

# 事務局説明資料

---

令和 8 年 6 月 19 日  
国土交通省 都市局

# エリアリノベーション懇談会の趣旨

- 人口減少が本格化しつつも、まちの営みを維持・向上する一定の需要が求められる地域が存在する中、持続的な都市再生を進める上では、**地域固有の魅力を活かし、既存ストックを活用し、エリア全体に民間投資を呼び込み、地域住民が愛着と誇りを持てるまちづくりを進めることが重要となる。**
  - このため、今般の都市再生特別措置法等の一部改正法（令和8年5月27日公布）では、①「**固有魅力維持向上区域**」制度や、②「**景観再生事業**」制度といった、**エリアの個性を活かし、リノベーションを面的かつ連鎖的に起こし、活用を図る制度を創設したところ。**
  - これらの**エリアリノベーションを進める制度を運用するに当たっては、**
    - ・ 各地域で「**エリアの固有の魅力とは何か**」を言語化し、その内容を**中長期で取組指針化**すること
    - ・ リノベーションする物件ありきではなく、**官民でのエリアの将来像の検討に基づく優先順位付け**を行うこと
    - ・ エリアリノベーションの**担い手の掘り起こしやソフト面での取組み等を通じた持続性等を検討**することが重要である。
- ⇒ 本懇談会では、新制度の実効性ある普及・展開に向け、これらの観点等に着目し、制度運用の**参考となるエリアリノベーションのあり方や方法について検討**するため、議論・意見交換を行う。

## 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 概要 成熟社会の共感都市再生ビジョン（都市再生の方向性）

R7.5.16とりまとめ

- 我が国は、人口増加局面で量的拡大を追求する成長社会から、**精神的な豊かさや生活の質、価値の向上に重きを置く成熟社会に移行。**
- 建築費の高騰による影響、人口減少等による需要の不確実性を踏まえ、**都市の個性と質や価値に着目し、大都市と地方都市とが連携しながら、中長期的に持続可能な都市の再生を図る必要。**

引き続き、都市の**普遍的魅力**を向上させるとともに、画一化することなく**固有の魅力**を一層高めていくため、官民連携の創意工夫を促し、これを評価することで、都市に人々の「**共感**」を呼び込む施策を推進。

安全性の高さ  
利便性の高さ  
快適性の高さ  
⋮

都市の  
普遍的**魅力**

都市の  
固有の**魅力**

地域の歴史・文化、自然・景観  
本物の雰囲気（オーセンティシティ）  
コミュニティ、ローカルビジネス  
⋮

都市の固有の魅力に着目し、地域資源である既存ストックの活用を促進することを必要な視点のポイントとして整理

## 既存ストックを活用した「エリアリノベーション」



一定のエリアにおいて、同時多発的に遊休不動産を活用し、住民や来訪者を惹きつけ、地域価値の向上を図るまちづくりの手法

法改正により、こうしたまちづくりを進めるための以下の仕組みを創設  
 ・都市再生特別措置法における「**固有魅力維持向上区域**」制度  
 ・景観法における「**景観エリアリノベーション（景観再生事業）**」制度

# 都市再生特別措置法等の一部を改正する法律

## 背景・必要性

- 地方部を中心に人口減少が進む中、仕事やまちなかの魅力の不足による若者の地方離れの深刻化などにより、地方都市等の生活サービス機能の維持は一層困難に
  - ※その他、災害に強い地域づくり、市街地整備事業における所有者不明土地対策などの課題も存在
- 地域の稼ぐ力の強化や、まちの魅力磨き上げを通じ、地域に民間投資を呼び込み、個性ある都市空間を実現する「**令和の都市(まち)リノベーション**」を進める必要

## 法律の概要

### 1. 都市機能の更なる集積・連携による地域の活性化

#### ① まちなかでの業務施設等の立地促進

【都市再生特別措置法、都市計画法、建築基準法、広活法】

- 立地適正化計画に**特定業務施設等(オフィス、インキュベーション施設、集客施設等)**の誘導を位置づけ、用途・容積率の緩和制度の創設や施設整備への金融支援を実施<予算>



まちなかのイノベーション拠点 (新潟県長岡市)

#### ② 広域連携による都市圏での高次都市機能等の確保

【都市再生特別措置法】

- 都道府県に、立地適正化計画に関する**市町村間の調整権限**を付与

#### ③ 都市機能の集積や更新等を担う都市開発事業の推進

【都市再開発法、土地区画整理法、都市再生特別措置法】

- 特定業務施設等誘導地区での市街地再開発事業の施行等を可能とするとともに、施行者による所有者不明土地管理人の選任請求の明確化等により、**市街地整備事業の円滑な施行**を確保
- 民間都市再生事業計画の**大臣認定の申請期限**を令和14年3月31日まで延長

### 3. 官民連携による適切なマネジメントを通じた地域の付加価値の維持・向上

#### ① 民間事業者等の公共貢献を活かしたまちづくりの促進

【都市再生特別措置法】

- 民間の公共貢献のインセンティブの確保と合わせた**公共公益施設の整備・管理に関する協定制度**を創設<税制・予算>



環境面やソフト面に配慮した都市再生 (大阪市)

#### ② 適切かつ持続的なエリアマネジメント活動の確保

【都市再生特別措置法、都市開発資金法】

- **エリアマネジメント活動に関する計画制度**を創設し、計画に基づく業務に対する無利子貸付けや活動拠点となる施設整備への金融支援、道路・公園の利活用の円滑化等を実施<予算>

### 2. 地域の歴史・文化や景観・環境に根ざすまちづくりの推進

#### ① 地域の大切な資産のリノベーションや活用等の促進

【都市再生特別措置法】

- 都市再生整備計画に、**地域固有の魅力の維持向上を図る区域**を位置づけ、地域の核となる建築物をリノベーション・活用するための制度等を創設<予算>



既存建築物のリノベーション (大阪府守口市)

