

『地域の歴史・文化や景観・環境等の 地域固有の魅力に根ざすまちづくりの推進』の方向性

令和7年11月
国土交通省都市局

前回までに委員会で頂いたご意見と今後の方向性(案)

既存ストックのリノベーションに関するご意見

- ✓ 新しいものを建てるばかりでなく、都市再生の文脈で既存ストックの活用を取り上げている点は意義深い。特に重要文化財に限らず、地域の誇りとして大切にされてきた地域資源の保全・活用は重要。
- ✓ 中小規模のオフィスが混在した雑多なまちはイノベーションが生まれやすいとも言われている。雑多なまちも尊重しながら、中小ビルのリノベーションや既存ストックについて支援を進めていくことも重要。
- ✓ 地方の中核都市を中心に古い中小ビルが陳腐化してしまい、動かない状況となっているため、それら既存ストックのリノベーション等を支援しながら、アフォーダブルなオフィスや場づくりをどう支援できるのかが課題であろう。
- ✓ 行政は大規模な予算措置ができず、更新の手間に比して利益が少ないために事業者が参入しづらく、リノベーションに取り組むプレイヤーがいるエリアも限定的な状況がある。
- ✓ 古民家等をリノベーションしてまちの個性を生み出すべきではないか。

歴まち計画の裾野拡大に関するご意見

※歴まち計画:「地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律」に基づく「歴史的風致維持向上計画」

- ✓ 地域が大事にしたい文化財として、数の多い自治体の指定・選定する文化財や建造物も対象に加える可能性は検討すべき。
- ✓ 文化財の利活用に向けては、財団のような支援組織の設立及び運営が有効ではないか。

広域的な景観保全に関するご意見

- ✓ 外国人を含む観光客の視線を景観形成に取り入れることが考えられる一方、オーバーツーリズム等の弊害も生じている。これらに留意しつつ、「近景」(街角の風景や建物単位のまちづくり)や「遠景」(山並みや眺望など広域的な視点)の両側面から景観形成を捉え直していくべきではないか。

今後の方向性 (案)

地域住民等の誇り・愛着の醸成による域内への磁力や、域外から稼ぐ力の強化を通じて、都市の魅力を高める観点から、歴史・文化等の地域資源を活かす以下の取組を進めることで、地域固有の魅力を高めるまちづくりの推進を図ることとしてはどうか。

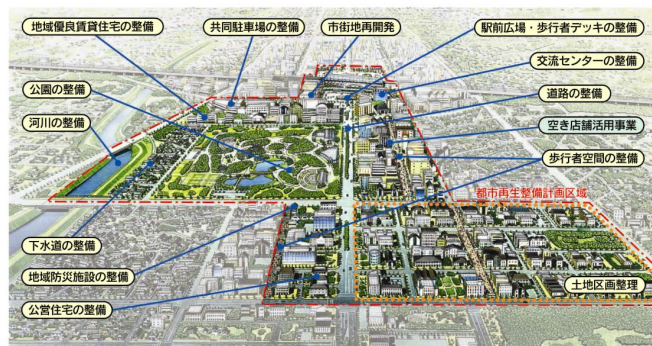
- 地域の大切な資源のリノベーションや活用等の促進
- 既存建造物群の連鎖的再生による良好な景観創出の促進
- 歴まち計画作成の裾野拡大による、歴史まちづくりの推進
- 都道府県の役割や制度のあり方の見直しによる広域的な景観保全の促進

地域固有の魅力の活用に関する全体の問題意識

- 人口減少や若者の地方離れといった都市の活力の低下が懸念される社会においても、都市としての持続可能性を高めていくためには、業務機能等の集積により生活利便性や生産性等の向上を図るのみならず、歴史・文化や景観・環境、自然等の地域固有の地域資源に根差したエリア価値の向上により、地域そのものの魅力を高め、住民のシビックプライドの醸成や域外からの稼ぐ力の向上を図ることが重要。
- 本委員会においても、都市の魅力を向上させる地域資源について、その保全・活用の重要性や、裾野拡大の可能性を示唆いただいたところ。
- これまでの都市政策においては、都市再生特別措置法での交付金等と連携した「都市再生整備計画」制度の活用や、景観法や歴史まちづくり法により都市の魅力の維持・向上を図ってきている。

都市再生特別措置法(平成16年改正)

- ・個性あふれるまちづくりを実施し、全国の都市の再生を効率的に推進することにより、地域住民の生活の質の向上と地域経済・社会の活性化を図ることを目的に、交付金制度と連携した「都市再生整備計画」制度を創設



※平成17年改正では、都市再生整備計画のエリアを対象とした民間都市再生整備事業計画の認定による金融支援を創設

景観法(平成16年)

- ・都市、農山漁村等における良好な景観の形成を促進するための景観計画の策定や、その他の施策を総合的に講じることにより、美しい国土形成や豊かな生活環境の創造を目指す法律として制定



歴史まちづくり法(平成20年)

- ・歴史的な建造物が急速に減少するなか、失われつつある「歴史的風致」を後世に継承するため、文化財行政とまちづくり行政が連携し、「歴史的風致」を後世に継承するまちづくりを進めるため制定



埋もれている地域固有の魅力を丁寧に引き出し、これに根差したまちづくりを更に進めるため、3つの観点で都市政策を再考すべきではないか。

- (1) 地域の大変な資源のリノベーションや活用等の促進
- (2) 既存建造物群の連鎖的再生による良好な景観創出の促進
- (3) 歴まち計画作成の裾野拡大による歴史まちづくりの推進

(1) 地域の大切な資源のリノベーションや活用等の促進

地域の大変な資源のリノベーションや活用等の促進

- 交付金等と連携した「都市再生整備計画」制度においては、これまでも、市町村が主体となって、地域の歴史・文化・自然環境等の特性を活かした個性あふれるまちづくりを実施し、全国の都市の再生を効率的に推進されてきたが、人口流出、地域経済の縮小等に直面する地方都市等では、地域資源をより一層まちづくりに活用し、住民のシビックプライドの醸成、域外から稼ぐ力の強化を図ることが求められている。
- 近年、地域住民や観光客の活動や滞在の質を向上するため、官民連携により魅力的な既存建造物等の地域資源を保全・活用することで、そのまちでしか感じられない雰囲気や情緒をエリアで一体的に向上させる動きが生まれてきており、その一層の促進が必要である。

地域資源の活用によるエリア価値の向上のイメージ



改修前
①旧徳永家住宅
(現況)



活用イメージ

エリアへの波及イメージ(実証実験の様子)



①旧徳永家住宅の
駐車場・ガレージ活用



②豊秀松月線沿道活用



③駅前活用



④桜町団地と守口135号線活用

今後の方向性

<大阪府守口市駅北側エリアリノベーション戦略・将来イメージ>

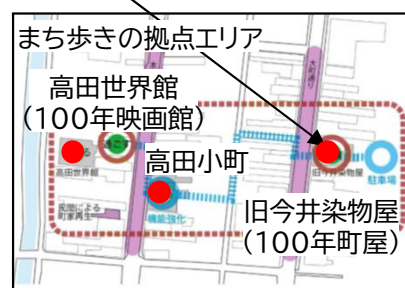
- 地方都市等においては、地域資源の活用を通じたエリアの価値やその固有の魅力の向上を促進すべきではないか。特に、地域のシンボルであって、エリアの起爆剤となる既存建造物について、民間のノウハウを活用した改修・運営を図るとともに、隣接する土地にもこうした取組を波及させることで、エリア全体に対する民間投資を呼び込むべきではないか。
- そのために、市町村が、まちなかや旧市街地等で、地域固有の魅力を高めるまちづくりを進めるエリアを都市再生整備計画に位置付け、地域資源のリノベーション・活用を官民連携で推進するために必要な支援措置を講じることとしてはどうか。併せて、核となる地域資源の保全や、既存建築物・隣接する土地の一体的な管理のための措置を講じつつ、将来的な景観計画・歴史まちづくり計画の策定や変更を促し、連携させるべきではないか。

