

第38回 歴史を生かしたまちづくりセミナー

「みんなで支える明日の『歴史を生かしたまちづくり』」

実 施 報 告 書

平成27年6月24日

公益社団法人 横浜歴史資産調査会
横浜市 都市整備局 都市デザイン室

第38回 歴史を生かしたまちづくりセミナー
「みんなで支える明日の『歴史を生かしたまちづくり』」

実施報告書

目 次

1 開催概要	2
2 開催記録	4
(1) 主催者挨拶	6
(2) 講演 「もう壊さない。歴史的建造物は横浜の宝」	8
(3) パネルディスカッション	27
3 アンケート結果	58
4 広報ちらし	62

(報告書中敬称略)

1 開催概要

- (1) 名 称 : 「みんなで支える明日の『歴史を生かしたまちづくり』」
- (2) 主 催 : 公益社団法人横浜歴史資産調査会(ヨコハマヘリテイジ) / 横浜市都市整備局
- (3) 日 時 : 平成 27(2015)年 6 月 24 日 (水) 18:30-20:30 (受付開始 18:00)
- (4) 場 所 : 横浜市開港記念会館 講堂(横浜市中区本町 1 丁目 6 番地、国指定重要文化財)
- (5) 参加費 : 500 円 (ヨコハマヘリテイジ会員 300 円)
- (6) 申込み : 申込不要 (先着 250 名)
- (7) 内 容 :
 - ・ 主催者挨拶
 吉田 鋼市 (公益社団法人横浜歴史資産調査会 副会長)
 綱河 功 (横浜市都市整備局都市デザイン室 室長)
 - ・ 講演「もう壊さない。歴史的建造物は横浜の宝」
 後藤 治 (工学院大学教授・横浜市歴史的景観保全委員)
 - ・ パネルディスカッション
 (パネリスト)
 鈴木 智恵子 (エッセイスト)
 山本 博士 (株式会社三陽物産 代表取締役社長・宮川香山真葛ミュージアム 館長)
 綱河 功
 (コメンテーター)
 後藤 治
 (コーディネーター)
 米山 淳一 (公益社団法人横浜歴史資産調査会 常務理事・事務局長)
- (8) 参加者数 : 約 130 名

2 開催記録

平成 27 年度 歴史を生かしたまちづくりセミナー
「みんなで支える明日の『歴史を生かしたまちづくり』」 次第

【日時】 平成 27 年 6 月 24 日（水）18:30-20:30

【場所】 横浜市開港記念会館 講堂

1 ごあいさつ

吉田 鋼市（公益社団法人 横浜歴史資産調査会 副会長）

2 講演

「もう壊さない。歴史的建造物は横浜の宝」

後藤 治（工学院大学教授・横浜市歴史的景観保全委員）

3 休憩

4 パネルディスカッション

鈴木 智恵子（エッセイスト）

山本 博士（株式会社三陽物産 代表取締役社長・宮川香山眞葛ミュージアム館長）

綱河 功（横浜市役所 都市デザイン室長）

後藤 治 ※コメンテーター

米山 淳一（公益社団法人横浜歴史資産調査会 常務理事・事務局長）

※コーディネーター

（敬称略）

(1) 主催者挨拶

・ 吉田鋼市（公益社団法人横浜歴史資産調査会 副会長）

皆さんこんにちは。本日はこのセミナーに足を運んでいただき有難うございます。

今日はヨコハマヘリテイジ会長の宮村が所用で欠席のため、私から一言御挨拶を申し上げます。

旧三井物産倉庫が皆さんのご支援にもかかわらず誠に残念なことです、壊されてしまいました。それより以前にも伊勢佐木町の顔とも言われた松坂屋がたくさんの保存要望にもかかわらず無くなりました。しかしその一部のファサードは常滑市の INAX ミュージアムの野外展示場に展示されて異彩を放っていますし、旧三井物産倉庫の部材の一部は、横浜市文化財課により保存されています。

こうしたモニュメントの破壊という悲劇を避けるために、ヨコハマヘリテイジでも歴史を生かしたまちづくり相談室を設けてその知恵を提供していますし、またそういったことに対する資金面についても、歴史を生かしたまちづくり基金を設けて、こうした悲劇の歯止めになろうとしています。

こうした趣旨を踏まえて本日のセミナーのタイトルを「みんなで支える明日の『歴史を生かしたまちづくり』』としています。この「みんな」というのは、市民、行政、専門家、企業といった皆さんで支えるということです。

今日は、専門家の代表として保存やその手法の第一人者である後藤先生に、市民の代表として鈴木智恵子さんに来ていただきました。また、企業人を代表して、眞葛焼の研究者でコレクターでもある山本博士さんを、行政として歴史を生かしたまちづくりのキーパーソンでもある綱河功都市デザイン室長にも来ていただきましたので、非常に有意義なセミナーになるのではないかと期待しております。

さらに会場の皆さんにも積極的に関与していただいで有意義なセミナーにしていだけたら幸いです。

・ 綱河 功（横浜市 都市整備局 都市デザイン室長）

皆さんこんにちは。横浜市都市デザイン室長の綱河です。本日はセミナーにご参加いただきありがとうございます。共同主催ということですので、一言御挨拶をさせていただきますが、本日はこれまでの横浜の取り組みの一端をご紹介させていただいて御挨拶にかえさせていただきますと思います。

横浜は、「歴史を生かしたまちづくり要綱」を制定してから 25 年来、歴史的建造物の保全活用を進めてきましたが、おかげさまで歴史的建造物の認定は 90 件を数えるまでになりました。こういうことから、歴史を生かしたまちづくりに関してもかなり浸透してきたのではないかと考えておりますが、一方で取り壊されてきたものも多くなっていることも事実です。今日の資料の中にも同封しておりますが、平成 25 年 11 月に『歴史を生かした

まちづくり』の推進について」を策定し、これまでの取り組みの現状、課題、今後の施策、新制度の導入についてまとめました。その中のトピックとして、特定景観形成歴史的建造物制度という新たな制度を昨年創設しました。これは景観条例を改正し、一定の条件はありますが、建築基準法の適用除外を受けられることになり、古い建物や今の要件に合致しないものなど、残していくべきものを取り壊さないで活用できる制度です。

また、ヨコハマヘリテイジと協働で「歴史を生かしたまちづくり相談室」を開設しました。これは寄せられた相談事を精査し、必要ならば専門家等を派遣して調査し、さらにこれを認定建造物等にまで発展させていくことも行われており、一定の成果が出ているところです。

さらに、新しい取組についても民間、行政、市民を交えて総合的に進めていくため、横浜市としても歩みを止めずにやって行きたいと思っています。

最後まで皆さんと一緒に考え、進めていきたいと思っておりますのでご清聴よろしくお願いたします。

(2) 講演

タイトル 「もう壊さない。歴史的建造物は横浜の宝」

講演者 後藤 治（工学院大学教授・横浜市歴史的景観保全委員）

プロフィール

経歴

1960 年 生まれ

1988 年 東京大学工学研究科建築学専攻（博士課程終了）

1988 年 文化庁建造物課入庁

1995 年～1999 年 文化庁建造物課文化財調査官

1999 年 工学院大学工学部建築都市デザイン学科助教授

2005 年 同教授

2014 年 横浜市歴史的景観保全委員

現在に至る

研究分野（後藤研究室）

- ・ 歴史的建築物及び町並みの保存修復や制度、伝統的な木造建築の構法・技術

研究テーマ

- ・ 「もう壊さない。歴史に育まれてきた建物の真価を見つけて今に活かす」をコンセプトにして、歴史的建造物や町並みをどのようにして残し、現代の生活に役立てていけるかを探る、ということが研究テーマ

<スライド1>

皆さん、こんばんは。ただいまご紹介いただきました工学院大学の後藤と申します。

<スライド2>

横浜市での講演のおさらい

横浜では、先ほど綱河室長からも紹介がありましたが、歴史を生かしたまちづくりの新しい制度が発足するに伴って、また都市デザインにおける取組の25年を振り返ってということで、最近講演をさせていただきました。また同じネタでやるとなると怒られますので、おさらいからやろうと思います。

<スライド3>

まずは、2013年6月9日に、横浜市とヨコハマヘリテイジ主催のシンポジウムで、横浜市「歴史を生かしたまちづくりの推進について（案）」ということで、新制度の確定する前の段階で市民からパブリックコメントを求める際に、この話をしました。この「歴史を生かしたまちづくりの推進について」は、ここに掲げたように3つの大きな柱があり、さらにその中身として8つの枝葉の柱があります。これらにはどのような意味があるのか、ということの話をさせていただきました。

<スライド4>

その際にキーワードをいくつか挙げさせていただきましたが、これから歴史的建造物を残していくためには、所有者の負担をより軽減させていかなければならないこととマネジメントする意識が大切だということで、①「(仮称) 特定景観形成歴史的建造物制度の創設」はそれに繋がるということの話をさせていただきました。それは建築基準法の適用除外であるとか、そのために保存活用計画を作るということになっていますが、それこそが負担の軽減でもあり、将来のマネジメントに繋がるということで、これこそが歴史的建造物をより活発に活用しやすい仕組みが生まれる要素であり、安全性を担保しながら規制を軽減する効果があるという話をさせていただきました。

それから②の「景観制度との連携」は、その多様化する問題やマネジメントを助ける仕組みであり、要は残したい建物が近年は多様化してきているといった話をさせていただきました。③所有者支援制度の再構築は、維持管理の負担、財政面の負担が増加する中で、所有者の負担軽減を考えるということです。

<スライド5>

それから④市民による取組の推進、⑤市民協働の基盤の確立に向けた取組、⑥トラスト的手法による保全活用の検討、といったことは、これからのキーワードは市民が参加して保存・活用すること、これが鍵になるということで話をさせていただきました。それから⑦ストック活用によるまちづくり、賑わいづくりへの展開、⑧市民に身近な歴史を生かしたまちづくりの推進、これは多様なものを残しマネジメントをうまくやることで、市民に身近なまちづくりが推進され、賑わいづくりに展開されるという話をさせていただきました。

<スライド6>

次に、11月10日は、25年前を振り返ってということで、実は25年前は都市デザイン室で「歴史を生かしたまちづくり」がスタートした当時で、この頃は生き生きと輝いていたという話をしました。

その頃のキーワードは「歴史的環境」という言葉が流行語になりまして、今では死語になっていて誰も使っていないと悲しい限りですが、その言葉をもう一度思い出し、それを再構築しなければいけないのではないかと話をさせていただきました。その時にわれわれが日常言っているのは、「持続可能な」「省エネルギー」「CO2を減らそう」「シャッター通りを再生しよう」「コンパクトシティ」「国際観光を重視」「耐震」「津波対策」などとしきりに言っていますが、この中に「歴史的環境」という言葉は悲しい話ですが反映されていません。これをもう一度見直そうという話をさせていただきました。その時の面白い記事がありまして、日本経済新聞が講演の前日に出した記事ですが、「みなとみらい地区 25年を評価する」「企業誘致は？」だけれど「観光招致だけは成功している」ということで、横浜は観光で喰っていると、これは大事なことで、ここに対する投資が一番成功している、それは今でも変わらないのではないかといいことですね。歴史や文化への投資がいかに大事かを気づかせてくれる記事ですが、この

ようなものがありました。

<スライド7>

そういう意味で、もう一度原点に戻ってこれからを考えると、地域・地区と歴史的建造物との関係は、もっと積極的に果たす役割を再評価しなければなりません。これからの人口減少や高齢化の中で、都市同士が競争の時代に入るわけです。

<スライド8>

日本はシンガポールや香港と競争しなければならないわけで、それらにどうやって勝つのか、また近隣の市町村、横浜は川崎に勝てるのか、そういう時にどういうことを考えるか、企業や人はどのような地区に集まるのか、を考えると、実は地方都市を見てみると、町並み保存をやっているところは交流人口が増加して、人の減少に一定の歯止めがかかっています。大都市圏で訪問したい魅力ある地域を考えると、訪問したいだけではなくて人が住みたい町なわけですね。人気のところは、東京だと神楽坂、埼玉だと川越とか、神奈川だと横浜、みんな歴史や文化を大事にしているところですね。そうではないところでは武蔵小杉がありますが、歴史、文化を大事にしているところは他のところより必ず人気があります。激化する都市間競争の中で歴史文化を大事にするということは、実は優先度は非常に高いのではないかと思います。みなとみらいの25年間をみてもそうで、魅力を作ったことが成功しているわけです。競争が激化すればするほど差別化が必要なので、そのためには歴史や文化の本物を残すことが大事で、偽ブランドはダメ、本物を残す努力をしたほうが良い、こういう話をしました。

<スライド9>

横浜市の条例改正と市民ファンド

今回は何がネタかと言いますと、横浜の条例が改正されましたから、この改正された条例を今後どう考えていくのかということです。これは主に建築基準法の適用除外についての項目が設けられていますので、この条例改正をどのように捉えていけばいいのかということと、もう一つは市民ファンドについてです。これは市民だけではなく企業も含まれます。川崎はすごいですよ。企業市民と言って、企業も市民の一人だと扱っていますからね。市民には企業も含まれているということで、その市民ファンドを創設するという、この二つをテーマに今日はお話しをしていきたいと思います。

<スライド10>

本論に入る前に、禅問答のようになるのですが、なぜ日本では古い建物が壊されてしまうのか？ ということをもう一度考え直さなければいけません。なぜ旧三井物産倉庫が壊されたのだろうか？ そこをもう一度考える必要があります。

<スライド11>

耐震の強度が足りないからでしょうか？ 相続税とか固定資産税とか、税制が負担になって壊しているのでしょうか？ それとも維持管理が負担になって壊しているのでしょうか？ これをもう一度考える必要があります。

もう一つは、壊した後はどうなっているか、そこが魅力あるまちになっているのでしょうか？ そこが大事な点ですね。壊された後、どうなっているかといいますと、大抵はマンションとかビルとか分譲住宅になっています。そういったところは横浜の価値を上げているのでしょうか？ 価値が上がってないのはダメですね。価値があるものを壊して無いものを造ってもマイナスですよ。壊してもプラスになるものを造らなければどんどん身を削って減らしているだけです。地方はもっとひどいですね。駐車場とか空き地になってしまい、何のプラスもない。やはりプラスになることを考えていかないと、勝てる地域にはならない。皆さんの手元のプリントは白黒ですが、実際はカラーで印を付けています。赤は赤字になってしまう、黒は黒字になってしまう、