#### ② 地域の個性を引き継ぐ歴史まちづくりの拡充

【歴史まちづくり法】

- **歴史まちづくり計画の作成に必要な文化財**を、市町村の指定文化財等にも**拡大**<予算>

#### ③ 良好な景観形成に向けた取組の充実

【景観法】

- 所有者との協定に基づく建造物改修・活用等により**良好な景観再生を図る制度**を創設
- 都道府県に、広域景観基本方針の策定や、景観計画に関する**市町村間の調整権限**を付与

### 4. 都市の安全確保

#### ① より安全な市街地への居住の誘導

【都市再生特別措置法】

- 立地適正化計画について、**居住誘導区域から災害危険区域を全て除外**

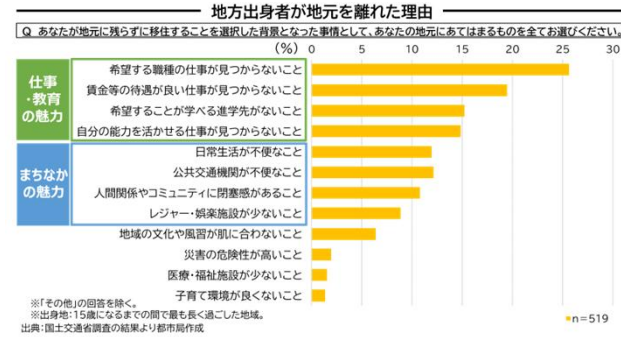
#### ② 災害時における居住者、来街者の安全確保

【都市再生特別措置法】

- 立地適正化計画の防災指針に、**業務施設等の利用者の安全確保**を位置づけ
- 防災指針に位置付けた**防災施設(備蓄倉庫等)の維持管理に関する協定制度**を創設



災害リスクを踏まえた居住誘導



# 固有魅力維持向上区域（通称：わがまちリノベーション区域）

- 都市再生整備計画において、**計画区域内に地域固有の魅力の維持及び向上によるエリアの再生を図る区域として設定。**
- 「固有魅力維持向上区域」内の取組に対し、**法律・予算（交付金・金融支援）等のパッケージで支援。**

## 予算支援

市町村が所有する若しくは買取をする地域のシンボルとなっている建造物※1について、民間事業者等がまちづくりに資する施設（ショップ、カフェ・レストラン等）として活用する場合、**リノベーションを交付金等により支援※2**

- ※1 特定固有魅力形成建築物である場合
- ※2 1,800㎡以下の建築物が対象等の要件あり



地域コミュニティの核となる施設への公的リノベーション（大阪府守口市）

制度の核となる

## 法律上の措置

エリアリノベーションの核となる特定固有魅力形成建築物について、増改築や除却等に**届出・勧告制度**を導入

魅力的な建築物の整備・管理の内容について、**所有者同士がルールを定めて協定※を締結し、後に所有者となる者に対しても効力を承継**

※固有魅力維持向上協定

## 金融支援

地域資源を活かして公共公益施設を整備するプロジェクトについて、**民間都市開発推進機構の金融支援を強化※**

※公益的施設の整備費を支援対象経費に追加



地域住民の生活を支えてきた診療所をリノベーションした交流拠点（岡山県瀬戸内市）



## ファンドを通じた助成

固有魅力維持向上協定に基づく施設整備や、整備した施設を活用したエリアマネジメントに関する費用を民都機構の**まちづくりファンドにより支援**

## 法律上の特例

地域固有の魅力の維持向上を図るため、以下の特例等を規定

- ・路外駐車場の配置コントロール
- ・集約駐車施設の設置
- ・都市再生推進法人による

**景観計画、歴まち計画の作成等の提案**  
普通財産の活用 等



都市再生推進法人が運営する地域文化を活かしたまちづくり拠点（宮城県石巻市）

# 固有魅力形成建築物と特定固有魅力形成建築物

○ 固有魅力維持向上区域の魅力形成する建築物について、以下の類型に応じてそのリノベーションを支援。

## 固有魅力維持向上区域

### 固有魅力形成建築物

固有魅力維持向上区域内の建築物であって、当該固有魅力維持向上区域の魅力の形成に寄与しているもの（指定・登録等を受けた文化財でなくとも、趣があって地域資源となり得るもの）

<イメージ>

#### 名曲&珈琲ひまわり（青森県弘前市）

昭和34年の建築以来、外観や内装などがほぼ当時のまま。絵画展やコンサートが開かれるなど、弘前の文化の発信地にもなっている喫茶店。  
※弘前市「趣のある建物」指定制度により指定



<イメージ>

#### アカガネリゾート京都東山1925（京都府京都市）

大正14年に建築された伸銅会社の社長の旧邸宅。屋根や雨樋などいたるところに贅沢にあしらわれた銅が目を引く。現在はレストラン・カフェ等として活用。  
※京都市「京都を彩る建物や庭園」指定制度により指定



【法律】固有魅力形成建築物等の一体的な整備又は管理に関する協定（固有魅力維持向上協定）の締結が可能

【金融】国土交通大臣認定を受けた事業について、固有魅力形成建築物の改修等による公益的施設の整備を民都機構が出資等により支援

【金融】固有魅力維持向上協定を締結した場合に、協定に基づく施設整備や、整備した施設を活用したエリアマネジメントに関する費用を民都機構のまちづくりファンドにより支援

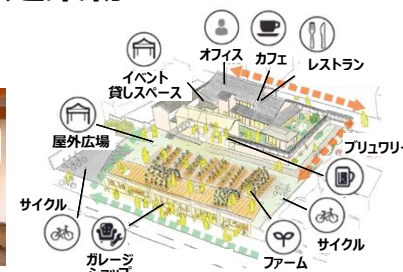
### 特定固有魅力形成建築物

固有魅力形成建築物のうち、公共公益施設として活用するための改修が居住者、滞在者その他の者の活動及び滞在の質の向上のため特に必要と認められる建築物

<イメージ>

#### 旧徳永家住宅（大阪府守口市）

旧京街道（文禄堤）の上に位置し、旧守口宿の歴史的町並みを形作る核となるものとして、重要な役割を果たす建築物。  
令和3年に市が取得し、改修。民間事業者の運営により、地域コミュニティの核（オフィス、レストラン、ブリューワリー等）として活用。



