

2. 2. 伝統的建築物の活用等における問題点の整理

2.2.1. 調査結果の整理

2. アンケート集計結果

- アンケート調査集計結果を設問別に整理し、伝統的建築物等の保存利活用についての課題をとりまとめた。

【設問1】地区に関する基本的事項(地区概要)

事業手法	都市名	対象地区の名称	地区面積 (ha)	事業状況			事業年度
				事業中	終了	予定	
土地区画整理事業実施地区	北海道・小樽市	中央通地区	3.6		●		H6年度～15年度
	岩手県・遠野市	下一日市(しもひといち)地区	5.1	●			H6年度～23年度
	栃木県・足利市	中央地区	4.2	●			H17年度～30年度
	埼玉県・深谷市	中央地区	23.3		●		H10年度～19年度
	長野県・松本市	中央西地区	12.0		●		S60年度～H14年
	静岡県・掛川市	掛川駅北地区	13.9		●		S58年度～10年度
	滋賀県・彦根市	本町地区	1.3		●		H11年度～18年度
	大分県・中津市	中津駅北地区	14.7	●			H9年度～24年度
	福岡県・北九州市	大里本町地区	22.1		●		H12年度～18年度
まちづくり交付金事業実施地区	北海道・洞爺湖町	洞爺水の駅周辺地区	75.1	●			H18年度～22年度
	茨城県・桜川市	真壁地区	195.0	●			H16年度～20年度
	群馬県・草津市	草津温泉地区	128.0	●			H17年度～21年度
	山梨県・甲州市	勝沼ぶどうとワインの里地	451.0	●			H17年度～21年度
	長野県・長野市	善光寺表参道地区	123.0	●			H17年度～21年度
	長野県・小諸市	小諸宿周辺地区	110.0	●			H16年度～20年度
		和島島崎地区	48.9			●	H21年度～30年度
		新潟県・長岡市	長岡市撰田屋地区	18.6	●		
	新潟県・長岡市	とちお「謙信」地区	164.0	●			H19年度～23年度
		新潟県・上越市	高田雁木通り地区	637.0	●		
	石川県・加賀市	大聖寺山の下地区	29.0	●			H7年度～事業
	徳島県・美馬市	脇町南町地区	5.3		●		H元年度～19年度
	愛媛県・松山市	松山中心地区	450.0	●			H16年度～20年度
	福岡県・北九州市	門司港地区	76.0	●			S59年度～事業
	大分県・別府市	鉄輪温泉地区	24.0	●			H17年度～21年度
大分県・豊後高田	豊後高田昭和の町地区	83.5	●			H18年度～22年度	
宮崎県・日南市	油津地区	772.0	●			H17年度～21年度	

【設問 2】伝統的建築物等の種類と保存活用に至った経緯について

事業手法	都市名	伝統的建築物等の種類					保存活用に至った経緯		
		近世			近代		シンボリック 在の保全	伝統的 文化財 の活用	町並みの 景観形成
		町家	蔵	その他	洋館	その他			
土地区画整理事業実施地区	北海道 ・小樽市				●		●		
	岩手県 ・遠野市		●				●		
	栃木県 ・足利市	●	●				●		
	長野県 ・松本市		●					●	
	静岡県 ・掛川市			●			●		
	滋賀県 ・彦根市（本町地区）					●			
	滋賀県 ・彦根市（城下町景観形成地域）	●						●	
	大分県 ・中津市				●		●		
福岡県 ・北九州市（大里本町地区）				●					
まちづくり交付金事業実施地区	北海道 ・洞爺湖町				●		●		
	茨城県 ・桜川市	●	●						
	山梨県 ・甲州市				●	●	●		
	長野県 ・長野市		●	●	●			●	
	長野県 ・小諸市	●	●	●			●	●	
	新潟県 ・長岡市（和島島崎地区）	●		●			●		●
	新潟県 ・長岡市（長岡市撰田屋地区）		●	●			●	●	
	新潟県 ・長岡市（とちお「謙信」地区）	●						●	
	新潟県 ・上越市	●		●			●		●
	石川県 ・加賀市			●					●
	徳島県 ・美馬市	●					●		
	愛媛県 ・松山市	●		●				●	
	福岡県 ・北九州市（門司港地区）				●		●		
	大分県 ・別府市				●	●		●	
	大分県 ・豊後高田市		●	●	●			●	
宮崎県 ・日南市	●			●		●		●	

【設問3】期待される活用効果について

事業手法	都市名	期待される活用効果				
		交流人口 の増加	地域の 活性化	景観意識 の高揚	地域住民 の愛着	その他
土地 区画整理 事業 実施地区	北海道 ・ 小樽市	●	●	●		
	岩手県 ・ 遠野市		●			
	栃木県 ・ 足利市	●	●	●		
	長野県 ・ 松本市			●	●	
	静岡県 ・ 掛川市	●		●		
	滋賀県 ・ 彦根市（本町地区）			●		
	滋賀県 ・ 彦根市（城下町景観形成地域）	●	●	●		
	大分県 ・ 中津市		●			
	福岡県 ・ 北九州市（大里本町地区）		●			
まち づくり 交付金 事業 実施地区	北海道 ・ 洞爺湖町	●	●	●		
	茨城県 ・ 桜川市	●				
	山梨県 ・ 甲州市	●	●		●	
	長野県 ・ 長野市	●	●			
	長野県 ・ 小諸市	●	●	●		
	新潟県 ・ 長岡市（和島島崎地区）	●	●	●		
	新潟県 ・ 長岡市（長岡市摂田屋地区）	●	●	●	●	
	新潟県 ・ 長岡市（とちお「謙信」地区）					●
	新潟県 ・ 上越市	●	●			
	石川県 ・ 加賀市			●		
	徳島県 ・ 美馬市	●	●	●		
	愛媛県 ・ 松山市	●	●		●	
	福岡県 ・ 北九州市（門司港地区）	●	●	●		
	大分県 ・ 別府市	●	●			
	大分県 ・ 豊後高田市	●				
	宮崎県 ・ 日南市	●		●		

【設問 4】伝統的建築物等の位置について

事業手法	都市名	事業前との関係	位置移転		備考	
			有	無		
土地 区画整理 事業実施 地区	北海道 ・ 小樽市	銀行建築（2棟）	●		曳き移転。 沿道区画整理型街路事業の導入。	
	岩手県 ・ 遠野市	蔵	●	●	一部存地、一部曳き家、一部解体除却。	
	栃木県 ・ 足利市	蔵		●	移転なしの予定。	
		住宅		●	現在、換地計画が策定されていないので、手法については今後検討予定。	
	長野県 ・ 松本市	蔵	●		曳き移転と現位置換地によった。	
	静岡県 ・ 掛川市	掛川城	●		当時の位置へ復元。	
		大手門	●		本来の位置が道路及び建築物にかかるため、50m北の位置へ復元した。	
		三光稲荷	●		本来の位置が道路及び建築物にかかるため、当時の位置より北の位置へ移築（大手門横）。	
	滋賀県 ・ 彦根市 （城下町景観形成地域）	スミス礼拝堂	●		都市計画道路拡幅事業により解体。市が用地提供しNPOによる再建（移転）。	
		寺子屋力石		●	町家から店舗、現在まちの駅として人々の交流の場所となっている。	
大分県 ・ 中津市	レンガ館		●	仮換地内により移転なし、特別な措置はなし。		
福岡県 ・ 北九州市 （大里本町地区）	旧サッポロビール事務所棟、倉庫棟、醸造棟、組合棟		●	同一敷地の広大な土地の一部に煉瓦建物が建っており事業前の位置のままである（全体地権の内減歩）。		
まち づくり 交付金 事業実施 地区	北海道 ・ 洞爺湖町	旧村行政施設		●	芸術文化交流施設へ用途変更した。	
	茨城県 ・ 桜川市	町屋、蔵		●		
	山梨県 ・ 甲州市	主屋、ワイン蔵等		●		
	長野県 ・ 長野市	蔵、洋館		●		
	長野県 ・ 小諸市	大手門、町屋、蔵		●		
	新潟県 ・ 長岡市 （和島島崎地区）	町家		●		
	新潟県 ・ 長岡市 （撰田屋地区）	蔵、社屋		●	未着手。 未定（事業前のままの予定）。	
	新潟県 ・ 長岡市 （とちお「謙信」地区）	町家		●	土間など、町家らしさを残しながら必要に応じてリフォームする。	
	新潟県 ・ 上越市	町家：（移転なし）		●	事業前のまま改修。	当該地区は、江戸時代からの都市骨格を現在まで継承している歴史的市街地であるため、基本的に事業による位置の移転は考えていない。
		雁木：（移転なし）		●	事業前のまま改修に対して補助した。	
	石川県 ・ 加賀市	寺院群		●		
	徳島県 ・ 美馬市	伝統的建築物等		●		
愛媛県 ・ 松山市			●			

