

## 景観重要建造物・樹木の活用調査

- 旧亀山城址周辺及び旧東海道沿道における景観重要建造物・樹木の活用に向けて -

A Study on Use of the Landscape important structure・tree

- For use of the Landscape important structure・tree in Kameyama Castle Town and the Tokaido -

浅野聡<sup>1)</sup> 橋場 徹広<sup>2)</sup> 黒田康史<sup>2)</sup> 上田知美<sup>2)</sup> 嶋津将徳<sup>1)</sup> 祖父江功典<sup>1)</sup>  
 ASANO Satoshi HASIBA Tetsuhiro KURODA Yasushi UEDA Tomomi SHIMAZU Masanori SOBUE Kosuke

### 1. はじめに

三重県亀山市は旧関町と旧亀山市が合併し「亀山市」となった。旧関町においては旧東海道の宿場町関宿や、坂下宿から鈴鹿峠に至る街道等に係る歴史文化遺産を、旧亀山市においても旧亀山城址周辺や旧東海道沿道に代表される歴史文化遺産を多く残している。現在、亀山市はこれらの歴史文化遺産の中心となる旧東海道を軸とした総合的な景観まちづくりのため、亀山市景観計画を策定中である。

本調査は、景観法に基づく亀山市景観計画に位置付けられた景観重要建造物・樹木制度の今後の運用を考えるに当たり、景観重要建造物・樹木を指定（平成 22 年 12 月 1 日現在）している市区町村に対してアンケート調査、ヒアリング調査、フィールド調査を行い、全国の景観重要建造物・樹木の活用状況の特徴等を明らかにし、亀山市景観計画に位置付けられた景観重要建造物・樹木制度の活用に向けた留意点を考察することを目的としている。

### 2. 景観重要建造物・樹木制度運用における先進事例のアンケート調査

第 2 章は、景観重要建造物のみを指定している 22 市区町、景観重要樹木のみを指定している 9 市、景観重要建造物・樹木の両方を指定している 5 市町村を対象に、3 種類のアンケート調査（後述）を通して指定された景観重要建造物・樹木の特徴、制度運用の特徴と課題、今後の展望について把握することを目的としている。

#### 2-1 アンケート調査の概要

##### (1) 自治体数

対象となる自治体数は 36 自治体であり、アンケートへの回答が得られた自治体は 32 自治体であった。なお、寒河江市については景観行政団体ではないため、山形県から回答を得ている。32 自治体の内訳としては、景観重要建造物のみを指定している自治体が 19 市区町、景観重要樹木のみを指定している自治体が 9 市村、景観重要建造物・樹木両方を指定している自治体が 4 市町となっている。（表 1）

表 1 対象自治体数

指定	対象自治体数	合計
景観重要建造物のみ指定	19	32
景観重要樹木のみ指定	9	
景観重要建造物・樹木を指定	4	

##### (2) 対象となる景観重要建造物・樹木の指定数

32 自治体において指定されている景観重要建造物の件数は

86 件となった。同様に 32 自治体において指定されている景観重要樹木の件数は 35 件となった。なお、景観重要樹木の件数は、同一樹林地内の樹木に対して、樹木 1 本 1 本を景観重要樹木として指定している場合も全体で 1 件として扱っている。（表 2）

表 2 対象自治体及び指定物件・樹木数

都道府県名	市町村名	景観重要建造物		景観重要樹木	
		指定の有無	件数	指定の有無	件数
北海道	札幌市	○	2		
	東川町	○	2		
	八戸市	○	6		
青森県	寒河江市	○	1		
	米沢市			○	1
	大江町	○	2	○	3
群馬県	高崎市	○	6		
	千葉市			○	1
千葉県	我孫子市			○	1
	江東区	○	4		
東京都	江東区	○	4		
	鎌倉市			○	9
	茅ヶ崎市			○	2
	鎌倉市	○	1		
	逗子市	○	1		
長野県	長野市	○	5		
	高山村			○	7
静岡県	浜松市			○	1
	各務原市	○	15		
岐阜県	中津川市	○	2		
	名古屋市	○	5		
愛知県	大津市	○	7		
	彦根市	○	6	○	1
滋賀県	彦根市	○	6	○	1
	近江八幡市	○	2		
奈良県	橿原市			○	1
	長岡京市			○	1
京都府	長岡京市			○	1
	長岡京市	○	1		
大阪府	箕面市	○	1		
	高野町	○	1		
和歌山県	高野町	○	1		
	高野町	○	1		
兵庫県	伊丹市	○	2		
	伊丹市			○	1
島根県	松江市	○	6		
	松江市	○	1		
山口県	宇部市	○	1		
	宇部市	○	1		
宮崎県	宮崎市	○	5	○	2
	宮崎市	○	3	○	5
鹿児島県	鹿児島市	○	3	○	5
	鹿児島市	○	3	○	5
合計(件)			86		35

