



元製茶店の建物を修理し、NPOが「おやき店」を運営している（重伝建地区・稲荷山の町並。長野県千曲市） 撮影／米山淳一

「近年の歴史的建築物の活用の促進」

公益社団法人横浜歴史資産調査会理事・工学院大学理事長
後藤 治

近年、歴史的建築物の「活用」のニーズが高まってきているといわれている。この場合の「活用」とは、どのような行為を指しているだろうか。私が思い浮かべるのは、ヨーロッパの歴史的町並に並ぶ建築物のように、店舗や住まいとして使われている状況や、カフェや宿泊施設等に転用されて使われている状況である。

2008（平成10）年に発足した観光庁では、「歴史的資源を活用した観光まちづくり事業」等を通して、それらの行為を積極的に支援している。同事業のなかには、城や寺を宿泊に使う、「城泊、寺泊」も含まれている。

一方、文化財として歴史的建築物の保護を進める文化庁は、微妙な立ち位置にある。なぜなら、それらの利用のためには、建築物への一定の改造等が必要になるからである。また、建築物を「使う」行為は、文化財保護法では、「管理」の範疇に属するものであって、「活用」に含めて考えられてはいないからである。文化財保護法の「活用」は、主に「公開」であって、観覧料を徴取することが認められる旨も条文には示されている。

そうした文化庁にも変化の兆しが見え始めている。現在の文化財保護法の条文は、1950（昭和25）年の同法制定以来のものだが、2019（平成31）年の同法改正では、文化財の「活用の推進」がその主な目的のひとつとしてうたわれることとなった。

同改正では、市町村が「文化財保存活用地域計画」を策定することや、所有者等が個別の文化財に「保存活用計画」を策定することが、新たに条文に加わった。特に後者の「保存活用計画」については、そのなかで建築物の利用を活用に位置付けたり、利用が保存に資する行為であると位置付けたりすることが可能になった。

文化庁では、同法改正と並行して、観光庁との共同による「文化財建造物等を活用した観光拠点整備事業」も実施しており、保存活用計画を策定した文化財である歴史的建築物の利用促進に対して公的支援の道を開いている。

歴史的建築物の利用を促進していくためには、施設の安全も重要で、建築基準法、消防法等の安全関係の法令との関係が重要になる。国土交通省では、2018（平成30）年3月に「歴史的建築物の活用に向けた条例整備ガイドライン」を発行して、建築基準法を特例的に適用除外できる条例を市町村で制定することによって、歴史的建築物の価値の保全と安全の確保の両立ができるよう支援する姿勢を示している。横浜市では、それに先駆けて「横浜市魅力ある都市景観の創造に関する条例」を2013（平成25）年に改正して、「特定歴史的景観形成建造物」に対して建築基準法の適用を除外できる措置を導入している。

「住まい」を受け継ぐ

— 神奈川県内の歴史的住宅建築の保存活用 —

小沢朝江

公益社団法人横浜歴史資産調査会専門員・東海大学教授

■ 住宅建築の保存活用

歴史的建造物をどのように残していくのか。これは調査に関わる建築史研究者にとって、常に向き合わなければならない課題である。特に住宅は、家業や家族の変化による住み手の不在、相続、建物の老朽化、維持管理にかかる費用など直面する問題は多い。そのまま住み続けられることがもちろんベストだが、住み手の無い住宅を他の用途に転用することも手段のひとつで、この際住宅が人にとって最も身近な建築であり、住み手の生活の痕跡が残ることが親しみやすさや懐かしさという魅力になる。

神奈川県内の国登録有形文化財を例にみると、314棟(2024年2月時点)のうち住宅(製造所・店舗兼用を含む)は183棟で6割を占める。主屋・付属屋を一括した施設数では105件で、うち約半数の49件が所有者の交代等を経つつ住宅として使われている。登録文化財は改築等の規制が緩やかで「使い続ける」ことを推奨する制度であり、2004年度から土地・建物の相続税の3割控除という税制優遇が追加され、個人住宅の保存で大きな画期となる相続時の負担が軽減された。

