

規制の事前評価書

評価実施時期：平成 20 年 1 月 28 日

<p>施策等名</p>	<p>地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律案</p>	<p>担当課 (担当課長名)</p>	<p>都市・地域整備局公園緑地課 (課長 小林昭) 都市・地域整備局都市計画課 (課長 由木文彦) 住宅局市街地建築課 (課長 橋本公博) 農林水産省農村振興局地域計画官 (地域計画官 三浦正充)</p>
<p>施策等の概要</p>	<p>地域における歴史的風致の維持及び向上を図るため、以下の措置を講ずる。</p> <p>歴史的風致形成建造物の増築等に係る届出制度の創設(第 15 条、第 16 条、第 18 条)</p> <p>ア 歴史的風致形成建造物(文化財と一体となって歴史的風致を形成する地域の歴史的なものとして市町村長が指定する建造物)の増築、改築、移転又は除却を行う者は、あらかじめ市町村長に届出を行うとともに、当該届出行為が歴史的風致形成建造物の保全に支障を来す場合には市町村長が勧告を行う。(変更の場合の届出を含む。)</p> <p>イ 歴史的風致形成建造物の所有者は、保全に支障を来さないよう適切に管理することとする。</p> <p>ウ 歴史的風致形成建造物の所有者が変更したときは、市町村長へ届出を行うこととする。</p> <p>農用地域内における開発行為の許可の特例(第 23 条)</p> <p>歴史的風致維持向上計画に記載された農業用排水施設の存する農用地域内における開発行為については、歴史的風致の維持及び向上に支障がある場合には許可しないこととする。</p> <p>歴史的風致維持向上地区計画制度の創設(第 31 条～第 33 条、附則第 5 条(建築基準法第 68 条の 3、第 68 条の 5 の 5、第 68 条の 5 の 6、第 68 条の 6、第 88 条) 附則第 8 条(都市計画法第 33 条))</p> <p>ア 歴史的風致維持向上地区計画に定められた土地利用に関する基本方針に適合し、かつ、歴史的風致の維持及び向上を図る上でやむを得ないと認めて特定行政庁が許可した場合には、歴史的風致の維持及び向上のために整備をすべき用途の建築物等の建築等について、用途の制限を緩和できることとする。</p> <p>イ 壁面の位置の制限等により適切に空地が確保されている場合には、建築物等の斜線制限、前面道路幅員による容積率の制限の適用を除外することができることとする。</p> <p>ウ 歴史的風致維持向上地区計画の区域内において土地の区画形質の変更、建築物等の新築、改築又は増築を行う場合には、市町村長に事前の届出を行うこととする。(変更の場合の届出を含む。)</p> <p>歴史的風致維持向上支援法人の指定制度の創設(第 34 条)</p> <p>市町村は、申請に基づき、歴史的風致の維持及び向上を図るための業務を行う者を歴史的風致維持向上支援法人として指定できることとする。</p>		

