

地域資源を巡る現状について

令和6年12月10日
国土交通省都市局

（令和6年）

【第1回】 テーマ：これまでの都市再生の成果・課題の整理（11/22）

【第2回】 テーマ：地域資源を活かした都市の個性の確立のあり方（1）※本日

※まちの個性を形成する歴史的建造物、古いまちなみ等の保全・活用 等

（令和7年）

【第3回】 テーマ：地域資源を活かした都市の個性の確立のあり方（2）

※ウォーカブル政策の成果・課題、今後の方向性 等

【第4回】 テーマ：質や価値の向上を実現する都市開発のあり方（1）

※都市再生プロジェクトの事業手法、国際比較 等

【第5回】 テーマ：質や価値の向上を実現する都市開発のあり方（2）

※先進事例を踏まえた今後の都市再生プロジェクトの方向性 等

【第6回】 テーマ：まちづくりを支える人材・財源確保のあり方

※これからのエリアマネジメント、ファイナンスのあり方 等

【第7回】 テーマ：懇談会とりまとめ（骨子）

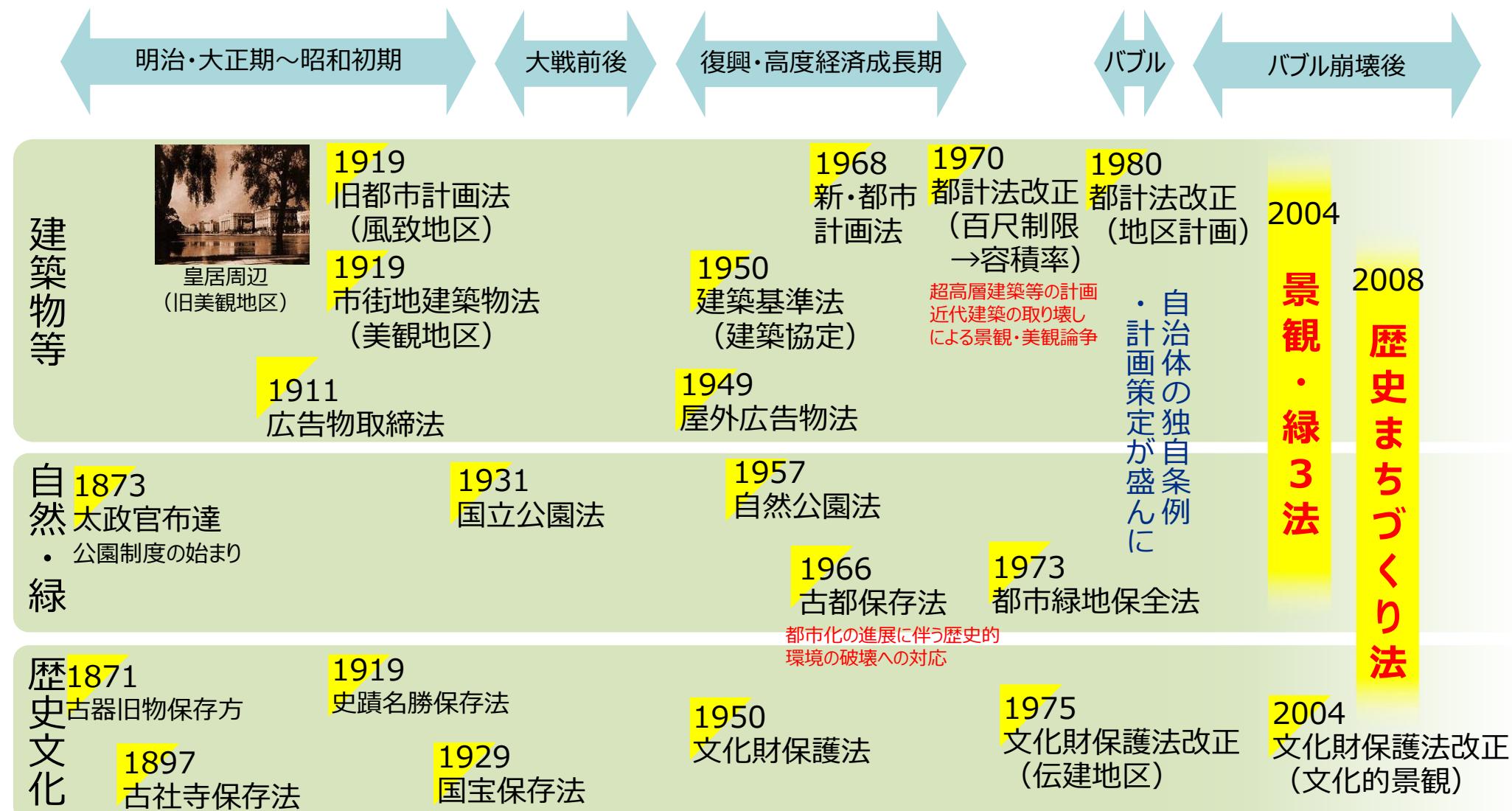
※委員からのプレゼンを予定

【第8回】 テーマ：懇談会とりまとめ（4月を予定）

1. 地域資源の保全について

地域資源の保全に関する施策の変遷

- 景観法及び歴史まちづくり法制定に至るまでの歴史をさかのぼると、建築物や広告物についての流れに加え、「自然・緑」、「歴史文化」の分野において個別の法整備が進められてきた。
- 戦後復興・高度経済成長期の社会要請のなかで進められた法整備が一段落し、自治体での独自条例や計画策定が盛んになる期間を経て「景観・緑3法」として景観法が制定された。



[S25]文化財保護法の制定（文化庁所管）

- 昭和24年の法隆寺金堂壁画の焼損をきっかけに、議員立法として昭和25年に成立。

【目的】

文化財を保存し、その活用を図り、もって国民の文化的向上に資するとともに、世界文化の進歩に貢献すること（第1条）。

【定義】

「文化財」とは「有形文化財」「無形文化財」「民俗文化財」「記念物（史跡、名勝、天然記念物）」「文化的景観」「伝統的建造物群」の6類型をいい（第2条）、文部科学大臣が重要なものを「重要文化財」等に指定する。

【任務と心構え】

- ・ 政府・地方公共団体は、文化財の保存が適切に行われるよう、法律の趣旨の徹底に努める責務を有し（第3条）、法律の執行に当たって関係者の所有権その他の財産権を尊重する（第4条③）。
- ・ 一般国民は、政府等が行う措置に協力し、また文化財の所有者等は、文化財を公共のために保存するとともに、できるだけこれを公開するなど文化的活用に努めなければならない（第4条①、②）。



有形文化財建造物
(国宝瑞龍寺)



有形文化財
(国宝黒韋威胴 丸兜 大袖付)



重要無形文化財
(歌舞伎女方)

提供: 松竹株式会社



無形民俗文化財
(青森市ねぶた)



伝統的建造物群と民俗文化財
(岐阜県美濃市)



文化的景観

文化財保護（＝保存＋活用）の法律上のスキーム

○ 国の役割：

- ・重要な文化財の指定・選定・登録
- ・所有者に対する修理等に関する指示・命令 等
- ・現状変更等の規制・許可、輸出の制限
- ・修理・公開等への補助、税制優遇措置 等

○ 所有者の役割：

- ・所有者の変更・毀損・所在変更等に係る届出
- ・文化財の管理・修理・公開
- ・重要文化財等の国に対する売渡の申出

○ 地方自治体の役割：

- ・文化財保護条例の制定
- ・国指定を除く文化財の指定 等
- ・修理・公開等への補助

※ 罰 則：

- ・文化財の損壊・毀損、無許可の現状変更・輸出等に対する懲役・禁固・罰金・過料

管理・公開の考え方（重要文化財（建造物・美術工芸品）の例）

※建造物と美術工芸品の指定類型はともに「重要文化財」であり同一の条項で規定されている

○ 管 理：

- ・文化財の管理義務は、所有者が有する。
- ・適切な管理のため必要があるときは、所有者は自己に代わり管理を行う「管理責任者」を選任できる。
- ・所有者・管理責任者による管理が困難等の場合、文化庁長官は「管理団体」を指定できる。

○ 公 開：

- ・文化財の公開は、所有者もしくは管理団体が行う。ただし、それ以外の者による公開も妨げない。
- ・所有者等以外の公開には文化庁長官の許可を要する。ただし、事前に長官の承認を受けた博物館等（公開承認施設）の場合は事後の届出で足りる。

【S50】伝統的建造物群保存地区の創設（文化財保護法の改正）

- 地域の歴史や文化を伝える集落や町並みを保存するため、「伝統的建造物群保存地区」制度を創設。
⇒ 歴史的なまちなみ全体が保全されるように

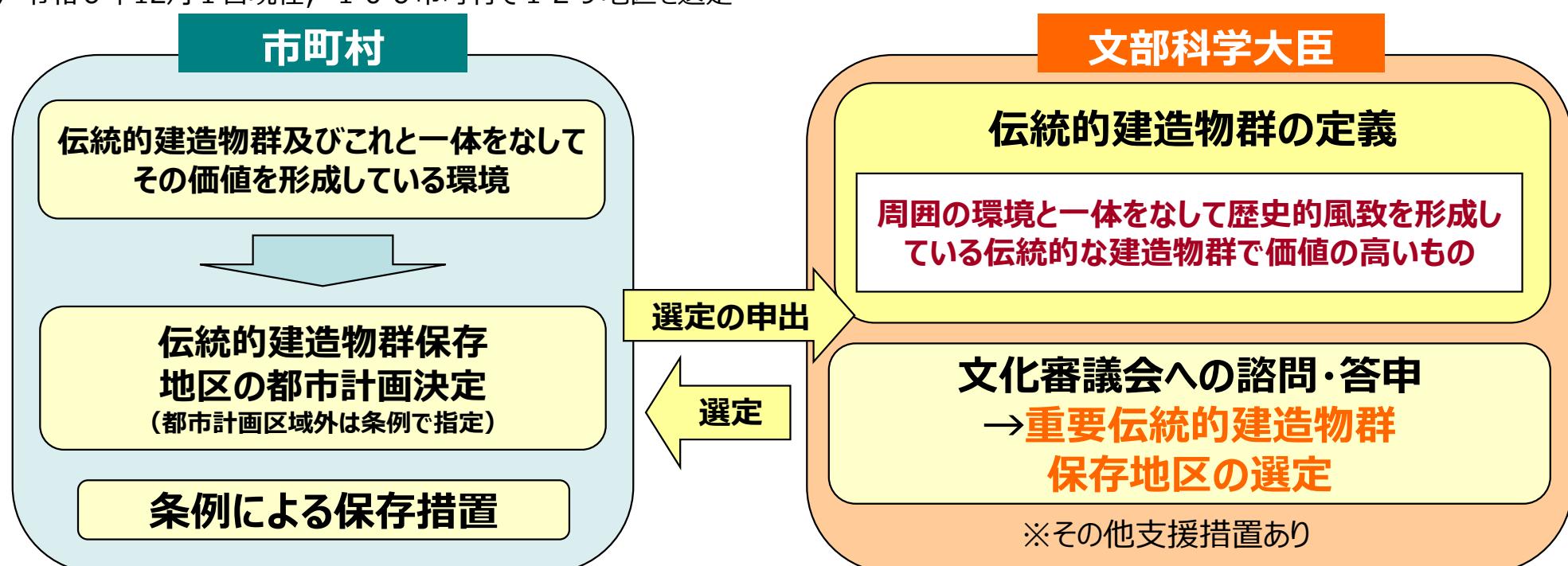
「伝統的建造物群」…周囲の環境と一体をなして**歴史的風致**を形成している**伝統的な建造物群**で価値の高いもの。

「伝統的建造物群保存地区」…伝統的建造物群及びこれと一体をなしてその価値を形成している環境を保存するため、市町村が定める地区のこと。さらに、市町村の申出に基づき、我が国にとってその価値が特に高いものを、「重要伝統的建造物群保存地区（※）」として選定することができる。

（※）令和6年12月1日現在、106市町村で129地区を選定



【恵那市岩村町本通り】



【H8】登録有形文化財制度の創設（文化財保護法の改正）

○ 登録制度は、社会的評価を受けるまもなく消滅の危機に晒されている多種多様かつ大量の近代等の文化財建造物を後世に幅広く継承していくために創設。**届出制と指導・助言等を基本とする緩やかな保護措置**を講じるもので、従来の指定制度を補完。**件数は既に14,000件以上。**

登録有形文化財の登録の流れ



登録有形文化財の登録の基準

登録の基準

原則として建設後50年を経過したもののうち、

一 国土の歴史的景観に寄与しているもの



高龍寺本堂（北海道）



白川橋（岐阜県）

二 造形の規範となっているもの



名古屋大学豊田講堂（愛知県）



沖縄市立ふるさと園旧久場家住宅主屋（沖縄県）

三 再現することが容易でないもの



朝日小学校円形校舎（三重県）



五助堰堤（兵庫県）

[H16]景観法の制定

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

景観行政団体

(景観法に基づく大部分の事務の実施主体。都道府県、指定都市、中核市等)

(市町村)

景観計画 (届出・勧告等を行う制度)

- 建築物等の建築等について、行為の制限を定める

① 形態意匠の制限 (形態、色彩、材質など)

<制限規定のイメージ>

屋根はいぶし瓦葺き又はヨシ葺きを原則とし、4～5寸勾配を設け、適度な軒の出を有すること

真壁づくり又はそれに準ずる和風建築様式を継承した意匠とすること

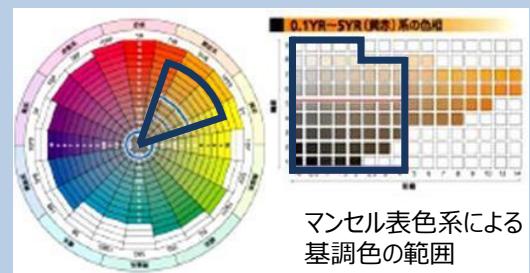
原則2階は後退させ、瓦葺きの軒庇とすること



景観地区 (都市計画制度)

- 建築物等についての制限を定める

外壁の色彩は暖色系の色相（下図参考）又は無彩色を基調とし、周辺との調和に配慮すること



② 高さ、壁面位置など

届出制度により誘導

(制限に適合しない場合は設計変更等を勧告できる)

- その他の計画事項を定める

形態意匠は、条例で行為を指定すれば命令も可能

認定制度により実効性確保

建築確認などで実効性確保

※都市計画区域外でも「準景観地区」で準じた規制が可能。

景観重要建造物・樹木

景観上重要な建築物等を指定し積極的に保全
(現状変更に対する許可制)

建造物



樹木

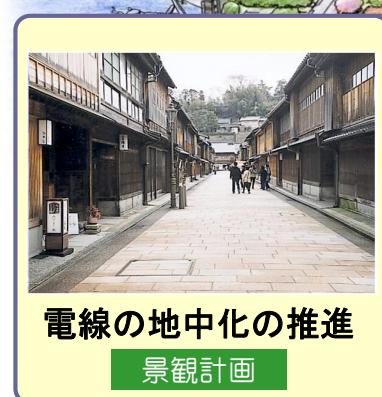
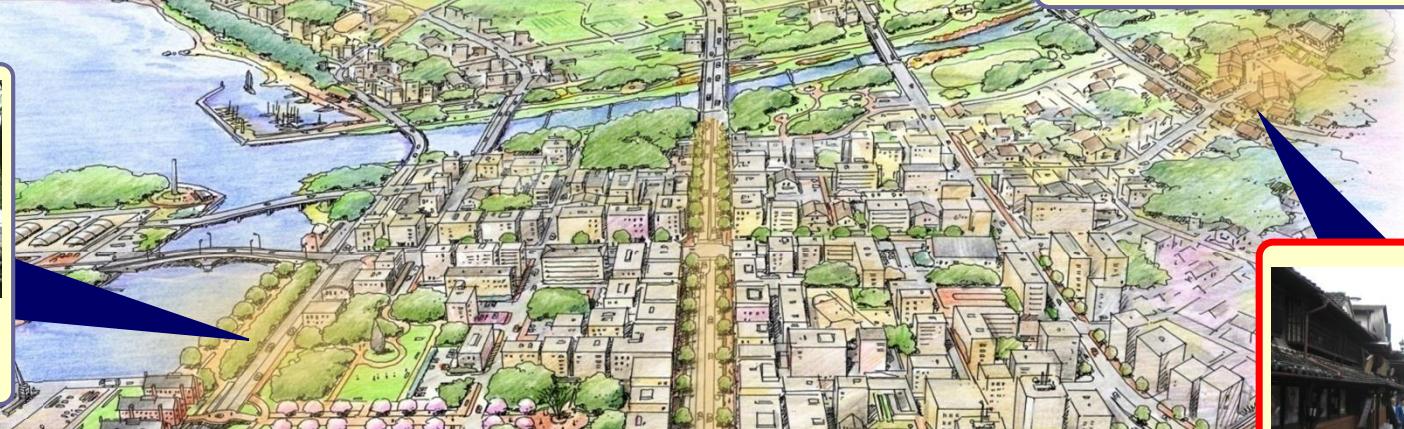


