

3.2.2. 伝統的建築物等を活用した市街地整備のケーススタディ

■ ヒアリング調査地区の選定

土地区画整理事業による市街地整備を実施した地区について、伝統的建築物に対する具体的な対応方法や検討課題を把握するため、ヒアリング調査を行った。ヒアリングの対象地区の選定にあたっては、アンケート調査において土地区画整理事業実施地区として回答があった11地区のうちから伝統的建築物が比較的多数含まれている5地区、事業初期段階のためアンケート調査対象外としたが、伝統的建築物等が相当数含まれている1地区を選定した。

地区選定の基準は、アンケート対象地区における伝統的建築物等の種類が「近世」(町家、土蔵、その他)7地区、「近代」(洋館、その他)4地区であったことから、「近世」4地区、「近代」2地区を選定した。

ヒアリング調査対象地区

都市名	地区名	伝統的建築物の種類/特徴	現在の事業段階
小樽市	中央通	近代/銀行建築	事業完了
遠野市	下一日市	近世/土蔵、町家	換地計画作成段階
松本市	中央西	近世/土蔵	事業完了
名古屋市	有松	近世/町家、商家	工事概成段階
桑名市	桑名駅西	近世/町家、商家、庄屋	換地設計作成段階
北九州市	大里本町	近代/ビール工場	事業完了

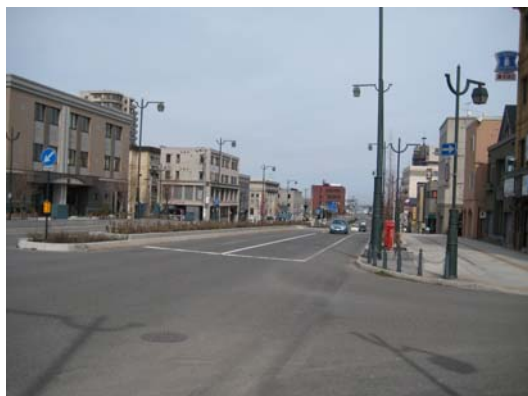
事例地区の事業概要と伝統的建築物等

1. 小樽市 中央通地区土地区画整理事業（沿道整備型土地区画整理事業）

(1) 事業の概要

事 項	内 容
施行者	小樽市（法第3条第4項）
施行地区面積	35,579 m ²
施行地区の特性	J R 函館本線小樽駅の駅前広場から運河の方向に向かう都市計画道路中央通りを軸とする中心市街地の地区で、北海道の金融・経済の中心地として繁栄した明治・大正・昭和初期の時代の歴史的建造物が残されている。すでに道路体系と街区が整備された市街地における幹線道路の拡幅を目的とした事業であり、街区の短辺の沿道 1～2 宅地を施行地区に取り込んだ沿道整備型土地区画整理事業である。
用途地域	商業地域
事業の目的	「地域の特性である利便性や地形等を活かした既存商店街の賑わい、夜間定住人口の復活、沿道地区の高度な土地利用の促進、さらには小樽市民や観光客等の来街者の回遊性を高めるため、街路と沿道施設が一体となった再整備を行うことにより、中心市街地の活性化を目的とする」とされており、伝統的建築物等は 2 棟しかないため、その活用は特に事業の目的とはされていない。ただし、小樽市指定の歴史的建造物となっていることから、移転にあたって特別の配慮がされている。
公共施設整備	都市計画道路中央通（36m）の拡幅 接続する既存区画道路の舗装
事業費	9,643 百万円（2,710 百万円/ha）
事業施行期間	平成 6 年 9 月 21 日～平成 17 年 3 月 31 日
現在の事業段階	事業完了

J R 小樽駅前広場から中央通りを望む



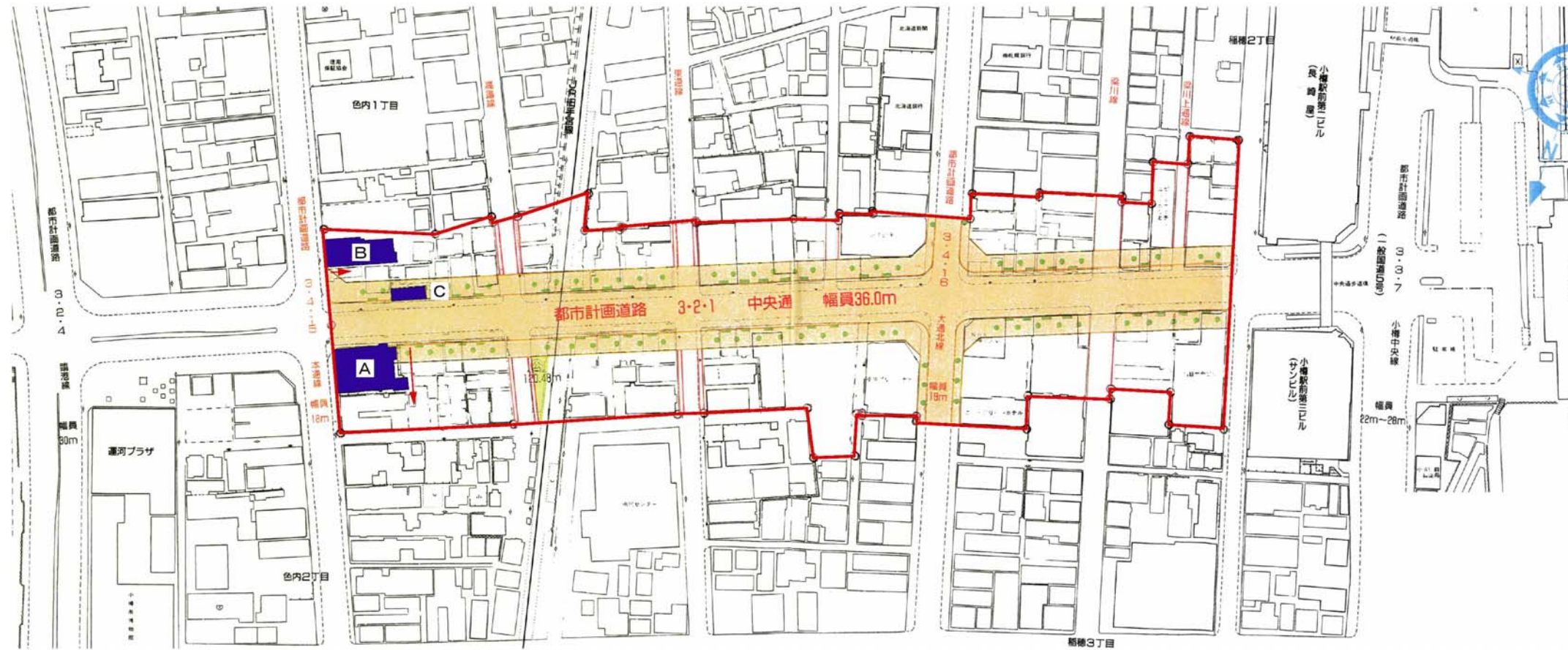
中央通の中央部付近



(2) 伝統的建築物等の概要

本地区の伝統的建築物は、旧安田銀行小樽支店（昭和5年建築、鉄筋コンクリート2階建）、旧第四十七銀行小樽支店（昭和初期建設、木造2階建）及び山部商店がある。

旧安田銀行は戦後富士銀行小樽支店として使用されてきたが、昭和45年からは日刊北海経済新聞社の社屋となった。現在はレストランを備えた交流施設として使われている。旧第四十七銀行小樽支店は現在も北海道紙商事（株）の事務所として利用されている。銀行2棟は市指定の歴史的建造物となっており、保全のため曳家により移転が行われたが、指定を受けていない山部商店は移転により消失した。



A : 旧安田銀行小樽支店

B : 旧第四十七銀行小樽支店

C : 山部商店



2. 遠野市 下一日市地区土地区画整理事業

(1) 事業の概要

事 項	内 容
施行者	遠野市（法第3条第4項）
施行地区面積	50,782 m ²
施行地区の特性	J R釜石線遠野駅と遠野市役所の中間にある中心市街地の地区で、古くから街道筋の商店街として栄えてきたため、木造建築の商家や土蔵が多く残されていた。駅前や郊外の大・中型店の進出により、商業力が相対的に低下している。平坦な地形であり、地区の南側を来内川が流れる。
用途地域	商業地域、近隣商業地域、住居地域
設計の方針	「遠野市の中心市街地の形成を図るため、商業関連施設の立地を目指すものであるが、遠野駅に近接すること、旧来からの街道筋であること、地区内の「とおの昔話村」や近接の「市立博物館」等の観光施設が存在すること、および地区に隣接する「市民センター」があることにより、「商業」、「観光」、「生活・文化」の施設がバランスよく立地する土地利用の形成を図るものとする。」とされており、伝統的建築物等の活用は特に事業の目的とはなっていない。 当初地区の中央に商業施設を建設する予定であったが、計画を中断したため、その敷地（市有地の集約換地）は芝生広場となっている。
公共施設整備	都市計画道路中央通り下組町線（15m）の拡幅 歩行者専用道路（4.5m、6m）の新設 来内川の護岸整備（別途の河川整備事業）
事業費	3,573 百万円（704 百万円/ha）
事業施行期間	平成7年1月9日～平成24年3月31日
現在の事業段階	主要な工事や建築物の移転はすべて概成しており、換地計画を作成して事業を収束させる段階である。

J R釜石線遠野駅と駅前広場



施行地区内の「蔵の道ギャラリー」



(2) 伝統的建築物等の概要

本地区の伝統的建築物は、城下町の商業地であったことから、木造の商家とその背後に建てられた多くの土蔵である。

商家の代表的なものは、旧伊藤家(③)と仙臺屋(④)である。前者については、本地区の事業による移転にあたって市に寄付され、現在解体して保管されているが、「とおの昔話村」に隣接して再建されることとなっている。後者については、原位置から曳家でセットバックして修復され、現在も店舗として活用されている。

① 伊藤家秀盛舎の土蔵



② 高橋家の土蔵



③ 旧伊藤家の商家



④ 仙臺屋

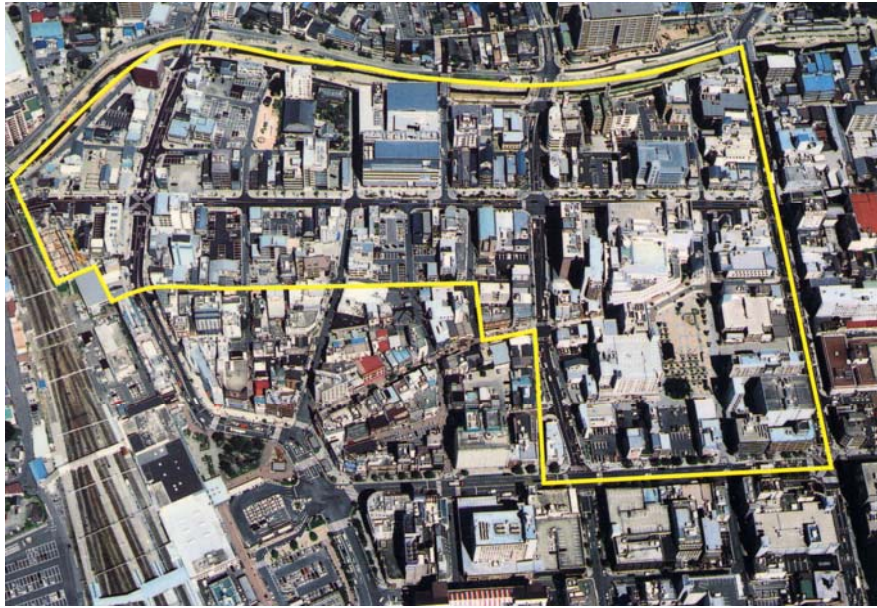


3. 松本市 中央西地区土地区画整理事業

(1) 事業の概要

事 項	内 容
施行者	松本市（法第3条第4項）
施行地区面積	119,704 m ²
施行地区の特性	本地区は、J R 中央本線松本駅と女鳥羽川に挟まれた古くからの中心市街地ある。東西幹線道路である都市計画道路本町渚線（伊勢町通り）に商業地が形成されており、間口が狭く奥行きが長い宅地の背後には多くの土蔵（約 60 棟）が残されていたが、土地区画整理事業の施行とともに大部分が消失し、現在 10 棟の土蔵が商業施設棟として利用され残存している。
用途地域	商業地域
事業の目的	本地区は、「松本市における商業活動の原点ともいえる商店街を含んだ地区であり、近年商業動向の変化により地盤沈下の傾向にあることから、活性化が強く望まれていた。また、公共施設の整備水準も十分とはいえない状況であったため、土地区画整理事業により公共施設の整備改善を図り、健全な市街地となるよう再開発を図ることにより、商業の活性化を促すことを目的」としている。このため、伝統的建築物等の保全に対する事業上の積極的姿勢はみられないが、権利者の一部による商業施設としての効果的な利用が見られる。
主な 公共施設整備	東西道路：都市計画道路本町渚線（16、25m）の拡幅 都市計画道路松本駅北小松線（11（22/2）m）の歩道整備 都市計画道路女鳥羽川南岸線（9、11m）の拡幅 南北道路：都市計画道路二の丸豊田線（9.5（19/2）m）の拡幅 都市計画道路国府町本町線（16m）の新設 都市計画道路松本駅追分線（18m）の拡幅
事業費	29,007 百万円（2,423 百万円/ha）
事業施行期間	昭和 60 年 10 月 15 日～平成 15 年 1 月 30 日
現在の事業段階	事業完了

