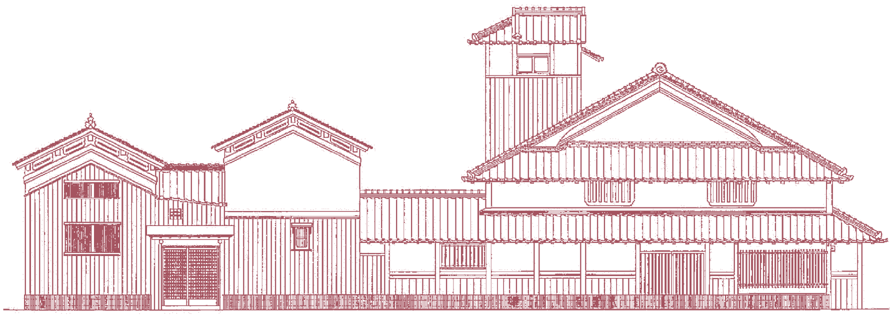
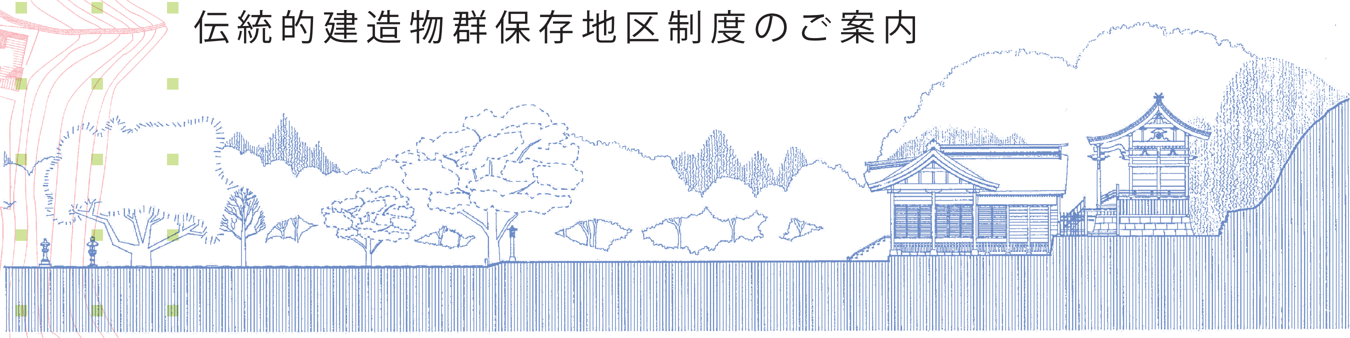
歴史的集落・
町並みを保存し、
活用する。

歴史を活かした まちづくり



伝統的建造物群保存地区制度のご案内



文化庁

伝 建 制 度 と は

伝統的建造物群保存地区の制度（以下、伝建制度）は、市町村の主体性を尊重し、都市計画と連携しながら、歴史的な集落や町並みの保存と活用整備を行うものです。

この制度は、昭和50年に文化財保護法を改正して創設されました。戦後の国土開発や、高度経済成長に伴う無秩序な都市開発の中で、民家などの伝統的な建物が急速に姿を消し、歴史的な市街地や農村景観が失われていきました。昭和40年代に入るとこの状況に対する危機感が募り、みんなが懐かしいと思う風景を大事にしながらまちづくりを進めようとする市民運動が各地で起こりました。また、これに応えて、

