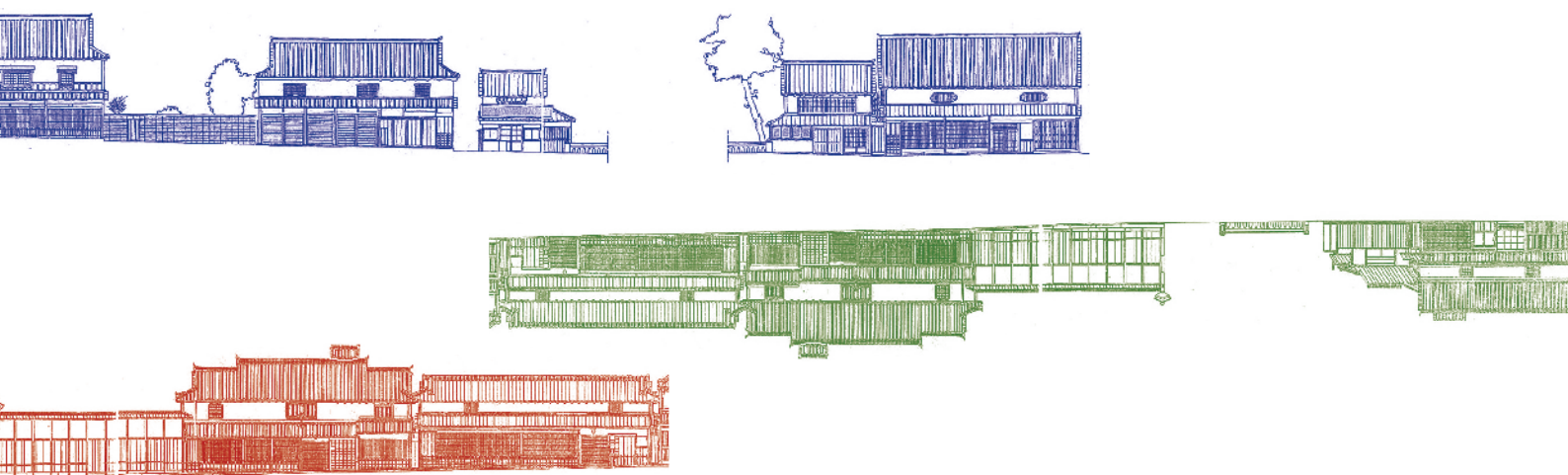


伝統的建造物群保存地区制度の実務の手引き



令和 3 年 3 月

文化庁文化財第二課 伝統的建造物群部門

はじめに

戦後、高度経済成長等による社会経済状況の大きな変動の中で、各地に残る固有の歴史的な集落・町並みが次々に失われていきました。これを受け、昭和40年代、地域住民の歴史的な集落・町並みの保存を望む声に応え、市町村において伝統的な集落・町並みの保存が進められました。一方、文化庁においても歴史的な集落・町並みの保存に対する施策について検討を進め、昭和50年に文化財保護法を改正し、上記の市町村の取組みを支援する伝統的建造物群保存地区制度を発足させました。制度創設から今年で46年を迎え、昭和51年に7地区であった重要伝統的建造物群保存地区も123地区を数えるに至っています。

近年では、地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律の制定等の追い風により、歴史と文化をいかしたまちづくりを進める地方公共団体が増加しつつあります。伝統的建造物群保存地区制度は、その根幹をなす制度でもあり、地域の活性化や地方創生にもつながる施策として注目されてきています。

このように、伝統的建造物群保存地区を取り巻く環境は大きく変化してきており、伝統的建造物群保存地区制度に関する解説や国庫補助事業を実施する際の手続き等について、「手引き」の作成を望む声が多くなりました。

これを受け、伝統的建造物群保存地区の制度を運用していく上で必要となる用語の定義や制度の仕組み等の基礎的な情報から、国庫補助事業を実施していく上での注意事項や工事事務上の手続きに至るまでの内容をまとめ、「伝統的建造物群保存地区制度の実務の手引きワーキンググループ」で議論し、各伝統的建造物群保存地区担当者に意見を聞き実情と照合しながら、『伝統的建造物群保存地区制度の実務の手引き』を作成しました。

本手引きは、伝統的建造物群保存地区を有する市町村及び都道府県の行政担当者に加えて、制度の導入を検討している地方公共団体の行政担当者等を主な対象とし、伝統的建造物群保存地区の住民や国庫補助事業に携わる設計者などの技術者、施工業者などの工事関係者等にも参考としていただくことを意図して作成しました。内容については不十分な点もあろうかと思いますので、今後もしもご意見を踏まえて、必要に応じて改定し、内容を充実させて参りたいと考えております。

本手引きが、伝統的建造物群保存地区制度に関して一層理解を深めていただくための一助となるとともに、制度の円滑な運用や国庫補助事業の適切な実施のため、関係各方面の多くの方に活用いただくことを願っております。

令和3年3月31日
文化庁文化財第二課長
鍋島 豊

伝統的建造物群保存地区制度の実務の手引きワーキンググループ委員

尾崎 啓介 高山市教育委員会事務局文化財課 課長
渡邊 泰 塩尻市教育委員会生涯学習部社会教育課文化財係 重伝建専門員
大槻 洋二 萩市観光政策部 次長
北島 力 NPO法人まちづくりネット八女 理事長
小野 将史 佐賀県地域交流部文化・スポーツ交流局文化課文化財保護室 主査
江島 祐輔 鹿島市建設環境部都市建設課都市計画係 係長

(令和2年7月7日現在)

参考とする法令等

- ・「文化財保護法」(以下「法」)
- ・「文化財保護法施行令(昭和50年9月9日政令第267号 最終改正平成31年1月30日公布(平成31年政令第18号))」(以下「令」)
- ・「文化財保護法の一部を改正する法律等の施行について(昭和50年 庁保管第191号)各都道府県教育委員会あて 文化庁次長通達」(以下「昭和50年次長通達」)
- ・「伝統的建造物群保存地区制度の実施について(昭和50年庁保建第192号)各都道府県教育委員会あて 文化庁文化財保護部長通達」(以下「昭和50年部長通達」)
- ・「伝統的建造物群保存地区制度の実施について(昭和50年庁保建第192号)各都道府県教育委員会あて 文化庁文化財保護部長通達 別紙 標準条例」(以下「標準条例」)
- ・「伝統的建造物群保存地区に関する条例の制定等の場合の報告に関する規則(昭和50年文部省令第31号)」
- ・「重要伝統的建造物群保存地区の選定の申出に関する規則」(昭和50年文部省令第32号)(以下「選定の申出に関する規則」)
- ・「重要伝統的建造物群保存地区選定基準(昭和50年 文部省告示第57号)(以下「選定基準」)

※上記法令等については『伝統的建造物群保存地区制度関係法令集』(文化庁文化財第二課 伝統的建造物群部門、令和元年11月)を適宜参考にされたい。

凡 例

- ・本書では、伝統的建造物群保存地区を「伝建地区」として表記するが、法令等に従って説明している第3章、4章、6章では「保存地区」として表記する。
- ・本手引きで使用した写真及び図面は、当該重要伝統的建造物群保存地区が所在する市町村からの提供又は文化庁の撮影、作成による。

もくじ

序章

歴史をいかしたまちづくり 1

●●● 1. 制度創設の背景	1
●●● 2. 伝統的建造物群保存地区の保存活用を巡る動向	2
●●● 3. 本書の構成	3

第Ⅰ部

制度の概要 5

第①章 伝統的建造物群保存地区制度

●●● 1. 伝統的建造物群と伝統的建造物群保存地区	6
●●● 2. 伝統的建造物群保存地区制度の導入	9
2-1. 伝統的建造物群保存対策調査	9
2-2. 伝統的建造物群保存地区保存条例の制定	11
2-3. 伝統的建造物群保存地区保存審議会の設置	11
2-4. 伝統的建造物群保存地区の決定	11
2-5. 保存活用計画の策定	12
●●● 3. 重要伝統的建造物群保存地区への申出及び選定	13
Column①：全国伝統的建造物群保存地区協議会について	14
Column②：伝建地区と文化財保護行政について	16

第Ⅱ部

制度の導入 19

第②章 保存対策調査の実施

●●● 1. 保存対策調査の目的	20
●●● 2. 調査の項目と方法	20
2-1. 都市史調査	20
2-2. 建築史調査	24
2-3. 景観調査	25
2-4. 地域社会調査	27
2-5. 保存活用対策案の作成	28
●●● 3. 保存対策調査の流れと実施における留意点	28
●●● 4. 見直し調査の実施	30
Column③：制度導入に向けて	31

第③章 保存条例の制定

●●● 1. 保存条例の概要	34
●●● 2. 条例に定めるべき主な項目	34
●●● 3. 手続き	39
●●● 4. その他	39

第④章 保存活用計画の策定

●●● 1. 保存活用計画の策定の流れ	40
●●● 2. 保存活用計画の内容	40
2-1. 保存及び活用に関する基本計画	40
2-2. 伝統的建造物及び環境物件の決定に関する事項 (決定の基準、範囲の考え方)	41
2-3. 保存地区内における建造物の保存整備計画 (修理基準、修景基準、復旧基準)	42
2-4. 保存のために特に必要と認められる助成措置等	44
2-5. 保存及び活用のため必要な管理施設及び設備 並びに環境の整備計画	45
2-6. 保存及び活用のため必要な事業計画	46

第⑤章 伝統的建造物群保存地区に対する国の支援

●●● 1. 伝統的建造物群保護行政研修会	48
1-1. 基礎コース	48
1-2. 実践コース	49
●●● 2. 調査事業等に対する経費補助（伝統的建造物群保存対策費）	49
●●● 3. 保存活用事業に対する経費補助 (重要伝統的建造物群保存地区保存等事業費)	50
●●● 4. 伝統的建造物群保存地区における建築基準法の制限緩和条例の制定	51
4-1. 制限緩和条例制定の概要	51
4-2. 伝統的建造物群保存地区におけるその他条例関係 (建築基準法第3条第1項第3号)	52
●●● 5. 税制の優遇措置	53
5-1. 国税	53
5-2. 地方税	53
●●● 6. 地方財政措置	54
6-1. 特別地方交付税措置	54
6-2. 一般補助施設等事業債	54

第Ⅲ部 | 制度の運用 55

第⑥章 現状変更許可の運用

●●● 1. 現状変更行為とその規制	56
●●● 2. 現状変更許可を必要とする行為等	56
2-1. 現状変更許可を受けなければならない行為	56
2-2. 現状変更許可を受けることを要しないが、協議が必要な行為	56
2-3. 現状変更許可を受けることを要しないが、通知が必要な行為	57
2-4. 現状変更許可を受けることを要しない行為	57
●●● 3. 現状変更行為に関する許可の基準	58
●●● 4. 現状変更行為に関する許可の申請	59
●●● 5. 現状変更行為の修理基準、修景基準、許可基準との照合	59
●●● 6. 現状変更行為に関する完了届	60
●●● 7. 現状変更の規制に関する留意事項	60
●●● 8. 現状変更の規制に関する伝統的建造物群保存地区保存審議会の役割	62

第⑦章 修理、修景、復旧の実施

●●● 1. 所有者・管理者、行政の心構及び役割	63
1-1. 所有者・管理者の心構	63
1-2. 市町村の役割	63
1-3. 国・都道府県の役割	64
●●● 2. 修理、修景、復旧事業の実施	64
2-1. 修理、修景、復旧事業の目的と考え方	64
2-2. 設計及び監理の重要性	67
2-3. 事業の実施体制	67
●●● 3. 補助事業の流れと留意点	68
3-1. 申請者の相談及び制度説明	69
3-2. 事前調査	69
3-3. 基本設計	70
3-4. 工事の事業化	71
3-5. 補助金交付手続き（交付決定）	71
3-6. 実施設計	71
3-7. 工事の施工及び監理	72
3-8. 工事完了	74
3-9. 補助金交付手付き（確定・支払い）	75

修理事業の事例	76
修景事業の事例	81
Column④ ：伝建地区における修理と修景	86
Column⑤ ：行政担当者のノウハウの継承	90

第⑧章 防災計画の策定と防災施設等の整備

●●● 1. 防災計画の策定	92
1-1. 防災計画策定調査	92
1-2. 防災計画の位置付け	92
1-3. 防災計画の策定内容	93
1-4. 伝建地区における耐震対策の考え方	93
●●● 2. 防災施設等の整備	95
2-1. 防災施設等設置の目的	95
2-2. 防災施設等の整備	96
●●● 3. 防災事業の実施	96
3-1. 伝建地区の防災事業計画書	96
3-2. 事業の実施	97
3-3. 事業完了後の体制	97
3-4. 案内板・説明板等の設置	97

第⑨章 伝統的建造物群保存地区の活用

●●● 1. 伝統的建造物群保存地区の活用	98
●●● 2. 伝統的建造物群保存地区内の建造物の活用	98
2-1. 伝統的建造物	98
2-2. 伝統的建造物以外の建築物	99
●●● 3. 伝統的建造物群保存地区の活用支援	99
3-1. 伝統的建造物の保存活用計画	99
3-2. 公開活用事業	99
●●● 4. 伝統的建造物群保存地区の活用を支える体制	100
●●● 5. 伝統的建造物群保存地区の普及啓発	103
●●● 6. 伝統的建造物群保存地区と歴史を活かしたまちづくり	103
Column⑥ ：空き家再生活用及びコミュニティ持続のまちづくり	106

第10章 補助事業の実施

●●● 1. 事業計画の立案	112
1-1. 事業計画の準備	112
1-2. 事業計画の提出	112
1-3. 事業計画に係る事情聴取（事業ヒアリング）	112
●●● 2. 補助金交付申請書提出依頼	113
2-1. 提出時期	113
2-2. 補助金交付申請	113
●●● 3. 事業の申請	113
3-1. 補助金交付申請書	113
3-2. 添付書類	114
3-3. 消費税及び地方消費税に係る仕入控除の取扱いについて	119
●●● 4. 事業の実施	119
4-1. 契約事務等	119
4-2. 報告が必要な項目	120
4-3. 係官派遣依頼	120
4-4. 中間報告書の提出	120
●●● 5. 計画変更	121
5-1. 計画変更承認手続きの留意事項	121
5-2. 計画変更承認申請書の資料作成	123
●●● 6. 事業の完了	124
6-1. 事業完了	124
6-2. 実績報告書の提出	124
●●● 7. 災害復旧事業について	124
7-1. 災害復旧の目的と考え方	124
7-2. 災害復旧事業着手までの流れ	124
7-3. 災害復旧事業の補助率加算条件	125
7-4. 災害復旧事業の事前着工	125

第 11 章 重要伝統的建造物群保存地区の文化庁への報告事項

●●● 1. 文化財保護法等に基づく連絡及び報告事項	126
1-1. 文化庁へあらかじめ行う連絡事項	126
1-2. 文化庁へ遅滞なく報告する事項	126
●●● 2. 保存活用計画における伝統的建造物一覧表のみの変更 及び固定資産税免除手続きに伴う報告事項	127
2-1. 文化庁へ追加／削除についてあらかじめする連絡事項	127
2-2. 保存活用計画の変更の告示、所有者等に対する通知事項	127
2-3. 文化庁へ追加／削除についての報告事項	127
●●● 3. 財産処分に係る報告事項	128

参考資料

参考書類一覧	129
1. 計画変更に必要な添付資料	130
2. 係官派遣申請書	131
3. 中間報告書	132
4. 重要伝統的建造物群保存地区における 伝統的建造物の変更について（報告）	136
5. 重要伝統的建造物群保存地区における 伝統的建造物の特定について（報告）	137

歴史をいかしたまちづくり

●●● 1. 制度創設の背景

伝統的建造物群保存地区の制度（以下、「伝建制度」という。）は、歴史的な集落・町並みを残したいとする住民の意欲と地元自治体の取り組みを支援するため、昭和50年の文化財保護法改正により創設された。

戦後の日本社会では、高度経済成長に伴う国土開発や無秩序な都市化の中で、多くの歴史的な建造物や町並みが失われた。また、建築部材の規格化・均質化やプレハブ工法の普及、建築基準法の適用などにより、伝統的な建築技能・材料の需要は著しく減少した。更に、農村から都市への人口移動、人々の価値観や生活様式の変化は、農村社会を支えてきた共同体意識や相互扶助の仕組みにも影響を及ぼした。このように、歴史的な集落・町並みが物理的にも社会的にも変質しはじめる中で、昭和40年代には、歴史的な環境を守ろうとする様々な市民運動が起こり、また、市町村が条例等を定めて地域の特色ある歴史的な景観を守ろうとする取り組みが現れ始めた。

こうした国内の動向を見据え、文化庁は集落・町並みの保存対策に係る調査研究及び協議を重ね、フランス、イギリス、アメリカ等の諸外国の事例や、ユネスコを中心とする国際社会の取り組みから得た知見もいかして創設したのが伝建制度である。

制度創設当時は、町並み保存と居住環境改善とは相反するという考え方が社会に根強く、伝建制度の意義が的確に理解されない状況もみられた。しかし、昭和40年代におこった初期の町並み保存運動が成果を現し、21世紀を迎えた現在では、社会全体の生活水準が向上して心の豊かさを求める傾向が強まるにつれて、地域の歴史や文化をいかしたまちづくりが重視されるようになった。

特に伝建制度はその実効力ある手法として広く認められ、近年では他省庁の制度とあわせて、我が国の歴史的風致の保存活用のみならず、地域文化の拠り所として、地方創生や観光拠点においても中核的な役割を担っている。

●●● 2. 伝統的建造物群保存地区の保存活用を巡る動向

文化財保護法第1条に「この法律は、文化財を保存し、且つ、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を目的とする。」と記されるように、文化財の活用は、保存とともに文化財保護の両輪である。伝統的建造物群保存地区（以下、「伝建地区」という。）においても、単なる伝統的な集落・町並みの保存のみではなく、地域で豊かに育まれた伝統文化や周囲の環境と一体となって形成された歴史的風致を維持することで、これら日本の伝統的な生活文化を巡る有形・無形の文化遺産の保護が当初より目指された。現在では、そうして保存された生活文化が、教育の場として、また地域の個性を再認識し、新たな価値観を共有する場として、さらには多くの来訪者を魅了し、地域の活性化や地方創生を図る拠点として活用されている。

こうした伝建地区の保存活用は制度創設当初より続けられ、活用の在り方自体も各伝建地区で異なり、多様で個性的な活用が図られている。これまで、伝建地区の公開活用のあり方は、外観の公開が中心であったが、次第に地域の中核となる伝統的建造物の内部を含めた全体を公開整備する事例や複数の伝統的建造物を拠点として公開整備する事例が現れ、近年では観光拠点として民間による宿泊施設や飲食施設への伝統的建造物の活用も進みつつある。

また、令和元年4月1日には、改正文化財保護法の施行に伴い、従来の「保存計画」を新規選定の重要伝統的建造物群保存地区では「保存活用計画」と名称を変更することとなり、計画内容も活用面を含めることが鮮明になった。

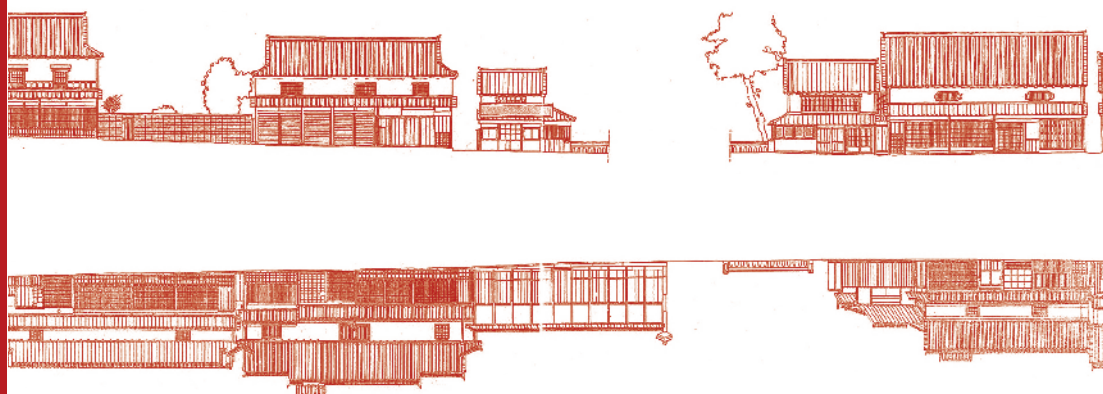
●●● 3. 本書の構成

本書は4部及び参考資料からなり、第Ⅰ部は制度の全体像を示す。第Ⅱ部は制度導入に必要な手順と考え方を示す。第Ⅲ部は制度運用や事業実施に必要な考え方や役立つ情報を示す。第Ⅳ部は補助事業の流れや手続を示す。最後に参考資料として提出書類の様式を示す。また、伝建地区の制度運用の参考となるように取組の事例をコラムとして示す。

● 第Ⅰ部	制度の概要 （第1章） 制度の全体像を示す	コラム①、②
● 第Ⅱ部	制度の導入 （第2～5章） 制度導入に必要な手順や考え方を示す	コラム③
● 第Ⅲ部	制度の運用 （第6～9章） 制度運用や事業実施に必要な考え方、 役立つ情報を示す	コラム④、⑤、⑥
● 第Ⅳ部	補助事業の実施と 文化庁への報告事項 （第10及び11章） 国庫補助事業の流れや手続を示す	
参考資料	提出書類の様式を示す	

第 I 部

制 度 の 概 要



伝統的建造物群保存地区制度

●●● 1. 伝統的建造物群と伝統的建造物群保存地区

(1) 定義

伝統的建造物群保存地区制度は、主として伝統的建造物群の外観上に認められる位置、規模、形態、意匠、色彩等の特性を、その周囲の環境と併せて保存することを目的とした制度であり、法第142条―第146条にその枠組みが示される。

第142条 伝統的建造物群保存地区

第143条 伝統的建造物群保存地区の決定及びその保護

第144条 重要伝統的建造物群保存地区の選定

第145条 選定の解除

第146条 管理等に関する補助

「伝統的建造物群」とは、文化財保護法第2条第1項に掲げられる文化財の一つで、「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」と定義され、「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」を「伝統的建造物群保存地区（以下、「伝建地区」という。）」としている（法142）。文部科学大臣は、市町村の申出に基づき、伝統的建造物群保存地区の区域の全部又は一部で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（以下、「重伝建地区」という。）として選定することができる（法144）。

また、伝統的建造物群を保存するためには、当該保存地区の保存及び活用に関する計画（以下、「保存活用計画」という。）を定める必要がある。この保存活用計画は、保存及び活用に関する基本計画に関する事項、当該保存地区内における伝統的建造物群を構成している建築物その他の工作物及び伝統的建造物群と一体をなす環境を保存するため特に必要と認められる物件の決定に関する事項等を定めたものである。

伝統的建造物群と一体をなす環境を保存するために特に必要と認められる物件とは、それぞれの伝統的建造物群の実情に応じて定めるもので、伝統的建造物群と一体をなす歴史的風致の形成に重要な関連を有している樹木、池、川等の自然物や土地が考えられ、「環境物件」として特定される。

(2) 制度の特徴

前記のように、歴史や風土との脈絡の中で発展してきた伝統的建造物を個別単体ではなく、一定の特色や趣を示す集合体（群）として文化財的価値を評価する点に当該制度の大きな特徴がある。また、伝建地区を決定し、その保存のために保存活用計画

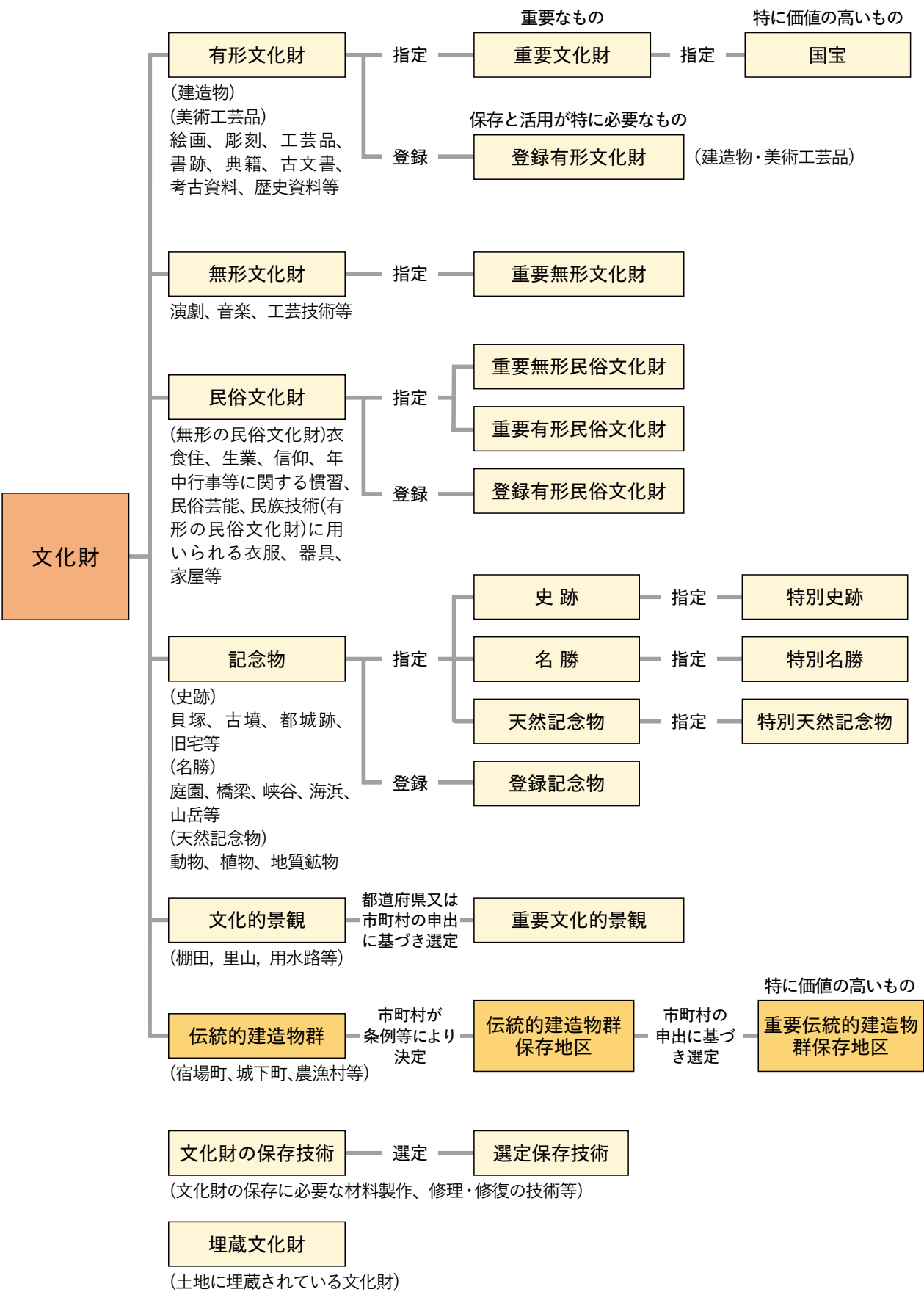


図 1-1 文化財の保護体系

を策定するのは市町村であり、市町村が主体となって保護する制度であることも当該制度の特徴といえることができる。

また、国は、重伝建地区の保存のための当該地区内における建造物及び伝統的建造物群と一体をなす環境を保存するため特に必要とされる物件の管理、修理、修景又は復旧について、市町村が行う措置についてその経費の一部を補助することができる（法146）と規定されており、国は重伝建地区を有する市町村を支援する仕組みとなっている。

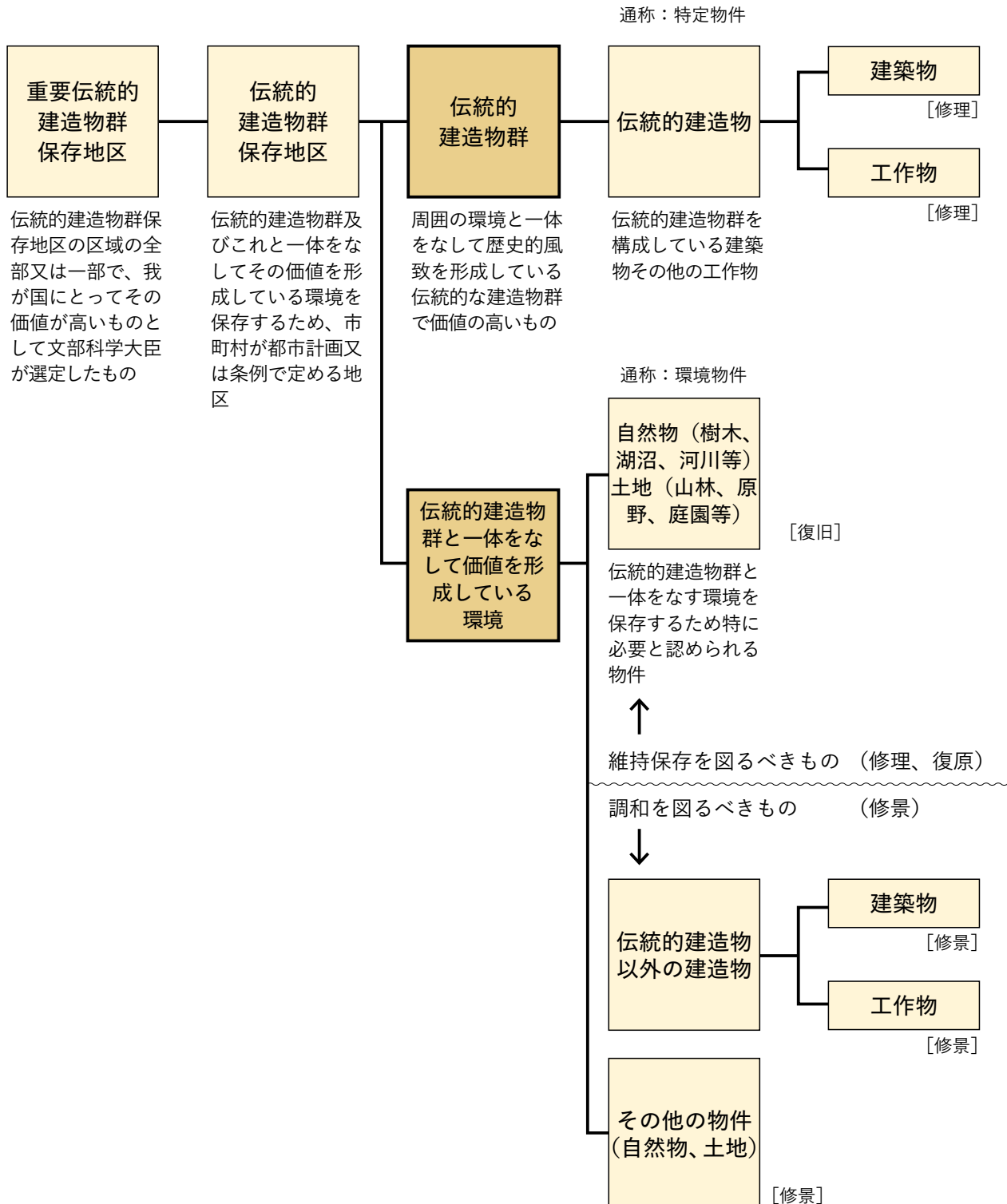


図 1-2 伝統的建造物群保存地区制度に関わる用語と体系

【伝統的建造物】

伝統的建造物群を構成する建築物その他の工作物で（令 4 Ⅲ①、標準条例 5 Ⅱ等）、保存活用計画に定める事項に基づき決定される（標準条例 5 Ⅱ②）。伝統的建造物群の特性を有する主屋や付属屋といった建築物だけではなく、門、塀などの工作物も該当する。

【環境物件】

伝統的建造物群と一体をなす環境を保存するため特に必要と認められる物件で、伝統的建造物と同様に、保存活用計画に定める事項に基づき決定される。伝統的建造物群と一体をなして歴史的風致の形成に重要な関連を有している樹木、池、川等の自然物および土地が該当する（標準条例 5 Ⅱ②）。伝建地区によっては、庭園や水路等を特定している。

【修理】

伝統的建造物群の価値を維持し、その向上に資することを目的として、伝統的建造物の増築、改築、移転、修繕または模様替えにより、伝統的建造物を健全な状態に直す行為をいう。

【修景】

伝統的建造物以外の建築物その他の工作物、環境物件以外の自然物や土地に対して、歴史的風致に調和させる行為をいう。

【復旧】

環境物件の特性を維持または復原し、良好な状態に戻す行為をいう。

●●● 2. 伝統的建造物群保存地区制度の導入

伝建地区の制度導入の流れは、次頁の図1-3に示すとおりである。

1. 市町村が伝統的建造物群保存対策調査等を実施（文化財的価値の把握とその保存と活用対策の検討を行う。）（→第 2 章参照）
2. 市町村が文化財保護法に基づき伝統的建造物群保存地区保存条例（以下、「保存条例」という。）を制定（→第 3 章参照）
3. 保存条例に基づき伝統的建造物群保存地区保存審議会（以下、「審議会」という。）を設置
4. 審議会の意見を聴きながら市町村が伝統的建造物群保存地区を決定
5. 審議会の意見を聴きながら市町村が保存活用計画を策定（→第 4 章参照）

以上により、保存と活用の途が開かれる。

なお、市町村は国に重伝建地区の選定について申出することができ（法144）、国はわが国にとって特に価値が高いと判断したものを重伝建地区として選定することができる。選定されると国は、重伝建地区の保存のため、市町村の取り組みについて財政的支援を行うことが可能となる（→第 5 章、7 章、8 章、9 章、10 章参照）。

2-1. 伝統的建造物群保存対策調査（→第 2 章参照）

伝建制度導入にあたっては、まず、対象とする歴史的な集落・町並みの文化財的価値を明らかにし、その保存活用の対策について検討することが必要となる。このために実施するのが専門家による保存対策調査である。調査の成果は、制度導入後の運用の際にも、その学術的根拠を与える基礎資料となる。

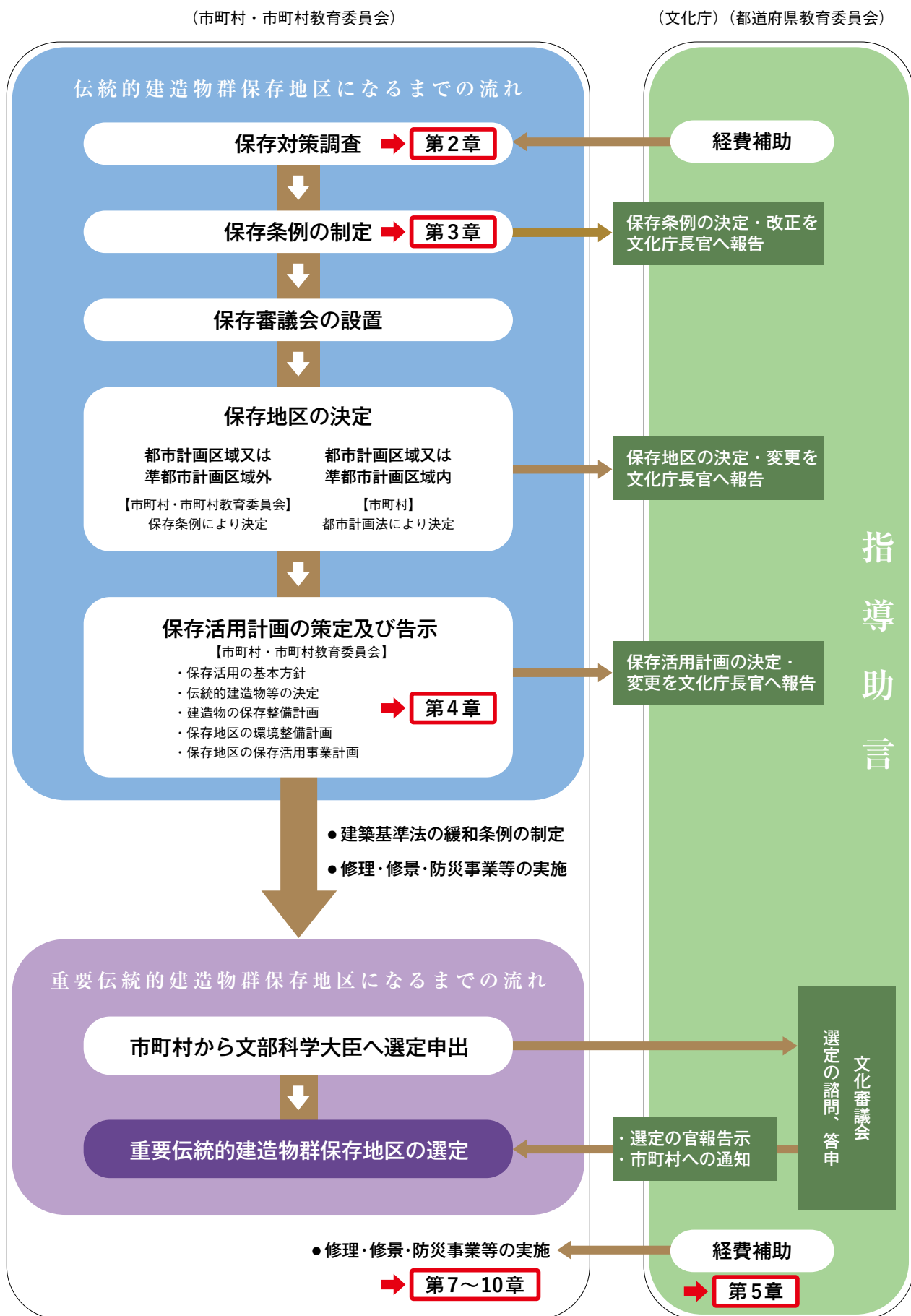


図 1-3 重要伝統的建造物群保存地区選定の流れ

2-2. 伝統的建造物群保存地区保存条例の制定（→第3章参照）

（1）概要

市町村または市町村教育委員会が伝建地区を定める場合、「条例で、当該地区の保存のため、政令の定める基準に従い必要な現状変更の規制について定めるほか、その保存のため必要な措置を定めるものとする」と規定されている（法143 I 及び II）。

