

事務局説明資料

令和 8 年 8 月 5 日
国土交通省 都市局

第1回エリアリノベーション懇談会における主なご意見①

①エリアリノベーションの基本概念

- 「Σ居場所+α」のようなものであり、民間が生み出す居場所をつなぎ合わせたものに、自治体やUR等が別の役割を果たすことかと思うが、その役割が具体的に何を示すかについては今後議論を深めたい。
- 計画的ではなく編集的なのではないか。地域の民間事業者、行政、金融機関といった多様なステークホルダーやツボとなる場所など色々な要素があると思うが、それらを組み合わせて編集する部分を表現できればよいと思う。
- 従来の都市計画は、再開発のようなゴール設定型で最短距離の達成を目指すものであったのに対し、エリアリノベーションは過程そのものを対象とする方法論であり、時間を含めた変化を扱う新しい枠組みである。ガイドラインは具体的な手順を示すプロセスブックとして整理することが有効である。
- エリアリノベーションを行うにあたっては、産業化を意識すべき。従来都市計画では、居住と消費が中心となっていたが、その結果新しい産業が生まれず働き手不足のような構図がある。エリアリノベーションにおいては、収益性を上げて地域の風景を維持するための仕組みについて検討できればと思う。
- 偶発的に生まれた取組を検証し、恒久的に制度化していくアジャイル的な発想が求められる。
- 計画的に進める側面（ソリッド）と、変化を許容する柔軟な側面（リキッド）の両方を併せ持つことが重要である。

②「まちの固有の魅力」とは何か

- 既存ストックは単なる建物や空間ではなく、そこにこれまで関わってきた代々の人々の思いや縁、活動の蓄積から成る『つながり（関係性）のストック』を兼ね備えていると捉えるべきであり、それこそが新たな展開を生む基盤となる。
- 自然環境、歴史的経緯、営みなどが層として重なり合い、それらが地縁組織・気質や新たなコミュニティによって支えられ成り立っているため、この構造の構成要素や関係性についてある程度整理する必要がある。その時に、「営み」は大きく変わっていることも多いので、今日に続く営みだけでなく、変遷や積層、まちへの影響を丁寧にみることによって、既存ストック活用の多様な道筋が開けてくる。

第1回エリアリノベーション懇談会における主なご意見②

②「まちの固有の魅力」とは何か

- エリアリノベーションを考えるにあたっては、都市は個別要素の集合ではなくネットワーク（系）として成立しており、複数の関係性や重なり合いであることを念頭に置いて考えるべき。
- 地域ごとの違いそのものが価値を生み、人がその場所を訪れる理由になるため、利便性や効率性だけに依拠した評価ではなく、差異そのものを重視する必要がある。制度の使われ方によっては、逆に地域ごとの創造性を削いで均質的になることがあるので、注意が必要である。
- 都市のネットワークを読み解くにあたり、それらの表層的な物がなぜ成り立っているのか、なぜそこにその集積があるのかという立地論を踏まえてエリアリノベーションが展開されるとよい。また、都市は必然だけでなく偶然によっても形成されており、その両方を踏まえる必要がある。
- 文化財だけでなく、一般的な建物を含めた幅広いストックに注目する視点が必要である。

③「まちの固有の魅力」を発見するプロセス

- 地域のカギとなる場所、いわゆるツボに対して、民間主体の活動が蓄積された後に公共投資が投入されることで、エリアの転換点となり、一気に展開が加速する印象がある。それにより、求心力ができて従来のプレイヤーに加えて次のプロセスに行くときに金融機関の関与も進んでいくプロセスが重要。
- まちづくりは目的地に到達することだけが価値ではなく、そこに至る過程そのものが重要であり、徒歩旅行のように途中の出来事や変化を享受するプロセスとして理解すべきである。例えば、兵庫県における塩屋プロジェクトでは、リノベーションをはじめた方だけではなく、その活動に触発された人々が多様な活動を行うことで1つの大きなビジョンになっているというように、計画に基づく必然性に偶然性が合わさることが非常に重要だと考える。
- ウォークابلやスモールコンセプションなどの施策を単発で捉えるのではなく、様々な状況を時間軸の中で積み上げていくプロセスデザインが重要である。
- 時間をかけてまちづくりを進めることで偶然の出会いや新たな担い手との接点が生まれるなど、時間の蓄積が重要な役割を果たす。