残る半数のうち18件は自治体が記念館等として保存・公開し、他は宿泊施設11件、飲食・物販10件、レンタルスペース5件などである。宿泊施設は箱根町の別荘建築の転用が早い。近年は遠藤新設計の旧加地邸(葉山町)や旧長谷川家住宅(三浦市)(写真1)のような1棟貸しのゲストハウスも登場している。旧田島屋材木店(鎌倉市)などレンタルスペースへの活用は、間取りや設備を大幅に変えずに空間を活かせることがメリットといえる。登録文化財以外では、酒問屋の町家を結婚式場に転用した萬屋本店(鎌倉市景観重要建造物)(写真2)など、活用の幅が広がっている。

■ 住宅建築の保存活用の課題

ただし、こうした活用には課題もある。例えば宿泊施設等への転用に伴う大規模改修では建築基準法に適合させる必要があるが、和風住宅で一般的な柱を見せる外壁の仕様は耐火基準を満たさないなど、現行法規に合わない例は多く、基準に沿って改修すると歴史的な価値を損ねる恐れがある。こうした場合に建築基準法の適用を緩和するには、前ページの通り、自治体が適用除外を条例(「その他条例」)で定めることが必要で、県内では横浜市・鎌倉市・藤沢市・小田原市・大磯町が既に公布している。



写真1：旧長谷川家住宅(三浦市)



写真2：萬屋本店(鎌倉市)

転用では、所在地の用途地域によって用途の制限も受ける。また住宅地に立地するため周辺地域の住民との関係も重要で、宿泊施設・レンタルスペースなどでは利用者の騒音問題、駐車場不足が挙げられている。住み手のいない住宅の所有者と利活用希望者を繋ぐ仕組みも必要で、県内では鎌倉市が2021年に景観重要建築物・登録文化財を主対象とした「鎌倉市景観保存建築物の橋渡し制度」を創設した。

県内で活用に積極的に取り組む自治体の例を紹介したい。

■ 藤沢市

藤沢市は、2014年4月に「藤沢街なみ百年条例」を施行、歴史的蓄積がある地域を「街なみ継承地区」に指定して長期的な景観の保全・修景と観光地としての魅力開拓を行う。その第一号が旧東海道沿いの藤沢宿地区で、近代には近隣農村の中核的な商業地として米穀商・肥料商が集中、その歴史を伝える蔵や町家が点在する地区内の登録有形文化財は、名刹・清浄光寺(遊行寺)を含め、2013年からの10年間で7件21棟に達している。

これらの歴史的建造物については、都市計画部局と文化財部局が協働して外観保全や耐震改修の修理費を補助、さらに経済部局が歴史的な風情を生かした飲食店等の出店に店舗の改装費や賃料の補助制度を設けており、保全と活用の両面から支援している。この制度を利用して関次商店穀物蔵(1886年、国登録)(写真3)を利用したパン屋が2019年に開業、隣接する石造の肥料蔵(1907年、国登録)もガーデニングショップが出店した。地区内では、市が土蔵造町家の桔梗屋店舗(1911年、国登録)や有田家住宅(1931年、国登録)の寄贈を受けており、今後の活用が期待される。

■ 小田原市

小田原市は、歴史まちづくり法に基づく「歴史的風致維持向上計画」により事業を進めている。歴史まちづくり法とは、2008

年にスタートした市町村の歴史まちづくりを国が支援する制度で、小田原市では2011-2020年と2021-30年の2期の認定を受け、小田原城跡を核に重点区域を設定して、近代別荘建築等の公有化や改修・耐震補強を進めている。

