歴史的風致を構成する歴史的建造物等の

保存・活用検討調査

報告書

令和３年３月

国土交通省　都市局　公園緑地・景観課

目　次

第１章　歴史的建造物の実態に関する調査・分析

（１）調査の概要
１）　調査の背景及び目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1-1-1-1
２）　調査の手法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1-1-2-1
３）　調査対象都市・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1-1-3-1
４）　調査方法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1-1-4-1

（２）認定都市に関する基本情報
１）　認定都市に関する基本情報一覧・・・・・・・・・・・・・・・・・1-2-1-1
２）　歴まち計画に関する基本情報・・・・・・・・・・・・・・・・・・1-2-2-1

（３）歴史的建造物の実態に関する調査結果
１）　金沢市・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1-3-1-1
２）　京都市・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1-3-2-1
３）　松江市・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1-3-3-1
４）　弘前市・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1-3-4-1
５）　松本市・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1-3-5-1
６）　佐賀市・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1-3-6-1
７）　国見町・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1-3-7-1
８）　大館市・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1-3-8-1

第２章　歴史的建造物の滅失に対する既存制度の課題や今後の方策の検討

（１）歴史的建造物の実態把握調査の考察・・・・・・・・・・・・・・・・・・2-1-1

（２）歴史的建造物の実態把握調査からの示唆・・・・・・・・・・・・・・・・2-2-1

（３）結論・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2-3-1

１．歴史的建造物の実態に関する調査・分析

（１） 調査の概要

１）調査の背景及び目的

国土交通省では、平成 20 年の「地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（以下、歴史まちづくり法）」の成立以降、文部科学省（文化庁）・農林水産省とともに、地方公共団体における歴史・文化を活かしたまちづくりの取組を支援しており、令和 2 年 6 月 24 日時点で全国 83 都市が歴史的風致維持向上計画（以下、歴まち計画）の認定を受け、歴史まちづくりに関する取組を推進している。

歴史まちづくりを進めるにあたり全国的な課題の一つとして、歴史的なまちなみの連続性や一体性に影響を及ぼす「歴史的建造物の滅失」があげられ、認定都市においても歴史的建造物の減少傾向が確認されている（図 1，図 2）。本課題に対して、一部の認定都市では歴史的建造物の実態把握のための調査の実施や、それに基づく滅失の抑制の取組等が行われている。

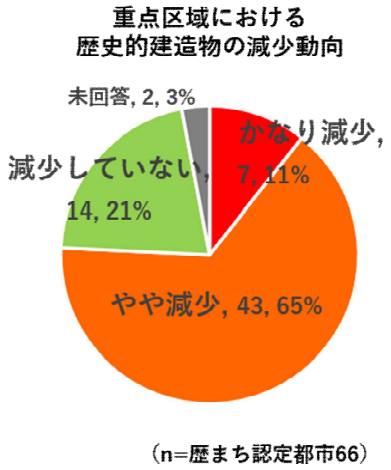


図 1　認定都市における歴史的建造物の減少傾向
出典　国土交通省（平成 31 年 3 月）
「景観及び歴史まちづくりの政策評価に関する調査報告書」

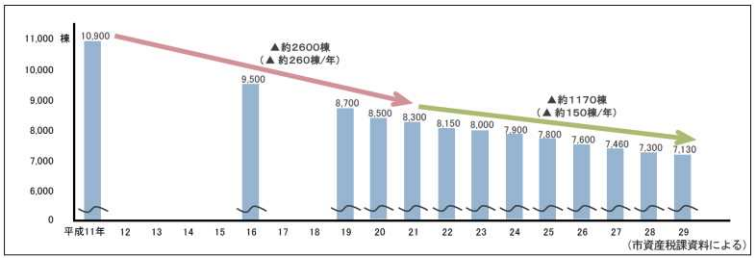


図 2 歴まち計画導入後の京都市の京町家（左）及び金沢市（右）における
昭和 20 年以前に建築された木造建物数の推移
出典　（左）京都市，平成 28 年度「京町家まちづくり調査にかかる追跡調査」、
（右）金沢市（平成 30 年 3 月認定、令和 2 年 3 月変更），「金沢市歴史的風致維持向上計画（第 2 期）」

しかし、約７割の認定都市では歴史的建造物の実態把握の調査自体が実施されておらず（図 3)、歴史的風致の重要な構成要素である歴史的建造物の把握や滅失を抑制するための対策をとることが難しい現状が見られる。

本業務は、このような背景のもと、地方公共団体における歴史的風致を構成する歴史的建造物の実態（把握事例、抑制事例、滅失後の都市公園等のオープンスペースとしての活用事例等）に関する調査事例の収集・分析を行い、既存制度の課題や今後の対応方策について検討を行うものである。とくに歴史的建造物の実態把握調査の手法を取り上げ、認定都市での調査の種類、方法、活用等を詳細に把握する。

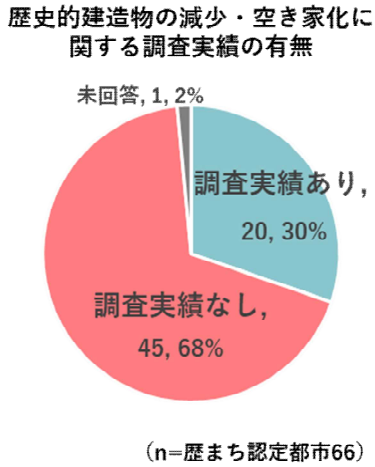


図 3　認定都市における歴史的建造物の調査の実績の有無

出典　国土交通省（平成 31 年 3 月）「景観及び歴史まちづくりの政策評価に関する調査報告書」

２）調査の手法

本調査は既に歴史的建造物の実態把握調査を実施している認定都市から８都市を選定し、聞き取り調査を実施した。

８都市の選定にあたっては、国土交通省の調査『景観及び歴史まちづくりの政策評価に関する調査　報告書』（平成 30 年度）において、歴史的建造物の減少・空き家化に関する調査実績と「歴史的建造物に関するその他調査」の実績が確認された 27 都市について、主に各都市の歴まち計画の「歴史的風致の維持及び向上に関する方針」（第 3 章）と「歴史的風致維持向上施設の整備又は管理に関する事項（第 6 章）、中間・最終評価シートを中心に調査内容と実績を確認した。また、平成 30 年度調査時には歴まち計画が認定されていなかった 17 都市についても、歴まち計画第 3 章・6 章及び令和元年度の進行管理・評価シートで、歴史的建造物の調査の有無について確認した。

調査都市の選定には、より具体的な情報を採るために、歴まち計画策定後に実施された調査（実施時期が歴まち計画策定以前の古い調査内容の場合は、聞き取り調査の際に内容が把握できない可能性がある）を中心に選んだ。また、歴史まちづくりに関する取組の長さや人口の規模による調査にかけることができるリソースの違い等を考慮し、様々な背景を持つ認定都市にとって参考となるように、歴史まちづくりの熟度、対象とする都市の人口規模を考慮して、最終的に８都市を選定した。

３）調査対象都市

調査対象都市は以下の表の８都市である。

リストの順番は歴史まちづくりの熟度のタイプと認定の順番による。

No.	地方	市町村	歴史まちづくりの熟度*	認定年	人口（万人）
1	北陸	石川県金沢市	成熟タイプ	平成 21 年	45
2	関西	京都府京都市	成熟タイプ	平成 21 年	147
3	中国	島根県松江市	成熟タイプ	平成 23 年	20
4	東北	青森県弘前市	成長タイプ	平成 22 年	17
5	中部	長野県松本市	成長タイプ	平成 23 年	24
6	九州	佐賀県佐賀市	成長タイプ	平成 24 年	23
7	東北	福島県国見町	始動タイプ	平成 27 年	1
8	東北	秋田県大館市	始動タイプ	平成 29 年	7

＊「歴史まちづくりの熟度」は国土交通省 国土技術政策総合研究所の「『歴まち』情報サイト ― 歴史的風致維持向上計画『認定都市』アーカイブ ―」[1]で示された分類を活用した。

分類基準は以下の通りである。

成熟タイプ：昭和 40 年代に歴史まちづくりを開始

成長タイプ：昭和 50 年代から平成 15 年の間に、歴史まちづくりを開始

始動タイプ：平成 15 年以降に歴史まちづくりを開始

[1]国土技術政策総合研究所ホームページ：http://www.nilim.go.jp/lab/ddg/rekimachidb/city_001.html

４）調査方法

聞き取り調査は基本的には対面で実施したが、新型コロナ感染症の流行に伴い、一部はweb会議で実施した。事前に聞き取り対象となる調査に関する情報を基に質問事項を作成して、認定都市に送付し、当日は質問事項に沿ってヒアリングを実施した。

No	都市名	所属	ヒアリング日時	方法	主な調査対象
1	金沢市	文化スポーツ局 歴史都市推進課	令和2年10月15日 14:00-16：30	対面	町家を対象とした外観悉皆調査 存否調査
2	京都市	都市計画局 都市景観部 景観政策課他	令和2年9月30日 13:30-15:00	web会議	町家を対象とした外観悉皆調査 存否調査
3	松江市	歴史まちづくり部 まちづくり 文化財課 歴史まちづくり係	令和2年10月26日 13:30-15:30	web会議	重点区域を中心とした歴史的建造物の外観悉皆調査 詳細調査 存否調査
4	弘前市	都市整備部 都市計画課 景観係	令和2年11月25日 14:00-16:00	対面	市が選定した歴史的建造物の存否調査
5	松本市	建設部 都市政策課 都市デザイン担当	令和2年10月3日 14:00-16：00	対面	重点区域を中心とした歴史的建造物の外観悉皆調査 存否調査
6	佐賀市	企画調整部 歴史・世界遺産課	令和2年11月12日 10:00-11:30	対面	重点区域を中心とした歴史的建造物の存否調査
7	国見町	まちづくり交流課 歴史まちづくり 推進室	令和2年11月5日 14:00-16:00	対面	町域全体の歴史的建造物の外観悉皆調査
8	大館市	建設部 まちづくり課 歴史まちづくり係	令和2年11月26日 9:00-12:00	対面	重点区域外の歴史的建造物の外観悉皆調査 ヘリテージマネージャー養成講座

（２） 認定都市に関する基本情報

１）認定都市に関する基本情報一覧

	金沢市	京都市	松江市
認定時期	平成 21 年 1 月	平成 21 年 11 月	平成 23 年 2 月
計画期間 （第 1 期）	平成 20 年度～ 平成 29 年度	平成 21 年度～ 令和 2 年度	平成 22 年度～ 令和元年度
計画期間 （第 2 期）	平成 30 年度～ 令和 9 年度	策定中	令和 2 年度～ 令和 11 年度
重点区域の数	1	4	5
重点区域の 総面積(ha)	2,140	2,672	1,220
市域の面積(ha)	46,864	82,790	57,299

	弘前市	松本市	佐賀市
認定時期	平成 22 年 2 月	平成 23 年 6 月	平成 24 年 3 月
計画期間 （第 1 期）	平成 21 年度～ 平成 30 年度	平成 23 年度～ 令和 2 年度	平成 24 年度～ 令和 3 年度
計画期間 （第 2 期）	平成 31 年度～ 令和 10 年度	策定中	－
重点区域の数	2	1	1
重点区域の 総面積(ha)	448	200	400
市域の面積(ha)	52,420	97,847	43,184

	国見町	大館市
認定時期	平成 27 年 2 月	平成 29 年 3 月
計画期間 （第 1 期）	平成 27 年度～ 令和 6 年度	平成 29 年度～ 令和 8 年度
計画期間 （第 2 期）	－	－
重点区域の数	1	1
重点区域の 総面積(ha)	1,115	397
市域の面積(ha)	3,790	91,322

表 1　本調査で主に取り上げる歴史的建造物の調査の概要

No.	認定都市	歴史まちづくりの熟度	本調査で主に取り上げる歴史的建造物の調査名*1	本調査で主に取り上げる歴史的建造物の調査の種類	調査規模（件数）	調査の実施者
1	金沢市	成熟タイプ	「金澤町家外観悉皆調査」 （平成 20 年度、24 年度、29 年度）	外観悉皆調査*2（平成 20 年度、24 年度、29 年度） 意向確認調査（平成 20 年度、24 年度）	約 7,000　（平成 20 年度） 約 6,300　（平成 24 年度） 約 6,000　（平成 29 年度）	NPO 法人、大学、建築士等
2	京都市	成熟タイプ	「京町家まちづくり調査」 （平成 20～21 年、平成 28 年度）	外観悉皆調査（平成 20～21 年度） 意向確認調査（平成 20～21 年度） 存否調査（平成 28 年度）	約 48,000　（平成 20～21 年度） 約 40,000　（平成 28 年度）	NPO 法人、職能団体、大学等
3	松江市	成熟タイプ	「松江市歴史的建造物個別調査（一次調査）」 （平成 26 年度～28 年度） 「松江市歴史的建造物個別調査（二次調査）」 （平成 29 年度-現在も継続中）	外観悉皆調査（平成 26 年度～28 年度） 詳細調査（平成 26 年度～現在）	外観悉皆調査 約 950　（平成 26～28 年度） 詳細調査 約 50　（平成 26 年度～令和元年度）	建築士会
4	弘前市	成長タイプ	「歴史的建造物の存否確認調査」 （平成 20 年度、30 年度）	存否調査（平成 20 年度、30 年度）	約 100　（平成 20 年度） 約 60　（平成 30 年度）	市職員
5	松本市	成長タイプ	「松本市近代遺産調査」 （平成 27～28 年度、30 年度）	詳細調査（平成 27～28 年度、30 年度） 意向確認調査（平成 28 年度）	約 130　（平成 27～28 年度、平成 30 年度）	建築士会
6	佐賀市	成長タイプ	「歴史的建造物の追跡調査」 （平成 21 年度、28 年度、29 年度）」	存否調査（平成 21 年度、28 年度、29 年度）	約 290（平成 21 年度） 約 130（平成 28 年度） 約 110　（平成 29 年度）	市職員（平成 21 年度、平成 28 年度） 建築事務所（平成 29 年度）
7	国見町	始動タイプ	「歴史的町並み調査」 （平成 27 年度～28 年度）	外観悉皆調査（平成 27 年度～28 年度）	約 1,300（平成 27～28 年度）	建設コンサルティング会社
8	大館市	始動タイプ	「歴史的建造物地域別調査：比内地区」 （令和元年度） 「歴史的建造物地域別調査：田代地区、大館南地区、大館西地区」 （令和 2 年度）	外観悉皆調査（令和元年度～2 年度）	約 130（令和元年～2 年度）	ヘリテージマネージャーの任意団体

＊1　本報告書内の（3）「歴史的建造物の実態に関する調査結果」内の各都市の「①歴史的風致を構成する歴史的建造物等の実態の把握事例　(c) 個別の実態把握調査」で紹介する調査のことを指す。

＊2 「外観悉皆調査」とは、本調査においては、ある一定の範囲を調査対象とし、歴史的建造物と目されるものを抽出して、外観からわかる内容を把握する調査のことを指す。

（余白）

２）歴まち計画に関する基本情報

①　金沢市

(a) 基本情報

認定時期	平成 21 年 1 月
計画期間（第 1 期）	平成 20 年度～平成 29 年度
計画期間（第 2 期）	平成 30 年度～令和 9 年度
重点区域の数	1
重点区域の総面積(ha)	2,140
市域の面積(ha)	46,864
都市の成り立ち	城下町

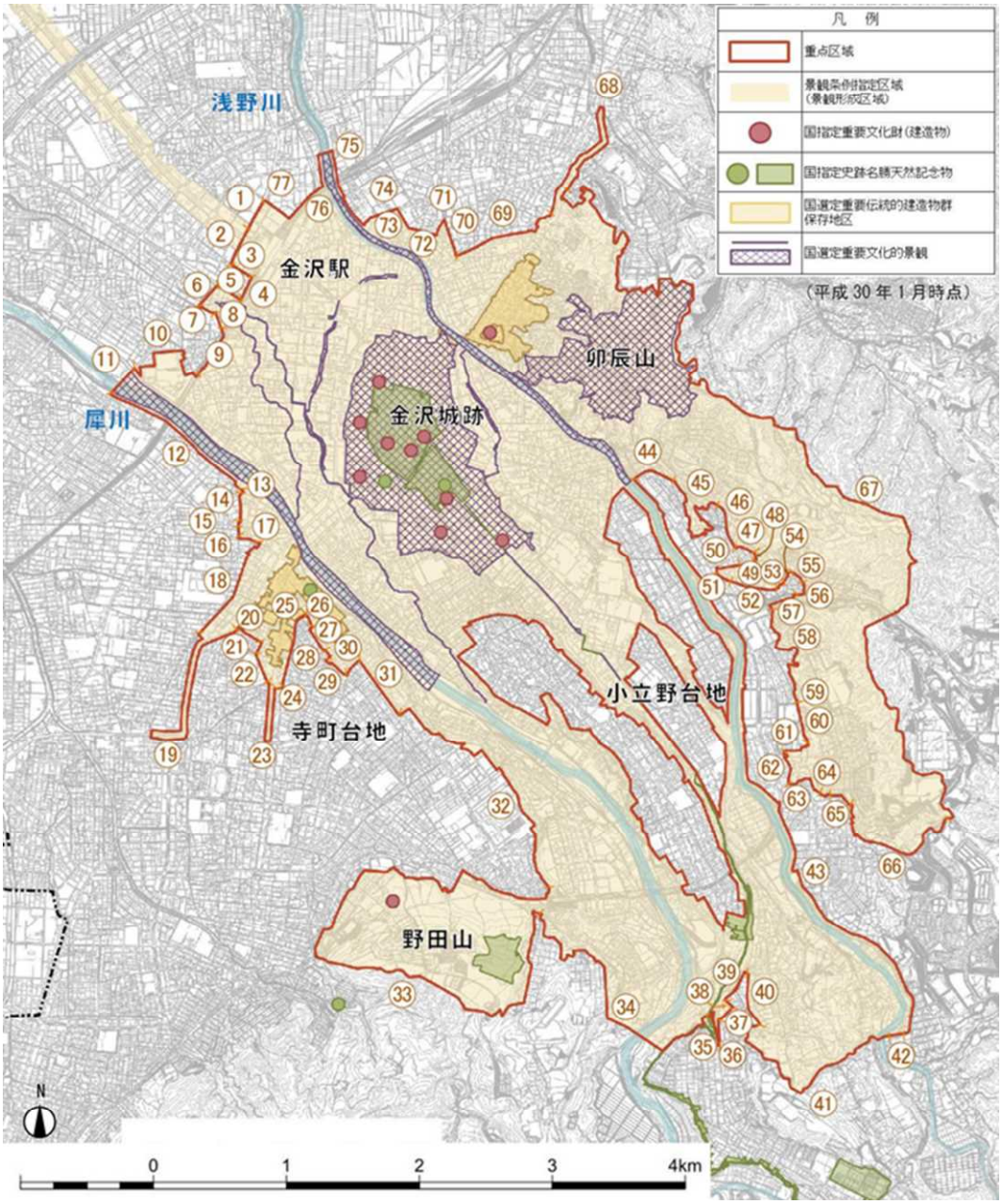
(b) 歴史的風致を構成する建造物の概要

金沢市は日本を代表する歴史的な城下町である。歴史的建造物の保存・活用や景観保護の分野においても、昭和 43 年に全国の自治体に先駆けて独自条例を制定して取り組む等、国内でも先進的な取組を有する都市である。国や自治体指定の文化財等が集積する旧城下町を「金沢城下町区域」として重点区域が指定されている。なお、重点区域は、先行する歴史的環境を保全する独自条例の中で最も総合的な「景観条例」に基づく区域に依拠している。

旧城下町を基盤とする中心市街地には、中世寺内町に起源をもつ近世城下町の都市構造の上に、近代までの歴史的建造物や街並みが残っている。400 年間戦火にあわなかったこともあり、城下町内で面的に歴史的建造物が残っており、一部は重要伝統的建造物群保存地区にも指定されている。

歴史的風致を構成する建造物には、重点区域をなす城下町では、藩政期から続く寺院群や茶屋街、武家住宅、近代和風住宅、町人の生活の場であった町家建築や洋風の商業建築等の様々な種類が見られる。

(c) 重点区域図



出典　金沢市（平成 30 年 3 月認定、令和 2 年 3 月変更），

「金沢市歴史的風致維持向上計画（第 2 期）」

(d) 歴まちの運用に中心的に関わる部署と人員配置

部署名	人数
文化スポーツ局　歴史都市推進課	18 人*1（建築技師 7 名、土木技師 4 名）
文化スポーツ局　文化財保護課	18 人*2（建築技師 1 名、土木技師 1 名、文化財専門員等 9 名）

*1, 2 うち 3 名は会計年度職員

② 京都市

(a) 基本情報

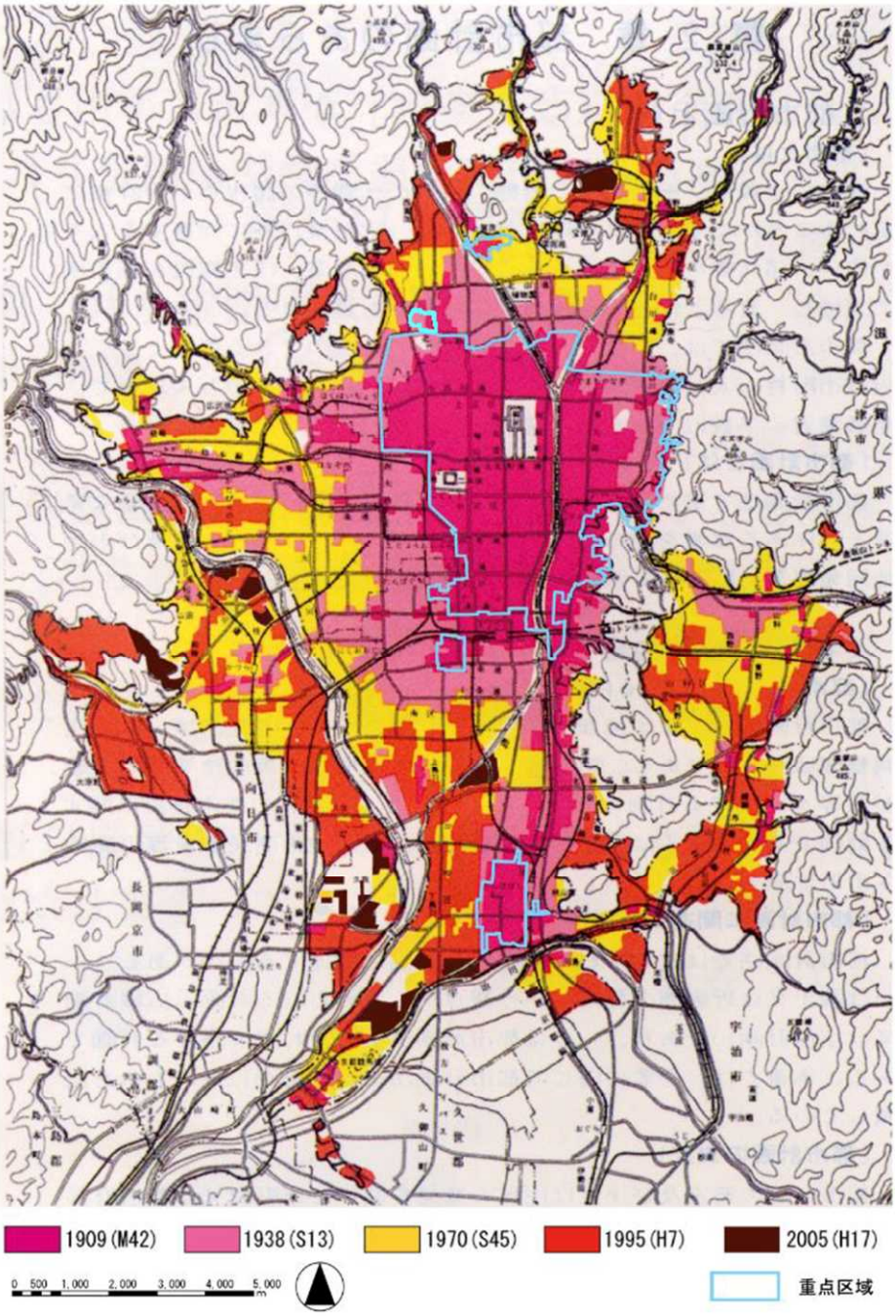
認定時期	平成 21 年 11 月
計画期間（第 1 期）	平成 21 年度～令和 2 年度
計画期間（第 2 期）	策定中
重点区域の数	4
重点区域の総面積(ha)	2,672
市域の面積(ha)	82,790
都市の成り立ち	古都、寺社町、湊町・川湊町

(b) 歴史的風致を構成する建造物の概要

京都市は日本を代表する古都であり、歴史的建造物の保存・活用や景観保護の分野で国内の先進的な都市として知られている。数多くの国宝や重要文化財の建造物を有し、戦火や大きな震災等の影響がなかったことから面的に歴史的建造物が残っており、一部は重要伝統的建造物群保存地区にも指定されている。市内には、平安京以来の都として整備され、今日に至るまで中心市街地として歴史的な発展を遂げた「歴史的市街地地区」、平安期に創設された東寺及びその周辺の「歴史的市街地・東寺地区」、伏見城の城下町を中心とした「歴史的市街地・伏見地区」、平安期から信仰の対象であった上賀茂神社とその門前の社家町を含む「上賀茂地区」の 4 つの重点区域が設定されている。

特に歴史的な市街地内や街道沿いに数多く残る町家建築は、京都の伝統的な都市住宅の形式を現代に伝え、京都の魅力的で個性的な町並み景観を構成する重要な要素として位置付けられている。

(c) 重点区域図



出典　京都市（平成 21 年 11 月認定、令和 2 年 3 月変更）「京都市歴史的風致維持向上計画」

(d) 歴まちの運用に中心的にかかわる部署と人員配置

部署名	人数
文化市民局　文化芸術都市推進室　文化財保護課	36 人（建造物の専門職　9 人）
都市計画局　都市景観部景観政策課（町並み保全係）	6 人（いずれも建築職）
都市計画局　建築指導部建築指導課 （歴史的建築物保存活用係）	4 人（いずれも建築職）
都市計画局　まち再生・創造推進室（京町家担当）	8 人（うち建築職 5 人）*1

*1 うち 1 名は会計年度職員

③　松江市

(a) 基本情報

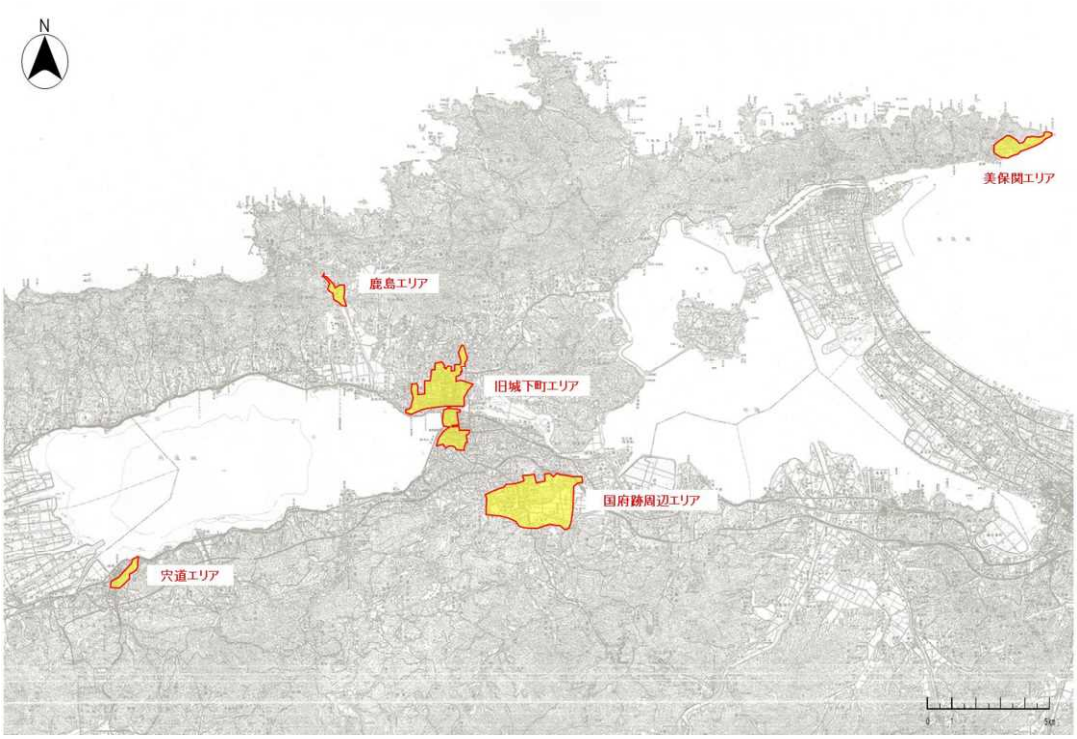
認定時期	平成 23 年 2 月
計画期間（第 1 期）	平成 22 年度～令和元年度
計画期間（第 2 期）	令和 2 年度～令和 11 年度
重点区域の数	5
重点区域の総面積(ha)	1,220
市域の面積(ha)	57,299
都市の成り立ち	城下町、古都、寺社町、宿場町

(b) 歴史的風致を構成する建造物の概要

松江市は昭和 40 年代に歴史まちづくりを開始した成熟タイプの都市のひとつである。市内には、松江市の中心市街地である江戸時代に形成された「旧城下町エリア」の他に、古墳時代から奈良時代の遺跡群や神社からなる「国府跡周辺エリア」、寺社を中心として発展した海沿いの「美保関エリア」、近世の宿場町「宍道エリア」、佐太神社を中心とした神目山を含む「鹿島エリア」の 5 つの重点区域が設定されている。

中心的な重点区域である城下町区域の歴史的風致を構成する建造物は、城下町の中心である松江城、江戸期の武家住宅や寺社建築、商家建築、近代以降の和風・洋風の商家建築、住宅等が見られる。

(c) 重点区域図



出典　松江市（令和 2 年 3 月認定），「松江市歴史的風致維持向上計画（第 2 期）」

(d) 歴まちの運用に中心的に関わる部署と人員配置

部署名	人数
歴史まちづくり部　まちづくり文化財課 文化財保護係	6 名
歴史まちづくり部　まちづくり文化財課 景観政策係	5 名
歴史まちづくり部　まちづくり文化財課 歴史まちづくり係	3 名（うち建築技師 1 名）

※この他に課長 1 名と嘱託職員 2 名がいる。

④　弘前市

(a) 基本情報

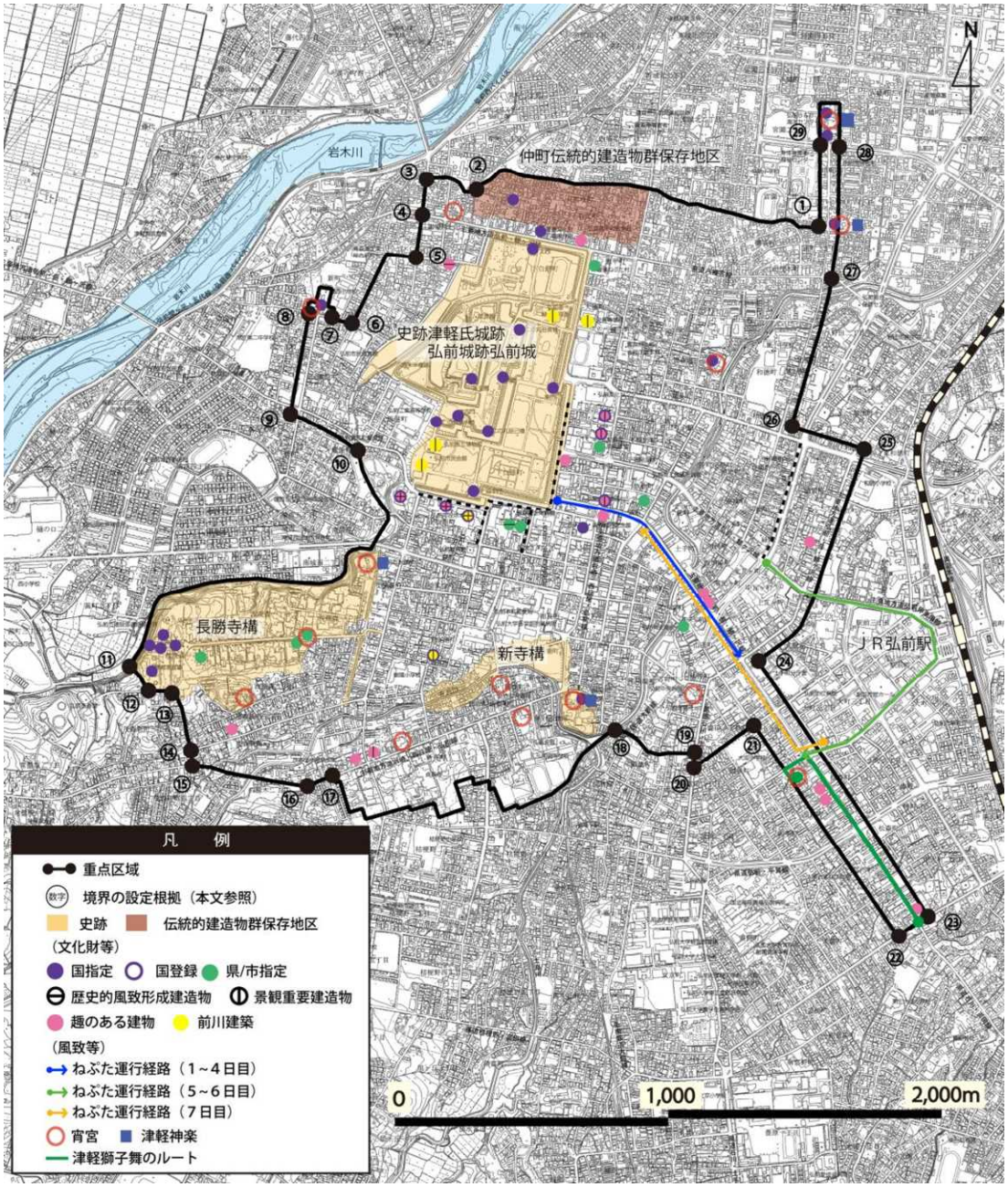
認定時期	平成 22 年 2 月
計画期間（第 1 期）	平成 21 年度～平成 30 年度
計画期間（第 2 期）	平成 31 年度～令和 10 年度
重点区域の数	2
重点区域の総面積(ha)	448
市域の面積(ha)	52,420
都市の成り立ち	城下町、寺社町

(b) 歴史的風致を構成する建造物の概要

弘前市は昭和 50 年代頃から歴史まちづくりの取組をはじめた成長タイプの都市のひとつであり、東北地方において最初に歴まち計画を策定した自治体である。市内には江戸期までに形成された城下町の「弘前城下町地区」と、弘前市を代表する山である岩木山のふもとにある岩木山神社を中心とした「岩木お山参詣地区」2 つの重点区域が設定されている。

弘前市の中心的な重点地区である旧城下町地区の歴史的風致を構成する建造物には近世に建造された弘前城や寺院群、蔵や工場、酒蔵等、近代の軍事施設、キリスト教の教会群、商家、住宅等、多岐にわたる。他の認定都市に見られない特徴としては、日本を代表するモダニズム建築家の前川國男が設計した公共建築群を「前川建築」として、重要な建築物として、建造物の保存・活用や市民への普及啓発活動に努めている点がある。

(c) 重点区域図



出典　弘前市（平成 31 年 3 月認定）「弘前市歴史的風致維持向上計画（第 2 期）」

(d) 歴まちの運用に中心的に関わる部署と人員配置

部署名	人数
都市整備部　都市計画課	3 名
教育委員会　文化財課	1－2 名

※この他に担当課の課長と課長補佐がいる。

⑤　松本市

(a) 基本情報

認定時期	平成 23 年 6 月
計画期間（第 1 期）	平成 23 年度～令和 2 年度
計画期間（第 2 期）	策定中
重点区域の数	1
重点区域の総面積(ha)	200
市域の面積(ha)	97,847
都市の成り立ち	城下町

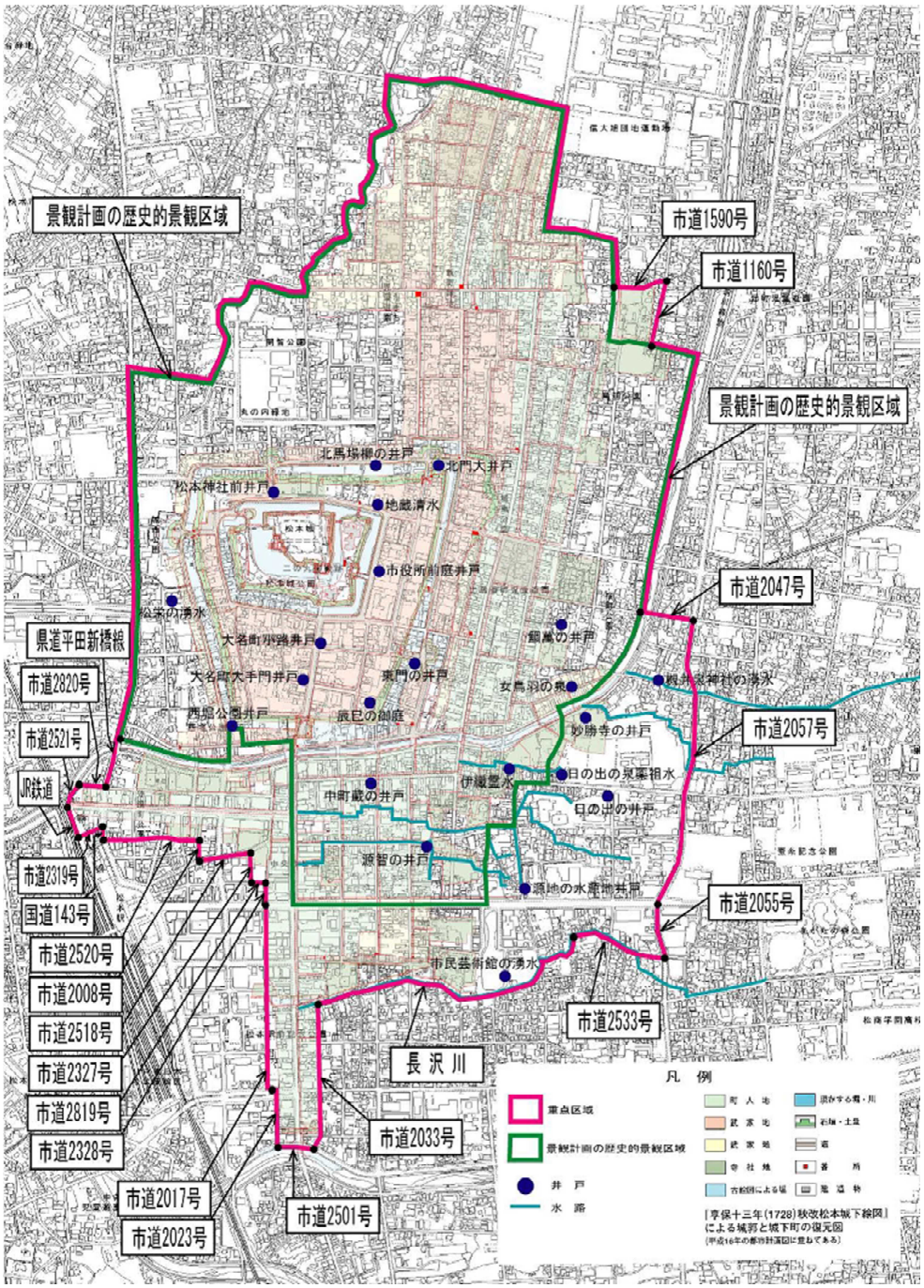
(b) 歴史的風致を構成する建造物の概要

松本市は昭和 50 年代以降から歴史まちづくりの取り組みを始めた成長タイプの都市のひとつである。松本城を中心として約 400 年前の町割りや歴史的建造物が残る「松本城下町区域」が重点区域に設定されている。

旧城下町地区は明治期以降、複数回の大火にあい、現存する近世期の歴史的建造物は松本城天守と数件の武家住宅等、ごくわずかである。

松本市の重点区域の歴史的風致を構成する建造物は、松本城、近代以降の商都松本を代表する土蔵造りの商家、旧開智学校等の擬洋風建築、近代以降の洋風の商家や住宅等様々な種類の建物から構成される。

(c) 重点区域図



出典　松本市（平成 23 年 6 月認定、令和 2 年 3 月変更）「松本市歴史的風致維持向上計画」

(d) 歴まちの運用に中心的にかかわる部署と人員配置

部署名	人数
建設部都市政策課　都市デザイン課	7 名*1（事務系 2 名、建築職 3 名、土木職 2 名）
教育委員会　文化財課	4 名*2　（うち建造物担当は 1 名）

*1 実際に歴まちを担当しているのは建築担当の 2 名。その他に嘱託職員が 1 名いる。

*2 この他に嘱託職員が 1 名いる。

⑥　佐賀市

(a) 基本情報

認定時期	平成 24 年 3 月
計画期間（第 1 期）	平成 24 年度～令和 3 年度
計画期間（第 2 期）	－
重点区域の数	1
重点区域の総面積(ha)	400
市域の面積(ha)	43,184
都市の成り立ち	城下町

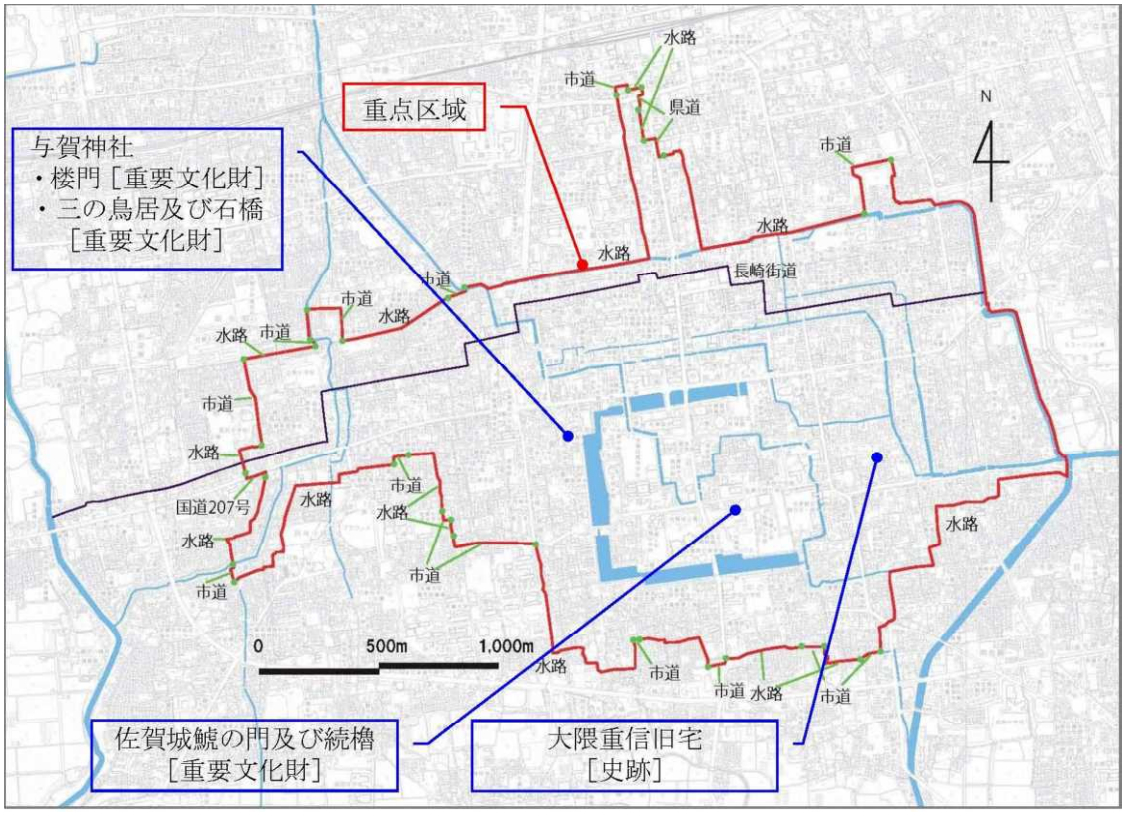
(b) 歴史的風致を構成する建造物の概要

佐賀市は成長タイプの都市のひとつであり、歴まち計画導入以前から、歴史的資源を活用したまちづくりが進められてきた。現在の中心市街地を含む、佐賀城を中心とした旧城下町区域が「佐賀城下町地区」として重点区域に設定されている。

旧城下町区域は大きな火事や大規模再開発等もなく、近世の町割りや水路網とともに近世以降の歴史的建造物が残っている。

佐賀市の重点区域の歴史的風致を構成する建造物は、近世の武家屋敷、寺社、近代以降の和風の商家建築や住宅建築、洋風建築、博物館等から構成されている。その他に、昭和 41 年に竣工した、今井兼次の設計による大隈重信記念館等のモダニズム建築も見られる。

(c) 重点区域図



出典　佐賀市（平成 24 年 3 月認定、令和 2 年 3 月変更）「佐賀市歴史的風致維持向上計画」

(d) 歴まちの運用に中心的にかかわる部署と人員配置

部署名	人数
企画調整部　歴史・世界遺産課 歴史政策係	2 名（建築の専門職無）

⑦　国見町

(a) 基本情報

	国見町
認定時期	平成 27 年 2 月
計画期間（第 1 期）	平成 27 年度～令和 6 年度
計画期間（第 2 期）	－
重点区域の数	1
重点区域の総面積(ha)	1,115
町域の面積(ha)	3,790
都市の成り立ち	宿場町

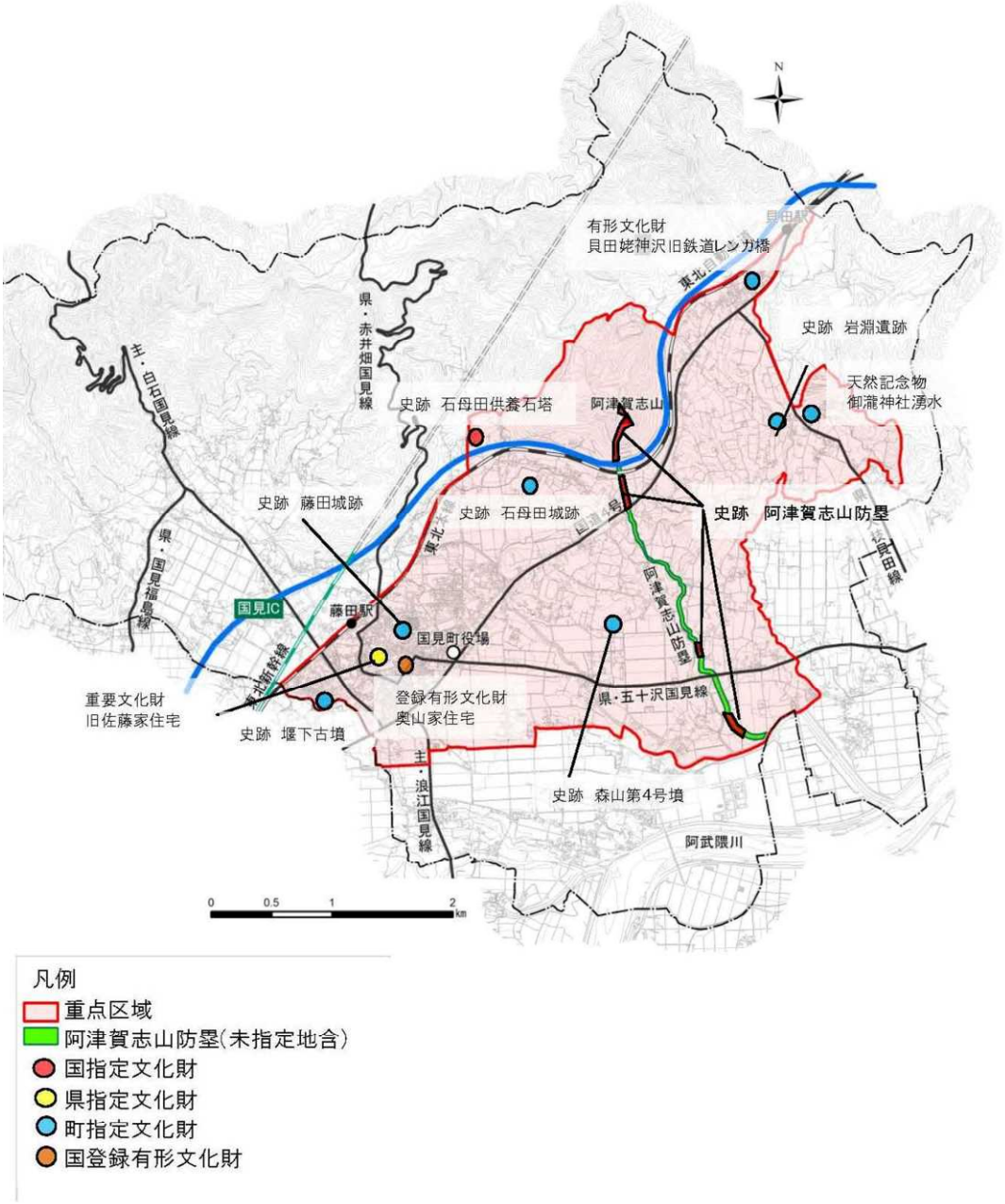
(b) 歴史的風致を構成する建造物の概要

国見町は歴まち計画の策定とともに歴史まちづくりを開始した始動タイプの都市である。

国見町の重点区域は、中世の要塞施設の阿津賀志山防塁（史跡）を中心に設定しながら、現在の中心市街地とも重なる旧奥州街道沿いの宿場町や独自の石工技術が残る範囲等複数の歴史的風致を含む範囲が「国見町歴史的風致維持向上区域」として重点区域に設定されている。旧奥州街道沿いの宿場町は、過去の大火や東北大震災による影響で歴史的建造物が失われており、面的な歴史的建造物の集積は少ない。

国見町の重点区域の歴史的風致を構成する建造物は、宿場町内の和風の商家・旅館・住宅、近代の洋風住宅、農村部には養蚕住宅等が見られる。また国見町で算出される国見石で作られた石蔵は地区全体でも見られる固有の建築物として、その重要性が認識されている。

(c) 重点区域図



出典　国見町（平成 27 年 2 月認定、令和 2 年 6 月軽微な変更）「国見町歴史的風致維持向上計画」

(d) 歴まちの運用に中心的にかかわる部署と人員配置

部署名	人数
まちづくり交流課 歴史まちづくり推進室	4 名（建築の専門職無）

⑧ 大館市

(a) 基本情報

認定時期	平成 29 年 3 月
計画期間（第 1 期）	平成 29 年度～令和 8 年度
計画期間（第 2 期）	－
重点区域の数	1
重点区域の総面積(ha)	397
市域の面積(ha)	91,322
都市の成り立ち	城下町

