

### 3. 2. 市街地整備事業による伝統的建築物等の活用方策の検討

#### 3.2.1. 市街地整備事業の各プロセスにおける配慮点と対応方策の検討

##### ① 市街地整備事業の各プロセスにおける配慮点と対応方策の検討

- ・ 前章において整理した課題と対応方針に基づいて、土地区画整理事業等による伝統的建築物等を活かした市街地整備に取り組んでいくための手順を以下に整理する。

STEP-1. 伝統的建築物等の再評価と計画づくり(地域資源の現況把握及び評価・位置づけ)

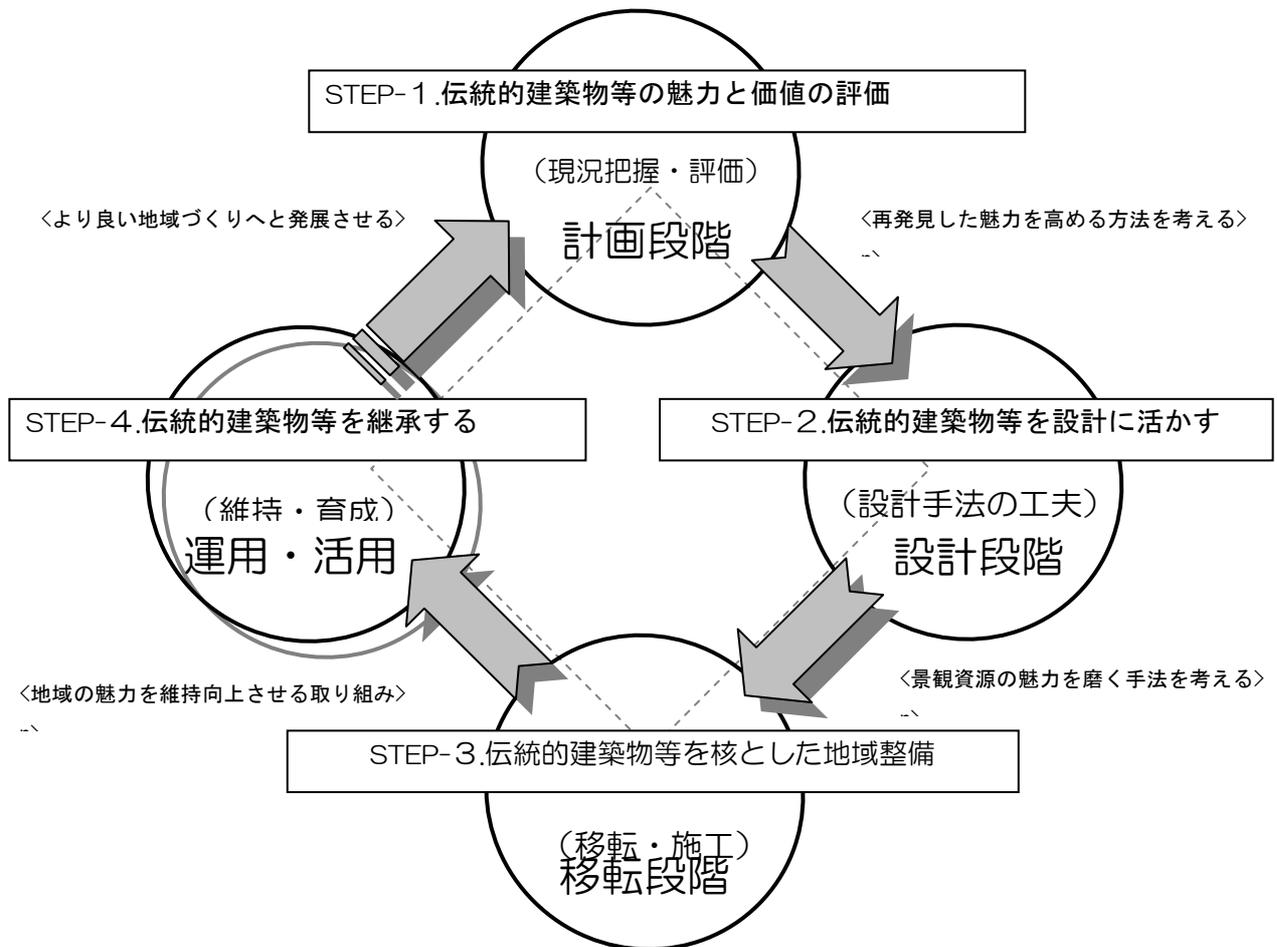
STEP-2. 伝統的建築物等を保存活用のための設計(換地)計画(保存活用のための設計)

STEP-3. 伝統的建築物等を活かした事業施行(移転段階の配慮点)

STEP-4. 伝統的建築物等の使い方・育て方(維持管理及び地域景観の形成)

- ・ 上記のうちのSTEP-1～3が市街地整備事業の基本となる。
- ・ しかし、市街地整備の取り組みとしては、STEP-1～3における整備事業で完結するものではなく、アンケート調査結果からも指摘されているように、STEP-4として伝統的建築物等を維持管理するとともに、次世代へと継承し、さらに地域景観の魅力を高め、地域生活をより豊かなものにするための「まちづくりの循環」を起こしていくことが強く求められるものと考える。

##### ■ 市街地整備の手順と循環(概念図)



## ② STEP-1「計画」段階における活用方策の配慮点

### STEP-1.伝統的建築物等の魅力と価値の評価

- ・ 市街地整備において、伝統的建築物等の価値を再評価し、整備計画に位置づけていくための配慮点を以下に整理する。
- ・ 伝統的建築物等を積極的に保存活用した市街地整備計画を策定するにあたっては、より細やかな地域内の歴史文化及び現況を把握することが必要となる。
- ・ そのためには、地域内のフィールドワーク等を含めた現況調査を実施し、その結果から伝統的建築物等の現況、特徴・工法・意匠・素材等の整理を行い、市街地整備において伝統的建築物等を保全活用し、現代生活と調和する地域環境の形成を図っていくために対応すべきことを抽出していく必要がある。
- ・ さらに伝統的建築物等の現況・価値及び活用方策を含め、地域住民(地権者等)に計画段階から周知し、住民自らの発意で保存活用を選択するとともに、計画策定委員会等を設置し、市民・行政・専門家の各々の立場から伝統的建築物等の保存活用による市街地整備の方向性や位置づけを明確化していくことが重要となる。
- ・ 伝統的建築物等の現況把握にあたって抽出整理すべき内容や方法を以下に示す。

#### 1) 伝統的建築物等の現況を把握する

- ・ 伝統的建築物等に関する基礎情報の収集整理
- ・ アンケート調査等による住民意識の把握
- ・ ワークショップや研修会等の開催による意見交換と価値の再評価
- ・ 伝統的建築物等の基礎情報マップの作成、等

#### 2) 地域にとって大切な資産として伝統的建築物等を抽出する

- ・ 文化財等指定状況の整理
- ・ 地域の歴史的変遷等の把握
- ・ 歴史的文化的景観資源リストの作成、等

#### 3) 歴史文化資産マップを作成する

- ・ 時代別マッピング(歴史重ね図の作成)
- ・ 要素別マッピング(歴史要素・自然要素・眺望等)、等

#### 4) 「計画策定委員会(仮称)」設置による「まちづくり計画」等への位置づけの明確化

- ・ 市民(地権者を含む)、行政、専門家による整備計画の検討組織を設置する
- ・ 市街地整備に関する情報の一元化と総合的なまちづくりの方向性についての合意形成の場とし「まちづくり計画」において伝統的建築物等の保存活用方針を明確化する。

#### 5) 「市街地整備事業計画」における位置づけの明確化

- ・ 上記の歴史文化資産マップ等をベースとして、「事業計画」を策定する上での基本情報と

して伝統的建築物等の残存状況を表示し、計画策定にあたる必要がある。

### 実践例・地域資産としての伝統的建築物等の価値を再発見していくための取り組み方

- 地域の魅力資源(景観資源)となる伝統的建築物等を掘り起こし、市街地整備へと活用していくためには、従来の都市計画サイドだけが主導的に取り組むだけではなく、行政内の横断的な取り組み体制(文化財や商工観光担当)とともに市民活動との連携等によって、伝統的建築物等を活かしたまちづくりのあり方について現況調査段階から共に取り組んでいく体制づくりが求められる。



