

## 構造改革特別区域計画

### 1 構造改革特別区域計画の作成主体の名称

豊岡市

### 2 構造改革特別区域の名称

城下町いずし“うなぎの寝床”町家特区

### 3 構造改革特別区域の範囲

豊岡市の区域の一部（豊岡市出石伝統的建造物群保存地区）

### 4 構造改革特別区域の特性

豊岡市は平成17年4月1日に6つのまちがひとつになり誕生したまちで、兵庫県の最北部に位置し、北は日本海に臨み東は京都府に接している。

冬季には積雪が多い日本海側気候で、豊かな流れの円山川、資源豊富な日本海など自然環境に恵まれている。合併時には人口9万3千人となって北近畿では最大級となったが、現在では8万8千人と減少し、少子・高齢化、過疎化の進行により集落機能の低下やコミュニティの維持が困難になるという課題に直面している。

このようなまちの現状と課題の下、豊岡市では、まちに住み(定住人口)、訪れるすべての人(交流人口)を「まちづくり人口」としてとらえ、お互いが交流し、高め合いながら活力ある未来を拓くまちづくりを目指し、地域が持つ魅力や資源を活かしたまちづくりに取り組んでいる。

出石地域は豊岡市の南東に位置し、江戸時代に5万8千石の城下町として栄え、別名「但馬の小京都」と呼ばれている。昔ながらの町家のたたずまい、歴史に登場する人物ゆかりの史跡などが点在する街並みは、今もなお城下町の面影を色濃く残しており、その風情と豊かな自然、そして名物「出石皿そば」を求めて年間100万人の観光客が訪れる。しかし、中心市街地は、少子高齢化に伴う人口減少や、郊外型の大型店舗に流失している状況にあり、地域の活力が低下している。また、城下町風情を構成する町家群についても、高齢化や後継者不在等の様々な理由により空き家となっている建物も増えており、その多くは使用されることも無く、経年劣化による傷みとそれを修繕することの経済的な問題から、維持していくことに苦慮されている状況にある。このまま放置すれば、出石の街並み維持に大きな影響を生じ、貴重な観光資源が損なわれることが危惧される。

豊岡市では、出石地区の歴史や自然が形成してきた城下町固有の景観を、当該地区住民ひいては市民共有の財産として保存するとともに、交流や情

報発信を通じた「まちづくり」に活用することを目的として、平成 18 年に「豊岡市伝統的建造物群保存地区保存条例」を制定し、平成 19 年に「豊岡市出石伝統的建造物群保存地区」を都市計画決定した。これ以降、地区住民の協力を得ながら伝統的建造物群保存制度を利用した城下町の歴史的な街並みの保存整備に取り組んでいる。

## 5 構造改革特別区域計画の意義

文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）に基づく伝統的建造物群保存制度により、地区内で建物の増改築、改装などの現状変更を行う際には豊岡市の許可を必要とするとともに、一定の修理・修景工事に対して経費の一部を補助するなどの支援を行っているが、地区住民の近隣への移転や高齢化等の理由により、空き家がなお地区内に点在している状況にある。

また、出石地区の活力の源である観光の面から見ても、年間 100 万人の観光客を迎えながらも、その多くは宿泊等を伴わない 1 時間程度の立ち寄り観光客が多く、地域との交流を始めとする地元全体の活性化に寄与するに至っていない。

しかし、その歴史的街並みを守るためにも、地区内に新たな宿泊施設、特に大型のものを建設することは困難であり、既存の町家を旅館として活用することが不可欠である。

その際、「伝統的建造物を利用した旅館営業事業」の活用により、当該旅館に玄関帳場その他これに類する設備（以下「玄関帳場等」という。）を新たに設置することなく、町家の特性を活かした旅館営業を行うことが可能となり、本事業の魅力である町家情緒を提供することができる。

また、元々人家である町家を旅館営業施設とする事業形態では小規模な宿泊施設とならざるを得ないが、無理に玄関帳場等を設置することは、町家の特性を損なうのみならず多額の改修費用を必要とするが、本特例措置の適用により事業への先行投資費用を抑え、宿泊者に対して安価に宿泊サービスを提供することが可能となる。

このように、本特例措置は、保存地区内の空き家を活用することで、伝統的建造物である町家の保存、滞在型の観光客の誘導と地域との交流を促進することが期待でき、事業者、地域住民、そして地域外の観光客も相まって、一体となった歴史的資源である街並み保存に寄与できるものと考えられる。

## 6 構造改革特別区域計画の目標

伝統的建造物を利用した旅館営業事業の実施により、景観財産である町家の維持管理において、民間の活力による新しい手法を確立し、豊岡市の伝統的建造物群保存制度と併せて将来の世代への引継ぎを図る。また、本事業により町家での宿泊という「生活体験」を、歴史的街並みという観光資源に付加価値として組込むことにより都市部からの交流人口が増加し、

地域住民との交流が活発になれば、地域全体の活性化につながる。さらには、市民が交流を通して地域の魅力を再発見し、あらたなふるさと創生を実現することを目標とする。

## 7 構造改革特別区域計画の実施が構造改革特別区域に及ぼす経済的社会的効果

豊岡市では伝統的建造物群保存制度により保存地区内の住民や地区外に居住する土地・建物所有者の方々と協力し合って伝統的建造物の保存修理を進めている。しかし、少子高齢化に伴う後継者等の不在による空き家問題には対応することが難しい状況にある。また、空き家の増加は、伝統的建造物群を構成する建築物の維持管理面への影響だけでなく、集落機能の低下を招き、コミュニティの維持を困難なものとし、地域の活力を奪ってしまう。