講中宿 ［早川町赤沢］

武家町 ［雲仙市神代小路］

島の農村集落 ［竹富町竹富島］

漁村 ［伊根町伊根浦］

港町 ［函館市元町末広町］

養蚕集落 ［甲州市塩山下小田原上条］

山村集落 ［南丹市美山町北］

在郷町 ［室戸市吉良川町］

市町村が独自に条例等を制定し、地域の歴史的な風致を保護する取組が生じるようになりました。

「保存活用」を通して地区の生活や生業に新たな息吹を呼び込もう。こうした住民の意欲と地元自治体の取組を、国が後押しするために設けられたのが、伝建制度です。

今日までに、この制度により、多様な集落・町並みの保存活用が進められています。個性的な歴史的景観を活かして活気を取り戻した地区がいくつもあります。

地域の豊かな未来に向けて、この制度を上手に活用してください。

宿場町 ［南木曽町妻籠宿］

社家町 ［京都市上賀茂］

製塩町 ［竹原市竹原地区］

茶屋町 ［金沢市主計町］

商家町 ［美馬市脇町南町］

伝 建 制 度 の し く み

伝統的建造物群は、文化財保護法により「周囲の環境と一体をなして歴史的風致を形成している伝統的な建造物群で価値の高いもの」とされる文化財です。

市町村、市町村教育委員会は、伝統的建造物である建築物や工作物と共に、これと景観上密接な関係にある樹木、庭園、池、水路、石垣等を環境物件として特定します。また、これらを含む歴史的なまとまりをもつ地区を、伝統的建造物群保存地区として決定し、保存活用を図ります。

国は市町村の申出に基づき、わが国にとって特に価値が高いと判断されるものを重要伝統的建造物群保存地区に選定し、市町村、市町村教育委員会の取組を支援します。

重要伝統的建造物群保存地区選定基準

伝統的建造物群保存地区を形成している区域のうち次の各号の一に該当するもの

（一）伝統的建造物群が全体として意匠的に優秀なもの

（二）伝統的建造物群及び地割がよく旧態を保持しているもの

（三）伝統的建造物群及びその周囲の環境が地域的特色を顕著に示しているもの

保 存 対 策 調 査

集落・町並みとこれを構成する建造物等について、歴史や現状を調べ、文化財としての価値を把握します。また、まちづくりの観点から課題を整理し、住民意向の把握を行います。これらの成果に基づき、保存活用のための方策を総合的に検討します。

保 存 条 例

保存地区の決定や保存活用計画の策定の手続き、現状変更の規制内容や許可の基準、経費の補助、審議会の設置等、伝統的建造物群保存地区の保存活用のために必要な措置を定めます。

保 存 審 議 会

保存条例に基づき設置される審議会です。伝統的建造物群保存地区を決定するため、保存地区の範囲や保存活用計画の内容について審議します。また、決定後は、保存地区の保存活用に関わる重要事項を調査、審議し、必要に応じて市町村や教育委員会に建議するなどします。

保 存 地 区 の 決 定

都市計画区域または準都市計画区域内では、都市計画法に基づき市町村が都市計画に保存地区を定めます。都市計画区域または準都市計画区域外では、市町村・市町村教育委員会が保存条例に基づき保存地区を定めます。

