

町家等再生・活用ガイドライン

第1 目的と位置付け

1. 目的

このガイドラインは、全国の多数の都市に存する町家等の伝統的構法による木造建築物（以下「町家等」という。）の再生及び活用を行うことが、良好な景観の形成等による都市再生や地域の活性化を進める上で有効であるという基本認識のもと、町家等の現状、工法等に加え、各地域の歴史、気候、風土等をも踏まえつつ、町家等の再生・活用を図っていくための具体的事項等を手順として示したものである。

2. ガイドラインの構成

町家等については、その工法や立地条件のほか、所有者等のニーズや所有形態、各地域の技能者の状況、まちづくりへの取り組みなど、その置かれた状況は、所有者や各地域等により多様である。町家等の再生・活用に当たっては、それぞれの状況を踏まえ、個々に適切な手法を検討し選択しながら進めていく必要がある。

このため、本ガイドラインは、各地域の町家等に共通する課題に対して、それを解決していくための基本的な考え方、手順等について、次の構成により示すものである。

第1では、本ガイドラインの目的及びその位置付けを示している。

第2では、町家等そのものの再生・活用を進めるため、その主体となる所有者、利用者等を対象として、町家等の再生・活用の基本的考え方、再生・活用の手順等を示している。

第3では、町家等を活かしたまちづくりを推進していくため、所有者等はもとより、地方公共団体、住民団体等を対象として、町家等を活かしたまちづくりの基本的考え方、まちづくりを進めていくための手順等を示している。

第2 町家等の再生・活用

1. 町家等の再生・活用の契機

(1) 町家等の価値の再発見

町家等の再生・活用に当たっては、所有者の意向が重要であるが、現状の町家等の老朽化や住み心地の悪さなどによりその価値が十分に認識されていない場合も多い。

このため、所有者が、自らの町家等について、軒や柱・梁、外観などの意匠、間取りなどの空間構成など町家等そのものの良さ、街並み景観を形成していく上での重要性、地域における歴史的な位置付けなどについて見直しを行い、その価値を再発見していくための取り組みを進めていくことが重要である。

(2) 町家等の再生・活用による課題への対応

町家等については、経年等に伴う傷み、不具合や、建物の老朽化による地震、火災等に対する安全性の問題、プライバシー、室内環境、バリアフリー等が確保されず住み心地が悪いなどの課題を抱えている場合が多いが、適切な改修、用途変更等により、それらの課題の多くは改善することが可能である。また、町家等の安全性の確保や住み心地の改善の検討と併せて、町家等の価値を再発見し、その再生・活用について検討することが有効である。