(b) 歴史的風致を構成する建造物の概要

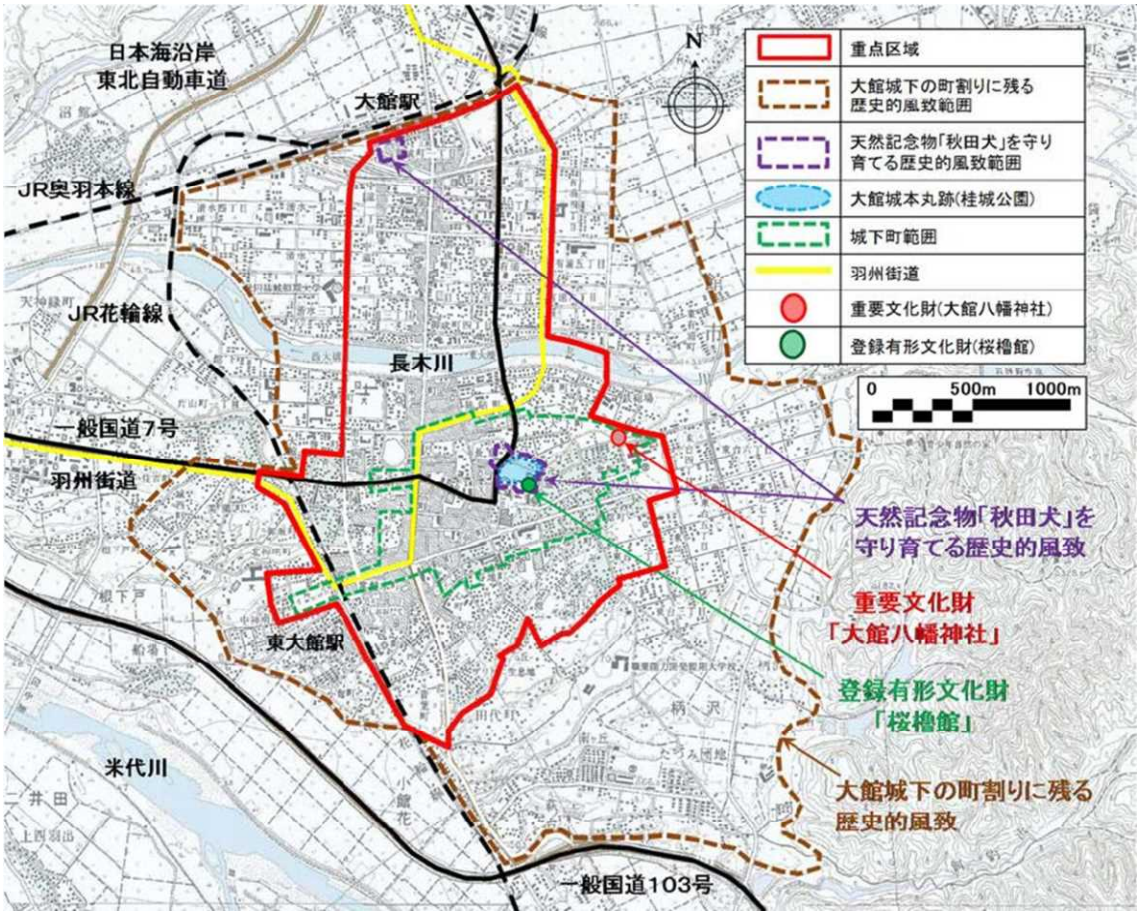
大館市では、現市長の公約により、歴まち計画の策定・運用を通じて市民に自分のまちを誇りに思ってほしいという意図のもと歴まち計画が導入され、計画策定をもって歴史まちづくりを開始した始動タイプの都市である。

重点区域は旧城下町を中心としながらも、城下町の町割りや神社の祭礼の範囲が見られる「大館城下の町割りに残る歴史的風致」と「天然記念物秋田犬を守り育てる歴史的風致」の 2 つの歴史的風致を含むように、実際の旧城下町よりも広い範囲が「大館市歴史的風致維持向上地区」として設定されている。

大館市は戊辰戦争により大館城や城下町内の家屋が焼失しただけでなく、昭和 20 から 40 年代にかけて市の中心部で 4 度の大火により、歴史的なまちなみが面的にとらえにくく、歴まち開始前は市民の間でも大館市には歴史的建造物がないという認識があった。

重点区域の歴史的風致を構成する建造物には、寺社建築、大正・昭和期の有力者の住宅建築、鉱業や林業で栄えた頃に作られた料亭建築や昭和期の映画館等が見られる。

(c) 重点区域図



出典　大館市（平成 29 年 3 月認定、平成 31 年 3 月軽微な変更）「大館市歴史的風致維持向上計画」

(d) 歴まちの運用に中心的にかかわる部署と人員配置

部署名	人数
建設部まちづくり課　歴史まちづくり係	3 名（建築の専門職無）
教育委員会歴史文化課　企画博物係	3 名（大館市郷土博物館）

（３） 歴史的建造物の実態に関する調査結果

１）金沢市

① 歴史的風致を構成する歴史的建造物等の実態の把握事例

(a) 歴史的建造物の滅失が進む要因[2]

歴史的建造物の滅失が進む要因として、実態把握の不足、歴史的建造物を活用する上での技術的課題、修復・活用のための資金不足、伝統的建造物を修復・活用するための技術支援の不足（技術者、部材の不足）、歴史的不動産の流通の仕組みの不足の 5 点が要因となり得るが、どれか一つの要因が大きいわけではなく、どれもが複雑に関連している。

金沢市では、市が把握する事例から下記の要因についての詳細の補足があった。

＜所有者意識の課題＞

- 所有者から保存・活用に関する市への相談がなく、市が用意している支援メニューを提示し町家の活用に関心がある人に紹介するような対応ができない。その結果、相続した遺族が町家を維持できず、滅失する。
- 町家の価値を認識していない市外事業者が取得後に解体し、駐車場等に用途変更することで滅失することがある。事業者が既に高額で買い取っているため、価値を伝え市の補助金を示しても、新しい事業案を覆すことができない。

＜流通面の課題＞

- 金沢市では平成 19 年から空き家の金澤町家に特化した「金澤町家情報バンク」（以下、町家バンク）を創設し、現在は、歴史都市推進課で運営している。累計で 240 件程度の登録があり、8 割程度が成約している。現在は供給より需要が多い状態であるが、その要因として、所有する自分の町家が不動産流通市場で評価されることを知らない場合が多いと言われている。

＜技術面の課題＞

- 金沢市では建築基準法適用除外の条例を策定しているが、策定後の日が浅く、活用に至った事例はない。条例を活用すると、そのための検討費用が増えることもあり、条例を使わないように増築を避けたり、規模が小さい改修物件を扱ったりする、等の傾向があると想定される。

[2] 本調査においては、歴史的建造物の滅失が進む主な要因として、実態把握の不足、歴史的建造物を活用する上での技術的課題、修復・活用のための資金不足、伝統的建造物を修復・活用するための技術支援の不足（技術者、部材の不足）、歴史的不動産の流通の仕組みの不足の 5 つを仮説として設定した。そのうえで、認定都市に対してこれら 5 つの要因の該当有無やその他の要因の有無を質問し、回答を得た。

(b) 実態把握調査の全体像・経緯

本調査で把握することができた、金沢市で実施されている歴史的建造物の実態把握調査には、4 種類のものが確認された。

- 指定文化財や登録有形文化財の候補となるような、特に重要な歴史的建造物を探す、文化庁が補助する調査（文化庁調査）
- 資産税課のデータを活用した、戦前建物の件数調査（資産税課調査）
- 金沢市こまちなみ保存条例制定前の調査（こまちなみ調査）
- 金澤町家の活用に向けた新たな動きがある中で、金沢市内の町家の実態を把握するための悉皆調査（金澤町家外観悉皆調査）

＜文化庁調査[3]＞

石川県が主体となり各種文化財調査を実施しており、平成 19 年頃に実施された「近代化遺産調査（平成 19 年に「石川県近代化遺産（建造物等）総合調査報告書」として発行)」や平成 22 年頃に実施された「近代和風建築調査（平成 22 年に「石川県の近代和風建築:石川県近代和風建築総合調査報告書」として発行)」等がある。なお、これらについては金沢市が、歴まち計画策定時に計画作成の基礎資料として参考にした。

＜資産税課調査＞

金沢市では戦前に建てられた古い建物の全体的な動向を把握するために、資産税課に毎年照会をかけ、まちなか区域における昭和 20 年以前に建築された木造建築物の推移を把握している。滅失建物の詳細内訳は不明だが、戦前期の建物全体量の推移を見るという傾向の把握には適している。個人情報にあたらない範囲でデータを保有している資産税課に依頼し、必要な情報のみを抽出してもらっている。

＜こまちなみ調査＞

金沢市は歴史的な建物やまちなみが多く残される一方で、都市の再開発も進行し、市が状況を把握しないままに、歴史的な建造物が取り壊される問題が深刻化し、市内の歴史的な建物やまちなみの現状と価値を明らかにするための調査が求められた。そこで、市は平成元年に学識経験者から構成される「金沢市伝統的建造物・町並み調査会」を組成し、平成元年度から平成 3 年度までの 3 ヶ年で、旧城下町全域の武家住宅・町家・街路と、これらが形成する歴史的なまちなみを対象とする調査を実施した。この調査結果により、「歴史的な風情や趣の感じられるちいさいまちなみ」を指した造語として「こまちなみ」の概念が提案された。「こまちなみ」は伝統的建造物群保存地区としての指定には至らないが、それに準じるものとして運用されている。市は、このこまちなみの保存をより具体化するため、学識経験者等で構成する「金沢市こまちなみ保存検討委員会」を設置し、その保存手法を検討した結果、平成 6 年に金沢の歴史的な遺産であるこまちなみを市民とともに保存育成し、これらこまちなみと一体となった市民の生活環境を良好なものとすることにより、金沢の個性をさらに磨き高めることを目的とする「金沢市こまちなみ保存条例」を制定した。

[3] いわゆる文化庁調査は、文化庁の補助により全国的に実施された各種歴史的建造物の調査であり、文化財として保護に値するような物件の選定に使われることが多い都道府県が主体で実施する悉皆調査である。

＜金澤町家外観悉皆調査＞

金澤町家外観悉皆調査は、近年の金沢市が実施している歴史的建造物の実態把握調査の中心的なものである。以前から金沢市においては、歴史的建造物の調査については文化庁の調査の活用の他に、市独自に上記のこまちなみ調査の中でも町家の把握を実施していた。金澤町家外観悉皆調査は、こまちなみのようにまちなみとしてのまとまりはそれほどないが、城下町区域の中で町家が歯抜けのように次第に滅失していく中で、その現状を全数的に把握するという目的があった。

金沢市では以前から学識を中心とする団体と市が共同で町家の調査や研究を進めていた経緯もあり、平成 20 年に金澤町家外観悉皆調査が開始された時点で、既に町家に関する研究の蓄積や調査体制の基礎が築かれており、同調査はこれらの知識や経験をもとに実施された。

金澤町家外観悉皆調査は複数回実施されている。平成 20 年には、NPO 法人金澤町家研究会に参加している大学等の研究者とその研究室の学生、建築士、その他研究会会員および一般公募の市民など約 70 名により、初めて金澤町家の現地調査が行われた。さらに、これの追跡調査として平成 24 年、平成 29 年にも調査が実施されている。

表 2　金澤町家外観悉皆調査の概要

○「金澤町家外観悉皆調査」（平成 20 年）
対象：昭和 25 年以前の木造建築で寺院・神社を除くもの
調査規模：約 7,000 件
調査範囲：金沢の旧城下町区域、金石・大野地区
調査内容：外観調査、意向調査
○「金澤町家外観悉皆調査」（平成 24 年）
対象：昭和 25 年以前の木造建築で寺院・神社を除くもの
調査規模：約 6,300 件
調査範囲：金沢の旧城下町区域
調査内容：外観調査、意向調査
○「金澤町家外観悉皆調査」（平成 29 年）
対象：昭和 25 年以前の木造建築で寺院・神社を除くもの
調査規模：約 6,000 件
調査範囲：金沢の旧城下町区域、金石・大野地区、その他金澤町家条例における補助金の対象となる全てのエリア
調査内容：外観調査、意向調査

出典　国土交通省都市局『平成 24 年度民間資金導入による町家流通スキーム検討調査（金沢市）』

(c) 個別の実態把握調査

本項では平成20年度の金澤町家外観悉皆調査と、その追跡調査に該当する平成24年度及び平成29年度について主に取り上げる。

ⅰ. 調査目的

金沢市が伝統的建造物修復支援事業を平成10年頃に始める中、歴史的なまちなみを残したいという意向が学識や市民の間で持ち上がり、町家に関する活用方針に向けた動きがあった。そのような中で、平成17年より金澤町家継承・活用研究会（後にNPO法人金澤町家研究会に改組）が立ち上がり、市と協同する形で「金澤町家外観悉皆調査」の実施に至った。

悉皆調査は外観の把握を基本にしており、平成20年度調査は町家の実態把握と外観の調査を目的とし、平成24年調査及び平成29年度調査は、既往調査の滅失状況確認を目的としている。

ⅱ. 調査事業の主体

実施主体は金沢市であり、NPO法人金澤町家研究会に調査を委託している。

ⅲ. 調査費用

調査費用は市の予算で賄っており、過年度実績は以下のとおりである。

- 平成20年度：約500万円
- 平成24年度：約200万円
- 平成27年度：約340万円

ⅳ. 調査対象（調査範囲、定義、件数等）

調査対象は金澤町家であり、昭和25年以前の木造建築で寺院・神社を除くものと定義されている。なお、実際には洋風住宅や事務所建築、旅館や料亭、医院等の幅広い様式の建築が含まれている。この調査によって、昭和25年以前に建築された金澤町家の実態が明らかにされ、平成20年調査では、金沢の旧城下町区域である中心市街区域において6,252棟、藩政期に城下町の外港であった金石・大野地区で485棟が確認された。

なお、調査範囲としては、平成20年調査では「中心市街区域、金石・大野区域」、平成24年調査では「中心市街区域」、平成29年調査では「中心市街区域、金石・大野区域、二俣・田島区域、旧北国街道森本・花園区域、湯涌温泉街区域」を対象としている。

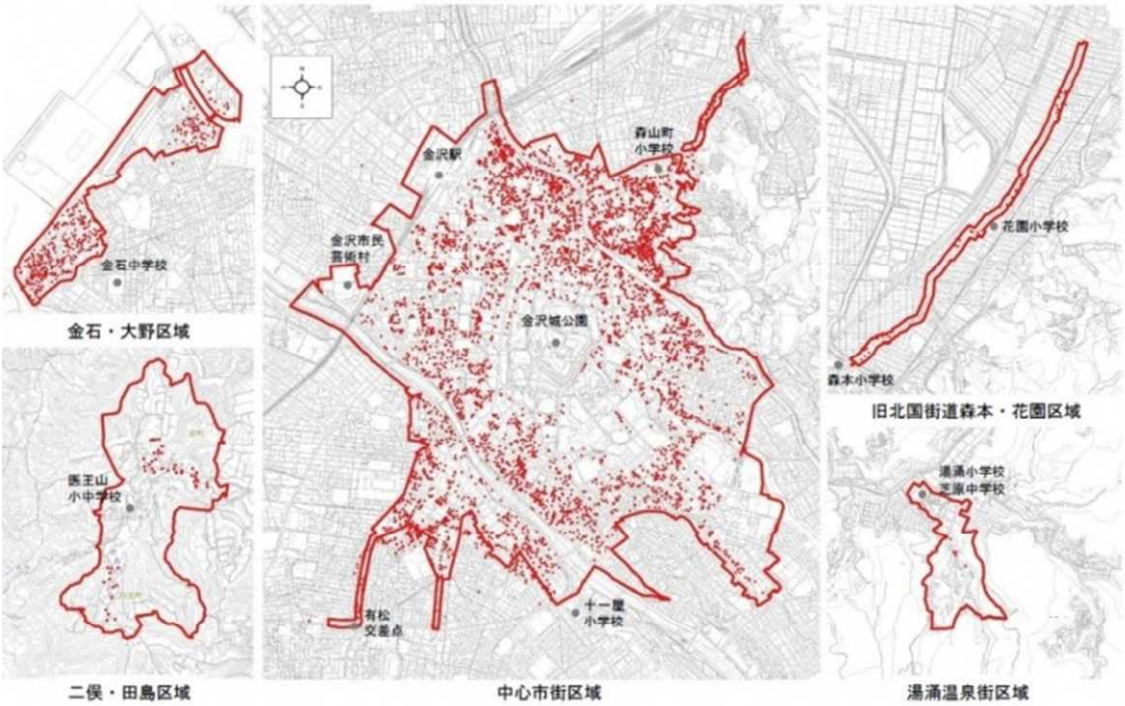


図 4　現地調査範囲図（赤い点は平成 29 年度調査による金澤町家）

出典　金澤町家情報館ホームページ[4]

表 3　調査項目

表示名	建物の所有者名、店名
使用状況	利用中か空き家か確認、建物に変化があればその内容
建物用途	対象建物の使われ方

出典　国土交通省都市局『歴史的風致維持向上推進等調査　金沢市「平成 24 年度民間資金導入による町家流通スキーム検討調査」』を基に作成

v. 調査実施体制

市が金澤町家研究会に調査を委託する形で実施された。川上光彦氏（金沢大学名誉教授）を代表として、研究者や建築士を中心に調査が実施され、調査員については、受託者を通じて募集した。平成 20 年調査では大学にて指導を受けた学生も調査に参加した。しかし、学生は専門性が必ずしも高くないため、歴史的な町家を正しく特定することが難しく、後の調査で誤りが発覚することもあった。このため、平成 24 年以降は町家建築をよく理解している人に調査員を限定した。また、直近の平成 29 年の調査参加者では、研究者と建築業者に限定されている。調査員の募集は、受託者の金澤町家研究会がヘリテージマネージャーや建築士会、大学の先生のネットワーク等に声をかける方法が採られている。なお、調査前に大学の先生が調査参加者に対して、調査方法、見分け方や破損度等のレクチャーを実施した。一方で市からは、これらの事前の教育をしても統一した視点で調査をすることの難しさも指摘された。委託費の

[4] https://kanazawa-machiyajouho.jp/column/95/

大半は各種必要資料の収集、住宅地図の準備、調査員の募集、調査エリアの設定、調査員の配置、収集データのまとめなどの事務局費に使われており、調査員に対しては若干の報酬が支払われているものの、町家調査はあくまでも研究活動と保存活動に関するボランティア活動として、低予算で実施されている。

ⅵ．調査実施方法

調査は、外観悉皆調査及び所有者への意向調査の２段階で実施されている。

ⅶ．建築に関する調査・意向調査の内容

外観悉皆調査においては、建物の外観仕様、利用状況を調査し、その調査結果として、所在地、建築型式、建築年次、使用状況、建物用途、用途地区、防火地区、条例の指定等の土地利用、伝統的意匠の詳細部位の有無等に関する情報を、町家カルテにとりまとめている。また、所有者への意向確認では、アンケート方式ではなくヒアリング方式を採用している。その理由としては、アンケートでは拾える意見が少なくなるため、より効果的なヒアリング方式での調査が採用されている。

なお、追跡における調査方法は、調査員が過年度調査において整理した町家カルテを持ち、担当する地区の住所の建物について町家カルテの内容と表示名、使用状況、建物用途の 3 項目について変化の有無を確認し、変化が認められるものについて調査票に記載する方式としている。建物の外観に変化があれば写真撮影を行い、それらの調査結果と写真データを町家カルテに付け加えて、新たに金澤町家データベースの資料としている。

表 4　金澤町家データベース更新調査票様式（平成 29 年）

地区・担当者No. 3-1　72 /209

調査者	[redacted]
調査日	[redacted]

128

写真ファイル名→　0128_01.jpg～

		2008調査	2012調査	2017調査 変化有無	2017調査
基本事項	地番	[redacted]	–	–	–
	住居表示	–	–	–	[redacted]
	表示名	[redacted]	変化有り	○1 無 ◉2 有	金澤町家情報館
	棟区分/町丁目 No.	128 /1108	–	–	–
	現存建物	主屋	–	◉1 無 ○2 有	主屋
	建物タイプ	中町家	–	–	–
	建築年代	明治前期	–	–	–
状況変化	建物状況	利用中	変化有り(空き家)	○1 無 ◉2 有	利用中 その他記述欄
	管理状況	屋根:陥没　外①:腐朽	–	–	良好
	建物用途	住宅専用	変化有り	○1 無 ◉2 有	その他 その他記述欄 展示場
	建物変化	–	変化無し	○1 無 ◉2 有	改修 その他記述欄 石、土台、漆喰壁等やり替え
	重要町家	–	–	◉1 該当する ○2 該当せず	歴史的景観上特に重要 形式的・技術的特徴がある 特に改造が少ない
	所見	S 袖卯建あり	–	–	当初の姿がよく残る／天窓有／町家情報館となる

出典　金沢市資料

表 5　金澤町家データベース更新調査の方法(平成 29 年)

調 査 の 手 引

－2017 年金澤町家外観悉皆調査－

金沢市・NPO 法人 金澤町家研究会

1．調査の目的と対象家屋

金澤町家の現状を把握するとともに各種の町家継承・利用活性化施策の基礎資料とするため、2008 年及び 2012 年の同様の調査結果を踏まえ、対象区域における金澤町家の外観を観察し、前回調査からの改修状況、老朽状態、使用状況を調査し、基礎データを収集整理することを目的としています。

調査対象区域は、金澤町家保全活用事行の対象区域で、調査対象家屋は、昭和 25 年以前に建築された木造家屋です。ただし、伝統的様式で建築されたと思われる建物を現地で確認した場合、それも調査対象とします。

2．調査の内容

調査は、①現地での建物外観調査、②使用状況調査、③写真撮影を行います。

① 現地での外観調査：2012 調査からの改修、老朽状態の観察を行います。
（金石・大野地区については 2008 年調査からの変化を観察）

② 使用状況調査：外観観察により、利用状況や空き家の判定を行います。

③ 写真撮影：デジタルカメラを用いて、主として建物の正面の外観写真を撮影します。

3．調査の携行品

・「調査の手引」
・調査員証：金沢市発行のもの（調査終了後返却要）、ご自分のものも携行下さい。
・調査対象リスト（取扱注意、調査終了後返却要）
　調査対象建物の所在地が明記、個人情報を含みますので取り扱いに注意
・調査対象マップ（取扱注意、2008 調査時のもの、調査終了後返却要）
　調査対象建物の位置が明記、個人情報を含みますので取り扱いに注意
・調査票（調査終了後回収）
・金澤町家の改修と利活用の支援制度等のチラシ
　調査対象の金澤町家すべてに一部ずつ投函して下さい。
・筆記用具→各自でご用意ください。
・デジタルカメラ→各自でご用意ください
　狭い街路での撮影が多いため、できるだけ広角撮影可能なものを利用してください。

18

4．調査票の記入方法

・「調査者」と「調査日」を記入
・住居表示：住宅地図を参照して、調査対象家屋の住所を書いて下さい。
　注：「番」、「号」は無くても可
・「2017 調査」の欄に記入
・「変化有」「変化無」に✓し、「変化有」の場合は、右欄に内容をメモする、または、当てはまるカテゴリーの数字に○をつける。「その他」に○をつけた場合、内容を（　　）にメモする。
・「重要町家」は、「該当する」「該当せず」に✓し、「該当する」場合、右欄のカテゴリーの数字に○をつける。
・「所見等」：下記を参考についてメモを記入
　近代和風として質が高い／外観は改変激しい／窓ガラスの破損あり／
　投函不可／1 階は改変されているが、2 階は当初のものを維持／など
　「建築年」など聞き取りなどによるものがあれば書いて下さい、他

5．写真の撮影と整理

・主として建物の正面を撮影します。できるだけ両方から撮影して下さい。側面の撮影が可能な場合は、側面も撮影して下さい。
・原則として横長方向で撮影し、できるだけ 1 枚に建物正面が入るようにして下さい。
・その他、とくに必要な箇所があれば撮影して下さい。1 枚以上 9 枚以下。
・水平に留意（建物が斜めになるような撮影は避ける）
・写真は jpg 形式とし、サイズは、原則として、1 M バイト程度から 2 メガバイト程度まで
　例：ヨコ 1600 ピクセル×タテ 1200 ピクセル→1.92 メガバイト
・整理番号の付け方
　撮影した画像ファイルの名前は、棟区分（4 桁）に、"01"からの通し番号をつける。
　例：0120_01.jpg
　ファイル名の文字はすべて半角英数字としてください。

6．調査の進行報告と調査結果の送信

・調査の進捗状況を金沢市に報告するため、担当コーディネーターから調査員に 6 月より 10 月まで毎月末に調査の進捗状況を問い合わせます。
（8 月末頃に、それまでの調査結果をとりまとめた中間報告を作成し提出予定）
・調査結果の写真以外のデータは、エクセルにとりまとめて下さい。ファイル名は、半角の英字でご自分の名前として下さい。エクセルのファイルは送信します。
・写真データは、一つのフォルダーにとりまとめて下さい。フォルダー名は、半角の英字でご自分の名前として下さい。

19

出典　金沢市資料

表 6　金澤町家カルテの事例（表面）

MID: M00770

2019年写真	現況	現存
	調査年度	✓ 01 2008年調査　✓ 03 2017年調査 ✓ 02 2012年調査　□ 04 2019年調査
	調査年度別現存	✓ 01 2008年時点現存　✓ 03 2017年時点現存 ✓ 02 2012年時点現存　□ 04 2019年時点現存
	区域	まちなか
	位置図	
2017年写真	地番	[redacted]
	住居表示	[redacted]
	町丁目コード	1108
	地図座標	36.5572939　136.6565810
	区域の種別	
2012年写真	指定等 2019特定金澤町家候補	有 指定保存建造物
見つからないファイル: 0128_01.jpg	補助実施履歴	無
	2017年・2019年調査	
	表示名	金澤町家情報館
	現存建物	主屋
	建築タイプ	中町家
	建築年代	明治前期
2008年写真	建物状況	利用中
	管理状況	良好
	建物変化	改修
	重要町家	歴史的景観上特に重要 形式的・技術的特徴がある 特に改造が少ない
	所見	当初の姿がよく残る／天窓有／町家情報館となる

出典　金沢市資料

表 7　平成 20 年金澤町家カルテの事例（裏面）

棟区分/町丁目No.:　128 /1108

0128_01.jpg

0128_02.jpg

0128_03.jpg

0128_04.jpg

0128_05.jpg

見つからないファイル:

見つからないファイル:

見つからないファイル:

見つからないファイル:

見つからないファイル:

出典　金沢市資料

ⅷ. 調査結果のデータベース化及びその活用方法について

現状、調査結果はデータ化されているが、写真データを含むことからGIS（地理情報システム）に載せるとデータが重くなるため、写真は別ソフトで管理されている。過年度調査のデータは全て残しており、過去からの変化が確認できるようデータを上書きしない方針としている。データ化された調査結果は、町家所有者が市に相談する際の基礎情報としても活用されている。

ⅸ. 継続的な調査の可能性及び課題

今後も5年おきに調査を実施する予定であるが、調査費用の確保に課題がある。歴史的風致維持向上計画の認定都市として、町家の状況を把握して活用を促していくことが重要であり、担当課では追跡調査を実施したいと考えている。

② 歴史的建造物の保存や活用による滅失抑制事例

(a) 金澤町家の保全及び活用の推進に関する条例

金澤町家の保全・活用を市、市民、所有者等、事業者が協働して推進するために、平成25年3月26日に「金澤町家の保全及び活用の推進に関する条例」（以下、金澤町家条例）が制定された。特に町家の滅失を防ぐための届出制度に着目し、制度の概要を以下にまとめる。

ⅰ. 条例制定の背景及び目的

条例制定以前より町家の継承・活用のための取組みが行われてきたが、歴史的なまちなみを単に保存するだけでなく、再生・活用の観点も含めた総合的な取組みが求められる中、平成20年、平成24年に金澤町家外観悉皆調査が実施され、その結果、町家の滅失の進行が明白になった。町家については所有者だけでなく、市、市民、事業者が協同して保全しなければいけないという理念を市として表明し、その柱となる制度が求められ、本条例が制定された。

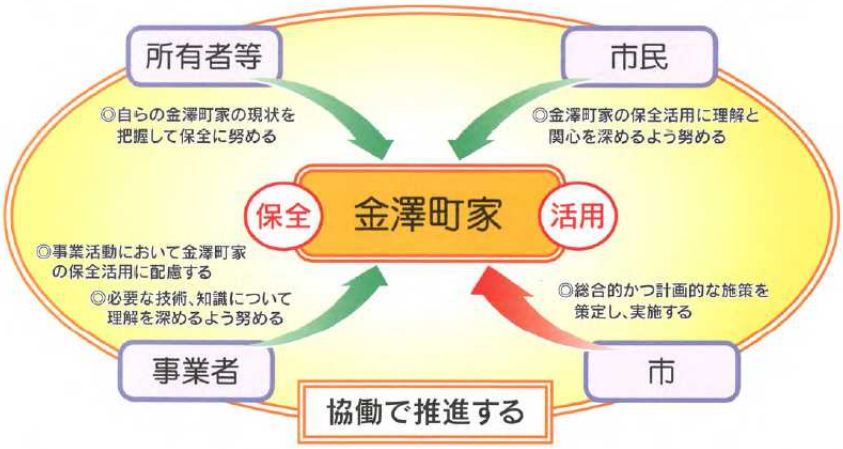


図 5　条例の目的

出典　金沢市『金澤町家条例のあらまし』

ⅱ．条例の概要

平成 25 年の創設以降、本条例に基づき、金澤町家再生活用事業や、金澤町家情報館の設置などの各種施策にが実施されてきたが、依然として年間 100 件を超える金澤町家が解体されており、中には再生・活用の可能性があるにもかかわらず、その活用方策について検討されないままに解体に至るケースがあり、さらなる取組みが求められていた。

このような状況の中で、平成 31 年度に条例を改正し特定金澤町家登録制度および解体等事前届出制度を新たに創設した。全体的な仕組みは、個別の金澤町家については、金澤町家のうち特に保全活用の必要があると市長が認めるものを特定金澤町家として登録ができるとした[ｱ)特定金澤町家登録制度]。また、面的に金澤町家が広がる地域には、市長が新たに金澤町家保全活用推進区域を設定することができるとした。そしてこれらの登録、区域の設定に基づき、登録された特定金澤町家について解体及び大規模な改修に際し 90 日前に解体の届け出を義務づけ、区域内の金澤町家については、同様の 90 日前までの届出を努力義務とした[ｲ)解体等事前届出制度]。

ⅲ．特定金澤町家登録制度

同制度は、令和 2 年度より登録を開始している。特に保全活用の必要があるものとして、以下の 3 つの基準に当てはまる金澤町家を市長が登録するものである。

1. 建築的観点から特に保全及び活用の必要があるもの
2. まちなみ的観点から特に保全及び活用の必要があるもの
3. 歴史伝統文化的観点から特に保全及び活用の必要があるもの

登録にあたっては、金沢市町家保全活用審議会の意見を聞くとしており、審議会では建築にかかる委員らで特定金澤町家検討部会をつくり、年 3，4 回程度意見聴取を実施するとしている。

町家条例上は所有者の同意を必要とせずに特定金澤町家の登録が可能となっている。しかし、実態としては、所有者からの申請（同意）を受けて、所有者の意向を書面で確認した上での登録としている。所有者同意を条例に書き込まなかった理由は、数十年後に町家が急激に減るような事態が生じた際に、一括で登録をする余地を残しておきたいという考えがあったためである。

なお、特定金澤町家を市が登録するにあたり、先述の金澤町家外観悉皆調査の結果は参考とするものの、必ずしも照合するわけではない。昭和 25 年以前の伝統的な形態を有するものを緩やかに金澤町家として定義しているので、その定義に入るものは特定金澤町家になりうる。町家としてのスタイルを完全に保持していなくとも、改修事業により昔の形態に戻せるものも特定金澤町家とすることも認めている。

特定により求められるものとしては、後述する解体等届出制度において 90 日前の届出が義務化され、不動産売買等の確認のため、その所在が公開される。

特定によるメリットとしては、市は所有者に対し登録通知書を発行し、特定金澤町家登録プレートが交付されることである。また、外観を伝統的な形態に修繕するために金澤町家再生活用事業を利用する場合は、現行の上限額に 50 万円が上乗せする等の、所有者への支援メニューも用意している。

特定金澤町家登録プレートは、登録を促すための所有者側のメリットのあるものとして取り入れられ、特に店舗等に対しては金澤町家を活用したまちづくりに貢献する事業として市のお墨付きを与えることができる。また、プレートを建物に直接設置することで、相続等で建物の所有者が変更した際に、新たな所有者がその建物の価値や届出の必要性等に気が付くという効果にも期待している。なお、材質は真鍮製でサイズは 16cm×5cm、作成コストは 1 枚約 2000 円である。

金澤町家を証明するプレートはこれ以外にもあるが、異なる色を採用することで差別化を図っている。

図 6　特定金澤町家登録プレート設置イメージ

出典　金澤町家情報館ホームページ

ｱ) 認定金澤町家プレート（真鍮製、黒地に金色の文字、16cm×5cm）

金澤町家再生活用事業を実施した金澤町家に設置されるもの。金澤町家再生活用事業は平成 22 年度より開始しているが、平成 26 年度より設置を行っている。

ｲ) 特定金澤町家プレート（真鍮製、金地に黒色の文字、16cm×5cm）

登録された特定金澤町家に設置されるもの。令和 2 年度より特定金澤町家制度が開始され、これに伴い設置されている。

※特定金澤町家の中にはｱ)の補助事業を利用したものも含まれるが、この場合はｲ)の特定金澤町家プレートに認定金澤町家を併記したものが設置される。

図 7　金澤町家を証するプレート
（左：認定金澤町家、右上：特定金澤町家、
右下：2 つの制度を活用した金澤町家につけるプレート）

ⅳ．解体等事前届出制度

令和元年 10 月より開始したもので、金澤町家の解体及び大規模な改修に際し、90 日前までの届出を求めるものである。本制度では解体を制限することを直接の目的とせずに、解体する前に市が支援制度のメニューを示し、解体以外の選択肢を検討してもらうことを目的としている。

参考とした制度の背景には京都市での届出制度の導入があり、京都市では届出期限を解体の 1 年前までとしているが、金沢市では解体方針が決まってから壊すまでに最低 2 か月かかることや、不動産の媒介契約が 3 か月ということを目安として、京都市よりも短い 90 日とした。これは、届出の段階で町家流通バンクに申し込めば、3 か月の間に活用先が見つかる可能性がある、という想定によるものである。

届出には 2 段階があり、保全活用推進区域に存する金澤町家（特定金澤町家を除く）は、努力義務ではあるが 90 日前までに届出を行うものとし、特定金澤町家に登録された物件の解体 90 日前までの届出は義務となっている。

ⅴ．条例の運用状況

令和 2 年 7 月に登録を開始し、77 件（令和 3 年 3 月時点）が特定金澤町家に登録されている。制度が開始されたばかりであるため、今後の登録数の増加が期待される。特定金澤町家の一覧は市のホームページ上でリストが公開されているが、主な公表内容は現在のところ住所だけであり、写真などの詳細情報は公表されていない。

所有者から解体の届出を受けると、市が町家改修の補助制度等の紹介や活用したい人とのマッチングの働きかけを行い、解体を免れた事例も少しずつ生まれている。

(b) 歴まち計画策定後の文化財指定・登録、歴史的風致形成建造物指定

金沢市では市の文化財指定は年間平均（平成 21 年度から令和元年度の期間、以下同）で約 1.5 件程度、登録有形文化財はそれよりやや多い 1.8 件である。歴史的風致形成建造物の方がそれよりもやや多い指定件数となっている。

表 8　歴まち計画策定後の年間平均の文化財等の指定・登録件数

市指定の文化財	登録有形文化財	歴史的風致形成建造物
約 1.5 件	約 1.8 件	2～3 件

(c) 規制緩和制度

金沢市では平成 31 年に建築基準法第 3 条 1 項 3 号に基づく条例（建築基準法適用除外）として、「金沢市歴史的建築物の現状変更の規制及び保存のための措置に関する条例」を制定している。本条例を活用する場合の改修コストの増加と工事の担い手が少ないことが課題であり、特に改修コストが当初の想定より膨らむケースが多いことに加えて、適用除外の高度な検討コストを負担してまで適用除外を選ぶことにハードルがあるようである。京都市の包括同意基準のような制度には至っておらず、令和 3 年 3 月時点での適用実績はない。

(d) 独自の財政支援制度

金沢市では町家の保存・改修に関する独自の財政支援策を複数有している。

表 9　金沢市独自の財政支援制度

名称	概要
伝統的建造物群保存地区保存整備事業	伝統的建造物群保存地区内の保存計画に定められた物件等に関する環境整備に要する費用を補助するものである。主な助成金は次のとおりである。 ①外観、屋根・構造耐力上主要な部分の修理：限度額 1500 万円（補助率 80%） ②構造耐力上主要な部分の補強：限度額 500 万円（補助率 90%）
こまちなみ保存条例	金沢市こまちなみ保存条例では、新築・改築などする際に、経費の一部を助成する各種制度がある。現在 10 種類の補助事業があるが、こまちなみ保存区域内を対象とする事業のうち、昭和 25 年以前建築の建築物を対象とする主な助成金は次のとおりである。 ①外観修景　：限度額 300 万円※旅館業法建築物は 350 万円（補助率 70%） ②防災構造整備：限度額 250 万円（補助率 70%）　等
茶屋街まちなみ修景事業	金沢市内のにし茶屋街の伝統文化と共に保存を進める制度である。主な助成金は次のとおりである。 ①外観修復：限度額 1000 万円（補助率 70%） ②防災構造整備（補強工事）：限度額 500 万円（補助率 90%）　等

伝統的寺社建造物修復事業	金沢市伝統的寺社建造物修復事業対象の認定を受けた建築物のうち、金沢の歴史的文化資産である寺社等の風景の保全に関する条例に定める区域内にあるものを対象とする補助事業である。主な助成金は次のとおりである。 ①外観修復:限度額 200 万円(補助率 70%) ②防災構造整備:限度額 350 万円(補助率 70%)　等 ※いずれも寺社風景保全区域の場合
金澤町家再生活用事業	金澤町家再生活用事業対象区域内の昭和 25 年以前に建てられた金澤町家の外観や内部の修復をすることで積極的な再生と活用を促す制度である。なお、補助を受ける場合は対象建築物の認定(認定金澤町家)を受ける必要がある。 ■外部修復工事、内部・内装改修工事(特定町家はいずれも+50 万円) ①店舗等及び旅館業法で規定された宿泊施設以外　限度額:150 万円(補助率:1/2) ②店舗等　限度額:250 万円(補助率:1/2) ③旅館業法で規定された宿泊施設　限度額:300 万円(補助率:1/2) ■耐震性能診断　限度額:30 万円(補助率:3/4) ■防災構造補強設計　限度額:20 万円(補助率:2/3) ■防災構造整備　限度額:250 万円(補助率:1/2)
有形文化財修理復旧事業	指定文化財の修理事業等及び選定保存技術の保存に要する経費に対する補助事業である。主な補助金は次のとおりである。 ・市指定文化財の修復:補助率 75%
保存対象物保全事業	景観条例に基づき指定された指定保存対象物の保存に要する経費に対する補助事業である。主な補助金は次のとおりである。 ①指定保存建造物修復:限度額:1000 万円(補助率 70%) ②防災構造整備:限度額 500 万円(補助率 90%)　等
金沢AIビレッジ形成促進に対する奨励金及び補助金	市の経済局産業政策課が所管の制度。国内外から優秀なクリエイターやICTエンジニア、プログラマー等を誘致し、人材の集積・交流による新産業創出の促進を目的に、新たに、市内の中心市街地に進出又は起業するクリエイター等に対して、オフィス開設や新規雇用を奨励するとともに、建物改修や設備機器導入等にかかる費用の一部を助成する制度であり、金澤町家もその対象となっている。 ①内部改修費・設備機器導入費補助 限度額　:700 万円(補助率:1/2) ②外装改修費・耐震改修費補助　※金澤町家に限る 限度額　:300 万円(補助率:1/2)

出典　金沢市資料を基に作成

(e) 歴史的建造物の飲食・物販店舗・宿泊施設への転用以外の活用事例

歴史的建造物の転用でよく見られる飲食店舗・物販店舗・宿泊施設以外の活用事例は、以下のようなものがある。

表 10　歴史的建造物の飲食店舗への転用以外の活用事例と概要

名称	元の用途	転用後の用途	概要
トンコハウス	料亭	アニメーションスタジオ	トンコハウス(米カリフォルニア州にある）の日本法人拠点を東京・渋谷から金沢に移転。建物用途を「料亭」から「アニメーションスタジオ」に変更し、あわせて内装改修等を実施。 本物件の改修には、「金沢AIビレッジ形成促進に対する奨励金及び補助金」が活用された。
金澤町家情報館	米屋	町家に関する情報提供センター	市の中心部にある元米屋の建物が市に寄贈され、市が改修し、町家に関する情報館に転用。金沢市が運営し、市の歴史都市推進課の職員が常駐するほか、NPO 法人金澤町家研究会も常駐し、連携を図りながら町家の再生活用や流通に関する幅広い相談に対応。現代の生活に適した町家の改修方法を見せるモデルルームとしての役割も果たす。個別の改修業者の紹介は NPO 法人が行う。

出典　日本経済新聞(2020 年 1 月 1 日)，『創作の場、渋谷より金沢
米アニメ会社がスタジオ』
金沢市へのヒアリング、金沢市文化スポーツ局歴史都市推進課
「金澤町家の再生活用に向けた取組み」（『自治体法務研究』2018・秋）を基に作成

図 8　料亭をアニメーションスタジオに転用したトンコハウス
（左：外観、右：事務所看板）

図 9　金澤町家情報館
（左：外観、中：断熱材を施した座敷部分、
右：町家の改修における暑さ・寒さ対策を示したパネル展示）

③　歴史的建造物の滅失後の歴史的風致の維持及び向上に向けた取組み事例

(a) 土地の公有化

特になし。

(b) 都市公園やポケットパークの整備

特になし。

(c) 滅失後の対策について

特になし。

④　考察

(a) 過去の調査実績のもとに実施された金澤町家外観悉皆調査

金澤町家外観悉皆調査は、平成 20 年の開始時には何もないところから調査を開始したというよりは、それ以前から続く、地元の大学の学識経験者と市の共同で実施された町家に関する調査、こまちなみ調査等の関連する既存調査の蓄積のもとに実施されている。過去の調査を通じて、町家に関心があり、建築の専門的知識を備えた建築関係者らが金澤町家継承・活用研究会（NPO 法人金澤町家研究会の前身団体）に組織化され、平成 20 年以降の調査の主な実行部隊として機能した。また、6,000 件から 7,000 件という膨大な調査件数と比較すると、比較的少ない調査予算で実施が可能となっているのは、同調査を受託する NPO 法人金澤町家研究会が調査の趣旨を理解し、町家に関する調査は団体自らの関心にも沿うことから、実態としてはボランティアに近い形式で調査が実施されているためである。

(b) 市の実情に配慮した登録・解体前の届出制度の設計

後述する京都市の京町家条例の届出制度を参考にしているが、金沢市は市独自の状況に配慮し、制度の詳細を変えている。例えば、京都市では特定物件の届出は 1 年前までに行うことが義務化されているが、金沢市では 1 年という期間は長いととらえられる可能性を考慮し、不動産流通実態の期間を考えて解体の 3 か月前までと、期間を短めに設定をしている。

また、京都市の特定物件は町家調査に基づき重要なものを市が指定するという形式だが、金沢市の特定物件（特定金澤町家）は、基本的に所有者からの申請ベースで登

録され、市からは制度の紹介を行う等の働きかけは行っているものの、また制度開始後間もないこともあり、登録数はまだそれほど多くはない。しかし、独自制度を作り、国や市の文化財クラスではないが、金沢市の歴史的風致を向上するうえでは重要な町家の価値を公的に認め、市だけでなく市民や事業者全般で取組む課題として位置付け、補助金を含めた支援策を作ること自体も重要な歴史まちづくりの取組みの一つである。このように、市によって歴史まちづくりに対する市民や事業者の理解が異なるため、自市の実情を考慮し、柔軟に制度設計を行うことも必要である。

(c) プレートの重要性

金沢市の特定金澤町家では登録のインセンティブとしてプレートを与えているが、プレートはインセンティブ以外にも滅失を防ぐための手段としても機能しうることが示唆された。プレートが建物についていることで、所有者が変わっても、その建物に何らかの価値があって勝手に処分をしてはいけないのではないかと考えた新所有者が市に問い合わせをしてくることがある。

これらの市の独自制度による認定は、現状では不動産売買時の告知事項にはなっていないが、所有者が変わるとその価値が伝えられないこともある。また、個々の所有者の意向をタイミングよく市が察知することも難しい。ゆえに、プレートが付いていることで所有者から市にコンタクトが来ることは、従来は存在しなかった所有者との接触の機会を生むことを意味する。

この機会を活かして、市がなるべく早く解体の意向を把握すれば、市の補助制度や流通制度等の滅失を防ぐ他の施策を所有者に紹介することで、少しでも町家が滅失する可能性を減らすことができる。金沢市の特定金澤町家のプレートはサイズが小さく、コストの負担もそれほど大きくないので、他市の独自制度設計をする上でも参考となると思われる。

２）京都市

①　歴史的風致を構成する歴史的建造物等の実態の把握事例

(a) 歴史的建造物の滅失が進む要因

歴史的建造物の滅失が進む要因として、実態把握の不足、歴史的建造物を活用する上での技術的課題、修復・活用のための資金不足、伝統的建造物を修復・活用するための技術支援の不足（技術者、部材の不足）、歴史的不動産の流通の仕組みの不足の 5 点が存在することが確認された。5 点のうち一つが突出しているというよりは、5 点の要因が複合的に作用していることが指摘された。

京都市では、歴史的建造物所有者への意向調査や役所に寄せられる相談から、歴史的建造物の所有者側に起因する下記の要因の指摘もあった。

・ 特に地価の高い市内の中心部において相続税負担、財産分与に絡み、京町家等の歴史的建造物を売却せざるを得ず、滅失につながるケースがある。
・ 市内でも山間部や過疎地ではそもそも相続人がいない場合があり、歴史的建造物が放置される可能性もある。
・ たとえ所有者に資金があったとしても、所有者が高齢化している場合等、必ずしも歴史的建造物の修理や維持管理にお金をかけるわけでもない。

このように現所有者が建物を適切に維持管理し、活用することが難しい事態に対し、京都市では歴史的建造物を将来に残そうとする意志のある者への譲渡や管理組織の法人化などの持続的な管理形態への見直しについて支援していくことを検討している。これにより、維持・管理を続けることが難しい所有者ではなく、歴史的建造物に興味がある人の活用を可能にすることができる。市の財政の観点からも、歴史的建造物を買い取ることも現実的ではないため、新しい所有者・利用者の活用を促す制度面の整備や促進への取組を進めようとしている。

(b) 実態把握調査の全体像・経緯

本調査で把握することができた、京都市で実施されている歴史的建造物の実態把握調査には大きく分けて 3 種類が確認された。

・ 京都府（一部京都市）が実施する文化財指定や登録有形文化財の候補となるような特に重要な歴史的建造物を探す文化庁が補助する調査（文化庁調査）
・ 京都市が実施する京町家を把握するための「京町家まちづくり調査」（京町家調査）
・ 京都市が実施する「京都を彩る建物と庭園」制度（「京都を彩る建物と庭園」に係る調査）

＜文化庁調査＞

京都市では、文化庁調査の結果は文化財指定や登録有形文化財の指定候補のリストとして活用している。京都市では民家、近世寺社、近代化遺産、近代和風建築の調査が、昭和 40 年代頃から平成 20 年頃にかけて実施された。

京都市は京都府のなかでも歴史的建造物の数が多いため、「京都府の近代化遺産」のように一部の調査は、京都市内の歴史的建造物を対象として京都市が実施することもあった。

京町家がその一部とも目される民家を対象とした調査に「京都府の民家調査報告書」（昭和 40-50 年代頃）の実施はあるが、これらは江戸時代にさかのぼるような古い建物が対象とされ、後の京町家調査の対象となるような明治期以降に建設された、比較的小規模な京町家は少ない。

＜京町家調査＞

上記の文化庁調査ではその全貌が把握されていなかった歴史的建造物の類型に、京都の中心市街地に面的に広がる歴史的な都市住宅の京町家がある。京都市では、平成期以降、市の予算で京町家調査を定期的に実施している。これは近年市が実施している、歴史的建造物の面的な実態把握調査の中心的なものである。本調査では平成 20・21 年度(「平成 20・21 年度　京町家まちづくり調査」)と平成 28 年度に実施された京町家調査（「平成 28 年度　京町家まちづくり調査」）について、詳細を後述する。

京町家調査には市民団体による先行調査が存在する。最初の調査は、京町家の研究に関わる大学等学識者や民間団体により平成 7 年に実施された。京都市内でも小川家住宅や角屋等のように、江戸時代に建てられた、比較的規模が大きい京町家は国の重要文化財に指定される等、一部の京町家には文化財としての価値が認められていた[5]。しかし、明治から昭和初期にかけて建てられた数多くの京町家については、その実態があまり知られていなかった[6]。バブル期における開発圧力の高まりにより、まちなかに残る京町家の取り壊し等、急速な減少があり、学識や民間団体側からも京町家の保存に関する問題意識が高まっていた[7]。

平成 10 年の調査以降は、京都市及び公益財団法人京都市景観・まちづくりセンター（以下「景観・まちづくりセンター」という。）が調査主体となり、学識や民間団体や市民ボランティアとの協働による京町家調査が実施された。調査の主な内容は京町家の外観調査と居住者へのアンケート調査である。平成 7 年の学識と民間団体による先行調査により、京町家に特徴的な意匠要素等が明らかとなり[8]、後の調査の基礎ができあがった。

京町家調査は継続的に実施され、京都市の歴史まちづくりにおける京町家の重要性の認知は高まってきた。一方で、調査の結果、京町家の減少傾向も明らかとなり、市としての対策の必要性が求められた。そこで、市では町家滅失の危機に対応するための政策や制度の立案のために、平成 27 年に京町家を専門に扱う部署を、まちづくり系の部署であるまち再生・創造推進室の中に設置した。それに伴い、京町家調査も同室の管轄となった。

---

[5] 大場修（2019），『「京町家カルテ」が解く　京都人が知らない京町家の世界』（淡交社），pp. 12-17

[6] 同上

[7] 日本国際交流センターホームページ，「第 3 回伝統文化大賞　京町家再生研究，http://www.jcie.or.jp/japan/cn/tiffany/booklet/5_kyomachiya.pdf

