

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
事例集



目次

P.02	掲載事例について
P.02	各事例の構成
P.03	事例1 岡山県美作市 林家住宅
P.09	事例2 香川県善通寺市 旧善通寺偕行社
P.16	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
P.28	事例4 東京都千代田区 明治生命館
P.34	事例5 岩手県盛岡市 岩手銀行（旧盛岡銀行）旧本店本館
P.42	事例6 東京都港区 東京都庭園美術館（旧朝香宮邸）
P.47	事例7 大阪府高槻市 安満遺跡公園
P.56	事例8 鹿児島県鹿児島市 仙巖園
P.64	事例9 兵庫県福崎町 三木家住宅
P.70	事例10 広島県福山市 福山城月見櫓
P.75	事例11 福岡県うきは市 鏡田屋敷
P.80	事例12 東京都千代田区 旧李王家東京邸
P.87	事例13 山形県新庄市 旧農林省蚕糸試験場新庄支場

掲載事例について

本事例集は、令和4年度 歴史的資源の活用の円滑化調査事業の調査結果を取りまとめたナレッジ集の副読本である。ナレッジ集では、指定文化財の活用を検討する際に参照頂くことを目的に、取組前の基本的視座や具体的なステップ、調査地域から得られた取組の工夫やヒント（ナレッジ）を掲載している。

本資料は、各地域の事例調査の内容を基に、各事例における活用にあたって整理した事項や具体的な作業内容、参照した資料や法制度などについて詳細に取りまとめている。文化財の活用を検討するにあたっては、検討する状況に近い事例のフロー図を確認し、どのような取組がどのようなタイミングで必要か、その時に参照すべき資料や法制度が何かを横断的に理解することが重要である。

本資料の他に、ナレッジ集と事例フロー図、条文集を作成している。検討の際は、それぞれ該当項目を開きながら横断的に理解を深めて頂きたい。

各事例の構成

各事例は、次の構成で掲載している。

- 1.地域概要
- 2.活用されている歴史的資源
 - (1) 概要
 - (2) 概観及び内装の写真
- 3.活用のポイント
 - (1) 活用までのポイント整理
 - (2) 活用までのフロー
 - (3) 事業化におけるフロー

事例 1 岡山県美作市 林家住宅

1.地域概要

所在地	岡山県美作市	取組主体者	一般社団法人創造遺産機構 (HERITA)
物件名	林家住宅	所管省庁	岡山県
概要	・国指定重要文化財「林家住宅」を公開施設として保存修理し、その一部を宿泊施設として活用することを予定している。重文指定民家の宿泊施設化は国内で初の事例。		

2.活用されている歴史的資源

(1) 概要

文化財区分	国指定重要文化財	文化財指定年	1969年
文化財指定の基準	<p>林家の先祖は武士で、近世初期にこの地を開いて土着し、その後は代々庄屋を勤め、幕末に至ったと伝わる。屋敷は緩い斜面にあって約 1,000 坪を占め、主屋を中心に長屋門、倉二棟が建ち、上層農家の構えを示している。主屋と長屋門には板絵図が残っており、これらにより建築年代は天明 6 年（1786）頃とみられる。</p> <p>林家住宅は比較的新しい平面、構造を持ち、岡山県下の発達したタイプの農家の一代表と考えられている。保存がよく、建築年代と当初の間取りを示す板絵図を残していることも稀であり、価値が高いとして昭和 44 年 6 月 20 日付で重要文化財（建造物）に指定された。（重要文化財林家住宅(岡山県英田郡東栗倉村)主屋他 3 棟保存活用計画）</p>		
建築年	1786 年		
所有者・管理者	個人（所有）、HERITA（一般社団法人創造遺産機構）（10 年間の定期土地建物賃貸借契約）		
現状の活用状況	<p>一般公開施設、地域活動拠点施設、宿泊施設として複合的に活用予定。現存する 4 棟の活用方法は下記の通り。</p> <p>主屋：公開施設、多目的利用（イベント等） 長屋門：事務所兼フロント、シャワールーム 米倉：宿泊施設 衣装倉：所有者の物を保管しておくため観光活用はしない</p>		
建物の概要	林家は代々この周辺の庄屋を勤め、砂鉄の採取を指揮していた。林家住宅は 1786 年に建築され、主屋の他に、長屋門、衣装倉、米倉が現存している。		
主要用途	住宅→宿泊施設（特殊建築物）		
構造/階数/建物の高さ	木造/1 階建て		
敷地面積	3,485 m ²		
建築面積/延床面積	583 m ²		
適用除外の根拠	建築基準法第 3 条第 1 項第 1 号に基づく適用除外		
用途地域等	なし		
立地環境等	中山間地		

(2) 外観及び内装の写真



3.事例のポイント

(1) 活用までのポイント整理

<p>安全性の担保</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・消防設備について、最寄りの消防署から林家住宅まで20分かかるとして、延焼防止のために必要な放水銃及び貯水タンクを設置している。 ・耐震診断をしたところ、耐震補強が必要となったため、「重要文化財（建造物）耐震診断指針の手引き」（限界耐力計算）により、必要な構造補強を実施。
<p>法制度の整理</p>	<p>○建築基準法第3条第1項第1号（適用の除外）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当該法令に基づき、国指定重要文化財であるため、適用除外。 ・国指定重要文化財であるため建築基準法の適用除外となっているが、宿泊施設に求められる耐震性及び耐火性を確保した。 <p>○国宝又は重要文化財の修理の届出に関する規則</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「根本修理」の時期には至っていないと判断し、全解体、部分解体は実施せず、「部分修理」の位置付けで改修工事を行なった。 －根本修理であれば、創建時（江戸後期）、大改修時（明治初期ごろ）への復原も考えられるところであるが、部分修理のため、「現状」の保存修理となる。 <p>○文化財保護法第31条第2項（管理責任者）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・改修前は十分な管理ができていなかった。現在は、HERITAが所有者と定期借地借家契約し、保存活用工事を実施し、管理運営を担っている。 ・今後は、HERITAが文化財保存活用支援団体となって、管理責任者に選任される方向で検討を進めている。将来的には、地域に根ざした管理責任者を法人化して、当該法人に管理運営を受け渡していく方針である。
<p>文化財保存活用計画の策定</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・活用に先駆けて、所有者が一般社団法人ノオトに委託し、地区住民や美作市職員等を委員とする保存活用検討委員会の指導助言を受けて、林家住宅の保存活用計画を策定した。この中に宿泊施設としての活用も盛り込まれている。 ・保存活用計画の中で、主屋については歴史的に多くの改変が加えられていることから「保存部分」、「保全部分」、「その他部分」に区分を設定、長屋門・衣装倉・米倉は全てを「保存部分」に設定し、それぞれについて保護方針を定めた。また、繁茂した雑木等は建築物の保全の面（日照、建物との接触、倒木時の被害）からも整理を行った。
<p>合意形成</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・岡山県は活用推進に対して賛成しており、林家住宅の活用が県内のモデルケースとなることに期待していた。また、米倉については、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）のうち、文化観光充実のための国指定等文化財磨き上げ事業を活用し、また、主屋・長屋門及び防災施設・保存修理は、国宝重要文化財等保存・活用事業費補助金を活用し、その中で文化庁と文化財の価値を損ねないような改修方法について協議を重ねた。 ・地域内で複数回の協議を行い、公開及び活用の方針について地域住民と合意形成を図った。活用の内容は①一般公開②地域活動③宿泊営業とした。
<p>現状変更におけるポイント</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・文化財保存活用計画の策定にあたっては、現状変更を最小限に留める（ミニマムインターベンション）ことを基本方針として、結果として現状変更は行わなかった。 ・重文指定後に所有者が管理保全上の措置（システムキッチンの整備等）として改変を実施した部分については、施設活用のために撤去・更新を行なった。 ・長屋門のシャワー室設置や米倉の水回り設置についても、インフィル構造とすること

	<p>で現状変更を避けた。</p> <p>※以下、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引用</p>
協議先	文化庁
現状変更許可を必要とした事項	<p>○許可が必要な現状変更行為</p> <p>①保存修理に伴う復元的行為：保存修理に関する事項</p> <p>②保存管理上の行為：保存修理に関する事項</p> <p>③活用のための行為：活用整備に関する事項</p> <p>○許可が必要な保存に影響を及ぼす行為：施設活用に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建造物隣接地又は直下における大規模な掘削 ・ その建造物が本来想定していない重量物の搬入
現状変更許可を受ける必要がなかった事項	<p>○維持の措置の範囲の行為（ただし修理届は必要）</p> <p>①維持修理</p> <p>文化財がき損しているときに、同材種、同技法による原状への回復 →屋根の葺替、障子の張替、床板、壁材の取替など</p> <p>②応急修理</p> <p>き損や災害などに伴う応急的な修理 →壁が脱落した際の板張り養生など</p> <p>○許可を受ける必要のない保存に影響を及ぼす行為</p> <p>保存に影響を及ぼす行為のうち、文化財を損ねるおそれがなく、その影響が軽微なもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 居住施設である文化財の内部で日常的に火気を使用する場合 ・ イベント等の一時的な催しのため、文化財の内部や隣接地に仮設物を設ける場合 ・ 避雷針や火災報知設備などの設置 ・ 仮設的な建具などの設置 ・ 建造物の内部に、警備員の詰所や売店等のブースを仮設する場合 ・ 電気、給排水、衛生、空調などの設備を更新したり、設置する場合 ・ 手摺りやスロープなどを設置する場合
その他	

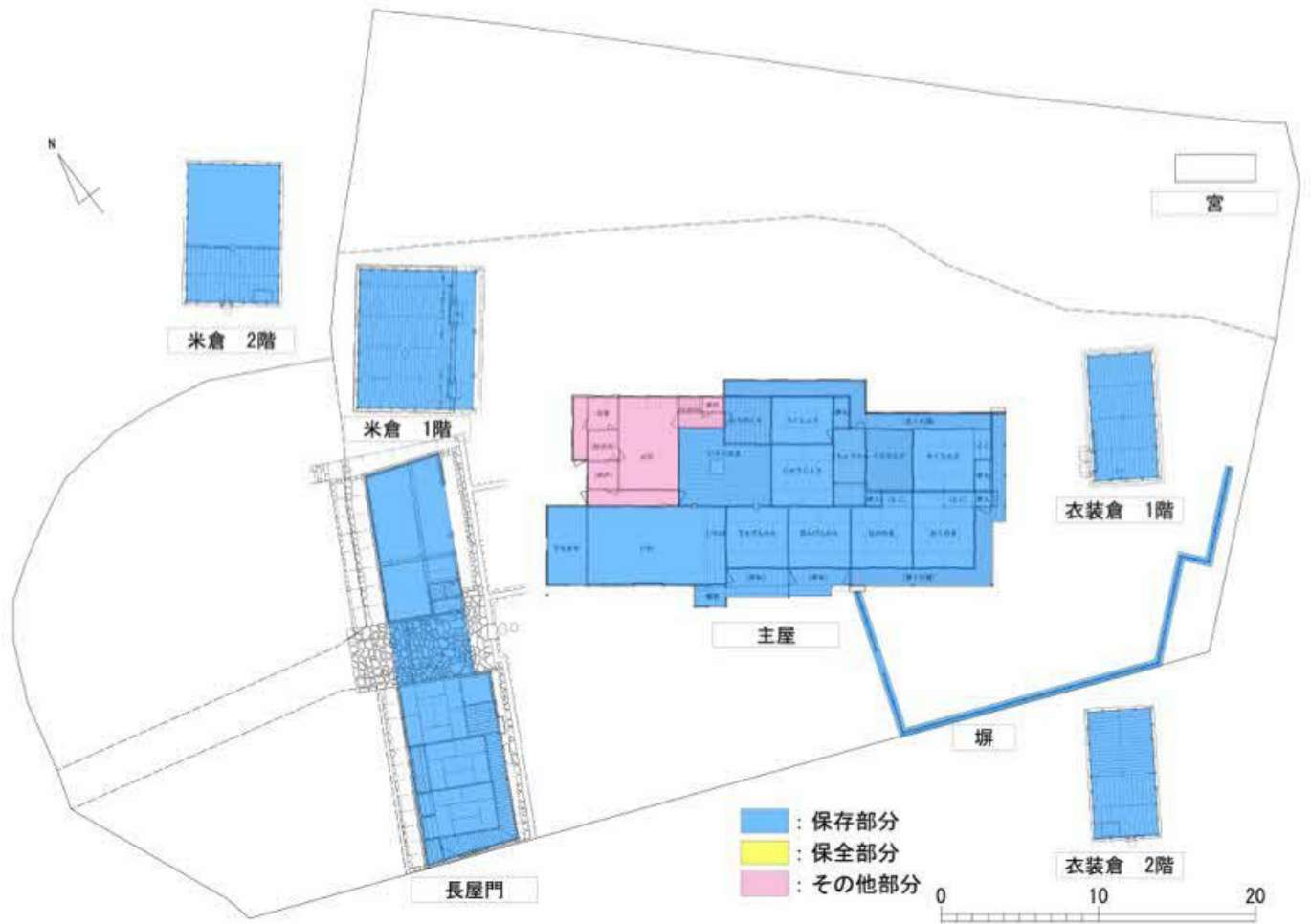
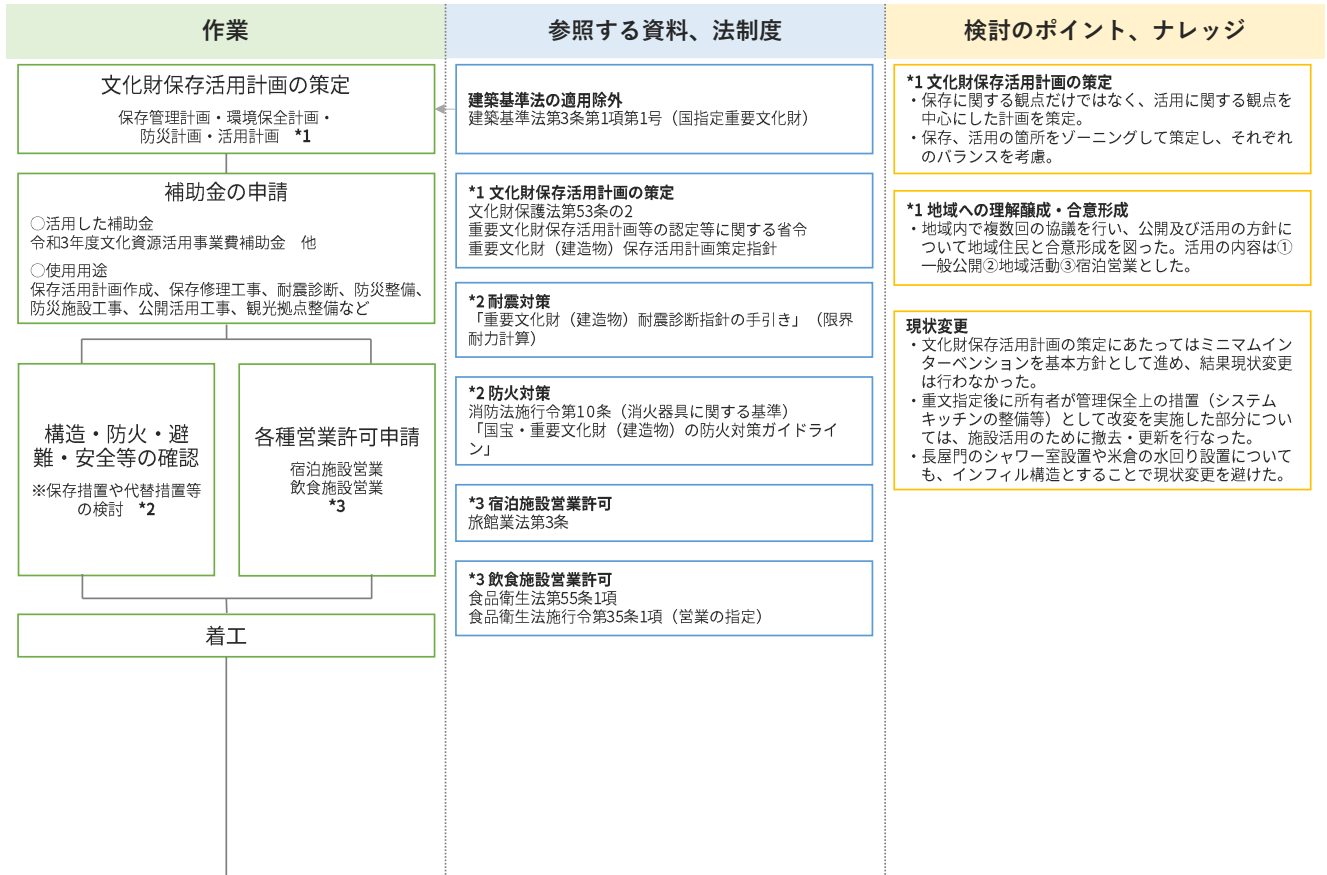


図 建造物の保護に係る部分の設定
 重要文化財林家住宅(岡山県英田郡東栗倉村)主屋他3棟保存活用計画より引用

(2) 活用までのフロー

A 岡山県美作市 林家住宅：国指定重要文化財×宿泊を含む複合的な活用の検討



宿泊活用を含む複合的な活用

(3) 事業化におけるポイント

事業計画の策定	<p>①一般公開 ・年間 100 日程度の開館、入場料 1,000 円（お茶とお菓子を提供） ・毎月 1～7 日（10 時～15 時）の定期開館、イベント時の臨時開館など</p> <p>②地域活動 ・各種セミナー、マルシェ、ワークショップを開催 ・カマド・囲炉裏を使ったランチ営業</p> <p>③宿泊営業 ・年間 100 日程度の営業 ・食事（朝食、夕食）には、カマド・囲炉裏を使用し、地場の野菜・ジビエ等を提供 ・1泊料金は、一棟貸し（2名）で、30万円程度を想定</p>
運営方法	<p>・所有者と 10 年間の定期借地借家契約を締結して、HERITA が文化財活用のための設備投資を行い、管理運営事業を実施。10 年間で投資資金を回収する。</p> <p>・施設の活用方法は次の①～③の通り。 ①重要文化財の一般公開：国民の財産としての活用 ②地域活動の拠点施設：地域の財産としての活用 ③宿泊営業：維持管理のための収益確保</p> <p>・当面は HERITA が事業主体となって地域と連携しながら管理運営を実施するが、適当な時期に、地域に根ざした法人を設立して、地域で自律的に運営する体制を構築していく。</p> <p>・法人の設立から自走までの間、HERITA が伴走支援する。</p>

事例2 香川県善通寺市 旧善通寺偕行社

1.地域概要

所在地	香川県善通寺市	取組主体者	善通寺市
物件名	旧善通寺偕行社	所管省庁	文化庁
概要	<ul style="list-style-type: none"> 旧善通寺偕行社は、陸軍第十一師団が開設されたことに伴い、陸軍将校の社交場として建設された。 当該文化財について、日本建築学会四国支部では、日々活用可能な文化財を目指し、善通寺市・防衛省の協力を得て調査・研究報告書を作成。この報告書に基づき重要文化財に指定された。 旧善通寺偕行社が国指定重要文化財に指定されたことに伴い、善通寺市が中心となり創建当時の姿に復元し、本来の活用方法である集会場として活用出来るよう整備している。 		

2.活用されている歴史的資源

(1) 概要

文化財区分	国指定重要文化財	文化財指定年	平成 13 年 (2001)
文化財指定の基準	<p>(三) 歴史的価値の高いもの</p> <p>旧善通寺偕行社は、陸軍第十一師団の開庁に伴い、師団将校の社交クラブとして創設された。陸軍省営繕組織の設計で、明治 36 年の竣工と考えられる。現在は善通寺市立郷土館となっている。(中略)</p> <p>平面は、北面突出部の中央を玄関とし、その左右に同形式の応接室を設ける。廊下を挟んで南側中央に大広間、東端に南北二室の貴賓室、西端に食堂を配する。</p> <p>旧善通寺偕行社は、簡明なルネサンス様式の意匠でまとめられた洋風建築で、陸軍省営繕組織の確立期における建築作品の作風をよく伝える貴重な遺構である。</p> <p>保存状態も良好で、四国地方における洋風建築の普及を知る上でも重要である。(文化庁 国指定文化財等データベースより)</p>		
建築年	明治 36 年 (1903)		
所有者・管理者	善通寺市 (所有、管理)		
現状の活用状況	本来の活用方法である集会場として活用している。またバリアフリーのスロープやカフェなど偕行社利活用の機能向上を目的とした設備については、附属棟を整備している。		
建物の概要	旧善通寺偕行社は、簡明なルネサンス様式の意匠でまとめられた洋風建築で、陸軍省営繕組織の確立期における建築作品の作風をよく伝える貴重な遺構である。		
主要用途	集会所		
構造/階数/建物の高さ	木造/1 階/5.7m		
敷地面積	7,485.44 m ²		
建築面積/延床面積	1,285.93 m ² /1,175.62 m ²		
適用除外の根拠	建築基準法第 3 条第 1 項第 1 号に基づく適用除外		
用途地域等	第一種住居地域 (整備や附属棟の整備に関する制限はなし)		
立地環境等	旧善通寺偕行社は JR 善通寺駅近く、市庁舎敷地内にあり、広く市民に活用されている。		

(2) 外観及び内装の写真



撮影：浅川 敏



3.事例のポイント

(1) 活用までのポイント整理

安全性の担保	<p>耐震</p> <ul style="list-style-type: none">・旧善通寺偕行社整備検討委員会の分科会である構造分科会において、構造体も重要文化財として扱う方針が定められた。その中で伝統的木造構造の価値を損なわないように耐震金物や合板を使用しないこと、日常的な利活用に耐えうる強度の確保、南海大地震にも耐えうる耐震性能を付加する改修工法を具体的な目標として改修を進めた。また下記の歴史的建築物における修復作業の3原則を基に調査、改修を進めた。 <p>①ミニマムインターベンション</p> <ul style="list-style-type: none">・壁などで仕様を変更して補強する場合には、従来の仕様を示す痕跡を消し去らないこと。・主要な構造部材及び意匠を構成する部材を傷つけないこと。 <p>②リバーシビリティ</p> <ul style="list-style-type: none">・付加的な部材により補強する場合には、将来の根本的な修理の際に用意に撤去可能な方法で行うよう努めること。 <p>③センシティブ</p> <ul style="list-style-type: none">・構造補強を行う場合には、歴史的建築物の意匠に十分に配慮すること。・補強箇所が見える場合には、意匠にも十分に注意すること。 <ul style="list-style-type: none">・広間の露台側壁面は、両面漆喰塗りの大壁であるため、通風性能の高いタイプの補強部位を採用し、廊下側壁面は、外部に面していないことから、通風機能よりも耐震性能の高いタイプの補強部位を採用した。・構造分科会で考案した内装を変えない耐震補強方法の耐震性能の検証については、前例のない方法であったため現地で実物大の構造物を用いた実験を実施した。この実験の結果と先述の3原則を基に補強の基本方針を定め、補強部位を金物を使用しないで固定するため膠を緩衝材にエポキシ樹脂注入する補強方法を実施した。 <p>防災</p> <ul style="list-style-type: none">・消防署が近いという立地であったものの、緊急車両が建物に用意に近づけない状況が起こりうる可能性について文化庁から指摘があり、消火栓設置の検討を行った。消防法施行令第11条により、重要文化財であっても屋内消火栓の設置が義務付けられていたが、施設利用の妨げになることから、易操作型屋内消火栓（屋外仕様）を外部と附属棟に設置した。・併せて類焼防止設備として放水銃を設置。150tの水量を確保する消火水槽を埋設し、毎分500リットル、約1時間の類焼防止効果を得ている。・自動火災報知設備の感知器は放火や不審火に対応するため、炎感知器を採用し、天井を傷めないように照明等とともにバトンに設置。・上記を基に防災計画を作成。（後述）・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。 <p>①附属棟を準耐火建築物とする</p> <p>②重要文化財部分と附属棟の間に防火区画を設ける</p> <p>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</p>
--------	--

	<p>確保)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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・廊下を重文建造物へのバリアフリー対策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。
<p>法制度の整理</p>	<p>○建築基準法第3条第1項第1号（適用の除外）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当該法令に基づき、国指定重要文化財であるため、適用除外。 ・国指定重要文化財であるため建築基準法の適用除外となっているが、当時の基準で耐震及び防災に関する工事を実施。 ・また隣接地の附属棟は現行法に基づき建設した。 <p>○消防法施行令第11条（屋内消火栓設備に関する基準）</p> <p>○善通寺市火災予防条例第3節（火の使用に関する制限等）</p> <p>第23条（喫煙等）、第25条（たき火）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当該法令に基づき、屋内消火設備の設置が必要であった。 ・喫煙や裸火の使用、危険物などの持ち込みについては、市の火災予防条例に基づき制限している。
<p>文化財保存活用計画の策定</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・「旧善通寺偕行社調査整備委員会」での協議を基に平成19年（2007）に「重要文化財 旧善通寺偕行社 保存活用計画」を策定。旧善通寺偕行社の保存活用について下記のように整理している。（以下、保存活用計画の記載内容をまとめて記載） <p>計画の目的、基本方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・旧善通寺偕行社は様々な形で利用され続けてきたため、それらの履歴を調査し、保存修理工事により創建時の姿に復原する。 ・活用においては、当初の社交場の用途を再現するために周辺の緑地帯（庭園）を含めた復原整備を行い、保存のみならず市民の交流の場として積極的に活用することによって、歴史や文化の理解に寄与する。 ・またトイレや水回り、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。 <p>保存管理</p> <ul style="list-style-type: none"> ・保存修理に関しては、原則として建造物を構成する各部材について、材料自体の保存を行う。ただし補修が必要な場合は材料の形状や材質、仕上げ、色彩を記録保存する。活用や補強などやむを得ない場合には、意匠上の配慮を行い変更する。 ・整備後はその構造体のみならず、屋根、外装、室内壁面、床面、天井面、窓枠などの維持管理を適切に行う。各部位ごとに材料の形状、材質、仕上げ、色調などの状態を定期的に観察し、必要に応じて塗り替えや取替を実施する。 ・善通寺市が管理し、文化財の毀損に繋がる恐れのある行為を制限する。既存の早期発見と拡大節の観点から、日常の点検や管理の内容を定める。 <p>修理</p> <ul style="list-style-type: none"> ・修理届を必要としない小規模な修繕にあたる項目を定めている。補修は保護の方針に則して行い、記録を取り、今後の保存修理の参考とする。概ね「定期的に材料の取替を行う補修が必要な部位」と「意匠棟の配慮を必要とする部位」が該当する。 ・音響や照明、空調、防災、防犯など活用のために整備した設備の設置やメンテナンス

	<p>に際しては、建物を損傷しないようにする。</p> <p>防災</p> <ul style="list-style-type: none"> ・偕行社の敷地は市街地の平坦地で、周囲に大きな河川も無いため大きな災害の心配はない。しかし周囲の排水路が小さく、冠水時の排水効率が悪いいため、排水口を整備し排水機能の充実を図る。 ・偕行社は基礎が化粧レンガ、壁は大壁漆喰塗の木造建築物であり、内部も漆喰塗が大半であるため、燃焼性が低いと考えられる。一方で不特定多数の利用が考えられるため、失火や放火による延焼が懸念される。火気使用範囲の限定などの防火環境の把握や、善通寺火災予防条例第 23 条に基づいた火気の取り扱い方法の把握を行う。また火気管理についてはサイン整備を行うが、景観を考慮して取り付け位置や数量に注意する。 <p>活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・整備後は一般公開を行う一方で、行政や市民が行事やイベントなどを行う地域住民のふれあいの場としての活用をはじめた。 ・創建当時の状態に復元整備をして活用するため、社交場の活用に当たって不足している機能の充実を図る目的で別棟を建設し、活用における重要文化財建造物本体への負担を軽減する。
合意形成	<ul style="list-style-type: none"> ・当時の善通寺市長の「もう 100 年、市民が利活用できる施設に」という意向のもと、善通寺市が主体となり「旧善通寺偕行社調査整備委員会」を設立し、歴史的建築物改修、保存の各分野における有識者を招聘。 ・重要文化財の活用の検討であり、かつ文化庁からの補助金を得る必要があったため、委員については文化庁経験者や建築耐震工学の第一人者など、実績を十分に持ち文化庁に対し説得力のあるメンバーを選定した。 ・また防火区画の自主的設置など、安全への配慮を丁寧に対応し、建築主事への説明材料となった。 ・委員会の活動は 2002 年から始まり、分科会や特別委員会の活動も含めて、2008 年の竣工に至るまで 100 回を超えて行われた。
現状変更におけるポイント	<ul style="list-style-type: none"> ・現状変更については、創建当時の姿に戻すため、設備の撤去や外装・内容の復旧整備において必要な事項を申請している。
協議先	香川県土木部建築課建築指導室
現状変更許可を必要とした事項	<ul style="list-style-type: none"> ①創建当時の姿に戻すための設備の撤去 ②外装の復旧整備 ③内装の復旧整備 ・食堂の和室内装の撤去、復旧 ・広間の仕切壁にあった窓の復旧 ・応接室、貴賓室の扉の復旧 ・応接室の窓の撤去 ・窓の框や棧の色の復旧
現状変更許可を受ける必要がなかった事項	-
その他	-

その他

利用実験の実施

- ・旧善通寺偕行社の保存修理は、市民の利活用を目的としており、市民の利用に沿った整備とするために、構造の現場検証、利用者の声を収集する目的に 7 回の利用実験を行った。
- ・利用実験の結果から、利活用の際の機能向上（スロープ、カフェ、管理事務所、トイレ、倉庫など）を目的に附属棟の整備を実施した。

