

4章 町並み整備の支援制度とこれからの展望

1. 現行の助成制度

区域内のかぐら建ての修理やその他の建物の現況を変更するとき、積極的に歴史的な町並みに調和したものにした場合、主にその外観について補助金の交付を受けることができます。

○ 主な補助金交付の対象は、以下のとおりです。

助成制度	所管	概要	主なガイドラインへの活用
坂井市三国湊町街なみ環境整備事業費補助	坂井市 都市計画課	歴史的な街なみを保全・整備することを目的として、住民が行なう建造物の修理及び修景に対して補助	修景事業として「建物の部分」に使える他、工作物にも活用できる
坂井市木造住宅耐震改修促進事業費補助金	坂井市 都市計画課	大地震により倒壊の可能性が高い木造住宅について、耐震改修を促進	建物全体の他、特定居室を対象にもできるため、「建築物の内部」を保存しようとする際に活用できる。ただし、「元々の部材をできる限り残す」ことを積極的に誘導することが必要。
坂井市伝統的民家普及促進事業費補助金	坂井市 都市計画課	伝統的民家等が形成する集落内で「福井の伝統的民家促進事業補助金交付要領」に定める伝統的民家を景観保存のために新築、改修する費用に対して補助	新築する物件に対しても通常では行えないような「建物の部分」に積極的に活用してもらえよう誘導することが必要。
坂井市空家リノベーション起業者育成事業補助金	坂井市 企画政策課	空き家を店舗として利活用するための増改築(原則として、公道に面している外観部分を修景し、伝統的建築物の意匠を継承した和風建築とする。)に要する経費	「建物の部分」に使える他、「建物以外の部分」や「ミセと街路の関係性」にも積極的に活用してもらえよう誘導することが必要。
坂井市空家再生賑わい創出事業費補助金	坂井市 企画政策課	地域と多様に関わる大学生等の関係人口や観光客等の交流人口の拡大を目的として行う空き家となっている物件の改修等整備に対して支援	用途転用に際して、できるだけ「建築物の内部」を保存するように誘導していくことが必要になってくる。
坂井市旧耐震住宅建替え除却支援事業費補助金	坂井市 移住定住推進課	旧耐震住宅(その住宅の床面積の1/2以上に相当する部分が当該居住の用に供されるものに限る。)の除却工事に要する経費	除却後の敷地のあり方や建て替えの方法について、除却前に活用者に対してガイドラインの存在をアプローチしていくことが必要。

坂井市空家改修支援事業費補助金	坂井市 空家対策室	空き家の改修をしようとするものを支援することにより、空き家を有効活用し、空き家の減少を図ることを目的	建物全体の他、付帯建築物（車庫、倉庫等）の修繕等の経費にも活用できるため、「クラの保存」をしようとする際にも活用できる。
坂井市空家取得支援事業費補助金	坂井市 空家対策室	空き家を取得しようとする者を支援することにより、空き家の有効活用を図り、市内への定住を促進することを目的	空き家の間取りの変更又は増築を伴う間取りの変更に関する工事及びバリアフリー改修工事にも使用できるため、伝統的な部分をできる限り残しながら改修してもらうよう働きかける必要がある。
坂井市空家活用定住支援事業費補助金	坂井市 空家対策室	空き家の有効活用を図り、市内への居住及び定住を促進することを目的とする。	空き家の所有権を移すことで町並みの悪化や欠損を抑えることができる。
坂井市空家適正管理促進事業費補助金	坂井市 空家対策室	空き家の所有者に対し、空き家管理代行サービスの利用にかかる費用を支援。	空き家の管理が困難になった所有者に対して管理代行サービスの利用を促し、町並みの悪化や欠損を抑えることができる。
坂井市空家家財処分支援事業費補助金	坂井市 空家対策室	坂井市空き家情報バンクの登録済み／登録予定の物件について、家財処分の費用を支援。	空き家となった物件の所有者に速やかに空き家情報バンクへの掲載を促し、町並みの悪化や欠損を抑えることができる。
坂井市空家診断促進事業費補助金	坂井市 空家対策室	坂井市空き家情報バンクに既に登録されている空き家の品質、性能等の診断を専門家（空き家診断士）に依頼する経費に対する補助。	空き家情報バンクに掲載された物件の活用希望者に、安全かつ持続的に活用してもらえるように診断を促すことができる。
坂井市三国祭山車事業費補助金	坂井市 観光交流課	三国祭を継承するとともに観光の振興をはかることを目的とする。	「三国祭がつくる景観」において山車蔵などに活用できる。
坂井市多様な宿泊施設整備支援事業費補助金	坂井市 観光交流課	観光資源を活かした多様かつ魅力的な宿泊施設の整備を支援。	「建物の部分」に積極的に活用してもらえるよう誘導することが必要。
坂井市空家活用ビジネス支援事業費補助金	坂井市 商工労政課	空き家又は空店舗を活用して事業を実施する経費。空き家の有効活用と中小企業者の経営の支援が目的。	「建物の部分」や「ミセと街路の関係性」に活用できる。

