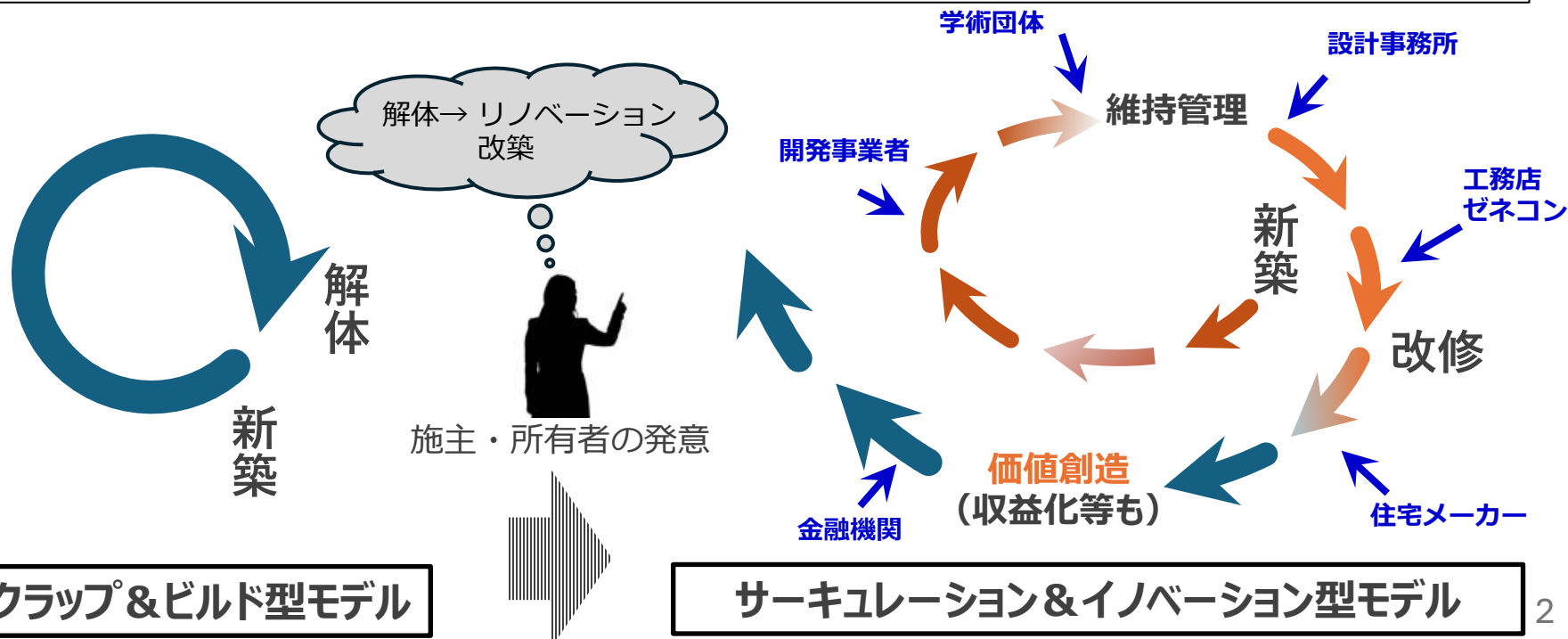


1. 建築物・まち並みの ライフサイクル

建築物・まち並みのライフサイクルの革新に向けて

- 特に戦後、我が国の建築物・まち並みは、新築後30～50年程度の期間の後に解体し、新たに新築を行うというライフサイクル・モデルの下で作り変えられてきた。
- しかし、社会の成熟、インバウンド来訪の一般化、新築コストの増加等に鑑みると、今後、建築物・まち並み自体の深みの醸成、そこを訪れて世界観を味わうというディスティネーション化、手が出しやすいコストでのアップデートを可能とすること、が求められているのではないか。
- これを踏まえ、建築物・まち並みのライフサイクルについても、従来型モデルから革新を図るべき。すなわち、持ち主や地域の関係者、専門家（建築家、弁護士、金融関係等）が主体的に意思を持って今後のあり方の思考・行動をリードしながら、既存の建築物・まち並みを継承・アップデートしつつ、新たな価値創造を図るモデルを目指すことが必要ではないか。



