

歴史的風致維持向上計画の取り組み成果発現に関する優良事例集（5都市）

緑化生態研究室では、全国の歴史的風致維持向上計画の認定都市（認定後1年以上経過している78都市）を対象に、取組の有効性や取り組みによる成果が確認できる事例を選定し、その取組の経緯や内容に関する資料調査および行政担当者等へのヒアリング調査を令和2年度に実施した。本資料では、その調査結果をふまえて優良事例として選定された5事例について、各事例の取組の経緯や内容、取組実施上の工夫・留意点、発現した効果等を事例シート形式でわかりやすく整理した。各事例シートの最終ページには、歴史的風致維持向上計画に基づく取組の成果を高める上でのポイントを整理しており、歴史的風致維持向上計画に係る事業担当者の参考となれば幸いである。

表－1 優良事例として取りまとめた5都市の取り組み

都市名	取組タイトル
1 水戸市	文化財周辺における良好な景観形成と歴史資源の復元
2 太宰府市	3つの計画の効果的な連動とそれによる市民意識の醸成
3 松江市	市独自の歴史的建造物登録制度の創設と市民発意の歴史まちづくり
4 小田原市	歴史的建造物利活用のエリアコーディネート
5 大洲市	古民家等の再生・活用スキームの構築とその運用

○事例シートの構成

選定して事例の取組種別と事例シートの構成は以下のとおりである。各事例ともA4判10ページ構成で取りまとめた。

■取組種別	
計 画	歴史的風致維持向上計画と景観計画等の他の計画を効果的に連動させて運用している取組／歴史的風致維持向上計画を端緒として、よりエリアや対象を絞った計画を策定し、事業を進めている取組
独自制度	歴史まちづくりを効果的に進めるための自治体独自の制度を創設している取組
意識醸成	歴史資源に対する住民の愛着や誇り、歴史まちづくりに関する機運の醸成を図っている取組
保存活用	歴史的建造物等を効果的に保存・活用している取組
景観形成	地域固有の歴史的風致と調和した良好な市街地景観を維持・形成している取組
資金調達 民間活用	寄付金募集等により事業に必要な資金を効果的に調達している取組／歴史まちづくりにおいて民間活力を有効に活用している取組

■事例シートの構成（以降に例を示す。）

- ① **取組の概要・ポイント**：当該事例の取組の概要と、この取組を優れた事例として取り上げた理由を端的に取りまとめた。
- ② **取組経緯**：当該事例集で対象とする取組の経緯を年表形式で取りまとめるとともに、本事例シートで紹介する主たる取組ではないが、背景として理解しておく必要がある取組の内容を取りまとめた。
- ③ **取組の内容と特徴（工夫・留意点）**：本事例シートで紹介する主たる取組の詳細な内容、取組実施上の工夫・留意点、取組の成果と課題について取りまとめた。
- ④ **歴史的風致維持向上計画の取組効果**：本事例シートで紹介した取組を通じて得られた効果や成果について、特に歴史的風致維持向上計画に基づく効果・成果に着目して取りまとめた。
- ⑤ **歴史まちづくりへの示唆（まとめ）**：本事例シートで紹介した取組が成功した、効果的であった、効果が波及した要因を第3者の視点で取りまとめた。

① 取組の概要・ポイント

福岡県太宰府市（平成22年11月認定）

3つの計画の効果的な連動とそれによる市民意識の醸成

取組種別： 計画／独自制度／意識醸成／保存活用／景観形成／資金調達・民間活用



【関連する取組（計画・制度・事業等）】 ※下線は歴史的風致維持向上計画に位置付けられている事業

- <計画>
 - 太宰府市文化財保存活用計画（平成16年度）
 - 太宰府市民遺産活用推進計画（平成22年度）
 - 太宰府市景観まちづくり計画・太宰府市景観計画（平成22年度）
- <制度>
 - 太宰府の景観と市民遺産を守り育てる条例（平成22年度）
- <事業>
 - 太宰府市民遺産育成支援事業
 - P1館町並み保存活用事業
 - 小島屋の路端が道路環境改善事業
 - 歴史的市街地の修景推進事業

◆ 取組の概要・ポイント

- 太宰府市では、平成22年度に太宰府市民遺産活用推進計画（歴史文化基本構想）、太宰府市景観まちづくり計画・太宰府市景観計画（景観計画）、および歴史的風致維持向上計画を同時に策定するとともに、歴史文化基本構想を【根拠】、景観計画を【指針】、歴史的風致維持向上計画を【まちづくり事業】と明確に位置付け、それぞれを効果的に連動させて運用している。また、この3つの計画の連動により市民参画の歴史まちづくりが大きく進捗している。
- また、平成16年度に策定した「太宰府市文化財保存活用計画」の中で、市民が伝えたい太宰府固有の「物語」、その物語の基礎となる「文化遺産」、文化遺産を保存活用する「育成活動」を合わせて「太宰府市民遺産」と定義し、それを育成していく考え方が示され、上記3計画の一つである「太宰府市民遺産活用推進計画」で制度化された。この「太宰府市民遺産」は市民からの提案を受け認定・登録される仕組みであり、その育成活動を市民（景観・市民遺産育成団体）が担うという、まさに市民参画による歴史まちづくりの活動となっている。
- 「太宰府市景観まちづくり計画・太宰府市景観計画」では、市民発意で認定・登録された市民遺産やその構成要素となる文化遺産の景観を保全する仕組みが制度として明確に位置付けられている。また、景観計画の中で景観育成地区（積極的に良好な景観形成を図る地区）として位置付けられている「天満宮と宰府宿地区」では、「太宰府天満宮門前六町まちづくり協

1

本事例シートで紹介する取組の内容を端的に示すタイトル

本事例シートで紹介する取組の種別について該当するものを明示（取組種別の項目については次ページ参照）

本事例シートで紹介する取組のイメージ写真（取組成果の写真等）

本事例シートで紹介する取組に関連する「計画」「制度」「事業」の名称を記載

当該事例の取組の概要と、この取組を優れた事例として取り上げた理由を端的に記載

② 取組経緯

議会」が組織され、この協議会で検討・認定した修景基準に合致する建造物の改修に対し、歴史的風致維持向上計画の事業として助成が行われている。さらに参道店舗の伝統的景観を創りだしている下屋敷等については、同協議会での議論を経て景観法に基づく景観重要建造物に指定し、建築基準法の緩和条件を制定したことで、参道景観の保全につながっている。

➢ このように、太宰府市では、**歴史文化基本構想、景観計画、歴史的風致維持向上計画の3つの計画を効果的に連動させること、またその中で市民参画を上手く取り入れることで、効果的に歴史的風致の維持向上が図られ、シビックプライドの形成につながっている。**

◆ 取組経緯

<年表>

大正 10 年	太宰府跡、水城跡史跡指定（平成 26 年まで 8 つの史跡を指定）
昭和 59 年 6 月	太宰府市景観保全に関する指導要綱による美観地区指定
平成 12 年 12 月	門前町特別用途地区決定
平成 14 年	「太宰府市景観形成基本計画」策定
平成 16 年	「太宰府市門前町美しまちづくり計画」策定
平成 17 年	「太宰府市文化財保存活用計画」策定
	太宰府市景観まちづくり懇話会設置（平成 19 年に答申）
平成 22 年 10 月	太宰府の景観と市民遺産を守り育てる条例施行
平成 22 年 11 月	「太宰府市歴史的風致維持向上計画」認定
平成 22 年 12 月	「太宰府市景観まちづくり計画・太宰府市景観計画」策定
平成 23 年 3 月	「太宰府市民遺産活用推進計画」策定
平成 24 年 7 月	太宰府天満宮門前六町まちづくり協議会発足
平成 28 年 3 月	「大宰府関連史跡に関する保存活用方針」策定
平成 28 年 7 月	「観世音寺地区歴史的風致維持向上地区計画」導入
平成 29 年 3 月	「特別史跡大宰府跡保存活用計画」策定
平成 29 年 4 月	太宰府市屋外広告物等に関する条例施行
平成 29 年 9 月	太宰府市民遺産育成地区における建築基準法の制限の緩和に関する条例について国土交通大臣承認を受け、条例を施行
令和 2 年 3 月	「史跡宝満山保存活用計画」認定

当該事例集で対象とする取組の経緯を年表形式で取りまとめ

<歴史的風致維持向上計画策定までの主な取組経緯>

(1) 「太宰府市文化財保存活用計画」における「太宰府市民遺産」の位置づけ

- 太宰府市には、歴史的にも有形文化財をはじめとする多くの文化財が存在していたが、福岡都市圏の一部として開発圧力が高かったため、大宰府関連史跡を中心とする史跡の保護と開発に伴う埋蔵文化財発掘調査が文化財部局の主たる業務となっていた。
- 一方、2000 年代に入り、開発に伴う発掘調査事業のみならず、文化財行政の本務として、文化財を指定／未指定に関わらず、市民生活の中で大切なものとして位置づけ、守り育ていく方策が模索されるようになる。そうした中、平成 16 年度に策定された「太宰府市文化財保存活用計画～文化遺産からはじめるまちづくり」の中で、「太宰府市民遺産」の考え方が示された。
- 同計画では、以下のように太宰府市民遺産の考え方が示されている。

本事例シートで紹介する主たる取組ではないが、背景として理解しておく必要がある取組の内容を取りまとめ

③ 取組の内容と特徴（工夫・留意点）

◆ 取組の内容と特徴（工夫・留意点）

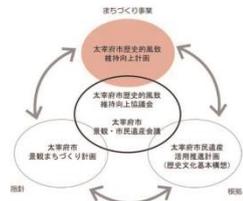
(1) 「歴史文化基本構想」「景観計画」「歴史的風致維持向上計画」の連動

① 3つの計画を連動させたこととなった経緯

- 太宰府市では、太宰府市民遺産活用推進計画（歴史文化基本構想）、太宰府市景観まちづくり計画・太宰府市景観計画（景観計画）、および歴史的風致維持向上計画をほぼ同時期（いずれも平成 22 年度）に策定している。
- この3つの計画を同時期に連動させる形で策定することとなった経緯は、平成 16 年の景観法の制定を受けて設置された「太宰府市景観まちづくり懇話会」の答申に、景観まちづくり制度について「太宰府市民遺産の取組と連動すること」が示されたことによる。
- 同じ頃、文化庁の歴史文化基本構想のモデル都市として採択を受け、歴史文化基本構想の策定に取り掛かるとともに、景観計画、歴史的風致維持向上計画も合わせ、この3つの計画を同時並行的に策定することになった。
- この3つの計画を同時に策定するにあたり、それぞれの計画の性格や特徴を整理していく中で、歴史文化基本構想を【根拠】、景観計画を【指針】、歴史的風致維持向上計画を【まちづくり事業】と明確に位置付け、それぞれを効果的に「連動」させるという方向性が固まっていた。
- この3つの計画は、各計画間で齟齬がないように進めていく「連携」ではなく、各計画の成果を受け入れて、それぞれの計画も改良していく「連動」が目指されている。

■ 3つの計画の位置づけ

（出典：太宰府市歴史的風致維持向上計画）



② 3つの計画を連動させたならい効果

- 「良い景観」というもののイメージは個人の価値観によってそれぞれ異なる。そこで、歴史文化基本構想の中で、太宰府という歴史ある土地柄を踏まえたまちづくりの方向性、市民目線に立った大切にしたい太宰府の景観を整理し、景観計画の景観育成基準に反映していく、さらに「良い景観」を実現化する計画として歴史的風致維持向上計画を運用していくという考え方である。
- 良い景観の根拠として市民から挙げられてくる文化遺産情報があり、それを踏まえて指針としての景観計画を取りまとめる。一方で、良い景観にするための配慮事項を基準として文言で示しても市民にはなかなかイメージが伝わり難い。そうしたイメージを具体的に示すという点で、歴史的風致維持向上計画の事業として実施する道路や街並みの修景整備が有効となる。このように歴史的風致維持向上計画は具体化させる計画としての役割を担っている。

③ 「景観」と「文化遺産」「市民遺産」との関係

- 「太宰府市民遺産活用推進計画」の策定に際し、文化遺産調査ボランティアを募集し、調査を行っている。この調査で抽出された文化遺産には、ある地点からの眺めなど景観的要素も多く含まれていたため、文化遺産調査ボランティアから挙げられた情報を咀嚼し、市民の思いを汲み取り景観育成基準を取りまとめている。
- 文化遺産調査ボランティアより、太宰府の社会性、歴史性を反映した様々な文化遺産が挙げられた。それらは太宰府の特徴として、大きく「太宰府天満宮があるまち」と「史跡のあるま

本事例シートで紹介する主たる取組の詳細な内容、取組実施上の工夫・留意点、取組の成果と課題について取りまとめ

④ 歴史的風致維持向上計画の取組効果

◆ 歴史的風致維持向上計画の取組効果

●3つの計画の連動による市民意識の向上・自主的活動の展開

- ▶ 歴史文化基本構想で取り組んでいる文化遺産調査ボランティア活動によって収集された情報をもとに、景観計画の景観育成基準を設定した（景観育成基準の設定趣意を市民感覚に委ねた）ことで、市民が主体となって景観形成に取組むという意識が根付いてきている。また文化遺産調査ボランティアにとっては、自らの活動が太宰府のまちづくりに活かされていることを実感し、活動意識の向上につながっている。
- ▶ 景観まちづくり市民会議や協議会メンバーとどのような景観にしていべきかを議論し、それが計画に反映されていくこと、また計画だけで終わるのではなく、歴史的風致維持向上計画で街並みが整備され、実態化していくという体験を通じ、市民自らが創ったまちという雰囲気変わってきた。

【担当者の声】

- ▶ 道路美装化等の整備完了後に沿道の古い酒店主に意見を求めたところ、「良いか悪いかは自分たちが使ってみて分かるもの、との発言があった。整備の成果はこの先10年、20年と自分たちが使っていく中で分かるという意味であり、まさに自分たちがつくったまちという意識で自主的な活動が展開されている。

●歴史的風致維持向上計画の事業を通じた、地域の歴史性やその価値に対する理解の浸透

- ▶ 道路の美装化やサイン類の整備等を行うとともに、景観計画の景観育成基準に基づき、新しい建築物についても歴史性に配慮した修景を行ってもらうことで、改めて自分たちのまちの歴史性について、広く市民に認識してもらうことができた。

【担当者の声】

- ▶ 景観条例や屋外広告物条例に基づく届け出の中で、市で意図した通りの設計図が上げられてくることもある。どうしてこのようなデザインにしたのか問いかけて「太宰府ってこういうまちでしょ、との答えが返ってきた。これまで、「歴史性は何の役に立つのか」と言われることもあったが、歴史的風致維持向上計画や景観計画を運用していく中で、太宰府の歴史性というものが価値あるものとして市民に浸透してきている。

●良好な景観モデルの実態化による景観配慮の波及的広がり

- ▶ 市民感覚のもとで景観計画の景観育成基準を検討し、その基準に沿った修景整備に対し、歴史的風致維持向上計画の事業として補助を行うことで、良好な街並み景観が形成されつつある。また、一軒の家が補助を受けて修景されると、その物件が一つの「良い景観モデル」として機能し、景観配慮が連鎖的に広がってきている。

●未指定文化財の歴史的建造物等の保存・活用

- ▶ これまで文化財課では、未指定文化財の建造物等に対して手を加えることができなかったが、歴史的風致維持向上計画を策定したことで、このような建造物等に対しても保存や活用の手立てを打てるようになったことが効果として非常に大きい。

9

本事例シートで紹介した取組を通じて得られた効果や成果について、特に歴史的風致維持向上計画に基づく効果・成果に着目して取りまとめ

取組効果の具体例や、効果・成果に関する行政担当者の認識・思いについては【担当者の声】として記載

⑤ 歴史まちづくりへの示唆（まとめ）

◆ 歴史まちづくりへの示唆（まとめ）

●関連する計画の効果的な連動

- ▶ 太宰府市では、歴史文化基本構想を【指針】、景観計画を【指針】、歴史的風致維持向上計画を【まちづくり事業】と明確に位置付け、それぞれを効果的に連動させている。具体的には、歴史文化基本構想の策定にあたり、文化遺産調査ボランティアによる調査で挙げられてきた文化遺産情報を景観計画に反映し、市民目線に立った景観育成基準等の設定につなげている。また、この基準に沿った「良い景観」を歴史的風致維持向上計画の事業で実体化している。
- ▶ 自治体が策定する計画では、上位・関連計画に言われていることと齟齬が生じないよう「連携」を図ることは一般的であるが、そこから更に「歩踏み込み、各計画の成果を受け入れ、それぞれの計画を「連動」させて改良することで、市民意識の向上、それによる自主的活動の展開といった相乗効果が発現している。

●歴史的風致維持向上計画の事業による優良な景観モデルの実態化

- ▶ 景観計画で定めた、市が目指す良好な景観を歴史的風致維持向上計画の事業を活用して実体化し、実物として示すことで、良好な景観というものに対するイメージの共有、太宰府の歴史性とその価値に対する理解の浸透につながっている。計画や基準を策定するだけでなく、それを実体化して示すことで、まちづくりに対する機運も醸成されている。
- ▶ 上述の3つの計画を効果的に連動させることで、【まちづくり事業】という歴史的風致維持向上計画の役割が明確化され、実体化させる計画としての効果を最大限に引き出している。

●地域の個性を顕在化し、地域への愛着を醸成する市民遺産制度

- ▶ 歴史的風致維持向上計画の事業の一つである太宰府市民遺産制度は、市民が大切にしている、今後も守り育てていきたいモノやコトなどを市民自らが提案し、市民が主体的にその保全・育成に関わっていくという仕組みである。認定・登録された市民遺産に対する行政側の支援は、現状では市民遺産の広報に限られているが、それでも市民からの自発的な提案で、令和2年10月末時点で16件の市民遺産が認定・登録されている。
- ▶ 太宰府市民遺産制度は、地域の文化遺産を後世につないでいく取組であるが、地域の個性を顕在化し、地域住民のシビックプライドを形成していく上で効果的に機能している。

●市民の自主的活動を促す仕組みと方法

- ▶ 上述の太宰府市民遺産制度は、市が伝えたい太宰府固有の「物語」と、その物語の基盤となる「文化遺産」だけでなく、文化遺産を保存活用する「育成活動」も含めて認定・登録するものであり、その育成活動の主体となる景観・市民遺産育成団体の存在が認定・登録の前提となっている。すなわち、市民の自主的活動を促す仕組みが制度の中に組み込まれている。
- ▶ また、太宰府大講堂門前6町まちづくり協議会では、市が対応することと住民が対応することを市民目線で整理し、まちづくりに関し具体化していったことから、「自分たちのまち」という意識が芽生え、自主的活動の展開につながっている。
- ▶ このように、歴史的風致維持向上計画の事業の中で、市民の自主的活動を促す仕組みや方法を上手く組み込むことで、歴史まちづくりの効果を高め、取組を大きく進展させている。

10

本事例シートで紹介した取組が成功した、効果的であった、効果が波及した要因を第3者の視点で取りまとめ

茨城県水戸市（平成 22 年 2 月認定）

文化財周辺における良好な景観形成と歴史資源の復元

取組種別： 計画／独自制度／意識醸成／保存活用／景観形成／資金調達・民間活用



【関連する取組（計画・制度・事業等）】 ※下線は歴史的風致維持向上計画に位置付けられている事業

- <計画>
- 弘道館・水戸城跡周辺地区の歴史まちづくり基本構想（平成 26 年度）
 - 水戸城大手門，二の丸角櫓，土塀整備基本計画（平成 27 年度）
- <制度>
- 一枚瓦城主寄付金（平成 27 年～）
- <事業>
- 三の丸歴史ロード景観整備
 - 北三の丸通り道路景観整備事業
 - 第二中学校周辺環境整備事業
 - 御杉山坂道路景観整備事業
 - 水戸城大手門・二の丸角櫓復元整備事業

◆ 取組の概要・ポイント

- 水戸市では、特別史跡に指定されている旧藩校弘道館の周囲の市道を「三の丸歴史ロード」として位置づけ、歴史を身近に感じることができるよう、電線類の地中化、歩道の景観整備を行うとともに、弘道館に隣接する三の丸小学校の門を冠木門、塀を白壁に改修する事業を実施している（昭和 63 年度竣工）。
- その後、平成 21 年に認定を受けた歴史的風致維持向上計画で、維持向上すべき歴史的風致として「文武の伝統が息づく弘道館・水戸城跡周辺の歴史的風致」を位置付け、同計画に基づき「第二中学校周辺環境整備事業」や「北三の丸通り道路景観整備事業」といった景観整備を集中的に実施し、弘道館・水戸城跡周辺の歴史性に配慮した景観を大きく向上させている。
- このような景観の向上により、市民の弘道館や水戸城跡に対する関心が高まり、水戸城大手門の復元を求める運動が行われるなど、市民活動が活発化する。このような中、市では、平成 26 年に「弘道館・水戸城跡周辺地区の歴史まちづくり基本構想」を策定し、同構想に水戸城大手門や二の丸角櫓の復元整備事業位置づけている。この事業では、官民共同による「一枚瓦城主」の取組により広く寄付金を募り、事業が進められている。
- 水戸市の弘道館・水戸城跡周辺地区では、文化財である弘道館を中心に、その周辺において歴史性に配慮した良好な市街地景観が形成されている。さらに、歴史的風致維持向上計画を

