

「歴史を生かしたまちづくり」の推進について

平成25年11月

横 浜 市

■はじめに

開港以来、横浜が都市として発展してきた歴史を伝える近代建築や西洋館が関内・山手地区を中心に残されていて、訪れる人々に「横浜らしさ」を感じさせてくれる一方、郊外部では、横浜の原風景ともいえる里山の風景を構成している古民家や社寺建築などが、今も地域の人々の生活の中で息づいています。さらに、横浜が導入の舞台となってきた港湾、道路、下水などの土木産業遺産が目に見える形で保全されるなど、横浜には数多くの歴史的建造物が残されています。

横浜市では、景観面から歴史的建造物の保全活用に着目し、まちづくりのなかで歴史的建造物を生きた形で使い続けながら保全していくことを目的に、昭和 63(1988)年に「歴史を生かしたまちづくり要綱」を制定し、四半世紀にわたって「歴史を生かしたまちづくり」に取り組んできました。

「歴史を生かしたまちづくり」の取組では、歴史的建造物の外観を中心に保全活用する横浜市独自の登録・認定制度によって、外観の復元をはじめ、所有者の実状に応じた柔軟な手法をとることを可能とし、さらには、高い水準の助成制度や市街地環境設計制度など、まちづくりの制度との連携などによって、所有者による保全活用を支援してきました。

また、施策の推進にあたっては、歴史的景観保全委員などの専門家との協働によって、研究成果などの知見を生かすとともに、セミナーや広報紙などによって市民理解の向上も進め、さらに、市自らが歴史的建造物の保全活用も積極的に取り組んで創造都市の拠点や公園内の施設として市民とともに活用を図ることで、歴史的景観の保全活用とあわせ、市民が歴史的建造物を身近なものとして感じる機会を創出してきています。

こうした取組によって、赤レンガ倉庫や自動車道など横浜の発展を支えてきた近代建築や土木産業遺構、また、人々の暮らしの中に息づいてきた西洋館や古民家など、多くの歴史的建造物が保全活用され、市民や横浜を訪れる皆さんから横浜の大きな魅力として親しまれる存在となっています。

このように、長年にわたって取組を進めてきましたが、近年、厳しい経済状況などを背景に、旧横浜松坂屋本館など、認定を解除せざるを得ない状況も起きるなど、所有者が歴史的建造物を保全活用し続けることに様々な課題が生じています。

一方で、歴史的建造物に対する市民の関心は高く、広報普及などの取組によって「歴史を生かしたまちづくり」に関する市民活動も活発になってきており、こうした市民の力を歴史的建造物の保全活用に生かしていくことや、これまでの取組により保全活用されている歴史的建造物を、文化や観光など横浜の魅力を高めるために活かしていくことも、大きな課題となっています。

今回、こうした状況や課題を踏まえたうえで、「歴史を生かしたまちづくり」の推進を図っていくために、新たな制度の創設など、今後取り組むべき新たな施策を「『歴史を生かしたまちづくり』の推進について(案)」としてまとめました。

横浜の大きな魅力である歴史的建造物は、これまで所有者の努力によって守られてきました。これを引き続き保全活用していくことは、将来の横浜にとって非常に重要なことと考えています。

これまでの取組に加えて、新たな制度や施策を着実に進めていくことで、所有者が保全活用をよりいっそう進めやすい環境を整えるとともに、所有者だけでなく、市民とともに、歴史的建造物を1つでも多く次世代に引き継いでいくことを目指します。

目次

■ はじめに

1 歴史を生かしたまちづくりの取組の現状

- (1) 歴史を生かしたまちづくりの概要 1
- (2) これまでの取組実績 2
- (3) 広報普及 5
- (4) 専門家等との協働 5
- (5) 歴史的建造物を生かした魅力づくり 5
- (6) 保全活用手法 6
- (7) まとめ 11

2 歴史を生かしたまちづくりを進めるうえでの課題

- (1) 保全活用の推進と建築基準法への適合 12
- (2) 所有者支援 12
- (3) 市民協働による歴史を生かしたまちづくりの推進 12
- (4) ストックとしての歴史的建造物の活用等によるまちづくりへの展開 13
- (5) 持続的な保全活用の推進 13

3 歴史を生かしたまちづくりの今後の施策について

- 【基本方針】 15
- 【基本施策】
 - (1) 所有者による保全活用の支援などの制度拡充の推進 15
 - (2) 市民とともに守り、活かす取組の推進 16
 - (3) 歴史的建造物を魅力資源として活用したまちづくり、賑わいづくりの推進 17

4 「(仮称) 特定景観形成歴史的建造物」の景観制度への導入について

- (1) 背景と目的 18
- (2) 対象建造物 18
- (3) 制度の概要 18
- (4) 建築基準法の適用除外 18
- (5) 横浜市内の文化財における建築基準法の適用除外事例 19
- (6) 建築基準法適用における課題とモデル検討 20

5 今後の進め方(案) 23

1 歴史を生かしたまちづくりの取組の現状

(1) 歴史を生かしたまちづくりの概要

1) 目的

歴史的建造物は歴史を語る貴重な資源であり、次世代に継承すべき横浜の資産といえます。関内・山手地区では、みなとまちの歴史・文化の薫る近代建築や西洋館などが魅力的な街並みを形成しています。また、郊外では地域に息づき、親しまれている古民家や社寺建築などが豊かな風景をもたらしており、これらの歴史的建造物は横浜らしさを生み出す貴重な地域資源となっています。