【法律】特定固有魅力形成建築物の増改築や除却について、届出・勧告制度を導入

【予算】市町村が所有する又は買取をする特定固有魅力形成建築物について、民間事業者等がまちづくりに資する施設（ショップ、レストラン等）として活用する場合に、リノベーション（現行基準に適合させるために必要な耐震・耐火改修や屋根・外壁の改修、給排水改修等）に関する費用を、社会資本整備総合交付金等により支援  
※ 1,800㎡以下の建築物であること、収益施設の場合見込まれる収益が改修等費用を下回ること、改修等への寄付金（概ね10者以上）充当等の要件あり

【金融】自立・持続的な地域のエリアマネジメント活動を目的として、都市再生推進法人が実施する特定固有魅力形成建築物の改修等（飲食店や交流拠点施設等）に必要な費用を、地方公共団体を通じて無利子貸付により支援。

# 固有魅力維持向上区域と関連制度（歴史まちづくり法・景観法等）

- 固有魅力維持向上区域では、**都市再生推進法人が地方公共団体に景観計画、歴史まちづくり計画の作成等を提案可能。**官民連携でエリアの再生を図った上で、これら計画による**規制的な手法も含めて、より長期的な取組に繋げることも効果的。**

## 地域資源を活かした「わがまちリノベーション」（固有魅力維持向上区域）

- 官民連携による既存建築物のリノベーションを起爆剤として、**地域固有の魅力を高める区域制度**
- 都市再生整備計画に位置づけることにより、
  - ・ 都市再生推進法人等のエリアマネジメント活動の担い手の発掘・連携や、**社会実験（提案事業）を通じた持続性の検討が可能。**
  - ・ **まちなかウォークブル区域との一体的な区域設定や、賑わい創出のための関連制度の活用により、公共空間を含むエリア全体の再生が可能。**



▲地域コミュニティの核となる建築物のリノベーション



リノベを起爆剤に  
エリアの再生へ



▲道路や駐車場等を活用した社会実験を通じたエリアリノベーション



計画提案

計画提案

## 景観再生を含む良好な景観の形成（景観法）

- 地方公共団体（景観行政団体）が景観計画を作成することにより、
  - ・ エリア内の建築物の**形態意匠の制限等**が可能
  - ・ 民間リノベ会社の活用による**景観再生事業**が可能



▲規制による良好な景観の形成



▲民間主導のリノベーションによる景観再生

## 歴史的風致の維持・向上（歴史まちづくり法）

- 市町村が歴史的風致維持向上計画を作成、国が認定することにより、
  - ・ 歴史的風致形成建造物に対して、**文化庁からの技術的助言**が可能
  - ・ 歴史まちづくりに対し、**お祭り等の無形資源も含めて一体的な支援**が可能



▲歴史的風致形成建造物への指定



▲お祭りの実施（無形資源）

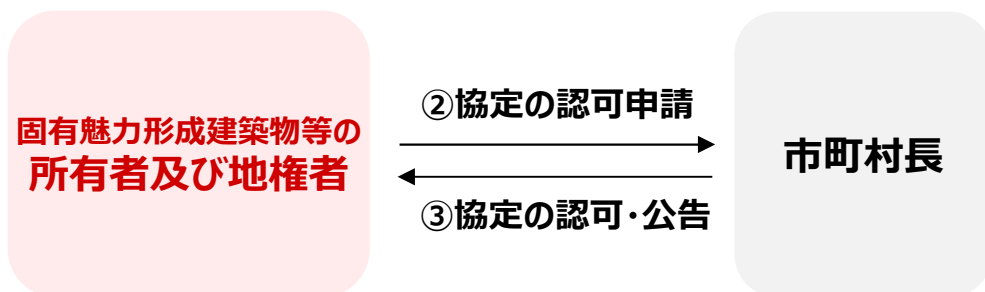
※このほか、リノベーションした建築物について、登録有形文化財への登録を目指すなど、**文化財保護法に基づく文化財として保存・活用**することも考えられる。

# 固有魅力維持向上協定

- 固有魅力形成建築物（固有魅力維持向上区域の魅力の形成に寄与している建築物）等について、一体的に整備・管理し、エリア全体の魅力の維持・向上を図るため、**所有者同士で、きめ細やかなルールを定める協定を締結することが可能。**

## 【協定のスキーム】

### ①協定の締結（全員合意）



### ④建築物の整備・管理

協定の締結後に所有者となった者にも効力（承継効）

## 【協定の内容】

- ・協定の目的となる土地の区域及び固有魅力形成建築物等の位置
- ・固有魅力形成建築物等の一体的な整備又は管理の方法
- ・固有魅力形成建築物等の一体的な整備又は管理に要する費用の負担の方法
- ・協定を変更し、又は廃止する場合の手続
- ・協定の有効期限
- ・協定に違反した場合の措置 等

## 【協定に対する支援】

固有魅力維持向上協定に基づく施設整備や、整備した施設を活用したエリアマネジメントに関する費用を民間都市開発推進機構のまちづくりファンドにより支援

## 協定の活用イメージ

- ・ 商店街や旧市街地等において、複数の建築物の外観意匠や改修方法を統一し、一体的に改修・活用したい場合
- ・ エリア再生に向けた事業の初動期において、相続や事業承継を見据え、中長期的に地域としての方針に沿った管理・活用を継続したい場合