(参考)都市再生整備計画による地域資源の活用の例

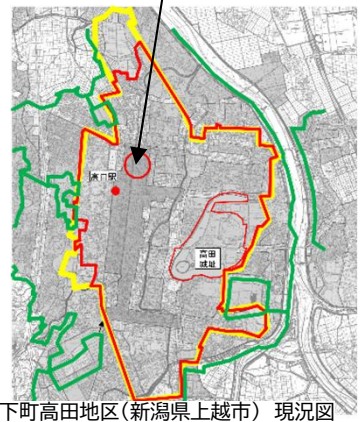
- 新潟県上越市の城下町高田地区では、江戸時代からの城下町としての街並みを残しており、町屋等の歴史的建造物が多数立地。
- 旧今井染物屋は、江戸時代末期に建てられた市内最大級の町屋(令和元年に上越市指定文化財に指定)。国の予算支援を活用した改修により、伝統産業を体験できる観光交流センターとして整備。



■基幹事業(既存建造物活用事業(高次都市施設))
旧今井染物屋体験・交流拠点整備



・高田地区の風土産業「バテンレース」を体験できる常設工房を設置したほか、染物・制作体験や物品販売のために利用できるスペースを整備。



— : 都市再生整備計画の区域
— : 都市機能誘導区域
— : 居住機能誘導区域

<都市構造再編集集中支援事業(城下町高田地区・新潟県上越市) 概要>

- ◆事業概要: 100年建築(100年映画館、100年町家)などの既存ストックをいかしつつ、官民・政策間の連携により、市民に愛される交流拠点等の整備によるまちなか居住を推進するとともに、回遊観光サインの導入等により交流人口の増加を目指す。
- ◆事業主体: 上越市
- ◆計画期間: 平成30年度～令和2年度
- ◆交付対象事業費: 457.9百万円(国費: 216.8百万円)
- ◆国費率: 1/2(立地適正化計画関連)

出典: 上越市公表資料等より国土交通省都市局作成

(参考)民間都市開発推進機構の金融支援による地域資源の活用の例

(文化財の活用)

■旧奈良監獄(奈良県奈良市)

※重要文化財

歴史的・学術的価値が高い建築物である「旧奈良監獄」の保存・維持管理を行いながら、上質な宿泊施設や地産地消レストランやイベント広場として活用。

出典:民都機構HP



(まち再生出資事業)

■恋しき(広島県府中市)

※登録有形文化財

明治5年創業の料亭旅館をリニューアルした観光・商業複合施設として活用。



(まち再生出資事業)

■京都四條南座(京都府京都市)

※登録有形文化財及び京都市の歴史的意匠建造物

歌舞伎発祥の地で400年にわたって地域のシンボリックな役割を果たし、景観形成に寄与してきた劇場を、耐震性の向上、設備更新を行い再生。

出典:民都機構HP



(共同型都市再構築事業)

■百足屋(埼玉県川越市)

※川越市指定有形文化財

明治期に建てられた住宅及び内蔵をリノベーションして、日本の伝統文化の体験教室、カフェ、お茶や折り紙等の販売、貸しスペースとして活用。

出典:民都機構HP



(まちづくりファンド支援事業)

(文化財以外の歴史的建築物等の活用)

■地域に存在する古民家の活用

瀬戸・ものづくりと暮らしのミュージアム(瀬戸民藝館)(愛知県瀬戸市)

瀬戸のやきもの文化の保存・伝承・活用・発信・体験を目的とする複合施設に再生。

地域の歴史と文化を発信し、地域の魅力向上につながるよう活用。



(まちづくりファンド支援事業)

■閉校した小学校の活用

太久保分校スタートアップミュージアム
つくりえ-TSUCULIE-(栃木県足利市)

戦前に建てられ、平成16年に閉校した小学校を、美術館としてリノベーション。地域の学校や教育機関とも連携し、絵画教室の開催や課外活動受け入れ等の活動を実施。



(まちづくりファンド支援事業)

(参考)ニューヨーク・タイムズ紙「行くべき52カ所」

- ニューヨーク・タイムズ紙の「行くべき52カ所」において、日本からは、2023年にはイギリスの首都ロンドンに続いて2番目に盛岡市が、2024年にはフランスの首都パリに続いて3番目に山口市が選出された。

2023年

盛岡市

1. ロンドン(イギリス)
2. 盛岡市(日本)
3. モニュメント・バレー(アメリカ)

●評価されたポイント

中心市街地に**歴史的な建物**と川や公園などの**自然**があり、まちを歩いて楽しめることや、**文化が根付くまち**であるところ

●評価された地域資源



岩手銀行(旧盛岡銀行)旧本店本館



盛岡城跡公園(岩手公園)



中津川

出典:盛岡市HP

2024年

山口市

1. 北米の皆既日食(メキシコ、アメリカ、カナダ)
2. パリ(フランス)
3. 山口市(日本)

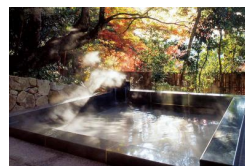
●評価されたポイント

「**西の京**」としての歴史・文化があり、観光公害に悩まされることが少ないことや、**コンパクトな都市**であるところ

●評価された地域資源



瑠璃光寺五重塔(香山公園)