歴史を生かしたまちづくりはこうした歴史的建造物を所有者・市民・専門家と共に保全・活用していくことを目的としています。

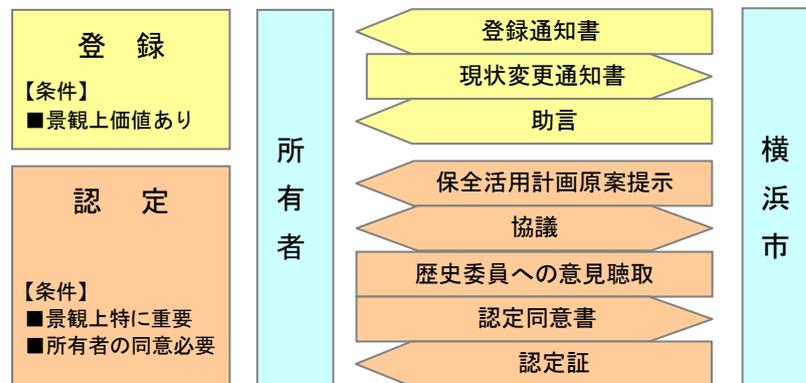
2) 歴史を生かしたまちづくり要綱の概要

歴史的景観を保全することを目的に、建造物の外観保全を推進し、内部については所有者の実状に合わせた活用を働きかけ、助成などの支援を行います。

ア 登録・認定の指定制度と手続きの流れについて

景観上価値がある歴史的建造物を登録し、その中で特に重要な建造物については所有者と協議のうえ、「保全活用計画」を定め、認定を行います。

認定等にあたっては、歴史的建造物の専門家等による歴史的景観保全委員（歴史委員）の意見を聴くこととしています。



イ 主な助成の種類

助成対象事業	種類	登録歴史的建造物	保全契約締結した登録歴史的建造物	認定歴史的建造物
		1 調査／設計	助成率 限度額	該当なし
2 外観保全	助成率 限度額	該当なし	1／2 木造 500万円 非木造 3,000万円	3／4 木造 1,000万円 非木造 6,000万円
3 耐震改修	助成率 限度額	該当なし	1／2 木造 200万円 非木造 1,000万円	3／4 木造 300万円 非木造 2,000万円
4 維持管理		該当なし	該当なし	30万円／年

(2) これまでの取組実績

1) 登録・認定について

景観上価値がある歴史的建造物を登録し、その中で特に重要な建造物については所有者と協議のうえ、「保全活用計画」を定め認定を行っています。

【登録件数】

	社寺	古民家	近代建築	西洋館	近代和風	土木産業遺構	合計
件数	22件	27件	52件	35件	2件	54件	192件

【認定件数】

	社寺	古民家	近代建築	西洋館	近代和風	土木産業遺構	合計
件数	0件	12件	30件	20件	0件	23件	85件

(平成25年2月末現在)

2) 助成実績

助成を開始した昭和63年度から平成23年度までの助成実績は下記の通りです。

	古民家	近代建築	西洋館	土木産業遺構	合計
外観保全	6件	12件	13件	—	31件
耐震改修	2件	4件	5件	1件	12件
外構保全	2件	4件	7件	—	13件

※認定解除したものを除く

3) まちづくりと連携した歴史的建造物の保全活用

認定制度と市街地環境設計制度の連携による容積率緩和をはじめとして、再開発事業や地区計画や景観計画、まちづくり協議、山手地区景観風致保全要綱など様々な形で歴史的建造物の保全活用や歴史的景観への配慮を位置付け、個々のまちづくりに取り組んでいます。

一方で、馬車道地区など地域で歴史的景観の保全活用に取り組んでいる例もあり、歴史的建造物の保全活用について、所有者へ要望を行うとともに、所有者との協議や検討の場への参画など、地域による積極的な取組も行われてきています。こうした地域の取組は、歴史的建造物の保全活用において重要な役割を果たしています。

【再開発事業等での保全活用】

	件数	該当建造物
再開発事業による保全	1件	旧横浜銀行本店別館（元第一銀行横浜支店） 北仲通南地区再開発地区計画
特定街区における保全	1件	旧横浜船渠第2号ドック

【地区計画での保全活用】

建造物保全等に関する地区計画の記載事項	件数	建造物名称・地区等
特定の建造物について保全活用の記載あり	1件	旧東伏見邦英伯爵別邸（磯子三丁目地区）
歴史的景観の継承等の記載あり	7地区	山手町地区、日本大通り用途誘導地区等

【市街地環境設計制度の適用】

横浜市市街地環境設計制度では、敷地内に歩道や広場（公開空地）を設けるなど、総合的な地域貢献を図ることを条件に、建築物の高さや容積率を緩和することで、良好な市街地環境形成を誘導しています。そのなかで、認定歴史的建造物等について保存・修復を行う場合、地域貢献度等の一定基準を満たせば、容積率が緩和される規定が設けられています。

これまでに2件の認定歴史的建造物が容積率緩和の対象となっています。

建造物名称	保全改修年	容積加算率
日本興亜馬車道ビル (旧日本火災横浜ビル)	昭和 62 (1987) 年	10.9%
横浜第2合同庁舎 (旧生糸検査所)	平成 2 (1994) 年	8.69%

4) 市による取得等により保全活用している認定歴史的建造物

まちづくりのなかで歴史的建造物の保全活用を図っていくため、公共施設等にあわせ、新たに歴史的建造物を取得、活用しており、取得等により、保全活用している認定歴史的建造物は下記のとおりです。

また、このほか文化財関係では、外交官の家（国指定重要文化財）の移築復元や山手111番館（市指定文化財）などの取得があります。

【取得等により市が保全活用している認定歴史的建造物（建築物）】

	件数	種別ごとの内訳
現地保全活用	11 件	【近代建築】 5 件：長浜ホール／旧横浜市外電話局／赤レンガ倉庫／旧富士銀行横浜支店／旧横浜銀行本店別館（元第一銀行横浜支店） 【西洋館】 2 件：山手 2 3 4 番館／ベーリックホール 【古民家】 4 件：旧澤野家長屋門／旧大岡家長屋門／旧清水製糸場本館／旧奥津家長屋門・土蔵
移築復元	5 件	【西洋館】 2 件：エリスマン邸／ブラフ 1 8 番館 【古民家】 3 件：旧安西家住宅主屋／旧金子家住宅主屋／せせらぎ公園古民家
合計	16 件	

【参考】歴史的建造物の現存状況

昭和 63 年の歴史を生かしたまちづくり要綱の施行にあわせ、要綱の対象となりうる歴史的建造物をリスト化し、随時更新しながら、登録・認定などを進めています。

このリストをもとに、平成 23 年度に調査を行い、目視等によって歴史的建造物の現存状況を確認しています。以下の表の現存件数は、登録、認定歴史的建造物と平成 23 年度の調査によって現存または解体による部材保存での存在が確認されたものを集計したものです。