端緒として新しい構想の策定や住民の意識向上につながっており、歴史まちづくりの大きな波及効果を確認することができる。

◆ 取組経緯

<年表>

昭和 63 年度	三の丸歴史ロード整備竣工
平成 9～10 年度	三の丸小学校を和風意匠の校舎に改築
平成 18～21 年度	水戸第二中学校を和風意匠の校舎に改築
平成 20 年 12 月	「水戸市景観計画」策定
平成 21 年 3 月	坂東市の万蔵院で水戸城大手門の扉が発見されたとの報道 半年後に住民約 3,000 人から約 200 万円の寄付金を集め、市に寄付される
平成 22 年 2 月	「水戸市歴史的風致維持向上計画」認定
平成 22 年度	第二中学校周辺環境整備事業着手
平成 23 年度	水戸城大手門復元のための発掘調査・史資料調査着手
平成 25 年度	北三の丸通り道路景観整備事業、御杉山坂道路景観整備事業着手
平成 26 年 11 月	「弘道館・水戸城跡周辺地区の歴史まちづくり基本構想」策定
平成 27 年 5 月	一枚瓦城主寄付金の募集開始
平成 27 年 11 月	「水戸城大手門、二の丸角櫓、土塀整備基本計画」策定
平成 28 年度	水戸城大手門・二の丸角櫓復元整備事業着手
平成 31 年 4 月	「水戸市歴史的風致維持向上計画（第 2 期）」認定
令和元年 9 月	水戸城大手門本体工事完了

<歴史的風致維持向上計画策定までの主な取組>

(1) 三の丸歴史ロードの整備

- 弘道館・水戸城跡周辺は、昭和時代初期に風致地区に指定されており、歴史資源と調和した景観形成を図ってきた地区である。また、平成 20 年に策定された「水戸市景観計画」で、三の丸周辺地区(弘道館周辺地区)は重点的に景観形成を図る地区として位置付けられている。
- 一方、弘道館・水戸城跡周辺地区で現在も残る水戸城時代の建造物は、国の特別史跡・重要文化財である弘道館と、水戸第一高等学校の敷地内にあり県指定文化財である薬医門のみであった。また、水戸城は石垣ではなく土塁であったため、城跡としての存在感が弱い状況であった。
- 市では、弘道館や水戸城跡の歴史を身近に感じることのできる環境づくりを目指し、弘道館の周囲に位置する市道を「三の丸歴史ロード」として位置づけ、電線類の地中化に合わせ、白壁にマッチするよう御影石風擬石を用いた歩道の景観整備を行っている（昭和 63 年度竣工／平成元年に手づくり郷土賞受賞）。



三の丸歴史ロード（三の丸小学校南側）

(2) 歴史的景観に配慮した学校建築物の改築

- 水戸城の二の丸、三の丸は現在、第二中学校、水戸第三高等学校、三の丸小学校が立地する文教地区となっている。これら学校建築物については、当該地の歴史性に配慮し、改築にあたっては和風意匠の校舎に更新している。

て実施した結果、復元の根拠資料が出揃ったことから、平成 26 年に「弘道館・水戸城跡周辺地区の歴史まちづくり基本構想」を策定した後、市の次総合計画に弘道館・水戸城跡周辺地区の景観整備を位置付け、翌平成 27 年に「水戸城大手門、二の丸角櫓、土塀整備基本計画」の策定に至った。

② 「弘道館・水戸城跡周辺地区の歴史まちづくり基本構想」策定の目的と内容

- 「弘道館・水戸城跡周辺地区の歴史まちづくり基本構想」は、「水戸市第 6 次総合計画」に位置付けた水戸の顔にふさわしい歴史まちづくりを総合的に推進するため、総論においては、本地区の歴史的景観の形成、多くの人々が来訪する魅力ある空間形成を目指した歴史まちづくりの基本方針を定め、各論では基本方針を実現させるための必要な施策を位置付けている。
- 各論では、「①魅力ある歴史的建造物の復元整備」「②歴史の感じられる歩行者空間の形成」「③中心市街地にぎわいと交流の創出」「④歴史的景観の保全と形成」「⑤推進体制の充実」の 5 項目について、整備方針等を設定している。
- この基本構想は、大手門や二の丸角櫓等の復元整備を主題に置いていることから歴史文化財課が中心となり策定作業を行っている。



■歴史まちづくりの3つの視点

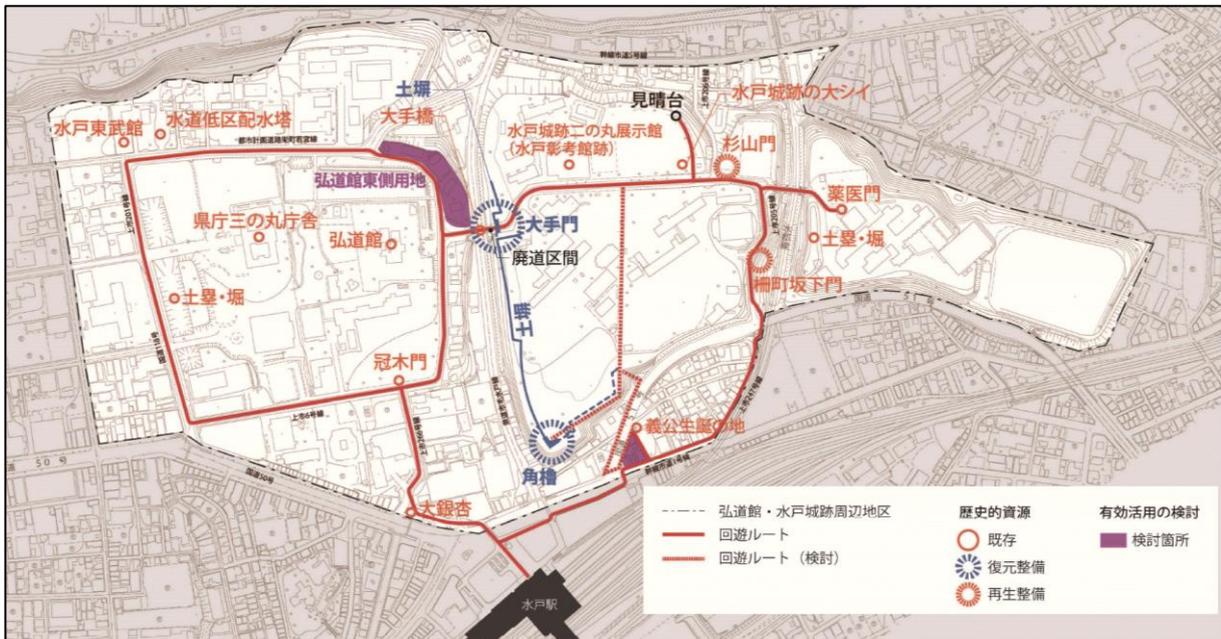


■弘道館・水戸城跡周辺地区の歴史まちづくりの基本的方向

(出典：弘道館・水戸城跡周辺地区の歴史まちづくり基本構想)

③「水戸城大手門，二の丸角櫓，土塀整備基本計画」策定の目的と内容

- 「水戸城大手門，二の丸角櫓，土塀整備基本計画」では、基本構想で位置付けた大手門、二の丸角櫓、土塀の整備に係る課題を整理し、概算工事費や整備スケジュールなど、より具体的な検討を行っている。
- また、水戸駅北口と弘道館を起点とした、水戸ならではの歴史的魅力を感じながら歩いて楽しめる歩行者動線や、水戸城大手門の復元を考慮した車両動線について検討を行っている。



■歩行者動線図

(出典：水戸城大手門，二の丸角櫓，土塀整備基本計画)

(2) 弘道館・水戸城跡周辺地区における景観整備

①第二中学校周辺環境整備事業等

- 平成 18 年度より進めていた第二中学校の和風意匠での改築に合わせる形で、第二中学校の正門や白壁塀、展示休憩室の整備、道路の美装化等を「第二中学校周辺環境整備事業」として歴史的風致維持向上計画に位置付けた。
- 水戸市では、平成 19 年に文化庁に対し、「水戸藩の学問・教育遺産群」を世界遺産登録の候補として提案しており、水戸第二中学校の敷地内にある彰考館が世界遺産登録を推進していく上での構成資産の一つに入っていた。現在は構成文化財の見直しがあり、彰考館は外されているが、文化財保護審議会の中で、世界遺産登録を目指していく上で、第二中学校、水戸第一高等学校周辺の景観形成を図るべきとの意見があった。



整備された第二中学校の正門

- 整備にあたっては、和風意匠の校舎との調和を考慮し、正門を冠木門、通用門を四脚門で整備している。また、市民や観光客が城郭の雰囲気を感じられるよう、学校と道路の境を白壁塀とし、電線類の地中化や土色系の舗装整備を行うとともに、杉山門、柵町坂下門をかつてあった位置付近にモニュメントとして整備している。第二中学校周辺の環境整備では、現存

する歴史的建造物、復元建造物（大手門、二の丸角櫓、土塀）、および景観整備により、地区全体で城郭の雰囲気を感じられるよう考慮している。

- 第二中学校周辺に位置する茨城大学教育学部附属小学校（国有地）と茨城県立水戸第三高等学校（県有地）についても第二中学校と同様の白壁塀が整備されている。第二中学校以外の白壁塀の整備は歴史的風致維持向上計画に位置付けていないが、統一感のある景観を創出するため、国有地については市が購入し、県有地については地元NPOが市から助成金を受けて土地を借り受け、それぞれ第二中学校と同様の白壁整備を実施している。
- 歴史的風致維持向上計画では、第二中学校周辺環境整備事業の他にも「御杉山坂道路景観整備事業」を位置付けている。御杉山坂（市道上市206号線）は、初代藩主徳川頼房が寛永2年（1625）の水戸城大改修に伴って整備したもので、藩主御殿のあった二の丸曲輪に通じる重要な通路であった。現在でも道路の屈曲や勾配、斜面中段の平地が古地図のまま維持されており、歴史的風致を向上させるため、電線類の地中化や道路の美装化を行っている。
- 整備にあたっては、弘道館・水戸城跡の歴史まちづくりに向けた関係機関連絡会議で道路整備等の細かな仕様について議論を行っている。その後、議論した内容を年に3回開かれる文化財保護審議会や歴史的風致維持向上計画協議会に報告し、意見を求めている。



（市提供）

②北三の丸通り道路景観整備事業

- 北三の丸通り（都市計画道路3・4・14号栄町若宮線）は、初代藩主徳川頼房が寛永2年（1625）の水戸城大改修に伴って整備したもので、水戸城内の主要な街路の一つである。また、国登録有形文化財である水戸市水道低区配水塔、水戸市指定文化財である水戸東武館や弘道館鹿島神社のほか、未指定ではあるものの戦前に建てられた茨城県三の丸庁舎など、歴史的遺産が多く存在することから、歴史的風致を向上させるための道路改良や電線共同溝事業、美装化を行っている。道路の拡幅に伴い、水戸東武館の移設も行われている。



整備後の北三の丸通り



移設後の水戸東武館

(3) 水戸城大手門・二の丸角櫓復元整備事業

①水戸城大手門の復元整備にあたっての調査

➤ 水戸城大手門の復元にあたり、大手門が建っていた場所や寸法等を調べるため、計6回もの発掘調査を実施している。その結果、大手門の四隅に大型の練塀(瓦と粘土を交互に積み上げて作った塀)が取り付けいていたことが確認されたほか、鯰瓦をはじめとする大量の瓦や錠前、釘などが出土した。また、現存する古写真や絵図資料を収集し、細かく分析を行っている。古写真から建物の意匠や高さを想定し、絵図資料については、記載された寸法を参考としている。



城内側からみた大手門

- 発掘調査と古写真や資料収集に平成23年より3年間の歳月を要している。発掘調査については、全面的に実施すると膨大な時間と費用を要するため、大手門の範囲を見定めて部分的に調査を実施している。そのため、着工後に確認調査を実施した際に、新たな事実が判明することも多く、その都度設計変更で対応をしている。
- 大手門は部材断面が大きく、材料も小節、赤身勝など厳しい条件を設定したため、材料の確保に約1年を要した。

②大手門前後区間の廃道措置

- 水戸城大手門は史跡内に位置し、遺構を保護する必要があったため、1m近く盛土をした上に築造している。一方、大手門は既存の道路上に位置しており、盛土したため道路の縦断勾配が大きくなり、大手門下の道路に車両を通行させると事故の発生が危惧された。また、大手門の復元には6億円もの事業費がかかっており、万が一事故が発生した場合の損害が大きくなるため、文化財保護審議会からも廃道にした方がよいとの意見があった。このような経緯から、平成27年に大手門前後区間の道路の廃道の検討・決定を行っている。
- 廃道にあたり、大手門を弘道館側へくぐった先の道路については、拡幅して一方通行から相互通行に変更した。その後、大手門下の市道を廃道にし、大手門の整備を進めている。
- 廃道の手続きは歴史文化財課が担当しているが、市街地整備課が廃道の一週間前に道路を通行する全ての歩行者や車両に対し、廃道にする旨の周知を徹底して行ったこともあり、廃道後に大きなトラブルは発生しなかった。

- 弘道館・水戸城跡周辺は文教地区であり、当該道路は幼稚園児から高校生まで通る通学路であった。また、駅に近く交通量が多いことに加え、信号がなかったため抜け道として利用されており、廃道前は児童・生徒らにとって危険な場所であった。廃道後、交通量が大きく減少し、児童・生徒の安全性が確保され、関係者や保護者らに高く評価されている。



大手門復元前

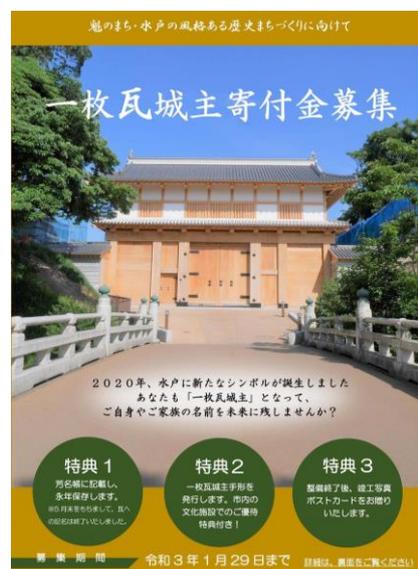


復元後

(市提供)

③一枚瓦城主寄付金の募集

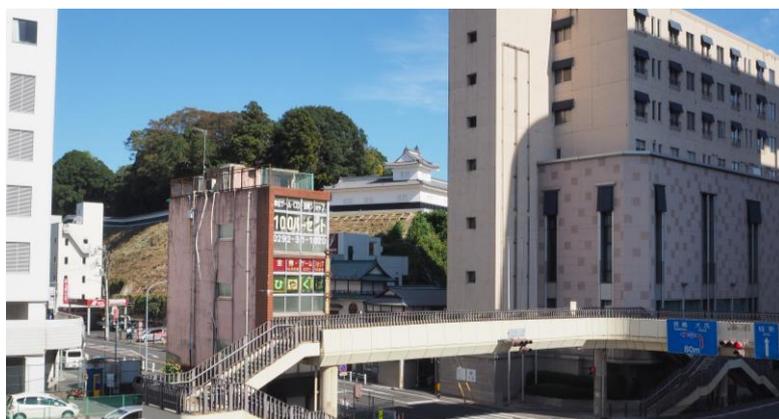
- 水戸城大手門の復元整備を行うにあたり、一枚瓦城主寄付金募集を実施した。一枚瓦城主の取組は、寄付金を募り市民と協働して事業を実施することで、水戸城の認知度の向上と郷土愛の醸成を目的として実施したものである。
- 設計前に必要となる瓦の枚数を計算し、寄付金の目標額を1億円と設定した。募集を始めた初年度に多くの寄付金が集まり、令和2年10月末現在で約8,900万円の寄付金が集められている。
- 市内だけでなく全国から寄付が寄せられており反響は大きい。瓦への記名会を開催した際には九州から参加した方もいる。



■寄付金募集チラシ (出典：水戸市HP)

④ランドマークとしての二の丸角櫓の復元

- 二の丸角櫓は、多くの観光客が降り立つ水戸駅北口ペデストリアンデッキから眺望できるランドマークとして、多くの人に水戸城跡の存在を気付かせ、期待感を持って本地区区に向かう契機となることを意図し復元を行ったものである。



JR水戸駅北口から眺望できる二の丸角櫓

◆歴史的風致維持向上計画の取組効果

●弘道館・水戸城跡周辺における良好な景観形成とそれによる来訪者の増加

- 歴史的風致維持向上計画に弘道館・水戸城跡周辺における景観整備事業を位置付けたことで、短期間に集中して事業を行うことができ、景観が大きく向上した。
- 弘道館方面からの回遊性や水戸城跡の一体感が向上したことで、水戸の文武の伝統が息づく魅力あるまちづくりが進んだ。その結果、これまで以上に観光ルートの資源として活用することが可能となり、当該地区に訪れる市民や観光客が大幅に増加している。

【担当者の声】

- 数十年ぶりに水戸を訪れて、第二中学校周辺の景観の向上に驚いたという観光客や、住民からも「文教都市」としてふさわしい街並みになったという感想や意見をいただいている。
- 事業前は、観光客どころか住民もあまり歩かないようなエリアであったが、平日の日中や夜に散歩している人を多く見かけられるようになった。水戸城大手門等の復元整備だけでなく、回遊性を向上させるための景観整備を行ったことで、弘道館・水戸城跡周辺地区での滞在時間も長くなっていると実感している。

●歴史的風致形成建造物としての水戸城大手門、二の丸角櫓の復元整備

- 水戸城大手門、二の丸角櫓の復元整備にあたっては、当該施設を歴史的風致形成建造物に指定したことで、街なみ環境整備事業を活用して整備を実施することができた。事業規模が大きい水戸城大手門や二の丸角櫓の復元整備に対し、事業費の半額の補助をうけることができたことは非常に大きく、歴史的風致維持向上計画の大きな効果であったといえる。

●弘道館・水戸城跡に対する市民の認知度向上と関心の高まり

- 水戸市民にとって、偕楽園は市の歴史資源として強く認識されていたが、弘道館・水戸城跡に対しては認識が弱い状況であった。今回、景観整備と復元整備を実施したことで、弘道館・水戸城跡に対する市民の関心を高めることができた。

●歴史的風致維持向上計画の策定と運用を通じた関係各課との連携体制の構築

- 歴史的風致維持向上計画の策定と運用を通じ、関係各課との連携体制が整った。特に都市計画課との連携がなければ「弘道館・水戸城跡周辺地区の歴史まちづくり基本構想」のような広域での空間整備計画を歴史文化財課だけで策定することは困難であった。加えて、白壁塀の整備については都市計画課が各関係機関と調整し、茨城大学教育学部附属小学校と茨城県立水戸第三高等学校でも実現できたことで、歴史文化財課が担当した大手門の復元事業を含む文教地区全体で統一された景観が創出された。

【担当者の声】

- 歴史的風致維持向上計画に取組むメリットとして、担当者会議やブロック会議等で、他の認定都市の担当者との情報交換の機会が得られることが挙げられる。同様の取組を行っている都市との情報交換は、歴史まちづくりを進める上で非常に参考となる。

◆ 歴史まちづくりへの示唆（まとめ）

●文化財を中心とした、歴史性に配慮した良好な景観形成

- ▶ 歴史まちづくり法、それに基づく歴史的風致維持向上計画の意義の一つは、文化財建造物だけでなく、文化財の周辺環境の整備を国の支援を受けて効果的に実施できることにある。そういった面で水戸市は、国の特別史跡・重要文化財である弘道館を中心とし、「第二中学校周辺環境整備事業」や「北三の丸通り道路景観整備事業」を実施することで、文化財周辺の良好な景観形成を実現している。
- ▶ また、現存する歴史的建造物（弘道館、薬医門）と、歴史的建造物の復元整備（大手門、二の丸角櫓、土塀）、周辺の景観整備を上手く組み合わせ、連携させることで、地区全体での歴史性が感じられる景観の形成、それによる回遊性の創出に成功している。

●歴史的風致維持向上計画を端緒とした地区のまちづくり計画の策定

- ▶ 歴史的風致維持向上計画は、当該都市を特徴づける歴史的風致を定義した上で、その維持向上に向けたハード・ソフトの各種事業を位置付ける計画である。一方、歴史的風致維持向上計画に位置付けた事業の効果をより高めるためには、各事業を単体で考えるのではなく、明確な目標像を描いた上で、その目標像の中での各事業の意味や役割、事業間の連携について整理することが求められる。
- ▶ 水戸市では、歴史的風致維持向上計画を地区レベルに落とし込んだ「弘道館・水戸城跡周辺地区の歴史まちづくり基本構想」を策定し、地区全体の目標像の中に各事業を位置づけ、それを関係者間で共有することで、全体としての事業効果を大きく高めている。