福岡県 ・ 北九州市	旧門司三井倶楽部	●		門司港レトロ事業の推進、すなわち当地区の観光振興推進のため、歴史的・文化的に価値の高い旧門司三井倶楽部を門司港レトロ地区の中心地に移転した。
大分県 ・ 別府市	蒸し湯以外のものについては現存位置で保存・修復。		●	
	蒸し湯	●		これまでの位置から約30メートル離れた位置へ移動。 これまでの現存地では手狭であり、前の土地を買収し、鉄輪の湯治場の雰囲気にもマッチした景観のものに建て替えた。建て替えにあたっては新しい蒸し釜の石壁の一部に従前の石をはめ込む等、歴史性にも配慮したものとなっている。
大分県 ・ 豊後高田市			●	
宮崎県 ・ 日南市			●	

● 土地区画整理事業地区

8地区のうち2地区が位置移転（沿道整備型土地区画整理事業の導入）

● まちづくり交付金事業地区

14地区のうち2地区が位置移転。観光振興を目的として中心市街地地区へ位置移転している。

【設問 5】伝統的建築物等の用途について

事業手法	都市名	事業前	事業後	使用用途					
				飲食・物販施設	情報施設	展示施設	休憩施設	事務施設	その他
土地 区画 整理 事業 実施 地区	北海道 ・小樽市	事務所	飲食店（残りの 1 棟は、事務所のまま）	●				●	
	岩手県 ・遠野市	蔵：市所有物	市文化施設整備事業で観光施設に利用。						●
		個人所有物	倉庫として従前同様に利用。 また、小売店舗から飲食店へ用途変更の事例有り。	●					●
	栃木県 ・足利市	蔵	地元で活用策を検討中。						●
		住宅	記念館として一般公開している。			●			
	長野県 ・松本市		飲食店、ブティックなどに活用。 （周辺の中庭、せせらぎとのマッチ）	●					●
	静岡県 ・掛川市	掛川城、大手門、三光稲荷	歴史的資料及び観光資源としての活用。						●
		城下町風街づくり事業	城、大手門と街の一体的な景観形成による観光資源としての活用。						●
	滋賀県 ・彦根市 （本町地区）	ひこね街なかプラザ	まち案内、情報提供施設。 四番町ダイニングのランドマーク的集客施設、彦根の食文化発信施設。		●				
	滋賀県 ・彦根市 （城下町景観形成地域）	スミス礼拝堂	展示場。			●			
		寺子屋力石	町家→店舗→集会所に用途変更。				●		
	大分県 ・中津市	レンガ倉庫	文化施設。						●
	福岡県 ・北九州市	旧サッポロビール事務所棟	門司麦酒煉瓦館（ピアミュージアム）			●			
		倉庫	赤煉瓦交流館（会議室、ホール）			●			
醸造棟		モニュメント。			●				
組合棟		赤煉瓦物産館（土産物販売）	●						
まち づくり 交付 金 事業 実施 地区	北海道 ・洞爺湖町	旧村役場	芸術館			●			
	茨城県 ・桜川市	旧真壁郵便局	町並みインフォメーション		●				
		村井醸造石蔵	布の専門店						●
		草野家住宅	旅籠						●
		川嶋家住宅	休憩所				●		
	山梨県 ・甲州市	主屋、ワイン蔵等	ワインの歴史的な雰囲気を生かした交流ホールや研修室等			●			
	長野県 ・長野市	門前商家ちよっ蔵おいらい館	事業前より博物館付属施設として活用されており、事業による用途変更はなし。			●			
	長野県 ・小諸市	町屋、蔵	交流拠点及び観光拠点						●
	新潟県 ・長岡市 （和島島崎地区）	集会所	集会所兼地区のまちづくり活動拠点（検討中）			●			

新潟県 ・長岡市 (撰田屋地区)		未定。							
新潟県 ・長岡市 (とちお「謙信」地区)	町家	栃尾表町雁木づくり活動の資料展示 と観光客・地元住民の交流スペース			●				
新潟県 ・上越市	町家	まちなか回遊観光の拠点施設(観光 交流センター)							●
	集会所、休憩 所、トイレ、 蔵	ギャラリー			●				
	雁木	私有物件のまま。							●
石川県 ・加賀市	寺院群	用途変更なし。							●
徳島県 ・美馬市	(町家)主屋	(民間)飲食店・商店 (第3セクター)公開施設・展示施設	●		●				
	付属屋	(第3セクター)地域の情報提供施設 ・休憩施設		●					
	蔵	(第3セクター)展示施設・物産販売 所・レストラン	●		●				
愛媛県 ・松山市	松山城	天守閣は有料により開放。史跡並び に都市公園。							●
	道後温泉	公衆浴場として開放、又新殿(ゆう しんでん 皇室専用湯殿)は有料で 見学開放。							●
福岡県 ・北九州市	J R 門 司 港 駅	修理等の事業のみ							●
	旧 門 司 三 井 倶 楽 部 (福 利 厚 生 施 設)	ホール・展示室(観光施設)			●				
	旧 大 阪 商 船 (事 務 所)	ホール・展示室(観光施設)			●				
	旧 門 司 税 関 (事 務 所)	休憩施設					●		
大分県 ・別府市	富士屋旅館	ギャラリー			●				
	蒸し湯	温泉施設							●
	地獄釜	調理場							●
	洗濯場跡、泉 源跡	温泉遺産として保存。							●
大分県 ・豊後高田市	東蔵	観光拠点施設(展示施設)			●				
	南蔵	飲食施設	●						
	北蔵	観光交流・昭和体感施設							●
宮崎県 ・日南市	油津赤レン ガ館	用途多種(ライブホール、ギャラ リー、飲食店、ギャラリー、喫茶等)	●		●				

● 土地区画整理事業地区

使用用途：飲食店、まちの情報施設、物産館、集会所、記念館、文化施設、観光施設 等

● まちづくり交付金事業地区

使用用途：飲食店、店舗、まちの情報施設、休憩所、交流施設、博物館附属施設、ギャラリー、展示ホール、観光施設 等

【設問 6】伝統的建築物等の整備に係わる事業費について

	都市名	伝統的建造物等の整備に係わる事業費
土地 区画 整理 事業 実施 地区	北海道 ・小樽市	①→曳き家に伴う事業費（2棟）→区画整理事業公共管理者負担金 約4億円。 ②→用途変更（飲食店）に伴う費用→民間のため把握できていない。
	岩手県 ・遠野市	蔵：市所有物 市文化施設整備事業で観光施設である『城下町資料館』『蔵の道ギャラリー』として整備した。 総務省の地総債、事業費1億7千万円（用地費を除く） 個人所有物 区画整理事業における建物曳家移転、解体除却 通常費、臨時交付金、地方特定（起債）等 全体事業費28億円
	栃木県 ・足利市	検討中。
	長野県 ・松本市	公共補償基準の内で実施した。
	静岡県 ・掛川市	掛川城：建築費11億円（寄進運動10億円） 大手門：2.3億円（ふるさとの顔づくりモデル土地区画整理事業） 城下町風街づくり事業：1,000千円を上限に半額補助（城下町風街並みづくり事業）。 平成20年1月末現在：86件利用。 三光稲荷：移築費用等の詳細不明。
	滋賀県 ・彦根市 (城下町景観形成 地域)	寺子屋力石：耐震工事約150万円。（NPOによる単独費） スミス祈念堂：再建費約4000万円
	大分県 ・中津市	レンガ館改修事業（まちづくり総合支援事業）。 改修工事費244百万円 地質・建物耐震事前調査3百万円 監理委託費5百万円
	福岡県 ・北九州市 (大里本町地区)	旧サッポロビール事務所棟・組合棟。 ：既存建造物活用事業等 改修工事360百万円 倉庫棟：既存建造物活用事業等： 改修工事240百万円 醸造棟：市・組合単独費： 改修工事費210百万円
まち づくり 交付 金 事業 実施 地区	北海道 ・洞爺湖町	総事業費 110百万円 設計委託料 8百万円 建築工事 44百万円 電気設備工事 10百万円 機械整備工事 10百万円 外構工事 37百万円 用地確定測量業務委託 1百万円
	茨城県 ・桜川市	直接家屋に係る整備費は計上していない。
	山梨県 ・甲州市	ワイン醸造場主屋：まちづくり交付金事業 修復工事206百万円。
	長野県 ・長野市	門前商家ちよっ蔵おいらい館主屋及び土蔵保存修理工事49,665千円（まちづくり交付金） ぱていお大門整備約540,000千円（中小企業活性化総合支援補助金<リノベーション補助金>）
	長野県 ・小諸市	大手門：小諸城大手門保存修理工事 248百万円 町家：街なみ環境整備事業改修工事 110百万円 蔵：街なみ環境整備事業改修工事 2百万円
	新潟県 ・長岡市 (和島島崎地区)	無回答。
	新潟県 ・長岡市 (撰田屋地区)	未定。