この基準は「伝統的建造物群保存地区内における現状変更の規制の基準」として令4に定められており、許可権限者を市町村教育委員会（法53の8 I に規定する特定地方公共団体である市町村が定めた伝建地区の場合は市町村長、その他の市町村長が都市計画に定めた伝建地区の場合は市町村教育委員会及び市町村長）と定められている（令4 II）。

（2）その他

伝建制度では、文化財の保存活用と住民の生活や営利活動との両立を図る必要があることから、文化財の価値の範囲（現状変更の規制の対象）を、外観をなす位置、規模、形態、意匠、色彩（それと密接な関連を有する内部を含む。）に限定している。なお、文化財として内部を含めた保護が強く望まれる建造物は、市町村や都道府県指定の有形文化財、国指定の重要文化財として保護を図ることが肝要である。

2-3. 伝統的建造物群保存地区保存審議会の設置

伝建地区の区域の設定、保存活用計画の策定等に際し、公平かつ専門的な第三者の意見を踏まえるうえで審議会を設置する必要がある。

審議会の定数は幅広い分野から構成されることが望ましく、学識経験者はもとより関係行政機関の職員（文化財、観光、企画、建築、都市計画、消防部局等）、地域の代表者等から選出されることが望ましい。学識経験者は、伝建地区の伝統的建造物群の特性や歴史的風致に精通した建築史や文化財保存の学識経験者が必要で、このほかまちづくりや将来の人材育成等の観点から都市計画や保存修理技術者、地域防災、地域振興等の専門家等が考えられる。また人数については、凡そ15名以下とすることが会議の運営を図る上でも望ましいといえる。

なお、地区決定後においても地区の保存・活用に関し審議会の意見等を踏まえ適切な保護に努めることが望ましい。例えば、修理等事業において現状変更を伴う場合は審議会の意見を聴くことも重要である。（→第6章参照）

2-4. 伝統的建造物群保存地区の決定

（1）概要

伝統的建造物群保存地区は、伝統的建造物群（法2 I ⑥）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である（法142）。伝統的建造物群の主として外観上認められるその位置、形態、意匠等の特性をその周囲の環境と併せて保存することを目的とする（昭和50年 次長通達）。

地区の決定方法は、１．都市計画区域又は準都市計画区域と２．都市計画区域又は準都市計画区域以外の区域とで異なる。

（２）基本的な考え方

１．都市計画区域又は準都市計画区域（法143Ⅰ）

市長村が、都市計画に定める地域地区の一つとして保存地区を決定するものである。

２．都市計画区域又は準都市計画区域以外（法143Ⅱ）

市町村が、条例の定めるところにより保存地区を決定するものである。

（３）配慮すべき事項

１．都市計画区域又は準都市計画区域

伝建制度が、その周囲の環境と併せて保存することを目的としたものであることを鑑み、区域の設定に当たっては、伝統的建造物群及びこれと不可欠な関係にある周囲の環境を保全するために必要な範囲に限定し、必要以上に広大な地域としないこと、及び本来当該地区となじまないような施設（例えば防衛施設等）、地域（例えば工業団地等）を含めないようにすることが望ましい。

また、伝統的建造物群保存のために必要な現状変更の規制その他の具体的な規制内容については、文化財保護法第143条第１項に基づく市町村の条例により定めることとされているものであることから、区域の設定に当たって市町村の都市計画行政担当部局と市町村の教育委員会は相互に連絡調整を行うべきである（「都市計画法運用指針」国土交通省）。

２．都市計画区域又は準都市計画区域以外

都市計画区域又は準都市計画区域と同様に、区域の設定に当たっては、必要な範囲に限定し、必要以上に広大な地域としないようにすること、及び本来当該地区となじまないような施設、地域を含めないようにすることが望ましい。また、関係機関と相互に連絡調整を行うべきである。

2-5. 保存活用計画の策定（→第４章参照）

（１）概要

保存地区を決定したときは、保存活用計画を定め、これを告示する必要がある。保存活用計画には、建造物等の保存整備計画及び保存、管理等に必要な経費の補助基準等を具体的に定める必要がある（昭和50年部長通達）。

（２）基本的な考え方

保存活用計画は、保存条例に基づき市町村教育委員会（特定地方公共団体の場合は、市町村長。）が伝建地区ごとに作成するものであり、以下の事項を含む（標準条例、保存活用計画作成例）。

１．保存地区の保存と活用に関する基本計画（地区の沿革と現況、歴史的風致及び伝統的建造物群の特色とその維持に係る基本的な考え方、活用に関する将来像や保存活用の推進体制など）

２．伝統的建造物及び環境物件の特定に関する事項（特定の基準、特定された物件の

一覧など)

3. 伝建地区内における建造物の保存整備計画（許可基準、修景基準、修理基準、復旧基準、防災計画策定、地震時の安全性確保の考え方など）
4. 伝建地区内における助成措置など（経費の補助、物資の提供又は斡旋、基金の創設、税制の優遇措置など）
5. 伝建地区内の環境整備計画（防災施設の設置、案内板の設置、公開活用施設の整備、電柱の移設など）
6. 伝建地区内の保存と活用に関わる事業計画（情報発信、人材育成など）

（3）その他

伝建地区内における現状変更の許可は、保存条例に基づき伝統的建造物については変更後の状態が伝統的建造物群の特性を維持していること、その他の建造物及び土地、自然物などについては変更後の状態が歴史的風致を著しく損なうものではないことが前提条件となる。

こうした前提条件をふまえて市町村は、許可の基準を定めて現状変更の内容の妥当性を検証、判断し、歴史的風致の維持に努めることが必要である。このため許可制による規制と経費の補助による誘導を含め、市町村が伝建地区の保存と活用のために行う措置を具体的に示したものが保存活用計画である。

●●● 3. 重要伝統的建造物群保存地区への申出及び選定

文化財保護法は、「文部科学大臣は、市町村の申出に基づき、伝統的建造物群保存地区の区域の全部又は一部で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」と定めている（法144 I）。

重伝建地区の申出をしようとする市町村の教育委員会は、「重要伝統的建造物群保存地区の選定の申出に関する規則」（昭和50年9月30日付け文部省令第32号）に従って、保存地区の保存と活用を担保し、その実効性を証明する保存活用計画を含んだ選定申出書を文部科学大臣に提出しなければならない。

なお、文部科学大臣は、選定にあたっては、あらかじめ文化審議会に諮問し、文化審議会では下記の「重要伝統的建造物群保存地区選定基準」に基づき、審査が行われる。

（参考）

「重要伝統的建造物群保存地区選定基準」（昭和50年11月20日文部省告示第157号）

重要伝統的建造物群保存地区選定基準を次のように定める。

重要伝統的建造物群保存地区選定基準

伝統的建造物群保存地区を形成している区域のうち次の各号の一に該当するもの

1. 伝統的建造物群が全体として意匠的に優秀なもの
2. 伝統的建造物群及び地割がよく旧態を保持しているもの
3. 伝統的建造物群及びその周囲の環境が地域的特色を顕著に示しているもの

全国伝統的建造物群保存地区協議会について

高山市教育委員会事務局文化財課 課長

尾崎 啓介

1. 全国伝統的建造物群保存地区協議会とは

全国伝統的建造物群保存地区協議会（略称：伝建協）は、「保存地区の保存整備に関する調査研究及び施策の推進をはかり、もって伝統的建造物群の保存、活用、地域文化の向上に資すること」（協議会規約）を目的とする、全国の伝建地区所在市町村によって構成される協議会です。

伝建協は昭和50年に伝建制度が成立した4年後の昭和54年に発足しましたので、ほぼ伝建制度と共に歩んできたと言えます。当初13市町村であった会員数は伝建地区選定数の増加と共に年々増え、令和2年には100の大台に乗ったところです。

2. 伝建協の役割

伝建協は伝建制度が広く国民に浸透されることを目指し、毎年『歴史の町並み』と題した全伝建地区の写真等を掲載した冊子の発刊、ホームページの運営、年1回の各地区持ち回りの総会の開催などの事業をおこなっています。

また、東日本大震災に際しては被災自治体に対し職員派遣の支援を行ったほか、近年重要な課題となっている空き家問題に関する調査研究と政策提言などを行っています。結果的に伝建地区の中から世界遺産に記載された地区が出たほか、平成20年に施行された地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律において伝建地区がまちづくりの中核として位置づけられるようになるなどの成果が得られました。また、平成30年には文化庁創立50周年記念に際し、我が国の文化芸術の振興に功績があったとして文化庁長官から表彰をいただきました。伝建協の取り組みは日本の文化財保護の仕組みの中で一定の役割を果たしてきたものと考えています。

3. 伝建協の目指すもの

ご存知のとおり、伝建制度は地方自治体の条例や都市計画決定に制度的な根拠を持つため、市町村が保存の基本的な責任を持ちます。したがって国からの支援はあっても、それぞれの市町村による町並みの保存とまちづくりに関する姿勢や考え方が大きく問われる仕組みとなっています。



図1
平成30年度伝建協総会（日田市）



図2
中部北陸ブロック研修会（恵那市）

伝建協では毎年の総会の際、また各地域ブロック毎に市町村担当者や地域住民向けの研修会を開催しており、各地区が抱える課題について不安や悩みを共有しながら対応策を話しあっています。市町村の自主性自立性を育むという観点からも、こうした会員間の連携は大変重要だと考えております。

また、平成30年12月には超党派の国会議員による「伝建にぎわい推進議員連盟」が発足しました。伝建地区に関して強力な後ろ盾となる力が誕生したことは、協議会としても大変有難く感じています。こうした流れも踏まえ、歴史的町並みの保存と活用を通じた地方創生の動きを加速させる必要があります。

4. 全国の伝建行政に携わる仲間たちへ

伝建地区は過去から受け継いだ全国民共有の大切な財産であることは言うまでもありません。私たち伝建地区の保護行政に携わる者は大切な文化遺産を将来に繋いでゆく重要な仕事を任されています。

新たに担当者になられた方の中には文化財行政の現場が初めてで、途方に暮れている方もおられるのではないのでしょうか。あるいは地域で孤立し苦勞された経験がある方もいるでしょう。我々伝建協に加盟している市町村職員には同じ悩みを抱えている人が必ずいます。皆さんは決して一人ではありません。是非とも総会や研修会に参加し仲間を増やしていただくなど、伝建協ネットワークを上手く活用していただきたいと思います。

伝建地区と文化財保護行政について

佐賀県地域交流部文化・スポーツ交流局

文化課文化財保護室 主査

小野 将史

1. 伝建制度の特色

伝建地区は、人々の暮らしのある文化財です。伝建制度では人々の暮らしと地域らしさを良好に守り、伝えていくために自治体が独自の仕組み（保存活用計画）を設けて現状変更や各種基準の取り扱いなど自治体の裁量に基づく運用が図られるのが特色です。

この制度は、現役の生活の舞台でもある保存地区を地域の個性と記憶とともに次代へ良好に伝えることのできる文化財制度として、文化財を活かした固有のまちづくりを進める大きな推進力となっています。また、保存修理事業による伝統的建造物の磨き上げや景観の回復、防災事業による安全性の確保、公開活用事業による環境の整備とともに、担い手の育成や地域の活性化に寄与しています。

地元自治体が地域の実情に即して行う本来あるべき文化財保護の取り組みを体現する制度であるため、自治体と住民が保存地区のあるべき姿について共有し、協働して制度を運用していくことが必要です。また、伝建地区を中心として歴史的風致維持向上計画等の策定や他省庁事業の導入などにより、広域な景観調整や整備を導入することも可能になっています。

このため、伝建制度は、伝建地区で培われた人脈や技術、経験を活用して文化がたぐなく地域のまちづくり人づくりの推進、地域の歴史や伝統を活かした地域振興や観光施策に資する制度と言えます。

2. 伝建制度を使いこなす

伝建地区には人々の暮らしがあり、地域の事情も時代とともに変化が生じるものです。制度の運用にあたっては、色々な視点から地区を眺め、保存地区の実情の変化に気を配りながら伝建制度を使いこなす裁量と工夫が必要です。保存地区の変化に対応し、制度や補助事業の動向にアンテナを張りつつ、保存地区にとって良き選択となる関連制度や補助事業を積極的に活用しながら柔軟にマネジメントしていく必要が求められています。

制度の運用にあたっては、補助金の割合や上限額の周知、税制上の優遇や不均一課税の実施など、補助事業の流れや仕組み、資金計画の提案や実効性の高い先例を紹介

するなど、伝統的建造物の所有者や地区の担い手に対して具体的かつ視覚的に補助事業のメリットを伝え、あたりまえに使える補助事業の定着と積極的な支援を図る必要があります。

また、地区住民の意向や要求を把握することで補助金交付要綱等の適切な見直しや建築基準法の制限緩和の実施など、地区の特色や実情に則した法的対応や、道路や河川、港湾、山林等を所管する関連部局との連携・調整を行いつつ、地区住民の暮らしに呼応した実効性のある制度運営に努める必要があります。

3. 伝建地区の担い手

伝建地区の担当者は、人々の生活が息づく文化財の中で保存事業に臨むことが求められます。制度の運用が自治体に委ねられていることは、一方では自治体が担うべき負担や課題が多いのも事実であり、これらは担当者の力量に負うところも大きく、種々の課題に対応しながら事業を進めている状況も見受けられます。地区の価値を理解し、これを良好に継承するためには担当者だけでなく自治体の組織・体制力の存在が不可欠です。社会の仕組みが多様化する中でこの傾向はより大きいものとなっており、担当者は地区の課題や楽しみを周囲と共有しながら業務を進めていくことが望まれます。



図1
佐賀県伝建地区等
担当者連絡会の様子



また、担当者の交代にあたっては、選定時の考えや背景、内規的取り扱いなどが組織や担当者間で良好に継承されているか留意しなければなりません。半永久的に続く保存事業をより効果的に進めるために伝統的建造物台帳の整理と管理は大切で、台帳には伝統的建造物の履歴や記録等の情報を集約し、これを実際の建物と紐づけて管理し活用を図ることで、より適切な地区運営と仕組みの継承が可能となります。

1) 地元担当者のすがた

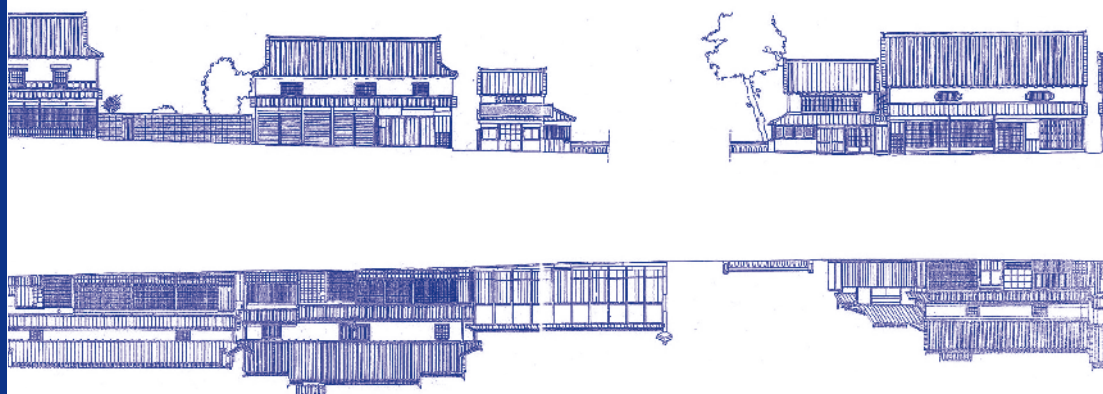
新しい担当者にとって、伝建地区の業務は難しいテーマだと思います。これは伝建地区が人々の生活を丸ごと包含する文化財であるためです。担当者には建築的な専門性だけが求められるわけではなく、保存地区が広く住民の生活に係る文化財であるからこそ自身が得意とする分野を切り口として地区をサポートできる可能性が多分にあります。修理・修景、整備・活用、ソフト事業、教育、資金計画、仕組みの構築など、これまでの経歴や趣味、職場経験からなる引き出しが大いに生かされる業務であり、地区のあるべき姿を見据えて伝建審議会や関連部署、保存会、NPO、ヘリテージマネージャー等と連携して運営を図ることが必要で、担当者は広い視野をもってこれらを調整する良きコーディネーターであることが求められます。

2) 都道府県の役割

都道府県は、県内の伝建地区の実情を把握し、包括的なマネジメントを行う良きファシリテーターであるべきです。佐賀県では、県内の伝建地区担当者の資質向上と事務共有、連携の推進を図ることを目的として伝建地区等担当者連絡会を実施しています。連絡会では、伝建制度の導入を目指す自治体職員の参加も促し、先進地区の知恵や経験、人的資源を活用し、担当者同士がともに学び合う場としても機能しています。近隣の担当者同士が直接的につながり、各地区の特色や実情、課題、事業の進捗状況等を確認し、様々な気づきをもとに課題の解決や連携の促進を図るきっかけを得ること、自らの地区を知り、近隣の地区を学ぶネットワークが定着すれば、地域として包括的に保存地区を成長させることが可能であり、担当者だけが悩まない、孤立しない地域ぐるみの伝建地区の運営ができると考えています。

第Ⅱ部

制度の導入



保存対策調査の実施

●●● 1. 保存対策調査の目的

保存対策調査は、歴史的な集落・町並みの実態を学術的調査に基づき、文化財的価値＝固有性を明らかにすること、その保存活用を推進する際の課題を整理し、一定の方針・対策を示した基礎資料を作成すること、の2つの目的を有する。

この目的を達成するため、保存対策調査では、以下のような調査項目が想定される。

1. 歴史的な集落・町並みの空間の成立と展開、その保存状況に関する調査＝都市史調査
2. 伝統的建造物群の成立と展開の把握＝建築史調査
3. 伝統的建造物群とこれと一体をなす環境の成立と展開の把握＝景観調査
4. 歴史的な集落・町並みを支える地域社会の現況及び課題の把握＝地域社会調査
5. 伝統的建造物群及びこれと一体をなす環境の保存活用対策の策定＝上位計画、都市計画との整合、保存活用対策案の作成

なお、調査範囲の特性に応じて上記に加えて適切な調査項目の追加を検討することが望ましい。

保存対策調査の成果は報告書としてまとめ、伝建地区の範囲案及び保存活用計画案の検討、保存活用の措置を進めるための住民説明等を行うにあたっての基礎資料とする。また、伝建地区決定後には、修理事業、修景事業、復旧事業、防災事業、公開活用整備事業等を実施する際の基礎資料となる。

●●● 2. 調査の項目と方法

2-1. 都市史調査

(1) 調査範囲の歴史的特性の把握

目 的：調査範囲の歴史的背景から、集落・町並みがどのように成立し、形成されてきたか、地区の歴史的特性を明らかにする。

主な項目：

- ・集落・町並みの成立起源の把握（成立に関わる空間＝場所、地名や字名等、歴史的一体性のある範囲の把握）
- ・集落・町並みの形成過程の把握（人口、世帯数及び産業の変遷、歴史的事象や災害

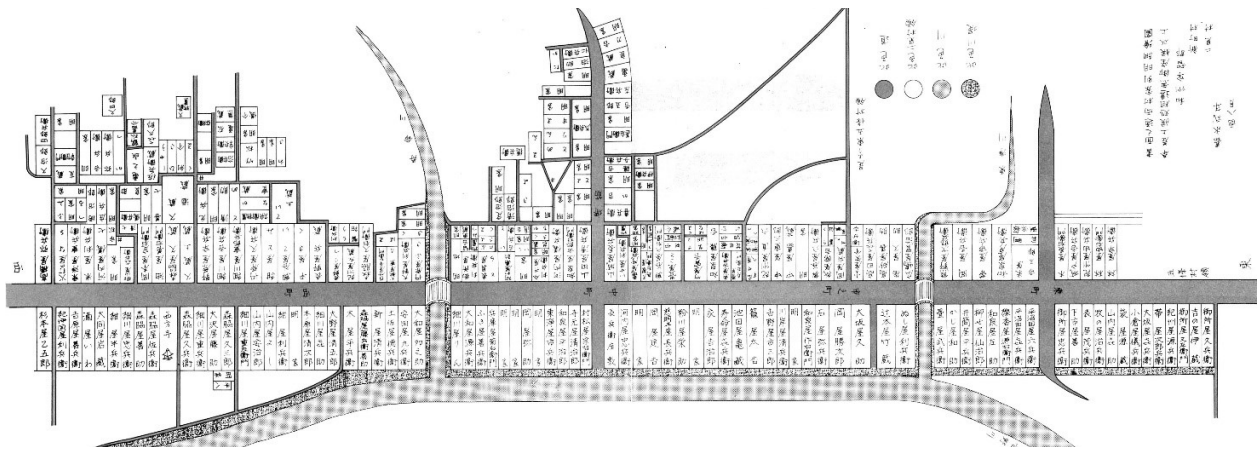


図 2-1 嘉永 2 年 (1849)「新町村家別明細絵図」

『五條一町並調査の記録一』(国立奈良文化財研究所、1977年)より



図 2-2 嘉永 2 年 (1849)「地籍復原図」

『五條新町一五條市新町町並み調査報告書』(五條市、2006年)より

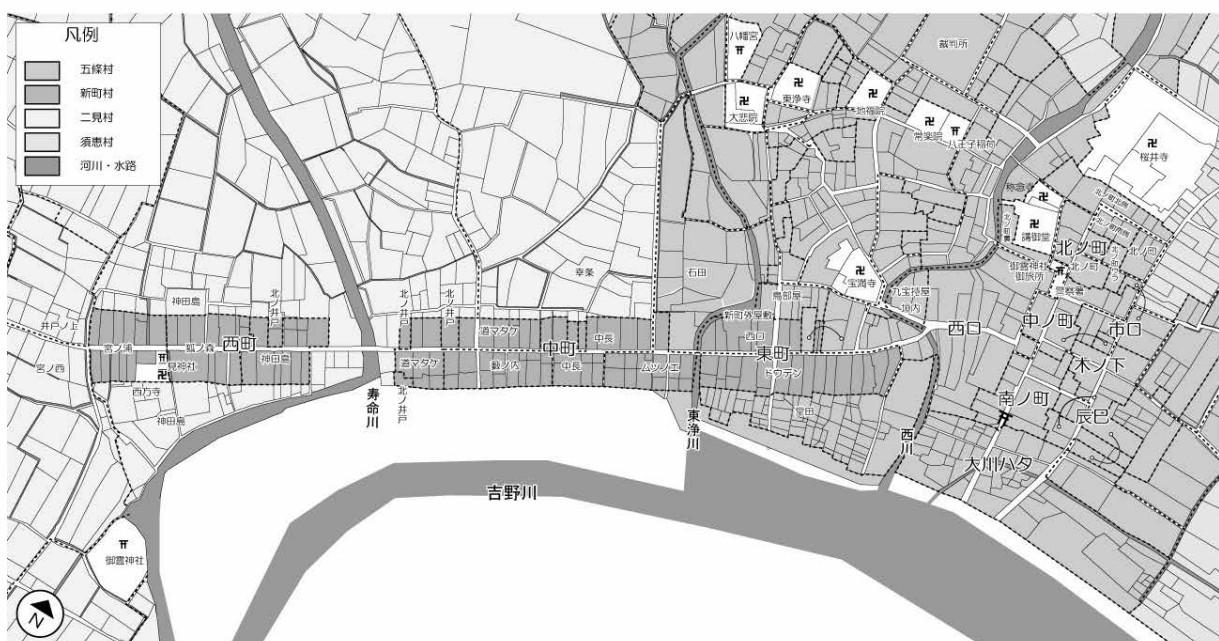


図 2-3 明治 41 年 (1908)「地籍復原図」

『五條新町一五條市新町町並み調査報告書』(五條市、2006年)より

の履歴、地形、道路、水路、町割、地割及び地目の変遷の把握等)

方 法：文献史料、考古資料、絵図史料、古写真、既往研究等の収集及び分析

図面例：地籍復原図等（地籍図や絵図史料等を用いて、各時代の推定復原図の作成等）

（２）調査範囲の空間的特性の把握

目 的：集落・町並みの景観を支える空間秩序がどのように形成されているか、その秩序の空間的特性を明らかにする。

主な項目：

- ・集落、町並みにおける地形、街路、水路等の構成の把握
- ・敷地規模、建造物の配置、居室の配置等の構成や序列等の把握



図 2-4 現況屋根伏図（塩尻市木曾平沢）

『木曾平沢-伝統的建造物群保存対策調査報告書』（檜川村町並み文化整備課、2005年）より



図 2-5 連続平面図（五條市五條新町）

『五條新町-五條市新町町並み調査報告書』（五條市、2006年）より



図 2-6 伝統的建造物の類型別分布図（高山市下二之町大新町）



図 2-7 伝統的建造物の構造別分布図（高山市下二之町大新町）



図 2-8 伝統的建造物の階数別分布図（高山市下二之町大新町）

『高山 旧城下町の町並み一下二之町・大新町地区伝統的建造物群保存対策調査報告』
（高山市教育委員会、2003年）より

方 法：現況地形と建築史調査により実測した平面図や配置図により分析

図面例：伝統的建造物の連続平面図や屋根伏図等

留意点：都市史調査の成果は、伝統的建造物群保存地区の設定範囲や保存活用計画の基本方針を検討する基礎資料となる。

2-2. 建築史調査

(1) 伝統的建造物群の構成の把握（1次調査）

目 的：集落・町並みを構成する伝統的建造物にはどのようなものがあるのか、現況の建造物の分布を把握する。

主な項目：

- ・ 伝統的建造物の類型（町家、農家、蔵、門、塀、武家住宅、近代建築、社寺建築等）、屋根形式（切妻造、入母屋造、寄棟造等及び葺材）、構造形式（木造、煉瓦造、鉄筋コンクリート造、鉄骨造等）、階数（平屋、つし2階、2階、3階）、年代（2次調査の結果を反映）等の把握

方 法：目視による外観調査により分析

図面例：伝統的建造物の類型別、屋根別、構造形式別、階数別、年代別等分布図等

(2) 伝統的建造物群の特性の把握（2次調査）

目 的：集落・町並みを構成する伝統的建造物がどのように形成されてきたのか、伝統的建造物の個別調査をおこない、伝統的建造物の特色を明らかにするとともに伝統的建造物群の特性を把握する。

主な項目：

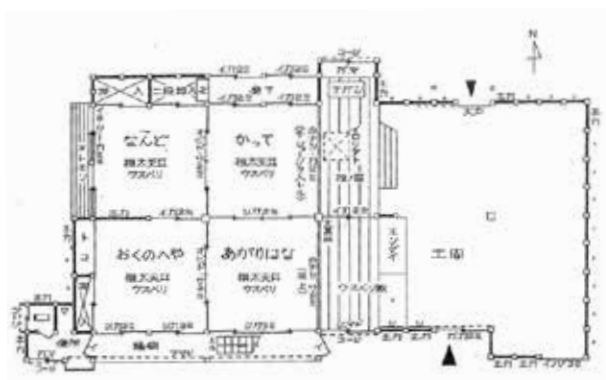
- ・ 伝統的建造物の個別の履歴の把握（配置、平面、断面、立面、痕跡等の採取）
- ・ 伝統的建造物の編年による建築様式及び変遷の把握

方 法：

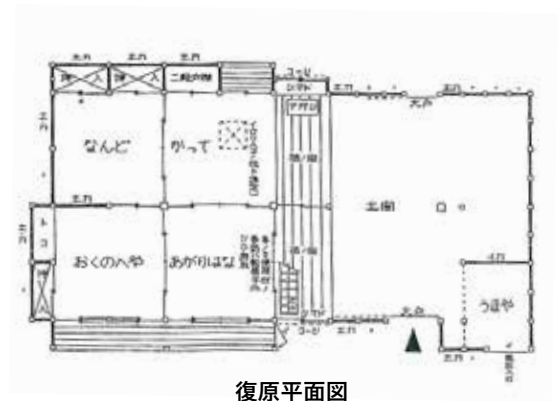
- ・ 聞き取り調査（所有者、居住者の来歴、職業、屋号等の基礎的情報、家の由来、家屋の建築年代、修理の履歴、部屋名、部屋の用途、建物の利用実態、今後の利用計画等）
- ・ 史料調査（棟札、普請帳、古文書、家相図、古写真等の有無の確認）
- ・ 写真撮影、実測（配置、平面、断面、立面等）
- ・ 復原考察（痕跡調査、部材の取替状況等）
- ・ 類例調査

図面例：各戸の現況平面図、断面図、立面図、代表的な建造物については復原平面図、矩計図、平面詳細図、建具詳細図等

留意点：建築史調査は、伝統的建造物の特定とそれに関わる台帳、修理・修景・許可基準、その後の修理、修景事業の基礎資料となる。



現状平面図



復原平面図



痕跡図

図 2-9 現状平面図と復原平面図の事例

文化庁監修『民家のみかた調べかた』
(第一法規出版株式会社、1967年) に一部加筆

2-3. 景観調査

目的：集落・町並みの景観がどのように構成されているのか、景観の構成要素を調査し、その秩序や変容を分析し、伝統的建造物群としての景観的特性の把握を行う。

主な項目：

- ・地区の景観構成の分析（伝統的な建築物の立面構成とその変容等）
- ・地区の歴史的風致を特徴づける土地（寺社境内、樹林地、農地）、樹木、庭園、水面（河川、池、水路等）、工作物（橋、石積、石造物等）（以下、「景観要素」とする。）の分布図の作成等

方法：

- ・歴史調査（絵図、古文書、屋敷図、古写真等）
- ・写真撮影、図面採取及び実測

図面例：連続立面図、連続写真や集落・町並みの断面図、景観要素の類型別分布図等

留意点：景観調査は、環境物件の特定、修景・復旧事業や現状変更許可等の基礎資料となる。

2-4. 地域社会調査

(1) 地区の現況調査

目 的：集落・町並みを支える地域社会がどのような状況であるのか、地域社会の構成や、まちづくりの動向を分析し、課題を把握する。

主な項目：

- ・既存の各種計画・事業（総合計画、景観計画、観光計画、防災計画、都市計画等）と伝建地区との関係性の整理
- ・地区内の文化財の現況
- ・集落・町並み保存やまちづくりの経緯の整理
- ・伝統的生活文化調査（民俗調査のうち、特に伝統的建造物群とともにあった郷土食や年中行事等がどのようなものであったか、典型的な伝統的建造物の使われ方や構成要素を調査し、祭礼時や年間を通じてその特性を把握する。）

方 法：地方公共団体（市町村、都道府県）や商工会議所、観光協会等が作成する統計資料や計画書の収集、住民や地元郷土史会等からの聞き取りや資料等の収集を行い、関係情報を整理する。

(2) 住民意識調査

目 的：住民等の人口動態、集落・町並みに関する意識や生活の現状、集落・町並み保存へ向けた熟度や理解度を把握する。

主な項目：

- ・住民等の基礎的情報（年齢、性別、職業及び勤務地、同居者、居住開始年、敷地及び建物の所有形態、車の所有等）
- ・建物の基礎的情報（建築年代、利用形態、構造、階数等）
- ・伝統的建造物に対する肯定的意見（住みやすさ、気に入っている点等）
- ・伝統的建造物に対する否定的意見（不便な点、困っている点、地区の危険な箇所等）

なお、以下にアンケートにおける項目の例を示す。

【伝統的建造物居住者に対して】

後継者について、駐車スペースの位置、伝統的建造物の維持・修理・改装に対する意向、伝統的建造物の維持・修理・改装のために行政に望む施策等

【非伝統的建造物居住者に対して】

居住建物に対する意識、伝統的建造物に対する意識、伝統的建造物の居住経験、建替等の際の外観デザイン等

【共通】

地域らしさを感じる景観、地域らしさを損ねている要因、地域の歴史的風致を維持することへの考え、地域のまちづくり上の課題、観光客、訪問者が増えることに対する意見、伝統的建造物群保存地区の制度に対する意見等

- ・地区の将来像に対する意見聴取等

方 法：アンケート調査

留意点：項目については、実情に応じて工夫する。また、既に住民意向が把握され、

アンケート調査を行わない場合でも、住民説明会、ワークショップ、シンポジウム等の実施により住民意向を十分に確認する必要がある。

2-5. 保存活用対策案の作成

目 的：保存活用を推進する際の課題を整理し、上位計画との整合をとりつつ、その方針・対策を示した基礎資料を作成する。

主な項目：

- ・集落・町並みの保存活用の基本的な考え方
- ・集落・町並みの保存活用の方針
- ・伝建地区案の検討について
- ・伝統的建造物、環境物件の特定の考え方について
- ・修理基準、修景基準、許可基準の考え方について
- ・公共空間の整備について
- ・保存及び活用を推進するための諸課題（建築基準法の緩和措置、防災対策、交通問題、空き家対策、観光対策、情報発信、伝統的技術者・技能者の育成、伝統的材料の確保等）

方 法：調査チームが作成した案を、保存対策調査委員会で検討するのが一般的。

●●● 3. 保存対策調査の流れと実施における留意点

保存対策調査の流れと実施における留意点を以下に示す。

（１）調査範囲、調査項目の検討

調査範囲及び調査項目の企画・立案にあたっては、伝建制度を良く理解しておく必要がある。文化財保護法及びその施行令、文化庁が参考として示している標準条例や保存活用計画作成例、調査対象地区と類似する既選定重伝建地区の保存対策調査報告書・保存条例・保存活用計画等を参考に、調査項目、調査方法、調査体制、保存対策として検討を要する項目、報告書のまとめ方について事前に一定の要領を得る必要がある。

（２）調査体制の組織化

保存対策調査の実施にあたっては、関連分野の専門家（建築史、都市史、郷土史、都市計画、景観計画、文化財保存修理技術者、建築士等）、地元関係者（自治会・保存会等の代表者、地元建築士等）、関係行政部局（教育委員会、建設、商工観光、消防等）等で構成する調査委員会等を組織し、総合的に調査方針や工程、調査内容、保存対策の方向性等に係る検討・確認を行うことが重要である。

具体的な調査作業は、市町村が学識経験者等の協力を得ながら直接行う場合と、大学や地元建築士会等に委託して行う場合とがある。いずれの場合も、市町村担当者には、家屋調査の段取り、調査に要する資料準備、調査の分担、調査報告書の一部執筆や監修、説明会・勉強会・調査報告会等の開催などの諸作業を担いながら、地区の特性を理解し、住民の様々な考えを把握し、保存に向けての調整役としての礎を築いていくことが期待される。