第1回エリアリノベーション懇談会における主なご意見③

④「まちの固有の魅力」の維持・向上に取り組むべき範囲

- エリアは通り・街区・地区といった複数のスケールが入れ子状に存在しており、それぞれのレベルで異なる活動や魅力が重なり合っている。これらを尊重することが重要。
- どの範囲（単位）で取り組むかはビジョンと密接に関係しており、個別物件ではなく面的な広がりを意識する必要がある。
- 対象は建築物に限定すべきではなく、路地や横丁、オープンスペースなども重要な資源である。

⑤エリアリノベーションのプレイヤー

- 地域に関わる主体は多様化しており、若者、地域貢献志向の人材、U・I・Jターン人材、地域おこし協力隊など、地域のために真剣に活動してくれている人々にうまく関わってもらうことが重要である。
- 初期段階の調査や関係構築を通じてステークホルダーが可視化され、新たなプレイヤーが生まれていくプロセスが重要である。

⑥エリアリノベーションにおける公的主体の役割

- 公共は予算確保や制度設計など、民間では担えない領域を補完する役割を持つ。
- 民間主体の活動が蓄積された後に公共投資が投入されることで、エリアの転換点となり、一気に展開が加速する。
- ニューヨークでの検討のように、その地域に本来的に求められている床や用途（ベーカリーやクリーニングのボイラー、創薬研究、小規模スタートアップなど）に合ったゾーニングのあり方なども考える必要がある。

- 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

【参考】「まちの固有の魅力」について（論点②関係）

○ 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、上級商人の問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）

...

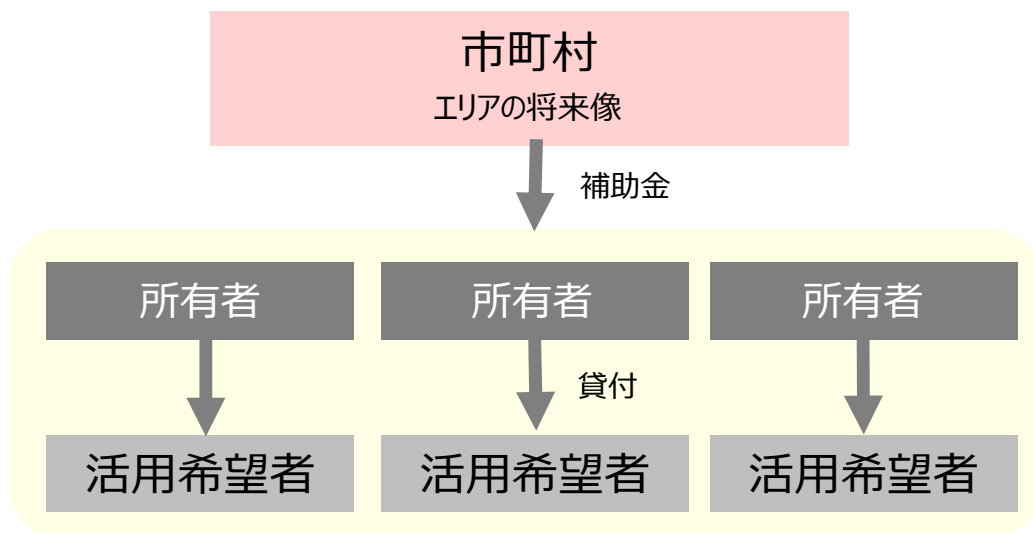
⇒どのような建物が、エリアリノベーションの起爆剤となる「**まちの固有の魅力**」を形成する建築物と考えられるか
（例）戦後以降に建てられた、地域性を体現したり、地域の人等に愛着を持たれるストック建築

