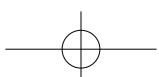


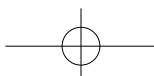
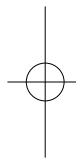
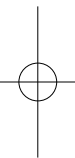
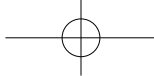
景観・歴史まちづくりのはじめ方

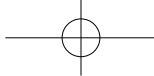
～地域資源の積極活用に向けて～

令和8年4月

国土交通省



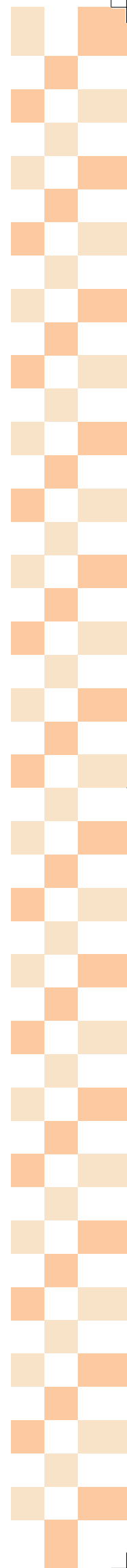


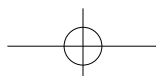
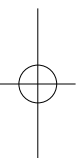
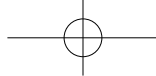


景観・歴史まちづくりのはじめ方

～地域資源の積極活用に向けて～

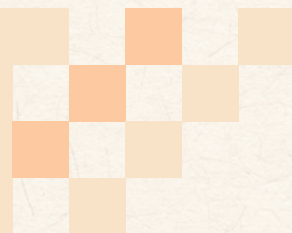
令和8年4月
国土交通省







はじめに



人々の暮らし、そしてその歴史が具現化したものが景観であるとする、本来、それぞれの地域には、時間の経過とともに個性ある景観がつくられるはずで

時間をかけて地勢を読み解くとともに、地勢に逆らわず、自然の営みに溶け込みながら巧みに暮らしや生業を築き上げ、その積み重ねが歴史や景観として現れ、受け継がれます。

一方で、モータリゼーションをはじめとする人々の移動速度の高速化、ライフスタイルや価値観の変化等により、地域の個性が埋もれつつあるなかで、現代は、未来の景観をつくる分岐点にあたるのではないのでしょうか。

国土交通省では、「景観法」や「地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律」に沿って、個性豊かな地域資源の活用を保全・活用するまちづくりを促進して参りました。

また、2つの法律の制定から20年程度が経過したことを受けて、令和8年2月には、「地域の再生に向けた景観・歴史・文化の積極活用～景観・歴まちの新展開（景観・歴まち2.0）～」をとりまとめ、さらなる景観・歴史まちづくりの加速に着手したところです。

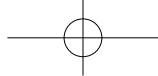
この取組の一環として作成した当該マニュアルは、自治体職員や地域のまちづくり団体等が向き合っている、現代の複雑化する景観・歴史まちづくりの課題への対応をサポートしたいとの思いから作成しました。作成にあたっては、55団体を超える自治体へのヒアリングをもとに、皆さまが次の一步を踏み出せるよう、各種の課題とそれに対する解決のヒントをまとめました。

「変わるべきこと」と「残すべきこと」、「守るべきこと」と「これから育てていくべきこと」。現代を生きる私たちの「選択」、それを「実践」し「継承」していくこと、そしてその積み重ねが、これから10年後、20年後、そして100年後の未来の景観を創りだします。

より多くの未来を生きる人々が、誇りをもてる地域資源と共に暮らせますように。

国土交通省 都市局 公園緑地・景観課





目次

はじめに 3

Chapter 0 本マニュアルの構成 6

Chapter 1 地域資源の魅力を知る 10

- 001. 資源の魅力を見出す 11
- 002. 資源の魅力を共有する 22

Chapter 2 活動を共にするチームをつくる 30

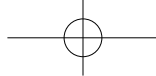
- 003. まちづくり活動を推進するチームをつくる 32
- 004. 次の世代を育てる 44

Chapter 3 地域がめざす将来像を描く 52

- 005. 初期段階の将来像をつくる 55
- 006. 発展段階の将来像をつくる 66

Chapter 4 資金を生み出し循環させる 90

- 007. 歴史的建造物の活用で資金を稼ぐ・効果的な運営を行う . . . 92
- 008. 地域の外から支援を募り、費用を集める 104
- 009. 事業効果を示し庁内予算を確保する 117
- 010. 民間活用を支援する 122



Chapter 5

良好な景観形成を誘導する

138

- 011. 景観誘導に係る制度の概要を知る 140
- 012. めざすべき景観像から景観形成基準等を検討する . . . 144
- 013. 景観誘導を計画するための合意形成を図る 151
- 014. 制定したルールへの遵守を促す 169

Chapter 6

賑わい創出に向けたケーススタディ

182

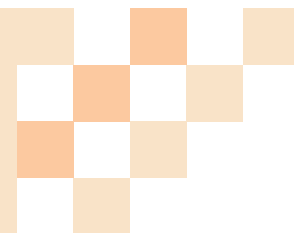
- 015. エリアの賑わい創出のケーススタディ 183
- 016. 地域コミュニティへの配慮に関するケーススタディ . . . 212

本マニュアル作成にあたってご協力いただいた団体一覧 . . . 218



Chapter 0

本マニュアルの構成



1. 本マニュアルの目的

平成 17 年の 6 月に景観法の全面施行後、令和 7 年 3 月現在で景観法に基づく景観計画を策定した地方公共団体は 675 団体、景観行政団体も 822 団体に達しております。また、平成 20 年 11 月に「地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（通称 歴史まちづくり法）」が施行されて以降、令和 8 年 3 月現在で 100 の地域において同法に基づく歴史的風致維持向上計画が認定¹されています。このように、地域独自の歴史的な景観や資源を活かしたまちづくり（景観・歴史まちづくり）に関する制度の整備・活用が進んでいます。さらに、令和 7 年 5 月には、新しい時代の都市再生の在り方を「成熟社会の共感都市再生ビジョン²」として取りまとめ、都市の個性と質や価値に注目し、中長期的に持続可能な都市の再生を図っていく機運も高まっているところです。

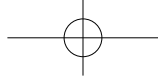
景観・歴史まちづくりは、景観法や歴史まちづくり法等に基づく認定計画や事業展開に至らずとも、景観を構成するまち並みや自然等及び歴史的・文化的な資産（以降、地域資源と称す）をまちづくりの構成要素として活用し「地域らしさ」をつくりだしていくことが可能です。現在においても、多くの自治体が固有の地域資源を有しており、景観・歴史まちづくりを推進する潜在的な資質を秘めています。しかしながら、未だ景観・歴史まちづくりに取り組むきっかけや、推進方法等を見出せていない地域も少なくありません。

本マニュアルは、上記のような特徴をもつ景観・歴史まちづくりの更なる普及・推進を目的として構成されています。本マニュアルを参照することで、すでに景観・歴史まちづくりに携わる自治体職員のみならず、これから景観・歴史まちづくりに関わる自治体職員に加え、NPO 法人・コンサルタント等の実務者、そして地域に住まう市民にとって、景観・歴史まちづくりがもっと身近なもの、取り入れやすいものだと知ってもらうこと、そして実際に取組を始めた際にも、本マニュアルの活用により早期に問題解決が図られることがゴールです。本マニュアルでは、景観・歴史まちづくりを進める過程で直面する主要な課題に対し、それらを解決するための方法や手続き等も、事例などを用いて具体的に示しています。

本マニュアルを通じて、景観・歴史まちづくりの中心的な要素として地域資源を市民と分かち合い、景観形成・歴史文化を活かしたまちづくりの方策についての知識を深めていただくことを期待しています。

1 歴史的風致維持向上計画認定状況について (https://www.mlit.go.jp/toshi/rekimachi/toshi_history_tk_000010.html)

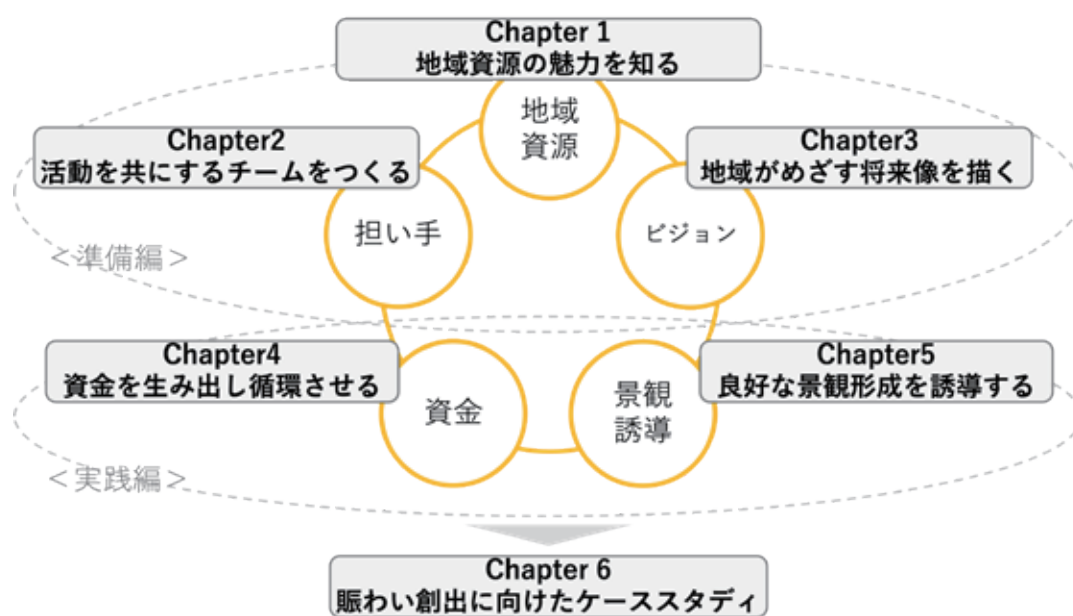
2 都市の個性の確立と質や価値の向上に関する懇談会 中間取りまとめ (https://www.mlit.go.jp/toshi/toshi_machi_tk_000088.html)



2. 本マニュアルの使い方

本マニュアルは、机上調査や自治体・民間企業等のヒアリングに基づき、これまでの、そしてこれからの景観・歴史まちづくりの推進において必要なプロセスを「6つの Chapter」に分類しています。

この6つの Chapter うち、前半の3つの Chapter では、景観・歴史まちづくりを始める「準備編」として「地域資源」、「担い手」、「ビジョン」といった、景観・歴史まちづくりの取組を始める・進めるための基礎的なプロセスについて解説しています。これら3つの Chapter は、景観・歴史まちづくりを推進するうえでは欠かせない重要なファクターとして位置付けております。後半の3つの Chapter については、「実践編」としてまちづくり推進に必要な「資金」及び「景観誘導」に加え、これら5つの要素が合わさって創出される「賑わい」にも焦点をあて、景観・歴史まちづくり（以降、まちづくりと称す）の方向性についての一例を示していきます。



図表 1. 本マニュアルの全体構成

また、6つの Chapter それぞれにて解説する内容については、景観・歴史まちづくりの効果を最大限に高めるうえでの工夫点・エッセンスなどを「ここがポイント!」にて取り上げております。また、当該テーマの関連性の高い Chapter や参照すべき事例については、「こちらもチェック」にて参照先を提示しております。それぞれの Chapter 間のつながりや関係性をつかむことで、景観・歴史まちづくりの全体像への理解が深まりますので、ぜひ、これらに着目して読み進めてください。



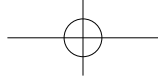
ここがポイント!

取組みの効果を高めるための工夫点・エッセンスを解説。






こちらもチェック

当該テーマの関連性の高い Chapter や事例の参照先を提示。

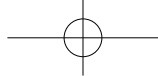


さらに、本マニュアルではまちづくり推進の対象となる地域・エリアの実態にあわせて、テーマを選択し読み進めることができるように構成しております。図表2を参照して、まちづくり推進の対象となる地域・エリアの状況について、どれに該当するかイメージを膨らませてください。地域・エリアの状況・レベル感が把握できましたら、図表3を参照し、該当するテーマを中心に本マニュアルを読み進めてください。

その他、各Chapterに関連する事例をColumnとして紹介しています。Columnの内容については令和8年3月時点の情報となります。

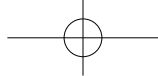
	レベル1 ★	レベル2 ★★	レベル3 ★★★
想定 の 読 者	景観・歴史まちづくりをこれから始めようとしている地域、始めたいと思っている地域に関わる方々 	景観・歴史まちづくり活動を既に始めており、今抱えている課題の解決策を探している地域に関わる方々 	景観・歴史まちづくりを長年実施しており、まちづくりをさらに発展させていきたいといった地域に関わる方々 
対象 と な る 地 域 ・ エ リ ア の 状 況 (例)	<ul style="list-style-type: none"> 景観・歴史まちづくりに興味はあるが、まだ具体的な取り組みはしていない どのようなものが景観・歴史まちづくりの資源となるかわからない まちづくりを共に進める仲間が見つからない 仲間の見つけ方がわからない 今後、どのようなまちにしていきたいかわからない、決まっていない 	<ul style="list-style-type: none"> 資源を見つけているが、その資源の活かし方を知りたい 規制を定めて良好な景観を形成したい 取組を大きくするための体制を強化したい 資源の魅力向上の取組をエリアに広げたい まちづくりを進めるための資金がない 資金の集め方がわからない どのような補助・支援制度があるかわからない 	<ul style="list-style-type: none"> 更なる観光・地場産業の発展を図りたい 既にある規制を改善したい 改善策のたて方を知りたい 資金を集め更にまちづくりを大きくしていきたい

図表2. 対象となる地域・エリアの実態を踏まえたレベル設定



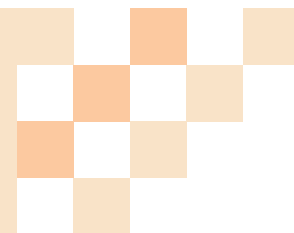
Chapter	No.	テーマ	★	★★	★★★
1 地域資源の 魅力を知る	001	資源の魅力を見出す	●		
	002	資源の魅力を共有する	●	●	
2 活動を共にする チームをつくる	003	まちづくり活動を推進するチームをつくる	●		
	004	次の世代を育てる	●	●	
3 地域が求める 将来像を描く	005	初期段階の将来像をつくる	●	●	
	006	発展段階の将来像をつくる		●	●
4 資金を生み出し 循環させる	007	歴史的建造物の活用で資金を稼ぐ・効果的な運営を行う		●	●
	008	地域の外から支援を募り、費用を集める		●	●
	009	事業効果を示し庁内予算を確保する		●	●
	010	民間活用を支援する		●	●
5 良好な景観形成を 誘導する	011	景観誘導に係る制度の概要を知る	●		
	012	めざすべき景観像から景観形成基準等を検討する		●	
	013	景観誘導を計画するための合意形成を図る		●	●
	014	制定した規制ルールへの遵守を促す		●	●
6 賑わい創出に向けた ケーススタディ	015	エリアの賑わい創出のケーススタディ		●	●
	016	地域コミュニティへの配慮に関するケーススタディ			●

図表 3. 各テーマのレベル設定



Chapter 1

地域資源の魅力を知る



本 Chapter では、景観・歴史まちづくりの礎となる資源をテーマに、主に、地域にある、又は眠っている資源（地域資源）の魅力を見出して、その魅力を地域内で共有する方法をご紹介します。

時間をかけて形づくられてきたまちには、その地域ならではの魅力が見え隠れしています。まちの魅力を伝える地域資源に触れ、その背景にある様々な事や物、人々の思いを深く知る体験は現代に生きる私たちにとって大きな感動や気づきをもたらしてくれます。

また、地域資源を見出す段階で地域の人々の間に新たな交流が生まれ、そしてその出会いから「地域資源を後世に伝えていきたい、維持・保存していきたい」といった思いが生まれ、まちづくりへと発展することも多々あります。

しかし、資源の魅力を見出す際の着眼点がわからない、資源について考える・資源に触れる機会をどのようにすればよいかわからない、魅力を他の人に共有する・共有し合う方法がわからないなど様々な場面で疑問が生じることでしょう。

そこで、本 Chapter では、地域資源の魅力を見出すための着眼点・整理の仕方から、資源を見出し・整理したのちに、その資源の魅力を共有し、保全維持・活用につなげるまでの方法を紹介していきます。

Chapter 1 の全体像

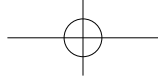
本 Chapter で取り上げる課題は、以下の 2 つとなります。

001 資源の魅力を見出す

資源の魅力をどのように見出すのか、参考となる着眼点や地域の方と一緒に魅力を見出していく際のポイントを紹介します。

002 資源の魅力を共有する

資源の魅力を地域内のより多くの人に共有する方法や資源を活かした取組事例について紹介します。



001. 資源の魅力を見出す

背景・概要

「001 資源の魅力を見出す」及び「002 資源の魅力を共有する」の背景にある共通の課題とは、地域内で景観・歴史まちづくりに取り組む機運が高まっていないことや、まちづくりに関し、地域の方や周りの人に十分に理解されないことなどがあります。

この課題を解決するための第一歩は、まずは地域資源の魅力を改めて評価し、その価値を周囲の人に伝えることです。

本節(001)では、「資源の魅力を見出す」に焦点を当て、資源の魅力を見出す際の参考となる着眼点や、地域の方と一緒に見出した資源を整理する際の流れについて以下の2つのStepで説明します。

Step 1 地域資源の魅力を見出す

- ・資源の魅力を見出すための手段・着眼点を知る

Step 2 見出した地域資源を整理する

- ・資源の情報の整理方法を知る

アプローチ

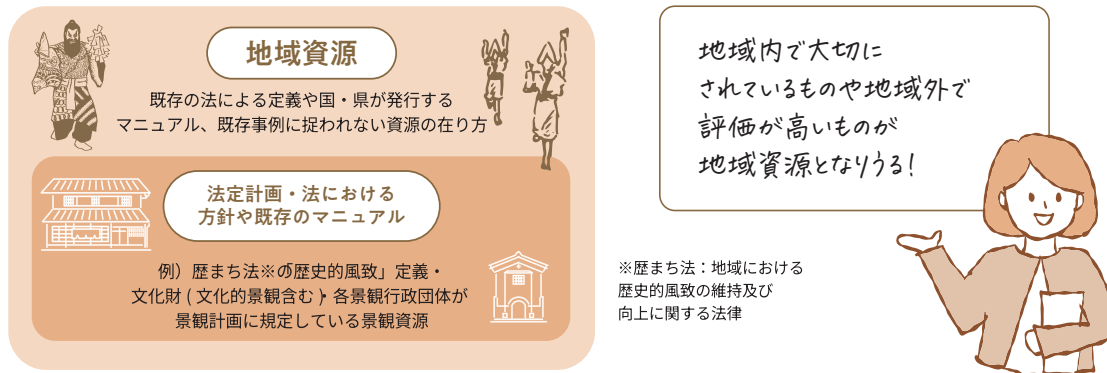
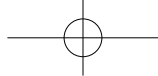
地域資源の魅力把握について、実際にまち歩き等を行った地域資源の探し方や地域資源の整理方法を解説していきます。

具体的なStepをご紹介する前に、地域資源とは何かを解説します。

地域資源とは

地域資源とは何でしょうか。また、そもそもどのような資源を把握すればよいのでしょうか。本マニュアルにおける地域資源とは、既存の法律や計画等で定義されたものではなく、各地域で様々なとらえ方ができるものとして扱っています。歴史的な建物や工芸品などの形あるものやすでに文化財に登録されているものだけでなく、昔から続く地域のお祭りや地域で大事にされている風習など、目に見えないものも含めることができます。また、歴史的な観点から導き出される資源だけでなく、地域が有する固有の自然、まち並み、沿道、田園、眺望などがつくりだす環境や景観も含まれます。

一般的な概念や固定観念に捉われず、地域固有の景観や歴史の観点から地域で大切にされているもの、あるいは地域外から高い評価を受けてその価値を認められているもの、さらには今まで特段評価されることはなかったが地域の皆が知っており、地域の特徴や個性としてまちづくりに活かすことができそうなものを地域資源として考えることができます。場合によっては遺構が埋もれているものの、その存在や歴史を感じることができる伝承が一部のみ現在も語り継がれていることもあります。

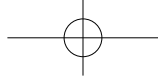


図表 4. 地域資源の捉え方

既存事例とは、例えば「地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律」及び『歴史まちづくり計画』策定に向けた手引き、「景観法」では資源に関連するものとして、以下のような言葉を整理しています。しかしながら地域資源は、必ずしも以下のような用語が意味する内容に一律に当てはめる必要はなく、地域の歴史的・文化的背景・特徴等を考慮し自由に地域内でとらえてよいものと考えられます。

用語	定義
歴史的風致	地域におけるその固有の歴史及び伝統を反映した人々の活動とその活動が行われる歴史上価値の高い建造物及びその周辺の市街地とが一体となって形成してきた良好な市街地の環境（地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律第1条）
地域におけるその固有の歴史及び伝統を反映した人々の活動	伝統的な工芸技術による生産や工芸品の販売、祭りや年中行事等の風俗慣習、地域において伝承されてきた民俗芸能、鍛冶や大工、郷土人形製作等の民俗技術だけでなく、歴史上の人物の顕彰活動等の地域で継続されてきた活動も含む。 (地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律運用指針 令和8年3月19日一部改正)
建造物	建築物にとどまらず、遺構、庭園、棚田等、人の手が加わって形成されたもの全般を指す。必ずしも工作物が存在する必要はなく、人為的な改変が加えられた土地であっても建造物の対象になる。また、人の手が明確に加えられていなくても、歴史的風土や信仰対象等の人との関わりのある地域の象徴を建造物として扱うことも考えられる。(地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律運用指針 令和8年3月19日一部改正)
良好な景観	良好な景観は、地域の自然、歴史、文化等と人々の生活、経済活動等との調和により形成されるものであることにかんがみ、適正な制限の下にこれらが調和した土地利用がなされること等を通じて、その整備及び保全が図られなければならない。(景観法第2条3項)

図表 5. 関連法・運用指針における用語の整理



Step 1 地域資源の魅力を見出す

地域資源の魅力を地域の方と一緒に見出す具体的な方法を解説します。まちづくりは住民や地元企業、自治体職員など地域に関わるすべての人が一緒になって作りあげていくものであることから、まちづくりの最初の Step である地域資源の魅力を探す段階から、地域のことを良く知る地元の方に参画してもらい、資源を適切にまちづくりに活かしていくことが大切です。

まずは地域にどのような資源があるのか、地域に関する情報を調査しましょう。

図表 6 に資源に関する主な調査の仕方を一覧にしています。

資源を見出すにあたり、まち歩きやまちの人々へのヒアリング、文献調査などを組み合わせて行うこともできます。

例えば、まち歩きでまちの特徴を確認し、資源となりそうなものについて記録します。その後、見つけた資源の概要や由来などに関し、文献調査や資源に詳しい地域の人・専門家にヒアリング等を通して整理していくことも考えられます。

あるいは、まち歩き前にまちのことを知っておくために、まちの変遷を古地図と現在の地図を見比べて確認したり、人々のまちに関する記憶や思い出を聞いてみたりすることも考えられるでしょう。

それぞれの調査方法に決まった順番があるわけではないため、適宜様々な方法を使って地域資源を探していきましょう。

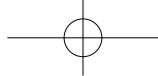
調査方法	概要
まち歩き	<ul style="list-style-type: none"> 実際に自分の足で歩いてみる 専門家と一緒に歩いてみる まち歩きイベントを企画してみる
まちの人々などへのヒアリング	<ul style="list-style-type: none"> 人々の記憶や思い出を聞き取り記録する 地域のまちづくり団体や市役所・町役場、学芸員等に地域の資源や彼らの取組についてヒアリングを行う
文献調査	<ul style="list-style-type: none"> まちの資料館、図書館、博物館等にある歴史書や郷土誌、資料を確認する 古地図と現在の地図を見比べて変遷を確認してみる

図表 6. 資源に関する調査方法 (例)¹

自治体職員等は、こうした一般の方による資源発掘を支援・促進するために、まち歩きイベントを設けるなどして積極的に関与することができます。

以降では、多くの自治体実践しているまち歩きイベントで資源を探すことに焦点をあて、資源の魅力を見つける際の着眼点について紹介します。

1 国土技術政策総合研究所「歴史まちづくりの手引き(案)」



例えば、萩市では、以下で紹介する方法でまち歩きを開始する前に参加者と資源を探す際のテーマや着眼点について話し合っています。

① まちの特徴、伝えたいことからテーマや着眼点を検討する

まち歩きを開始する前に実際に参加者でミーティングを行います。ミーティングでは、その地域・地区のことを来訪者に説明する際に、どのようなテーマやストーリーがあるのか、どんな着眼点や切り口で伝えていけるのか、意見を出しあった上で、どのような資源を探したらよいかについての認識を共有します。



ここがポイント！

例えば、「後世に伝えたい景観は何だろう？」から検討をスタートしてみるのもよいかもしれません。あるいは、まちや地域を語る上で欠かせないエピソードを考えてみてください。

② その地域ならではの建物や景観を事前に地域資源候補として決める

専門家や古老などのアドバイスのもと、その地域ならではの建造物（家屋や石垣、小祠・野仏など）や自然環境（樹木や植物など）を地域資源候補として決め、その特徴にあてはまるものを拾い出します。また、その地域の古地図や明治期の地籍図などを使用し地域資源を探していきます。



ここがポイント！

地域資源を探す上での着眼点を考えてみましょう。

考え方を限定するものではありませんが、他にも具体的な着眼点についていくつか紹介します。一人で、あるいはみんなで資源の魅力を考える際の参考にしてみてください。

◇ まちの自然資源

まちの中で特徴的な自然資源（動植物や河川、山、道など）。

例)

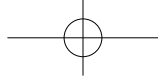
三島市「水の都」：三島市では、市街地に湧き水が流れており、水辺に着目したまちづくりが行われています。例えば、三島駅の近くの源兵衛川には渡石が整備されるなど、市民の憩いの場になっています。²

また、地域にいる動物や植物に着目してみましょう。まちによく存在する植物や動物は何でしょうか。また、日本では地名が植物や動物にちなんだ名前のまちが多くあります。そのような植物や動物が名前になった由来などを調べると、新しいまちの特徴や価値が導きだされるかもしれません。

◇ 人々の心の拠り所となってきた祭事・伝統文化・風習・昔話

昔から続く祭事・伝統文化・風習・昔話等はあるでしょうか。例) 福島県会津若松市 地元の学校と連携した伝統芸能「小松彼岸獅子」の伝承：詳しくは Column 8 を参照ください。

2 三島市公式 HP (<https://www.city.mishima.shizuoka.jp/site/yusui/>)



◇ 地域産業

地域において長く発展してきた産業や現在発展している産業に着目してみましょう。

例)

富山市 富山やくぜん：富山市では古くから「富山売薬」としてくすり産業が親しまれ、現在も医薬品産業が発展しています。その伝統を活かして、健康によいとされる食材を使用した料理等を「富山やくぜん」という観光資源として確立することを目指し、市が市内飲食店等の料理や商品を認定しています³。

◇ 外部からの評価が高いもの

地域外部からの評価にも耳をかたむけることで、新たな視点で地域の資源を再認識することができる可能性もあります。

例)

尾道市：サイクリング観光の拠点として「しまなみ海道」が国内外で高評価され、古民家再生やカフェ・ゲストハウスの出店・開業が増えています

その他にも、昔ながらの風景や歴史的なまち並みや建造物など、様々な着眼点があります。自身の地域ではどのような魅力があるか考えてみましょう。

まち歩き前に着眼点を洗い出し、資源を探す方法を紹介してきました。しかし、テーマを限定しすぎず、参加者の自由な観点でまち歩き中に資源を拾い出すことも時には重要となります。以下にテーマや着眼点を限定しすぎないまち歩きの開催方法について記載します。



ここがポイント！

まち歩きイベント開催時のポイント・注意点：

テーマを限定しすぎないことも大切です。まち歩きのなかで気づいたことや浮かんだ疑問を大切にし、記録しましょう。

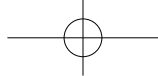
まち歩きでは参加者に地域資源について自由な意見交換をしていただくために、以下のような工夫ができます。

① 着眼点を限定しすぎない

まち歩きをする際に、「●●な資源をさがしましょう」と限定しすぎてしまうと、参加者はその特徴に当てはまる資源が気になってしまい、結果的に同じような特徴をもった資源のみ集まってしまう。最初に歩くエリアを決めた後、着眼点は限定しすぎず、実際に地図を持ちながら、周辺の気になるものを探してみましょう。参加者各々が地域の中で印象に残っている地域の場所や生活の中で気づいたことを自由に発言してもらうようにしましょう。



3 富山やくぜん HP (<https://yakuzen-toyama.com/>)



ある自治体では、“無理しない、縛らない、お世話しない、楽しむ”をモットーに、地域の人と自治体職員と一緒に地域の資源を探す取組を行っています。取組の中では、資源を調べていく、見つけていくことを促しつつも、以下の観点に留意しています。

- 無理しない： まち歩きの主催者、及び参加者など、参画しているすべての人が無理せず活動する。
- 縛らない： 主催者の「こうであるべき」といった先入観で縛らない。
- お世話しない： 主催者が参加者に資源についての疑問の回答をすぐに教えるなどのお世話をしすぎず、「自ら調べましょう」などと促す。

② 参加者に気付いたことやまち歩きのなかでた疑問を口に出してもらい、疑問に対する答えはなるべく参加者に調べてもらう

まち歩きの際は、自身が気になった理由などを書き留めておいてもらうと、他参加者への共有などを促すことができます。

また、主体性をもってもらうために、その場で出た参加者からの疑問に対し、自治体職員やまち歩き的主催者が調べて答えるのではなく、疑問をもった人自身に調べてもらうことも大切です。例えば、石碑の名前、花の名前など、参加者が知らなかったことをなるべく自身で調べていただくことで、参加者の主体感、資源そのものへの好奇心、愛着の醸成にもつながります。ただし、参加者だけでは調べることができないと考えられる物については自治体職員や専門家から情報提供やヒントを出してもらう事が良いでしょう。



こちらもチェック

まち歩きの事例について詳しく知りたい方は Column 3「島根県松江市「わがまち自慢発掘プロジェクト」、Column 4「佐賀県基山町 町民主体の取組」をご参照ください。

Column 1

古地図や絵図を使った今と昔のまちの比較

今と昔のまちの比較

実際に地域資源を探した際に、その資源がもつ歴史的背景や、そもそものまちの成り立ち、変遷が気になった方もいるかもしれません。

国土技術政策総合研究所「歴史まちづくりの手引き(案)」では、歴史まちづくりを行う際に、まちのなりたちやまちが成立した当時の都市の構造などの特徴をふまえ、資源の活用を行うことの重要性を記載するとともに、日本のまちのなりたちを6区分(城下町、在郷町、門前町、宿場町、港町、寺内町)に分け、それぞれのまちの特徴を解説しています。

歴史的なまちの区分	概要
城下町	中世以降、戦国大名の領国支配の象徴として城郭を築城、城郭を中心に家臣等の武家、領内の商工業者等の町民を一緒に集住させ、計画的に建設した都市
在郷町	江戸時代以降、農村部の商品生産の拡大に伴って発展した商工業に特化した小都市
門前町(鳥居前町)	著名な寺院や神社への参詣客を迎え入れるまちとして発展した都市
宿場町	主要な街道沿いに発達した集客都市で、特に往来の多かった五街道や往還沿いに立地、街道に沿って両側に短冊形の宅地割を形成した都市
港町(川湊町を含む)	17世紀後半に日本海側から下関を経由する西回り航路、津軽海峡を経て江戸にいたる東回り航路が発達し、その停泊地に形成された商業集落または都市
寺内町	室町時代に浄土真宗などの仏教寺院や御坊を中心として成立した自治集落

歴史的なまちの区分(国土技術政策総合研究所「歴史まちづくりの手引き(案)」より
国土交通省都市局が改変して作成)

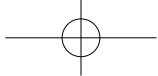
例えば、城下町であったまちでは、武家地や町人地など、身分・職種に合わせエリアが区分されていました。町人地の商人や職人の業種や職種による区分により、その地域固有の伝統工芸・技術、祭事・風習等といった文化が今にいたるまで継承されているところもあります。

そのようなまちの成立当時と現在の姿を比べるには、地域の古地図や絵図等と、現在の国土地理院発行の地形図・航空写真を比較することが有効であると手引きでは紹介されています。

【古地図と現在の地図の比較の仕方】

- ・歴史的な資源が残っている特徴的な地域はあるでしょうか？
- ・伝統工芸を営む町家や工房、伝統産業などの分布はあるでしょうか？(伝統産業に関連する店舗や関連業者の例：陶器工房、茶室、和菓子屋さん、など)

出典：国土技術政策総合研究所「歴史まちづくりの手引き(案)」



Step 2 見出した地域資源を整理する

地域資源を探した後は、その資源の魅力を他の人に伝えやすい形で可視化・整理を行うことや、追加でその資源に関する情報を調べることをしてみましょう。

① 各資源の情報の整理

まずは各資源について、名称、場所、確認した日付、写真や印象に残ったこと、地域の大切な資源だと思う理由などを整理していきましょう。

名称については、正式な名称がない場合は通称や、自身で名前を取り急ぎつけて整理してみても構いません。(例:●●で見つけた青いお花、街道筋で見つけた珍しい色のミミズ、謎の石塚、つくしが採れる堤、など) 無理のない範囲で楽しみながら整理してみましょう。

各資源の整理として、萩市では以下のような共通のテンプレートを作成して整理しています。また、資源の形態にあわせて分類して、その資源の特性を誰もが把握できるようにしています。(資源の分類についての詳細は Column 2 参照)

また、図表 7 のようなデータシートだけでなく、図表 8、9 のように地域の資源を一覧化する、地図上にマッピングしてみることも、整理方法として挙げられます。

萩おたからデータシート むつみ地区

ふりがな りょうけのべんてんさま 整理番号

通称・名称 霊家の弁天様 作成日 2013/10/15

場所・所在地 萩市大字高松上領家 所属 萩まちじゃう博物館推進委員会 むつみ部会、地元有志

地区名・地域別 高松地区 公開 可

経度・経度 東経 131.617

文化遺産名
生まれた自然地形と先人から引き継がれてきた虫塚風景と暮らしの証

所在地別 **重要度別** **分類**
空間遺産 登録要素 小綱・野仏

指定・登録区分 **指定・登録年月日**

所有者 **管理者**

時代・年代 **季節**

説明
この地域に福をもたらす神様 鎮守の森(神様を祀める)

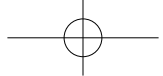
由来
この地域に福をもたらす神様 鎮守の森(神様を祀める)

概要・特色
春(2月)と秋(10月)にお祭りがある。2月が主祭。秋の祭り：虫人塚が湧んだら家おとしを(即ち)ここでしていた。収穫を祝う。 霊家の弁天様には熊弘(あまのつむぎ)で目をなめられたお地蔵様。カイツボの編(まゆ)のようなものを巻きかかえていらっしやるお地蔵様もいらっしやる。 ○○(萩市)門 宮政(甲斐)実直 願主 虫塚(門)と記されている。

情報源・参考文献
2013年10月15日 地元の口伝

図表 7. 萩おたからデータシート⁴

4 萩おたからデータベース (https://script.google.com/macros/s/AKfycbyq0mi7_8TFBEA-9YXVHW75Ruj3y3GceUfixxQYkfbYQyCMzcnPnBI_bTp3nv4GOOLwi/exec?p=karte&row=10)



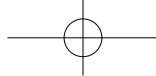
図表 8. 鳥根島松江市八束町大根島みんなの推し推し Map⁵



図表 9. 鳥根島松江市八束町大根島みんなの推し推し Map (一部拡大)⁶

5 鳥根島松江市八束町大根島 HP (<https://kankou-daikonshima.jp/archives/9907>)

6 鳥根島松江市八束町大根島 HP (<https://kankou-daikonshima.jp/archives/9907>)



② 情報の精査、各資源の関連づけ

次に、整理した情報についての精査や必要に応じた追加の情報収集、そして数多くあげられた資源から、自身のまちの特徴を検討してみましょう。

Step 1 地域資源の魅力を見出すではどんなことでも気づいたことを挙げてもらうことの大切さを解説しました。この段階では、そうして集まった情報の事実確認や、調べた資源からまちに関しどのようなことが言えるのかを考えていきます。

【情報の精査・事実確認】

地域住民が資源に関する情報を集め、集まった情報に関する事実確認は自治体職員が担うという役割分担をしている自治体もあります。また、資源の由来や歴史的背景などについて、その資源について詳しい地域の方や専門家に話をきき、資料提供などを受けてより詳細な情報を追記していくのもよいでしょう。

【複数の資源からわかる地域の特徴の検討】

単体の資源だけに着目するのではなく、複数の資源に共通するテーマやストーリーを読み解いてグループ分けしてみるのもよいでしょう。

例えば、お祭りを1つの資源として挙げた場合、お祭りに関連する社寺などについて、お祭りという文化を象徴するものとして、一体で考えられないか検討してみましょう。ある資源に詳しい専門家などに、どの資源とどの資源が関連づけられるのかを聞いてみるのもよいでしょう。



ここがポイント！

資源の情報整理を通じて、個々の資源のことを深く知ると同時に、資源同士の背景にある事象や資源同士の関係についても読み解き、地域の魅力を可視化しましょう。

Column 2

萩市の文化遺産（おたから）

萩市の地域資源

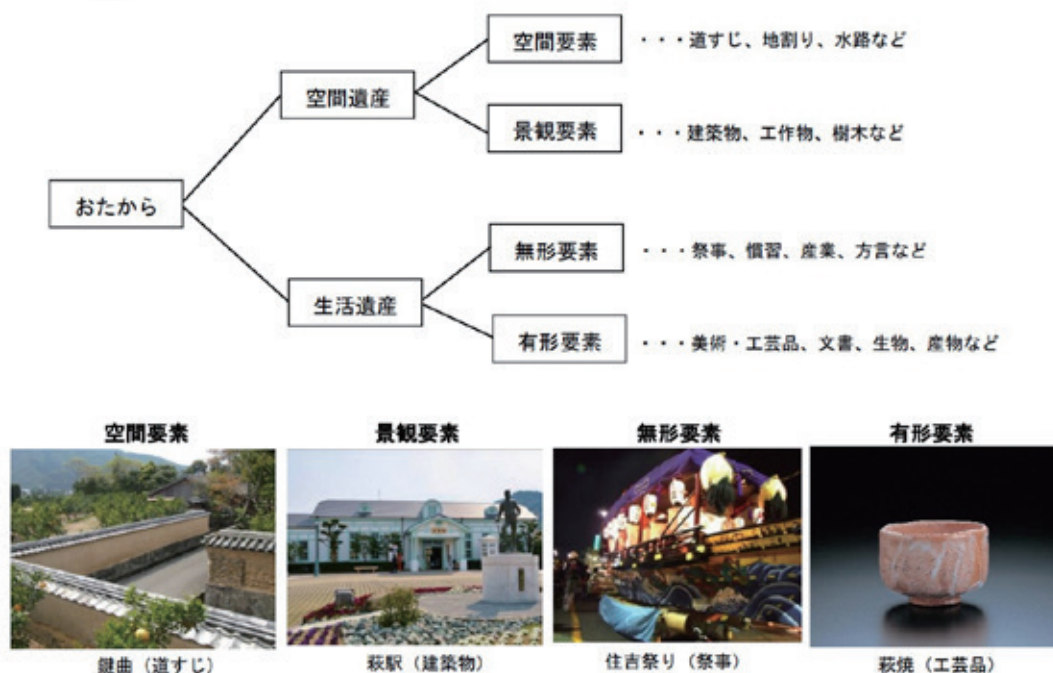
萩市では、歴史的まちなみや豊かな自然景観、伝統ある地場産業、四季折々の花や旬の味覚など、地域や暮らしの中で大切に育まれてきた後世に残したいと思う「もの」や「こと」のことを「文化遺産(おたから)」と呼んでいます。おたからは、国や県、市等が指定する文化財や埋蔵文化財などの定義、条件に捉われないものになっています。

萩にはそのようなおたからが各地に点在していることから、萩のまちを屋根のない広い博物館(= まちじゅう博物館) ととらえ、そこにあるおたからを活かしたまちづくりが進められてきました。

地域資源(おたから)の特性格分類方法

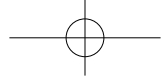
萩市では、大きなカテゴリとして「空間遺産」「生活遺産」として資源の特性を分けています。空間遺産は、不動産として土地に根を下ろして動かない遺産を指し、生活遺産は、空間遺産を舞台として地域の人々の営みに付随し、生活とともにある遺産を指します。

空間遺産には、道路や地割など、地図上で確認でき、地域の空間の土台となる空間要素と、樹木や建築物などの景観要素にさらに細分化できます。生活遺産は有形/無形という観点で細分化できます。



図：「おたから」の分類とその例

出典: 萩まちじゅう博覧会 HP、萩まちじゅう博物館 HP、「萩市文化財保存活用地域計画」(令和6年11月)、「萩まちじゅう博物館 基本計画・行動計画」(令和3年3月)



002. 資源の魅力を共有する

背景・概要

地域資源があっても、地域の人々がその魅力に気付いていなければ、地域の中で資源を活かしていかうといったモチベーションが生まれず、保全や活用に向けた動きにつながりにくくなってしまいます。

したがって、地域資源を活かしたまちづくりを進めるためには、地域資源の魅力を知る人々を増やし、保全・活用に向けた機運を高めることが大切です。

地域資源のことを知る・魅力に気づく機会や地域資源の魅力を共有する・共有し合う場をつくることで徐々に資源の魅力を知る人々を増やしていきましょう。その過程のなかで、同じ志を持つ人同士が集まり、まちづくり活動を共にするチームが形成されるのです。

本節では、そのような地域資源の魅力を知る人々を増やすために行うことができる具体的な取組をいくつか紹介します。



こちらもチェック

まちづくり活動を共にするチームをつくる詳しい方法については Chapter2 の 003「活動を共にするチームをつくる」をご参照ください。

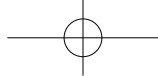
アプローチ

(1) 資源について対話する

地域の人々が資源の魅力に気づくためには、資源に関する対話の機会を増やすことが重要です。

前節の「Step 1 地域資源の魅力を見出す」でも登場しましたが、まち歩きイベントの開催やまち歩きマップの作成などを通して、資源に触れ、話し合うきっかけをつくることができます。

例えば松江市では、地域住民が主体となって、地域の歴史や文化を伝えるお宝（資源）を発掘し、それを地図上に表現しながらまち歩きルートを設定するマップづくり「わがまち自慢発掘プロジェクト」を、平成 22 年度から平成 25 年度の期間で実施しました。マップは行政が一方的につくるのではなく、地域住民に主体的に作成してもらうことを留意して実施されています。その結果、地域住民の間でマップへの愛着が生まれ、マップを活用した各地域主催のまち歩きイベントや歴史学習会などの地域行事が積極的に開催されることとなりました。マップは松江市のウェブサイトで公開されている他、令和 3 年度から市によるマップを活用した住民向けガイド付きまち歩きイベントも開催されています。マップ作りという、資源に対する地域住民同士の対話が生まれる機会を設けることで、マップ、ひいては地域への愛着心を育むことになった事例と言えます。(Column 3、p.24)



基山町では、文化遺産ガイドボランティア養成講座（町単独事業）の中で文化遺産調査・文化遺産マップ作成を行っています。受講生の幅広い興味（建物・行事・生産物・自然・昔話・歴史的
文書・絵画資料など）から様々な情報が集まり、その情報をもとに受講者間で資源について対話が生まれ、資源のよさを再認識します。また、自ら調べ報告した内容がマップとなって形となることで活動そのものが自慢になったり、保全修理・環境整備という形で可視化されることで、資源について調べるモチベーションの向上にもつながったりすることもあります。（Column 4、p.25）



（2）資源の魅力を伝える

地域資源の魅力を広く伝える・発信する取組も大事です。例えば、小学校の総合学習の時間に地域の歴史や景観について学ぶ場を設けたり、地域の特産品販売や地元団体によるステージ、地域資源を伝える展示会などの資源を紹介するイベントを開催したりすることで、地域の資源を大切にしていこうという価値観の醸成や、資源への関心を高めることができます。

彦根市では、彦根市文化財職員が小学校の総合学習の講師となり地域の歴史や彦根城などの資源、過去に発生した水害などを小学生に伝えています。ある小学校では高学年の総合学習で扱った地域の歴史や資源を高学年から低学年の子たちに伝える役目を与えることで、地域の歴史や資源に対する子供の主体性を育てています。また「ちびっこガイド」として観光客に彦根城のことを案内するなど、子ども達自らが資源について発信することを重視しています。（Column 5、p.26）



ここがポイント！

資源について学ぶ場や、語りあうことができる場をつくりましょう。

地域の資源を守り活かしていくには、まず地元の人々が地域の資源の魅力に気づき、愛着を育むことが大切です。そのために資源について対話するイベントを開催する、魅力を自ら発信することで資源について触れる機会を増やしていきましょう。

また、周りの人と話してみる、イベントに参加してみることもよい方法です。こうした行動が、景観・歴史まちづくりの大きな一歩になります。

Column 3

島根県松江市「わがまち自慢発掘プロジェクト」

「わがまち自慢発掘プロジェクト」とは

松江市では、松江開府 400 年祭を機に、歴史や文化などを活かしたまちづくりを推進する機運が高まっています。市内の 29 の公民館区のそれぞれの地域住民が地域の歴史や文化を伝えるお宝（資源）を発掘し、それを地図上に表現しながらまち歩きルートを設定するマップづくり「わがまち自慢発掘プロジェクト」を、平成 22 年度から平成 25 年度の期間で実施しました。現在でも松江市のウェブサイトにて各地区が作成したまち歩きマップを公開しています。（※一部非公開）また、市では令和 3 年度から、まち歩きマップを活用した、住民対象のまち歩きイベントを開催しています。

マップづくりの目的と留意点

当事業の主な目的は 2 つあり、「各地域の歴史的な“お宝”を広く市民や観光客に紹介し、まち歩きを楽しんでもらうこと」と「まち歩きを通じて、市民の地域に対する愛着心を醸成し、歴史まちづくりについての機運を高めること」でした。そのため、マップづくりでは「行政が一方的につくるのではなく、地域住民に主体的に作成してもらうこと」、「楽しく使ってもらえるように、魅力的な“まち歩きルート”を設定すること」の二点に留意して実施してきました。

マップづくり後の効果

地域住民が主体となってまち歩きマップをつくることにより、マップへの愛着も生まれ、各地域主催のまち歩きイベントや地域の歴史学習会など、マップを活用した地域行事が積極的に行われるようになり、市民の地域愛着心や歴史まちづくりへの機運が高まってきました。

特に、各地域主催のまち歩きイベントについては、一過性のものではなく定期的に行われており、参加者から「身近すぎて歩かない場所を地元ガイドさんの解説を聞きながら歩くことにより、色々な発見があった」という声が多く寄せられています。



各地域のまち歩きマップ



地域主催のまち歩きイベント

出典：島根県松江市役所「わがまち自慢発掘プロジェクト」一般財団法人道路新産業開発機構 2012 年度道路行政セミナー 「『歴史的な資源』を活かしたまちづくり（島根県松江市歴史まちづくり課）」、松江市提供資料

Column 4

佐賀県基山町 町民主体の取り組み

町民主体の「文化遺産ガイドボランティア養成講座」の開催

基山町では、町の教育学習課主催による「文化遺産ガイドボランティア養成講座」を開催しています。この講座は、基山の歴史や文化を町民自らが学び、来訪者や町民に伝える「ガイド」役を養成することを目的としています。平成27年度の「古代山城サミット in 基山」での現地ガイドを町民が担ったことをきっかけに、継続的な活動となっています。

「自ら調べ、成果を見える化」するまちづくり

講座では、「自ら調べ」「みんなで確認し合い」「マップや冊子として成果を見える化し」、そしてガイドするという方針が掲げられています。受講生は、建物や行事、生産物、自然、昔話、歴史的文書・絵画資料など、幅広い分野に興味を持ち、多様な情報を収集しています。調査した内容がマップや冊子として形になることで、活動が目に見える成果となっています。

地域資源の魅力再認識と持続的なまちづくり

講座を通じて、町民が自ら調査した歴史や文化など基山町の資源の魅力再認識し、成果を共有していくことで、学びを深めあいます。ガイドボランティア養成講座受講生は、その後町内の文化遺産を解説するガイドとして活躍しています。

個々人の思いを尊重し、知識を高め合いながら、基山町の歴史や文化を語り継ぐ持続的なまちづくりが進められています。



ガイド養成講座
(フィールドワーク)の様子



ガイド活動の様子

出典：広報きやま 2025年5月号、NPO法人、基山の歴史と文化を語り継ぐ会、基山町ウェブサイト



Column 5

滋賀県彦根市 彦根城での学びと伝統の継承

文化財課専門職員による出前講座

彦根市では、文化財課の専門職員による市内の文化財についての出前講座を行っています。中でも、小学校への出前講座についてご紹介します。

彦根城ちびっこガイド

彦根城の天守を仰げる距離にある彦根市立城西小学校では、総合的な学習の時間を中心に、彦根城や井伊直弼公などの歴史的な遺産や文化、歴史上の偉人の生き方等について学習を進めています。また、彦根城や校区の城下町を学習の場とするなど、地域の歴史遺産を活用しています。

4年生は、観光客向けに彦根城に関する説明を行う取組「彦根城ちびっこガイド」を行っています。

ちびっこガイドをするまでに、児童は、彦根城で彦根市の文化財専門職員からの出前講座を受け、それぞれの課題に沿ってさらに学習を深めています。

また、ガイド当日までに地域の方をゲスト講師として学校に招き、ガイドする際の必要な内容や注意点のアドバイスを受けるなど、ガイド当日に向けて準備を進めます。

このような取組を通し、児童は地域の資源について発信し、地域を大切に思う心を育てています。

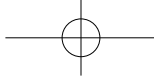


上：彦根城にて彦根市文化財課の専門職員による出前講座を受ける生徒たち

右：ちびっこガイドによる彦根城馬屋説明資料



出典：彦根市ヒアリング、彦根市 HP、彦根市立城西小学校 HP



また、資源の魅力を共有した結果、資源を景観・歴史まちづくりに活かすことができた事例があります。
例えば、名古屋市では、まち歩きガイドマップ作成をきっかけに市による歴史的建造物の支援制度が地域の人々に認知され、その結果建築物の保全活動へとつながりました。

上記事例に限らず、地域の方と一緒に探した地域資源の情報を、歴史まちづくり計画の歴史的風致に位置付けることも考えられます。



こちらもチェック

地域資源の活用事例について詳しく知りたい方は以下の Column をご参照ください。

市の独自認定制度の認知が進んだ事例

→ Column 6 (p.28) 「愛知県名古屋市 歴史的建造物の保存活用」



Column 6

愛知県名古屋市 まち歩きガイドマップづくりをきっかけとした 歴史的建造物の保存活用

まち歩きガイドマップ作成をきっかけとした所有者の意識変化

公益財団法人名古屋まちづくり公社が地域のまちづくり団体と協力してまち歩きガイドマップを作成する過程で、ある建物（旧漆器家具問屋楠木屋）のマップへの掲載を検討していました。

漆器家具問屋楠木屋は大正初期に建築された木造建築で、当時は事務所として使用されていました。まち歩きガイドマップへの掲載の承認を得るためにその建物所有者とやりとりをしていた中で、所有者が名古屋市の「登録・認定地域建造物資産」制度の存在を知ることになりました。「歴史ある建物を何らかの形で保存活用できないか」という気持ちだが、この制度により後押しされ、所有者の申し出による登録・認定につながりました。旧漆器家具問屋楠木屋は、リノベーションを行い、現在はサウナ店に賃貸しています。

(参考) 名古屋市独自の「登録・認定地域建造物資産」制度

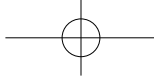
名古屋市では、地域の歴史的建造物を保存・活用するために独自の「登録・認定地域建造物資産」制度を設けています。この制度は、地域の歴史的価値を持つ建造物を市が登録・認定し、その保存・活用を支援するものです。登録・認定された建造物の所有者には、保存や活用に関する助成や専門家の派遣など多様な支援が提供されています。



漆器家具問屋楠木屋

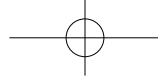
出典：名古屋市書面ヒアリング、名古屋市 HP、公益財団法人名古屋まちづくり公社 名古屋歴まちネット





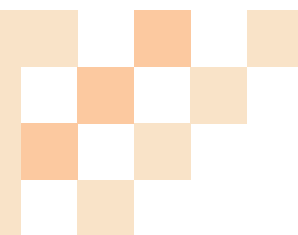
Chapter
1

地域資源の魅力を知る



Chapter 2

活動を共にするチームをつくる



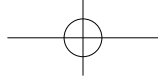
景観・歴史まちづくりに取り組むにあたっては、物理的な環境やインフラの基盤整備・保全だけでなく、人がつながる仕組みをつくることや、人を巻き込んでいくことを通じて、持続的なまちづくりを行える体制を構築することが非常に重要です。

本 Chapter ではまちづくり活動を始め、推進していくうえで最も重要な要素である“人”と、その“活動体(=チーム)”に着目し、それぞれの役割や属性を示しながら、まちづくりを一緒に行う仲間をどのように探し、巻き込めばいいのか、そして持続的なまちづくりを推進するチームがどのように組織されていくのかについて、参考となるプロセスやアプローチ方法を解説します。

加えて、まちづくりの推進において重要となる伝統行事・文化活動の継承者の確保に向けて、どのような環境を整備し、地域全体で育てていけば良いのかについても解説しています。

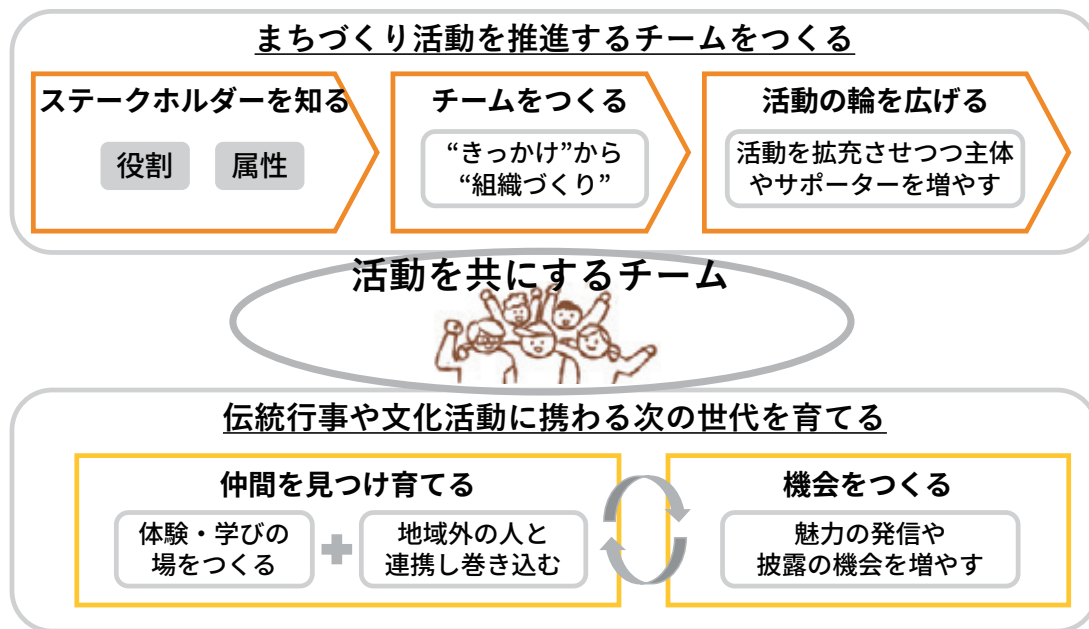
本マニュアルを読み進める中で、「自分にできそうなことは何か」「自分が住みたいまちはどんなまちか」を考えながら、ぜひ身近な“人”に目を向け、ご自身の想いを言葉にして伝えてみてください。そして、ともに行動を起こしてみてください。地域やまちの未来に関心を持ち、一歩踏み出そうとしているその気持ちこそが、持続的なまちづくりにとって、とても大切です。

そこで生まれる想いの共有・共感こそが、持続的なまちづくりを推進するチームづくりの第一歩となるはずです。



Chapter 2 の全体像

本 chapter では、景観・歴史まちづくりを行うために不可欠な“人”と、その“活動体 (=チーム)”をテーマに、まちづくり活動をともに進めるチームをどのように作りあげ、活動の輪を広げていくかについて、チーム立ち上げの“きっかけ”に着目し、事例を用いてプロセスやアプローチ方法等を紹介します。さらに、景観・歴史まちづくりを推進していくうえで核となる、伝統行事をはじめとする地域の文化活動を未来につないでいくために、次の世代を育てるための取組についても紹介します。



図表 10. Chapter 2 の全体像

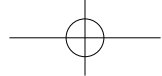
本 Chapter で取り上げる課題は、以下の2つとなります。

003 まちづくり活動を推進するチームをつくる

まちづくり活動を一緒に行う仲間をどのように探し、活動の輪を広げていくのかをテーマに、まちづくり活動をともにするチームはどのようにつくられたのか、その立ち上げのきっかけに着目し、事例を用いて解説します。また、チームを立ち上げるためにどのようなメンバーを集めていけばよいかについて、まちづくり活動に関わる主要なステークホルダーの役割や属性等も概説します。

004 次の世代を育てる

本マニュアルでは伝統行事・文化活動の領域に焦点をあて、これらを継承していく上で直面する「後継者不足」という課題に対し、神楽・祭事・祭り等の継承活動について次世代が加入してくる機会を意識的につくり、育成していく方法を解説します。



003. まちづくり活動を推進するチームをつくる

背景・概要

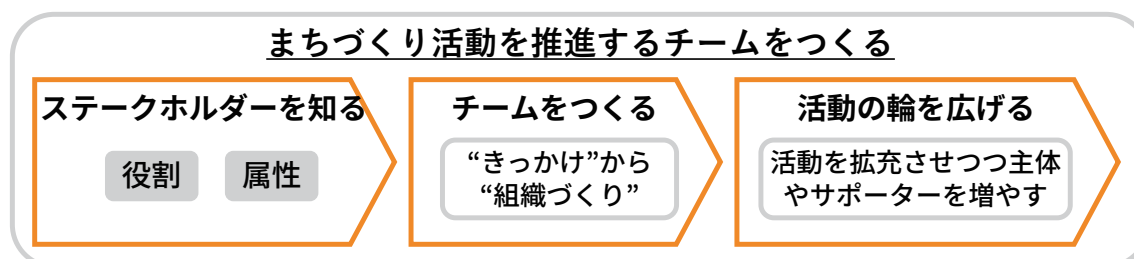
まちづくりを一緒に進める仲間を探したい、チームを立ち上げたい。そう思ったときに誰に相談すればいいのか分からないと感じる方もいるのではないのでしょうか。

また、現にまちづくり活動をしている方でも、もっと仲間を増やしたい、活動の幅を広げたいといった気持ちが、自然と芽生えてくることもあると思います。

そんな時こそ、まちづくりに関わる多様な人々（ステークホルダー）と直接顔を合わせて語り合い、お互いの経験や意見・アイデアを自由に分かち合う“きっかけ”が、一層大切になってきます。こうした出会いや交流の場では、まちづくりについて気軽に相談できる人のみならず、これからの活動を応援してくれるサポーター、さらには活動の中核を担う新たなパートナーとも出会えるはずです。

ここでは、これからまちづくりを始めたい方や活動の幅を広げたい方に向けて、まちづくり活動を推進するチームがどのようにつくられ、どう活動を大きくしていくのかについて、事例を用いて紹介します。具体的には、①仲間を探すための基礎情報として、まちづくりに関わる主要なステークホルダーの属性・役割を整理し、②これらステークホルダーをどのように巻き込みチームを立ち上げたのか、その“きっかけ”を事例に沿って解説した上で、③チーム立ち上げ後に、活動の幅をさらに拡充するために求められる工夫やポイントを確認していきます。

まちづくり活動をともにする仲間探し、チームづくり、そして活動の輪をどのように広げていくのか、ぜひ参考にしてみてください。



図表 11. チームづくりのステップ

アプローチ

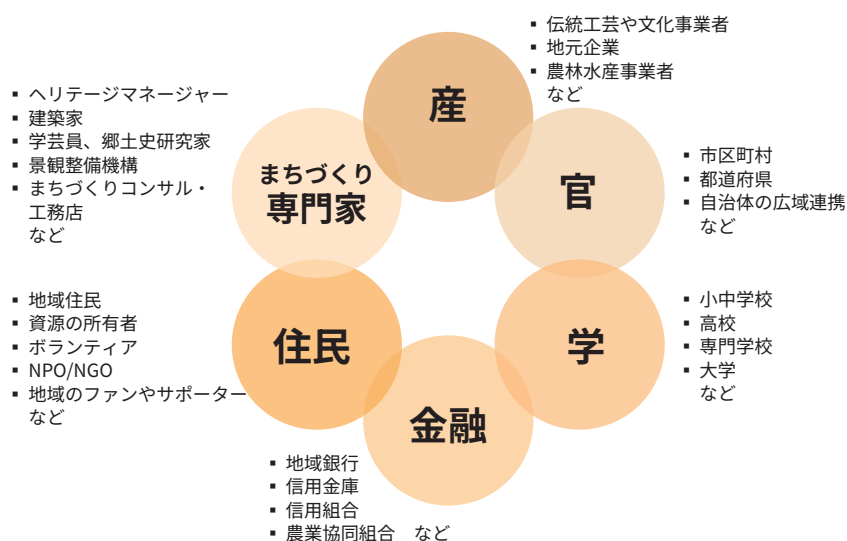
1. ステークホルダーを知る

まちづくりという言葉を目にしたとき、私たちの多くは「それは行政の仕事」、「都市の専門家がやるもの」といったイメージを持つかもしれません。

しかし、本当にそうでしょうか。まちづくりとは、そのまちに住み、働き、学び、遊び、日々の暮らしを営むすべての人々が、よりよい地域社会をつくり上げていく営みです。すなわち、まちづくりの主役は、住民や地元企業、自治体職員など地域に関わるすべての人であり、様々な立場・役割の人が結束することで、地域の本質的なニーズにあったまちづくりが実現します。

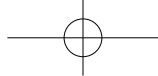
ここでは、まちづくりに関わる主なステークホルダーを紹介し、それぞれの属性や役割に加え、各ステークホルダーのまちづくりへの携わり方について事例を用いて解説します。

(1) まちづくりに関わる主なステークホルダー



図表 12. まちづくりに関わる主なステークホルダー

主なステークホルダーの名称	まちづくりへの携わり方
産 <ul style="list-style-type: none"> ・ 伝統工芸や文化事業者 ・ 地元企業（地域に根付く商店、宿泊施設等） ・ 農林水産事業者 など 	地域への理解と愛着を持って事業を行うことで、地域経済活動や文化の一端を担い、地域社会の課題解決にも取り組む。
官 <ul style="list-style-type: none"> ・ 市区町村、都道府県、自治体の広域連携 など 	住民の意見を聞きながら、各種制度の見直しや公共施設・公共空間の整備、各種支援等を行う。
学 <ul style="list-style-type: none"> ・ 小中学校、高校、専門学校、大学 など 	学校教育等を通じて、学生をはじめ、保護者や学校関係者等が地域に関心を持つ機会を創出し、参加を促すことで、地域コミュニティの活性化を図る。
金融 <ul style="list-style-type: none"> ・ 地域銀行、信用金庫、信用組合、農業協同組合など 	資金提供等の支援や、事業者・住民・自治体等の協働を仲介するマッチング・伴走支援を行うなど、地域資源の活用、雇用の創出、地域コミュニティの活性化を推進する。
住民 <ul style="list-style-type: none"> ・ 地域住民（自治会、町内会、青年会、婦人会、老人会、保存会等を含む） ・ 資源の所有者（地主・民間所有者） ・ ボランティア ・ NPO/NGO 等の公益活動団体 ・ 地域のファンやサポーター（地域外からの参加者） など 	資源の所有者や他のステークホルダーと情報を共有しながら歴史的建造物の維持・保存に努め、その価値を地域住民や市民、来訪者等に広く伝える。



まちづくり 専門家	・ヘリテージマネージャー、建築家、学芸員、郷土史研究家、景観整備機構、まちづくりコンサル・工務店等	地域が有する歴史・文化の価値や景観、都市計画、歴史的建造物の保存・修理に関する技術・知見等に精通した専門知識をもとに、計画・設計から施工、維持管理・修繕に至るまでのそれぞれの場面で支援する。
----------------------	---	---

図表 13. ステークホルダーの属性と役割

(2) 主なまちづくりへの関わり方

まちづくり活動には、先述のとおり、産・官・学・金融機関・住民・まちづくりの専門家など、様々な立場の人が関わっています。それぞれが得意分野や立場を活かしながら関わることで、まちづくりの取組は支えられています。

ここでは、まちづくり活動をより身近なものとして感じられるよう、各ステークホルダーがどのような役割を担い、どのようにまちづくりに関わっているのか、具体的な事例を紹介します。

① もりおかワカものプロジェクト(岩手県盛岡市)¹

岩手県盛岡市では、学生や若い社会人が力を合わせ、古い町並みが残る鉦屋町界隈の町家を活用した手づくり市「てどらんご」(右写真)の企画運営をはじめ、市内のガイドツアーや食事交流会の実施など盛岡の“たのしい”を創り上げる活動が行われています。

メンバーの多くは地域外の出身者ですが、鉦屋町の歴史的な町並みや人々の温かさ、つながり等に魅力を感じ、活動の場(場所・活動・時間・仲間)という「サードプレイス」を得ています。