2. 町家等の再生・活用の進め方

(1) 所有者のニーズの明確化

町家等の再生・活用を進めていくためには、まず所有者がその町家等の再生・活用を行っていく際のニーズについて明確化・具体化することが必要である。

その具体的ニーズとして、例えば、以下のようなものが考えられ、改修の経験者や専門家などからの情報提供を受けることも有効である。

ア 快適に暮らしたい

町家等に住み続けていくため、2世帯同居など家族構成に応じた間取りとしたい。また、将来の高齢化等に備えて、段差の解消等のバリアフリー化したい。

イ 安全・安心に住みたい

安心して暮らせるよう、大規模な地震や火災などの災害に対してより安全な建物としたい。

ウ 資産として活用したい

店舗等として改修し、テナントに賃貸するなど資産運用したい。

(2) 再生・活用の条件の把握

上記のようなニーズの実現化について検討するため、以下の諸条件を把握する。

①町家等の物理的条件や改修内容

建物の実態調査により、その老朽度、過去の改修履歴、不具合の内容を把握するとともに、安全性の確保のため必要となる改修すべき内容を検討する。

さらに、建物の規模、間取り、設備等を調査し、活用したい用途への改修の可能性、改修が必要な内容を検討する。

②法的条件

活用したい用途や改修内容を勘案し、遵守すべき各種法的条件を把握する。

③経済的条件

上記の改修内容に要する項目別の概算費用について検討する。その際、町家等の再生・活用に関して利用可能な市町村等の各種支援制度についても把握する。

④賃貸市場の条件

店舗、住宅等として賃貸する場合には、その用途の市場でのニーズ、賃料等の相場など賃貸物件として成立するための条件や賃貸借契約条件を把握する。

(3) 改修方針

上記(1)のニーズ及び(2)の条件に照らして、改修方針を決定する。具体的には、物理的・経済的条件に照らして、地域の特性も勘案し、3の改修手法を参考にしつつ、改修範囲の絞り込みを行うなどニーズと条件との調整を行う。この際、建築士等の専門家や改修の経験者のアドバイスを受けることが望ましい。

なお、ニーズ及び条件に照らして改修では対応することができず、建替を行うこととするとも考えられるが、その場合においても、周囲の町家等の状況を踏まえ、街並みに調和する外観とするなどの配慮をすることが望ましい。

(4) 改修設計

改修方針に基づき、建築士等の専門家に依頼して設計を行う。その際、町

家等の良さを活かしつつ所有者等のニーズを実現するため、適切な改修手法とする必要がある。

さらに、設計に基づき工事費の積算を行うこととなるが、経済的条件により、改修方針の見直し等が必要になる場合も考えられる。

(5) 改修工事

上記を踏まえ、大工・工務店等に依頼して改修工事を行う。その際、既存の部材等の状態を把握し、再利用できるもの、取り替える必要があるものを見極める必要がある。

3. 町家等の再生・活用の改修手法

町家等の再生・活用のための改修手法については、原形を復元する、外観の主要部分のみを残すなど様々な可能性を検討し、その中から、所有者のニーズ、個々の町家等の状況等に応じて選択されることが望ましいが、その際、(1)を原則とし、(2)～(4)を参考にしつつ、適切な検討・選択が行われることが望ましい。

(1) 改修手法の原則

①町家等の良さを活かす改修

町家等がもともと持っている空間、意匠、工夫、素材等の良さを残し又は活かすような改修を行う必要がある。

②町家等の特性と活用ニーズの調整

町家等を再生し、活用し続けていくためには、活用ニーズに合わせて居住性の向上等を図る必要があるが、町家等の持つ空間特性や、町家等に施された工夫をどのように活かすかについて十分検討した上で、適切な改修手法を選択する必要がある。

③安全性の確保

町家等は、一般的に、建築基準法の制定前に建築されたものであり、また、老朽化による腐朽や蟻害などにより構造、防火等の安全性が低下していたり、木造密集市街地に立地する場合も少なくない。町家等に安心して暮らせるよう、構造安全性や火災時の耐火性能などの安全性を可能な限り向上させることが望ましい。

(2) 全体計画に関する手法

①町家等の空間特性の活用

ア 通り庭や土間の活用

通り庭や土間による動線、通風路が確保されている場合、この機能や役割を活かした改修を行うことが望ましい。例えば、通り庭や土間をそのまま玄関や台所として利用するほか、階段、収納、水回り等として利用することが考えられる。また、居室等として利用する場合、全体の配置を十分に検討するとともに、床の設置に当たっては、室内の通風のほか、床下通風のための換気口の配置、メンテナンス等に留意することが望ましい。

イ 吹き抜けの活用

通り庭や土間等に吹き抜けを設け、採光、煙出しの機能が確保されている場合、吹き抜けの中空の横架材等による意匠を活かした改修を行うことが望ましい。例えば、吹き抜けを利用した階段の設置、炊事の排気設備の設置を行うことも考えられる。

ウ 小屋裏の活用

小屋裏は天井板で覆われている場合が多いが、例えば、その中の屋根の傾斜、小屋組の構造材の意匠を活かした改修を行うことも考えられる。厨子2階で天井高が低い場合は、天井板を上げて天井高を確保し、小屋組の形状を活かすことが考えられる。