その他、景観重要公共施設

景観協定、景観整備機構
などの制度により、総合的に良好な景観形成を推進



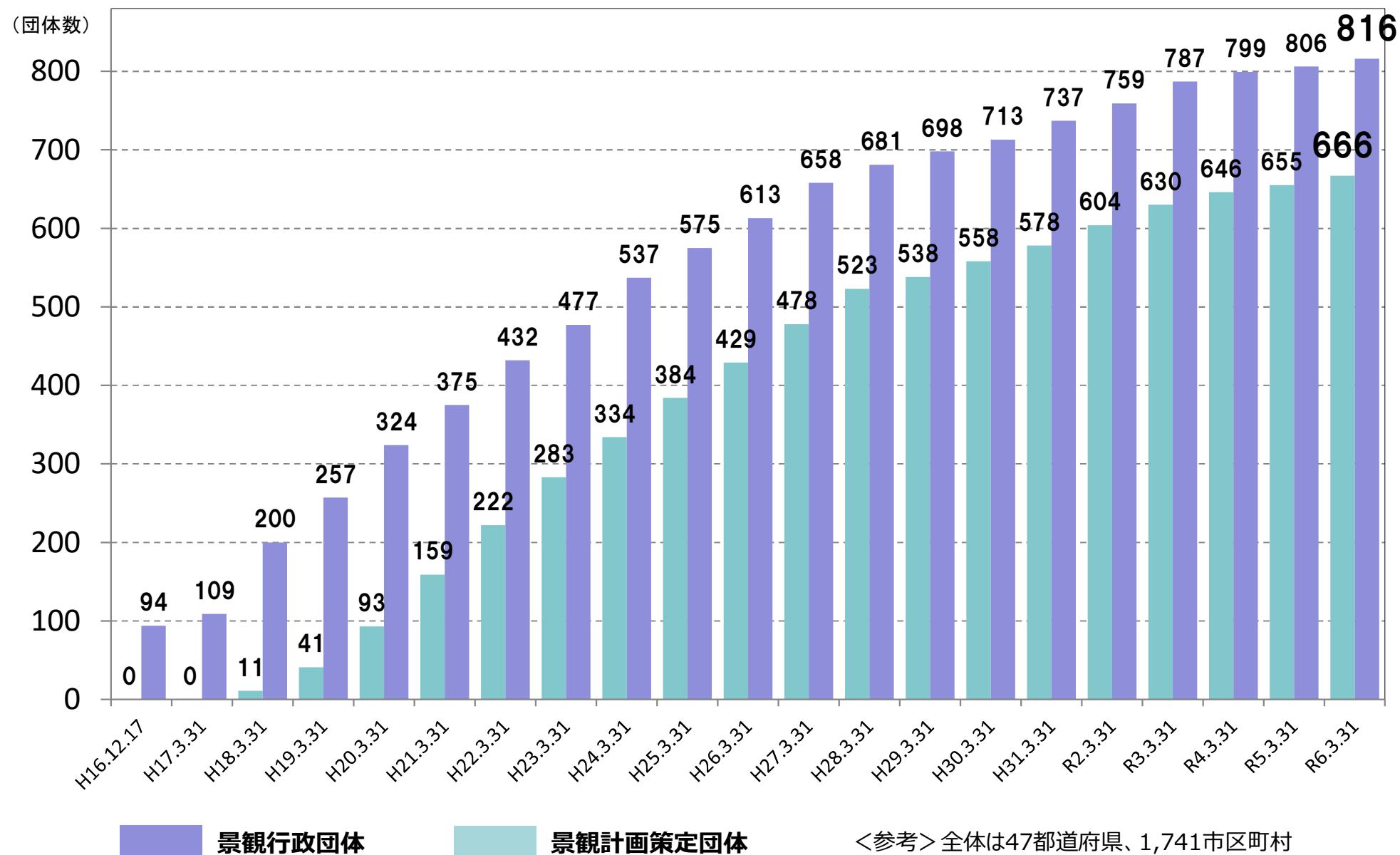
景観法の活用イメージ



：景観法を活用した歴史的まちなみの保全

景観行政に取り組む団体数の推移 (令和6年3月時点)

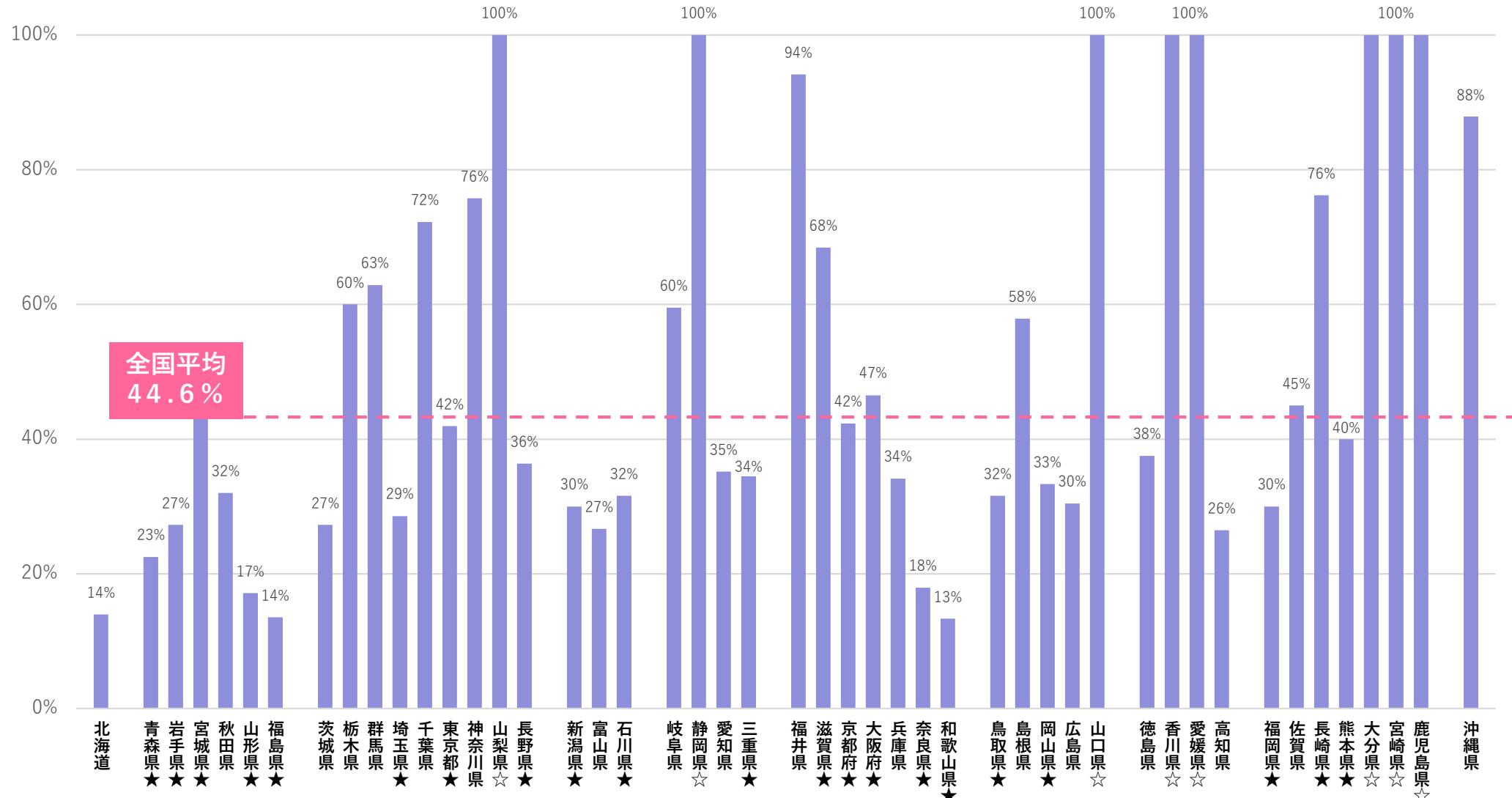
○ H16年の法制定以降、着実に増加。近年は増加が緩やか。



景観行政団体への移行状況（地整管区・都道府県別）（令和6年3月時点）

- 全国の市区町村のうち、約45%※が景観行政団体に移行している。
- 都道府県内の全ての市区町村が景観行政団体に移行しているのは山梨県、静岡県、山口県、香川県、愛媛県、大分県、宮崎県、鹿児島県の8県。

※母数は都道府県を除いた地方公共団体(1741)



★は景観計画策定済み都道府県、☆は全ての市町村が景観行政団体に移行した都道府県

【H16】文化的景観制度の創設（文化財保護法の改正）

- 景観法の制定にあわせ、文化財保護法の改正により、「文化的景観」制度が創設。

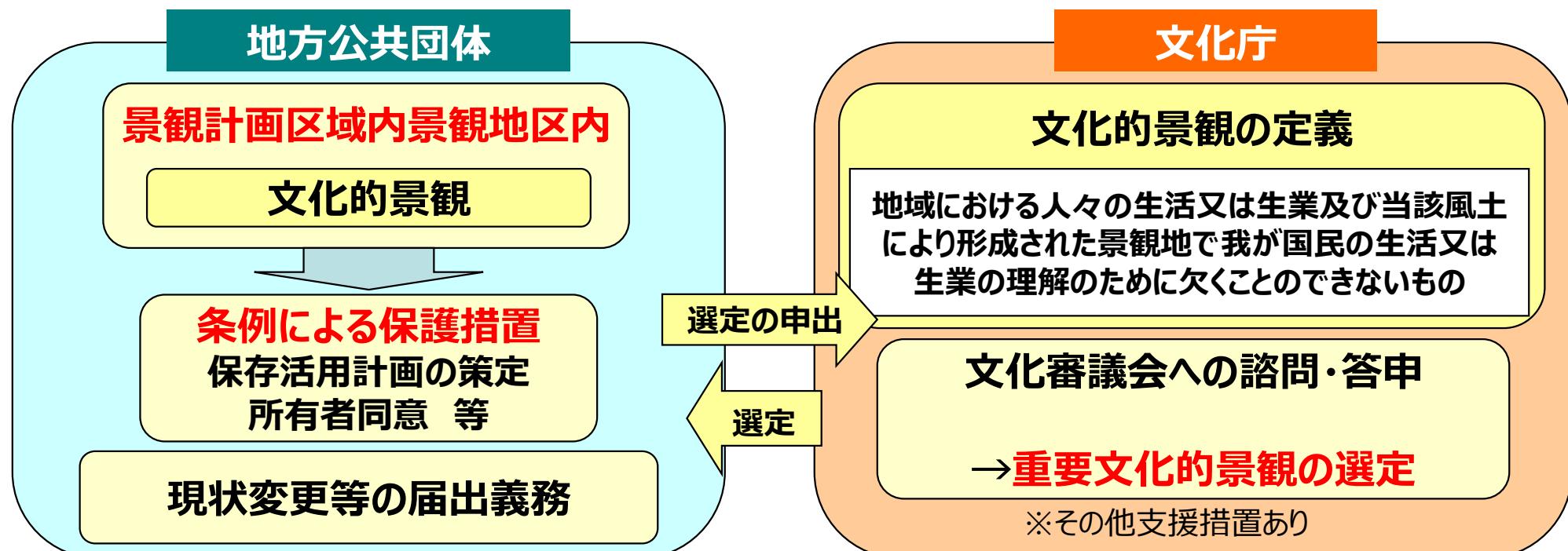
「文化的景観」

- ・地域における人々の生活又は生業及び当該地域の風土により形成された景観地で我が国民の生活又は生業の理解のために欠くことのできないもの
- ・我が国にとって価値が特に高いものを、国が「重要文化的景観」として選定し、文化財の一つとして保全。

（令和6年11月末時点、全国で73件の重要文化的景観が選定）



【千曲市姨捨の棚田】



- 歴史的な建造物が様々な理由で急速に減少。失われつつある「歴史的風致」を後世に継承するため、文化財行政とまちづくり行政が連携し、「歴史的風致」を後世に継承するまちづくりの取組を国が支援。

「歴史的風致」とは (第1条)

- ①歴史上価値の高い建造物
- ②その周辺の市街地
- ③地域における固有の歴史・伝統を反映した人々の活動

} 一体となって形成してきた良好な市街地の環境

歴史まちづくりを進める市町村が作成した「歴史的風致維持向上計画」を国が認定 (第5条～第11条)

↓

- ・市町村からの申請を受け、国としての基本方針に基づき、国（文部科学大臣、国土交通大臣、農林水産大臣）が歴史的風致維持向上計画を認定
- ・計画には、歴史的風致維持向上の方針、重点区域、文化財の保存・活用、公共施設等の整備・管理等の事項を記載
※重点区域は、核となる文化財（重要文化財、重要伝統的建造物群保存地区等）と、それと一体となって歴史的風致を形成する周辺市街地により設定（第2条第2項）

歴史的風致形成建造物 (第12条～第21条)

- ・市町村が指定し、現状変更の届出勧告制、市町村等による管理代行等により、歴史的建造物を保全
- ・申出により、管理・修理について文化庁が技術的指導

法令上の特例措置（権限委譲・規制緩和） (第22条～第30条)

- ・都道府県管理の都市公園における公園施設の維持等に関する権限委譲
- ・電線共同溝整備道路に関する指定要件の緩和
- ・市街化調整区域内における開発行為の許可手続きの簡素化 等

歴史的風致維持向上地区計画

(第31条～第33条)

用途制限の特例により、歴史・伝統を活かした物品の販売や料理などを用途とする建築物等の立地を可能とする

歴史的風致維持向上支援法人

(第34条～第37条)

歴史的風致維持向上の取組の実施主体として申請のあったNPO法人等を市町村が指定

国土交通省、文化庁の審議会での方向性が一致

まちづくり行政(国土交通省・農林水産省)

社会资本整備審議会で「古都保存行政の理念の全国展開」を提言

文化財行政(文化庁)

文化審議会で「文化財と周辺環境を一体として捉え、保存・活用すること」を提言



社会资本整備審議会答申 今後の古都保存のあり方はいかにあるべきか(平成20年2月)

古都※に限らず、優れた歴史的な風土を今に伝える歴史都市は多数存在する

※京都市、奈良市、鎌倉市など政令で指定する10都市

国は、現存する歴史的風致の保存・継承、及び消失するおそれのある歴史的風致の再生を図るまちづくりを積極的に推進するため、新たな支援措置または既存制度の特例措置を講ずる制度の枠組みを構築するべきである。

文化審議会文化財分科会企画調査会報告書(平成19年10月)

地域の文化財を周辺環境も含めて総合的に把握し、保存・活用する地方公共団体が中心となった取組を、国が支援する具体的な仕組みが必要である。

【法の目的】

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

【歴史的風致】

地域におけるその固有の歴史及び伝統を反映した人々の活動とその活動が行われる歴史上価値の高い建造物及びその周辺の市街地とが一体となって形成してきた良好な市街地の環境

歴史的風致

1. 地域におけるその固有の歴史及び伝統を反映した「人々の活動」
=人々の営み



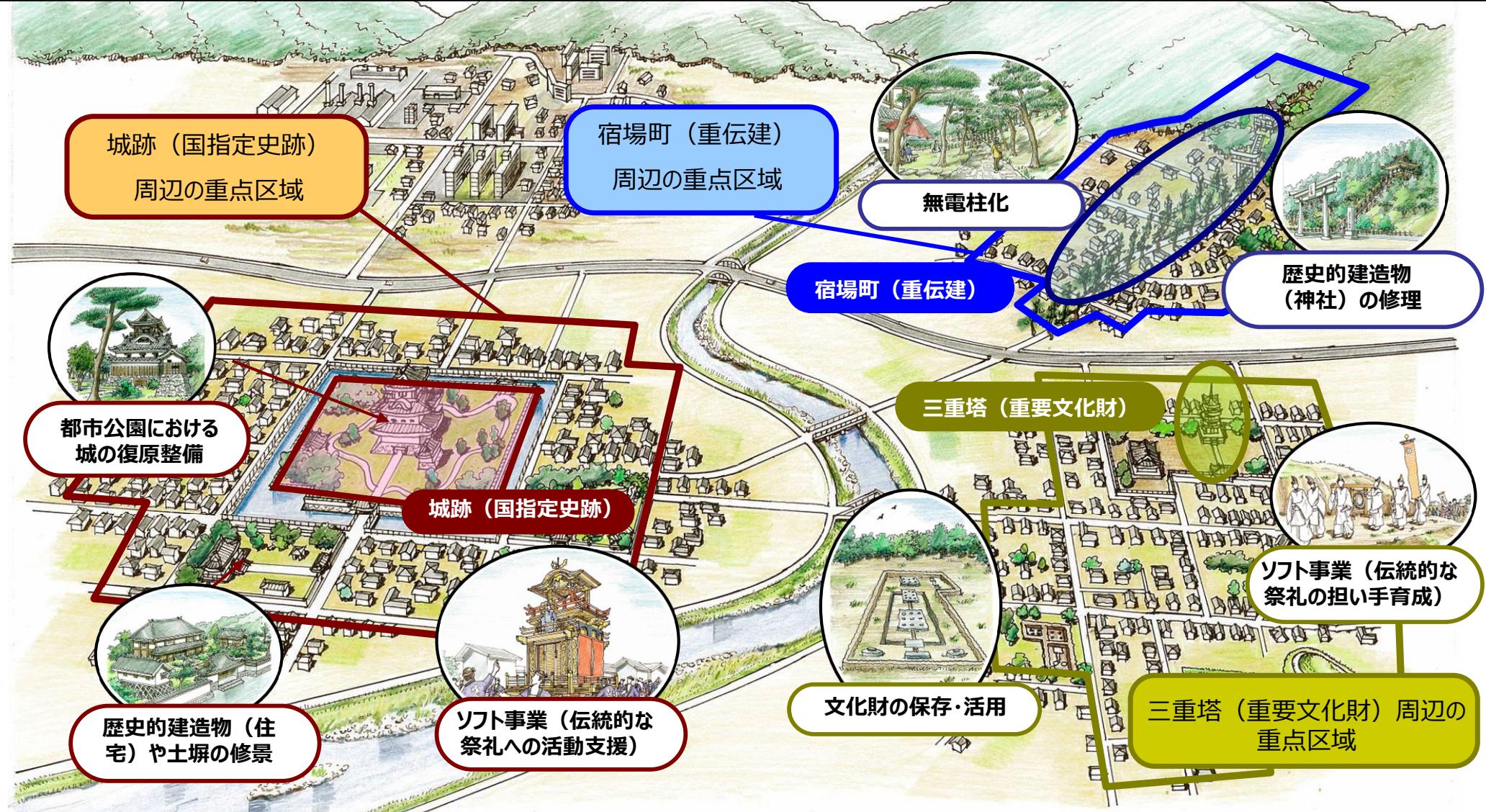
2. その活動が行われる「歴史上価値の高い建造物及びその周辺の市街地」



一体となって形成された良好な市街地の環境

歴史的風致維持向上計画のイメージ

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



出典：国土交通省HP

歴史的風致維持向上計画認定状況 (R6年7月17日時点)