湯田温泉

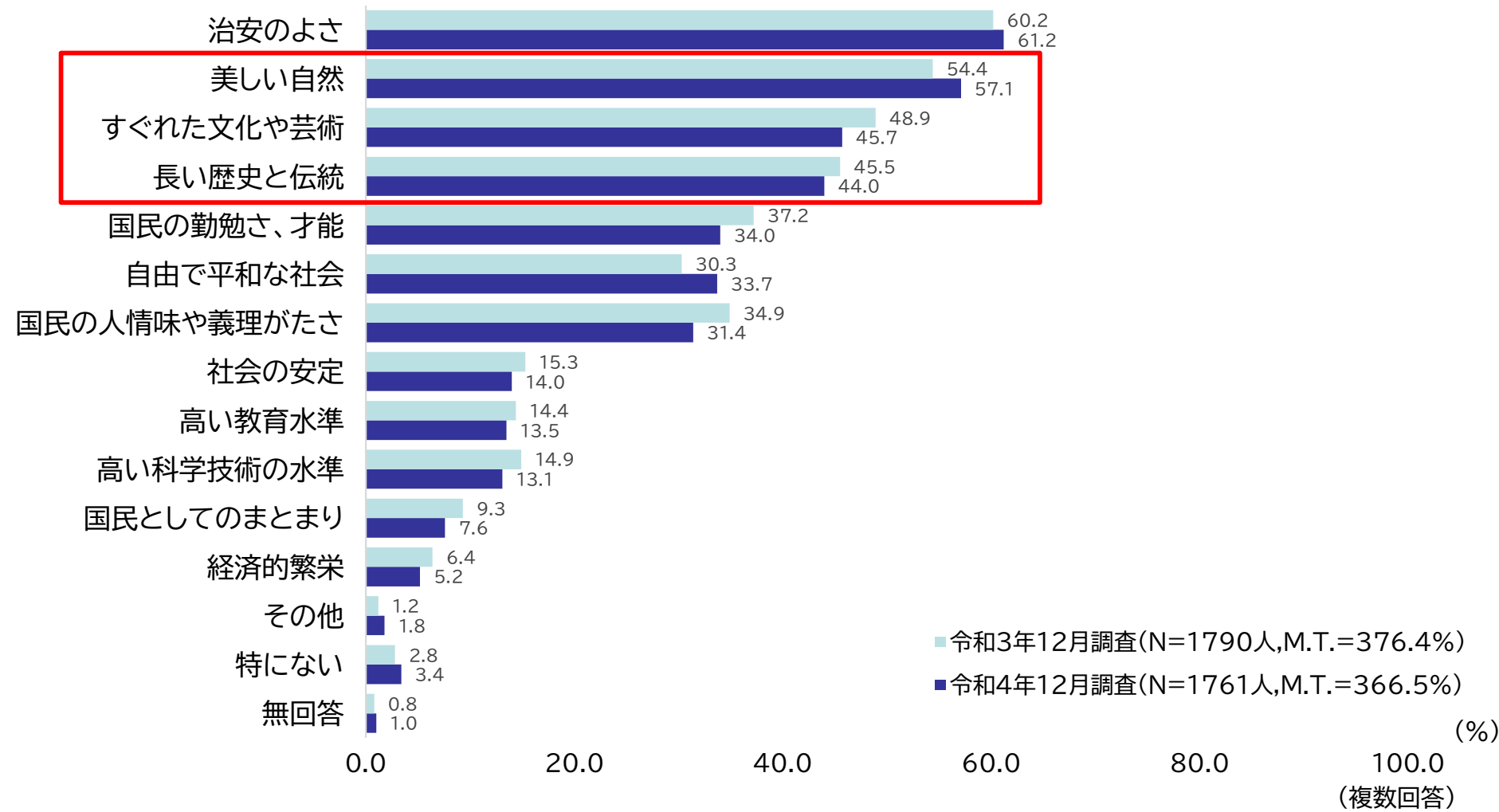


山口祇園祭

出典:山口市HP

○ 内閣府「社会意識に関する世論調査(令和4年12月実施)」では、日本の国や国民について、誇りに思うのはどんなことかという質問に対して、「治安の良さ」に次いで、「美しい自然」(57.1%)「すぐれた文化や芸術」(45.7%)、「長い歴史と伝統」(44.0%)が多く選ばれた。

Q.日本の国や国民について、誇りに思うのはどんなことか



出典:内閣府「社会意識に関する世論調査」より国土交通省都市局作成

(2) 既存建造物群の連鎖的再生による良好な景観創出の促進

既存建造物群の連鎖的再生による良好な景観創出の促進

- 地方都市などの人口や来訪者の減少している地域においては、建物所有者の高齢化も要因となって、物件の活用意欲が低下し、老朽化によって、良好な景観が損なわれている状況である(シャッター商店街、老朽化した温泉街等)。
- このような低未利用となっている地域では、景観法に基づく規制誘導を中心とした施策で良好な景観を創出することは難しい。
- 他方、近年、民間のまちづくり会社等が、所有者から物件を借り受け、リノベーションをエリア一帯で取り組む成功事例が生まれてきているが、その多くが、再生実績が少ない初期の段階では、所有者からの信用を得て物件を確保するのに苦労しているのが現状である。

地域が抱える課題

低未利用となった商店街(山梨県)



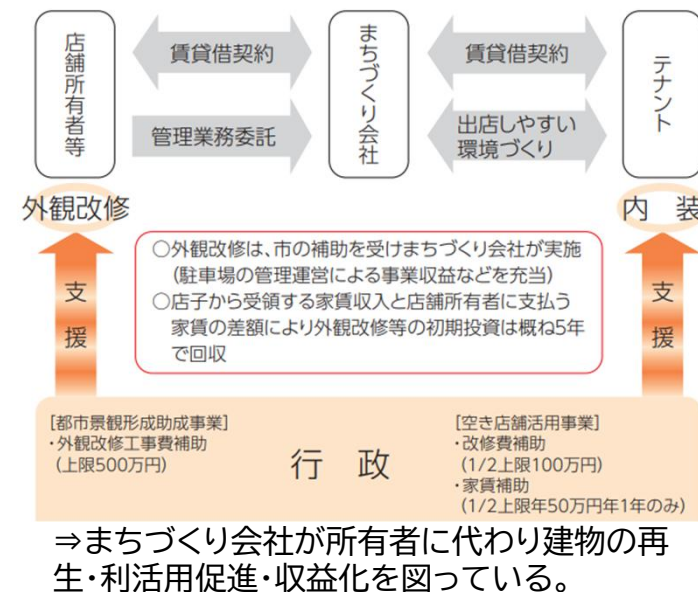
⇒低未利用地においては、**規制誘導型の施策で良好な景観を創出することは困難**

まちづくり会社のコメント

- “ 低未利用になった家屋の再生事業は、オーナーとの調整、デザイン、設計、資金、運営者探しなど多岐にわたるサポートが必要である。 ”
- “ 遊休不動産のオーナーは、「面倒くさいから」「安い家賃なら貸したくない」「汚くてボロくて恥ずかしいから」など、様々な理由で事業者が使いたいといっても貸していただけないことが多い。 ”