補助金の活用

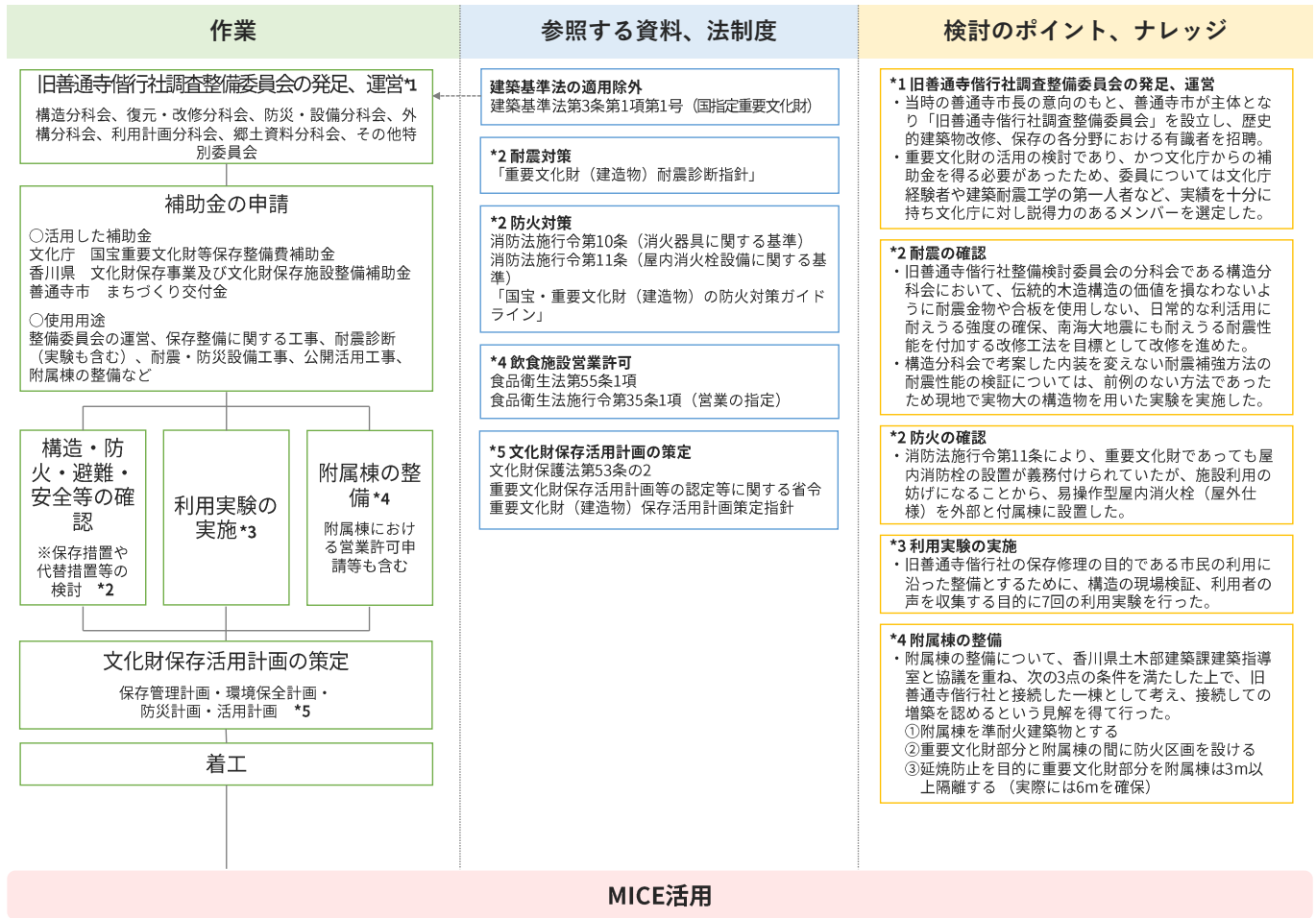
- ・旧善通寺偕行社の保存修理に当たっては、以下補助金を活用して行った。
 国：文化庁 国宝重要文化財等保存整備費補助金（1/2）
 県：文化財保存事業及び文化財保存施設整備補助金（全体額の 1/6 以内）
- ・善通寺市は、全体額の 1/2 から国の補助金を除いた額を負担。
- ・附属棟については、善通寺市が交付を受けたまちづくり交付金（現 社会資本整備総合交付金）を活用。



旧善通寺偕行社調査整備委員会 体制図

(2) 活用までのフロー

B 香川県善通寺市 旧善通寺偕行社：国指定重要文化財×MICE活用の検討



(3) 事業化におけるポイント

事業計画の策定	・先述の文化財保存活用計画で整備した活用計画を基に事業計画を策定。
運営方法	<p>・文化財保存を一貫して実施する観点から、市が直接運営を行っている。附属棟のカフェスペースは市が運営事業者を公募し、現在はブライダル事業を運営している事業者が受託し、カフェに加えて結婚式の会場としても活用されている。</p> <p>→活用方法を想定した上で事業者を選定</p> <p>・令和3年の利用人数は1万人程度であり、その半数以上が施設の利用である。附属棟のカフェ利用も合わせると2万人程度。</p> <p>・近年度当時想定していた以上の活用方法を希望されるケースも有り、活用方法について常に検討しながら運営している。文化財の価値を考慮した活用方法に焦点を当てて活用方法を検討している。</p>

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

1.地域概要

所在地	愛媛県大洲市	取組主体者	大洲市、一般社団法人キタ・マネジメント、バリューマネジメント株式会社
物件名	大洲城、高欄櫓、臥龍山荘、旧加藤家住宅主屋	所管省庁	愛媛県
概要	<ul style="list-style-type: none"> ・愛媛県大洲市では、木造の復元天守である大洲城を宿泊活用した「大洲城キャッスルステイ」や城下町の歴史的資源を活用した分散型宿泊施設「NIPPONIA HOTEL 大洲 城下町」が運営されている。 ・その取り組みの中で、国指定重要文化財の高欄櫓での夕食の提供、臥龍山荘での朝食の提供が行われている。 		

2.活用されている歴史的資源

(1) 概要

①大洲城天守

文化財区分	なし	文化財指定年	なし
文化財指定の基準	なし		
建築年	復元：平成16年		
所有者・管理者	愛媛県大洲市（所有）、一般社団法人キタ・マネジメント（指定管理）		
現状の活用状況	通常時は一般公開活用、キャッスルステイでは、天守を宿泊をはじめとした城主体験会場として活用		
建物の概要	平成10年に策定した『県指定史跡大洲城跡保存整備計画』に基づき、平成16年に木造によって天守を復元。		
主要用途	-		
構造/階数/建物の高さ	木造四層/四階/19.15m		
敷地面積	378.53㎡		
建築面積/延床面積	378.53㎡		
適用除外の根拠	建築基準法第3条第1項第4号に基づく適用除外（保存建築物であったものの原形を再現する建築物）		
用途地域等	-		
立地環境等	大洲城跡（県指定史跡）内に2棟の櫓が現存している。		

②高欄櫓

文化財区分	国指定重要文化財	文化財指定年	昭和32年
文化財指定の基準	<p>旧天守の南に、渡り櫓で繋がっていた櫓。現在のものは、幕末の文久元年（1861）に再建されたもの。</p> <p>なお、天守及び城郭破却のとき、台所櫓、高欄櫓を独立櫓に改修していることが、解体修理の際に明らかになっている。（胴差框や貫穴、丸桁等が塗り込められており往時の渡り櫓の有り様がうかがわれる。）（県指定史跡「大洲城跡」保存整備計画）</p>		
建築年	文久元年（1861）		

所有者・管理者	愛媛県大洲市（所有）、一般社団法人キタ・マネジメント（指定管理）
現状の活用状況	通常時は一般公開活用、大洲城キャスルステイ時には夕食を提供する会場として活用
建物の概要	高欄櫓は天守と隣接する櫓。また高欄櫓と台所櫓は多聞櫓を介して天守と接続している。天守復元に併せて、多門櫓の解体及び復元、高欄櫓と台所櫓を天守に接続する工事を実施。
主要用途	－
構造/階数/建物の高さ	木造/二重二階櫓/10.08m
敷地面積	高欄櫓：77.17 m ²
建築面積/延床面積	高欄櫓：54.69 m ²
適用除外の根拠	建築基準法第3条第1項第1号に基づく適用除外
用途地域等	－
立地環境等	大洲城跡（県指定史跡）内に2棟の櫓が現存している。

③臥龍山荘

文化財区分	国指定重要文化財 （臥龍山荘庭園は国指定名勝）	文化財指定年	国重要文化財：平成28年 国指定名勝：令和3年
文化財指定の基準	<p>（一）意匠的に優秀なもの</p> <p>臥龍院は、松皮菱の花頭窓など、桂離宮をはじめとする名建築に着想を得た細部意匠を持つ茅葺屋根の建物で、数寄屋技法の濃淡により室毎の趣向に変化をもたせている。不老庵は、肱川を見下ろす崖地に懸造で張り出す、特異な造形になる茅葺の小庵である。臥龍山荘の各建物は、吟味された材料と熟練した技術により、全体構成から細部に至るまで、極めて独創的な数寄屋の意匠にまとめ上げており、四国地方における近代の数寄屋建築の優品として高い価値を有している。（文化庁 国指定等文化財データベース）</p>		
建築年	明治38年（1905）		
所有者・管理者	愛媛県大洲市（所有）、一般社団法人キタ・マネジメント（指定管理）		
現状の活用状況	通常時は一般公開活用、大洲城キャスルステイ時には、臥龍院を朝食会場として活用また、不老庵においては抹茶を地元淡交会において提供している。（期間を限定して一般公開中も行っている。）		
建物の概要	<p>肱川を望む景勝地に建つ、貿易商・河内寅次郎の別荘。不老庵は明治34年、文庫が同37年、臥龍院が同38年に建てられた。</p> <p>臥龍院は松皮菱の花頭窓など、桂離宮をはじめとする名建築に着想を得た細部意匠を持つ茅葺屋根の建物で、数寄屋技法の濃淡により室毎の趣向に変化をもたせている。</p>		
主要用途	－		
構造/階数/建物の高さ	木造/1階		
敷地面積	－		
建築面積/延床面積	129.72 m ²		
適用除外の根拠	建築基準法第3条第1項第1号に基づく適用除外		
用途地域等	第一種住居地域（国指定名勝内）		
立地環境等	－		

④旧加藤家住宅主屋

文化財区分	国登録有形文化財	文化財指定年	平成 19 年 (2007)
文化財指定の基準	<p>国土の歴史的景観に寄与しているもの 大洲城三の丸南隅櫓の敷地内に建つ。桁行 12m、梁間 10mの規模、木造 2 階建、寄棟造とする。玄関は南面に切妻造で突出する。2 階は中廊下を南北に通し部屋を配す。三方を縁側とし、ガラス障子の開放的なつくりで、戦前の旧大名家の暮らしぶりが窺える。 (文化庁 国指定等文化財データベース)</p>		
建築年	大正 14 年 (1925)		
所有者・管理者	愛媛県大洲市 (所有)、一般社団法人キタ・マネジメント (指定管理)		
現状の活用状況	一般公開部分、宿泊施設部分を明確に区分して活用		
建物の概要	<p>旧大洲藩主の子である加藤泰通が 1925 年に建築した住宅。当初は市内にある加藤家の財産管理などをおこなう事務所や、帰省時の居所として使用されたが、戦後は泰通の隠居所として使用。木造 2 階建の寄棟造で旧大名家の住宅らしい格式の高さや、西洋風のモダンさが随所にみられる。戦前の高級住宅であり、大洲を代表する近代和風建築の一つ。</p>		
主要用途	公開・宿泊施設 (特殊建築物)		
構造/階数/建物の高さ	木造/2 階建て		
敷地面積	1,338.99 m ²		
建築面積/延床面積	265.38 m ²		
適用除外の根拠	-		
用途地域等	第一種住居地域 (普通公園)		
立地環境等	-		

(2) 外観と内装の写真

①大洲城天守



②高欄櫓③臥龍山荘



④旧加藤家住宅主屋



3.事例のポイント

(1) 活用までのポイント整理

①大洲城天守

安全性の担保	<ul style="list-style-type: none"> ・大洲城天守は建築基準法の適用除外を受けているため、大洲城キャッスルステイの活用にあたり、愛媛県建築審査会に事前に報告し、内容に支障がないことを確認。（大洲城の新たな活用について構造、防火及び避難に関する内容として安全対策及び運用方法を確認。）
法制度の整理	<p>○建築基準法第3条第1項第4号（適用の除外）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当該法令に基づき、所管省庁である愛媛県建築審査会の同意を得て適用除外を受けている。 ・大洲市は、大洲城天守の適用除外にあたり、復元建築物の構造安全性及び防災上の安全性担保について十分に検討し、『大洲城の構造安全性及び防火安全性に関する検討報告書』及び防災計画を作成することで、愛媛県の建築審査会の同意を得ている。
文化財保存活用計画の策定	<ul style="list-style-type: none"> ・平成10年度に「県指定史跡「大洲城跡」保存整備計画」を策定しており、その計画を基に天守の復元を行っている。
合意形成	<ul style="list-style-type: none"> ・大洲城天守は、地域住民から寄付を募り、復元した天守であることから、地域住民の理解を得て活用することが重要であった。そのため、地域住民への事業説明を令和元年5月から12月までの間、35回の説明会を実施し、以下ポイントを明確に説明し、理解醸成を行った。 <p>①大洲城の持続的な保全を前提した取組であること（建造物の現状変更等はしない、公開時間外の活用である）</p> <p>②観光を活用したまちづくりであること</p> <p>③収益の一部をまちに残る歴史や文化の継承に活用すること</p>
現状変更におけるポイント	<ul style="list-style-type: none"> ・現状変更が必要ない範囲での実施かつ文化財のき損がないように配慮した上での実施であり、その内容を実施計画に取りまとめ、大洲市教育委員会を通じて愛媛県教育委員会と協議をしている。
協議先	大洲市教育委員会・愛媛県教育委員会
現状変更許可を必要とした事項	
現状変更許可を受ける必要がなかった事項	
その他	<p>実証実験の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ・実施計画の策定と併せて、策定した計画が実施可能であることを証明する目的で、令和元年11月に大洲城キャッスルステイの実証実験を実施。この際に愛媛県建築住宅課、八幡浜土木事務所、大洲消防署、愛媛県薬務衛生課、八幡浜保健所が立会い、宿泊体験が安全に可能であることを確認している。なお、実証実験は地方創生推進交付金を活用して実施（事業名：文化財観光施設を活用した歴史体験実証実験）。 <p>エリア基本計画の策定</p> <ul style="list-style-type: none"> ・キャッスルステイと併せて、地域に残る町家や古民家も併せて歴史的資源の保全、活用を図るために「大洲市観光まちづくり町家活用エリア基本計画」を策定している。 ・大洲城などの象徴的な歴史的資源だけではなく、地域の歴史や文化を構成する様々な

	<p>資源を面的に保存、活用することを目的としている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・令和2年4月には、基本計画を基に実施段階の必要な事項を整理した「大洲市観光まちづくり町家活用エリア実施計画」を策定している。
--	---

②高欄櫓

安全性の担保	<ul style="list-style-type: none"> ・令和元年11月に実施したキャッスルステイの実証実験において、使用物件における防災、食品衛生等の安全性を関係機関の立ち会いのもと確認しており、その内容を大洲城及び臥龍山荘の活用に関する具体的な取り決めとして「国指定重要文化財 大洲城及び臥龍山荘の活用について」に整理している。
法制度の整理	<p>○建築基準法第3条第1項第1号（適用の除外）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当該法令に基づき、国指定重要文化財であるため、適用除外。 <p>○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）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・令和元年11月8日～9日に大洲城天守及び周辺施設等を活用した城泊事業の実証実験を実施。実験結果について報告書に取りまとめている。 ・実証実験の結果を愛媛県教育委員会に報告し、城泊事業の利用方法が保存に影響を及ぼす行為に該当しないことを確認している。 <p>○国指定重要文化財 大洲城三の丸南隅櫓の活用について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・上記実証実験の結果も踏まえ、国指定重要文化財を飲食提供の場所として活用するに当たり、大洲市にて活用方針や活用方法について具体的な取り決めを行っている。 <p><u>活用方針</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・文化財の保存に対する配慮を行いながら、文化財が持つ機能や用途を維持すべく活用を図ることとし、活用のための改変は行わず、保存に影響を及ぼす行為について最小限の活用方法とする。 ・文化財が持つ歴史を可能な限り検証し、そのうえで歴史体験を提供するものとする。 <p><u>活用方法</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・一般公開前後（高欄櫓午後5時～午後9時ごろ、臥龍山荘午前6時～午前8時ごろまで）の食事等の提供とする。 ・特別な体験を提供するため、また安全性を確保するため限定数（2人～6人程度）の利用とする。 ・常に2人以上の係員（常駐の専属係員及びスタッフ）による対応とする。 <p><u>調理</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・文化財建物内での調理は行わず、別施設のレストランで下処理したのち、IHキッチンカーにより調理を行い、建物内に持ち込む形式とする。 <p><u>保護方法</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・養生畳又は毛氈などにより、汚損による床養生を行う。 <p><u>禁止事項</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・喫煙の禁止及び火器類一切の使用禁止を徹底するものとする。（一般公開時と同様）なお、夜間の照明は既設のもの、電池式LED照明等で対応する。 <p><u>安全に関する関係機関協議等</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・愛媛県八幡浜保健所、愛媛県土木事務所、大洲消防署による立ち入り調査、協議を実施し、建物の構造、防災、食品衛生等の安全性について確認をしている。

文化財保存活用計画の策定	—
合意形成	—
現状変更におけるポイント	・現状変更が必要ない範囲での実施かつ文化財のき損がないように配慮した上での実施であり、その内容を上述の実施計画に取りまとめ、大洲市教育委員会を通じて愛媛県教育委員会と協議をしている。（実証実験の結果を愛媛県教育委員会に報告し、城泊事業の利用方法が保存に影響を及ぼす行為に該当しないことを確認している。）
協議先	大洲市教育委員会・愛媛県教育委員会
現状変更許可を必要とした事項	
現状変更許可を受ける必要がなかった事項	
その他	
その他	<p>実証実験の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ・実施計画の策定と併せて、策定した計画が実施可能であることを証明する目的で、令和元年11月に大洲城キャスルステイの実証実験を実施。この際に愛媛県建築住宅課、八幡浜土木事務所、大洲消防署、愛媛県薬務衛生課、八幡浜保健所が立会い、宿泊体験が安全に可能であることを確認している。なお、実証実験は地方創生推進交付金を活用して実施（事業名：文化財観光施設を活用した歴史体験実証実験）。 ・現状変更が必要ない範囲での実施かつ文化財のき損がないように配慮した上での実施であることを上述の実施計画に取りまとめ、大洲市教育委員会を通じて愛媛県教育委員会と協議した。

③臥龍山荘

安全性の担保	・令和元年11月に実施したキャスルステイの実証実験において、使用物件における防災、食品衛生等の安全性を関係機関の立ち会いのもと確認しており、その内容を大洲城及び臥龍山荘の活用に関する具体的な取り決めとして「国指定重要文化財 大洲城及び臥龍山荘の活用について」に整理している。※詳細な整理は②高欄櫓を参照のこと。
法制度の整理	<p>○建築基準法第3条第1項第1号（適用の除外）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当該法令に基づき、国指定重要文化財であるため、適用除外。 <p>○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）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・令和元年11月8日～9日に大洲城天守及び周辺施設等を活用した城泊事業の実証実験を実施。実験結果について報告書に取りまとめている。 ・実証実験の結果を愛媛県教育委員会に報告し、城泊事業の利用方法が保存に影響を及ぼす行為に該当しないことを確認している。 <p>○国指定重要文化財 大洲城及び臥龍山荘の活用について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・上記実証実験の結果も踏まえ、国指定重要文化財を飲食の提供する場所として活用するに当たり、大洲市にて活用方針や活用方法について具体的な取り決めを行っている。※詳細な整理は②高欄櫓を参照のこと。
文化財保存活用計画の	—

策定	
合意形成	－
現状変更におけるポイント	・現状変更が必要ない範囲での実施かつ文化財のき損がないように配慮した上での実施であり、その内容を上述の実施計画に取りまとめ、大洲市教育委員会を通じて愛媛県教育委員会と協議している。（実証実験の結果を愛媛県教育委員会に報告し、城泊事業の利用方法が保存に影響を及ぼす行為に該当しないことを確認している。）
協議先	大洲市教育委員会・愛媛県教育委員会
現状変更許可を必要とした事項	
現状変更許可を受ける必要がなかった事項	
その他	
その他	－

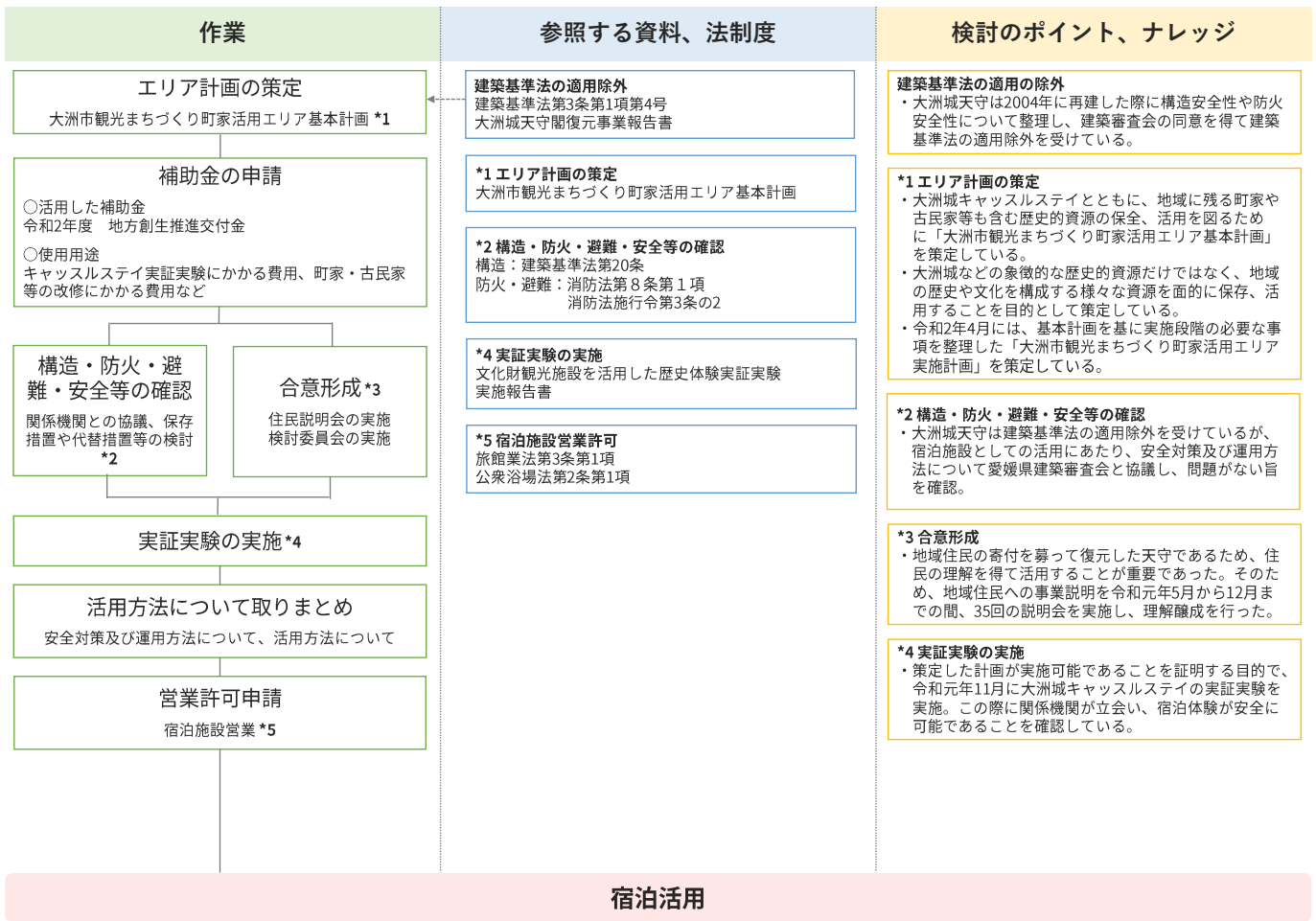
④旧加藤家住宅主屋

安全性の担保	・安全性を確認するため、限界耐力計算を行った。
法制度の整理	○ <u>文化財保護法第 64 条第 1 項（登録有形文化財の現状変更の届出等）</u> ○ <u>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（平成八年文部省令第二十九号）</u> ・文化庁と事前協議を行い、現状変更の要件に満たないため、届け出は行っていない。（できるだけ大きな変更を伴わない改修とした。）
文化財保存活用計画の策定	－
合意形成	－
現状変更におけるポイント	－
協議先	
現状変更許可を必要とした事項	
現状変更許可を受ける必要がなかった事項	
その他	
その他	

