

文化財建造物における
保存活用計画作成の手引き

令和8年3月

文化庁

整備活用部門・登録部門

はじめに

文化財建造物の「保存活用計画」は、その保存と活用の両立のために作成するもので、平成8年の「重要文化財（建造物）の活用に対する基本的な考え方（報告）」においてその考え方を示し、平成11年には「重要文化財（建造物）保存活用計画策定指針」を定めました。

平成30年の文化財保護法改正では、作成した保存活用計画を国が認定し様々な手続きを弾力化できる制度も導入し、「文化財保護法に基づく保存活用計画の策定等に関する指針」を定めました。

しかし、こうした制度等は充実する一方で、保存活用計画の作成において、活用方法の検討が十分でなく保存と活用のバランスが取れていないことや、作成期間が長期化することなどが、近年大きな課題となってきました。

そこで、近年の社会動向を踏まえつつ、こうした課題の解決に向けて、『文化財建造物における保存活用計画作成の手引き』を作成しました。本手引きでは、効果的な計画を効率良く作成できるよう、簡易な計画である「基本型」の解説やフォーマット、その他作成時に参考となる関連事項を示しています。国宝・重要文化財（建造物）の内容を基本としていますが、他の文化財建造物への応用も可能です。

本手引きが作成の一助となれば幸いです。

目 次

1. 文化財建造物の保存活用計画とは

- (1) 保存活用計画の役割・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- (2) 期待される効果・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
- (3) 「基本型」とその応用方法・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
- (4) 国宝・重要文化財以外の文化財建造物を改修する場合・・・・・・・・ 4

2. 作成時のポイント

- (1) 役割・効果と連動した作成目的・・・・・・・・・・・・・・・・ 5
- (2) 作成時期の例・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5
- (3) 関係者と早期からの調整・・・・・・・・・・・・・・・・ 6
- (4) 専門委員会を設置する場合・・・・・・・・・・・・・・・・ 6
- (5) 作成スケジュールの例・・・・・・・・・・・・・・・・ 6
- (6) 文化財種別による保存活用計画の役割の違い・・・・・・・・ 7
- (7) 部分・部位の設定の役割・・・・・・・・・・・・・・・・ 8
- (8) 「現状変更」と「保存に影響を及ぼす行為」とは・・・・・・・・ 8
 - ① 「現状変更」・・・・・・・・・・・・・・・・ 8
 - ② 国宝・重要文化財（建造物）の「保存に影響を及ぼす行為」・・・・・・・・ 9
- (9) 保存活用計画の公開・・・・・・・・・・・・・・・・ 10
- (10) 改訂時期の例・・・・・・・・・・・・・・・・ 11
- (11) 保存活用計画の認定・・・・・・・・・・・・・・・・ 11
 - ① 「認定計画」による制度上の効果①—修理に関する事項—・・・・・・・・ 12
 - ② 「認定計画」による制度上の効果②—現状変更等に関する事項—・・・・・・・・ 13

3. 「基本型」の解説

- (1) 「基本型」の構成・・・・・・・・・・・・・・・・ 15
- (2) 効率的な作成順・・・・・・・・・・・・・・・・ 17
- (3) 各章の内容
 - ① 「第1章 計画及び文化財の概要」・・・・・・・・ 18
 - ② 「第2章 保存管理計画」・・・・・・・・ 22
 - Point 部分・部位の示し方・・・・・・・・ 23
 - Point 運用計画書・・・・・・・・ 31
 - ③ 「第3章 環境保全計画」・・・・・・・・ 32
 - ④ 「第4章 防災計画」・・・・・・・・ 36

⑤ 「第5章 活用計画」	40
⑥ 「第6章 保護に係る諸手続き」	42

4. 収益事業と結びついた文化財建造物の活用に向けて

(1) 収益事業と結びついた活用の考え方	44
(2) コラム 一多様な関係者による活用の事例一	45
事例① 重要文化財 門司港駅(旧門司駅)本屋	45
事例② 重要文化財 旧三笠ホテル	47
事例③ 登録有形文化財 旧山口萬吉邸	49

5. 登録有形文化財（建造物）等における建築基準法の適用除外に向けて

(1) 条例に基づく建築基準法の適用除外とは	51
(2) 「その他の条例」と保存建築物	52
(3) 建築行為と適用除外の進め方	54
(4) 代替措置による安全の確保	55
(5) 2種類の保存活用計画の違いと参考ガイドライン	56

6. 関係資料

(1) 重要文化財（建造物）の活用に対する基本的な考え方（報告）	57
(2) 重要文化財（建造物）保存活用計画策定指針（抜粋）	64
(3) 文化財保護法に基づく保存活用計画の策定等に関する指針（抜粋）	67
(4) 関連法令・制度一覧	75
(5) その他参考となる情報・資料一覧	76

別添

「文化財建造物保存活用計画（基本型フォーマット）」

1

文化財建造物の保存活用計画とは

1 保存活用計画の役割

文化財建造物の保存活用計画は、「保存」と「活用」を両立させるために、都道府県・市区町村職員や専門家の手を借りながら所有者や管理団体等が作成する計画です。文化財としての価値を明示した上で、「文化財としての取り扱いを整理」します（場合によっては、活用に係る整備の概要も決めます）。

特に用途を変更して活用する場合は、これまで想定しなかった使用方法や、当該文化財建造物の改修等を伴う可能性があるため、保存活用計画の作成を推奨しています。

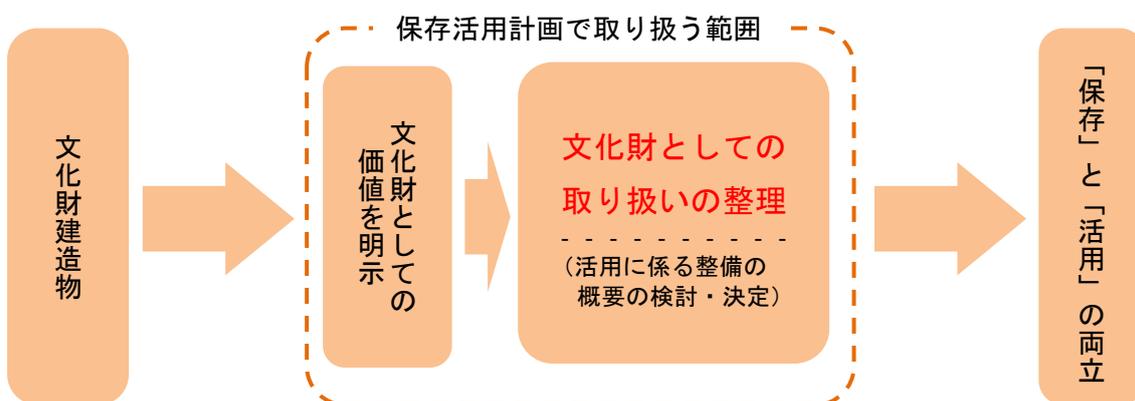


図 1-1 文化財建造物における保存活用計画の役割及び取り扱う範囲

文化財建造物の「活用」とは

寺院は寺院、神社は神社、住宅は住宅として同じ用途で使用していくことも、古民家や洋館をカフェや宿泊施設に用途を変更して使用することも「活用」です。また、文化財建造物は、建造物本体が保存の主たる対象であり、公序良俗に反しない限りにおいて、その活用内容は規制されるものではありません。

2 期待される効果

「保存」と「活用」の両立とは、「良好な状態で未来に継承していくこと」と、「文化財建造物を適切に使い続けること」を両立することです。そのために作成する保存活用計画には、主に次の効果が期待できます。

効果①：所有者等自身による適切な管理・活用の実現

文化財建造物の保存活用計画では、文化財としての価値を担う箇所と規制内容を明確にし、文化財としての取り扱いを整理します。 といった行為の際に手続き（現状変更許可や修理届、毀損届等）が必要なのか、「日常維持管理の行為」として許可や届出が不要なのか等を明確にし、各建造物の規制内容を明確化することで、所有者等が自ら適切に管理・活用し続けていくことができます。

※価値と規制は一対一の対応ではありません。例えば、登録有形文化財（建造物）は、文化財としての価値は全体で担っていますが、規制対象は主に外観です。

効果②：多様な活用の推進

文化財建造物を使用し続けていくためには、電気設備や給排水設備、トイレ等、様々な設備や施設が求められます。保存活用計画を作成することで、文化財としての取り扱いに配慮した適切な改修・整備を実現することができます。また、敷地全体における計画や必要な防災の計画も併せて検討することで、多様な活用を推進することができます。

効果③：関係者間での合意の形成

作成過程だけでなく作成後も、所有者・事業者等と都道府県・市区町村、文化庁の間で合意を形成できます。

※事業者や都道府県・市区町村職員等の関係者が、当該文化財建造物の保存・活用に関する共通の理解を持つことで、今後の保存・活用が良好なものになります。作成に関わる設計士や防火・耐震の専門家は、所有者や事業者、都道府県・市区町村職員にもわかりやすい説明を心がけてください。

このような効果を期待できる保存活用計画は、文化財建造物を未来へ円滑に継承するための羅針盤となります。

3 「基本型」とその応用方法

文化財建造物の保存活用計画を、要点を押さえて作成できるよう、本手引きでは「基本型」と呼ぶ型を示し、記載内容について解説します。

「基本型」は、必要最小限の分量の計画であり、作成期間も短縮できます。本手引き第2章第11節で解説する「認定計画」や「受理計画」とするための内容も満たしています。また、下図のように、部分的に内容の詳細を詰めていく場合の骨子にもなります。

本手引きは、第3章で「基本型」の構成と内容を解説し、「基本型」のフォーマットを添付しています。フォーマットの記載例程度の分量で記載することで「基本型」を作成できます。

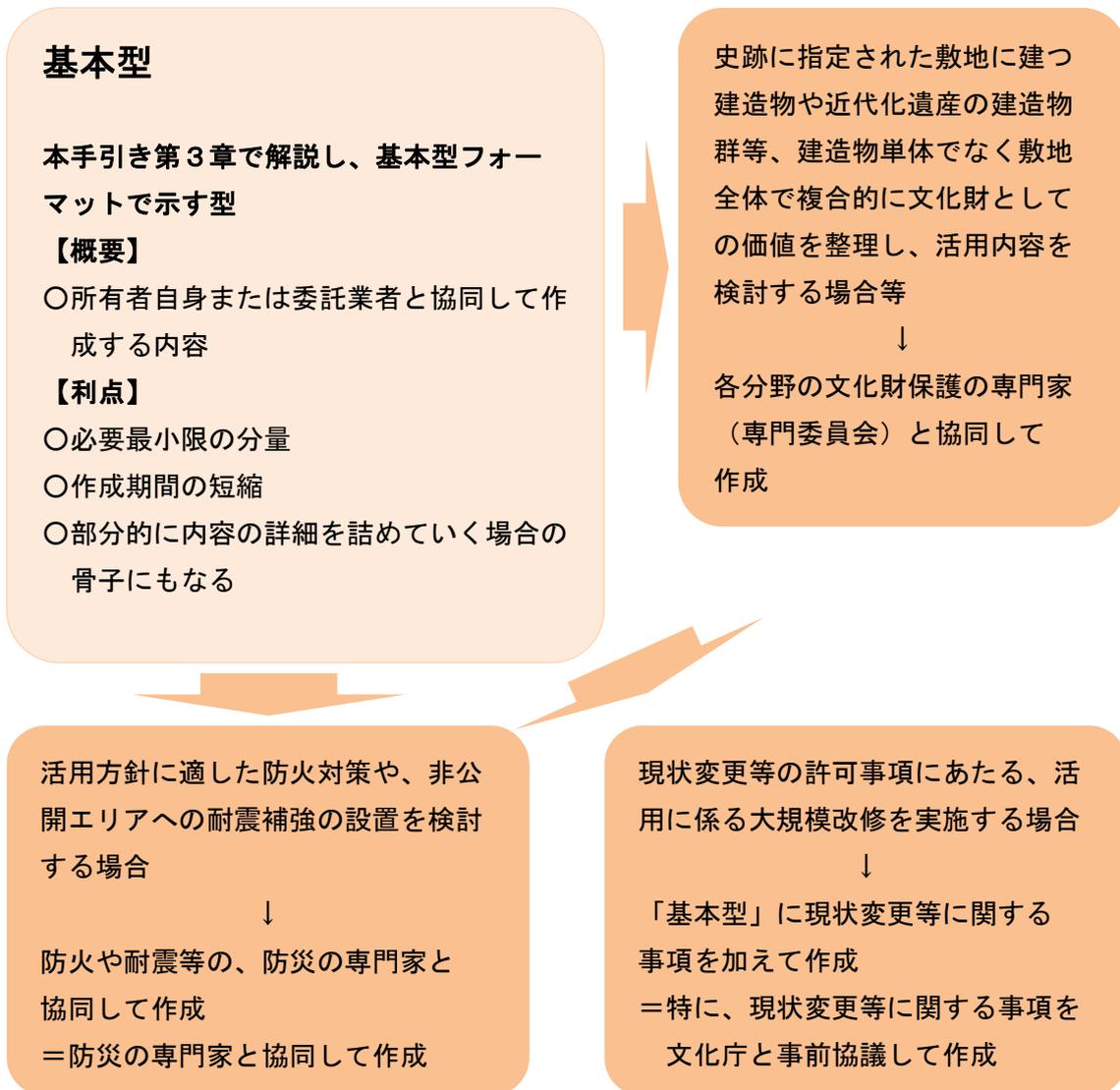


図 1-2 「基本型」を踏まえた検討内容の例

4 国宝・重要文化財以外の文化財建造物を改修する場合

「基本型」は、国宝・重要文化財（建造物）の内容で示しています。そのため、それ以外の文化財建造物に用いる際には、内容を追加する必要がある場合があります。

例えば、活用に係る大規模な改修を実施する場合、国宝・重要文化財（建造物）以外の文化財建造物の多くは、建築基準法の現行基準への適合を求められますが、地方公共団体によっては建築基準法の適用を除外する制度を持っており、「文化財系の保存活用計画」である「基本型」と併せて「適用除外系の保存活用計画」を作成することで建築基準法の適用除外を受けることができ、文化財としての価値や魅力を損なわずに改修できます。

本手引きでは、建築基準法の適用を除外する制度と保存活用計画との関係について、第5章で解説します。

本手引きにおける「文化財建造物」の範囲

本手引きにおける「文化財建造物」は、国宝・重要文化財や都道府県・市区町村指定文化財、登録有形文化財のほか、景観やまちづくりの面から景観重要建造物や歴史的風致形成建造物、その他未指定・未登録の建造物まで様々な歴史的建造物を含みます。その規制は様々ですが、「未来に継承すべき建造物」であるという点においては共通しています。

文化財建造物は、厳格な保護の対象であり手を加えることはできない存在と誤解されますが、実際にはそのようなことはなく、適切に活用し続けるには、関係者がそれぞれの規制を誤解なく把握する必要があります。

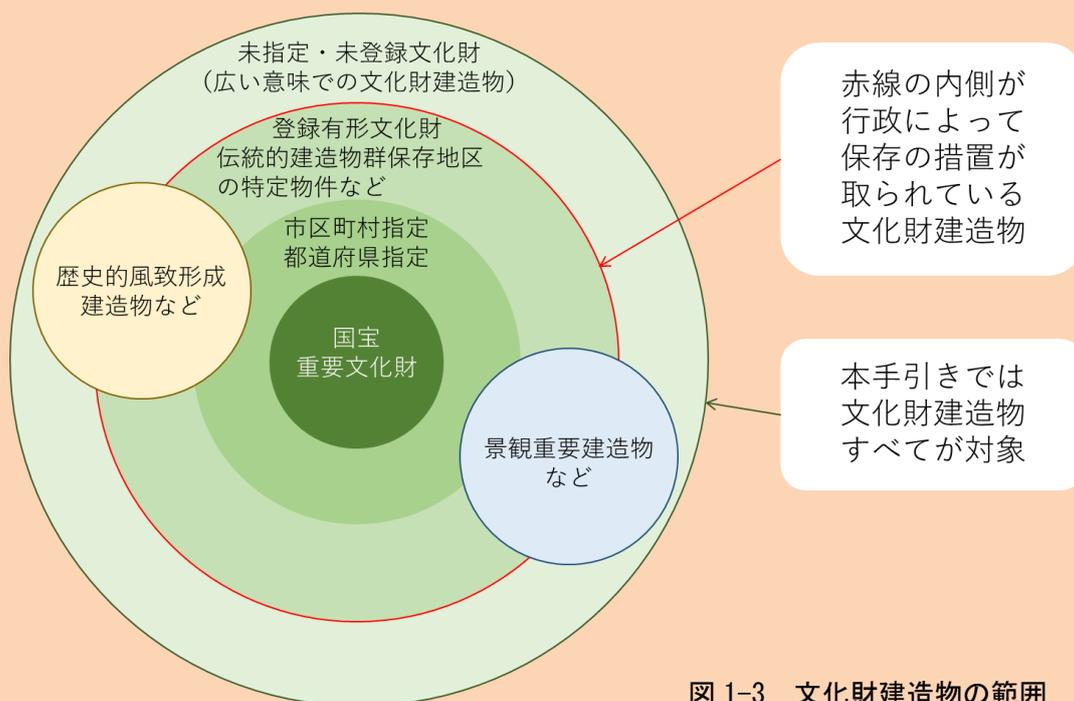


図1-3 文化財建造物の範囲

2

作成時のポイント

1 役割・効果と連動した作成の目的

保存活用計画の作成は、役割や効果を踏まえた上で、「なぜ保存活用計画を作成するのか」という目的を関係者間で共有し作成することが重要です。目的には次のようなものが考えられます。

保存活用計画を作成する目的の例

- 良好な保存・活用ができるよう、使い方や維持管理の仕方を整理・検討するため
- 所有者変更が生じたことで、使い方や維持管理の仕方を見直すため
- 活用に係る設備・付属施設の整備概要を検討・決定するため
- 耐震補強の方針と活用内容・公開範囲を調整するため

※使い方や維持管理の方法が定まっており、改めて文化財としての取り扱いを整理する必要がない場合は、作成せずとも構いません。

2 作成時期の例

当該文化財建造物が置かれている状況や時期を踏まえて作成することで、様々な効果を期待できます。作成時期には次のようなものが考えられます。

文化財として指定・登録等された直後

「文化財としての価値・魅力」「日常管理の内容・方法」「法的手続き」「短中長期の修理周期・内容」等を確認・整理することにより、何が大事で、何を守らなければならないか、今後何をやる必要があるかがわかります。

大規模工事（保存修理と活用に係る改修）が控えている時

「修理後の活用方針」「活用に必要な設備や防災設備の整備の概要」等を検討し決定することで、文化財としての価値を損ねない改修を円滑に進めることができます。

※まずは「基本型」を作成し、計画を持つことの利点を実感し、その後の改訂で必要に応じて詳細を詰めていく、といった段階的な作成も有効です。

3 関係者と早期からの調整

作成に関わる関係者が多い場合は、構想段階から意見交換の場を設けてください。所有者・事業者、都道府県・市区町村職員、専門家、その他関係者等は、立場によって文化財に対する考え方は異なります。それぞれの意向を確認し、合意形成を図りながら進めることが、円滑な作成と実効性のある計画に繋がります。

4 専門委員会を設置する場合

学識経験者等からなる専門委員会を設置する場合は、建築史や文化財保存、防災の専門家だけでなく、活用内容に応じてまちづくり、観光、事業経営の専門家・実業家等の参画を求め、保存と活用を両面からバランスよく検討できる構成にすることが重要です。

5 作成スケジュールの例

原則は「基本型」を1～2年間で作成することを推奨します。必要に応じて市区町村・都道府県・文化庁から指導・助言を得ることができます。

なお、国宝・重要文化財（建造物）や登録有形文化財（建造物）の保存活用計画を、国庫補助事業を利用して「認定計画」（本章第11節参照）として作成する際のスケジュール例は、表2-1になります。この場合、2カ年度で着手から認定まですることになり、着手準備期間、作成期間を経て、文化庁による校正・手続き期間となります。

保存活用計画を作成するだけでは「活用」とはいえず、作成後にその建造物を使い続けることではじめて活用が推進されます。このため、作成後のスケジュールも見据えながら、分量や専門委員会設置の有無等を検討ください。

表 2-1 補助事業で国宝・重要文化財（建造物）の認定計画を作成する場合の例

	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
1年目	着手準備 (入札・契約等)			作成 (内容について、随時文化庁と協議)								
2年目	作成 (内容について、随時文化庁と協議)						校正			認定 手続		