- 行政と市民の協働による地域の魅力再発見などの取り組みが、問題意識の共有化へつながる

伝承地歩こう会  
(西都市)



地区に埋もれている伝承地や風景を再確認するフィールドワークの開催



ひな祭り&シンポジウム  
(桜川市真壁)



市民発意のイベントや建築士会による研修会開催によって地域の魅力を再発見する



まち歩き  
(新居町)



まち歩きでの新たな魅力の再発見

色彩研修会  
(日南市)



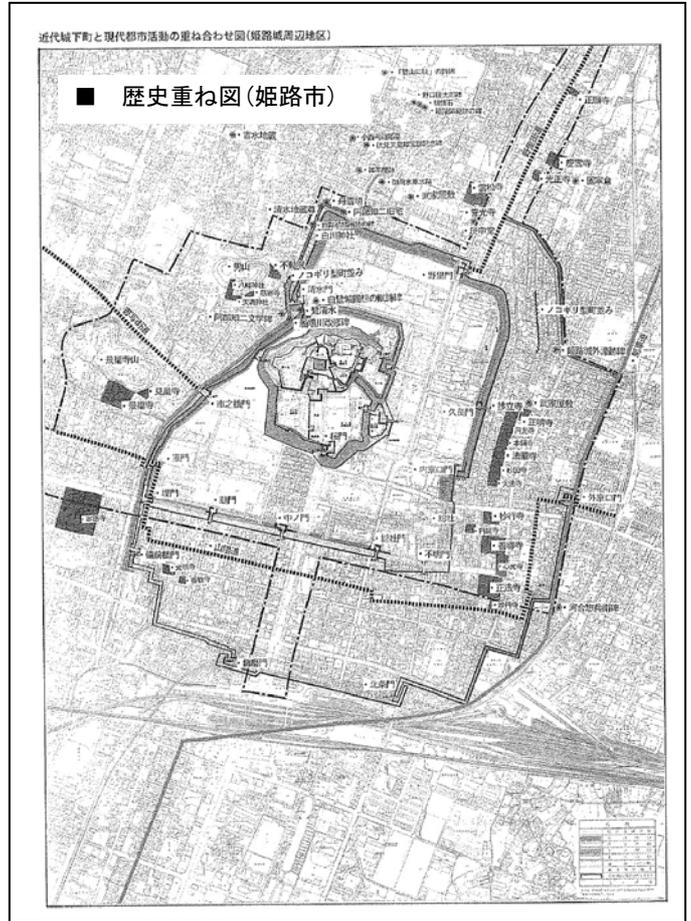
市民による街の色彩を再確認する

■ 実践例-市民参加による街の宝探しマップの作成

実践事例- 姫路城周辺地区における重ね図による景観資源掘り起こしと活用

1) 地域資産の掘り起こし

- ・ 地域において次世代へと継承すべき大切な資産(要素)を抽出するにあたっては、「目に見える景観資源(現物が残されているもの)だけに限らず、地域の特性を物語る「目に見えていない景観資源(地下に埋蔵されている遺構・史跡等)」も含めて、地域資産として捉え直していくことが重要となる。
- ・ 現代の都市活動を示す地図上に、古絵図等をもとに近代城下町の町割、道路網などとともに残されている伝統的建築物等を重ね合わせると、現在の地形、区域、道路の持つ意味性等が明らかになる。

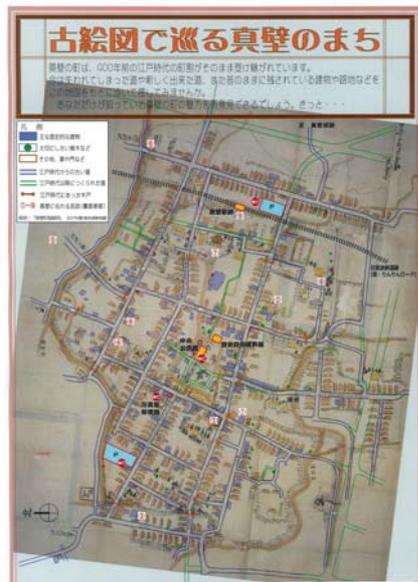


■ 景観資源マップ例

(茨城県桜川市真壁)

江戸期の古地図と現代の地図を重ね合わせ図や伝承地等をプロットしたマップを作成し、現在まで受け継がれてきた地形、建物、樹木、道、町割などを明らかにする。

作成したマップは市民や小中学校及び来訪者へ配布し、地域の歴史文化を再発見してもらい、景観についての議論のためのツール(材料)として活用するきっかけにしている。



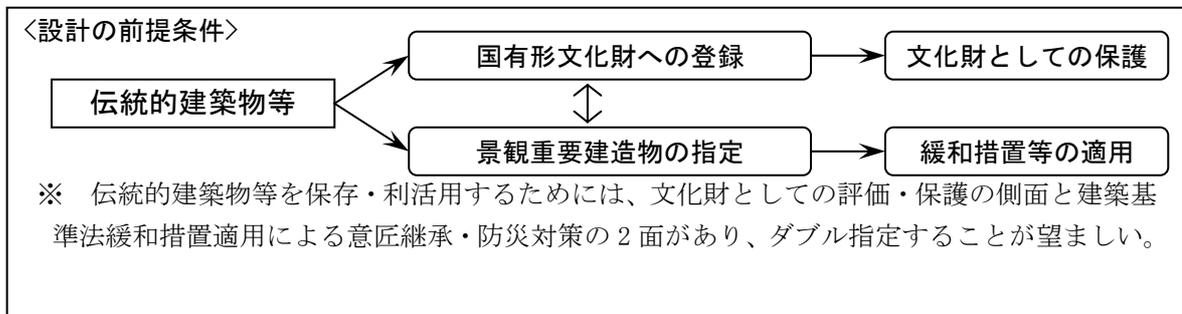
### ③ STEP-2 「設計(換地設計)」段階における活用方策の配慮点

#### STEP-2. 伝統的建築物等を活かす設計デザインの工夫

##### 1) 伝統的建築物等の保存活用するための設計手法(関係法規の整理)

- ・ 地区内に残存する伝統的建築物等を保存活用し、換地計画・設計を進めるためには、  
「基本的に在来木構造(又は組石造)を保存修復するための建築基準法上の工夫」  
「伝統的建築物等を現位置保存するための周辺街路等公共施設の配置設計の工夫」  
「伝統的建築物の存する宅地に関する換地計画における位置、地積等についての配慮」  
等を配慮点として挙げる事ができる。

以下においては、在来木構造(又は組石造)である伝統的建築物等を保存修復するための建築基準法上の取扱い方について整理する。



##### (1) 既成市街地に立地する伝統的建造物等を保全活用するための法的枠組み

- ・ 既成市街地に立地する伝統的建造物等を保全活用する上での、法的枠組みを整理する。

#### ■ 「建築基準法」に基づく伝統的建造物等についての緩和規定

##### (適用の除外)

**第三条** この法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。

1. 文化財保護法(昭和25年法律第214号)の規定によって国宝、重要文化財、重要有形民俗文化財、特別史跡名勝天然記念物又は史跡名勝天然記念物として指定され、又は仮指定された建築物
2. 旧重要美術品等の保存に関する法律(昭和8年法律第43号)の規定によって重要美術品等として認定された建築物
3. 文化財保護法 第182条 第2項の条例その他の条例の定めるところにより現状変更の規制及び保存のための措置が講じられている建築物(次号において「保存建築物」という。)であつて、特定行政庁が建築審査会の同意を得て指定したもの
4. 第1号若しくは第2号に掲げる建築物又は保存建築物であつたものの原形を再現する建築物で、特定行政庁が建築審査会の同意を得てその原形の再現がやむを得ないと認めたもの