エリアの再生に取り組む事例

犬山市のサブリースによる城下町再生の収益構造



出典：犬山まちづくり株式会社HP

今後の方向性

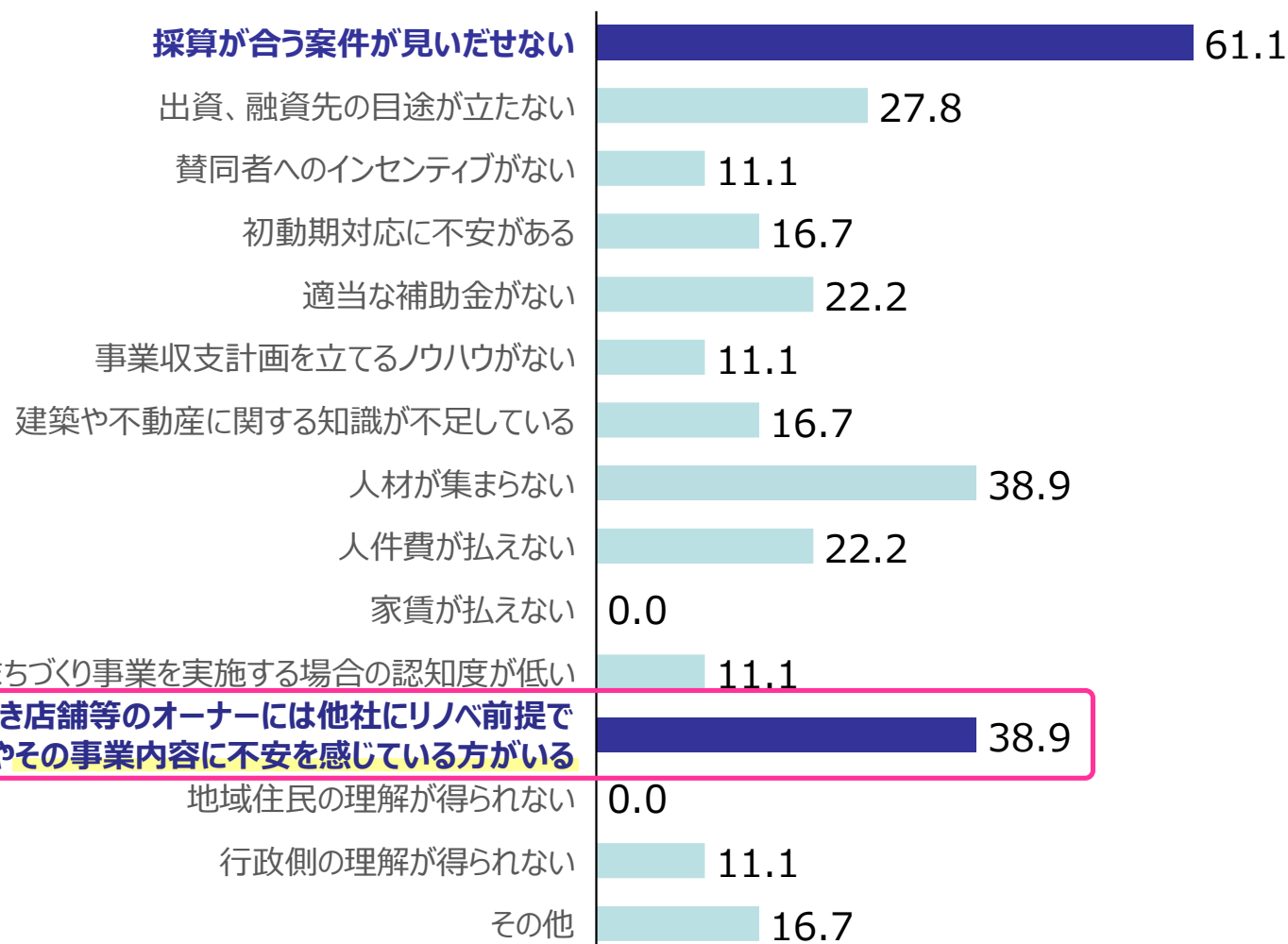
- 地域固有の魅力となるまちの景観を確保していくため、現行の景観法による規制誘導的手法による景観の保全のみならず、施設の改修・利活用等によるエリア一体のリノベーションを通じた景観の再生についても取り組んでいくべきではないか。
- その際には、第三者(例えば、市町村等による景観行政を補完・支援する法人として指定される景観整備機構)が所有者に代わり、期間を区切って建造物の改修・利活用促進等に取り組むことができる制度を創設し、市町村が定める景観計画と調和しながら、景観の再生を進めていくスキームが必要ではないか(具体的なスキーム案は12頁参照)。

(参考)リノベーションを行う上での課題

- 所有者との事業実施者間のコーディネーションは、事業実施前で重要だが、そもそも「採算が合う案件が見いだせない」ことに加え、「空き店舗等のオーナーには、他社にリノベーション前提で貸し出すことやその事業内容に不安を感じる」といった、信用確保にかかる課題も大きい。

事前調整段階の課題（所有者と事業実施者間のコーディネーションの課題）

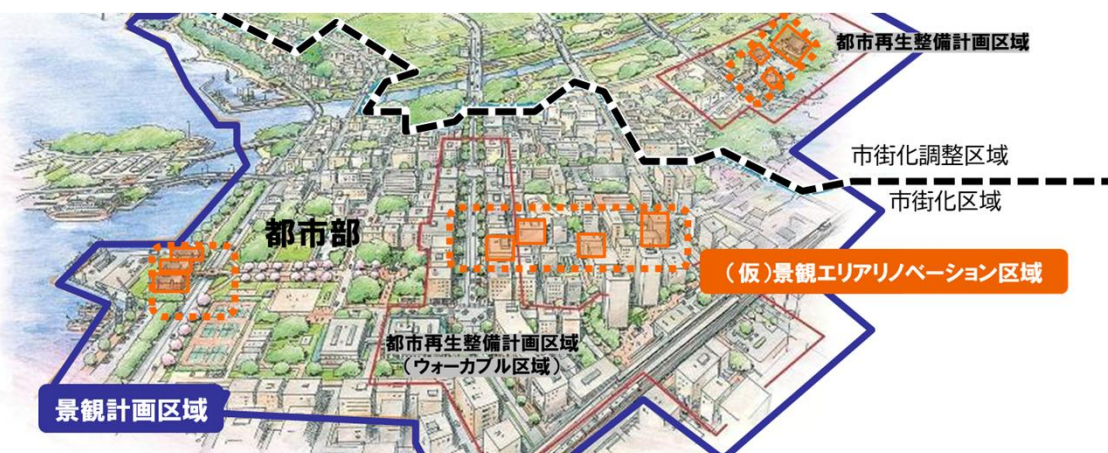
まちづくり会社向けのリノベーションまちづくりに関わるアンケート調査の結果（N=18社）



(参考)景観エリアリノベーションのイメージ

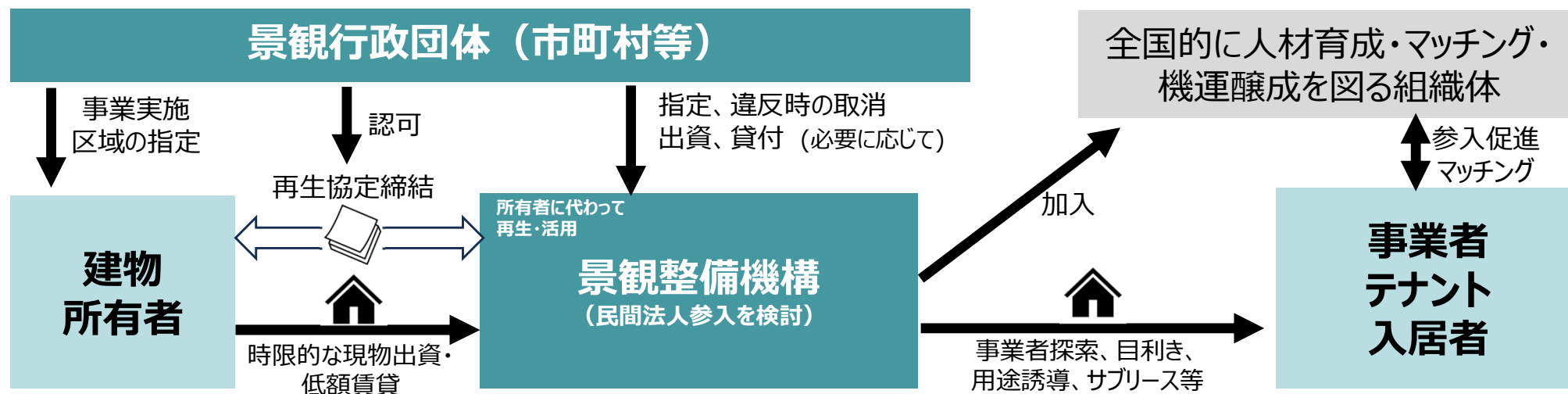
- 景観計画において、景観エリアリノベーション(所有者に代わり、期間を区切って建造物の改修・利活用促進等)に取組み、既存建物群の連鎖的再生を通じて、面的に良好な景観を創出し、賑わいにつなげる仕組み)を行う区域や、将来の景観像、事業実施方針等を規定することを想定。
- 民間活力を最大限活用するため、景観整備機構の指定対象に景観エリアリノベーションを行う民間法人を追加することを検討。
- 景観整備機構は建物所有者と、契約内容や建物の利用に関する事項を規定する再生協定を締結し、景観行政団体の認可を受けることで、所有者からの信用を得られやすくする。