6 文化財種別による保存活用計画の役割の違い

保存活用計画は建造物以外でも作成され、その種別ごとに役割は異なります。例えば、国宝・重要文化財・登録有形文化財（建造物）及び国指定史跡を比較した場合、下記の違いがあります。それぞれの役割を理解した上で、保存活用計画を作成することが重要です。

表 2-2 国指定等建造物と国指定史跡における保存活用計画の役割の違い

	国宝・重要文化財・登録有形文化財（建造物）（「基本型」の場合）	国指定史跡
文化財としての価値の整理	指定・登録時の説明 現状変更（復原）の説明 ※1、※2	指定時の説明 ※3
文化財としての取り扱いの整理	保存活用計画	保存活用計画
活用に係る整備の概要		

※1 月刊文化財等の指定・登録時の説明文や保存修理における復原の現状変更時の説明文によって、文化財としての価値が整理されており、「基本型」ではこれに基づいて計画に記載します。（「基本型」では原則、※2のようにさらに整理する必要はありません。）

※2 史跡に指定された範囲に建つ建造物や、近代化遺産の建造物群等、建造物単体でなく敷地全体で複合的に文化財としての価値の整理をした上で、活用内容の検討を要する場合は、保存活用計画内で文化財としての価値をさらに整理します。

※3 国指定史跡では、指定時期が古いことや新たな調査成果等の要因により、文化財としての価値の整理を要する場合は、指定時の説明文を踏まえた上で、保存活用計画の作成時にも価値の整理を行います。

※4 国指定史跡では、特に活用に係る整備において具体的な方法を検討する場合は、別途整備基本計画を作成します。

7 部分・部位の設定の役割

文化財建造物は、建てられてから現在までに改造等がされていることがほとんどであり、箇所によって「文化財としての価値を担う程度」が異なります。そのため、文化財建造物の保存活用計画では、計画対象の文化財建造物本体や本体に取り付く設備等についてゾーニングやパーツの分類を行い、それぞれのゾーンやパーツの取り扱いの差をグラデーションで示すことで、文化財としての取り扱いをゾーンやパーツごとに整理します。ゾーニングによって取り扱いの差を示すことを「部分の設定」、パーツの分類によって取り扱いの差を示すことを「部位の設定」と呼びます。

部分・部位の設定は「改変を許容できる部分・部位」を抽出するために行うものであり、文化財としての価値を損ねることなく活用や防災等のための大規模改修を実施できる箇所を明確化できます（本手引き P. 22 参照）。設定方法にはバリエーションがあり、部分の設定のみとする場合もあります。どの程度の設定方法とするかが、保存活用計画の作成と活用に係る改修を円滑に実施するポイントです。

なお、登録有形文化財（建造物）の場合は、内装を部分・部位設定し保存の方針を定めたとしても、撤去・改変の際に現状変更の届出は必要ありません。

8 「現状変更」と「保存に影響を及ぼす行為」とは

指定・登録がされた文化財建造物は、その文化財としての価値を守る規制があります。国宝・重要文化財（建造物）では、「現状変更」と「保存に影響を及ぼす行為」（以下、現状変更等）を許可事項とし、登録有形文化財（建造物）では、「現状変更」を届出事項としています。

1 「現状変更」

「現状変更」とは、建造物の姿・形を変更するすべての行為を指します。国宝・重要文化財（建造物）では、実施にあたり文化庁長官の許可を得る必要がありますが、「維持の措置」または「非常災害のために必要な応急措置」の場合は許可不要です。

どのような行為に許可が必要・不要なのかは、文化財種別ごとに異なります。

- 国宝・重要文化財（建造物）の場合、許可が必要な現状変更には、「①保存修理に伴う復原等の行為」「②保存・管理上の行為（移築、嵩上げ等）」「③活用のための行為」の3つがあります。
- 例えば、①にあたる「現状では瓦葺屋根だが古い形式が茅葺であることが判明し、茅葺に復原する行為」、③にあたる「エレベーター棟との接続のため2階の壁に開口を開ける行為」（本手引き P. 13 参照）には、文化庁長官の許可が必要です。
- 国宝・重要文化財・登録有形文化財（建造物）における「維持の措置」にあたる許可

第2章

不要な行為には、日常維持管理の行為や、「茅葺屋根を茅葺のまま修理する」といった①②③の内容を含まない「修理」が該当します。（なお、国指定史跡の場合は、日常維持管理の行為は「維持の措置」に含みません。また、補助事業以外で「修理」を実施する場合は届出が必要です。）

- 耐震補強（構造補強）は、例えば「鉄骨フレーム等の耐震補強を設置する」といった構造形式等を変更せず可逆性のある補強を行う場合は、「維持の措置」にあたり許可不要ですが、構造形式等の変更を伴う可逆性のない恒久的な補強となる場合は「②保存・管理上の行為」にあたり、許可が必要です。
- 登録有形文化財（建造物）の場合は、主に「外観の4分の1以上が変わる」場合に文化庁長官への届出が必要です。
- 他の文化財種別との比較として「国指定史跡の構成要素の建造物」の場合も含め表2-3に示します。

表 2-3 文化財種別による許可・届出が必要な現状変更に対応する行為の違い

	国宝・重要文化財 (建造物)	登録有形文化財 (建造物)	国指定史跡の 構成要素の建造物
文化財としての 価値の所在	指定範囲全体	登録範囲全体	指定範囲全体
現状変更の 手続き	文化庁長官の 許可	文化庁長官の 届出	文化庁長官の 許可
現状変更の 対象	指定範囲全体	4分の1以上の外観 + その他文化財としての 価値を特に担う部分	指定範囲全体
例：茅葺屋根 の修理	維持の措置	維持の措置	現状変更
例：瓦葺屋根 →茅葺に復原	現状変更	外観の4分の1未満 なら維持の措置	現状変更
例：耐震補強 の設置	維持の措置 (例外あり)	維持の措置 (例外あり)	現状変更

2 国宝・重要文化財（建造物）の「保存に影響を及ぼす行為」

「保存に影響を及ぼす行為」とは、「現状変更」のように姿・形を直接的に変更するものではなく、間接的に影響を及ぼす行為を指します。保存管理において日常的に発生する行為であり、目的・行為者・影響の度合いは様々です。

- 例えば、活用に係る設備の設置は、大なり小なり建造物への影響が生じますので、「保存に影響を及ぼす行為」に該当します。

- 「現状変更」と同様に、本来は実施に当たり文化庁長官の許可を得る必要がありますが、「影響の軽微である場合」は許可不要です。影響が軽微かどうか分からない場合は、協議を経て影響が軽微と判断できることもあります。
- 計画対象の文化財建造物において、明らかに「保存に影響を及ぼす行為のうち影響の軽微な行為」が想定できる場合は、可能な限り保存活用計画の「第6章 保護に係る諸手続き」に、その内容を記載することを推奨します。
- 登録有形文化財（建造物）には、「保存に影響を及ぼす行為」の規制はありません。

文化財建造物における「修理」とは

国宝・重要文化財（建造物）や登録有形文化財（建造物）では、「傷んだ箇所を復旧すること」を「修理」と呼びます。空調設備を設けたり、カフェ等に用途変更する際に厨房設備を設置したりすることは「修理」と呼びません。

このため、本手引きでは、「傷んだ箇所を復旧すること」のみを「修理」、設備を付加するような整備を「改修」とします。

なお、国宝・重要文化財（建造物）では、上記の行為からさらに「修理届が必要な行為」に絞って「修理」と呼ぶこともあります。その場合、「修理届が不要な行為は、「小規模な修繕」と呼びます（P.12表2-4参照）。

9 保存活用計画の公開

保存活用計画は、当該文化財建造物の情報の周知にも適しているため、都道府県・市区町村が所有者等である場合は、作成した計画は、原則、都道府県・市区町村のホームページや奈良文化財研究所の「全国文化財総覧」等で公開することが望ましいです。ただし、防犯上の懸念等がある場合は、該当ページを除いた状態で公開ください。

印刷する場合は、継続的に見直し・改訂できるように、製本はせずにファイルに綴じる程度の差し替え可能なものを推奨します。



図 2-1 全国文化財総覧
<https://sitereports.nabunken.go.jp/ja>

10 改訂時期の例

保存活用計画は一度作成して終わりではなく、当該文化財建造物を取り巻く状況の変化に対応するため、定期的に見直しの上、必要に応じて改訂ください。改訂時期には次のようなものが考えられます。

保存活用計画を改訂する時期の例

- 所有者等が変わった時
- 大規模工事で復原や活用に係る改修をし、当該文化財建造物の姿・形が変わった時
- 活用の方針を変更した時

11 保存活用計画の認定

国宝・重要文化財（建造物）の保存活用計画は、文化財保護法第53条の2に基づき、必要に応じて「修理に関する事項」や「現状変更等に関する事項」を加え、文化庁長官の認定を受けることで、計画期間内におけるそれら事項の手続きを弾力化できます。この認定を受けた保存活用計画を「認定計画」と呼びます。

上記2つの事項を含まない場合は、「重要文化財(建造物)保存活用計画策定指針」に基づき、文化庁が保存活用計画の内容を確認し、内容に不備がなければ受理の上、都道府県の文化財担当課にその旨を通知します。この受理の旨が通知された保存活用計画を「受理計画」と呼びます。

なお、登録有形文化財（建造物）においても、「受理計画」を前提とし、文化財保護法第67条の2に基づいた「認定計画」とすることもできます。認定を受けると、現状変更の手続きを弾力化できます。

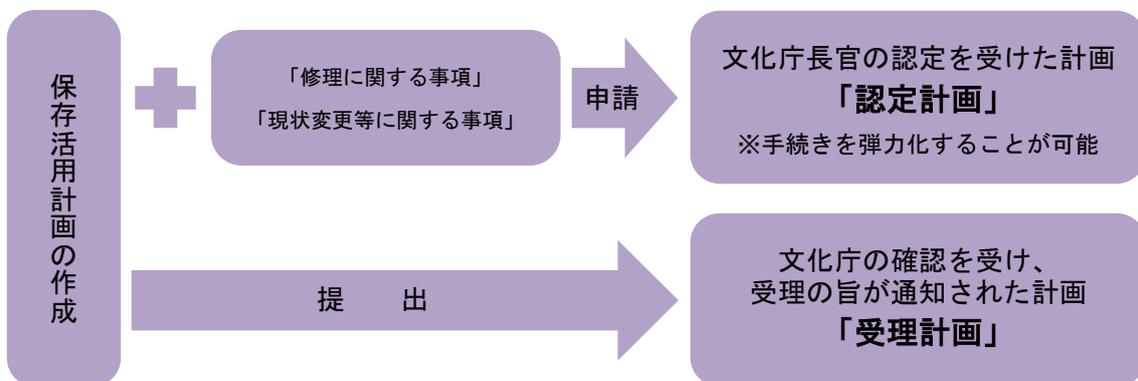


図2-2 国宝・重要文化財（建造物）における「認定計画」と「受理計画」

1 「認定計画」による制度上の効果①—修理に関する事項—

国宝・重要文化財（建造物）を修理する際は、日常維持管理の行為である小規模な修繕や補助事業の場合等を除き、事前に届出が必要です。しかし、比較的頻度の高い修理において、その範囲や文化財価値に影響を与えないための条件を保存活用計画に記載し認定を受けることで、事前の届出は不要となり、修理が終了した後遅滞なく届け出ることで足り、手続きを弾力化できます。この制度により、円滑な維持管理が期待されます。

例：修理計画の円滑化への対応

重要文化財（建造物）旧西脇尋常高等小学校（兵庫県西脇市）のうち、第一校舎・第二校舎・第三校舎の屋根は、当初は石綿スレート瓦葺であったものが、銅板葺を経て、近年下地とともに銅板葺に取り替わっています。そのため、屋根葺材及び下地は文化財としての価値を担う程度が高くないといえ、修理届の事前の届出を不要にし、学校の夏季休暇等に応じた修理計画の円滑な実施を可能にしました。



図 2-3 重要文化財旧西脇尋常高等小学校 第一校舎外観

表 2-4 旧西脇尋常高等小学校 屋根葺材の修理等に関する分類表

小規模な修繕 (修理届出不要)	事前の修理届出不要の修理 (事後に修理届出)	事前の修理届出を 要する修理
各棟屋根の5㎡以下の屋根材(葺材・下地共)の葺替	各棟屋根の面積2分の1以下の屋根材(葺材・下地共)の葺替	左欄の規模を超える修理

↑ 手続きが弾力化された措置

2 「認定計画」による制度上の効果②—現状変更等に関する事項—

文化財価値への影響が必要最小限であっても、現状変更等の許可が事前に必要な行為においては、その行為の内容・範囲を、文化庁と協議の上保存活用計画に記載し認定を受けることで、行為が終了した後遅滞なく届け出ることで足りることとなり、手続きを弾力化できます

この制度により、改修の時期や内容に関する不確実性が低減され、民間事業者と連携した円滑な活用が期待されます。

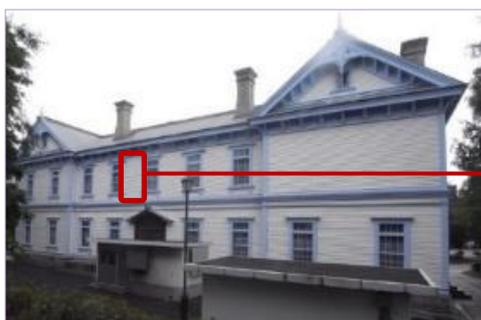
例：エレベーターの設置への対応

エレベーター設置のため、重要文化財に指定された範囲の壁や床、天井を撤去することは現状変更該当し、文化庁長官の事前の許可が必要ですが、認定を受けることで、計画期間内の任意の時期にそれらを撤去できます。

重要文化財（建造物）豊平館（北海道札幌市中央区）では、エレベーター付きの付属棟を2階で繋ぐために現状変更の許可を得て壁を一部撤去しましたが、このような許可行為の手続きを弾力化できます。



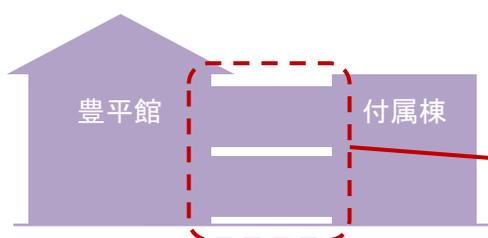
正面



背面
改修前



背面
改修後



背面
改修後

図 2-4 重要文化財豊平館の現状変更

例：テナントの入れ替えへの対応

大規模な近代建築を商業施設やオフィスビルとして使用する際に、将来のテナントの希望に応じて、建具や鉄筋コンクリートの壁を改変する可能性がある場合、計画の認定を受けることで、計画期間内の任意の時期に改変できます。

そこで、次の事例では、保存活用計画において、手続きを弾力化したい箇所について、文化財としての価値の位置づけや想定される行為の内容・範囲の明確化を事前に行いました。



図 2-5 重要文化財明治生命保険相互会社本社本館 （左）外観 （右）貸室

重要文化財（建造物）明治生命保険相互会社本社本館（東京都千代田区）は、昭和9年（1934）の竣工以来、現役のオフィスビル・テナントビルとして使用され続けています。許可を得るまでに時間を要する通常の現状変更の手続きでは、テナントの入退去に伴うレイアウト変更や老朽化した設備の緊急的な更新等は迅速に対応できず、オフィスビル・テナントビルとしての機能性を損なう可能性がありました。

そこで、上記の行為を任意の時期に実施できるように、「鉄筋コンクリート壁に新規開口（ドア等）の設置」「サッシュ窓の整備」等の改変内容・範囲を保存活用計画に記載し、手続きを弾力化しました。

3 「基本型」の解説

「基本型」は、本解説を踏まえ別添のフォーマットに記載して簡易に作成できます。また、「認定計画」及び「受理計画」（本手引き第2章第11節参照）の記載事項も満たした内容です。

1 「基本型」の構成

○第1章 計画及び文化財の概要

計画全体や文化財の概要、
計画区域の設定、文化財の価値の明示

○第2章 保存管理計画

対象の文化財建造物の取り扱いを整理

○第3章 環境保全計画

計画区域の管理方針を整理

○第4章 防災計画

各種災害への対策を整理

○第5章 活用計画

活用方針や内容を整理

○第6章 保護に係る諸手続き

規制や必要な手続きの明示

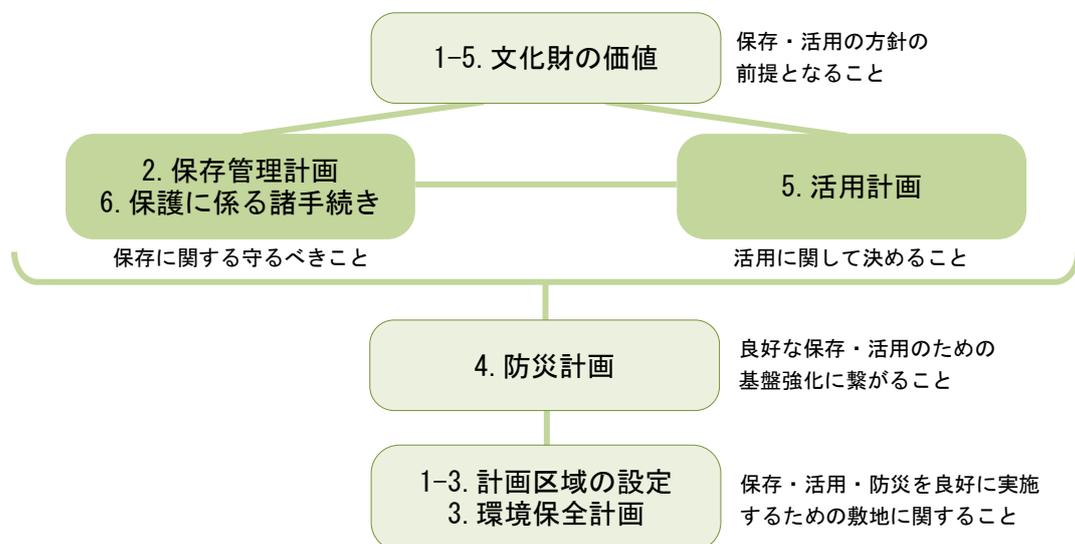


図 3-1 「基本型」の構成

※文化財建造物の特徴、作成の目的に応じて、内容の簡略化、項目の取捨選択や追加等、
本構成に留まることなく、柔軟に作成ください。

※「重要文化財（建造物）保存活用計画の標準構成」（「重要文化財（建造物）保存活用計画策定指針」の別紙）の項目や内容を、それ以降に整理された取り扱いや現在の視点も加味し、一部変更しています。

