

歴史的建築物等の保存活用促進のための施策について

1. 趣 旨	…	1
2. 歴史的建築物等の保存活用の現状	…	1
3. 既存制度の概要および課題	…	3
別表 1:歴史的建築物の保存活用にかかる制度の概要		
別図 1:歴史的建築物の保存活用にかかる課題		
4. 保存活用促進のための施策のあり方	…	6
5. 今回の施策の対象について	…	8
別表 2:指定対象候補物件一覧表		
6. 神戸市都市景観条例及び施行規則改正の概要	…	10
7. 今後のスケジュール(案)	…	10

1. 趣 旨

神戸市では、「デザイン都市・神戸」の推進のための基本的方針において、「まちのデザイン」の主な取り組みの1つに「歴史的・文化的価値の高い地域資源の保全・活用・継承・情報発信」を掲げている。神戸の魅力にさらに磨きをかけていくうえで、歴史的建築物^{*}の保存活用は重要な視点である。

市民共有の財産ともいえる歴史的建築物は、建物単体としての価値を保存することはもとより、市民の生活や活動の場として実際に活かして用いることで、その価値はさらに高まるといえる。さらに、それを核として、周辺地域との一体的な、神戸らしいまちなみや景観を形成していくことで、地域あるいは神戸全体の活性化につなげていくことが期待できる。

歴史的建築物が減少していく中、その保存と活用に向けた施策を検討し、早期に実施していく必要がある。

※この施策で対象とする「歴史的建築物等」とは・・・

歴史的又は建築的に価値が高く、周辺地域の雰囲気の特徴づけており、市民に愛され親しまれている重要な建築物等（建築物と周辺の樹木・樹林・庭園・池水などを含む）のうち、面的な広がりの中で一体的な景観形成を図るべき地域内にあるもので、建設後概ね五十年以上経過しているものとする。

2. 歴史的建築物等の保存活用の現状

神戸には、開港以降に建てられた、「神戸らしさ」を象徴するような近代的建築物や地域の文化を伝える古民家などが数多く存在するが、所有者等の努力により、新たな用途・機能を組み込むなどして良好に保存活用される事例がある一方、機能面や維持管理等の経済面の問題などから、消滅していく事例もある。

日本各地でも、地域の歴史・文化を伝える貴重な建築物が、老朽化や現代の機能に適應しないなど、解体される事例は多くみられる。

(1)市内の保存活用事例

建物名称(写真)	概 要	建物名称(写真)	概 要
神戸市立博物館 (旧横浜正金銀行神戸支店) 	建築年 昭和 10 年 旧用途 銀行 現用途 博物館 国登録文化財 景観形成重要建築物	旧居留地 15 番館 	建築年 明治 14 年 旧用途 事務所 現用途 レストラン 重要文化財(国指定)
神戸文学館 (旧関西学院大学チャペル) 	建築年 明治 37 年 旧用途 大学施設(教会) 現用途 ミュージアム 景観形成重要建築物	神戸迎賓館須磨離宮 (旧西尾邸) 	建築年 大正 9 年 旧用途 住宅 現用途 レストラン 市指定文化財

3. 既存制度の概要および課題

歴史的建築物の保存活用にかかる法制度としては、主なものとして文化財保護法と景観法があり、その内容から見ると、指定文化財のような全面保存と、伝統的建造物や景観重要建造物のような外観保存に大別される。

指定文化財(文化財保護法)の場合は、建築基準法の全面適用除外や補助金・税制措置などの支援策が充実している一方で、その価値の保存に主眼が置かれるため、現状の変更は内部・外部を問わず許可が必要で、実情として活用がしにくく、凍結保存的な性格が強い。

登録文化財(文化財保護法)は、指定文化財としての指定にはまだ歴史が浅い建築物が対象で、現状変更にあたっては許可ではなく届出のみとなっており、比較的自由的な活用・改修が可能であるが、逆にそのために保存が担保できない。建築基準法の緩和措置はなく、現行法に適合させるための改修が必要となる場合がある。税制面での一定の優遇措置などがある。

