

## 1. 令和2年度 新型コロナウイルス感染症対応臨時交付金による「新しい生活様式」への対応

過去の検討を踏まえ、更に、新型コロナウイルス感染拡大により大きな影響を受けた地域経済に対応するために、「**新型コロナウイルス感染症対応地方創生臨時交付金**」を財源とする、**リビングシフト**や**テレワーク**の支援など、歴史的建造物を活用した「**新しい生活様式**」のモデルの検討を通じて、地域の暮らしを守り、強靱かつ自律的なまちづくりの推進を目指します。

事務事業名 歴史的建造物再生・利活用マネジメントサイクルの構築  
 委託名 景観重要建造物等保存活用促進支援業務委託

目的効果 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**を促し、それを行政が適切に支援する体制の構築を行う。推進にあたっては**マッチングイベントの実施**や、歴史的建造物を活用した**リビングシフト等の実証実験**、整備中の文化創造インキュベーション施設や景観重要建造物等に対する入居・活用希望者の需要の調査により**アフターコロナにおける「新しい生活様式」への対応**等、需要の変化をとらえ、**地域の資源を活かした感染症や経済危機に強い、強靱かつ自律的なまちづくり**を推進する。

### 景観重要建造物等保存活用促進支援業務委託 (歴史的建造物等を活用した地域経済・住民生活の支援構築)

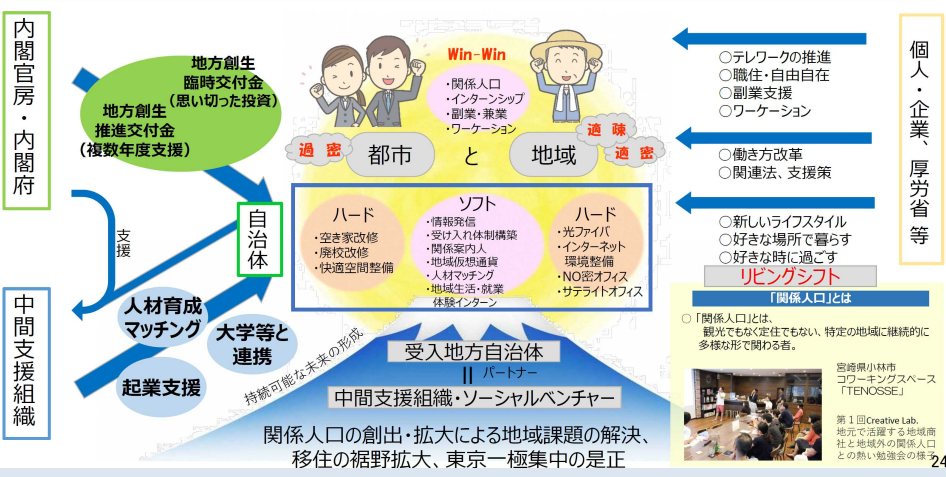
- (1) マッチングイベントの開催
- ・物件・事業者候補の検討
  - ・マッチングイベント開催及びヒアリング
  - ・金融機関、ファンド、建築関係者等の専門家による物件の事業性の検証
  - ・周知のための広報

- (2) 川越の歴史的建造物を活用した新しい生活様式の実証実験
- ・テレワーク用のサテライトオフィスの整備等、歴史的建造物の活用による実証実験

- (3) 文化創造インキュベーション施設の需要調査
- ・文化創造インキュベーション施設(旧川越織物市場活用推進)や歴史的建造物の需要調査

### <③リビングシフト> 都市と地域の両方の良さを活かして働く・楽しむスタイルの開拓

■ 3密対策不可避な都市部の「生活・働く」に、地方で「生活・働く」との選択肢をプラス。関係人口の創出・拡大、若者向け地域生活や就業体験のインターンシップの実施、移住促進を図るため、ハード・ソフト両面での取組を支援。地方公共団体は、地域での受け入れ体制構築(関係案内人・組織)、情報発信やインターンシップ・人材マッチング等について思い切った支援・投資を行う。



