

歴史的建築物の保全活用のための施策

(共)：茅葺、近代共通の施策 (茅)：茅葺民家特有の施策 (近)：近代建築物等特有の施策

(1) 指定及び登録制度

	答申内容	施策の解説
① 景観形成重要建築物等の指定のさらなる推進	・ 景観的評価の結果、景観資源としての価値が高いと認められるものについては、条例に基づき、景観形成重要建築物等として指定する。	(共) 総合評価がS, Aの建築物が施策のイメージ。所有者等の同意。現状変更等の際は「届出」義務。 (共) 建築物と一体となって特色ある景観を形成している敷地内の門塀、庭園、石垣、生垣、樹木等も併せて指定できる。
	・ 指定の一層の推進のためには、所有者等の負担を軽減し、理解と協力が得られるよう、支援制度等の拡充を図る。	(共) 今の制度では、デメリットも少なければ、メリットも少ない。助成額の増などの対策必要。
	・ 指定による保全活用の実効性を高めるため、現状変更等の届け出時期の早期化などを検討する。	(共) 届出の早期化により、滅失や変更前の支援やマッチング等の可能性を検討できる。
② 登録制度の創設	・ より身近な歴史的建築物の保全活用を幅広く推進するため、景観形成に一定の寄与がある建築物を登録する制度を創設し、指定制度を補完する。	(共) 総合評価がS, A, A-, B, B-の建築物が施策のイメージ。所有者等の同意。現状変更等の際は「報告」義務。 (共) 景観形成重要建築物等の指定と同様、建築物と一体となって特色ある景観を形成している敷地内の門塀、庭園、石垣、生垣、樹木等も併せて登録できるものとする。
	・ 登録制度の積極的な活用により、必要な情報を把握するとともに、情報を活用することにより、流通と活用の可能性を高める。また身近な歴史的建築物の保全活用に対する市民等の理解を深めるなど、啓発効果にも期待する。	(共) 景観形成重要建築物よりは制約小さく支援も小さいが、存在を知ってもらうこと自体が必要。 (共) 登録されていることで、保全活用の法的なハードルを下げられる制度の可能性も考えられる。
③ 景観重要建造物制度等の活用	・ 特に景観的価値が高いものの保全活用のためには、景観法に基づく景観重要建造物制度を活用することが考えられる。	(共) 総合評価がS, Aの建築物が施策のイメージ。所有者等の同意。現状変更等の際は「許可」制。
	・ ただし、実効性を確保するためには、大きな制限に見合う手厚い支援が必要であることから、支援制度の拡充も併せて検討する必要がある。	(共) 除却にも「許可」が必要。手厚い支援がないと許可せざるを得ない。
	・ 歴史的・建築的価値が特に高いものについては、文化財の指定や登録を目指すものとする。	(共) 文化財部局との連携。制度の棲み分け等についても検討が必要。

(2) 重点地区等の指定

	答申内容	施策の解説
① 面的な指定	・ 歴史的建築物が周辺の環境と一体となって、特色のある地域景観を形成している地域は、景観法に基づく「景観計画区域」や条例に基づく「都市景観形成地域」の指定を検討する。	(近) 地域全体の位置づけを上げることにより、評価指標1-2による評価ができ、単体の評価も上がる。 (近) 単体では、指定、登録に至らない建築物等も景観への貢献度に応じて、助成等の対象にできる。
	・ 特に、茅葺建物については、農村風景の象徴としての文化的価値が高く、他制度との連携により、田畑や山並みなどの農村集落景観と一体となった保全活用が望ましい。	(茅) 里づくり計画や重要文化的景観、文化環境保存区域などの活用により、茅葺民家を含めた農村景観一体の地域（沿道型・群？）の指定・位置付けによる、田畑等周辺環境の保全、維持管理。
② 線的・点的な指定	・ 特色のある街並み景観の保全のためには、条例に基づく「沿道景観形成地区」や「景観形成重要建築物等周辺地区」等の指定制度を活用し、向こう三軒両隣といった身近な単位で、周辺の環境と一体で指定を行うことが望ましい。	(共) 建築物単体だけでなく、景観形成要素である周辺環境の保全を図ることもできる。 (共) 単体では、指定、登録に至らない建築物等も景観への貢献度に応じて、助成等の対象にできる。
③ 景観計画区域の見直し	・ 景観法に基づく景観重要建造物制度を活用するためには、景観計画区域の指定のあり方について見直しが必要である。	(共) 景観計画区域内に存するものしか景観重要建造物の指定はできない。

