

## 歴史的市街地で公有化された歴史的建造物のまちづくり活用に関する研究

### A Study on the Utilization of Publicly-Owned Historic Buildings for Community Development in Historical Districts

黒本 剛史\*・中島 直人\*\*

Takeshi Kuromoto\*, Naoto Nakajima\*\*

This study conducted a nationwide survey of municipalities in historic districts across Japan to clarify their policies on acquiring historic buildings, the processes of acquisition and development including costs, and the actual utilization of the acquired properties. Responses were obtained from 107 municipalities, yielding data on 259 buildings from 82 of them. Compared to privately led succession focused on commercial utilization, public-sector acquisition decisions tend to rely on the cultural property status of buildings in order to ensure fairness. Recent acquisition cases show an increasing number of buildings being used for community development and commercial purposes. In these newer types of utilization, a broad range of public-interest objectives—extending beyond purely cultural aims—are defined by local ordinances, and private entities frequently participate as operators. Furthermore, development processes often incorporate public-private collaboration methods, such as open-call proposal systems and committees, to deliberate on intended uses.

**Keywords:** Historic Conservation, historical building, Public Ownership, Public-private collaboration, Protection of Cultural Properties

歴史まちづくり、歴史的建造物、公有化、公民連携、文化財保護

#### 1. はじめに

##### 1.1 研究の背景と目的

歴史まちづくりの概要は歴史的建造物の保全にあるが、人口減少や高齢化に伴い、所有者による歴史的建造物の維持管理がますます難しくなっている。歴史的建造物の継承や転用には多額の費用を要するため、取得する民間事業者が現れない場合には継承が難しい。そこで、歴史的建造物が所有者から市町村に寄贈または売却され、公有化されることで保存活用される事例が各地に存在している。

歴史的建造物の寄贈または売却の依頼があった場合、市町村は取得可否の判断を行い、取得した建物については用途が検討され、修理を経て公開活用され、直営や民間団体への委託などの手段によって運営される。近年の歴史的建造物においては積極的な活用を通じた保存が目指されており<sup>1)</sup>、公有化の場合も例外ではない。また総務省は2014年、公共施設にかかる行政コストの逼迫を背景に「公共施設等総合管理計画の策定等に関する指針」を示し、公共施設の更新・統合・長寿命化を含めた財政負担の軽減及び最適配置に向けた計画立案を要請した。こうした行政コストの逼迫もある中、原則として新たな建造物の取得は行わないとする自治体が多い。そのため、行政コストと歴史保全の両立を目指し、公有化と民間主体への賃貸をセットで行う観点も提案されている<sup>2)</sup>。一方、文化遺産の活用による観光やまちづくりの過度な推進は、経済的価値の有無による文化遺産の序列化や、観光客のまなざしに合わせた変質につながるといったジレンマを抱えている<sup>3)</sup>。そのため「稼ぐ活用」を目指すだけでなく、地域の政策課題や実情に応じた効果的な活用に向けた戦略が求められるといえよう。

しかし、こうした背景を持つ歴史的建造物の公有化の実態に関する知見は十分に蓄積されていない。そこで本研究

は、歴史的建造物の取得や既存公有施設の活用を通じた歴史まちづくりに取り組む際の基礎的な知見として、取得に対する自治体の姿勢を明らかにするとともに、取得された歴史的建造物の用途の差異に着目して整備過程と活用実態における特色を明らかにすることを目的とする。

##### 1.2 本研究の位置付け

転用された歴史的建造物の経緯や理由・動機といったプロセスに着目した研究のうち、民間主体による転用では、住民が組織的活動により建物を取得し転用した2事例のプロセスを活動履歴から論じた白木らの研究<sup>4)</sup>、近江八幡市で民間主体が建物を転用して主に商店として活用している店主の動機やプロセスを明らかにした溝口らの研究<sup>5)</sup>、全国の登録有形文化財の所有者に着目して公開状況や公開動機を明らかにした徳尾野らの研究<sup>6)</sup>がある。また、歴史的建造物の転用が周辺地域のまちづくりに及ぼす影響についての知見も蓄積されている<sup>7,8)</sup>。以上より、民間主体が建物を利活用する際の目的設定や改修・流通の実態、転用の効果は幅広く明らかになっているが、その利用目的の多くは商業的利用や、住みながらの部分的な公開であり、行政が取得・整備して公共施設にしていく場合と比較して動機やプロセスが大きく異なると考えられる。

公有の歴史的建造物を含めて流通や整備の実態を把握したものは湘南地域で所有権移転の経緯と公有化の状況を横断的に明らかにした高橋らの研究<sup>9)</sup>、ミラノ市で市が取得した建造物について立地と転用目的の関係を明らかにした齋藤らの研究<sup>9)</sup>、創造的活動拠点となった2施設の活用経緯や効果を明らかにした瞿らの研究<sup>10)</sup>がある。さらに、公有化に着目して自治体担当者の考え方を明らかにしたものは、自治体担当者に対し公有重文民家の公開活用状況の調査を行った碓田らの研究<sup>11)</sup>、文化財保護法に基づく重要伝

\*正会員 國學院大學観光まちづくり学部 (Faculty of Tourism and Community Development, Kokugakuin University)

\*\*正会員 東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻 (Dept. of Urban Engineering, The University of Tokyo)

統的建造物群保存地区（以下、伝建地区）を持つ自治体担当者への調査を行った呂の研究がある<sup>12)</sup>。また、取得に限らない歴史まちづくりへの行政関与については、市民関与と行政関与の相互関係の変容を3地域で論じた研究<sup>13)</sup>をはじめ「規制・誘導・事業」の各側面から幅広い知見が蓄積されている。しかし、先行研究においては行政が公有化した後の活用目的については「公開活用されたか」「暮らしぶりをいかに伝えているか」の観点から扱うか、個別の事例を記述したものとどまり、公有化施設が商業的利用やまちづくり目的に活用される事象を横断的に扱うものはない。

以上より、本研究の独自性は、取得・整備を行うこととした行政の意思決定の要因を明らかにした上で、整備後の施設用途に応じた類型化を試み、類型ごとの整備段階・運営段階のプロセスの特徴を明らかにする点にある。これにより、行政が新たな取得を検討する場合や、既存施設の運営を見直す場合の指針を得る基礎的な材料とすることを目指す。

### 1.3 研究の方法

全国における歴史的建造物の公有化の実態を明らかにするため、アンケート調査を実施した。農村的地域で周辺から独立した文化財住宅が取得・保存される事例もあるが、本研究では建物の保存・活用による地域価値の向上やまちづくりへの寄与に着目するために、歴史的建造物が面的に存在し、町並み保存や歴史まちづくりに取り組む地域の代表として、伝建地区および歴史的風致維持向上計画（以下、歴まち計画）の重点区域を調査対象地域として設定した。一般に伝建地区の範囲は伝統的建造物群および不離一体の関係にある周辺環境に限定されており、一方で歴まち計画の重点区域は、城下町のように市街地の成立背景や歴史的特性を踏まえた一体の区域とするか、あるいは実施予定の事業を踏まえて点在する歴史的資源を包含するように設定されることから<sup>14)</sup>、一般には後者の面積が大きい。伝建地区と歴まち計画を併せ持つ市町村では、伝建地区の周囲の市街地を歴まち計画の重点区域とする例も多い。このように両エリアの位置づけと根拠法令は異なるが、歴史的市街地に存在する公有化建造物を広く包含するために両者を対象地域とし、その区分による影響については4.4節で検討した。

アンケート調査は、2025年2月時点で歴まち計画を策定している市町村および伝建地区を有する計166市町村の担当者を対象とした。市町村の抽出条件および回答数と回答のあった歴史的建造物数、伝建地区数、重点区域数、人