【】は都市数		都道府県	市町村名	認定日	【】は都市数	都道府県	市町村名	認定日	【】は都市数	都道府県	市町村名	認定日		
東北 【14】	1	青森県	弘前市*	H22.2.4	北陸 【5】	35	新潟県	村上市	H28.10.3	近畿 【14】	69	和歌山県	広川町	H28.10.3
	2	岩手県	盛岡市	H30.11.13		36		佐渡市	R2.3.24		79		和歌山市	H30.3.26
	3	宮城県	多賀城市*	H23.12.6		37		高岡市*	H23.6.8		71		高野町	H31.1.24
	4	秋田県	大館市	H29.3.17		38	石川県	金沢市*	H21.1.19		72	島根県	松江市*	H23.2.23
	5		横手市	H30.7.11		39		加賀市	R3.3.23		73		津和野町*	H25.4.11
	6	山形県	鶴岡市*	H25.11.22		40	岐阜県	高山市*	H21.1.19	中国 【8】	74	岡山県	津山市*	H21.7.22
	7		新庄市	R5.2.15		41		恵那市*	H23.2.23		75		高梁市*	H22.11.22
	8	福島県	白河市*	H23.2.23		42		美濃市*	H24.3.5		76	広島県	尾道市*	H24.6.6
	9		国見町	H27.2.23		43		岐阜市*	H25.4.11		77		竹原市■	H24.6.6
	10		磐梯町	H28.1.25		44		郡上市*	H26.2.14		78	山口県	萩市*	H21.1.19
	11		桑折町	H28.3.28		45		三島市	H28.10.3		89		岩国市	R6.7.17
	12		棚倉町	R2.6.24		46	静岡県	掛川市	H30.1.23	四国 【4】	80	徳島県	三好市*	H22.11.22
	13		会津若松市	R5.6.19		47		伊豆の国市	H30.7.11		81		大洲市*	H24.3.5
	14		柳津町	R6.3.18		48		下田市	H30.11.13		82		内子町	R1.6.12
	15	茨城県	桜川市*	H21.3.11		49		浜松市	R4.3.25		83	高知県	佐川町*	H21.3.11
	16		水戸市*	H22.2.4	中部 【18】	50	愛知県	犬山市*	H21.3.11	九州 【14】	84	福岡県	太宰府市*	H22.11.22
	17		土浦市	R5.12.19		51		名古屋市*	H26.2.14		85		添田町*	H26.6.23
	18	栃木県	下野市	H31.3.26		52		岡崎市	H28.5.19		86		宗像市	H30.3.26
	19		栃木市	H31.3.26		53		津島市	R2.3.24		87	佐賀県	佐賀市*	H24.3.5
	20	群馬県	甘楽町*	H22.3.30		54		西尾市	R5.12.19		88		基山町	H31.1.24
	21		桐生市	H30.1.23		55	三重県	亀山市*	H21.1.19		89		鹿島市	H31.3.26
	22		前橋市	R4.12.20		56		明和町*	H24.6.6		90	長崎県	長崎市	R2.3.24
	23	埼玉県	川越市*	H23.6.8		57		伊賀市	H28.5.19		91	熊本県	山鹿市*	H21.3.11
	24	千葉県	香取市	H31.3.26		58	福井県	坂井市	R6.3.18		92		湯前町	H29.3.17
	25	神奈川県	小田原市*	H23.6.8		59	滋賀県	彦根市*	H21.1.19		93		熊本市	R2.6.24
	26		鎌倉市	H28.1.25		60		長浜市*	H22.2.4		94	大分県	竹田市*	H26.6.23
	27	山梨県	甲州市	H29.3.17		61		大津市	R3.3.23		95		大分市	R1.6.12
	28	長野県	下諏訪町■	H21.3.11		62	京都府	京都市*	H21.11.19		96		杵築市	R3.3.23
	29		松本市*	H23.6.8		63		宇治市*	H24.3.5		97	宮崎県	日南市	H25.11.22
	30		東御市■	H24.6.6		64		向日市	H27.2.23					
	31		長野市*	H25.4.11		65	大阪府	堺市*	H25.11.22					
	32		千曲市	H28.5.19		66	奈良県	斑鳩町*	H26.2.14					
	33		上田市	R5.2.15		67		奈良市	H27.2.23					
	34		塩尻市	R6.7.17		68	和歌県	湯浅町	H28.3.28					

合計 97都市(40府県)

* : 2期計画認定済 42都市

■ : 計画完了 3都市

歴史的風致形成建造物

- 市町村は、歴史的風致維持向上計画に記載した指定方針に基づき、歴史的風致の維持向上のために保全を図る必要が認められる建造物を歴史的風致形成建造物として指定できる。
- 歴史的風致形成建造物に指定されると、建造物の所有者に管理義務や増築等に関する届出義務が生じるが、所有者は管理・修理に関して文化庁の技術的指導を求めることができる。

■指定実績（令和6年3月末現在）

960件を指定

町家などの歴史的建築物だけではなく、庭園や水路・石垣等の土木施設にも幅広く活用



佐々木邸(京都市)



大谷忠吉本店(白陽酒造)建造物群(白河市)



金沢城惣構跡 西内惣構跡(金沢市)



津山城宮川門跡石垣(津山市)

■歴史的風致形成建造物制度を活用した取組事例

指定建造物の修理・修景・復元のほか、東日本大震災の被災建造物の復旧にも活用



街なみ環境整備事業を活用した塀の復元整備への助成(京都市)



街なみ環境整備事業を活用した歴史的形成建造物の修理への助成(白河市)



歴史的風致維持向上地区計画

- 地区計画制度を活用することで、地域の歴史及び伝統を活かした物品の販売や料理の提供などを行う歴史的風致にふさわしい用途の建築物等について、用途制限の特例を講ずることができる。

■実績（令和4年3月末現在）

2地区（白河市、太宰府市）

■歴史的風致維持向上地区計画の都市計画決定

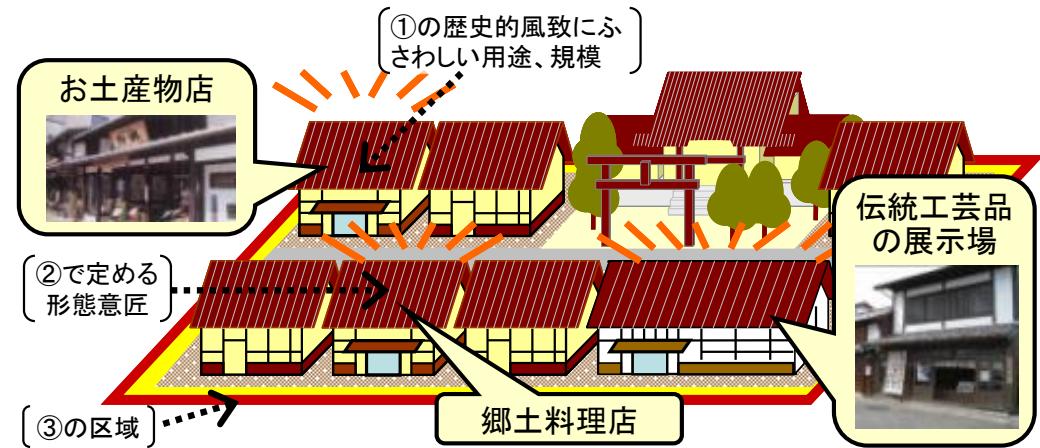
- ・土地利用の基本方針を定め、下記項目を設定
 - ①地域の歴史的風致にふさわしい用途、規模
 - ②形態意匠に関する事項
 - ③上記の建築物の建築を認める区域
- ・用途地域による制限にかかわらず、①～③を満たす建築物の建築が可能となる。

事例（福岡県太宰府市）

- ・国特別史跡 太宰府政庁跡前面の道路沿いの用途規制を緩和し、住宅及び店舗付き住宅のみ認められていた地区において、喫茶店や飲食店の専用店舗を立地可能とした。



政庁通り



歴史的風致維持向上地区計画の活用イメージ



イメージ

歴史まちづくりに関する主な支援措置

社会资本整備総合交付金

①街なみ環境整備事業

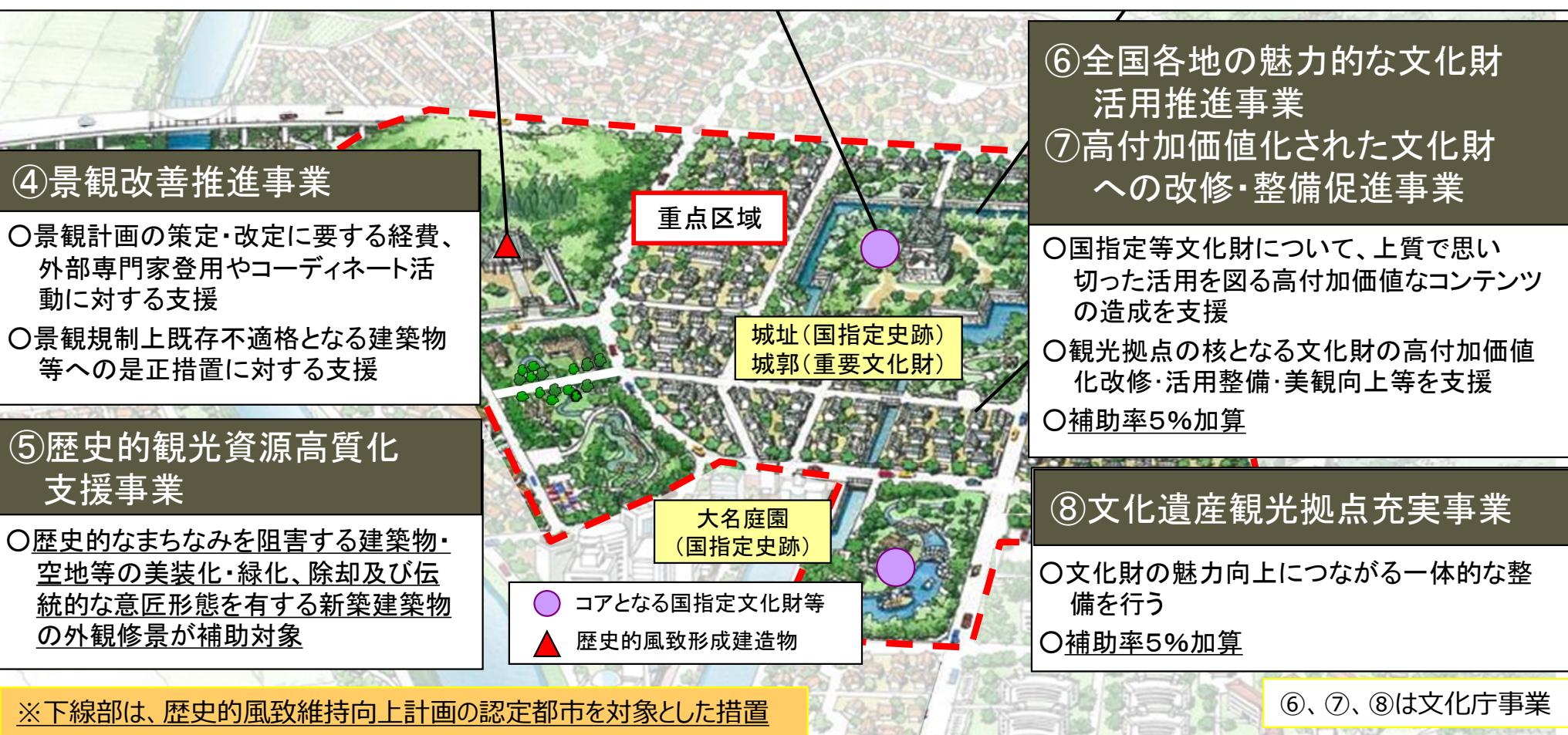
- 公共施設の整備や修景施設の整備、電線の地中化等、良好な街なみの維持・再生を支援
- 歴史的風致形成建造物の買取、移設、修理・復原も補助対象

②都市公園事業

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

③都市再生整備計画事業

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



歴史まちづくり関連税制・景観まちづくり関連税制

- 歴史まちづくり法・景観法に関連して、税制の特例措置が講じられている。

相続税

(歴史まちづくり)

- ・歴史的風致形成建造物である家屋及びその敷地について、3割評価減

(景観まちづくり)

- ・景観重要建造物である家屋及びその敷地について、3割評価減

イメージ(歴史的風致形成建造物)



- ・歴史的風致形成建造物、歴史的風致維持向上支援法人
 - …歴史まちづくり法に基づき市町村が指定
- ・歴史まちづくり計画
 - …歴史まちづくり法に基づき市町村が作成し、国が認定
- ・景観重要建造物、景観整備機構
 - …景観法に基づき景観行政団体が指定
- ・景観重要公共施設
 - …景観法に基づき景観行政団体の定める景観計画に定めることが可能

所得税・法人税等

(歴史まちづくり)

- ・歴史まちづくり計画に定められた重点区域におけるポケットパーク、水路等の公共・公用施設の整備に関する事業の用に供する土地等を、個人・法人が地方公共団体又は歴史的風致維持向上支援法人に譲渡する場合、譲渡所得等について1,500万円控除

(景観まちづくり)

- ・景観重要公共施設の整備に関する事業の用に供する土地等を、個人・法人が地方公共団体又は景観整備機構に譲渡する場合、譲渡所得等について1,500万円控除



イメージ
(歴史まちづくり
での活用)

地域資源である建造物の類型

- 地域資源である建造物と各法の関係は以下のとおり。

文化財保護法

国指定重要文化財



厳しい規制と手厚い保護措置

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

国登録有形文化財



緩やかな規制と自主的保護

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

地方指定文化財



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

地方登録文化財



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

出典：文化庁資料等

歴まち法・景観法

歴史的風致形成建造物



佐々木邸（京都府京都市）

景観重要建造物



山中油店（京都府京都市）
※国登録有形文化財にも登録

未指定



歴史まちづくりと景観施策との連携（埼玉県川越市）

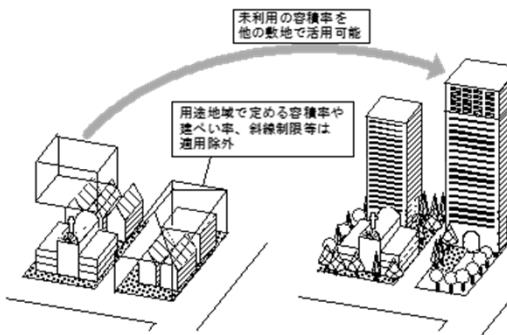
- 歴史的風致維持向上計画のエリアで景観計画を活用し、歴史まちづくりと景観施策の相乗効果を創出する例もある。



- 特定街区は、良好な環境と健全な形態を有する建築物を建築し、併せて有効な空地を確保すること等により都市機能に適応した適正な街区を形成することにより、市街地の整備改善を図るために定める地区。東京都では、加えて「重要文化財保存型特定街区」の基準を設け、重要文化財の保全を促進している。

特定街区

- 特定街区は、一定以上の幅員の道路に囲まれた街区等において、良好な環境と健全な形態を有する建築物を建築し、併せて有効な空地を確保すること等により市街地の整備改善を図るために、有効な空地の規模等に応じた容積率制限の緩和等を行う制度。
- 有効な空地の確保、屋上緑化による環境への寄与、及び歴史的建造物等の保全・修復を行なう場合等市街地環境の向上や地域の整備改善に寄与する程度に応じて、容積率を割り増すことができる。また、隣接する複数の街区を一体的に計画する場合、未利用の容積率を他の敷地で活用することも可能。



事例：日本橋三井タワー（三井本館）



▲ヒストリカルウォール
重要文化財三井本館の保存活用の一つとして、三井本館の南側外壁デザインを正確に切り込んだエッチングガラススクリーン
出典：三井不動産株式会社HP