事業の施行後（平成 14 年）



(2) 伝統的建築物等の概要

本地区における伝統的建築物等は、古くからの商店街である伊勢町通りの商家の裏にあった土蔵である。約60棟あったとされているが、これらを活用した全体的なまちづくり計画には発展しなかったため、移転後の建築物の建蔽率いっぱいの建設、不燃化、高度利用等の結果、わずか10棟しか現存していない。

現在残されている土蔵は、施行前から道路に面して商店として利用していたもの、新たに店舗として利用されることとなったもの、所有者の趣味により残されたもの等である。



4. 名古屋市 有松土地区画整理事業

(1) 事業の概要

事項	内容
施行者	名古屋市（法第3条第4項）
施行地区面積	69,890 m ²
施行地区の特性	名古屋鉄道本線有松駅の南側に隣接した旧有松町の中心市街地にあり、旧東海道沿いに多くの伝統的建築物が残されているため、名古屋市が「町並み保存地区」に指定し、伝統的建築物の修理・修景につとめている区域を一部含んだ地区である。
用途地域	商業地域、第一種住居地域、第一種低層住居専用地域
事業の目的	「本地区は、旧有松町の中心市街地であり、伝統産業の有松絞りや旧東海道沿線に伝統的建築物が立ち並ぶ、由緒あるまちである。しかしながら、都市基盤の整備が立ち遅れ、狭溢な生活道路に交通が流入するなど、その早急な対策が要請されている。このため、本事業により都市計画道路有松線をはじめとする公共施設の整備改善と、宅地利用の増進を図るとともに、生活環境・歴史環境に恵まれた、魅力のある住みよい市街地を形成する」とされており、伝統的建築物等による歴史環境が意識されている。
主な公共施設整備	都市計画道路有松線（20m）の新設 都市計画道路国道1号東線の拡幅
事業費	10,350 百万円（1,481 百万円/ha）
事業施行期間	平成2年12月4日～平成22年3月31日
現在の事業段階	大部分の工事は完了しているが、伝統的建築物の塀にかかる歩行者専用道路の整備が課題として残っている。

旧東海道の街並み



旧東海道の伝統的建築物



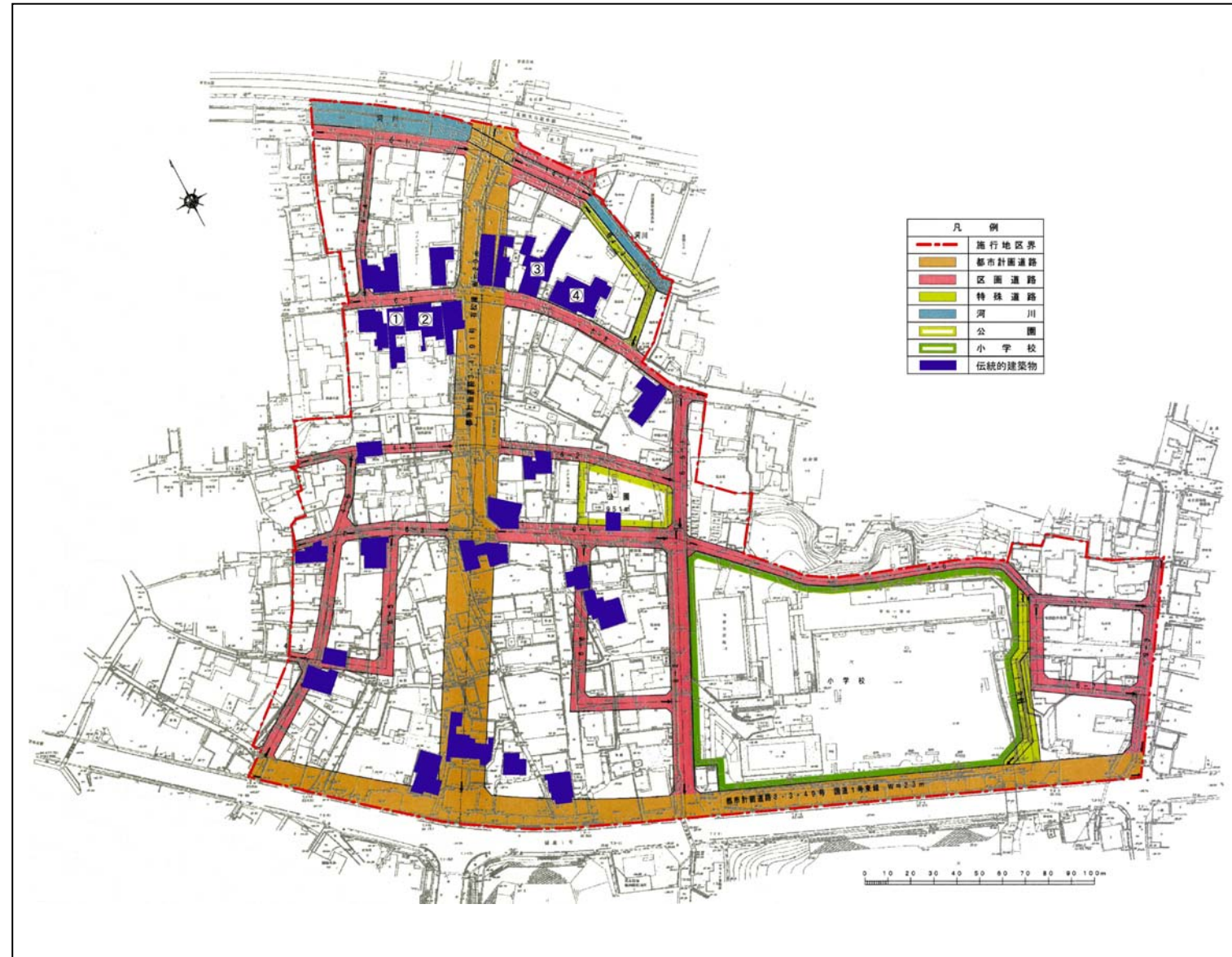
(2) 伝統的建築物等の概要

本地区における伝統的建築物等は、旧東海道沿道の沿道に残された明治時代に建てられた商家が代表的なものであり、これらのほかに明治時代や大正時代の木造住宅が存在したことが記録として残っているが、現存していない。名古屋市教育委員会による「名古屋市有松町並み保存事業」により、旧東海道沿道地域 7.6ha および周辺地域 11.9ha が保存地区として指定されたが、これらの地域の中の 52 件が伝統的建築物として指定され、このうち本地区の施行地区には 4 件が含まれている。

① 山田家住居



② 浜久商店



③ 袖半邸



④ 中濱家



5. 桑名市 桑名駅西土地区画整理事業

(1) 事業の概要

事 項	内 容
施行者	桑名市（法第3条第4項）
施行地区面積	262,000 m ²
施行地区の特性	J R 関西本線桑名駅及び近鉄名古屋線桑名駅の西側に隣接した中心市街地にあるが、道路等の都市基盤が整備されていなかったために発展が遅れ、商業地、住宅地、農地が開発を免れて昔の姿をとどめている。このため、旧市街地にはまだ町家、商家、庄屋等木造建築や土蔵が多く残されている。
用途地域	商業地域、第一種住居地域、第一種低層住居専用地域
設計の方針	「桑名市西部の玄関口及び桑員地区の拠点を形成するため、東西軸及び南北軸となる幹線・補助幹線道路と駅前広場の整備により円滑な交通体系の確立を図り、商業業務機能の集積と都心性の高い良質な住環境の創出を促進する。また、利便性のみならず、高齢者への配慮、歴史・自然が感じられるまちづくりを目指す」とされており、伝統的建築物等の歴史遺産としての活用にも考慮している。
主な 公共施設整備	南北軸：都市計画道路蛸塚益生線（18～19m）の新設 東西軸：都市計画道路桑名中央東員線（15m、20m）の拡幅 都市計画道路小貝須西別所線（15m）の拡幅 都市計画道路西桑名西方線（15m、22m）の新設
事業費	27,840 百万円（1,063 百万円/ha）
事業施行期間	平成 13 年 9 月 10 日～平成 27 年 3 月 31 日
現在の事業段階	仮換地の指定のための換地設計を作成中であり、移転や工事にはまだ着手していない。

(2) 伝統的建築物等の概要

本地区の伝統的建築物等は、北部の門前町地区、中央の棚田地区及び南部の馬道地区に分かれて集積している。

門前町地区は、地区外にある照源寺の門前町であったが、現在は商業的には寂れて、古い木造建築の商店は数件しか残されていない、棚田地区は旧農村集落の庄屋建築が数件まとまって残されている区域で、現在もなお住宅として利用されている。馬道地区は、琵琶湖方面に通じる旧街道に発達した商業地であり、現在も近隣商店として多くの木造の商家や土蔵が残されている。



6. 北九州市 大里本町土地区画整理事業

(1) 事業の概要

事項	内容
施行者	大里本町土地区画整理組合（法第3条第3項）
施行地区面積	221,288 m ²
施行地区の特性	J R鹿児島本線門司駅の北側に隣接した工場地帯であったが、平成8年この中のサッポロビールが日田市に移転したことにより、広大な工場用地が遊休化したため、土地区画整理事業による駅前広場や幹線道路の整備とともに、地域の中心核としてのまちづくりが行われた。 まちづくりにあたっては、サッポロビールの工場に残されていた赤煉瓦の建築物を活用し、工場、事務所、倉庫等の建築物を修復して交流拠点、観光施設、博物館等として再生された。
用途地域	商業地域、準工業地域、工業地域、第一種住居地域
設計の方針	「北九州市の「地域中心核」として、門司区の活性化に寄与する拠点形成を図るため、駅前広場、国道199号、区画道路及び公園等を先行的に整備し、関門海峡の優れた景観を活かした商業・文化・居住の交流拠点づくりを進め」、「サッポロビール九州工場跡地や旧国鉄清算事業団用地等の低未利用地の有効活用を図る」とされており、工場の赤煉瓦建築物群の歴史遺産としての活用についても考慮している。
主な公共施設整備	南北軸：都市計画道路1号線（国道199号、30m）の直線化 東西軸：都市計画道路門司駅北口線（27m）の新設 駅前広場：北口駅前広場（4,600 m ² ）の新設 南口駅前広場（6,400 m ² ）の新設
事業費	14,658 百万円（663 百万円/ha）
事業施行期間	平成12年5月17日～平成19年3月31日
現在の事業段階	換地処分が完了して、清算事務の期間となっている。

大里本町地区の位置

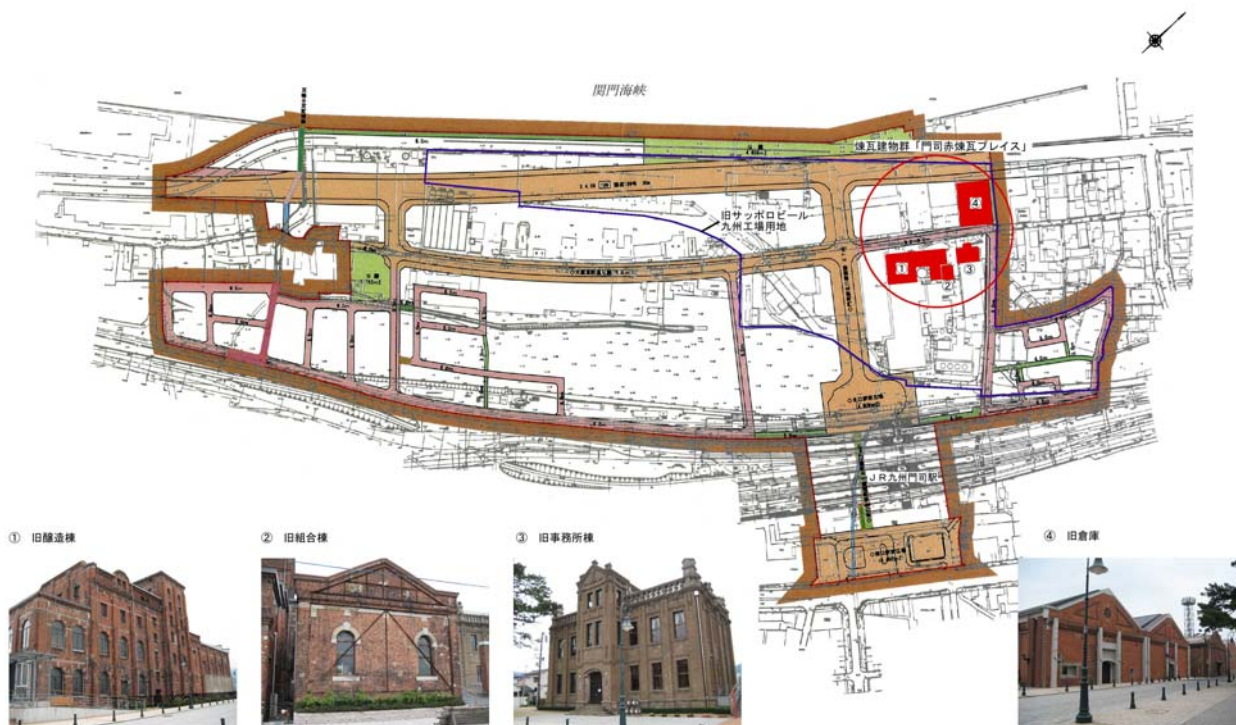


JR 門司駅から旧サッポロビール九州工場を望む



(2) 伝統的建築物等の概要

本地区における伝統的建築物は、旧サッポロビールの工場施設であり、大正時代（1913、1917年）に赤煉瓦で建てられた工場、事務所、倉庫である。事務所棟については現存の規模のまま残されたが、工場棟と倉庫については、一部切り取られた。