表-1 市町村の抽出条件と伝建地区数・歴まち計画の重点区域数

\*印は抽出条件による有意差あり

|             | 伝建のみ       | 歴まちのみ      | 両方         | 合計          |
|-------------|------------|------------|------------|-------------|
| 該当市町村数      | 69         | 60         | 37         | 166         |
| 回答数( )内は回答率 | 41 (59.4%) | 45 (75.0%) | 21 (56.8%) | 107 (64.5%) |
| 回答された建造物数   | 96         | 83         | 80         | 259         |
| 伝建地区数       | 74         | -          | 54         | 128         |
| 重点区域数       | -          | 82         | 63         | 145         |
| 市町村         | 平均値        | 82,338     | 147,068    | 197,622     |
| 人口*         | 中央値        | 21,005     | 78,084     | 58,845      |
| 所有する        | 平均値        | 2.51       | 2.2        | 5.95        |
| 建造物数*       | 中央値        | 2          | 1          | 4           |

表-2 調査の概要

| 項目   | 内容                                                            |
|------|---------------------------------------------------------------|
| 調査対象 | 2025年2月時点で歴まち計画または伝建地区を有する166市町村の担当者                          |
| 調査期間 | 2025年2月～4月                                                    |
| 回答数  | 107市町村（回収率64.5%）                                              |
| 調査内容 | 第1部 市町村ごと                                                     |
|      | 第2部・第3部 建物ごと                                                  |
|      | ・依頼・相談や取得の実態<br>・取得可否の判断基準や体制<br>・関連する行政計画                    |
|      | ・建物概要と取得時の経緯<br>・各段階の主体の役割<br>・取得後の整備経緯<br>・改修工事の詳細<br>・運営の実態 |

表-3 歴史的建造物の寄贈または売却に対する対応方針(n=107)

|                     |            |
|---------------------|------------|
| 受理し取得可否を検討する        | 19 (17.8%) |
| 原則受理しないが、特別な場合は検討する | 76 (71.0%) |
| 一切受理しない             | 12 (11.2%) |

表-5 直近3年間に寄せられた公有化の依頼・相談件数(n=106)

| 依頼・相談件数 | 市町村数 |
|---------|------|
| 0件      | 55   |
| 1件～3件   | 26   |
| 4件～6件   | 8    |
| 7件～9件   | 1    |
| 10件以上   | 3    |
| 不明      | 13   |

表-4 寄贈や売却の申し出を受理できない理由

| 単位：市町村数 n=85, 複数回答可 |    |
|---------------------|----|
| 維持管理費用              | 58 |
| 取得・改修費用             | 55 |
| 民間による活用が望ましい        | 39 |
| 他の建物との公平性確保         | 33 |
| 取得の必要性が低い           | 24 |
| 対応できる人員の不足          | 22 |
| 公共施設等総合管理計画の方針と反する  | 15 |
| 他の施策で対応している         | 3  |

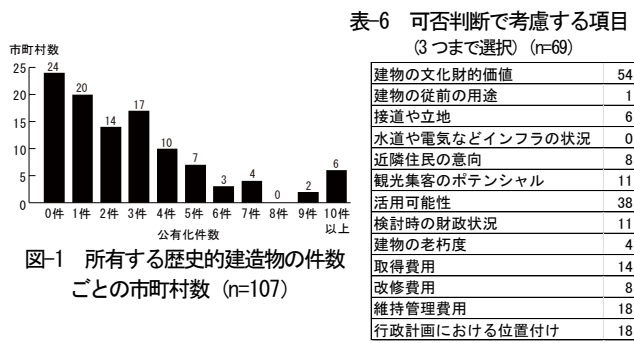
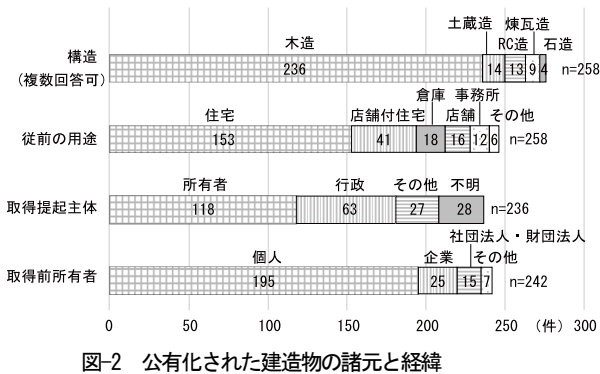
口、所有する建造物数は表-1のとおりで、伝建のみを有する市町村は人口規模が小さく、伝建と歴まちを両方有する市町村は所有する建造物数が多い<sup>注1)</sup>。

第1部では市町村の対応姿勢として、市町村へ寄せられる依頼・相談や取得の実態、取得可否の判断基準や体制、関連する行政計画について質問した。第2部・第3部では、歴まち計画の重点区域内または伝建地区内で公有化された築50年以上の建物<sup>注2)</sup>に関する概要や取得時の経緯、各段階の主体の役割、整備経緯、改修工事の詳細、運営の実態について質問した<sup>注3)</sup>。郵送により調査票を配布し、107市町村から回答があった<sup>注4)</sup>。(回収率64.5%)建物ごとの設問である第2部・第3部については82市町村から259件についての回答を得た(表-2)。回答のあった259件の歴史的建造物について、市町村のホームページによるweb調査を実施し、開館状況および施設に関する条例を調査した。

## 2. 市町村ごとの公有化への姿勢と実態

### 2.1 寄贈や売却に関する相談数と市町村の対応方針

歴史的建造物の寄贈または売却の申し出があった際の対応方針を尋ねた(表-3)。「原則受理しないが、特別な場合は検討する」と回答した市町村が最も多く、107市町村中76(71.0%)であった。財政が厳しくなる中、整備と運営に費用のかかる歴史的建造物の取得は慎重に判断するという姿勢が現れているとみられる一方、一切取得しないとする市町村は12市町村(11.2%)に留まった。「原則受理しない」および「一切受理しない」とする市町村が受理できない理由は表-4のとおり、主に取得・整備や維持管理の費用がネックになっている。「その他」回答には「取得後の活用方策がない」「取得済みの建物で充足している」「要望がとても多く対応できない」等があった。回答のあった106市



町村のうち、38 市町村では 3 年間以内に所有者から取得についての依頼や相談を 1 件以上受けていた (表-5)。

107 市町村が公有化して所有する歴史的建造物数の分布は図-1 のとおりで、1 件以上の歴史的建造物を取得し保有している市町村は 83、1 件も取得していない市町村は 24 であり、1 市町村あたりの最大件数は 25 件であった。

## 2.2 取得根拠

空き家となった歴史的建造物を全て取得することは現実的でない中、公平性の観点から、なぜ行政がその物件を取得するのかという根拠が必要と考えられる。取得の判断にあたって考慮する項目については、文化財的価値と回答した市町村が最も多く 69 市町村中 54 であった (表-6)。また、取得根拠として行政計画における位置付けを挙げた 18 の市町村について、取得の判断に関係する行政計画を尋ねたところ、歴まち計画を挙げた市町村が最も多く 12 であり、事業法にもとづく歴まち計画が取得・整備事業の後押しとなっている実態がうかがえる。