整備の際に基準となる意匠や、建築物の一体的な清掃等の管理、イベント活用の主体・方法、費用の負担の方法を規定



**地域ルールを法的に担保し、民間主導によるエリアの再生を後押し  
相続・事業承継等による取組の断絶を防止し、魅力を継承**

# 固有魅力維持向上区域と滞在快適性等向上区域の関係

○ 固有魅力維持向上区域と滞在快適性等向上区域（まちなかウォーカブル区域）との関係は以下のとおり。

## 都市再生整備計画

市町村が作成する公共公益施設の整備等に関する計画

⇒ **公有地（官）／私有地（民）にかかわらず、場を「使いこなす」まちづくり**の推進に向けたアップデート

### 固有魅力維持向上区域（今回（2026年）改正）

通称：わがまちリノベーション区域

目的：居住者等の活動及び滞在の質の向上

手法：居住者等が愛着と誇りを持つことのできる建築物の改修など

地域の自然、歴史、文化等の特性による

地域固有の魅力の維持及び向上のために必要な公共公益施設の整備等



ねらい

愛着や誇りを感じて過ごしたくなる  
公益的施設を整備

### 滞在快適性等向上区域（前回（2020年）改正）

通称：まちなかウォーカブル区域

目的：滞在者等の滞在及び交流の促進

手法：円滑かつ快適な歩行の確保に資する道路の整備、

滞在者等の交流の拠点の形成に資する都市公園の整備など、

滞在の快適性及び魅力の向上のために必要な公共公益施設の整備等



ねらい

居心地が良く歩きたくなる  
公共的空間を創出

これら区域制度は一つの計画の中で一体的に活用可能（重ねがけOK）

# 【事例】守口市駅北側エリアリノベーション戦略 (大阪府守口市)

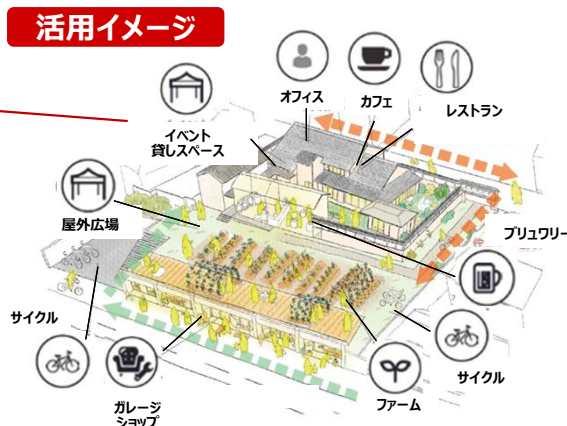
- かつて宿場町であった大阪府守口市は、近年、人口減少やまちなかの商店街の空き店舗増加などが課題に。このため、まちなかの建築物等をまちへの愛着を高める拠点として活用することなどを目指し、「守口市駅北側エリアリノベーション戦略」を策定。
- 戦略の一環として、往時の趣を残す「旧徳永家住宅」について、市民が日常的に訪れることができ、エリアに誇りに感じる地域コミュニティの核になるような場として、民間事業者等の活用を促進（令和6年秋頃～）。
- 「旧徳永家住宅」を核に、エリア一体で広場等の活用を促し、地域独自の魅力を維持・向上しながら、市民が日常的に親しめる機能を導入することで、周辺エリアへの賑わいの波及効果を創出し、エリア価値の向上を目指している。

## 守口市駅北側エリアリノベーション戦略・将来イメージ



### 旧徳永家住宅

令和3年に市が取得し、改修  
民間事業者の運営により、地域コミュニティの核  
(オフィス、レストラン、プリアウリー等) として活用



### 民間投資を呼び込み、エリア全体へ波及



※エリアの将来イメージを共有しやすいように、取組の方針を踏まえた誘導機能の配置等をアイデアベースで可視化したものです。開発計画等の事業実施内容を明示するものではありません。

# 景観再生事業制度

## 改正内容① 景観再生事業

改正景観法第8条

- ✓ 景観計画に、行為規制のみならず、新たに「**景観再生事業※の実施に関する事項**」を定めることが可能。  
 ※良好な景観が損なわれている区域において、所有者に代わって建造物等の改修、利活用の促進等を通じてエリア内の良好な景観を連鎖的に再生する事業
- ✓ 当該事項は、**国交大臣が定める指針に従い、「景観再生事業の実施区域（景観エリアリノベーション区域）」及び「事業実施方針」を記載する。**

### 記載内容例 ※記載事項の詳細については現在検討中

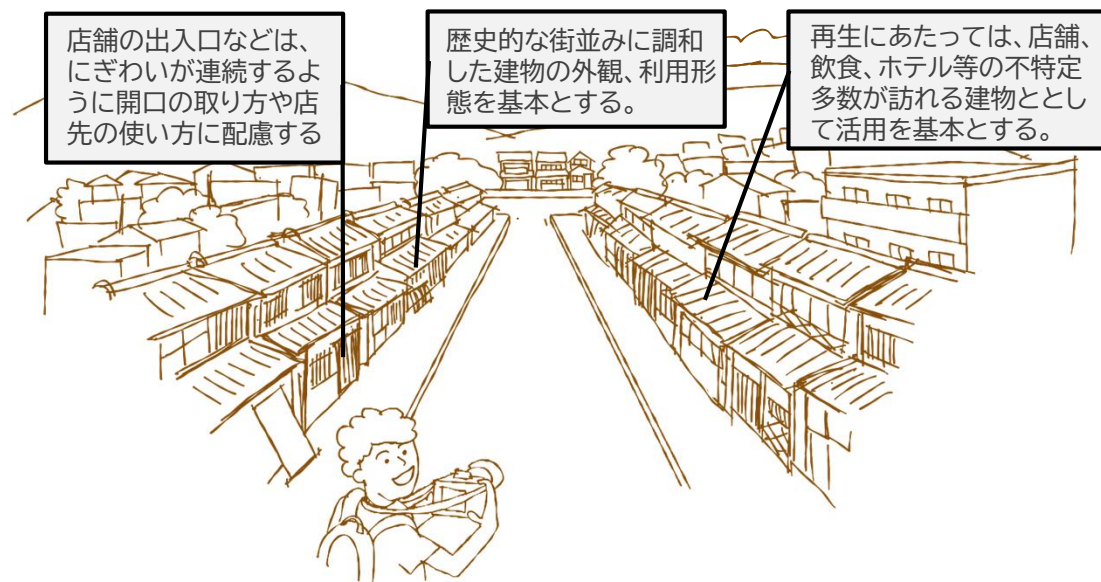
#### 景観エリアリノベーション区域



- 活力が低下や建物の老朽化等により良好な景観が損なわれている区域を規定することが可能。
- 事業の必要性を適切に判断し、極力、限定されたエリアを実施区域とすることが望ましい。