事例地区における伝統的建築物等への対応方法と検討課題

1. 小樽市 中央通地区土地区画整理事業

(1) 伝統的建築物等への対応方法

伝統的建築物等の存する地域において土地区画整理事業を施行する場合、伝統的建築物等に対する対応方法として、施行地区の設定、設計、換地設計、移転補償、工事の施工等の各段階で考えることができる。

小樽市中央通地区においては、以下のとおりである。

1) 施行地区の設定段階

本地区の施行地区面積は約 3.6ha であり、面積要件が土地区画整理補助事業の採択要件である 5 ha を下回っているため、街路課所管の沿道整備型土地区画整理事業として施行されており、周辺地区の道路体系や街区形態も整然としていることから、事業の目的である中央通の拡幅に必要な最低限の範囲が施行地区として設定されている。

しかし、小樽市の歴史的建造物に指定されている旧安田銀行小樽支店と第四十七銀行小樽支店は、都市計画道路にかかるため施行地区から除外することができず、また、土蔵づくりの商家建築であった山部商店も中央通にかかっていたため、施行地区に編入されている。

旧銀行の建築物については歴史的建造物として認識されていたが、やむを得ず施行地区に編入して移転工法により対応することとされた。しかし、山部商店については移転とともに消失した。



2) 設計段階

本地区の設計は、都市計画道路中央通とこれに接続する既存区画道路の線形により大部分公共施設が確定しているため、設計における伝統的建築物に対する考慮が可能となる余地はほとんどない。

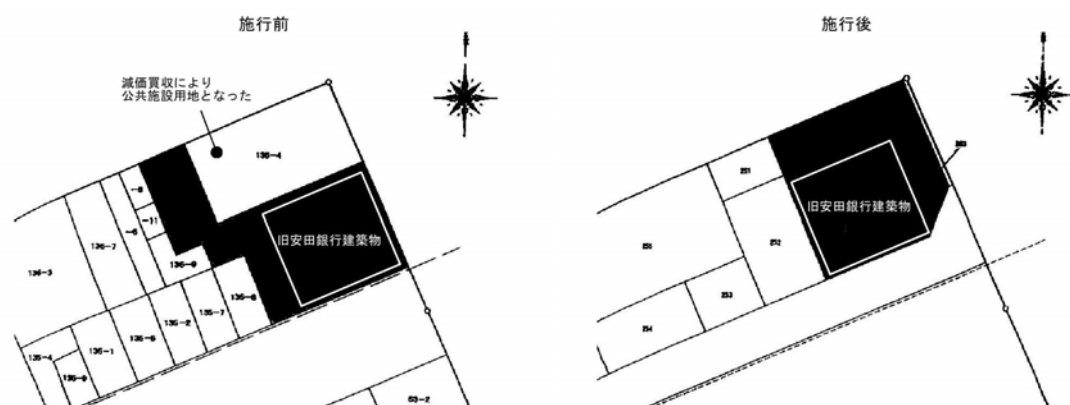
3) 換地設計段階

本地区の事業は、既成市街地における整備済道路の拡幅が主たる目的となっていることから増進率が低く、減価事業となっており、約 5,300 m²の減価買収が行われている。

旧安田銀行の敷地となっている土地については、形状が変形であり、建築物を移転して換地に收容するためには、背後の宅地が支障となる。しかし、この背後の宅地は減価買収により公共施設用地となったため、旧安田銀行の敷地は背後にセットバックした形で換地を定めることができるようになった。

この減価買収が伝統的建築物を換地に收容するための計画的な買収であったかどうか、現在では記録がなく不明であるが、減価買収が伝統的建築物を保全するための換地設計上のツールとして効果的であったことは事実である。

なお、この敷地となっている従前の宅地については、換地設計にあたって特別の取扱は行われていない。



4) 移転実施段階

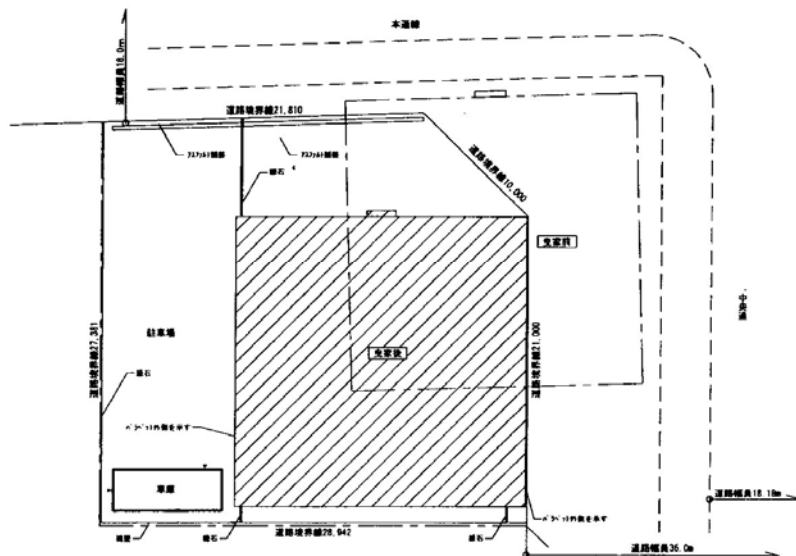
旧安田銀行の建物は、ギリシャの建築様式をもった昭和初期の典型的な銀行建築であり、事業開始以前の平成 2 年に小樽市指定歴史的建造物となっている。

本来、都市計画道路中央通の拡幅が用地買収方式事業であるならば、残地の奥行きがなく曳家移転が不可能であったが、減価買収により背後の宅地について換地を定める必要がなくなったことから、旧安田銀行の敷地については、おおむね同規模の換地を確保することができ、移転先としては曳家移転が可能となった。

移転工法の認定にあたっては、文化財保護法に基づく重要文化財や登録文化財ではないため復元工法は適用することができず、再築工法または曳家工法によることとなった。非木造建築物についても曳家工法は可能であるとの専門家の意見により、曳家業者に見積もりを依頼したところ、再築工法よりも経済的であることが判明して曳家工法が採用された。

移転の実際にあたっては、木造建築物より相当重量があり、築後約 70 年を経過し

ている貴重な歴史的建造物であることから、最新の技術により慎重に行われ、11.5 mの曳行距離だが約9ヶ月間を要して移転を完了した。



(2) 検討課題

本地区における伝統的建築物等に対する対応方法については、次のような検討課題があると考えられる。

1) 位置づけのない伝統的建築物等に対する配慮

小樽市は、伝統的建築物に関しては近代建築の集積地であり、日本建築学会による歴史的建造物調査の対象となった建築物は第1次調査で2,537棟、第2次調査で508棟もあり、他都市に比べて質・量・密度ともに水準が高い。これらのうち、約160棟が市の登録または指定の歴史的建造物となっており、土地区画整理事業の実施にあたっては、これらが含まれている地区においては、その保全が前提となっている。

しかし、全市的な観点からは登録や指定の基準に満たない歴史的建造物が相当数あり、これらが地域ごとの歴史風土をかたちづくる要素になっているものと考えられる。本地区における山部商店についてもその一つと考えられるが、歴史的建造物としての全市的な位置づけがないために、土地区画整理事業においては特別に認識されないで消失している。

このため、土地区画整理事業の施行にあたっては、明確に位置づけされた歴史的建造物ばかりでなく、その地区ごとの歴史特性をよく表す建築物についても、保全を検討することが必要である。

2) 伝統的建築物の保全と隣接宅地の換地の位置照応

本地区における旧安田銀行の建築物は、背後の宅地が減価買収となったためセットバックして移転することが可能となったが、背後の宅地が減価買収されないで従前の宅地として存続した場合には、当該宅地に対して位置的に照応する換地を定めることが必要になることから、セットバックが不可能となったものと想定される。

このような場合、背後の宅地についての換地の位置照応を優先すべきか、または伝統的建築物の保全を優先すべきか、判断が分かれるところであるが、伝統的建築物の保全の立場からは、施行地区設定、設計、換地設計等の技術的なツールを検討することが必要である。

3) 高度な移転技術を必要とする場合の移転の直接施行

土地区画整理事業における建築物等の仮換地への移転は、建築物の所有者に自ら移転を行うかどうか通知照会することとなっているが、通常は建築物等の所有者が自ら移転する協議移転に誘導しており、施行者が直接移転する場合は、建築物等の所有者が事業反対者、仮換地不同意者等の場合に限られている。

しかし、伝統的建築物を保全するため曳家移転することが必要となる場合には、施行者が認定した工法による移転により伝統的建築物が保全されることを確認する

ために、施行者自ら移転する直接施行を検討する必要がある。特に高度な技術を要する場合には、建築物所有者には一般的に技術的な資質がないことや、民間業者による移転技術の確保までは担保できないため、直接施行が必要と考えられる。

曳家の工事工程

平成12年11月	準備工事
平成12年12月	建物外杭工事
平成13年1月～2月	休止
同年3月～5月	根切・耐圧盤工事
同年6月1日～6月20日	ジャッキアップ・斜め移動1回目
同年6月20日～7月20日	建物内杭打設
同年7月20日～7月31日	斜め移動2回目
同年8月1日～9月20日	基礎工事・耐圧盤解体工事
同年9月20日～9月20日	外部埋め戻し 他

2. 遠野市 下一日市地区土地区画整理事業

(1) 伝統的建築物等への対応方法

伝統的建築物等の存する地域において土地区画整理事業を施行する場合、伝統的建築物等に対する対応方法として、施行地区の設定、設計、換地設計、移転補償、工事の施工等の各段階で考えることができる。

遠野市下一日市地区においては、以下のとおりである。

1) 施行地区の設定段階

本地区の施行地区面積は約 5.08ha であり、補助事業の採択要件である 5 ha をやや上回るように地区設定されているところから、伝統的建築物に対する配慮の余地はほとんどされていない。地区界付近にある同じ土地所有者の土地のうち、土蔵の存する土地を施行地区外としているようにみえる箇所があるが、他に施行地区界付近で土蔵が施行地区内となっているところもあり、伝統的建築物への対応は特に見当たらない。

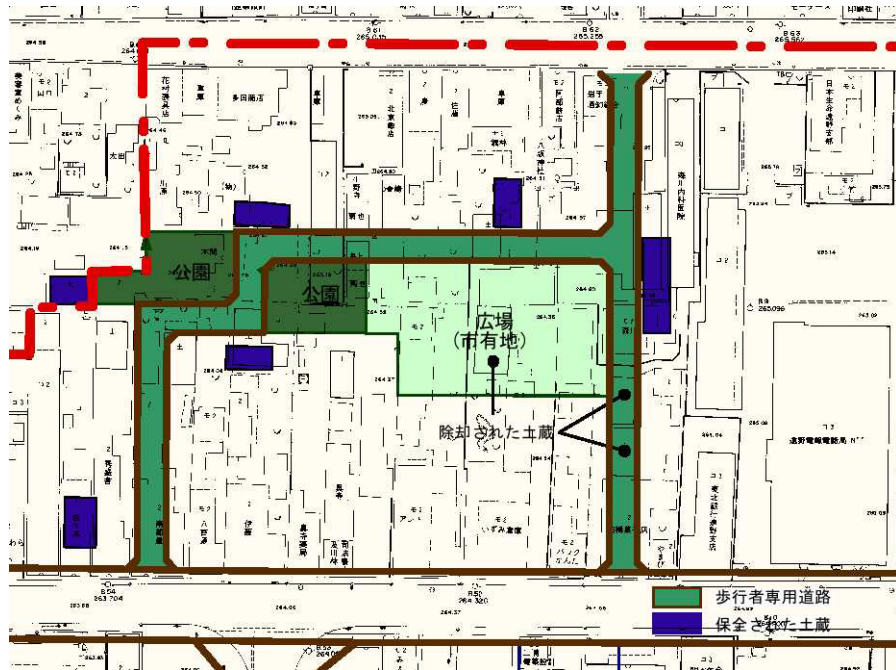
2) 設計段階

本地区の設計の特徴は、奥行きが長い街区の中を通り抜けるように配置された S 字型の歩行者専用道路である。

旧街道筋の商業地は、間口が狭く奥行きが長い土地を敷地として、隙間なく商店が連坦しているのが一般的である。このため、敷地の奥に建てられた土蔵は、道路からは屋根しかみることができないのが普通である。土蔵が多く残る都市で、土蔵をテーマとしたまちづくりをする場合には、これらの土蔵を見えるようにするなどの活用する視点が必要となる。