歴史的建築物の保全活用のための施策

(共)：茅葺、近代共通の施策 (茅)：茅葺民家特有の施策 (近)：近代建築物等特有の施策

(3) 情報の収集・管理・活用

	答申内容	施策の解説
① 情報の収集	<ul style="list-style-type: none"> 今回の答申時点では未調査の建築物や、存在を把握していない建築物についての情報を収集し、必要に応じて調査や景観的評価を実施し、保全活用につなげていくことが重要である。 	(近) 既存の報告書等のデータの整理を行い、追加調査等も検討する。 (近) さらに所有者等からの依頼、市民からの情報提供などにに基づき、対象を広げていく。 (茅) 市民等からの発掘情報等を収集する。 (共) 区役所や文化財等の行政内部からの情報の一元化。
② データベースの構築・更新	<ul style="list-style-type: none"> 収集した情報や景観評価の結果などについて、データベースを構築し、状況の変化等に応じ、データを更新できる体制を整える。 周辺環境や管理状況等の変化により、景観的評価が変わることも考えられるため、再評価を定期的に行うことが望ましい。 	(共) 建替更新の情報の反映など。 (共) おおむね10年ごとに全体的な見直し・再評価をする。
③ データの活用	<ul style="list-style-type: none"> 収集した情報は、歴史的建築物に関する総合的なデータベースとして、行政内部で共有し、活用することが望ましい。 滅失等の危機的な状況は、事前の把握が難しく、情報を知り得たときには対応が手遅れである場合が多い。滅失等の危険性が高いものについては、活用状況等の情報を個別に収集し、指定・登録等のはたらきかけを優先的に行うための基礎データとしても活用することが望ましい。 歴史的建築物の価値を維持していくためには、定期的・計画的な修理が必要であり、その履歴を記録・継承していくなど、個々の状況を踏まえた総合的な管理のためのデータ活用も考えられる。 	(共) 文化財、観光、まちづくりなどに活用。 (近) 指定容積率が高く、用途転換が進む可能性が高いなど、開発圧力が高いものに注視する。 (共) 地元の窓口である区役所等、身近なところからの情報収集が重要である。 (共) 個々のカルテを作成し、総合的に管理する。 (茅) 特に、茅葺屋根の葺き替え時期については、集落単位や茅の育成状況等も合わせた面的な管理にも活用。
④ 情報の発信	<ul style="list-style-type: none"> 収集した情報や指定・登録状況等については、時代に応じたメディアを活用し、効果的に情報発信するとともに、景観資源や観光資源の発掘、共有につなげていくことが望ましい。 	(共) 文化財、農政、観光部局の情報も一本化。 (共) GISや地図アプリなども活用。