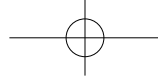
主なステークホルダー



図表 14. 手づくり市「てどらんご」

地域の場をお借りし、地域外の若者ならではの感性と表現力を取り入れながら活動を続けてきた結果、多様なメンバーが緩やかにつながり、もりおかワカものプロジェクトは、結成から15年を迎えています。現在では、NPO職員としてまちづくりに携わる人、工務店や塗装業などに従事し景観形成に携わる人、交通指導員の資格を持ちイベントの安全管理にあたる人、まちのパンフレットのデザイン作成に関わる人など、より実践的・実務的な形で鉦屋町界隈の町並み保存への関わりを深めるメンバーも増えています。

¹ 出典：いわて若者交流ポータルサイト (<https://iwatewakamono.net/archives/2994>)



② 川越蔵の会（埼玉県川越市）²

埼玉県川越市では、昭和 58 年に設立された川越蔵の会を中心に多様な人々が専門性を生かし、町並みの保全と活用に取り組んでいます。

例えば、建築家の会員は、商店の改装や看板デザインの相談に応じる等、景観に配慮した修景を支えています。また、商店経営者の会員は、蔵造り建築を店舗や飲食店として活用し、日常的に使い続けることで、歴史的建物の維持と来訪者の受け入れを担ってきました。

さらに、景観を損ねていた電柱の地下埋設について、上下水道管の更新時期に合わせれば工事コストを削減できると川越蔵の会が川越市に提案し、電力会社や地域住民の協力も得られたことで、1992 年には無電柱化が実現しました。

このように、多様な人々の関わりにより、蔵造りの町並みが受け継がれています。

主なステークホルダー



図表 15. 歴史的木造長屋の活用

③ 歴史的資源を面的に活用したまちづくり（愛知県大洲市）³

愛媛県大洲市では、行政（大洲市）、地域金融機関、まちづくりの専門家、宿泊事業者が官民連携協定を締結し、町家や古民家などの歴史的資源を活用した観光まちづくりに取り組んでいます（各ステークホルダーの役割は下図参照）。

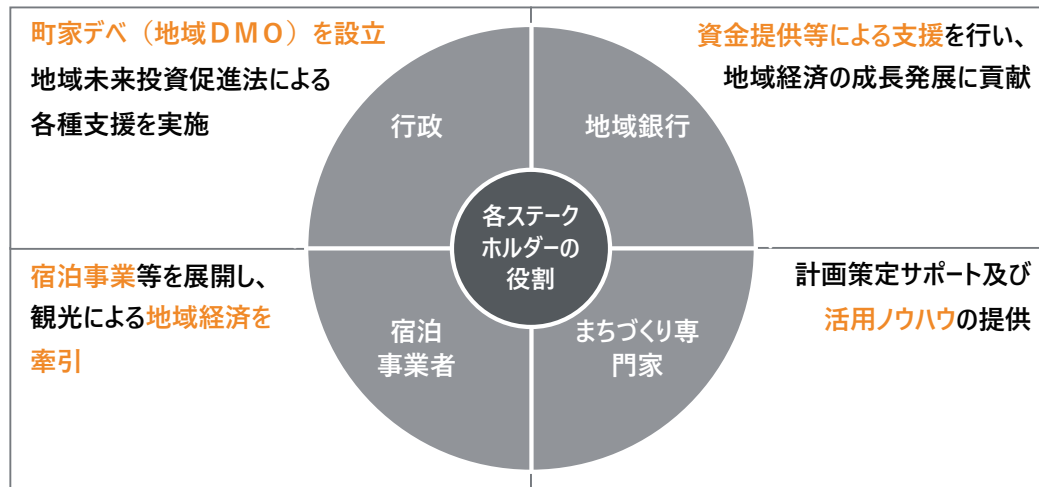
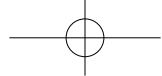
これらの主体が同じ目的を共有し、互いの強みを活かして連携することで、城下町に残る町家や古民家を活用した事業を展開し、新たな地域投資の呼び込みや継続的な雇用創出を促進するなど、地域経済の好循環を生み出す仕組みを構築しています。

主なステークホルダー



2 出典：川越町並み委員会委員長へのインタビュー | 蔵造りの町・川越の町おこし仕掛け人 (<https://www.dinos.co.jp/everythinghasastory/monogataribito/interview08.html?msocid=35f7cf66f8346c083486da7bf9e66d71>)

3 出典：大洲市都市整備課資料 (<https://www.mlit.go.jp/toshi/content/001850475.pdf>)



図表 16. 各ステークホルダーの役割（連携協定の座組）

2. チームをつくる

これまで、まちづくりに関わるさまざまなステークホルダーが、どのような役割を担い、どのように活動に関わってきたのかを見てきました

ここでは、先程紹介をした“まちづくり活動を行うチーム”が、どのようにつくられていったのか、まちづくり活動がはじまる“きっかけ”から“チーム（組織）づくり”に着目して、チームづくりの留意点やポイントを紹介します。

① 緩やかなつながりから始まるチームづくり（岩手県 もりおかワカものプロジェクト）

岩手県盛岡市鉦屋町では、地域の歴史資源を未来に残していく取組として、NPO 法人盛岡まち並塾が盛岡町家の一部スペースを一般に貸し出し、実際に町家を利用してその魅力を体感できる場を提供しています。

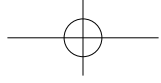
この場を通じて、盛岡町家を利用する若者と、これまで歴史資源の保全・活用に携わってきた人々との交流が生まれ、次第に、学生・若者は地域の既存イベント「盛岡町家旧暦の雛祭り」で一区画の企画・運営を担当し、手作り品の販売を行うなど地域活動に参加するようになりました。

こうした活動を継続させるために、歴史資源の魅力を感じた若い世代のチームが中心となり、もりおかワカものプロジェクトが発足されました。もりおかワカものプロジェクトの発足・運営について、以下の工夫がされています。

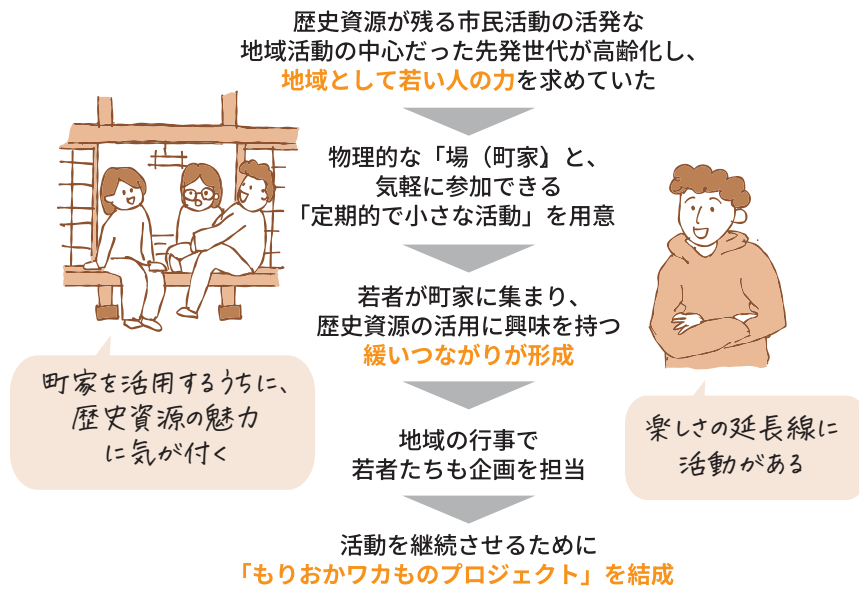
【取組の工夫点】

岩手県盛岡市では、歴史的な町並み及び建造物等と暮らしの文化を次世代に継承をする活動を行っている盛岡まち並塾が盛岡町家の貸し出しにより、若者が集まる場を提供し、そこで知り合った人に活動への関心を高めてもらうため、ミーティングや「町家でごはん会」など、気軽に参加できる小さな定期活動を用意しています。さらに、これらのきっかけを通じて、既存イベントに運営側として参加してもらうことで、興味・関心から実践へ自然に移行できる導線を整えています。

また、ボランティア活動や仕事といった「手段」が目的化すると、本来の意義や楽しさが見えにくくなり、結果としてメンバーの負担感が増し、活動の継続が難しくなります。そこで、もりおかワカものプロジェクトでは、メンバーそれぞれの「好き」、「得意」を持ち寄り、企画の規模に応じて柔軟に編成を変えるプロ



プロジェクト制を取り入れるなど、運営面で工夫を重ねています。日頃から『地域の歴史資源を大切にしたい』、『活動が楽しい』という本来の目的や思いを大切にすることが重要です。



図表 17. もりおかワカものプロジェクトの経緯

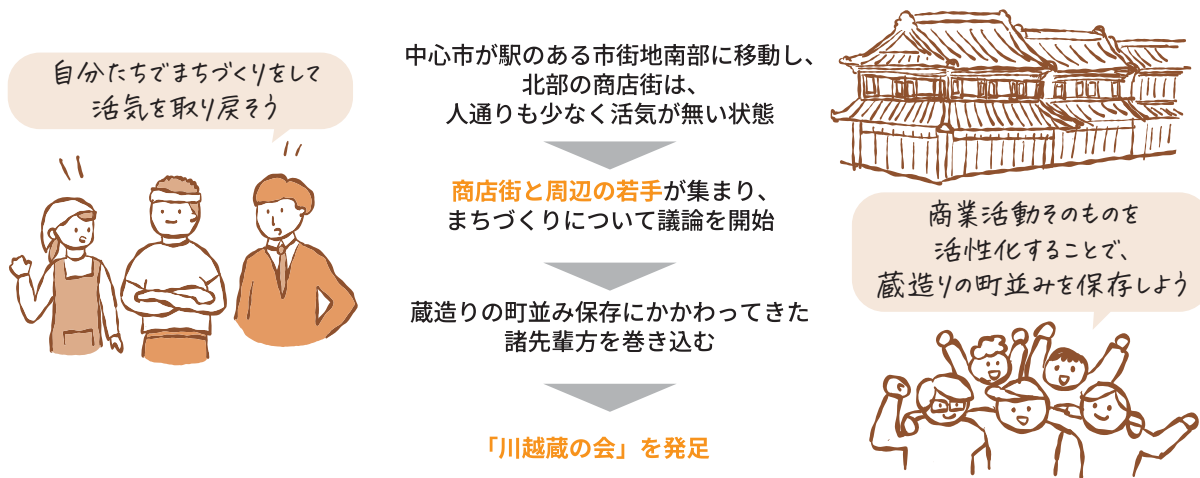
ここがポイント!

定期的に、目的が義務（仕事）になっていないかを確認しましょう。

② 多様な視点を取り込んだチームづくり (埼玉県 川越蔵の会)⁴

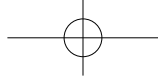
川越蔵の会は、設立以来 40 年以上にわたり活動を続けてきました。発足のきっかけは、人通りが減った市街地北部の商店街に再び活気を取り戻すため、商店街の人々と周辺の若手が集まり、自らまちづくりに取り組もうと議論を重ねたことにあります。(下図)。

川越蔵の会では、会を立ち上げた当初、チームづくりにおいて、次のような工夫を行っています。



図表 18. 川越蔵の会チームづくりの経緯

4 出典：NPO 法人川越蔵の会資料 (https://www.bunka.go.jp/seisaku/bunkazai/supporter/pdf/katsudo_others_17.pdf)



【取組の工夫点】

関係する住民だけでなく、市内外の川越ファン、まちづくり専門家など様々な立場の人を巻きこむことで、視点の偏りを回避しています。

まちづくりでは、限られた人だけで議論を進めると視点の偏り、柔軟な発想が失われる恐れがあります。また、チームを形づくっていくときには、今までどのような取組が行われてきたのか等、既存の団体や活動を理解し尊重することも重要です。

川越蔵の会は、関係する住民だけでなく、市内外に居住する蔵造りの町並みの行く末に関心をもった人や、蔵の会発足以前の町並み保存にかかわってきた人、研究者や建築家をはじめとするまちづくりの専門家など、広範囲な立場の人々を巻き込むことで、より客観的に川越のまちづくりについて、議論をすることができました。

また、同会のまちづくり活動は、専門性に特化するのではなく、イベント等を通じて市民をはじめ幅広い層・団体と関係を築くことで、歴史と文化を育みながら、持続可能なまちづくりを推進しています。

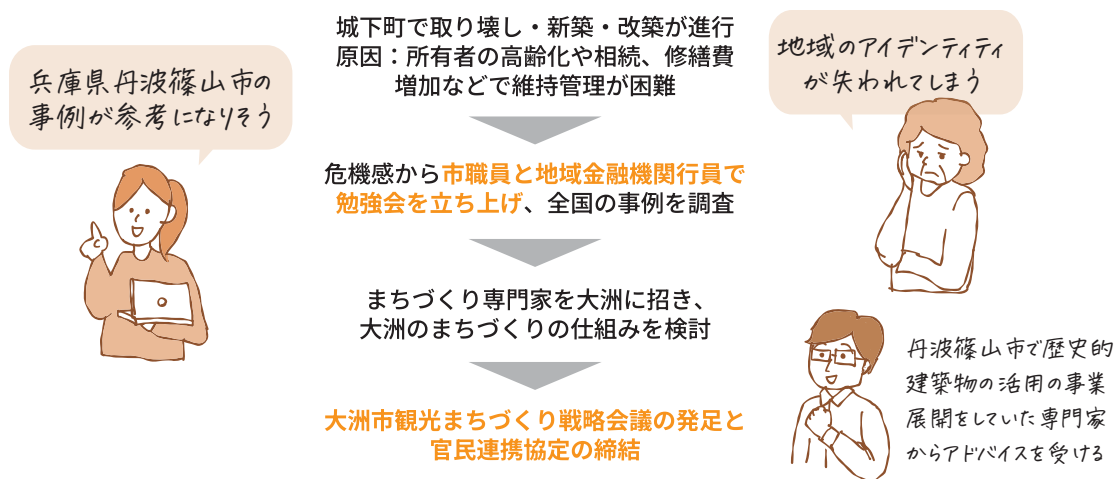


ここがポイント！

視点の偏りを防ぐために、出来るだけ立場や背景の異なるステークホルダーを巻き込みましょう。

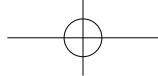
③ 官民の連携により、地域課題に取り組むチームづくり(愛媛県 大洲市)⁵

愛媛県大洲市では、所有者の高齢化や相続、修繕費の増大などで、建物の維持管理が困難といった理由から、平成 28～29 年にかけて、大洲の城下町の町並みが一斉に取り壊しや新築、改築などが進む時期がありました。そのような中、町並みの消失による地域アイデンティティの喪失を危惧した大洲市職員が、町家を清掃してイベントで活用する取組を行い、まちづくりに積極的なクリエイティブ層を巻き込みました。さらに、歴史的資源の活用に必要な民間資金について、地域金融機関に相談し、共に勉強会を始めるなど、様々なステークホルダーを巻き込み取組が始まりました。(下図)



図表 19. 大洲市 官民連携チームづくりの経緯

5 出典：大洲市観光地域まちづくり法人 HP (<https://kita-m.com/sustainable/vision/>)



大洲市では、様々な主体とのチームづくりにおいて、以下の2点を工夫しています。

【取組の工夫点】

a) 先進事例を探し行動することで解決の糸口を見つける

まちの歴史的な風景を残していくために何から始めれば良いのか。当初そのような課題にぶつかりました。

そこで、大洲市では、まず、全国の事例調査を行い、すでに歴史的まちなみを活かしたまちづくりを進めている地域（「まちづくりビークル」と呼ばれる仕組み）を見つけました。さらに、その概念を確立し、事業展開をしていたまちづくり専門家を大洲市に招き、アドバイスを受けたことで、まちづくりの仕組みをつくることができました。



ここがポイント！

課題に直面した際は、参考になりそうな先進事例を見つけ、その取組をしている方に連絡を取るなど、行動してみましょう。

b) 事業の初期段階に互いの強みを生かした役割分担を決めることで、円滑な事業推進の実現を図る

官民連携事業では、役割が曖昧なまま事業を進めると責任の所在が不明確になり、業務の重複や抜け漏れ、押し付け合いなどトラブルの原因となります。

大洲市の取組では、「宿泊事業者が歴史的建造物を活用した宿泊・飲食事業を展開」、「まちづくり専門家が蓄積したノウハウを提供」、「地域銀行が資金面で支援」、「行政がまちづくりの推進主体となる地域 DMO を設立する」など、各者の強みを生かした役割分担を明確にしました。これらの内容を連携協定として、事業の初期段階に締結することで、迅速かつ円滑に事業を推進できる体制が構築されました。



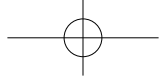
ここがポイント！

円滑に連携して事業を推進するために、事業の初期段階に役割分担を明文化しましょう。

3. 活動の輪を広げる

まちづくり活動を推進していくためのチームは、様々なきっかけから生まれています。しかし、持続的なまちづくりを推進していくためには、この活動を一過性のものに終わらせず、活動の継続と定着のため、チームを鼓舞し、盛りあげ、着実に拡大していくことが大切です。

ここでは、多様な主体を巻きこみ、意見を取り入れながら活動を発展させていくために有効な情報発信や企画について、事例を交え紹介します。



(1) 積極的・継続的な発信を意識する

多様な主体を巻き込み、活動を広げていくには、まずチームの存在や取組を広く知ってもらうことが欠かせません。そのためには、継続的な情報発信と参加のきっかけづくりが重要です。

① SNS を活用して情報発信を行う

例えば、国見町の内谷春日神社太々神楽（うちやかすがじんじやだいだいかぐら）保存会では、若手メンバーが練習や披露の様子などを SNS で継続的に発信し、太々神楽の魅力を広く伝えていきます。これにより、これまで太々神楽を知らなかった人も目にする機会が増え、親近感や関心が高まり、「見てみたい」、「やってみみたい」など参加意欲の醸成に繋がっています。

さらに、SNS を見た人から「イベントで太々神楽を披露してほしい」と依頼が寄せられ、発表の機会に繋がった例もあります。チームメンバーからは、「自分の活動を知ってもらえることが嬉しい」との声が上がり、モチベーションの向上にも結び付いています。



図表 20. 国見町内谷太々神楽保存会 Instagram

② 誰もが参加しやすいイベントを企画する

チームの存在や取組を広く知ってもらうためには、イベントを企画し、参加を促すことも有効です。より多くの人にイベントの参加を促し、活動を知ってもらうには、まちづくり活動に関心のある人に限らず、地元の若者や子育て世代など、幅広い世代・立場の住民が参加しやすいよう、テーマ設定や運営に細やかな配慮が必要です。

普段こうしたイベントに馴染みのない層にも関心を持ってもらえるよう「自分のまちってどんなところ?」、「まちづくりって何をやるの?」といった身近な疑問を入口にテーマを設定してみましょう。

例えば、福岡県八女市の八女福島地区では「町家散策ツアー」というイベントが開催されており、多くの人に参加してもらうために、次の工夫をしています。

【取組の工夫点】

a) “普段はなかなか立ち入ることができない”で参加者の興味を惹く

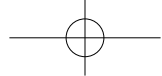
普段は立ち入ることのできない場所や舞台裏へのアクセスなど、希少性のある企画は、参加者の好奇心と参加意欲を高めることができます。

八女市では、町家をはじめ、約 280 年の歴史がある重要無形民俗文化財「八女福島の燈籠人形」の屋台バックヤードを散策する「八女福島町家散策ツアー」を企画しました。

普段は立ち入れない場所を体験できる希少性が多くの人々の興味を惹き、参加者にとって、町家の生活様式や八女福島の歴史文化に触れる良い機会となりました。



図表 21. 町家散策ツアーの様子①



b) 地域住民にイベント運営側として協力してもらうことで、地域への誇りと当事者意識を育む

地域の魅力や資源を紹介する立場になることで、改めて自分たちのまちや歴史の価値を再認識する機会にもなります。八女市では、町家の住民が自ら自宅を公開することで、参加者だけでなく、住民自身も改めて自分の住む場所や地域資源の価値に気付くことができたといいます。



図表 22. 町家散策ツアーの様子②

(2) 開かれたコミュニケーションを意識する

現在、人口減少などの影響により、地域の担い手が不足している地域は少なくありません。一方で、外部の人々が地域に関心を持ち、まちづくりに関わることで、新たな視点やアイデアが生まれ、持続可能なまちづくりにつながります。

そのため、地域資源の価値に気づき、まちづくりに取り組んできた地域が、その活動を維持・発展させるためには、担い手の裾野を広げ、外部に開かれた姿勢が欠かせません。

ここでは、開かれたコミュニケーションを意識し、地域のファンやサポーターを増やしてまちづくり活動を行っている事例を紹介します。

① 「また来たい」、「関わりたい」を生む、開かれた観光案内所（長崎県長崎市）⁶

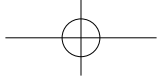
長崎居留地エリアでは、魅力的なコンテンツがたくさんあるにも関わらず、情報発信が不足しており、観光客の多くが有名な観光名所を見るだけで、すぐに帰ってしまうといった課題がありました。こうした状況を踏まえ、地域のまちづくりに関わる若手の活動団体や公務員などが集まり、「見て終わり」の観光地から「また来たい」、「遠くにいても関わってみたい」と実感できる場所へと変えていきたいという思いのもと、人と地域をつなぐ『関係案内所』をコンセプトに掲げたネオ観光案内所「HUBs ishibashi (ハブス イシバシ)」をオープンしました。

【取組の工夫点】

来訪者と地域をつなぐ交流拠点としての役割を持つ HUBs ishibashi (ハブス イシバシ) では、地域を熟知したボランティアガイドが常駐し、ガイドブックには載っていない路地裏の魅力や、地元の人々の暮らしぶり、歴史的建造物を守る若者たちの想いを「おしゃべり」を通して直接伝えるなど、居留地ならではの「ひと」と来訪者をつなぐ場を提供しています。

観光客や居留地エリアの住民をはじめ、世代も職業も多様な人々が、HUBs ishibashi に立ち寄り、日常会話の延長で地域の課題や将来像について意見を交わしています。誰もがフラットに関われる開かれた場を整えることで、自然と距離が縮まり、こうした何気ない雑談や立ち話から新しいまちづくりのアイデアが生まれています。

6 STLOCAL HP(<https://stlocal.net/nagasaki/article/2371>)



図表 23. (左) HUBs ishibashi

図表 24. (右) HUBs ishibashi 交流・談笑の様子

※現在、令和 8 年 1 月に長崎居留地観光の新たな拠点となる旧長崎英国領事館がリニューアルオープンしたことに伴い、暫定的な観光案内機能を担ってきた HUBs Ishibashi は一定の役割を終えたことから令和 8 年 2 月をもって閉鎖となっています。



Column 7

岐阜県飛騨市 ファンづくりから見出す地域経営

岐阜県飛騨市では、「地域外の人との交流」を大切に、市に心を寄せる人を「見える化」して直接つながる「飛騨市ファンクラブ」や、地域の困りごとを全国の人々と共有し、助け合いを通じた交流を生み出す「ヒダスケ！」などの取組を展開しています。

飛騨市ファンクラブ

飛騨市ファンクラブでは、「日常的に飛騨市を意識してもらう仕掛けや話題づくり」や「市民と地域外の方の直接的・双方向のコミュニケーションの創出」を大切に、会員それぞれの関心や楽しみ方に応じて、ファンの集いやバスツアーなど多様な活動を展開しています。



飛騨市ファンの集い

また、ファンクラブ会員の声をきっかけに、市内の歴史や文化、自然の美しさなど様々な資源をテーマとした「部活動」が生まれ、飛騨市に関心を寄せる地域外の方と飛騨市で暮らす住民のつながりが深まっています。このような活動により、地域外から関わる人が年々増加し、まちの活性化につながっています。

【飛騨市ファンクラブの活動の例】

山部： 飛騨市内の豊かな自然をフィールドとして活用し、全国の自然・山歩き・登山好きなど、共通の趣味を持つ会員が自然と触れ合う様々なプログラムを通じ、仲間づくりや情報交換など、新しいつながりづくりの場を提供しています。

宇宙物理学部： 飛騨市神岡町には「ニュートリノ」の研究でノーベル物理学賞をもたらした「スーパーカミオカンデ」など、宇宙と素粒子の謎を探求するための研究拠点が集まっています。宇宙物理学部では、飛騨市の最先端科学研究と一緒に「学び」「関わり」「広める」活動を行っています。

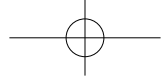
ヒダスケ！—飛騨市の関係案内所*

飛騨市ファンクラブ会員との交流を重ねる中で、飛騨市や地域のために「お手伝いをしたい」という思いを持つ人と、手伝いを通して暮らしの一部を体験してもらいたいと考える市民、それぞれのニーズが明らかになりました。

こうした思いをつなぐ仕組みとして、令和2年に、市内の困りごとの解決に市内外の人々が関わる「ヒダスケ！—飛騨市の関係案内所」が始まりました。

市民が発案したプログラムに地域内外から参加者が関わることで、来訪者は“お客さん”から“関わる人”へと立場を変え、まちの中に小さな賑わいが生まれています。こうした積み重ねが、地域の魅力を守り、育てていくことにつながっています。

出典：岐阜県飛騨市 HP



004. 次の世代を育てる

背景・概要

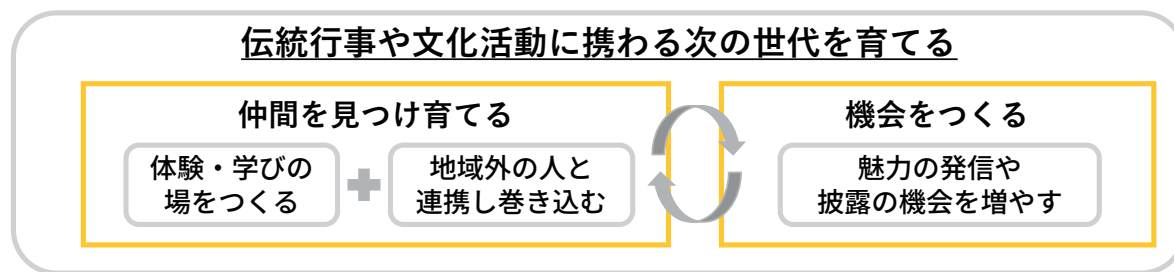
四季折々の祭りや年中行事、人の一生の節目に行われる人生儀礼などの風俗慣習、さらに神楽や田楽、風流踊といった民俗芸能、伝統行事や文化活動は、日本の風土の中で生まれ、世代を超えて受け継がれてきた無形の財産です。これらは、その地域に暮らす人々の心の拠り所であり、地域コミュニティを形成・維持する上で極めて重要な役割を果たしています。

しかし、伝統行事や文化活動は、その土地に住む人々の協力や経済的な支えによって成り立ってきたことから、子どもや若者たちが減り、構成人口の多くが高齢化すると、従来のまま持続・継承することは難しくなっていきます。

本節では、伝統行事や地域の文化活動を未来につなぐために、次の世代を育てる取組を紹介します。そのためには、「担い手を見つける・育てる」、そして「場・機会をつくる」という2つの側面からアプローチします。

担い手を見つけ育てる方法として、地域の子どもや若者たちを中心に、「体験・学びの場をつくる」ことが大切です。また、人口減少に伴い担い手の確保が難しくなる中、地域内に留まらず、「地域外の人と連携し、巻き込む」ことの重要性も今後高まっていくと考えられます。

場・機会をつくるという観点から、文化活動の「魅力発信や披露の機会・場を増やす」ことが、潜在的な担い手を増やすとともに、担い手本人の意欲を高める上でも効果的と考えられます。



図表 25. 次世代の担い手育成のサイクル

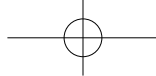
アプローチ

(1) 体験・学びの場をつくる

地域の文化活動を継承していくためには、まず体験を通じて伝統行事や文化活動を身近に感じてもらい、より一層の興味や喜びを覚えることで共感や当事者意識の醸成を図ることが重要です。特に、子どもや若い世代が地域の伝統行事や文化活動を体験できる機会を設けることは、地域の伝統や文化の理解を深めるとともに、地域への「誇り」や「郷土愛」が生まれ、将来的な仲間の育成にもつながります。

また、一時的な体験に留まらず、より継続的な学びの場を設けることも担い手育成の観点で重要になります。学校教育等と連携し、授業やクラブ活動で継続的学習機会を提供することや、大人向けの生涯学習の場をつくるのが方策として考えられます。

実際の取組例として、福島県会津若松市では、地域に受け継がれてきた「彼岸獅子舞」を伝承するた



めに、地元の小学校のクラブ活動や総合学習で彼岸獅子舞の練習（年間 15 時間程度）が行われています。この取組は 20 年程継続されており、そこで練習した小学生が成人し、地元保存会に入会する例もみられる等、次の世代への継承が行われています。



ここがポイント！

地域の伝統行事や文化活動を次世代に継承するためには、子どもや若い世代が地域の文化を体験し、身近に感じ、興味や喜びを覚えることができる機会、さらに学校教育や生涯学習と連携した継続的な学びの場をつくることなどが大切です。



Column 8

福島県会津若松市 地元の学校と連携した伝統芸能「小松彼岸獅子」の伝承

小松彼岸獅子の概要

会津彼岸獅子舞は、春の彼岸の時期に各家庭を巡り、無病息災や家内安全、商売繁盛を願って踊りを披露する民俗芸能です。雪深い会津地方の春の訪れを告げる風物詩として、地域住民に親しまれています。また、中でも小松彼岸獅子は、江戸時代に武士の士気を高めるためにも利用された歴史があります。会津戦争の際、会津藩家老の山川大蔵は援軍を要請され城に向かう際、先頭を獅子舞として後ろの千人の兵隊を率いて、敵を欺き全員無傷で入城したという逸話が残されています。そのため、獅子舞は地域の象徴や誇りとされています。

会津地方の彼岸獅子舞の多くは、各集落において後継者以外には教えないという掟がありましたが、近年では後継者不足対策として民俗芸能を継続させるための取組が始められています。

小学校との連携による伝承活動

小松彼岸獅子の保存会は、地元の小学校と連携し、クラブ活動や総合学習の授業の一環として伝承活動を実施しています。具体的には、年間18時間、夏の季節を中心に1回90分の練習を15～18回程度行い、3年生から6年生まで段階的に獅子舞を学びます。保存会のメンバーが講師として指導にあたります。獅子頭や衣装も本格的なものを使い、子どもたちは本番同様の体験ができます。

この取組は、地域交流を重視する学校側と、後継者育成をめざす保存会の思いが一致し、20年ほど前に始まりました。伝統的に「門外不出」とされた技を、現代では近隣の地区の子ども達にも教えるようになり、次世代への継承が進められています。実際に、この活動から保存会の新たな担い手が生まれるなど、後継者育成の成果も現れています。

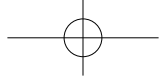


会津彼岸獅子



川南小学校での彼岸獅子の学習風景

出典：会津若松市歴史的風致維持向上計画（令和5年6月）、文化庁「令和6年度地域伝統行事・民俗芸能等の継承に向けた取組事例集」



(2) 地域外の人と連携し巻き込む

祭礼をはじめとする伝統行事には、神々や自然への感謝、祖先の供養、厄払い、豊作や安全、繁栄への願いなど、古代から受け継がれてきた日本人の精神性が息づいています。これらは地域と深く結びつき、その土地に住む人々の協力や経済的な支えによって世代を超えて守られてきました。しかし、近年の過疎化や高齢化の進行により、地域の伝統行事や文化活動は消滅の危機に直面しています。さらに、生活様式や価値観の変化に伴い、次世代への継承が一層困難になっています。

こうした状況の中で、地域の伝統行事や文化活動を未来へ継承するためには、地域外の人々を積極的に巻き込み、広い視点で文化の保存と発展を図ることも考えられる方策の1つです。従来、地域の伝統行事は、集落の後継者以外に引き継がない等の決まりがあることも珍しくありませんでしたが、少子高齢化により地域の文化の存続が危ぶまれるなかで、こうした慣習も変化しつつあります。

例えば、静岡県浜松市では、市内の大学生を中心する団体「NPO 法人わたぼうしグランドデザイン」が、地元の保存会と一緒に、浜松市内に根付く伝統芸能である「川名のひよんどり」の継承支援プログラムに取り組んでいます。

また滋賀県高島市では、江戸時代から続く伝統芸能「朽木古屋の六斎念仏踊り」が、担い手の不足から一度存続の危機に直面しましたが、東京などの都市部在住者との交流の中から、外部の人を受入れるようになりました。コロナ禍を契機としてオンライン稽古や SNS での情報発信にも取り組んでおり、地域外の人とのつながりをつくっています。



ここがポイント！

伝統行事や文化活動の継承には、当該集落に留まらず、地元の有志や地域外の人材も巻き込みながら、開かれた形で文化の継承と発展を図ることも大切になってきています。

Column 9

静岡県浜松市 NPO 法人による「伝統文化継承プロジェクト」

NPO 法人わたぼうしグランドデザイン「伝統文化継承プロジェクト」の概要

NPO 法人わたぼうしグランドデザインは、浜松学院大学の学生を中心とする組織です。同 NPO では、浜松市内に根付く国の指定重要無形民俗文化財「川名のひよんどり」や、市の指定無形民俗文化財「勝坂神楽」の継承支援をプログラム化して実施しています。

主な取組内容

少子高齢化が進む浜松市の中山間地域では、歴史ある伝統芸能の継承者が減少し、次世代への継承が少子高齢化が進む浜松市の中山間地域では、歴史ある伝統芸能の継承者が減少し、次世代への継承が困難な状況に陥っています。そうしたなか、同 NPO は、地元団体「川名ひよんどり保存会」から指導を受け、舞やお囃子の稽古や奉納行事に参加しています。川名のひよんどりは、かつては男性限定の舞でしたが、同 NPO との連携にあたり、女性にも門戸を開き、継承に取り組んでいます。

また同 NPO は、YouTube によるライブ配信、小学生から高校生を対象とした伝統芸能体験プログラムの提供などを行い、地域内外を問わず、次世代を担う若者を取り込んでいます。さらに、地域児童を対象に、運動、工作、アート活動などの定期的なスクール活動を実施し、地元住民との交流を通じて信頼関係を深めています。



川名ひよんどり継承未来プロジェクトの様子



勝坂神楽継承未来プロジェクトの様子

地域外から後継者を呼び込む際の課題とその乗り越え方

地域外の人材の受け入れを実現するためには、時間をかけた信頼関係の構築や、文化に込められた精神性の共有が大きな課題となります。同 NPO の参画については、地元保存会の中でも賛否があり、また、人員の入れ替わりが多い学生組織への教え直しによる地元側の負担もありました。しかし、文化の継承には地域外の人々の協力が欠かせないという事情から、この伝統文化継承プロジェクトが続けられました。

同 NPO は、平成 28 年に学生市民団体として発足しましたが、令和 2 年に NPO 法人格を取得、また令和 7 年に浜松市から歴史的風致維持向上支援法人* の指定を受けました。こうした組織の変化により、地域の人々からの信頼が高まり、地域外の人材が文化継承に根付きやすい環境整備につながっています。

* 認定都市は、歴史まちづくりに取り組む主体として、専門的知識や実績等を有する公益法人または NPO 法人を「歴史的風致維持向上支援法人」として指定することができます。

出典：NPO 法人わたぼうしグランドデザイン HP、浜松市ヒアリング

Column 10

滋賀県高島市 地域外の人と協力した「朽木古屋の六斎念仏踊り」の継承

朽木古屋の六斎念仏踊りの概要

朽木古屋の六斎念仏踊りは、滋賀県高島市朽木古屋（くつきふるや）地区で毎年8月14日のお盆に奉納される県の選択無形民俗文化財の踊りです。六斎念仏とは、鉦（かね）や太鼓などを打ちならし、念仏を唱えながら踊る民俗芸能で、朽木古屋の六斎念仏踊りは、滋賀県内でも数少ない伝承の1つとなっています。笛、鉦、太鼓で構成された7人が踊り、先祖供養のために各家庭の庭で踊りを披露します。地域の人々にとっては、家族や先祖を楽しませる大切な行事であり、地域の絆を深める役割も果たしています。

同地区では、例年集落内の玉泉寺で住民たちによる奉納がなされていましたが、過疎化・高齢化の進行もあり、平成25年からは人数を揃えることができず奉納できない年が続きました。

地域外の人材の受け入れ、育成

そうした状況を踏まえ、高島市の有志を中心に「朽木の知恵と技発見プロジェクト」が立ち上がり、これまで集落内でのみ伝承されてきた六斎念仏を地域の外へ伝えていく取組が始まりました。

当初、保存会は地域外の受け入れに抵抗がありましたが、アーティストが真摯に習得をめざす姿勢を示したことで、次第に心を開くようになりました。民俗芸能や舞台芸術に関心を持つ都市部在住のアーティストも稽古に参加するようになり、今では、外部の人材が学び手から教え手へと成長する育成の循環が生まれ、伝統的な演目の復活にもつながっています。

オンライン稽古の実施

コロナ禍以降、オンラインでの稽古も実施されています。オンライン会議ツールを活用し、講師が解説しながら踊る様子を配信し、メンバーは自宅や公共施設から参加できます。オンライン稽古では、踊りの細かい動作や疑問点に個別対応し、稽古用動画も作成されました。遠方のメンバーや子育て中の方、海外在住者も参加できるメリットがあり、オンラインと対面稽古を組み合わせることで継続的に活動しています。これにより、地域外との交流の幅が広がりました。

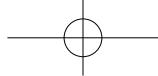


朽木古屋の六斎念仏踊り



オンライン稽古の様子

出典：文化庁「令和6年度地域伝統行事・民俗芸能等の継承に向けた取組事例集」、朽木古屋の六斎念仏踊り Web サイト



(3) 魅力の発信や披露の機会を増やす

伝統行事や文化活動を継承していくためには、既存の行事の開催に留まらず、その魅力をより広く、多くの人に届くよう発信していくことが、今後ますます重要になっていくと考えられます。それは伝統行事や文化活動を守るための将来の仲間を増やすだけでなく、現在継承に取り組んでいる人々が、成果を披露する大切な機会にもなっています。色々な場面で伝統行事や文化活動を披露する機会があることは、モチベーションの維持につながります。特に、祭礼や芸能は技術や知識の習得に時間がかかるため、「上達したい」という意欲を引き出すことが活動継続の鍵となります。

また伝統行事等を披露する経験は、観客の反応や感謝を直接感じ、活動への喜びや誇りを持つきっかけとなります。地域住民や観光客との交流を通じて、伝統行事の価値を再認識し、文化継承への意識を高める効果も期待できます。さらに、イベントの開催は地域の活性化にも寄与し、地域社会の一員として貢献している実感を得られる点でも大きな意義があります。このように、披露の機会をつくることは伝統行事・文化活動の継承において不可欠な取組と言えます。

実際の取組例として、福島県国見町では、国見町役場が、地域の伝統芸能である「内谷春日神社太々神楽」について、PR 活動やイベント等で披露の機会をつくる支援を継続的に行っています。



ここがポイント！

伝統行事や文化活動を次世代へ継承していくために、披露の機会をできるだけ増やすことで、継承に関わる人々の喜びを演出しモチベーション向上に繋げること、また将来の仲間づくりに繋げることが重要です。



Column 11

福島県伊達郡国見町 伝統芸能「内谷春日神社太々神楽」の魅力発信の支援

内谷春日神社太々神楽（うちやかすがじんじゃだいだいかぐら）の概要

国見町の内谷春日神社に伝わる太々神楽は、明治 15 年（1882 年）より 140 年以上にわたり継承されてきた町の指定無形民俗文化財です。少子高齢化や若年層の転出などにより、伝統を継承する担い手の確保が課題となっていました。神楽の消滅を惜しむ地域住民の働きかけにより、昭和 57 年に「内谷春日神社太々神楽保存会」が結成され、国見町役場との連携のもと保存・継承活動が続けられています。

国見町役場による支援の概要

国見町役場は、太々神楽を町の宝として位置付け、PR 活動やイベント等での披露の機会創出など、継続的な支援を行っています。特に平成 27 年以降は、同年に策定した「国見町歴史的風致維持向上計画」に基づき、保存会と連携して、3 年間で全 26 演目の映像記録を作成したほか、神楽衣装の新調等の修繕支援も実施しました。

これらの取組により、県内外のイベントや祭礼等への招待が増え、公演の機会が広がっています。

岩手県平泉町「南部神楽鑑賞会」で太々神楽を披露

岩手県南部から宮城県北部にかけて、セリフのある芝居仕立ての神楽が数多く創作され「南部神楽（なんぶかぐら）」と呼ばれています。

国見町とつながりの深い平泉町では、毎年南部神楽を伝承する団体が神楽を披露する鑑賞会が開催されます。今年、本町の内谷春日神社の太々神楽が招待され、「小弓（こゆみ）」「日本武（やまとたける）」「三人太刀（さんにんたち）」の 3 演目を公演しました。激しく曲芸的な所作のある太々神楽の特徴を、若い楽人たちが披露しました。



▲三人太刀を披露する楽人

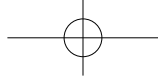
「岩手県平泉町「南部神楽鑑賞会」に出演

主な効果

太々神楽を続ける若者たちにやりがいについて尋ねたところ、「地域の伝統を担う誇りや、華やかな衣装を身にまとったときの高揚感、ベテランの先輩方に褒められ認められる喜び、そして古くから続く文化を自分が受け継いでいるという実感こそが最大のやりがいです」との声が聞かれました。

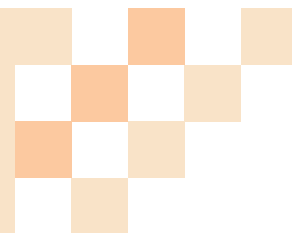
新たな発表の場が設けられることで、楽人の意欲が高まり、さらには、大学生や若い社会人の担い手が、保存会主催の子ども太々神楽教室で小中学生へ指導をするなど、好循環が生まれています。

出典：国見町 HP、「国見町歴史的風致維持向上計画」、ヒアリング



Chapter 3

地域がめざす将来像を描く



本 Chapter では、景観・歴史まちづくりを進めるうえで重要な、地域がめざす将来像をつくる方法をご紹介します。

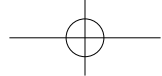
地域の多様な人々が関わり進めていくまちづくりでは、地域の課題やめざす姿について共通の理解を持ち、同じ方向を向いて進んでいくことが大切です。そのために、地域の課題やめざす姿を話し合い、まちの将来像（ビジョン）としてまとめることが効果的です。

地域がめざす将来像をつくることは、これから地域のみなさんが、地域の景観や歴史を大切にしながら、まちづくりを進めていく際に役立ちます。また、これまでも地域の景観や歴史を中心としたまちづくりに取り組んできた地域が、今後も景観・歴史まちづくりを盛り上げていきたい場合にも、地域の関係者が同じ方向を向いて取り組んでいくための拠りどころとなります。

地域がめざす将来像というと、行政がつくる総合計画のような、かたい文書をイメージする方もいるかもしれませんが（もちろん、行政の総合計画も将来像の1つの形ではありますが）、将来像には色々な形があります。景観・歴史まちづくりにこれから取り組みはじめる地域にとっては、地域が、景観や歴史を大切にしながら、どんなまちを実現していきたいかを話し合い、言葉に落とし込むことが第一歩となります。

一方で、これまでも景観・歴史まちづくりに取り組んできた地域にとっては、地域の課題に対応しつつ、中長期的に取組を発展させていくためには、地域全体でめざす姿を共有し、地域資源の魅力や価値を高めるための計画的な活動や、それを実現するための組織作りが重要です。このために、地域がめざす姿と、そのめざす姿を実現するための取組を定めた将来像の作成が効果的です。

上記のような将来像の役割を踏まえ、本 Chapter では、地域がめざすまちの将来像（ビジョン）の位置づけや作成プロセスについて解説します。



Chapter3 の全体像

本 Chapter では、地域がめざすまちの将来像（ビジョン）の位置づけやその作成プロセスについて紹介します。ここでは、景観・歴史まちづくりにこれから取り組みはじめる地域の将来像と、これまでも景観・歴史まちづくりに取り組んでおり、今後も多様な関係者を巻き込んで中長期的に取組を発展させていきたい地域の将来像の2つに分けて説明します。

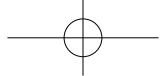
1 つ目は、景観・歴史まちづくりにこれから取り組む地域にとっての将来像であり、本 Chapter では「初期段階の将来像」と呼びます。地区単位や自治会単位などの比較的小規模なエリアを対象とした、まちの未来図をイメージしてみましょう。この将来像をつくるメリットは、地域の住民や関係者が「自分たちのまちをどうしたいか」を話し合い、共有することができることです。この将来像をつくることで、景観・歴史まちづくりの方向性を、みんなで納得して進めることができます。住民が主体となってつくことで、地域への愛着やまちづくりへの参加意欲が高まり、取組の継続や定着につながります。

2 つ目は、これまでも景観・歴史まちづくりに取り組んできた地域が、持続的に取組を発展させるためにつくる将来像です。本 Chapter では「発展段階の将来像」と呼びます。発展段階の将来像は、地域に関わる様々な人々が連携してつくるものであり、地域がめざす姿に加え、それを実現するための具体的な施策、それを実施するためのスケジュールも含まれます。この将来像をつくるメリットは、地域の課題の解決や資源の価値向上に向けて、計画的な活動や組織づくりが進むことです。住民・行政・企業・NPO など、多様な主体が同じ目標を共有し、協働することで、より大きな施策・アクションを実施できる可能性が高まります。また行政計画として位置付けることで、取組の継続性の向上にもつながります。

本 Chapter では、将来像を上記の2種類に分けて説明しますが、将来像の形に唯一解はありません。将来像をつくる目的を明らかにした上で、話し合いを行うことがポイントです。2 つの将来像の概要は下表の通りです。

名称	初期段階の将来像	発展段階の将来像
目的	地域のみなさんが、景観や歴史を大切にしながら、どんなまちを実現していきたいかを可視化する	これまでも景観・歴史まちづくりに取り組んできた地域が、地域の多様な関係者と協力して取組を継続・発展させるために、地域のめざす姿、それを実現するための施策を具体化する
位置付け	地域の関係者が自主的につくるもの	地域に関わる様々な関係者が合意した計画。実行性を持たせるためには、行政と地域が連携し、行政計画としてつくることが望ましい
作成者	比較的少人数	産官学民の様々な関係者
対象エリア	比較的小規模（街区レベル、自治会レベル）	中規模以上（複数街区レベル～複数地区レベル）

図表 26. 将来像の概要



本 Chapter で取り上げる課題は、以下の2つとなります。

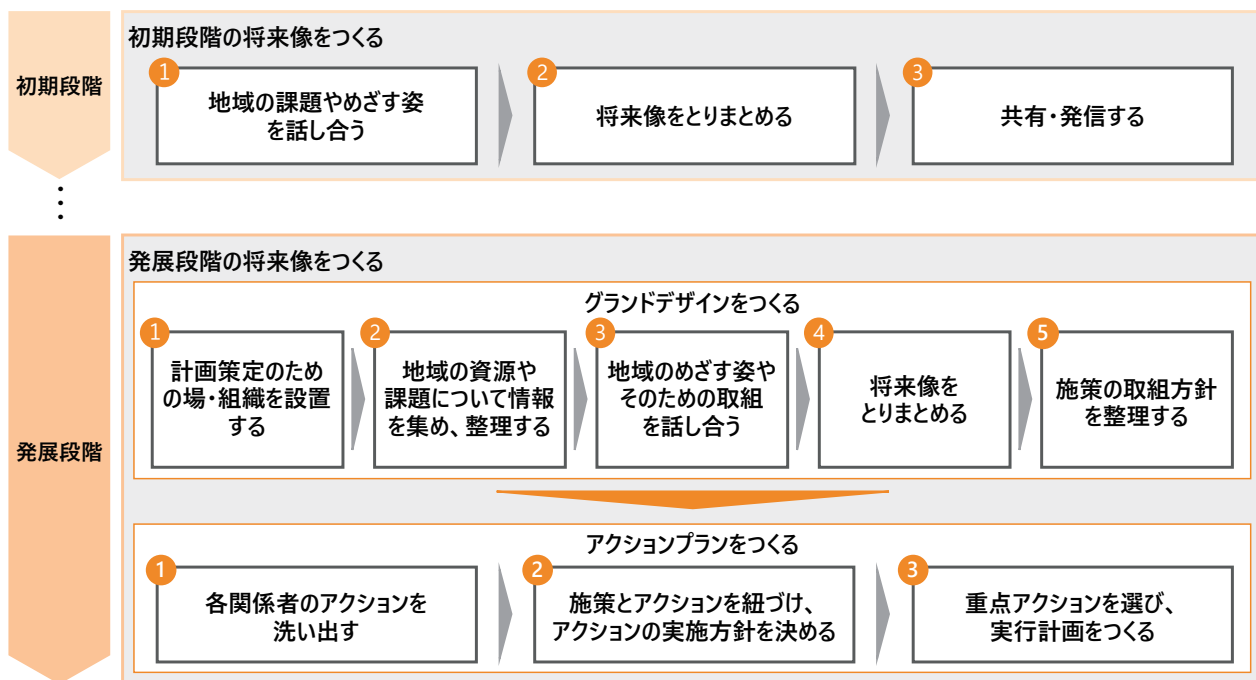
005 初期段階の将来像をつくる

景観・歴史まちづくりにこれから取り組みはじめる地域にとっての将来像（初期段階の将来像）をつくるプロセスを解説します。

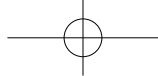
006 発展段階の将来像をつくる

これまでも景観・歴史まちづくりに取り組んできた地域が、取組の継続や発展をめざし、多様な関係者を巻き込んでつくる将来像に焦点を当て、それをつくるプロセスを解説します。発展段階の将来像は、ランドデザインとアクションプランに分けて説明します。ランドデザインとは、景観・歴史まちづくりに官民協働で取り組み、持続可能な地域を実現するために、地域がめざす姿とその実現のための方向性を示すものです。またアクションプランとは、ランドデザインで描いためざす姿を実現するために、多様な関係者が協力して行う具体的な事業や取組を整理したものです。

初期段階の将来像と発展段階の将来像をつくるためのプロセスの全体像は下図の通りです。それぞれのプロセスの詳細は次節以降で説明します。



図表 27. 将来像をつくるためのプロセス



005. 初期段階の将来像をつくる

背景・概要

将来像をつくる際に、そもそものようにして将来像を作ればいいのかわからなくなることが多いと思います。その理由として、将来像の作成を大掛かりな作業と捉えていることが考えられますが、難しく考えすぎず、まずは一步を踏み出してみましょう。そこで本節では、地域の人々が地域の資源の大切さに気づき、それを活かす取組を実際にやってみるときに、最初の一步となるような将来像のあり方と、その作成方法に焦点を当てて説明します。

なお、この節では「初期段階の将来像」について説明するため、特に明記がない場合、「将来像」は「初期段階の将来像」を意味します。

アプローチ

(1) 初期段階の将来像の位置づけ

初期段階の将来像をつくるうえで最も大切な点は、最初から完璧なものをめざす必要はないということです。よって、本節で説明する将来像は、緻密でボリュームのある文書ではなく、地域がめざす姿・方向性を言葉や図で簡潔に表現したものと捉えてください。

こうした将来像の具体例として、岐阜県白川村の住民憲章を紹介します。昭和46年に策定された「白川郷荻町集落の自然環境を守る住民憲章」は、合掌家屋を「売らない」「貸さない」「こわさない」の三原則を掲げ、自然環境や合掌家屋を守るために何をするかを定めています。この住民憲章は、A4サイズ1頁で簡潔に書き記されたものですが、今日に至るまで地域の取組のよりどころとなっています。(詳細は、Column 12「岐阜県白川村 荻町集落の住民憲章」を参照してください。)

将来像をつくるに至る経緯や動機は、地域の特徴や地域が抱える課題によって様々ですが、長年続く活動でも、その始まりにはまちのめざす姿を言葉にするという取組があります。地域の資源を見つけ、それを活かしていくためには、どんなまちにしたいか、どんな取組を進めていきたいかをみんなで話し合い、まず言葉に落としてみるのがスタートです。



こちらもチェック

白川村の事例の詳細については、Column 12 (p.56) 「岐阜県白川村 荻町集落の地域住民による住民憲章の策定」をご参照ください。

岐阜県白川村 荻町地区の地域住民による住民憲章の策定

白川村荻町地区の概要

白川村の荻町地区は、世界遺産に登録されている「白川郷・五箇山の合掌造り集落」を構成する集落の1つです。大小百棟余りの合掌造りが残り、また今でもそこで人々の生活が営まれている集落として知られています。

白川村荻町地区の住民憲章の策定経緯

白川村荻町地区では、昭和40年頃に、村内の小集落の集団離村を始めとして合掌造り家屋が減少し、それに伴い地域住民の保存意識・運動が高まりました。その後、昭和46年に「白川郷荻町集落の自然環境を守る会」が発足し、荻町集落の住民の総意にもとづき「白川郷荻町集落の自然環境を守る住民憲章」が策定され、保存運動が推進されました。

住民憲章に基づく集落の保存活動

「白川郷荻町集落の自然環境を守る住民憲章」は、荻町の自然環境を守るため、地域内の資源（合掌家屋・屋敷・農耕地・山林・立木など）について、「売らない」「貸さない」「こわさない」の三原則を掲げています。この原則は、約半世紀にわたり、集落の保存活動を支える精神としてあり続けています。

荻町集落の取組から、地域がめざす姿を言語化し、文書として残すことの大切さが読み取れます。

白川郷荻町集落の自然環境を守る住民憲章

昭和46年12月25日

1. 目的

私たちの住む荻町集落は天下の秘境として知られ、緑豊かな山々を背景に、白川郷の象徴であり国家的貴重な文化財の合掌集落を中心に、平家の落人の伝説を秘め、静かなたずまいを見せております。

しかし乍ら、近年、生活文化の進化により集落の自然環境が著しく変形しつつあります。

また、合掌集落や自然環境が貴重な文化財として認識されてきた現在、既に村内の幾つかの合掌集落が失われて、内外共に惜しまれている現実を深く考えてみたいと思います。

こうした現実をふまえて、いま、美しい合掌集落と自然を守るには、合掌家屋の所有者のみでなく地域ぐるみの自覚と協力・努力なくしては不可能であります。

生活文化の水準が向上進化すればするほど、地域の自然環境を守ることは、文化的意義と、観光資源の活用による地域の産業振興につながる貴重な事業であることを自覚すると共に、かつ私たちの責務でもあると信じます。

そして、この自然環境を守ることができるのは、ここに住む私たちであることを認識し、住民の総意に基づきこの憲章を制定する。

2. 保存の原則

美しい荻町の自然環境を守るために、地域内の資源（合掌家屋・屋敷・農耕地・山林・立木等）については「売らない」「貸さない」「こわさない」の三原則を守ろう。

3. 自然環境を守るために

イ 建物の修繕並びに新改築等に用いる色は、黒又は黒かっ色としよう。

ロ 環境にそぐわない看板・広告等は掲示しないよう努めよう。

ハ 集落の周囲の山の木はなるべく切らないようにしよう。

ニ 合掌集落の景観を損なうような建物、その他の施設はしないように努めよう。

ホ 進んでゴミのない美しい集落の実現に努めよう。

4. 合掌家屋を守るために

イ 合掌家屋所有者は、合掌家屋が重要な文化財であることを認識し、生活の不便をしのぎ保存に努めよう。

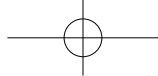
ロ 住民全員は、合掌家屋が荻町集落の宝であることを自覚し、所有者の保存に積極的に協力しよう。

ハ 合掌家屋は特に火に弱い建物であるから火気に細心の注意をはらおう。

5. 風習を守るために

集落の土と人と共に生きてきた風習や風俗並びに郷土芸能等の保存継承に努めよう。

出典：白川村（荻町合掌造り集落 / 白川郷 | 白川村役場）、白川郷荻町集落の自然環境を守る会（荻町の自然環境を守る会）、一般社団法人白川郷観光協会（【公式】白川郷観光協会）



(2) 初期段階の将来像をつくる方法

ここから将来像をつくる具体的なプロセスを説明します。将来像をつくるために決めることは、主に以下4点です。

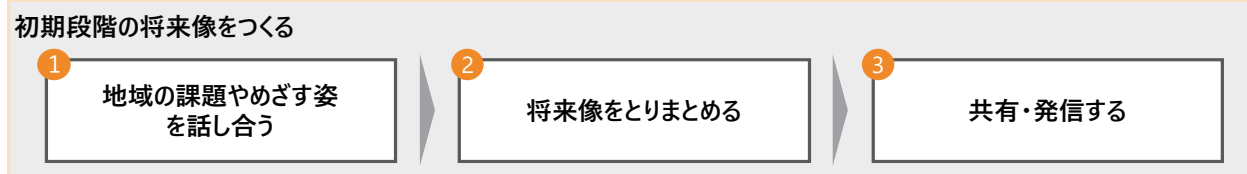
- ◇ 目的 …何のために将来像をつくるのか
- ◇ 地域の課題 …自分の地域をより良くするために取り組む課題
- ◇ めざす姿 …地域の課題に対して、どのようなまちにしていきたいかという方向性、ありたい姿
- ◇ 具体的な取組 …課題に取り組むための施策やアイデア、その際に地域の資源をどのように活かしていくか、等

上記の点を念頭に、将来像をつくるための3つのStepを説明します。

Step 1 地域の課題やめざす姿について話し合う

Step 2 将来像をとりまとめる

Step 3 将来像を共有・発信する



図表 28. 初期段階の将来像をつくるプロセス

Step 1 地域の課題やめざす姿について話し合う

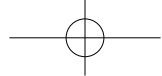
地域がめざす姿をまとめるには、まず関係者（参加者）で自由に意見を出し、話し合うことが必要となります。これは、意見を出し合い、それらの意見を整理・集約する流れになりますが、意見出しとその集約は一度だけでなく、何回か繰り返し行うことを想定しましょう。話し合いを重ねることで、参加者がお互いの考えを理解し、共通する課題感や目標を見つけ、絞り込んでいくことにつながります。

以下に、話し合いの際に活用できる手法や注意点を説明します。



こちらもチェック

Step 1 で意見を出し合う時に、地域の資源やそれに関する課題を知っていることで、より具体的な議論が行うことができます。資源のを見つけ方や活用方法については、「Chapter 1 地域資源の魅力を知る」も参照してください。



方法1. 話し合うときのルールを決める

通常、仕事で話し合いをするときには、会社や組織での明示の（または暗黙の）ルールに従って話していることが多いと思いますが、まちづくりでは、組織における立場や肩書からは離れて意見を出すことが大切です。その際には、話し合いをするにあたってのルールを決めることがポイントになります。

第一に、お互いに相手の意見を否定せずに話し合うことが大切です。このルールはとてもシンプルではありますが、実際のまちづくりの取組でも取り入れられています。例えば、広島県福山市において「鞆まちづくりビジョン」(2018年策定)をつくった際には、このルールが実践されました。「鞆まちづくりビジョン」は、鞆地区の住民を中心に多様な人々が参加するワークショップによってつくられた地域の将来像です。複数回にわたり実施されたワークショップにおいては、「意見への反対意見を出さない」というルールのもとで意見交換が積み重ねられ、鞆の新たなまちづくりの指針がつけられました。

話し合う時のルールとして、自由闊達な議論を促すために、意見・アイデアの質よりも量を重視することも大切です。アイデアの質として、例えば実現可能性や正確性に重きを置くと、一般論的な意見しか出せなくなってしまうため、まずは自由に発言できる場を設計し、より多くの意見・アイデアを出せるようにします。他方で、話し合いの質を高めるために、出てきたアイデアを組み合わせることがポイントとなります。自分の考えを言うだけでなく、他の参加者の意見から連想を働かせたり、他の意見に自分の意見・アイデアを付け加えたりすることで、話し合いを膨らませていきます。

これらのルールは、複数人で行う初期的なアイデア出し（ブレインストーミングとも言われます）の際の方法として知られていますが、将来像をつくる際にも活用できます。

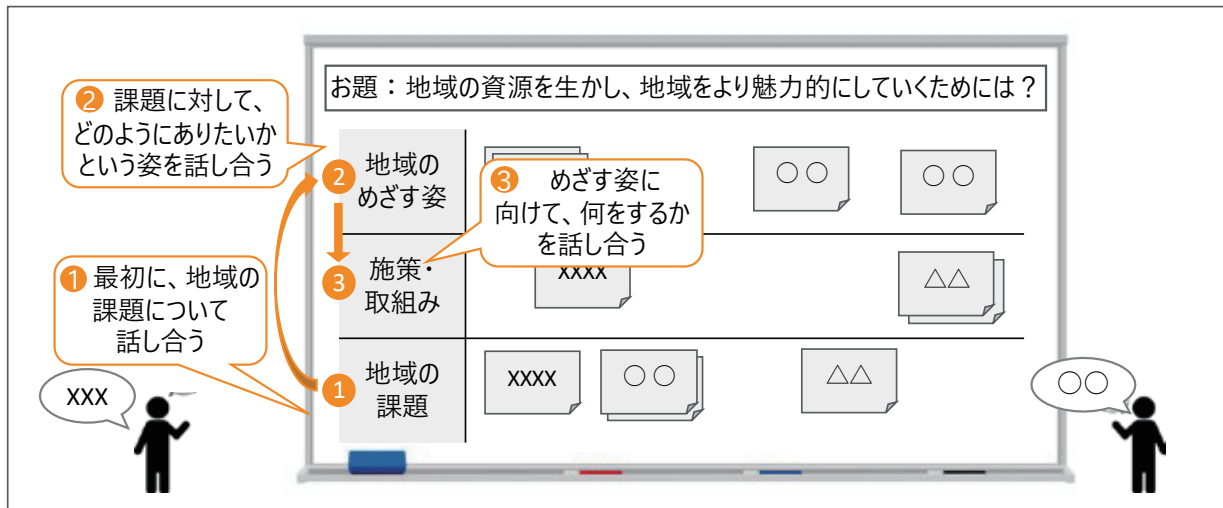
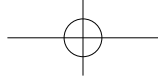
方法2. 話し合いの時間・スケジュールを決めておく

話し合いが盛り上がると、様々な意見が出て話題が発散し、いつまでも話し合いが終わらなくなる場合もあります。こうした状況への対策として、一度の話し合いやワークショップは、1.5～2時間程度を目安に実施してみましょう。また、将来像をまとめるスケジュールをあらかじめ関係者ですり合わせて、話し合いを始めるようにしましょう。

方法3. 地域の課題・めざす姿・施策やアイデアを整理する

将来像について話し合う際に、何から話せばいいか迷うことがあります。そのような場合には、「地域の課題」、「地域がめざす姿」、「施策や取組」の3つに焦点を絞って話し合うと、将来像を具体的に描きやすくなります。この3つの点を整理することは、地域の将来像を考える上で基本的な方法であり、後述の発展段階の将来像をつくる際にも活用できます。

注意点として、「地域の課題」という言葉は堅苦しい印象を与え、意見が出づらくなる可能性があるため、議題を設定する際は、「地域をより魅力的にするためにはどうしたらよいか」、「日々の生活で気になっていることはあるか」等、参加者が意見を出しやすいような問いを設定するなど、工夫してみましょう。



図表 29. 地域のめざす姿、課題、アイデアの整理イメージ

ここで、意見・アイデアを出して整理する時に活用できる KJ 法¹を紹介します。

a) 意見・アイデアを書き出す

議論するテーマ（例：地域の景観や歴史に関する資源を活かし、地域をより魅力的にしていきたいためには？）について、参加者 1 人 1 人が、1 枚のカード（付箋）に 1 つのアイデアを書き出します。



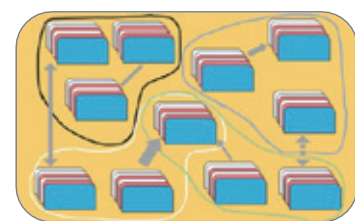
b) 意見・アイデアをまとめる（グルーピング）

内容が類似しているカードを集めて、グループを作り、各グループに名前を付けていきます。



c) グループの関係性を整理する

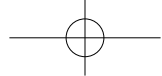
グループ同士の関係性（例：因果関係、類似、反対など）をわかりやすくするために、矢印や記号を用いて整理します。整理する際は、カードの配置を適宜変更し、誰が見てもわかるように調整します。



d) 整理したカードの内容を文章にする

話し合った内容について、参加者間での認識を合わせるために、文章でポイントをまとめます。カード（付箋）をきれいに整理しても、それだけでは後で見返した時に話した内容や結論を理解することは難しいため、活動記録の観点でも言葉で整理しておくことが効果的です。

¹ KJ 法は、断片的な情報・アイデアを効率的に整理する目的で用いられる手法です。KJ は、考案者である文化人類学者の川喜田二郎のイニシャルに因んでいます。



方法4. 「将来、こうあったら良いな」と思う地域のまちの像を記述する

地域の将来像をつくる際は、前述のような、地域のめざす姿や課題について話し合うことが一般的です。しかし、普段から「地域のめざす姿」を意識的に考えている人でなければ、すぐに意見を出すことは難しいかもしれません。そこで、各参加者の考えを整理するために、「将来、こうあったら良いな」と思うまちの像を記述することを最初の作業として取り入れることも有用です。具体的には、「こんな人が住んでいて、こんな生活をしている」というシチュエーションを想像して記述します。住んでいる人の属性として、年齢、性別、所属、家族構成などを具体的に設定し、その人が地域でどのような体験をし、どのように感じているかというストーリーを描写します。このストーリー作成を通じて、書き手は、自分がこうあってほしいと思うまちの姿をより具体化することができます。

こうした将来像の記述を、ワークショップを始める際の準備運動として活用してみてください。

● 17歳女性 高校2年生 一人っ子。父47歳会社員 母45歳会社員。

一軒家(3LDK)に居住。

〇〇市の郊外にある一軒家で両親と3人で暮らしています。勉強は得意ではないけれど、小説や漫画が大好きで、休日は学校の友だちと好きな漫画を読んだり、一人で小説を読んだりして過ごすことが多いです。最近、歴史ものにハマっています。

私のまちは、都心にもわりと行きやすく、普通の住宅街ですが、地元には数百年続くお祭りがあります。毎年このお祭りに、学校の友だちと一緒に参加しています。最近、人気の漫画で取り上げられたことから、観光客が増えています。

これまでは単に参加しているだけのお祭りだったけれど、漫画の舞台に取り上げられたことで、その歴史に興味が出て、思い切って運営の手伝いに参加するようになりました。このお祭りに参加するようになって、当たり前だと思っていた街並みや神社にも愛着がわくようになりました。こうした歴史や風景がずっと変わらずにあってほしいです。

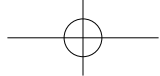
...