本地区では、これを実現するために、従前の街区の内側に歩行者専用道路を配置する設計をしており、伝統的建築物である土蔵を巡るルートと空間を生み出している。しかしまた逆に、このルート上にあって除却された土蔵もある。

土蔵巡りの回廊「蔵の道ギャラリー」



「蔵の道ギャラリー」の伝統的建築物



3) 換地設計段階

本地区の換地設計では、伝統的建築物を移転しないように換地を配置するための特別の措置はとられていない。施行地区が小規模なこともあり、地区界付近においてはおおむね現位置換地となっており、実際に換地の指定にもなって伝統的建築物を移転したものは、②、④、⑤、⑦だけである。

番号	事業上の取扱	摘要
①	移転となったが、再建しないで市に譲渡	市が譲り受け城下町資料館として再生
②、④、⑤	所有者が移転・修復した土蔵	
③	移転となったが、再建しないで市に譲渡	「おもちゃ図書館」として再生
⑥	移転となったが、再建しないで市に譲渡	⑧に隣接して復元の予定
⑦	所有者が移転・修復した商家	登録文化財の予定
⑧	存置	隣接する大工町の街路事業のとき市が譲り受け、「とおの昔話村」施設となる
⑨	所有者が移転・修復した土蔵	

伝統的建築物の移転



4) 移転段階

仮換地に移転する伝統的建築物の移転工法については、曳家工法が採用されており、移転補償費は、曳家に関しては通常の住宅と変わらないが、構造上の補強が必要となるため、一般の曳家よりは高額となる。

権利者が所有する移転後の伝統的建築物の活用については、その所有者と地元の建築設計事務所による発意や裁量に委ねられており、特に「蔵の道ギャラリー」に建つ蔵については、それぞれに補修・化粧直しを自己負担で行っており、施行者や市の助成制度はない。

なお、⑦の伝統的建築物は仮換地の指定により、前面道路の拡幅分だけ後方に曳家して現在も商店として使われており、登録有形文化財として登録されることとなっている。

5) その他の対応方法

仮換地の指定にともない移転することとなった伝統的建築物のうち、所有者が当該伝統的建築物を不要としたために市が引き取り、観光施設等に転換・活用したものがあ

る。譲り受けにあたっては、資産価値評価として残存価格である推定再建築費の 20% を移転補償費として支払って市の所有物としている。

①、③、⑨の当該伝統的建築物は、市が権利者から譲り受けたものであり、市有地の換地に移転しているが、仮換地の指定にともなう移転として行われていたものではなく、事業のための工事として行われたものである。また⑥については、市が譲り受けた後、現在解体して保管されているものであり、今後⑨の移転先となっている市有地に再建して復元することとなっている。

(2) 検討課題

本地区における伝統的建築物等に対する対応方法については、次のような検討課題があると考えられる。

1) 事業上の伝統的建築物等の特定

本地区の土地区画整理事業では、伝統的建築物が特に定められていないため、伝統的建築物に対する換地設計上の特別の措置等の配慮がなされていない。このことは、伝統的建築物の取扱が権利者に委ねられることであり、本地区では実際に土蔵が 5 棟除却されている。これらの土蔵が伝統的建築物に相当するものであったかどうか、現在では不明となってしまっているが、今後事業の初期段階において、事業により伝統的建築物として取り扱うことを明確にするために、事業上の伝統的建築物であることを特定する手続を検討する必要がある。

2) 道路等の公共施設の配置

伝統的建築物のまちづくりへの活用を図るため、区画整理の設計において道路等の公共施設を、伝統的建築物が移転しないように配置するか、または、移転するように配置するかについて、次のような二面がある。

① 伝統的建築物が移転しないように配置する場合

換地設計により当該伝統的建築物が存置となる場合は、設計の趣旨が活かされて問題ないが、換地設計により移転となる場合は保全に不安があり、移転費用が通常の移転よりも多くなる上、基本事業費に含まれないため施行者の負担が多くなる。

② 伝統的建築物が移転するように配置する場合

換地設計のいかんにかかわらず移転となるため、伝統的建築物の保全に不安があるが、移転費用が補助対象となるために施行者の負担が少なくなる。

したがって、伝統的建築物が公共施設整備のために移転を必要としない場合でも、仮換地の指定により移転することとなるときには、移転・保全に要する費用等による施行者の負担が軽減されるよう助成を検討する必要がある。

3) 伝統的建築物を活用したまちづくり計画

本地区のまちづくりは、商家や土蔵等の伝統的建築物を活用したまちづくり計画によっているわけではなく、権利者側の発意によるまちづくり（過去に、隣接の大工町通りにおいて街路事業が行われた際、権利者自身によるまちづくり活動が浸透した経緯がある。）、地元の 3 人の建築士による自主的活動、及び市または施行者側の発意による伝統的建築物の譲り受け・活用によるまちづくりから成り立っている。

しかし、一般にこのような任意の発意によるまちづくりには期待できないため、「ふるさとの顔づくりモデル事業」において設置されたまちづくり委員会のような組織を母体としてまちづくり計画を作成する必要があると考えられる。

4) 伝統的建築物の移転の工事費としての取扱

本地区では、仮換地の指定等にもなって所有者が不要とした商家や土蔵等の伝統的建築物の一部を市が譲り受け、まちづくりに再生・活用している。このような場合、当該建築物の移転が必要となる場合は、仮換地にもなう移転ではなく、工事としての移転となり、その費用は補助対象とならない施行者負担金からの支出となる。

このため、伝統的建築物と特定されて、まちづくり計画において活用されることが明記されている場合については、補助対象工事として助成することを検討する必要がある。

3. 松本市 中央西地区土地区画整理事業

(1) 伝統的建築物等への対応方法

本地区では、通りに面した位置に伝統的な商家や町家がほとんどなくなっていたが、裏側には土蔵が多く残されており、これらが代表的な伝統的建築物といえる。しかし、これらの土蔵の保全や活用によるまちづくりについては計画的に取り組んでこなかった。このため、施行地区の設定、設計、換地設計、移転実施の各段階を通じて伝統的建築物への対応は行われていない。すなわち、現在残されている土蔵については、すべて権利者自身の発意により保全されたものであり、土地区画整理事業の施行者による関与はない。

(2) 検討課題

本地区にあった土蔵をすべて残すべきであったかどうかについては、現在となつては資料もなく、論じることができないが、方法によってはもう少し多くの土蔵を残すことができたのではないかという観点から、つぎのような検討課題が考えられる。

1) 伝統的建築物に対する認識

本地区における土蔵は、その棟数から見て、地元市民にとっては貴重と考えられていなかったことが推察される。施行前の現況では、土蔵があったと想定される位置からすでに多くの土蔵がなくなっており、駐車場や新たな建築物に取って替わっており、土蔵の自然消滅の過程に土地区画整理事業が施行されたことにより、一挙に消滅したと想定される。

松本市においては、本地区に隣接する中町通において大規模な倉造りの店舗が多数残されていることから、本地区のような規模も小さい倉庫としての土蔵には魅力がなかったとも考えられる。しかし、伊勢町通りの小規模な土蔵も土蔵づくりの店舗とは異なるスタイルをもっており、同じ市内でも異なるタイプの伝統的建築物として外部からの視点で認識し、保全を検討すべきではなかったかと考えられる。

「区画整理計画標準」では、土地区画整理事業の立案にあたって施行地区内の環境要素を調査し、歴史的な遺産については保全要素として残すことを検討することとしている。近年、環境評価に立脚した事業計画づくりが行われなくなった傾向があり、特に多くの伝統的建築物が残る既成市街地においては、保全環境要素として留意すべきである。

伊勢町通の土蔵



中町通の土蔵造りの店舗



2) 所有者からの譲り受け

本地区の施行前の商店の宅地規模は比較的大きいが（間口 7～8m、奥行き 25～30 m）、土蔵がその面積の約 3 分の 1 を占めていたため、仮換地への移転にあたっては、再築補償となっているが曳家も再建もされず、店舗や住宅が建てられたものと想定される。

そこで、このように所有者が取り壊そうとする伝統的建築物については、第三者が譲り受けることができる機会をつくる仕組みが必要と考えられる。本地区のある土蔵については、市外の好事家が解体して引き取っていったという例もあり、行政だけに頼らない仕組みとして検討する必要がある。

3) 伝統的建築物の保全に対する助成

蔵造りの商店街をテーマに「街なみ環境整備事業」を導入した本市の中町通では、伝統的建築物の復元・修復等に要する費用の 3 分の 2 を、300 万円を限度として補助している。しかし、中央西地区の土地区画整理事業においては、移転補償費は従前の建築物に替わる建築物の建て替えの費用として支払われ、復元・修復を目的とした助成制度とはなっていない。

このため、土地区画整理事業においても、移転補償費とは別に、伝統的建築物等の復元・修復に要する費用を助成することを検討する必要がある。

4. 名古屋市 有松土地区画整理事業

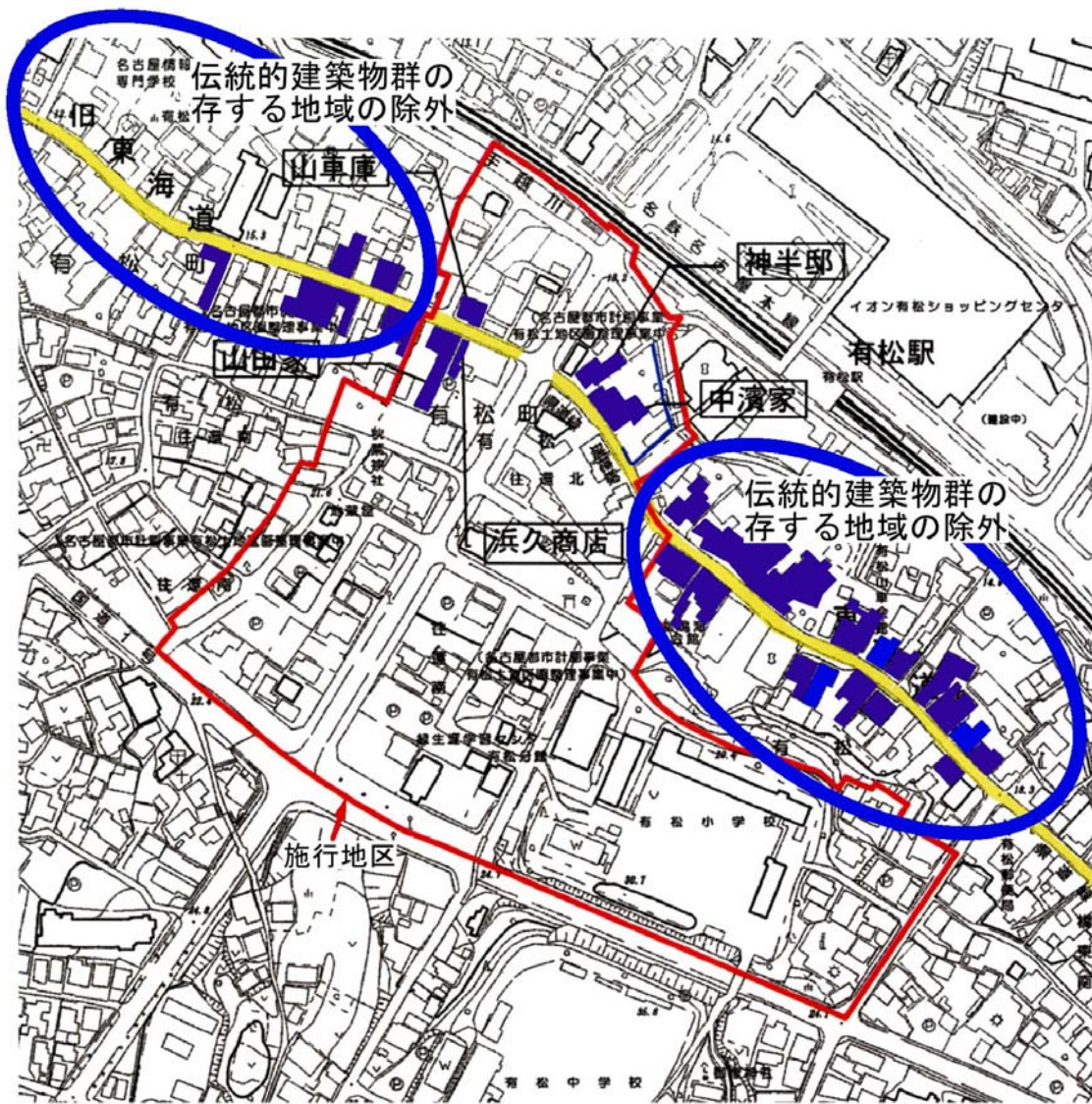
(1) 伝統的建築物等への対応方法

1) 伝統的建築物の特定

本地区では、伝統的建築物は名古屋市教育委員会が作成した「名古屋市有松町並み保存事業」により施行地区内の4件が特定されており、土地区画整理事業ではこれを受けて、これらについて換地設計上の特別配慮を行っている。