新潟県 ・長岡市 (とちお「謙信」 地区)	町家：まちづくり交付金 既存建造物活用事業 工事 1,500 万円 (詳しい内容は未定)
新潟県 ・上越市	町家：市所有の3棟の町家の改修工事 599 百万円 雁木：市民の雁木整備に対し補助金を交付 28 百万円
石川県 ・加賀市	p51 参照。
徳島県 ・美馬市	伝統的建築物(主屋) 総工事費の80%以内 限度額 6,000,000 円 伝統的建築物(付属屋) 総工事費の80%以内 限度額 3,000,000 円 環境物件 総工事費の80%以内 限度額 2,000,000 円 伝統的建築物以外(主屋) 総工事費の3分の2以内 限度額 3,000,000 円 伝統的建築物以外(付属屋) 総工事費の3分の2以内 限度額 1,500,000 円 工作物 総工事費の3分の2以内 限度額 1,000,000 円
愛媛県 ・松山市	文化財保護法に基づく補助金等により保存整備を行う。
福岡県 ・北九州市 (門司港地区)	JR門司港駅屋根葺替：地元寄付金等 3,300 万円 旧門司三井倶楽部移築保存：ふるさとづくり特別対策事業 32 億円 旧大阪商船：ふるさとづくり特別対策事業 11 億円 旧門司税関：歴史的港湾環境創造整備事業 12 億円
大分県 ・別府市	蒸し湯新築工事：142 百万円 温泉遺産の復活(洗濯場跡、泉源跡)：7 百万円
大分県 ・豊後高田市	①平成14年度旧高田農業倉庫活用整備事業(市単独事業) 総事業費：68,805 千円 ②昭和の展示施設整備事業(平成14年度地域振興事業調整費事業) 事業主体：豊後高田商工会議所 総事業費：13,222 千円 ※①②は駄菓子屋の夢・博物館 ③昭和の絵本美術館整備事業 事業内容：故黒崎義介画伯の絵本原画などを複製本と共に展示し、読み語りコーナー等も整備 総事業費：16,966 千円 ④平成17年度戦略的中心市街地商業等活性化支援事業 事業内容：“旬彩南蔵”整備事業、イベント事業、 事業主体：豊後高田商工会議所 総事業費：103,191 千円 ⑤平成18年度まちづくり交付金事業 (基幹事業：既存建造物活用事業 提案事業：地域創造支援事業) 事業内容：『昭和の夢町三丁目館』整備事業 事業主体：豊後高田市 総事業費：117,726 千円
宮崎県 ・日南市	油津赤レンガ館：まちづくり交付金地域創造支援事業 油津赤レンガ館耐震改修事業 調査設計：7 百万円 耐震工事：80 百万円 町家等：まちづくり交付金地域創造支援事業 景観形成推進事業：10 百万円/年

【設問 7】伝統的建築物等の整備にあたっての課題について

	都市名	伝統的建築物等の整備にあたっての課題
土地 区画 整理 事業 実施 地区	北海道 ・小樽市	防火基準：現行の建築基準法を適用。 耐震構造：耐震関係については、移転の場合、元々構造規定に適合していない部分は新たに適用されないため建築基準法には適合していると判断。
	岩手県 ・遠野市	蔵：H16に蔵の移転は完了しているが、特になかった。 ただし、H19年6月の建築基準法の改正により、建物移転の場合、新築住宅と同等の耐震構造への改修が必要になり、建物の耐震診断、補強工法の選定、確認申請、費用負担等問題が生じる。
	栃木県 ・足利市	蔵の活用について、用途によって建築基準法に対応するために、多大な費用が予想される。
	長野県 ・松本市	耐震構造まで考慮していない面もある。 防火基準は、元来蔵であったので、外壁、軒裏等は充している。
	静岡県 ・掛川市	特になし。
	滋賀県 ・彦根市 (本町地区)	特になし。
	滋賀県 ・彦根市 (城下町景観形成 地域)	伝統的建築物での増改築（建築確認必要な場合）は、既存建築物も含め現行法令の基準に適合しなければならない。このようなことから、特に構造規定にあつては、土台を鉄筋コンクリートの布基礎等に緊結しなければならないことや、構造体力を高めるために筋違を入れることとなるため、本来の伝統的建築物の意匠を守ることができない。
	大分県 ・中津市	旧建物はイギリス積みと呼ばれるレンガ積みであったが、現在の建築基準法等では構造規定を満たすことが難しく、いくつかの構造補強案の中から内部に鉄筋コンクリート造の建物を建てる工法を採用し耐震性を高め、諸法規に適するように補強整備した。したがって建築基準法第3条「適用の除外」規定の適用は受けていません。耐震構造・防火非難規定等、改修全般について、現行法通りとなっている。
	福岡県 ・北九州市	特になし。
まち づくり 交付 金事 業実 施地 区	北海道 ・洞爺湖町	都市計画区域以外の為、単体規定のみ改修。
	茨城県 ・桜川市	登録文化財について大規模改修の際の建築基準法との関係が課題。
	山梨県 ・甲州市	国産ワインの歴史を伝える貴重な建造物であるため、建築基準法の適用除外を受けながら修復工事が行えるよう、県との協議を整えていきたい
	長野県 ・長野市	門前商家ちよつ蔵おいらい館は耐震のため、壁の一部を補強している。
	長野県 ・小諸市	準防火地域内の建築物が多く、周辺の構造物（門、塀等）を修景する際、建築基準法の規制により、雰囲気損う構造物となってしまう事例が多い
	新潟県 ・長岡市 (和島島崎地区)	未定。
	新潟県 ・長岡市 (摂田屋地区)	未定。

新潟県 ・長岡市 (とちお「謙信」地区)	未定。
新潟県 ・上越市	現在完了した1棟の町家改修については、建築基準法による確認申請のみ。 今後の課題として、不特定多数が利用する公の施設として耐震診断を行う必要があるかどうかの検討が必要。
石川県 ・加賀市	現在のところ、地区の防火基準・耐震基準については設定されておらず、新築、増築等についての法規制は建築基準法のみである。 補助メニューも設定されていることから防火・耐震対策が成されたものについては補助対象とするなどの策を講じるなど防災についての取り組みが今後の課題である。
徳島県 ・美馬市	当初伝建物は通りから見える玄関、ミセノマ等は復元修理を基本としてきましたが、阪神大震災以降、町並みの伝建物は商家が多く通りに面したミセノマは構造体が少なく耐震的に問題があるということで、壁、柱、筋交い等なるべく目立たせないように補強している。 外観修理だけでなく耐震補強も補助対象となっている。
愛媛県 ・松山市	文化財保護法に基づく重要文化財で、建築基準法第3条第1項第1号の適用除外とされる。
福岡県 ・北九州市	旧門司三井倶楽部については、重要文化財の指定を受けたことにより、防火地域への原形移転が可能となった。
大分県 ・別府市	現行法規に適合。
大分県 ・豊後高田市	特になし。
宮崎県 ・日南市	1) 準防火地域内の耐火構造と景観形成の調和（防火版+鉄板杉板張り）。 2) 木造建築の耐震構造化。 3) 狭小な接道でのセットバックによる軒先不統一の問題。