■ 平成 23 年度調査での状況

(1) 横浜市全域

	神社寺院	古民家	近代建築	西洋館	近代和風	土木遺構	合計
リスト数(件)	141	144	139	143	17	140	724
現存件数(件)	117	76	81	49	12	122	457
現存率	83.0%	52.8%	58.3%	34.3%	70.6%	87.1%	63.1%

(2) 関内地区、山手地区（近代建築・西洋館）

	関内	山手			合計
	近代建築	近代建築	西洋館	小計	
リスト数(件)	79	10	74	84	163
現存件数(件)	46	7	33	40	86
現存率	58.2%	70.0%	44.6%	47.6%	52.8%

■ 東京都区部との比較

他都市との比較の一例として、東京都区部の歴史的建造物の現存状況に関する調査との比較を示したものです。

東京都区部に関する調査では、日本近代建築総覧（日本建築学会編、1980 年、1983 年「新版」における補遺を含む）をもとにしているため、横浜市分についても、上記リストとは別に、日本近代建築総覧記載の建造物について集計を行ったものです。

なお、日本近代建築総覧に記載されている歴史的建造物は中区の近代建築や西洋館などが中心で、市域全体を対象にした上記リストとは調査時期や記載物件などが異なるため、単純に比較することはできませんが、一定の傾向は把握できるものと考えられます。

【日本近代建築総覧をもとにした横浜市と東京都区部での現存状況の比較】

		昭和 55 年 (1980 年)	平成 12 年 (2000 年)	平成 22 年 (2010 年)	平成 23 年 (2011 年)
横浜市全域	関内	100%			32.0%
	山手	100%			62.2%
	市全体	100%			32.6%
東京都区部※		100%	37.8%	26.6%	

※三船康道他「東京都区部における近代建築の残存・消失状況 2010 (1)」日本建築学会大会学術講演梗概集（北陸）2010 年 9 月

(3) 広報普及

「歴史を生かしたまちづくり」では、歴史的建造物や歴史的景観の保全活用の重要性に対する理解を深め、所有者や周辺住民をはじめ多くの市民の理解と協力を得るために、当初から広報普及を重視しています。

専門家等によって構成される横浜歴史資産調査会との協働で、セミナーや広報紙の発行などを行ってきています。

1) 歴史を生かしたまちづくりセミナー

市民向けのセミナーとして、専門家等の講演や見学会を中心に実施しています。

これまで34回開催し、延べ約4,000人が参加しています。

2) 横濱新聞

認定した建造物や保全活用事例、また、市内の歴史的建造物などを紹介する内容の広報紙として、公共施設等で配布しています。毎年1回発行し、平成24年度で27号となります。

3) 都市の記憶シリーズ

市内の歴史的建造物を紹介する書籍として横浜歴史資産調査会との協働により発行しています。

シリーズとして、「近代建築Ⅰ、Ⅱ」、「横浜の土木遺産」、(初版、改訂版)「外交官の家」、「横浜の主要歴史的建造物」(初版～改訂第5版)があり、特に「横浜の主要歴史的建造物」は累積で約12,000部を頒布しています。

4) その他

近年では、普段公開していない歴史的建造物を特別に公開する「オープンヘリテイジ」も開催しており、これまでに、日本大通り地区、山手地区、馬車道地区、旧保土ヶ谷宿地区で開催しています。

(4) 専門家等との協働

1) 歴史的景観保全委員

専門家及び市民の意見を取り入れて歴史的景観の保全と活用を図るために置いており、要綱の実施に際して重要な事項について意見を聴くこととしています。現在の委員は11名です。

一般的な審議会と違い、各委員の専門分野毎に市長が意見を聴取する独任制をとっているのが特徴です。

2) 一般社団法人横浜歴史資産調査会

建築史や広報普及の専門家等によって構成される団体で、「歴史を生かしたまちづくり」の当初から調査研究や広報普及を協働で実施してきています。

(5) 歴史的建造物を生かした魅力づくり

1) ライトアップ

「歴史を生かしたまちづくり」の取り組みに先立ち、市民に歴史的建造物の魅力を伝えていくなどの趣旨から、官民による「ヨコハマ夜景演出事業推進協議会」を中心に推進してきています。

協議会では、民間の歴史的建造物に対する投光器の設置費用助成などを行うほか、ライトアップ施設のPRなども行っています。

また、歴史的建造物の改修にあたっては、可能な範囲でライトアップを行うよう所有者に要請しており、関内地区等の景観計画では、歴史的建造物以外のライトアップを禁止しています。

2) オープンカフェ等

歴史的建造物の集積している日本大通り地区では、社会実験を契機としたオープンカフェの取組が行われています。現在では地域の団体による取組として定着しており、歴史的景観を市民が生活のなかで享受する環境となっています。

また、公園内の西洋館や古民家などでは市民の活動によって、コンサートや展覧会、地域の生活に根ざしたイベントなどが開催され、歴史的建造物の魅力を高めています。

(6) 保全活用手法

横浜市では、認定制度によって様々な手法で保全活用を図っていますが、外観保全の手法や活用主体による主な事例を分類すると以下のようなものがあげられます。

1) 外観保存型

外観を概ね保存しながら、保全活用している建造物。教会などでは内部も多くの部位が保全されている例もあります。

【横浜指路教会】

内部も含め全体を保全。



【横浜情報文化センター（一部）】

一部を保全しながら高層棟を整備。歴史的建造物躯体は再アルカリ化工事実施。



【ベーリックホール】（元町公園）

公園として取得し、内部も含め全体を保全。



【旧大岡家長屋門】（長屋門公園）

公園として取得し、外観を保全しながら、内部は活用のために一部改修。



2) 外観復元型

解体後に外観を復元し、歴史的景観を継承している建造物。復元にあたっては、外壁が石材の場合は再利用している例が多く、一方、モルタル系やタイルによる仕上げでは、新しい材料によるものがほとんどです。

