

## 第2回 都市の個性の確立と質や価値の向上に関する懇談会 議事概要

日時：令和6年12月10日（火）13：00～15：00

場所：中央合同庁舎3号館6階都市局議室

※事務局、村中ゲスト委員（大洲市）、竹村ゲスト委員（長浜まちづくり株式会社）、からそれぞれ資料に基づき説明がなされた後、委員はじめ出席者間において、主に以下の意見交換がなされた。

### 【地域資源の活用に関する課題と今後の方向性】

- これまでの都市再生やまちづくりでは、既存の建造物を解体して新しく建てる、若しくは、重要な文化財を中心にした現状凍結的な保全を行う、という両極端な対応が取られていた。これらの中間に位置するような、文化財ではないものの、地域の個性を形成する建造物やストーリーのようなものを保全しながらもどのように活用していくかという点に議論の焦点が移りつつある。
- 大都市においては開発圧力が強いいため、歴史的な建築物を保全するより、解体して再開発した方が経済的な合理性があるのが現状。そのような中で、歴史的な建築物等の地域資源をどのように保全をするか、さらに、どのようにまちなみにフィットした形での開発を促すかを検討すべき。銀座ルールのような、開発が進む中でも地域らしさを担保できるようなルールづくりをしていくことが重要。
- 地方都市においては、地域資源を保全するだけでなく、むしろ活用を通じた地域経済の活性化という方向に取組の力点が置かれ始めている。まちの歴史や、そこでの生業などのコンテクストを体現しているものの、文化財には指定されていないような建造物等を、どこまで保全・活用していくかという点は、保全・活用の対象とすべき範囲や基準がそれぞれの地域によって異なるので、地域ごとに自分たちで決めていくことが必要。
- まちなみの保全に向けたルールを定めても、例えば、重伝建地区であっても、所有者が不在で空き家になったり、維持する負担の重さから解体されたりしてしまうこともあるので、保全のためのルールというよりも、保全をした上で活用を促すためのルールや、ビジネスとして成立させるための支援策をどう構築できるのかというところが大切。
- 歴史・文化資源の活用に関する施策は、この20年ほどで非常に充実してきているが、それらをうまく使いこなせているのは一部の自治体にとどまっているともいえる。重伝建地区が所在しているような自治体であっても、歴史的風致維持向上計画や文化財保存活用地域計画の作成については、人材・予算の面、関係者間の合意形

成の面などでハードルが高く、計画の作成を諦めている自治体も少なくない。先進事例以外のケースにも目を向けることが重要である。

- 伝建制度創設から来年で 50 年となるが、初動期に重伝建選定されたような地域は、先進事例として紹介されることも少なくないが、実際には担い手の世代交代を迎えており、当初の理念の継承などが課題となっている。加えて、当時整備した町並みやインフラ関係、防災関係等の設備の更新、空き家問題への対応、観光や関係人口をいかに受け入れていくかといった新しい課題も出てきている。
- 地域資源の保全・活用の推進を図るには、ニューヨークのシアター街区のように、規制で保存するアプローチと、活用を支援するアプローチの両方が必要。それらのアプローチを組み合わせたパッケージを提供すべき。
- 歴史的建造物などのハードに限らず、地域のコミュニティや人材等のソフトも含めた広い意味での地域資源の活用があり得るが、それらが有効活用され切っていない地域もある。一時的な活用に終わらせるのではなく、持続可能な形で循環させられるように育成していくことが必要。