## 2.3 歴史的建造物の取得・活用に関連する課題

歴史的建造物の取得および活用全般に関する課題を自由記述で尋ねたところ、回答のあった 28 市町村のうち 17 市町村は改修や維持管理にかかる費用負担を挙げた。その他には、未指定建造物に対する補助制度の充実を求める意見や、一般の工事と比較した公共工事の規制・基準の厳しさ、民間に活用を委託する場合における民間事業者の撤退リスクや、より有効な活用の必要性といった課題が挙げられた。また、国庫補助事業で取得した財産にかかる処分の制限により民間への譲渡が困難である点が指摘された。公共施設等再編計画のため市が取得できなくなり、公益財団法人が取得する方針に切り替えた市町村もある。

以上より、歴史的建造物の保存手段としての公有化は、

表-7 取得時に根拠として  
挙げられた建物の価値 (n=234)

| 取得根拠となった価値            | 件数  |
|-----------------------|-----|
| 文化財における位置付け           | 153 |
| 建築当時の原形をよく留めている       | 93  |
| 地域の特徴的な様式や意匠を表す       | 104 |
| 地域に類似する建物が残っておらず希少である | 53  |
| 優れた意匠や材料、技術           | 43  |
| 立地                    | 67  |
| 住民にとっての愛着や記憶          | 47  |
| 通りからの景観               | 94  |
| 活用に適した空間              | 51  |
| 観光集客のポテンシャル           | 60  |

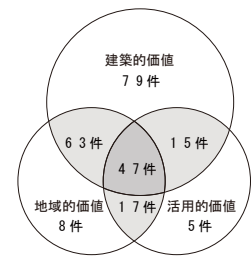


図-3 取得根拠として挙げられた建物価値の組合せ (n=234)

表-8 取得された建造物の文化財上の位置付け (n=259)

() 内は取得を契機として新たに指定/登録された件数  
複数の位置付けを有するものもあるため () 内の合計は 69 とならない。

|                |           |          |
|----------------|-----------|----------|
| 指定文化財<br>104件  | 国指定史跡     | 17 (0)   |
|                | 国指定重要文化財  | 25 (8)   |
|                | 都道府県指定文化財 | 12 (3)   |
|                | 市町村指定文化財  | 50 (25)  |
| 国登録有形文化財       |           | 50 (20)  |
| 伝建地区内の伝統的建造物   |           | 106 (21) |
| 歴史的風致形成建造物     |           | 42 (22)  |
| 景観重要建造物        |           | 7 (2)    |
| その他(市町村の登録制度等) |           | 18 (0)   |
| いずれも該当なし       |           | 30       |

取得・整備を担える民間事業者がいない場合に有力な保存手段の一つであるものの、公共工事ならではの難しさや財産処分の制限といった特有の課題を抱えるほか、いかに有効利用していくかが課題となっている。

## 3. 建物の取得経緯

### 3.1 取得された建物の諸元と経緯

アンケート調査で存在が確認された 259 件の歴史的建造物ごとに、取得経緯と整備プロセスを調査した。建物構造、従前の用途、取得を提起した主体、取得前の所有者は図-2 のとおりである。所有者の提起により公有化が行われた事例が大半であるが、行政側から取得を提案した事例も一定数を占める。特徴的な事例として、利活用目的が定まっておき行政側から積極的に購入を打診し、宿泊施設となった事例も存在した。「その他」の回答としては、売却の公募があった際に市が応じて売買契約を締結した事例がある。所有者の要望に応じて取得するだけでなく、まちづくりの手段として戦略的に取得を行う場合もあることがわかる。

### 3.2 文化財上の位置づけと取得理由

建物ごとに取得根拠となった価値を尋ねたところ、回答のあった 234 件のうち「文化財における位置付け」が選択された建物が最も多く 153 件であった<sup>注5)</sup>。類する選択肢の回答を含めると、取得されたうちの 78.7%にあたる 204 件が建築の視点からみた価値 (建築的価値) を主な根拠として取得された。(表-7、図-3)

一方、「住民にとっての愛着や記憶」「通りからの景観」「立地」は、住民にとっての捉え方や見え方、また地域内のどこに位置するかといった地域的視点からみた価値であり、135 件の建物取得時に根拠となった。また、取得後の活用可能性を捉える活用的視点から価値を見出された建物は

84 件あった。以上より、文化財上の位置づけをはじめとした建築的価値が中心に考慮されるが、その他の価値を複合的に勘案して取得される建物も一定数存在するといえる。

取得された歴史的建造物 259 件の文化財上の位置付けに着目すると、位置付けを持たない未指定建造物は 30 件に留まり、104 件の指定文化財をはじめ大多数の歴史的建造物で位置付けを有している（表-8）。また、取得を契機として文化財への登録や指定を行ったものは 69 件であったことから、未指定の場合は取得を契機として登録や指定を行い、文化財上の位置づけを付与する事例が多い。

## 4. 用途類型とその特徴

### 4.1 建物の用途に着目した類型化

公有化された歴史的建造物の活用目的として想定される用途を表-9 のとおり設定し、調査時点の用途を複数選択式で尋ねた<sup>注6)</sup>。回答 259 件のうち「内部見学」が最も多い 130 件で、「展示」「教育・文化」「交流」「観光案内」が続いた。用途の異なる建物においては整備プロセスや活用実態が異なると考えられるため、施設を特徴づける「内部見学、観光案内、展示、交流、宿泊、飲食、貸室・テナント、イベントスペース」に着目し、図-4 の網掛けに示す分類で類型化を行った。

整備中などの理由で内部が非公開の施設や、特別な場合のみ内部見学できる施設は「非公開・限定公開型」<sup>注7)</sup>とした。内部が公開される施設のうち、用途「内部見学」または「展示」のみを備え、他の用途を持たない施設群が一つの典型である。地域の歴史や昔の暮らしの展示、美術品や民具など資料の展示、建物の紹介が行われることから「公開活用型」施設とする。該当する 91 件のうち、41 件は入館料が有料、45 件は無料、5 件は不明である。

次に「交流」用途を持つ施設 61 件に着目すると大半の 58 件が内部見学/展示、飲食、宿泊、観光案内のいずれかの用途を兼ね備えていた。住民や来訪者の交流場所として運営されコミュニティの増進に資する類型であり、用途が複合していることから、用途「貸室」または「イベントスペース」を有する 5 件を加えて「まちづくり複合型」とし、該当する施設は 66 件となった<sup>注8)</sup>。

「まちづくり複合型」に該当せず、「宿泊」または「飲食」用途を持つものは、収入源を得て運営する活用であることから「商業活用型」とし、該当する施設は 25 件であった<sup>注9)</sup>。内部見学や観光案内の用途を併せ持つ施設もある。

以上の定義に当てはまらず、「観光案内」の用途を持つものは観光案内所の機能に特化した施設であり、「観光案内型」とした（17 件）。このタイプの施設はほとんどが内部見学の用途を兼ね備えている。観光客が自由に立ち入れる観光案内所においては観覧機能を持たせやすいためと考えられる。

内部が利用されつつ以上の定義に当てはまらない 7 件の施設は「特定目的型」とした。具体的には放課後児童クラブや起業家向けインキュベーション施設、移住者向け住宅、大学向けセミナーハウス、研修施設等の用途がある。

表-9 建物の用途  
網掛けは分類の指標とした用途 n=259

|          |     |
|----------|-----|
| 内部見学     | 130 |
| 展示       | 128 |
| 教育・文化    | 83  |
| 交流       | 62  |
| 観光案内     | 54  |
| イベントスペース | 49  |
| 休憩施設     | 48  |
| 貸室・テナント  | 45  |
| 飲食       | 43  |
| 事務所/オフィス | 42  |
| 物販       | 36  |
| 宿泊       | 14  |
| 居住       | 2   |
| 福祉       | 1   |
| 未定/検討中   | 16  |

