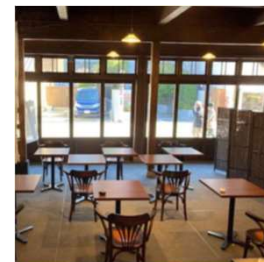


歴史的建造物再生・利活用 マネジメントサイクルの構築

川越市では、市内に残る民間所有の未活用の歴史的建造物の保存・活用を進めるため、民間主導による所有者と意欲ある民間事業者・金融機関の連携を促進し、行政が適切に支援する体制の構築検討を行っています。

今後は、実際に歴史的建造物の所有者・民間事業者・金融機関等のマッチングを実施し、歴史的建造物の保存・活用を図っていきます。



令和7年3月

川越市 都市計画部 都市景観課

1. 川越市における歴史的建造物等の保存に係るこれまでの取組

川越市には、歴史と伝統により培われた人々の活動が根付いており、その証ともいえる蔵造りをはじめとする**歴史的建造物**が多く残ります。歴史的建造物の保存し、周辺エリアにおいても歴史的景観の形成が図られたことで、**魅力あふれる快適な都市**の実現に寄与しました。

伝統的建造物群保存地区におけるまちづくり

許可制度の活用や**自主ルール「町づくり規範」を尊重**し保存整備事業を実施

修理：特定されている伝統的建造物の外観を維持するための現状維持又は復原修理



景観：歴史的風致との調和、景観に寄与する新築、改修等



川越市歴史的風致維持向上計画



川越まつり（ユネスコ登録） 旧川越織物市場保存整備

景観法による取組み

景観重要建造物の改修に対する補助制度による**保存活用**、新築修景事業に対する補助制度による**町並み保全**

景観重要建造物：伝建地区外における伝統的な様式の建築物などを対象に指定



歴史的地区環境整備街路事業

歴史的な町並みや道すじの保全などを街路整備によって行おうとするもので、**地域の魅力の向上や活性化**を図り、**居住環境を高める**

蔵造りの町並みと中央通り線（**電線地中化**）



川越市の歴史的建造物の位置づけ（建築基準法適用除外、法令による現状変更関係）

2. 歴史的建造物の保存・活用に係る課題認識

民間所有の歴史的建造物は、これまで、補助金交付や公共施設として取得・寄付を受け保存・活用を図ってきました。しかしながら、**所有者や行政の資金面、技術面での負担等の観点**から、同様のケースを継続していくには**限界**があります。



将来も持続可能な『歴史的建造物再生・利活用マネジメントサイクルの構築』が必要です

所有者の限界

川越市内の**歴史的建造物**は、所有者の高齢化や後継者不足、**維持管理に係る費用負担**や相続などの問題による保存の断念のほか、歴史的建造物の**再生・利活用に対する情報の不足**、建物の安全性への不安感等を要因とする建替えが生じている。

行政の限界

川越市では、これまで、**公共施設として取得や寄附**を受け、保存・再生を図ってきたが、**財政負担や営利活動へのノウハウの欠如等の観点から限界**がある。また、行政が取得する場合は、財産区分の取り扱いと文化財保護の観点から**行政財産としての公開施設対応**が多く、積極的な再生・利活用が困難となっている。

さらに、個人の町家は対象になりにくく、取り壊しによる**景観の連続性が失われている事態**が生じている。



元織物取引場 * 整備中
(市創業支援施設・公設公営)



元呉服屋
(市観光案内所・公設公営)



元老舗菓子屋別邸
(市公開施設・公設公営)



酒造跡地 * 運営＝指定管理
(市産業観光館・公設民営)