各章の構成は次の通りです。

第1章 計画及び文化財の概要

1-1	計画の作成	1-4	計画の概要
1-2	文化財の名称等	1-5	文化財の概要
1-3	計画の対象区域	1-6	文化財保護の経緯

第2章 保存管理計画

2-1	保存の基本方針	2-4	管理計画
2-2	部分及び部位の設定	2-5	修理計画
2-3	保存管理の現状		

第3章 環境保全計画

3-1	環境保全の基本方針	3-4	建造物の区分の設定
3-2	環境保全の現状と課題	3-5	樹木等の管理計画
3-3	区域の設定		

第4章 防災計画

4-1	防火・防犯対策	4-4	鳥獣虫害対策
4-2	耐震・耐風対策	4-5	その他災害対策
4-3	雨水排水・水害対策		

第5章 活用計画

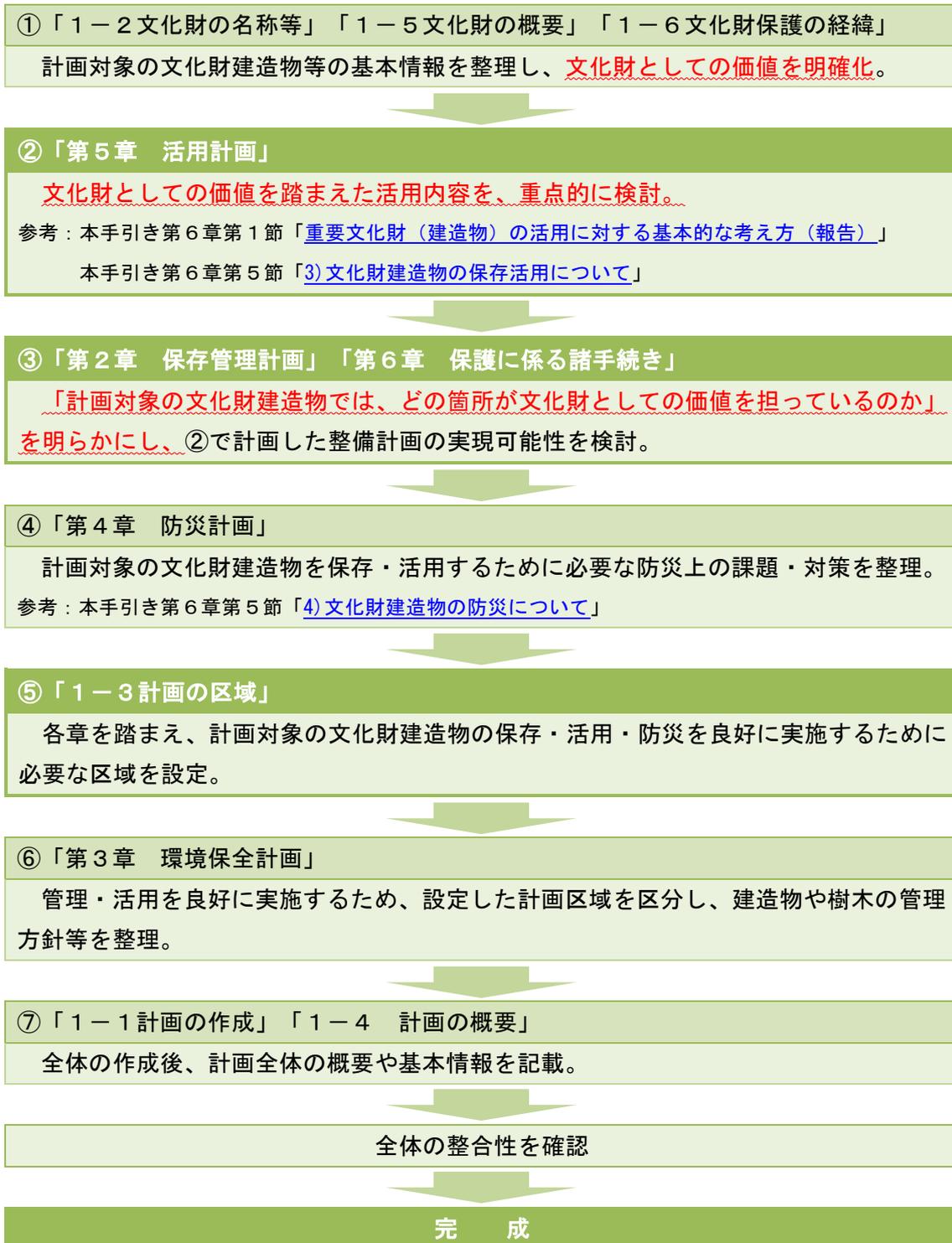
5-1	活用の基本方針	5-3	活用に係る改修・整備計画
5-2	活用の基本計画	5-4	実施に向けての課題

第6章 保護に係る諸手続き

6-1	文化財保護法に定める手続きの概要	6-3	保存活用計画に関する手続き
6-2	手続きの内容	6-4	関係法令

2 効率的な作成順

ここでは、可能な限り効率的な保存活用計画の作成順を示します。この順番で作成することで、各章の整合性をうまく取り、スムーズに作成できます。



3 各章の内容

1 「第1章 計画及び文化財の概要」

本計画の基本情報と当該文化財の概要を記載します。この章で記載する「計画区域の設定」と「文化財としての価値を示すための情報整理」は、その後に続く検討内容に大きく影響する項目です。

1-1 計画の作成

(1) 作成年月日

計画が完成したとみなす日を記載します。「認定計画」の場合は「認定日」と記載し、認定日決定後に記載しても構いません。

(2) 作成者

計画の作成者を記載します。（国庫補助事業で作成した場合は補助事業者、「認定計画」の場合は、国庫補助事業を利用した場合も含め、所有者もしくは管理団体となります。）

(3) 計画期間

「認定計画」の場合に記載します。修理やその他事業の実施想定、社会情勢の変化等を考慮し、文化庁とも協議の上、実効性のある期間（5、10年間）を設定します。

1-2 文化財の名称等

(1) 名称、指定等年月日、所在地及び所有者等

計画対象の文化財建造物の名称、指定等年月日、指定書等の番号、所在地、所有者の氏名又は名称及び住所を記載します。管理団体が指定されている場合は、その名称及び事務所の所在地並びに指定年月日を記載し、管理責任者が選任されている場合は、その氏名又は名称及び住所並びに選任年月日を記載します。

国宝・重要文化財（建造物）及び登録有形文化財（建造物）の場合は、官報で告示された内容を記載します。

(2) 建造物の建築年代、構造及び形式、員数等

文化財建造物の情報を、国指定文化財等データベース、官報告示等を参照して記載します。国宝・重要文化財（建造物）の場合、いわゆる附指定の建造物や、建造物と一体で指定されている土地、その土地の指定に書き上げられている建造物ももれなく記載します。

1-3 計画の対象区域

文化財建造物の敷地配置図に、計画の対象区域を「計画区域」として図示します。

計画区域は、保存管理計画・防災計画・活用計画の内容を踏まえ、文化財を良好に保存・活用するために必要な範囲を設定します。

- 計画作成者の管理外の土地を加えることも可能ですが、所有者等の同意を得る必要があります。
- 建造物がある敷地全体が基本的な設定範囲ですが、農家の場合は周囲の農地等、関連する敷地を範囲に含めることもできます。
- 建物に重要な景観（借景）や、市所有なら市道である外周道路も範囲に加える等、更に広い範囲を対象とすることもあります。
- 都市公園内へ移築された建造物の場合、その周囲に限って計画区域とすることもあります。

1-4 計画の概要

(1) 計画の目的及び基本方針

計画を作成する目的及び方針を簡潔に記載します。

計画を作成するきっかけとなった課題の解決等を目的とし、「(2) 保存・活用のために行う措置の概要」を踏まえ、計画対象の文化財建造物とともに何を保存し、どのように活用していくかを、基本方針とします。

(2) 保存・活用のために行う措置の概要

「第2章」「第3章」「第4章」「第5章」を作成後に総括的に記載します。計画の概要として現状及び課題を述べ、保存・活用のために行う措置を記載します。

1-5 文化財の概要

(1) 計画対象の文化財建造物以外の文化財の構成

計画区域内における、国及び地方公共団体により指定・登録等されている文化財建造物及び史跡・名勝等があれば、それら文化財の名称、概要を記載します。

(2) 文化財の概要

計画対象の文化財建造物について、立地環境・創立沿革・施設の性格（歴史的な機能又は用途とその変遷）・主な改造時期とその内容等を記載します。

- 国宝・重要文化財（建造物）の場合は、月刊文化財等に掲載されている指定時の説明文や、これまでの現状変更時の説明文を転載しても構いません。
- 登録有形文化財（建造物）の場合は、登録にあたって作成した専門家による所見等も参考となります。
- 指定・登録時の調査等で漏れていた当該文化財建造物の修理履歴等に関わる資料が発見された場合は、上記説明文や所見等と合わせて情報を整理します。

第3章

(3) 文化財の価値

- 計画対象の文化財建造物の評価を簡潔に記載します。
- 国宝・重要文化財（建造物）の場合は、月刊文化財等に掲載されている指定時の説明文やこれまでの現状変更時の説明文の内容（まとめの部分等）を転載します。
- 登録有形文化財（建造物）の場合は、国指定文化財等データベースの解説を転載します。

1-5 文化財保護の経緯

下記項目の履歴について、補助事業の実績等を参照し記載します。

※履歴が不明の場合、その旨を記載します。

- (1) 保存修理の履歴
- (2) 防災及び環境保全等に係る整備の履歴
- (3) 活用に係る改修・整備の履歴

2 「第2章 保存管理計画」

計画対象の文化財建造物の「保存の方針」を決め、維持管理するための計画を記載します。この章では、「文化財の価値」を踏まえた「保存の方針」と、「改変を許容できる箇所」を抽出するため、保存活用計画にとって最も重要な章です。

※「改変を許容できる箇所」の抽出を迅速に進めたい場合は、文化財建造物の調査や修理に関わる専門家の意見を聞くことが効果的です。

2-1 保存の基本方針

前章の文化財の価値に基づき、どの時代までが文化財としての価値を担っているのかを簡潔に記載します。次のような記載が考えられます。

- 指定直後 : 近年の改変部分を除き、維持の対象とする。
- 大規模修理前 : 昭和20年以前を基準とするが、昭和21年以降の改変も維持の対象とする。ただし、予定されている保存修理時の調査等により、復原年代・保存する年代を今後精査する。
- 大規模修理後 : 現状変更の方針とした〇〇年以前を基準とし、維持の対象とする。
- 活用の整備前 : 昭和20年以前を基準として維持の対象とするが、活用に係る整備計画を踏まえ、〇〇室等は改修を許容する範囲とする。

2-2 部分及び部位の設定

「2-1 保存の基本方針」で示した全体の保存の方針に基づき、部分及び部位を設定します。「部分の設定」とは、ゾーニングによって取り扱いの差を示したもので、「部位」とは、パーツごとに分類して取り扱いの差を示したものです。

- 文化財建造物は、各時代に改造等され建築当初から姿・形が変わっているため、建造物の箇所によって文化財としての価値を担う程度が異なります。建造物のどの箇所が「文化財としての価値を特に担っている箇所」や「文化財としての価値をある程度担っている箇所」、「文化財としての価値を担っていない箇所」であるかを調査し、部分・部位設定で示します。
- 部分・部位設定を示すことで、「改修をすべきでない箇所」や「改修を許容し得る箇所」、「自由裁量である箇所」を明確に示すことができ、防災や活用等のための改修・整備をすることが望ましい箇所が浮き彫りになります。細かく設定すれば明確になる自由裁量の箇所も増えます。
- 裏を返せば、活用や防災等のための大規模改修が想定されない場合や、ほぼすべての部分・部位で文化財として厳密に保存する必要がある文化財建造物の場合は、部分・部位設定を細かく示す必要はありません。どの程度の示し方が良いか、対象の文化財建造物の状況・性質を踏まえた上で検討ください。

Point 部分・部位の示し方

文化財建造物の状況に応じて、部分のみ設定することも、明確になる自由裁量の箇所を増やすために部位設定まで設定することもできます。

ア 部分設定も部位設定もなし

基準1・2の部位と、ごく近年に付加されその撤去・改変が現状変更にあたらないことが明確な設備（自動火災報知設備等）のみの場合は、その旨と全体を保存部分に設定することを明記し、部分・部位設定を省略。

イ 部分設定のみ

法規等で規制されている範囲が外観に限定されている登録有形文化財（建造物）等で、文化財としての価値を守る部分を設定する場合や、国宝・重要文化財（建造物）で、大部分が基準1・2の部位で、トイレや台所等が近年に付加・改造した部位で占められることが明確な場合は、部分設定のみで部位設定を省略。

ウ 部分設定は保存部分のみ、部位設定は基準3～5のみ

大部分が基準1・2の部位で、一部分に近年に付加・改造したことが明確な基準3～5にあたる設備等（トイレ・台所の流し台・間仕切り等）がある場合、全体が保存部分のみであることを明示した上で、基準3～5の部位のみ示して省略。

エ 部分設定は3段階、部位設定は基準1・2のみ

これまでに大きく改造された範囲が大きい場合、その部分を「その他部分」、文化財的価値を特に担う箇所が多く残る部分を「保存部分」「保全部分」として、3段階に部分設定し、基準1・2の部位を明示。

オ 部分設定は2段階（保存・保全部分）、部位設定は4段階（基準1～4）

基準1・2が中心の部屋を保存部分に設定し、近年改造された基準3・4が中心の部屋を保全部分と設定し、活用上必要な改変を許容できる部屋を明確化。

カ 部分設定は3段階、部位設定は5段階

これまでに実施された改造の時期や程度の差が多岐にわたり、箇所ごとに文化財としての価値を有する程度が幅広い場合、表3-4を用いて、きめ細やかな設定をし、自由裁量の箇所をさらに明確化。

大規模な近代建築等の部分・部位の示し方

- 同形式の部屋が多数連続する近代建築で、どの部屋も当初及び当初に近い部材等が良く残る場合、全部屋を保存部分に設定しがちですが、管理・活用及び補強等のために改変を許容する部屋を設ける場合、優先順位をつけて保全部分の部屋を設定できます。
- 鉄筋コンクリート造の百貨店やオフィスビルの場合は、防災や活用等のためにその他部分に設定した部屋で、構造上の担保を取ることができれば、躯体に大きく影響があっても耐震補強を施したり、設備用ダクトを通す開口を設けることもできます。

(1) 部分の設定 (図3-4～3-7、表3-1)

- 「部分設定」とは、各箇所の調査を踏まえ、屋根、壁面外観（各面ごと）、各部屋等を単位として部分を設定して保存の方針を示すことです。
- 防災や活用等のため改変を許容する部分を設定する場合は、「2-1保存の基本方針」は変えずに、文化財としての価値を損ねない範囲で設定できます。

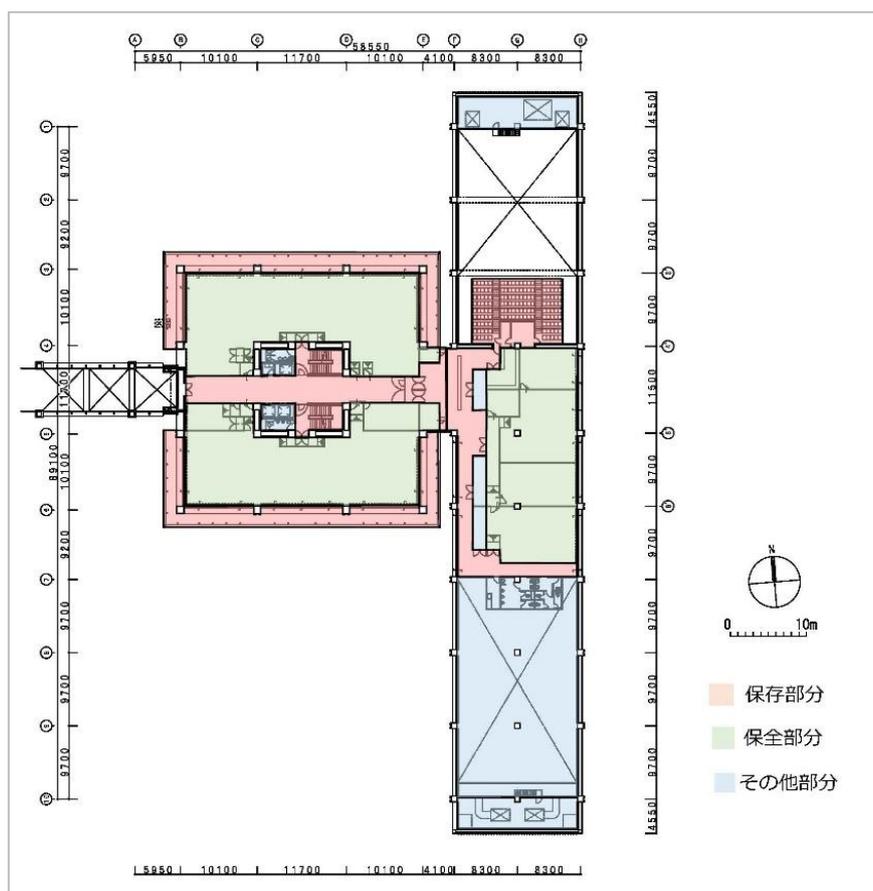


図3-4 部分設定図のイメージ① (重要文化財香川県庁舎旧本館及び東館)
構造補強後も現役の庁舎として使用し続けていくため、改変状況等に応じて「保存部分」「保全部分」「その他部分」の3段階で設定しています。

第3章



図 3-5 部分設定図のイメージ②（重要文化財旧下ヨイチ運上家）
大規模修理後の事例です。大部分を「保存部分」とし、管理上の理由等で整備した部分を「保全部分」としたものです。

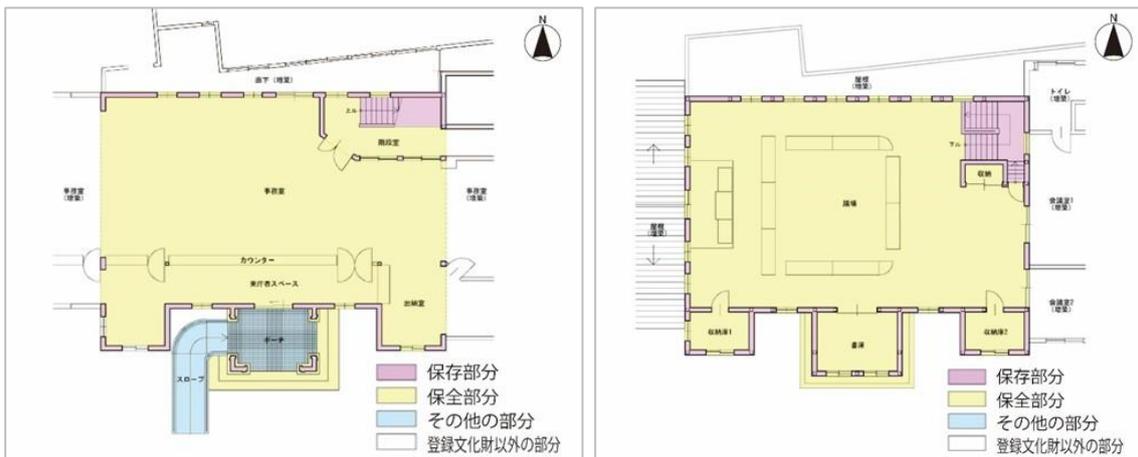


図 3-6 部分設定図のイメージ③（登録有形文化財旧三野町役場庁舎）
構造や意匠上の配慮が必要な部分を「保存部分」、近年の改変部分を「その他の部分」、それ以外を「保全部分」としています。

第3章

(2) 部位の設定 (図3-8、表3-2)

- 「部位設定」とは、各箇所の調査を踏まえ、一連の部材等(柱、壁・天井面、建具等)や、建造物に取り付いている設備等を単位として、部位を設定し保存の方針を示すことです。
- 「文化財としての価値を特に担っている部位」「文化財としての価値をある程度担っている部位」「文化財としての価値を担っていない部位」を明確にします。

複数棟の場合は、部位設定の要点のみ示すことで、効率的に作成できます。図3-8のように、姫路城は国宝・重要文化財(建造物)が82棟ありますが、部位設定を示す表を1ページにまとめ、写真は代表的な3枚に留めています。

部分	部位	部材等	時代等区分	基準	備考
屋根	瓦葺き	瓦葺き、谷割板、葺き土、瓦釘等	現	2	定期的な修理が必要。
		平瓦、丸瓦、役物瓦(軒丸・軒平・鬼・鯉等)等	江	1	
	仕上げ	漆喰塗り(屋根口地、鯉風、懸魚等)	近、現	2	定期的な修理が必要。
		鯉風・懸魚・妻格子等の木部	江	1	
外観	下地	土(土葺き、野地板等)	近、現	2	
		漆喰塗り(壁、軒裏、廻廊、窓格子、狹間蓋等)	現	2	定期的な修理が必要。
	造作	狹間枠、狹間蓋等の木部	江	1	
			近、現	2	
	下地	築地層壁体、漆喰下土壁、小舞下地等	江	1	
			近、現	2	
	外構	下屋土間、圍路等	活	4	定期的な修理が必要。修理にあっては、史跡の現状変更許可を要する。
		雨落溝	現	4	
建造物内外に共通する造作(建具枠等)や建具(土戸等)は、「内部」に明示する。					
躯体	小屋組	棟、母屋、束、貫、垂木、腕木、出桁、頰杖等	江	1	
			近、現	2	
	軸部	土台、柱、桁、梁、貫等	江	1	
			近、現	2	
床組	大引、根太、束等	江	1		
		近、現	2		
基礎	石垣、礎石、束石、鉄筋コンクリート	江	1		
	辺基礎	近、現	2		
内部	仕上げ	漆喰塗り(壁)	現	2	定期的な修理が必要。
		漆塗り(釘隠し等)	現	2	定期的な修理が必要。
	土間	(二和土)	現	2	修理にあっては、史跡の現状変更許可を要する。
		(四半敷き)	近、現	2	
	造作	天井、梁板、掌板、長押、敷居、欄干、建具枠、障子、戸袋、武器掛け、釘隠し等	近、現	2	
			現	2	
	貼り壁	金具・金物(鈔金具、門・建具・補強金物等)	江	1	
			近、現	2	
	下地	漆喰下土壁、小舞下地等	近、現	2	
		大引、脇が、土戸、板等	江	1	
建具等		近、現	2		
	土戸(漆喰塗り)	近、現	2	定期的な修理が必要。	
その他設備等	障子枠、襖枠、畳床	活	3		
	障子紙、襖紙、畳表	活	4	破損・劣化等により、適宜更新が必要。	
その他設備等	防災、照明設備等	活	4	適宜な保守点検及び、適宜更新が必要。	
	防災等設備機器の囲い等	活	4		
	耐震設備	活	4		
	殺菌設備	活	4		
	展示物	活	4		
	殺菌置き床、養生板・シート等	活	4		
安全柵、椅子等、管理・運営に必要な什器類	活	4			
イベント等仮設物	活	4			