事例：明治安田生命ビル（明治生命館）

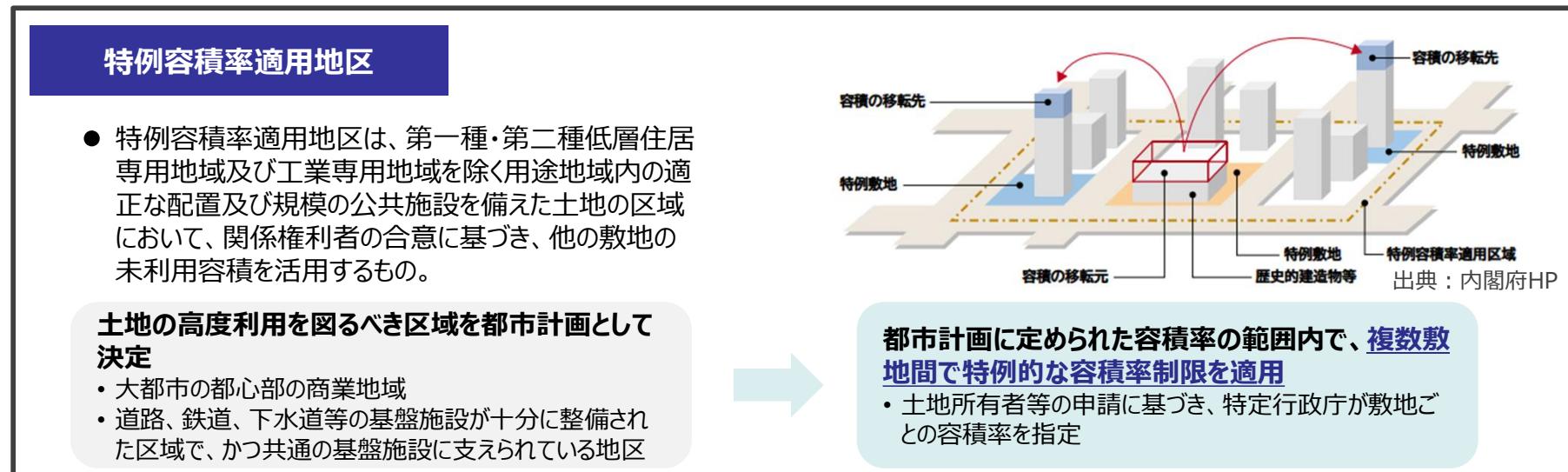


▲明治安田ヴィレッジアトリウム
丸の内仲通り側の正面エントランスから日比谷通り馬場先濠に抜ける開放的な空間
「明治生命館」の重厚さと美しく調和
出典：株式会社三菱地所設計HP

重要文化財保存型 特定街区

- 東京都が設けている基準。重要文化財指定建築物等の保存を誘導し、魅力的な都市景観の形成を目的とする。
- 一般的な割増容積率に加え、保存する重要文化財の床面積相当分の割増容積率を加えることができる。

- 特例容積率適用地区は、第一種・第二種低層住居専用地域及び工業専用地域を除く用途地域内の適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域において、関係権利者の合意に基づき、他の敷地の未利用容積を活用できる地区。
- 駅舎の保存・復元を行うプロジェクトで活用された事例あり。



事例：東京駅赤レンガ駅舎の保存・復元と容積移転の活用

○ 大手町・丸の内・有楽町地区（千代田区・中央区）

面積： 116.7ha 都市計画決定日： 平成14年6月28日

東京駅舎の保存・復原に必要な200%分を残して残りの容積率を周辺地区に移転して有効活用（指定容積率900%のうち約700%分を移転）



- 都市再生特別地区は都市再生緊急整備地域内で、都市の再生に貢献し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る必要がある区域に定めることができる地区。
- 歴史的建造物の保存や文化施設の整備に取り組むプロジェクトも存在する。

都市再生特別地区

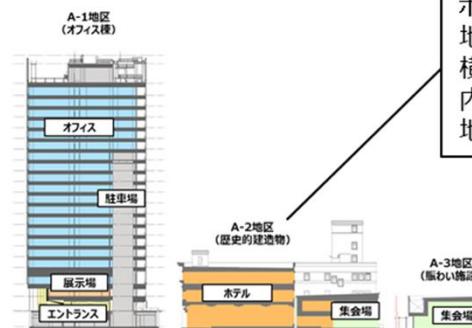
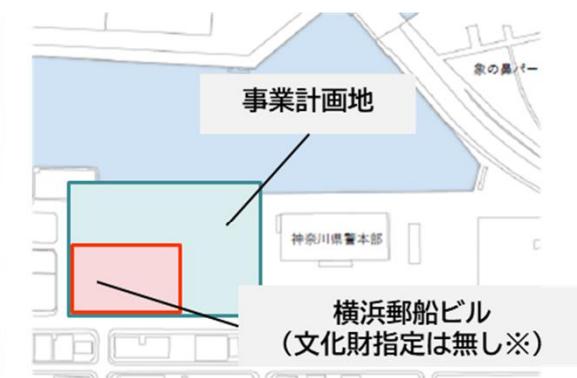
- 都市再生特別地区は、都市再生に貢献し土地の高度利用を図るため、都市再生緊急整備地域内において、既存の用途地域等に基づく規制にとらわれず自由度の高い計画を定めることにより、容積率制限の緩和等を行うもの。
- 歴史的建造物の保存や文化施設の整備等の取組を積極的に評価する事例も見られる。

【制度のイメージ】



事例：（仮称）横浜市中区海岸通計画（横浜郵船ビル）

住所：神奈川県横浜市中区海岸通三丁目9番1号及び4号
 施行者：日本郵船株式会社 三菱地所出資SPC
 竣工日：令和9年（2027年）1月（予定）
 敷地面積：10,451.35m²
 延床面積：76,991.00m²
 建物概要：事務所、店舗、ホテル、駐車場、駐輪場



ホテルとして活用予定
 地域の歴史を伝える歴史的建造物である横浜郵船ビルを原位置で保全するとともに、内部を改装することでホテル機能を導入し、地域の文化・観光拠点化を図る

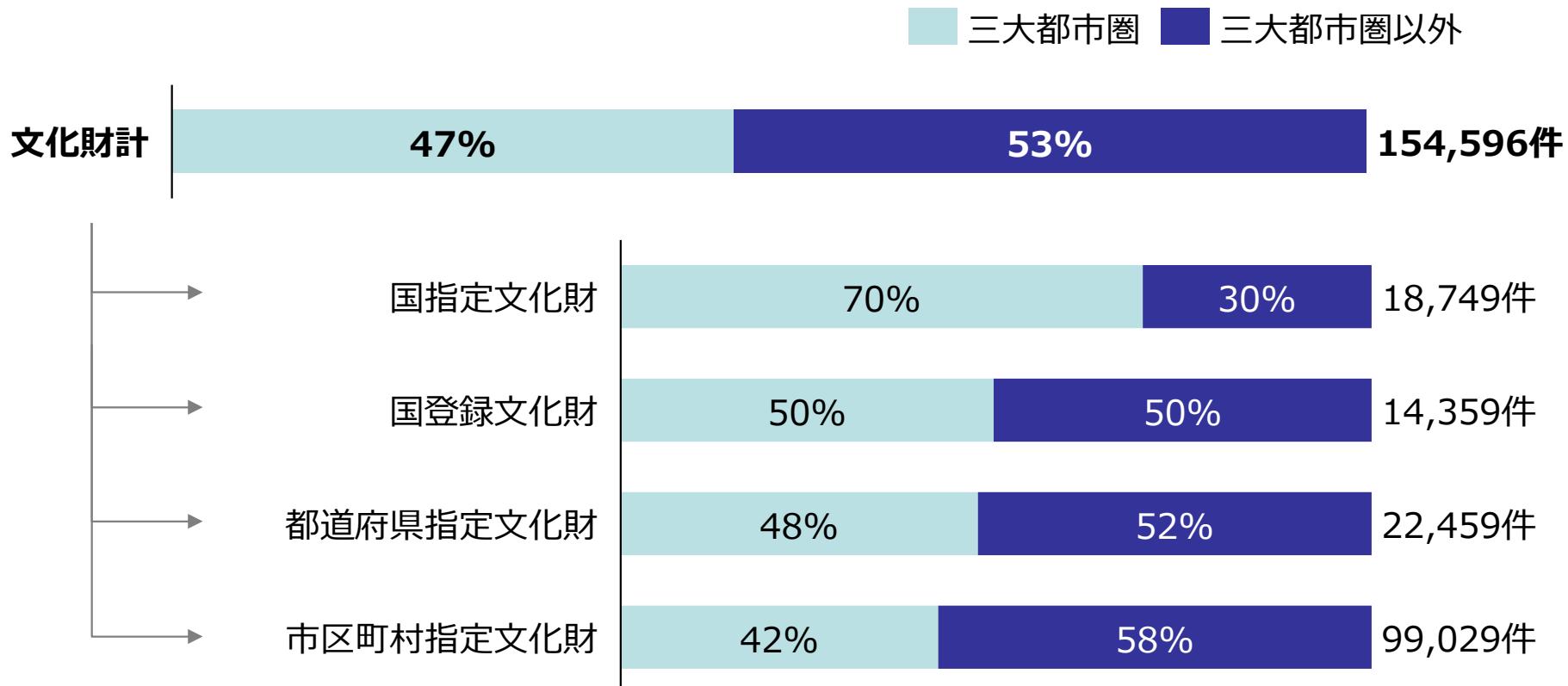
出典：日本郵船HP・国土交通省報道発表資料

2. 地域資源の活用について

- 全国の文化財件数について、三大都市圏と地方圏（三大都市圏以外）ではそれぞれ半分程度を占める。
- 人口減少が進む地方圏でも、指定・登録文化財の件数が多い。

文化財件数の地域分布

2024年11月1日時点の件数

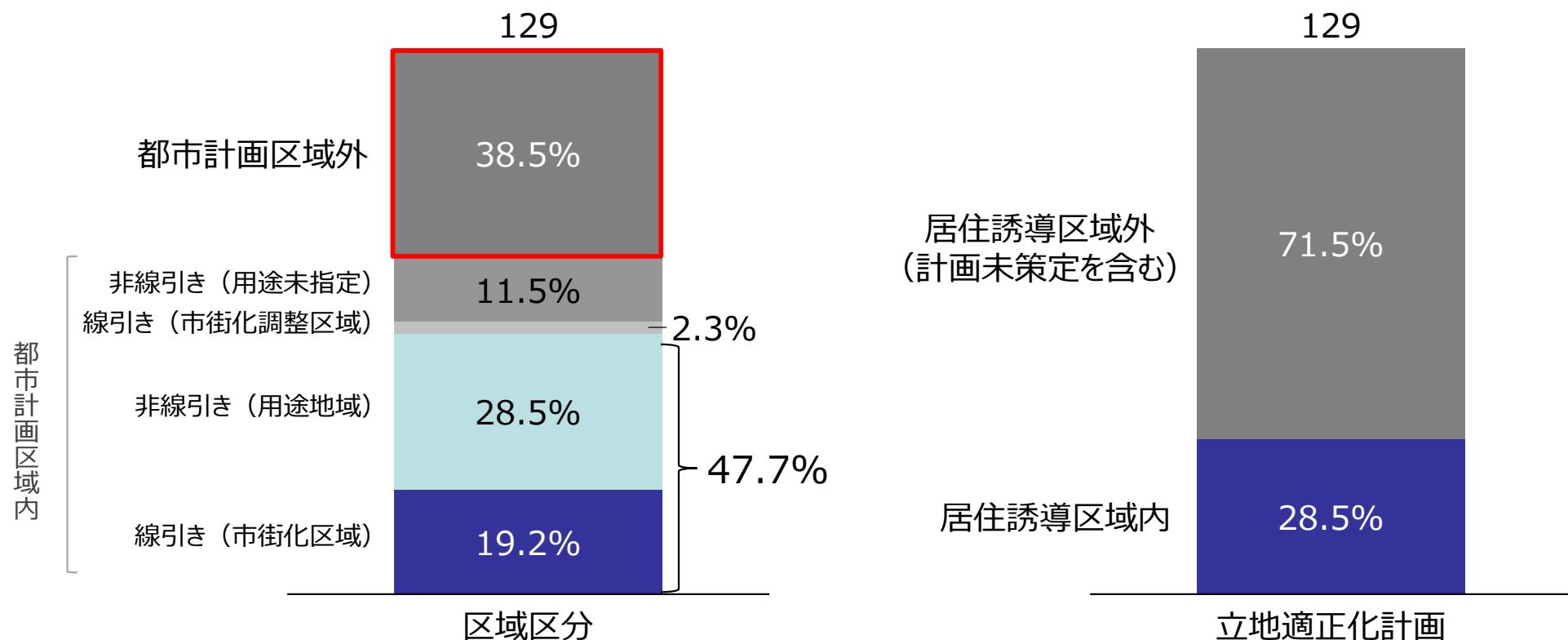


※ 三大都市圏は、茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、山梨県、岐阜県、愛知県、三重県、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県を含む地域として集計。

重要伝統的建造物群保存地区の地域分布

- 重要伝統的建造物群保存地区は、市街化区域や用途地域が指定される地域に47.7%分布している。他方、立地適正化計画の居住誘導区域内に分布するのは28.5%である。
- **都市計画区域外にも38.5%と多くの地区が存在**し、地域の魅力を形成している。

重要伝統的建造物群保存地区の地域分布 (区域区分・立地適正化計画区域別) 2024年8月15日時点



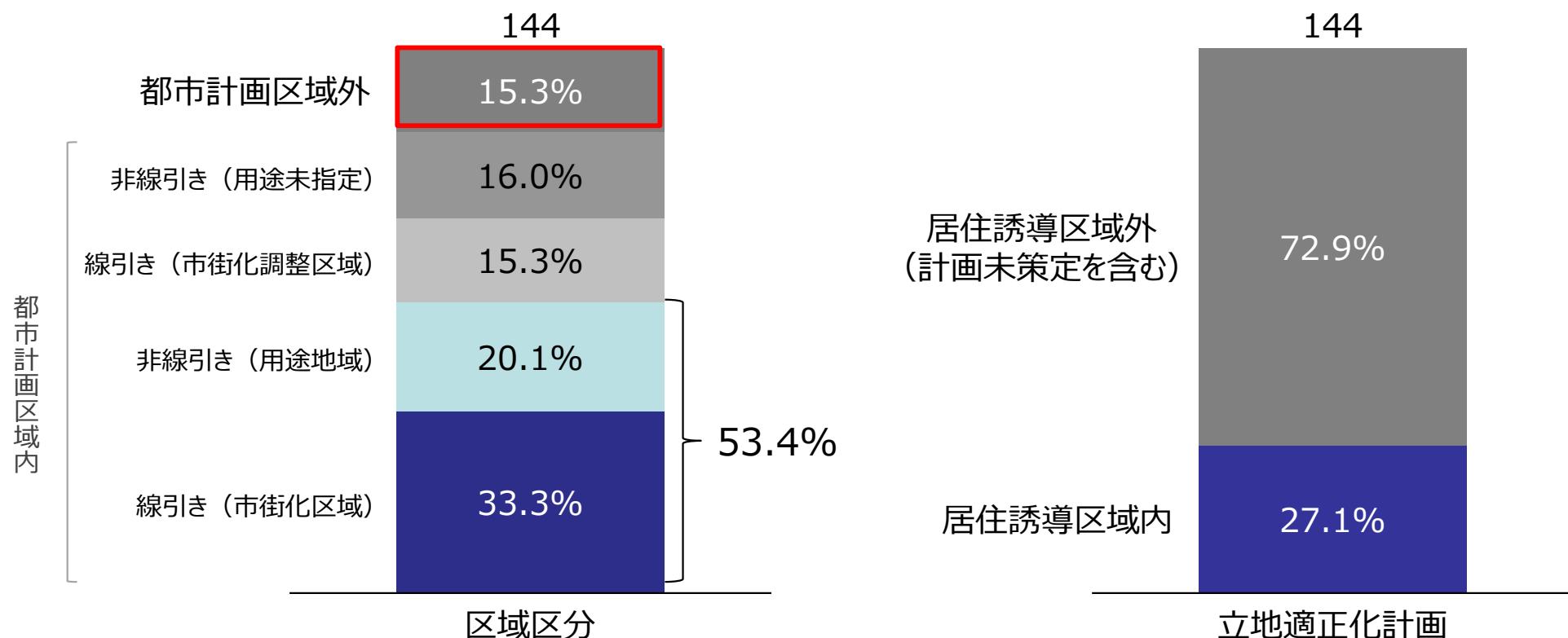
※ 2024年8月15日時点で、43道府県106市町村にある129地区の重要伝統的建造物群保存地区について、地域分布を分析。
集計にあたっては、各保存地区について、面積が「50%以上」含まれる区域区分及び立地適正化計画区域の地域の区分に振り分け。

出典：文化庁HP掲載の重要伝統的建造物群保存地区をもとに集計

歴史的風致維持向上計画の重点区域の地域分布

- 歴史的風致維持向上計画の重点区域は、区域区分でみると、市街化区域や用途地域が指定される地域に53.4%分布している。他方、立地適正化計画の居住誘導区域内に分布するのは27.1%である。
- **都市計画区域外での設定は15.3%となっており、地域の個性を磨く上ではこうしたエリアにも対応が必要。**

歴史的風致維持向上計画重点区域の地域分布（区域区分・立地適正化計画区域別）2024年7月17日時点



※ 2024年7月17日時点で、これまで認定されてきた97計画144の重点区域（計画によっては複数の重点区域が指定されている）について、地域分布を分析。
集計にあたっては、各重点地区について、面積が「50%以上」含まれる区域区分及び立地適正化計画区域の地域の区分に振り分け。

- 歴史的建造物は災害に弱い木造が多く、地震をはじめ、台風や火災など様々な災害の危険にさらされている。
- 2024年1月1日の能登半島地震では、重要伝統的建造物群保存地区である輪島市黒島地区や、600年以上の歴史をもつ街道「七尾一本杉通り」も被災し、建造物は大きな被害を受けた。