<p>施策等の目的</p>	<p>歴史的風致形成建造物の増改築等に係る届出制度の創設 重要文化財等と一体となって歴史的風致を形成する建造物を市町村が歴史的風致形成建造物として指定し、その増築等について届出に係らしめることにより、その保全を図る。 農用区域内における開発行為の許可の特例の創設 歴史上価値が高く、周辺の市街地と一体となって歴史的風致を形成する農業用排水施設の存する農用区域内において、当該農業用排水施設が形成している歴史的風致の維持及び向上に支障を及ぼす開発行為を防止する。 歴史的風致維持向上地区計画制度の創設 歴史的風致維持向上地区計画の区域内において、用途地域による用途の制限等にかかわらず、歴史的風致にふさわしい用途の建築物等の活用・整備を認めるとともに、歴史的風致維持向上地区計画の区域内において土地の区画形質の変更、建築物等の新築、改築又は増築等について届出に係らしめることにより、当該区域における歴史的風致の維持及び向上と土地の合理的かつ健全な利用を図る。 歴史的風致維持向上支援法人の指定制度の創設 歴史的風致の維持及び向上に係る業務を行う公益法人等を歴史的風致維持向上支援法人として指定することにより、地域における歴史的風致の維持及び向上に関する主体的な取り組みを促進する。</p>
<p>政策目標</p>	<p>2 良好な生活環境、自然環境の形成、バリアフリー社会の実現 7 都市再生・地域再生等の推進</p>
<p>施策目標</p>	<p>7 良好で緑豊かな都市空間の形成、歴史的風土の再生等を推進する 26 都市再生・地域再生を推進する</p>
<p>業績指標</p>	<p>(案)市町村の策定する歴史的風致維持向上計画の認定件数</p>
<p>業績指標の目標値(目標年次)</p>	<p>検討中</p>
<p>施策等の必要性</p>	<p>歴史的風致形成建造物の増改築等に係る届出制度の創設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域における歴史的風致が維持されるためには、重要文化財等と一体となって歴史的風致を形成している町家等の建造物が適切に保全される必要があるが、近年、急速にその滅失が進み、歴史的風致が損なわれている現状にある。(=目標と現状のギャップ) ・重要文化財等の歴史上価値の高い建造物については文化財保護法により適切に保存が図られている一方で、これらと一体となって歴史的風致を形成している町家等の建造物については、建造物単体としては重要文化財等と比較すると歴史上の価値は必ずしも高くないため、その保全を図る制度が存在していない。そのため、地域における歴史的風致の維持及び向上の観点からの考慮が十分になされないまま、増改築や除却等が行われている。(=原因分析) ・歴史的風致を形成している町家等の建造物について適切な保全が図られるように、所有者に適切に管理させるようにするとともに、当該建造物の増改築や除却等が行われる場合には、歴史的風致の維持及び向上についての考慮がなされた上で当該行為に着手されるようにすることが必要である。(=課題の特定) ・市町村長は、歴史的風致を形成している町家等の建造物を歴史的風致形成

建造物として指定するとともに、当該歴史的風致形成建造物の所有者は、適切に管理を行うこととする。また、歴史的風致形成建造物の増改築や除却等を行おうとする者は、事前に市町村長に届出を行うこととし、当該届出を受けた市町村長は、当該増改築や除却等が歴史的風致形成建造物の保全に支障を来すと認める場合には勧告をすることができることとする。(= 施策の具体的内容)

農用地区域内の開発行為の許可に関する特例

- ・ 地域における歴史的風致が維持されるためには、歴史上価値が高く周辺の市街地と一体となって歴史的風致を形成している農業用排水施設（石積み水路等）を適切に維持管理していく必要があるが、近年、当該施設を効率的に利用する観点からコンクリート張りがなされ、歴史的風致が損なわれている事例が散見される。(= 目標と現状のギャップ)
- ・ 現行の開発行為の許可基準は、農業用排水施設の機能（安定的な用排水機能）に着目したものであるため、農業振興の観点から当該施設をコンクリート張りにした場合には、歴史上価値が高く周辺の市街地と一体となって歴史的風致を形成している場合であっても開発行為が許可されることとなっている。(= 原因分析)
- ・ 地域における歴史的風致が維持されるためには、歴史上価値が高く周辺の市街地と一体となって歴史的風致を形成している農業用排水施設の開発許可の基準として地域における歴史的風致の維持という観点から当該施設を保全するための基準を追加することが必要である。(= 課題の特定)
- ・ 歴史上価値が高く周辺の市街地と一体となって歴史的風致を形成している農業用排水施設の増改築について都道府県知事が許可する際には、農業用排水施設の機能（安定的な用排水機能）に加えて、当該施設が形成している歴史的風致の維持及び向上に支障を及ぼす場合にも許可できないこととする。(= 施策の具体的内容)

