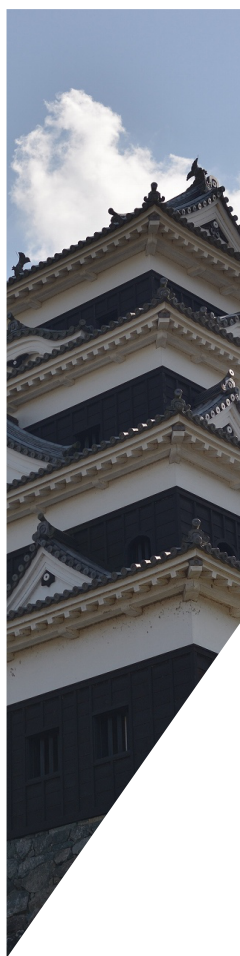


令和4年度
歴史的資源の活用の円滑化に向けた調査事業
ナレッジ集



目次

はじめに	
ナレッジ集のねらい	03
ナレッジ集の構成	04
事業概要	04
第1章 歴史的資源の保存と活用における現状と課題	
歴史的資源を活用した観光まちづくりの取組と経過	06
調査事例一覧	09
第2章 歴史的資源の活用の円滑化に向けた検討のアプローチ方法	
文化財の保存と活用に関する基本的視座	12
文化財の活用にあたってー検討のアプローチー	13
ステップ1ー活用用途の検討と基本情報の確認ー	14
ステップ2ー文化財活用の類型を確認するー	15
ステップ3ー活用の検討のプロセスを確認するー	16
活用までの主な作業内容・検討すべき事項	17
第3章 歴史的資源の活用の円滑化に向けた具体的なポイント	
ポイント1 事業計画の策定	19
ポイント2 事業運営	21
ポイント3 法制度の整理	22
ポイント4 安全性の担保	32
ポイント5 文化財保存活用計画の策定	34
ポイント6 合意形成	35
ポイント7 現状変更の協議	37
その他の活用ポイント	38
第4章 歴史的資源の活用にあたっての支援措置等	
各省庁の手引等	39
関連団体の取組	43
参考資料	45

別冊 事例集

掲載事例について

各事例の構成

- 事例1 岡山県美作市 林家住宅
- 事例2 香川県善通寺市 旧善通寺偕行社
- 事例3 愛媛県大洲市 大洲城天守、高欄櫓、臥龍山荘、旧加藤家住宅主屋
- 事例4 東京都千代田区 明治生命館
- 事例5 岩手県盛岡市 岩手銀行（旧盛岡銀行）旧本店本館
- 事例6 東京都港区 東京都庭園美術館（旧朝香宮邸）
- 事例7 大阪府高槻市 安満遺跡公園
- 事例8 鹿児島県鹿児島市 仙巖園
- 事例9 兵庫県福崎町 三木家住宅
- 事例10 広島県福山市 福山城月見櫓
- 事例11 福岡県うきは市 鏡田屋敷
- 事例12 東京都千代田区 旧李王家東京邸
- 事例13 山形県新庄市 旧農林省蚕糸試験場新庄支場

別冊 事例フロー図集

はじめに・本書の使い方

フロー図の見方

- 岡山県美作市 林家住宅
- 香川県善通寺市 旧善通寺偕行社
- 愛媛県大洲市 大洲城天守、高欄櫓、臥龍山荘、旧加藤家住宅主屋
- 東京都千代田区 明治生命館
- 岩手県盛岡市 岩手銀行（旧盛岡銀行）旧本店本館
- 大阪府高槻市 安満遺跡公園
- 鹿児島県鹿児島市 仙巖園
- 兵庫県福崎町 三木家住宅
- 広島県福山市 福山城月見櫓
- 福岡県うきは市 鏡田屋敷
- 東京都千代田区 旧李王家東京邸
- 山形県新庄市 旧農林省蚕糸試験場新庄支場

別冊 条文集

文化庁

文化財保護法（及び施行令）

国宝又は重要文化財の修理の届出に関する規則

重要文化財（建造物）等防災施設整備事業（防災施設等）指針

重要文化財保存活用計画等の認定等に関する省令

特別史跡名勝天然記念物又は史跡名勝天然記念物の現状変更等の許可申請等に関する規則

登録有形文化財に係る登録手続及び届出書等に関する規則

国土交通省

建築基準法（及び施行令）

都市計画法

都市公園法（及び施行令）

消防庁

消防法（及び施行令）

厚生労働省

旅館業法（及び施行令）

公衆浴場法

食品衛生法（及び施行令）

環境省

土壌汚染対策法

地方自治体における条例

善通寺市火災予防条例

大洲城管理条例

臥龍山荘管理条例

東京都文化財保護条例

鹿児島市景観条例

兵庫県文化財保護条例

大庄屋三木家住宅の設置及び管理に関する条例

うきは市伝統的建造物群保存地区保存条例

うきは市文化財保護条例

うきは市鏡田屋敷の設置及び管理に関する条例（及び施行規則）

はじめに

ナレッジ集のねらい

新型コロナウイルス感染症によって状況が一変した我が国の観光は、日々激しい変化の中、着実に「ニューノーマル」を作り上げている。また令和4年（2022）10月には水際対策の緩和が行われ、訪日外国人旅行者の入国制限が見直された。これにより訪日外国人旅行者の受け入れが再開された。これからは、感染対策の徹底を進めながら、我が国の新しい観光をどのように作り上げていくかが重要なポイントである。

政府は令和4年（2022）10月にインバウンド消費5兆円超の速やかな達成を目指し『インバウンドの本格的な回復に向けた政策パッケージ』をまとめている。この中で、日本各地の魅力を全世界に発信する「観光再始動事業」をはじめ、関係省庁の施策も総動員して集中的な取組を実施するとしている。その具体的な取組の一つとして、「歴史的資源を活用した観光まちづくりの促進」が掲げられている。

歴史的資源を活用した観光まちづくりについては、「明日の日本を支える観光ビジョン」（平成28年3月30日 明日の日本を支える観光ビジョン構想会議決定）に基づき、古民家等を活用した魅力ある観光まちづくりの支援を官民一体となって取り組んでいるところ、2020年には目標である全国200を超える地域での取組展開を達成している。

一方で文化財指定がされている歴史的資源については、自治体による活用判断が困難であり、検討の長期化、ビジネス機会の喪失から、保存と活用の好循環が生まれにくいという課題が指摘されている。文化財の価値や成り立ち、構造などは唯一無二であるため、一律の基準を作りにくく、現状維持が優先される傾向がある。こうした課題の解決には、文化財等の歴史的資源における保存と活用の具体的事例を取りまとめ、そのナレッジを地方自治体や物件の所有者等に広く周知し、理解醸成に努めることが肝要である。

本ナレッジ集は、国指定重要文化財や自治体指定文化財など、指定や登録を受けている文化財（建築物、史跡）について、保存と活用の好循環が生まれている（生まれつつある）事例を調査し、そのポイントをまとめたものである。調査においては、国指定文化財を中心に、自治体指定文化財や活用方法について幅広く取り上げ、様々な活用パターンを検討できるように努めた。また各事例におけるポイントを分かりやすく図解するだけでなく、法制度の整理方法や活用した制度などもまとめている。本ナレッジ集を読んでいただくことで、地域に残る文化財（歴史的資源）の保存と活用への理解を深め、保存と活用の好循環を作り出すためのハードルと超えるためのヒントを見出すことが出来る。

地域に残る文化財は、歴史的資源を活用した観光まちづくりの促進に欠かせない要素である。是非地域のより良いまちづくりに活用いただきたい。

ナレッジ集の構成

本ナレッジ集は、4つの章で構成している。
地域の取組状況や課題に応じて、各章の事例及びナレッジを参照頂きたい。

第1章 歴史的資源の保存と活用における現状と課題

「歴史的資源を活用した観光まちづくり」について、現在までの取組の経過を振り返り、現状の課題、本ナレッジ集で取り扱う範囲について整理する。

第2章 歴史的資源の活用の円滑化に向けた検討のアプローチ方法

文化財等歴史的資源の活用を検討するにあたって押さえるべき観点や具体的な検討方法について解説する。

第3章 歴史的資源の活用の円滑化に向けた具体的なポイント

本事業で調査した事例を基に、文化財等歴史的資源の活用を検討する際における課題、及び課題解決のヒントとなるナレッジについて解説する。

第4章 歴史的資源の活用にあたっての支援措置等

本事業で調査した事例を基に、文化財等歴史的資源の活用を検討する際に活用出来る様々な支援措置について解説する。

また、本ナレッジ集をより深く理解頂くため、別冊の資料集として「事例集」「事例フロー図集」「条文集」を作成している。本ナレッジ集を読むにあたっては、各資料集も参照し、横断的に理解を深めて頂きたい。

事業概要

文化財等の歴史的資源の活用は地域からの期待が高い一方で、法制度の整理や地域住民・関係者の理解促進、意識醸成、用途変更による安全担保、保存と活用の好循環を生み出すモデルづくりなど、活用に至るまでには様々な観点での検討が必要である。

文化財等歴史的資源の活用の円滑化に向けて、好事例の収集・ノウハウの抽出と提供を目的として、既に活用がされている事例の調査を実施した。

本調査では、重要文化財から自治体指定文化財、登録有形文化財など様々な種類の文化財を対象に、宿泊施設への活用から飲食・MICE活用、イベント活用など、多様な活用に取り組む全国13件の事例を対象とした。

併せて文化財の活用に取り組む自治体担当者や民間事業者、文化財やまちづくりを専門とする学識者による有識者委員会を設置し、文化財等歴史的資源の活用の円滑化に向けた論点の洗い出し、調査地域や調査方法等について検討を進めた。また委員会には文化庁や国土交通省など関連省庁にも参画頂き、適宜意見を頂きながら進めた。

第1章

歴史的資源の 保存と活用における 現状と課題

歴史的資源の保存と活用を検討するに当たり、
「歴史的資源を活用した観光まちづくり」について、
現在までの取組の経過を振り返り、現状の課題、
本ナレッジ集で取り扱う範囲について整理する。

歴史的資源を活用した観光まちづくり の取組と経過

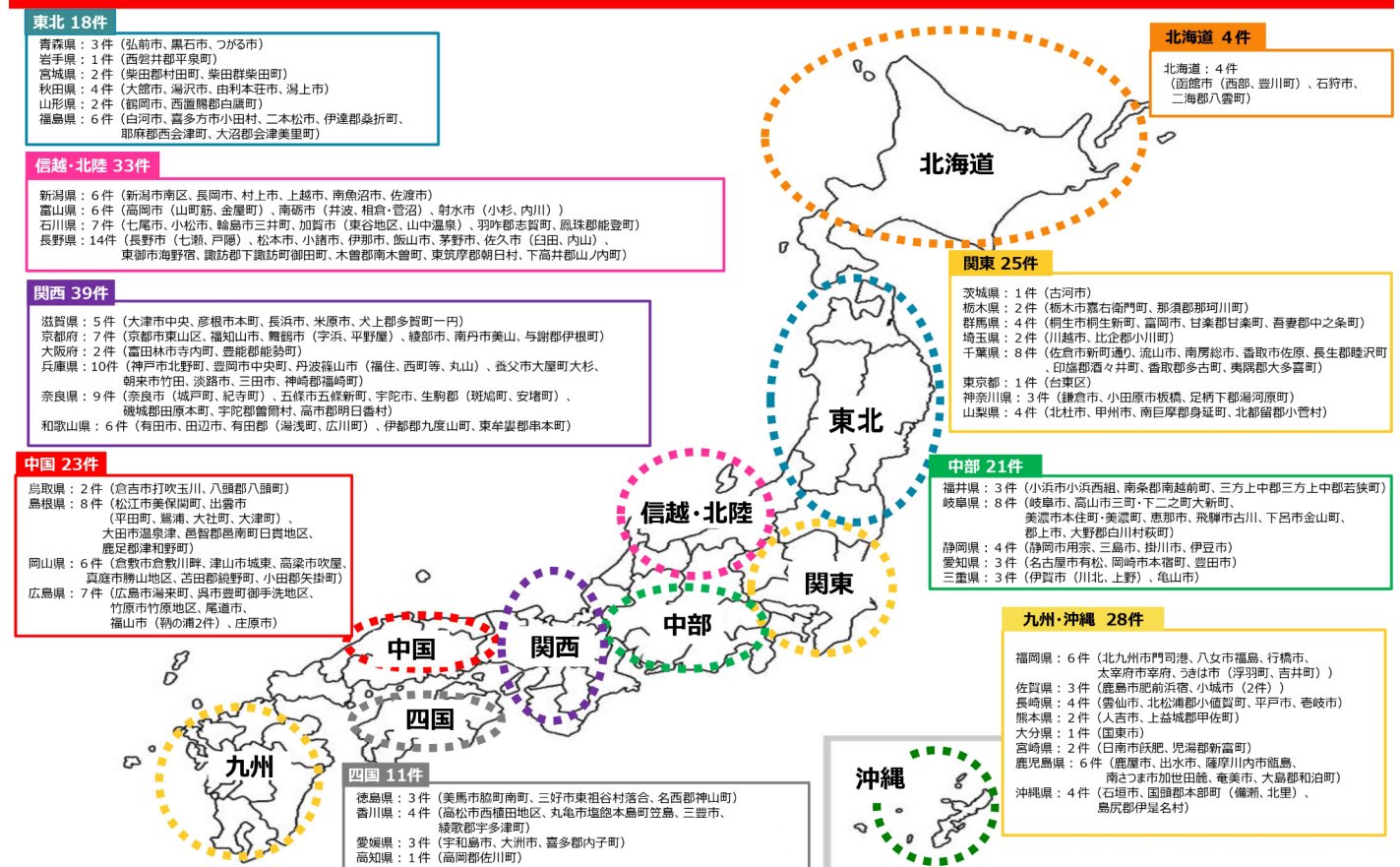
歴史的資源を活用した観光まちづくりタスクフォース

文化財等歴史的資源の観光への活用について、本格的な協議が始まったのは、平成28年に設置された「歴史的資源を活用した観光まちづくりタスクフォース（内閣官房）」である。地域に残る重要な資産である歴史的資源を宿泊施設や飲食施設等の観光資源として活用することで、歴史的資源の保存と活用を促進し、地域活性化、観光消費に繋げることを目的とした取組である。本タスクフォースでは、関係省庁や民間の専門家による活用の現状と課題を整理を行い、官民連携での支援体制として「歴史的資源を活用した観光まちづくり官民連携推進チーム」が設置された。

このチームでは、上記タスクフォースで示された課題の解決に向けて、各省庁との法制度の改革も含めた協議や全国からの相談窓口の設置、本取組の促進について地域金融機関や地方自治体への働きかけを行い、目標値として、2020年までに全国200地域での取組を目指して推進されていた。

このような取組により、2020年までに少なくとも全国200地域以上での取組が確認されている。

歴史的資源を活用した観光まちづくりが全国で展開されています



歴史的資源を活用した観光まちづくり取組地域（観光庁）

https://www.cas.go.jp/jp/seisaku/kominkasupport/file/chiiki_map_210416.pdf

令和3年度 古民家等の歴史的資源を活用した観光まちづくり推進のための調査事業

歴史的資源を活用した観光まちづくりの取組は、2020年に200地域での取組展開を達成した。それを受け、今後の取組の方向性の検討を目的として、観光庁は令和3年度には実施地域での実態把握の調査及び、今後の展開の方向性について有識者会議を実施した。調査の中で、今後の施策について10の方向性が示されている。