輪島市黒島地区（重要伝統的建造物群保存地区）



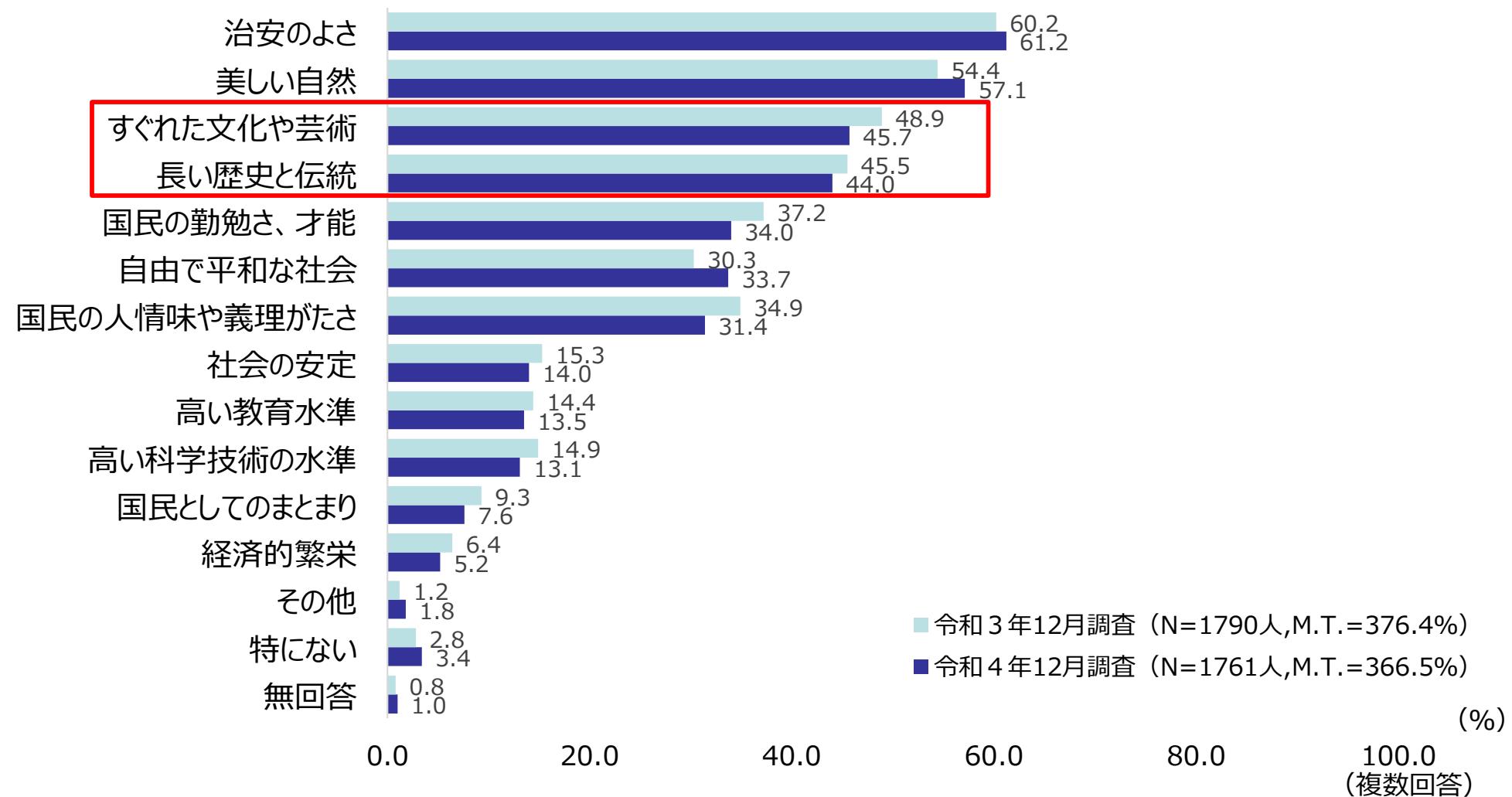
七尾一本杉通り（国登録有形文化財が複数点在）



社会意識に関する世論調査

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

Q.日本の国や国民について、誇りに思うのはどんなことか

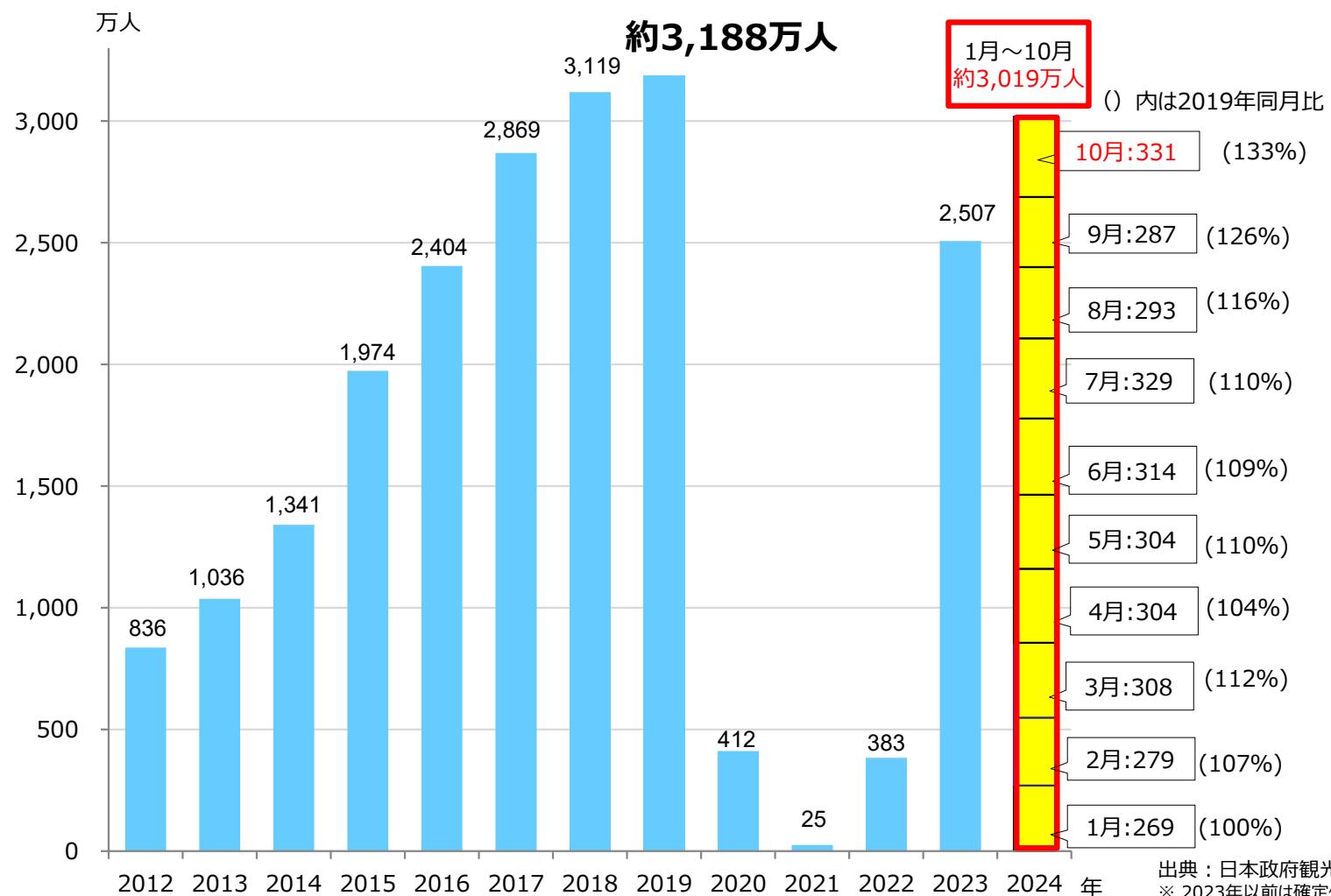


出典：内閣府「社会意識に関する世論調査」より国土交通省都市局作成

インバウンドの状況（旅行者数）

- 2024年10月の訪日外国人旅行者数は約331万人。コロナ前2019年と比較すると132%の回復。
- 2024年1~10月の間、各月でコロナ前2019年の水準を回復。
- 1月~10月の総数は約3,019万人と、2023年の年間総数（約2,507万人）を上回り、3500万人の達成も視野。

訪日外国人旅行者数の推移



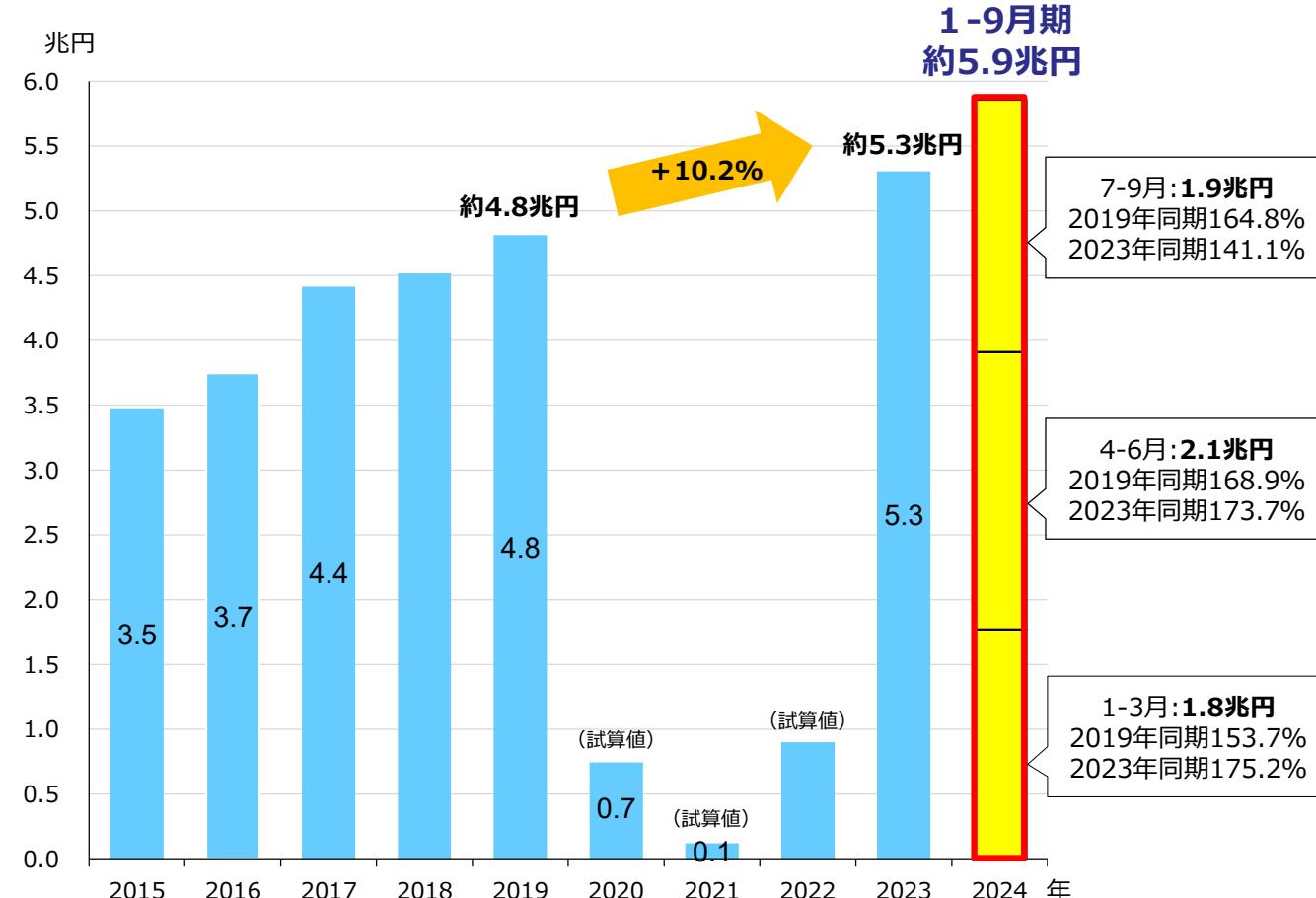
国・地域別訪日者数上位

	2024年10月 (2019年同月比)
①韓国	73万人 (371%)
②中国	58万人 (80%)
③台湾	48万人 (116%)
④米国	28万人 (182%)
⑤香港	20万人 (110%)

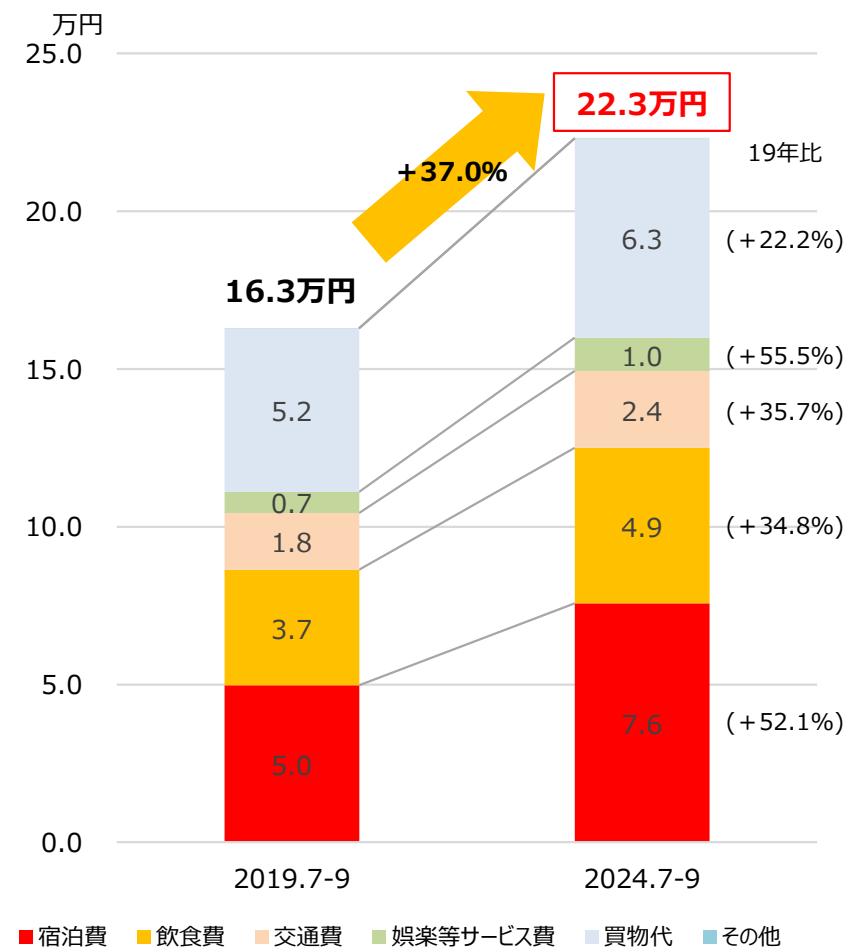
インバウンドの状況（消費額）

- 昨年、過去最高となる5.3兆円を達成。
- 2024年も好調を維持しており、**第2四半期・第3四半期で過去最高を更新。**
- 1-9月期としても過去最高（約5.9兆円）しており、**8兆円の達成も視野。**