景観計画に定める区域のイメージ



エリアリノベーションにより景観が再生された事例
(名古屋市西区那古野)

主体間の関係に関するイメージ



(3) 歴まち計画作成の裾野拡大による歴史まちづくりの推進

歴まち計画作成の裾野拡大による、歴史まちづくりの推進

- 歴まち法に基づき市町村が作成する歴まち計画は全国で100都市が国の認定を受け、各都市において計画に基づくハード・ソフトの取組が進められ、地域の活性化、交流人口の増加、観光振興等につながってきている。
- 一方で、重点区域に重要文化財等を含むことが計画作成の要件となっており、歴史的な建造物や人々の活動、維持向上したい市街地環境があっても当該制度を活用できない場合が存在していることは、地域資源を活用したまちづくりを推進するうえで課題となっている。

※歴まち計画：「地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律」に基づく「歴史的風致維持向上計画」

■歴まち計画と計画の核となる文化財の関係

	国		都道府県・市区町村	
	指定・選定	登録	指定・決定・選定	登録
有形の文化財	重要文化財、国宝	登録有形文化財	有形文化財	有形文化財
	重要有形民俗文化財	登録有形民俗文化財	有形の民俗文化財	有形の民俗文化財
記念物	史跡、特別史跡	登録記念物	遺跡	遺跡
	名勝、特別名勝		名勝地	名勝地
	天然記念物、特別天然記念物		動物・植物・地質鉱物	動物・植物・地質鉱物
伝統的建造物群	重要伝統的建造物群保存地区	—	伝統的建造物群保存地区	—
文化的景観	重要文化的景観	—	文化的景観	—
無形の文化財	重要無形文化財	登録無形文化財	無形文化財	無形文化財
	重要無形民俗文化財	登録無形民俗文化財	無形の民俗文化財	無形の民俗文化財

■ 現在、歴まち計画の作成に必須となっている文化財（重点区域の設定に必須）

■ 国の価値づけがある文化財や、地域において規制措置が講じられている文化財（無形のものを除く）

■歴まち計画に基づく取組のイメージ



歴史的建造物の修復



通りの修景（美装化・無電柱化等）



伝統産業の保存・育成



祭礼の継承

今後の方向性

- 歴まち計画の裾野を広げ、全国で歴史まちづくりを推進していくため、**歴まち計画の重点区域に含まれることが要件となっている文化財の範囲を拡大するべき**ではないか。範囲拡大の対象については、例えば、重要文化的景観、国登録文化財、自治体指定文化財等の、国の価値づけがあるものや地域において規制措置が講じられているものとしてはどうか。
- この点、新たに拡大した文化財を核とした計画の認定を行う場合には、当該文化財により形成されている歴史的風致の内容や建造物が容易に滅失しないこと等の確認を十分に行うべきではないか。

(参考)歴史まちづくり法の概要

「地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律」(H20.5.23全会一致で成立、同年11.4施行)

【法の目的】

歴史的風致の維持・向上を図るためのまちづくりを推進する地域の取組を国が積極的に支援することにより、個性豊かな地域社会の実現を図り、都市の健全な発展・文化の向上に寄与

【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

基本方針(国が作成)

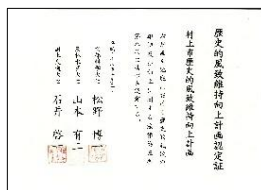
歴史的風致維持向上計画 (市町村が作成)

【重点区域】

核となる文化財(重要文化財、重要伝統的建造物群保存地区等)と、一体となって歴史的風致を形成する周辺市街地により設定

国による認定

(文部科学大臣、
農林水産大臣、
国土交通大臣)



認定歴史的風致維持向上計画

歴史的風致形成建造物(第12条～第21条)

法律上の特例措置(第11条、第22条～第30条)