歴史的建築物の保全活用のための施策

(共)：茅葺、近代共通の施策 (茅)：茅葺民家特有の施策 (近)：近代建築物等特有の施策

(4) 保全活用のための支援

	答申内容	施策の解説
① 技術的支援	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物の修理、改修のほか、活用方法の立案や資金計画など、様々な分野の専門家と相談できる体制を整える。 ・ 保全活用を推進するためには、初動期には無料で相談が受けられるなど、相談者の負担を軽減する仕組みも必要である。 ・ 建築物の修理、改修、活用等の事例を広く収集・整理し、公表することにより、保全活用の動きにつなげることも考えられる。 ・ 耐震性や防火避難等の安全性の面で、より簡易で適切な評価・改修方法等の調査研究を行う。 ・ 既存の建築基準法の適用除外制度のほか、各種緩和制度等も活用する。 	<p>(共) 単なる保存・保全だけでなく、活用とセットで相談できる体制。</p> <p>(共) アドバイザー、コンサルタント派遣制度。</p> <p>(共) 古民家改修やリノベーション、コンバージョン等の事例を収集し一般に公表することを検討する。所有者や活用者が、保全活用を考えるきっかけになることや、保全活用に対する意識のハードルが下がることが期待できる。</p> <p>(共) 建基法などの解説及び適用事例等の公表。</p> <p>(共) 伝統構法の建築物は一般的な耐震診断方法がなじまないケースが多く、一方、より適切に評価できるとされる精密な診断方法は高額。可能な限り簡易・安価で適切に評価できる手法が必要。</p> <p>(共) 場合によっては法にとらわれない評価手法により保全活用を進めていく視点も必要。</p> <p>(茅) 特に茅葺は類型化できるため、包括的な基準が検討できる可能性がある。</p> <p>(共) 安全性の面で安心して保全活用していくための措置等の検討。</p> <p>(近) 特定街区、容積移転型地区計画、連担設計、総合設計制度などの活用による容積移転、容積緩和など。</p> <p>(茅) 市街化調整区域の場合の里づくり計画での位置付けなど。</p> <p>(共) 3条適用を考える際の代替措置等の検討。</p>
② 経済的支援	<ul style="list-style-type: none"> ・ 歴史的建築物の保全活用にあたっては、維持管理などにかかる所有者等の経済的な負担が大きな課題となっている。既存の助成制度では十分とは言えないため、制度の拡充を図る。 ・ 保全活用のためには、外観の保全や高質化に関する助成だけでなく、維持管理や耐震改修などに対する助成も必要である。 ・ 固定資産税などの税優遇措置についても検討することが望ましい。 ・ 指定及び登録制度等と連動した融資制度などの創設も考えられる。 	<p>(共) 指定、登録などの段階に応じた支援を行う。</p> <p>(共) 既存助成制度の限度額、補助率の引き上げのほか、現況調査、図面作成、活用計画等の策定、耐震改修など、メニューも増やす。</p> <p>(共) 建物及び底地に対する軽減措置など。</p> <p>(共) 指定、登録のあることを付加価値とした融資の商品などの可能性。</p> <p>(共) 現在課題となっている歴史的建築物の火災や耐震等の保険について、制度の創設や軽減措置の可能性。</p>
③ マッチング支援	<ul style="list-style-type: none"> ・ 歴史的建築物の所有者と保全活用を希望する個人、企業等とのマッチングの仕組みを検討する。また、民間団体、不動産等の事業者の取組みを支援する。 ・ 住宅用途の建築物については、住み継ぐことが一番の活用方法であり、既存の空き家活用の取組みなどとも連携しながら、良質な不動産ストックの形成を推進することが望ましい。 ・ 歴史的建築物を産業や文化創造などの拠点として活用する場合に支援を行うなど、産業振興の取組との連携も検討する。 	<p>(共) 総合窓口でのマッチングシステムが理想。少なくともマッチングを行う団体、事業者等を紹介できるシステム。</p> <p>(共) 活用＝用途の転換ではない。特に住宅用途の場合は、住み継がれることが重要。一般の空家問題とも共通するが、特に、近代建築として価値のあるものを良質なストックとして活用できる仕組みが必要。</p> <p>(近) クリエイター、デザイナーなどが、仕事の場として、歴史的建築物を活用するなど、産業振興の施策にも活用できる。移住支援などの施策とも連携できる。</p>
④ 担い手支援	<ul style="list-style-type: none"> ・ 個人や地域の不動産会社等が行うクラウドファンディング等による資金調達取組みや保全活用事業の啓発・推進を図る。 ・ 市民の理解を深めるため、参加型のイベントの開催など、保全活用に取り組む民間団体等が行う普及啓発活動を支援する。 ・ 次世代の担い手の育成の一環として、茅刈り等の歴史的建築物に関する体験学習を学校教育に組み込むことも考えられる。 ・ 地域コミュニティが、まちづくりの一環として行う歴史的建築物の保全活用の取組を支援する。 ・ その他、歴史的建築物の保全活用の担い手となる個人・団体・企業等の取組やその育成を支援する。 	<p>(共) 民間事業がなければ、保全活用を推進するのは難しい。</p> <p>(共) 民間団体が行うイベントの開催経費の一部補助など。ワークショップなどの活用による間接的な経済的・技術的支援。</p> <p>(共) 将来の担い手を育成するため、小中学校での教育プログラムへの組み込み、啓発活動などの支援も考えられる。(例：茅刈り等)</p> <p>(茅) 子どもの頃から原体験として残していく。将来的に仕事や家を引き継ぐ際、経験や愛着として残っていることが里づくりをする上で重要。</p> <p>(共) 地域が主体となって茅葺民家や近代建築を活用したまちづくりの取組を支援する。空き家の発掘や活用提案</p> <p>(茅) 茅葺民家の防災等の安全性についても、地域の理解・協力が必須。</p> <p>(共) 歴史的建築物の管理等を行う地域団体や民間団体への支援や補助制度の検討。</p>
⑤ その他の支援	<ul style="list-style-type: none"> ・ 歴史的建築物を旧状に復元・再生することへの支援や、そのための伝統的な建築材料のストック・再利用の方法について検討する。 ・ 茅育成のための公有地の提供や茅育成に取り組む団体等への支援など、茅場の確保を推進する。 ・ 農村地域は地域住民の営農や生活の営み、地域の共同活動等が一体となって集落を形成しており、農村地域の歴史的建築物の保全活用にあたっては、集落での暮らしの総合的なコーディネートが望まれる。 	<p>(共) 外観等の高質化に向けた財政的支援や解体建築物の材料の再利用の方法を検討する。</p> <p>(茅) 金属葺から茅葺へ戻していくことへの支援も行う。そのための環境づくりが必要。茅を育成・保管し、供給量が増加にすることにより、材料費が下がり、修繕費用の低減が期待できる。</p> <p>(茅) 公有地の提供や茅育成の財政支援など。</p> <p>(共) 茅場の確保への経済的支援。材料の供給量増加を推進。</p> <p>(共) 農村部へ移住・定住の課題である「仕事」「住宅」「コミュニティ」についての支援。</p> <p>(共) 農村定住コーディネーター等、農村生活の総合的な支援・アドバイスができる人の派遣・育成・発掘、その支援</p> <p>(共) 歴史的建築物について地域からの理解。</p>