※時代等区分…「江」：江戸期材又は江戸期推定材
「現」：「昭和の大修理」以降の材
「近」：明治期材又は「昭和の大修理」より前の材、
「活」：保存活用のために取り付けた整備材等



図3-8 部位設定の例(国宝・重要文化財姫路城)

表 3-2 部位の設定例

基準	方針	該当する部位	例
基準1	材料自体の保存を行う部位	○材料そのものが文化財としての価値を特に有する（古材が残る）部位 ○主要な構造を構成する部位	柱、梁、板壁、当初の床板
基準2	材料の形状・材質・仕上げ・色彩の保存を行う部位	○文化財としての価値を特に有するが、定期的に材料の取り替えを伴う修理が必要である部位 ○建築当初等の仕様を踏襲するが、大規模修理によってすべての材料がすでに取り替えられている部位	屋根葺材、土壁、畳、近年すべて張り替えた床板
基準3	主たる形状及び色彩を保存する部位	○近年の改修により仕様が変更されているが、指定等の範囲として構成される部位 ○文化財としての価値をある程度有している部位	障子紙、比較的近年にモルタル仕上げに変更された壁
基準4	所有者等の自由裁量だが、意匠上の配慮を必要とする部位 <u>（現状変更等の許可不要で撤去・改変できる部位）</u>	○防災や活用等のため、文化財建造物の意匠に影響する箇所に付加された部位 ○ごく近年の改修で付加された部位	耐震補強の鉄骨柱、自動火災報知設備、ごく近年に付加された間仕切壁・設備、
基準5	所有者等の自由裁量の部位 <u>（現状変更等の許可不要で撤去・改変できる部位）</u>	○活用等のため、意匠よりも機能を優先する部位	活用のための厨房設備・トイレの便器

- 部位の設定は、目視による観察や専門家による所見、これまでの保存修理工事報告書等の調査によって明らかな範囲で行います。
- 新建材等によって被覆されている等、基準判断が困難な部位は、上位に区分します。
- 建造物の特徴に応じて、5つの基準を3つの基準（例えば、基準1は基準1のまま、基準2と3を基準2、基準4と5を基準3とする）にまとめる等、基準数は省略可能です。

第3章

- 近年の改造等により、文化財としての価値を有する程度が箇所によって幅広い場合に、部分設定を横行、部位設定を縦行とした表 3-3 を用いて、きめ細やかな設定をすることで、保存に努める箇所や自由裁量の箇所等をさらに明確化できます。

表 3-3 部分設定を横行、部位設定を縦行とした表（部分・部位マトリックス）の例

部分 部位	保存部分 文化財としての価値を 特に有する部分	保全部分 ある程度の改変を許容 する部分	その他部分 一部を除き自由裁量の 部分
基準 1	<ul style="list-style-type: none"> ・材料自体の保存を行う部位 ・主要な構造を構成する部位 	<ul style="list-style-type: none"> ・材料自体の保存を行う部位 ・主要な構造を構成する部位 	<ul style="list-style-type: none"> ・材料自体の保存を行う部位 ・主要な構造を構成する部位（構造上問題がない開口を開けることは可）
基準 2	<ul style="list-style-type: none"> ・材料の形状・材質・仕上げ・色彩の保存を行う部位 	<ul style="list-style-type: none"> ・主たる形状及び色彩を保存する部位（構造上問題がない開口を開けることは可） 	<ul style="list-style-type: none"> ・撤去が現状変更等の許可事項である以外は所有者の自由裁量だが、意匠上の配慮を必要とする部位
基準 3	<ul style="list-style-type: none"> ・主たる形状及び色彩を保存する部位（構造上問題がない開口を開けることは可） 	<ul style="list-style-type: none"> ・撤去が現状変更等の許可事項である以外は所有者の自由裁量だが、意匠上の配慮を必要とする部位 	<ul style="list-style-type: none"> ・撤去が現状変更等の許可事項である以外は所有者の自由裁量の部位
基準 4 （現状変更等の許可不要で撤去・改変できる部位）	<ul style="list-style-type: none"> ・所有者の自由裁量だが、意匠上の配慮を必要とする部位 	<ul style="list-style-type: none"> ・所有者の自由裁量の部位 	<ul style="list-style-type: none"> ・所有者の自由裁量の部位
基準 5 （現状変更等の許可不要で撤去・改変できる部位）	<ul style="list-style-type: none"> ・所有者の自由裁量の部位 	<ul style="list-style-type: none"> ・所有者の自由裁量の部位 	<ul style="list-style-type: none"> ・所有者の自由裁量の部位

2-3 保存管理の現状

(1) 管理状況

現状の管理体制及び管理の方法について記載します。

(2) 保存状況

現状の保存状況について記載します。

2-4 管理計画

(1) 管理体制

管理組織、業務分担、連絡体制等、今後の管理方針について記載します。

管理を委託する場合は、委託先、委託内容、所有者等との役割分担等について記載します。

所有者等以外の入居者等権原に基づく占有者がある場合は、その者が行う管理の内容について記載します。

(2) 管理方法

建造物の保存環境を良好に維持するために必要な以下の事項について、管理の方法を記載します。

- 清掃・整頓に関する事項
- 風水雪害に関する事項
- 日照・通風の確保に関する事項
- その他の事項
- 蟻害・虫害・腐朽防止に関する事項

2-5 修理計画

(1) 各修理等の分類

- 修理は、百数十年に1回程度発生する大規模修理である「根本修理」（構造に関わる部位まで解体する修理、数十年に1回程度発生する「維持修理」（屋根葺き替え等）、10年に1回程度発生する「小修理」に分類できます。さらに、数年に1回発生する「日常維持管理の行為」にあたる「小規模な修繕」もあります。
- 現状の破損状況やこれまでの保存修理から、起きている・起こりうる破損と、それを直す行為は根本修理・維持修理・小修理・小規模な修繕のいずれなのか、仕分けます。
- 国宝・重要文化財（建造物）における小修理は、認定を受けることで修理届の手続きを弾力化できます（本手引き第2章第11節参照）。その場合、対象とする内容・範囲も記載します。

(2) 根本修理及び維持修理の周期

根本修理及び維持修理は、今後の維持管理の参考になるよう、可能であれば修理周期を明示します。

Point 運用計画書

「部分の設定」、「部位の設定」、「管理方法」、「各修理の分類」等を細かく計画した場合、一枚の表にまとめた「運用計画書」を作成することで、計画内容をわかりやすく示すことができます。（改修の頻度が多くなることが想定される大規模な近代建築等では、作成を推奨します。）

部分設定	エリア・部屋名	部位名	部位の基準	日常維持管理の行為	修理		現状変更及び保存に影響を及ぼす行為	
				(維持の措置の範囲として許可・届出を要しない行為) [所有者の裁量で行うもの]	(届出を要する行為)		(本計画の計画期間中の実施許可済の行為)	(文化庁長官の許可を得た上で実施する行為)
					[事後届出で実施できるもの]	[事前に届出を提出した上で実施するもの]	[事情により行うこともありえるもの]	[原則として行わないもの]
保存部分	躯体	RC造の主要構造部	1	・活用のためのスリーブ開口とコンセント設置 ・構造設計者が構造耐力上支障が無いと判断する開口 ・構造上重要でない間仕切り壁、間柱等の変更及び扉等開口部の設置	・左記以外の構造耐力に関わらない補修	・構造耐力に関わる補修		
	外観	石造部分 ・外壁 ・柱形	1	・貼り替えを伴わない部材表面及び目地の補修 ・部材落下を防止するための応急的な措置 ・壁面の洗浄	・部材の貼り替えを伴う修理 (5㎡以内)	・部材の貼り替えを伴う修理 (5㎡を超える)	・史料に基づく形態の復原	・左記によらない現状変更全般
		建具(金属製)	2	・防錆等の劣化防止のための塗装	・部材の取り替えを伴わない修理	・部材の取り替えを伴う修理		
		照明設備	4	・発光部・ソケット・カバーの更新等、基準1・2への影響が軽微なすべての行為				
	内部	石造部分 ・床 ・柱	1	・貼り替えを伴わない部材表面及び目地の補修	・部材の貼り替えを伴う修理 (5㎡以内)	・部材の貼り替えを伴う修理 (5㎡を超える)	・史料に基づく形態の復原	・左記によらない現状変更全般
		建具(木製)	2	・塗り替え(旧状の色調と同様なものとする) ・表面の補修、建て付けの補修	・部材の取り替えを伴わない修理	・部材の取り替えを伴う修理		
防災設備 ・自火報設備 ・消火設備		4	・設備の更新等、基準1・2への影響が軽微なすべての行為					
保全部分	外観	石造部分 ・外壁 ・柱形	1	・貼り替えを伴わない部材表面及び目地の補修 ・部材落下を防止するための応急的な措置 ・壁面の洗浄	・部材の貼り替えを伴う修理 (5㎡以内)	・部材の貼り替えを伴う修理 (5㎡を超える)	・史料に基づく形態の復原	・左記によらない現状変更全般
		建具(金属製)	3	・防錆等の劣化防止のための塗装 ・部材の取り替えを伴わない修理	・部材の取り替えを伴う修理 (2㎡以内)	・部材の取り替えを伴う修理 (2㎡を超える)		
	避雷設備	5	・避雷導体、取付部材の更新等、基準1・2への影響が軽微なすべての行為					
	内部	床(木製)	2	・塗り替え(旧状の色調と同様なものとする) ・短木・埋木補修(1㎡以内)	・部材の取り替えを伴う修理 (2㎡以内)	・部材の貼り替えを伴う修理 (2㎡を超える)	・史料に基づく形態の復原	・左記によらない現状変更全般
建具(木製)		3	・塗り替え(旧状の色調と同様なものとする) ・建て付けの補修	・部材の取り替えを伴わない修理	・部材の取り替えを伴う修理			

図 3-9 運用計画書のイメージ

3 「第3章 環境保全計画」

計画区域内の景観や環境を、計画対象の文化財建造物と一体的に、どのように管理・活用していくかを記載します。

- あくまで努力目標であり、本計画によって法規等の規制はかかりません。
- 敷地が記念物の指定を受けている場合、その規制との整合を取る必要があります。
- 計画対象の文化財建造物における雨落ちの内側のみを計画区域に設定している場合等は、「第3章」を省略することも可能です（例えば、計画対象の文化財建造物が市街地に建ち、計画区域における建蔽率が高い場合や、都市公園内に建つ場合）。
- 防災設備の設置位置は「第4章防災計画」、敷地の公開範囲は「第5章活用計画」に記載することも、「第3章」に記載することも可能です。
- 国宝・重要文化財（建造物）と一体で指定されている土地に書き上げられている建造物に「第2章保存管理計画」では記載しにくいもの（例えば、石垣等）がある場合は、本章に記載します。

3-1 環境保全の基本方針

管理・活用の方針を簡潔に記載します。

3-2 環境保全の現状と課題

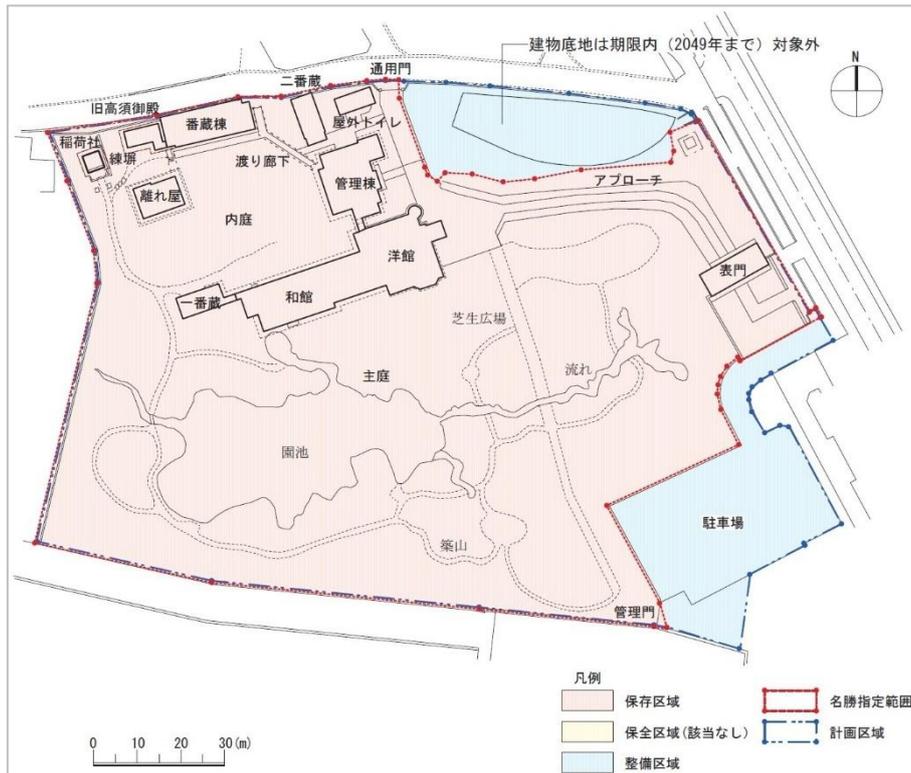
計画区域内の景観や環境、敷地使用に関する現状と、計画対象の文化財建造物と一体的に管理・活用していくための課題を記載します。

3-3 区域の設定

計画区域全体を区分し、管理の方針を示します。計画対象の文化財建造物の敷地配置図に、設定した区域を図示します。（敷地の実情に応じて、表3-5の区域以外の区域（例えば、自然環境保全区域等）も設定できます。）

※国宝・重要文化財（建造物）の建造物と一体で指定されている土地においても、「保存区域」だけでなく「保全区域」「整備区域」等も設定できます。ただし、現状変更等の許可事項にあたる行為（建造物の新築等）をする際は、文化財保護法施行令第5条第3項第1号イに基づき、事前に都道府県（指定都市または中核市の区域において行われる場合は当該市）の許可を得る必要があります。

第3章



出典：重要文化財旧諸戸家住宅保存活用計画

図 3-10 区域設定図のイメージ①（2段階の設定・重要文化財旧諸戸家住宅）

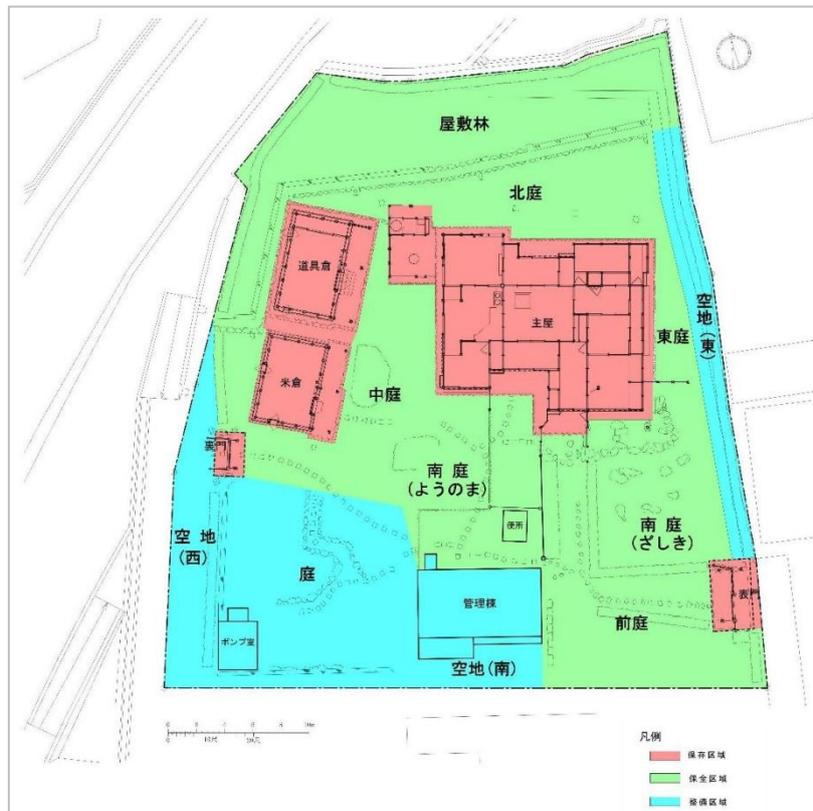


図 3-11 区域設定図のイメージ②（3段階の設定・重要文化財旧関川家住宅）

表 3-4 区域設定の例

	方 針	該当する区域
保 存 区 域	歴史的な景観や環境を維持する区域	○本計画対象の文化財建造物を含む区域 ○原則として新たに建造物等を設けず、土地の形質の変更は防災上必要な場合に限る区域
保 全 区 域	歴史的な景観や環境をある程度維持する区域	○建造物等の新築・増改築及び土地の形質の変更は、原則として当該文化財建造物の管理もしくは防災上必要な場合に限る区域
整 備 区 域	自由裁量の区域	○保存区域及び保全区域を除いた区域 ○文化財建造物の活用上必要な施設の整備を行う区域 ※国宝・重要文化財（建造物）の建造物と一体で指定されている土地では、整備内容によっては現状変更等の許可を得る必要があります。

表 3-5 区域の示し方の例

ア 2段階（保存区域・整備区域）の設定（図 3-10）
○保存区域を必要最小限とした設定です。 ○例えば、本計画対象文化財建造物の雨落ち内側と庭園等を保存区域、それ以外を整備区域に設定します。本計画対象文化財建造物の保存上必要な区域は確保されていますが、景観の変化はある程度許容する設定です。
イ 3段階（保存区域・保全区域・整備区域）の設定（図 3-11）
○本計画対象の文化財建造物周りの景観にも十分配慮することができる設定です。 ○例えば、本計画対象文化財建造物の雨落ち内側を保存区域、庭園や景観上配慮が必要な区域を保全部分、それ以外を整備区域に設定することで、保存上必要な区域だけでなく文化財建造物を中心とした景観を維持することができます。

3-4 建造物の区分の設定

計画対象の文化財建造物以外の、計画区域に建つ建造物の区分を設定し、管理の方針を記載します。記載を省略することも可能です。

表 3-6 建造物の区分設定の例

	方 針	該当する建造物
保存建造物	文化財として保存する建造物	<ul style="list-style-type: none"> ○文化財として指定・登録されているもの (記念物の構成要素である建造物も含む) ○記念物指定された敷地で厳密に復元したもの ○その他、保存区域に建つ建造物で、計画対象の文化財建造物に準じて保存を図るもの ※未指定・未登録の文化財建造物でも、所有者の意思で保存建造物とすることも可能です。
保全建造物	歴史的景観や環境を構成する要素として外観を保存する建造物	<ul style="list-style-type: none"> ○未指定・未登録の文化財建造物のうち、外観を中心に保存を図るもの ○歴史的景観の要素として外観を復元・修景したもの
その他建造物	自由裁量の建造物	<ul style="list-style-type: none"> ○保存建造物及び保全建造物以外のもの ※将来的な存置・撤去の方針や、存置する建造物と、保存・活用上新築が想定される建造物について、歴史的景観や環境を損なわない修景の方針を記載することもできます。

3-5 樹木等の管理計画

計画区域に立つ樹木等の管理計画について記載します。特に計画対象の文化財建造物に隣接する樹木の管理は重要であるため、現状・課題・対策について記載します。

※国宝・重要文化財（建造物）と一体で指定されている土地の場合でも、樹木の伐採や枝払いに、許可や届出は必要ありません。

4 「第4章 防災計画」

計画対象の文化財建造物や計画区域内における、防災対策について記載します。防火対策については、所轄消防にも相談の上、記載することを推奨します。

所有者・管理者として把握すべきことを整理し、専門的な内容は必要に応じて所轄消防以外の専門家の意見も含めた上で記載します。

4-1 防火・防犯対策

国宝・重要文化財（建造物）の場合は、事前に「国宝・重要文化財（建造物）の防火対策ガイドライン」（以下、「ガイドライン」）を用いて、想定される火災リスク、防火についての基本的な考え方を確認し、可能な限りその内容を反映します。