調査の結果では、200地域の目標を達成した一方で課題も示されている。指定文化財をはじめとした文化財の活用については、文化財の価値が唯一無二であることから一定の基準を作りやすく、自治体担当者だけでは判断が難しいことと保存重視のスタンスから、現状維持が優先される傾向にあること、首長、地方自治体、関係者等による検討期間、意思決定の期間が長く、ビジネス機会を喪失する事例が発生していること、歴史的資源の活用（特に宿泊や飲食施設として活用する場合）に向けて、様々な法規制が関連することから活用（事業化）に時間を要したり停滞する事象が多く発生していることが示されている。

こうした課題の解決策として、文化財等歴史的資源の保存と活用の具体的方策（解釈・好事例等）の指針化や、あらゆる域内資源の一体的な支援、必要に応じたさらなる規制改革の検討が方向性として示されている。本ナレッジ集は、上記課題の解決の第一歩として、文化財の保存と活用に関する好事例の調査、今後の解釈、指針化に資する可能性のある各事例におけるノウハウを取りまとめたものである。

歴史的資源を活用した観光まちづくりの更なる推進に係る事業課題整理・施策の方向性



将来像		課題	施策の方向性
更なる高付加価値化及び経済・社会波及効果拡大	資源の保存と活用	【自治体による活用判断が困難、検討の長期化の課題】 - 自治体の文化財担当のみでは判断ができない事例が多く、活用が推進されない。 - 文化財の価値が唯一無二であるが故、基準を作りやすく、現状維持が優先される傾向がある。 - 首長、自治体、関係者等による検討期間、意思決定の時間が長く、ビジネス機会を喪失。 【歴史的建造物の実態に沿った規制・諸制度改革の課題】 - 歴史的建築物の活用・商業利用に向けた、更なる規制が多く存在している	①文化財等域内資源の 保存と活用 の 具体的方策 (解釈・好事例等)指針化 ②あらゆる域内資源の一体的な支援 ③必要に応じ、更なる規制改革の検討
	地域経営体制	【地域・DMO(地域経営体制)のノウハウ不足・人材不足の課題】 - 地域経営、事業経営の更なる推進に向けた経営・マーケティング等のノウハウを持つ人材の不存在。 - 優秀な人材の育成・地域での登用に向け、座学ではなく現地視察での先導者等とのネットワーク形成、実践的なノウハウ共有や人材育成(共創の場)が存在しない。 【地域経営の確立に向けた諸課題】 - 分散型ホテル等の面的な宿泊施設の開業は一定進んだが、地域産業との連携や地域経済・社会へのインパクトをもたらすほどの事業には至っていない。 - DMO、DMC等地域経営を持続させる自主財源確保の課題。指定管理やふるさと納税、法定外目的税等を組み合わせる成り立たせる仕組みが実装されていない。 - まちにおける来訪者のデータの獲得、共有を含めCRMの仕組みを実装されておらず、地域内での消費の最大化を促せていない。	④各地域における共創の場づくり(ナレッジ・ノウハウ共有型の人材育成)、 モデル創出、好事例の横展開 ⑤多様な財源確保の方策、理解増進・ナレッジ共有
	金融・指標確立	【地域への投融資判断指標の未確立・旧態依然の体制課題】 - 従来の審査方法に限らず、フローの経済的な価値だけでなく地方創生を担う本取組を更に促進するための指標が存在しない。また、地域金融機関が積極的にまち作りに参画している例を発信する機会や場等の体制が不足している。 - 更なる継続投資・高投資を行うための全国的に活用可能なファンド、地方銀行が長期借入に切り替える仕組みが存在しない。	⑥ 地域金融機関の理解増進・ナレッジの共有 ⑦フロー・ストック効果等の付加価値・波及効果評価方法の確立 ⑧ 新たなファンド等の検討
	情報発信・流通	【我が国における古民家ホテルのブランド化・情報発信の課題】 - 各地域・事業者が各々発信され、文化財・古民家カテゴリーの観光のブランド化が成されていない。国内外の高付加価値旅行者が地域に行く動機付け形成が弱い。 - 地域経営、事業経営の更なる推進に向けた経営・マーケティング等のノウハウを持つ人材の不存在。	⑨JNTO、メディア、トラベルデザイナー等と連携した 効果的な海外発信 ⑩富裕層向け流通チャネルの確立

歴史的資源を活用した観光まちづくりの更なる推進に係る事業課題整理・施策の方向性（観光庁資料）

歴史的資源を活用した観光まちづくりの取組の方向性

観光庁では歴史的資源を活用した観光まちづくりを次のように定義しており、取組地域の目指す姿を「歴史的資源を中核に地域資源の潜在価値を一体的に活用する観光・地域経営の実現」としている。新たな目標として、2025年までに50地域の面的取組展開を創出するとともに、300地域の取組展開地域を目指すこととしている。

- ▶農山漁村を含めた地方に広く存在する古民家等の歴史的資源を活用することで、観光を契機にした地方創生を推進し、まちづくりに寄与する取組。
- ▶地域に眠る資産である古民家等の歴史的建築物を活用した一棟貸し含む分散型宿泊施設等を中心に、カフェやレストランなど地域再生の核となる観光資源として面的に活用、再生する取組。

※単体で古民家カフェや宿泊施設を整備するだけではこの取組ではない。

※その中でも特に滞在拠点としての宿泊施設を整備することが最重要である。宿泊が伴うことで、地域での滞在時間が延伸することは直接的に地域の消費額を向上させるため、歴史的資源を活用した観光まちづくりの中核に存在する。

観光庁「歴史的資源を活用した観光まちづくりについて」<https://www.mlit.go.jp/kankochu/content/001595630.pdf>

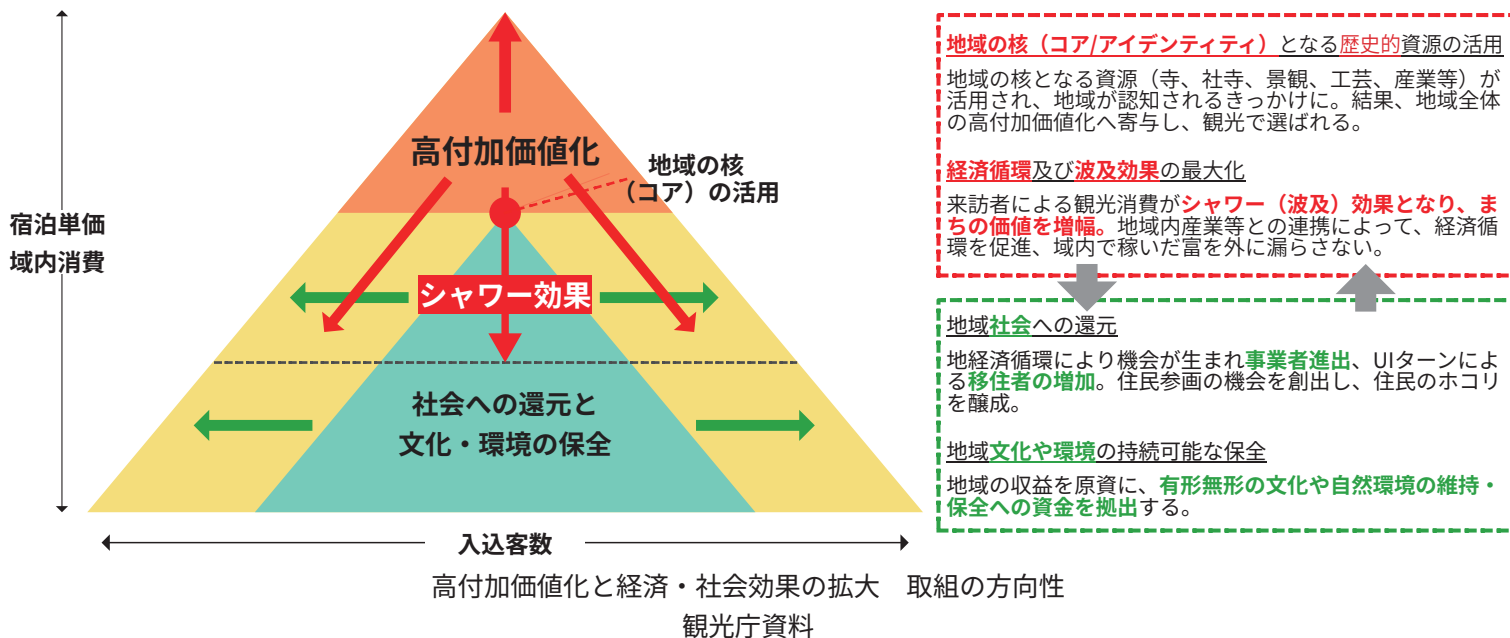
歴史的資源を活用した観光まちづくりの取組は、端的に観光を活用した地方創生、まちづくりの取組である。地方部は都市部に比べてリソース（ヒト・モノ・カネ）が少ない状況にある。こうした状況の中、地域が国内外から旅行者を惹きつけ、観光による継続的な収益を上げ、観光まちづくりにおいて成果を出すためには、少ないリソースを集結させ、適切に配分することが重要である。「観光・地域経営」という視点を持ち、地域の限られたリソースを集結・適切に配分させることで、まちにとって目に見える成果を創出させ、持続的な地域づくりに寄与し、まちが次世代に継承される。こうした取組において、旅行者が文化財等歴史的資源の本質を味わいながら、その維持・保存への貢献を実感できるようなかたちで活用を進めることによって、観光利用と文化財等歴史的資源の保全を両立につなげることができる。

※文化芸術推進基本計画（第2期）（令和5年3月24日閣議決定）において、「（文化芸術）の本質的価値を生かして、社会的・経済的価値を創出し、そこで得られた収益を本質的価値の向上のために再投資するという循環を生み出していくことが重要であり、心豊かで活力のある社会を形成するためにも、「文化芸術と経済の好循環の創出と加速」を図ることにより、地域活性化及び経済成長を促進し、「文化芸術立国」の実現を目指す。」とされている。

一方で多くの地域で歴史的資源を活用した観光まちづくりが取り組まれることは、本取り組みの陳腐化にも繋がりがかねない。国内外の来訪者に選ばれるためには、他地域との差別化が重要である。指定文化財は地域において核となる歴史的資源であり、地域のアイデンティティでもある。こうした文化財を活用することは、地域のコアバリューの創出に繋がり、他地域との差別化を図ることが出来る。また地域に残る他の歴史的資源も活用し面的な展開を図り、高付加価値化を行うことで、更なる来訪者の動機づけにつながる。

またこれらの取組によって生まれる観光消費が地域経済への波及効果を生み、地域社会への還元や文化そのものや環境の保全にもつながる。

こうした取組を念頭に、文化財等歴史的資源の活用を検討することが重要である。



調査事例一覧

本事業は「文化財指定等を受けている歴史的資源の活用の円滑化」を目的としており、目的達成に向けて「既に活用が進んでいる指定文化財の事例収集、及び活用に至るまでのノウハウやポイントを整理すること」を方針に調査を進めた。

調査対象事例の選定に関して、本事業の有識者委員会において、各委員からの意見を踏まえ、「指定文化財を基本的な対象とし、宿泊施設や飲食施設など従来には無かったダイナミックな活用がされ、文化財の保存と活用の好循環に繋がっている事例」を選定した。

そのため、国指定重要文化財を中心に、自治体指定、国登録の文化財において、様々な活用がされている事例を調査した。加えて、史跡や名勝など、建造物に限らない様々な文化財について活用されている事例も調査した。

活用方法については、宿泊施設や飲食施設など観光分野に直結するとして活用している事例を中心にMICE活用、美術館活用、その他イベント活用されている事例まで幅広い活用方法の事例を調査した。

1

岡山県美作市
林家住宅
重要文化財



2

香川県善通寺市
旧善通寺偕行社
重要文化財



3

愛媛県大洲市
大洲城天守
重要文化財



愛媛県大洲市
高欄櫓
臥龍山荘
重要文化財



愛媛県大洲市
旧加藤家住宅主屋
国登録有形文化財



4

東京都千代田区
丸の内
明治生命館
重要文化財



5

東京都港区
白金台
東京都庭園美術館
(旧朝香宮邸)
重要文化財



6

岩手県盛岡市
岩手銀行(旧盛岡
銀行)旧本店本館
重要文化財



7

大阪府高槻市
安満遺跡公園
国指定史跡



8

鹿児島県鹿児島市
仙巖園
国指定名勝



9

兵庫県福崎町
三木家住宅
県指定文化財



10

広島県福山市
福山城月見櫓



11

福岡県うきは市
鏡田屋敷
市指定文化財



12

東京都千代田区
紀尾井町
旧李王家東京邸
都指定文化財



13

山形県新庄市
旧農林省蚕糸試験場
新庄支場庁舎
国登録有形文化財



第2章

歴史的資源の 活用の円滑化に向けた 検討のアプローチ方法

文化財の活用にあたっては、検討する前に押さえるべき4つの視点と、具体的な検討を行うための3つのステップがある。この章では、この2つの事項を解説する。

文化財の活用は、未指定の歴史的資源に比べると確認すべき事項が多い。第3章から説明する具体的な事例やポイントを参照する前に必ず読むこと。

文化財の保存と活用に関する基本的視座

文化財活用を検討する際は、次の4つの視点を基本として取り組みを進めることが重要である。活用の検討のプロセスを確認する前に、この4つの視点を確認すること。

視点1 保存を第一に検討する

文化財はその地域の歴史や文化の中で育まれた、唯一無二のかけがえのない存在である。それゆえに文化財は一度壊れてしまえば取り返しのつかないものであるため、活用を検討するに当たり、当該文化財の特性や価値を正しく理解し、保存に立脚した考え方の下に検討する必要がある。

視点2 文化財の本質的な価値を活かす

文化財はそれぞれが唯一無二の特徴を持っており、文化財に指定されている観点や特徴は異なる。文化財の本質的な価値や規模、意匠、歴史的背景のみならず地域全体の歴史・文化にも着目し、当該文化財ならではの特徴を最大限に活かした活用方法（当該文化財を活用する理由）を検討することが重要である。

視点3 文化財の抱える課題を解決する

前章で掲載したように、文化財の維持に関しては、「文化財の修繕にかかる費用が捻出できない」「地方の過疎化や地域住民の高齢化により、文化財を管理する担い手が不足している」など全国的に課題が散見されている。

こうした課題解決の手法の一つとして、文化財の活用が挙げられる。文化財を活用することで、当該文化財の魅力や価値を発信し、体感してもらい、文化財保存の理解醸成が促される。また宿泊施設や飲食施設として活用することで利用料が入り、持続可能な文化財の修繕にかかる費用の捻出を行うことが出来る。

このように文化財の抱える課題の解決に繋げるような活用を検討することも重要な視点である。

例 活用で得た収益を文化財・伝統文化の保存に活用

愛媛県大洲市で取り組まれている大洲城天守で宿泊する「キャッスルステイ」では、一組一泊100万円（税抜）とし、売上の約3割を行政の文化財観光施設の管理費、公園管理費に充てる収支モデルとしている。また売上には体験コンテンツにかかる鉄砲隊や神楽保存会への出演料も含まれており、地域に残る文化の保存にも寄与している。



視点4 丁寧な確認と協議が必要

文化財は地域の象徴（アイコン）であり、地域を特徴づける貴重な資源の一つである。文化財を観光まちづくりに活用するためには、物件の所有者・管理者だけではなく、地域に関係する様々なステークホルダーとの合意形成が必要である。