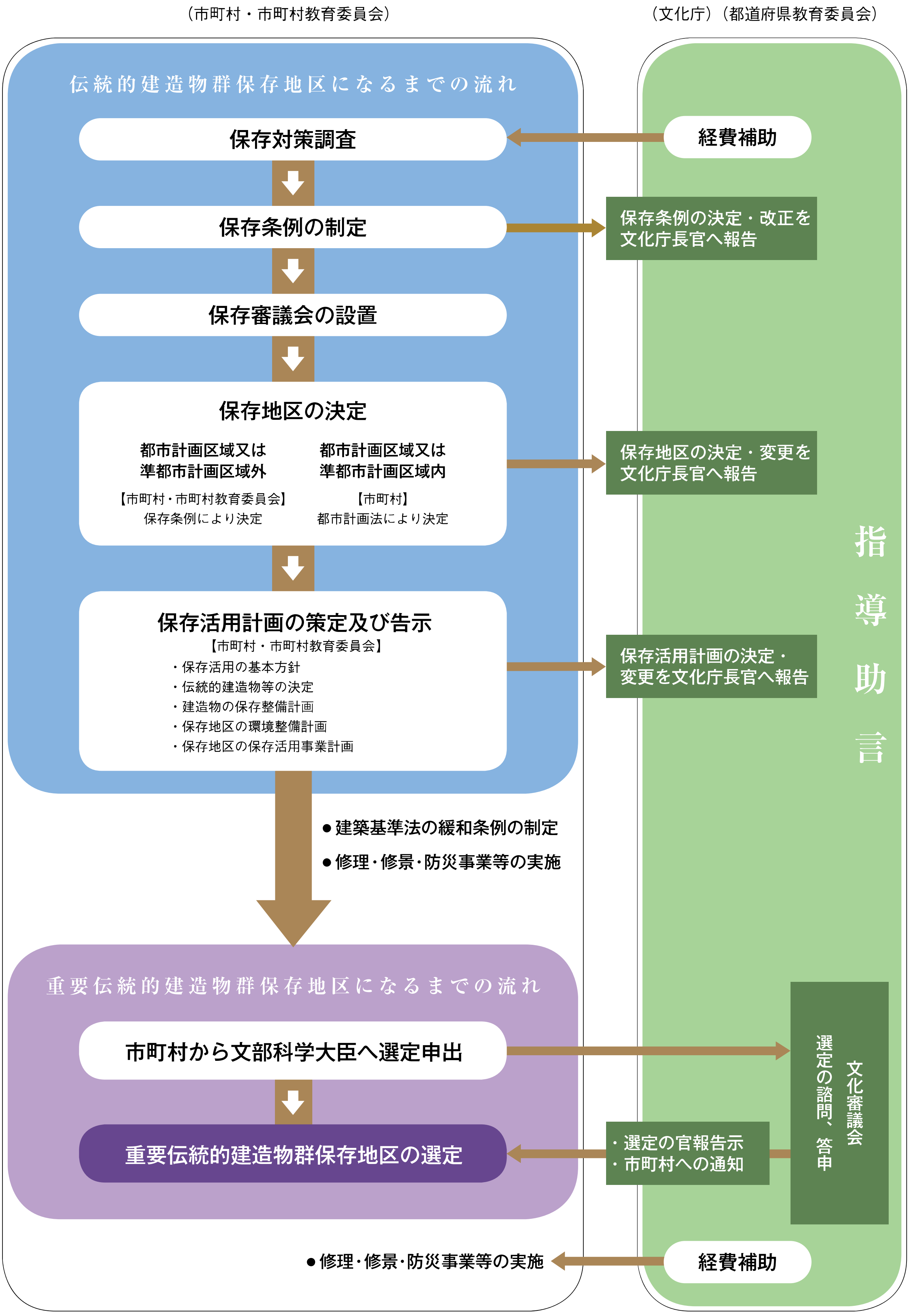
保 存 活 用 計 画

保存活用の基本方針、保存物件（伝統的建造物、環境物件）の特定、保存地区内の建造物の保存整備計画、保存地区の環境整備計画（防災、案内板、公開施設等）、保存活用事業計画（情報発信、人材育成）、所有者等への助成措置などについて定めます。保存活用計画の中に、許可基準、修理基準、修景基準を定めるのが一般的です。保存活用計画は市町村・市町村教育委員会が策定し、告示します。

建築基準法の緩和条例の制定

伝統的建造物群保存地区では、市町村は、保存のために必要であれば、国土交通大臣の承認を得て、構造、防火、採光や換気、道路内での建築制限、建ぺい率、容積率、建築物の高さなどに関する建築基準法の制限を条例により緩和することができます。

選定までの流れ



（市町村・市町村教育委員会）
（文化庁）（都道府県教育委員会）
伝統的建造物群保存地区になるまでの流れ
保存対策調査
経費補助
保存条例の制定
保存条例の決定・改正を文化庁長官へ報告
保存審議会の設置
保存地区の決定
都市計画区域又は準都市計画区域外
【市町村・市町村教育委員会】
保存条例により決定
都市計画区域又は準都市計画区域内
【市町村】
都市計画法により決定
保存地区の決定・変更を文化庁長官へ報告
保存活用計画の策定及び告示
【市町村・市町村教育委員会】
・保存活用の基本方針
・伝統的建造物等の決定
・建造物の保存整備計画
・保存地区の環境整備計画
・保存地区の保存活用事業計画
保存活用計画の決定・変更を文化庁長官へ報告
指導助言
●建築基準法の緩和条例の制定
●修理・修景・防災事業等の実施
重要伝統的建造物群保存地区になるまでの流れ
市町村から文部科学大臣へ選定申出
文化審議会
選定の諮問、答申
重要伝統的建造物群保存地区の選定
・選定の官報告示
・市町村への通知
●修理・修景・防災事業等の実施
経費補助