2) 施行地区の設定段階

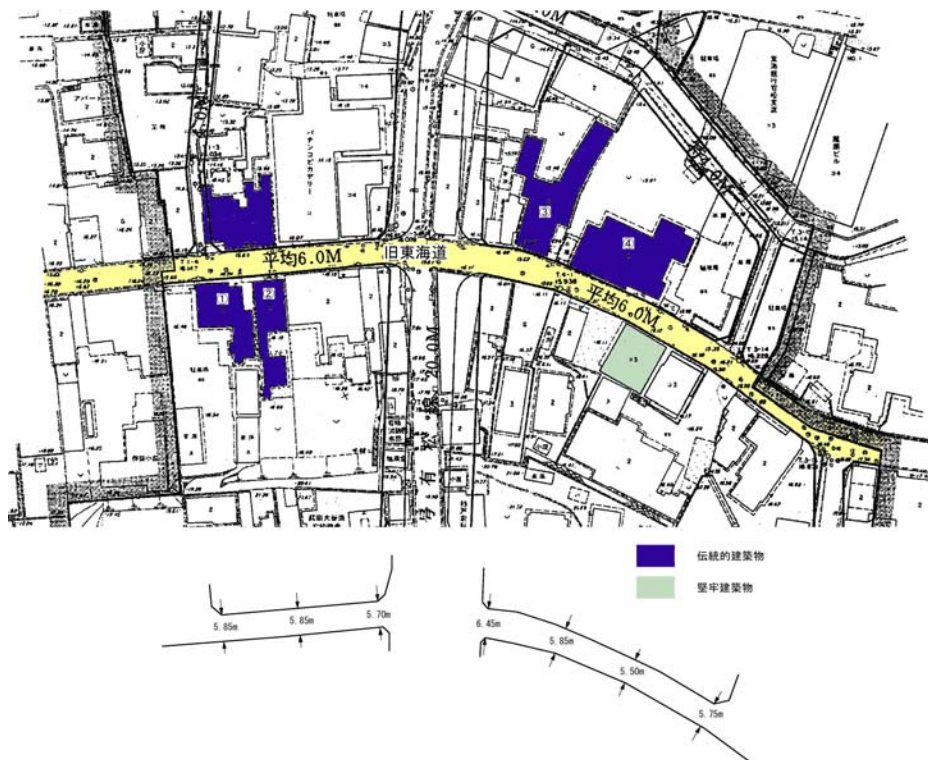
本地区は、事業の主目的である都市計画道路有松線（計画幅員 20m）と伝統的建築物等の集積がみられる旧東海道がおおむね直交しているため、旧東海道沿線の伝統的建築物群を大幅に地区除外することができたといえる。



3) 設計段階

本地区で伝統的建築物と特定された建築物については、設計上移転が生じないように前面の区画道路(旧東海道)について、軒先の雨だれ線にあわせて官民境界を定め、幅員を「平均 6.0m」として表示し、6m前後の幅員が一定しない道路設計により対応している。

伝統的建築物の軒先の雨だれ線にあわせて設計された区画道路（旧東海道）



4) 換地設計段階

本地区で伝統的建築物と特定された建築物が存する従前の宅地については、換地設計基準において次のような特別の取扱が行われている。

第12 伝統的建築物等の用に供する画地の措置

町並みを保存するために特に必要と認められる建築物等の用に供する画地については、その利用状況を勘案して、整理後の画地を定めることができるものとする。

また、具体的な取扱については次のように規定されている。

伝統的建築物等の用に供する画地の取扱について

(平成5年9月20日審議会諮問済)

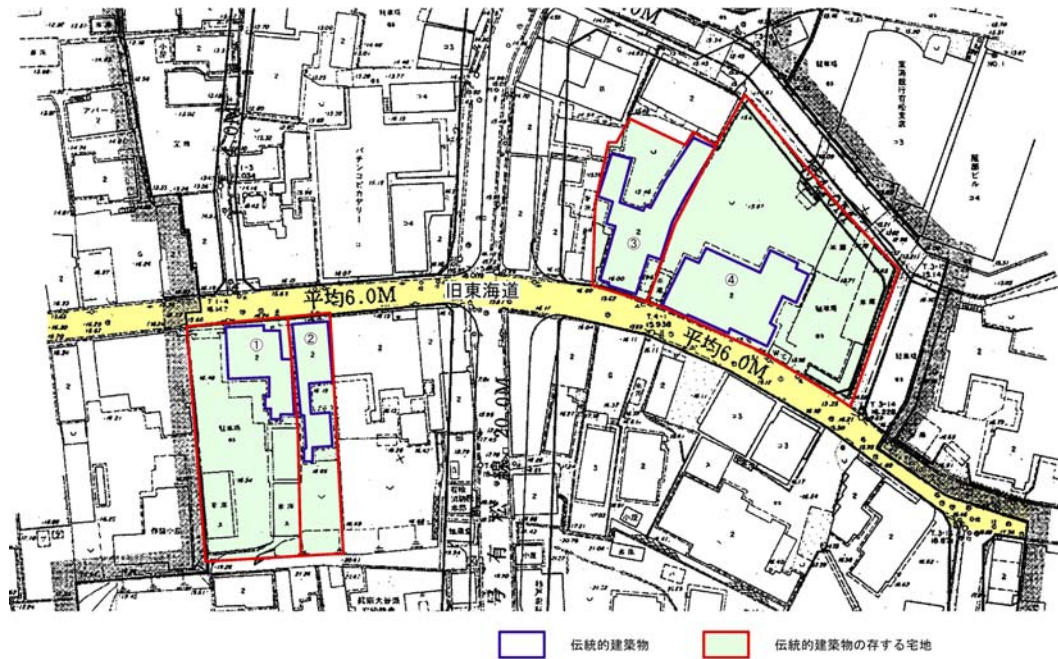
(平成5年10月2日計画局長決裁)

名古屋都市計画事業有松土地区画整理事業換地設計基準（平成5年7月15日土地区画整理審議会諮問済）第12に規定する伝統的建築物等の用に供する画地の措置については、具体的に次のように取り扱うものとする。

1 名古屋市町並み保存要領（昭和 58 年 8 月 15 日）第 4 条の規定に基づく名古屋市有松町並み保存地区保存計画により指定された伝統的建築物（同計画別表第 1）及び必要物件（同計画別表第 2）の用に供する画地については、これらの伝統的建築物等の移転の必要を生じないように、整理後の画地を定める。

伝統的建築物の敷地に対する特別の措置

〈施行前〉 伝統的建築物の存する宅地



〈施行後〉 伝統的建築物の存する宅地についての換地



このような場合、土地区画整理法第95条（位置・地積に特別の考慮を払うことができる宅地）第1項第1～7号では、換地計画においてその位置、地積等に特別の考慮を払って換地を定めることができる宅地が規定されており、伝統的建築物等の存する宅地については、第7号の「その他特別の事情のある宅地で政令で定めるもの」に該当する。

その政令第 58 条第 6 項においては、法第 95 条第 1 項第 7 号に該当する宅地の例として、第 1 号に「建築物その他の工作物で構造上移転若しくは除却の著しく困難なもの又は学術上若しくは芸術上移転若しくは除却の適当でないものの存する宅地」と規定されているが、有松地区においては、法第 95 条第 1 項第 7 号の規定に基づいて特別な取扱をするとは明記されておらず、施行者が任意に審議会に諮問して換地設計上の特別な取扱をしている。

5) 移転段階

換地は現位置とほとんど変わらない位置に定められたため、伝統的建築物についての移転はなく、存置された。しかし、中濱家 (④) の換地については、北側の歩行者専用道路の工事が完了していないため、北側の塀や玄関が従前のまま残っている。

6) その他の対応方策

本地区の西地区界付近には山車庫 (だしこ : 祭礼以外のときに山車を格納しておく倉庫) があり、側方の道路を 4 m に拡幅したことにより移転することとなった。移転にあたっては、構造・外壁が老朽化していたため再築補償 (移転補償費約 25 百万円) とし、所有者の神社側では新材料により復元することとした (復元費用約 60 百万円)。この復元にあたって、市では土地区画整理事業外で復元費用の一部を助成 (25 百万円) することとし、不足分については氏子が負担した。

このように、名古屋市では、「名古屋市有松町並み保存事業」において伝統的建築物として位置づけられていない建築物についても、移転にあたっての復元に対して事業外の助成を行っている。

山車庫の移転



復元された山車庫



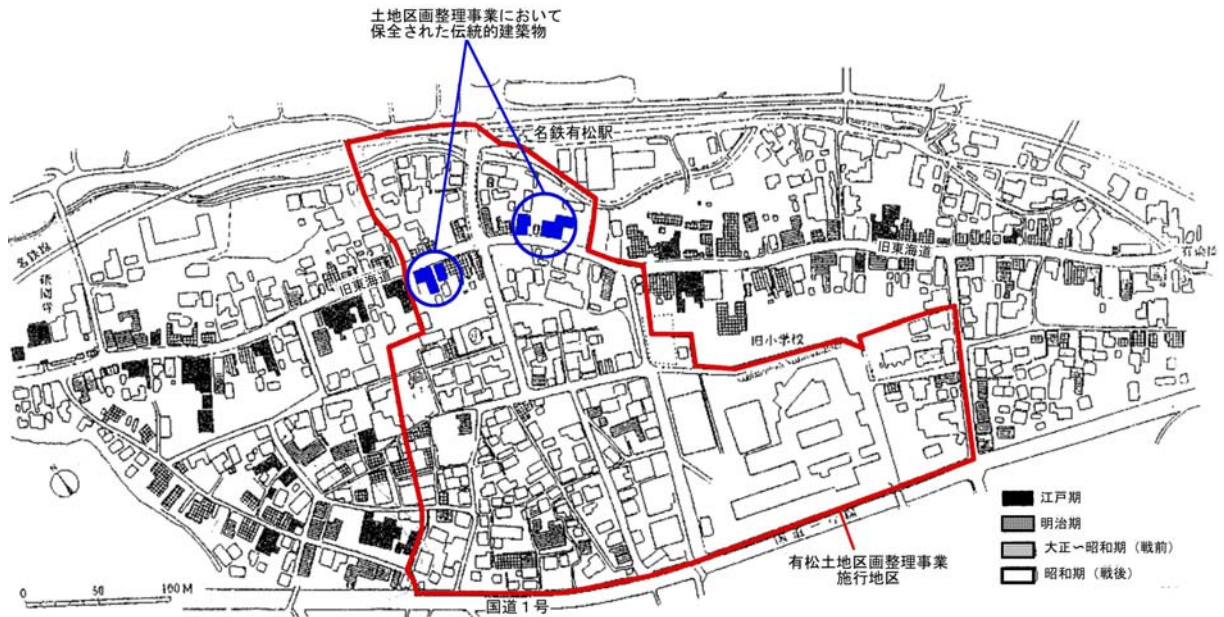
(2) 検討課題

本地区は、すでに事業の大部分が完了しており、伝統的建築物に位置づけられた建築物については、まちづくりに大きく活用されているが、なお次のような検討課題がある。

1) 伝統的建築物等の特定

本地区においては、伝統的建築物と特定された建築物以外にも相当数（次図からは約 30 棟あったとみられる。）の同種の建築物があったと推定される。しかし、これらの建築物は、名鉄有松駅・国道 1 号間の都市計画道路有松線が切り土造成により整備されたことも原因して、名古屋市教育委員会の「名古屋市有松地区町並み保存地区保存計画」により指定されていなかったために、土地区画整理事業の措置によっては残されていない。

有松地区における伝統的建築物



このため、一部の権利者は、伝統的な建築物を残すため、自ら費用を投じて切り土工事中に建築物を保管し、仮換地に部分的に移築を行っている。

権利者が自ら移転・保存した伝統的な建築物



2) 施行地区の設定

有松における旧東海道沿道の町並みは、土地区画整理事業の施行地区から大部分が除外されることにより、現在も良好な保存状態が保たれている。このように施行地区から除外できたのは、旧東海道付近における施行地区の設定にあたって、宅地の筆界により内外を区分したことによっている。

しかし、一般の土地区画整理事業の施行地区設定にあたっては、道路、河川等の事

業の施行により位置が変更しないものに接して定めることが原則となっており、このように筆界で施行地区を設定することを明確に許容しているのは敷地整序型土地区画整理事業の場合だけである。したがって、伝統的建築物等の存する地域における土地区画整理事業については、筆界で施行地区を設定できる旨明確に記載することを検討する必要がある。

3) 道路線形の設計

本地区では、伝統的建築物が残る旧東海道を幅員「平均 6.0m」の区画道路と位置づけているが、伝統的建築物に移転を生じないように、幅員が 6 m 前後の一定しない道路として設計されている。