また文化財は、文化財保護法を始めとして様々な法制度が関係している。活用を検討する文化財が関連する法制度について確認し、所管する組織への協議が必要である。

コラム 協議先の特定

観点1 文化財の指定状況

例：国指定文化財→文化庁（窓口は各自治体） 都道府県指定文化財→都道府県 市町村指定文化財→市町村

観点2 活用方法に合わせた法制度

例：宿泊活用→旅館業法（各自治体の保健所） 飲食施設活用→食品衛生法（各自治体の保健所）

観点3 文化財の所有者・管理者

例：自治体所有→当該自治体の各担当部局（文化財担当など）

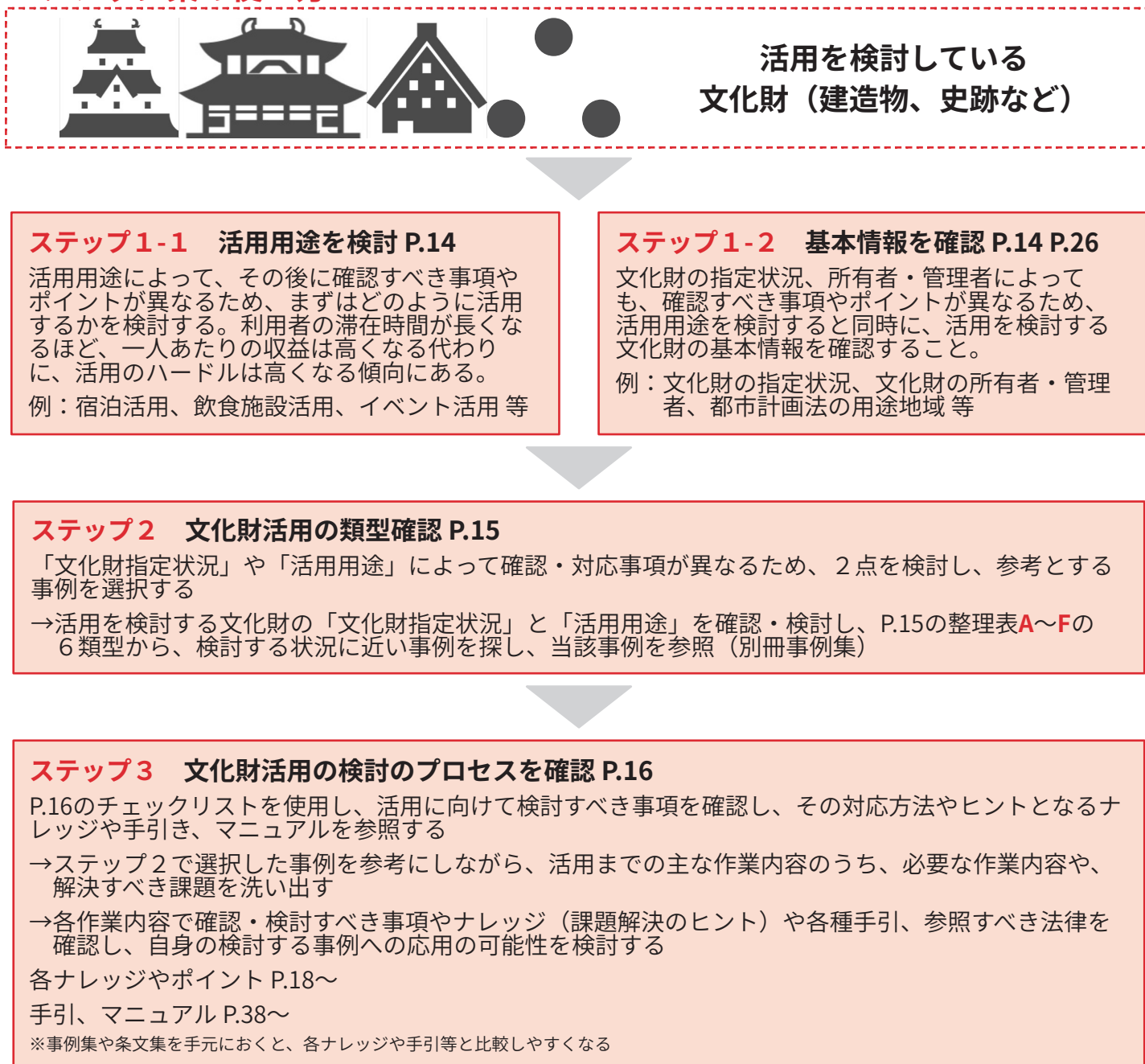
加えて、その土地の所有（国有地、国有林など）や文化財指定状況（史跡など）も確認が必要

文化財の活用にあたって ― 検討のアプローチの概観

本ナレッジ集では、指定文化財等歴史的資源の活用の検討アプローチ方法を3つのステップに分けて解説する。今回の調査を基に、検討プロセスのモデルフロー図を次のように整理した。①活用用途の検討と基本情報の確認②文化財活用の類型確認③具体的な検討のプロセスの確認の3点であり、地域の状況や文化財によって検討する順番が前後する場合もあるが、全ての観点について検討をすることが重要である。

活用の検討～実際の活用開始までには様々な要素の検討が必要となるため、一つ一つを丁寧に検討することが望ましい。下記のモデルを参考に、自身の地域で検討すべき観点を整理して進めていただきたい。また検討している活用方法や状況を整理し、別冊の事例集や事例フロー図集を読みながら、自身の地域で検討すべき事項や解決方法を整理していただきたい。

■ナレッジ集の使い方



ステップ1 活用用途の検討と基本情報の確認

文化財の活用を検討する第一歩は、活用の用途と当該文化財の基本情報の確認が重要である。

文化財はそれぞれが唯一無二の価値を持つ歴史的資源であり、一律のルールを設けることは困難である。そのため活用を検討するためには、当該文化財の置かれている状況（足元）の確認や活用用途（出口）の検討を行い、活用用途に応じて確認すべき事項や必要となる作業内容を洗い出すことが重要である。

ステップ1 活用用途（出口）の検討

活用用途によって、その後に確認すべき事項やポイント（法制度など）が異なるため、まずはどのように活用するかを検討する。利用者の滞在時間が長くなるほど、一人あたりの収益は高くなる代わりに、活用のハードルは高くなる傾向にある。活用の目的（なぜ取り組むのか）なども含めながら検討することが必要である。

	利用者一人当たりの収益	活用のハードル
宿泊活用	高	高
飲食活用	↕	↕
イベント活用	低	低

表 活用方法の検討イメージ
※収益はあくまでもイメージであり、必ずしもこの通りではない

ステップ2 当該文化財の置かれている状況（足元）の確認

先述の通り、文化財は一つ一つ状況が異なる。特に文化財の指定状況、所有者・管理者によって確認すべき事項やポイントが異なるため、活用用途を検討すると同時に、活用を検討する文化財の基本情報を確認することが必要である。

なお都市計画法の用途地域等によっては、活用用途に制限がかかることもある。この2点は同時並行で検討することが重要である※。

P.26に基本情報の整理表を掲載している。こちらも活用しながら、整理頂きたい。

※都市計画法については、P.25を参照

ステップ2 ー文化財活用の類型を確認する

ステップ1で述べた通り、文化財指定状況や活用用途によって確認・対応する事項が異なるため、活用を検討している文化財について、①文化財の指定状況と②活用用途の2点に分けて整理する。「文化財指定状況は何か」を整理し、「その文化財をどのように活用するか」を十分に検討することが重要である。

今回調査した事例をこの2点で整理・類型化したものが下の表である。この整理表に従って、第3章で活用のポイントを紹介する。活用を検討している文化財について、下記の表のうち、どの類型に当てはまるか確認し、活用にあたって検討すべき事項を整理すること。

整理する観点

①文化財指定状況：指定する行政組織による区分で整理

→国指定/国登録、自治体指定（未指定も含む）

②活用方法：利用者からの収入がある活用を前提に、安全担保の重要性が高く、より多くの制限がかかる方法で整理

→宿泊活用/飲食・MICE活用/その他の活用

		活用用途		
		宿泊	飲食・MICE	その他
活用する文化財の指定状況	国指定	A 【重要文化財】 岡山県美作市 林家住宅（1号） （宿泊のほか、飲食施設や住民の集会場など複合的な活用）	B 【重要文化財】 愛媛県大洲市 南隅櫓、高欄櫓、臥龍山荘（1号） （飲食会場として活用） 香川県善通寺市 旧善通寺偕行社（1号） （MICE活用）	C 【重要文化財】 岩手県盛岡市 岩手銀行（旧盛岡銀行）旧本店本館（1号） （イベント活用等） 東京都千代田区 明治生命館 静嘉堂文庫美術館（1号） （オフィス、美術館活用） 東京都港区 東京都庭園美術館 （旧朝香宮邸）（1号） （美術館活用） 【史跡】 大阪府高槻市 安満遺跡公園（公園活用） 【名勝】 鹿児島県鹿児島市 仙巖園 （イベント活用等）
	国登録・自治体指定・未指定（復元）	D 【国登録】 愛媛県大洲市 加藤家住宅 【自治体指定】 兵庫県福崎町 三木家住宅（3号） 福岡県うきは市 鏡田屋敷 【未指定（復元）】 愛媛県大洲市 大洲城天守（県指定史跡）（4号） 広島県福山市 福山城月見櫓（国指定史跡）	E 【自治体指定】 東京都千代田区紀尾井町 旧李王家東京邸（飲食店活用）	F 【国登録】 山形県新庄市 旧農林省蚕糸試験場 新庄支場庁舎（イベント活用）

※対象は、建築基準法制定前に建築された建築物や復元建築物等とし、建築基準法第3条第1項の適用除外を受けるものを調査している。適用されている号を各項目にそれぞれ記載。

※文化財の類型は、活用の対象となる文化財の指定状況によって分類。

※史跡の指定については、それぞれの類型の中で整理する。

ステップ3 — 活用の検討のプロセスを確認する

活用の類型を確認し、活用に向けてどのようなプロセスを踏むかを検討する。

今回調査した事例について、活用に至るまでの作業をフローに整理した。加えて、各作業で参照すべき資料や法制度、検討のポイントを整理している。各事例によって該当する作業や参照する資料、ポイントは異なるため、P.18～まとめている内容を参考に、検討事例に該当するポイントをそれぞれ参照頂きたい。各事例のポイントについて7つのカテゴリに分類している。

下のフロー図を参考に、活用を検討している事例における作業内容を整理し、作業すべき内容や作業する際のポイント（解決すべき課題）の洗い出しを行う。洗い出した内容と参照している事例を比較し、作業方針（課題の解決方法）を確認・検討する事が重要である。

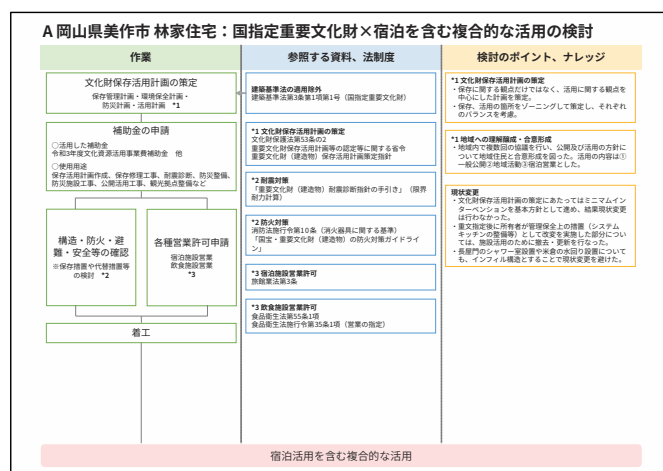
ステップ1

P.17に掲載しているチェックリストを活用して、作業すべき内容を洗い出す

ステップ2

別冊の事例集から検討している内容に近い事例を選び、別冊の事例フロー図を参照

今回の調査事例について、**活用に向けて取り組んだ作業**、**作業において参照した資料や法制度**、**検討のポイント、ナレッジ**の3つの観点から整理してフロー図を作成した。それぞれの作業内容には必要に応じて番号を付しており、参照する資料や検討のポイント、ナレッジの番号に対応させている。各事例のフロー図で作業全体の概観を掴み、関連する資料や法制度、検討のポイントについて、それぞれナレッジ集や事例調査票等の資料を参照のこと。



作業フローの例（岡山県美作市 林家住宅）

フロー図で整理している3項目

作業

各文化財の活用に向けて取り組んだ作業内容

参照する資料、法制度

各作業において参考とした資料（各種手引やマニュアルなど）や法制度

検討のポイント、ナレッジ

活用にあたって参考となるポイントやナレッジ

ステップ3

チェックリストの結果及び選択した事例フロー図から、活用を検討している事例について、①作業すべき内容②解決すべき課題を洗い出す

ステップ4

洗い出した内容と参照している事例を比較し、課題の解決方法を検討する

ステップ5

課題の解決方法に応じたナレッジを参照する（P.18～）

活用までの主な作業内容・検討すべき事項

文化財の活用までに行う主な作業内容と検討すべき事項を洗い出すため、下記のチェックリストを作成した。チェックリストに記載した事項について確認済みの場合は、右のチェックボックスにチェック（✓）を付ける。チェックが付かなかった項目については、右欄の参照すべき箇所を参考に、第3章からのポイントや、事例集、事例フロー集などを参照のこと。

なお本チェックボックスは、現在の状況を整理するためのものであるため、必ずしも全てにチェックが付かないことがある。また活用を検討する文化財の状況によって、順番の前後やチェックが付かない場合もあるが、適宜状況に合わせて活用頂きたい。

活用までの主な作業内容・検討すべき事項	☒	主に参照すべき箇所
1.基礎情報の確認		
（自らが文化財の所有者・管理者ではない場合）文化財の所有者・管理者が特定できている。	☐	P.14、P.26
文化財の指定状況を確認し、活用に向けての相談先が特定されている	☐	P.14、P.26
関連する法制度を確認し、活用に向けての相談先が特定されている	☐	P.14、P.22～P.26、P.27～P.30、P.38～P.44
2.事業内容、コンセプトの検討		
取組の目的（取り組む理由、活用によって解決したい地域の課題等）を設定している	☐	P.12、P.19～P.20
目的に応じた定量的なゴール（年間収支等）を設定している	☐	P.19～P.21
活用用途を検討している	☐	P.14～P.15
運営体制の検討として、施設の管理形態が決まっている	☐	P.19～P.21
運営体制の検討として、施設の営業形態が決まっている	☐	P.19～P.21
来訪者のターゲットが決まっている	☐	P.19～P.21
3.計画の策定		
個別の文化財保存活用計画（もしくは類する計画等）が策定されている	☐	P.31～P.32
個別の文化財保存活用計画（もしくは類する計画等）に記載のある活用方針と齟齬がない	☐	P.31～P.32
活用の実施スキームを検討している	☐	P.21
事業実施主体者が決まっている	☐	P.21
資金計画（活用までに必要となる資金額や資金調達先など）を検討している	☐	P.19～P.20、P.37
各取組のスケジュールを設定している	☐	P.19～P.20
4.ステークホルダーとの調整、協議		
取組に関連するステークホルダーを特定している	☐	P.21
ステークホルダーや地域住民と文化財の活用に関して合意を得ている	☐	P.34～P.35
5.工事		
取組内容から現状変更の有無について確認をしている ※現状変更が不要の場合はチェック不要	☐	P.36
6.コンテンツの開発、情報発信など		
事業内容やコンセプトと合致したサービスを検討している	☐	P.19～P.20
情報発信の方法（情報の導線設計、発信チャネル等）を検討している	☐	P.19～P.20