●土地区画整理事業地区

8地区のうち・小樽市（洋風銀行建築）・中津市（レンガ館）の2地区が整備済。

防火基準：現行の建築基準法を適用。

耐震構造：内部に鉄筋コンクリート造の建物を建てる工法を採用し、現行の建築基準法を適用。

●まちづくり交付金事業地区

14地区のうち・長野市（おはらい館）・上越市（町家1棟）・北九州市・別府市の4地区が整備済。

長野市（おはらい館）は壁の一部を補強。

上越市（町家）は建築基準法による確認申請のみ。

北九州市の旧門司三井倶楽部は、重要文化財の指定を受け、防火地域への原形移転。

別府市は現行法を適用。

その他の地区は未整備であり、建築基準法規制により町並みの雰囲気は損なわれることが課題として挙げられている。

また、建築基準法適用除外を受ける形で修復工事を行う方法を協議している地区もある。

【設問 8】伝統的建築物等の保全・活用の課題について

(1) 伝統的建築物等の保全・活用に取り組むにあたり、文化財的価値の課題について

	都市名	文化財的価値の課題
土地 地区 画整理 事業 実施 地区	北海道 ・小樽市	継承に向けた意識の醸成、など。
	岩手県 ・遠野市	所有者、周辺住民に建築物等の文化財的価値に気づく、気づかせる事が必要。 気づかせるポイントについて、情報発信が必要。 後世に残すべき遺産であり保全・活用していく雰囲気作り、地域全体として合意形成、意識の醸成。
	栃木県 ・足利市	近隣の方々と、所有者の価値観が必ずしも一緒ではない。見ているだけなら良いが、維持管理に負担が多い。
	長野県 ・松本市	①文化財的価値を守るなら伝統的建造物群保存事業があるが、その採択基準を満たせない箇所でも、都市の中で「安らげる空間」など、保全・活用は充分可能。 ②松本市は、中央西地区において権利者、所有者の意向を充分尊重して、保存した。このことにより、都市の中にヒューマンスケールの「安心・安らぎの空間」を提供している。保存しようとする権利者自身の意識の高さがあった。
	静岡県 ・掛川市	特になし。
	滋賀県 ・彦根市 (本町地区)	協定はあくまで「任意」であり法的根拠を持たないことから、若干の不賛同者に対する措置が困難。(例) エアコン室外機は表通りから見えないような配慮をすることをルール化している。守れない組合員に対し「まちづくり協定委員会」から勧告を定期的に行っているが、罰則規定を持たないため改善の見込みが薄い。 景観維持と修景施設(植栽、休憩、街灯、モニュメント等)維持のため、地区内地権者および生活者に対し維持費(1700円/月)を徴収しているが、全員の同意が得られていない。
	滋賀県 ・彦根市 (城下町 景観形成地域)	現行建築基準法(構造規定)の緩和。(伝統工法に基づいた場合に限るなど) 継承に向けた建築技術者の育成。 伝統的建築物の所有者および市民意識の醸成。 「景観重要建造物」の指定に当たって、その所有者の同意が必要となるが、修復等に規制がかかることから、建築物によっては同意が得られないものがある。 また、大規模な修復が必要なものの中には、市に寄付を申し出る所有者があり、市はその活用が公共公益事業として成り立たない限り寄付を受けられない。 本市では、現状では街なか居住のための「既存建物を生かした公営住宅」や「歴史的建造物の店舗居住活用事業」を実施していない。
	大分県 ・中津市	継承に向けた意識の高揚等。
福岡県 ・北九州市	特になし。	
まち づくり 交付 金事業 実施 地	北海道 ・洞爺湖町	特になし。
	茨城県 ・桜川市	所有者の高齢化・核家族化。
	山梨県 ・甲州市	合併後間もないため、勝沼以外の地区に対する継承に向けた意識の醸成が課題。
	長野県 ・長野市	門前商家ちよつ蔵おいらい館と旧信濃中牛馬合資会社社屋は、国登録文化財という特性により、今後も外観を主とした保存に努めていく必要がある。 ぱていお大門は土蔵造の雰囲気を活かした柔軟な保全・活用を行う。 また、他の善光寺周辺に残る伝統的建造物を継承していくための意識の醸成を図っていく必要がある

長野県 ・小諸市	特になし。
新潟県 ・長岡市 (和島崎地区)	良寛にまつわる史跡の震災による被害の修復が必要。
新潟県 ・長岡市 (撰田屋地区)	継承に向けた意識の醸成、継承者の育成、歴史背景・価値の共通認識、波及効果の認識。
新潟県 ・長岡市 (とちお「謙信」地区)	実際に町家に住んでいる人は、高齢化しているせいもあり、住みにくく感じているようで、町家の価値を高く評価していない。昔ながらの家よりも、現代の住みやすい家を求める傾向にあると思われる。
新潟県 ・上越市	地区で暮らす住民自らがその価値を再発見・再評価し、住民主体のまちづくり活動につなげていくことが必要。
石川県 ・加賀市	伝統的建築物が社寺ということで、価値については文化財的価値というよりも生活に必要な日常的価値として意識されている傾向が強いため、この地区の歴史的な価値についても啓蒙しつつ保全・活用に理解を求めることが課題。
徳島県 ・美馬市	観光振興による観光客の増加によって、歴史的文化的資源としての町並みをどのように守ってゆかという課題がある。 観光振興のため整備しすぎて歴史的環境や風致が損なわれてゆく恐れがある。
愛媛県 ・松山市	文化財的評価の確立していないものは、価値判断について、客観的な基準が存在しないことから、学識経験者による評価意見が前置となることが多く、この場合、市民間の価値観の共有を図ることはもとより、評価者との価値観の相違を埋めていく作業が必要となる。
福岡県 ・北九州市	所有者等に対する、文化財的価値の高さに見合う経済的支援制度が十分でないことが課題。
大分県 ・別府市	本地区における伝統的建築物等については、地域固有の生活文化に関わるものであり、いわゆる文化財的な意味合いは少ないものである。そういった意味では伝統的建築物等の保全・活用については、まず地域住民がそのものを地域の資源・文化財的な価値があるものと認識することが重要である。 また、富士屋旅館のように民間所有の建造物については、行政が主導的に取り組んでいくことは難しいものであり、地域全体が保存・活用に向けた盛り上がり・まちづくりの意識をつくっていくことが重要である。
大分県 ・豊後高田市	特になし。
宮崎県 ・日南市	継承に向けた意識の醸成が必要。 所有者との景観に関する共通認識の確保（保全すべき貴重な財産認識等）

- ・ 土地区画整理事業地区並びにまちづくり交付金事業地区を問わず、伝統的建築物等の継承に向けた市民意識の醸成、また建物等所有者の高齢化に伴い今後の継承者の育成が多く挙げられている。
- ・ また地域の歴史的文化的背景や文化資産、景観資産としての価値についての共通認識の向上、啓発。
さらに伝統的建築物等の保存利活用による地域の観光振興や景観形成等への波及効果の認識度などが課題として挙げられている。

【設問 8】伝統的建築物等の保全・活用の課題について

(2) 伝統的建築物等の保全・活用に取組むにあたり、街並み景観面の課題について

	都市名	街並み景観面の課題
土地区画整理事業実施地区	北海道 ・小樽市	伝統的建築物等の周辺地域を「特別景観形成地区」に指定し、これらの伝統的建築物などと調和した街並みへの規制・誘導を行っているが、地方公共団体の自主条例では規制に限界があるとともに事業者の財源確保が難しいことなどもあって、街並みの統一が図られているとは言い難い。
	岩手県 ・遠野市	本地区における伝統的建築物等については、地域固有の生活文化に関わるものであり、いわゆる文化財的な意味合いは少ないものである。そういった意味では伝統的建築物等の保全・活用については、まず地域住民がそのものを地域の資源・文化財的な価値があるものと認識することが重要である。 また、富士屋旅館のように民間所有の建造物については、行政が主導的に取り組んでいくことは難しいものであり、地域全体が保存・活用にに向けた盛り上がり・まちづくりの意識をつくっていくことが重要である。
	栃木県 ・足利市	街並みを統一するために、土地区画整理事業に併せて地区計画等の規制を検討しているが、地域の方々の意思を統一するのは難しい。
	長野県 ・松本市	一棟、ポツンと残すより、ある程度、群としてまとめることができれば、今以上に景観面での効果が演出できると思う。
	静岡県 ・掛川市	掛川市及び城周辺の住民らの地区計画により、城及び大手門を含む周辺一帯の建築物等を城下町風に統一し街づくりをしていくことになった。 しかし、懐古的な画一化や街の活気を妨げるような規制は行わず、現代的合理性や機能美をも兼ね備えようとした。これにより、城下町風の定義が曖昧になっていることは否めない。
	滋賀県 ・彦根市 (本町地区)	事業の完了と同時に「共同整備事業組合」は区画整理組合とともに解散し、後を商店街組合が引き継いでいる。当初の意気込みに比べると、良好な環境を維持することへの取組の士気が低下していることはいがめない。
	滋賀県 ・彦根市 (城下町景観形成地域)	電柱や看板等が道路沿いにあるため、まちなみとしての連続性に欠け、まちの雰囲気壊している。 建築基準法第42条第2項の指定により歴史的な町割りやその空間が保たれず伝統的建築物との間に歯抜けの状態となり連続性に欠け歴史的景観の雰囲気が壊されている。(2項道路のあり方について研究が必要であり、日本文化の継承を図られたい)
	大分県 ・中津市	昭和初期の農業倉庫として面影を残す建築物については周辺建物との街並みの調和、統一感に多少欠けている。
	福岡県 ・北九州市	特になし。
まちづくり交付金事業実施地区	北海道 ・洞爺湖町	伝統的建築物等が周辺建物にない為、特になし。
	茨城県 ・桜川市	電柱が景観の阻害要件となっているため、早期の電線類地中化工事の促進が必要。
	山梨県 ・甲州市	伝統的建築物等の周辺建物における意匠について、特に規制・誘導が設けられていないために、街並みの統一感に欠けている。
	長野県 ・長野市	この地域は、前述の建造物のほかにも土蔵造や洋風建築の伝統的建造物が残されている。伝統的建造物が少なくなる中で、この特徴ある街並みの今後の保全について検討していく必要がある。 街なみ環境整備事業なども利用しながら、良好な景観の創出に努める