土地区画整理事業における区画道路の設計にあたっては、施行規則では明確に規定されていないが、幅員 6 m であればその線形は平行線とすることが一般的である。しかし、伝統的建築物が存在するような場合には、その移転を生じないようにするため、前面道路の幅員がかならずしも一定でなくてもよいことを設計上の特例として検討する必要がある。

4) 特別の宅地の換地設計上の取扱

本地区の伝統的建築物の敷地となっている宅地については、換地設計上の特別の取扱をするものとして換地設計基準に規定されているが、法第 95 条第 1 項第 7 号の規定を根拠としてはいない。その理由は、これらの建築物が、名古屋市教育委員会の「名古屋市有松町並み保存事業」により指定を受けていることのみをもって、政令第 58 条第 6 項に規定される「学術上」または「芸術上」移転が適当でない建築物に該当するかどうか疑問があったと考えられ、伝統的建築物の換地設計上の取扱を明確にする必要あると考えられる。

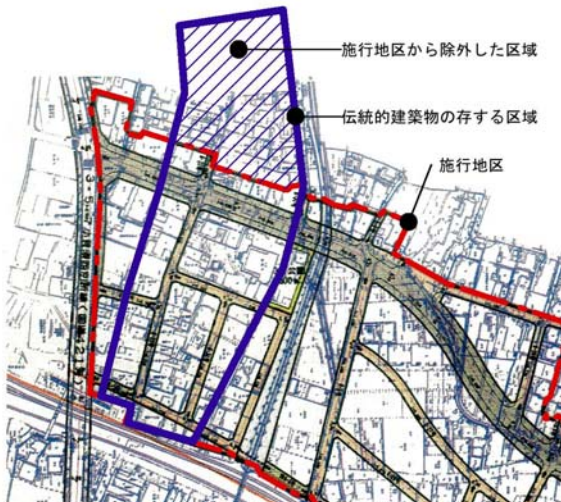
5. 桑名市 桑名駅西地区土地区画整理事業

(1) 伝統的建築物等への対応方法

1) 施行地区の設定段階

本地区区の中では、伝統的建築物等の集積がみられる区域は3箇所あるが、そのうち馬道地区については、都市計画道路の沿道区域を主に施行地区に取り込んだこともあり、隣接の約10件の町家を擁する区域が都市計画決定及び施行地区から除外されている。

施行地区から除外された伝統的建築物の区域



除外された区域にある伝統的建築物



2) 設計段階

本地区区的设计では、伝統的建築物に対する積極的な対応はあまりみられないが、少なくとも公共施設の配置により移転することがないよう次のような配慮がみられる。

棚田地区における区画道路配置



棚田地区における庄屋の外壁



写真は棚田地区における庄屋建築の外壁（右がA面、左がB面）であるが、B面に沿った区画道路が配置してあり、移転により外壁が損なわれないように配慮してある。しかし、A面については若干道路がかかるようになっており、検討の余地があると考えられる。

3) 換地設計段階

前掲の棚田地区における庄屋建築の存する宅地については、図のような仮換地が検討中であり、おおむね現位置換地となっていることから、設計で想定したとおり、母屋等の建築物の移転は生じないようにしている。しかし、周りを囲む特徴的な板塀が大部分移転することとなり、現在の雰囲気が変わるおそれがある。

棚田地区の庄屋の換地設計



4) その他の対応方法

本地区の事業進捗状況はまだ現在仮換地設計の段階であり、移転や工事は行われていない。このため、伝統的建築物を活かした具体的なまちづくりは今後のこととなるが、伝統的建築物を所有する権利者の間では、道路に面した位置に各家の土蔵を並べてまちづくりに活かそうと協議中である。

(2) 検討課題

本地区の設計や換地設計には伝統的建築物等に対する対応が一律でないところが見られ、次のような検討課題があると考えられる。

1) 伝統的建築物等の特定と取り扱い

本地区においても、伝統的建築物の存在が漠然と認識されているが、図面による表示等により個々の建築物が特定されていない。このため、ヒアリングによる伝統的建築物が設計上移転となるように配置されていたり、設計上存置と見られるものが換地設計により移転となるものがあり、取り扱いが一定していない問題がある。

2) 区画道路の配置

本地区では、馬道地区の幅員4mの既存道路に多くの伝統的建築物の連坦がみられるが、設計により6mに拡幅されているために、伝統的建築物の移転が余儀なくされているところがある。このような場合に対応して、設計に関する技術的基準の緩和を検討する必要がある。

馬道地区の区画道路設計



右図を下から見た現道の沿道建築物



(伝統的建築物の保全のためには、左側に拡幅したほうがよいことが明らかに判る。)

3) 換地設計による移転

設計上移転を生じないように配慮しても、換地設計により移転を余儀なくされる場合があり、上の設計事例では、道路左側の町家の存置を期待して設計したと思われるが、次のように、換地設計では移転することとなっている。

正背路線地から普通地に換地となったため
移転を余儀なくされる



左図の町家



6. 北九州市 大里本町地区土地区画整理事業

(1) 伝統的建築物等への対応方法

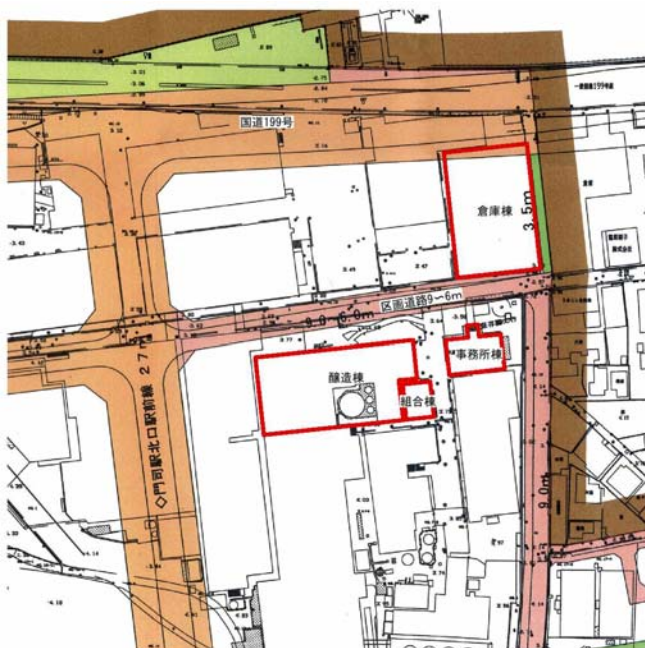
1) 施行地区の設定段階

本地区の伝統的建築物は、サッポロビール九州工場の跡地内にすべてあり、跡地を全部施行地区としたことから、特に伝統的建築物を意識した施行地区設定は行われていない。

2) 設計段階

サッポロビール九州工場の跡地内に施行後の道路を配置するにあたり、伝統的建築物が北西部に集中していたため、これらの建築物の間を縫ってかからないように、区画道路の一部の区間について幅員を9mから6mに変化させている。通常の区画道路は幅員を一定とすることが原則となっているが、地区外の道路と円滑に接続させるためもあって、変則的な設計を行っている。

幅員 9～6mの区画道路



右の倉庫棟にあわせて幅員を絞っている。

3) 換地設計段階

サッポロビール九州工場の敷地については現位置換地となっており、伝統的建築物のための特別の措置は行われていない。

4) 移転実施段階

醸造棟、事務所棟、組合棟については存置となっているが、倉庫棟については国道

199号にかかるため切り取り補償となっている。なお、「門司赤煉瓦プレイス」の施設として存続するにあたっては、事務所棟と組合棟はおおむね原型のまま残されたが、醸造棟については大部分が壊されて事務所棟に隣接する部分が残された。

(2) 検討課題

他の工場の産業遺産としての評価に関する資料が残されておらず、検討課題は特にない。

事例地区における伝統的建築物への対応方法と検討課題のまとめ

以上の6地区における伝統的建築物等の保全に関する対応方法と検討課題を整理した結果は、次のとおりである。

(1) 伝統的建築物等の保全に関する対応方法

	小樽市 中央通地区	遠野市 下一日市地区	松本市 中央西地区	名古屋市 有松地区	桑名市 桑名駅西地区	北九州市 大里本町地区
伝統的建築物等の位置づけ	市の指定を受けた歴史的建造物2棟を位置づけ	市、施行者による位置づけはない。	市、施行者による位置づけはない。	教育委員会による保全計画で指定された4棟を位置づけ	市、施行者による位置づけはない。	市、施行者による位置づけはない。
施行地区の設定段階	伝統的建築物等の施行地区除外できなかった。	土蔵1棟を地区除外した形跡が見られる。	伝統的建築物等の施行地区除外等の考え方はない。	教育委員会による保全計画で指定された伝統的建築物を極力除外	伝統的建築物を地区除外した形跡が見られる。	伝統的建築物等の施行地区除外等の考え方はない。
設計段階	都市計画道路にかかるため、考慮の余地なし	土蔵のある街区内部に歩行者専用道路を配置して土蔵巡り空間を創出	全く配慮されていない。	伝統的建築物の移転が生じないよう道路幅員を弾力的に設計している。	公共施設配置による移転を的確に回避する設計とはなっていない。	伝統的建築物を避ける区画道路設計をしている。
換地設計段階	伝統的建築物の背後の宅地を減価買収して換地を確保	施設として伝統的建築物が保全されている宅地以外は特に配慮していない。	全く配慮されていない。	伝統的建築物4棟の敷地については換地の位置・形状を特別に考慮	伝統的建築物本体が存置となっても、特徴的な板塀が移転となる場合が見られる。	工場跡地で大規模換地のため、特に考慮する必要がなかった。
移転実施段階	曳家により移転して保全	権利者と地元建築家により自主的に保全されている。	全く配慮されていない。	存置となっている。	今後移転実施となる。	一部切り取り補償としたが、他は存置となっている。
その他の保全方法	特になし	権利が廃棄する伝統的建築物を市が譲り受けて修復・保全している。	権利者自身の発意により保全されたものだけが現存	教育委員会の指定外の山車庫には市が復元を助成	権利者間で土蔵を道路側に移転して並べ、蔵の街とすることを検討中	特になし

(2) 伝統的建築物等の保全に関する検討課題

区 分	小樽市 中央通地区	遠野市 下一日市地区	松本市 中央西地区	名古屋市 有松地区	桑名市 桑名駅西地区
伝統的建築物の位置づけに関すること	市が指定したものの以外の伝統的建築物に対する配慮が必要	伝統的建築物を特定する手続をつくる検討が必要 伝統的建築物を活用するためのまちづくり計画を作成する委員会組織を立ち上げることが必要	計画段階で外部からの視点で伝統的建築物を認識することが必要	教育委員会指定以外の伝統的建築物に対する認識が必要	伝統的建築物への認識を明確にし、取り扱いを一定とすることが必要
伝統的建築物を保全するために特例等が必要な技術基準や規定に関すること	特になし	特になし	特になし	伝統的建築物の敷地を地区除外するために、筆界を地区界とできることを運用指針に明記が必要 伝統的建築物を移転させないために、区画道路の幅員を一定としなくてもよい旨の特例が必要 法第95条第1項第7号の特例に伝統的建築物が含まれる旨の明記が必要	区画道路幅員を4mにできる具体的事例として伝統的建築物を明記することが必要
経済財政的な支援に関すること	特になし	換地設計上移転する伝統的建築物についても移転・保全費用施行者負担を軽減する助成が必要 権利者から市が譲り受けた伝統的建築物の移転費用は工事費となるが、これを補助対象工事とする助成が必要	他事業では伝統的建築物活用のための復元・修繕費の助成があるが、土地区画整理事業でも必要	特になし	特になし
実務的な配慮に関すること	伝統的建築物の保全と隣接換地の位置照応を両立させるようなツールの検討が必要 伝統的建築物の保全のために高度な移転技術が必要な場合には直接施行による移転を検討	特になし	所有者が伝統的建築物を廃棄する場合に、譲り受け希望者にインセンティブを与える仕組みが必要	特になし	伝統的建築物の設計上の配慮が換地設計に反映されるよう留意することが必要

伝統的建築物等の活用方策と適用の検討

土地区画整理事業における伝統的建築物の活用方策の検討にあたっては、事例地区における対応方法と検討課題を踏まえたうえで、

1. 伝統的建築物等の位置づけ

伝統的建築物を特定することとこれを活かすためのまちづくりに関すること

2. 伝統的建築物等に対する技術的基準規定の緩和

施行地区の設定、設計、換地設計等に関する技術的基準や規定を伝統的建築物に対しては緩やかに適用すること

3. 伝統的建築物等に対する財政的支援

伝統的建築物等を保全・活用することに対して補助事業等により財政的に支援すること

4. 伝統的建築物に対する実務的な配慮

施行地区設定、設計、換地設計、移転実施等の各段階における実務的な配慮に区分して検討するものとする。

1. 伝統的建築物等の位置づけ

(1) 事業計画における位置づけ

現在、事業計画の作成様式は、土地区画整理事業運用指針の別記様式第2によることとされており、伝統的建築物等の位置等について記載するのは「第7 参考図書」の「3 現況図 (イ) 土地利用及び建物用途別現況」であるが、図面作成要領では、「文化財」があるときの表示はあるが、当該地区における伝統的建築物等を表示することについて記載されていない。このため、図面作成要領に伝統的建築物等を表示するよう運用指針を改定する必要がある。