■特性	密集市街地にある。
■例示	近隣家屋に密接している。周辺市街地は幅員の狭い道路が多い。
■想定される火災リスク	・隣地での火災による延焼の可能性が高い。 ・大規模市街地火災の可能性もある。
■基本的な考え方	火災時に消防車両が迅速に到着できるように消防用進入道路を確保しましょう。確保できない場合は消防隊が利用するための消防水利を確保しましょう。

点検項目（点検したら右欄☑）	具体的な対応策（対応できたら右欄☑）
【消防用進入道路の確保、又は消防水利の確保】	
1) 敷地への消防用進入道路が確保されているか、 火災時に利用できる水利が確保されているか、関係 者と確認しましょう。 ❖それぞれが確保されていれば右欄に☑ →それぞれが確保されていなければ「具体的な対応 策」へ	1) 火災時に消防機関がどのようにして消火活動を行 うか確認してもらい、対応策を協議しましょう。 (火災発生時の消防活動計画等) また、消防用進入道路や消防水利の確保を進める ため、消防機関や市区町村の都市整備部局と必要な 整備内容等について協議しましょう。 ❖関係者と協議できたら右欄に☑

図3-12 文化庁「国宝・重要文化財（建造物）等の防火対策ガイドライン」

https://www.bunka.go.jp/koho_hodo_oshirase/hodohappyo/_icsFiles/afieldfile/2019/09/02/a1420851_02.pdf

(1) 計画対象の文化財建造物の安全性に係る課題

ア 燃烧特性

火災に対する脆弱性等を記載します。

イ 延焼の危険性

市街地火災や林野火災等の立地に関係した危険性や、敷地内の樹木等の延焼媒体となるものについて記載します。

(2) 防火管理の現状と課題

消防法施行令別表第1の、いずれの項に該当するのかを記載します。

管理体制の課題（例えば、所有者による管理が基本であり少人数の体制であること等）を、火災時の消防隊の到着時間（消防署からどれくらい離れているか）やア

クセス経路も示した上で、記載します。

(3) 防火管理計画

「(1) 当該文化財建造物の安全性に係る課題」「(2) 防火管理の現状と課題」や「ガイドライン」で推奨されている対策(火災の早期覚知、初期消火、延焼防止等)を踏まえて、今後の管理計画を記載します。防火訓練、消防団・地元住民の協力等の活動もあれば記載します。

各項目は、次のような記載が考えられます。

ア 防火管理者

防火管理責任者や、所轄消防との防火管理体制、地域の防災組織との連携等について記載します。

イ 防火管理区域の設定

防火管理の対象区域を設定します。以下の建造物等及び土地を区域に含めます。

● 第一次近接建物等

計画対象の文化財建造物と近接して延焼の恐れのある建物・工作物・樹木等で、その文化財建造物との距離が20m以下であるもの。その文化財建造物または当該近接建造物等の一方の屋根葺材が植物性材料である場合等には近接距離が30m以下であるもの。

● 第二次近接建物等

第一次近接建造物等との近接距離が5m以下のもの。その文化財建造物または当該近接建造物等の一方の屋根葺材が植物性材料である場合等には、近接距離が10m以下であるもの。

自動火災報知設備の受信機等の重要な防災設備を設置し、防火管理上必要な建物は、上記近接距離を超えても第2次近接建造物等とみなします。

● 土地

計画対象の文化財建造物の周囲20mの範囲、近接建物等の周囲5mの範囲、及びその間の最小範囲を合わせた土地。

ウ 防火環境の把握

落雷等の課題も踏まえ、必要な防火環境の対策等を記載します。

エ 予防措置

火気管理、電気設備への措置、可燃物管理等について記載します。

オ 消火体制

火災時の初期対応、防火訓練の計画、地域の協力体制等について記載します。

(4) 防犯計画

放火等から文化財建造物を守るための対策を、ハード面の対策(防犯カメラ、赤外線センサー、柵の設置等)と、ソフト面の対策(巡回、地域住民との連携等)の両面から記載します。過去の被害履歴もあれば記載します。

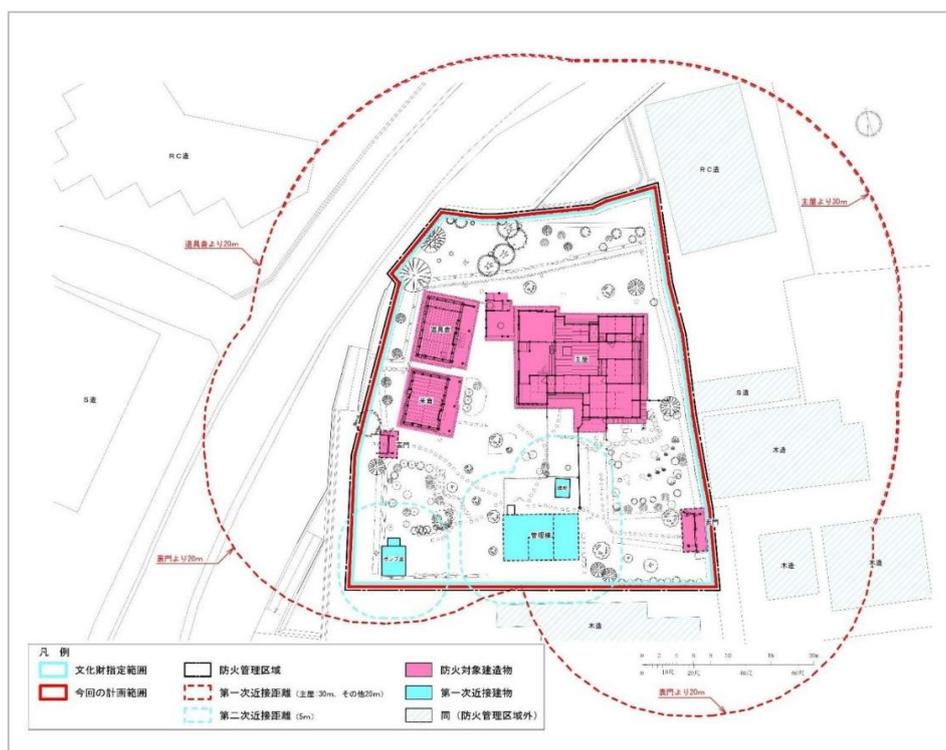


図 3-13 防火管理区域設定図のイメージ（重要文化財旧関川家住宅）

（５）防災設備（防火・防犯設備）整備計画

「ガイドライン」を参考に必要な設備を抽出し、防災設備の整備計画の概要を記載します。可能であれば、短期・中期・長期の整備計画を記載します。

次のような設備が考えられます。

- 火災警報設備：煙感知器、炎感知器、R型受信機、火災通報装置等
- 消火設備：消火器、消火栓、スプリンクラー設備、放水銃、防火水槽、消防ポンプ、ポンプ小屋等
- 避雷設備：避雷針（LPS）、雷サージ防護デバイス（SPD）等
- 防犯設備：防犯カメラ、センサーライト等
- その他：避難設備、排煙設備、消防道路等

4-2 耐震・耐風対策

（１）耐震診断

予備診断、基礎診断等の概要を記載します。

（２）耐震補強

耐震・耐風補強を設置済の場合は補強の概要を記載します。実施予定の場合は、補強案の概要を記載します。実施予定でない場合は、耐震補強の計画について「（３）今後の対処方針」に記載します。

(3) 今後の対処方針

定めた対処方針や、今後実施予定のことがあれば記載します。

4-3 雨水排水・水害対策

敷地や建造物の屋根に降った雨水の排水等が滞ることで湿潤な環境となり、木材の腐朽や虫害を引き起こす可能性が高まります。近年はゲリラ豪雨も頻発しており、敷地背面に法面がある場合は崩落の可能性もあります。現状の降雨後の排水状況や、豪雨時の被害の想定（台風の勢力が強い地域の場合は台風時の想定も）、それらへの対処方針を記載します。

また、地方公共団体が公開しているハザードマップ塔に示された浸水地域、土砂災害警戒区域・特別警戒区域、地すべり等防止区域にあたる場合は、災害時の被害想定とその対処方針を記載ください。

(1) 現状の被害及び被害の想定

(2) 今後の対処方針

4-4 鳥獣虫害対策

鳥類による屋根の茅の引き抜き、哺乳類の小屋裏内侵入による被害、シロアリ等による木材の食害等の動物による被害がみられる場合は、被害の現状と対処方針を記載します。

(1) 被害の現状

(2) 今後の対処方針

4-5 その他災害対策

上記以外で想定される災害について記載します。特に、豪雪地域の文化財建造物の場合は、積雪の被害想定と対処方針を記載ください。

(1) 想定される災害

(2) 今後の対処方針

※本章の内容は、視点を変えれば、将来的な気候変動リスクに関する内容といえます（地球温暖化等による落雷・台風・豪雨・洪水の増加への防火・耐風・水害対策、短期間の積雪量の増への対策等）。そのため、将来的な気候変動リスクという観点での記載とすることも可能です。

5 「第5章 活用計画」

計画対象の文化財建造物の「使い方」を記載します。「第2章 保存管理計画」で整理した文化財建造物の取り扱いを踏まえた「建築計画」と、実現可能な「管理・運営計画」を検討するため、保存活用計画にとって「第2章 保存管理計画」と並ぶ重要な章です。

5-1 活用の基本方針

計画対象の文化財建造物を適切に使用し続けていくための基本方針を記載します。

5-2 活用の基本計画

(1) 平面計画

各室の用途や機能分担、動線計画等について記載し、図示します。バリアフリー設備等を整備する場合は、バリアフリー動線についても記載します。

(2) 公開計画

活用の一手法である公開について、主に下記の項目について、活用内容に基づき記載します。国宝・重要文化財（建造物）の場合は、附指定された棟札・文書等の公開方針も記載します。

ア 公開範囲

イ 公開の日時等

ウ 公開時の注意事項

(3) 管理・運営計画

活用上の管理・運営の計画を適宜記載します。

5-3 活用に係る改修・整備計画

(1) 関連法規・計画条件の整理

活用に伴う改修、用途の変更等がある場合は、国宝・重要文化財（建造物）を除き、一定の改修（増改築、用途変更、大規模修繕及び模様替）には現行の建築基準法が適用され、法適合の改修が必要になる場合があります。

また、建築基準法以外でも、都市計画法による地域地区や景観法による区域等の計画条件の整理にあたっては、ヘリテージマネージャー等、文化財建造物に関する知識のある建築士に助言を得ることが望まれます。

(2) 改修・整備計画

計画対象の文化財建造物と活用時に使用する建造物、外構等の計画を記載します。国宝・重要文化財（建造物）及び登録有形文化財（建造物）において、国庫補助事業で活用に係る改修・整備を実施する場合は、その概要を記載した保存活用計画の策定が必要となりますので、漏れなく記載します。



図3-14 平面計画のイメージ（重要文化財旧関川家住宅）

電気設備、照明設備、空調設備、給排水設備、衛生設備、サイン設備、解説設備、バリアフリー設備等の整備計画や、敷地の整備計画があれば、記載します。

5-4 実施に向けての課題

上記計画を実施する上での課題を整理し、その解決に向けた方針を記載します。

周辺との関係性の継承・構築

文化財建造物の保存活用計画では、建造物単体や計画区域内だけに焦点を合わせてしまうため、周辺との関係性の構築が抜け落ちる恐れがあります。文化財建造物は単体で成立してきたものではなく、計画区域外の周囲・周辺地域との関係性で成立してきたものに注目する必要があります。そのことを汲み取った上で、必要に応じて周辺との関係性を継承、または構築する視点も重要です。

6 「第6章 保護に係る諸手続き」

文化財保護法等の法令・規則に基づき、各行為の実施にあたって必要となる各種手続きを整理します。手続きの概要、必要な書類、提出先等を、次のような内容や項目で記載します。

- 表 3-7 は国宝・重要文化財（建造物）の場合の主な手続き一覧です。
- 国宝・重要文化財（建造物）の「認定計画」の場合、手続きを弾力化する「修理に関する事項」及び「現状変更等に関する事項」についても記載します。

6-1 文化財保護法に定める手続きの概要

6-2 手続きの内容

- (1) 現状を変更しようとする場合
- (2) 修理をしようとする場合
- (3) 保存に影響を及ぼす行為をしようとする場合

6-3 保存活用計画に関する手続き

6-4 関係法令

第3章

表 3-7 国宝・重要文化財（建造物）の主な手続き一覧

- ・法：文化財保護法
- ・修理届規則：国宝又は重要文化財の修理の届出に関する規則
- ・現状変更規則：国宝又は重要文化財の現状変更等及び輸出並びに重要有形民俗文化財の輸出の許可申請等に関する規則
- ・補助金交付要綱：文化財保存事業費関係補助金交付要綱

事項	手続き者	提出先	手続区分	提出期限	根拠法令
管理責任者の選任・解任	所有者・管理責任者	文化庁長官	届出	20日以内	法第28条第5項
所有者・管理責任者の変更	所有者・新所有者・新管理責任者	文化庁長官	届出	30日以内	法第29条第4項
所有者・管理責任者の氏名・名称・住所の変更	所有者・管理責任者	文化庁長官	届出	30日以内	法第32条第3項
滅失・毀損・亡失・盗難	所有者（管理責任者または管理団体）	文化庁長官	届出	10日以内	法第33条
所在の場所の変更	所有者（管理責任者または管理団体）	文化庁長官	届出	20日前まで	法第34条
修理の着手（現状変更に関わるものを除く）	所有者または管理団体	文化庁長官	届出	30日前まで	法第43条の2第1項
修理の終了	修理届出者	文化庁長官	報告	遅滞なく	修理届規則第3条
現状変更・保存に影響を及ぼす行為（現状変更等）	行為を行おうとする者	文化庁長官	許可	事前	法第43条第1項
有償譲渡	譲渡者	文化庁長官	申出通知	事前	法第46条
所有者以外の者による公開	行為を行おうとする者	文化庁長官 ※都道府県内ならば都道府県	許可	事前	法第53条第1項
現状変更等の終了	現状変更等の許可を受けた者	文化庁長官	報告	遅滞なく	現状変更規則第7条
補助事業で設置した防災施設・設備の機能不能・低下	所有者（管理責任者または管理団体）	文化庁長官	報告	遅滞なく	補助金交付要綱第4条（23）

4

収益事業と結びつけた
文化財建造物の活用に向けて

1 収益事業と結びつけた活用の考え方

文化財建造物は、「保存」するだけでなく「活用」されることで次世代へ継承することができます。寺院は寺院、神社は神社、住宅は住宅として同じ用途で使用していくことが、その建造物における文化財としての価値を最も示すことができる「活用」であり、その活用を維持していくことが重要です。

こうした活用のあり方を前提としつつも、人口減少社会を迎えた現在は、文化財を地域と民間の力で「使いながら守る」という視点もさらに重要となっています。地域と連携した収益事業と結びつけた活用により自律的・持続的な運営を目指すことで、文化財の「保存」にも繋げることが求められる文化財建造物がさらに増えていくことが想定されます。

収益事業と結びつけた活用には、関係者がそれぞれの立場や専門性を活かした協力体制を構築することが不可欠です。所有者、事業者、都道府県・市区町村、各種専門家等が構想の早い段階から目標や課題を共有し、それぞれの役割分担を明確にしながら収益事業計画を進めていくことが求められます。

用途変更や大規模な改修を伴うような活用を検討する場合は、「活用の内容や必要な設備等」の整備計画の概要を含めて保存活用計画を作成し、大規模修理と並行して活用に係る改修・整備を実施することがあります。その際に、収益事業計画を早い段階から同じ体制で検討することも重要です。

こうした収益事業と結びつけた活用は、すべての文化財建造物に求められるものではありませんが、文化財建造物を未来へ継承していくために、単に「保存」するだけでなく、地域や社会における役割を果たした上でその価値や魅力を活かした持続可能な「保護」体制を構築することの重要性は高まっています。次節では、その事例を紹介します。

2 コラム ー多様な関係者による活用の好事例ー

本節では、どのような体制・関係者の組み合わせで「収益事業と結びついた活用」を検討・推進したかという点に着目し、所有者・事業者・運営者・設計・施工等の役割分担や、公設民営・マスターリース・指定管理者制度などの仕組みが、文化財建造物の「持続可能な保護体制」にどう結びついたかを紹介します。保存活用計画そのものとは少し離れた話ですが、このような活用を実現させた事例として参照ください。

事例 1 重要文化財 門司港駅(旧門司駅)本屋（福岡県北九州市門司区）

ー鉄道事業者が自社所有の重要文化財を修理し、現役駅舎としての活用を継続ー

- 門司港駅（旧門司駅）本屋は、大正3年（1914）に建てられ、九州の鉄道の玄関口として近代日本の発展を支えてきた駅舎建築です。昭和63年に現役の鉄道駅舎として日本で初めて重要文化財（建造物）に指定されました。指定後も駅として利用されてきましたが、経年劣化は進行し、駅機能の近代化に伴う改変により当初の意匠が失われている箇所もありました。
- そこで、所有者である JR 九州が約 22 億円（国・福岡県・北九州市の補助含む）をかけて約6年半に及ぶ保存修理工事等を実施し、大正時代の姿への復原と、現代の駅としての機能性向上を両立させました。各主体の担当は次の通りです。

表 4-1 各役割の主体の担当（重要文化財門司港駅（旧門司駅）本屋）

関係者区分	主体	役割・担当内容
所有者・事業主体	九州旅客鉄道（株） （JR九州）	土地・建物を所有。 保存修理事業を実施。
出店者	スターバックス コーヒー ジャパン（株）	旧三等待合室に出店。歴史的空間に合わせた店舗デザインを展開。
運営者	JR九州ファーストフーズ（株） （JR九州グループ）	スターバックスとのライセンス契約に基づき店舗を運営。
設計・施工	（公財）文化財建造物保存技術協会 九鉄工業（株）ほか	大正時代の意匠への復原と、耐震補強等の安全性確保を両立する設計・施工を担当。



門司港駅(旧門司駅)本屋 外観



スターバックス コーヒージャパン (株)
店舗の様子



スターバックス コーヒージャパン (株)
店舗の様子

図 4-1 重要文化財門司港駅(旧門司駅)本屋

- 工事にあたり、駅機能を維持した上で工事するという困難な条件下で、創建当時の屋根仕様である天然スレート葺や照明器具の復原により、大正時代の外観が蘇りました。また、文化財としての価値を損なわず、建築意匠にも配慮した耐震補強を実施しました。
- 運営面では、旧三等待合室にスターバックス コーヒー ジャパン (株) の店舗を誘致しています。店舗のコンセプトである「Storyteller (語り部)」の下、内装には九州の鉄道の歴史を感じさせる素材やデザインが取り入れられ、単なるカフェではなく、駅の歴史を訪問者に伝える場所として機能しています。このように、文化財としての価値と商業的活力の両立を図ることで、駅全体に日常的な賑わいが創出されています。
- この事例は、民間事業者が自社の重要文化財を価値の高い資産と捉え、文化財としての取り扱いと改修方針を保存活用計画により整理した上で、商業パートナーとの連携を通じて活用を推進できた事例です。

事例 2 重要文化財 旧三笠ホテル（長野県北佐久郡軽井沢町）

—地方公共団体主導のハード整備と指定管理者制度の運営による滞在・体験型施設—

- 軽井沢町所有の重要文化財（建造物）旧三笠ホテルは、明治38年（1905）にホテルの本館として建てられた建築です（昭和55年指定）。これまでも公開施設として活用していましたが、寒冷地にもかかわらず暖房設備がなく、バリアフリーは未対応、来館者は見学のみで滞在時間が短い等が課題でした。
- そこで、町が約25億円（国・長野県の補助含む）の保存修理・防災施設・活用整備の工事を実施しハード面を抜本的に整備した上で、運営には民間のノウハウを取り入れる「指定管理者制度」を導入しました。各主体の担当及び庁内推進体制は次の通りです。