●良好な景観形成や歴史的建造物の復元を通じた市民意識の向上

- ▶ 弘道館・水戸城跡周辺地区では、上記のような取組により地区の景観が大きく向上し、それによって歴史まちづくりに対する市民の意識が向上し、大手門の復元など新たな取組に連鎖している。このように、歴史的風致維持向上計画に基づく事業により景観が大きく変化し、その変化が市民の意識を向上させて新たな歴史まちづくりの展開を生むという好循環を確認することができる。
- ▶ 水戸市では、大手門の復元にあたり、一枚瓦城主として広く市民に対して寄付金を募集している。その目的は、事業費の確保だけでなく、市民と協働して事業を実施することで、水戸城の認知度の向上と郷土愛の醸成にある。
- ▶ 一枚瓦城主では、令和2年10月末現在で約8,900万円の寄付金が寄せられているが、これだけの寄付金が集まったのも、歴史的風致維持向上計画の策定および事業展開が市民意識の向上に繋がったことによる効果と捉えることができる。

福岡県太宰府市（平成 22 年 11 月認定）

3つの計画の効果的な連動とそれによる市民意識の醸成

取組種別：計画／独自制度／意識醸成／保存活用／景観形成／資金調達・民間活用



【関連する取組（計画・制度・事業等）】 ※下線は歴史的風致維持向上計画に位置付けられている事業

- 太宰府市文化財保存活用計画（平成 16 年度）
- <計画> ● 太宰府市民遺産活用推進計画（平成 22 年度）
- 太宰府市景観まちづくり計画・太宰府市景観計画（平成 22 年度）
- <制度> ● 太宰府の景観と市民遺産を守り育てる条例（平成 22 年度）
- <事業> ● 太宰府市民遺産育成支援事業 ● 門前町並み保存活用事業
- 小鳥居小路溝尻道路環境改善事業 ● 歴史的市街地の修景推進事業

◆ 取組の概要・ポイント

- 太宰府市では、平成 22 年度に太宰府市民遺産活用推進計画（歴史文化基本構想）、太宰府市景観まちづくり計画・太宰府市景観計画（景観計画）、および歴史的風致維持向上計画を同時期に策定するとともに、歴史文化基本構想を【根拠】、景観計画を【指針】、歴史的風致維持向上計画を【まちづくり事業】と明確に位置付け、それぞれを効果的に連動させて運用している。また、この3つの計画の連動により市民参画の歴史まちづくりが大きく進捗している。
- また、平成 16 年度に策定した「太宰府市文化財保存活用計画」の中で、市民が伝えたい太宰府固有の「物語」、その物語の基盤となる「文化遺産」、文化遺産を保存活用する「育成活動」を合わせて「太宰府市民遺産」と定義し、それを育成していく考え方が示され、上記3計画の一つである「太宰府市民遺産活用推進計画」で制度化された。この「太宰府市民遺産」は市民からの提案を受け認定・登録される仕組みであり、その育成活動を市民（景観・市民遺産育成団体）が担うという、まさに市民参画による歴史まちづくりの活動となっている。
- 「太宰府市景観まちづくり計画・太宰府市景観計画」では、市民発意で認定・登録された市民遺産やその構成要素となる文化遺産の景観を保全する仕組みが制度として明確に位置付けられている。また、景観計画の中で景観育成地区（積極的に良好な景観形成を図る地区）として位置付けられている「天満宮と宰府宿地区」では、「太宰府天満宮門前六町まちづくり協

議会」が組織され、この協議会で検討・設定した修景基準に合致する建造物の改修に対し、歴史的風致維持向上計画の事業として助成が行われている。さらに参道店舗の伝統的景観を創りだしている下屋庇等については、同協議会での議論を経て景観法に基づく景観重要建造物に指定し、建築基準法の緩和条例を制定したことで、参道景観の保全につながっている。

- このように、太宰府市では、**歴史文化基本構想、景観計画、歴史的風致維持向上計画の3つの計画を効果的に連動させること、またその中で市民参画を上手く取り入れることで、効果的に歴史的風致の維持向上が図られ、シビックプライドの形成につながっている。**

◆ 取組経緯

<年表>

大正 10 年	太宰府跡、水城跡史跡指定（平成 26 年まで 8 つの史跡を指定）
昭和 59 年 6 月	太宰府市景観保全に関する指導要綱による美観地区指定
平成 12 年 12 月	門前町特別用途地区決定
平成 14 年	「太宰府市景観形成基本計画」策定
平成 16 年	「太宰府市門前町美しいまちづくり計画」策定
平成 17 年	「太宰府市文化財保存活用計画」策定
	太宰府市景観まちづくり懇話会設置（平成 19 年に答申）
平成 22 年 10 月	太宰府の景観と市民遺産を守り育てる条例施行
平成 22 年 11 月	「太宰府市歴史的風致維持向上計画」認定
平成 22 年 12 月	「太宰府市景観まちづくり計画・太宰府市景観計画」策定
平成 23 年 3 月	「太宰府市民遺産活用推進計画」策定
平成 24 年 7 月	太宰府天満宮門前六町まちづくり協議会発足
平成 28 年 3 月	「太宰府関連史跡に関する保存活用方針」策定
平成 28 年 7 月	「観世音寺地区歴史的風致維持向上地区計画」導入
平成 29 年 3 月	「特別史跡太宰府跡保存活用計画」策定
平成 29 年 4 月	太宰府市屋外広告物等に関する条例施行
平成 29 年 9 月	太宰府市景観育成地区における建築基準法の制限の緩和に関する条例について国土交通大臣承認を受け、条例を施行
令和 2 年 3 月	「史跡宝満山保存活用計画」認定

<歴史的風致維持向上計画策定までの主な取組経緯>

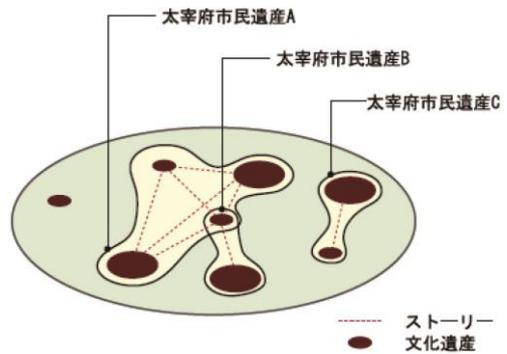
(1) 「太宰府市文化財保存活用計画」における「太宰府市民遺産」の位置づけ

- 太宰府市には、歴史的にも有形文化財をはじめとする多くの文化財が存在していたが、福岡都市圏の一部として開発圧力も高かったため、大宰府関連史跡を中心とする史跡の保護と開発に伴う埋蔵文化財発掘調査が文化財部局の主たる業務となっていた。
- 一方、2000 年代に入り、開発に伴う発掘調査事業のみならず、文化財行政の本務として、文化財を指定／未指定に関わらず、市民生活の中で大切なものとして位置づけ、守り育てていく方策が模索されるようになる。そうした中、平成 16 年度に策定された「太宰府市文化財保存活用計画～文化遺産からはじめるまちづくり」の中で、「太宰府市民遺産」の考え方が示された。
- 同計画では、以下のように太宰府市民遺産の考え方が示されている。

【太宰府市民遺産の考え方】

太宰府市民遺産とは、多くの人たちと文化遺産の特性や価値を考えるきっかけをつくり、市民生活を良くしていくためにみんなで考えることが市民の主体的な活動につながっていく様々な歴史文化的所産の枠組みです。市民がそれぞれに伝え守りたいストーリーがある場合、そのストーリーを表すものが太宰府市民遺産です。その太宰府市民遺産のストーリーを語る上で欠かすことのできないモノやコトが文化遺産です。

様々な価値観によって無限に潜在する太宰府市民遺産を位置づけていくことは、そこに含まれる無数の文化遺産を発見し、多くの人々が文化遺産に関わっていく重層的なマネジメントを意味します。(参照：太宰府市文化財保存活用計画)



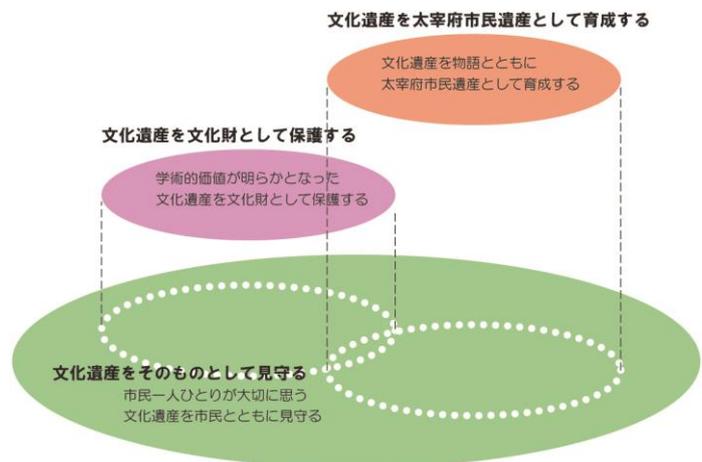
■太宰府市民遺産の考え方

(出典：太宰府市文化財保存活用計画)

- しかし、この段階ではまだ太宰府市民遺産は制度としては成立しておらず、試行的に市民遺産を提案し、市民との協働調査を部分的に実施するなど考え方の普及にとどまっていた。

(2) 「太宰府市民遺産活用推進計画」による「太宰府市民遺産」の制度化

- 一方、この「太宰府市文化財保存活用計画」が評価され、平成20年度より文化庁の文化財総合的把握モデル事業の採択を受ける。この事業で文化遺産調査を実施するとともに、平成22年に「太宰府市民遺産活用推進計画」を策定し、太宰府市民遺産が制度化される。



- 同計画の中で、太宰府市における文化財保護の考え方として、右に示す3つ構成が整理されている。

■太宰府市の文化財保護の考え方

(出典：太宰府市民遺産活用推進計画)

- また、「太宰府市民遺産」を「市民や地域又は市が伝えたい太宰府固有の「物語」、その物語の基盤となる「文化遺産」、及び文化遺産を保存活用する「育成活動」を総合したもの」と改めて定義している。
- なお、太宰府市では、「太宰府市文化財保存活用計画」と「太宰府市民遺産活用推進計画」の2つの計画をもって歴史文化基本構想として位置付けている。



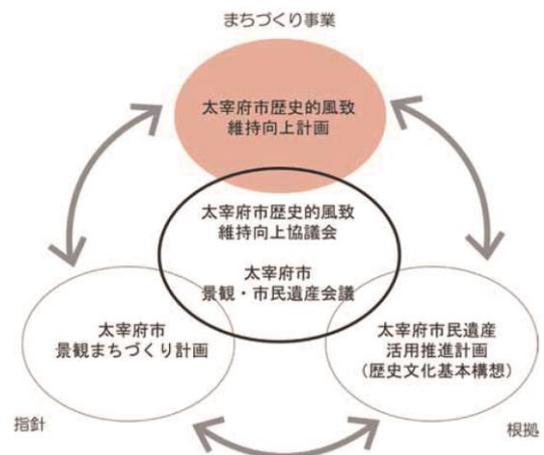
■太宰府市民遺産の育成イメージ (出典：太宰府市民遺産活用推進計画)

◆ 取組の内容と特徴（工夫・留意点）

（1）「歴史文化基本構想」「景観計画」「歴史的風致維持向上計画」の連動

① 3つの計画を連動させることとなった経緯

- 太宰府市では、太宰府市民遺産活用推進計画（歴史文化基本構想）、太宰府市景観まちづくり計画・太宰府市景観計画（景観計画）、および歴史的風致維持向上計画をほぼ同時期（いずれも平成22年度）に策定している。
- この3つの計画を同時期に連動させる形で策定することとなった経緯は、平成16年の景観法の制定を受けて設置された「太宰府市景観まちづくり懇話会」の答申に、景観まちづくり制度について「太宰府市民遺産の取組と連動すること」が示されたことによる。
- 同じ頃、文化庁の歴史文化基本構想のモデル都市として採択を受け、歴史文化基本構想の策定に取り掛かるとともに、景観計画、歴史的風致維持向上計画も含め、この3つの計画を同時並行的に策定することになった。
- この3つの計画を同時に策定するにあたり、それぞれの計画の性格や特徴を整理していく中で、歴史文化基本構想を【根拠】、景観計画を【指針】、歴史的風致維持向上計画を【まちづくり事業】と明確に位置付け、それぞれを効果的に「連動」させるという方向性が固まっていった。
- この3つの計画は、各計画間で齟齬がないように進めていく「連携」ではなく、各計画の成果を受け入れて、それぞれの計画も改良していく「連動」が目指されている。



■ 3つの計画の位置づけ

（出典：太宰府市歴史的風致維持向上計画）

② 3つの計画を連動させたねらいと効果

- 「良い景観」というもののイメージは個人の価値観によってそれぞれ異なる。そこで、歴史文化基本構想の中で、太宰府という歴史ある土地柄を踏まえたまちづくりの方向性、市民目線に立った大切にしたい太宰府の景観を整理し、景観計画の景観育成基準に反映していく、さらに「良い景観」を実態化する計画として歴史的風致維持向上計画を運用していくという考え方である。
- 良い景観の根拠として市民から挙げられてくる文化遺産情報があり、それを踏まえて指針としての景観計画を取りまとめる。一方で、良い景観にするための配慮事項を基準として文言で示しても市民にはなかなかイメージが伝わり難い。そうしたイメージを具体的に示すという点で、歴史的風致維持向上計画の事業として実施する道路や街並みの修景整備が有効となる。このように歴史的風致維持向上計画は実体化させる計画としての役割を担っている。

③ 「景観」と「文化遺産」「市民遺産」との関係

- 「太宰府市民遺産活用推進計画」の策定に際し、文化遺産調査ボランティアを募集し、調査を行っている。この調査で抽出された文化遺産には、ある地点からの眺めなど景観的要素も多く含まれていたため、文化遺産調査ボランティアから挙げられた情報を咀嚼し、市民の思いを汲む形で景観育成基準を取りまとめている。
- 文化遺産調査ボランティアより、太宰府の社会性、歴史性を反映した様々な文化遺産が挙げられた。それらは太宰府の特徴として、大きく「太宰府天満宮があるまち」と「史跡のある

まち」というものに集約された。そこで景観計画では景観育成地区（積極的に良好な景観形成を図る地区）として「人と遺跡の共存史地区」と「天満宮と宰府宿地区」を設定している。

- 市では、平成 22 年 10 月に「太宰府の景観と市民遺産を守り育てる条例」を制定している。景観と市民遺産を別々ではなく一つの条例で位置付けた意図は、景観条例は景観法が根拠法となるが、市民遺産については連動するような根拠法が存在しない。抛って立つものがなかったため、景観条例の中に市民遺産も組み込んだという経緯がある。

【太宰府市民文化遺産調査ボランティア】

「太宰府市民遺産活用推進計画」の策定にあたり、文化遺産調査に関わっていただくボランティアを平成 20 年に募集し、活動が始まった。市内外のボランティアの方々が、市内に 7 つある小学校区を基本に、日田街道・四王寺山・東ヶ丘・御笠川を加えた 11 の班に分かれて調査を行い、モノ・コト・ヒトに注目しながら「調べ」「伝え」「見守る」活動を行っている。この調査を通じ、これまでに 6,000 件以上の文化遺産が記録されている。（参考・写真出典：古都大宰府保存協会 HP）



ボランティアによる調査の様子

④庁内の推進体制（文化財専門職員の都市計画課への配置）

- 歴史まちづくりの推進にあたり、文化財専門職員（1 名）を都市計画課景観・歴史のまち推進係に配置している。太宰府市の場合、景観に歴史性が強く関わってくるため、建物の修理・修景等に文化財課職員が関与する方法が有効であった。今後、歴史的風致維持向上計画に基づく史跡の環境整備が予定されているが、そうした事業にあたって、文化財専門職員が都市計画課に配置されていることが効果的となる。

（2）太宰府市民遺産制度の運用（太宰府市民遺産育成支援事業）

①市民遺産制度の内容

- 太宰府市民遺産は、市民や地域または市が伝えたい太宰府固有の物語、その物語の基盤となる文化遺産、そしてその文化遺産を守り育てる活動に対し、多くの市民が大切だと合意したものを市民・事業者・行政で構成される景観・市民遺産会議によって認定する制度となっている。市民遺産の認定は関係者間で遺産の育成に対する意識を共有することであり、認定の結果を受けて市が登録することにより、行政の仕組みに引き込み、市による支援を可能としている。令和 2 年 10 月末時点で 16 件の市民遺産が認定・登録されている。
- 市民遺産の提案には、①市民遺産を育成する景観・市民遺産育成団体の登録と、②市民遺産の提案書の提出という 2 つの手続きが必要となる。市民遺産を提案する団体は、当該制度を知って活動団体を立ち上げるケースと元々活動していたケースの 2 つに分かれる。
- 認定・登録された市民遺産については、市が主に広報面で可能な支援を行っている。市民が市民遺産を提案する動機としては、自分たちの活動を多くの人に知ってもらい、後継者の確保など仲間を増やしていきたいという思いが大きい。



■太宰府市民遺産展のチラシ

（出典：太宰府市 HP）

太宰府市民遺産
第15号
四王寺山の三十三石仏

石仏建立の物語
江戸時代後期(寛政年間)、博多で洪水や大火事、流行り病などの凶事が続いたことがあり、このよな状況のなか、聖を自在に変えて人々を救済する観音菩薩の御利益にあやかり、博多の浜口町などのまじった人々が思い立ち、そこに宇美・太宰府の心ある人々も協力して、西国三十三所観音霊場になった石仏めぐりの札所が宇美町・太宰府市・大野城市にまたがる四王寺山一円につくられたといわれています。その建立は、難路を含めた山林の開拓など諸々困難を越えての大事業だったと伝えられています。

三十三石仏のこれまでといま
江戸時代に置かれた四王寺山三十三石仏は、あまり記録はありませんが、昭和初期の観光案内パンフレットに紹介され、千人詣りもおこなわれるなど、一時期は盛んに参拝されていました。現在でも、さい銭や花がお供えされており、三十一番札所・聖観音では、「子どもを守ってくれる仏様」として家族連れでお参りしている姿を見ることがあります。

三十一番札所・千手観音立像
霊場の総観音は四王寺集落の中の見渡せる高台にあり、台座には、太宰府の地名「蓬萊屋」が刻まれています。

二番札所・十一面観音立像
岩場に守られ損傷が少なく、面上の十面もよく見ることができ、この場所からは眺めがよく、南には葦嶺遠山の山影を見ることが出来ます。

三番札所・千手観音立像
三十三石仏の中で唯一の磨崖仏(岩肌)に彫られた仏像。像の左にも経路があり、寛政12(1800)年7月に博多浜口町の立石赤六という人物が寄進したことが記されています。

一番札所・如意輪観音立像
左側が当初に建立された像で、台座に「太宰府 柴田丹次」が刻まれています。右側の像は昭和初めに真蓋寺の堂主によって祀られたものです。

■太宰府市民遺産を紹介するリーフレットの例 (出典：太宰府市 HP)

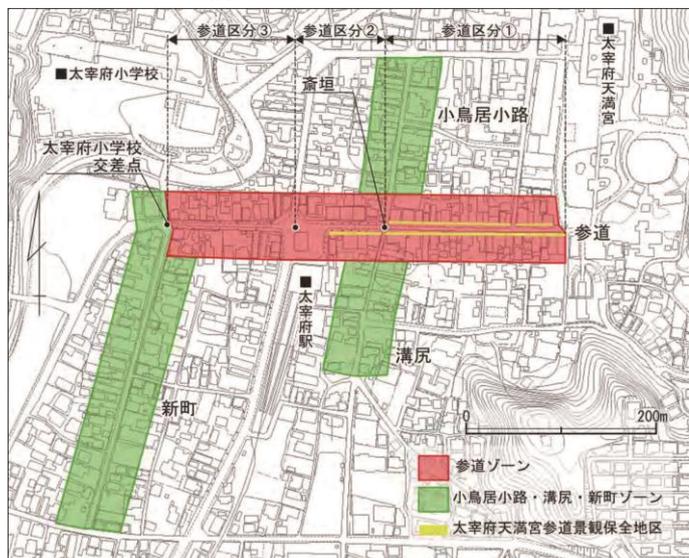
③太宰府市民遺産制度の今後の課題 (各計画間の更なる連動)

- 太宰府市民遺産に認定・登録されることで、広報活動等での支援を受けることができるが、その育成に対し、更なる支援を行っていくことが課題となっている。
- 都市計画や文化財部局以外でも、例えば観光推進基本計画など、市民遺産を育てる上で活用できる計画があり、そのような計画や制度を顕在化させることで、市民遺産の活動の舞台を整えていくことが可能である。例えば市民遺産の中に「太宰府の梅上げ行事」というものがあり、その道筋を歴史的風致維持向上計画の事業で整備する予定であるが、例えば景観計画の中で「おすすめ樹種」というものを設定しており、その中に梅が入っている。そこで景観計画と歴史的風致維持向上計画を連動させ、その道筋に梅の木を植えることを支援していくといったことも考えられる。