現在の「現況図」の記載要領	
現況図（凡例の区分）	
(イ) 土地利用及び建物用途別現況	
市街地	— 官公署（国、地方公共団体）
	— 都市運営施設（供給処理運輸通信）
	— 文教施設（文化財、学校等）
	— 厚生施設（医療、運動、社会保障）
	— 専用商業施設（宿泊、業務、集合施設）
	— 一般店舗
	— 工業施設（家内工業、専用工業）
聚落地、農漁業施設（農業、漁業）	— 住居施設（独立及び2戸建住宅、集合住宅）
	— 公園、運動場、公園道路、社寺
普通緑地	— 境内地内の園地、公園の庭園、団体園、遊園地
	— 墓地
その他	

(2) まちづくり計画等における位置づけ

土地区画整理事業において当該地区独自の伝統的建築物等が保全されてこなかった場合の検討課題として、第1に伝統的建築物として認識されていないこと、第2にそれらをまちづくりに活用するための計画がつくられていないことが指摘された。

このため、保全すべき伝統的建築物としての位置づけを事業計画において明確にするとともに、これらを活かすためのまちづくり計画を作成することが必要である。しかし、移転にともなう建築物の存廃は所有者の意向に大きく関わっており、また施行者が関与することにより財政的な負担が増加することも想定されることから、まちづくり計画の作成手順を定式化することが必要と考えられる。

2. 伝統的建築物等に対する技術的基準、規定の緩和

(1) 技術的基準の緩和

1) 施行地区に関する技術的基準

施行地区の設定に関しては、土地区画整理法施行規則第8条において、「道路、河川、運河、鉄道その他の土地の範囲を表示するに適切な施設で土地区画整理事業の施行によりその位置が変更しないものに接して定めなければならない。」とされているが、ただし書きには、「その他特別の事情がある場合においては、この限りではない。」とされている。

これにより、施行地区の設定にあたって、施行予定地区内に伝統的建築物等が存するとき、これらの伝統的建築物等の保全・活用を図ることが必要である場合で、これらを仮換地に移転することが建築物の構造上困難と認められる場合には、ただし書きを適用し、

① 筆界による施行地区設定による伝統的建築物等の存する区域の施行地区からの除外

② 伝統的建築物等の存する宅地の中抜きによる施行地区からの除外

してこれらの伝統的建築物等が仮換地の指定により移転することを回避することを検討する必要がある。

また、施行地区内の伝統的建築物について、施行地区外にその移転先を確保する必要がある場合には、

③ 飛び施行地区の設定による移転先の施行地区への編入
についても検討することが必要である。

土地区画整理法施行規則

(施行地区及び工区の設定に関する基準)

第8条 法第6条第1項に規定する施行地区の設定に関する同条第11項（法第16条第1項、第51条の4、第54条、第68条及び第71条の3第2項において準用する場合を含む。）に規定する技術的基準は、次に掲げるものとする。

一 施行地区は、道路、河川、運河、鉄道その他の土地の範囲を表示するに適切な施設で土地区画整理事業の施行によりその位置が変更しないものに接して定めなければならない。ただし、当該土地区画整理事業によりこれらの施設の整備改善を図ろうとする場合において、この整備改善により利益を受けることとなる宅地の範囲で施行地区を定める必要がある場合その他特別の事情がある場合においては、この限りでない。

二 施行地区は、当該土地区画整理事業の施行を著しく困難にすると認められる場合を除き、都市計画において定められている公共施設の用に供する土地を避けて定めてはならない。

三、四 施行地区を工区に分ける場合（略）

このため、土地区画整理事業運用指針の「IV-2 土地区画整理事業の事業計画等の策定の考え方、2 土地区画整理事業の事業計画の考え方、(1)施行地区、〈運用上の留意事項〉、①敷地界による施行地区設定における留意事項」において、ただし書きは、既成市街地の低未利用地にかかる小規模な土地区画整理事業及び大都市地域の市街化区域内農地等に係る土地区画整理事業にのみ適用されるものではないと記載されているが、より明確に、伝統的建築物等の敷地を地区除外する場合についても適用される旨を記載する必要がある。

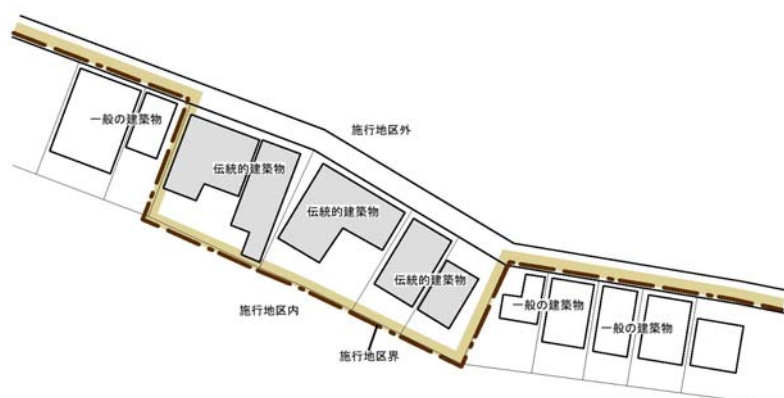
また、同「②中抜き施行地区に関する留意事項」において、「敷地の形状の変更も想定されない区域については、施行地区から除外することも検討できる」とされているが、伝統的建築物等の敷地についても、その形状を変更しない場合には、適用できる旨明記することが必要である。

① 保全・活用すべき区域の筆界による地区除外

施行予定地区の地区界付近における、伝統的建築物群が存する保全・活用すべき区域については、筆界により施行地区を設定して当該区域を施行地区から除外する。

<活用方策>

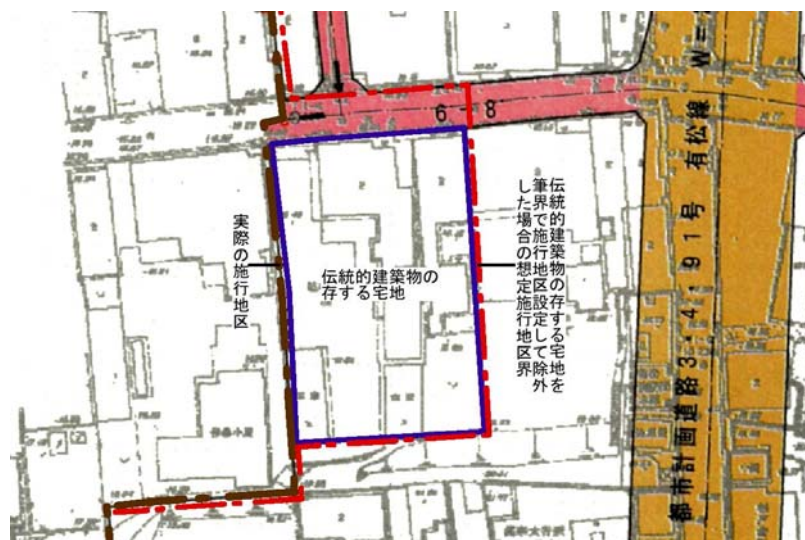
筆界の施行地区設定による伝統的建築物群の存する区域の地区除外



<活用方策の適用>

有松地区では、旧東海道沿道の伝統的建築物を大部分地区除外したが、地区界に接する4件が施行地区内に編入されている。このうち西側の2件については、工事の施行後をみるかぎり編入の必要がなかったと考えられ、筆界の施行地区設定による伝統的建築物の存する宅地の施行地区除外に想定適用される。

有松地区における想定適用



② 保全活用すべき区域の中抜きによる施行地区からの除外

施行予定地区の中にある、伝統的建築物群が存する保全・活用すべき区域については、中抜きにより施行地区を設定して当該区域を施行地区から除外する。

<活用方策>

中抜きによる伝統的建築物群の存する区域の地区除外



<活用方策の適用>

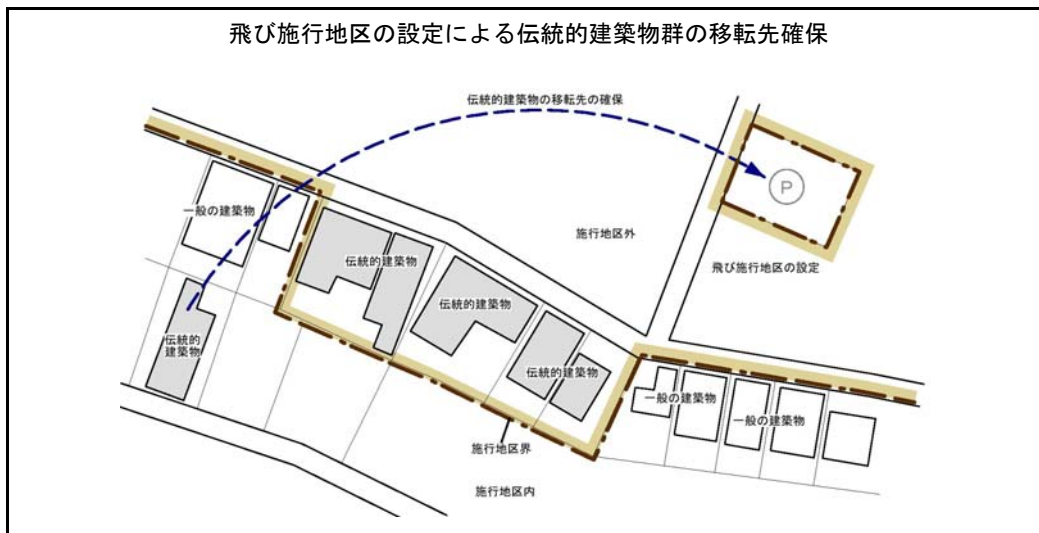
桑名駅西地区では、施行地区内の馬道地区内に伝統的建築物が道路に面して連坦した宅地の区域があり、これらの移転が生じないように保全・活用するため、中抜きの施行地区設定による施行地区除外が想定適用される。

桑名駅西地区の馬道地区における想定適用



③ 保全・活用すべき建築物の移転先の施行地区への編入

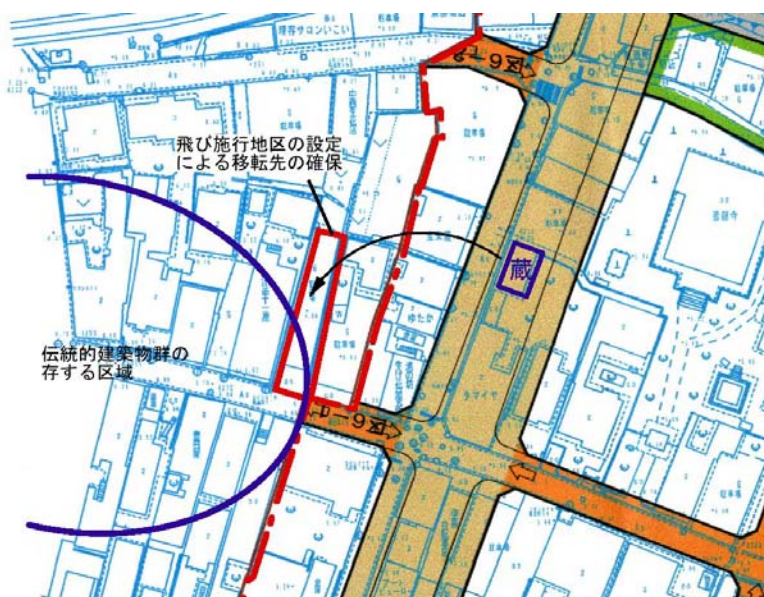
施行地区内の伝統的建築物を施行地区外の伝統的建築物等と一体的に保存することが望ましいと認められる場合等、当初の施行予定地区外にその移転先を確保する必要がある場合には、その移転先となる宅地を飛び施行地区として施行地区に編入する。



<活用方策の適用>

桑名駅西地区では、施行地区内の馬道地区内に都市計画道路にかかる伝統的建築物があり、その移転先として、隣接する伝統的建築物群の存する区域内の駐車場を飛び施行地区として設定する施行地区編入に想定適用される。

桑名駅西地区の馬道地区における想定適用



2) 設計に関する技術的基準

土地区画整理法施行規則第9条では、設計の概要の設定に関する基準を規定しているが、区画道路については、住宅地にあつては幅員6m以上、商業地・工業地にあつては幅員8m以上とされている。ただし、特別の事情により、やむを得ないと認められる場合においては、住宅地にあつては4m以上、商業地・工業地にあつては幅員6m以上あればよいとしている。

これにより、区画道路の幅員を6m以上または8m以上とした場合に、伝統的建築物等に移転しなければならないときには、「特別の事情」とみなして、区画道路の幅員を4m以上または6m以上となる範囲で設計できるようにすることが必要である。

(設計の概要の設定に関する基準)

第9条 法第6条第1項に規定する設計の概要の設定に関する同条第11項(法第16条第1項、第51条の4、第54条、第68条及び第71条の3第2項において準用する場合を含む。)に規定する技術的基準は、次に掲げるものとする。