長野県 ・小諸市	伝統的建築物等の周辺建築物における意匠について、住民協定などで協力いただいているが、あくまで願いのもののため、街並みの統一感に欠けている。
新潟県 ・長岡市 (和島崎地区)	住民の意識の醸成が必要。
新潟県 ・長岡市 (摂田屋地区)	伝統的建築物等の周辺の町並みには統一感はない。 家主の個性が反映され、一つ一つ趣が異なるとともに、それらが連なることで独特の地域景観が醸し出されていることが、この地区の魅力となっている。
新潟県 ・長岡市 (とちお「謙信」地区)	雁木など、伝統的建築物等における意匠等について、特に規制・誘導が設けられていないため、地区内において街並みの統一感を失いつつある場所がある。
新潟県 ・上越市	雁木など、伝統的建築物等における意匠等について、特に規制・誘導が設けられていないため、地区内において街並みの統一感を失いつつある場所がある。
石川県 ・加賀市	地区指定以来10年あまりが経過するが徐々に景観は整いつつある。 伝統的建築物等の保全についてはある程度強制がきくと思われるが、周辺建築物等の景観を保全していくためには地区住民の理解と協力が不可欠である。今後も継続して意匠等における基準、制限について理解を求め地区存在の重要性を認識してもらうとともに意識の向上を図っていく方を講じることが課題である。
徳島県 ・美馬市	伝統的建築物等を店舗等に利用する場合、復元修理された正面のミセノマ建具を取り替えて修景している建物がある。 空き家であった建物が活用され、町並みの活性化にもなっているが、建具が修景され本来の建物の景観とは違っている。 現代の生活環境にも適応し快適に生活、活用できるような修理、修景も検討していく必要がある。
愛媛県 ・松山市	伝統的建築物等の持つ歴史と、周辺の街並みの変化との融合、調和を図ることが必要となる。
福岡県 ・北九州市	歴史的建築物等の周辺建築物における意匠について、強制力のある規制・誘導が設けられていないために、街並みの統一感が損なわれている場所があることが問題となっている。
大分県 ・別府市	本地区における伝統的建築物等については、地域固有の生活文化に関わるものであり、いわゆる文化財的な意味合いは少ないものである。そういった意味では伝統的建築物等の保全・活用については、まず地域住民がそのものを地域の資源・文化財的な価値があるものと認識することが重要である。 また、富士屋旅館のように民間所有の建造物については、行政が主導的に取り組んでいくことは難しいものであり、地域全体が保存・活用に向けた盛り上がり・まちづくりの意識をつくっていくことが重要である。
大分県 ・豊後高田市	特になし。
宮崎県 ・日南市	1)「港町油津景観計画」において、高さ、色彩等の基準を設けているが、意匠については強制でないため、伝統的建築物等との統一感に欠ける恐れがある。(高さ・色彩のみの統一。伝統的建築物等は木造が多い) 2)伝統的建築物等の空き家・空き地化。

● 土地区画整理事業地区

「特別景観形成地区」や「地区計画」等の規制、検討されているが、どの地区も規制に限界があると感じており、街並みの統一感に欠けているとの意見が多い。

● まちづくり交付金事業地区

「住民協定」や「景観計画」等の規制、検討されているが、どの地区も規制に限界があると感じており、街並みの統一感に欠けているとの意見が多い。

【設問 8】伝統的建築物等の保全・活用の課題について

(3) 伝統的建築物等の保全・活用に取組むにあたり、まちづくりの課題について

	都市名	まちづくりの課題
土地区画整理事業実施地区	北海道 ・小樽市	伝統的建築物等の周辺地域の活性化も含め、これらの建築物だけでは、にぎわいの創出を図り交流人口の増加させることが難しいため、周辺環境の整備を積極的に行う必要があると考えている。
	岩手県 ・遠野市	例えば、景観計画策定時よりまちづくりに係る人材育成を考慮し、計画と実践の核となるべき、なりうる人や団体の発掘、助成、育成が必要。 建築物の保全には、大工左官等の技術の継承も必要であり、まちづくりに間接的に支援するスタッフ、パートナーの育成が必要。 個人、団体が保全等の意識を共有し、連携できる枠組みづくり。
	栃木県 ・足利市	まちづくりに係わる人材の育成。
	長野県 ・松本市	①松本市では店舗（飲食店、ブティック等）として活用しているため特に課題はない。 ②群として5～6棟まとまった拠点を複数箇所、創設的換地により、実施できればおもしろい街になると思う。
	静岡県 ・掛川市	伝統的建築物があるために、街づくりのコンセプトが観光面にシフトしがちであるが、そこまでのポテンシャルは見込めていない。よって、従来までの地域の商店街としての機能までが失われるという危険性がある。
	滋賀県 ・彦根市 (本町地区)	当地区のような新しいまちとしての景観づくりには、地元で熱い思いを持った強力なリーダーが必要。
	滋賀県 ・彦根市 (城下町景観形成地域)	まちづくりに係わる人材の育成、来訪者増加に伴う住民のプライバシー保護。 同施策は「ビジネスモデル」になりがたく、民間での人材育成においては、大学等の研究者グループか中高齢者の郷土愛好家を中心となっている。歴史的建造物は、「居住」や「店舗・事業所」「集会所・ギャラリー等」として活用することが最も重要と考える。いかにして「人々の生活に密着したもの」にしていくかが課題であると思う。
	大分県 ・中津市	まちづくりに係わる地域との協調、人材の育成等。
	福岡県 ・北九州市	特になし。
まちづくり交付金事業実施地区	北海道 ・洞爺湖町	伝統的建築物等が周辺建築物にない為、特になし。
	茨城県 ・桜川市	行政内部での調整が必要。
	山梨県 ・甲州市	整備後における建造物の維持管理体制（経費も含めて）や、まちづくりにつなげていくためのソフト事業の推進、係わる人材の育成等。
	長野県 ・長野市	善光寺周辺地区には、多くの伝統的建造物が残っており、それらを活用したまちづくりを推進するための人材を育成し、地域が主体となった保全を努めていく必要がある。また、松代地区のように他地区においても、伝統的建造物が多く残されており、これらも含めて保全・活用に努めていく必要がある
	長野県 ・小諸市	まちづくりに係わる人材の育成、市内他地区住民の理解が必要。
	新潟県・長岡市 (和島島崎地区)	良寛にまつわる史跡のまちづくりへの活かし方。 集会所等の活用方法の検討。 住民の意識の醸成、人材の育成。
	新潟県 ・長岡市（摂田屋地区）	地域の歴史を伝える空間の創出・人材の育成、住民の参画、もてなし体制の充実、コミュニティ形式の場の確保、駐車スペースの確保。

新潟県・長岡市 (とちお「謙信」地区)	まちづくりに係わる人材の高齢化。
新潟県 ・上越市	地区内の人口の減少・高齢化の進行、中心市街地経済の動向、人材の育成、各種まちづくり活動の連携など。
石川県 ・加賀市	山の下寺院群周辺地区まちづくり協議会を中心に、住民主導で保全・活用していくことが課題。
徳島県 ・美馬市	選定されてから20年を迎えるが、まちづくりに係わる人材も当初から変わらないため、高齢化し意識も低下している。 次世代が町並みに居住するものが少なくなっているため世代交代における若い戦力、意識の導入がされていない。
愛媛県 ・松山市	まちづくりの機運の継続が肝要となる。 今回の事例は、景観法に基づく景観計画区域等の指定を視野にいれているものの、その後のまちづくりについても、地域の意欲が低下しないような支援策が必要となる。
福岡県 ・北九州市	伝統的建築物等の保全・活用を推進することが、まち全体の観光振興・地域振興、ひいてはまちの活性化に繋がるということについて、地域全体の意識醸成を図るには相当の時間と労力を要すること。
大分県 ・別府市	本地区における伝統的建築物等については、地域固有の生活文化に関わるものであり、いわゆる文化財的な意味合いは少ないものである。そういった意味では伝統的建築物等の保全・活用については、まず地域住民がそのものを地域の資源・文化財的な価値があるものと認識することが重要である。 また、富士屋旅館のように民間所有の建造物については、行政が主導的に取り組んでいくことは難しいものであり、地域全体が保存・活用にに向けた盛り上がり・まちづくりの意識をつくっていくことが重要である。
大分県 ・豊後高田市	昭和の町の取り組みを進めるにあたり、 ① まちの魅力向上 ② 受入れ体制の充実 ③ 継続的なタウンマネジメントシステムの推進 上記を段階的に進める必要があり、まちづくりを進める課程で様々な課題への適切な対応が求められる。 マンパワーの確保が必須だと考えられる。
宮崎県 ・日南市	1) 住民の意識醸成（景観保全、まちづくり等）。 2) 空き家・空き地の利活用。

- ・ 土地区画整理事業地区並びにまちづくり交付金事業地区を問わず、整備後における伝統的建築物等の維持管理体制とそのランニングコストの確保や、より面的なまちづくりへとつなげていくためのソフト事業の推進手法と人材の育成・継承等を挙げる意見が多い