(2) 活用までのフロー

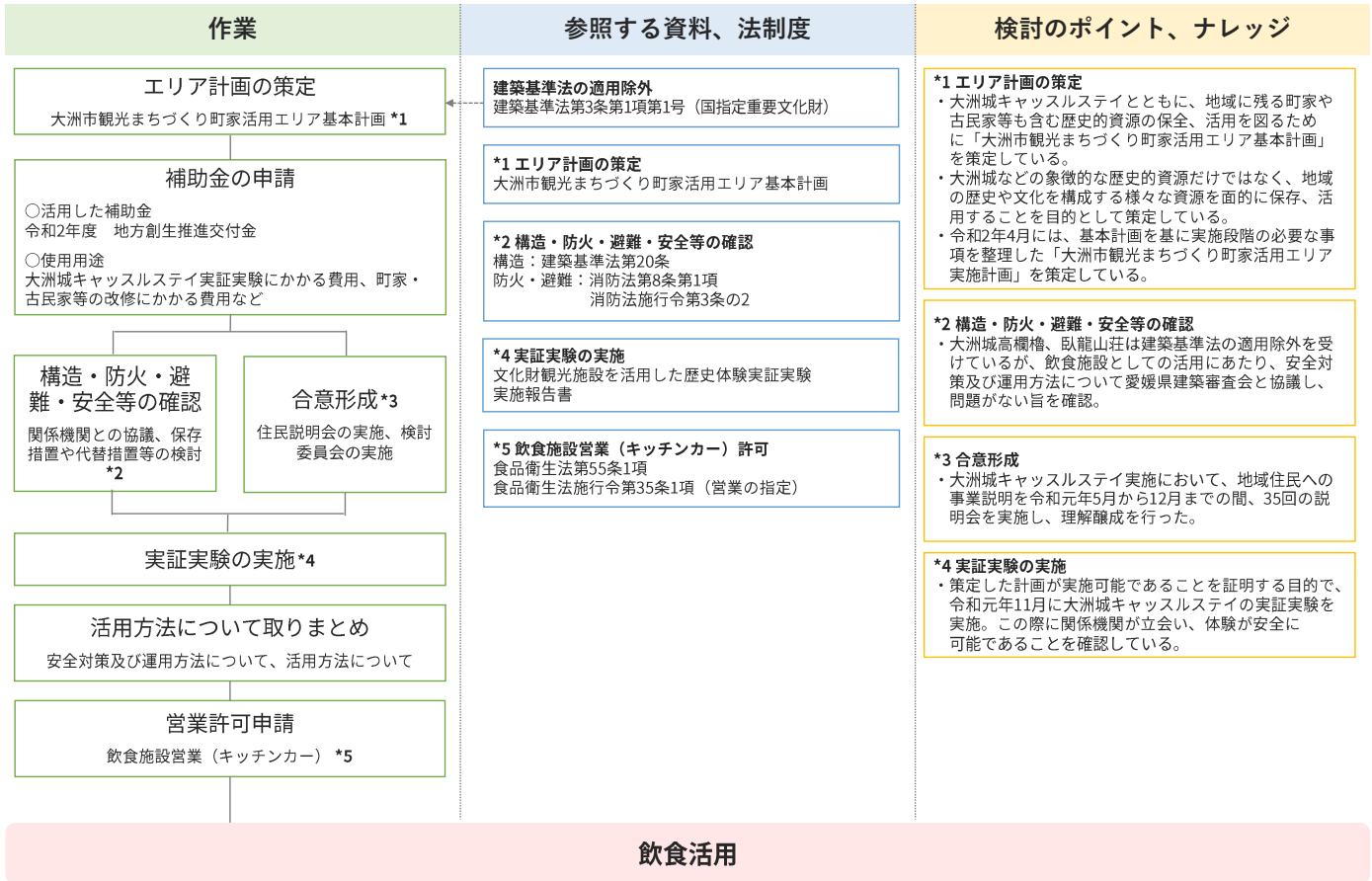
①大洲城天守

D 愛媛県大洲市 大洲城天守：宿泊活用の検討

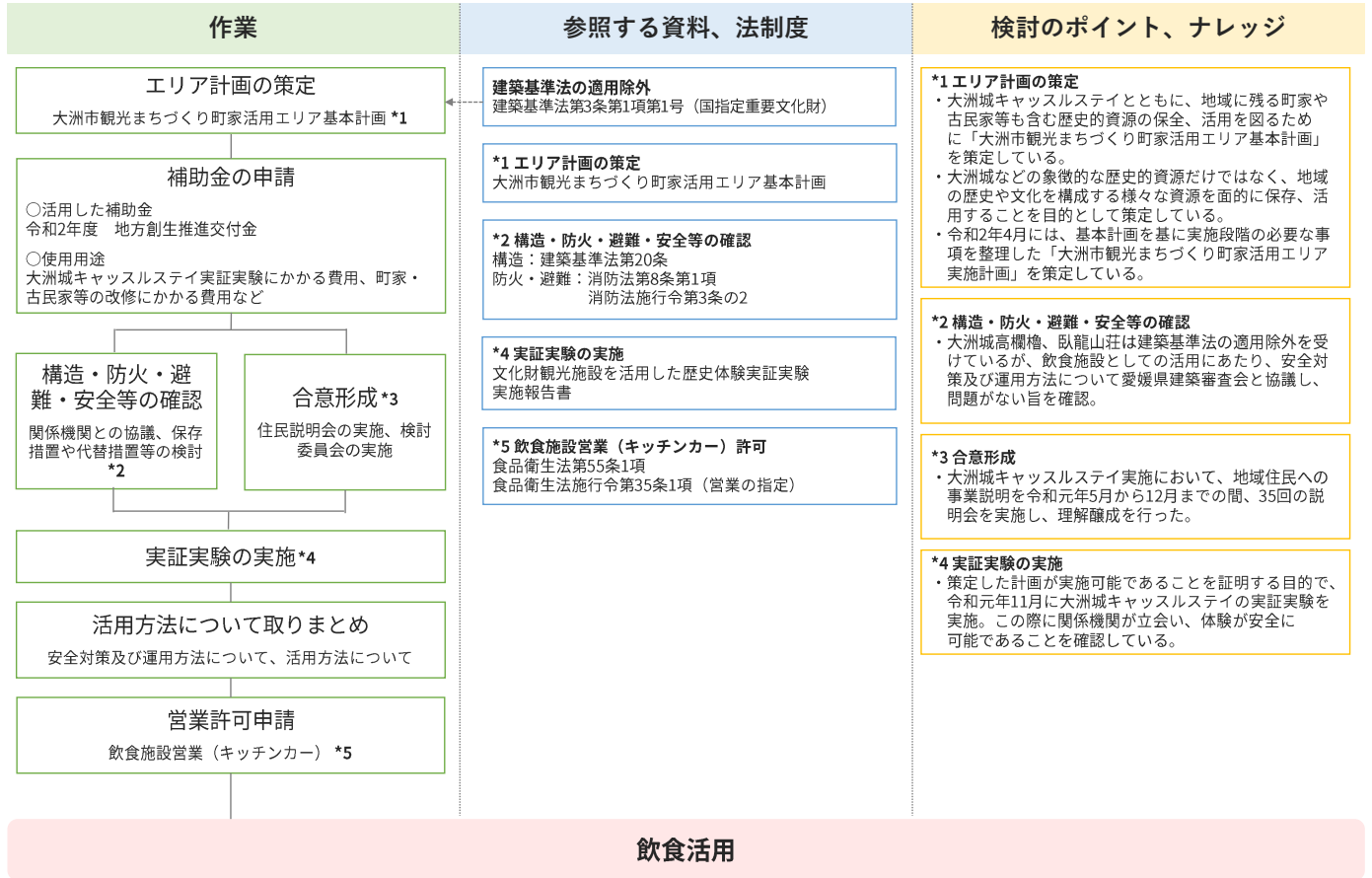


宿泊活用

B 愛媛県大洲市 高欄櫓、臥龍山荘：国指定重要文化財×飲食活用の検討



B 愛媛県大洲市 高欄櫓、臥龍山荘：国指定重要文化財×飲食活用の検討



(3) 事業化におけるポイント

事業計画の策定	<ul style="list-style-type: none"> 令和元年 11 月の実証実験を基に 12 月に「文化財観光施設を活用した歴史体験実施計画」を策定し、実施方針や事業コンセプト、役割分担など事業の具体的な内容を取りまとめている。 大洲城キャッスルステイについては、一組一泊 100 万円（税抜）とし、売上の約 1 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。
運営方法	<ul style="list-style-type: none"> 平成 30 年に大洲市、一般社団法人ノオト・株式会社 NOTE、伊予銀行、バリューマネジメント株式会社の 4 者による連携協定が結ばれ、地域 DMO として一般社団法人キタ・マネジメントを設立。キャッスルステイを始めとした大洲市における歴史的資源を活用した観光まちづくりの中核を担っている。 大洲市の所有する文化財について、一般社団法人キタ・マネジメントが指定管理を受け、宿泊等の運営をバリューマネジメント株式会社が担当。キャッスルステイは指定管理者による自主事業であるが、所有する大洲市が指導監督の役割を担っている。

事例4 東京都千代田区 明治生命館

1.地域概要

所在地	東京都千代田区	取組主体者	明治安田生命保険相互会社
物件名	明治生命館	所管省庁	文化庁
概要	<ul style="list-style-type: none"> ・明治生命館は明治生命保険（現在の明治安田生命保険相互会社）の社屋として建設された建築物であり、昭和の建築物として初めて重要文化財の指定を受けている。 ・現在もオフィスとして活用されているところ今後も継続的に活用できるよう文化財保存活用計画を作成。オフィスとしての運用がしやすいよう、保存部分と活用部分のゾーニングと活用方法の明確化をしている。 ・令和4（2022）年10月より静嘉堂文庫美術館が入居し、新たな活用がされるようになっている。 		

2.活用されている歴史的資源

(1) 概要

文化財区分	国指定重要文化財	文化財指定年	平成9（1997）年
文化財指定の基準	<p>（一）意匠的に優秀なもの 鉄骨鉄筋コンクリート造、地上8階地下2階建てのオフィスビルで、昭和5（1930）年に工事に着手、同9年に竣工している。設計監理は岡田信一郎と弟の捷五郎の手による。この種のビルは大正から昭和初期に多数つくられたが、この建物は列柱が建つ外観や顧客用の大空間を内部に持つ点が特徴であり、特に質の高い代表的な建築である。明治期以降に洋風意匠を導入した我国の建築の一つの到達点とも言うべき建築であり、昭和期に建てられた建造物としては初めて指定されたものである。</p> <p>（文化庁 国指定文化財等データベース）</p>		
建築年	昭和9（1934）年		
所有者・管理者	明治安田生命保険相互会社（所有、管理）		
現状の活用状況	現在でも明治安田生命のオフィスビルとして活用されている他、複数企業への賃貸（オフィス活用）も行っている。また重要文化財の公開活用もされている。令和4（2022）年10月より静嘉堂文庫美術館が入居している。		
建物の概要	明治生命館は、昭和9（1934）年3月、3年7ヵ月の歳月をかけて竣工した。設計は当時の建築学会の重鎮であった東京美術学校（現、東京芸術大学）教授岡田信一郎氏である。古典主義様式の最高傑作として高く評価され、わが国近代洋風建築の発展に寄与した代表的な建造物と言われている。		
主要用途	事務所		
構造/階数/建物の高さ	鉄骨鉄筋コンクリート造/地上8階地下2階建/36m		
敷地面積	11,346.78 m ²		
建築面積/延床面積	3,949.4 m ² / 31,762.0 m ²		
適用除外の根拠	建築基準法第3条第1項第1号に基づく適用除外		
用途地域等	-		
立地環境等	-		

(2) 外観及び内装の写真



静嘉堂文庫美術館 写真提供：株式会社 TOREAL 藤井浩司

3.事例のポイント

(1) 活用までのポイント整理

<p>安全性の担保</p>	<p>耐震</p> <ul style="list-style-type: none"> ・昭和 62 (1987) 年に第一次耐震・耐久性診断調査、その後も平成 16 (2004) 年の改修時まで非構造部材も含めた耐震性能の調査を継続実施。いずれも現行法に照らし合わせて耐震性能は十分という結果が出た。 <p>防火</p> <ul style="list-style-type: none"> ・隣接する明治安田生命ビルは、建築基準法上明治生命館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が、消防法施行令第 32 条により、文化財の価値を損なうもの、物理的な対応が困難なものとして、特例申請を行い免除を受けている。 ・歴史的な消火設備も多く残っているため、可能な範囲で引き続き活用している。一方で地下のレストランにはスプリンクラー設備を整備。その他の部分では、文化財への損傷のリスク等を考慮し、上記特例による設置の免除を受けている。 ・明治生命館と明治安田生命ビルはガラス屋根の内部空間、アトリウム、パサージュで接続されており、屋根と新築ビル側の壁面は建築基準法の適用範囲となっている。新築ビル側に防火区画を設置するなどして、明治生命館の既存外壁をそのまま残すことを実現している。
<p>法制度の整理</p>	<p>○建築基準法第 3 条第 1 項第 1 号 (適用の除外)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当該法令に基づき、国指定重要文化財であるため、適用除外。 ・国指定重要文化財であるため建築基準法の適用除外となっているが、以下の通り耐火に関する工事を実施。 <p>○消防法施行令第 32 条 (基準の特例)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・指定文化財は消防法施行例別表第一 17 項に当たるが、隣の増築した超高層ビルを含めて建築基準法上 1 棟の建築物として見なしているため、最も規制が厳しい 16 項「複合用途防火対象物」にも該当している。 ・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なくとも、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るときにおいては、適用しない。 ・当該法令を適用し、制限の厳しい複合建築物においても部分的に適用除外を受けている。
<p>文化財保存活用計画の策定</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・現在の運用整理を明文化する目的で文化財保存活用計画を作成した。今後、アクシデントなどで修復の必要が出てきた際に、明確なルールがあることで、円滑かつ迅速な判断が可能になることが期待されている。 ・文化財保存活用計画の策定に当たり、文化庁との協議で大きな課題は生まれていない。
<p>合意形成</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・明治生命館の再開発や文化財保存活用計画の作成など、適宜文化庁と協議をしているが、現在でも活用されている建築物であり、現在でも文化財の毀損なく活用されていることもあり、文化庁とも円滑に協議が出来ている。
<p>現状変更におけるポイント</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・保存活用計画では、下記方針で保存と活用について整理した。 <p>①「保存部分」「保全部分」については重要度に応じて 4 つの基準に区分し、保存/保</p>

	<p>全すべき部分を明確化している。</p> <p>基準 1：材料自体の保存を行う部位</p> <p>基準 2：材料の形状・材質・仕上げ・色彩の保存を行う部位</p> <p>基準 3：主たる形状及び色彩を保存する部分</p> <p>基準 4：修理・改造等の変更に伴って、意匠上の配慮を必要とする部位</p> <p>②「その他の部分」とする範囲について、現在所有者が運用している整理を明文化し、意匠性や保存状況により「その他の部分 1」～「その他の部分 3」に区分を整理している。また「その他の部分 1」～「その他の部分 3」については、先の基準 2～4 に加え「基準 5：所有者の自由裁量にゆだねられる部位」の 4 つに区分している。「その他の部分」については、原則として変更を認めるとして、届出が必要な範囲を定めている。</p> <p>また、事前の現状変更許可や修理届の緩和の範囲を明記し認定を受けることで、管理業務の明確化をしたことで事実上運用しやすい整理としている。</p>
協議先	文化庁
現状変更許可を必要とした事項	－
現状変更許可を受ける必要がなかった事項	－
その他	－
その他	<p>重要文化財特別型特定街区制度の活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 1500%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。 <p>静嘉堂文庫美術館の活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・明治生命館 1 階の北側吹抜空間（当初は事務室）は、平成 17（2005）年にラウンジとして整備し公開活用されていたが、令和 4（2022）年 10 月より世田谷にあった静嘉堂文庫美術館の展示ギャラリーがここに入居し、新たに「静嘉堂@丸の内」としてオープンした。美術館が加わることでより多くの方を対象にした利用が期待され、活用が促進されている。

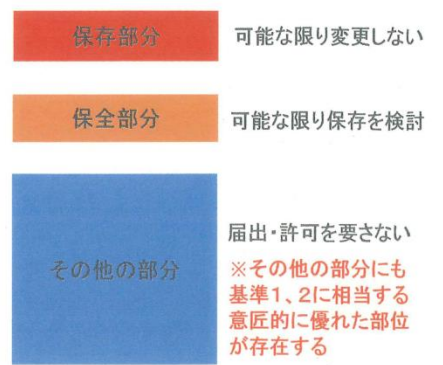
一般的な価値付け



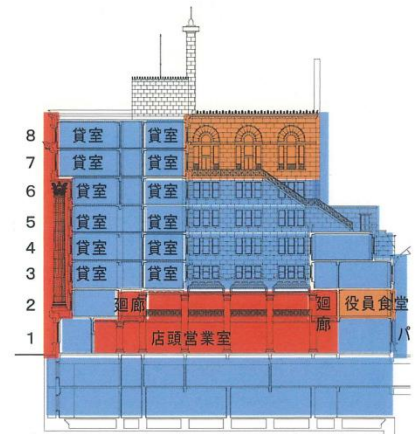
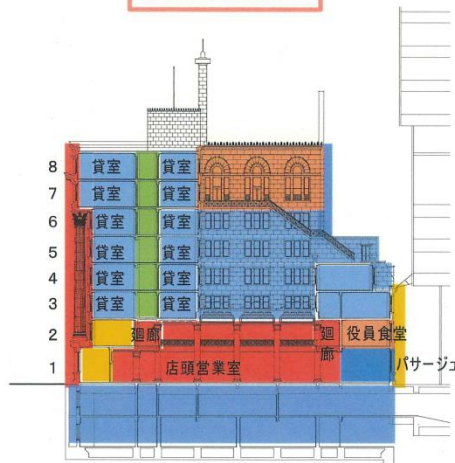
保存活用計画書(案)



重文指定時の想定



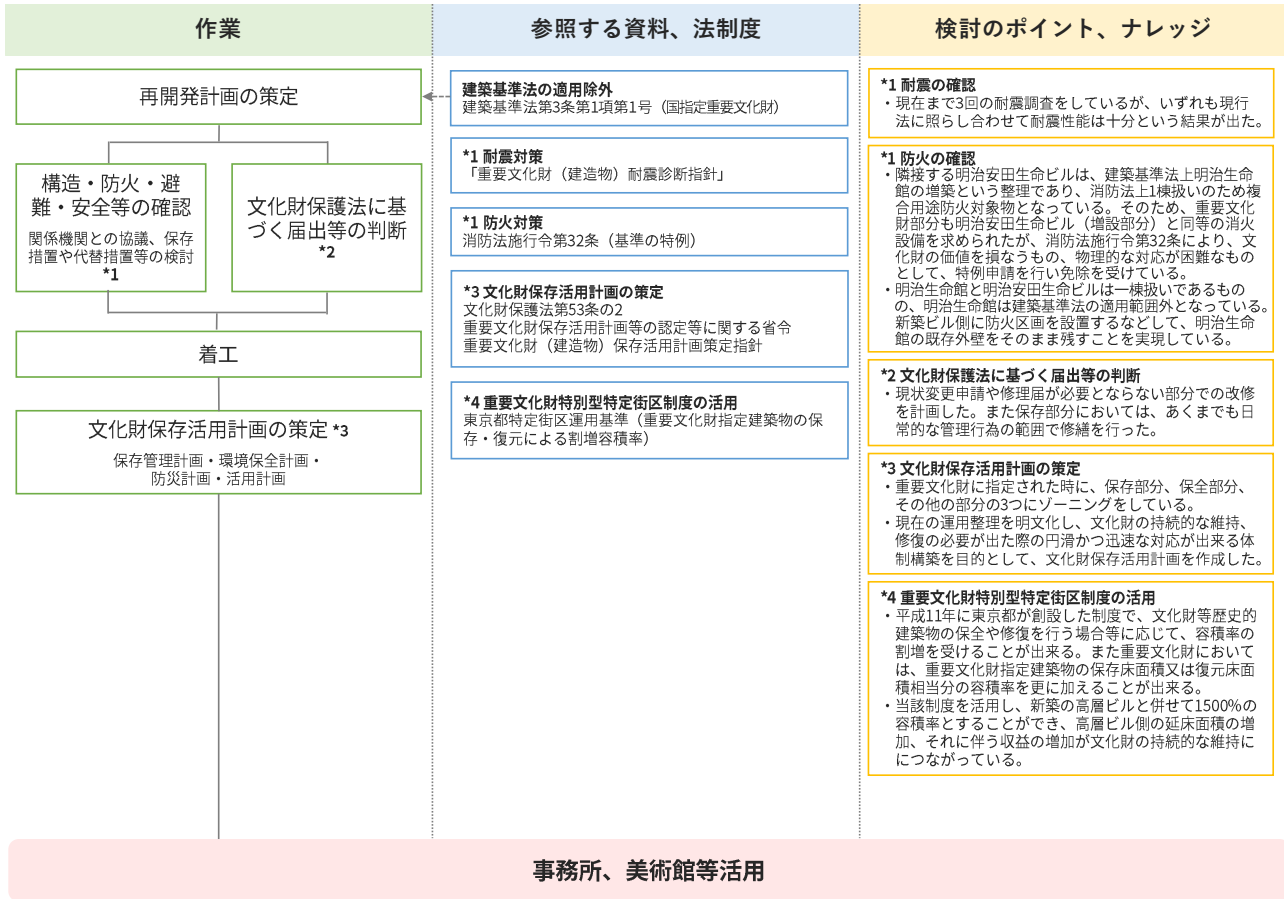
- 保存部分
- 保全部分
- その他の部分 1
- その他の部分 2
- その他の部分 3



保存と活用のゾーニング

(2) 活用までのフロー

C 東京都千代田区丸の内 明治生命館：国指定重要文化財×事務所、美術館活用の検討



(3) 事業化におけるポイント

事業計画の策定	<ul style="list-style-type: none"> 明治安田生命保険相互会社が事業計画を作成し運営している。
運営方法	<ul style="list-style-type: none"> 前述の容積率の優遇を受けることで高層ビルの収益率を上げている。文化財部分単体の収益性に限界があるものの、高層ビルを含め街区一体で運営管理を行っている。 明治安田生命保険相互会社では、改修及び運営に至るまで補助金を使用せず、自己資金のみで行っている。

事例5 岩手県盛岡市 岩手銀行（旧盛岡銀行）旧本店本館

1.地域概要

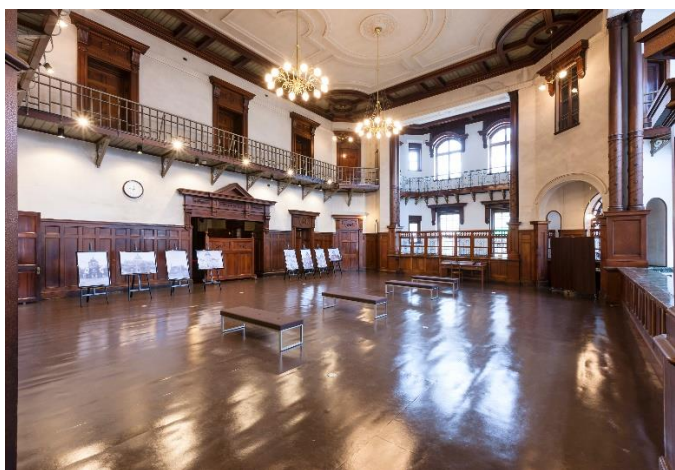
所在地	岩手県盛岡市	取組主体者	岩手銀行
物件名	岩手銀行（旧盛岡銀行）旧本店本館	所管省庁	盛岡市
概要	・国指定重要文化財「岩手銀行（旧盛岡銀行）旧本店本館」を保存修理して公開施設として活用している。現在は「岩手銀行赤レンガ館」という名称で、イベントに利用できる多目的ホールや銀行として使用されていた時の資料の展示等がされている。		

2.活用されている歴史的資源

(1) 概要

文化財区分	国指定重要文化財	文化財指定年	1994年
文化財指定の基準	<p>(一) 意匠的優秀なもの (五) 流派的または地方的特色において顕著なもの</p> <p>岩手銀行旧本店本館は、辰野金吾が設計した建築としては東北地方に残る唯一の作品であり、ドームを用いたり、煉瓦と石材で表現した外観などに辰野の作風を良く示しており、角地という敷地条件を活かした象徴的な構成も優れている。ランドマークとしての近代建築保存のモデルケースとしても注目すべき建物である。</p> <p>(2015年 重要文化財 岩手銀行(旧盛岡銀行)旧本店本館保存活用計画 (改定版))</p>		
建築年	1911年		
所有者・管理者	株式会社岩手銀行（所有、管理）		
現状の活用状況	地域住民が利用できる多目的ホール、一般公開施設、展示施設として活用されている。 (展示、多目的ホール使用は有料)		
建物の概要	<p>岩手銀行旧本店本館は、明治29年に開業した盛岡銀行（昭和6年に休業状態となる）の本店行舎として明治44年に落成した。その後、昭和7年に設立された岩手殖産銀行（同35年に岩手銀行と改称）が同11年から本店として使用し、同59年の新社屋完成に伴い中ノ橋支店となって平成24年8月まで支店として営業を行った。設計は辰野金吾と葛西萬司が主宰する辰野・葛西建築事務所による。</p> <p>(2016年 重要文化財 岩手銀行（旧盛岡銀行）旧本店本館 保存修理工事報告書)</p>		
主要用途	事務所→公開施設		
構造/階数/建物の高さ	煉瓦造、二階建		
敷地面積	-		
建築面積/延床面積	693 m ²		
適用除外の根拠	建築基準法第3条第1項第1号に基づく適用除外		
用途地域等	商業地域		
立地環境等	<p>当建造物が立地する盛岡市中ノ橋通の交差点界隈は、中津川沿いに展開する盛岡市市街地の中心地区であり、近代に発展した都市の面影を残す旧九十銀行本店本館等の歴史的建造物が周辺に残存している。</p> <p>(2015年 重要文化財 岩手銀行(旧盛岡銀行)旧本店本館保存活用計画 (改定版))</p>		

(2) 外観及び内装の写真



3.事例のポイント

(1) 活用までのポイント整理

<p>安全性の担保</p>	<p>耐震</p> <ul style="list-style-type: none"> ・2011年の東日本大震災で大きな被害はなかったものの、接続する棟との亀裂が生じたこともあり、銀行の営業の安全性を確保するため営業拠点を新築棟に移転した。 ・耐震診断を実施し、必要と判断される躯体の構造補強を行った。 ・重要文化財保存活用計画において、地震時の対処方針として「地震時には被災者の避難誘導や救助を優先して行う」こと、「人命の安全が確保されたことを確認の後、文化財建造物とその部材の保護に努めること」と定めている。 <p>防火</p> <ul style="list-style-type: none"> ・消防法施行令別表第一第17項「文化財建造物」の非特定防火対象物に該当するものの、主要構造部は耐火構造（煉瓦造：建築基準法第2条1項7号）のため、可燃性は低く、延焼の危険性も高くない。 ・文化庁「重要文化財建造物防災施設補助事業指針（案）」に基づき、当該建造物の周囲20mの範囲と、隣接する旧本部棟の周囲5mの範囲、及びその間の最小範囲を合わせた区域を防火管理区域としており、防火に関する計画を策定している。 ・「文化財保存・管理ハンドブック〔三訂版〕—建造物編—」に基づいて必要な防火設備を整理し、消火器又は簡易消火用具、自動火災報知器設置しなおしている。 ・消火・警報・避難設備等については消防法による規定（消防法施行令別表第一第8項「図書館、博物館、美術館その他これらに類するもの」及び第17項の複合防火対象物）を受ける。 ・上記を踏まえた設置状況は下記の通り。 <ul style="list-style-type: none"> (ア) 火災警報設備 <ul style="list-style-type: none"> 自動火災報知設備：感知器の数量及び配置とも消防法の設置基準を満たしているよう設置 (イ) 消火設備 <ul style="list-style-type: none"> 消火器又は簡易消火用具：消火器を主要動線部に設置 (ウ) 避雷設備 <ul style="list-style-type: none"> 創建当初よりドーム頂部に設置されており、定期的に接地抵抗の確認を行う (エ) 防犯設備 <ul style="list-style-type: none"> 機械警備を導入し、出入りの監視を行う (オ) 避難設備 <ul style="list-style-type: none"> 非常用照明：必要な個所に適切に設置 誘導標識：必要な個所に適切に配置
<p>法制度の整理</p>	<p>○建築基準法第3条第1項第1号（適用の除外）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当該法令に基づき、国指定重要文化財であるため、適用除外。 ・国指定重要文化財であるため建築基準法の適用除外となっているが、換気・採光・排煙等については規定に準じることを目標とし、避難規定等の安全面に関しては検証をした上で計画を作成している。 <p>○都市計画法第8条第1項（地域区域）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当該文化財は商業地域及び地区計画（中ノ橋A地区）に指定されており、建築物の用途制限や建築物等の形態または意匠の制限がある。

	<p>【建築物の用途制限】</p> <p>①専用住宅</p> <p>②2階以下の階を住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿又は長屋の用途に供するもの</p> <p>③学校（各種学校を除く。）</p> <p>④風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律第2条第1項に規定する「風俗営業」又は同条第6項に規定する「店舗型風俗特殊営業」の用途に供する建築物</p> <p>⑤工場（ただし、パン屋、菓子屋、豆腐店等直接小売業と結びついた工場についてはこの限りではない。）</p> <p>【建築物等の形態または意匠の制限】</p> <p>①建築物の外壁の色彩は、原色をさけ、保存建造物及び周辺環境に配慮した落ち着いた色調とする。</p> <p>②建築物及び敷地内に屋外広告物を設置してはならない。ただし、自己の社名、店名等建築物の名称表示にかかるもので周辺環境に配慮したものについては、この限りではない。</p>
<p>文化財保存活用計画の策定</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・2012年まで岩手銀行の支店として活用されており、重要文化財の価値を損なうことなく建造物としての維持管理することを目的として、2009年に文化財保存活用計画を作成。 ・2011年の東日本大震災を契機に銀行営業の継続をやめ、公開施設としての活用を中心に検討を開始。その検討を踏まえて、2015年に計画を改定した。 <p>※以下、「重要文化財 岩手銀行(旧盛岡銀行)旧本店本館保存活用計画（改定版）」から該当する内容を記載。</p> <p>保存管理</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「重要文化財岩手銀行旧本店本館の取扱い方針」及び初版の重要文化財保存活用計画において、「保存部分」「維持部分」「その他部分」に区分し、保護の方針を定めている。 ・計画の改定にあたって、今後大きく用途が変わらない上に壁及び天井の内装や装飾をよく留めている部屋については「維持部分」から「保全部分」に改称している。 ・その他、公開活用とする部分は「保全部分」に区分し、公開部分である市民ギャラリーについては、当初の内装仕上げは不明であり、今後も特に外部との関係で活用内容に改変が加わる要素であるので、階段下倉庫とともに「その他部分」のままとしている。 ・各部分の設定と保護の方針は次の通り。 <p>保存部分（東・南側外観(屋根以外)並びに内部公開部分）：原則として変更しない</p> <p>保全部分（西・北側外観、屋根及び内部非公開部分）：形は残すが、質の変更は可能</p> <p>その他部分（活用上整備した内部の部分および階段下倉庫内部）：原則として変更を認める</p> <ul style="list-style-type: none"> ・各部分においても、材料ごとに保存の基準を修繕の方針を策定し、継続した管理が行えるように整理している。各部位の設定方針は次の通り。

基準	保存活用計画参考事例集における定義	当該建造物への適用
基準1	材料自体の保存を行う部位	当初材が残っていて、定期的な取替えを必要としない部位
基準2	材料の形状・材質・仕上げ・色彩の保存を行う部位	当初材が残っているものの、定期的な取替えが宿命付けられている部位
基準3	主たる形状及び色彩を保存する部位	当初材が残っていないものの、現状の意匠を踏襲する部位（当初の意匠が判明し、復原を行った場合は、基準の見直しを図る）
基準4	意匠上の配慮を必要とする部位	後設で、意匠上の選択の余地がある部位
基準5	所有者等の自由裁量に委ねられる部位	後設で、意匠上の選択の余地のない部位

環境保全

- ・当該文化財は角地に立地し、盛岡市中心部のランドマークとして、市民及び来訪者に親しまれているため、当該建造物の外観、特に南東面・南西面からの良好な景観を保存する観点から、当該文化財の立地する区域を「保存区域」「整備区域」「その他区域」に区分し、それぞれ方針を定めている。各区域と方針は次の通り。

区域の区分	対象区域	保全方針
保存区域	計画対象範囲のうち、重要文化財建造物とその南東側の外構部	重要文化財建造物とともに周辺地域の景観を形成している重要な範囲であり、今後も良好な景観の維持に努める。
整備区域	計画対象範囲のうち、重要文化財建造物の西側にある庭	重要文化財建造物の活用にあたって必要な整備を行っていくが、新たな建造物等を設ける等、著しく周囲の景観を損ねることがないように配慮する。
その他区域	計画対象範囲のうち、重要文化財建造物の北側の区域	通路なので何か構造物が設置されることは想定されないものの、重要文化財建造物の背景の景観として、現状を維持することを原則とする。

- ・西側オープンスペースに建設した便益施設（お手洗い）は、当計画の対象範囲内に立地予定かつ関連用途の建物のため、重要文化財建造物との景観の調和に配慮して建設している。

防災

- ・先述した「安全性の担保」の記載項目の他、防火管理計画、防犯計画を作成している。

活用

- ・文化財建造物を積極的に公開し、いままで以上に有効に活用を図り、都市のランドマークとして、市内の他の歴史的建造物とのネットワークも念頭にいった体制を整える。
- ・活用の目的として、以下の2つを基本方針の柱とする。