今後は・・・

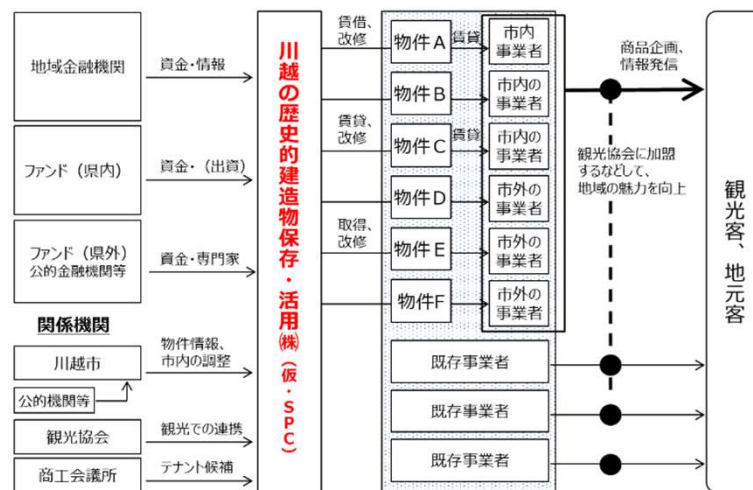
- 公共施設として取得・寄付だけではない、歴史的建造物の保存・活用の可能性を検討します。
- **所有者と活用主体の橋渡しとなる機能、仕組み（マッチング）を構築**し、民間による保存・活用を促進します。
- 市民・地元企業・地域金融機関、公的機関等による**民間主導の資金調達方法**を検討します。
- 歴史的建造物の**構造上、防火上の性能等を充足する独自の制度を導入**し、民間が参入しやすい環境を整備します。

歴史的建造物再生・利活用マネジメントサイクルの構築では、川越の歴史的建造物を保存・活用を今後も図っていくため、所有者、民間事業者及び行政等の緊密な連携のもと、未活用、低利用の歴史的建造物の**健全な保全**を図ったうえで**流通の促進**及び**利活用**を進め、さらに**包括的な施設の管理・運営**を行い、**事業の経済活動の中から資金を確保する仕組み**の構築に向けた調査・研究を実施しています。令和元年度からは、**マッチング**や**再生・利活用計画案検討**を行っています。

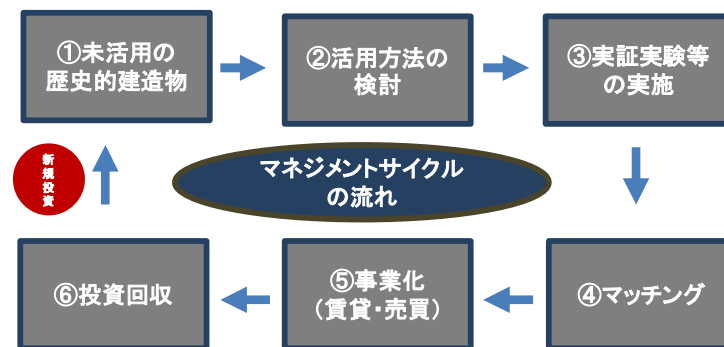
検討の経緯

- 【平成24年度】 **「歴史的・文化的建造物の再生・利活用調査業務」**
- 【平成25年度】 官民連携歴史的建造物等の調査実施（84市町村）
- 【平成26年度】 **「川越市歴史的風致維持向上計画」**の調査事業として位置付け
- 【平成27年度】 **「川越市まち・ひと・しごと創生総合戦略」**に**「プロジェクト6 蔵人ファンド」**の具体的施策に位置付け。事例調査、勉強会等
- 【平成28年度】 **「歴史的建造物流通促進システム構築調査」**
川越市歴史的建造物の保存及び活用に関する条例の制定
- 【平成29年度】 **「歴史的建造物流通促進システム構築検討」**で**カルテ（基本台帳）**作成方針検討、所有者アンケート、既存団体との連携方策検討
カルテ作成。ファンド組成金融機関説明会。先進都市視察
- 【平成30年度】 **「歴史的建造物所有者と活用希望者等のマッチング方式の構築」**を実施しマッチングイベントを開催
埼玉縣信用金庫と民都機構による**「さいしんまちづくりファンド」**設立（歴まち計画重点地区の歴史的建造物対象）
- 【令和2年度】 **「新型コロナウイルス感染症対応地方創生臨時交付金」**を財源とした**「景観重要建造物等保存活用促進支援業務」**を実施
(1)**マッチングイベントの開催**
(2)歴史的建造物を活用した**ワーキングスペース実証実験**
- 【令和3年度】 実際のマッチングを企画検討
「歴史的建造物利活用事業者育成プログラムin川越市」（国事業）
「テレワーク・副業×地域ミッション事業」（県事業）
- 【令和4年度】 **川越都市景観シンポジウム**「歴史的景観を生かす～まもる・みつける・そだてる～」
企業版ふるさと納税の受入（R4, R5）
- 【令和5・6年度】 景観重要建造物等の**マッチング・再生・利活用計画案検討**

関連計画 「第2期川越市まち・ひと・しごと創生総合戦略」
「第2期川越市歴史的風致維持向上計画」



想定される事業スキームのイメージ



R2年度 ワーキングスペース実証実験の様子