

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つ

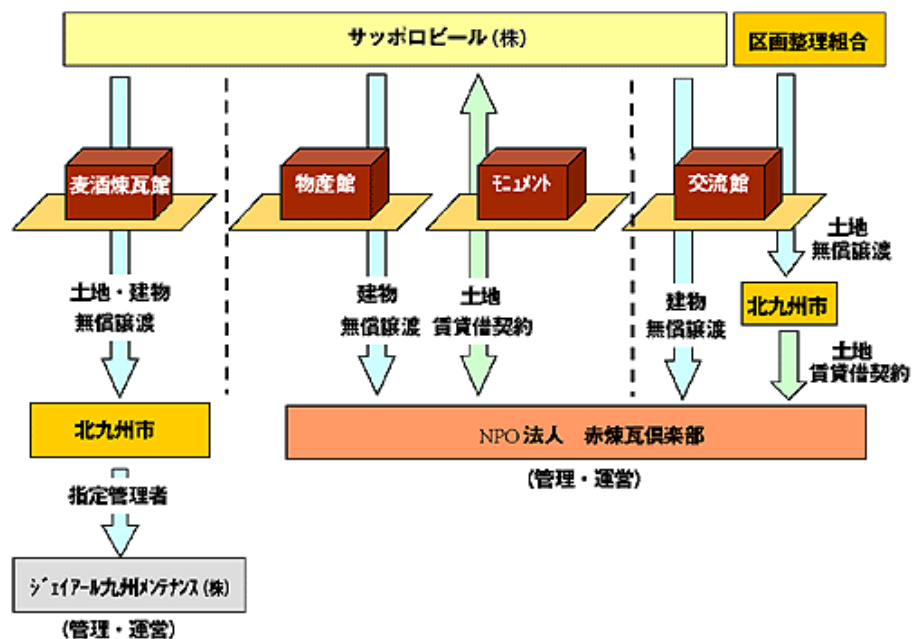
た

● 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場合が多いが、「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、江戸時代の町割りがあるまま残り、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

H18.3

■「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】



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。

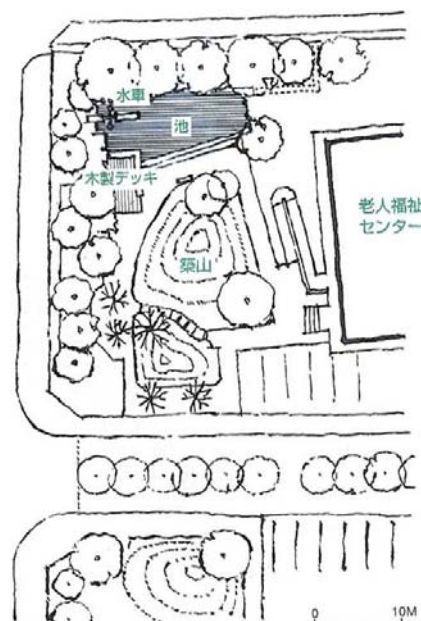
金山型住宅—景観づくりの主要な部分となる家並みは、金山型住宅といわれる在来工法を基本とした住宅産業との関連が深く、その延長線上には、木材消費の拡大、林業の総合的振興といった分野の他、観光開発・地域商業の活性化等が結びつくものである。



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



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取して換地を確保	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にできる具体的な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）
 - 住居施設（独立及び2戸建住宅、集合住宅）
- 聚落地、農漁業施設（農業、漁業）
- 普通緑地
 - 公園、運動場、公園道路、社寺
 - 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当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当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

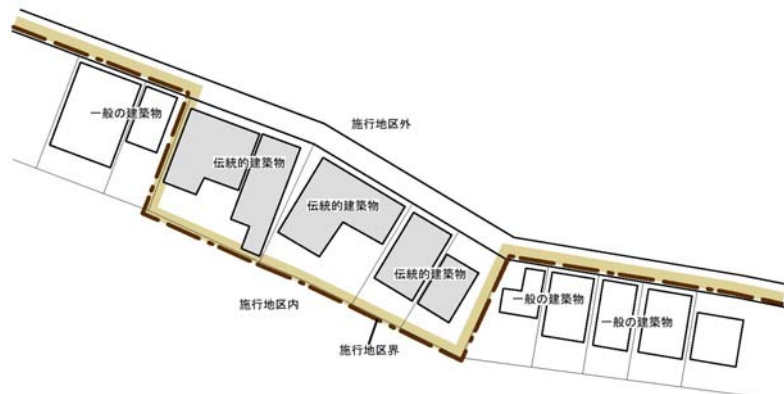
されない区域については、施行地区から除外することも検討できる」とされているが、伝統的建築物等の敷地についても、その形状を変更しない場合には、適用できる旨明記することが必要である。