① 地域文化の継承と振興

当建造物がもつ歴史的・文化的価値を十分に活かし、周辺地域のまちづくりにも波及効果を与えるよう、その魅力や存在感をアピールする。

② 企業価値の向上と創造

創業時から銀行文化を継承し、銀行が果たしてきた地域経済への役割を伝え、地域経済の振興を支援することで、企業の知名度向上と好感度の醸成を目指す。

- ・具体的には、建造物の公開や当該文化財の関連資料の公開、多目的スペースとしての活用を念頭に、活用にあたって必要な内装設備の整備（文化財に及ぼす影響を最小限に抑えることを前提とする、屋外の便益施設（お手洗い）の設置、バリアフリー設備の設置を計画に盛り込んでいる。

- ・また管理運営計画においては、具体的な活用方法や営業日時、使用料金などの詳細を記載している。

合意形成	<ul style="list-style-type: none"> ・岩手銀行が中心となり、株式会社文化財保存計画協会が重要文化財保存活用計画を作成した。 ・銀行の組織上、担当者が変わることも多い一方で、重要文化財保存活用計画の作成には数年がかかるため、信頼関係の構築を重視した。 ・現状変更等の協議においては、所有者の熱意が重要となるため、当該文化財の保存活用に思い入れのある銀行 OB なども巻き込み、強固な連携体制を構築しながら取組を進めた。 ・活用方法を検討する際は、銀行 OB への聞き取りや市民向けのシンポジウムや市民向けの見学会を開催し、地域と連携を図りながら、市民の希望に沿った活用方法を検討した。
現状変更におけるポイント	<ul style="list-style-type: none"> ・当該文化財では「創建当初の姿に復原するエリア」と「活用を前提としたエリア」の2軸で整備した（場の最適化）。 －「創建当初の姿に復原するエリア」は保存状態が良かったため、建築そのものを鑑賞体験し、銀行・金融・経済や建築の歴史・情報・資料閲覧等の学習と合わせて見学できるとしている。：「盛岡銀行ゾーン」 －一方で西側各室および中央多目的スペースは、「活用を前提としたエリア」として、地域や県内の産業・文化・経済活性化へ寄与するためのスペースおよび管理諸室としている。：「岩手銀行ゾーン」 －従来の銀行営業だけでなく、銀行以外の新たな用途の創出を実現するため、市民による観点と観光客等外部来訪者による観点を両立させる設計をした。 －文化庁主任調査官には新たな用途を成立させるために両義的な価値を生む必要性を説明し、理解を頂いた（現状変更申請の差し戻しは一度もなし）。 ・重要文化財保存活用計画において、現状変更に必要な行為や文化庁及び岩手県教育委員会許可を要する行為について整理している。 <p>※岩手県教育委員会に許可を要する行為は特に想定されないため記載しない</p>
協議先	文化庁
現状変更許可を必要とした事項	<p>○予め文化庁長官の許可を要する行為</p> <p>①保存修理に伴う復元的行為 保存修理に伴い、重要文化財を建立当時の姿、あるいは改変された後のある時期の姿に復原する行為</p> <p>②保存管理上の行為 地上げや移築、構造補強など</p> <p>③活用のための行為 公開範囲の変更等に伴い付帯設備等を整備となった場合</p>
現状変更許可を受ける必要がなかった事項	<p>①維持の措置</p> <ul style="list-style-type: none"> ・修理等で同種、同材、同仕様にする場合（事前の修理届の提出は必要） ・建造物の毀損を防止するために必要な応急処置（毀損届けの提出は必要） <p>②非常災害のための必要な応急措置</p> <ul style="list-style-type: none"> ・被災した建造物において、脱落した部材を回収、収容する行為、倒壊防止のために傾斜した柱や破損の恐れのある梁等に支柱を添える行為、建具を失った開口部を応急に閉鎖する行為など（毀損届けの提出は必要） ・災害によってき損が予想される場合に、被害の発生を予防する目的で行う行為
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・重要文化財保存活用計画策定にあたって、特に床等改変されていることが多い部分は、部屋の履歴を把握した上で修復する際に計画に合わせて仕込み、建物の魅力を引

き出す整備（改修）を行った。

一意匠を損ねるものや本来の構造を無視したデザインにならないよう配慮した。

・取り外し可能な設備を意識した。設備は躯体よりも耐久年数が短いため、取り換えしやすいように整備した。

・全てを守ろうとせず、大事な部分を重要文化財保存活用計画で明確にしておくことで活用の幅を広げている。

—例えば殖産銀行時代に別棟のお手洗いや野球部部室として使用していた部分はスロープを整備することで、利用しやすい環境整備を行った。

・保存に影響を及ぼす行為についても、重要文化財保存活用計画で整理している。

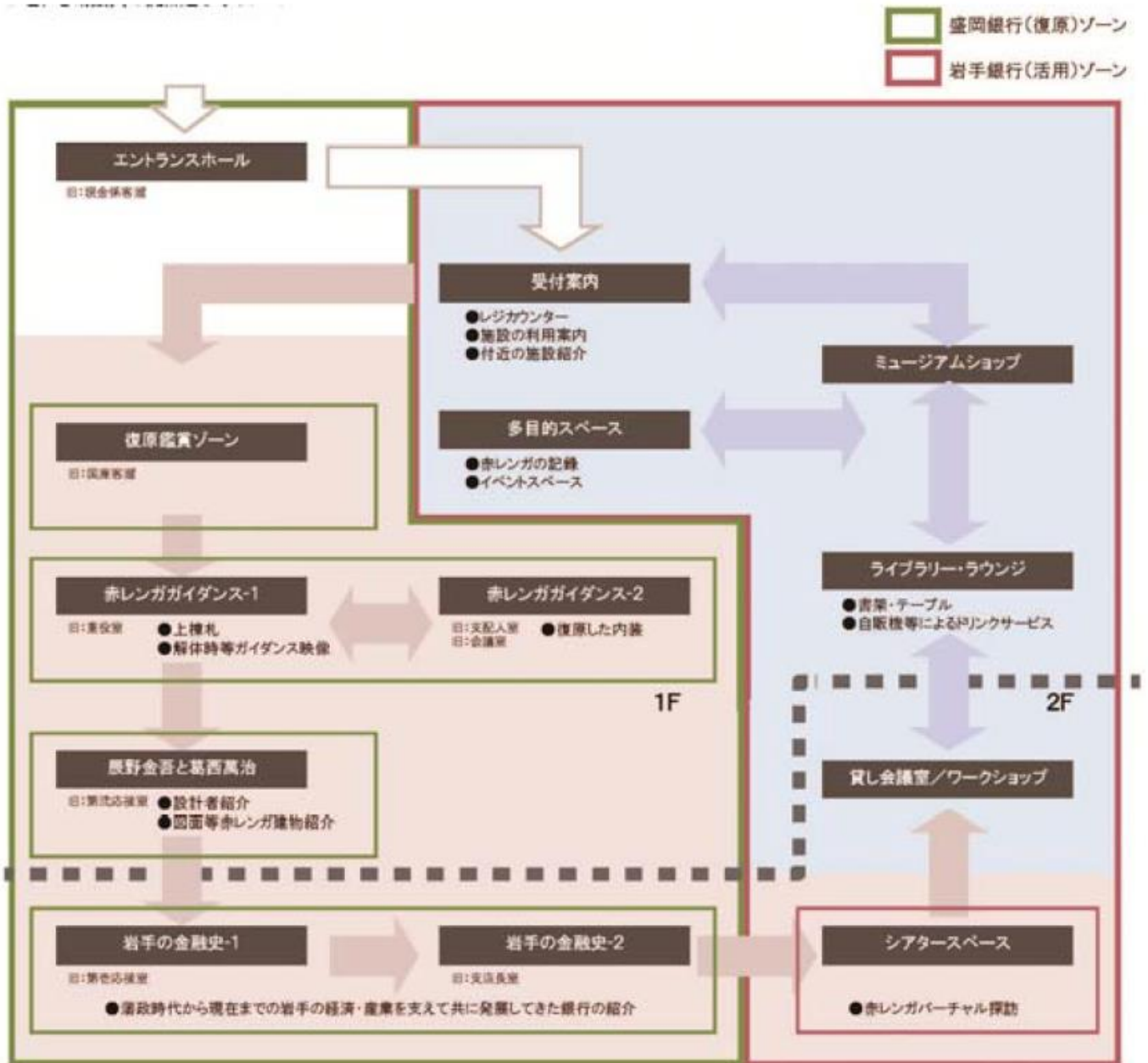
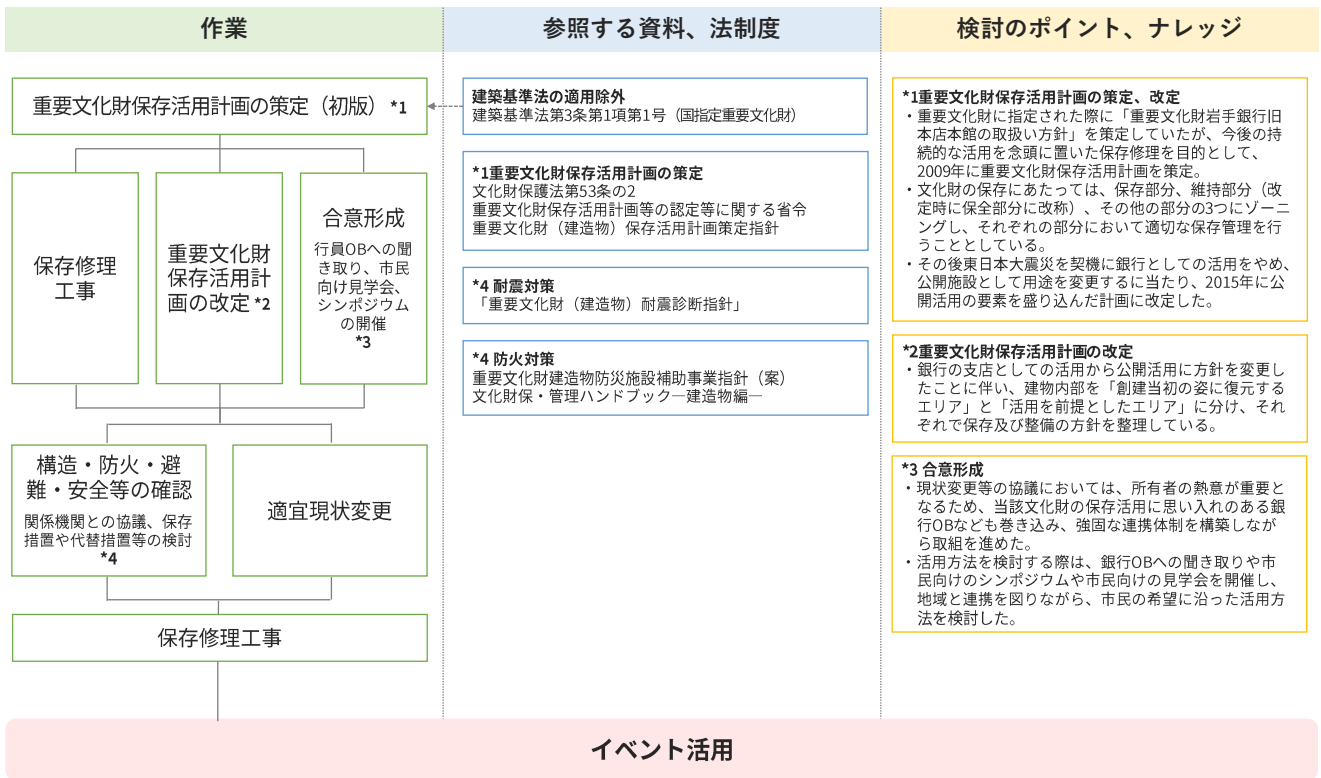


図 各部屋のゾーニング設定

重要文化財 岩手銀行(旧盛岡銀行)旧本店本館保存活用計画 (改定版) より引用

(2) 活用までのフロー

C 岩手県盛岡市 岩手銀行（旧盛岡銀行）旧本店本館：国指定重要文化財×イベント活用の検討



(3) 事業化におけるポイント

事業計画の策定	<ul style="list-style-type: none"> 重要文化財保存活用計画において、管理、運営計画を策定し、下記 8 点を原則として運営している。（現状の運営における変更点も記載） ①自治体等関係機関との打合せや日常の運營業務（パンフレット・入館切符の作成、ガイド等の顧客対応等）は、関連別会社等に委託し、管理・運営する。 →現在では銀行が直接管理・運営を行っている。 ②自治体のみならず能動的な活動を行う主体（NPO等の市民団体等）との間で、協力・連携体制を構築することとする。 ③公開時間は、原則として、10：00～18：00（最終入館は 17：30）とする。 →現在では 10：00～17：00（最終入館は 16：30） ④休館日は毎月第 2 火曜日、年末年始（12 月 29 日～1 月 3 日）とする。 →現在では毎週火曜日と年末年始（12 月 29 日～1 月 3 日）が休館日となっている。 ⑤原則として有料ゾーンのみ料金を徴収する。 ⑥絵葉書やペーパークラフト等グッズの販売を検討する。 ⑦貸会議室（2 階「旧会議室」）は、企画展示や諸会議での有料利用を図る。 ⑧その他、結婚式、コンサート等での有料利用・映画やテレビ撮影等の有料利用を積極的に受け入れる。 →現在では結婚式の利用はお断りしている。
運営方法	<ul style="list-style-type: none"> 岩手銀行が所有管理を担当し運営。 ただし銀行法第 12 条の規定により、取り組むことの出来る収益事業に制限がある。

事例6 東京都港区 東京都庭園美術館（旧朝香宮邸）

1.地域概要

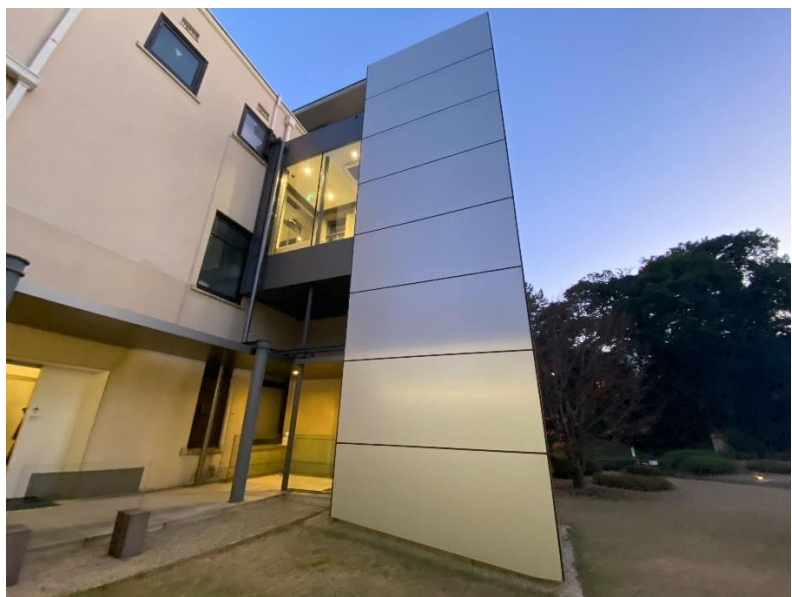
所在地	東京都港区	取組主体者	東京都教育庁
物件名	東京都庭園美術館（旧朝香宮邸）	所管省庁	文化庁
概要	・1933年に朝香宮邸として建設され、その後は外務大臣公邸等に活用された。現在では東京都が管理する美術館として活用されている。2013年には隣接して新館を建設し、一体として運営されている。		

2.活用されている歴史的資源

(1) 概要

文化財区分	国指定重要文化財	文化財指定年	2015年
文化財指定の基準	<p>(一) 意匠的に優秀なもの</p> <p>旧朝香宮邸は港区白金台の台地上に位置し、朝香宮鳩彦王の住宅として昭和8年に竣工した。設計は宮内省内匠寮工務課、設計担当技師は権藤要吉で、主要室の内装設計をフランス人のアンリ・ラパンが担当した。本館は、鉄筋コンクリート造二階建、一部三階建である。外観は装飾を排した意匠としているが、内部はガラスのレリーフ、照明器具、壁画、彫刻などで装飾している。旧朝香宮邸の本館は、簡明な意匠の外観としながら、内部は当時最新のフランスの芸術作品を主要室に配し、濃密で洗練されたアール・デコ意匠でまとめられている。宮内省内匠寮による邸宅建築の頂点のひとつとして意匠的に優れており、価値が高い。邸宅を構成している建築群や庭園も併せて保存を図る。</p> <p>(国指定文化財等データベースより引用)</p>		
建築年	1933年		
所有者・管理者	東京都（所有）、公益財団法人東京都歴史文化財団（管理、運営）		
現状の活用状況	<p>文化財指定を受けている庭園美術館本館（旧朝香宮邸）全体が美術館として活用されている。</p> <p>またミュージアムショップやカフェについては隣接して建設された新館に設置されており、本館と併せて美術館の機能を高めている。</p>		
建物の概要	<p>当該建築物は朝香宮鳩彦王の家族の邸宅として1933年に建設された。朝香宮鳩彦王がフランスで影響を受けたアール・デコ様式を取り入れた邸宅であり、全体設計は宮内省内匠寮、主な部屋の内装設計をフランス人装飾美術家アンリ・ラパンが担当した。</p> <p>1947年まで朝香宮邸として使われた後、吉田茂外相兼首相の公邸や迎賓館として使用された。1981年に東京都の所有となり、1983年より東京都庭園美術館として一般公開されている。</p> <p>1993年に東京都指定文化財に指定された後、2015年に敷地を含む建物全体が国指定重要文化財に指定された。</p>		
主要用途	住宅（朝香宮邸、後に首相公邸）→迎賓館→美術館		
構造/階数/建物の高さ	鉄筋コンクリート造、2階建（一部3階建）		
敷地面積	34,765.02㎡		
建築面積/延床面積	2100.47㎡		
適用除外の根拠	建築基準法第3条第1項第1号に基づく適用除外		
用途地域等	第一種中高層住居専用地域		
立地環境等	-		

(2) 外観及び内装の写真



3.事例のポイント

(1) 活用におけるポイント整理

安全性の担保	<ul style="list-style-type: none"> ・本館のバリアフリーを目的として、改修工事を伴わない段差解消を実施したり、可動式のスロープを用意し車いす利用者の来館時には警備員が対応するなどの工夫をしている。また本館にはエレベーターを設置し、利用しやすい設備を整備している。(エレベーター設置部分は現状変更をしている)
法制度の整理	<p>○建築基準法第3条第1項第1号（適用の除外）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・国指定重要文化財であるため、当該法令に基づき適用除外。 ・茶室のみ耐震に関する工事を実施。 <p>○消防法施工令第21条第1項イ（自動火災報知設備に関する基準）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当該法令に基づき、自動火災報知機設備を設置。
文化財保存活用計画の策定	<ul style="list-style-type: none"> ・本館が東京都指定文化財であった2009年度に保存活用計画を策定（本館のみ）し、文化財として継続的な保存管理に取り組んでいる。
合意形成	<ul style="list-style-type: none"> ・1983年より美術館として一般公開が始まっており、その後東京都の文化財指定を受けている。「建造物の価値の見極め」「復元の範囲」「美術館としての継続的な運営」という観点で、公益財団法人東京都歴史文化財団と東京都教育庁において協議・検討をしながら、日々の維持管理を行っている。 ・現在では公益財団法人東京観光財団「Unique Venues TOKYO」にてユニークベニュー施設として紹介されている。
現状変更におけるポイント	<ul style="list-style-type: none"> ・本館エレベーター設置の際は、文化財の価値を損なわない（文化財指定説明や文化財保存活用計画で示している価値基準を重視）ように、現状変更が必要な箇所について検討を重ねた。 ・当該建築物では、東京都指定文化財であった際に策定した文化財保存活用計画に、「特別保存部分・部位」「保存部分・部位」「保全部分・部位」「その他部分・部位」にゾーニングをし、明確に保存する部分・部位や、文化財としての価値は低く所有者等の自由裁量にゆだねられる部分・部位など設定している。 ・通常の管理においては、東京都教育庁などと都度確認しながら行っている。
協議先	文化庁
現状変更許可を必要とした事項	<ul style="list-style-type: none"> ・エレベーター設置のため二階の接続部となる二階姫宮御居間北側に後設された浴室を撤去して、廊下西端部及びバルコニー躯体を現すとともに、旧バルコニー西辺手摺壁の一部を切欠いて通路として整える。（文化庁許可） ・東京都は、来訪者の利便性向上のため、エレベーターを設置する。その位置は、外観や躯体への影響、動線などを考慮し、本館と新館を結ぶ外廊下南端部とする。
現状変更許可を受ける必要がなかった事項	カーテンボックス修理、本館附・内庭境門及び塀の修理、パーゴラ修理、茶室建具修理、北の間修理等
その他	
その他	<p>美術館活用におけるポイント</p> <ul style="list-style-type: none"> ・文化財指定以前より美術館として活用がされており、修繕や復原整備においては、来訪者に対して文化的価値を多く伝える工夫をしている。

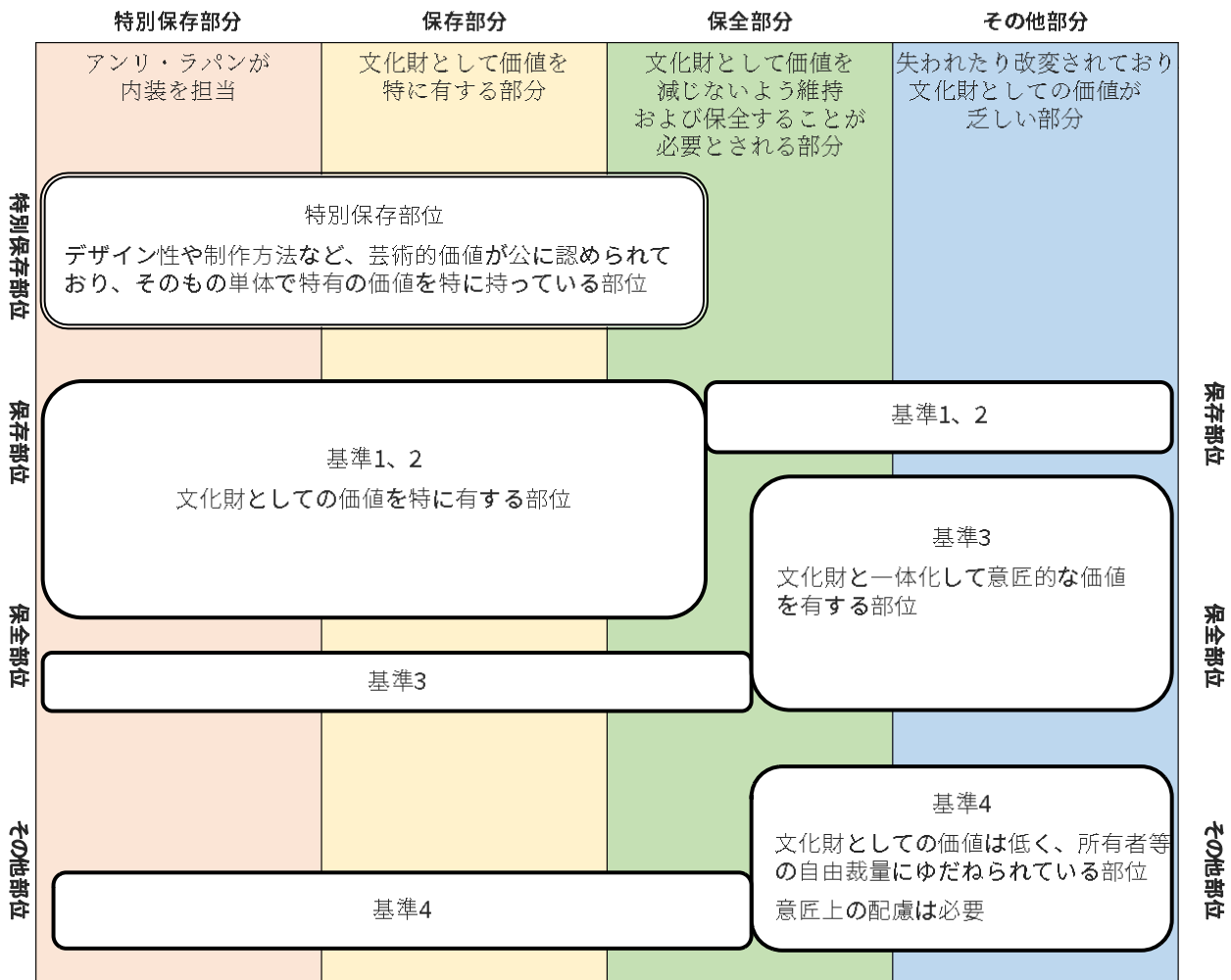


図 建造物の保護に係る部分・部位の概念図
旧朝香宮邸文化財保存活用計画（東京都指定文化財時策定）



本館バルコニーに整備したエレベーター
(バルコニーの改変部分が分かるように整備)

(2) 事業化におけるポイント

事業計画の策定	・指定管理者の指定を受けている公益財団法人東京都歴史文化財団において、毎年度事業計画を策定。
運営方法	・東京都が所有しており、指定管理制度を活用して管理者を決定している。現在は公益財団法人東京都歴史文化財団が運営。 ・2021年度の年報によると、2021年度の来場者数（展覧会のみ）は16万4千人。なお年間来場者数は18万5千人を目標としている。

事例7 大阪府高槻市 安満遺跡公園

1.地域概要

所在地	大阪府高槻市	取組主体者	高槻市
物件名	安満遺跡公園	所管省庁	文化庁
概要	<ul style="list-style-type: none"> ・弥生時代の環濠集落の遺跡である国指定史跡「安満遺跡」を含む安満遺跡公園の整備について、史跡部分とその他部分を一体化した都市公園として運営されている。 ・安満遺跡に建つ旧京都大学大学院農学研究科附属農場本館他 3 館については、遺跡発見の経緯等も含めて重要な文化財として活用しており、登録有形文化財として展示及び飲食店として活用されている。 		

2.活用されている歴史的資源

(1) 概要

文化財区分	国指定史跡	文化財指定年	1993（平成5）年、2011（平成23）年追加指定
文化財指定の基準	<p>弥生時代の環濠集落跡を含む総面積約 72 万㎡に及ぶ集落遺跡。居住域、生産域、墓域の 3 つの要素で構成されており、その関係を時期的にたどることが出来る。弥生時代の「クニ」の変遷過程を明らかにすることができる、極めて重要な大規模遺跡である。（史跡安満遺跡基本計画【概要版】）</p>		
建築年	-		
所有者・管理者	高槻市（所有）、安満遺跡公園パートナーズ（指定管理）		
現状の活用状況	安満遺跡公園として 2021（令和3）年全面開園		
建物の概要	-		
主要用途	-		
構造/階数/建物の高さ	-		
敷地面積	約 21.8ha（史跡指定地 13.4ha）		
建築面積/延床面積	-		
適用除外の根拠	-		
用途地域等	第一種住居地域		
立地環境等	<p>史跡安満遺跡は、淀川北岸にひろがる三島平野の東寄りに位置する。遺跡は、北部山間から南流して淀川に注ぐ桧尾川が形成した扇状地の末端近くに立地し、東側は山崎地峡部を、南側は淀川ら遠く大阪平野を一望する、ひらけた地域となっている。</p> <p>周辺の自然環境については、北摂山地が北東方向から張り出し、また高槻丘陵の辺縁部に带状緑地が残されており、地域のみどりの骨格を形成している。また、計画地の北側に田畑が点在するとともに、桧尾川東側と南部付近はまとまった田園地帯が広がっている。</p> <p>計画地の西側に高槻市の中心市街地が隣接しており、主要な公共交通機関である JR 東海道本線高槻駅から約 1.1km（徒歩 14 分）、阪急京都線高槻市駅から約 0.8km（約 10 分）の距離に位置する。（史跡安満遺跡整備基本設計【概要版】）</p>		

(2) 当該文化財の写真



3.事例のポイント

(1) 活用までのポイント整理

安全性の担保	-
法制度の整理	<p>○<u>土壌汚染対策法第 11 条（形質変更時要届出区域の指定等）</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・農場内の土壌汚染調査の結果、要届出区域が判明。土の入れ替えなどの根本対策は史跡保存上許されないため、①対策費相当額を減価して買取②当該区域は封じ込めによって上部を利用した。
文化財保存活用計画の策定	<ul style="list-style-type: none"> ・当該文化財については、2016（平成 28）年に策定した「史跡安満遺跡整備基本設計」に沿って整備及び運営がされている。当該基本設計までに策定した計画等は次の通り。 <ul style="list-style-type: none"> 2006（平成 18）年 「都市型公園整備構想の基本的な方針」 2014（平成 26）年 「安満遺跡公園整備構想」：公園整備に当たっての整備理念や目標像等を整理 2015（平成 27）年 「史跡安満遺跡整備基本計画」：公園整備構想を受けて、史跡部分についての遺構表現や施設整備、維持管理、活用に関する指針を策定 2016（平成 28）年 「史跡安満遺跡整備基本設計」：基本計画で検討された各指針の具体的な取り組み内容を整理 ・当該基本計画及び基本設計において、①整備計画、②利用・活用計画、③管理・運営計画を策定している。（以下、当該基本計画及び基本設計に記載されている各計画の内容を抜粋） <p>整備計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「安満遺跡公園整備構想」において「市民とともに育てつづける公園」を整備コンセプトとしている一方で、安満遺跡の主要部分の史実的・学術的情報が限られていたため、発掘調査を計画的に実施し、将来的な整備充実を視野に「掘りつづける史跡公園」を目指している。 ・公園整備については、国指定史跡指定地の史跡エリアと指定地外の公園整備地の防災エリアに分け、各エリアの整備担当を分割しているが、あくまでも一体的な公園として整備している。 ・「史跡安満遺跡整備基本計画」において、具体的に次の 6 点を取り組みの方針としている。 <ol style="list-style-type: none"> ①遺跡の保護 ②弥生の地形復元 ③居住域・生産域・墓域の遺構表現 ④安満山を望む弥生の景観の創出 ⑤歴史の学習・体験の場、交流・憩いの場の創出 ⑥関連事業との連携 ・「史跡安満遺跡整備基本設計」において、居住域・生産域・墓域のそれぞれについて、上記 6 点の方針を踏まえて具体的な計画を策定している。特に遺構の再現・住居の復元などは行わず、3 域それぞれを代表する遺構をシンボリックに表現している。 ・来園者の大半は史跡の学習目的ではないため、隔絶した歴史的空間ではなく、日常空間の延長としてその土地の歴史的重層性に気づき、発見する喜びや、弥生集落の空間的広がり、さらに後背山地を借景に当時の景観を感じてもらいたいと考えて整備を