各事業による重点的な支援

○補助対象拡大・国費率嵩上げ



(例)歴史的建造物の修理・買取



(例)都市公園内の城跡の復原

(参考)「歴史的風致」とは

○法律における定義（歴史まちづくり法第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」

歴史的風致

1. 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」
＝人々の営み



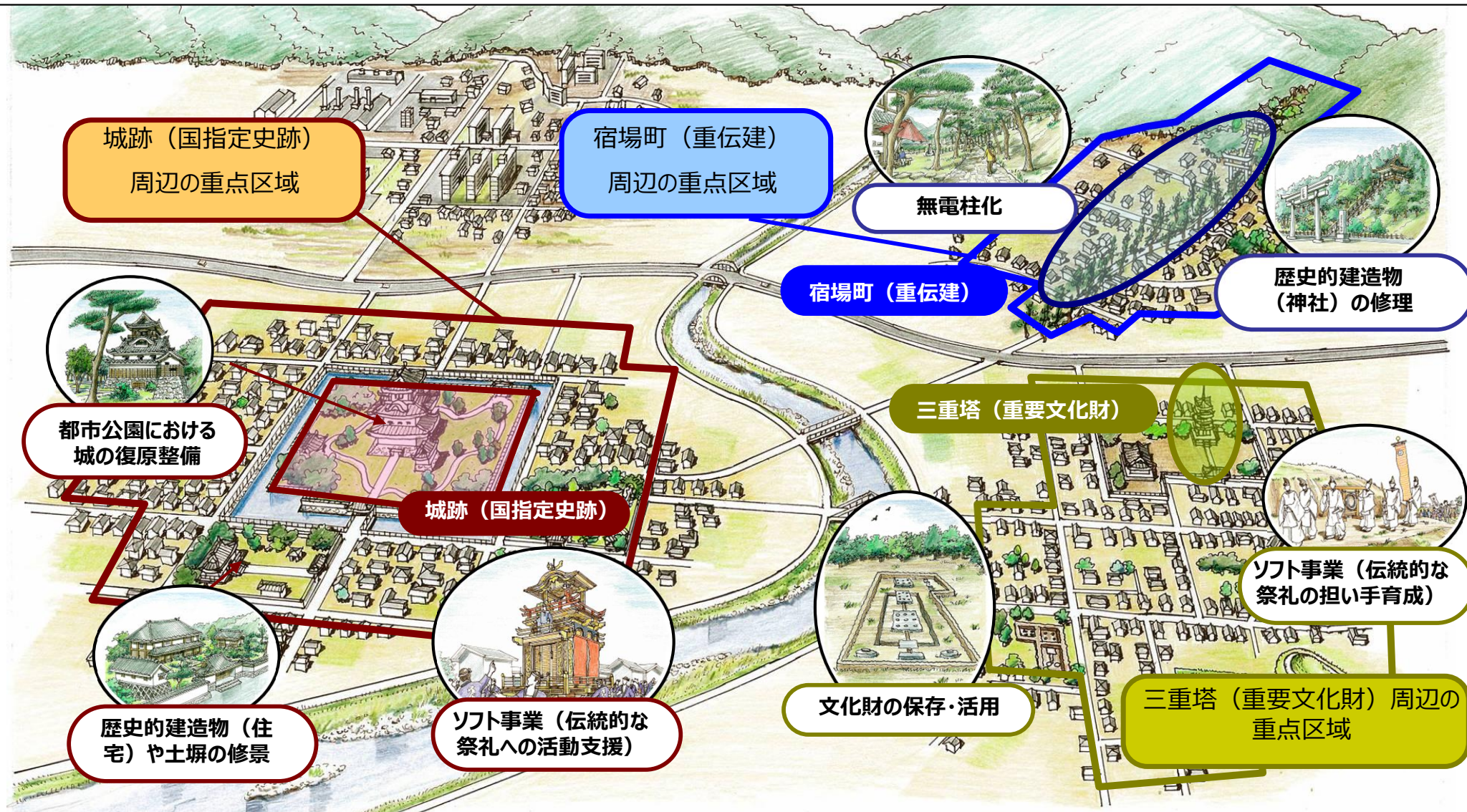
2. その活動が行われる「歴史上価値の高い建造物及びその周辺の市街地」



一体となって形成された良好な市街地の環境

(参考)歴史的風致維持向上計画のイメージ

- 歴史・文化を活かしたまちづくりを進めるため、核となる国指定文化財とそれと一体となって歴史的風致を形成する周辺市街地を重点区域に設定。
- 景観施策とも連携しながら、計画期間（概ね5～10年）中のハード・ソフト両面の取組を位置付け。



(参考) 歴まち計画作成の裾野拡大により対象となり得る文化財の例

地域資源の保全と活用に向けた歴史まちづくりや
景観行政に関するワーキンググループ
第1回資料を基に作成

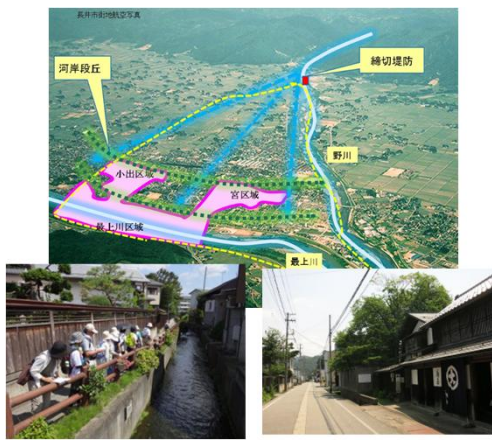
白石の城下町と武家屋敷
(宮城県・白石市)



柴又帝釈天及び周辺の町並み
(東京都・葛飾区)



最上川上流の水の町場景観
(山形県・長井市)



上下地区白壁の町並み
(広島県・府中市)



指定 状況	県指定・市指定有形文化財 (白石城跡、片倉家中武家屋敷・ 小関家、等)	重要文化的景観 (帝釈天題経寺等を含む、 葛飾柴又の文化的景観)	重要文化的景観 (最上川上流域における 長井の町場景観)	国登録有形文化財 (翁座、旧上下警察署庁舎)
建造 年代	1600年代～	1620年代～	1690年代～	江戸時代～
特徴	- 白石市の礎となる城下の町並みは、戦国時代から伊達氏の家臣・片倉氏により築き上げられてきた。 - まちなかには、1602年に片倉氏が居城とした白石城跡(市指定文化財・木造で復元)を中心に、周辺には片倉家の家臣小関の屋敷(県指定文化財)、片倉家御廟所(市指定史跡)などがあり、かつての白石の城下町を構成した文化財が分布する。	- 帝釈天題経寺を中心とし、周囲の低地を開発しながら、一つの領域として発展。その都市構造と、生業を基盤とした独特の情緒ある景観が継承され、2017年に都内初の国の重要文化的景観に指定。 - 周辺の柴又八幡神社では毎年大正以前より続く伝統行事である「柴又の三匹獅子舞」が行われる。本行事は葛飾区指定無形民俗文化財に指定。	- 長井の町場は、朝日連峰を水源とする置賜野川の豊富な水量がもたらした治水と利水の歴史が扇状地の散居集落を形づくり、流れ下って宮・小出の町場を巡る河川・水路や敷地内水路により、町場の生業を発展。 - 元禄7年(1694)に最上川舟運が開かれ、舟運による流通・往来は、町の都市基盤、産業基盤を形づくる。 - その「水のつながり」による景観が評価され、重要文化的景観に選定。	- かつて江戸幕府の天領であった上下は、代官所(陣屋)が置かれ、地域の政治的な中心地であった。 - さらに陰陽交通の要衝に位置し、中国各地を結ぶ街道の中枢拠点として、商業・金融でも栄えた。 - 江戸時代の町家(旧田辺邸)と、明治時代の建物で、翁座や旧上下警察署庁舎の国登録有形文化財等が一体となり、調和した白壁の町並みを形成。

出所：各種公開情報より作成

(参考) 歴まち計画作成の裾野拡大により対象となり得る文化財の例

地域資源の保全と活用に向けた歴史まちづくりや
景観行政に関するワーキンググループ
第1回資料を基に作成

湯河原町の温泉街 (神奈川県・湯河原町)



秩父の大正レトロの街並み (埼玉県・秩父市)



昭和レトロのまち (大分県・豊後高田市)



蔵の町並み (青森県・平川市)



指定状況	国登録有形文化財 (伊藤屋旅館、藤田屋旅館本館、富士屋旅館旧三号館等)	国登録有形文化財 (旧秩父銘仙出張所、旧大月旅館別館、小池煙草店、バリー食堂等)	国登録有形文化財 (旧高田農業倉庫、旧共同野村銀行社屋等)	国登録有形文化財 (農家所有の39棟の農家蔵群)
建造年代	1910年代～	1920年代～	1930年代～	1950年代～
特徴	- 湯河原温泉は、万葉集にも詠まれた古い歴史を持つ温泉地であり、時代を超えて湯治場として利用されてきた。 - 温泉街には、近代以降に建てられた伊藤屋(1912)や藤田屋(1923)、富士屋旅館の国登録有形文化財等、数多くの旅館が立地している。	- 大正時代から昭和時代初期にかけて、秩父銘仙の取引で賑わった当時のレトロな建物が数多く立ち並ぶ街並みがある。 - 国登録有形文化財としては、旧秩父銘仙出張所や旧大月旅館別館、小池煙草店、バリー食堂等があり、現在でも利活用され続けている建造物も多い。	- 米蔵であった旧高田農業倉庫(国登録有形文化財)は、現在「昭和ロマン蔵」でまちづくりに活用。 - 周辺商店街の建物(旧共同野村銀行社屋等)の多くも昭和30年代以前のもので、まち全体で当時の面影を残す。 - まちなかの各店舗では、懐かしい道具の展示や昭和らしい商品の販売が行われ、「昭和の町祭り」等まちの雰囲気を活かしたイベントを開催。	- 平川市の尾上地域には334棟の蔵があり、うち94%が農家所有。さらに、尾上金屋地区には、国の登録有形文化財の土蔵が39棟ある。 - これらの土蔵は、戦後農地改革により小作農が「自作農」できるようになり、昭和25年から38年代にかけて、蔵の建造を目標に先を争って建て始めたブームの名残。現在「尾上町蔵保存利活用促進会」が文化遺産に位置付けて活動中である。