将来は、何か観光や地域のお役に立てる仕事ができたらいいなと思っています。できるだけ地元に住み続けたいです。自分が育ったまちの良さを、もっとたくさんの人に伝えたいし、同じ趣味を持つ人や新しく来る人たちとも交流できる場所や機会を増やしていけるといいなと思います。

図表 30. 30年後には、こうあったら良いなと思うまちの像の記述(イメージ)

方法5. 事後アンケートで本音を拾う

話し合いを行う際のルールとして、自由に意見を言える環境をつくることの重要性について説明しましたが、議論の場ではなかなか本音が出てこない場合もあります。特に、反対している人や納得していない人は意見を言いにくいので、いざ計画を実行しようとする時になって初めて反対意見が出てくるというケースもあります。そのため、必ずしも前向きな意見ばかりではないことを念頭に、早い段階から多様な意見を拾い上げるよう意識的に取り組むことが大切です。ワークショップ実施後に参加者へのヒアリングやアンケート等を実施して、可能な限り本音やネガティブな意見にも耳を傾けてみましょう。



方法 6. まちづくりアドバイザーや学識経験者などの有識者を活用する

まちづくりアドバイザーとは、自治会、組合、まちづくりに関係する住民団体等がまちづくりに関係する講演会やワークショップなどを開催する際に、自治体に派遣を申請することができる専門家です。その役割は、まちの魅力や課題を発見する方法（ワークショップなど）の紹介、まちづくりに関する法制度の紹介、まちづくりに関する計画案の作成の支援など、まちづくりに関して専門的な知見から助言を行います。一級建築士、技術士、再開発プランナー、不動産鑑定士、不動産コンサルタントなどが担います。自治体によって規定は異なりますが、自治体が派遣費用を負担するケースもあります。まちづくりに関する経験や専門性を持つ人に意見を求めたい場合に、まちづくりアドバイザーを活用してみましょう。

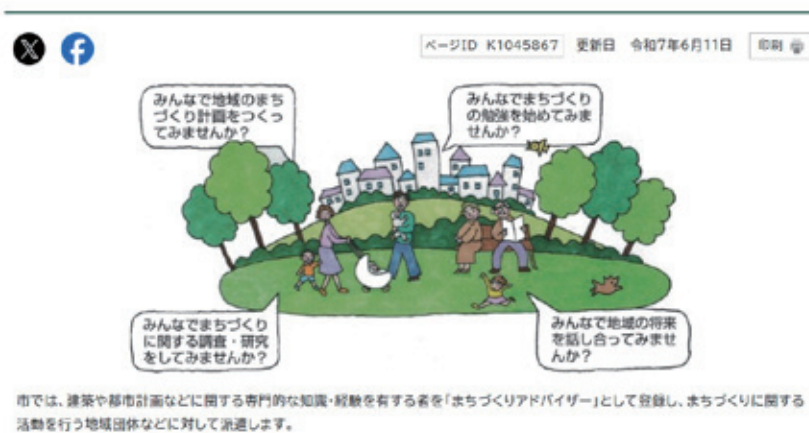
一方、大学教員や学芸員、郷土史研究員などの学識経験者を招くことで、より多様な視点や地域の歴史・文化に根ざした意見を得ることもできます。学芸員や郷土史研究員は、地域資源の価値整理やストーリー化に長けており、まちづくりの方向性に「地域らしさ」を与える役割が期待できます。また、大学教員は、都市計画やまちづくり分野の専門性を活かし、実務的な助言や監督を行う役割を担うことが考えられます。



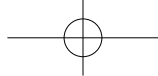
ここがポイント！

どんなまちにしたいかについて話し合う際は、誰もが自由に意見を言えるような環境や雰囲気をつくるように心がけましょう。お互いの意見を否定しないことが大切です。一方で、みんなが実現したいまちの姿を描くためには、本音を引き出すことも大切です。話し合いの場で言いにくい意見（反対意見や不満など）は、事後のヒアリングやアンケート等で拾うようにしましょう。

浦安市まちづくりアドバイザー派遣制度



図表 31. 自治体による「まちづくりアドバイザー派遣制度」のイメージ



Step 2 将来像をとりまとめる

Step 2 では、Step 1 で出てきた様々な意見を、将来像としてとりまとめます。将来像をとりまとめるにあたり、地域のどのような資源を活かしていくか、どの場所やエリアに注力するか、どのような分野（安心・安全、環境、教育、防災など）に取り組むか、などに注目してまとめてみましょう。最終的に、まちづくりのめざす姿や方向性のテーマとして整理します。

テーマ設定の具体例として、前述の福山市鞆地区の「鞆まちづくりビジョン」と、町田市の「玉川学園地域まちづくり憲章」(後述)が掲げているまちづくりの目標を以下に紹介します。これらの例のように、テーマは5つ程度を目安にまとめるとよいでしょう。



ここがポイント！

意見が発散しすぎると、話し合いが進まなくなったり、方向性がまとまらない可能性があります。そうした場合は、出てきた意見の分類や優先付けをしてみましょう。「自分たちでできる・できない」、「すぐできる・できない」などの軸で整理し、より深掘りする意見やアイデアを選びましょう。

例1) 広島県福山市の「鞆まちづくりビジョン」の5つの目標

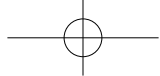
1. 安心・安全に暮らし続ける環境づくり
2. 伝統・文化を受け継ぐ
3. 出会い・ふれあい・支え合い
4. まちづくりの体制
5. 実現を下支えする行政の対応

例2) 町田市の「玉川学園地域まちづくり憲章」の5つの目標

- 第1 豊かな文化が花ひらくまち
- 第2 恵まれた緑と自然を大切にしまち
- 第3 地形の持つ魅力や街なみ景観を尊重するまち
- 第4 落ち着きと華やぎのあるまち
- 第5 建築に際して周辺との調和を心がけ街なみに貢献する

図表 32. まちづくりのめざす姿・テーマの例

将来像をまとめる際は、誰が何をやるかを決めることもポイントです。誰が何をやるか、できるかによって、取組内容も変わります。一緒に取り組む人が増えれば、できることも広がっていくため、少しずつでも周囲にいる人に声をかけ、巻き込むことに取り組んでみましょう。役割分担の考え方として、地域の住民や事業者は、将来像の実現に向けた取組を行い、行政は作成した将来像について地域内外で情報発信するなど、それぞれの立場に応じて役割を分担します。



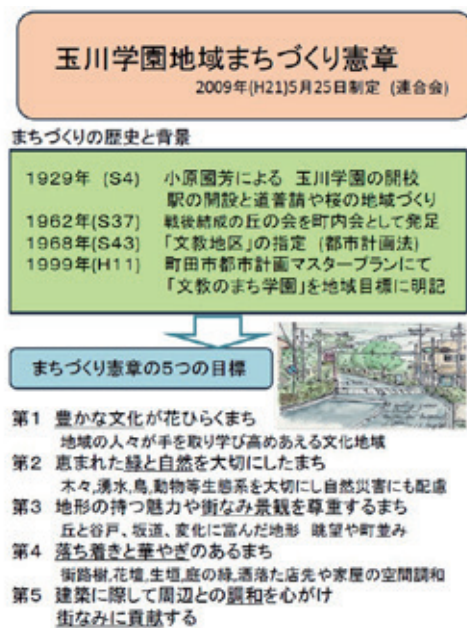
こちらもチェック

周囲の人を巻き込み、仲間を増やす方策については、「Chapter. 2 活動を共にするチームをつくる」も参照してください。なお、Chapter 2 と Chapter 3 は、相互に補完し合うものです。まず、一緒に取り組む仲間・チームを作り（Chapter 2）、次にそのチームで地域のめざす姿をまとめていくという流れになります。ただし、「チーム」は大規模な組織や、法人格を持つような組織である必要はなく、数人の有志の集まりでも将来像をつくることはできます。将来像をつくる過程を通じて、チームを成長させることもできるのです。

取組のテーマや方向性をまとめることができれば、将来像を言葉や図を用いて可視化します。可視化する方法として最もシンプルな方法は文字（テキスト）でまとめることですが、それ以外にも地図やイラストを用いる方法もあります。以下に、事例を交えつつ紹介します。

方法 1. 文字でまとめる

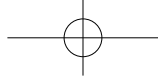
最も一般的な方法は、文字を中心にまとめる方法です。例えば、東京都町田市内の市民団体が作成した「玉川学園地域まちづくり憲章」（平成 21 年策定）は、まちづくりの背景・歴史と、まちづくり憲章の目標を、1 頁で簡潔にまとめています。² このまちづくり憲章は、地域の市民団体である「玉川学園地区まちづくりの会」が、まち歩きやワークショップなどを企画して、地域住民と一緒に地域のめざす姿を考え、まとめたものです。このまちづくり憲章のように、イラストも付加すると、よりイメージを伝えられますが、まずは議論した内容を簡単にまとめることで、将来像をつくることができます。



図表 33. 町田市玉川学園地域の「玉川学園地域まちづくり憲章」³

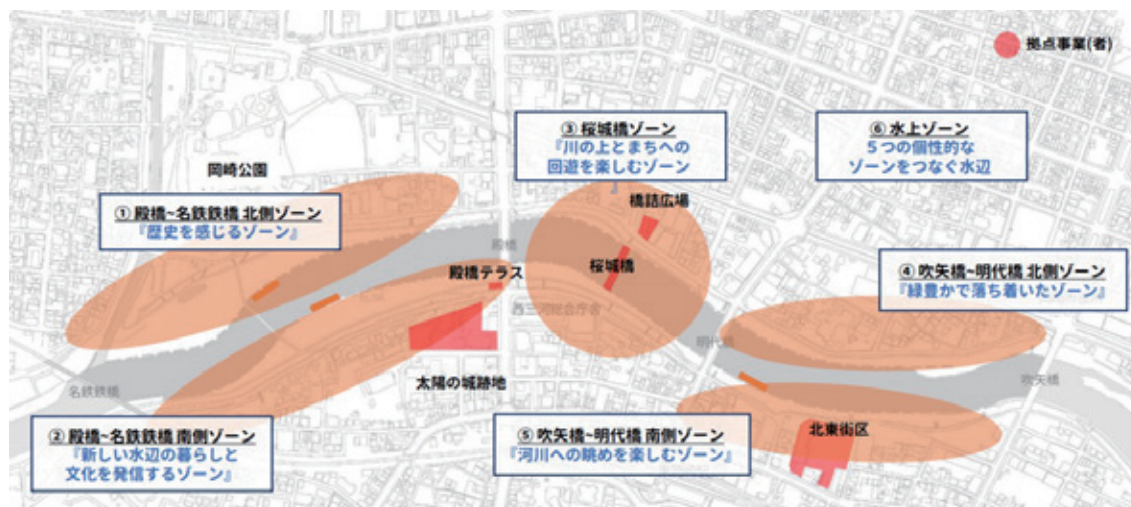
2 まちづくり憲章とは、地域住民等が、そのまちの目指す将来像や、それを実現するための理念・ルール・行動指針などを明文化し、共有するための文書です。

3 玉川学園町内会 (https://tamagawagakuen-chonikai.net/wp-content/uploads/2024/05/P2_machizukurikensyou.pdf)



方法2. 地図を用いて図示化する

将来像のイメージを可視化する方法として、地図を用いて図示化するという方法があります。例えば、愛知県岡崎市では、乙川（おとがわ）エリアの活性化に向けて、「おとがわエリアビジョン」を2018年3月に策定しました。⁴同ビジョンは、乙川の将来の活用イメージを定義し、エリアのめざす姿やそれに向けたプロセスを示したのですが、地域の特徴を踏まえてゾーニングし、各ゾーンのめざす方向性を整理しています。

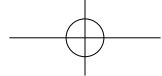


方法3. イラストを用いる

子どもから大人まで誰もがわかる内容とするには、文字だけでなくイラストを用いることも効果的と考えられます。この例として、「グラフィックレコーディング」という方法があります。グラフィックレコーディングは、会議や講演の内容を、文字だけでなくイラストや図を用いて視覚化・記録する方法であり、昨今、まちづくり分野でも活用されつつあります。例えば、静岡県掛川市は、市の第2次総合計画の改訂にあたり、市民参加型のワークショップ形式を用いて検討を行い、議論の内容をグラフィックレコーディングでまとめています。グラフィックレコーダーに制作を依頼する場合、料金はそのスキル・経験に応じて異なりますが、1枚数万円程度で作成を委託できる場合もあります。もちろん、必ずしもプロに依頼をする必要はなく、イラストが得意な人をお願いしたり、グラフィックレコーディングの体験教室や講座などで自ら学ぶこともできます。

4 「おとがわエリアビジョン」は、平成31年3月と令和5年3月に改定を実施。平成31年3月の改定に合わせ、「QRUWA戦略に基づくかわまちづくりエリア方針～おとがわエリアビジョン」と名称を変更。岡崎市 HP (<https://www.city.okazaki.lg.jp/shisei/vision/1008051/1008076/1008077.html>)

5 松本市「松本城 三の丸エリアビジョン」令和4年3月 (city.matsumoto.nagano.jp/uploaded/attachment/57272.pdf)



006. 発展段階の将来像をつくる

背景・概要

社会の関心やニーズの変化、少子高齢化への対応など、これからの課題も見すえてまちづくりを進めるためには、地域の多様な関係者がそれぞれの強みや得意を活かし、地域の課題に取り組んでいく必要性が増していくと考えられます。これまで景観・歴史まちづくりに取り組んできた地域であっても、取組状況に応じて、発展段階の将来像を作成することが望ましいです。本節では、こういった地域にとって、今後も継続的な取組の発展につながる将来像について説明します。

なお、この節では「発展段階の将来像」について説明するため、特に明記がない場合、「将来像」は「発展段階の将来像」を意味します。

アプローチ

1. 発展段階の将来像の位置づけ

発展段階の将来像は、地域がめざす姿（ビジョン）、それを実現するための具体的な施策（アクション）、施策を実施するための工程表（ロードマップ）からなります。この将来像で示した施策を進めていくためには、行政の計画としてつくるのが望ましいでしょう。行政がつくる計画として位置づけることで、将来像の実現に向けた施策や工程表が、地域の公式な方針や事業と一体的に進められるようになります。行政の計画は、予算や組織体制と連動しやすく、関係する部局や関係者が協力して取り組む仕組みが整うため、実効性や継続性が高まります。また、行政の計画としてつくることで、住民や議会、関係団体に対して「地域がめざす将来像」が明確になり、理解や協力が得やすくなります。これにより、地域全体が同じ方向を向いて取組を進めることができます。

そこで、本節では、地域がめざす姿としての「ランドデザイン」と、めざす姿を実現するための「アクションプラン」をつくるプロセスについて紹介します。紹介にあたっては、長崎市の「重点区域歴史まちづくり計画（通称：長崎居留地歴まちランドデザイン）」と「重点区域歴史まちづくり実施計画（通称：長崎居留地歴まちアクションプラン）」を例に挙げ、具体的なプロセスを説明します。

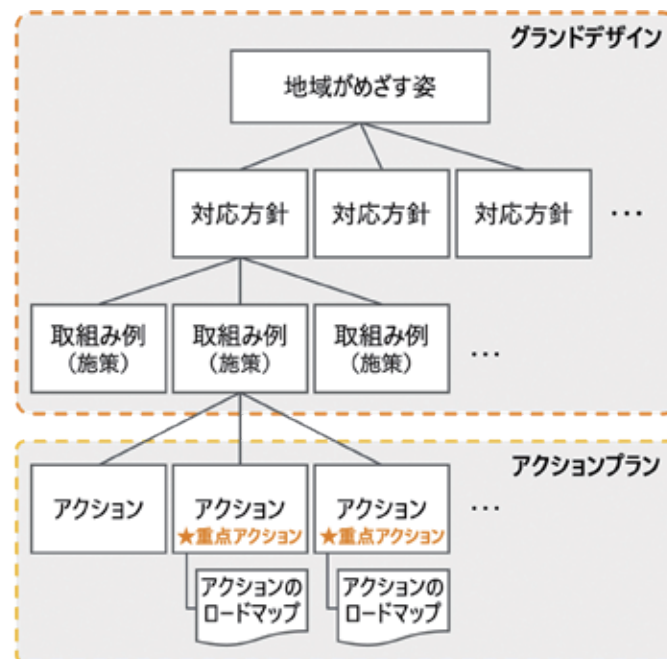
長崎市の「長崎居留地歴まちランドデザイン」は、「長崎市歴史的風致維持向上計画」（令和2年3月認定）で重点区域に設定された東山手・南山手区域（長崎居留地エリア）を対象に、地域の将来像とその実現のための方向性を示しています。行政や地域住民、事業者など、様々な立場の人が協力し、歴史的資源を生かしたまちづくりを進めることで、持続可能な地域をつくることを目的としています。長崎市歴史的風致維持向上計画は、市の歴史まちづくりの全体方針を示していますが、長崎市のランドデザインは、重点地区において行う事業や活動を具体化しています。また長崎市は、このランドデザインに基づいて実施される事業や取組を官民協働で計画的かつ戦略的に実施していくため、令和5年2月に「長崎居留地歴まちアクションプラン」を策定しました。⁷

7 長崎市のランドデザインとアクションプランは、まちづくりに関する優れた構想・計画として、国土交通省の令和7年度「まちづくりアワード」構想・計画部門で「国土交通大臣賞」を受賞しました。

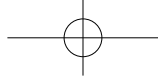


図表 36. 「長崎居留地歴まちグランドデザイン」表紙(左)、
「長崎居留地歴まちアクションプラン」表紙(右)

本節で説明するグランドデザインとアクションプランの関係は下図の通りです。グランドデザインとアクションプランに分けて、それぞれの作成プロセスを次頁以降で詳述します。



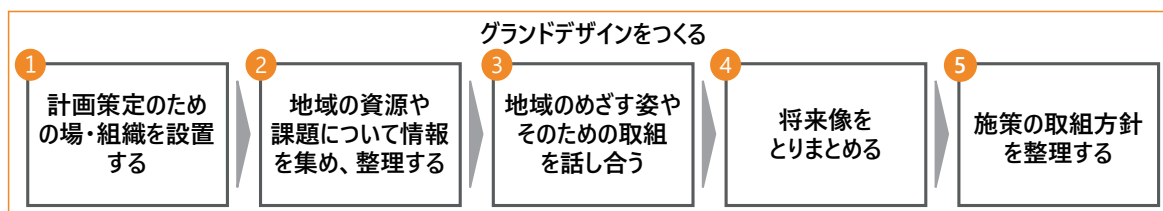
図表 37. グランドデザインとアクションプランの関係



2. グランドデザインの策定プロセス

グランドデザインの策定プロセスを、以下の5つの Step で説明します。

- Step 1 計画策定のための場・組織を設置する
- Step 2 地域の資源や課題について情報を集め、整理する
- Step 3 地域のめざす姿やそのための取組を話し合う
- Step 4 将来像をとりまとめる
- Step 5 施策の取組方針を整理する



図表 38. グランドデザインの策定プロセスの概要

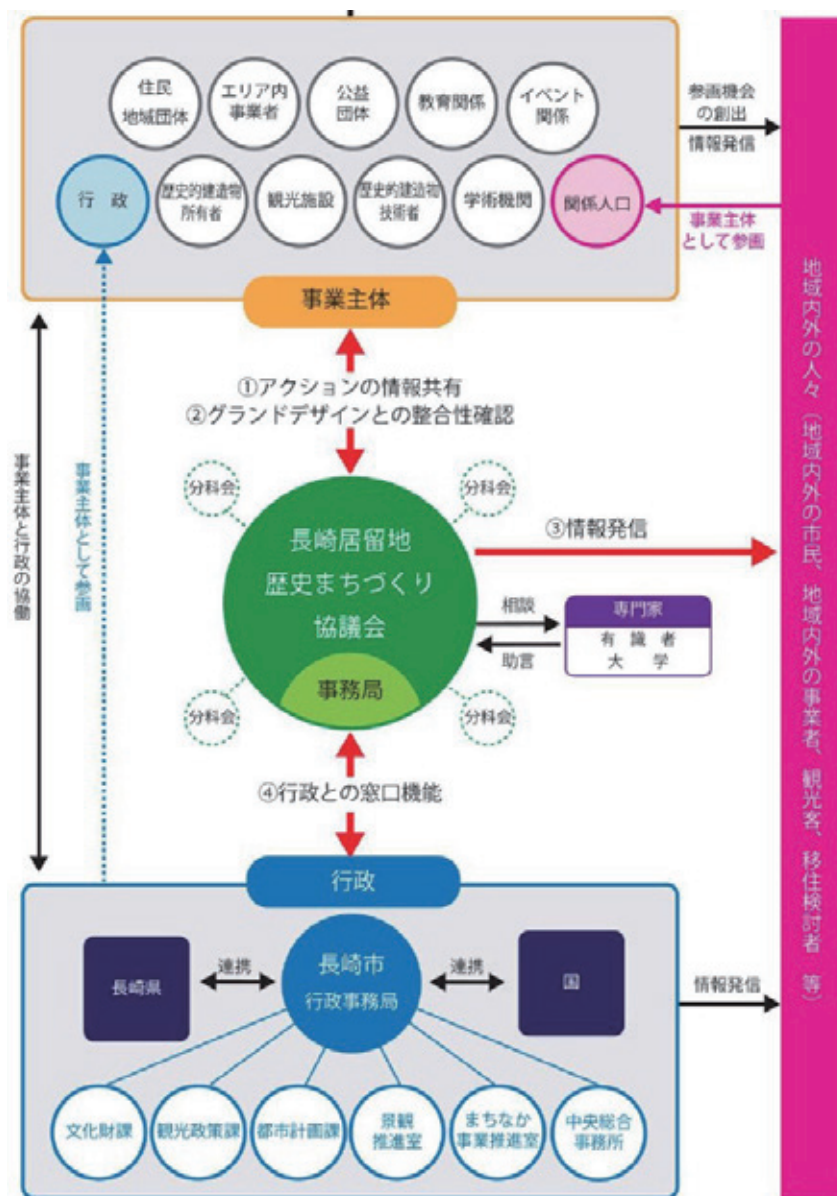
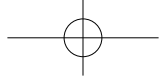
Step 1 計画策定のための場・組織を設置する

最初に、地域の様々な関係者でグランドデザインをつくるための場や組織を設置します。

長崎市の例では、長崎居留地の歴史まちづくりに関する情報の集約と発信、地域の住民と関係団体の連絡調整や合意形成をはかるために、「長崎居留地歴史まちづくり協議会」が設立されました。この協議会が、長崎市の行政と協働で、前述のグランドデザインとアクションプランを策定しました。協議会は、地域における情報共有に加え、地域の関係者と行政をつなぐ窓口や、計画の実施状況の管理なども担っています(図 38 を参照)。協議会のメンバーとして、地域の自治会、大学・高校、小学校 PTA、町並み保存会、観光・文化施設、観光団体、地域団体などの代表者(20 名程度)が参加しています。

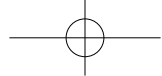
Step 1 の第一のポイントは、地域主体の組織を設置することです。地域主体の組織は、将来像の策定に向けて地域の関係者の合意形成の場として機能し、また将来像の策定後も地域コミュニティにもなるという狙いがあります。地域住民や自治会だけの組織とするのではなく、実際に事業を行う際に実施主体となる地域の事業者、観光施設、歴史的建造物の所有者等を早い段階から巻き込んでいきましょう。

第二のポイントは、地域主体の協議会と行政のそれぞれに事務局を設置することです。こうした協議会を運営するためには、話し合いをするための準備や、意見の整理・集約を担う機能が必要となるため、協議会の中に事務局担当を決めることが重要です。一方、行政側の事務局は、庁内の関連部局間の調整や、広域自治体(都道府県)や国との連携を担います。庁内には景観・歴史まちづくりに関連する部局は複数あるため、地域側の協議会と連絡をとる行政側の窓口となります。



図表 39. 長崎居留地歴史まちづくり協議会の位置づけと役割

なお、長崎市では、ランドデザインをつくるために、11回の協議会を開催しました。本協議会では、複数回のワークショップを実施するとともに、現地調査や関連団体へのヒアリングなども実施し、ランドデザインをつくりました。協議会の各回の検討内容は以下のとおりです。



実施日	開催形式	備考
令和2年8月3日	第1回長崎居留地歴史まちづくり協議会 (設立総会)	1) 議案会則・役員の選出について 2) 令和2年度事業計画(案)と予算案について
令和2年9月23日	第2回長崎居留地歴史まちづくり協議会 (勉強会)	1) 東山手・南山手地区における歴史まちづくりに関するできごと 2) 専門家による講演「歴史・観光まちづくりの現状と課題」 河野まゆ子氏(株式会社JTB総合研究所 主席研究員)
令和2年10月15日	第3回長崎居留地歴史まちづくり協議会	1) 歴史まちづくりに関する長崎市の取組み・課題 歴史まちづくりに関する意見交換会(ワークショップ形式) →4つの歴史的風致の資産・課題・アイデア抽出
令和2年11月2日	第4回長崎居留地歴史まちづくり協議会	1) 開港5都市景観まちづくり会議2020神戸大会の報告 2) 北大浦地区・浪の平地区の具体的な取組みの内容・進捗について 3) 現地調査(浪の平地区)
令和2年11月1日	第5回長崎居留地歴史まちづくり協議会	1) 調査の現況報告(株JTB総合研究所) 2) 旧長崎英国領事館の保存・活用について(文化財課)
令和2年12月9日	第6回長崎居留地歴史まちづくり協議会	1) 松が枝岸壁2バース化について(長崎県港湾漁港事務所) 2) 調査の現況報告(株JTB総合研究所) 3) 意見交換会(ワークショップ形式)
令和2年12~ 令和3年3月	協議会参画団体ヒアリング	地域の資産・課題、将来像、アイデア等について重点的にヒアリング・意見交換 を実施し、ワークショップの内容を補完
令和3年3月11日	第7回長崎居留地歴史まちづくり協議会	1) 協議会参画団体へのヒアリング調査結果共有 2) 旧長崎英国領事館の活用について(文化財課より説明・協議) 3) 計画策定に向けた、歴史まちづくりの方向性(説明・協議)
令和3年4~5月	個別協議・ヒアリング	
令和3年5月	第8回長崎居留地歴史まちづくり協議会 (総会)※書面開催	1) 昨年度決算について 3) 事業計画(案)について 2) 役員改選について 4) 予算(案)について
令和3年6月19日	第9回長崎居留地歴史まちづくり協議会	1) 令和3年度総会結果報告 2) 重点区域歴史まちづくり計画(案)について(説明・協議) 3) 地域の将来像について(ワークショップ形式)
令和3年7月19日	第10回長崎居留地歴史まちづくり協議会	1) 各ゾーンの取組みについて(説明・ワークショップ) 2) 地域の将来像について(前回ワークショップに基づき決定) 3) 推進体制について(説明)
令和3年9月30日	第11回長崎居留地歴史まちづくり協議会 (臨時総会)	1) 会則の改正について 2) 重点区域歴史まちづくり計画(素案)について 3) 長崎タータンプロジェクトについて

図表 40. 「長崎居留地歴史まちづくり協議会」における検討経緯(各回の主な検討事項)



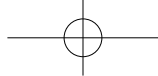
ここがポイント!

将来像を議論するための組織・場では、話し合いの準備や進行を担う事務局を設置しましょう。事務局の担当者を決めることが難しい場合は、役割分担を細かく分ける、輪番制を活用するなどして、少数の人に負担が集中しないように工夫しましょう。また、事務局としてのスキルは、実践を通じて徐々に身につけていくものですので、最初から完璧を求めないことも大切です。

Step 2 地域の資源や課題について情報を集め、整理する

Step 1で協議会を設置したら、ランドデザインの策定に向けて、まず地域の資源や課題を把握します。地域の資源や課題を知るために、現地の視察や域内外の人々へのアンケート調査などを行い、基礎的・客観的な情報を整理します。

地域の資源や課題を把握するには、行政のパブリックコメント制度やアンケート調査で市民から意見・情報を募集するという方法があります。また、近年はオンラインプラットフォームやSNS等のデジタル技術を活用し、より幅広い層からの意見を集める取組もあります。例えば、鎌倉市では、市が運用している市



民参加型オンライン共創プラットフォーム「Liqid」を用いて、鎌倉の今後の歴史まちづくりについて意見・アイデアを募集し、「鎌倉市歴史的風致維持向上計画（第2期）」の策定に活用しています。

こうした各種調査や分析を実施する際は、大学のまちづくり分野の研究室などを巻き込むこともよいでしょう。大学との連携は、大学が強みとする調査・研究のノウハウを活かすことに加え、学生が地域のまちづくり活動に参画するきっかけにもなります。

長崎市がランドデザインを策定する際には、前述の協議会のメンバーが対象地区の現地視察を行い、歴史的建造物の保存・活用についての課題や、歴史的営みや活動の継承についての課題を整理しました。また、市民を対象とした来訪頻度やまちの評価、長崎来訪経験者を対象とした長崎市のイメージや訪問先についてアンケート調査を実施しました⁸。こうした調査も用いて、地域の歴史的資源についての課題を住民と観光客の双方の視点から整理しました（図表 41）。また、これらの資源と課題を地図上にマッピングして可視化することにも取り組みました（図表 42）。

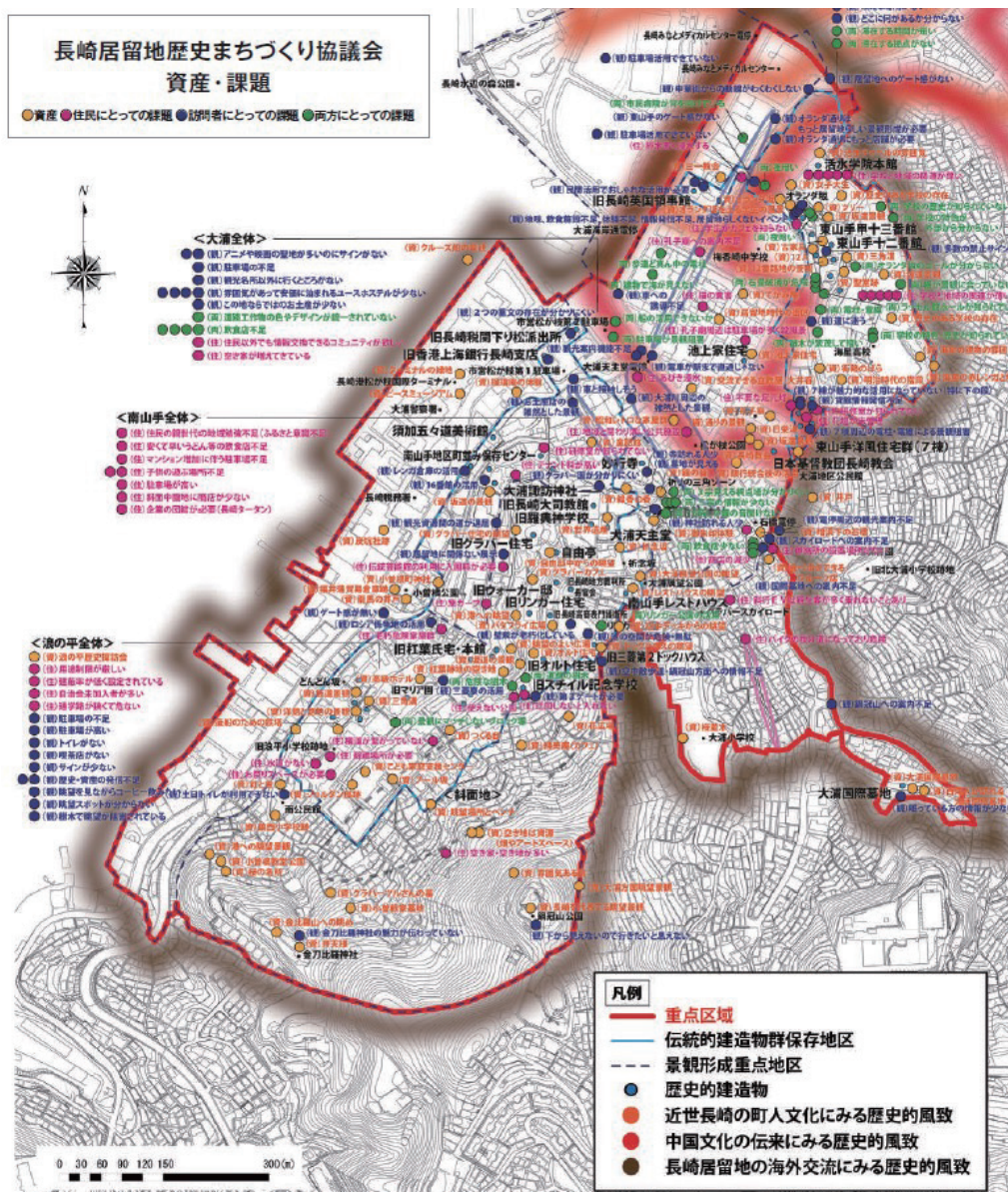
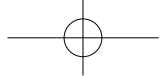
こちらもチェック

鎌倉市の事例の詳細については、Column 13 「神奈川県鎌倉市の歴史まちづくりにおけるオンラインプラットフォームの活用」をご参照ください。

	課題				
	資産	住民	観光客	両方	
東山手	全体		・歴史を知らない人は楽しめない	・潜在する拠点がない	
	みなとメディカルセンター周辺		・居留地へのゲート感がない		
	英国領事館周辺	・三一教会		・民間活用が必要	
	活水学院周辺	・オランダ坂を上る学生の風景	・排水が堰く浸水する	・東山手のゲート感がない	・学校の歴史・特色が分からない
	十二番館・十三番館周辺	・聖堂跡 ・十二番館の路地の景観	・学生がカフェを知らない	・情報発信不足 ・飲食施設・体験不足	・オランダ坂のゴールが分からない
	海星高校周辺	・海星高校の建物の雰囲気	・学校と地域の関連が薄い		・学校の特色・歴史が知られていない
	洋風住宅群周辺	・洋風住宅群		・活用不足	
大浦	全体		・空き家の増加	・名所以外に行く場所がない ・飲食店不足	
	池上家住宅・大浦電停周辺	・通りの景観 ・昭和レトロな家屋群	・駐車場が多く殺風景 ・あびき浸水	・観光案内機能が不足 ・土産店の雑然とした景観 ・海が見えない	
	石橋電停周辺	・暗渠下の石橋	・商店の減少	・観光案内機能が不足	・飲食店不足
	松が枝国際ターミナル周辺	・クルーズ船の景観 ・ターミナルの緑地			
	祈りの三角ゾーン周辺	・線香の香り		・寺と神社に人が少ない	・三宗の情報が不足している
	大浦国際墓地周辺	・西洋人が訪れる国際墓地		・鍋冠山への案内が不足	

図表 41. 「長崎居留地歴まちランドデザイン」における歴史的資産と課題の整理

8 長崎市が実施した各種調査の結果の概要は、「長崎居留地歴まちランドデザイン」の「資料編」に掲載されています。



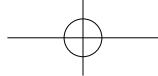
図表 42. 「長崎居留地歴史まちづくり」における歴史的資産と課題のマッピング

Step 3 地域のめざす姿やそのための取組を話し合う

基礎的・客観的な情報の収集と整理ができれば、地域の課題やめざす姿について話し合いを行います。この Step は、「005 初期段階の将来像をつくる」の Step 1 と同様ですので、具体的な内容についてはそちらを参照ください。初期段階の将来像をつくる際と同じように、ワークショップ形式で議論をする際には、まちづくりアドバイザー等の専門人材の巻き込みが効果的と考えられます。

ここがポイント！

話し合いに参加する人が多くなるほど、意見の集約が難しくなるため、少人数のグループでの話し合い・意見の集約を行ったうえで、各グループの案を全体で共有し、調整するようにしましょう。これによって、多様な意見が反映された、バランスの良いテーマの設定ができます。



Step 4 将来像をとりまとめる

この Step 4 で実施することは、「005 初期段階の将来像をつくる」の Step 2 と同じです。ここでは、長崎市のランドデザインがとりまとめた将来像を例として紹介します。

長崎市は、地域がめざす将来像をまとめる際に、将来像を簡潔に示す「キャッチコピー」の作成に取り組みました。キャッチコピーは、地域の思いや取組内容をたくさんの人に分かりやすく伝えるという効果があり、地域ならではの言葉や印象に残るフレーズを使うことで、活動への共感や参加のきっかけにもなります。キャッチコピーをつくることは、取組の大事な部分について、話し合いの参加者の中で考えをすり合わせることもつながります。長崎市が作成したキャッチコピーである、『営みとつながりが創る 新しい居留地物語 ～居留地から居住地へ～』には、『歴史を生かしたまちづくりを通じて、この地域が人々から選ばれる特別な居住地へと進化することで、未来に向かって新しい居留地の物語を育んでいきたい』という思いが込められています。

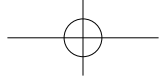
また長崎市は、将来像の実現に向けたタスク（達成すべき事項）として、5つの項目 - 「暮らし環境の充実」、「活動・営みの活発化と持続性の担保」、「地域資源の価値向上」、「地域ブランディング」、「地域特性を踏まえた土地利用」 - に整理しました。官民協働で歴史まちづくりに取り組み、持続可能な地域を実現するために、地域の人々の暮らしをまず大事にしつつ、地域の賑わいやビジネスをつくることも重要な方針として整理しました。

東山手・南山手区域が、長崎の歴史・個性を示すシンボルエリアとして地域内外に認知され、市民活動の舞台となり、来訪者との交流の場として生まれ変わるために

営みとつながりが創る 新しい居留地物語 ～居留地から居住地へ～

地域の宝である歴史的資源や景観資産は、先人たちの営みや交流によって形づくられ、現代にその価値を伝えています。その一方で、現代の人々の営みや交流もまた、未来の歴史となります。この歴史を生かしたまちづくりを通して、この地域が人々から選ばれる特別な居住地へと進化することで、未来に向かって新しい居留地の物語を育んでいきたいという思いが込められています。

図表 43. 「長崎居留地歴まちランドデザイン」の目指す将来像

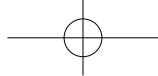


図表 44. 「長崎居留地歴まちランドデザイン」における将来像の実現に向けたタスク

長崎市の歴まちランドデザインは、将来像の実現に向けた5つのタスク（達成すべき事項）について、タスクごとに対応方針と主な施策を整理しています。例えば、「タスク1：暮らし環境の充実」は、「時代のニーズに対応した暮らしの実現と快適性・利便性の向上」という方針を設定し、具体的な施策例として「住環境の整備」と「移住・定住の促進」を掲げています。

タスク1：暮らし環境の充実	
対応方針1：時代のニーズに対応した暮らしの実現と快適性・利便性の向上	
地域における暮らしの安全性・快適性・利便性を向上させるとともに、地域活動や歴史文化を継承する担い手を増やす。	
[1-1]住環境の整備	安全・安心で快適な暮らしを実現するための環境整備に取り組む。
[1-2]移住・定住の促進	時代のニーズに対応する環境を整備し、移住・定住人口を増やす。
タスク2：活動・営みの活発化と持続性の担保	
対応方針2：まちづくり活動や地域経済活動の活発化	
多様な目的で活動・来訪する市内外の人々にとって魅力あるスポットやコンテンツを創出し、来訪者の増加による地域経済の活性化を目指すとともに、地域と人、人と人をつなぐ場や機会を増やす。	
[2-1]地域コミュニティが一体となった人づくり	様々な人が地域に関わり、楽しく継続的に地域活動に参画できる仕組みを整える。
[2-2]交流・消費の仕組みの創出	地域の特長を生かした魅力的な交流・消費スポットや体験コンテンツ、イベント等を創出し、新たな経済効果を生み出す。

図表 45. 「長崎居留地歴まちランドデザイン」における対応方針・施策の具体例



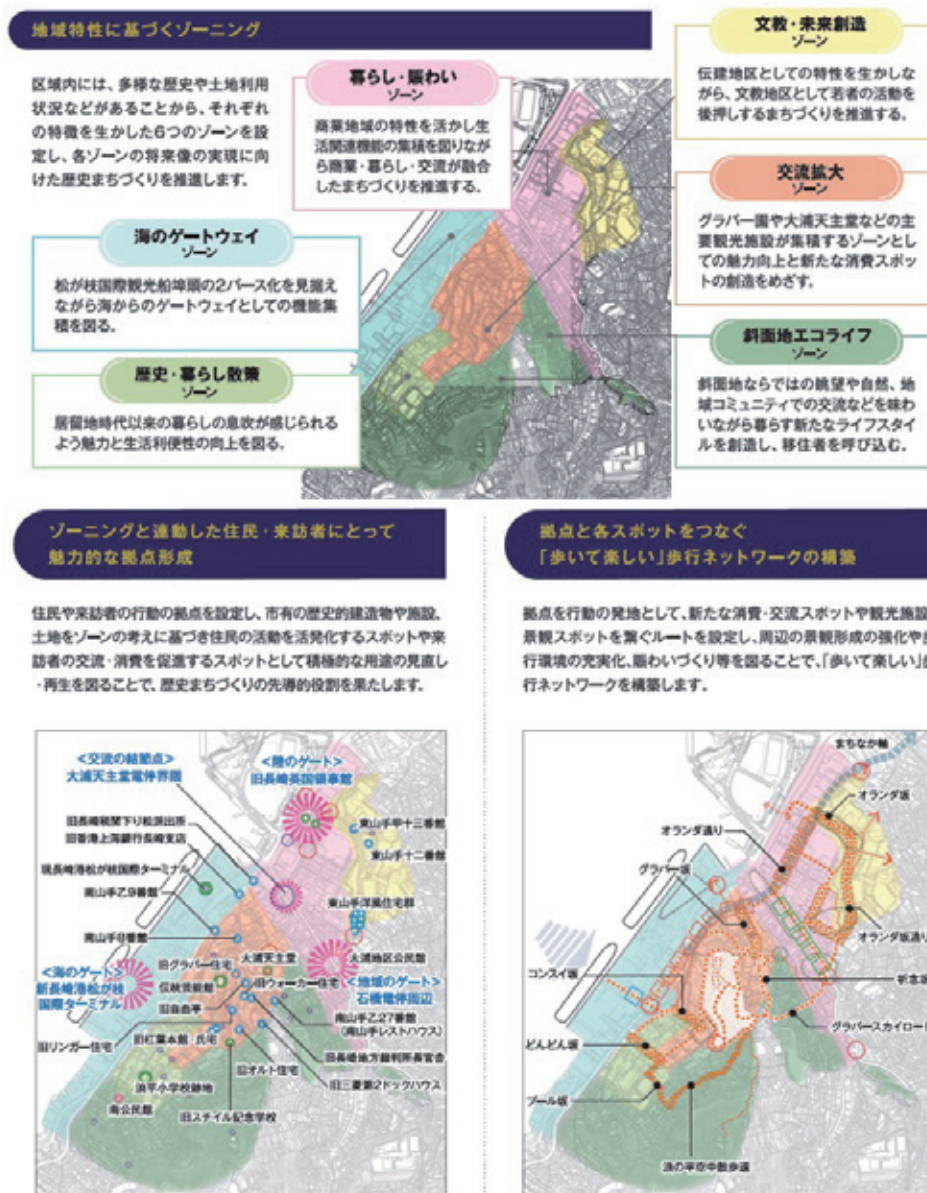
ここがポイント！

将来像をまとめる時は、結論を出せない、決めきれないという場合もあります。そうした状況への対策として、いつまでに決めるという期限を設定して、話し合うことも大切です。将来像に唯一の正解はなく、後から見直しや変更もできることをみんなで共有したうえで話し合いましょう。

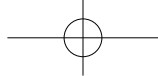
複数の街区や地区を対象とする将来像では、対象地域のゾーニングも考えてみましょう。ゾーニングは、対象地域を地域の特性に基づいて、いくつかのゾーン（エリア）に分けて分けし、目指す方向性を示すものです。あくまで便宜的な分けであり、機械的に境界線を引くことが目的ではありません。ゾーニングを決める際は、各ゾーンが必ずしも排他的である必要はなく、2つのゾーンの性質が重なる部分があっても問題ありません。また、ゾーニングは都市の立地適正化計画などの上位計画と整合性をとるようにしましょう。ゾーニングを決めることで、エリアごとの役割分担やめざす方向性がわかりやすくなり、住民や関係者間で共有しやすくなります。

ゾーニングを考える際のポイントとして、地域のなかで特に大切な「拠点」と、それらを結ぶ「ネットワーク（経路）」を整理してみましょう。拠点とは、例えば歴史的建造物や公共施設、公園など、その地域の中心となる場所や、まちづくりの核となるスポットを指します。拠点を明確にすることで、どのエリアで何を重点的に進めるべきか、優先順位がわかりやすくなります。この後に、事業や活動を具体的にする際にも計画を立てやすくなります。一方、ネットワークとは、拠点同士や各ゾーンをつなぐ道路、公共交通、歩行者空間など、人やモノの流れを生み出す経路です。拠点間の連携や地域の回遊性を高めることも考えて、ネットワークを整理してみましょう。

長崎市のランドデザインでは、エリア内に多様な歴史や土地利用状況などがあることから、それぞれの地域特性に基づいて6つのゾーンを設定しました。



図表 46. 「長崎居留地歴史まちランドデザイン」におけるゾーニング



長崎市のランドデザインでは、ゾーニングで設定した各ゾーンについて将来像を設定し、取組の具体例を整理しています。

Foreign
Settlement

各ゾーンの取組み 1

暮らし・賑わいゾーン

ゾーンの将来像

旧長崎英国領事館は観光の拠点として居留地の魅力や情報に充分に触れることができるとともに、オランダ通りや石橋電停周辺には魅力的な店舗が集積するなど高い利便性を発揮し、多様な来訪者や地域住民、学生、会社員等の多くの人で賑わっています。

旧長崎英国領事館（陸のゲート）
観光案内や情報発信・展示機能、物販・飲食等の多様な機能が集積した地域活性化・交流機能を持つ拠点として活用します。



取組みの具体例

対応方針1 時代のニーズに対応した暮らしの実現と快適性・利便性の向上

■ 1-1 住環境の整備

①大浦川周辺の浸水被害や老朽家屋への対策

対応方針2 まちづくり活動や地域経済活動の活発化

■ 2-1 地域コミュニティが一体となった人づくり

②大浦くんちの担い手の育成
③学生の賑わいづくりへの積極的な参加を促す仕組みづくり
④常盤・出島地区の企業との連携の促進

対応方針3 歴史的資源や景観資産等の地域資源の保全と活用

■ 3-1 歴史的建造物等の魅力的な活用による保存

⑩旧長崎英国領事館（陸のゲート）
・観光案内やガイドの拠点などの来訪者のゲートウェイ機能
・重要文化財建造物の魅力や歴史を伝える情報発信機能
・当時の領事の仕事や生活を追体験できる展示機能
・区域全体の歴史文化や芸術等の情報発信機能
・魅力的な物販・飲食やワークスペース等の多様な機能が集積した地域活性化・交流拠点機能
・英国との国際交流の歴史を生かしたコンテンツの創出

⑪池上家住宅（歴史的風致形成建造物指定候補）
・歴史的風致形成建造物の指定の検討

⑫日本基督教団長崎教会（歴史的風致形成建造物指定候補）
・歴史的風致形成建造物の指定の検討

Chapter
3

地域がめざす将来像を描く

図表 47. 「長崎居留地歴まちランドデザイン」における「暮らし・賑わいゾーン」の将来像と取組の具体例

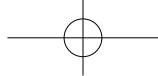
ここがポイント！

複数の街区や地区を対象とする場合は、各ゾーン（エリア）でめざす方向性を整理してみましょう。ゾーニングの設定方法がわからない時は、特に積極的な活用や整備に取り組む拠点（歴史的資源や景観スポットなど）を選んでみましょう。

77

最終_景観歴史まちづくり冊子.indb 77

2026/04/30 11:12



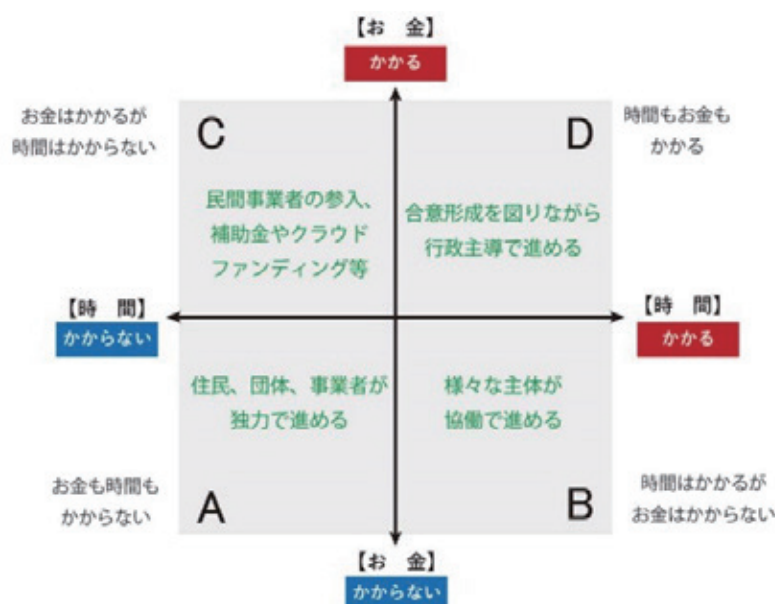
Step 5 施策の取組方針（誰がどのように取り組むか）を決める

最後の Step として、グランドデザインで整理した施策について、施策の特性を分類したうえで、取組方針（誰がどのように取り組むか）を決めます。

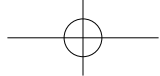
取組方針を決める方法には、様々なものがありますが、ここでは長崎市がグランドデザインをつくる際に用いた方法を紹介します。その方法は、施策に影響を与える「時間」と「お金」という2つの要素をかけあわせて、施策の特性を4つの分類（4象限）に整理します。4分類（4象限）は、「時間もお金もかからない（分類 A）」、「時間はかかるが、お金はかからない（分類 B）」、「お金はかかるが、時間はかからない（分類 C）」、「時間もお金もかかる（分類 D）」です。これらの分類に応じて、施策を誰が、どのように進めるかを決めます。例えば、時間もお金もかからない施策（分類 A）は、住民、地域の団体、事業者等がそれぞれ進めていく施策と整理できるでしょう。分類 A～分類 D をそれぞれどのように取組んでいくかについては、図表 48 と図表 49 のとおりです。

施策の特性	施策の取組方針
分類 A：時間もお金もかからない	⇒ 住民、団体、事業者が独力で進める
分類 B：時間はかかるが、お金はかからない	⇒ 様々な主体が協働で進める
分類 C：お金はかかるが、時間はかからない	⇒ 民間事業者の参入、補助金やクラウドファンディング等
分類 D：時間もお金もかかる	⇒ 合意形成を図りながら、行政主導で進める

図表 48. 施策の特性と特性に基づく取組方針の関係

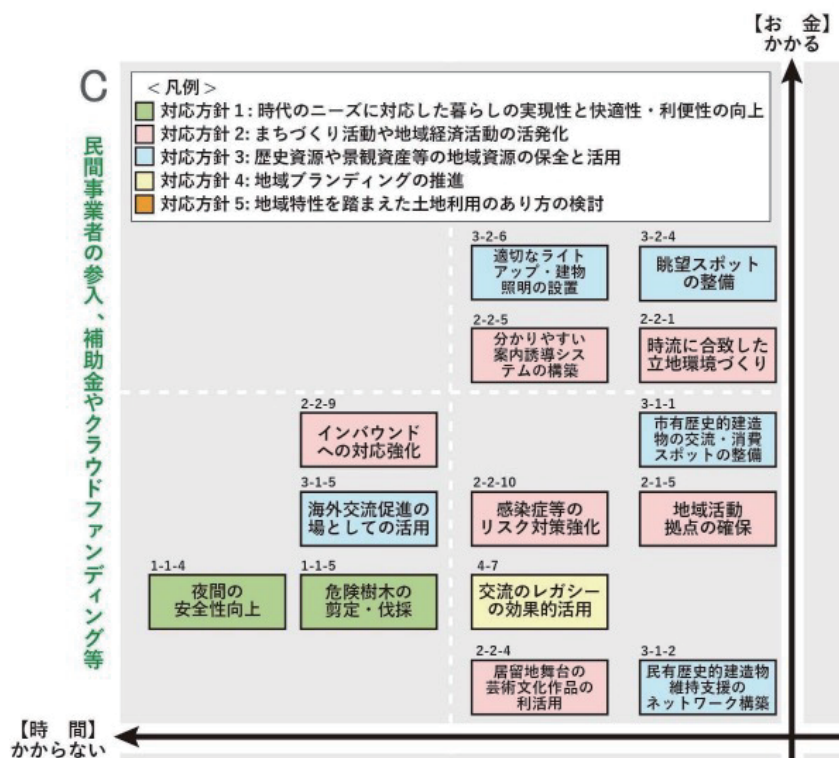


図表 49. 施策の特性と取組方針を整理するフレームワーク



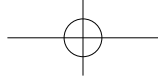
この4象限で整理することで、施策に取り組む順番を決めることもできます。分類Aや分類Bの施策は、比較的短期的に取り組む、分類Cや分類Dの施策は中・長期的に取り組む施策となります。

長崎市がこの4分類(4象限)を用いて施策の取組方針を整理した例として、「分類C:お金はかかるが、時間はかからない」の施策の例を示します。



図表 50. 「長崎居留地歴まちアクションプラン」における施策の分類例

長崎市は、施策の分類A、分類B、分類C、分類Dの順に取り組むとし、分類Aや分類Bの施策は直近1～3年程度、分類Cや分類Dは4年後からそれ以降に実施する施策と整理しました。長崎市のランドデザインにおける施策一覧を以下に示します。



周辺状況		●R3 出島メッセ閉業 ●R4 西九州新幹線開業 ●R6 長崎スタジアムシティ完成		
時期		短期 (R4~R6)		
課題の分類		A お金も時間もかからない	B お金はかからないが時間はかかる	
対 方 針	時代のニーズに対応した暮らしの実現性と快適性・利便性の向上		1-1-1 空家・空地の利活用強化	
			1-1-6 利便性向上の立地環境づくり	
			1-2-1 多拠点移住の環境整備	
			1-2-2 移住者と空家のマッチング	
	まちづくり活動や地域経済活動の活発化	2-1-1	歴史を学ぶ環境や機会の創出	2-1-2 地域内外のコミュニティ醸成
		2-2-2	歴史的建造物の連携による経済波及効果の創出	2-1-3 地域活動参加の仕組みづくり
		2-2-7	隣接地区との連携強化	2-1-4 関係者連携の体制づくり
		2-2-8	松ヶ枝地区開発との連携強化	2-2-3 歴史文化を生かしたコンテンツ創出
	歴史資源や景観資産等の地域資源の保全と活用	3-1-4	海外交流の歴史文化の発信	
		3-1-6	集客施設と連携した活用促進	
		3-1-7	歴史的建造物の活用実験と検証	
地域ブランディングの推進	4-2	キャッチコピーの構築と発信・活用	4-1 歴史を生かしたシビックプライドの醸成	
	4-3	地域情報の一元化	4-5 魅力的な住環境情報の発信	
	4-4	SNSを活用した速やかな情報発信		
	4-6	まちづくり活動の情報発信		
地域特性を踏まえた土地利用のあり方検討			5-1 建物用途制限の緩和	
			5-2 住環境・景観への悪影響を抑える措置の検討	
			5-3 建物更新を促進する制度の見直し・活用	

図表 51. 「長崎居留地歴まちアクションプラン」における施策一覧（一部抜粋）



ここがポイント！

ランドデザインで整理した施策をより具体的なアクションへと落とししていくために、施策の取組方針（誰が、どのように取り組んでいくか）を決めます。施策の取組主体や優先度を定めるうえで、「時間」と「お金」を軸とした4象限の分類を活用してみましょう。

Column 13

神奈川県鎌倉市の歴史まちづくりにおけるオンラインプラットフォームの活用

鎌倉市の市民参加型オンライン共創プラットフォームの概要

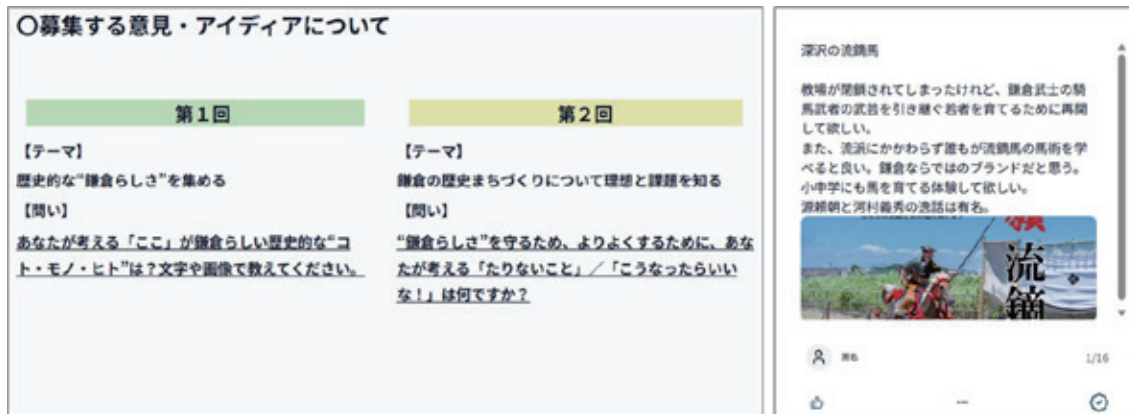
鎌倉市では、政策形成過程で幅広い市民の参画を可能にするため、令和4年11月より「市民参加型共創プラットフォーム」を導入しています。市民参加型共創プラットフォームとは、対面で行われる従来の市民対話やワークショップに、オンラインのプラットフォームを組み合わせ、政策形成過程に幅広い市民の意見を反映させるための仕組みです。

歴史まちづくりにおけるオンライン共創プラットフォームの活用

鎌倉市は、総合計画の策定や新庁舎の整備等、市の様々な計画策定や事業実施についてこのオンラインプラットフォームで意見やアイデアの募集を行っており、歴史まちづくりでも活用しています。

具体的には、令和8年度～令和17年度を計画期間とする「鎌倉市歴史的風致維持向上計画（第2期）」の策定において、「歴史的な“鎌倉らしさ”を集める」ことや「鎌倉の歴史まちづくりについて理想と課題を知る」ことをテーマに問いを設定し、同プラットフォームで市民に広く意見・アイデアを募集しています。

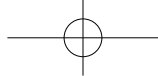
こうしたオンラインプラットフォームの活用は、従来よりも幅広い層から意見を収集するだけでなく、地図上での情報（意見・アイデア等）のマッピング、またテキスト分析により、頻出キーワードの抽出やポジティブ意見とネガティブ意見の分類ができるなど、より効率的で効果的な計画策定につながる事が期待されます。



(左) 鎌倉市の市民参加型オンライン共創プラットフォームでの意見・アイデア募集

(右) 第1回募集における投稿例

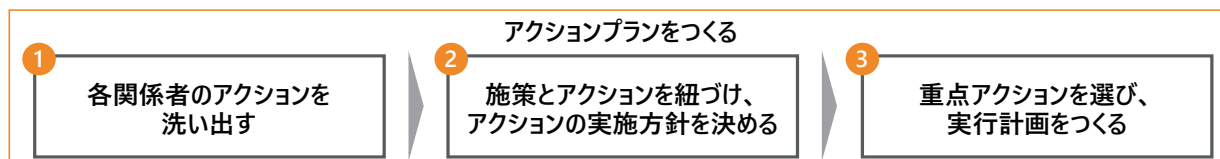
出典：鎌倉市「市民参加型共創プラットフォーム」



3. アクションプランの策定プロセス

アクションプランは、ランドデザインで定めた施策を具体的に実行していくために、誰が、何を、いつ実施するかを決めて、実行計画として整理したものです。アクションプランの策定プロセスを、以下の3つの Step で説明します。

- Step 1 各関係者のアクションを洗い出す
- Step 2 ランドデザインで整理した施策とアクションを紐づけ、アクションの実施方針を決める
- Step 3 重点アクションを選び、実行計画をつくる



図表 52. アクションプランの作成プロセスの概要

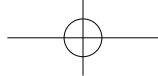
Step 1 各関係者のアクションを洗い出す

これまで景観・歴史まちづくりに一定期間取り組んでいる地域では、新しく将来像をつくる場合も、その時点で取り組んでいる既存のアクション（事業、活動等）があると考えられます。そのため、そうした既存のアクションを棚卸したうえで、新しく実施すべきアクションを検討しましょう。地域の様々な関係者が取り組んでいる事業や活動を洗い出し、集約します。

長崎市のアクションプランでは、現在実施している、または今後実施する予定の事業や取組を、実施主体ごとに整理し、一覧化しています。以下に、行政機関の事業・取組の一覧を例として示します。

事業・取組み	実施主体	備考
旧北大浦小学校跡地の広場整備	市(資産経営課)	令和6年度整備完了
老朽危険空き家対策事業	市(建築指導課)	
特定空家等除却費補助金	市(建築指導課)	
旧浪平小学校跡地の広場整備	市(まちなか事業推進室、資産経営課、南公民館等)、浪の平まちづくり協議会	令和7年度整備完了
大浦川周辺の浸水被害対策	市(都市計画課等)	
松が枝周辺地区整備構想の策定	県(都市政策課・港湾課)、市(都市計画課)	
旅客船ターミナルエントランス広場整備	市(都市計画課)	
東山手甲十三番館ワークスペース社会実験	市(長崎創生推進室)	Wi-Fi環境を整備
のりあいタクシーの運行	市(公共交通対策室)	北大浦地区

図表 53. 「長崎居留地歴史まちアクションプラン」の行政機関の事業・取組（一部抜粋）



Step 2 施策とアクションを紐づけ、アクションの実施方針を決める

Step 2 では、前述の Step 1 で収集・整理したアクションに対して実施方針を決めます。

まず、各関係者から集約した既存のアクションを、ランドデザインで整理した施策と紐づけます。この際に、各施策に求められるアクションも検討し、既存のアクションに加えて必要となるものがあれば、新規アクションとして追加していきます。

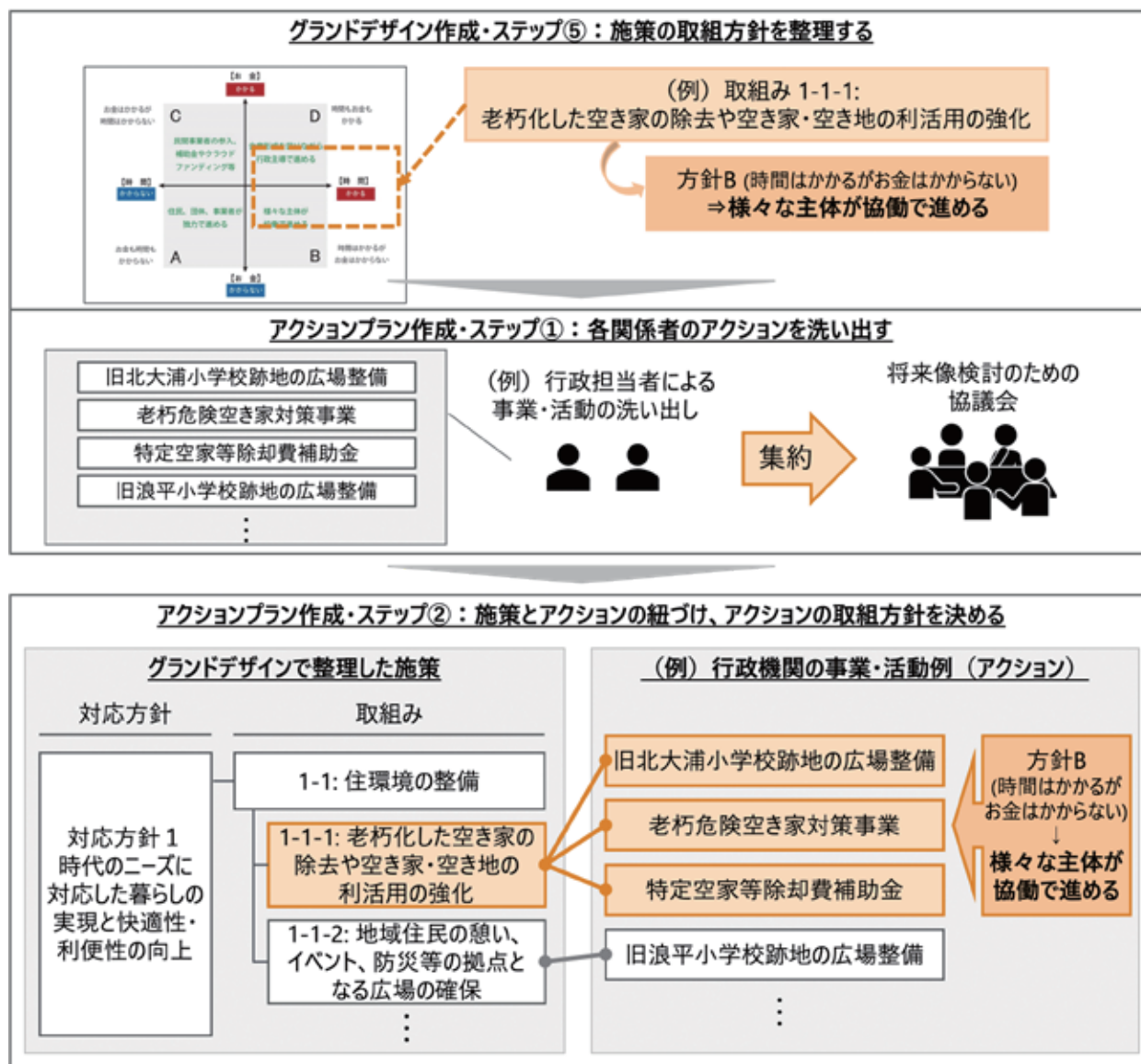
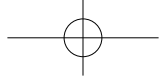
ランドデザイン作成の Step 5 において、各施策に取組方針を定めているため、アクションを施策と紐づけることで、アクションの実施方針も自ずと決めることができます。

長崎市のアクションプランにおける行政の事業・取組を例として、アクションと施策の紐づけの例を示します。

事業・取組み	実施主体	備考	対応課題
旧北大浦小学校跡地の広場整備	市(資産経営課)	令和6年度整備完了	1-1-1
老朽危険空き家対策事業	市(建築指導課)		1-1-1
特定空家等除却費補助金	市(建築指導課)		1-1-1
旧浪平小学校跡地の広場整備	市(まちなか事業推進室、資産経営課、南公民館等)、浪の平まちづくり協議会	令和7年度整備完了	1-1-2
大浦川周辺の浸水被害対策	市(都市計画課等)		1-1-3
松が枝周辺地区整備構想の策定	県(都市政策課・港湾課)、市(都市計画課)		1-1-6 2-2-8
旅客船ターミナルエントランス広場整備	市(都市計画課)		1-1-6 2-2-8
東山手甲十三番館ワークスペース社会実験	市(長崎創生推進室)	Wi-Fi環境を整備	1-1-2
のりあいタクシーの運行	市(公共交通対策室)	北大浦地区	1-1-7

図表 54. 「長崎居留地歴まちアクションプラン」における行政機関の事業・取組と、「長崎居留地歴まちランドデザイン」で整理した取組施策(対応課題)の紐づけ
(図中の赤枠部分)

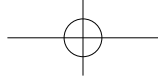
ここで、ランドデザイン作成の Step 5「ランドデザインで定めた施策の取組方針を整理する」から、アクションプラン作成の Step 1「各関係者のアクションを洗い出す」、Step 2「施策とアクションを紐づけ、アクションの実施方針を決める」までのプロセスのおさらいとして、一連の流れを簡易的に整理した図を以下に示します。



図表 55. 施策の取組方針の整理からアクションの取組方針を決めるプロセス (イメージ)

ここがポイント!