	<p>進めた。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・居住域とりわけ環濠内については計画的発掘調査を念頭に保護盛土厚を抑えつつ、環濠の全体像を表現、環濠直上に平面表示を整備した。 ・生産域については隣接地で検出した小区画水田を指定地内の復元地形に沿って再現し、体験水田・モデル水田を整備した。 ・墓域については検出遺構上での方形周溝墓等を復元した。 ・給排水・電気などの地下埋は遺構面に抵触しない深さ、または既存水路・配管跡などを利用して設置した。 ・緑景観及びサインについては、防災公園事業エリアとの一体性が感じられる計画となるよう留意した。 ・史跡指定地外の遺構については、発掘調査を実施して記録保存。防災エリアの雨水貯留施設建設においては、調査の結果発見された小区画水田の重要性を考慮し、施設の位置をずらすことで遺構を保存しながら建設した。 <p>利用・活用計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・史跡の公開活用として、文化財の歴史が体験できるようガイダンスルートを整備する。 ・「史跡安満遺跡整備基本計画」において、史跡の現状変更許可を要しない行為であることを前提として、史跡での市民参加による活動やガイダンス計画を検討している。 ・旧京都大学高槻農場建物群について、安満遺跡の歴史ガイダンスや食体験ができる「史跡安満遺跡のガイダンス機能と憩い」の場として改修した。 ・史跡内には新築建築物は認められなかったため、パークセンターや大屋根広場、トイレ、民活の店舗は史跡外の防災エリアに建設されている。また建設する際は、市の文化財課が立会い、記録保存のための全面調査などを実施した。 <p>管理・運営計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「史跡安満遺跡整備基本計画」において、「市民とともに育てつづける公園」の実現に向け、「市民活動による各種プログラムを体系的かつ一体的に運営するため、防災公園、史跡公園が相互に連携できる運営体制」とした。 ・「史跡安満遺跡整備基本設計」において、国指定史跡の遺構の保存を基本とした適正な管理方法として、整備期間中及び整備後の保存管理のルールを整理している。 ・また史跡指定地における現状変更の取り扱いについて記載している。（詳細は現状変更の項目に記載）
合意形成	<p>庁内合意形成</p> <ul style="list-style-type: none"> ・2006（平成18）年3月に高槻市で「都市型公園整備構想の基本的な方針」を策定し、安満遺跡の保存・活用と地域防災力の向上に寄与する公園構想を公表。同年8月に市議会の史跡整備等特別委員会で京大農場の移転後、史跡を含め一帯を都市型公園とする方向性を説明。 ・以後京都大学と協議に着手し、重要遺構範囲の史跡追加指定、農場移転・公園化整備に着手する方向性の説明を実施した。大学との協議状況について、特別委員会に逐次報告し、情報の共有と公開に努めた。 ・2012（平成24）年には公園の活用方針を検討するため「安満遺跡公園整備構想検討委員会」を開催。当該委員会は市長公室政策推進室と教育指導部文化財課が事務局となり、造園、埋蔵文化財、都市防災の研究者や高槻市庁内の関係部長が委員となり実

	<p>施した。翌 2013（平成 25）年までに 7 回実施し、「安満遺跡公園整備構想」を策定した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公園整備に当たり、単なる文化財保存・活用だけでなく、地域の防災拠点や街のにぎわいづくりを目標像に掲げており、高槻市庁内において、文化財担当と街づくり担当などの関連部局が密に連携し、目標像の実現に向けて協議を重ねた。 <p>地域住民合意形成</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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」に取り組むとしている。 ・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て、「整備構想素案」に反映させた。 ・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。
<p>現状変更におけるポイント</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・「史跡安満遺跡整備基本計画」及び「史跡安満遺跡整備基本設計」の管理計画において、史跡指定地における現状変更の取り扱いを記載している。 ・イベントでのステージ等仮設工作物は史跡エリアでは設置しないようにしており、テントの固定やロープ柵の杭打ち・ペグ打ちは GL▲0.3m までとしている。 ・市民等から寄贈を受けたベンチは固定していないため、現状変更許可の対象外である。
<p>協議先</p>	<p>文化庁、大阪府教育委員会、高槻市教育委員会</p> <p>※大阪府教育委員会、高槻市教育委員会については、文化財保護法施行令第 5 条第 4 項に規定されている現状変更のみ</p>
<p>現状変更許可を必要とした事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物の新築、増築、改築、撤去 ・公園施設（園路、ベンチ等休憩・便益施設、案内板、常置の柵など）の設置、改修、撤去 ・給排水管、電気配管などの地下埋設管の改修 ・樹木の伐採、植樹 ・仮設物の設置 ・発掘調査
<p>現状変更許可を受ける必要がなかった事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・維持の措置 ・非常災害のために必要な応急措置 ・保存に影響を及ぼす行為で軽微なもの ・公園の維持管理上必要な行為（園路、広場等の清掃、除草、樹木の剪定、建築物、公園施設の軽微な補修）
<p>その他</p>	<p>-</p>
<p>その他</p>	<p>旧京都大学高槻農場建物群の取り扱い</p> <ul style="list-style-type: none"> ・安満遺跡は弥生時代の環濠集落跡であり、1930（昭和 5）年～1933（昭和 8）年にかけて建てられた旧京都大学高槻農場建物群は史跡の本質的価値に関わらない建築物

であるため、除却も検討された。

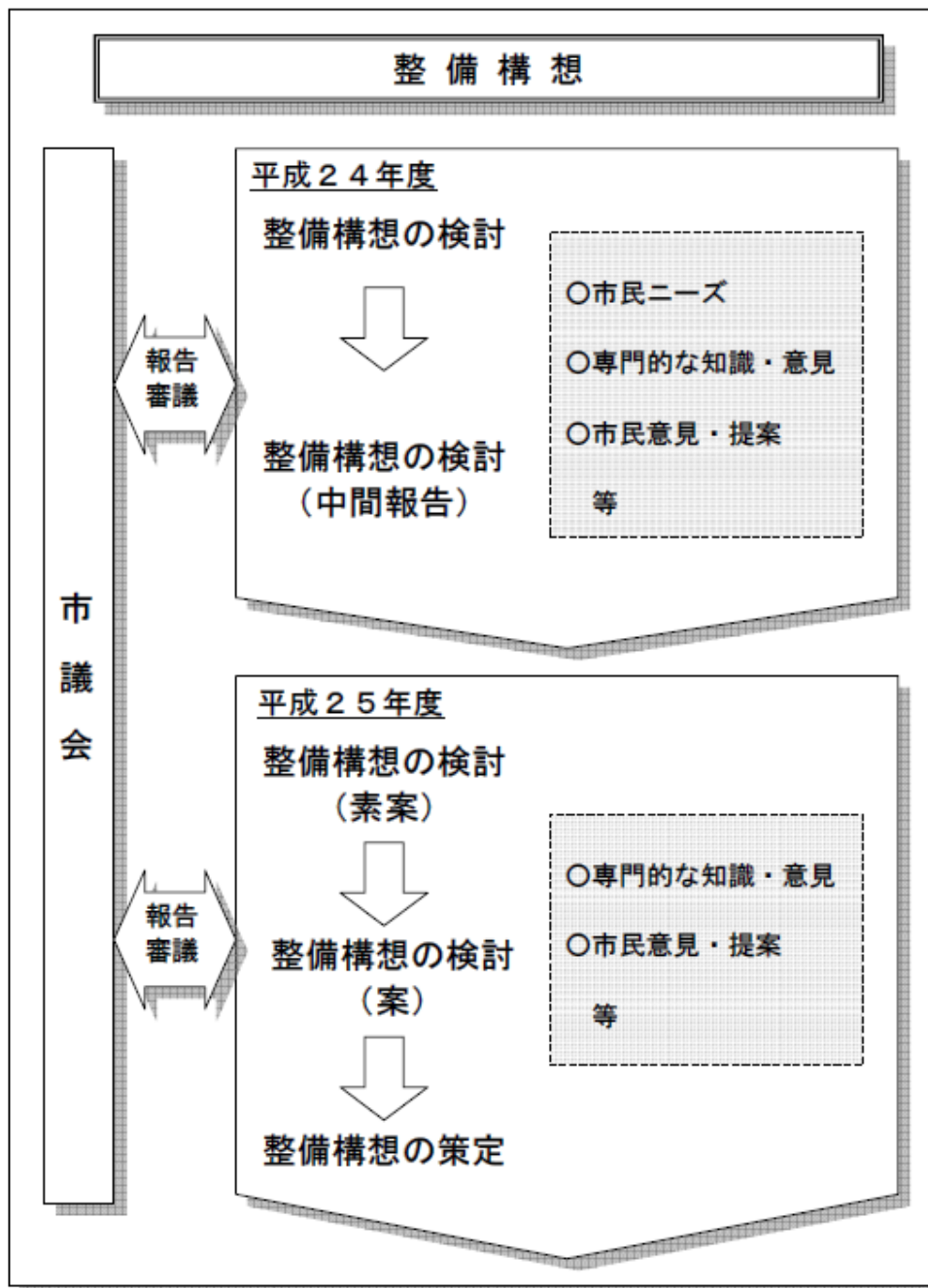
- ・整備構想段階の市民からの意見では、建物の保存を望む声があった。また史跡の公開・活用の観点から、史跡のガイダンス施設、市民の憩いの場が必要であった。
- ・また京大農場建設時に当該遺跡が発見された経緯や農場の存在が開発の防波堤にもなっていた。
- ・加えて当該建築物が大阪府の近代化遺産候補にリストアップされていた。
- ・以上の観点を踏まえ、史跡の本質的価値とは関わないものの、農場開設期の建物を存置して市民の憩いや史跡のガイダンスに活用することとして、文化庁とも協議し了解を得た上で基本計画に記載した。
- ・建築基準法上の用途変更や耐震診断を行った上で、外観の原状回復、耐震補強、バリアフリー化などの改修工事をしている。
- ・改修後に国登録有形文化財に申請し、2022（令和4）年に登録されている。（根拠：登録有形文化財登録基準（2）造形の規範となっているもの）
- ・現在ではレストランや憩いの場（無料公開スペース）、学習体験施設、展示スペースとして活用されている。

（独）都市再生機構との連携

- ・京都大学の農場移転の際、代替地候補を有していた（独）都市再生機構が協議に参画しており、公園整備についても、（独）都市再生機構が防災公園エリアの事業施行を担当。
- ・史跡部分の整備は高槻市、その他の防災公園の整備を（独）都市再生機構が担当することで、広大な史跡・公園整備における事業進捗や市の負担軽減・平準化がされた。
- ・各エリアの補助割合は次の通り。

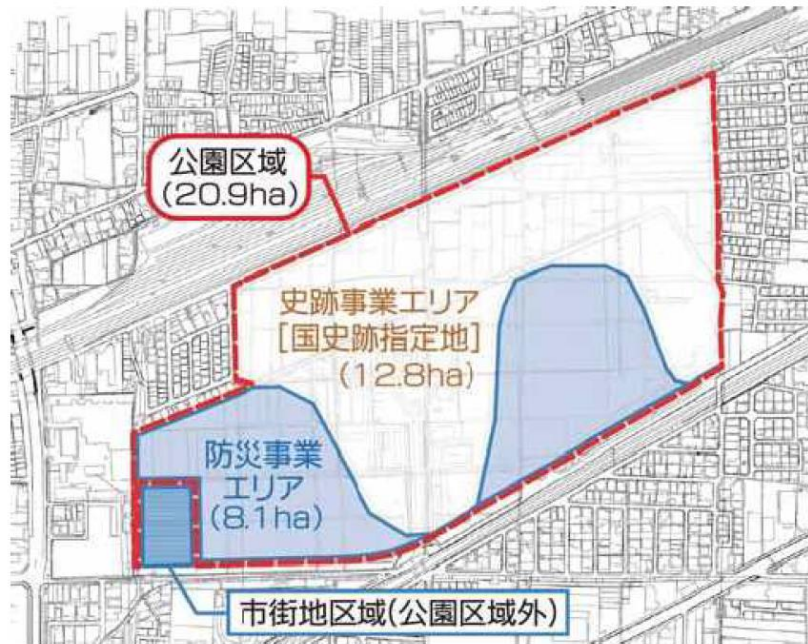
史跡エリア：公有化 8 割補助、整備 5 割補助 補助事業者は地方公共団体（高槻市）

公園エリア：公有化 3 割補助、整備 5 割補助 事業施行は（独）都市再生機構



公園整備構想策定の流れ

2012 (平成 24) 年 史跡整備等特別委員会資料より引用



安満遺跡公園のエリア区分
 史跡安満遺跡整備基本設計【概要版】より引用

(2) 活用までのフロー

C 大阪府高槻市 安満遺跡公園：国指定史跡×公園活用の検討

作業	参照する資料、法制度	検討のポイント、ナレッジ
検討委員会の実施 *1 市民ワークショップの実施 *2	*1 検討委員会の実施 史跡整備・活用等特別委員会 配布資料	*1 検討委員会の実施 ・公園の活用方針を検討するため「安満遺跡公園整備構想検討委員会」を実施。造園、埋蔵文化財、都市防災の研究者や高槻市庁内の関係部長が委員となり実施した。翌2014（平成26）年までに7回実施し、「安満遺跡公園整備構想」を策定した。 ・公園整備に当たり、単なる文化財保存・活用だけではなく、地域の防災拠点や街のにぎわいづくりを目標像に掲げており、高槻市庁内において、文化財担当と街づくり担当などの関連部局が密に連携し、目標像の実現に向けて協議を重ねた。
整備に関する構想、計画等の策定 *3 安満遺跡公園整備構想 史跡安満遺跡整備基本計画 史跡安満遺跡整備基本設計	*3 整備に関する構想、計画等 安満遺跡公園整備構想 史跡安満遺跡整備基本計画 史跡安満遺跡整備基本設計	*2 市民ワークショップの実施 ・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25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、「整備構想素案」に反映させた。
整備 *4 適宜現状変更 *5 営業許可申請 飲食施設営業 運営体制構築 *6	*4 整備 土壌汚染対策法第11条（形質変更時要届出区域の指定等） *5 現状変更 文化財保護法第125条（現状変更等の制限及び原状回復の命令） 文化財保護法施行例第5条第4項（都道府県又は市の教育委員会が処理する事務）	*4 整備 ・農場内の土壌汚染調査の結果、要届出区域が判明。土の入れ替えなどの根本対策は史跡保存上許されないため、①対策費相当額を減価して買取②当該区域は封じ込めによって上部を利用した。 *5 現状変更 ・「史跡安満遺跡整備基本計画」及び「史跡安満遺跡整備基本計画」の管理計画において、史跡指定地における現状変更の取り扱いを記載している。 *6 運営体制の構築 ・整備構想策定中から整備後の管理形態等を含めて協議しており、市史跡整備指導検討会及び大阪府、文化庁に対して丁寧に説明。 ・公園管理に経営の視点を導入し、コストダウンとサービス向上、魅力アップを目指し、公募による指定管理を導入。 ・現在は指定管理者による運営がされており、公園内には設置管理許可を受けた民間事業者が設置・運営する店舗が6か所ある。店舗建設も事業者が行う。

公園活用

(3) 事業化におけるポイント

事業計画の策定	<ul style="list-style-type: none"> ・指定管理を受けている安満遺跡公園パートナーズが事業計画を策定。 ・公園における取り組みについては、高槻市及び安満遺跡公園パートナーズにて定期的に協議をしながら進めている。
運営方法	<ul style="list-style-type: none"> ・整備構想策定中から整備後の管理形態等を含めて協議しており、市史跡整備指導検討会及び大阪府、文化庁に対して丁寧に説明。 ・公園をつくるのが目的という時代からつくった公園を使いこなす時代にシフトしたこと、公園管理に経営の視点を導入し、コストダウンとサービス向上、魅力アップを目指すことに大方の同意を得られたことから、公募による指定管理を導入。 ・指定管理とすることに市内部・議会とも特段の異論は出なかった。 ・指定管理者には安満遺跡公園パートナーズ（代表企業：(株)西武造園）を選定。公園全体の管理運営を担当している。 ・公園内には設置管理許可を受けた民間事業者が設置・運営する店舗が6か所ある。また、指定管理者、市民活動団体、連携企業、高槻市担当課による「魅力アップミーティング」を定期開催し、公園の魅力アップについての協議、意見交換の場を設けている。

民間事業者（都市公園法に基づく設置管理許可を受けた収益施設・公募）

場 所	事業者名	概 要	営業時間
パークセンター	株式会社ボーネルンド	全天候型子どもの遊び施設(屋内・屋外) [プレイヴィル安満遺跡公園]	10:00～19:00
防災西エリア	株式会社バルニバービ	カフェ&テイクアウトショップ(キッチンカー)	8:00～20:00
〃	〃	カフェ&レストラン[サンデーズバイク 569]	11:00～22:00
歴史拠点・本館	株式会社バルニバービ	レストラン[ファーマーズクラブ]	11:00～22:00
防災東エリア	スターバックスコーヒー ジャパン株式会社	スペシャルティコーヒーストア [スターバックスコーヒー安満遺跡公園店]	8:00～22:00
〃	株式会社Asobolabo (アソボラボ)	ペットサービスショップ [GRASS DOG&CAT高槻安満遺跡公園店]	10:00～19:00
〃	株式会社グローウイング	体験型キャンプカフェ [Camp Gear & Cafe BASE]	11:00～18:00

各施設を運営する民間事業者一覧

事例 8 鹿児島県鹿児島市 仙巖園

1. 地域概要

所在地	鹿児島県鹿児島市	取組主体者	株式会社島津興業
物件名	仙巖園	所管省庁	鹿児島市
概要	<ul style="list-style-type: none"> ・島津藩の別邸であった「仙巖園」は、株式会社島津興業が所有運営をしており、国指定名勝に指定されている。迎賓館として機能した御殿や旧集成館機械工場の建物を活用した尚古集成館などの歴史的建築物に加え、様々な文化体験を行うことが出来る観光地として活用されている。 ・名勝の他、一部世界遺産の構成遺産が存在している。 		

2. 活用されている歴史的資源

(1) 概要

文化財区分	国指定名勝 一部世界遺産の構成遺産に指定	文化財指定年	昭和 33 (1958) 年 平成 25 (2013) 年追加指定
文化財指定の基準	<p>仙巖園は鬱蒼たる暖地性樹林におおわれた磯山を北に背負い、その急崖の下の扇状地を整理して築造されたものである。南正面に錦江湾を隔てて桜島の全容を借景とする。建物の前面を広くとり、海浜に向かって二段の地割とし、要所に石組、石灯笼等を置く。万治2年島津光久の別館としてはじめられ、明治初年までの間に局部的な補修が行われたが、雄大開豁な規模と地割とはよく保存され特異の意匠をもつ大名庭として著名である。</p> <p>花倉御仮屋は仙巖園の東約500メートルにあり、天保初年に島津家離館として営まれ、いくばくもなくして廃せられたものであるが、その庭園の滝、溪流の護岸、石橋等巨石を用いた豪宕な石組は著しい改変を受けずに残され、江戸時代末期のものとしては特に優れた景観を伝えている。（文化遺産オンラインより引用）</p> <p>【追加指定の理由】</p> <p>既指定の「千尋巖」の区域のみならず、観水舎、集仙台などの跡を含む後苑の樹叢に覆われた傾斜面の全域は、現有の指定地である庭園とも緊密な関係を持つことから、その一体的な保護を図る事が必要であるため追加指定を行う。（名勝仙巖園附花倉御仮屋庭園保存管理計画）</p>		
建築年	-		
所有者・管理者	株式会社島津興業（所有、管理）		
現状の活用状況	名勝 仙巖園として島津興業が運営		
建物の概要	-		
主要用途	-		
構造/階数/建物の高さ	-		
敷地面積	-		
建築面積/延床面積	-		
適用除外の根拠	-		
用途地域等	-		
立地環境等	<p>仙巖園は、暖地性樹林に覆われたシラス台地周縁の磯山の急崖を北に擁し、南に錦江湾を隔てて桜島の全容を望む眺望絶佳の立地環境にあった。（名勝仙巖園附花倉御仮屋庭園保存管理計画）</p>		

(2) 外観及び内装の写真



3.事例のポイント

(1) 活用までのポイント整理

<p>安全性の担保</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・お客様を迎える施設であり安全性の担保の優先度が高いことを前提に、「名勝仙巖園 附花倉御仮屋庭園保存管理計画」にて設定している地区区分の保存管理の方針に基づいて取り組んでいる。（地区区分と詳しい管理方針は後述） ・そのため、文化財指定の範囲であっても安全担保のために必要な整備の場合は、鹿児島市とも改変の協議をしている。 ・磯山の急崖を北に擁する仙巖園の立地状況も踏まえて、安全性を担保出来るよう方針を設定している。 ・「地区Ⅱ 曲水庭を中心とする地区」や「地区Ⅴ 後苑部及び磯山」、「地区Ⅵ 磯～花倉間の通路部」における保存管理の方法について、保存管理計画に次のように記載をしている。 <p>地区Ⅱ 曲水庭を中心とする地区：人命の安全に係る地震、集中豪雨の非常災害等における応急措置などについては迅速な対応に努め、見学者の安全にも配慮して、庭園内に侵入する獣害対策を実施、継続する。また江南竹林の土留石垣や花倉川護岸等で、クラックの拡大や湧水の増大、土砂流出が見られる場合には、安全かつ名勝としての景観に配慮した工法で改修や整備を行う。</p> <p>地区Ⅴ 後苑部及び磯山：落石・崩落個所の有無については、定期的に点検するとともに、大雨・大風等の発生後も点検する。人命の安全に係る地震、集中豪雨の非常災害等における応急措置などについては迅速な対応に努める。またコンクリート擁壁や花倉川護岸等で、老朽化、湧水の増大、土砂流出が見られる場合には、安全かつ名勝としての景観に配慮した工法で改修や整備を行う。</p> <p>地区Ⅵ 磯～花倉間の通路部：大雨・大風等の発生後は、落石・崩落個所等の有無を確認する。コンクリート擁壁で、老朽化が見られる場合には、安全かつ名勝としての景観に配慮した工法で改修や整備を行う。</p>
<p>法制度の整理</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○<u>文化財保護法第 125 条（現状変更等の制限及び原状回復の命令）、第 184 条第 2 項（都道府県又は市の教育委員会が処理する事務）</u> ○<u>文化財保護法施行令第 5 条第 4 項（都道府県又は市の教育委員会が処理する事務）</u> ○<u>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</u> <ul style="list-style-type: none"> ・当該法令に基づき、現状変更においては文化庁長官の許可を受ける必要がある。また当該施行令に記載のある現状変更に関する事項については、鹿児島市が対応している。現状変更の内容や場所、変更の理由など、株式会社島津興業と鹿児島市で協議しながら進めている。 <ul style="list-style-type: none"> ○<u>鹿児島市景観条例第 6 条(景観形成重点地区等)、第 9 条(届出対象行為等)</u> ・仙巖園は鹿児島市景観条例において、形成重点地区（磯地区）に定められており、同計画において、建築物の建築や工作物の建設にあたって届け出が必要。また景観形成基準が定められており、高さや形態意匠など制限がある。 ・2019 年に建設された世界文化遺産オリエンテーションセンターにおいては、当該基準に照らし合わせ、かつそれ以上の厳しい自主規制をかけて設計・建設している。（デザイナーや設計者にも趣旨を伝えて実現した）

・平成 26 (2014) 年に鹿児島市と株式会社島津興業が連携し「名勝仙巖園附花倉御飯屋庭園保存管理計画」を策定。基本方針を次の通り定めている。(下記当該保存管理計画より引用)

本質的な価値の適切な保存管理

- ・仙巖園の造営が始まり、明治 31 (1898) 年に島津忠重が東京に移住するまでに付加されてきた、名勝の本質的価値を構成する諸要素については、確実な保存を図る。
- ・名勝の本質的価値を構成する諸要素や植生、眺望について、良好な状態で維持するための管理を継続する。

公開活用を視野に入れた保存管理

- ・仙巖園の価値が多くの人々に鑑賞されるよう、公開を前提とした保存管理を行う。
- ・名勝指定市内を安全かつ快適な環境を維持し公開することに努める。名勝の管理や公開活用に供する施設、防災上必要な施設の整備に際しては、庭園の鑑賞上の価値と地下に埋蔵されている遺構を損なうことのないよう配慮する。

保存管理の体制整備

- ・所有者である(株)島津興業による管理と公開の体制を継続することを基本とし、鹿児島市と関係諸機関や学識経験者と連携して、名勝の特性を踏まえた総括的な保存管理体制を整える。
- ・上記の基本方針の基、仙巖園の地形や植生、変遷、現在の土地利用状況等を鑑みて、7つの地区に区分して、地区ごとに管理方針を定めている。
- ・管理方針は大きく分けて、①維持保存(文化財、植生含む)②活用③安全担保(防災)の観点で定められており、各地区において重視する観点が異なる。

	地区の特徴	保存管理の方法		
		①維持保存	②活用	③安全担保
地区Ⅰ 御殿・庭園を中心とする地区	仙巖園の中心に位置する地区で、島津家本邸などが整備された正門や土蔵などが並ぶ庭園西側の屋敷地まで含めた範囲。	・歴史的建造物については、その価値の維持を前提として、専門家の指導のもとで修理や保存のための措置を講じる。 ・歴史的樹木や修景樹木は、園内や後継樹を育成し、枯損等の場合には速やかに移植等行って景観の維持に努める。		
地区Ⅱ 曲水庭を中心とする地区	18世紀はじめに作庭されたものの自然災害で埋没し、その後の復原により往時の姿を取り戻した場所。曲水庭とその北に位置する江南竹林を含めた範囲。	・調査に基づき往時の姿を回復した曲水庭を構成に継承することを目標に、保存管理を継続するとともに、学術調査を実施して存続当初の姿のさらなる解明に努める。		・命の安全に係る地震、集中豪雨の非常災害等における応急措置などについては迅速な対応に努め、見学者の安全にも配慮して、庭園内に侵入する被害対策を実施、継続する。
地区Ⅲ 管理・活用施設を中心とする地区	仙巖園の公開開始に伴い便益施設や休憩施設、飲食施設などが配置され、名勝庭園の保存や公開の基となる重要な場所。語店の裏から山麓にそって西側の建群旧集積地の指定地までの間。	・名勝及び史跡の管理運営・公開活用に供する施設として、地下遺構に影響を及ぼすことのない限り、現状の施設の利用を存続し、景観に配慮した維持管理を行う。	・島津本邸としての整備時に造られた地形や遺構が埋蔵されている可能性があることから、施設の拡充や建設に際しては、地下遺構の調査を行い、その保存と景観の配慮を行うことを条件として建設する。	
地区Ⅳ 自然植物園を中心とする地区	庭園部分から後苑部の礎に位置する斜面地。玉利次郎氏が収集した温帯と亜熱帯の植物を譲り受けられたものをはじめとした自然植物園。	・近世から現代に至る間に国内外から寄贈された植物等は、仙巖園の庭園としての価値が周知のものであったことを示すと同時に、植物学的にも価値を有するものとして保護育成を図る。	・植栽されている樹木等の由緒について、各種資料や文献、自然科学的調査などの研究成果を反映させた公開活用を検討する。	
地区Ⅴ 後苑部及び礎山	観水舎・集仙台などの跡を含む後苑部と、時雨の滝を含む礎山からなる、樹叢に覆われた傾斜面の範囲。平成25年に追加指定された範囲。	・近世由来の遺構の確認とともに保存対策を検討する。(石碑や碌水溝、石積、千尋巖など) ・枯れ枝や柱損木の除去、遺構に係る樹木の伐採、モウソウチクや外来種の拡大防止、展望地点としての境界の確保等、名勝としての適切な植生管理を行う。	・公開のための管理(園路の整備と補修、説明板更新など)を継続し、見学者の安全性確保と適切な情報提供に努める。	・落石・前落個所の有無については、定期的に点検するとともに、大雨・大風等の発生後も点検する。 ・人命の安全に係る地震、集中豪雨の非常災害等における応急措置などについては迅速な対応に努める。 ・コンクリート擁壁や花倉川護岸等で、老朽化、湧水の増大、土砂流出が見られる場合には、安全かつ名勝としての景観に配慮した工法で改修や整備を行う。
地区Ⅵ 礎～花倉間の通路部	錦江湾に面した傾斜面で、仙巖園と花倉御飯屋を結ぶ通路があった範囲。現在は非公開。	・大雨・大風等の発生後は、落石・前落個所等の有無を確認する。 ・自然地形の維持や遺構の保存に影響を及ぼす樹木は、伐採等による安全管理に努める。		・コンクリート擁壁で、老朽化が見られる場合には、安全かつ名勝としての景観に配慮した工法で改修や整備を行う。
地区Ⅶ 花倉御飯屋庭園地区	御殿・庭園・不動産の跡を含む範囲で、現在は非公開。	・御殿跡・庭園跡の修復に向けた課題を整理するため、専門家の指導のもとに、遺構調査を実施する。 ・庭園を構成する樹木の保護育成に努めるとともに、地下遺構保護の観点から後世継承された樹木を伐採する。		