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>

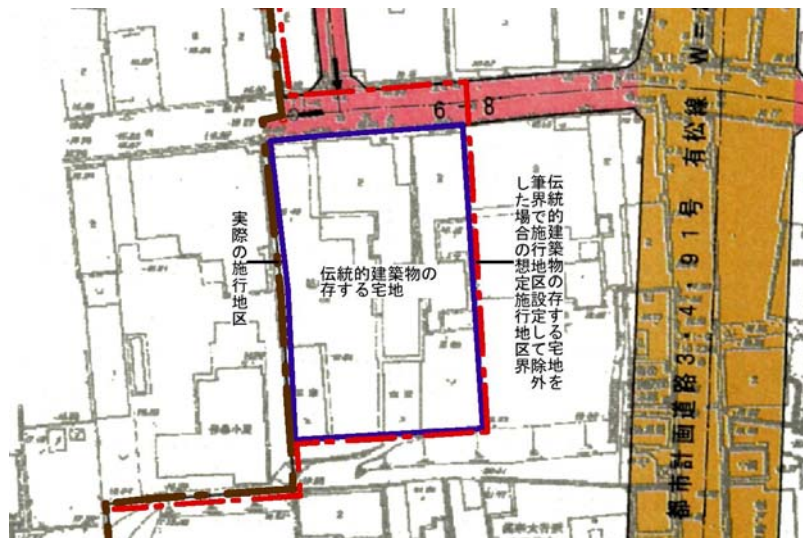
筆界の施行地区設定による伝統的建築物群の存する区域の地区除外



<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



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って足りる。
- 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上必要な樹木の保存、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はいない。

3. 伝統的建築物等に対する財政的支援

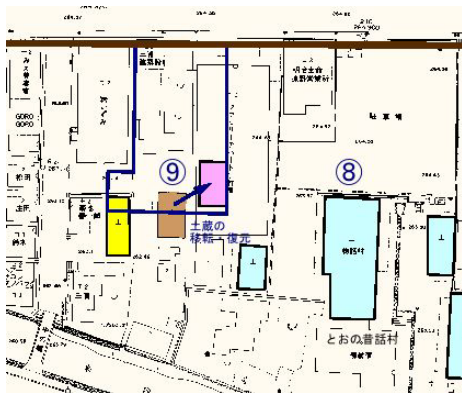
(1) 伝統的建築物等の復元に対する助成

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>

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。

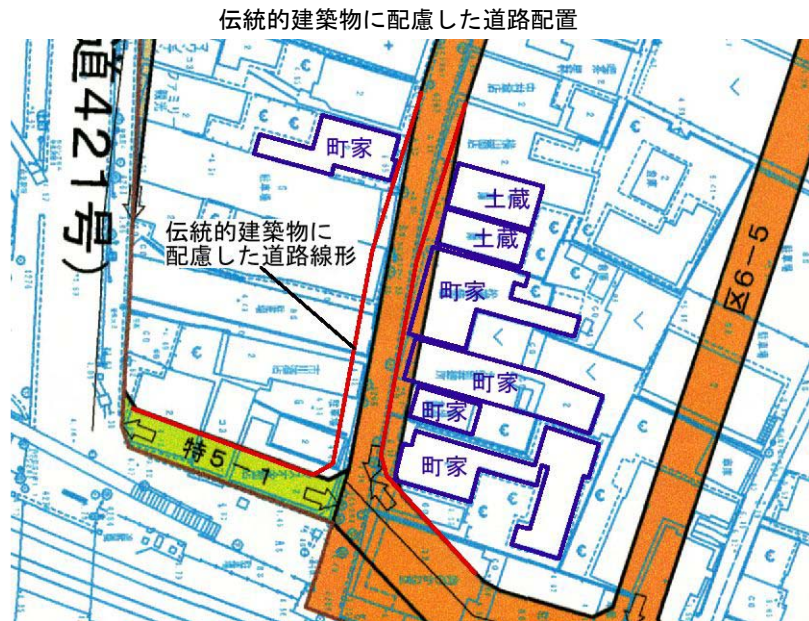
このため、一般の減価事業において、伝統的建築物の敷地の換地先を隣地等の減価買収により確保しようとする場合についても、当該減価買収にともなう建築物等の補償については国庫補助対象とするよう検討する必要があると考えられる。

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>



(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、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。