グランドデザインをつくる際に整理した施策の中には、アクションを紐づけることができない施策 (どのアクションも紐づかない施策) がある場合も想定されます。そのような施策は、当面の間は具体的な実行計画は作りませんが、アクションプランを見直す際に、施策とアクションの対応関係も定期的に見直してみましょう。



Step 3 重点アクションを選び、実行計画をつくる

最後の Step として、アクションを実施していくための仕組み作りを行います。

第一に、アクションの中から特に注力して進めていくべきアクション（重点アクション）を選びます。Step 1 から Step 2 にかけて整理したアクションは多岐に渡ることが想定されるため、すべてのアクションの進捗状況を詳細に把握することは多大な労力がかかります。また、アクションの中には必ずしも関係者全員の連携を必要としないものもあり、そうしたアクションを逐一確認する必要性は低いと考えられます。そこで、重点アクションを選ぶ基準を設定したうえで、それに当てはまるアクションを選びます。重点アクションを選ぶ基準は、地域で調整することになりますが、多様な関係者の連携の必要性や、アクションが及ぼす影響や効果の大きさなどが選定の理由として考えられます。

長崎市のアクションプランは、「懸案となっているもの」や「事業効果が高いもの」などの選定基準を設定し、重点アクションを選びました。

- 重点アクションの選定基準

 - 懸案となっているもの
 - 事業効果が高いもの
 - 各主体の連携により推進されるもの
 - 協議会が主となって推進するもの
 - 影響が大きい公共事業

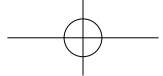
図表 56. 「長崎居留地歴まちアクションプラン」における重点アクションの選定基準



ここがポイント！

重点アクションを選ぶ際は、選定基準を設定して総合的に判断します。判断に迷う場合は、地域の関係者が協力しないと進まないアクション、取組の結果が地域の関係者に影響するアクションを選ぶようにしましょう。

ここで長崎市のアクションプランの重点アクションの例を紹介します。行政機関の事業・取組のうち、「旧北大浦小学校跡地の広場整備」や「旧浪平小学校跡地の広場整備」などの「旧小学校跡地活用」を重点アクションとして選定しました。このアクションは、施策の1つである「1-1-1 老朽化した空き家の除去や空き家・空き地の利活用の強化」に紐づくアクションです。施策の取組方針は「分類B：時間はかかるが、お金はかからない」に分類されているため、アクションの実施方針も「様々な主体が協働で進める」となります。



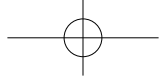
重点	事業・取組み	実施主体	備考	対応課題
○	旧北大浦小学校跡地の広場整備	市(資産経営課)	令和6年度整備完了	1-1-1
-	老朽危険空き家対策事業	市(建築指導課)		1-1-1
-	特定空家等除却費補助金	市(建築指導課)		1-1-1
○	旧浪平小学校跡地の広場整備	市(まちなか事業推進室、資産経営課、南公民館等)、浪の平まちづくり協議会	令和7年度整備完了	1-1-2
○	大浦川周辺の浸水被害対策	市(都市計画課等)		1-1-3
○	松が枝周辺地区整備構想の策定	県(都市政策課・港湾課)、市(都市計画課)		1-1-6 2-2-8
○	旅客船ターミナルエントランス広場整備	市(都市計画課)		1-1-6 2-2-8
○	東山手甲十三番館ワークスペース社会実験	市(長崎創生推進室)	Wi-Fi環境を整備	1-1-2
-	のりあいタクシーの運行	市(公共交通対策室)	北大浦地区	1-1-7

図表 57. 「長崎居留地歴まちアクションプラン」における行政機関の事業・取組における重点アクションの選定状況(図中の赤枠部分)

長崎市のアクションプランは、選定した重点アクションを整理し、12項目に集約しています。

重点アクション	実施主体	時 期								
		以前	R4	5	6	7	8	9	10	11
対応方針1：時代のニーズに対応した暮らしの実現と快適性・利便性の向上										
1-1：住環境の整備										
①旧小学校跡地活用	長崎市									
②大浦川周辺環境整備	長崎市									
③松が枝国際観光船埠頭の2パース化と周辺地区の整備	国、長崎県、長崎市等									
1-2：移住・定住の促進										
④斜面地移住・定住促進	公益活動団体等									
対応方針2：まちづくり活動や地域経済活動の活発化										
2-1：地域コミュニティが一体となった人づくり										
⑤ふるさと教育	教育機関、長崎市等									
2-2：交流・消費の仕組みの創出										
⑥コンテンツ創造・連携強化	事業者等									
⑦賑わい形成	事業者等									
対応方針3：歴史的資源や景観資産等の地域資源の保全と活用										
3-1：歴史的建造物等の魅力的な活用による保存										
⑧洋館等活用	長崎市等									
3-2：総合的で細やかな景観形成										
⑨景観まちづくり	長崎市等									
対応方針4：地域ブランディングの推進										
⑩情報発信	協議会等									
⑪ナガサキタータン活用	協議会等									
対応方針5：地域特性を踏まえた土地利用のあり方の検討										
⑫歴史的風致維持向上地区計画等の導入	長崎市									

図表 58. 「長崎居留地歴まちアクションプラン」における重点アクション一覧



この Step の最後に、選定した重点アクションを推進していくために、誰が、どのようなスケジュールで実施するかを決め、それを工程表（ロードマップ）として整理します。

長崎市のアクションプランでは、選定した重点アクションについて、取組概要、実施主体、実施期間、効果、スケジュールを整理しています。以下に、重点アクションの1つである「旧小学校跡地活用」を例としてイメージを示します。

①旧小学校跡地活用		対応方針 1-1									
実施主体	①長崎市（まちなか事業推進室、資産経営課、南公民館等）、②浪の平まちづくり協議会、③（社福）長崎市社会福祉協議会										
期間	令和4年度～										
対応方針	[対応方針1]時代のニーズに対応した暮らしの実現と快適性・利便性の向上 [1-1]住環境の整備										
対応課題	[1-1-1] [1-1-2][1-1-7]										
支援事業名	街なみ環境整備事業（国）等										
概要	統廃合から10年以上が経過した2つの小学校跡地の活用について、ランドデザイン等を基に官民で協働して検討を行います。										
効果	[地域]生活利便性の向上、景観の価値向上、防災性の向上、イベント会場の確保 [来訪者]回遊性の向上、利便性の向上										
工 程	事業・取組み	以前	R4	5	6	7	8	9	10	11	主体
	旧浪平小学校跡地の広場整備	H20-	基本計画作成 測量設計	広場、便所整備工事 活用							①②
	大浦保育園の整備	H25-									①③
	オランダ坂児童クラブの整備	-									①③
	旧北大浦小学校跡地の広場整備	H20-	整備方針決定 測量設計	広場整備工事 活用							①

図表 59. 「長崎居留地歴まちアクションプラン」における重点アクションの工程表の例

アクションプランの策定後は、重点アクションを中心に実施状況を定期的に確認します。1年に1回程度、歴史まちづくり計画とあわせて、進捗状況の確認や内容見直しを行うとよいでしょう。通常の政策評価と同様に、こうした確認と見直しの作業を運用に位置付けて実施しましょう。

 ここがポイント！

アクションプランを実行に移していくために、1年1回程度は進捗状況の確認や内容見直しを行いましょう。アクションプランはつくってからがスタートです。



Column 14

ランドデザイン・アクションプランの策定を推進力とした地域再生

長崎居留地歴まちアクションプランにおける重点アクション

「長崎居留地歴まちランドデザイン」に基づいて策定された「長崎居留地歴まちアクションプラン」は、地域の住民や事業者等の多様な関係者のニーズを反映し、重点アクションを定めています。

そうした重点アクションの1つに、旧小学校跡地活用があります。対象エリアにおける小学校の統廃合に伴う跡地活用は、ランドデザイン・アクションプランの策定以前は、方針が決まらず長年の課題となっていました。地元自治会から跡地活用に関する要望書が複数回提出されるという経緯もありました。そうした背景を踏まえ、ランドデザインとアクションプランの策定時は、この課題が地元自治会の単独の整備要望から歴史まちづくり協議会での協議に引き上げられ、実際に「旧浪平小学校跡地の広場整備」等の事業が重点アクションとして位置づけられました。旧浪平小学校跡地広場整備事業は、重要伝統的建造物群保存地区内にある同小学校跡地を、防災機能を持った地域の拠点となる多目的広場等として整備する事業であり、令和8年の完成を目指して進められています。

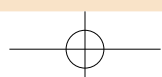


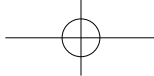
(左) 現在の旧浪平小学校の跡地の様子、(右) 整備のイメージ

長崎居留地歴まちアクションプランの策定の効果

旧小学校跡地の活用は、ランドデザインとアクションプランに位置付けられたことで、歴史まちづくり計画にも反映されました。このように、地域の長年の懸案事項であった課題が、地域の将来像において具体的なアクション（施策）として定義されることで、実効性を持ち、推進することに繋がっています。

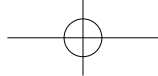
出典：長崎市「長崎居留地歴まちランドデザイン」（整備のイメージ、P.23）、「長崎居留地歴まちアクションプラン」（現在の旧浪平小学校の跡地の様子、P.15）





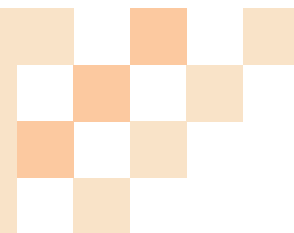
Chapter
3

地域がめざす将来像を描く



Chapter 4

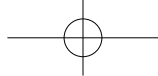
資金を生み出し循環させる



景観・歴史資源を活かしたまちづくりを進めるにあたり、多くの地域が直面する大きな課題の1つが「資金」の問題です。歴史的建造物の修理や活用には、建物の規模や状態にもよりますが、しばしば多額の費用が必要となります。しかし、民間の所有者や地域団体だけでは十分な資金を確保するのが難しい場合が多く、自治体の予算にも限りがあります。そのため、貴重な歴史的建造物が十分に修理されず、活用されないまま老朽化が進行してしまうケースも各地で見受けられます。加えて、修理や改修だけでなく、維持管理を継続的に行うための資金も必要となるため、単発の助成や寄付では長期的なまちづくりの実現は困難です。こうした悩みや課題は、まちづくりに取り組む全国の地域で共通してみられるものです。

本 Chapter では、自治体、NPO 法人などのまちづくり団体、歴史的建造物の所有者それぞれの観点を踏まえ、主に自治体職員を対象として、修理や改修に必要な費用の確保策や、持続的に建造物を維持管理していくための具体的な方策について解説します。また、民間資金の導入や、歴史的建造物を活用して収益を生み出す方法、地域コミュニティによる維持管理の仕組みづくりなど、持続可能なまちづくりをめざすための実践的なアプローチについても取り上げます。

この Chapter で示す情報や関連資料を参考に、まずは自分たちの地域や団体で対応可能なところから具体的な行動に移してみてください。小さな一歩でも、地域の歴史資源を守り育てることにつながります。持続可能で魅力的なまちづくりを実現するために、資金確保と維持管理の新しい仕組みづくりに取り組むことが、未来への大切な第一歩となるはずです。



Chapter 4 の全体像

歴史的建造物を維持していくためには、老朽化した箇所の修理や現代の生活様式に合わせるために改修を行うことが求められます。また、建物を適切に維持管理するためにもお金が必要であり、これら資金を確保することは歴史的建造物を維持したいと考えるすべての方にとって大きな課題です。

本 Chapter では、歴史的建造物を維持し活用していくために必要となる資金調達をテーマに、主に自治体を実施する歴史的建造物の修理や維持に必要な予算の確保方法や歴史的建造物の維持を促す環境づくりにおける考え方や手順をまとめています。



図表 60. Chapter 4 の全体像

007 歴史的建造物を活用して資金を稼ぐ・効果的な運営を行う

歴史的建造物の活用により、収益を上げたり運営方法を工夫したりすることで、建物を効率的・効果的に維持管理する方法について解説します。

008 地域の外から支援者を募り、必要費用を集める

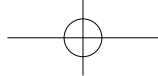
自治体の予算以外の外部資金としてふるさと納税、クラウドファンディング、企業版ふるさと納税、補助金の実施手順やポイント、事例について紹介します。

009 事業効果を示し、事業への理解を得る

景観・歴史まちづくりの取組を評価する際に活用できる一般的な評価手法について解説します。

010 民間活用を支援する

民間で歴史的建造物の修理や維持を行ってもらうために行政ができる支援策について紹介します。



007. 歴史的建造物の活用で資金を稼ぐ・効果的な運営を行う

概要

建物を適切に維持するためには老朽化した箇所の修理や改修を行う他にも、建物の保守点検や清掃、警備費用等の維持管理費用が必要となり、その費用は建物が存在する限り継続的に確保する必要があります。地域を特色づける歴史的建造物を有していても、ただ保存しておくだけでは維持費ばかりがかさみ、行政の負担になる可能性もあります。建物を維持するための費用を継続的に確保するには、建物の利活用により資金を稼ぐまたは維持管理を効率的に行うという視点が重要です。

本節では歴史的建造物の活用で資金を稼ぐ、また効率的・効果的な運営を行う方法や事例について解説します。

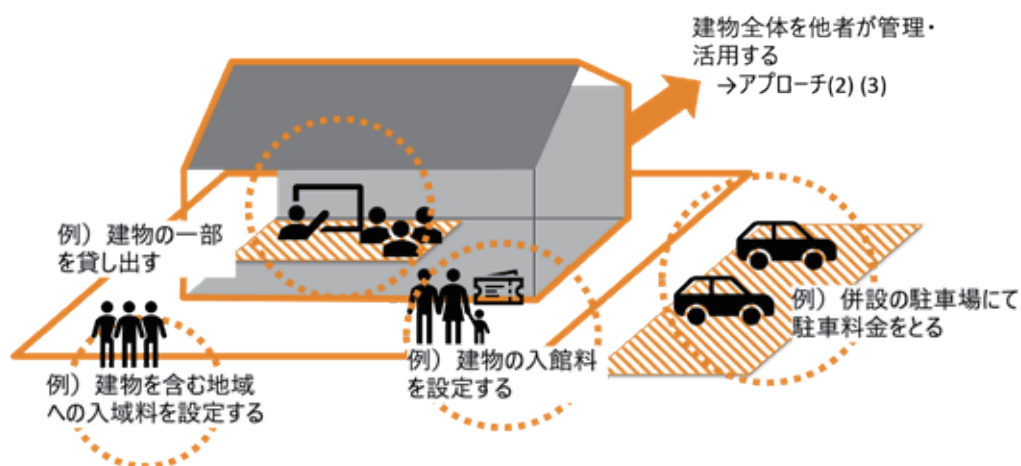
- (1) 建物を公開し、利用する人から利用料金等を徴収する
- (2) PPP/PFI 事業とし、民間のノウハウを活用する
- (3) 効率的・効果的な維持管理を検討する

アプローチ

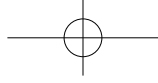
(1) 建物を公開し、利用する人から利用料金等を徴収する

歴史的建造物を維持し広く公開し、活用することは、地域における教育的効果や社会的価値の向上にも資する取組ですが、建物を維持するには費用がかかります。そのため、建物を利用する人から利用に関する料金を徴収し、維持管理に充てることは、持続的に歴史的建造物を維持していくために重要な視点です。

建物の入場料や展示物等の観覧料、建物の一時貸出、駐車場の使用料、地域への入域料などを設定し、それらで徴収した費用を維持管理費に充てることで建物を利用する人に維持管理にかかる費用を負担してもらうことができます。



図表 61. 建物を利用する人から利用に際し料金を徴収する例



【取組の留意点】

- a) 建物の利用に係る料金の導入については、料金導入の目的や利用用途を明確にすることが重要です。また、建物の維持管理にかかる費用を明確にすることも、どのように収益をあげるか検討する上で重要な情報となります。
- b) 利用料金を導入するには、施設の設置管理条例の制定や改正が必要となる場合があります。施設の種類に応じて料金設定に必要な手続きを確認します。
- c) 徴収した料金を維持管理費に活用するには、基金として積み立てることが運用上効率的です。



Column 15

静岡県伊豆の国市 入場料の徴収による保全費用の確保

伊豆の国市では世界遺産に登録された韮山反射炉について、その入場料の一部を基金に積み立て、反射炉本体の保全に備えるとともに、残りを施設の維持管理費用に充てています。また、地域内の他の歴史的建造物との共通入場券をつくることで、両施設への来訪者数を増やす工夫を行っています。

韮山反射炉の概要

韮山反射炉は、江戸時代末期に欧米諸国の植民地化や開国要請に対抗して日本（江戸）を守るため、時の韮山代官・江川太郎左衛門英龍が幕府に進言して築いた大砲鑄造炉です。平成 27 年 7 月、韮山反射炉は「明治日本の産業革命遺産」として世界遺産に登録されました。



韮山反射炉

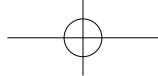
入場料の徴収と保全費用としての活用

市が管理する史跡韮山反射炉は、「韮山反射炉等の管理及び観覧料に関する条例」にて、市民以外の観覧者に対する観覧料の納付について規定しています。また、「韮山反射炉保全基金」を設置し、観覧料を基金に積み立て、文化財の保全費用に充てています。

共通入場券による他施設の来訪者数の増加

市内には韮山反射炉の建設を指揮した江川太郎左衛門の住居である江川邸が現存しています。韮山反射炉と江川邸の両方を訪れることにより、文化財の価値や人物の功績をより深く理解できますが、江川邸への来訪者はもとより少なく、韮山反射炉が世界遺産になったことでその偏りはさらに大きくなっています。市では、江川太郎左衛門の認知度向上と韮山反射炉を中心とした市内観光の振興を目指し、単独の入場券よりお得な共通入場券の販売を開始し、その結果、江川邸の来訪者数の増加につながりました。

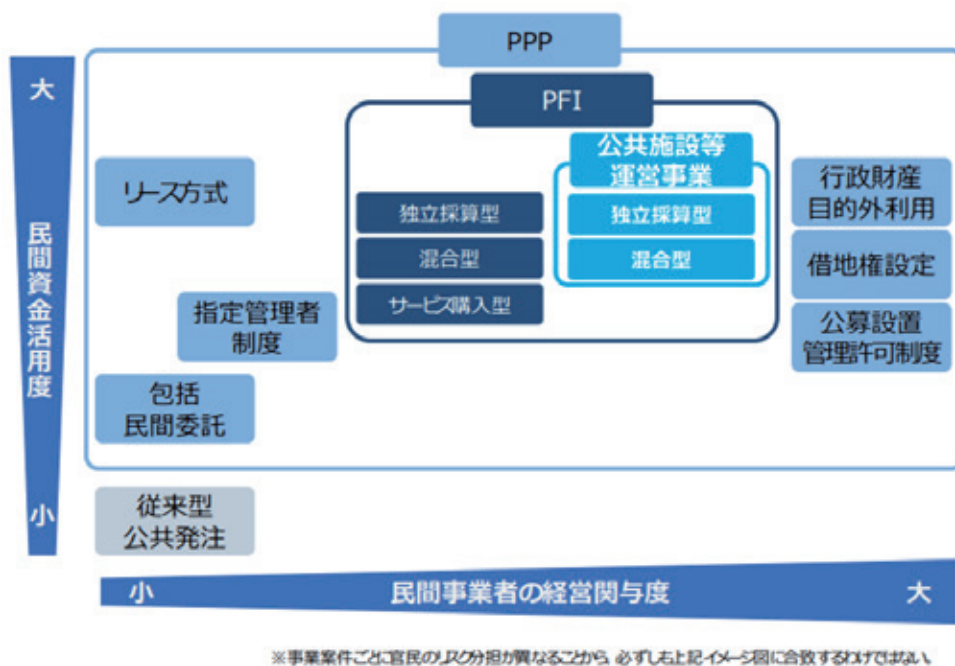
出典：伊豆の国市HP、文化庁「文化財保護のための資金調達ハンドブック」、伊豆の国市観光協会



(2) PPP/PFI 事業とし、民間のノウハウを活用する

公共施設等の建設、維持管理、運営等を行政と民間が連携して行う事業手法を総称して PPP (Public Private Partnership) と呼び、民間の創意工夫や財政資金の効率的使用・業務の効率化等を目的として PPP 手法により歴史的建造物を活用している事例が多数あります。また、PPP の中でも、PFI 法 (民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律) に基づく公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、ノウハウを活用して行う事業を PFI 事業と呼びます。

自治体が所有する歴史的建造物等を民間の資金やノウハウを生かして利活用する際に、PPP/PFI 手法を活用することで民間事業者が維持管理や運営を行うことが可能です。



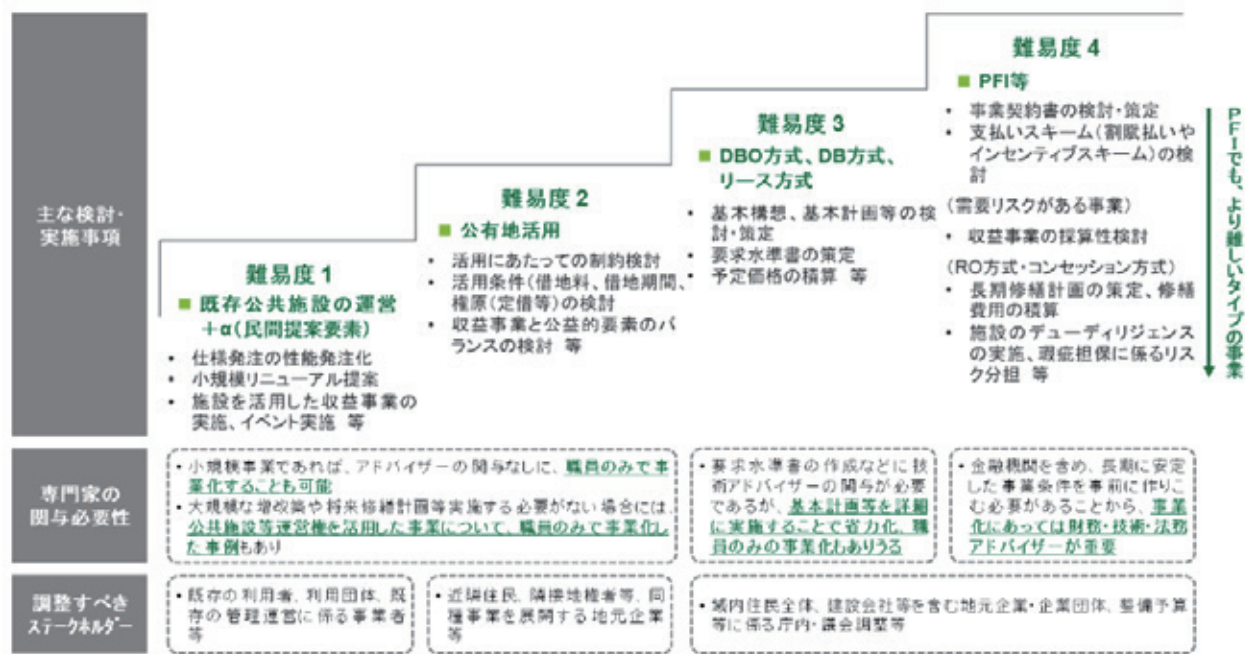
図表 62. PPP/PFI 事業の概要イメージ¹



ここがポイント！

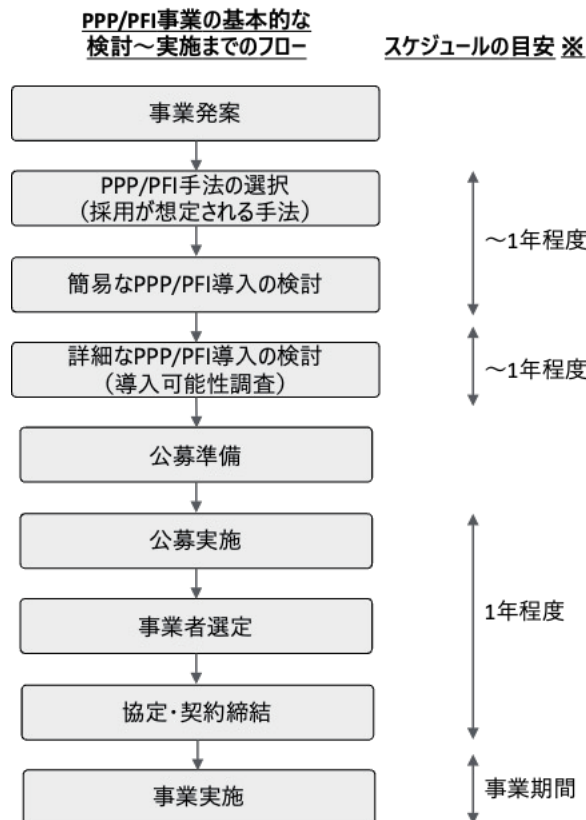
PPP/PFI 事業には、比較的实施が容易なものから、自治体職員だけで事業化することが難しいものまで幅広い手法があります。手法ごとの特徴や事業の内容を踏まえて、最適な手法を選択することが重要です。

1 出典：内閣府 PFI 事業の概要 (https://www8.cao.go.jp/pfi/pfi_jouhou/aboutpfi/pdf/pfijigyou_gaiyou.pdf) 2023 年 7 月



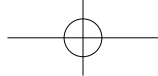
図表 63. 官民連携事業の事業種別の難易度のイメージ (専門家の関与必要性と調整すべきステークホルダーの観点から)²

PPP/PFI 手法による利活用を検討する場合の一般的な検討フローを以下に示します。



図表 64. PPP/PFI 事業の基本的な検討～実施までのフロー

2 国土交通省総合政策局「専門家派遣によるハンズオン支援」から得られた官民連携事業の具体化のポイント(令和7年4月)



PPP/PFI手法を活用することで、行政が所有する歴史的建造物について、民間事業者が施設の改修等も含めた利活用を担うことや10年、20年といった長期間にわたって運営を担ってもらうこと等が可能となります。

また、行政では実施が難しい収益事業や賑わい創出の工夫を民間が担うことが可能となり、建物の維持管理費用の削減やエリア価値の向上、住民サービスの向上等につながることを期待できます。一方で、PPP/PFI手法の導入には民間企業が収益をあげることが必要となるため、立地や建物の魅力等で事業性が見込まれないと実施が難しい場合があります。建物やエリアの集客力等を鑑みて、民間活用の導入可能性を確認することが重要です。

PPP/PFI手法の中でも比較的複雑さの少ない導入例として、例えば、指定管理者制度により民間のノウハウを活用して、自治体で管理運営を行っていた歴史的建造物の来場者数の増加や積極的な情報発信をめざすことが考えられます。

神奈川県足柄上郡開成町では、町営で管理していた江戸時代の古民家について、指定管理者制度の導入により、効率的な維持管理、地域の歴史文化や観光情報の積極的な発信・啓発活動等を行うことができ、来場者数の増加につながっています。



Column 16

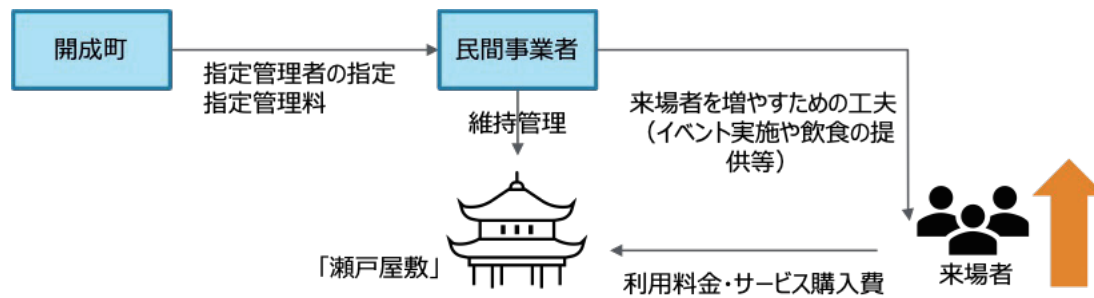
神奈川県足柄上郡開成町 古民家の指定管理

事業の概要

開成町は、江戸時代の古民家「瀬戸屋敷」を整備し、町営で運営・維持管理を行っていましたが、来場者増加を目的として、平成 29 年より官民連携の手法の 1 つである指定管理者制度を導入しました。

事業のスキーム

指定管理者制度を導入することで、従来は町で行ってきた運営・維持管理を民間事業者（株）オリエンタルコンサルタンツ）が担っています。民間事業者は町からの指定管理料の他、施設の利用料金や自主事業による収益を得られるように、行政では実施しにくいイベントや飲食事業等を行い、来場者の増加を目指します。



指定管理の導入による効果

指定管理の導入により敷地内のカフェや交流拠点施設の来訪者やイベント参加者のリピーターが増加しています。また、毎年多数訪れる外国人ツアー客への対応には、町内ボランティアも参加しており、国際的な交流の場にもなっています。

町では継続して指定管理を導入し、瀬戸屋敷及び地域の活性化に努めています。



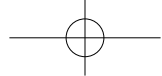
瀬戸屋敷の外観



瀬戸屋敷内の交流拠点施設

出典：神奈川県足柄上郡開成町 HP、あしがり郷「瀬戸屋敷」指定管理者募集要項





さらに、建物の改修等を行い、通常の建物と同様に歴史的建造物でも民間サービスを実施してもらうことも事業手法によっては可能となります。以下は賃貸借や PFI 事業により、歴史的建造物を利活用し、民間に運営を任せている事例です。

大阪府守口市にある旧徳永家住宅は、上級商人の間屋と伝えられ、守口宿の景観を今に伝える歴史的建造物です。建物を残すために市が取得した上で、定期建物賃貸借により民間事業者へ貸付け、地域コミュニティの核となるように複合施設として生まれ変わりました。民間事業者自らが施設を運営する収益で内装等の改修費や施設の管理運営を賄っており、市は民間事業者からの賃料を得られる他、施設の維持管理に係る費用が不要になりました。

岡山県津山市の城東地区は国の重要伝統的建造物群保存地区に選定されており、江戸期の商家の町並みが残っています。市では、地区内にある旧苅田家付属町家群を宿泊施設として生まれ変わらせ、PFI-コンセッション事業により民間事業者の独立採算で施設の管理運営がされています。市は 7400 万円の運営権対価を得ており、事業を通じて交流人口の増加や利用者数の増加等、地域の魅力向上にもつながっています。



ここがポイント！

歴史的建造物の改修には多額の費用が必要となる場合が多く、その費用確保が民間事業者の参入ハードルとなりやすいです。PPP/PFI 事業では、初期負担や運営リスクを行政が一部負担すること等により民間が事業に参入しやすい条件を検討することが重要です。



こちらもチェック

【PPP/PFI 事業に関する参考情報】

PPP/PFI 事業については、内閣府にて各種 PPP/PFI に関する解説や、ガイドライン・マニュアル、事例集等の情報提供を行っています。具体的な実施手法の検討においては、内閣府の HP もご参照ください。

⇒内閣府／PFI 入門編

https://www8.cao.go.jp/pfi/kouhou/pdf/pfinyuumon_kouhou.pdf

⇒内閣府／各種 PFI 情報

https://www8.cao.go.jp/pfi/pfi_jouhou/pfi_jouhou_index.html

また、小規模な官民連携事業により廃校等の空き施設や自治体が所有する古民家等の空き家の活用を行い地域課題の解決やエリア価値の向上につなげるスモールコンセッションについて、国土交通省がプラットフォームを設置し情報提供を行っていますのでご参照ください。

⇒国土交通省／スモールコンセッションプラットフォーム

<https://www.mlit.go.jp/smcn/index.html>

Column 17

大阪府守口市 旧徳永家住宅活用事業（定期建物賃貸借）

事業の概要

元は上級商人の間屋と言われる旧徳永家住宅は、豊臣秀吉によって淀川の左岸に築かれた、旧京街道（文禄堤）の上に位置し、往時の景観を今に残す歴史的資産として令和3年に守口市が取得しました。市では令和3年「第6次守口市総合基本計画」にて、文禄堤を地域の貴重な歴史資源として保存し積極的に活用する方針を定めており、「守口市駅北側エリアリノベーション戦略」の一環として、旧徳永家住宅を保存だけでなく、市民が日常的に訪れ地域コミュニティの核になる場として民間に建物を貸し出し活用することとして令和4年度に「守口市旧徳永家住宅活用基本計画」を策定しました。

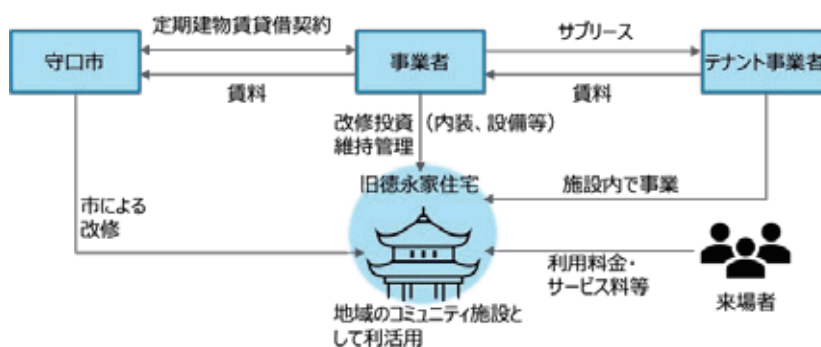


旧徳永家住宅「燈森（ともしり）」

本基本計画に基づき令和5年度に公募型プロポーザルで活用事業者を募集し、定期賃貸借により事業者に貸付られ、地域の交流拠点「燈森」として生まれ変わりました。改修工事の進捗に合わせ、令和7年4月からガレージ部分を部分活用し、7月から全体の活用事業を開始しました。テナント募集は4月から一部で行われ、9月にはガレージ部分でフラワーショップが営業を開始しています。また、活用事業の一環である市民貸農園「文禄ファーム」が10月から開始しています。

事業のスキーム

守口市は定期建物賃貸借契約により、建物を民間事業者へ貸付けることで、賃料収入を得ています。事業化にあたり市が建物の改修を行っており、事業者は契約に基づき建物の内装や設備等の改修や維持管理を担います。事業者は建物の一部をテナントに貸し出すサブリースにより、賃料を得る他、来場者から施設の利用料金等を得ることで、収益を確保します。



取組による効果

建物を民間に貸付けることで、民間の運営事業者の創意工夫によって恒常的に魅力的な活用が行われることを方針としており、全面開業前において複数回のイベントが開催され、子どもを含む多くの方が来場されています。

また、民間事業者ならではのリーシングのノウハウにより、施設のコンセプトとの親和性を重視した、さらなる価値の向上につながるテナント募集につながっています。

出典：守口市 HP、守口市「守口市旧徳永家住宅活用事業 基本計画」、守口市広報誌「私の守口」

Column 18

岡山県津山市 旧苅田家付属町家群を活用した施設の管理運営事業 (PFI- コンセッション事業)

事業の概要

津山市の城東地区は国の重要伝統的建造物群保存地区に選定されており、江戸期の商家の町並みが残っています。旧苅田家付属町家群は、保存地区内にある江戸時代後期に建てられた町家4棟であり、平成25年に市へ寄附された後、地区の観光拠点とするべく、市で改修計画を進めていました。平成29年に一棟貸しのホテルとする設計が完了し、管理運営は指定管理者制度を活用予定でしたが、平成30年に事業スキームの見直しが行われ、PFI-コンセッション方式により運営する方針が決まりました。

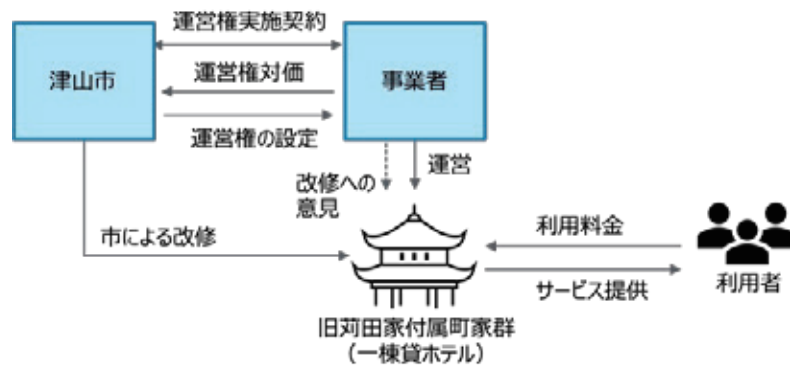


旧苅田家付属町家群の外観

平成31年に募集要項が公表され、同年3月に事業者選定、翌年1月に事業契約等が締結され、令和2年7月から事業が開始されています。

事業のスキーム

市で改修を行った旧苅田家付属町家群について、PFI法に基づき、民間事業者((株)HNA津山)に運営権を設定し、市はその対価として事業者から運営権対価を得ています。一般的に5年程度の事業期間である指定管理者制度と比べ、コンセッション方式は事業期間が10年以上となることが多く、利用料金も事業者側で比較的自由に設定できることから、民間事業者が長期的な運営戦略や投資計画を立てやすい特長があります。本事業でも運営権を得た事業者はホテルの運営を通じて収益を得る他、運営状況に応じて、施設の改修を行うことが可能です。



取組の効果

ホテルの運営は独立採算で行われており、市は運営に係る費用を負担していません。また、運営権の設定により、7400万円の運営権対価を得ています。民間事業者が運営に携わることで、付加価値の高い利活用が可能となり富裕層やインバウンド等の新たなターゲットへの遡及も期待できるようになりました。周辺飲食店との連携等、民民の取組により、エリア全体への波及効果も生まれています。

出典：国土交通省 PPP/PFI 事例集 (令和5年7月)、内閣府事例集、津山市 HP



(3) 効率的・効果的な維持管理方法を検討する

自治体の所有する歴史的建造物の維持管理や活用を、NPO 法人等の地域のまちづくり団体が業務委託や指定管理者制度により担う事例も多いです。地域のまちづくり団体が運営を担うことは、市民が地域の歴史や文化に深く関わることや、地域の魅力向上にもつながる取組です。また、これら業務を担うことによる対価はまちづくり団体の運営の安定化にもつながります。継続的な歴史的建造物の維持や関連施設の運営については、どのように持続させていくかという観点も重要であり、自治体だけでなく地域に関わる団体や事業者等と連携することで効率的・効果的に運営できる方策を検討することが重要です。

「³浜崎しっちょる会」は、商人の町として廻船業や水産業で栄えた萩市浜崎地区の町並みや産業の魅力を発信しようと平成 10 年に発足した地域団体で、地域の歴史的建造物や工芸品等の展示や地域住民の交流イベントの開催を行っています。浜崎地区は平成 13 年に国の重要伝統的建造物群保存地区の選定を受けており、地区内の伝統的建造物の保存修理が行われてきました。このうち、市所有の歴史的建造物について「浜崎しっちょる会」が管理委託を受けて公開を行っています。

指定管理者制度は、公共サービスの水準を確保できる適切なサービスの提供者を議会の議決を経て指定するものであり、「公の施設」の管理に民間事業者等の有するノウハウを活用することにより、多様化する住民ニーズに効果的・効率的に対応していくことを目的としています。施設の種別によっては、民間事業者だけでなく、NPO 法人など地域のまちづくり団体が施設の管理を担うことも少なくなく、地域を良く知る団体ならではの取組も行われています。



ここがポイント！

地域をよく知る地域団体が歴史的建造物の維持管理や活用を担うことは、地域の歴史文化への理解醸成や歴史的建造物の魅力向上、まちづくり団体の運営の安定化につながります。

3 浜崎しっちょる会 (<https://hagi-hamasaki.jp/html/shicchorukai/>)

Column 19

山口県萩市 NPO 萩まちじゅう博物館による施設の運営

NPO 萩まちじゅう博物館の活動内容

NPO 萩まちじゅう博物館は、萩市の歴史まちづくり活動の中心的役割を担う団体として、市民有志により平成16年に設立しました。萩のまちを屋根のない博物館と見立て、まちじゅうに点在する「おたから」を保存・活用するという新しいまちづくり『萩まちじゅう博物館』を市と協働で推進しています。

まちじゅう博物館の中核施設である萩博物館の管理・運営を市から受託する他、イベントや展示会の開催、情報発信、「おたから」の情報収集やリスト化、『筋名』の復活、公開文化財施設の活用などをボランティア活動として積極的に実施しています。

特に萩博物館の管理・運営については、萩博物館の受付や案内、展示室でのガイド、清掃、守衛業務など公開管理部分について委託されているほか、博物館内のショップやレストランの経営を自主運営事業として行っています。また、萩市との共同事業として、未指定文化財を全国からの信託金で守る『ワンコイントラスト運動』を実施しています。

NPO 法人が市の中核施設の運営に関わる効果

NPO 萩まちじゅう博物館には、ボランティアグループ、博物館管理運営グループ、学芸サポートグループ、まち博推進グループの4つのグループがあり、うち管理運営グループでは、萩博物館内の案内、各コーナーでの展示物の解説の研修等に日々取組んでおり、博物館を訪れる人に市民自らが地域の歴史・文化を語る機会となっています。学芸サポートグループでは、地域から寄贈された民具や古写真などの調査、分類整理、データベース化等のサポート活動を行っています。市民が地域を象徴する文化施設の管理運営に関わることで、NPOとしての組織運営の安定化の他、地域の魅力をより身近に感じられる取組も数多く企画されており、地域の魅力向上につながっています。

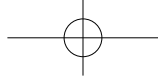


萩まちじゅう博物館の市民ガイド



古文書の調査を手伝う NPO メンバー

出典：NPO 萩まちじゅう博物館



008. 地域の外から支援を募り、費用を集める

背景・概要

歴史的建造物の維持活用を行っていく際に、特に多くの資金が必要となる場面は、建物の修理や改修を行う場合です。通常の建築物と比較して、修理や改修時に係る費用が大きくなる場合が多く、費用の確保は大きな課題です。

自治体の予算だけでは、整備費用を確保することが難しい場合に取り得る対応策として、地域外から支援を募り、資金調達を行う方法があります。本項目では地域外からの資金調達方法としてふるさと納税、クラウドファンディング、企業版ふるさと納税、補助金の活用方法について解説します。

- (1) ふるさと納税の活用
- (2) クラウドファンディング型ふるさと納税の活用
- (3) 企業版ふるさと納税の活用
- (4) 補助金の活用

手法を選ぶ場合のヒント

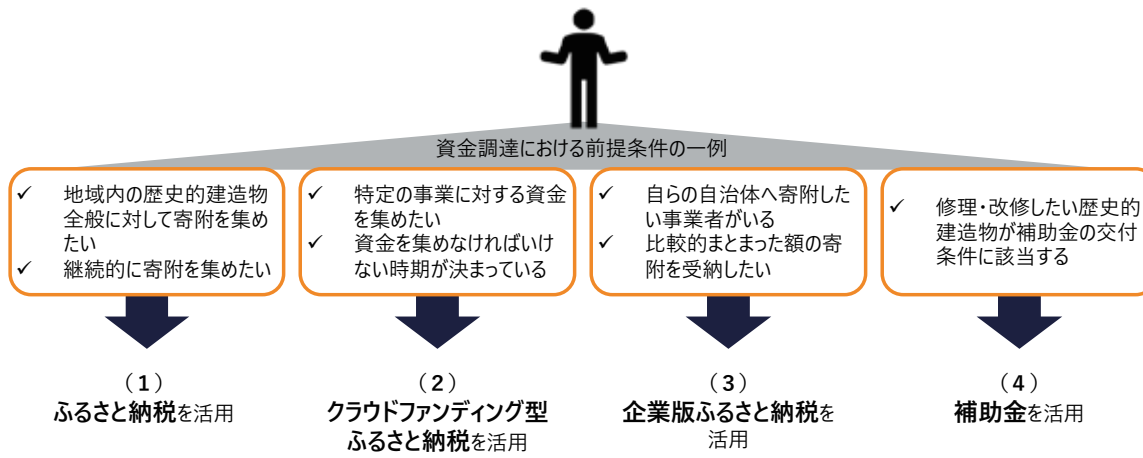
地域外からの資金調達方法について、各手法の特徴を踏まえ、取り組みやすい手法を選択することが効果的です。

比較項目	ふるさと納税	クラウドファンディング	企業版ふるさと納税	補助金
調達規模	<ul style="list-style-type: none"> 流動的であり、調達額の目安がつけにくい 	<ul style="list-style-type: none"> 目標額を設定して調達が可能 目標額の調達は確実ではない 	<ul style="list-style-type: none"> 一定のまとまった金額を調達可能 調達可否は企業との調整次第であり流動的 	<ul style="list-style-type: none"> 申請額をもとに調達 自治体側での負担が必要な場合あり
調達期間	<ul style="list-style-type: none"> 毎年度、継続的に調達 	<ul style="list-style-type: none"> 寄附申込期間を定めて調達 	<ul style="list-style-type: none"> 企業との調整や制度要件による 	<ul style="list-style-type: none"> 年度ごとの申請が一般的
利用用途の自由度	<ul style="list-style-type: none"> 比較的自由に利用用途を設定可能 	<ul style="list-style-type: none"> 特定のプロジェクトに対して利用可能 	<ul style="list-style-type: none"> 制度要件に該当する事業に対して利用可能 	<ul style="list-style-type: none"> 補助対象に対して利用可能
申請手続き	<ul style="list-style-type: none"> 寄附目的や利用用途等の検討が必要 制度所管部局等との調整が必要 	<ul style="list-style-type: none"> 寄附を求める対象事業について、詳細な検討が必要 制度所管部局等との調整が必要 	<ul style="list-style-type: none"> 制度を活用する事業について検討が必要 企業や制度所管部局等との調整が必要 	<ul style="list-style-type: none"> 申請手続きで求められる資料等の準備が必要 補助要件を満たすために計画等を定める場合は難易度が高まる

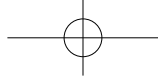
図表 65. 各資金調達方法の特徴



また、資金の利用用途や活用方法についての前提条件から、適した資金調達方法を選択することも一案です。以下に方法を選択する際の考え方の例を示します。



図表 66. 資金調達方法の選定のポイント



アプローチ

(1) ふるさと納税の活用

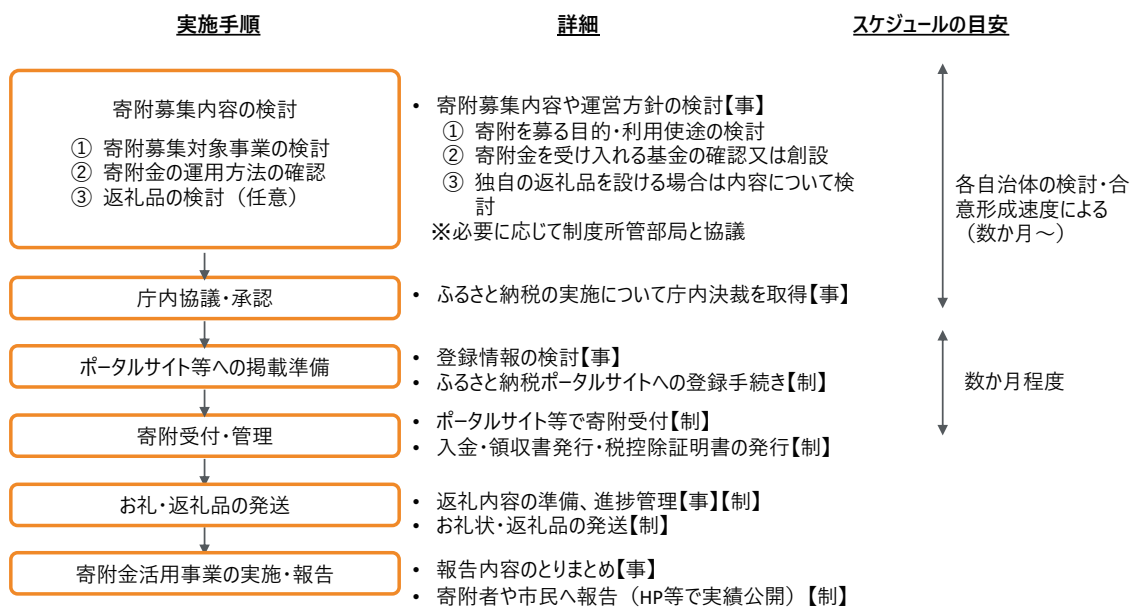
ふるさと納税制度の一般的な実施手順は下記の通りです。ここでは、特に景観・歴史まちづくりの担当課において検討するポイントについて解説します。

最新の制度概要や各種情報については、総務省「ふるさと納税ポータルサイト」を確認してください。

⇒総務省／ふるさと納税ポータルサイト

https://www.soumu.go.jp/main_sosiki/jichi_zeisei/czaisei/czaisei_seido/080430_2_kojin.html

【実施手順】



【事】：一般的に、事業担当課が主として担当

【制】：一般的に、制度所管部局にて実施（各種ふるさと納税に関する手続き等）

※本実施手順は自治体ヒアリングを踏まえ作成。

※制度所管部局にて寄附募集内容や寄附金の活用用途等を決めている場合もあります。実施手順や検討項目、実施担当課等は自治体により異なるため、各自治体の担当部局にご確認ください。

図表 67. ふるさと納税の実実施手順（一例）



ここがポイント！

ふるさと納税は、柔軟な寄附対象の設定や継続的に寄附受納ができることが特徴です

ふるさと納税は、寄附対象を柔軟に設定できることや継続的に寄附を受け付けられることが特徴のため、継続実施が必要な地域の歴史的建造物全般の修理予算の補填や、地域の伝統芸能の振興に係る取組の実施費用等の資金源として使うことが向いています。一方で寄附される金額や時期が予測しにくい、特定の事業に対して確実に資金を集めたいときや資金調達したい時期が決まっている事業の資金調達方法には向いていません。



長崎県長崎市ではふるさと納税の使途として「世界遺産、文化財の保全・活用」の項目を設定し、集まった寄附金を文化財の修理費だけでなく、調査・研究費に充てています。

事業担当課においては、寄附を募集する内容について、以下の事項を検討する必要があります。

① 寄附を募る目的・利用使途

寄附で集まった資金をどのように活用したいのか、その目的や利用使途を整理することがまず必要です。ふるさと納税では、寄附を受け付ける対象を比較的自由に設定できることから、歴史的建造物の修理費だけでなく、修理の助成費用や街歩きイベントなど文化観光事業の資金源として活用することも可能です。各担当課における資金の利用目的や使途に応じて、寄附の対象を検討します。

② 寄附金の運用方法

一般に建物の修理や改修は、必要となる金額の規模が大きく事業実施期間も長期に渡るため、寄附金を基金として積立てて利用することが効率的です。そのため、各自治体における既存のどの基金に積み立てるのか、基金がない場合は創設するののか等の検討が必要です。集まった寄附金をどのような事業に利用するのか整理しておくことは、予算の振り分けの円滑化や効率的な運用につながります。

なお、集まった寄附金の何割を事業費に充てられるかは、返礼品の有無や中間事業者に支払う委託料によって異なります。

③ 独自の返礼品を設ける場合は返礼品の内容

返礼品を文化体験や歴史講座、民泊等の地域における体験にすることも可能です。そのように独自の返礼品を設定する場合は、制度所管部局や関連部局と協議しながら、返礼品の内容について検討することが必要となります。なお、返礼品等の調達に係る費用については、地方税法に基づき基準が定められ、適正な運用が求められており、丁寧な検討が必要なことに留意が必要です。



Column 20

長崎県長崎市 ふるさと納税を活用した歴史的建造物の保全・活用

ふるさと納税の使途「世界遺産、文化財の保全・活用」

歴史的背景から2つの世界遺産のほか、多くの文化財を有する長崎市では、ふるさと納税の使い道の1つに「世界遺産、文化財の保全・活用」を設定しています。文化財を後世に引き継ぐべく、ふるさと納税で集められた資金をがんばらば長崎市応援基金等に積立て、文化財保存整備費や補助金などとして計画的な文化財の保全・活用に充てています。

具体的には、東山手・南山手にある伝統的建造物群保存地区内の建造物等の所有者が行う文化財保存整備事業（修理）に対する補助金など、文化財の保全・活用にふるさと納税資金を活用しています。その他、市内の文化財のうち、これまでに図化されていないもの、または図化が不十分なもので、保存整備を実施するもの、あるいは劣化が著しく緊急に現状の記録作成を行う必要があるものについて、3D レーザースキャナーによる計測を実施し現状の記録保存を行うといった調査・研究費に充てることもあります。



文化財等 3D 計測事業



伝統的建造物群保存地区内の歴史的建造物

取組による効果

ふるさと納税資金を使用した歴史的文化的遺産の保存修理、耐震補強工事などを着実に実施しています。

ふるさと納税からの資金は令和5年度のふるさと納税の寄附金で「歴史的文化的遺産の活用」使途が選ばれた件数は3,301件、活用金額は75,626,799円となりました。同年度の長崎市へのふるさと納税件数は全体で75,423件、活用金額は合計1,656,560,345円となっており、歴史的文化的遺産への活用額は全体の約5%を占めています。

出典：長崎市 HP

(2) クラウドファンディング型ふるさと納税の活用

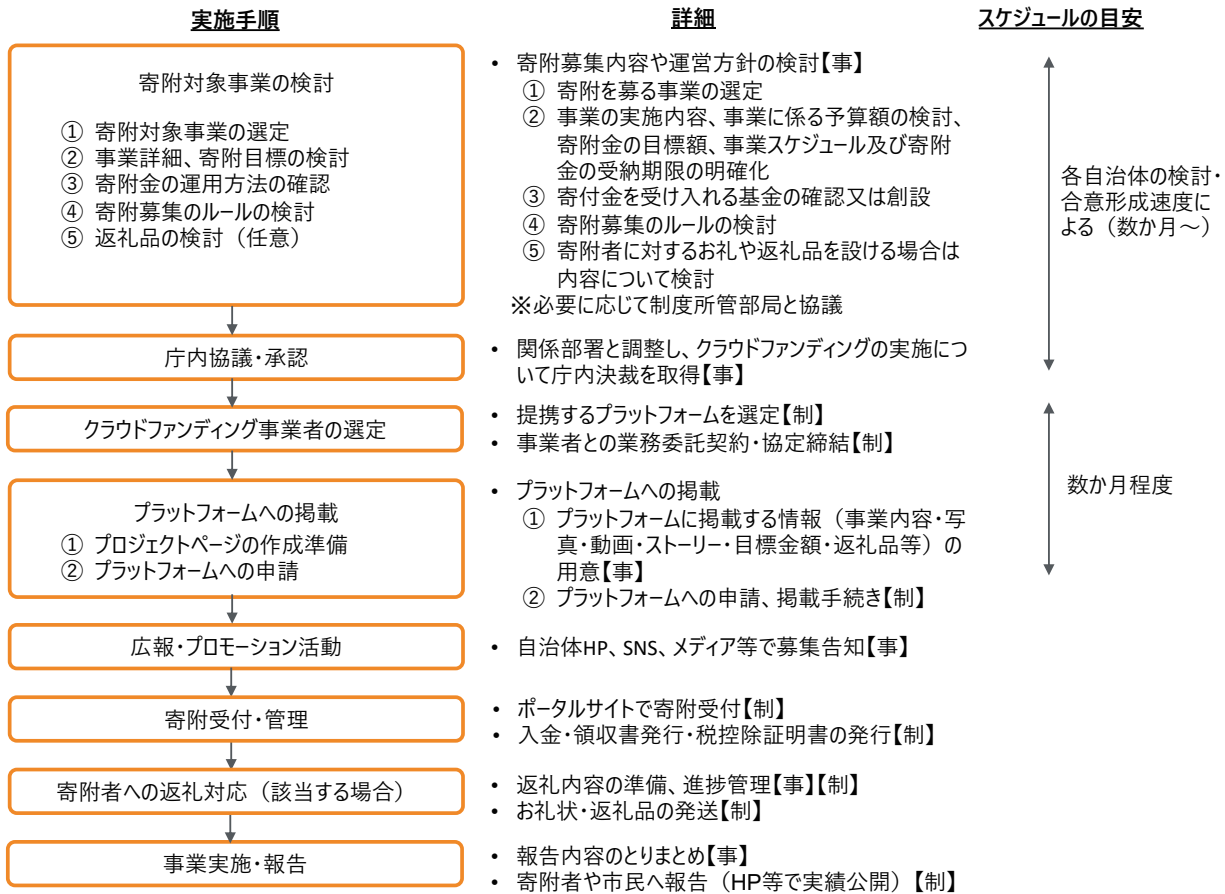
自治体におけるクラウドファンディングは、ふるさと納税の枠組みを活用し、特定プロジェクトに対する資金調達を行う仕組みです。

最新の制度概要や各種情報については、総務省「ふるさと納税ポータルサイト」を確認してください。

⇒総務省／ふるさと納税ポータルサイト

https://www.soumu.go.jp/main_sosiki/jichi_zeisei/czaisei/czaisei_seido/080430_2_kojin.html

【実施手順】



【事】：一般的に、事業担当課が主として担当

【制】：一般的に、制度所管部局にて実施（各種ふるさと納税に関する手続き等）

※本実施手順は自治体ヒアリングを踏まえ作成。

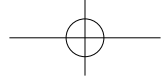
※制度所管部局にて寄附募集内容や寄附金の活用用途等を決めている場合もあります。実施手順や検討項目、実施担当課等は自治体により異なるため、各自治体の担当部局にご確認ください。

図表 68. クラウドファンディング型ふるさと納税の実施手順（一例）



ここがポイント！

クラウドファンディング型ふるさと納税は、寄附対象が特定プロジェクトや、調達期限や調達金額が決まっている事業に適しています。



事業担当課においては、寄附を募集する内容について、以下の事項を検討する必要があります。

① 寄附対象事業の選定

クラウドファンディング型ふるさと納税は特定のプロジェクトに対する資金を集める方法のため、寄附を集める対象事業について選定することが必要です。対象とする事業の公共性や歴史的建造物の知名度の高さは資金調達のしやすさに影響するため、事業の選定において考慮が必要です。

② 事業詳細、寄附目標の検討

事業の実施内容、事業に係る費用を検討し、クラウドファンディング型ふるさと納税で集める寄附金の目標額を決めます。事業スケジュールとあわせて、寄附金をいつまでに集める必要があるのか、寄附金の受納期限についても明確化します。

クラウドファンディングにて事業予算のすべてを賄う場合、寄附目標の達成度により事業の成立可否が左右されるため、事前に財政部局等との調整が必要となります。また、特定事業の一部をクラウドファンディング型ふるさと納税により調達する場合も、自治体側で確保する予算額や予算の計上時期、クラウドファンディング型ふるさと納税の実施スケジュールや寄附目標額等について財政部局等と調整することが求められます。

③ 寄附金の運用方法の確認

一般に建物の修理や改修は、必要となる金額の規模が大きく事業実施期間も長期に渡るため、寄附金を基金として積立てて利用することが効率的です。そのため、各自治体における既存のどの基金に積み立てるのか、基金がない場合は創設するのか等の検討を行います。

なお、集まった寄附金の何割を事業費に充てられるかは、返礼品の有無や中間事業者に支払う委託料によって異なります。

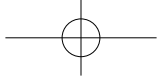
④ 寄附募集のルールを検討

寄附の募集要項等については、基本的にはふるさと納税と同じ枠組みで実施することが想定されますが、事業特性に応じて追加すべき規定等があれば検討します。

⑤ 返礼品を設ける場合は返礼品の内容

特定事業に応じて独自の返礼品を設定する場合は返礼品の検討も必要となります。なお、返礼品等の調達に係る費用については、地方税法に基づき基準が定められ、適正な運用が求められており、丁寧な検討が必要なことに留意が必要です。

神奈川県横浜市港北区には、江戸時代に建てられた古民家があり地域の歴史を伝える貴重な資産です。大改修の時期を迎えた本歴史的建造物の改修費用の一部をクラウドファンディング型ふるさと納税で調達しており、地域の歴史や建物の特徴を解説し、関係者の声を掲載する等、建物の魅力を伝え寄附意欲を高める工夫をしています。また、返礼品に特徴を持たせることで地域の歴史を伝える機会にもつながっています。



ここがポイント！

クラウドファンディング型ふるさと納税と指定文化財修理に対する国の補助金等、建物の修理等に対する補助金を併用することで、より規模の大きい事業に取り組むことも可能となります。

Chapter
4

資金を生み出し循環させる

Column 21

神奈川県横浜市 クラウドファンディング型ふるさと納税による改修費用の確保

クラウドファンディング型ふるさと納税の概要

横浜市では、港北区綱島に所在する古民家「池谷家住宅」の改修工事費用の一部を、クラウドファンディング型ふるさと納税による寄附で募りました。池谷家住宅は江戸時代に建築された古民家で、令和6年に横浜市認定歴史的建造物に認定、特定景観形成歴史的建造物にも指定されています。現在は50年に一度の大改修の時期を迎えており、寄附金の一部を活用して屋根や外壁の修繕工事、耐震工事を行うほか、地域のシンボルであり続けるため、飲食店として活用するためのリノベーション工事を実施しています。



池谷家住宅の外観

プロジェクトの意義や建物の魅力を伝えるPRの工夫

プロジェクトページでは、寄附対象の池谷家住宅の建築的特徴や文化的な価値の解説や地域の歴史、今後の活用の方針について詳しく解説しています。また、池谷家当主、綱島出身タレント等のメッセージも掲載し、プロジェクトの意義について説明しています。オリジナルポストカードセットや綱島・池谷桃園でつくられる桃を使った地ビール、建築史の専門家によるガイドツアー等、通常のふるさと納税の返礼品以外に独自の返礼品を設定しており、歴史的建造物や地域の歴史の魅力を伝える機会にもなっています。クラウドファンディング型ふるさと納税では、事業に対する興味関心を高め、支援したい気持ちを持ってもらえるような情報発信が事業の成功において重要です。横浜市では、歴史的建造物の価値や特徴だけでなく、それを守り伝えたい人の思い等も伝えており、人の心に響く情報発信に繋がっています。



取組による効果

寄附金の募集期間は令和7年10月3日から12月31日までの90日間としていましたが、募集を始めて47日で調達目標額の300万円が集まり、最終的に524万の寄附が集まりました。資金面での効果以外にも、本プロジェクトを通して、池谷家住宅について多くの方に認知されたことや、寄付者の半分が市内在住の方であり、うち6割が池谷家住宅のある港北区在住の方という結果から、池谷家住宅が地域に愛されていることが分かりました。