<スライド12>

ということで、例えば残したらどうなるか？ その場合、耐震化を含む改修でお金が出てしまうので赤字になってしまう。相続税を支払わなければならないのでお金が出てしまう。それからマンションやビルにするために売却益が無くなるのでこれもお金が出てしまう。この一番赤字が大きいのが二重丸ですね。

では黒字は何かといいますと、取り壊す費用はいらないのでこの部分はプラスになります。それから壊したのであれば、どこかに住宅を建てなければならないので壊した代わりに新たに建てる住宅取得は不要になるので、黒字はこの二つです。相続税は必ず払うかどうかはわからないし、また新しい住宅を建てたとしても必ずかかってきますので、これは壊した人も壊された人も変わらないので、どちらが得かということ考えた場合、二重丸対黒丸対赤丸の対決になるわけです。通常は売却益で相続税などを充填してしまうので、オーナーの立場で考えると壊してしまう、短期的に考えるとこちらの方が得なわけですね。これが今の世の中の実情だと思いますね。

これに対してわれわれが何か手を打つことができないのかですが、手をこまねいて見ていることはダメで、それを少しでも防ぐためにはこれによる損失部分を何とかして助けてあげなければなりません。しかしさすがに売却益、儲かる部分を助けるわけにはいきませんが、行政が支援出来るようなのは税を何とかするとか、耐震改修を少し応援してあげるとか、こういうことになりますね。ここのところは行政、民間だけではなく地域で出来るのではないかとことです。

<スライド13>

そこで横浜を振り返ってみますと、赤丸のところは歴史を生かしたまちづくり要綱ですが、今度この条例を改正しましたし、ずっとこれによる支援の歴史があります。なかでも横浜は支援が非常に手厚いところで、日本でも有数のところですよ。

相続税に関していうと、これは国税なので横浜市がいくら頑張ってもどうにもなりません。でもここで話を終わったら面白くないので、ここで何か打つ手はないものかと考えると、お金を出すだけではなくて、実は建築基準法とかの法的なルールを弾力的に運用することで、耐震

改修費なども下がるはずだし、手間を省くということが出来るはずで、今回の横浜市の条例改正というのは他に出来ることを赤丸に対してやったということです。それから実は相続税に関しては、国の登録有形文化財に登録したり、景観重要建造物に指定したりすると、相続税の評価が下がることになるので、こういう手があるわけです。最低、このくらいはすぐ出来ますし、それは既にやっているわけですね。さすが横浜市で、打つ手は打っているということですね。しかしこれだけでは面白くはありません。

<スライド14>

人口減少社会の中で

ではいま横浜市が吃緊にやらなければいけないことは何かということを考えますと、これは横浜市に限らず日本中がこの問題で大揺れに揺れています。人口減少社会で空き家の増加が社会的に問題になっています。このことに何か手を打たなければと日本中が騒いでいます。その中で歴史的建物が壊されてマンションや宅地分譲化しています。大きなマンションや小分けにされた宅地でいっぱい住宅が建つということは、そこにいっぱい人が集まってくるわけですから、実は冷静に考えると、他の場所で空き家を増やしていることになります。これは社会的にも問題視されなくてははいけません。これを所有者の利益のためとか個人のものだから仕方ないなどと言っているのは、私に言わせればおかしいと言わざるを得ません。これはどう考えても公共的にマイナスです。都心に人ばかりを集めてどうするのか、を考えるべきです。こういうことに歯止めをかけなければなりません。実は新聞の社説ではいろんなことが既に書かれていて、人口減少社会で空き家が増えている中で、そろそろ新築住宅数を抑制していかなければならないし、さらに新築住宅を抑制するわけですから中古住宅の流通を増やすことが必要だと日本経済新聞には書かれていて、月2回くらいのペースで記事が出ています。経済界でも同じことを言っています。皆こういうことが必要だと言っていますが、具体策は何かというと無いわけで、ただ言っているだけです。

<スライド15>

では海外ではどうなっているか。実はヨーロッパでは中古住宅の取引数が新築件数をずっと上回っています。これはアメリカでもそうです。さらにオフィスビルの賃料でも、日本では古い建物に手を入れたオフィスと新築のオフィスでは、新築の方がすごく高いわけですが、海外では全く同じです。さらにイギリスなどに行くと、改修された歴史的建造物は人気の不動産になるわけです。これは驚きで、なぜ日本と海外では違うのか？ さすがに新聞の社説などは、これに対して様々な原因が既に分析がされています。ところが悲しいことに新聞の社説の中に、こういう記事の中に歴史的建造物を取り上げたものは一つもありません。私に言わせれば歴史的建造物は最優良中古物件ですから、こういうところに位置付けて書くならば非常に分かりやすくなるのですが、そういう視点がありません。

<スライド16>

では新聞でどんなことが書かれているかですが、一つは住宅事情が凄く違うということが書

かれています。日本では20年くらいで住宅が壊されてしまうのに、イギリスでは80年、アメリカでも50年だということが語られています。それが原因でしょうか？ それは日本人が早く壊しているという結果だけです。住宅の寿命が20年というわけではありません。長持ちする住宅をさっさと壊しているからで、これは結果です。

次は減価償却制度の違い。日本は新築した時に一番価値が高く、減価償却に伴って価値を下げていくから長持ちしない、ということを解説している人がいます。これも間違いで、これも結果です。減価償却は税の制度ですから、これと家を長持ちさせることは関係ありません。

最近はこのが増えていますが、中古住宅を適正に評価する制度が無いから、日本でも中古住宅をちゃんと評価する人が出てきて、インスペクター(Inspector)に来て下さいということが増えてきています。こういう人が増えてきちんと評価する市場が増えてくると、ちゃんと取引されるようになります。これは若干いい線をいっているわけですが、これも結果ですね。インスペクターが増えたから取引が増えたのでしょうか？ 逆に、取引数が増えたからインスペクターが増える。鶏と卵の関係で言うと逆ですね。

では海外で中古住宅の取引が盛んなのはなぜか？ 実は工事費用より改修費用の方が安いからなのです。こんなクリアーな答えはありません。それで取引が多いからインスペクターがいて、建物寿命も長くなる、とこうなります。ですから今の新聞は原因と結果をはき違えています。実は、改修物件は新築の60から70%の資金で同じものが手に入ります。ですから人気が出る、人気になると投資対象にもなる、そうすると投資物件には公的な支援もついてくるといことになります。ということは、単純なことをいうとここ(=工事費用が改修の方が安い)なんですね。

<スライド17>

ところが日本でそういうことを言うと、絶対うそだと言われます。日本人はほとんど新築の方が改修よりも安いと思込んでいます。なぜでしょう？ 実は日本では、先ほど言いましたように、歴史的建造物が壊れた後にどんなものが建てられるかという、高層ビルとか高層マンションが建つわけです。これは容積率というボーナスがあるおかげで床面積増加分の収益があがる、これが新築時に入ってくるので改修より得になるからです。住宅の工事費のせいではなく、容積のボーナスが実に大きいのです。横浜市に聞くと、容積では歴史的建造物は守れないと言っています。守れないのだけれど容積で壊されているのは事実です。容積ボーナスをもらって残すという人はいなくなっていますが、容積率のせいで壊している人はいるわけです。このあたりが微妙なところです。

次は税制です。日本の税制は土地にかかっているわけです。これは小さい建物を建てようが大きな建物を建てようが固定資産税は同じです。そうすると大きな建物を建てていないと負担が大きくなるということになるので、より小さな建物を建てている人の方が不利だということになる。古い建物はだいたい規模が小さいので税負担が重くなる。それから住宅ローン減税ですが、ある一定の年限を超える古い建物だと使えません。新築の方が減税では有利になります。

それからこれも海外とは違うのですが、いま日本でも解体時に出る廃棄物の処理費用は上がっていて、いろんな現場で大変だという声が聞こえてきますが、海外ではもっと高いのです。壊すと環境に悪いものを出すということでものすごく高い。ですから壊さない方が得であるということになります。こういう費用の負担も違います。

それから保険制度も違います。日本は保険といっても、火災保険などのように被害の時の見舞金の感じですが、海外では再調達価格、この建物を立て直した場合どれくらいかかるかということで、そのために保険に入るわけです。これは古かろうが新しかろうが、状態のいい建物、質のいい建物は高く、安い建物は安い。管理が悪いと値段は下がるという評価になっているので、建物を評価して保険をかけるという発想があるわけです。日本ではぼろ家だろうと新しい家だろうと、火災保険 2000 万円というように総額で決まっているだけで、建物の質はどうでもいいと、そういう国ですから保険の制度も違うわけです。実はその一つとしてジャブのように効いているのが、建築法令の適用でして、日本は安全対策、つまり火災に対策をする、地震に対策をする、省エネ対策をするとか、こういう安全対策をやる時に古い建物を改修して適合させてやろうとすると、めちゃくちゃ大変なのです。本当に大変で建築士さんも頭を悩ませて、そのうち省エネ問題で改修も出来なくなるのではという話もあるくらいで、こういうのは新築ではやり易いものだけれど、改修では大変だということです。海外だと、そういうものの適合が簡単に出来るので、手を入れる時に手間も暇もかかりません。こういうことがジャブで効いているわけです。こんなことを取り上げている新聞は残念ながら一紙もありません。結果ばかり取り上げていて、原因が見えていません。

<スライド18>

保険の何が違うかですが、面白いもので、イギリスでは文化財の保険というものがあります。それは再建築することが前提になっているので、文化財としての彫刻があった場合、それが火事に遭うと保険をかけているわけですから、その彫刻を再現しなければなりません。そうすると保険で再現する時には、文化財の彫刻ですからそれを元に戻すわけですが、例えば松竹梅の仕様があって、「梅」でもちゃんと文化財になるわけです。ちゃんとサンプルがあって、「松」は深く彫刻されて似ているのですが、だんだん薄っぺらになってくる。向こうの人たちはドライで、こういうように災害にあってもちゃんと戻してくるわけです。こういう評価にサーベイヤー (Surveyor) という人たちが働いたりしているわけです。こうした古いものが災害にあっても再生していくという、こういう文化が根付いていますね。

<スライド19>

厳しい話ばかりで気持ちが暗くなってきますが、さらに「年数を経た建造物に厳しい日本の諸制度」ということで言いますと、住宅ローン減税は先ほどお話ししましたとおりですが、地震保険はひどいですよ。20 年経ったら住宅の評価をしてくれませんか。20 年経つと減価償却と一緒に保険額が下がってきます。こういう公的な地震保険がまさにそれです。

それから住宅金融公庫などの融資なども建築基準法に適合していないと融資の対象にして

くれなかつたりします。新築は適合し易いけれども古くなればなるほど適合させにくい。

それから住宅性能評価も仕様規定的に、今の建築基準法の適合した仕様に合わせて性能評価していますので、非常に古い建物には合わせにくい、評価を出せないという話になりますね。

それから瑕疵担保履行法による仕様制限ですが、この瑕疵担保履行というのは新製品だけを相手にしていますから、瑕疵担保の履行も何も無いということですね。仕様で決めて瑕疵担保、古い建物は公的保険に入れない、ないないづくしで大変です。

諸制度の運用は建築基準法とかの現行法に適法化していることが最低の条件になっているので、古い建物は全部対象外になります。そういう中で横浜は、歴史を生かしたまちづくり要綱で一人頑張っているという感じなわけです。

<スライド20>

なぜこのようなことになったのか？ それは日本の住宅政策に原因があって、昔は人口が増加していて都市に人口が一極集中化していましたから、全部そのころに出来た制度なわけです。その頃何をやっていたかといいますと、地域に持家を取得することを支援していました。それから日本人の住宅は非常に小さくて兎小屋などと言われていたので、そういうものを解消して規模を大きくして新しく持家を持つということを支援していました。そうすると都会には土地がありませんので、マンションを建てて高層化するしかありません。これは公的に応援すべき意味があったわけですね。

さらに最近では、住宅を建て替える、住宅に投資するということは経済政策の一環になっていて、住宅への投資は経済を活性化させるということで、新築の住宅着工件数は常に経済の指標になっています。こういうことは10年くらい前にやめようという時期があったのですが、未だに続いているという状況です。だから新築住宅をどんどん造ろうという、そういう流れが社会の中で公的に応援されていたわけですね。

つまり新しく造るものは公的に応援するが、その一方で普通に維持管理するのは個人の負担でやりなさいと、かつては言っていました。ところが最近、潮目が若干変わってきたのは、耐震改修とかバリアフリー改修とか省エネ改修とかに関しては若干支援する方向に変わってきました。ただ残念ながら省エネ改修はひどいですね。例えばエアコンなど新しいものを買って、改修と称して維持管理ではなくて支援するというところでやっている。どんどん持家を増やせという政策が残っている一方で、片方で空き家が増えているというのが日本の現状なわけです。

<スライド21>

改修に厳しい日本の法令

さらに改修に厳しい日本の建築の法律は、法律を適用する時に数値基準、数字で決めていた仕様特定というのは、例えば耐火構造は何ミリなくてはならない等々、細かい仕様が決められているわけです。そうすると古い建物は昔ですから新製品の仕様と合っているわけではありません。それから年数が経って若干傷んでいるので数値評価もしにくいということで非常に難しいわけです。実は多くの方が指摘しているのは、日本の建築基準法は新築だけを対象にしている

改修することをほとんど想定されていない法律になっていると、こういう批判が出されています。それが良くわかるのは、イギリスやアメリカは新築に対する建築基準法とは別に改築用の建築基準法、イギリスはスタンダード(Standard)、アメリカはコード(Code)いいますが、改修用のルールが新築用とは別にあるわけです。これが普通です。日本は残念ながら未だ建築基準法一本です。

さらに最近怖いのは省エネ法です。某大学の元の総長が、金魚鉢のような家にして、日本中がそういう家になるとエネルギーの消費が半分で済むと、そういう議論が出ていて、いま住宅は外断熱で高機密高断熱しないと新築してはいけないと、そういう方向になりつつあります。改修する時もそういうふうにやってもらうと言っています。そんなことをしたら伝統的なものは無くなってしまし、存在できなくなってしまう。しかし社会の趨勢がそちらの方向に向かっているの、どうするか？ どうすれば救えるか？ それは適用の特例措置しかありません。その特例を適用して別の枠組みで残していかなければダメな状況に日本はなっているわけです。