（３）地元説明

地区集会・個別訪問を通じて、地元住民との対話の機会をもち、調査実施にあたり地元に理解を求める。

（４）事前調査

現地調査を効率的におこなうため、現地調査前に可能な資料調査等を実施する。

（５）現地調査

現地で各種調査をおこなう。調査の機会に住民個々の意見を良く聞きつつ、地区や建物の特徴や伝建制度についての理解を促す。

（６）補足調査

現地調査を実施した後、類例調査や不足した調査をおこなう。

（７）地元説明

調査成果を地元住民に報告し、意見を交換することが望ましい。また、伝建制度を解説したパンフレット等の配布をおこなう。

（８）保存活用対策案の作成

調査成果に基づき、調査者・行政・地区住民協議の上で、保存活用対策案（保存活用計画案）を作成する。

（９）調査のまとめ

調査成果を報告書として公表し、また調査成果を調査範囲の住民等に報告する報告会等を開催する。

保存対策調査は、地元住民の理解の醸成及び参加意欲の向上を図り、伝統的建造物の保存及び活用への関心を高め、合意形成を促す重要な機会でもあり、このことを強く念頭においた調査の組み立てが求められる。保存対策調査は、その中心的な調査で

ある建造物調査が、居住者に大きな負担を生じさせるものであるため、実施にあたっては、調査事業の着手を知らせる事前説明会等を開き、建造物調査にあわせて、個別に調査内容や制度等の説明をおこない、その成果については、中間報告会や広報誌等を用いて、地区住民と随時共有を図るなどの丁寧な配慮が求められる。こうした配慮が、保存対策調査を円滑に進め、保存及び活用にむけた合意形成につながる。



図 2-12 保存対策調査報告会の様子

（塩尻市教育委員会提供）

●●● 4. 見直し調査の実施

重伝建地区に選定された地区においては、その後の地区の社会状況の変化等によって、保存対策調査を実施した当初と状況が大きく異なっていく。このような場合は、伝建地区の変化した状況を調査によって正確に把握し、その状況に対応した保存及び活用の施策の見直しを行う。この結果に基づいて地区の範囲や保存活用計画、補助要綱等の再検討を行う。

具体的には、地元住民の伝建制度への理解度が深まった場面で、伝統的建造物（特定物件）の調査（追加）、伝建地区範囲の見直し（拡大）、修理、修景基準の見直し、補助金交付要綱の見直しなど、さらなる充実を図るために必要な調査を実施し、あわせて、住民主体のまちづくりを進める体制整備に向けた課題整理をおこなうことが望ましい。

見直し調査についても、調査委員会を設置する場合や、既設の審議会に調査に係る重要事項を諮る場合などがあるが、伝建地区の理解を深め、保存活用の機運を高める重要な機会であることを念頭におき、調査内容や実施体制を組み立てることが望ましい。

制度導入に向けて

塩尻市教育委員会 生涯学習部
社会教育課文化財係 重伝建専門員

渡邊 泰

1. 制度導入に向けての意識の共有

近頃、ありがたいことに伝建を目指したいが相談にのって欲しいという声をしばしばいただきます。その際、第2章で記されている保存対策調査の実施の前に、私の経験上、自治体担当者として行わなければならないと考える、いくつかの重要な点をお伝えすることが多いため、その内容をここで述べたいと思います。

はじめに、誰が制度の導入を目指しているのでしょうか。自治体なのか、地域住民なのか、その両者なのか、あるいはそれらと違った外部の人たちなののでしょうか。少なくとも自治体に、その覚悟なくしては、この制度の導入はありません。さらに町並みを守っていく主体者は、地域住民であることは疑いないことです。完全とは言わないにせよ、自治体と地域住民の2者においては制度導入への意識共有が図られていることが肝要だと考えます。

つぎに、制度導入後に何を想定しているのでしょうか。制度を導入することは町並み保存のスタートに立つことでありゴールではありません。そもそも伝建制度にはゴールはなく、保存活動は永遠に続きます。その走り出す方向、目指すものが明らかにされていないければ、地域との協働の作業は困難ではないかと思います。このため、景観の継承、観光産業の発展など、やはりアウトプットが明確に共有される必要性を感じます。

さらに、制度導入に関して、自治体内部では各部局の調整、その方針の共有は図られているのでしょうか。特に伝建地区の想定範囲が都市計画区域内であれば、その担当部局との綿密な調整が必須です。想定範囲内における都市計画道路の計画路線が、歴史的建造物の保存に対して大きな課題となっている事例に出会うことがしばしばあり、自治体内部の調整や方針の共有がいかに重要であるかということを考えさせられます。

このように、制度の導入にあたっては地域住民に対して、さらに自治体内部において意識の共有が重要な鍵となります。



図1 住民に対する制度説明

2. 保存対策調査の実施に向けて

根本的なことですが、この制度の内容を住民に理解してもらっていますか。自治体主体で導入しようとしている場面で多く出会うことですが、補助金が出る、町がきれいになるなどプラスとなることの強調が多く、一方で、保存条例による現状変更の許可など、個人の財産に規制がかかることなどへの理解は得られているのか、不安になることがあります。さらに、現在制度導入をしている自治体の担当者でも明確に理解する必要がありますが、補助事業の実施により法的に財産処分の制限がかかることなどを深く理解し、住民に説明できることが重要になります。

しかし、そこまで突き詰めた内容の説明になると、地域住民が伝建制度の導入に対し、尻込みしてしまうのかもしれませんが。このため、メリット、デメリットについてどう理解してもらい説明するのかという判断も自治体に必要な覚悟であると思います。さらに、この過程を乗り越えて次へのステップに進むには、制度導入を目指す地域住民により、いかに保存推進に向けての組織化ができるか、ということも鍵になります。すなわち、この住民組織が保存対策調査における協力者であり推進者の存在になり得るからです。

これらの段階を経た上で、保存対策調査の実施に進むことになります。この調査については第2章で明確にされているのでそちらに譲りますが、私は今回の手引きが作られるまで、これほど明確に調査内容やその方法論を明らかにしたものに出会ったことはありません。ここで特に強調しておきたいことは、保存対策調査は町並みの文化財的価値を明らかにするもので、その目的に応じた調査組織のキャパシティーも重要な要素になるということです。

調査実施に際しては、事前に地域住民に調査の内容が説明され、それが多くの人に理解されている必要があることは言うまでもありません。また、この調査成果をまとめた報告書の内容は、自治体内部、地域住民、関係者などと共有されなければなりません。それは、調査によって明らかになった文化財としての価値が、保存条例による保存活用計画の策定の基礎となるからです。そして策定された保存活用計画は、自治体の行うこと、地域住民の行うこと、調査に関わった学識者の行うことなど、それぞれの役割を定め、伝建地区の憲法ともいえるべきものとなります。

3. 制度導入の要件とは

私が伝建地区に関わり、制度導入に向けて指導いただいた方の言葉をいつも思い出します。

「制度導入においての要件として私が考えるのは、何はさておき第一に歴史的建造物が群として存すること。第二にそれらを保存継承しようとする地域住民がいて、できれば組織化されていること。第三に保存に値する建造物群があり、それらを守ろうとする地域住民の想いを行政課題とする覚悟ある自治体であること。」と言われ、さらに「これらを具備した地域で、たとえ制度を導入できたとしても、それはあくまでもスタート地点に立ったに過ぎない。」ということを述べられました。まさに伝建制度のあり様を示した言葉であり、今もその言葉を胸に職務にあたっています。

このように制度導入の先に何を目指し築いていくか、そしてどう活用していくかは、自治体の、さらに地域住民の重い決心によるものであることを感じ取っていただき、少しでも今後の制度導入の手助けになれば幸いです。



図2 町並みにおける建物調査

保存条例の制定

●●● 1. 保存条例の概要

伝建地区を定める場合、条例で当該地区の保存のため必要な現状変更の規制や必要な措置を定める（法143 I 及びII）。

昭和50年の伝建制度の導入にあわせて文化庁が示した「標準条例」「昭和50年部長通達」は、主として次の事項からなる。

（※標準条例では、第五条の見出しは、保存計画となっているが、ここでは保存活用計画に変更して説明を加えた。）

●●● 2. 条例に定めるべき主な項目

（目的）

第一条 この条例は、文化財保護法第一百四十三条第二項の規定に基づき、本市（町村）が定める伝統的建造物群保存地区に関し、地区の決定、現状変更の規制、その他その保存のため必要な措置を定め、もって本市（町村）の文化的向上に資することを目的とする。（以下略）

文化財保護法に基づき定めた条例であることを規定する。目的については、自治体の実状に応じた内容とする。例えば、「町民の文化的向上及び地域文化の発展に資することを目的とする。」（与謝野町）、「先人が築いた歴史的景観を時代に継承し、湯浅町に対する住民の愛着心の向上と誇りあるまちづくりの推進に資することを目的とする。」（湯浅町）など。

（用語の定義）

第二条 この条例において「伝統的建造物群」とは、法第二条第六号に掲げる「伝統的建造物群」をいう。

2 この条例において「伝統的建造物群保存地区」とは、法第一百四十二条に規定する「伝統的建造物群保存地区」（以下「保存地区」という。）をいう。

法で定める伝統的建造物群の定義、伝統的建造物群保存地区の定義に加え、必要に応じて用語を定義する。

例えば「建築物」「建造物」「伝統的建造物」「環境物件」など。

(保存地区の決定)

第三条 教育委員会は、本市（町村）の区域内に所在する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、保存地区を決定することができる。

- 2 前項の規定による決定をしようとするときは、あらかじめ、伝統的建造物群保存地区保存審議会（以下「審議会」という。）の意見を聴かなければならない。
- 3 保存地区を決定しようとする場合において必要があると認めるときは、住民等の意見を反映させるために公聴会の開催等の必要な措置を講ずるものとする。
- 4 保存地区を決定したときは、その名称及び区域を告示しなければならない。
- 5 保存地区の決定は、告示することによりその効力を生ずる。

保存地区の決定の手続き、公聴会の開催、保存地区の名称や区域の告示等を規定する。

なお、都市計画に保存地区を定める場合は、当該項を省略する。

(保存地区の取消し)

第四条 教育委員会は、保存地区がその価値を失った場合その他特殊の事由があるときは、当該地区の決定を取り消すことができる。

（略）

保存地区の価値を失った場合その他の特殊な事由によって保存地区の決定の取り消しについて規定する。

なお、都市計画に保存地区を定める場合は、当該項を省略する。

(保存活用計画)

第五条 教育委員会は、保存地区を決定したときは、審議会の意見を聴いて当該保存地区の保存と活用に関する計画（以下「保存活用計画」という。）を定めなければならない。

- 2 第一項の保存活用計画は、次に掲げる事項について定めるものとする。
 - 一 保存地区の保存に関する基本計画に関する事項
 - 二 保存地区内における伝統的建造物群を構成している建築物その他の工作物（以下「伝統的建造物」という。）及び伝統的建造物群と一体をなす環境を保存するため特に必要と認められる物件の決定に関する事項
 - 三 建造物の保存整備計画に関する事項
 - 四 建造物及び伝統的建造物群と一体をなす環境を保存するため特に必要と認められる物件に係る助成措置等に関する事項
 - 五 保存地区の保存のため必要な管理施設及び設備並びに環境の整備に関する事項
- 3 第一項の保存活用計画を定めたときは、これを告示しなければならない。

保存活用計画策定の手続きや内容を定める。審議会の意見を聴くのは、保存活用計画が保存と活用に関する具体的な内容を定めるもので、公平かつ専門的な第三者である専門家や地域の代表者等の意見を踏まえて策定する必要があることによる。

保存活用計画に定める事項については本手引きの第4章参照のこと。

(現状変更行為の規制)

第六条 保存地区内における次の各号に掲げる行為については、あらかじめ、教育委員会の許可を受けなければならない。

一 建築物その他の工作物（以下「建築物等」という。）の新築、増築、改築、移転又は除却

二 建築物等の修繕、模様替え又は色彩の変更でその外観を変更することとなるもの

三 宅地の造成その他の土地の形質の変更

四 木竹の伐採

五 土石類の採取

六 水面の埋立て又は干拓

2 前項の規定にかかわらず、同項各号に掲げる行為に該当する行為で次の各号に掲げるものについては、同項の規定による許可を受けることを要しない。

一 非常災害のため必要な応急措置として行う行為

二 次に掲げる工作物（建築物以外の工作物をいう。以下同じ。）の新築、増築、改築、移転又は除却

（略）

三 次に掲げる木竹の伐採

（略）

四 前各号に掲げるもののほか、次に掲げる行為

（略）

3 教育委員会は、第一項の許可を与える場合には、保存地区の保存のため必要な限度において条件を付することができる。

伝建地区内で行われる許可を受けるべき行為、許可を受けることを要しない行為を規定する。

第一項は許可を受けるべきもので、令第4条第2項による。このうち、第六号は、条例で特に許可対象行為に加えるものとしてこの標準条例に掲げたものである。

第二項は許可を要しないもので、令第4条第2項ただし書で条例に定めるとする、非常災害のために必要な応急措置、通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で条例の定めるものにあたる。

なお、国の機関等に対する特例は第八条及び第九条で定める。

(許可の基準)

第七条 教育委員会は、前条第一項各号に掲げる行為で次の各号に定める基準に適合しないものについては、同条同項の規定による許可をしてはならない。

- 一 伝統的建造物群を構成している建築物等（以下「伝統的建造物」という。）の増築若しくは改築又は修繕、模様替え若しくは色彩の変更でその外観を変更することとなるものについては、それらの行為後の伝統的建造物の位置、規模、形態、意匠又は色彩が当該伝統的建造物群の特性を維持していると認められるものであること。
- 二 伝統的建造物の移転（同一保存地区内における当該伝統的建造物の移築を含む。以下この号において同じ。）については、移転後の伝統的建造物の位置及び移転後の状態が当該伝統的建造物群の特性を維持していると認められるものであること。
- 三 伝統的建造物の除却については、除却後の状態が当該伝統的建造物群の特性を維持していると認められるものであること。
- 四 伝統的建造物以外の建築物等の新築、増築若しくは改築又は修繕、模様替え若しくは色彩の変更でその外観を変更することとなるものについては、それらの行為後の当該建築物等の位置、規模、形態、意匠又は色彩が当該保存地区の歴史的風致を著しく損なうものでないこと。
- 五 前号の建築物等の移転については、移転後の当該建築物等の位置及び移転後の状態が当該保存地区の歴史的風致を著しく損なうものでないこと。
- 六 第四号の建築物等の除却については、除却後の状態が当該保存地区の歴史的風致を著しく損なうものでないこと。
- 七 前条第一項第三号から第六号までの行為については、それらの行為後地貌その他の状態が当該保存地区の歴史的風致を著しく損なうものでないこと。
- 八 前各号に定めるほか、当該行為後の建築物等又は土地の用途等が当該伝統的建造物群の保存又は当該保存地区の環境の維持に著しい支障を及ぼすおそれがないものであること。

第六条に規定した行為について、許可できない行為について規定する。この内容は、令第4条第3項で定めているものであり、保存活用計画で定める現状変更の許可の基準は本条の内容を具体的に示すものである。

都市計画に保存地区を定める場合は、「次の各号に定める基準」の下に、「(市(町村)長にあっては、第八号に定める基準)」を加えること。

(国の機関等に関する特例)

第八条 (略)

第九条 (略)

(許可の取消し等)

第十条 (略)

(損失の補償)

第十一条 市(町村)は、第六条第一項の許可を受けることができなかつたことにより、損失を受けた者に対しては、通常生ずべき損失を補償するものとする。

伝建地区は、伝統的建造物群を保護することを目的として比較的特殊な地域が定められるものであり、かつその規制の内容もできるだけ現状を維持するという趣旨であることから、現状変更行為を実質的に相当程度制限するものである。このため行為の許可を受けることができず損失を受けたものに対しては、その損失を補償する必要がある場合のあることを考慮し、損失補償の制度が設けられている。

(経費の補助等)

第十二条 市（町村）は、保存地区内における建造物及び伝統的建造物群と一体をなす環境を保存するため特に必要と認められる物件の管理、修理、修景又は復旧について、自ら保存のため適当な措置を行い、又は当該物件の所有者等に対しその経費の一部を補助することができる。

伝建地区内における建造物や環境物件に対して特に必要と認められる物件の管理、修理、修景又は復旧について、市町村自ら保存のために必要な措置を行い、又は当該物件の所有者等に対して経費の一部の補助することができることを規定する。

(審議会の設置等)

第十三条 教育委員会に審議会を置く。

- 2 審議会は、教育委員会の諮問に応じ、保存地区の保存等に関する重要事項について調査審議し、及びこれらの事項について教育委員会に建議する。
- 3 審議会の委員の定数は十五人以内とし、学識経験者、関係行政機関の職員、関係地域を代表する者等のうちから、教育委員会が委嘱する。
- 4 委員の任期は、二年とする。
- 5 審議会に、必要があるときは、臨時委員を置くことができる。

第三条、第五条のとおり、市町村は保存地区の保存等に関して意見を聞くために、審議会を設けることができる。この組織及び運営については、標準条例の例を参考として定めることが望ましい。（→第1章2－3参照。）

伝統的建造物群保存地区保存審議会のほか、景観条例に定めている場合は、景観審議会が兼ねる例もある。

(罰則)

第十四条 (略)

(規則への委任)

第十五条 (略)

●●● 3. 手続き

保存条例を制定した市町村または市町村教育委員会は、「伝統的建造物群保存地区に関する条例の制定等の場合の報告に関する規則」（昭和50年9月30日文部省令第30号）に従い、条例公布の日から20日以内に文化庁長官に報告を行う必要がある。また、条例の廃止又は全部若しくは一部の改正に係る場合には廃止又は改正の理由を併せて報告するものとする。

●●● 4. その他

保存条例は各市町村単位で制定するものであるため、「標準条例」に準拠しつつも、地域文化の継承発展を目指し、地域振興や伝統文化の継承に向けた独自の項目を含めて制定することが可能である。保存条例による規制の適正を期するため、住民の財産権及び他の公益との調整などに配慮した現状変更規制の枠組みを法令上明らかにし、その範囲で一切の許可権限を市町村に委ねられていることに留意すること。文化財保護法上、伝建制度においては市町村が文化庁長官の許可を求めなければならない事項はない。

保存活用計画の策定

●●● 1. 保存活用計画の策定の流れ

保存活用計画とは、市町村が条例に基づいて、保存地区内の保存と活用の具体的な内容を定める計画で、保存地区決定とともに策定し、告示するものである。ただし、その検討作業は住民への説明に先立ちあらかじめ素案を作成し、その案を用いて、住民説明会に実際の制度運用について説明することになる。

案の作成主体は、事務局となる市町村であり、案の段階であっても、保存対策調査を実施した調査者や委託業者に丸投げすることがないように留意する。また、本格的な策定に向かっては、保存条例に基づき設置された審議会の意見を聴いて定める。

市町村（教育委員会）が保存活用計画を策定するに当たっては、当該市町村及び都道府県の建築行政担当部局と、都市計画が定められている地域に保存地区を検討している場合は、都市計画行政担当部局とあらかじめ、十分協議する必要がある。文化財保存活用地域計画や文化財保存活用大綱を定めている場合は、これらとの整合性を図る必要がある。

なお、保存活用計画は、重伝建地区の選定申出書に含める事項の一つであるため、選定申出に向けては、保存地区内において、確実に制度運用をおこなっていくための実効性のある仕組みや推進体制を過不足なく記載することが求められる。

●●● 2. 保存活用計画の内容

保存活用計画には、標準条例に示す項目について、作成例（「重要伝統的建造物群保存の選定の申し出に関する規則の改正に伴う伝統的建造物保存地区保存活用計画（作成例）」について（令和元年6月27日）（文化庁文化財第二課伝統的建造物群部門事務連絡））を参考に策定することが求められる。

2-1. 保存及び活用に関する基本計画

（1）保存地区の基本方針

1. 保存活用計画の目的

保存地区と保存活用計画が将来にわたって目指すべき方向性を記す。

2. 保存地区の基本事項

保存地区の名称、保存地区の面積、保存地区の範囲等、地区決定にかかる基本事項を記す。都市計画区域又は準都市計画区域においては都市計画に名称、面積、範囲等を定めるため、それとの齟齬がないようにする。

3. 保存地区の沿革

調査報告書等の内容をもとに、都市史調査等で把握された歴史的・空間的特性を中心に保存地区の沿革の概要を記す。

4. 保存地区の現況

調査報告書等の内容をもとに、地域社会調査等で把握された保存地区のまちづくりの経緯や動向等を記す。

5. 保存地区の特性及びその維持

都市史調査、景観調査等で把握された保存すべき地区の歴史的風致（街区の構成や地割の特性、敷地利用形態の特性、景観的特性）について記載し、それらの維持に関する基本的考え方を記す。ここで記された歴史的風致は現状変更行為を許可する判断の根拠となるため、調査報告書等と齟齬のないものとする。

6. 伝統的建造物群の特性及びその維持

建築史調査、景観調査等で把握された伝統的建造物群としての特性とその維持、建築物の特性（主として外観にかかる特性）及びそれらの維持に関する基本的な考え方を記す。ここで記された伝統的建造物群の特性は現状変更行為を許可する判断の根拠となるため、調査報告書等と祖語のないものとする。

7. 保存地区の活用

活用に関する課題を踏まえ、保存地区としての目指すべき方向性や将来像、活用に関する取組の基本的な考え方を記す。

（2）推進体制

保存地区の持続可能な保存及び活用を進めていく上で必要となる体制の考え方を記す。体制とは、国、都道府県、市町村庁内の体制、専門家、技術者、保存会、支援団体等との連携の在り方で、対外的にわかりやすいように相関図を用いて記載することが望ましい。

2-2. 伝統的建造物及び環境物件の決定に関する事項（決定の基準、範囲の考え方）

（1）伝統的建造物の決定

保存地区の主として外観上認められる特性（位置、形態、意匠など）を有する伝統的建造物として、保存対策調査の成果等に基づき、建築物及びその他の工作物の決定の基準を記す。

（2）環境物件の決定

保存対策調査の成果等に基づき、保存地区の伝統的建造物群と一体をなす環境を保存するため特に必要と認められる物件（樹木、池、川等の自然物や土地など）の決定の基準を記す。

決定した物件の一覧表は次頁の表 4-1 の様式で作成すること。

番号	保存番号	種 別	員 数	所在地
1				
2				

表 4-1 物件一覧表

※保存番号は「(3) 伝統的建造物に係る図面」の位置図と対応

(3) 伝統的建造物に係る図面

位置図に上記表 4-1 の建築物、その他の工作物、環境物件等の位置及び範囲を明示する。なお、具体的な運用にあたっては伝統的建造物台帳を備えるほか、所有者へ特定した内容を通知する必要がある。

2-3. 保存地区内における建造物の保存整備計画（修理基準、修景基準、復旧基準）

(1) 保存整備計画の基本方針

保存活用計画の根幹をなす、建造物の保存整備計画については、保存地区内における現状変更の規制の基本的な考え方（令4）を念頭に置いて、伝統的建造物群の特性及び歴史的風致、外観を美しく保つため必要な方針及び計画を的確に記載する必要がある。

保存整備計画の基本方針には、伝統的建造物の修理、伝統的建造物以外の建造物の修景の方針、環境物件の復旧整備の方針、防災計画の策定、補強方針等の考え方を記載する。

また、保存条例には具体的な現状変更の許可の基準が示されていないが、保存整備計画の具体的運用にあたっては、地区の特性を鑑みて現状変更の許可内容を示す基準（修理基準、修景基準、復旧基準）を定め、建造物の配置・規模など現状変更が許可される範囲を保存地区の伝統的な空間の特性に従いつつ明確に示す。伝統的建造物以外の修景の基準は、歴史的風致の維持や回復を図る修景の基準（「修景基準」）と歴史的風致の維持や形成を図る修景の基準（「許可基準」）と二段階に示し、前者を補助対

象としている地区が多いが、修景基準だけを定めて積極的に歴史的風致の回復を図っている地区もある。基準において、建造物の形態、材料、色彩など補助金が適用される詳細の項目を明確に示すところもある。詳細内容についてやむを得ず基準に記載しない場合は、ガイドラインを作成するなど運用方針の理解に相違が生じないように工夫する必要がある。なお、これら基準等の検討は、建築基準法の制限緩和の要不要を合わせて確認する必要がある（→第5章4参照）。



図 4-1 各保存地区におけるガイドラインの事例
（左から、萩市、塩尻市、三好市、豊田市）

(2) 修理基準

伝統的建造物のうち保存活用計画で決定した物件の保存修理の基準で、補助金交付の対象を規定する基準とする。伝統的建造物の文化財的価値は、個々の建物によって異なる。これらの保存修理では、当該建物が本来持っている文化財的価値を担保する必要があるため、基準により一律に形態を規定することはできない。このため、修理基準では、「現状維持若しくは復原修理」と記すことが多い。ただし、復原の根拠がない場合や、活用や管理上、整備せざるを得ない部分は、その方針を審議会に諮りつつ、修景基準に準ずるなどして整備を実施する場合もある。

(3) 修景基準

伝統的建造物以外の物件を修景する際の基準で、補助金交付の対象を規定する基準とする地区が多い。保存地区固有の伝統的建造物群の特性にしたがって、配置、位置、規模、形態、意匠、材料、色彩等について、項目ごとに具体的な基準を定める。基準の立案にあたっては、多くの可能性を想定した上で、保存地区の伝統的様式との整合性を検討する必要がある。

なお、伝統的建造物以外の物件の修景において、現状変更を許可する基準として許可基準を設ける場合もある。これは、伝統的建造物以外の新築、増築、改築、修繕、模様替え、色彩の変更において、修景基準には合致せず、補助金を交付できないものの、全体として歴史的風致を損なうものでない場合、現状変更の許可をできる基準となっている。基準の立案にあたっては、多くの可能性を想定した上で、保存地区の伝統的様式との整合性を検討する必要がある。

2. 修景基準（補助対象）

建築物

(屋根・下屋庇)

- ・妻入りの場合は寄棟造・入母家造のいずれかとします
- ・平入りの場合は寄棟造・切妻造のいずれかとします
- ・軒の出・軒高・勾配は周囲の伝統的建造物に則ったものとします
- ・妻入りの場合、立地場所により梁間又は3間又は4間以下とします
- ・瓦は黒色又は灰色の横瓦とします
- ・接道する場合は、下屋庇は正面開口一杯に設けます

(構造・階数)

- ・在来工法による木造とします
- ・(伝統様式に従う造作造り伝統工法とします)
- ・開口・高さは周囲の伝統的建造物に則ったものとします
- ・原則、2階建とします（接道しない場合は1階も可）

(外観デザイン)

- ・居蔵造・真壁造・土蔵造のいずれかとします
- ・8種類の「伝統様式」(『日田市豆田町修理・修景の手引き』参照)から、立地場所や所有者の意向により選択します

(敷地)

- ・敷地の履歴を調査の上、建築物を配置します
- ・建物が建たない道路境界には塀や門を配置します
- ・地盤高・基礎高を周囲の伝統的建造物に揃えます

(色彩)

- ・木部は生地色を生かした仕上または古色仕上とします

工作物・環境物件等

工作物等	門	・在来工法による薬医門、腕木門、石柱門のいずれかとします	
	塀	・在来工法による屋根付板塀又は土塀とします	
	石積・石段・石垣	・在来工法による石積・石段・石垣とします	
屋外広告物		・建築物本体の外観に則った規模、構造、材料、色彩とし、自家用広告以外は設置することができません	
		・屋根上には設置することができません（1階下屋庇上は可）	
環境物件	生垣・庭園・樹木	・在来種を用いるものとします	
その他	車庫・駐車場	・駐車場の道路境界には修景基準に従った塀を設けるものとします	
	建築設備・自動販売機	・屋根付駐車場は建築物の修景基準に従うものとします	補助対象外
	環境美化設備	・許可基準に従うものとします（右ページ表参照）	補助対象外
土地の形質の変更		・歴史的風致を損なわないものとし、規模、材料、色彩を周囲の伝統的建造物に則ったものとします	補助対象外
木竹の伐採・植栽		・許可基準に従うものとします（右ページ表参照）	補助対象外
土石類の採取		・許可基準に従うものとします（右ページ表参照）	補助対象外

図 4-2 修景基準のイメージ（日田市豆田町）

『日田市伝統的建造物群保存地区－町並み保存のあらまし』

（日田市教育委員会、2010年）より

43

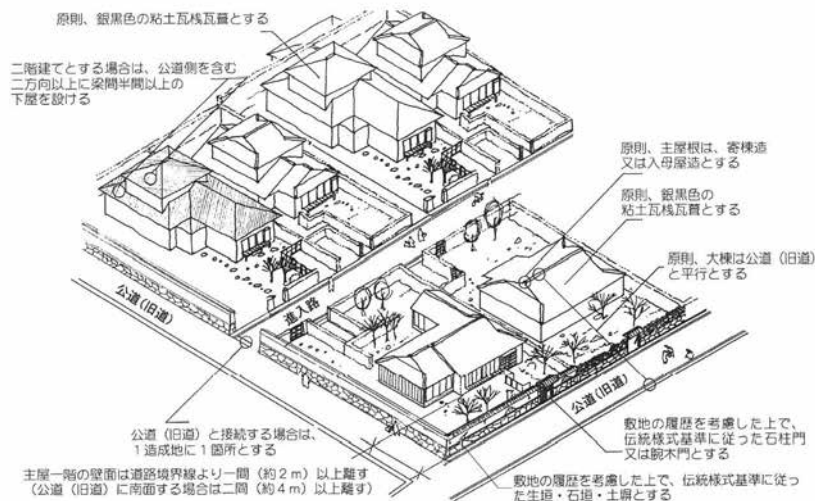


図 4-3 許可基準のイメージ（萩市堀内地区・平安古地区）

『萩市伝統的建造物群保存地区のあらまし』

（萩市文化財保護課、2019年）より

2-4. 保存のために特に必要と認められる助成措置等

市町村が保存地区の保存のために行う措置は、保存のため市町村が自ら実施する事業と所有者等がおこなう保存行為に対する助成措置その他の援助がある。このうち所有者等が行う保存行為に対しては、都道府県及び市町村は、所有者等の負担をできるだけ軽減するように、十分な財政援助を行う必要がある（昭和50年部長通達）。助成措置内容としては以下のような事項の検討が考えられる。なお、助成措置の記載にあたっては、いずれも財務当局をはじめ関係部局と綿密な協議・調整が必要になる。

・経費の補助

例：保存計画に基づく、建造物等の修理、修景、復旧及び管理に要する経費の助成については、別に定める「倉吉市伝統的建造物群保存事業補助金交付要綱」により行う。（倉吉市打吹玉川）

・物資の提供・斡旋

例：保存地区の保存整備のため特に必要と認められる場合には物資の提供等を行うことができる。（長崎市東山手・南山手）

例：補足用の本瓦など屋根葺き材料の提供又は斡旋を行う。（倉敷市倉敷川畔）

・資金の融資

例：基金制度をもうけて、保存のために必要な資金の融資のあっせんができる。（塩尻市奈良井）

例：市は保存のために必要な資金に公的融資期間等の融資の利用、また、利子補給、低利融資をおこなうことができる。（五條市五條新町）

・固定資産税その他市（町村）税の優遇措置

例：保存地区内の土地及び建物に係る固定資産税について、「湯浅町重要伝統的建造物群保存地区における湯浅町税条例の特例に関する条例」により減免措置を図る。（湯浅町湯浅）

・その他（普及啓発、保存に資する住民活動の支援、技術者・技能者の育成等）

例：市は、歴史的風致を維持向上させるとともに、良好な生活環境の形成を円滑に進めるために、市民、事業者、来街者に対する普及啓発に努める。（横手市増田）

例：保存地区内の歴史的風致を維持、形成するため、修理、復旧及び修景等に係る設計相談等の必要な技術的支援を行う。（薩摩川内市入来麓）

例：保存地区内の住民等により組織された保存会及び保存地区に関する保存活動を推進する組織及び建築士、大工、左官等の技術者・技能者組織について、その保存に関わる活動に要する経費の一部を、予算の範囲以内において補助することができる。（鹿島市浜庄津町浜金屋町、浜中町八本木宿）

例：保存地区の保存に顕著な功績を残した者や伝統的建造物以外の建造物及びその他の工作物の新築等も含め、特に保存地区に相応しい優れた事業を実施した個人・団体・事業者等に対して、その顕彰に努める。（うきは市筑後吉井）

2-5. 保存及び活用のため必要な管理施設及び設備並びに環境の整備計画

保存地区の保存及び活用のため市町村が自ら実施する事業には、当該保存地区の公開活用のための施設のほか、防災施設、説明板、標識、標柱等が考えられる。ここでは、整備計画（防災施設の設置、案内板の設置、公開活用施設の整備、電柱の移設等）の方針を記載する。内容として以下のような事項の検討が考えられる。なお、助成措置の記載にあたっては、いずれも関係部局と綿密な協議・調整が必要になる。

・管理施設等（管理施設、その他管理に必要な施設設置等）

例：町並み保存対策センター（仮称）を設置し、保存地区内の管理のため相談、指導にあたる。（若狭町熊川宿）

・防災施設等（警報設備、消火設備、避雷設備、防犯設備、火除地、土留擁壁、その他防災に必要な施設設置等の措置）

例：居住者のほか保存地区を訪れる内外の観光客が円滑に避難できる避難路や避難場所を確保して、的確に誘導できる体制を整備する。（仙北市角館）

例：初期消火及び延焼防止を目的として、防災計画に基づき、各戸への消火器の設置を促進するとともに、住民による操作が可能な易操作型消火栓、防火水槽等を適切な箇所に整備する。（金沢市寺町台）

例：火災等の早期発見を目的として、各戸に警報装置、報知設備、防犯設備等を必要に応じて設置するとともに、通報訓練を常時計画的に実施する。（金沢市卯辰山麓・寺町台）

例：保存地区内に、住民による自主防災団体を組織し、防災パトロール、防災訓練、防災知識の普及及び消火器具、警報設備等の操作の習熟、点検等に努める。（中

之条町六合赤岩)

例：伝統的建造物や多くの人々が往来する場所の工作物等について、地震時の倒壊対策を進める。また、消防水利上重要な水道管や各戸の消防設備の耐震化に努める。(仙北市角館)

・**環境の整備（駐車場、排水整備、道路美装化、無電柱化等）**

例：駐車場は、できる限り塀等によって修景を行い、景観を損なわないような整備を行う。また、地区外からの訪問者専用の駐車場は、保存地区外での設置を検討する。(小浜市小浜西組)

例：住民及び観光客用駐車場は、車両の通行が住民の生活に支障のないように整備する。また、駐車場は歴史的風致及び周囲の景観を損なわないものとし、適切な位置に配置する。(加賀市加賀東谷)

例：保存地区内の水路、特に暗渠化もしくは狭隘化した水路については、景観、環境、災害の観点から適切な整備を行う。(豊田市足助)

例：保存地区において歴史を活かしたまちづくりを進めるため、町並みの履歴を考慮した整備を図るよう努める。路面の舗装、側溝の改良等については、保存地区の歴史的風致に調和したものとなるよう整備に努める。電柱、架線等で、保存地区の歴史的風致を阻害するものは移設、埋設等の整理に努める。建築物等に設置する広告、看板等については、保存地区の歴史的風致にふさわしいものとする。(桜川市真壁)

・**公開活用施設等（展示施設、交流施設、標識、説明板、案内板等）**

例：保存地区を代表する伝統的建造物は、保存地区に関する産業・文化・民俗・歴史等を伝える資料等の展示を行う資料館や、来訪者に対する情報発信拠点・地域文化の体験施設等への活用を検討していく。また、個人所有の伝統的建造物であっても可能なものについては、広く一般の公開に供するよう呼びかける。(栃木市嘉右衛門町)

例：地区住民と来訪者の便宜及び城下町、武家住宅に関する歴史使用等の保存と活用を図るため公開武家住宅、博物館相当施設等の整備に努める。(金ケ崎町城内諏訪小路)

例：伝統的建造物、歴史的遺構を説明する説明板は、木製を主とするなど意匠を統一して整備する。また、地区周囲の便を図るため、総合案内板の設置と、案内標識を整備する。(仙北市角館)