出典：横浜市 HP、ふるさとチョイス GCF HP、横浜市ヒアリング

(3) 企業版ふるさと納税の活用

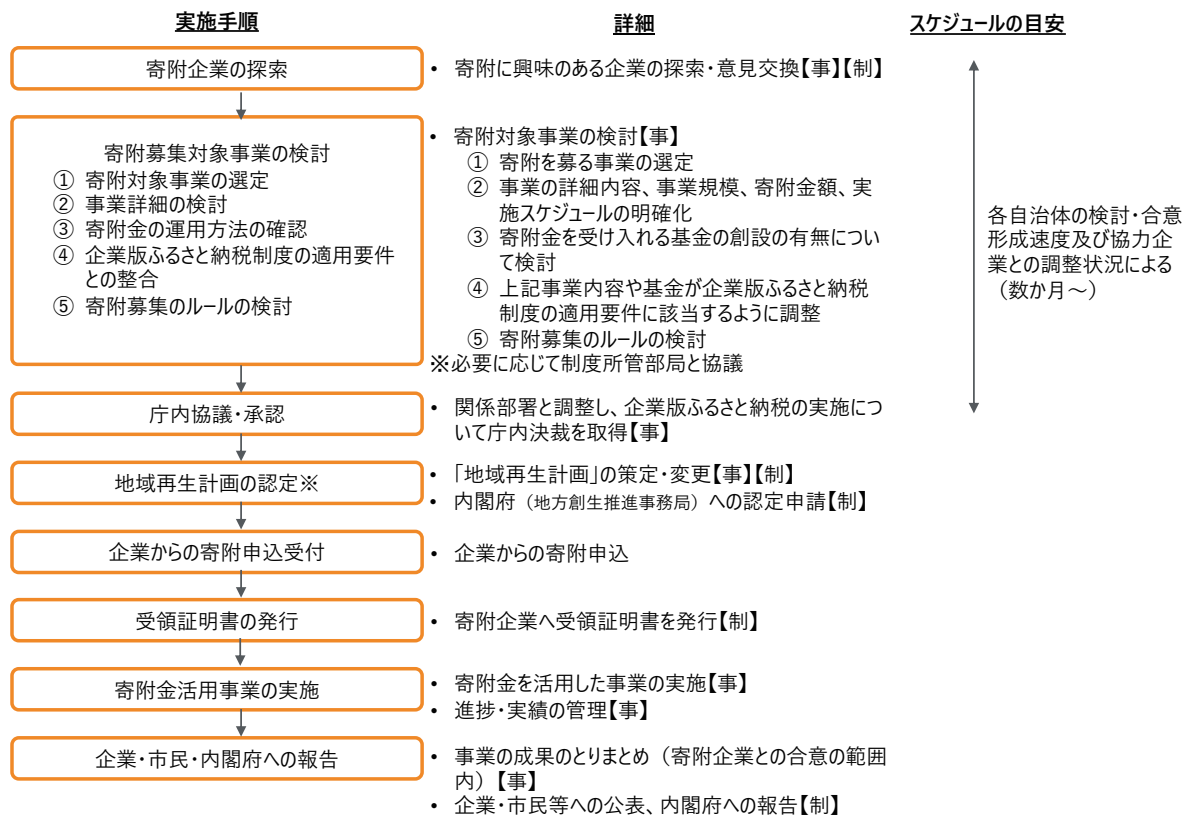
企業版ふるさと納税は、国が認定した地方公共団体の地方創生プロジェクトに対し、企業が寄附を行った場合に、法人関係税から税額控除する仕組みです。

最新の制度概要や各種情報については、内閣府「企業版ふるさと納税ポータルサイト」を確認してください。

⇒内閣府/企業版ふるさと納税ポータルサイト

https://www.chisou.go.jp/tiiki/tiikisaisei/kigyou_furusato.html

【実施手順】



【事】：一般的に、事業担当課が主として担当

【制】：一般的に、制度所管部局にて実施（各種企業版ふるさと納税に関する手続き等）

※本実施手順は自治体とアラインメントを踏まえ作成。

※詳細は自治体により異なる場合があるため、各自治体の担当部局にご確認ください。

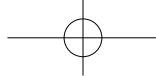
※地域再生計画については、既に策定済みであり、既存計画の範囲内で寄附事業を実施する場合は、新たな認定の取得は不要となります。認定取得の必要性や手続き詳細については内閣府ポータルサイトや各自治体の制度所管部局にご確認ください。

図表 69. 企業版ふるさと納税の実実施手順（一例）



ここがポイント！

企業版ふるさと納税は、自治体への寄附を希望する企業が存在する場合や、企業からまとまった金額での寄附を受け付けたい場合に有効です。



事業担当課においては、寄附を行う企業を探索することが重要であり、寄附を募集する内容について、以下の事項について留意が必要です。

① 寄附企業の探索やマッチング

企業版ふるさと納税による資金調達においては、寄附を行ってくれる企業がいることが必要です。地域に所縁のある企業や首長等の政財界のつながり、寄附を希望する企業とのマッチング会等を通じて、自治体に対する寄附への興味関心を持つ企業を探していきます。

なお、寄附を行う企業の本社がその地域に所在する場合、企業版ふるさと納税の対象とならないため、注意が必要です。

② 事業の詳細の検討

地域再生計画をすでに策定済みの場合は、既存計画の範囲内で、地域の歴史文化の保存や振興に資する施策を寄附対象事業として設定することとなります。事業内容や寄附実績について具体的に紹介することで、寄附の用途を明確化することは寄附を集める上で効果的です。新たに寄附の対象となる事業を検討し地域再生計画に位置付ける場合は、寄附を行う予定の企業等と意見交換を行い、寄附の目的や利用用途、寄附対象等の事業詳細については、調整しながら検討を進めることが効果的です。

③ 企業版ふるさと納税制度の適用要件との整合

寄附を受ける事業は地域再生計画への記載が必要であり、税制措置を受けるための要件が定められています。随時、制度や要件の見直しが行われているため、最新の制度概要や適用要件を確認し、寄附を受ける事業が要件に適合しているか、また必要な手続きの確認が必要です。

基金への積立にあたっては税制の対象となる要件が定められているため、最新の制度概要を確認し、基金を設ける場合はそれに沿った基金の創設が必要となります。

Column 22

鹿児島県日置市 企業版ふるさと納税の活用による地域ブランディング

日置市における企業版ふるさと納税の取組概要

日置市では、企業版ふるさと納税による「まち・ひと・しごと創生寄附活用事業」を実施し、人口減少の克服と地域活性化による地方創生を推進し、「働いてよし 住んでよし 訪ねてよし ふれあいあふれてよし」の目標を掲げ、選ばれるまちの形成に向けて取り組んでいます。人口減少対策や地域に活力をもたらすことを目的に策定された、第2期日置市まち・ひと・しごと創生総合戦略に位置付けられた26事業について、地域再生計画の認定を受け、常時寄附を募集しています。

寄附募集事業に地域の歴史を活かしたブランディング事業を設定

日置市では、自然や歴史遺産を十分に活用できていなかったため、戦国武将・島津ゆかりの地という強みに着目し、企業版ふるさと納税の寄附募集事業に「観光 PR 武将隊プロジェクト」を設定し、戦国島津ブランディングを推進しています。当該施策により市職員による武将隊結成や甲冑姿での PR、SNS 発信、体験型観光スポットの整備など、歴史をエンターテインメント化することで「武将になれるまち」のイメージを定着させ、市の認知度向上とシビックプライド醸成、観光客に選ばれる地域づくりを目指しています。

取組による効果

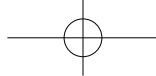
平成30年11月～令和2年3月の間に本施策に対し、3件の企業から27,031千円の寄附が集まりました。その後も毎年、本施策に対して継続的に寄附が集まっています。

本施策では、SNSを通して歴史ファンとの新たな関係が促進されるなど、関係人口が大幅に増加している他、「戦国島津ゆかりの地」としての強みを活かし、甲冑着付け体験などによる観光客の増加に寄与しています。



ひおき PR 武将隊

出典：内閣府 地方創生推進事務局 HP、日置市 HP



(4) 補助金を活用する

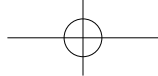
歴史的建造物に対する補助金の活用可能性の有無の確認、資金調達方を検討する上で、まず取り組む方策となります。

現時点で、活用できる補助金がなかった場合でも地域の景観・歴史資源を景観計画や歴史まちづくり計画などの行政・法定計画の中に位置づけられることで、活用できる補助金の幅が広がったり、補助率のかさ上げ等が可能となったりします。活用できる補助金の幅を広げるために、それら行政計画の策定といった国の方策に沿った取組を実施することは有効です。

歴史まちづくりに活用できる補助金や支援制度については、国土交通省のHPにまとめていますのでご確認ください。

⇒国土交通省／歴史まちづくり各種支援制度

https://www.mlit.go.jp/toshi/rekimachi/toshi_history_tk_000002.html



009. 事業効果を示し庁内予算を確保する

背景・概要

歴史的建造物の修理や改修事業を行うにあたり、自治体庁内の理解を得るためには通常、事業による効果を示すことが求められます。歴史的建造物を活用して観光誘客を狙う場合等は比較的事業の効果の説明しやすいですが、そうでない歴史的建造物の修理事業には、費用便益比(B/C)のような指標を当てはめることが難しく、事業効果を示しにくいことも多いです。

本項目では新たに検討した景観・歴史まちづくりの取組の価値を示す1つの方法として、仮想的市場評価法(CVM: Contingent Valuation Method)を紹介します。

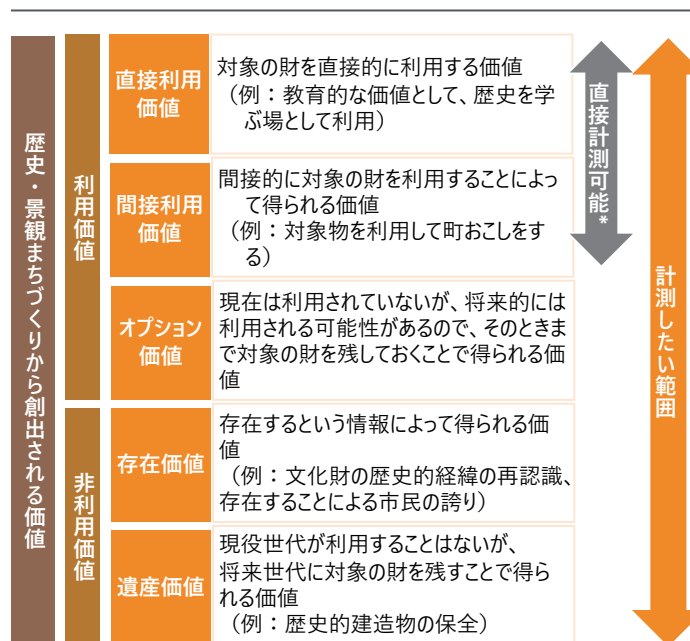
アプローチ

仮想的市場評価法(CVM: Contingent Valuation Method)は、歴史的建造物や景観そのもの、自然環境など、それらの変化に対する住民の支払い意思額や受け入れ補償額を算出して、疑似的な市場価値に置き換えて定量化する手法です。CVMは、これまでも様々な自治体において施策の効果を示す手法として用いられてきました。本Chapterでは、CVMの考え方について解説をします。

(1) 景観・歴史まちづくりの取組の価値とは

景観・歴史まちづくりがもたらす価値には以下に示すように様々な価値が存在しています。その多くの価値には市場が存在しておらず、金銭的な価値を測るには過小評価になる可能性があります。そのためCVMを用いて貨幣価値に置き換えてその価値を測定し活用することは事業の効果を測るうえで有効な手段といえます。

歴史・景観まちづくりから創出される価値



栗山・北畠・大島(2018)を参考に作成

図表 70. 景観・歴史まちづくりから創出される価値の種別

価値の測定にはいくつかの主要な手法があります。価値の種類によって、採用しうる分析手法が異なります。価値の分類は、利用価値、非利用価値に大別され、CVMは利用価値・非利用価値の両方を測れるという点もより有効であると考えられます。

	顕示選好法			表明選好法	
	トラベルコスト法	ヘドニック法	代替法	仮想市場評価法	コンジョイント分析
概要	対象地までの旅費（交通費）をもとに評価	対象が地価に与える影響をもとに評価	対象物の価値を別の市場財に代替して評価	対象に対する支払意思額や受入補償額をもとに評価	プロフィールから得た選好をもとに、個々の属性ごとに評価
データ取得の容易性	○ 補：必要な情報は旅行費、訪問率程度だがアンケート調査が必要	○(×) 補：路線価がない土地も存在	△ 補：近似する対象により難易度が異なる	○ 補：アンケート調査が必要	○△ 補：アンケート調査が必要、調査内容がやや特殊
分析の容易性 (自治体での運用の想定)	○ 補：主な作業はアンケート集計	× 補：説明変数の選択など実装する難易度高	○	○ 補：主な作業はアンケート集計	× 補：直交表に基づく調査設計、分析処理は数理統計の知識が必要
汎用性	△ 補：利用価値の評価でのみ利用可能	△ 補：利用価値の評価でのみ利用可能、地価が把握できる地域に限定される	× 補：対象が利用価値に限定され、森林、ダムに集中	○ 補：利用価値・非利用価値の双方の評価で利用可能	○ 補：利用価値・非利用価値の双方の評価で利用可能
客観性	△ 補：アンケート調査による非標本誤差の存在	○	△ 補：代替財の水準が明確な場合は客観性が高いが、多くは不明瞭	△ 補：アンケート調査による非標本誤差の存在	△ 補：アンケート調査による非標本誤差の存在（質問内容によっては）
	計測対象は利用価値のみ			計測対象は利用価値・非利用価値の両方	

図表 71. 代表的な手法の一覧と比較（有識者監修により作成）

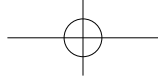
(2) 景観・歴史まちづくりにおける仮想的市場評価法の活用

CVMにて具体的にどのような価値を測定するのか、そして自治体においてどのように活用できるのかを下記に整理しました。

CVMは支払い意思額(WTP: Willingness To Pay)を測定し様々な価値を定量化できることが、理論的にも確立されており様々な自治体での導入事例があります。また、外部のリンクやマニュアル集計用のファイルが公開されており、それらを使用することで比較的容易に導入できることから、景観・歴史まちづくりの効果を測るには有力な手法であると考えられます。

	概要	活用方法	
		政策立案（事業開始前）	政策評価（事業開始後）
WTP代表値（年間）	対象の受益者1人が年間に支払う意思を持つ金額。対象事業に対して感じている価値を意味します	1人当たりが享受できる価値として、住民・外部向けに政策実施理由のアピール材料になりえます	1人当たりが享受している価値として、住民・外部向けに政策実施効果のアピール材料になりえます
創出される価値（年間）	複数の受益者が1年間で受益する価値の総量	事業が1年間で生み出す価値として、住民・外部向けに政策実施理由のアピール材料になりえます	事業が1年間で生み出した価値として、住民・外部向けに政策実施効果のアピール材料になりえます
創出される価値の現在価値の合計	事業実施により創出されるすべての価値の現在価値の合計。事業によって生じる価値の大きさを比較可能	事業が全期間で生み出す価値として、住民・外部向けに政策実施理由のアピール材料になりえます	事業が全期間で生み出した価値として、住民・外部向けに政策実施効果のアピール材料になりえます

図表 72. CVMにより測定できる価値やその活用方法の例



測定対象は、文化財といった単一の歴史的建造物から集落全体の価値、河川・景観等、幅広く設定することが可能であり、価値を単年もしくは長期にて測定することができます。

以下に、CVMにより価値の測定を行った自治体の実施例について紹介します。

① 姫路城の社会的価値

(実施年：令和6年 実施主体：デロイト トーマツファイナンシャルアドバイザーズ合同会社)⁴

測定対象の価値	<ul style="list-style-type: none"> ・姫路城を利用することによって得られる利用価値 ・地域内住民、日本人のアイデンティティ形成に関わる存在価値 ・外国人観光客における歴史的建造物の保全に対する価値
調査結果	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 姫路城の利用価値・存在価値をCVMで調査し、45年間の社会的価値を約1.8兆円と推定されました ▶ 姫路城は姫路市民にとって重要なシンボルであるだけでなく、日本人全体にとっても重要なシンボルと認識されており、これに伴う存在価値が多寡を占めました

② 富山県五箇山合掌造り集落

(実施年：平成13年 実施者：垣内恵美子・西村幸夫)⁵

測定対象の価値	<ul style="list-style-type: none"> ・合掌造り集落を維持、保存するための支払意思額（遺産価値、存在価値、文化的価値、審美的価値）
調査結果	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 全国レベルでは遺産価値・存在価値を中心に約4,800億円の価値が存在しています ▶ 訪れる観光客に対しては毎年10億円以上の便益を与えているとし、合掌造りに対する助成の妥当性を検証しました

③ 神戸市立博物館

(実施年：平成24年 実施主体：神戸市及び神戸市立博物館の協力のもと著者が実施)⁶

測定対象の価値	<ul style="list-style-type: none"> ・博物館がなくなってしまうための支払意思額（直接利用価値、オプション価値、遺産価値、代位価値、威信価値等）
調査結果	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 寄附理由を尋ねた結果、直接利用価値、遺産価値、代位価値が多くの理由として挙げられました ▶ 神戸市立博物館の費用・便益分析を実施し、便益が費用を上回る結果を得ました

4 出典：日経新聞(2024)「姫路城の社会的価値は1.8兆円 デロイトトーマツ調査」(<https://www.nikkei.com/article/DGXZQOUF198M80Z10C24A3000000/>)

5 出典：垣内恵美子・西村幸夫(2004)(社)日本都市計画学会都市計画論文集より「CVMを用いた文化資本の定量的評価の試み - 世界遺産富山県五箇山合掌造り集落の事例 -」(https://www.jstage.jst.go.jp/article/journalcpj/39.2/0/39.2_15/_pdf-char/ja)

6 出典：林勇貴(2016)日本経済研究 No.73,2016より「仮想評価法を用いた博物館の実証的研究」(<https://www.jcer.or.jp/wp-content/uploads/2018/08/73-04.pdf>)

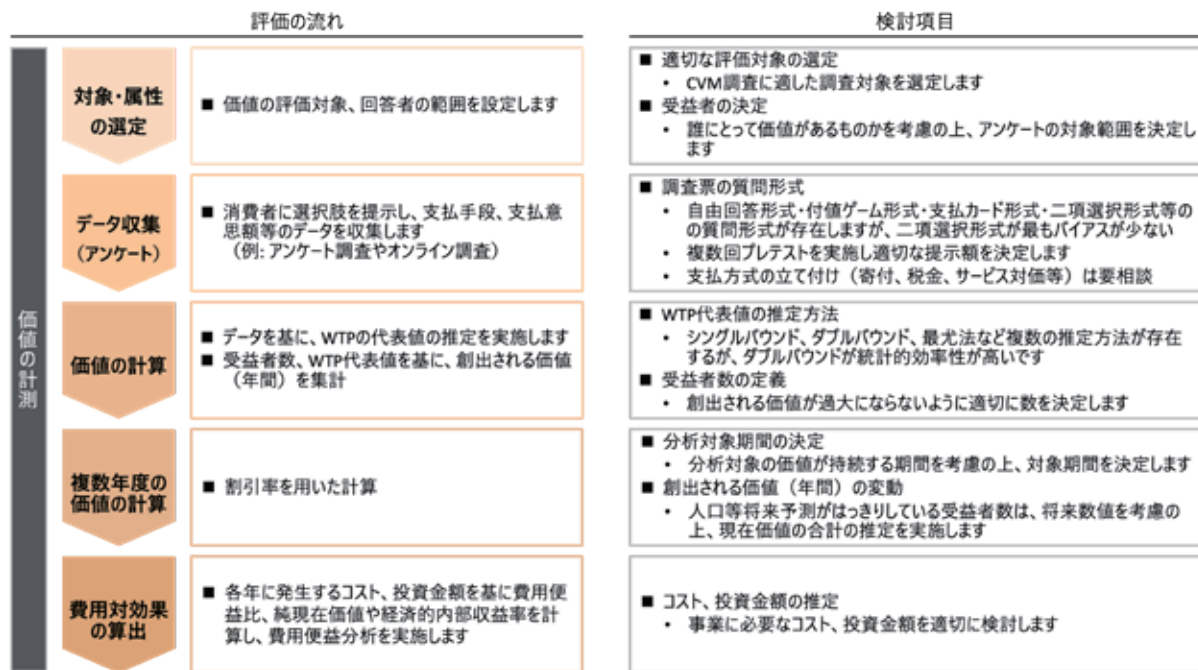
④ 与那国島の田原川

(実施年：平成 26 年 実施主体：沖縄県)⁷

測定対象の価値	・「人と自然の豊かな触れ合い活動の場の提供」を便益と定義
調査結果	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 田原川の流域内に住む地域住民の WTP は 475 円、訪問回数の高い周辺市町村の住民の WTP が 433 円、沖縄県全体の WTP が 387 円と推定されました ▶ 田原川の創出される価値(年間)は 24 百万円と推定されました

(3) 仮想市場評価法 (CVM) の実施フロー

CVM は大きく以下の 5 つのパートに分かれて実施します。

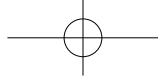


図表 73. CVM の実施フロー

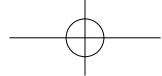
評価を行う際の前提として、CVM を実施する際には、外部委託を行い委託事業者を通してアンケートの設計・調査票作成・プレテストから実際の調査実施・集計・分析をすべて実施するケース、アンケート調査会社にアンケートの設計と調査票作成及びプレテストを行い集計等は自治体にて行うケースの主に 2 つのケースがあります。

実施の際には、各自治体にて予算や事業規模に応じて実施することが望ましいです。

7 出典：沖縄県ホームページ(2015)「CVM を用いた環境整備の便益計測の例②」(https://www.pref.okinawa.lg.jp/_res/projects/default_project/_page_/001/004/678/benekikeisoku_shiryo2.pdf)



図表 74. CVM の実施の流れと実施主体



010. 民間活用を支援する

背景・概要

民間事業者や市民が所有する歴史的建造物も多く、その修理や改修に係る費用の捻出や維持管理は自治体と同様に大きな課題です。それら費用の負担が難しく、建物を維持できずに解体されてしまったりするケースも見受けられます。

自治体が地域の歴史的建造物をすべて取得し維持管理することは不可能であり、民間において歴史的建造物を残す取組を支援することは、地域の資源を残していくためにも重要です。

ここでは、民間での歴史的建造物の保全に向けて、自治体が行う民間助成費用の確保策、相談窓口の設置、関係機関との連携体制の構築について解説します。

- (1) 民間助成の費用を確保する
- (2) 相談窓口を設置する
- (3) 民間の改修を後押しする制度や体制をつくる

アプローチ

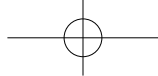
(1) 民間助成の費用を確保する

自治体において民間の所有する歴史的建物の修理や改修に対する補助制度を持つことは、地域における歴史的建造物の維持に効果的です。歴史的なエリアを持つ自治体では、自治体が認定する歴史的建造物の修理に対して助成を行っているところも少なくありません。一方で、整備には多額の費用が必要なことから、助成を行うための予算確保は簡単ではありません。

小樽市では、ふるさと納税において地域の歴史的建造物の保全への助成に対する寄附を募り、その寄附金を助成金の原資とする取組が行われています。

(公財) 東京都防災・建築まちづくりセンターでは、東京都選定歴史的建造物の保存を支援し歴史的町並みの景観形成を図るため、まちづくりファンドを設立し、自らの資金のほか、都民や企業から寄附を募ってファンドの資金としています。

また、民間都市開発推進機構(MINTO 機構)では地域金融機関とMINTO 機構が連携して「まちづくりファンド」を組成し、当該ファンドからの出資・社債取得を通じて、リノベーション等による民間まちづくり事業を一定のエリアで連鎖的に進めることで、エリアの価値向上や地域課題解決に貢献する取組を行っています。萩市では、市内の伝統的建造物群保存地区及び周辺がこのファンドの対象地域となっており、ファンドの資金が歴史的建造物のリノベーション等に活用されています。



民間への助成資金を確保する方法の例や特徴について示します。

項目	特徴
自治体予算より助成	<ul style="list-style-type: none"> 自治体の予算として、民間への助成資金を確保。基金として積み立てることも想定される 自治体で一定の予算を確保する必要がある
ふるさと納税の活用	<ul style="list-style-type: none"> ふるさと納税の利用用途として、民間も含む歴史的建造物の修理等への助成費用を確保 寄附額の目安がつけにくく、助成できる額が不安定となる可能性がある
ファンドの組成	<ul style="list-style-type: none"> 自治体等でファンドを組成し、そのファンドより民間も含む歴史的建造物の修理等への助成費用を確保 ファンドの資金を自治体予算や寄附等で調達する必要がある
MINTO 機構との連携	<ul style="list-style-type: none"> MINTO 機構では地域の課題解決に資するリノベーション等の民間まちづくり事業を連鎖的に進めるため、MINTO 機構と地域金融機関・地方公共団体が連携してファンドを立ち上げ、ファンドを通じて当該事業に対して助成や出資による支援を行うことが可能 ファンドの組成や具体的な支援については MINTO 機構との協議や審査が必要 MINTO 機構の支援業務 https://www.minto.or.jp/products/support/

図表 75. 民間に対する助成資金の確保例

【民間に対する助成を検討する際の留意点】

地方自治法に示されているとおり、地方公共団体は、公益上必要がある場合に限り、寄附、補助、負担その他の援助をすることができます。また、補助金等適正化法においても、補助金の適正な使用、目的外使用の禁止について定めています。民間に対し補助等を行う場合は、それらが民間の私的財産形成のみを目的とした補助に当たらないよう、公益上の必要性や適正な使用について留意する他、各自治体の補助金交付要綱等の制約についても確認することが必要です。

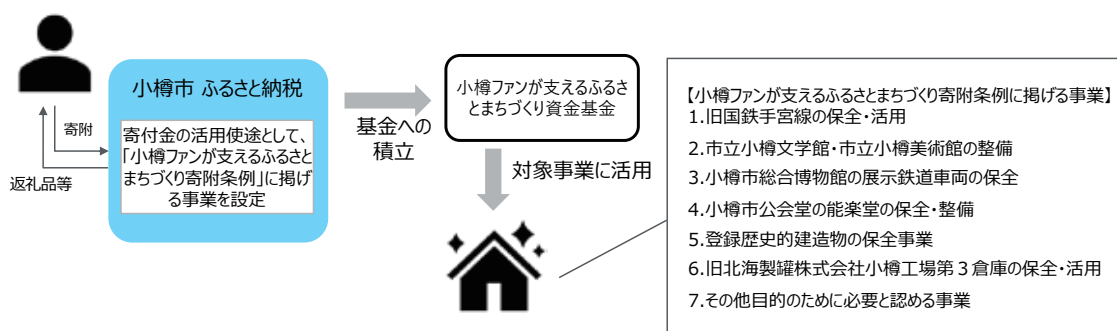
Column 23

北海道小樽市 小樽ファンが支えるふるさとまちづくり資金基金

小樽市では、歴史的建造物や産業遺産などを後世に引き継ぎ、個性豊かな魅力あるまちづくりを実現するため、平成 20 年度より「小樽ファンが支えるふるさとまちづくり事業」として全国の「小樽ファン」から寄附を募り、歴史的建造物等の保全や活用事業の財源としてきました。ふるさと納税制度の創設に伴い、平成 28 年からはふるさと納税の枠組みを通じて、全国から寄附金を募っています。

寄附金の活用スキーム

寄附金は「小樽ファンが支えるふるさとまちづくり寄附条例」に基づき、「小樽ファンが支えるふるさとまちづくり資金基金」に充当され、同条例に掲げる事業に活用されています。



基金の活用事例

小樽市には数多くの銀行、倉庫、店舗など歴史的建造物が現存しており、なかでも歴史的建造物として保全すべきものを「小樽の歴史と自然を生かしたまちづくり景観条例」に基づく「小樽市登録歴史的建造物」として登録しています。登録された建造物の保全工事を行う際には、その費用の一部を「小樽ファンが支えるふるさとまちづくり資金基金」から助成しています。



保全工事例（左：修繕前、右：修繕後）

出典：小樽市 HP、小樽市提供資料

Column 24

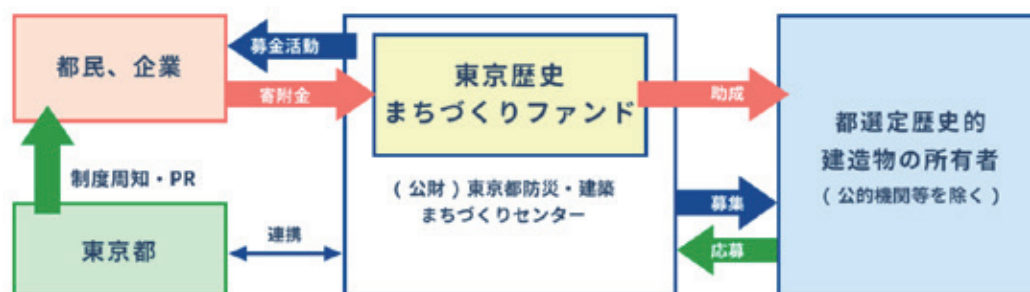
(公財) 東京都防災・建築まちづくりセンター 東京歴史まちづくりファンド

東京歴史まちづくりファンドの概要

(公財) 東京都防災・建築まちづくりセンターでは、都の景観条例に定める東京都選定歴史的建造物の保存を支援し、歴史的町並みの景観形成を図るため、平成 22 年に「東京歴史まちづくりファンド」を設立しました。「都選定歴史的建造物」のうち、民間所有の建物の修復や利活用費について、同ファンドから助成しています。保全工事または利活用工事の助成金採択の基準には、東京都または地域住民からイベントやまちづくり活動等で助成を受けた建物等を利用したいとの申し入れがあった場合には協力することが盛り込まれています。

ファンドのスキーム

(公財) 東京都防災・建築まちづくりセンターは、当初、東京都の補助や MINTO 機構の住民参加型まちづくりファンド支援事業を活用して、同ファンドを設立しました。令和 2 年度からは、同センターの自主事業として、同センターの資金及び都民、企業からの寄附金を原資として運営しています。



ファンドによる助成実績

令和 6 年度は虎ノ門金刀比羅宮や日野市の渡邊家(蔵)の改修にファンドから助成金を公布しました

虎ノ門金刀比羅宮は地域の年中行事や、華道などの稽古場として活用されています。

渡邊家(蔵)は日野市に数棟ある蔵仕様の建物の中で唯一内部を公開しており、「ひの新選組祭」ではスタンプラリーの人気ポイントとなっています。



渡邊家(蔵)

外壁/床/耐震改修を実施

出典：東京都 HP、(公財) 東京都防災・建築まちづくりセンター東京歴史まちづくりファンド HP「令和 6 年度の助成事業」

Column 25

山口県萩市 山口まちづくりファンド

山口まちづくりファンドの概要

萩市では、萩山口信用金庫（以下、萩山口信金）とMINTO機構が共同出資で令和2年に設立した「山口まちづくりファンド」がまちづくりに活用されています。重要伝統的建造物群保存地区を含む萩市浜崎地区及びその周辺がファンドの対象エリアとして設定されており、エリア内の古民家の取得や飲食施設等への再整備費用に対し、ファンドが出資しています。

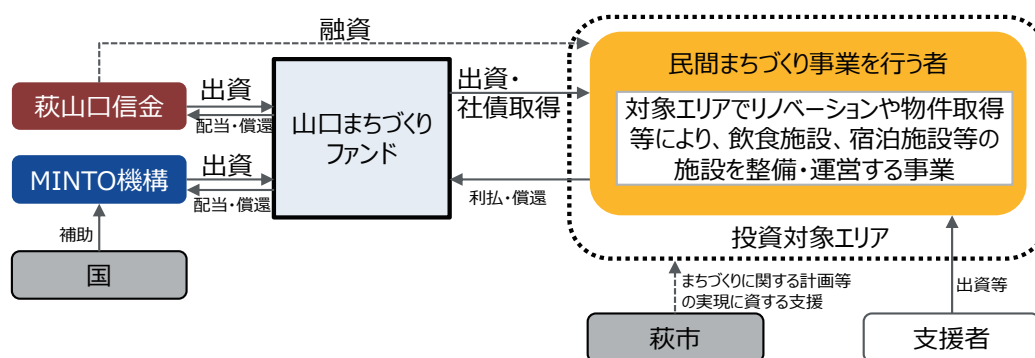


ファンド組成の経緯

「マネジメント型まちづくりファンド支援業務」の実現に向け、令和4年に萩山口信金より萩市に対しファンド設立の打診がありました。萩山口信金では事業エリアを鑑み、山口市と萩市をファンドの対象エリアとする想定でした。ファンド設立の打診時には萩市で支援対象事業がなかったこともあり、まず山口市の中心市街地を対象にファンドが設立されました。その後、令和5年度に萩市浜崎地区が文化庁の伴走型支援事業の実証対象として選ばれ、当該事業を通じて古民家空き家の再生事業を行うまちづくりピークル（一般社団法人ハギノイエ）の組成が行われました。これにより、継続的な古民家活用需要が見込まれることを受け、浜崎地区及び周辺がファンドの対象エリアとして追加されました。

ファンドのスキーム

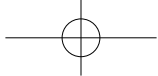
マネジメント型まちづくりファンド支援事業では、地域の課題解決に資するリノベーション等の民間まちづくり事業の促進を目的として、MINTO機構と地域金融機関の協同出資で設立したまちづくりファンドより、民間まちづくり事業に出資や社債取得を通じた資金提供を行います。ファンドは民間事業者からの利払いや償還等により維持されます。



ファンドの支援実績

（一社）ハギノイエに参画する事業者が行う古民家活用事業に対し、令和7年にファンドから社債の引受を通じた出資が行われています。次年度以降も、まちづくりピークルを通じた古民家活用事業の立上げ及びそれらへの出資が予定されています。

出典：MINTO 機構 HP、萩山口信用金庫 HP、萩市ヒアリング



(2) 相談窓口を設置する

歴史的建造物を維持するためには、現代の生活様式に合わせた改修が必要な場合が多く、資金だけでなく、専門的な知識も必要となるため所有者にとって負担となります。改修や維持について相談したくても、誰に相談すればよいのかわからないという悩みを抱える所有者も少なくありません。結果として、誰にも相談できないまま建物の維持が困難となり、知らないうちに建物が解体されてしまうケースもあります。このような事態を防ぐためには、相談窓口を設け、所有者が適切な専門家や関係機関につながる事ができる仕組みを整えることが重要です。

歴史的建造物の維持や利活用の検討においては、建築指導、文化財、景観、都市計画、空き家対策、商工観光など複数の観点からアプローチが必要となる事が想定されます。そのため、自治体で歴史的建造物の相談窓口を設ける際は、関連する担当課と連携できるような体制を整えていくことが効果的です。庁内の担当職員だけでは技術的な知見が不足する場合は、近隣の大学等の有識者や地域の建築士会、ヘリテージマネージャー等と連携し、技術協力を仰ぐことも想定されます。

窓口業務は行政だけでなく地域のまちづくり団体が担うことも効果的です。それにより、地域住民がより気軽に相談できる場合もあります。ただし、補助金や法制度に関するものなど、引き続き行政の関与が必要となるため、地域団体と行政が役割分担しながら連携することが重要です。

このような相談窓口において、活用可能な補助金や支援制度について情報提供することも、必要な人に対し情報を届ける観点から重要です。相談体制の構築にあたり、宅地建物取引業協会や建築士会等の関係機関と連携すると、それら機関を通じて、建築主だけでなく設計者や施工者まで幅広く情報提供することも可能となります。

Column 26

石川県金沢市 金澤町家情報館

金沢市では、「金澤町家情報館」という金沢市内に残る町家の保全活用を推進するための総合窓口を設置しており、町家に関する様々な情報の提供・発信を行い、補助金等の必要な支援策につなげています。

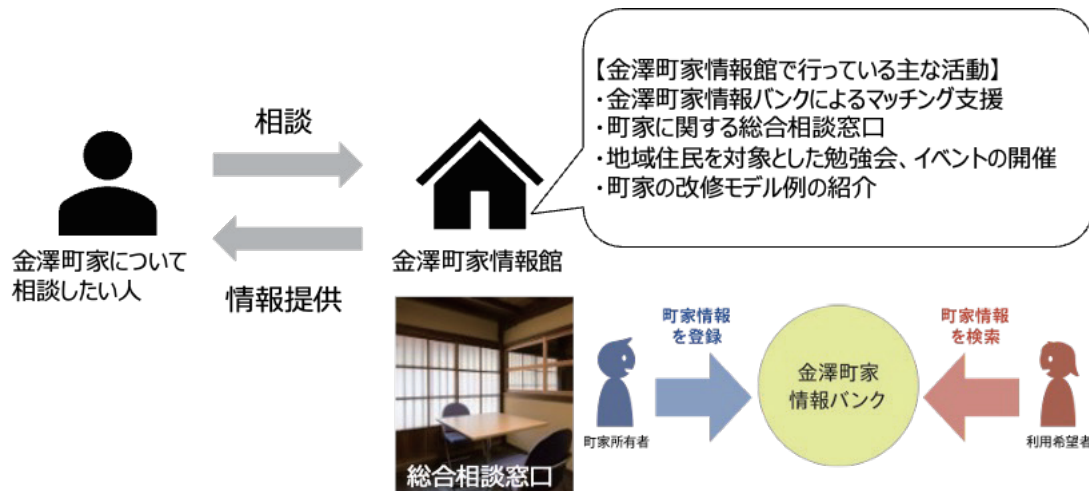
金澤町家情報館の役割

金澤町家情報館は、金澤町家*の保全・活用を推進するために設置された総合的な窓口です。町家の所有者や利用を希望する市民、事業者、そして町家に興味のある方々を対象に、町家に関する様々な情報を提供・集約し発信しています。金澤町家を改修した対面相談窓口を設置し、町家に関する幅広い相談に対応しつつ、専門的な知識が必要な金澤町家再生活用事業の補助金手続き等についてもサポートしています。

また、地域住民や関係者を対象とした勉強会や金澤町家の空間を活用した茶道、邦楽などの文化体験イベント、ワークショップなどの実施や、金澤町家の改修モデル例として館内見学を行うなど、金澤町家の魅力や特徴などに関する情報発信拠点としての役割を果たしています。施設の常駐スタッフは市職員のほか、市の会計年度嘱託職員が担っており、流通支援や物件調査等では NPO 金澤町家研究会と連携しながら活動しています。

金澤町家情報バンクは、石川県建築士会や石川県宅地建物取引業協会との連携により運営される町家の登録物件の情報提供、修復事例を紹介する HP で、登録文献の概要調査を石川県建築士会が、物件情報の提供や契約仲介支援などを石川県宅地建物取引業協会が担っています。そのほか、HP にて金澤町家に関する特徴や耐震性の確保に関する手法例も紹介しています。

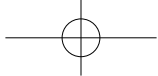
このように町家の修復や利活用に関し、幅広く他機関とも連携しながら情報提供や支援を行っています。



* 金澤町家：金沢市内に存する伝統的な構造、形態または意匠を有する木造の建築物のうち、市の歴史や伝統・文化を伝える建築物で、昭和 25 年（1950）以前の建築基準法の施行の際に存在していたもの。

※この Column の内容は金澤町家情報館 HP の掲載情報をもとに作成しています。

出典：金澤町家情報館 HP



(3) 民間の改修を後押しする制度や体制をつくる

歴史的建造物の所有者等が、建物の利活用を行う際に後押しとなる制度や体制づくりを行うことは行政がお金を使わずともできる間接的な支援策の1つです。

① 支援体制をつくることによる利活用の促進事例

歴史的建造物の保全や活用に関わるステークホルダーとしては、建物所有者、建物の活用希望者の他、所有者や活用希望者と物件の仲介役として商工会議所や不動産協会・宅地建物取引業協会が挙げられます。また、建物の修理や活用に関する技術的支援者として地域の建築士会や近隣の大学の専門家が関わることも多いです。建物の利活用事業への融資は、地域金融機関が担うことも増えています。行政が関係者の調整役を担い、制度面で支援することで、建物の所有者や建物活用希望者だけでは取り組みにくい歴史的建造物の利活用事業が動き出しやすくなる環境づくりにつながります。

土浦市では、歴史的建造物のマッチング促進事業とあわせて、地域金融機関等の関係するステークホルダーと連携し、民間が歴史的建造物を活用しやすくなるための体制づくりを行っています。

また、歴史的建造物を利活用するには、どのような修理や改修が必要か確認する必要がありますが、専門家による調査が必要となり、特に個人所有者にとっては負担が大きい場合も少なくありません。建物の状況把握や修理箇所の確認、利活用方策の検討に対し自治体が支援することは、利活用に向けた所有者等の負担を減らし、歴史的建造物を不動産として流通させる上でのハードルの解消にもつながります。

Column 27

茨城県土浦市 歴史的建造物の利活用に対する支援体制の構築

歴史的建造物の損失を防ぐ効果的なマッチング方策の検討

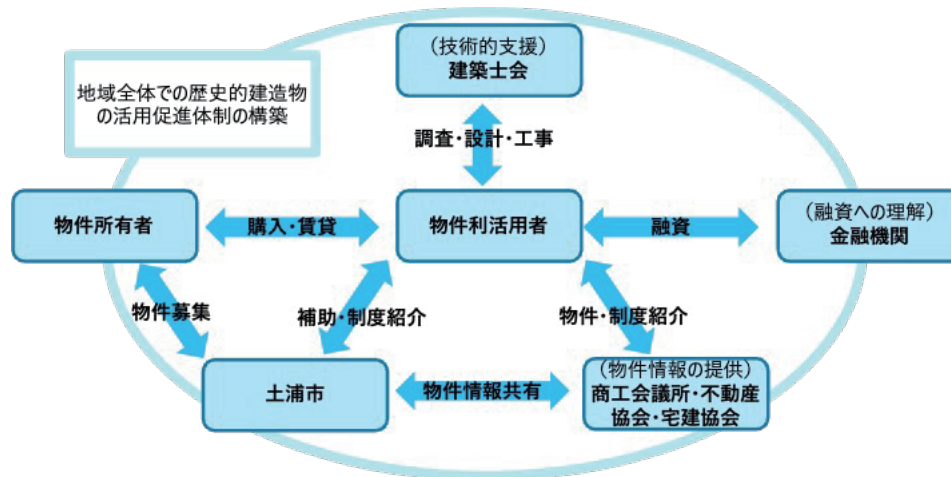
土浦市では、地域内で適切な保存・活用が行われないうままに消失する歴史的建造物を減らすため、所有者と活用希望者の効果的なマッチング方策について検討しました。

歴史的建造物を利活用するまでには、物件の募集、PR、物件調査、融資、補助、設計、工事と多くの工程を経る必要があります。土浦市ではマッチングに際し、それら工程を円滑に進めるため、令和6年度に関係機関との連携体制を構築しました。

体制構築の経緯

取組を進めるにあたり、まず庁内で事業の実施概要や連携スキームを取りまとめた後、歴史まちづくり法に基づく法定協議会に当該事業について意見を聴取しました。その後、担当者が各関係機関へ連携体制の構築について協力を求め、体制が構築されていきました。

体制の構築にあたり、土浦市から委託等の金銭の授受は行っておらず、各機関に協力依頼を行い、承諾を得る形で体制構築を進めています。今後、マッチングする物件が出た場合は、改めて覚書等を締結し、より支援体制を強化する予定です。



連携スキーム

主体	役割
物件所有者	活用物件の市への情報提供
物件利用者	活用物件の売買・賃貸契約／融資、補助の申請／調査、設計、工事の委託
商工会議所・不動産協会・宅建協会	活用物件の紹介／融資情報・補助制度の紹介
金融機関	物件利用者への融資
建築士会	調査、設計、工事
土浦市	活用物件の募集／活用物件の情報の共有／建築士会の紹介／資金補助（協働のまちづくりファンド事業）

それぞれの役割

出典：土浦市「歴史的風致維持向上計画」（2023年）第6章 248ページ、土浦市提供資料

Column 28

石川県金沢市 歴史的建造物の活用提案事業 (金沢市 HP より引用)

金沢市では、金澤町家の再生活用を支援するため、市に登録の専門家（建築士）を派遣し、活用につなげるための基礎資料作成を行う事業を行っています。修理助成等の修理支援、町家バンクやコーディネーターによるマッチング等の流通支援に加え、建物の活用方法を検討する活用支援を行うことで、所有者が歴史的建造物を活用する際に生じる負担を全般的に支える体制をつくっています。

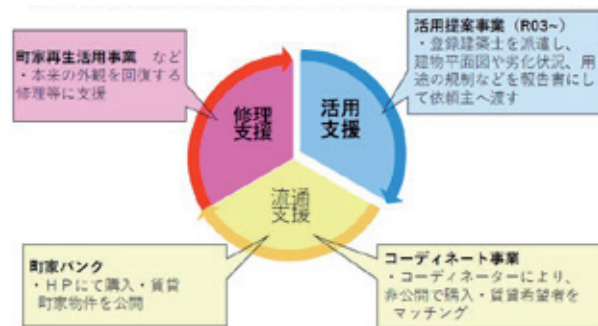
歴史的建造物の活用に必要な事前調査・活用方針の検討

金沢市では、歴史的建造物に関する専門的な知識を有する建築士に委託し、金澤町家に関する建物状況調査や基礎情報の整理、活用方策の提案について、所有者が無料で受けられる取組を有しています。



活用提案事業実施の経緯

金沢市では金澤町家等の歴史的建造物の保存や活用に向けて、金澤町家情報館をはじめとした町家の流通や修理に対する支援を進めてきました。町家を修理やマッチングする前段階として、町家の修理箇所や状況把握、活用方針を決めていく必要がありますが、所有者が高齢で活用に向けた準備や手続きが難しかったり、流通事業者ノウハウがなかったりと活用に至らない町家も存在していました。歴史的建造物を不動産として流通させる上でのハードルを解消し、金澤町家の活用を下支えるために、令和3年より活用提案事業を始めました。

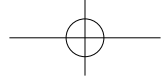


取組による効果

個人では実施が難しい歴史的建造物の建物状況調査を市が肩代わりすることで、金澤町家の状況把握や利活用のネットワークへつながり、金澤町家の減少対策として効果が表れています。

※この Column の内容は金沢市 HP の掲載情報をもとに作成しています。

出典：金沢市 HP「歴史的建築物再生活用提案事業」等より引用、図表は金沢市提供



② 法制度の見直しによる利活用の促進事例

歴史的建造物に住み続けたい、利活用したいという希望者がいても、現状の法規制に合わせる事が難しく、軽微な改修に留めざるを得なかった事例も各地にあります。地域の歴史的資源を残し良好な景観を形成していくためには、建物等に対する基準を地域の実情にあわせて強化または緩和していくことが非常に重要であり、行政にしかできない仕事です。

例えば、地域に残る住宅や別荘等の歴史的建造物を残していくために利活用を考えたとき、その建物が第一種低層住居専用地域に立地していると用途地域による規制により、店舗や飲食店といった幅広い方が利用するような用途での活用方策が図りにくいといった課題が出てきます。また、観光名所として有名な歴史的寺院の参道が商業地域内に位置していると、参道の景観を損ねるような商業施設の建設もできてしまうおそれがあります。

上記のように、用途地域の制限による歴史的建造物の利活用や良好な景観形成の阻害への対応策として、以下の4つの手法が考えられます。

a) 特別用途地区の指定

用途地域の指定を補完し、特定の目的（特定の用途利用の増進または環境の保護等）のために、建築物の用途に係る規制を緩和または強化できる都市計画手法です。条例を制定し、国土交通大臣の承認を受けることで特別用途地区の対象用途や規模を限定し、周辺環境への影響（騒音・景観等）に配慮した制限を付加できます。

b) 歴史的風致維持向上地区計画の決定

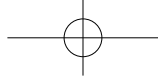
歴史まちづくり法に基づく歴史的風致維持向上地区計画を定めることにより、地域の歴史及び伝統を活かした物品の販売や料理の提供などを行う歴史的風致にふさわしい用途の建築物等について、用途の制限を緩和できる手法です。建築物等の用途の制限だけでなく建築物の配置や規模、形態・意匠、壁面位置、緑化率等もきめ細かく規定できることが特徴です。地区計画を踏まえ条例を制定し、国土交通大臣の承認を受けることにより、地区の特性にあわせた土地利用や景観形成を図ることが可能です。

c) 建築基準法第48条ただし書許可

周辺市街地環境を害するおそれがないまたは公益上やむを得ないと認める場合に限り、個別建築物ごとに建築物の用途に係る規制を緩和できる手法です。公聴会等で近隣住民の意見を聴取し、建築審査会の同意を得て特定行政庁が許可した場合に用途制限を緩和できます。手続きは個別性が高いため、積極的な運用においては予め許可基準を定め、事前明示することが考えられます。

d) 用途地域の変更

用途地域自体を変更することで規制を緩和する手法です。ただし、元々その地域に指定されていた用途地域をただ緩和するだけでは、場合によっては緩和を行いたい建築物以外の建築物の立地も可能になるなど、周辺の景観を損ねるリスクが高まる可能性があります。細やかな規制適用に



は、用途地域の変更にあわせて地区計画を決定し、その地区に応じたきめ細かい規制を設けることが考えられます。



こちらもチェック

上記で紹介した用途地域の緩和手法について、国土技術政策総合研究所の研究資料及び国土交通省のHPにて、手法の概要や使い分けや具体的な手続き等をまとめているので、ご参照ください。

⇒国土技術政策総合研究所／国総研資料第 1123 号 建物用途規制緩和の運用実態とその解説

<https://www.nilim.go.jp/lab/bcg/siryu/tnn/tnn1123.htm>

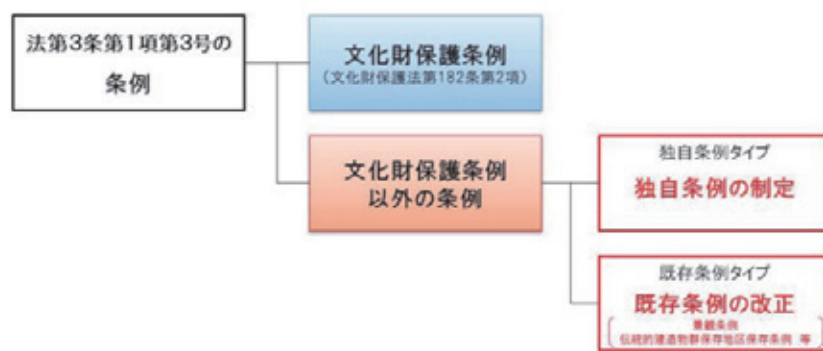
⇒国土交通省／歴史まちづくり法の概要と取組状況及びその効果

<https://www.mlit.go.jp/toshi/rekimachi/content/001347749.pdf>

個々の建物の法適合に関し、建築基準法では、既存建築物を増改築・用途変更等をする場合に、原則として現行基準に適合させる必要がありますが、歴史的建築物においては、歴史的・文化的な価値を損なうことなく現行基準に適合させることが難しい場合があります。

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、建築基準法第3条第1項第3号に基づき、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た歴史的建築物について、特定行政庁が建築審査会の同意を得て指定したのものについては、当該歴史的建築物に対する建築基準法の適用を除外する仕組みが講じられています。

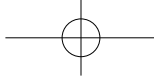
この仕組みを導入するためには、まず建築基準法の適用除外に関する条例の制定が必要です。国土交通省では「歴史的建築物の活用に向けた条例整備ガイドライン」を策定し、条例の制定から活用までの手順や制度の活用事例を紹介しています。



図表 76. 建築基準法の適用除外のために制定する条例のパターン

⇒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

<https://www.mlit.go.jp/common/001244018.pdf>



こちらもチェック

【歴史的建造物の活用促進に向けた建築基準法の適用除外に関する情報】

国土交通省では歴史的建造物の活用の促進に向け、建築基準法の適用除外に関する条例整備ガイドラインや、歴史的建造物の活用に関する措置、有識者委員会での検討事項等をまとめているのでご参照ください。

⇒国土交通省／歴史的建築物の活用促進に向けた建築基準に関する連絡会議

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



Column 29

奈良県生駒郡斑鳩町 特別用途地区指定による用途緩和

奈良県生駒郡斑鳩町では、「歴史的風致維持向上計画」の重点区域の一部に手法 a) の特別用途地区を指定しており、第一種低層住居専用地域に立地できる建物の用途を緩和し、宿泊施設や単独店舗などの立地を可能とすることで地区の活性化を促進させています。

法隆寺周辺地区特別用途地区

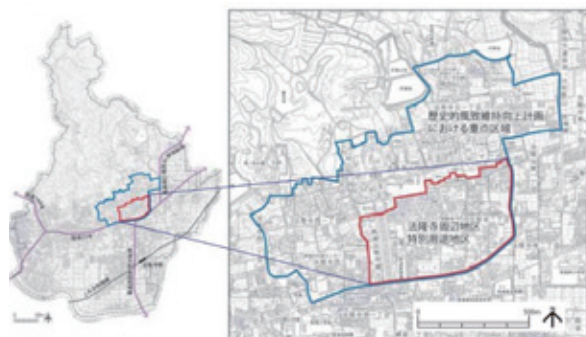
斑鳩町では、平成 26 年に「法隆寺周辺地区特別用途地区内における建築物の制限の緩和に関する条例」を施行するとともに、法隆寺周辺地区特別用途地区の指定を行う都市計画決定をしています。

当該地区内及びその周辺の良い住環境との調和をはかりながら、歩いて観光を楽しむことができる店舗や飲食店等の施設の立地を促し、活力とにぎわいのあるまちづくりを推進することを目的とした建築規制の緩和で、指定した区域内での立地可能な建築物の用途や床面積の上限が拡がりました。

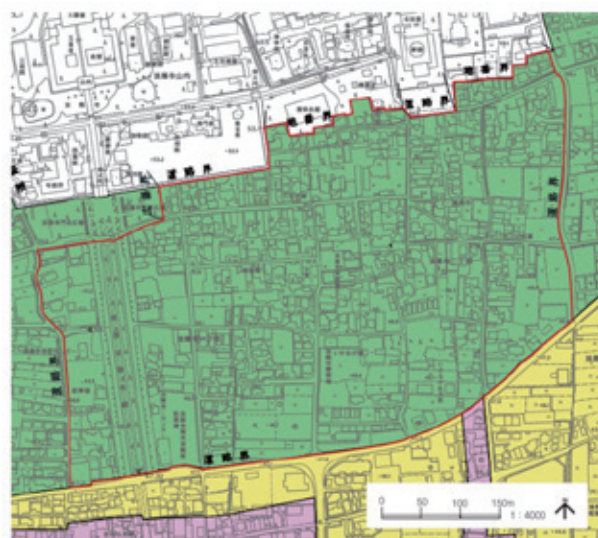
具体的には、当該特別用途地区では、建築基準法の規定にかかわらず、上記目的に資すると認められる以下の建築物の建築及び大規模な修繕もしくは模様替えが可能となっています。

【建築等が可能な建物の用途】

①物品販売店舗、飲食店、②自家販売のための食品製造業、③美術品または工芸品のアトリエまたは工房、④博物館・資料館等、⑤ホテル・旅館、⑥観光案内所等 ※各用途において規模の制限あり



地区の位置



法隆寺周辺地区特別用途地区の区域



立地可能な建物のイメージ

出典：斑鳩町 HP、「法隆寺周辺地区特別用途地区パンフレット」

福島県白河市 歴史的風致維持向上地区計画制度による地区の魅力向上

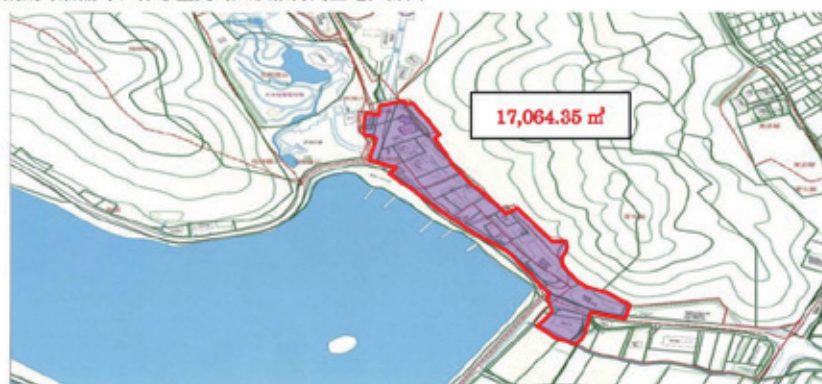
福島県白河市にある史跡及び名勝南湖公園は、幕府老中を務めた白河藩主松平定信が、享和元年(1801年)に士民共楽の理念のもと、整備された園地です。近代以降、南湖湖畔には茶店や旅館が立地し、現在も南湖公園を訪れる人々の憩いの場となっています。

南湖湖畔店舗地区歴史的風致維持向上地区計画

平成 23 年 2 月に白河市は「歴史的風致維持向上計画」の認定を受け、維持向上すべき歴史的風致として「南湖公園の行楽」を位置付けました。非線引き都市計画区域*内にある南湖公園の湖沼や湖畔の景観と一体となった店舗群を維持発展させ、多くの来訪者にその歴史性を広く伝承させることを目的として、茶店などの店舗群がある区域へ「歴史的風致維持向上地区計画」を導入しました。建築基準法第 68 条の 2 第 5 項に基づく国土交通大臣の承認を経て、条例により地区計画を定め、用途規制の緩和を図ることにより、一定のルールのもと、飲食店や料理店、旅館、美術館や博物館等が建築可能となり、土地の有効利用や新たな観光資源による南湖公園の賑わい創出に期待が持たれています。

●地区計画導入区域

南湖湖畔店舗等に係る歴史的風致維持向上地区計画



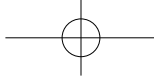
「南湖湖畔店舗等に係る歴史的風致維持向上地区計画導入区域」

●外観デザイン等の主な形態意匠のルール

地区計画導入前	地区計画導入後
敷地内における建ぺい率や容積率を厳しく規制	敷地内における建ぺい率や容積率の緩和
住宅及び店舗兼住宅としての用途指定	飲食店、料理店、ホテル、旅館（それらを含む店舗兼住宅）と美術館、博物館の用途指定
建物の増改築、外観の変更についての許可制	南湖の風致を守るため建築物は、外観や屋根の構造などをきめ細かくルール化し南湖の和風の景観に配慮した色彩とする。
※主な規制 ・都市公園法 ・自然公園法 ・風致地区建築基準条例 ・用途地域指定	※主な規制 ・白河市南湖湖畔店舗等に係る歴史的風致維持向上地区計画 ・区域内における建築物等の制限に関する条例

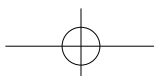
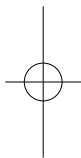
* 非線引き都市計画区域：市街化区域や市街化調整区域に区分されていない都市計画区域

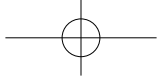
出典：白河市 HP、白河市歴史的風致維持向上計画（第1期）、歴史的風致維持向上地区計画の整備計画



Chapter
4

資金を生み出し循環させる



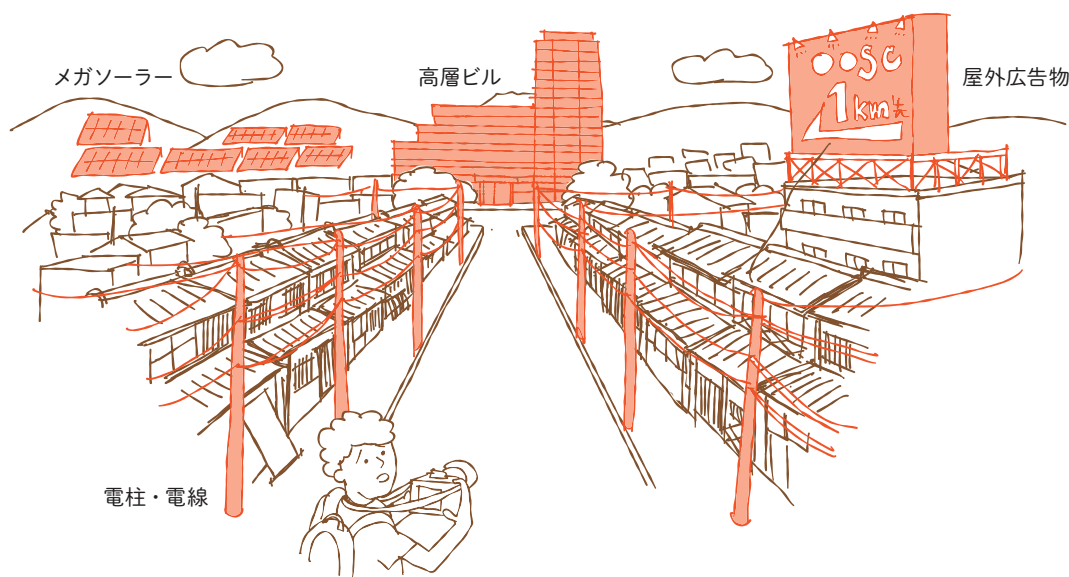


Chapter 5

良好な景観形成を誘導する

地域の景観や歴史を守り育てるためには、めざすべき景観へ誘導するよう建築物・工作物・屋外広告物等に関する基準を定めたルールを設け、適切に運用することが欠かせません。しかし、「どのような基準が必要か分からない」、「良好な景観に誘導していきたいが合意形成が円滑にできるか分からない」、「景観の基準はあるが十分に守られていない」といった悩みを抱える地域は少なくありません。良好な景観形成に向けて、景観を誘導するルールの不足や運用の課題、そして地域住民等との合意形成の難しさが課題となることが多いと考えられます。

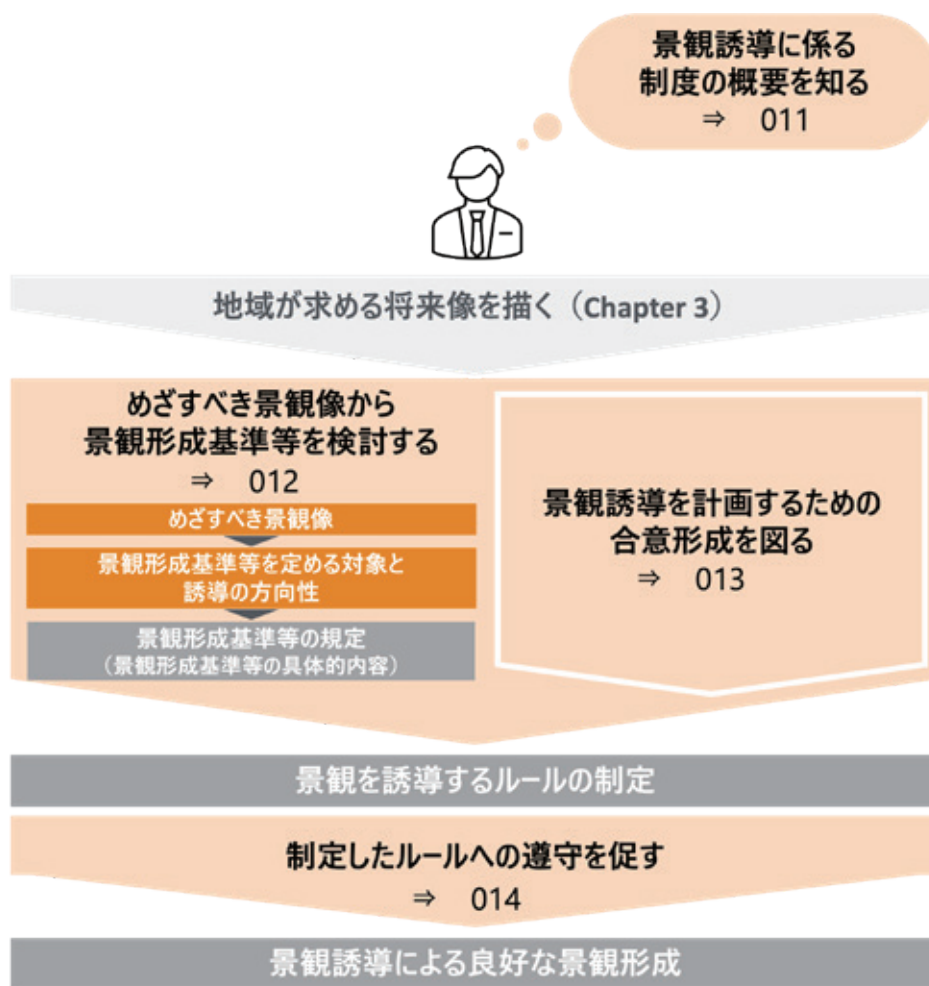
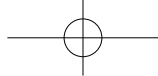
良好な景観への誘導は、地域の景観を未来へとつなぐための重要な仕組みです。しかしその効果を最大限に発揮するためには、地域で形成したい景観をもとに、必要なルールを検討し、地域住民等に対して丁寧に合意形成を進めるプロセスが必要です。また、定められたルールの遵守を促す取組も不可欠です。



Chapter 5 の全体像

本 Chapter では、まず、景観誘導に係る制度の概要について解説します。次に地域でめざすべき景観像をもとに、必要となる基準等を検討する流れについて示します。その中でも、難しい課題である合意形成に関し地域住民等とのコミュニケーションの取り方について特筆して扱います。

また、景観誘導に関するルールを定めても、十分に守られなくては地域のめざす景観を実現することはできません。最後にルールへの遵守を促す代表的な方法も示します。



図表 77. Chapter 5 の全体像

011 景観誘導に係る制度の概要を知る

景観誘導の重要性や代表的な景観誘導手法、景観計画の策定・改定の背景を解説します。

012 めざすべき景観像から景観形成基準等を検討する

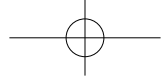
地域が求める将来像から、地域のめざすべき景観像や、景観形成基準等を定める対象と誘導の方向性を抽出する流れについて示します。

013 景観誘導を計画するための合意形成を図る

012 で検討するめざすべき景観像や景観形成基準等の対象・方向性について重要となる合意形成に向け、地域住民等とのコミュニケーションの手法・進め方等を解説します。

014 制定したルールへの遵守を促す

ルールへの遵守を促す代表的な方法について解説します。



011. 景観誘導に係る制度の概要を知る

1. 景観誘導手法の概要

(1) 景観誘導の重要性

景観については建築物や屋外広告物、自然・緑、歴史文化において個別の法整備がなされてきましたが、社会基盤関係の基本的な法整備が一段落し、自治体での独自条例や計画策定が盛んになる期間を経て、平成16年に景観法が制定されました。