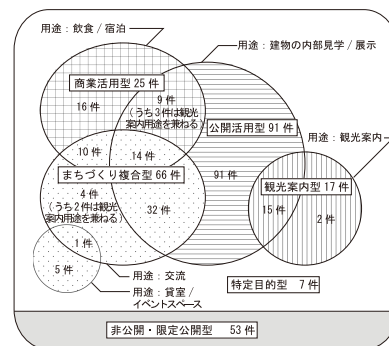


図-4 用途タイプの考え方 (n=259)

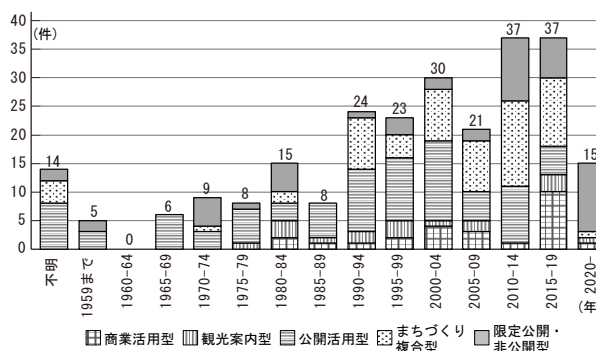


図-5 類型ごとの取得年 (n=252)

### 4.2 建物の取得年と用途類型の関係

建物ごとの取得年を尋ねた結果を用いて、用途類型別の取得件数を年代ごとに示した（図-5）。1990年代から公有化の件数が2桁へと増加し、2010年～2019年に取得数が最大の37件となった。歴史まちづくりの浸透や人口減少と時を同じくして公有化数も増大してきたといえる。

用途類型に着目すると、1989年までに取得された計48件は、7件の例外を除いて全て公開活用型または非公開・限定公開型となっていた。一方、1990年代以降に取得された建物はまちづくり複合型となる割合が増大し、公開活用型は減少してきた。また、商業活用型は1995年以降から増加し始め、2015年～2019年には公開活用型の件数を上回った。このように、昭和期には公有化した歴史的建造物を建物の見学や展示のみの用途を持つ公開活用型として整備し、歴史を伝える施設とすることが主流であったが、次第に交流や商業の機能も持たせ、まちづくり複合型や商業活用型として活用するケースが過半を占めるように変化している。なお2020年以降取得のものは大部分が整備中のため「非公開・限定公開型」である。

「非公開・限定公開型」の施設53件のうち、修理やリニューアルのため一時休館中の施設は13件、定常的に限定公開または非公開のものが8件、今後の活用に向けた整備や計画の途上にある施設が31件である。（1件は不明）この未整備の31件の取得年に着目すると、10年以上にわたり未整備の状態が続く、2014年以前に取得された施設は13件にのぼり、このうち10件は取得時に利用目的が決まっていなかった。民間と比較した公有化の特徴として、文化財保護のためにまず取得し、その後に必ずしも急いで活用

を図る必要はなく、最低限の保全措置を講じつつ活用策を検討しながら時期を待つというプロセスが可能になっていると考えることができる。

#### 4.3 用途類型別のイニシャルコスト

公有化にあたって土地・建物の合計取得額について得られた175件の回答の分布を図-6に整理した。47%にあたる83件は無償で譲渡され、その他は市町村が買い取っている。また、工事有無について回答のあった219件のうち88%を占める192件では老朽部分の修理や耐震性・防火性など性能の向上、活用目的への適合等のため、取得後に工事を行った。そのうち整備費用の回答があった180件の金額の分布を図-7に整理した。整備費用のボリュームゾーンは数千万円程度であるが、2,500万円未満の比較的低い整備費でオープンしたものから、数億円以上といった大規模なプロジェクトまで幅広い。施設ごとの取得額と整備費用を足し合わせたイニシャルコストは図-8のとおりである。非公開・限定公開型の多くは未整備のため低い価格帯に集中している。公開活用型や観光案内型は殆どの事例が1.75億円以内の費用で開館している。一方、まちづくり複合型は他の類型と比べてイニシャルコストの中央値と平均値が高く、1.75億円以上にも多く分布し、5億円以上という大規模な事業もいくつか存在している。

#### 4.4 文化財上の位置づけや立地と用途類型の関係

立地や文化財上の位置づけが活用上の用途に与える影響を検討する。文化財上の位置づけは改修工事への補助金額の充実度に鑑み、位置づけなし、登録文化財や市町村独自制度、伝建地区内の伝統的建造物、指定文化財の順に4区分し、複数の位置づけを持つものは上位の区分に属するものとして表-10に整理した。立地は伝建地区のみを有する市町村の伝建地区内、伝建地区と歴まち計画の重点区域を兼ね備える市町村における伝建地区内と外、歴まち計画のみを有する市町村の4区分で比較した。文化財上の位置づけに着目すると、指定文化財は公開活用型となる傾向があり、伝建地区の伝建物や登録文化財・市町村独自制度では、転用して活用される傾向がある。指定文化財では建物自体に高い価値があるため、転用よりも内部見学による歴史体験の価値を重視する傾向があるとみられる。なお、伝建地区の伝統的建造物および登録文化財・市町村独自制度を「準文化財」とまとめ、商業活用型・まちづくり複合型・観光案内型を「転用」とまとめた上で、統計的に検定したところ、有意であるのは文化財上の位置づけと用途類型の关系到限られた<sup>注1)</sup>。

#### 4.5 条例にみる事業目的

地方自治法により、市町村が「公の施設」（住民の福祉を増進する目的をもってその利用に供するための施設）を設置する場合、設置及び管理に関する条例（以下、条例）を定めることとなる。条例を有する施設は158件、条例のない施設は71件であった。

158条例のうち、記載のある154件の条例から施設の設置目的を抽出した。表-11のとおり「公開活用型」58件の

うち74%にあたる43件では、歴史的建造物の公開活用や展示、教育、文化の向上といった文化振興を目的としている<sup>注12)</sup>。一方、まちづくり複合型と商業活用型を合わせた69件のうち77%にあたる53件では、文化振興以外をも含めた多様な目的が記載されている。まちづくり複合型や商業活用型の歴史的建造物では、公開活用型の一部にみられる

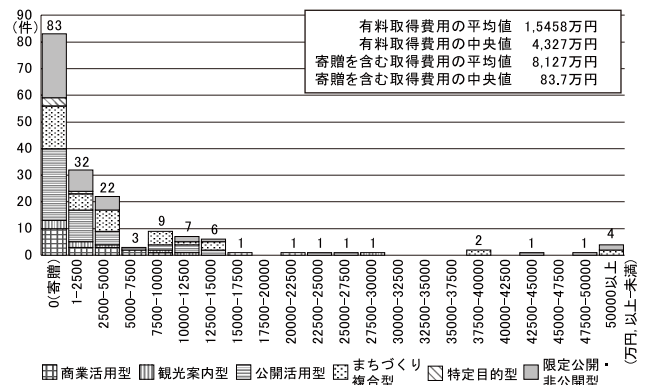


図-6 類型別の取得費用の分布 (n=175)

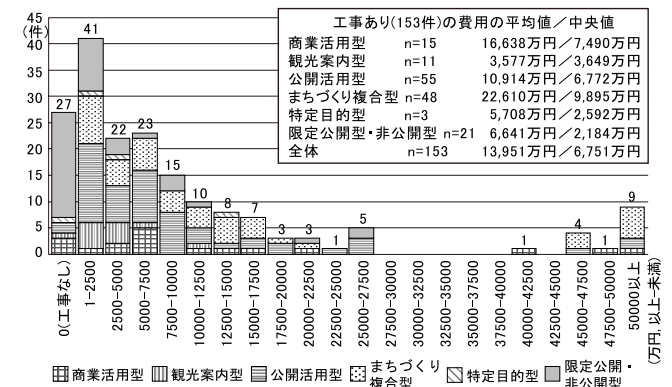


図-7 類型別の工事費の分布 (n=180)