なお、小屋裏の改修に当たっては、断熱性、換気にも留意する必要がある。

エ 開放的な間取りの活用

間仕切りとしてふすまや障子等の建具が用いられている場合、可変的で開放性の高い間取りを活かした改修を行うことが考えられる。なお、プライバシーの確保が必要な場合、居室の配置を上下階に分けるなどの工夫が考えられる。

オ 庭等の活用

中庭、坪庭、奥庭や井戸などを有する場合、この採光、通風、通路、防災等の機能や空間を活かした改修を行うことが望ましい。

②周辺との調和

ア 道路空間との調和

表構えに軒下空間、可変式の床几等が設けられている場合、これらを歩行者空間と一体的に利用できる空間に改修を行うことも考えられる。

店舗等への用途に変更するなど表構えを大きく改修する場合にも、周囲の建築物との軒下空間や壁面の連続性に配慮することが望ましい。

なお、駐車場については、一般的に敷地ごとに屋外に設けることが困難であり、地区ごとに集合的に確保することが望ましいが、1階部分に設ける場合は、出入口を格子戸にするなど街並みに配慮することが望ましい。

イ 隣地への配慮

町家等は、隣地とのプライバシー、日照、通風の確保などを図るため、建築物の配置、形状、開口部の位置等について配慮されているが、これを活かした改修を行うことが望ましい。増築や間取りの変更を行う場合においても、このような点に配慮することが望ましい。

③安全性の確保

ア 防火性能の確保

建築物の用途、規模、立地する地域等に応じ、一定の防火性能を確保する必要があるが、その際、以下のような告示の基準が参考となる。

- ・大断面の製材等を用いたいわゆる「燃えしろ設計」により45分間又は1時間の防火性能を有する建築物の設計が可能(平成12年建設省告示第1358号、平成12年建設省告示第1380号等)
- ・土塗壁による20分間又は30分間の防火性能を有する外壁、垂木・野地板に防火被覆をしない30分間、45分間又は1時間の防火性能を有する軒裏などの仕様基準(平成12年建設省告示第1358号、平成12年建設省告示第1359号、平成12年建設省告示第1362号、平成12年建設省告示第1380号)

このほか、一定の性能基準に適合させることにより必要な防火性能を確保することもできることとされており、これらの活用により、町家等の外観等をなるべく損なわない方法を選択することが望ましい。(③③参照)

イ 構造安全性の確保

構造安全性を確保するため、建築物の老朽度や地盤等を十分に調査した上で、伝統的構法に留意しつつ、必要な補強方法を選択することが望ましい。その際、告示基準に位置付けられた土塗壁、面格子壁、落とし込み壁などの壁の強さについても構造安全性の評価の対象することがで

きる。(昭和56年建設省告示第1100号)

また、耐震診断や補強の方法については、「木造住宅の耐震診断と補強方法」(発行：財団法人日本建築防災協会)などが参考になる場合もある。

ウ 接道の確保等

建築物の用途、規模等に応じ、一定の接道を確保するほか、工事の内容によっては建ぺい率、斜線制限等の形態規制に適合させる必要があるが、連担建築物設計制度等の各種緩和措置(第3章3(1)③参照)を適切に活用することが望ましい。

④様々な用途としての活用

ア 住宅

住宅として活用する場合には、居住者のライフスタイルに適合するよう、町家等の良さや特性を踏まえつつ、居住者の住まい方をあらかじめ明らかにした上で改修を行う必要がある。

例えば、続き間型の可変性の高い間取りや各室の伝統的しつらえなどの原型を活かした改修のほか、リビング・ダイニングと一体化したキッチンやプライバシーを確保した個室への改修、上下階を二世帯で区分し、又は、庭等の奥に離れを設けるなどの二世帯住居とする改修など、様々なパターンの中から、居住者の住まい方に適合した方法を選択することが望ましい。

イ 併用住宅

町家等はもともと併用住宅であった場合も多く、原型の空間を活かした改修を行うことが望ましい。

例えば、店舗部分は、一般的な店舗のほか、空間の良さを活用したアトリエやSOHO等に利用することも考えられる。また、住宅と店舗等との間は、通り庭を介した用途の分離や上下階による分離の方法が考えられる。