第3章

歴史的資源の 活用の円滑化に向けた 具体的なポイント

本事業で調査した事例を基に、文化財等歴史的資源の活用を検討する際における課題、及び課題解決のヒントとなるポイントについて解説する。
なお、各事例の詳細は別冊の事例集及び事例フロー図集にまとめている。本章の内容とセットで参照頂きたい。

活用の ポイント1

事業計画の策定

ポイント

- ・文化財の持続的な保存のため、収益確保を念頭においた事業計画を策定
- ・面的な観光まちづくりによって、地域全体で経済効果を上げる

活用において最も重要なのは、その事業運営である。事業運営とは、文化財を適切に活用することで収益を生み、地域経済の発展に貢献することである。それによって文化財の維持管理がされ、よりよい保存につながる。こうした文化財の保存・活用の好循環を生むためには、適切な事業設計と事業運営について検討することが重要である。

ここでは事業計画の策定における考え方と事例におけるポイントを記載する。

事業計画の考え方

文化財の活用において、自治体等が所有する文化財の公開活用が多いのが現状である。こうした活用は、地域の社会教育施設としての側面を有し、文化財を地域共有の財産として広く公開するという目的の取組である。このような取組の重要性については論をまたないが、文化財等歴史的資源には、観光まちづくりや「文化と経済の好循環」の観点からも役割が期待されている。

文化財の持続的な維持、保存・活用の好循環を実現するためには、文化財を活用することで収益を確保し自走できるような事業計画が望ましい。つまり、ビジネスとして持続可能（資金調達に対し返済が出来る計画である）ということが重要である。そのためには地域の実情に合わせて、活用する文化財の価値の整理や特徴に合わせた事業コンセプト、顧客のターゲット設定、具体的な活用の方向性、改修計画とその見積もり、事業の収支、実施体制の構築など、活用に至る準備からその実施まで幅広い観点からの検討が必要である。

観光庁では、文化財に限らず歴史的資源の活用に関するナレッジ集を作成しており、事業計画の策定において検討すべき項目を次のように整理している。こちらのナレッジ集も参考に事業計画を検討頂きたい。

➡REFERENCE

「令和3年度 古民家等の歴史的資源を活用した観光まちづくり推進のための調査事業 ナレッジ集」

<http://www.mlit.go.jp/kankocho/shisaku/kankochi/content/001513161.pdf>



事業計画策定において検討すべき事項

- ①地域・市場分析
- ②地域目標の設定
- ③地域コンセプト
- ④顧客ターゲット
- ⑤ゾーニング検討
- ⑥エリア開発計画
- ⑦物件開発計画
- ⑧事業計画
- ⑨運営体制検討
- ⑩実施スケジュール

ナレッジ1 地域の核となる歴史的資源の活用及び面的展開

文化財を活用することで収益を確保し、自走できるような事業計画の策定にあたっては、地域の核である文化財の活用他、地域に残る様々な歴史的資源をフル活用し、面的にまちづくりを進めることが重要である。歴史的資源の面的活用は地域全体の滞在の質を高め、より高い経済波及効果が期待できる。

→CASE STUDY

愛媛県大洲市 大洲城天守（宿泊活用） P.20

ナレッジ2 容積率優遇（延床面積の増加）による収益確保

重要文化財特別型特定街区制度は平成11（1999）年に東京都が創設した制度で、重要文化財指定建築物、歴史的建造物・ランドマークの保存、街並み景観の形成等に積極的に寄与することを目的としているものである。

具体的には文化財等歴史的建造物の保全や修復を行う場合等に応じて、容積率の割増を受けることが出来る。また重要文化財においては、重要文化財指定建築物の保存床面積又は復元床面積相当分の容積率を更に加えることが出来る。

当該制度を活用し、容積率の優遇を受け、隣接する建造物の延床面積の増加、それに伴う収益の増加が文化財の持続的な維持につながる。

→CASE STUDY

東京都千代田区丸の内 明治生命館（事務所、美術館活用） P.20

→REFERENCE

東京都特定街区運用基準 別冊条文集

事例紹介

CASE STUDY

愛媛県大洲市 大洲城天守（宿泊活用）

地域の核となる歴史的資源の活用及び面的展開

愛媛県大洲市では、大洲城天守閣における宿泊体験の他、城下町に残る複数棟の歴史的建築物を宿泊施設に改修し、城下町全体をホテルとした面的展開を図っている。

また今までにない高付加価値旅行をターゲットとすることで、より高い経済効果を生み、地域内外の事業者の進出の促進の効果を出している。

CASE STUDY

東京都千代田区丸の内 明治生命館（事務所、美術館活用）

容積率優遇（延床面積の増加）による収益確保

本制度は平成11（1999）年に東京都が創設した制度で、重要文化財指定建築物、歴史的建造物・ランドマークの保存、街並み景観の形成等に積極的に寄与することを目的としているものである。

具体的には文化財等歴史的建築物の保全や修復を行う場合等に応じて、容積率の割増を受けることが出来る。また重要文化財においては、重要文化財指定建築物の保存床面積又は復元床面積相当分の容積率を更に加えることが出来る。

当該制度を活用し、新築の高層ビルと併せて容積率を1,500%まで上げることが出来、高層ビル側の延床面積の増加、それに伴う収益の増加が文化財の持続的な維持につながっている。

活用のポイント2

事業運営

ポイント

- ・文化財の特性や活用の理念、目的等を運営事業者と確認・共有する
- ・観光まちづくりを前提に、地域の多様なステークホルダーが連携して取り組む

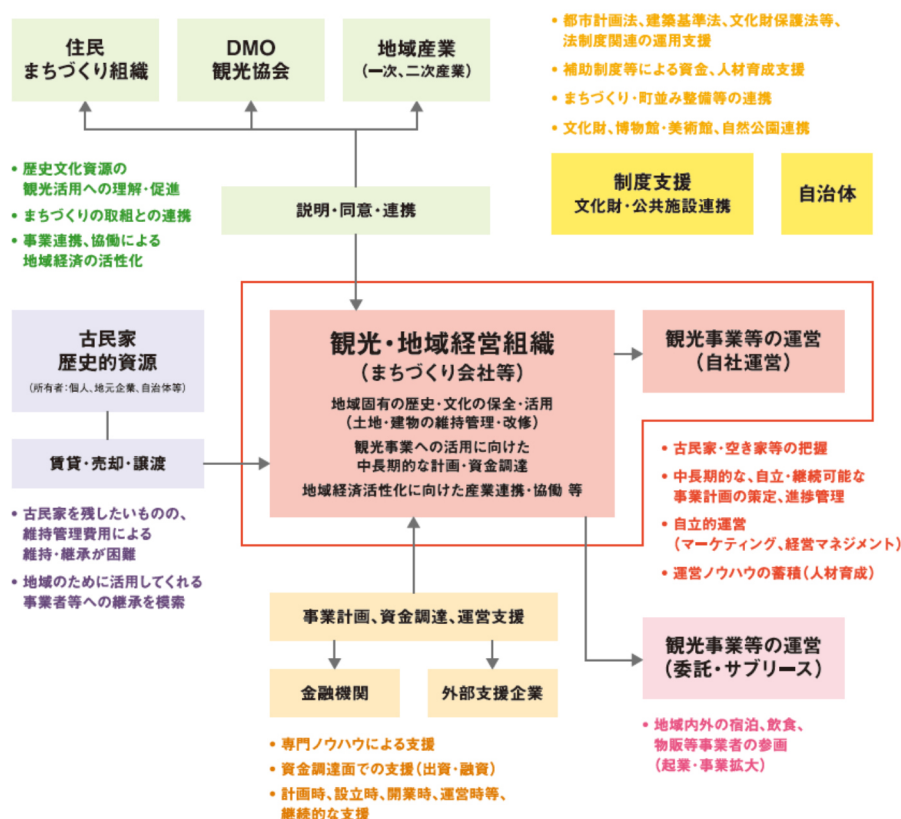
先述のとおり、文化財の保存・活用の好循環を生むためには、適切な事業設計と事業運営について検討することが重要である。ここでは事業運営における考え方について記載する。

事業運営の考え方

活用のポイント1で述べた通り、文化財の保存・活用の好循環を生むためには、適切な事業設計と事業運営について検討することが重要である。文化財等歴史的資源を活用した事業においては、通常の施設運営のノウハウとは異なり、文化財を保存しながら活用する、観光事業に取り組むことで、地域全体のまちづくりや経済発展に貢献することが必要となる。また今までに述べたような法律や関連する専門分野の知識の習得、自治体との連携といったこの事業ならではのスキルも求められる。

文化財を活用した施設を運営するにあたっては、上記のような知識やスキルを持ち、文化財を活用する特性（文化財保存のために事業運営に制限があること等）を理解した上で運営ができる事業者が必要である。現在そういった民間事業者は少ないため、新たに運営事業者を選定する際には、これらの内容を事前に説明し、趣旨を理解頂いた上で取り組むことが必要である。

また観光まちづくりとして取り組むにあたっては、運営事業者だけではなく、観光協会や観光まちづくり法人（DMO）、自治体、地域金融機関、地域住民など多種多様なステークホルダーとの連携によって地域全体で運営をすることが求められる。これらの様々なステークホルダーが文化財を活用する趣旨を正しく理解し、その意義や目的を共有した上で、観光まちづくり事業として運営をすることが重要である。



古民家等の歴史的資源を活用した観光まちづくりの体制・組織の例

令和3年度 古民家等の歴史的資源を活用した観光まちづくり推進のための調査事業 ナレッジ集

活用のポイント3

法制度の整理

ポイント

- ・活用方法や文化財の指定状況等によって確認、検討する法制度が異なる
→各法制度の整理を行い、活用について協議すべき部署と観点を明らかにすることが重要

文化財の活用にあたっては、文化財保護法をはじめ、関連する様々な法制度について確認・整理が必要となる。

活用を検討している歴史的資源の種類（文化財の指定状況）やその地域の用途、検討している活用方法によって、参照すべき法律（条例）や該当する条文、相談すべき窓口が異なる。まずは活用を検討している歴史的資源の基本的な情報を整理することが必要である。

なお、関連する法制度については別冊の条文集に掲載している。適宜確認いただきたい。

文化財活用において整理すべき法制度と観点

1 文化財保護法	①文化財の区分	国指定、国登録、自治体指定等、文化財の区分によって該当する条文が異なる
	②現状変更	文化財の現状を変える場合や保存に影響を及ぼす行為を行う場合は許可が必要
2 建築基準法	①適用除外	建築基準法第3条第一項に該当する建築物について、適用除外を受けることで建築基準法が適用されない
	②用途変更	新たな活用方法を検討する際は、建築物の用途を変更する必要がある
3 都市計画法	①用途地域	活用を検討している文化財（建築物）が立地している土地に指定されている用途地域等の種類によって、建築物の使用用途に制限がかかる
4 消防法	防火設備の設置	文化財建築物個々の特性に応じた防災設備に加え、用途に応じた防火対象物としての消防用設備等の整備が必要
5 旅館業法	営業の許可	宿泊活用を検討する際は、営業許可の取得、それに向けた整備が必要
6 食品衛生法	営業の許可	飲食可能な施設として活用を検討する際は、営業許可の取得、それに向けた整備が必要
7 その他条例	条例の制限	地方自治体が制定する関連条例を適宜確認し、協議が必要

文化財保護法

文化財保護法は、「文化財を保存し、且つ、その活用を図り、もって国民の文化的向上に資するとともに、世界文化の進歩に貢献すること」を目的とする法律である。文化財の保存と活用について規定する法律であるため、活用を検討する際は、①検討する文化財の類型を確認（協議先等の確認）と②現状変更に関する確認が必要である。文化財の活用を検討する際は、確認が必須の法律である。

※現状変更に関する事項はP.36を参照。

①文化財の種別

文化財保護法では、文化財を「有形文化財」、「無形文化財」、「民俗文化財」、「記念物」、「文化的景観」及び「伝統的建造物群」と定義し、これらの文化財のうち、重要なものを国が指定・選定・登録し、重点的に保護している。国が指定する有形文化財のうち、重要なものを「重要文化財」に指定し、さらに世界文化の見地から特に価値の高いものを「国宝」に指定して保護を図っている。

また文化財に対する国民の関心の高まりとともに、地域の文化財の保存及び活用のための地方公共団体の役割は、重要さを増している。全国の多くの地方自治体がそれぞれ文化財保護条例を制定し、それに則して地域内に存在する文化財の指定等を行っている。

平成8年10月1日に施行された文化財保護法の一部を改正する法律によって、保存及び活用についての措置が特に必要とされる文化財建造物を、文部科学大臣が文化財登録原簿に登録する「文化財登録制度」が導入された。この制度を活用して登録した文化財が「登録文化財」である。登録有形文化財は、近年の都市計画の進展や生活様式の変化等により、消滅の危機に晒されている多種多様かつ大量の文化財建造物を後世に幅広く継承していくために作られた制度であり、届出制と指導・助言等を基本とする緩やかな保護措置を講じるものであるため、他の文化財に比べて活用の検討がしやすい傾向にある。

今回の調査が範囲とする文化財は「国指定重要文化財」、「史跡」、「名勝」、「自治体指定文化財」、「登録有形文化財」である。それぞれの文化財の体系は下図の通り。

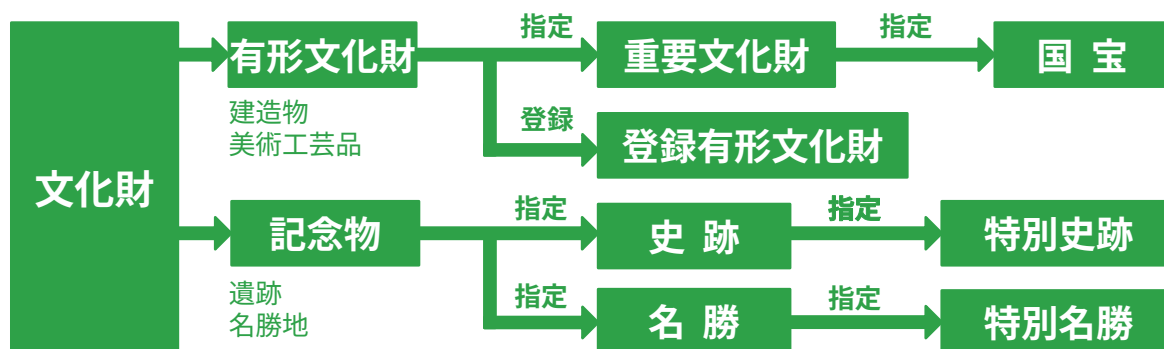


図 文化財の形態（一部）文化庁資料より作成

文化財指定を受けている建造物や史跡は同法によって保存・活用することとなっているため、活用を検討する際は、活用方法（どのような活用をするのか）やそれに伴う現状変更の有無、保存に影響を及ぼさないか等の協議が必要となる。

文化財の指定状況によって、協議先が異なるため、検討する文化財の指定状況を確認することが重要である。また史跡指定されている区域に建つ建造物が有形文化財に指定されている場合、それぞれの指定状況に応じて、協議先も異なるので留意が必要である。なお、国指定文化財の判断は文化庁となるが、協議の窓口は地方自治体の文化財担当部局となる。