【日本興亜馬車道ビル】

認定第1号。解体後、部材を再利用して外壁を復元。



【横浜第2合同庁舎】（旧生糸検査所）

庁舎建替のため、解体後新しい材料で復元。



【横浜地方・簡易裁判所】

庁舎建替のため、解体後、一部部材を再利用して復元。



【ストロングビル】

解体後、ホテルの低層部にほぼ新しい材料で復元。



3) 移築復元型

木造の西洋館、古民家の場合に用いられますが、近代建築でも一部曳屋の例があります。

【旧横浜銀行本店別館

(旧第一銀行横浜支店)】

一部曳屋により再開発ビルの一部として復元。



【エリスマン邸】

マンション計画により解体。元町公園内に移築復元。



【旧安西家住宅主屋】

公園として整備する旧大岡家長屋門の敷地内に移築復元。



4) 民間による活用

民間の所有者が改修等を行いながら保全活用をしているものとしては、近代建築ではオフィス、西洋館、古民家では住宅が多く、一部では資料館などとして再生、活用されている例もあります。

【馬車道大津ビル】

当初からオフィスとして改修を重ねながら活用。



【伊東医院】

当初から医院として改修を重ねながら活用。



【山手資料館】

住宅の一部を移築し、民間の資料館として活用。



【山手 89-8 番館】

西洋館を改修して賃貸住宅（貸家）として再生。



5) 公共施設としての活用

横浜市では、公共施設として多くの歴史的建造物を保全活用しており、歴史的建造物の重要性や公共施設としての必要性等に応じて、都市公園事業など様々な事業で取得して保全活用しているものもあります。

【赤レンガ倉庫】

港湾事業で取得し、文化・商業施設として再生・活用。



【旧富士銀行横浜支店】

都心部の活性化のために取得。市民協働オフィスやBankARTを経て、東京藝術大学のキャンパスとして活用。



【山手 234 番館】

市民協働のモデル事業で実験活用を行いながら保全活用。現在は公園施設として活用。



【旧清水製糸場本館】

公園事業で、計画段階から市民とワークショップを行いながら整備。市民団体による管理運営が行われている。



【汽車道（港1号、2号、3号橋梁）】

臨港鉄道の廃線敷を橋梁、護岸を保全しながらプロムナードとして再整備。



【震災復興橋梁】

耐震工事等を行いながら、現役の道路施設として保全活用。



打越橋



桜道橋

(7) まとめ

昭和 63 年の歴史を生かしたまちづくり要綱の制定以降、以上のように様々な取組を進めてきましたが、その特徴などを整理すると以下のようなことがいえます。

1) 柔軟な手法による保全活用と高い水準の所有者支援

まちづくりのなかで歴史的建造物を使い続けながら保全していくことを前提に、外観の保全を主とした認定制度を先駆的に導入（昭和 63 年）することで、当時、文化財指定の対象になりにくかった昭和初期の建物など、横浜にとって貴重な歴史的建造物の保全活用に一定の役割を果たしたといえます。

保全活用にあたっては、市街地環境設計制度や再開発などと連携するとともに、復元を含めた柔軟な手法を取り入れたことで所有者の理解が得られやすくなり、多くの歴史的建造物の保全活用につながりました。

さらには、歴史を生かしたまちづくり要綱には、認定建造物の場合、最高 6000 万円（外観保全・非木造の場合）の工事助成が可能となる助成制度があり、所有者にとって大きなメリットとなっていることも、認定制度による保全活用が進んだ大きな要因であり、文化財制度とも連携しながら取組を進めることで、他都市に比べても歴史的建造物の保全活用が進んだといえます。

2) 専門家との協働と市民理解の向上

歴史を生かしたまちづくりでは、建築史など、それぞれの分野で第一人者ともいえる学識経験者などを歴史的景観保全委員とし、専門分野に応じて意見を聴取することで、認定をはじめとする施策の推進に専門家の知見を反映させてきました。

一方、調査研究や広報普及の分野でも、専門家等によって構成される横浜歴史資産調査会と協働することで、研究成果や最新事例などを施策推進に活かすほか、セミナーなどの開催を通じて専門的知識や国内外の事例などをわかりやすく市民に紹介することや、さらにはヨコハマ夜景演出事業推進協議会による歴史的建造物のライトアップの実施などによって、市民理解の向上に結び付けています。

3) まちづくりや公共施設整備との連携による保全活用

市街地環境設計制度など様々なまちづくりの制度と連携することで、馬車道地区や日本大通り地区、山手地区などでは、個々の歴史的建造物だけでなく、街並みとしての歴史的景観の保全に取り組んでいます。

こうした取組によって、例えば、歴史的建造物が多く集積している日本大通り地区では、歴史的な街並みを活かしたオープンカフェを地域とともに進めることで、通りの賑わいを創出し地域の活性化に貢献しているほか、映画、ドラマ、CM などの撮影に度々使用され、歴史的景観の保全が横浜のイメージの向上につながった事例となっています。

さらに、関内地区を中心とした都心部のエリアでは、取得した歴史的建造物を都市の活性化を目指した創造都市の拠点に活用してきており、これまでに、旧横浜銀行本店別館（YCC）や旧富士銀行横浜支店（東京藝術大学）の活用などを通じて、創造都市などの推進に一定の寄与があったといえます。

一方で、市がもともと所有していた歴史的建造物だけでなく、山手西洋館や古民家など、所有者による保全活用が困難となった場合などに、横浜市が公共施設として取得、活用することで、歴史的建造物の保全活用を図ってきました。

これによって、歴史を生かしたまちづくりに対する横浜市の積極的な姿勢を所有者や市民に示すとともに、市民への公開、さらには市民が管理運営に関わる機会を生み出すことにつながって、市民が歴史的建造物に対する理解を深めるうえで大きな役割を果たしたといえます。

また、土木産業遺構の保全活用にも積極的に取り組むことで、西洋からの近代技術導入の窓口であった横浜の歴史を目に見える形で市民に継承することができたといえます。

2 歴史を生かしたまちづくりを進めるうえでの課題

(1) 保全活用の推進と建築基準法への適合

- ・横浜市の「歴史を生かしたまちづくり」では、認定歴史的建造物に対する最高6000万円の外観保全工事費助成や、市街地環境設計制度による容積割増などによって所有者支援を行って、保全活用を進めてきましたが、現在、助成制度に対する期待は大きいものの、容積の割増によるインセンティブ効果の低下など、厳しい経済状況や不動産市況などから所有者のニーズが変化しています。
- ・一方で、歴史的建造物を保全するだけでなく、まちの賑わいづくりなどの観点から新たな活用を図ることを求められています。歴史的建造物がもともと建築基準法に適合していないため、構造や防火など、建築基準法に適合した改修が困難となる場合も多く、保全活用が進まない要因の1つとなっています。
- ・現在、文化財制度については建築基準法の適用除外規定がありますが、建物全体を保存する文化財指定は、内部の活用などについて所有者の制約が大きく、一方で外観保全を基本とした認定制度では、歴史的建造物の内部の活用は進めやすくなりますが、建築基準法の適用除外を受けることができません。
- ・こうしたことから、所有者の実状に応じた保全活用が図られるよう、外観保全を基本としながら、建築基準法の適用除外によって内部の活用が進めやすくなるような新たな制度の導入が求められています。