ウ 商業施設

物販店舗、飲食店舗等の商業施設として活用するに当たっては、具体的用途や営業形態により、町家等の原型を活かした改修から内部空間の全面改修等幅広い改修内容の選択が考えられるため、町家等の良さや特性を踏まえて、その営業形態を明らかにした上で改修を行うことが望ま

しい。

例えば、通り庭や土間、座敷を店舗等の空間として活かしたり、平土間にする改修が考えられる。また、2階を店舗等として利用する場合、吹き抜けによる上下階の高さや小屋裏の高さを活かした空間づくりも考えられる。なお、2階を店舗空間とする場合は、床の安全性や階段の勾配などに留意することが望ましい。

エ 地域交流施設

地域コミュニティの拠点となる地域交流センターや観光情報センターなどとして活用することが考えられる。この場合、来訪者向けの情報スペースや集会室を設けることが考えられる。

オ 共同住宅

一定の要件を満たすものについては、共同住宅やグループホームとして活用することも考えられる。

この場合、通り庭を共用部分としたり、各戸を通り庭や中庭に面して配置することも考えられる。

(3) 外観の改修手法

町家等の外観は、壁面の仕上げ、格子、開口部等は地域や用途により特徴的なデザインとなっているとともに、街並み景観を形成していく上で重要な要素となっている場合が多い。このため、外観については町家等の良さを活かすよう、可能な限り、残せるものは残し、元に戻せるものは元に戻すことを原則とし、その上で、再生・活用のニーズに適合した配慮を行うことが望ましい。

①街並み景観に調和した外観の改修

ア 街並み景観の形成への配慮

町家等による街並み景観は、軒線や壁面の位置が揃い、屋根の高さは隣戸との雨仕舞の関係で上下しつつ連続するなどの景観を形成している場合が多く、このような街並み景観が維持・形成されるよう配慮することが重要である。

もともとの外観が残っていたりその原型が分かっている場合は、それを残したり復元することが望ましいが、そうでない場合であっても、周囲の町家等を参考としつつ街並み景観に調和した外観とすることが望ましい。また、開口部の格子を撤去する場合でも、原型の開口部等の位置、

形状、意匠を考慮して改修することが望ましい。例えば、看板などが後で設けられている場合、それを撤去して元の外観を再生することなどが考えられる。

イ 設備等の修景

新たに空調設備や雨樋、電気メーターなどを設ける場合には、外観を阻害しないよう、可能な限り外観側に設置せず、又は、露出しないよう格子等で囲んだり、街並みに調和した色彩を施すなどの配慮をすることが望ましい。

②改修用途に応じたファサードの改修

ア 住宅のファサードデザイン

プライバシーの確保と居住性の向上を勘案して外観の改修を行うことが望ましい。

1階の玄関や開口部は格子等を設けたデザインとすることが考えられる。例えば、花などによる飾りをするための窓を設けることにより、街並み景観に調和しつつプライバシーを確保することも考えられる。

2階部分は、原型の外観を残すことが望ましいが、居室を設け開口部の格子等を撤去する必要がある場合でも、原型の開口部の位置や形状を活かすことが望ましい。

イ 店舗等のファサードデザイン

営業形態を勘案した外観とすることが望ましい。

1階部分は、開放的な外観とすることが望ましいが、営業形態に応じて、格子等を設置した閉鎖的なファサードにすることも考えられる。

2階部分は、原型の外観を残すことが望ましいが、店舗からの眺めを確保するために開口部の格子等を撤去する場合でも、原型の開口部の位置や形状、意匠を活かすことが望ましい。

特に、看板等については、街並みを損なうような大きなものなどを避け、町家等自体が目印となる工夫や、伝統的な様式の看板やのれんの利用など町家等のデザインにふさわしいものとすることが望ましい。

③安全性の確保

建築物の防火性能を確保するため、仕様基準又は性能基準に適合する必要がある((2)③参照)が、特に、仕様基準の適用に当たっては、以下の事項に留意することが有効である。