#### 事業実施方針（基本案）

- ① 対象区域の特徴と目指す将来像
- ② 事業の推進体制
- ③ 建物の利用に関する基本的な事項



建物の利用に関する基本的な事項の記載例

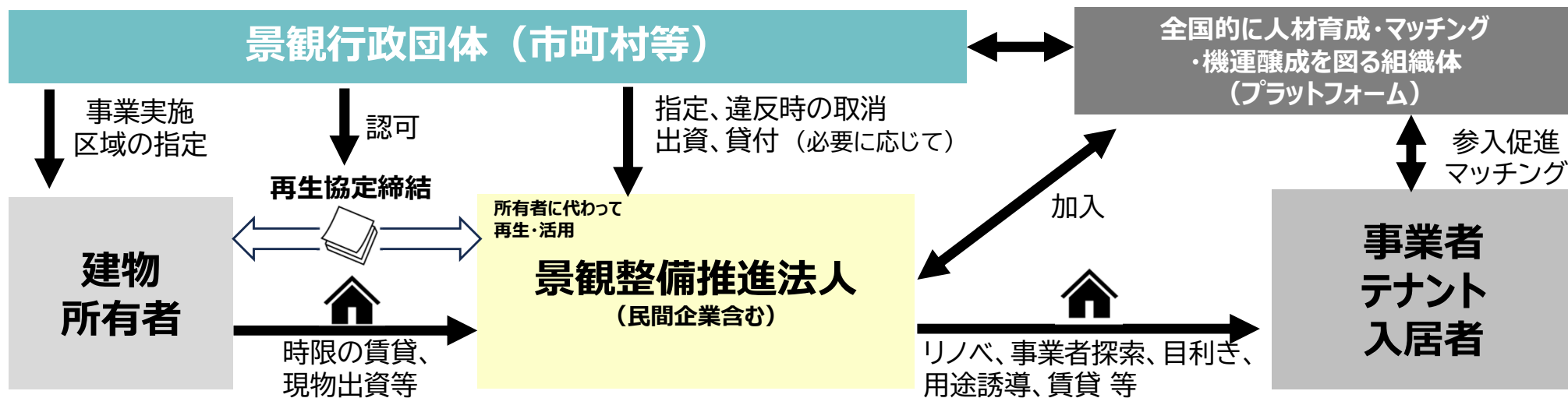
# 景観整備推進法人/再生協定

## 改正内容② 景観整備推進法人/再生協定

改正景観法第46条の2・92条・93条

- ✓ 「**良好な景観の形成を図ることを目的とする会社**」を景観整備機構の指定対象に追加（「景観整備推進法人」に改称）し、エリアリノベーションに民間の活力を最大限活用する。
- ✓ 景観整備推進法人は建造物等の所有者と「**再生協定**」を締結し、**景観行政団体の認可を受けることにより所有者からの信用を得られやすくする。**

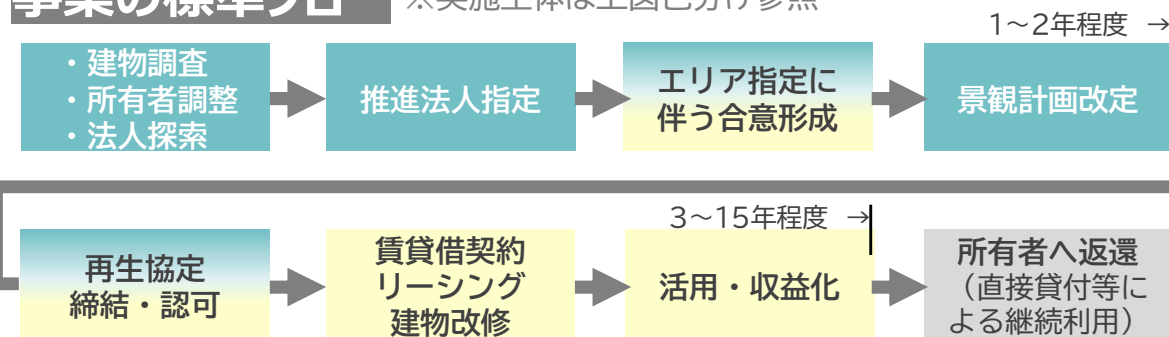
### 景観エリアリノベーション制度の相関関係



### 再生協定の記載事項

- ① 目的となる建造物(再生協定建造物)
- ② 景観再生事業の実施に関する事項  
⇒実施体制、建物の改修及び利用に関する事項 等  
(※記載事項の詳細については現在検討中)
- ③ 協定廃止可能な事由及び手続
- ④ 協定の有効期間
- ⑤ 協定に違反した場合の措置

### 事業の標準フロー ※実施主体は上図色分け参照



## 制度の特徴

## 行政

- ✓ エリア再生に対する住民ニーズが高い
- ✓ 物件の確保は比較的容易であるが、活用する体制・ノウハウがない
- ✓ アイデアがない
- ✓ 景観整備推進法人が見つからない

## 民間

- ✓ 経済的に有利な場所に物件を確保できない
- ✓ 確保できたとしても、単体に留まり、まとまって確保できない
- ✓ 単体の活用では、エリア全体の雰囲気は変えられない
- ✓ テナント料が高額で収支が成り立たない