本事業で空き家を宿泊施設として利活用することにより、所有者だけでなく、事業者の協力の下に維持管理を進めることが可能となり、街並みの保存につながるのみならず、出石のシンボルである辰鼓楼をはじめ、出石城跡、家老屋敷、さらには近畿最古の芝居小屋「出石永楽館」などの観光資源と、町家宿泊という「生活体験」をリンクさせて新たな価値を付加することで、都市部からの交流人口の増加が期待され、地域全体の活性化につながると考える。

また、本事業により想定される利用者は、ホテルや旅館のような豪華な設備や料理ではなく、出石地域でしか味わうことのできない歴史情緒を楽しみ、地域住民と触れ合うことを是とする方々である。こうした利用者の期待に応え、もてなすことを通じて、自らの地域の良さを再認識し、市民の一体感の醸成につながるものと思われる。

## 8 特定事業の名称

### 9 3 5 伝統的建造物を利用した旅館営業事業

## 9 構造改革特別区域において実施し又はその実施を促進しようとする特定事業に関連する事業その他の構造改革特別区域計画の実施に関し地方公共団体が必要と認める事項

### (1) 伝統的建造物群保存地区保存事業

豊岡市出石伝統的建造物群保存地区は、平成19年に国の「重要伝統的建造物群保存地区」の選定を受けた。貴重な景観財産を次世代に伝承するために、国や県の財政支援や技術的指導を受けながら、計画的に修理事業や修景事業を進めていく。

(2) まちなか振興モデル事業

兵庫県で平成22年度に新設された当事業は、市町村合併により合併前の旧町役場所在地域の活力低下に対し、地域の自主的、主体的な取り組みにより賑わい創造や活性化を図るものである。

豊岡市では、出石地域をモデル地域候補地として兵庫県に推薦するとともに、出石地域の地域活性化に向けた自主的な取り組みについて積極的に支援する。また、モデル地区指定を受けることができた後には、兵庫県と共に「まちなか賑わいづくり計画」の策定や、「空き施設改装支援事業」を活用した施設の改装等を推進する。

## 別紙

### 1 特定事業の名称

9 3 5 伝統的建造物を利用した旅館営業事業

### 2 当該規制の特例措置を受けようとする者

株式会社出石まちづくり公社

### 3 当該規制の特例措置の適用の開始の日

認定を受けた日

### 4 特定事業の内容

#### (1) 事業の主体

株式会社出石まちづくり公社

#### (2) 事業の区域

豊岡市の区域の一部（豊岡市出石伝統的建造物群保存地区）  
出石町田結庄4番地（床面積：1階 133.30 m<sup>2</sup>、2階：79.61 m<sup>2</sup>）

#### (3) 事業の実施期間

特区計画の認定の日以降

#### (4) 事業の内容

伝統的建造物の空き家を「宿泊による観光ビジネス事業」として活用し、貴重な景観財産である町家の維持と観光客の誘導につなげ、地域の活性化を図る。

### 5 当該規制の特例措置の内容

#### (1) 規制の特例措置の必要性

出石の街並みを構成する主体となっている町家の密集する伝統的建造物群保存地区は、近隣の新たな住宅地への移転や高齢化の進行に伴う人口減少により空き家や空地の増加が目立ってきている。

空き家を旅館業法に基づく旅館ないし簡易宿泊所として旅館営業を行う場合は、玄関帳場等の設置が求められているが、対応するためには大掛かりな改修を要し、伝統的建造物としての風情が阻害され本事業の魅

力が半減してしまう。

当該規制の特例措置により、伝統的建造物の特性を維持するために玄関帳場等を設置することが困難である場合には、設備要件としての玄関帳場等の設置を適用除外され、旅館業法による営業許可を受けることが可能となる。このことは、伝統的建造物群という観光資源としての街並みを維持し、都市部を中心とした観光客に宿泊所を提供することにより、都市と農村の交流促進に加え、地域の活性化にもつながるものであり、本特例措置の適用は不可欠であると考ええる。

## (2) 特例措置による弊害の防止等

### ① 玄関帳場等に代替する機能を有する設備を設けることその他善良の風俗の保持を図るための措置について

旅館営業に当たっては、伝統的建造物群保存地区内に存在し、事業主体である出石まちづくり公社が入居する「いずし観光センター」を管理事務所として活用することとし、宿泊者については、同管理事務所面で面接の上、宿泊者名簿の記載等を行うこととする。

また、管理事務所から旅館営業施設までは、同公社職員が付き添って案内し、同公社職員が開錠の上、宿泊者に鍵を引き渡すこととする。

なお、旅館営業の対象となる町家においては、玄関口が撮影できる位置にビデオカメラを設置し、管理事務所ですべて常時宿泊者の出入りの状況を確認できる体制を整備することとする。

### ② 事故が発生したときその他の緊急時における迅速な対応のための体制の整備について

旅館営業施設には電話機（3台）、玄関口にビデオカメラ（1台）、各部屋に火災警報器を設置し、管理事務所には電話機（1台）、旅館営業施設のカメラ映像のモニター装置及び録画装置、火災警報器の受信装置を設置することとする。

また、旅館営業施設については、管理事務所の周囲概ね100メートル以内に設置するとともに、地元警察や消防署等関係者とも状況確認や情報交換を行い、事故等が発生した際、迅速に対応できる体制を整備することとする。

そのほかに、宿泊者の安全確保のためのマニュアルを整備することとする。