<スライド22>

それをポンチ絵で示したのが資料にあります。ここで一番大事なことは、物と書かれた丸い枠、これは家ですが、年数が経ってくると当然のことながら劣化してきます。ところが置かれた環境など、ユーザーの使い方によって同じ家でも年数によって傷み方は変わります。その年数の幅の正確な性能評価が必要ですし、その評価をする技術者が必要だし、それを保証する制度が必要なのです。この辺りは先ほどの新聞でも紹介されていて、海外では充実していますが、まだまだ日本では育っていません。ただこれを育てることより大事なことは、いまの日本はこちらの限界に近づくと危ないのでさっさと取替えたり建替えて省エネルギー化したり、リサイクル化したりすること、それが環境に優しいのだというわけで、物を悪い方向にしか見ていません。これが社会の主流なわけですね。

私は、こんな悪い観点ばかりではなくて良い人をもっと評価して、こういうものは再利用して長寿命化させ、建設廃材のゴミを減らす。これの代表的な建物が歴史的建造物の保存再生ですと、こちらの方を大事にしてほしいし、もっとこちらにスポットが当たる社会にさせていただきたいと、こんなことを思っているわけです。横浜が目指しているのはここだということですね。

<スライド23>

これからの日本に必要なのは？

ということで、これからの日本に必要なのは何かと言いますと、新築ではなく、良好な維持・管理を支援する仕組みだということです。いま空き家問題は人口減少にあわせて減築とか不良な空き家の処分ばかりが話題になっていますが、もう片方は資産となる空き家を再生することが必要だと思います。資産となる空き家と処分される空き家の境目は何かと言いますと、これは国が決めることではなく、資産となるかどうかは自治体が判断することだと思うわけで

す。その資産になるものは何かというと、それは私も何か答えはわかりませんが、少なくとも歴史的建造物は空き家となっても再生すべき資産の代表例ではないかと思います。

<スライド24>

歴史的建造物の保存再生というのは、私は個人的には不良な不動産を資産に変える取組だと思っています。通常竣工後、相当な年数が経過してくるとどうしても陳腐化が進みますので、これを甦らせていくには初期投資がどうしても必要になります。通常、投資するためにはどうしても銀行とか信用金庫でお金を借りなければならないのですが、社会が歴史的建造物に眼を向けていてくれないと銀行や信用金庫ではお金を貸してくれません。

そういう状況なので、これへの取組が必要となります。横浜市のように、地方自治体の強い意志力でのバックアップばかりではなく、さらに市民の支援と理解が必要となります。市民の支援と理解というのは、口を出すばかりではダメで、自ら身銭を切ること、これが市民ファンドということになります。この市民ファンドを創って自治体も応援する、これをやらないとどうにもならないと思います。

<スライド25>

こういう記事が日本経済新聞に出ていました。空き家は負の遺産になりますが、これを住まいの伝統を活かして介護施設や民宿にする、そうすると古民家の再生が地域の力になったという、実に心温まる記事が載っていて、さらにそこで頑張っている若い女性が素晴らしい、という記事が書いてあります。ところがこれには問題がありまして、民家を介護施設や民宿にするということは脱法になります。建築士の方はすぐわかるのですが、本当は建築基準法を適用させなければならないわけです。新聞を書いた記者さんもこのことは全く気づいていません。しかしこれは法規的には問題になります。

<スライド26>

こういうことに投資をしようとする、銀行や信用金庫や公共から支援してもらおうとすると、法律に適合していなければ支援などはしてもらえません。コンプライアンスしていなければ銀行は融資してくれない。今の建築基準法に合わせられるかということと合わせられないわけで、そこでお手上げということになります。

ということで、実は横浜市のように条例を改正した特例的な適用をやることは一応法律のルールに則った行為になりますので、こういう道を開かないと空き家再生もままならないわけです。最低限こうした条件整備が必要となります。こういうことが表面化する前に、条例改正で手を打っているという点で横浜市は素晴らしいと思います。

もう一つ大事な点は、安全対策としてソフト面を強化することです。良好な管理は良質な建物の必要条件であります。だらしなく管理していたものはすぐ陳腐化してしまうのですが、所有者が非常に丁寧に管理している建物はずっと長生きして使えます。これが大事なところで、実は管理者の責任と評価というのは、ソフトによる安全対策と表裏一体の関係にあります。今日は皆様の知らないネタを一つぐらいご紹介したいと思いますが、横浜には日本郵船という歴

史的建造物が残っているのはご存知だと思いますが、そこを管理しているのは郵船不動産、日本郵船の関係するプロパティマネージメントをやっている会社が管理しています。彼らが言うには、サービス不動産ガイドラインを作り、ソフト力によってバリューアップするのだと、いい管理をしている建物は価値が上がるのだと言う。これはどういったことかという、郵船不動産ではオーナーである郵船不動産と店子である借り主がいい関係を築いていて、共同しながらこの不動産をいい状態に保つ努力をしているわけです。こういうところに法の弾力的な運用をすべきであると思いますね。こういうことは自治体でそうした事例を見ているからわかるわけで、国ではわかりません。こういう制度が大事だと思いますね。

<スライド27>

実は、イギリスでは建物を管理するためにシニアマネージャー、サイトマネージャー、デパートメントマネージャー、スーパーバイザー、オーソライズドパーソン等々沢山の人がいるし、非常に訓練が厳しいわけです。日本ですと防火管理者だけです。

<スライド28>

それから、建築基準法の適用を除外するという、頭の固いお役人は安全を軽視しているのかと言うわけです。違います。では何のために建築基準法の適用を外してまで条例を改正しているのか？ ここが大事な点で、そもそも法令の弾力的な運用というのは国ではわかりません。先ほどの郵船不動産のように小さな事情がわかってこそできることで、地方自治体でやるのがふさわしいわけです。欧米では通常、建築法令は市に権限があるので、適用除外など仰々しいことはやらなくても上手く流れていくわけです。

もう一つは最初に戻って、こういうことで助けてあげることが地域の魅力を増やすことに繋がる、規制緩和は行政ができる市民への支援、こういう意識が皆さんと共有できないとせっかく創った制度も生きてこないことになります。補助金や税制より、規制緩和の方が助けになります。こういうことを是非知っていただきたいと思います。

<スライド29>

何のための市民ファンド？

では何のための市民ファンド？ 自治体にお金がなくなってきたから市民ファンドに代わってもらおうか、でしょうか。違います。行政は議会にかけたりしますので即時即決が出来ません、時間がかかってしまいます。市民ファンドはすぐ動けるし、即時の対応が可能になります。ですから市と市民ファンド両方があって、その両方の応援があるということ、これが結構重要となります。

さらに歴史的建物を活用していこうとすると、民間活用の方がいいに決まっているので、市が関与すればするほどこうした活発な活用が出来なくなります。そのためにいちいち条例を創らなくてはできなくなるというように堅いことになります。公共が関与していても建物を民に戻して活発に活用するためには、市民ファンドの方が助けとしては向いています。さらには不動産投資によってどんどん収益を上げないとこういうものは残していけませんので、こういう

ことも市民ファンドでやる方が保存再生に繋がります。こういうことに繋がって初めて負の遺産が良好な資産になるわけです。

こうしたファンドというのは、高度成長期の住宅をどんどん供給していた時はどこがやっていたかといいますと、土地公社や住宅公社がやっていたわけです。今はこうした公社などはいらないということで、どんどん無くされてしまっていますが、今こそこういうことができる歴史まちづくり公社とか地域再生公社というようなものが必要なのではないかと思います。それも日本中で、と個人的には思っています。横浜は是非そういうところまで発展させていただきたいと思います。

<スライド30>

実は海外にはそういう例があります。アメリカのボストン市にはヒストリック・ボストン(Historic Boston)社というNPOがあって、歴史的建造物の不動産取引を活発にやっています。ここでは国登録になった文化財を不動産取引していて、こういう保存改修の方式でやってくださいとか、建物は1782年築で改修後NPOがアパートを経営しているとか、改修後レストランとして活用していますとか、このような形でやっています。これはうまくいった投資で、NPOによって改修されたものですが、この費用は実は売却したり賃貸したりして資金を回収しています。ですから市民ファンドは貸したり払ったりしますが、それを取り戻してさらに大きくしています。そういう動きをしています。さらにはこういうNPOの活動を資金や税制の面で地方や国が支援してくれています。

<スライド31>

日本はまだまだそこまで遠いかも知れませんが、イギリスなどでは通常の不動産として登録文化財が改修・取引されています。横浜の市民ファンドもこれくらい活発にいけるといいですね。

<スライド32>

今後の課題

ということで最後に今後の課題を申しますと、先ほど相続税は国税だからなかなか手が出せないということを言いましたが、いま相続税の格差を是正するために税率を強化しようとする方向になってきました。これですと歴史的建造物はますます守りにくくなります。そうすると今後国に要望するのは、ちゃんと維持管理や改修するために投資をしたらそれを相続税から減額してくれるとか、こういうことをやれば老朽化して放置された空き家が減るとか、こうしたことをやる必要があります。

それから先ほど言いました空き家に課税強化するくらいならば、一定規模の開発や小規模宅地分譲などは課税強化したらどうでしょうか。それから景観保全の観点からいうと、高い建物はそれだけ景観に害を及ぼすわけですから、ある一定以上の高度の建物は高い場所から眺めをほしいままにするのだから税金を高く払って下さいと、こういうことをやっていく必要があるのではないのでしょうか。景観保全や空き家対策で納められた税金は特定財源として使ってい

けば随分社会は変わっていくのではないのでしょうか。

空き家に課税強化するならば、都市計画が専門の人も言っているのですが、駐車場にも強化した方がいいと、街中が駐車場だらけになってひどい状況になっていると。駐車場は都市計画の問題ではないとすぐ逃げられてしまう。昔はそうではないけれど今は問題となっているので、これから都市計画の問題にしなければならぬということですね。ヨーロッパでは駐車場問題は交通問題と同等に都市計画の重要課題で根幹をなす政策の一つとなっています。日本もこうなるといいのですがね。

<スライド33>

最後に、地方再生の視点ということで最近気になる点を少し。どうも最近自治体の長も短期的な視点ばかりになってきていて、すぐに儲けなければならないという人が多くなっていますが、短期的な利益が地域に何をもたらすのでしょうか。漏れ聞こえてくると、横浜市はまじめにカジノを誘致しようと考えているらしいですね。カジノはギャンブルで、これは周辺の地域の価値を低下させます。そこでは儲かるかも知れませんが、街全体のイメージはダウンしてしまいます。こんなことで本当にいいんですかと言いたい。先週ラスベガスに行ってきたのですが、ラスベガスに泊まるホテルは全部カジノになっているのです。カジノが成功しているのはどういうところかといいますと、ラスベガスとかマカオ、こういうところはエリアが独立しているわけです。カジノしかありません。エリア＝カジノ、だからいいわけです。歴史的な街でも何でもありません。そこに行くとカジノしかないのです、そこで羽を伸ばしてお金を使おうということになるわけです。街の中心につくるなんてとんでもないことです。

私のカジノの印象を率直に申しますと、日本の巨大な温泉旅館にそっくりです。皆さん浴衣を着てお酒を飲んでカラオケ歌って、何となく解放された気分になる、それを大きなビルの中でやるわけで、本当にカジノそっくりです。だから歓楽温泉街に似ていますね。歓楽温泉街にはぴったりなのですが、健全な横浜にはどうでしょうか？ そういっても、どうしても横浜の財界人がカジノをつくりたいのであれば、横浜は港町ですから豪華客船内にカジノをつくったらどうでしょうか？ 船は動きます。カジノがほしいと思っている港を点々とすればいいわけです。船の中だから不健全でも羽を伸ばせます。

<スライド34>

カジノの話は冗談として、大事なものは建築基準法の特例適用も市民ファンド創設もそうですが、これはいずれも長期的な視野に立った地域再生の第一歩だということで、市民や行政や企業が地域再生のために長期的な視野に立っていただきたい、そういう良識が問われているのではないかと思うわけです。

是非横浜は日本第一号のまちづくり公社を創っていただきたい、ということを書いて私の話の終わりにさせていただきたいと思います。ありがとうございました。

セミナー当日は、A4サイズ白黒・4upの資料を配布しました

横浜歴史資産調査会・横浜市都市整備局
歴史を生かしたまちづくりセミナー

もう壊さない。 歴史的建造物は横浜の宝

2015年6月24日
工学院大学建築学部
建築デザイン学科
教授 後藤 治

1

横浜市での講演 これまでのおさらい

前回＝2013年6月9日、11月10日
横浜歴史資産調査会主催

2

2013年6月9日の講演から 横浜市「歴史を生かしたまちづくりの 推進について(案)」

2013年5月15日(水)～6月14日(金) 市民意見の募集

- 1 所有者による保全活用の支援などの制度拡充の推進
 - ①「(仮称)特定景観形成歴史的建造物制度」の創設
 - ②「景観制度との連携」
 - ③所有者支援制度の再構築
- 2 市民とともに守り、活かす取組の推進
 - ④市民による取組の推進
 - ⑤市民協働の基盤の確立に向けた取組
 - ⑥トラスト的手法による保全活用の検討
- 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
 - ⑦ストック活用によるまちづくり、賑わいづくりへの展開
 - ⑧市民に身近な歴史を生かしたまちづくりの推進

3

- 1 所有者による保全活用の支援などの制度拡充の推進

- ①「(仮称)特定景観形成歴史的建造物制度」の創設
所有者の負担軽減＋「マネジメント」

建築基準法の適用除外、「保存活用計画」の策定

「活用」しやすい仕組み、「安全性」「規制」への対応

- ②「景観制度との連携」
「多様化・マネジメント」を助ける仕組み

- ③所有者支援制度の再構築
維持管理の負担、財政面の負担 を軽減

4

2 市民とともに守り、活かす取組の推進

- ④市民による取組の推進
- ⑤市民協働の基盤の確立に向けた取組
- ⑥トラスト的手法による保全活用の検討

⇒ 「市民参加」の保護

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

- ⑦ストック活用によるまちづくり、賑わいづくりへの展開
- ⑧市民に身近な歴史を生かしたまちづくりの推進

⇒ 多様化・マネジメント

5

2013年11月10日の講演から 忘れ去られていた「都市」という視点 死語になってしまった「歴史的環境」

◆現在

持続可能な都市／省エネルギー・CO₂対策
中心市街地の再生、コンパクトシティ
観光(国際観光)の重視

防災力

◇横浜市

みなとみらい地区の評価／企業誘致？ 観光○

※日本経済新聞2013年11月9日記事から

6

もう一度原点に戻り これからを考える

「地域・地区と歴史的建造物」
歴史的建造物の再評価
歴史・文化が果たす役割は？

※人口減少・高齢化＝都市間競争のなかで
企業や人はどのような地区に集まるか？

7

横浜の成功は？ 横浜ブランドの力

地方：歴史的町並・伝建地区（保存地区）の成功
⇒ 交流人口の増加他

大都市圏＝訪問したい魅力ある地域
※歴史・文化＝地域（不動産）の価値を生む
横浜＝港、洋館、居留地（先進都市）他

◆激化する都市間競争のなかで
歴史・文化の重要性は増している
競争激化⇒差別化が必要：「本物」の重要性
偽ブランド・偽装に要注意！！

8

今回は？
横浜市条例改正
（建築基準法の適用除外）
市民ファンドの創設

9

日本ではなぜ
古い建物が
壊されてしまうのか？

10

耐震？
税制（相続税他）??
維持管理の負担???