建築物・まち並みのライフサイクルの革新に向けて（事例）

●旧八女郡役所、福岡県八女市

明治期から大正期にかけて郡役所として利用した後、木蠟商店、銃弾製造工場等に転用され、平成8年から空家化。同22年にNPO法人八女空き家再生スイッチが譲り受け、家賃前払い制などの小資金と、建物の価値を活かした小改修とし、店舗、ホール、コミュニティセンターとして収益化を図る。



●郭巨山（かっきょやま）町会所、京都市

開発圧力が強い都心部に建ち、間取りや耐震性に課題を抱えていた祇園祭の会所。京都市景観・まちづくりセンターと共同で検討し、京町家まちづくりファンドの支援の下、建築家魚谷氏などが設計を担当。建築基準法を適用除外し、表通りの特徴的な外観を残しつつ増築工事による一体化で安全性を確保。地域拠点の町会所として再生。



建築物・まち並みのライフサイクルの革新に向けて（事例）

●日本橋エリアの再開発、東京都中央区

バブル景気後に、地域の主要産業である金融・証券業や商業の衰頹が深刻化したことを受け、2006年に官民・地域一体となる日本橋再生推進協議会を設置し、継承と創造からなる再生計画を作成。三井本館、日本橋、高島屋、三越などを文化財指定することで建築文化の継承を図ると共に、特定街区制度による容積率移転や首都高の地下化による水辺の再生等の整備を官民共同事業で推進し、商業・業務・文化拠点として再生。

●旧山口萬吉邸、東京都千代田区

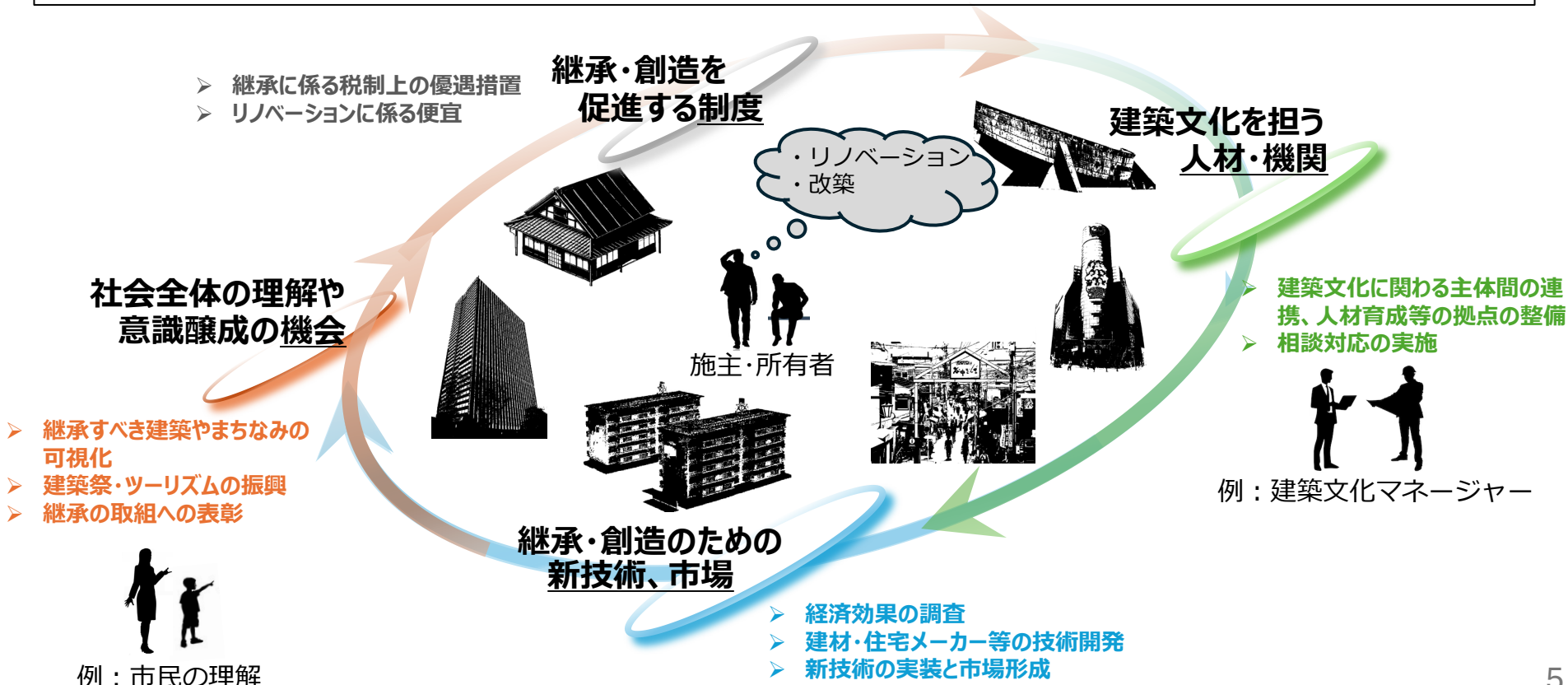
都心で相続税、開発圧力などの課題を抱えていたスパニッシュ様式の大邸宅。東急電鉄・竹中工務店・東邦レオの3社が事業スキームを提案し、最終的に、所有者から共同でマスターリースする案を実施。建築当初の雰囲気を残しながら会員制のビジネスインベーション拠点として活用。