保存と活用のための支援

文化庁では、重要伝統的建造物群保存地区（以下、保存地区）の保存と活用のために市町村が行う次の事業に対し、経費の補助を行っています。

- 市町村が直接行う地区の保存活用の見直し調査、防災計画策定調査、保存修理、防災、公開活用整備等の事業
- 所有者が行う保存修理、防災等の取組に市町村が補助する事業
- 市町村による買い上げ事業や、標識、説明板等の設置事業

また、保存地区内の建造物の所有者等を支援するため、税の優遇措置がとられています。

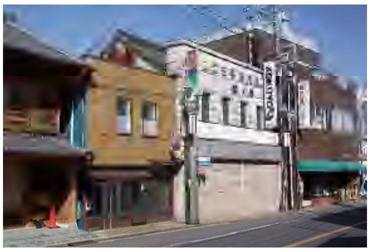
保存修理

保存修理事業には、主に「修理事業」と「修景事業」が含まれます。

修理事業は、現状を維持しながら、あるいは、復原的手法を用いて、傷みの激しい伝統的建造物を健全な状態に直すものです。必要に応じて耐震補強なども行われます。

修景事業は、伝統的建造物以外の建造物や地区内に新築される建造物が歴史的風致と調和するよう、外観を整備するために行われるものです。

修理と修景により、保存地区の伝統的な景観を維持しながら、時代に合わせた生活環境の整備が行われています。



伝統的建造物の修理
（香取市佐原）

経年劣化による各部破損箇所を直し、構造補強を行いました。また、パラペット等を撤去し、正面外観を復しました。

伝統的建造物以外の
建造物の修景
（金沢市東山ひがし）

建物正面の位置を周囲の伝統的建造物と合わせ、修景基準に合わせて屋根、外壁、建具等を歴史的な風致に調和するよう改造しました。

税制優遇措置

- 国税
  - ・伝統的建造物群保存地区の区域内にある土地の地価税は非課税。
  - ・重要伝統的建造物群保存地区の伝統的建造物及びこの敷地についてこれらが文化財でないものとした場合の価額の十分の三を控除した金額により相続税を評価。
- 地方税
  - ・重要伝統的建造物群保存地区の伝統的建造物にかかる固定資産税は非課税。
  - ・重要伝統的建造物群保存地区の伝統的建造物及び伝統的建造物以外の建築物等の敷地にかかる固定資産税について、市町村が適宜免除又は軽減。

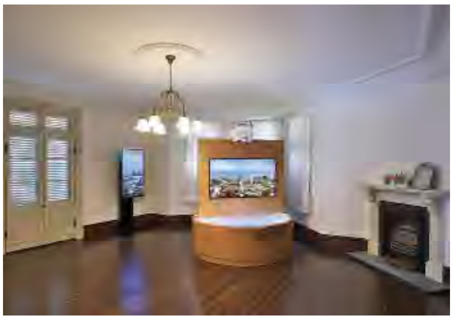
公開
活用整備

保存地区内の土地や建築物のうち、緊急的な保護措置を要するものや保存地区の重要な拠点となるものについては、市町村が保存活用計画を検討して買い上げ、公開施設、案内施設、交流施設などとして整備しています。

公開施設の整備

（神戸市北野町山本通）

神戸市では、保存地区内の洋館を伝統的建造物群保存地区の案内センターとして整備しました。



防災

保存地区は、主に木造の建築で構成されており、防災に対する備えが不可欠です。消火設備等の防災施設の設置、地区全体のシロアリ駆除、危険な石垣の積み直しなど、各地区に求められる防災対策が計画的に進められています。