2. 建築行為の手続き

○ 許可を受けなければならない行為は、次のようになります。

- ・ 建築物・工作物等の新築、増築、改築、移転又は除却
- ・ 建築物・工作物等の修繕、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
- ・ 宅地の造成などの土地の形質の変更
- ・ 木材の伐採など

※伝統的建造物の除却は原則として認められません。

※外観を変更しない内部のみの改装は、対象になりません。

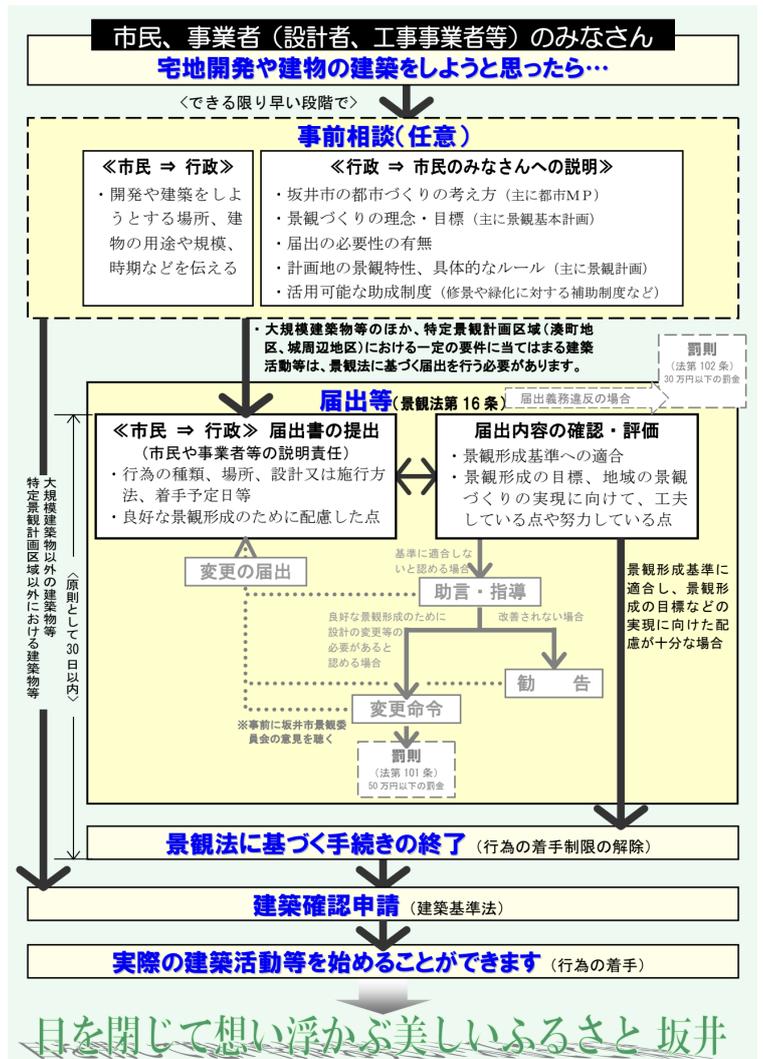
※外観の軽微な変更であっても対象になる場合がありますし、一部助成の対象になる可能性もありますので、外観を変更される場合は、その程度にかかわらずご相談ください。

○ 以下に該当する場合は、景観条例に基づく届出が必要となります。

(右図)

対象となる行為

- ・ 新築、増築、改築又は移転に係る部分の延べ床面積の合計が 10 m²を超えるもの。
- ・ 外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更で当該行為に係る部分の面積が 10 m²を超えるもの。



3. 町並み整備の支援制度のこれからの展望

三国湊地区にはかぐら建て町家をはじめとする多くの歴史的な建築物が存在し、その地理的・社会的背景から形成された個性ある魅力的な町並みが現在まで継承されてきました。一方で、人口減少や生活様式の変化から町家建築の解体が起こり空き地が増加するなど、町並みは急速に変化しており、町並み保全の取組を拡充していくことが求められます。