伝統的建造物(文化財保護法)や**景観重要建造物**(景観法)は、外観の変更には許可による規制がかかる。内部空間は自由的な活用が可能である反面、価値ある部分の保存が担保できないという面がある。建築基準法の規定は外観に影響を及ぼす規定の一部は適用除外となるが、内部空間に関する規定は適用され、現行法に適合させるための改修が必要となる場合がある。なお指定対象は、伝統的建造物群保存地区あるいは景観計画区域内に限られる。

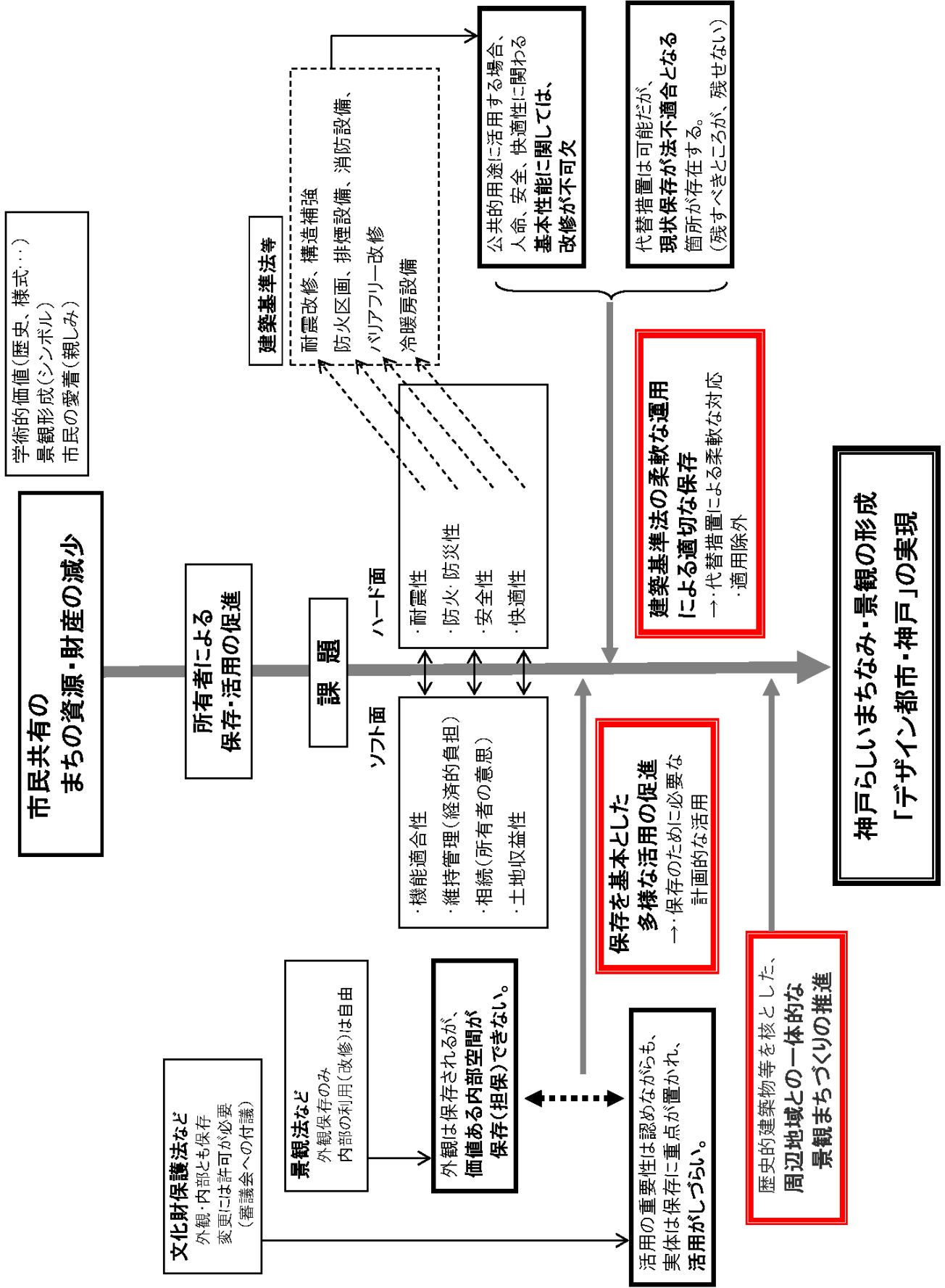
景観形成重要建築物等(神戸市都市景観条例)は、現状変更にあたっては届出のみとなっており、比較的自由的な活用・改修が可能であるが、逆にそのために保存が担保できない。建築基準法の緩和措置もない。