消火栓の設置

（京都市産寧坂）

初期消火を迅速に行えるよう、一人でも操作できる消火栓設備などを、景観に配慮しながら各所に設置しています。また、これらを用いた防火訓練が定期的に行われています。

放水銃の設置

（下郷町大内宿）

茅葺の民家が建ち並ぶ大内宿では、初期消火と延焼防止を図るため、貯水槽を設置して防火用水を確保し、保存地区の各所に放水銃を配置しています。

説明板等の設置

保存地区の位置や価値、範囲をわかりやすく伝えるための標識、説明板等の設置が、市町村により行われています。

（郡上市郡上八幡北町）

全国伝統的建造物群
保存地区協議会とは

伝統的建造物群保存地区を持つ市町村が集まり、昭和54年に発足した協議会です。保存活用のための様々な情報を収集・蓄積し、会員相互で共有するとともに、全国に発信するための活動を行っています。協議会の公式ホームページでは、各保存地区の様々な情報を公開しています。

https://www.denken.gr.jp/

伝統的建造物群保存地区制度の関係法令

文化財保護法（抜粋）

第一章　総則

（この法律の目的）

第一条　この法律は、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を目的とする。

（文化財の定義）

第二条　この法律で「文化財」とは、次に掲げるものをいう。

一　建造物、絵画、彫刻、工芸品、書跡、典籍、古文書その他の有形の文化的所産で我が国にとつ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。）並びに考古資料及びその他の学術上価値の高い歴史資料（以下「有形文化財」という。）

二　演劇、音楽、工芸技術その他の無形の文化的所産で我が国にとつて歴史上又は芸術上価値の高いもの（以下「無形文化財」という。）

三　衣食住、生業、信仰、年中行事等に関する風俗慣習、民俗芸能及びこれらに用いられる衣服、器具、家屋その他の物件で我が国民の生活の推移の理解のため欠くことのできないもの（以下「民俗文化財」という。）

四　貝づか、古墳、都城跡、城跡、旧宅その他の遺跡で我が国にとつて歴史上又は学術上価値の高いもの、庭園、橋梁、峡谷、海浜、山岳その他の名勝地で我が国にとつて芸術上又は観賞上価値の高いもの並びに動物（生息地、繁殖地及び渡来地を含む。）、植物（自生地含む。）及び地質鉱物（特異な自然の現象の生じている土地を含む。）で我が国にとつて学術上価値の高いもの（以下「記念物」という。）

五　地域における人々の生活又は生業及び当該地域の風土により形成された景観地で我が国民の生活又は生業の理解のため欠くことのできないもの（以下「文化的景観」という。）

六　周囲の環境と一体をなして歴史的風致を形成している伝統的な建造物群で価値の高いもの（以下「伝統的建造物群」という。）

（政府及び地方公共団体の任務）

第三条　政府及び地方公共団体は、文化財がわが国の歴史、文化等の正しい理解のため欠くことのできないものであり、且つ、将来の文化の向上発展の基礎をなすものであることを認識し、その保存が適切に行われるように、周到の注意をもつてこの法律の趣旨の徹底に努めなければならない。

（国民、所得者等の心構）

第四条　一般国民は、政府及び地方公共団体がこの法律の目的を達成するために行う措置に誠実に協力しなければならない。

2　文化財の所有者その他の関係者は、文化財が貴重な国民的財産であることを自覚し、これを公共のために大切に保存するとともに、できるだけこれを公開する等、その文化的活用に努めなければならない。

3　政府及び地方公共団体は、この法律の執行に当つて関係者の所有権その他の財産権を尊重しなければならない。

第九章　伝統的建造物群保存地区

（伝統的建造物群保存地区）

第一四二条　この章において「伝統的建造物群保存地区」とは、伝統的建造物群及びこれと一体をなしてその価値を形成している環境を保存するため、次条第1項又は第2項の定めるところにより市町村が定める地区をいう。

（伝統的建造物群保存地区の決定及びその保護）

第一四三条　市町村は、都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第五条又は第五条の二の規定により指定された都市計画区域又は準都市計画区域内においては、都市計画に伝統的建造物群保存地区を定めることができる。この場合においては、市町村は、条例で、当該地区の保存のため、政令の定める基準に従い必要な現状変更の規制について定めるほか、その保存のため必要な措置を定めるものとする。

2　市町村は、前項の都市計画区域又は準都市計画区域以外の区域においては条例の定めるところにより、伝統的建造物群保存地区を定めることができる。この場合においては、前項後段の規定を準用する。