歴史的風致維持向上地区計画制度の創設

- ・ 歴史的風致が形成されていることにより、良好な環境が維持されてきた市街地が数多く存在しているが、このような地域では、地区内の歴史的な建築物等を活用するとともに、歴史的風致に調和した建築物等の整備を進めることにより、歴史的風致の維持及び向上と土地の合理的かつ健全な利用が図られることが重要である。しかし、近年、歴史的な建築物等の所有者の高齢化や人口減少による担い手の不足により、地区内の歴史的な建築物等の活用が図られず、滅失が進むことにより、歴史的風致が損なわれている。(= 目標と現状のギャップ)
- ・ 歴史的風致が形成され、良好な環境が維持されてきた市街地では、第一種低層住居専用地域等の用途地域の指定により比較的厳しい用途の制限が行われていることが多い。そのため、歴史的な建築物等が活用されにくく、このような建造物の滅失が進んでいる上に、歴史的風致に調和した建築物等であっても用途制限等により建築が行えないといった支障が生じている。(= 原因分析)
- ・ 歴史的風致の存在により、良好な市街地が形成されてきた地域においては、当該地域における歴史的風致の維持及び向上を図るため、用途地域による用途の制限等にかかわらず、歴史的風致に調和する用途の建築物等の積極的な活用・整備を可能とすることが必要である。(= 課題の特定)
- ・ 歴史的風致維持向上地区制度を新たに創設し、当該区域内においては、用

	<p>途地域による用途の制限等にかかわらず、歴史的風致に調和した用途の建築物等の活用・整備を可能とするとともに、歴史的風致維持向上地区計画の区域内において土地の区画形質の変更、建築物等の新築、改築又は増築等を行う場合には、市町村長に事前の届出を行うことを義務付ける。(= 施策の具体的内容)</p> <p>歴史的風致維持向上支援法人の指定制度の創設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域における歴史的風致が維持されるためには、歴史的風致の維持及び向上に寄与する公共施設等や重要文化財等と一体となって歴史的風致を形成している町家等の建造物が適切に保全されていく必要があるが、近年、急速にこれらの滅失が進み、歴史的風致が損なわれている現状にある。(= 目標と現状のギャップ) ・これは、歴史的な建造物の維持管理には手間がかかることや、所有者の高齢化や人口減少による担い手の不足を背景としたものと考えられるが、このような事態が生じた場合に、所有者等に代わって管理を行う受け皿が制度上用意されておらず、滅失に歯止めがかかりにくい状況にある。(= 原因分析) ・組織・人材・ノウハウ・財務状況等の観点から歴史的風致の維持及び向上のための業務を適正かつ確実にを行うことができる公益法人等を積極的に活用し、歴史的な建造物の管理等といった役割を担わせることが必要である。(= 課題の特定) ・申請により、市町村長が歴史的風致の維持及び向上についてノウハウ等を有し歴史的風致の維持及び向上のための業務を適正かつ確実にを行うことができる公益法人又はNPO法人を歴史的風致維持向上支援法人として指定する制度を創設する。(= 施策の具体的内容)
社会的ニーズ	<p>歴史的風致形成建造物の増改築等に係る届出制度の創設 重要文化財等と一体となって歴史的風致を形成している町家等の建造物については、歴史的風致の維持及び向上の観点から適切に保全を図ることが必要である。</p> <p>農用区域内の開発行為の許可に関する特例 歴史上価値が高く周辺の市街地と一体となって歴史的風致を形成している農業用排水施設(石積み水路等)については、歴史的風致の維持及び向上の観点から適切に維持管理していくことが必要である。</p> <p>歴史的風致維持向上地区計画制度の創設 歴史的風致が形成されていることにより、良好な市街地が維持されてきた地域では、歴史的風致の維持及び向上の観点から、用途地域による用途の制限等にかかわらず、歴史的風致に調和する建築物等の積極的な活用・整備を可能とする新たな枠組みの構築が必要である。</p> <p>歴史的風致維持向上支援法人の指定制度の創設 歴史的風致の維持及び向上についてノウハウを有する公益法人等に町家等の歴史的な建造物の管理等を行わせることにより、地域における歴史的風致の維持及び向上のための取り組みを支援する枠組みの構築が必要がある。</p>
行政の関与	<p>歴史的風致形成建造物の増改築等に係る届出制度の創設 歴史的風致を形成している建造物の増改築や除却等が行われる際には、当該建造物が形成している歴史的風致が損なわれないよう、行政として関与する必要がある。</p> <p>農用区域内の開発行為の許可に関する特例 歴史的価値が高く周辺の市街地と一体となって歴史的風致を形成している農業用排水施設の増改築が行われる際に、当該歴史的風致が損なわれ</p>