#### 2-2 調査 1：景観重要建造物・樹木制度の運用状況に関するアンケート

景観重要建造物・樹木を指定している 36 市区町村に対しアンケートを行い、景観法第 19 条から第 46 条までの条文において位置づけられた制度内容についての運用の有無や運用有に該当する場合は具体的な内容の把握を行うことで、景観重要建造物・樹木における制度上の特徴と課題を明らかにすることを目的としている。なお、第 38 条、第 41 条、第 43 条については条文に位置づけられた規定を義務づけているものであったため、アンケート項目から除外している。

#### 2-3 調査 2：景観重要建造物・樹木の現状に関するアンケート

##### (1) 調査 2-1：景観重要建造物における指定物件の現状に関するアンケート

景観重要建造物を指定している 27 市区町に対して、指定建造物個々に関する基本情報（名称、所在地、建設年、指定日、所有者名称）、所有者、用途種別、建設年代、立地（景観計画における重点地区の内内外など）、活用状況、文化財等との重複

1) 三重大学大学院工学研究科 Graduate School, Faculty of Eng., Mie Univ.

2) 亀山市建設部まちづくり計画室 Kameyama City Office

指定状況、補助事業等の活用状況についてアンケートを行う。

本アンケート調査を行うことで、景観重要建造物の指定の現状を把握し、指定建造物の傾向と活用状況等の特徴を把握すること目的としている。

## (2) 調査 2-2：景観重要樹木における指定樹木の現状に関するアンケート

景観重要樹木を指定している 14 市町村に対して、指定樹木個々に関する基本情報（名称、所在地、樹種、樹齢、指定日、所有者名称）、所有者、樹木の種類、立地（景観計画における重点地区の内外など）、活用状況、文化財等との重複指定状況、補助事業等の活用状況についてアンケートを行う。

本アンケート調査を行うことで、景観重要建造物と同様に景観重要樹木の指定の現状を把握し、指定樹木の傾向と活用状況等の特徴を把握することを目的としている。

### 2-4 調査 3：景観重要建造物・樹木全般に関するアンケート

景観重要建造物・樹木を指定している 36 市区町村に対しアンケートを行い、景観重要建造物・樹木の指定前、指定時及び指定後の問題等、指定による効果や今後の展望、国、又は都道府県に対する要望等の把握を行う。

本アンケート調査を行うことで、景観重要建造物・樹木の活用状況等の特徴を把握することを目的としている。

### 2-5 アンケート調査集計結果

#### (1) 調査 1：景観重要建造物・樹木制度の運用状況に関するアンケート

##### ①アンケート調査 1 における制度運用状況

アンケート調査 1 においては、調査項目<sup>5)</sup>44 中 19 項目 (43%) について回答があった。

標識、台帳といった基本的な制度は運用されているものの、相続税の適性評価、建造物ごとの管理基準、既存不適格の緩和措置等の制度は運用がされていないことが明らかとなった。標識、台帳といった該当自治体の多い項目は、景観法施行規則に基づいて定められているため、自治体が独自で考えて定めている事項については僅かであると考えられる。

##### ②景観重要建造物・樹木における標識設置方法の特徴

標識においては、景観法施行令を基に内容を定めており、各自治体で特徴のある自治体はみられなかった。標識の形式としては、景観重要建造物・樹木共に地面に直接固定する「支柱型」と建造物の壁面や樹木の幹に直接設置するプレート型がみられ、景観重要建造物では「プレート型」、景観重要樹木では「支柱型」の割合が高いことが明らかとなった。

##### ③景観重要建造物・樹木の台帳の記載内容及び保管方法

台帳においては、景観法施行令を基に内容を定めており、各自治体で特徴のある自治体はみられなかった。台帳の保存の方法としてはデータと紙媒体の両方を用いて保管している自治体が多くみられた。