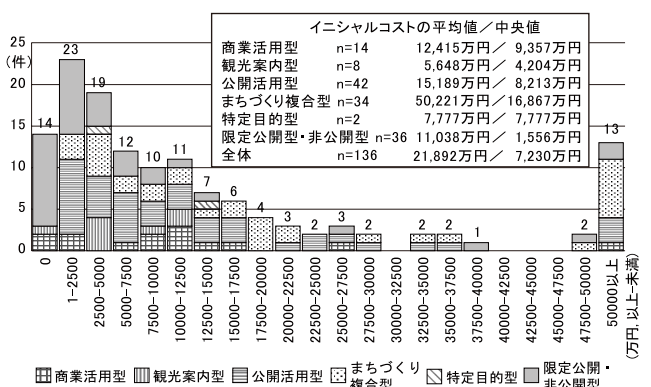


図-8 類型別のイニシャルコスト (n=136)

表-10 文化財上の位置づけや立地ごとの各類型件数

| 文化財位置づけ        | 立地の区分         | 伝建と歴まちあり    |              |              | 歴まちのみ |
|----------------|---------------|-------------|--------------|--------------|-------|
|                |               | 伝建のみ        | 伝建内          | 伝建外          |       |
|                | 96件           | 33件         | 47件          |              | 83件   |
| 位置づけなし 30件     | 0/1/1/1/1     | 2/0/0/0/0   | 3/1/0/0/5    | 6/6/1/1/1    |       |
| 登録・市町村制度 64件   | 0/1/0/0/0     | 0/0/0/0/0   | 10/8/1/0/3   | 6/11/7/7/10  |       |
| 伝建地区の伝建物 61件   | 8/19/9/5/5    | 2/6/1/2/4   | -            | -            |       |
| 指定文化財 104件     | 21/2/5/1/16   | 2/4/0/0/5   | 12/2/0/0/2   | 15/6/0/0/6   |       |
| 全文化財類型の合計 259件 | 29/23/15/7/22 | 11/10/1/2/9 | 25/11/1/0/10 | 27/23/8/8/17 |       |

各マス内の数字は、左から順に公開活用型、まちづくり複合型、商業活用型、観光案内型、非公開・限定公開型の件数を表す。

「観光の振興」や「憩い」「情報発信」などに限らず「ゲストハウス」「食及び特産物の提供」「人口減少による課題に取り組む」等、地域の政策課題に即した多様な目的をもって活用されている。

## 5. 公有化された歴史的建造物の運営実態

### 5.1 運営への民間関与の形態

運営への民間の関与について尋ね、240 件の施設について有効回答があった。指定管理者制度により民間事業者が運営する施設が最多で 102 件であった。民間主体が運営に関与しない施設のうち「非公開・限定公開型」を除く、いわゆる市町村直営の施設は 54 件であった<sup>注13)</sup>。(表-12)

また、運営委託や指定管理者制度を導入する多くの施設では市町村が運営費を支出するが、逆に賃貸借契約により市町村が定常的な収入を得る事例も 18 件存在する。また、民間事業者への使用貸借を行っている 13 件のうち 5 件においては、利用者が月・年あたりの使用料を支払って継続的に利用しており、施設運営を通じた定常収入を得る事例といえる。

類型ごとの差異に着目すると、公開活用型では直営と指定管理がそれぞれ 4 割近くを占めるのに対し、まちづくり複合型は指定管理が最も多く、賃貸借契約・運営委託・使用貸借を含めると 77.3%の施設で民間と連携した運営を行っている。商業活用型では賃貸借契約の割合が 32.0%と他類型よりも大きくなっており、直営はごく少ない。このように、公開活用型と比較してまちづくり複合型および商業活用型では民間主体が運営を担う割合が大きい。

### 5.2 建物の運営による収入と支出

建物の運営を通じた 2023 年度の市町村への収入および市町村からの支出額を尋ね、分布を図-9 に示した。商業活用型では 12 件中 7 件と比較的多くの施設が支出額の 80%を超える収入を得ている。一方、他の類型では大多数の施設で支出額が大きく上回っている。

市町村の担当者が挙げた課題にもあったように、公有化された歴史的建造物の多くは初期費用と運営費が財政負担となるが、建物の活用によって収益を生み、実質的に運営費用を低減させている事例が存在する。

### 5.3 まちづくり複合型施設と町並み保存の関係

まちづくり複合型の施設が町並み保存におけるまちづくり活動といかに連動しているかを検討する。まちづくり複合型施設の設置管理条例において地域の歴史まちづくりと関連する記述をみると「空き家等に関する事業」「移住及び定住に関する事業」「良好な街なみを形成する地域活動を支援する」「地域の特性を活かした街なみの整備促進」を目的とする施設があり、施設を拠点とした歴史まちづくりに資する活動や事業の推進を目指して設置されている。また、歴史的市街地ならではの特色ある機能としては、建物保存の相談窓口および町家改修のモデルとして活用される金沢市の「金澤町家情報館」、まちなみ再生活用相談所を設けて修理相談や活用相談に乗る福山市の「軀てらす」がある。

## 6. まちづくり複合型・商業活用型施設の整備プロセス

### 6.1 整備プロセスへの民間関与

公有化による歴史的建造物の取得から活用に至るまでの過程を、(1)取得決定以前 (2)建物調査・計画段階 (3)改修・準備段階 (4)運営段階の 4 段階に分け、それぞれの段階で

表-11 施設の設置管理条例に記された目的(n=154)

|           | 文化振興<br>目的のみ | 文化振興<br>以外含む | 文化振興以外の目的の例                                                                                                                                                                                                           |
|-----------|--------------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 公開活用型     | 43           | 15           | 観光事業の振興、観光情報の収集及び発信、文学の創作活動及び自主的な学習・研修等を行う場、地域の多様な魅力や情報を発信、集い学び交流し、未来の創造に寄与、地域活動の支援、憩いの場及び情報発信の場として提供、地域の活性化                                                                                                          |
| まちづくり複合型  | 11           | 42           | 防災体制の推進、関係団体等との連携、観光推進、地域の活性化、地域住民の交流の促進、商工業及び観光事業の振興、にぎわい及び交流を創出、食及び特産物の提供、創造的活動を行う事業者を支援、交流人口の拡大、市民芸術の創作活動、人口減少による地域が抱える課題に対し取り組むための活動拠点、地域コミュニティの再生、定住促進施設、まちづくり活動、観光案内、飲食の提供、チャレンジショップ機能、滞在型の観光を図るための宿泊施設及びゲストハウス |
| 商業活用型     | 5            | 11           | 観光の振興、観光イベントの開催、特産品及び土産品の展示並びに開催、文化活動の支援、観光情報の受発信及び観光宣伝、賑わいの拠点、市民と観光客の憩いの場、商工業及び観光事業の振興、地域の活性化、住民福祉の向上、滞在型体験観光の推進、市民と観光客等との交流を深める、個性的で魅力ある町づくりを推進                                                                     |
| 観光案内型     | 5            | 6            | 観光産業の振興、観光案内及び物産宣伝、魅力ある観光地作りを推進し地域振興に寄与、観光客の利便に供する、地域の振興、灯笼製作技術の継承及び後継者の育成、伝統的民芸品産業の振興及び発展に必要な事業                                                                                                                      |
| 特定目的型     | 3            | 1            |                                                                                                                                                                                                                       |
| 非公開・限定公開型 | 10           | 2            |                                                                                                                                                                                                                       |