②現状変更

現状変更とは、当該指定文化財の現にある状態を変える行為や保存に影響を及ぼす行為を意味する。文化財は文化財保護法により保護されているため、これら行為をする場合は、現状変更を申請して事前に許可を得る必要がある。活用にあたっては、新たな用途のために必要な改修が事前の現状変更許可を要することも考えられるため、現状変更にあたる行為があるか、現状変更する箇所などを確認することが重要である。

なお現状変更に関する具体的なポイントは、P.36を参照のこと。

建築基準法

建築基準法は、建造物を建築する際や利用する際に守るべき最低限のルールを定めた法律である。同法では、国民の生命、健康、財産を守るため、地震や火災などに対する安全性や、建築物の敷地、周囲の環境などに関する必要な基準が定められている。

①適用除外

文化財（建築物）の活用を検討するにあたっては、同法第3条第1項による適用除外を受けることがある。第3条第1項による適用除外を受ける場合は次の通り。この条件に該当する建築物については、建築基準法の適用が除外され、用途変更、建築確認申請等の手続きを不要とすることが出来る。

ただし、建築物の安全や防火、衛生等の観点から支障がないと認めているものではないため、建築基準法の趣旨に沿って、安全上、防火上及び衛生上必要な措置を講じる必要がある。

第3条第1項第1号 国宝、重要文化財など

第3条第1項第2号 旧重要美術品等の保存に関する法律によって重要美術品等として認定された建築物

第3条第1項第3号 条例に基づき保存措置が講じられている建築物であり、特定行政庁が建築審査会の同意を得て指定したもの

第3条第1項第4号 第1号、第2号の原形を再現する建築物で、特定行政庁が建築審査会の同意を得てその原形の再現がやむを得ないと認めたもの

表 建築基準法の適用除外となる場合（建築基準法より）

国土交通省では、全国の歴史的建築物の保存と活用を促進する施策である同法第3条第1号第3号の条件である「地方公共団体が定める条例」の制定や、制定後の活用の促進を目的に、「歴史的建築物の活用に向けた条例整備ガイドライン」を作成している。本ガイドラインでは同法第3条第1号第3号の適用除外の条例の制定に関する手続きの解説や、適用除外を受けた後、安全上、防火上及び衛生上の支障が生じないよう必要な代替措置の手法について事例を基に解説している。当該ガイドラインについては第4章のP.41を参照のこと。

②用途変更

建築物にはそれぞれ建築された用途が定められており、定められた用途から別の用途に転用する際には、建築基準法の用途変更にあたり、確認申請の手続きが必要となることがある。宿泊施設や飲食施設は同法における「特殊建築物」に当たり、活用する部分が200㎡を超える場合は、用途変更が必要となる※。ただし、確認申請の要否に関係なく、建築基準法に定められた基準への適合は必要となる。

確認申請の他、前項で示した第3条第1項第3号の適用などは建築審査会の同意が必要となる。建築審査会は、建築指導について適正かつ円滑に運用するための第三者機関であり、都道府県及び建築主事を置く市町村に設置されている。地方自治体によって建築審査会の設置されている期間が異なるため、協議先について確認が必要である。

※建築基準法の一部を改正する法律（平成30年法律第67号）

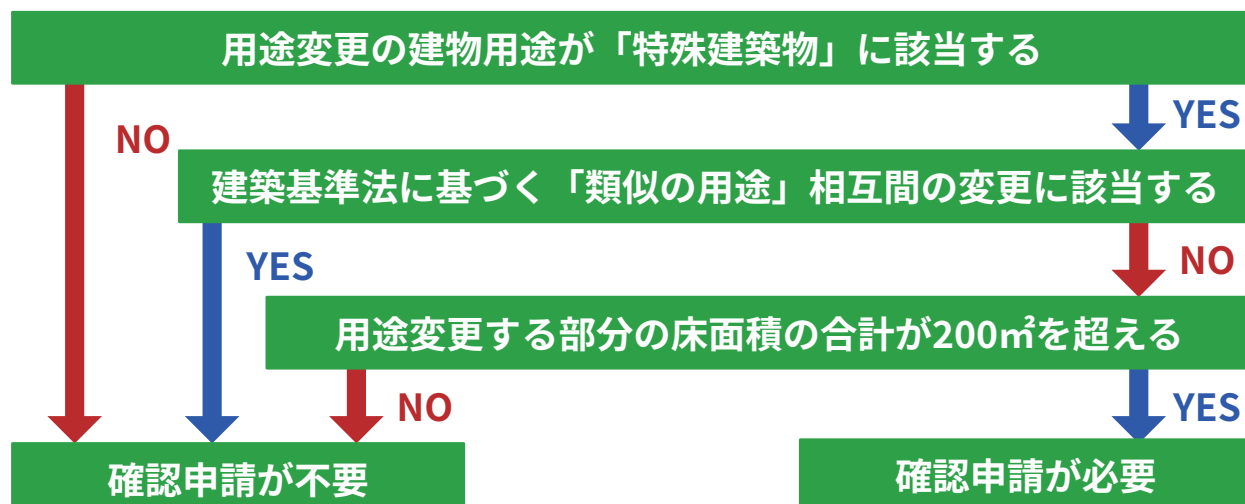


図 確認申請の要否判定フロー（広島県土木建築局資料を基に事務局作成）
<https://www.pref.hiroshima.lg.jp/uploaded/attachment/421465.pdf>

都市計画法

都市計画法は街づくりのルールを定めた法律であり、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的としている。

文化財の活用に関連する事項は用途地域及び市街化調整区域の確認である。

用途地域、市街化調整区域

ある一定の地域内に住居や商業、工業等異なる用途の地域が混在することで都市環境が悪化することを防ぐため、都市計画法に基づいて「用途地域」が定められており、定められている用途地域によって、建築可能な建築物の用途や容積率、建ぺい率、高さなどに制限が課されている。地域の中で中心部にある文化財の活用を検討する際、用途地域の指定状況によって宿泊施設や飲食施設への活用が制限されていることがある。事前に地方自治体（市町村、都道府県）の担当部局（都市担当課、観光担当課、地域振興担当課等）に相談することが必要である。

また、無秩序な市街化を抑えるため「市街化調整区域」という区域があり、当該区分に指定されている区域における建築行為は許可が必要である。なお当該区域の建物については、平成28年より既存集落のコミュニティ維持や観光振興等による地域再生に活用する場合において、用途変更の運用弾力化が国土交通省より示されている※。その場合、地方自治体の都市計画や観光計画等との整合が必要となるため、事前に地方自治体（市町村、都道府県）の担当部局（都市担当課、観光担当課、地域振興担当課等）に相談すること。

その他地方自治体で定められている景観に関する条例等により、抑制される場合もある。活用したい物件や地域の用途地域及び条例を確認し、市街化調整区域等宿泊施設への用途変更が可能か、地方自治体の担当部署（都市計画課等）に確認すること。

※国土交通省「市街化調整区域の古民家等を観光振興や移住・定住促進に活用できるよう開発許可制度の運用を弾力化」

https://www.mlit.go.jp/report/press/toshi07_hh_000102.html

消防法

消防法は火災を予防することにより生命や身体、財産を火災から保護するとともに、火災や地震等の災害被害の軽減を目的とした法律である。文化財は我が国の歴史や文化の理解のため必要不可欠な財産であり、その保護が重要であることから、保存の措置として、規模にかかわらず消火器又は簡易消火用具及び自動火災報知設備を設置する必要がある。

宿泊施設や飲食施設等の用途に活用する場合、利用客の安全を確保するため、別途様々な防火対策が必要である。特にホテルや旅館等の宿泊施設は、「防火対象物」として指定されており、消防用設備等の設置、防火管理の実施等防火安全対策を守ることが義務づけられている※。

一方で文化財指定を受けている場合、新たな設備の設置が困難な場合が多い。活用を検討する際は、所管の消防署に活用するに当たって消防設備の設置、防火管理の実施が必要か（設備の設置が可能か）確認することが重要である。

なお、重要文化財の防火対策にあたっては、文化庁がガイドラインを策定している。そちらも参照しながら検討を進めて頂きたい。（当該ガイドラインについてはP.39を参照）またP.27「安全性の担保」の項目では、消防法に関連したナレッジを記載している。そちらも参考にしたい。

※ 消防法第17条

旅館業法、食品衛生法

宿泊施設や飲食施設を開業する場合、それぞれ営業許可の申請を行い、保健所の検査を経て営業許可を取る必要があり、文化財を活用するにあたって同様の手続きが必要である。

それぞれの営業許可を取得する場合は、都道府県の保健所に申請する。事前に活用予定の物件の見取り図等を準備し、旅館業法の許可を取得することが出来るか確認・相談すること。

なお、宿泊施設への活用を検討する際、旅館業法ではなく住宅宿泊事業法を活用し、民泊することも一つの方法である。住宅宿泊事業法の場合、申請の要件が旅館業法に比べて簡便であり、住宅であれば手続きだけで可能というメリットがあるが、営業日数が最大180日までに制限されるなどデメリットもあるため、状況に応じた運営方法を検討する必要がある。（詳しくは令和2年度「城泊・寺泊専門家派遣事業ナレッジ集」を参照のこと）

以上を踏まえて、活用を検討する際の整理表を作成した。まずは下記の整理表を活用して、活用の検討をしている文化財の状況と検討している活用方法について整理し、確認すべき法制度や協議すべき地方自治体の関係部局等を確認頂きたい。なおあくまでも整理は一例であるため、具体的な協議先や協議内容は関連する条例なども参考に、個別に確認頂きたい。

※本整理表は、今回の調査事業の結果を踏まえて事務局が独自に作成。

整理方法

- ・ 下記整理表に従って、①活用を検討する文化財の状況や②検討する活用方法について整理
- ・ 整理した状況に応じて、確認すべき事項について参照し、協議先等を確認

① 活用する文化財の状況

	文化財指定状況 (国・都道府県・市町村)	所有・管理 (国・都道府県・民間及び個人)	建築基準法の適用除外 (○・×)	現在の用途	用途地域等	その他
建造物						
史跡						

② 検討する活用方法 → 用途変更の要否を確認

	現在の用途	変更する用途	変更する床面積
建造物			
史跡			



③ ①と②の内容を基に確認すべき事項

文化財指定状況	国指定、国登録有形→文化庁 国以外指定→当該教育委員会（文化財担当）
所有・管理	国有地→財務省（地方財務局等） 国以外→各自治体の所管部署（適宜確認） 民間及び個人→当該者
建築基準法の適用除外 活用方法（特殊建築物） 活用する床面積	○→確認申請が不要 ×・特殊建築物・200㎡以内→確認申請が不要 ×・特殊建築物・200㎡以上→確認申請が必要
用途地域	指定状況によって許可申請が必要

活用の ポイント 4

安全性の担保

ポイント

- ・耐震診断と消防設備について確認が必要
- ・消防設備については特例で適用除外を受けることも検討

文化財を活用するにあたって、不特定多数の利用者が見込まれる事が多く、その際には耐震や防火など、利用者の安全性の担保が不可欠である。

多くの文化財（建築物）は現行の法制度の基準を満たしていないことが多く、建築基準法の適用除外となるが、現行の法制度の基準に適合するように整備することが必要である。また建築物の設計方法などもそれぞれ異なっているため、安全性の担保については、活用を検討する文化財によって個別具体的に検討する必要がある。

ここでは、安全性の担保を検討するにあたっての基本的な考え方と、各調査事例における安全担保のナレッジを紹介する。

ナレッジ1 担当部局への早期の相談

文化財の活用を検討する際、関連する法制度を確認し、該当する法制度を所管する各部局に出来るだけ早く相談することが重要である。各法制度についての検討すべき観点は活用のポイント1「法制度の整理」を参照のこと。

また相談をするにあたっては、「活用イメージ」および「活用イメージに伴う法制度の整理するポイント（協議すべき事項）」を整理した計画を作成することが重要である。

→CASE STUDY

広島県福山市 福山城月見櫓（宿泊活用） P.28

ナレッジ2 耐震構造、耐火、消防設備の確認

安全性の担保において重要なのは、耐震構造と耐火及び消火に関する事項であり、関連する法制度として、建築基準法と消防法が挙げられる。

文化財における耐震構造の検討について、昭和56年に施行された耐震診断基準は一般的な住宅等を想定しているため、文化財等伝統工法で建てられた木造建築には馴染みにくいこともあり、文化庁では重要文化財（建造物）における診断方法について「重要文化財（建造物）耐震診断指針」を策定している。なお当該指針は重要文化財（建造物）を対象としているものの、その他の文化財（建造物）についても参考にすべき資料である。平成25年には当該指針の解説として「重要文化財（建造物）耐震診断・耐震補強の手引」が作成されている。こちらも併せて参照することが重要である。（それぞれの詳細は、P.39を参照のこと）

文化財における消火設備の設置について、文化庁では「国宝・重要文化財（建造物）等の防火対策ガイドライン」を作成し、各文化財の特性ごとに、「建造物固有特性」「敷地特性」「立地特性」「活用・管理の実態」の4つの観点から、想定される火災リスク、防火についての基本的な考え方、必要な点検事項と手順、対応策等をまとめている。国宝・重要文化財（建造物）以外の文化財（建造物）においても参考にすべき資料である。

→REFERENCE

「重要文化財（建造物）耐震診断指針」 P.39

「国宝・重要文化財（建造物）の防火対策ガイドライン」 P.39

「重要文化財（建造物）耐震診断・耐震補強の手引」 P.39

なお、消防設備の設置については、消防設備の設置によって文化財の価値が損なわれる可能性がある際、防火対象物の位置や構造などから、火災や延焼の恐れが少なく、被害を最少限に止めることが可能と判断される場合に、消防法施行令第32条を適用し消防設備の設置について緩和を受けることが出来る。

→CASE STUDY

東京都千代田区丸の内 明治生命館（事務所、美術館活用） P.29

→REFERENCE

一般住宅を宿泊施設や飲食店等に活用する場合における消防用設備等に係る消防法令の技術上の基準の特例の適用について（通知） P.42

計画を策定し、シュミレーションを進めていた場合でも、具体的なイメージが掴めないと調整に時間を要することもある。そうした場合、担当部局に実施イメージを持っていただくため、実証実験を実施し現場に立ち会って頂くことで、運用にあたって確認事項の点検などを具体的に確認。検討頂くことも重要である。

愛媛県大洲市 大洲城天守閣（宿泊活用） P.29

活用において施設の利便性の向上は重要である一方で、文化財の保存（必要最小限の改変）は大前提である。活用を検討する文化財において、トイレなどの水回りやバリアフリーなど施設活用の利便性を高めることを目的に、隣接する敷地に附属棟を建築するという手法も考えられる。附属棟の建築にあたっては、文化財への延焼防止策として、附属棟の準耐火建築物、文化財と附属棟の間に防火区画を設け、十分な距離をとって隔離するなどの検討が考えられる。

香川県善通寺市 旧善通寺偕行社（MICE活用）P.30

CASE STUDY

令和2年度観光庁「城泊専門家派遣事業」において、専門家によるアドバイスを受けながら、取組イメージ及び/;検討すべき論点を整理。関連する部署との協議及び市長への説明をスムーズに進めた。

<http://www.mlit.go.jp/common/001401927.pdf>

福山城事業計画書案（福山市）

CASE STUDY

東京都千代田区丸の内 明治生命館（事務所、美術館活用）

消防法の特例適用

明治生命館は、建築基準法上明治生命館（重要文化財）の増築という整理となっているため、消防法上1棟扱いの複合用途防火対象物となり、それに見合う防火設備の設置が必要になる。