	<p>ないようにするためには、開発行為の許可を行う主体として行政が関与することが必要である。</p> <p>歴史的風致維持向上地区計画制度の創設 歴史的風致が形成されていることにより、良好な環境が維持されてきた市街地において、どのような歴史的風致を形成する建築物等の活用・整備を進めるか、当該市街地の状況を勘案した上で、都市計画決定権者である行政が適切に判断することが必要である。</p> <p>歴史的風致維持向上支援法人の指定制度の創設 地域の歴史的風致の維持及び向上に寄与する公共施設等や歴史的風致を形成している町屋等の保全による歴史的風致の維持及び向上を図るためには、地方公共団体や市民と一体となって歴史的風致の維持及び向上に取り組むことにより行政の補完的機能を担う歴史的風致維持向上支援法人の指定制度を創設することが必要であり、行政として関与する必要がある。</p>
<p>国の関与</p>	<p>歴史的風致形成建造物の増改築等に係る届出制度の創設 重要文化財等を中心として形成される国にとっても貴重な歴史的風致について、その維持及び向上が確実に図られると認められる場合には、法律の特例等により市町村の取組みを支援する必要があるため、国として関与する必要がある。</p> <p>農用地区域内の開発行為の許可に関する特例 歴史的価値が高く周辺の市街地と一体となって歴史的風致を形成している農業用排水施設（石積み水路等）に係る開発許可要件を追加するためには、法律により農振法の特例を措置することが必要であり、国として関与する必要がある。</p> <p>歴史的風致維持向上地区計画制度の創設 都市計画法等に基づく用途地域の用途の制限等を緩和するためには、これを可能とする新たな都市計画制度（歴史的風致維持向上地区計画制度）を法律により措置することが必要であり、国として関与する必要がある。</p> <p>歴史的風致維持向上支援法人の指定制度の創設 地域の歴史的風致の維持及び向上に寄与する公共施設等や歴史的風致を形成している町屋等の保全による歴史的風致の維持及び向上を図るためには、地方公共団体や市民と一体となって歴史的風致の維持及び向上に取り組むことにより行政の補完的機能を担う歴史的風致維持向上支援法人の指定制度を法律により創設することが必要であり、国として関与する必要がある。</p>
<p>施策等の効率性</p>	<p>歴史的風致形成建造物の増改築等に係る届出制度の創設</p> <p>本制度の創設により、歴史的風致形成建造物の増改築や除却等を行おうとする者及び歴史的風致維持形成建造物の所有者が変更したときは事前に市町村に届出を行わなければならないという負担が生じるが、届出書作成及び提出に要する費用は僅少であるものと考えられる。また、歴史的風致形成建造物の所有者は、当該建造物を適切に管理するための管理費用を負担することになる。（遵守費用）</p> <p>本制度の創設により市町村に届出受領の負担が生じるが、特段の体制強化等を行う必要なく対応可能なものであり、その費用は僅少であるものと考えられる。（行政費用）</p> <p>一方で、このような届出を通じて、歴史的風致形成建造物の保全に支障があるような増改築や除却等について市町村が勧告を行うことでその是正が図られ、歴史的風致形成建造物が保全されることになる。一旦損なわれた歴史的風致形成建造物を元に戻すことは困難であり、その便益は大きいと考えられる。（規制の便益）</p> <p>このように、本制度の創設により一定の費用の発生が想定されるもの</p>

の、一旦損なわれると再生することが困難な歴史的風致形成建造物の保全が図られることとなり、便益が費用を明らかに上回ると判断される。(費用と便益の関係)

代替案として、歴史的風致形成建造物の所有者に適切に管理させる義務のみ課すこととし、増改築等に係る届出義務は課さないこととする場合について分析する。

歴史的風致形成建造物の所有者は、当該建造物を適切に管理するための管理費用を負担することになるが、当該費用は本案でも同様に所有者が負担するものである。(遵守費用)

この場合、歴史的風致の維持が図られることがある程度期待されるものの、所有者は、歴史的風致形成建造物の増改築や除却等が、当該地域の歴史的風致の維持及び向上に支障を及ぼすか否かを的確に判断することは極めて困難であり、歴史的風致形成建造物が適切に保全されないおそれがある。(規制の便益)