[8] 京町家再生研究会ホームページ，「往訪調査始まる」，http://www.kyomachiya.net/saisei/report/51.html

表 11　京町家調査の概要

○「木の文化都市：京都の伝統的都市居住の作法と様式に関する研究」（平成 7－8 年）
対象：京町家（昭和 25 年以前に伝統軸組構法により建築された木造家屋、以下同）
調査規模：約 8,000 件
調査範囲：丸太町通、五条通、河原町通、大宮通に囲まれた範囲
調査内容：外観調査、アンケート
○「平成 10 年度　京町家まちづくり調査」（平成 10 年）
対象：京町家　調査規模：約 24,000 件
調査範囲：上京区、中京区、東山区及び下京区で、明治後期に市街化された元学区の範囲（上記市民調査の範囲を除く）
調査内容：外観調査及びアンケート調査
○「平成 15 年度　京町家まちづくり調査」（平成 15 年）
対象：京町家　調査規模：約 7,300 件
調査範囲：中京区及び下京区の一部
調査内容：外観調査及びアンケート調査
○立命館大学による調査　（平成 15～16 年）
対象：京町家　調査規模：不明
調査範囲：上京区、中京区、東山区及び下京区で明治後期に市街化された元学区の範囲（平成 15 年度調査の調査範囲を除く）
調査内容：上記市民調査及び平成 10 年度調査の追跡調査
○「平成 20・21 年度　京町家まちづくり調査」（平成 20～21 年）
対象：京町家　調査規模：約 48,000 件
調査範囲：戦前に市街化された地域（都心部・伏見旧市街地）、旧街道沿い
調査内容：外観調査及び居住者の意向調査
○「平成 28 年度　京町家まちづくり調査」（平成 28 年）
対象：京町家　調査規模：約 40,000 件
調査範囲：平成 20・21 年度調査の範囲
調査内容：平成 20・21 年度調査で把握された京町家の存否の確認

出典　京都市への聞き取り調査、京都市ホームページ「京町家まちづくり調査（平成 10 年度）の概要」[9]、「京町家まちづくり調査（平成 15 年度）の概要」[10]，京都市、公益財団法人京都市景観・まちづくりセンター、立命館大学『平成 20・21 年度「京町家まちづくり調査」記録集』[11]を基に作成

注：京町家調査においては、京町家の数え方として「軒」を使うことが多いが、本報告書では「件」の表記に合わせる。

＜「京都を彩る建物や庭園」に係る調査＞

悉皆調査とは異なるが、市の文化財保護課が平成 23 年に始めた「京都を彩る建物や庭園」制度は、市民が後世に残したいと考える歴史的建造物や庭園を市に推薦してもらうことで、文化庁調査等で把握されていなかった市内全域の文化財候補となりう

[9] https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000004248.html
[10] 京都市ホームページ，https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000004274.html
[11] 京都市ホームページ，https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000089608.html

る建造物をリスト化して把握する方法である。推薦の対象は市内にある築後おおむね50年以上の建物や庭園の中で、京都市民が後世に残したいと考えるものとされており、市民が推薦した候補を市が選定し、所有者同意のもとに詳細調査を実施して文化財的価値が認められるものを認定する、という二段階の選定をしている。結果として、様々な形態や様式の歴史的建造物の抽出が行われており、選定・認定リストには個人住宅、寺院・教会等の宗教建築、商業建築等幅広い種類の歴史的建造物が含まれている。

(c) 個別の実態把握調査

本項では歴まち計画策定時に実施された「平成20・21年度　京町家まちづくり調査」と、その追跡調査に該当する「平成28年度　京町家まちづくり調査」について取り上げる。

ⅰ. 調査目的

「平成20・21年度　京町家まちづくり調査」の目的は、京町家の減少に歯止めをかける具体的な施策の立案や、市民の取組の更なる推進であり、先行する調査との違いとしては先行調査よりも広い範囲で京町家の分布や実態、所有者の意向が把握されたことである。

「平成28年度　京町家まちづくり調査」は、条例の制定に向けた検討を開始したことに伴い、「平成20・21年度　京町家まちづくり調査」以降の実態を把握するべく、追跡調査を実施した。

ⅱ. 調査事業の主体

「平成20・21年度　京町家まちづくり調査」は、京都市、景観･まちづくりセンター、立命館大学である。実際の調査は、京町家に関する見識を有する民間団体に所属する専門家、大学、市民ボランティアの協力を得て実施された（詳細については後述する）。

「平成28年度　京町家まちづくり調査」の実施主体は京都市であり、実際の調査は民間の建設コンサルタント会社に委託した。

ⅲ. 調査費用

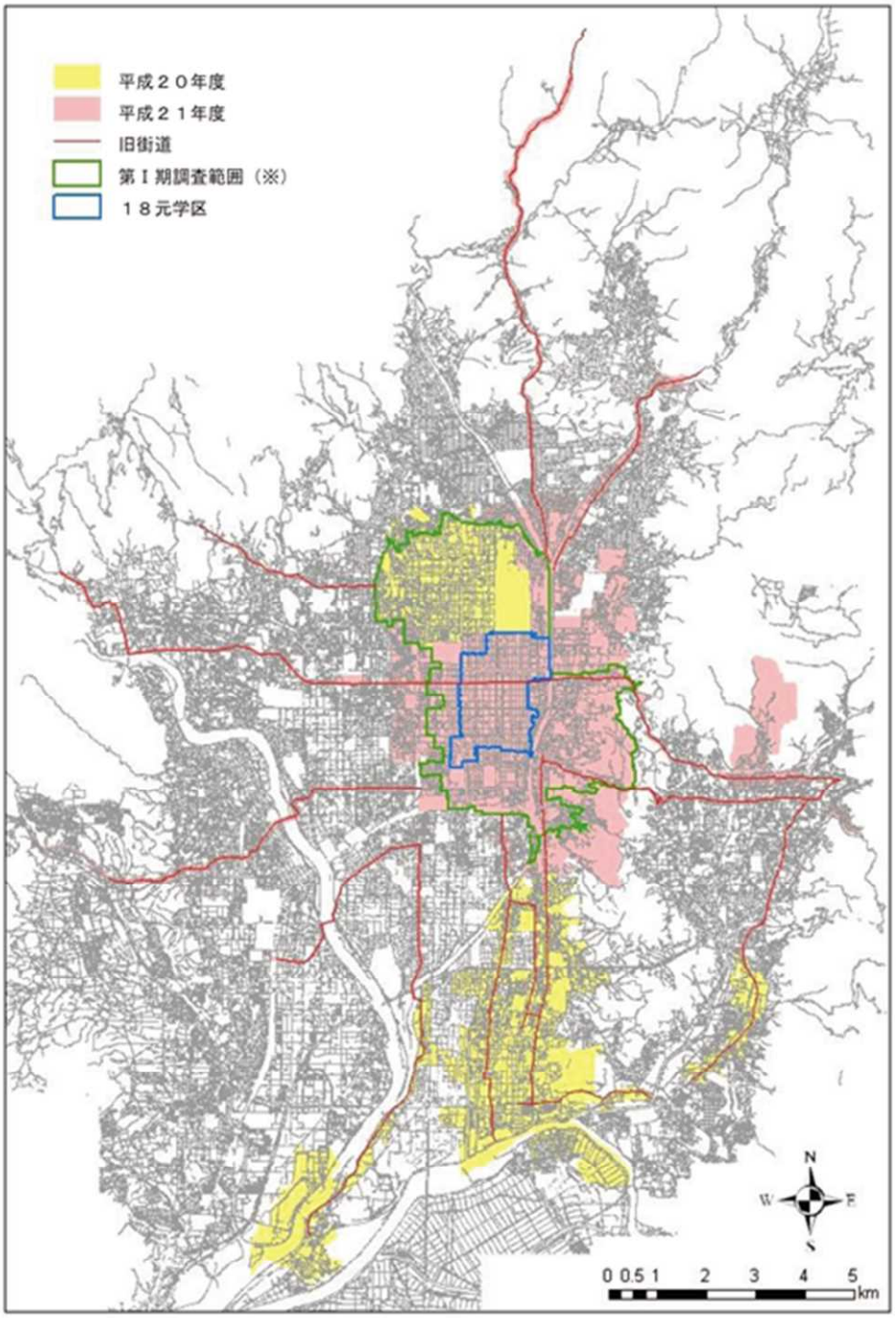
調査費用は、各回おおよそ1,000万円で、市の予算で賄っている。但し、「平成28年度　京町家まちづくり調査」は京町家の存否調査だけでなく、京町家条例導入のための検討会業務等を含んでいる。

ⅳ. 調査対象（調査範囲、定義、件数等）

「平成20・21年度　京町家まちづくり調査」の調査対象範囲は京都市内で戦前に市街化された地域（都心部・伏見旧市街地）及び旧街道沿い地域である。(図 10)。京町家の定義は、現行の建築基準法が施行される昭和25年以前に建てられた伝統軸組構法により建築された木造家屋である。「平成20・21年度　京町家まちづくり調査」では47,735件の京町家が確認されている。

「平成 28 年度　京町家まちづくり調査」は存否を把握する追跡調査であり、「平成 20・21 年度　京町家まちづくり調査」と同じ範囲で調査が実施され、47,735 件の京町家が調査対象となり、40,146 件の残存が確認された。

【調査地域】



※　第Ⅰ期調査範囲

図 10　「平成 20・21 年度　京町家まちづくり調査」の調査範囲

出典　京都市、公益財団法人京都市景観・まちづくりセンター、立命館大学

『平成 20・21 年度「京町家まちづくり調査」記録集』

v. 調査実施体制

「平成 20・21 年度　京町家まちづくり調査」は、京都市から景観・まちづくりセンターに業務委託され、本センターが調査の企画、設計、調査員募集等を行った。実際の調査は「専門家調査員」と「一般調査員」という市民ボランティアと立命館大学の学生を 4 名程度のチームとして実施された。専門家調査員に対しては 1 日 1 人数千円程度の謝礼が支払われたが、市民ボランティアは無償であった。専門家調査員が 147 名の登録、延べ 855 名、市民ボランティアは 458 名の登録、延べ 1,280 名の参加、立命館大学のスタッフは 81 名の登録、延べ 1,185 名の参加があった。

専門家調査員は、京町家の改修に技術者（設計・施工者）として携わった経験がある方、京町家に関しての調査研究（京町家に関する市民活動団体に所属、職能団体で京町家を対象に活動等）をされている方、京都市の京町家耐震診断士に登録している方等を対象に募集が行われた。

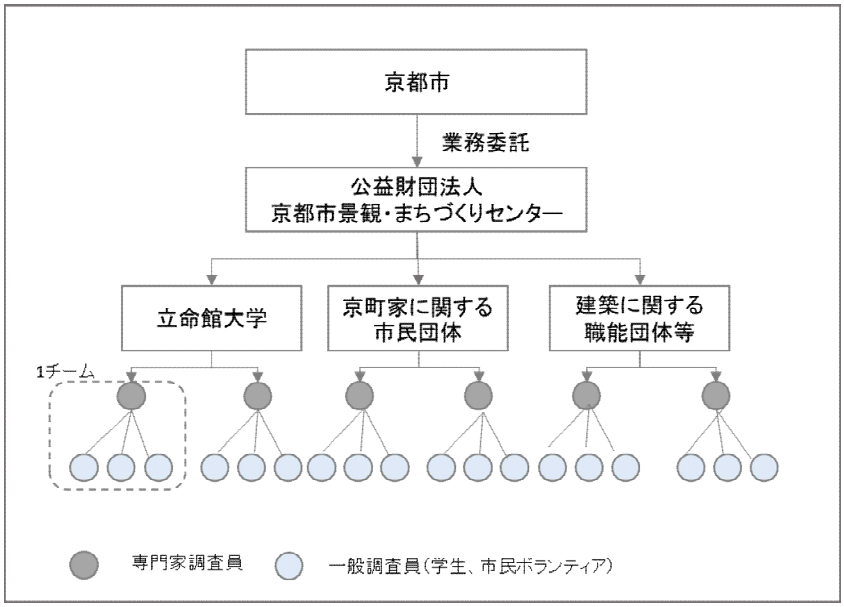


図 11　「平成 20・21 年度　京町家まちづくり調査」の実施体制

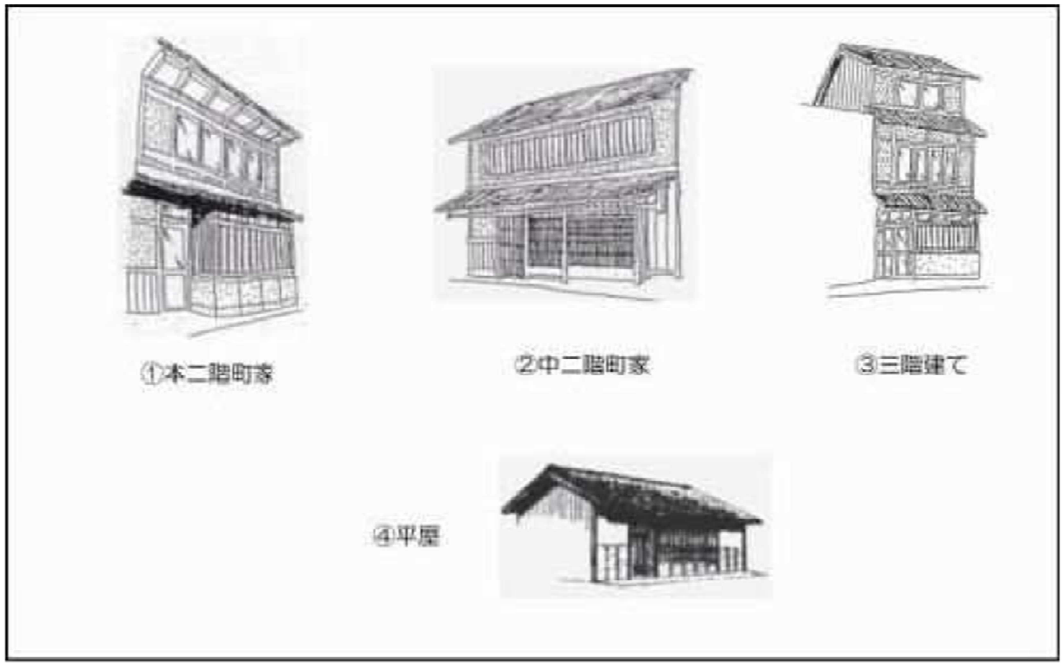
出典　京都市へのヒアリングを基に作成

先述のように、「平成 28 年度　京町家まちづくり調査」は、主な目的が条例の制定に向けた検討業務であり、その一環として「平成 20・21 年度　京町家まちづくり調査」以降の実態を把握するべく、民間の建設コンサルタント会社への委託という形式で、存否の確認を中心に実施した。存否確認調査の一部に市民ボランティアの参加もあった。

vi. 調査実施方法

調査実施前に専門家調査員に対する説明会が行われた。この説明会では京町家の類型（平屋や中二階等の様式）の判断方法（図 12）や、老朽化の判定等が教授された。最終的な判断は専門家調査員の判断にゆだねられた。これらの情報が記された調査マニュアルは景観・まちづくりセンターが作成した。マニュアルには、調査の手順や、調査シートの記入手順等の詳細な解説が記載されている（図 13、図 14、図 15）。

［町家の構造／４つのタイプ］



［１］本二階町家

二階の天井高が一階と同程度あり、明治末期から大正時代にかけてこの様式が完成しています。二階の窓は、木枠ガラス窓が一般的です。「本二階」ともいいます。

一階の道に面した表の部分は「店の間」になっています。

１階と２階の面積がほとんど変わらない「総二階」も、一部だけ二階建ての建物も、どちらも対象とします。

図 12　京町家のタイプの説明

出典　公益財団法人京都市景観・まちづくりセンター

「京町家まちづくり調査（平成 20、21 年度マニュアル）」（平成 21 年 2 月 14 日版）

2009.02.14 修正

目次

1．調査の概要 …… 1
［1］調査目的 …… 1
［2］調査内容 …… 1
［3］調査全体の流れ …… 3

2．調査キット …… 8

3．調査シートの記入手順 …… 11
［1］建物調査シート（見本） …… 11
［2］建物調査シートの記入例 …… 13
1．　位置の特定 …… 13
2-1．建物がある場合 …… 13
2-2．建物がない場合 …… 14
3-1．建物が町家である場合 …… 14
3-2．建物が町家でない場合 …… 14

4．「(6)構造・形式　立地状況等」欄 …… 15
［町家の構造/４つのタイプ］ ……16
［本二階町家］ …… 16
［中二階町家］ …… 17
［三階建て町家］ …… 18
［平屋］ …… 19
［屋根の構造/２つのタイプ］ ……20
［その他の構造・形式　立地状況等］ ……21
〔1〕全体が看板建築 ……21
〔2〕部分的に看板建築 …… 21
〔3〕長屋建ての判別方法 …… 22
〔4〕高層造の特徴 …… 22

5．「(7)外観意匠要素欄」 …… 23
［A　表側の状態］ ……23
［B　玄関戸］ ……24
［C　2階］ ……24
［D　外側］ ……25
［E　1階］ ……25

6．「(8)建物状態・メンテナンス状態欄」 …… 26
［1］良好 …… 27
［2］不十分 …… 28
［3］今すぐ修理が必要 …… 29

7．「(9)メモ(特記事項)」欄 …… 30

8．「(10)現在の用途欄」 …… 35

9．調査判定シート …… 36

4．地図への記入方法 …… 39

5．アンケートの投函 ……42

6．その他の調査 ……43

7．調査当日の注意事項 ……44

8．住民から質問された場合 ……46

9．町家に関する用語解説 ……47

図 13　京町家まちづくり調査のマニュアルの目次

出典　公益財団法人京都市景観・まちづくりセンター

「京町家まちづくり調査（平成 20、21 年度マニュアル）」（平成 21 年 2 月 14 日版）

調査の流れ（新規調査区域）

図 14　調査の流れ

出典　公益財団法人京都市景観・まちづくりセンター

「京町家まちづくり調査（平成 20、21 年度マニュアル）」（平成 21 年 2 月 14 日版）

図 15　調査シート記入上の注意事項

出典　公益財団法人京都市景観・まちづくりセンター

「京町家まちづくり調査（平成 20、21 年度マニュアル）」（平成 21 年 2 月 14 日版）

京町家に関する専門的な判断は専門家調査員が実施し、一般調査員は記録を取るという役割分担で調査を実施した。調査には外観の写真撮影も含まれた。

1 つのチームは 4 名程度で構成され、1 日 5-15 チームで調査を実施した。雨天時には調査を中止した。1 日の調査で 40－50 件の建物が調査された。

調査対象となる地区には、調査時のトラブルを防ぐためにも、区のまちづくり担当に事前に情報提供を行い、所有者や居住者に周知を行った。

「平成 28 年度　京町家まちづくり調査」は、委託を受けた民間業者が「平成 20・21 年度　京町家まちづくり調査」の情報を基に一括して調査を実施した。存否確認調査の一部に市民ボランティアの活用が行われた。「平成 20・21 年度　京町家まちづくり調査」のうち、明倫学区、本能学区、有隣学区の 3 つの学区内の 1,121 件の京町家が市民ボランティア調査の対象となった。市民ボランティア調査はスマートフォンやタブレットを用いて実施されており、別途データ入力方法等を記したマニュアルも用意された（図 16）。

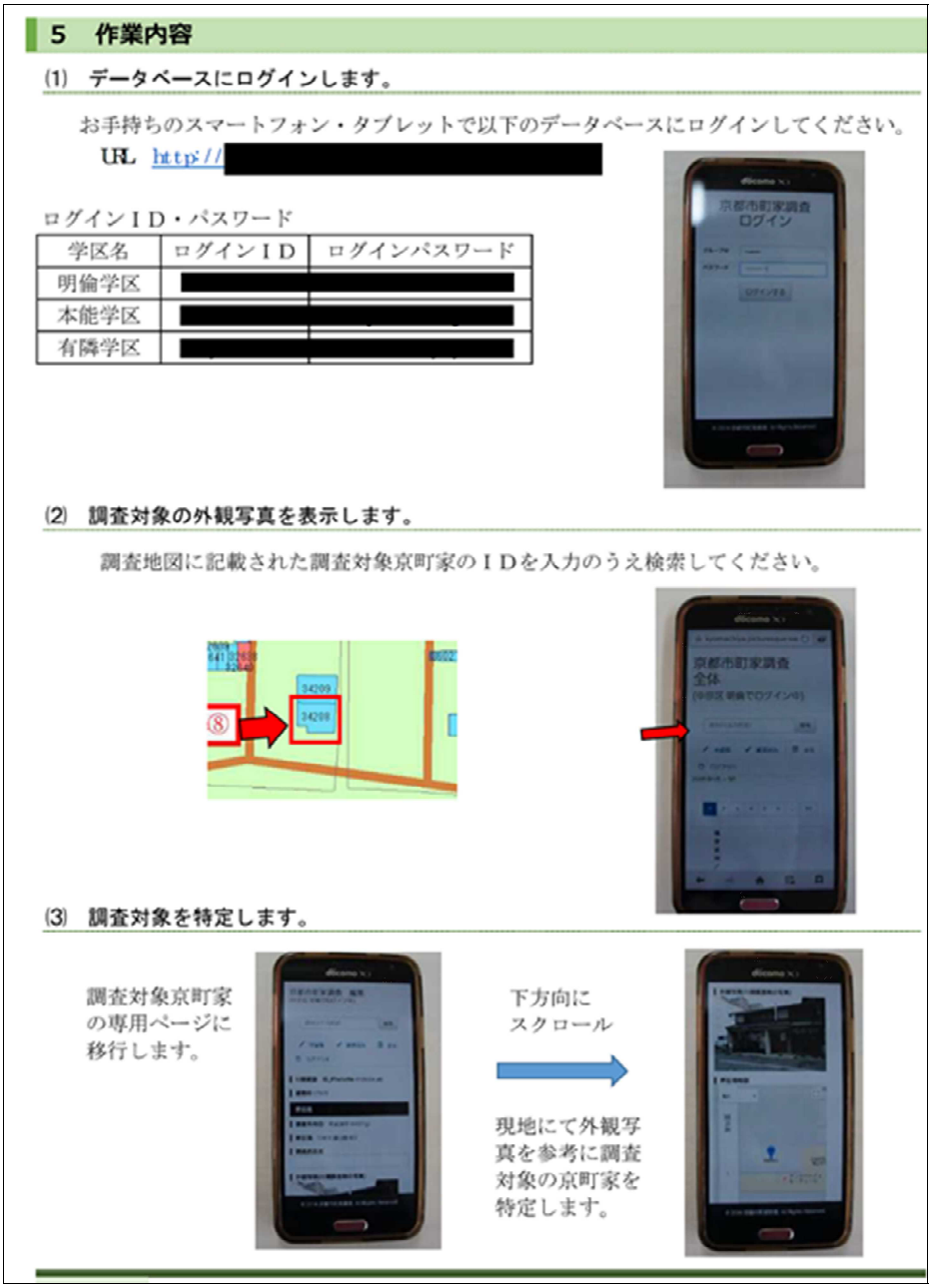


図 16　スマートフォン、タブレットを活用した調査方法の説明

出典　京都市都市計画局まち再生・創造推進室，「平成 28 年度　京町家まちづくり調査」

ⅶ. 建築に関する調査・意向調査の内容

「平成 20・21 年度　京町家まちづくり調査」は建築の外観調査と居住者意向調査がアンケート形式で行われた。建築の外観調査では、中二階や平屋等の京町家の類型や玄関、外壁、開口部等の京町家の外観要素の保存状態や、建物の修理の必要性等の保存状態等の調査、占用状況（空き家の有無）、過去調査結果と比べて、京町家が除却された場合の現在の用途の確認が行われた（図 17）。調査票には、共通質問以外のメモ欄も設けられ、特に文化財としての価値が高いと思われるものや、周辺の京町家の集積状況、大規模な改変の有無等の関連する情報を収集しようとしている。調査員の判断を容易にするために、「外観調査判定シート」（図 18）も用意されている。

意向調査では、京町家の居住者に対して、外観調査実施時にアンケート用紙を投函し、郵送による回収を行った。調査内容は京町家の活用や保存に関する意識、京町家を守るうえでの課題、生活の中で実感されるニーズに関する質問が行われた。また、所有者に対しては、今後の所有継続の意向の確認、建物を残すための方策として賃貸を選ぶ際の望ましい賃貸期間等、現在の状況だけでなく、将来の活用の可能性についても調査を実施している。アンケート調査の回収率は約 20%である。

「平成 28 年度　京町家まちづくり調査」は「平成 20・21 年度　京町家まちづくり調査」で確認された京町家の存否調査を主体として実施され、居住者のアンケート調査は実施していない。存否調査の主な確認事項は、残存・滅失の判断を行い、滅失の場合は何に変わったか（例：コインパーキング等）が把握された。また、空き家か否かについての有無も確認された。

（参考資料）　外観調査シート（1/2）

学区名		地図ナンバー		町家ID	町コード	建物番号

調査日　　年　　月　　日	調査員名

既存調査エリア	(1)位置の確認	1．正しい　2．訂正あり　3．新規	
	(2)町家かどうか	1．町家である 2．町家でなくなった（滅失）→ (4),(10)のみ記入・要写真撮影） 3．町家でない（以前の調査が間違い）→以下チェック不要、要写真撮影	
共通項目（既存調査エリア・新規調査エリア）	(3)空き家の確認	1．空き家でない　2．空き家である　3．不明	
	(4)表札・事業所名		
	(5)事業活用	1．事業所専用である　2．併用住宅である　3．専用住宅である　4．不明	
	(6)構造・形式立地状況等	A．構　造	1．本二階　2．中二階　3．三階建て　4．平屋
		B．屋　根	1．切妻（平入り）　2．入母屋　3．その他
		C．その他（複数選択）	1．全体が看板建築　2．部分的に看板建築 3．長屋建て（　軒長屋）　4．高塀造 5．袋路にのみ面する　6．該当項目なし
	(7)外観意匠要素	A．表側の状態（面積の多い方）	1．真壁　2．大壁
		B．玄関戸：大戸・木格子戸・木枠ガラス戸	1．あり　2．なし
		C．2　階：虫籠・木枠ガラス窓・格子	1．あり　2．なし
		D．外　壁：土壁・しっくい壁（表側）	1．見える　2．見えない
		E．1　階：出格子・平格子 腰壁+パイプ格子（昭和初期型） （複数回答可能）	1．出格子・平格子 2．腰壁+格子（金属パイプ又は木製） 3．なし
	(8)建物状態・メンテナンス状態（外観からの判断による）	1．良好　＝（壁・屋根瓦が崩れ落ちていない。軒がたわんでいない。） 2．不十分　＝（壁の表面が少し崩れ落ちている。軒先が少し波打っている。） 3．今すぐ修理が必要　＝（建物に大きな傾きが見られる。壁が大きく崩れおちている。軒先が大きく波打っている。）	
	(9)メモ（特記事項）	※キーワード ①文化財・景観重要建造物に値すると思う ②構造上の改善が必要である（1Fが全面ピロティなど） ③周辺の町並みが良好であると思う（→写真撮影をお願いします。） ④路地付町家（1階部分に路地入口のある町家）、⑤仕舞屋、⑥独立した塀・生垣あり、⑦建物と一体となった塀あり、⑧前面平屋部分有り、⑨土蔵有り、⑩越屋根有り、　⑪改修工事中、⑫建て替え工事中、⑬瓦葺き以外（スレート葺き、金属板葺き等） ⑭良く見えないので不明の項目がある　⑮大幅な改変が行われている ⑯損傷・腐食などの劣化が著しい	
		撮影写真No.	
既存調査なし	(10)現在の用途	1．戸建住宅　2．戸建店舗　3．共同住宅　4．オフィス・商業ビル 5．立体駐車場　6．露天駐車場　7．空地・売地　8．その他（　　）	

図 17　外観調査シート

出典　京都市ら『平成 20・21 年度「京町家まちづくり調査」記録集』（前掲）

＜外観調査判定シート＞

調査シートの項目		判別基準
(2)町家かどうか		①町家の定義は、戦前に建てられた伝統構法の木造住宅を指す。 ②町家の判断ポイント：建物の古さ、2階軒裏が化粧(本2階の場合は加敷造が多い)、通り庇がある、正面外壁の隅柱が1・2階通しで化粧表しの真壁造、隣の建物との間がほとんどくっついている ③1階外壁が改造され、セットバックしていても町家とみなす。 ④外壁が大壁仕上げモルタル塗りでも、町家の場合もあるので留意する。
(3)空家の確認		①空家かどうかは、電気メーターが回っているかどうかで判断する。
(5)事業活用		①事業所専用、併用住宅などの判断は、表札を基準におこなう。
(6)構造・形式・立地状況等	A1.本二階 A2.中二階	①「本2階建て」は、全面2階建ての「総2階」も、一部2階建ての建物も含む。「本2階建て」の判断は、2階の窓際で人が立てる程度の高さの場合を、「中2階建て」の判断は、2階の窓際で人が立てない程度の高さを指す。
	C1,2.看板建築	①町家の道路ファサード側の外壁・屋根周りのみ、現代的な仕上げに改造しているもの。事業所等に利用している例に多く見られる。全体を看板にしている 1 階部分だけを看板にしている物などがある。 妻側の屋根・外壁を見れば看板建築かどうか判断できる。
	C4. 高塀造	①建物が塀と一体化していて、塀が道路面している。京町家の代表的タイプの一つ。
	C5. 袋路にのみ面する	袋路にのみ面して建っている町家
(7)外観意匠要素	B.大戸 ・木格子戸 ・木枠ガラス戸	①1階の建具が対象 ②建具が取り替えられていても材質が木製であれば保存されているとみなす ③木製建具が残っていても、外壁の1階のみがセットバックしている場合　(例：ガレージに利用するため)は保存されていないとみなす。
	C. 虫籠 ・木枠ガラス窓 ・格子	①2階の建具が対象 ②ムシコの塗り格子のみ撤去して開閉建具に取り替えている場合は、保存されていないとみなす
	D.土壁・ しっくい壁	①京町家は外壁が土壁やしっくいで出来ているのが基本であり、トタンやモルタル、サイディングで覆っていても下には土壁がある。これを前提とした上で、表面に土壁・しっくい壁が見えるか見えないかを判定する。
	E.出格子・ 平格子・ パイプ格子	①京都の伝統的な格子は非常に特徴があり、真壁造の柱面内納まりが原則で、材質は時代により木製・鉄製等がある。従って「柱面内納まりで、木製または鉄製の格子が残っている場合のみ」、格子が保存されていると判断するのが正確である。 ②腰壁(洗い出しや石)にパイプ格子がある場合は2にマーク。(昭和初期型)
(8)建物状態 メンテナンス状態	共通事項	①建物正面だけでなく、妻壁も対象とする。
	2. 不十分	①状況：土壁板張りの板が破損している、壁が少し崩れ落ちている、軒先が少し波打っている、程度の状況が維持されている
	3.今すぐ修理が必要	①状況：倒壊の危険性の高い建物、壁が大きく崩れ落ちている、軒先が大きく波打っている、柱の根元の腐朽、土台部分の木が腐朽し、スキマあり、 腰壁が一部崩れ落ちている　等
(9)メモ	2.構造上の改善が必要	①一階を全面ピロティにしたり、用途の都合から必要な柱や梁を取り去っており、構造上危険だと判断されるとき
	4.路地付町家	①道路に面している町家で、1 階部分に路地の入口(路地の奥には、別の建物が存在する)を有し、その上部に 2 階部分(居室など)が存在する場合
	5.仕舞屋	①しもたや。専用住宅で、道路側正面外壁が、店構えのように間口の大半が建具ではなく、開放的でない、一般的な住宅。
	15.大幅な改変	看板建築などは含まない。平屋の町家の外側にひと側、柱を増やして2階を大壁で増築しているなど、町家と思えない程の改変がなされている場合。

図 18　外観調査判定シート

出典　京都市ら『平成 20・21 年度「京町家まちづくり調査」記録集』(前掲)

「京町家まちづくり調査」の ご理解とご協力のお願い

平素は京都市及び(財)京都市景観・まちづくりセンターの取組にご支援・ご協力を頂きまして、誠にありがとうございます。

町家（昭和 25 年以前に伝統軸組構法で建築された木造家屋）は、生業と暮らしを支え、様々な文化を継承してきた京都の財産です。

京都市では、京町家の保全・再生を新景観政策の一つの柱とするとともに、(財)京都市景観・まちづくりセンターでは、町家の保全・再生を推進するための基金「京町家まちづくりファンド」の創設・運用や「京町家なんでも相談」の実施など、様々な取組を展開しております。

この度、5年ぶりに、戦前に市街化されていた市域において「京町家まちづくり調査」を実施することになりました。

「まちづくり調査員」の腕章をした調査員（専門家を含む市民ボランティアの方及び事務局メンバー）が伝統的要素の保存状態を確認するための外観写真撮影、チェックシートへの記入、及びアンケート調査票や町家に関する情報を掲載したリーフレットの投函をさせていただきます。

地域の皆様には今回の調査のご理解とご協力をお願いいたします。

京都市、財団法人京都市景観・まちづくりセンター

アンケートご協力のお願い

皆様には、ご多忙の所お手数をおかけしますが、本アンケートの回答にご協力いただきますようよろしくお願いいたします。この結果は京町家の保全・再生・活用を推進するために活用していきますので、一つでも多くの声をお聞かせください。

◆この建物にお住まいの方又はこの建物で事業主の方にご記入をお願いいたします。
同封いたしましたリーフレットをご覧の上お答えください。
※リーフレットには、町家に関する様々な情報を記載しておりますのでご活用ください。

◆ご記入いただいた後は、お手数ですが、アンケートが投函されてから2週間以内に、同封の返信用封筒にお入れいただき、お近くの郵便ポストにご投函くださいますようお願いいたします。

◆ご回答内容につきましては、学区（元学区）別に集計・分析致します。
統計的に処理いたしますので、個人情報に関し、皆様方にご迷惑をおかけすることは一切ございません。

◆アンケートのご記入のお手伝いのために、(財)京都市景観・まちづくりセンターの職員がお宅にうかがうこともできますので、お気軽にご連絡ください。

アンケートや本調査に関するお問い合わせは、
(財)京都市景観・まちづくりセンター（最終面参照）までご連絡ください。

Q7. 今後、家族構成や事業の変化、または賃貸借の期限が切れる際等に、もし、住み替えや事業所の移転を考えるならば、どのような建物を希望しますか。該当するもの一つに○をしてください。

1．町家（戦前に伝統軸組構法で建築された木造家屋）
2．町家ではない戸建の建物
3．マンションやビル
4．その他（　　）

Q8. あなたはこの建物のどういうところに魅力を感じますか。それぞれの項目ごと一つに○をつけてください。

	大いに感じる	やや感じる	どちらともいえない	あまり感じない	感じない
1．伝統や歴史性					
2．京都らしい風情					
3．季節の移り変わりを感じられること					
4．室内のしつらえを変える楽しみがあること					
5．冠婚葬祭などの行事が自宅でできること					
6．木・土などの自然素材の感触					
7．坪庭・庭などから自然を感じるところ					
8．障子やふすまを開け放つと広々とするところ					
9．エコロジーに貢献しているところ					
10．洗練された美しさ					
11．京都のまちなみ景観に貢献しているところ					
12．商業利用の際の集客力					
13．その他（　　）					

Q9. この敷地と建物の所有関係について、該当するもの一つに○をしてください。

Q9-1. 敷地について

1．自分が所有している
2．同居している家族が所有している
3．借りている
4．その他（　　）

Q9-2. 建物について

1．自分が所有している
2．同居している家族が所有している
3．借りている
4．その他（　　）

Q10. あなた(同居している家族を含む)は、この建物以外に町家をお持ちですか。該当するもの一つに○をしてください。

1．所有している　→ Q10-A へ
2．所有していない
3．その他（　　）

Q1. この建物の利用について、該当するもの一つに○をしてください。

1．住まいとしてのみ利用している
2．住まいながら事業をする場所として利用している
3．事業の場所としてのみ利用している
4．その他（　　）

Q2. この建物の敷地の広さについて、該当するもの一つに○をしてください。

1．約 15 坪（約50㎡）未満
2．約 15～25 坪（約 50～80 ㎡）
3．約 25～45 坪（約 80～160 ㎡）
4．約45～70 坪（約 160～230 ㎡）
5．約 70 坪（約 230 ㎡）以上
6．不明

Q3. この建物の形態について、該当するもの一つに○をしてください。

1．戸建て
2．長屋建て　（　　）軒長屋（数をご記入ください）
3．その他（　　）

Q4. この建物が建てられた時期について、該当するもの一つに○をしてください。

1．江戸時代　2．明治前期（1～25 年頃）　3．明治後期（26～45 年頃）
4．大正時代　5．昭和終戦前（1～20 年）　6．終戦後
7．よくわからないが約（　　）年前と聞いている　8．不明

Q5. この建物を利用し続けるために、最近 10 年間に行った工夫や改修はありますか。該当するものすべてに○をつけてください。

1．浴室・トイレ・洗面・台所の設備の改修
2．通り庭の床（土間）を上げる改修
3．冷暖房設備（エアコン・床暖房等）の設置や更新
4．窓や玄関の扉の改修
5．屋根や外壁の修繕
6．部屋の間取りや室内仕上げの変更
7．その他（　　）
8．特に行っていない

Q6. あなたは、この建物をどのような建物だとお考えでしたか。該当するもの一つに○をしてください。

1．町家
2．町家風建築物
3．普通の木造住宅
4．その他（　　）

※京都市や（財）京都市景観・まちづくりセンターでは、
昭和 25 年以前に伝統軸組構法で建築された木造家屋を「町家」として、
様々な取組を行っています。

Q10 で 1 に○をつけた方におうかがいします。

Q10-A. 所有されている建物の活用状況と軒数をお教えください。

1．自分や家族・親類が住まいとして利用している　（　　）軒
2．自分や家族・親類が事業の場として利用している　（　　）軒
3．自分や家族・親類が倉庫や物置として使用している　（　　）軒
4．人に貸している　（　　）軒
5．空家である　（　　）軒
6．その他（　　）　（　　）軒

Q10-A で 5 に○をつけた方におうかがいします。

Q10-B. 空家である理由は何ですか？もっとも当てはまるもの2つまでに○をしてください。

1．将来、その町家を家族や親族が利用する可能性があるから
2．買い手を探しているが、見つからないから
3．借り手を探しているが、見つからないから
4．利用したり、貸したりするためには改修費がかかるから
5．人に貸すことに不安があるから
6．建物の解体費がかかるから
7．建物は解体する予定であるから
8．特に理由はない
9．その他（　　）

Q11 は町家を所有されている方におうかがいします。

Q11. 所有されている町家の将来についてどのようにお考えですか。自分や家族がこの建物を利用しなくなった場合、または、現在の借家契約が切れた場合を想定して、今のお気持ちに一番近いもの一つに○をしてください。

1．所有している町家をできる限り残したい（家族等が残していってほしい）
2．所有している町家を解体し、土地の活用(駐車場利用・別建物を建設等)を考えたい
3．所有している町家（敷地も含む）を売却する
4．現在のところ、考えはない
5．その他（　　）

Q11 で 1 と答えた方におうかがいします。

Q11-A. 所有されている町家を残していく上での問題点は考えられますか。考えられるものすべてに○をしてください。

1．相続税で負担をかけること
2．相続時の財産分与
3．建物の維持・修繕費の負担
4．安心して建物を貸せる相手を探すことの困難さ
5．その他（　　）
6．問題点は特にない

Q11-B. 所有されている町家を残していくための活用方法(賃貸利用方法)として、理想的だと思われるものすべてに○をしてください。

1．住まい専用としての利用
2．企業の事務所としての利用
3．商業施設としての利用
4．宿泊施設としての利用
5．構外教室等大学の施設としての利用
6．学生や若年層の下宿としての利用
7．地域の人の交流の場としての利用
8．安心して貸せる先ならどんな利用方法でもいい
9．その他（　　）

借地借家法が改正され、平成１２年３月から定期借家契約（更新されることなく、契約で定められた期間で借家契約が終了する契約）が締結できるようになりました。

Q11-C. 所有されている町家を残していくために賃貸活用する場合、賃貸の期間はどれくらいが適切だと思われますか。該当するもの一つに○をしてください。

1．１年以内　　2．2～3年
3．4～5年　　4．6～１０年
5．11～１５年　　6．16～20年
7．２１年以上　　8．その他（　　）
9．わからない

Q11-D. 所有されている町家を保全・活用するために、以下のような取組があったとしたら、あなたは利用したいですか。それぞれの項目ごと一つに○をしてください。

	利用したい	どちらかというと利用したい	どちらとも言えない	どちらかというと利用したくない	利用したくない
1．信用できる機関（公的機関等）が町家活用の相談や借家人の斡旋をしてくれる					
2．信用できる機関（公的機関等）が期限付で借り上げ、その間安定した賃料を得ることができる					
3．信用できる機関（公的機関等）が町家を買い上げてくれる					
4．その他（　　）					

再び、町家を利用されている皆さん全員に、おうかがいします。

Q12. 下記のなかで、この建物にあるものすべてに○をつけてください。

1．通り庭（土間・天井吹抜け部分）　2．坪庭　3．座敷
4．縁側　5．奥庭　6．床の間
7．箱階段　8．格子　9．むしこ窓
10．井戸　11．玄関大戸（くぐり戸）　12．ぱったり床几

Q13. この建物の中で、特に大切にしているところや、気に入っているところはどこですか。該当するものすべてに○をつけてください。

1．通り庭　2．坪庭　3．玄関　4．座敷
5．縁側　6．奥庭　7．床の間　8．箱階段
9．格子　10．むしこ窓　11．井戸　12．くぐり戸
13．ぱったり床几　14．その他（　　）　15．特になし

Q13-A. それはなぜですか。自由にお書き下さい。

アンケートとともに同封いたしましたリーフレットを見てお答えください。

町家に関する様々な支援の認知度についておうかがいします。

Q14. 町家に対する様々な市民の活動について
リーフレット「京都の町家に関わる市民団体・職能団体」のうち、どれくらいご存じでしたか。該当するもの一つに○をしてください。

1．ほとんど知っていた
2．半分くらい知っていた
3．１～2団体は知っていた
4．全く知らなかった

Q15. 町家に対する様々な公的支援について
リーフレット「歴史の詰まった我が家を残したい！その思いをお手伝い～公的な支援のご紹介～」のうち、どれくらいご存じでしたか。該当するもの一つに○をしてください。

1．ほとんど知っていた
2．半分くらい知っていた
3．１～2つの支援は知っていた
4．全く知らなかった

Q15で１～3に○をつけた方におうかがいします。

Q15-A. 知っていた公的支援に対し、問い合わせや利用をしたことがありますか。該当するもの一つに○をしてください。

1．利用したことがない
2．問い合わせをしたが、利用しなかった
3．利用した
4．その他（　　）

Q15-Aで１～2に○をつけた方におうかがいします。

Q15-B. それはなぜですか。該当するもの一つに○をしてください。

1．自分の家が町家だと思っていなかったから
2．自分の町家が対象外だということがわかったから
3．利用するメリットがないことがわかったから
4．支援の内容や利用方法がよくわからなかったから
5．その他（　　）

Q16. Q14,15 で挙げている市民団体・職能団体などの活発な活動や行政の支援制度は、どのような手段で市民のみなさんにお知らせするのが効果的と思われますか。効果的と思われるもの2つまでに○をしてください。

1．区役所等公共施設に設置してあるチラシ
2．京都市や（財）京都市景観・まちづくりセンターのホームページ
3．市民しんぶん
4．町内での回覧版
5．町内の掲示板・ポスター
6．郵送物・ポスティング（ポストに直接入れられるチラシ）
7．マスコミ（一般新聞・ラジオ・テレビ等）を通じた紹介
8．身近なところでの説明会の開催
9．その他（　　）

Q17. あなたご自身のことと、この建物に一緒にお住まいの方についておうかがいします。

Q17-1. あなたの性別

1．男性　2．女性

Q17-2. あなたの年齢

（　　歳）

Q17-3. あなたのご職業

1．自営業者　2．会社員　3．公務員　4．学生
5．無職　6．その他（　　）

Q17-4. 現在お住まいの方の構成

1．単身　2．夫婦のみ
3．親と子（親族の同居を含む）　4．3世代（親族の同居を含む）
5．兄弟姉妹など親族世帯のみ　6．その他（　　）

Q17-5. 現在お住まいの方(ご自分を含めて)の人数

1．1人　2．2人　3．3人　4．4人
5．5人　6．6人以上

Q18. 建物が建っている通り(町内くらいの単位)の環境について、該当するもの一つに○をしてください。

1．通りの半分以上、町家が残っている
2．通りの１割～半分くらいの町家が残っている
3．通りに数軒しか町家が残っていない
4．その他（　　）

Q19. 町家の保全・再生に関して、自由なご意見をお聞かせください。

※お悩みやご相談があり、センターからの連絡をご希望される方は、余白部分にお名前と電話番号をご記入くだされば、こちらからご連絡させていただきます。
なお、いただいた個人情報は、他の目的のために利用することは一切ございません。

アンケートは以上です。長時間のご協力、誠にありがとうございました。
返送用封筒でご返送ください。

同封リーフレットの町家に関する様々な情報を
是非、ご活用ください。
京町家に関して少しでもお悩みやご相談があれば、
お気軽にご連絡ください。

財団法人　京都市景観・まちづくりセンター
〒600-8127　京都市下京区西木屋町通上ノ口上る梅湊町 83 番地の１
『ひと・まち交流館 京都』地下１階
【開館時間】月～土：午前９時～午後９時 30 分
日・祝：午前９時～午後５時
（ただし、毎月第３火曜日及び年末年始は閉館日）
TEL　075-354-8701

図 19　アンケート調査票

出典　京都市ら『平成 20・21 年度「京町家まちづくり調査」記録集』（前掲）

viii. 調査結果のデータベース化及びその活用方法について

調査結果を市の GIS に反映しているが、基本的には庁内利用に限定している。

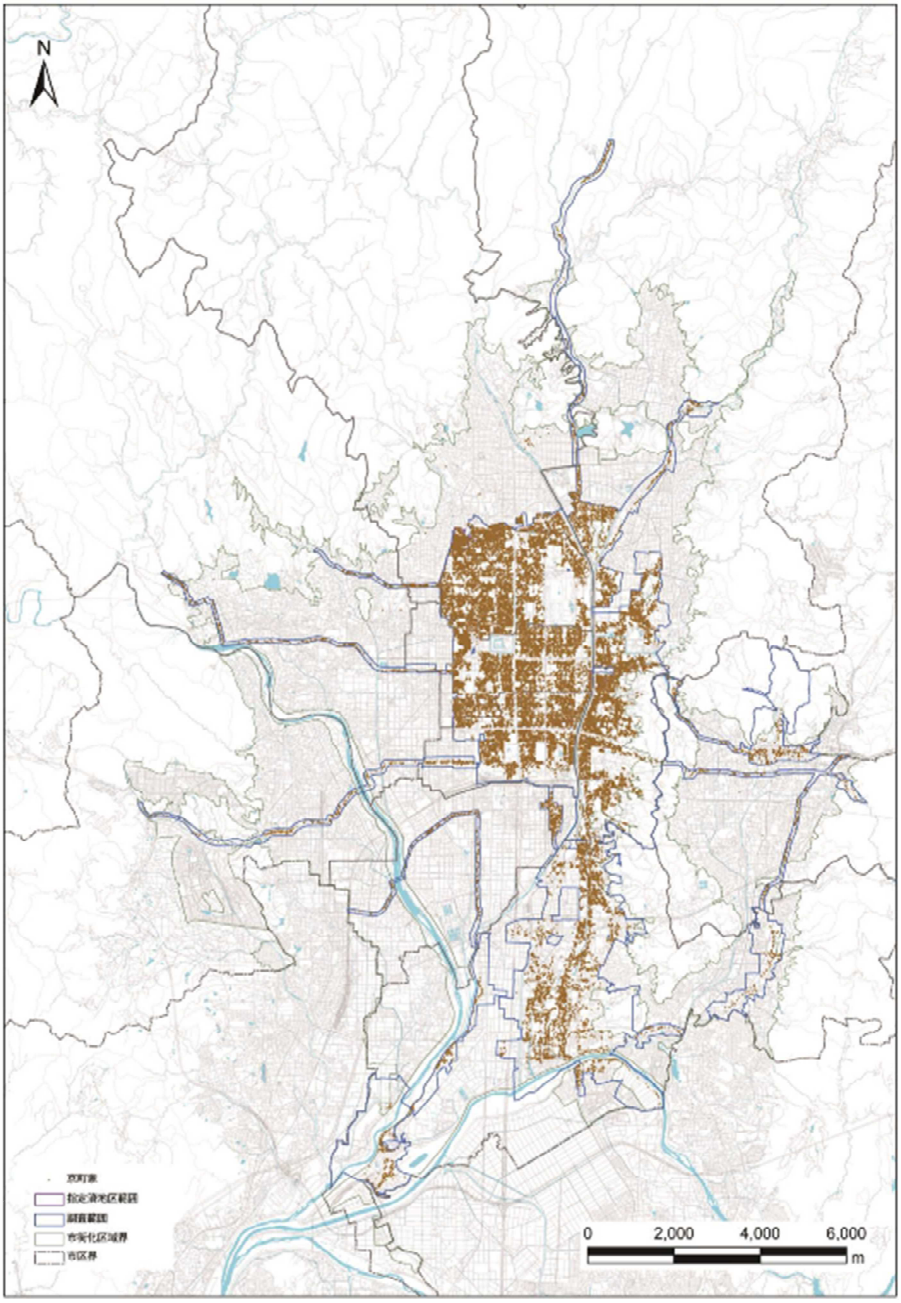


図 20　平成 20・21 年度、28 年度の京町家調査に係る
追跡調査結果を基に GIS で作成した地図
出典　京都市（平成 21 年 11 月認定、令和 2 年 3 月変更）
「京都市歴史的風致維持向上計画」

ix. 継続的な調査の可能性及び課題

今後の調査については、現状は詳しいことは決まっていないが、市では調査は必要なものと認識し、調査の継続を検討している。「平成 28 年度　京町家まちづくり調査」

については、京町家条例の制定が計画されており、そのための基礎情報の取得を目的として、調査予算が確保された。

② 歴史的建造物の保存や活用による滅失抑制事例

(a) 京都市京町家の保全及び継承に関する条例（京町家条例）

蓄積された京町家調査から明らかになった京町家の滅失状況を踏まえ、京都の町並みや生活文化の象徴としての京町家の保全及び継承を多様な主体との協働の下に推進することを目指し、平成 29 年 11 月 16 日に「京都市京町家の保全及び継承に関する条例」（以下、京町家条例）が制定された。下記では、特に京町家の滅失を防ぐための届出制度に着目し、制度の概要を以下にまとめる。

ⅰ. 京町家調査と本条例の関係

「平成 28 年度　京町家まちづくり調査」により、7 年間で約 5,600 軒の京町家の滅失及び空き家の増加が明らかとなり、その減少、空き家化に歯止めがかけられない状況を受けて、貴重な歴史的資源としての京町家を保全し、将来の世代に受け継いでいくため京町家条例が制定された。