建築物・まち並みの新ライフサイクル [Circulation & Innovation (Circulinnovation)]

を可能とするメカニズム作り

- 前述のように、建築物・まち並みの新たなライフサイクル・モデルは、従来の新築～取壊しではなく、（様々な形での）継承～新たな価値創造。関係者の主体的関与の下、循環型で新たな革新を生み出しながら（Circulation & Innovation : Circulinnovation）稼働することで、文化の継承・創造、経済効果を両立させる。
- 我々は、これを支える社会メカニズムを官民協力型で政策的に形成していくべき。



2. 所有者が直面する 継承の課題

所有者にまつわる継承の課題（イメージ）

- 所有者の視点から建物等の継承に係る課題を考えると、所有者自身の継承に対する意思・モチベーションに関わるものと、知識やノウハウの不足、お金の不足、人手の不足に関わるものと、制度的なネックに関わるものとに大別できるのではないか。

継承を図るべき
建物



所有者

建物の価値を知らない。
使い勝手が悪いと感じている。
親族など関係者の合意形成が図れない。
オーバーツーリズムを抑制したい。
更地にした方がお金になると思っている。
老朽化し、どう修繕すればよいかわからない。
継承に必要な手続きがわからない。
活用できる支援の仕組みを知らない。
収益化するアイデアが無い。
維持や修繕のための資金がない。
後継者がいない。
手続きが煩雑で追いつかない。
継承の協力者がいない。
大工などの技術者がつかまらない。
建築基準法上の既存不適格建築となっている。