以上より、本案と代替案で費用についてはほぼ同等であるが、本案においては歴史的風致形成建造物が適切に保全されるという便益が得られる点で、本案の方が代替案より便益が大きく、優れているといえる。(本案と代替案との比較)

農用地区域内の開発行為の許可に関する特例

本制度の創設により、歴史上価値が高く周辺の市街地と一体となって歴史的風致を形成している農業用排水施設をコンクリート張りにするなどの改修ができなくなる。この場合、農業用排水施設をコンクリート張りにする場合に比べて、歴史的風致を形成している農業用排水施設の維持管理に要する費用(水車の維持管理費用、石積み水路の清掃費用等)が増加することが想定される。(遵守費用)

また、法制度の創設により、行政に歴史的風致の維持に要する費用(農業用排水施設の現地調査費用、水路のゴミ処分費用の増加等)が生じることが想定される。(行政費用)

一方で、本制度の創設により歴史的風致を形成している農業用排水施設の適切な維持管理が図られることとなる。一旦コンクリート張りにされた農業用排水施設を元に戻すのは困難であり、その便益は大きいと考えられる。(規制の便益)

以上より、一定の費用が生じることが想定されるものの、歴史的風致を形成している農業用排水施設の適切な維持管理が図られ、歴史的風致の維持が図られることから、便益が費用を上回ると判断される。(費用と便益の関係)

代替案として、歴史的風致維持向上計画の区域内の農業用排水施設の増改築の開発行為をすべて禁止する場合について分析する。

この場合、農業振興の観点から改修が必要な農業用排水施設についても、その開発がまったくできなくなり、農業の生産性が低下するほか、多大な維持管理費用の増加といった重大な費用が生じる。(遵守費用)

一方で、歴史上価値が高く周辺の市街地と一体となって歴史的風致を形成している農業用排水施設を改修することができなくなることにより、歴史的風致の維持及び向上が図られる。(規制の便益)

以上より、本案と代替案で便益についてはほぼ同等であるが、農業の生産性低下、多大な維持管理費用の増加といった重大な費用を生じさせない点で本案の方が代替案より費用が少なく、優れているといえる。(本案と代替案との比較)

歴史的風致維持向上地区計画制度の創設

本制度の創設により、歴史的風致維持向上計画の区域内において土地の区画形質の変更、建築物等の新築、改築又は増築等を行おうとする者は事前に市町村に届出を行わなければならないという負担が生じるが、届出書作成及び提出に要する費用は僅少であるものと考えられる。(遵守費用)

本制度の創設により市町村に届出受領の負担が生じるが、特段の体制強化等を行う必要なく対応可能なものであり、その費用は僅少であるものと考えられる。(行政費用)

用途地域による用途制限等の緩和により本来立地が認められない用途の建築物等が建築されることになるが、用途制限等の緩和は歴史的風致が形成されていることにより良好な市街地が維持されてきた地域において、歴史的風致に調和する用途の建築物等に限って認められるものであり、市街地の環境を損なうおそれは非常に小さいと考えられる。(その他の社会的費用)

一方で、歴史的風致が形成されていることにより良好な市街地が維持されてきた地域では、用途地域による用途の制限等にかかわらず歴史的風致に調和した建築物等の活用・整備を認めることにより、当該地域における歴史的風致の維持及び向上が図られ、良好な市街地の形成につながる。一旦歴史的風致が失われると、再生が困難であるとともに相当長期の期間を要し、その便益は大きいと判断される。(規制の便益)

以上より、本制度の創設により一定の費用の発生が想定されるものの、歴史的風致の維持及び向上という便益は大きいことから、便益が費用を明らかに上回ると判断される。(費用と便益の関係)

代替案として、用途地域の変更等の現行制度の枠組みの中で対応を行う場合について分析する。

この場合、歴史的風致に調和する用途の建築物等以外にも、本来立地が認められない用途の建築物等が建築されることにより市街地環境の悪化を招く可能性が高い。(費用)