↓

壊した後は？
横浜：マンション・ビル・分譲他
地方：駐車場、空き地他

11

残す場合、どうなる？

- 耐震化を含む改修
- 相続税の支払い
- ◎売却益の逸失
- 取り壊し費用は不要
- ◎新たな住宅取得は不要

●+◎ VS ●+○

通常は売却益◎で税○を充填
行政が支援できそうなのは?? / ●+○

12

横浜市では？

- 歴史を生かしたまちづくり要綱による支援
- 相続税＝国税／地方では??

他に何か打つ手はないのか？

- 建築基準法他の弾力的な適用
- 国登録有形文化財の登録
景観重要建造物に指定

13

人口減少社会の中で

「空き家」の増加が社会問題化
「取り壊し⇒マンション・宅地分譲化」は..



他の場所で「空き家」を増やす行為
※新聞の社説 ⇒ 新築住宅数を抑制
「中古住宅」の流通を増やすことが必要



具体策は.. ???

14

海外では

例) 中古住宅の取引数>新築戸数
オフィスビルの賃料:改修＝新築
※ 歴史的建造物は人気の改修物件

なぜ??

海外と日本は何が違うのか？
※新聞の社説等 様々な原因が分析されている
⇒ 歴史的建造物を取り上げたものはない

15

なぜ ??

住宅寿命の違い
減価償却の制度の違い
住宅評価制度の違い
例) 中古住宅インスペクター

工事費用が改修の方が安い ⇒○
※改修は新築の60～70%
※投資対象となる改修
投資に対する公的支援(税制・融資他)

16

日本では？ 工事費用 改修<新築 本当??

容積率による床面積の増加の影響
税制 / 土地で決まる固定資産税
住宅ローン減税他の税制優遇
解体時の廃棄物処理費
保険制度の違い / 減価と再調達評価
建築法令の適用

- ※ 安全(火災・地震他)、省エネ他
- ※ 改修時の適合が容易か？

17



イギリスの保険制度 と Surveyor

左: 保険会社による歴史的建築物の再調達価格評価用のサンプル
右: RICS(王立Surveyor協会: Royal Institution of Chartered Surveyors)
本部事務所(ロンドン市内)

18

年数を経た建造物に 厳しい日本の諸制度

住宅ローン減税の対象
地震保険における住宅評価
住宅金融公庫等の融資
仕様規定的な住宅性能評価
瑕疵担保履行法による仕様制限



諸制度の運用＝現行法への適法化

19

日本の住宅政策

人口増加、都市への一極集中への対応
⇒新規に持ち家を取得することを支援
※ ウサギ小屋の解消／規模の拡大
経済政策としての住宅政策
⇒住宅への投資は経済を活性化させる

維持管理は個人の負担
⇒耐震改修、バリアフリー、省エネの支援

※増加する「空き家」への対策

20

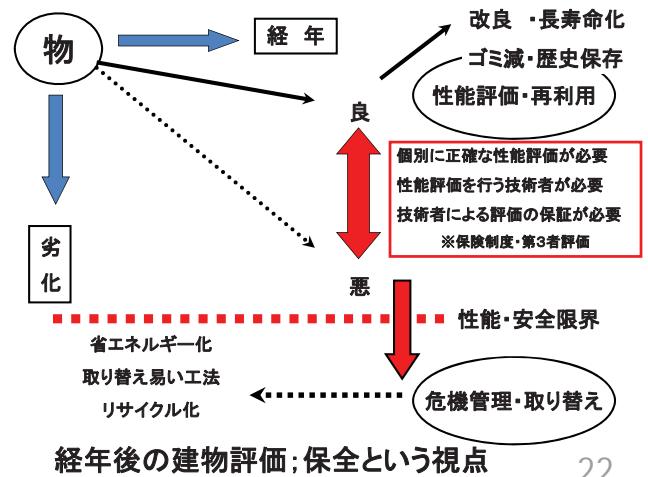
改修に厳しい日本の法令

法令適用時の数値基準化・仕様特定
※数値評価化しにくい経年後の建物
改修を想定していない建築基準法他
※英米＝新築と改修が別のStandard, Code
新築に有利・更新を促す省エネ法他
※英米＝改修は総エネルギー消費で計算



歴史的建築物＝適用の特例措置

21



22

これからの日本に必要なのは？

良好な維持・管理を支援する仕組み
人口減少にあわせた「減築」
⇒不良な「空き家」の処分
+ 資産となる「空き家」を再生する



「処分」と「資産」の判断は？
※問われる自治体の役割／国の制度
歴史的建造物＝「資産」の代表例

23

歴史的建造物の保存再生
—「不良」不動産を資産にかえる—
竣工後相当の年数が経過 ⇒ 劣化・陳腐化
保存・活用のために = 初期投資が必要
初期投資 = 銀行・信用金庫 ??



地方自治体の強い意志力



+ 市民の支援、理解

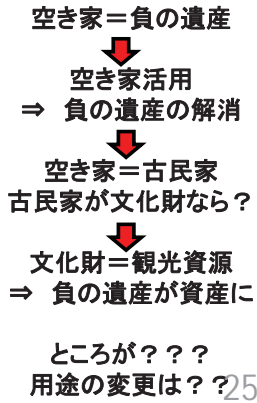


「市民ファンド」の創設

24



◇地方を悩ます空き家問題



歴史的建造物への投資のために

保存・活用のために = 初期投資が必要
 初期投資 = 銀行・信用金庫、公共の補助
 ところが・・・融資や補助のためには法適合が必要
 ⇒ 条例改正の特例適用を公的ルールに

特例に向けて:安全対策としてソフト面を評価する
 良好な管理=「良質な建物」の必要条件
 管理者の責任と評価⇔ソフトによる安全対策
 ※郵船不動産=サービス不動産ガイドライン
 ソフト力による「Value up」

26

イギリス(England)における
 安全を管理するための体制/労働安全衛生法他
 組織上は、

- 1) Senior managers
- 2) Site managers
- 3) Department managers
- 4) Supervisors
- 5) Employees

法規対応上は、

- 1) Site manager
- 2) Senior authorized person
- 3) Authorized persons
- 4) Competent persons
- 5) Operatives
- + 6) Specialists
- 7) Engineers
- + 8) Contractors

Training

Induction training
 Job-specific training
 Supervisor and management training
 Specialist training

火災安全令/防火管理者他
 Fire safety manager
 Fire safety officer
 Stuff training
 講習のランク
 Bronze, Silver, Gold 他

27

何のための条例改正か？

安全を軽視？⇒No

法令の弾力的運用

地方>国

※欧米では通常、建築法令は市に権限

地域の魅力を増やす

規制緩和は行政ができる市民への支援

※規制緩和>補助金・税制

28

何のための市民ファンド？

自治体の財政難⇒No

即時の対応を可能にする

歴史的建造物の活用=民間が理想

※公共が関与した建造物を民に戻す

不動産投資によって収益をあげる

※負の遺産を良好な資産に

高度成長期=土地公社、住宅公社

現在(将来)は？

まちづくり公社、地域再生公社

29

NPOの活動を資金や税制等の面で地方や国が支援

通常の不動産情報
 利用状況/空き等
 建物の状況
 所有者

改修実績の紹介
 上 1782年の建物
 改修後NPOが
 アpartを運営
 下 1875年の建物
 改修後 レストラン
 として活用

歴史的な価値/国登録

NPOによる改修実績
 ◎は改修費用
 *印は改修後、売却等
 により資金を回収

保存・改修の方針

NPOによる歴史的建築物の不動産取引:アメリカ・ボストン市・Historic Boston社

30



通常の不動産として改修・取引されている登録文化財：イギリス・ブライトン&ホーヴ市

今後の課題(+α)

相続税 = 格差是正／強化される方向

※例えば、

相続時の維持管理・改修への投資を減税対象とする

一定規模以上の開発、小規模宅地分譲等への課税強化 ⇒ 景観保全、空き家対策の財源に

空き家に課税強化するなら・

⇒ 駐車場にも課税強化が必要では？

／駐車・交通問題は都市計画の根幹

32

今後の課題(+α)

最近、気になる短期的な地域再生の視点

短期的な利益が地域に何をもたらすのか？

※例えば、「カジノ」誘致構想

「カジノ」は周辺地域の価値を低下させる恐れ

※「カジノ」が成功しているところ

ラスベガス、マカオ：地域が独立／カジノ中心

私の印象：「カジノ」は日本の巨大温泉旅館

歓楽温泉街には良いが、健全な街には???

カジノをどうしてもつくるなら・

横浜＝豪華客船内に「カジノ」をつくれば、

船が各地の港を転々とすれば・

33

建築基準法の特例適用 市民ファンドの創設

は

長期的視野に立った

地域再生の第一歩

地域における行政・市民・企業

の良識が問われている

将来は「横浜まちづくり公社」設立へ!!

34

(3) パネルディスカッション

<パネリスト>

- ・ 鈴木 智恵子（エッセイスト）
- ・ 山本 博士（株式会社三陽物産 代表取締役社長・宮川香山真葛ミュージアム 館長）
- ・ 綱河 功（横浜市都市整備局都市デザイン室 室長）

<コメンテーター>

- ・ 後藤 治（工学院大学 教授・横浜市歴史的景観保全委員）

<コーディネーター>

- ・ 米山 淳一（公益社団法人横浜歴史資産調査会 常務理事・事務局長）

- (米山)
- ・ 本日の後藤先生のお話面白かったですね。実は今日、びっくりしたことがあります。事務所資料を眺めていたらたまたま手に取った資料に北沢（猛）さん、吉田（鋼市）さん、堀（勇良）さんが対談している記事がありました。実は今日、北沢さんのご子息にもシンポジウムを手伝っていただいているのですが、伺ったところ今日は北沢さんの誕生日だそうです。北沢さんはご存知の方も多いと思いますが、横浜の都市デザインやまちづくりを進めてきた私たちのかけがえのない友人で同志だった方で、惜しくも亡くなられたのですが、彼の誕生日が今日というのも何か運命的なことを感じたわけです。ですから一生懸命やらなければと、そう思いました。
 - ・ というわけで、今日まで歴史を生かしたまちづくりに対してわれわれ市民や専門家、行政ともども頑張ってきましたが、難しいところもあって壊れていくところも多いということですね。ここでまた足下を固めて前に進んでいこうというのが今日の趣旨であります。是非皆さんと一緒に、明日の歴史を生かしたまちづくりを推進していきたいと思っておりますので、議論のほどよろしくお願ひします。
 - ・ まずは、今日は3人のパネリストの方をご紹介します。
 - ・ 初めに鈴木智恵子さんです。（拍手）鈴木智恵子さんはエッセイストでご活躍されています。
 - ・ 山本博士さんです。（拍手）山本博士さんはモンテローザの社長さんで、お菓子を通じて横浜の文化を伝え残そうということでご活躍されています。
 - ・ それから先ほどご挨拶いただいた綱河功さんです。（拍手）横浜のまちづくりの最前線でやられている方でご苦労も多いとは思いますが、どうぞよろしくお願ひいたします。
 - ・ それでは鈴木智恵子さんからお願いします。鈴木さんは、横浜の歴史を生かしたまちづくりを初期の頃から肌で感じてこられた方ですので、そういうことも含め

て最近の話題も交えながらお話しいたきたいと思います。

- (鈴木)
- ・ 鈴木智恵子でございます。よろしく願いいたします。市民として30数年横浜を見てきまして、やはり横浜は歴史を生かしたまちづくりということで25年経ったということですが、その前の段階で、「建築探偵団」を横浜の堀勇良さんや藤森照信先生が若い頃にはじめたことによって歴史的建造物を一般の人でも気軽に見に行くことで楽しめるのだということを教えてくれ、市民にとって近づきやすいものにしてくれたのだと思います。ちょうどその頃堀さんは横浜市にいて建物調査して、だんだん保存への機運が高まり、都市デザイン室でも歴史を生かしたまちづくりの取組が始まり、横浜の特徴は歴史的建造物にあるのだからこれを大事に守り、一つのPRポイントとしてまちづくりだけではなく観光にもこういう面を生かしていこう意図もあり、様々な活動をして今に至るわけです。
 - ・ 一つ昨今のことを言いますと、昨年、日本大通りの旧三井物産倉庫が壊されたことで大変ショックを受けました。横浜は歴史的価値があるものに対しては必ず行政が残す、そういうことが可能だとずっと信じていたのですが、そうなりません。それは行政だけの責任ではなくて、市民も積極的に関わらず、行政任せにしてきた。だから所有者の企業だけを責めても仕方がないことだと思います。
 - ・ 今回、ファンドを創るという話なので、横浜で市民ファンドの設立は遅すぎたのではないかと、もっと以前に出来ていればあの倉庫は残っていたのではないかと、自分もそういう行動が足りなかったのではと思って、今日は参加させていただきました。
- (米山)
- ・ ありがとうございます。ずっと関わってきて最近ばたばたと無くなってきたのが残念ですが、横浜は都市デザイン室が全国的に有名で一生懸命やってきたわけですが、市民活動はあるようでありませんでした。ですからヨコハマヘリテージがファンドを創るという展開が出てきました。
 - ・ では山本さん、お願いします。山本さんはお菓子を通じて、また眞葛焼という横浜の伝統工芸の保存・展示、公開を通じてまちづくり活動をされています。よろしくお願いします。
- (山本)
- ・ 皆さん、今晚は。地元の中区長者町でモンテローザという洋菓子店を営みながら横浜の歴史にちなんだ観光土産菓子を販売している(株)三陽物産の山本と申します。どうぞよろしくお願いします。
 - ・ 我が社は、お菓子を通じて横浜の歴史文化を継承するということを企業スローガンに、様々な社会貢献活動を行っております。今日、皆さんのお手元にも資料を配布させていただきましたが、この眞葛焼という焼物は明治時代に横浜で製作されていたもので、今では幻の焼物と言われている眞葛焼を常設展示するミュージアムの運営なども行っております。この眞葛焼ですが、明治時代に焼かれた焼物