ⅱ. 条例制定の背景及び目的

京町家は数が多く、伝建地区や個々の文化財指定を行うには、そのための個々の詳細調査の実施といった費用面や、所有者の理解を得るという実務面での困難が伴い、法的保護による保存は現実的ではない。また、京町家の多くは居住の場や、地域のお祭り等が行われる生活文化の場でもあり、様々な規制がかかる文化財指定とはなじみにくい側面もある。そこで厳しい規制が課される文化財指定ではなく、京町家条例による解体の危機の事前把握と保全及び継承の推進支援を行うこととなった。平成 29 年の京町家条例の制定により、京町家が京都市の重要な歴史的資源として位置付けられ、その保全・継承を所有者だけでなく使用者や事業者、市民活動団体、市民等、多様な主体で取り組むべき課題であることが示された。

また、本条例では京町家の取壊しに関する届出制度を導入している。詳細は後述するが、民間所有の建物の動向を把握することは極めて難しく、本条例により市が事前に京町家の解体の危機を把握する機会を得て、取壊しを考えている所有者に対して、京町家の活用方法・支援策等（マッチング制度、改修の補助制度等）について幅広い選択肢を提供し、京町家の保全・継承につなげていくことが意図されている。

ⅲ. 条例の概要

本条例が対象とする京町家の定義は、昭和 25 年以前に建築された木造の建築物であって、伝統的な構造、及び都市生活の中から生み出された形態又は意匠（平入りの屋根、格子等）を有するものとされている（図 21）。

さらに、本条例では、趣のある町並みや生活文化の保全・継承を効果的に進めるため、地区（京町家条例第１６条に規定する「京町家保全重点取組地区」）や個別の京町家（京町家条例第 17 条に規定する「重要京町家」）を指定する。指定地区内の京町家や個別指定の京町家の取壊しは、地域の景観や生活文化の継承に多大な影響を及ぼす

こととなるため、京町家を漏れなく対象とし、必要な支援を行っていくため、指定にあたって所有者の同意を必要としないこととしている。しかし、地区指定前の地元説明会や、個別指定の京町家の所有者に対する指定の事前通知等で周知することで、所有者への配慮を行っている。

取壊しに関する届出は、最終的に取り壊すことを制約するという趣旨ではなく、所有者の意向に応じた継承方法や活用方法など様々な選択肢を所有者に示して、取壊しを回避し、京町家の保全・継承に繋げるための時間を確保することが主な趣旨である。市内にある全ての京町家を対象に、取り壊そうとする場合は、できるだけ早い段階で市に届出を行うという努力義務を規定し、指定地区内の京町家や個別指定の京町家に関しては、取壊しの１年前までに市に届出を行う義務を課している。個別指定の京町家は、保全及び継承に向けた支援を確実に行うことができるよう届出手続きの実効性を確保するため、手続違反に対しては、過料（5 万円）を課すこととしている[12]。

<table>
<tr><td colspan="2">昭和 25 年以前に建築</td></tr>
<tr><td colspan="2">木造建築物</td></tr>
<tr><td colspan="2">伝統的な構造…「伝統軸組構法」や「伝統構法」と呼ばれる構造</td></tr>
<tr><td rowspan="9">都市生活の中から
生み出された
形態又は意匠</td><td>３階建て以下</td></tr>
<tr><td>一戸建て又は長屋建て</td></tr>
<tr><td>平入りの屋根※</td></tr>
<tr><td>通り庭…道に面した出入口から続く細長い形状の土間</td></tr>
<tr><td>火袋…通り庭上部の吹き抜け部分</td></tr>
<tr><td>坪庭又は奥庭</td></tr>
<tr><td>通り庇…道に沿って設けられた軒</td></tr>
<tr><td>格子（伝統的なものに限る）…虫籠窓や京格子など</td></tr>
<tr><td>隣地に接する外壁又は高塀</td></tr>
</table>

図 21　京町家条例における京町家の定義

出典　京都市「京町家を未来へ：「京都市京町家の保全及び継承に関する条例」京町家条例のあらまし」（京都市ホームページ[13]）

[12] 地方自治法第１４条第２項に基づき、条例では５万円以下の過料を科する旨の規定を設けることができる。
[13] 京都市ホームページ，https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000228362.html

個別指定の京町家にはプレート（図 22）が進呈されている。このプレートのサイズは、縦 12cm×横 8.5cm である。

図 22　個別指定の京町家のプレート

出典　京都市資料

ⅳ．条例の運用状況

平成 30 年 8 月から指定を開始し、個別指定では 1,060 件、地区では 12 地区（約 5,000 件）の京町家が対象となっている（令和 3 年 2 月 10 日現在）。結果として、現状の指定は歴まちの重点区域とおおよそ重なっているが数件が重点区域外にある。

所有者から提出される解体届をきっかけとして、市が京町家の活用方法・支援策等（マッチング制度、補助制度等）について幅広い選択肢を提供することにより、解体を免れた事例も少しずつ生まれてきている。

条例では、京町家の解体を確知するために必要があると認められる時は、京町家の保全及び継承に関する事務以外の事務のために利用する目的で保有する情報であって、京町家の解体を確知するために有用なものを必要な限度において利用できる規定が置かれている。

(b) 歴まち計画策定後の文化財指定・登録、歴史的風致形成建造物指定

市の文化財指定の数は年間 2 件程度（平成 21 年度から令和元年度の期間、以下同）であるが、京都市では、ヒアリング調査を実施した 8 都市の中では突出して登録有形文化財の登録や歴史的風致形成建造物指定の数が多い。

表 12　歴まち計画策定後の年間平均の文化財等の指定・登録件数

市指定の文化財	登録有形文化財	歴史的風致形成建造物
2	15	12

(c) 規制緩和制度

京都市では、建築基準法第 3 条第 1 項第 3 号（建築基準法適用除外）に基づき「京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例」を制定した。現在までの適用実績が 17 件ある。

本制度については、一定の実績があるものの、市では、設計者等の実務者には浸透しつつあるが、所有者や居住者レベルではまだまだ認知度が低いという課題を認識している。また、制度の活用に当たり、安全性の評価の検証に高度な判断が必要とされることから、計画の検討や手続に時間を要するといった課題も挙げられた。

(d) 独自の財政支援制度

京都市では歴史的建造物の保存・改修に関する独自の財政支援策を複数有している。

表 13　京都市独自の財政支援制度

名称	概要
保存活用計画作成支援事業	「京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例」を活用する際に必要な「保存活用計画」の作成費用の一部を助成する制度
京都を彩る建物や庭園制度	選定・認定物件に対する修理事業の補助金。補助率 1/3、公開の有無や認定・選定により補助金の上限額は異なるが、金額が最も大きい公開する認定物件の場合の上限は 500 万円。
指定京町家の改修工事に対する補助	京町家条例に基づく個別指定の京町家或いは指定地区内の京町家を対象とした補助金。京町家の保全・継承に必要となる修理・修景工事、設備改修工事等にかかる費用の一部を補助。指定地区内の京町家は補助対象費用の 1/2、上限 100 万円、個別指定の京町家は補助対象費用 1/2、上限額 250 万円。
個別指定京町家の維持修繕に対する補助	京町家条例に基づく個別指定の京町家を対象に、日常的な維持修繕に係る費用（屋根、外壁、外部建具等）の一部を補助。補助金額は補助対象費用の 1／2、上限額 30 万円。

出典　京都市資料を基に作成

(e) 歴史的建造物の飲食・物販店舗・宿泊施設への転用以外の活用事例

歴史的建造物の転用でよく見られる飲食店舗・物販店舗・宿泊施設以外の活用事例は、以下のようなものがある。

表 14　歴史的建造物の飲食店舗以外への転用による活用事例と概要

名称	元の用途	転用後の用途	概要
龍谷大学 深草町家 キャンパス	住宅	大学の施設	江戸末期建築の京町家を、学びの場（大学のサテライト施設）として活用するため、建物用途を「住宅」から「大学」に変更し、あわせて増築等を実施。
市の里親支援施設	京町家を改修したゲストハウス	里親支援施設	市から委託を受けた社会福祉法人が、元ゲストハウスの京町家を改修し、ショートステイ兼里親支援施設として活用

出典　京都市資料を基に作成

図 23　京町家のゲストハウスを転用した市の里親支援施設

③　歴史的建造物の滅失後の歴史的風致の維持及び向上に向けた取組事例

(a) 土地の公有化

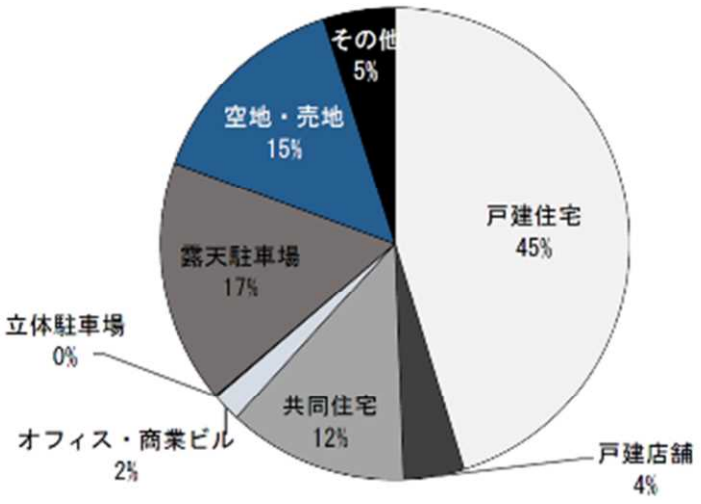
特になし。

(b) 都市公園やポケットパークの整備

特になし。

(c) 滅失後の対策について

「平成 28 年度　京町家まちづくり調査」では滅失後の京町家の用途についても調査し、戸建て住宅に代わる傾向を明らかにしている。この調査結果からは、その次に多いのが「露店駐車場」（いわゆるコインパーキング）になる傾向が確認された。



○　戸建住宅としての建替えが多いことが分かる。

図 24　平成 28 年度調査における滅失した京町家の滅失後の用途

出典　京都市『平成 28 年度「京町家まちづくり調査追跡調査結果」の結果（参考資料 6）』

京都市は、京都らしい町並み景観を保全し、生活文化を継承していくためには、今ある京町家を保全・継承するだけでなく、既存の京町家と共存できる新たな住まいの建築を進めることが必要であるため、「新町家のすすめ」という京町家の知恵をいかした住宅を建てるガイドブックを作成し、ホームページ上で公開している。「新町家」とは、京町家の知恵を活かした京都の町にふさわしい住宅であり、新町家の実現を通して「生活文化の継承と発展」、「趣のある町並みの形成」、「伝統技術・技能の継承」を目指している。ガイドブック内では、新町家の設計の 5 つの指針を写真や図面を用いて示している（図 25）。「新町家のすすめ」は、京町家の模倣的な再現ではなく、京都の町並みや生活のあり方を反映して生まれた京町家の特徴を取り入れながら、現在の生活スタイルにあった新しい住宅を促すものである。本ガイドブックは平成 30 年頃から、学識や不動産業界関係者等からなる検討部会の中で検討され、令和 2 年 3 月に発行された。

図 25 「新町家のすすめ」に示された 5 つの指針

出典　京都市「新町家のすすめ：概要版」[14]

④ 考察

(a) 継続的な京町家調査結果の活用により効率的に実施された極めて大規模な調査

京都市の京町家の外観悉皆調査の大きな特徴は過去の調査の蓄積及び活用により、本調査で取り上げた他の認定都市と比較しても極めて大規模な調査が可能となっている点である。平成 7 年頃から 20 年以上にもわたり、大学や民間団体と市が共同で調査を実施する体制が構築されており、調査における官民連携がうまく機能している例と言える。民間側で京町家に関心を持ち、積極的に調査を行ってきた人々の存在が大きく、歴史まちづくりの熟度が高い都市だからこそ可能となっているとも言える。

大規模調査を効率的、かつ多くの人が参加しても調査の質を一定に保つための仕組みづくりにも工夫が見られる。例えば京町家の様式を判定するための図や説明、保存の程度の判定の目安等をマニュアル化し、説明会を実施する体制ができている。近年の調査ではスマートフォンやタブレット等の電子機器を用いて、データ入力の簡易化も進んでいる。京町家のように数が多い歴史的建造物を効率的に調査する上で、同様の資源を持つ他市にとっても大変参考になる。

京都市では、これらの歴史的建造物の専門家に加えて、市民ボランティアも活用している。市民ボランティアの存在は、調査の専門家の現地での作業負担を軽減するというだけでなく、実物の歴史的建造物を専門家とともに見ることにより、参加した市民の京町家への関心や理解を深めるという普及啓発の面でも効果的な方法と考えらえる。一方で、市民ボランティアの役割はデータの入力等の軽作業に限定し、歴史的

[14] 京都市ホームページ，https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000268793.html

建造物に関する専門的な判断は専門家調査員という建築の専門家等に任せて、明確な役割分担を行うことで調査の質の安定化への配慮も欠かさない。

(b) 歴まち計画開始以前の先行調査の意義と専門家とのネットワーク構築の重要さ

京町家調査が円滑に実施され続けた背景には、京町家の滅失に対して早い時期から危機感を抱いていた学識者やNPO等の市民団体とその先行調査の存在が大きい。彼らによる自主的な調査結果が市や市民との危機感の共有につながり、その後の継続的な調査へと発展した経緯が確認された。数万件に及ぶ膨大な京町家の調査を効率的かつ継続的に実施するには、調査の実行者の確保が必要である。京都市の場合は先行調査の段階から大学、京町家等の歴史的建造物の修理・活用の経験がある実務者団体等の、調査の実務を担う体制が構築され、現在まで維持されている。市の職員数や予算にも限りがあり、担当職員も変わる中で、歴史的建造物の保存・活用に関心がある専門家団体との連携は重要である。効率的・継続的に面的な歴史的建造物の実態把握調査を行うためには、近隣の大学や建築の職能団体との連携の模索と協力体制の構築が有効であることが京都市の事例から確認された。

(c) 文化財とは異なる形式で京町家の滅失を防ごうとする条例

京町家のように、現在でも人々の日常的な住居として活用されている歴史的建造物を、様々な規制がかかる文化財とすることは現実的には難しい。そこで、京都市では文化財保護とは異なる方法を作り出し、京町家の保全・活用を推進しようとしている。これが京町家条例である。この条例の重要なポイントの１つは、取壊しの際の届出制度の導入である。京町家のような歴史的建造物はその大半が民間所有であり、自治体が所有者の保存・活用動向の把握をリアルタイムに把握することは不可能である。そこで、条例により、取壊しの際の事前届出制を導入することで、少しでも多くの京町家の保全・継承の可能性を向上しようとしている。実際には、京町家の集積が見られる京都市の中心市街地は、地価が高いために提示する補助金が必ずしも所有者に魅力的に映らない、或いは、個々の所有者の事情により相続時に所有者が売却せざるを得ない等の課題もある。しかし、文化財指定も現実的ではなく、危機に瀕したすべての京町家を市が買い取ることは現実的ではない状況の中で、届出制により京町家解体の危機を事前に把握し、新しい所有者や利用者とのマッチングを行う等の、京町家を残す別の可能性を模索することで１件でも多くの京町家を残そうとする取組は、活用事例を少しでも増やしていく段階では重要な歴史まちづくりの施策である。

３）松江市

①　歴史的風致を構成する歴史的建造物等の実態の把握事例

(a) 歴史的建造物の滅失が進む要因

歴史的建造物の滅失が進む要因として、実態把握の不足、歴史的建造物を活用する上での技術的課題、修復・活用のための資金不足、伝統的建造物を修復・活用するための技術支援の不足（技術者、部材の不足）、歴史的不動産の流通の仕組みの不足の 5 点が存在することが確認された。この他、松江市では相続に関する問題や歴史的不動産の流通に関連して下記のような具体的な説明があった。近年、松江市においても所有者以外の人が、歴史的建造物を活用したいという要望を持っている事例が見られる。

- 相続人が松江市周辺にいないので、市から連絡がとれない。
- 現所有者の高齢化に伴い、後継者が市内にいないので将来的に建物を維持することができないのではないかという不安。
- 歴史的建造物に住んでみたい、店舗を出店したいという人はいる。感覚的には市内在住者が多く、住みたいという人はリタイアしたような高齢者層が多く、店舗を出したいという人は若い人が多い。
- 市の空き家バンクに歴史的建造物の空き家を探しているという問い合わせもあるが、市の空き家バンクには歴史的建造物があまり登録されていない。
- 一方で、歴史的建造物の所有者側が知らない人に建物を貸すことに抵抗感がある場合も多い。所有者側は空き家となっている物件を貸し出さなくても経済的に困ることもない。

(b) 実態把握調査の全体像・経緯

本調査で把握することができた、松江市で実施されている歴史的建造物の実態把握調査には大きく分けて 4 種類が確認された。

- 島根県が実施した文化庁調査（昭和 44 年頃）
- 松江市の委託で実施された松江城の調査（平成 22 年度以降）
- 松江市が実施した家屋台帳による昭和 25 年以前の建物数の調査（平成 26 年度）
- 松江市が実施した「松江市歴史的建造物個別調査」（平成 26 年度～※継続中（令和 3 年 3 月現在））

＜文化庁調査＞

島根県では、民家緊急調査を昭和 44 年に実施した。その後、平成 26 年から実施した「松江市歴史的建造物個別調査」までの約 50 年間、類似する調査は行われておらず、その間に街並みも大きく変化している。なお、本調査の範囲は、島根県全域が対象であるが、松江市内においては松江市の歴まち計画の重点区域も含まれている。

＜松江城の調査＞

平成 22 年度に始まった松江城天守の国宝化推進事業において、故西和夫教授（神奈川大学名誉教授）を中心とした松江城調査研究委員会が設置され、松江城に関する調査・研究が行われた。その成果は「松江城天守学術調査報告書」として報告され、本成果を踏まえて、松江城天守が国宝に指定された。

本調査において、西教授から松江城だけでなく、周囲の街並みの重要性が指摘され、城下町を構成する歴史的建造物の保存が提言された。これが契機となり、その後の家屋台帳による調査及び松江市歴史的建造物個別調査が実施された。

＜家屋台帳による調査＞

西教授の提言を踏まえ、固定資産税家屋台帳データを用いて、昭和 25 年以前の建築物の総数の集計が行われた。しかし、実際の歴史的建造物の場所が、台帳の記載とは異なり特定ができない、或いは建物の数え方の違いにより数があわない等、歴史的建造物の調査にそのまま活用することが難しいという問題が明らかになった。この調査を通じて、歴史的建造物の調査手法としては、実際に街を歩いて建物の状況を判断する必要が確認された。

＜松江市歴史的建造物個別調査＞

本調査は、指定文化財以外の歴史的価値のある建造物について、所有者らとの協働によって適切な保全継承を促進することを目的として歴まち計画に位置付けられ、実施された。調査は一次調査及び二次調査の二段階で実施され、前者は外観の目視確認による悉皆調査、後者は一次調査から抽出したより価値の高いと思われる建物を対象とした詳細調査となっている。なお、財源が限られていたため、歴まち計画の 5 つの重点区域のうち調査対象は歴史的な街並みが残る 3 区域に絞られた。

平成 25 年に、松江市長が萩市で行われた歴史まちづくりに関する会議に参加し、他都市の取組に影響を受けたことから、文化財課とまちづくり課が統合された。これにより本調査が本格的に開始された。

表 15　松江市歴史的建造物個別調査の概要

○「松江市歴史的建造物個別調査（一次調査）」（平成 26 年-平成 28 年） 対象：松江市にとって歴史的及び文化的に価値が高いもので昭和 25 年以前に建築されたもののうち、造形の規範となっているものや再現が容易でないもの（登録有形文化財の登録基準を援用） 調査規模：947 件（旧城下町エリア：783 件、美保関エリア：88 件、宍道エリア：76 件） 調査範囲：旧城下町地区、美保関地区、宍道地区 調査内容：外観調査 ○「松江市歴史的建造物個別調査（二次調査）」（平成 29 年　※現在も継続中） 対象：一次調査で抽出した対象町家のうち、保存状態、建築意匠、景観構成要素、該当エリアでの保全優先度、その他特徴を評価して、市が選定したもの 調査範囲：旧城下町地区、美保関地区、宍道地区 調査内容：聞き取り調査、実測調査、写真撮影

出典　松江市への聞き取り調査を基に作成

(c) 個別の実態把握調査

本項では「松江市歴史的建造物個別調査（一次調査）」と、その追跡調査に該当する「松江市歴史的建造物個別調査（二次調査）」について取り上げる。

ⅰ．調査目的

市が松江城の保存に関する取り組みを進める中で、城下町を構成する歴史的建造物も重要であるとの提言を受け、その保存・活用を推進するため歴史的建造物の登録制度の導入を検討していた。本調査は当該登録制度の検討に関連し、現状を把握することを目的に実施されたものである。

ⅱ．調査事業の主体

一次調査、二次調査のいずれも実施主体は松江市であり、島根県建築士会に委託され調査が実施された。

ⅲ．調査費用

各回の調査費用は以下のとおりであり、市の予算で賄っている。

表 16　調査費用

調査フェーズ	実施年度	委託費
一次、二次	平成 26 年度	210 万円
一次、二次	平成 27 年度	250 万円
一次、二次	平成 28 年度	300 万円
二次	平成 29 年度	70 万円
二次	平成 30 年度	90 万円
二次	令和元年度	95 万円

出典　松江市への聞き取り調査

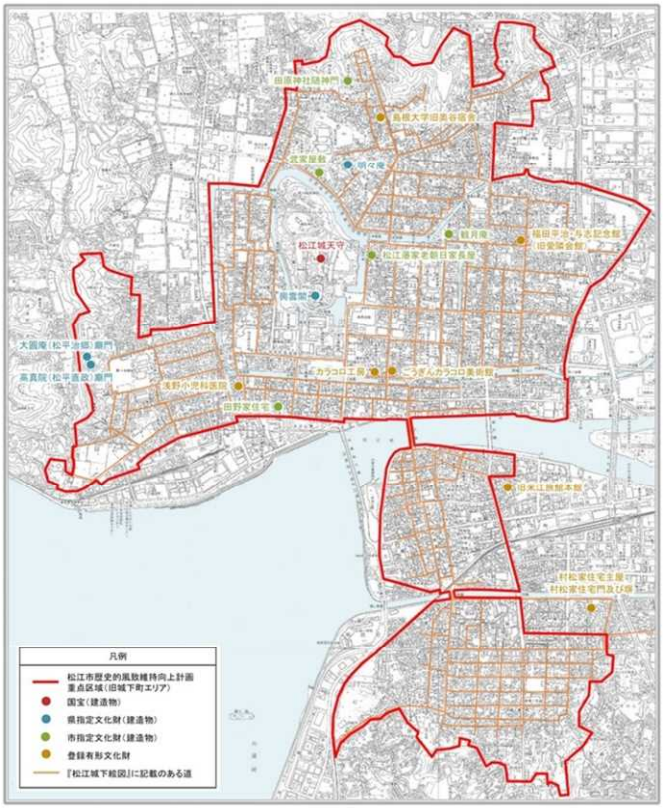
ⅳ．調査対象（調査範囲、定義、件数等）

一次調査における調査範囲は、現在の松江市の歴まち計画（第２期）の重点区域のうち、旧城下町エリア、美保関エリア、宍道エリアを対象[15]としている。

調査対象とする建物の定義は、「松江市にとって歴史的及び文化的に価値が高いもので昭和 25 年以前に建築されたもののうち、造形の規範となっているものや再現が容易でないもの」であり、登録有形文化財の基準が援用された。実際の調査については、調査員が重点区域内を歩きながらこの定義に該当すると思われる建物を外観から判断して抽出している。

二次調査においては、一次調査で調査した建物の中から、保存状態や建築意匠上、景観形成上の価値等について市が総合的に評価し、所有者の同意が得られるものを詳細調査の対象とした。

一次調査では 3 地区併せて約 950 件、二次調査は約 50 件が実施された。地区ごとの調査件数の詳細は(表 17)の通りである。



旧城下町エリア

美保関エリア

穴道エリア

図 26：「松江市歴史的建造物個別調査」の範囲図

出典：松江市ホームページ[16]，「歴史的建造物の悉皆調査」

---

[15] 松江市歴史的風致維持向上計画（第２期）の重点区域は「旧城下町エリア」「国府跡周辺エリア」「美保関エリア」「鹿島エリア」「宍道エリア」の５つから構成される。

[16] http://www1.city.matsue.shimane.jp/machidukuri/rekimachikeikaku/rekishiteki-kenzoubutsu/shikkaityousa.html

表 17　悉皆調査の調査件数

	旧城下町エリア		美保関エリア		宍道エリア	
	一次調査	二次調査	一次調査	二次調査	一次調査	二次調査
平成26年度	783件	10件	—	—	—	—
平成27年度	—	1件	88件	14件	—	—
平成28年度	—	2件	—	—	76件	15件
平成29年度	—	5件	—	—	—	—
平成30年度	—	2件	—	1件	—	—
令和元年度	—	—	—	2件	—	—
合計	783件	20件	88件	17件	76件	15件

出典：松江市ホームページ[17]，「歴史的建造物の悉皆調査」

ⅴ．調査実施体制

松江市より島根県建築士会に調査が委託され、同会に登録する建築士が調査を実施している。調査人数は、平成26年度は11名、平成27年度は7名、平成28年度は14名であり、平成29年度から令和元年度の過去3年間の詳細調査は、建築士会のまちづくり委員会のメンバーを固定（6名）して実施している。

島根建築士会ではヘリテージマネージャーの育成を実施している。また、建築士会の中に島根大学の先生や松江市の文化財保護審議会の先生等も含まれており、本調査を実施する時点で会の中に歴史的建造物に詳しい人材が存在していた。

ⅵ．調査実施方法

一次調査において調査実施前に講習会等は実施されていないが、調査の意識をあわせるため、調査に先立ち対象となるエリアを一緒に歩き、複数の歴史的建造物を抽出し、調査シートにその結果を取りまとめ建物の判断基準を調査参加メンバーで共有するという手順を踏んでいる。

ⅶ．建築に関する調査・意向調査の内容

調査シートには、外観からわかる範囲で、構造、建築様式、階数等の基礎情報や、空き家かどうかの確認、現在の用途、推測される建築時期、改修の程度等を記載した。これらの情報をもとに、保存状態や建築意匠上、景観形成上の価値や、それ以外の特記事項を考慮して、二次調査の要否を決定している。

二次調査では、所有者の同意が得られた物件について、聞き取り調査、実測調査、写真撮影等を行い、図面の作成、建物の沿革や歴史、改修の状況等を資料にまとめている。

[17] http://www1.city.matsue.shimane.jp/machidukuri/rekimachikeikaku/rekishiteki-kenzoubutsu/shikkaityousa.html

表 18：一次調査用調査シート

整理番号　　（様式２－１）

松江市歴史的建造物個別調査票（旧城下町地区）

【1次調査票】　　（住宅地図　■橋南　□橋北　　頁　）

建造物名称（旧名称・屋号） ○○邸				所在地 松江市		
1	建物の構造		主屋	木造	離れ	その他（倉、長屋、納屋）
2	建物の建築様式		主屋	和風	離れ	その他（倉、長屋、納屋）
3	建物の階数		主屋	2階	離れ	その他（倉、長屋、納屋）
4	建物屋根の形状		主屋	切妻平入	離れ	その他（倉、長屋、納屋）
5	門・塀の構造		□門あり		□塀あり	
6	建物の用途	■活用	主屋	住宅	離れ	その他
		□空家				
7	各部の仕上	大屋根	主屋	左桟瓦	離れ	その他
		下屋根・庇	主屋	左桟瓦	離れ	その他
		外壁	主屋	金属板　タイル	離れ	その他（倉、長屋、納屋）
		土台	主屋		離れ	その他（倉、長屋、納屋）
		建具	主屋	アルミサッシ	離れ	その他（倉、長屋、納屋）
		基礎	主屋	来待石	離れ	その他（倉、長屋、納屋）
		石垣	□有	石の種類	積み方	
8	建築時期の想定		□明治以前　□明治　□大正　□昭和（戦前）　■昭和（戦後）　□平成　□不明			
9	改修の内容		元の形態を大きく損なう改修か否か　外壁トタン、アルミサッシへの改修			
10	判断の根拠		■目視　□聞き取り　□その他（棟札、文献			
11	1次調査所見		保存状態　（　□良好　・　□普通　・　□不良　）		2次調査の要否 （　□必要　・　□不要　）	
			建築意匠　（　□優秀　・□特徴的　・　□普通　）			
			町の景観構成要素として　（　□重要　・　□普通　・　□不良）			
			特記事項（近隣、類似形状の立ち並びあり　地域の特徴を備えている　）			
1次調査				調査者（　）		

（位置図・1次調査写真）

出典　松江市資料

※朱書きは記載例（以下、同じ）

表 19　二次調査　調査シート 1/3

整理番号　―　　（様式２－２）

松江市歴史的建造物個別調査票（美保関地区）

【2次調査票】

名称（通称）		調査年月日（第1回）		調査年月日（第2回）	
1	調査者				
2	●所在地 旧地名 地域の特記	松江市美保関町　番地　その他の地名［　美保小路　］ ［　美保小路　］ 美保関集落の埋立拡幅前のほぼ東側端部に位置する。湾に向かって眺望が開け特に2階からは良く見える。			
3	●居住者 所有者の変遷	現居住者 旧居住者 元の所有者 →	居住開始年 居住開始年 居住年月日 →	→	
4	●建築主の由緒	・氏名 ・職業 ・屋号	建築物の沿革・由緒 北前船の到来時には水夫たちをもてなす宴会場としても使われたという、現所有者の話であった。		
5	●建築年代と根拠	・主屋　年代：M44頃	根拠：2階建具の墨書　・大工［　］		
		・主屋　年代：	根拠：　・施工［　］		
		・離れ　年代：	根拠：　・設計［　］		
		・土蔵　年代：	根拠：		
		・門［　］　・石塀［　］	・生垣［　］　樹種：		
6	●建築後の変遷	宴会場あるいは宿泊にも使われていたというのは現所有者の証言。 現在は現所有者により、宿泊体験施設となっている。			
7	●建築に関わる資料	建具枠　2階押入に使用されていた建具の裏枠に明治44年の記述が記載されていた。			

出典　松江市資料

表 20　二次調査　調査シート 2/3

<table>
<tr><td rowspan="2">8</td><td rowspan="2">●部屋の呼称</td><td>一般名</td><td>玄関</td><td>次の間</td><td>居間</td><td>台所</td><td>食堂</td><td></td><td>風呂</td></tr>
<tr><td>呼称</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>9</td><td colspan="2">●聞き取り調査等の情報</td><td colspan="7">現所有者は文化文政時代の古文書に〇〇〇〇の名前があることから、建物もその頃のものではないかということであった。北前船到来の見張り所として使われ、水夫たちをもてなす宴会場宿泊所としても使われたという。前所有者の　　氏が△△歳まで住んでいた。</td></tr>
<tr><td>10</td><td colspan="2">●屋敷地種別
建造物</td><td>町屋（港町）
主屋：2階建て</td><td>・屋敷地構え：中
門：</td><td>別に船小屋あり</td><td>・改造度：小
塀：</td><td></td><td>生垣：</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="11">11</td><td colspan="2">●構造形式</td><td colspan="7">主屋　　主屋　　客殿　　土蔵</td></tr>
<tr><td colspan="2">棟</td><td colspan="7">平入　直線</td></tr>
<tr><td colspan="2">棟</td><td colspan="7">切妻　桟瓦
2方下屋根</td></tr>
<tr><td colspan="2">階数</td><td colspan="7">2階</td></tr>
<tr><td colspan="2">外壁</td><td colspan="7">板壁</td></tr>
<tr><td colspan="2">軒裏</td><td colspan="7">顕わし</td></tr>
<tr><td colspan="2">腰壁</td><td colspan="7">大壁　板張</td></tr>
<tr><td colspan="2">出入口</td><td colspan="7">片引き障子</td></tr>
<tr><td colspan="2">開口部</td><td colspan="7">ガラス戸、板戸、戸袋</td></tr>
<tr><td colspan="2">窓</td><td colspan="7">ガラス戸、板戸、戸袋</td></tr>
<tr><td colspan="2">小屋組</td><td colspan="7">和小屋</td></tr>
<tr><td colspan="2">基礎</td><td colspan="7">布石</td></tr>
<tr><td rowspan="2">12</td><td colspan="2">●外構・復原立面の特徴</td><td colspan="7">間口2間の座敷と3/4間の玄関があり敷地幅ほぼ一杯に建つ。隣家と壁を共有しない。2階は1階と同じ間口幅で半間控えて設けられ、軒庇は意匠された持送りで深めに出されている。</td></tr>
<tr><td>・境界装置
・柱間装置</td><td colspan="7">1階：　木製建具　　2階：　木製建具</td></tr>
</table>

出典　松江市資料

表 21　二次調査　調査シート 3/3

13	●復原平面・細部の特徴	側面の道路から入る出入り口があり、それを「カヤノクチ」と呼ぶ。1階の階段に至る廊下の一部がはね上げられ、資材の搬入等に便利なようになっている。座敷は他のこの地域の民家と異なり、8畳間を持ち土間に面して2間の間口を持つ。
	・座敷飾り ・その他	1階：薄縁床　書院なし　床脇なし　2階：薄縁床　書院　狆潜り 1階：通り庭の土間の脇に8畳と6畳の間が並び、6畳の前には廊下がある。　2階：奥の出っ張りは納戸だがプランは斜めになっている
14	●寸法	◆柱幅　ミセ[　面内：　]　ザシキ：[　面内：　]
		◆太い柱幅　[　面内：　場所：　]　◆柱間：2間[　場所：　]
		◆内法高＋天井高　1階(　場所：　)　2階(　場所：　)
		◆長押断面　[　＊　]　◆床の間奥行　[　]　◆階高　[　]
		◆差物断面　[　＊　]　◆床梁断面　[　] 框欅　◆主屋梁間　[　]間
15	●材種	ミセ柱：　ザシキ柱：　大黒柱： 差物：　梁：　礎石：
16	●建築・居住に関わる習俗	北前船の船頭が使うカヤノクチが勝手口の名称に転用されている。
17	●所見	2階押入部分に和釘が用いられていたが、他はほぼ洋釘が用いられている。 2階押入株の板戸裏の枠に明治44年2月の記載があり、それを建築年としてよいかと思われる。 明治期の美保関において大きめな民家でもあり、元の形をほぼ残している。船小屋、井戸などの位置関係もそのまま残している。
		◆建築年代：[主屋（ 明治末期　44年頃 ）　根拠：板戸の墨書

出典　松江市資料

viii. 調査結果のデータベース化及びその活用方法について

個々の建物の台帳と、対象建物を地図にまとめた資料はあるが、GIS データとの連携は行っていない。

ix. 継続的な調査の可能性及び課題

予算上の課題があり、1 次調査の予定はないが、2 次調査については断続的に進めている。

② 歴史的建造物の保存や活用による滅失抑制事例

松江市では先述の歴史的建造物の悉皆調査・詳細調査の結果を活用して、市独自の「松江市登録歴史的建造物」を制定した。

(a) 「松江市登録歴史的建造物」登録制度について

ⅰ. 歴史的建造物の実態把握調査と登録制度の関係

「松江市歴史的建造物個別調査」で詳細調査の対象となった物件の認知を高め、また保存・活用を推進するために、本登録制度が作られた。その後、同調査で詳細調査が行われていない物件についても所有者からの提案による登録も可能としている。

ⅱ. 登録制度の背景及び目的

松江市は、市内にも歴史的なまちなみが残る一方、居住形態や交通環境の変化による郊外化の進行や人口減少等の影響により、城下町松江の歴史的なまちなみを形成する伝統的な町家が空き家となる例や老朽化により取り壊される例が増加していた。そこで、市は、松江城に代表されるような文化財の建造物のみならず、城下町の歴史的なまちなみを構成する町家や近代建築物などを一体的に保全・活用し、まち全体の価値を高め、歴史を活かした特色あるまちづくりを進めていくことを目指し、本登録制度を制定した。

実質的な制度の狙いとしては、歴史的建造物の保存に関する宣伝効果が挙げられる。市は、調査によって明らかになった重点区域内の歴史的建造物が保存・活用される事例が増えることで、市民が関心を持ち、さらにまちが面的に変わっていくことを期待している。

ⅲ. 登録制度の概要

松江市登録歴史的建造物登録制度は平成 28 年 7 月に創設されており、「松江市歴史的建造物の保全継承及び活用の推進に関する条例」を根拠としている。

「松江市登録歴史的建造物」の登録対象は、松江市の歴まち計画で定める重点区域（旧城下町エリア・美保関エリア・宍道エリア）内にある歴史的建造物、又は松江市内にある国登録有形文化財（建造物）である。対象となる 3 つの重点区域は松江市による歴史的建造物の調査が実施された区域である。登録は、歴史的建造物の保全・活用に関する専門家による調査（下記②に該当するものであり、市職員の建築技師が調査委託先の島根県建築士会と所有者へ対象建造物の沿革や図面の詳細箇所、将来の活用方針などを確認する調査）を踏まえ、登録の条件を松江市歴史的建造物保全活用審議会で審議し、市長が認めたものが登録対象となり、次の①～④のプロセスを経て決定される。

①事前相談・調査申請（所有者から市への事前相談後、対象となるものは調査申請へ進む）
②建造物調査（内部調査・聴き取り調査・図面作成・写真撮影等）
③登録申請（調査結果等を踏まえ、登録候補となる建物は所有者より登録申請）
④松江市歴史的建造物保全活用審議会で審議（登録の可否を審議）
⑤登録・保全契約（登録となったものは、所有者と市で保全契約（10 年間）を締結）

なお、市の登録制度の対象に国の登録有形文化財を含んだのは、市の登録制度の基準を国の登録有形文化財と同じにしていることと、登録有形文化財による改修の補助額が十分ではないため、登録有形文化財の改修を支援する意図があった。

松江市と所有者の間で 10 年間の保全契約が締結されると、該当する建造物は「松江市登録歴史的建造物」として登録される。保全の対象は建造物の外観に限定しており、契約期間中、所有者の負担軽減を図るため、外観保全及び耐力上必要な主要構造部（柱・梁・基礎等）に関する修繕又は改修にかかる工事費の一部が市から助成される。改修の助成金は、1 件当たり最高で 300 万円が供与され、この助成金は歴史まちづくり基金から拠出される。同基金は「ふるさと寄付」と、民都機構（民間都市開発推進機構）からの出資と、松江市からの財源の 3 つから成り立っている。

所有者との保全契約書の別紙（図 27）には、詳細調査の結果に基づき、登録物件に関する概要（名称、所在地、建築年、設計者、施工者、構造・規模、建築面積、延床面積等）、建造物の沿革、特徴、価値、簡単な保全活用の方針（建物の外観において保存する部位や街歩き等の地域資源としての活用等）が示されている。

別紙1

△△△△（主屋・塀）［概要・保全活用の方針等］

1．概　要

（1）名　称　　△△△△（主屋・塀）
（2）所在地　　松江市■■町　　番
（3）建築年　　大正 10 年（1921）　（一部増築　昭和 30 年代）
（4）設計者　　□□□□設計事務所
（5）施工者　　●●●●
（6）構造・規模　木造 2 階建
（7）建築面積　　㎡
（8）延床面積　　㎡（1階　　㎡、2階　　㎡）
（9）外壁仕上げ　主屋：
　　塀　：
（10）屋　根　　主屋：
　　塀　：

2．沿　革

△△△△が立地する■■町は、もともと松江城下の町人地で、昭和初期までは紙屋町・新材木町・魚町・鍛冶町・漁師町などと呼ばれる職業・職人名のついた町や通りがあった。昭和　　年（　　）の大火により、600 戸以上の建物が焼失したが、これを契機に区画整理がなされ町名が■■町と改められ、全町が一致団結して繁盛策を講じたため、昭和恐慌による他町の不況の声をよそに、近代色豊かな商業地として復興を遂げた。

△△△△は、昭和　　年（　　）に▲▲とし建築され、初代当主が料理をやめる昭和　　年（　　）頃まで続けられた。初代当主が包丁を置いたのちは、昭和末年(1989)頃まで◇◇を営み、その後は住居として使用された。現在に至るまで、水回りや建具の改修にあわせ建物の一部を改修しているが、建築当時の姿を良好に残している。

3．特　徴

建物の間口は　間ほど、町内では比較的大規模な敷地の南北両側に東西道路が面している。南側の街路に面しては梁間　間の大規模な 2 階建ての東西棟が建ち、北側の街路に面しては梁間　間半と標準規模の 2 階建ての東西棟が建つ。南棟・北棟が中庭を挟んで建ち並び、中庭の西側に南北両建物を繋ぐ廊下が建つ。

北側道路に臨む北棟北面の外観は、漆喰塗の外観に 1 階の窓には格子を有しており、昭和初期の住宅の佇まいを残している。

南側道路に臨む南棟南面の外観は、壁は漆喰塗の壁とし、特徴的な戸袋や意匠性に優れた欄間形状、玄関上部の舟虫食い欄間や杉皮で葺かれた特徴ある庇が現存している。小さな蛙の細工を載せた瓦葺きの漆喰塗の塀と相まって優美な印象を与えている。

また内部は、玄関を入ると露地風に意匠が施され、各部屋ごとに異なる樹種の床柱を使用し、各部屋の入り込みなど細部に異なる意匠がみられ、▲▲としての格式も高かったことが窺われる。

4．価　値

昭和　年（　　）の大火後の町の復興と繁栄を物語る質の高い▲▲建築として貴重。南側の玄関周りの壁は砂壁状に仕上げ、柱は名栗面取り、また欄間を舟虫食いの欄間とするなど凝った意匠が施され、松と瓦葺きの漆喰塗の塀と相まって優美な雰囲気を伝えるなど、昭和初期における大恐慌や大火を克服した後の活気ある松江を伝える良質な建物であるといえる。

5．保全活用の方針

外観において歴史的景観に寄与する外壁、屋根、庇、玄関庇、開口部、塀を保全していく。また、建物の内部を一部公開するなど建物の意匠や歴史的背景などを紹介するなど情報発信を行い、　　のまち歩き観光の地域資源として活用を図り賑わい創出に繋げていく。

図 27　保全契約の別紙の事例

出典　松江市資料

登録物件には市からプレートが付与される。登録プレートには、登録の審議会に関わった学識経験者の意見を聞きながら作成された建造物の沿革が記載されている。プレートは建築外部の視認性の高い場所に看板として設置されている。これにより、歴史的建造物の保存・活用の取り組みをわかりやすく伝えている。なお、サイズはおよそ縦 21cm×横 30cm×厚さ 2cm であり、材質はステンレス、費用は 4 万円程度である。

図 28 「松江市登録歴史的建造物」登録プレート

出典：松江市「歴史的建造物保全継承事業　登録者募集資料」[18]

登録に際しては、建物を公開するという規定になっている。しかし、住宅として使われている物件もあるので、所有者の可能な範囲で、かつ、まちあるきのイベント等の限られた機会に、玄関先だけのような限定的な公開も可としている。まちあるきの際の公開も、不特定多数ではなく、ツアーに参加する特定の少人数に対する公開とし、所有者の負担を軽減している。

ⅳ. 登録制度の運用状況

平成 28 年 7 月から制度を開始し、令和元年度までに 13 件の建造物が登録された。このうち、改修の補助を利用した物件は 7 件ある。登録については、元々は市から働きかけることが多かったが、最近は公募（随時受付）によって所有者側から声が上がるケースも増えている。その際には松江市歴史的建造物個別調査二次調査と同様の詳細調査を実施し、建造物の特徴、由来、価値等を明らかにしている。登録された歴史的建造物の建築年は江戸期から昭和初期にかけて建てられた物件、用途は木造の住宅、商家、鉄筋コンクリートの商業ビル等、多岐にわたる。

[18]http://www1.city.matsue.shimane.jp/machidukuri/rekimachikeikaku/kyougikai.data/h30-1_siryou6_.pdf

図 29　松江市登録歴史的建造物の例
（左：かげやま呉服店、右：旧料亭久の家）
出典　松江市資料

登録への働きかけを行う際に、制度に関心がない人もいるが、歴史的建造物の詳細調査の結果を基に、それぞれの建造物の重要さを具体的に伝えることで関心をもってもらえることもある。

10 年間の保全契約に応じる人は、基本的には歴史的な街並みを守るという市の趣旨に賛同する地元の人が多い。登録者には、まだ改修を実施する時期ではないということで、補助金を目的とせずに登録する人や、建物を他の人にも見てもらいたいという意識を持ち登録する人もいる。補助金がインセンティブとして働いて登録されることもあり、補助金の活用が契機となった登録は 2 件ある。

10 年間という期間が登録の障害になることもある。10 年間は長いので、所有者が高齢の場合には、自身の代だけでは決断できないと言われることもある。とくに後継者が他府県にいる場合は同意が得られない場合が多い。

また、市では改修補助金の資金不足が懸念事項として考えている。財源の「歴史まちづくり基金」の 1/3 を構成する民都機構の出資メニューが平成 28 年度で終了しており、これに代わる財源が求められている。しかし、市が負担する場合は市の財政負担が大きくなるので、将来的な課題となっている。

また、平成 26 年より実施された松江市歴史的建造物個別調査で価値が明らかになった重点区域内の歴史的建造物は、歴史的風致形成建造物の候補とはならないものが多い。松江市内の歴史的風致対象エリアに残る多数の個人住宅や商家を伝統行事の背景として関連付けることは、伝統行事の中核となる寺社等の建造物と比べて理由付けが難しく、歴史的風致形成建造物に指定して改修の補助を使うことが難しいので、本登録制度により改修の支援を行うこととしている。

(b) 歴まち計画策定後の文化財指定・登録、歴史的風致形成建造物指定

歴まち計画開始の平成22年度から令和元年度の市の文化財指定は年間平均で約0.2件である。登録有形文化財と歴史的風致形成建造物の指定はそれよりは少し多く、年間平均でそれぞれ約１件となっている。

表 22　歴まち計画策定後の年間平均の文化財等の指定・登録件数

市指定の文化財	登録有形文化財	歴史的風致形成建造物
約0.2件	約１件	約１件

出典　松江市資料

(c) 規制緩和制度

特になし。

(d) 独自の財政支援制度

松江市では、松江市登録歴史的建造物の保存・改修に関する独自の財政支援策を有している。

表 23　松江市独自の財政支援制度

名称	概要
松江市歴史的建造物 保全継承事業	松江市歴史的建造物の保全継承及び活用の推進に関する条例に基づき登録された松江市登録歴史的建造物の保全継承に対する行為に対し、補助金を交付する制度 建造物:補助率 2／3 以内　上限額 300 万円 工作物:補助率 2／3 以内　上限額 200 万円

出典　松江市資料を基に作成

(e) 歴史的建造物の飲食店舗への転用以外の活用

特になし。

③　歴史的建造物の滅失後の歴史的風致の維持及び向上に向けた取組事例

(a) 土地の公有化

特になし。

(b)　都市公園やポケットパークの整備

特になし。

(c) 滅失後の対策について

特になし。

④ 考察

(a) 専門的知識を有する建築士会を活用した専門的かつ大規模な調査の実施

松江市で平成 26 年に行われた歴史的建造物の悉皆調査及びそれを基にした詳細調査は、歴まち計画の重点区域内で実施され、歴まち計画の推進の 1 つの方策として実施された。その特徴としては、1,000 件近い歴史的建造物を対象とした大規模な調査を、専門的な知識を備えている地元の建築士会と協力して実行した点である。調査実施時に、歴史的建造物を探して評価をすることができる専門人材が存在したために、このような大規模な調査が実施可能となった。これは、松江市が歴まち計画認定以前から歴史まちづくりを実践していた「成熟タイプ」の都市であり、歴史的建造物に関心を持つ、或いは改修に携わっていた建築士が既に存在したためと考えられる。

(b) 詳細調査の内容の共有による所有者の歴史的建造物の価値の理解の促進

松江市の事例では、市の登録制度に関心がない人も、詳細調査から明らかになった建物に関する由来や特徴、価値等の説明を受けることで、登録への理解が進んだという証言があった。他の調査対象都市でも見られたが、歴史的建造物に長年居住している人や使用している人には、自らの物件の価値を自発的にとらえることは難しい場合が多い。建造物に関する専門的な調査結果が、所有者が歴史的建造物を具体的に理解するための根拠を提供し、新しい気付きを与えることもあり、専門的な調査結果の活用方法の 1 つとして非常に重要である。

(c) 歴史的風致形成建造物制度や国の登録有形文化財の補助制度を補完するための独自認定制度の運用

松江市では詳細調査によりその価値を明らかにした重点区域内の歴史的建造物が、歴まち計画の歴史的風致と関連づけることが難しいという課題があった。また、他の調査対象都市でも聞かれたが、国の登録有形文化財制度における改修の補助金額が少ないこともあり、市独自の認定制度は国の登録有形文化財と同じ選定基準を用い、登録有形文化財も対象とする制度設計としている。また、市の登録制度は歴史的風致形成建造物の候補とならない物件を支援する制度としても機能している。歴史的建造物の保存・活用において、改修に係る費用は大きな問題として認識されており、松江市では民都機構や独自財源を活用して新たな補助金の制度を作り、民間の所有者による保存・活用が行いやすい環境づくりを推進している。

４）弘前市

①　歴史的風致を構成する歴史的建造物等の実態の把握事例

(a) 歴史的建造物の滅失が進む要因

歴史的建造物の滅失が進む要因として、弘前市においても、実態把握の不足、歴史的建造物を活用する上での技術的課題、修復・活用のための資金不足、伝統的建造物を修復・活用するための技術支援の不足、歴史的不動産の流通の仕組みの不足の５点が基本的には当てはまり、相互に関連していることが確認された。

弘前市においてはとくに、資金面での課題が大きいと感じている。下記にその詳細を記す。

＜費用の課題＞

・ 歴史的建造物や景観政策に関連した建物修復への補助金等はあるが、所有者負担が改修費の 1/3 程度あり、改修総額が大きくなると所有者の負担額も大きくなる。

また、弘前市でも以前に比べると歴史的建造物の所有者以外で、歴史的建造物を活用したいという意向を持つ人も若干増加傾向が見られる。近年、弘前市の独自の歴史的建造物の登録制度である「趣のある建物」の１つの建物の一角を借りて、北欧の家具店を運営している人もいる。弘前市には歴史的建造物に特化した空き家の流通システムがないので、このような取引は民間同士のやり取りの中で生じたと考えられる。

(b) 実態把握調査の全体像・経緯

本調査で把握することができた、弘前市における歴史的建造物の実態把握調査には大別して３つである。このうち歴まち計画に関連して弘前市により実施された中心的な調査は平成 20、30 年度の歴史的建造物の存否確認調査である。