継承への意思

継承に係る
知識・ノウハウ

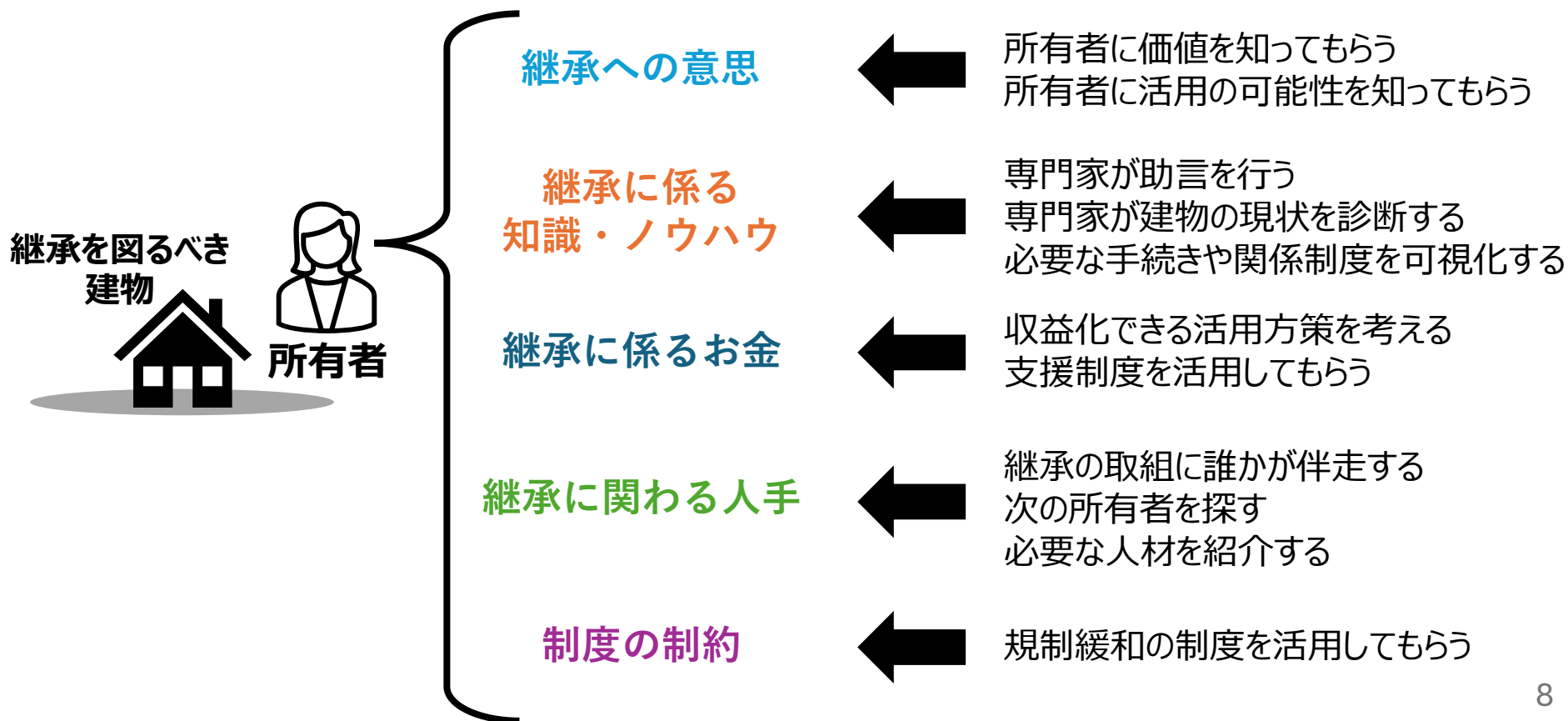
継承に係るお金

継承に関わる人手

制度の制約

所有者にまつわる継承の課題への対応

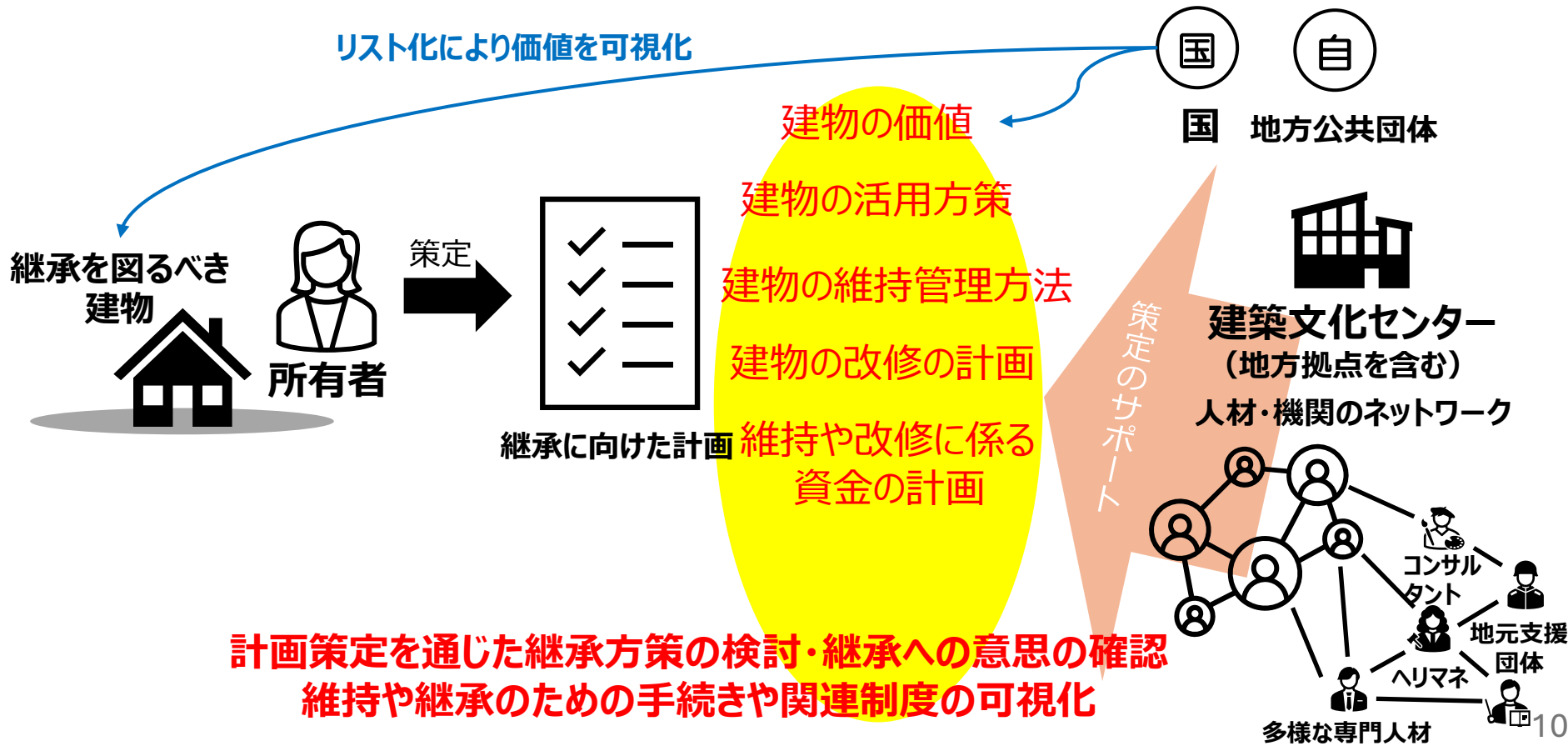
- 所有者目線からの継承に係る課題への対応のためには、所有者の継承の意思やモチベーションを高めるような方策と、専門家が関わって、所有者に必要な知識、アイデアの提供や、手続きや制度の活用に係る手ほどきなどをする機会を設ける方策が必要ではないか。
- また、継承の意思を持ち、具体的な取組を進める所有者を優遇してはどうか。



3. 継承に向けた計画策定

継承に向けた計画の策定

- 継承、活用を図るべきとして一定の評価ができる建物等について、リスト化等により国がその価値を示すとともに、その管理、活用、改修及び資金調達等に係る計画を、所有者が専門人材のサポートを受けて策定する取組を促してはどうか。
- 継承計画を策定し、所有者による継承の意思と実行性が認められる場合に、税制優遇等の維持・継承に係る優遇を与えてはどうか。



所有者の状況等に応じた継承計画の分類

- 継承に向けた計画は、所有者の状況や、所有者の維持や活用の在り方に対する考え方により、いくつかのパターンに分類できるのではないかな