2-6. 保存及び活用のため必要な事業計画

市町村が取り組むべき保存及び活用のための事業計画の方針を記載する。内容として以下のような事項の検討が考えられる。

・**情報発信等（公開、展示、情報発信、多言語化、普及啓発等）**

例：保存地区を含めた多元的な地域資源の整備、活用、周知を図るため、保存地区をはじめとして周辺文化財や名所、特産品などを組み合わせ、本市の歴史や文化、

自然をわかりやすく楽しめるストーリーや周遊ルート等を設定し、パンフレット等の作成やインターネット等の活用により、その情報や魅力を国内外に広く発信する。幅広い来訪者へ対応するため、ホームページ、パンフレット、マップ、案内板、解説板等の多言語化に努める。(喜多方市小田付)

例：訪日外国人対応のため、景観に配慮し、かつ多言語に対応した統一規格の案内看板の設置を進めるとともに、インターネット等を活用し、国内外に対する多世代への情報発信に努める。また、地元教育機関との連携により、伝統的建造物及び保存地区への関心を高め、次世代における歴史的まちづくりの継承を促す。(津山市城西)

・人材育成等（保存会、技術者、技能者、ボランティア、ガイド、学芸員、ヘリテージマネージャー等）

例：防災対策等の建造物を守る活動及び案内ボランティア等の保存会活動の育成を推進する。併せて、施工業者等への研修会等を通じて、地元の伝統建築に通じた人材育成・組織体制の充実を図る。(焼津市花沢)

例：建築士・大工・左官等の技術者・技能者の技術の向上と整備計画の共通理解を深めるため、研修等を実施する。(雲仙市神代小路)

例：保存地区の保存及び活用の推進を図るにあたり、ヘリテージマネージャー等保存のための技術者や技能者および学芸員の資質向上を高める研修会や現場見学会の実施を行うとともに、保存地区住民や関係団体の知識の向上と情報交換の場を設ける。また、次世代を担う子どもを対象とした普及啓発事業を実施する。(矢掛町矢掛宿)

例：二宮神社のざんざこ踊りをはじめとする祭礼行事や様々な年中行事が継承されていることは保存地区の大きな特徴である。こうした伝統文化を次世代へ継承するために、関係省庁及び民間団体等の補助事業等を活用しながら、用具類の整備、記録の作成及び後継者の育成等を図る。(養父市大屋町大杉)

伝統的建造物群保存地区に対する国の支援

1. 伝統的建造物群保護行政研修会

文化庁では、伝建制度の導入を予定し、または既に実施している地方公共団体の職員とそれに関わる専門家・技術者等に対して、必要な専門的事項について研修を行い、伝統的建造物群保存地区の諸問題に的確に対応できるように担当者等の資質の向上に資することで、制度の普及と円滑な運営を図っている。

研修会は、基礎コース及び実践コースの2コースに分けて実施しており、基礎コースは3日間程度、実践コースは2日間程度とし、履修科目及び時間については、研修会開催毎に別途要領で定めており、参加者については各都道府県に照会をし、都道府県の推薦を得た者を参加者として実施している。

1-1. 基礎コース

(1) 概要

伝統的建造物群保存地区の制度の導入及び実施にあたり、伝統的建造物群保護行政の経験の短い担当者が制度の基礎的知識を習得すること等を目的に、講義や実地研修等の講習を行う。

(2) 対象者

伝統的建造物群保存地区の制度の導入を予定している地方公共団体の職員、または既に実施している地方公共団体の職員および伝統的建造物群の保存にかかわる専門家・技術者等で、都道府県教育委員会の推薦を受け、文化庁が適当と認めた者。



図 5-1 伝統的建造物群保護行政研修会の様子（基礎コース）

1-2. 実践コース

(1) 概要

伝統的建造物群保護行政を実施する際に生じる諸課題の中から毎回テーマを定め、その解決の手がかりをそれぞれが見出すこと等を目的に、講義や参加者の討論等を行う。

(2) 対象者

伝統的建造物群保存地区の制度をすでに実施している地方公共団体の職員等で実務経験が2年以上の者で、文化庁が適当と認めた者。



図 5-2 伝統的建造物群保護行政研修会の様子（実践コース）

●●● 2. 調査事業等に対する経費補助（伝統的建造物群保存対策費）

(1) 概要

伝統的建造物群の所在する市町村が行う当該伝統的建造物群の保存状況等の調査及びこれに基づく保存・防災対策の策定並びにそれらの見直しの事業に要する経費について補助を行う。

(2) 補助事業者

市町村（見直し調査、防災計画策定は重要伝統的建造物群保存地区が所在する市町村）

(3) 内容

- ・ 伝統的建造物群保存対策調査、重要伝統的建造物群保存地区保存対策見直し事業にかかる経費で、下記の項目を対象とする。
 - 歴史的沿革及び自然的、社会的、経済的概況の調査
 - 伝統的建造物群及びこれと一体をなす環境の保存状況に関する調査
 - 伝統的建造物群及びこれと一体をなす環境の保存対策の策定
- ・ 重要伝統的建造物群保存地区防災計画策定に係る経費で、下記の項目を対象とする。
 - 重要伝統的建造物群保存地区の防災計画策定に必要な水系・地質・家屋等調査
 - 重要伝統的建造物群保存地区防災計画策定

●●● 3. 保存活用事業に対する経費補助（重要伝統的建造物群保存地区保存等事業費）

（１）概要

重要伝統的建造物群保存地区の保存のために行う当該伝建地区内における建造物及び伝統的建造物群と一体をなす環境を保存するために特に必要と認められる物件の管理、修理、修景又は復旧及び重伝建地区の公開活用に必要な経費について補助を行う。

（２）補助事業者

重要伝統的建造物群保存地区が所在する市町村

（３）内容

伝建地区の保存のために市町村が自ら行う事業又は所有者等の行う事業に対し市町村がその経費を補助する事業（以下、「間接補助事業」という。）。
●●●

1 保存修理事業

- ・市町村が直接行う修理、修景、復旧事業のうち、特に必要なもの
- ・所有者等が行う修理、修景、復旧事業のうち、特に必要なものに対して市町村が経費を補助する事業

2 防災施設等事業

- ・伝建地区内における建造物等の安全性確保に必要な耐震診断に係る経費
 - ・伝建地区内における建造物及びその他の物件の管理のために必要な環境保全事業及び防災設備、標識、説明板等の施設設備を整備する事業で当該伝建地区の保存のために特に必要なもの
- 例：・市町村が直接行う、防災施設や設備（貯水槽、消火設備、火災報知設備、防災倉庫など）を設置する事業
- ・所有者が行う、火災報知設備の設置や防蟻処理などに市町村が経費の補助を行う事業
 - ・市町村が直接行う、案内板、説明板、誘導標識などを設置する事業

なお、令和２年度より下記の工事業は「重要文化財等防災施設整備事業費」に基づき実施している。

- ・消火施設、避雷施設、警報施設、防犯施設の設置工事（土木・建築工事であつて、施設と一体的に整備されるものに限る。）
- ・火除地設定、消防道路設置、防災倉庫等設置、保護柵設置、覆屋（保存庫を含む。）設置（増、改築を含む。）、防火壁、擁壁、排水施設の設置工事
- ・耐震対策工事
- ・災害復旧工事

3 買上げ事業

- ・ 伝統的建造物及びその敷地又は伝建地区内の土地及び建築物で、当該伝建地区の保存のために特に必要なものを買上げる事業

4 公開活用整備事業

市町村が自ら行う下記の事業（保存活用計画の策定は間接補助事業も可能とする）。

- ・ 保存活用計画の策定
- ・ 伝建地区内の建造物の公開活用に資する設備（便益、展示及びこれに伴う管理に供するもの（内装を含む。））の整備に係る経費
- ・ 上記に伴う外観（これと密接な関連を有する構造部位等を含む。）の修理・修景工事及び敷地内の整備に係る経費
- ・ 伝建地区内の公開活用に資する付属施設（便益、展示及びこれに伴う管理に供するもの）の整備に係る経費
- ・ 伝建地区内の公開活用に資する案内設備・情報機器の整備に係る経費

●●● 4. 伝統的建造物群保存地区における建築基準法の制限緩和条例の制定

4-1. 制限緩和条例制定の概要

伝建地区内の建築物を修理、修景等する際には、原則として現行の建築基準法に適合させる必要がある。しかし、現行の基準が一律に課せられると、その歴史的、文化的価値を損なうこともある。例えば、道路沿いに建つ町家では、修理、修景の際に同法第44条（道路内の建築制限）に基づき道路内に突き出した軒や庇を削らなければならない等、伝統的な景観を維持できなくなることが想定される。このため同法第85条の3では伝建地区において現状変更の規制及び保存の措置を確保するため必要と認められる場合には、市町村は国土交通大臣の承認を得て、条例で地区の保存のために必要な範囲において、伝統的建造物群の特性を阻害する恐れのある条項の全部又は一部を適用せず、又はこれらの規定による制限を緩和することができる。この対象となる条項は下記のとおりである。

第21条 大規模の建築物の主要構造部にかかる規制

第22条 屋根葺材の不燃化

第23条 外壁の不燃化

第24条 木造特殊建築物の外壁等の防火構造化

第25条 大規模木造建築物の外壁等の不燃化

第28条 居室の採光及び換気にかかる基準

第43条 敷地等と道路との関係

第44条 道路内の建築制限

第52条 延べ面積の敷地面積に対する割合の基準

第53条 建築面積の敷地面積に対する割合の基準

第55条 第一種・第二種低層住居専用地域内の建築物の高さの限度

第56条 建築物の各部分の高さ制限

第61条 防火・準防火地域内の建築物の規制

第62条 防火・準防火地域内の屋根の不燃化

第67条第1項 特定防災街区整備区画内の建築物は耐火・準耐火

※第22条・23条・24条は特定行政庁指定区域（法22条区域）に適用

※第43条以降は都市計画区域及び準都市計画区域内に適用

ただし、同法第85条の3の制限の緩和は、保存地区の保存のために必要であることから認められるものであり、交通、安全、防火、衛生等の市街地の環境について同等以上の環境を確保することを認めるものではない。このため、条例を制定するにあたっては代替措置を講じる必要があり、伝建地区の防災計画を策定し、確実に伝建地区の安全性能等を確保することが必要であることから、代替措置の検討が आवश्यकになる。

「建築基準法の規定に基づく国土交通大臣の承認の基準について」（平成13年2月19日付け国住指第120号・国住街第84号 地方整備局長北海道開発局長沖縄総合事務局長あて、住宅局長通知）

(<http://www.mlit.go.jp/notice/noticedata/sgml/105/81000290/81000290.html>) において、緩和条例の承認の基準等が示されていることから、これらを参考にしつつ関係機関と協議することが望ましい。

4-2. 伝統的建造物群保存地区におけるその他条例関係

(建築基準法第3条第1項第3号)

伝建地区内の建築物のうち、外観だけではなく内部も含めて保護が望まれる建築物は、重要文化財（建造物）等として指定する又は地方公共団体の文化財保護法第182条第2項（以下、「文化財保護条例」という。）に基づき有形文化財等として指定して、保護の措置を講じることが肝要である。

国が指定した重要文化財（建造物）等は、建築基準法第3条第1項第1号に基づき同法の適用が除外される。また、文化財保護条例その他の条例によって指定され、同条例の定めるところにより現状変更の規制及び保存のための措置が講じられている建築物（以下、「保存建築物」）であって、特定行政庁が建築審査会の同意を得て指定した場合は、同第3号により建築基準法の適用が除外される。なお、文化財保護条例とその他の条例では、条例の種類や対象とする建築物や条例の規定する現状変更の規制や保存のための措置等の内容が異なる。このため、同条例を制定しようとする地方公共団体に対して、条例の制定や条例制定後の活用を促進することを目的として、「歴史的建築物の活用に向けた条例整備ガイドライン」（平成30年3月16日、住宅局建築指導課）(http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/jutakukentiku_house_tk_000084.html) が作成されているので参考にされたい。

●●● 5. 税制の優遇措置

伝建地区及び重伝建地区のための税制優遇措置は、以下の通りである。

5-1. 国税

- ・伝建地区の区域内にある土地の地価税は非課税である（「地価税法」（平成3年法律第69号）6 V 別表第1 ⑦ロ）。なお、地価税は平成10年以降伝建地区に限らず当分の間課税されないこととされている（「租税特別措置法」（昭和32年法律第26号）71）。
- ・重伝建地区の伝統的建造物及びこの敷地についてこれらが文化財でないものとした場合の価額の10分の3を控除した金額により相続税を評価される（「相続税財産評価基本通達」昭和39年4月25日 直資56、直審（資）17 国税局長・沖縄国税事務所長あて 国税庁長官通達）。

5-2. 地方税

- ・重伝建地区の伝統的建造物にかかる固定資産税は非課税である（「地方税法」（昭和25年法律第226号）348 II ⑧の2）。
 - ・重伝建地区の伝統的建造物及び伝統的建造物以外の建築物等の敷地にかかる固定資産税について、市町村が適宜免除又は軽減することができる（「重要伝統的建造物群保存地区内における伝統的建造物である家屋の敷地等に係る固定資産税の取扱いについて」（平成12年4月1日 自治固第22号）各道府県総務部長、東京都総務・主税局長あて 自治省税務局固定資産税課長通知）。
- 免除又は軽減にあたっては、市町村が不均一課税条例を定めることが必要である。

なお、「重要伝統的建造物群保存地区内の伝統的建造物に対する固定資産税の非課税措置に係る伝統的建造物の特定等」（平成元年4月1日付け庁保建第49号、文化庁文化財保護部長通知）に示すように、非課税措置にあたっては、市町村からの報告に基づき、対象となる伝統的建造物を官報告示する（→第11章2 参照）。市町村は、伝統的建造物を保存活用計画の一部として告示するとともにその所有者に対し、その種別、員数、所在地、範囲等の通知をおこない、伝統的建造物に係る台帳を整備する必要がある。

●●● 6. 地方財政措置

6-1. 特別交付税措置

伝建地区及び重伝建地区における保存及び活用に係る経費は特別交付税措置の対象となる（「特別交付税に関する省令」（昭和51年自治省令第35号））。対象となるものは、下記のとおり。

- ・保存等に要する経費（域内の伝建地区数に応じて算定する額）（2 I ①表14号、3 I ③表3号）
- ・災害復旧に要する経費 2 I ①表57号、3 I ①ロ表4号、4 I ①表40号、5 I ①ロ表5号）
- ・重伝建地区内の固定資産税の減免額（3 I ③ロ表3号）
- ・活用に係る経費（保存活用計画に基づく活用事業（ソフト事業）に要する経費）（3 I ③ロ表3号、2 I ①表14号）

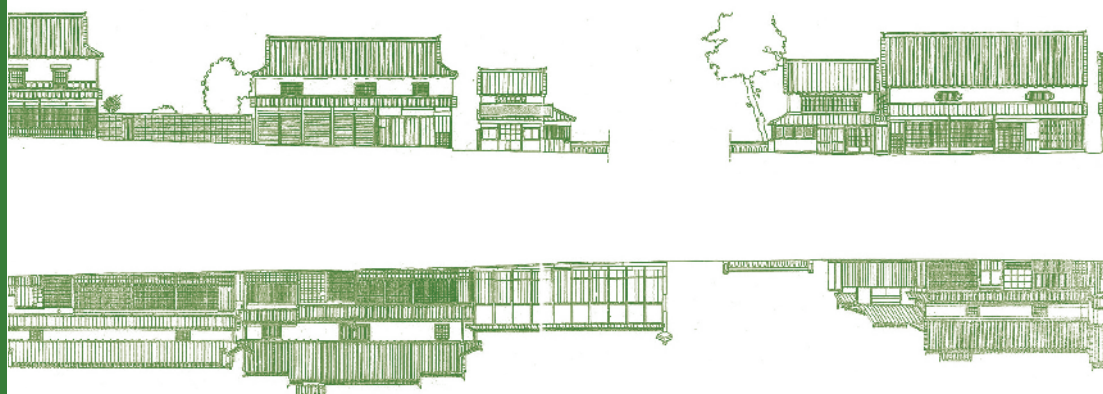
6-2. 一般補助施設等事業債

重伝建地区における保存及び活用に係る国庫補助事業（ハード事業）の地方負担は、地方債を財源とすることができる（「地方財政法」（昭和23年法律第109号）5 ⑤等）。

・文化財保存・活用事業（国宝重要文化財等保存・活用事業、重要文化財等防災施設整備事業及び史跡等購入事業に限る。）の地方負担費について、一般補助施設整備等事業債の対象とし、元利償還金に対して交付税措置。（「地方債同意等基準」「地方債充当率」（共に総務省告示））。

第Ⅲ部

制度の運用



現状変更許可の運用

●●● 1. 現状変更行為とその規制

保存地区の歴史的風致を維持するため、保存地区内において、現状を変えるなど歴史的風致の保存に影響を与える行為を行う場合は、あらかじめ市町村長又は市町村教育委員会（特定地方公共団体の場合は市町村長、都市計画に保存地区を定めた場合は市町村教育委員会及び市町村長、以下同じ）に申請の上、許可を受ける必要がある（令 4 II）。このため、現状変更の規制内容について、令 4 II に基づき標準条例に準じて各市町村の保存条例に定め、その内容を、保存地区内の住民及び関係者に周知徹底する。

●●● 2. 現状変更許可を必要とする行為等

現状変更の許可を必要とする行為等については、令第 4 II、V 及び VI に基づき、かつ標準条例六、八、及び九に則して、各市町村の保存条例等で規定しておく必要があり、以下のようにまとめられる。

2-1. 現状変更許可を受けなければならない行為

1. 建築物その他の工作物（以下「建築物等」という。）の新築、増築、改築、移転又は除却
2. 建築物等の修繕、模様替え又は色彩の変更でその外観を変更することとなるもの
3. 宅地の造成その他の土地の形質の変更
4. 木竹の伐採
5. 土石の類の採取
6. 前各号で掲げるもののほか、保存地区の現状を変更する行為で保存条例で定めるもの

2-2. 現状変更許可を受けることを要しないが、協議が必要な行為

国又は地方公共団体の機関（法令の規定により国の行政機関若しくは地方公共団体とみなされた法人を含む。次号も同じ。）が行う行為（2－3 に掲げる行為を除く）については、あらかじめ市町村又は市町村教育委員会に協議しなければならない。この協議をうけるにあたっては、それぞれの行政が目的とする公益性について適切に配慮するとともに、許可基準の趣旨に即して歴史的風致の維持が図られるよう十分努力することが必要である。

なお、協議関係者の間で協議内容の継続性と一貫性が保たれるよう、協議事項について、文書の取り交わし及び記録として保存を図るなど工夫すること。

2-3. 現状変更許可を受けることを要しないが、通知が必要な行為

次に示す行為及びこれらに類する行為をしようとするときは、あらかじめ市町村又は市町村教育委員会にその旨を通知しなければならない。

1. 都市計画事業の施行として行う行為、国、都道府県、市町村若しくは当該都市計画施設を管理することとなる者が当該都市施設若しくは市街地開発事業に関する都市計画に適合して行う行為、国土保全施設、水資源開発施設、道路交通、船舶交通若しくは航空機の航行の安全のため必要な施設、気象、海象、地象、洪水等の観測若しくは通報の用に供する施設、自然公園の保護若しくは利用のための施設若しくは都市公園若しくはその施設の設置若しくは管理に係る行為、土地改良事業若しくは地方公共団体若しくは農業等を営む者が組織する団体が行う農業構造、林業構造若しくは漁業構造の改善に関する事業の施行に係る行為、重要文化財等文部科学大臣の指定に係る文化財の保存に係る行為又は鉱物の掘採に係る行為（当該保存地区の保存に支障があると認めて保存条例で定めるものを除く。）
2. 道路、鉄道若しくは軌道、国若しくは地方公共団体が行う通信業務、認定電気通信事業（電気通信事業法（昭和59年法律第86号）第120条第1項に規定する認定電気通信事業をいう。）、基幹放送（放送法（昭和25年法律第132号）第2条第2号に規定する基幹放送をいう。）若しくは有線テレビジョン放送（有線電気通信設備を用いて行われる同条第18号に規定するテレビジョン放送をいう。）の用に供する線路若しくは空中線系（その支持物を含む。）、水道若しくは下水道又は電気工作物若しくはガス工作物の設置又は管理に係る行為（自動車専用道路以外の道路、駅、操車場、車庫及び発電の用に供する電気工作物の新設に係るものその他当該保存地区の保存に著しい支障を及ぼすおそれがあると認めて保存条例で定めるものを除く。）

2-4. 現状変更許可を受けることを要しない行為

1. 非常災害のために必要な応急措置として行う行為

当該行為には、単に災害時における行為のみならず、災害防止上猶予できないものであって、災害の発生した年の4月1日の属する年度内に施工する箇所に係る事業及びその実施に必要な行為を含むものとする。詳細はp68参照。

2. 軽易な行為

次に掲げる工作物（建築物以外の工作物をいう。以下同じ。）の新築、増築、改築、移転又は除却等。

- ・ 仮設の工作物の新築、増築、改築又は移転
- ・ 水道管、下水道管、井戸その他これらに類する工作物で地下に設けるものの新築、増築、改築、移転又は除却

3. 通常の管理行為

次に掲げる木竹の伐採等。

- ・ 間伐、枝打ち、整枝等木竹の保育のため通常行われる木竹の伐採

- ・枯損した木竹又は危険な木竹の伐採
- ・森林病虫害等防除のための木竹の伐採
- ・自家の生活の用に充てるために必要な木竹の伐採
- ・仮植した木竹の伐採

4. その他の行為

前各号に掲げるもののほか、次に掲げる行為等。

- ・法令又はこれに基づく処分による義務の履行として行う行為

(注)「法令又はこれに基づく処分による義務の履行として行う行為」とは、例えば、消防法（昭和23年法律第186号）第17条第1項の規定に基づく消防用設備等の設置に係る行為などである。

- ・都道府県公安委員会が行う道路標識等の設置又は管理に係る行為
- ・農林漁業を営むために行う行為。ただし、次の各号に掲げるものを除く。

(注)「林業を営むために行う行為」とは、新植、補植、下刈り、枝打ち、除伐つる切り、間伐、主伐、架線集材等をいうが、林業を営む者の認定にあたっては、継続的に林業を営む者すなわち伐採後遅滞なく植林を行うことが確実である者に限るものとする。

- ・建築物その他の工作物の新築、改築、増築、移転又は除却（仮設の工作物を除く。）
- ・用排水施設又は幅員が二メートルを超える農道若しくは路肩部分及び屈曲部又は待避所として必要な拡幅部分を除く部分の幅員が3メートルを超える林道の設置
- ・宅地の造成又は土地の開墾
- ・森林の択伐又は皆伐（林業を営むために行うものを除く。）
- ・水面の埋立て又は干拓

●●● 3. 現状変更行為に関する許可の基準

現状変更行為に関する許可の基準は、令4Ⅲに基づき標準条例に即して各市町村の保存条例に定める。この許可の基準に適合しないものについては、市町村長又は市町村教育委員会は、現状変更の許可をしてはならないことに留意する必要がある。

行為の内容	現状変更行為に関する許可の基準	
	伝統的建造物	伝統的建造物以外
外観の変更を伴う増築、改築、修繕、模様替え、色彩の変更	第1号 行為後の伝統的建造物の位置、規模、形態、意匠、色彩が当該伝統的建造物群の特性を維持していると認められるものであること。	第4号 行為後の当該建築物等の位置、規模、形態、意匠、色彩が当該保存地区の歴史的風致を著しく損なうものでないこと。
移転	第2号 移転後の伝統的建造物の位置及び移転後の状態が当該伝統的建造物群の特性を維持していると認められるものであること。	第5号 移転後の当該建築物等の位置及び移転後の状態が当該保存地区の歴史的風致を著しく損なうものでないこと。
除却	第3号 除却後の状態が当該伝統的建造物群の特性を維持していると認められるものであること。	第6号 除却後の状態が当該保存地区の歴史的風致を著しく損なうものでないこと。
土地の形質の変更、木竹の伐採、土石類の採取、他	建築物等又は土地	
	第7号 行為後の地貌その他の状態が当該保存地区の歴史的風致を著しく損なうものでないこと。	
環境の変更	第8号 行為後の建築物等又は土地の用途等が当該伝統的建造物群の保存又は当該保存地区の環境の維持に著しい支障を及ぼすおそれがないものであること。	

表 6-1 令 4 III に示す現状変更行為に関する許可の基準

4. 現状変更行為に関する許可の申請

許可申請に先立ち、許可基準と現状変更行為の内容について事前協議をしておくことが、円滑な事業の実施に有効である。運用の一貫性を保つため、協議事項や判断の経緯を協議録などとして蓄積するなどの工夫をすることが望ましい。現状変更行為の内容と時期が決定したら、現状変更の行為者に対して、着手前に現状変更行為許可申請書を提出すること、許可を受ける前に作業等に着手することができないことを周知徹底する必要がある。また、申請書の受理後は、速やかに許可又は不許可の決定を通知する必要がある。

なお、建築行為の場合や屋外広告物を設置する場合には、特定行政庁への建築確認申請等の手続きにおいても許可行為に支障をきたさないよう、あらかじめ調整を図るとともに、一括して相談できる窓口を設け、住民及び行政相互の煩雑さを解消する工夫が望まれる。

5. 現状変更行為の修理基準、修景基準、許可基準との照合

保存地区内の現状変更行為に関しては、伝統的建造物に適用される「修理基準」、伝統的建造物以外の建造物に適用される「修景基準」又は「許可基準」と照合しつつ、補助の適用範囲と適用範囲外を明確に示しつつ、適切に運用していくことが求められる。これらの基準は、直接的には伝統的建造物など個別の現状変更行為に適用される

基準であるが、その目的は保存地区の伝統的建造物群の特性や歴史的風致を維持・回復することであるため、各基準の詳細については、保存活用計画、ガイドライン等であらかじめ示し、制度運用を円滑に図る工夫が必要である。また、現状変更行為許可申請書及び添付図書に加え、現状変更行為が基準と対応しているかどうか、行為者が自らチェック表で確認できる仕組み等も工夫が必要である。

●●● 6. 現状変更行為に関する完了届

現状変更行為に関する完了届の提出を規則等に定めている場合は、現状変更行為が完了したら、速やかに現状変更行為完了届を市町村長又は市町村教育委員会に提出するように周知徹底する必要がある。完了届には、完成写真や竣工図等事業の完了を証する書類などを添付することが考えられ、運用の継続性と一貫性を保つために記録として保存すること。なお、補助事業が伴う場合は、届出後は速やかに完了検査をおこなうが、この場合、庁内の建築行政担当部局と連携するなど、事業内容が適切かどうか検討する体制を整えることが望まれる（→第7章参照）。

●●● 7. 現状変更の規制に関する留意事項

現状変更の規制に関する留意すべき事項について、「伝統的建造物群保存地区の制度の実施について」（昭和50年部長通達）で示しているのは以下の通りである。

1. 都市計画に定めた保存地区にあっては、現状変更の許可申請書上の申請先は、書類上市町村長及び市町村教育委員会の連記とし、市町村教育委員会に一通提出することをもって足りることとする等、申請書の様式、提出の手續等につき住民の便宜を計るよう配慮する必要がある。
2. 臨海地区等に保存地区が定められている場合において、教育委員会が許可等の処分を行おうとするときは、あらかじめ、港湾管理者と協議するようにすること。
3. 文化財保護法施行令第4条第2項ただし書の非常災害のために必要な応急措置として行う行為については、標準条例に準拠して定めることとするほか、次の事項に留意すること。

非常災害のために必要な応急措置として行う行為については、単に災害時における行為のみならず、災害防止上猶予できないものであつて災害の発生した年の4月1日の属する年度内に施行する箇所に係る事業及びその実施に必要な行為を含むものとする。これを具体的に例示すれば、次のとおりである。

ア 森林法（昭和26年法律第249号）第41条に規定する保安施設事業のうち、当年発生災害の復旧のために緊急に施行する治山事業

イ 公共土木施設災害復旧事業費国庫負担法（昭和26年法律第97号。以下「国庫負担法」という。）又は農林水産業施設災害復旧事業国庫補助の暫定措置に関する法律（昭和25年法律第169号）に規定する林地荒廃防

止施設災害復旧事業、並びに国庫負担法に規定する道路、河川、海岸及び砂防設備の災害復旧事業

ウ 林地崩壊防止事業実施要綱（昭和41年11月10日付け四一林野治第1858号農林事務次官依命通達）に規定する林地崩壊防止事業

エ 小規模山地災害対策事業実施要綱（昭和50年4月10日付け五〇林野治第673号農林事務次官依命通達）に規定する小規模山地災害対策事業

オ 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第2条第4項に規定する地すべり防止工

4. 保存地区の保存等に関する重要事項については、学識経験者等からなる審議会に諮問する等により適切な判断が行われるようにすることが望ましい。
5. 都市計画に定めた保存地区において市町村長が施行令第4条第3項第8号に定める基準により許可等の処分を行うものとされたのは、法第143条第1項の規定により、都市計画区域内に当たっては、特に、保存地区を都市計画に定めて、その保存を図ることとされた立法趣旨に従い、現状変更行為の目的、行為後の建築物等又は土地の用途等の観点からも判断を加え保存の十全を期そうとしたものであること。したがって、この運用に当たっては、地域住民の生活との関連を十分配慮しつつ、具体的事例に即して、公正かつ客観的判断に基づいて行うよう努めること。
6. 国又は地方公共団体の機関については、一般の場合の許可に代えて協議するものとされているが（施行令第4条第5項）、教育委員会がこの協議を受けるに当たっては、それぞれの行政が目的とする公益性について適切に配慮するとともに、許可基準の趣旨に即して歴史的風致の維持が図られるよう十分努力することが必要であること。なお、国又は地方公共団体の機関には、法令の規定により国の行政機関又は地方公共団体とみなされた法人（日本国有鉄道法による日本国有鉄道のほか日本専売公社はじめ二十五法人（整備政令第11条から第35条まで参照））を含むものであること。
7. 郵便局舎の新築、改築、増築、移築若しくは除却に係る協議又は許可の申請については、郵政事業の特殊性にかんがみ十分配慮すること。
8. 施行令第4条第6項の規定による通知の制度は、同項各号に掲げられたそれぞれの事業の公益性にかんがみ、許可又は協議の対象から除外されたものであり、条例の必要的記載事項であるが、それぞれ保存地区の実態にてらし、その保存に支障があると認められる場合又は著しい支障があると認められる場合には、市町村の条例で通知の対象から除外できることとなっていること。なお、各号に掲げられた行為に類する行為については、それぞれの保存地区に著しい支障がないと認めて特に条例で定めるものについては、通知行為とすることができる。（標準条例第9条各号に列記されている行為は、公益性が特に大であるとして掲げられたものであるので特別の事情のない限り原則として除外しないこと。）

●●● 8. 現状変更の規制に関する伝統的建造物群保存地区保存審議会の役割

現状変更の許可等、保存地区の保存等に関する重要事項については、学識経験者等からなる審議会に諮問する等により適切な判断が行われるようにすることが望ましい。とりわけ復原を伴う修理にあたっては、保存修理に関わる建築の専門家自身の伝統的でない創作が加わることがないように、復原による根拠の妥当性を確認するため、復原方針については複数の専門家による検証が必要である。また、大規模な保存修理では、手を加える範囲を最小限にとどめるための事前の調査内容の確認や、古い部材の安易な取り替えを避け、可能な限り再用できるように施工内容を随時確認できる専門部会を開催するなど弾力的な運営が考えられる。(なお、これに関わる技術指導の経費も国庫補助の対象とする。)

第 7 章

修理、修景、復旧の実施

1. 所有者・管理者、行政の心構及び役割

1-1. 所有者・管理者の心構

伝統的建造物の多くは木、紙など比較的耐久性に乏しい材料により構成されているにも拘わらず、今日まで残されてきたのは、所有者や管理者（以下「所有者等」という。）により、生活の場として適切に維持管理されてきたからである。日常的な維持管理は、敷地の排水や樹木の繁茂、通風や日照の確保といった周辺環境からはじまり、建物の基礎や土台、屋根、外壁、建具にまで至る清掃、点検や塗装、張替などのメンテナンスに加え、必要に応じた繕いまでを含み、生活の場としてはもちろん、結果として文化財としての価値を永く伝える役割を担ってきた。

その上で、経年による部材の劣化や腐朽、破損などが一定以上進行した場合に、行政の支援を得ながら、所有者等が主体となって伝統的建造物として適切な修理を実施し、あわせて生活の場として住み継いでいくことが肝要である。

また、伝統的建造物以外の建築物の新築、改修等の修景や樹木等の環境物件の復旧などにおいても、保存活用計画に則り、保存地区の歴史的風致と調和するよう配慮することにより、所有者等が主役となって保存地区全体の生活環境の向上に繋げていくことが期待される。

1-2. 市町村の役割

市町村は、自らが定めた保存条例に基づき、保存地区の保存活用の方針や現状変更許可に関する基準等を定めた保存活用計画を適切に運用することにより、修理、修景、復旧等を行う所有者等及び設計者、施工者に対して必要な助言、指導等を通じて支援する。

また、所有者等が実施する修理、修景、復旧等の事業にあたっては、必要な経費の補助や技術的支援が得られるよう国及び都道府県との調整にあたり、適切かつ最大限の事業効果が得られるよう配慮する。

一方、市町村が直接に実施する修理、修景、復旧等にあたっては、保存地区におけるこれらの行為の規範となるよう配慮するとともに、あわせて周囲の環境の整備等を実施するなど保存地区の歴史的風致の向上に資するよう努める。

1-3. 国・都道府県の役割

国及び都道府県教育委員会等は、法3及び法4の趣旨を踏まえ、所有者等によって行われる修理、修景、復旧等の事業が、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の適切な保存に資するよう法143Vに基づき、市町村に対して必要な指導又は助言を行う。

また、国は法146に基づき、市町村が行う保存地区内の修理、修景、復旧等の事業について、その経費の一部の補助を行い、都道府県教育委員会等はこれらに関する事務を国から委任を受けて実施し、市町村の実施する事業を支援する。

●●● 2. 修理、修景、復旧事業の実施

2-1. 修理、修景、復旧事業の目的と考え方

(1) 修理

修理とは、文化財である伝統的建造物に対して、伝統的建造物群を構成するものとしての特性を維持し、またその特性が失われている場合は回復し、構造的、機能的に健全性を回復させる行為である。修理の実施にあたっては、保存活用計画に定める修理基準に従って、履歴を調査の上、外観の現状維持または然るべき旧状の回復にむけて復原をおこない、あわせて必要な構造補強を実施する。

文化財的価値の維持のため、例えば腐朽した柱の足元については伝統的技術を用いつつ根継して取り替え、古色塗を施し新旧を調和させるなど、古い部材の安易な取り替えを避け、可能な限り再用する必要がある。

伝統的建造物の現状変更の規制は主としてその外観（それと密接な関連を有する内部を含む。）であり、内部は居住者等の利活用に委ねられていることに留意する必要がある。このため設計にあたっては、まず建物の改変等の履歴と文化財的価値の所在を把握し、次に建物の破損状況を確認する。さらに居住者等が安全で快適に生活し続