法の中で基本理念として掲げられているように、良好な景観は、国民共通の資産であり、地域の自然、歴史、文化等の人々の生活、経済活動等の調和により形成され、地域固有の特性と密接に関連するものです。その形成は、自治体、事業者及び住民が協働により進めることが望ましく、保全だけでなく新たに良好な景観を創出することも含まれます。

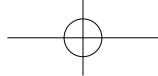
このように景観政策は各自治体が法に基づく諸制度を適切に活用し、地域の実情等に即して合理的な運用により、地域固有の良好な景観を形成していくことを前提にしています。景観法の制定から20年以上が経過し、着実に景観行政が地域に根付いてきた一方で、画一的な計画にとどまり、地域の個性を十分に反映できていない地域もみられます。人口減少社会において都市のあり方も変化している中、地域の魅力を高め、暮らし続けたい都市であるためにも、景観誘導手法により、地域固有の良好な景観を形成していくことが非常に重要です。

(2) 代表的な景観誘導手法

① 景観計画

景観行政団体が景観計画において届出対象行為や景観形成基準を定めることで、該当する行為を行う際には届出が必要となり、景観形成基準に適合しない場合に勧告を行うことで景観形成基準に適合することを求めます。勧告に従わない場合への罰則はなく、比較的緩やかな景観誘導が行われます。また、条例で特定届出対象行為を位置づけた場合は、一部の基準に適合するよう設計等の変更命令ができるなど、より実効的な景観誘導を図ることもできます。

なお、景観計画を定める区域の中には、景観形成重点地区という特に良好な景観形成をめざす地区を設定することもできます。重点地区では、届出の方法や景観の基準等を細かく設定することで、地域の個性を活かしたきめ細かな規制誘導が可能となります。重点地区の設定にあたっては、地域の地形、自然、歴史等の特性を調査・共有し、地域住民や事業者との合意形成が求められます。



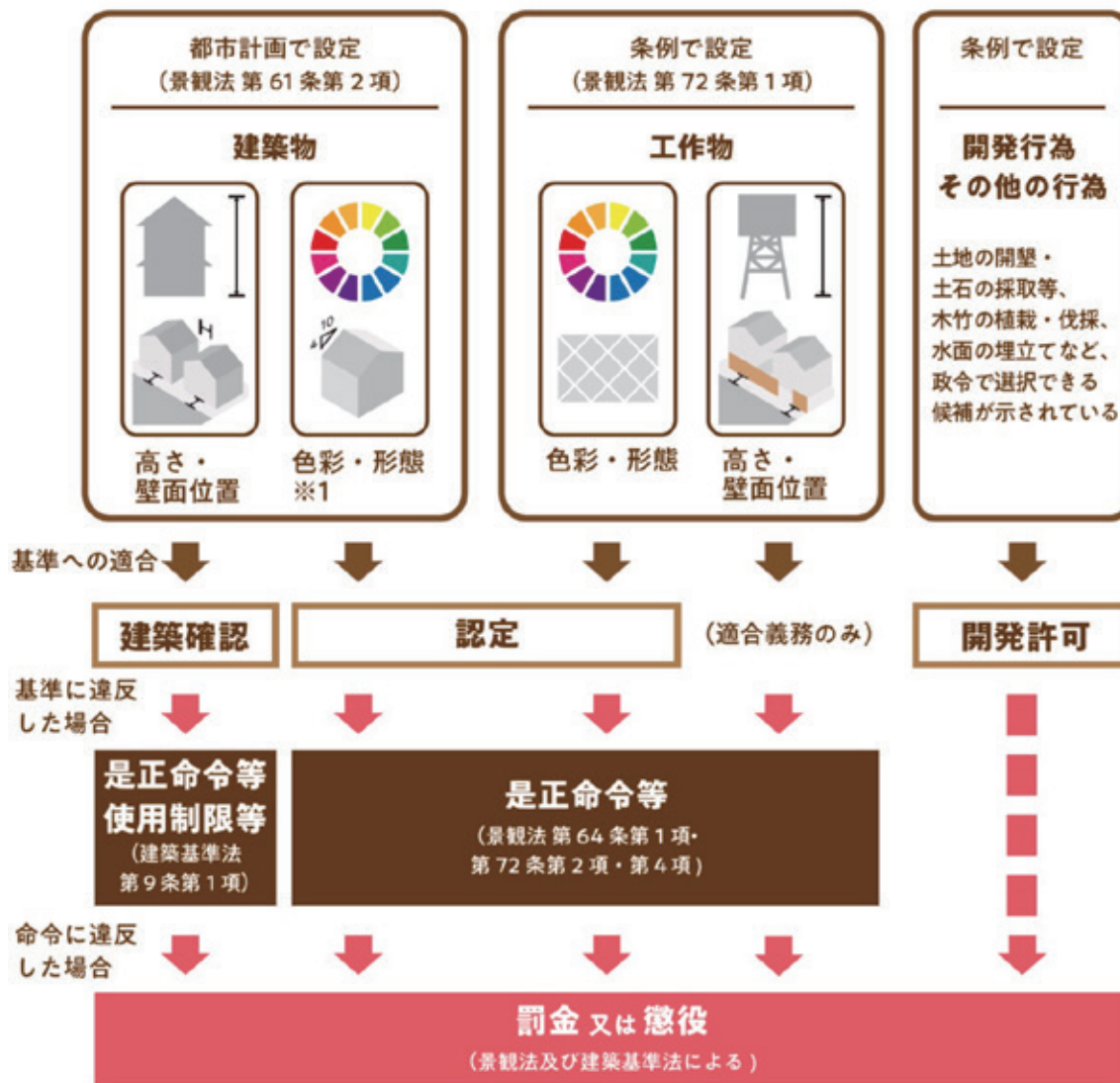
- ※1 土地の開墾・土石の採取等、木竹の植栽・伐採、水面の埋立てなど、政令で選択できる候補が示されている
- ※2 敷地の緑化、材料、屋外広告物、付帯物など（行為や地域に応じた必要な基準）
- ※3 景観行政団体が条例に規定することで、形態意匠の届出に対し変更命令が可能
- ※4 届出で違反の場合、30万円以下の罰金（景観法第103条第1項）
- ※5 変更命令に違反した場合、50万円以下の罰金（景観法第102条第1項）
- ※6 原状回復命令に違反した場合、50万円以下の罰金または1年以下の懲役（景観法第101条）

図表 78. 景観計画による景観誘導の概要

② 景観地区

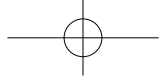
景観地区は、都市計画法によって指定される地域地区の一種であり、条例で基準を定めることで、届出勧告制の景観計画よりも実効性の高い景観誘導が可能な手法です。

景観地区では、条例により建築物等の高さ、位置、色彩、形態等に関する具体的な基準が定められ、建築確認・開発許可等の手続きのなかで当該基準への適合が審査されます。適合しない計画は確認・許可等がされず工事が行われません。また、工事中や完成後に違反が判明した場合には是正命令等の行政処分や罰則の対象となります。



※1 建築物の色彩・デザインは必須で制限を定めるが、それ以外の事項は選択的に設定可能

図表 79. 景観地区による景観誘導の概要



2. 景観像の実現に向けた景観計画の策定・改定

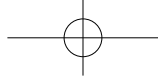
国土交通省において過去に実施した景観行政に係るアンケート調査の結果をみると、景観計画を策定するきっかけは、「首長の意向があったため」や「地域や関係団体での検討が進展したため」、「上位計画・関連計画が改定されたため」をはじめとして、地域の将来像を踏まえてめざす景観像を形成していくために着手しているものが増えてきています。

また、改定したきっかけも、「策定や前回の改定から一定期間が経過し、社会情勢の変化への対応を図るため」や「景観計画を運用する中で、運用上の課題があり、その対応を図るため」をはじめとして、状況の変化を踏まえてめざす景観像を形成していくために着手しているものが増えてきています。

項目	策定したきっかけ		改定したきっかけ	
① 上位計画・関連計画が改定されたため	10	20%	29	23%
② 策定や前回の改定から一定期間が経過し、社会情勢の変化への対応を図るため	3	6%	55	44%
③ 景観計画を運用する中で、運用上の課題があり、その対応を図るため	3	6%	42	34%
④ 地域や関係団体での検討が進展したため	14	27%	24	19%
⑤ 都市開発等の事業が進展したため	1	2%	18	15%
⑥ 景観改善推進事業を有効に活用できたため	8	16%	6	5%
⑦ 首長の意向があったため	16	31%	1	1%
⑧ 再生可能エネルギー施設へ対応するため	7	14%	20	16%
⑨ 地域内の文化財に係る保全や世界遺産への推薦に向けた取組状況を反映するため	8	16%	12	10%
⑩ その他	12	24%	16	13%
N	51	100%	124	100%

図表 80. 景観計画を策定・改定したきっかけ（令和 5 年度アンケート調査結果）¹

1 国土交通省「景観行政の取組に関するアンケート調査（令和 5 年度実施）」



012. めざすべき景観像から景観形成基準等を検討する

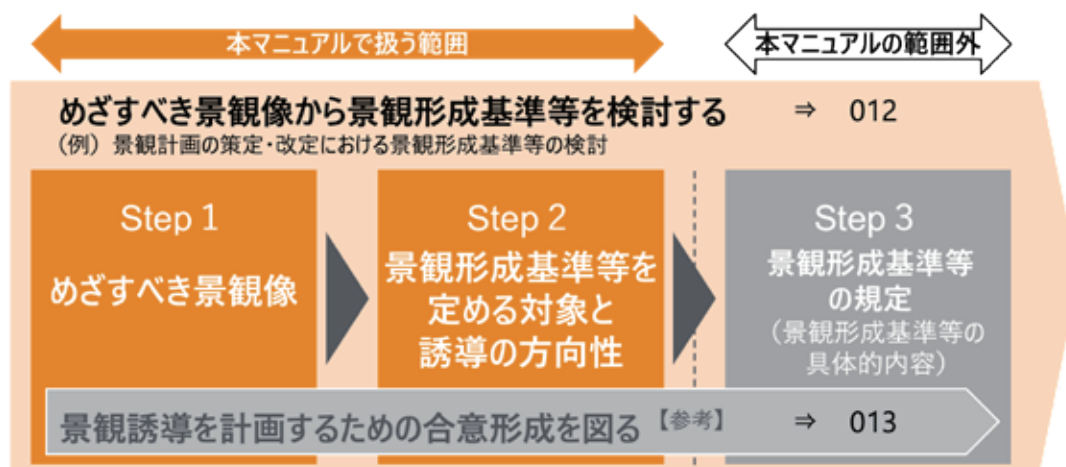
背景・概要

特に、景観形成重点地区などの限定された範囲できめ細やかな景観誘導を導入するにあたって、まずその地域でどのような景観を形成したいかという「めざすべき景観像」を地域住民に示し、現況をその景観像に誘導するためには、どのような景観形成基準が必要かについて、多様な意見を踏まえて検討を進めることが望ましいです。

なお、本 Chapter で示す「めざすべき景観像」は、まちづくり全体の方向性を示す「Chapter 3 地域が求める将来像を描く」の内容を前提として、景観に関する事項をより具体化したものとして、Chapter3 で示す合意形成に着手している地域を想定として記述します。

アプローチ

めざすべき景観像や景観形成基準等の検討は、一般的に以下の Step 1～3 の流れで進めます。



図表 81. めざすべき景観像や景観形成基準等の検討の流れ



こちらもチェック

【景観形成基準の具体的な検討手順の解説】

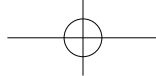
Step 3 景観形成基準の規定については、「景観計画策定・改定の手引き」や、先進都市等の景観計画をご参照ください。

⇒国土交通省／景観計画策定・改定の手引き、景観計画・まちづくりの質向上アイデア集

https://www.mlit.go.jp/toshi/townscape/toshi_parkgreen_tk_000085.html

【地域が求める将来像とめざすべき景観像の関係】

めざすべき景観像とは、のちの景観形成基準等を定める対象等の検討につながるような、特に視覚的な情報に特化した将来像といえます。例えば、「歴史を感じる古い町並みを残していく」「展望台からの美しい山々の景観を保全する」「自然素材を活かした統一感のある建築物や歩行者空



間とする」などの内容です。

Chapter 3 における地域が求める将来像は、まちづくりの計画なども対象にした広範なものです。その中には地域の「ありたい姿・めざす姿」など景観誘導に関連する内容も含まれます。その将来像に向けた景観誘導を考えるにあたり、景観に関する事項をより具体化したものである景観像を検討し、地域に示し、合意形成が図られることが重要です。



図表 82. 地域が求める将来像とめざすべき景観像の関係

Step 1 地域がめざすべき景観像を示す手法の事例

めざすべき景観像を検討するにあたっては、地域住民等に対して、より具体的イメージを伝えることが重要です。当該手法として、ポイントを抑えた簡潔な文書、イメージ図（イラスト、フォトモンタージュ等）の作成、類似する先進都市の写真などを活用することが考えられます。

これら手法の事例は以下のとおりです。

① 簡潔な文章で表現する事例（宮城県蔵王町）

宮城県蔵王町では、重点地区である遠刈田地区のめざすべき景観像を景観形成方針として、わかりやすい形で表現しています。

地域が求める将来像（のうち景観誘導に関わるもの）

①遠刈田地区



1) 目指す姿

- ・商店街周辺では、地域住民や来訪者が商店を「はしご」し、温泉宿利用客も「そぞろ歩き」をして、まちなかを歩いて楽しんでいる。
- ・街灯や店舗照明のしみだしによって夜間もまちが明るく、人々の活動の空間となっている。
- ・松川沿いは、河川を生かした憩いの場や地域の健康づくりの場と日常的に利用されている。
- ・イベント広場は、地域住民の憩いの場や来訪者にとってのシンボリックな空間として機能しイベント時はまちなかと連動してエリア一体でにぎわっている。
- ・刈田嶽神社（里宮）や旧軽便鉄道跡（現在の町道千間線）の周辺では、緑によるうるおいと落ち着いた空間が形成され、歴史を感じることでできる空間となっている。
- ・蔵王山麓の恵みを受けた自然環境や暮らしの中での身近な自然を感じながら、地区内の散策や散歩を楽しむことができている。

目指すべき景観像

a)温泉街にぎわい地区



景観形成方針

- ・歴史ある温泉街の特徴を生かし、人々が集うにぎわいの空間を創出します。
- ・建物の低層部に住民や来訪者が歩きたくするような空間を演出します。
- ・敷地と道路の境界は、建物の境界を描えることや生垣などの植栽、壁面の緑化によって連続した空間を創出し、まちの一体感を創出します。
- ・広場や公園は、オープンな空間とし、まちのPRにも活用できる空間を演出します。
- ・来訪者向けの駐車場は、メインストリートや商店の立ち並ぶ道路沿いの整備は避け、まちなか回遊に向けて効果的に配置します。また、利用者にわかりやすい案内を行います。
- ・路面の舗装や表示に統一性を持たせ、まちなかと歩行空間に一体感を創出します。

b)暮らし保全地区

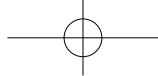


景観形成方針

- ・蔵王山麓の玄関口としてのまちなみや蔵王連峰への見通しを保全します。また、蔵王連峰と緑による繋がりを意識し、蔵王連峰と一体的な景観づくりを行います。
- ・身近に温泉街のある暮らしなど、遠刈田ならではの暮らしを保全します。
- ・松川の周辺は、蔵王連峰への眺望や河川景観を生かした落ち着いたある休息地、遊歩道、サイクリングロードを活用した健康づくりの場として、自然風景と調和した人々の暮らしによる景観づくりを行います。
- ・歴史が感じられる刈田嶽神社（里宮）や旧軽便鉄道跡（現在の町道千間線）沿いは、歴史や豊かな自然を楽しみながら歩くことができるよう、緑による潤いと落ち着いた演出、安全で楽しく歩ける歩行空間の創出を目指します。

図表 83. 蔵王町遠刈田地区におけるめざすべき景観像の設定²

² 蔵王町「蔵王町景観計画」（令和8年4月）をもとに作成



② イメージ図を活用した事例（福岡県柳川市）

福岡県柳川市では、景観計画において、重点地区である城堀周辺地区のめざすべき景観像を文章で表現しつつ、わかりやすくイラストで視覚化しています。景観形成方針を具体的なイメージとして示すことで、誰もが簡単に理解できるように工夫しています。

景観形成方針

③大切にしたい典型的な風景

●城堀沿いの風景

水面のゆらぎ、石積み護岸、四季を彩る緑、もたせの構造をもつ石造りの橋や汲水場が今も残り、人々の営みを垣間見ることができます。これら人々の暮らしを感じさせる景観資源を大切にしながら、掘割を眺める橋や道路、豊かな緑などを生かした景観づくりが期待されています。

●昔ながらの路地がある風景

西覚寺小路や恵美須町、袋町、江曲などには、生垣や木塀、掘割と小路と民家が入り組んだ町割や、まちのたたずまいなど、昔ながらの風情が残る柳川特有の小路が今も残されています。このような路地だからこそ残る柳川の風情を大切にしたい景観づくりが期待されています。

●まちなかの風景

定住促進と景観保全とのバランスを考えた新たなまちづくりが求められています。マンションなど的高層建築物が増え、景観が変化している中で、商店街のにぎわいや人の往来を生むまちなかの景観づくりが期待されています。

城堀沿いの風景 —水際の近くに生活が見える掘割—

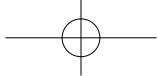
どんこ舟での川下りは、柳川市の景観を生かした人気の観光資源です。静かで緩やかに下る舟の上からは、緑豊かな自然や歴史的建造物、掘割に面した人々の暮らしを垣間見ることができます。

この水郷の暮らしの風景を守ります。



図表 84. 柳川市城堀周辺地区におけるめざすべき景観像の設定（一部）³

3 柳川市「柳川市景観計画【改定版】」（令和4年3月）をもとに作成



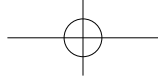
Step 2 「景観形成基準等を定める対象」と「誘導の方向性」を抽出する

めざすべき将来像の方向性が概ね定まった段階で、具体的な景観形成基準について合意形成を図るため、基準の対象と方向性を抽出する必要があります。

抽出の参考として、前述のめざすべき景観像で取り上げた事例に沿って、それぞれの景観形成基準の内容を示します。

① 定性的な基準を定める事例（宮城県蔵王町）

宮城県蔵王町では、重点地区である遠刈田地区のうち温泉街にぎわい地区のめざすべき景観像の1つに、「建築物の低層部に住民や来訪者が歩きたくなるような空間を演出」をあげています。これを踏まえ、例えば「通り沿い部分の形態・意匠」に対しては「軒下空間を設けるなど憩いや交流を生み出す仕掛け」につながることを求めています。この方向性は、届出対象行為を行う事業者との対話の機会を創出し、賑わいが生まれている温泉街の事例写真を地域住民等と参考共有することで、軒下の憩い等の様子がめざすべき景観像のイメージを共有し、緩やかに景観誘導を行う手法として有効です。



目指すべき景観像

a) 温泉街にぎわい地区



景観形成方針

- ・歴史ある温泉街の特徴を生かし、人々が集うにぎわいの空間を創出します。
- ・建物の低層部に住民や来訪者が歩きたくするような空間を演出します。
- ・敷地と道路の境界は、建物の境界を描えることや生垣などの植栽、壁面の緑化によって連続した空間を創出し、まちの一体感を創出します。
- ・広場や公園は、オープンな空間とし、まちのPRにも活用できる空間を演出します。
- ・来訪者向けの駐車場は、メインストリートや商店の立ち並ぶ道路沿いの整備は避け、まちなか回遊に向けて効果的に配置します。また、利用者にわかりやすい案内を行います。
- ・路面の舗装や表示に統一性を持たせ、まちなかと歩行空間に一体感を創出します。

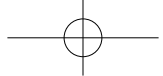
地域住民等との意見交換・事例写真の共有などを通して、目指すべき景観像のイメージを具体化

景観形成基準

行為	項目	温泉街にぎわい地区	行為	項目	温泉街にぎわい地区
建築物・工作物	配置	<ul style="list-style-type: none"> □通りに面して建物の軒先が連なる配置とするなど、通りとしての連続性によるまちなみの創出に配慮する。やむを得ず後退する場合には、道路との境界における連続性の創出につながる外構となるよう配慮する。 □蔵王連峰への眺望や松川沿いの河川景観を阻害するような人工物の配置は避ける。 	建築物・工作物	色彩・素材	<ul style="list-style-type: none"> □既存の建造物等と調和するよう、外壁や屋根における素材や色彩に配慮し、反射性の高い素材の使用は避ける。 □外観の基調となる色彩は、高彩度の色の使用は避ける。色彩を組み合わせる場合には、全体としてのトーンを合わせるよう配慮する。 □商店等でにぎわい創出につながる彩度の高い色の使用は低層部やスポット的な利用にとどめ、建物全体として統一感のある配色とする。 □太陽電池モジュール、フレーム、その他付属設備等の工作物は全体として、明度・彩度共に低い目立たないものとする。
	高さ	<ul style="list-style-type: none"> □周囲の山並みや蔵王連峰への眺望を阻害せず、周囲と調和した高さとする。 		設備類	<ul style="list-style-type: none"> □屋上設備、屋外設備は、建築物との一体化や道路等の公共空間から見えない位置に配置する。やむを得ない場合には、通りからの見通しに対する遮へい、植栽等を行い、周囲の景観に影響を与えないよう配慮する。
	形態・意匠	<ul style="list-style-type: none"> □通り沿いでは、通りに面して低層部に開口部を設ける等により、遮へいを低減し、歩行者からの見え方に配慮したにぎわいを創出する景観の形成を図る。 □通りに面する軒下空間を設けるなど、通り沿いの空間での憩いや交流を生み出す仕掛けにつながる形態・意匠の工夫に努める。 □大規模な建築物となる場合には、分棟や分節化等により長大な壁面を避け、周囲に与える圧迫感を軽減に努めた配置・形態・意匠となるよう配慮する。 		外構・緑化等	<ul style="list-style-type: none"> □道路から建物等が後退する場合には、塀や生垣、樹木や花壇などを配置するなどにより、通りの連続性の創出に配慮する。 □駐車場を設ける場合には、出入口を最小限に整理し、道路境界部や敷地内における植樹等、周囲に閑散とした印象とならないよう配慮する。

図表 85. 蔵王町遠刈田地区における景観形成基準の一部とめざすべき景観像の関係⁴

4 蔵王町「蔵王町景観計画」(令和8年4月)をもとに作成



② 具体的・定量的な基準を定める事例（福岡県柳川市）

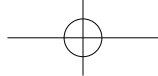
福岡県柳川市では、イラスト等で表現されためざすべき景観像を、さらに具体的または定量的な景観形成基準に落とし込んでいます。例えば、高さや緑化率について数値で基準を設けたり、色彩や素材について使用できる範囲を具体的に定義づけたりしています。具体的・定量的な基準が示されることで、より確実に景観誘導を行うことが可能です。



景観形成基準（建築物の建築等に係る一部抜粋）

高さ	掘割の端から一筆程度（約 20 m）の範囲においては、高さを 10 m 未満とする。それ以外の場所については、高さを 16 m 未満とする。																																						
デザイン	壁面に文字や模様を多用するなど複雑なデザインを避け、周辺地域の自然環境やまち並みに配慮した落ち着いたデザインとする。																																						
色彩	<p>周辺地域の自然環境やまち並みと調和した色を使用し、下表の範囲から外れる突出した印象の色彩を避ける。ただし、着色を施していない自然素材（木材、漆喰、土壁、瓦など）については使用可能とする。</p> <p>【マンセル表色系に基づく外壁の色彩基準】</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>色相</th> <th>建築物の高さ</th> <th>黄、黄赤、赤</th> <th>黄緑、緑、青緑、青</th> <th>青紫、紫、赤紫</th> <th>無彩色</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">明度</td> <td>10m 未満</td> <td colspan="4">2 以上 9 以下</td> </tr> <tr> <td>10 m 以上</td> <td colspan="4">4 以上 9 以下</td> </tr> <tr> <td>彩度</td> <td>—</td> <td>4 以下</td> <td>2 以下</td> <td>2 以下</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table> <p>掘割の端から一筆程度（約 20 m）の範囲を除き、見附面積の 5% 以下かつ高さ 10 m 未満の位置に使用される色については、景観への配慮が認められる場合、アクセントカラーとして色彩基準外の色を使用可能とする。</p> <p>アクセントカラーを用いる場合は、原則 1 色とする。</p> <p>【マンセル表色系に基づく屋根の色彩基準】</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>色相</th> <th>黄、黄赤、赤</th> <th>黄緑、緑、青緑、青</th> <th>青紫、紫、赤紫</th> <th>無彩色</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>明度</td> <td colspan="3">7.5 以下</td> <td>8 以下</td> </tr> <tr> <td>彩度</td> <td>4 以下</td> <td>2 以下</td> <td>2 以下</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table>	色相	建築物の高さ	黄、黄赤、赤	黄緑、緑、青緑、青	青紫、紫、赤紫	無彩色	明度	10m 未満	2 以上 9 以下				10 m 以上	4 以上 9 以下				彩度	—	4 以下	2 以下	2 以下	—	色相	黄、黄赤、赤	黄緑、緑、青緑、青	青紫、紫、赤紫	無彩色	明度	7.5 以下			8 以下	彩度	4 以下	2 以下	2 以下	—
色相	建築物の高さ	黄、黄赤、赤	黄緑、緑、青緑、青	青紫、紫、赤紫	無彩色																																		
明度	10m 未満	2 以上 9 以下																																					
	10 m 以上	4 以上 9 以下																																					
彩度	—	4 以下	2 以下	2 以下	—																																		
色相	黄、黄赤、赤	黄緑、緑、青緑、青	青紫、紫、赤紫	無彩色																																			
明度	7.5 以下			8 以下																																			
彩度	4 以下	2 以下	2 以下	—																																			
素材	<p>金属や光沢のある素材を壁面など外観の大部分に使用することは避ける。やむを得ず使用する場合は、道路など公共空間から見えない場所に使用するか、周囲の緑化により目立たない工夫をする。</p> <p>外装材は、木材、漆喰、土壁など自然素材をできる限り使用する。</p>																																						
緑化	道路や河川、掘割などの公共施設に面する敷地は、積極的に緑化を進めることとし、敷地面積に対する緑化率を 3% 以上確保する。																																						

図表 86. 柳川市城堀周辺地区における景観形成基準の一部とめざすべき景観像の関係



013. 景観誘導を計画するための合意形成を図る

背景・概要

012に記載する景観像や景観形成基準の方向性については、適切に住民と合意形成を行うことが重要です。十分に合意形成されないままでは、制定のための手続きが進まない場合があったり、トラブルが生じたりすることが懸念されます。

特に、景観形成重点地区などの限定された範囲できめ細やかな景観形成基準等を設ける場合は、地域住民等とのより丁寧な合意形成が求められると考えられます。

アプローチ

ここでは代表的なコミュニケーション手法例、合意形成を図る検討の進め方や各手法の実施における工夫を紹介します。さらに、より実効性のある景観誘導が必要な場合の留意点について、事例を交えて解説します。

1. 合意形成に向けたコミュニケーションの事例

(1) 代表的な手法例

代表的な手法は下表のとおりです。

それぞれのコミュニケーション手法の特徴を踏まえ、地域の状況に応じ、適切に組み合わせることで合意形成を行うことが重要です。

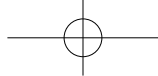
コミュニケーション手法	特徴
アンケート	<ul style="list-style-type: none"> 検討の初期段階や、景観形成の状況・効果を把握したい段階で実施します。 幅広い意見を効率的に収集でき、匿名性が高く率直な意見を得ることが期待できます。
ワークショップ	<ul style="list-style-type: none"> 地域住民等と、具体的な意見・アイデアを得ながら、一緒に詳細な検討を進めたい場合に実施します。 比較的少人数の地域住民等が参加者となり、テーマに沿ってまち歩きや意見交換・発表などを主体的に取り組みます。検討の一部に、地域住民等が参画するかたちとなり、検討の進捗に沿って継続的に開催することも考えられます。
説明会	<ul style="list-style-type: none"> 景観誘導の背景や内容等を地域住民等向けに広く周知したい場合に開催します。 自治体等から直接説明・質疑応答することで、地域住民等の疑問や不安を解消できます。
有識者等による会議	<ul style="list-style-type: none"> 専門的な知見を持つ有識者等の協力を得ながら、詳細で専門性の高い検討を進めたい場合に実施します。 地域住民等の参加機会につなげるため、会議の参加メンバーに地域住民等を数名含めることも考えられます。また、会議の内容や結果を地域住民等向けに広報によって共有することも考えられます。
広報	<ul style="list-style-type: none"> HPやSNS、広報誌などで、地域住民等へ機動的に情報発信できます。 他手法で地域住民等への情報発信が不足すると想定される場合に、広報で補完することも考えられます。

「2 (2) ワークショップを交えた進め方の例」参照

「2 (1) 有識者会議等を中心とした進め方の例」参照

最終的にパブリックコメントや議会等を通じた合意形成が行われるケースが多くみられる

図表 87. 代表的なコミュニケーション手法の特徴



2. 合意形成を図る検討の進め方

次に、合意形成を図るためのコミュニケーション手法の例を具体的に紹介します。

(1) 有識者会議等を中心とした進め方の例

めざすべき景観像や景観形成基準の合意形成を図るにあたり、有識者や関係団体、地域住民の代表者を含めた有識者会議を継続的に開催し、検討する進め方があります。

この際、アンケート手法等を活用して、事前のニーズ調査や、有識者会議の検討結果を段階的に広く広報するなど、他の手法を活用して、地域住民全体に対して並行してコミュニケーションをとることが重要です。

当該手法では、より専門的な事項に対して検討を行うことが可能です。

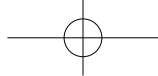
ヒアリング調査を行った自治体の中には、景観計画策定検討の期間が限定されていたり、対象区域や対象となる住民の範囲が広すぎたりといった事情から、ワークショップを行わずこの進め方とした例もみられます。

南魚沼市では、景観計画策定委員会を設置して幅広い観点の意見を得ながら具体的な検討を進めています。ワークショップは行っていませんが、特に重点的に景観形成に取り組むことを見込んだ地域の協議会等の代表者や関係団体の代表者も委員にすることで、学識経験者だけでなく住民視点・事業者視点での意見も得られる体制としています。



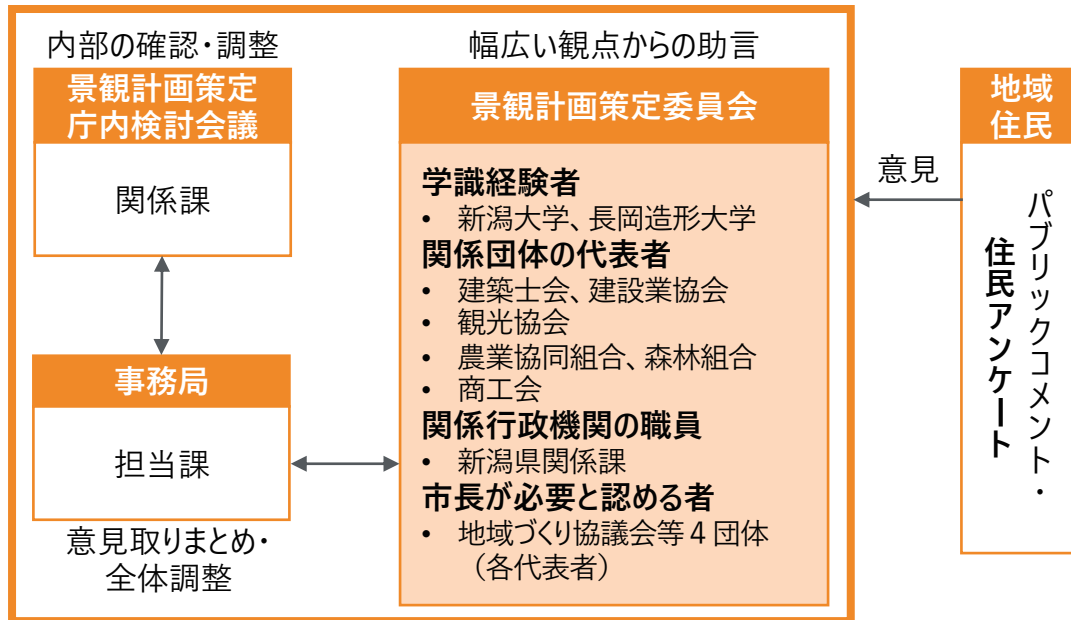
ここがポイント！

専門性の高い事項や地域住民等の意見など幅広い観点で検討する場合、それぞれの観点を持った有識者や関係団体・地域住民等の代表者による会議等での進め方が有効です。

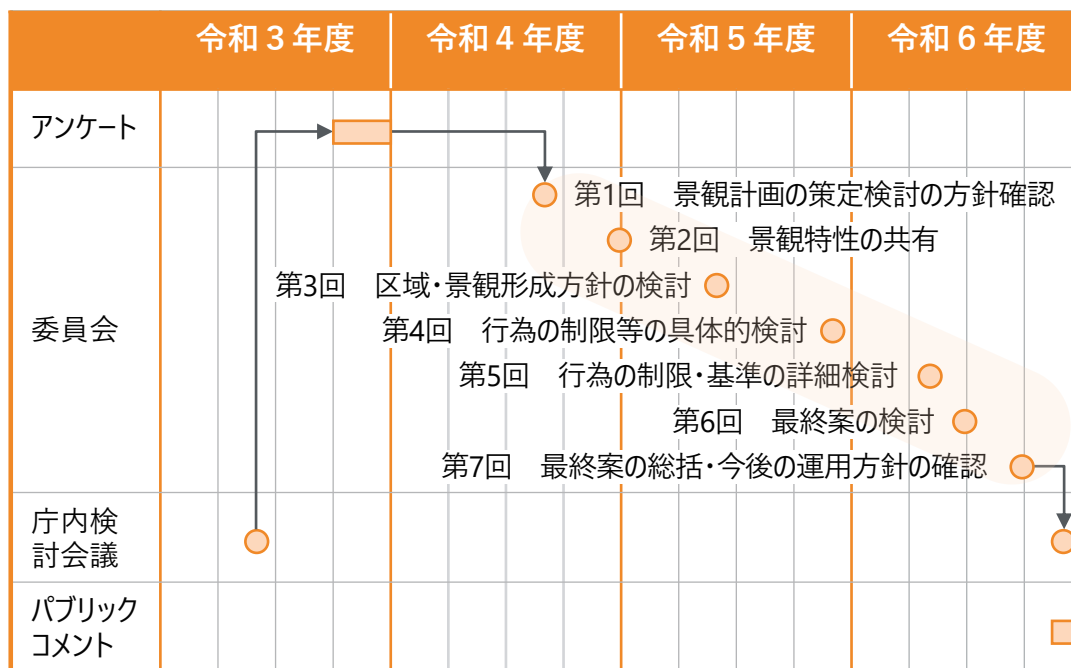


■体制

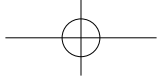
- 地域住民の意見の把握としては、住民アンケート・パブリックコメントを実施
- 専門家や関係団体の代表等が参加する委員会を通して、専門的な意見や地域を深く理解した幅広い観点からの意見を得つつ、検討を実施



■経過



図表 88. 南魚沼市における景観計画策定検討の体制・経過



(2) ワークショップを交えた進め方の例

ワークショップを用いたコミュニケーション手法により、複数の地域住民と継続的に議論し、めざす目指すべき景観像や景観形成基準等に関する内容を検討する進め方が考えられます。

この場合、ワークショップの開催を重ねるほど検討に時間がかかりますが、地域住民の関心を高め、景観形成基準等の効果的な運用を行うことが可能です。

ワークショップは一般的に参加者が一部の地域住民にとどまってしまうことが想定されるため、(1) 有識者会議等を中心とした進め方と同様、アンケートや広報などのコミュニケーション手法と組み合わせて合意形成を図ることが望ましいです。

同様に、ルールを検討においては、専門的な論点も多いため、景観審議会等の他に有識者等による会議体を設置し、ワークショップで得られた情報を活用しながら具体的な検討を進めることが考えられます。

北海道北広島市では、北海道ボールパークFビレッジの開業や駅西口周辺エリア活性化事業、郊外部での開発の増加といった情勢変化を受けて、景観計画の策定を目指しています。計画策定に向けて、市民アンケートのほか、直接意見を聞き取りやすいワークショップを複数回行うことを計画しました。ワークショップは、公募市民に加え、若年世代の意見を取り入れるために学生の参加を募ったほか、景観への関心度合いや地域に偏りなどないよう無作為抽出した市民にも参加を呼びかけ、複数回を同じメンバーで実施しています。北広島市では住民参加が重視されており、ワークショップを行うことで、住民の意見を取り入れた検討をしていると感じてもらえることも期待しています。

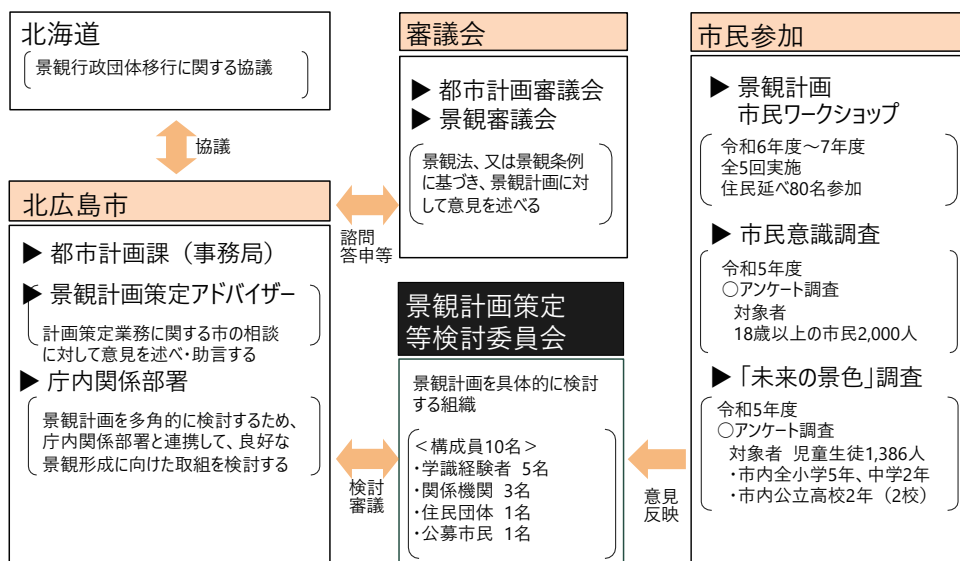
第4回ワークショップでは、参加者が特に大切にしたい景観について意見を出し合い、例えば、竹山地区の丘陵頂部からの眺望や島松沢地区の歴史を感じる景観などが挙げられました。北広島市は、特に大切にしたい景観だという意見が多く挙げられた地域について重点地区とする検討を行い、意見をもとに景観形成方針の案を作成しています。

なお、具体的な検討にあたっては、学識経験者、関係機関、住民団体、公募市民の計10名からなる景観計画策定等検討委員会を設置して意見交換も行っています。



ここがポイント！

地域住民等と意見交換を行い、めざす目指すべき景観像や景観形成基準等への検討に活かしていきたい場合は、ワークショップを交えた進め方が有効です。

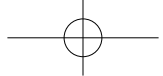


図表 89. 北広島市における景観計画策定検討の体制

令和5年12月	アンケート	市の景観資源や景観特性、市民の景観に対する意識等を調査 【北広島市「景観」に関する市民アンケート】 ・調査対象：18歳以上の市民 2,000人（回収率：35.85%） 【北広島市「未来の景色」アンケート】 ・調査対象 市内小中学生・高校生計：1,386人（回収率：80.45%）
令和6年7月	第1回 検討委員会	景観計画の検討体制と流れの確認等
令和6年7月	第1回 ワークショップ	北広島市の景観の良いところや課題について意見交換 (参加人数：19名)
令和6年9月	第2回 ワークショップ	「北広島らしさ」の意見を出し合いキャッチフレーズを検討 (参加人数：18名)
令和6年10月	第3回 ワークショップ	バスで北広島の景観を巡る「景観フィールドワーク」 (参加人数：14名)
令和6年11月	第4回 ワークショップ	「特に大切にしたい景観」等※2について協議 (参加人数：18名)
令和7年1月	第2回 検討委員会	ワークショップ等を踏まえ、重点地区や各地域での景観形成方針の検討案について意見交換
令和7年3月	第3回 検討委員会	市において、検討案を作成 「特に大切にしたい景観」等の意見が集まった地域を重点地区に想定 ・意見から景観形成方針を具体化
令和7年6～9月	検討委員会専門部会 (1～3回)	重点地区や景観形成方針について専門的な意見交換 検討委員のうち学識経験者5名による専門部会・現地調査を実施
令和7年10月	第4回 検討委員会	専門部会での検討を踏まえ、景観計画の内容について意見交換
令和8年～	—	検討委員会の継続実施、景観計画素案の検討、パブリックコメント等

※1 一部の経過については記載を省略している
 ※2 太陽光発電設備の設置について、制限すべき場所のピックアップも実施

図表 90. 北広島市における景観計画策定検討の経過



図表 91. 第 4 回ワークショップ結果のグラフィックレコーディング⁵

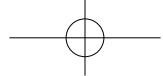
3. コミュニケーションにおける工夫

(1) 積極的な住民参加等の情報発信

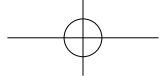
前述のとおり、複数のコミュニケーション手法を組み合わせることが重要であり、地域のより多くの住民に情報を届けるためには、広報が非常に重要です。

愛知県犬山市では、犬山城下町エリアでのルール等の見直しを図った際に、「犬山城下町まちなみ便り」を作成して地域に配布・HP上で公開し、検討の経緯や得られている意見等を地域住民等へ向けて発信しています。継続的に取組の進捗状況を広く発信することで、地域住民等の関心を集めることも期待されます。

5 北広島市提供資料（記録：株式会社 KITABA 松田沙織）

図表 92. 犬山城下町まちなみ便り(1)⁶

6 犬山市「犬山城下町まちなみ便り R4.10号」



犬山城下町

まちなみ便り

R5. 2号
発行:犬山市

犬山市景観計画の改訂のため、皆さんのご意見を募集します。

景観を取り巻く課題と計画の改訂

「犬山市景観計画」の策定から5年が経過する中、人々のライフスタイルや社会経済状況は変化し、また建築物の工法や素材などの新商品が販売され、昨今では景観づくりのルールが新たな建築物の形態意匠に合致せず、基準の形骸化が課題となっていました。

特に、犬山城下町においては、東海地方を代表するような観光地になったものの、まちなみ景観の調和を崩す誘客第一の屋外広告物の氾濫などが歴史的なまちなみの様相を徐々に変化させる要因にもなりつつあります。

また近年では、エネルギーの安定供給の観点や導入のしやすさなどから企業や個人宅において普及している

お知らせ

城下町で建築物の工事をするときは

城下町では全ての建築物について新築、増築、改築もしくは移転、外観を変更することとなる修繕、もしくは模様替え又は色彩の変更をするときは着手の30日前までに届出が必要です。

太陽光発電システムが、市内の建築物の屋根や屋上、空き地や斜面地などにも設置されつつあり、太陽光パネルの規模、形態、色彩、設置場所などによっては、周囲の景観に影響を及ぼす恐れが生じています。

このため、これらの状況を踏まえて現計画に対する課題を検証したうえで、時代の変化に対応しつつも、良好な景観の形成と維持をし、後世へ継承していくために必要な基準や制度を見直します。

城下町における建築物の景観づくりのルールの変更点

城下町では歴史的な趣が感じられる建築物や門塀については保全、修景を行い、新たに建てられる建築物に対しては周囲の歴史的なまちなみ景観との調和に配慮することが重要です。

これらを踏まえ城下町の街並み景観を保全するために順守すべきルールと努力すべきルールを明確にしました。次のルールは順守すべきルールとしています。

- 周囲の歴史的なまちなみ景観との調和に配慮し、外観に用いる色は落ち着いた低彩度のものを用いる。
- 高さの最高限度は13メートルとする。

また、時代の変化に対応するため新たに次のルールを追加しました。

- 夜間において、過剰な照明やサインなどは控え、周辺の景観と調和するように配慮する。
- 太陽光パネルは道路から見えない部分へ設置するよう努め、屋根勾配と一体となるよう工夫し、建築物の一体性を保つよう配慮する。

犬山市景観計画（素案）パブリックコメント

作成した犬山市景観計画の素案について、皆さんからの意見を募集します。いただいた意見は取りまとめの上、回答と合わせて市ホームページと都市計画課で公表します。

募集期間:2月15日④~2月28日④

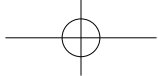
公表場所:市役所1階ロビー、2階都市計画課、各出張所、市図書館で閲覧、市ホームページ(ページ番号 1009585)に掲載

意見提出:期間中に住所、氏名・意見を記入して、都市計画課各出張所に直接提出するか郵送、ファックス、Eメールで都市計画課(Fax44-0366 Eメール 080100@city.inuyama.lg.jp)へ



図表 93. 犬山城下町まちなみ便り(2)⁷

7 犬山市「犬山城下町まちなみ便り R5.2号」



(2) 景観誘導が必要な理由・ルールの根拠などの丁寧な共有

景観誘導に係る制度や取組の円滑な導入には、地域住民や関係者に分かりやすく景観誘導が必要な理由・ルールの根拠等を示すことが重要です。

ヒアリング調査を行った自治体の担当者からは、景観よりも自身の生活や資産価値の方が重視されるため、自治体側から一方的に「景観への配慮が必要だから」という理由だけ説明しても、地域住民等の十分な理解を得ることは難しいという話も聞きます。そのため、ルールの設定根拠を分かりやすく説明することは非常に重要です。

広島県福山市では、福山城周辺景観地区を定める際に、福山城周辺景観保全専門委員意見交換会を開催し、専門家の意見を伺いながら検討を行っています。また、市民、学識経験者及び関係行政機関などから構成される福山市景観計画検討懇談会を計3回開催し、市民や専門家の視点を交えてルールの案を作成しています。

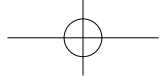
当懇談会では、JR山陽本線福山駅周辺に高層マンションが増加する社会背景、福山城が重要な景観資源であると評価されていること、市民からも建築物の高さ制限を求める意見が多いことなどを示し、高さ制限の必要性について丁寧に説明しています。

高さ制限の基準は、市民アンケートの結果や既存不適格率の検討などをもとに、福山城に近い内エリアで23m、その外側の外エリアで31mに設定しています。アンケートでは、福山城の各部の高さ等を基準として示しながら、福山城の景観保全のために導入すべき周辺建築物等の高さの上限について意見を求め、回答者の半数近くから天守基台部の高さ（約23m）を望む意見が得られています。



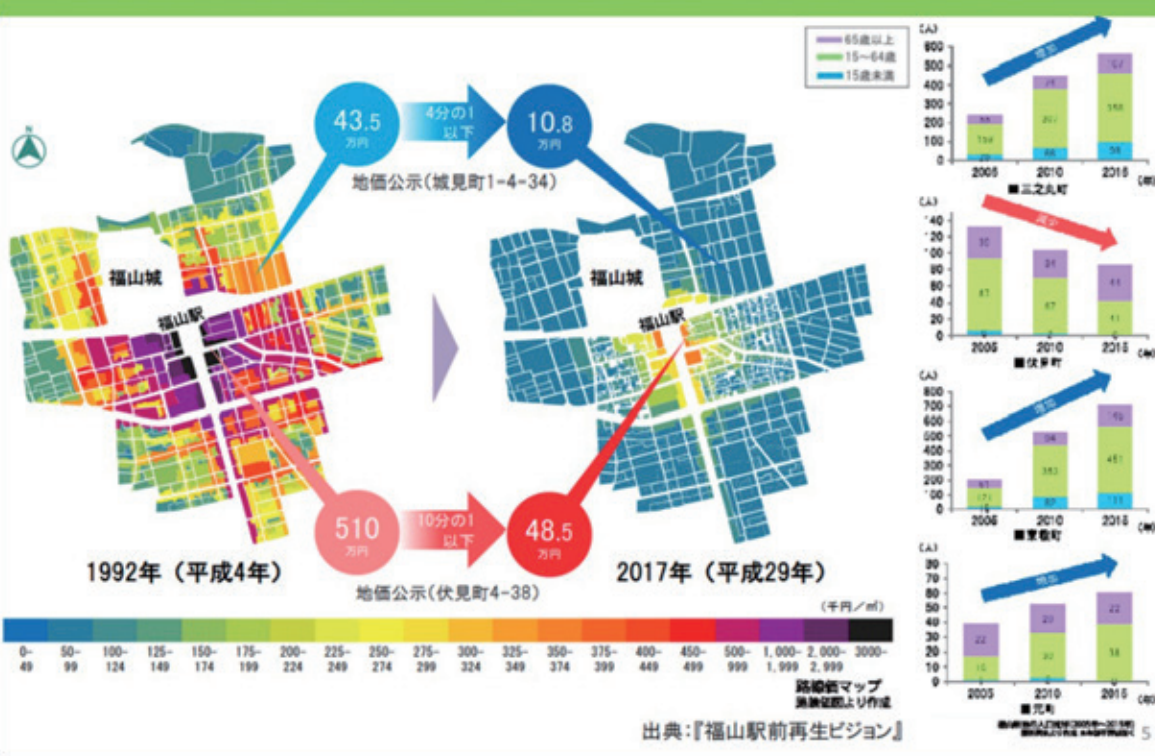
ここがポイント！

景観誘導基準に対する理解を得るためには、ルールの設定根拠をできる限り納得しやすい形で示すことが重要です。



1 高層建築物等の建築増加の可能性～なぜ今高さ制限なのか？～

(3) 土地利用の変化と地価の下落～商業施設から都市型住宅へ～



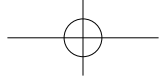
2 福山城への市民の思いの高まり

(1) 靱と並んで人気の福山城～ふくやま景観100選 選定～



図表 94. 広島県福山市における福山市景観計画検討懇談会資料 (1)⁸

8 福山市「第7回福山市景観計画検討懇談会資料 資料1」p.5,7



2 福山城への市民の思いの高まり

(2) 制限する区域や高さなど～市民アンケート調査結果～

調査の実施概要

- 名称: 福山城周辺の景観保全に関するアンケート
- 調査対象者: 2018年(平成30年)5月21日時点で、福山市の住民基本台帳に記載されている者のうち、18歳以上の男女4,000人(無作為抽出)
- 調査期間: 2018年(平成30年)6月1日から6月8日まで
- 調査方法: 郵送による配布・回収

■ 回答数: 1,484件

■ 回収率: 37.1%

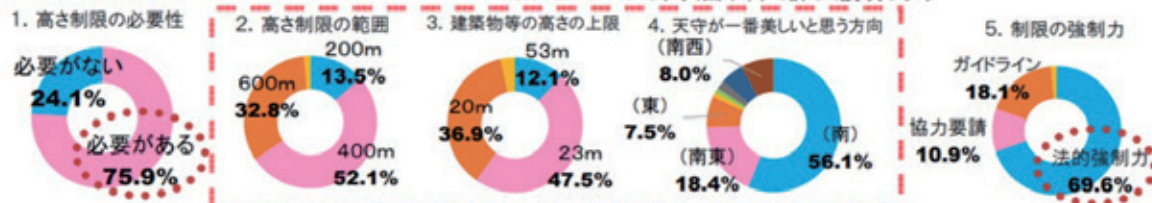


設問

1. 福山城周辺の建築物等の高さに制限をかける必要があるとお考えですか、次のうちから一つ選んでください。
2. 高さ制限を行う必要があると思う範囲を次のうちから一つ選んでください。
3. 福山城の景観を保全するためには、周辺の建築物等の高さを少なくとも何メートルまでとすべきだと思いますか、次のうちから一つ選んでください。
4. 福山城の天守が一番美しいと思う方向を次のうちから一つ選んでください。
5. 高さ制限を守ってもらうためには、どの程度の強制力を持った制限が必要だと思いますか、次のうちから一つ選んでください。

アンケート集計結果

※ 2. 3. 4. は、次面以降で詳しく説明します



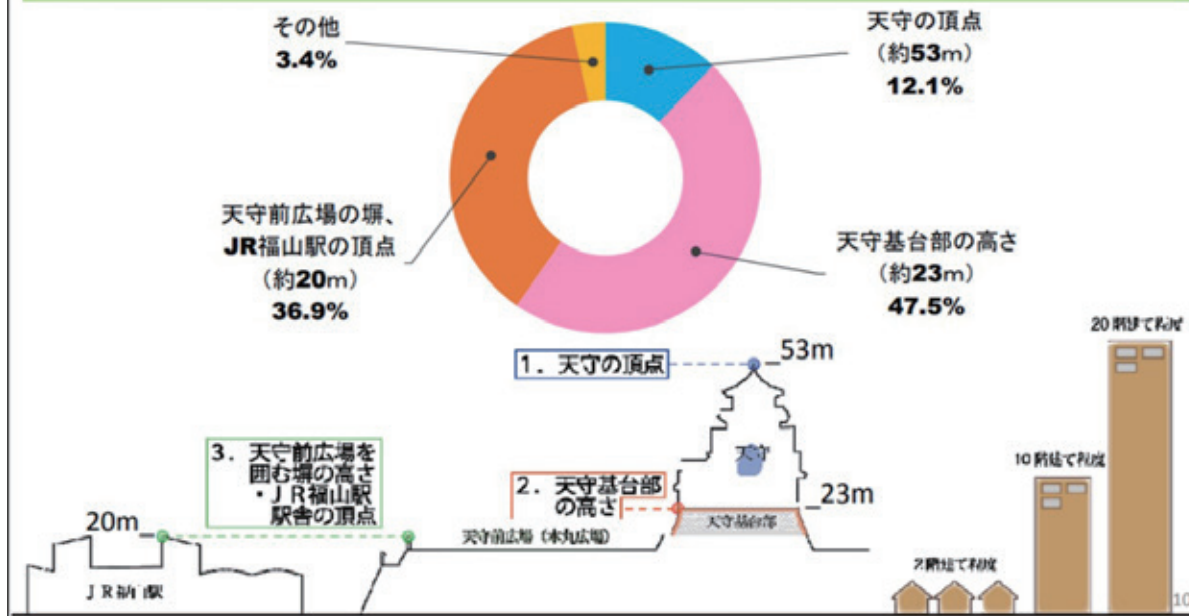
8

2 福山城への市民の思いの高まり

(2) 制限する区域や高さなど～市民アンケート調査結果～

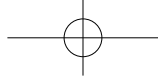
建築物の高さの上限

3 福山城の景観を保全するためには、周辺の建築物等の高さを少なくとも何メートルまでとすべきだと思いますか、次のうちから一つ選んでください。

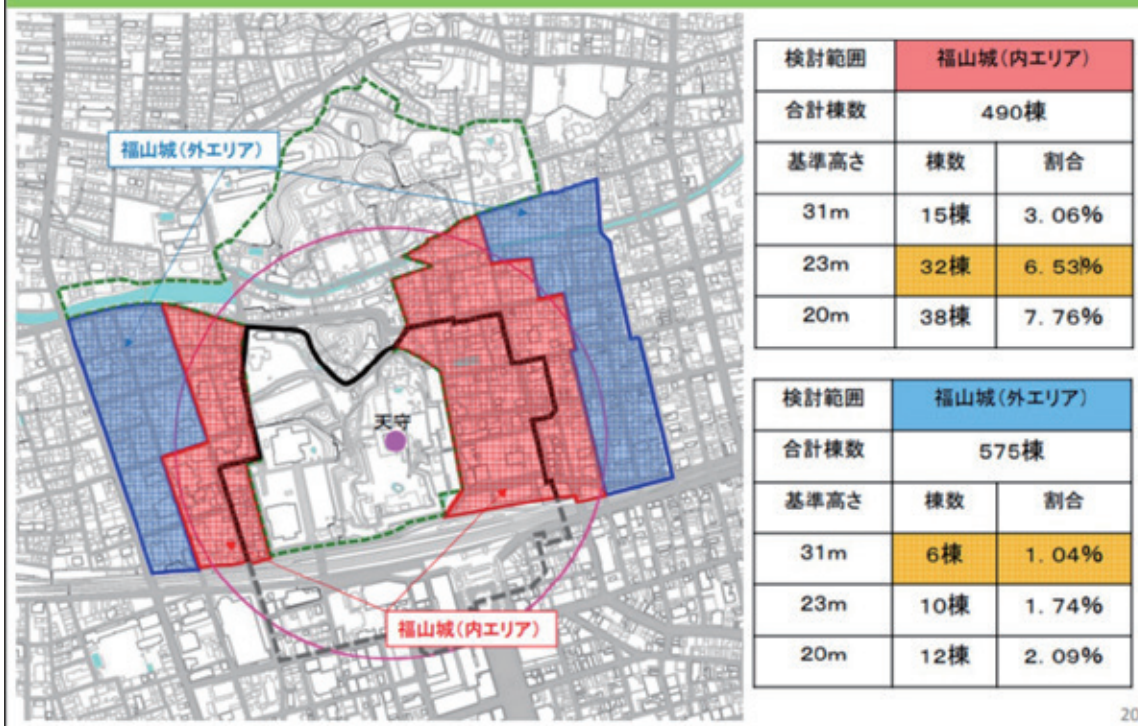


図表 95. 広島県福山市における福山市景観計画検討懇談会資料 (2)⁹

9 福山市「第7回福山市景観計画検討懇談会資料 資料1」p.8,10



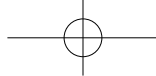
3 福山城周辺の建築物等の高さ制限の検討 (6) 既存不適格率の検討



20

図表 96. 広島県福山市における福山市景観計画検討懇談会資料¹⁰⁾

10 福山市「第7回福山市景観計画検討懇談会資料 資料1」p.20



4. より実効性のある景観誘導が必要な場合

多くの開発が想定し得る地域など、届出勧告制だけでは、景観誘導が難しい地域では、景観地区等のより実効性のある景観誘導手法の導入が求められます。より実効性のある景観誘導を行う場合、地域住民等との合意形成は特に丁寧に行う必要があります。

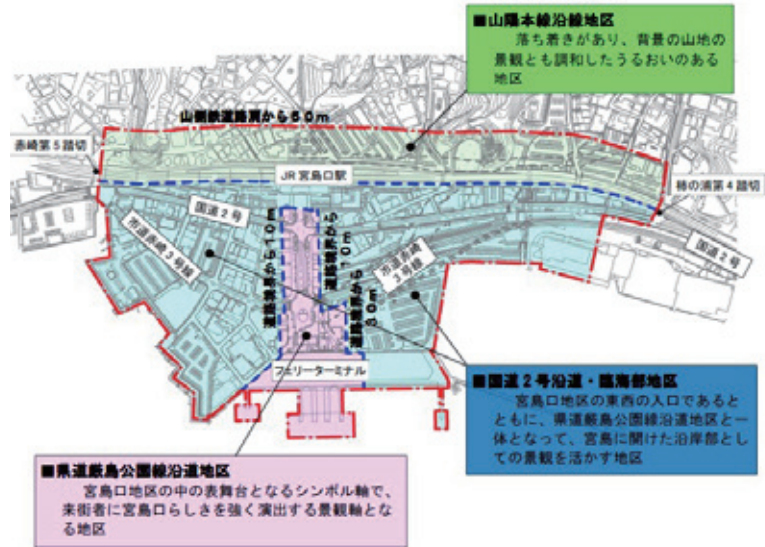
広島県廿日市市では、景観地区として「宮島口景観地区」を定め、高さ、屋根、外壁に係るルールを設けています。

宮島口地区では、平成 28 年に宮島口地区まちづくりグランドデザインを策定し、賑わい創出等と共に良好な景観形成もめざすこととされ、景観ガイドラインも策定されました。当該地区では、住商混在の建築物が多く、建物所有者等によって適切と感じる建築物への制限に差が出ることが予想されました。そのため、廿日市市では、より実効性のある景観誘導により市が主体的に景観形成に取り組む必要があると考え、景観誘導に係る勉強会、説明会、ワークショップを開催し、地域住民との意見交換を重ねました。それらコミュニケーションを通して、地域住民からもまちづくりのためにより実効性のある景観誘導が必要という理解を得られたため、景観地区として指定し、景観ガイドラインの中で当該地区に定められたルールの実効性を高めています。

広島県廿日市市「宮島口景観地区」の指定

宮島口景観地区の概要

廿日市市は、令和2年にJR宮島口周辺の約18.6haを宮島口景観地区に指定しました。同地区は県道厳島公園線沿道、国道2号沿道・臨海部、山陽本線沿線の3地区からなり、宮島の玄関として和を基調に建築物や広告物の高さ・色彩・形態を統一しています。



(右) 宮島口景観地区の区域設定

景観地区の指定の経緯、目的

宮島口地区は、「廿日市市景観計画」（平成24年）において、景観重点区域の候補地に位置づけられていました。平成28年には、「宮島口地区まちづくりランドデザイン」を策定し、交通円滑化、生活環境向上、賑わい創出に加えて、良好な景観形成を図るものとされました。それを受けて、平成29～30年には、「景観ワークショップ」が開催され、住民と共に景観誘導手法・ルールを検討し、平成31年に「宮島口地区景観ガイドライン」を策定、令和2年に「宮島口景観地区」を指定しました。

宮島口地区では、住商混合の土地利用がされ、各土地・建物所有者にとって合理的に必要なと感じる高さ・色彩等の制限が異なる可能性があります。また、住民・事業者だけでなく、宮島の観光客の視点も含めた景観形成基準であることも特徴です。そのような事情から、地域住民・事業者の遵守の努力に任せ切るのではなく、より実効性のある景観誘導で市が主体的に景観形成に取り組む必要があると考えられました。ワークショップで地域住民等と共に景観誘導手法やルールを検討する中で、地域住民等からもより実効性のある景観誘導手法が必要という意見を得たことから、景観地区が必要と判断しています。

景観誘導内容

「宮島口地区景観ガイドライン」によって、建築物の配置、高さ、屋根、外壁、用途、屋外広告物等について基準が定められています。そのうち、高さ、屋根の形態・色彩、外壁の位置・色彩に関しては、景観地区による景観誘導としても定められ、違反した場合には、景観法及び建築基準法に定める罰則があります。

景観地区によるルールが「宮島口地区景観ガイドライン」に包含されており、ガイドラインのルールの検討時のコミュニケーションで一括して合意形成がなされています。

県道厳島公園線沿道地区

地区別方針

宮島とのつながりを意識した、うるおいと落ち着きのある「和」をイメージさせる景観づくりを進めます

- シンボル軸として、文和と景勝とつながりのある景観を形成
- JR宮島口駅とフェリーターミナル間の道とした東通り直線の形成
- 和を基にも親近性の高い景観の保全、創出
- 親近性に配慮した広色・帯色等の整序
- 風角への又は宮島からの眺望に配慮
- 遊歩道と遊歩道線とが割合したうるおいの演出



配置	<ul style="list-style-type: none"> ・1階部分の壁面線を通り沿いでそろえる(壁面を後退した場合は、壁面に代わるものでそろえる) ・壁面後退空間は前面の歩道舗装と調和した空間形成や緑化に努める
高さ	<ul style="list-style-type: none"> ・13m以下(斜線部は2号文整部のみ18m以下)
屋根	<ul style="list-style-type: none"> ・1,2階は勾配屋根、道路に軒側を向ける ・陸屋根とする場合はパラペットやルーバーで修景することを推奨 ・屋根勾配は3/10～4.5/10 ・屋根材は、日本瓦、金属板又はこれらと同等の風情を有するものとする ・瓦又は瓦色を基本とする
外壁	<ul style="list-style-type: none"> ・3階以上は道路境界から1m以上壁面を後退 ・和風を基調とする形態意匠 ・基調色は、無彩色(N系明度5～9)か暖色系(R系～Y系)の低彩度(6以下)を基本とする ・塗装色を使用する場合は、基調色と調和を図る
建築物用途	<ul style="list-style-type: none"> ・ばちんこ屋、キャバレー、ナイトクラブ等の禁止
屋外広告物	<ul style="list-style-type: none"> ・各種屋外広告物のサイズ、形状、設置位置、色彩等の規格の統一
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・県道に面する部分は軒庇又は日よけの推奨 ・屋外階段、バルコニー、空調設備、ダクト類、自動販売機を遮へい又は修景 ・炬又は欄は、県道に面する部分には原則として設けない ・2階以上を倉庫等に利用する場合、椅子状の化粧、カーテン、反射シート等で室内が透視できないよう努める ・夜間照明等による明かりの演出に努める

○令和2年4月からの規制内容
 黒字: 景観計画(景観重点区域)による規制
 屋外広告物については、廿日市市屋外広告物等に関する条例による規制
 赤字: 景観地区による規制
 ※令和2年3月(予定)までは、全項目が景観ガイドラインによる規制

景観誘導内容(県道厳島公園線沿道地区) ※赤字が景観地区によるもの

地域住民とのコミュニケーション

廿日市市は、宮島口地区において、平成28～30年に勉強会、説明会、ワークショップ等を開催しています。勉強会・説明会では宮島口地区まちづくりランドデザインに基づくまちづくりの方向性なども説明され、まちづくりの一環としてより実効性のある景観誘導が必要であることの理解醸成が十分になされました。

また、ワークショップは地区内の自治会を通じて会長・副会長その他の方の参加を募り、地域住民・事業者とともに検討することができています。それにより、景観誘導手法やルールについて円滑に合意形成が図られました。