そのまま維持管理型
(負担額の軽減)

現状において、特に課題はないが、維持管理の負担を少しでも軽減するため、税制優遇支援を受けたい。

しっかり維持管理型
(現代的改修費を調達)

建物の健全性が低い、または現代生活にあった機能向上を図りたいなど、現在の機能維持を前提とした改修を行いたい。

継承困難型
(要マッチング支援)

後継者がいない（民間・個人有）、従来の機能を失い今後の見通しがたたない（公共有）などの課題があり、新たな所有者等を探したい。

少し収益事業型
(ユニークベニュー等)

現在の建物を大きく改変しないで、新たな利用方法を試してみたい。

大きく収益事業型
(大規模改修・用途変更)

建物の健全性、承継、利活用など課題が多岐にわたり、複合的な解決が求められている。

【事例】「大きく収益事業型」

都市部にある超高層ビルの継承

＜現況と課題＞

- 超高層ビルの草分け的存在で、オフィスだけでなく、飲食物販店なども入った複合的な超高層ビル。
- ビルのシルエットに因んだ愛称で呼ばれ、地域に根付いている。
- 一方、イベントスペースがなく地上階の賑わいや収益性に欠けていた。また、特定街区制度上、敷地内の空地に新たな建築物を建てるのが難しい状況にあった。
- また、躯体及び設備の大規模改修時期に達し、建替えを含めて検討していた。