## 現状

“特定の民間事業者”と官民一体となったプロジェクトを実施し、戦略的かつ継続的にエリアの再生を実施

## 目指す姿



## 民間参入のアプローチ

多様な企業へニーズ調査

実施中

 構造・課題の整理  
対策検討の着手

実施中

 モデル都市における  
実証機会の創出

実施中

事業化・拡大化

 ルール・システムの確立  
(事業/マッチング)

- ① （多様な事業手法がある中で）既存ストックを活用したまちづくりの意義とは何か。
- ② 維持・向上を図るべき「まちの固有の魅力」とは何か。どのような要素や繋がり（物理的な距離、お店同士の繋がり等）で構成されるか。
- ③ 「まちの固有の魅力」をどのように発見することができるか。どのような範囲・エリアでその維持・向上に取り組むべきか（固有魅力維持向上区域、景観再生事業を行う区域をどう設定すべきか）。
- ④ 「まちの固有の魅力」を高めるためにリノベーションすべき建築物にはどのようなものがあり得るか。
- ⑤ エリアリノベーションのプレイヤーにはどういった人たちがいて、どう見つけることができるのか。  
※地域住民、民間事業者（地元の不動産業者、鉄道会社、インフラ事業者、商店等）、まちづくり会社、エリアマネジメント団体、  
地域金融機関、市民団体やNPO、地権者、建築家等の専門家、大学等の学術機関、起業希望者、学生、Uターン・Iターン人材 等
- ⑥ エリアリノベーションにおける公的主体（自治体、UR等）の役割はどのようなものか。

※下線部は、特に、今回ご議論いただきたい事項

○ エリア価値の源泉である「まちの固有の魅力」は、建築物単体だけではなく、**それらが所在する地域において、長い時間をかけて形成された複合的・重層的なもの**であり、**現在の地域課題との連続性を勘案して、「発見・言語化」するプロセスが重要**となる。

まちの固有の魅力を踏まえた地域像

固有の魅力を形成する要素の例

【事例】守口市エリアリノベーション戦略

固有性のある地域像

(現代の) コミュニティ  
ライフスタイル、ローカルビジネス

地縁組織・気質

過去から続く営み  
(産業・生業・生活・祭・  
文化・芸術・食文化等)

歴史  
(古代～中世～近代)

自然・地形・地理

- まちづくり活動 (エリアマネジメント)
- 小商い (ローカル商店)
- スタートアップ・創業 等
- 自治会
- 祭礼の組織
- 商工会
- 商店街 による活動等
- 立地面から栄えた産業・生業  
(宿場町、港町、城下町、問屋街、木工の街等)
- 祭礼・祭
- 食文化
- 芸術・工芸 等
- 地域の歴史の概観
- 歴史上の有名な出来事・人物等
- 都市を取り巻く自然環境・地形の特徴  
(海・川・山・平地・谷地等)
- 交通 (陸路・水路等) 結節点

- 既存のまちの魅力やポテンシャルを生かし、少しずつ変化を起こすエリアリノベーションを推進。

守口の未来のターゲット

好奇心旺盛。

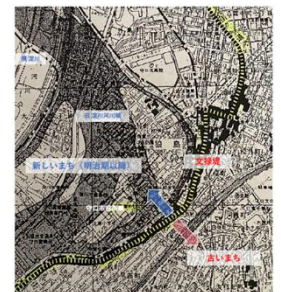
歴史や自然、食を愛する探検好き

- 必要以上求めないけど、なにかと欲張り
- 都市的な暮らしと緑や自然、どちらも欲しい
- 大都市の密集感に嫌 (家の広さや街の雰囲気)
- 大都市でもたまに遊びたい
- 御用達のお店や住んでる場所の歴史を伝えたい
- チェーン店も使うけど、こだわりの地元店もある



- 旧徳永家住宅は、「守口の個性」を象徴する、街のシンボル、自慢できる場として活用。地域の小規模事業者も活躍できる施設にリノベーションを実施。

- 豊臣秀吉が建設した淀川の堤防「文禄堤」は、江戸時代に東海道の一部となって「守口宿」を形成。
- 旧徳永家住宅は、河内木綿やなたね油など、上級商人の間屋であったとされており、往時の建物は、文禄堤内には数少なく、その歴史を継承する貴重な資産。



# 【参考】「まちの固有の魅力」を形成する建築物について (論点④関係)

○ エリアリノベーションの起爆剤となる建築物（特定固有魅力形成建築物、固有魅力形成建築物等）となり得る建築物には、どのようなものが考えられるか。

## 文化財保護法

### 国指定重要文化財



#### 厳しい規制と手厚い保護措置

馬場家住宅（長野県松本市）  
江戸末期の豪農の住宅。「本棟造」の中でも代表的であり重要なもの。

### 地方指定文化財



高橋家住宅（長野県松本市）  
江戸前期から中期に建てられ、現存する武家住宅としては長野県内で最も古い時期の建物の一つとされている。

### 国登録有形文化財



#### 緩やかな規制と自主的保護

松商学園高等学校講堂（長野県松本市）  
昭和初期における鉄筋コンクリート造講堂の好例。

### 地方登録文化財



旧デリー（長野県松本市）  
明治時代に建築され市民にも特徴的な建造物として親しまれている。

出典：文化庁資料等

## 歴まち法・景観法

### 歴史的風致形成建造物



佐々木邸（京都府京都市）

### 景観重要建造物



山中油店（京都府京都市）  
※国登録有形文化財にも登録

## その他の地域資源

### 自治体独自の制度



名曲&珈琲ひまわり（青森県弘前市）  
※弘前市「趣のある建物」指定制度により指定

### 未指定の公有不動産



旧徳永家住宅（大阪府守口市）

...