(3) 太宰府天満宮門前町における歴史まちづくりの取組

①太宰府天満宮門前六町まちづくり協議会の立ち上げ (門前町並み保存活用事業)

- 太宰府天満宮門前六町まちづくり協議会 (以下、協議会) は、歴史的風致維持向上計画に位置付けた「小鳥居小路溝尻道路環境改善事業」等の事業展開にあたり、事業趣旨に沿ったデザイン、施工方法などについて議論を行う場として立ち上げたものである。
- また、事業を進める中で、参道景観保全地区の設定や、景観重要建造物の指定、屋外広告物の規制に関する基準等について議論する場ともなっている。



■太宰府天満宮門前町位置図

(出典：太宰府市景観形成ガイドライン)

②協議会運営にあたっての工夫

工夫1：住民の役割の明確化（行政との役割分担）

- 当初は、事業説明的な会議であったが、途中から、通りの魅力を高めるためには何が必要かという観点で話し合いを行うようにした。魅力を高める上で、現状で何が支障になっているのかを協議会メンバーが中心となり、通り沿いの住民・事業者を対象にワークショップ形式で挙げてもらい、その改善を図る上で、市が行うこと、住民が行うことを仕分けしていった。
- 例えば道路の美装化や水路の整備など、多額の費用を要するものは市が行う。道の掃除をしたり、花を植えたり、イベントの開催などは住民が行うといった仕分けを住民目線で一緒に考えていった。その結果「自分たちのまち」という意識が芽生え、自分たちがしっかり計画づくりに参画し、整備後も自分たちで考えて活用を図るようになっていった。



ワークショップでの話し合いの様子
(市提供)

工夫2：歴史的風致維持向上専門員の配置

- 住民議論型の事業運営では、利害調整が難しく、行政対住民という構図になりやすいが、門前町エリアのまちづくりにあたっては、地域自治会役員で、かつ太宰府天満宮氏子会役員、さらには文化財専門職員として公務に携わっていた人材を歴史的風致維持向上専門員として配置した。その歴史的風致維持向上専門員が、市と住民の両方の視点を持って事業運営に取り組むことで、地元住民との円滑な意思疎通が可能となった。

③小鳥居小路の景観整備（小鳥居小路溝尻道路環境改善事業）

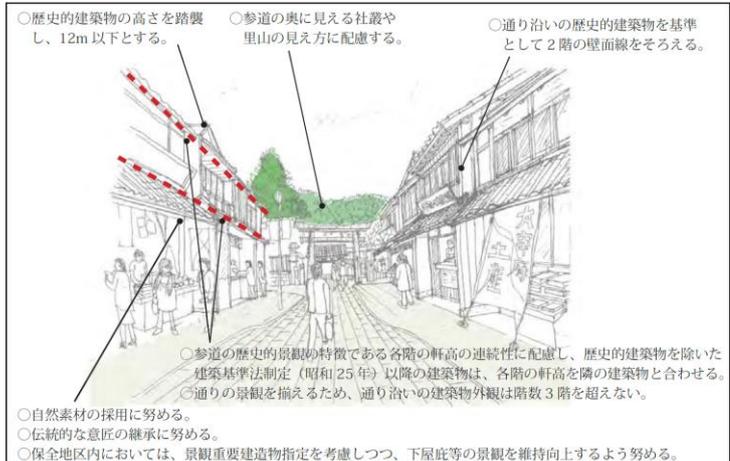
- 協議会に付随する「小鳥居小路溝尻部会（以下、部会）」を設け、小鳥居小路の整備のあり方について議論を行い、整備計画を立案していった。
- 道路の舗装については、参道からの回遊性を高めるため、半たわみ舗装の石畳風意匠とし、参道石畳との連続性を確保している。また、歴史的風致形成建造物である幸ノ元溝尻水路については、部会で協議を行い、一部区間を開渠化し、小鳥居小路の魅力を高めている。



小鳥居小路の道路美装化と水路開渠化

④景観形成ガイドラインの策定と修景助成の実施（歴史的市街地の修景推進事業）

- 景観計画に定める景観育成地区の一つである「天満宮と宰府宿」地区の中で、社会変化が著しい太宰府天満宮参道景観保全地区を含む参道ゾーンならびに小鳥居小路・溝尻・新町ゾーンの景観づくりの指針として景観形成ガイドラインを策定し、このガイドラインの基準に沿った建物の修景に対し、歴史的風致維持向上計画の事業として補助を行っている。



■参道ゾーンの景観育成基準

（出典：太宰府市景観形成ガイドライン）

⑤参道景観を特徴づける下屋庇等に対する建築基準法の緩和条例の制定

- 太宰府天満宮の参道では、参道景観を特徴づける下屋庇等をいかに保全するかが、昭和 25 年の建築基準法制定以降、長年の懸案であった。この保全策について協議会で議論を重ね、建築基準法第 85 条の 2（景観重要建造物である建築物に対する制限の緩和）の手法を用いる方向性が固まるまで 2 年の歳月を要した。
- 具体の検討にあたっては、歴史的景観都市協議会および歴史的風致維持向上計画認定都市への聞き取り調査を行い、それら成果を持って、平成 28 年 11 月より国土交通省関係課との協議に入った。
- その後、平成 29 年 8 月に国土交通大臣の承認を受け、翌 9 月に「太宰府市景観育成地区における建築基準法の制限の緩和に関する条例」を制定している。景観重要建造物である建築物に対する制限の緩和は全国初の取組となる。
- 景観重要建造物は建物全体を指定するケースが多いが、太宰府天満宮の参道では、官民境界から 1.8m の範囲（下屋庇等の部分）だけを指定している。



下屋庇等のある参道の街並み

⑥歴史まちづくりの波及効果

- 協議会のワークショップを通じ、道路整備や建物の修景基準の作成を進めていく中で、自らが創っていった「街」という意識が芽生え、住民側の自発的な取組として毎月第 4 水曜日にマーケットが開催されるようになった。
- 道路整備をきっかけに始まったマーケットであるが、通り沿いの空き家対策にも一役かっている。小鳥居小路でお店を出したいと考えている人は多いが、貸し手側はどのような人が借りるのかわからないため不安感があり、貸し手側と借り手側のつながりをつくるのが課題であった。そこで、通り沿いのお店の定休日である水曜日に、商店街の駐車場を活用し、小鳥居小路でお店を出したい人がテントショップを開くマーケットが行われるようになった。このマーケットは、小鳥居小路にお店を出したい人が月に一度ショップを開くことで、地域の人と交流が生まれ、貸し手側の不安感を軽減させることを意図している。
- その他、住民主導による「太宰府満月ワインバー」「小鳥居小（笑）路寄席」などのイベントが開催されるようになり、活性化の兆しがみられる。このように地域の人たちが自主的に動き出したという点も協議会活動の大きな成果である。



■小鳥居小路マーケットの告知チラシ
(出典：大宰府市 HP)



空き店舗活用を目的に、歴史的風致形成建造物として保存修理が行われ、新たな店舗展開がはじまった事例

◆ 歴史的風致維持向上計画の取組効果

● 3つの計画の連動による市民意識の向上・自主的活動の展開

- 歴史文化基本構想で取り組んでいる文化遺産調査ボランティア活動によって収集された情報をもとに、景観計画の景観育成基準を設定した（景観育成基準の設定根拠を市民感覚に委ねた）ことで、市民が主体となって景観形成に取り組むという意識が根付いてきている。また文化遺産調査ボランティアにとっては、自らの活動が太宰府のまちづくりに活かされていることを実感し、活動意識の向上につながっている。
- 景観まちづくり市民会議や協議会メンバーとどのような景観にしていくべきかを議論し、それが計画に反映されていくこと、また計画だけで終わるのではなく、歴史的風致維持向上計画で街並みが整備され、実態化していくという体験を通じ、市民自らが創ったまちという雰囲気が変わってきた。

【担当者の声】

- 道路美装化等の整備完了後に沿道の若い商店主に意見を求めたところ、「良いか悪いかは自分たちが使ってみて分かるもの」との発言があった。整備の成果はこの先10年、20年と自分たちが使っていく中で分かるという意味であり、まさに自分たちがつくったまちという意識で自主的な活動が展開されている。

● 歴史的風致維持向上計画の事業を通じた、地域の歴史性やその価値に対する理解の浸透

- 道路の美装化やサイン類の整備等を行うとともに、景観計画の景観育成基準に基づき、新しい建築物についても歴史性に配慮した修景を行ってもらうことで、改めて自分たちのまちの歴史性について、広く市民に認識してもらうことができた。

【担当者の声】

- 景観条例や屋外広告物条例に基づく届け出の中で、市で意図した通りの設計図が上げられてくることがある。どうしてこのようなデザインにしたのか問いかけると「太宰府ってこういうまちでしょ」との答えが返ってきた。これまで、「歴史性は何の役に立つのか」と言われることもあったが、歴史的風致維持向上計画や景観計画を運用していく中で、太宰府の歴史性というものが価値あるものとして市民に浸透してきている。

● 良好な景観モデルの実態化による景観配慮の波及的広がり

- 市民感覚のもとで景観計画の景観育成基準を検討し、その基準に沿った修景整備に対し、歴史的風致維持向上計画の事業として補助を行うことで、良好な街並み景観が形成されつつある。また、一軒の家が補助を受けて修景されると、その物件が一つの「良い景観モデル」として機能し、景観配慮が連鎖的に広がってきている。

● 未指定文化財の歴史的建造物等の保存・活用

- これまで文化財課では、未指定文化財の建造物等に対して手を加えることができなかったが、歴史的風致維持向上計画を策定したことで、このような建造物等に対しても保存や活用の手立てを打てるようになったことが効果として非常に大きい。

◆ 歴史まちづくりへの示唆（まとめ）

●関連する計画の効果的な連動

- 太宰府市では、歴史文化基本構想を【根拠】、景観計画を【指針】、歴史的風致維持向上計画を【まちづくり事業】と明確に位置付け、それぞれを効果的に連動させている。具体的には、歴史文化基本構想の策定にあたり、文化遺産調査ボランティアによる調査で挙げられてきた文化遺産情報を景観計画に反映し、市民目線に立った景観育成基準等の設定につなげている。また、この基準に沿った「良い景観」を歴史的風致維持向上計画の事業で実体化している。
- 自治体が策定する計画では、上位・関連計画に書かれていることと齟齬が生じないよう「連携」を図ることは一般的であるが、そこから更に一步踏み込み、各計画の成果を受け入れ、それぞれの計画を「連動」させて改良することで、市民意識の向上、それによる自主的活動の展開といった相乗効果が発現している。

●歴史的風致維持向上計画の事業による優良な景観モデルの実態化

- 景観計画で定めた、市が目指す良好な景観を歴史的風致維持向上計画の事業を活用して実体化し、実物として示すことで、良好な景観というものに対するイメージの共有、太宰府の歴史性とその価値に対する理解の浸透につながっている。計画や基準を策定するだけでなく、それを実体化して示すことで、まちづくりに対する機運も醸成されている。
- 上述の3つの計画を効果的に連動させることで、【まちづくり事業】という歴史的風致維持向上計画の役割が明確化され、実体化させる計画としての効果を最大限に引き出している。

●地域の個性を顕在化し、地域への愛着を醸成する市民遺産制度

- 歴史的風致維持向上計画の事業の一つである太宰府市民遺産制度は、市民が大切にしている、今後も守り育てていきたいモノやコトなどを市民自らが提案し、市民が主体的にその保全・育成に関わっていくという仕組みである。認定・登録された市民遺産に対する行政側の支援は、現状では市民遺産の広報に限られているが、それでも市民からの自発的な提案で、令和2年10月末時点で16件の市民遺産が認定・登録されている。
- 太宰府市民遺産制度は、地域の文化遺産を後世につないでいく取組であるが、地域の個性を顕在化し、地域住民のシビックプライドを形成していく上で効果的に機能している。

●市民の自主的活動を促す仕組みと方法

- 上述の太宰府市民遺産制度は、市が伝えたい太宰府固有の「物語」と、その物語の基盤となる「文化遺産」だけでなく、文化遺産を保存活用する「育成活動」も含めて認定・登録するものであり、その育成活動の主体となる景観・市民遺産育成団体の存在が認定・登録の前提となっている。すなわち、市民の自主的活動を促す仕組みが制度の中に組み込まれている。
- また、太宰府天満宮門前六町まちづくり協議会では、市が対応することと住民が対応することを市民目線で整理し、まちづくりへ生かし具体化していったことから、「自分たちのまち」という意識が芽生え、自主的な活動の展開につながっている。
- このように、歴史的風致維持向上計画の事業の中で、市民の自主的活動を促す仕組みや方法を上手く組み込むことで、歴史まちづくりの効果を高め、取組を大きく進展させている。

島根県松江市（平成 23 年 2 月認定）

市独自の歴史的建造物登録制度の創設と市民発意の歴史まちづくり

取組種別： 計画／独自制度／意識醸成／保存活用／景観形成／資金調達・民間活用



三代家住宅 主屋

【関連する取組（計画・制度・事業等）】 ※下線は歴史的風致維持向上計画に位置付けられている事業

<計画> ● 松江市歴史的建造物の保全継承及び活用の推進に関する基本方針（平成 27 年度）

<制度> ● 松江市歴史的建造物の保全継承及び活用の推進に関する条例（平成 28 年度）
● 松江市歴史まちづくり基金条例（平成 28 年度）

<事業> ● わがまち自慢発掘プロジェクト事業 ● 歴史・文化のまち歩き案内板設置事業
● 歴史的建造物保全継承事業 ● 松江・歴史文化まちづくり推進事業

◆ 取組の概要・ポイント

- 松江市では、まちづくり行政と文化財保護行政を一体的に推進していくため、平成 26 年の行政組織の見直しで、それまで教育委員会に属していた文化財保護部門を市長部局である都市整備部の歴史まちづくり部門に統合し、新たに「歴史まちづくり部」を創設している。
- また、歴史的風致維持向上計画に位置付けられている「歴史的建造物保全継承事業」の一環として、平成 26 年度より歴史的建造物の悉皆調査を行うとともに、この調査結果をもとに、平成 28 年 3 月に「松江市歴史的建造物の保全継承及び活用の推進に関する基本方針」を策定、同年 7 月に「松江市歴史的建造物の保全継承及び活用の推進に関する条例」を制定し、市独自の歴史的建造物登録制度を創設・運用している。
- さらに、歴史的風致維持向上計画の策定作業と並行して、住民自らが地域の「お宝（資源）」を発掘し、その活用を目指した「わがまち自慢発掘プロジェクト」を展開するとともに、歴史的風致維持向上計画に、市民発意のまちづくりに関する提案事業を行政が支援する「松江・歴史文化まちづくり推進事業」を位置づけ、官民連携で歴史まちづくりに取り組んでいる。
- 悉皆調査による歴史的建造物の実態把握と独自制度の運用による保全措置、また市民の主体的な取組を促す取組や事業スキームは、歴史的資源の保存・活用、およびシビックプライを形成していく上で、歴史まちづくりに取組む他の都市にも参考となるものである。

◆ 取組経緯

<年表>

平成 19 年 3 月	「松江市景観計画」策定
平成 19 年 4 月	松江開府 400 年祭開幕（平成 23 年度までの 5 年間）
平成 21 年度	「わがまち自慢発掘プロジェクト」開始（平成 25 年度まで）
平成 23 年 2 月	「松江市歴史的風致維持向上計画」認定
平成 25 年 3 月	「平成の開府元年まちづくり構想」策定
平成 26 年 4 月	行政組織の見直しによる「歴史まちづくり部」の創設
平成 26 年 7 月	歴史的建造物の悉皆調査開始（26 年度：旧城下町エリア、27 年度：美保関エリア、28 年度：宍道エリア）
平成 27 年 7 月	松江城天守の国宝指定
平成 28 年 3 月	「松江市歴史的建造物の保全継承及び活用の推進に関する基本方針」策定
平成 28 年 7 月	「松江市歴史的建造物の保全継承及び活用の推進に関する条例」施行、歴史的建造物の登録制度創設 「松江市歴史まちづくり基金条例」施行
平成 29 年 2 月	出雲ビル、旧紳士服トラヤ、かげやま呉服店の 3 件が松江市登録歴史的建造物として登録される（令和 3 年 3 月末までに合計 15 件を登録）

<歴史的風致維持向上計画策定までの主な取組経緯>

(1) 松江開府 400 年祭の開催

- 城下町松江の起源は、慶長 12 年（1607）の堀尾吉晴公による城下町づくりに始まり、5 年の歳月をかけ、慶長 16 年（1611）に松江城が完成する。市では、開府 400 年を迎える平成 19 年（2007）から松江城築城 400 年となる平成 23 年（2011）までを「松江開府 400 年祭」とし、以下のような様々なイベントや事業を実施している。

記念事業	<ul style="list-style-type: none"> ・開府 400 年記念式典（2007 年）、 ・友好都市等との文化交流事業（2007～2010 年）
まちづくり・ひとづくり事業	<ul style="list-style-type: none"> ・松江開府博（2008～2010 年） ・わがまち松江の魅力再発見事業（2007～2011 年） 等
伝承・顕彰事業	<ul style="list-style-type: none"> ・歴史資料館開館記念事業（2008～2011 年） ・堀尾公特別展の開催（2007 年） ・松江城保存功労者顕彰事業（2008 年） 等
PR 事業	<ul style="list-style-type: none"> ・全国民謡サミット（2007 年） ・松江藩ゆかりの江戸の地巡り事業（2008～2009 年）
産業・観光振興事業	<ul style="list-style-type: none"> ・松江開府大博覧会（2011 年） ・松江的ジャポニズム事業（2008 年） ・城下町文化サミット（2009 年） 等

(2) わがまち自慢発掘プロジェクト

- 松江市では、松江開府 400 年祭を機に、歴史や文化を活かしたまちづくりを推進していく気運が高まる。このような中、地域住民が主体となって、神社・仏閣や史跡、祭事など、地域の歴史や文化を伝える「お宝（資源）」を発掘し、それを地図上に表現しながらまち歩きルートを設定する「わがまち自慢発掘プロジェクト」の取組が平成 21 年度より始まる。

- 「わがまち自慢発掘プロジェクト」は、市内 29 の公民館区ごとに、歴史的・文化的価値の高いものを中心に「お宝（資源）」を選抜し、それらをつなぐ「まち歩きルートマップ」を作成する事業で、地域の「お宝（資源）」をまちづくりや観光振興に活かしていこうとする取り組みである。これにより市民の地域への愛着心を育み、各地域の特色に基づいた歴史的なまちなみの形成や地域学習、さらにまち歩き観光の振興につなげていくことを目指している。
- 実施にあたっては、各公民館区の市民メンバーと、市の関係 7 課による市内チームとの協働により作業を進めており、平成 22 年度は 9 公民館区で実施、平成 23 年度以降も毎年 6～7 公民館区で実施し、平成 25 年度に全公民館区で事業が完了している。
- 各地区で作成されたまち歩きルートについては、マップで紹介するとともに、歴史的風致維持向上計画の事業である「歴史・文化のまち歩き案内板設置事業」の中で、各地区に案内板を整備している。



作成された 29 公民館区のまち歩きマップ
(出典：松江市 HP)



各地区に整備された案内板 (市提供)