#### (2) 調査 2-1：景観重要建造物における指定物件の現状に関するアンケート

##### ①アンケート調査 2-1 における景観重要建造物の現状

指定件数の多い自治体は指定している建造物の所有者、用途種別等が偏っており、各項目における特徴は指定件数の多

い自治体の特徴が反映されている場合が多く、全国的には建造物の指定に関して共通した特徴はみられないと考えられる。

指定件数においては、八戸市、高崎市、長野市、各務原市、名古屋市、大津市、彦根市、萩市及び宮崎市は景観重要建造物を 5 件以上指定しており、指定件数が多い自治体であるといえる。

所有者、用途種別、用途地域及び補助事業においては、各自治体で異なる特徴を示しており、全国的に共通した特徴はみられなかった。

##### ②景観重要建造物の建設年代の特徴

建設年代においては、平成時代の建造物はみられず、昭和時代・戦後の建造物は僅かであり、ほとんどの景観重要建造物が 50 年以上を経た建造物であるといえる。

##### ③景観重要建造物の指定と景観計画における重点区域との関係

重点区域においては、景観計画における重点区域と景観重要建造物の指定における関係として、重点区域内の建造物を景観重要建造物として指定している自治体、重点区域の内外に建造物を指定している自治体、重点区域はあるが重点区域内には景観重要建造物を指定していない自治体の 3 種類に大別することができた。重点区域内と重点区域外に立地している建造物はほぼ同数であり、重点区域内の建造物を景観重要建造物として指定する傾向がみられる自治体が存在することが明らかとなった。

##### ④従前の用途と同様の活用状況と異なる活用状況の景観重要建造物の特徴の比較

活用状況においては、全国的に景観重要建造物の活用がなされており、用途種別と異なる活用をしている事例もみられた。用途種別と同様の活用状況と異なる活用状況を比較分析すると、用途種別、所有者及び重複指定状況に違いがみられる。用途種別と同様の活用をされている建造物は、従前の用途は 2 次産業、3 次産業、官公庁舎、宗教及び交通、所有者は個人、重複指定状況は該当なしである割合が高いといえる。用途種別と異なる活用をされている建造物は、従前の用途は住宅及び文化福祉、所有者は行政（市町村）、重複指定状況は市区町村指定文化財である割合が高いといえる。これは、異なる活用状況の建造物はもともと住宅であり、譲渡あるいは購入によって行政所有になり、且つ文化財指定されているものが多いためであると考えられる。同様の活用状況の建造物は、従前のままで活用できる用途であり、現在も個人所有、且つ文化財指定がなされていないものが多いためであると考えられる。また、用途種別と異なる活用状況において、所有者が行政（市町村）の場合、主に展示施設や資料館として活用されている事例の割合が高く、所有者が企業の場合建造物の活用の方法として商業機能を付加した活用状況がみられた。

##### ⑤景観重要建造物の文化財等との重複指定状況

指定状況においては、文化財等と重複指定されている建造物の割合が高く、該当なしは全体の 39% であった。文化財等と重複指定されている景観重要建造物の内訳としては、国登録有形文化財及び市区町村指定文化財の割合が高く、都道府県指定文化財、伝統的建造物及び自主条例に基づく保存建築

物等の割合は僅かであるということが明らかとなった。また、自治体によっては、指定している景観重要建造物を文化財等と重複指定していない傾向がみられた。

#### ⑥景観重要建造物における補助事業の活用状況

補助事業においては、景観重要建造物は国による補助事業を活用している割合が高く、市町村の自主条例における補助事業は鹿児島市の景観まちづくり応援事業（市単）のみとなっている。

#### (3) 調査 2-2:景観重要樹木における指定樹木の現状に関するアンケート

##### ①アンケート調査 2-2 における景観重要樹木の現状

指定件数の多い自治体は指定している樹木の所有者、用途種別等が偏っており、各項目における特徴は指定件数の多い自治体の特徴が反映されている場合が多く、全国的には樹木の指定に関して共通した特徴はみられないと考えられる。