既存制度の整理と課題

内部については、規制が「ある」か「ない」かの両極端であり、よりきめ細かな対応が必要。

制度	指定文化財	伝統的建造物 景観重要建造物	登録文化財 景観形成重要建築物等
外観	許可		届出
内部	許可	届出	届出

歴史的建築物の保存活用にかかる課題



4. 保存活用促進のための施策のあり方

文化財行政と景観行政における現行制度の枠組みでは、保存か活用のどちらかに偏っており、十分に両立できているとは必ずしも言えないことから、両制度の中間的な施策を新たな1つの選択肢として準備することは意義が大きい。

また、古い建物は、現行の建築基準法の規定に適合しない部分が多く、所有者等にとって、そのことに関する対応は大きな課題となっていることから、建築基準法の柔軟な運用に結び付けていくよう、既存制度を基礎に拡充する方向で検討する。

そして、建物単体の保存活用で終わらせるのではなく、その建築物を中心とした地域的な広がりの中での、より質の高いまちなみや景観の形成、地域のまちづくりへの貢献を促していく。

(1) 保存と活用の両立

外観は全面的に保存することを基本とし、内部は「保存する部分」と「活用する部分」に区分をしたうえで、保存部分は、確実な保存を図り、活用部分は、自由度の高い活用を促進する。

その際、内部の保存については、玄関ホールや階段をはじめとする共用部分など、公共的な用途に使用する部分を、まず優先的に施策を講じる部分として位置づけていく。

(2) 建築基準法の柔軟な運用(適用除外)

現行法に適合しない部分について、自治体が独自に規定の緩和や適用除外を行なうことは、その法律に条例等への委任規定がなければできない。

建築基準法の部分的な適用除外を行うためには、まず、安全性等の基本的な性能を建築基準法と同程度に担保できる制度の枠組みを用意した上で、建築基準法第3条の規定を用いて全面的な適用除外を行い、建築基準法の規定に画一的に適合させるだけではない、柔軟な対応を実現していく。

その際、制度の枠組みは、建築基準法第3条第1項第3号^{※1}に規定する「現状変更の規制及び保存の措置を講じ」るものとする必要があるが、その可否は個別案件ごとに建築審査会の同意を得て特定行政庁（神戸市）が指定することになる。

※1 建築基準法第3条第1項第3号（保存建築物に対する全面的な適用除外）

「文化財保護法第182条第2項の条例その他の条例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」は、建築基準法そのものを適用しないとすることができる。

(3) 既存施策による周辺地域の景観形成との連携

① 景観形成重要建築物等の指定

神戸市では、歴史的又は建築的に価値が高く、周辺地域の雰囲気の特徴づけているもので、市民に愛され親しまれている重要な建築物等を神戸市都市景観条例に基づいて「景観形成重要建築物等」に指定してきた。（平成22年7月現在12棟指定）

