

# 都市計画運用指針 抄

## ・都市計画制度の運用のあり方

### - 2 都市計画の内容

#### - 2 - 1 土地利用

## H . 防災街区整備地区計画等（法第 1 2 条の 4 関係）

### 2 . 歴史的風致維持向上地区計画

（地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成 2 0 年法律第 4 0 号。以下「歴史まちづくり法」という。）第 3 1 条関連）

#### （ 1 ） 趣旨

歴史的風致維持向上地区計画は、歴史的風致の維持及び向上を図ることによる良好な市街地の環境の形成が特に必要となる地域において、用途地域による用途の制限にかかわらず、歴史的風致にふさわしい用途として歴史的な建造物を利活用することにより、その保全を促し、当該地域の歴史的風致の維持及び向上と土地の合理的かつ健全な利用を図ることを目的としている。

本制度の適用の例としては、第 1 種低層住居専用地域をはじめとする住居系の用途地域の町家や武家屋敷が集積している地域において、地域の歴史及び伝統を活かした物品の販売、料理の提供、工芸品の製造等を行う建築物の整備を可能とし、良好な市街地の環境の形成を図る必要がある場合が考えられる。

#### （ 2 ） 基本的な考え方

##### 区域の指定

歴史的風致維持向上地区計画は、都市計画決定権者が独自の判断により、周辺の市街地の形成状況等を勘案し、都市環境等を支えるために、相当の長期の見通しに立って土地利用制限等により良好な市街地の整備及び保全を図るものであり、計画期間を限って認める性質のものでないため、歴史的風致維持向上計画の認定された市町村でなくても、都市計画に定めることができる。また歴史的風致維持向上地区計画は、歴史まちづくり法第 3 1 条第 1 項に定める区域について定めるものであり、歴史まちづくり法第 2 条第 2 項の「重点区域」内に限らず定めるこ

とができる。

#### 区域の規模及び形状

歴史的風致維持向上地区計画の区域は、歴史的風致の維持及び向上、良好な市街地の環境の形成等歴史的風致維持向上地区計画の策定の目的に応じて、かつ、歴史的風致維持向上地区計画において定められる内容を考慮して、当該区域の整備及び保全を一体として行うべき土地の区域として適切なものとなるよう定めることが望ましい。

#### 歴史的風致維持向上地区計画の目標、当該区域の土地利用に関する基本方針等

歴史まちづくり法第31条第2項第1号の歴史的風致維持向上地区計画の目標、同項第2号の当該区域の土地利用に関する基本方針、同項第3号の当該区域の整備及び保全に関する方針に基づき歴史的風致維持向上地区整備計画が定められるので、対象とする歴史的風致及び誘導すべき市街地の態様等について関係権利者、住民等が容易に理解できるように定めることが望ましい。

##### 1) 土地利用に関する基本方針

特定行政庁が建築基準法第68条の3第9項の規定により読み替えられた同法第48条第1項から第12項までのただし書きに規定する許可を行おうとする場合には、土地利用に関する基本方針に定める内容がその前提となるので、歴史的風致の維持及び向上のために整備すべき建築物等の用途等が明示されるように記述することが望ましい。

##### a 建築物等の用途及び規模に関する事項

土地利用に関する基本方針に示された用途は、当該区域の歴史的風致にふさわしい、誘導を図るべき用途とする。また、当該建築物等の規模が過大なものである場合には、かえって歴史的風致を損なう結果を招くことから、当該区域の特性に応じ、適切な規模を定めることが望ましい。また、建築物等の用途及び規模を示すにあたっては、「一階を店舗とする。」等立体的に用途を定め、また、「延べ面積の2分の1を超えない部分を店舗とする。」等規模を定めることも可能である。

歴史まちづくり法第31条第3項第1号イの「地域の伝統的な技術又は技能により製造された工芸品、食品その他の物品の販売を主たる目的とする店舗」として、地域の伝統的な工芸品等の土産物販売する店舗等を定めることが考えられ、特に、地域の伝統的な技術又は技能により製造された工芸品等について名称を含め具体的に記述することが望ましい。

