

景観形成資源の保全及び活用に係る登録・認定制度の検討

1 取組の方針

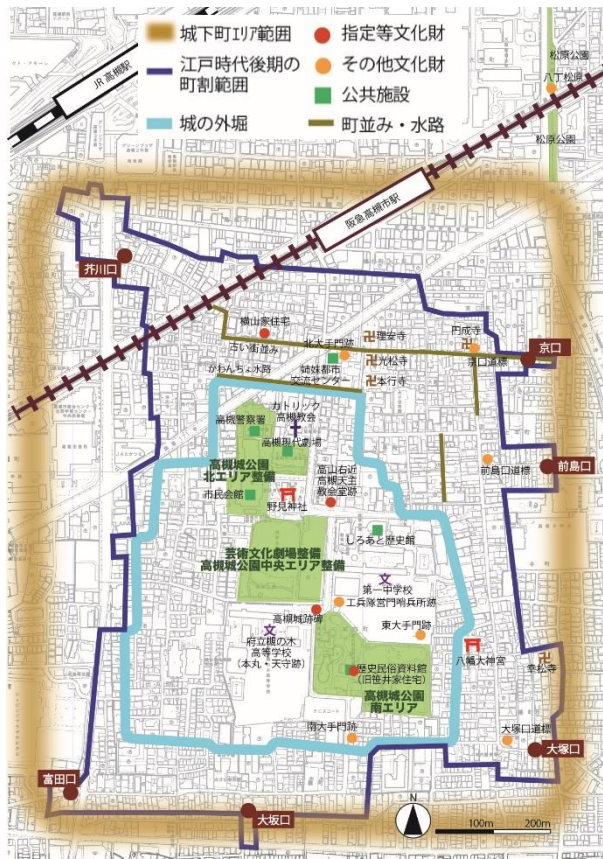
本取組は、風格と趣のあるまちなみの形成に向け、「高槻市文化財保存活用地域計画」における文化財保存活用区域に設定された城下町エリアを対象に、良好な景観形成資源の保全等について検討を行うものである。

城下町エリアは、往時の面影を受け継いだ建築物や道標等の景観形成資源が数多く残り、歴史的な趣を感じさせるまちなみが形成されている。このような景観形成資源の保全については、「高槻市景観基本計画」において下記のとおり示している。

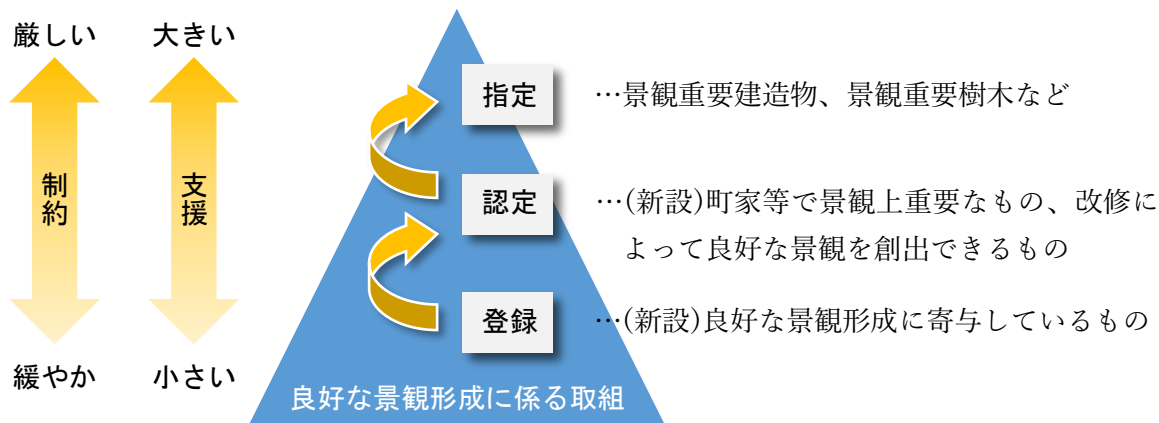
- 文化的、歴史的な価値を持ち保存を要する建造物等は、引き続き文化財として指定、登録を進める
- 町家等で景観上重要なものや改修によって良好な景観を創出できるものは、景観重要建造物として指定を行い、保全を図る



景観重要建造物の指定については、管理義務等の制約が伴い、所有者等の理解を得ることが重要となるため、段階的な支援を通じて指定に向けた取組を促進することを目的とした登録・認定制度の創設について検討を行う。



城下町エリア範囲



登録・認定・指定制度のイメージ

2 これまでの取組

(1) 城下町エリアを対象に、城下町らしさを感じられる建造物等を調査

- 城下町らしい建物として、瓦葺、漆喰壁、虫籠窓等の仕様を有する対象を広く抽出
- 古地図と現在の地図を重ね、かつての城郭や町家、武家屋敷との位置関係を照合
- 登録・認定制度の選定対象となる建造物の基準を検討
 - 登録建造物：求める仕様が道路から見える面積の概ね半分以上
 - 認定建造物：求める仕様が道路から見える面積の概ね 80%程度