「新型コロナウイルス感染症対応地方創生臨時交付金を活用した新たな日常に対応するための政策資料集」より(内閣府地方創生推進室)

個人・企業、厚労省等

第1回Creative Lab. 地元で活躍する地域商社と地域外の関係人口との熟い勉強会の様子

## 2. 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）



## 3. 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。

## 4. 期待される効果と検討の経緯（コロナ対応前）

**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。

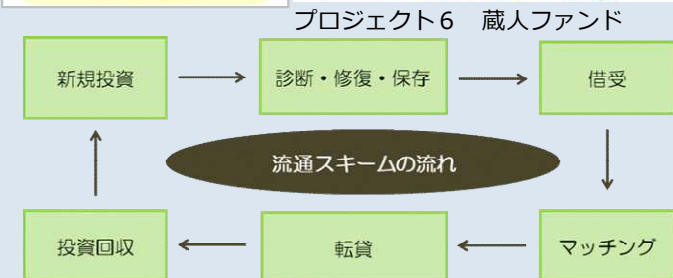
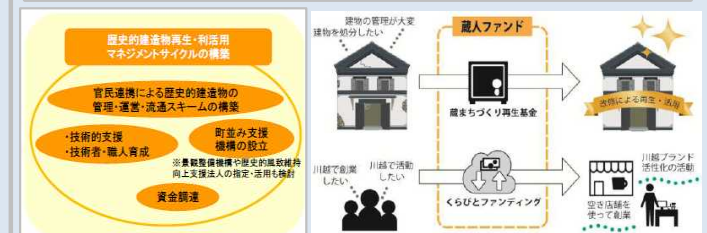
### 期待される効果

- 1 **複数の歴史的建造物を包括的に取り扱うマネジメントサイクル**を構築し、「診断・修復・保存」→「活用」→「投資回収」→「新規投資」の一連の流れが循環することで、施設単体では、採算性の観点から難しい事業も再生の可能性が高まり、エリア全体における**町並みの保存や中心市街地の活性化への寄与**が期待できる。
- 2 官民連携により、保存・活用に係る**財政的負担の軽減**が期待できる。また、**同様の課題を抱えるエリアでの適用**も期待できる。
- 3 歴史的町並みの**景観が保たれる**だけでなく、維持管理の適正化により**自然災害や人的災害から守る**ことが可能となる。
- 4 可能な限り所有者や行政の直接的な資金負担を生じさせない手法を検証することで、**大規模な未活用建造物の利活用への適用**も期待できる。

### 検討の経緯

- 【平成25年度】 官民連携歴史的建造物等の調査実施（84市町）
- 【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」**で課題の分析や先行事例の情報収集により事業手法を整理
- 【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
- 【平成30年度】 カルテ作成。ファンド組成金融機関説明会。先進都市視察
- 【令和元年度】 **「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）

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



マネジメントサイクル概念図



5. 令和元年度までの調査・研究の具体的内容

H28年度の調査にて**民間活力**を活かし歴史的建造物を**包括的に保存・活用**する**中間組織**と**資金調達手法**の具体化等が示されました。R元年度は①**歴史的建造物所有者と活用希望者等のマッチング方式**②**民間ファンド組成や金融機関等による資金調達方法**③**歴史的建造物を管理する中間組織（SPC）の組成方法**等を研究し、**民間ファンド**も組成されました。

「歴史的建造物流通促進システム構築調査」(H28年度)

- ① **中間組織・SPC**の役割及び利活用にかかる市の政策としての支援の可能性の検討
  - ② 所有者の利活用に係る理解促進と物件の掘り起し（=**マッチング方式の検討**）
  - ③ 物件情報の**カルテ化**
  - ④ **資金調達手法**の検討
- が今後の展望として示された。

「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」(R元年度)