(2) 所有者支援

- ・「歴史を生かしたまちづくり要綱」の助成制度は、全国でも高い水準にあつて、所有者の期待が高い制度であり、改修の際に助成を期待して認定される事例も多いことから、新たな制度の導入状況や近年の財政状況等を踏まえた見直しを行いながら、今後とも助成制度を維持していくことが必要です。
- ・これまでは外観保全工事のように比較的規模の大きい工事を中心に支援を行ってきましたが、技術者、職人の不足などから、日常的な維持管理や災害時の対応、技術者、職人の紹介なども含む技術的な相談への対応など、所有者からきめ細かい支援を求められるようになってきました。
- ・また、山手地区の西洋館など、個人所有の歴史的建造物では所有者の高齢化が進んでおり、相続後の保全活用も含め、今後の相続への対応が大きな課題となっています。

(3) 市民協働による歴史を生かしたまちづくりの推進

- ・「歴史を生かしたまちづくり」では歴史的建造物の保全活用を進めるとともに、横浜歴史資産調査会との協働によって、調査研究やその成果を活用しながら、講演、見学会など市民向けのセミナーや広報紙「横濱新聞」の発行などによって、市民に対する広報普及に取り組んできました。
- ・また、歴史的建造物を取り込んだプロムナードやサインの整備を行うとともに、山手地区の西

洋館や郊外部の古民家など、横浜市が取得した歴史的建造物を積極的に市民利用施設として市民が活用に参画しながら公開することで、市民が「歴史を生かしたまちづくり」に対する共感や理解を深める機会とし、こうした取組によって一部では歴史を生かしたまちづくりに関わる活動を行う団体も設立されています。

- ・こうした状況を背景に、所有者の努力だけでなく、市民とともに「歴史を生かしたまちづくり」を進めることは、市民の誇りである歴史的建造物を将来にわたって保全活用していくうえで必要不可欠であり、活動の活性化や市民団体間の連携、人材育成などの施策が必要となっています。
- ・また、市民とともに取組を進めていくためには、トラスト組織のような中心となる組織の存在が重要となることから、横浜歴史資産調査会などのように一定の蓄積のある既存組織を活用し、財源等も含めた市民協働推進の基盤の確立を図っていくことも求められています。

(4) ストックとしての歴史的建造物の活用等によるまちづくりへの展開

- ・「歴史を生かしたまちづくり」では、都心部を中心とした景観制度や市街地環境設計制度、山手景観風致保全要綱との連携、さらには関内、山手地区などで地域のまちづくり活動と連携をとることによって、歴史的景観の保全を進めています。
- ・また、都市公園（山手西洋館や古民家など）や道路（震災復興橋梁など）、港湾（自動車道など）をはじめとする公共施設の整備と連携して、歴史的建造物の保全活用や歴史的景観の保全・復元なども進めてきました。
- ・さらには、ライトアップやオープンヘリテイジ、西洋館でのコンサートや展覧会、さらには、旧富士銀行横浜支店（現東京藝術大学馬車道キャンパス）の活用など、創造都市の取組との連携など、歴史的建造物の魅力を生かした様々な取組を行ってきました。
- ・今後は、これまでの取組の蓄積を活かしながら、横浜の重要な文化的、観光的資源でもある歴史的建造物の更なる魅力アップを図るとともに、その活用によって都市の活性化に寄与していく取り組みが求められています。
- ・また、今後ともまちづくりのなかで、歴史的景観の保全を進めていくためには、まちづくりの制度や公共施設整備での歴史的建造物の保全活用、地域住民によるまちづくりのなかでの取組の後押しなど、まちづくりの様々な場面で歴史を生かしたまちづくりの考え方や施策が展開できるような環境を整えていくことが必要です。

(5) 持続的な保全活用の推進

- ・「歴史を生かしたまちづくり要綱」による認定制度は、法的に所有者と市の一種の契約であり、現状変更も届出制をとっているため、文化財制度などと比べ、法的担保性が低く、旧松坂屋本館などのように、所有者から認定解除の申出があれば、所有者との協議によって解除せざるを得ない場合が想定されます。
- ・一方で、所有者によっては、相続など不測の事態が発生しても、将来にわたって歴史的建造物を保全活用し続けられるよう市に期待する声もあり、こうしたことから法的担保性を高めることで持続的な保全活用が可能となる制度が必要となっています。

- ・また、歴史を生かしたまちづくりでは、必要に応じて都市公園事業などと連携して保全活用を図ってきましたが、厳しい財政状況や公共施設整備の減少などを背景に、様々な手法により柔軟に保全活用を進めていく必要があることから、所有者と使い手を結びつけることや、トラスト組織などの横浜市以外の団体等による取得可能となる仕組みを検討していくことも必要となっています。
- ・さらには、登録・認定制度を中心とした歴史を生かしたまちづくりの取組によって、多くの歴史的建造物の保全活用を図ってきましたが、現在でも、重要な歴史的建造物であっても所有者と保全活用について合意形成がされていないものがあり、引き続き保全活用について所有者に働きかけていくことが必要です。こうした歴史的建造物に対しては、法的担保性の高い制度による保全活用を目指しつつ、所有者の意向によっては柔軟な対応が可能な登録・認定制度を活用して保全活用を働きかけるなど、段階的、継続的な取組が求められています。
- ・これまで要綱の運用上、保全の対象としていなかった戦後に建築された建造物についても、評価軸等について十分な議論がなされていません。