3　都道府県知事は、第一項の伝統的建造物群保存地区に関する都市計画についての都市計画法第十九条第三項又は第五項の規定による同意又は意見の申出に当たつては、あらかじめ、当該都道府県の教育委員会の意見を聴かなければならない。ただし、当該都道府県が特定地方公共団体である場合は、この限りではない。

4　市町村は、伝統的建造物群保存地区に関し、地区の決定若しくはその取消し又は条例の制定若しくはその改廃を行つた場合は、文化庁長官に対し、その旨を報告しなければならない。

5　文化庁長官又は都道府県の教育委員会は、市町村に対し、伝統的建造物群保存地区の保存に関し、必要な指導又は助言をすることができる。

（重要伝統的建造物群保存地区の選定）

第一四四条　文部科学大臣は、市町村の申出に基づき、伝統的建造物群保存地区の区域の全部又は一部で我が国にとつてその価値が特に高いものを、重要伝統的建造物群保存地区として選定することができる。

2　前項の規定による選定は、その旨を官報で告示するとともに、当該申出に係る市町村に通知してする。

（選定の解除）

第一四五条　文部科学大臣は、重要伝統的建造物群保存地区がその価値を失つた場合その他特殊の事由があるときは、その選定を解除することができる。

2　前項の場合には、前条第二項の規定を準用する。

（管理等に関する補助）

第一四六条　国は、重要伝統的建造物群保存地区の保存のための当該地区内における建造物及び伝統的建造物群と一体をなす環境を保存するため特に必要と認められる物件の管理、修理、修景又は復旧について市町村が行う措置について、その経費の一部を補助することができる。

文化財保護法施行令（抜粋）

（伝統的建造物群保存地区内における現状変更の規制の基準）

第四条　（略）

2　保存地区内における次に掲げる行為については、あらかじめ、市（特別区を含む。以下同じ。）町村の教育委員会（法第五十三条の八第一項に規定する特定地方公共団体（以下単に「特定地方公共団体」という。）である市町村が定めた保存地区にあつては当該市町村の長とし、その他の市町村が都市計画に定めた保存地区にあつては当該市町村の長及び教育委員会とする。以下この条において同じ。）の許可を受けなければならないものとする。ただし、非常災害のために必要な応急措置として行う行為及び通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で条例で定めるものについては、この限りでないものとする。

一　建築物その他の工作物（以下「建築物等」という。）の新築、増築、改築、移転又は除却

二　建築物等の修繕、模様替え又は色彩の変更でその外観を変更することとなるもの

三　宅地の造成その他の土地の形質の変更

四　木竹の伐採

五　土石の類の採取

六　前各号に掲げるもののほか、保存地区の現状を変更する行為で条例で定めるもの

3　市町村の教育委員会は、前項の規定により許可を受けることとされている行為で次に定める基準（特定地方公共団体でない市町村の長にあつては、第八号に定める基準）に適合しないものについては、許可をしてはならないものとする。

一　伝統的建造物群を構成している建築物等（以下「伝統的建造物」という。）の増築若しくは改築又は修繕、模様替え若しくは色彩の変更でその外観を変更することとなるものについては、それらの行為後の伝統的建造物の位置、規模、形態、意匠又は色彩が当該伝統的建造物群の特性を維持していると認められるものであること。

二　伝統的建造物の移転（同一保存地区内における当該伝統的建造物の移築を含む。以下この号において同じ。）については、移転後の伝統的建造物の位置及び移転後の状態が当該伝統的建造物群の特性を維持していると認められるものであること。

三　伝統的建造物の除却については、除却後の状態が当該伝統的建造物群の特性を維持していると認められるものであること。

四　伝統的建造物以外の建築物等の新築、増築若しくは改築又は修繕、模様替え若しくは色彩の変更でその外観を変更することとなるものについては、それらの行為後の当該建築物等の位置、規模、形態、意匠又は色彩が当該保存地区の歴史的風致を著しく損なうものでないこと。