3. 3. 伝統的建築物等の保全・活用による景観に配慮した良好な市街地形成を実現するための市街地整備方策の整理

- ・ 市街地整備において伝統的建築物等を保全・活用し良好な市街地景観を形成、実現していくための方策提案を事業段階ごとに整理する。

【計画段階】

1) 既存市街地における伝統的建築物等の評価・価値の把握

市街地整備計画を検討するにあたり、事業を担当する都市計画部局が文化財サイドと連携し、計画初期段階から地区内に点在する歴史的文化的資産等を十分に把握し、まちづくりにおける伝統的な資産活用等についての価値評価を認識した上で、それらの保全活用についての基本方針について、地権者等を含め合意形成を図っていく必要がある。

またこのような歴史を活かしたまちづくりを計画検討する場合には、「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、検討する必要がある。

2) 伝統的建築物等の事業計画における位置づけ

その上で、土地区画整理事業運用指針の別記様式第2による事業計画の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。

3) 伝統的建築物等を活かしたまちづくりを支える人材の発掘・育成

伝統的建築物のまちづくりへの活用を図るためには、事業関係者の理解・協力は不可欠であるが、さらに伝統的建築物等を保全修理(移築)し、現代生活に適合できるようにするための建築設計・施工等の専門家グループや後の利活用を支援する市民グループ等の存在も重要となる。このようなまちづくりを支える人材を計画段階から発掘し、事業の進捗と共に育成していくことが必要となる。

【設計段階】

1) 道路等の公共施設の配置設計への配慮・工夫

伝統的建築物のまちづくりへの活用を図るため、地区の歴史的景観特性や変遷等に配慮し、道路配置について設計段階から検討する必要がある。

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は、つぎのような二面がある。

a. 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、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、補助対象とならないために施行者の負担が多くなる。

b. 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補償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場合には、移転・保全に要する費用等に対する助成を検討する必要がある。

2) 換地計画への特例措置

伝統的建築物等の存する宅地については、施行令第 58 条第 6 項第 1 号に該当するものとして明記し、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を必要とする。

3) 設計に関する技術的基準

土地区画整理法施行規則第 9 条における、設計の概要の設定に関する基準規定のうち、区画道路については、伝統的建築物等を移転しなければならないときは、「特別の事情」とみなして、区画道路の幅員を 4 m 以上または 6 m 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。

4) 施行地区に関する技術的基準の緩和

土地区画整理法施行規則第 8 条に基づく、施行地区の設定に関しては、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の際、伝統的建築物等の存する区域の施行地区から除外、
 - 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、
- 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
- ができるようにすることが必要である。

【移転段階～維持管理段階】

1) 伝統的建築物等の再築復元に対する補助

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まで補償しようとしていないため、再築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となる。このような再築復元に対する支援制度を検討する必要がある。

2) 伝統的建築物等の保全維持管理に対する補助

現行では、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

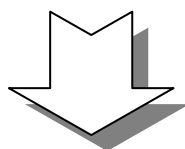
うところが大きいことから、このような伝統的建築物の保全維持管理については、まちづくりのための費用として位置づけるとともに、補助事業の場合には、これらに対して支援する仕組みを検討する必要があると考えられる。

3) 換地内における伝統的建築物等の移転に対する補助

例として、現位置の換地内にある土蔵等の伝統的建築物をまちづくりに活用するために土蔵を裏から道路に面する位置に移築する場合、仮換地の指定にともなう移転は必要がないため、移築費用については、所有者の負担となってしまう。まちづくりに貢献する場合に対して、補助事業の場合には助成支援する仕組みを検討する必要があると考えられる。

4) 伝統的建築物等の利活用、維持管理に対する支援

地区のシンボリックな伝統的建築物等については、公共財産に移管されている場合が多く、このような建築物等の利活用や維持管理については、指定管理者制度を導入し、地域のまちづくり NPO 等に委託されるケースも増えている。このような民間レベルの取り組みに対する支援制度の充実が望まれる。



今後の展開方法について(案)

【事例調査に基づく自治体等からのニーズから】

- 全国に残る伝統的建築物等は、所有者の高齢化等から消滅の危機にある。
- 一方では、NPO等の充実によって伝統的建築物等の積極的な利活用が可能となっている。
- 伝統的建築物等の保存利活用は、市街地活性化・観光振興・景観形成に大きく寄与する。
- 地方都市は、地域力再生のために伝統的建築物等を継承する方策を求めている。
- しかし財政難、人材育成などから区画整理事業における補助制度拡充が望まれている。
- そのためには、移転補償や維持管理に対する支援の方向性が明確化されることが望ましい。
- 伝統的建築物等を活かした市街地整備手法の今後の展開に大きな期待が寄せられている。

H20 年度以降の取り組みについての提案

伝統的建築物等を活かした市街地整備ケーススタディ地区を継続して取り上げ、上記のような課題やニーズに対して整備方策を精査していくことが望まれる。