- 一 近隣住区の想定(略)
- 二 幹線道路と幹線道路以外の道路との交差(略)
- 三 区画道路(幹線道路以外の道路をいい、裏口通路を除く。)の幅員は、住宅地にあつては6メートル以上、商業地又は工業地にあつては8メートル以上としなければならない。ただし、特別の事情により、やむを得ないと認められる場合においては、住宅地にあつては4メートル以上、商業地又は工業地にあつては6メートル以上であることをもつて足りる。
- 四 住宅地における通過交通の回避(略)
- 五 道路のすみきり(略)
- 六 公園(略)
- 七 排水施設の整備改善(略)
- 八 施行地区における植物の生育の確保に必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置(略)

このため、土地区画整理事業運用指針の「IV-2 土地区画整理事業の事業計画等の策定の考え方、2 土地区画整理事業の事業計画の考え方、(2)設計の概要、〈運用上の留意事項〉、①道路の設計における留意事項」において、ただし書きは、敷地整序土地区画整理事業及び大都市地域の市街化区域内農地等に係る土地区画整理事業にのみ適用されるものではないと記載されているが、伝統的建築物等を保全・活用しようとする場合についても適用されることを明記する必要がある。

(2) 換地の特例

伝統的建築物等の存する宅地については、その伝統的建築物等を保全・活用するため、換地の位置や地積に特別の考慮を払うことが必要となる。

換地について特別の考慮を払うことができる規定として法第 95 条（位置・地積に特別の考慮を払うことができる宅地）があり、第 1 項では、換地計画においてその位置、地積等に特別の考慮を払って換地を定めることができる宅地が規定されている。伝統的建築物の存する宅地については、第 7 号の「その他特別の事情のある宅地で政令で定めるもの」に該当すると考えられ、政令第 58 条第 6 項においては、法第 95 条第 1 項第 7 号に該当する宅地の例として、第 1 号に「建築物その他の工作物で構造上移転若しくは除却の著しく困難なもの又は学術上若しくは芸術上移転若しくは除却の適当でないものの存する宅地」と規定されている。

土地区画整理法

(特別の宅地に関する措置)

第95条 次に掲げる宅地に対しては、換地計画において、その位置、地積等に特別の考慮を払い、換地を定めることができる。

1. 鉄道、軌道、飛行場、港湾、学校、市場、と畜場、墓地、火葬場、ごみ焼却場及び防火、防水、防砂又は防潮の施設その他の公共の用に供する施設で政令で定めるものの用に供している宅地
2. 病院、療養所、診療所その他の医療事業の用に供する施設で政令で定めるものの用に供している宅地
3. 養護老人ホーム、救護施設その他の社会福祉事業の用に供する施設で政令で定めるものの用に供している宅地
4. 電気工作物、ガス工作物その他の公益事業の用に供する施設で政令で定めるものの用に供している宅地
5. 国又は地方公共団体が設置する庁舎、工場、研究所、試験所その他の直接その事務又は事業の用に供する施設で政令で定めるものの用に供している宅地
6. 公共施設の用に供している宅地
7. その他特別の事情のある宅地で政令で定めるもの

土地区画整理法施行令

(公共の用に供する施設等)

第 58 条 法第 95 条第 1 項第 1 号に規定する政令で定める施設は、次に掲げるものとする。

1～5 (略)

6 法第95条第1項第7号に規定する政令で定める特別の事情のある宅地は、次に掲げるものとする。

1. 建築物その他の工作物で構造上移転若しくは除却の著しく困難なもの又は学術上若しくは芸術上移転若しくは除却の適当でないものの存する宅地
2. 学術上又は宗教上特別の価値ある宅地

伝統的建築物等は、建築年代が古くて構造上移転が困難とみなされるため現位置に存置しようとする場合には、この規定の「建築物その他の工作物で構造上移転の

著しく困難なもの」に該当すると考えられる。しかし、地域の歴史や伝統を持った建築物を「**学術上**若しくは**芸術上**移転の適当でないもの」に該当すると断定するためには、国や県の文化財に指定されている等の客観的な**学術上または芸術上の位置づけ**が必要になるものと考えられる。

土地区画整理事業運用指針の「V-2 土地区画整理事業の完了手続きに係る運用のあり方、1 換地計画」においては、法第 95 条第 1 項の運用について具体的に記載されていないため、伝統的建築物等については、施行令第 58 条第 6 項第 1 号に該当するものとして明記することが必要と考えられる。

なお、有松土地区画整理事業における換地設計基準では、伝統的建築物等の存する宅地の取扱について、法第 95 条第 1 項を適用するとは規定されていない。

3. 伝統的建築物等に対する財政的支援

(1) 伝統的建築物等の復元に対する助成

土地区画整理事業における建築物等に対する移転補償は、仮換地の指定にともなって移転が必要となる建築物等の機能的な面に関する補償であり、特に再築補償の場合、伝統的建築物が持つ雰囲気や風合いをも復元することは移転補償の対象となっていない。

このため、仮換地の指定にともなって伝統的建築物を移転する場合には、移転補償費のみによっては伝統的建築物が元の形に復元されないこととなり、復元しようとした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となる。そこで、補助事業の場合には、伝統的建築物については、復元の費用に相当するものとして、建築物の経過年数を考慮しないで推定再建築費を限度として補助対象とすることを検討する必要がある。

<活用方策の適用>

たとえば、名古屋市の有松地区においては山車庫の復元を行っているが、推定再建築費まで移転補償費として支払うと、施行者にとっては11,600千円の事業費の増加となる。

有松地区における山車庫の復元事例

土地区画整理事業による移転補償金	27,000千円（補償率70%）
名古屋市による助成金	25,000千円
神社氏子による負担金	8,000千円
合計	60,000千円

推定再建築費まで補助対象とした場合

土地区画整理事業による移転補償金	38,600千円（+11,600千円）
名古屋市による助成金	21,400千円（-11,600千円）
合計	60,000千円

また、遠野市の下一日市地区においては、自宅の敷地内にあった土蔵が隣地の換地の境界線上にまたがることとなったため、曳家による移転と認定されて移転補償金を得たが、所有者がその土蔵を改修して復元することとした。

この場合も、所有者の自己負担は軽減されることとなるが、施行者の事業費は4,900千円増加することになる。

下一日市地区における土蔵の復元事例

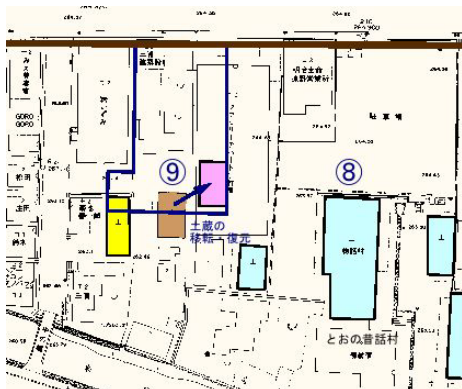
土地区画整理事業による移転補償金	7,400 千円 (補償率 60%)
所有者による負担金	5,600 千円
合 計	13,000 千円

推定再建築費まで補助対象とした場合

土地区画整理事業による移転補償金	12,300 千円 (+4,900 千円)
所有者による負担金	700 千円 (-4,900 千円)
合 計	13,000 千円

<活用方策の適用>

遠野市下一日市地区における土蔵の自己負担による復元



(2) 所有者から譲り受けた伝統的建築物等の復元に対する補助

伝統的建築物の復元はもとより、維持・管理についても所有者の負担に追うところ
が大きい。このため、所有者が伝統的建築物を放棄する場合があります、このような場合、
伝統的建築物としての価値が認められるものについては、公共団体が譲り受けて施行
地区内に復元している事例がみられる。

このとき、解体・運搬・保管、運搬・再建・復元等に要する費用は、仮換地の指定
にともなう移転ではないため、区画整理会計においては、補助対象とならない工事費
として計上され、単独費から支出されている。

遠野市の下一日市地区においては、一部の伝統的建築物についてこのような復元を
行ってまちづくりに活用しており、その移転費用は工事費、復元費用はまちづくり交
付金事業の工事費として取り扱って処理している（保管費用については保管場所所有
者の好意による。）。

そこで、このような伝統的建築物の復元については、まちづくりのための費用とし
て位置づけるとともに、補助事業の場合には、これに対して助成する仕組みを検討す
る必要があると考えられる。

城下町資料館となった元の土蔵



城下町資料館として増築再生された土蔵



(3) 換地内における伝統的建築物等の移転に対する補助

土蔵等の伝統的建築物をまちづくりに活用しようとする場合、土蔵を裏から道路に面する位置に移転することが必要となる場合がある。換地が現位置に定められて土蔵を移転する必要がない場合には、このようなまちづくりのために換地内で移転する費用は所有者の負担で行われることとなる。

桑名駅西地区の馬道地区における土蔵については、まちづくりに活かすために、所有者が道路に面する位置にそれぞれで整列することが検討されている。しかし、一部の土蔵については現位置の換地内にあるために、仮換地の指定にともなう移転は必要なく、所有者の負担により移転することが必要となっている。

このような場合についても、補助事業の場合には助成を検討する必要があると考えられる。

(4) 伝統的建築物等の移転先となる宅地が減価買収される場合の建築物補償費への補助

小樽市の中央通地区においては、減価買収により伝統的建築物の敷地の換地先が確保されることとなったが、この場合、減価買収にともなって補償を受けた建築物については、現在制度上国庫補助対象となっていない。しかし、都市再生土地区画整理事業においては、伝統的建築物の移転先となる土地に補償すべき物件がある場合には、当該物件についての移転補償費を補助対象限度額の算定に加算したうえで、国庫補助対象とすることが検討されている。

このため、一般の減価事業において、伝統的建築物の敷地の換地先を隣地等の減価買収により確保しようとする場合についても、当該減価買収にともなう建築物等の補償については国庫補助対象とするよう検討する必要があると考えられる。

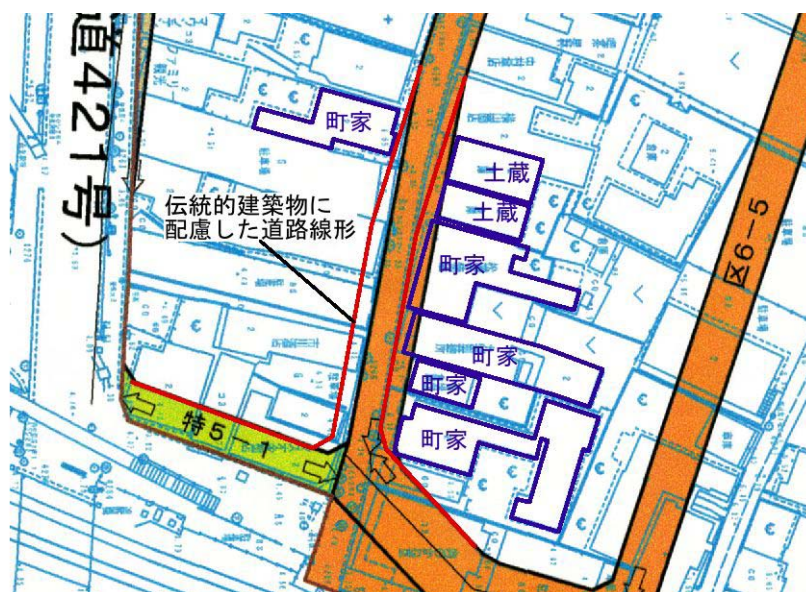
4. 伝統的建築物等に対する実務的な配慮

(1) 道路の配置・線形

次のような、伝統的建築物の移転を余儀なくする道路配置については、伝統的建築物が移転することのないように道路の配置や幅員について検討し、事業計画の設計に反映する必要がある。

＜活用方策の適用＞

伝統的建築物に配慮した道路配置



(2) 所有者が放棄した伝統的建築物等の譲り受けルール

伝統的建築物に位置づけられても維持管理が手間と負担となることから、所有者が伝統的建築物を取り壊してしまう事例が多く見られた。一方、そのような伝統的建築物に対して興味を持っている者もいることから、取り壊そうとする伝統的建築物を譲り受けようとする場合には、所有者が取り壊し費用相当を譲り受け者に支払うことにより、譲り受け者に対するインセンティブとなり、伝統的建築物が他の場所で活用されることが考えられる。

このような民間同士の特殊な取引については、公共団体が施行者の場合には仲介役とはなりにくいが、市のホームページを通じた情報提供等のサービスを検討する必要がある。

(3) 施行者による直接移転

施行者が、伝統的建築物等の保全に配慮して移転計画の作成や移転工法の検討を行

っても、協議移転の結果所有者に移転の実施が委ねられることにより、伝統的建築物が保全されない場合が想定される。また、施行者から民間業者に依頼した移転工事費が、協議移転とした場合にはかならずしも伝統的建築物の所有者に対して適用されるとは限らない。

このように、伝統的建築物の移転については、協議移転とすることによる問題が内在しており、移転の実施を確実にするためには、施行者が自ら移転する直接施行の導入について検討する必要がある。