ア 外壁の防火性能

以下のような、30分間の防火性能を有する例示仕様を用いる。(平成12年建設省告示第1359号)

- ・土蔵造
- ・土塗真壁造の裏返塗りをしたもので、塗厚さが40mm以上のもの
- ・土塗真壁造の裏返塗りをしないもので、塗厚さが40mm以上のものとし、かつ、柱のちり寸法を15mm以下としたもの
- ・土塗壁で塗厚さが30mm以上のものとし、かつ、厚さが12mm以上の下見板を張ったもの
- ・屋外側を裏返塗りのない土塗壁で塗厚さが20mm以上のもの(下見板を張ったものを含む)とし、かつ、屋内側に厚さ9.5mm以上のせっこうボードを張ったもの 等

イ 軒裏の防火性能

以下のような、30分間又は45分間の防火性能を有する例示仕様を用いる。(平成12年建設省告示第1358号、平成12年建設省告示第1359号)

- ・土蔵造(30分間)
- ・木ずりしっくい塗りで、塗厚さが20mm以上の防火被覆をしたもの(30分間)
- ・木毛セメント板張の上に厚さ15mm以上のしっくいを塗って防火被覆としたもの(30分間)
- ・厚さ30mm以上の野地板と垂木を木材で造り、かつ、厚さ45mm以上の面戸板を設け、取合い部分に炎を遮る措置を施したもの(45分間) 等

ウ 開口部の防火性能

開口部に設けられる格子は町家等の代表的なデザインモチーフの一つであり、「京格子」、「奈良格子」、「米屋格子」、「千本格子」等々の多様な意匠がある。それぞれの個性を活かしながら、アルミサッシだけでなく防火設備として認定をうけた木製サッシ等も活用し、一定の防火性能を備えた開口部とする。なお、隣地側の開口部については、特に延焼防止のための配慮を行うことが望ましい。

(4) 居住性向上のための改修手法

町家等の空間や構造の特性を活かしつつ居住性の向上を図るためには、そ

の改修に当たり、設計や工法に関する検討が必要となる。

①通風、温熱環境への配慮

ア 通風の確保

町家等が持つ通り庭や、開放可能な建具等による間取りなどの町家等の特長を活かし、風の通り道を確保した改修を行うことが望ましい。

イ 断熱性の向上

床板や外壁の土壁を厚くし、屋根裏や外壁に断熱材を入れ、開口部の取り替え等により断熱性を高めることが考えられるが、この場合、外観等の意匠に十分配慮することが望ましい。

②採光の確保

採光が確保できる開口部は表側、裏側、上方に限られる場合が多いことから、居室の配置について検討した上で改修を行うことが望ましい。

天窓を吹き抜けや小屋裏に設けたり、坪庭の設置により開口部を増やすことも考えられる。

③快適な水回りへの改修

ア 台所の改修

土間や吹き抜けの開放的な空間を活かしたタイル張りとし、かまどを再生するなど原型を活かした改修や、明るさに配慮した内壁面の仕上げとし、土間に床を設け、システムキッチンを設置する改修など様々な方法が考えられ、この中から住まい方に応じて選択する。

全体の配置計画の中で台所の位置を検討し、例えば、2世帯住居として活用する場合は、2階に台所を設置することも考えられる。

イ 浴室、便所の改修

浴室については、既存のものを活かした和風の浴室にしたり、ユニットバスや洗面ユニットなどへの改修が考えられ、また、便所については、既存のものを活かした便所にする、大小2つの便所を1つにするなどが考えられ、住まい方に応じて選択する。町家等の浴室や便所は中庭に面し屋外の濡れ縁から入る場合が多いため、既存の浴室や便所を活かす場合、濡れ縁を屋内化し、居室等から入り易くすることも考えられる。