##### (伝統的建造物群保存地区内の制限の緩和)

**第八十五条の三** 文化財保護法第百四十三条第一項又は第二項の伝統的建造物群保存地区内においては、市町村は、同条第一項後段(同条第二項後段において準用する場合を含む。)の条例において定められた現状変更の規制及び保存のための措置を確保するため必要と認める場合においては、国土交通大臣の承認を得て、条例で、第二十一条から第二十五条まで、第二十八条、第四十三条、第四十四条、第五十二条、第五十三条、第五十五条、第五十六条、第六十一条から第六十四条まで及び第六十七条の二第一項の規定の全部若しくは一部を適用せず、又はこれらの規定による制限を緩和することができる。

## 【 緩和対象となる建築物 】

- ・文化財保護法に基づき、「国宝」「重要文化財」「重要有形民俗文化財」「特別史跡名勝天然記念物」「史跡名勝天然記念物」として指定された建築物。
- ・地方公共団体の条例によって、上記以外の文化財で当該地方公共団体の区域内に存するもののうち重要なものを指定して、その保存及び活用のため必要な措置を講じられた建築物。
- ・文化財保護法に基づく「伝統的建造物群保存地区」指定物件

※ 「国登録有形文化財」は、建築基準法緩和措置を受けられない。

→ 確認申請が必要となる建築行為には、防火・耐震等の基準をクリアする必要がある。

## ■ 「景観法」に基づく景観重要建造物についての緩和規定

### （「景観重要建造物緩和」）

建築基準法・第八十五条の二

景観法第十九条第一項の規定により景観重要建造物として指定された建築物のうち、良好な景観の保全のためその位置又は構造をその状態において保存すべきものについては、市町村は、同法第二十二条及び第二十五条の規定の施行のため必要と認める場合においては、国土交通大臣の承認を得て、条例で、第二十一条から第二十五条まで、第二十八条、第四十三条、第四十四条、第四十七条、第五十二条、第五十三条、第五十四条から第五十六条の二まで、第五十八条、第六十一条から第六十四条まで、第六十七条の二第一項及び第五項から第七項まで並びに第六十八条第一項及び第二項の規定の全部若しくは一部を適用せず、又はこれらの規定による制限を緩和することができる。

景観法の規定により景観重要建造物として指定された建築物について、市町村は、国土交通大臣の承認を得て、条例により、建ぺい率制限、斜線制限、道路内建築制限等の建築基準法の制限を緩和することができる。

## ■ 町並みに調和した建築形態規制の緩和手法

一般に、伝統的建築物等が立地する市街地は道路が狭隘であることが多い。

そのような場合には、

- ・接道義務の緩和(建築基準法第43条第1項ただし書き)
- ・道路幅員制限の緩和(同法第42条第3項、第43条の2)
- ・私道の構造基準の緩和(同法施行令第144条の4第2項)
- ・前面道路幅員による容積率制限の緩和(同法第52条第2項(区域等の指定))
- ・建ぺい率制限の緩和(同法第53条第1項、第4項)
- ・斜線制限の緩和(同法第56条第1項第二号(区域の指定)、別表第3備考三(区域の指定))

を活用することが考えられる。またその他として、

- ・地区計画等により、建築物の高さの最高限度壁面の位置の制限等を定め前面道路幅員による容積率制限や斜線制限を適用除外とすることができる街並み誘導型地区計画  
(同法第68条の5の4)
- ・景観地区内での斜線制限の緩和(同法第68条第5項)

- ・既存建築物と設計調整して建築される建築物について、それらを同一敷地内にあるもののみなし接道や建ぺい率制限等の規制を適用することができる連担建築物設計制度

・ (同法第86条第2項)

の活用が考えられる。

また、「景観重要建造物」や「伝統的建造物群保存地区」内の建築物について、その保存等のために必要な場合には、斜線制限等外観に係る建築規制の適用除外等を行うことができる(同法第85条の2、第85条の3)。

## ■ 単体規定に係る性能規定の活用等

建築基準の性能規定化に伴い、防火性能等について、高度な検証方法で検証した構造方法等については、法第68条の26の規定に基づき、国土交通大臣が認定を行うことになっている。この国土交通大臣の認定は、指定性能評価機関が行う性能評価に基づき行われる。

この性能規定化を活用することにより、防火性能を確保しつつ、木造のたたずまいを維持できる仕様を用いる方法がある。

## ● 防火・準防火構造についての対応

建築基準法の告示改正により、伝統木造建築における土塗壁や軒裏等の防・耐火仕様が追加されている。限定された形ではあるが、伝統木造構法による建築物を準防火地域等で建築または改修等を行う際の可能性が広がっている。追加された仕様は次の通り。

### 〈準防火構造の外壁仕様〉

土塗真壁造で、塗厚さ30<sup>mm</sup>以上

### 〈防火構造の外壁仕様〉

- ①土塗真壁造で、厚さ40<sup>mm</sup>以上(裏返塗りをしない場合は、ちりじゃくりが15<sup>mm</sup>以下)
- ②土塗真壁造で、厚さ40<sup>mm</sup>以上(裏返塗りをしない場合は、厚さ15<sup>mm</sup>以上の木材を間柱の屋外側に貼ったもの)
- ③屋内側厚さ30<sup>mm</sup>以上の土塗壁(裏返塗りをしないものを含む) + 屋外側に厚さ12<sup>mm</sup>以上の木材の下見板。

### 〈準耐火構造の軒裏〉

野地板厚さ30<sup>mm</sup>以上+外壁とのすき間の部分に45<sup>mm</sup>以上の木材の面戸板。

### 〈1時間準耐火構造の軒裏〉

- ①野地板厚さ30<sup>mm</sup>+外壁とのすき間部分で、厚さ12<sup>mm</sup>以上の木材の面戸板の屋内側に厚さ40<sup>mm</sup>以上の漆喰、土またはモルタルを塗ったもの
- ②野地板厚さ30<sup>mm</sup>以上+外壁とのすき間部分で、厚さ30<sup>mm</sup>以上の木材の面戸板の屋内側または屋外側に、厚さ20<sup>mm</sup>以上の漆喰、土またはモルタル(自立できる構造のものに限る)を塗ったもの。

※ または、京都市のように独自の防火基準・条例を制定し、対象地域から準防火地域等の指定を解除するという仕組みをつくっている例もある。



## ■ 市街地特性に応じた伝統的建築物等の保全活用のための建築規制の緩和手法の整理

既成市街地においては、地区特性に応じ、建築規制の特例措置が設けられており、伝統的建築物等の保全利活用のためには、これら特例措置の活用によって、地域の特性に応じた対応を図っていくことも必要となる。

### 参考. 建築基準法に基づく告示の改正

#### ① 土塗壁等の構造耐力評価

平成15年12月、建築基準法に基づく告示が改正され、在来軸組工法等に用いられる土塗壁等のもつ構造耐力が評価されたことで、これらを使った場合の設計の自由度が高くなった。

平成15年12月、軸組の倍率を定めた告示(昭56建告1100)が改正され、木造の在来軸組工法等に用いられる土塗壁等の軸組の倍率が定められた。

これにより土塗壁等は、構造耐力上有効な壁として評価がなされるため、これらを用いた木造建築の設計が容易となった。

土塗壁等の壁倍率(昭56建告1100号)

軸組の種類	壁倍率	
	告示改正前	告示改正後
土塗壁	0.5	0.5、1.0、1.5(塗厚等により異なる)
面格子壁	規定なし	0.6、0.9、1.0(木材の幅、厚さ等により異なる)
落込板壁	規定なし	0.6



#### ② 伝統的工法による外壁等の防火性

平成16年7月、建築基準法に基づく告示が改正され、町家等の木造建築物について、伝統的工法による外壁や軒裏の仕様を防火構造等として一般的に使用することが可能となった。

歴史的なたたずまいを継承した街並み等の更新を推進するため、伝統的な町家等の隣地側外壁に見られる「裏返塗りなしの土塗壁」や、木造のたる木や野地板をあらわし(防火被覆なし)の仕上げにした「軒裏」等が準耐火構造、防火構造及び準防火構造として追加された。これにより、準防火地域等において、次のような伝統的工法による木造建築物の建築や更新が可能となった。