図 7-1 白川村荻町の修理事例（白川村教育委員会提供）

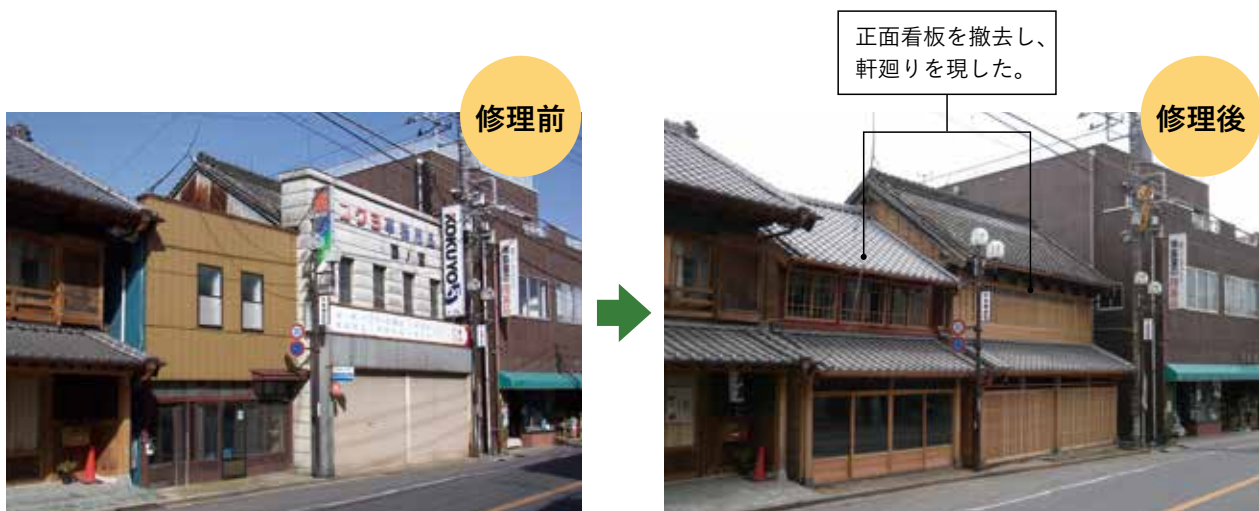


図 7-2 香取市佐原の修理事例（香取市提供）

けられるよう、文化財的価値と現代的要求のバランスをとりながら計画を立案することが肝要である。

管理や活用のために文化財的価値がある部分について改変する必要がある場合は、これを最小限に留め、実施する際は可逆性を確保できるように配慮する必要がある。価値に影響するような修理を選択する場合は市町村が設置する審議会等に諮るなど、慎重に対応する必要がある。

破損が著しい場合や、後世の改変が大きい場合など、伝統的建造物固有の特性を伝えていない物件では、改変の履歴を明らかにし、建物に残る痕跡や古写真、古図面、聞き取り等を基に、外観をある時期の姿に復原することが望ましい。建物の辿ってきた変遷を明らかにすることによって、選択肢を複数案示すことも可能な場合もある。その結果、居住者の利活用や経済状況に応じた多様な要求に応えることが可能で、さらには時代の重層性を有する伝建地区の特性を示すことも可能である。

修理にあたっては、建物が造られた当時の木工事・左官工事、屋根工事等の伝統的技術によって、木材、塗土、漆喰、瓦等の伝統的材料を用いるのが原則である。ただし、伝建地区では、建築基準法との適合や破損状況、耐震補強等の観点から伝統的材料による修理が妥当でないと判断される場合には、現代的な技術と材料による代替も視野にいて実施する必要がある。伝統技術や材料の確保が困難になりつつあるなか、継続的に修理を続けることは伝統的技術と材料の需要を喚起し、その維持と継承に向けて寄与するとともに、将来にわたる持続的な保存に寄与することが期待される。

なお、限られた予算の中で、効果的に地区の整備を進めるには、要望される事業についての優先度を判断し、場合によっては、修理の実施時期や修理範囲について再考することも必要である。

（2）修景

修景は、伝統的建造物以外の建築物、その他の工作物に対し、伝統的建造物群及びこれと一体をなしている環境に調和させるとともに、伝統的建造物群の群としての歴史的風致を回復することを目的としている。このため、修景は、伝建地区の価値を向上させる行為であり、伝建地区においては伝統的建造物の修理に劣らず、重要な意味をもっている。修景を行う場合は、安易な修景を実施し、同じような外観の建物を増

加させることにより、地区特有の歴史的風致を乱し、後世へ誤解を与えてしまう可能性を秘めていることを認識する必要がある、修理と同様に高度な知識と技術が要求される。

したがって、設計を進める上では、伝統的建造物の外観の建築意匠をそのまま引用するのではなく、修景基準を基本としながら、当該地区における伝統的建造物群の群としての特性を咀嚼し、全体のバランスを考慮しながら計画することが必要となる。特に新築においては、修景基準に従った外観の建築様式とともに、場所の履歴を考慮し、かつ伝統的建造物と容易に区別でき、現代における伝統的建造物の創出につながるような修景が望まれる。



図 7-3 村田町村田の修景事例（村田町教育委員会提供）



図 7-4 金沢市東山ひがしの修景事例（金沢市提供）

（3）復旧

復旧は、伝統的建造物群が周囲の環境と一体をなして形成している歴史的風致を良好な状態に回復することを目的とし、環境物件の特性を現状維持または復原する行為である。生垣・植栽の剪定や補植、水路の修繕等が行われており、特に生垣で敷地が囲まれる武家町等では、伝建地区の歴史的風致を向上させる上で重要な意味をもっている。

2-2. 設計及び監理の重要性

修理における設計及び監理にあたって、文化財的価値の維持及び回復を図ることを前提として進める必要がある。したがって、一般建築とは大きく異なり、既に建てられた建物に対して、文化財的価値を形成している部分を把握し、破損している場合は手を加える範囲を最小限にとどめるための事前の調査が重要となる。

文化財的価値の維持のため、古い部材の安易な取り替えを避け、可能な限り再用すべく、設計にあたっては、例えば腐朽した柱の足元については伝統的技術を用いつつ根継して取り替え、古色塗を施し新旧を調和させ、また、建物の健全性を確保するため、現代技術を導入する際も、文化財的価値に配慮し可逆的な手法とするなど、一般建築の改修にあたっての知識や技術に加え、このような更なる配慮が必要となる。また、工事の監理にあたっては、通常の業務に加え、解体中の調査結果を反映した設計の見直しや、古い部材をやむをえず取り替える場合には図面や写真、現物保存する等の記録を残すなどの対応が求められる。

修景における設計及び監理にあたっては、伝建地区の歴史的風致との調和を図るため、地区における伝統的建造物群の群としての特性を読み取りつつ、建物のバランスや地区全体のバランスを考慮する必要がある。また、復旧においても修理同様の配慮が必要になる。

こうした伝建地区の事業の特殊性に鑑みると、所有者等の依頼を受けて、文化財建造物の保存修理に関する十分な知識を有し、かつ伝統的建造物の保存修理の経験を有する専門家やヘリテージマネージャーの資格を有する建築士が設計及び監理を行い、行政と所有者等との間に立って、伝建地区特有の事業運営の調整を図ることが望ましい。

2-3. 事業の実施体制

修理、修景、復旧事業の実施にあたって、その設計及び監理の体制については、それぞれの伝建地区毎のこれまでの経緯や置かれている状況により様々である。例えば、所有者等が民間の設計士に設計を委託する場合、市町村の直接事業として民間の設計士に設計を委託する場合、市町村の担当部局が自ら設計及び監理を行う場合、簡易な修理等で施工業者が設計及び監理を行う場合等がある。業務を実施する設計監理者も、市町村等主催の研修受講者から市町村が所有者に候補を提示する場合や、所有者等が独自に選定する場合等、伝建地区の実情によって異なる。

いずれの場合も、市町村は所有者等が実施する修理等の工事を事業化する担当者として、また、直接事業の場合は工事の発注者として、修理等が補助事業として適切なものとなるよう、設計者、監理者、施工者を指導・監督することになる。このため、市町村は、設計者及び監理者との連携や研修等の実施を検討するとともに、担当部局への建築職の配置など、自らの体制の強化を図られたい。担当部局に建築職員が不在の場合は、庁内の建築職との連携を図ることも有効である。

●●● 3. 補助事業の流れと留意点

修理、修景、復旧事業では、申請者（間接事業における所有者等）、行政担当者、建築士及び専門家等が事業の各段階に積極的に関わることで、より充実した事業内容とすることができる。補助事業を実施する際の概ねの流れの例を参考として以下に掲げ、それぞれの段階における留意点を示す。なお、実際の事業運営においては、各伝建地区における実情に応じて柔軟かつ適切に対応されたい。

項目	申請者	行政担当者	建築士	専門家	内容（例）
申請者の相談 及び制度説明 （３－１）	○	○			対象物件の基礎情報や事業実施の意思等の確認。各基準内容の説明（材料や技術の保存に文化財的手法を用いること等）
事前調査 （３－２）		○	○	○	実測調査、破損調査、技法調査、数量調査、痕跡調査、聞き取り調査、周辺環境調査、資料調査等の実施。これらに基づく現状図、復原図の作成等
基本設計 （３－３）	○	○	○		基本方針の立案、現状図、計画図、仕様書、概算書、概略工程表の作成等
工事の事業化 （３－４）	○	○		○	所有者の意思確認、予算措置、審議会諮問、現状変更手続等
補助金交付手続き （交付決定） （３－５）	○	○			交付申請書受理、審査、交付決定通知
実施設計 （３－６）			○		設計図、仕様書、特記仕様書、積算書、実施工程表の作成等
工事施工及び監理 （３－７）	○	○	○	○	・仮設工事、解体工事、木工事、左官工事、屋根工事、板金工事、建具工事、構造補強工事等の施工及び監理 ・解体中の調査（破損調査、痕跡調査、仕様調査等） ・解体調査結果に基づく設計変更（計画図、仕様書、積算書、工程表等の作成） 補助金変更交付申請書受理、審査、補助金変更交付決定通知等
工事完了 （３－８）	○	○	○		工事の竣工確認、記録の取り纏め、報告書作成等
補助金交付手続き （確定・支払い） （３－９）	○	○			完了報告受理、交付確定通知、補助金請求書受理、支払い

表 7-1 修理、修景、復旧事業の流れの例

※○は主たる関係者を示す

※地区の実情に応じて、上記流れと異なる場合もある。

3-1. 申請者の相談及び制度説明

事業の開始にあたっては、対象物件の基礎情報や申請者の事業実施の意思等の確認をおこなう。その際には、修理・修景・復旧の各基準内容、材料や技術の保存に文化財的手法を用いること等を説明し、事業の目的と効果について周知する。なお、具体的な事業内容の相談にあたっては、建築士や専門家を交えた相談会を開催することも効果的である。



図 7-5 伝建地区における相談会の様子 左：塩尻市木曾平沢 右：塩尻市奈良井
(塩尻市教育委員会提供)

3-2. 事前調査

(1) 修理及び復旧の場合

修理の事前調査は、現状図作成のための実測調査及び写真撮影、破損状況の把握や原因を特定する破損調査や数量調査、建造物の建築当初から現在までに至る改修の履歴を明らかにする技法調査、痕跡調査、聞き取り調査、周辺環境調査、資料調査（古写真や建物の来歴を示すもの）等がある。これら調査成果を踏まえて、現状図を作成するとともに、歴史的な経緯や破損状況の概要を整理する。また、建築当初から現在までの各時期の変遷を把握するためには、専門家等を交えて復原図等を作成することが望ましい。

なお、事前調査は、建物のどこに文化財的価値があるのかを把握するもので、その後の基本設計及び実施設計の前提条件を定める重要な手順であることに十分に留意すること。

(2) 修景の場合

既存建造物に対する修景の事前調査には、事業を実施する敷地及び既存建造物の実測調査及び写真撮影、敷地の条件や履歴を明らかにする聞き取り調査、資料調査等がある。新築に対する修景の場合は、現状図作成のための実測調査等が省略される。これら調査成果を踏まえて、保存活用計画に記載される伝統的建造物群の特性を読み込み、地区の歴史的風致と調和する外観意匠を検討するために必要な事項を整理する。

なお、これら必要事項の整理にあたっては、専門家等を交えて考察することが望ましい。

3-3. 基本設計

(1) 修理及び復旧の場合

修理及び復旧の場合、事前調査を踏まえて、最初に以下のような方針を定める。

1) 解体修理

建造物のすべての部材を解体して行う修理。

2) 半解体修理

軸部の一部を解体せずに行う修理。

3) 屋根葺替

屋根の葺替及びこれに関わる野地等の補修。

4) 塗装修理

塗装や彩色の剥落止めや補修、塗り替え。

5) 部分修理

木部や壁・建具など建造物の一部の修理。

6) 災害復旧

災害による破損部の復旧工事。災害の程度に応じ、上記各項目に準ずる。

基本設計においては、まず事前調査を踏まえ、計画図を検討することとなる。計画図の作成にあたっては、補助対象範囲を確認し、各伝建地区の保存活用計画に定める修理基準等に則って、文化財としての伝統的建造物が本来備えている形式・意匠の保存を図ることが基本となる。一方、伝統的建造物の多くは現役の住宅・店舗等でもあることから、居住者等が安全で快適な生活が続けられるよう、文化財的価値と現代的な要求にバランスをつけることが肝要となる。

また、地震による破損で文化財としての価値を損なわないよう、かつ地震時に居住者や周辺住民に危害を与えないよう、伝統的建造物の耐震対策を検討することも必要であり、根本的な修理を行う場合だけでなく、部分修理や屋根替修理を行う場合にも耐震対策の検討・実施が望まれる。この検討にあたっては、文化庁文化資源活用課文化財第二課『伝統的建造物群の耐震対策の手引』（令和2年1月）を参照されたい。

https://www.bunka.go.jp/seisaku/bunkazai/hogofukyu/pdf/91989501_01.pdf

以上を踏まえ、計画図（平面図、立面図等）及び補助対象工事の概算書、概略工程表を作成する。

(2) 修景の場合

修景の場合、事前調査を踏まえて以下のような基本方針を定める。

1) 部分修景

既存の建造物の外観を伝建地区の歴史的風致に調和するように改修すること

2) 新築修景

新築の建造物の外観を伝建地区の歴史的風致に調和ようにすること

基本設計においては、まず事前調査を踏まえ、計画図を検討することとなる。計画図の作成にあたっては、補助対象範囲を確認した上で、各伝建地区の保存活用計画の

修景基準に則って、歴史的風致と調和しつつ、現代的な要求と折り合いをつけることが肝要となる。また、町並みを構成する新たな要素となることから、周囲の歴史的風致と調和しつつも、町並みに新たな魅力を付加し、現代における伝統的建造物の創出につながるような観点からも計画されることが望まれる。

以上を踏まえ、計画図（平面図、立面図等）及び補助対象工事の概算書、概略工程表を作成する。

3-4. 工事の事業化

工事の事業化にあたっては、所有者の事業実施の意思確認を行った上で、国や都道府県教育委員会等と協議をしつつ、予算措置をおこなう。あわせて、事業実施に関して必要な審議会への諮問や現状変更手続等を実施する。なお、国庫補助事業として必要な手続きについては第10章を参照のこと。

3-5. 補助金交付手続き（交付決定）

事業の実施年度において、申請者から交付申請書を受理し、申請書の内容を審査し、申請者へ交付決定の通知をおこなう。

3-6. 実施設計

補助事業の実施にあたっては、基本設計に基づいて具体的な工事の仕様及び工法を定め、これらを反映した設計図、特記仕様書を作成するとともに、必要な工事費、工程等の詳細について決定する。工事費は、地区の特性に応じて補助対象と対象外に分けて積算し、補助対象については、その仕様等が文化財の修理・修景・復旧として適切な内容であるかを精査する。工程は、工事の施工順序に従って必要な期間をそれぞれ計画し、これを集成して全体が工期内に納まるようにたてる。

（1）修理及び復旧の場合

基本設計に基づき仕様を決定し、部材の取り替え・補修・補強の範囲と程度及び方法を検討する。補助事業による修理及び復旧の実施にあたっては、文化庁として主に下記の観点から指導を行うので配慮されたい。

- ① 工事の種別と事業費の額
- ② 事業の期間と着手時期
- ③ 破損の原因とその対策の要点
- ④ 外観復原の可能性とその要点
- ⑤ 各部の修理方針の概要
- ⑥ 修理基準との整合性
- ⑦ 各工事の材料取替、工法変更の方針
- ⑧ その他、設計上特に注意すべき事項

以上を踏まえ、設計図（平面図、立面図等）及び補助対象工事の積算書、実施工程表を作成する。

(2) 修景の場合

修景は、地区の歴史的風致と調和させることが目的であることを踏まえ、基本設計に基づき仕様を決定する。

補助事業による修景の実施にあたっては、文化庁として主に下記の観点から指導を行うので配慮されたい。

- ①工事の種別と事業費の額
- ②事業の期間と着手時期
- ③地区の歴史的風致との調和とその要点
- ④修景基準との整合性
- ⑤その他、設計上特に注意すべき事項

修景は多くの場合、居住者の住宅改修等と同時に実施されるため、補助対象外となる住宅改修工事との間での不整合や手戻りが発生しないように十分な調整を図る必要がある。

以上を踏まえ、設計図（平面図、立面図等）及び補助対象工事の積算書、実施工程表を作成する。

3-7. 工事の施工及び監理

伝統的建造物の修理は、実施設計書に基づいて工事及び監理を進めるという点では一般建築物の改修工事と基本的には同じ手順である。しかし、文化財ならではの手順も存在するため、工事監理者及び施工者はその点を十分に認識する必要があり、工事中の材料及び工法の取り扱い並びに工程の管理等について以下の点に留意する必要がある。

(1) 解体中の調査

修理に伴う解体中に、解体前に判明しなかった破損状況、技法、変遷等について明らかになった場合、これらを改めて調査し、その結果に基づき、解体前に策定した方針及び基本設計を見直すことが望ましい。従って、文化財として適切な修理を実施するため、特に改変の履歴が複雑な場合や大規模な解体で部材の取り替えが多く見込まれる場合等は、文化財建造物の修理に深い知識を備えた建築士または専門家の指導・助言を受けて、調査を行うことが望ましい。

解体にあたっては、各部について在来仕様、技法・工法・材料等を調査し、その施工年代を判断した上で、部材の取り替えや補修方法を検討し、使用できる既存部材はできる限り再用する。また、解体中に明らかになった墨書、貴重な技法や工法については、可能な限り保存又は写真や図面、サンプル等を作成するなどして記録し、今後の伝建地区の保存の参考となるように努める。

(2) 解体調査結果に基づく設計変更

上記の解体調査又は各種工事の中で、実施設計書の設計内容について重大又は大幅な変更が生じた場合には、設計変更を検討する。設計変更にあたっては、申請者にその内容を報告し、変更内容に応じて専門家の指導・助言を受けることが望ましい。

(3) 現状変更、補助金申請の変更手続き

設計変更を行う必要がある場合は、変更設計書を作成し、必要な現状変更の変更手続き、補助金の変更交付申請等の事務処理を国・都道府県・市町村と協議するなど行ったうえで工事を進める。

(4) 事業実施に伴う普及啓発

修理、修景、復旧事業の実施は、関係者のみならず広く地区の特性を知ってもらう重要な機会であるため、事業実施中においては、工事内容説明板を設置し、工事概要を示すなど、広く普及啓発を図ることが望ましい。

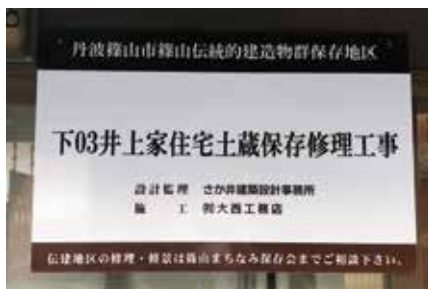


図 7-6 工事内容説明板の事例
左：丹波篠山市篠山の事例、
右：嬉野市塩田津の事例

地区の状況に応じて、
様々な工夫がされている。



図 7-7 豊岡市出石の修理見学会の様子（豊岡市提供）

3-8. 工事完了

(1) 工事の竣工確認

工事の完了後は、工事写真、竣工図、その他工事の出来高、日誌等の必要な書類を整えたうえで、工事監理者において、申請者、行政担当者及び設計者等の立ち会いの下、竣工検査を実施する。検査にあたって不十分な箇所を認めた場合には、それを修正させるのに十分な期間が得られるような配慮が必要である。

(2) 記録の取り纏め

事前調査及び解体中の調査に伴い発見された建物の建築年や改変の履歴を示す棟札、墨書、史料や古写真、貴重な技法や工法については、学術的にも貴重な資料となる。また、事業中に作成した図面や写真についても今後の保存地区の保存に活かせるため、これらの記録を取り纏めることが重要となる。このため、事業中に発見した資料や作成した図面、写真等の記録は建築士が取りまとめ、所有者等が保管に努めるとともに、市町村においても保存することが望ましい。また、修理に伴う不用材のうち、将来貴重な資料となり得るもの等は、それぞれ説明を付した上で、適切に保存するのが望ましい。なお、修理対象、修理内容、修理規模等に応じては、文化庁と協議の上、修理工事報告書を作成することが望ましい。

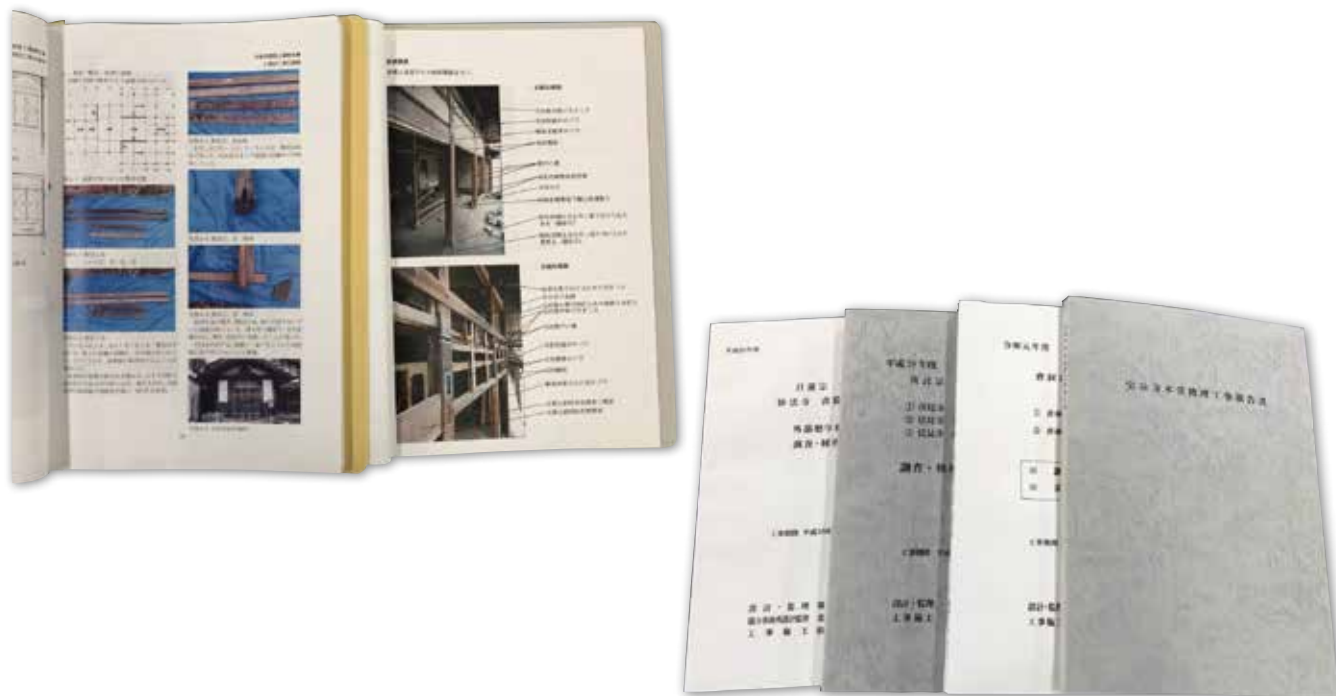


図 7-8 修理工事報告書の事例（金沢市提供）

金沢市の伝建地区における補助事業では、設計監理を受託した建築士らが、建物概要や、解体時の痕跡、修理内容等をまとめた報告書を作成している。

（３）銘札の設置

修理・修景・復旧を実施したことを記録することは、伝建地区の将来においても重要な情報となる。また、その周知は住民及び来訪者に対して伝建制度の普及・啓発が期待されるとともに、事業実施物件の容易な把握が可能となる。このため、修理・修景・復旧を実施した物件に、事業実施年等を記した銘札を作成し、建物の保存、景観に配慮して見やすい場所に明示することが望ましい。



図 7-9 銘札の事例（福山市提供）

3-9. 補助金交付手続き（確定・支払い）

申請者への補助金の交付にあたっては、申請者から事業の実績報告を受取り、報告の内容が適正であることを確認した上で、申請者へ補助金交付の確定通知を送付し、補助金請求書に基づき、補助金を交付する。なお、補助金の交付は事業期間内に完了する必要がある。また、補助金の交付や対象工事の支払いに関する書類一式は定められた年限の間は確実に保管する必要がある。

修理事業の事例 1（鹿島市浜中町八本木宿）

本伝建地区における修理は、伝統的建造物として特定した建造物を痕跡等の履歴を調査の上、然るべき旧状に復することと修理基準で定めている。

修理前



東面の修理前写真



南面の修理前写真

事前の調査

現状を把握するため、実測調査を行い、修理前の図面を作成した。更に破損調査や痕跡調査を行い、建物の状態を確認した。



修理前立面図（東面）

基本設計

事前の調査を基に、修理方針を立て、現状図と計画図を作成した。計画図は審議会に諮り、専門家の意見を取り入れて決定した。この時、必ずしもこの計画図が竣工図ではなく、工事中の解体調査の結果によって、変更が生じる可能性があることを、申請者や関係者と情報共有した。



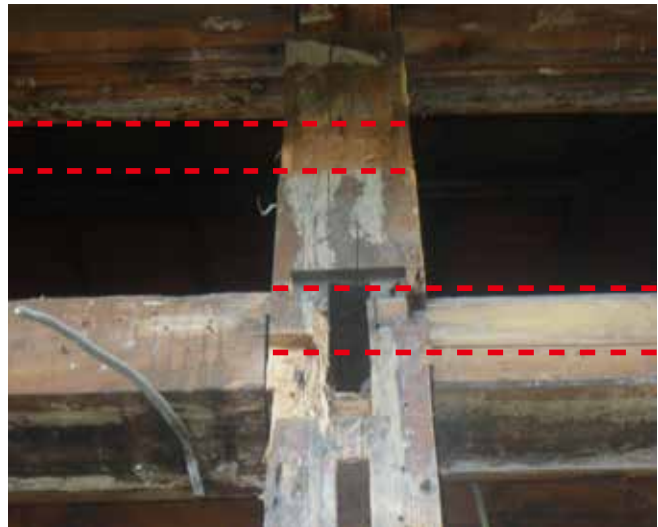
計画立面図（東面）

解体中の調査

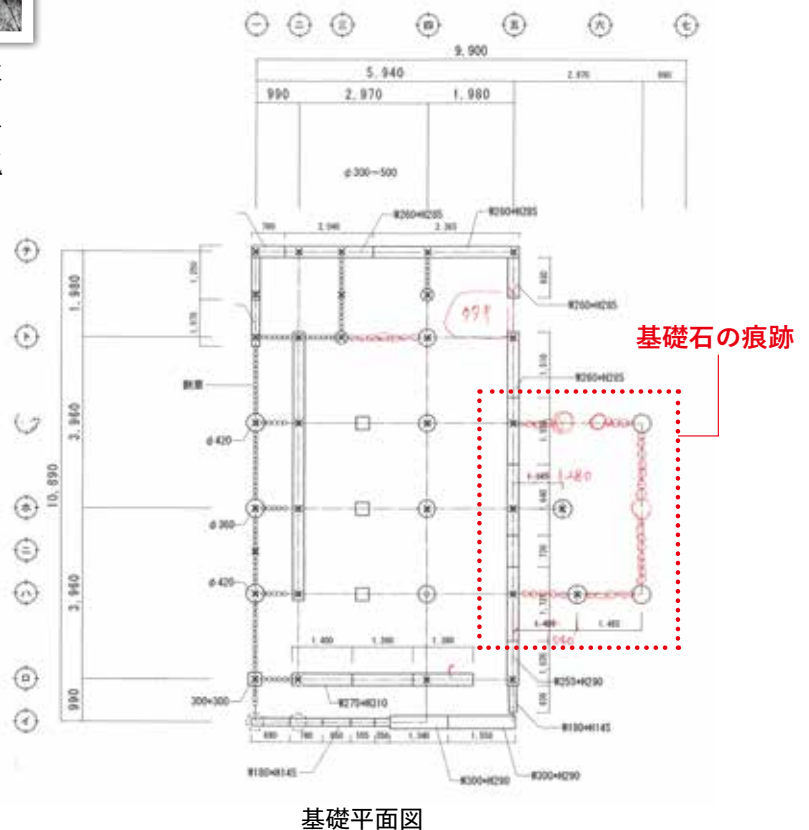
工事に入ると、まず解体工事を
行った。修理では解体中の調査が
非常に重要で、できる限りの時間
をかけ、丁寧に調査を行った。



解体中の調査の結果、当
初は玄関と縁側の庇を同じ
高さで計画していたが、垂
木掛けの痕跡に基づき、段
差がつく計画に変更した。

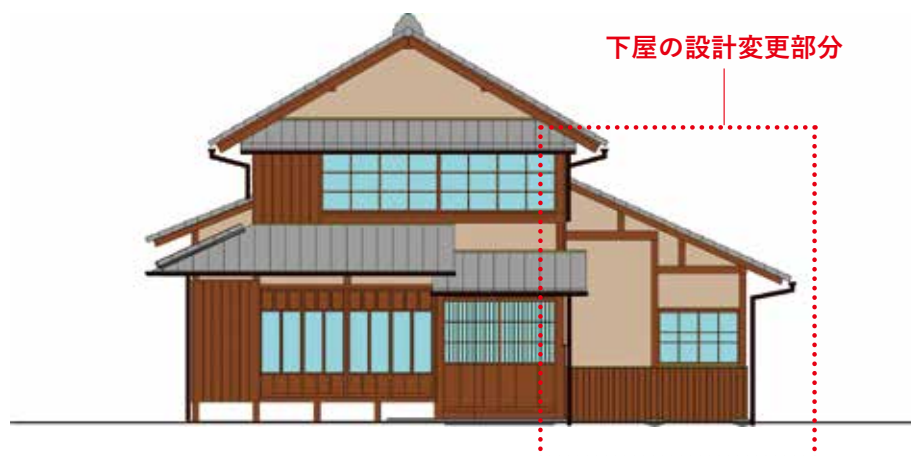


写真：下屋東面の古写真
古写真や基礎石の調査に
基づき、北側の下屋の規
模を変更した。



解体調査結果
に基づく
設計の変更

解体調査の結果に基づき、当初の計画を変更し、変更計画図を作成した。
当初の場合と同じく、計画図は審議会で専門家の意見を聴取し決定した。



竣工



竣工写真（東面）



竣工写真（南面）

修理方針を立てるための事前の調査に十分な時間が確保できないものがあるが、本事例では事業実施中に時期に応じて現地で専門家の助言を得て進めた。

修理事業の事例 2（鹿島市浜庄津町浜金屋町地区）

当家は課税台帳により明治14年(1881)建築であることが明らかで、ヒアリングにより当初は茅葺・平屋建てであったが、昭和31年(1956)に2階建てとするなど、改造したことがわかった。

修理前



修理前

事前の調査

現状では2階建ての入母屋造（瓦葺）であるが、事前調査で1階の梁に扱首尻の痕跡や梁の上に新たな柱を立てて2階建てにしたこと、正面下屋部分（モルタル部分）に部屋を取り込んだことがわかり、当初は平屋の寄棟造（茅葺）で、正面下屋部分は吹放ちだったことが判明した。



修理前立面図（正面）

修理方針

事前調査を基に、当初または昭和31年の改修時に復原するか、現状維持とするかを関係者で検討した。当初の姿は不明な点が多く、復原根拠をまとめるのは困難であると判断した。一方で、2階を居室化のため増築し、茅葺から瓦葺に改修することは、当地区の建物の変遷を語る上で、ある時期の典型例を示している。よって、2階を居室化した昭和31年頃の姿を目指し、現状の壁のトタン張を板張、一階正面戸口のアルミサッシを木製建具にするなどの修理を行った。この方針は、最小限の復原で、現状維持に近く、予算面からも申請者の理解を得ることができた。



計画立面図（正面）

竣工



修理後

修景事業の事例 1（塩尻市木曾平沢）

本伝建地区における修景は、伝統的建造物以外の建築物について、周囲の景観に調和すべく、伝統的建造物の特性を継承して伝建地区の歴史的風致を維持・向上させることを目的としている。

修景前



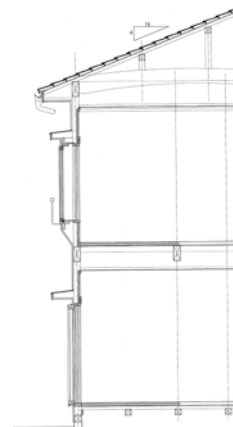
修景前

事前の調査

現状を把握するため、現状図を作成する。図面を作成することで、現状の間取り、面積、高さ、構造や使用されている材料等を確認した。



修景前立面図（正面）

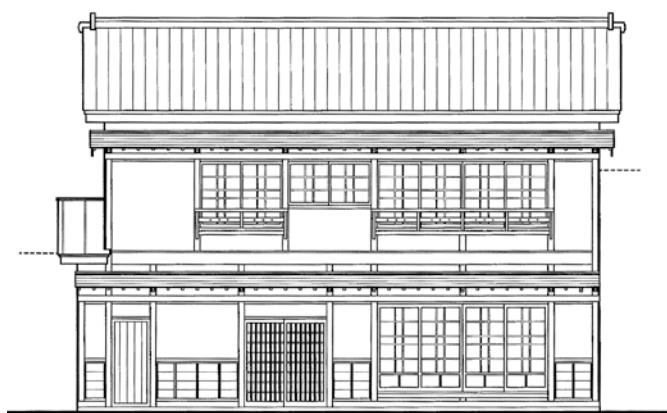


修景前断面図

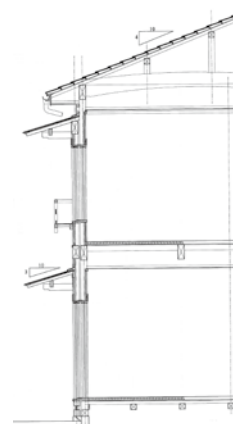
昭和40年代の建築であり、外壁はモルタルに一部タイル貼、建具は全てアルミサッシとする。

修景方針

周囲の伝統的建造物を参考に、真壁に漆喰塗りの外壁、腰壁には下見板を張り、庇と2階開口部には木製の手摺を設けた。



計画立面図（正面）



計画断面図

計画図は審議会に諮り、専門家の意見を取り入れ、修景方針を決定した。

竣工



修景後

本事例ではまずは伝統的建造物の特性をよく理解し、その上で修景方針を立て、伝建地区全体のバランスを考慮しながら設計を行った。なお、過去に修景事業を実施した建築物を参考にして、同様に改修すればよいという判断は危険である。

修景事業の事例 2（塩尻市奈良井）

本伝建地区における修景は、伝統的建造物以外の建築物について、周囲の景観に調和すべく、伝統的建造物の特性を継承して伝建地区の歴史的風致を維持・向上させることを目的としている。

修景前



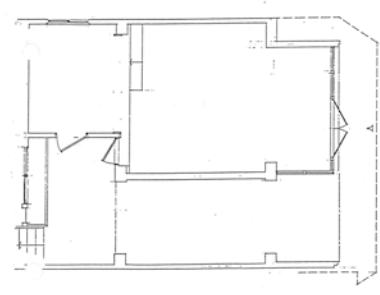
修景前

事前の調査

現状を把握するため、現状の図面を作成した。奈良井の町並みには相応しくない RC 造 3 階建の建築物であり、周囲の景観に合わせる作業が困難なケースであった。



修景前立面図（正面）



修景前平面図

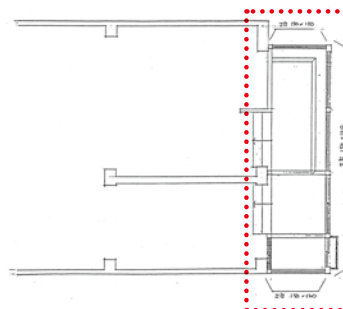
前面道路

修景方針

周囲の伝統的建造物の特性を参考に、高さを抑え、かつ壁面線を揃えるため、既存部分を残したまま前面に木造2階建ての町並みに調和した建築物を増築する方法とした。



計画立面図
(左：正面、右：側面)