出所：各種公開情報より作成

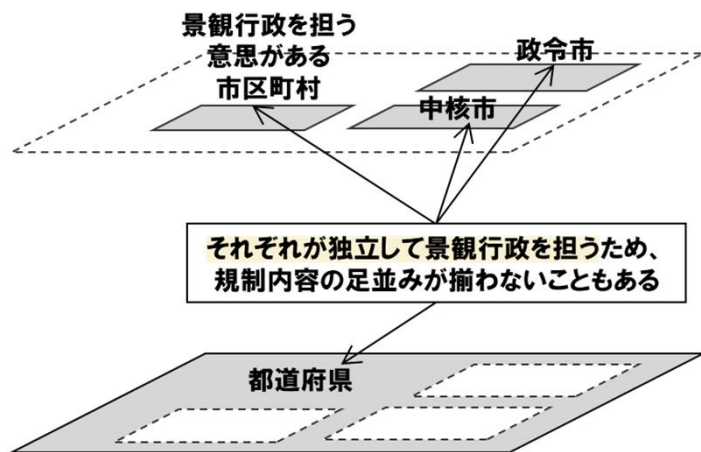
(4) 都道府県の役割や制度のあり方の見直しによる広域的な景観保全の促進

都道府県の役割や制度のあり方の見直しによる広域的な景観保全の促進

- 本小委員会では、地域の歴史・文化や景観・環境等の地域固有の魅力に根ざすまちづくりに関して、地域魅力の裾野の拡大に加え、広域的な景観保全の重要性についてもご意見をいただいていたところ。
- 景観法では市町村がそれぞれ独立して景観行政を担うため、山並みや湾岸など複数の市町村域にまたがる自然景観等では、景観形成基準等の足並みが揃わず、広域的な景観の保全が困難となっている事例が散見される。
- 広域的な景観を保全するため、都道府県が景観行政団体である市町村間の景観行政を調整することが望ましいが、現行法では、都道府県による調整・支援に関する制度的な事務権限が無いため、実効性は限定的である。

地域が抱える課題

景観行政団体の考え方



<景観行政団体数>

全体816団体

・都道府県：39団体

(8県は全ての市町村が景観行政団体に移行済)

・市区町村：777団体

・現行制度においても、都道府県は、その区域において景観行政の施策を策定・実施する責務を有するものの、景観行政団体である市町村に対して調整・支援を行う制度的な事務の位置づけが無い。

広域景観保全に取り組む事例

大分県広域景観保全・形成指針(任意計画)の取組

タイプA 景観の一体的な保全・形成を図るエリア



⇒任意の取組として、関係する市町村間の調整を図ることは可能であるが、法的根拠がないため実効性に課題

今後の方向性

- 広域的見地に立って景観保全を進めていくため、関係市町村間での連携強化や全体最適に向けた都道府県による調整の促進に要する措置を講ずるべきではないか。具体的には、広域景観保全に関する基本的な方針の策定の促進、都道府県と関係する市町村で構成される調整会議の活用、都道府県による市町村間の調整機能の明確化等の措置が考えられるのではないかな。
- また、近年の小規模市町村を取り巻く社会情勢等を鑑みると、単独の市町村では景観行政団体としての職務を全うすることが実効的なスキームではない場合も見られるため、景観行政団体としての一部もしくは全ての事務を都道府県に返還することも選択肢として、個別の地域事情に応じて柔軟に都道府県・市町村間の役割分担の見直しを図ることができる環境を構築すべきではないかな。