合意形成	<ul style="list-style-type: none"> ・所有者である株式会社島津興業では代表取締役 島津忠裕氏が法制度も含め勉強しており、代表の示す方向性に沿って、現場の社員が各観点の個別対応を行う。 ・世界文化遺産オリエンテーションセンターの建設にあたっては、仙巖園担当社員及び鹿児島市等関係者による検討会を実施し、建設に当たっての課題や問題点を洗い出し、解決方法を協議した。特に施設の存在意義を検討し、現状の景観や地中にある遺構を壊してまで整備するべきではないという共通認識を関係者全員が共有した上で、整備に当たった。 ・また鹿児島市では、所有者である島津興業との連携を密に取り、新たな取組を行う際は取組の意図や背景などを島津興業にヒアリングし、文化財保護法など法制度の脈絡を踏まえて、実現させる方法や手続きの相談サポート、文化庁や県への相談方法、補助金など支援メニューの検討・紹介などの交通整理を担当している。
現状変更におけるポイント	<ul style="list-style-type: none"> ・文化財保護法第 125 条及び文化財保護法施行令第 5 条の 4 に即し、現状変更協議は鹿児島市が担当し、現状変更の内容や場所、変更の理由などを島津興業と協議しながら、県および文化庁の相談の必要性及び手続き方法についてサポートをしている。 ・流鏝馬や薪能など、仙巖園で定期的に行うイベントにおいては、仮設物の設置場所や地中の掘る個所などが予め判明しているため、保存管理計画に記載することで都度の相談を弾力化し、運用しやすくしている。 ・例えば大河ドラマの撮影に伴って仮設物の設置をした際は、鹿児島市で現状変更許可が出せる範囲に収めるため、設置する仮設物を簡易的なものにして対応した。
協議先	文化庁
現状変更許可を必要とした事項	
現状変更許可を受ける必要がなかった事項	<ul style="list-style-type: none"> ・維持の措置（清掃、除草、剪定、施設の保守管理など） ・非常災害のために必要な応急措置 ・保存に影響を及ぼす行為で軽微なもの
その他	
その他	

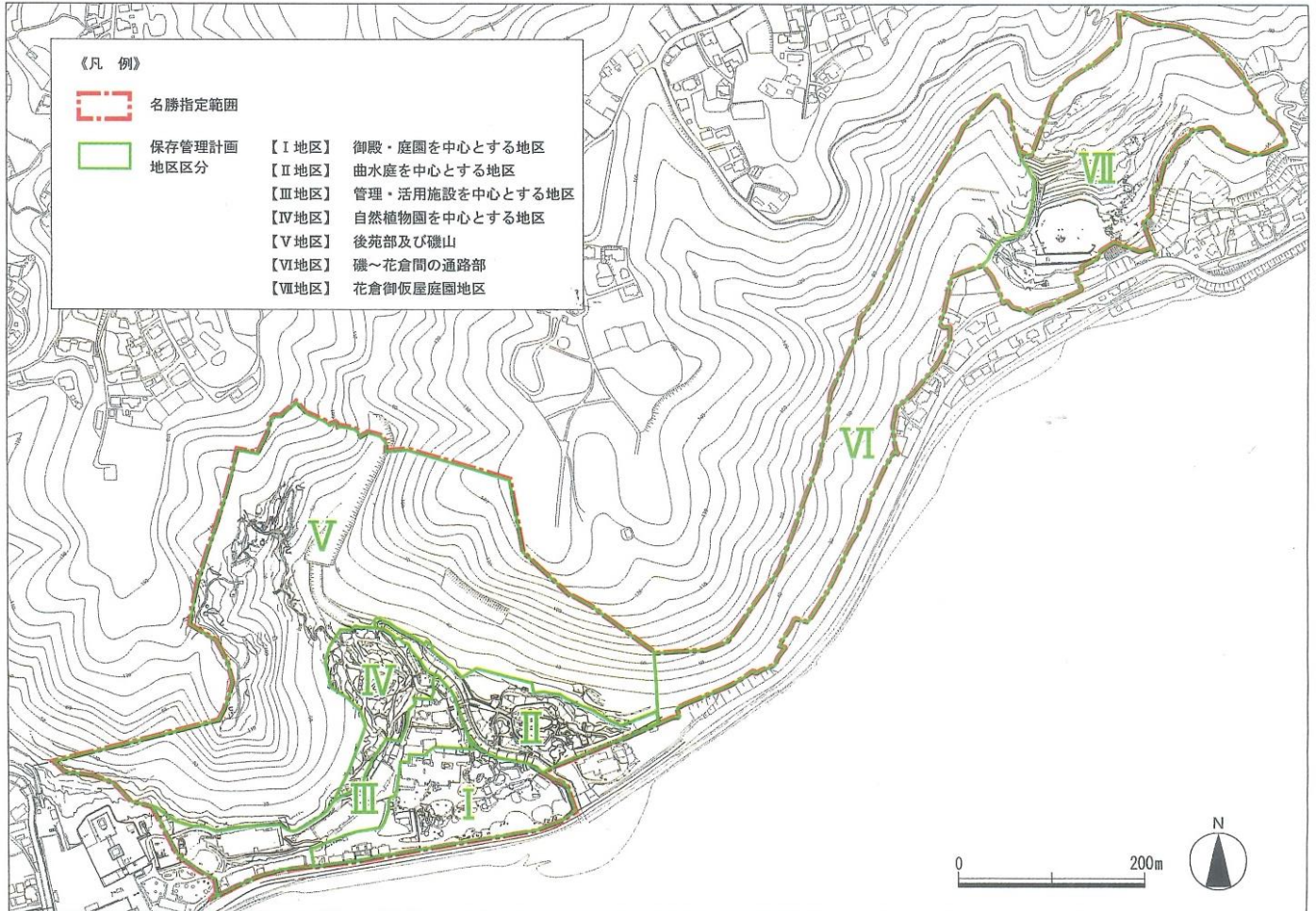


図 保存管理の地区区分図

名勝仙巖園附花倉御仮屋庭園保存管理計画より引用

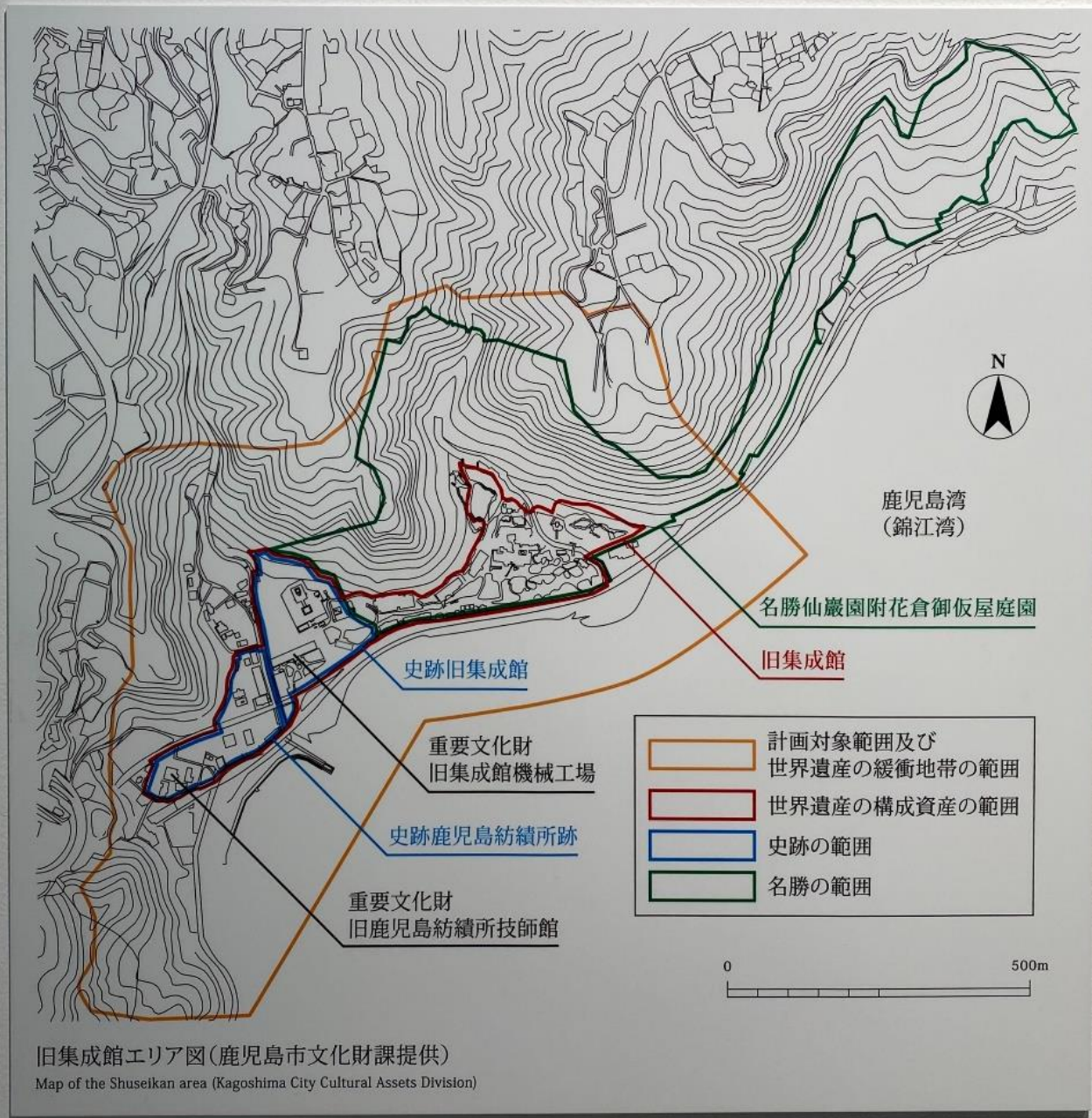


写真 旧集成館エリア図 (名勝、史跡、世界遺産の構成遺産の範囲)

(2) 活用までのフロー

C 鹿児島県鹿児島市仙巖園：国指定名勝における活用の検討（世界文化遺産オリエンテーションセンター）



(3) 事業化におけるポイント

事業計画の策定	<ul style="list-style-type: none"> 所有及び管理運営を行っている株式会社島津興業にて事業計画を策定。
運営方法	<ul style="list-style-type: none"> 株式会社島津興業が運営。仙巖園の入場料（1,500 円/人）の他、施設内のレストランや売店、体験メニューの提供等により収益を出している。 団体客中心から個人客にシフトするトレンドに合わせて、体験コンテンツの拡充を計画している。

事例9 兵庫県福崎町 三木家住宅

1.地域概要

所在地	兵庫県福崎町	取組主体者	株式会社 PAGE
物件名	三木家住宅	所管省庁	兵庫県
概要	・県指定有形文化財「大庄屋三木家住宅」の一部を宿泊、飲食施設として活用。住宅であった県指定有形文化財を宿泊施設に活用する国内初の事例。		

2.活用されている歴史的資源

(1) 概要

文化財区分	県指定有形文化財	文化財指定年	1971年
文化財指定の基準	<p>三木家は英賀城主の末裔で、秀吉の中国地方征討後現地に移り住んだと伝え、江戸時代には代々姫路藩の大庄屋を務めた家柄である。</p> <p>表座敷は再建である。その年次は明らかではないが、大棟に元文2年(1737)のへら書銘を記す鬼瓦をのせているから、その頃に建築されたものと思われる。(中略)奥座敷には床・棚・書院を備え次の間には棚・踏み込み床の設けがあって、部屋の意匠にはそれぞれ趣向をこらした跡がうかがえる。</p> <p>いずれも旧態をよく存しており、その壮大な構えは当時の大庄屋の生活の一端をうかがうに足りる住居の好標本である。(昭和46年指定 兵庫県文化財調査報告書)</p>		
建築年	主屋(1705年)、副屋・離れ(1773年)		
所有者・管理者	福崎町(所有)、株式会社PAGE(20年間の指定管理協定)、株式会社レック(運営)		
現状の活用状況	<p>主屋については福崎町が公開施設として活用しており、副屋や離れ、蔵について宿泊施設として活用している。また主屋は結婚式会場としても年に数回程度活用されている。</p> <p>主屋：公開展示施設 副屋：宿泊施設 離れ：宿泊施設 蔵：宿泊施設</p>		
建物の概要	三木家は代々姫路藩の大庄屋を務めた家柄であり、意匠を凝らした部屋も多く残る。また民俗学者の柳田國男が11歳の時に預けられたゆかりのある住居。		
主要用途	主屋：住宅→展示場 副屋：住宅→宿泊施設(特殊建築物)		
構造/階数/建物の高さ	主屋、副屋、離れ：木造2階建て 蔵：土蔵造り2階建て		
敷地面積	-		
建築面積/延床面積	-		
適用除外の根拠	<p>建築基準法第3条第1項第3号に基づく適用除外</p> <p>※兵庫県 景観の形成に関する条例を活用。</p> <p>※一部の蔵は適用除外を受けていなかったが、200㎡以下だったため、建築確認不要で取組を進めた。</p>		
用途地域等	市街化区域(第一種住居地域)、建築基準法第22条区域		
立地環境等	三木家住宅は、兵庫県福崎町西田原の辻川地区に所在し、「ひょうご文化百選」にも選ばれている「辻川界限」の中心部に位置する。東側に隣接して旧辻川郵便局(国登録文		

化財)、近隣に柳田國男生家(県指定文化財)、旧神崎郡役所(県指定文化財)があり、「辻川界限」は福崎町第4次総合計画で「歴史文化資源の保存・活用計画※」として位置づけられている。(兵庫県指定重要有形文化財(建造物)三木家住宅保存活用計画)※記載内容は2013年当時であり、現在は第5次総合計画。

(2) 外観及び内装の写真



3.事例のポイント

(1) 活用までのポイント整理

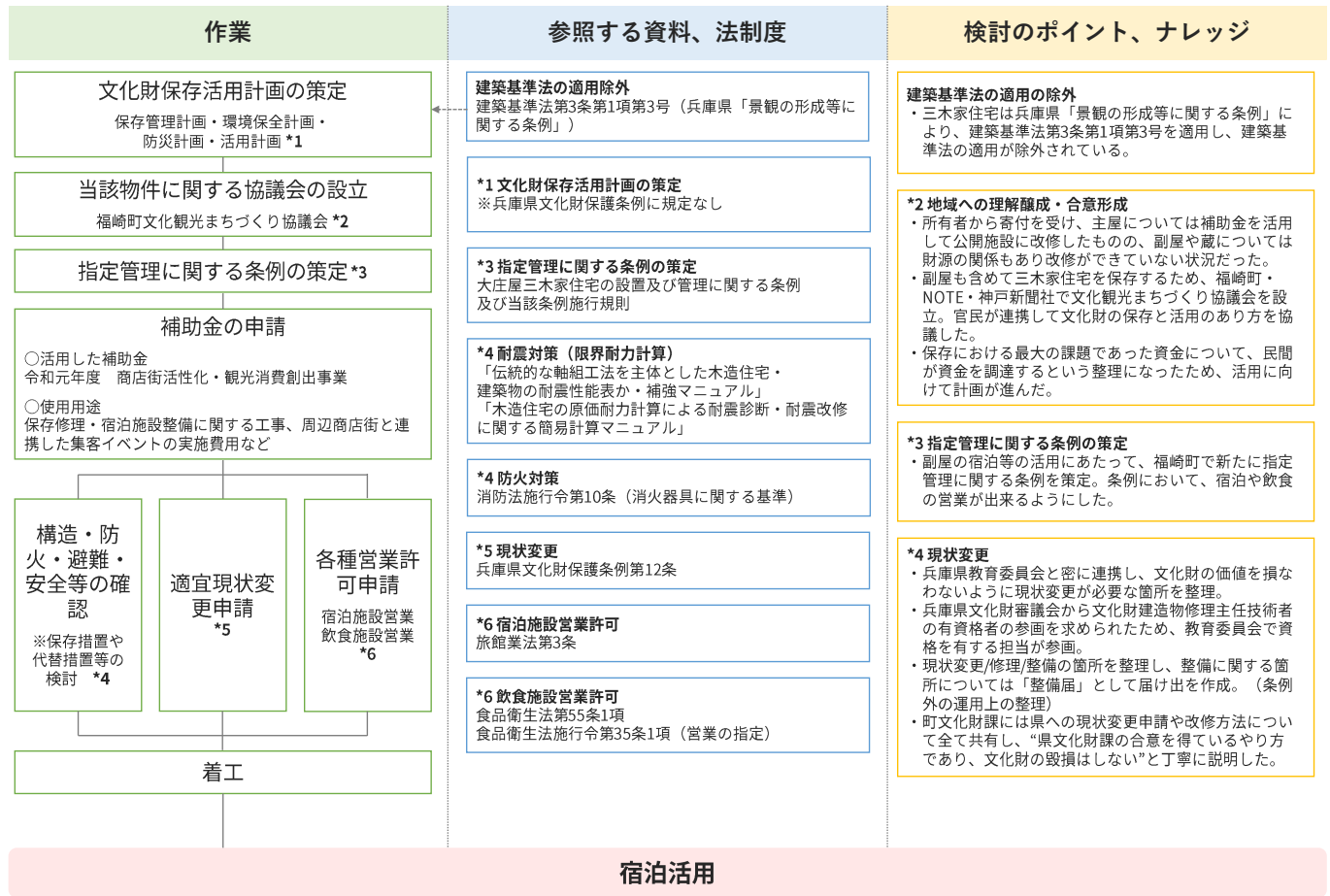
<p>安全性の担保</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震性能評価は、「限界耐力計算」にて行い、「伝統的な軸組工法を主体とした木造住宅・建築物の耐震性能評価・補強マニュアル」（日本建築構造技術者関西支部・平成21年9月）、「木造住宅の原価耐力計算による耐震診断・耐震改修に関する簡易計算マニュアル」（大阪府住宅まちづくり部・日本建築構造技術者関西支部・平成23年10月）を根拠として評価。評価の結果、文化財としての意匠を損なわないように補強するため、現状の板壁部分に荒壁パネル、床下に耐震リングを設置する等、出来る限り補強器具等が目につかないように計画。 ・適用除外を受けているものの、宿泊施設と同等の基準で耐震及び耐火に関する工事を実施。 ・室内の採光や排煙設備については、消防法や安全担保を理由に現状変更を行った。また消防設備については県の建築指導課にも相談をしながら、必要な設備について整理をした。
<p>法制度の整理</p>	<p>○<u>建築基準法第3条第1項第3号（適用の除外）</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・三木家住宅は兵庫県「景観の形成等に関する条例」により、建築基準法第3条第1項第3号を適用し、建築基準法の適用が除外されている。 <p>○<u>兵庫県文化財保護条例第12条（現状の変更等の制限）</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・副屋等の宿泊施設化に当たり、活用に関する整備について現状変更を行った。（詳細は後述）
<p>文化財保存活用計画の策定</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・三木家住宅の適切な保存と活用に向けて、2013年に「三木家住宅保存活用計画」を策定し、保存管理、環境保全、防災、活用に関する各計画を定めた。 ・なお副屋等の宿泊活用にあって計画の見直しはしていない。 <p>※以下、「三木家住宅保存活用計画」から該当する内容を記載。</p> <p>保存管理</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大庄屋としての風格のある構えを保持しつつ、近代における改修も三木家の歴史上重要な部分である。文化財としての保存、継承を第一に、その価値を損なうことがないよう修理においては古材の最大限の保存に努める。 ・また文化財としての価値を損なうことなく利活用を図り、利活用の際の安全を確保するため、耐震および消防設備の整備を実施する。 ・主屋、副屋、離れについては、戦後の改修部分を除き、現状を改変することなく、大正期の姿に可及的に復元、整備し、展示場として利活用を図りながら保護、保持する。 ・改修後の施設の管理は、管理の基準や範囲などを明らかにした上で指定管理を実施する。 <p>防災</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「地方公共団体が文化財として指定した伝統的建造物に対する防火及び構造安全性評価指針」（平成3年 建設省住宅局建築指導課長通知）に従い、防火上、構造上の安全性の確保及び維持管理を進める。 ・具体的には出火防止策として裸火の使用及び喫煙の禁止（三木家で行われていた伝統的な生活様式等の目的の場合は消化体制を整備して実施）、消防法上設置が必要な消火器、自動火災報知機の維持、避難安全の確保として避難経路の確保や2階部分の閉鎖などを行う。

	<ul style="list-style-type: none"> ・修理保存工事にあたって、限界耐力計算法による耐震診断及び耐震設計を行う。耐震性能評価は、前述の「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」に基づいて行う。 <p>活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・文化財として保存・継承するとともに、文化財的価値・魅力を高める活用を図る。加えて辻川界隈の中心に位置する歴史的建造物として、歴史文化ゾーンの核となる保存と活用を進める。 ・具体的には三木家住宅の主屋や副屋など 9 棟の公開活用（地域の交流活動の場所、三木家に伝わる歴史的資料の公開、地域の歴史や三木家の歴史に関わる講演会などの開催）、学校教育と連携した体験型教育施設としての活用、来訪者の一時的な滞在施設としての活用を進める。
合意形成	<ul style="list-style-type: none"> ・所有者から寄付を受け、主屋については補助金を活用して公開施設に改修したものの、副屋や蔵については財源の関係もあり改修ができていない状況だった。 ・副屋も含めて三木家住宅を保存するため、福崎町・NOTE・神戸新聞社で文化観光まちづくり協議会を設立。官民が連携して文化財の保存と活用のあり方を協議した。 ・保存における最大の課題であった資金について、民間が資金を調達することになり、活用に向けて計画が進んだ。 ・改修にかかる資金調達として、令和元年度 経済産業省「商店街活性化・観光消費創出事業」を活用し、周辺の商店街の活性化と併せて実施。地域住民に裨益する事業として設計されている。 ・また開業後も定期的に地域住民向けの内覧会を実施し、住民理解の継続的な促進に取り組んでいる。
現状変更におけるポイント	<ul style="list-style-type: none"> ・現状変更に関する協議は、福崎町と株式会社 PAGE が協力して兵庫県教育委員会及び建築指導課の担当者と協議し、図面等の提案から修理、活用整備及び現状変更の手続きを行った。 ・可逆性を前提に協議を進め、宿泊施設化に当たっての快適性や意匠性も考慮しながら、現状変更の必要性についてロジックを組み立てる作業を進めた。 ・また文化財の価値を損なわないことを前提に検討し、核となっている主屋は現状維持、副屋等他の建造物は外観の維持を基本に検討を進めた。また整備については可逆性を前提に、現状に機能を追加するという整理で改修を行った。 ・現状変更/修理/整備の箇所を整理し、整備に関する箇所については「整備届」として届け出を作成。（条例外の運用上の整理）
協議先	兵庫県教育委員会
現状変更許可を必要とした事項	<p>「三木家住宅現状変更等許可申請書」から要旨を引用</p> <p>①浴室への改修 副屋(こま)、離れ(三畳間)、内蔵の一部、角蔵の一部を浴室に改修するため、現状の床(畳、荒板、根太、大引)を撤去し、ナンバリングの上、保管する。浴室は、現状壁および天井に影響がないよう内側にインフィルにて床、壁、天井を設置する。</p> <p>②厨房への改修 味噌部屋を厨房に改修するため、現状壁、天井に影響がないよう内側にインフィルにて床、壁、天井を設置する。</p>

	<p>③排煙を確保するための改修 内蔵と酒蔵に建築基準法に基づく排煙を確保するため、内蔵の2階床板および酒蔵の2階床板を一部撤去し、ナンバリングの上、保管する。</p> <p>④耐震補強 副屋に耐震性能の向上のため、構造補強を実施する。 おろくじょうの押入内の壁と、縁側の雨戸戸袋に荒壁パネルを設置、また柱と大引接合部に必要数の耐震ダンパーを設置する。</p>
<p>現状変更許可を受ける必要がなかった事項</p>	<p>①維持修理（修理届） 文化財がき損している部分については、同材種、同技法による原状への回復 →屋根や外壁の修理、障子や襖の修理、内壁や床の修理</p> <p>②活用整備（整備届）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ガラス戸の新設 ・縁側の下地補強 ・電気配線、スプリンクラー整備、給排水配管 ・壁掛けエアコンの設置、換気設備
<p>その他</p>	

(2) 活用までのフロー

D 兵庫県福崎町 三木家住宅：県指定文化財×宿泊活用の検討



(3) 事業化におけるポイント

事業計画の策定	<ul style="list-style-type: none"> ・福崎町と指定管理者である株式会社 PAGE が指定管理期間を 20 年とする協定を締結。15 年間で融資の返済、5 年間で収益を確保する計画としている。 ・改修にかかる費用は、指定管理者である株式会社 PAGE が経済産業省『令和元年度商店街活性化・観光消費創出事業』を活用して対象事業費の 3 分の 2 の補助を受け、残りは自己資金を調達して実施した。
運営方法	<ul style="list-style-type: none"> ・副屋の宿泊等の活用にあたって、福崎町で新たに指定管理に関する条例（「大庄屋三木家住宅の設置及び管理に関する条例」）及び施行規則（「大庄屋三木家住宅の設置及び管理に関する条例施行規則」）を策定。条例において、宿泊や飲食の営業が出来るようにした。 ・株式会社 PAGE が福崎町より指定管理を受け、株式会社レックが宿泊施設の運営を行っている。

事例10 広島県福山市 福山城月見櫓

1.地域概要

所在地	広島県福山市	取組主体者	福山市、福山城築城 400 年記念事業 実行委員会
物件名	福山城月見櫓	所管省庁	文化庁
概要	・国指定史跡「福山城跡」にある月見櫓（再建）等を活用し、2022 年 10 月に福山城築城 400 年として城泊の実証実験を実施。		

2.活用されている歴史的資源

(1) 概要

文化財区分	なし	文化財指定年	なし
文化財指定の基準	なし		
建築年	1966（昭和 41）年に再建		
所有者・管理者	所有：福山市 指定管理：（公財）ふくやま芸術文化財団		
現状の活用状況	貸会場として一般に貸出がされている。		
建物の概要	<p>6 間 5 間、本丸南東隅、武家屋敷の広がる南側や、町人屋敷の広がる南西入江方面も展望できる位置に築かれた 2 層 2 階の櫓。</p> <p>本来は参勤交代などの際、藩主の到着を見極める“着見櫓、のことであるとも言われている。更に伏見櫓等と同じく京都伏見城からの移築と伝わる。</p> <p>1873 年（明治 6 年）の廃城後もしばらく残されていたが、その後取り壊され 1888 年（明治 21 年）に「葦陽館」と呼ばれる貸席が建てられた。1945 年（昭和 20 年）8 月 8 日の福山空襲で葦陽館は焼失し、1966 年（昭和 41 年）には天守や御湯殿とともに再建された。</p>		
主要用途	貸会場		
構造/階数/建物の高さ	RC 造/2 階建		
敷地面積	-		
建築面積/延床面積	-		
適用除外の根拠	-		
用途地域等	都市公園、第一種中高層住居専用地域など		
立地環境等	<p>当該建築物のある福山城跡は国指定史跡に指定されているほか、福山城公園として都市公園に位置付けられている。本丸のオープンスペースは広場として様々なイベントが開催されている。また、二之丸には桜が植えられ春の花見の名所となっている。</p> <p>なお、ジョギングや散歩コース等々で年間を通じて福山市民の憩いと健康づくりの場所として親しまれている。</p> <p>また史跡周辺は JR 福山駅が近接しており、福山市を訪れる来訪者のランドマーク、観光資源として大きな価値を持っている。</p>		