指定件数においては、大江町、横須賀市、高山村及び鹿児島市は景観重要樹木を3件以上指定しており、指定件数が多い自治体であるといえる。

所有者、樹木の種類、用途地域及び補助事業においては、全国的に共通した特徴はみられなかった。

##### ②景観重要樹木と都市計画区域との関係

都市計画区域の内外においては、都市計画区域内の割合が過半数を越えているものの、都市計画区域外の割合も比較的高いことが明らかとなった。

##### ③景観重要樹木の指定と景観計画における重点区域との関係

重点区域においては、8自治体（米沢市、大江町、我孫子市、横須賀市、茅ヶ崎市、彦根市、松江市、宮崎市）が重点区域を有しているが、2自治体（我孫子市、彦根市）2件のみが重点区域内に樹木を指定しているのみで、景観計画における重点区域と景観重要樹木の指定には明確な関係性はみられなかった。

##### ④景観重要樹木の指定区分における特徴

指定区分においては、単体型の割合が高く、次いで群・列型であり、一体型及び生垣型の指定区分はみられなかった。

##### ⑤景観重要樹木の活用状況

活用状況においては、全国的に景観重要樹木の活用がなされているといえる。

##### ⑥景観重要樹木の文化財等との重複指定状況

指定状況においては、該当なしの割合が最も高く、全国的に景観重要樹木が文化財等との重複指定がなされていないことが明らかとなった。文化財等と重複指定されている景観重要樹木の内訳としては、市区町村指定文化財、都道府県指定文化財のみであった。

##### ⑦景観重要建造物における補助事業の活用状況

補助事業においては、未活用の割合が最も高く、全国的に補助事業等を活用した修景、樹木の保全措置がなされていないことが明らかとなった。景観重要樹木は、景観重要建造物と傾向が異なり、市町村の自主条例における補助事業の割合が高く、高山村における山村景観形成推進事業助成金（村単）及び自治区みらいづくり支援金事業、鹿児島市における景観

づくり応援事業（市単）が挙げられ、国による補助事業を活用している自治体の割合は僅かとなっている。

#### (4) 調査 3: 景観重要建造物・樹木全般に関するアンケート

##### ①景観重要建造物・樹木の指定状況と補助要綱の関係

景観重要建造物・樹木に関する要綱や規定においては、景観重要建造物のみを指定している自治体は建造物及び樹木両方の補助要綱を定めている割合が高いが、景観重要樹木のみを指定している自治体は樹木のみ補助要綱を定めている割合が高いことが明らかとなった。また、長野市、各務原市、中津川市、名古屋市においては、景観重要樹木を指定していないが景観重要樹木に対する要綱を有しており、我孫子市、高山村においては、景観重要建造物を指定していないが景観重要建造物に関する要綱を有していることが明らかとなった。

##### ②景観重要建造物・樹木の指定前、又は指定時における問題

景観重要建造物・樹木の指定前、又は指定時における問題等においては、共通して所有者への配慮の割合が高く、景観重要建造物においては、所有者の負担を軽減する補助制度の整備と共に、自主条例からの移行についての回答も得られた。景観重要樹木においては、所有者へのメリットがないことから理解を得ることが困難であり、樹木の状態を維持する際の所有者への負担等が問題となっている。

##### ③景観重要建造物・樹木の指定後における問題

景観重要建造物・樹木の指定後の問題等においては、共通して補助制度の整備の割合が高く、景観重要建造物においては、所有者への負担の軽減のために補助事業を定めているが財政状況から費用を捻出することが難しく、また、相続に関して、相続税や相続人との合意形成等明確な取り決めが必要であるとしている。景観重要樹木においては、樹木の情報発信が問題であるとし、周知されることで景観まちづくりの核として位置付けたいという回答が得られた。また、樹木は生き物であるため、維持管理が指定後の課題であるといえる。

##### ④景観重要建造物・樹木の周辺環境整備への取り組み

景観重要建造物・樹木の周辺環境整備への取り組みにおいては、共通して街並み、道に対する周辺整備の割合が高く、景観重要建造物においては、景観重要建造物を起点に周辺整備を行っており、景観重要建造物以外の修景や周辺道の整備を行う自治体もみられ、まちづくりの起点としての役割を果たしているといえる。景観重要樹木においては、主に標識の設置や道等の周辺整備等を行っており、指定することによって周辺の環境に配慮した整備が行われているといえる。

##### ⑤景観重要建造物・樹木を指定したことによる効果

景観重要建造物・樹木を指定したことによる効果においては、共通して景観に対する意識の向上が効果として挙げられた。景観重要建造物においては、指定により建造物の保全を行えるとともに、まちづくりの支援につながったとしている。景観重要樹木においては、保全に対する住民意識の向上がみられ、指定により樹木の周知が図られるとともに観光資源として活用されているといえる。