④設備等の改修

給排水、電気、ガス等の設備は、コストとの関係から既存の設備を活用することが望ましいが、老朽化していたり容量不足の場合などは改修を行

う必要がある。このため、既存設備の状況を十分に把握し、活用可能なものについて検討する必要がある。

なお、設備の改修に当たっては、メンテナンスに配慮するとともに、外観を損なわないよう配慮することが望ましい。

⑤バリアフリー化

町家等の構造特性のみならず、居住者等の家族構成、身体状況やライフスタイルを十分に勘案して適切な改修内容を選択することが望ましい。

ア 床段差の解消

玄関の戸の改修、土間から座敷へのスロープや段差解消機の設置、土間部分への床の設置などの改修が考えられる。

イ 敷居等による段差の解消

板の間と敷居等との段差を解消することが望ましい。また、簡易な工法として三角形の型材で段差処理することも考えられる。

ウ 手すりの設置

階段については建築基準法において手すりの設置が義務付けられているが、玄関、水回りなどについても手すりを設置することが考えられる。この際、階段や廊下の有効な幅の確保に留意する必要がある。

エ 昇降し易い階段

既存の階段を勾配の緩やかな階段とする改修などが考えられる。この際、梁等の構造材の配置に十分に留意する必要があるが、構造材の付け替えについても併せて検討することも有効である。また、階段を新設する際は、吹き抜けの活用など全体の配置計画も併せて検討する必要がある。

第3 町家等を活かしたまちづくり

1. 町家等を活かしたまちづくりの考え方

(1) 個々の取り組みの集積からまちづくりの展開へ

個々の町家等の再生・活用は、その所有者の再生・活用ニーズを実現する中で進められるが、町家等はまちなかで集積していることが多いため、このような個々の取り組みにより、町家等の再生・活用の具体的事例に身近に接する機会が増えることなどを通じて、他でも同様の取り組みを行い易い環境ができるとともに、さらにそれらが集積することにより、良好な街並み景観の形成、まちの再生、産業の活性化などにも結びついていく可能性を有している。

(2) 町家等の特性に応じたまちづくりの可能性

まちの歴史的な成り立ちやその後の変遷等により、町家等の集積状況や残存状況は異なるが、町家等が、例えば以下のように一定の集積をしている場合は、まちづくりの可能性を有しているものと考えられる。

ア 町家等が面的・線的に集約して存する場合

町家等が面的又は線的に集約して存する場合、これを資源とした伝統的な街並み景観の保全や復元の可能性があり、例えば、歴史的な環境を活かした観光を重視したまちづくりを進めていくことが考えられる。

イ 町家等が点在する場合

単独又は数棟の町家等が点在する場合においても、例えば、町家等を核とした良好な景観の形成を行うまちづくりを進めていくことが考えられる。

(3) 多様な主体の連携

このようなまちづくりを進めるためには、個々の町家等の再生・活用の促進を図るだけでなく、街並みと調和した電線類の地中化、舗装の美装化等公共空間の改善、防災施設、駐車場等の公益施設の整備などを複合的に進めることが有効である。また、町家等以外も含めた建築物のルールづくりや、必要な情報提供、技術支援などの取り組みも有効である。

こうした取り組みは、町家等の所有者、市町村、まちづくりの専門家、事業者、NPOや地域住民など多様な主体が連携しながら進めていくことが重要である。

2. まちづくりの進め方

町家等を活かしたまちづくりを進めていくためには、地域の実態を把握し、まちの課題を明確化した上で、まちの目標像を定め、まちづくりの手法を選択していく必要がある。

その際、まちなかにおける町家等の重要性やまちづくりの必要性を関係者が共有していくことが重要であり、町家等の所有者の意欲がまちづくりの気運と一体的に醸成されるよう、町家等の所有者や地域住民などの積極的な参加を促していくことが望ましい。

(1) まちの実態把握

地域の成り立ち、町家等が建設された歴史的背景や過程をはじめとする地域の特性、町家等及びその時代の工作物等の残存状況などを把握する。残存状況は、街並み踏査、町家等の悉皆調査、市街地の歴史的・文化的調査などにより把握することが望ましい。こうした実態把握は専門家や教育委員会などと協力して行うことも有効である。