表 4-2 各役割の主体の担当（重要文化財旧三笠ホテル）

関係者区分	主体	役割・担当内容
所有者・事業主体	軽井沢町	土地・建物を所有。ハード整備を予算化し実施。指定管理者の選定等の統括。（表 4-2）
運営者（指定管理者）	（株）日比谷花壇	公募による指定管理者。カフェ、ショップ、貸室等の収益事業を展開し、施設運営を担当。
設計・施工	（公財）文化財建造物保存技術協会 清水建設（株）ほか	文化財としての価値保存と活用整備（耐震・断熱・バリアフリー）を両立する設計・施工を担当。

表 4-3 軽井沢町庁内の推進体制（重要文化財旧三笠ホテル）

担当分野	主体	担当内容
事業統括・工事所管・補助金担当	教育委員会生涯学習課 （文化財担当）	総事業費約24億3,600万円（保存修理・防災施設・活用整備）を予算化し、ハード整備を実施。
指定管理担当	総務課	指定管理者の公募から選定までの統括を担当。



旧三笠ホテル外観 (軽井沢町教育委員会提供)



カフェ利用の様子



ショップ利用の様子

図 4-2 重要文化財旧三笠ホテル

- この体制の特徴は、初期投資であるハード整備を公費で賄い、運営段階で民間のノウハウを活用する「公設民営方式」である点です。町が整備し、指定管理者が入館料に加え、カフェ・物販・貸室利用料・撮影利用料等の多角的な収益を確保することで、施設の維持管理費を賄うモデルを構築しました。
- 工事にあたり、往時のホテルとしての雰囲気を経験できる空間を復原し、床は靴のまま入館できる仕様にもなりました。また、バリアフリー対応のための付属棟（エレベーター・トイレ等）の整備や、通年公開を可能にする空調設備の導入等、文化財の価値を適切に保存しつつ、現代の公共施設に求められる機能を付加しています。
- この事例は、保存活用計画によって文化財としての取り扱いと改修方針を事前に整理した上で、所有者である地方公共団体と民間事業者が明確に役割分担することで、重要文化財を単なる公開施設から、維持管理費も賄える滞在・体験型施設へと転換することができた好事例です。

事例 3 登録有形文化財 旧山口萬吉邸（東京都千代田区）

—民間コンソーシアムによるマスターリース方式で文化財建造物の保存・活用を実現—

- 登録有形文化財（建造物）旧山口萬吉邸は、内藤多仲・木子七郎・今井兼次の3名の建築家の共同設計によって昭和2年（1927）に建てられた、スパニッシュ様式を基調とした邸宅建築です（平成30年登録）。所有者はこの建築を次世代へ継承することを強く望んでいましたが、個人で修理や設備更新等の工事費用を単独で負担することは困難な状況にありました。
- そこで、保存活用計画によって文化財取り扱いや改修方針を事前に整理した上で、所有者・事業者・運営者の役割分担を明確にし、個人所有の登録有形文化財を、その文化的価値を維持しながら民間の資金とノウハウで活用しています。
- この事例の特徴は、民間企業3社がコンソーシアムを形成し、所有者から建物を一括して賃借する「マスターリース方式」を採用した点にあります。各主体の担当は以下のとおりです。

表 4-4 各役割の主体の担当（登録有形文化財旧山口萬吉邸）

関係者区分	主体	役割・担当内容
所有者	個人	土地・建物を提供し、事業者から賃料を受領。
事業者	東急（株）、 （株）竹中工務店、 東邦レオ（株） （3社コンソーシアム）	所有者から建物を一括借り上げ（マスターリース）、工事費用を投資、20年間の定期建物賃貸借契約に基づき投資を回収。
運営者	東邦レオ（株）	会員制ビジネスイノベーション拠点「kudan house」として日常の運営を担当。会員制の共創スペースとして、会員企業によるミーティング・イベント・セミナー等の開催や、施設の貸し出しによる収益で運営している。

- この体制により、所有者は維持管理の負担から解放され、事業者は不動産開発、文化財建造物のハード整備、コミュニティ形成といった各社の強みを融合させて事業を推進しています。平成31年の開業以降、運営者は会員費や施設利用料を収益源としながら、運営を行っています。
- 工事にあたっては、「見えない設備計画」というコンセプトの下、文化財としての価値を損なわない工夫が施されました。竣工当時のボイラー・ラジエーターの配管ルートを



旧山口萬吉邸 外観



中庭を利用したイベントの様子



会議室利用の様子

図4-3 登録有形文化財旧山口萬吉邸

調査・特定し、その経路を再利用して躯体への影響を最小限に抑えながら空調システムを導入したほか、新設する空調機器や吹出口は既存の意匠に馴染むよう造作家具の内部に隠蔽する等、当初の建築的意匠を尊重した改修が行われています。

- なお、登録有形文化財（建造物）は、国宝・重要文化財（建造物）のように建築基準法の適用除外となりません。この事例では、既存不適格建築物として、建築基準法に準じて建物の活用を実現し、文化財としての価値を活かした改修を可能としました。
- 個人所有の文化財建造物は、修理や維持管理の費用負担が大きく、継続的な保存活用が困難となる場合も少なくありません。この事例は、民間企業がマスターリース方式によりリスクと費用を分担することで、所有者の負担を軽減しつつ、文化財的価値を維持した持続可能な活用を実現した好事例です。

5

登録有形文化財（建造物）等における建築基準法の適用除外に向けて

1 条例に基づく建築基準法の適用除外とは

- 登録有形文化財（建造物）を含む多くの歴史的建造物は、建築基準法の施行以前に建てられたものです。このため、改修などの工事内容によっては、同法の現行基準への適合を求められる場合があり、その際に、建造物の歴史的な価値を残すことが困難となった結果、活用を断念し、建て替えに至ることもあります。
- 一方、建築基準法には、歴史的価値を有する建築物の保存を図る観点から、地方公共団体の条例に基づき「保存建築物」として位置付け、特定行政庁が建築審査会の同意を経て、個別に建築基準法の適用を除外できる制度があります。
- 条例では、建築基準法による基準ではなく、各建築物の特性に応じて、多様な手法により、構造、防火、避難等の安全性を確保するための措置について記載した「保存活用計画」（以下、適用除外系の保存活用計画という）を定めることによって、建築基準法の下で困難であった建築行為を可能とし、登録文化財（建造物）など、歴史的建造物の保存と活用の両立を図ることを可能としています。
- なお、この建築基準法の適用除外は、建築物の安全性の確保を不要とするものではなく、消防法やバリアフリー法は引き続き適用され、代替的な安全確保措置（避難計画、耐震上の補強、管理運用による担保等）を講じることが前提となっています。

【参考】建築基準法（抜粋）

（適用の除外）

第3条 この法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。

- 一 文化財保護法（昭和二十五年法律第二百十四号）の規定によつて国宝、重要文化財、重要有形民俗文化財、特別史跡名勝天然記念物又は史跡名勝天然記念物として指定され、又は仮指定された建築物
- 二 旧重要美術品等の保存に関する法律（昭和八年法律第四十三号）の規定によつて重要美術品等として認定された建築物
- 三 文化財保護法第182条第2項の条例その他の条例の定めるところにより現状変更の規制及び保存のための措置が講じられている建築物（次号において「保存建築物」という。）であつて、特定行政庁が建築審査会の同意を得て指定したもの
- 四（略）

2 「その他の条例」と保存建築物

- 登録有形文化財（建造物）などの歴史的建造物では、建築基準法の適用除外が必要な工事を進めるには、いわゆる「その他の条例」を制定することが必要になります。
- 「その他の条例」とは、地方公共団体の文化財保護条例以外で、建築物の現状変更の規制と保存のための措置に関する条例のことを指します。例えば、京都市の「京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例」や「金沢市歴史的建築物の現状変更の規制及び保存のための措置に関する条例」があります。
- この条例に基づき、特定行政庁が建築審査会の同意を得て、当該の建築物の歴史的価値や、現状変更の規制及び保存のための措置、安全上、防火上及び衛生上必要な措置が講じられているものとして、「保存建築物」に指定し、初めて建築基準法の適用除外をすることが可能になります。
- なお、地方公共団体の文化財保護条例で指定された有形文化財（建造物）については、「その他の条例」がなくても適用除外の指定を受けられる可能性があります。

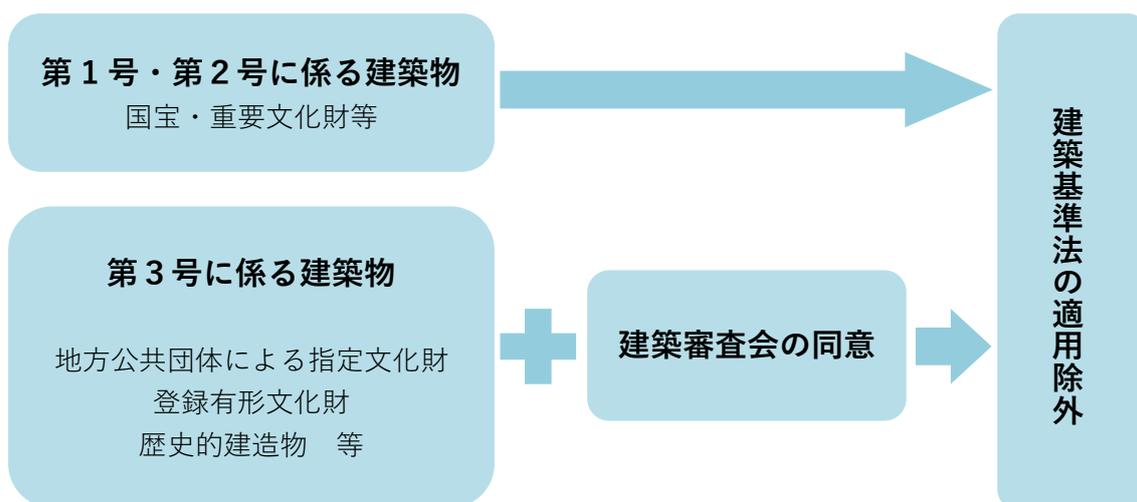


図5-1 建築基準法第3条第1項第3号に係る建築物と建築審査会の同意

※「建築審査会」とは、法に基づき、法律、経済、建築、都市計画、公衆衛生又は行政に関しすぐれた経験と知識を有する委員で構成された審査会のことを示します。

第5章

表 5-1 各地で制定されたその他条例一覧（（一社）地方自治研究機構 HP より転載）

○独自条例タイプとして、令和7年11月1日時点で以下の条例を確認できます。

京都府京都市	京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例	平成24年3月30日公布	平成24年4月1日施行
福岡県福岡市	福岡市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例	平成27年3月19日公布	平成27年4月1日施行
埼玉県川越市	川越市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例	平成28年3月18日公布	平成28年10月1日施行
神奈川県鎌倉市	鎌倉市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例	平成28年10月24日公布	平成28年10月24日施行
兵庫県豊岡市	豊岡市城崎温泉地区における歴史的建築物の保存及び活用に関する条例	平成29年3月29日公布	平成29年4月1日施行
群馬県富岡市	富岡市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例	平成29年3月30日公布	平成29年4月1日施行
岡山県津山市	津山市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例	平成29年6月27日公布	平成29年10月1日施行
福島県喜多方市	喜多方市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例	平成31年3月22日公布	平成31年4月1日施行
石川県金沢市	金沢市歴史的建築物の現状変更の規制及び保存のための措置に関する条例	平成31年3月25日公布	令和元年10月1日施行
千葉県佐倉市	佐倉市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例	平成31年3月25日公布	平成31年4月1日施行
大阪府羽曳野市	羽曳野市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例	令和元年6月28日公布	令和元年7月1日施行
奈良県奈良市	奈良市歴史的建築物の建築基準法適用除外に関する条例	令和元年10月10日公布	令和2年4月1日施行
兵庫県姫路市	姫路市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例	令和元年12月24日公布	令和2年4月1日施行
熊本県熊本市	熊本市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例	令和2年6月24日公布	令和2年6月24日施行
神奈川県大磯町	大磯町歴史的建築物の保存及び活用に関する条例	令和2年10月5日公布	令和2年12月1日施行
岡山県勝央町	勝央町歴史的建築物の保存及び活用に関する条例	令和2年12月8日公布	令和2年12月8日施行
新潟県長岡市	長岡市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例	令和2年12月14日公布	令和3年2月1日施行
富山県高岡市	高岡市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例	令和3年3月24日公布	令和3年4月1日施行
神奈川県小田原市	小田原市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例	令和3年3月31日公布	令和3年4月1日施行
大阪府泉佐野市	泉佐野市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例	令和3年9月30日公布	令和3年10月1日施行
滋賀県近江八幡市	近江八幡市歴史的な価値を有する建築物の保存及び活用に関する条例	令和4年12月23日公布	令和5年4月1日施行
北海道厚真町	厚真町歴史的建築物の保存及び活用に関する条例	令和5年2月10日公布	令和5年4月1日施行
千葉県野田市	野田市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例	令和5年12月15日公布	令和6年1月1日施行
茨城県土浦市	土浦市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例	令和7年9月30日公布	令和7年10月1日施行

○既存条例タイプとして、以下の条例を確認できます。

山口県萩市	萩市伝統的建造物群保存地区保存条例	平成17年3月6日公布	平成17年3月6日施行 平成19年4月1日改正施行
兵庫県神戸市	神戸市都市景観条例	昭和53年10月20日公布	昭和53年11月20日施行 平成23年1月20日改正施行
兵庫県	景観の形成等に関する条例	昭和60年3月27日公布	昭和60年4月1日施行 平成25年10月1日改正施行
神奈川県横浜市	横浜市魅力ある都市景観の創造に関する条例	平成18年2月15日公布	平成18年4月1日施行 平成26年7月1日改正施行

3 建築行為と適用除外の進め方

① 目的と方針の確認

保存と活用の両立を目標に、文化財建造物の価値と活用ニーズや内容を整理します。

② 所管部局と初期相談

所有者／管理主体が、都道府県または市町村の建築部局／文化財部局で、「その他条例」の有無やそのスキーム、必要書類などを共有します。

③ 保存活用計画の準備

文化財的価値・保存方針の計画（本手引きで作成できる「文化財系の保存活用計画」と、改修計画、安全性の確保・代替措置等の計画（技術的な観点から安全性を証明する「適用除外系の保存活用計画」）の2部構成で整理します。

④ 建築審査会の同意の取得

特定行政庁が建築審査会に諮問します。市町村が特定行政庁でない場合は県の審査会で同意を取得します。

主に「A. 個別審査＋専門WG方式」と「B. 『みなし同意』基準方式」の2つの方法があります。いずれの方式においても、地域の実情に応じた柔軟な運用が許容されています。早い段階から所管部局と進め方を共有することが重要です。

【A. 個別審査＋専門WG方式】

- 建築審査会の下に構造・防火等の専門WGや小委員会を設置。
- 専門家による技術審査（構造適合通知等）を踏まえ、建築審査会が同意。
- 事例：岡山県指定文化財旧吹屋小学校（岡山県高梁市）
登録有形文化財旧勝田郡役所（岡山県美作市）

【B. 「みなし同意」基準方式】

- 国の技術的助言(2014/4/1 国住指第1号)に沿い、同意の基準をあらかじめ定める。
- その基準に個別案件が適合することを、地方公共団体設置の有識者委員会等で確認できれば、建築審査会の個別審査を省略し、同意があったものとみなす運用も可能。

⑤ 指定と工事着手

条例に基づき、「保存建築物」として指定し、適用除外となります。その後、条例に基づく保存活用計画等で認められた範囲で工事着手します。

着手前・施工中・完了後は、消防・維持管理の運用を確実にすると共に、条例に定める現状変更許可や工事の完了届出等が必要となる場合もあります。

4 代替措置による安全の確保

適用除外は安全性を免除する仕組みではありません。異なる手法（代替措置）で同等の安全を確保します。以下に代替措置の考え方と例を示します。

表 5-2 代替措置の考え方

適合させることが困難でない法令や安全性の確保のために重要な法令	→	代替措置ではなく、現行法令との適合を求める。
適合させることが困難な法令	→	当該建築物の歴史的意匠、形態等を残しながら、安全性を確保するための代替措置を求める。
既存不適格部分のうち、安全性への懸念が小さい法令	→	代替措置を求めるほどでない場合は、既存不適格を継続させることも考えられる。

例①：構造（「法」20条関係）

原形を損なわない部分補強、伝統構法の特性評価、状態監視、使用人数の制限など。

例②：防火・避難

初期消火設備（簡易スプリンクラー等）、感知・警報、防火区画の工夫、避難誘導計画、夜間無人化、収容人員管理、従業者訓練 など。複数のソフト対策を組み合わせることが前提になります。

例③：その他

階段寸法・手すり高さなどや接道・高さ制限などは可能な限り現行適合を目指します。困難な場合は立入制限等のソフト対策でリスク低減を優先させることもあります。

※対象建築物の改修や増築等を計画するに当たり、その建築物が、登録有形文化財（建造物）、景観重要建造物、伝統的建造物等に位置づけられている場合、当該改修や増築等に際してそれぞれの法令に基づく手続き等が必要な場合があります。そのため、「保存活用計画」を作成する際には、事前に関係する手続きの各担当に必要な手続き等を確認し、「保存活用計画」に反映させる必要があります。

5 2種類の保存活用計画の違いと参考ガイドライン

建築基準法の適用除外を進める際には、前述のように、本手引きで作成できる①文化財系の保存活用計画とは別に、技術的な観点から安全性を証明するための②適用除外系の保存活用計画が必要となります。同じ名前でも目的や内容が異なるため、それぞれの違いを確認した上で、手戻りなく作成できるように参考となるガイドラインを以下に示します。

①文化財系の保存活用計画

- 内容：文化財的価値の把握、保存方針、活用方針、維持管理計画 など。
- 目的：価値を損なわずに使い続ける筋道を示すため。
- 参考ガイドライン：『本手引き』

②適用除外系の保存活用計画

- 対象：「その他条例」に基づく適用除外を進める際に必要になります。
- 内容：
 - ・工事内容（増改築・用途変更）
 - ・法の適用項目／適用除外項目の整理
 - ・代替措置の具体化（構造・防火避難・その他）
 - ・現行基準と同等の安全性の論証
（建築確認申請相当の書類水準＋保存上の配慮）
- 目的：適用除外の根拠を技術的に説明し、建築審査会の同意を得るため。
- 参考ガイドライン：
 - ・京都市都市計画局建築指導部建築指導課『京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例手続き BOOK【手続解説編】～設計者の方向け～』（令和4年3月）
 - ・京都市都市計画局建築指導部建築指導課『京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例手続き BOOK【技術的基準解説編】～設計者の方向け～（包括的同意基準）』（令和4年3月）
 - ・金沢市『歴史的建築物にかかる建築基準法適用除外の手引き』（令和3年3月）

6

関係資料

1 重要文化財（建造物）の活用に対する基本的な考え方（報告）

平成8年12月16日

重要文化財（建造物）の活用指針に関する調査研究協力者会議は、文化財保護審議会文化財保護企画特別委員会報告「時代の変化に対応した文化財保護施策の改善充実について」（平成6年7月15日）、近代の文化遺産の保存・活用に関する調査研究協力者会議報告「近代の文化遺産の保存と活用について〔建造物分科会関係〕」（平成7年10月16日）等において重要文化財（建造物）の活用方策について検討する必要性があると指摘されていることにかんがみ、平成7年10月24日から重要文化財（建造物）の今後の活用の方向に関して調査研究を進めてきたところである。このたび、本協力者会議の6回の検討を踏まえ、結果を取りまとめたのでここに報告する。

1 文化財の保存と活用

文化財保護法は、その目的を「文化財を保存し、且つ、その活用を図り、もって国民の文化的向上に資するとともに、世界文化の進歩に貢献すること」と規定しており、保存と活用は文化財保護の重要な柱と考えられている。しかしながら、従来の文化財（建造物）保護行政では、保護の力点が保存に置かれて来たことは事実である。

なお、遺産の保護に関する国際的な原則を示している国際連合教育科学文化機関（ユネスコ）の「文化遺産および自然遺産の国内的保護に関する勧告」（1972年）においても、各国は文化遺産及び自然遺産の保護、保存及び整備活用について責任を負うとしている。

文化財の保護は、文化財の価値を維持すること即ち保存することがまず必要な条件となるのは当然であるが、歴史的建造物保護の主たる対象が、近年まで社寺建築など現代的な活用には馴染まないものが中心であり、かつ、優品に限定されていたことなどから、活用よりも保存が優先されてきたと考えられる。