表-12 用途類型ごとの運営への民間関与(n=240, 単位: 件)

|           | なし         | 指定管理       | 賃貸借契約     | 運営委託      | 使用貸借      | その他      | 合計  |
|-----------|------------|------------|-----------|-----------|-----------|----------|-----|
| 公開活用型     | 35 (38.9%) | 42 (46.7%) | 1 (1.1%)  | 8 (8.9%)  | 2 (2.2%)  | 2 (2.2%) | 90  |
| まちづくり複合型  | 10 (15.2%) | 30 (45.5%) | 4 (6.1%)  | 9 (13.6%) | 8 (12.1%) | 5 (7.6%) | 66  |
| 商業活用型     | 2 (8.0%)   | 11 (44.0%) | 8 (32.0%) | 1 (4.0%)  | 1 (4.0%)  | 2 (8.0%) | 25  |
| 観光案内型     | 3 (20.0%)  | 7 (46.7%)  | 0 (0.0%)  | 5 (33.3%) | 0 (0.0%)  | 0 (0.0%) | 15  |
| 特定目的型     | 0 (0.0%)   | 4 (66.7%)  | 2 (33.3%) | 0 (0.0%)  | 0 (0.0%)  | 0 (0.0%) | 6   |
| 非公開・限定公開型 | 24 (63.2%) | 8 (21.1%)  | 3 (7.9%)  | 0 (0.0%)  | 2 (5.3%)  | 1 (2.6%) | 38  |
| 合計        | 74         | 102        | 18        | 23        | 13        | 10       | 240 |

○ 商業活用型 n=15   ◇ 観光案内型 n=13   + 公開活用型 n=67  
□ まちづくり複合型 n=46   × 特定目的型 n=1   △ 限定公開・非公開型 n=23

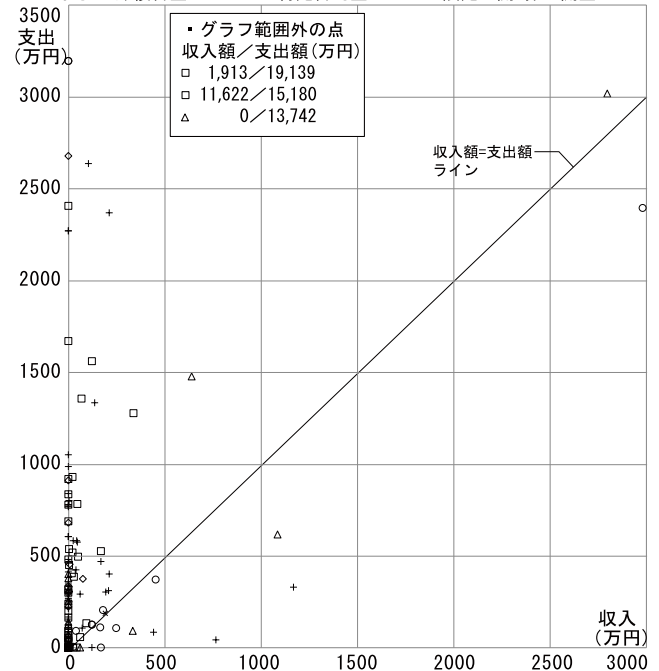


図-9 類型ごとの収入額・支出額比較(n=165)

表-13 整備プロセスにおける特徴的な関与(n=171, 単位: 件)

|           | 回答数 | 保存運動や<br>要望により<br>保存 | 大学等が関<br>与 | 利活用検討<br>会を実施 | プロポーザル<br>による運営者<br>選定 | 運営者が運<br>営前の段階<br>から関与 |
|-----------|-----|----------------------|------------|---------------|------------------------|------------------------|
| 公開活用型     | 62  | 6                    | 9          | 6             | 0                      | 1                      |
| まちづくり複合型  | 54  | 8                    | 5          | 9             | 8                      | 6                      |
| 商業活用型     | 16  | 2                    | 1          | 2             | 3                      | 4                      |
| 観光案内型     | 8   | 0                    | 3          | 0             | 0                      | 0                      |
| 特定目的型     | 3   | 0                    | 0          | 0             | 1                      | 0                      |
| 非公開・限定公開型 | 31  | 1                    | 9          | 3             | 3                      | 1                      |
| 合計        | 174 | 17                   | 27         | 20            | 15                     | 12                     |

関与した主体について質問した。市町村による調査、設計や工事の発注、施工者による改修、運営者による運営といった一般的な関与の他に、表-13 に示すような特徴的な関与もみられた。

建物保存の段階で、住民団体等が保存運動や保存の要望・提言等を行ったことで公有化が実現したという事例は 17 件あった。住民や組織が歴史的環境に関心を持ち、取り組んだことで保存・活用が実現した例といえる。また、建物の計画・設計・改修段階で大学や学術機関が助言を行った事例が 27 件、景観審議会などの審議会が助言・意見を述べた事例は 20 件である。歴史的価値の担保などの目的で、専門的知見を得ながら整備が進められている。

類型ごとのプロセスの差異を検討する。利活用検討会等を設置して施設の利用目的を定めた事例は 20 件あり、そのうちまちづくり複合型が 9 件と比較的多かった。他の類型と比較して用途や整備方針が自明ではなく、地域に資する活用のための十分な検討が求められたためと考えられる。また、まちづくり複合型や商業活用型を中心とする近年の事例においては公民連携の様々な手法が活用されている。プロポーザル方式（公募型民間提案制度）で民間事業者が選定された旨の記載があった事例は 15 件であった。民間主体の参画を有効に進めるための工夫として、サウンディング型市場調査を実施して参画可能性のある民間事業者のニーズを把握する方法を採った事例が 3 件あったほか、トライアル利活用により民間事業者・市町村の双方が整備に向けた検討材料を得ている事例も存在した。

また、現在の運営者が運営段階よりも前から関与していた事例は 12 件あり、そのうち 6 件はまちづくり複合型、4 件は商業活用型である。具体的には、運営者が計画段階で活用計画と用途の検討に携わった例や、改修・準備段階で設計・施工に関与した例がある。以上のように、まちづくり複合型と商業活用型の整備プロセスにおいては、従来から一般的であった公開活用型と比較し、準備段階から民間が関与しながら計画を進めるケースが多いという特徴がある。

## 6.2 まちづくり複合型施設の課題

自由記述で建物ごとの運営上の課題を尋ねたところ、入館者数の増加や情報発信の充実、収入の増加など、より一層の有効な活用を図る必要があると指摘された施設が多い<sup>注14)</sup>。その原因としては立地や文化財上の制約条件、また運営者の経営ノウハウの不足が挙げられている。一例として、行政が地域活性化の核施設となる事業を求め、選定された

民間事業者が飲食店をオープンしたが、客足が十分に伸びずに閉店し、非公開となっている施設がある。市町村の担当者は、新たな運営者には持続的な店舗運営を求めるとともに、可能な限り支援を行いたいと回答している。地域活性化という簡単ではない課題に対処すべく、拠点施設の計画と経営に関するノウハウが求められる。

また、運営コストに着目するとまちづくり複合型施設において支出額の大部分を賄えるほどの収入を得ている事例はごく少数であり、多くは行政コストを費やして運営される。支出に見合う有効活用がなされているのか、議会や住民などから常に問われる存在であるといえる。