訪日外国人旅行者による消費額の推移



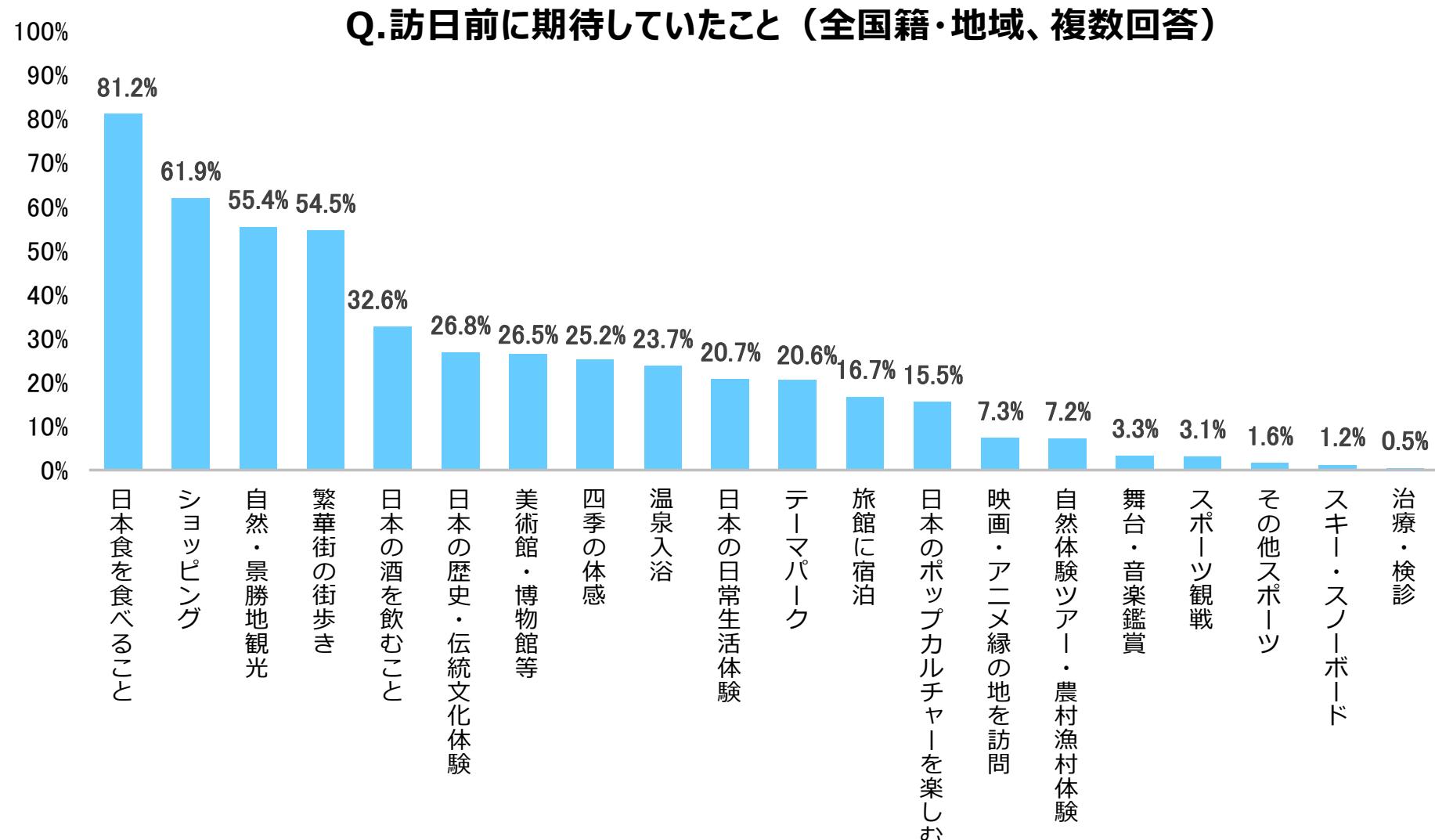
費目別 1人1回当たり旅行消費単価



出典：観光庁「訪日外国人消費動向調査」及び「インバウンド消費動向調査」より算出

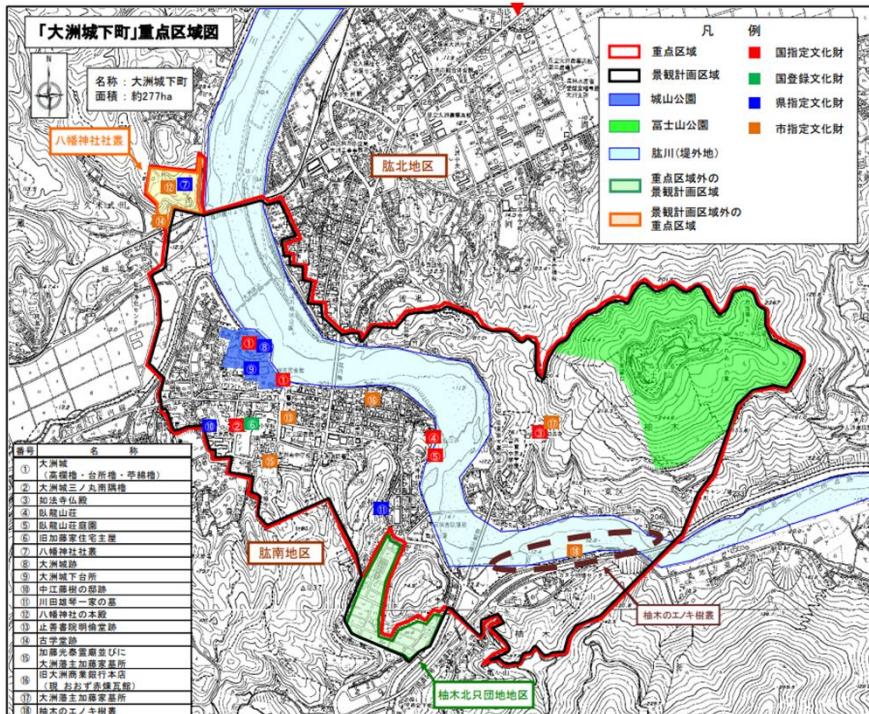
訪日外国人の関心の高い分野

○ 観光庁の統計によると、訪日外国人は、訪日旅行に求めるものとして、「日本の文化」に関する事柄への関心が高いことが伺える。



歴史的なまちなみを活用したまちづくり（愛媛県大洲市）

- 愛媛県大洲市には明治・大正・昭和といった古くからのまち並みを含む多くの歴史・文化的な地域資源が残っており、景観計画（H21）、歴まち計画（H24）を策定し、地域資源を活かしたまちづくりに取組んでいる。
- 民都機構や地域金融機関による支援等も通じ、古民家リノベーション等の民間事業者による地域資源を活用したまちづくりが進み、周辺で31件もの歴史的建築物の再生が行われ、地域全体で新規事業者の進出、新たな雇用の創出など、地域経済の発展に大きく寄与している。



○ 古民家再生等を活用したまちづくり



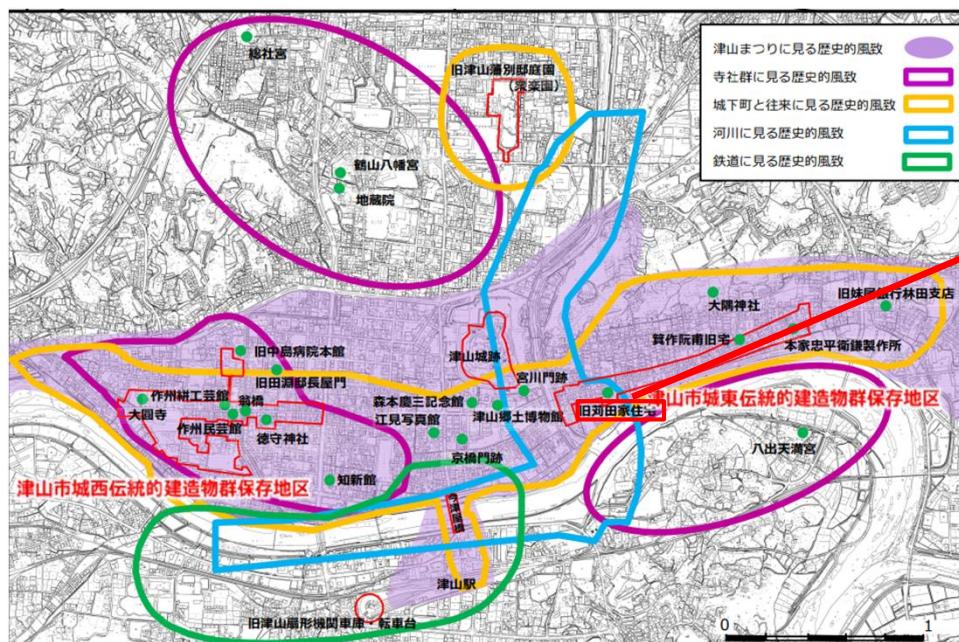
<古民家再生等によるまちづくりの効果（2022年11月時点）>

項目	進出事業者数	新規雇用者数	年間人件費	年間売上	地域内調達率	再生した歴史的建造物	住民の事業賛同意識
成果	20事業者	71人	65,694千円/年	160,452千円/年	市内 43.8% 県内 82.5%	31棟	90.3%
備考	2022年度末	2022年11月現在 正規27人 非正規44人	2022年11月現在 正規44,190千円 非正規21,504千円	2021年 決算ベース	2021年 決算ベース	2022年度末	前回調査 80.0%

出典：STORY BOOK【大洲まちづくりブック】（一般社団法人キタ・マネジメント）より引用、国土交通省都市局作成

歴史まちづくりの一環としての官民連携による町家群の再生

- 津山市に寄付された伝統的建造物に指定されている4棟の町家を改修し、公共施設等運営権を設定して付加価値の高い宿泊施設として運営。
- 歴史的町並みの保全・活用や、周辺環境の整備に関する事業等と一体となって、歴史上重要な建造物及び周辺の市街地と人々の営みが一体となった「歴史的風致」の形成に貢献。
- 岡山版ミシュランガイドで最高評価を獲得するなど、付加価値の高い宿泊施設として整備・運営。



城下多目的広場整備事業



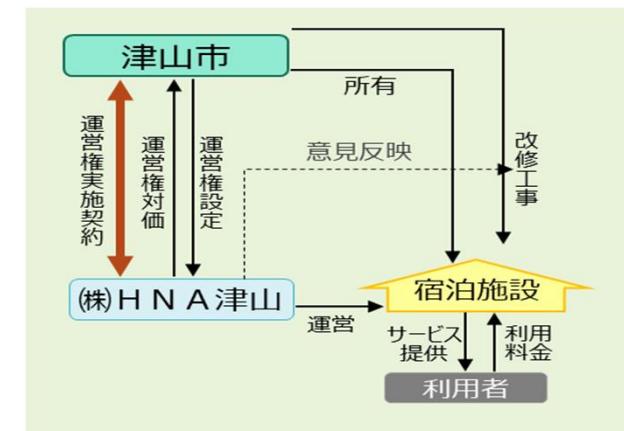
歴史的風致維持向上事業（城東地区周辺無電柱化）

出典：津山市歴史的風致維持向上計画

旧苅田家付属町家群整備事業



○事業スキーム【コンセッション方式、20年】



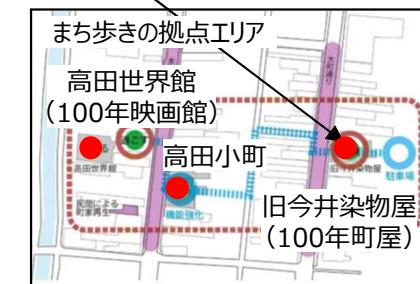
出典：津山市提供資料

予算支援を活用した歴史的建造物の保全・活用の例（新潟県上越市）

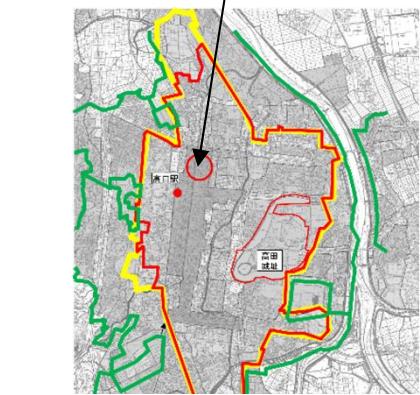
- 新潟県上越市の城下町高田地区では、江戸時代からの城下町としての街並みを残しており、町屋等の歴史的建造物が多数立地。
- 旧今井染物屋は、江戸時代末期に建てられた市内最大級の町屋（令和元年に上越市指定文化財に指定）。国の予算支援を活用した改修により、伝統産業を体験できる観光交流センターとして整備。



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



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



：都市再生整備計画の区域
：都市機能誘導区域
：居住機能誘導区域

＜都市構造再編集中支援事業（城下町高田地区：新潟県上越市）概要＞

- ◆事業概要：100年建築（100年映画館、100年町家）などの既存ストックをいかしつつ、官民・政策間の連携により、市民に愛される交流拠点等の整備によるまちなか居住を推進するとともに、回遊観光サインの導入等により交流人口の増加を目指す。
- ◆事業主体：上越市 ◆都市再生整備計画区域面積：580ha ◆計画期間：平成30年度～令和2年度
- ◆交付対象事業費：457.9百万円（国費：216.8百万円） ◆国費率 1/2（立地適正化計画関連）

出典：上越市公表資料等より国土交通省都市局作成

(文化財の活用)

■旧奈良監獄 (奈良県奈良市)

※重要文化財

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

出典: 民都機構HP



(まち再生出資事業)

■恋しき (広島県府中市)

※登録有形文化財

明治5年創業の料亭旅館をリニューアルした観光・商業複合施設として活用。



(まち再生出資事業)

■京都四條南座 (京都府京都市)

※登録有形文化財及び京都市の歴史的意匠建造物

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

出典: 民都機構HP



(共同型都市再構築事業)

■百足屋 (埼玉県川越市)

※川越市指定有形文化財

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

出典: 民都機構HP



(まちづくりファンド支援事業)

(文化財以外の歴史的建築物等の活用)

■地域に存在する古民家の活用

瀬戸・ものづくりと暮らしのミュージアム (瀬戸民藝館) (愛知県瀬戸市)

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

地域の歴史と文化を発信し、地域の魅力向上につながるよう活用。



(まちづくりファンド支援事業)

■閉校した小学校の活用

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

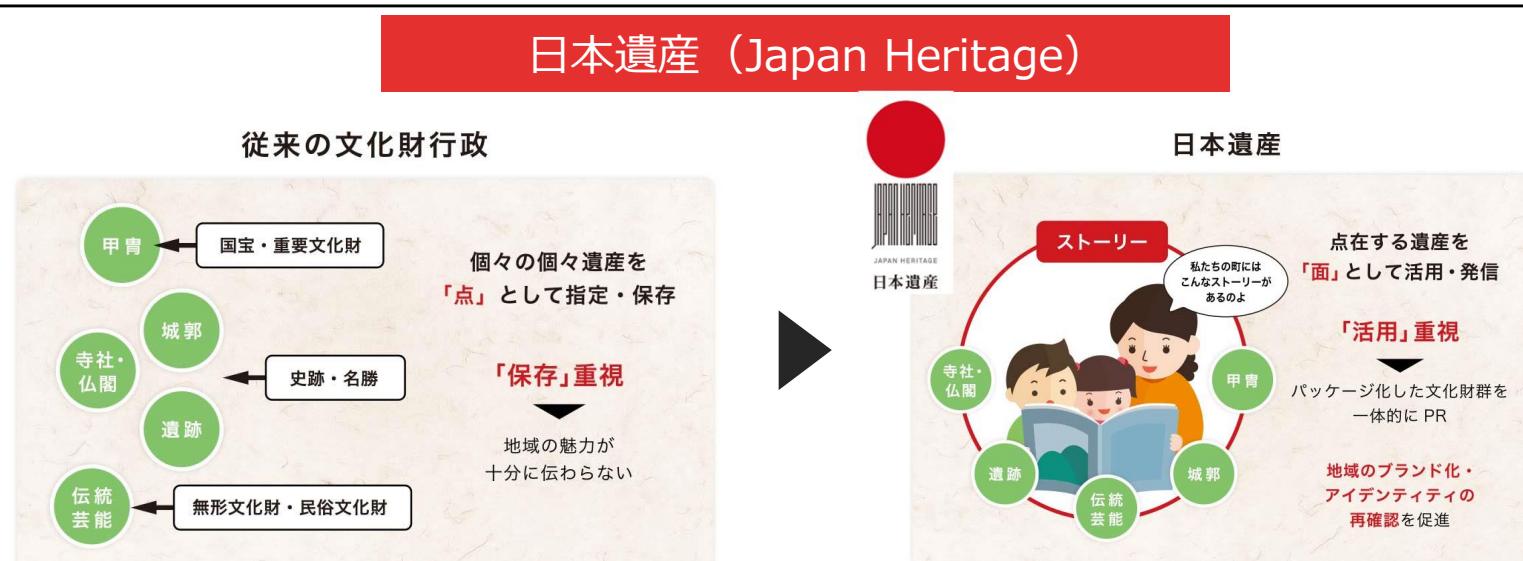
戦前に建てられ、平成16年に閉校した小学校を、美術館としてリノベーション。地域の学校や教育機関とも連携し、絵画教室の開催や課外活動受入れ等の活動を実施。



(まちづくりファンド支援事業)

概要

- 地域の歴史的魅力や特色を通じて我が国の文化・伝統を語るストーリーを「日本遺産（Japan Heritage）」として認定。
ストーリーを語る上で不可欠な魅力ある有形・無形の文化財群を地域が主体となって総合的に整備・活用し、国内外に戦略的に発信することにより、地域の活性化・観光振興を図ることを目的とする。
- 日本遺産については、2020年度までに100件程度の認定を目指し、2020年6月の認定をもって**104件**。
認定件数は当面の間、**100件程度とする**これまでの認定方針を堅持することとなっている。
- **令和3年度より、新たに「候補地域」、「総括評価・継続審査」の仕組みを導入**。日本遺産全体の底上げ、ブランド力の強化を図っている。



年 度	H27	H28	H29	H30	R1	R2
認定総数	18件 (24府県) <18件>	37件 (33府県) <19件>	54件 (40府県) <17件>	67件 (43道府県) <13件>	83件 (46道府県) <16件>	104件 (47都道府県) <21件>

※ <> 内は各年度ごとの認定数

- 過疎化・少子高齢化などを背景に、文化財の滅失や散逸等の防止が緊急の課題。
- 未指定を含めた文化財をまちづくりの核とし、社会総がかりで、その継承に取組んでいくため、地域における文化財の計画的な保存・活用の促進を図る。