3 歴史を生かしたまちづくりの今後の施策について

【基本方針】

歴史的景観や歴史的建造物の持続的な保全活用を、市民や所有者等とともに進め、横浜の誇り、魅力を守り、活かしていきます。

- (1) 所有者による保全活用の支援などの制度拡充を進めます。
- (2) 市民とともに守り活かす取組を進めます。
- (3) 歴史的建造物の魅力資源としての活用などによるまちづくり、賑わいづくりを進めます。

【基本施策】

(1) 所有者による保全活用の支援などの制度拡充の推進

歴史的建造物の保全活用は、所有者自ら使い続けることを支援していくことが基本となりますが、一方で、活用の推進や相続への対応など所有者のニーズが多様化しているのが現状です。

そこで、登録・認定制度に加え、新たな制度を導入することなどにより、所有者の実状に応じた持続的な保全活用が図られるよう、制度拡充を図っていきます。

1) (仮称) 特定景観形成歴史的建造物制度の創設

- ・外観保全と内部の賑わいづくりなどの活用の両立によって、魅力的な都市景観の創造や都市の活性化に寄与していくため、内部も含めた保存活用計画を策定し、現状変更を許可制とするなどとした(仮称)特定景観形成歴史的建造物制度を創設し、景観条例へ位置付けることとし、この制度によって建築基準法の適用除外を受けることを可能とします。

2) 景観制度との連携

ア 景観重要建造物制度の活用

- ・景観法に基づく景観重要建造物制度は、既に景観計画等に指定の方針が定められていますが、歴史的建造物を含めた良好な景観の形成に重要な建造物を指定する制度であり、許可制によって法的担保性が向上する一方で、相続税の適正評価が見込める制度です。
- ・このため、歴史的建造物の保全活用における景観重要建造物制度の活用を進めることとし、具体的な運用方法を定めていくこととします。
- ・また、制度の活用にあたり景観重要建造物の管理の基準や、管理協定による景観整備機構の管理などについても検討します。

イ 「歴史を生かしたまちづくり要綱」と景観制度の連携

- ・持続的な歴史的建造物の保全活用にあたっては、法律や条例に基づく安定的な制度が必要ですが、一方で取組を具体的に進めるためには、所有者の実状に応じた迅速性、柔軟性をもつ登録・認定制度を、新たな制度と両輪となって運用していくことが不可欠です。
- ・そこで、新たな制度の導入を踏まえて、「歴史を生かしたまちづくり要綱」を見直すとともに、景観計画や現在検討中の公共事業ガイドラインでの取扱を明確化していきます。

3) 所有者支援制度の再構築

- ・新たな制度の導入にあわせて、近年の財政状況等を踏まえながら、助成制度の体系的な見直しを行います。
- ・助成制度の見直しとあわせ、日常的な維持管理や災害時・相続時の対応方法なども含む技術的相談など、きめ細かい支援の導入を進めます。
- ・また、こうした支援を所有者のニーズに応じて効果的に活用できるよう、一定の専門的知識を有するコーディネーターの派遣制度を創設します。
- ・また、あわせて、ボランティアの活用や景観重要建造物制度の指定に伴う相続税の評価減の活用など税制面での措置についても検討を行います。

(2) 市民とともに守り、活かす取組の推進

歴史を生かしたまちづくりを市民とともに進めることは、持続的に歴史的建造物の保全活用を進め、市民の誇りとして将来に継承していくために重要です。歴史を生かしたまちづくりの取組の様々な場面で市民の参画が可能となる施策を展開することで、市民とともに守り、活かす取組を推進していきます。

1) 市民による取組の推進

ア 人材育成

- ・歴史的建造物を市民とともに保全活用していくため、保全活用に必要な知識やスキルの習得等を目的とした専門家による講座や実地研修などによる人材育成を進めます。

イ ボランティア制度のモデル的な導入

- ・現在も一部の実測調査等では、ボランティア的なスタッフが調査に参画する例もあります。そこで、実測調査や文献調査などでの調査ボランティアの導入を検討するとともに、所有者が高齢で日常的な維持管理が難しい場合に、外構の手入れや清掃、簡単な修理などをコーディネーターのもとでサポートする維持管理ボランティアの導入を検討します。
- ・なお、導入にあたっては、防犯面や所有者との信頼関係の構築が必要など、様々な課題が想定されることから、所有者の協力が得られる範囲でモデル的に実施し、課題や効果の検証を行ったうえで、本格的な導入を目指します。

ウ 活動支援

- ・市民による活動では、資金的な面で活動の限界が生じるなど、活動が進みにくい状況があります。
- ・活動の活性化や、成果の幅広い共有など、歴史を生かしたまちづくりに市民による活動を効果的に生かしていくため、活動を支援する仕組みについて検討していきます。

2) 市民協働の基盤の確立へ向けた取り組み

ア 活動団体同士の連携基盤

- ・活動団体が個別に活動し、活動成果の共有や活動の連携が不十分な状況であることから、活動団体の連携による相乗効果を図るため、交流や情報交換、共同活動などを目的とした緩やかな連携組織の創設を検討することとし、連携組織の基盤として、現在、協定によって協働を行っている横浜歴史資産調査会を想定した実施方法を検討していきます。

イ ファンド等による財源の確保

- ・市民協働の推進にあたっては、市をはじめとする公的な支援だけでなく、市民等からの寄附等によって必要財源の一部を確保していくことも必要です。
- ・このため、市等からの拠出をもとに、市民からの寄附が可能となるファンドなどの方法による財源確保の方法について検討していくこととします。

3) トラスト的手法による保全活用の検討

- ・相続時の寄附申出などの際、市による受入が困難な場合や、収益事業などによる柔軟な活用が見込まれる場合に、所有者の意向を踏まえつつ、公益団体等への寄附による保全活用や、借り上げなどの方法によって保全活用が可能となるトラスト等の仕組みについて検討します。
- ・検討にあたっては、寄附等に至る前に所有者と使い手を結びつけるための仕組みや景観法による景観整備機構制度の活用、市の支援策等についても検討していくこととします。

(3) 歴史的建造物を魅力資源として活用したまちづくり、賑わいづくりの推進

これまでの歴史を生かしたまちづくりの取組によって多くの歴史的建造物が残され、横浜の大きな魅力となっています。今後は、地域のまちづくりなどを通じて歴史を生かしたまちづくりを市民に身近なものにしなが、歴史的建造物を魅力資源としてまちづくりのなかで活かしていくことで、文化や観光などと連携した賑わいづくりなどを通じて都市の活性化へと結び付ける取組を進めていきます。