(2) 外観及び内装の写真



3.事例のポイント

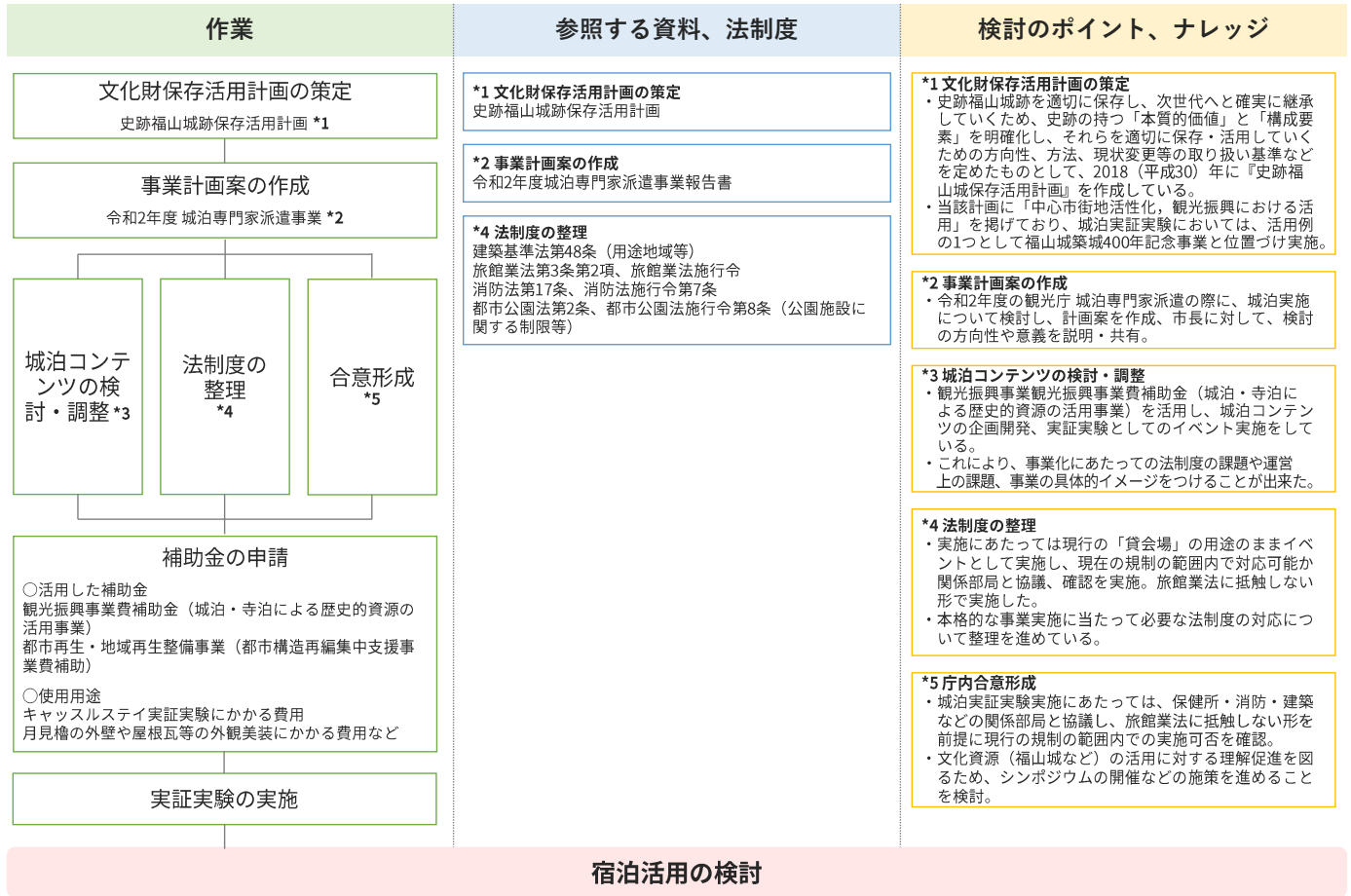
(1) 活用までのポイント整理

安全性の担保	<ul style="list-style-type: none"> ・今回実施した城泊実証実験は現行の「貸会場」の用途のまま旅館業法に抵触しない形でイベントとして実施するため、既存の設備で消防、耐震の基準を満たしている。
法制度の整理	<ul style="list-style-type: none"> ・実施にあたっては現行の「貸会場」の用途のままイベントとして実施し、現在の規制の範囲内で対応可能か関係部局と協議、確認を実施。 ・なお本格的な事業化にあたっては、主に後述の法令への対応が必要となることを確認している。 <p>○<u>建築基準法第 48 条（用途地域等）</u></p> <p>○<u>旅館業法第 3 条第 2 項、旅館業法施行令</u></p> <p>○<u>消防法第 17 条、消防法施行令第 7 条</u></p> <p>○<u>都市公園法第 2 条都市公園法施行令（公園施設に関する制限等）など</u></p>
文化財保存活用計画の策定	<ul style="list-style-type: none"> ・史跡福山城跡を適切に保存し、次世代へと確実に継承していくため、史跡の持つ「本質的価値」と「構成要素」を明確化し、それらを適切に保存・活用していくための方向性、方法、現状変更等の取り扱い基準などを定めたものとして、2018（平成 30）年に『史跡福山城跡保存活用計画』を作成している。 ・当該計画に「中心市街地活性化，観光振興における活用」を掲げており、実証実験は活用例の一つとして福山城築城 400 年記念事業と位置づけ実施。
合意形成	<p>庁内合意形成</p> <ul style="list-style-type: none"> ・令和 2 年度の観光庁 城泊専門家派遣の際に、城泊実施について検討し、市長に検討の方向性や意義を説明・共有。 ・城泊実証実験実施にあたっては、保健所・消防・建築などの関係部局と協議し、旅館業法に抵触しない形を前提に現行の規制の範囲内での実施可否を確認。 —今後事業化する際は、上記法令への対応が必要となることを確認。 ・実証実験にあたっては、文化振興課文化財担当とも活用内容について協議を実施。 —「特別な体験」に対して、史実性や体験価値等様々な切り口があるため、今後の協議が必要。 <p>地域住民への合意形成</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築基準法第 48 条（用途地域等）への対応に当たっては周辺住民等との合意形成が必要となる。—市が定期的実施する市民アンケートでは、福山城の活用について 9 割が「活用すべき」と回答。今後、文化資源（福山城など）の活用に対する理解促進を図るため、シンポジウムの開催などの施策を進める予定。
現状変更におけるポイント	<ul style="list-style-type: none"> ・今回実施した城泊実証実験は建物の改変，地盤掘削など史跡に影響を及ぼす行為は行っていないため、現状変更は生じていない。 ・今後本格的な事業実施を検討する際、『史跡福山城保存活用計画』に記載のある点に触れる事項があった場合において文化庁と現状変更の協議が必要。 <p>※以下、『史跡福山城保存活用計画』の内容の要旨を記載。</p>
協議先	文化庁
現状変更許可を必要とした事項	<p>○<u>福山市教育委員会による許可が必要な行為</u></p> <ol style="list-style-type: none"> ①小規模建築物で 2 年以内の期間を限って設置されるものの新築、増築、改築 ②工作物（建築物を除く）の設置・改修 ③道路の舗装・修繕

	<p>④文化財保護法第 115 条第 1 項に規定する史跡名勝天然記念物の管理に必要な施設の設置又は改修</p> <p>⑤電柱、電線、ガス管、水道管、下水管その他これらに類する工作物の設置、改修など</p> <p>○文化庁長官の許可が必要な行為</p> <p>①史跡の修理、復元整備</p> <p>②地形の改変</p> <p>③建築物の新築、改築、移転、除却</p> <p>④工作物の新設、改修、修繕、除却</p> <p>⑤地下埋設物の設置、改修</p> <p style="text-align: right;">など</p>
<p>現状変更許可を受ける必要がない事項</p>	<p>○維持の措置の範囲の行為（ただし修理届は必要）</p> <p>①史跡の毀損、衰亡時の原状復旧</p> <p>石垣の築石が部分的に外れた場合にそれをもとの位置に戻す行為、土坡の一部が流出、崩れた場合に元の形状に復旧する行為等</p> <p>②史跡の毀損、衰亡箇所の復旧が明らかに不可能である場合における、当該部分の除去ただし、人命に危害が及ぶ危険性のある場合や公益上必要性のある場合を除き、毀損等箇所の復旧を可能な限り図ることが必要であるため、この項目は原則として適用しないこととする。</p> <p>○非常災害のために必要な応急措置を執る場合</p> <p>地震、台風、火災等の非常災害の際の、石垣、建造物の被害箇所の応急措置、被害拡大防止措置、立ち入り禁止柵等の工作物の設置、被災した市民・観光客の避難・安全確保のためのテント・プレハブ等仮設物の一時的な設置等</p> <p>○保存に影響を及ぼす行為のうち影響の軽微な場合</p> <p>指定地内の清掃、除草等日常的な維持管理行為、植栽樹木の剪定などの維持管理、倒木の除去（抜根は伴わないもの）、危険枝の除去、水たまり等小規模不陸箇所への土砂の補充、史跡内建築物・工作物の小規模な修繕、土地の形状の変更を伴わない一時的な仮設看板の設置等</p>
<p>その他</p>	<p>国有地の取り扱い</p> <p>・史跡の一部は国有地であり、財務省の所管となっている。事業化にあたってはその内容について、事前の協議が必要。</p> <p>補助金の活用</p> <p>・月見櫓の改修については、都市再生・地域再生整備事業（都市構造再編集集中支援事業費補助）を活用し、外壁や屋根瓦等の外観美装等を実施した。</p> <p>・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）、地方創生推進交付金を活用し、城泊コンテンツの企画開発、実証実験を実施。</p>

(2) 活用までのフロー

D 広島県福山市 福山城月見櫓：宿泊活用の検討



(3) 事業化におけるポイント

事業計画の策定	<ul style="list-style-type: none"> ・今回の城泊実証実験は旅館業法に抵触しない形を前提に現行の規制の範囲内で実施しているため、事業としての計画は策定していない。 ・令和2年度の観光庁 城泊専門家派遣の際に作成した事業計画や今回の城泊実証実験の実施結果等を基に、本格的な事業化について検討を進める。
運営方法	<ul style="list-style-type: none"> ・今回の城泊実証実験は「福山城築城 400 年事業」の一環として実施し、同事業の実行委員会が実証実験の計画策定及び当日の運営について民間事業者に委託して実施した。 ・本格的な事業化を検討する際は、事業運営方法について別途検討をすることとしている。

事例11 福岡県うきは市 鏡田屋敷

1.地域概要

所在地	福岡県うきは市	取組主体者	株式会社 tsumugi
物件名	鏡田屋敷	所管省庁	福岡県
概要	・重要伝統的建造物群保存地区内にありうきは市指定文化財である鏡田屋敷について、地域の交流拠点やギャラリー、食事会場として活用している事例。現在宿泊施設としての活用も検討が進んでいる。		

2.活用されている歴史的資源

(1) 概要

文化財区分	市指定文化財	文化財指定年	1996（平成8）年
文化財指定の基準	-		
建築年	1863（文久3）年		
所有者・管理者	うきは市（所有）、株式会社 tsumugi（5年間の指定管理）		
現状の活用状況	現在主屋は地域住民の集会場、ギャラリー、食事会場として活用されており、蔵について宿泊施設としての活用を予定している。		
建物の概要	<p>幕末から明治初期の建築、筑後吉井伝統的建造物群の中でも典型的な屋敷型建造物。当初郡役所の官舎として、文久3年（1863年）に建てられたといわれ、明治26年（1893年）の増築を経て、大型の屋敷型建造物として現在まで残っている。</p> <p>1階には10m以上に跨る襖続きの大広間があり、2階には耳納連山が見渡せる座敷がある。</p>		
主要用途	住宅→集会場（一部）兼住宅・倉庫		
構造/階数/建物の高さ	木造/2階建て		
敷地面積	-		
建築面積/延床面積	-		
適用除外の根拠	-		
用途地域等	-		
立地環境等	-		

(2) 外観及び内装の写真



3.事例のポイント

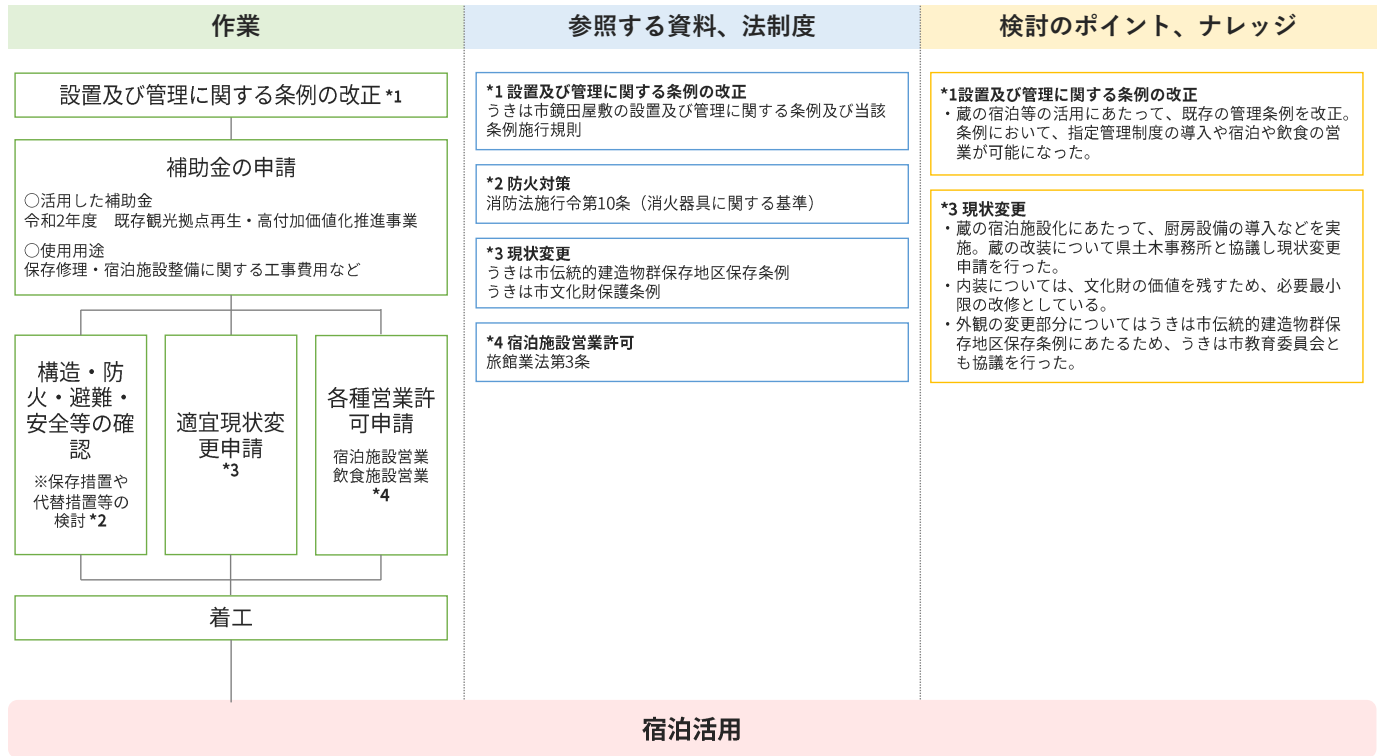
(1) 活用までのポイント整理

安全性の担保	<ul style="list-style-type: none"> ・宿泊施設とした蔵について、宿泊施設に必要な基準として耐震や耐火など内装の改修を進めている。
法制度の整理	<ul style="list-style-type: none"> ○<u>うきは市伝統的建造物群保存地区保存条例第 6 条（現状変更行為の規制）</u> ○<u>うきは市文化財保護条例第 13 条（現状変更等の制限）</u> <ul style="list-style-type: none"> ・当該建築物がうきは市伝統的建造物群保存地区にあるため、外観の変更（室外機およびダクト）についてはうきは市教育委員会と協議を重ね、必要最小限の改修とした。 ・加えて活用するための改修についても、うきは市教育委員会の許可を受ける必要があった。 ○<u>うきは市鏡田屋敷の設置及び管理に関する条例第 3 条（指定管理者）第 9 条（使用料）第 12 条（利用料金等）</u> ○<u>うきは市鏡田屋敷の設置及び管理に関する条例施行規則第 3 条</u> <ul style="list-style-type: none"> ・2005（平成 17）年に制定された当該建築物に関する管理条例において、利用内容に収益の出る事業の記載がないため、民間事業者等が宿泊や飲食等の活用が出来なかった。 ・うきは市は「文化財保護法及び地方教育行政の組織及び運営に関する法律の一部を改正する法律（平成 30 年法律第 42 号）」を受け、関係人口創出や地域経済活性化等を目的として 2020（令和 2）年度に当該条例を改正することで、指定管理者の選定、宿泊等収益事業の活用が可能になった。 ○<u>建築基準法第 6 条（建築物の建築等に関する申請及び確認）</u> <ul style="list-style-type: none"> ・当該建築物の用途は「住宅」であったため、福岡県の建築審査会を通して「集会場（一部）兼住宅・倉庫」に用途変更を行った。 ・なお宿泊施設の活用は蔵のみとなっており、面積が 200 m²未満のため、用途変更は不要。 ○<u>建築基準法施行例第 123 条第 1 項（避難階段及び特別避難階段の構造）</u> <ul style="list-style-type: none"> ・主屋の宿泊活用について検討したものの、2 階部分の避難経路の確保や耐震基準の適合が難しく、基準を満たせなかったため、主屋は現状の活用方法のままとなった。
文化財保存活用計画の策定	<ul style="list-style-type: none"> ・当該建築物単体の文化財保存活用計画は策定されていない。 ・うきは市伝統的建造物群保存地区にあるため、「うきは市筑後吉井伝統的建造物群保存地区保存計画」の保存整備計画や「うきは市伝統的建造物群保存地区保存条例」を参照しながら進めている。 ・加えて「うきは市鏡田屋敷の設置及び管理に関する条例」が制定されており、具体的な管理方法については、当該条例を参照している。
合意形成	<ul style="list-style-type: none"> ・指定管理を受けている株式会社 tsumugi が中心となり、活用方法や具体的な整備計画を策定。うきは市も所有する文化財の活用について積極的に推進しており、収益事業が出来る活用方法及び整備を前提として協議が進んだ。 ・当該施設の利用は市内での認知が低いことから市内利用率が低く、市外見学者が 8 割以上を占めている。今後滞在型施設に移行していくため、観光客向けの施設という印象がより強くなる可能性があるが、地域住民にもひらかれた場づくりと地域住民への認知を進める予定。

<p>現状変更におけるポイント</p>	<p>・うきは市伝統的建造物群保存地区保存条例第 6 条及びうきは市文化財保護条例第 13 条にて現状変更が必要な行為について整理されており、内装及び外装の整備、現状変更の必要性や改修方法については、うきは市教育委員会及び県土木事務所と協議を重ねた。</p> <p>※以下、うきは市伝統的建造物群保存地区保存条例より抜粋</p>
<p>協議先</p>	<p>うきは市教育委員会、福岡県（久留米土木整備事務所）</p>
<p>現状変更許可を必要とした事項</p>	<p>①建築物その他の工作物(以下「建築物等」という。)の新築、増築、改築、移転又は除却 ②建築物等の修繕、模様替え又は色彩の変更でその外観を変更することとなるもの ③宅地の造成その他土地の形質の変更 ④木竹の伐採 ⑤土石類の採取 ⑥水面の埋立て</p>
<p>現状変更許可を受ける必要がなかった事項</p>	<p>①非常災害のため必要な応急措置として行う行為 ②次に掲げる工作物(建築物以外の工作物をいう。以下同じ。)の新築、増築、改築、移転又は除却 ・仮設の工作物の新築、増築、改築又は移転 ・水道管、下水道管、井戸その他これらに類する工作物で地下に設けるものの新築、増築、改築、移転又は除却 ③次に掲げる木竹の伐採 ・間伐、枝打ち、整枝等木竹の保育のため通常行われる木竹の伐採 ・枯損した木竹又は危険な木竹の伐採 ・森林病虫害等防除のための木竹の伐採 ・自家の生活の用に充てるために必要な木竹の伐採 ・仮植した木竹の伐採 ④前 3 号に掲げるもののほか、次に掲げる行為 ・法令又はこれに基づく処分による義務の履行として行う行為 ・福岡県公安委員会が行う道路標識等の設置又は管理に係る行為 ・教育委員会は、第 1 項の許可を与える場合には、保存地区の保存のため必要な限度において付すことができる。</p>
<p>その他</p>	

(2) 活用までのフロー

D 福岡県うきは市 鏡田屋敷：市指定文化財×宿泊活用の検討



(3) 事業化におけるポイント

事業計画の策定	<ul style="list-style-type: none"> 指定管理を受けている株式会社 tsumugi が中心となり、宿泊施設としての事業計画を策定した。 宿泊施設など収益事業の設備投資については、観光庁「既存観光拠点再生・高付加価値化推進事業」を活用しており、投資額を15年で回収する計算で計画を立てている。
運営方法	<ul style="list-style-type: none"> 1996（平成8）年に市指定文化財に指定された後、1997（平成9）年に修理し無料公開施設として運営していたところ、それ以上の人材や予算をかけることが容易ではなかった。 新型コロナウイルス感染症の影響もあり、行政の力だけでは利益を生むような活用とまでは行かず、停滞していた。 「文化財保護法及び地方教育行政の組織及び運営に関する法律の一部を改正する法律（平成30年法律第42号）」を受けて当該建築物の管理条例を改正し、指定管理制度を設け、株式会社 tsumugi に管理を委託している。

事例12 東京都千代田区 旧李王家東京邸

1.地域概要

所在地	東京都千代田区	取組主体者	西武リアルティソリューションズ
物件名	旧李王家東京邸	所管省庁	東京都
概要	・李王家の東京邸として建てられた建造物で、昭和 30 年より赤坂プリンスホテル（旧グランドプリンスホテル赤坂旧館）として活用がされていた。平成 23 年（2011）に東京都指定文化財を受け、現在はレストラン、結婚式会場として活用されている。		

2.活用されている歴史的資源

(1) 概要

文化財区分	都指定有形文化財	文化財指定年	平成 23 年（2011） 平成 24 年（2012）追加指定
文化財指定の基準	<p>建造物（社寺、城郭、住宅、公共施設等）及びその他の工作物（石塔、鳥居等）の建造物遺構及びその部分並びに建造物の模型、厨子、仏壇等で、建築的技法になるもののうち次のア及びイに該当するもの</p> <p>ア 意匠的又は技術的に優秀なもの</p> <p>イ 歴史的又は学術的価値の高いもの （東京都文化財指定基準）</p> <p>旧李王家東京邸は、朝鮮王家昌徳宮李王殿下の邸宅として、宮内省内匠寮の設計により昭和 5 年（1930）に竣工した。基本構成においては、用途に応じた明快な合理性があり、意匠はチューダー様式を取り入れた洗練されたものとなっている。昭和初期の皇室邸宅建築としての特性がよく表現されており、意匠的に優れていると同時に歴史的意義が高い。</p> <p>（追加指定部分）旧李王家東京邸の未指定であった東面北端部分については、建物正面に続く重要な部分であることから、指定後も保存の措置について検討を重ねていたところである。このほど 2 階増築部を撤去し、復元的に整備することが可能となったため、当該部分を追加指定とし、先に指定された部分と併せて整備活用を図る。</p> <p>（平成 23 年東京都文化財指定等説明書）</p>		
建築年	昭和 5 年（1930）		
所有者・管理者	西武リアルティソリューションズ（所有、管理）、株式会社 Plan・Do・See（運営）		
現状の活用状況	現在はレストラン、結婚式会場として活用されている。		
建物の概要			
主要用途	飲食店		
構造/階数/建物の高さ	鉄筋コンクリート造（木造小屋組）/地上 4 階		
敷地面積	-		
建築面積/延床面積	947.43 m ² /1873.51 m ²		
適用除外の根拠	建築基準法第 3 条 1 項 3 号に基づく適用除外 ※東京都文化財保護条例を活用		
用途地域等	-		
立地環境等	第二種住居地域（容積率 300%、建蔽率 60%） 準防火地域 東京都風致地区条例に基づく第二種風致地区（弁慶橋周辺地区）		

(2) 外観及び内装の写真



3.事例のポイント

(1) 活用までのポイント整理

安全性の担保	<p>耐震</p> <ul style="list-style-type: none">・保存対象となる上部構造（1階柱以上）に手を加えることなく耐震性能を向上させるため、平成27年（2015）の曳家工事、平成28年（2016）の保存改修工事にて免震構造に改修している。・免震では1階床下に既存梁と一体のマットスラブを構築し、長期の曲げ応力や、地震時の付加曲げ応力を負担する設計としている。 <p>防火</p> <ul style="list-style-type: none">・屋根が木造であったため、スプリンクラーを設置。・増築棟は離隔を緻密に計算し、延焼対策を行った。隣の建物との距離が近い場合は外壁を耐火素材にしなければいけないが、物理的な距離を離すことで対応している。
法制度の整理	<p><u>○建築基準法第3条第1項第3号（適用の除外）</u></p> <ul style="list-style-type: none">・当該文化財は東京都文化財保護条例により、建築基準法第3条第1項第3号を適用し、建築基準法の適用が除外されている。 <p><u>○東京都文化財保護条例第14条第1項（現状変更等の制限）</u></p> <p><u>○同条例第15条第1項（修理の届出等）</u></p> <ul style="list-style-type: none">・再開発工事の際は、当該条例に基づき、保存修理及び現状変更手続きを取っている。・また文化財保存活用計画に記載がない行為については、東京都教育庁及び千代田区教育委員会と協議し検討する。
文化財保存活用計画の策定	<ul style="list-style-type: none">・旧グ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整備を進めており、平成28年（2016）に保存活用計画を作成している。この計画において、今後の文化財としての価値を維持し、再活用及び保存に際して取扱い方針を定めている。 <p>※以下、「旧李王家東京邸保存活用計画 第2版」から該当する内容を記載。</p> <p>保存管理</p> <ul style="list-style-type: none">・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、「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。・また竣工直後の図面及び写真等の資料や痕跡から復原された意匠についても、文化的価値を有するものとして保存に努め、李王家としての意匠、景観を保存し、損ねないように配慮し、すでに改変された部分は、管理・活用のため積極的利用を図ることとしている。・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。 <p>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</p> <p>保全部分：創建当時の景観が失われている部屋（創建時の景観が失われているが、部材等は創建時のものが残る） →現状の景観を大きく損ねない（価値に配慮した保全）</p> <p>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</p>

	<ul style="list-style-type: none"> ・株式会社西武・プリンスホテルズワールドワイドが管理責任を有し、日常管理、点検等は委託を受けた運営者が行う。 ・建造物の維持管理の観点から、日常管理における重点注意項目を設け、該当する修理事項については、所有者の裁量で行う補修であっても、記録を残し、今後の保存に資するものとしている。 ・当面は日常の保守管理を行い、状況に応じて10年おき程度に内装などの修繕を管理活用の見直しを行う。 <p>防災</p> <ul style="list-style-type: none"> ・主要構造部は鉄筋コンクリート造であるが小屋組を木造としているため、燃焼性が高い。一方で旧李王家東京邸以外の敷地内の建物は耐火構造で、十分な距離が取られているため、延焼の危険性は低い。 ・不特定多数の利用が見込まれることから、火気の使用範囲の限定と火災の早期発見、初期消火の体制構築について計画に記載している。 ・また地震時は「ザ・プリンスギャラリー東京紀尾井町消防計画〔赤坂プリンス クラシックハウス編〕」に準じて、被災者の避難誘導や救助を優先して行うとともに、直ちに関係機関に被災状況を通報、人命の安全が確保されたことを確認の後、文化財建造物とその部材の保護に努めるとしている。 <p>活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・旧李王家東京邸の活用にあたっては、レストラン・婚礼施設として、より多くの人に利用され、皇室建築の建築的特性や多様な意匠による清新なデザインと共に、「旧李王家東京邸」としての往時の佇まいを実感できるものとし、複合市街地の一部として、都市の賑わいに寄与することを基本方針としている。 ・内部の主たる室は、レストラン・婚礼施設の客室として活用し、施設営業日の営業時間における公開を行っていく。また外観・周囲の庭園も通常望見が出来るようにしており、鑑賞や憩いの場として活用する。 ・文化財部分の保存、建造物の価値の最大化、機能向上を目的として、活用時のバックスペースは増設部分にできる限り集約している。
合意形成	<ul style="list-style-type: none"> ・保存活用計画の策定において委員会を組織し、学識者の他、文化庁、東京都教育庁、千代田区教育委員会などにもオブザーバーとして参画、協議を進めた。「80年の記憶を継承、新しいおもてなし空間と調和し賑わいを絶やさない、活きた文化財へ」という方針に基づき協議を進め、関係機関とも円滑に協議が進んだ。
現状変更におけるポイント	<ul style="list-style-type: none"> ・調査および史料等から旧状が判明し、竣工当時の姿に復原させ、保存・維持管理上必要な整備について現状変更を行った。 ・今後の現状変更にあたっては、軽微な小修理、または災害による損傷及び被害の拡大を防ぐための応急措置は現状変更にあたらないと整理し、日常的な管理運営を円滑にする対応を取っている。
協議先	東京都教育庁
現状変更許可を必要とした事項	<p>(1) 建物を復原することを目的とした現状変更</p> <ul style="list-style-type: none"> ①後年改変がされていた部分 <ul style="list-style-type: none"> ・ベランダの修復など ②破損・欠失などのため後年改変・撤去されていた部分 <ul style="list-style-type: none"> ・ステンドグラスの復原

	<ul style="list-style-type: none"> ・花台の復原 ・照明の復原 ・雪止めの復原 <p>(2) 保存のための整備を目的とした現状変更</p> <ul style="list-style-type: none"> ・曳家工事、外壁補修、避雷針整備、昇降機用開口設置 ・その他、改造する場合や構造・形式・規模を変える場合、部材の材種・材質・寸法・工法を変える場合なども現状変更の許可を要する行為としている。
現状変更許可を受ける必要がなかった事項	<p>・文化財建造物を維持していくために必要な措置として、軽微な小修理、または災害による損傷及び被害の拡大を防ぐための応急措置は現状変更に当たらないとしている。</p> <p>(1) 維持の措置</p> <ul style="list-style-type: none"> ①構造物及び生命の安全性の確保に必要不可欠であって、建造物に大きな現状の変更を強いないもの、かつ、文化財的価値を損なわないことが明らかであるもの。これらについては、東京都教育庁及び千代田区教育委員会と充分協議を行い実施する。ただし、事前に修理届を提出する必要がある。 ②毀損の拡大を防止するための応急処置。ただし、事後に事務連絡を行う必要がある。 <p>(2) 非常災害のために必要な応急処置：(1) 同様、事後に事務連絡を行う必要がある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ①被害建築物の毀損拡大防止及び解体保管措置 ②予想される災害に対する応急的な措置
その他	<p>・文化財建造物そのものには改造を加えなくても、その行為によって災害や毀損の恐れが生じたり、構造力を弱めるなど、文化財建造物の保存上好ましくない影響を与える行為にあたっては、事前に許可を受けなければならないとしており、次のような場合がこれに該当する。</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 文化財建造物の敷地内で、その建造物に延焼のある恐れのある場所に建物の新築・増築を行ったり、現在ある建物を改築したりする場合 (2) 文化財建造物の敷地内に火気や多量の危険物を扱う施設を設置する場合 (3) 文化財建造物の周辺における切土、盛土、掘削で、その建造物の構造耐力を弱めたり、災害を及ぼす恐れのある場合 (4) 文化財建造物の内部に、ポンプ小屋・売店・詰め所など防災及び美観上問題を生じやすい施設を設ける場合 (5) 文化財建造物内にその建造物の構造耐力を弱めるような重量物を搬入しようとする場合 (6) 障壁画など文化財建造物の一部に、直接触れる手法により模写する場合 (7) 文化財建造物から直接型取りを行い、模造をする場合 (8) 障壁画など文化財建造物の一部に、強い光線をあてて写真の撮影などを行う場合 <p>・防蟻・防虫などの小修理、毀損の拡大を防ぐための応急措置などには特に届出を必要としないが、建造物の修理は一般に事前届出を行い、必要に応じて技術的な検討や指導を受ける必要があるとしている。</p>
その他	-