しかし、最近は所有者等や地域住民、地方公共団体などにおいて、文化財に対する関心が高まるとともに、それを積極的に活用したいという希望や意欲が高まっている。特に、現代社会の中で機能し続けているものが多い近代の建造物や、居住等に用いられている民家等の文化財では、継続的な使用を可能とし活用していくことが文化財としての保存の前提となる。また、保存のため公有化される文化財建造物も増えているが、公共の施設として活用されることが期待される。このように、文化財（建造物）が価値あるものとして後

世に伝えるべきものであることについて理解を広げ、深めるためには、文化財（建造物）の保存とともに活用を適切に進めることが大切である。

一方、文化財の保存に対する配慮を欠いた利用は、結果として文化財の価値を損なうおそれもある。言うまでもなく、文化財建造物は、一度失われてしまえば取り戻すことのできない固有の価値を持っている。とりわけ、重要文化財である建造物は、数多くの歴史的な建造物の中でも典型的な存在であり、活用にあたっては文化財としての価値を損なうことのないよう特別に配慮する必要がある。したがって、重要文化財の活用にあたっては適切な基準ないし考え方が示されることが必要である。

このような観点に立って、本協力者会議は、今後求められる重要文化財（建造物）（以下、「文化財」と略記する。）の活用のための基本的な考え方を以下にまとめて記すこととする。

2 文化財の活用に求められるもの

1. 文化財の活用

文化財において、何をもち活用をしていると言うべきか。文化財の活用といえば、建物内部を美術館やレストランとして使用している事例が直ちに思い起こされる。しかし、このような事例ばかりが活用ではない。公共の財産としての文化財の活用を、文化財の本来の価値や魅力が社会に示されることとするなら、文化財に日常的に接し得ることなども広く活用に該当すると考えられる。

2. 公開

活用の中で最も一般的な方法は、文化財の公開である。文化財を気軽に眺め親しめる存在にすることが、地域における最も有効な文化財の活用の手法と言える。

公開については、まず文化財の外観の公開が基本となる。特に、近代の公共建築や大型の社寺建築など都市や集落の歴史的な景観を構成する要素となっているものは、その場所に在り続け、誰もがいつでも眺め親しむことができること自体が活用であると言える。

文化財の外観の公開について一層効果を高めるには、文化財の所在やその内容を容易に知ることができるような標識や解説資料などの充実、また文化財の外観をより引き立てるような周辺地区の整備等が今後望まれる。

一方、外観の公開にとどまらず、文化財の内部を公開したり、広大な敷地内に所在する文化財の外観を公開する場合には、所有者のプライバシー保護や宗教建築としての性格の保持、管理方法などとの調整を図る必要がある。しかし、それぞれの文化財の状況に応じて、期間を限定するなどの工夫を図り、建物内外の公開の機会を設けることが望まれる。

3. 機能や用途の維持

次に、文化財がもつ機能や用途を維持し、使い続けることは活用のひとつの在り方で

ある。例えば民家建築に住み続けること、社寺建築を宗教行事に用いることなどが該当する。

文化財を理解する上で、建設当時の機能や用途それ自体が重要であり、それが維持されていることが文化財の価値の一部となっている場合が多い。このことは、例えば、現役の民家が移築された無住の民家よりも生き生きと感じられることや、閉鎖されていた芝居小屋での演劇再開が地域から大きな期待を持って迎えられることから明らかである。

ところが、文化財の本来の機能や用途も、時代の変化によりかつてのものと全く同じではなくなっている。特に、民家建築における居住の形態は、建築当初とは大きく異なっており、現代の暮らしを続けるために必要な建具や家具の変更、設備等の更新などが今後とも求められている状況にある。

このような要請に応じて内部の改造等を行うことは、文化財としての価値を損なう可能性を有するが、一方で、居住に用いられるというような従来からの機能や用途が維持されていることの意義は非常に大きい。したがって、本来の機能や用途の維持をできる限り図るとともに、既に機能や用途が失われている文化財についてもその復活が可能となるように十分に配慮すべきである。

4. 新しい機能や用途の付加

一方、公共建築や民家の一部を喫茶店として使用することや、工場建築をショールームとして用いるなど、建物が本来持っていた機能や用途が失われてしまった後に、新しい機能や用途を加えて積極的に活用する方法もある。

これらの方法は、特に本来の機能や用途を維持できなくなった近代の建造物や民家建築にあっては、公開の機会の拡大につながるので、文化財の魅力を広く伝える手法として極めて有効と言えよう。

しかし、近年、歴史的建造物の活用に名を借りて実質は文化財の価値の破壊行為となる事例も散見される。そのため、機能や用途の変更に当たっては、文化財の持つ価値の所在を把握し、工事等の実施による価値の損失を最小限にとどめ、むしろその魅力を引き出すような手法を確立することが求められる。

5. 活用と文化財的価値との両立

文化財は、建設後長い年月を経ていることから、後世の改変が加えられている場合が少なくない。改変部分を含めて構造・空間構成・部材・各部の技法などあらゆる部分に、独自の価値を見出すことができる。

しかし、あらゆる面に価値があることを強調して現状を変えることを頑なに否定することは、改造を伴う活用の有効性を全く否定してしまうこととなる。

文化財に新しい機能や用途を加えて活用する場合はもちろん、本来の機能や用途を維持する場合でも、部分的な現状の変更は避けられないことがある。

文化財保護の要である保存と活用の両立を目指す際には、文化財の現状を変更しては

ならない部分と、変更もやむを得ない部分を十分に議論して認知しておく必要がある。

文化財には、景観上の重要な役割を果たしているものなど歴史的な景観の形成に大きな寄与をしているものや、屋敷構を構成している民家建築のような一連の建造物群として価値が見出せるものなど、位置や規模を含めた外観に文化財的価値の力点があるとみなされるものがある。このようなものの中には、活用のために行なわれる内部の改造は、文化財的価値を必ずしも大きくは減じないと判断される場合もあると考えられる。また、細部に価値の力点があるとみなされるものでは、装飾的部材や特殊な技法・仕様を損傷しないよう配慮を要するなど、文化財の価値に応じた判断が必要となる。

3 文化財の活用における景観や環境の役割

1. 景観や環境と一体となった文化財

建造物は、その建設時における景観や環境を前提条件として作られたものであり、同時に、文化財の存在が周囲に影響を与え、景観や環境が形成されてきている。このような文化財を中心とする歴史的景観や環境に対しても、保全と活用が求められる。

既に、文化財である建造物については、建造物単体の歴史的あるいは芸術的な評価に基づく指定に加え、一連の建造物群としての評価に基づく複数棟の指定や、建造物と一体となっている土地の指定などを行い、また、伝統的建造物群の保護制度を創設するなど、景観や環境の保全に一定の成果をあげてきた。

しかし、文化財に隣接する各種の便益施設の整備に際しても、景観や環境に対する配慮の必要性が強く叫ばれている。景観や環境の保全自体が、総合的な文化財の活用となる方途を考えるべきである。

2. 活用の対象となる範囲

文化財保護法では、有形文化財を「有形の文化的所産で我が国にとって歴史上又は芸術上価値の高いもの（これらのものと一体をなしてその価値を形成している土地その他の物件を含む。）」と定義し、建造物についてはこれまでに民家を中心にして一体的な価値を有する敷地について、土地を含めた指定を行っている。

ここで、「一体をなしてその価値を形成している土地」を、敷地単位など歴史上意味のある範囲に限定せずに、周囲の景観や環境の保全にも配慮して土地の指定を進め、活用のための保全あるいは整備を行うことが望まれる。

3. 景観や環境への配慮

文化財を中心とした景観や環境は、土地の形質・敷地の区画・植生・水系・その他の建造物など、多くの要因が絡み合って形成されている。したがって、その保全に当たっては、文化財が最も魅力的な存在であった時期の景観や環境を前提としながら、活用を図る必要がある。

特に、駐車場・管理施設・商業施設など文化財の活用のために便益施設を整備しようとする場合には、文化財とその周囲の景観や環境に対して十分に調和を図ることが必要

である。

また、やむを得ず文化財を移築する際にも、移築先が本来の立地条件を想起させるものであることが望ましい。

4 文化財の活用を進めるための施策

1. 文化財に対する公的規制の在り方

文化財であっても、所有者等にとっての資産である。どのような方向で保存していくか、活用していくのかの決定は基本的には現に所有している者の意思によるべきものである。しかし、公共的な存在である文化財の保存という観点からは、文化財の改変等に法的規制を加えることが必要である。

そのような規制の代表的なものが、文化財保護法第43条に定める「現状の変更」及び「保存に影響を及ぼす行為」に対しての文化庁長官の許可制度である。

文化財の現状を変更する行為は、「維持の措置」と「非常災害のために必要な応急措置」に該当する行為を除けば、全て予め許可を必要とする。「維持の措置」には、文化財がき損している場合の原状復旧と、き損拡大防止のみが該当するものとされている。

このような規制は、文化財の保存に関して大きな役割を果たしており、保存のために不可欠なものであるが、一方では「釘一本打つこともできない文化財」というような誤った認識が流布していることも事実である。現行の規制の運用はかなり厳格になされており、そのことが文化財の積極的な活用を妨げている側面があるのではないかと指摘もある。

現状の変更等の規定の運用については、今後とも、許可制度の意義を踏まえつつ、文化財の価値の所在点や実状に応じて活用に資するという視点を考慮し、一層適切な措置を図るようにすべきである。

近代の大規模な建造物や土地と一体となった建造物群からなるものなどは、その機能や用途を維持し安全性を保持するために、常に補修・改修を必要とする。建造物の維持管理に際して通常行なわれる行為など、文化財の本来的な機能や用途を維持していくために必要な事項については、状況に応じて現状変更を許可したり、あるいは現状の変更等の許可を要しない「維持の措置」に含めて考えたりすることについても今後検討の必要がある。

また、活用のための改変が許可を要する「現状の変更」に該当するか否か、該当した場合に許可されるかどうかを所有者等が事前に判断することが困難であるとの指摘もある。許可される場合でも手続に要する期間が相当かかるとも言われる。このようなことが絡みあって、所有者が重要文化財として指定を受けたり、指定後の活用を進めることに対して消極的となっているとも考えられる。

今後、規制の範囲を明確にして運用の仕方について分かり易く所有者等に示していくことが必要である。文化財的価値に影響を及ぼさない軽微な現状の変更については、事

務手続を簡略化し、所有者自身の判断に基づき迅速に対応できるよう検討する必要がある。

また、「保存に影響を及ぼす行為」についても、「影響の軽微である場合」は許可を必要としないものと規定されているが、どのような場合が該当するか明確に示しておく必要がある。

2. 活用計画の必要性

このように、公的な規制を再検討し、弾力的な措置等を適用するに際しては、文化財の所有者等は、事前に文化財の保存のために必要な維持管理や修理に関する事項を定めた保存管理計画を策定し、その中で周囲の景観や環境と一体となった活用計画を明確にしておく必要がある。

活用計画では、当該文化財を如何にして活用していくかの基本方針を定め、活用に係る問題点、特に安全面での課題について把握した上で、その解決案を作成しておくことが必要である。不特定多数が使用する施設として活用する場合には、重要文化財であっても十分な安全性を確保しておくことが必須条件となる。

保存と活用の両立を図るためには、文化財保護のために守るべき事項を明確にし、文化財としての価値の所在、すなわち厳密な保存が要求される箇所と活用に資するために改変が許される箇所とを可能な限り明らかにしておくことが重要である。このため、活用にもなって補修や改造が予定される場合など、所有者等は必要に応じて文化庁と緊密な連絡・協議を行う必要がある。

活用計画の策定に際して、所有者等による自主的な判断と対応を可能とすることは、活用に関する様々な企画を誘導し、ひいては文化財保護の拡充を進める上で必要である。このために、活用を含む保存管理計画の策定についての基準を示し、これに則って計画された活用内容に沿った現状の変更等については、許可手続の簡略化を図るなどの措置についても検討する必要がある。

機能や用途を維持し安全性を維持するために、継続的な補修・改修が常に想定される場合には、このような措置が特に必要である。

3. 活用事例の評価と広報

文化財の活用は、いまだ社会的な認知を十分に得ているとは言えないが、現在様々な手法で広がっており、今後とも多様化していくものと考えられる。しかし、その一方で、活用に名を借りて行なわれた行為が文化財の価値を著しく損ねてしまった場合もある。

したがって、文化財の活用の具体的な手法について、どのようなことが可能か、どのようなことが適切かなど、広く経験を交換できるような方策が必要である。

このため、重要文化財とその周辺環境を中心とする、地域にとっても魅力的な総合的な文化財活用事業が各地で行われるために、文化財の外観や内部の公開、機能や用途の維持、新しい機能や用途の付加など、様々な手法による活用事業をモデル的に実施する

第6章

ことが望まれる。

また、活用に関する各種事例を広く収集し、活用と文化財的価値との両立の観点からその評価を行うとともに、特に参照すべき事例については、その内容を周知していくような努力を継続的に行っていく必要がある。

※本報告は、文化庁文化財保護部に設置した「重要文化財（建造物）の活用指針に関する調査研究協力者会議」（平成7～8年度）における検討を踏まえて、重要文化財（建造物）の今後の活用についての基本的な考え方を取りまとめたものであり、「重要文化財（建造物）の活用について（通知）」（平成8年12月25日 庁保建第161号 文化庁文化財保護部長通知）において示したものである。

2 重要文化財(建造物)保存活用計画策定指針(抜粋)

平成11年3月24日 文化財保護部長裁定

(指針の目的)

1. 本指針は、「重要文化財(建造物)の活用について」(平成8年12月25日 庁保建第161号文化庁文化財保護部長通知)においてその必要性を述べている保存及び活用に係る計画(以下、「保存活用計画」という。)を策定するために必要な事項を示すものである。
2. 本指針は、個別の重要文化財(建造物)について具体的な保存の手法や活用の内容を規定するものではなく、多様な重要文化財(建造物)に対して対応が可能なかたちで計画に定めるべき事項や留意すべき事項を示すものである。

(計画の目的)

3. 保存活用計画は、所有者・管理責任者・管理団体(以下、「所有者等」という。)が重要文化財(建造物)の現状と課題を把握し、保存・活用を図るために必要な事項や、所有者等が自主的に保存・活用のために行うことのできる範囲等を明らかにし、また、これらに関して所有者等と都道府県及び市町村(組合及び特別区を含む。以下同じ)教育委員会・文化庁の間の合意を形成しておくことによって、所有者等による自主的な保存と活用が円滑に促進されることを目的として策定される。

(計画の策定)

4. 保存活用計画は、原則として所有者等が都道府県及び市町村教育委員会の指導・助言を得て策定するものとし、必要に応じて文化庁と協議するものとする。
5. 市町村教育委員会は、必要に応じて所有者等の依頼を受けて計画策定の全て又は一部を代行することができる。

(計画区域)

6. 保存活用計画の対象とする区域(以下、「計画区域」という。)は、所有者等の権限の及ぶ土地の範囲内において自主的に定めるものとするが、必要に応じて関係者の了解を得てその周辺地域を含むことができる。

(計画の内容)

7. 保存活用計画は、保存管理、環境保全、防災、活用に係る各計画及び保護に係る諸手続を定めたものからなり、原則としてこれらのすべてを含む総合的な計画として策定するものとする。(付1を参照のこと)
8. 計画区域内に含まれる重要文化財(建造物)以外の国及び地方公共団体により指定・登録等の保護がなされている建造物及びこれと一体となった土地の保存・活用に係る計画は、関係機関と協議の上定めるものとする。

第6章

(技術的指導)

9. 所有者等は保存活用計画の策定に係る事項について、文化財保護法（昭和25年5月30日法律第214号）第47条第4項及び国宝、重要文化財等の管理、修理等に関する技術的指導に関する規則（昭和50年9月30日文部省令第29号）第1条の規定に基づいて、文化庁に技術的指導を求めることができる。
10. 前項に従って文化庁に技術的指導を求める場合は、国宝、重要文化財等の管理、修理等に関する技術的指導に関する規則第1条に規定する技術的指導を求める書面のうち、同条第2項第1号及び第2号に規定する書類は保存活用計画案をもって代えることができる。
11. 計画の内容に文化財保護法第43条第1号に規定する現状変更又は保存に影響を及ぼす行為が含まれる場合は、所有者等は計画策定にあたって事前に都道府県教育委員会を通じて文化庁と協議し、必要に応じて同法第47条第4項の規定に基づいて、文化庁に技術的指導を求めることができるものとする。

(計画の確認)

12. 所有者等は、都道府県教育委員会を通じて文化庁に計画書1部を提出し、計画の内容と必要な手続について文化庁の確認を受けることができるものとする。
13. 文化庁は、都道府県教育委員会に計画書受理の旨を通知し、もって確認の通知とする。
14. 保存活用計画書は、所有者等、市町村教育委員会、都道府県教育委員会、文化庁において各1部を保管する。
15. 確認を受けた計画の内容を変更する場合は、所有者等は変更後の計画書に変更前の計画書を添えて文化庁の再確認を受けるものとする。
16. 「国宝又は重要文化財の現状変更等の許可申請等に関する規則」（昭和29年6月29日文化財保護委員会規則第3号）に規定する許可申請書のうち、同規則第2条第1項1～3号に定める添付書類は、確認を受けた計画書をもってその一部とすることができるが、必要に応じて仕様書等を追加するものとする。
17. 「国宝又は重要文化財の修理の届出に関する規則」（昭和29年6月29日文化財保護委員会規則第4号）に規定する届出書のうち、同規則第1条第2項1号及び2号に定める添付書類は、確認を受けた計画書をもってその一部とすることができるが、必要に応じて仕様書等を追加するものとする。

(関係行政機関等との調整)

18. 都道府県教育委員会及び市町村教育委員会は、所有者等の求めに応じて指導・助言を行うとともに、以下の事項について関係行政機関等関係者との調整を図る。
 - (1) まちづくり施策と関連する事項（都市計画、地域整備、観光計画、環境保全計画等）
 - (2) 防災対策に係る事項（消防計画、防火訓練、震災対策、治山・治水計画、消防団・地元住民の協力等）

- (3) 地域の学習活動と関連する事項（社会教育活動その他の生涯学習活動等）
- (4) 文化財の保存に係る事項（現状変更等）
- (5) 地域住民の生活に関わる事項（周辺環境整備等）
- (6) その他必要な事項

（計画の作成）

19. 保存活用計画の具体的な構成及び内容は、対象とする文化財の種別・性格等の相違や活用方針等により異なるが、別紙に示す「重要文化財（建造物）保存活用標準計画の作成要領」を参照して、保存管理、環境保全、防災及び活用に配慮して計画するものとし、併せて保護に係る諸手続を定めたものとする。（付2を参照のこと）

※本指針は、所有者等が自主的に保存活用計画を定める際に考慮すべき事項や必要な手続きについて、文化庁文化財保護部がまとめたものであり、「重要文化財（建造物）保存活用計画の策定について（通知）」（平成11年3月24日 庁保建第164号 文化庁文化財保護部長通知）において示したものである。

3 文化財保護法に基づく保存活用計画の策定等に関する指針（抜粋）

作成 平成31年 3月 4日

最終変更 令和 5年 3月20日

文化庁

I. 指針の位置付け

過疎化・少子高齢化等の社会状況の変化を背景に各地域の貴重な文化財の滅失・散逸等の防止が緊急の課題となる中、従来価値付けが明確でなかった未指定を含めた有形・無形の文化財をまちづくりに生かしつつ、文化財継承の担い手を確保し、地域社会総がかりで取り組んでいくことのできる体制づくりを整備することが必要となっている。

このため、平成29年12月の文化審議会答申を踏まえた平成30年の文化財保護法（昭和25年法律第214号。以下「法」という。）の改正により、国指定等文化財の所有者等が作成する保存活用計画の文化庁長官による認定が制度化された。

本指針は、地方公共団体や所有者等が、保存活用計画を作成・推進等する際の基本的な考え方や留意事項などを示したものである。本指針を参考として、実際の運用に当たっては、地域の実情を踏まえて適切に対応することが望まれる。

II. 文化財の保存と活用について

（本指針の対象とする文化財）

本指針の対象とする「文化財」とは、法第2条に規定される有形文化財、無形文化財、民俗文化財、記念物、文化的景観、伝統的建造物群の6つの類型をいう。

（保存と活用に関する基本的な考え方）

法は、その目的を「文化財を保存し、且つ、その活用を図り、もつて国民の文化的向上に資するとともに、世界文化の進歩に貢献すること」（第1条）と規定しており、保存と活用はともに文化財保護を図る上での重要な柱である。