##### ⑥景観重要建造物・樹木における今後の運用等の展望

景観重要建造物・樹木における今後の運用等の展望におい

ては、共通して指定の拡大の割合が高く、景観重要建造物においては、新たな指定により良好な景観、地域におけるまちづくりの活性化を図る自治体のみられた。自主条例からの移行を問題としている自治体もあり、補助事業の整備とともに制度面での課題が挙げられている。景観重要樹木においては、樹木を中心としたまちづくり、情報発信や地域間交流を深める観光資源として景観重要樹木位置付けているといえる。

### ⑥景観重要建造物・樹木における国、又は都道府県に対する要望

景観重要建造物・樹木における国、又は都道府県に対する要望においては、共通して補助事業の整備を要望する割合が高く、景観重要建造物においては、修理、修景に対する補助のみではなく、相続税の減免、建築基準法・消防法の更なる規制緩和等、所有者に対する明確なメリットの提示を求めている。景観重要樹木においては、樹木医診断料や維持管理、現状回復等の支援を求めている、指定することによる所有者のメリットを明確に提示するとともに新たな負担を発生させないことを要望としているといえる。

## 3. 景観重要建造物・樹木制度運用における先進事例の現地調査

第3章では、アンケート調査の補足確認を行い、神奈川県横須賀市、滋賀県大津市、滋賀県彦根市における景観重要建造物・樹木の運用・活用状況を把握することを目的とする。

表3 ヒアリング調査自治体及び調査日程

現地調査対象自治体	ヒアリング調査の回答者	ヒアリング調査の場所	調査日程
横須賀市	横須賀市都市部市街地整備景観課	横須賀市役所	平成22年11月16日
大津市	大津市都市計画部都市景観課	大津市役所	平成22年11月25日
彦根市	彦根市建設部都市景観課	彦根市役所	平成22年12月9日



写真1 ヒアリング調査の様子（横須賀市）



写真2 ヒアリング調査の様子（大津市）



写真3 ヒアリング調査の様子（彦根市）

### 3-1 先進事例の分析結果

先進事例の現地調査結果の分析より、以下の点が明らかとなった。

#### (1) 景観重要建造物

##### ①文化財等と景観重要建造物の重複指定による取り組み

各事例に共通して、景観重要建造物に指定されている建造物の多くは他の文化財等(国登録有形文化財、市指定有形民俗文化財、市指定有形文化財、重要伝統的建造物群特定物件、国登録文化財、歴史的風致形成建造物)と重複指定されている。

また、観光施設として位置づけられている建造物は、文化財等に重複指定されているものが多く、景観重要建造物の指定前から発生していた入館料がそのまま発生する。入館料が発生するいずれの景観重要建造物も歴史遺産として貴重な建造物であり、多くの観光客が訪れる観光施設として活用されている。

彦根市では、景観重要建造物を歴史的風致形成建造物として同時に指定し、歴まち法の事業の中で修理・改修を行っている。

##### ②民間活力を支援する景観重要建造物の指定と利活用

大津市では景観重要建造物の指定は地域のシンボルとなることを目的としており、地域住民によるまちづくり活動が盛んに行われている地域を中心に景観重要建造物を指定している。地域住民によるまちづくり活動の支援となるように景観重要建造物を指定することで、良好な景観形成の他に地域コミュニティの形成に寄与するなど、有効に活用していると言える。

特に、旧大津公会堂は建造物の低層階に指定管理者である株式会社まちづくり大津がテナントの誘致を行うなど新たな商業機能を建造物内に取り入れている。従前とは異なる用途で建造物の活用を行い、施設の魅力を高めるとともに、地域の賑わいの創出を図っており、景観重要建造物を有効に活用していると言える。



写真4 旧大津公会堂（大津市）



写真5 海門山満月寺浮御堂（大津市）



写真6 善利組・中居家住宅（彦根市）

#### (2) 景観重要樹木

##### ①景観への啓発活動の契機としての景観重要樹木の指定と活用

景観重要樹木は景観重要建造物と違い具体的な指定によるメリットが出しづらいという側面があるが、横須賀市では小中学校の敷地内にある樹木を景観重要樹木として指定することによって、市民への景観に対する啓発活動としている。横須賀市では、各学校が独自に景観重要樹木を活用したイベントを行っており、クスノキ祭りや絵画大会、入学式の集合写真の背景など、景観重要樹木を景観教育に活用していると言える。