【設問 8】伝統的建築物等の保全・活用の課題について

(4) 伝統的建築物等の保全・活用に取組むにあたり、運営主体・維持管理の課題について

●…決定

○…予定

	都市名	運営主体						その他	未定
		行政	指定管理者	民間					
				企業	個人	NPO			
土地区画整理事業実施地区	北海道 ・小樽市			●					
	岩手県 ・遠野市							●	
	栃木県 ・足利市							●	
	長野県 ・松本市				●				
	静岡県 ・掛川市	●							
	滋賀県 ・彦根市 (城下町景観形成地域)					●			
	大分県 ・中津市							○	
	福岡県 ・北九州市		●			●			
まちづくり交付金事業実施地区	北海道 ・洞爺湖町							○	
	茨城県 ・桜川市				●				
	山梨県 ・甲州市	○	○						
	長野県 ・長野市	●					●		
	長野県 ・小諸市				●				
	新潟県 ・長岡市 (和島島崎地区)				●				
	新潟県 ・長岡市 (撰田屋地区)				●				
	新潟県 ・長岡市 (とちお「謙信」地区)						○	○	
	新潟県 ・上越市		●						
	石川県 ・加賀市						○		
	徳島県 ・美馬市	●			●				
	愛媛県 ・松山市							○	
	福岡県 ・北九州市				●				
	大分県 ・別府市		●	●					
	大分県 ・豊後高田市			●					
	宮崎県 ・日南市			○					

● 土地区画整理事業地区

整備済である小樽市(洋風銀行建築)、北九州市の運営主体は民間である。(指定管理者・NPO)
その他の地区では、指定管理者制度などによる運営を検討中。

● まちづくり交付金事業地区

整備済である豊後高田市(昭和ロマン蔵)の運営主体は民間である。
その他の地区では、指定管理者制度などによる運営、主に民間的手法における管理、運営を検討中。いずれの地区も施設老朽化に伴うランニングコストの確保が課題となっている。

【設問 8】伝統的建築物等の保全・活用の課題について

(5) 伝統的建築物等の保全・活用に取り組むにあたり、事業制度面に係わる課題について

	都市名	事業制度面に係わる課題
土地区画整理事業実施地区	北海道 ・小樽市	特になし。
	岩手県 ・遠野市	(7)に記載したが、建築基準法改正に係る点。 所有者個人は、保全という理念と日常生活機能の確保とのバランスを取れないと継承していけなくなる。生活者の視点から改修補修の余地範囲を考えておく必要がある。 登録文化財に指定された場合、固定資産税や相続税等の優遇措置があるので、要周知。 周辺地権者の建物の外装化、緑化等の街並み整備支援制度等の設立による面的助成。 沿道環境協力団体への助成、市民ガイド育成、まちづくり講演会、イベント支援等ソフト事業の支援。 大枠として地域遺産認定支援制度。 活用に係る、商業施策との柔軟な運用。
	栃木県 ・足利市	検討中。
	長野県 ・松本市	国交省や文化庁の系列に捉われず、地方地方の資源・資産を活用する街づくりについて、採択して欲しい。
	静岡県 ・掛川市	長期にわたる計画であることは、先に述べたが、これにより制度の長期的な運用及び補助金の長期的な確保が重要である。
	滋賀県 ・彦根市	当地区の景観形成にかかるソフト事業(マスターアーキテクト経費、まち模型作成費等)についてはすべてが「地元単独費」であったため、財源不足が懸念された。(大学等の協力を頼った)
	滋賀県 ・彦根市 (城下町景観形成地域)	(例)足軽長屋辻番所の保存 2項道路要件がクリアできず行政の関わりができずにいる。所有者は、受け手がないと解体撤去の方針を打ち出した。現在はNPOがトラスト運動により保存活動をしており、用地と建物の保存の方針を固めようとしている。活用については、近隣住民の管理による集会機能を持たせようとしているが、明確な方針が出ていない。 中魚屋町町家の保存 現在空き家。所有者は老朽化による倒壊の懸念から、建物を市に寄付することを表明。市はその歴史的価値から、土地ともに寄付採納を決めた。 建物は老朽化が激しく、天井は抜け落ち壁面の崩落もあり、修復には相当な費用がかさむことになる。地理的条件からその活用手法がまったくない状況の中で、倒壊防止の対策が喫緊の課題となっている。 池田屋敷長屋門の保全(中級武士長屋門:市指定文化財) 老朽化を理由に所有者が市に寄付を申し入れ、市が受納することとなった。彦根城堀沿いに位置していることから、観光交流機能を持つ施設に活用を考えており、「次期まち交事業」基幹事業で修復を考えている。
	大分県 ・中津市	伝統的建築物等の事業制度面で、その建築物の維持管理等にあたって、特に改修後の助成措置が必要不可欠である
	福岡県 ・北九州市	特になし。
金事業実施地区 まちづくり交付	北海道 ・洞爺湖町	特になし。
	茨城県 ・桜川市	市としては、そこまで行っていないため課題を抽出するに至っていない。
	山梨県 ・甲州市	維持管理費をまかなうため、飲食、物販施設の設置について、補助事業上の制約の緩和的な措置を望みたい。

長野県 ・長野市	地方指定文化財については、建築審査会の同意が必要であるものの建築基準法の除外規定がある。また、国の重伝建になると建築基準法除外の条例を定めることが可能となっている。しかし、多くの伝統的建造物はそれらの指定がなされておらず、建築基準法の規定に従わなければならないことから、修理により伝統的な建築の要素を失ってしまうことがある。多くの伝統的建造物を後世に残すためには、そのことがより可能になるような制度をつくっていくことが必要であると思われる。
長野県 ・小諸市	特になし。
新潟県 ・長岡市 (和島島崎地区)	板塀や漆喰仕上げの住宅…推進するための市独自の補助制度の策定。
新潟県 ・長岡市 (撰田屋地区)	特になし。
新潟県 ・長岡市 (とちお「謙信」地区)	この町家のケースは、まちづくり交付金で実施しており、採択基準等においても特に問題はない。
新潟県 ・上越市	伝統的建築物等の保全・活用のため、市が整備費をかけずに取得するのみの場合の支援制度の創設。
石川県 ・加賀市	年々予算がきびしくなる中、事業制度と補助メニューについては、地区住民が自己の建造物等を保全修理するきっかけと捉えてもらい、あくまで景観保全は自己や地区の力で推進していくものであるという意識の方向転換が課題である。
徳島県 ・美馬市	伝建修理については外観に関してのみ補助対象となっているが、傷みの激しい空き家修理に関しては内部修理にも多額の費用がかかるため、外観だけの修理で終わり活用できていない建物もみられる。今後は内部に関しても多少の補助が必要と思われる。
愛媛県 ・松山市	登録文化財の活用は、文化財保護法による制限があるが、整備等に関する助成も期待できる。それ以外のものについては、単独での助成は難しく、他の制度のなかでの位置付けによって、事業を行うこととなる。
福岡県 ・北九州市	重要文化財等以外は建築基準法の適用緩和がないため、現行建築基準法のもとで用途変更、大規模修繕が大幅に制限される（又は不可能になる）こと。
大分県 ・別府市	特になし。
大分県 ・豊後高田市	特になし。
宮崎県 ・日南市	特になし。

● 土地区画整理事業地区

改修後の助成措置について望む声が多い。

● まちづくり交付金事業地区

飲食、物販施設設置についての補助事業上の制約緩和措置。

指定文化財以外の伝統的建造物等についての建築基準法適用除外などの制度改正を望む声が多い。

【設問 8】伝統的建築物等の保全・活用の課題について

(6) 伝統的建築物等の保全・活用に取り組むにあたり、事業費に係わる課題について

	都市名	事業費に係わる課題
土地 区画 整理 事業 実施 地区	北海道 ・小樽市	伝統的建築物等を保全・活用していくためには、所有者の負担軽減措置を講じる必要があるが、市からの助成については十分な対応ができていないため、国等からの助成を要望する。
	岩手県 ・遠野市	街並み景観に配慮した、公共施設の整備グレードにかかる補助対象額の設定。 建物の保全、活用のための補修費改修費外装費または復元費用への支援。 啓蒙、普及、コーディネーター等の⑧-5に記載したソフト事業への支援。
	栃木県 ・足利市	検討中。
	長野県 ・松本市	①現行の国 1/2、県 1/4、市 1/4 は妥当だと考える。 ②松本市では、中央西地区に限らず、中町地区においては旧建設省住宅局の「街なみ整備事業」に採択され、ほぼ 20 年間で蔵のある街づくりを積極的に進めて来た経過がある。この事業は区画整理よりも柔らかい事業であり、多くの特徴、メリットがある。
	静岡県 ・掛川市	特になし。
	滋賀県 彦根市 (本町地区)	これまでの実績から考えると、国の制度として位置づけられた事業では、必ず「結果」を残さなくてはならなくなり、まちづくりにいたった過程や人材育成などのソフト事業については、本来の趣旨が生かされないように思う。 地元の意見でも「行政の補助ではうまくいかない」旨の発言が多い。
	滋賀県 彦根市 (城下町景観形成地域)	2 項道路問題などが解決されない限り行政が関わる事業として位置づけができない物件については、民間レベルでの保全事業に限界がある。 (同地区は地区全体としての市民意識の醸成が高まっていない)
	大分県 ・中津市	伝統的建築物等を将来的に保存するには、助成の拡大が必要である。
	福岡県 ・北九州市	特になし。
まち づくり 交付 金事 業実 施地 区	北海道 ・洞爺湖町	特になし。
	茨城県 ・桜川市	特になし。
	群馬県 ・草津市	特になし。
	山梨県 ・甲州市	交付金以外の市負担の財源確保が課題。
	長野県 ・長野市	伝統的建造物の保全・活用は、一般の建築物の修理に比べると修理費用が増大する場合が多く、補助制度などの金銭的な支援も求められる。
	長野県 ・小諸市	特になし。
	新潟県 ・長岡市 (和島崎地区)	特になし。
	新潟県 ・長岡市 (摂田屋地区)	特になし。