地域における文化財の総合的な保存・活用

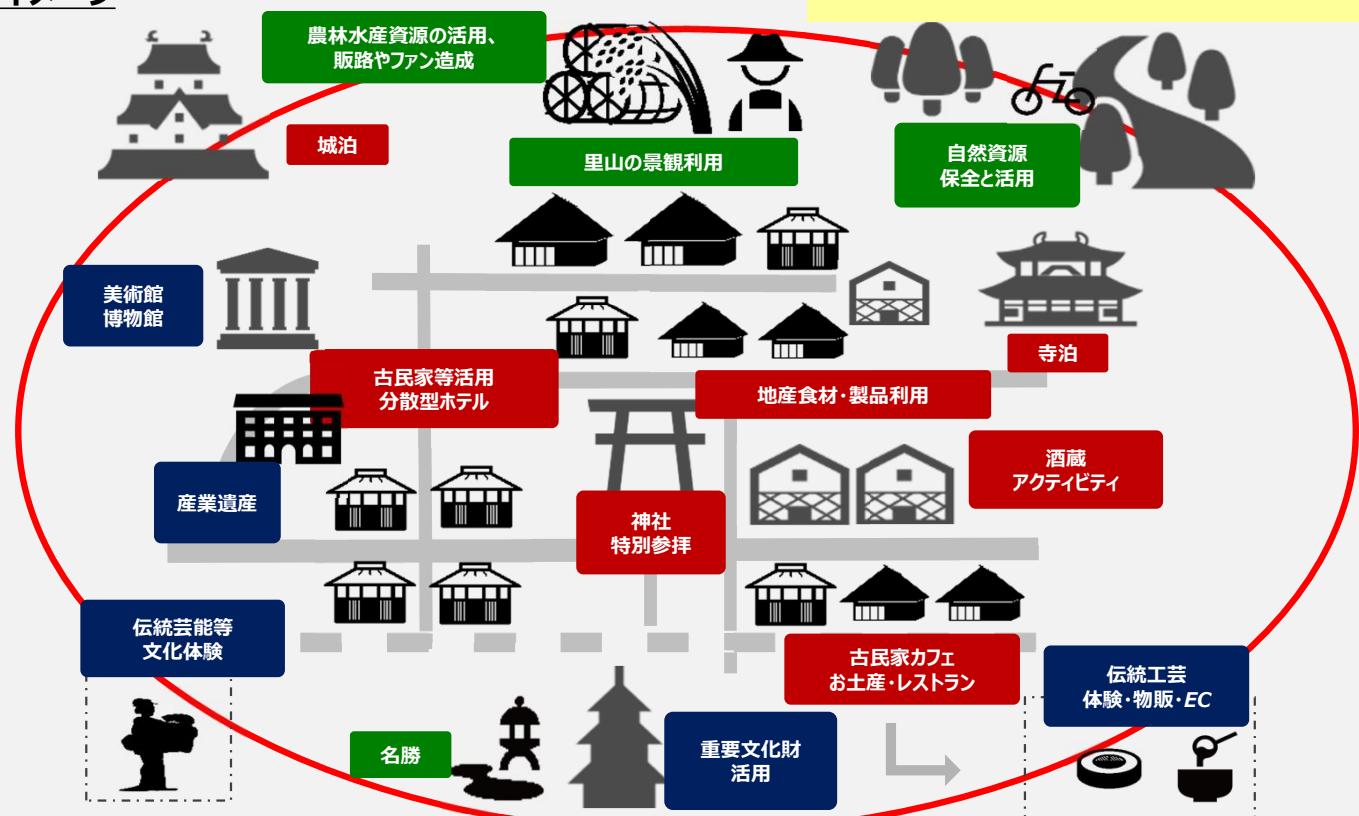


【R元】歴史的資源を活用した観光まちづくり

- 歴史的資源を活用した観光まちづくりとは、地域の核となる歴史的資源である城や社寺、古民家等における宿泊・滞在型コンテンツを軸として、周辺の伝統文化等を含めた歴史的資源を面的に活用した観光コンテンツの造成等を図り、魅力的な観光まちづくりを進める取組。
- **歴史的資源を中心とした地域資源の潜在価値を一体的に活用する観光地経営の実現**を目指すとともに、**歴史的資源を活用した観光まちづくりの取組展開地域を更に拡大**することで、質・量両面での取組推進を図る。

歴史的資源を中心とした地域資源の潜在価値を一体で活かす「観光・地域経営の実現」

○活用イメージ



【参考】歴史的資源を活用した観光まちづくり推進事業（令和6年度）

事業目的・背景・課題

- 2023年3月末に閣議決定された観光立国推進基本計画に基づき、官民が連携して古民家等の歴史的資源を観光まちづくりの核として再生・活用する取組について、**令和7年までに300地域に拡大**するとともに、**地域の高付加価値化を目指す面的展開地域を50地域展開**する必要がある。このため城や寺社等における宿泊・滞在型コンテンツを軸に、周辺の資源を面的に活用した観光コンテンツの造成等を図り、魅力的な観光まちづくりを進める。
- 令和5年度に実施するSPCスキーム等のフィジビリティを活かし、SPCスキーム等を活用した民間投資を促すとともに、自立した地域経営の確立を促進し効果検証する必要がある。

事業内容

1) 調査事業（10/10）

初動事業化：最大1,000万円×8地域[①]
地域経営モデル：最大2,000万円×6地域[①、②]

- ①観光まちづくりにかかる専門家派遣による伴走支援
- ②歴史的資源等活用した地域経営確立のモデル創出
- ③指標地域実証及び取組展開地域調査

2) 補助事業

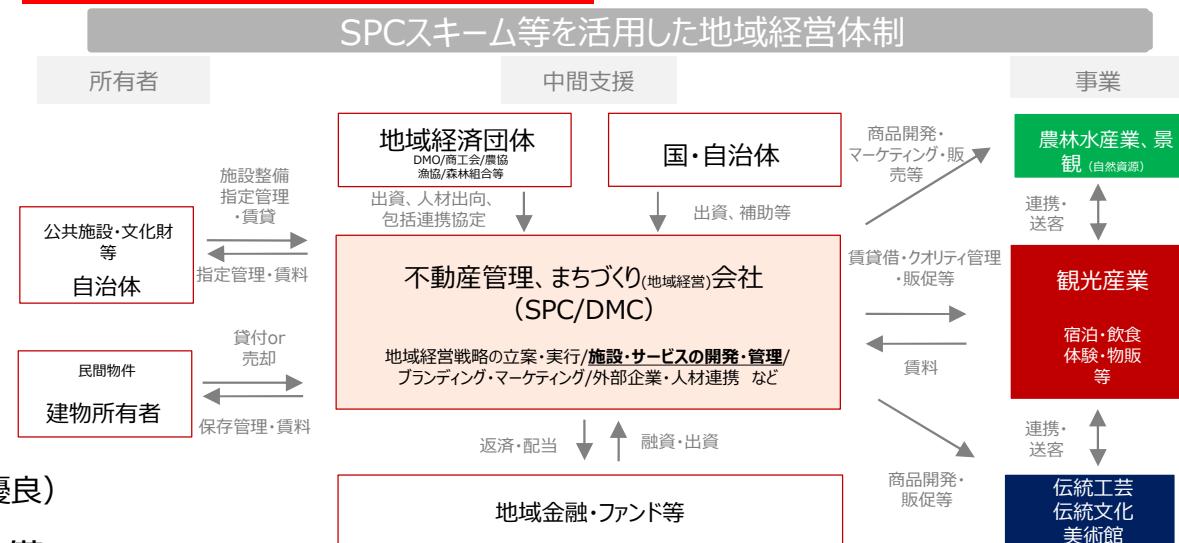
受入環境整備(1/2)：最大2,000万円×3地域[①]
大規模改修（1/2）：最大2億円×5地域[②]（面的展開で特に優良）

- ①城や寺社、古民家、モダン建築等を活用した宿泊等整備
- ②歴史的資源の面的活用等にかかる大規模改修

事業スキーム

- ・事業形態：調査事業（初動事業化・地域経営モデル）
間接補助事業（受入環境整備・大規模改修）
- ・事業期間：令和元年度～

事業イメージ



専門家による伴走支援



モダン建築の環境整備



保存・活用が進む歴史的街並み

事例①：岐阜県下呂市

- 1000年以上の歴史を有する下呂温泉街には、旅館・飲食店・歴史文化施設などが集積。温泉街の街歩きを楽しめるよう、歩行空間の整備を進め、近年は、マーケティング・プロモーションの効果もあり、スイーツ店舗の出店が相次いでいる。
- 下呂温泉街でライトアップや花火を実施するとともに、温泉街の外の合掌村や地歌舞伎などの地域資源を活かした体験コンテンツの造成など、**面(エリア)として魅力溢れるまちづくり**を推進中。



下呂温泉



歴史的な温泉街



オリジナルスイーツ



下呂温泉花火



枯山水庭園「龍紅窟」のライトアップ



合掌村「JIKABUKI NIGHT」体験プラン

事例②：京都府南丹市美山地区

- 過疎化・高齢化に伴う集落維持機能の低下により地域文化・風土の伝承に課題があったが、**地域資源を持続的に後世に繋いでいく**観点から、**かやぶき民家等点在する歴史的文化遺産、生活文化などハード・ソフト両面から観光活用**を推進。
- 2021年には、観光を通じた自然・文化遺産の保全等により、持続可能な観光地域づくりに取り組む優良な地域として、**UNWTOから『ベスト・ツーリズム・ビレッジ』に選定**。



歴史的な集落風景



秋の一斉放水



いろりご飯体験



プライベートガイドツアー



わら細工体験



お田植祭

事例③：三重県伊賀市

- 伊賀上野城下町には、歴史的建造物が多数存在しているが、宿泊施設が少なく、通過型観光地となっていた。
- 伊賀上野城を活用した城泊や空き家となった歴史的建築物を活用した分散型ホテルの取り組みなど、歴史的な町並みでの暮らしや、伊賀忍者や伝統工芸などの地域資源を活用した観光コンテンツなど、城下町での滞在体験向上に面向けて取り組んでいる。



伊賀上野城での城泊



バーとして天守閣を活用



伊賀忍者体験

登録有形文化財を改修した
「KANMURI」棟

伊賀牛を使用したすき焼き

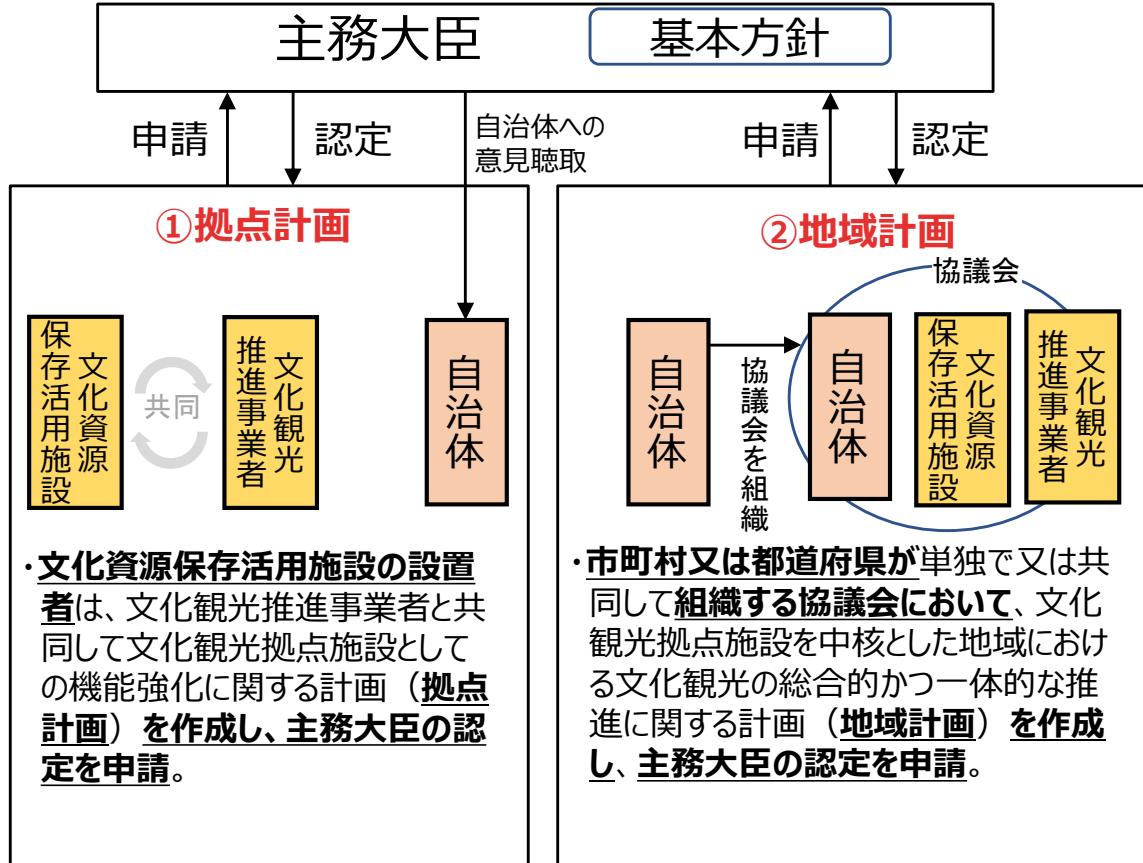


伊賀くみひも体験

趣旨

文化・観光の振興、地域の活性化には、文化についての理解を深める機会の拡大及びこれによる国内外からの観光旅客の来訪促進が重要。文化観光拠点施設を中心とした地域における文化観光を推進するため、主務大臣（文部科学大臣・国土交通大臣）による基本方針の策定、拠点計画・地域計画の認定、これらの計画に基づく事業に対する特別の措置等を講ずる。

法のスキーム



文化資源保存活用施設：博物館、美術館、社寺、城郭等

文化観光推進事業者：観光地域づくり法人（DMO）、観光協会、旅行会社等

文化観光拠点施設：文化資源保存活用施設が、文化観光推進事業者と連携し、文化についての理解を深めるための解説紹介を行う施設

認定による国等の支援

法律上の特例措置

- ・共通乗車船券、道路運送法、海上運送法に関する特例措置
- ・文化財の登録の提案に関する特例措置
- ・国・地方公共団体・国立博物館等による助言、
- ・（独）国際観光振興機構（JNTO）による海外宣伝
- ・国等所有の文化資源の文化観光拠点施設での公開への協力等

予算上の措置

○文化観光拠点施設を中心とした地域における文化観光推進事業

- ・令和6年度予算額：1,750百万円
- ・積算件数：50件程度
- ・補助率：予算の範囲内で補助対象経費の2／3
- ・国の認定を受けた事業に係る地方負担分は特別交付税措置

（各計画において行われる事業のイメージ）

①文化資源の魅力増進

- ・地域の文化資源の調査研究
- ・鑑賞しやすい展示改修
- ・デジタル・アーカイブ化及び活用
- ・専門人材確保

②理解を深めるのに資する取組

- ・展示品のわかりやすい解説及び多言語化
- ・情報通信技術の活用
- ・ガイドツアー及び体験プログラムの実施

③利便の増進

- ・地域内の周遊バス借上
- ・キャッシュレス、Wi-Fi整備
- ・バリアフリー整備（スロープ等）

④物品の販売提供、他施設との連携

⑤国内外への宣伝

歴史・文化の豊かな京都の地から文化庁ならではの地方創生を実現するため、地域の宝である文化財について、官民連携で新しい価値を創造し、持続可能な活用を推進

文化観光推進本部の機能強化

- 京都文化庁に、関係課で連携して、文化財の活用（観光活用、資金調達等）に関する民間人材を配置。官民連携で新たな価値を創造するため、文化財の専門職員である文化財調査官とともに、全国各地への伴走支援の実施に向けて機能強化
- 京都文化庁に、文化財の活用に関する相談窓口を設置するとともに、活用に関するセミナーを全国で開催

文化財を高付加価値化する事業の創設

- 機能強化した京都の文化庁が旗を振って、文化財を高付加価値化して活用するためのコンテンツ造成事業を創設
- 活用のために必要な文化財建造物の改修、多言語化などインバウンドの滞在快適性等を向上する整備の支援を充実
- これらの活用を一過性で終わらせないため、民間人材によるコーチング、資金調達（寄付や融資）への伴走を実施し、持続可能な好循環の構築を実現

サステナブル・レスポンシブルな観光に資するモデルを 京都の文化庁から 構築、発信



(参考) 観光と文化の「京都モデル」

文化と地域コミュニティの継承・発展に向けて、観光を好循環を生み出す「プロモーター」となるべきものと位置づけ、行政による下支えのもと、観光と文化の力でSDGsの達成を目指すモデル。
(国連観光・文化京都会議2019で発信、世界から高く評価)



京都モデルの実践例



二条城（世界遺産・国宝）

官民連携のユニークペニー活用により、新たな客層を開拓。収益を文化財修理に充当。



旧三井家下鴨別邸（重要文化財）

地域の老舗料理屋による朝食体験や、夜間開館、一棟を貸し切る高付加価値化で収入拡大、地域へ経済波及。

歴史的価値のある近代建築

- 近代建築顕彰の取組として著名な「DOCOMOMO JAPAN選定 日本におけるモダン・ムーブメントの建築」には、2024年11月時点で、**共同住宅から公民館、銀行などを含む、290件の建築が選定**されている。
- 選定されたものの、**保全が進まず、すでに解体が進んでしまった建築**もある。

DOCOMOMOの選定した日本のモダン・ムーブメントの建築（例）



001

一連の同潤会アパートメント
ハウス

1928年 / 東京



032

大阪ガスビルディング

1933年 1966年（増築） /
大阪

020

パレスサイドビル

1966年 / 東京



035

東京都市中央卸売市場（東
京都都市中央卸売市場築地市場）

1934年 / 東京



030

大丸心斎橋店

1933年 / 大阪



044

日本相互銀行本店（現 三井
住友銀行東京中央支店）

1952年 / 東京



120

都城市民会館

1966年 / 宮崎



185

鹿児島県第一高等女学校（現
鹿児島中央高等学校）

1935 / 鹿児島

DOCOMOMO選定建築のうち解体された事例



ソニービル（銀座）

現存せず

芦原義信

大成建設

当時、銀座界隈に取り戻すために、芦原が「へそ」と名付けた日本で初めてのショールームビル。外部空間の公共性を、内部空間に持ち込んだところにその特徴がある。ソニーの盛田昭夫からF.L.ライトのグッゲンハイム美術館のイメージが提案されると、芦原は実用化されたばかりの高張力鋼、テンションボルトで床レベルに段差をつけた花びら構造を採用した。

1966年

東京



中銀カプセル
タワービル（銀座）

現存せず

黒川紀章

大成建設

1960年代に起こり、日本初の建築運動となつたメタボリズム思潮の代表的な建築として位置付けられる、ビジネス用セカンド・ハウスである。工場で全溶接による鉄板と軽量鉄骨でつくられた最小限の個室カプセルを、鉄骨鉄筋コンクリート造のエレベータなど組み込まれた二つの塔に取り付け、設備配管もユニット化されていざれも交換可能とされた。70年代の象徴ともいえるが存続が懸念される。

1972年

東京

⇒ 選定後、**国の重要文化財となった建築は18件**、世界文化遺産となった建築は1件、国登録有形文化財となった建築は30件存在。一方で、**43件が現存せず**。