##### ②景観重要樹木のパンフレットを活用した市民に対する周知活動

横須賀市では景観重要樹木のパンフレットを作成しているが、このパンフレットは課内でデザインをし、印刷のみを外部の業者に委託することで費用を抑えるという工夫がなされている。また、景観重要樹木の継続的な周知活動を行うため、樹木の指定は数回に分けて段階的に行い、その都度、景観重要樹木のパンフレットを作成していく予定としている。

彦根市では、景観重要樹木であるいろは松の風物詩となっている薦巻き(コモマキ)や酒粕を肥料として撒く際には、テレビ局が取材に来るなど、周知活動がなされており、地域住民の認知度も非常に高く、昔から市民に愛されていると言える。

##### ③樹木の景観特性を活かした景観重要樹木の指定

景観重要樹木の指定は単体の樹木で指定することが景観法第28条において定められているが、樹木の景観特性を活かした指定を行うことで、景観重要樹木をより景観形成の核として位置付けることができる。

横須賀市では、学校にある樹木に関して、群として指定する場合と単体として指定する場合を分けており、それぞれの樹木の植栽状況と景観特性に合わせて、景観重要樹木の指定を行っていると言える。

彦根市では、景観重要樹木を指定する際、樹木単体ではなく、群として指定することを前提に候補が選ばれ、33本の景観重要樹木を総称していろは松とし、景観重要樹木として指定している。現在、彦根市では3件の景観重要樹木候補があ

るが、いずれも群型の樹木となっている。



写真7 逸見小学校 (横須賀市) 写真8 いろは松 (彦根市)

### (3) 制度運用上の課題

#### ①景観重要建造物・樹木の指定における所有者の同意

各事例に共通して、現在指定されている景観重要建造物・樹木は他の文化財等と重複して指定された建造物であったり、行政の所有物であったりと概ね所有者との同意が得やすい建造物・樹木であると言える。今後、文化財保護法に依らない建造物・樹木、個人所有の建造物・樹木を指定する場合、所有者の同意を得る際に何らかの問題が発生すると考えられる。

#### ②景観重要建造物・樹木の補助金制度の確立

各事例に共通して、現在、景観重要建造物・樹木に関する要綱や規定を定めている自治体は少なく、個人所有の建造物・樹木が指定される場合、所有者への助成や補助事業の整備が必要となることが考えられる。しかし、市の財政等の問題により補助制度の整備のめどが立っていないのが各自治体における現状である。

今後、景観法に基づく補助制度の仕組みが制度化されれば所有者にとっても有用な制度になると考えられる。

#### ③税の減免措置

彦根市では、景観重要建造物の所有者に対するメリットの一つとして、固定資産税の減免措置を掲げており、他の自治体では建造物の所有者に対する税の減免等の取り組みが行われている事例がほとんどないため、先進的な自治体であると言える。今後、彦根市の取り組みを受けて、他の自治体において同様の取り組みが増えることが期待される。

景観重要建造物の所有者に対するメリットに関しては建築基準法の緩和や、相続税の優遇措置などの事例がほとんどなく、制度運用に関する情報に乏しいということが問題であり、景観重要建造物制度を十分に活かせていないといえる。

## 4. 亀山市における景観重要建造物・樹木制度の活用に向けて

### 4-1 亀山市における景観重要建造物及び景観重要樹木の活用に向けて

#### (1) 景観建造物 (候補) の調査結果の活用

前述の通り、亀山市においては、平成20年度と平成21年度に旧亀山城址周辺地区と東海道沿道地区を対象に詳細な町並み調査 (調査対象建築物: 3,388件) を実施しており、この調査の中で294件の景観重要建造物 (候補) をリストアップしている。今回の調査では景観計画の策定に向けた町並み調査の実施の有無等に関しては対象外としているが、全国的にみても3,388件の建築物を対象に町並み調査を実施するとともに、その中で294件という多数の景観重要建造物 (候補) を把握している自治体は稀有であると考えられる。