歴史的建築物の保全活用のための施策

(共)：茅葺、近代共通の施策 (茅)：茅葺民家特有の施策 (近)：近代建築物等特有の施策

(5) 施策の推進体制

	答申内容	施策の解説
① 総合窓口の設置	・歴史的建築物の保全活用のためには、相談者が安心して利用でき、情報提供や相談対応を行う総合窓口が必要である。	(共) 技術的支援、マッチング支援などが行える体制として、総合窓口が必要。 既存のすまいるネットの活用が考えられるが、そのためには、歴史的建築物に関する新たな機能の拡充が必要。 (共) 市民の窓口である区役所等と連携できる体制。
② 支援ネットワークの構築	・保全活用の支援のためには、建築、不動産等、様々な分野の専門家や民間団体等と行政が連携し、適切なアドバイスが行える支援ネットワークの構築が必要である。	(共) 既存の組織や団体を結ぶネットワークが必要。 (共) 行政が直接かわることが難しいマッチングや不動産の仲介などを担う主体が必要。
③ 市の推進体制の充実	・歴史的建築物の保全活用のさらなる推進のためには、文化財部局のほか、産業振興、文化、観光、住宅政策、建築行政、教育、税制等の関係課とも連携し、市の推進体制の充実を図ることが望ましい。	(共) これまでは、各部局がそれぞれで対応してきたものを一元化できるような体制。
④ 財源の確保	・経済的支援の財源の確保のため、また、歴史的建築物等の保全活用に対する市民等の理解を深めるため、ふるさと納税などの活用を検討する。	(共) 行政内部、市民の理解・サポートを得るため、目的を限ったふるさと納税を主な財源とする。