伝統的な町家のイメージ



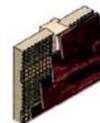
#### 告示改正で追加される外壁等の例

##### 防火構造の外壁の例

土塗真壁造で裏返塗りをしないもので、塗厚4.0mm以上、ちりが1.5mm以下



屋内側が土塗壁で塗厚30mm以上、屋外側に厚さ12mm以上の下見板張り

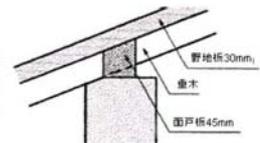


##### 準防火構造の外壁の例

・土塗真壁造で塗厚さが3.0mm以上のもの

##### 準耐火構造の軒裏の例

野地板(厚さ30mm以上)及び垂木をそれぞれ木材で遣り、隙間の部分に木材の面戸板(厚さ45mm以上)が設けられた構造



④ STEP-3「移転」段階における活用方策の配慮点

STEP-3. 伝統的建築物等を核とした地域整備のための移転・施工

1) 伝統的建築物等の保存活用するための施工段階での配慮点

(1) 伝統的建築物等の復元修理に対する助成制度の導入

土地区画整理事業において、特に再築補償して、伝統的建築物等を移転・復元する場合の費用は、当該建築物の所有者の自己負担や公共団体の助成によるところが大きい。そのためには、復元工事等に対する助成支援制度の導入が望まれている。

●参考事例・加賀市における修景事業の種類、補助対象経費、補助基本額、補助率及び補助限度額

事業名	補助対象経費	補助基本額	補助率	補助限度額	備考
ふるさとの歴史的景観を守り育てる事業	(1) 一般建造物の整備に要する経費で次に掲げるもの				
	ア 建築物のうち住宅及び店舗の外観の修景に要する経費	工事契約金額	1/3以内	1,500千円	
	イ 建築物のうち小屋又は車庫の外観の修景に要する経費	工事契約金額	1/3以内	500千円	
	ウ 工作物のうち石垣の新設又は改良に要する経費	工事契約金額	1/3以内	250千円	
	エ 工作物のうち生垣又は竹垣の新設又は改良に要する経費	工事契約金額	1/3以内	100千円	
	オ 工作物のうち板塀、石塀又は土塀の新設又は改良に要する経費	工事契約金額	1/3以内	300千円	
	カ ウ、エ又はオ以外の工作物の新設、改良又は復旧に要する経費	工事契約金額	1/3以内	200千円	
	キ 広告物で歴史的景観と調和のとれたデザイン又は色彩とするのに要する経費	工事契約金額	1/3以内	50千円	
	(2) 歴史的景観保存建造物の整備に要する経費で次に掲げるもの				
	ア 建築物のうち住宅の外観の修理又は修景に要する経費	工事契約金額	2/3以内	9,000千円	
	イ 建築物のうち蔵の外観の修理又は修景に要する経費	工事契約金額	2/3以内	4,000千円	
	ウ 建築物のうち寺、神社及び附帯建物の外観の修理又は修景に要する経費	工事契約金額	2/3以内	9,000千円	
	エ 建築物のうち門の新設又は修理に要する経費	工事契約金額	2/3以内	9,000千円	
	オ 工作物のうち石垣の修理若しくは修景又は復旧に要する経費	工事契約金額	2/3以内	1,000千円	
	カ 工作物のうち板塀の修理若しくは修景又は復旧若しくは復元に要する経費	工事契約金額	2/3以内	1,500千円	
	キ 工作物のうち土塀の修理又は復元に要する経費	工事契約金額	2/3以内	9,000千円	
	ク オ、カ又はキ以外の工作物の修理若しくは修景又は復旧若しくは復元に要する経費	工事契約金額	2/3以内	500千円	
	(3) その他市長が必要と認める経費	必要と認める額	定額		

備考 補助基本額欄中の工事契約金額とは、50千円以上の金額をいう。

## 伝統的建築物等の維持管理及び利活用による良好な景観形成の課題整理

### ① 伝統的建築物等の維持管理についての課題

#### STEP-4. 伝統的建築物等の使い方・育て方(維持管理及び地域景観の形成)

##### (1) 伝統的建築物等の利活用による価値の高揚

・伝統的建築物等の保存利活用にあたっては地域全体での保存利活用に対する取り組みが求められる。

##### 実践例・歴史的たたずまいを継承した町並み・まちづくり [茨城県桜川市真壁町]

登録文化財建造物(石蔵、商家等)を保存活用するために、市が所有者より建物を借用し、NPO等の地元組織が文化施設として利活用するために5ヶ年の管理運営実験等を行うことに対して、支援措置の拡充が図られている。



旧郵便局を活用したコミュニティセンター



町民による旧家公開施設の利活用



NPOによる石蔵の利活用(織物ギャラリー)



■ 地区内に点在する登録文化財建造物を地元 NPO 組織が主体となって実施するギャラリー、子育てセンターや文化学習施設として利活用するための、管理運営実験を市が支援している。

(2) 伝統的建築物等の維持管理・運営体制についての考え方

- ・ 事例整理からも伝統的建築物等の保存・利活用にあたっての維持管理・運営体制については、下表に整理するような組み合わせがある。
- ・ 特に近年においては、指定管理者制度の積極的な導入による事例やNPO組織が中心となって維持管理、運営する事例が増える傾向にある。

		維持管理・運営主体					
		行政	指定管理者	民間			その他 (第3セクター等)
				企業	NPO	個人	
所有者	行政	●	●	●	●	—	●
	企業	●	●	●	—	—	—
	個人	●	—	●	●	●	—

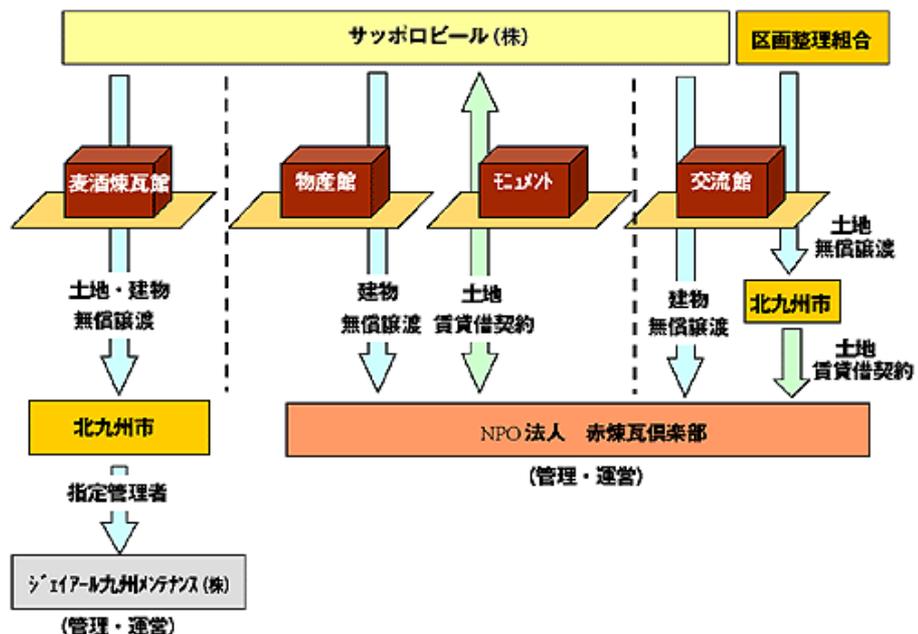
※ 事例23 地区アンケート調査からは、NPOが伝統的建築物等を所有している例は無かった

● 事例地区・北九州市大里本町地区「門司赤煉瓦プレイス」における施設所有と監理運営体制の概要

基盤整備は土地区画整理事業、既存建物改修はまちづくり総合支援事業などを活用、管理運営は施設の性格に応じて分担している。

遊休化した資産について、企業などから一部無償譲渡を受けることによって事業化の初期負担軽減を図りつつ、施設の運営管理をNPOと行政が分担することで、企業的には使命を終えた土地建物を、地域として新たな活用を図るスキームを構築している。