【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）

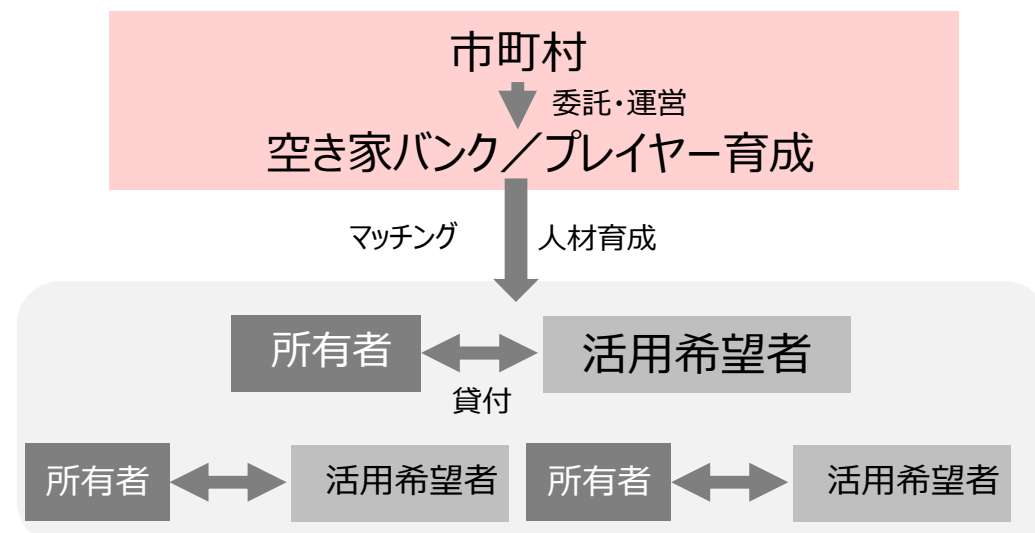
例①

ビジョン策定・補助金



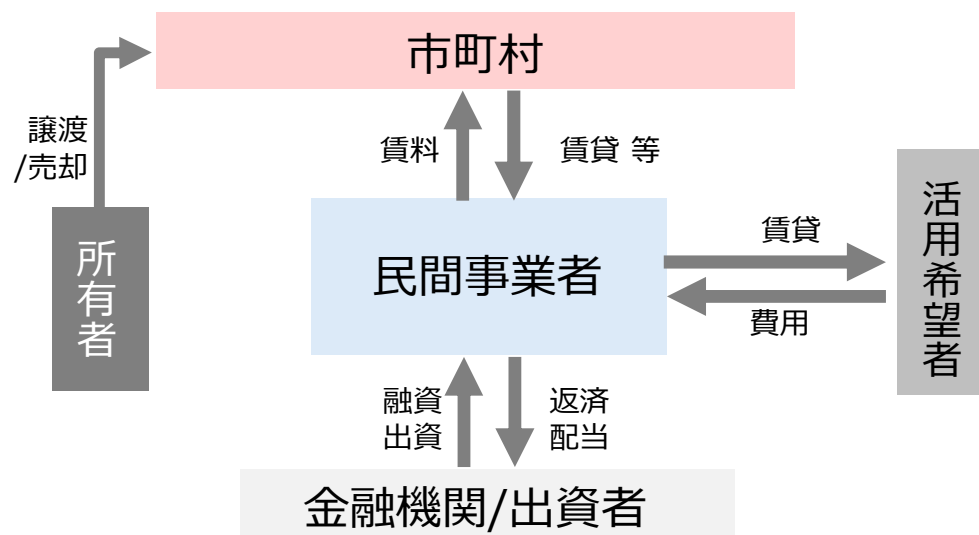
例②

マッチング・育成支援



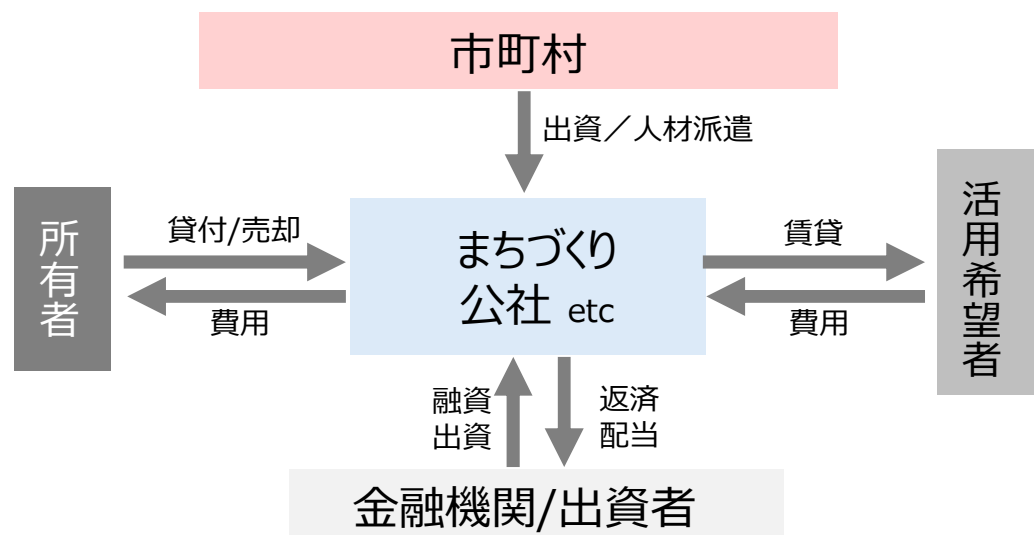
例③

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】歴史まちづくりへの支援について（R8年度時点）

社会資本整備総合交付金

①街なみ環境整備事業

- 公共施設の整備や修景施設の整備、電線の地中化等、良好な街なみの維持・再生を支援
- 歴史的風致形成建造物の買取、移設、修理・復原も補助対象

②都市公園事業

- 地域活性化の核となる貴重な歴史的資産の保存・活用に資する都市公園の整備を支援
- 古墳、城跡等の遺跡やこれらを復原したもので歴史上価値が高いものも補助対象

③都市再生整備計画事業

- 地域の歴史・文化等の特性を活かした個性あふれるまちづくりを総合的に支援
- 交付率の上限を40%→45%へ嵩上げ、土塁・堀跡の整備も補助対象

④景観改善推進事業

- 景観計画の策定・改定に要する経費、外部専門家登用やコーディネート活動に対する支援