一方、歴史的風致に調和する用途の建築物等が立地した地区に限っては、当該地域における歴史的風致の維持及び向上が図られ、良好な市街地の形成につながる可能性がある。(便益)

以上より、本案においては費用がほとんど生じないのに対し、代替案では市街地環境の悪化を招く可能性が高い点で本案の方が費用が少ないこと、本案においては歴史的風致の維持及び向上を確実に図ることができる点で本案の方が便益が大きいことから、本案の方が代替案より優れているといえる。(本案と代替案との比較)

歴史的風致維持向上支援法人の指定制度の創設

支援法人の業務を適正かつ確実にを行うことができるものが指定の要件となっており、特段の社会的害悪は生じない。(規制の費用)

歴史的風致の維持及び向上に関する業務を適切に行うことができるものを歴史的風致維持向上支援法人として指定し、第22条及び第27条の特例を含めた歴史的風致の維持及び向上に関する業務を担わせることにより、歴史的風致の維持及び向上が図られる。(規制の便益)

このように、費用がほとんど生じないのに対し、歴史的風致の維持及び向上という大きな便益が得られることから、規制によって得られる便益が費用を上回ると判断できる。(費用と便益の関係)

代替案として、届出制度を創設する場合について分析する。

届出だけで支援法人となることを認めると、歴史的風致の維持及び向上

	<p>にノウハウを有さず、歴史的風致の維持及び向上に関する業務を適切に行うことができると認められる者以外の法人がその業務に取り組む可能性が生じる。当該支援法人が上記業務を行った場合、かえって歴史的風致を損なうおそれがある。(費用)</p> <p>歴史的風致の維持及び向上にノウハウを有する者がその業務を担う場合に限り、歴史的風致の維持及び向上を図ることが可能となる。(便益)</p> <p>以上より、本案においては費用がほとんど生じないのに対し、代替案ではかえって歴史的風致が損なわれる可能性があるという点で本案の方が費用が少くないこと、本案においては歴史的風致の維持及び向上が確実に図られる点で本案の方が便益が大きいことから、本案の方が代替案より優れているといえる。(本案と代替案との比較)</p>
<p>施策等の有効性</p>	<p>歴史的風致形成建造物の増改築等に係る届出制度の創設</p> <p>歴史的風致形成建造物の保全上支障のある増改築や除却等について、届出をさせることで、歴史的風致の維持及び向上の観点から市町村が勧告を行うことを通じて、当該行為の是正が促され、歴史的風致形成建造物の保全が図られることが期待される。</p> <p>農用地区域内の開発行為の許可に関する特例</p> <p>歴史上価値が高く周辺の市街地と一体となって歴史的風致を形成している農業用排水施設の増改築に際しての開発許可要件として、歴史的風致の維持及び向上を追加することにより、当該施設のコンクリート張りができなくなり、歴史的風致の維持及び向上が図られることが期待される。</p> <p>歴史的風致維持向上地区計画制度の創設</p> <p>歴史的風致が形成されていることにより良好な市街地が維持されてきた地域では、歴史的風致に調和する建築物等については、用途地域による用途の制限等にかかわらずその活用・整備を認めることにより歴史的風致の維持及び向上が図られ、良好な市街地の形成につながることを期待される。</p> <p>歴史的風致維持向上支援法人の指定制度の創設</p> <p>支援業務を適切かつ確実に行うことができるもののみを支援法人として認めることによって、歴史的風致の確実な維持及び向上が図られる。</p>
<p>その他特記すべき事項</p>	<p>社会資本整備審議会都市計画・歴史風土分科会歴史風土部会で議決された「歴史的風土の保存・継承小委員会報告(案)」(平成20年1月)において以下のように指摘されている。</p> <p>「国は、現存する歴史的風致の保存・継承、及び消失するおそれのある歴史的風致の再生を図るまちづくりを積極的に推進するため、新たな支援措置または既存制度の特例措置を講ずる制度の枠組みを構築するべきである。」</p> <p>附則第3条において、この法律の施行後5年を経過した場合において、この法律の施行の状況について検討を加え、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとする規定している。</p> <p>平成25年度に事後検証を実施。</p>