今後の景観重要建造物の活用に向けて、第一にこれらの調査結果を活用することが大切であると考えられる。

#### (2) 亀山市が今後景観重要建造物を指定していく際に留意すべき点

亀山市が今後景観重要建造物を指定していく際に留意すべき点としては、以下の点が挙げられる。

##### ①景観重要建造物の建物種別、建設年代等のバランスに配慮した指定

亀山市における景観重要建造物 (候補) は、建物種別として、町家型Ⅰ、町家型Ⅱ、町家・農家中間型、農家型、武家屋型、社寺型、土蔵、近代建築の9種類があり、建設年代として、江戸期、明治～大正期、昭和戦前期、戦後期の4種類がある。亀山市においては、景観重要建造物の指定に際して、これらの建物種別、建設年代等のバランスに配慮した指定が望ましいと考えられる。

##### ②景観重要建造物に関する基本的な制度の運用

景観重要建造物に関する仕組みづくりとしては、全国的な特徴として相続税の適性評価、建造物ごとの管理基準、既存不適格物件の緩和措置等の運用はされていなかったが、標識や台帳といった基本的な制度は運用されていた。亀山市においても同様に基本的な制度に関しては運用していくことが望ましいと考えられる。

##### ③景観計画の重点区域内における景観重要建造物の指定

全国的な特徴として、景観計画における重点区域を有している自治体であっても、景観重要建造物を重点区域内において指定している自治体は僅かであり、必ずしも重点区域と景観重要建造物の立地が連動していないことが挙げられる。

亀山市には現在3地区の景観形成推進地区があり、景観形成推進地区内の景観重要建造物 (候補) は61件となっている。今後、景観形成推進地区の拡大に応じて同地区内の景観重要建造物の指定を増やすことが望ましいと考えられる。

##### ④景観重要建造物の用途変更による積極的な活用

亀山市における景観重要建造物 (候補) の特徴としては、住宅の割合が高いことが挙げられ、所有者が行政 (市町村) や企業の場合は、景観重要建造物を従前とは異なる用途として積極的に活用していくことが考えられる。宗教に関しては、従前と異なる用途で活用することは難しいと考えられるが、住宅においては用途変更が容易であると考えられるため、全国的に活用事例の多い展示室、資料館及び飲食店等に変更して活用することが可能であると考えられる。

##### ⑤文化財等と景観重要建造物の重複指定

全国的に景観重要建造物の約半数が文化財等と重複指定されており、亀山市においても所有者への同意の得やすさや、補助制度の充実等を考慮して文化財等と重複して指定していくことが望ましいと考えられる。なお、現在文化財等に指定されている景観重要建造物 (候補) は9件のみであるため、今後、所有者の同意のもとで国登録有形文化財、市指定文化財等と同時に指定して行くことが考えられる。

##### ⑥歴史的風致形成建造物と景観重要建造物の重複指定

彦根市においては、景観重要建造物と歴史的風致形成建造

物を重複して指定しており、歴史的風致維持向上計画に位置付けられた補助事業を活用し、建造物の保全、修景を行っている。亀山市においては、歴史的風致維持向上計画の中で歴史的風致形成建造物と景観重要建造物の指定を重複するよう努めるものと定められているため、彦根市と同様の取り組みが望ましいと考えられる。旧館家住宅は、三重県指定文化財であり亀山市歴史的風致維持向上計画に基づく歴史的環境形成総合支援事業を活用し保全、修景を行っている。

#### ⑦景観重要建造物の所有者へのメリットの提示

景観重要建造物の指定前、指定時及び指定後において、所有者の同意を得る際や維持管理を行う際に補助制度の存在が重要となる。景観重要建造物を指定する明確なメリットを所有者に対して提示することが必要であり、指定することによる所有者への負担を軽減する取り組みが求められる。補助制度については要綱等を定めて規定することが必要となる。また、固定資産税の減免等の先進的な取り組みを行うことも検討していくことが考えられる。

#### ⑧景観重要建造物の情報の発信

景観重要建造物の情報発信や周知活動として、景観重要建造物のパンフレットの作成や建造物を活用したイベントの開催などが考えられる。景観重要建造物は用途を変更した活用方法が可能であり、景観重要建造物の利用を促すために積極的に用途を変更して情報発信を行うことが望ましいと考えられる。