で唯一重要文化財に指定されて、他に明治時代に焼かれた焼物で重要文化財に指定されているものはありません。まさに明治を代表する焼物です。では、なぜ我が社が眞葛焼のミュージアムを運営しているのかと言いますと、国などが古いものを保護する方針として古いものほど大切にされる傾向があつて、明治や大正期というのはあまり積極的に蒐集したり展示したり研究されたりしていません。最近では明治もだいぶ昔になってきましたので注目を浴びてきましたが、そういったことで公の美術館や博物館で手が回らないのであれば、私どもでその常設展示をやろうということで思い立って運営しているわけです。

- ・ 今日少し時間をいただきましたので、先ほど追加の資料で新聞の記事をお配りしましたが、ちょうど私が4月に神奈川新聞に寄稿させていただいた記事がありますので、その記事の内容について少しお話しさせていただきたいと思ひます。
- ・ この記事で申し上げたかったことは、結論から申しますと、地域の文化財や歴史的建造物を守っていくためには今後もっと地元企業の力が必要になるだろう、そして幅広く寄付を集め易くする制度の確立とその受け皿が求められている、ということを書かせていただきました。それはなぜかと言ひますと、今後行政の財源だけでは地域の文化財の保全は難しくなっていくと考えられるからです。人口減による税の減収が予想される一方で、戦後の古建築など、近代や現代のものにまで保護すべき対象がどんどん拡大してきています。そして何よりも地域の文化財というのは、行政に頼ったりするだけではなく、地元の住民や地元の企業も一緒になって地域全体で守っていくべきものではないかと思ひたからです。実際に(株)三陽物産でも一昨年、ガス事業発祥の地、横浜市立本町小学校で明治時代のガスタンクの基礎遺構が発見された際、これは残念ながら校舎の増築のために取り壊されましたが、その遺構の一部を横浜市都市発展記念館の中庭に移設し、展示する費用を寄付させていただきました。
- ・ このような取組をなぜ私どもがするようになったのか、そのきっかけは何なのかと申しますと、平成20年、渡辺戊申株式会社が横浜市に1000万円寄付をしたということをニュースで知りました。その寄付によって開港資料館の展示品や横浜マリンタイムミュージアムの展示品の購入が行われたというニュースを見て、これは素晴らしい企業だと、こういう企業になりたいと大変な刺激を受け、私どもの企業もそうした活動を積極的に行うようになりました。
- ・ 個人的にはこういう活動が連鎖的に広まっていき、競い合つて地元の企業が寄付を行っていくようになれば理想だと思ひのですが、実は企業が寄付をする上で問題点もござひます。一番大きな問題点は、企業は利益を追求して株主に配当するという責務を負つていますので、株主からすると、寄付をするくらいなら配当をくれというようなことがあり、ステークホルダー（利害関係者）の理解を得る

ということが必要になってきます。どうしたらステークホルダーの理解が得られるのかが課題になると思います。

- ・ またある歴史的建造物を保全しようとした時に、特定の一企業だけの寄付だけでそれが保全された場合に商業利用があるのではないかと批判を受ける可能性があるわけです。ですから一社だけの寄付だけではなく、できるだけ多くの企業、多くの市民が集まって寄付をして実現されることが必要だと思うわけです。本日はこのような点を踏まえながらパネリストとして参加させていただきたいと思います。よろしく願いいたします。（拍手）

(米山) ・ ありがとうございます。私ども横浜歴史資産調査会は一般社団法人から公益社団法人になりました。(株)三陽物産からは歴史を生かしたまちづくりの25周年記念事業として200万円のご寄付をいただきました。それで冊子を作らせていただきました。ありがとうございました。

- ・ 先ほどお話がありましたように、一社からだけではなく、今年シルクロードネットワークを立ち上げましたが、そこでも5社くらいからご寄付をいただきました。後ほど詳しく申し上げますが、私どもの団体は免税措置を持っています。そんなことがあると企業は株主にも話が出来やすいのではと思っています。
- ・ それでは今日の話、ファンド、新たな条例改正の話も含めて行政の役割等、綱河さん、お願いします。

(綱河) ・ 今日はファンドの話がメインテーマですが、ファンドそのものはこれから創っていくということと、先ほど後藤先生のお話にもありましたように市民ファンドという形で、今はヨコハマヘリテイジが公益法人ということもあって、そこを基本に基金を作っていければということを経験している状況ですが、直接、ファンドの話というよりも、もう少し横浜の歴史を生かしたまちづくりのことを補足したいと思います。

- ・ 歴史を生かしたまちづくりの制度、要綱を創って既に27年を経過していますが、それなりに成果は出てきているのではないかと思います。しかし、やはり時代がどんどん変わっていく中で、先ほど鈴木さんの話にもありましたように、何かあったら最後は行政が何とかする、そういう状況は過去に何度かありました。
- ・ しかし、物件が出てきても行政が取得してそれをうまく公的に活用する用途があればいいのですが、そうではない場合はどうするのか、それを行政だけで対応していくのは難しい状況があるのも確かです。
- ・ 最近の話題として旧三井物産倉庫の話がありましたが、横浜では山手の西洋館であるとか郊外の古民家住宅、あまり脚光を浴びていませんが洋館付きの和風住宅といったものもまだまだありますので、そういう歴史的にストックのあるものも含めてファンドや市民の力で守っていくというのは効き目があるのではないかと

思っています。

- ・いきなり日本大通り周辺の倉庫を大きくドンと買ってそれで何十億というお金を基金で拠出するというだけでなく、例えば買わなくても借りるなどして家賃収入をオーナーさんが得られるとか、そういう機動的な対応とかができるなど、ファンドが出来てくるといろいろ可能になってくるのではと思います。

(米山) ・ ありがとうございます。横浜市都市整備局と私ども公益社団法人横浜歴史資産調査会は、両輪となって将来に向けた歴史を生かしたまちづくりを推進しようということで、5年間の協定を結んで一緒に仕事をしようと思っています。

- ・ 先ほど後藤先生が言われたように、まちづくりは市民だけではなく行政、専門家、企業が一体となってやるべきだと思います。私も以前日本ナショナルトラストにいましたのでそういうことをずっと言ってきましたが、言うだけでなかなか前に進まない。最近やっとそういう風潮が出てきました。分を持って仕事をして一緒に積み上げていくというやりかたです。ですから今回、ファンドをこれから集めていくということになりますが、この間の総会でこのことを決議して3億円のファンドを集めていこうということになりました。歴史的建造物等の保全活用に関しては微々たるお金ですが、まずそこから始めようということを考えています。

- ・ 実は後藤先生はファンドのこととか、先ほど綱河さんはおっしゃいませんでしたが、建築基準法の適用除外のことや、これまでとは違った有利な面を活用していくといういろんなアイデアをお持ちですが、私も日本ナショナルトラスト在籍中は随分お世話になっていろいろご相談させていただきましたが、一つのことを進めていくにはいろんな知恵が必要で、それをまとめて道を付けていくという気の長い話になります。私どももやっと公益社団法人になって内閣府から5年間ですが税額控除をいただいています。その税額控除を持っていけば企業が税金を納めるならヨコハマヘリテイジに出すのと同じだと、そういう仕組みの中でお金をファンドにいただくことが出来てくるかと思います。そんなことをいま考えています。

- ・ とりあえずファンドの話になってしまいましたが、一言後藤先生にアドバイスをいただきたいと思います。よろしくお願いします。

(後藤) ・ 先ほどスライドの中で見せたのですが、歴史的建造物をファンドで買い取る話をすると、日本ではずっとそこを持ち続けるというイメージが強い。しかし海外では、例えばヨコハマヘリテイジが何かを買ったら、それに手を入れてより良く使ってくれる人に売ってしまうわけです。そうやってお金を稼いでファンドを強くしてどんどん廻していく。それくらいのことをやらないと運用できないわけです、また建築物は所詮不動産ですから、不動産はいろんなことができるわけで、賃貸もできるし、借りるにしてもいろんな借り方ができるわけです。例えば地上

権とか定期借家権とか様々なやり方があります。そうするとその不動産ごとにどのようなやり方が向いていて、どういう人に使ってもらって売ったらいいのか、そういうことを相談できる専門家がいなくてうまくいかないということで、先ほどの綱河さんの話に結びついていくことになると思いますが、専門家の窓口なども必要になるということです。

- ・ 例えば、夢のようなことを語りますと、開港記念会館の数軒隣に市が頑張っって壁を残した駐車場がありますが、こうした民間の駐車場と市の空き地を換地して、そこにコーヒーショップを作ってヨコハマヘリテイジの事務所が入ってコーヒーショップで儲けながら、その利益をまた投資していく、そうしてどんどん発展していく。またそのヨコハマヘリテイジが使っていたところを素敵だから民間が借りたいたいという、ヨコハマヘリテイジはまた違う次の建物に移ると、それくらい大胆なことをやっていいと思いますね。海外ではこうしたことは当たり前なので、そういうアクティブにやるということです。
- ・ 歴史的建造物で市が全面に出てくると静かな展示物的なものになるところが多いのですが、横浜はドックヤードガーデンがあるくらいですから、土木遺産をあのようにならせるというように、初心に戻って皆さんがあつと驚くようなことをやっていただきたいと思いますね。

(米山) ・ ドックヤードガーデンは三菱地所とコラボしてやった重要文化財の土木遺産ですね。

・ 先ほど後藤先生がおっしゃったアメリカのNPOのヒストリック・ボストン社はどうでしょうか？

(後藤) ・ ヒストリック・ボストン社で有名なのは、フリーダムトレイルと言って赤ペンキの上をガイドが案内して歩くというイベント、それをプロデュースしたのがヒストリック・ボストン社で、そういうものからスタートしてソフトな面から始めたのですが、だんだんハードを持つようになり、さらにボストン市のバックアップを受けて買い取った古い建物を改修しながら、それを借用したり売却したりしてNPOとして強くなっていったということです。

(米山) ・ 不動産は、いろいろ廻しながら大きくなっていかなければなりません。ですから不動産の免許を持つ人も必要になってくるということですね。そういうことも一つの考え方として大事だと思いますね。

・ 鈴木さん、運用とかファンドとか、いろいろ制度を変えていくという話の中で具体的な話題が出て参りましたが、いかがでしょうか？

(鈴木) ・ ヨコハマヘリテイジが公益社団法人になったことで、横浜市都市デザイン室が今までやってきたことをヨコハマヘリテイジが窓口となって市民と企業とを結ぶ形ができてきたということですね。そういう役割がヨコハマヘリテイジにはあると

思います。

- ・ 今まで都市デザイン室もヨコハマヘリテイジもそうですが、見学会とかセミナーとかを開いて歴史的建造物等のいろいろなことの普及啓蒙活動をやってきたことと、実際に歴史的建造物を保全活用してきたことは、壊されてきたものも多いけれど、残されたものもありますので大変有意義な25年だったと思います。例えば30年くらい前の横浜でいうと、旧生糸検査所がオリジナルで残っていたし、その背後にあった帝蚕倉庫も今は壊されてしまいましたが、オリジナルでありました。あのあたりは観光客や一般市民が歩くような街ではなくて、土日などは寂しい限りで、人は全くいませんでした。それから赤煉瓦倉庫も今では横浜の有名スポットとなっていますが、以前はあそこも古い倉庫で、鳩の糞などもいっぱいありましたが、さらに税関の裏の草がぼうぼうと生えているところに鉄道の引き込み線があって本当に寂しいところでした。それも公開されているわけではなくて、見学に行くとしたら密かに行くという状況でした。それから日本大通りも銀杏並木がきれいでしたので、葉が色づく頃は絵を描く人たちがいましたが、普段は官庁街ですので土日に観光客が訪れるということはありませんでしたので静かな場所でした。それがどうでしょう。歴史的建造物を生かしたまちづくりの成果が出て、土日も賑わっていますよね。日本大通りは象の鼻地区が整備されて景観が非常にきれいになりました。だから人も歩いて楽しい空間になったわけですね。ですからランドマーク的なものは割と残っていますね。それは行政が一生懸命残してくれたということがあるからだと思います。
- ・ ただ何か少し違うなと思えるのは、土地の高度利用が進んで横浜も中高層ビルが非常に増えたので、民間の持っているランドマークになるものではないけれども、街のあちらこちらで雰囲気醸し出していた中小規模の歴史的建造物が確実に減っていますね。もし残されたとしてもマンションにして一部復原する形でしか残っていないし、もしくは全く無くなってしまっている感じがしています。ですから横浜は何か息苦しい感じがしています。昔は空が見えて非常に開放的な空間でした。私は東京に勤めていましたので、東京に比べて横浜に帰ってくるとホッとする感じがあったのですが、だんだんホッとしなくなってきた状況も生まれてきているということです。
- ・ 30年たっているいろいろあったのですが、残された歴史的建造物は横浜の観光のためになっていますし、人を惹きつける大きなファクターになっていますので、歴史的建造物を残すということは損ではありません。横浜にビルがいっぱい建っても、人は魅力ある街だとは思ってくれませんからね。そうだとしたら東京へ行けばいいわけで、東京ではもっと高度利用が進んで最先端のものに出会えます。ここと競ってはいけません。