	開催日時	概要
景観勉強会①	平成28年11月28日	JR宮島口駅からフェリーターミナルを結ぶ県道沿いの住民等を対象に、宮島口地区のまちづくりの方向性や景観形成の整備方針、景観づくり事例などを知ってもらうことを目的として、景観勉強会を開催しました。
景観勉強会②	平成29年3月6日	
景観説明会	平成29年11月20日	宮島口一丁目、二丁目、三丁目の景観ガイドラインの対象区域周辺の住民等を対象に、宮島口地区のまちづくりの方向性や景観形成の整備方針を知ってもらい、取り組み内容を説明することを目的として景観説明会を開催するとともに、景観ワークショップへの参加の意向を確認しました。
景観ワークショップ第1回	平成29年12月22日 18時30分～	宮島口地区の景観を再認識するため、皆さんの思い出や身近な話題から、残したい自然、行事、歴史資源、街並みなどに対する意見を出し合いました。
景観ワークショップ第2回	平成30年1月31日 18時30分～	宮島口地区の景観に対して、日ごろ感じている問題点、課題を出し合いました。
景観ワークショップ第3回	平成30年3月1日 18時30分～	第2回に出された問題点・課題を踏まえて、具体的な解決方法を話し合い、将来に向けた景観づくりの基本的な方向性を描きました。
景観ワークショップ第4回	平成30年6月1日 18時30分～	具体的なルールづくりに向けて話し合いました。 (建物の形態・意匠、かさ・さく、緑化、壁面や屋根の色彩)
景観ワークショップ第5回	平成30年7月24日 18時30分～	具体的なルールづくりに向けて話し合いました。 (屋外広告物、建物用途、壁面位置、建物の高さ)
景観ワークショップ第6回	平成30年9月26日 18時30分～	景観ルールのまとめと今後の景観・まちづくりに関して話し合いました。

宮島口地区における景観誘導の検討の進み方

出典：廿日市市「第1号議案 広島圏都市計画景観地区の決定について(諮問)、第3号議案 景観計画の変さらについて(意見照会)」、「宮島口地区の景観形成の取組について」、「宮島口地区景観形成ワークショップだより」、廿日市市HP



Column 32

地域住民等が主体となって行う景観誘導（景観協定）

景観行政団体による景観誘導以外のまちづくりルール

景観行政団体が景観計画等を活用した景観誘導以外に、地域住民・事業者等が主導し、民間同士で協定を締結する形でまちづくりのルールを定める方法もあります。

景観協定の概要

地域住民・事業者同士でまちづくりのルールを定める方法の1つに、景観協定があります。景観協定は、景観法第八十一条に基づく制度で、景観計画区域内の一団の土地について、良好な景観の形成を図るため、対象範囲の土地所有者等の全員の合意により、その土地で守るべきまちづくりのルールを定めた協定を締結することができる制度です。

法定の手続きや地域内で相当程度の合意形成が必要な景観行政団体による景観誘導よりも、対象範囲の土地所有者等のみが合意すればよい景観協定の方が、機動的に、より詳細なルールを定めることができる場合もあります。

景観協定は景観行政団体の長へ申請し認可を受けることで有効となります。対象土地で建築等を計画する者は協定の運営委員会へ事前協議しルールを遵守する必要があります。

景観協定を締結している土地は、所有者が変わった場合、新たな所有者にも効力が及びます。また、協定の対象土地の隣接地も後から協定へ参加することは可能で、予め設定することで加入届の提出のみで簡易に参加できる仕組みがあります。景観協定は地元の運営委員会が運営するため、違反があれば行政ではなく運営委員会が対応します。

景観協定で定められるルール

良好な景観の形成のための次に掲げる事項のうち、必要なものを定めることができます。

- | |
|-----------------------------------|
| ① 建築物の形態意匠に関する基準 |
| ② 建築物の敷地、位置、規模、構造、用途又は建築設備に関する基準 |
| ③ 工作物の位置、規模、構造、用途又は形態意匠に関する基準 |
| ④ 樹林地、草地等の保全又は緑化に関する事項 |
| ⑤ 屋外広告物の表示又は屋外広告物を掲出する物件の設置に関する基準 |
| ⑥ 農用地の保全又は利用に関する事項 |
| ⑦ その他良好な景観の形成に関する事項 |

景観協定の難点・留意点

景観協定には、同意者のみが締結する性質上、地域全体で100%の締結やルール遵守を求めることは難しいという難点があります。また、締結した景観協定からは脱退が不可能で、廃止するには過半数の同意を得て景観行政団体の長の認可を受ける必要があります。



景観協定が有効なケース① 地域住民等が主導してルールを定めたい場合

名古屋市西区那古野一丁目地区では、戦前からの路地や長屋など地域に残る歴史的な町並みを大切にしながら、落ち着いた住環境と商業が心地よく共存する那古野一丁目地区を守り育てていくために景観協定が締結されています。

平成30年9月から那古野一丁目地区の良好な景観と住環境を守り育てるため、地域住民等が中心となり、まちづくりに関する話し合いを進めてきました。

沢井北、沢井南、替地西、替地東、替地南、大船町の6町内の住民や四間道・那古野界隈まちづくり協議会が中心となって、令和2年7月に那古野一丁目地区景観まちづくり推進委員会を設立し、令和3年6月に景観協定を締結しています。



名古屋市西区那古野一丁目地区の景観協定の範囲

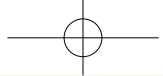
景観協定が有効なケース② 開発事業者が価値向上のためルールを定めたい場合

開発事業者一者が、分譲後に住民等が皆ルールを守り良好な景観が保たれるようにしたい目的で、景観協定を定めることも考えられます。このような一者による景観協定の締結も認められており、一人協定と呼ばれます。

長野県飯田市では、景観協定制度の概要や申請・認可の手順を解説した「景観協定 活用の手引き」を公表しており、そのなかで一人協定を定める場合の留意点を以下のように解説しています。

- ・協定内容と開発計画の齟齬が生じないように調整が必要
- ・分譲後に住民等が適切に運用できるよう細かすぎないルールの設定が重要
- ・分譲時にパンフレットや重要事項説明書等で協定についての十分な説明が必要

出典：名古屋市 HP、那古野一丁目地区景観まちづくり推進委員会 HP、飯田市 HP



Column 33

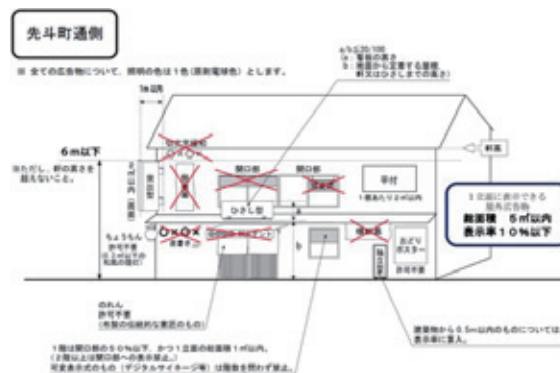
京都府京都市 先斗町屋外広告物等特別規制地区

先斗町屋外広告物等特別規制地区の概要

先斗町は京都市の伝統的な旧花街で、舞妓や芸妓、料亭などが立ち並ぶ京都を代表する観光地の1つです。先斗町は令和2年7月から屋外広告物等特別規制地区に指定され、地区にふさわしい景観形成を目的に、屋外広告物に厳しい基準が設けられました。



先斗町地区の様子



先斗町町式目を反映した許可基準

指定の経緯

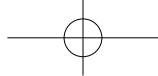
指定以前の先斗町地区では、住民や商店などからなる先斗町まちづくり協議会が、任意の屋外広告物等のルールである「先斗町町式目」を定めていました。また、市の制度により、新たにその地区で建築等をする者は、事前に協議会と意見交換を実施することとなっており、協議会が主体となって町式目への協力を求める緩やかな景観誘導が図られていました。

平成28年7月の火災で屋外広告物の整然とした状況が円滑な消火活動に寄与したことも踏まえて、屋外広告物の景観誘導により実効性を有する基準を定めることが検討されました。また、インバウンド等で新規事業者が増え、協議会にとって毎度の意見交換が負担となっていたことも踏まえ、協議会から令和元年8月に屋外広告物等特別規制地区へ指定することが要望されました。町式目相当の景観誘導を図る趣旨から、許可基準は町式目を反映した内容に設定されています。

指定に向けた合意形成の経過

指定に向け、市は令和元年8～11月に住民アンケート、地元説明会、パブリックコメントを実施しました。厳しい基準への適合が求められるようになるため、当初は一部で反対意向の方もみられましたが、すでに協議会というまとまった地元意向があったこと、協議会が地元で働きかけを行ったこともあり、指定に至っています。

出典：京都市 HP



014. 制定したルールへの遵守を促す

背景・概要

景観を誘導するルールそのものが十分な内容であったとしても、適切に届出がなされないなど、景観誘導の効果が限定的となることが想定されます。また、策定から時間がたっている場合は、住民や事業者から、届出の必要性が忘れられているケースも散見されます。

このため、ルールへの遵守を促すことが重要です。

アプローチ

景観を誘導するルールへの遵守を促す代表的な方法は複数想定され、状況や目的に応じて選択的に活用することが考えられます。

ケース	対応策
ルールへの住民理解を醸成したい	➡ (1) へ
届出勧告制の中で助言・指導の有効性を高めたい	➡ (2) へ
計画が変更しやすい早期段階から協議したい	➡ (3) へ
ルールに沿っていない既存物件に対して遵守を促したい	➡ (4) へ

図表 97. 景観を誘導するルールへの遵守を促す代表的な方法

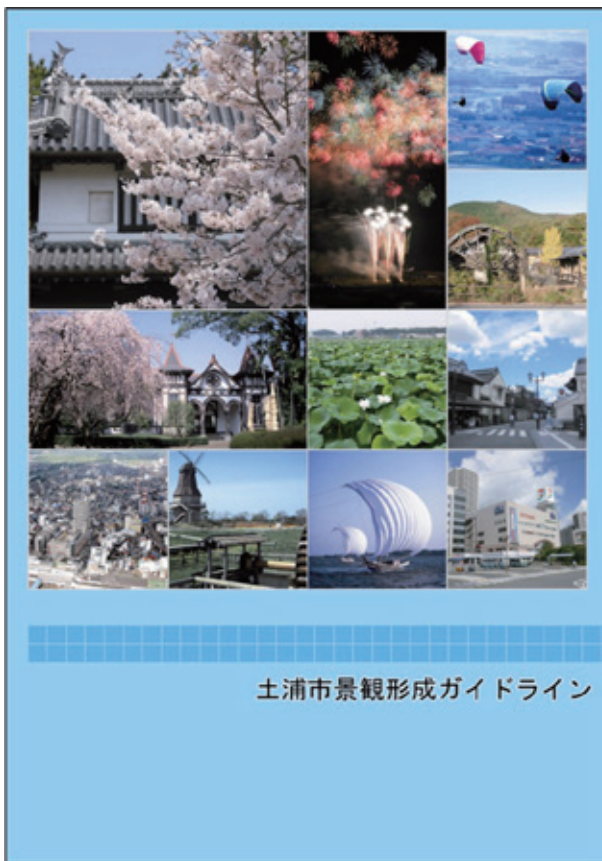
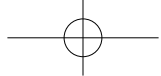
(1) ガイドライン等の作成・発行

【ルールを視覚化するガイドライン等の作成】

遵守すべきルールを視覚的に表現・解説することで、ルールへの理解を醸成し、遵守を促すことが期待できます。具体的には、ガイドライン、手引き、パンフレットといった冊子等の形で遵守すべき基準等を図示・イラスト化することが考えられます。

ガイドライン等の内容は、詳細な解説書としたり、啓発用の平易な内容としたり、いくつかのパターンが考えられます。自治体ごとに必要と感ずる内容を検討することが重要です。

土浦市では、市民・事業者向けに「土浦市景観形成ガイドライン」を公表し、具体のルールを図でわかりやすく解説しています。また、特徴として、届出等の手続きの流れも解説しており、この一冊を指導の中で始終使用できるようにしています。



序 ガイドラインの目的等

1 ガイドラインの目的

本ガイドラインは、「土浦市景観計画」で定めた市全域及び重点地区の景観形成基準の内容を中心に、その内容をわかりやすくイメージ図等を用いながら、基準の運用を効果的に行っていくことを目的に作成したものです。

市民や事業者の方が、建築物や工作物等を建築する際には、景観形成基準に示された各種ルールに基づき、建築物等を建築しようとする場所の景観特性や地区に応じた形態やデザインとする必要があります。



2 ガイドラインの使い方

ガイドラインの使い方は、次に示すとおりです。

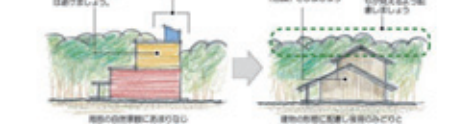
■ 景観形成基準	■ 市全域の景観形成基準	⇒ p.11~22
■ 景観形成基準	■ 重点地区の景観形成基準	⇒ p.23~28
■ 景観形成基準	■ 重点地区ごとの基準を挙げてあります。	⇒ p.29~33
■ 景観形成基準	■ 重点地区ごとの基準を挙げてあります。	⇒ p.34~40
■ 景観形成基準	■ 重点地区の共通基準	⇒ p.41~47
■ 景観形成基準	■ 重点地区の共通基準	⇒ p.48~50

3 景観形成ガイドライン

(2) 建築物等の形態・色彩

- 基本的な守りごと**
- 周辺景観との調和に配慮した形態をとりましょう。
 - 威圧感、圧迫感を軽減するよう配慮しましょう。
 - 屋外階段、ベランダ等は、建物本体との調和に配慮しましょう。
 - 屋上設備等は露出しないよう設置しましょう。
 - できる限り落ち着いた色彩を基準としましょう。
 - 屋上設備等の色彩なども配慮しましょう。
 - 市街地で用いるアクセントカラーは、高彩度は避け慎重に用いましょう。また、アクセントカラーの使用面積は可能な限り少なくしましょう。

■ 周辺の自然景観との調和に配慮しましょう。



■ 伝統的な形態や素材などを用い、風情のある歴史的町並みを創出しましょう。



【建築物の形態・色彩】 3

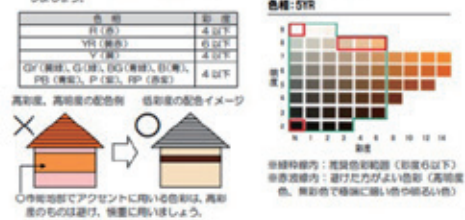
■ 建築物の景観との調和や質の高い市街地景観創出に配慮しましょう。



■ 河川空間の眺望に配慮しましょう。

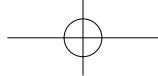


■ 良好な街道景観の創出に配慮しましょう。

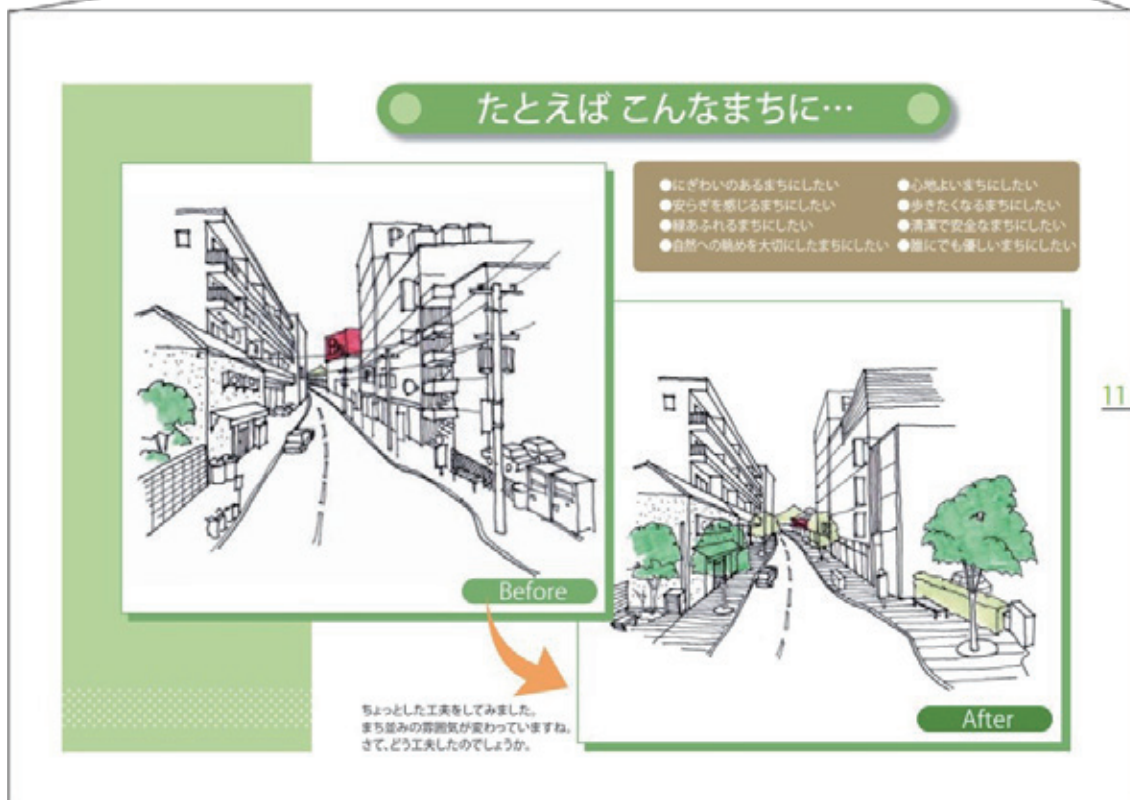
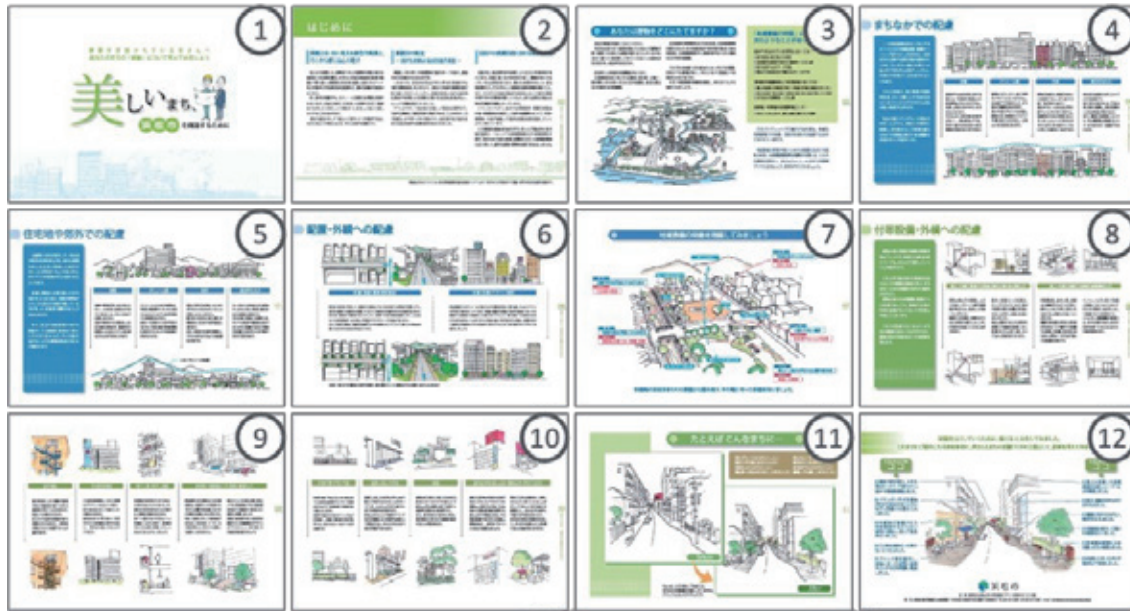


図表 98. 土浦市景観形成ガイドライン¹¹

11 土浦市「土浦市景観形成ガイドライン」

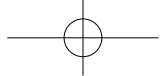


浜松市では、気軽に読むことができるよう、全 12 ページの構成とした景観啓発資料を公表しています。ルールを遵守することの重要性を建築主や事業者を理解してもらうことを目的に、建築を計画する際に少しの工夫や配慮をすることでまちの景観にどのような良い効果をもたらされるか、イラストを用いてわかりやすく紹介しています。



図表 99. 浜松市景観啓発資料¹²

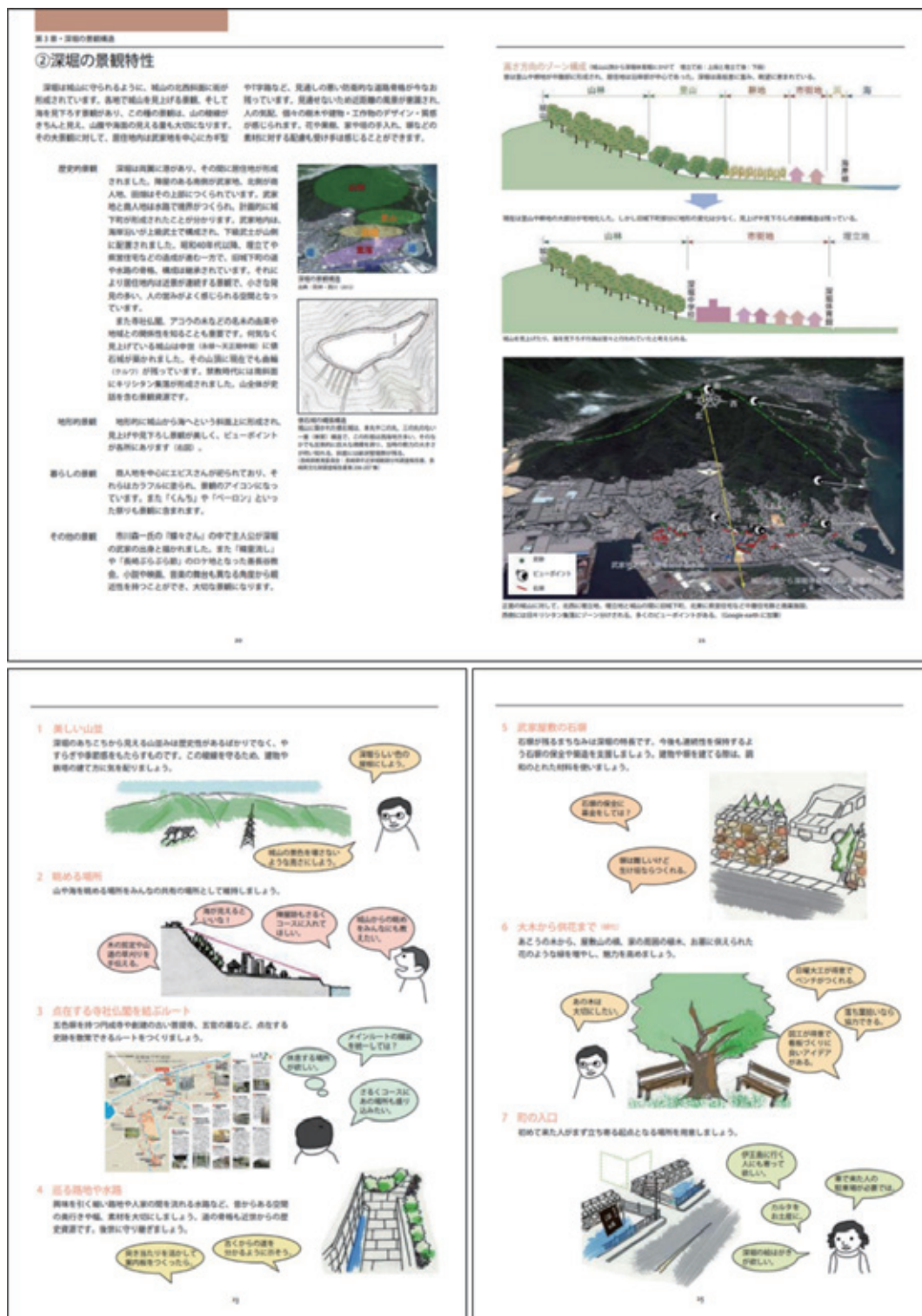
12 浜松市「浜松市景観啓発資料」



【めざすべき景観像を視覚化するガイドライン等の作成】

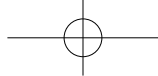
ルールそのものに加え、ルールで形成をめざすべき景観像を伝えることも重要です。

長崎県長崎市の深堀地区では、「深堀地区景観まちづくりガイドライン」を策定しており、ルールのほか、地区の景観の特性・資源を整理したうえで、地区でどのような景観をめざすか項目立てて図示しています。



図表 100. 深堀地区景観まちづくりガイドライン¹³

13 長崎市「深堀地区景観まちづくりガイドライン」p.20,21,23,25



【作成したガイドラインの発行・周知】

ガイドラインが作成できたら、配布等の方法で周知をする必要があります。

ガイドラインのボリュームや配布対象数にもよりますが、主なターゲットである住民に対しては、戸別配布や相談等の際の窓口での配布が考えられます。

また、実質的にルールへの遵守を検討したり、届出等手続きを行う建築設計事務所・施工会社等へも配布したり、講習会を開催したりして建築主以外の建築物に関わる方にも幅広く周知を図ることも考えられます。

(2) 助言・指導におけるコミュニケーションツールの利用

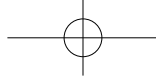
【チェックシート等の論点明確化ツールの活用】

遵守を求めるルールやその適合状況を項目立てて整理するチェックシート等は、自治体が事前協議や届出のチェックを漏れなく行うことができる有効なツールです。また、建築主や事業者が遵守すべきルールを把握しやすくなったり、助言・指導の際の論点が明確化され円滑な協議が可能となったりも期待できます。

チェックシートの活用方法としては、自治体が用意した様式をもとに、建築主や事業者セルフチェックして提出させ、助言・指導の際に遵守状況を判定する方法などが考えられます。

愛知県犬山市では、事前協議制度の中で、景観形成基準について、建築主や事業者が景観上どのような配慮や工夫をしたか基準ごとに説明させることを目的としたチェックシートを届出の書類として求めています。このように配慮・工夫を説明させることは、数値などの明確な基準がない定性的な景観形成基準について届出側に認識させ、また適合等の判定においても有効です。

東京都板橋区では、事前協議制度の中で、都市景観の向上のための景観形成基準への適合状況等を、建築主や事業者自らにチェックさせることを主としたチェックシートの提出を求めています。ここでは、配慮事項の他、配慮できない理由、協議事項などの記載箇所も設けられており、チェックシート提出段階で、区と建築主等が協議事項を共有することができるようになっています。これをもとに、区は助言・指導を円滑に行い、協議完了時には景観形成基準に適合するよう誘導を図っています。



景観上配慮した事項のチェックシート【城下町ゾーン】【届出対象行為：建築物】

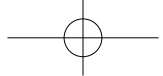
作成日 年 月 日

申請者		申請地 犬山市		
項目	景観づくりのルール	具体的な配慮・工夫の内容	市	備考
高さ	高さの最高限度は13メートルとする。 <input type="checkbox"/> 該当なし		<input type="checkbox"/> 適合	
意匠	周囲の歴史的なまちなみ景観との調和に配慮し、外観に用いる色彩は落ち着いた低彩度※1のものを用いる。 <input type="checkbox"/> 該当なし		<input type="checkbox"/> 適合	
	夜間において、過剰な照明やサインなどは控え、周辺の景観と調和するよう配慮する。 <input type="checkbox"/> 該当なし		配慮 <input type="checkbox"/> 工夫	
建具	外壁や周囲の建築物と調和した色(黒色、茶色、木系色)や素材の建具枠を用いるよう努める。 <input type="checkbox"/> 該当なし		配慮 <input type="checkbox"/> 工夫	
設備機器	空調の室外機などは、可能な限り、道路などから見えない位置に設けるか格子などで覆い周囲の景観と調和するよう配慮する。 <input type="checkbox"/> 該当なし		配慮 <input type="checkbox"/> 工夫	
	給水管、ダクトなどは、道路から見える外壁面に露出しないよう努める。 <input type="checkbox"/> 該当なし		配慮 <input type="checkbox"/> 工夫	
	太陽光パネルは道路から見えない部分へ設置するよう努め、屋根勾配と一体となるよう工夫し、建物の一体性を保つよう配慮する。 <input type="checkbox"/> 該当なし		配慮 <input type="checkbox"/> 工夫	
壁面位置	壁面の位置を道路境界線または隣接する建築物の壁面位置にそろえ、まちなみの連続性を保つよう努める。 <input type="checkbox"/> 該当なし		配慮 <input type="checkbox"/> 工夫	
屋根	屋根の形状は以下のとおりとするよう努める。 ・切妻平入り ・道路に向かう勾配屋根 ・日本瓦葺き(黒色または銅鼠色) <input type="checkbox"/> 該当なし		配慮 <input type="checkbox"/> 工夫	
外壁	漆喰塗り、下見板張り、または漆喰調、木目調仕上げとするよう努める。 <input type="checkbox"/> 該当なし		配慮 <input type="checkbox"/> 工夫	
駐車場	駐車場の設置は、可能な限り、建築物の道路に面する部分以外に設けるか、ビルトインガレージや格子戸や板塀を設けるなどして、まちなみの連続性を保つ。 <input type="checkbox"/> 該当なし		配慮 <input type="checkbox"/> 工夫	
開口部	開口部には格子を用いるよう努める。 <input type="checkbox"/> 該当なし		配慮 <input type="checkbox"/> 工夫	
門・塀	建築物を道路境界線から後退させて建築する場合は、可能な限り道路に面する部分に周囲の建築物と調和した板塀などを設ける。 <input type="checkbox"/> 該当なし		配慮 <input type="checkbox"/> 工夫	

※1:「低彩度」:マンセル表色系で、R(赤)およびYR(黄赤)系の色彩は彩度を6以下、Y(黄)系の色彩は彩度を4以下、また、その他の色彩は彩度を概ね2以下とし、周囲の歴史的な建築物が有する色彩と調和したもの。

図表 101. 犬山市における景観上配慮した事項のチェックシート¹⁴

14 犬山市 HP (<https://www.city.inuyama.aichi.jp/shisei/keikaku/1005922/1001217/1001218.html>)



(2/4)

項目	配慮項目（景観形成基準）		チェック欄																																								
形態・意匠・色彩	○形態・意匠の、周辺の建築物等への調和 形態・意匠は、建築物全体のバランスだけでなく、周辺建築物等との調和を図る。		<input type="checkbox"/> はい <input type="checkbox"/> いいえ																																								
	○長大な壁面を避ける等、街並みへの圧迫感の軽減 外壁は、長大で単調な壁面となることを避けるなど、街並みに圧迫感を与えないように配慮した形態・意匠とする。		<input type="checkbox"/> はい <input type="checkbox"/> いいえ																																								
	○住宅地の場合、又は計画物件の用途が住宅等の場合 （反射素材の回避、自然素材の使用） 住宅地の建築物及び住宅の外壁には、反射光の生じる素材を壁面の大部分にわたって使用することを避けるとともに、歩行者の目線に近い低層部の外壁仕上げには、石や木等の素材感のある材料を用いるよう努める。		<input type="checkbox"/> はい <input type="checkbox"/> いいえ <input type="checkbox"/> 該当なし																																								
	○商店街の場合、又は計画物件の用途が店舗・事務所の場合 （広い開口部やショーウィンドウの設置） 商店街では、街並みやにぎわいが連続するよう店舗の連続性に配慮するとともに、店舗・事務所にあつては広い開口部やショーウィンドウを設置するなど、にぎわいづくりに配慮した形態・意匠とする。		<input type="checkbox"/> はい <input type="checkbox"/> いいえ <input type="checkbox"/> 該当なし																																								
	○色彩の、周辺景観への調和 色彩は、下表の色彩基準に適合するとともに、周辺景観との調和を図る。		<input type="checkbox"/> はい <input type="checkbox"/> いいえ																																								
	○外壁色の記入 基本色の色彩基準に適合しない場合、強調色に記入する。																																										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">外壁基本色</th> <th colspan="3">強調色^{※1} (外壁各面(見付)の1/5以下とする)</th> </tr> <tr> <th>色相</th> <th>明度</th> <th>彩度</th> <th>板橋区の定める基本色のうち使用色を記入 (例: 5YR6/2)</th> <th>色相</th> <th>彩度</th> <th>板橋区の定める強調色のうち使用色を記入 (例: 2.5YR3/1)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">0.0R~10R 0.0YR~4.9YR</td> <td>4以上 8.5未満</td> <td>4以下</td> <td></td> <td rowspan="2">0.0R~10R 0.0YR~4.9YR</td> <td rowspan="2">4以下</td> <td></td> </tr> <tr> <td>8.5以上</td> <td>1.5以下</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">5.0YR~10YR 0.0Y~5.0Y</td> <td>4以上 8.5未満</td> <td>6以下</td> <td></td> <td rowspan="2">5.0YR~10YR 0.0Y~5.0Y</td> <td rowspan="2">6以下</td> <td></td> </tr> <tr> <td>8.5以上</td> <td>2以下</td> <td></td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>4以上 8.5未満</td> <td>2以下</td> <td></td> <td>その他</td> <td>2以下</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		外壁基本色			強調色 ^{※1} (外壁各面(見付)の1/5以下とする)			色相	明度	彩度	板橋区の定める基本色のうち使用色を記入 (例: 5YR6/2)	色相	彩度	板橋区の定める強調色のうち使用色を記入 (例: 2.5YR3/1)	0.0R~10R 0.0YR~4.9YR	4以上 8.5未満	4以下		0.0R~10R 0.0YR~4.9YR	4以下		8.5以上	1.5以下		5.0YR~10YR 0.0Y~5.0Y	4以上 8.5未満	6以下		5.0YR~10YR 0.0Y~5.0Y	6以下		8.5以上	2以下		その他	4以上 8.5未満	2以下		その他	2以下		
外壁基本色			強調色 ^{※1} (外壁各面(見付)の1/5以下とする)																																								
色相	明度	彩度	板橋区の定める基本色のうち使用色を記入 (例: 5YR6/2)	色相	彩度	板橋区の定める強調色のうち使用色を記入 (例: 2.5YR3/1)																																					
0.0R~10R 0.0YR~4.9YR	4以上 8.5未満	4以下		0.0R~10R 0.0YR~4.9YR	4以下																																						
	8.5以上	1.5以下																																									
5.0YR~10YR 0.0Y~5.0Y	4以上 8.5未満	6以下		5.0YR~10YR 0.0Y~5.0Y	6以下																																						
	8.5以上	2以下																																									
その他	4以上 8.5未満	2以下		その他	2以下																																						
	(日本工業規格 Z8721 に定めるマンセル表色系による)																																										
	※1 強調色：外壁各面の1/5以下で使用可能とする																																										
	※2 自然素材（木材や石材、土など）については、別途協議を行うものとする																																										
	屋根の色彩	色彩																																									
	上裏の色彩（マンセル表記）	色彩																																									
	ピロティ内壁の色彩（マンセル表記）	色彩																																									
	(形態・意匠・色彩の具体的な配慮事項)	※（協議事項）																																									
	(形態・意匠・色彩の配慮できない理由)	※（協議事項）																																									

図表 102. 板橋区景観チェックリスト（一般地区）抜粋¹⁵

15 板橋区 HP (<https://www.city.itabashi.tokyo.jp/bousai/toshikeiakku/keikan/kyougi/1006389.html>)

(3) 事前協議制度の制定・運用

事前協議は、事業者がルールにそって計画を変更する余地がある届出の前から、事業者と相談や協議の機会を設けることで、より実効性の高い景観誘導を図るものです。

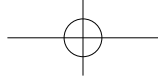
事前協議のタイミングは、国土交通省による過去のアンケート結果を踏まえるといくつかのパターンがみられます。届出の30日前のほか、より早期の事前協議を求め行為の着手の90日前とする事例や、協議・届出件数を鑑みて定期開催を基本とする事例もみられます。

なお、事前協議において行為の制限の適合状況を審査することは二重規制にあたり、法の比例原則（達成される目時とそのためにとられる手段としての権利・利益の制約との間に均衡が求められるという原則）に反するとの指摘もあるため、事前協議の仕組みを導入する場合は、配慮が必要です。

以下に、事前協議の実施例を紹介します。

自治体例	事前協議のタイミング、その他特徴
長野県小布施町	<ul style="list-style-type: none"> 計画の変更が可能な段階での事前相談として「住まいづくり相談」という景観に関わる新築・改修等に係る相談機会を毎月開催している (現在の協議・届出件数を鑑みると、毎月の定期開催で十分だが、緊急の相談などに対して臨時開催することもある) 住まいづくり相談員は、50万円/年程度で5名の建築士に委託 各回は住まいづくり相談員1名と町職員の体制で実施 住まいづくり相談は電話での事前予約制であり、住まいづくり相談員が事前に現地確認するなど1件ごとに専門的・実効性の高い相談が可能な体制となっている
愛知県犬山市	<ul style="list-style-type: none"> 義務ではないことを明示しながらも、計画の変更が可能な段階での事前相談をするよう市民に呼び掛けている 事前相談担当課は、事前相談に際して、必要に応じて景観アドバイザーからの助言を得ている
茨城県土浦市	<ul style="list-style-type: none"> 計画変更が可能な段階で、遅くとも届出の30日前までに市へ事前協議を行うことを求めている 事前協議申出書を、所定の図面と共に提出することとしている 大規模な建築行為については、事前協議の際に景観アドバイザーに意見の聴取を行っている
滋賀県彦根市	<ul style="list-style-type: none"> 届出対象行為の着手の90日前までに市へ事前協議を行うことを求めている 事前協議担当課は、事前協議に際して、必要があると認めるときは景観アドバイザー等の意見を聴くことができるようになっている

図表 103. 事前協議制度の実施事例



(4) 景観パトロールの実施

すでに現地に設置されている建築物・工作物・屋外広告物等が、手続きや基準等に違反している場合、それを検出したうえでルールへの遵守を促すことが必要です。

検出の方法としては、ルールを把握している者が現地を目視確認等してまわる景観パトロールが考えられます。

【頻度】

景観パトロールは、ヒアリング調査の結果では1年に1～2回程度の頻度で実施する例が多くみられます。

建築物・工作物・屋外広告物等は、地域の規模等にもよりますが、毎年のように地域のどこかに無届・無許可などの手続き違反や周辺の景観と調和しない基準違反をしているものが生じている可能性があります。

【実施内容・ルール遵守の促し方】

実施内容としては、基本的に目視確認と周知活動となります。現地をまわって手続きや基準に違反している建築物・工作物・屋外広告物等を発見した場合、戸別訪問・投函により所有者等へルール説明を行います。

さらに、専門家も同行していれば、具体的な改善方法などをその場で所有者と相談したり、助言したりすることが期待できます。

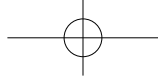
愛知県犬山市では、犬山城下町の屋外広告物の景観保全を目的として、大学関係者の屋外広告物アドバイザーと市職員が年1～2回の頻度で屋外広告物パトロールを行っています。

屋外広告物パトロールでは、「犬山城下町屋外広告物ガイドライン」の遵守状況を確認し、加えて、ガイドラインの周知を行っています。また、事前に相談のあった店舗に対しては、アドバイザーから屋外広告物の配置などに関する具体的な助言を行っています。



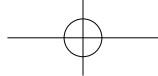
ここがポイント！

景観パトロールは定期的に行い、遵守状況の確認から、ルールの周知や助言など可能な限り景観誘導に有効なアクションへつなげましょう。



図表 104. パトロールの視点例 (犬山城下町屋外広告物ガイドラインでの禁止事項)¹⁶

16 犬山市「犬山市屋外広告物ガイドライン パンフレット」



屋外広告物アドバイザーへの相談事例

屋外広告物アドバイザーによるパトロールを実施している中で、相談を受けている店舗へ屋外広告物の配置や店内の見せ方などの提案をいただいています。



犬山城下町のこれからは皆さんと共にあります。
皆さんの思いを、ぜひお寄せください。

お店の方の声

景観について色々な点でアドバイスを受けました。その中でできる範囲で実際に行ってみました。

外から見たときに店内が暗いイメージで縁台の色を明るくした方がよいとのことだったので、紺色から赤色へ変えました。

お客様が店の奥に入ってしまうことがよくあったのですが、アドバイスを受けてカウンターの配置を変えたり、暖簾を設置しました。

店前にお品書きを出す A 型の看板を2つ出していたのですが、まとめた方がいいと言われたので1つはイベント用の看板として活用しています。

また、お店の前に来たお客様に店名がわからないと言われることがあったので、アドバイザーの方に相談したところ、店名の入った暖簾をつけるとよいとのアドバイスをいただきました。以前は店先に出していた店頭幕を使用していなかったため、出したところ、お店の最中と写真を嬉しそうに撮っているお客様もいらっしゃいました。

些細な事ですが、今の状況を改善できることがたくさんあると感じました。皆さんも気軽に相談してみるとよいと思います。

図表 105. 犬山市における屋外広告物パトロールと屋外広告物アドバイザーへの相談事例¹⁷

17 犬山市「犬山城下町まちなみ便り (R4.10号、R5.2号、R5.6号、R7.7号)」をもとに作成

Column 34

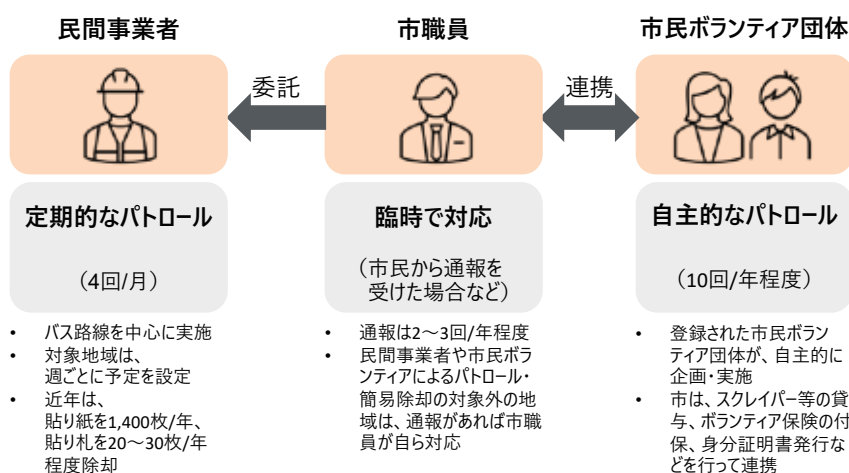
京都府京都市 違反屋外広告物の簡易除却・是正指導

違反屋外広告物の簡易除却

京都市では屋外広告物法に基づき、条例に違反して道路内の電柱、街路樹、道路柵及びアーケード支柱等に掲出されている貼り紙、貼り札や立て看板等の簡易除却を行っています。

除却事業の一環として、委託した民間事業者による事業を実施しています。委託業者はパトロールで発見した違反の貼り紙等を除却（処分または回収して一時保管）しています。委託業者の経験が蓄積されることで重点的に巡るべき場所が把握され、効率的に実施されています。

その他、市民ボランティア団体による自主的な企画や、市職員による対応もしています。



京都市における簡易除却の体制

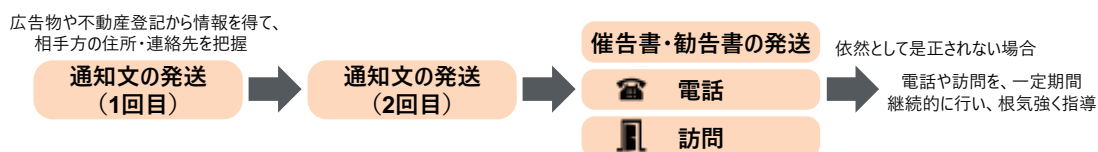
違反屋外広告物の是正指導

京都市では、通報があった違反や、過去にローラー作戦で把握した違反、パトロールで発見した違反等を主な対象として、違反屋外広告物の是正指導をしています。

違反状況の調査に関して、市では、平成24年度にローラー作戦を実施し、市内すべての違反屋外広告物を把握しました。以降は、市内の主要箇所(歴史遺産や主要駅周辺など)を3年で1巡するようパトロールを行い、最新状況を把握しています。また、市民の景観意識が高いことから、通報によって違反状況等を市が把握することもできる素地ができていることも特徴です。

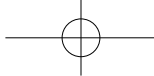
是正指導は、指導要領に従って、通知文の送付や電話・訪問を織り交ぜ実施しています。是正まで1年以上かかることもあり、根気強い指導を要することもあります。

定に至っています。



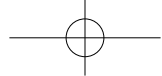
京都市における違反屋外広告物の是正指導の流れ

出典：京都市ヒアリング



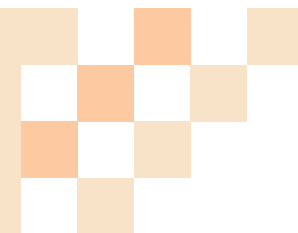
Chapter
5

良好な景観形成を誘導する



Chapter 6

賑わい創出に向けたケーススタディ



人口減少や少子高齢化が進む地域でのまちづくりにおいては、賑わいを創り出すことをめざす場合も多くありますが、賑わいにも、地域住民にとっての潤いのある生活が行われることであったり、多くの人が行き交うことであったり、様々な捉え方があります。

景観・歴史まちづくりを持続可能にするには、域内のコミュニティによって賑わいを創り出すことのみならず、域外からの来訪者を増やし、地域経済を活性化させることが有力な手段となります。

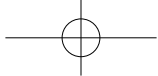
そこで、本 Chapter では、域外からの来訪者が増えることによる、地域経済の活性化につながる賑わいを対象に考えます。

多くの地域は、「どうすれば域外からの来訪者を増やし、賑わいを創り出せるのか」という課題に直面しています。歴史的な建造物や美しい景観の保存にだけ注力をしていても、それだけでは人々を惹きつけるには不十分なことがあります。「訪れたい」と思わせる魅力を高めること、そして、賑わいを創り出す取組を地域住民に受け入れてもらうことが、まちづくりの成功の鍵となります。

本 Chapter では、景観・歴史資源の魅力を高めるための整備・活用といった取組について、ケーススタディとして考察していきます。本マニュアルでは、Chapter 1～5 のそれぞれで「景観・歴史資源の発掘」、「担い手の確保・育成」、「将来ビジョンの策定」、「資金調達・管理」、「景観誘導」について解説してきました。Chapter 6 では、これまでの総括も含め、取り上げる事例の中で、Chapter 1～5 の要素がどのように事例に組み込まれ、活用されているかについても俯瞰し、どのように賑わい創出として具現化されているかについて解説します。また、各事例の中では、Chapter 1～5 の要素に加え、自治体独自の工夫点や、地域コミュニティへの配慮を通じて賑わいを持続可能なものにするためのポイントについても解説します。

景観や歴史は、地域の誇りであると同時に、未来を描くための資源でもあります。

これらの資源を活かしたまちづくりを通じて、持続的な賑わいの創出が地域内外の人々を惹きつけ、地域全体が一体となって賑わいを創り出すための一助となることを願っています。



015. エリアの賑わい創出のケーススタディ

背景・概要

特に、域外からの来訪者により賑わいを創出することを地域の将来像として描いた場合は、エリアという単位で魅力的となるように、景観・歴史資源の整備や活用を行う必要があります。

ケーススタディ

魅力的なエリアの形成につながっている景観・歴史資源の整備・活用等の取組の事例を以下に紹介します。

ケーススタディ① 広島県尾道市（尾道・向島地区）

景観誘導・空き家活用・回遊ルートの整備によるエリアの魅力向上

眺望景観や景観資源と調和したまちなみを保全・形成する景観誘導のほか、空き家の再生・活用、道路美装化等の整備が、重層的にエリアの魅力を向上し観光客の増加等につながっている事例です。

都市計画の景観地区制度を活用した建築物の形態意匠や高さの制限等による景観の保全や、地域に根差した活動を行う団体と連携した空き家の活用による地域の活性化、歴史的な資源である古寺を巡るルート等の美装化により、良好な市街地環境の形成を図っています。

ケーススタディ② 岡山県岡山市（ハレまち通り）

歩道拡幅事業を通じた官民連携のエリアマネジメントと景観形成

ハレまち通り(旧県庁通り)に係る歩道拡幅等の整備・歩行者空間活用等の取組が沿道を活性化しつつ、良好な景観形成もされている事例です。

事業の計画段階から、沿道の事業者と共にデザインに係る協議や社会実験を実践しています。これにより、整備後も自発的なイベント開催等のエリアマネジメントが行われ、持続的な賑わい創出につながっています。さらに、建築物等の景観誘導に加え、整備にあわせて、屋外広告物に関する景観誘導も導入することで地区の特性に応じた良好な景観形成も進めています。

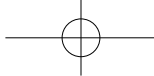
ケーススタディ③ 愛媛県大洲市（大洲城下町）

資源を守り活かしていく官民連携のチームづくり

大洲城下町において、大洲市が主体的に地域住民等や民間事業者と連携したチームづくりを行って歴史的建造物の空き家の再生・活用を進めている事例です。

地域住民等が参加する清掃・修繕の活動や歴史的建造物を活用したイベントと同時並行で、金融機関との連携を始めています。また、金融機関との連携等を経て民間事業者とも連携体制を築き、まちづくりビークルである株式会社 KITA を中心としたスキームを実現しています。

また、エリアとしての魅力向上につながる物件の選定、改修の仕方等の工夫がされており、歴史的建造物を活用した観光まちづくりを進めています。

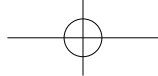


ケーススタディ④ 山口県萩市（浜崎地区）

非営利団体へのリスク分担による空き家活用の促進

非営利団体と連携して空き家活用が図られやすいスキームを構築した事例です。

まちづくりビークルであるハギノイエが物件の取得やスケルトン改修などのリスクを分担することで活用希望者は内装改修のみで事業を始めやすくなっています。また、地元団体も含めた複数の情報源や、所有者も安心して物件を委ねられる信頼構築をもとにマッチングもされやすくなっており、空き家活用を通して伝統的建造物群という資源を守り、賑わいを創出することが期待されます。



ケーススタディ① 広島県尾道市(尾道・向島地区)

景観誘導・空き家活用・回遊ルートの整備によるエリアの魅力向上



ここがポイント！

- ◇ 形態意匠や高さの制限を定める景観地区の指定による景観の保全・形成
- ◇ 自治体の空き家バンク制度と NPO 法人による空き家活用が連携した地域の活性化
- ◇ 寺社・仏閣や坂など地域資源を巡る主要なルートの道路美装化等による回遊性の向上

広島県尾道市(尾道・向島地区)の概要

尾道市は、瀬戸内沿岸部と島嶼部及び内陸部で構成された市です。尾道固有の景観を保全するため、瀬戸内沿岸部の市街地と尾道水道の対岸にある向島の一部は、景観計画において景観形成重点地区に、都市計画において景観地区に指定されています。また、歴史まちづくり計画においては、重点区域として尾道・向島歴史的風致地区に指定されています。

尾道・向島地区のうち尾道地区は、東から、浄土寺山、西国寺山、千光寺山に囲まれており、これら三つの山は総称して尾道三山と呼ばれています。尾道地区は、それら三山に連なる地形から坂の町としても有名で、眺望景観や景観資源と調和した町並みが大切にされています。また、寺社・仏閣をはじめとした歴史的建造物が数多く残っています。

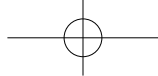
基礎情報

人口	尾道市 約 12.4 万人(令和 7 年 12 月時点)
地域資源	尾道三山、坂の町、寺社・仏閣をはじめとした歴史的建造物
チーム	市と NPO 法人が連携した空家活用の推進体制
ビジョン	歴史まちづくり計画(第 1～2 期)
景観誘導	景観形成重点地区、景観地区



図表 106. 向島から見た尾道市街地(左手が千光寺山、右手が西国寺山)¹

1 尾道市「尾道市歴史的風致維持向上計画(第 2 期)」(令和 7 年 6 月)、第 2 章



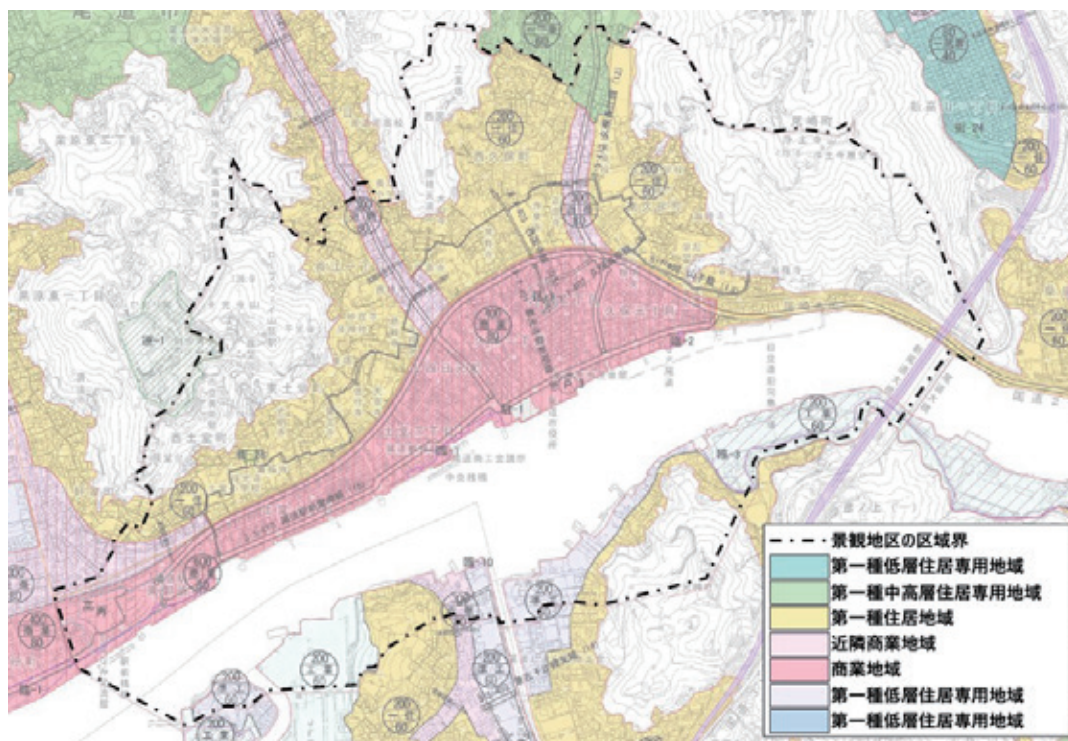
◇ 形態意匠や高さの制限を定める景観地区の指定による景観の保全・形成

尾道市は、市固有の個性豊かな景観を保全・形成し、潤いのある生活空間を確保していくため、平成18年度に「尾道市景観計画」を定め、尾道・向島地区の一部を景観形成重点地区に指定しています。また、重点地区は、都市計画において景観地区にも指定され、重点地区であることによる基準よりも具体的で細かな基準が定められています。

例えば、海岸近くを含む中心市街地は指定容積率が400%の商業地域ですが、そこでの建築物の高さは、眺望を阻害しないよう、地区ごとにきめ細かに最高限度が定められています。

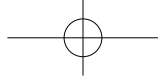
また、斜面市街地においては、建築物の屋根は1/10以上の勾配のついた形状で、伝統的な素材の使用や瓦葺きまたは瓦風の雰囲気を持つ屋根材を基本とする必要があります。さらに、外壁等の色彩は、尾道三山と調和した町並みを形成する穏やかな色彩とされています。

景観地区の指定により景観誘導の実効性を高めて、きめ細かに保全された眺望景観は、観光資源としてエリアの賑わいにつながっています。

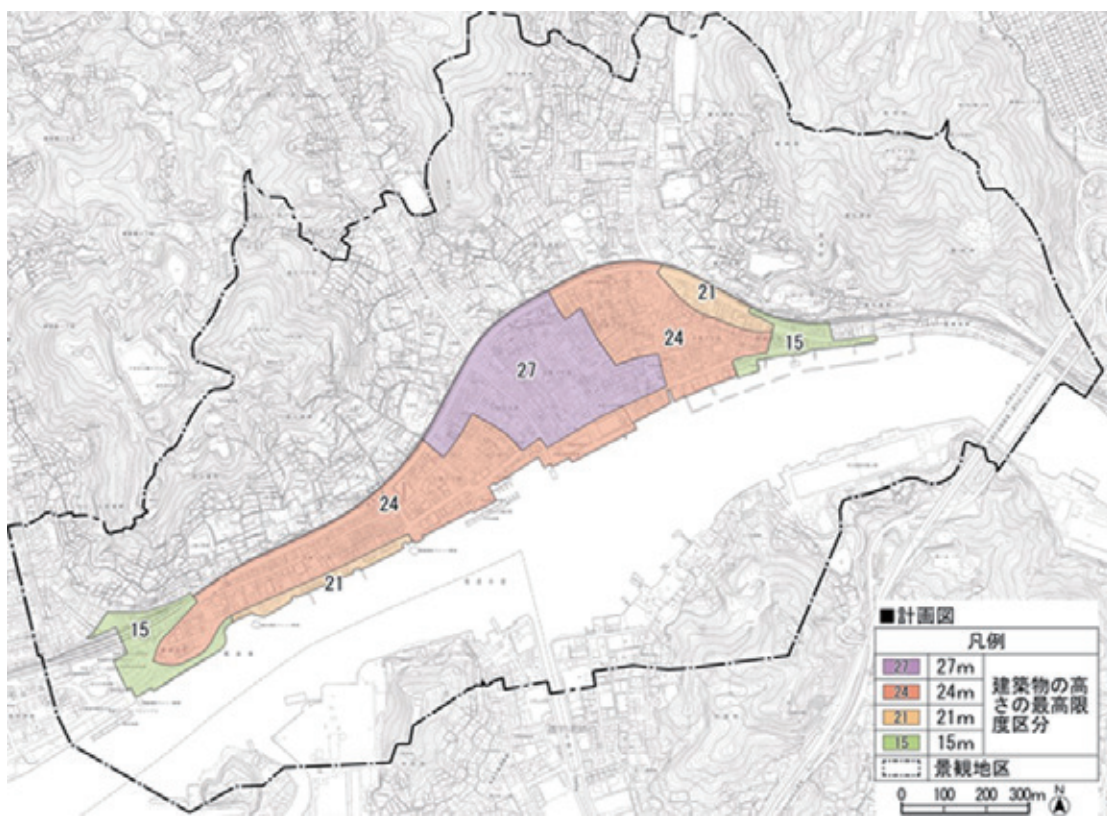


図表 107. 用途地域の設定²

² 尾道市の都市計画図をもとに作成



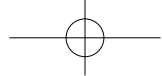
図表 108. 景観地区によって屋根の形状や色彩が揃えられるイメージ³



図表 109. 景観地区による高さの最高限度の設定⁴

3 尾道市「心に残る尾道の景観づくり-尾道市景観形成の手引-」(平成 22 年 3 月)、第 2 章

4 出典：尾道市「心に残る尾道の景観づくり-尾道市景観形成の手引」(平成 22 年 3 月)、第 2 章



景観計画の重点地区であることによる景観形成基準（一部抜粋）

項目		規制又は措置の基準
屋根	形状等	<ul style="list-style-type: none"> ● 行為地の周辺が住宅地や集落地である場合は、極力勾配屋根を採用する。ただし、建築物全体の意匠との調和を図ることが困難な場合はこの限りではない。 ● 勾配屋根を採用する場合は、形状や配置について周囲の既存建築物と調和させる。
	色彩	<ul style="list-style-type: none"> ● 高明度・高彩度のもは使用しないこととする。
外壁	形態・意匠	<ul style="list-style-type: none"> ● 大規模な建築物（地上階数5階以上又は建築物の長辺が0m以上）の外壁は、圧迫感を軽減し、周辺との調和を図るため、次のとおりとする。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 圧迫感を感じさせないような外壁の工夫 ・ 色彩や素材、目地等による分節
	色彩	<ul style="list-style-type: none"> ● 外壁の色彩は、次のとおりとする。ただし、アクセント色についてはこの限りでない。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 落ち着いた色調、無彩色又は素材色を用いることとし、彩度の高い色は使用しないこと。 ・ 主要な展望地からの眺望も含めて近景から遠景に至る様々な方向から見た場合の色彩の調和を総合的に検討し、最適な色を選定すること。

景観地区であることによる基準（一部抜粋）

項目		規制又は措置の基準
屋根	形状、素材	<ul style="list-style-type: none"> ● 【斜面市街地ゾーン】勾配屋根（1/10勾配以上）とし、原則として瓦葺きとする。ただし、屋上を緑化等有効利用する場合は、この限りではない。
	色彩	<ul style="list-style-type: none"> ● 屋根（陸屋根は除く。）及び外観が勾配屋根に類似する構造物の色彩は、彩度、明度を低くすること。
外壁	外壁の形態	<ul style="list-style-type: none"> ● 大規模な建築物（地上5階以上または水平方向の長辺が0m以上ある建築物）の外壁は、威圧感や単調さを軽減し、周辺のまちなみとの調和を図るため、次のいずれかの基準に適合すること。 <ol style="list-style-type: none"> ①凹凸や中高層部の壁面後退などにより外壁面の形を分節付ける。 ②色彩や素材の組み合わせまたは目地の付加などにより威圧感を緩和する外観とする
	色彩	<ul style="list-style-type: none"> ● 外壁の色彩は、彩度を低くすること。ただし、アクセントとして用いるものはこの限りではない。アクセントとして用いる範囲は、開口部を除いた見付面積の1/5以内とすること。 <p>【斜面市街地ゾーン】……尾道三山の自然と調和したまちなみを形成する穏やかな色彩 【沿道市街地ゾーン 中心市街地ゾーン 海辺市街地ゾーン】……既成のまちなみと調和する穏やかな色彩 【向島地区】……温かみのある尾道水道と調和する穏やかな色彩</p>

図表 110. 重点地区と景観地区による基準の比較⁵

◇ 自治体の空き家バンク制度と NPO 法人による空き家活用が連携した地域の活性化

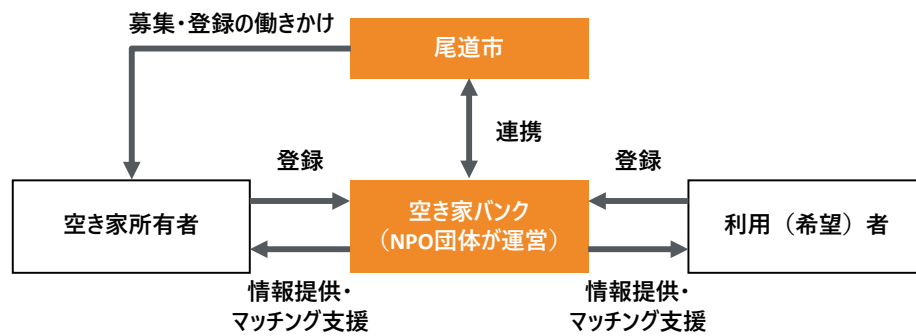
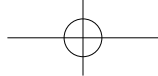
尾道市による空き家活用の促進と良好な景観形成

尾道・向島地区では、老朽化した空き家が増加傾向にあり、空き家の荒廃や解体が進んで尾道らしい景観が失われていくことが懸念されていました。そのため、尾道市では、空き家バンク制度の立ち上げや改修費用等の支援により、空き家の活用や定住を促進し、良好な景観の形成と地域の活性化につなげています。

市は、平成 21 年 10 月から、空き家バンクの運営を、地域での空き家再生の実績があった NPO 法人尾道空き家再生プロジェクトに委託し連携してマッチング等を行っています。

開始から約 4 年半後の平成 26 年 3 月の時点で、尾道市空き家バンクへの登録物件数は 100 棟を超え、そのうち 50 棟以上の空き家に新たな担い手が見つかっています。

5 出典：尾道市「心に残る尾道の景観づくり-尾道市景観形成の手引-」（平成 22 年 3 月）、第 2 章



図表 111. 尾道市空き家バンク制度

NPO 法人による積極的な空き家の活用と地域の活性化

NPO 法人尾道空き家再生プロジェクトは、尾道らしい古い町並みが姿を消していくことに問題意識を持った市民が、平成 19 年に築 70 年の旧和泉家別邸を自ら購入し再生する活動をきっかけに結成され、空き家の再生・活用を通して、尾道らしい古い町並みの保全と次世代のコミュニティの確立を目指しています。また、空き家の活用に対して専門家以外も関われるように、建築・環境・コミュニティ・観光・アートという幅広い側面で空き家の価値を見出し高めることを活動の柱としています。

同 NPO 法人は、市と連携した空き家バンク制度の立ち上げ以前から、空き家を地域資源と捉え、アートスペースやゲストハウス、店舗など、観光推進等の活性化につながる住宅以外での活用も推進しています。

また、市の支援を受けて自ら購入した空き家の改修等を実施し、空き家再生活動の拠点にするイベント等も積極的に行っています。単に空き家のマッチングや再生をするだけでなく、地域住民等との交流や再生プロセスの共有も行い、地域に根差した活動として空き家の再生・活用を行っています。



旧和泉家別邸（尾道ガウディハウス）

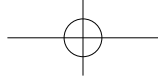
戦前の豊かな時代の和洋折衷の建物のひとつで、10坪と狭い建物に当時流行した技法が詰め込まれていた住宅です。25年間空き家の状態で老朽化が進み、解体の危機にあったところを再生されました。現在は、和の空間を生かした一棟貸しの宿泊やレンタルスペースとして活用されています。

以下の通り、地域住民等との再生プロセスの共有や、イベント開催等も行われています。

- ボランティアによる片付け・清掃や不要品の搬出を実施
- オープンハウスを開催し近隣住民や関係者に内部を公開
- チャリティ蚤の市を開催し、改修資金を収集
- 現地でチャリティイベントや座談会を定期開催し、空き家活用や地域交流の場として活用