出典：DOCOMOMO_Japan

近代建築の魅力的な活用（例：京都市）

- 近年、若い世代を中心に、レトロ建築の魅力が見直されてブームに。各地で建築祭や特別公開が行われているほか、魅力的にリノベーションされたモダン建築は、都市の個性となり新たな賑わいを創出。

【例】京都モダン建築祭：参加建築 全102件



●有料パスポートによる全45件※の建築公開



有料パスポートを提示することで、対象の建築やスペースに何度も予約不要で入場可能。前後期分合わせて4日間、全45件が対象。

※荒天により公開中止となった円山音楽堂を含む



【例】先斗町歌舞練場

当時、「東洋趣味を加味した近代建築」と賞賛された花街建築を特別公開し、新たな角度から再評価。

●多様なガイドツアー83コース



【例】長楽館（国指定重要文化財）

1組限定で宿泊する特別ツアーを造成。通常非公開の3階「御成の間」を含む豪奢な空間を、余すところなく案内。

出典：京都モダン建築祭実行委員会事務局

➡ 古都の新たな地域資源として開花

4日間のパスポート公開の期間だけで、延べ4万4千人が来場。パスポート購入者のうち、20代が24%を占める。

【例】京都市京セラ美術館（国登録有形文化財）



昭和8年1月に開館した全国で2番目の歴史ある大規模公立美術館を魅力的にリノベーション。

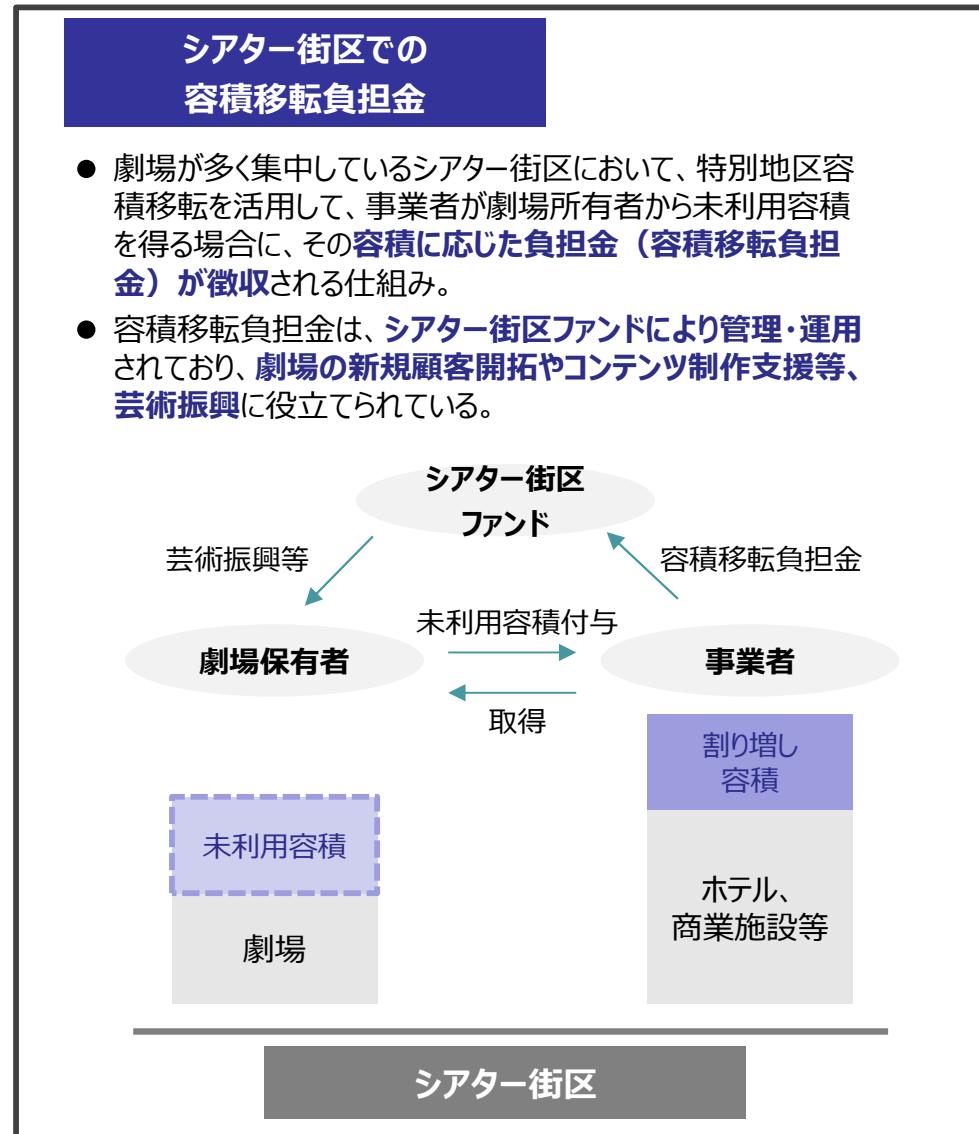


岡崎地域のポテンシャルを生かし、文化・観光振興のための多彩なプロモーションを可能とする拠点として、新しい京都のシンボルに。

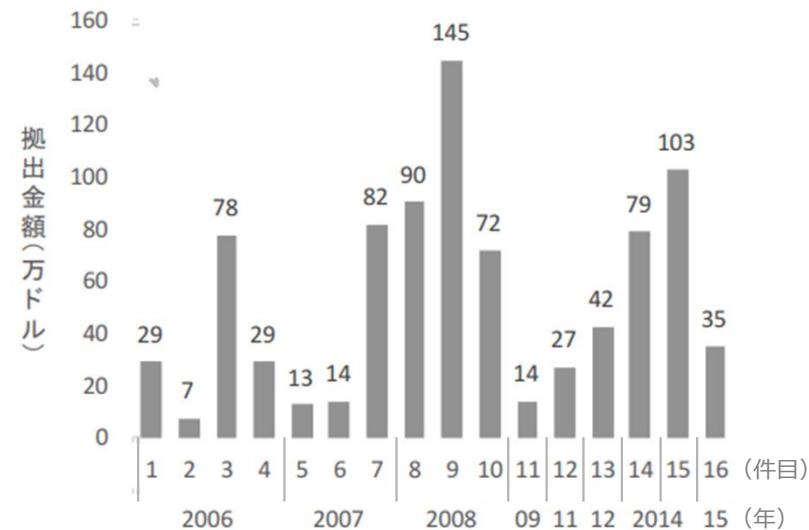
出典：京都市より提供

歴史的建造物の保全・活用に向けたインセンティブ措置

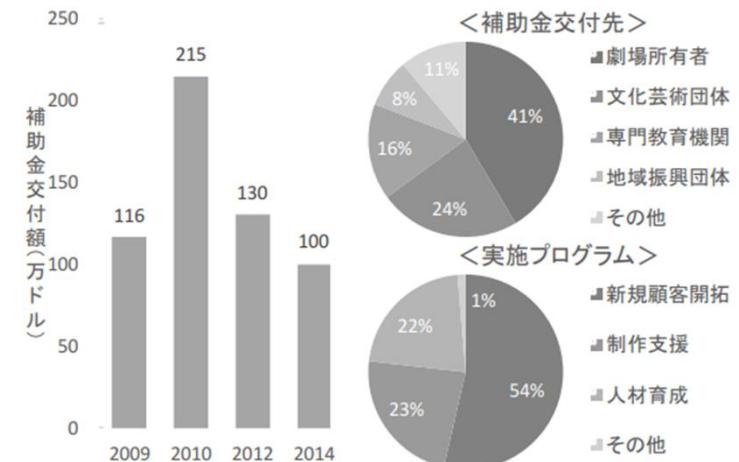
- ニューヨークのシアター街区では、**事業者が劇場の未利用容積を得る場合に、容積移転負担金を徴収される仕組み**が設けられており、その負担金が芸術振興等に役立てられている。



ファンドへの拠出金額の推移

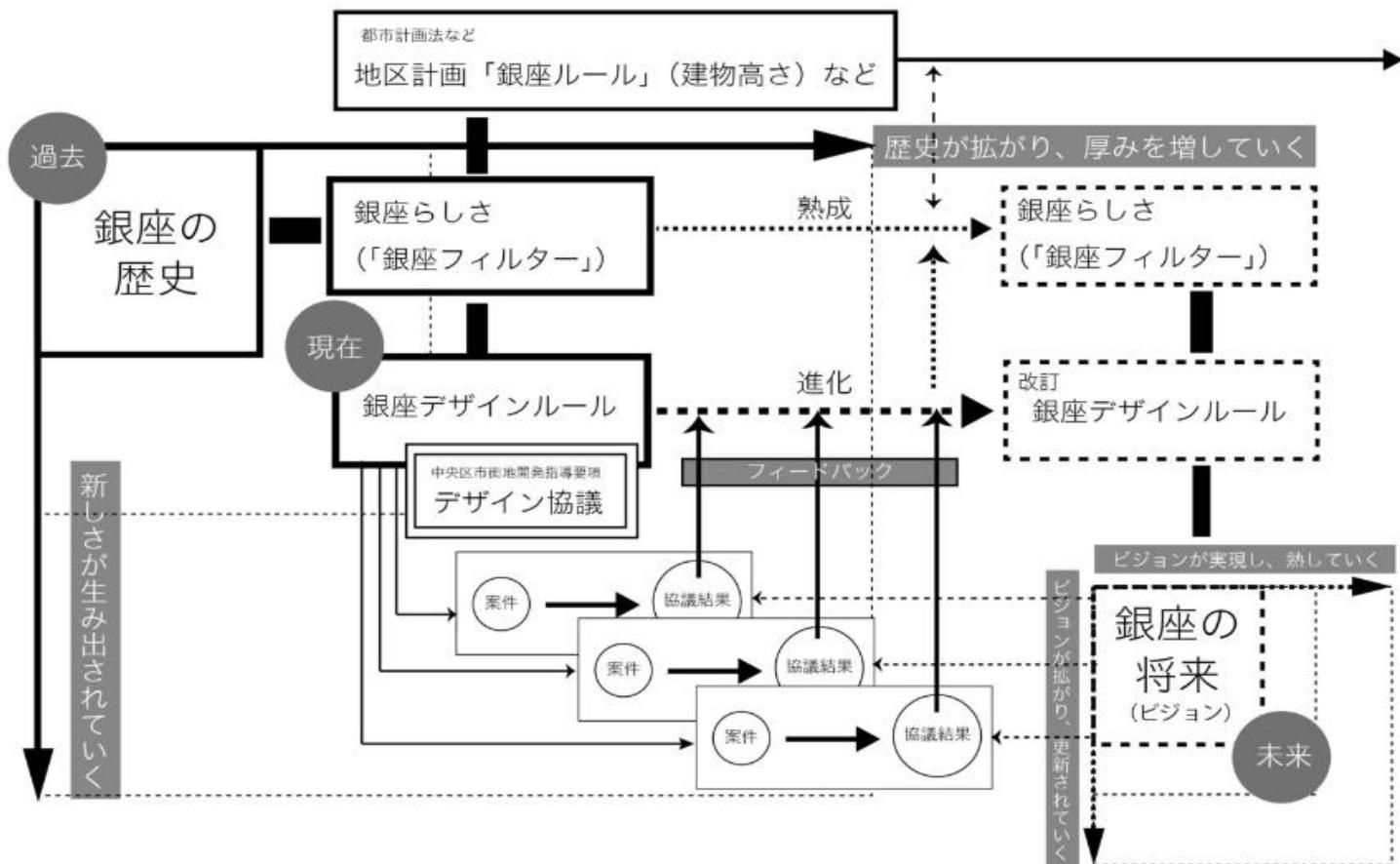


シアター街区ファンドによる補助金の交付状況



- 銀座では、本格的なデザインレビューを地域組織（銀座デザイン協議会）が地域運営の一環で実施。銀座に建設される建物や設置される広告物ひとつにつき、量や数値だけではなく、街としての気概、思想、姿勢、佇まいなどに基礎づけられる「銀座らしさ」をめぐる創造的な協議を行い、銀座の街の質を担保していく仕組みづくりを行う。
- 『銀座デザインルール』が策定されたが、そのルール自体も、「協議や経験と事例の積み重ねで熟成されるべきものであると同時に、新しい案件の提案に即して、常に見直し、再考すべきもの」と捉え、創造的協議によって、保全のルール自体の進化と深化を推進している。

銀座デザイン協議会と銀座デザインルール



銀座の街並みをつくるデザインルール



歴史的建築物の活用円滑化

- 京都市では、**建築基準法が適用されることにより、建築物の保存・活用のための建築行為が困難となる場合**に対し、**安全性確保のための代替措置を講ずることで、同法の適用を除外する条例**を制定している。

長江家住宅主屋北棟

保存建築物登録年	平成29年
価値付け	市指定有形文化財
概要・活用方法等	江戸末期建築の京町家について、昭和50年代に内装改変されたものを改変以前の姿に戻す復原工事を実施。あわせて、旅館として活用するために水回りの増築等を実施。
工事種別	増築、大規模修繕、用途変更



外観（右側が主屋北棟）

旧美濃幸

保存建築物登録年	平成29年
対象建築物となる根拠	条例第2条第2項第1号キ
概要・活用方法等	数寄屋風の近代和風建築物である料亭を旅館に用途を変更し、活用するため、増築及び修繕を実施。
工事種別	増築、大規模修繕、用途変更

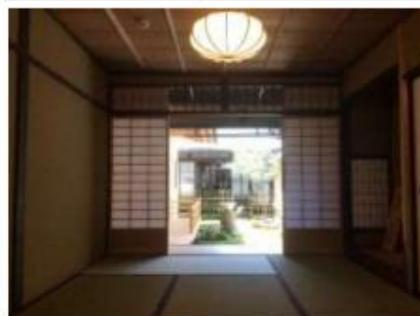


適合困難だった主な規定

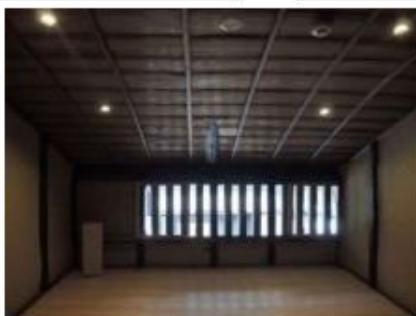
条項	適合困難だった主な規定
法第20条	政令で定める技術的基準に適合することは確認していない。
法第36条（令第21条）	居室の天井の高さを2.1m以上とする必要がある。
法第44条	軒先が道路に突出しているため、突出している軒先部分を切断する必要がある。
法第64条	延焼のおそれのある部分の外壁の開口部に防火設備を設置する必要がある。

安全性確保のための主な代替措置

劣化部分の健全化、耐震改修工事
自動火災報知設備の設置、天窓の設置による排煙確保 等
既存不適格の維続（現状維持、新たな不適合部分を生じさせない）
木製防火雨戸及び耐熱強化ガラスを入れた木製建具の設置、階段の緩勾配化 等



オクノマ



自動火災報知設備、非常用照明



中庭と増築部

適合困難だった主な規定

法第20条	政令で定める技術的基準に適合することは確認していない。
法第27条	準耐火建築物とする必要がある。
法第35条（令第119条）	廊下の幅を1.6m又は1.2m以上とする必要がある。
法第35条（令第121条）	2以上の直通階段を設ける必要がある。
法第35条（令第126条の2、3）	排煙口を不燃材料とする必要がある。
法第35条の2（令第128条の5）	天井及び壁の仕上げを準不燃材料又は難燃材料とする必要がある。
法第36条（令第21条）	居室の天井の高さを2.1m以上とする必要がある。
法第36条（令第23条）	階段の幅、蹴上、踏面の各寸法が現行規定に合致しない。



客室（撮影／小澤義人）



客室（撮影／小澤義人）

安全性確保のための主な代替措置

劣化部分の健全化、耐震改修工事
【ハード面での措置】 自動火災報知設備、非常用照明及び誘導灯の設置、客室へのパッケージ型自動消火設備の設置、消火器設置による初期消火の徹底、避難器具の強化設置、隣地を利用した避難経路の確保等
【ソフト面での措置】 避難経路の多言語表示、従業員による建物内巡回の徹底、周辺関連施設（同運営者）従業員を含めた夜間対応の実施、消防、通報及び避難訓練の実施 等



自動火災報知設備、非常用照明、自動消火設備

- ✓ 都市の個性を確立する上で、大都市・地方都市それぞれにおいて、地域の歴史・文化や景観、歴史的建造物等の地域資源はいかなる役割を果たすか。また、関連する制度における課題や不足している視点はあるか。
- ✓ 人口減少の本格化や、頻発・激甚化する災害の状況をふまえつつ、シビックプライドの醸成や回遊性・滞在性の向上に資する地域資源の保全・活用はどうあるべきか。また、都道府県・市町村の役割分担はどうあるべきか。
- ✓ まちづくりの観点から、保全・活用を図る地域資源とはどのようなものか（文化財や景観、歴史的建造物等）。また、その基準や選定方法、規制はどうあるべきか。
- ✓ 残したい歴史的建造物等の所有と運営のあり方はどうあるべきか。また、官と民の役割分担はどうあるべきか。
- ✓ 歴史的建造物等の保全・活用について、まちづくり、文化財保護、観光振興の果たすべき役割はそれぞれどうあるべきか。
- ✓ 歴史的建造物等の保全・活用にあたって、民間活力を引き出す方策はどうあるべきか。また、地域に必要なプレーヤーにはどのようなノウハウが必要か（調査・合意形成・資金調達・デベロッパー機能等）。
- ✓ まち周辺部の魅力的なまちなみの保全・活用と、都市全体の経済活動をどのように循環させていくべきか。