## 7. まとめ

歴史的市街地を有する市町村の取得姿勢を調査し、259 件の建造物の類型化を試み、整備と運営の特色を明らかにした。多くの市町村が新たな取得には慎重な姿勢であり、他の建物との公平性を担保する取得根拠としては文化財上の位置付けが最も重視され、未指定であった場合には多くが新たに指定または登録された。文化財的価値のみならず、地域における価値や利用価値を勘案して取得可否を決定している市町村や、歴まち計画をはじめとした行政計画が取得根拠を補強しているという市町村もあった。

整備後の用途に着目して公有の歴史的建造物を 6 分類し、類型ごとの性質を明らかにした。1980 年代までの取得では公開活用型が多数であったが、1990 年以後の取得ではまちづくり複合型および商業活用型として活用する事例が増加している。これらの新しい用途を持つ施設の設置管理条例に着目すると、多くは文化振興以外を含む多様な公益的目的を付与され、指定管理者制度や賃貸借契約など民間事業者の資金やノウハウを活用して運営する事例の割合が多い。収入・支出関係に着目すると、商業活用型では収入を得て持続的な運営を実現している事例が比較的多い。

整備段階に着目すると、まちづくり複合型の施設においては検討会を開催して運営目的を定める例や、プロポーザル方式で民間事業者を選定した例、運営者が早期段階から計画や設計施工に関わるなど、施設の目的達成に向けて工夫された例が多いが、運営者のノウハウ向上など一層の効果的活用を課題視する回答もあった。

以上のように行政が実施する歴史的建造物の活用に対して類型の視点を導入することで、既存施設の評価や、今後の整備事業の指針策定の一助となる可能性がある。市町村の財政が厳しくなる中、新たな歴史的建造物の取得は難しくなりつつあるが、他の手段で保存が図れない貴重な建物の保存手段としてなお期待されている。また、財政状況を受けて既存の公有化施設の見直しを求められる場合も予想される。その際には、地域の課題や目標像に応じた利用目的を設定したり、商業活用型のように収益性のある運営を検討したりすることも考慮に値する。いずれの場合でも、建物の歴史的価値を十分に伝える拠点施設として運営されることが望ましい。

## 【謝辞】

本研究のアンケート調査には自治体担当者の多大なるご協力を賜りました。記して謝意を表します。本研究の成果はJSPS 科研費 22K20464 の助成を受けたものです。

## 【補注】

- (1)伝建地区を有する 106 市町村のうち複数地区を有するのは 15 市町村で、歴まち計画を有する 97 市町村のうち複数の重点区域を有するのは 31 市町村である。伝建地区と歴まち計画を両方持つ市町村では、佐渡市の宿根木、加賀市の加賀橋立・加賀東谷、萩市の佐々並市の 4 地区を除く伝建地区が重点区域に包含されている。市町村人口と所有する建造物数についてクラスカル・ウォリス検定とマン・ホイットニーの U 検定を行い、人口は「伝建のみ」が他の 2 タイプより小さく( $p=0.0015$ )、所有数は「伝建と歴まち両方」が他の 2 タイプより多いこと ( $p=0.0008$ ) が確認された。
- (2) 回答対象の歴史的建造物の定義は、登録有形文化財の登録基準を参考に、建設後 50 年以上経過していることを条件とした。移築されたものも、移築前または後に対象エリア内に位置するものは回答対象とし、複数棟からなる一体の建物群は 1 件としてカウントした。
- (3) アンケートの質問項目は以下のとおりである。

| 第1部 (市町村ごと)                                                                                                                                                                                                                      | 第2部 (建物ごとの整備経緯)                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 第3部 (建物ごとの活用状況)                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>取得の依頼や相談の件数</li><li>実際の取得件数</li><li>依頼に対する対応方針</li><li>取得可否の判断のための基準有無</li><li>取得可否の判断で考慮する項目</li><li>受理できない理由</li><li>取得可否の判断体制</li><li>取得の意思決定に関係する行政計画</li><li>公有建造物の運用や取得の課題</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>建物の概要、取得年</li><li>文化財の位置付けと取得契機とした登録・指定有無</li><li>取得以前の所有者の種類と用途</li><li>取得を提起した主体</li><li>土地・建物の取得価額</li><li>取得当時の解体制限と用途決定有無</li><li>取得根拠となった建物の価値</li><li>整備の各段階で関与した主体と役割</li><li>保存活用計画等の有無</li><li>整備にあたっての困難</li><li>修理工事の有無、確認申請の有無、法令適合の有無、費用、補助金額</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>条例有無</li><li>用途、民間活用の形態と主体名・価格</li><li>市町村への収入・支出額</li><li>利用者属性と人数</li><li>地域への影響</li><li>行事・イベント</li><li>活用に関する課題</li></ul> |

- (4)アンケートを受領した市町村は下表のとおりで、()内の数値は所有する公有化物件の数である。

|      |          |     |          |      |          |         |
|------|----------|-----|----------|------|----------|---------|
| 北海道  | 函館市(0)   | 富山県 | 高岡市(4)   | 三重県  | 亀山市(9)   | 宇和島市(2) |
| 青森県  | 弘前市(5)   |     | 南砺市(15)  |      | 伊賀市(3)   | 西予市(3)  |
| 秋田県  | 大館市(1)   | 石川県 | 金沢市(17)  |      | 明和町(0)   | 内子町(4)  |
| 山形県  | 山形市(3)   |     | 加賀市(5)   | 滋賀県  | 多根市(4)   | 瀬戸市(2)  |
|      | 鶴岡市(2)   |     | 白山市(1)   |      | 近江八幡市(3) | 安芸市(2)  |
|      | 新庄市(0)   |     | 小浜市(2)   |      | 京都市(3)   | 奈良市(0)  |
| 福島県  | 会津若松市(1) | 福井県 | 坂井市(5)   |      | 平治市(0)   | 太宰府市(0) |
|      | 白河市(3)   |     | 南越前町(4)  | 京都府  | 向日市(1)   | うきは市(3) |
|      | 喜多方市(1)  | 山梨県 | 甲州市(1)   |      | 伊根町(3)   | 朝倉市(3)  |
|      | 国見町(1)   |     | 松本市(7)   |      | 与謝野町(1)  | 浜田町(2)  |
|      | 下郷町(0)   |     | 上田市(0)   | 大阪府  | 堺市(3)    | 佐賀市(10) |
|      | 南会津町(3)  |     | 須坂市(7)   |      | 神戸市(4)   | 徳島市(2)  |
|      | 磐梯町(1)   | 長野県 | 塩尻市(3)   |      | 豊岡市(3)   | 長山町(0)  |
|      | 蓮倉町(0)   |     | 下諏訪町(7)  |      | たつの市(0)  | 長崎市(25) |
| 茨城県  | 水戸市(0)   |     | 南木曽町(4)  | 奈良県  | 奈良市(7)   | 平戸市(3)  |
|      | 土浦市(5)   |     | 白馬村(0)   |      | 宇陀市(4)   | 熊本市(0)  |
| 栃木県  | 栃木市(11)  |     | 那志市(1)   | 和歌山県 | 和歌山市(1)  | 山鹿市(3)  |
|      | 宇都宮市(1)  |     | 那志市(1)   |      | 和歌山県(0)  | 大分市(0)  |
|      | 宇都宮市(1)  | 岐阜県 | 郡上市(1)   |      | 大分市(0)   | 日田市(2)  |
|      | 市橋町(0)   |     | 白川村(2)   | 鳥取県  | 倉吉町(0)   | 倉吉町(1)  |
| 群馬県  | 中之条町(1)  |     | 浜松市(5)   | 島根県  | 松江市(0)   | 鹿兒島県(1) |
|      | 太田町(4)   | 静岡県 | 二島市(0)   |      | 大田市(4)   | 鹿兒島県(1) |
| 埼玉県  | 川越市(6)   |     | 下田市(1)   | 岡山県  | 高梁市(6)   | 中津市(0)  |
| 千葉県  | 千葉市(2)   |     | 伊豆の国市(0) |      | 大橋町(4)   |         |
| 神奈川県 | 鎌倉市(9)   | 愛知県 | 岡崎市(0)   | 広島県  | 福山市(2)   |         |
|      | 小田原市(5)  |     | 津島市(3)   | 山口県  | 柳井市(1)   |         |
|      | 村上町(5)   |     | 豊田町(6)   |      | 三好市(11)  |         |
| 新潟県  | 佐渡市(2)   |     | 大田市(2)   | 徳島県  | 美馬市(2)   |         |