#### ⑨先進事例からの学習

先進事例である大津市、彦根市における取り組みとしては、以下の点が参考になると考えられる。

- ・景観重要建造物と文化財や歴史的風致形成建造物等の重複指定
- ・景観重要建造物の用途変更による積極的な活用
- ・固定資産税の減免措置の整備

#### (3) 亀山市が今後景観重要樹木を指定していく際に留意すべき点

亀山市が今後景観重要樹木を指定していく際に留意すべき点としては、以下の点が挙げられる。

#### ①景観重要樹木に関する基本的な制度の運用

景観重要樹木に関する仕組みとしては、全国的な特徴として樹木ごとの管理基準等の運用はされていなかったが、標識や台帳といった基本的な制度は運用されていた。亀山市においても同様に基本的な制度に関しては運用していくことが望ましいと考えられる。

#### ②景観計画の重点区域内における景観重要樹木の指定

景観重要樹木も景観重要建造物と同様に、景観計画における重点区域と連動した指定が望ましいと考えられる。なお、景観重要樹木に指定される樹木の多くは、都市計画区域外の場合も多く、重点区域外において指定することも考えられる。

#### ③文化財等と景観重要樹木の重複指定

全国的に景観重要樹木と文化財等と重複指定がされていないという特徴がみられたが、所有者への同意の得やすさ等を考慮して文化財等と重複して指定していくことが望ましいと考えられる。亀山市においては、今後景観重要樹木を指定していく際に所有者の同意のもとで文化財等と同時に指定して行くことが望ましいと考えられる。

#### ④景観重要樹木の所有者へのメリットの提示

景観重要樹木においては、樹木が生き物であるため維持管理に対する援助が必要となる。また、景観重要樹木は所有者に対するメリットが僅かであり、所有者に対しては維持管理が負担となるため、指定前、指定時及び指定後において、所有者の同意を得る際や維持管理を行う際に補助制度が重要となる。景観重要建樹木を指定することで得られる明確なメリットを所有者に対して提示することが必要となり、維持管理も含めた長期的な負担をいかに軽減するかを検討することが望ましいと考えられる。

#### ⑤景観重要樹木の情報の発信

景観重要樹木の情報発信や周知活動として、景観重要樹木のパンフレットの作成や樹木を活用したイベント等を行うことが考えられる。景観重要樹木は景観重要建造物と異なり活用方法に限られるが、樹木を巡るツアーの企画や樹木を題材とした絵画コンクール等に活用するほか、観光資源として樹木を活用することも望ましいと考えられる。

#### ⑥先進事例からの学習

先進事例である横須賀市、彦根市における取り組みとしては、以下の点が参考になると考えられる。

- ・公共施設内の樹木の指定
- ・景観重要樹木のパンフレットの作成
- ・景観重要樹木を活用したイベントの展開
- ・群としての景観重要樹木の指定

## 5. まとめ

本研究では、アンケート調査、ヒアリング調査、フィールド調査を通して景観重要建造物・樹木を指定している自治体における景観重要建造物・樹木制度の運用状況と現状把握を行った。また、亀山市における景観重要建造物候補の特徴と全国の景観重要建造物の特徴を比較し、亀山市が今後景観重要建造物を指定し行く際に留意すべき点を整理することができた。

#### 【謝辞】

本研究を行うにあたり、アンケート調査及び現地調査にご協力いただきました自治体の担当者の方々に記して感謝の意を申し上げます。

#### 【参考文献】

- 1) 『逐条解説 景観法』、国土交通省都市・地域整備局都市計画課監修、景観法制研究会編、ぎょうせい、平成16年
- 2) 『景観法活用ガイド』、日本建築学会編、ぎょうせい、平成20年
- 3) 「歴史的地区における景観法の活用調査～旧亀山城址周辺及び旧東海道沿道における町並みの特徴～」、三重大学大学院浅野研究室・亀山市産業建設部まちづくり推進室編、ふるさと文化資産保全活用研究会協力、亀山市、平成21年3月
- 4) 「歴史的地区における景観法の活用調査～旧東海道沿道における町並みの特徴と旧亀山城址周辺及び旧東海道沿道における重点地区(案)及び景観形成基準(案)の提案～」、三重大学大学院浅野研究室・亀山市産業建設部まちづくり推進室・亀山市教育委員会まちなみ・文化財室編、ふるさと文化資産保全活用研究会協力、亀山市、平成22年3月
- 5) 「景観重要建造物・樹木の活用調査 - 旧亀山城址周辺及び旧東海道沿道における景観重要建造物・樹木の活用に向けて -」、三重大学大学院浅野研究室・亀山市建設部まちづくり計画室、亀山市、平成23年3月