これらの活用では民間事業者との連携を重視、市が委託する業務が明確な事例はプロポーザル方式、自由な活用提案を求める事例は民間提案制度により事業者を選定している。後者の場合、市が建物を10年の期限で貸出し、事業者は事業のため改修費用のほか、保存に必要な維持管理費も売上金から一部負担する。第一号として旧豊島邸(1941年、国登録)(写真4)が2023年2月にうなぎ料理店としてオープン本年3月に清閑亭(旧黒田長成別邸、1906年、国登録)が和食店として開店予定で、良質な近代和風住宅の内部空間・庭園を一体で味わえる。2022年に取得した旧内野醤油店(1903年)も民間事業者による活用を検討している。

■三浦市

三浦市三崎町は鮪漁で繁栄した港町で、土蔵造や石造の重厚な町家・蔵が多数残る。三浦市は、2021年に横浜銀行・京浜急行電鉄および地域経済活性化支援機構と連携協定を締結、この枠組みによる投資を受け、ミウラトラスト(株)が山田屋酒店(1927年)(写真5)や土蔵造の山田金物店(大正期)、漁具店の葉山商店(明治30年代)等を宿泊施設として運営している。これらは、三浦市が定住促進を目的に設けたトライアルステイ制度でも短期居住に用いられ、地域の魅力を伝える役割を担う。また、民間の合同会社ミサキステイルも、1964年築の古店舗や鮪船主の住宅を拠点にトライアルステイや、飲食店出店希望者のトライアルキッチンを運営しており、歴史的住宅建築が人口減少地域の移住支援に活かされている。



写真3: 関次商店穀物蔵(藤沢市)



写真5: 山田屋酒店(三浦市)



写真4: 旧豊島邸(小田原市)

シルクロード・ネットワーク 横浜フォーラム2023 開催報告

シルクロード・ネットワーク協議会(代表幹事団体・事務局＝当公益社団法人)は、絹文化で横浜と関係の深い全国の市町村と連携し、10年目の節目を迎えました。これを機に足固めを兼ね、第一回開催地の横浜で3月16日(土)山手見学会、17日(日)講演会、シンポジウムを開催しました。

新庄市、鶴岡市、千曲市、前橋市、日野市、川越市、甲州市、神戸市ほか、全国から約70名の参加があり盛会となりました。

16日は、公益財団法人緑の協会の全面的な支援のもと、ベリック・ホール、エリスマン邸など5館を見学。各館長さんの明解な説明に、参加の皆さまが感動されていました。また、17日は、西川武臣さん(横浜開港資料館長)、三島敏樹さん(白川郷田島家養蚕資展示館長)が講演し、後藤治さん(当公益社団理事・工学院大学理事長)がコーディネーターとなり、参加者の中から10団体の取り組みが披露されました。二日間にわたり、有意義な時間となりました。なお、詳細は、次号にてご紹介いたします。



山手234番館、見学会の様子



横浜みなと博物館会議室で講演中の西川武臣さん

コンサート in ヘリテージ 「ピアノが案内する横浜の 歴史とまち Vol.9」開催報告

2020年以降、4年ぶりのピアノコンサートを2月22日(水)に公益財団法人横浜市緑の協会の後援を得て、横浜市イギリス館で開催いたしました。

ピアノは後藤泉さん、ナビゲーター長谷川正英さんで、「ヨハン・シュトラウス2世(1825-1899):春の声 op.410」、2024年に生誕100年を迎え、フェリスに勤務された経験のある山手ゆかりの團伊玖磨氏の作品「花の街」、「ベートーヴェン(1770-1827)～リスト(1811-1886) 編曲ピアノ版:交響曲第9番 二短調 Op.125 『歓喜の歌』」など7曲が演奏され、西洋館の心落ち着く空間で、約50名の方が優雅なひとときを過ごされました。(株)三陽物産さまから協賛をいただき、美味しいおみやげもお待ちしております。



受付中!