消防法施行令第32条では、消防用設備等において、消防長又は消防署長が防火対象物の位置、構造又は設備の状況から判断して、この節の規定による消防用設備等の基準によらずとも、火災の発生又は延焼のおそれ著しく少なく、かつ火災等の災害による被害を最少限度に止めることができると認められる場合、防火設備の設置に関する適用を除外することが出来る。

明治生命館では、この特例を活用し、文化財の価値を損なうもの、物理的な対応が困難なものであり、特例申請を行い免除を受けている。



CASE STUDY

愛媛県大洲市 大洲城天守閣

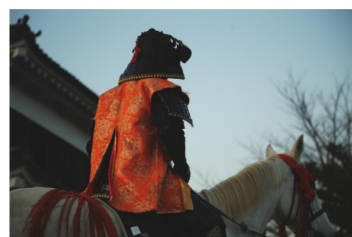
実証実験の実施

大洲城天守閣の宿泊活用（城泊）について、地域DMOである一般社団法人キタ・マネジメントは本格的な開業前に実証実験を実施。城泊実施にあたっての計画書に基づいて実施し、愛媛県や大洲市の関連部局が立ち会い、宿泊体験が安全に実施されていることを確認している。

※実証実験の報告書については、大洲市HPを参照。
<https://www.city.ozu.ehime.jp/uploaded/attachment/26587.pdf>



文化財観光施設を活用した歴史体験実証実験
実施報告書
(令和元年 11 月 8 日・9 日実施)



令和元年 12 月 18 日

文化財観光施設を活用した歴史体験検討委員会
(大洲市・大洲市観光まちづくり戦略会議)

実証実験の様子（左）と
実証実験の報告書（上）

香川県善通寺市 旧善通寺偕行社（MICE活用）

附属棟の建設

旧善通寺偕行社（重要文化財）の活用を検討した際、トイレや水回り、倉庫など活用において必要な機能で偕行社に不足している機能を補うため、東側に別棟（附属棟）を建設して利便性を向上させ、その公開と活用を図ることにした。

附属棟の整備について、香川県土木部建築課建築指導室担当者と協議を重ね、下記3点の条件を満たした上で、重要文化財である旧善通寺偕行社と接続した一棟として考え、接続しての増築を認めるという見解を得て行った。

- ①附属棟を準耐火建築物とする
- ②重要文化財部分と附属棟の間に防火区画を設ける
- ③延焼防止を目的に重要文化財部分を附属棟は3m以上隔離する（実際には6mを確保）

また附属棟の防火扉の設置について義務ではなかった（1,000㎡以上で設置義務が発生）が、玄関・ホール・廊下を重要文化財へのバリアフリー対策のアプローチ施設として成立させるために、附属棟居室からの延焼のリスクを抑えるために防火区画を自主的に設けた。



旧善通寺偕行社（写真中央）と附属棟（写真左）

活用のポイント5

文化財保存活用計画の策定

ポイント

- ・保存の重要度から保存する部分と活用可能な部分をゾーニングする
- ・活用内容を出来るだけ具体的に記す

保存活用計画は「所有者等が重要文化財の現状と課題を把握し、保存・活用を図るために必要な事項や、所有者等が自主的に行うことのできる範囲等を明らかにし、また、これらに関して所有者等・関係地方公共団体・文化庁等の間の合意を形成しておくことによって、所有者等による自主的な保存と活用が円滑に促進されることを目的」としたものとされており、文化財の歴史的・文化的価値や個別具体的な特性を踏まえて、当該文化財の保存及び活用の具体的な方策について取りまとめたものである。

今回の調査において、多くの事例で文化財保存活用計画が策定されており、それぞれに特徴的なポイントが見られた。ここでは文化財保存活用計画の概要と各事例におけるポイントを記載する。

文化財保存活用計画に記載する内容

重要文化財保存活用計画に記載すべき事項については文化財保護法第53条の2において記載されている。まとめると下記の表のように整理される。なお重要文化財以外の文化財保存活用計画についても、これを準用することとしている。

1. 当該重要文化財の名称及び所在の場所

- (1) 重要文化財保存活用計画の名称
- (2) 重要文化財の員数
- (3) 重要文化財の指定年月日及び指定書の記号番号
- (4) 重要文化財の所有者の氏名又は名称及び住所
- (5) 管理責任者がある場合は、その氏名又は名称及び住所
- (6) 申請者が管理団体であるときは、その名称及び事務所の所在地
- (7) その他参考となるべき事項

2. 当該重要文化財の保存及び活用のために行う具体的な措置の内容

- (1) 当該重要文化財の現状変更又は保存に影響を及ぼす行為に関する事項
 - ①現状変更等を必要とする理由
 - ②現状変更等の内容及び実施の方法
 - ③現状変更等のために所在の場所を変更するときは、変更後の所在の場所並びに現状変更等の終了後復すべき所在の場所及びその時期
 - ④現状変更等の着手及び終了の予定時期
- (2) 当該重要文化財の修理に関する事項
 - ①修理を必要とする理由
 - ②修理の内容及び方法
 - ③修理のために所在の場所を変更するときは、変更後の所在の場所並びに修理の終了後復すべき所在の場所及びその時期
- (3) 当該重要文化財（建造物であるものを除く）の公開を目的とする寄託契約に関する事項
 - ①重要文化財の公開及び保管の計画に関する事項
 - ②重要文化財の公開を目的とする寄託契約の契約期間
 - ③重要文化財の公開を目的とする寄託契約を締結した寄託先美術館の設置者の氏名又は名称並びに当該寄託先美術館の名称及び所在地

3. 計画期間

これに加えて文化庁では「重要文化財（建造物）保存活用計画の策定について（通知）」（平成11年3月24日庁保建第164号）において、重要文化財（建造物）保存活用計画の内容について「保存管理、環境保全、防災、活用に係る各計画及び保護に係る諸手続を定めたものからなり、原則としてこれらのすべてを含む総合的な計画として策定するもの」としている。

今回調査した事例においても、これらの方針を基に策定がされている。それに加えて、保存の円滑な検討及び活用を意識した記載がされている事例が見られた。

ナレッジ1 保存部分における重要性ごとの調査と明示、エリア指定

調査した事例のうち、文化財保存活用計画を策定している事例のほとんどにおいて、現状や調査結果等から保存における重要度の高さをエリアごとに設定していた。文化財全体としては保存が重要であるものの、完全な状態での復原が難しいエリアや、改変等で文化財としての価値が乏しいエリアが存在することもある。こうした部分については「その他部分」と定め、活用または安全性向上のために改修が行えるようにしている。

このように文化財の各部分について保存すべきレベルを設定、ゾーニングをすることで、保存すべき部分と活用可能な部分を把握し、各エリアにおける有効な保存と活用の方法を検討することが出来る。

→CASE STUDY
東京都千代田区紀尾井町 旧李王家東京邸（飲食活用）P.32

ナレッジ2 具体的な活用方法を検討し記載する

事例調査や各委員へのヒアリングから、文化財保存活用計画に出来る限り具体的な活用方法を盛り込み、活用を前提に策定すべきという意見が見られた。文化財は保存が大前提であるため、保存に関する具体的な事例やノウハウは多くあるものの、公開活用以上の事例は少ないため、宿泊施設や飲食施設、イベント活用などの活用方法や、それに伴う現状変更（空調設備や照明、音響設備の導入など）及び修理の内容については、出来る限り具体的に記載し、文化庁及び教育委員会等に協議をすることが望まれる。

→CASE STUDY
岡山県美作市 林家住宅（宿泊活用）P.33

事例紹介

CASE STUDY

東京都千代田区紀尾井町 旧李王家東京邸（飲食活用）

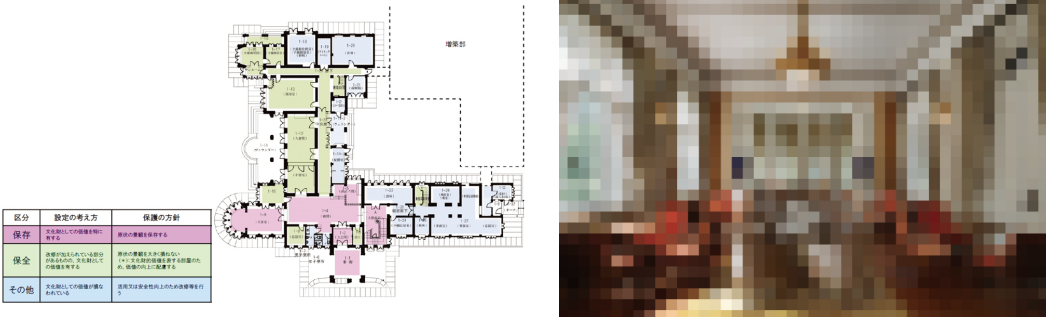
保存部分とその他部分のゾーニング

旧李王家東京邸（東京都指定有形文化財）は、平成23年に文化財指定を受け、平成28年に旧ランドプリンスホテル赤坂の再開発工事に合わせて、保存活用計画を策定している。

竣工直後の様子が写真資料や工事図面などで確認できるため、文化財保存活用計画において「創建当時の姿・意匠を尊重し、文化財としての価値を維持するとともに、新たな社会的要求に適した利便性向上を図り、積極的活用を行う」ことを基本方針と定めている。

具体的には建造物の各部分を「保存部分」「保全部分」「その他部分」に区分し、それぞれの部分において適切な保存管理を行うこととしている。

保存部分	外観や創建当時の面影をよく留めている部分	現状の景観を保存する
保全部分	創建当時の景観が失われている部屋	現状の景観を大きく損ねない
その他部分	従前の改修により大きく改造がなされている部屋など	活用または安全性向上のため改修等を行う



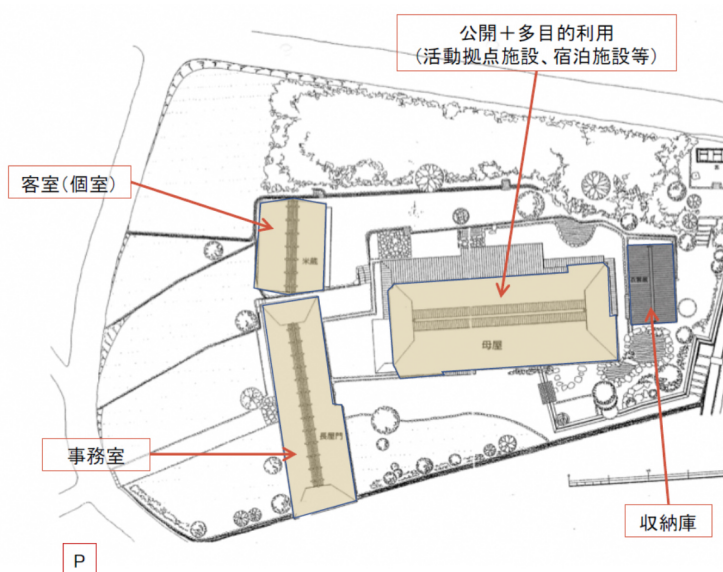
各部分のゾーニング（左）と保存部分のカフェ（右）

岡山県美作市 林家住宅（宿泊活用）

具体的な活用方法の記載

林家住宅は、国指定重要文化財に指定されている民家の宿泊施設化する国内で初の事例である。活用に先駆けて、所有者及び美作市、一般社団法人ノオトにて林家住宅の重要文化財保存活用計画を策定している。当該計画の活用計画において各棟の活用方法を記載しており、米倉等について「宿泊施設としての活用」を明記し、それに伴う建築計画等を記載している。

宿泊施設としての活用を記載した保存活用計画が受理されたため、その後の活用に関する協議が円滑に進んだ。



林家住宅活用計画案
重要文化財林家住宅(岡山県英田郡東粟倉村)主屋他3棟保存活用計画より

活用のポイント6

合意形成

ポイント

- ・文化財は地域のアイコンであり、活用にあたって地域住民との合意形成も重要
→丁寧な住民説明の実施や地域住民と協働で検討する場作りが重要

文化財は地域の象徴（アイコン）であり、地域を特徴づける貴重な資源の一つである。文化財を観光まちづくりに活用するためには、物件の所有者・管理者だけではなく、地域に関係する様々なステークホルダーとの合意形成が必要である。ここではステークホルダーへの合意形成の手法についてナレッジを紹介する。

ナレッジ 地域住民との協議の場を設け、丁寧に説明する

観光まちづくりの文脈における文化財活用については、特に地域住民との合意形成が重要である。先述の通り、文化財は地域の顔であり、地域住民にとっても特別な宝である。そうした文化財の活用においては、地域住民の利用を締め出し、文化財が持つ本来の価値からかけ離れた活用をするのではないかという誤解をされる恐れもある。

そうした誤解がないよう、文化財活用の趣旨や目的、活用方法などを地域住民に丁寧に説明することが重要である。日本初の木造天守閣での城泊（キャッスルステイ）を実現した愛媛県大洲市では、住民向けの説明会を複数回に渡って実施し、地域の顔である城（文化財）の活用についてその理念や目的を共有する機会を多く設けることで、住民への理解が深まり、円滑な活用につなげている。

→CASE STUDY

愛媛県大洲市 大洲城天守閣（宿泊活用） P.34

また公園等地域住民の利用も多く見込まれるような場合、利用者である地域住民への説明に加えて、地域住民と活用方法のについての意見交換の場を設け、意見交換の場で出た意見を活用計画に反映させることで、地域住民との共創の機運を醸成し、円滑な活用につなげている事例も見られた。

→CASE STUDY

大阪府高槻市 安満遺跡公園（その他活用） P.35

事例紹介

CASE STUDY

愛媛県大洲市 大洲城天守閣

住民説明会の実施

愛媛県大洲市の大洲城天守閣におけるキャッスルステイの実施においては、住民向けのシンポジウムや説明会を実施し、説明会については令和元年5月から12月にかけて35回実施。地域住民への丁寧な説明を行い、円滑な活用につなげている。

大洲市「文化財観光施設を活用した歴史体験実施計画」については、大洲市HPを参照。

<https://www.city.ozu.ehime.jp/uploaded/attachment/26590.pdf>



住民説明会の様子

大洲市「文化財観光施設を活用した歴史体験実施計画」より

大阪府高槻市 安満遺跡公園（その他活用）

地域住民とのワークショップの実施

安満遺跡公園（国指定史跡）は弥生時代の環濠集落の遺跡であり、史跡部分とその他部分を一体的に都市公園として整備・活用している。

整備基本計画では「多様な人々の意見交換と連携の場を通じて、社会のニーズに対応した段階的な運営や整備を行う、成長する公園づくり」に取り組むとしており、公園利用の主なターゲットである高槻市民との意見交換を通じて事業を進めた。

平成24年11月～平成26年3月にかけて公募市民24名による市民ワークショップを企画し、公園整備における構想策定に参加。ワークショップの内容を取りまとめた、「整備構想素案」に反映させたほか、市内数カ所でオープンハウス（展示型自由意見提案会）を実施し広く市民の意見を聴取する取り組みを行った。



住民協働プロジェクトで策定した活用イメージ
史跡安満遺跡 整備基本設計【概要版】より

活用の ポイント

7 現状変更の協議

ポイント

- ・現状変更をする際は、出来るだけ最小限に抑えることを意識する
- ・現状変更の手続きの弾力化も検討する

現状変更とは、当該指定文化財の現在の状態を変える行為や保存に影響を及ぼす行為を意味する。文化財は文化財保護法により保護されているため、保存に影響を及ぼす行為をする場合は、申請して事前に許可を得る必要がある。活用に当たっては、新たな用途のために必要な改修が事前の現状変更許可を要することも考えられるため、現状変更に当たる行為があるか、現状変更する箇所などを確認することが重要である。