◆ 取組の内容と特徴（工夫・留意点）

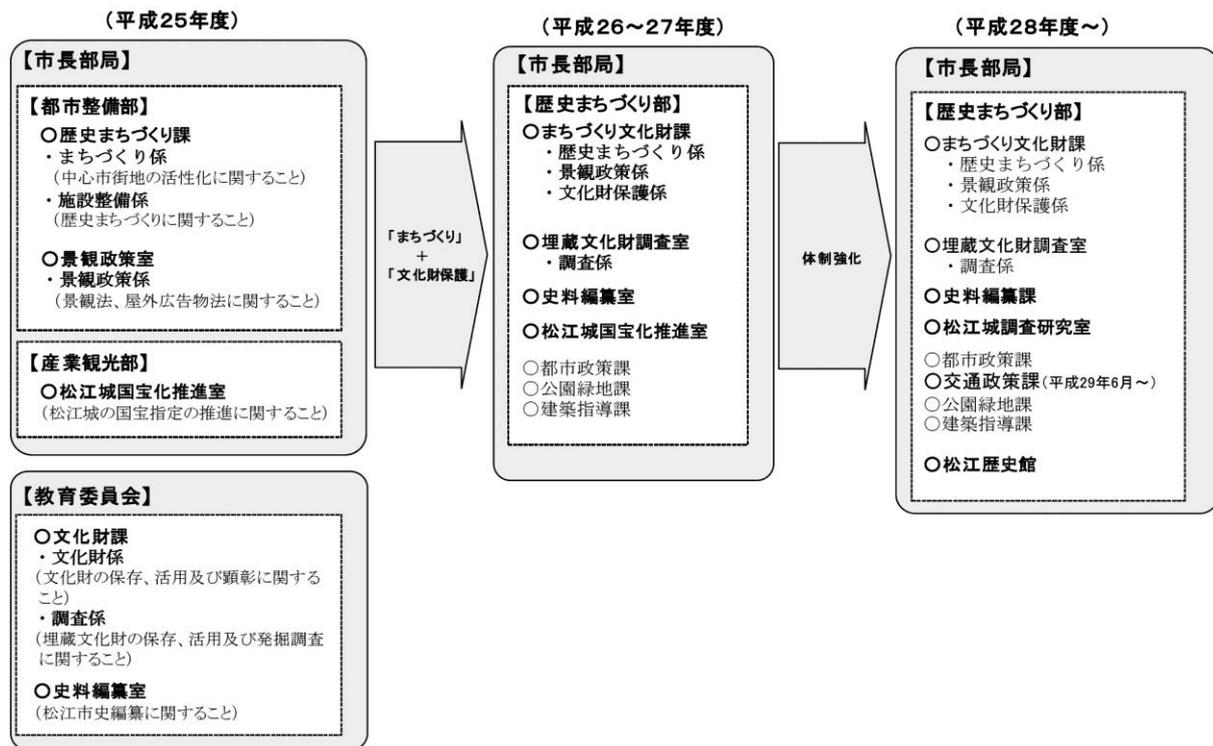
（1）行政組織の見直しによる「歴史まちづくり部」の創設

① 「歴史まちづくり部」創設の経緯と体制

- 松江市で市長部局に歴史まちづくり部が創設されたのは、平成 25 年に開催された中国地方歴まちサミットに松江市長が参加した際、歴史まちづくり専門の部を組織している萩市の取組に共感したことが発端となっている。また、松江城天守の国宝化推進事業において、故西和夫氏（神奈川大学名誉教授）に松江城天守学術調査を依頼した際、天守だけでなく、松江市に点在する歴史的建造物等を活かしたまちづくりを展開していくことが町全体にとって重要との指摘を得た。以上のような経緯で、教育委員会の文化財保護部門と市長部局であった都市整備部の歴史まちづくり部門を統合し、新しい部を創設することとなった。
- 現在のまちづくり文化財課は、教育委員会内で設置されていた文化財保護係、景観に関する規制や支援等を実施する景観政策係、文化財指定では拾えない歴史的建造物や道路、神社の参道等の整備を担う歴史まちづくり係の三つの係で構成されている。
- その他、産業観光部の中にあつた、松江城国宝化推進室と松江歴史館（平成 23 年開館）を管理している部署が歴史まちづくり部に移管している。

② 「歴史まちづくり部」創設の効果

- 組織改編の効果は、文化財保護部門と市長部局間で協働することの敷居が低くなったことに加え、意思統制が図りやすくなったことである。更に、建築技師や土木に精通した職員が同じ部署にいて、各事業が進めやすくなっている。



■歴史まちづくりの庁内推進体制の変遷

(出典：松江市歴史的風致維持向上計画)

(2) 歴史的建造物悉皆調査の実施 (歴史的建造物保全継承事業)

①調査実施の経緯と調査方法・内容

- 平成 10 年代以降に長い歴史を有する商家が次々と廃業し、跡地が老人福祉施設へと変化した他、空き家が駐車場になるなど、街並みの変化が顕著になってきたことから、歴史的建造物を保全する市の独自制度の創設も念頭に、歴史的建造物の悉皆調査を行うこととなった。
- 歴史的建造物の悉皆調査では、まず対象エリアを歴史的風致維持向上計画で定めた3つの重点区域(旧城下町エリア・美保関エリア・宍道エリア)に定め、昭和25年以前の建築物件数を固定資産税台帳から割り出していった。
- その上で、主に外観から観察を行い、建築年数が古く、歴史的建造物に該当し得る建築物を抽出する一次調査を実施した。一次調査は、歴史的建造物を抽出するとともに、建物の用途および残存状況を確認することが目的であり、調査の結果、歴史的建造物に該当し得る871件の建築物を抽出している。
- さらに、一次調査で抽出した建築物の中から建築意匠や景観等の観点で、更なる調査の必要性を有識者に判断してもらい、二次調査の必要性があると判断された物件については、市から所有者に連絡し、同意が得られた物件について、聞き取り調査、実測調査(敷地平面図、立面図、間取図、断面図)、写真撮影等を行っている。

②調査実施体制

- 前述の悉皆調査はヘリテージマネージャーが所属する島根県建築士会に委託している。当該組織は文化財保護審議会のメンバーや島根大学の教員等、建築に精通した有識者で構成されており、高いレベルでの調査が可能となっている。松江市の場合、島根県建築士会の会長が景観審議会および文化財保護審議会の委員を務めていたこともあり、以前から密な連携が取れていたため、調査員となるヘリテージマネージャーの派遣を受けることが比較的容易であった。

- 平成26年度より調査を開始し、令和2年度までに947件の一次調査、55件の二次調査を実施している。

【担当者の声】

- 松江市は、比較的歴史まちづくりに関係する外部の専門家に恵まれている。中でも、島根県建築士会ではヘリテージマネージャーが増加しており、歴史的建造物に対して専門知識を身に付けている人が多い。更に島根大学を始めとした研究機関も充実している。なお、歴史的建造物登録の審議会については、文化財の防災や建築に詳しい徳島文理大学の教授に委員をお願いしている。

整理番号 _____

(様式2-1)

松江市歴史的建造物個別調査票(旧城下町地区)

【1次調査票】

(住宅地図 ■橋南 □橋北 頁)

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

■一次調査の調査票

(市提供)

(3) 市独自の歴史的建造物登録制度の創設（歴史的建造物保全継承事業）

①歴史的建造物登録制度の内容

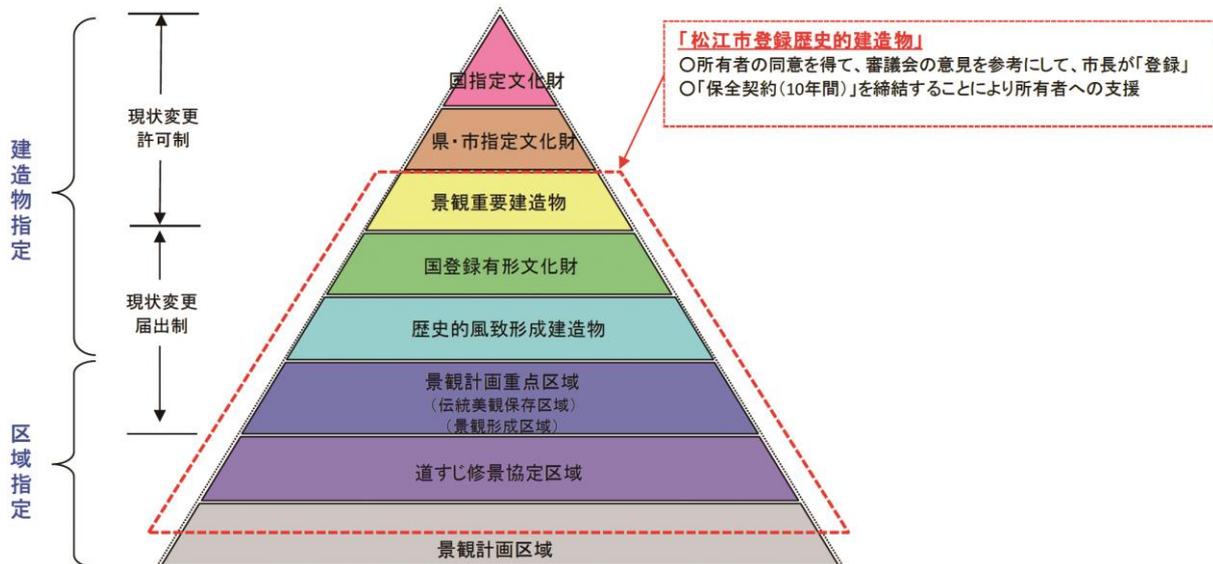
- 松江市歴史的建造物登録制度は、歴史的な街並みの保全とまちづくりを両面で推進していくため、埋もれている歴史的資源を発掘し、保全・活用することを目的に創設したものである。
- 新たな制度を創設するにあたり、小樽市、会津若松市、東京都、横浜市、川崎市、上越市、金沢市、萩市の取組を参考にしている。参考にした内容は、歴史的建造物登録制度の登録基準、登録する建造物の抽出方法、登録する建造物の建設時期、登録方法、建造物所有者に対する支援措置、財源等である。
- 松江市独自で検討・導入した内容は、国登録有形文化財も登録対象となる建造物として位置付けたことである。国登録有形文化財は登録にあたり、指定文化財同様に歴史的・学術的な価値付けが必要であり、町家への適用が厳しい面があることに加え、登録後の支援が指定文化財と比べると十分とは言えないという実情を踏まえ、市として国登録有形文化財とそれ以外の歴史的価値の高い建造物に対して同様の支援を行っていくこととした。そのため、国登録有形文化財の登録基準も調査し、制度に反映している。
- 平成 28 年 3 月に「松江市歴史的建造物の保全継承及び活用の推進に関する基本方針」を策定し、歴史的建造物の登録基準を以下のように定めている。必須項目①②を満たした上で、個別項目③④⑤のいずれかに該当し、且つ所有者と保全契約が締結できるものについて、審議会の意見を参考にして市長が「松江市登録歴史的建造物」として登録するものとしている。



歴史的建造物の登録プレート（市提供）

■登録基準

必須項目	①概ね昭和 25 年頃までに建築されたもの。（※建築基準法以前） ②将来にわたって適切な保全継承が見込まれるもの。
個別項目	③松江市の歴史的景観の保全に貢献しているもの。 ④その造形が建造物等の造形の規範となっているもの。 ⑤その建造物等を再現する場合において、再現が容易でないもの。



■歴史的建造物および景観保全の段階的な位置づけイメージ

(出典：松江市歴史的建造物の保全継承及び活用の推進に関する基本方針)

- 市と歴史的建造物の所有者との間で締結する保全契約は、契約期間を10年間としており、保全部位の適切な維持管理、現状変更行為等に関する手続き、市の支援措置等を定めている。加えて、登録歴史的建造物については、市の依頼に基づき外観見学や内部公開が可能であることを前提としている。
- また、市で実施した悉皆調査で拾うことができなかった歴史的建造物に対しても登録を促し、保全のための支援を行っていくために、歴史的建造物の登録候補となる建造物の募集も行っており、年に2~3件の応募がある。

②登録歴史的建造物に対する支援措置

- 市と所有者の間で10年間の保全契約を締結し、「松江市登録歴史的建造物」に登録された物件に対し、所有者の負担軽減を図るため、外観保全および耐力上必要な主要構造部（柱・梁・基礎等）に関する修繕または改修に掛かる工事費の一部を助成している（建築物：補助率2/3以内、上限額300万円／工作物：補助率2/3以内、上限額200万円）。
- 上記助成を行うため、「松江市歴史まちづくり基金」を組成している。この基金はふるさと納税から2,000万円、MINTO機構から2,000万円、市が2,000万円を出資し、計6,000万円で組成したものである。助成実績は平成29年度に1件、平成30年度・令和元年度に3件ずつ、令和2年度は2件となっている。



【工事内容】主屋：漆喰塗替え、木製格子補修等／塀：漆喰塗替え、掛戸取替、来待石製棟石直し等

■修繕・改修の例（綿貫家住宅）

（出典：松江市HP）

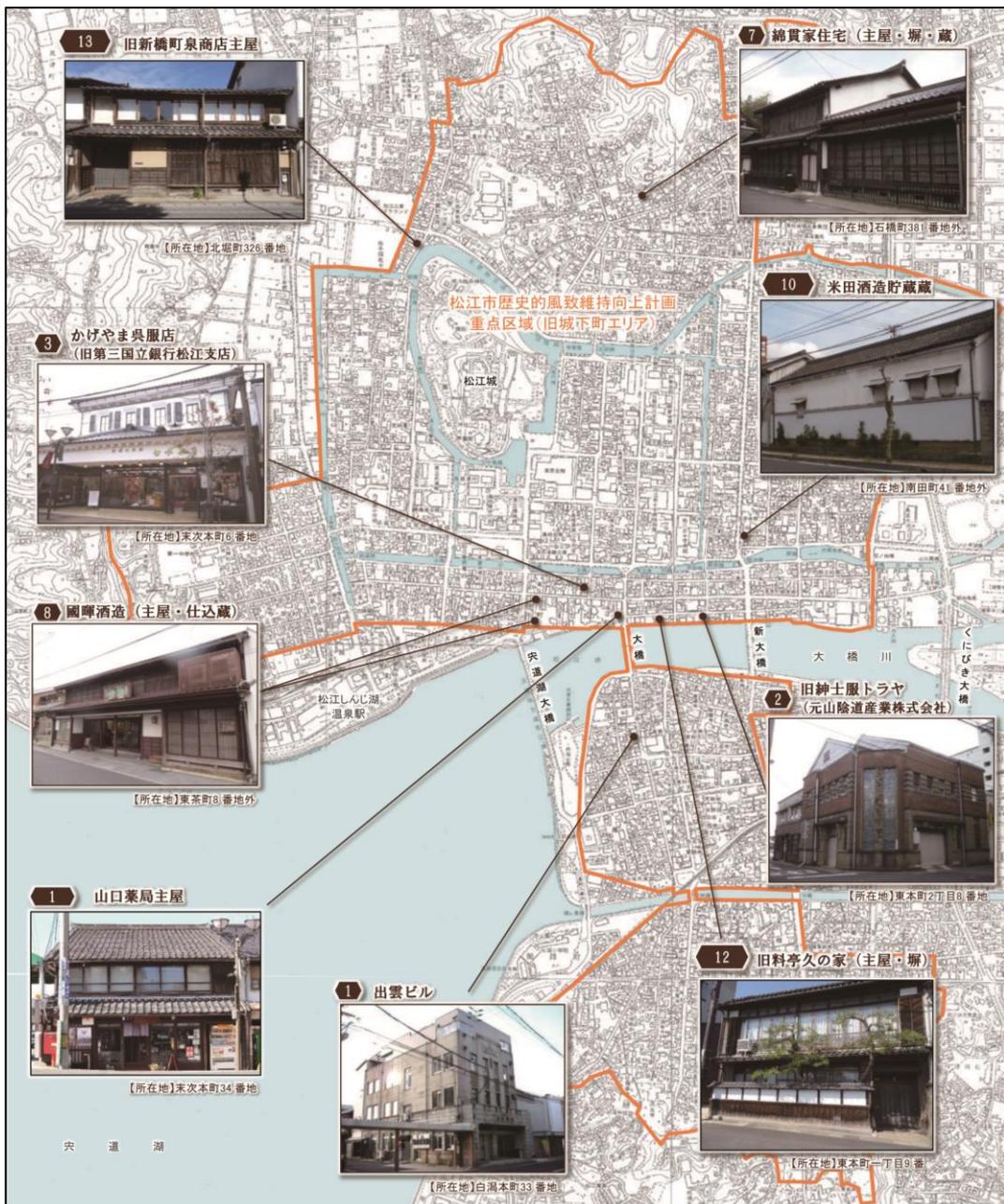
③歴史的建造物の登録実績と課題

- 令和3年3月末までに15件の歴史的建造物が登録されており、毎年着実に登録数が増えている。一方で、登録には修繕・改修に対する助成がセットとなるため、予算的に登録物件を一度に増やせない側面がある。登録したい物件が発生した際に予算が不足している場合は、次年度送りにするケースもある。
- 登録にあたり、10年間の保全契約を所有者と締結することになるが、建物の後継者がいない場合、10年間物件を維持・保全することを確証できないため、登録をためらう所有者もいる。また、建物の内部公開に協力することも登録の条件としているため、プライバシーを不安視する人もいる。これらは民家を登録する際にネックとなる部分である。
- 松江市歴史的建造物登録制度は歴史的建造物を保全・活用し、趣ある街並みを形成していくことを目的としている。街並み形成は長いスパンで考えていくことが重要であり、そのためには基金を積み立て、制度を継続していく必要がある。

- ▶ 「松江市歴史まちづくり基金」は、MINTO 機構のファンド事業を活用しているが、現在はこの事業が廃止され、クラウドファンディング活用型に移行している。この制度では、基金の活用を希望する歴史的建造物の所有者が、クラウドファンディングを行わなければ助成を受けることができない形となる。高齢者がほとんどである歴史的建造物の所有者がこのような手続きや対応を行うことは現実的ではないため、MINTO 機構からの追加の出資は見込めない状況であり、例えば京都市や金沢市のように観光宿泊税などの自主財源を確保する制度を新しく創設し、それを財源に充てるなど、現在、別の手立てを検討している。

【担当者の声】

- ▶ 二次調査の結果を所有者に報告すると、自分の住んでいる家が有識者に価値があるものとしてお墨付きをもらえたことで、価値を再認識してもらえている。価値があることが認められると他の人にも見てもらいたい気持ちになるようである。



■松江市登録歴史的建造物位置図（旧城下町エリア）

（出典：松江市 HP）

(4) 松江・歴史文化まちづくり推進事業の展開－市民発意の歴史まちづくり

①事業実施の経緯

- 松江市では、歴史的風致維持向上計画の策定作業と並行して、平成 21 年度より「わがまち自慢発掘プロジェクト」を実施しているが、このプロジェクトを推進していく中で、市民が発掘した「お宝（資源）」をつなぎ合わせて有効に活用していくためには、市民発意でそれぞれの地域の状況に合わせた取組みを推進していく必要性を認識した。そこで、歴史的風致維持向上計画に「松江・歴史文化まちづくり推進事業」を位置付け、地域の「お宝（資源）」を用いた市民発意の歴史まちづくり活動を支援する枠組みを設けた。

②事業の内容と成果

- 当該事業の代表的な実績としては堀川沿い地区の道すじ修景事業が挙げられる。堀川沿いは趣のある景観の残されており、この景観を官民が連携して継承していきたいと考え、その旨を住民に伝え、住民と共に将来像を検討して事業を進めた。
- 「松江・歴史文化まちづくり推進事業」の趣旨は、住民発意による提案を行政が支援するというものであるが、まずはそのモデルとなるような事例を作る必要があると考え、行政が主導する形で堀川沿いエリアの道すじ修景事業に取り組んでいる。
- 堀川の一つである京橋川沿いのエリアでは、市と地区住民の間で「歴史まちづくり協定」を締結しており、住民が定めた景観形成基準に合致した修景に対して助成を行っている（建築物：補助率 2/3 以内、上限額 200 万円／工作物：補助率 2/3 以内、上限額 50 万円）。
- 道すじ修景事業の効果として、市民の景観に対する意識醸成が挙げられる。ハード面が徐々に整備され、目に見えて自分が住んでいる地区の街並みが増えることで、街並み保全の意識が高まっている。



■道すじ修景事業の対象区域 (出典：平成 28 年度松江市歴史的風致維持向上計画進行管理・評価シート)



修景前



修景後

(出典：平成 28 年度松江市歴史的風致維持向上計画進行管理・評価シート)

◆歴史的風致維持向上計画の取組効果

●歴史的建造物の保全継承に対する意識の醸成

- 歴史的建造物の登録および保全契約の締結、また登録された歴史的建造物を巡るまち歩きやガイドセミナーなどを行うことにより、所有者の歴史的建造物の保全継承に対する意識の醸成を図ることができただけでなく、市民や観光客などの来訪者の歴史的建造物に対する関心を高めることができた。

●市民の街並みに対する意識の向上と、それによる歴史まちづくり協定の締結

- 歴史的風致維持向上計画に位置付けた「松江・歴史文化まちづくり推進事業」で、修景整備を進めたことで、目に見えて自分たちが住んでいる地区の街並みが変化し、街並み保全に対する市民意識が高まっている。
- その結果、歴史まちづくり協定を5つの町内で締結し、建築物や工作物の形態意匠について統一した基準を設け、住民発意の歴史性に配慮した街並み景観の形成が進んでいる。

●歴史まちづくり関する事業の継続的・集中的実施

- 歴史的風致維持向上計画を策定することの大きなメリットは、計画期間中は歴史まちづくりに関する事業を継続的、集中的に実施することができることである。計画に位置付けた事業を着実に実施することで、歴史的建造物の保存と街並み景観の向上を図ることができた。

【担当者の声】

- 歴まちサミット等に参加することで、他の認定都市の先進的取組を知ることができた。現在、建築基準法の緩和条例の制定に向け、他の認定都市と情報交換を行っている。

◆歴史まちづくりへの示唆（まとめ）

●歴史まちづくり部の創設による文化財保護と歴史まちづくりの一体化

- 松江市では、文化財保護と歴史まちづくりを一体的に推進するため、都市整備部の歴史まちづくり部門と教育委員会の文化財保護部門を統合して「歴史まちづくり部」を創設している。これにより、相互の連携が図りやすくなり、景観整備等が大きく進展している。

●指定文化財未満の歴史的建造物を保全するための独自制度の創設・運用

- 松江市では、歴史的風致維持向上計画に位置付けた「歴史的建造物保全継承事業」で、歴史的建造物の悉皆調査をヘリテージマネージャーと協力して実施するとともに、その調査結果を基に、独自の歴史的建造物登録制度を創設・運用している。登録された歴史的建造物の所有者との保全契約の締結、修繕・改修に対する支援により、所有者の保全意識が高まるとともに、まち歩きやガイドセミナーを通じ、歴史的建造物に対する市民の関心も高まっている。

