

歴史的建築物
活
用
ネット
ワーク



NO. 3
2016 冬

特集

川越市と鎌倉市の新たな条例制定をよむ



特集

川越市の「三条その他条例」 地域資産を継承する担い手を 育てる仕組みづくり

●条例制定の目的と背景

二〇一六年三月十八日、川越市が「川越市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例」を制定し、一〇月一日より同条例を施行した。条例目的は「歴史的価値を有する建築物を良好な状態で将来の世代に継承し、もって本市固有の歴史的景観の保全及び文化の向上に寄与すること」とされている。

同市では一九七〇年代に町並保存運動が開始され、一九九九年に重伝建に選定を受けた蔵造りの町並みを有する。土蔵造りの町家や近代洋風建築、看板建築等、旧市街地には多くの歴史的建築物が残され、都市近郊の観光地として大きな賑わいをみせてきた。二〇一五年度の年間の観光客数は六六〇万人にのぼり、この三十年間で四倍以上に増加している。

はじめに

みなさん、こんにちは、歴史的建築物活用ネットワーク事務局です。はやいもので 2016 年も残り 1 か月を切りました。

今年は埼玉県川越市、鎌倉市が新たに単独条例を制定・施行し、京都市、福岡市に次ぎ、単独条例制定済み自治体が 4 都市に拡がりました。また、神戸市が 6 月に「景観重要建造物等」、横浜市 11 月に「特定景観形成歴史的建造物」として新たな物件を指定し、両市において建築基準法の適用除外の 2 ケース目が誕生しています。

湘南地域では湘南邸宅文化ネットワーク協議会（代表幹事：後藤治工学院大学建築学科教授）が主催の「「その他条例」を中心とした歴史的建造物利活用に係る研究会」が発足し、関東近郊の自治体職員を対象に歴史的建造物利活用に係る疑問点や乗り越えるべき課題の解決に向けてより突っ込んだ協議がなされています。また、愛媛県内子町にて「内子型建築物保存検討委員会」がスタートし、歴史的建築物の保存・活用のための新たなルールづくりが検討されています。

歴史的建築物がより多くの人びとに安全に開かれた建物となるためには多くの関係者の智慧と技術、そして制度的支えが不可欠です。そして、つくられた制度は実際に運用され、生きた制度として耕しつづけることが欠かせません。

毎年恒例となりました歴史的建築物の活用のための公開シンポジウムですが、今回は 2016 年 3 月 25 日（土）に開催が決まりました。今回は横浜での開催です。開催に方面からご協力ご支援いただきましたみなさまに厚く御礼申し上げます。年度末の開催となりますが、多くのみなさまにご参加いただければ幸甚に存じます。

表紙写真 原家住宅 川越市市指定文化財

同条例の対象は登録有形文化財、景観重要建造物、歴史的風致形成建造物、伝統的建造物であり、その数は二〇〇件を越える。

もともとは明治二六年（一八九三年）の川越大火に耐え残った土蔵造りをもとに現在の蔵造りの町並み形成がなされており、大正期には耐火建築が加わった経緯を持つ。現代においても建築レベルでの防災対策のみならず、地区レベルでの防災対策がなされており、敷地まわりのレンガ塀の施し、中庭における樹木の保全、通り抜け通路、広場等が町並みの各所に見受けられる。

●抱える課題

さて、このように長年の町並保存運動、歴史的なまちづくり施策の積み重ねの結果、成功事例として紹介されることの少なくない同市にも課題が存在する。今回の条例制定は、そうした課題解決を図るためのひとつの手段という見方もできる。さっそく具体例をみてみよう。

例えば、「伝建地区」のメインストリートである蔵造りの町並み（一番街商店街）に面する商店はこの数十年、大きくその「顔」を変えてきた。

一言でいえば、郊外化や中心部の移動で衰退の憂き目に遭っていた商店街から、域外の観光客をメインターゲットとした商店街への変化である。この通りの「顔」の変化は単にかつて商売を営んでいた大家から新たな店子へと商売の事業主体が代わっただけではなく、その裏の変化、すなわち、コミュニティ住区としてのまちの変容を意味する。高騰した賃料の支払い能力のある店子が「顔」をつくり、その裏には高齢化した家主が住まう、もしくは、空き家化しているケースも少なく見受けられるようになった。ただし、このような変化は川越だけにみられるものではない。川越の場合、観光地としての魅力が空き店舗やしもた屋をつくらず、新たな店子と呼び寄せたが、町家の裏では昔からの住まい手の継承が進まず、町家全体が空き家化している現象は日本の各所に共通してみられる。町家全体が空き家化しているのであれば、町家の裏だけが空き家化しているのであれば、いずれの場合においても、地域がとりうる