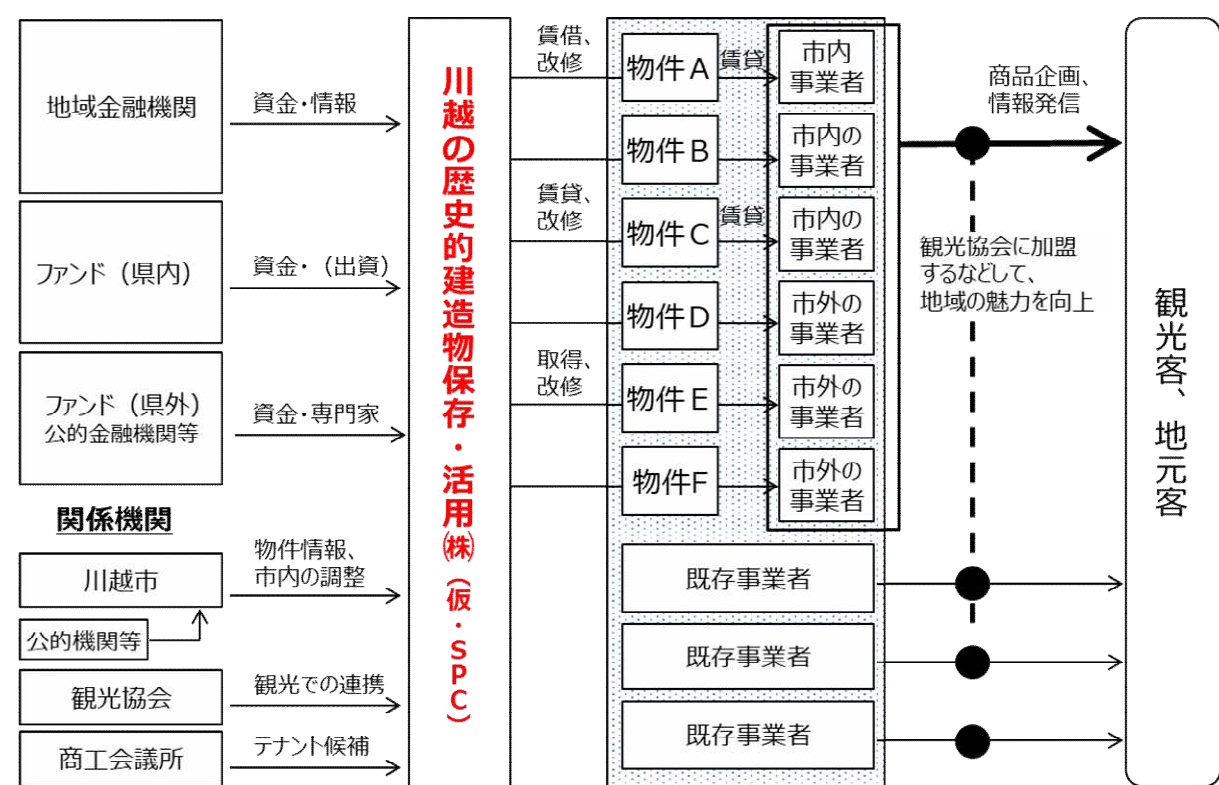
マッチングイベント等や意見交換を通じて、

- ・ **建物所有者**（景観重要建造物等）
- ・ **民間事業者**（市内、市外）
- ・ **金融機関**（県内・全国・公的機関等）
- ・ **市内関係主体**（商工会議所、観光協会等）

の意向調査を行った結果、民間事業者や金融機関等は川越の歴史的建造物の活用を高く評価しており、**マネジメントサイクルへの期待が高い**ことが分かった。

「さいしんまちづくりファンド」組成（R2年2月）

**歴まち計画重点地区**の歴史的建造物対象



想定される事業スキームのイメージ



さいしんまちづくりファンド組成セレモニー (R2年2月) 出典：民都機構HPより



R1年マッチングイベントの様子