文化財は、有形・無形の多種多様な文化的所産からなり、取扱いに細心の注意が必要な文化財が存在する一方で、社会の中で適切に活用されることで継承が図られる文化財も存在する。文化財は一度壊れてしまえば永遠に失われてしまうため、それぞれの文化財の種類・性質についての正しい認識の下に、適切な取扱いがなされることが必要である。

また、保存と活用は互いに効果を及ぼし合いながら、文化財の継承につなげるべきもので、単純な二項対立ではない。保存に悪影響を及ぼすような活用があってはならない一方で、適切な活用により文化財の大切さを多くの人々に伝え、理解を促進していくことが不可欠であるなど、文化財の保存と活用は共に、次世代への継承という目的を達成するために必要なものである。

Ⅲ. 保存活用計画

1. 趣旨

保存活用計画は、国指定文化財及び登録文化財を対象に、その所有者又は管理団体（ただし、重要無形文化財及び登録無形文化財については保持者、保持団体、地方公共団体その他その保存に当たることが適当と認められる者、重要無形民俗文化財及び登録無形民俗文化財については地方公共団体その他その保存に当たることが適当と認められる者。）（以下「所有者等」という。）が作成するものであり、各文化財の個別の状況に応じて、その保存・活用の考え方や所有者等において取り組んでいく具体的な取組の内容を位置付けた、個々の文化財の保存・活用を進めていくための指針となる基本的な計画である。

保存活用計画において、個々の文化財の保存状態や管理状況等の現状と、次世代への継承に向けて直面する課題を整理し、保存・活用を図るために必要な事業等の実施計画を定め、これに基づいて中・長期的な観点からの取組が進められることとなる。

保存活用計画の作成・推進を通じて、当該文化財の保存・活用に関する基本的な考え方や、厳密に保存すべき箇所と改変が許容される部分・程度等が明確化され、所有者等が自らの判断に基づき、迅速に修理や活用を図ることができること、また、保存・管理の的確性が向上し、特定の行為を行う場合に必要な許可や届出など法に基づく手続等が分かりやすくなること、さらに、保存・活用のために必要な事項が地域住民や行政等において共通の認識となり、所有者等だけでは対応が難しい部分への支援強化が見込めることなどの効果が期待される。

なお、都道府県・市町村指定文化財や記録作成等の措置を講ずべき無形文化財・無形の民俗文化財等の法において保存活用計画に関して規定されていない文化財についても、必要に応じて保存活用計画を作成する場合には、本指針を踏まえたものとするのが有効である。

以下、保存活用計画に関する記載について、「重要文化財」には「国宝」を含み、「史跡名勝天然記念物」には「特別史跡名勝天然記念物」を含む。

2. 保存活用計画の記載事項

別添を参照

3. 作成及び認定の手続

○保存活用計画の作成は、所有者等の実情を踏まえつつ、例えば次に掲げるような手順により作成することが考えられる。

- (1) 作成に向けた準備として、当該文化財の現況の確認や過去の調査・関連する文献等の基本情報を収集・整理するとともに、情報が不足する場合には必要に応じて更なる調査等を行う。

- (2) 収集した情報を基に、所有者等は保存活用計画を作成する。その際、地方公共団体の文化財担当部局や文化財の専門家など有識者の意見を聴きながら作成することが考えられる。
- (3) 作成した保存活用計画の認定申請は、市町村及び都道府県を經由して、文化庁長官へ別途定める申請書を提出して行う。

(解説・留意点)

保存活用計画の作成に当たって、有識者の意見を聴く際には、例えば地方文化財保護審議会委員の指導・助言を求めたり、地方公共団体や専門家による策定委員会を組織して検討を行ったりするなどの方法が考えられる。

また、都道府県及び市町村は、所有者等の求めに応じて保存活用計画の作成等に関して必要な指導・助言をすることができることとされているため（法第53条の8等）、所有者等は計画の内容等について、地方公共団体の文化財担当部局等と適宜相談するとともに、管理責任者や文化財の保存会等の関係者と調整を図りながら作成することが有効である。

なお、所有者等による保存活用計画の作成が困難な場合には、都道府県・市町村が、所有者等の依頼を受けて計画の作成を支援することも考えられる。ただし、その場合も計画の作成主体はあくまで所有者等であることに留意が必要である。

文化財が複数の類型に重複して指定されている場合（重要文化財（建造物）である建物の内部に重要文化財（美術工芸品）である障壁画が存在する場合など）や、一人の所有者が複数の文化財を所有している場合には、一体的・合理的な保存・活用の観点から、全体として一つの計画を作成することも考えられる。その場合には、当該保存活用計画に含まれる全ての文化財ごとに、2. に掲げる事項を記載することが必要である。

重要文化財（建造物）や史跡名勝天然記念物等において、従来、予算措置として作成を推奨してきた保存活用計画やこれに類する計画が策定されている場合には、当該計画に法令や本指針が求める内容を盛り込んだ上で、当該計画を法に基づく保存活用計画へ移行し、認定申請を行うことが可能である。

なお、計画の作成・認定を円滑に行う観点から、文化庁・都道府県・市町村と事前に十分な相談が行われることが適当である。文化庁は随時相談を受け付けているので積極的に活用されたい。

4. 認定基準

○保存活用計画の認定基準は、文化財類型ごとに法に定められており、具体的には、次に掲げる要件を満たしていることが必要である。

（当該保存活用計画の実施が当該文化財の保存及び活用に寄与するものであると認められること）【全類型共通】

- ・当該文化財の状況に応じて、計画期間内において実施すべき措置が盛り込まれていること
- ・それらが当該文化財の保存・活用に寄与するものであることが合理的に説明されていること

(円滑かつ確実に実施されると見込まれるものであること) 【全類型共通】

- ・措置の実施主体が特定されているか、特定される見込みが高いこと
- ・措置の実施スケジュールが明確であること

(大綱又は認定地域計画が定められているときは、これらに照らして適切なものであること) 【全類型共通】

- ・大綱又は認定地域計画が定められている場合、当該保存活用計画の内容が当該大綱又は認定地域計画と整合性のとれたものとなっていること

(当該保存活用計画に当該文化財の現状変更又は保存に影響を及ぼす行為(以下「現状変更等」という。)に関する事項が記載されている場合には、その内容が文部科学省令で定める基準に適合するものであること) 【重要文化財、重要有形民俗文化財、史跡名勝天然記念物、登録有形文化財、登録有形民俗文化財、登録記念物】

- ・現状変更等の内容及び実施の方法が明らかであること
- ・当該現状変更等により当該文化財が滅失・毀損等するおそれがないこと
- ・当該現状変更等により当該文化財の価値を著しく減じるおそれがないこと
- ・史跡名勝天然記念物の現状変更等に係る基準が明確であること(基準の詳細は2.の記載事項を参照) 【史跡名勝天然記念物のみ】 等

(当該保存活用計画に当該文化財の修理に関する事項が記載されている場合には、その内容が文部科学省令で定める基準に適合するものであること) 【重要文化財】

- ・修理の内容及び方法が明らかであること
- ・当該修理により当該文化財が滅失・毀損するおそれがないこと
- ・当該修理により当該文化財の価値を著しく減じるおそれがないこと

〈略〉

(解説・留意点)

(当該保存活用計画の実施が当該文化財の保存及び活用に寄与するものであると認めら

れること)

各文化財の種類・性質・保存状態等を踏まえ、日常的な維持管理や周期的な修理、整備、防災・防犯対策、無形のわざの伝承、公開、情報発信、普及啓発など当該文化財を次世代へ継承するために必要な措置が適切に盛り込まれていることが必要である。また、それらの記載された措置の実施により、当該文化財の保存・活用に期待される効果について具体的に記載されていることが必要である。特に、当該文化財の現状変更等に関する事項が記載されている場合には、当該現状変更等が当該文化財の保存・活用に資するものであることを確認するため、その目的・効果・手法等について具体的に記載されていることが必要である。

加えて、保存と活用の双方の観点から実施すべき措置が盛り込まれているなど、保存活用計画全体として保存と活用の両方の要素を含んだものとなっていることが必要である。

(円滑かつ確実に実施されると見込まれるものであること)

保存活用計画の認定を受けた後に、認定保存活用計画に基づく措置が確実に実施されることを担保するため、取組の実施主体について記載されているか、調整中の場合には今後の調整の見通しが記載されていること、また、取組の実施スケジュールが記載されていることが必要である。

また、当該文化財の所在する市町村（及び必要に応じて都道府県）の文化財担当部局と適切に調整が図られていることが必要である。

また、重要無形文化財及び登録無形文化財については保持者・保持団体以外の者が、重要無形民俗文化財及び登録無形民俗文化財については保存会等以外の者が保存活用計画を作成する場合には、保持者・保持団体・保存会等と十分な調整が図られていることが必要である。

(大綱又は認定地域計画が定められているときは、これらに照らして適切なものであること)

都道府県の大綱又は認定地域計画が定められている場合は、保存活用計画の内容が、大綱又は認定地域計画に記載されている文化財の保存・活用の考え方や取組の方針等と整合性が図られたものとなっていることが必要である。

(当該保存活用計画に当該文化財の現状変更等に関する事項が記載されている場合には、その内容が文部科学省令で定める基準に適合するものであること)

認定を受けた場合の現状変更等に係る手続の弾力化の特例の適用を希望する場合は、当該現状変更等が当該文化財の価値を減じることなく適切に行われるものであることを確認するため、2. の記載事項及び添付書類において、当該現状変更等を必要とする理

由、当該現状変更等の具体的な実施箇所や工法、実施時期等が記載されていることが必要である。

(当該重要文化財保存活用計画に当該重要文化財の修理に関する事項が記載されている場合には、その内容が文部科学省令で定める基準に適合するものであること)

認定を受けた場合の修理の届出に係る手続の弾力化の特例を希望する場合は、当該修理が当該文化財の価値を回復させるために必要なものであり、適切に行われるものであることを確認するため、2. の記載事項及び添付書類において、当該修理を必要とする理由、当該修理の具体的な実施箇所や工法、実施時期等が記載されていることが必要である。

〈略〉

5. 認定を受けた保存活用計画の変更、認定の取消し等

○認定を受けた保存活用計画を変更する場合は、軽微な変更を除き、文化庁長官による変更の認定が必要である（法第53条の3等）。軽微な変更とは、次に掲げる変更以外の変更をいう。

- ・当該文化財の所有者又は所在の場所の変更
- ・計画期間の変更
- ・当該文化財の現状変更等に関する変更
- ・当該文化財の修理に関する変更
- ・美術工芸品の公開を目的とする寄託契約に関する変更
- ・当該文化財の保存に影響を与えるおそれのある変更

○認定保存活用計画の計画期間が終了する際、保存活用計画の継続を希望する場合には、内容の見直しを行った上で、改めて文化庁長官へ認定申請を行うことが必要である。

○認定基準に適合しなくなった認定保存活用計画については、認定基準に適合するよう文化庁から指導・助言を行いつつ状況の是正を図った上で、それでも改善が図られない場合には認定の取消しを行うことがある（法第53条の7等）。

(解説・留意点)

軽微な変更のうち、所有者の変更に関して変更の認定が必要となるのは、重要文化財、重要有形民俗文化財に限る。

重要無形文化財及び登録無形文化財に関しては、その保持者が重要無形文化財若しくは登録無形文化財の保存に影響を及ぼす心身の故障が生じたこと又は死亡したことに伴う変更が生じた場合、また、保持団体が解散（消滅を含む。）したことに伴う変更が生

第6章

じた場合には、変更の認定が必要である。また、重要無形民俗文化財及び登録無形民俗文化財については、地方公共団体その他その保存に当たることが適当と認められる者の解散（消滅を含む。）に伴う変更が生じた場合には、変更の認定が必要である。

現状変更等又は修理に関する変更について、既に許可を受け又は届出を行ったものについては、変更の認定は不要である。

保存活用計画の着実な実施のため、必要に応じて、進捗管理や計画期間終了前の適当な時期に自己評価を行い、保存活用計画の継続を希望する場合には、当該評価の結果を次期保存活用計画へ反映させることが望ましい。

6. 保存活用計画が認定を受けた場合の特例

（現状変更等に係る手続の弾力化）	
○	本特例は、認定保存活用計画の円滑な実施を図る観点から、国指定等文化財の現状変更等や修理を行う際に通常必要となる文化庁長官の許可又は事前の届出に関して、認定保存活用計画に記載された行為については、事後の届出で足りることとする手続の弾力化を図るものである。
○	特例の適用を希望する場合は、認定を申請する保存活用計画において、特例の適用を希望する現状変更等又は修理の内容を具体的に記載し、別途文部科学省令で定める書類を添付して文化庁長官へ申請を行う（2. 保存活用計画の記載事項の現状変更等に関する事項又は修理に関する事項参照）。
	〈略〉

（解説・留意点）

（現状変更等に係る手続の弾力化）

本特例の対象となる文化財の類型及び特例による手続の弾力化の効果は次に掲げるとおりである。

類型	実施しようとする行為	通常必要な手続	認定を受けた場合の特例
重要文化財	現状変更等	許可	事後の届出
	修理	事前の届出	
重要有形民俗文化財	現状変更等	事前の届出	
史跡名勝天然記念物	現状変更等	許可	
登録有形文化財	現状変更	事前の届出	
登録有形民俗文化財	現状変更	事前の届出	
登録記念物	現状変更	事前の届出	

認定に当たっては、特例の対象となる現状変更等や修理の具体的な内容や方法等が、

当該保存活用計画において明らかとなっていることが必要である（4. 認定基準を参照）。

特例の対象となる現状変更等や修理が終了した場合は、文化庁長官へ届け出ることが必要であるため、別途定める届出書に現状変更等又は修理の結果を示す写真又は見取図を添付して、市町村及び都道府県を經由して文化庁へ提出する（添付書類の提出は重要文化財又は史跡名勝天然記念物である場合のみ）。

〈略〉

4 関連法令・制度等一覧

1) 文化財保護法関連

1)-1 文化財保護法

<https://laws.e-gov.go.jp/law/325AC0100000214>

1)-2 文化財保護法施行令

<https://laws.e-gov.go.jp/law/350C00000000267>

1)-3 重要文化財保存活用計画等の認定等に関する省令

<https://laws.e-gov.go.jp/law/431M60000080005>

1)-4 国宝又は重要文化財の現状変更等及び輸出並びに重要有形民俗文化財の輸出の許可申請等に関する規則

<https://laws.e-gov.go.jp/law/329R00000011003>

1)-5 国宝、重要文化財又は重要有形民俗文化財の管理に関する届出書等に関する規則

<https://laws.e-gov.go.jp/law/326R00000011001>

1)-6 国宝又は重要文化財の修理の届出に関する規則

<https://laws.e-gov.go.jp/law/329R00000011004>

2) その他法令関連

2)-1 建築基準法

<https://laws.e-gov.go.jp/law/325AC0100000214>

2)-2 消防法

<https://laws.e-gov.go.jp/law/323AC1000000186>

2)-3 消防法施行令

<https://laws.e-gov.go.jp/law/336C00000000037/>

2)-4 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー法）

<https://laws.e-gov.go.jp/law/418AC0000000091>

3) 保存活用計画関連

3)-1 重要文化財（建造物）保存活用計画策定指針及び保存活用標準計画の作成要領

https://www.bunka.go.jp/seisaku/bunkazai/hokoku/kenzobutsu_hozonkeikaku.html

https://www.bunka.go.jp/seisaku/bunkazai/hokoku/pdf/hozonkeikaku_yoryo.pdf

3)-2 文化財保護法に基づく保存活用計画の策定等に関する指針

https://www.bunka.go.jp/seisaku/bunkazai/bunkazai_hozon/pdf/93855501_01.pdf

3)-3 全国文化財総覧

<https://sitereports.nabunken.go.jp/ja>

5 その他参考となる情報・資料一覧

1) 国宝・重要文化財（建造物）及び登録有形文化財（建造物）の指定・登録情報について

1)-1 文化遺産オンライン

<https://bunka.nij.ac.jp/>

1)-2 国指定文化財等データベース

<https://kunishitei.bunka.go.jp/bsys/index>

2) 国宝・重要文化財（建造物）及び登録有形文化財（建造物）の制度について

2)-1 文化庁 国宝・重要文化財（建造物）のパンフレット

https://www.bunka.go.jp/seisaku/bunkazai/shokai/yukei_kenzobutsu/pdf/pamphlet_ja_04.pdf

2)-2 文化庁 登録有形文化財（建造物）のパンフレット

https://www.bunka.go.jp/seisaku/bunkazai/shokai/yukei_kenzobutsu/pdf/bunkazai_pamphlet_202112.pdf

3) 文化財建造物の保存・活用について

3)-1 文化庁『文化財の活用のためのバリアフリー化事例集 ー共生社会実現に向けてー』

https://www.bunka.go.jp/seisaku/bunkazai/hogofukyu/pdf/barrierfree_jireishu.pdf

3)-2 文化庁『文化財の多言語化ハンドブック』

https://www.bunka.go.jp/tokei_hakusho_shuppan/shuppanbutsu/handbook/index.html

3)-3 文化庁『文化財を活用したユニークベニューハンドブック』

https://www.bunka.go.jp/tokei_hakusho_shuppan/shuppanbutsu/bunkazai_handbook/index.html

3)-4 文化庁『文化財保護のための資金調達ハンドブック』

https://www.bunka.go.jp/tokei_hakusho_shuppan/shuppanbutsu/92099501.html

3)-5 文化庁『NPO等による文化財建造物管理活用の手引き（手引書）』

https://www.bunka.go.jp/tokei_hakusho_shuppan/shuppanbutsu/pdf/92747201_01.pdf

3)-6 文化庁『NPO等による文化財建造物管理活用の手引き（事例集）』

https://www.bunka.go.jp/tokei_hakusho_shuppan/shuppanbutsu/pdf/92747201_02.pdf

4) 文化財建造物の防災について

4)-1 文化庁「国宝・重要文化財（建造物）等の防火対策ガイドライン」

https://www.bunka.go.jp/koho_hodo_oshirase/hodohappyo/_icsFiles/afieldfile/2019/09/02/a1420851_02.pdf

4)-2 文化庁「重要文化財（建造物）等防災施設整備事業（防災施設等）指針」ほか

<https://www.bunka.go.jp/seisaku/bunkazai/hogofukyu/93611701.html>

4)-3 文化庁監修「雷から文化財建造物を守ろう！！」パンフレット

https://www.bunka.go.jp/seisaku/bunkazai/hogofukyu/pdf/93708101_01.pdf

第6章

4)-5 文化庁「地震から文化財建造物を守ろう！Q&A」パンフレット

<https://www.bunka.go.jp/seisaku/bunkazai/hogofukyu/pdf/pamphlet.pdf>

4)-6 文化庁 文化財建造物の耐震対策に係る指針・要領・手引

https://www.bunka.go.jp/seisaku/bunkazai/hogofukyu/taishin_shishin.html



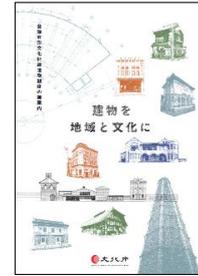
文化遺産オンライン



国指定文化財等データベース



国宝・重要文化財（建造物）のパンフレット



登録有形文化財（建造物）のパンフレット



文化財の活用のためのバリアフリー化事例集



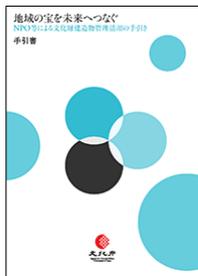
文化財の多言語化ハンドブック



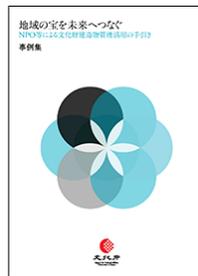
文化財を活用したユニークベニューハンドブック



文化財保護のための資金調達ハンドブック



NPO等による文化財建造物管理活用の手引き（手引書）



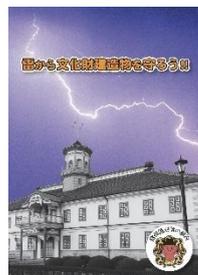
NPO等による文化財建造物管理活用の手引き（事例集）



国宝・重要文化財（建造物）等の防火対策ガイドライン



重要文化財（建造物）等防災施設整備事業（防災施設等）指針



雷から文化財建造物を守ろう！！パンフレット



地震から文化財建造物を守ろう！Q&Aパンフレット



文化財建造物の耐震対策に係る指針・要領・手引

文化財建造物における保存活用計画作成の手引き
令和8年(2026)3月発行

文化庁 整備活用部門・登録部門