計画平面図

前面道路

..... 修景範囲

計画図は審議会に諮り、専門家の意見を取り入れ修景方針を決定した。

竣工



修景後

左：修景直後（奥のRC造建築物の壁面は修景前の色彩のまま）
右：修景事業実施後（所有者負担によりRC造建築物の壁面の色彩を通りの景観と調和するように塗り替えた）

町並みに調和し、通りを歩く人はRC造の建築物の存在に気づかない。

伝建地区における修理と修景

萩市観光政策部 次長

大槻 洋二

1. 伝建地区の修理と修景

伝建地区において保存しようとするものは、「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」だと書いてあります（文化財保護法第142条）。そして、その「環境を保存するために特に必要と認められる物件」に対して行う行為として管理、修理、修景、復旧が挙げられています（重要伝統的建造物群保存地区保存事業費国庫補助要綱「1. 趣旨」）。このうち、管理は文字通り物件を管理するための整備等のことを、復旧は自然物や土地などの環境物件を旧に復することです。

残る修理と修景が自治体の伝建地区に関わる事業の中でも中心となるものですが、その使い分けは行為の対象に依ります。つまり、文化財である伝統的建造物群の建物に対して行う行為が修理であり、保存地区内の伝統的建造物以外の建物に対して行う行為が修景です。

2. 悩ましい伝建地区の修理

一般的に修理とは、「自動車を修理する」といった使われ方のように、壊れたり傷んだりしたものに手を加えて、再び機能を発揮して使用できるようにすることを言います。もちろん建物でも「縁側が傷んだので修理をする」というように同じように使われますが、伝建地区における伝統的建造物の修理では、特に「保存修理」とも言われるように、その目的は伝統的建造物の価値を保存することにあります。その価値をつくっているのはオリジナルの材料であり、それらが組み合わさって生み出される形態や意匠です。修理の第一歩は、事前の現状調査を通じて建物のどこに価値があるかを具体的に把握しておくことが求められ、これらをどう保存していくかを考えることです。

一方で、建てられてから長い年月を経て居住者の生活を支えてきた器である伝統的建造物は、経年による破損や腐朽などに加えて、外壁がトタン板になっていたり、建具がアルミサッシに変更されているなど様々な改変が行われていることが普通ではないでしょうか。改変が加わっている伝統的建造物の修理方針を検討する場合、こうした部分をなんとかしなければと考え、頭の中で板壁にして、格子戸に交換して・・・などと考えます。

また一方で、現代の居住のニーズを満たすために、明かり取りのためにガラス窓を設けたり、日常的に出入りする玄関の役割を果たす開口部を工夫したりすることが求められることがあります。伝統的建造物の大半は個人の住居でもあることから、修理方針を検討するうえで、引き続き住居等として使いつづけてもらうためには必要だから、まあ木製にすればいいだろう・・・などと考えます。

いずれにしても、修理前の現状を変更することになるのですが、得てしてこれらを意識せずに修理の方針と居住のニーズを同時並行で解決しようとして、とりあえず板壁と漆喰壁に変えて、アルミサッシを外して全面を格子戸で覆えば、両方とも一挙解決、といったやり方になってないでしょうか・・・。

3. お勧めの修理の手順

担当者としては、忙しい日々の業務の中で、建築士が出してきた図面があり、現場の大工さんがそれで大丈夫と言われれば、そうなのかと思ひこみ、事業として進めていると、いつのまにか、オリジナルな部分を撤去していたり、その町並みにはどこにもないような格子戸が並ぶ表構になったりしていないでしょうか。

本来、伝統的建造物の価値を保存することを目的とした行為が、意図せずにその価値を破壊することに手を貸していないか、最大限に注意する必要があります。

具体的な業務としての流れと留意点については、「第7章 修理・修景・復旧の実施」の通りです。しかしながら、文化財建造物の専門家でもないし、多くの場合は建築士でもない担当者にとって、事前調査をして基本設計をする段階でどう考えればいいか悩むのではないかと思いますので、ある担当者としてお勧めの手順を紹介します。

配慮すべきことは、下記の3つの段階をしっかりと分けて考えるということです。

- ① 建物のオリジナルな部分がどこであるかを把握（壊れたり傷んだりしている部分も含む）し、この部分については、可能な限り繕いながらも現状を変更せずに残すことを考えます。
- ② 上記の引き算が、失われた部分になりますが、この部分を考える前提として、オリジナルな部分に残る痕跡や古写真などの資料などを頼りに、まずはいったん建物全体の復原図の作成を試みて、失われた部分の形を埋めることに取り組んでみて下さい。もちろん、すべてが埋まらないことが多々ありますが、その部分は点線にしておいて、分からないことを明らかにしておくことも重要です。
- ③ そして、この復原図を元に、計画図を考えます。その中には当然、失われた部分を元の姿に戻すという選択肢もありますが、ここに現代の居住のニーズとして必要な要素を入れ込んでいくという選択肢も出てきます。また、場合によってはこれまで使われてきた現状のまま維持するという選択肢もあり得ます。

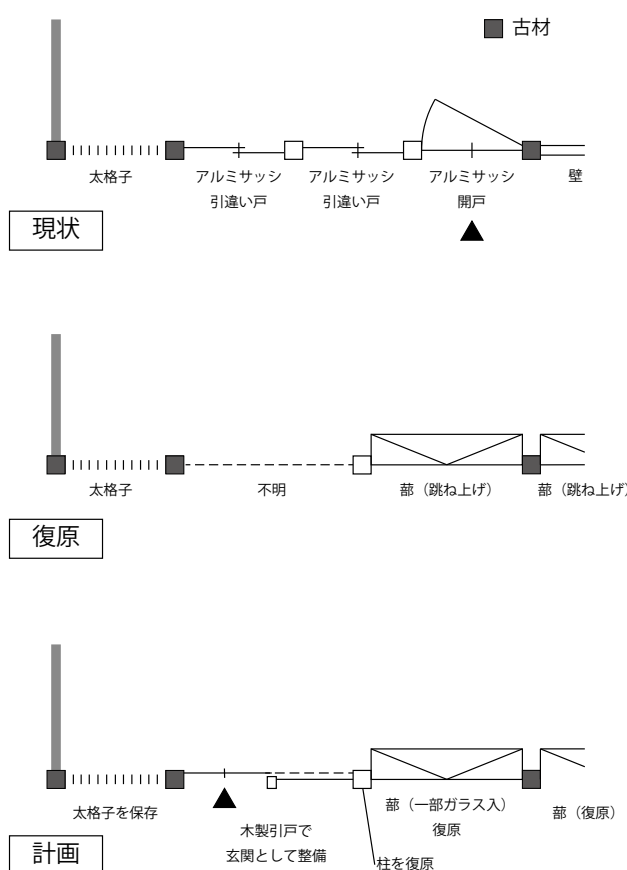


図1 ある修理物件の現状図（上）、
復原図（中）、計画図（下）

以上の段階を経てまだ埋まらないパズルがあるかと思います。そこで判断に迷う部分があれば、周囲の町並みを見渡してみして下さい。その中に、ヒントになる同じような要素や納まりが発見できますし、うまく解決している工夫やアイデアが必ず見つかります。あわせて、その特徴をまとめた保存対策調査報告書も必ずチェックすることをお勧めします。

こうした段階を経て進めることは、行政の担当者だけでなく、修理工事を担当する建築士や工務店、そして何よりも伝統的建造物の所有者との情報の共有や理解を得るプロセスともなります。

4. 伝建地区の修景とは何か

伝統的建造物以外の建物を対象とする修景は、担当者にとっては修理以上に取扱いが難しいものです。修理の場合は、伝統的建造物というひとつの具体的な対象がありますが、修景に関しては、文化財の文脈にない建物が対象であったり、空き地への新築の場合すらあります。また、修景の議論の前に建物の新築、増改築、リフォームなどの計画が先行し、あとはどこに板壁を張るのか、というようなことだけが協議にあがってくることもあるのではないのでしょうか。

そこで依って立つものが、保存活用計画に定められている、いわゆる修景基準になります。修景基準の内容は、建物の位置、規模、形態、意匠に関わる項目ごとに記述されるのが一般的ですが、非常にシンプルに書かれている計画から、現状変更の許可を受ける際に最低限満たすべき基準と補助金の交付の対象となる基準に分けて、事細かに定められている計画もあります。

いずれにしても、この修景基準が唯一の武器であり、これを厳密に適用していくことさえできれば理想的な修景物件ができるはずなのですが、実際には言葉で書かれた基準を形にするまでには大きな飛躍がありますし、ようやくまとまった立面が舞台の書き割りのようだ、と評されたりすることもあるのではないのでしょうか。該当項目の何を守り、何を配慮すれば歴史的風致と調和したものとなるのか・・・公平性と継続性を保ちながら業務にあたる身としては悩ましいところです。

5. お勧めの修景の手順

修景については、修理以上に手順が確立されていませんが、まずは次のような2つの段階を踏んではどうでしょうか。

- ① 修景の場合、先に既存の建物や施主の計画があり、そこからスタートしますが、修景基準のうち、建物の位置や規模、屋根の形式など建物全体に関して具体的に明記されている基準をまずは当てはめていきます。こうした明記されている基準の多くは、その地区において長い年月の中でもほとんど変化することなく、共通して受け継がれてきたいわば町並みの骨格となるものであり、そこをしっかりと押さえることが重要ですし、多くの場合、現状変更の許可の要件にもなろうかと思います。
- ② そして、この骨格に足し算する形で、形態や意匠に関わる基準を当てはめていくのですが、これらの基準の多くは短い文章で記されただけのものが多く、かつ複数の選択肢も示されている場合もあり、戸惑うことがあります。さらに悩ましいのが、基準の中に「歴史的風致と調和したものとする（歴史的風致を損なわないものとする）」とだけ記された項目が多々あることです。こうした基準は、一見すると曖昧に見えますが、その地区においても時代によって変化したり、使われる場所や機能によってもいろいろな形があって一様には定まらないためにこうした書き方になっています。しかしながら、この曖昧さの中にこそ、町並みの豊かさや多様さが含まれており、補助金交付の対象となっている場合も多いことから、うまく解決することが求められます。

この解決のヒントは、やはり周囲の町並みの中にあります。ただ、専門家でない担当者がそこから答えを直接に見出すのはハードルが高いものですが、その時に立ち戻るの

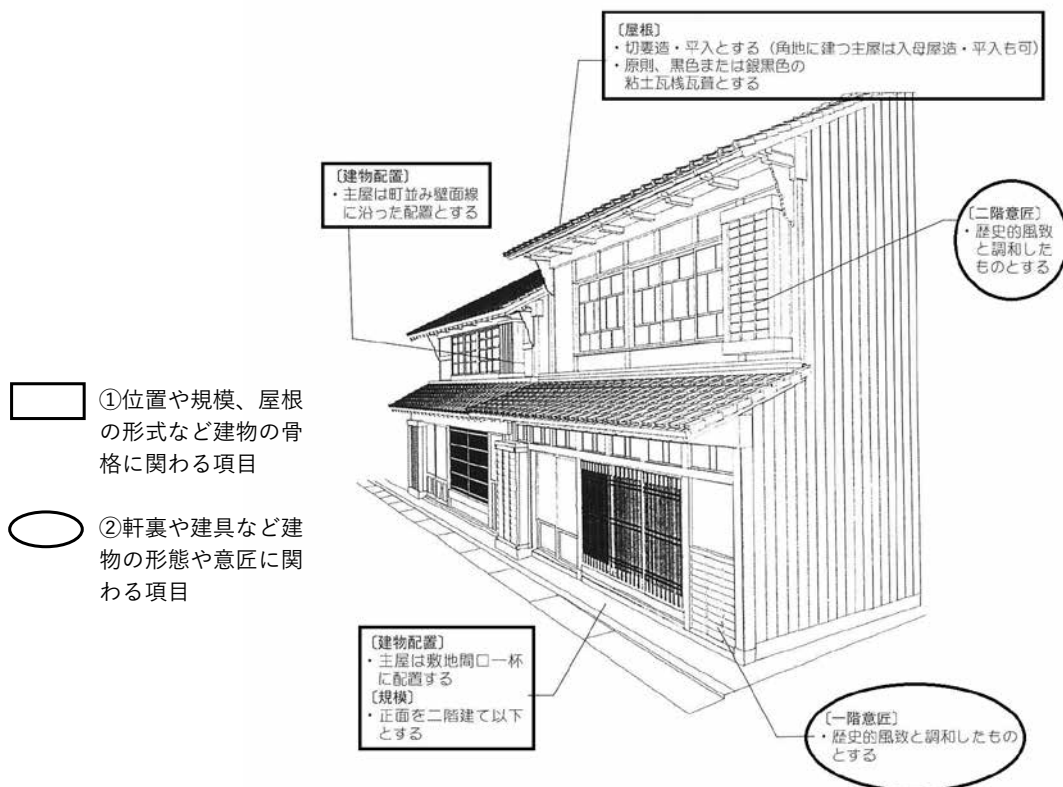


図2 修景基準のイメージ
 (『萩市伝統的建造物群保存地区のあらまし』(萩市文化財保護課、2019年より))

が、この基準の前段として書かれている保存活用計画の中の「保存地区の保存に関する基本計画」の項目です。ここに記述されている地区や建造物の特性の中に答えがあります。また、この答えの解説本が保存対策調査報告書ですので、ぜひ手元に置いて参照するくせをつけて、そして現地で確認をしてみてください。

こうした手順を踏んだうえで、最終的にひとつの建物としてまとめあげるには、上記の基準に従って検討した各部分を再構成し、その余白をデザインしていくことが求められます。その中にはこれまでの形態や意匠を再解釈して新しい要素を取り入れたり、現代の材料や構法を組み込む余地さえあり得ます。考えてみれば、町並みは江戸時代から明治、大正、昭和、平成と様々な時代の建物が混在していることで、その地区にしかない景観や文化を生み出してきました。伝建地区が未来に向けて持続していくには、周囲の伝統的建造物と調和しつつもこの時代の伝統的な建物として町並みに新たな価値や魅力を付け加えることが期待されます。まさに「景」に「修める」という創造的な行為ではありますが、なかなかハードルが高いのも事実です。

6. 修理と修景を通じた伝建地区のまちづくりへ

以上のように伝建地区における修理と修景は、手順が全く違いますが、いずれも担当者だけでできるものではないと思います。担当する建築士や工務店はもちろんのこと、文化庁や都道府県、庁内関係部署との連携に加え、審議会の委員や大学の先生、ヘリテージマネージャーなどの専門家の協力、そして所有者をはじめ地区の住民や市民の思いを取り込んで、継続的かつオープンに協議できる仕組みをつくっていくことができれば気が楽になりますし、それこそが伝建地区のまちづくりに繋がるのではないかと思います。まさに言うは易し、行うは難しです。

行政担当者のノウハウの継承

鹿島市建設環境部都市建設課都市計画係 係長

江島 祐輔

1. 伝建地区における行政担当者の役割

行政担当者の最大の役割は、建造物を保存することです。昨今、文化財の活用が話題になっています。もちろん活用も大事ですが、保存されてこそです。所有者に伝統的建造物を保存してもらう、或いは、壊させないようにするために、各地区の担当者は頭を悩ませています。

2. 地区住民とのコミュニケーション

「現場100回」、他地区の先輩担当者から教えてもらった言葉です。鹿島市の先輩担当者からも「市役所の外に出たら、用がなくても伝建地区に寄ってこい」と教えられました。まちを歩き、挨拶を交わしていると、顔を覚えてもらい、そのうち名前を覚えてもらえます。日常のコミュニケーションを重ねることで信頼感が生まれ、「あなたが言うなら…」と話に耳を傾けてくれるようになります。時々、「特定物件の解除要望にどう対応していますか？」という問い合わせがあります。物件に応じて対応は違うし、明確な回答はありません。ただ、日頃のコミュニケーションが功を奏す可能性は高いです。修理工事の現場対応は、技術者がすることが望ましいですが、コミュニケーションをとることは誰でもできます。

3. 伝統的建造物の修理事業への対応

伝建地区の修理事業は、主に建築工事です。民間の建築士が設計監理を行っていても、行政側の担当部署にも建築士が必須です。伝建地区の修理事業は、時間がないという点で、国宝・重要文化財建造物の修理事業よりも難しい場合があります。国宝・重要文化財建造物の修理は、文化財建造物修理の専門技師である主任技術者が関わるシステムがありますが、伝建地区の修理事業は各地区に任されています。しかし、伝建地区の修理事業であっても文化財建造物としての修理の質が求められます。工事に携わる建築士、現場監督、職人などの技術者は、文化財建造物の基礎知識を備えておかねばなりません。そのためには、研修会を開催するなど、技術の研鑽が必要です。また、現代の一般的な建築工事と違って、文化財建造物修理工事の場合は、解体

後の痕跡調査等で工事途中の変更が生じます。窓だったところが壁になる、工期を延長する、工事費を増額するなどといった場合に、トラブルになることがあります。施主には文化財建造物修理工事がどういうものか、事前に説明しておく必要があります。

4. 担当者のレベル向上

伝建制度創設の頃は、地区数も少なく調査官が年に何度も現地に足を運び、担当者とよく話をしていたそうです。ノウハウを身に付けた担当者は、通常の人事異動サイクルより長めに配置され、研修等で他地区の担当者と意見交換し、より良い運用を目指しました。近年は地区数も増え、調査官が頻繁に現地指導に来ることは期待できません。代わりに伝建協のブロック会議などの場を利用して近隣の担当者と意見交換するなど、時代に応じた工夫をしなければなりません。特に全国の担当者が集まる研修会には積極的に参加し、優秀な先輩担当者を捕まえて意見交換をし、悩み事があったらいつでも電話で相談できるような人間関係を構築しておくといいでしょう。建築技師が必要とか、文化財専門職員が良いとか、理想を言えばきりがありませんが、専門外の職員が人事異動で担当することになったとしても、「自分が伝建地区に関わる間は、できるだけ良い事業にしたい」というような熱心な担当者が、活躍できる環境を望みます。



図1 伝建協九州ブロック会議の様子



図2 地区住民とのコミュニケーション

防災計画の策定と防災施設等の整備

1. 防災計画の策定

1-1. 防災計画策定調査

伝建地区は特に木造建造物が密集しており、火災や地震等の災害から住民の生命・財産及び文化財としての価値を守るため、地区全体に対する防火対策及び耐震対策が強く望まれる。また、

伝建地区の立地や環境によっては、住民や観光客等との交通問題、山崩れや水害、雪害などに対する備えも必要である。こうした災害時の防災力を高めるためには地区住民が正しい知識と高い意識を持ち、かつ災害予防や減災に努めることが肝要である。

このため、防災計画策定にあたっては、各伝建地区における火災や台風、大雨、大雪、土砂崩れ等に対する防災対策や、地震時の安全性等を確保するための耐震対策等、防災上の課題を抽出するために各種調査をおこない、これに対して建築基準法や消防法等との整合性を図りつつ、その上で総合的な方策として防災計画を策定することが必要である。また、防災計画は住民生活や保存会等の活動に直結するものであり、策定にあたっては住民の参画や協力を仰ぎ、現地での調査・試験を十分に行之、住民の意見も踏まえた実効性の高い計画とすることが必要である。



図 8-1 南さつま市加世田麓の
防災計画策定委員会の様子
(南さつま市提供)

1-2. 防災計画の位置付け

市長村防災会議（市長村防災会議を設置しない市町村にあつては、当該市町村の市町村長）は災害対策基本法（昭和36年法律第223号）で、中央防災会議で作成された防災基本計画に基づき、市町村地域防災計画を作成することを義務付けている。この市町村地域防災計画は、当該市町村を包括する都道府県の都道府県地域防災計画に抵触してはならないとされている。また、市町村地域防災計画では、公共団体の事務、防災施設、調査研究、教育、訓練、予防、情報収集及び伝達、予報又は警報の発令及び伝達、避難、消火、水防、救難、救助、衛生、応急対策、災害復旧等に関する計画を定めることとなっている。

伝建地区の防災計画については、当該地区が所在する市町村の市町村地域防災計画が上位計画となるので、その枠組みの中での策定が必要である。防災計画の内容は、保存活用計画にできるだけ速やかに反映し、また、具体的な事業については、防災事

業として実施することになる。

1-3. 防災計画の策定内容

防災計画の策定内容には主に以下の項目が求められる。

- ・ 防災計画の目的（伝建地区の歴史的風致を保存活用するための防災計画の主旨）
- ・ 防災計画と関連計画及び上位計画との位置付け
- ・ 防災上の課題と対策の具体的内容（火災、地震、台風、大雨、洪水、大雪、高潮、急傾斜、地滑り、交通問題等への対策）
- ・ 防災事業の内容（ハード対策、ソフト対策）
- ・ 防災事業の実施計画（短・中・長期スケジュールの提示）

このほか、各伝建地区の特性に応じて、必要な項目を適宜追加する。なお、防災計画は、伝建地区内の人口の増減や、住民の高齢化、周辺の市街地化、観光客の増加等の変化に伴い、見直し調査を実施し、改訂することが望ましい。

1-4. 伝建地区における耐震対策の考え方

（１）伝建地区の耐震対策の位置付け

伝建地区の耐震対策については、「文化財建造物等の地震時における安全性確保に関する指針」（平成 8 年 1 月 17 日庁保建第 41 号、文化庁文化財保護部長通知）において以下の方針が示されている。

- 1) 伝統的建造物の補強の推進
- 2) 重伝建地区の防災計画の策定とその実施

補強の推進については、保存活用計画で示された伝統的建造物群の特性の維持と両立する伝統的建造物の補強方針を定め、それを保存活用計画に位置づけ、これに基づき補強を推進する必要があるとしている。

また、防災計画の策定とその実施については、安全性の確保に関して調査把握し、伝統的建造物群の特性と地区の歴史的風致を損なわないような措置を防災計画として策定し、それを保存活用計画の中に位置づけて実施に努めることとしている。

したがって、伝建地区の耐震対策は、まず耐震対策のために必要な調査を実施して状況を把握した上で、保存活用計画の中に防災計画等に記された実施可能な耐震対策を位置づける必要がある。その上で、伝統的建造物群の耐震対策を進めるためには、伝統的建造物群それぞれの特性を把握し、伝建地区ならではの事情に配慮した対策が必要である。

（２）伝建地区の耐震対策調査の実施

伝統的建造物群は、同一地域に種類や形状が類似する建造物が多数存在するなど、個別対応の傾向が強い重要文化財（建造物）の耐震対策とは異なり、必要な情報を整理共有し、適切な耐震診断や補強方法のモデルを示すことで効率的に耐震対策を推進することが可能である。特に伝建地区においては、行政による防災計画策定のために必要な調査として耐震対策調査が国の補助事業として実施可能であり、その調査に基づいた耐震対策が整理されれば、所有者をはじめとする関係者、実際に耐震診断や補

強設計を行う地元の建築士などの専門家に有益なものとなる。

(3) 伝建地区の耐震対策

伝建地区の耐震対策は、市町村が各伝建地区に対して実施する地区全体の施策的な対策と、各所有者等が個々の建造物に対して実施する修理や耐震診断・耐震補強、ソフト的な対策などの個別建造物の対策に分けられる。

施策的な対策は、伝建地区の耐震対策がより推進されるよう、市町村が行う対策である。このため、市町村はまず防災計画を策定し、総合的な防災対策を計画すべきである。防災計画の策定は、伝建地区の総合的な防災対策・体制の構築を図る上で最も基本となるものであり、耐震対策もこれに含めて検討することが望ましい。また、

個別建造物の耐震対策への技術的なサポートとして、耐震診断・補強方法に関して独自の耐震対策マニュアルを整備するのも有効である。

対策を推進するためには、所有者等に対して補助事業などの支援措置を行うとともに、対策の必要性等に関して普及啓発を図ることが求められる。また、技術的に適切な対策が進められるように、行政側の体制を構築するとともに、技術者の研修なども必要である。得られた情報が広く活用されるよう、情報発信に努めることも重要である。

個別建造物の対策は、まずは修理や適切な維持

管理を行い構造の健全化を図ることが最重要である。その上で、耐震診断を行い、その結果に基づき耐震補強等の必要な対策を講じていく。伝建地区内では伝統的建造物の外観保存が重要となるため、補強部分が外観に現れない補強が望ましく、建物の利便性などに配慮しながら室内に壁を増やすような補強をとることも多い。このことを念頭におき、適切かつ効率の良い耐震診断・耐震補強設計を行うべきである。

修理や改修、火災対策等と併せて耐震補強を行うのも効率的である。完全な対策が一度にできない場合には、少しでも被害を軽減させる経過的補強を行うのが望ましい。特に伝建地区での耐震対策は、予算等の様々な制約から、全てを完全に満足させるのは困難な場合も多く、より効率的な災害対策を行うために、経過的補強や複数の災害に有効な対策はより重要となる。補強前や補強後でも防災上不安があれば、活用方法を見直し、避難計画を策定し、避難訓練などのソフト的な対策で安全性を補うことも必要である。

これらの対策については、所有者をはじめとする関係者全員が、それぞれの建物の地震に対する危険性や実施する対策の内容・性能をよく理解しておかなければならない。設計や施工を実施した者から所有者及び関係者に十分な説明を行い、関係者間で合意形成を図る事が重要である。

なお、伝建地区の耐震対策については、文化庁文化資源活用課 文化財第二課『伝統的建造物群の耐震対策の手引』(令和2年1月)を参照されたい。

https://www.bunka.go.jp/seisaku/bunkazai/hogofukyu/pdf/91989501_01.pdf



図 8-2 各保存地区に関わる
耐震対策マニュアル
(左：高山市、中央：金沢市、右：恵那市)



図 8-3
文化庁文化資源活用課
文化財第二課
『伝統的建造物群の
耐震対策の手引』
(令和2年1月)

2. 防災施設等の整備

2-1. 防災施設等設置の目的

伝建地区では、木造建築が密集する地区が大半を占めるため、通常時の火災に加え、地震時に想定される大規模火災への対策にも取り組む必要がある。そのためには、伝建地区を一体として広く捉える視点が重要で、地域の人々と協働して、出火防止、早期発見、初期消火を確実にし、地域全体として火災を初期の段階で押さえることを目的とし、防災施設等を整備することが必要である。

一方、伝建地区では伝統的コミュニティが継承されていることが多く、その持続に向けた再構成と併せて、早期発見に向けたグループ自動火災報知設備や連動式の住宅用火災警報器を開発して非特定物件も含めて一体的に整備するなど、伝建地区ならではの防災施設を導入している例もある。なお、伝建地区における防災施設の整備例は以下の通り。

(1) 防災施設

グループ式自動火災報知設備、連動式の住宅用火災警報器、消火器、消火栓（易操作性消火栓を含む）、防火水槽、放水銃、防災倉庫（防災トイレを兼ねる）等の設置

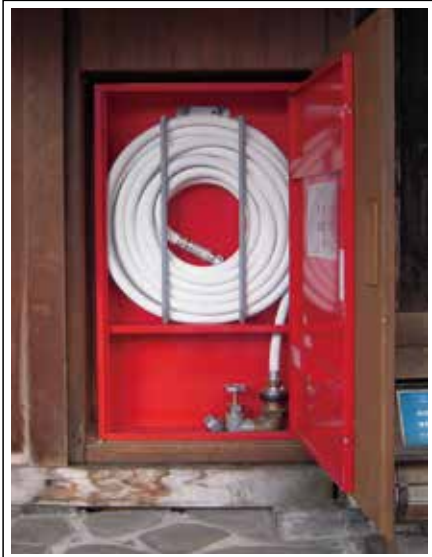


図 8-4 黒石市中町の消火栓の設置
(黒石市教育委員会提供)



図 8-5
下郷町大内宿における
放水銃の消防訓練
(下郷町教育委員会提供)



図 8-6 金沢市寺町台における寺院参道の敷地を利用した防火水槽の設置（金沢市提供）

（２）環境保全

急傾斜地における崖崩れ防止ネットの設置、危険木対策、鳥獣虫害防除等

（３）案内板、説明板等

防災施設の設置を示す標識、地区の避難経路を示す案内板の設置等

2-2. 防災施設等の整備

（１）事業計画の策定

防災施設等の整備事業の実施には、長期的な目標を定めるとともに、その実行性を確保するため、短期的な目標を設定し、きめ細やかな整備を図っていくことが重要である。また、自主防災組織を構築し、訓練を実施するなど、ソフト対策もあわせて展開していく必要があり、こうしたソフト・ハード対策を短期・中期・長期の目標に向けた事業計画として策定することになる。機器の選定にあたっては、実際に使用する住民等の意向をよく汲んだものとするのが肝要である。

（２）整備後の管理体制の構築

防災施設等の整備後においては、日常的な防災意識の向上や防災訓練の実施など地域の防災力の向上に向け、防災施設等の整備とともに管理体制を構築することになる。その構築にあたっては、市町村のみならず、保存会や伝建地区周辺を含めた地域住民、所管の消防署、消防団等も含め、協議することが望まれる。

●●● 3. 防災事業の実施

3-1. 伝建地区の防災事業計画書

伝建地区は木造建造物が密集することが多く、防災事業は個別建物単位でなく地区として計画的に取り組むことが肝要である。伝建地区独自の防災計画を策定している場合は、それらを保存活用計画に位置付け、事業計画に従い実施することになる。また、

市町村の地域防災計画のみの地区についても、事業化にあたっては事業計画を作成し、計画的に事業を実施することが望まれる。

3-2. 事業の実施

防災事業は専門性の高い内容であり、修理・修景に対する経験の少ない設計監理者、施工者が関与することも多い。また、大規模な掘削を伴う工事の場合は、埋蔵文化財包蔵地等の手続が必要になる場合も考えられる。諸手続の瑕疵が生じないように注意するのはもちろんのこと、文化財保存の原則に反する事業とならないよう、市町村の担当者が実施内容や進捗状況を十分に把握して監督することが必要である。また、設計から施工に至るまで、消防部局や企画部局等、行政内での連携、保存会や地区住民との緊密な調整も不可欠である。

3-3. 事業完了後の体制

国庫補助により設置した防災施設については、年1回以上その機能試験を実施し、機能低下または機能不能を発見した場合は、直ちに文化庁に報告しなければならない。また、防災事業は施設・設備の設置で完了ではなく、来たる災害に備えて人的体制を整えることが何よりも重要である。いついかなる時に災害が起きても対応が取れるよう、機能試験等の機会を利用して、保存会や行政による防災訓練を継続的に実施し、万全を期すことが肝要である。

3-4. 案内板・説明板等の設置

防災設備の設置を示す標識や、地区の避難経路を示す案内板を設置する場合、緊急時の視認性と景観のバランスに配慮し、観光や消防部局等の関係部局、保存会や地区住民と十分に調整の上、地区で統一的なものを作成することが望ましい。また、外国人観光客等への周知のため、多言語化についても検討することが望ましい。



図 8-7 地区説明板の設置

左：郡上市郡上八幡北町（郡上市教育委員会提供）

右：中之条町六合赤岩（中之条町提供）

伝統的建造物群保存地区の活用

1. 伝統的建造物群保存地区の活用

伝建地区の本来の価値や魅力とは、地域固有の伝統的な建造物が群として残り、それらが周囲の環境と一体をなして形成している歴史的風致が保存されていることに加え、人々の生活の場として、それが生きていることにある。この現代の生活を維持することを重要視していることは、現状変更の規制が建造物について主としてその外観を維持することとし、内部については規制の対象としていないことから伺える。

全国の伝建地区のなかには、観光地としてにぎわいを見せている地区がある。こうした地区では人々が生き生きと生活していることが、外来者にとっても魅力の一つとなっていることは言うまでもない。このため、伝建地区で生活している人々の活動が維持できるように支援すること、さらに外来者に伝建地区をわかりやすく伝える取組が、伝建地区の活用を推進する重要な施策といえる。

2. 伝統的建造物群保存地区内の建造物の活用

2-1. 伝統的建造物

伝建地区において、空き家となっている住宅よりも、人が住んでいる住宅の方がより魅力的であり、閉鎖されている芝居小屋が演劇施設として再び利用されると、伝建地区の地域住民によって好意的に迎えられことから、伝統的建造物を使い続けることの重要性が知られる。

伝統的建造物を使い続けること、特に住むことが前提の住宅では、その魅力を住んで、直接に感じることも、最良の活用といえる。したがって、伝統的建造物を使い続けるために、その価値を維持しつつ、現代の生活に調和した改修を行うことは、伝統的建造物の保存であり、かつ活用であるといえる。

また、地区内に群として残される多様な伝統的建造物は、個々に異なる魅力を有している。このため建築物の外部だけではなく、内部を公開する機会を設けることは、伝統的建造物群の正しい理解にもつながる。その際には建築物の見所などの解説があるとより理解が深まるといえる。

更に、一般的にイメージされるように、伝統的建造物の特性を生かしつつ店舗や宿泊施設として転用することは、個々の建築物の活用であることはもちろんのこと、更には伝建地区全体の活用に寄与するといえる。

2-2. 伝統的建造物以外の建築物

伝統的建造物以外の建築物を活かし、様々な活用を検討できるのも伝建地区の強みともいえる。伝統的建造物以外の建築物では、外観を周囲の環境に調和させるため修景の基準に合わせる必要はあるが、伝統的建造物では実施できないような幅広い活用内容にあわせた施設として検討することが比較的容易である。例えば、伝統的建造物以外の建築物を外来者にわかりやすく地区の特徴を伝えるためのガイダンス施設として整備するものや、伝建地区の防災施設として整備するものなど、全国でも様々な事例がみられる。

●●● 3. 伝統的建造物群保存地区の活用支援

3-1. 伝統的建造物の保存活用計画

伝統的建造物の現状変更の規制は、外観とこれと密接に関連する内部に限定されている。しかし、伝統的建造物の価値は、規制対象の有無にかかわらず、内部においても価値を有していることが多い。このため、個別の伝統的建造物の保存活用にあたっては、当該建造物の価値の所在を明確にした上で、保存すべき部分と、改変が許容される部分等に分け、建築物の持つ価値を最大限生かした、保存活用計画（更に整備計画）を策定することができる。

なお、個別の伝統的建造物の保存活用計画の策定については、「重要文化財（建造物）保存活用計画策定指針」（文化庁 平成11年3月）に準じて、伝統的建造物の特性に応じて策定されることが望ましい。

(https://www.bunka.go.jp/seisaku/bunkazai/hokoku/kenzobutsu_hozonkeikaku.html)

3-2. 公開活用事業

重伝建地区では、文化振興とともに地域活性化を推進することを目的に、その公開活用を促進するためのガイダンス施設や案内板等の設置等、環境整備のうち、市町村が実施する事業に係る経費について、公開活用事業として国庫補助の対象としている。公開活用事業の補助の要件を満たすには、各伝建地区保存活用計画の「保存及び活用のため必要な管理施設及び設備並びに環境の整備計画」に位置づけ、また、施設を整備することにとどまらず、それによって地域の活性化が図れるようにしなければならない。なお、公開活用を図るための施設を整備する場合は、個別の伝統的建造物の保存活用計画を策定し、計画に基づいたものとする必要がある。

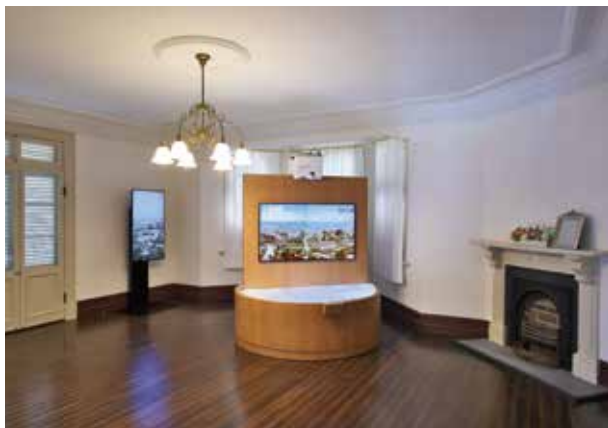


図 9-1 公開活用施設の整備事例（神戸市提供）

神戸市では、市所有の旧ドレウェル邸を公開活用事業により、伝建地区の案内センターとして整備した。

詳細は文化庁ホームページに記載している要項等を参考とすること。

(<https://www.bunka.go.jp/seisaku/bunkazai/joseishien/hojo/hojokin.html>)

【参考】重要伝統的建造物群保存地区保存等事業費国庫補助事業

主な事業対象は下記の通り。

- ①保存活用計画の策定
- ②保存地区内の建造物の公開活用に資する設備の整備
- ③上記②に伴う外観の修理・修景工事及び敷地内の整備
- ④保存地区内の公開活用に資する付属施設の整備
- ⑤保存地区内の公開活用に資する案内設備・情報機器の整備