#### **【文化財指定をされていない建造物等の保全・活用】**

- 地域外の人々にとってはその価値を認識しづらいものの、地域住民にとっては価値あるものとして親しまれているようなローカルな地域資源にも目を向けるべき。そのような地域資源は住民にとって身近であるため、それらを活用した取組を行う際にも、地域のステークホルダーが自分事として主体性を発揮しやすく、また、シビックプライドにも結びつきやすい。こういった身近な地域資源が持つ価値にも着目する必要がある。
- 文化財としては未指定だが、地域にとっては大切な資源で、地域の顔となり、活用の良い連鎖を生むようになることは、最近の古民家再生事例などではよくある。それらに光をあて、まちづくりの中で活用していくことを応援できるような仕組みがあるとよい。その観点で、平成 30 年の文化財保護法改正で導入された文化財保存活用地域計画は画期的な制度。地域の歴史文化の保存・活用に向けたマスタープランとして計画を作成でき、地域のストーリーに紐いた文化財を、指定・未指定に関係なく関連文化財群として位置づけられるようになった。文化財関連部局に限らず、まちづくり側もこういった枠組みに積極的に参画することが重要。
- 平成 30 年の文化財保護法改正の中で、「文化財保存活用地域計画」制度が創設され、これまでに約 200 の市町村が、文化財の保存と活用に関する総合的な計画を策定している。この取組により、それまで埋もれてしまっていた未指定の文化財も含め、地域内の多種多様な文化財を一定のテーマ・ストーリーの元でまとまりをもって捉えることが出来るようになってきた。今後は、そのようにして把握された文化財群

を具体的な活用に繋げていく必要があり、そのための支援が求められる。

- 単体の地域資源の価値のみならず、複数の資源の間の相互連関や、それらの関係性のストーリーなど、物語性という観点での評価も必要。単体では価値を認められにくいような未指定の文化財や比較的新しい建造物等の地域資源でも、他の資源と一つのストーリーの中で説明されると意味をもたせることができるので、そのようなストーリーを継承し、積極的に活用していくことが重要。また、それらを地域の内外の人々にどう伝えるかという観点も重要になってくる。

### **【近代建築の保全・活用】**

- 日本には近代建築・現代建築における有名な建築家が多い。海外にあれば完全に保存されるような作品であっても、日本国内では価値が認められず、解体されてしまう現状がある。地域住民にはそれらの価値を必ずしも認識されていないような建築物でも、海外から訪れる人の目的地になっているなど、地域からの評価以上の価値がある場合もあるので、まちづくりと組み合わせて保全に取り組むことが大切。
- 1960年代から始まったニュータウンの開発も、50年以上経過しており、歴史的なものと捉えることもできる。江戸時代・明治時代などの歴史も当然大切だが、より近年に建てられたものについても意識を向けなければ、今から30年後には、そのような時代の建造物等が解体され、無くなってしまったというようなことになりかねない。

### **【歴史的な建造物以外の地域資源の保全・活用】**

- まちの個性というワードに含まれる要素を考えると、その基盤にあるものが地形であり、その上に水や緑のネットワークなどの自然があり、その上に道路等の人工物のインフラがあり、その上に建築物があるという階層構造になっている。まちの個性を確立させるという観点では、建築物以外のこれら地域資源も、場合によっては保全や活用の対象となり得る。また、自然物及び人工物のインフラの容量にも配慮した都市再生を進めるべき。
- 地域の個性を確立する上では、橋梁や港湾といった公共インフラも重要な役割を果たしている。地域資源の保全・活用を考える際、建造物単体だけではなく面的な観点を持ちつつ、公共インフラが地域の個性に大きく寄与していることを認識し、維持管理を計画的に行うべき。景観法では景観重要公共施設を指定できることになっているが、この制度が有効に活用されているか検証が必要。
- 物理的な建造物そのものも大切だが、日本の都市計画史上重要と言えるような都市計画技術についても、後世に伝えていくべきではないか。高度成長期に都市計画の計画技術で生み出されたものなども保全していく視点が大切。

- 地域資源を観光の文脈で見ると、歴史的建造物の他に自然や景勝地、食、文化芸術、農林水産業、伝統工芸、地場産業、祭り等幅広く、それぞれの背景には地域固有のストーリーもある。特に、古くからの城下町や温泉街、江戸時代の食の流通ルートは地域資源の集積地となっており、観光をエンジンとしたまちづくりを進めていくポテンシャルがある。