整備された建物は施設を運営管理するNPO、北九州市に無償譲渡され、譲渡を受けたNPO及び市（指定管理者）が管理運営を行っている。



(3) 伝統的建築物等の維持管理のための支援方策

- ・ 伝統的建築物等の保存のための助成支援は、一般的に建物外観修景に充当する 경우가多いが、「公的住宅」として取り扱うことで、内部改修費に対する支援を行うことも可能である。

● 事例地区・加賀市大聖寺地区

「賑わい創出に貢献する伝統的町家施設の保存活用のための支援制度導入」

## 大聖寺地区 町屋の活用・再生に向けた取り組み

### ◆町屋活用・再生計画の目的

- ・ 大聖寺地区は、江戸時代の町割りとそのままだり、現在も城下町としての面影を残す町並みが形成されています。しかし、中心市街地の衰退や空き家の増加、高齢世帯の増加などにより、古い町並み景観やコミュニティの維持が危うくなっているなど、地域活力の低下が見られます。
- ・ このため加賀市では、平成 17 年 4 月に「町屋再生室」を創設し、大聖寺地区の宝である町屋を活かした、「歴史的景観の保全」と「良好な居住環境の実現」、「まちなかの賑わい創出」に向けた町屋の活用・再生方策について検討を進めてきました。

### ◆ 検討対象とする町屋について ◆

- 大聖寺地区では、戦前に建てられた建物のうち、「町屋の形式を有する建物」のほかに「武家屋敷の形式を有する建物」も含めて「町屋」と称し、検討の対象としています。
- 「町屋」は、本来「町家」と呼ばれていますが、大聖寺地区においては、八百屋や酒屋、御菓子屋などの商業活動の場としての活用・再生も目指すことから「町屋」と表記しています。



### ◆検討の経緯

- ・ 大聖寺地区においては、町屋の実態調査\*や所有者意識調査\*の実施や、懇話会（2回）とワークショップ（3回）の体制により検討を進めてきました。
- ・ ワークショップでは、町屋の所有者の皆さまから、現状における問題点や町屋の再生に対するご意見を伺うほか、先進地である京都市へ視察を行い、町屋の活用・再生方策を検討しました。

H17.11.11	第1回 町屋再生懇話会 ・ 調査の進め方の確認
	町屋実態調査の実施 (H17.11 中旬の4日間) 所有者意識調査の実施 (H17.11 中旬～H17.12.12)
H17.12.14	第1回 町屋再生ワークショップ ・ 現状に対する課題 ・ 活用に対する意向
H18.1.19	第2回 町屋再生ワークショップ ・ 京都視察
H18.2.8	第3回 町屋再生ワークショップ ・ 町屋の活用・再生方策の検討
H18.2.17	第2回 町屋再生懇話会 ・ 町屋再生計画の決定

#### 【懇話会の開催風景】



#### 【ワークショップの開催風景】



\* 町屋の実態調査および所有者意識調査の結果概要については、次頁をご覧ください。

◆大聖寺における町屋活用・再生の基本方針

**基本目標：『 大聖寺 町屋を活かしたまちなか再生 』**

◆方針1：人づくり

**『 町屋をみんなで守り、高める 』**

- ・継続的な活動母体づくりとネットワークの形成
- ・啓発活動、人的・金銭面からの支援

【取り組み内容（例）】

- ・町屋を活かし再生する継続的な活動母体づくり
- ・町屋について学ぼう！「町屋再生塾」の開催
- ・「町屋職人塾」による伝統工法の継承・人材育成

◆方針2：家づくり

**『 町屋の魅力を高め、伝える 』**

- ・伝統工法の継承・人材育成、技術面からの支援

【取り組み内容（例）】

- ・「町屋再生なんでも相談窓口」の設置
- ・町屋物件に関する情報収集・公開システムの構築
- ・快適な暮らしを提案！「町屋住まい方コンペ」の実施
- ・空き家を活かした公的住宅の整備
- ・「(仮称) 町屋再生事業」の創設

◆方針3：まちづくり

**『 町屋を活かし、まちの魅力を引き出す 』**

- ・美しい町並み形成やまちの賑わい創出

【取り組み内容（例）】

- ・まちの将来像の共有化
- ・町屋を活かした、美しい町並みの形成の推進
- ・地域資源の発掘と散策できる仕掛けづくり

◆実現化方策の推進

1. 「町屋再生普請部会」による町屋の活用・再生の推進

- 大聖寺における町屋の活用・再生を技術的側面から支援する継続的な活動母体として、建築工事協同組合、建築設計監理協会、宅地建物取引業協会による「町屋再生普請部会」を発足しました。
- 普請部会では、町屋の活用および再生を推進するための事業として、
  - ①情報の収集および提供、
  - ②人材育成および伝統工法の継承、
  - ③普及・啓発活動の企画および実施の3つの事業に取り組んでいきます。

2. 町屋再生シンポジウム開催による市民意識の醸成

- 町屋の活用・再生に向けた市民レベルの機運を高めるため、大聖寺地区における町屋の再生の意義や、これまでの活動経緯、今後の取り組みについて報告・議論を深めるシンポジウム「大聖寺の町屋再生を考える」を開催しました。
- シンポジウムでは、村上市で、町屋の再生とお人形さまの町おこしに取り組んでいる吉川真嗣氏より「住民自身が伝統ある町屋に誇りを持つこと」が重要であることをご提言いただきました。



3. 「(仮称) 大聖寺地区 町屋再生事業」創設による支援

- 町屋の活用・再生を支援するため、「(仮称) 大聖寺地区 町屋再生事業」の創設を目指します。

補助対象区域	町屋再生計画における検討対象区域の範囲（約 230ha）		
補助対象建物	戦前に建てられた建築物で、伝統的建築形態を残すもの		
補助対象工事	外観修繕	構造補強	事業用内装
補助率	1/2（50%）以内		
限度額	150万円	250万円	150万円

■ お問い合わせ先 ■ 加賀市 建設部 管理課 町屋再生室  
 TEL 0761-72-7935（直通） FAX (0761) 72-7212 e-mail : machiya@city.kaga.lg.jp

## ■ 「町屋再生事業」

加賀市の町屋再生事業は、大聖寺地区内に残る町屋などの歴史的建物を対象として、外観の修繕や構造の補強、賑わい創出に貢献する施設への改修する場合の費用の一部を支援する補助制度となっている。(加賀市建設部管理課街家再生室)

### ○ 補助が受けられる歴史的建物

「昭和20年以前に建築された建物で伝統的な建築形態を残すもの」を歴史的建物と呼び、補助の対象としている。

### ○ 補助を受けることのできる工事

区 分	補助内容	補助率	補助限度額
外観の修繕	・道路等から通常見える範囲の外観を対象とする ・町屋などの伝統建築形態を維持、回復するための工事で、漆喰等の伝統的な素材を用いたもの ・構造の補強・耐力上必要な主要構造部（柱、梁、筋交い、基礎等）の補強工事	1/2	150万円
構造の補強	・耐力上必要な主要構造部（柱、梁、筋交い、基礎等）の補強工事 ・構造部の維持に必要な防腐・防蟻工事	1/2	250万円
事業用部分の改修	・事業用部分の改修工事（ギャラリー・作業場・店舗等） ・賑わいの創出に寄与するもの	1/2	150万円

### 【賑わい創出に貢献する施設への改修イメージ】



● 参考資料・伝統的建築物等の再生と利活用のための民間団体の取り組み事例

- ・ 近年においては、市民団体が中心となって伝統的建築物等の利活用に取り組む事例が増えている。

1) 現状としての問題点

一般に歴史的地区が抱える現状の問題点を以下に整理する。

空き家が増えて、まちに活気が無くなった。

- ・ 人口の減少や高齢化等に伴い、空き家の件数が増加することによって、まちの活気が失われている。

空き家が増えると防犯上不安である。

- ・ さらに、空き家が多いことから、人の往来も減り、昼夜ともに防犯上不安を感じる。

空き家を所有しているがどうすれば有効に活用できるのか？

- ・ 親などから受け継いだりして、現在は空き家となった建物を所有しているが、将来的に人に貸したり、売却したりなど、出来るだけ有効に活用したいと考えている。

また、誰に相談すればよいのか？

- ・ また、具体的には誰に相談すれば有効活用できるのか分からない。

この地区に住んでみたいが、どうすれば住めるのか？

- ・ この地区には歴史もあり、将来的にこのまちに住んでみたいと思っているが、誰に相談し、どのように手続きすれば済むことが可能なのかが分からない。

また、本当に馴染めるのか。

- ・ また、この街に住むことが叶った場合、古くから住まわれている方とのコミュニティをふくめ、本当に馴染んで生活することが出来るのか不安である。

2) 取り組む上でのポイント

地域の人々が中心となって、現在抱えている空き家等の再生と活用に取り組んでいくためのポイントを以下に整理する。

・ 地元代表者が中心となった組織づくり  
(ボランティア活動、NPO 法人、等)