- 景観規制上既存不適格となる建築物等への是正措置に対する支援

⑤地域の観光資源充実のための環境整備推進事業 (うち観光・歴史まちづくり推進事業)

- 街並みの高質化、観光インフラ整備、建造物の改修等、環境整備のためのビジョン・戦略策定※、整備効果促進が補助対象

※歴まち計画作成の場合は認定都市以外も補助対象

観光庁予算

重点区域

城址(国指定史跡)
城郭(重要文化財)

大名庭園
(国指定史跡)

○ コアとなる国指定文化財等

▲ 歴史的風致形成建造物

⑥全国各地の魅力的な文化財活用推進事業

⑦高付加価値化された文化財への改修・整備促進事業

⑧日本遺産等の魅力増進・情報発信・整備高度化事業

⑨本物の日本文化を体験する観光拠点整備事業

⑩文化財多言語解説整備事業

○国指定等文化財・歴史的風致形成建造物を核として、創意工夫に富んだ活用を図る高付加価値なコンテンツの造成を支援

○観光拠点の核となる文化財の高付加価値化改修・活用整備・美観向上・インバウンド利用を前提とする修理・整備等々を支援

○文化財の魅力向上につながる一体的な整備を行う

○文化観光拠点地域の形成を主導する人材の確保・育成、文化体験の提供に必要な施設・設備の整備、デジタル技術の積極的な活用を支援

○デジタル技術等を活用した文化財の多言語解説コンテンツの制作を支援

○補助率5%加算

文化庁事業