#### **【広域連携等に係る都道府県・市町村の役割分担】**

- 近年は市町村が計画を作成して、国が認定して直接支援するという枠組みが多い。このこと自体は好ましいことだが、保存・活用に値する資源は十分あるのにパワーがない市町村を都道府県等がまとめて支援できるような仕組みも必要なのではないだろうか。
- 景観等を地域資源として捉えて守り育てていく場合や、観光活用していく場合、市町村界が取組や観光行動の制約になる場合も多い。景観行政においては、市町村が景観行政団体である場合は、現状では都道府県の役割が薄くなっているが、広域的な視点から都道府県が果たすべき役割があるはず。その時に、既存の風景街道や日本遺産のような広域的な取組もきっかけになりうる。
- 歴史的な資源を持ちながら空き家問題に直面しているような都市においては、豊かな生活を実現しつつ近隣の大都市へ移住を望むような人を呼び込む立ち位置もあり得るのではないか。長浜の場合、建築物等の面で京文化と重なるところもあり、世界的に人気を集める京都への来訪者や移住希望者を呼び込むことが大いに期待できる。全国エリアマネジメントネットワークや都市再生推進法人制度等を活用した人材・組織の交流を図る等、広域連携の支援策を検討する余地がある。

#### **【地域資源の活用に向けた官と民の役割分担】**

- 地域資源は、その地域にとって公共的な側面を持つ社会資本である。それらを活用する上で、公共の役割は、その地域資源の価値を維持することと、規制緩和により民間側が活用しやすい環境を作ること。民間は、経営を成立させつつ、マーケティングの視点を含めてその価値を最大限消費者に届けることが重要な役割である。
- 自治体をはじめ公共側が、一貫したまちづくりの方針を持っていると、民間側も新たな投資や会社の立ち上げを止めることなく加速させることができる。民間の活力を取り入れた地域のまちづくりを活性化させるためには、公共側の姿勢が一貫していることが非常に肝要。

#### **【地域資源の活用において地域に必要なプレーヤー】**

- 地域資源の活用を目指す際、地域全体のマネジメントを行っていくには、民間と公共双方の論理が分かること重要であり、片方しか経験していないと円滑に事業を実

施できないケースもある。人材不足という問題に対しては、様々な地域を渡り歩き、プロジェクトに関わっているような人たちを支援することも効果的である。

- 地域資源を活用した経済の好循環が出来ている地域は、面的なまちづくりというハードと体験コンテンツ等のソフトが一体的に提供されている。このような好事例を増やしていくためには、地域のマネジメントを担うことができる DMO やまちづくり会社を育てていくことが必要。地域経営を担う DMO 等に求められる人材・スキルを可視化した上で、各地域で不足する部分について、地域が人材育成や I・U ターンを含めたリクルート活動がしっかり行えるよう、支援していく必要がある。

#### **【地域資源の活用におけるその他の論点】**

- 失われかけている複数の歴史的建造物を、面的に、地域に経済的な恩恵をもたらす形で残していくためには、それらを宿泊施設にリノベーションするというアプローチがある。宿泊施設は食文化との相性も良く、地域の食材を趣ある歴史的建造物の中で食べるということは非常に価値の高いコンテンツにもなる。
- 移動手段の観点も必要。大都市ほど公共交通が発達していない地方都市においてはより重要である。また、交通と関連した土地利用として、駐車場に関する論点がある。空き地が増加し、それが駐車場へ変わっていくと、まちのあり方が変わってしまふ。まちの個性を際立たせるためには、駐車場等の交通のための土地利用と、それ以外のための土地利用の適切なバランスも検討すべき。

#### **【外部への発信】**

- 日本のまちづくりにおいては、世界的に評価されるレベルの取組をしている事例もある。外部から高い評価を得ることで、地域の人々の意識が好転し、一気に取組が進むようになるというケースもあるので、地域の取組を外部に情報発信していくことも大切である。

(以上)