(参考)大分県広域景観保全・形成指針について

●広域景観エリアの設定

【広域景観エリアの考え方】

「地形・地質」「歴史・文化」「生活・生業」等の地域固有の景観特性に基づき、12の広域景観エリアの設定

さらに、12の広域景観エリアを基本的な特性の違いに基づき2つのタイプに分類

タイプA 景観の一体的な保全・形成を図るエリア



空間的に一体的もしくは連続的な広域景観であり、その一体性や連続性を確保する必要があるエリア

周防灘エリア、六郷満山エリア、筑後川水系エリア、別府湾エリア、やまなみハイウェイエリア、日豊海岸エリア、祖母・傾自然公園エリア



別府湾エリアなど、別府湾を囲み「見る」「見られる」の関係性にあり、空間的な一体性のある広域景観

タイプB 点在する景観の価値の共有を図るエリア



点在しているが、文化的・歴史的背景を共有するなど、イメージとして一体的な広域景観の保全・形成を図るエリア

耶馬溪エリア、北部石橋文化エリア、おおいた温泉地エリア、臼杵藩文化圏エリア、南部石橋文化エリア、



臼杵藩文化圏エリアなど、共通の特性を持った拠点が点在し、イメージとして一つのエリアを形成している広域景観

●例)別府湾エリアの特徴等

【景観特性】

本エリアは、別府湾を囲む市街地と別府湾を取り囲む山々の稜線までの区域であり、別府湾を囲む自然と人の営みが形作る「空間的な一体性を持つ広域景観」が形成されている。



【広域景観エリアの考え方】

空間的な一体性を意識し、陸地側の主な視点場からの山々の稜線と市街地に囲まれる別府湾への眺望を保全する。

海側から陸地を見たときの、後背する山々の稜線に調和する市街地景観の形成に努める。

【特徴的な景観】

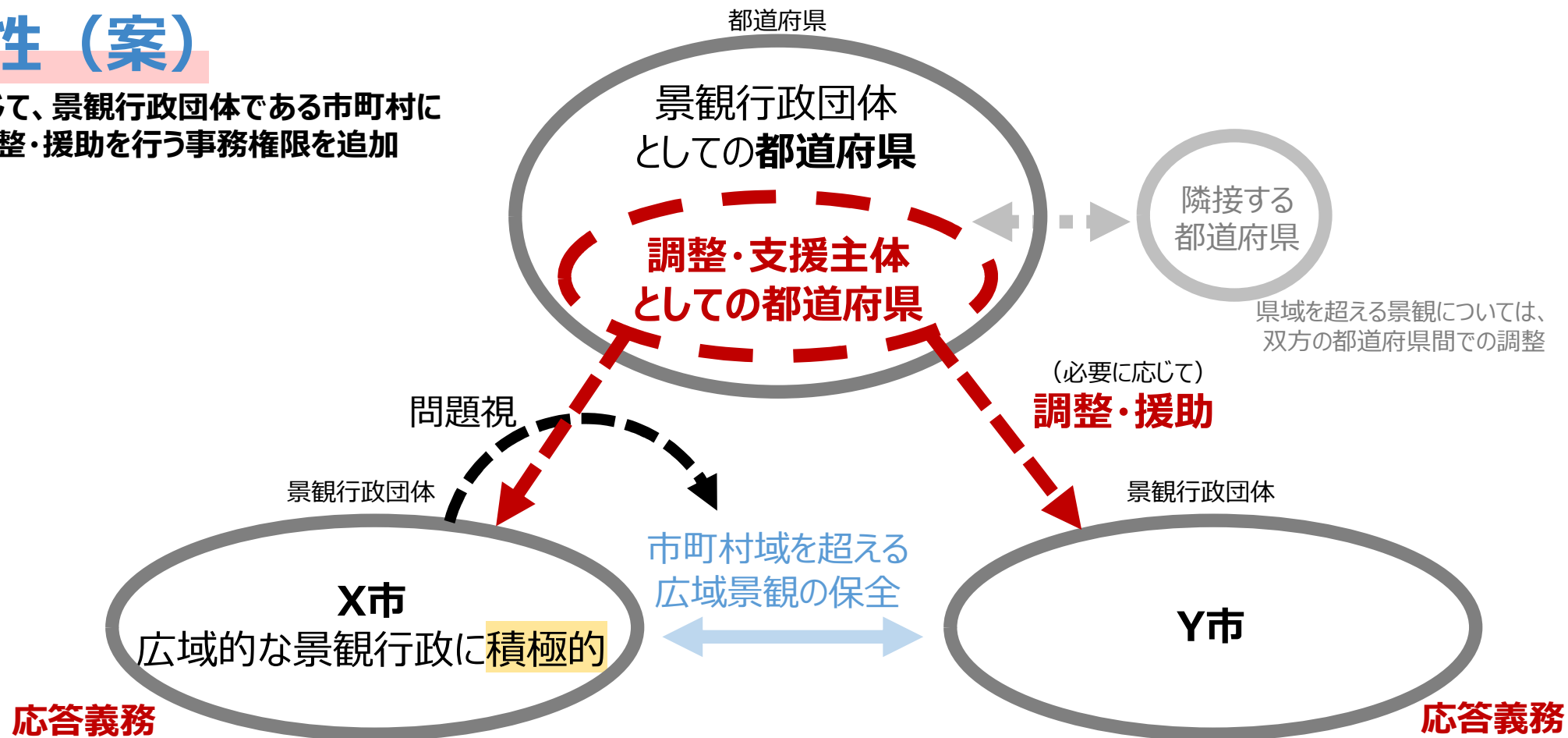


日出町城山から見た別府湾

(参考)都道府県の事務権限追加のイメージ

方向性 (案)

必要に応じて、景観行政団体である市町村に対して、調整・援助を行う事務権限を追加



調整・援助の施策として想定されること

- ・都道府県が主体となり**関係する市町村で構成される会議（広域調整会議）**を開催し、景観計画等について調整を行う
- ・調整の結果等を踏まえ、都道府県が**広域景観に係る基本的な方針（広域基本方針）**を作成することで景観行政団体が景観計画を策定・改定する際の指針を示す
- ・都道府県から市町村に対して、職員もしくはアドバイザーの派遣による助言・伴走支援等、景観行政に対する**人的・財政的な支援**を行う

まとめ：『地域の歴史・文化や景観・環境等の地域固有の魅力に根ざすまちづくりの推進』の方向性(案)①

人口減少や若者の地方離れといった都市の活力の低下が懸念される社会においても、都市としての持続可能性を高めていくためには、歴史・文化や景観・環境等の都市固有の地域資源に根差した付加価値を向上させることにより、都市そのものの魅力を高め、住民のシビックプライドの醸成や域外からの稼ぐ力の向上を図ることが重要。これまで都市政策において活用が十分でなかった地域資源も含め、まちづくりに活用していく観点から、①地域の大切な資源のリノベーションや活用等の促進、②既存建造物群の連鎖的再生による良好な景観創出の促進、③歴まち計画作成の裾野拡大による歴史まちづくりの推進を図ることとしてはどうか。

また、これらの施策を広域的見地に立ち効果的に進めていく観点から、④都道府県の役割や制度のあり方の見直しによる広域的な景観保全の促進についてもあわせて図ることとしてはどうか。

1 地域の大切な資源のリノベーションや活用等の促進

人口流出、地域経済の縮小等に直面する地方都市等においては、地域資源をより一層まちづくりに活用し、地域住民や観光客の活動や滞在の質を向上することが求められていることから、地域資源の活用を通じたエリアの価値やその固有の魅力の向上を促進すべきではないか。特に、地域のシンボルでエリアの起爆剤となる既存建造物について、民間のノウハウを活用した改修・運営を図るとともに、隣接する土地にもこうした取組を波及させることで、エリア全体に対する民間投資を呼び込むべきではないか。

そのために以下の取組が考えられるのではないか。

- ・市町村が、まちなかや旧市街地等で、地域固有の魅力を高めるまちづくりを進めるエリアを都市再生整備計画に位置付け、地域資源のリノベーション・活用を官民連携で推進するために必要な支援措置を講じること。
- ・核となる地域資源の保全のための措置や、既存建築物・隣接する土地の一体的な管理のための措置を講じつつ、将来的な景観計画・歴史まちづくり計画の策定や変更を促し、連携させること。

2 既存建造物群の連鎖的再生による良好な景観創出の促進

地方都市などの人口や来訪者の減少している地域では、建物所有者の高齢化や老朽化により、シャッター商店街や老朽化した温泉街等、低未利用で良好な景観が損なわれている状況が見られるが、景観法に基づく規制誘導を中心とした施策で良好な景観を創出することは難しい。民間のまちづくり会社等が再生を図る成功事例も見られるが、所有者から信用を得ることに課題も多く、その取組を後押しするため、

- ・地域固有の魅力となるまちの景観を確保していくため、現行の景観法による規制誘導的手法による景観の保全のみならず、施設の改修・利活用等によるエリア一体のリノベーションを通じた景観の再生についても取り組んでいくべきではないか。
- ・市町村が定める景観計画と調和しながら、所有者に代わって第三者が建造物の改修・利活用促進等に取り組み景観の再生を進めていくことができる制度が必要ではないか。

3 歴まち計画作成の裾野拡大による歴史まちづくりの推進

歴史まちづくり法に基づき市町村が作成する歴まち計画は全国で100都市が国の認定を受け、各都市において計画に基づくハード・ソフトの取組が進められ、地域の活性化、交流人口の増加、観光振興等につながってきている一方、重点区域に重要文化財等を含むことが計画作成の要件となっており、当該制度を活用できない場合が存在し、地域資源を活用したまちづくりの推進にあたって課題となっている。

歴史まちづくり法が定める歴史的風致を活用したまちづくりを更に全国的に進めるため、

- 重点区域に国の重要文化財等を含むことが求められる現行の歴まち計画作成の要件を見直し、例えば重要文化的景観、国登録文化財、自治体指定文化財等の国の価値づけがあるものや地域において規制措置が講じられているもの等が含まれるエリアについても、歴史まちづくり法の対象としてはどうか。

なおその際、歴史まちづくり法の趣旨に反し無秩序に対象が拡大されないよう、新たに拡大した文化財を核として形成されている歴史的風致の内容や建造物が容易に滅失しないこと等の確認を十分に行ったうえで、計画の認定を行うことに留意してはどうか。

4 都道府県の役割や制度のあり方の見直しによる広域的な景観保全の促進

景観法では市町村が独立して景観行政を担うため、山並みや湾岸など複数の市町村域にまたがる自然景観等では、景観形成基準等が市町村間で統一性を欠き、広域的な景観の保全が困難となっている事例が散見される。都道府県による調整・支援に関する制度的な事務権限が規定されていない課題に対して、

- 景観行政に関する関係市町村間での連携強化や全体最適に向けた、都道府県による調整を促進する措置を講ずるべきではないか。具体的には、広域景観保全に関する基本的な方針の策定の促進、都道府県と関係する市町村で構成される調整会議の活用促進、都道府県による市町村間の調整機能の明確化等の措置が考えられるのではないか。
- 景観行政団体としての一部もしくは全ての事務を都道府県に返還することも選択肢として、個別の地域事情に応じて柔軟に都道府県・市町村間の役割分担の見直しを図ることができる環境を構築してはどうか。