- ・ 横浜は素敵ね、と言われますが、それは歴史的の魅力があるということから来ていると思います。その歴史的の魅力というのは歴史的建造物、例えば山手の西洋館とか、港の景観といったことでしょうか。以前、東京の建築の好きな方をつれて山手の西洋館を案内したことがあったのですが、あれだけ山手本通り沿いに面が残っているところはありませんので、非常に魅力的だとおっしゃっていただけて大変嬉しかったのを覚えています。神戸のように商業的な匂いのしないまちづくりを山手の住民の皆さん方が取り組んでやってきたおかげだと思うのですが、西洋館の住宅というイメージを損なうことなく今まで保ってきたことは素晴らしいことではないかと思いますね。

(米山) ・ ありがとうございます。山手を含めているんな地域の方々の努力のおかげだと思いますね。

- ・ さて山本さん、企業としていろんなことをやられているとおっしゃっていましたが、その一つとして山本さんからは私どもヨコハマヘリテイジに多額の寄付を頂戴しました。しかし寄付行為となると、なかなかすぐに寄付をしてくれる企業はありません。私もナショナルトラスト時代に寄付活動をいたしましたが大変でした。そういう状況の中、企業はなぜそんなことをやるのか、どこをもってするのか、そういったところの話をお願いできればと思いますが。

(山本) ・ 今の答えですが、やはり経営者の考え方が一番大きいと思いますね。特に私どもは中小企業なので経営者から判断すると、株主の数や社員の数も比較的少ないので理解してもらいやすい、説得しやすかったということもあると思います。そういう意識を持つ経営者が増えてくれば、寄付もより多く集まるのではないかと思います。先ほど米山さんからお話しがありました寄付をすると法人税とか所得税が控除される、免税されるというのは企業にとりましては大変なメリットになります。

- ・ それから企業がこういった歴史的なものを残そうという動きがいつ頃からあったのかということをご紹介したいのですが、古くは明治時代からありまして、皆さん生麦事件の現場はご存知でしょうか。明治時代に生麦のあたりが開発されてきて、このまま黙っていたら生麦事件の現場がどこだか分からなくなってしまいうということ、鶴見の薬屋さんで黒川さんという名士がいたのですが、自分で現場の土地を買い自分の所有物にして開発されないようにして残した、ということがあります。このように古く明治時代から、企業や名士がお金を出して歴史的なものを残そうとする動きはありました。特に明治時代の豪商は自分のためだけではなく公のためにお金を使うということは多かったと思いますので、そういう経営者が増えてくれば、歴史を生かしたまちづくりに賛同する人、寄付をしてくれる人も増えてくるのではないかと思います。

- (米山) ・ ありがとうございます。免税の話が出ましたが、私は日本ナショナルトラストにいて 30 数年仕事をしてきました。白川郷の合掌集落を守ったり、東京千駄木の安田邸をもらったり、京都のヴォーリズの建物を残したり、いろいろやってきましたが、それらを保存するためのお金を集めるのは大変でした。どうやって集めたかを少しご紹介しますと、まず経団連に行くわけです。私どもは国土交通省認可の財団法人でしたから、まずは残すべき建物の保存計画を総会で決議して、それを持って経団連に行くわけです。「幾らいるの？」というので、「3 億円集めます。」という、ではまず銀行協会と電気事業連合会へ行って感触を聞いてこいという。そこで「なぜこのような仕事をするのか?」「この仕事だと 8 割くらいだな!」といわれると、どこの企業へ行ってもそれだけしかくれません。ですから目標の 8 割しか集まらないわけです。政治資金と全く同じ構造ですね。日本は遅れていますね。
- ・ 先ほど言われたように企業がお金を出すというのは大変です。もちろん日本ナショナルトラストは特定公益特殊法人で、今の公益法人会計の前の免税法人の資格を取っていただけなので出来たわけですが、本当に企業に有利になるようなことがないと出来ません。山本さんもお苦労されてきたと思いますが、株主に何か言われるともう出来ません。しかし歴史とか文化財を守ることが会社のステータスになるといって、「ああそうか!」という人も出てくるわけですね。三菱地所のようにドックが重要文化財になって固定資産税が減免になったという喜びがあります。だから企業が喜びながらお金を出す、無理にではなく自然にお金を出してもらおう、ということが大事だと思いました。何十年もこの仕事をやってきましたが、日本はなかなか前に行きません。ことあるごとに後藤先生にも相談したのですが、やはりものの価値判断、自分の出したお金がちゃんと回ってそれが有益になっているということが分からなければお金は出ないし、上手く使えません。その辺りを参考までに!
- ・ さて綱河さん、横浜市とヨコハマヘリテイジが共に相談を受ける形で歴史を生かしたまちづくり相談室が開設されていますが、そこでいろんな相談を受け、結果として登録とか認定物件になっていったというものもありますが、さらに新しい制度のお考えをお持ちでしょうか? 建築基準法の適用除外とかの話も出ましたが。
- (綱河) ・ 先ほど冒頭のあいさつの時に少し紹介しましたが、歴史を生かしたまちづくりの推進について、という冊子と資料、そして地域まちづくり白書 2013、地域まちづくり支援制度、地域まちづくりプランといった色刷りの資料をお渡ししましたが、この資料部分の中に「特定景観形成歴史的建造物制度」、それから歴史を生かしたまちづくり相談室、これらについて詳しく紹介したものが出ております。

- 「特定景観形成歴史的建造物制度」ということで、どうして建築基準法の適用除外で効き目があるのかというのは、先ほどに後藤先生の講演の中で紹介がありましたのでご理解いただけたのではないかと思います。実はこの制度は創られたばかりで、適用事例が実績としては出ていません。いま準備中のものが幾つかあるということです。こういう制度については行政だから出来るという面もありますので、こういうものは積極的に取り組んでいきたいと思っています。歴史を生かしたまちづくり相談室も、ヨコハマヘリテイジや民間と協働して、さらに専門家と協働してやるもの、市民とともに取り組むもの、いろいろあの手この手で取組をどんどん広げていきたいと思っています。
- 先ほどいきなりファンドの話になりましたが、これは役所がファンドを創りますという話ではなく民間がやるということです。役所は引いてしまうのかという印象を持たれる方もいるかも知れませんが、そんなことは決して考えてはいません。引き続き、横浜は歴史を生かしたまちづくりで都市の歴史を大事にする、景観を大事にしていく、そういうことをしてきた結果が今の横浜のまちであると思っています。後藤先生のお話にもありましたが、横浜のみなとみらいはビジネスよりも観光で成功しているという、一見皮肉にも聞こえますが、それはまちの魅力を創ってきた結果、そちらが繁盛しているということで、これは事実だと思います。関内のまちを保全するのも、その大きな要素は歴史的建造物、もちろん横浜は港という景観もありますが、これは絶対外せない要素で、これがなくなると横浜のまちの魅力のオリジナル性が無くなると思っています。その中で引き続き、こうしたものは横浜の発展のために大事なのだということで、行政としても出来る取組はしていこうと思っていますが、これからの時代はそれだけではどうしてもやって行けない面や、効果がすぐに出なかったりとか、機動力がなかったりとか、いろんなことがあろうかと思っていますので、そういうところでヨコハマヘリテイジとも連携してこれまで以上の効果を発揮していきたいと思っています。
- これからの取組については、先ほどの建築基準法の適用除外の制度の運用もまだまだこれからだと思っていますし、人材育成という面では、例えば神奈川県と協力してヘリテージマネージャー制度づくりなどもやって、市民の中から専門的な知見を持った人を育て、歴史的建造物の保全・活用にも役立てていくとかしながら、横浜市だけではなくて県とも一緒にやるという動きが行政の中でも広がってきているので、皆さんにも応援をしていただきたいし、出来ることについては積極的に参加していただきたいと思っています。
- 横浜市の歴史を生かしたまちづくりにこれからもどんどん注目をしていただきたいと思っています。うまくいかないこともあるとは思いますが、それにもめげずあの手この手を繰り返して進むしかないと思っていますので、そこはご理解ご協力い

ただければ有難いと思っています。

- (米山)
- ・ 「もう壊さない！」ということで頑張っていきたいですね。綱河さんのお話で制度の他に、歴史を生かしたまちづくり相談室をやっていると紹介がありましたが、昨年の9月から今年の年度末（3月）まで13件の相談がありました。具体的には神奈川県は景観担当、横浜市都市デザイン室そしてヨコハマヘリテイジの3者で協議を行い、案件を個別に評価して、ここはヒアリングに行こう、また緊急性のあるものはすぐ実測に行こう、ということでやっています。スクランブル調査隊でもあるヘリテージマネージャーの皆さんにご尽力いただいておりますが、その成果が結果として認定建物になったり、また横浜市だけではなく鎌倉市の図書館の保存のための調査にも出かけたりしました。動きがあるとすぐ対応できる体制でやっています。その中できちっとした資源の保全をしていく、そのためにお金が必要になる、という図式になってくるのではと思います。よく後藤先生は、横浜にはブランドがある、と言いますが、保全のためにお金を出すのは、その地域のブランドを輝かせていかなければ地域活性化に繋がらないからだと思っています。
 - ・ よく話をしているのは、パリもロンドンも壊さない、壊すと街に人が来ないからと。先ほど出ましたみなとみらいでも観光だからと、おっしゃいます。しかし観光は全然悪いことではありませんで、観光というのは国の光を観るというところから来ているように、非常に文化程度の高い意味を持っています。そんなことを含めて後藤先生、一言お願いします。
- (後藤)
- ・ 先ほど川崎市の話をしました。いま日本の企業はどんどん海外に出ていったり場所を変えたりしていますね。それは何故か？ それはどこにあっても日本では同じなのです。そこにいるのは少しでも税制を優遇してくれるからその場所にいるのだと、少しでも条件が悪くなると出て行ってしまうわけです。日本中そんなところばかりになりました。昔はそうではなかった。
 - ・ 実は川崎市から講演を頼まれることがあるのですが、その際、川崎の人に「どこに住んでいるの？」「横浜の近く！と言われているのではないの？」といつも言うのですが、それは実は行政も気がついていて、川崎は素晴らしい場所だと。企業がどんどん出て行った経験があるので、企業にいてもらわないといけないから、企業も市民の一人だと、企業市民という言い方をして行政と企業の間を深める取り組みをしているわけです。そういうところは出て行きませんね。そういうことは思うほど簡単なことではないのですが、歴史的建造物を使っている企業、今日は日本郵船の話をしました。まさにあの建物が大事だと考えて使っている企業は地域から出て行きません。そういうところをちゃんとキャッチアップして行政が見ているかどうかです。そこが行政の見識が問われるところだと思うわけで

すね。

- ・ やはり自分の建物を愛して、そこを使っている企業は出て行きません。そういう企業が少しでも増えるような、そういうところは市民からの寄付が集まるし、魅力がある場所になる。なぜ横浜はブランド化したか、横浜の近くに住んでいると言いたくなるのは、憧れ、良いと思える場所だということがあるわけですね。皆さんが来て喜んでくれるところは、自分も住んでいて良かったと思うわけです。そういう街を目指すことが必要です。その代わりにそのための投資を惜しんではダメで、そういうものの結果が出るのは1、2年では出ませんで、まちづくりには10年、20年の長いスパンがかかります。
- ・ 私はここ数年、日本の自治体は曲がり角に来ていて、どちらにハンドルを切るかで未来が変わってくるのではないかと感じています。横浜は是非良い方に舵を切っていただきたいなと思っています。

(米山) ・ ありがとうございました。

- ・ 時間も過ぎましたのでこのあたりで本日のセミナーを閉じさせていただきます。皆様方のご協力感謝いたします。ありがとうございました。(拍手)

(セミナーの本編はこれで終了しましたが、この後、数人の質問並びに中村監事より、本日のセミナーの感想を述べていただいた。)

● パネルディスカッション資料

- ・ 資料2-1 歴史を生かしたまちづくりの推進について（概要と現状）
- ・ 資料2-2 「特定景観形成歴史的建造物制度」のあらまし
- ・ 資料2-3 歴史を生かしたまちづくり相談室のご案内
- ・ 「歴史を生かしたまちづくり」の推進について【冊子】

- ・ 新聞記事の写し（2013.11.27 神奈川新聞 かながわ郷土史展望）
- ・ 新聞記事の写し（2015.4.24 神奈川新聞 かながわの地域博物館から）
- ・ ヨコハマ陸蒸気サブレ【チラシ】
- ・ 横濱鉄道はじめて物語【冊子】
- ・ 勝サブレ【冊子】
- ・ 宮川香山真葛ミュージアム【チラシ・ガイドブック冊子・ご招待券】

- ・ 横浜市地域まちづくり支援制度【リーフレット】
- ・ 地域まちづくりプラン【リーフレット】
- ・ 地域まちづくり白書 2013【冊子】

- ・ 公益社団法人横浜歴史資産調査会【リーフレット】

歴史を生かしたまちづくりの推進について（概要と現状）

－「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）－

<これまでの取組>

- ・ 歴史を生かしたまちづくり要綱による登録・認定・助成
- ・ まちづくりとの連携（再開発事業・市街地環境設計制度）・市による取得
- ・ 広報普及（セミナー・横濱新聞・都市の記憶）
- ・ 専門家との協働（歴史的景観保全委員・公益社団法人横浜歴史資産調査会）
- ・ 魅力づくり（ライトアップ・オープンカフェ）
- ・ 多様な保全手法（外観保存・外観復元・移築復元・民間活用・公共施設活用）

<5つの課題>

- ・ 課題 1：保全活用の推進と建築基準法への対応
- ・ 課題 2：所有者支援
- ・ 課題 3：市民協働による歴史を生かしたまちづくり
- ・ 課題 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
- ・ 課題 5：持続的な保全活用の推進（法的担保性向上等）

<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。

<方針と基本施策>

方針 1：所有者による保全活用の支援などの制度拡充の推進

- ・ 基本施策①：特定景観形成歴史的建造物制度の創設
- ・ 基本施策②：景観制度との連携（景観重要建造物制度）
- ・ 基本施策③：所有者支援制度の再構築

方針 2：市民とともに守り、活かす取組の推進

- ・ 基本施策④：市民による取組の推進（調査・維持管理ボランティア）
- ・ 基本施策⑤：市民協働の基盤の確立へ向けた取組（寄附が可能となるファンド創設）
- ・ 基本施策⑥：トラスト的手法による保全活用の検討