三国湊地区らしい町並みを守りその魅力を継承していくためには、現行の計画や制度を活用しつつ、本ガイドラインの発行を契機とし、

- ・町並みの状況を正確に把握する「調査」
- ・町並み整備の方針を関係者の同意のもと定める「計画」
- ・実際の建築行為を支援する「実施」

の各段階において、公・民・学の各主体の連携のもと、下記のような施策の実現が求められます。

【調査段階】

○ 建築物の調査とトリアージ（対応優先度）の設定

町家建築をはじめとする歴史的建築物の解体やかつての姿を残さない形での改修が起こる中で、建築物の様式や使い方を調査・記録し続けることは、町並み保全の拠り所となるアーカイブを残すためにも重要です。

これまででも一定期間ごとに町並みおよび町家建築の調査は行われていますが、調査物件の継続したモニタリングは実施していませんでした。日常に使用していない建築物や手入れがされていない空き家は、気づかないうちに状態が悪くなってしまいやすく、最悪の場合は町並みにとって重要な建築物であっても残すことが難しくなる可能性があります。そのような事態を避けるためにも、歴史的建築物の状態をモニタリングし、町並みにとっての重要度と改修の必要性・緊急性から優先度をつける「トリアージ」の仕組みの構築が必要です。

また、調査の結果を十分に活用するためには、プライバシーに配慮しつつ、主体や所属を超えた情報公開を行うなどの各主体の連携も求められます。

○ 建築物の所有者・居住者への意向調査

町並みを構成する建築物を保存するとき、その建築物の所有者および居住者の意向が重要になります。建築物の所有者および居住者がその建築物をどのように利用していきたいか、住み継ぐあるいは引き継いで行くためにどのような課題があるのかを把握することで、有効な制度設計につなげることができます。

町並み保全の助成制度の予算および枠組みを検討するうえでは、実際に助成を求める方々がどの程度存在するのかのボリュームを把握する必要があると、例えば、地区内の物件の所有者および居住者を対象にアンケートを行うなど、全数調査が可能な方法での意向調査が有効です。

【計画段階】

○ 町並みのビジョンづくり

本ガイドラインでは個別の建築物における方針や守るべき基準を示しましたが、建築物は町並みの一部であり、総体としてのあるべき姿を示すビジョンが必要になります。どのような町並みを目指すかを示すビジョンを策定することで、ガイドラインにおいてもより説得力のある基準を設定することができるほか、個人のできる範囲を超えた、町全体での施策の実現につながります。

ビジョンの作成過程においては住民や事業者へのヒアリングを充分に行い、ともに方針を考えていくことで、それぞれがビジョンを自分事として共有することができ、ビジョンに基づいた活動に積極的に関与することが期待できます。

○ より細かいエリアでの方針づくり

三国湊地区の町並みはそれぞれの形成年代や地理的条件から異なる特徴をもっており、一様な計画ではなく、各区ごと等より細かいエリアでの方針づくりが必要です。各エリアごとの特徴を調査し、それに基づいて町並みの方針を定めることで、エリアごとの特色を残した多様で魅力ある町並みを残していくことができます。

【参考1】京都市地域景観づくり協議会制度

京都市では、京都市市街地景観整備条例に基づき、地域の景観づくりに主体的に取り組む組織を「地域景観づくり協議会」、それぞれの活動区域の景観の保全・創出のための方針をまとめた計画書を「地域景観づくり計画書」として市長が認定します。各計画書では、地域ごとの歴史や町並みの特徴、将来像などを明記し、建築協定や町式目（町内の取り決め）などを用いて方針を定めています。

【実施段階】

○ デザインチェック機関・相談機関の設置

建築行為の設計段階で地域がその内容を把握でき、移住者・事業者等と町並みの特性や配慮すべき事項について十分にコミュニケーションを取ったうえで実現へと進められる手続きがあると、町並みを守りその魅力を継承していくことに繋がります。例えば以下のいずれかまたはこれらを組み合わせた手続きが必要です。

1. 区・部単位でのチェック・相談

近隣住民によって組織される区・部単位で相談体制を設けることで、エリアごとの町並みの特性を細やかに共有することができます。また、移住・開業前から近隣住民とのコミュニケーションを取る機会となります。