この際、併せて、町家等の所有者や地域住民のまちづくりに対する意向を把握することも考えられるが、アンケート調査やヒアリング調査のほか、地域住民の参加するワークショップなどを実施し、まちづくりに対する機運の醸成と併せて行うことも効果的である。

(2) まちの課題及び目標像の明確化

まちの実態把握を踏まえ、まちづくりを進めていく上で解決すべき課題及びまちづくりの目標像を明確化し、町家等の所有者や地域住民が共有する必要がある。例えば、次のようなものが考えられる。

ア 居住の再生

住みよい町家等の再生や町家等を活用した新たな商業施設等の導入により、高齢者だけでなく幅広い世代が住めるまちにする。

イ 産業の再生

町家等を活用した魅力的な店舗の集積により、まちのにぎわいの復活と商業の活性化を行う。

ウ コミュニティの再生

町家等の再生に対する取り組みをきっかけに、コミュニティの再生を図る。

エ 景観の再生

町家等の再生・活用及びそれを核とした街並みに調和した建築物の誘導及び公共施設の改善により、伝統的な景観を再生・保存する。

オ 文化の再生

町家等を活かしたまちづくりにより、歴史に育まれた都市文化を再生する。

(3) まちづくりの手法の選択

まちの目標像を実現するためのまちづくりの手法を検討する。まちづくりの手法には、規制・誘導制度、事業制度などがあり、これらの手法を、まちの目標像等に応じて適切に選択し、複合的に活用することが望ましい。

ア 規制・誘導制度の活用

町家等を核とした街並みを再生するため、建築物の意匠や用途に関するルールづくり、それを実現するための建築規制・誘導制度、伝統的建造物群保存地区などの街並み保全制度などを活用する。

イ 事業制度の活用

町家等や周辺建築物の修景、道路の舗装の改善、駐車場の整備等の市街地環境整備や中心市街地活性化に係る各種事業制度を活用する。

3. 町家等を活かしたまちづくりの手法

(1) 規制・誘導制度

①住民の自主的なルールづくり

地域において、町家等を活かしたまちづくりへの気運が醸成しつつある地域では、地域の特性を活かした住民による自主的なまちづくりのルールを定めることが考えられる。

例えば、町家等を核とした街並みを再生するため、町家等を含めた通り沿いの建築物の高さ、街並みにふさわしい外壁の色彩、開口部の意匠、軒の高さ、建築物の用途などを定めることが考えられる。

このようなルールは、建築協定や景観協定により地域の合意として明文化することも考えられる。

②条例等によるルールの担保

さらに、景観法による景観計画を策定することにより、これに基づく規制、保全等を行うことが可能となるとともに、景観地区、地区計画等の都

市計画・建築規制の制度を活用することにより具体的な規制として担保することが可能となる。また、文化財的価値を有する場合等現状変更の規制を伴う保存措置が求められる場合は、景観計画区域内で良好な景観の形成に重要な建造物を指定しその保全を行う景観重要建造物制度や、文化財保護法により文化財として指定し地区全体の保存を図る伝統的建造物群保存地区制度の活用も考えられる。

③町家等を含む市街地特性に応じた建築規制の緩和

市街地の特性に応じ、建築規制の特例措置が設けられており、これらの活用により、地域の特性に応じた建築物の誘導を行うことができる。

ア 街並みに調和した建築形態規制の緩和

町家等が立地する市街地は道路が狭隘であることが多いが、そのような場合に、

- ・ 接道義務の緩和(建築基準法第43条第1項ただし書き)
- ・ 道路幅員制限の緩和(同法第42条第3項、第43条の2)
- ・ 私道の構造基準の緩和(同法施行令第144条の4第2項)
- ・ 前面道路幅員による容積率制限の緩和(同法第52条第2項(区域等の指定))
- ・ 建ぺい率制限の緩和(同法第53条第1項、第4項)
- ・ 斜線制限の緩和(同法第56条第1項第二号(区域の指定)、別表第3備考三(区域の指定))