・ 組織による空き家及び借り手の情報収集  
と情報発信

・ 他の団体との連携等によるまちづくり活動への展開

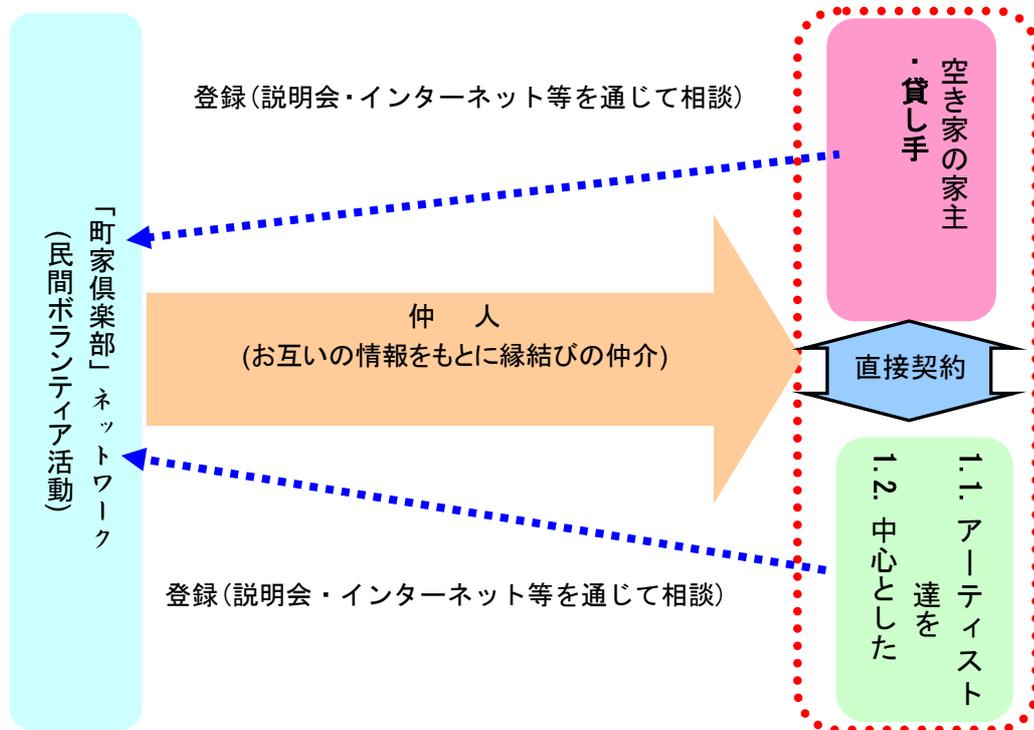
事例1. 京都・「町家倶楽部」ネットワーク(出典: www.machiya.or.jp)

ー民間ボランティア団体による町家の仲介や地域のコミュニティづくりー

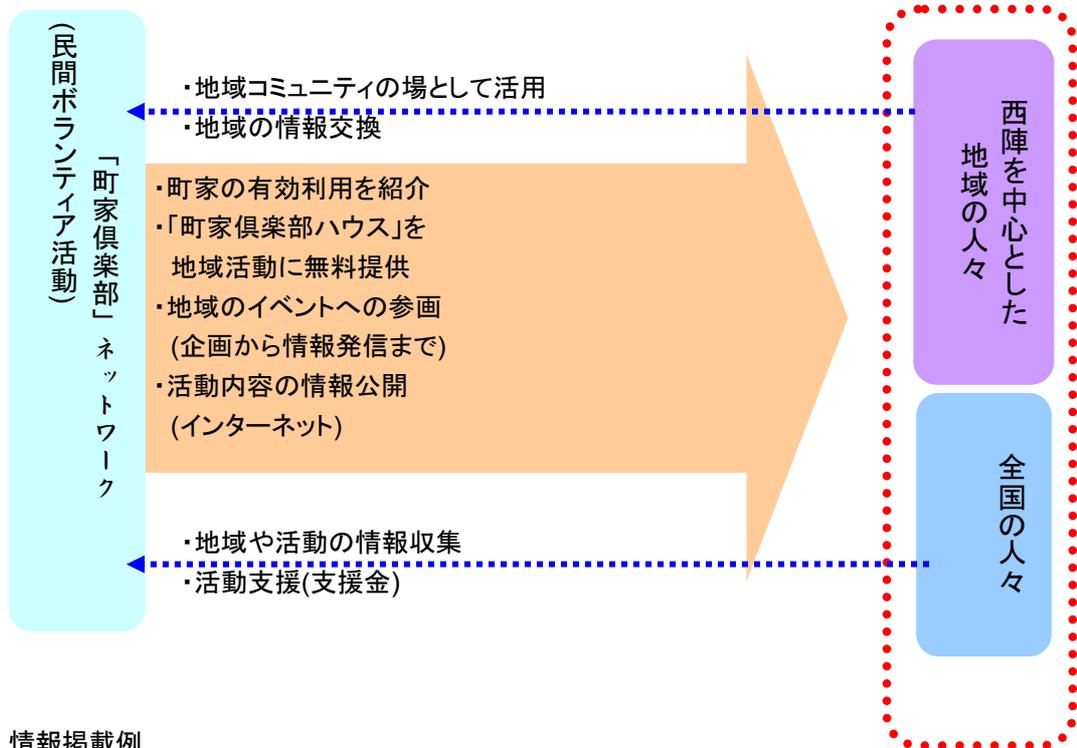
1) 主な活動と目的

- ・町家の仲人の実施を通じた京町家の物件紹介  
(アーティスト達を中心とした借り手と家主さんをつなぐシステムづくり)
- ・西陣を中心とした町家有効利用紹介と活動の紹介
- ・情報公開・コミュニティスペース「町家倶楽部」の運営
- ・インターネットを通じて、町家倶楽部や西陣を中心とした地域のイベント等の情報を発信

2) 伝統的建築物等(空き家)活用の仕組み



### 3) その他の活動内容



### 4) 情報掲載例

インターネットにより以下のような情報を提供、現在では140軒程度の契約が成立している。

町家倶楽部

137

家賃 5万円 礼金 1ヶ月  
敷金 - 保証金 2ヶ月  
契約 2年 更新料 なし  
交通 -  
住所 鞍馬口通知恵光院

性別 - グループ -  
増築・改築 - 修理 -  
店舗利用 - ペット -  
現状貸し

前佐野まで  
Mail: odc45100@hkg.odn.ne.jp

町家倶楽部

151

家賃 25万円 礼金 -  
敷金 - 保証金 50万円  
契約 - 更新料 -  
交通 バス停「今出川浄土福寺」下車4分  
住所 京都市上京区五辻通千本東入

性別 - グループ -  
改築 - 修理 -  
利用形態 - ペット -

見取り図(一階)  
見取り図(二階)

前小針まで  
Mail: kohari@par.odn.ne.jp

## 事例2. 京都・「京町家ネット」

－NPOが母体となって研究から物件取引までの一貫した組織化している例－

### 1) 主な活動と目的

「京町家ネット」を構成している4つの組織の活動目的を以下に整理する。

#### 京町家情報センター

- ・空き家活用のための市民ネットワーク組織として、不動産の窓口業務を行う。(会費制)