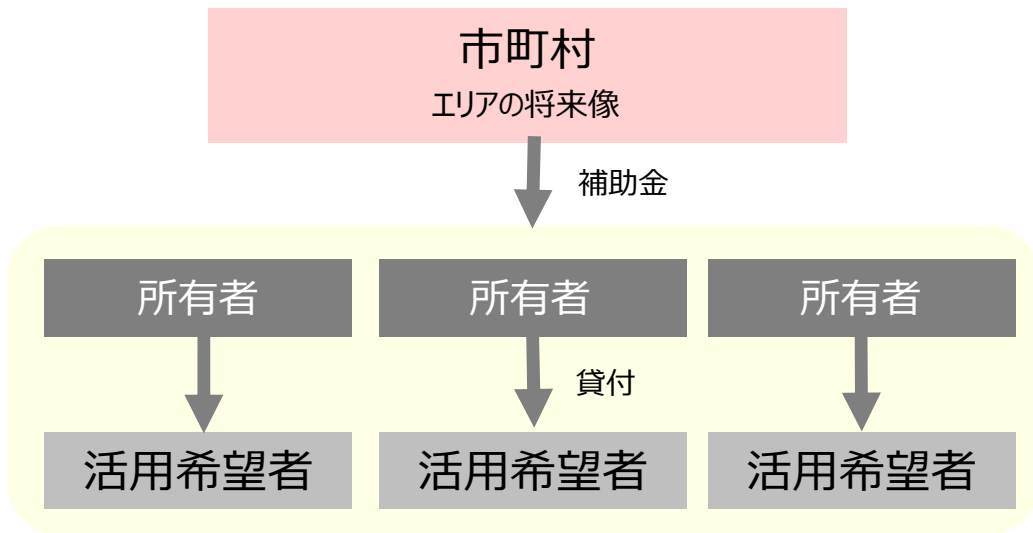
⇒どのような建物が、エリアリノベーションの起爆剤となる「まちの固有の魅力」を形成する建築物と考えられるか  
(例) 戦後以降に建てられた、地域性を体現したり、地域の人等に愛着を持たれるストック建築

【参考】エリアリノベーションにおける公的主体の役割について (論点⑥関係)

エリアリノベーション事例からみる官民連携スキームと公的主体の役割 (イメージ)

