

## 「歴史的建造物活用保存制度研究会」

# 民間資金を活用した、潤いのある文化都市づくり 「歴史的建造物・景勝地・自然緑地など、 未利用容積移転活用による保存制度提言」

### 提言趣意書

平成 12 年春、建築史家鈴木博之先生に初めてお会いした時のお言葉が、「都市の記憶 3 シリーズ」の制作発刊の大きな原動力となったことが思い出されます。・・・「社会が、街が、そして市民自身が保存の必要性を肌で感じ、それが大きくなれば、法律はなかなか動かないものです。だからこそ私たち建築歴史家は、その価値を多くの人々に訴え続けなければならない責任があります。なぜ、歴史的建造物の保存なのかといえ、こうした文化財は都市に潤いを与える大きな要素であり、これがなければ街はのっぺらぼうな表情のない場所になってしまうからです。」・・・微力ながら鈴木博之先生のご遺志を引き継ぐ制度提言を目指したいと思っています。

「容積移転」という民間資金を活用して、陰影のある文化都市づくりに成功した事例は新しい記憶として多くの市民に残っています。東京都の特定街区制度の中に歴史的建造物保存という要素が加わり、「三井本館」「明治生命館」「日本工業倶楽部会館」などが、保存のインセンティブとして隣接する敷地に割り増し容積率が与えられる仕組みが活用されたことにより、皇居（江戸城跡地）や社寺仏閣に加えて、都市部の民間の敷地にも歴史という厚みを積み重ねる事が可能となりました。さらに、「東京駅の復元保存運動」をきっかけに、隣接地がない保存に適用させる「都市計画法」が改正（平成 12 年）されて、当該敷地で使用していない容積を離れた敷地に移転できる「特例容積率適用地区制度」の活用により、東京駅のみならず、東京という都市の魅力が大きく高まったことは都民のみならず、全国民が実感したのではないのでしょうか。

先の三井本館や明治生命館などに活用された制度は、東京都のみの条例ですが、都市計画法の「特例容積率適用地区制度」は全国的に利用が可能な制度です。しかし、都市計画で「一定の区域を定め、その区域内の建築敷地の指定容積率の一部を複数の建築敷地間で移転することを認める」制度とされており、現行では、一行政区域内においても、明らかに離れた地域に容積を移転する制度構築の実現は難しいものと思われます。

一方で、登録文化財制度（平成 8 年）により、個人や事業法人が所有する建物が保護の対象となって、登録有形文化財（建造物）は全国的に 9,643 件と 1 万件に近づく勢いで

すし、この他に、各自治体が指定する歴史的建造物などが多数存在していて、残すべき歴史と文化の対象は多岐に渡ります。しかし、手軽さゆえに保存のインセンティブは少なく、老朽化や耐震化、修繕維持費の捻出の問題、さらに敷地の高度利用が阻まれているという決定的な不利さなど、課題の深刻さが時間の経過とともに積み重なる現実、世代の責任としても見過ごすわけには行きません。

さらに、都市部ではこうした公的な文化財保護を受けない多数の建築物が存在しているという事実は事例を挙げるまでもありません。その背景は、土地の有効活用を前提とする不動産資産として容積率の最大化にあることは、多くの方々が認識しているとおりです。

東京駅の保存に見たような、公的資金を活用しない民間資金の活用方法として、「未利用容積の移転適用範囲の拡大改革」に大きな期待を寄せるものであります。同様に、民間が所有し未利用容積が多い、庭や池などの景勝地や自然な緑地など、都市の潤いとして残すべきものも、その対象に加えるべきと思われます。

以上。

活動期間：2013年10月～2015年9月（予定）

メンバー：建築史・建築分野学識経験者4名並びに法律家1名他計6名

都市の記憶3シリーズ + 都市の記憶を失う前に