●市民の主体的な取組を促す取組や事業スキーム

- 松江市では、住民自らが地域の「お宝（資源）」を発掘し、その活用を図る「わがまち自慢発掘プロジェクト」に取組むとともに、その更なる発展を目指し、歴史的風致維持向上計画に、市民発意の提案事業を支援する「松江・歴史文化まちづくり推進事業」を位置づけている。
- 当該事業の実績はまだ多くはないものの、このような取組を通じて市民の歴史まちづくりや景観に対する関心が高まり、景観計画重点区域が、景観計画策定当初（平成19年）の3区域から、令和2年10月末時点で8区域に拡大しており、また、街並み形成に関する歴史まちづくり協定も5つの町内で締結されている。

神奈川県小田原市（平成 23 年 6 月認定）

歴史的建造物利活用のエリアコーディネート

取組種別： 計画／独自制度／意識醸成／保存活用／景観形成／資金調達・民間活用



【関連する取組（計画・制度・事業等）】 ※下線は歴史的風致維持向上計画に位置付けられている事業

- <計画>
- おだわら千年蔵構想（平成 14 年度）
 - 歴史的建造物利活用エリアコーディネートプラン（平成 30 年度）
-
- <事業>
- 清閑亭保存整備活用事業
 - 松永記念館整備活用事業
 - 小田原文学館整備活用事業
 - 皆春荘整備保全活用事業
 - 旧松本剛吉別邸（岡田家住宅）整備保全活用事業

◆ 取組の概要・ポイント

- 小田原市では、歴史的風致維持向上計画で維持向上すべき歴史的風致として「板橋地区周辺にみる歴史的風致」を位置付け、同地区内に立地する清閑亭をはじめ、松永記念館、小田原文学館など明治期以降相次いで建築された政財界の有力者の別荘や別邸等の歴史的風致形成建造物を効果的に活用している。
- 板橋地区周辺にある清閑亭は、平成 17 年に主屋が国の登録有形文化財に登録され、平成 20 年に敷地・建物を小田原市が取得、平成 22 年から小田原邸園交流館・清閑亭として一般公開され、NPO 法人小田原まちづくり応援団が運営を担っている。
- さらに、エリア内に多数立地する歴史的建造物の活用を個別に考えるのではなく、全体の戦略・ビジョンに基づき、最適な利活用を図っていくため、「歴史的建造物利活用エリアコーディネートプラン」を取りまとめている。このプランでは、エリアブランディングの方針、その方針に基づく各歴史的建造物の利活用の方向性、方向性を踏まえた事業スキーム等が整理されており、各歴史的建造物の位置づけや役割が明確化している。
- このように小田原市では、歴史的建造物を積極的に公有化することでその滅失を防ぐとともに、エリアブランディングのための重要な資産として、その有効活用を推進している。

◆ 取組経緯

<年表>

平成 12 年 4 月	地方分権推進一括法の施行に合わせ、小田原市政策総合研究所を設立
平成 13 年 4 月	松永記念館の一般公開開始
平成 13 年 5 月	小田原市政策総合研究所が「東海道小田原宿千年蔵構想」を策定
平成 13 年 9 月	上記構想に基づく「小田原宿なりわい交流館」の開設
平成 14 年 5 月	小田原市のより広域を視野に入れて上記の構想をブラッシュアップした「おだわら千年蔵構想」を策定
平成 20 年 2 月	清閑亭の敷地・建物を市が取得
平成 22 年 6 月	清閑亭の一般公開開始
平成 23 年 6 月	「小田原市歴史的風致維持向上計画」認定
平成 27 年 3 月	豊島邸（一月庵）が市に寄贈
平成 28 年 5 月	旧松本剛吉別邸の一般公開開始
平成 30 年 11 月	皆春荘の一般公開開始
平成 31 年 3 月	「歴史的建造物利活用エリアコーディネートプラン」策定

<歴史的風致維持向上計画策定までの主な取組>

(1) 小田原市政策総合研究所の設立と「おだわら千年蔵構想」の策定

- 平成 12 年 4 月の地方分権推進一括法の施行に合わせ、小田原らしいまちづくり政策の研究を進めることを目的として、官学民による連携のもと、小田原市政策総合研究所を設立した。
- 平成 13 年 5 月に同研究所が策定した「東海道小田原宿千年蔵構想」では、近代建築を活用してまちの再生を図ることを提唱し、同構想における重点提案の一つとして「なりわい交流館の開設」を挙げていたことから、同年 9 月、旧網問屋の商家を「小田原宿なりわい交流館」として整備し、市民や観光客の憩いの場、地場産業の情報発信拠点、生涯学習の場、市民活動の発表等各種イベントの会場として活用を開始した。
- 平成 14 年 5 月には、小田原市の市域全体を視野に入れて上記の構想をブラッシュアップした「おだわら千年蔵構想」を策定し、以後、同構想に基づき、松永記念館や小田原文学館等の歴史的建造物の効果的な活用に係る検討が進められ、歴史的風致維持向上計画の事業に位置付け、現在の活用状況に至る。
- また、「おだわら千年蔵構想」の策定を契機に、平成 14 年に市と市民団体とを結ぶ中間支援組織を設置する実験が行われ、「小田原まちづくり応援団準備会」が設置されるとともに、平成 16 年 4 月には、この準備会から「NPO 法人小田原まちづくり応援団」が発足し、現在も市と市民とを結ぶ様々な活動を展開している。

(2) 清閑亭活用の実証実験の実施

- 清閑亭は、かつて民間企業の保養所として利用されていたもので、平成 20 年に市がその土地を購入し、建物は寄贈を受けて公有化したものである。
- 平成 22・23 年度に、NPO 法人小田原まちづくり応援団が神奈川県からの委託（神奈川県らしい観光交流企画開発事業業務）を受け、観光交流促進を目的に下記に示す実証実験を行った。本事業は、観光交流の視点から地域に根ざした活動を行う団体が主体となって、地域の資源を

活かした観光交流に資する観光まちづくり活動を展開し、県内各地域の特色を活かした個性あふれる観光地の形成を促進することを目的としていた。

- ▶ この実証実験では、平成 21 年 12 月より推進していた無尽蔵プロジェクト*のうち、「ウォーキングタウン小田原」におけるまち歩き拠点として、平成 22 年 6 月より清閑亭の活用を開始した。当該プロジェクトの推進団体である小田原まちづくり応援団が、市からの依頼に基づき事業を実施したもので、実証実験を通じて清閑亭の持つ建物の風情や史跡の素晴らしさといった当該行政財産の効用を高めることにつながるものであることから、行政財産の目的外使用を許可している。

<清閑亭活用の実証実験の内容>

■滞在型イベント：良質な食文化や職人技を体験する機会の提供

季節のちりめん細工制作（毎月）、観月会（10 月）、足柄茶ティーサロン（10 月～）、ひなまつり（2 月）等

■各種展示会

復興祈念写真展、アートナウ展、アーティストインレジデンス 等

■回遊型イベント：邸園交流を面的に展開させるとともに、食文化等を実感できるツアー

坂の上の雲ツアー、小田原邸園めぐり、邸園グルメツアー、観楓会 等

■邸園再生ワークショップ（ワークショップやボランティアを活用し、邸園の質を向上）

和の掃除体験、お庭お手入れ教室、ミニ門松づくり 等



季節のちりめん細工制作



和の掃除体験

（出典：NPO 法人小田原まちづくり応援団 HP）

※無尽蔵プロジェクト：市民の力・地域の力を核とする新しい公共をつくる取組として平成 21 年 12 月より推進。市民と行政が一体となり、無尽の英知を持って小田原の持つ特徴と潜在力を引き出し、新たな「小田原スタイル」を確立させることで、地域経済の活性化とまちの活力向上を目指し、9 つの推進テーマを設定して事業を展開。

◆ 取組の内容と特徴（工夫・留意点）

（１）点在する歴史的風致形成建造物の整備活用

- 小田原市では、これまでに松永記念館や小田原文学館等の整備・活用が図られてきたが、更なる活用を目指し、平成 23 年に位置付けた歴史的風致維持向上計画に「松永記念館整備活用事業」や「小田原文学館整備活用事業」を位置付け、必要な整備を行っている。
- 加えて、後述する清閑亭の他、「皆春荘整備保全活用事業」「旧松本剛吉別邸（岡田家住宅）整備保全活用事業」を位置付け、点在する歴史的風致形成建造物を整備活用し、回遊性の創出が目指されている。

（２）清閑亭保存整備活用事業（民間による歴史的風致形成建造物の活用）

①清閑亭の管理・運営

- 清閑亭の活用は、国登録有形文化財である建物の一般開放、イベントやギャラリー等の催しを実施するとともに、清閑亭と同じ近現代の別邸である小田原文学館や松永記念館等の歴史的風致形成建造物と連携して南町・板橋周辺地区への回遊性拡大を図り、地域の特色を生かした文化観光によるまちづくりを推進することを目的とした。そのため、管理・運営にあたっては、清閑亭をはじめとする歴史的建造物や小田原の歴史・文化・民俗等に精通し、且つ様々なイベント、ギャラリー等を開催する自由な発想と企画力が求められた。NPO 法人小田原まちづくり応援団は、清閑亭の実証実験を行っており、そこから得られた豊富な経験に基づく専門的知識や事業企画力を有していることから、業務委託により管理・運営している。
- なお、後述する「歴史的建造物利活用エリアコーディネートプラン」では、清閑亭について、指定管理者制度や民間活力の導入等、収益性に繋がる活用方策が検討されている。

②清閑亭を活用した事業

- 清閑亭では、当該施設を核としたネットワークづくりを目的として、喫茶事業、物販事業、観光事業が展開されている。また、まち歩きツアーや小田原らしいスイーツなど、ブランド力向上のためのコンテンツ開発も行われている。
- 観光事業では、政財界人が愛した邸園を訪ねる「邸園まち歩き」、街かど博物館を巡り、宿場町のなりわいを学ぶ「なりわいまちあるき」など、多様なまち歩きツアーが開催されている。また清閑亭、松永記念館、小田原文学館の三館を回遊させるためのスタンプラリーなども開催している。



カフェ清閑亭（出典：小田原市 HP）

③清閑亭の整備にあたっての工夫（開館しながらの段階的な改修工事）

- 清閑亭の整備・活用に関し、庁内研究チームを組織して議論を重ねた結果、「国の登録有形文化財としてすでに一般観覧の用に供し、活用が実施されているため、現状の供用状況に極力影響せず実施可能な改修工法を検討する」という方向性で整備することとなった。
- 事前に策定した「清閑亭改修計画」で具体的な工事の進め方を整理している。まず、来訪者の避難・安全に関わる工事を優先し、次いで建物の維持保全のために必要な補修に関する工事、最後に外構・修景的な工事を行っている。建物を公開しながら、効率よく工事を進めるため、各工事の期間を整理し、最も長期間必要となる壁の修繕工事を軸に関連する工事を組み合わせて行うことで、仮設玄関や事務所棟の設置が最小限になるよう考慮している。

- 清閑亭を東西にエリア分けし、構造補強・改修工事を2か年（平成24・25年度）に分けて実施したことで、前年以前と変わらず、多くのソフト事業（イベント）を実施することができた。また、一部箇所が閉鎖している状態でも、公開可能な範囲にて引き続き開館したことで清閑亭の認知度を向上することができた。
- 整備にあたっては、文化財としての建造物の維持保全を中心としつつも、利活用を見据えた改修を行うことで幅広い事業展開が可能となった。具体的には、女性用トイレの新設、事務スペースの電気容量の増強、蔵等における展示機能の強化などの対応を行っている。

■イベント数・入館者数の推移

	イベント数	入館者数		イベント数	入館者数
平成24年度	91	20,777	平成28年度	139	33,201
平成25年度	100	22,324	平成29年度	106	33,102
平成26年度	109	24,190	平成30年度	124	25,712
平成27年度	106	29,007	令和元年度	123	21,421

(3) 「歴史的建造物利活用エリアコーディネートプラン」の策定

①エリアコーディネートプラン策定の経緯

- 皆春荘や旧松本剛吉別邸などの歴史的建造物は、所有者が高齢化し、維持管理も困難であるため公有化の要望が寄せられていた。一方で、今後の税収増加が見込めない中、維持管理費用の掛かる歴史的建造物を公有化して保全するためには、その活用の方向性や保全・活用による効果等を整理し、それを庁内や市民に対して明確に示す必要があった。
- このような課題解決に向けては、歴史的建造物をまちづくりに有効活用するとともに、収益を出すことができる施設として運用する必要があるものの、建造物単体での実現は難しく、都市経営を意識した活用と地区全体のブランディングを目指していくことが求められた。
- 歴史的風致維持向上計画の重点区域内において、小田原城を核として、小田原駅周辺までは賑わいが創出されているものの、歴史的建造物が点在するかまぼこ通り周辺、板橋旧街道周辺、西海子小路周辺については、認知度の高まりがなく、地区のポテンシャルを十分に活かしていないことから、来訪者が回遊していないという課題を抱えており、小田原市歴史まちづくり協議会においても、「点から線、線から面のまちづくりに展開していく必要がある」との指摘があった。
- そこで、水産加工業の営みが今も続くかまぼこ通り周辺地区、近代の邸園文化やなりわいが残る板橋旧街道周辺地区、西海子小路周辺地区の3地区について、拠点となる歴史的建造物の保存・活用を促進しながら地区のブランド化を図り、歴史まちづくりの効果を面的に広げていくため、第2期の歴史的風致維持向上計画の策定も見据え、事前に歴史的建造物利活用エリアコーディネートプランを策定し、庁内及び市民との意思統一を図ることになった。

②エリアコーディネートプランの特徴（策定にあたっての工夫）

- 計画内容の特徴としては、各エリアで拠点となる歴史的建造物を設定した上で、それらを活用したエリア全体の目標とエリアブランディングの方針を定めているところである。また、拠点となる主な歴史的建造物の利活用に係る事業スキーム案まで示した点も大きな特徴となっている。いずれの施設も、維持管理に多額の経費を要しており、今後、ますます少子化が進むとともに税収増加が見込めないことから、持続可能で自立した事業スキーム案を早い段階で検討していくことが重要であった。

- 計画策定の体制や進め方については、まちづくり交通課を事務局とし、都市部（都市政策課、都市計画課、まちづくり交通課）、文化部（文化政策課）、経済部（商業振興課）が連携し、一緒に受託業者と打合せしながら検討を進めるとともに、学識経験者、地元まちづくり団体、事業者等に意見を伺い、同プランに反映している。

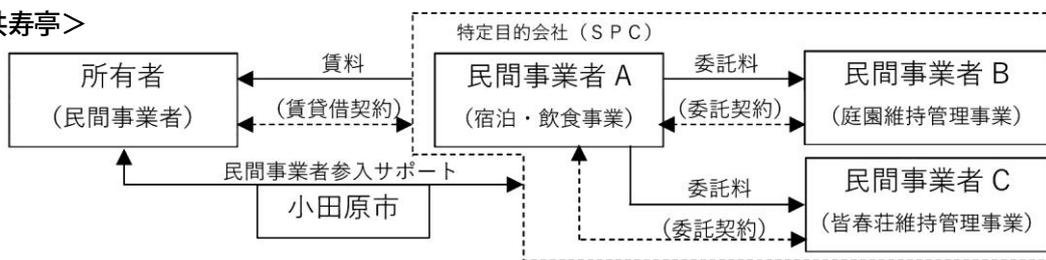
【エリアブランディングの方針】

- 多様な地域資源のポテンシャルを明確化し、線・面的なネットワークづくりを進める。
- 公民連携のまちづくりに取り組み、持続可能な運営スキームを確立するとともに、地域の稼ぐ力を高める。
- 閑静な住環境と交流・活性化の共存を目指す。

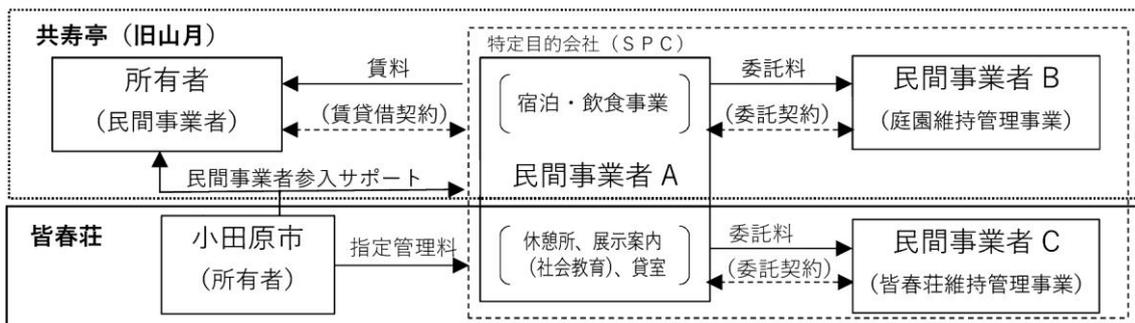


【事業スキーム例】

<共寿亭>



<皆春荘>



(出典：歴史的建造物利活用エリアコーディネートプラン)

③エリアコーディネートプラン策定後の展開

- 令和元年度に、エリアコーディネートプランに基づき、「歴史的建造物活用計画」を検討した。この計画では、エリアコーディネートプランで位置付けた拠点となる歴史的建造物等について、より具体的な活用方策を検討している。
- また、拠点となる歴史的建造物を活用していく観点から以下5つの課題を整理している。

1) 歴史的建造物の認知度の向上

2) 民間提案制度の活用

→民間事業者からの提案内容を知的財産として捉え、その情報の保護に加え、提案した者との随意契約を前提とした制度。民間事業者が魅力ある物件だと判断すれば個別に行政と諸条件について協議することができるため、書類等の作成を含む手続きがスムーズになり、最短で事業化が可能となる。

3) 建築基準法第3条第1項第3号に基づく条例（適用除外条例）制定の検討

4) 建築物の用途規制の緩和等（歴史的風致維持向上地区計画（提案制度）の活用による用途規制の緩和、建築基準法第48条ただし書きによる許可<特例許可>）の検討

5) 貸付料の算定基準検討

→不動産の貸付料を行政の現行の算定基準で算出すると、相場より高い貸付料になってしまうケースが多く、事業参入を阻む要因となっている。

- 令和元年度から設置した庁内プロジェクトチームで、これらの課題解決に向けて連携して取り組んでいる。例えば、建築基準法適用除外条例の令和2年度末制定に向けた検討や、景観重要建造物指定に向けた制度の検討、民間提案制度導入に向けた検討を進めている他、規制緩和に対する住民合意に向け、地元との調整を始めようという段階にあり、課題解決に向けて動きを進めている。

(4) その他の取組

①豊島邸の活用に向けた公募型プロポーザルの実施

- 豊島邸は平成27年に市に寄贈されたもので、その活用にあたり、民間事業者からの提案を募る公募型プロポーザルを平成30年度に実施した。



豊島邸外観（出典：小田原市HP）

- 豊島邸は、小田原駅から少し離れた住宅街に位置しており、利活用事業者の公募にあたっては、認知度を上げる必要があったため、まずは現地案内会の実施（20社が参加）、次に、事業の採算がとれる活用方策や取り除くべき制約について、事業者目線でのアイデア募集、さらに、問い合わせがあれば現地を案内するオープンハウスを開催するなど、3段階のプロセスを経て公募型プロポーザルを実施した。
- 提案の条件としては、外観および庭の現状変更は認めないものとし、近隣商業地域に建築できるものであれば、建築物の用途は限定していない。耐震工事等は市が実施することとし、賃貸料は月額20万円として、庭園整備料を差し引く形で募集を行った。
- 12月に公募を開始した結果、応募はNPO法人の1者に留まり、小田原市が求める審査基準に達しなかったため候補者なしという結果となった（公募をかける時期が年末年始の繁忙期

になってしまったため、応募者が少ない結果となった)。

- その後、令和元年度に再度公募を行い、応募のあった2者の中で、鉄道事業者が優先交渉権者となった*。

※その後の新型コロナウイルス感染症の拡大による影響で、事業採算性の確保が困難となったことから鉄道事業者は辞退している。

【担当者の声】

- 豊島邸では、公募型プロポーザルを実施したが、事業者側（提案者）が参入する上での懸念事項は、最終的に選定されるのかという点である。行政側の都合で、公平性を確保するために競争させる募集方法を採用してしまうと、事業者側は力の入れ方が変わってしまうため、豊島邸での経験を通じ、歴史的建造物の活用にあたっては、民間提案制度の活用が最良の方法であると考えている。

②小田原かまぼこ通り活性化協議会の活動

- 小田原かまぼこ通り活性化協議会は、かまぼこ通りの活性化に向け、「おだわら宿なりわい交流館」の管理・運営、各種イベントの開催、建物ファサードの修景整備、案内板の設置など多様な取組を行っている。
- 魚河岸山車小屋修景事業では、外観を木質化して修景するとともに、ガラス張りにすることで扉を閉めていても山車を見学できるようにしている。400万円弱の修景費用は、市と（公財）東日本鉄道文化財団の地方文化事業支援による補助を受けて協議会が負担している。その他、沿道建物のファサードの修景も協議会メンバーが自ら実施している。