同号口の「地域の伝統的な特産物を主たる材料とする料理の提供を主たる目的とする飲食店」としては、地域の郷土料理を提供する飲食店等を

定めることが考えられ、特に、地域の伝統的な特産物を主たる材料とする料理について名称を含め具体的に記述することが望ましい。

同号八の「地域の伝統的な技術又は技能による工芸品、食品その他の物品の製造を主たる目的とする工場」としては、地域に伝わる陶磁器を製造する工房等が考えられ、特に、地域の伝統的な技術又は技能による工芸品等について名称を含め具体的に記述することが望ましい。

同号二の「地域の歴史上価値の高い美術品、地域の伝統的な技術又は技能により製造された工芸品その他これらに類する物品の展示を主たる目的とする展示場、博物館又は美術館」としては、町家を活用して、地域の伝統的な美術品等を展示する展示場等を定めることが考えられ、特に、地域の歴史上価値の高い美術品等について具体的に記述することが望ましい。

同号ホにより歴史まちづくり法施行令第10条第1項第1号の「地域の伝統的な行事に用いられる衣服、器具その他の物件の保管を主たる目的とする倉庫」としては、地域で行われる祭りで使用される山車の倉庫等を定めることが考えられ、特に、地域の伝統的な行事に用いられる衣服等について名称を含め具体的に記述することが望ましい。

同項第2号の「地域の歴史上価値の高い芸能の用に供されることによりその価値の形成に寄与する演芸場、観覧場、集会場その他これらに類する建築物等」としては、能楽や地歌舞伎等の地域の伝統芸能を公演する演芸場等を定めることが考えられ、特に、地域の歴史上価値の高い芸能について名称を含め具体的に記述することが望ましい。

同項第3号の「地域の伝統的な構造、形態又は意匠の建築物等であって、主として地域の伝統的な技術、技能又は芸能の教授の用に供されるもの」としては、地域の伝統的な舞踏、舞踊等を習う教室等を定めることが考えられ、特に、地域の伝統的な構造、形態又は意匠及び地域の伝統的な技術、技能又は芸能について名称を含め具体的に記述することが望ましい。

同項第4号の「地域の伝統的な構造、形態又は意匠の建築物等であって、主として法第31条第3項第1号イからニまで又は前2号に掲げる建築物等の利用者の宿泊の用に供されるもの」としては、歴史まちづくり法第31条第3項第1号イからニまで又は歴史まちづくり法施行令第10条第1項第2号若しくは第3号に掲げる建築物等の利用者を主な宿泊客とし、かつ、伝統的な構造を有する旅館等を定めることが考えられ、特に、地域の伝統的な構造、形態又は意匠及びその構造等を有する宿泊施設の宿泊客が利用する歴史まちづくり法第31条第3項第1号イからニまで又は歴史まちづくり法施行令第10条第1項第2号若しくは第3号に掲げ

る建築物等について具体的に記述することが望ましい。

b 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限に関する基本的事項

当該区域の歴史的風致の維持及び向上のためには、その歴史的風致にふさわしい形態又は色彩その他の意匠を有する建築物等を整備することが重要な要素となることから、地域の歴史的風致を構成する形態や色彩等を把握し、高さ等の他の制限の内容とのバランスを考慮するとともに、当該区域の土地利用の現状、建築物の建築等の将来を含めた動向を勘案しつつ、必要な制限を具体的に記述することが望ましい。

c 建築物等の整備をすべき土地の区域

歴史まちづくり法第31条第3項第1号に規定する建築物等の整備においては、伝統的建造物の集積の状況やその周辺市街地への影響を適切に勘案した上で、整備をすべき区域を適切に定めることが望ましい。