#### 京町家再生研究会

- ・専門家による研究・提案・勉強会・見学会などの活動を展開している。(NPO法人)

#### 京町家作事組

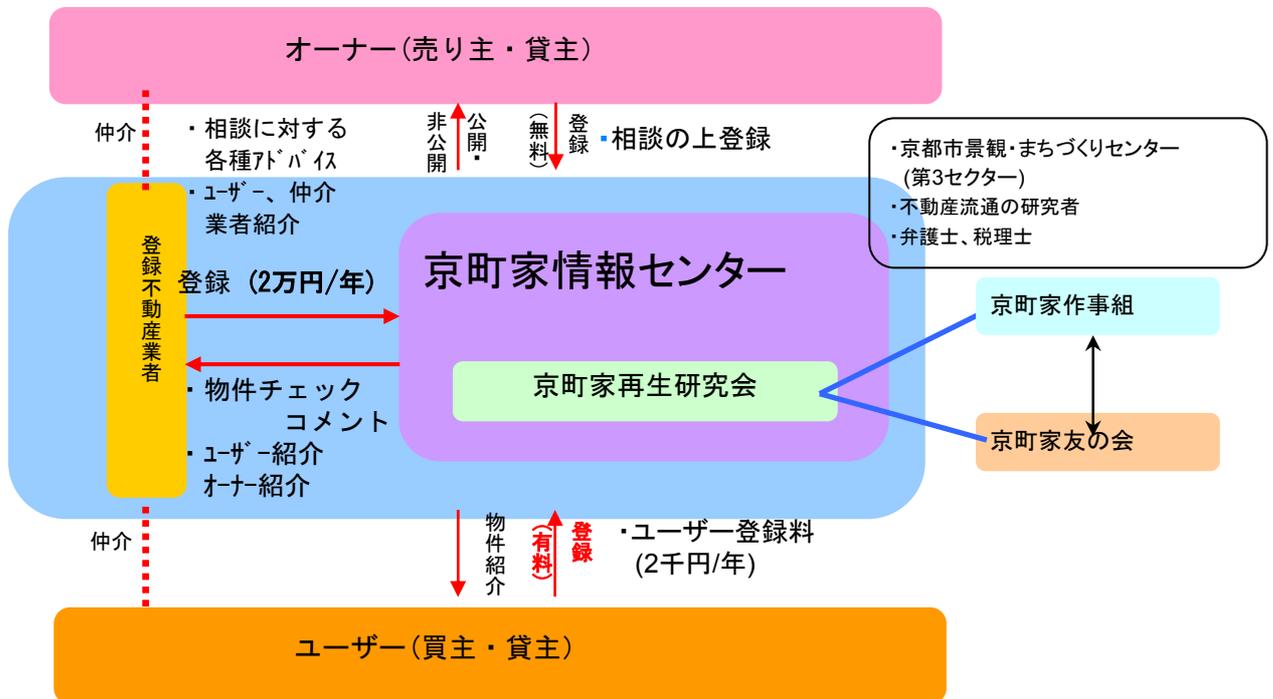
- ・事務局が中心となった職人、設計者、コーディネーターの紹介と監修を行う。(会費制)

#### 京町家友の会

- ・持ち主や住み手、保存、再生に関心がある人の情報交換や親睦の橋渡しを行う。(会費制)