五　前号の建築物等の移転については、移転後の当該建築物等の位置及び移転後の状態が当該保存地区の歴史的風致を著しく損なうものでないこと。

六　第四号の建築物等の除却については、除却後の状態が当該保存地区の歴史的風致を著しく損なうものでないこと。

七　前項第三号から第六号までの行為については、それらの行為後の地貌その他の状態が当該保存地区の歴史的風致を著しく損なうものでないこと。

八　前各号に定めるほか、当該行為後の建築物等又は土地の用途等が当該伝統的建造物群の保存又は当該保存地区の環境の維持に著しい支障を及ぼすおそれがないものであること。

4　第2項の規定による許可には、保存地区の保存のため必要な限度において条件を付することができるものとする。

5　国又は地方公共団体の機関が行う行為については、第2項の規定による許可を受けることを要しないものとする。この場合において、当該国又は地方公共団体の機関は、その行為をしようとするときは、あらかじめ、市町村の教育委員会に協議しなければならないものとする。

6　次に掲げる行為及びこれらに類する行為で保存地区の保存に著しい支障を及ぼすおそれがないものとして条例で定めるものについては、第二項の規定による許可を受け、又は前項の規定による協議をすることを要しないものとする。この場合において、これらの行為をしようとする者は、あらかじめ、市町村の教育委員会にその旨を通知しなければならないものとする。

一　都市計画事業の施行として行う行為、国、都道府県、市町村若しくは当該都市計画施設を管理することとなる者が当該都市施設若しくは市街地開発事業に関する都市計画に適合して行う行為、国土保全施設、水資源開発施設、道路交通、船舶交通若しくは航空機の航行の安全のため必要な施設、気象、海象、地象、洪水等の観測若しくは通報の用に供する施設、自然公園の保護若しくは利用のための施設若しくは都市公園若しくはその施設の設置若しくは管理に係る行為、土地改良事業若しくは地方公共団体若しくは農業等を営む者が組織する団体が行う農業構造、林業構造若しくは漁業構造の改善に関する事業の施行に係る行為、重要文化財等文部科学大臣の指定に係る文化財の保存に係る行為又は鉱物の掘採に係る行為（当該保存地区の保存に支障があると認めて条例で定めるものを除く。）

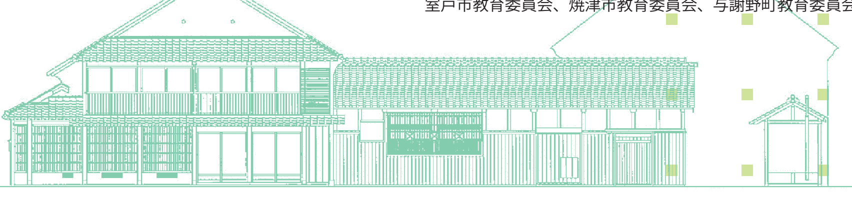
二　道路、鉄道若しくは軌道、国若しくは地方公共団体が行う通信業務、認定電気通信事業（電気通信事業法（昭和五十九年法律第八十六号）第百二十条第一項に規定する認定電気通信事業をいう。）、有線放送電話業務、放送事業若しくは有線テレビジョン放送業務の用に供する線路若しくは空中線系（その支持物を含む。）、水道若しくは下水道又は電気工作物若しくはガス工作物の設置又は管理に係る行為（自動車専用道路以外の道路、駅、操車場、車庫及び発電の用に供する電気工作物の新設に係るものその他当該保存地区の保存に著しい支障を及ぼすおそれがあると認めて条例で定めるものを除く。）

文化庁　文化財第二課　伝統的建造物群部門

〒100-8959 東京都千代田区霞が関 3-2-2
TEL.03-5253-4111（代表） FAX.03-6734-3822
https://www.bunka.go.jp

図版・写真協力（五十音順）

伊根町教育委員会、宇陀市教育委員会、雲仙市教育委員会、小野吉彦、鹿島市、香取市、金沢市、京都市、呉市教育委員会、黒石市教育委員会、郡上市教育委員会、甲州市教育委員会、神戸市教育委員会、下郷町教育委員会、仙北市教育委員会、高山市教育委員会、豊岡市教育委員会、中之条町教育委員会、南丹市教育委員会、美濃市教育委員会、三好市教育委員会、室戸市教育委員会、焼津市教育委員会、与謝野町教育委員会



2019.12