・ 弘前市が実施した城下町の歴史的建造物の調査（昭和 50 年代後半と平成初頭）
・ 青森県が実施した文化庁調査（平成 16 年頃）
・ 弘前市が実施した歴史的建造物の存否確認調査（平成 20 年度、平成 30 年度）

＜城下町の歴史的建造物の調査＞

本調査は古い調査であり、その詳細は不明だが、弘前市の教育委員会は昭和 58 年に「弘前の近代建築－Ⅰ．建設記録と明治洋風遺構」、平成２年に「城下町弘前の町家と町並」という報告書を出しており、城下町を中心として歴史的建造物を把握する調査が実施されたと推測される。

＜文化庁調査＞

弘前市で確認ができた文化庁調査としては、青森県が実施し、青森県全域を対象とした近代和風建築に関する調査がある。この調査結果は平成 16 年に「青森県近代和風総合調査報告書」としてまとめられた。

＜歴史的建造物の存否確認調査＞

歴史的建造物の存否確認調査は、平成 20 年と平成 30 年に弘前市の歴まちの重点区域である旧城下町及び周辺の歴史的建造物を対象に実施された。平成 20 年度の調査は歴まち計画策定を見据えて、平成 30 年度調査は歴まち 2 期計画策定を見据えて実施された。存否確認を行う調査対象の建物は、上述の弘前市の調査である「弘前の近代建築－Ⅰ．建設記録と明治洋風遺構」（昭和 58 年）、「城下町弘前の町家と町並」（平成 2 年）、及び青森県の作成した「青森県近代和風総合調査報告書」（平成 16 年）に掲載されている、旧城下町及びその周辺にある建物である[19]。

表 24　歴史的建造物の存否確認調査の概要

○歴史的建造物の存否確認調査 **対象：過去の調査（「弘前の近代建築－Ⅰ．建設記録と明治洋風遺構（昭和 58 年）」、「城下町弘前の町家と町並（平成 2）年」、「青森県近代和風総合調査報告書」（平成 16 年））で歴史的建造物として認知された物件** **調査規模：97 件（平成 20 年）、60 件（平成 30 年）** **調査範囲：城下町及びその周辺** **調査内容：存否確認**

(c) 個別の実態把握調査

本項では平成 20 年度と平成 30 年度に実施された歴史的建造物の存否確認調査について取り上げる。

ⅰ．調査目的

平成 20 年度の調査は歴まち計画（第 1 期）策定に向けて、平成 30 年の調査は歴まち計画（第 2 期）策定に向けて行われた。目的は、以前の調査で認識された未指定・未登録の歴史的建造物の存否を確認することである。

ⅱ．調査事業の主体

いずれの調査も弘前市が実施主体であり、調査も市の職員が実施した。

ⅲ．調査費用

弘前市の職員が調査を実行したたため、調査のための特別な予算はない。

ⅳ．調査対象（調査範囲、定義、件数等）

調査範囲は旧城下町区域とその周辺であり、歴まち計画の重点区域の「弘前城下町地区」とほぼ重なっている（図 30）。調査対象の定義はとくになく、過去に実施された調査の報告書（「弘前の近代建築－Ⅰ．建設記録と明治洋風遺構（昭和 58 年）」、「城下町弘前の町家と町並（平成 2 年）」、「青森県近代和風総合調査報告書（平成 16 年）」）で認識されている歴史的建造物で、調査範囲に入るものである。

[19] 弘前市（平成 29 年 12 月）「弘前市歴史的風致維持向上計画」（第 1 期計画），p. 77

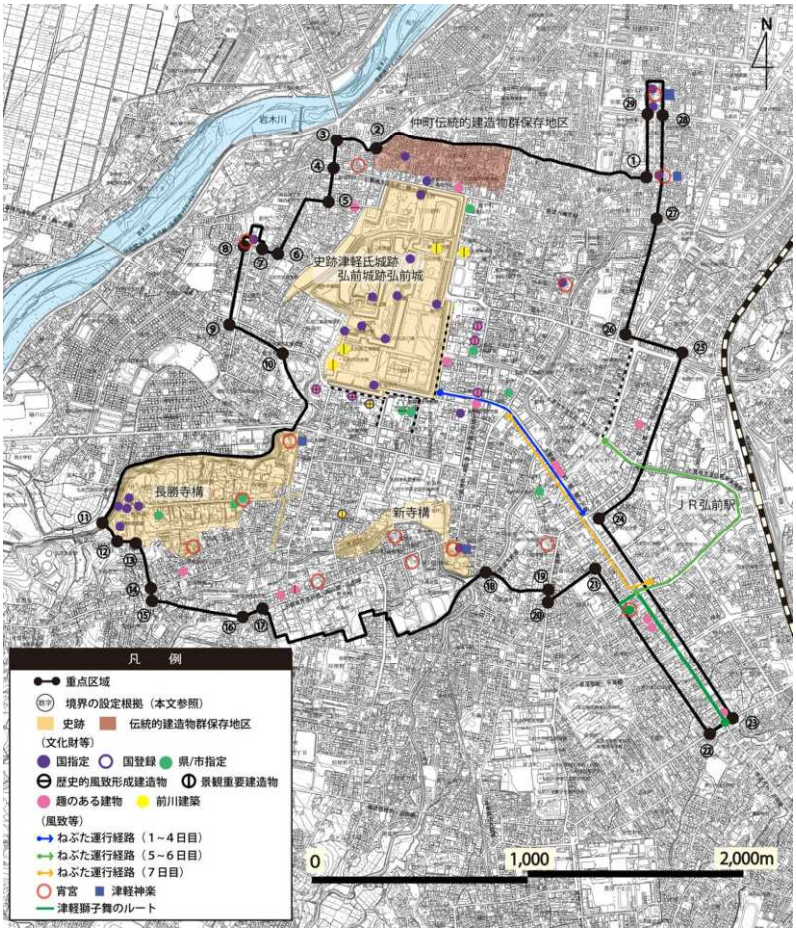


図 30　平成 20・30 年度の存否調査の対象地域である重点区域の「弘前城下町地区」
出典　弘前市（平成 31 年 3 月認定）「弘前市歴史的風致維持向上計画（第 2 期）」

平成 20 年の調査時には、過去の 3 つの調査において認識された 97 件を調査し、37 件の滅失と 60 件の残存が確認された。平成 30 年の調査時は、この平成 20 年時に確認された 60 件を対象として存否確認を行い、46 件の残存が確認された。平成 30 年度の調査時に、平成 20 年度調査の元データを精査すると、建物の数え方等の把握の仕方にあいまいな点があることも判明したため、平成 30 年度の調査は参考として扱われた。

ⅴ．建築に関する調査・意向調査の概要

調査内容が存否の確認調査であるため、目視で建物の有無を確認した。所有者への意向調査は実施していない。

ⅵ．調査実施体制

平成 20 年時と平成 30 年時の調査とも弘前市の担当課の職員が実施した。

ⅶ. 調査実施方法

平成20年時と平成30年時の調査とも弘前市の担当課の職員2－3名が2－3日程度で実施した。

ⅷ. 調査結果のデータベース化及びその活用方法について

残存が確認された建物の地図化を実施したが、平成30年度調査の結果は内部資料として活用しており、公表はしていない。また、存否調査で把握した歴史的建造物の場所をGISには入力していない。

ⅸ. 継続的な調査の可能性及び課題

今後の調査の明確な方針はないが、随時継続していくことが必要と考えている。

② 歴史的建造物の保存や活用による滅失抑制事例

(a) 条例や独自制度等、市独自の取組について

本項では弘前市の歴まちの計画の中でも重点的に実施している「趣のある建物」制度について詳細をまとめる。

ⅰ. 過去の歴史的建造物の実態把握調査と同制度の関係

歴史的建造物を「趣のある建物」として指定する制度は、歴まち計画（第1期）が認定された平成21年度の1年前の平成20年度に制定された。「趣のある建物」を指定した当時の詳細な状況はは不明だが、平成20年度の歴史的建造物の調査で把握された未指定の歴史的建造物を中心に指定が行われたと考えられている[20]。

ⅱ. 制度制定の背景と目的

本制度は、歴まち計画の重点区域である城下町及びその周辺にある、指定された文化財ではないが歴史的な都市である弘前の風情を醸し出す歴史的建造物を、観光やまちあるきの中で認識してもらうことで、城下町としての奥行の深さを市民や来街者に体感してもらうことを目的である。

このように主目的は市の観光促進とされているが、歴まち計画上においては、実質的に同制度により指定された建造物を歴史的風致形成建造物の候補の1つとして扱っている。

なお、制度設計にあたっては、同じ東北地方の福島県会津若松市の類似制度（歴史的景観指定建造物）を参考にした。

ⅲ. 制度の概要

本制度は市の独自要綱を根拠としている。

指定基準は原則として建築後50年以上を経過し、次のいずれかに当てはまる建造物としている[21]。

・歴史的な街並みの雰囲気を醸し出しているもの
・時代の生活文化が感じられるもの

[20] 過去調査に関係する資料が現存しないために不明な点があった。
[21] 弘前市「趣のある建物」パンフレット,p.1,
http://www.city.hirosaki.aomori.jp/jouhou/keikaku/keikan/omomuki.html

・由緒・由来のあるもの
・建築文化を物語る特徴的なもの
・地域のシンボルとして親しまれているもの
・その他、選定基準に値するもの

選定にあたっては、先述の歴史的建造物の実態把握調査で確認されている未指定の歴史的建造物をベースとしながら、市役所内部で推薦された建造物等も加えて、その候補を決定した。それらを学識経験者等の有識者からなる活用検討委員会に諮り、選定する建物の最終候補を決めた。実際の指定にあたっては、所有者の同意を得ている。

制度設計当初は、観光振興という目的のもと、城下町の中心部から弘前駅までのルート上にある歴史的建造物が中心に選定された。

「趣のある建物」に指定されたことによる建物の改修や取り壊しに関する制限や、解体や大規模改修時の届出の義務はない。但し、外観への変更を加える行為、所有者変更、解体前には、市は所有者に解体前の届出の提出をお願いしている。基本的に、同制度は所有者に制限を加えない、緩やかな制度として設計・運用されている。

同制度の所有者側へのメリットとしては、「趣のある建物」のプレート（図 31）の進呈と施工、及びパンフレット（図 32）への掲載とその進呈がある。プレートは建造物の外壁の視認性の高い箇所への取り付けを想定しているが、外壁への設置を希望しない人にはブックスタンドとして渡すこともある。プレートのサイズは縦 16cm、横 29cm である。店舗等を営んでいる歴史的建造物においては、このパンフレットが店先に置かれていることもある。

図 31　「趣のある建物」プレート

また、弘前市では歴史的風致形成建造物の指定方針において、「趣のある建物」をその候補の１つとしているため、歴史的風致形成建造物指定による公費による改修の補助が受けられる可能性があるメリットもある。

パンフレットの中では、エリアごとに歴史的建造物をめぐることができる「散策モデルコース」に沿って「趣のある建物」が紹介されている（図 33、図 34）。地図上には、「趣のある建物」だけでなく、散策モデルコース上にある国・県・市の指定文化財

も「弘前の文化財」として紹介されている。同パンフレットは全 14 ページからなり、弘前市のホームページからもダウンロードすることが可能である。

また、パンフレットでは、日本を代表するモダニズム建築の建築家であり、弘前市の公共建築にも作品が多い前川國男の建築を「前川國男建築」としてあわせて紹介している。市庁舎、病院、学校、葬儀場等の様々な公共建築が前川國男によって設計されている弘前市では、前川のモダニズム建築の一部も「前川國男建築」として歴史的風致形成建造物の候補の一つとなっている。実際に、老朽化が問題となっていた弘前市役所本館は歴史的風致形成建造物に指定され、保存修理が行われた。市では前川のことを知らない若い世代に訴求するために、広報誌で取り上げたり、市役所でパネル展示を実施したり、弘前大学の文化祭や市の観光イベントにおいて前川作品のパンフレットやうちわを配るなど、その価値を広めるための活動も行われている（図 35）。

図 32　「趣のある建物」パンフレット（左：表表紙、右：裏表紙）

出典　弘前市ホームページ[22]

[22] 弘前市、「趣のある建物」, http://www.city.hirosaki.aomori.jp/jouhou/keikaku/keikan/omomuki.html

図 33　「趣のある建物」のパンフレットの地図

出典　弘前市ホームページ[23]

図 34　「趣のある建物」パンフレット内の散策コースと建物の説明

出典　弘前市ホームページ[24]

[23] 同上
[24] 同上

図 35　弘前市役所（左）と市役所内の前川國男の紹介コーナー

ⅳ．制度の運用状況

現在までに 41 件（平成 20 年に 22 件、平成 21 年に 19 件）の建物が指定されれた（現在は 38 件）。平成 20 年度に実施された歴史的建造物の存否確認調査では城下町周辺に 60 件の歴史的建造物が確認されており、この件数と比較すると少なくなっている。これは、その後の市や検討委員会による取捨選択や所有者同意がとれなかったことにより少なくなったと推察される。41 件中、3 件の「趣のある建物」は滅失した。所有者から市に事前の相談はあったものの、建物の老朽化が激しく建替えざるを得ない等の事情により解体されたものもある。

「趣のある建物」に指定された建物は明治期から昭和 48 年に建設された建物が含まれ、その建築様式も住宅、工場、蔵、商店、旅館、ビル、教会と多岐にわたる。

図 36　「趣のある建物」の例（左：旧杉山醫院、中：開雲堂、右：三上ビル）

「趣のある建物」の中には指定当時、建設後 50 年を経過していない「高砂そば」や昭和 34 年に建設された「名曲＆珈琲ひまわり」等の現代的な建築も含まれており、比較的新しいものが含まれている。「高砂そば」は和風の門構えを持つ老舗蕎麦屋で、青森県出身の版画家の棟方志功が訪れたことでも知られている。また「名曲＆珈琲ひまわり」は、現代的で小規模な商業建築であり、絵画展やコンサートの会場にもなり、弘前の文化の発信地としても知られている。このような比較的新しい建造物が選定された理由としては、選定に関わった委員会の中で、建物だけでなくそこで行われていた活動も評価する姿勢があったためである。例えば、「名曲＆珈琲ひまわり」の場合は、戦後の喫茶店文化のようなものも文化の形成の場として評価してよいのではないかという意見があり、指定の候補となった。このように、指定にあたっては、歴史的建造物の価値を緩やかに認知する制度として運用されている。

図 37　高砂そば（左）、名曲＆珈琲ひまわり（右）

市は、「趣のある建物」のパンフレットを定期的に所有者に配布しており、この際に市と所有者が会話を行うことが、歴史的建造物の動向を把握する機会の一つとして機能している。基本的に、パンフレットは毎年の年度末に更新・印刷し、年度初めに建物所有者と観光施設に配布している。建物所有者に対しては、郵送ではなく、なるべく所有者の元を訪問して配る形式をとっている。この訪問により、所有者の建物や事業の様子（店舗等を運営している場合）を知ることができ、市と所有者が会話をする中で、建物に関する所有者の意向を知ることができる場合もある。

(b) 歴まち計画策定後の文化財指定・登録、歴史的風致形成建造物指定

市の文化財指定の数は年間平均で 1 件未満であり（平成 22 年度から令和元年度の期間、以下同期間）、登録有形文化財の平均登録数は指定よりは多少多いが、年間平均 1 件未満である。歴史的風致形成建造物は年間平均で約 1 件の指定が行われている。

表 25　歴まち計画策定後の年間平均の文化財等の指定・登録件数

市指定の文化財	登録有形文化財	歴史的風致形成建造物
0.3	0.8	1

(c) 規制緩和制度

特になし。

(d) 独自の財政支援制度

特になし。

(e) 歴史的建造物の飲食・物販店舗・宿泊施設への転用以外の活用事例

特になし。

③　歴史的建造物の滅失後の歴史的風致の維持及び向上に向けた取組事例

(a) **土地の公有化**

特になし。

(b) **都市公園やポケットパークの整備**

特になし。

(c) **その他**

特になし。

④ **考察**

(a) **過去の調査資料で把握した特定の歴史的建造物に力点を置いた取組**

弘前市では、歴まち計画認定前から、重点区域の中心となる旧城下町区域に着目し、未指定の歴史的建造物を把握しようとする取組の蓄積があった。市が歴まち計画に関連して実施した歴史的建造物の実態把握調査は、これらの過去の調査の蓄積を活用し、とくに重要と考える歴史的建造物の存否のみを定期的に確認するシンプルな調査として実行されている。市は、調査そのものを充実・更新するよりも、すでに把握している未指定の歴史的建造物の保存・活用に注力し、独自制度（「趣のある建物」）により重点的に対策を行うこととしている。独自制度については、ただ指定するだけでなく、約 40 件の建造物をパンフレットやホームページというメディアを活用し、最新の活用状況を掲載して建物の詳細を紹介することで、実際の観光の中に歴史的建造物を楽しんでもらい、理解を深めるという意図が見られる。

(b) **歴史的風致形成建造物制度と独自制度の効果的な連携**

市の独自制度の「趣のある建物」の主目的は観光促進であるが、歴まち計画の歴史的風致形成建造物制度とも関連づけられている。同制度によって選定された建物は歴史的風致形成建造物の指定候補の１つとなっており、市として重点的に保存の対策を行う建造物としての位置づけにもなっている。弘前市の場合は、重点区域が旧城下町に限定されており、重点区域内の「趣のある建物」が、同地区内で実施される弘前ねぷた祭りや弘前さくらまつりに見られる歴史的風致の背景として位置付けることが比較的容易であることも、「趣のある建物」を歴史的風致形成建造物の指定候補の１つとみなすことができる要因である。

(c) **パンフレットの配布を活用した所有者との接点の構築**

「趣のある建物」は、観光振興を主な目的として整備されたため、歴史的建造物の滅失を事前に把握するための届出制度は厳密に制度化されていない。所有者への歴史的建造物に関する意向調査は行っていないものの、同制度のパンフレットを所有者に定期的に手渡しするという行為が、所有者とのコミュニケーション機会としても機能している。

独自制度を構築して登録を推進するうえで、制度要件を厳しくすることで登録が進まないことも想定される。そのような場合には、弘前市のようにパンフレットを配るというような、所有者との緩やかな接点を持つ手段により、厳密さや即時性で課題は

あるものの、所有者の意向や動向把握の手段として緩やかに機能しうることがわかった。

(d) 歴まち計画におけるモダニズム建築の保存の実現例

他の７つの調査対象都市でも、モダニズムのような比較的新しい歴史的建造物を発掘・評価し、保存対象とすることまでは実施できていない中で、弘前市における前川建築の評価と保存の活動は珍しい動きである。確かに弘前市の場合は、市役所、病院、学校、市民会館、葬儀場が前川により設計されており、市民生活にとって身近な存在であったことも市民の理解が得やすい土壌であると思われるが、市としても積極的な普及啓発活動を実施している。

また、市は前川建築の一つである市庁舎を歴史的風致形成建造物に指定し、歴まち計画期間中に保存改修工事を行っており、歴まち計画を効果的に活用してモダニズム建築の保存が実施された好例である。

５）松本市

①　歴史的風致を構成する歴史的建造物等の実態の把握事例

(a) 歴史的建造物の滅失が進む要因

歴史的建造物の滅失が進む要因として、実態把握の不足、歴史的建造物を活用する上での技術的課題、修復・活用のための資金不足、伝統的建造物を修復・活用するための技術支援の不足（技術者、部材の不足）、歴史的不動産の流通の仕組みの不足の 5 点のうち、実態把握の不足以外の 4 点は主な要因として確認された。下記 3 点については詳細な説明があり、さらに所有者の価値観の相違（歴史的建造物の啓発不足）についての説明もあった。全般的にはどれか一つが突出しているというよりも、各要因が複合的に関係している様子が確認された。

・ 所有者の高齢化や代替わり時に建物を維持することができない。現状、市では、空き家バンク事業を行っているが、歴史的建造物に特化したものではなく、借りたい人と貸したい人のマッチングをする仕組みがない。
・ 市の指定文化財には消防法の規定による防火設備整備が義務付けられ、設置費用の半分に市の文化財保護の補助がでるものの、保守点検等の維持管理経費もかかり、特に個人住宅としては費用が大きい。
・ 歴史的建造物を民泊施設に活用したいという動きも増えているが、民泊は年間 180 日以内といった制限があり、事業収支の面で課題となっている、という意見を聞いている。

また、松本市においては 1980 年代から民間の建築家が「建物再生」というコンセプトを提唱し、古民家をはじめとした建造物の歴史的な部分を生かしながら、現代的に使いやすいように修理・再生する取組みを行っており、古民家等の保存活用に大きな役割を果たしている。

松本市では、ここ 10 年程度で歴史的建造物の所有者の子の世代で、歴史的建造物を活用して新しい事業を始める人や、活用を希望する人（印象としては市外から来た人が多い）に建物を貸す人も増えている。それらは必ずしも観光客をターゲットにした店ではなく、地元の人向けの店舗として使われる事例も増えている。但し、歴史的建造物に特化した公的な流通の仕組みはないため、第三者による歴史的建造物の活用は民間同士の取引の中で行われていると想定される。

松本市内で、歴まち計画の重点区域外でも、古民家を 1 棟貸し用に改修する事業が複数件進行している。一方で、担当者からは、古民家の宿泊施設の事例が全国的に増加する中で、目新しさがなくなる可能性も示され、歴史的建造物の観光利用の傾向もいつまで続くかわからないとの意見もあった。

(b) 実態把握調査の全体像・経緯

本調査で把握することができた松本市で実施されている歴史的建造物の実態把握調査には大別して 7 種類が確認された。近年、松本市が歴まちに関連して重点的に実施している調査は「松本市近代遺産調査」である。

・ 松本市が実施した「伝統的建造物実態調査」（平成元年度～7 年度）
・ 松本市が実施した「未指定文化財総合調査」（平成 11 年度～14 年度）
・ 長野県が実施した文化庁調査（平成 19～20 年度、平成 28～29 年度）
・ 「松本市歴史的風致維持向上計画の業務委託」を活用した旧城下町地域における存否調査・追加調査（平成 22 年度）
・ 松本市が実施した「松本市近代遺産調査」（平成 27・28 年度、平成 30 年度）
・ 松本市が実施した歴史文化基本構想策定のための文化財の悉皆調査（平成 25 年度～29 年度）
・ 松本市が実施した「松本市歴史的風致維持向上計画（第 2 期）」策定のための歴史的建造物実態調査（令和 2 年度）

＜伝統的建造物実態調査＞

本調査は平成元年度から 7 年度にかけて市の事業として実施され、文化庁調査よりも先行している。調査体制としては、市が公益財団法人「八十二文化財団」（長野県を代表する地方銀行の八十二銀行のメセナ部門）に委託し、同財団から松本市にある国立信州大学工学部社会開発工学科地域計画研究室に実際の調査が発注された。本調査は、市で実施されたその後の歴史的建造物調査の基本となった。

同調査の報告書によると[25]、本調査の目的は地方都市の文化財資料、教育・学術資料、街づくりの資料として成され、調査対象は建造物だけでなく、町割・地名・行事・市街地形成過程等の町並みに関する調査や、居住者に対するヒアリング等の保存・活用方策の検討等が行われた。歴史的建造物を単体として認識するだけでなく町並みの構成要素としてとらえ、それを現代の町並みに活かすという発想がみられる。

本調査の範囲は、平成の大合併前の松本市全域を対象とし、第一次調査では悉皆調査により約 10,000 件の歴史的建造物が把握された。把握した建造物は AA（文化財級のもの）、AB（外観保存を要するもの）、AC（地域にとって大切なもの）、AD（上記以外のもの）の 4 段階にランク分けされ、AA 基準のものについては図面作成等の詳細調査が実施された。

表 26　伝統的建造物実態調査の概要

○「伝統的建造物実態調査」（平成元年度～7 年度） 対象：松本市内の明治 45 年以前に建築された民家で、歴史的な価値がありそうなもの 調査規模：10,605 件（外観調査）、2,146 件（アンケート調査）、110 件（詳細調査） 調査範囲：平成の大合併前の松本市域 調査内容：外観調査、詳細調査（一部建造物）、居住者アンケート

出典　松本市への聞き取り調査及び松本市（平成 8 年），松本市教育委員会（平成 8 年），「まちの姿を伝えて―歴史的環境の空間作法―（松本市伝統的建造物実態調査報告書）」を基に作成

[25] 松本市教育委員会（平成 8 年），『まちの姿を伝えて―歴史的環境の空間作法―（松本市伝統的建造物実態調査報告書）』

本調査に参加した信州大学の土本俊和先生は後述する近代遺産の調査にも関与している。

歴まち計画の担当者によると、本調査は報告書として一部の内容がまとめられた。しかし、その後、調査結果を活用した情報発信や、文化財指定や登録等の法的な保護につながらなかったことが課題として挙げられた。

＜未指定文化財総合調査＞

本調査は松本市が平成 11 年度から 14 年度にかけて実施した。松本市の「歴史文化基本構想」によると[26]、調査は建造物だけでなく文化財全体を対象としており、有形文化財、無形文化財、有形民俗文化財、無形民俗文化財、記念物、その他の 6 つのカテゴリーにわけた。そのうえで、基本調査を地域文化財連絡協議会の会員に委託し、調査は松本市内の地区ごとに実施された。

建造物に関しては、「伝統的建造物実態調査（調査年）」で扱った民家に加え、寺社建築や商業施設等も対象とした。文化財審議委員会委員と松本市史編纂に関係した学識経験者による専門委員会が組織され、基本調査物件の中から抽出した物件の詳細調査が行われた[27]。これは後に実施された「歴史文化基本構想」策定のための基礎資料として活用された。

＜文化庁調査＞

本調査で確認できた文化庁調査は、長野県が実施した「近代遺産総合調査」（平成 19～20 年度）と「近代和風建築総合調査」（平成 28～29 年度）がある。長野県が実施主体となり、いずれも松本市内を対象として同テーマに基づく歴史的建造物を対象として所在や歴史的価値、保存時状態等が把握された。

＜「松本市歴史的風致維持向上計画の業務委託」を活用した旧城下町地域における存否調査＞

「松本市歴史的風致維持向上計画の業務委託」を活用した旧城下町地域における存否調査は、歴まち計画の策定にむけて平成 22 年に実施された。同調査は、「伝統的建造物実態調査」の中から重点区域とほぼ重なる城下町地域に所在する 211 件の存否調査を中心とし、さらに新規で歴史的建造物を探す追加調査も行われた。この存否調査と追加調査は市と建築士会が共同で実施し、追加調査の対象は目視で築 50 年以上が経っていると考えられ、かつ何らかの価値があるものが選ばれた。結果として、平成 22 年までに除却された建物は 57 件（全体の 27%）、新たに歴史的建造物として特定された建物は 243 件あり、歴まち計画の開始時までに合計 397 件の歴史的建造物が確認された。

歴まち計画の最終年である令和 2 年度に、平成 22 年の調査時の歴史的建造物の存否調査を実施した。この調査は、市の担当課の職員が 3 名で 5－6 日間をかけて回り存否を確認した。結果として 64 件の滅失が確認された。

---

[26] 松本市教育委員会（平成 30 年），「歴史文化基本構想」, 第 3 章「文化財の把握」

[27] 同上

＜歴史文化基本構想のための文化財の悉皆調査＞

松本市では平成 25 年度から 29 年度にかけて、歴史文化基本構想を策定するための基礎調査として文化財の悉皆調査が実施された。この調査は、松本市全域を調査範囲とし、かつ建造物だけではなく無形文化財等をも含んだ文化財全般を対象としている。

この悉皆調査は、市の教育委員会が担当となり、市内 35 地区の公民館長や歴史会の会長に調査を依頼し、地域住民が主体となって文化財を把握するという方法がとられた。松本市は伝統的に公民館活動が盛んであり、その中に地域の歴史を学ぶ活動も含まれていたため、この悉皆調査を実行するうえで、高齢化の問題はありながらも、公民館という単位がうまく機能した。

建造物と樹木の把握には専門性が必要とされたため、地域住民を含む調査とは別に専門家に調査が委託された。建造物調査は、「伝統的建造物実態調査」（平成元年度～7 年度）や「未指定文化財総合調査」（平成 11～14 年度）などの既往調査を活用しながら、築 50 年以上で、地域の特色ある建造物の把握が目的とされ、平成 25 年度から 27 年度に長野県建築士会に調査が委託された。本悉皆調査の「建造物調査台帳」では、所在地、所有者（居住者）の情報と建物の外観の写真撮影、簡単な所見（現在の利用状況等）等の基本的な情報の把握が行われていることが確認できた。

＜松本市近代遺産調査＞

「松本市近代遺産調査」は、平成 27・28 年度及び平成 30 年度に実施された。本調査は、近代（明治以降）の旧城下町を中心とした松本の中心市街地の町並みを伝える建造物の滅失が課題として認識され、歴まち計画の実行と併せて「近代遺産」の滅失を防ぐことを行政が政策として取り組むために実施された。背景としては平成 23 年度に松本市を襲った長野県中部地震を契機に、まだ価値が定まっていない、明治期以降の歴史的建造物の取り壊しや、歴史的建造物に対する市民の保存運動の高まり等があり、市の課題としてまちに残る近代以降の歴史的建造物の保護が認識された。調査の目的は、近代遺産（築 50 年以上でまちの歴史を伝える建造物と定義される）候補を抽出し、詳細調査によりその価値を明らかにすることである。

なお、松本市では明治から大正初期にかけて 4 度の大火があり、城下町にあった武家屋敷等の近世以前の建物の大半は失われた。現存する近世以前の歴史的建造物は、文化財指定がなされているものがある。一方で、現在の町並みを構成する歴史的建造物の大半は明治期以降の近代のものであるが、これらは文化財指定等がほとんど行われていない。従って、これらの歴史的風致を構成する近代以降の建造物を「近代遺産」として位置づけ、調査の対象としている。

本調査は所有者の同意が取れた物件に対して詳細調査が行われ、価値が明確になった物件が「松本市近代遺産」という市の独自の登録制度に登録された。

表 27　松本市近代遺産調査の概要

○「松本市近代遺産調査」（平成 27・28 年度、30 年度）
対象：明治期以降の建物で、築 50 年以上でまちの歴史を伝える建造物
調査規模：131 件
調査範囲：旧城下町区域
調査内容：詳細調査、意向調査（アンケート、平成 28 年度のみ）

(c) 個別の実態把握調査

本稿では歴まち計画第 1 期中の平成 27 年、28 年、30 年に実施された「松本市近代遺産調査」についてとりあげる。

ⅰ. 調査目的

歴まち計画策定後に松本市を襲った大地震で被災した登録有形文化財の旧歯科医院の建物や、地元企業の歴史的な工場と研究所や歴史的な駅舎の取り壊し計画等が明らかとなり、市民からも保存運動が起こる等、松本市内の歴史的な景観を構成する重要な要素である近代建築の保存が市の課題として認識された。上述のように、松本市は明治から大正期にかけて大火にあったために、市内に残る歴史的建造物の大半は明治期以降の近代の歴史的建造物が中心であり、松本市ではこれを「近代遺産」と称している。市は、重点区域内の近代遺産の保護の支援を目的として「松本市近代遺産制度」を創設し、所有者に登録を促して保存を推進し、必要な支援の検討を行った。登録候補の調査を抽出するために近代遺産調査が実施された。

ⅱ. 調査事業の主体

実施主体は松本市であるが、実際の調査は長野県建築士会に委託された。

ⅲ. 調査費用

詳細調査は平成 27・28 年度、30 年度に実施された。

・平成 27 年度 197 万円：70 件の建物

・平成 28 年度は 245 万円：53 件の建物

・平成 30 年度　43 万円：8 件の建物（追加調査）

ⅳ. 調査対象（調査範囲、定義、件数等）

調査対象範囲は旧城下町区域を対象としているため、重点区域もよりやや広い範囲となっている（図 38）。

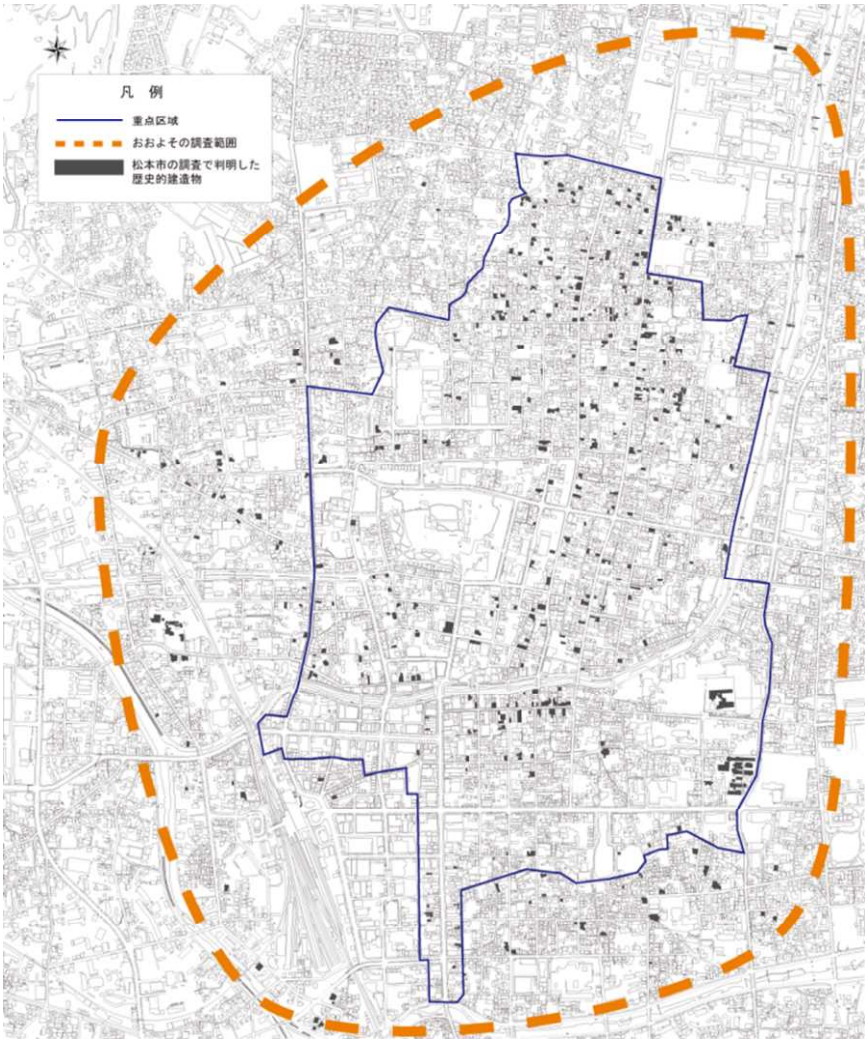


図 38　松本市近代遺産調査の対象範囲（重点区域）

出典　松本市資料を一部改変して作成

調査対象となる近代遺産の定義は築 50 年以上でまちの歴史を伝える建造物とされているが、具体の調査対象は平成 27 年よりも前の段階で、下記のプロセス（**図 39**）により特定されている。まず歴まち計画策定時（平成 22 年度）以前に松本市全域を対象として行われた「伝統的建造物実態調査（平成元年度～7 年度）」から、城下町エリア内の建物 211 件を抽出し、存否調査を実施した。その結果 57 件が滅失し、154 件が残っていることがわかった。「伝統的建造物実態調査（調査年）」は明治 45 年以前の民家を調査対象としていたが、平成 22 年度に実施した追加調査により、築 50 年以上の建物のうち歴史的な価値がありそうな建物として 243 件を特定した。この作業は市と建築士会が共同で外観の目視調査により行った。その時点で 397 件の建物がリスト化されたが、その後詳細調査の対象を 234 件までに絞り込んだ。その後市が、234 件の建物の所有者に対して詳細調査の上で近代遺産登録制度への登録の同意を求め、許可が得られた 123 件を平成 27 年度と 28 年度の詳細調査の対象とした。平成 27 年度に 70 件の建物、平成 28 年度に残りの 53 件の建物が調査された。その後平成 30 年度に 8 件の追加調査が実施された。

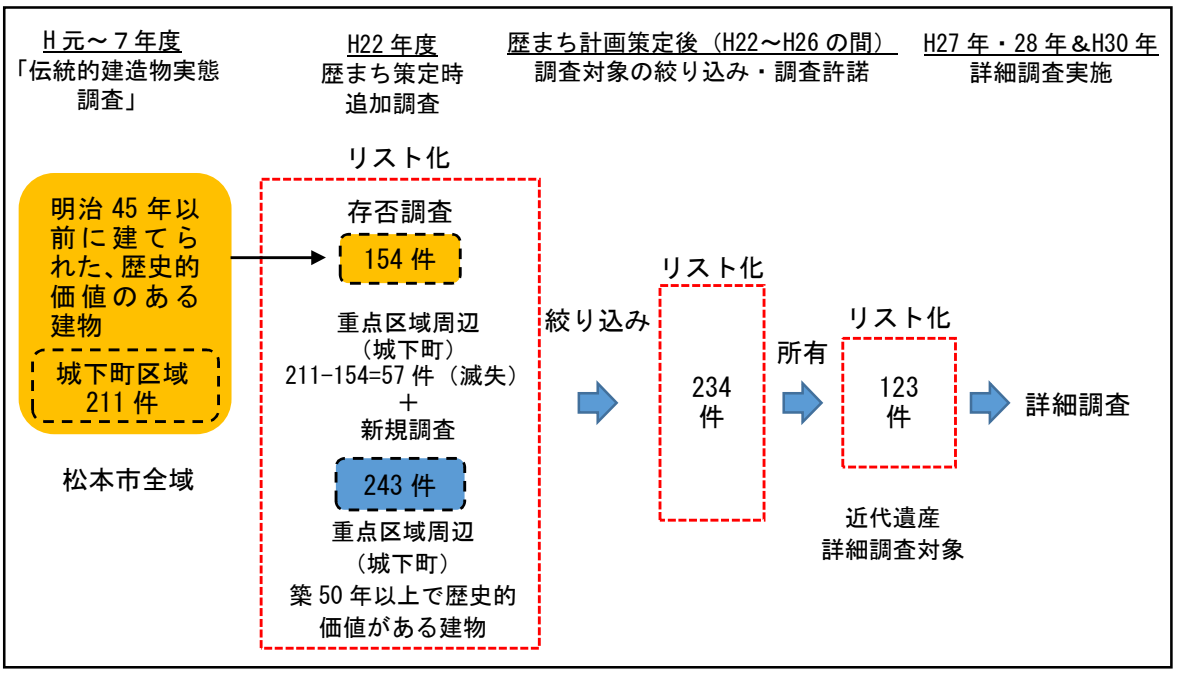


図 39　平成27・28年以前の詳細調査対象抽出のプロセス

出典　松本市へのヒアリングを基に作成

実際に松本市近代遺産候補として調査された物件は明治期から昭和30年代頃までに建てられた、住宅、土蔵、店舗、教会、映画館等様々な用途の建築が含まれている。

図 40　近代遺産調査の対象となった建物の例

（左・中：店舗、右：住宅）

v．調査実施体制

平成27・28年度、平成30年度の詳細調査はすべて長野県建築士会に調査が委託され、建築士会からは25名程度の建築士が調査に参加した。建築士会が調査員となる建築士を選定した。市民ボランティアは関わっていない。

調査時には、詳細調査を実施する建築士の資格要件等はとくになかったが、平成29年に作成された「松本市近代遺産登録要綱」により、以後の詳細調査は建築士会が認定する長野県ヘリテージマネージャーに委託することとされた。

ⅵ. 調査実施方法

建築士会により選定された調査員の建築士が２人１組で調査を実施した。既に市の方で調査の承諾を取っている物件に関し、所有者と調査の日程調整を行い、建造物の外部・内部調査、写真撮影、平面図等を作成する。調査に要する時間としては１件につき概ね 1.5 日程度を要した。

ⅶ. 建築に関する調査・意向調査の内容

平成 27 年度・28 年度、平成 30 年度の建築に関する調査は、詳細調査であり、すべて同じ方法で実施された。主な調査項目は以下の通りであり、A4 の調査票２枚（**図 41**、**図 42**）に記載し、写真を貼りつける形式となっている。

- 名称
- 所在地
- 分類（洋風建築、町屋、洋館付住宅、本棟造、蔵造、その他）
- 保存状態
- 構造
- 階数
- 各階平面図
- 増改築の履歴
- 建設当時の用途と現在の用途
- 建物の写真
- 所見の記入（歴史的価値、文化的価値、まちづくり上の価値の評価の根拠）
- 「歴史的価値」、「文化的価値」、「まちづくり上の価値」の評価の実施

建物の履歴や建設の年代は、公的な記録で調べるのではなく、所有者や居住者への聞き取りや、棟書き等を根拠に判断を行っている。調査時に、所有者や居住者の都合で内部の写真がとれない場合もあるが、可能な範囲で詳細な記録の作成が求められ、調査票２枚に書ききれない情報は別紙を使って記録が求められた。

松本市の調査票で特徴的なのは、詳細調査時点で「歴史的価値」、「文化的価値」、「まちづくり（まちなみ形成上）の価値」の３つの価値基準に照らし合わせて、調査員が価値を判断することである（**図 41**）。この調査項目は、国土交通省国土技術政策研究所「歴史的建築物の価値評価手法の開発」などを基に庁内で検討したものを建築士会や歴まち計画の法定協議会で協議して策定した。それぞれの価値はさらに６つの詳細な説明から成り立っており、調査員は該当する価値の項目に丸をつけることとなっている。３つの価値基準を満たすものが登録候補となった。

調査後は、本詳細調査の結果を１件ずつ歴まち計画の法定協議会に諮り、登録に値するかどうかを判断した。結果として、登録に値しないという判断がくだされた建物もあったが、大半の建物が登録された。

評価が確定した後、市が所有者にホームページ上での公開の有無や公開の範囲（所在地の詳細や写真掲載の有無）を確認して、近代遺産として登録した。

登録近代遺産調査票

No.	1	調査年月日		調査者氏名	
名　称				所有者	
所在地					
分　類		構　造		階　数	
建築年		用　途	当時:	現在:	
保存状態		改修履歴			
修繕の経過・状況					

建造物の平面図

N

1階　　2階

聞き取り内容	

■歴史的価値		該　当
遺産的価値	① 建築年次が古く、建設当時の生活様式や人々の活動を現在に伝えていること	
	② 劣化、損傷が少なく、建設当時の姿を残していること　※看板建築に改修後の姿	
技術史的価値	③ 工法、材料、様式が建設当時の最新のものであること	
	④ 工法、材料、様式の現存数が少なく学術上希少であること	
社会史的価値	⑤ 歴史的事柄の舞台となっていること	
	⑥ 思い出があることや懐かしさを感じること	
■文化的価値		**該　当**
芸術的価値	① 形状、素材、色彩のバランスが良いデザインであること	
	② 細部の形状まで洗練されたデザインであること	
個性的価値	③ 他に類を見ない珍しいデザインであること	
	④ 著名な建築家の作品であること	
地域的価値	⑤ 異国情緒を醸し出すなど、地域の雰囲気を形成している建物であること	
	⑥ その建物が立地する「地域らしさ」のある建物であること	
■まちづくり上（まちなみ形成上）の価値		**該　当**
代表的価値	① 地域住民に愛着を持たれ、住民の生活の中で地域のシンボル的存在となっていること	
	② 地域の代表的建物として広く（全国、都道府県、市区町村等）認知されていること	
目印的価値	③ 街なみ形成上、地域の目印(ランドマーク)となっていること	
	④ 集合場所や待ち合わせ場所等として利用されていること	
誘発的価値	⑤ 周辺と一体となって、景観的価値のある街なみを形成していること	
	⑥ 地域の観光施設・資源となっていること	
調査者所見		

図 41　近代遺産調査の調査票（1 枚目）

出典　松本市資料

図 42　近代遺産調査の調査票（2 枚目）

出典　松本市資料

意向調査については、平成 28 年度の調査時にアンケートを配布・回収する形式で実施した。所有する建物の用途（空き家も含む)、今後の保存・活用についての意向、保存・活用が困難とする理由、近代遺産への関心、城下町の町割りへの関心を選択式で確認した。

歴史的な建造物（近代遺産）について　アンケート

平成　　年　　月　　日

立会者 ＿＿＿＿＿＿＿＿

No.＿＿＿＿

回答者 ＿＿＿＿＿＿＿＿　　所有者 ＿＿＿＿＿＿＿＿

実際に管理している方 ＿＿＿＿＿＿＿＿

借家関係 ＿＿＿＿＿＿＿＿　　土地と建物との関係　　同一・違う

所有者住所 ＿＿＿＿＿＿＿＿

連絡先（電話番号）＿＿＿＿＿＿＿＿　　増改築　　有・無　　有の場合（　　年）

建築年 ＿＿＿＿＿＿＿＿　　構造 ＿＿＿＿＿＿＿＿

（周辺の道路状況　　前面道路の幅員）＿＿＿＿　m

問１　所有する建造物について

問１－１　所有する建造物の使用状況をお聞かせください。（一つに○）

１　住宅
２　店舗併用住宅
３　店舗
４　倉庫
５　空き家
６　その他　（　　）

問１－２　所有する建造物の保存・活用についてお聞かせください。（一つに○）

１　大切に使い続けていく
２　大切にしたいが、老朽化により使い続けることが難しい
３　保存・活用するつもりはない
４　すでに解体や建て替えの予定がある
５　その他（　　）

「２・３・４」とお答えになった方に質問です。（※「１」とお答えの方は問４へお進みください）

問１－３　建造物に経済的な支援があった場合についてお聞かせください。（一つに○）

１　支援があれば、今後も使い続けたい
２　支援があっても、建造物の保存・活用は難しい

（※　裏面もあります）

問１－４　所有する建造物の詳しい調査を行う場合についてお聞かせください。（一つに○）

１　調査に協力できる

２　調査に協力できない（理由：　　）

問２　歴史的な建造物（近代遺産）について

歴史的な建造物についてお聞かせください。（それぞれ一つに○）

問２－１　歴史的な建造物への興味について

１　興味がある　　２　どちらともいえない　　３　興味がない

問２－２　歴史的な建造物の良さ、大切さについて

１　関心がある　　２　どちらともいえない　　３　関心がない

問２－３　まちなみのなかにある歴史的な建造物について

１　大切なものなので残していきたい　　２　どちらともいえない

３　古いものは取り壊し、建て替えていくべき

問３　歴史的な城下町の町割りについて

歴史的な城下町の町割りについてお聞かせください。（それぞれ一つに○）

問３－１　歴史的な城下町の町割りへの興味ついて

１　興味がある　　２　どちらともいえない　　３　興味がない

問３－２　町割りが残っていることの良さ、大切さについて

１　関心がある　　２　どちらともいえない　　３　関心がない

問３－３　城下町の町割りを残すために必要な歴史的な小路（狭い道）について

１　大切なものなので残していきたい　　２　どちらともいえない

３　生活道路として不便なため、拡幅すべき

問４　その他ご意見等ありましたら、ご自由にお書きください。

（　　）

ご協力ありがとうございました。

図 43 近代遺産についてのアンケート

出典　松本市資料

ⅷ. 調査結果のデータベース化及びその活用方法について

調査をされて登録された物件と、所有者の同意が得られず登録がされなかったが近代遺産の候補となる建物をイラストレーターの地図で管理している（図 44）が、GIS 化はされていない。

調査結果を記した地図を活用して、歴まち計画第 1 期の最後の年である令和 2 年度に松本市の職員が存否調査を実施した。対象は歴まち計画開始時の平成 22 年に確認された 397 件の歴史的建造物であり、これには近代遺産に登録された物件と登録されず候補に留まった建物が含まれている。この調査には特別な予算は確保されず、市の担当課の職員 3 名で約 6 日間をかけて現地を回り、存否を確認した。結果として、歴まち開始時の平成 22 年度に 397 件確認された歴史的建造物のうち、64 件（全体の 16%）の除却が確認された。近代遺産登録された 124 件の中では 5 件（全体の 4%）の除却が確認された。

ⅸ. 継続的な調査の可能性及び課題

市は継続的な存否調査の実施を考えている。調査の課題としては、建物の件数の数え方が統一されていない（例：主屋と蔵の数え方等）といった問題が挙げられた。また、現在では明らかに古いことがわかる建造物という基準で選定しているが、期間の経過とともに築 50 年以上という近代遺産候補となる建造物は増加し、それらの建造物をどのように評価して近代遺産として登録するか、という懸念が市の担当から示された。

また、調査結果をマップ化や冊子化して対外的に松本市の近代遺産を発信することにより、所有者への啓発を合わせて行い、滅失を防ぐ必要があると考えているが、実現できていないという課題も挙げられた。

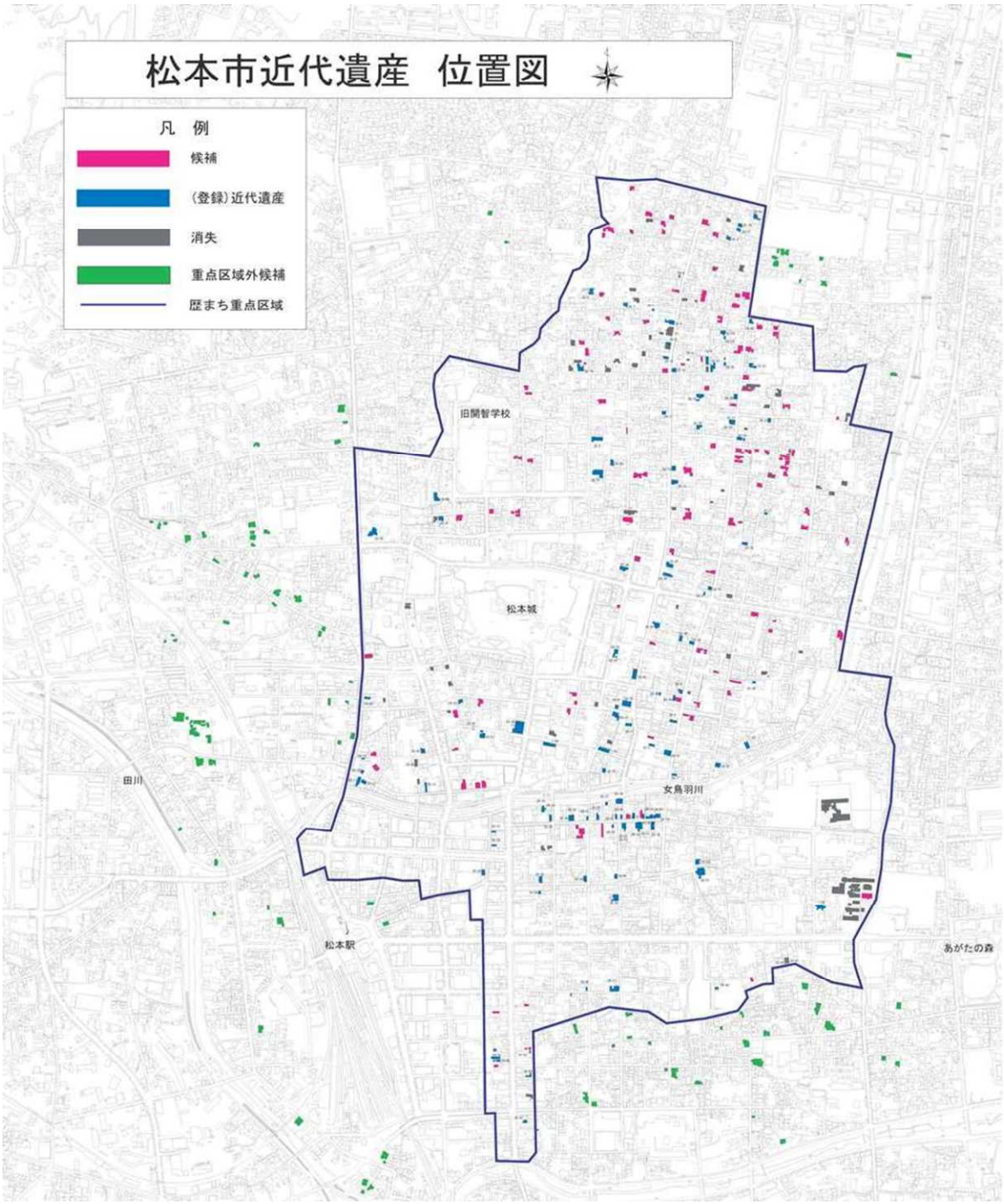


図 44　松本市近代遺産の分布図（令和 2 年の存否調査の結果を反映）

出典　松本市資料

②　歴史的建造物の保存や活用による滅失抑制事例

(a) 条例や独自制度等、市独自の取組について

本項では、市の独自の登録制度である「松本市近代遺産」制度と、それを財政面で支援する「松本市登録文化財」制度について取り上げる。

ⅰ.「松本市近代遺産調査（平成 27・28 年度、平成 30 年度）」と「松本市近代遺産」制度、「松本市登録文化財」制度の関係

「松本市近代遺産」制度は、先述の「松本市近代遺産調査（調査年）」の調査対象を登録し、松本市としてその保存・活用を支援するための制度として創設された。登録された物件に対し、市の建設部が修理の方向性や方法についてアドバイザーを派遣し、修理にかかる補助金の整備は文化財課が担当することとなった。そこで、文化財としての財政支援を目的として作られたのが「松本市登録文化財」制度である。