ここでは現状変更を検討するにあたっての基本的な視点と、調査の中で見られた現状変更の円滑化に関するナレッジを記載する。

現状変更を検討する際の考え方

現状変更は文化財の現状を変える行為や保存に影響を及ぼす行為であるため、文化財の保存を目的とする文化財保護法の中でも非常に重要な制度であり、その協議は慎重に進めるべきものである。そのため新たな活用方法に対する現状変更の協議は時間を要する場合がある※。つまり活用を検討し始めてから実際に活用が始まるまでの準備期間が長くなるため、未指定の歴史的資源と比べると活用のハードルが高い。これが文化財活用における課題の一つである。

そのため、文化財の活用を検討するにあたっては、現状変更の協議がポイントとなる。具体的には、次の2点を意識しながら、現状変更の協議を行うにあたり、必要とする箇所を整理することが重要である。

現状変更を検討する際に意識すべき観点

- | | |
|-----------------|-------------------|
| ① ミニマムインターベンション | 最小限の整備に留める |
| ② リバーシビリティ | 整備前の姿に容易に戻せる状態とする |

ミニマムインターベンションとは歴史的資源を修復する際に使用される考え方の一つであり、可能な限りオリジナルの資材や部材を残しながら、必要最小限の修繕、改修に留めるというものである。最小限の整備に留めることで、現状変更を必要とする範囲を小さくする手法である。

リバーシビリティは「可逆性」とも言われ、元に戻すことが出来るように修繕、改修を行うというものである。文化財の修復にあたっては、長期的視野に基づいて可能な限り文化財を傷めない改修方法を採用することが重要であり、現状から変更する幅を少なくする手法である。

共通して持つべき観点は、「文化財の価値を理解し、その価値を低下させない」ことである。

※兵庫県福崎町 三木家住宅など複数の調査においてみられた。

ナレッジ 現状変更の手続きの特例

国指定重要文化財の現状変更にはその都度国の許可等が必要となるが、文化財保護法第53条の4により、文化財保存活用計画に記載され、文化庁長官に認定された行為は、事前申請ではなく、事後の届出に代える事ができる。これにより、時間を要する現状変更の手続きを弾力化することが可能となる。

➡REFERENCE

文化財保護法第53条の4（現状変更等の許可の特例）別冊条文集

その他の活用ポイント

ナレッジ 補助金等の活用による歴史的資源活用の迅速化・円滑化

文化財等歴史的建造物の活用においては、改修に非常に大きな費用がかかり、その費用の回収にも時間がかかる。その結果事業の運営の安定化に非常に時間がかかることが多い。

観光庁をはじめとして、様々な省庁において補助金等の支援措置が設けられている。これらの補助金を活用することで、事業開始時に最も大きな課題の一つである資金調達を行うことが出来るため、事業スケジュールの短縮につながる。また返済不要の資金であるため事業の安定化にもつながる。

ここでは各調査事例において活用された補助金メニューを記載する。なお支援措置の内容は毎年度見直しがされるため、あくまでも当時の支援措置であることにご留意いただきたい。

調査事例において活用された補助金等の支援メニュー一覧

地域名	支援メニュー名	所管省庁
岡山県美作市 林家住宅	令和3年度文化資源活用事業費補助金 (観光拠点整備事業) 国宝重要文化財等保存・活用事業費補助金	文化庁
香川県善通寺市 旧善通寺偕行社	国宝重要文化財等保存整備費補助金	文化庁
愛媛県大洲市 大洲城天守閣	令和2年度 地方創生推進交付金	内閣府
愛媛県大洲市 加藤家住宅	令和元年度 社会資本整備総合交付金	国土交通省
兵庫県福崎町 三木家住宅	令和元年度商店街活性化・観光消費創出事業	経済産業省
広島県福山市 福山城月見櫓 ※観光振興事業観光振興事業費補助金、 地方創生推進交付金は城泊コンテンツの 造成等に活用	都市再生・地域再生整備事業	国土交通省
	観光振興事業観光振興事業費補助金 (城泊・寺泊による歴史的資源の活用事業)	観光庁
	地方創生推進交付金	内閣府

なお内閣官房「歴史的資源を活用した観光まちづくり」では、毎年度各省庁が取り組む歴史的資源を活用した観光まちづくりに関連する支援メニューを取りまとめている。こちらも参照して、活用を検討するとよい。

https://www.cas.go.jp/jp/seisaku/kominkasupport/file/202206_01.pdf

第4章

活用にあたっての 支援措置等

歴史的資源の活用にあたっては、各省庁による様々な手引や関連団体の参考になる取組がある。ここでは、各事例において活用された手引等について紹介する。

1. 各省庁の手引等

① 文化庁

重要文化財（建造物）耐震診断指針の手引き
国宝・重要文化財（建造物）等の防火対策ガイドライン
史跡等整備のてびき（同成社、文化庁編）

② 国土交通省

歴史的建築物の活用に向けた条例整備ガイドライン

③ 消防庁

一般住宅を宿泊施設や飲食店等に活用する場合における消防用設備等に係る
消防法令の技術上の基準の特例の適用について（通知）

④ その他

東京都特定街区運用基準

2. 関連団体の取組

① 一般社団法人日本建築構造技術者協会

伝統的な軸組工法を主体とした木造住宅・建築物の耐震性能評価・補強マニュアル
木造住宅の原価耐力計算による耐震診断・耐震改修に関する簡易計算マニュアル

② 公益社団法人全国国宝重要文化財所有者連盟

文化財保存・管理ハンドブック〔三訂版〕-建造物編-

各省庁の手引等

文化庁

重要文化財（建造物）耐震診断指針の手引き

世界有数の地震国である我が国にとって、文化財の保存における耐震対策の重要性は非常に高い。文化庁では、「文化財建造物等の地震時における安全性確保について」（平成8年1月17日 庁保険第41号 文化庁文化財保護通知）に基づき、平成11年に「重要文化財（建造物）耐震診断方針」を取りまとめ、重要文化財（建造物）の地震被害の想定並びに対処指針の策定を行うに際して推奨される標準的な手順と方法、及び留意すべき事項を示している。また当該指針は主に重要文化財に指定されている木造建築物を対象にしているが、登録有形文化財など他種別の文化財や木造以外の建築物についても、当該指針の趣旨を尊重して耐震診断を行うものとしている。

平成24年に行われた当該指針及び耐震診断実施要領の改正に伴い、改正内容の周知及び当該指針及び実施要領等の理念や考え方、取り扱いについての理解を深めることを目的として、「重要文化財（建造物）耐震診断指針の手引」が作成された。

ダウンロードURL

重要文化財（建造物）耐震診断指針

https://www.bunka.go.jp/seisaku/bunkazai/hogofukyu/taishin_shishin.html

重要文化財（建造物）耐震診断・耐震補強の手引

https://www.bunka.go.jp/seisaku/bunkazai/hogofukyu/pdf/kokko_hojyo_taisin14.pdf

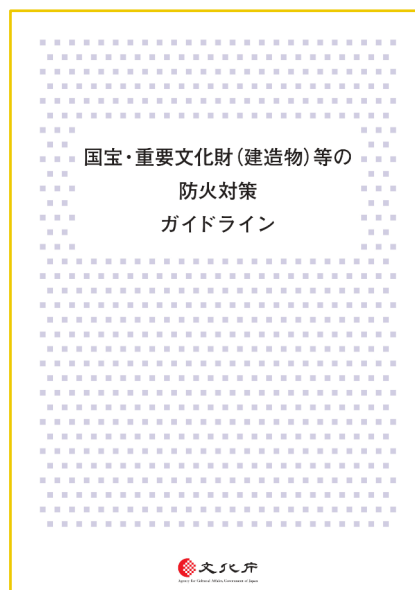
問い合わせ先

文化庁 文化資源活用課

国宝・重要文化財（建造物）等の防火対策ガイドライン

平成31年4月15日に発生したフランスのノートルダム大聖堂の火災及び令和元年10月31日に発生した沖縄の首里城の火災を受け、文化庁では、国宝・重要文化財（建造物）や史跡等に所在する建造物の所有者等が総合的な防火対策を検討・実施することができるよう、消防庁、国土交通省と連携し、各文化財等の特性ごとに、想定される火災リスク、防火についての基本的な考え方、必要な点検事項と手順、対応策等を取りまとめ、「国宝・重要文化財（建造物）等の防火対策ガイドライン」を作成している。

当該ガイドラインでは、国宝・重要文化財それぞれの異なる特性に応じた総合的な防火対策の検討・実施を行うため、建造物の固有特性、敷地特性、立地特性、活用・管理の実態、その他の特性に分類し、それぞれに当てはまる「火災リスク」と「防火に対する基本的な考え方」を整理している。



ガイドラインダウンロードURL

https://www.bunka.go.jp/koho_hodo_oshirase/hodohappyo/1420851.html

問い合わせ先

文化庁 文化資源活用課

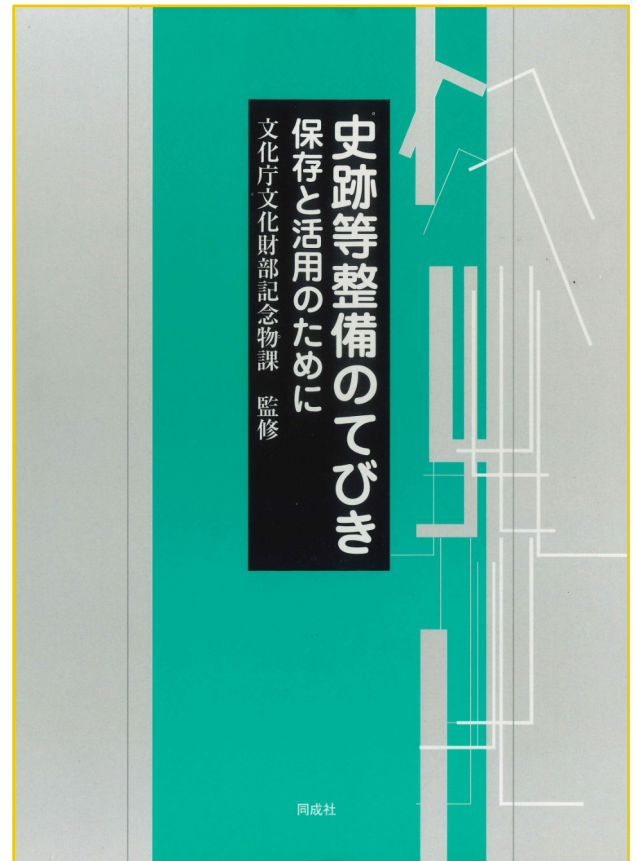
史跡等整備のてびき

文化庁では、史跡等の適切な保存と活用のあり方について課題と今後の方向性を検討するため、平成10年に「史跡等整備の在り方に関する調査研究会」を実施し、その成果報告である「史跡等の保存・整備・活用事業の在り方について（報告）」において、全国の史跡等の整備の事例から、蓄積されたノウハウの共有化が指摘した。その指摘に基づいて、史跡等の保存と活用を目的とする整備事業を適切かつ円滑に推進することが出来るように、文化庁文化財部記念物課（当時）が監修し「史跡等整備のてびき」が作成された。

本書は4部構成となっており、史跡等整備における事業の進め方、史跡整備計画の作成方法、及び各種の整備手法・技術・整備工程の手順等を総合的に記載し、全国における史跡等整備の事例を記載している。

「史跡等整備のてびき」の構成

- I 総説編・資料編
- II 計画編
- III 技術編
- IV 事例編



国土交通省

歴史的建築物の活用に向けた条例整備ガイドライン

目的

歴史的資源の活用にあたっては、前章でも記載した通り、建築基準法等に適合させるための改修等を歴史的・文化的な価値を損なうことなく行うことが重要である一方、建築物の状態等によってそれが難しい場合が発生する。

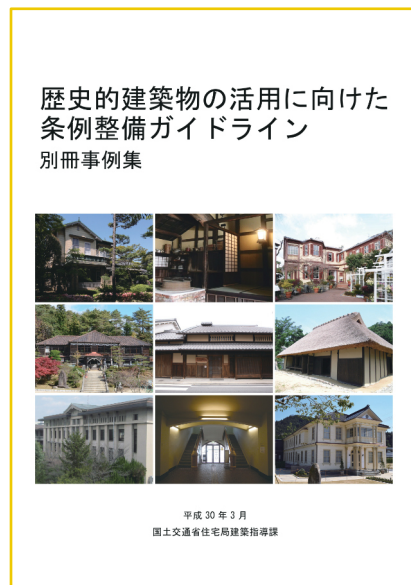
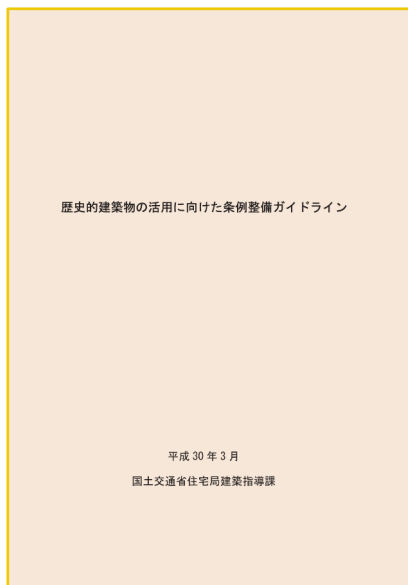
こうした課題に対応し、歴史的建築物の活用を促進する方策として、地方公共団体が定める条例により現状変更の規制及び保存のための措置が講じられ、特定行政庁が建築審査会の同意を得て指定した建築物については、建築基準法の適用を除外する仕組み（建築基準法第3条第1項第3号）となっている。

国土交通省では、この仕組みを活用し、文化財保護条例以外の条例の制定や条例制定後の活用を促進することを目的として、「歴史的建築物の活用に向けた条例整備ガイドライン」を作成・公表している。

概要

このガイドラインでは、建築基準法第3条第1項第3号の「制度趣旨」及び「制度概要」、「条例制定の流れや留意事項」、「保存活用計画の作成における留意事項」、「現状変更の規制及び保存のための措置の基本的な考え方」等について解説している。

また別冊事例集が付属しており、実際に当該仕組みを活用して建築基準法を適用除外として活用されている19の事例について、「建築基準法に適合が困難だった規定」及び「安全性確保の代替措置」について紹介されている。



国宝、重要文化財 等

自動的に建築基準法を適用除外

条例に基づき保存措置等が
講じられた歴史的建築物

＋ 建築審査会
の同意

条例に基づき、建築審査会の
同意を得て指定した建築物は
建築基準法を適用除外

文化財保護条例（文化財保護法第182条第2項）

独自条例タイプ（独自条例の制定）

文化財保護条例（文化財保護法第182条第2項）

ガイドラインで
条例の整備を
促進する対象

ガイドラインダウンロードURL

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/jutakukentiku_house_tk_000084.html

問い合わせ先

国土交通省住宅局建築指導課

消防庁

一般住宅を宿泊施設や飲食店等に活用する場合における消防用設備等に係る消防法令の技術上の基準の特例の適用について（通知）

消防法施行令第32条では、消防用設備等において、消防長又は消防署長が防火対象物の位置、構造又は設備の状況から判断して、当該法令の規定による消防用設備等の基準によらずとも、火災の発生又は延焼のおそれ著しく少なく、かつ火災等の災害による被害を最少限度に止めることができると認められる場合、防火設備の設置に関する適用を除外することが出来るとしている。