修景整備された魚河岸山車小屋



旧小田原魚市場の解説板

◆ 歴史的風致維持向上計画の取組効果

●歴史的風致形成建造物の指定と改修整備

- 歴史的風致維持向上計画（第1期）において、歴史的風致形成建造物の指定を着実に進めたことで、国の補助金を活用して歴史的風致形成建造物の改修整備を効果的に行うことができたことが大きな成果として挙げられる。

●民間事業者による歴史的風致形成建造物の有効活用・活動の活性化

- 旧松本剛吉別邸は平成28年5月から、皆春荘は平成30年11月から一般公開を開始している。令和元年度には、呈茶や企画展、美術作品の展示等を実施し、活用を進めている。これにより、歴史的風致形成建造物の認知度向上に対する一翼を担うことができた。
- 清閑亭については、イベント等の多様な取組を通じ、年間約3万人弱の来館者を迎える施設となっている。建物の保存については、受託者が開館時間中に常駐することで、細かい変化（雨漏り、野生動物の侵入、災害被害等）の発見も早く、また簡易な修繕にも対応している。
- 水産加工業に光を当てた歴史的風致を設定したことで、小田原かまぼこ通り活性化協議会などの市民活動が始まるきっかけとなった。また、同協議会が運営する小田原宿なりわい交流館については、同計画を策定した平成23年当初に比べ、来館者数が1.6倍にまで増えている。これは、協議会の方々が様々なイベントを開催していることが大きな要因となっており、地元と連携しながら歴史的風致形成建造物の利活用に取り組んでいくことの効果や重要性が明らかとなった。

●歴史的風致維持向上計画に基づく取組による、歴史的建造物活用の課題と可能性の明確化

- 歴史的建造物の保存・活用にあたり、歴史的風致維持向上計画が果たした大きな役割は、同計画に位置付けた事業に取り組む中で、歴史的建造物を活用していく上での課題を明確化できたことである。その課題解決に向けた方向性を「歴史的建造物利活用エリアコーディネートプラン」で整理し、同プランで位置付けた歴史的建造物の活用を実現させる上でクリアすべき課題を「歴史的建造物利活用計画」で整理している。これら課題の解決に向け、新たな市内プロジェクトチームを立ち上げ、課題の一つである建築基準法適用除外条例については令和2年度中の制定を目指している。
- また、豊島邸の利活用に取り組む中で、歴史的建造物の利活用に興味を持っている事業者が多いということが明らかになった（事前の現地案内会に20社が参加）。
- 今後の展望として、ランニングコストの負担も含め、民間事業者と共に歴史的建造物の利活用を推進できれば、市も事業者もお互いにWin-Winの関係になる。その実現の可能性が見えたことが大きな成果である。

【担当者の声】

- 歴史まちづくりの推進に関する市内の連携体制を構築できたことも大きな効果である。現在取りまとめを進めている2期計画では、5つの部と教育委員会、合わせて17の課が計画策定に関わっている。

◆ 歴史まちづくりへの示唆（まとめ）

● 「小田原千年蔵構想」を契機とした歴史的建造物の積極的な保存・活用

- 小田原市では、平成 13 年に小田原市政策総合研究所が策定した「東海道小田原宿千年蔵構想」、市域全体を視野に入れて同構想をブラッシュアップする形で平成 14 年に策定した「おだわら千年蔵構想」に基づき、松永記念館や小田原文学館等の歴史的建造物を積極的に公有化し活用が図られてきた。また、平成 23 年に策定した歴史的風致維持向上計画に、清閑亭の保存・活用事業を位置づけて整備を進めてきており、点在する歴史的風致形成建造物の連携も図られている。
- 邸園文化やなりわい文化を継承する歴史的建造物を積極的に公有化して滅失を防いだことが、現在の貴重な地域資源としての活用につながっている。

● 歴史的風致維持向上計画の事業によるモデルとしての清閑亭の保存・活用

- 清閑亭は、小田原における明治・大正期の邸園文化を知る上で極めて重要な建物であり、歴史的風致維持向上計画の事業として整備したことで、板橋地区周辺に数多く残る旧別邸等を巡るまち歩きの出発点、観光客や市民の憩いの場として有効に活用されている。清閑亭を活用した多様なイベントやまち歩きツアー等の継続的な取組が、運営を行っている NPO 法人小田原まちづくり応援団によって開催され、それがリピーターやファンの獲得につながっている。
- 清閑亭の保存・活用事業は、民間による歴史的風致形成建造物活用の一つのモデルとなり、そこで得られた知見が他の歴史的風致形成建造物の保存・活用に有効に活かされている。

● 歴史的建造物の役割と保存・活用の効果を明確化するエリアコーディネートプラン

- 「歴史的建造物利活用エリアコーディネートプラン」は、点在する歴史的建造物を持続可能な形で保存・活用していくための方針と事業スキームを取りまとめたものである。歴史的建造物を単体で考えるのではなく、都市経営の観点でエリア全体のブランディングの方向性を定め、その中で各歴史的建造物が果たすべき役割を設定している。エリアコーディネートプランによって、収益性を含む歴史的建造物を保存・活用する意味や効果を明確に示したことで、公費を投じることに對する合意形成を庁内および市民と図ることに成功している。これは、公費による歴史的建造物の保存・活用が難しいと一般的に考えられている昨今において、有効な手段であると評価することができる。

● 取組を通じた歴史的建造物活用の課題整理とその解決に向けた新たな動き

- 歴史的風致維持向上計画の事業として、歴史的風致形成建造物の保存・活用の取組を進める中で、顕在化した課題を解決する方向性を「歴史的建造物利活用エリアコーディネートプラン」で検討し、同プランで位置付けた歴史的建造物の活用を実現させる上でクリアすべき課題を「歴史的建造物利活用計画」で整理している。
- 小田原市では、歴史的風致維持向上計画の策定以降に詳細な計画を連続的に作り上げることに加えて、そこで示された課題解決に向けた庁内プロジェクトチームを設置している。このように、端緒となる計画・事業が遂行された後に新たな連携体制・計画策定・事業実現方法が創り出されている小田原市の一連の取組は、歴史まちづくりの取組を効果的かつ連続的に実行するためのスキームを示すという点において、非常に示唆に富むものである。

愛媛県大洲市（平成 24 年 3 月認定）

古民家等の再生・活用のスキームの構築とその運用

取組種別： 計画／独自制度／意識醸成／保存活用／景観形成／資金調達・民間活用



【関連する取組（計画・制度・事業等）】 ※下線は歴史的風致維持向上計画に位置付けられている事業

- 大洲市景観計画（平成 20 年度）
- <計画> ● 大洲市観光まちづくり町家活用エリア基本計画（令和元年度）
- 大洲市観光まちづくり町家活用エリア実施計画（令和 2 年度）
- <事業> ● 伝統的建造物群保存対策調査事業
- 民間建築物ファサード整備費補助事業
- 古民家再生モデル事業
- 既存建築物活用事業（松井邸）

◆ 取組の概要・ポイント

- 大洲市では、明治・大正・昭和初期の町並みを含む多くの歴史資源が残る肱南地区を対象として、平成 7 年頃より歴史的町並み保全の取組が始まり、平成 11 年度には歴史的町並み保全に関する補助制度を創設している。
- 平成 16 年の景観法の制定を受け、平成 17 年 5 月にいち早く景観行政団体に移行し、その後、景観に関する調査研究、市民を対象としたワークショップ等を重ね、平成 21 年 3 月に肱南地区を中心としたエリアを計画区域とした「大洲市景観計画」を策定し、歴史的町並み保全に取り組んでいる。そして平成 24 年 3 月に歴史的風致維持向上計画の認定を受け、観光資源として古民家等を積極的に活用していく取組が行われている。
- 大洲市では、古民家等を保全していくためには景観規制や外観改修に対する助成だけでは不十分であり、しっかりと活用を図っていかなければ古民家等を残していくことは困難であるという問題意識のもと、平成 26 年度の歴史的風致維持向上推進等調査、また歴史的風致維持向上計画に位置付けた「伝統的建造物群保存対策調査」を通じ、歴史的建造物の活用方策について検討し、官民連携による古民家等の活用スキームを構築している。
- 大洲市の取組は、特に観光面で、官民の連携により歴史的建造物の活用を図っていく一つのモデルとなる取組であり、歴史的建造物の活用を通じ、歴史的町並みの保全はもとより、中心市街地の空洞化や高齢化といった全国の地方都市で見られる課題の解決が目指されている。

◆ 取組経緯

<年表>

平成7年度	歴史的町並みの残る肱南地区における公共事業のあり方や景観保全について検討するプロジェクトチームを設置
平成10年度	愛媛県建築士会の協力を得て、おはなはん通りの歴史的建造物調査を実施
平成11年度	おはなはん通りおよび周辺地区の町並み保全に関する補助制度創設
平成17年5月	大洲市が景観行政団体に移行
平成18年12月	大洲市景観検討委員会（民間委員で構成）および大洲市景観検討協議会（庁内関係部課長で構成）の立ち上げ
平成21年3月	「大洲市景観計画」策定
平成21年7月	大洲市景観条例施行
平成24年3月	「大洲市歴史的風致維持向上計画」認定
平成26年度	歴史的風致維持向上推進等調査実施
平成28年度	第1回 MACHIBITO 開催（古民家を活用したイベント）
平成29年4月	大洲市の古民家等の歴史的資源を活用した観光まちづくりにおける連携協定（市・バリューマネジメント(株)・(株)NOTE・伊予銀行）締結
平成29年12月	「地域未来投資促進法 大洲市基本計画」策定
平成31年4月	「大洲市観光まちづくり町家活用エリア基本計画」策定
令和元年度	町家活用の第1期事業開始
令和2年4月	「大洲市観光まちづくり町家活用エリア実施計画」策定
令和2年7月	NIPPONIA HOTEL および大洲城キャッスルステイの運用開始

<歴史的風致維持向上計画策定までの主な取組>

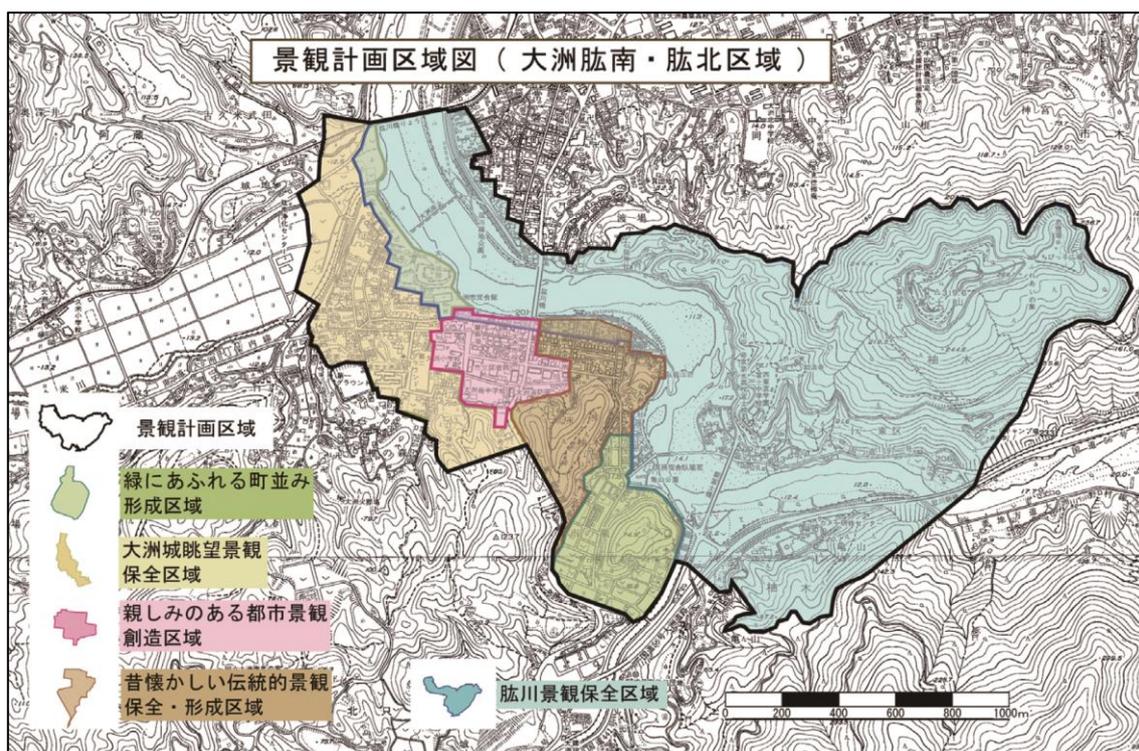
(1) 町並み保全の取組の始まり

- 大洲市は戦災を受けず、また大きな震災もなかったことから、江戸時代から続く町割りが受け継がれていた。しかし、重要伝統的建造物群保存地区等に選定されているわけでもなく、特に町並みの保存に取り組んでいたわけではなかった。一方、時代の移り変わりとともに、緩やかに住居や店舗が現代的な建物に更新されることで、古民家等が減少して空き地が増えるなど、それまで保たれてきた歴史的な町並みに変化が生じてきた。
- このような中、古い町並みを保全してほしいという市民からの意見を受け、平成7年に、歴史的町並みの残る肱南地区における公共事業のあり方や景観保全について検討するプロジェクトチームが庁内に設置され、検討が開始された。
- 平成10年度には愛媛県建築士会の協力を得て、おはなはん通り*の歴史的建造物調査を実施した。この調査結果を受け、平成11年度におはなはん通りおよび周辺地区の町並み保全に関する補助制度を創設し、本格的な町並み保全活動がスタートした。
- この補助金制度は、平成21年3月に「大洲市景観計画」を策定したことを機に廃止され、現在は景観条例に基づく新たな制度として運用している。

*おはなはん通り：肱南地区の東端に位置し、江戸時代の町割りと家並みが残る通り。昭和41年のNHK朝の連続テレビ小説「おはなはん」のロケが行われたことから「おはなはん通り」と呼ばれるようになる。

(2) 景観計画の策定と歴史的風致維持向上計画との連携

- 平成 16 年の景観法の制定を受け、平成 17 年 5 月に大洲市は景観行政団体となり、景観計画策定のための調査に取り掛かった。民間委員で構成する大洲市景観検討委員会、市内の関係部課長で構成する大洲市景観検討協議会での議論を経て平成 21 年 3 月に「大洲市景観計画」を策定した。
- 「大洲市景観計画」における景観計画区域は、市域全体を指定するのではなく、景観形成への熟度が高まっているエリアから順に指定することとし、大洲城天守閣の復元やおはなはん通りにおける町並み保存の取組が行われている肱南地区を中心に設定している。平成 24 年 3 月に認定を受けた歴史的風致維持向上計画の重点区域も、この景観計画区域とほぼ同範囲で設定している。
- 景観計画区域については、景観的特徴や歴史的背景等を踏まえ、以下の図に示す 5 つの区域に区分している。この中で、「昔懐かしい伝統的景観保全・形成区域」はおはなはん通りを含む範囲であり、江戸期の町割りや伝統的な町並みの佇まいを守る区域として位置付けている。
- 歴史的風致維持向上計画では、事業として「民間建築物ファサード整備補助事業」を位置付けており、この「昔懐かしい伝統的景観保全・形成区域」を対象とし、建築物の外観改修等に対して補助金を交付している。



■景観計画区域図

(出典：大洲市景観計画)

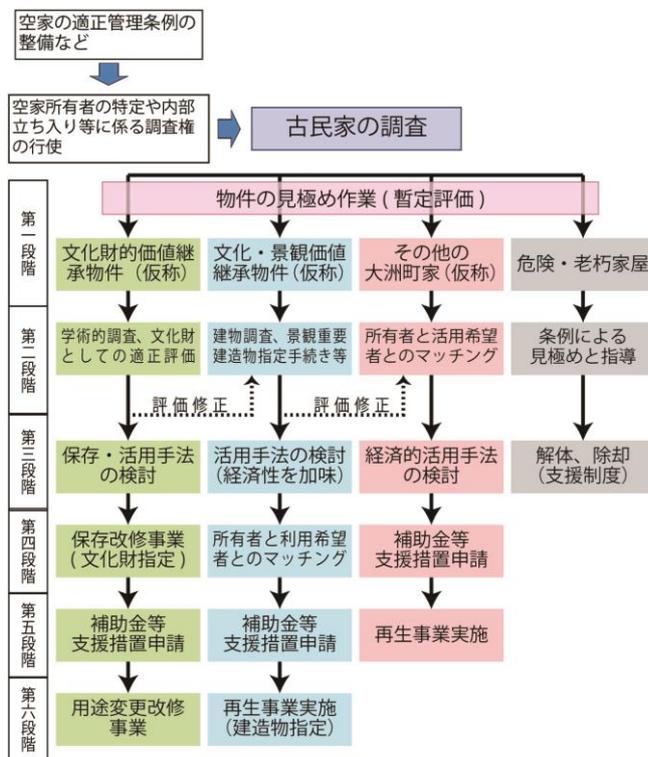
◆ 取組の内容と特徴 (工夫・留意点)

(1) 歴史的建造物に関する調査

①歴史的風致維持向上推進等調査

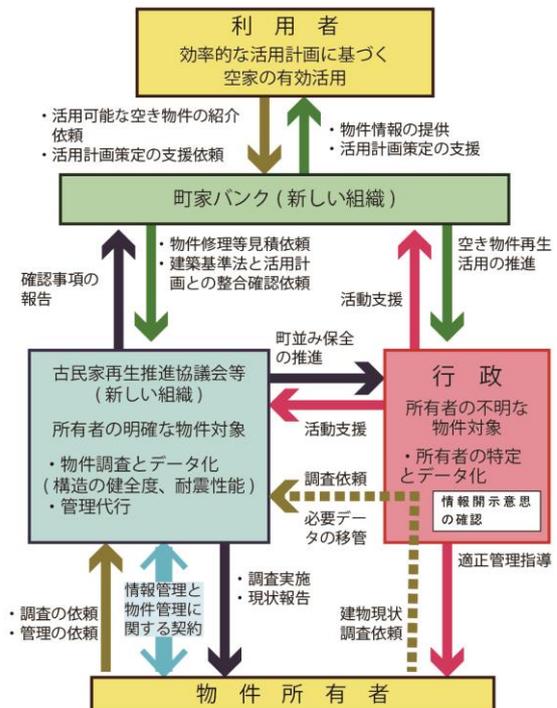
- 平成 26 年度の歴史的風致維持向上推進等調査の採択を受け、「歴史的価値の高い建造物の活用計画提案による伝統的町並み維持保全手法の構築」を目指した調査・実証に取り組んでいる。本調査は、同年度に設立した「大洲市古民家再生推進協議会」が実施している。

- 歴史的建造物を適切に保全していく上では、景観規制や外観の改修に対する補助を行うだけでなく、しっかりと活用される建物にしていく必要がある。そこで、古民家を積極的に活用するためのリフォーム等に対し補助を行う「古民家再生モデル事業」を歴史的風致維持向上計画に位置付けた。しかし、改修経費の負担等が課題となり、古民家を再生して活用しようとする所有者や事業者の応募が集まらなかった。
- 「大洲市古民家再生推進協議会」はこのような経緯の中で、古民家の再生活用に向けた研究活動や、古民家等の適正な改修工事の基準づくり等を目指し、愛媛県建設業協会喜多支部建築部会、喜多大洲左官業組合が発起人となって設立したものである。
- この調査では、空き家となっている歴史的建造物の利活用計画を所有者に代わって策定する方法を実証し、その計画が民間事業者によって円滑に実施されるために必要となる条件について検討を行っている。
- 調査対象とした歴史的建造物は、肱南地区に位置する松井邸と村上邸の2件である。なお、この調査の後、松井邸は「肱南・肱北地区都市再生整備計画」に位置付けられた「既存建築物活用事業（松井邸）」で観光交流センターとして整備しており、また村上邸については、後述するNIPPONIA HOTELとして活用されている。
- この調査の中で、歴史的建造物再生活用への道筋や、物件所有者と利用（希望）者とを繋ぐ新しい組織の枠組み等が整理されている。歴史的建造物再生活用への道筋では、「活用の幅を広げながらより効果的に再生活用の間口を広げていくために、民間主体の団体・組織が中心となって事業展開することが望ましい」、「小規模な町家でも味のあるものは積極的に保全活用に努め、生活文化観光の拠点として活かしていくべき」といった考え方が整理されており、本調査で得られた知見が、以降の古民家等の活用の取組に大きく影響している。



■歴史的建造物再生活用への道筋

危険老朽家屋以外の空家の場合



■物件所有者と利用者とを繋ぐ新しい組織

(出典：平成26年度 歴史的風致維持向上推進等調査報告書)