を活用することが考えられる。

このほか、

- ・ 地区計画等で建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限等を定め、前面道路幅員による容積率制限や斜線制限を適用除外とすることができる街並み誘導型地区計画(同法第68条の5の4)
- ・ 景観地区内での斜線制限の緩和(同法第68条第5項)
- ・ 既存建築物と設計調整して建築される建築物について、それらを同一敷地内にあるものとみなして接道や建ぺい率制限等の規制を適用することができる連担建築物設計制度(同法第86条第2項)

の活用も考えられる。

また、景観重要建造物や伝統的建造物群保存地区内の建築物については、その保存等のために必要な場合には、斜線制限等外観に係る建築規

制の適用除外等を行うことができる(同法第85条の2、第85条の3)。

イ 単体規定に係る性能規定の活用等

建築基準の性能規定化に伴い、防火性能等については、高度な検証方法で検証した構造方法等については、法第68条の26の規定に基づき、国土交通大臣が認定を行うことになっている。この国土交通大臣の認定は、指定性能評価機関が行う性能評価に基づき行われる。

この性能規定化を活用することにより、防火性能を確保しつつ、木造のたたずまいを維持できる仕様を用いる道が開かれている。

④町家等や街並みの保存

町家等そのものの保全及び町家等による伝統的な街並み景観の保全を図るためには、町家等の現状変更の規制や、これと併せて修復の支援等の制度を活用することが有効である。

伝統的建造物群保存地区や景観重要建造物による建築物の現状変更に関する規制のほか、条例等によるきめ細かな規制・誘導や改修等の支援を図ることも有効である。

(2) 事業制度

町家等の集まる通り沿いの建築物の整備と、舗装の改善などの道路景観整備やストリートファニチャーの設置、電線類の地中化、駐車場の整備などを併せて行うことで、より積極的に魅力的な街並みの創出を図ることが可能である。

例えば、住宅の修景整備と街づくりを併せて行う代表的な事業制度として街なみ環境整備事業があり、多くの公共団体において取り組みが行われているところである。

街なみ環境整備事業は地方公共団体の条例、まちづくり要綱や建築協定、都市計画等により景観形成を図るべきこととされている区域等において実施することとされており、町家等を活用して魅力的な街並み景観を形成しようとする場合には効果的な事業手法である。なお、具体的には以下のような事業が補助の対象となっている。

①地区内の土地所有者等で構成される協議会組織による良好な街並み形成のための活動

②街並み環境整備方針などの計画策定

③電線類の地中化など生活道路や小公園、集会所、案内板などの地区施設の

整備

- ④地区住民の行う門、塀等の移設や個人住宅を含めた住宅等の修景（住宅等の新築、増改築、修繕のうち、外観に係る工事）

さらに、まちづくりに必要な各種市町村事業をパッケージで一括助成するまちづくり交付金制度や、歩行者専用道の体系的整備、歴史的道すじの再整備、電線類の地中化、交通広場の整備を行うことができる身近なまちづくり支援街路事業、その他中心市街地の活性化に係る各種事業制度の活用も考えられる。

(3) まちづくりの取り組み体制の整備

地域住民による町家等を活かしたまちづくりを展開していくためには、まちづくりをアピールするイベントや地域住民によるまちの点検などの取り組みを通じてまちの課題や将来像を共有し、まちのルールづくりなどの具体的取り組みに結びつけていくことが有効である。

このような多岐にわたる取り組みにあたっては、町家等の所有者のみならず、市町村、建築・まちづくりの専門家、事業者、景観法に基づいて指定された景観整備機構等のNPOや団体、地域住民などの各主体が、それぞれの立場や専門性を活かしながら縦横に連携し、協力して進めていくことが重要であり、景観法に基づく景観協議会の場の活用も考えられる。

また、町家等の改修を技術的な面から担う地域の大工等の職人を養成し、技術の継承を図ることも有効である。

さらに、建築や不動産流通の専門家などによる、町家等の改修支援、町家等の所有者とそれを活用する者をつなぐ不動産情報の提供、古材や建具等の流通支援などを行う組織の育成なども有効である。