景観形成重要建築物等一覧

名 称	旧 用 途	名 称	旧 用 途
神戸文学館	関西学院チャペル	海岸ビルヂング	日豪会館
神戸市文書館	池長美術館	兵庫県公館	兵庫県南庁舎
ホワイトハウス（北野美術館）	アメリカ領事館官舎	ファミリアホール	三菱銀行神戸支店
神戸市立博物館	横浜正金銀行	神戸市水の科学博物館	奥平野浄水場急速濾過場上屋
旧居留地38番館	ナショナルシティ銀行神戸支店	石川ビル	東京倉庫兵庫出張所
海岸ビル	三井物産神戸支店	神戸ハーバードランド煉瓦倉庫	東京倉庫

②景観形成地域内における伝統的建造物群保存地区の指定

また、文化財保護法に定める伝統的建造物群保存地区に関連する規定を、単独の条例（伝統的建造物群保存地区条例など）で定めるのではなく、神戸市都市景観条例の中で定め、景観計画区域及び都市景観形成地域内において地区指定を行い、周辺地域との一体的な景観形成を図ってきた（北野町山本通地区）。

⇒ 今回の施策については、神戸市都市景観条例の枠組み中で位置づけていくこととし、同条例に定める「景観形成重要建築物等」の指定制度を拡充することで対応する。

(4) 施策のスキーム

- 神戸市都市景観条例に規定する「景観形成重要建築物等」の規定を活用する。
- 内部の保存活用を図ろうとする場合、「現状変更の規制及び保存のための措置」と合わせて、建築物の安全性などの基本的な性能を確保する。
- 建築基準法第3条第1項第3号（全面適用除外）の規定による特定行政庁（神戸市）の指定を受ける。
- 保存活用計画に即した保存活用を図る。

5. 今回の施策の対象について

- ① 現時点で景観形成重要建築物等に指定されているもの（平成 22 年 7 月現在 12 棟指定）
- ② 歴史的又は建築的に価値が高く、周辺地域の雰囲気の特徴づけているもので、市民に愛され親しまれている重要な建築物等（周辺の樹木・樹林・庭園・池水なども含む）として、景観形成重要建築物等の指定対象候補リスト（平成 6 年 都市景観審議会答申）に掲載されている現存物件（120 件）

⇒①, ②のうち、保存活用を図るために、建築基準法の適用除外が必要であるとして、所有者等から申し出があったもの

別表 2

景観形成重要建築物の指定対象候補(近代洋風建築物)

番号	地区	名 称	建物の位置づけ			
			指定	登録	伝建	景観重要
1	北	うるこの家			国	
2	北	オクトーバー14				
3	北	オーバーライン家住宅(ムーア邸)			○	
4	北	風見鶏の館	国			
5	北	片桐家住宅(片桐・山本邸)			○	
6	北	旧グラシアニ邸			○	
7	北	神戸華僑総会			○	
8	北	旧サースン邸			○	
9	北	旧白川邸			○	
10	北	丹生家住宅			○	
11	北	鄭家住宅			○	
12	北	寺西家住宅			○	
13	北	展望塔の家				
14	北	旧バジャージ邸				
15	北	林家住宅			○	
16	北	K. Kバンボレ(パラスト邸)			○	
17	北	旧ヒルトン邸			○	
18	北	旧フェレ邸			○	
19	北	フタレフ家住宅			○	
20	北	旧フデセック邸			○	
21	北	ホワイトハウス(北野美術館)			○	○
22	北	ボリビア領事館			○	
23	北	旧耕田・橋邸			○	
24	北	萌黄の館(旧シャープ邸)	国		○	
25	北	山田家住宅			○	
26	北	ラインの館(旧ドレウエル邸)			○	
27	北	レイン家住宅			○	
28	北	旧キャセリン邸			○	
29	北	シュエケ家住宅			○	
30	北	門家住宅			○	
31		東天閣				
32		神戸回教寺院				
33	新	神戸税関庁舎				
34	新	新港貿易会館				
35	新	旧神戸生糸検査所				
36		フロインドリーブ(旧ユニオン教会)	国			
37	居	神戸市立博物館			国	○
38	居	旧居留地15番館	国			
39	居	旧居留地38番館(大丸南1号館)				○
40	居	海岸ビル			国	○
41	居	商船三井ビル				
42	居	神港ビル				
43	居	チャータードビル				
44		大林組栄町ビル				
45		神戸住友ビル				
46		海岸ビルディング			国	○
47		神戸郵船ビル				
48	神	ファミリアホール				○
49	須	移情閣	国・県			
50	須	山田家住宅(ジョネス邸)				
51		後藤家住宅				
52		金家住宅(旧清水邸)				
53		望淡閣(旧ジェームス邸)				
54		旧グッゲンハイム邸				
55		舞子ホテル			国	
56		旧乾邸			市	
57		小寺家住宅				
58		近藤家住宅(旧武田邸)				
59		白鶴美術館			国	
60		安江家住宅(旧小倉邸)				
61		富永家住宅			国	
62		大林家住宅				
63		高嶋家住宅			国	
64		香雪美術館(旧村山家住宅)			国	
65		御影公会堂				