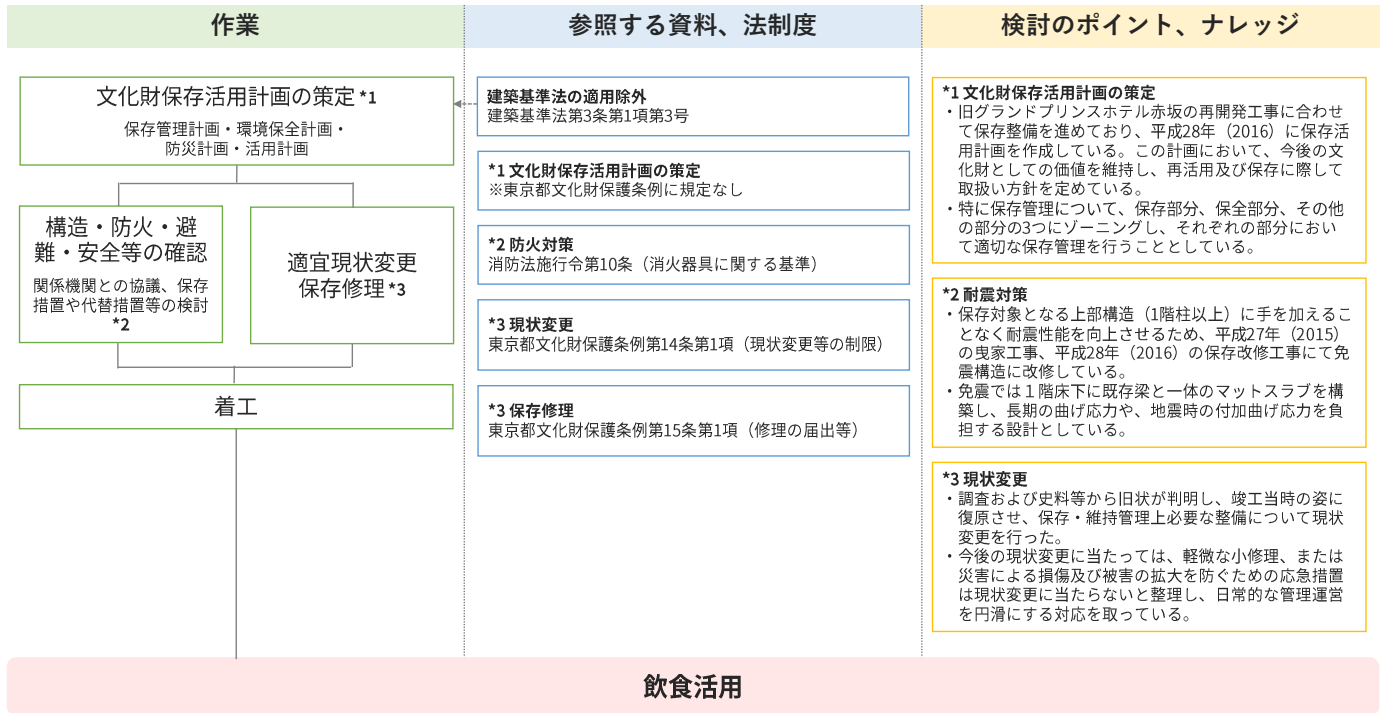
区分	設定の考え方	保護の方針
保存	文化財としての価値を特に有する	原状の景観を保存する
保全	改修が加えられている部分があるものの、文化財としての価値を有する	原状の景観を大きく損ねない (*)：文化財的価値を表す部屋のため、価値の向上に配慮する
その他	文化財としての価値が損なわれている	活用又は安全性向上のため改修等を行う



保存部分、保全部分、その他部分のゾーニング

(2) 活用までのフロー

E 東京都千代田区紀尾井町旧李王家東京邸：都指定文化財×飲食活用の検討



(3) 事業化におけるポイント

事業計画の策定	<ul style="list-style-type: none"> 文化財保存活用計画を基に、レストラン及び婚礼施設として活用する事業計画を作成。 文化財の保存活用整備には非常に大きなコストがかかった上に、収益率は現代建築と比べて低いが、周辺の再開発した施設と合わせて収益を確保している。
運営方法	<ul style="list-style-type: none"> 運営は複数社の提案を受け、株式会社 Plan・Do・See を選定。事業運営の他、日常的な管理も行っている。内装の調整等については保存活用計画書を事前に共有し、保存・保全部分の前提を理解してもらった上で依頼している。 電灯の交換など、意匠に触れる可能性のある作業については、株式会社 Plan・Do・See がその都度西武リアルティソリューションズに相談し行っている。また現状変更にかかる場合には別途東京都教育庁に相談をした上で行っている。

事例13 山形県新庄市 旧農林省蚕糸試験場新庄支場

1.地域概要

所在地	山形県新庄市	取組主体者	新庄市
物件名	旧農林省蚕糸試験場新庄支場 庁舎（他9件）	所管省庁	山形県
概要	<ul style="list-style-type: none"> ・旧農林省蚕糸試験場新庄支場は、昭和9年（1934）に「農林省産業試験場福島支場新庄出張所」として開設され、農林水産省の農業試験場として活用された。 ・平成12年（2000）に閉所した後、平成14年（2002）に国から譲与を受けた新庄市が全敷地の内約6haを建造物群10棟と共に一般公開を開始し、エコロジーガーデン「原蚕の杜」を開園。 ・現在は、蚕糸研究機関としての歴史を伝える資料館としての公開を行いながら産直・集会所・カフェ・イベント会場等を中心に活用している。 ・令和7年度の道の駅登録を目指して駐車場等の整備事業が進んでおり、地域外の人々も対象とした事業展開にシフトしている。登録文化財建造物そのものを使った道の駅は全国に例がない。 		

2.活用されている歴史的資源

（1）概要

文化財区分	国登録有形文化財（建造物）	文化財指定年	平成25年（2013）
文化財指定の基準	<p>まず、かつて我が国を大きく支えた蚕糸産業の主要研究機関としての姿を良好に確認できる我が国唯一の建造物群であることが挙げられる。蚕の育成から原種の保存、それらに付随する研究において求められる建築的機能が、建造物の配置や意匠に顕著に表れていることから、我が国の蚕糸研究機関の概要と変遷を理解する上で非常に重要な建造物群である。</p> <p>加えて、現存する各棟は非常に良好な保存状態にあり、建設時の良質な材の使用と質の高い施工を物語っている。これは国を代表する産業機関として相応しい建造物となることを目指した当時の棟梁たちの技術力の象徴であり、蚕糸試験場の当時の社会的地位の高さの表れである。</p> <p>また、建造物だけでなく、敷地を含めた環境・景観的価値も高い。蚕糸試験場建築の標準様式を踏襲してはいるものの、各棟を繋ぐ壁に囲われた長廊下、鉄板葺の蚕室屋根など、豪雪地である新庄支場ならではの雪に対する工夫が見られることから、地域独自の歴史的景観としても十分価値が認められる。</p> <p>以上のことから、旧蚕糸試験場新庄支場は登録有形文化財登録基準（1996年文部省告示第152号）の「国土の歴史的景観に寄与しているもの」に該当すると認められる。</p> <p>（旧農林省蚕糸試験場新庄支場 保存活用計画）</p>		
建築年	昭和9年（1934）～昭和12年（1937）		
所有者・管理者	新庄市（所有、管理）		
現状の活用状況	蚕糸研究機関としての歴史を伝える資料館としての公開活用の他、産直・集会所・カフェ・イベント会場等を中心に活用している。（各10棟の活用方法については、下記表を参照）		
建物の概要	旧農林省蚕糸試験場新庄支場は、昭和9年（1934）に「農林省産業試験場福島支場新庄出張所」として開設され、農林水産省の農業試験場として活用された。試験場稼働当		

	時は、我が国の養蚕をはじめとした農産業の発展に大きく貢献した施設であり、新庄市の雇用と農産業を大きく支えた存在でもある。閉所後も積極的な保存活用運動が行われ、周辺住民にとって大切な拠点のひとつとなっている。
主要用途	各 10 棟の用途については、下記表を参照
構造/階数/建物の高さ	各 10 棟の構造については、下記表を参照
敷地面積	106,407 m ²
建築面積/延床面積	
適用除外の根拠	－
用途地域等	－
立地環境等	

○旧農林省蚕糸試験場新庄支場 建造物等用途及び構造

番号	名称	主要用途	構造及び形式
①	庁舎	事務室、資料展示室	木造平屋建、瓦葺、建築面積 259 m ²
②	第一蚕室	多目的ホール	木造二階建一部地階付、鉄板葺、建築面積 331 m ²
③	第二蚕室	車庫・作業場・倉庫	木造二階建、鉄板葺、建築面積 306 m ²
④	第四蚕室	カフェ・テナント・オフィス	木造二階建一部地階付、鉄板葺、建築面積 306 m ²
⑤	第五蚕室	産地直売所	木造二階建、鉄板葺、建築面積 290 m ²
⑥	蚕種検査及び催青発蛾促進室	調理室・作業場（伝統工芸）	木造平屋建、瓦葺、建築面積 224 m ²
⑦	蚕種冷蔵室及び蚕種保護室	未公開・倉庫	鉄筋コンクリート造平屋建、瓦葺、建築面積 284 m ²
⑧	宿直及び小使室	研修室	木造平屋建、鉄板葺、建築面積 93 m ²
⑨	渡廊下及び便所	通路・トイレ	木造一部鉄骨造平屋建、鉄板葺、建築面積 390 m ²
⑩	表門及び塀	表門・塀	表門コンクリート造、間口 7.4m 塀コンクリート造、総延長 30m

(2) 外観及び内装の写真



3.事例のポイント

(1) 活用までのポイント整理

<p>安全性の担保</p>	<p>耐震</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成 26 年（2014）に日本建築防災協会の一般診断法に定める条件で診断を実施。診断の結果から、文化財の価値を損なうことのないように以下 5 つの方法によって補強工事を実施した。 ①壁内への筋交い及び合板による耐震壁の追加 ②壁面に既に配されている現状の筋交いへの、既製品等の接合金物の補強 ③水平構面の剛性と耐力が必要であるため、床合板や水平ブレース、火打材等による補強 ④不具合のある接合金物について補修及び補強 ⑤第一蚕室の 2 階の梁断面ある一部剛性の低い梁への補強 <p>防火</p> <ul style="list-style-type: none"> ・防火対応に当たっては、消防法の規定に適合させるような対応を基本としたが、法規では必要最低限の安全性能しか要求されていないことから、文化財としての特徴と、そこで発生が想定される火災の特徴を踏まえて、安全を確保するために必要な対策を行った。 ・旧農林省蚕糸試験場新庄支場で発生する恐れのある火災は敷地内での火気使用と電気系統からの出火が考えられるため、火気の使用範囲の明示（範囲外での火気使用の禁止）及び以下の通り防火設備を設置した。 ・消防法に定められた消防設備点検を年 2 回実施し、設備の位置、構造、不良事項、要注意事項を的確に把握するとともに、これらの機能を最良の状態に維持する。 ①火災報知設備：全館に自動火災報知設備を設置。 ②消火設備：全館に消火器を配置。消防法の規定に基づき必要な消火栓を整備。 ③避雷設備：高圧避雷器（形式 GLI 6G）の設置。 ④防犯設備：開閉センサー、空間センサー、赤外線警報機等を全館に設置。 ⑤避難誘導灯：改修後の使用用途に応じて必要な避難誘導灯を整備。 <p>防雪</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域の特性から、大雪による災害（瓦屋根への積雪による破損や崩落、落雪による窓や外壁の破損、積雪による倒木等による建物の破損など）が想定されるため、気象情報に注意し、点検や被害状況の把握に努め、危険箇所については早急に除雪や排雪、屋根の雪下ろし等を実施する。また、予防策として降雪前の雪囲などの雪対策を十分に行うこととする。
<p>法制度の整理</p>	<p>○<u>文化財保護法第 64 条第 1 項（登録有形文化財の現状変更の届出等）及びただし書</u></p> <p>○<u>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（平成八年文部省令第二十九号）第十四条（現状変更の届出）、第 17 条第 1 項第 1 号、同項第 3 号</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・当該法令に基づき、現状変更の際に届出が必要な事項と不要な事項を整理している。（詳細は現状変更に関する項目を参照）
<p>文化財保存活用計画の策定</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・国から譲与された平成 14 年（2002）より、新庄市エコロジーガーデン「原蚕の杜」として敷地及び建造物の公開をしている。公開にあたっては、施設が閉所した翌年の平成 13 年（2001）に「エコロジーガーデン基本構想」を策定しており、その内容に基づいて行われていた。

- ・平成 23 年（2011）に「第 2 期新庄市エコロジーガーデン利用計画」を策定し、当該計画の中で文化財登録制度の活用を盛り込んでおり、計画に基づき平成 25 年（2013）に国登録有形文化財に登録されている。
- ・国登録有形文化財に登録されたことに伴い、当時の建築様式を伝える文化財としての価値を損なうことがないよう耐震補強と保存管理の方法を定めるとともに、市民が身近に使用することができる文化財建造物として、活用方法のあり方を検討し、文化財保存と適切な活用の両立をめざすことを目的として、文化財保存活用計画を策定した。

※以下、「旧農林省蚕糸試験場新庄支場 保存活用計画」から該当する内容を記載。

保存管理

- ・昭和 9 年（1934）～昭和 11 年（1935）に建設された旧蚕糸試験場新庄支場の当時の姿を保存することを活用の前提とする。ただし、平成 12 年（2000）の閉所までにおける「蚕糸研究技術の向上に伴う改修部分」については、それらの技術向上が表れる個所についても考慮した保護を行う。
- ・原則として建築当初の部材は材料自体の保存とするが、保存上危険と判断される部分についてはこの限りではない。改修等により建築当初の状態が失われている部分、活用及び耐震補強のために手を加える必要が生じる部分等については、建築当初の雰囲気や損ねないよう配慮し、可能であれば外装内装共に建築当初の意匠に復原することも検討する。
- ・建造物の各部分を「保存部分」「保全部分」「再現部分」「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：文化財として特に価値を有する部分、かつ、当時全国に存在した蚕糸試験場の建築的機能を顕著に表す部分で、保存措置が必要な部分

→現状の保存を原則とするが、後設の設備・材料等を更新することで当初の状態を復原することが可能な部位は復原する。

保全部分：多少の設備・材料の更新はあるが、総じて内装をよく留めており、蚕糸試験場の機能的側面を読み取ることができる部分で、今後も維持及び保全することが必要とされる部分

→形は残すが、質の変更は可能で、保存活用の方針の中で必要に応じて復原可能な部位は復原する。

再現部分：展開図や古写真など当初の様子がわかる詳細な資料は確認できないが、当初の平面図や建造物の痕跡などから当初の状態が概ね確認できる場合において、内装をイメージで再現してもよい部分

その他部分：上記以外の部分で、活用または安全上の向上のために改変が許容される部分

→原則として変更を認める。

環境保全

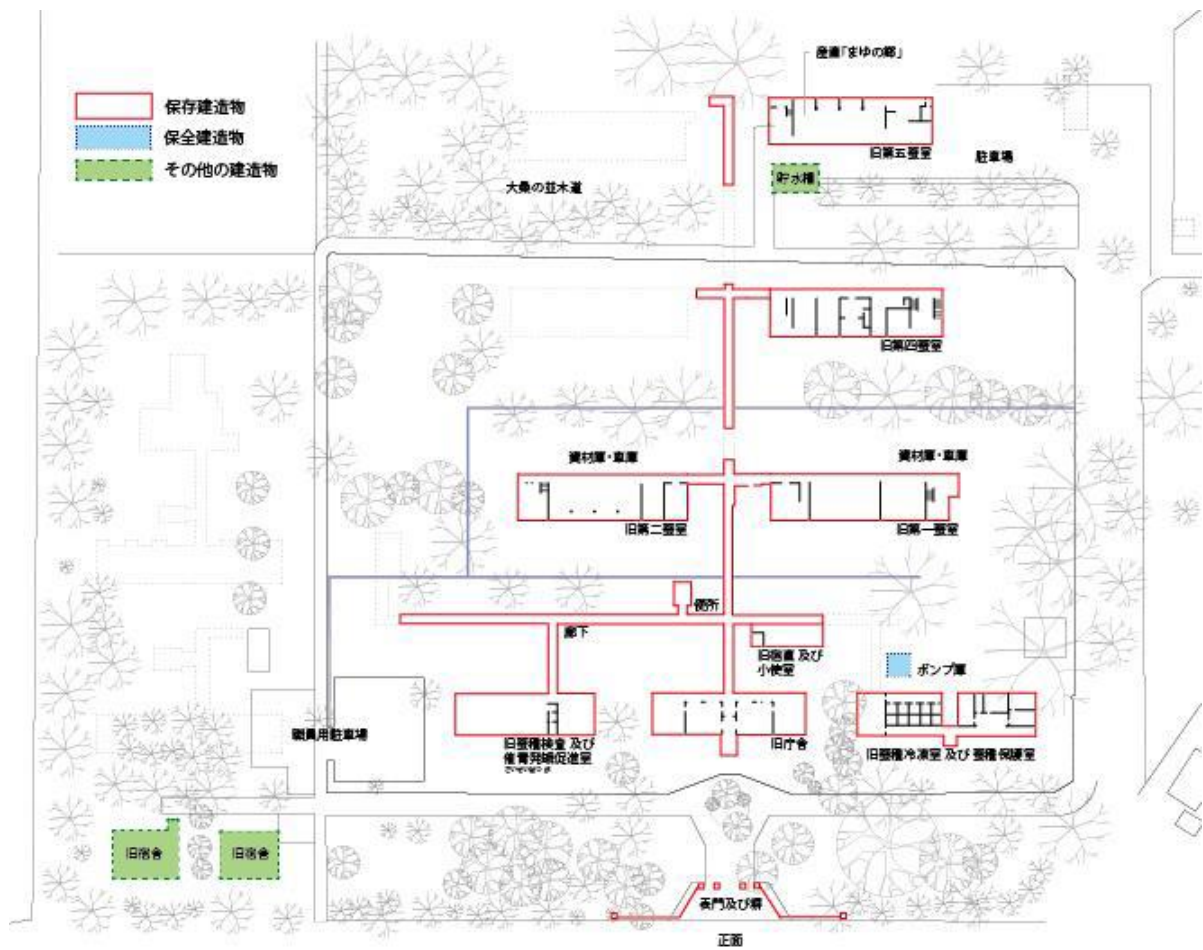
- ・文化財建造物保存の観点から、敷地内において「保存区域」、「保全区域」、「整備区域」に区分する。

（1）保存区域

文化財建造物の雨落までの区域で、建造物の保護に不可欠な区域であるため原則と

	<p>して新たに建造物を設けず、建造物の保存修理のみ行う区域とする。ただし、復原にかかる構造物等及び管理、防災上所有者が必要と判断した建造物については、設置ができるものとする。</p> <p>(2) 保全区域</p> <p>文化財建造物の外観を保持するための区域で、当該文化財建造物の外観を保持するために、この域内では建造物等の新築・増改築等の変更は、原則として行わない区域とする。ただし、当該文化財建造物の管理若しくは防災上所有者が必要と判断した建造物については、設置ができるものとする。</p> <p>(3) 整備区域</p> <p>保存区域以外の当該文化財建造物の敷地内の区域で、当該文化財建造物の防災及び活用のため必要な区域で、見学者、利用者等の駐車場があり、当該文化財建造物の保存、管理、公開活用のために必要な整備を行っていくものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> 敷地内にある 10 棟の建造物について「保存建築物」「保存建築物」「その他の建築物」の 3 つに区分し、それぞれ保護の方針を定めている。 <p>(1) 保存建造物</p> <p>旧農林省蚕糸試験場新庄支場の登録有形文化財に登録されている建造物 10 棟は、文化財としての価値を損なわないよう適正に保護する。</p> <p>(2) 保全建造物</p> <p>登録有形文化財に登録されている建造物 10 棟と一体として保全を図る必要がある建造物で、当該文化財建造物の景観の保全や、利活用に役立つものとする。</p> <p>(3) その他の建造物</p> <p>整備区域内の他の建造物で、外観の補修整備、建て替えに際しては、当該文化財建造物との形態、色彩が調和したものに整備していくこととする。</p> <p>防災</p> <ul style="list-style-type: none"> 先述した「安全性の担保」の記載項目の他、防火管理計画、所管消防機関指導のもとによる消火体制の構築、防犯計画を作成している。 <p>活用</p> <ul style="list-style-type: none"> 別途策定している「新庄市エコロジーガーデン利用計画」に基づき、旧圃場管理室(第 4 蚕室)を地元農産物を提供するカフェやレストランに活用しており、その他の建築物においても多目的ホール等で活用している。 活用に当たっては、先述の安全担保に関する整備を行うとともに、活用用途に合わせて必要な設備(トイレ、給排水、空調など)を整備している。
合意形成	<ul style="list-style-type: none"> 旧農林省蚕糸試験場新庄支場庁舎が閉所した平成 12 年(2000)5月に、新庄市で跡地の利用計画を策定するプロジェクトチームを発足させ、「市民懇話会」を開催。広く市民の意見を取り入れながら、平成 13 年(2001)6月に「エコロジーガーデン基本構想」を策定。 旧農林省蚕糸試験場は地域の産業振興に大きく寄与し、様々な形で市民生活の中に浸透するとともに、地域の伝統・文化の向上に大きく貢献した背景から、新庄市は市民が広く活用出来る施設としての活用を検討し、閉所の 2 ヶ月後にプロジェクトチームを組織、市民の意見を聞く機会を設けるなど、歴史的資源の活用について地域住民

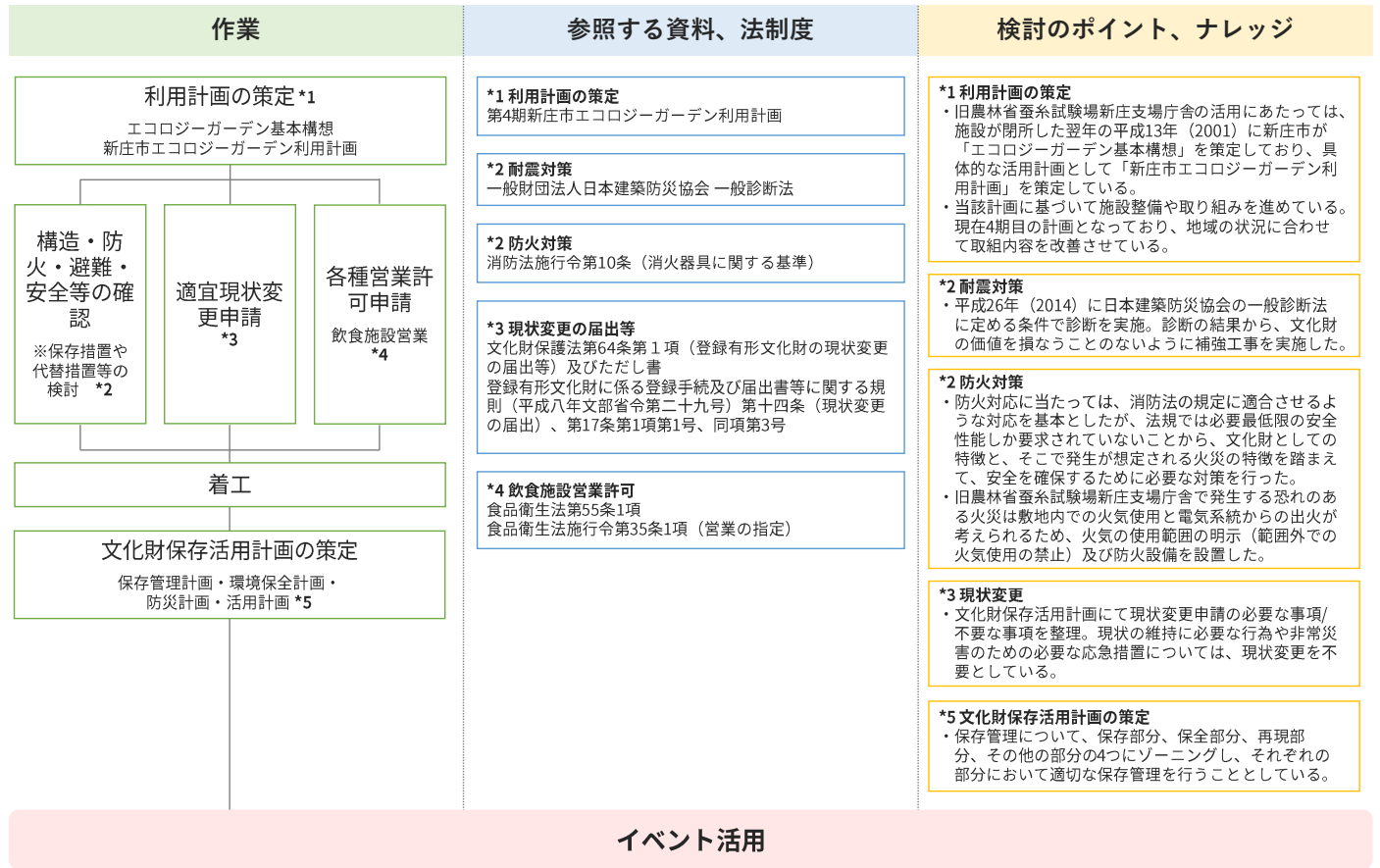
	と合意形成を図った。
現状変更におけるポイント	・「旧農林省蚕糸試験場新庄支場 保存活用計画」において、現状変更について届出を必要とする行為と届出を要しない行為を整理して記載している。
協議先	文化庁
現状変更許可を必要とした事項	<p>・保存修理等にあたって登録有形文化財（建造物）の現状を「文化財としての価値がある部分」の位置や形（形状・材質・色合いなど）を変える場合で、移築する場合や変更する範囲が「通常望見できる範囲」の4分の1を超える場合には届け出が必要。</p> <p>（ア）保存修理等にもなう復元的行為 当該文化財建造物の創建当時の姿、または改変された後のある時期の姿に復原する行為</p> <p>（イ）保存管理、活用上の行為 保存管理、活用上の行為には、主に利用者の利便性、安全性確保のための内装の改修、設備改修、構造補強など</p> <p>→「通常望見できる範囲」の4分の1を超えない変更は届出の必要はないが、現在残されている内部意匠等にも文化財としての価値を見出す意見もあるため、改修等にあたっては、復元的行為も含め十分に検討したうえで実施する必要がある。</p>
現状変更許可を受ける必要がなかった事項	<p>（ア）維持の措置</p> <p>①登録有形文化財建造物の維持を目的とした行為で、登録当時の原状（登録後において現状変更の届出を行ったものについては、当該現状変更後の原状）の通常望見できる外観を損なう範囲が当該外観の4分の1以下である場合（移築の場合を除く。）や内装のみについて模様替えを行う場合</p> <p>②雨漏りや壁のひび割れといった毀損の発生や拡大を防止するために工事等を実施する場合</p> <p>③文化財保護法以外の規定による現状の変更を内容とする命令に基づく措置を執る場合</p> <p>（イ）非常災害のための必要な応急措置 非常災害に備えて事前に行う補強や改修行為、または非常災害後に復旧工事として実施するもの全てが該当。ただし、非常災害で甚大な範囲の破損等が発生した場合は毀損届を提出する必要がある。</p>
その他	・建造物の現状に直接変更を加えるもの以外で、その行為によって災害や毀損の恐れが生じたり、構造耐力を弱めたりするなど、建造物の保存に影響を与える行為にあたっては、必要に応じて山形県文化財活用課及び文化庁と協議する。
その他	－



保存部分、保全部分、その他部分のゾーニング

(2) 活用までのフロー

F 山形県新庄市 旧農林省蚕糸試験場新庄支場：登録有形文化財×イベント活用の検討



(3) 事業化におけるポイント

事業計画の策定	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の活用方法については「新庄市エコロジーガーデン利用計画」にて具体的に策定。当該計画に基づいて施設整備や取り組みを進めている。現在4期目の計画となっており、令和5年4月以降は、第5期利用計画に基づき、各種事業に取り組んでいくこととしている。
運営方法	<ul style="list-style-type: none"> ・施設全体の運営は新庄市が直接行い、先述の利用計画に基づいて取り組んでいる。 ・直売所は、農業振興施策の一環として、市内の農業者団体に建物使用を許可し、団体が運営している。カフェ・レストランは公募による事業者選定のうえ、使用許可をもとに事業者が運営している。

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 条文集

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