●●● 4. 伝統的建造物群保存地区の活用を支える体制

伝建地区を活用する主体は、その環境を先人から受け継ぎ、大切に守ってきた地域住民であることは言うまでもない。このため、各伝建地区では、地域住民が自らの地域固有の文化を、世代を超えて継承することを目的として、その文化を体現する伝統的な町並みや集落を活用していこうとする取り組みが進められている。

南木曾町妻籠宿伝建地区の「妻籠宿を守る住民憲章」（昭和46年制定）や白川村荻町伝建地区の「白川郷荻町集落の自然環境を守る住民憲章」（昭和46年制定）など、地域住民が主体的に規範を定め、共同体の文化的な倫理感を継承する例や、高山祭の屋台組など地域の祭礼を紐帯として継承する例等、地区の特性に応じて工夫している。

また、現在、多くの伝建地区で住民等による保存会が結成され、伝統的建造物の保存継承や活用のための様々な活動が行われている。地区内外の住民からなるボランティアガイドなど、保存会以外の民間団体の活動も各地区で活発に行われており、一部の伝建地区では保存に携わる技術者・技能者の育成の取組も行われている。

伝統的建造物の保存修理も、文化財を理解するうえで重要な機会であり、修理の内容を公開し、住民及び訪問者の町並みや集落の保存活用に対する理解向上を図ること



図 9-2 地区住民による活用事例
(亀山市提供)

亀山市関宿では、市有の落合家住宅で茶会など、住民によるイベントが開催されている。



図 9-3 伝建地区を舞台とした祭り
(黒石市教育委員会提供)

黒石市中町では、町並みを舞台として、黒石こみせ祭りが開催されている。

図 9-4
NPO による技術継承
(八女市提供)

八女市八女福島では、NPO が柿渋塗のワークショップを開催し、伝統的な塗装の継承に努めている。



で、多くの人々が地域文化に関心を持ち、現代におけるその意義に気付く契機ともなる。また、修理を繰り返すことは、伝統技術を担う地元の技能者の育成にもつながる。とくに伝建地区内又は近隣に存在する重要文化財（建造物）で保存修理等が実施されている場合は、保存地区内の伝統的建造物の特性を理解する良い機会となりえる。

また、伝統的建建造物において、体験学習や生涯学習、修理工事への参加を通して、次世代の担い手の育成や、意識の醸成を図る地区も多く、伝統的建造物を媒介として、保存会とともに、技術者や技能者、ボランティアガイド、学芸員、ヘリテージマネージャー等が日頃から連携することで、保存地区の活用とともにその人材育成に取り組む体制づくりが今後も求められる。

なお、国では、保存活用計画に基づき実施する活用事業（保存会等に対する支援事業等を含むソフト事業）を地方公共団体が実施する場合は、その経費の一部を特別交付税措置の対象として支援している（第 5 章 6 参照）。



(北海道) 函館市元町末広町



(三重県) 亀山市関宿



(秋田県) 横手市増田



(兵庫県) 神戸市北野町山本通



(埼玉県) 川越市川越



(佐賀県) 有田町有田内山



(岐阜県) 郡上市郡上八幡北町



(岐阜県) 高山市下二之町大新町

図 9-5 各伝建地区における伝統的建造物のプレートの事例

5. 伝統的建造物群保存地区の普及啓発

世界規模で均質化が進む現代社会においては、地域固有の文化の継承が著しく困難になりつつある。伝統的建造物の文化財的価値を継承しつつ、地域経済や地域文化の拠点としてまちづくりを進めていくには、官民が協同し、地域が一体となることが必要で、さらに多様な層の人々にまちづくりへの参加を促すことも重要になっている。このため、多くの人々に地域固有の文化への気づきを与える機会をつくることが肝要で、伝建地区の公開活用を図るため、地域文化に関する普及啓発活動等をより積極的に行い、多言語化も進め、インターネット等を活用し、国内外に情報発信を図るなどの検討が望まれる。

伝建地区によっては、各伝統的建造物にプレートを貼ることで、来訪者にもわかりやすく伝える工夫がされており、所有者等の意識醸成にもつながることも期待される。

6. 伝統的建造物群保存地区と歴史を活かしたまちづくり

伝建地区は面的に保護されている地区であるが、伝建地区だけではなく地区外と連携を図り、一体的なまちづくりに展開することが重要である。このためには、地区の内外で大きく環境が変わることがないように、関係機関と密接に連携を図りながら施策を講じることが望まれる。

特に市街地においては、伝統的建造物群の特性を鑑みて、伝建地区周囲については景観地区や風致地区等を活用する等、都市計画において整合性がはかれるように関係機関と連携をはかり、一体的に都市景観の保全が図られることが期待される。

また規制だけではなく、地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律に基づき、歴史的風致の維持向上に関する方針、重点区域の位置等、文化財の保存・活用などを内容とする歴史的風致維持向上計画を策定することによって、総合的かつ一体的な整備を図っている市町村も多くなっている。

さらに、伝統的建造物群保存地区内の空き家対策は共通の課題となっている。地区により係る課題は異なるが、各市町村による空き家のあっせん等、様々な取り組みが奏功し、伝統的建造物の活用事例も見られるようになっている。

とりわけ、平成28年の政府による「明日の日本を支える観光ビジョン」の策定を契機に、農山漁村を含めた地方に広く存在する古民家等を活用した魅力ある観光まちづくりを推進する方策等の検討等を行う「歴史的資源を活用した観光まちづくりタスクフォース」が立ち上げられ、連携推進チームの下、官民が連携し各省庁の支援メニューや全国成功事例を取りまとめつつ、相談窓口を開設するなど歴史的資源を活用した観光まちづくりの支援が進められている。

文化庁においても、近年の観光資源として文化財が期待されていることを受けて、伝建制度に関わる従来の補助事業に加え、日本文化の理解・体感に向けた「Living History（生きた歴史体感プログラム）促進事業」等によりソフト事業によって支援している。さらに、文化庁では、『文化財を活用したユニークベニューハンドブック』『文化財の多言語化ハンドブック』『先端技術による文化財活用ハンドブック』『文化財保護のための資金調達ハンドブック』（いずれも地域文化創成本部）、『NPO等による

文化財建造物管理活用の手引き』（文化資源活用課）を刊行し、文化財の活用に向けた具体的な方法や注意点等を参考事例と共に示している。

観光庁では、観光地域づくり相談窓口を開設するとともに、各省庁の支援をまとめた「観光地域づくりに対する支援メニュー集」や「観光地域づくり事例集」をHPに掲載している。

内閣官房「歴史的資源を活用した観光まちづくり」

<https://www.cas.go.jp/jp/seisaku/kominkasupport/>

文化庁「Living History（生きた歴史体感プログラム）促進事業」

https://www.bunka.go.jp/seisaku/bunkazai/joseishien/living_history/index.html

文化庁『文化財を活用したユニークベニューハンドブック』『文化財の多言語化ハンドブック』『先端技術による文化財活用ハンドブック』『文化財保護のための資金調達ハンドブック』『NPO等による文化財建造物管理活用の手引き』

https://www.bunka.go.jp/tokei_hakusho_shuppan/shuppanbutsu/index.html

観光庁「観光地域づくり」

<https://www.mlit.go.jp/kaznkocho/shisaku/kankochi/index.html>



図 9-6
文化庁刊行の各種ハンドブック

空き家再生活用 及びコミュニティ持続のまちづくり

NPO法人 まちづくりネット八女 理事長

北島 力

1. はじめに

地方において、全国に名を馳している以外の伝建地区では、少子高齢化が深刻化とともに、伝統的な建造物の空き家（以下「空き家」という。）が増大し、利活用を含めた維持管理が出来ず、長期に空き家となるケースは、年々拡大の一途をたどり、一部には放置家屋化も増えています。そして、人口減少は地域コミュニティを直撃しており、近い将来には催事や行事ができなくなる厳しさも内包しています。

更に、伝統的な建造物の所有者の高齢化も進んでおり、資金不足や後継者問題から保存修理事業を断念せざるを得ない状況も増えています。

このような深刻な状況を打破するためには、先手を打つまちづくり活動展開が求められており、法人資格のない既存の保存会では、不動産の所有を含め機能的な対応ができず、NPO等の空き家専門集団の組織化が必要になっています。今後、住民及びNPO等と行政の協働の取組みを進化させることが重要です。

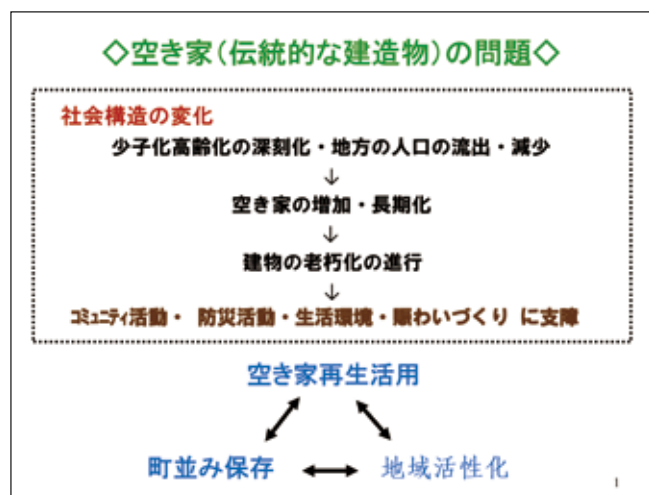


図1 空き家（伝統的な建造物）の問題

2. 空き家再生活用のまちづくり展開のポイント

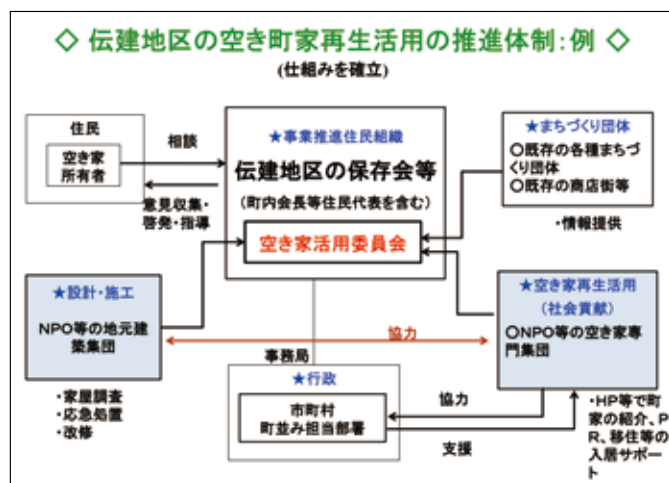
私はこれまで、八女福島伝建地区における空き町家の再生と活用を推進してきましたが、その経験から、空き家町家を再生し、活用してまちづくりを展開するには、以下の点が重要になると考えています。

- 実践する組織づくり（＝NPO法人、一般社団法人等の法人資格を有した空き家専門集団）
- 保存会、空き家専門集団、行政との連携（＝空き家活用連携組織）及び協働（空き家の把握と分析・整理、地域 実情に即した計画づくりと実践）
- 空き家活用連携組織による空き家の所有者等の説得（賃貸、売買等を含めた活用）
- 空き家活用連携組織による空き家再生活用活動の情報の発信（移住等で入居・買取希望者の募集）
- 行政の「空き家の再生活用事業への支援施策」の拡充（特にNPO等が事業者で行う再生活用事業の場合は、リスク及びコストを軽減するため、「建物内部改修への助成制度の創設」、「建物修理・改修の際の低金利のまちづくり融資制度の創設」など、質の高い支援制度の積極準備が不可欠）

- 空き家活用連携組織による空き家再生活用に向けて、修理・改修事業のサポート（修理・改修事業のポイントは、伝統建築の技術・技能者の組織化を図り、技術・技能を育成・向上させながら協働の取組み蓄積すること）
- 空き家活用連携組織による所有者と移住等・入居者のマッチング(起業し活用する場合の支援、様々なプレイヤーとの連携)
- 空き家活用連携組織による移住等・入居者の伝統的な建造物への住まい方のサポート
- 空き家活用連携組織による移住等と地域コミュニティとの繋ぎ、入居後の様々なサポートなど（移住者を伝統的な建造物の継手へ、まちの担い手へ）

これら重要な点を踏まえ、伝建地区における各種団体の役割や関係性を示したのが、図2「伝建地区の空き家再生活用の推進体制：例」になります。この中で、重要な役割を果たすのが、NPO等の空き家専門集団（以下「NPO等」という。）で、伝建地区の保存会等の住民組織と行政の間に立って、実践的な役割を担います。

そこで、NPO等を中核として、空き家の相談・マッチングの枠組みを示したのが、図3の「空き家再生活用の相談・マッチングのスキーム：例」になります。まず、空き家の相談活動において、NPO等は、保存会等の住民組織（八女福島では町内会長も役員として参画しています）から空き家情報を得て、空き家所有者と連絡を取り、活用について、ヒヤリングと説得を行います。



空き家のマッチングにおいて、NPO等は、行政の空き家バンク及びNPO等が把握している移住等・空き家希望者の面接を行い、面接時には「人間性」「町並み保存への理解度」「町内会への入会」などをヒヤリングしつつ、入居の希望を確認します（なお、飲食店等の出店の場合は、事業計画を詳細に聞き取る必要があります）。NPO等が所有者、入居希望者双方の状況を判断し、双方の条件がかみ合ったと判断すれば、保存会等の幹部会議に報告し、具体的なマッチングを行うことになります。

また、殆どの空き家では老朽化による雨漏りや構造的な破損、また風呂や便所、台所等が現代生活に合わなくなっているなど、再生修理が必要となります。このため、マッチング成立後は、市補助事業による伝建修理事業をサポートする必要があります。

マッチング後の事業スキームを示したものが、図4「空き家再生活用の事業スキーム：例」になります。ここでは、NPO等が、空き町家の再生活用の設計や施工をおこなうNPO等の地元建築集団（建築士・工務店・職人等）と連携することで、町家の外観及び構造等は文化財的な価値を担保するとともに、建物内部仕上げ等の設計には入居者の意見も反映することとしています。

八女福島の事例では、空き町家の修理の補助事業を実施する場合、その設計・施工は地元建築集団である「NPO法人八女町並みデザイン研究会」の会員が担っており、空き家に入居者の意見を設計に反映することで、心地よい空間の活用が可能となり長期入居に繋がっています。

また、NPO等では修理事業の資金計画の立案にも相談にのり、事業者が行う空き家の修理・改修事業は、伝建修理事業を活用するとともに不足する資金調達は、日本政策金融公庫のソーシャルビジネス支援資金等の活用について助言をしています。さらに工事が完了すれば、NPO等は、所有者、入居者双方に賃貸借契約などの方法について法律の内容等を助言し、入居者には町内会への入会をサポートするなど、定住化に向けきめ細かく支援をおこなっています。

◀以下の3例は、八女福島伝建地区での特徴的な活用事例です▶

◇新たな魅力を発信する活用◇

2009年10月～ 移住者が活用

aocafe 旧福島検番の建物

内部は借主がDIYリノベ

- ・八女茶を活用
- ・こだわりのスイーツ
- ・自家製野菜のヘルシーメニュー
- ・心地よい空間づくり

NHK Eテレ 2017年8月放送
「ふるカフェ ハルさんの休日」



● aocafe :

空き町家をカフェとして活用した事例

旧福島検番は、昭和初期の建築で、戦前戦後を通じて八女福島の花街の核として隆盛を極めた。2階には芸子さんが稽古に励んだ舞台が残る。12年前に柳川市から町家希望者が、町家でカフェをしたいと行政を通じて「NPO 八女町家再生応援団」に相談。同 NPO は解体危機から救済ストックしていた旧福島検番を紹介。所有者は店舗兼住宅の賃貸活用のため水廻りの整備を行い、入居者がDIYで内部を改修したので、家賃は抑えた。「aocafe」は経営センスがあり、ヘルシーメニュー、こだわりの手作りスイーツなどに魅かれて、福岡都市圏のお客が多く、賑わっており2号店を準備中。

●うなぎの寝床：

地域文化商社の拠点として 空き町家を活用した事例

八女地方では和紙、提灯、仏壇、久留米絨などの手工業が江戸時代から現代へ受継がれている。移住者は「モノづくりを体験し、その技術や文化が多くの人に伝わっていけば」と「うなぎの寝床」を起業。現在、2店舗を経営し、ネットを使った斬新な情報発信とビジネススタイルは、若者や女性に魅力的で、遠くから足を運ぶお客が多い。丸林本家北棟と旧寺崎邸の2棟は明治期建築の町家で、所有者は入居者を確保し、意向を踏まえた修理後に賃貸している。



◇新たな魅力を発信する活用◇

2012年7月～ 移住起業者が活用

旧寺崎邸【うなぎの寝床の経営】

来訪者へ地域の手仕事のよさを
伝える
八女のモノづくりを全国に発信する
「アンテナショップ」



茶舗が 宿に 一住まうように泊まるー

◇ 新たな魅力を発信する活用 ◇ NIPPONIA HOTEL八女福島商家町



分散型ホテル事業



● NIPPONIA HOTEL

八女福島商家町：

空き家町家を分散型 宿泊事業で活用した事例

町家建築の歴史を尊重しながら客室やレストラン、又は店舗としてリノベーションを行い、八女の文化や歴史を体感できる複合宿泊施設として再生していく取組で、滞在型観光まちづくりのメイン事業である。

・事業者：八女タウンマネジメント（株）、商工会議所が主導して設立（再生修繕は経済産業省の補助事業。建物は所有者から15年の定期建物賃貸借契約。）

・運営会社：バリューマネジメント（株）

・2020年4月喜多屋別邸棟オープン（3室、レストラン併設）、旧大坪茶舗棟 2020年6月オープン（4室）

3. 空き家再生活用の活動によるコミュニティの持続

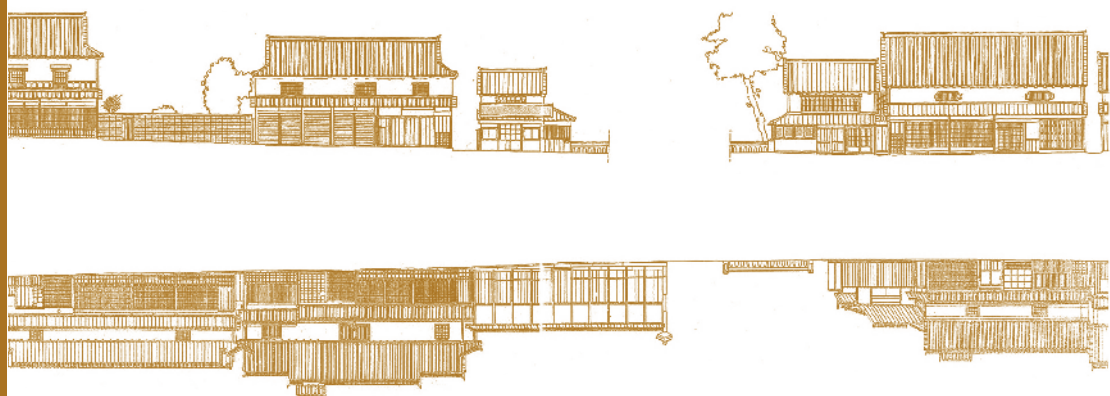
全国の空き家率は近い将来20%を超えるのが確実視されており、今や、空き家問題は、地方での大きな社会問題になっていると認識すべきですし、各地で重点施策として取り組むことが求められています。各地で、保存会、NPO等専門集団、行政が連携し、それぞれの地域実情に即した空き家再生活用の仕組みを模索し、持続的な実践を通じて、移住者を空き家の継ぎ手、地域コミュニティの担い手として積極的に受入れ、既存住民とともに伝建地区を次世代に保存・継承していかなければなりません。

また、一方で、高齢世帯が増加している中、空き家の一つ解消してもすぐに新たな空き家が生まれますし、活動をエンドレスに持続することが、不可欠です。そして、空き家のまま放置状態が長期化し、固定資産税の負担が重くなり滞納も潜在化したり、加えて、相続の手続きを滞り、権利の状態が宙に浮いている物件等も多くなっています。これからの空き家問題を積極的に総合的に取り組むには、次の点がポイントです。

- 「空家等対策特別措置法」（＝空家特措法、2015年5月全面施行）を活用して、空き家再生活用の施策を市町村の重要な施策に位置づけることが求められています。そして、伝建地区をモデルとして集中的な取り組みも検討すべきです。
- 市町村の「空家特措法」を含めた空き家対策担当部署及び移住定住担当部署と伝建・町並み担当部署が連携し、情報を共有して協働で取り組むことが最も効果的です。
- 市町村は、寄附希望物件増加への対応策の確立を含め、常に空き家再生活用の支援策を磨きつつ、NPO等の市民の知恵と力を活用し、協働の取り組みを進化させていくことこそ重要なポイントだと思います。

第Ⅳ部

補助事業の実施と 文化庁への報告事項



補助事業の実施

●●● 1. 事業計画の立案

1-1. 事業計画の準備

国庫補助事業は、市町村が伝建地区で自ら事業を実施する直接事業、市町村が伝建地区の住民の行う事業に対して補助を実施する間接事業に大別される。

直接事業には、市町村が所有等する物件に対する修理、修景、復旧事業に加え、伝建地区の防災事業、土地の買上げ事業、公開施設に関する公開活用事業等がある。

間接事業には伝建地区内の住民等が所有する物件に対する修理、修景、復旧事業に加え、住民等が保有する物件に防災機器等を設置する防災施設等事業がある。市町村では、直接事業の実施に向けては庁内で調整をとり、間接事業の実施には、所有者等から事業実施の要望をとり、優先順位をつけて実施していくことになる。

保存修理事業における優先順位については、破損状況や事業実施の効果等を勘案し、保存会や地区住民、審議会等の意見も聞いた上で判断することが考えられる。一方で、地区内の伝統的建造物では、破損状況の調査に基づき、緊急を要する物件について事業実施に向け、所有者に働きかけることも必要である。

1-2. 事業計画の提出

市町村は、立案した次年度の事業計画を都道府県教育委員会等に提出する。各都道府県はこれを取りまとめ、都道府県の事業計画として文化庁に提出する。

1-3. 事業計画に係る事情聴取（事業ヒアリング）

文化庁はこの事業計画について、毎年1月上旬に各都道府県教育委員会等から事情聴取を行い、事業計画に盛られた各種の事業について緊急性や地元の準備態勢等を勘案して補助事業の採択案を決定し、補助金交付申請書提出依頼を行う。採択にあたっては、原則として、要望資料とそれに添付された事業概要や写真、図面から必要性が認められる事業を採択する。また、事業が大規模なもの、事業期間が長期間に渡るもの、特殊な内容を含むもの等については、事情聴取前後に伝統的建造物群部門の担当官が現地調査を行う。

●●● 2. 補助金交付申請書提出依頼

2-1. 提出時期

交付決定は例年5回程度行うが、毎回、財務省との協議を行い、財務大臣の承認を受けて実施する。第1回は4月頃、第2回は6月頃、第3回は9月頃、第4回は11月頃、第5回は2月頃に行われ、これに係る市町村への申請書提出依頼は、文化庁より都道府県教育委員会を通じて交付決定の概ね2ヶ月前に行われる。

補助金交付申請書の提出期限は、提出依頼の都度、通知されるが、通常提出依頼の約2週間後であるため、交付を希望する場合は、申請書提出依頼が通知される以前から準備をしておくことが肝要である。

2-2. 補助金交付申請

申請書提出依頼を受け取った市町村は、補助金交付申請書を作成し、基本設計書、申請者の財政規模を証する書類、補助事業に要する経費に関し議会の議決を経たことを証する書類等の必要書類を添付して、都道府県教育委員会等を経由して文化庁に提出しなければならない。

●●● 3. 事業の申請

申請書は、「要綱」、「要領」「文化財補助金実務必携」（文化財保護実務研究会編、平成7年3月）及び「文化財補助実務ガイドブック」（文化庁文化財部、平成25年2月）に基づき、文化庁が作成した各補助事業の申請書書式（巻末の参考資料）に従って作成すること。なお、下記に主な留意事項を掲げる。

3-1. 補助金交付申請書

（1）補助金の交付の申請に係る事業及び補助事業に係る文化財の名称

事業の名称は、保存対策調査や防災計画策定調査などの調査事業については「伝統的建造物群基盤強化事業（調査）」と、保存修理や防災、買上げ、公開活用事業等については、「伝統的建造物群基盤強化事業」とするが、防災事業については消火栓や防火水槽などの消火設備の設置等については、「重要文化財等防災施設整備事業（重伝建）」となる場合もあることから、伝統的建造物群部門の担当官に確認すること。

文化財の名称については、官報告示の通りとし、複数の伝建地区において事業を実施する場合は、事業を実施する伝建地区の名称を列記すること。

（2）補助事業の目的及び内容

補助事業の内容については、保存修理、防災、買上げ、公開活用等、実施する事業について、それぞれ簡潔に記載すること。

(3) 補助事業の経費の配分

主たる事業費とその他の経費に区分して記載すること。

(4) 補助事業の経費の使用方法

直接事業及び間接事業について、それぞれ経費の使用方法について記載すること。

(5) 補助事業の着手及び完了の予定期日

補助事業の着手及び完了の予定日について記載すること。ただし、着手の期日は、「交付決定日以降」としても良い。また、間接事業の場合、工事の完了ではなく所有者等に対して補助金の支払いの完了をもって事業の完了となることに留意すること。

(6) 交付を受けようとする補助金の額

補助金の算定に当たっては、補助対象経費の千円未満を切り捨てた額に補助率を乗じて算出し、算出した額の千円未満を切り捨てた額が補助金の額となる点に留意すること。

(7) その他参考となるべき事項

必要に応じて適宜記入すること。該当する事項が無い場合は、「特になし」とする。

3-2. 添付書類

補助金交付申請書には以下のものを添付する必要がある。補助金交付申請書添付資料については所定の書式を用いて記載例を参考に下記事項に留意して作成すること。

(1) 申請者の財政規模又は収支及び財産の状況に関する書類

備考欄には、財政力指数を記載のこと。

(2) 設計書

1. 補助事業に係る文化財（保存地区等）の概況

イ 名称等

名称、面積、所在地、選定年月日は、官報告示に従って記入する。複数の伝建地区で事業を実施する場合は、保存地区ごとに記入する。

ロ 現在の保存地区の状況

伝統的建造物（建築物、工作物）数、環境物件数については、伝建地区の保存活用計画に従って記入する。地区の概況については、選定説明を参考に伝建地区の概要を記入する。

ハ 関連する計画等

該当する計画等を作成済みの場合のみ、各計画に従って記入する。

ニ 過去における事業の内容とその実施年度（自費事業を含む）

保存修理事業（修理、修景、復旧）、防災施設等・買上げ事業、公開活用事業の3事業に区分して記入する。平成28年度から保存修理事業と防災施設等・買上げ事業が基盤強化事業となり、平成30年度からは公開活用事業も基盤強化事業に統合しているが、主たる事業費については上記の3事業に区分してそ

れぞれ記入し、その他の経費については最も事業費の多い事業にその他の経費として記入する。また、他省庁の補助事業も含め市町村単独事業についても上記の3事業に区分して記入する。

ホ 次年度計画（自費事業を含む）

保存修理事業（修理、修景、復旧）、防災施設等・買上げ事業、公開活用事業の3事業に区分して記入する。また、他省庁の補助事業も含め市町村単独事業についても上記の3事業に区分して記入する。

ヘ 本年度の修理等の必要性及び優先順位に関する所見

直接事業及び間接事業毎に、それぞれ保存修理、防災施設等、買上げ、耐震対策、公開活用に区分して付けた事業番号を記入する。伝統的建造物及び環境物件において事業を実施する場合は、保存活用計画に従って保存番号を記入する。事業の必要性については、修理、修景、復旧の場合、破損状況や事業実施の効果等について簡潔に記入する。優先順位については、1から順に市町村の優先順位に従って番号を付す。なお、事業番号については、他の申請書類等でも共通して使用すること。

2. 補助事業の内容

イ 概要

直接事業及び間接事業毎に、それぞれ保存修理、防災施設等、買上げ、耐震対策、公開活用に区分して記入する。

対象物件については、伝統的建造物及び環境物件において事業を実施する場合は、保存活用計画に従って保存番号を記入する。

事業の概要（工事内容等）は、修理では修理種別（解体修理、半解体修理、屋根葺替、塗装修理、部分修理）を記入し、部分修理については、工事内容（軸部修理、外壁修理、建具修理）も併せて記入する。

防災事業については、設置する施設等（消火栓、防火水槽、自動火災報知器、住宅用火災警報器等）について、その内容と設置個数を記入する。

摘要（構造形式等）は、建造物に対する事業の場合は、対象建造物の構造形式を伝統的建造物群保存対策調査や保存活用計画の資料等に基づき、記入する。

過去に補助事業を実施した物件の場合は、その事業年度を記入し、該当しない場合は、なしと記入する。

公開活用事業を実施の場合は公開活用事業計画書を、防災施設等事業を実施の場合は、防災事業計画書を添付する。記入にあたっては、以下の事項に留意して記入する。

●公開活用事業計画書

(1)公開活用事業の目的と期待される効果

伝建地区における公開活用の方針や現況とその課題、保存地区全体の公開活用における本事業の位置づけ等も含めて記入する。

(2)事業完了後の公開活用計画

公開活用の基本方針、公開の期間、管理運営の仕組み、体制等について具体的に記入する。

(3)公開活用計画図

事業を実施しようとする敷地における建物等の配置図に、敷地の境界や事業

の対象建物とそれ以外を色分け等により区別し、事業全体の内容が把握できるように各種の情報等を過不足無く記入する。

●防災事業計画書

(1)防災事業の概要

実施する事業の位置付け（防災上の課題、全体計画中の位置付け、目的、内容、期間等）、当該年度実施事業の内容について記入する。伝建地区の防災計画において事業計画表が作成されている場合は添付することが望ましい。

(2)事業完了後の維持管理の体制

事業完了後の管理責任者、維持管理や防災訓練の実施体制について記入する。

(3)位置図

過年度、当該年度、次年度以降の事業実施箇所がわかる位置図を添付する。

ロ 工事事務

工事の運営は、以下の法令等に準拠する。

- ・文化財保護法
 - ・補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律
 - ・同法施行令
 - ・文部科学省令
 - ・文化庁文化財補助金交付規則
 - ・文化財保存事業費関係補助金交付要綱
 - ・同国庫補助実施要領
 - ・建築基準法
- その他、以下の条例等に準拠する必要がある。
- ・所轄の都道府県条例、市町村条例等
 - ・労務・安全衛生・消防、廃棄物処理等に関するそれぞれの関係法規

ハ 工事仕様

(1)総則

様式に附属する記入例等を参考に作成する。

(2)特記事項

原則として各事業の設計図に、各工事の仕様、特記事項を記入する。

(3)補助事業に係る収支予算書

イ 収入の部

国庫補助額、市町村負担額、都道府県の補助等がある場合はその額を区分し、記入する。額の記入欄は上下２段に分け、上段には申請時における予算額を、下段には実績報告書提出時に精算額を記入する。

計画変更承認申請書においては、下段に変更額を記入する。国庫補助金の算定にあたっては、補助対象経費の千円未満を切り捨てた額に補助率を乗じて得られた額の千円未満を切り捨てたものとなることに留意すること。備考欄には、収入合計に対する割合を記入する。

ロ 支出の部

総事業費を主たる事業費とその他の経費に分け、当該年度の額について記入する。額の記入欄は上下２段に分け、上段には申請時における予算額を、下段

には実績報告書提出時に精算額を記入する。計画変更承認申請書においては、下段に変更額を記入する。

なお、経費分類欄には文化財の保存・活用を図るための施設整備事業（建造物の購入、防災施設、便益施設等の整備）に係る経費であって、地方財政法第5条に定める地方債をもって、その財源に充てることができるものと、できないものの区分して記入し、当該事業の地方負担について一般補助施設整備費等事業債を予定している場合は、文化財の保存活用を図るための施設整備事業に分類される経費の合計欄に、その総額を記入すること。

また、消費税等仕入控除税額欄には、後述の「3-3 消費税及び地方消費税に係る仕入控除の取扱いについて」を参照の上、該当する場合は、額を記入すること。

(1)主たる事業費

主たる事業費は直接事業費と間接事業費に大別され、それぞれ修理、修景、復旧、防災施設、公開活用整備工事経費、設計料及び監理料等からなる。

(2)その他の経費

その他の経費は事務経費等であり、旅費、需用費、役務費、使用料及び賃貸料等からなる付随的な経費である。

ハ 支出内訳明細書

支出内訳明細書は、主たる事業費とその他の経費に区分して記入する。

(1)主たる事業費の明細書

直接事業と間接事業に区分し、本年度の修理等の必要性及び優先順位に関する所見で付番した事業番号の順に記入する。区分には、保存修理、防災施設等、買上げ、耐震対策、公開活用等、事業内容を記入するが、実施物件が伝統的建造物及び環境物件の場合は、保存活用計画に従って保存番号を記入する。

支出予定額には、直接事業の場合は事業費を、間接事業の場合は、各市町村における補助金交付要綱等に則って算出した補助金の額を記入し、その補助金の額の計算式を備考欄に記入する。なお、市町村で補助金の額に上限を設けている場合は、その額も記入すること。

(2)その他の経費（事務費）の明細書

旅費、需用費、役務費、使用料及び賃貸料等について、その明細を記入する。旅費には、普通旅費と特別旅費があり、普通旅費としては、文化庁における打ち合わせ等の連絡旅費、特別旅費としては、伝統的建造物群部門担当調査官の現地指導旅費を含める。特別旅費による現地指導の回数は事業内容によって異なるが、原則として、当該年度の工事内容や施工状況に関する場合や事業費の変更に伴う計画変更に関する場合の現地指導に係る経費を計上する。需用費は事務消耗品費や印刷製本費等があるが、事務消耗品費については、当該事業を実施するために必要とされるもののみ計上すること。

(4) 工程表

工程表は直接事業と間接事業に区分し、事業番号の順に、期間を表形式で記述する。

(5) 補助事業に要する経費に関し議会の議決を経たことを証する書類

様式は自由、各市町村によるものとする。特別の事情により、申請時までには議会の議決を経ることができない場合であって、申請書提出後においてその手続きを経ることが確実にできる場合には、この旨を記載するとともに、議決案の写し等、手続きを進めていることを証する書類等を添付すること。この場合、議決を経た後に必ずこれを証する書類を提出すること。

(6) 補助事業を実施しようとする箇所又は地域を示す地図・設計書及び写真

1. 補助事業を実施しようとする箇所又は地域を示す地図

伝建地区の範囲を記載したものに、当該年度に予定する事業全てについて、事業番号、事業名がわかるように実施の箇所または地域を図示する。

2. 設計書及び写真等

各事業において添付すべき書類は、写真、設計図、支出内訳明細総括及び工事費明細表である。事業番号の順に、それぞれの事業に係る写真、設計図、支出内訳明細総括及び工事費明細表等を添付すること。なお、経費の積算は、事業の方針と執行形態に基づいて積み上げた、必要かつ最小限度の金額の合計でなければならない。

(1)写真

現状の建物の現状がわかる全体写真と破損部分等、事業の必要性を示すもの等、対象事業毎に撮影したものとする。提出にあたっては、L判サイズとし、A4の工事用アルバム（写真ホルダー、1頁3枚入りのもの）に入れる。または、デジタルカメラで撮影し、A4サイズ用の紙にL判サイズで3枚レイアウトして印刷したものでも可とする。デジタルカメラで撮影した場合は、必ず、写真用紙に印刷または焼き付けする。事業毎に整理して添付する。

(2)設計図

設計図は、平面図及び立面図について適切な縮尺で現状図及び計画図を付け、現状図と計画図の区分を明記する。可能な限りA4版（やむを得ない場合はA3版折り込み可）とする。必要に応じて断面詳細図、建具表等を加える。修景の場合、計画図に補助対象工事範囲を明示する（色分け等）。修理の場合、工事内容が分かるよう計画図に書き込む（例：柱取替、根継、腐朽部補修、壁塗替（荒壁から、中塗りから）、板戸補修、格子戸新調、屋根葺替、等）。

(3)支出内訳明細総括表

支出内訳明細総括表は、工事種別毎（仮設工事、基礎工事など）に工事費、補助対象工事費の金額を記す。なお、保存修理の場合、備考欄には工事対象範囲について略記すること。