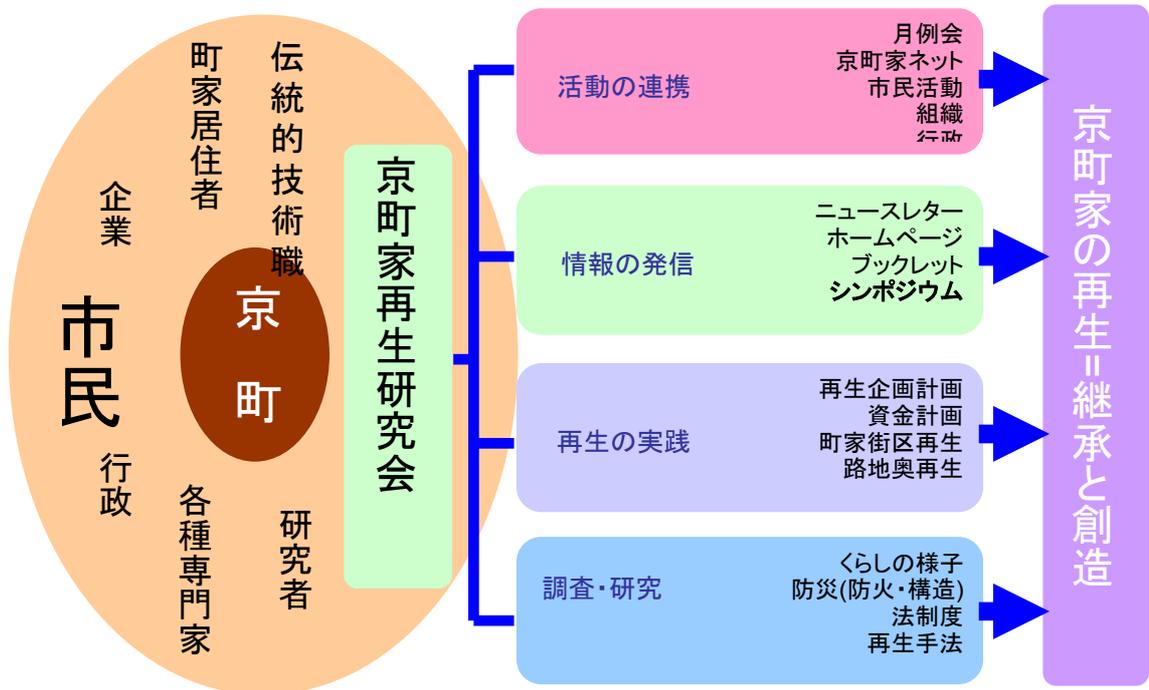
### 2) 具体的活動内容

#### ① 京町家情報センターの活動内容

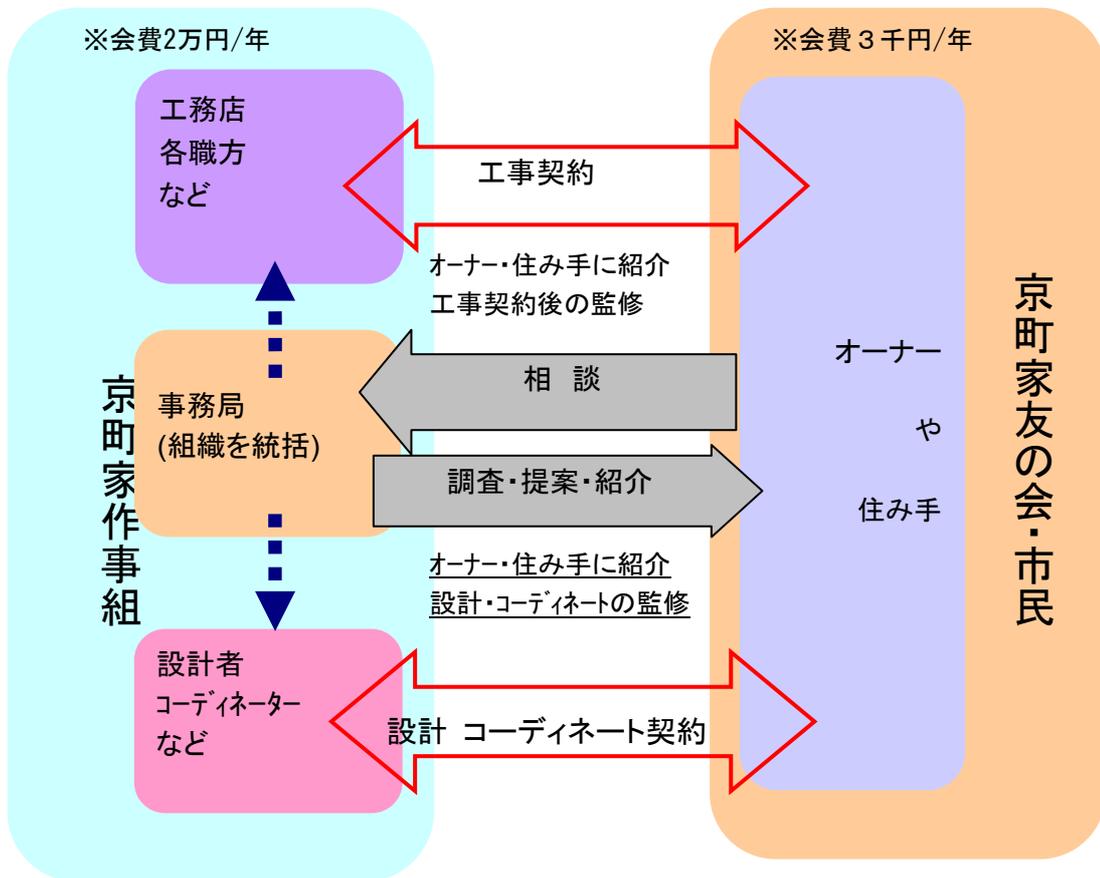


3) 関連組織の具体的な活動内容

① 京町家再生研究会(NPO 法人)の活動内容



② 京町家作事組と京町家友の会の関係と活動内容



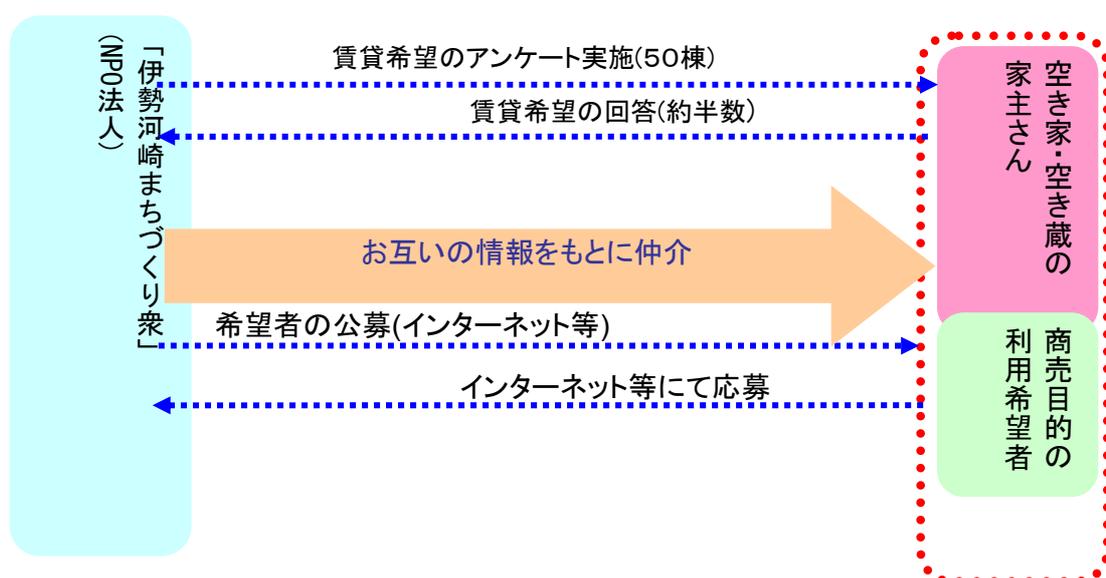
### 事例3. 三重・「伊勢河崎蔵バンクの会」

－NPOによって空き家・空き蔵を地域資源とした積極的なアピールと活用している例－

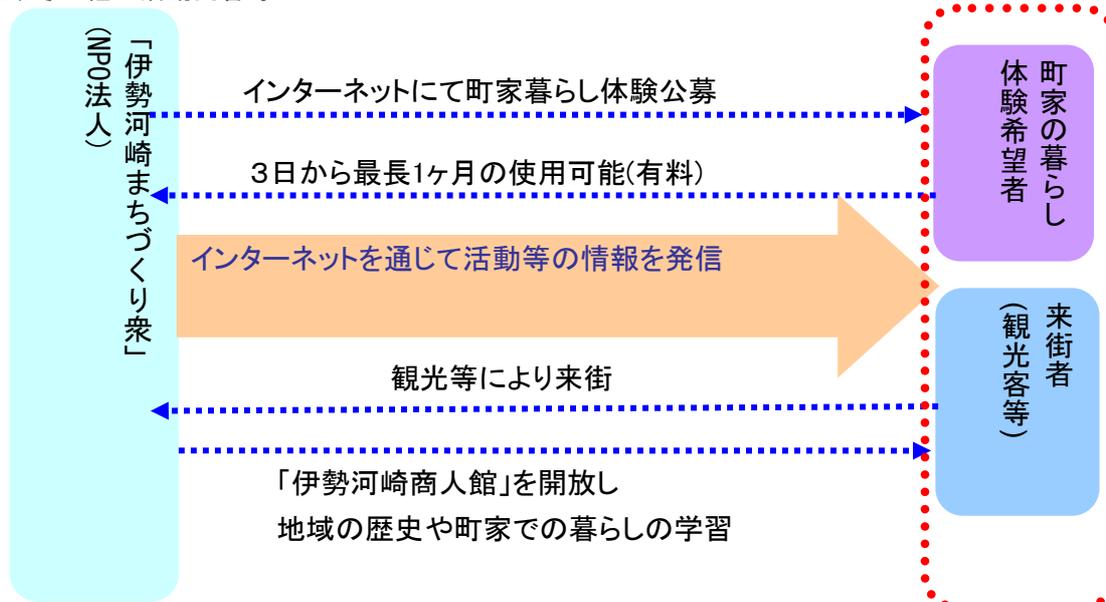
#### 1) 主な活動と目的

- ・ 空き家の調査による賃貸希望者と利用希望者の仲介
- ・ 空き蔵の調査による賃貸希望者と利用希望者の仲介
- ・ 資料館を中心としたまちづくり拠点施設の運営  
(旧商家の買い上げ・改修による資料館運営)
- ・ 町家での暮らし体験施設の紹介  
(暮らし体験希望者をインターネットで募集し実施)

#### 2) 活動の内容と仕組み



#### 3) その他の活動内容等



## ② 伝統的建築物等を核とした良好な町並み景観の形成方策

### (1) 伝統的建築物等の保存利活用による景観形成への取り組み

事例・地域産業振興と伝統的街並み景観づくり [山形県金山町]

①「自然と町並みが一体となった風景の継承」と  
「金山杉（地域風土、地域材、在来工法等）を  
中心とした地域資源の有機的結合」

○金山町住宅建築コンクール

○街並み（景観）づくり100年運動

○金山町地域住宅計画（金山型住宅）

○金山町街並み景観条例

②一貫性ある体系的な景観づくり～継続的なデザインチームの結成

③表通り・裏通りの整備、町かど整備、“緑と水のくさび”整備、等

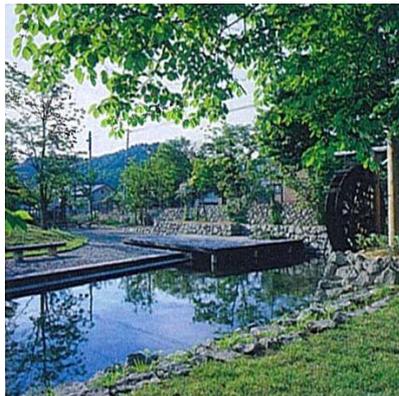


周辺の景観



裏通りの整備—道路の序列化と舗装パターン化（トータルデザイン）。町の空間的な特徴に沿って計画当初から一貫して3人の専門家の指導のもと、公共事業が進められている。

金山型住宅一景観づくりの主要な部分となる家並みは、金山型住宅といわれる在来工法を基本とした住宅産業との関連が深く、その延長線上には、木材消費の拡大、林業の総合的振興といった分野の他、観光開発・地域商業の活性化等が結びつくものである。



福祉公園—町民が作った水車を活かし、既存のゲートボール場を公園に改修。隣接する老人福祉センターの利用を考えたものである。



蔵史館（金山町街並みづくり資料館）  
—新しい魅力資源の蓄積。歴史的建築物の再・利活用