図表 112. NPO 法人による空き家再生物件⁶

6 NPO 法人尾道空き家再生プロジェクト (<https://www.onomichisaisei.com/bukken.php>)



◇ 寺社・仏閣や坂など地域資源を巡る主要なルートの道路美装化等による回遊性の向上

地域資源を巡る回遊ルートの整備と観光客の増加

尾道・向島歴史的風致地区では、観光客が地域の資源である寺社・仏閣や坂の町を巡る魅力的な回遊ルートを形成するため、道路の美装化が行われています。

最初に美装化されたのは、観光客が多く利用する「古寺めぐりコース」で、尾道駅から寺社・仏閣を巡るルートです。その後は、古寺めぐりコースから網目状に広がる通り、商店街などの人の流れが多い主要な道路を中心に美装化がされています。

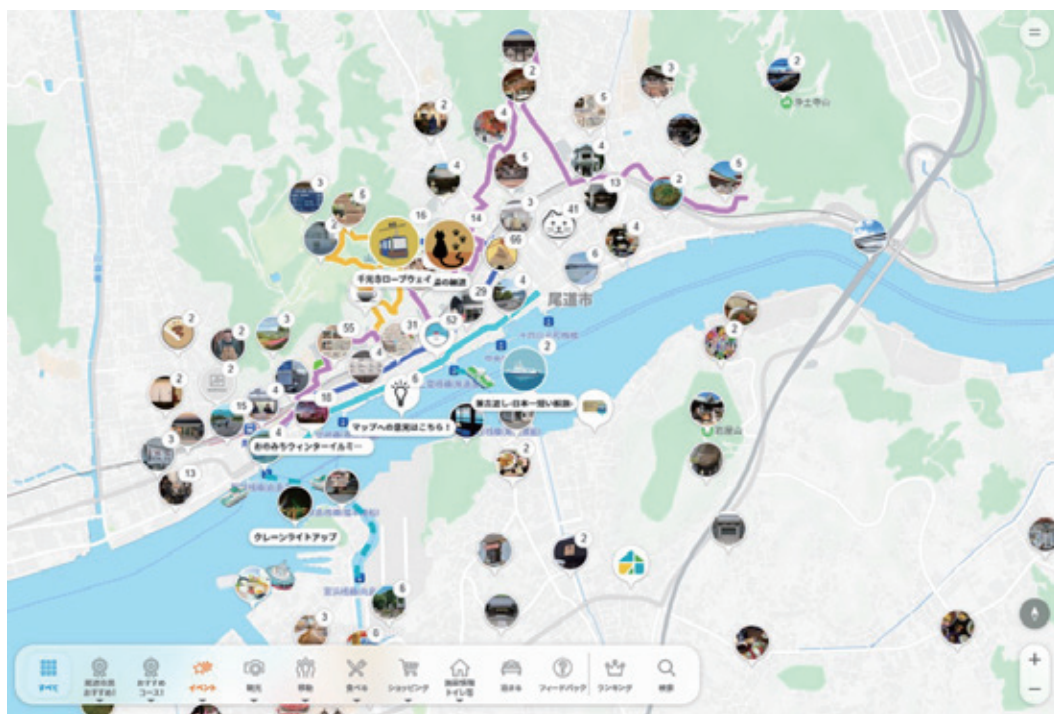
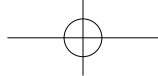
美装化した道路沿いでは、店舗の出店や宿泊施設が増加しており、歩き回る観光客の増加がエリアの活性化につながっています。



図表 113. 尾道・向島歴史的風致地区 事業位置図⁷

尾道本通り商店街事務局は、「尾道のデジタルマップ」を公開しており、観光客向けのおすすめコースや観光スポット等について概要や見どころを含めてわかりやすく紹介・案内しています。また、古寺めぐりコースなど美装化されたルートを紹介したり、寺社・仏閣などの歴史的建造物を数多く取り上げたりすることで、地域資源を活かした賑わい創出を後押しする情報発信が行われています。

7 尾道市「尾道市歴史的風致維持向上計画（第2期）」



図表 114. 尾道のデジタルマップ⁸

舗装デザインを工夫した回遊ルートの魅力向上

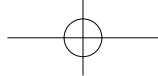
元々はアスファルトやコンクリート舗装だった道路について、寺社・仏閣が多い歴史的な町並みに合うよう石畳風の舗装に工夫されています。ただし、本物の石は歩行や耐久性に課題があるため、石畳のイメージを保ちながら歩きやすさや施工性を考慮した工法を採用しています。



図表 115. 道路の美装化前後の様子⁹

8 尾道のデジタルマップ (<https://platinumaps.jp/d/onomichi>)

9 尾道市「尾道市歴史的風致維持向上計画(第2期)」(令和7年6月)、第6章



その他の回遊性向上につながる取組

尾道市では、道路の美装化の他、「歩行者環境等整備事業」として、遊歩道等において修景や町並みに調和したデザインの手すりや柵の設置・更新を行い、魅力向上を図っています。また、「眺望環境整備事業」として、歴史的建造物や神社仏閣を含む眺望景観を楽しむための滞留スペースや案内看板等の整備を行い、同エリアを回遊する案内性や目的地の魅力向上も図っています。さらに、「沿道建造物等修景事業」として、その沿道の建築物・工作物の外観等の整備に対する補助事業も実施し、良好な景観を味わうことのできる回遊ルートの形成を促しています。



図表 116. 手すりが整備された歩道（左）と眺望環境を整備する浄土寺山山頂付近（右）¹⁰

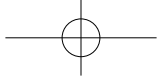


沿道建造物等修景事業 沿道建造物等（道路美装化対象路線等に面する建築物・工作物等、または尾道市景観地区内の建築物・工作物等）の所有者または管理者が、景観形成の方針（色彩等の基準）に沿った外観の整備等を行う場合、経費の3分の2（最大20万円）を助成

図表 117. 沿道建造物等修景事業の概要とイメージ¹¹

10 尾道市「尾道市歴史的風致維持向上計画（第2期）」（令和7年6月）、第6章

11 尾道市「尾道市歴史的風致維持向上計画（第2期）」（令和7年6月）、第6章



ケーススタディ② 岡山県岡山市 (ハレまち通り) 歩道拡幅事業を通じた官民連携のエリアマネジメントと景観形成



ここがポイント！

- ◇ 賑わい拠点をつなぐ通りの歩道拡幅と歩道空間の利活用によるハード・ソフト両面の歩いて楽しめるまちづくり
- ◇ 沿道の事業者を巻き込み計画段階から官民連携で進めたエリアマネジメント
- ◇ 整備計画と連携して景観誘導施策を取り入れ、整備を通じて良好な景観を形成

岡山県岡山市 (ハレまち通り) の概要

「ハレまち通り」(旧県庁通り) は岡山市中心市街地のほぼ中央を東西に結ぶ約 600 メートルの道路で、岡山駅周辺エリアと旧城下町エリアというまちの2つの賑わい拠点をつないでいます。ほどよい広さの道路幅員(15 m)を生かし、「車中心」から「人優先」のまちづくりのモデルとして2車線一方通行を1車線一方通行に変更した上で、歩道の拡幅や路面舗装等の再整備を行うことで「歩いて楽しい」道路空間に生まれ変わりました。

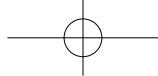
基礎情報

人口	岡山市 約 70.9 万人 (令和 7 年 12 月時点)
チーム	沿道の事業者と連携したエリアマネジメント組織 (ハレマ協議会)
ビジョン	沿道の事業者とのワークショップ等をもとに検討したデザイン方針
景観誘導	景観形成重点地区、屋外広告物モデル地区



図表 118. ハレまち通り位置図¹²

12 岡山市 HP (<https://www.city.okayama.jp/shisei/0000007350.html>)



◇ 賑わい拠点をつなぐ通りの歩道拡幅と歩道空間の利活用によるハード・ソフト両面の歩いて楽しめるまちづくり

ハレまち通り再整備の経緯

岡山市の中心市街地は、空き家や駐車場といった低・未利用地が増加し、街の魅力や賑わいが低下していくことが懸念され、移動手段の約 60% が自家用車で、道路や駐車場など「車のため」に利用される面積が街の多くの割合を占める「車中心のまち」となっていました。

また、平成 26 年にハレまち通りの西側の起点にあたる場所に大型ショッピングモールが開業したこともきっかけとなり、市街地の回遊性を高め、その出店効果を中心市街地全体に波及させるために、市中心部の 2 つの賑わい拠点「岡山駅前周辺エリア」と「旧城下町エリア」を結ぶハレまち通りについて、道路空間創出事業（以下、再整備事業）の検討が始まりました。

社会実験による効果の可視化により市民の合意形成を図ったハード整備

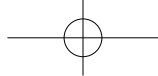
市では、平成 26 年に「街なかにぎわい推進室」を庁内に設置し、関係部局が参画する推進会議において事業実施に向けた検討を進め、「車中心」から「人優先」の安全で快適な「歩いて楽しい」道路空間の創出、幅広い年代・多種多様な方が魅力とを感じる空間の創出の 2 点を目的として、2 車線一方通行を 1 車線一方通行に変更し、歩道の拡幅や路面舗装等を再整備する方向性が打ち出されました。

再整備の方向性に対し、当初地元関係者から渋滞への懸念の声があがったため、市では平成 27 年と 28 年に、ハレまち通りの実験的な 1 車線化と沿道を含めたイベントの実施や歩道上へのベンチの設置を行い、交通量・渋滞長調査やアンケート調査による効果検証を行う実証実験を実施しました。それにより、再整備による周辺地域も含めた渋滞の影響が生じないこと、歩道拡幅による効果を確認したことで、再整備への理解促進につながりました。再整備工事は令和 2 年 1 月～令和 4 年 3 月にかけて 2 工区に分けて実施されています。



図表 119. ハレまち通りの取組内容¹³

13 岡山市「2024 年 4 月 12 日 ハレまち通り再整備における事業効果について（概要版）」



セミナーやワークショップ等のソフト事業を通じた関心・つながりの醸成

市では、再整備事業の一環として、平成 29 年より近隣住民、事業者、交通事業者、NPO 法人、行政などを対象に、セミナーやワークショップを継続的に実施し、公共空間の利活用、まちの未来予想図、歩道空間の活性化に向けた方策、今後のまちづくりをテーマに意見交換を重ねました。これにより、再整備事業に対する関心や関係者のつながりを後押しし、その後の「県庁通りデザインミーティング」の開催や「県庁通りミーティング協議会」の設立につながる機運が醸成されていきました。

整備事業による効果の検証

市では、再整備事業の実施後に事業の効果検証として、歩行者通行量調査、自動車交通への影響、利用者アンケート調査、沿道土地利用調査、まちづくり活動の実施状況把握を行っています。当該再整備事業により、再整備前と比較して休日の歩行者通行量は約 1.4 倍に増加し、沿道 1 階部分で 27 店舗の新規出店や、3 棟の建物更新も進む等、土地・建物の活用促進にもつながっていることが確認されました。

また、結果を公表して事業の効果を市民に伝えることで、再整備事業への理解促進や通りのイメージアップにつなげています。

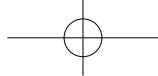
◇ 沿道の事業者を巻き込み計画段階から官民連携で進めたエリアマネジメント

計画段階から市民や事業者を巻き込んだ事業推進

平成 29 年のソフト事業の後継として、平成 30 年～令和元年には、「県庁通りデザインミーティング」と題して、ハレまち通りの魅力とポテンシャルを再発見し、近未来のビジョンを構築することを目的とした、セミナーやワークショップ、歩道の活用実験など様々な取組が実施されました。沿道の事業者という賑わい形成に特に重要な役割を果たすステークホルダーを検討段階から巻き込み、社会実験やエリアマネジメントへ発展させています。

具体的な取組として、1 年目に沿道駐車場や歩道を活用したマーケットの開催、まちづくり専門家と沿道事業者がハレまち通りの未来について協議する公開会議、まちづくりの実践者による講演会を各 3 回実施し、2 年目には社会実験「1M KENCHO-DORI PROJECT」（沿道店舗に協力を募り、協力店舗は店先の歩道 1m を、オープンカフェや商品の陳列等で活用する取組）やまちづくりセミナー等を実施し、歩行空間を活用する方策について議論や実証を重ねています。

また、これら取組を経て、令和 3 年に、沿道事業者等で構成するエリアマネジメント組織「県庁通りミーティング協議会」が設立されました。現在は「ハレマ協議会」に改組され、マーケットイベントを開催する等、市と連携を図りながら、より魅力的な通りを目指した賑わいづくりの取組が続けられています。



公開会議の様子



県庁通りマーケットの様子

図表 120. 県庁通りデザインミーティングの取組¹⁴

市民意見を取り入れたデザイン方針の検討

ワークショップや「県庁通りデザインミーティング」の内容をもとに、デザイン方針として以下の4項目が整理され、空間全体のデザイン・配置のポイントや具体的な対応が検討されました。

【デザインの方針】

1. 賑わい創出のために“活用”できる空間
2. ハレまち通りの都会的なイメージを体現
3. 沿道の店舗や活動する人が主役となるような落ち着きがあり、親しみの持てる空間
4. 安心・安全に活動できる空間

歩行空間活用の仕組みの構築

ハレまち通りの再整備にあわせて、都市再生特別措置法に基づく都市再生整備計画にハレまち通りを道路占用許可特例の対象に位置付けることでオープンカフェ等の歩道空間を活用した営業ができるように措置されています。

これにより、沿道事業者が拡幅された歩道空間の一部を活用できるようになり、イベント時だけでなく日常的な賑わいの創出に寄与しています。

都市再生整備計画（岡山都心地区）

事業：オープンカフェ（食事施設）の設置・管理

事業主体（占用主体）：岡山市が活動を支援するハレまち通り及びその周辺の賑わい創出のため沿道事業者により組織された団体

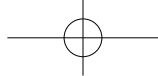
活用する制度：道路占用許可特例（都市再生特別措置法第46条第10項）

占用対象施設：オープンカフェ（食事施設）等



図表 121. オープンカフェ等の歩道空間を活用した営業

14 岡山市「県庁通り歩いて楽しい道路空間創出事業」（令和3年3月第3回マチミチ会議）



◇ 整備計画と連携して景観誘導施策を取り入れ、整備を通じて良好な景観を形成

整備と連携した景観の誘導策

市では、ハレまち通りを景観計画における重点地区に指定し、良好な景観形成の推進が図られてきました。再整備計画の検討が進められていた平成 28 年 4 月に、景観条例に基づく「公共事業のための岡山市景観デザイン指針」により公共事業での景観誘導の指針が策定されています。

また、岡山市では、平成 29 年 4 月にハレまち通りを屋外広告物モデル地区に指定し、建築物と一体化したデザイン、色彩、形態にするとともに集約化を図るなど、ヒューマンスケールな町並みの形成に向けた屋外広告物の景観誘導を図っています。

これらの景観誘導施策とも連携した歩道空間の再整備を行うことで、岡山市を代表する美しく風格のある都市景観の形成が図られています。

①建築物

対象行為	新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更
届出対象規模	高さが 5 m を超えるもの又は床面積の合計が 10 m ² を超えるもの

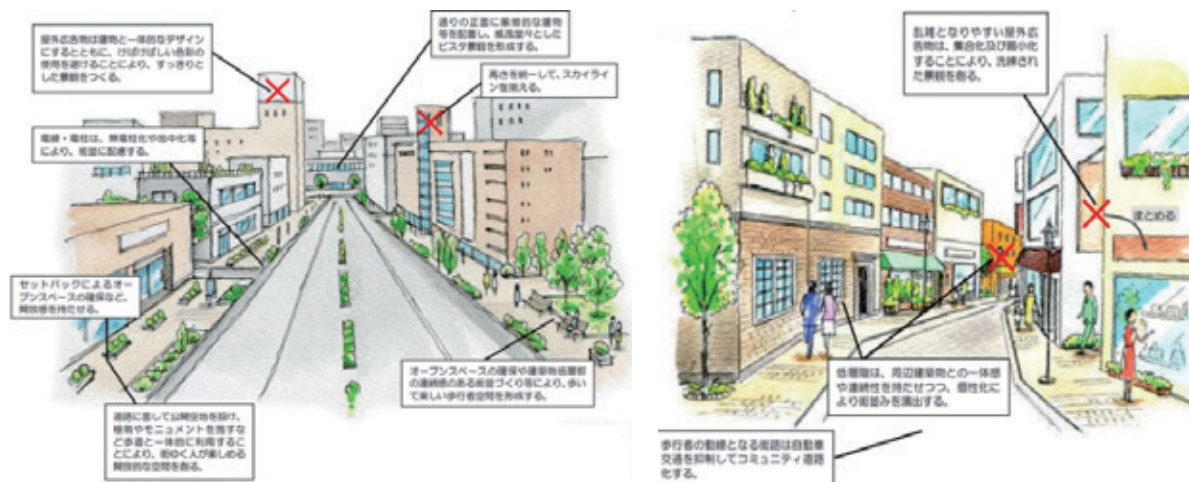
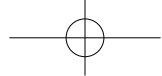
<適用除外行為>

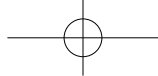
※外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更に係る面積が見付面積の 10 分の 1 以下かつ 10 m² 以下の行為

●県庁通り沿道の景観形成基準	
項目	景観形成基準
形態 意匠	形態 方針を踏まえ、街並みに調和し、洗練された落ち着いた外観の形態とすること。
	意匠 1. 方針を踏まえ、街並みに調和し、洗練された落ち着いた外観の意匠とすること。 2. シャッターは設けないようにする、もしくはパイプ製シャッター等の開放的なものとすること。 防犯上やむを得ない場合は、照明を工夫するなど景観上の配慮を行うこと。 3. 工作物・設備は、直接、目に触れないようにし、やむを得ず露出する場合は、建築物と一体的なデザインとするか、ルーバー等で目隠しすること。
	色彩 大規模行為における色彩の基準と同様とする。
建築物、 工作物の新築等	壁面の位置の制限 県庁通りの境界より ・ 1 階部分は 3.0m 以上 ・ 2 階以上は 1.0m 以上 ただし、下記に示す敷地面積のものについてはこの限りでなく、敷地面積に応じた下記基準を満たすこと。なお、敷地の規模、形状等によりやむを得ない場合は別途協議の上、基準を緩和することができる。
	敷地面積 150 m ² 以上～250 m ² 未満 敷地面積 150 m ² 未満
素材 材料	外装材は耐久性の高いものとし、光などが強く反射する外装材は使用しないようにすること。
敷地の 緑化	景観上効果的に積極的な植栽を行うこと。なお、壁面後退した空地については歩道部分と調和がとれた修景を施し、植栽の配置を工夫し歩行者が通行できる空間を確保するとともに、隣接地と連続した歩行者空間の確保に配慮すること。
かき・ さく・ 塀等	県庁通り沿いには、かき・さく・塀等を設けないようにし、壁面後退区域の隣地境界線沿いに設けるかき・さく・塀等については、できるだけ大きく県庁通り沿いから後退すること。やむを得ない場合は高さ・材質・色調に配慮し開放的なものとすること。

図表 122. 景観計画重点地区としてのハレまち通り（旧県庁通り）における景観誘導¹⁵

15 岡山市「岡山市景観計画」（2019 年 4 月）、第 2 章





ケーススタディ③ 愛媛県大洲市（大洲城下町） 資源を守り活かしていく官民連携のチームづくり



ここがポイント！

- ◇ 公共が主体的に企図した官民連携による効果的な空き家再生・活用スキームの実現
- ◇ 町家や地域の特性に合わせた活用等によるエリアの魅力向上

愛媛県大洲市（大洲城下町）の概要

大洲市は愛媛県中南部、肱川の下流域に位置する都市で、江戸時代には大洲藩の城下町として発展しました。水運と陸路が交わる要衝として商業・文化が育まれ、歴史的な町並みを形成しています。

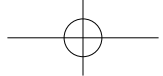
大洲城下町は市中心部、肱川沿いに広がり、川港と街道の結節点として栄えたエリアです。復元天守の大洲城など代表的な資源の他、格子戸の町家や白壁の土蔵、石畳の路地が連続する伝統的な景観が残っていることが特徴です。

基礎情報

人口	大洲市 約 3.8 万人（令和7年 12 月時点）
地域資源	伝統的建造物が立ち並ぶ町並み、大洲城、城下町
チーム	地域住民等を巻き込んだ空き家再生活動（YATSUGI）、一般社団法人キタ・マネジメントを中心とした空き家活用の促進スキーム
ビジョン	歴史まちづくり計画、大洲市観光まちづくり戦略ビジョン、大洲市観光まちづくり町家活用エリア基本・実施計画
景観誘導	歴史的風致形成建造物保存対策事業補助金の交付の要件として往時の姿の再現となるよう誘導
資金	大洲まちづくりファンド（伊予銀行・MINTO 機構）、地方創生推進交付金、社会資本整備総合交付金、地域未来投資促進法に基づく支援措置



図表 125. 大洲城下町の町並みと鳥瞰¹⁸

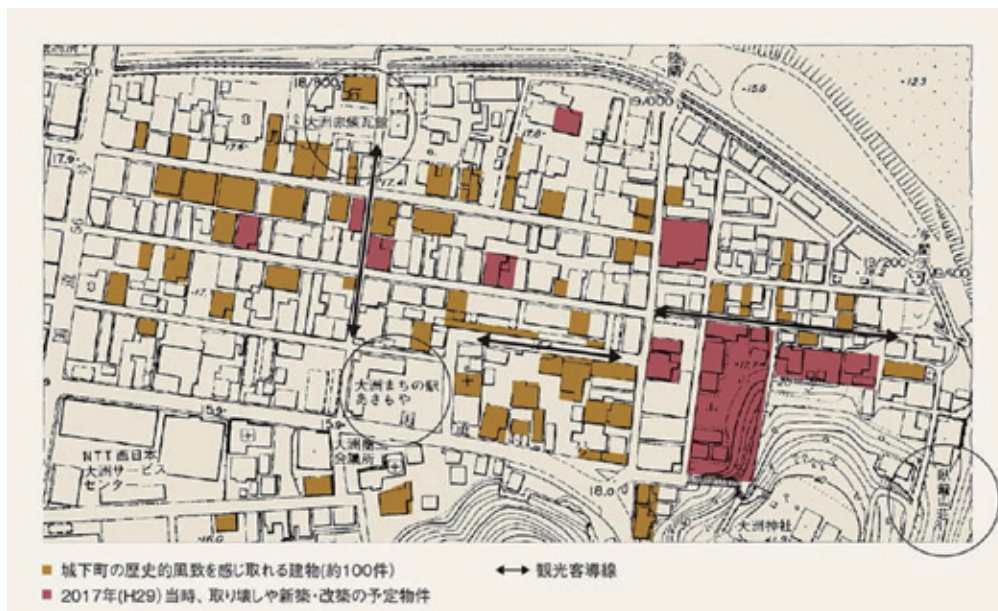


◇ 公共が主体的に企図した官民連携による効果的な空き家再生・活用スキームの実現

町並みが失われる危機感からの空き家再生・活用取組の始動

大洲城下町には、過去に重要伝統的建造物群保存地区への選定も検討していた際の悉皆調査により、100件ほどの歴史的建造物があることが把握されていました。歴史的建造物の町並みが地域資源になっていましたが、所有者の高齢化や相続といった理由から、空き家が増加していました。平成26年の空き家特別措置法制定を契機に多くの取り壊し等が進む状況がみられた一方で、平成28年以降では空き家などの活用も視野に入れた歴史的資源を活用した国の観光まちづくりタスクフォース（内閣官房）の立ち上げといった動きがありました。

そのような状況を受けて、歴史的な町並みや地域のアイデンティティが失われることを危惧した大洲市では、歴史的資源を活用した観光まちづくりの事例調査・検討や空き家の再生・活用を図るため地域住民等と連携した取組を始めました。



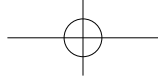
図表 126. 大洲城下町の歴史的建造物の解体等が見込まれた状況¹⁹

地域住民等を巻き込んだ空き家再生等の活動

町並みが失われる危機感から、大洲市観光まちづくり課の若手職員が発起する形で、「YATSUGI（やつぎ）」という空き家の清掃や簡単な修繕を行う活動団体が平成29年4月に結成されました（同年9月にNPO法人化）。YATSUGIでは、歴史的建造物が少しでも長持ちするように、維持管理に困っている所有者に対して、清掃や空気の入替え、障子の張替えなどすぐにできる簡単な修繕を行う手助けをしています。また、イベントでの活用を通じた情報発信や、内覧時の立ち会いなどのマッチングの支援も行い、歴史的建造物が活用されやすくなるような取組を行っています。清掃・修繕により見違えるほどきれいになった歴史的建造物を目にして、所有者もその魅力を再認識し、活用に前向きになる例もみられています。

発起した職員は、基本的にはSNSを活用することで、関心のあるクリエイティブ層や若者層の地域住民等を集めてつながりを構築し、活動を広げました。また、掃除の後には交流会を設けるなどの関心を集める工夫も行っていました。

19 一般社団法人キタ・マネジメント HP (<https://kita-m.com/sustainable/vision/>)



図表 127. 空き家の掃除・活用などに取り組む活動団体「YATSUGI」²⁰

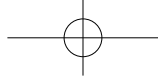
YATSUGIでの空き家の所有者との関係構築を行った後は、実際に建物を活用する「城下のMACHIBITO (しろしたのまちびと)」というイベントも開催されました。100年前の大正時代の賑わいを再現するというコンセプトで、平成29～31年に毎年一度2日間、歴史的建造物を活用した出店などが行われました。平成31年には18棟の町家が活用され、123件の出店がありました。このイベントを通して、大洲市や地域住民等が、城下町の魅力やポテンシャルを再認識することができました。



図表 128. 町家を活用した出店等を行うイベント「城下のMACHIBITO」²¹

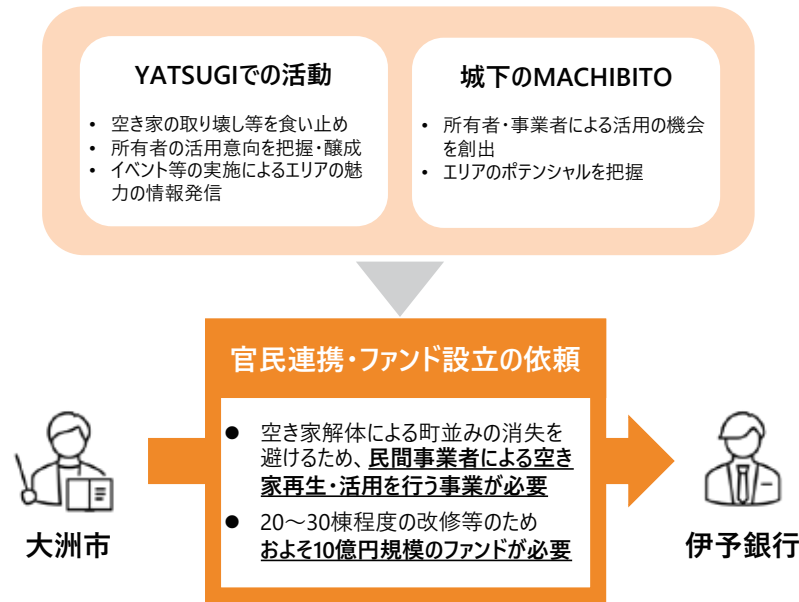
20 一般社団法人キタ・マネジメント HP (<https://kita-m.com/sustainable/vision/>)

21 大洲市提供資料



取組の全体像を共有することで始まった地域金融機関との連携

YATSUGI の活動や城下の MACHIBITO と並行して、大洲市では歴史的資源を活用した観光まちづくりの検討を行っていました。大洲市は、空き家再生・活用を進めるには自治体だけでは限界があると考え、官民連携を模索するため、初めに地域金融機関である株式会社伊予銀行に連携やファンド設立を持ちかけました。特に、ファンド設立の依頼では、ファンド規模等の全体像を具体的に示しています。平成 29 年 6 月から、大洲市と伊予銀行は、ともに空き家再生・活用のまちづくりを行うため、勉強会を立ち上げました。



図表 129. 株式会社伊予銀行への依頼の内容とその参考となった取組

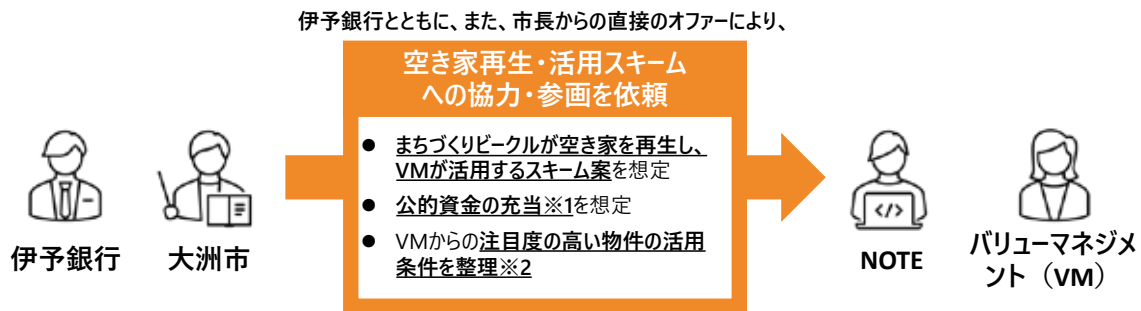
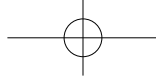
地域金融機関と伴走することで引き出した民間事業者の参画

大洲市と伊予銀行は兵庫県丹波篠山市の事例に注目し、その関係者・専門家である一般社団法人ノオトの代表理事(当時)を招き、助言を受けつつ官民連携スキームを検討しました。

その後、大洲市と伊予銀行は、歴史的建造物を宿泊施設として活用した豊富な実績をもつバリューマネジメント株式会社の存在を知り、伊予銀行が金融機関ネットワークを通じて同社にアプローチしました。また、一般社団法人ノオトとつながりのある株式会社 NOTE にも計画策定等で協力を得るためアプローチしました。

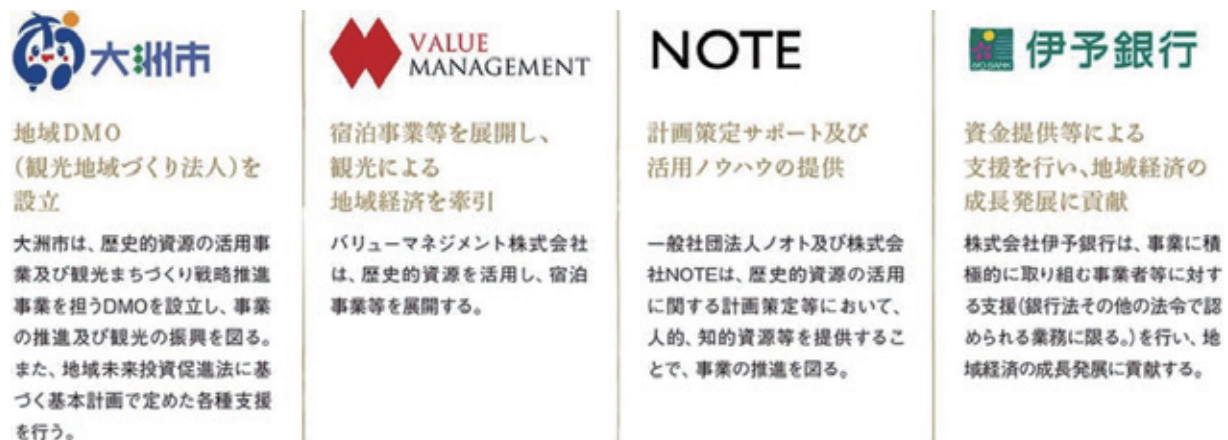
金融機関がともにアプローチしたことや、市長から直接オファーをしたことで、民間事業者としても事業化の可能性を高く感じ、参画へ前向きになったと考えられます。また、大洲市は、民間事業者が前向きに参画検討できるよう、公的資金の充当も想定した具体のスキーム案を提示しています。さらに、バリューマネジメントからの注目度の高い歴史的建造物について活用条件を整理する積極的な対応をとっています。

アプローチの結果、協力・参画が決まり、平成 30 年 4 月には連携協定を締結しました。



- ※1 公的資金として、市や国の補助金も空き家の改修等に充当できるスキーム案を市が作成。具体的には、以下の制度に当てはまるように調整し、事業費 10億円のうち 5億円が公的資金でまかなわれるスキームを検討。
- 地域未来投資促進法：基本計画（経済産業省）
 - 地域再生計画・地方創生推進交付金（内閣府）
 - 社会資本総合整備計画：社会資本整備総合交付金（国土交通省）
- ※2 VMの現地視察での反応を踏まえ、参画検討を後押しするために追加で検討。

図表 130. 官民連携スキームへの参画のオファー方法



図表 131. 連携協定の座組み ²²

効果的な空き家再生・活用スキーム

大洲市により設立された一般社団法人キタ・マネジメントは、まちづくりピークルとしての株式会社KITAを設置しています。KITAは、所有者から歴史的建造物を取得等したうえで、改修・賃貸等を行います。バリューマネジメントやその他事業者はKITAから改修後の歴史的建造物を借り受け、宿泊施設や物販店舗の運営などそれぞれの収益事業を行います。その他事業者の誘致は、KITAがコントロールしています。

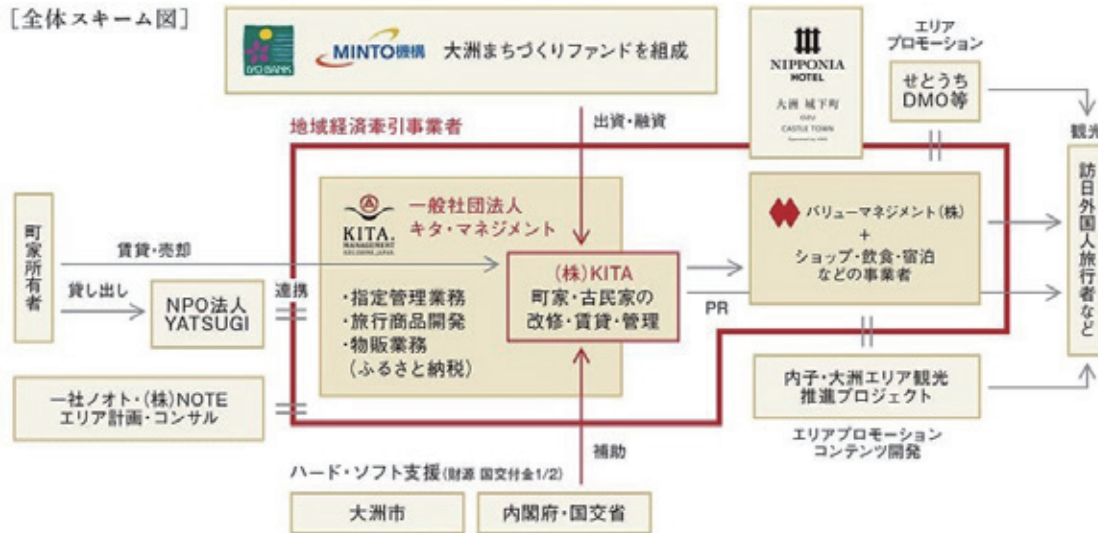
伊予銀行はMINTO機構と大洲まちづくりファンドを設立し、KITAへ出融資しています。また、市や国からも公的資金による支援がKITAに対して行われています。これらによって、歴史的建造物の改修をKITAが進めやすくなり、エリア内での再生・活用の促進につながります。

なお、キタ・マネジメントは、観光地域づくり法人(DMO)として、空き家の再生・活用に加え、観光施設の指定管理や土産物の物品販売など、幅広い業務を担っています。その一方で、KITAが歴史的建造物の改修・賃貸等に特化した事業を行うことで、出融資の対象となる事業を明確にし、ファンドから民間資金を調達しやすい体制を整えています。

22 一般社団法人キタ・マネジメント HP (<https://kita-m.com/sustainable/vision/>)

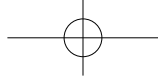
バリューマネジメントは、キタ・マネジメントや KITA と同様に地域経済牽引事業者に選定されているため、リスクを負担する分、地域未来投資促進法による各種の優遇等の措置を受けられる立場となっています。また、バリューマネジメントが建物の2階を借り、1階を別の事業者が借りてそれぞれ賃料を負担することで、事業者は1棟全体を借りる場合よりも負担が軽くなり、出店に踏み出しやすい状況が生まれています。

[全体スキーム図]



図表 132. まちづくりピークルを中心とした空き家再生・活用スキーム²³

23 大洲市「大洲市観光まちづくり町家活用エリア実施計画」(令和4年3月)、第6章



◇ 町家や地域の特性に合わせた活用等によるエリアの魅力向上

歩いて楽しめるエリア形成のための改修物件の選定

大洲市は、歩いて楽しめるエリアの形成を基本として、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ます。計画では、観光客の動線を想定しながら、町並み景観の形成の効果が高い町家の歴史的建造物を優先的に改修する物件に選定しました。観光客の動線の想定は、イベント「城下のMACHIBITO」を開催した時の様子を参考にしています。



図表 133. 計画された空き家再生・活用の展開²⁴

町家の特性に合わせた1、2階の個別活用

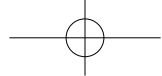
大洲城下町の歴史的建造物の多くは2階建の町家ですが、元々1階が店舗、2階が住宅という利用がされていました。そのため、1階を事業者が店舗等に利用し、2階をバリューマネジメントが宿泊客室とする形式と相性が良く、大幅な改修を行わずに済む利点があります。また、エリアとしても、宿泊や物販など多様な機能が導入されることで、観光客の回遊や滞在の促進が期待されます。



図表 134. 回遊性が生まれている様子(1階は店舗、2階が宿泊客室)²⁵

24 大洲市「大洲市観光まちづくり町家活用エリア実施計画」(令和4年3月)、第6章

25 大洲市提供資料



改修への補助による往時の姿の再現への誘導等

大洲市観光まちづくり町家活用エリア実施計画では、改修において歴史的建造物の往時の姿を再現することとしています。

それをもとに、大洲市は、KITA が歴史的建造物の改修等を行う際の補助金交付の要件として往時の姿の再現を求めています。令和 8 年現在では、歴史的風致形成建造物保存対策事業補助金で補助を行っており、設計内容を市がチェックする形で運用しています。

往時の姿の再現に関する基準では、古いものが古いまま残っている良さを大切にし、意図的に経年変化を残す方法をとることとしています。例えば、古い壁や木材を残したり、室内の照明や調度品などで壁や木材の風合いを美しく見せたりといった工夫や、はがれた壁を昔の新聞で保護した部分に透明のアクリルを貼るなどして歴史的な趣を生み出しています。

KITA の設計の自由度を下げると、歴史的建造物が十分に活用できないリスクが大きくなってしまいうため、往時の姿の再現については具体的な基準までは設けず、物件ごとの特徴に応じて柔軟に対応しています。

大洲市の「往時の姿の再現」に関する基準

(1) 主旨

往時の姿の再現とは、外観修景、内装整備ともに、「見える部分」の修理等の行為をいうものとする。また、決して「修理して新しくすること」が目的ではなく、「修理することにより、歴史的風致が感じ取れる、つまり意図的に経年変化を残すなどして、外観内装ともに歴史の風合いが感じとれる状態にすること」が目的であることに留意する。

(2) 材料

材料は、可能な限り元々の材料を使用する。交換の際には、同じものを使用することを原則とする。但し、現代において調達不可能なもの、または希少性、費用面等において調達が合理的でないものについては、代替の材料を使用するものとする。

(3) 工法

工法は、可能な限り伝統工法で行うこととするが、当時の道具（手斧、槍鉋など）の使用にまではこだわらない。

(4) 水回り

浴室や便所などの水回りについては、衛生面と耐久性において往時を再現することは合理的でないため、現代設備の導入を図るものとする。

(5) 復元

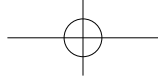
長い年月の中で、改造等を行われ、利用形態が変化しているものについては、できる限り元の状態に戻す「復元」行為を行うものとする。その際、資料等が揃わないものについては、「推定復元」を行うものとする。

(6) 耐震改修等の安全設備

耐震改修、防災設備等の安全設備の導入については、往時の姿の再現よりも優先するものとし、できる限り建物の安全性に努めるものとする。

図表 135. 「往時の姿の再現」に関する基準²⁶

26 大洲市「大洲市観光まちづくり町家活用エリア実施計画」（令和 4 年 3 月）、第 7 章



図表 136. 改修の事例²⁷

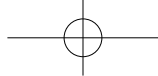
地域住民等からの理解を得るための地域への配慮

大洲市では、人口減少下において城下町の中心市街地としての衰退も課題でした。観光等による来訪者の需要を取り込みながら経済を回復していく必要があり、歴史的建造物を活用することの重要性は、従前から住民、議会、庁内である程度共有されていました。しかし、歴史的建造物を一斉に活用するという大胆な手段やまちづくりピークルという耳慣れないスキームについて、住民等から理解を得るには、時間を要するとも考えられました。

そこで、地域への配慮として、既存店舗との競合を避ける事業者選定や、宿泊料金の価格帯の調整、一棟貸しや個人旅行者へのターゲットの絞り込みによる宿泊者数の抑制など、観光の負の影響を防ぐ工夫もしています。

インバウンド観光客数は、平成 31 年に 13,733 人であったところ、令和 6 年には 45,950 人と増加しています。

27 一般社団法人キタ・マネジメント HP (<https://kita-m.com/sustainable/vision/>)



ケーススタディ④ 山口県萩市（浜崎地区）

非営利団体へのリスク分担による空き家活用の促進



ここがポイント！

- ◇ 萩市・ハギノイエがリスクを分担し活用希望者の事業採算性を上げる枠組みの整備
- ◇ 地元団体との連携や信頼獲得による、空き家・活用希望者のマッチング機会の増進

山口県萩市（浜崎地区）の概要

萩市は山口県北部、日本海に面した都市で、江戸時代は毛利氏の城下町として栄えました。

浜崎地区は萩市中心部に位置し、商家が軒を連ねる港町として発展しました。港町特有の町割りや、当時からの町家、白壁の土蔵など、歴史的建造物が数多く残されていることが特徴です。平成13年には国の重要伝統的建造物群保存地区（浜崎伝統的建造物群保存地区）に選定されています。

基礎情報

人口	萩市 約 4.0 万人（令和7年12月時点）
地域資源	伝統的建造物が立ち並ぶ町並み
チーム	一般社団法人ハギノイエを中心とした空き家活用の促進スキーム
ビジョン	萩まちじゅう博物館構想、歴史まちづくり計画（第1～2期）
資金	山口まちづくりファンド（萩山口信用金庫 MINTO 機構）、重要伝統的建造物群保存地区保存修理事業費国庫補助等



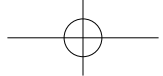
図表 137. 浜崎地区の町並みと伝統的建造物の分布²⁸

- ◇ 萩市・ハギノイエがリスクを分担し活用希望者の事業採算性を上げる枠組みの整備

浜崎地区における空き家活用の促進の背景

浜崎地区は、元々は観光目的で訪れる人は少ない地域でしたが、平成13年に国の重要伝統的建造物群保存地区に選定され、地域住民等が主体となる町並み保存のまちづくりが始まったことをきっかけ

28 写真の出典は萩市「萩写真データベース」、分布図の出典は萩市「浜崎伝建地区保存計画」



に、観光地としても注目され始めました。以降、古民家の保存修理や町並みの整備が進み、近年は県内外の事業者から古民家を活用した出店がみられるようになってきました。また、萩市では、平成15年に「萩まちじゅう博物館構想」を策定するなど、まちじゅうに広く存在する「おたから」を保存・活用し、観光客が地域を歩き回って楽しめる観光地づくりを進めていくことを企図しています。浜崎地区においても、地元団体の「浜崎しっちょる会」と連携して地域資源のマップを作成しており、今後、滞在型の観光地として成長することが期待されています。



図表 138. 浜崎地区の地域資源をまとめたマップ 29

令和5年度に、文化庁から「文化芸術団体の自律的・持続的運営促進事業」の委託を受けた一般社団法人創造遺産機構（HERITA）による伴走型支援の実証対象として、浜崎伝統的建造物群保存地区が選ばれたことで、まちづくりピークルであるハギノイエの立ち上げられました。ハギノイエは、歴史的町並みを形成している古民家空き家を取得するなどして再生し、これを使った事業を希望する事業者に貸し出し、その賃料収入で原資を回収して、次の物件に繋げることを目的としています。

萩市や地元においても、増加する空き家の再生・活用を促す仕組みが必要と考え積極的に立ち上げに取り組みました。空き家再生・活用が進むことでの町並みの保存や賑わいの創出が期待されています。

まちづくりピークルを中心とした枠組みの整備

文化庁事業の伴走型支援により、ハギノイエの枠組みづくりが行われました。ハギノイエには、地元有志によるまちづくり団体「浜崎しっちょる会」や、すでに浜崎地区で古民家レストランなどを開店させていた事業者（はぎ地域資産株式会社）、山口大学、HERITA、萩市ビジネスチャレンジサポートセンター（はぎビズ）が参画しています。地元の活性化をめざすステークホルダーの関与と大学等の専門家によるサポートを得ています。

各参画者からは理事または監事と、寄付の形で資金が集められ、ハギノイエが設立されています。

29 萩市「浜崎おたからマップ」

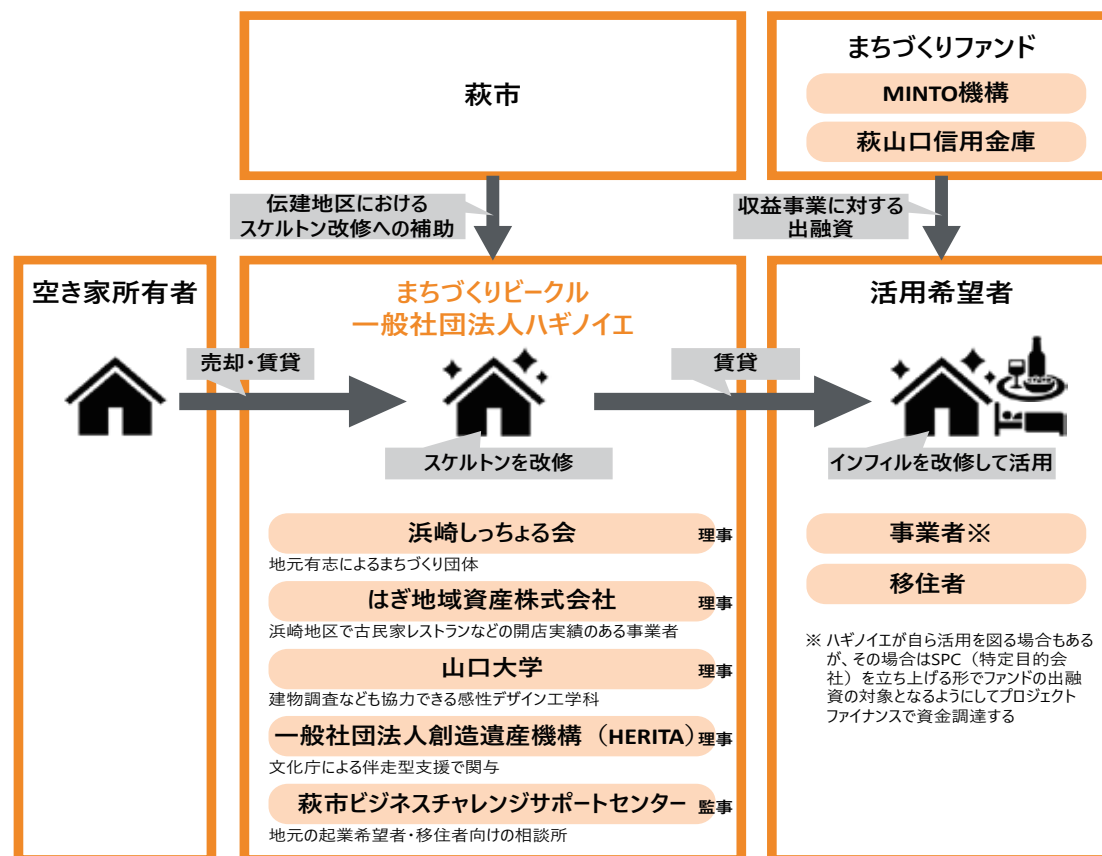
ハギノイエがリスクを分担し活用希望者が改修に踏み切りやすい仕組み

資金を投じて収益を得る事業では、需要が伸び悩む等の種々の事情から投資が回収できないリスクがつきまとい、先行投資の額が大きいほどリスクは大きいといえます。歴史的建造物は屋根及び軸部、外壁等（スケルトン）の改修の負担が大きく、比較的风险が大きいため店舗等への活用がされにくいことが一般的です。

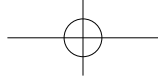
そこで、ハギノイエでは活用希望者に代わってスケルトン改修を担うことで、活用希望者がリスクの低い内装（インフィル）改修のみで活用できる仕組みを構築しました。また、活用希望者が萩山口信用金庫と MINTO 機構が設立したまちづくりファンドの出融資を受けることで資金調達もしやすくなり、インフィル改修を実施しやすい仕組みにもなっています。

ハギノイエの働きを助ける市や国の支援等

スケルトン改修を行うハギノイエは収益事業を行わないため、まちづくりファンドの融資は利用できません。しかし、重要伝統的建造物群保存地区であることから、伝統的建造物の外観やスケルトンの改修については、国と市から対象経費の8割（上限800万円）の補助金を受けることができます。公的資金によりハギノイエの負担も軽減され、スケルトン改修も実施されやすくなっています。また、重要伝統的建造物群保存地区内での改修等の現状変更に対して様々な制約がありますが、市は現状変更の許可にあたって、保存と活用が両立するように対処することでも支援しています。



図表 139. ハギノイエのスキームの全体像と改修・活用の流れ



◇ 地元団体との連携や信頼獲得による、空き家・活用希望者のマッチング機会の増進

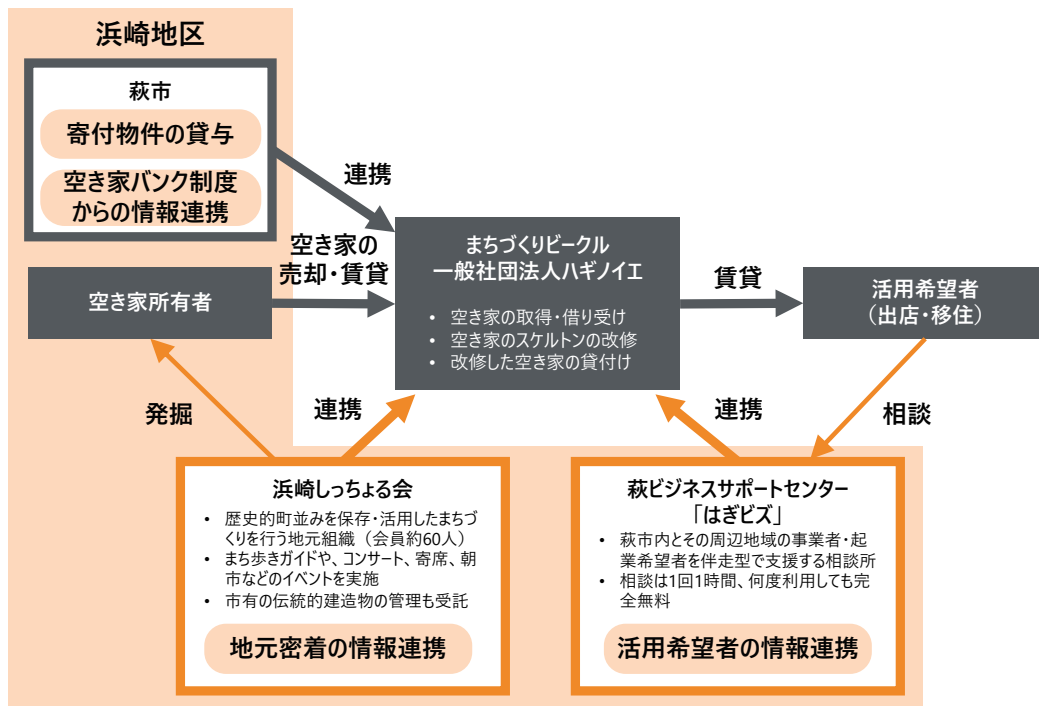
マッチングを支える空き家物件の情報源

まちづくりピークルが機能するには、まず活用可能な空き家の確保が前提となりますが、地元密着型の『浜崎しっちょる会』がまちづくり活動の中で把握した物件情報をハギノイエに共有しています。

また、萩市も空き家バンク制度（萩市移住定住情報ポータルサイト・はぎポルト）を設けており、ハギノイエへ適宜情報提供を行っています。

マッチングを支える活用希望者の情報源

ハギノイエには、地元の起業希望者や移住者向けの相談窓口である『はぎビズ』も参画しており、活用希望者の情報源としての役割も果たしています。



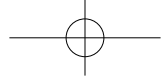
図表 140. ハギノイエの働きを支える情報等の提供体制

公的立場による空き家所有者の信頼獲得

空き家に愛着を持ち、大切に残したいと考える物件所有者の中には、営利事業者による事業内容や改修方針に不安を感じ、売却や貸付けによる活用に踏み切れない場合があります。

その点、ハギノイエは地元のまちづくり団体である「浜崎しっちょる会」などが参画する非営利団体であり、地域のまちづくりのために物件を活用するという目的を共有しているため、物件所有者から信頼を得やすい立場にあります。こうした背景から、所有者は安心して活用を託すことができます。

また、同様に信頼を得やすい市が空き家の寄付を受けるケースもあり、寄付された市有物件をハギノイエを通じて活用する流れも生まれています。



016. 地域コミュニティへの配慮に関するケーススタディ

背景・概要

観光や交流、移住により、地域に多くの人を訪れるようになると、場合によっては地域の歴史や文化慣習等への理解が浅い事業者や住民が増え、それまで大切にされてきた地域資源や地域活動等が損なわれていくことも考えられます。

住民にとって魅力的で誇りに思えるまちであり続けられるようにするために、地域で大切にしたい暮らし方をルールとして明文化したり、地域に愛着を持つ人を呼び込んだりする工夫も必要となってきます。販わい創出の取組とあわせて、地域コミュニティへの配慮を求める方法を検討することも、持続可能な販わい創出の鍵となります。

ケーススタディ

魅力的なエリアにおいて、地域コミュニティへの配慮もなされることで、販わい創出を持続可能なものとしている取組の事例を以下に紹介します。

ケーススタディ⑤ 石川県金沢市（長町地区）

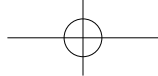
協定による地域住民にとって住みよいまちの実現

地域住民が自治体と協定を結んでルールを設けることで、武家屋敷の町並みによる観光等の販わいの中で、住みやすいまちづくりを推進した事例です。

ケーススタディ⑥ 広島県福山市（鞆地区）

地域の理解者を呼び込む仕組みづくり

空き家と地域コミュニティへの参加に前向きな移住希望者をマッチングし、伝統的な町並みと文化を守りながらコミュニティの維持を図った事例です。



ケーススタディ⑤ 石川県金沢市（長町地区） 協定による地域住民にとって住みよいまちの実現



ここがポイント！

- ◇ 業種や客引き等のルールを設けた協定で地域住民の暮らしを守る仕組みを構築

石川県金沢市（長町地区）の概要

金沢市は、加賀百万石の城下町として栄えてきた歴史と伝統が色濃く残る都市です。

長町地区は、市中心部に位置し、江戸時代に加賀藩の中・下級武士の屋敷が集まった武家屋敷町として発展しました。金沢城下町の歴史的風致の1つとして、歴史まちづくり計画の重点区域に含まれています。また、現在も土塀や石畳の小路、用水などが当時の面影が残っており、観光地にもなっています。

基礎情報

人口	金沢市 約 45.4 万人（令和7年9月時点）
地域資源	武家屋敷が立ち並ぶ町並み
チーム	長町景観地区まちづくり協議会と金沢市による協定締結
ビジョン	歴史まちづくり計画（第1～2期）
資金	金沢市景観計画、長町景観地区



図表 141. 町地区の武家屋敷群の町並み³⁰

30 金沢市提供資料

◇ 業種や客引き等のルールを設けた協定で地域住民の暮らしを守る仕組みを構築

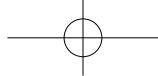
長町地区においては、「金沢市における市民参画によるまちづくりの推進に関する条例」第11条第1項に基づき、平成30年度に長町景観地区まちづくり協議会と市長とでまちづくり協定が締結されています。出店等する事業者は、条例により、本協定のルールを守る必要があります。

本協定には、宿泊用途の禁止や客引きの禁止、観光客へのマナー啓発、地域活動への積極参加などの協力を求めるルールが定められており、観光等による賑わいが生まれる中でも地域住民等の暮らしが守られる仕組みとなっています。

まちづくり計画の名称		長町景観地区まちづくり計画
まちづくり計画の対象となる区域		長町1丁目、長町2丁目、長町3丁目及び片町2丁目の各一部
まちづくり計画の対象となる区域の面積		約7.7ha
まちづくりの目標		本地区は、「長町武家屋敷群」として、旧武士系住宅、連続する土塀や長屋門、大野庄用水、庭木の雪吊りや土塀の藁掛けなど、藩政期から残る武家居住地の情緒ある風情が色濃く残っており、金沢の武家文化が凝縮されている地区である。 この歴史ある街並みを保存し、後世に継承していくとともに、快適で良好な住みよいまちづくりの推進を図ることを目標とする。
まちづくりの方針		長町景観地区として、歴史と情緒が色濃く残る地区の特性や文化的価値と、良好な居住環境が共存したまちづくりを推進する。
推進の他の住みよいまちづくり事項（一部抜粋）	土地利用等の制限	(1) 新たに土地又は建築物等を利用し、又は活用しようとする者（従前の用途を変更する場合も含む。）は、事前に協議会に連絡しなければならない。 (2) 駐車場を設置する場合は、金沢市景観計画長町景観地区景観形成基準による。
	その他	(1) 建築物を旅館業法（昭和23年法律第138号）第2条第3項（簡易宿所営業）に掲げる営業の用に供しない。ただし、良好な居住環境を損なわないと協議会が認める場合については、この限りでない。 (2) 建築物を住宅宿泊事業法（平成29年法律第65号）第2条第3項（住宅宿泊事業）に掲げる事業の用に供しない。ただし、良好な居住環境を損なわないと協議会が認める場合については、この限りでない。 (3) 物品販売店舗（日用品の販売を目的とする店舗等を除く。）では、歴史ある街並みと良好な住環境を損なわない物品を販売する。 (4) 呼び込み活動やキャッチセールスを禁止する。 (5) 観光客に対して、マナーの啓発に努める。 (6) 自動販売機を設置する場合は、街並みとの調和に配慮した落ち着いた色調とし、ゴミ箱の設置に努めるなど周辺の住環境を阻害しないように配慮する。また、新たに設置する場合は、事前に協議会に連絡しなければならない。 (7) 夜間の照明は、暖かみのある柔らかな光を基本とし、伝統的な街並みの雰囲気演出に努める。また、季節的なイルミネーション等の照明は設置しない。 (8) 空き地及び空き家等の所有者及び管理者は、管理を徹底するなど出火の防止、防犯等の地域安全及び環境保全の対策を講じなければならない。また、所有者又は管理者を変更する場合は、事前に協議会に連絡しなければならない。 (9) 地域において実施される地域活動、地区保存活動等に積極的に参加及び協力をし、良好な近隣関係の醸成に努める。 (10) 地域の防災活動に積極的に参加及び協力をする。

図表 142. 長町景観地区まちづくり協定の内容（一部抜粋）³¹

31 金沢市 HP (<https://www4.city.kanazawa.lg.jp/soshikikarasagasu/toshikeikakuka/gyomuannai/1/1/2/1/8433.html>)



ケーススタディ⑥ 広島県福山市（鞆地区） 地域の理解者を呼び込む仕組みづくり



ここがポイント！

- ◇ 祭事へ積極参加する等の地域になじむ方に物件を紹介する空き家活用マッチング

広島県福山市（鞆地区）の概要

福山市は広島県東部に位置し、瀬戸内海に面した都市です。

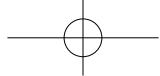
鞆地区は、福山市南部の海沿いに広がる港町で、古くから瀬戸内海の交通や物流の要所として栄えてきました。今も江戸期の港湾施設や町並みが色濃く残り、ジブリ映画「崖の上のポニョ」のまちとしても知られています。港町の暮らしの中で伝統的な祭りや町並みなどが受け継がれてきた魅力が評価され、国内では唯一、ユネスコ世界の記憶、国の重要伝統的建造物群保存地区、日本遺産の三つの認定を受けています。また、鞆地区は観光地として人気がある一方で、落ち着いた暮らしやすい環境が注目され、移住先としても関心が高まっています。鞆地区では地域住民と共に策定した鞆まちづくりビジョンに基づいて、伝統・文化を大切にしながら暮らしと観光の調和を図るまちづくりが進められています。

基礎情報

人口	福山市 約 45.2 万人（令和 7 年 12 月時点）
地域資源	伝統的建造物が立ち並ぶ町並み、港町の暮らし、伝統的な祭り
ビジョン	鞆まちづくりビジョン
資金	地元自治会の意向も踏まえた鞆まちなみ再生活用相談所



図表 143. 鞆地区の伝統的な町並みと鳥瞰³²



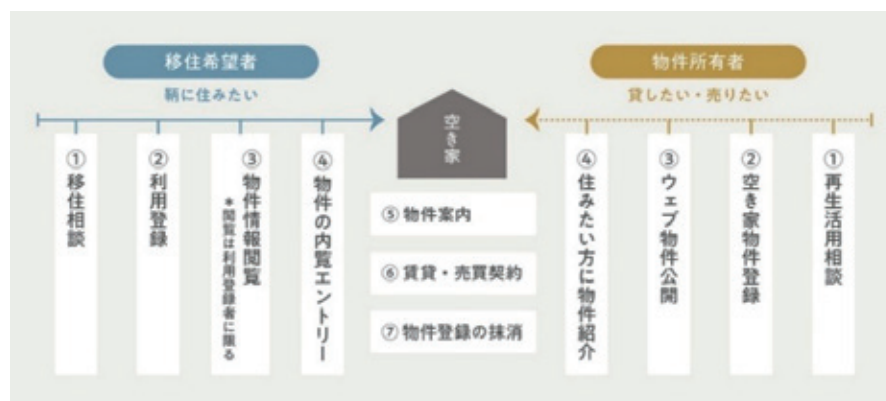
◇ 祭事へ積極参加する等の地域になじむ方に物件を紹介する空き家活用マッチング

鞆まちなみ再生活用相談所の立ち上げによる地域の活性化

鞆地区では、空き家の増加が町並みや地域の伝統・文化を守る上で課題となっていました。福山市は「鞆まちなみ再生活用相談所」を設置し、空き家の所有者からの利活用相談の受付、鞆地区へ移住を考えている利活用希望者に物件を紹介するマッチングを行っています。

空き家の再生活用の相談・調整等の業務は、民間事業者が市の委託を受けて運営しています。空き家は所有者からの相談により登録され、利活用希望者は相談所に利用登録すると空き家情報の閲覧やマッチングの支援を受けることができます。

相談所の物件は住宅利用が基本ですが、飲食・物販・宿泊など店舗併用住宅としての活用を希望する声も多く、物販付きのギャラリーやカフェを併設した活用事例もあります。



図表 144. 鞆まちなみ再生活用相談所のマッチングの流れ³³

地域の担い手を増やすための仕組み

鞆地区では、独自の文化や慣習も多く「ご近所付き合い」が大切にされています。そこで市は、マッチングの利用登録の際に「定住目的であること」、「町内会への加入」、「祭事への積極参加」といった地域住民の声を伝えるために、登録前に面談を行っています。

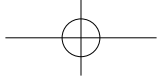
地域を知ったうえで住みたいという利活用希望者のみが相談所を利用することができ、単なる定住者の増加ではなく、地域を担っていく方の増加につながる仕組みとなっています。移住した住民からは、歴史あるお祭りや清掃活動、住民運動会、卓球大会、同好会など地域行事に参加することで、地域との輪が広がり、自然と町に溶け込むことができたといった声が挙がっています。



図表 145. 鞆地区の祭り・行事³⁴

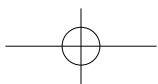
33 福山市提供資料

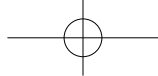
34 福山市提供資料



Chapter
6

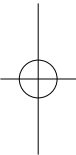
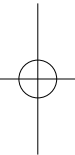
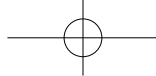
賑わい創出に向けたケーススタディ





本マニュアル作成にあたってご協力いただいた団体一覧

北海道小樽市	滋賀県彦根市
北海道北広島市	滋賀県高島市
宮城県蔵王町	京都府京都市
福島県会津若松市	大阪府守口市
福島県白河市	奈良県斑鳩町
福島県国見町	島根県松江市および八束町大根島
茨城県土浦市	岡山県岡山市
埼玉県さいたま市	岡山県津山市
千葉県浦安市	広島県尾道市
東京都板橋区	広島県福山市
東京都町田市	広島県廿日市市
神奈川県横浜市	山口県萩市
神奈川県鎌倉市	愛媛県大洲市
神奈川県開成町	福岡県柳川市
新潟県南魚沼市	福岡県八女市
富山県富山市	佐賀県基山町
石川県金沢市	長崎県長崎市
長野県飯田市	鹿児島県日置市
長野県小布施町	(一財) 民間都市開発推進機構
岐阜県飛騨市	(一社) キタ・マネジメント
岐阜県白川村	(公財) 東京都防災・建築まちづくりセンター
静岡県浜松市	NPO 法人尾道空き家再生プロジェクト
静岡県三島市	NPO 法人川越蔵の会
静岡県掛川市	萩山口信用金庫
静岡県伊豆の国市	国土技術政策総合研究所
愛知県名古屋市	もりおかワカものプロジェクト
愛知県岡崎市	福島県国見町内谷春日神社太々神楽保存会
愛知県犬山市	



書籍名： 景観・歴史まちづくりのはじめ方
～地域資源の積極活用に向けて～
発行日： 令和8年4月
発行者： 国土交通省都市局公園緑地・景観課