＜継承に向けた取組＞

- 建替えではなく、大規模改修を機に、収益性向上と新たな価値創造を図るため、計画を策定。
- 設備を更新しつつ、敷地内広場に大屋根空間を設けて敷地内広場を内部化。物販・飲食店などを新たに配置し、平時の賑わいと収益を強化。
- さらに、都市計画的視点から、大屋根空間を災害時の一時滞在施設と位置付け、オフィス街全体の社会的課題も解決。

【事例】「しっかり維持管理型」+「少し収益事業型」

都市部にある著名な現代建築の継承

＜現況と課題＞

- 所有者は、建物の作品性を理解し、愛着や継承の意志を持っている。
- 一方、躯体及び設備の劣化が顕著で（雨漏り等）、耐震性にも不安を抱えている。長期修繕計画は大体できている。
- また結婚式利用者等の減少により、目先の収入が減り続けている。
- 組織内部に財務に詳しい人材がおらず、事務局長も数年おきに交代。解決すべき課題が明確になっていない。
- 文化財指定・登録だけでは、現状の課題が解決しない。

＜継承に向けた取組＞

- 長期修繕計画と財務状況をもとに、課題を細分化・見える化する。
- その課題解決に必要な費用の調達方法を計画に盛り込み、事業計画を整える。

【事例】「継承困難型」+「しっかり維持管理型」

離島における文化的建造物群の継承

＜現況と課題＞

- 過疎化、高齢化が進む離島。
- 風光明媚な自然環境と相まって、国内外から年間多数の観光客が来訪し、移住者もある。
- 島内にはかつて漁業で繁栄した独特な建築文化を残しつつ、現代的な建築も所在する。
- 建物を修理できる技術者は島内に1名で、修理は順番待ち。
- 一部の家屋では屋根瓦の落下があり、空家では倒壊の危険性も高まっている。
- 地元では建築文化を伝える活動はあるが、観光客との連携など建築文化の振興と直接結びついていない。

＜継承に向けた取組＞

- 島内の古民家の活用・継承の実現に向け、活用・継承の体制、期間、資金計画などを整える。

文化的建造物（群）の継承計画の骨子

- 継承計画（仮称）は、建造物（群）の文化的価値の継承だけではなく、資産としての活用・継承も主題となるため、体制、事業スキーム、資金等も含む計画とする必要があるのではないかな。
- 活用・継承を促進するための優遇措置（税制等）は、計画に則った活用と継承が図られている期間及び工事等に限るべきではないかな。

継承計画の主な項目（案）

- I. 当該文化的建造物（群）の基礎情報（建物の現状・文化的価値等）
- II. 活用・継承に係る修繕／改修計画
- III. 活用・継承の体制、期間
- IV. 活用・継承に係る事業スキーム・資金計画
- V. 解体する場合の継承のための方針及び具体的な措置（継承のための方針の公表、利用者等の意見の聴取、周辺景観の維持のための方法、部材や土地等の使用用途 など）

※参考

長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成二十年法律第八十七号）抜粋

（長期優良住宅建築等計画等の認定）

第五条

8 長期優良住宅建築等計画又は長期優良住宅維持保全計画には、次に掲げる事項を記載しなければならない。

一 住宅の位置

二 住宅の構造及び設備

三 住宅の規模

四 第一項、第二項又は第五項の長期優良住宅建築等計画にあつては、次に掲げる事項

イ 建築後の住宅の維持保全の方法及び期間

ロ 住宅の建築及び建築後の住宅の維持保全に係る資金計画

五 第三項又は第四項の長期優良住宅建築等計画にあつては、次に掲げる事項

イ 建築後の住宅の維持保全の方法の概要

ロ 住宅の建築に係る資金計画

六 長期優良住宅維持保全計画にあつては、次に掲げる事項

イ 当該認定後の住宅の維持保全の方法及び期間

ロ 当該認定後の住宅の維持保全に係る資金計画

七 その他国土交通省令で定める事項

議論の論点

- ここに示した継承計画に関する説明で、欠けている視点、項目等はないか。
- 継承計画に関する議論を深める上で、参考になる具体的事例はないか。
- 高齢者等の様々な所有者に継承計画の作成に取り組んでもらうために、どのような支援、普及の方法が考えられるか。