表 28　「松本市近代遺産」と「松本市登録文化財」の管轄の違い

制度名	制度の所管
松本市近代遺産	建設部都市政策課　都市デザイン担当
松本市登録文化財	教育委員会　文化財課

ⅱ. 制度制定の背景と目的

以下、「松本市近代遺産」と「松本市登録文化財」制度について記述する。「松本市近代遺産」制度の制定は、まちの歴史や記憶の継承にとっては重要だが既存の文化財制度を活用するには条件が整わないような歴史的建造物の滅失が続くなかで、文化財指定に至らない歴史的建造物の掘り起こしと価値の再認識を行い、保存・活用の支援を行政として行う必要性の中から生まれた。また、国の登録有形文化財に対する財政的支援が、指定文化財ほど手厚くないことも、保存の上での課題としてあげられていた。

このような背景の中で、近代遺産候補に対する調査が実施され、詳細調査により価値が明確化されたものを登録する「松本市近代遺産」の制度が始まった。同制度の目的は重点区域の歴史的風致の保存にとって重要な「松本市近代遺産」として価値のある建物を特定・価値を明確化、保存すべき対象として登録することである。

「松本市登録文化財」制度は、重点区域内の歴史的建造物を文化財として保護することを目的としており、「松本市近代遺産」の中から一定の文化財的価値を有するものを、「松本市登録文化財」とするものである。従って、「松本市登録文化財」は「松本市近代遺産」を文化財として修理するための補助を与える制度として機能している。

ⅲ. 制度の概要

「松本市近代遺産」制度は「松本市近代遺産登録要綱」（平成 29 年 3 月 31 日）により詳細が定められている。「松本市近代遺産」「松本市登録文化財」はいずれも登録に所有者同意を必要とする。

本要綱によると、登録の対象は以下の 3 点であり、対象範囲が歴まち計画の重点区域に限定されるなど、歴まち計画と一体的に運用が行われている。

＜「松本市近代遺産」の登録要件＞

- 歴まち計画の重点区域内に存すること
- 建築から 50 年以上が経過しており、歴史的価値を有するものと認められる建造物であること。
- 指定文化財ではないこと。

「松本市登録文化財」は「松本市文化財保護条例」及び「松本市文化財保護条例施行規則」にその詳細が定められている。

＜「松本市登録文化財」の登録要件＞

松本市近代遺産登録要綱に基づき松本市近代遺産として登録された建造物のうち、次の各号のいずれかに該当するもの

(1) 歴史的景観に寄与しているもの
(2) 造形の規範となっているもの
(3) 再現することが容易でないもの

このように、「松本市登録文化財」の対象は、「松本市近代遺産」に登録されている建物とされており、2 つの制度は一体的に運用されており、制度上は、「松本市近代遺産」登録のインセンティブに近い扱いである。補助金額は、歴史的建造物の修理 1 件につき 300 万円を上限とする。

所有者への同制度の周知が不十分であることが課題であり、現状は所有者側からの相談に応じて制度を活用している。

「松本市近代遺産」に登録された建物は、原則として松本市のホームページ上で公開されることとなっている。公開内容は名称、建築年代、現在の用途、所在地、登録年月日、外観の写真である。但し、所有者の要望により写真や所在地を非公開とすることも可能となっている。所在地を公開している場合も、町丁目レベルであり、具体の場所までは特定できないようになっている。

図 45　ホームページに公開されている「松本市近代遺産」の例

出典　松本市ホームページ

「松本市近代遺産」の登録時に所有者に対して登録証は渡すが、プレートは提供していない。これは予算の関係で実現できなかったためであるが、所有者の意向により、ホームページ上で情報を非公開としている建物にもプレートを付与する必要性があるかどうか、という議論もあり、実現しなかった。「松本市登録文化財」のプレートもない。

歴まち計画の法定協議会では、プレートがないと所有者の相続や変更の際に建物が登録されていることを所有者本人が把握する手段がないという問題も指摘されてい

る。市の担当者からは、制度設計時にプレートの作成費用も予算として組み込むことの重要性が指摘された。

「松本市近代遺産」制度では、建物を除却する場合のみ、登録の廃止の希望として事前に届出をすることとなっている。届出に関しては、所有者に義務化をすると登録の同意がとれない可能性を懸念し、届出をしなかったことに対する罰則等を設けていない。

「松本市登録文化財」は、建物の現状変更や解体時に、所有者は届出を行う義務がある。

ⅳ. 制度の運用状況

「松本市近代遺産」に登録された建物は枝番無しの数え方では 124 件、有りとすると 143 件になっている。枝番とは 1 つの敷地に複数の建物がある場合につけられるが、市の担当者からは以前の調査の中では数え方が必ずしも統一されていたわけではなく、自身が追跡調査をする段階でそれが発覚することもあり、今後の課題として指摘があった。また、除却の際の届出も罰則を伴うような厳しいものとして制度化されていないため、令和 2 年の存否調査で、登録物件のうち、事前に解体の届出がなかった 5 件の「松本市近代遺産の除却が確認された。但し、市の担当者によると、「松本市近代遺産」に登録されていない歴史的建造物と比べると、滅失の割合は少ないという指摘もあった。また、松本市が把握していない滅失事例を、近代遺産調査に参加した建築士が気づき教えてくれることもある。

「松本市登録文化財」には現在までに 1 件の登録が行われた。これは「旧デリー（壱の蔵）」という民間所有の建物で、蔵造りのまちなみとして有名な中町通りに位置している建物である。本建物は平成 29 年に「松本市近代遺産」に登録された。デリーという名前のカレー店として長く営業していたところが空き家になっていたが、建物を活用して商売を行いたいという人がでてきたため、登録を行い、修理に補助金が活用された。

図 46　「松本市登録文化財」として改修の補助金を受けた「旧デリー（壱の蔵）」

出典　松本市資料

(b) 歴まち計画策定後の文化財指定・登録、歴史的風致形成建造物指定

市の文化財指定の数は年間 1 件未満であり（平成 23 年度から令和元年度の期間、以下同）、登録有形文化財の登録は年間 2 件程度である。歴史的風致形成建造物に指定されたものはない。松本市では、歴史的風致形成建造物が都市のなかでも代表的な

歴史的建造物であるという要件を持ち、かつ比較的規模が大きなものが対象となり、また補助を受けると公開の義務等もあり、住居として利用している物件等には適用しにくいと考えたことに由来する。市独自の近代遺産登録制度や、財政的な支援を目的とした松本市登録文化財制度は、歴史的風致形成建造物制度の代替的な役割も果たしている。

表 29　歴まち計画策定後の年間平均の文化財等の指定・登録件数

市指定の文化財	登録有形文化財	歴史的風致形成建造物
0.7	2.3	0

(c) 規制緩和制度

特になし。

(d) 独自の財政支援制度

松本市の近代遺産登録制度に登録された物件の保存・修理を財政的に支援する制度として、令和元年度に「松本市登録文化財制度」が創設された。

表 30　松本市独自の財政支援制度

名称	概要
松本市登録文化財制度	松本市文化財課の管轄で令和元年度にできた制度であり、登録されると修理の費用として上限 300 万円の補助を受けることができる。 登録の対象は、近代遺産に登録されている物件。

出典　松本市資料を基に作成

(e) 歴史的建造物の飲食・物販店舗・宿泊施設への転用以外の活用事例

特になし。

③　歴史的建造物の滅失後の歴史的風致の維持及び向上に向けた取組事例

(a) 土地の公有化

特になし。

(b) 都市公園やポケットパークの整備

特になし。

(c) その他

特になし。

④　考察

(a) 過去の歴史的建造物調査を活用した効率的な調査の実施

松本市の歴史的建造物実態把握調査の特徴は、平成元年に実施された市が独自で行った「伝統的建造物実態調査」等の既往調査を活用した効率的な調査対象の抽出である。この「伝統的建造物実態調査」のリストを活用して、「松本市近代遺産」の登録候補が抽出され、また、既往調査では把握されていなかったものも新たな調査により登録候補として追加されている。

また、「伝統的建造物実態調査」に参加した地元の大学の先生が、その後も同大学に在籍しており、近代遺産調査の内容の確認等に携わる等、学識による長期的な支援体制も築かれている。

調査の初期段階から地元の建築士会との連携体制が築かれていることも、歴史的建造物の詳細調査という専門性の高い大規模な調査（約 120 件）を、約 2 年間という短期間で実施できたことに貢献していると考えられる。地元の建築士会が歴史的建造物の調査に参加することにより、その後対象となった建造物が滅失していることを自発的に市に連絡をしてくれる等、歴史的建造物の動向把握の 1 つの手段としても機能している。

(b) 価値づけに踏み込んだ詳細調査

松本市の歴史的建造物の実態把握調査の特徴は、外観調査にとどまらず、内部調査や所有者・居住者への聞き取り調査等から成り立つ詳細調査の実施を通して、対象とする建物の歴史的価値を決定するところまでが含まれているところである。歴史的価値の検討にあたっては、事前に専門委員会で指標を形成し、評価基準を定めている。経験値や感覚が異なる複数の調査員による価値づけは、ややもすると主観的な判断となりかねないが、評価の一定の基準を設けようという意思が読み取れる。これらは、あくまで質的な評価ではあるものの、歴史的建造物の希少性、保存状態の程度、歴史的な出来事における重要性、景観上の重要性や、市民や地域住民の愛着、ランドマーク性等、歴史的建造物や歴史的風致を記述する上で重要な視点を言語化している。

(c) 緩やかな制度設計による登録件数の多さ

松本市の近代遺産制度においては、松本市が当初候補として考えていた 234 件のうち、過半数にあたる 124 件が所有者の承諾を得て登録されており、独自制度の登録数としては比較的多い数である。これは、松本市が除却をしても特に罰則を設けず、所有者の負担を重くしない、比較的緩やかな制度設計を行っているためでもある。建物のホームページ上での公開にあたっても、所有者の意向によって、外観写真や所在地の情報を非公開とすることも許容している。

近代遺産登録制度においては除却の際の届出制を厳密に導入しようとはしていないため、この独自制度では建造物の滅失動向を正確に把握することは難しいが、市の職員による存否調査を実施することで滅失動向を把握している。これは対象となる建造物が、旧城下町区域という比較的コンパクトなエリアに集約されていることにより可能となっている。

６）佐賀市

①　歴史的風致を構成する歴史的建造物等の実態の把握事例

(a) 歴史的建造物の滅失が進む要因

歴史的建造物の滅失が進む要因として、佐賀市においても、実態把握の不足、歴史的建造物を活用する上での技術的課題、修復・活用のための資金不足、伝統的建造物を修復・活用するための技術支援の不足、歴史的不動産の流通の仕組みの不足の 5 点が基本的には当てはまることが確認された。現状、佐賀市では所有者以外の第三者が歴史的建造物を活用したいという需要はそれほど高くないと認識している。相続に関連した補足的な課題として下記の指摘があった。

・ 市の指定文化財には改修の補助もあり、所有者にも肯定的に受け止められていた。しかし、相続等で所有が子供や孫の世代に移ると、市の指定文化財であることの制約を負担に思い、保存に対し後ろ向きな人も出てくる。市の補助があっても、歴史的建造物の維持や保存には所有者側の負担はあるので、必ずしも保全のための改修を促すインセンティブとして機能するわけではない。

(b) 実態把握調査の全体像・経緯

本調査で把握することができた、佐賀市における歴史的建造物の実態把握調査は 3 つに大別できる。近年、佐賀市が歴まち計画に関連して中心的に実施している調査は平成 21、28、29 年度の歴史的建造物の追跡調査である。

・ 佐賀県が実施した文化庁調査（昭和 40 年代、昭和 60 年代頃）
・ 佐賀市が実施した「城下町佐賀の環境遺産」調査（昭和 63 年～平成 5 年）
・ 佐賀市が実施した歴史的建造物の追跡調査（平成 21、28、29 年度）

＜文化庁調査＞

本調査で確認することができた文化庁調査は佐賀県教育委員会が民家と近世社寺建築に関して実施したものである[28]。これらの調査は「佐賀県の民家」（昭和 49 年）と「佐賀県の近世社寺建築：近世社寺建築緊急調査報告書」（昭和 60 年）として報告書にまとめられ、後述する「城下町佐賀の環境遺産」調査の実施にあたっての基礎資料となった。

＜「城下町佐賀の環境遺産」調査＞

「城下町佐賀の環境遺産」調査は佐賀市が主体となり、昭和 62 年に予備調査、63 年からから平成 5 年にかけて本調査が実施された。昭和 61 年に策定された市のまちづくり方針を定めた「佐賀新風土づくり計画（アメニティタウン計画）」があり、この中で、まちづくりのテーマの一つとして自然環境と歴史的環境が調和した都市環境の保全と創出が設定された。このまちづくり方針実現の方策の一つとして、歴史的環境

[28] 佐賀市教育委員会（1991）「城下町佐賀の環境遺産　I」，p. 47

の重要な要素である歴史的建造物の調査とその保存制度の確立を目的に本調査が計画され、実施された。

佐賀市の中心市街地である旧城下町エリアは、特に近代において戦災や大火等を経験しなかったこともあり、歴史的建造物や街路・水路等が面的に残っている。本調査の対象は、旧城下町の町地（商人・職人等が居住している地域）及びその周辺の町家建築、寺院建築、神社建築、洋風建築、武家屋敷である。調査報告書[29]からは、歴史的建造物の把握にとどまらず、近世以降の街路・水路網等の把握、それらからなる城下町そのものの変容をとらえようとする広い視点が見られる。調査名にある「環境遺産」の明確な定義はなされていないが、歴史的建造物のみならず、それを支える都市構造そのものの把握を目指していたと考えられる。

調査にあたり、市の教育委員会の下に調査委員会が設置された。調査委員会の委員長には九州芸術工科大学（平成 15 年に九州大学に統合）の澤村仁教授が就任し、学識経験者として市の文化財保護審議会委員や佐賀大学の杉谷昭教授、九州芸術工科大学の若林時郎教授、宮本雅明教授らが関わった。実際の調査にも九州芸術工科大学の学生が関わった。

調査は下記のような段階で実施された。

- 昭和 62 年度：予備調査（現地踏査と外観観察、歴史的建造物の所有者等への調査票の配布・回収）により対象となる歴史的建造物の全体像を把握。その中から次年度以降の本調査(歴史的建造物の詳細調査)の対象となる建築を選定。
- 昭和 63 年度：第一次本調査として、所有者の同意がとれた町家建築と緊急に評価を要する一部の武家建築の実測調査を実施し、平面図、配置図の作成、所有者から来歴の聞き取りや構造の調査を実施。
- 平成元年度：第 2 次本調査として社寺建築の実測調査の実施。
- 平成 2 年度：補足的な調査と報告書の作成。
- 平成 3 年度～平成 4 年度：旧佐賀城下の武家地内の武家屋敷を対象とした歴史的資源の分布調査及びアンケート調査を実施（但し、アンケートの詳細については不明）。調査対象となる物件を選定し、2 カ年で詳細調査を実施した。
- 平成 5 年度：補足的な調査と報告書の作成。

[29] 佐賀市教育委員会（1991）「城下町佐賀の環境遺産　I」，p. 47

表 31　「城下町佐賀の環境遺産」調査の概要

○「城下町佐賀の環境遺産」調査（昭和 63 年～平成 5 年） 対象： 伝統的様式を残す町家建築、社寺建築、洋風建築、武家屋敷 調査規模：286 件（外観調査）、82 件（詳細調査） 調査範囲：旧佐賀城城下町の町地内の、特に伝統的な建築遺構が良く残されている地区（長崎街道、下今宿町、材木町、紺屋町、道祖元町） 調査内容：外観調査、詳細調査（一部建造物）、アンケート（平成 3～4 年度））

出典　佐賀市への聞き取り調査、佐賀市教育委員会（1991）「城下町佐賀の環境遺産　I」，
佐賀市（令和 2 年）「佐賀市歴史的風致維持向上計画」を基に作成

調査結果は 3 冊の報告書にまとめられた。詳細調査では、個々の建築物の図面作成、来歴の調査等にとどまらず、同じ建築様式（例：町家建築）における平面形式の類型化や編年の分析等、調査結果全体を見渡した総合的な分析までが実施された[30]。また、『佐賀城下町竈帳』（以下、竈帳）という嘉永 7 年の町人地の住民台帳を用いて、調査を行った建造物の間口や奥行き、世帯ごとの世帯構成、身分や職業を調査し[31]、これらの町家建築が建てられた江戸時代末期の庶民の暮らしをも明らかにするなど、歴史的建造物を取り巻く過去の社会背景の理解までをも念頭においた調査が実施された。報告書では[32]、竈帳に記載があることが確認された 33 件の調査対象の町家建築が、竈帳が作成された嘉永年間の庶民の暮らしを今に伝える遺構であるとして、歴史的にも貴重な価値があると結論づけている。

[30] 佐賀市教育委員会（1991）「城下町佐賀の環境遺産　I」，p. 48-49
[31] 佐賀市教育委員会（1991）「城下町佐賀の環境遺産　I」，p. 50-51
[32] 佐賀市教育委員会（1991）「城下町佐賀の環境遺産　I」，p. 50

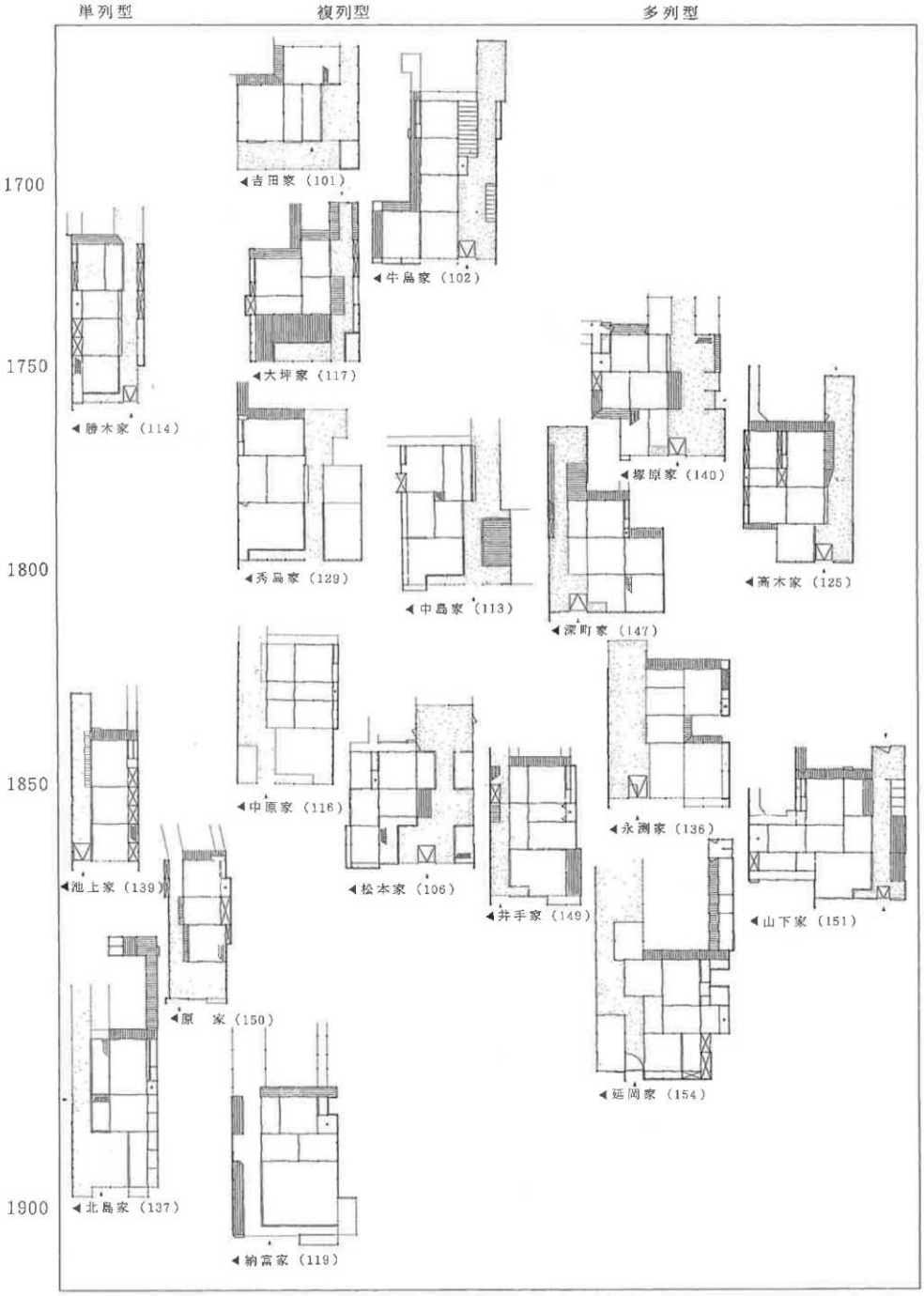


図 47　蔵造り町家の平面形式の類型と編年

出典　佐賀市教育委員会（1991）「城下町佐賀の環境遺産　I」

＜歴史的建造物の追跡調査＞

本調査は、歴まち計画の策定段階の平成 21 年度に、「城下町佐賀の環境遺産」調査を活用して佐賀市が主体となって実施された。対象は「城下町佐賀の環境遺産」で把握された歴史的建造物であり、目的は存否の確認である。その後平成 28、29 年度にも同じ歴史的建造物を対象にして存否調査が実施された。本調査において、新たに歴史

的建造物を探す調査等は実施しておらず、またこの結果を基に独自の制度等は創設していない。

調査の詳細については(c)で取り上げる。

表 32　歴史的建造物の追跡調査の概要

○歴史的建造物の追跡調査（平成 21 年度、平成 28 年度、平成 29 年度） 対象：「城下町佐賀の環境遺産」調査で把握した歴史的建造物 調査規模：286 件（平成 21 年度）、125 件（平成 28 年）、110 件（平成 29 年度） 調査範囲：重点区域内の長崎街道沿いとその周辺（「城下町佐賀の環境遺産」の調査範囲） 調査内容：存否確認

(c) 個別の実態把握調査

本項では、歴まち計画に関連して実施された歴史的建造物の追跡調査（平成 21、28、29 年度）について取り上げる。

ⅰ．調査目的

平成 21 年度の追跡調査は歴まち計画策定にあたり、「城下町佐賀の環境遺産」調査（昭和 63 年～平成 5 年）で把握した歴史的建造物の実態把握を目的として実施された。平成 28 年度、29 年度の調査も同様に「城下町佐賀の環境遺産」の実態を把握することが目的とされた。以前から佐賀市歴史まちづくり協議会(歴まち計画の法定協議会）より、環境遺産の歴史的建造物の状況について質問があり、平成 28 年度はその状況を一通り確認するために実施された。平成 29 年度の調査は、前年度の調査をもとに業者に委託して行われた。平成 29 年度調査では存否の確認に加えて、歴史的建造物保存の今後の方向性についての検討の提案が含まれた。但し、現状(令和 3 年 3 月時点)では特に提案に基づくアクションが行われていない。

ⅱ．調査事業の主体

いずれの調査の主体も佐賀市である。なお、平成 21 年度、28 年度の調査は佐賀市の職員が調査を実施したが、平成 29 年度の調査は民間の建築事務所に調査委託が行われた。

ⅲ．調査費用

平成 21 年度、28 年度は佐賀市の歴まち計画の担当課（調査当時は都市デザイン課）が実施したので、とくに費用は掛からなかった。

平成 29 年度調査の委託費用は約 13 万円である。

ⅳ．調査対象（調査範囲、定義、件数等）

本調査の目的は追跡調査のため、調査対象は以前に実施された「城下町佐賀の環境遺産」でその存在が把握された歴史的建造物（町家建築、社寺建築、武家屋敷、洋風建築）である。対象範囲も基本的には「城下町佐賀の環境遺産」の調査対象範囲である旧城下町エリアの一部であり、歴まち計画の重点区域とほぼ重なっている（図 48)。主には旧城下町を東西に走る長崎街道とその周辺のエリアである。

各年度の調査対象件数は以下の通りであり、前回調査時の減失件数を反映して減少している。

・平成 21 年度：286 件
・平成 28 年度：125 件
・平成 29 年度：110 件

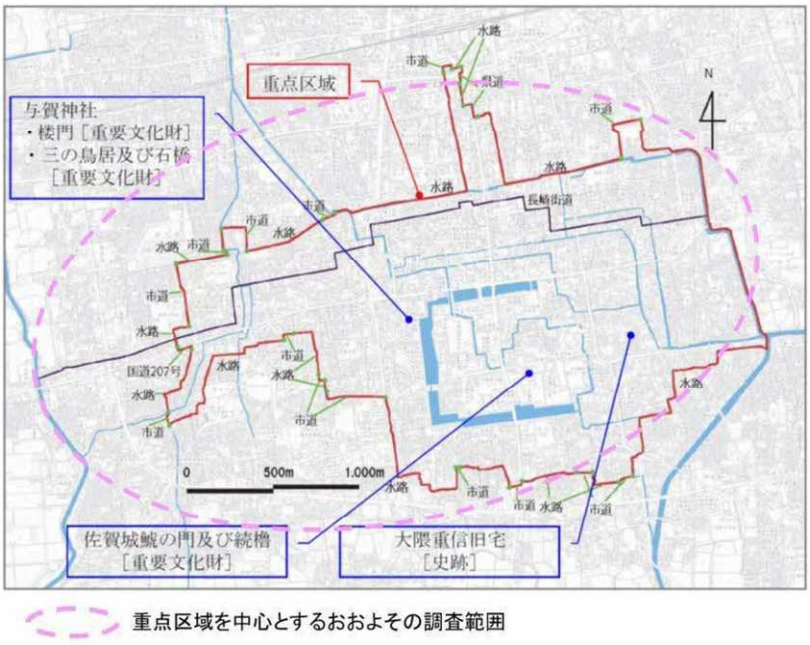


図 48　平成 21、28、29 年度調査の調査範囲図

出典　佐賀市（平成 24 年 3 月認定、令和 2 年 3 月変更）「佐賀市歴史的風致維持向上計画」に一部追記

ⅴ．調査実施体制

平成 21 年度、28 年度の追跡調査は市の歴まち計画担当課（調査当時は都市デザイン課）の職員が実施した。

平成 29 年度は市の委託を受けた民間の建築事務所が調査を実施した。この建築事務所は、市の所有する歴史的建造物の修復工事等の経験があり、歴史的建造物に関する知見を有する事務所であり、ヘリテージマネージャーの資格を有する建築士も所属している。発注は随意契約で行われた。

ⅵ．調査実施方法

平成 21 年度調査の詳細は不明だが、平成 28 年度は市の職員 2 名が 2 日間で 125 件の調査対象物件を回り、目視で存否確認の調査を実施した。

平成 29 年度調査時は、委託を受けた民間企業が 110 件の対象物件を回り、目視で存否調査を実施した。

ⅶ．建築に関する調査・意向調査の内容

建築に関する調査は「城下町佐賀の環境遺産」調査（昭和 63 年～平成 5 年）で確認された建築物の存否確認調査であり、平成 21・28・29 年度調査とも所有者や占有者への意向調査は実施していない。

平成 21 年度調査は、286 件の歴史的建造物の存否を目視で確認した。存否の確認は下記の 4 段階で行われた。平成 28 年度調査は、平成 21 年度調査で残存が確認された 125 件を対象に存否が確認された。存否は平成 21 年調査と同様の下記の 4 段階で確認され、建物が滅失している場合はコメント欄に何に代わっているかを記載した。平成 21・28 年度ともほぼ同じ調査票が使用された。

＜存否確認の 4 段階＞

A：有（調査家屋）
B：有（未調査家屋）
D：無（住居等）
E：無（空地・駐車場）
（注：調査票に C はないことを確認した。）

環境遺産　確認調査(H21. 10調査)　　存在の欄　A:有(調査家屋)、B:有(未調査家屋)、D:無(住居等)、E:無(空地・駐車場)

ページ		種別	種別	番号	存在	状態	コメント 無の場合の状況 例:駐車場、アパート等 一部改築の場合は、その状況 など
97	左	町家建築	1	119	A	(有)・無・一部改築	[redacted] 佐賀県遺産
		〃	1	120	A	(有)・無・一部改築	旧三省銀行　市文化財
		〃	1	121	A	(有)・無・一部改築	専福寺
		〃	1	M13	B	(有)・無・一部改築	旧牛島家　市文化財
		〃	1	M14	D	有・(無)・一部改築	消防格納庫
		〃	1	M15	B	(有)・無・一部改築	[redacted] (外壁で年代の確認不可)
		〃	1	M15−1	B	(有)・無・一部改築	旧中村宅
		〃	1	M15−2	B	(有)・無・一部改築	外壁で年代の確認不可
		武家建築	2	B1	B	(有)・無・一部改築	旧古賀宅　市文化財
		洋風建築	3	Y1	B	(有)・無・一部改築	旧古賀銀行　市文化財

図 49　平成 21 年度調査の項目

出典　佐賀市の調査票事例（一部改変）

平成 29 年度調査では、平成 28 年度調査で残存が確認された 110 件を対象とし、95 件の残存が確認された。平成 29 年度調査の実施にあたっては、市の職員が平成 21・28 年度調査結果をもとに地図を作成し、基本データとともに外注をした建築事務所に渡した。この情報をもとに、建築事務所が調査対象物件を回り、目視で存否の有無を確認し、写真を撮って記録を行った。また 29 年度調査の調査発注時の仕様書には歴史的建造物保存の方向性の提案を含めており、調査を委託した建築事務所から今後の取り組みについての簡単な提案があった。調査を担当した建築事務所は、平成 29 年度の調査対象地域周辺でもリストアップされていない歴史的建造物の存在を多数確認した。そこで、再度悉皆調査を実施して把握されていない歴史的建造物をリスト化

すること、歴史的建造物の所有者へのヘリテージマネージャーによる相談会の実施、登録有形文化財化すること等の提言が行われた。

viii. 調査結果のデータベース化及びその活用方法について

調査結果はGISではなく、エクセルに写真も含めてまとめており、とくに個票の作成は行っていない。残っている歴史的建造物の場所を記したものは紙の地図で管理をしているが、次回以降の調査の円滑化のためにも、市はGIS等にデータ化する必要性を感じている。

歴まち計画の第3章「歴史的風致の維持及び向上に関する基本方針」には、歴史的建造物の滅失が課題の一つとして提示されており、平成21年度の存否調査の結果をグラフと地図で示したものが活用されている。

先述のように、平成29年度調査では、建造物の調査に合わせて新たな悉皆調査やヘリテージマネージャーによる相談会の実施など、今後の取り組みに対する提案もあったが、市としては歴まち計画の既存の計画を進める必要もあるため、今のところ具体的な対策はとれていない。

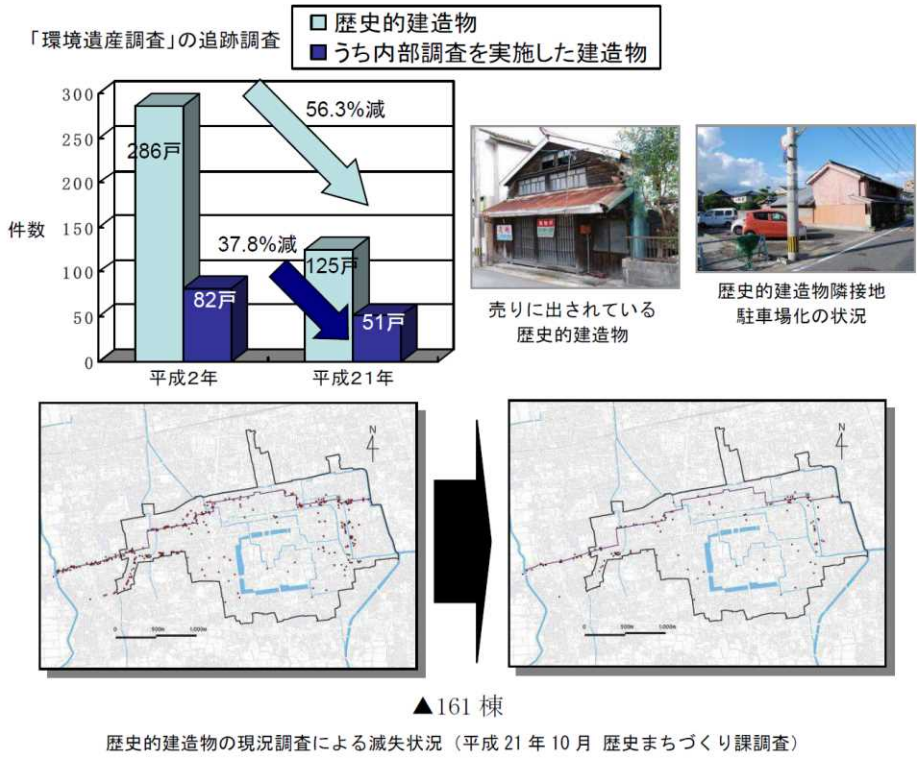


図 50　佐賀市歴まち計画に記された歴史的建造物追跡調査の結果

出典　佐賀市（令和2年）「歴史的風致維持向上計画」

ix. 継続的な調査の可能性及び課題

時期は決まっていないが、担当課としては継続的な追跡調査は必要であると感じている。

②　歴史的建造物の保存や活用による滅失抑制事例

(a) 条例や独自制度等、市独自の取組について

佐賀市では、歴史的建造物の実態把握調査結果を基に、未指定や未登録の歴史的建造物を市独自の条例や登録制度によって認定し、届出等により滅失の可能性を把握するような取組は実施していない。しかし、市は昭和末期から平成初頭にかけて実施された「城下町佐賀の環境遺産」調査後に、重要な歴史的建造物の集積が見られる長崎街道沿いの柳町周辺にある複数の歴史的建造物を市の所有としている。

このうち一部の建物については、市の文化財に指定して修復工事を行い、平成９年より順次「佐賀市歴史民俗館」として無料で公開している（現在７件）。また、市所有となった歴史的建造物については、平成 24 年度以降、順次、歴史的風致形成建造物に指定している。

図 51　佐賀市歴史民俗館の建物
（左から旧古賀銀行、旧三省銀行、旧三省銀行内部、旧古賀家）

本項では、佐賀市歴史民俗館の中でも、市が歴史的建造物を取得し、無料で公開する従来の形式とは異なり、建物全体を民間に貸し出すことで活用を行っている旧久富家住宅と旧森永家住宅について取り上げる。

ｉ．対象物件について

旧久富家と旧森永家は、佐賀市歴史民俗館の主要な建物が立ち並ぶ長崎街道沿いの柳町にある。旧久富家は大正 10 年に履物商の久富氏によって建てられた町家建築である。旧森永家は江戸時代末期の寛政年間に煙草屋を営んでいた。今の建物は明治前期に建てられた町家建築であり、煙草専売化に伴い呉服店に転じ、昭和初期の頃まで呉服店として使われた。いずれの建物も市の文化財には指定されていないが、旧久富家は「城下町佐賀の環境遺産」調査で詳細調査が行われ、その重要性が認識されていた物件であった。

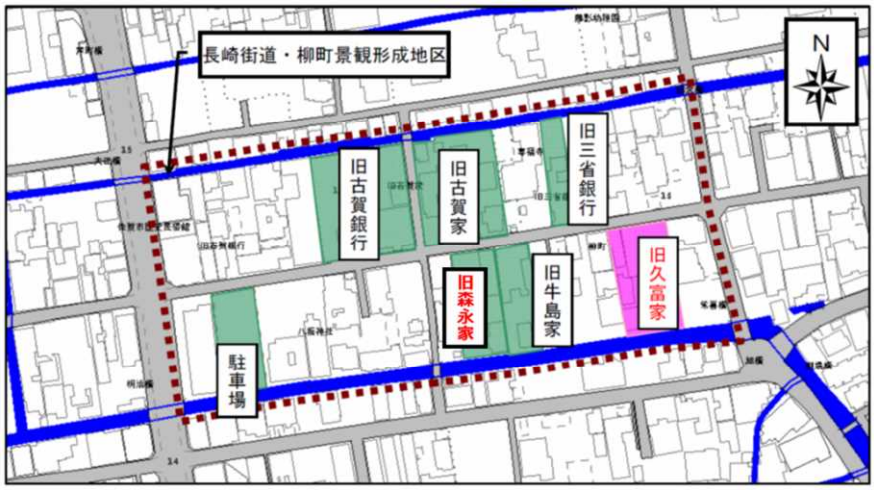


図 52　旧久富家と旧森永家の所在地

出典　佐賀市「旧久富家住宅活用提案者募集要項」[33]を基に作成

図 53　改修後の旧久富家（左）、旧森永家（右）

ⅱ．民間活用に至る背景[34]

佐賀市は、旧久富家と旧森永家の所有者から建物の保存についての相談を受けた。柳町周辺は、「城下町佐賀の環境遺産」調査からも歴史的建造物が数多く集積し、景観法に基づく景観形成地区にも指定されており、これらの建物の歴史的価値が高いことも明らかであった。市は当初、補助金や助成金で所有者の方に保存をお願いしたが、所有者側は維持費もかかるので難しいという結論に至った。市としても歴史的建造物を活かしたまちづくりを推進するために、滅失を防ぐための方法を検討した。結果として、これらの建物を歴史的風致形成建造物に指定し、国の補助事業として建物を改修する方法がとられた。所有者に建物を寄付してもらい、土地を市が購入し、建物を改修して公開するということが歴まち計画の中に位置付けられた。

[33] 佐賀市ホームページ，https://www.city.saga.lg.jp/site_files/file/usefiles/downloads/37150_20130801010232.pdf
[34] 柳町のれん会ホームページ，「建築リノベーションとしての柳町：佐賀市役所の仕掛け」
http://www.yanagimachi.org/renovation/column05.html

ⅲ．活用の方針の決定[35]

保存活用にあたっては、佐賀市歴史民俗館の他の建物と同様に、文化財として修復・公開を主とするのではなく、活用を主とした改修を行うという方針が庁内で決定された。また、市が改修にかかるイニシャルコストは負担するが、ランニングコストはなるべくかからないような運営方針も決定した。検討の過程で、佐賀市が作成した佐賀市の中心市街地ににぎわいを再生するための計画である「佐賀市街なか再生計画」（平成 23 年）に基づき、住民、地権者、佐賀出身者らで構成される「佐賀市街なか再生会議」のメンバーであった建築家の馬場正尊氏（まちなかの古い建物をリノベーションすることで中心市街地の活性化を促すまちづくりを推進する設計事務所「Open A」の代表）らとの交流も始まり、活用面においても馬場氏らの意見も反映した。それにより、歴史的建造物の改修をする前にテナントを見つけ、テナントの要望を反映した改修を行うこととなった。柳町が繁華街ではないことから、募集要項にはお客さんを引き寄せられる魅力を有する人、長く続けることができる人、昼間の営業をしてくれる人、地元に入り込むことができること、一般に公開できることを条件に含め、賃料を含めて提案を受け付けた。公募の前には、改修前の建物の見学会等も実施された。建物内部については公募により決まったテナントの要望を反映しながら改修工事が実施された。

ⅳ．活用の方法及び空間の改変について

公募の結果、旧久富家には全部で 9 つのテナントが入ることが決まった。比較的広いスペースを使う、ものづくりカフェとフォトスタジオが建物の 1 階の部分の部屋を借り、2 階の広いスペースをテナントが必要とするサイズにあわせて小さい空間に区切って貸し出している。2 階には、ステンドグラスや組みひもの工房、着物で街歩きを行うための貸衣装店等が入居している。

本来、活用ではなく保存を主とした改修であれば、2 階の空間にテナントスペースを作るための間仕切りが入ることはなかったが、テナントスペースを作るために内部空間に改変が行われた。しかし、この改変は本格的な壁を作るような介在行為ではなく、2 階部分の梁や柱等を尊重し、壁で覆うようなことはせず、歴史的建造物の構造や意匠をなるべく残そうとする配慮が見られる。また、テナント貸しにすることで、建物内には常に人がいる状態となり、賑わいのある空間となっている。

[35] 同上

図 54　旧久富家住宅
（左：裏に新設されたテラス空間、中：歴史的風致形成建造物のプレート、
右：2 階の区分けされたテナントスペース）

旧森永家は北蔵、居宅、南蔵という３棟の建物からなっており、北蔵には佐賀県の嬉野茶を含む国産紅茶の店舗、居宅には元禄時代に佐賀で生まれた綿絨毯の「鍋島緞通」の実演所、南蔵の１階には佐賀の工芸品を販売する店舗と２階には「鍋島緞通」の工房が入居した。

図 55　旧森永家
（左：歴史的風致形成建造物のプレート、中：2 つの蔵、
右：改修された蔵のファサード）

(b) 歴まち計画策定後の文化財指定・登録、歴史的風致形成建造物指定

市の文化財（建造物）の指定件数は、年間平均（平成 24 年度から令和元年度、以下同）で１件未満であり、登録有形文化財の平均登録数は指定よりは多少多いが、年間平均は１件未満である。歴史的風致形成建造物は年間平均で約 1.4 件の指定が行われており、文化財の指定や登録よりも数が多く、制度の積極的な活用が見られる。

表 33　歴まち計画策定後の年間平均の文化財等の指定・登録件数

市指定の文化財	登録有形文化財	歴史的風致形成建造物
0.1	0.4	1.4

(c) 規制緩和制度

特になし。

(d) 独自の財政支援制度

市独自の歴史的建造物に関する制度としては、景観条例に関連した「佐賀市景観形成建造物等保存整備補助金」並びに「佐賀市指定文化財維持管理謝礼金」及び「地域文化保存・継承支援事業」がある。

表 34　佐賀市独自の財政支援制度

名称	概要
佐賀市景観形成建造物等保存整備補助金	佐賀市景観条例で定められた景観形成地区内(長崎街道・柳町景観形成地区)に位置する歴史的建造物等や指定建造物(都市景観重要建築物等、景観重要建造物)や、その他景観の形成に寄与する事業と市長が認めた建造物(その他建造物)の修理・保全に対する補助制度。 ＜長崎街道・柳町景観形成地区＞ 補助率:補助対象経費の 1/2 以内(但し、屋根又は外壁のみの工事の場合は 400 万円、その他の工事の場合は 600 万円を上限とする。) ＜都市景観重要建築物等、景観重要建造物＞ 補助率:補助対象経費の 1/2 以内(但し、上限は 600 万円) ＜その他建造物＞ 市長が必要と認める額
佐賀市指定文化財 維持管理謝礼金	市内全域において、民間が維持管理する市の指定文化財(建造物)(12 件:鳥居 5 件、武家屋敷の門 2 件、神社本殿1件、建造物含むその他 4 件)の管理者等に対し年間 1 万円の維持管理謝礼金を支払う。
地域文化保存・継承支援事業	地域資源を次世代に引き継ぐため、地域資源を維持・保全及び継承するための地域活動又は地域資源(歴史的建造物を含む)を活かした地域活性化の活動を行う団体に対し補助する制度。 補助率:補助対象経費の 2/3 以内(但し、上限は 30 万円)

出典　佐賀市資料を基に作成

その他、佐賀県の「22 世紀に残す佐賀県遺産」という歴史的建造物の認定制度に関連した補助制度があり、佐賀市内の歴史的建造物の修復にも活用されている。これに国の補助を併せることで、国・県・市の公的資金による補助が可能となり、実質的な所有者側の費用負担を抑えることが可能となっている。

表 35　＜参考＞　佐賀県独自の財政支援制度

名称	概要
＜参考＞ 「22 世紀に残す佐賀県遺産」 支援事業費補助金	「22 世紀に残す佐賀県遺産」に認定された歴史的建造物の修理、移設、買い取りに関する費用を補助する制度。認定申請者が県内の自治体か否かにより、補助対象は異なり、自治体以外の場合は修理に要する経費のみが対象となる。 補助率：対象経費の 1/2（上限 500 万円）

(e) 歴史的建造物の飲食・物販店舗・宿泊施設への転用以外の活用事例

②(a)で背景の詳細を記したが、市が所有している元住宅兼商家をクリエイター、伝統工芸の工房、フォトスタジオ、飲食店舗等が入居する複合施設に転用した事例がある。

表 36　歴史的建造物の飲食店舗以外への転用による活用事例と概要

名称	元の用途	転用後の用途	概要
旧久富家・ 旧森永家	住宅兼商家	複合施設（店舗、工房、フォトスタジオ）	市が所有する明治前期、大正期に建てられた商家建築を小規模事業者が入居する複合施設に転用。

③　歴史的建造物の滅失後の歴史的風致の維持及び向上に向けた取組事例

(a) 土地の公有化

歴まち計画の重点区域の一部で、歴史的建造物が集積する柳町地区では、平成初期に高層マンション建設計画があり、平成２年に地元住民から市に対し、建設反対の陳情書が出された。これに対し、平成３年には、佐賀市土地開発公社により建設予定地の先行取得を行い、平成８年度にこの土地の一部に歴史的建造物（旧牛島家）を移築して保存した。旧牛島家は県道の拡張事業により、現地での保存が困難になっていた。「城下町佐賀の環境遺産」の調査における町家建築の編年の分析により、旧牛島家の主屋の建築年代が 18 世紀中期に遡り、佐賀城下町で現存する建物の中では極めて古い建物であることが言及されている[36]。

(b) 都市公園やポケットパークの整備

特になし。

(c) その他

特になし。

[36] 佐賀市教育委員会（1991）「城下町佐賀の環境遺産　I」，p.82

④　考察

(a) 過去の歴史的建造物に関する調査の活用による効率的な調査

佐賀市における歴史的建造物実態把握調査の特徴は、過去に実施した調査を活用している点である。昭和末期から平成初頭にかけて実施された「城下町佐賀の環境遺産」調査は、それ以前に実施されている文化庁調査（民家、寺社建築）を参照して実施されており、その追跡調査として平成 21 年、28 年、29 年の調査が実施されている。この追跡調査は、歴まち計画の中で歴史的建造物の実態把握を目的に実施されており、「城下町佐賀の環境遺産」調査地域が重点区域に重なり、調査対象となる歴史的建造物が特定されているため、比較的少ない人的リソースと期間で存否確認の調査が可能となっており、効率的に実態把握調査が行われている。

(b) 建築士や都市史の専門家による総合的な歴史的建造物調査の重要性

「城下町佐賀の環境遺産」調査は、現在の九州大学の建築史・都市史の専門家や学生が中心となって、予備調査も含めると 7 年間をかけて実施された大規模かつ専門的な調査である。また、悉皆的に歴史的建造物を洗い出した後、詳細調査が可能なものについて図面作成や来歴の聞き取り、竈帳等の文献調査を行うことに加え、城下町区域でよく見られる建築様式（町家建築、武家屋敷等）を特定し、その建築的特徴や編年を明らかにするという建築史的な調査までが総合的に行われている。このように、調査した個々の歴史的建造物を総括したうえで、分析をすることで、歴史的建造物の価値の明確化にも貢献しうる。平面形式による編年がわかることで、建設年代が記録として残っていない建造物についても、ある程度の建築年代の推定も可能となり、全体の残存状況と比べた希少性の評価も可能となる。例えば、佐賀市が取得し、移築を行った旧牛島家は、「城下町佐賀の環境遺産」調査の中でも、現存する商家建築の中では古い時代のものであることが言及されている。専門家による調査によりその歴史的価値や建物の由来、希少性が明らかになることで、市が公的資金を投入して移築・保存・改修することの重要な根拠の一つとして機能したことが推察される。

(c) 活用を主に考える歴史的建造物の再生方法

旧久富家と旧森永家の保存・活用では、従来のように歴史的建造物を文化財としての保存するための文化財指定をせずに、歴史的風致形成建造物といった緩やかな制度の活用をベースに検討したことが特徴的である。他の認定都市における歴史的建造物の活用にも参考になると思われる。

市が所有する文化財の一般的な保存方法は、修復工事をしてから、活用方法を考える流れが多いが、旧久富家・旧森永家のケースでは、活用する事業者を先に決めてから、利用者の要望を反映した改修を実施している。これは、公園施設の活用等、近年増えている公的資産の官民連携による活用の検討プロセスにより近いものであり、より活発な活用や、その結果として賑わいを生むことを可能としている。とくに、旧久富家・旧森永家の建物の内部については、歴史的建造物としての守るべき箇所を守ったうえで、可能な限り利用者の使い勝手がいいように改修し、保存に配慮した活用が実現している。

また、旧久富家と旧森永家は賃借によりテナント賃料を受け取ることで、歴史的建造物の維持管理費用を賄うことも意図しており、より持続可能性が高い保存活用の仕組みとなっている。