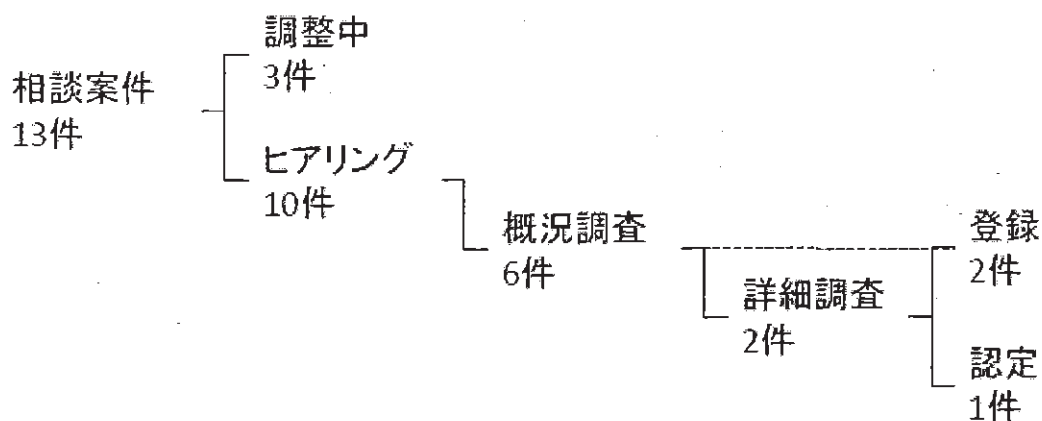
方針 3：歴史的建造物を魅力資源として活用したまちづくり、賑わいづくりの推進

- ・ 基本施策⑦：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
- ・ 基本施策⑧：市民に身近な歴史を生かしたまちづくりの推進

<直近の取組>

- ・ 平成 27 年 7 月 1 日 特定景観形成歴史的建造物制度の運用開始 資料 2-2
- ・ 平成 27 年 9 月 歴史を生かしたまちづくり相談室を公益社団法人横浜歴史資産調査会と協働により設置 資料 2-3

<参考>歴史を生かしたまちづくり相談室 相談実績 (H26.9~H27.5)



NO	物件	相談内容	対応状況
1	西洋館 (中区)	所有している歴史的建造物の保存活用についての相談	ヒアリングを実施し、対応継続中
2	西洋館 (中区)	所有している歴史的建造物の歴史的価値についての相談	ヒアリング・概況調査を実施 → 「登録」
3	古民家 (旭区) 鈴木家長屋門	「歴史を生かしたまちづくり」に関する制度についての相談 他	ヒアリング・詳細調査を実施 → 「認定」
4	近代和風建築 (磯子区)	所有する歴史的建造物の修繕に関する相談・制度についての相談	ヒアリング・詳細調査を実施 → 「登録」
5	その他	写真スタジオとして使える歴史的建造物の物件斡旋に関する相談	ヒアリングを実施し、対応継続中
6	古民家 (中区)	「歴史を生かしたまちづくり」に関する制度についての相談	ヒアリングに向け調整中
7	近代和風建築・旅館 (南区)	所有している歴史的建造物の歴史的価値についての相談	ヒアリング・概況調査を実施し報告
8	その他 (中区)	重要伝統的建造物群保存地区制度について相談	ヒアリングに向け調整中
9	古民家・蔵 (磯子区)	「歴史を生かしたまちづくり」に関する制度についての相談	ヒアリングを実施し、調整中
10	社寺・山門 (戸塚区)	所有する歴史的建造物の修繕に関する相談・制度についての相談	ヒアリング・概況調査を実施し、調整中
11	近代和風建築・洋館付住宅 (南区)	所有している歴史的建造物の保存活用についての相談	ヒアリングを実施し、対応継続中
12	古民家 (山梨県)	親が所有する歴史的建造物の保存活用についての相談	ヒアリングに向け調整中
13	西洋館 (鎌倉市)	市が所有する公共施設の保存活用についての相談	ヒアリング・概況調査を実施し、対応継続中

概況調査：専門家調査による所見が得るための調査。

詳細調査：専門家の所見に加え、基本的な図面を取得するための調査

「特定景観形成歴史的建造物制度」のあらまし

＜制度の概要＞

歴史的建造物は、用途変更を伴う大規模な改修などを行おうとすると、現在の建築基準法に適合しないことが課題となる場合が多くみられます。

本制度は建築基準法第 3 条第 1 項第 3 号の規定に基づき、「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であって、特定行政庁が建築審査会の同意を得て指定したもの」について建築基準法の適用除外を可能とすることで、歴史的建造物の保全と利活用を推進するものです。

この制度を活用することで、歴史的景観の魅力を生かして、文化・観光施設や飲食店など都市の魅力向上や活力創出に資する施設への利活用が可能となります。

＜対象＞

魅力ある都市景観の創造を推進する上で特に重要な社寺、古民家、近代建築、西洋館、近代和風建築などの建築物。既に歴史を生かしたまちづくり要綱に基づき登録・認定されている歴史的建造物も重複して指定することが可能です。（文化財等に指定されている建築物は対象としません。）

＜特定景観形成歴史的建造物＞

- ・ 市長は、魅力ある都市景観の創造を推進する上で特に重要な歴史的建造物については、特定景観形成歴史的建造物に指定します。（横浜市魅力ある都市景観の創造に関する条例（以下「景観条例」）第 14 条の 2）
- ・ 市長は、指定した建造物について所有者と協議のうえ保存及び活用の促進に関する計画（保存活用計画）を策定します。（景観条例第 14 条の 4）
- ・ 指定及び保存活用計画の策定にあたっては横浜市都市美対策審議会の意見を聴取します。（横浜市都市美対策審議会条例第 2 条第 1 項 6 号）
- ・ 所有者は保存活用計画に基づき建造物の維持管理を行うとともに、建造物の現状変更等を行う場合は事前に市長の許可を得る必要があります。市長の許可なく建造物の現状変更等を行った者には罰金が科されます。（景観条例第 14 条の 5、第 14 条の 6、第 23 条）
- ・ 特定景観形成歴史的建造物を保全するうえで必要な改修等に助成をします。（歴史を生かしたまちづくり要綱第 21 条）

＜問合せ先＞

（特定景観形成歴史的建造物制度及び歴史を生かしたまちづくり全般に関すること）

横浜市 都市整備局 都市デザイン室（歴史を生かしたまちづくり担当）

電 話：045-671-2023 FAX：045-664-4539

e-mail：tb-toshidesign@city.yokohama.jp

（横浜市魅力ある都市景観の創造に関する条例（景観条例）に関すること）

横浜市 都市整備局 景観調整課

電 話：045-671-3470 FAX：045-663-8641

e-mail：tb-keicho@city.yokohama.jp

(参考)

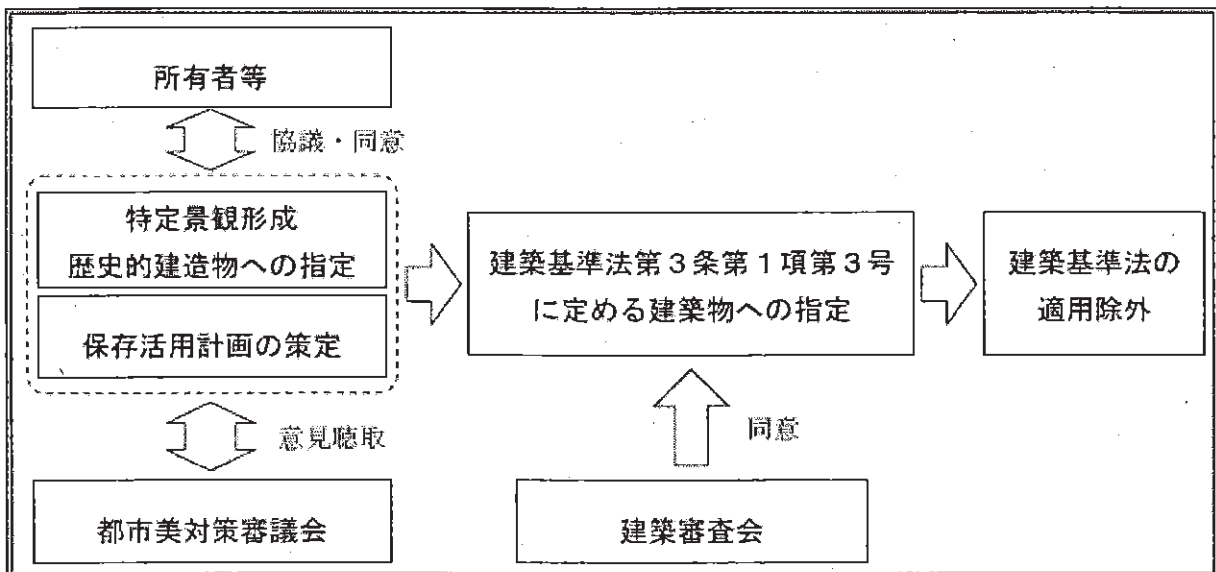
建築基準法【抜粋】

(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 文化財保護法第百八十二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

特定景観形成歴史的建造物指定の流れ



歴史を生かしたまちづくり相談室のご案内

公益社団法人横浜歴史資産調査会（ヨコハマヘリテイジ）では、横浜市と連携し、歴史的建造物の保全活用など歴史を生かしたまちづくりに取り組んできました。

近年、歴史的建造物を取り巻く状況は大きく変化し、所有者の抱える悩みも複雑化し、深刻になっています。これらの状況を踏まえ、きめ細やかな所有者支援を行うため、公益社団法人横浜歴史資産調査会（ヨコハマヘリテイジ）内に「歴史を生かしたまちづくり相談室」を開設しました。主に歴史的建造物の所有者を対象として、専門家や関係活動団体、行政が連携し、具体的な対応策について提案していきます。

相談は無料で、どなたでもお申込みいただくことができますので、お気軽にご利用ください。

1 相談方法

ヨコハマヘリテイジのホームページに直接入力又は、裏面の相談シートに必要事項を記入の上、郵送、Eメール、ファクシミリにより公益社団法人横浜歴史資産調査会（ヨコハマヘリテイジ）にお申込みください。また、毎週水曜日には電話による相談も受け付けます。

送付先	公益社団法人横浜歴史資産調査会（ヨコハマヘリテイジ）内 「歴史を生かしたまちづくり相談室」係
電話	045-651-1730 ※毎週水曜日 午前10時から午後3時まで（年末・年始・祝日を除く）
F A X	045-651-1730（随時）
Eメール	yh-info@yokohama-heritage.or.jp（随時）
郵送	〒231-0012 横浜市中区相生町3-61 泰生ビル405号室（随時）

2 相談内容の例

- ・ 自宅は古いが、歴史的価値があるのか分からないので調べてほしい。
- ・ 建物は残したいが、相続が発生すると家族で持ち続けることが困難なので、よい方法はないか。
- ・ 歴史的建造物の改修を任せられる腕の良い職人を教えてほしい。 など

3 対応方法

受け付けた相談については、専門家、ヨコハマヘリテイジ事務局員、横浜市都市デザイン室職員等が内容を検討の上、相談内容にお応えします。また必要に応じて、現地確認や詳細のヒアリングなどのため、ヨコハマヘリテイジからアドバイザーを派遣する場合があります。

<公益社団法人横浜歴史資産調査会（ヨコハマヘリテイジ）>とは・・・

歴史的建造物に係る専門家等の団体。昭和63(1988)年に「横浜市歴史的資産調査会」として発足して以来、横浜市と連携して歴史的建造物の調査や保全活用に関する調査研究のほか、セミナーや見学会等の普及啓発などを行っています。平成25年度からは公益社団法人となりました。

（ホームページ） <http://www.yokohama-heritage.or.jp/>

○問合せ・連絡先

公益社団法人横浜歴史資産調査会（ヨコハマヘリテイジ）内「歴史を生かしたまちづくり相談室」係
電話・FAX: 045-651-1730（月・水・金） Eメール: yh-info@yokohama-heritage.or.jp

横浜 歴史を生かしたまちづくり相談室 相談シート

送付先：公益社団法人横浜歴史資産調査会（YOKOHAMA HERITAGE）

電話：045-651-1730（※毎週水曜日午前10時から午後3時まで・年末年始祝日を除く）

FAX：045-651-1730

郵送：〒231-0012 横浜市中区相生町3-61 泰生ビル405号室

フリガナ		記入日	平成	年
お名前			月	日
ご住所	〒			
	区			
	(マンション等・号室)			
電話				
FAX				
E-mail				
連絡方法	相談室から連絡する場合に都合の良い連絡方法に○をつけてください。 電話 FAX E-mail 郵送 その他()			
相談対象 建造物の 概要	所在地	区		
	種別	社寺	西洋館	近代建築 古民家 その他
	建物所有関係	本人所有	家族所有	借家 その他
	土地所有関係	本人所有	家族所有	借地 その他
相談内容	歴史的建造物として価値があるか知りたい。			
	改修や補修についてアドバイスを受けたい。			
	指定や認定、支援制度等について詳しく知りたい。			
	その他			

※詳細な相談内容は別紙にてご連絡ください。[別紙 なし あり(枚)]

(表紙)

本編URL <http://www.city.yokohama.lg.jp/toshi/design/m09/20130515/suisinn.pdf>

「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

文化

(このページは原則として敬称を略します)

かながわ郷土史展望 学芸員ネットワーク

今年の7月、横浜市立本町小学校(中区花咲町)の敷地から、かつての横浜瓦斯局の施設の一部とみられる遺構が出土した。校舎の増築に伴う発掘調査で発見されたもので、校舎北側の地中から、二重の半円形をしたれんが積み基礎が姿を現した。

遺構が発見された本町小学校は、1897(明治5)年に日本で初めてガス事業を起した横浜瓦斯社を起した横浜瓦斯社が、施設があった場所である。実業家高島嘉右衛門によって設立された横浜瓦斯社は、伊勢山下の同地にガスの製造工場を建設し、ここ

で製造されたガスが、地の管を通じて市街地のガス灯へと供給されていた。その後、瓦斯会社の経営は高島から横浜町会所へと移り、75(同8)年に横浜瓦斯局と改称するが、さらに92(同25)年には市営化して横浜市瓦斯局となった。

瓦斯会社では、創業以降、製造したガスを蓄えておくためのガスタンク(正式にはガスホルダー)があわせて4基建設されるが、発掘調査で出土したのは、横浜瓦斯局時代の1906(同39)年に増設された4号タンクの基礎と考えられる。当時のガスタンクは円筒状で、発見されたれんが基礎もこの形にあわせて半円形をしていた。