- (5)選択肢の「文化財における位置づけ」は、2 章 2 節の取得可否の判断基準に関する設問における「建物の文化財的価値」と同様の意味で用いている。
- (6)建築基準法上の「用途区分」は大括りで、通常は建築物に単一の用途であるため、歴史的建造物の複合的な利用実態を捉え施設間の差異を明らかにするため、建築基準法上の用途ではなく、公有の歴史的建造物にみられる用途を選択肢として設定した。市町村のホームページ等で、アンケートで回答された以外の用途が確認された場合には回答を修正した上で分類を行った。
- (7)公開の頻度について、月に 1 日以下のものを非公開型・限定公開型とし、それを超える頻度があるものは公開として扱った。
- (8)用途に「交流」「案内」「建物の内覧・展示」「観光案内」が含まれず、「貸室」または「イベントスペース」の用途を有する 4 件は、市民が活動場所として利用する施設であるため、市民の交流促進に資する活用であると考へ、「まちづくり複合型」の類型に含めた。表 9 で「交流」と回答された 62 件のうち 1 件はアンケート回答時点で再生整備で休館中のため非公開・限定公開型となり、残り 61 件がまちづくり複合型に分類される。
- (9) web 調査により、飲食用途と観光案内用途を兼ねる 3 件では観光案内と

- 比べて飲食としての活用が前面に押し出され、他の商業活用型施設に近い性質を持つため、商業活用型に分類した。「物販」用途有りと回答された施設は展示施設の物販スペースのように、商業活用を主眼とした施設ではないものが多いため、「物販」は商業活用型の定義に含めないこととした。
- (10)転用、公開活用型、非公開・限定公開型の 3 変数を非説明変数としてカイニ乗検定を行った。「指定文化財は公開活用型となる例が多い」は有意 ( $p=0.035$ )、「指定文化財は転用となる例が少ない」は有意 ( $p=0.008$ )、「準文化財は転用となる例が多い」は有意 ( $p=0.045$ ) となり、その他には有意な関係性はなかった。立地区分については有意な関係性はなかった。
- (11) 条例に記された目的のうち次の文言に類するものを「文化振興目的」に含めた。資料の収集/保管/展示、伝統的建造物の保存、歴史/文化/伝統を伝える/発信する、知識の普及、教養・地域文化の向上/文化の振興・発展、生涯学習の推進、地域文化の交流、郷土への理解を深める
- (12)民間の関与形態に関する質問への回答「その他」のうち 4 件は住民への貸室等であり、運営への参画ではないため直営 54 件に含めた。民間に運営を委託する場合の費用は、平均約 1,105 万円、中央値は約 299.9 万円であり ( $N=98$ )、開館時間中の一名分の人件費に近い額である。委託費用が年間あたり 100 万円以下と少額のものも 13 件あり、ボランティアによる運営や、職員が常駐していないもの、運営事業者への収入が十分にあるため市町村からの指定管理料をそれほど必要としないケース等がある。
- (13) 入館者の数が活用度の活発度をそのまま表すわけではないが、多くの施設において指標として用いられている。入館者をはじめとした 1 施設あたりの年間利用者数 (2023 年度) は、平均 19,325 人、中央値 6,326 人である。(通常非公開の施設や、年度のうち長期休館期間があったものを除いた 123 件について)。年間利用者数の最も多い 3 件は長崎市の旧グラバー住宅 (744,118 人)、川越市の小江戸蔵里 (321,975 人)、神戸市のラインの館 (257,278 人) であった。

## 【参考文献】

- 1) 荻谷勇雅 (2008) 「文化財建造物 保存と活用の新展開」政策科学,立命館大学政策科学会,第 15 巻 3 号,pp.57-76
- 2) 高崎温, 中井裕樹, 沼田麻美子, 坂村圭 (2022) 「所有権移転に着目した歴史的建造物保全方策に関する研究 湘南地域を対象として」都市計画論文集 57 (3), pp.569-576
- 3) 松浦雄介 (2019) 「文化を資源化する社会—文化遺産活用のジレンマをめぐって—」西日本社会学会年報 17 巻, pp.21-32
- 4) 白木里恵子, 久保勝裕, 大垣 直明 (2006) 「転用主体の活動実績から見た歴史的建造物の転用プロセスに関する研究：小樽無尽ビルと油津赤レンガ館の事例分析を通じて」日本建築学会計画系論文集, 71 巻, 610 号, pp.125-132
- 5) 溝口徳昭, 谷川陸, 山口敬太, 川崎雅史 (2021) 「近江八幡旧市街地における古民家利活用のプロセスと成立要件に関する研究」日本都市計画学会関西支部研究発表会講演概要集, 19 巻, pp. 41-44
- 6) 徳尾野徹, 横山俊祐 (2019) 「個人所有の登録有形文化財住宅の公開・活用の意義と保全に向けた可能性に関する研究」日本建築学会技術報告集, 25 巻, 60 号, pp. 801-806
- 7) 白木里恵子, 久保勝裕, 大垣直明 (2008) 「歴史的建造物の転用とまちづくりへの波及に関する研究」日本建築学会計画系論文集, 73 巻, 625 号, pp. 601-609
- 8) 蕭関偉 (2021) 「歴史的市街地における空き家物件活用型宿泊施設の改修・活用プロセス及び周辺地域に対する影響・効果に関する研究」, 旭硝子財団助成研究成果報告, 90 巻 ([https://doi.org/10.50867/afreport.2021\\_064](https://doi.org/10.50867/afreport.2021_064))
- 9) 齊藤哲也, 八木幸二 (1999) 「転用された歴史的建造物の用途分類と地区別特性：ミラノ市における歴史的建造物の転用に関する研究 その 1」日本建築学会計画系論文集, 64 巻, 526 号, pp. 147-152
- 10) 置芳馨, 池田真利子 (2024) 「地域文化の活性化において古い建物から創造的環境としての再生」文化経済学, 21 巻, 1 号, pp. 58-66
- 11) 碓田智子, 植松清志, 栗本康代, 増田亜樹, 谷直樹 (2016) 「公有化された重文民家の維持管理と活用の課題—全国の公有重文民家を対象としたアンケート調査から—」日本建築学会近畿支部研究報告集, 計画系(56), pp.525-528
- 12) 呂茜 (2015) 「重要伝統的建造物群保存地区制度の効果と空き家問題—自治体アンケート調査を踏まえて—」公共政策研究, 15 巻, pp. 78-89
- 13) 松井大輔 (2012) 「歴史保全型まちづくりに対する行政関与に関する研究—住民・市民関与との相互関係の変化に着目して—」東京大学大学院工学系研究科博士論文
- 14) 松本邦彦, 澤木昌典 (2018) 「歴史的環境保全の観点でみる歴史的風致維持向上計画における重点区域の特徴」, ランドスケープ研究, 81 巻, 5 号, pp. 619-624