7）国見町

①　歴史的風致を構成する歴史的建造物等の実態の把握事例

(a) 歴史的建造物の滅失が進む要因

歴史的建造物の滅失が進む要因として、国見町においても、実態把握の不足、歴史的建造物を活用する上での技術的課題、修復・活用のための資金不足、伝統的建造物を修復・活用するための技術支援の不足、歴史的不動産の流通の仕組みの不足の 5 点が基本的には当てはまるものの、それらが相互に関連していることが確認された。下記がその具体の事例であるが、国見町ではとくに所有者の意識、行政の歴史的建造物の把握不足が特に大きな問題であると認識している。一方で、国見町では歴史的建造物を活用したいという需要はまだあまり見られない。

国見町は平成 23 年の東日本大震災の影響を受け、建物への被害も多く、中心市街地に位置する宿場町の旧藤田宿においても、歴史的建造物を含む多くの建物が除却され、空地が多く見られる。

- 所有者等が歴史的建造物の持つ価値に気が付いておらず、活用、修復、流通等に繋がらない。
- 歴史的建造物の全体像の把握はできているが、個別の歴史的建造物の詳細の把握には至っていない。
- 個別の所有者と市町村の連携・協力体制が構築されていない。（補助制度、技術支援を含む）
- 相続において名義変更などが適切に行われていない場合、権利関係や管理者が不明確になりやすく、維持管理が不十分となってしまう恐れがある。また、権利者と所有者が一致しない場合、文化財の保護のための各制度（文化財の指定・登録、補助金等）が活用できないケースが発生する。
- 寺社等において祭礼や建物の維持管理を行う地域コミュニティの弱体化が見られる。

(b) 実態把握調査の全体像・経緯

国見町においては、下記の 5 つの歴史的建造物の実態把握調査が確認された。歴まち計画に関連して国見町が中心的に実施を行った調査は「歴史的町並み調査」である。

- 福島県が実施している文化庁調査（昭和 54 年頃、平成 10 年頃、平成 22 年頃）
- 国見町が実施した「地域の文化遺産の総合的な把握のための調査」（平成 27 年度～31 年度）
- 国見町が実施した「歴史的町並み調査」（平成 27 年度～28 年度）
- 国見町が実施した「国見石保存・活用調査事業」（平成 27 年度～平成 29 年度）
- 国見町が実施した課税台帳を活用した歴史的建造物の抽出調査（平成 27 年頃）

＜文化庁調査＞

文化庁調査のうち民家、近代和風建築、近代化遺産に関する調査は、福島県が実施し、それぞれ「福島県の民家」（昭和 54 年）、「福島県の近代和風建築」（平成 10 年）、「福島県の近代化遺産」（平成 22 年）として報告がまとめられたことは、「国見町歴史文化基本構想」により確認された[37]。

＜地域の文化遺産の総合的な把握のための調査＞

本調査は歴まち計画が策定された平成 27 年から 5 年間に渡り、町が実施した。本来の目的は「歴史文化基本構想」策定（令和 2 年 3 月認定）のための調査である。調査内容は、大別すると、後述する「歴史的町並み調査」（平成 27 年・28 年度）という歴史的建造物の外観調査を中心とした悉皆調査と平成 29 年度以降の文化財（歴史文化資源）の悉皆調査である。平成 29 年の文化財の悉皆調査では国見町の文化財（歴史文化資源）について記述された文献 98 点（国見町史、文化財調査報告書等）及び関連資料の調査を実施し、文化財（歴史文化資源）を抽出した。また、地域に潜在している文化財（歴史文化資源）を把握するため、一般世帯（町内全戸）に対し、文化財情報の収集（アンケート）を実施。歴史文化資源 5,424 件（うち建造物 351 件）を把握した。

＜歴史的町並み調査＞

歴史的町並み調査は、歴まち計画が開始した平成 27 年度から 2 年間にわたり実施された。歴まち計画策定前の調査時には重点区域の一部である各宿場町内の歴史的建造物の把握のための調査は実施されたが、国見町全体を対象とした歴史的建造物の把握は近年実施されていなかった。そこで同調査では、国見町全域を対象として築 50 年以上の歴史的建造物を把握するために実施された。詳細は後述する。

表 37　歴史的町並み調査の概要

○歴史的町並み調査（平成 27 年度～28 年度）
対象： 築 50 年以上の民家、社寺
調査規模：約 1,300 件（平成 27 年度：638 件、平成 28 年度：643 件）
調査範囲：国見町域全体
調査内容：外観調査

＜国見石保存・活用調査事業＞

国見石保存・活用調査事業は、平成 27 年度から 29 年度にかけて、国見町が実施した調査で、「歴史的町並み調査」の外観調査を活用して実施された。主な目的は歴史的建造物の詳細調査である。調査対象は国見石でできた建造物に限定している。国見石は、国見町で採石された凝灰岩で、大正期から昭和期にかけて建材として活用され、歴まち計画においても「石蔵と石工技術にみる歴史的風致」として重点区域に関係する重要な歴史的資源として認識されている。建造物そのものの調査だけでなく、失われつつある石工技術に関する調査や活用案の検討も行われた。

[37] 国見町（令和 2 年 3 月），「国見町歴史文化基本構想」p. 47

図 56　国見石を使った石蔵の例

＜課税台帳を活用した歴史的建造物の抽出調査＞

上述の「歴史的町並み調査」の準備として、平成 27 年頃に国見町は課税台帳の電子データを活用して築 50 年以上の建物を抽出する作業を実施した。課税台帳データにより、築 50 年以上が経っている建物の建設年、所在地、構造等の基礎データを抽出し、本データを「歴史的町並み調査」の実地調査において確認を実施した。

(c) 個別の実態把握調査

本項では国見町が歴まち計画に関連して平成 27 年度、28 年度に実施した「歴史的町並み調査」について取り上げる。

ⅰ. 調査目的

主な調査目的は国見町全域に存在する歴史的建造物の全体像を把握し（「一次調査」と呼ぶ)、特に町の文化財指定や国の登録有形文化財等の保護や活用を図るための建造物の候補を探すこと（「二次調査」）である。

ⅱ. 調査事業の主体

調査主体は国見町だが、調査は民間の建設コンサルタント会社に委託された。

ⅲ. 調査費用

調査費用は文化庁の「文化遺産総合活用推進事業（地域文化遺産活性化事業)」を活用した。同調査にかかった費用は 990 万円である。調査予算は主に調査の外部委託費に充てられた。

ⅳ. 調査対象（調査範囲、定義、件数等）

調査範囲は国見町全域である。調査対象の定義は築 50 年以上が経過していると思われる民家と社寺とされた。調査は地域ごとに実施され、平成 27 年度は藤田・大木戸地区、平成 28 年度は小坂・森江野・大枝地区を対象とした。平成 27 年度の調査では民家 605 件、社寺 33 件、平成 28 年度の調査では民家 602 件、社寺 41 件の調査が実施された。

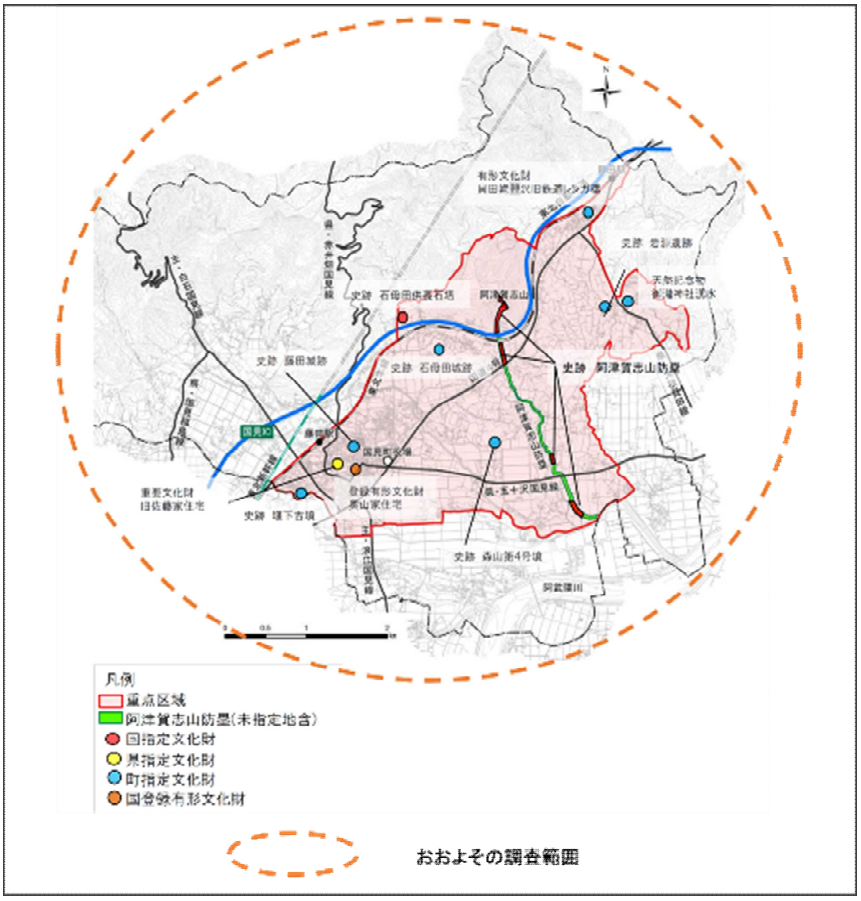


図 57　歴史的町並み調査の範囲

出典　国見町（平成 27 年 2 月認定、令和 2 年 6 月軽微な変更）
「国見町歴史的風致維持向上計画」に一部追記

v．調査実施体制

本調査の全体的な体制としては、国見町が事務局となり、アドバイザーとして歴まち計画策定時の法定協議会委員の一人である羽生修二先生（東海大学名誉教授）と長田城治先生（郡山女子大学講師）が任命された。長田先生は福島県郡山市にある郡山女子大学に所属しており、関東を拠点とする羽生先生が、国見町の近くで相談しやすい専門家がいた方がよいという経緯で、町に紹介してくれた。

歴史的建造物の調査自体は民間の建設コンサルタント会社に発注した。契約先の選定にあたっては、歴史的建造物の調査経験の有無を評価した。

vi．調査実施方法

調査の準備作業として、事務局が事前に調査対象となるエリア内の民家に回覧を回し、社寺については電話連絡を行い、外観調査が実施される旨を周知した。調査時には、事務局が委託会社に同行し、住民対応を行った。

委託会社の主な役割は事前調査（既往文献調査等）、調査票の作成、写真撮影を含む外観調査の実施・記録作成である。外観調査は、平成 27 年度は 6 月から 10 月の 5 か月間、平成 28 年度は 10 月から 3 月の半年の間に実施されたが、いずれも月に 2－3 日

のペースで行われた。事務局は2名、委託会社は2名の合計4名体制で調査を実施した。

調査員は同じ人物が調査期間を通して実施した。そのため、事務局としては調査の質も安定していたと感じている。

なお、調査票の内容や、二次調査の候補の選定については、事務局とアドバイザーの先生が適宜確認を行った。

ⅶ. 建築に関する調査・意向調査の内容

本調査では建築に関する調査のみ行われ、所有者の意向調査は実施されなかった。

築50年以上という調査対象の抽出には電子化された課税台帳が活用された。課税台帳を基に築50年以上の建物のリストをつくり、所在地、建築年、構造の情報を事前に整理した。同時に、既往文献や住宅地図等を活用し、調査物件を可能な限り抽出する事前調査を行った。課税台帳による事前調査は、塀の中にあって建物がよく見えない場合に役に立つこともあった。

調査は目視による外観調査を基本とした。民家と社寺で異なる調査票（図 58、図 59）が準備されたが、基本的な調査事項は物件の所在、課税台帳や事前調査等で事前に抽出した物件の存否、建築年代、構造、建築的な特徴である。社寺と比較すると民家の調査票の調査項目が多く、民家では建築タイプの詳細の分類、建築年代の特定、構造、屋根形式等の特定がより詳細に行われている。本調査票においては「民家」は、町家、農家、養蚕農家（養蚕が盛んであった国見町でよく見られる建築様式）、近代建築、近代遺産、干場（国見町の名産のあんぽ柿という干し柿の一種を作る際に干す場所）等の様々な建築の様式に分けられている（図 60）。

いずれの調査も、調査票内に調査対象となる建造物の場所を住宅地図に示し、写真を貼付する形式となっている。

また、一次調査では二次調査の対象とするかどうかの判断も行われている。

国見町歴史的建造物悉皆調査　一次調査台帳（民家）

物件番号		-	

名称					
住所					
棟番号			建物種別		
分類	☐ 町屋	☐ 農家	☐ 養蚕農家		
	☐ 近代建築	☐ 近代化遺産	☐ 干場	☐ その他	
建築年代	☐ 江戸時代後期以前		☐ 江戸時代後期	☐ 明治時代	☐ 大正・昭和初期
	☐ 昭和30年代	☐ 昭和40年代	☐ 昭和50年代	☐ 昭和60年代以降	
	備考:				
構造	☐ 木造	☐ 石造	☐ 鉄骨造	☐ 鉄筋コンクリート造	
	☐ 複合型(1階石造・2階木造)				
	☐ 平屋建	☐ 二階建			
屋根形式	☐ 切妻	☐ 入母屋	☐ 寄棟	☐ 宝形	☐ 片流れ
	☐ 陸屋根	☐ 兜屋根			
	☐ 妻入	☐ 平入			
屋根葺材	☐ 瓦葺	☐ 茅葺	☐ 金属板被覆	☐ 金属板葺	
本体軒	☐ 垂木軒	☐ 箱軒	☐ セガイ軒	☐ その他	
下屋	☐ 下屋付	☐ 木造	☐ 石造	☐ 鉄骨造	☐ 複合型
	☐ 瓦葺	☐ 金属板葺			
二次調査	☐ 二次調査対象[◎]	☐ 二次調査対象[○]	☐ 二次調査対象外 [△]		
備考					

町内位置図	住宅地図番号	-

写真

調査日		調査者		同行者	

図 58　民家の調査票

出典　国見町資料

国見町歴史的建造物悉皆調査　一次調査台帳（社寺）

物件名称		行政区番号	
宗派		物件番号	
所在地		住宅地図	
備考			

建物名称		建物番号	
構造・規模		屋根形式	
建築年代 根拠		保存度	
二次調査と	□ [◎]二次調査対象　□ [○]二次調査対象　□ [△]二次調査対象外		
理由			
備考			

建物名称		建物番号	
構造・規模		屋根形式	
建築年代 根拠		保存度	
二次調査と	□ [◎]二次調査対象　□ [○]二次調査対象　□ [△]二次調査対象外		
理由			
備考	―		

調査日			

図 59　社寺の調査票

出典　国見町資料

図 60　国見町の歴史的建造物の例（左：社寺、中：養蚕住宅、右：干場）

出典　国見町資料

viii. 調査結果のデータベース化及びその活用方法について

一次調査台帳として、エクセルによる一覧表を作ったうえで、個別の調査票を作成し、個別の建物の検索が可能となっている。調査した建造物を 1 つの地図にまとめるという作業はしていないが、個別の調査票上で住宅地図に所在を示すようになっている。

GIS との連動は実施していない。

悉皆調査により、指定や登録等に値する建物を抽出する二次調査の候補があげられた。二次調査の候補の中では、後述する「国見石保存・活用調査」において 3 棟の国見石の石蔵の二次調査は実施されたが、その他の候補物件についての詳細調査はまだ実施できていない。

ix. 継続的な調査の可能性及び課題

本調査は町内の歴史的建造物の全体像の把握を主目的としているので、今後は二次調査にあたる、町の文化財指定や国登録有形文化財に値するような建物や歴史的風致形成建造物候補の詳細調査を行いたいと、国見町では考えている。但し、町にとっては、現時点において、歴まち計画の事業の中では史跡の阿津賀志山防塁整備事業（周辺整備を含む）の推進が中心的なものとなっており、歴史的建造物の保存の取組には人的、金銭的リソースともに不足している状態である。さらには今回の調査で把握した建造物の存否を定期的に確認するような調査までは手が回らない状態でもある。この他、令和 3 年 2 月 13 日に発生した福島県沖地震により、歴史的建造物（文化財及び指定候補を含む）に対する被害が発生し、被害状況の把握と復旧を早急に迫られる状況となっている。

② 歴史的建造物の保存や活用による滅失抑制事例

(a) 条例や独自制度等、町独自の取組について

本項では上記の「歴史的町並み調査」の調査結果を基に詳細調査を行った「国見石保存・活用調査」についてとりあげる。

i. 過去の歴史的建造物の実態把握調査と同調査の関係

本調査は国見石の石蔵を対象としており、悉皆調査としては上記の「歴史的町並み調査」事業の悉皆調査の一部として実施され、悉皆調査後に一部の建物の詳細調査が行われた。

ⅱ．調査の目的

調査の目的は、国見石の石蔵の悉皆調査の結果を基に、町の文化財や国登録有形文化財に値すると思われる、国見石を使った歴史的な石蔵の詳細調査を行い、実際に指定や登録に必要な情報収集や図面の作成を行うことである。登録有形文化財の申請者は所有者であるが、所有者に代わって町が必要な調査を実施した。また建築の調査に加えて石工技術の把握も実施した。

ⅲ．詳細調査の概要

詳細調査は、指定や登録につながりそうな物件として町が判断した旧小坂村産業組合石蔵、伊藤石材、他一か所の 3 つの建物を対象に実施された。選定された建物は比較的規模が大きい建物と、伊藤石材のように国見石の石蔵の中で最初のものと思われる建物である。平成 27 年から 3 年かけて実施された。

平成 27 年度・28 年度は文化庁の「文化遺産を活かした地域活性化事業（地域の文化遺産次世代継承事業）」、平成 29 年度は「文化遺産総合活用推進事業（地域文化遺産活性化事業）」を活用した。本調査全体の費用は約 170 万円で、調査は郡山女子大学家政学部人間生活学科の長田城治先生（専門は建築史）とその研究室の学生 4 名程度で実施された。町の職員は事前に対象となる建物の所有者側との調整を実施した。

図 61　詳細調査が実施された旧小坂村産業組合石蔵

ⅳ．調査結果の活用や課題

旧小坂村産業組合石蔵については、本調査結果を基に、国見町から建物所有者に働きかけを行い、平成 28 年には国の登録有形文化財に登録された。

国見町では国見石の石蔵の活用も促進したい考えだが、今のところ石蔵が飲食店舗等に転用されて保存された事例はない。町としては、現在は調査よりも活用策を模索している。

これらの石蔵は敷地の奥に位置することが多く、観光資源や店舗として活用するのが難しいことも明らかになっている。街道沿いの敷地は短冊形の細長い敷地が多く、街道沿いに店舗があり、裏に蔵があるという構成が多く、塀で囲まれていて外から見えないものもある。そこで、国見町と町民による文化財ボランティア（「くにみ案内人」）が共同して、町の裏側にあるこれらの石蔵をまわって紹介する「まちうら歩き」ツアー等を実施して、町民らへの啓発を行っている。

また、旧小坂村産業組合石蔵で毎年「石工（ロック）フェス」というイベントを実施し、音楽イベントをはじめ、国見石に関するワークショップ等の様々な催しが実施され、普段は使われていない建物が公開される機会が提供されている。

図 62　石工（ロック）フェスの様子
（左：ピアノの連弾、中：石加工体験、右：石蔵宝探しビンゴ）
出典　国見町資料

(b) 歴まち計画策定後の文化財指定・登録、歴史的風致形成建造物指定

町の文化財指定の数は年間平均で 0.2 件あり（平成 27 年度から令和元年度の期間、以下同期間）、登録有形文化財の平均登録数も 0.2 件である。歴史的風致形成建造物の指定はまだない。

表 38　歴まち計画策定後の年間平均の指定・登録件数

町指定の文化財	登録有形文化財	歴史的風致形成建造物
0.2 件	0.2 件	0 件

(c) 規制緩和制度

特になし。

(d) 独自の財政支援制度

町独自の制度としては指定文化財の保存事業のための補助金がある。

表 39　国見町独自の財政支援制度

名称	概要
国見町文化財保存事業補助金	文化財保護法と、・県・町の文化財保護条例に基づく補助金で、国、県、町指定の文化財の保存活用事業を対象とする。 補助率：事業費の 1/2 以内。（但し、1 事業あたり 150 万円を上限とする。）

(e) 歴史的建造物の飲食・物販店舗・宿泊施設への転用以外の活用事例

特になし。

③　歴史的建造物の滅失後の歴史的風致の維持及び向上に向けた取組事例

(a) 土地の公有化

特になし。

(b) 都市公園やポケットパークの整備

特になし。

(c) その他

特になし。

④　考察

(a) 歴史文化基本構想策定のための調査と連携した悉皆調査の実施

国見町で中心的に実施された歴史的建造物の悉皆調査は、歴史文化基本構想の策定準備の調査を活用して実施されていることが特徴である。歴史文化基本構想の策定が歴まち計画策定の後になったことで、結果、関連する 2 つの調査を一体的に実施することができており、調査費用や人的リソースの面でも効率的に調査が実施された。また、調査費用（約 1,000 万円程度）は、今回事例調査を行ったその他 7 つの認定都市の中でも比較的大きく、約 1,300 件を対象とした大規模な調査が可能となった。国見町の歴史的建造物の実態把握調査は、歴まち計画と歴史文化基本構想を効果的に連携して実施することの有効性が見られた事例である。

(b) 歴史的建造物の全貌把握の調査から対象を絞り込んだ詳細調査の実施

国見町は、歴まち計画の開始とともに歴史まちづくりの取組を本格化した認定都市であり、歴まち計画策定以前に歴史的建造物の全体像の把握が行われていなかった。しかし、歴まち計画の策定後に、計画的に全域を対象とした調査が実施された経緯が確認された。その後、文化財指定や登録等により、町が中心的となって保存の対策を行う建造物を特定するための詳細調査の実施を計画した。歴まち計画に関わる職員や財源も限られており、すべての対象候補に対する詳細調査の実施はできていない。しかし、国見町固有の建築であり、歴史的風致としても重視している国見石の石蔵については優先的に詳細調査を実行し、うち 1 棟が国の登録有形文化財に登録される等、限られた資源を活用して結果を生むメリハリのある対策がとられている。これにより、歴史的建造物の保存対策としての進捗が見られる。また、この詳細調査を町が率先して実施することで、所有者が国登録有形文化財の登録申請時に必要な調査の実務作業や経済的負担を減らすことができており、所有者支援にもなっている。

(c) 調査を活用した歴史的建造物の発信の取組

国見町は平成 23 年の東日本大震災で大きな被害を受け、建物の取り壊しによって生じた空地が町の中心部でも多く見られ、さらには日本の多くの地方自治体が抱える少子高齢化や中心市街地の衰退という課題を抱えながら歴史まちづくりを推進している。また、人口が 1 万人未満の小さな自治体であり、大都市のように所有者以外の

人で、歴史的建造物を活用したいという人の存在もまだ見られない状態であり、所有者が高齢化した後の担い手がいないという課題もある。

このような厳しい状況下にありながらも、国見町では調査結果を活用して石蔵を紹介するまちあるきや石蔵内でのイベントの実施等、町民や外部の人に対して歴史的資源の存在を発信する取組を行っている。とくに、国見石の石蔵の調査時に活用を念頭に調査を実施した結果、石蔵が敷地の裏側にあって接道の関係からも活用が難しい等の課題を発見し、石蔵が裏にあることをポジティブにとらえた「まちうら歩き」等のユニークな取組を生んでいる。

時間はかかるかもしれないが、これらの活動を契機として町の人が新たな視点で建物の価値を認知し、若い世代や町外の人が建物の魅力を感じ、将来的な活用に繋がる可能性が考えられる。また、常時活用が難しい場合でも、「石工（ロック）フェス」のようなイベント活用によって、歴史的建造物を壊さずに、活用するというイメージを町の人々や外部の人々と共有することも重要である。歴史的建造物の調査に基づく普及啓発活動は、歴史まちづくりの機運を高めるためにも重要な取組の一つであり、活動の継続が期待される。

８）大館市

①　歴史的風致を構成する歴史的建造物等の実態の把握事例

(a) 歴史的建造物の滅失が進む要因

大館市では、歴史的建造物の滅失が進む要因の５点（実態把握の不足、歴史的建造物を活用する上での技術的課題、修復・活用のための資金不足、伝統的建造物を修復・活用するための技術支援の不足、歴史的不動産の流通の仕組みの不足）のうち、とくに実態把握の不足や資金不足の問題が大きいと認識している。さらにはこれらの要因が相互に関連していることも確認された。下記がその具体の事例である。

・ 歴史的建造物の所有者が、今後歴史的建造物をどうしたいかという意向を把握できていない。所有者はもしかしたら建物を売却してもよい、と思っているかもしれないが、意向をつかみかねている。
・ 住宅として住み続けたいという所有者の意思を尊重したいので、後継者等のことを聞きにくい。但し、後継者がいない場合は、いきなり建物が滅失する可能性があることを認識している。
・ 歴史的風致形成建造物に指定されても修理等に活用できる補助金の交付率が 1/2 なので、所有者が持ち出す費用はそれなりに大きい。さらに居住者の高齢化が進み、自分が住む目的だけに多額の費用を捻出して建造物を改修するということは現実には起きないと認識している。
・ 重点区域内で歴史的風致形成建造物の候補となっている料亭は、料亭業自体が衰退基調にあり、新型コロナによりさらに事業環境が悪化していることから、今後の事業継続自体が危ぶまれている。

なお、大館市では市外の人や事業者が歴史的建造物を活用するという需要はまだあまり見られない。また、市が歴まち計画の中で重要視している歴史的風致形成建造物候補の建造物も、今のところは空き家化していない。但し所有者の高齢化や歴史的建造物で事業を営んできた料亭街の衰退により将来的な滅失の可能性があり、歴史的建造物の活用の担い手がいないことも大きな課題である。

また、他の多くの日本の地方都市同様、大館市も中心市街地の衰退や人口減少の問題にも直面している。そのような状況に対して、現市長は歴まち計画を通じて市民のプライドを取り戻すことと、歴史的資源を活用して、大館市を訪問する交流人口の拡大を目指している。

(b) 実態把握調査の全体像・経緯

大館市においては、下記の５つの歴史的建造物の実態把握調査が確認された。歴まち計画に関連して大館市が中心的に実施した実態把握調査は「歴史的建造物地域別調査：比内地区」と「歴史的建造物地域別調査：田代地区・大館西地区・大館南地区」である。

・ 秋田県建築士会北秋支部が実施した大館市と北秋田市の歴史的な住宅に関する調査（平成 14 年頃）
・ 秋田県が実施している文化庁調査（平成 16 年頃）
・ 大館市が実施した「歴史まちづくり座談会」（平成 27・28 年度）
・ 大館市が実施した「歴史的建造物地域別調査：比内地区」（令和元年度）
・ 大館市が実施した「歴史的建造物地域別調査：田代地区・大館西地区・大館南地区」（令和 2 年度）

＜大館市と北秋田市の歴史的な住宅に関する調査＞

秋田県建築士会北秋支部が平成 14 年頃に大館市と北秋田市にある歴史的な住宅建築の調査を実施し、『21 世紀に残したい「住宅の美」』という冊子を作成した。本調査では 26 件の建物を調査し、うち 8 件が歴まち計画の重点区域内の歴史的風致を構成する建造物（料亭建築等）である。

＜文化庁調査＞

本調査で実施が確認されたのは、平成 16 年頃に秋田県が実施した「近代和風建築調査」であり、「秋田県の近代和風建築 ： 秋田県近代和風建築総合調査報告書」として発行された。なお、大館市が歴まち計画策定時に重点区域の歴史的建造物を確認するにあたっては、本調査を参考にした。

＜歴史まちづくり座談会＞

本座談会は、大館市が歴まち計画の作成にあたり、平成 27 年度と 28 年度に実施した。市内の地区公民館区単位で各地区 2 回（各年度 1 回）計 25 回実施し、各地域の歴史的資源（建造物、有形民俗文化財、無形文化財等）の掘り起こしを目的に開催した。平成 27 年度は市から歴史まちづくり事業の説明と市民から各地域にある歴史的資源の紹介が行われ、それらを維持・保存するための意見や要望を挙げてもらった。平成 28 年度は、市民からの要望受けて、市と意見交換をする場となった。本座談会で把握する歴史的資源の対象は歴史的資源全般のため歴史的建造物以外の情報も含まれている。但し、厳密な調査ではないため、具体の所在地や詳細情報は収集していない。座談会の結果、各地域には歴史的な神社があり、その維持管理が難しいことが共通の課題として挙げられ、市としては歴まち計画の進行管理において、対応する必要性を認識する機会となった。

＜歴史的建造物地域別調査：比内地区＞

「歴史的建造物地域別調査：比内地区」は令和元年度に実施された。本調査と後述する「歴史的建造物地域別調査：田代地区・大館西地区・大館南地区」は、大館市から委託を受けた大館歴史的建造物研究会が実施した。同研究会はヘリテージマネージャーから構成される任意団体である。大館市は歴まち計画の事業の一つとして、市内の歴史的建造物を専門的な知識を持って調査することができるヘリテージマネージャーの育成講座及びヘリテージマネージャーのスキルを向上するための講座を実施している。本調査と比内地区、田代地区・大館西地区・大館南地区の歴史的建造物地域別調査はこのスキルアップ講座の一つとして実施された。

主な目的は、歴まち計画の重点区域外の歴史的建造物の把握である。重点区域外の歴史的建造物の把握が行われていないことが一つの理由であるが、さらに、大館市では重点区域以外の市民にも歴まち計画の取り組みを感じてもらいたいという意識を有している。歴まち計画自体は市全体を対象としているが、歴まち計画に関連して支援が可能となる事業が重点区域に中心的に行われるため、市としては重点区域外でも歴史的建造物の調査を行うことで、歴まち計画の広がりを市民に感じてもらいたいと考えている。対象範囲は平成 17 年に大館市に編入された比内地域全域であり、目視による外観調査で、築 50 年以上で歴史的価値を有すると思われるものを抽出した[38]。

＜歴史的建造物地域別調査：田代地区・大館西地区・大館南地区＞

「歴史的建造物地域別調査：田代地区・大館西地区・大館南地区」は令和 2 年度に実施された。調査の経緯や実施概要は上述の「歴史的建造物地域別調査：比内地区」と同じであるが、調査範囲が田代地区（平成 17 年に大館市に合併）と大館西・大館南地区となっている。

表 40　歴史的建造物地域別調査の概要

○「歴史的建造物地域別調査：比内地区」（令和元年度）
対象：　築 50 年以上で、歴史的価値を有すると思われる建造物
調査規模：57 件
調査範囲：比内地域
調査内容：外観調査
○「歴史的建造物地域別調査：田代地区、大館南地区、大館西地区」（令和 2 年度）
対象：　築 50 年以上で、歴史的価値を有すると思われる建造物
調査規模：田代地区：45 軒、大館西地区:14 軒、大館南地区:15 軒
調査範囲：田代地域、大館西地域、大館南地域
調査内容：外観調査

(c) 個別の実態把握調査

本項では大館市が歴まち計画に関連して実施した「令和元年度　比内地域歴史的建造物地域別調査：比内地区」、「令和 2 年度　歴史的建造物地域別調査：田代地区・大館西地区・大館南地区」について取り上げる。いずれの調査も同じ形式で実施された。

ⅰ. 調査目的

主な調査目的は、今まで把握されていなかった、対象地域にある歴史的建造物の全体像を把握することである。

ⅱ. 調査事業の主体

調査主体は大館市であり、任意団体の大館歴史的建造物研究会が調査を実施した。大館歴史的建造物研究会は大館市及びその周辺のヘリテージマネージャーの資格を持っている人で構成された団体である。

[38] なお、調査名としては「地区」と表記するが、市のマスタープラン上では「地域」として表記されるため、対象範囲を意味する場合は「地域」と記載する。

ⅲ．調査費用

調査費用は文化庁の「地域文化財総合活用推進事業」の補助金と市の単独費用を活用した。同調査に要した費用は各年度で約 30 万円程度であり、内訳は文化庁の補助金が約 8 万円、市の単独費用が約 22 万円である。同予算は、調査にかかるガソリン代、保険代、報告書印刷代を含む資料作成費用等に充てられた。本調査は、歴まち計画に位置づけられているヘリテージマネージャーの育成事業として行うスキルアップ講座として扱っている、調査を通じてヘリテージマネージャーのスキルと経験を向上することが目的であり、調査員の人件費は支払われていない。

ⅳ．調査対象（調査範囲、定義、件数等）

調査範囲は、令和元年度は比内地域、令和 2 年度は田代地域、大館西地域、大館南地域である。いずれの地域も歴まち計画の重点区域外である。大館市では、重点区域内の調査は歴まち計画策定前に実施が完了したが、重点区域外での歴史的建造物の把握ができていないことを課題と感じ、重点区域がある大館市の中心市街地以外の地域を順番に調査を行い、歴史的建造物の概要を把握しようとしている。先述のように、重点区域外を調査対象とするのは、大館市が歴まち計画の実行を重点区域外にも広めるための意図も込められている。全 6 地域あるうち、令和 2 年度末までに 4 地域で調査が実施された。

調査対象の定義は築 50 年以上で、歴史的価値を有すると思われる建造物としている。調査件数は、比内地区で 57 件、田代地区で 45 件、大館西地区で 14 件、大館南地区で 15 件である。

図 63　大館市内の地域の図

出典　大館市（平成 31 年）「大館市都市再興基本計画」

ⅴ．建築に関する調査・意向調査の概要

各年度とも、本調査では建築に関する調査のみが実施され、所有者に対する意向調査は行われていない。

建築に関する調査は目視による外観調査を基本とし、建築年代、構造、現在の用途（社寺や学校等の公共建築は名称）及び、建物の所見、所在地が記録され、外観の写真撮影も行われた。所見には、増改築の有無や程度、屋根形状、家紋（民家）、壁の種類等の建築的特徴等が簡単に記録されている。

調査によって把握された歴史的建造物は、社寺、住宅、旅館、学校、倉庫、工場等の様々な建築様式が見られた。

図 64　比内地区で把握された歴史的建造物の例

出典　大館歴史的建造物研究会（令和 2 年）『歴史的建造物地域別調査報告書「比内地区」』

ⅵ．調査実施体制

本調査は、市から委託を受けた大館歴史的建造物研究会が中心的に実施した。市は準備段階で、調査対象となる歴史的建造物の所有者への許可を事前に取得する役割を果たしている。令和元年度の比内地区の調査の前に研究会から市に、事前に調査をする旨を地域住民に周知してほしいという要望があった。しかし、その時点では調査日程が決まっておらず、事前周知のための十分な時間がなかった。そこで、市は調査日

程が決まった段階で、地元の新聞社の記者にお願いして、調査の様子を記事にしてもらうことで、調査を住民に周知することとした。

vii. 調査実施方法

令和元年度、令和 2 年度の調査とも以下の方法で実施された。

調査は対象地区をさらにいくつかのエリアにわけ、研究会のヘリテージマネージャー2 人以上で構成された班により実施された。

比内地区は 9 人（4 班）、田代地区・大館西地区・大館南地区は 3 地区併せて 8 名（4 班）で調査を実施した。

各年度の調査は 2 日間で集中的に実施された。ヘリテージマネージャーは、平日は自身の仕事があるので、調査は各年度とも 10 月の週末に実施された。

調査対象地区を班の数に合わせて分割して調査を実施した。各班が、担当する地区内の街道沿いの集落を車で周り、集落内は徒歩で歴史的建造物の候補を探して、記録を行った。

表 41　調査員の実数

年度	地域	調査員総数	班数	調査件数	調査日数
令和元年度	比内	9	4	57	2
令和 2 年度	田代	8	4	45	2
	大館西			14	
	大館南			15	

出典　大館市への聞き取り調査を基に作成

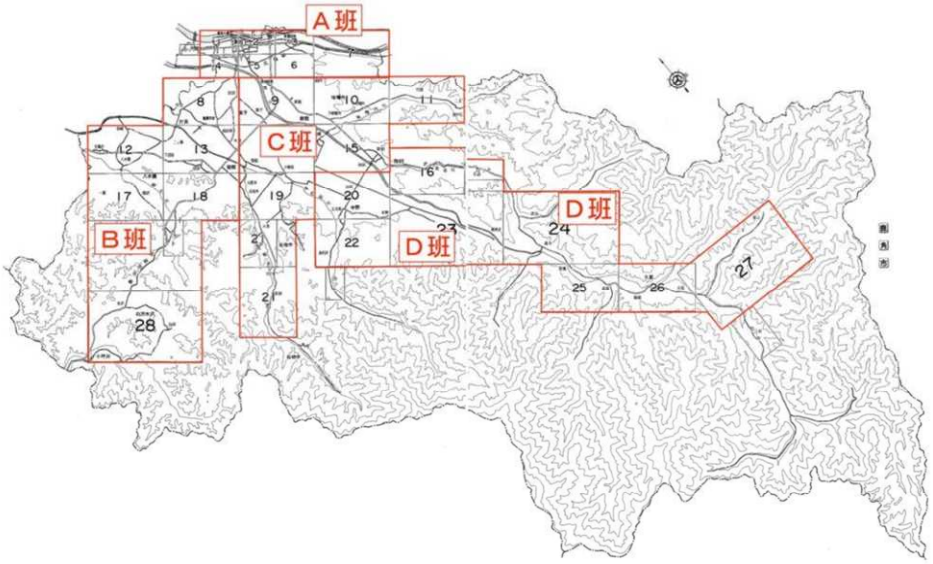


図 65　班毎の調査範囲の例（比内地区）

出典　大館歴史的建造物研究会（令和 2 年）『歴史的建造物地域別調査報告書「比内地区」』

ⅷ. 調査結果のデータベース化及びその活用方法について

各年度とも調査結果は報告書にまとめられ、文化庁と大館市に提出された。データベース化やGIS化はされていない。調査対象範囲が広大なので、集落単位等で歴史的建造物の所在が確認できる地図をデータで作成している。

ⅸ. 継続的な調査の可能性及び課題

「歴史的建造物地域別調査」は、大館市内の重点区域外の歴史的建造物の全体像を把握することが目的であるため、調査を実施した地域については継続調査である存否調査を行う予定は現状では無い。今後は他の地域で同様の調査を実施する予定である。

② 歴史的建造物の保存や活用による滅失抑制事例

(a) 条例や独自制度等、市独自の取組について

本項では上記の調査を実施したヘリテージマネージャーの養成事業について取り上げる。

ⅰ. ヘリテージマネージャー養成事業の目的及び背景

大館市は市長のイニシアチブの元に、歴まち計画の認定を受けた都市であり、それ以前は歴史的建造物の保存や活用があまり盛んではなく、歴史的建造物の調査に詳しい人材が、行政にも民間にもほとんどいない状態であった。従って、大館市では、歴まち計画を実行するうえで、市と協力して歴史的建造物の調査や保存・活用、さらには歴まち計画（第2期）認定に必要な景観計画の策定の補助等の実務を担えるような専門家を養成するという目的を有していた。

当初、市はヘリテージマネージャーの制度を知らなかったが、歴史的建造物の改修の経験がある大館市内の建築士にたまたま相談に行った時に、この人物が同じ秋田県横手市で実施されたヘリテージマネージャーの養成講座に参加して資格を取得したことを聞いた。横手市は平成27年に市内の増田地区が重要伝統的建造物群保存地区に選定されたことを契機に、市と地元の建築士会が共同でヘリテージマネージャーの養成講座を実施していた。大館市は、この建築士とともに横手市に同取組についてヒアリングを実施し、横手市の制度を参考に地元の建築士会である大館・北秋田建築士会と協働して養成講座を実施することを決定した。

＜参考：ヘリテージマネージャーについて[39]＞

ヘリテージマネージャー（地域歴史文化遺産保全活用推進員）とは、地域の歴史文化遺産を発見し、保存・活用を通じて地域づくりに生かしていく能力を持つ人材のことである。阪神淡路大震災後に多くの未指定の歴史的建造物が失われたことが問題となり、兵庫県で最初のヘリテージマネージャーの養成講座が実施され、これが各都道府県にも広まった。公益社団法人日本建築士連合会が中心となって、平成24年に「全

[39] 公益社団法人日本建築士連合会ホームページ，「全国ヘリテージマネージャーネットワーク協議会の設立につきまして」，https://www.kenchikushikai.or.jp/torikumi/hm-net/

国ヘリテージマネージャーネットワーク協議会」が設立され、カリキュラムのガイドラインが作られる等、講座内容の体系化が行われている。

各地の地域性を反映し、カリキュラムは各都道府県によって異なり、実施主体が建築士会ではない場合（NPO や都道府県の場合）もある[40]。

ⅱ．養成事業の概要

ヘリテージマネージャーの養成事業は、平成 30 年度の養成講座とその後（平成 31 年度～令和 4 年度）のスキルアップ講座から構成される。2 年目以降のスキルアップ講座の主な目的は、資格を取得したヘリテージマネージャーが学んだことを具体の歴史的建造物の調査の実践を通してスキルを向上させることである[41]。

ヘリテージマネージャーの養成講座は、主に文化庁の「地域文化財総合活用推進事業（文化庁補助ソフト事業）」の補助金により実行された。養成講座は歴まち計画の中の「歴史的町なみ調査事業」に位置付けられている。一部、受講者の自己負担（資料代、受講修了証、報告書代）として 3 万円を徴収している。平成 31 年度以降のスキルアップ講座にも文化庁の補助金はあるが、補助対象外経費に市の予算（歴史的建造物調査報告書作成委託事業）を充てている。スキルアップ講座は事業としては「歴史的建造物調査報告書作成委託事業」となり、市からヘリテージマネージャーが構成する任意団体の大館歴史的建造物研究会に委託されている。

ⅲ．養成事業の運営詳細

平成 30 年度の養成講座は、市と大館・北秋田建築士会が協力し、横手市のプログラムを参考にしてカリキュラムが作成され、平成 30 年 5 月から 12 月まで、月に 2 回、合計 13 回の実施がなされた。養成講座は、講義 33 時間、演習 27 時間で合計 60 時間から成る。同講座の修了者は、大館・北秋田建築士会の上部組織である秋田建築士会の「秋田県ヘリテージマネージャー登録要綱」に基づき登録される。

図 66　ヘリテージマネージャー養成講座の様子

出典　大館市資料

受講資格は一級建築士・二級建築士・木造建築士あるいは歴史的建造物の調査、修復、保存活用等に 5 年以上従事した実績のある者とされた。なお、講義は、一般市民にも公開された。

[40] 東京ヘリテージマネージャーの会代表の金山真人氏へのインタビュー（2020 年 9 月 28 日実施）

[41] 大館市を含む秋田県の県北地区でのヘリテージマネージャー養成講座を再度実施する予定はないが、令和 3 年度に中央地区で養成講座の実施が計画されている。

募集人員が 30 名のところ、26 名の参加者があり、全員が講座を修了し、ヘリテージマネージャーとして登録された。参加者の過半数は大館市居住者だが、近隣の北秋田市、小坂町、能代市、横手市からの参加者もいた。

演習において歴史的建造物を調査する機会は 2 回あり、1 回は詳細調査、2 回目は外観調査である。詳細調査の対象は、市が所有する国登録有形文化財の桜櫓館、歴史的風致形成建造物候補の料亭濱家、重点区域内の泉家住宅の 3 棟が選ばれた。2 回目の外観調査の「私が見つけた歴史的建造物」は、受講者が居住する地域に存在する歴史的建造物、工作物、構造物で、文化財等の登録がなされていないものを選んで、建物の構造や特徴について調査を実施した。1 人 2 件の歴史的建造物を調査し、全部で 52 件が調査された。大館市外の参加者もいるため、調査された物件は市外のものも含まれている。

表 42　大館市ヘリテージマネージャー養成講座カリキュラム

出典　大館市文化遺産活用まちづくり実行委員会（平成 31 年），
「平成 30 年度大館市ヘリテージマネージャー養成講座実践報告書」

図 67　（左）桜櫓館、（中）料亭濱家、（右）泉家住宅

出典　大館市資料

スキルアップ講座における、主な調査活動内容は 3 つある。1 つ目は重点区域外の地域を対象とした外観調査を主とする歴史的建造物地域別調査、２つ目は歴史的風致形成建造物指定候補の詳細調査、3 つ目は神社の補修計画提案のための調査である。なお、調査内容は、年度毎に市とヘリテージマネージャーから構成される任意団体の大館歴史的建造物研究会が協議をして決定している。

歴史的建造物地域別調査については前項で詳細を記載した通りである。

歴史的風致形成建造物指定候補の詳細調査は、建造物内部の調査実施に対する所有者の承諾が得られた歴史的建造物について、内部の実測調査や所有者への建物の来歴等の聞き取り調査を含めて実施する。

図 68　ヘリテージマネージャーによる聞き取り調査

出典　大館市資料

神社の補修計画提案は、先述の歴まち計画策定時に実施した地域の座談会で課題として認識された、地域に残る神社の維持への対策の一環として実施されているもので、所有者や管理者（団体）からの依頼を受けて、神社の維持保全のための専門的な所見と補修にあたっての概算費用の算出を行うことを目的としている。平成 31・令和元年度は高山豊年稲荷神社、令和 2 年度は老犬神社の調査が実施された。

図 69　神社の補修計画提案のための調査
（左：高山豊年稲荷神社、右：老犬神社）
出典　大館市資料

ⅳ．ヘリテージマネージャーの活動実績

表 43 がヘリテージマネージャー養成事業の実施内容である。重点区域外の歴史的建造物の把握を目的とした歴史的建造物地域別調査は、令和 2 年度までに比内地区、田代地区、大館西地区、大館南地区で実施された。歴史的風致形成建造物候補の詳細調査については、平成 31・令和元年度は、歴史的風致形成建造物指定候補の料亭末廣、令和 2 年度は比内地区の歴史的建造物の麓邸が調査された。いずれの建物も、市が事前に所有者の許可を得て、ヘリテージマネージャーが建物内部の調査も実施するというプロセスになっている。

当初、市は、令和 2 年度の詳細調査の対象として歴史的風致形成建造物候補を考えていたが、居住スペースの関係でプライバシーの問題から所有者の許可が得られなかった。そこで、代わりに令和元年度の地域別調査で把握された比内地域の麓邸という住宅（図 64 内の A-11 の建物）の所有者に許可をとることになったという経緯がある。この調査はヘリテージマネージャーのスキルアップを主目的としているため、調査対象については柔軟に対応している。

これらの調査結果は、報告書にまとめられ、文化庁と大館市に成果品として納入されている。

なお、文化庁と大館市の補助金は、これらのスキルアップ講座の実費（調査時に車を使用する際のガソリン代、保険代、報告書印刷費等）に対して使われており、ヘリテージマネージャーの調査や記録作成についての人件費は支払われていない。これらの調査は、あくまでもヘリテージマネージャーの資格を取ったばかりの人々の研修を兼ねて実践されているためである。

市はこれらのスキルアップ講座の取組が、将来的にはヘリテージマネージャーの実際の仕事につながることを期待している。スキルアップ講座内の神社の補修計画提案のための調査を実施している意図の一つには、この修繕計画が契機となり、神社の建物の修繕工事が発生し、ヘリテージマネージャーが実際に仕事を委託する可能性が生まれることを意図している。

表 43　ヘリテージマネージャーの養成事業の実施詳細

	平成 30 年度	平成 31/令和元年度	令和 2 年度	令和 3 年度
目的	ヘリテージマネージャーの養成	ヘリテージマネージャーのスキルアップ （スキルアップ講座）		
具体の活動	養成講座の実施 （全 13 回）	・歴史的建造物シンポジウムの実施 ・歴史的建造物地域別調査（比内地域） ・歴史的建造物詳細調査 （重点区域：料亭末廣） ・神社の補修計画提案のための調査 （高山豊年稲荷神社）	・桜櫓館改修現場見学会 ・歴史的建造物地域別調査（田代・大館南・大館西地域） ・歴史的建造物詳細調査 （比内地域：麓邸） ・神社の補修計画提案のための調査 （老犬神社）	・桜櫓館改修報告書作成 ・歴史的建造物地域別調査 ・歴史的建造物詳細調査 神社の補修計画提案のための調査 （具体の調査対象は計画中）
予算の出所	・文化庁の補助金 ・講座参加者の参加費	・文化庁の補助金 ・市の費用		

出典　大館市への聞き取り調査、大館市資料を基に作成

図 70　平成 31 年度の詳細調査対象となった料亭末廣
出典　大館市資料

今後、これらの歴史的建造物に関する調査は歴史的風致形成建造物指定の基礎資料となるだけでなく、歴まち計画の事業の一つである「趣のある風景・建造物ガイドブック作成事業」に活用するために、作成の準備を行っている。「趣のある風景・建造物ガイドブック」は、大館市の近隣の青森県弘前市で実施されている「趣のある建物」制度を参考に計画され、市民や来街者に歴史的建造物を発信していこうとするものである。

ｖ．市の他の事業におけるヘリテージマネージャーの活用

市が歴まち計画の中で実施する「大館城下の町名標柱整備事業」において、大館商工会議所が事務局を務める「どこでも博物館」と連携し、来訪者の回遊性の向上のために史跡や歴史的建造物に標識を設置している。ヘリテージマネージャーが調査を実施した大館市内の料亭街の建造物にも標識が設置されている。建築に関する説明の執筆を、調査を実施したヘリテージマネージャーに依頼したものもある。

なお、標識は歴史的建造物の所有者の許可を得たうえで、市が所有者の敷地内に設置をしている。標識は高さが約 1m で、歴史的建造物の説明が記載されているプレート部分のサイズは縦 15.5 ㎝、横 11.0㎝ である。プレートには QR コードがあり、英語、中国語、韓国語等の多言語表記にも対応している。

図 71　料亭末廣前に設置の「どこでも博物館」の標柱

出典　大館市資料

(b) 歴まち計画策定後の文化財指定・登録、歴史的風致形成建造物指定

歴ま計画策定後の市の文化財指定と国の登録有形文化財の登録は行われていない。歴史的風致形成建造物の年間平均指定数（歴まち計画開始平成 29 年度から令和元年度）は 1 件である。大館市では歴史的風致形成建造物の積極的な活用を目指している。

表 44　歴まち計画策定後の年間平均の文化財等の指定・登録件数

市指定の文化財	登録有形文化財	歴史的風致形成建造物
0 件	0 件	1 件

(c) 規制緩和制度

特になし。

(d) 独自の財政支援制度

特になし。

(e) 歴史的建造物の飲食・物販店舗・宿泊施設への転用以外の活用事例

特になし。

③　歴史的建造物の滅失後の歴史的風致の維持及び向上に向けた取組事例

(a) 土地の公有化

特になし。

(b) 都市公園やポケットパークの整備

特になし。

(c) その他

特になし。

④　考察

(a) ヘリテージマネージャーの育成を通じた身近な専門家の効率的な育成

大館市の歴史的建造物の実態把握調査に関する大きな特徴は、調査そのものよりも、歴まち計画の一つの事業でヘリテージマネージャーの育成により、専門性の高い調査を実施することができる人材を育てることである。歴史まちづくりの熟度が高い都市には、すでに民間の団体や地元の大学の教授等の専門家による歴史的建造物の調査が行われ、調査を受託する体制も整っている場合もよく見られる。しかし、大館市のように、市役所内や民間にも歴史的建造物の専門職がおらず、歴まち計画の策定と歴史まちづくりがほぼ同時に開始された都市では、歴史的建造物に関して市が相談できる身近な人材がいないことが課題となっている。一方で、建築士はどの都市にも存在する専門職であり、都道府県ごとの建築士会でも近年ヘリテージマネージャーの育成を推進している。大館市の事例は、建築士に歴史的建造物の知識や調査の方法等の基礎的教育と、実践の機会を与えることで、歴まち計画の遂行の即戦力として機能しうるということを示す、興味深い事例である。

