

### 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ときは、設計の趣旨が活かされて問題ないが、移転となるとき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こととなる。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

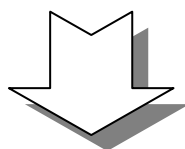
うところが大きいことから、このような伝統的建築物の保全維持管理については、まちづくりのための費用として位置づけるとともに、補助事業の場合には、これらに対して支援する仕組みを検討する必要があると考えられる。

### 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。