手段は歴史的な建築物の次の住まい手、コミュニティの担い手を育てることであり、一般の川越の条例制定の背景には、こうした歴史的建築物の活用意図もあるとされる。

●地域資産を継承する担い手を育てる仕組みづくり

「新たな担い手に町家に住んで（もしくは大規模でない店舗を営んで）、歴史的建築物である地域資産を継承してほしい」こうしたニーズに 대응するため、今般、川越市では建築基準法の趣旨を踏まえながらも、修繕、増築等の建築計画の箇所や規模等の状況に応じた段階的な対応を図る旨や、同法では考慮されていないソフト面の対応についても一定の評価を取り入れることで、当該建築物の安全性等の維持向上を図ろうとしている。一〇月にはこうした条例制定趣旨をもとに、「川越市歴史的建築物保存活用計画策定指針」（木造建築物・初版）が公開された。川越市の今回の条例制定は同様に多くのたたかひをづけてきた他の地域にどのような影響をもたらすだろうか。そして、自分たちの地域資産を継承するための智慧と技術が新制度を通じて新たに耕され、川越のまちが映画のセットのような間に合わせのまちではなく、住民、市民、訪れる人々、個々人の記憶に深く残り、次の世代の人たちにとって励ましと誇りになるようなまちになる、そんな契機立法となつてほしい。



鎌倉市の「三条その他条例」
（木造、近代建築物等、より多くの歴史的建築物を後世に）

●条例制定の背景とその狙い

鎌倉市が一〇月二四日、市内の歴史的建築物の継承を目的とした建築基準法の適用除外を図る条例である「鎌倉市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例」を施行した。同条例は京都市、福岡市、埼玉県川越市に次ぎ、全国で四番目の単独条例となる。市内には旧村上邸、旧華頂宮邸、扇湖山荘ほか、数多くの歴史的建築物が存在するが、それらの多くは活用にあたって現行の建築基準法へ適合させることが困難な場合が多く、同市はこうした課題解決を図るため、今般、独自条例の制定に踏み切った。

●条例の仕組みとその特徴

本条例で対象となるのは登録有形文化財、景観重要建造物、県・市指定文化財等四〇件あまり存在する建築物のほか、その他市長が認める建築物としている。対象となる建築物を所有し当該建築物の歴史的価値を残しながら活用しようとする所有者は、構造、防火、避難等の安全性の向上や維持管理に関する計画を記載した保存活用計画を策定し、市長に「保存建築物」としての登録申請を行う必要がある。市はその申請を受け、専門委員会の意見を聞き、安全性等の確認を行った後、保存建築物登録簿に登録し、建築審査会の同意を得て、指定することで同法の適用を緩和させる。

鎌倉市の条例の特徴は、京都市や福岡市等、他都市の条例が対象とする建築物より幅広く歴史的建築物を地域の資産として良好な状態で将来の世代へ継承することを目的としている点で

ある。漸次改正される同法の基準と齢を重ねる建築物の間には必ず不適合の要素が生じ、意匠デザインを保持しながらそれらを解決するためには高度な技術と巨額のコストが必要とされ、その結果、歴史的建築物は常に存置の危機に晒されてきた。このように木造建築物、近代建築物、現代の建築物をひとしく「日本の建築」としてつかむような統合的な視点や技術をもたない我が国にとって、自治体が制度面からそうした歴史的建築物の自律的な継承の手立てを探ることは非常にハードルが高い。今般の鎌倉市における条例制定は、小さな戸惑いを響かせながらも、地域の社会資本の形成への責任を引き受ける自治体に真摯で誠実な波紋を呼ぶだろう。

編集後記

年の瀬、京都市が要望していた「歴史的建造物（景観重要建造物及び歴史的風致形成建造物）に係る相続税の評価方法の明確化の実現について」のニュースが舞込んできました。これまで同市が当該指定件数の拡大を目的として、個別評価であった景観重要建造物等の相続税の評価方法を明確化しよう国へ要望してきた結果、「景観重要建造物及び歴史的風致形成建造物」に關しても「相続税算定において景観重要建造物等とその敷地の評価額を、登録有形文化財等と同様、三〇％控除する旨の取扱い」がなされる旨が国税庁の質疑応答事例として掲載されたとのこと。今後、景観法、歴まち法等の諸施策と連携を図りながら、歴史的建築物がひとつでも多く残ることが期待されます。

編集

歴史的建築物活用ネットワーク事務局
山本 玲子、中島 宏典、西本 千尋

発行所・問い合わせ先

歴史的建築物活用ネットワーク
Historic Architecture Network (HARNET)mail
info@harnet.net