建築基準法第68条の3第9項の規定により読み替えられた同法第48条第1項から第12項までのただし書きに規定する許可の対象は、当該区域内であり、かつ、歴史的風致維持向上地区整備計画が定められている区域内の建築物等に限られることに留意されたい。

- 2) 歴史まちづくり法第31条第6項の「特別な事情があるとき」とは、歴史的風致維持向上地区計画の区域のうち一定以上の範囲にわたり、土地の所有者その他の利害関係を有する者の意見調整に時間を要する一方で、歴史的風致維持向上地区計画の方針等をとりあえず定めておきたい場合等であり、当該事情が解消した場合には、速やかに歴史的風致維持向上地区整備計画を定めることが望ましい。

## 歴史的風致維持向上地区整備計画

### 1) 歴史的風致維持向上地区施設

- a 道路の配置及び規模を定める際には、街区の規模及び形状、歴史的風致維持向上地区計画の区域内の建築物等の整備その他の土地利用の現状及び将来の見通しを考慮し、当該区域及びその周辺において都市計画に定められている道路及びその他道路を含めた道路網と一体となって、防災、安全等に関する機能が十分に確保されるとともに、街区内の居住者、滞在者等の歩行者の回遊性の向上に考慮して定めることが望ましい。
- b 公園、緑地、広場その他の公共空地の配置及び規模は、当該区域の規模及び形状、当該区域に予定されている建築物等の用途等を勘案し、当該区域及びその周辺における公共空地、公園等と併せた市街地環境の維持及び向上とともに、街区内の居住者、滞在者等の歩行者の回遊性の向上に考慮して定め

ることが望ましい。

## 2) 建築物等に関する事項

建築物等に関する事項は、当該区域における歴史的風致にふさわしい用途、容積、高さ、配列及び形態を備えた建築物等の整備により、当該区域内において土地の合理的かつ健全な利用が行われるよう必要な事項を定めることが望ましい。

例えば、建築物等の用途の制限については、当該区域の歴史的風致にふさわしい市街地が形成され、又は保持されるよう、当該区域の歴史的風致にふさわしくない用途の建築物を制限することが考えられる。また、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限については、屋根及び外壁の形状、材料、色彩等を、当該区域の歴史的風致にふさわしいものとなるよう定めることが考えられる。

歴史まちづくり法第31条第4項第2号に定める上記以外の計画事項については、「 - 2 - 1 G . 地区計画 3 . 地区計画の都市計画において決定すべき事項(2) 」中「地区計画」とあるのを「歴史的風致維持向上地区計画」と読み替えて参考とすることが望ましい。

## 3) 樹林等の保全に関する事項

良好な居住環境の確保のためだけでなく、当該地域の歴史的風致の維持及び向上を図る上で必要となるような神社仏閣周辺の緑地等については、伐採の制限等を定め、一体的に保全を図ることが望ましい。

### 街並み誘導

歴史的風致維持向上地区計画においては、いわゆる街並み誘導型の制度を活用し、望ましい市街地像を誘導できる場合があるので、「 - 2 - 1 G . 地区計画」に記述された制度の指針を参考としつつ、必要に応じ積極的に活用することが望ましい。

## (3) 配慮すべき事項

### 関係行政機関との調整

- 1) 歴史的風致維持向上地区計画の運用に当たっては、歴史的風致維持向上地区計画に関する都市計画の内容に照らして特定行政庁が許可を行うことにより、用途地域による建築物の用途制限を緩和する特例措置が設けられているので、都市計画担当部局と建築担当部局は事前に調整を図ることが望ましい。
- 2) 市町村の都市計画担当部局は、臨港地区、港湾隣接地域、港湾施設が相当程度集積している港湾区域内の埋立地又は港湾施設用地において、歴史的風致維

持向上地区計画を定めようとするときには、港湾の秩序ある整備と適正な運営との整合を図る観点から、事前に関係港湾管理者と十分協議を行うことが望ましい。