1) ストックの活用によるまちづくり、賑わいづくりへの展開

- ・これまでの取組の蓄積を都市の活性化へと結び付けていくため、歴史的建造物のツアーなどの集客・観光の促進や、創造都市等の取組と連携した歴史的建造物へのテナント誘致などによる都心部の賑わいづくりなど、関係部署や所有者等が連携した活用方策の検討やPRなどを進めていきます。
- ・また、ライトアップや文化、観光等の歴史的建造物の魅力を高める取組、歴史的景観を生かしたオープンカフェなど、歴史を生かしたまちづくりの取組と連携した都市空間の演出や活性化の取組を更に拡げていくため、歴史的景観や歴史的建造物を活かした都市の魅力向上方策について検討します。

2) 市民に身近な歴史を生かしたまちづくりの推進

- ・歴史的建造物の保全活用の重要性をさらに幅広く市民に普及し、市民に身近なところでも歴史を生かしたまちづくりが進められるよう、区役所や学校との連携などによって広報普及の取組を強化していきます。
- ・また、地域のまちづくりとの連携等を進めるため、歴史を生かしたまちづくりの考え方やまちづくりでの生かし方などを具体的に示したガイドブックの作成など、まちづくりを進める際に歴史を生かしたまちづくりに取り組みやすい環境を整えていきます。

4 「(仮称) 特定景観形成歴史的建造物制度」の景観制度への導入について

(1) 背景と目的

歴史的建造物は、建築基準法の施行以前に建てられていることから、改修等を行う際に建築基準法に全てを適合させることが困難となっており、保全活用を進めるうえでの大きな課題となっています。

そこで、代替措置により、安全性を確保するなど一定の条件のもとで建築基準法の適用除外を可能とすることによって、所有者による保全活用を支援するとともに、賑わいづくりなどによる都市の活性化へ寄与していくことを目指します。

(2) 対象建造物

登録・認定歴史的建造物等のうち、魅力ある都市景観を創造するうえで特に重要なもので、外観保存と内部の一部保存等によって保全と活用を一体的に行うものとします。

(3) 制度の概要

この制度は、保存活用計画の策定や所有者の同意を要件とし、現状変更を許可制とするもので、「横浜市魅力ある都市景観の創造に関する条例」(景観条例)を改正して創設します。

ア (仮称) 特定景観形成歴史的建造物の指定等

- ・魅力ある都市景観を創造するうえで、特に重要な歴史的建造物であって、保全と活用を一体的に行う必要がある建造物を指定し、告示します。
- ・指定にあたっては、都市美対策審議会及び歴史的景観保全委員の意見を聴くとともに、所有者の同意を得ることとします。
- ・滅失等により都市景観の形成上の価値を失ったときは、指定を解除します。

イ 保存活用計画の策定

- ・(仮称) 特定景観形成歴史的建造物の指定にあたっては、保存活用計画を策定するものとします。
- ・保存活用計画には、次に掲げる事項を記載するものとします。
 - ①当該建造物の名称及び概要
 - ②当該建造物の所有者の氏名及び住所
 - ③当該建造物の保存及び活用に係る目標及び方針
 - ④その他、当該建築物等の良好な保存活用を図るために必要な事項

ウ 建造物の管理と現状変更等に係る許可

- ・所有者や管理者等(所有者等)は、当該建造物を保存活用計画に基づいて良好に管理するものとします。
- ・所有者等は、当該建造物の現状変更等を行う場合、事前に市長の許可が必要になります。
- ・許可申請があった場合、申請内容が保存活用計画に適合しないと認めるときは、現状変更等を許可しないものとします。
- ・許可申請があった場合、必要に応じて許可に必要な条件を付することができるものとします。
- ・建造物の所有者等が許可条件に違反したときは、市長が許可の対象となった行為の停止を命じ、又は許可を取り消すことができます。

(4) 建築基準法の適用除外

(仮称) 特定景観形成歴史的建造物で、建築基準法の第3条第1項第3号の規定に基づいて、建築審査会の

同意を得て市が指定したものについては、建築基準法の適用除外を受けることが可能となります。

【参考】建築基準法抜粋

(適用の除外)	
第三条 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）の規定によって国宝、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）の規定によって重要美術品等として認定された建築物
三	<u>文化財保護法第八十二条第二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</u>
四	第一号若しくは第二号に掲げる建築物又は保存建築物であつたものの原形を再現する建築物で、特定行政庁が建築審査会の同意を得てその原形の再現がやむを得ないと認めたもの

(5) 横浜市内の文化財における建築基準法の適用除外事例

横浜市内の文化財のうち、建築基準法の適用除外を受けている事例は、これまでに、7件（近代建築3件、古民家4件）となっています。

1) 適用除外のための代替措置の事例

	木造 【茅葺屋根が法 22 条に抵触する場合等】	RC造 【構造・避難が現行法に抵触する場合等】
防耐火	散水設備・火災報知機の設置	延焼線開口部の防火設備の設置
避難	避難経路の確保・広場の設置	避難安全検証法で証明
構造	RCべた基礎等による構造への配慮	耐力壁の打ち増し 学識経験者の判定委員会
管理	警報機器等で集中管理	