平成28年12月21日に開催された「歴史的資源を活用した観光まちづくりタスクフォース」において、「古民家を宿泊施設、レストラン等に活用する場合の消防用設備等の基準の適用について、今後地域から寄せられる相談・要望等を踏まえ防火安全性を確保した上で特例の考え方等の整理・公表を行う。」とされたことに伴い、消防庁では、次の要件を満たす防火対象物について、当該法令の規定を適用し、特例を認めることとしている。

文化財等の歴史的資源においては、それぞれ固有の歴史的・文化的な特性を持つことから、消防設備の設置によって文化財の価値が損なわれる可能性がある。こうした課題に対して本通知は有効な解決策となることが考えられる。

また本通知と併せて、「古民家等に係る消防法施行令第32条の適用事例の情報提供について」（平成29年3月23日事務連絡）において、全国の当該法令の適用事例が取りまとめられているので、そちらも参照頂きたい。

本通知によって示されている要件

【特例基準を満たす防火対象物】

従来、建物全体が一般住宅の用に供されていた戸建ての家屋で、消防法施行令別表第一（1）項から（15）項までに掲げる防火対象物または複合用途防火対象物に該当するもの

【特例基準を適用できる消防用設備等】

「誘導灯」及び「誘導標識」

【特例基準の要件及び内容】

上記要件に適合する防火対象物において、以下1～3に該当する部分は、消防法施行令の規定（誘導灯及び誘導標識に関する基準）に関わらず、当該各部分における誘導灯及び誘導標識の設置を要しない。

1 次の（1）から（3）までのすべての要件に該当する避難階

（1）以下のいずれかの要件に該当すること。

ア 各居室から直接外部に容易に避難できること。

イ 防火対象物に不案内な者でも各居室から廊下に出れば、夜間であっても迷うことなく避難口に到達できること等簡明な経路により容易に避難口まで避難できること。

（2）防火対象物の外に避難した者が、当該防火対象物の開口部から3m以内の部分を通らずに安全な場所へ避難できること。

（3）防火対象物の従業者がその利用者に対して避難口等の案内を行う、利用者から見やすい位置に避難経路図を掲示する等により、防火対象物に不案内な利用者でも容易に避難口の位置を理解できる措置が講じられていること。

2 次の（1）から（3）までのすべての要件に該当する2階以上の階であって避難階以外のもの

（1）防火対象物に不案内な者でも各居室から廊下に出れば、夜間であっても迷うことなく避難階に通ずる階段に到達できること等簡明な経路により容易に避難できること。

（2）非常用の照明装置を廊下等の避難経路に設置すること又は利用者が常時容易に使用できるように携帯用照明器具を居室内に設置すること等により、夜間の停電時等においても避難経路を視認できること。

（3）1（3）の要件を満たしていること。

3 一般住宅の用途に供される部分が存する防火対象物の部分のうち、当該一般住宅の用途に供される部分（令別表対象物の用途に供される部分からの避難経路となる部分を除く。）

【特例基準の適用にあたっての留意事項等】

1 第3、1（1）アの要件である「直接外部に容易に避難できること」とは、すべての居室において、他の室を経由することなくガラス戸等を開けることにより容易に外に避難できることをいう。なお、ガラス戸部分に腰壁がある場合、雨戸等により当該防火対象物に不案内な者が外部であることを判断できない可能性がある場合等の避難に支障がある場合は適用できないこと。

2 第3、1（1）イ及び第3、2（1）の要件である「夜間であっても迷うことなく」とは、当該防火対象物の利用者が各居室から廊下又は通路に出た際に、避難口や避難階に通ずる階段を容易に見とおし、かつ、識別することができる必要があり、各居室から避難口に通ずる廊下又は通路に曲り角等がないこと。

3 消防機関へ通報する火災報知設備に係る技術上の基準の特例については、「消防機関へ通報する火災報知設備の取扱いについて」（平成8年2月16日付け消防予第22号）3（1）及び（2）によらねたいこと。

通知ダウンロードURL

https://www.fdma.go.jp/mission/prevention/suisin/items/290323_yo71.pdf

問い合わせ先

総務省消防庁予防課設備係

その他

東京都特定街区運用基準

本制度は平成11（1999）年に東京都が創設した制度で、重要文化財指定建築物、歴史的建造物・ランドマークの保存、街並み景観の形成等に積極的に寄与することを目的としているものである。

特定街区は、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、都市再開発方針等及び区市町村の都市計画に関する基本的な方針等の都市計画等に適合する街区について指定されており、事例にある明治生命館は「丸の内二丁目（その2）（明治生命館他）」として指定されている。

特定街区においては、街区の規模や街区内に整備する道路や公共施設、有効空地等により決定し、街区内に整備する建築物の高さや容積率について割増措置をしている。

ダウンロードURL（運用基準、運用基準実施細目）

https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/seisaku/new_ctiy/katsuyo_hoshin/koudo_unyokijun_1904.html

特定街区プロジェクト一覧

https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/cpproject/intro/list_tokute.html

問い合わせ先

東京都 都市づくり政策部 土地利用計画課 再開発等促進区担当

関連団体の取組

一般社団法人日本建築構造技術者協会

伝統的な軸組工法を主体とした木造住宅・建築物の耐震性能評価・耐震補強マニュアル
木造住宅の限界耐力計算による耐震診断・耐震改修に関する簡易計算マニュアル

P.39「重要文化財（建造物）耐震診断指針の手引き」等でも示されているように、伝統工法で建てられた文化財（建造物）の構造種別は多様であるため、ここに先述の手引の記載だけでは適切な耐震性の判定が出来ない場合もあることから、各文化財（建造物）の特性に合わせて、工学的に正確と考えられる方法を構築することが重要とされている。

「伝統的な軸組工法を主体とした木造住宅・建築物の耐震性能評価・耐震補強マニュアル」は、伝統工法で建てられた木造住宅に焦点を絞り、木造住宅における耐震性能評価の計算方法やそれに応じた耐震補強方法について、事例を基に解説したものである。また公益社団法人大阪府建築士会等が主催する講習会のテキストとして活用されている。

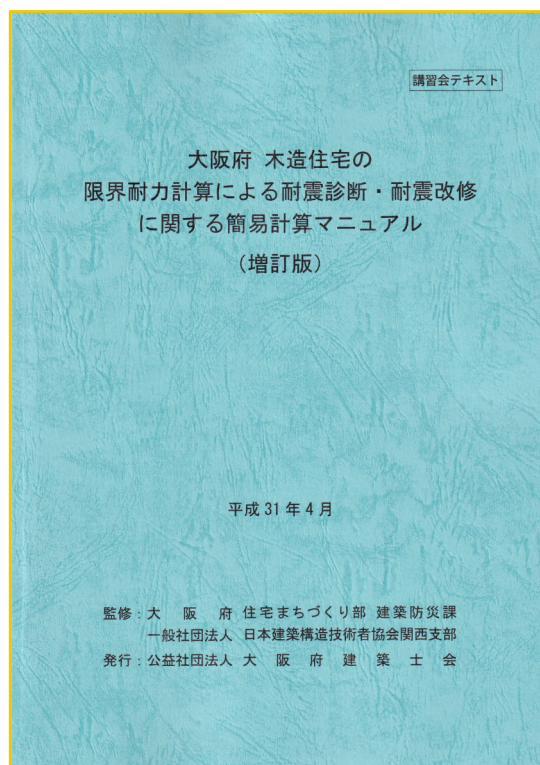
「木造住宅の限界耐力計算による耐震診断・耐震改修に関する簡易計算マニュアル」は、伝統構法で建てられた木造建築物の耐震診断でよく活用される限界耐力計算に焦点を当て、具体的な計算方法について解説したものである。

今回の調査事例では、伝統構法で建てられた三木家住宅（兵庫県福崎町 宿泊活用）の耐震診断に活用されている。

問い合わせ先

公益社団法人大阪府建築士会

<http://www.aba-osakafu.or.jp/>



公益社団法人全国国宝重要文化財所有者連盟

文化財保存・管理ハンドブック〔三訂版〕-建造物編-

文化財保護法第31条第1項にある通り、重要文化財等の文化財の管理責任は所有者にあり、文化財の公開や修理なども、文化庁による技術的指導の基、所有者が行うことされている。

公益社団法人全国国宝重要文化財所有者連盟は、文化財の所有者同士の連携のもと、文化財の保護・活用の推進を目的とした団体であり、本ハンドブックは、国宝や重要文化財（建造物）の所有者・管理者がその保存・管理、防災に関する知識や重要文化財（建造物）に対する優遇及び規制措置に関する知識を習得し、文化財の保存・活用について、文化庁等との円滑な協議を進めることを目的に作成されたものである。

本ハンドブックは、多くの都道府県における「文化財防災マニュアル」の参考文献として用いられており、今回の調査事例においては、岩手銀行（旧盛岡銀行）旧本店本館（岩手県盛岡市 イベント活用）において設置すべき防火設備の確認に活用されている。



問い合わせ先

公益社団法人全国国宝重要文化財所有者連盟

<http://zenbunren.sakura.ne.jp/index.htm>

参 考 資 料

本ナレッジ集で参照した資料について下記の通り付す。
直接参照した資料以外にも、本取組に関連する資料も掲載している。
取組を検討するにあたって、是非参考頂きたい。

第1章 歴史的資源の保存及び活用における現状と課題

【内閣官房】歴史的資源を活用した観光まちづくり

<https://www.cas.go.jp/jp/seisaku/kominkasupport/index.html>

平成28年の「歴史的資源を活用した観光まちづくりタスクフォース」に基づき設置された「歴史的資源を活用した観光まちづくり官民連携推進チーム」のホームページ。施策の概要や支援体制の紹介に加え、取組の成果として、歴史的資源を活用した観光まちづくりに取り組む200地域について一覧が掲載されている。

●歴史的資源を活用した観光まちづくり 200地域について

200地域事例一覧表

200地域事例マップ

【観光庁】歴史的資源を活用した観光まちづくり事業（城泊・寺泊・古民家泊等の取組）

<https://www.mlit.go.jp/kankocho/shisaku/kankochi/shirohaku.terahaku.html>

歴史的資源を活用した観光まちづくりの具体的な方策として、城や社寺、古民家等の活用における実践的なノウハウを取りまとめたナレッジ集と各年度の報告書が掲載されている。

●古民家等の歴史的資源を活用した観光まちづくり推進のための調査事業

令和3年度 実施報告書

令和3年度 ナレッジ集

●城泊・寺泊による歴史的資源の活用事業

令和2年度 実施報告書

令和2年度 ナレッジ集

令和3年度 実施報告書

令和3年度 ナレッジ集

【文化庁】文化審議会答申

<https://www.bunka.go.jp/seisaku/bunkashingikai/sokai/>

文化庁では、文化の振興及び国際文化交流の振興に関する重要事項を調査審議する機関として文化審議会を設置している。本件では、文化財分科会で審議された取りまとめ（答申）について記載している。

●平成29年度 文化財の確実な継承に向けたこれからの時代にふさわしい保存と活用の在り方について（第一次答申）

●令和4年度 文化審議会の答申（持続可能な文化財の保存と活用のための方策について（第二次答申））

https://www.bunka.go.jp/koho_hodo_oshirase/hodohappyo/93804802.html

【文化庁】文化芸術推進基本計画（第2期）

https://www.bunka.go.jp/seisaku/bunka_gyosei/hoshin/index.html

第2期基本計画では、第1期基本計画で掲げられている目標を基本的に踏襲しながらも、心豊かで活力ある社会を形成するため「文化芸術と経済の好循環」を実現すべく、7つの重点取組を推進するとしている。

【文化庁】文化観光

https://www.bunka.go.jp/seisaku/bunka_gyosei/bunkakanko/index.html

令和2年度 文化観光拠点施設を中核とした地域における文化観光の推進に関する法律概要

【文化庁】文化財を活用したユニークベニューハンドブック

文化財をユニークベニューとして活用するにあたって、法制度や必要な届け出の手続き等をまとめたハンドブックを掲載。

https://www.bunka.go.jp/tokei_hakusho_shuppan/shuppanbutsu/bunkazai_handbook/index.html

【文化庁】文化資源の高付加価値化

https://www.bunka.go.jp/seisaku/bunka_gyosei/bunkakanko/93694501.html

文化観光の目的である「文化・観光・地域活性化の好循環の創出」について、文化財を活用した高付加価値な観光コンテンツの造成に関する調査事業のナレッジ集及び調査報告書を掲載。

●「文化資源の高付加価値化」課題解決への事例集

令和3年度 ウィズコロナに対応した文化資源の高付加価値化促進事業 事例集

令和3年度 上質な観光サービスを求める旅行者の訪日等の促進に向けた文化資源の高付加価値化促進事業 事例集

第3章 歴史的資源の円滑化に向けた具体的なポイント

【一般財団法人地方自治研究機構】歴史的建築物保存及び活用に関する条例

http://www.rilg.or.jp/htdocs/img/reiki/058_historic_building.htm

一般財団法人地方自治研究機構では、建築基準法第3条第1項3号「その他条例」について、地方自治体で独自条例を制定している事例、景観条例等の改正等既存条例を活用した事例について取りまとめている。

公益社団法人日本建築家協会関東甲信越支部

「今ある良い建物をこれからも使い続けていくために」

<https://www.jia-kanto.org/kanto/group/2473.html>

公益社団法人日本建築家協会では、価値ある歴史的建築物の継続的な活用を図るため「既存建築を使い続けていくための諸制度見直し研究会」にて技術的な面と法的な面から検討を行っている。上記パンフレットはその検討結果を取りまとめたものであり、建築基準法第3条第1項3号「その他条例」の活用事例などが掲載されている。また消防法施行例第32条の活用例として、明治生命館の事例が掲載されている。

愛媛県大洲市 大洲城キャッスルステイ資料

●文化財観光施設を活用した歴史体験実施計画

<https://www.city.ozu.ehime.jp/uploaded/attachment/26590.pdf>

●文化財観光施設を活用した歴史体験実証実験実施報告書

<https://www.city.ozu.ehime.jp/uploaded/attachment/26587.pdf>

大洲市では、大洲城天守閣を活用した滞在型コンテンツ「大洲城キャッスルステイ」に取り組むにあたって、本格的な開業前に実証実験を実施。城泊実施にあたっての計画書に基づいて実施し、愛媛県や大洲市の関連部局が立ち会い、宿泊体験が安全に実施されていることを確認している。

実施計画には大洲城キャッスルステイ全体の事業計画、実証実験実施報告書には、令和2年11月に実施した実証実験の詳細が掲載されている。

大阪府高槻市 安満遺跡公園史跡整備・活用等特別委員会

<https://www.city.takatsuki.osaka.jp/soshiki/60/4367.html>

高槻市では、史跡安満遺跡の活用について、平成18年より史跡整備等特別委員会を実施し、平成24年から安満遺跡公園整備構想検討委員会にて公園の活用方法に関する整備構想及び基本計画、基本設計などを策定している。

●安満遺跡公園整備構想（平成26年策定）

●史跡安満遺跡整備基本計画（平成27年策定）

●史跡安満遺跡整備基本設計（平成28年策定）

令和4年度
歴史的資源の活用 の円滑化に向けた調査事業ナレッジ集

令和5年3月
編集・発行：国土交通省 観光庁 観光地域振興部 観光資源課