②伝統的建造物群保存対策調査事業

- 市内の歴史的建造物については、前述のように平成10年度に愛媛県建築士会の協力を得て調査を実施している。また歴史的風致持向上計画の策定時にも、岡山理科大学教授の協力を得て歴史的建造物の調査を行っており、建築年代等を整理した報告書を取りまとめている。一方で、これらの調査は価値ある歴史的建造物の抽出とその概要を整理したものであり、その保存対策を講じるための詳細な調査が別途必要であった。
- そこで、歴史的風致維持向上計画の事業として「伝統的建造物群保存対策調査事業」を位置付け、景観計画の「昔懐かしい伝統的景観保全・形成地区」に位置する42棟の建造物を対象に、内部実測による平面図、断面図の作成調査、および建造物に残る痕跡を手掛かりとした復元調査を実施した。また平成30年度には、「保存と活用」をテーマとしたシンポジウムを開催し、地区住民の町並み保存に対する意識啓発を図っている。
- 本調査の結果、町並みを構成する町家の建築年代、屋根構造の変遷等を明らかにすることができ、また実測調査をもとにした考察で、客間の位置の変遷、町割りの変遷など江戸期における大洲の町並みの特徴を見出すことができた。
- なお、本調査結果は後述する「大洲市観光まちづくり町家活用エリア基本計画」および「大洲市観光まちづくり町家活用エリア実施計画」の策定に活かされている。



調査の様子

(市提供)

(2) 古民家等の活用スキームの構築と連携協定の締結

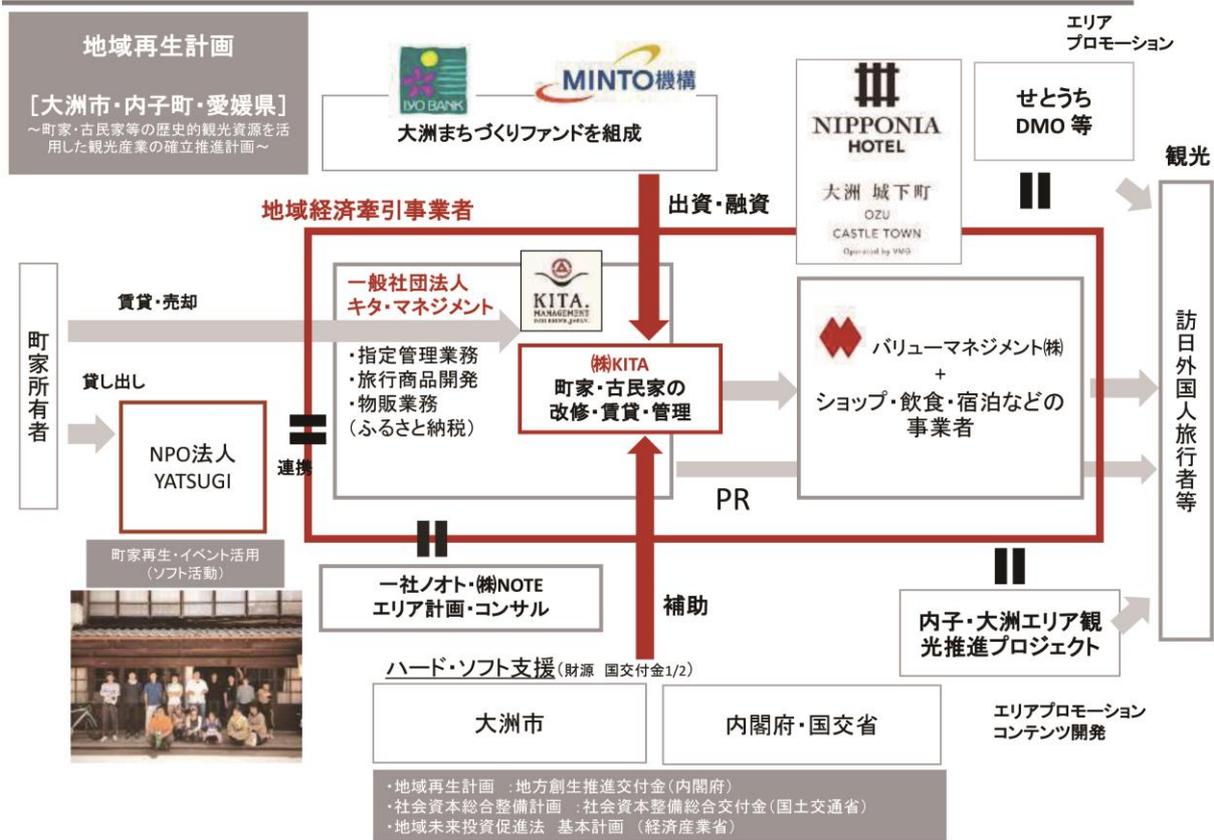
①スキーム構築の経緯

- 歴史的風致維持向上計画の策定段階では、現在進めているスキームによる、宿泊施設等としての古民家の活用は想定していなかった。計画に位置付けている「古民家再生モデル事業」は、あくまでも古民家のリフォーム等に対し補助する事業として位置付けたもので、宿泊施設等としての改修を想定したものではない。
- 一方、「歴史的風致維持向上推進等調査」や「伝統的建造物群保存対策調査事業」等を通じ、古民家等の観光資源としての価値や活用の方向性が徐々に明確化してきた。このような経緯の中で、市は古民家の改修・活用について伊予銀行に相談を持ち掛けた。
- このような市の相談に対し、伊予銀行は、関西を中心に文化財等の歴史的建造物を活用してウェディング等のアニバーサリー業務・ホテル業務を手掛ける事業者であるバリューマネジメント（株）とその協力会社である（株）NOTEを見出し、市に紹介した。
- その後、バリューマネジメント（株）および（株）NOTEとの協議を重ね、行政と民間の連携で古民家等の観光活用を図るスキームを構築していった。

②スキームの内容

- 当該スキームの基本は、古民家等の活用を希望する事業者と、希望に沿った古民家等をマッチングするものである。行政が疎い商業活用についてはバリューマネジメント（株）や（株）NOTEがその役割担い、行政は公的資金を充当して参入する民間事業者のイニシャルコストを下げるなど、関係者それぞれの特性を踏まえた役割分担による連携体制を構築している。
- 当該スキームに関係する主体間の合意形成については、大洲市観光まちづくり戦略会議を設置し、情報共有や意見交換を行っている。

全体スキーム図 (令和2年3月現在の本計画のスキーム図)



■全体スキーム図 (出典：大洲市観光まちづくり町家活用エリア実施計画)

<各関係主体の役割>

【大洲市】 大洲市はインフラ整備を担うほか、(一社)キタ・マネジメントの支援および指導監督や、古民家を改修して市内経済活性化のためにビジネス活用したい事業者へ補助金の交付を行っている。

【(一社)キタ・マネジメント】 (一社)キタ・マネジメントは、古民家の所有者と活用を図りたい事業者をマッチングしてビジネスの提案を行う役割を担っている。現状では、設立間もなく所有者との信頼を築くまでに至っていないため、市職員が事務局を担当しているNPO法人YATSUGIが所有者と(一社)キタ・マネジメントのつなぎ役となっている。

【(株)KITA】 (株)KITAは、一般社団法人ではできない営利目的の活動にも対応するために設立した不動産会社であり、所有者から借り受けまたは買い受けた古民家を事業者に貸付けて家賃収入を得、その利益分で古民家の維持管理や(一社)キタ・マネジメントの活動資金につなげることをしている。

【NPO法人YATSUGI】 NPO法人YATSUGIは、古民家所有者と(一社)キタ・マネジメントをつなぎ役割を担っていると同時に、一時的なイベントとして古民家の活用を図っている。

【担当者の声】

- YATSUGIは、所有者の古民家活用に対する意向など、古民家の活用にあたり重要な情報が集まるハブになっている。YATSUGIは、古民家の清掃活動も行っており、このような活動を通じ、所有者の思いや考えを上手く聞き出している。YATSUGIのメンバーに市の職員も入っていることも、所有者の方の安心感につながっていると考えている。

【バリューマネジメント（株）／利活用事業者】古民家活用の事業主体について、現在はバリューマネジメント（株）がその中心的役割を担っている。将来的には多様な主体が参入する形が理想であり、ノウハウと実績を有するバリューマネジメント（株）が収益モデルを示すことで、参入を考える事業者の輪が広がることが期待される。

③ 「大洲市の古民家等の歴史的資源を活用した観光まちづくりにおける連携協定」の締結

- 平成 29 年 4 月、市の発案により、市とバリューマネジメント（株）・（株）NOTE・伊予銀行の民間 3 団体は、「大洲市の古民家等の歴史的資源を活用した観光まちづくりにおける連携協定」を締結している。この連携協定は、対外的に観光ポテンシャルが高いとはいえない大洲市へ民間事業者の投資を呼び込むために、市が主体的に責任を負う姿勢を見せ、協力を得ることを意図し締結したものである



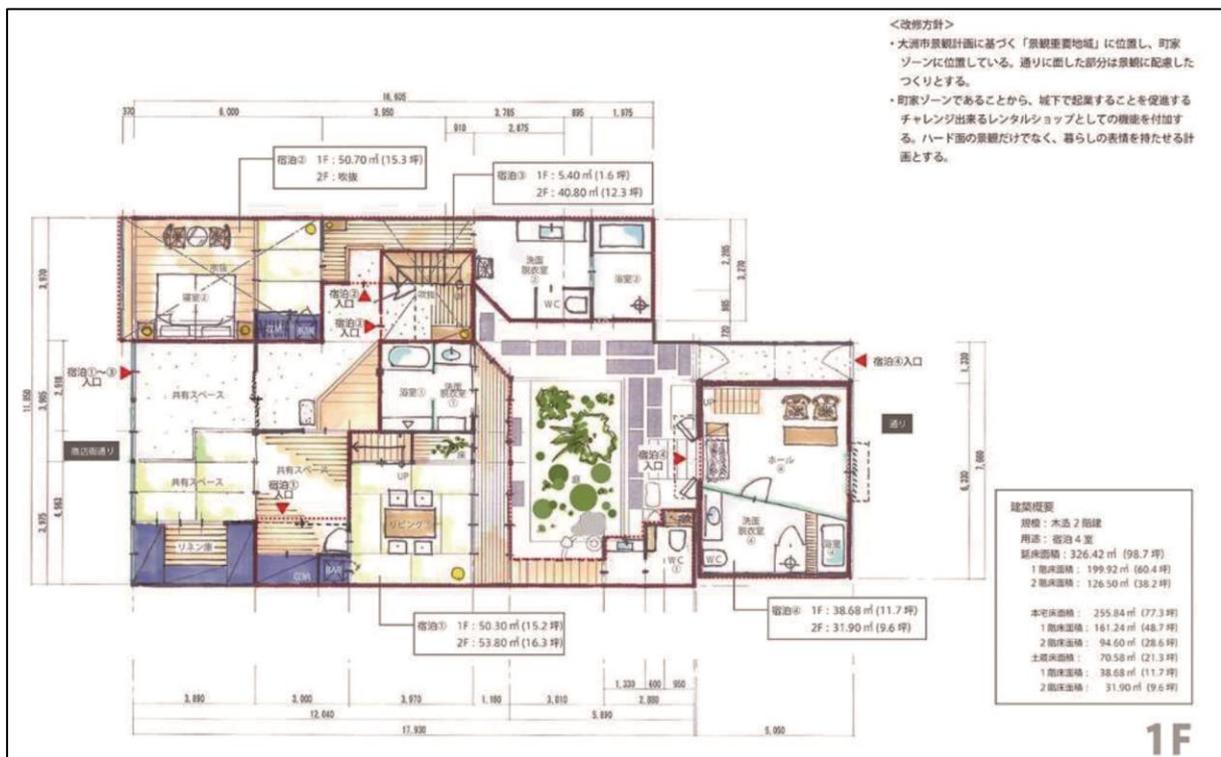
連携協定締結式の様子 (市提供)

(3) 「大洲市観光まちづくり町家活用エリア基本計画」

および「大洲市観光まちづくり町家活用エリア実施計画」の策定と運用

①基本計画・実施計画策定の目的と内容

- 前述のスキームを運用していくにあたり、観光まちづくりにおけるエリアマネジメントの考え方、エリアの将来ビジョン、活用する町家それぞれのコンセプトや整備方法を検討し、平成 31 年 4 月に「大洲市観光まちづくり町家活用エリア基本計画」、令和 2 年 4 月に「大洲市観光まちづくり町家活用エリア実施計画」を策定している。これらの計画では、「歴史的風致維持向上推進等調査」や「伝統的建造物群保存対策調査事業」の調査・検討結果を活かし、各古民家の具体的な活用方針や改修方針を定めている。



■村上邸の改修方針・イメージ

(出典：大洲市観光まちづくり町家活用エリア実施計画)

②建物改修に係る財源

- 建物の改修費について、歴史的風致形成建造物、もしくはその候補物件となっているものは街なみ環境整備事業で整備を行い、それ以外の町家活用主要物件は地方創生推進交付金を活用している。活用する補助金は異なるが、古民家の改修・活用という同じ一つの目的のため、地方創生推進交付金の補助対象の範囲についても、外観の修理・修景、一般公開を前提とした内装の整備といった、街なみ環境整備事業の補助範囲と揃えている。そのため、トイレやお風呂など、往時の復元ができず一般公開できない部分は補助の対象外となっている。
- 補助対象とする事業費に対して、1/3 を国費（街なみ環境整備事業・地方創生推進交付金）、1/3 を大洲市、1/3 を活用事業者が負担している。活用を図る事業者は、補助の対象外の費用も含めた全事業費の半分程度の費用を負担することになるため、まちづくりファンド等から必要な融資を受けて整備を行っている。

③実施計画に基づくこれまでの事業実績

- 令和元年度は、8 棟（レストラン 1 棟、フロント兼宿泊施設 1 棟、1 棟貸し宿泊施設 2 棟、店舗兼宿泊施設 2 棟、バンケット場を備えた宿泊施設 1 棟、その他 1 棟 4 室）の改修整備を行っており、令和 2 年 7 月に NIPPONIA HOTEL として開業している。令和 2 年度も 9 棟の整備を予定している。短期的に宿泊部屋数を増やさなければ十分な経済効果が見込めないため、集中的に事業を進めている。
- 開業からまだ数ヶ月しか経過していないが、古民家での宿泊を目的とした新たな層の観光客を誘致することができ、観光客数が増加している。



整備が完了し、店舗兼宿泊施設としての活用が始まった建物（市提供）

④古民家等の観光活用にあたっての課題・対応

- 古民家の観光活用にあたり、建築基準法の制限が課題となっている。国指定の重要文化財は建築基準法の適用除外を受けることができるが、それ以外の歴史的建造物は、用途変更を行う場合に建築確認申請が必要となり、様々な制約が生じる。近年の建築基準法の改正で 3 階建て 200 m²以下の耐火要件が見直されたことで多少手続きが緩和されたものの、未だ課題は残っている。
- 古民家の活用にあたり、所有者にとって仏壇や神棚の存在がネックとなるケースがあるが、そのまま残してほしいというニーズがあれば、位牌等は引き取ってもらった上で、そのままの状態を残し、古民家の佇まいを利用者に感じてもらえるようにしている。なお、仏間はそのまま使用せずに保存してほしいという要望があった場合、当該箇所の維持・修繕に関わる費用は所有者に負担してもらっている。

【担当者の声：キャッスルステイについて】

- 大洲城の天守に宿泊するキャッスルステイは、バリューマネジメント（株）から提案を受け実施したものである。大洲市の観光ポテンシャルで誘客するには、インパクトのある事業が必要との判断から実施している。
- 現在、我が国で木造の天守に宿泊できるのは大洲城だけであり、海外の有力な旅行雑誌に掲載されるなど、問い合わせも多く寄せられている。

◆ 歴史的風致維持向上計画の取組効果

●歴史的風致維持向上計画の事業等を通じた古民家等活用の道筋の明確化

- 大洲市では、平成26年度の歴史的風致維持向上推進等調査を通じ、古民家等の活用にあたっての課題とその解決策の検討が行われている。また、歴史的風致維持向上計画に位置付けた「伝統的建造物群保存対策調査」で、各古民家等の保存状態の確認と実測調査が行われ、この調査結果がその後の「大洲市観光まちづくり町家活用エリア実施計画」における活用方針の検討に活かされている。
- このような調査支援事業や歴史的風致維持向上計画の事業により、古民家等の活用の道筋が明確化し、後述するスキームの構築と運用につながっている。

●官民の連携スキームの構築とそれによる古民家等活用の進展

- 上述のような調査事業等を通じ得られた知見により、地元金融機関のサポートのもと、歴史的建造物の活用に関する豊富なノウハウを有する事業者との連携スキームの構築を実現している。官民それぞれの役割のもと、古民家等を活用した観光ビジネスモデルが確立したことで、令和元年に8棟、翌2年度には9棟（予定）の建物の改修整備が行われるなど、古民家等の活用が急ピッチで進められている。

【担当者の声】

- 全国の多くの地方都市と同様、中心市街地の空洞化が進む大洲市において、全国的に先進的な取組を行っている事業者等との協力体制を構築できたことが大きな成果であったと感じている。

●新しい観光客層の獲得と個人による古民家の改修・活用への波及

- 専門的なノウハウを有する民間事業者と連携することができたことで、古民家での宿泊を目的とした新たな層の観光客を誘客することができ、観光客数が増加している。
- 身近な成功例が顕在化することで、個人で古民家を改修・活用する例も見られるようになってきた。これは観光まちづくり戦略会議で見込んでいたKPIに含まれる相乗効果でもある。

●歴史的風致維持向上計画を軸とした継続的な取組の実現

- 大洲市では、古民家等の歴史資源を活用した観光まちづくりの推進にあたり、地域未来投資推進法に基づく大洲市基本計画を策定し、国や県の承認を得て古民家等の活用を進める（株）KITA等への支援を行っている。また、地方創生推進交付金の先駆タイプ（地域間連携）に選定され、観光活用を目指した古民家等の改修に当該交付金を活用している。このように国の多様な支援を得て継続して事業を推進できている要因は、まちづくりの軸としての歴史的風致維持向上計画の存在が極めて大きい。

【担当者の声】

- 各省庁がテーマとする取組と歴史的風致維持向上計画を連動させることで、国から多様な支援を受けることができている。大洲市のような地方都市が生き残っていくためには、国が進める施策を適宜取り入れながら、その支援を受けて、絶え間なく取組を継続していくことが必要である。その一つとして、歴史的風致維持向上計画は、大洲市の特徴を活かした地域の維持・発展において大きな意味があったと考える。

◆ 歴史まちづくりへの示唆（まとめ）

● 歴史的建造物の活用に向けた継続的アクション

- 大洲市では、平成 24 年 3 月に認定された歴史的風致維持向上計画の策定時点では、現在展開しているような宿泊施設等としての古民家等の活用は想定されていなかった。
- 一方、古民家のリフォーム等に対する補助事業として計画に位置付けた「古民家再生モデル事業」について、古民家を再生・活用しようとする所有者や事業者が現れなかったことから、古民家の再生活用に向けた研究活動を行う「大洲市古民家再生推進協議会」を立ち上げ、平成 26 年度の歴史的風致維持向上推進等調査で、活用にあたっての課題や道筋等を検討している。その中で、宿泊施設としての活用という一つの方向性が浮かび上がった。しかし宿泊施設としての活用を行政が主体となって実施することは困難であるため、地元金融機関のサポートのもと、豊富なノウハウを有する事業者との連携スキームの構築に至る。
- このような試行錯誤の中で、歴史的建造物の活用に向けたアクションを絶えず継続した結果が、現在の先進的取組につながっている。

● 古民家等の活用スキームの実現に向けた連携協定の締結

- 大洲市の肱南地区は、歴史的町並みが残っているものの、重要伝統的建造物群保存地区に選定されているわけではなく、近隣の内子町と比べても、観光需要が高い地域とは言えない。
- このような地域に、それまで京都などの著名な観光地で事業展開していた事業者を誘致するにあたり、大洲市では事業に対する支援を明確に示し、市が主体的に責任を負う姿勢を示すために、市と事業者、地元金融機関による連携協定を締結している。このような対応を行うことで、観光ポテンシャルが必ずしも高いといえない地域へ、豊富なノウハウを有する事業者の誘致に成功している。
- 事業に対する支援を明確に示す上で、歴史的風致維持向上計画の存在が、その根拠として大きな意味を持っていたものとする。

● 成功モデルを示すことによる歴史的建造物活用の波及的広がり

- 古民家等の活用スキームにおいて、現段階では事業主体としてバリューマネジメント（株）が大きな役割を担っているが、ノウハウと実績を有するバリューマネジメント（株）が収益モデルを示すことで、古民家の活用を考える個人や事業者の輪が広がる形が想定されている。
- 実際に、このスキームとは別に、個人で古民家を改修・活用する例も出てきており、歴史的建造物の活用が波及的に広がり始めている。

● 歴史的風致維持向上計画が「軸」となった多様な国の支援の獲得

- 大洲市では、古民家等の歴史資源を活用した観光まちづくりの推進にあたり、歴史的風致維持向上計画だけでなく、地域未来投資推進法に基づく支援や、先駆タイプとしての地方創生推進交付金など、多様な国の支援を得ながら事業を推進しており、それにより事業効果を更に高めることに成功している。
- これらの国の支援を受ける上で、歴史的風致維持向上計画が「軸」となり、歴史的風致維持向上計画に基づく取組と効果的に連動させるという方針が、事業採択の大きな評価ポイントになっているものと考えられる。