新潟県 ・長岡市 (とちお「謙信」地区)	この町家のケースは、まちづくり交付金で実施しており、採択基準等においても特に問題はない。
新潟県 ・上越市	歴史的・文化的な価値を保つための改修費用の増嵩。
石川県 ・加賀市	年々予算がきびしくなる中、事業制度ごと補助メニューについては、地区住民が自己の建造物等を保全修理するきっかけと捉えてもらい、あくまで景観保全は自己や地区の力で推進していくものであるという意識の方向転換が課題である。
徳島県 ・美馬市	付属屋、土蔵に関しては補助金の上限が300万円となっているが、痛みの激しい建物の場合一期工事で修理をすると多額の自己負担金が必要になる。利用頻度の少ない建物に費用をかけたくない意向があり、負担を少なくするため何回かにわけて修理しなければならない。一般的には、建造物のためにはなるべく一期工事で終了させるのが良好と思われるため、付属屋、土蔵に関しても主屋と同額(600万円)の補助金改正の検討が必要と思われる。また、主屋に関しても補助金の増額が必要である。
愛媛県 ・松山市	初動期の費用の確保、継続期の支援いづれも、公費補助に頼る面がある。また、私有財産に対する公費補助には限界があり、公費補助の制限が事業継続の弊害となり得る。
福岡県 ・北九州市	文化財指定等を受けていない伝統的建築物等について、改修費及び維持管理費に係る大幅な補助(助成)制度がないこと。
大分県 ・別府市	特になし。
大分県 ・豊後高田市	特になし。
宮崎県 ・日南市	財政難の折、景観形成を推進する事業の確保が課題である。

● 土地区画整理事業地区

- ・所有者の負担軽減措置(国からの助成を要望)。
- ・助成の拡大。

● まちづくり交付金事業地区

- ・市負担の財源確保。
- ・改修費用の増高についての補助制度。
- ・景観規制を推進する事業制度の確保。

2.2.2. 事例の特徴と課題の分析

② 市街地整備における事例整理に基づく課題分析

- ・ アンケート調査に基づいて整理した伝統的建築物等の保全利活用の事例については、その地区や建物の状況等で様々な対応がされているが、大きくは「現位置における保存・利活用」と「移築(曳き家)による保存・利活用」の2つの方向性で特長づけることができる。
- ・ この2つの方向性を軸として、以下の4つの事業段階の視点から各地区での対応方法を比較し、その特徴や課題を整理分析する。

課題分析の視点	1. 現位置での保存活用例	2. 移築による保存・利活用例	対象設問
1. 計画段階	(1) 伝統的建築物等の保全・利活用の方法と事業手法		①④⑤
	(2) 伝統的建築物等の保全・利活用の経緯・位置づけについて		②③⑧-1
2. 設計段階	(3) 建築基準法(防火基準や耐震構造等)への対応方法		⑥⑦⑧-2
3. 移転段階	(4) 伝統的建築物等の用途変更と所有形態について		⑤⑧-3⑧-4
4. 維持管理段階	(5) 伝統的建築物等整備後の維持管理体制について		⑤⑧-4⑧-5



▲街路拡幅に伴い沿道整備型区画整理事業で曳き家した例



▲区画整理事業地内に移築整備した例



▲区画整理事業地内に現位置保存した例



▲区画整理事業地内で曳き家保存した例



▲既成市街地内で無指定だが移築保存した例



▲既成市街地内で登録文化財として保存した例

(1) 伝統的建築物等の保全利活用の方法と事業手法について

現位置で保存・利活用した例	移築により保存・利活用した例
<p>【特徴】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・まちづくり交付金を活用した例ではほとんどが現位置で保存・活用を図っている。 ・土地区画整理事業で現位置換地を予定している例も多いが、法令上の問題等から、蔵など一部の曳き家を伴う例が多い。現位置で保存活用が可能となっているのは、比較的大規模な区画の例である。 	<p>【特徴】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地区画整理事業では、現位置換地による保存活用の場合でも曳き家等による移築を伴う例が多い。 ・北九州市門司港地区では、まちづくり交付金を活用したケースで、門司港レトロ事業推進のため、あえて伝統的建築物を移築している。
<p>【まちづくり交付金による事例】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・長野市：楽茶レンガ館、ぱていお大門 ・小諸市：大手門、町屋 ・美馬市：旧長岡家住宅等（うだつの町並み） ・松山市：道後温泉本館 ・北九州市：JR 門司港駅、旧大阪商船、旧門司税関 ・別府市：富士屋旅館 ・豊後高田市：豊後高田昭和ロマン蔵 ・日南市：油津赤レンガ館、杉村金物本店 <p>【土地区画整理事業による事例】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中津市：レンガ館（大規模区画・移転なし） ・北九州市：旧サッポロビール施設（大規模区画・移転なし） ・遠野市：一部存地、一部曳き家 ・足利市：蔵や住宅（移転なしの予定） 	<p>【まちづくり交付金で移築した事例】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・長野市：門前商家（曳き家） ・北九州市：旧門司三井倶楽部（解体移築） ・別府市：蒸し湯（移築） <p>【土地区画整理事業で移築した事例】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・小樽市：旧安田銀行、第四十七銀行（沿道区画整理型街路事業） ・掛川市：大手門（復元）、三光稲荷（移築） ・彦根市：スミス礼拝堂（移築） ・遠野市：一部存地、一部曳き家 ・松本市：現位置換地＋曳き家移転
<p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地区画整理事業の場合、区画が小さい場合には、現位置換地を行っても道路配置等の法令上の観点から、曳き家等が必要な例が多く、現位置での保存活用に工夫が必要などの課題があげられる。 	

(2) 伝統的建築物等の位置づけについて

現位置で保存・利活用した例	移築により保存・利活用した例
<p>【特徴】</p> <ul style="list-style-type: none"> 地域のシンボルであり、観光施設としても活用されている城郭や城郭に関連する大手門等の施設は、そのほとんどが重要文化財として指定されていることもあり、現位置で保存活用が図られている。 松山市の道後温泉本館は、地域のシンボルであり観光施設、温泉施設として活用されている施設だが、重要文化財の指定を受けており、現位置で保存活用されている。 店舗として活用されている蔵や旅館施設等は、登録文化財となっている例が多く見られる。 町屋や寺社等については無指定のものが多いが、地区のシンボリック存在として位置づけることにより現位置での保存活用が図られている例が多い。 	<p>【特徴】</p> <ul style="list-style-type: none"> 小樽市では市指定歴史的建造物であり地区のシンボリック存在である洋風銀行建築を沿道区画整理型街路事業にて曳き家移転を行っている。 掛川市では地区のシンボリック施設（無指定）として大手門の復元と三光稲荷の移築を行っている。 別府市では由緒ある温泉施設である蒸し湯（無指定）が移築されている。 北九州市門司港地区では旧門司三井倶楽部について、重要文化財に指定されたことにより防火地域への移築（原形移転）が可能となっている。
<p>【重要文化財の例】</p> <ul style="list-style-type: none"> 小諸市：大手門 美馬市：旧長岡家住宅等（うだつの町並み） 松山市：道後温泉本館 北九州市：JR 門司港駅 <p>【国登録文化財の例】</p> <ul style="list-style-type: none"> 長野市：楽茶レンガ館 北九州市：旧大阪商船 別府市：富士屋旅館 日南市：油津赤レンガ館、杉村金物本店 <p>【市指定文化財の例】</p> <ul style="list-style-type: none"> 北九州市：旧門司税関 豊後高田市：豊後高田昭和ロマン蔵 中津市：レンガ館 北九州市：旧サッポロビール施設 <p>【市指定の例】</p> <ul style="list-style-type: none"> 小諸市：町屋 長野市：ばていお大門 	<p>【重要文化財の例】</p> <ul style="list-style-type: none"> 北九州市：旧門司三井倶楽部 <p>【国登録文化財の例】</p> <ul style="list-style-type: none"> 長野市：門前商家 <p>【市指定文化財の例】</p> <ul style="list-style-type: none"> 小樽市：旧安田銀行、第四十七銀行（市指定） 彦根市：スミス礼拝堂（市指定） <p>【無指定の例】</p> <ul style="list-style-type: none"> 掛川市：大手門、三光稲荷 別府市：蒸し湯
<p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> 現位置保存の場合でも、移築の場合でも、地区における位置づけの明確化が必要である。 移築に際して原形保存するためには、新たに文化財指定を受けるなど、建築基準法緩和のための明確な位置づけを行うなどの工夫も考えられる。 	