横浜のまちづくり物語る

近代の埋蔵文化財

都市発展記念館で一般公開へ

本町小学校では、これまでも校舎建て替えなどの機会に、ガス工場の建物基礎

などさまざまな遺構が発見されている。2002年には、創業時に輸入された口径8号(約20号)のガス管が校庭から発見され、翌年オープンした横浜都市発展記念館(中区日本大通)の中庭に展示されることになった。

横浜市教育委員会では、こうした発見が相次いでいたことを受けて、09年12月に「横浜市の近代遺跡及び



横浜市瓦斯局遺構(横浜市ふるさと歴史財団埋蔵文化財センター提供)

近代建造物の保護に関する要綱)を制定し、それまで埋蔵文化財として扱われてこなかった近代の地下遺構を、初めて発掘調査の対象とした。本町小学校で発掘調査が実施されたのも、この要綱を受けて、同校が埋蔵文化財包蔵地となっていたからである。

しかし、いくら埋蔵文化財として調査が実施されたとしても、発見された遺構の保存活用となると、多くの困難が伴う。現地で保存整備されることが望ましいとはいえ、現実には、調査を終えた遺構は解体される運命にある。

このたび、この横浜瓦斯局の遺構の一部が、株式会社三陽物産からの寄付金により、都市発展記念館の屋外展示として整備される運びとなった。山本博士同社代表取締役は本町小学校



神奈川台場石垣遺構(横浜市ふるさと歴史財団埋蔵文化財センター提供)

都市発展記念館の屋外展示には、先に紹介した横浜瓦斯会社のガス管のほか、外国人居留地に敷設されていたれんが造りの卵形下水管、そして明治時代のガス灯が展示されている。ここに、地元企業からの支援を受けて、新たに二つの遺構が加わるようになった。

これらはいずれも近代横浜の都市形成史を物語る資料であり、写真や記録からだけでは決して伝わらない本物のもつ力強さがある。ぜひこの機会に、横浜の歴史の魅力を再発見していただきたい。

(横浜都市発展記念館主任調査研究員・青木 祐介) 出を下された。さらに株式会社栄光の協力により、09年に発掘調査で発見された神奈川台場の石垣遺構の一部も、あわせて中庭に展示できることとなった。

遺構の一般公開は12月13日から。横浜都市発展記念館の問い合わせは☎045(663)2424。

〈第4水曜掲載〉

文化

(このページは原則として敬称を略します)

かなの地域博物館から

●学芸員ネットワーク

近年イタリアでは、企業の寄付で文化財の保全を行う傾向が強みられる。2010年、革製品ブランド「トッス」はローマの遺跡コロッセオの修復費用として2500万円(約32億円)を負担すると表明した。これに続き、13年にはファッシヨンプランド「フェンディ」が「トレビの泉」の修復費用として218万円(約2億8千万円)を、さらに14年には宝飾品ブランド「ブルガリ」も「スペイン広場」の階段の修復費用として150万円(約1億9千万円)を寄付することを表明した。こ

のような傾向は、イタリア政府や自治体が財政難のため文化財を保全するための十分な財源を確保できない

文化財保護に企業の力

地域全体で仕組みづくりを

という事情もあるようだ。私は、今後日本においても、地域の文化財を守るため地元企業の協力がますます必要になると考えている。文化財保護行政において「文化財」として保護される対象が近・現代のもの

50年ほど前から横浜市中区で洋菓子店「モンテローザ」を営み、「横浜三塔物語 スティックケーキ」や「勝サブレ」など、歴史にちなんだ観光土産菓子を製造、販売している。3代目の私は、ガス

葛焼を常設展示する「宮川香山 眞葛ミュージアム」の運営である。また、遺構の保存活動も行っている。13年7月、本町小学校で地中から明治後期の横浜市瓦斯局時代に築造されたと考えられるガススタンのれんが

基礎遺構が出土した。横浜市教育委員会は、この近代の地下遺構を「埋蔵文化財」として扱い調査を行ったが、校舎の増築のため、残念ながら遺構は解体されることになった。わが社では、何とかこの貴重な遺構を残すことができなかつた。遺構の一部を横浜市発展記念館の中庭に移設し展示・保存することを提案し、そのための費用を全額寄付することを入れた。結果、同年12月に弊社からの寄付で遺構の一部の移設保存が実現したのである。

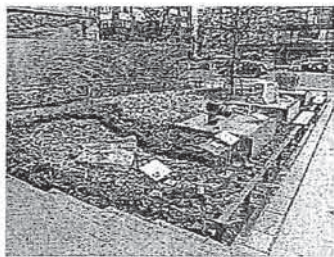
さらに、14年に横浜市歴史博物館で開催された「佐久間象山・書道展」への協賛など、博物館・美術館の主催するイベントへの協力や、公益社団法人横浜歴史

にまで拡大される一方で、少子高齢化や人口減による税収の減少も危惧されており、行政の財源だけでは地域の文化財を守ることがより難しくなると想定されるからだ。ここで弊社の取り組みについて紹介したい。弊社は

立本町小学校出身で、幼い頃から横浜の歴史・文化を誇りに感じていた。弊社では、社会貢献活動として、地域の文化財を守る活動を積極的に進めているが、その代表的なものが、明治期に横浜で制作された「幻のやきもの」と評される真

基礎遺構が出土した。横浜市教育委員会は、この近代の地下遺構を「埋蔵文化財」として扱い調査を行ったが、校舎の増築のため、残念ながら遺構は解体されることになった。わが社では、何とかこの貴重な遺構を残すことができなかつた。遺構の一部を横浜市発展記念館の中庭に移設し展示・保存することを提案し、そのための費用を全額寄付することを入れた。結果、同年12月に弊社からの寄付で遺構の一部の移設保存が実現したのである。

資産調査会への寄付も継続して行っている。弊社がこのような活動を行うようになったきっかけは、08年に「横浜開港資料館」が渡辺成申株式会社の寄付で、横浜を写したもつとも古い写真を購入したというニュースに触れ、深い感銘と刺激を受けたから



である。このような流れが、波及的に地域の企業に広がれば理想だと思う。しかし、二つの問題もある。企業は株主等のステークホルダー(利害関係者の理解を得る必要があるという点と、遺跡の修復などを1社の企業の寄付だけで行うというのは「文化財の商業利用だ」との批判を招く可能性があるという点である。地域の文化財は、行政や住民のみならず、地域の企業も積極的に関わり、地域全体で守り伝えていくべきではないだろうか。地域の文化財を守るため、多くの企業が参画できる仕組みづくりが必要とされている。

(三陽物産代表取締役社長、宮川香山眞葛ミュージアム館長・山本 博士)

鉄道発祥の地「横浜」に想いをこめて



おがじょうき

陸蒸気サブレ



公益社団法人 横浜歴史資産調査会 (ヨコハマヘリテイジ) コラボレーション商品



売上の一部は横浜の歴史資産保護のため、公益社団法人 横浜歴史資産調査会 (ヨコハマヘリテイジ) へ寄付されます。



4枚入 ¥552 (税抜)

横浜鉄道はじめて物語

横浜陸蒸気ミニブック付

鉄道開通 140年の歴史がわかるミニブック



横浜は、日本の鉄道発祥の地だけでなく、日本で最初にペリー提督が幕府献上品の鉄道模型を走らせた由緒ある場所です。そんな横浜の陸蒸気歴史のつまったサブレです。

ヨコハマ陸蒸気サブレは、おいしく安全に食べられる「クチナシ」「ベニコウジ」の天然色素を使用しています。

横濱鉄道はじめて物語

おかしな
横濱陸蒸気ミニブック



Monte Rosa



(横浜開港資料館 蔵)

KANAGAWA DAIBA STORY



勝 サブレ

勝

katsu-iwai.com

M O N T E
R O S A

優雅な筆致

色染付

超絶技巧

華やかな
釉下彩

世界を
驚愕させた
横浜真葛焼

高浮き彫り

流麗

精緻

精巧

繊細



宮川香山

真葛ミュージアム

Makuzu ware Museum

【開館時間】 10:00～16:00

【開館日】 土曜日、日曜日のみ開館（但し年末年始など休館あり）
詳しくはホームページかお電話でご確認ください。

【入館料】 大人 500円 中・高校生 200円 小学生以下 無料

<http://kozan-makuzu.com>

〔表紙〕

宮川香山 眞葛ミュージアム ガイドブック

まくず やき

幻のやきもの 眞葛焼



宮川香山
眞葛ミュージアム
Makuzu ware Museum



宮川香山
眞葛ミュージアム



三島物産は、お菓子を運じて贈答の歴史文化を継承します。



<http://www.3jco.co.jp>



宮川香山 眞葛ミュージアム

ご招待券

〔表紙〕

地域まちづくりを
進めたいあなたへ

横浜市

災害の時に
安全な道が
いいね

地域

まち

づ

く

り

支

援

制

度

って知って
いますか？

賑わいのある
活気あふれる
まちにしよう！

住み良いまちね
ずっと守ってきたいね

地域まちづくりプラン

「将来、まちがこうなってほしい」

という地域みんなの思いを形にし、実行するためのものです



プランを通した地域まちづくりの大まかな流れで見てみましょう

step
1

仲間づくり

まちづくりは仲間づくりです。市にグループ登録を行うと、まちづくりコーディネーターの派遣を受けることができます。また活動費の助成の仕組みもあります。



情報あつめ

まちを歩いたり、話をきいたり、いろいろな課題や意見をまとめてください。



地域まちづくり白書 2013

みんなですすめる
地域まちづくり事例集



横浜市都市整備局

【ヨコハマヘリテイジは免税団体です】



YOKOHAMA HERITAGE

公益社団法人 横浜歴史資産調査会
(ヨコハマヘリテイジ)

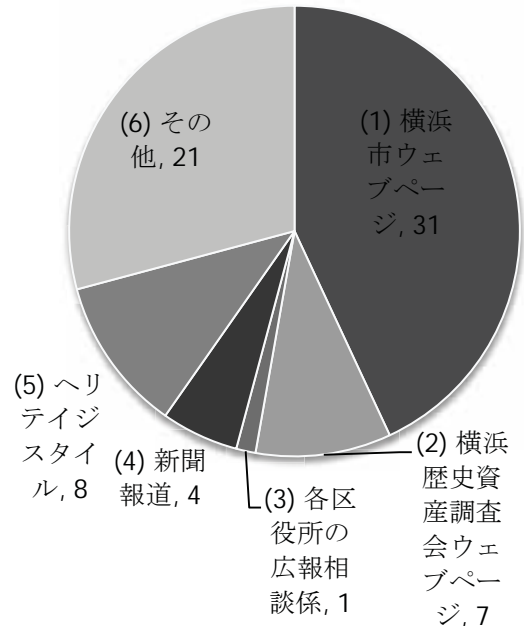


4 アンケート結果

アンケート回答者：52名

Q1 このセミナー開催をどこで知りましたか？当てはまるものを○で囲んでください。（複数回答可）

- (1) 横浜市ウェブページ 31
- (2) 横浜歴史資産調査会ウェブページ 7
- (3) 各区役所の広報相談係 1
- (4) 新聞報道 4
- (5) ヘリテイジスタイル（横浜歴史資産調査会
会員向け季刊紙） 8
- (6) その他 21
 - ・ 知人紹介 9
 - ・ フェイスブック 4
 - ・ ヘリテージマネージャーML 3
 - ・ ほかに各1（大学の掲示、都市計画学会 Mail
マガジン、会員からの連絡、横浜めぐり2
の講座、チラシ）



Q2 「歴史を生かしたまちづくり相談室」をご存知でしたか？

- (1) 知っていた 28
- (2) 知らなかった 24

Q3 横浜における歴史を生かしたまちづくりを積極的に進めていくために、募金（ファンド）は必要だと思いますか？

- (1) 必要 52
- (2) 不要 0

5 広報ちらし

「みんなで支える明日の『歴史を生かしたまちづくり』」

横浜市では昭和63(1988)年度に「歴史を生かしたまちづくり要綱」を制定し、横浜の歴史的景観を形成している歴史的建造物の保全活用を推進してきましたが、現在においてもその取組だけでは十分とは言えず、貴重な歴史的建造物の喪失が続いています。

歴史的建造物を取り壊される要因には、所有者の事情に加え、老朽化や火災などがあります。増大化する維持管理の負担のことを考慮するならば、今後は所有者だけにその責任を負わせることはできず、また、全てを公的に保全していくことも現実的ではありません。

今回のセミナーでは、新たな活用推進の制度の施行や所有者支援の紹介とともに、次なる取組である「歴史を生かしたまちづくり基金(ファンド)」の創設等について考えます。



日本興亜損保馬車道ビル



日本大通り



山手234番館



旧横浜生糸検査所附属生糸絹物専用倉庫

写真撮影:米山淳一

【日時】 平成27(2015)年 6月24日(水)18:30-20:30 (受付開始18:00)

【会場】 横浜市開港記念会館 講堂
(横浜市中区本町1丁目6番地、国指定重要文化財)

【参加費】500円(ヨコハマヘリテイジ会員300円) 先着250名、事前申込不要

【内容】

(1) 講演「もう壊さない。歴史的建造物は横浜の宝」

後藤 治(工学院大学教授・横浜市歴史的景観保全委員)

(2) パネルディスカッション

鈴木 智恵子(エッセイスト)

山本 博士(株式会社三陽物産 代表取締役社長・宮川香山真葛ミュージアム 館長)

綱河 功(横浜市役所 都市デザイン室長)

後藤 治 コメンテーター

米山 淳一(公益社団法人横浜歴史資産調査会 常務理事・事務局長) コーディネーター

(敬称略)

主催:公益社団法人 横浜歴史資産調査会(ヨコハマヘリテイジ)/横浜市都市整備局

お問合せ:公益社団法人 横浜歴史資産調査会(ヨコハマヘリテイジ)

電話・ファックス: 045-651-1730 e-mail: yh-info@yokohama-heritage.or.jp

ウェブページ: <http://www.yokohama-heritage.or.jp/>

第38回 歴史を生かしたまちづくりセミナー
「みんなで支える明日の『歴史を生かしたまちづくり』」
実 施 報 告 書

発行日：平成27年10月8日（都デ第174号）

発行：横浜市 都市整備局 都市デザイン室

〒231-0017 横浜市中区港町1-1

協力：公益社団法人 横浜歴史資産調査会