(4)工事費明細表

支出内訳明細総括表で挙げた各工事種別工事毎（仮設工事、基礎工事など）の工事内訳明細を添付する。様式は自由であるが、備考欄等に単価の根拠（例：公共工事労務単価、建設物価、積算資料ポケット判、見積、等）を記入する。

(5)設計監理料

設計監理料の算出方法としては、料率方式と積上げ方式とがある。料率方式は、設計監理料を工事費等に工事種別や工事費、工期等により定められた料率を乗じて算出するものである。積上げ方式は、設計監理に係る直接人件費、経費、技術料、

実費等の特別経費の合算により算出する。いずれによる場合でも、実績に照らして適切な設計監理料となるよう、その経費を算出する必要がある。

なお、修理工事報告書の刊行のための図面作成、執筆等を必要とするなど特別の事情による場合は、設計監理料に実費を加算することができる。

(6) 経費積算に係る留意事項

保存修理の場合、設計書の積算は、基本的に現状修理として経費を計上するが、外観の復原が妥当な場合は復原にかかる経費も計上して差し支えないものとする。

材料入手の難易や技能者確保の可否、あるいは工事内容の程度や請負業者の有無及び施工結果の見通し等を勘案の上、建物の価値を高める方法を取り、それによって積算する。

補足材の材種・品質については、在来材に倣うのが原則である。また、古材を極力再用する方針は保存修理の原則でもある。たとえ破損や腐蝕が進んでいても、適切な補強や施工を施すことにより再用できるものもあり、やむを得ず廃材とした部材でも、埋木や矧木の用材として十分に活用できる場合が多い。

(7) 当該補助事業に係る文化財の情報発信事業の概要

補助事業の実施に併せて、当該補助事業に係る文化財の情報発信を補助事業者の自主事業として実施する場合は、その事業の概要を記入する。

(8) 修理・整備が完了する翌年から5か年における収入増加の見込み額

災害復旧に係る事業を除き、修理・整備が完了する翌年から5か年における収入増加が見込まれる場合は、その見込み額（修理・整備事業完了後に収入が増える見込みの場合、維持管理等の支出増加見込額を除いた額）を記入するとともに、関係書類（収入増加に向けた取組み内容を示した資料を含む）を提出すること。

3-3. 消費税及び地方消費税に係る仕入控除の取扱いについて

間接事業においては、所有者等が消費税法上の課税事業者である場合が想定される。その場合、補助事業の申請にあたっては消費税等仕入控除税額が明らかであれば、当該消費税等仕入控除税額に相当する額を工事費から減額し、補助金の算出を行うこと。申請時に消費税等仕入控除税額が明らかでなく、事業途中で明らかになった場合は実績報告時に減額、事業完了後に明らかになった場合は、都道府県教育委員会に消費税等仕入控除税額確定報告書を提出の上、額の再確定を受ける。

4. 事業の実施

4-1. 契約事務等

(1) 発注図書の作成

工事の発注にあたっては必ず詳細な仕様書と必要な図面を作成し、設計金額を積算する。これらの仕様書並びに図面等は設計書に示された内容に則し、かつ施工上の留

意点を記したものとする。また、設計金額の積算基礎が詳細かつ明白に示された計算書の添付が必要である。

(2) 発注

補助事業における設計監理業務と工事は、市町村による直接事業と民間の所有者等がおこなう間接事業がある。所有者が市町村の場合、設計監理業務及び工事のいずれも直接事業として執行するが、所有者が民間の場合でも、設計監理業務を直接事業とし、工事を間接事業とする場合もある。工事の請負又は材料納入等の業者の選定は所在の市町村の会計規則等に準じて執行する。なお、工事業者は、文化財の質の担保や伝統技術の継承を図る観点から、同種工事の経験をもった施工業者または同等の技術を有する者が望ましい。

4-2. 報告が必要な項目

(1) 技術的な指導及び助言の必要性が生じた場合

市町村は中間報告書又は電話・メール等によって都道府県教育委員会及び文化庁に連絡し、以後の取るべき措置について、必要な指導、助言を求める。

(2) 計画変更の必要性が生じた場合

事業費や経費配分、仕様、工期を変更しようとする場合、ならびに諸工事の新設又は改廃の必要性が生じた場合は、その内容の概要とそれに係る承認申請書提出の予定期日について都道府県教育委員会及び文化庁に報告する。

(3) その他

事業の進捗が著しく阻害される事態を生じた場合は、その原因と処理の方針案を都道府県教育委員会及び文化庁に報告する。

4-3. 係官派遣依頼

上記の処理方針について、文化庁文化財第二課伝統的建造物群部門担当官による現地での指導を必要とするときは、市町村は都道府県教育委員会を経由して「係官派遣申請書」を文化庁文化財第二課長宛てに提出する（→様式は巻末の参考資料参照）。

4-4. 中間報告書の提出

市町村は、工事進捗状況について、「中間報告書」を作成し、出来高を示す写真を添え、都道府県教育委員会を通じて、文化庁に提出する。中間報告書の提出は6月、8月、11月、1月の年4回とし、提出月末日から土日祝日を除く5日以内に、各都道府県教育委員会が取りまとめた後に、伝統的建造物群部門担当メールアドレスまでPDFで提出する（→様式は巻末の参考資料参照）。

※提出の際は、中間報告書及び工程写真を1つのPDFファイルにまとめ、ファイル名は以下の事例を参照に付すこと。

(1)保存対策調査事業で6月末の中間報告書の場合

都道府県コード市町村コード市町村名調査〇月 の順に記載する(数字は半角)。

例:〇〇県〇〇市の場合

00000〇〇市調査6月

(5ケタの番号)

(2)基盤強化事業で6月末の中間報告書の場合

都道府県コード市町村コード市町村名基盤〇月 の順に記載する(数字は半角)。

例:〇〇県〇〇市の場合

00000〇〇市基盤6月

(5ケタの番号)

(3)防災施設整備事業(公共)で6月末の中間報告書の場合

都道府県コード市町村コード市町村名防災公共〇月 の順に記載する(数字は半角)。

例:〇〇県〇〇市の場合

00000〇〇市防災公共6月

(5ケタの番号)

5. 計画変更

5-1. 計画変更承認手続きの留意事項

(1) 留意事項

事業実施にあたり、以下のような変更が生ずると予測された場合、市町村はあらかじめ「計画変更承認申請書」を、都道府県教育委員会を経由し文化庁長官へ提出する必要がある。

承認を受けなければならない範囲については、「文化財保存事業費関係補助金交付要綱」第4条の(1)により以下のように定められている。

1. 補助対象経費の区分ごとに配分された額を変更しようとするとき

ただし、配分された額のいずれか低い額の20パーセント(当該金額が5万円未満の場合は5万円)を超えない額の相互間流用の場合はこの限りではない。

2. 補助事業の内容を変更しようとするとき

ただし、当該事業の目的及び仕様に及ぼす影響が軽微であるとして文化庁長官が別に定める場合は除く。

(2) 承認手続きが必要な計画変更

1. 事業費の変更

当該年度事業費の変更(=当該年度国庫補助額の変更)

2. 経費配分の変更

「その他の事業費」の20%(当該金額が5万円未満の場合は5万円)を超える額の変更

3. 事業の追加及び取止め

直接事業及び間接事業における事業の追加及び取止め

4. 各事業における工事方針及び内容の変更

修理種別の変更、諸工事及び附帯工事の新設、改廃、仕様の大きな変更等

5. 工期の変更

当該年度における事業期間の変更等

このうち、上記（1）のただし書きで述べられている軽微な変更とは、経費の目的

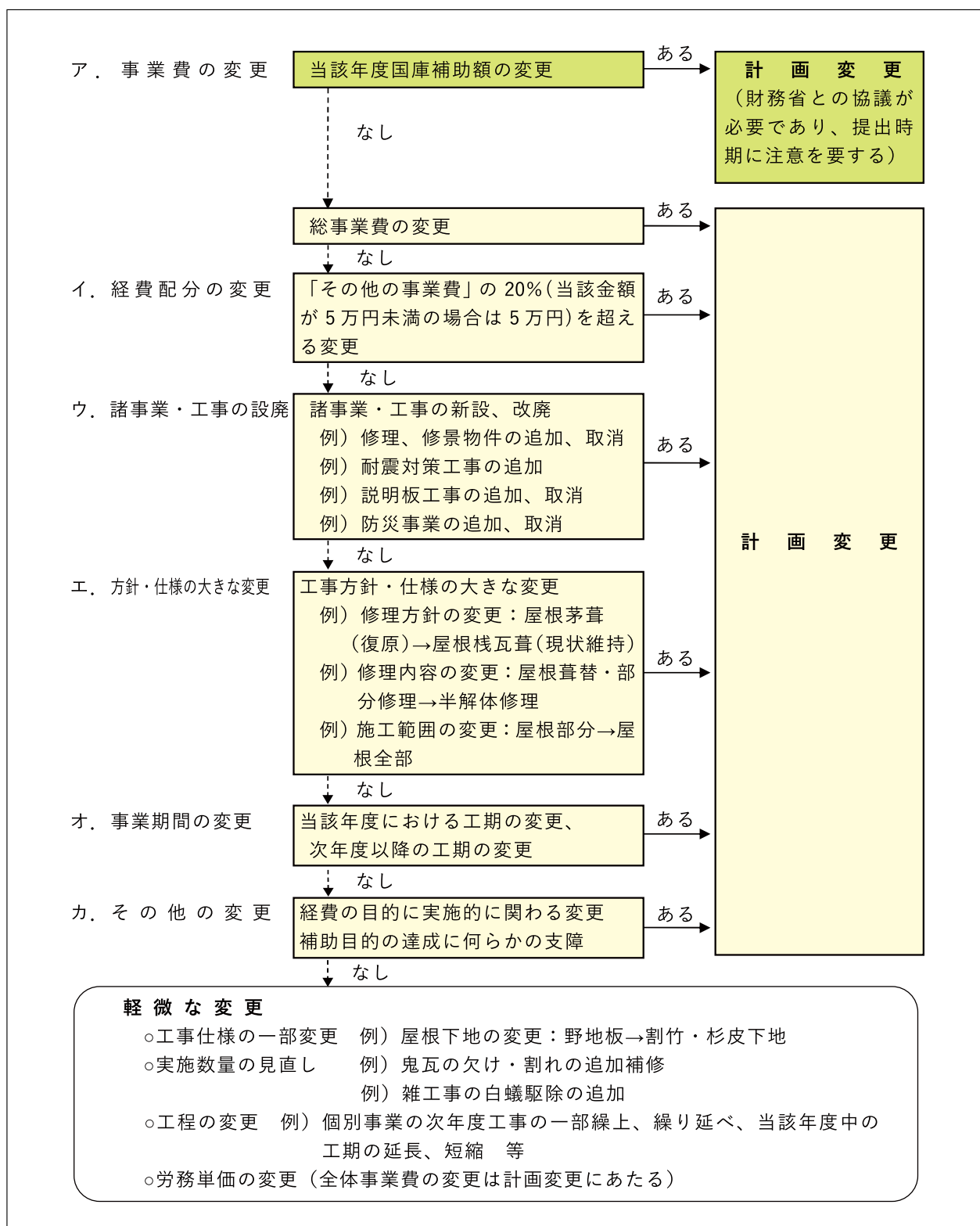


図 10-1 計画変更の場合分け図

を実質的に変更するものではなく、補助目的の達成に何らの支障がないと認められる場合を指し、具体的には工事仕様の一部変更、一部の繰り上げ・繰り下げ等で当該年度事業費に変更のないものなどを指す。

なお、計画変更の承認手続きの有無は図10-1を参考にすること。

（３）実施に伴う計画変更

保存修理において、解体調査の結果にともなって工事の方針が確立した時点で、全般にわたって実施の仕様を定め、これに伴う明細な経費の再積算を行い、既定の予算額に対する増減・経費配分の変更、施工方法の適否、工程、工期等について再検討することが必要な場合は、計画変更承認申請が必要になる。この場合は、その具体的内容についてあらかじめ文化庁と協議する必要がある。

（４）計画変更承認申請の提出時期

計画変更承認申請の提出は、それぞれ定められた時期を遵守する。

1. 当該年度の国庫補助額の変更を伴う場合

この場合の計画変更は、財務大臣の承認が必要である。承認は交付決定と同時期の6月頃、9月頃、11月頃、翌年2月頃である。

承認にあたっては、財務省との協議を必要とし、期日を要することから、十分な時間的余裕を持って申請し、事業実施に滞りが生じないように注意しなければならない。

2. 当該年度の国庫補助額の変更を伴わない場合

この場合の計画変更は、随時申請可能であるため、計画変更承認申請書が整い次第、提出のこと。ただし、提出時期については、工事実施や変更契約の発注等、事業進捗に影響することのないようにすみやかに作成し提出すること。

※中間報告書における交付決定を伴う計画変更予定の記載方法

年度途中で、交付決定を伴う計画変更申請の必要が生じた場合は、

- (1) <文化庁連絡事項>欄に計画変更理由、増額の有無、計画変更の交付決定時期を赤字で記載する。
- (2) <申請額>欄に計画変更による増額、減額の予定額を、()内に赤字で記載する。
- (3) <主たる事業費><本年度総事業費>欄に計画変更による増額、減額の予定額を除いた額を記載する。

なお、計画変更の交付決定後に提出する中間報告書では、計画変更後の額を申請額とし、合計、本年度総事業に組み入れて記載すること。

5-2. 計画変更承認申請書の資料作成

提出にあたっては、「文化財保存事業費関係補助金交付要綱」で定められた様式に従い、計画変更承認申請書、収支予算額増減対照表等を作成する。いずれも簡潔に、かつわかりやすく記述する。

●●● 6. 事業の完了

6-1. 事業完了

市町村は、事業の完了に伴って別に定める書式により適正化法に基づく「実績報告書」を都道府県教育委員会へ提出する。なお、間接事業については、市町村から所有者等に対する支払い（口座への入金）の完了をもって事業の完了となるため、事業期間内の支払いを徹底する必要がある。

6-2. 実績報告書の提出

文化財補助金の実績報告書については、事業完了の日から30日後又は翌年度の4月10日のいずれか早い日までに、市町村が都道府県教育委員会へ提出する。

実績報告書には、補助事業経費収支精算書（交付申請書添付書類「補助事業に係る収支予算書」の様式に準ずる。）、補助事業実施仕様書、補助事業実施設計書、補助事業の経過及び成果を証する書類並びに写真等の資料、その他（補助事業により設置した機械器具機能の試験検査査証等）を添付する。

市町村から提出された実績報告書に基づき、都道府県教育委員会が補助事業に係る額の確定を行ない、市町村に通知する。この場合、都道府県教育委員会は、額の確定に係る報告書に実績報告書の写を添えて文化庁に送付する。

●●● 7. 災害復旧事業について

7-1. 災害復旧の目的と考え方

自然災害による伝建地区の被害を長時間放置した場合、二次災害や時間の経過に伴い、破損が拡大することにより保存地区の文化財的価値を損なう恐れがある。このため、大規模な自然災害等が発生した場合、市町村が行う災害復旧に対し、自然災害規模の一定の基準を満たせば、文化庁は災害復旧事業として採択し、国庫補助による保存地区の復旧を進めることとしている。災害復旧工事は、被災した物件を被災前の旧状に復旧することを目的としている。被災前の状態が構造的に脆弱である場合、文化財的価値を担保しながら安全な仕様への変更や構造補強を検討することも重要である。被災範囲を超える修理等を計画する場合は、通常の保存修理として実施することとなる。なお、事業にあたっては住民の安全確保を優先して進めなければならない。

7-2. 災害復旧事業着手までの流れ

災害復旧事業の着手に向けては、以下の流れで文化庁に連絡及び届出をすること。なお、いずれも住民の安全の確保を優先して進めること。

1. 災害発生の確認
2. 都道府県教育委員会及び文化庁へ連絡
3. 文化庁文化財調査官の現地派遣要請
4. 文化庁文化財調査官の現地調査及び指導
5. き損届の提出
6. 補助事業申請（事前着手が必要な場合は事前着手届の提出）

7-3. 災害復旧事業の補助率加算条件

文化庁が行う文化財保存事業において、補助率の加算（通例20%）となる災害は、公立学校施設の災害復旧事業に準じている。

1. 降雨…次のいずれかに該当する場合
 - ◆最大24時間雨量80 以上
 - ◆連続雨量が特に大である場合（3 日間（72時間）雨量180 以上）
 - ◆時間雨量が特に大である場合（1 時間雨量20以上）
2. 暴風…最大風速15m/s以上（10分間平均の風速）
3. 洪水、高潮、津波等…被害の程度が比較的軽微なものと認められないもの。
4. 噴火…当該年の1 月1 日から12月31日までの総降灰量が1 m²あたり1,000g以上の場合
5. その他…地震、大火、融雪、竜巻、落雷等
(https://www.mext.go.jp/a_menu/shisetu/bousai/011101/gaiyou.htm)

7-4. 災害復旧事業の事前着工

災害復旧事業の場合、以下の要件を満たす場合は、事前着工届を文化庁へ提出することにより事前着工が可能である。

1. 事前着工を行う災害復旧事業が国庫補助対象となり得ること
2. 交付決定後の着手では当該文化財に深刻な被害が及ぶおそれがある場合等で、現地の状況を踏まえ早急に着工する必要があること
3. 事前着工の内容等について文化庁、都道府県教育委員会と事前に確認が取れていること

なお、事前着工を行う際には、以下の点に留意すること。

1. 事前着工が認められるのは災害復旧事業のうち応急的な対応が必要な部分に限定されること
2. 事前着工届けの提出をもって当該工事費等を国庫補助の対象とすることを確約するものではないこと
3. 事前着工を行った部分を含む補助金の申請書を作成し指示された期日までに提出すること

重要伝統的建造物群保存地区の文化庁への報告事項

●●● 1. 文化財保護法等に基づく連絡及び報告事項

重伝建地区選定時に送付される文化庁次長通知に従い、下記の連絡及び報告が必要になる。

1-1. 文化庁へあらかじめ行う連絡事項

- (1) 名称、所在地、区域及び面積の変更について
- (2) 都市計画区域内外の別の変更について
- (3) 上記以外の都市計画の変更について
- (4) 当該地区に関する条例等の改廃について
- (5) 保存活用計画等の変更について

※留意事項

- (5) 保存活用計画等の変更のうち、伝建物一覧表の変更（伝建物の追加、削除）
のみの場合は、次節の「2 保存活用計画における伝統的建造物一覧表のみの変更
および固定資産税免除手続きに伴う報告事項」を参照のこと

1-2. 文化庁へ遅滞なく報告する事項

- (1) 名称、所在地、区域及び面積の変更について
- (2) 都市計画区域内外の別の変更について
- (3) 上記以外の都市計画の変更について
- (4) 当該地区に関する条例等の改廃について
- (5) 保存活用計画等の変更について
- (6) 毎年度の国庫補助事業以外の保存事業の概要について
- (7) 災害等による被害の状況について

※留意事項

- (4) 当該地区に関する条例等の改廃についての報告は、文化財保護法第143条第
4項に定められている事項である。
- (5) 保存活用計画等の変更のうち、伝統的建造物一覧表の変更（伝統的建造物の
追加、削除）のみの場合は次節の「2 保存活用計画における伝統的建造物一覧
表のみの変更および固定資産税免除手続きに伴う報告事項」を参照のこと。
- (7) 災害等による被害の状況は、災害復旧事業を予定していなくても報告するこ
と。

●●● 2. 保存活用計画における伝統的建造物一覧表のみの変更及び固定資産税免除手続きに伴う報告事項

伝統的建造物の変更（追加／削除）に伴って、保存活用計画の変更及び固定資産税免除に関して手続きが必要となる。以下の手順に従って適切に処理すること。なお、手続きにあたっては、「重要伝統的建造物群保存地区内の伝統的建造物に対する固定資産税の非課税措置に係る伝統的建造物の特定等について」（平成元年 4 月 1 日付け庁保建第 49 号、文化庁文化財保護部長通知）を参照のこと。

2-1. 文化庁へ追加／削除についてあらかじめ連絡事項

追加／削除を予定している伝統的建造物に関し、文化庁文化財第二課伝統的建造物群部門の担当官へ以下の内容をメール等であらかじめ連絡する。

- ・追加／削除を予定している伝統的建造物の写真、特定範囲を示す図面
- ・追加／削除を予定している伝統的建造物の保存地区内における位置を示す図面
- ・削除の場合は削除の経緯及び理由

2-2. 保存活用計画の変更の告示、所有者等に対する通知事項

伝統的建造物の一覧表と共に、追加／削除した建造物の位置及び範囲を明示した図面を保存活用計画の一部として告示し、伝統的建造物に係る台帳を速やかに更新する。また、当該伝統的建造物の所有者等に、その種別、員数、所在地、範囲等を通知する。

2-3. 文化庁へ追加／削除についての報告事項

固定資産税の非課税の適用に関し、文部科学大臣の告示を要する伝統的建造物として、文化庁文化財第二課審議会係へ以下の資料を添付して、報告（正・副二部）する。

- ・様式 1 及び様式 2（→様式は巻末の参考資料参照。）
- ・告示の写し
- ・変更後の保存活用計画（変更箇所を下線、マーキング等で明示のこと。）
- ・追加／削除した伝統的建造物の写真、特定範囲を示す図面
- ・追加／削除した伝統的建造物の保存地区内における位置を示す図面（マーキング等で位置を明示のこと。）
- ・削除の場合は、経緯及び理由、伝建審での審議の議事録等を添付すること。

※留意事項

伝統的建造物群一覧表以外の保存活用計画の変更の場合は、前節「1-1 文化庁へあらかじめ行う連絡事項」及び「1-2 文化庁へ遅滞なく報告する事項」に従って、文化庁文化財第二課伝統的建造物群部門担当官へ内容をあらかじめ連絡し、変更内容について報告すること。

●●● 3. 財産処分に係る報告事項

補助事業で取得した財産について、「補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律」(昭和30年法律第179号)第22条に基づく財産処分を行う場合には、「国宝重要文化財等保存整備費補助金等に係る財産処分承認基準」(平成23年4月1日付け文化庁長官決定)に従って、文化庁長官の承認を受ける必要がある。なお、財産処分しようとする内容については、あらかじめ、都道府県教育委員会及び文化庁文化財第二課伝統的建造物群部門担当官に連絡すること。

参考資料

参考書類一覧	129
1. 計画変更に必要な添付資料	130
2. 係官派遣申請書	131
3. 中間報告書	132
4. 重要伝統的建造物群保存地区における 伝統的建造物の変更について（報告）	136
5. 重要伝統的建造物群保存地区における 伝統的建造物の特定について（報告）	137

1. 計画変更に必要な添付資料

添付資料	工事の方針及び仕様等には変更がなく、額に変更が有る場合 (例：入札や契約による減額等)	工事の方針及び仕様等に変更が有る場合 (例：取替材の追加や減少等)	事業対象物件の追加或いは取止めが有る場合	工期に変更が有る場合				
1. 設計書								
(1) 補助事業にかかる文化財の概況								
イ					○	○	○	○
ロ					○	○	○	○
(2) 補助事業の内容								
イ					○	○	○	○
2. 補助事業にかかる収支予算書								
イ					○	○	○	-
ロ					○	○	○	-
ハ					○	○	○	-
3. 工程表	-	-	-	○				
4. 補助事業を実施しようとする箇所又は地域を示す地図・設計書及び写真								
対象物件の地区内位置図					○	○	○	-
各物件の設計図・写真					-	○ (変更の有る物件のみ)	○ (追加物件のみ)	-
各物件の支出内訳明細総括					○ (額に変更のある物件のみ)	○ (変更の有る物件のみ)	○ (追加物件のみ)	-
各物件の工事費明細書					○ (額に変更のある物件のみ)	○ (変更の有る物件のみ)	○ (追加物件のみ)	-

2. 係官派遣申請書

第 号
令和 年 月 日

文化庁文化財部長 殿

申請者
住所(所在地)
代表者氏名

(記名押印又は署名)

係官派遣申請書

重要伝統的建造物群保存地区〇〇市〇〇伝統的建造物群保存地区における〇〇事業においてご指導を得たい事項がありますので、係官を派遣くださるよう下記により申請します。

記

1. 指導を受けたい事項

2. 希望する派遣期日

3. 場 所

4. 経費の出所

5. 備 考

3. 中間報告書

〇〇市〇〇伝統的建造物群保存地区
基盤強化事業 中間報告書

令和 年度 6 月 8 月 1 1 月 1 月

着手		事業費	国庫補助額		担当部署													
完了		総事業費			記入者													
実施事業	1. 直接事業																	
	事業番号	対象物件 (保存計画番号)	事業種別 修理・修景・復旧・防災 ・公開活用・買上		事業内容 解体修理・半解体修理・屋根葺替・部分修理・耐震対策工事・ 新築修景・部分修景・施設整備・設備整備													
	2. 間接事業																	
	事業番号	対象物件 (保存計画番号)	事業種別 修理・修景・復旧・防災		事業内容 解体修理・半解体修理・屋根葺替・部分修理・耐震対策工事・ 新築修景・部分修景・施設整備・設備整備													
手続き	補助金申請																	
	伝建審の開催																	
	計画変更																	
	実績報告																	
これまでの出来高に関する所見			次回報告までの予定・目標															
指導内容	市町村																	
	都道府県																	
	伝建審技術指導者																	
文化庁連絡事項																		
事業番号	期間	令和 年度（予定 ---- 実施——）											既施工率	本年度の施工率		未施工率	本年度の国庫補助対象額（円）	
		4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	施工率	施工の内容		申請額	実施額
直接事業	1－1																	
	1－2																	
	1－3																	
間接事業	2－1																	
	2－2																	
	2－3																	
															主たる事業費（合計）			
															その他の経費（合計）			
															本年度総事業費			
															差額			
															差額に対する国庫補助額			

注）中間報告書の提出は、提出月末日から５日以内とする。

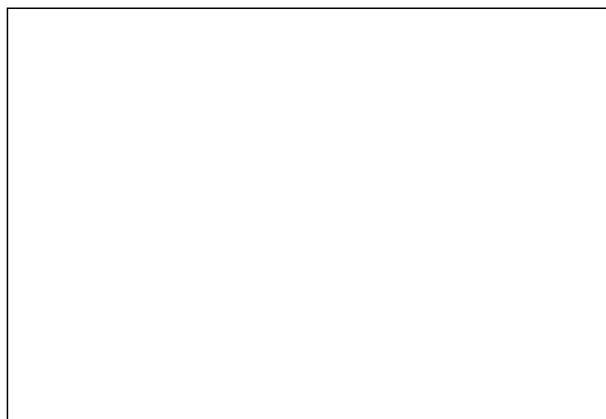
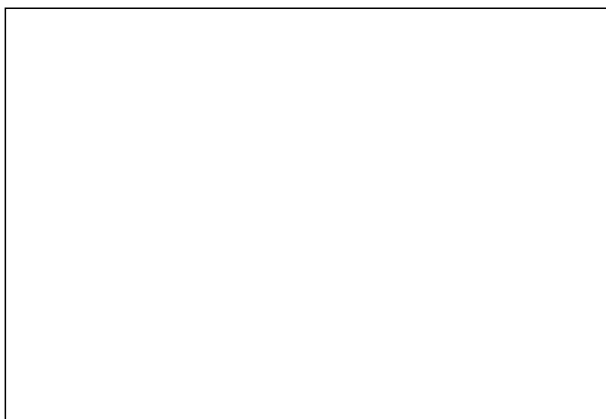
着手及び完了日付は全体事業期間の日付を記入する。

事業件数が多い場合は適宜、行を増やすこと。

別添の様式を用い、各事業番号毎に工程写真を添付し、進捗状況を記載すること。

〇〇市〇〇伝統的建造物群保存地区 基盤強化事業 工程写真

令和 年度 6月 8月 11月 1月



3. 中間報告書

〇〇市〇〇伝統的建造物群保存地区
防災施設整備事業 中間報告書
令和 年度 6月 8月 11月 1月

着手 完了												事業費	国庫補助額			担当部署			
												総事業費			記入者				
実施事業	1. 直接事業																		
	事業番号	対象物件 (保存計画番号)	事業種別											事業内容					
			防災											耐震対策工事・施設整備・設備整備					
	2. 間接事業																		
	事業番号	対象物件 (保存計画番号)	事業種別											事業内容					
			防災											耐震対策工事・施設整備・設備整備					
手続き	補助金申請																		
	伝建審の開催																		
	計画変更																		
	実績報告																		
これまでの出来高に関する所見													次回報告までの予定・目標						
指導内容	市町村																		
	都道府県																		
	伝建審技術指導者																		
文化庁連絡事項																			
事業番号	期間	令和 年度 (予定 ---- 実施 ----)											既施工率	本年度の施工率		未施工率	本年度の国庫補助対象額 (円)		
		4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2		3	施工率		施工の内容	申請額	実施額
直接事業	1-1																		
間接事業																			
主たる事業費 (合計)																			
その他の経費 (合計)																			
本年度総事業費																			
差額																			
差額に対する国庫補助額																			

注) 中間報告書の提出は、提出月末日から5日以内とする。

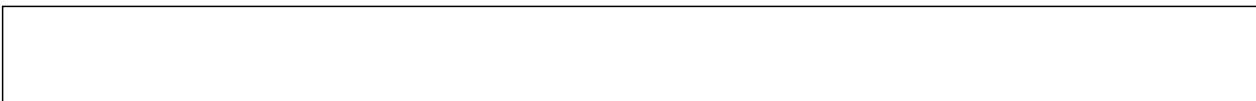
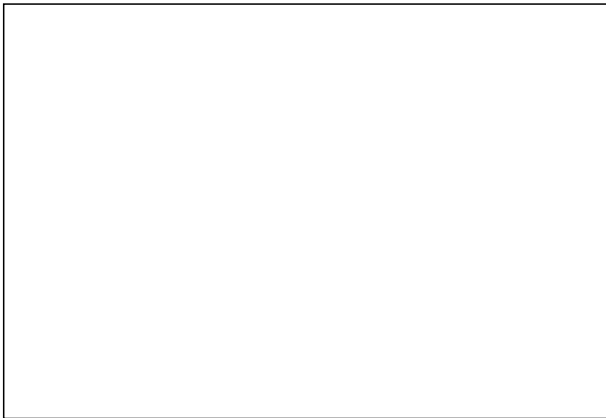
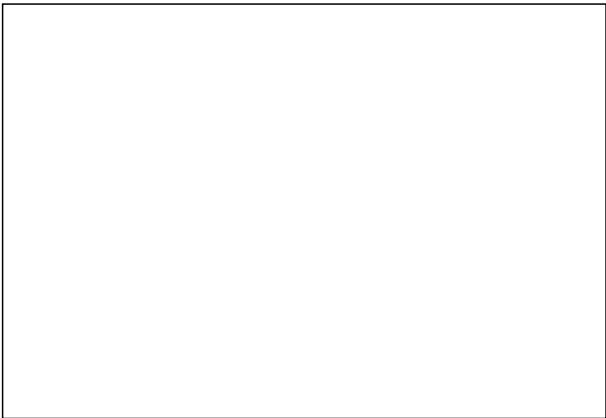
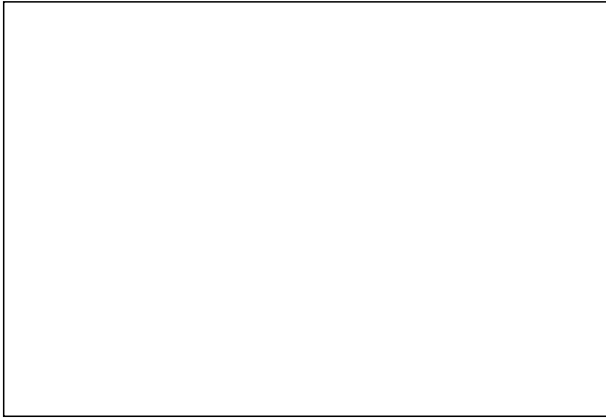
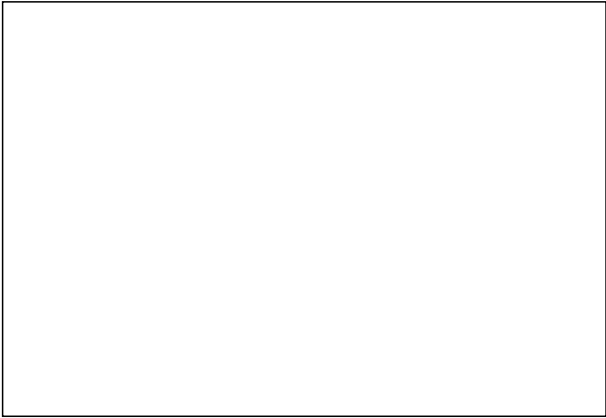
着手及び完了日付は全体事業期間の日付を記入する。

事業件数が多い場合は適宜、行を増やすこと。

別添の様式を用い、各事業番号毎に工程写真を添付し、進捗状況を記載すること。

〇〇市〇〇伝統的建造物群保存地区 防災施設整備事業 工程写真

令和 年度 6月 8月 11月 1月



4. 重要伝統的建造物群保存地区における
伝統的建造物の変更について（報告）

【様式1 変更（追加、削除）】

文 書 番 号
令和 年 月 日

文化庁文化財第二課長 殿

〇〇市町村教育委員会教育長
〇 〇 〇 〇

重要伝統的建造物群保存地区における
伝統的建造物の変更について（報告）

平成元年4月1日付け庁保建第49号の通知に基づく標記のことについて、令和2年1月1日以降の変更を下記のとおり報告します。

記

[〇〇市町村〇〇伝統的建造物群保存地区]

区分	保存活用計画番号	種別	員数	所在地	備考
変更前	A－1	土蔵	2棟	〇〇県〇〇市〇〇1丁目1番1号	建築物
変更後	〃	〃	1棟	〃	建築物
事由	南側土蔵1棟焼失（令和2年〇月〇日解除告示）				

区分	保存活用計画番号	種別	員数	所在地	備考
追加	A－29	附属屋	1棟	〇〇県〇〇市〇〇3丁目1番2号	建築物
追加	A－30	石垣	1基	〇〇県〇〇市〇〇300	工作物
事由	伝統的建造物に特定（令和2年〇月〇日特定告示）				

区分	保存活用計画番号	種別	員数	所在地	備考
削除	A－10	主屋	1棟	〇〇県〇〇市〇〇100	建築物
事由	建物除去により保存活用計画から削除（令和2年〇月〇日解除告示）				

- （※1）令和3年1月1日時点の保存活用計画一式を、その告示の写しとともに添付してください。
- （※2）記以下は、別葉で作成いただいても構いません。
- （※3）変更件数が多数の場合はエクセルにてデータ作成をお願いします。
難しい場合は別途御相談ください。
- （※4）所在地は都道府県名から記載してください。

5. 重要伝統的建造物群保存地区における
伝統的建造物の特定について（報告）

【様式2 新規選定地区】

文 書 番 号
令和 年 月 日

文化庁文化財第二課長 殿

〇〇市町村教育委員会教育長
〇 〇 〇 〇

重要伝統的建造物群保存地区における
伝統的建造物の特定について（報告）

平成元年4月1日付け庁保建第49号の通知に基づく標記のことについて、下記のとおり報告
します。

記

[〇〇市町村〇〇伝統的建造物群保存地区]

	保存活用計画番号	種別	員数	所在地	備考
1	B－3	主屋	1棟	〇〇県〇〇市〇〇2丁目2番2号	建築物
2	B－5	庫裏	1棟	〇〇県〇〇市〇〇2丁目2番3号	建築物
3	B－6	土蔵	1棟	〇〇県〇〇市〇〇3丁目10番	建築物
4					
5					
6					
7					
8					
9					

- （※1）令和3年1月1日時点の保存活用計画一式を、その告示の写しとともに添付してください。
- （※2）記以下は、別葉で作成いただいても構いません。
- （※3）様式はエクセルにてデータ作成をお願いします。難しい場合は別途御相談ください。
- （※4）所在地は都道府県名から記載してください。

伝統的建造物群保存地区制度の実務の手引き

発行日 令和 3 年 3 月

編集発行 文化庁文化財第二課伝統的建造物群部門

〒 100-8959

東京都千代田区霞ヶ関 3 - 2 - 2

電話番号 03-5253-4111（内線 4697）

デザイン （有）津嶋デザイン事務所