(6) 建築基準法適用における課題とモデル検討

【大規模な改修工事（既存不適格）又は用途変更によって建築基準法不適合の恐れのある想定項目一覧】

・凡例：法：建築基準法、令：建築基準法施行令、○：適合、△：一部不適合、×：不適合、－：該当しない

建物種別		近代建築		西洋館		古民家			
想定建物概要	外観イメージ								
	想定立地	都心部・商業業務地		都心周辺部・一般住宅地		郊外部・一般住宅地			
	構造・規模	鉄筋コンクリート造・4階建て		木造・2階建て		木造・平屋（茅葺屋根）			
	建築面積	800㎡		150㎡		140㎡			
	延床面積	3,200㎡		280㎡		140㎡			
	敷地面積	2,000㎡		400㎡		1,500㎡			
	用途地域	商業地域		第1種低層住居専用地域		第1種中高層住宅専用地域			
	建ぺい率／容積率	80％／700％		40％／80％		60％／150％			
	防火地域	防火地域		法22条区域		準防火地域			
建物用途	現状用途 (既存不適格)	事務所	用途変更した 場合 商業施設	現状用途 (既存不適格)	住宅	用途変更した 場合 集会所	現状用途 (既存不適格)	住宅	用途変更した 場合 資料館
	用途地域（法48条）	○	○	○	○ →地域住民が使用する集会所に限る	○	○	○	
建築基準法関係	階段・踊場の構造（令23条）	階段幅：110cm ○ →75cm以上必要		階段幅：100cm ○ →75cm以上必要		階段なし ○ →75cm以上必要		階段なし －	
	構造強度（法20条・令36～80条の3）	× →耐震補強要		× 同左		× →耐震補強要		× 同左	
	耐火建築物（法27条・法61条）	RC造、建具：スチールサッシ × →延焼のおそれのある部分の開口部に防火戸または防火設備（所定のサッシ等）が必要		× 同左		－		－	
	防火区画（法36条・令112条）	× →たて穴区画の仕様が不適合		× 同左		－		－	
	外壁・軒裏の構造（法23～24条、法62条）	－		－		外壁：モルタル塗り × →延焼のおそれのある部分の外壁は準防火性能としなければならない		外壁：土壁、軒裏：木造 × →延焼のおそれのある部分の外壁・軒裏は防火構造としなければならない	
	屋根（法22条、法63条）	－		－		屋根：天然スレート葺き ○ →所定の防火性能を有する必要がある		屋根：茅葺き × →所定の防火性能を有する必要がある	

建物用途	近代建築		西洋館		古民家			
	現状用途 (既存不適格)	用途変更した 場合	現状用途 (既存不適格)	用途変更した 場合	現状用途 (既存不適格)	用途変更した 場合		
	事務所	商業施設	住宅	集会所	住宅	資料館		
建築基準法関係	外壁の開口部 (法 63～65 条)	建具：スチールサッシ × →延焼のおそれ のある部分には 防火設備が必要		×	×	建具：木製 × →延焼のおそれ のある部分には 防火設備が必要	×	×
	2以上の避難階 段(令 121 条)	建物両側に階段有 ○		○	○	○	○	○
	避難階段の構 造(令 122 条)	階段室の仕上げは当時のまま 外階段の設置なし ×		×	×	×	×	×
	廊下の幅(令 123 条の 2)	廊下の幅：135cm ○ →120cm 以上必 要		○	○	○	○	○
	物販店舗の避 難階段等の幅 (令 124 条)	階段幅 110cm×2ヶ所 ×		×	×	×	×	×
	手すりの高さ (令 126 条)	屋上手すり高さ：90cm ×		×	×	×	×	×
	内装制限 (令 128 の 3 の 2～129 条)	一部当初(木製)の仕上げが残 っている ×		×	×	×	×	×

【適用除外の検討を要することが想定される主な項目】

1) 階段

階段幅等は、用途変更等により必要な幅が不足する場合は想定されます。

階段部分は、容易に改修等に対応することは難しいため、安全性を確保した上で適用除外により対応することが、望ましいものとなります。

【代替措置による対応例】

- ・階段が 2 箇所にある場合には、それぞれの幅の合計を階段幅とみなす、など。
- (・物販店舗における避難階段の幅については、避難安全検証法による適用除外規定も有り。)

2) 構造強度

構造強度等は、現行の耐震基準等に適合しない建物が多いものと推測されますが、一般的には耐震診断を実施し、その結果に基づいた耐震補強をすることが基本となります。

ただし、耐震診断の結果、外観や内部空間の意匠等が大きく損なわれるような耐震補強となってしまう場合には、他の方法によって耐力が確保されていることを確認しながら、柔軟な対応ができるように適用除外することが望ましいものとなります。

【代替措置による対応例】

- ・十分な構造耐力が確保されていることが、専門家による個別の評価などで確認できれば、一般的な工法によらない方法によって補強を行うことを可能とする、など。

3) 外壁

外壁等は、景観上保存すべき部分となった場合に、防火性等の必要とされる仕様を満たさない場合が想定されます。外壁の仕様を変えてしまった場合、大きく外観を損ねる可能性があるため、保存すべき部分については適用除外されることが望ましい部分になります。

【代替措置による対応例】

- ・敷地条件や周囲の建物の状況を踏まえて、緩和等の措置を行う、など。

4) 屋根

市内全域が法 22 条区域に指定されているため、古民家等では茅葺や板葺等とすることができません。このため、代替措置によって防火性を確保するなどして、適用除外することなどが考えられます。

【代替措置による対応例】

- ・放水銃・ドレンチャー等の防火設備の設置などによる延焼等防止策を行う、など。

5) 開口部

スチールサッシや木製建具など、当初の建具が残っている場合、延焼のおそれのある部分では仕様を満たさず、取替が必要となります。このため、大きく外観を損ねる可能性があるため、安全性を確保した上で適用除外することが望まれる部分となります。

【代替措置による対応例】

- ・敷地条件や周囲の建物の状況を踏まえた緩和等の措置、など。

6) 内装

内装制限がかかる部分では、木製の腰壁など、当初の仕上げ等が残っている場合、内装を変更する必要があります。このため、内部保全をする部分を定め、その部分だけを適用除外することなどが考えられます。

【代替措置による対応例】

- ・その他の室との防火区画により、火災時の延焼等防止策を施す、など。

(・内装制限の一部は、避難安全検証法による適用除外規定も有り。)

5 今後の進め方

『歴史を生かしたまちづくり』の推進について」については、以下のスケジュールで具体化を図っていきます。

また、新たな制度、施策を踏まえた分野別、地区別などの具体的な推進方法等について、アクションプラン等として定めることを検討していきます。

平成 25 年度	<ul style="list-style-type: none">・『歴史を生かしたまちづくり』の推進について」の確定・「(仮称) 特定景観形成歴史的建造物制度」の条例化の手続き・各施策の具体案検討・歴史を生かしたまちづくり要綱の改正案、アクションプラン等の検討、等
平成 26 年度以降	<ul style="list-style-type: none">・「(仮称) 特定景観形成歴史的建造物制度」の施行・各施策の具体化、など