歴史を生かしたまちづくり相談室

老朽化、修理費、固定資産税、相続税など歴史的建造物に係るご相談を受付けています。ご相談は、ヨコハマヘリテージ事務局まで。
TEL・FAX 045-651-1730 E-MAIL yh-info@yokohama-heritage.or.jp

■『ヨコハマヘリテージスタイル 2024年春号』 ■発行/2024年3月31日 公益社団法人横浜歴史資産調査会
■事務局/〒231-0012 横浜市中区相生町3-61 泰生ビル405
TEL・FAX/045-651-1730 E-MAIL/yh-info@yokohama-heritage.or.jp
ホームページ <http://www.yokohama-heritage.or.jp/>

旧モーガン邸再建のため ご寄付のお願い

再建にあたり当公益社団では、再建委員会(委員長水沼淑子)を開催し、再建計画、事業計画等をまとめ、事業を推進中です。再建費用は、日本ナショナルトラストから引き継いだ火災保険金の一部と皆様のご寄付で賄います。目標額は1億円。現在、たくさんのご寄付を賜りつつあります。引き続き皆様のご寄付を心よりお願いいたします。(常務理事 米山淳一)

個人＝5,000円(一口)・団体・企業等＝100,000円(一口)

一口から何口でもありがたくお受けいたします。ご寄付いただいたみなさまのお名前は、再建した建物室内に掲出させていただきます。

*当公益社団への寄付は、税法上の優遇措置が適用され、所得税(個人の場合)、法人税(法人の場合)の控除が受けられます。詳しくは事務局からご案内しますので、お問合せ下さい。

◆振込先: ゆうちょ銀行◆

口座番号: 00270-4-124271

加入者名: 公益社団法人 横浜歴史資産調査会

※「モーガン邸寄付」と明記をお願いします。

歴史を生かしたまちづくりファンド ご寄付のお願い

歴史的資産の保存活動推進のために「ファンド」を創設し、みなさまにご寄付をお願いしています。

*当公益社団法人へのご寄付は、特定公益増進法人のため税法上の優遇措置が適用されます。詳しくは事務局よりご説明させていただきます。

令和5年度ご寄付をくださったみなさま。ありがとうございました。

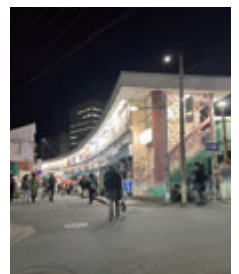
(敬称略。単位円)

●旧モーガン邸再建のための寄付

馬場章子 1000,000	大原竜太 10,000	坂本 淳 5,000
小林守利 5,000	関 和明 5,000	小澤幸喜 10,000
笠井三義 5,000	安川千秋 5,000	(株)オザワビル 20,000
徳重淳子 10,000	大久保洋子 10,000	木阪尚志 5,000
小川文雄 5,000	松尾剛史 10,000	多田真太郎 30,000
竹井尚弘 5,000	藤川昌樹 5,000	後藤 治 100,000
水室敦子 5,000	島田浩和 5,000	太田富雄 50,000
柴山直子 10,000	菅 孝能 10,000	イワムラタカシ 50,000
轉 恵子 5,000	石黒 充 10,000	酒井房次郎 10,000
勅使川原祐実 5,000	恵良隆二 5,000	幼児グループつくしんぼ
渡辺 一男 10,000	関 和明 5,000	代表 福永雪子 10,000
山崎哲也 2,000	鶴田賀陽子 5,000	関 和明 5,000
木阪尚志 5,000	北沢良江・哲生 5,000	

●歴史を生かしたまちづくりファンドのための寄付

パスラ・ピクチャーズ(株)	100,000
(株)山川出版社	10,000
深山たか子	1,000
西村海香	30,000
NPO 横浜ロケーションコーディネイト	100,000
NPO 横浜ロケーションコーディネイト	50,000
堀 勇良	50,000
(有)アナバ・バシフィック	10,000
(株)ユーコム	100,000
NPO 横浜ロケーションコーディネイト	100,000
(株)MAPPA	100,000



野毛都橋商店街ビル