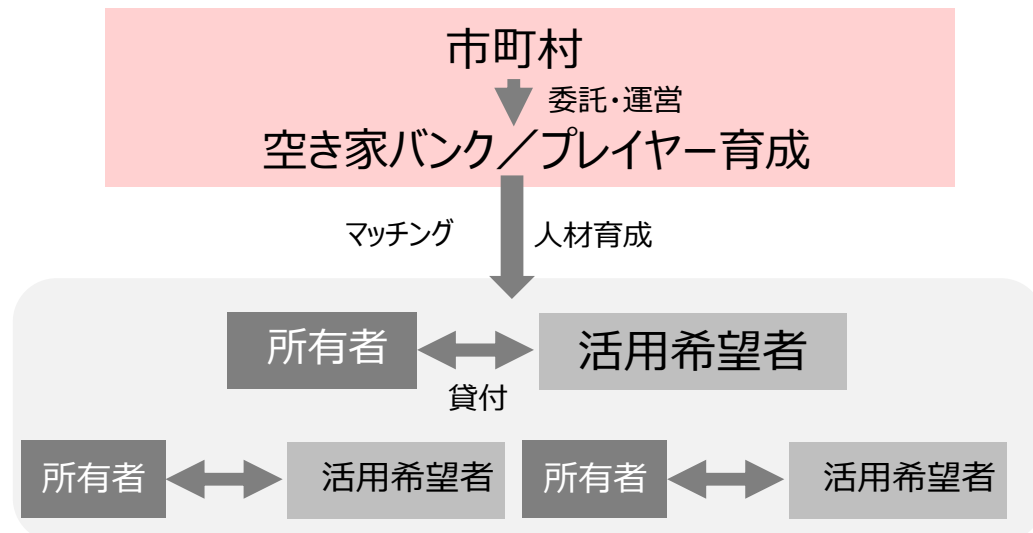
例①

ビジョン策定・補助金



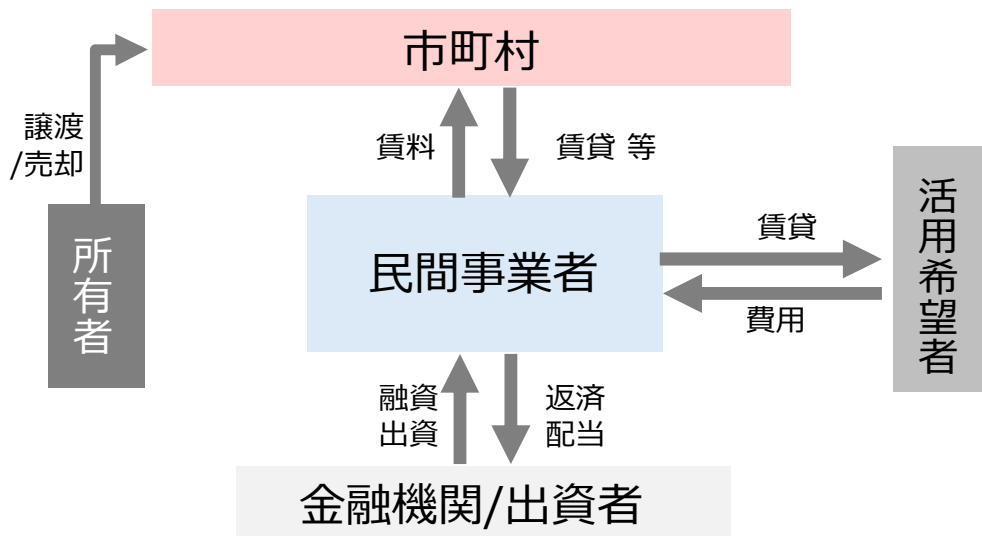
例②

マッチング・育成支援



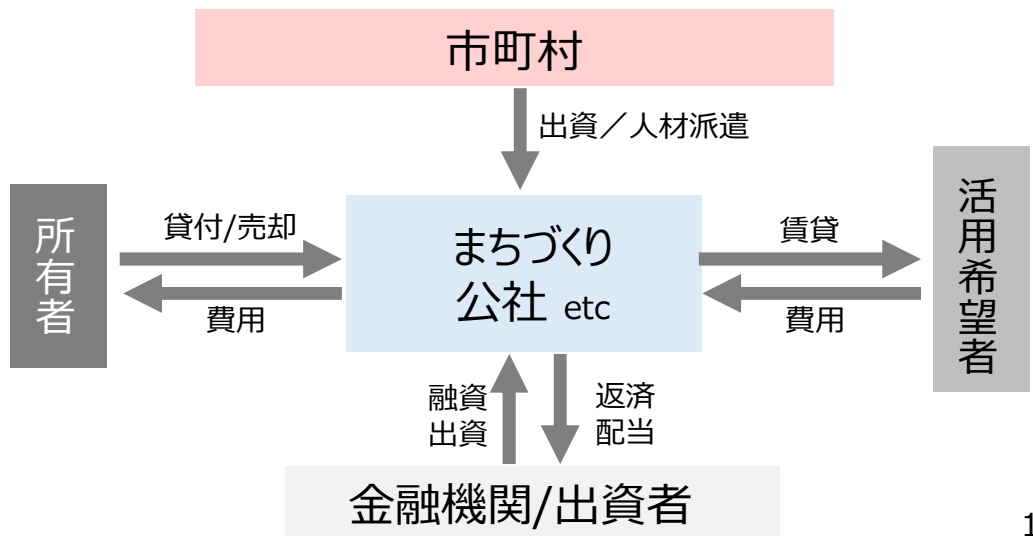
例③

遊休公的不動産の活用促進



例④

まちづくり組織形成支援



# 【参考（関連制度）】スモールコンセッションに係る取組について

## “スモールコンセッション”とは

廃校等の空き施設や、地方公共団体が所有する古民家等の空き家について、民間事業者の創意工夫を最大限にいかした小規模な官民連携事業を行うことにより、地域課題の解決やエリア価値の向上につなげる取組

**城下小宿糀や（津山市）**  
 伝建地区に立地する寄付された町家群を宿泊施設として整備・運営し、地域経済を活性化

写真提供：津山市

**THE 610 BASE（福知山市）**  
 廃校をいちご摘み体験ができる農園やカフェ等として活用し、地域の賑わいを再生

写真提供：福知山市

## 官民連携プラットフォーム

- 産官学金等の多様な主体が参加・連携する「スモールコンセッションプラットフォーム」等を活用し、首長への働きかけや案件形成に向けた官民対話、ノウハウの習得のための研修や官民交流イベント等を令和7年度中に実施。
- スモールコンセッションプラットフォームには、令和7年2月現在、1400の会員が加入。

### 官民交流

- プレゼンテーションや情報共有・意見交換の機会を設け、会員相互の交流を促進



### 首長への働きかけ

- 首長会議において、首長自身が取組を発信することで、他自治体に官民連携の重要性を発信



### セミナー・研修

- 官民双方からの解説により先進事例について解説することで、取組への理解を深める機会を創出

### 官民対話

- 自治体の具体的な案件をもとに民間事業者の意見を聞く場を創出

※一部事業については、地方ごとに設ける「地方ブロックプラットフォーム」において開催したものを含む。

## スモールコンセッションに関する支援

### スモールコンセッション形成推進事業

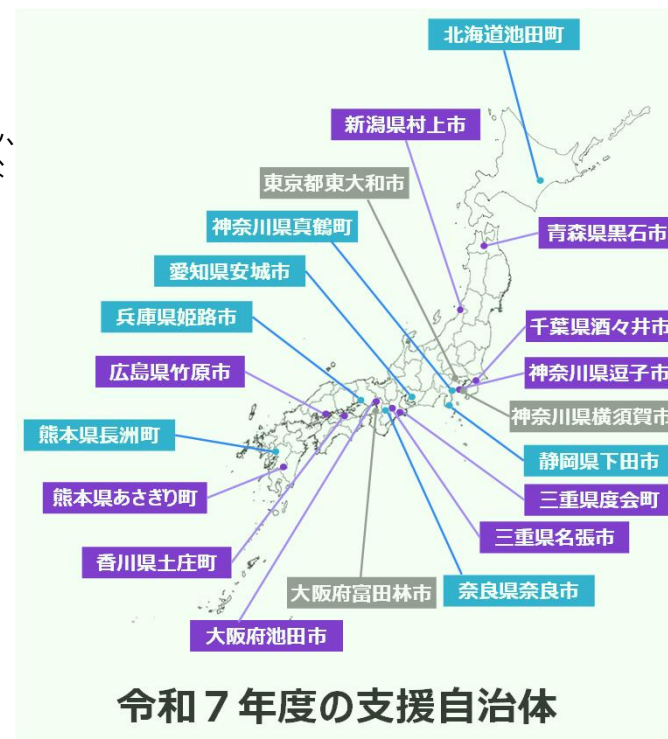
- 地方公共団体に専門家を派遣し、プロジェクトの初期段階の様々な課題をサポート

### 先導的官民連携支援事業

- スモールコンセッションの先導的事業の調査を行う地方公共団体に対して支援

### 民間提案型官民連携モデリング事業

- 地方公共団体のスモールコンセッションのニーズと合致した優良なシーズ提案を行った民間事業者による調査検討



## スモールコンセッションの実践に向けた手引きの策定

地方公共団体等のスモールコンセッション取組を後押しするため、事業構想段階から公募・選定段階までのノウハウ等を盛り込んだ手引きを策定。



# 【参考（関連制度）】スモールコンセッションに係る支援の全体像

- 総合政策局社会資本整備政策課においては、プロジェクト構想の策定段階では「**スモールコンセッション形成推進事業**」による支援を行っているほか、導入可能性調査段階では「**先導的官民連携支援事業等**」により支援を行っている。