(3) 建築基準法等（防火基準や耐震構造等）への対応

現位置で保存・利活用した例	移築により保存・利活用した例
<p>【特徴】</p> <ul style="list-style-type: none"> 重要文化財や景観重要建造物に指定された建造物については<u>建築基準法の適用除外</u>を受けることが可能であり、適用除外によりすでに対応している例と、今後同除外を受けることを予定している例とがある。 登録文化財や無指定の歴史的建造物を現位置で保存活用する例では、<u>現時点で特に対応を行っていない</u>ことが多いが、建築確認が必要な増改築の際の対応については建築基準法適用への課題があげられている。 蔵等については、防火基準には対応している例もあるが、<u>耐震基準に対しては内側への鉄筋コンクリート等による補強や布基礎への緊結、筋違等の必要性と、これにより伝統的建造物の意匠が変更されることへの問題点が指摘されている。</u> 	<p>【特徴】</p> <ul style="list-style-type: none"> 北九州市門司港地区の旧門司三井倶楽部は、重要文化財の指定を受けたことにより、<u>防火地域への原形移転が可能</u>となっている。 登録有形文化財や無指定の歴史的建造物を移築する例では、以下の対応が必要となっている。 <ul style="list-style-type: none"> →<u>防火基準に対する耐火構造と景観形成の調和</u>（蔵の場合は現状で対応しているとする例もある） →内部に鉄筋コンクリート造の建物を建てること等の、<u>構造補強による耐震構造への対応</u> →土台の布基礎への緊結や折違導入等により<u>伝統的建造物の意匠が変更される問題への対応</u> 特に土地区画整理事業では、<u>2項道路のあり方</u>についての問題があげられており、移築等により<u>歴史的な町割等が保たれず、歴史的景観の雰囲気が壊されている</u>ことが指摘されている。
<p>【適用除外を受けた例】</p> <ul style="list-style-type: none"> 松山市：道後温泉本館（重文） <p>【現行法に適合の例】</p> <ul style="list-style-type: none"> 別府市：富士屋旅館 <p>【耐震補強の例】</p> <ul style="list-style-type: none"> 美馬市：旧長岡家住宅等（うだつの町並み） <p>【耐火・耐震補強の例】</p> <ul style="list-style-type: none"> 中津市：レンガ館（内部にRC造を建造） 日南市：油津赤レンガ館、杉村金物本店 <p>【適用除外を受ける予定とする例】</p> <ul style="list-style-type: none"> 甲州市：ワイン醸造場（無指定） 	<p>【適用除外を受けた例】</p> <ul style="list-style-type: none"> 北九州市：旧門司三井倶楽部 <p>【現行法に適合の例】</p> <ul style="list-style-type: none"> 小樽市：旧安田銀行、第四十七銀行 松本市：蔵（耐火は適合、耐震は考慮していない） 遠野市：蔵（移転時は適合、今後の改築等には対応の必要あり） <p>【耐震補強の例】</p> <ul style="list-style-type: none"> 長野市：門前商家（壁の一部補強） <p>【2項道路への指摘】</p> <ul style="list-style-type: none"> 彦根市
<p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> 指定文化財や景観重要建造物等については、建築基準法の適用除外を受けることが可能であり、施設の位置づけや指定のあり方などに考慮していくことが必要である。 耐火構造への対応や耐震構造への対応などにより、伝統的建築物等の意匠が変更されてしまうことが指摘されている。 土地区画整理事業では、<u>2項道路のあり方</u>についての問題があげられており、移築等により歴史的な町割等が保たれず、歴史的景観の雰囲気が壊されていることが指摘されている。 	

(4) 伝統的建築物等の用途変更と所有形態について

現位置で保存・利活用した例	移築により保存・利活用した例
<p>【特徴】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・重要文化財に指定されているものについては公共が所有している例が多く、<u>観光施設</u>として活用されている。 ・民間所有の蔵や倉庫等については、<u>飲食施設</u>や<u>商業施設</u>に用途変更されている例が多い。この場合、用途変更に伴う法令上への対応が課題としてあげられる例もある。 ・町屋等の民間所有による居住施設については、<u>用途変更されない例</u>も多い。 ・所有を公共や第3セクターに移したものについては、<u>観光施設</u>や<u>市民交流施設</u>へ用途変更している例が多い。 	<p>【特徴】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地区画整理事業による蔵や町屋の移転にあたっては、個人所有の例も多く、用途変更されない例も多い。ただし、<u>地元で活用策を検討</u>しているとする例もある。 ・移築にあたり公共が取得した例では、<u>観光施設</u>や<u>交流施設</u>として活用する例が多い。
<p>【観光施設・交流施設とした例】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・洞爺湖町：旧村役場（→芸術館） ・中津市：レンガ館（→文化施設） ・長岡市：町屋（→交流施設） ・上越市：町屋（→観光交流センター） ・小諸市：大手門、町屋（→交流拠点） ・別府市：富士屋旅館（→ギャラリー） ・松山市：道後温泉本館（温泉施設・観光施設） ・北九州市：旧大阪商船、旧門司税関（ホール、展示施設） ・日南市：油津赤レンガ館（飲食、ギャラリー） <p>【飲食・商業施設へ変更の例】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・長野市：楽茶レンガ館、ばていお大門（→飲食、商業） ・美馬市：旧長岡家住宅等（→飲食含む複合観光施設） ・北九州市：旧サッポロビール施設（→飲食含む複合観光施設） <p>【用途変更されなかった例】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・美馬市：うだつの町並み（住宅） ・北九州市：JR 門司港駅（駅舎） ・日南市：杉村金物本店（店舗・住宅） 	<p>【観光施設・交流施設とした例】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・北九州市：旧門司三井倶楽部（→ホール、展示施設） ・遠野市：蔵（→観光施設/市所有） ・掛川市：大手門、三光稲荷（→観光資源） ・彦根市：スミス礼拝堂（→展示場） <p>【飲食・商業施設へ変更の例】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・小樽市：旧安田銀行（飲食店） ・松本市：蔵（飲食店・ブティック等） <p>【用途変更されなかった例】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・小樽市：第四十七銀行（変更なし） ・遠野市：蔵（個人所有は変更なし） ・長野市：門前商家（博物館付属施設） ・別府市：蒸し湯（温泉施設） ・足利市：蔵（地元で活用策を検討中）
<p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公共所有や第3セクター所有の場合は保存修復事業等を経て、観光施設としている例が多く、保存活用の取り組みが進んでいるものと推察される。 ・民間所有については、長野の事例などTMOなどで取り組み、飲食や商業施設としている例もあるが、個人所有のものについて活用されていない例も多く、伝統的建築物等の保存利活用への取り組み方法等が課題としてあげられる。 	

(5) 伝統的建築物等整備後の維持管理体制について

<p>【特徴】</p> <ul style="list-style-type: none">・町屋等の住宅として<u>個人所有されているものについては、基本的に個人で維持管理するものとしているが、地元まちづくり団体等による管理と行政による支援の必要性があげられている。</u>(加賀市では計画策定時から携わっている地元協議会に、運営や維持管理を移行していくことが課題としてあげられている)・公共が所有する建造物では、<u>移築改修を公共で行い、運営は地元まちづくり団体等による指定管理者制度の活用等</u>を目指している例が多い。
<p>【個人(企業)所有・個人管理】</p> <ul style="list-style-type: none">・北九州市：旧門司三井倶楽部、第四十七銀行（民間企業所有・管理）・美馬市：うだつの町並み（個人所有・管理）・北九州市：JR 門司港駅（企業所有・管理）・日南市：杉村金本本店（個人所有・管理）・遠野市：蔵（個人所有・管理）・松本市：蔵（個人所有・管理） <p>【個人所有・まちづくり団体管理】</p> <ul style="list-style-type: none">・彦根市：スミス礼拝堂、寺子屋力石（民間所有、NPO管理）・長野市：楽茶レンガ館、ぱていお大門（民間所有、TMO管理） <p>【公共所有・公共管理】</p> <ul style="list-style-type: none">・掛川市：大手門、三光稲荷（市所有・管理）・中津市：レンガ館（市所有・管理）・北九州市：旧門司三井倶楽部、旧大阪商船、旧門司税関（市所有・管理）・日南市：油津赤レンガ館（市所有・管理） <p>【公共所有・まちづくり団体等管理(指定管理者等)】</p> <ul style="list-style-type: none">・北九州市：旧サッポロビール施設（市所有、市+NPO管理）・小諸市：町屋（市所有、NPO管理）
<p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none">・ 個人所有の場合、住民の高齢化や維持管理資金の確保等の問題がある。・ 既に空き家になっている例では、どのように保存し活用運営していくのかが課題となる。・ 行政による支援について伝統的建築物等の認識に対して市民意識の向上が必要となる。・ まちづくりを推進していく人材、後継者の育成も課題とされている。・ ランニングコストの確保が問題点としてあげられている。