(2) 建造物所有者等へのアンケート・ヒアリングの実施

- 維持管理の負担は大きく、防火性能等の法的に求められる工事に対する補助の必要性
- 城下町らしい景観形成に向けた取組に対する期待

令和4年度景観審議会の主な意見

○令和4年度取組について

- 歴史的・文化的な価値を守っていくのか、または城下町の雰囲気醸し出すことを目指すのかによって建物の新しい古いは関係なく、かなり方向性は違ってくる
- 城下町の景観をつくるということであると、時代にこだわる必要はない
- 今なりの工法と材料で、今風の町家でもいい、要は高槻城下町の風情をいかにして後世に伝えられるかで、対象とする仕様については漠然としていてもよい
- モデルケースとなるインパクトのある建物が出てくれば、こういう点的なものが広がっていくと思われるので、地域で共有できるような情報の共有を頑張っていただきたい
- 次世代の方の思いがどうなのかということにも焦点をあわせる必要がある
- 助成制度の検討については、実際に改修費用がどれぐらいかかるのか概算の把握も必要

○その他

- 公共事業についても、歴史ある建物が残るにふさわしい地域となるよう取り組んで欲しい
- 道の折れ曲がりや突き当たり丁字路、筋互いになっているところも非常に重要な構成で、こうした道のパターンも重要な景観資源ということを宣伝し、守っていただきたい
- 建造物の外観にだけ価値があるわけではなく、内部を含めた保全についても考える必要があり、そのような場合は文化財部局との連携も検討して欲しい
- 建築基準法改正への対応については、情報収集とともに慎重な検討をお願いしたい



○城下町エリアの取組は、高槻市文化財保存活用地域計画で将来像として掲げられている“高槻城の風情が感じられるまちなみ”と協調し、城下町らしい雰囲気が醸し出されるようなまちなみの景観形成に取り組む

○景観形成資源に対する地域での情報共有を視野に、制度運用について検討を行う

○支援施策として、景観形成資源の保全策とともに、新築を含む新しい建造物への誘導策について検討を行う

3 登録・認定・指定制度の検討

【登録制度】

登録対象：建造物、樹木、道標等で、自薦他薦を問わず、所有者等の了承が得られたもの
 検討事項：登録対象の基準、地域と共有を図る情報の周知方法

POINT

- 景観に対する市民の関心を高めるため、景観形成資源を市民の目線で広く発掘・収集を行うとともに、市内外への発信を通じて情報共有を図る
- 庁内組織で審査を行い、所有者等の了承が得られたものを登録
- 登録情報を景観審議会に報告、認定・指定に向けて必要に応じて追跡調査等を実施

【認定制度】

認定対象：町家等の建造物で、景観重要建造物の指定方針に適合するもの
 検討事項：認定対象の基準、改修及び解体等着手時の事前届出制、外観の修景に対する支援

POINT

- 築年数や様式等、建造物個々の状況に応じて審査、助言を可能とするため、景観審議会規則に規定する専門部会を設置
- 届出制により、改修時に助言を行うほか、届出情報を公表して活用機会の創出を図る
- 景観重要建造物の指定を視野に、景観審議会で見聞聴取を行う

【指定制度】景観重要建造物

指定対象：市は景観計画に定められた指定の方針に即し、国土交通省令で定める基準に該当するものを景観重要建造物として指定することができる（景観法第十九条）ほか、所有者の提案により指定することができる（景観法第二十条）

※外観の維持保全、管理義務、相続税の適正評価

検討事項：建造物の保全に対する支援

4 登録・認定・指定制度と関連する取組

(1) 建物所有者等へのヒアリング調査

主に維持保全に係る費用負担について意見交換を行うとともに、概算見積等の資料提供を依頼。

- 維持保全に係る工事は適切な時期に徹底的に行うことが望ましいものの、高額な工事費がネックとなり、結局のところ限界まで先延ばし、不具合箇所だけ着手する現状にある
- 小規模な改修工事や複数年に渡る工事についても助成してもらえる制度が望ましい一方、あくまで市民の税金であるため、情形的に都合良すぎる制度は活用し難い

(2) 誘導策の検討について

【修景に係る支援制度】

認定制度の建造物等を対象に、城下町らしい雰囲気が醸し出されるまちなみの景観形成に向け、道路に面する部分の外観の修景に対する支援について検討を行う。

(参考) 富田まちなみ環境整備事業



POINT

- 新築も対象とし、城下町エリアの景観形成に向けた誘導策として活用
- 修景内容は専門部会で審議・助言を行い、景観審議会に報告

(3) 保全策の検討について

【保全に係る支援制度】

景観重要建造物の保全に対する支援について検討を行う。

(参考) 高槻市文化財保存事業補助金

POINT

- 保全内容は専門部会で審査・助言を行い、景観審議会に報告

【建築基準法改正への対応】

○建築確認申請の対象拡大について、現時点で具体的な対応は確認できない

○歴史的建築物の建築基準法への対応に係る情報収集

(出典：「歴史的建築物の活用に向けた条例整備ガイドライン」H30.3 国土交通省)

建築基準法第3条第1項第3号に基づき建築基準法の適用を除外する条例

①独自条例を制定…7自治体 ※ガイドライン以降、14自治体の条例制定を確認

②既存条例を改正…4自治体

建築基準法第85条の2に基づき景観重要建造物に対する制限を緩和する条例…1自治体

5 今後の取組

(1) 景観イベント等の開催

城下町らしい景観形成に向け、登録・認定制度や支援策について地域と意見交換

(2) 登録・認定制度及び関連する取組の検討

○登録・認定制度及び支援施策の対象基準、制度運用等の詳細検討

○建築基準法改正に対する情報を収集し、建造物の保全に係る対応検討

(3) 公共施設の整備に係る調査、協議調整

城下町エリアを対象に、公共施設の整備状況調査、今後の整備方針について関係部局と協議