2. 三国湊地区単位でのチェック・相談

三国湊活性化連絡協議会等の場で相談体制を設けることで、三国湊地区全体を一括することができ、ばらつきなく多角的なコミュニケーションを取ることができます。

3. 専門家によるチェック・相談

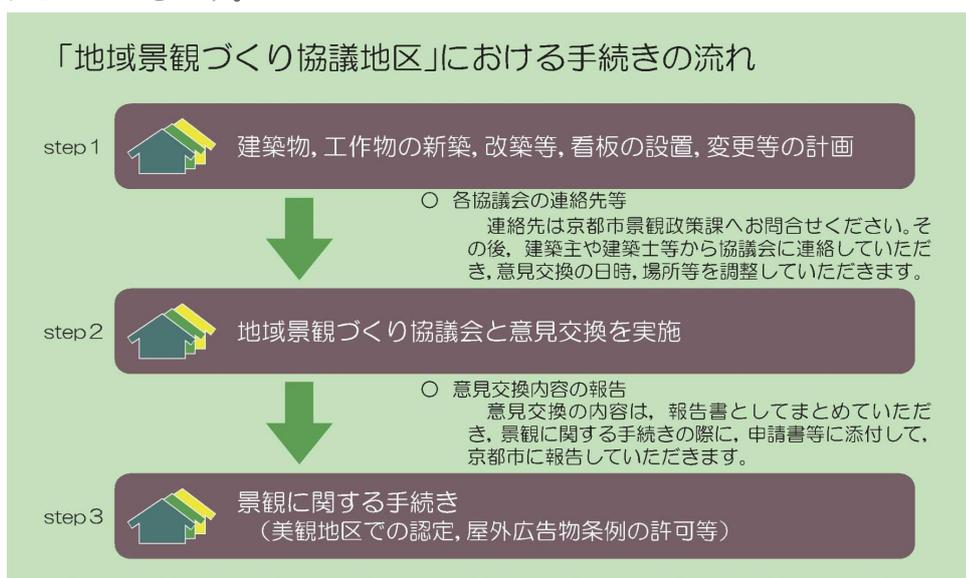
建築や景観などの専門家を含む組織で相談体制を設けることで、専門的な見地から柔軟なコミュニケーションとアドバイスを行うことができます。

4. 行政の部局間連携によるチェック・相談

都市計画部局・文化財部局・土木事務所などが情報共有体制を整え、建築確認申請・景観条例による届出制度に基づく情報把握と、補助制度と連動したアドバイスを行う体制を設けることで、実効性のあるコミュニケーションを行うことができます。

【参考1】京都市地域景観づくり協議会制度

上述の京都市地域景観づくり協議会制度では、対象地区において事業者等が建築等をしようとする場合、景観関係の手續（景観地区での認定、屋外広告物条例の許可等）に先立って、建築等の計画内容について、協議会と意見交換を行う必要があります。これにより、建築行為の前段階で地域住民と移住者・事業者等とがコミュニケーションを図る機会が生まれ、町並みの特性や配慮すべき事項について事前に共有することができます。



京都市情報館HP 地域景観づくり協議会制度について より転載（参照：2024. 9. 24）

○ 段階に応じた柔軟な助成制度

現行の助成制度では、その建築物がどのようなものかにかかわらず対象となる改修メニューに該当すれば一定の補助金が与えられます。「建築物の調査とトリアージ（対応優先度）の設定」で述べたような、町並みにとって重要かつ改修の緊急度が高い建築物を残していくためには、トリアージでの優先度が高いほど助成の程度が大きくなるなど、助成制度にも段階を設定に運用していく方法が考えられます。

また、現行の助成制度は外観の修景が主な対象であり、内部空間や建築物以外の部分への補助は不十分です。町家の内部空間の構成を保存していくための改修や住み継いでいくための生活設備の改修、町並みの連続性に寄与する門の設置などにも対応する柔軟な助成制度が求められます。

○ 古材のストックと活用の仕組みづくり

三国湊の町家で使用されていたが現在は入手困難となった赤瓦や笏谷石をはじめ、柱や梁部材で今後も使用可能なものや意匠性の高い部材などの古材は、建築物の解体の際に処分せず保管し、他の建築物の新築・改修時に活用することが望まれます。

現在も民間で笏谷石バンク等の活動が行われていますが、建築物の解体といった変更行為を把握できる行政と連携し、古材を引き取ることができる仕組みおよび場所をつくることで、より実効性を高めることができます。

【参考2】REBUILDING CENTER JAPAN（長野県諏訪市）

解体が決まった建築物や空き家から古材や古道具の引き取りまたは買い取りを行い、店舗にて保管・販売しています。古材や古道具の価値を示したうえでの販売を行っており、古材そのままでの販売のほか、古材を用いたオーダー家具の製作や古材を活用した空間設計の提案も行っています。



REBUILDING CENTER JAPAN HPより転載（参照：2024. 9. 24）