(b) 歴まち計画の推進に沿ったヘリテージマネージャーの効果的な活用

大館市は歴まち計画開始以前に歴史的建造物の概要把握があまり進んでおらず、重点区域内でも特に保存に値するような歴史的建造物の詳細調査や、重点区域外の実態把握調査が実施されていなかった。ヘリテージマネージャーを育成するだけでなく、彼らを任意団体として組織化し、市の歴まち計画に関する調査業務の受託者とすることで、市が実施したい調査を計画的、かつ効率的に実施することができている。この方法では、ヘリテージマネージャーのスキルアップという目的のため、市は高い調査費を支払わなくてもよいという利点がある。また、資格を取得したばかりのヘリテージマネージャーにとっても、実践を通じてスキルアップできる機会が与えられることはメリットである。

大館市のケースでは、市の担当者がヘリテージマネージャーの資格保有者と接したことがきっかけで育成講座の導入検討に至ったが、建築士会は全国にあり、他の認定都市でも同様の取組を導入できる可能性はある。

(c) 重点区域外の市民にも歴まち計画の取組を広めようとする細やかな配慮

大館市では、歴まち計画の事業が重点区域に集中することで、重点区域外の市民への配慮を欠かさないように努力している。その配慮を示す方法の一つとして、重点区域外の歴史的建造物の外観調査による実態の把握を進め、重点区域外の地域で共通してみられる神社における維持管理の課題について調査を実施し、補修提案を提供している。

(d) 歴史的建造物所有者の意向を把握する機会の積極的な創出

大館市の重点区域内の歴史的建造物は、所有者の高齢化は進んでいるがまだ空き家化は進んでおらず、歴史的建造物の滅失の危機がすぐに起こる状態ではない。但し、所有者が高齢化しているため、相続時に失われる可能性は予見されているが、所有者の心情に配慮し、意向調査を実施していない。他の認定都市でも見られたが、行政が今後の建物の処分の意向を所有者に確認することに、一定の心理的なハードルが見られる。

一方で、大館市では歴史的建造物所有者とのコミュニケーション自体はとれている。その機会は、歴史まちづくり事業で設置する標識の導入時や、ヘリテージマネージャーの詳細調査の依頼等であり、その折に所有者と話をすることで、将来的な意向や後継者の所在等はおおまかに確認することはできている。

歴まち計画の初動期の都市で、歴史的建造物自体の調査が進んでいない場合は、市独自の登録制度の設立やそれに伴う届出制度の導入に至るにはかなり高いハードルがある。しかし、敷地内に歴史的建造物の紹介のための標識の設置の依頼等を通して、歴まち計画の事業への関与を促す機会を生み出し、所有者との接点を維持することも、今後の滅失の可能性を把握する上では重要である。

２．歴史的建造物の滅失に対する既存制度の課題や今後の方策の検討

（１）歴史的建造物の実態把握調査の考察

１章で明らかにした８都市の歴史的建造物の実態把握調査を概観し、その内容、傾向、特徴について考察する。

１）調査対象と範囲の概観

８都市で実施された歴史的建造物の実態把握調査の対象は、主には民間が所有する文化財未指定・未登録の歴史的建造物である（図 72）。これらは歴史的風致を形成する重要な存在ではあるが、文化財指定や登録による法的な保護がなされておらず、自治体が把握することなく滅失する可能性が高い建物である。８都市とも、実態把握調査の実施に当たっては、調査の最初に、どこにどのような歴史的建造物があるかという概要の把握を行っている。

さらに、把握した文化財未指定・未登録の歴史的建造物の中でも、詳細調査の実施等により選別を行い、重視する歴史的建造物を抽出している。それらは市の文化財指定や登録の候補や、歴史的風致形成建造物の候補として認識されている。なお、抽出した建造物は文化財未指定・未登録であるため、認定都市が知らないうちに滅失する可能性もあるため、存否確認の調査を継続的に実施し、状況の把握に努めている都市もある。

各認定都市が重視する歴史的建造物には多少の違いはあるが、大別すると、京都市や金沢市のように町家建築という一つの建築様式に焦点を当てるパターンと、その他の６つの認定都市のように、重点区域等の自治体として注力するエリアに存在し、築 50 年以上が経過していて歴史的、文化的な価値があると考えられる建造物全般を対象とするパターンがある。

また、空き家か否かといった活用状態の確認については、実施できている都市と、できていない都市がある。８都市の中でも、一般的な空き家調査自体は別途実施されていることは多いが、歴史的建造物を特定・詳細を明らかにする調査と空き家調査は別に実施されることが多い。今回の調査からも明らかになったが、歴史的建造物の調査は、歴史的建造物を扱ったことがある、あるいはヘリテージマネージャーのように歴史的建造物の調査の方法を学び、実践したことがあるなど、歴史的建造物に関する専門的な技能を有する人材による実施が適切であるためと考えられる。

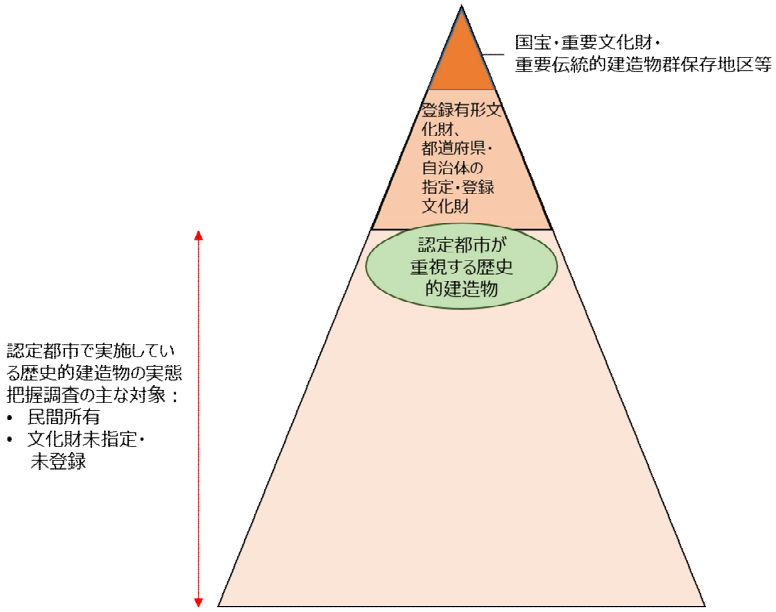


図 72　8 つの認定都市の歴史的建造物の実態把握調査の対象

外観調査や存否調査といった面的な歴史的建造物調査の対象範囲は、歴まち計画の重点区域とほぼ重複した区域で調査を実施している認定都市が多い。この傾向は、旧城下町を有する認定都市に見られた。一方、京都市の場合は、歴まち計画の策定以前から町家の分布を基準に調査を実施しているため、調査対象範囲が必ずしも重点区域と重なっていない。また、国見町と大館市のように、歴まち計画策定をもって歴史まちづくりを本格的に開始した都市は、重点区域内の歴史的建造物調査は実施済であるため、今まで実態把握が行われていなかった重点区域外を中心に調査を実施する傾向が見られた。

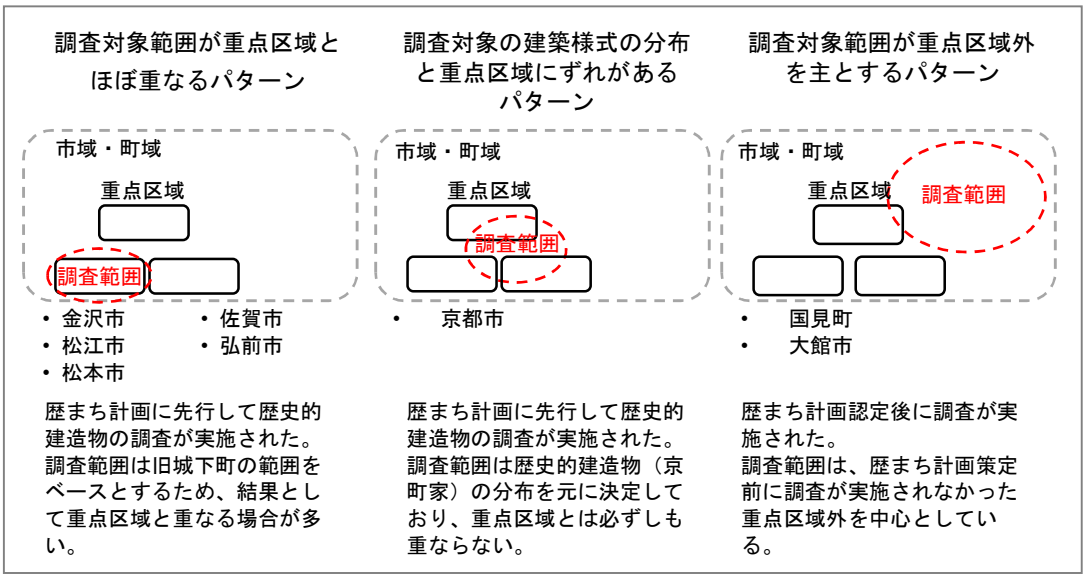


図 73　8 つの認定都市の調査対象範囲の概念図

注：この図はあくまで概念図であり、図中の重点区域の数は、例示された各認定都市の実際の重点区域の数とは一致しない。

２）歴史まちづくりの熟度の違いによる調査内容や目的の違い

歴まち計画策定以前から積極的な文化財指定や独自条例の制定、景観条例の運用等に取り組んでいる認定都市と、歴まち計画の策定をもって歴史まちづくりに取り組みはじめた認定都市では、実施している調査の目的と調査内容に差が見られる。

金沢市、京都市、松本市、佐賀市のように歴まち計画策定以前から、文化財未指定・未登録の歴史的建造物を把握するための面的な調査を実施している認定都市は、保存したい歴史的建造物が明らかになっており（例：金沢市と京都市の町家、松本市の近代遺産、佐賀市の環境遺産）、それらの存否を継続的に確認したり、あるいは過去の調査から明らかになった情報を基に、従来調査が実施されていなかった場所で歴史的風致を構成する建造物の候補を探したりといった調査を実施している。さらには、調査により把握した歴史的建造物の中でも、より価値が高いと思われるものを選び出し、その歴史的な価値を明らかにするための詳細調査を実施している。

一方、国見町や大館市のように、歴まち計画の開始とともに歴史まちづくりの取り組みに着手した認定都市では、まずは築 50 年以上で歴史的建造物としての価値を有すると思われる建造物を洗い出し、全体像を把握することが調査の目的となっており、より重要とされる建造物の詳細調査は次のステップとして認識されている。

３）歴史まちづくりの熟度と調査の実行者の有無

歴まち計画策定以前から歴史的建造物の調査を実施している認定都市には、当該調査を受託することができる民間側の組織が形成されている場合が多い。例えば、京都市、金沢市のように学識経験者や民間の職能団体等が、文化財指定・登録の対象とはならなかった近代以降に建てられた、比較的小型の町家という身近な歴史的建造物に関心を持って調査や研究を自発的に行う団体が組織化された例や、松江市や松本市のように歴史的建造物の修理や活用のための改修を通じて、地元の建築士会のメンバーに歴史的建造物に関する基本的な知識や調査のノウハウが蓄積されていた事例がある。また、大館市のように、市内に専門家がいない場合には、歴史的建造物の専門家としてのヘリテージマネージャーを歴まち計画の中で養成・組織化した事例もある。

自治体側の歴まち計画の担当者の数に限りがあり、さらには建築職の職員を有する自治体も多くない状況下で、歴史的建造物に関心を持ち、調査や改修をすることができる民間の団体の存在は、認定都市が歴まち計画を推進するパートナーとしても極めて重要である。本調査の中では、これらの民間団体のメンバーが、自治体が把握できていなかった歴史的建造物の滅失事例の報告をしてくれる場合もあり、調査時だけでなく継続的に自治体の歴史まちづくりの取組を支援してくれる、貴重な存在として機能していることが確認された。

表 45　歴史的建造物の調査を行った民間団体の例

認定都市	調査を実行する団体・組織
金沢市	NPO 法人金澤町家研究会
京都市	京都市景観・まちづくりセンター、立命館大学、NPO 法人京町家再生研究会、京町家作事組、NPO 法人古材文化の会等
松江市	島根県建築士会
松本市	長野県建築士会
大館市	大館歴史的建造物研究会

4）歴史的建造物の実態把握調査の全体像

次に 8 都市の調査から、歴史的建造物の実態把握調査の全体像及びそのフローを図 74 に整理した。

歴まち計画策定以前から歴史まちづくりを先進的に実施してきた認定都市では、文化財未指定・未登録の歴史的建造物に関する既往調査が存在することが多い。これは主には、地元の大学の教授をはじめとする歴史的建造物の専門家や、建築士や大工といった職能集団等、歴史的建造物に関心を持つ民間によって実施されたものである。

これらの既往調査を基に、自治体が歴史的建造物の全体像を把握するための調査を実施している。この段階では築 50 年以上で、町家のように特定の建築様式の建物や、あるいは築 50 年以上で、歴史的、景観的、文化的な価値等を設定し、幅広く歴史的建造物を把握することが目的とされる。

さらにこの全体像の把握を基に、特に価値が高いと思われるものを抽出する選定のプロセスを経たものを対象に詳細調査が行われる。詳細調査は歴史的建造物の内部に入り、所有者や居住者への聞き取り、平面図等の図面の作成や内部・外部の詳細の記録を行う調査である。認定都市によると、価値がありそうだと判断しても所有者の許可が得られないために、詳細調査に進めないこともある。

一方で、詳細調査を経たものすべてを文化財指定・登録等することも実質的には不可能である。文化財指定・登録によって、自由に建物を処分したり、改修を施したりすることに規制が生じるため、所有者の同意が得られないことも多い。また自治体の財源も限られており、すべてを文化財指定・登録しても、修復のための補助金を確保することは現実的ではない。

そのために、一部の認定都市では、歴史的建造物の調査を通して選定した建造物を顕彰するための独自の制度を作り、改修の補助金や技術支援等を提供している。そして、この独自制度を歴まち計画の歴史的風致形成建造物の候補の一つの要件として位置付けている場合もある。

調査を行った認定都市がこのプロセスをすべて踏んでいるわけではなく、プロセスの一部の欠如や順番の違いは存在する。このプロセスをおおむね踏襲しているのが松江市、松本市である。京都市や金沢市は独自制度の導入までは行っているが、詳細調査は実施していない。京都市や金沢市の場合は、過去の調査や研究から町家の研究が進んでおり、

かつ普及啓発活動の浸透により、町家そのものが歴史的建造物として重要であることが市民の間で一定程度認知されている。従って、建造物内部の詳細調査は実施していないが、町家を守るための独自条例を制定することができている。弘前市は、過去の文化庁調査をベースに自治体として残したい建物を学識経験者らと協議して決定したうえで、「趣のある建物」として指定しているが、この段階で必ずしも詳細調査は実施していない。佐賀市、国見町、大館市のように独自制度の構築にまでは至っていないところもある。一方、佐賀市では、条例や要綱等の位置づけはないが、以前の調査で認識した歴史的建造物を「環境遺産」として、定期的な存否確認調査の対象としている。

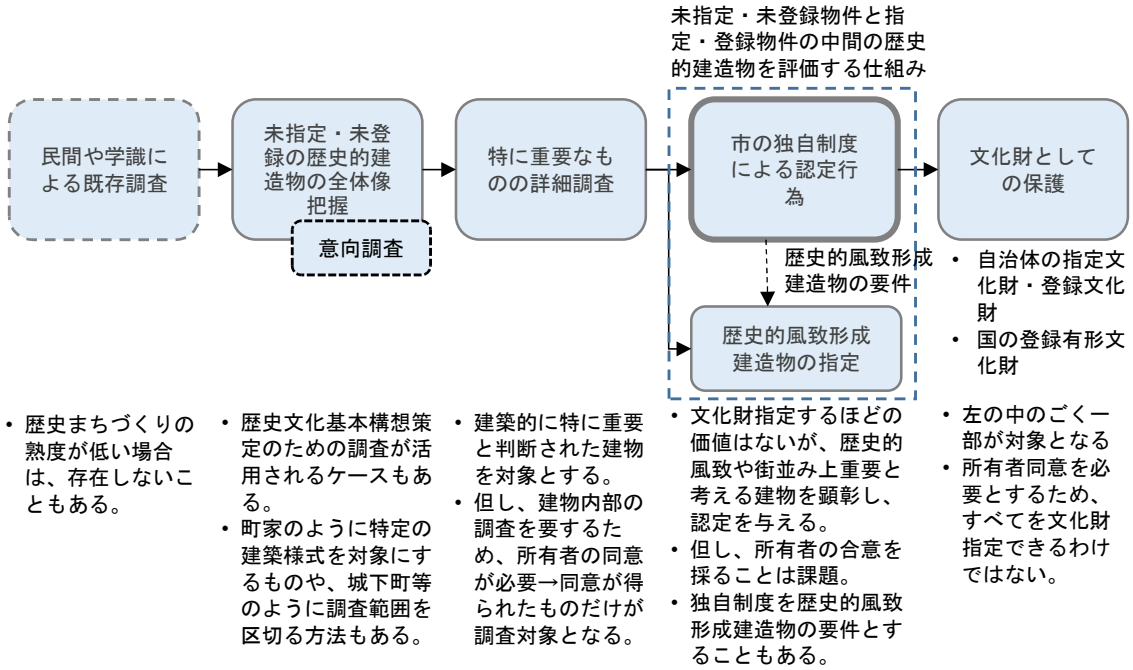


図 74　歴史的建造物の調査の全体像

このように、歴史的建造物の調査の結果を、文化財指定・登録が行われていない歴史的建造物を自治体独自に認定し、公的な支援を与えるための根拠として扱う流れが確認された。

さらに、一部の先進的な自治体ではこの独自制度に届出制度を導入することで、登録された歴史的建造物の滅失の可能性を、自治体が事前に把握できる仕組みを構築している。京都市と金沢市では町家条例により、また、松江市も独自の条例により、特定の歴史的建造物については、取り壊し前に所有者が市に届出を行うことを義務付けている。その他の認定都市では、まずは制度に登録してもらう、あるいはまち歩き等の観光に活かすことを主目的とするため、所有者に対して届出までを義務として厳しく要求していない。このように、届出については歴史的建造物の所有者や市民の歴史まちづくりへの理解の程度により、異なる取組が見られる。

５）8 都市の調査における現況の調査の限界

8 都市への聞き取り調査から歴史的建造物の調査の限界も見えてきた。全般的に見られる傾向の一つには調査予算の確保の難しさがある。調査を行って明らかにした歴史的建造物のすべてに公的な支援を与えられるわけではないので、すべての調査対象物件の保存は不可能である。また、相続等、所有者側の事情により建造物を取り壊さざるを得ない場合もあり、滅失が避けられないケースも多々ある。従って、調査はしたものの、それが直接的に保存につながるという効果が得られないという問題がある。

また、歴まち計画自体は自治体の全域に適用されるものの、各都市が実際に調査を行う範囲はその一部に限定されることが多い。これは予算の問題に起因するところも大きいが、現状では調査を行った認定都市の大半は、まずは重点区域を中心とした調査を実施している。そのために、重点区域外の歴史的建造物候補の調査が実施できていないという課題も見られる。

また、予算や調査人員確保等の問題から、調査が継続して行われないために、50 年を経過して歴史的建造物の新たな候補となる建造物が生じても、それらを捉えることができないという課題を指摘する自治体もあった。

６）歴史的建造物の滅失の要因及び今後への示唆

今回の調査においては、歴史的建造物の滅失の要因について、5 つの主要な要因[42]を想定して確認を行い、その中でも特に影響の大きい要因、及びその他の要因を確認した。結果として、どれか一つが突出して影響を与えるわけではなく、様々な要因が絡み合っていて、対処が難しいということがわかった。

現状、滅失の要因を考えるうえで、8 都市では歴史的建造物の所有と利用が一体化しているケースを中心に想定しており、所有者の高齢化による担い手の欠如や相続時の滅失が多く指摘された。一方、都市部の京都市、金沢市、松江市、松本市においては歴史的建造物に価値を認め、活用をしたいという外部からの人材や若い人の存在が明らかとなった。このように歴史的建造物に新しい価値を認める所有者以外の存在が見られるという現象は、歴まち計画導入が 10 年という節目を超え、歴史的建造物を新たなまちづくりの手段として活用することの認知が一定程度広まっていることも示唆しており、歴史的建造物の活用促進への良い兆候である。

自治体の財源の制約により歴史的建造物の買い取りは実現が難しい。文化財指定は歴史的建造物を滅失から防ぐうえでは強力な手段であるが、所有者の同意を必要とし、また、個々の建造物の詳細調査等の準備を必要とするため、自治体が重要と考える歴史的建造物すべてを文化財指定することは現実的に不可能である。実際、本調査においても自治体の文化財指定、国の登録有形文化財の登録件数が、歴まち計画導入後も多くないことが明らかとなった。文化財指定が最も多い京都市でも年間平均 2 件のペースであり、他の都市では年間に 1 件にも満たないケースが多くみられる。歴史的風致形成建造物の指定は、積極的に指定を行っている都市もあれば、未指定の都市もあり、制度の導

[42] 5 つの主要な要因は、実態把握の不足、歴史的建造物を活用する上での技術的課題、修復・活用のための資金不足、伝統的建造物を修復・活用するための技術支援の不足（技術者、部材の不足）、歴史的不動産の流通の仕組みの不足の 5 つである。

入にばらつきが見られる。指定を行っている都市でも年間平均で 12 件の京都市以外は、年間 1 から 3 件程度とあまり多くはない。

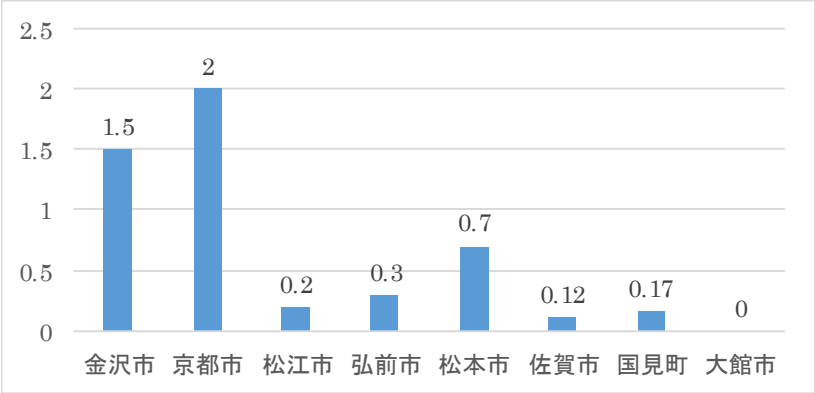


図 75　歴まち計画開始後の年平均の自治体の文化財指定件数

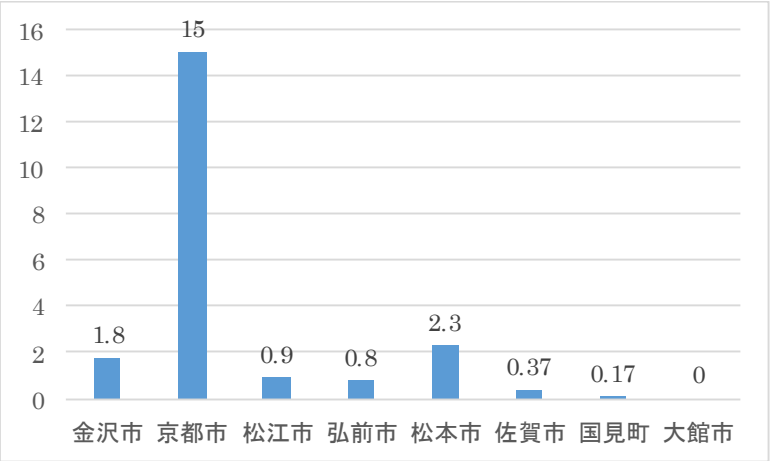


図 76　歴まち計画開始後の年平均の国の登録有形文化財の登録件数

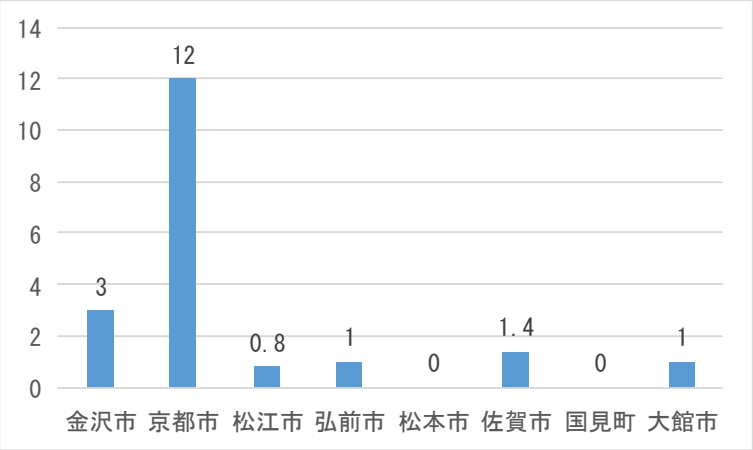


図 77　歴まち計画開始後の年平均の歴史的風致形成建造物の指定件数

また、歴史的建造物の価値が所有者に理解されていないという点も滅失の要因として多く挙げられた。しかし、所有者に建造物の価値を説明したとしても、所有者自身が高齢である場合は、今後どれぐらいの期間使用するかもわからない自らの住居用の建造物に資金をかけて修繕することも考えにくい。所有者の高齢化や地域の過疎化といった課題は、歴史的建造物の保存・活用を考えるうえでの前提条件として捉えたうえで、今後の対応を考えていく必要がある。従って、この問題は、文化財保護の観点だけで対応できるものではなく、まちづくり全体の動きと足並みをそろえて、交流人口の増加等、地域の活力を高める対策と一緒に実施することも必要である。

都市部の事例では、歴史的建造物を活用したい人や事業者は少しずつ見られる。しかし、現状では、歴史的建造物の所有と利用が一体化している場合が多いため、なかなか活用が進まない実態も明らかとなった。そもそも所有している建造物に歴史的価値があり、それが第三者にとって魅力のある不動産となりうるということが、所有者に理解されていないことも多い。また、所有者側にも、知らない人に貸したくないという心理的な障害があるケースも見られた。今後は、所有者側が安心して歴史的建造物を貸し出すための仕組み作りの充実も必要となっていくと思われる。

7）歴史的建造物の滅失後の敷地への対応と歴史的町並みに配慮した空地等の活用

8都市への調査から、歴史的建造物が滅失した敷地への対応について特筆すべき事例は見られなかった。これは、各都市が、限られた予算と人的リソースの中で、基本的には現存する歴史的建造物の保存・活用を推進する対策を重点的に実施しているためであると考えられる。

8都市の調査においては、歴史的建造物が滅失した敷地への直接的な対応は見られなかったが、歴史的な地区の中の空地を市が取得して、歴史まちづくりに生かそうとする事例は見られた。例えば、佐賀市のように、歴史的建造物が集積するエリア内の空地を市が買い取り、別の場所で保存が困難になった歴史的建造物を移築している事例がある。また、滅失後の対策を直接的な目的とはしていないものの、京都市は「新町家のすすめ」というガイドブックを作成している。これは、歴史的に町家が多い地区の中で新たに住宅を建てる時に、町家の意匠、空間構成等を継承することで、街並みと調和した新しい町家の導入を提唱するものであり、歴史的な景観を維持するための取組とも言える。

歴史的建造物の滅失後に、その土地に新しい利用が生じずに空き地や駐車場として残ることはよくある。滅失後の敷地活用が進まない理由は複数あるとみられ、例えば過疎化により地域の活力自体が低下しており、新しい開発需要が生じにくいことや、歴史的な建造物が集積している地区で、重要伝統的建造物群保存地区（重伝建地区）や景観計画等の規制がかかっている場合には、その場所の収益性が高い都市部でない限り、規制に対応するための余剰な費用をかけなくて済む他のエリアが選択される傾向にあるために滅失後の敷地活用が進まないことが考えられる。

空地は歴史的なまちなみの景観の断絶や回遊性の低下を生むため、歴史的風致を維持するための空地活用の取組についても検討する必要がある。歴史的建造物が集積する地区において、歴史的風致に配慮した空地活用の事例は、他の認定都市でもいくつか見られる。

岐阜県郡上市では、郡上八幡北町伝統的建造物群保存地区に接している公民館の駐車場の一部をポケットパークとして整備している（図 78）。修景的な手法により、伝建地区にふさわしい時代背景の建築意匠を取り入れ、鋳鉄製デザイン柵を復元した。また、休憩施設や伝建地区の案内看板も整備している[43]。これらの整備により、空地と周囲の歴史的建造物との景観的な一体感を生むだけでなく、機能面でも周辺住民やまち歩きの人々にとって快適な空間となっている。

岐阜県高山市では、市民や観光客が散策する文化財周遊ルートに「まちかどスポット」という休憩施設を整備している。市は、民間が所有する駐車場の入口に板塀と一体化したベンチを設置している（図 79）。郡上市の事例と同様、これは歴史的なまちなみ景観の連続性を維持するだけでなく、まちなかの交流や休憩のための機能も期待されている。

京都府宇治市でも、歴まち計画の「建物修景助成事業」により、民間の駐車場の入口に、周囲の歴史的建造物の意匠を取り入れて整備された門扉が整備された事例がある（図 80）。これにより沿道の歴史的建造物との一体的な景観が形成された。

上記は、歴史的な意匠を取り入れて新しいものをデザインする修景の考えに基づく事例であるが、周辺の落ち着いた歴史的な環境に配慮しながら、直接的に歴史的な意匠を取り入れずに空地や駐車場の環境を整備する事例もある。認定都市の松本市では、松本城の近くに大型バスの駐車場（松本城大手門駐車場）を整備することとなった。そこで、歴まち計画の担当の都市政策課都市デザイン担当が、駐車場整備の担当部署にアドバイスを行い、旧城下町の落ち着いた景観への配慮を促した。その結果、駐車場内の構造物の色彩を落ち着いたものとし、場内に植栽帯や壁面緑化を導入して潤いのある景観を形成した。また、まちの人が休憩できるベンチも設置された（図 81）。これらの景観的配慮により、同駐車場は令和元年度の第 31 回松本市景観賞のオープンスペース部門の奨励賞を受賞した[44]。

このように、歴史的なまちなかに残る空地を活用し、歴史的風致を尊重した整備を行うことは、住民や来街者の交流促進や回遊性向上にも資する取組の一つとなりえる。

図 78　郡上市の重伝建地区周辺に整備されたポケットパーク

出典　郡上市，「平成 30 年度進行管理・評価シート：郡上市歴史的風致維持向上計画」（平成 26 年 2 月 14 日認定）

[43] 郡上市，「平成 27 年度進行管理・評価シート：郡上市歴史的風致維持向上計画（平成 26 年 2 月 14 日認定）」

[44] 松本市ホームページ，「第 31 回受賞作品」，https://www.city.matsumoto.nagano.jp/smph/shisei/matidukuri/keikan/tosikeikan/keikansho31.html

図 79　高山市が整備する「休憩スポット」の事例

出典　高山市，「平成 27 年度進行管理・評価シート：高山市歴史的風致維持向上計画」
（平成 21 年 1 月 19 日認定）

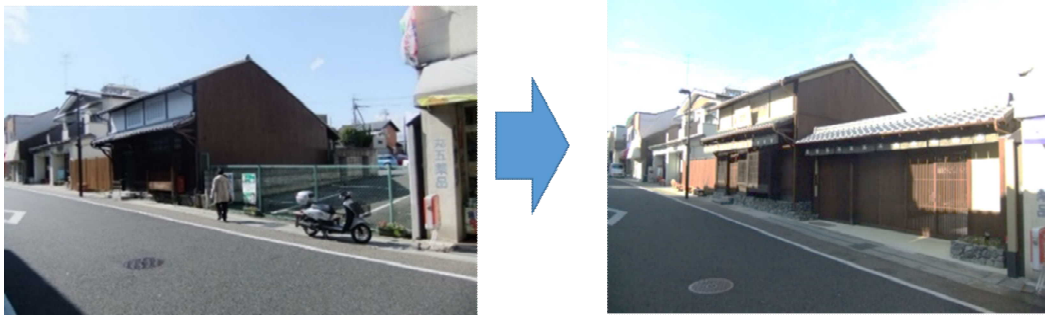


図 80　宇治市の「建物修景助成事業」を活用して整備された
駐車場の前面に設置された門扉

出典　宇治市，「宇治市歴史的風致維持向上計画（平成 24 年 3 月 5 日認定）
中間評価（平成 24 年度～30 年度）」

図 81　松本市が整備した重点区域内の大型バスの駐車場

出典　松本市資料

（2） 歴史的建造物の実態把握調査からの示唆

本項では、認定都市や歴まち計画の導入を考えている自治体が、歴史的建造物の調査を実施するうえでの重要なポイントについて、8 都市の調査事例からまとめる。事例調査を実施した認定都市から挙げられた関心事項を中心に、調査の実施方法と調査を活用して生まれた独自制度に着目して考察を行った。

1）歴史的建造物の調査者

本調査では、自治体の調査を受託する地元の民間パートナーの存在とその重要性が明らかになった。これらは、民間側で歴史的建造物に関心を持ち、独自に調査研究を行っている人・団体、建築士やその他団体、建築や都市計画関連の学部を有する地元の大学等である。彼らは、調査のノウハウを持つだけでなく、建物の活用方法を検討したり、実際の建造物の改修を手掛けたり、歴史的建造物の所有者の相談相手になったり、或いは届出がなく滅失した建物を自治体に報告してくれたりと、行政の歴まち計画の実行を継続的に支援してくれる存在ともなり得る。

大学等の学術機関と協働することで、教員だけでなく学生が調査を活用して研究を行い、新たな発見が生まれることもある。また、学生等の若い世代が、調査を通じて地域の歴史的建造物の存在に気付き、関心を持ってもらうことは、卒業後も彼らがその都市に残り、歴史的建造物の活用の担い手となることも期待される。

表 46　歴史的建造物の調査を実施するうえでの地元の民間パートナーの活用

民間パートナーの種類	代表的な事例
地元の建築士会	松江市、松本市
ヘリテージマネージャーの団体	大館市
学識経験者（地元の大学等）	金沢市、京都市、佐賀市、松江市、国見町
歴史的建造物の活用や保存の研究や実践を行う団体	金沢市、京都市

パートナーの中でも、建築士は全国的に存在する建造物に関する専門家であり、歴史的建造物に関心を持って調べたり、実際に改修を行ったりすることもある。歴史まちづくりの熟度がある程度高い事例都市においては、歴史的建造物を扱う知識や経験を有する人材が既に建築士会に所属している場合もあったが、建築士会の中に必ずしも経験者が一定数いるわけではなく、大館市のように歴まち計画の中でヘリテージマネージャーを育成するという事業を実施することも効果的である。

2）調査の費用

費用については認定都市の予算（単独事業費）を活用している都市と、その他の補助金を活用している都市がある。調査内容が、旧城下町等の比較的コンパクトな地域に限定された存否調査の場合は、弘前市や松本市のように数人の職員が数日で調査を実施した事例もある。

各認定都市からは、歴史的建造物の調査は、実施してもすべての建物を守ることにはつながらないため、成果がわかりにくいことから調査予算を確保することの難しさを指摘する声があがった。京都市、金沢市、松江市、松本市のように、自治体独自の歴史的建造物の登録制度や条例等の創設までを視野に入れて調査を実施した都市からは、予算を確保する時点で、調査結果の活用戦略を明確にしたうえで、調査予算を確保する方法が示唆された。

また、歴史文化基本構想や文化財保存活用地域計画の策定においては、その準備作業として歴史的建造物を含む文化財の把握調査を行う場合もある。その調査時期が歴まち計画の策定時期に近い場合は、これらの調査結果を歴まち計画の策定に活かせる可能性もある。歴史文化基本構想策定や文化財保存活用地域計画のための調査には文化庁の補助金を活用することが可能である。歴史文化基本構想・文化財保存活用地域計画策定のための調査で、未指定・未登録の歴史的建造物を含む文化財の全貌を把握し、歴まち計画をその実現のための方法（事業）として活用することで、歴史的建造物の保存と活用を効率的に推進することが期待される。

大館市の事例からも明らかなように、文化庁の地域文化財総合活用推進事業は、地域の多様な文化遺産を活用した、各地域の実情に応じた特色を持つ総合的な取組を対象としており、ヘリテージマネージャー養成講座のような人材育成にも活用が可能である。

表 47　歴史的建造物の調査に関連する費用の出所の例

費用の出所	主な調査内容例	主な事例
認定都市の予算 （単独事業費）	歴史的建造物の悉皆調査 歴史的建造物の詳細調査 存否確認調査	金沢市、京都市、松江市、 松本市、佐賀市
文化庁の補助金 （「文化遺産総合活用推進事業（地域文化遺産活性化事業）」）	歴史的建造物の悉皆調査 （歴史文化基本構想策定のための調査）	国見町
文化庁の補助金 （地域文化財総合活用推進事業）	ヘリテージマネージャー養成	大館市 （但し、市も一部予算を充当している）

３）効率的に歴史的建造物の候補を探す方法

文化庁調査等の既往調査を活用する他に、本調査では悉皆調査において、課税台帳を活用する事例が見られた。具体的には、課税台帳で築 50 年以上の建造物を抽出し、実地調査でそのデータをもとに確認を行う方法がとられている。敷地に高い塀があり、内部がよく見えない場合等に役に立ったという意見があった。但し、いくつかの認定都市で課題として挙げられていたように、課税台帳における建造物の数え方と、実際の建造物の数に乖離があること等、調査にそのまま活用するには向かない面もあり、活用にあたっては注意が必要である。

４）所有者の意向確認の方法

所有者の意向を確認することは、歴史的建造物の滅失の可能性を把握し、自治体としての対策を考えるうえで重要なプロセスである。必ずしもすべての所有者の意向を把握することはできないが、調査した認定都市ではある程度の傾向を把握する方法を有している。例えば、京都市や金沢市の町家や松本市の近代遺産登録の建物のように、残存している建造物の数が比較的多い場合は、歴史的建造物にポスティングをして、アンケートを返送してもらうという方法が一般的である。アンケートなので回答率は必ずしも高くないものの、所有者意向の一定の傾向の把握には有用である。

一方で、自治体が意向把握を行いたいと考える歴史的建造物の数が少ない場合は、直接的に財産に関する所有者の意向に立ち入って調査することの難しさが課題として挙げられた。このような場合には、所有者が自治体に相談しやすい関係性の構築が望まれる。弘前市の独自認定制度のパンフレットの手交や大館市の観光推進のための標識の設置、その他の調査都市における詳細調査実施時の内部調査の許可の依頼等、所有者との接点を持つ機会を活かし、自治体ができる支援を伝える中で、今後の所有者の意向を把握する等のコミュニケーションの積み重ねも重要である。また、詳細調査の結果そのものを所有者と共有し、建造物の価値について具体の証拠を用いて伝えることで、コミュニケーションの手段を確立するだけでなく、所有者の歴史的建造物の理解も深めることができる。

５）独自認定制度

歴史的建造物調査の結果、認定都市が特に保存・活用のうえで重要と考えるものを独自に認定する制度が見られた。各認定都市の独自認定制度においては、その趣旨の違いや歴史まちづくりへの市民や歴史的建造物の所有者の理解度に応じて、制度詳細（所有者同意、改修の補助金、解体時の届出の必要性、プレートの有無等）が異なる。

独自認定制度によって滅失を事前に把握し、それにより所有者と協議を行って代替措置の模索までを考えている都市では、歴史的建造物の解体や大規模改修、所有者変更等にあたっての届出制度が導入されている。但し、届出義務化の対象は、特別に重要とされたもの（「特定物件」と呼ぶ）に限定される傾向が見られる。例えば金沢市と京都市の町家制度では、町家の要件に当てはまるものすべてに対して、解体前に届出を行うことが努力義務となっているが、特定物件[45]については届出が義務化されている。特定物件指定への所有者同意の有無、届出を行う期限にも認定都市により差がある。指定する際に、京都市は所有者同意を要さずに指定が可能であり、かつ解体の届出期間が 1 年前までと長期間である。金沢市では所有者同意を得たものを特定物件とし、届出期間を 3 か月前までとしている。松江市の制度では、所有者と今後 10 年間の保全契約を結ぶことができた物件のみを指定対象としており、今後 10 年間は解体が行われないことを担保している。まずは登録する物件を増やすことに注力を置く松本市では、解体時の届出に関しては努力義務とし、登録に対する所有者の心理的な負担を取り除く方針である。弘前市のように、制度の主な目的が市の歴史を活かした観光対策の場合は、所有者の意向を確

[45] 京都市においては特定物件という言葉を使わず、指定京町家と呼ばれる。指定京町家の中には個別建物の指定と地区指定がある。

認し、解体時の届出も努力義務とし、緩やかな運用を行っている。

表 48　歴史的建造物に関する認定都市の独自制度の違い

認定都市 （独自認定制度による歴史的建造物の呼称）	所有者同意の有無	改修の補助金	解体時の届出の必要性	プレートの有無
金沢市 （金澤町家）	○ （特定物件）	○	・解体の 90 日前までの義務（特定物件） ・解体の 90 日前までの努力義務（特定物件以外）	○ （特定物件のみ）
京都市 （京町家条例に基づく指定京町家）	× （指定京町家）	○	・解体の 1 年前まで（指定京町家） ・できるだけ早い段階での届出（指定京町家以外は努力規定）	○ （個別指定京町家のみ）
松江市 （松江市登録歴史的建造物）	○	○	届出義務あり（但し登録の時点で 10 年の保全を契約者は約束）	○
弘前市 （趣のある建物）	○	×	努力義務	○
松本市 （松本市近代遺産）	○	○ （市の登録制度による）	努力義務	×

プレートについては独自認定制度による歴史的建造物の呼称のみを記載したものと、建造物の詳細を一緒に記したものがある。弘前市の場合は基本的には呼称の記載だが、建造物の歴史や由来の紹介は独自のパンフレットに記載して市民や観光客らに配布している。

プレートによって、歴史的建造物が存在することの視認性が上がる効果がある。また、金沢市では、「金澤町家」を使った飲食店舗にプレートを与えることで「金澤町家」というお墨付きを与えることになると考えており、一種のブランドとして機能することを期待している。

これらの効果に加えて一部の都市からは、プレートがあることにより、所有者が変わってもその物件が歴史的建造物であることがすぐにわかるメリットがあることが指摘された。自治体の独自制度による認定は、不動産売買の際の契約書には基本的には記載されないため、建造物に登録を示すものが物理的についていることによって、新しい所有者に認定を間接的に伝えることができる。その時点で、たいていの所有者は自治体にコンタクトを取ってプレートの意味を市に問い合わせすることで、自らの所有物が独自認定制度により認定されていることを確認できる。

表 49　独自制度のプレートの種類

プレートの主な記載事項	該当する認定都市
独自認定制度による歴史的建造物の呼称	金沢市、京都市、弘前市
制度名及び建物の歴史等の詳細	松江市

図 82　独自認定制度のプレート
（左上：金沢市、右上：京都市、左下：松江市、右下：弘前市）
出典　金沢市：金澤町家情報館ホームページ[46]、京都市：京都市提供資料、松江市：松江市ホームページ[47]

[46] 金澤町家情報館ホームページ，https://kanazawa-machiyajouho.jp/column/118/
[47] 松江市ホームページ，http://www1.city.matsue.shimane.jp/machidukuri/rekimachikeikaku/rekishiteki-kenzoubutsu/

（３） 結論

以上を踏まえ、歴まち計画における調査のあり方に対する示唆、歴史的建造物の滅失への長期的な対応への示唆等についてまとめる。

１）調査を計画・実行するプロセスの重要性

歴史的建造物は歴史的風致の重要な構成要素であり、認定都市はなるべく多くの文化財未指定・未登録の歴史的建造物を滅失から救うための対策をたてる必要がある。街路整備や案内板の整備、歴史的風致の理解の向上を促すような施設の整備も重要であるが、歴史的風致を形成する要素である本物の歴史的建造物を守ることをおろそかにしてはいけない。一方で、認定都市のリソースも限られているため、重点的に守っていく歴史的建造物を決定し、歴まち計画の中で保存・活用を推進する必要がある。そのためには歴史的建造物の実態把握調査を活用し、優先順位の高い歴史的建造物を明確化することが重要となる。

これらの歴史的建造物の大半は民間所有の不動産であり、各所有者の事情により手放したり、壊して売らざるを得ない状況があったり、あるいは老朽化が進んで物理的に修繕が不可能だったりする物件もあり、すべての歴史的建造物を救うことは不可能である。従って、歴史的建造物の総数の減少を止めることを目的とする必要はない。各認定都市が重要と考える歴史的建造物を調査により抽出し、その数の推移を定期的に確認することは理想的であり、この絶対数の減少は、市民と歴史的建造物の滅失の危機感を共有する上では重要なデータである。しかし、より重要なのは、認定都市が調査により未指定・未登録の歴史的建造物を把握し、その中から保存・活用すべき建造物の優先順位をつけて対処するプロセスそのものである。この取組により、滅失から救うことができた歴史的建造物の事例があれば、そのプロセスや関係者の取組方法を明らかにし、他の認定都市とも知見を共有することが望まれる。

２）歴史的建造物の第三者による活用体制の促進

日本全国の多くの自治体が高齢化や過疎化といった問題を抱える中で、この問題は当然に歴まち計画の認定都市にも影響を及ぼしており、所有者の高齢化や相続人の市外への流出は避けられない事実でもある。また、歴史的建造物の全てを文化財の指定・登録といった法的な保護により滅失から守ることも現実的ではない。そのため、今後は、第三者による活用を前提とした保存の可能性をより追求する必要がある。

一部の都市では歴史的建造物を魅力的な不動産としてとらえ、積極的に活用したいと考えている第三者の存在も確認されている。現在の所有者が高齢化し、その相続人が同居していない場合に、所有者や相続人に建造物を改修して保存をお願いすることは実質的に難しいことは明らかである。歴史的建造物に対する第三者からの需要が見られるのであれば、需要と供給をマッチングするような、歴史的建造物専門の空き家バンクや流通制度等の整備の促進が望まれる。さらに、歴史的建造物は個人の所有物であることから、知らない人に貸したくないという所有者の感情もあるため、所有者側の不安を解消し、安心して貸し出すことができるように、公共が関与する体制づくりを行う等、自治

体側の工夫も必要である。また、借りる側、貸す側の双方が気軽に歴史的建造物の保存・活用についてワンストップで相談することができる窓口や支援制度の情報発信、パンフレット、ホームページ、歴史的建造物のモデルハウス物件による活用イメージの共有等、多角的な活用支援が平行して実施されると、より実行力は高まる。これらの方策の実行においても、歴史的建造物に関心がある民間団体等を活用して、官民連携体制の構築が望まれる。

３）まちの活性化における歴史的建造物の活用の可能性の追求

上記２）にも関連するが、大都市から離れている小規模な自治体では、歴史的建造物を活用したいという外部の人材がまだ見られないこともある。とくに新型コロナ感染症の影響により、観光による需要の創出が困難な状況がしばらく継続することも想定される。

一方で、都市の規模に関わらず、リノベーションまちづくり等、遊休化した不動産の再生の動きは日本全国に広まりつつある[48]。佐賀市でもリノベーションまちづくりに精通した人材の関与により、市が所有する歴史的建造物を地元の複数の小規模事業者の活動の場として保存・活用された事例が見られた。また、必ずしも歴史的建造物ではないが、古い建物を活用して地元を活性化しようという若い人材の活動の萌芽も見られる。例えば、国見町や大館市では、歴史的建造物ではないが、駅に近い場所にある古い建物をリノベーションした地元の人のための複合施設（例えばシェアオフィス、レストラン、イベントスペース等が複合した国見町の「アカリ」、地元の工芸品のショールーム兼店舗、カフェ、コワーキングスペースが複合した大館市の「わっぱビルヂング」）が、地元の若い世代の人々の主導で整備された事例も見られた。小さな都市でも、このようなまちづくりの新しい担い手が存在する可能性はあり、彼らが歴史的建造物の活用に参画することで、活用の実現がより高まることが期待される。歴史的建造物の観光利用だけでなく、地元の人、特に若い世代の日常の活動の場として活用していく可能性の追求も望まれる。その際にも、歴史的建造物の詳細調査を活用し、価値がある部分を特定し、何を守り、活用をしやすくするためには何を変えてよいかという合意形成を事前に行うことを忘れてはいけない。

[48] 国土交通省でも都市再生の取組として、「官民連携まちづくり」を推進している。その一つの手法として、遊休化した不動産のリノベーションによる再生に着目している。参考：国土交通省都市局　「官民連携まちづくりポータルサイト」https://www.mlit.go.jp/toshi/toshi_machi_tk_000047.html

図 83　参考：国見町のアカリ

図 84　参考：大館市のわっぱビルヂング

４）関連する政策のかけあわせによる歴史的建造物の保存・活用の支援

歴史的風致形成建造物制度等、以前に比べると保存に対する公的な補助の機会は増えてはいるが、補助金が守るべき歴史的建造物のすべてをカバーできるわけではない。自治体の努力による独自財源の確保もあるが、それにも限界がある。

そのような中で、歴史的建造物の修繕や改修等に、文化財保護や歴史まちづくりを直接の目的としない政策を掛け合わせることも有効な手段として考えられる。例えば、金沢市の産業政策系の部署の「金沢ＡＩビレッジ形成促進に対する奨励金及び補助金」は、新産業の創出を主目的とする補助金であるが、事務所として「金澤町家」を活用する際には改修の補助金を供出するという仕組みをとっている。京都市では、市の委託により里親支援施設を運営している社会福祉法人が京町家をショートステイ兼里親支援施設の場として活用している事例があり、間接的ではあるが市の社会福祉政策の実践の場として使われている。

このような方法で、自治体の別の政策の中で、間接的に歴史的建造物の保存・活用を推進することも可能である。そのためには、歴まち計画の実行を通して、都市全体で歴史まちづくりの目的を共有し、その実行への協力を求める姿勢が必要である。また、協力を求める対象を明確にするためにも、歴史的建造物の調査を実施し、自治体が重視する歴史的建造物を絞り込んでおくことも重要である。

歴史的風致を構成する歴史的建造物等の保存・活用検討調査

報　告　書

令和３年３月

発注者：国土交通省　都市局　公園緑地・景観課
受注者：株式会社　日建設計総合研究所