番号	地区	名 称	建物の位置づけ			
			指定	登録	伝建	景観重要
66		神戸文学館			国	○
67		旧ハンター邸	国			
68		神戸大学			国	
69		旧小寺厩舎	国			
70		旧ハッサム邸	国			
71		兵庫県公館			国	○
72		神戸教会				
73		神戸市文書館				○
74	ポ	みなと異人館				
75		石川ビル				○
76		水の科学博物館			国	○
77		旧西尾家住宅	市			

景観形成重要建築物の指定対象候補(古民家)

番号	地区	名 称	建物の位置づけ			
			指定	登録	伝建	景観重要
78		内田家住宅	県			
79		田中家住宅(北区有野町)				
80		南部家住宅				
81		西田家住宅				
82		大前家住宅(北区山田町)	市			
83		大前家住宅(北区道場町)				
84		谷家住宅	市			
85		番匠家住宅				
86		向井家住宅				
87		淵上家住宅	市			
88		片山家住宅				
89		百済家住宅	市			
90		前田家住宅(北区淡河町野瀬)				
91		前田家住宅(北区淡河町神田)	市			
92		山本家住宅				
93		松井家住宅				
94		藤井家住宅				
95		藤田家住宅				
96		松尾家住宅				

景観形成重要建築物の指定対象候補(社寺仏閣)

番号	地区	名 称	建物の位置づけ			
			指定	登録	伝建	景観重要
97		六甲八幡神社	県			
98		徳光院	国			
99		能福寺				
100		多聞寺				
101		無動寺				
102		六条八幡神社	国			
103		巖島神社	県			
104		石峯寺	国			
105		新善寺	県			
106		天神社				
107		多井畑厄除八幡				
108		福祥寺(須磨寺)	国			
109		妙法寺				
110		明王寺				
111		通照院				
112		多聞寺				
113		宗賢神社	県			
114		太山寺	国			
115		太山寺・歓喜院				
116		太山寺・龍象院				
117		如意寺	国			
118		住吉神社	市			
119		性海寺	市			
120		近江寺				

※地区(各建物の所在地の地区指定状況)

- 北 : 北野町山本通都市景観形成地域
- 新 : 新港突堤西都市景観形成地域
- 居 : 旧居留地都市景観形成地域
- 神 : 神戸駅・大倉山都市景観形成地域
- 須 : 須磨・舞子海岸都市景観形成地域
- ポ : ポートアイランド西都市景観形成地域

※H6都市景観審議会答申「景観形成重要建築物等の指定について」で示されている指定対象候補リストから解体・代替えされた建築物(14件)を除いている。

6.神戸市都市景観条例改正及び施行規則の概要

景観形成重要建築物等に関する規定に、今回の制度を位置づけるために必要な条項を追加する。

- 保存と活用に関する計画
- 現状変更の規制と保存のための措置
- 建築基準法第3条適用に関する手続き、その他必要な項目

7.今後のスケジュール(案)

今後、条例・施行規則改正案に対する市民意見募集を行い、平成22年第4回定例会において条例改正案を上程する。