

## 1. 事業名称等

- 【事業名称】 都市における文化財建造物の持続的運営の検討  
 【実施団体】 特定非営利活動法人 歴史的建造物とまちづくりの会  
 【事業経費】 1,288,000 円

## 2. 事業の目的

都市における文化財建造物の持続的運営が図られるように、立地条件による文化財建造物の持つ制約条件に注目した検討と提案をするとともに、維持管理という面から専門家による定期点検の実験を行うことを目的とし、以下の2つの側面から調査、検討する。

- (1) 容積率移転と宿泊施設としての利用の可能性の検討
- (2) 専門家による点検シートの実験

### (1) 容積率移転と宿泊施設としての利用の可能性の検討

- ・都市における文化財の持続的運営には困難な面が伴う。それは、文化財としているがゆえに、土地の有効利用が図れないがためである。そのため今年度は、土地の有効利用を目的とし、容積率移転（TDR）の可能性について検討する。
- ・我が国の観光産業の振興のために、文化財建造物の宿泊施設としての利用の可能性を検討する。宿泊施設の不足から民泊が認められる機運の中で、その事例を検討する。
- ・広い敷地の場合、例えば洋館のみが文化財として残されている場合、敷地内に宿泊施設等に使えるように、旧和館をイメージ保存による復元的増築も検討する。

### (2) 専門家による点検シートの実験

- ・文化財建造物は、一度指定あるいは登録されると維持管理は所有者まかせになる。そこに専門技術者の関わる定期的な点検システムを導入し、文化財建造物の良好な維持管理を図る。
- ・平成 25 年度には「NPO 等による文化財建造物の管理活用事業」の補助金を受け「自主点検シート」と「専門家による点検シート」を作成した。自主点検シートは、東京都登録有形文化財所有者の会で実験中で評判は良い。今年度は専門家による点検シートの実験を行う。

## 3. 事業活動の内容

### (1) 登録文化財フォーラムの開催

- 1) 日時：平成 28 年 11 月 13 日（日）、15:00～17:00
- 2) 会場：登録有形文化財 鳳明館本館：東京都文京区本郷 5-10-5
- 3) 目的：「都市における文化財の持続的運営」というテーマで、都内の登録文化財の所有者への啓発活動を行い、所有者間の意見交流を行う。
- 4) 内容：以下にプログラムを示す。

①講演：「容積率移転について」	元国土交通省	池田 富士朗
②容積率移転の事例紹介	NPO	柳澤 永一
③容積率移転の課題	NPO	永瀬 一郎
④住宅を宿泊施設にした事例	樫峰苑	小山田 明
④民泊について及び事例紹介	NPO	小倉 弘安
⑤専門家による定期点検	NPO	小倉 弘安
⑥質疑応答		

5) 参加者数：31名

(2) 調査、図面作成、容積率移転等の検討

1) 担当：二方マキ子、前田和子、蓑田ひろ子、三船康道、渡辺勝雄

2) 調査対象登録有形文化財

① 棚沢書店調査・図面作成：容積率移転状況整理、検討のための調査

・日程：平成28年8月25日、8月26日、8月27日

② 平野家住宅調査・図作成：容積率移転状況整理、検討のための調査

・日程：平成28年9月1日、9月2日、9月3日

③ 松本家調査・図面作成：容積率移転状況整理、検討のための調査

・日程：平成28年9月13日、9月14日、9月15日、9月20日、9月21日

④ 岩崎家住宅調査・図面作成：和館の復元的増築の検討

・日程：平成28年10月29日～12月28日までの間の21日間。

(3) 登録文化財の住宅を宿泊施設に転用した場合の検討

・登録文化財の住宅を宿泊施設に用途転用した場合についての調査及び検討をした。そして、近年話題になっている特区の条件についても検討した。

・事例調査（実例）：住宅を旅館に転用した「樅峰苑」について、是正工事の実施状況を調査。

・事例調査（特区）：民泊の特区の例として、大田区の例を調査検討した。

(4) 専門家による定期点検

・平成25年度作成の専門家による点検シートを使い点検し改善を行いながら実施した。点検は3～5人程度のグループで意見交換しながら実施した。

1) 担当：小倉弘安、観音克平、小島完、鶴見克巳、永瀬一郎、藤島幸彦、前田和子  
蓑田ひろ子、三船康道、柳澤永一、渡辺勝雄

2) 点検対象登録有形文化財及び実施日

① 高橋家住宅定期点検・・・・・・・・・・実施日：平成28年9月6日

② 樅峰苑（旧小山田家住宅）定期点検・・・・・・・・・・実施日：平成28年9月11日

③ 山本歯科医院定期点検・・・・・・・・・・実施日：平成28年9月24日

④ 古宇田家住宅定期点検・・・・・・・・・・実施日：平成28年9月25日

⑤ 棚沢書店定期点検・・・・・・・・・・実施日：平成28年10月8日

⑥ 教證寺定期点検・・・・・・・・・・実施日：平成28年10月8日

⑦ ギャラリー・エフ蔵・・・・・・・・・・実施日：平成28年10月8日

⑧ だるま料理店・・・・・・・・・・実施日：平成28年10月9日

⑨ 実相寺定期点検・・・・・・・・・・実施日：平成28年10月18日

⑩ 宇津木家住宅定期点検・・・・・・・・・・実施日：平成28年10月23日

⑪ 堀口家住宅定期点検・・・・・・・・・・実施日：平成28年11月19日

⑫ 無鄰館定期点検・・・・・・・・・・実施日：平成28年11月19日

⑬ 川端家住宅定期点検・・・・・・・・・・実施日：平成28年11月20日

3) 評価方法：建物外部、建物内部、周辺環境の3つに分けて評価、また総合的な評価として

文化財建造物としての評価と通常の建築物としての評価も加えた。

・A：概ね良い：当分の間修理が必要ないと思われる。

・B：多少問題あり：緊急的に修理の必要はないが、損傷等が著しくなった場合に必要。

- ・ C：大きな問題あり：緊急的又は近い将来（1～3年）に修理が必要と思われる。
- ・ -：該当しない：この建物には当てはまらない。

#### 4. 事業の成果

##### (1) 容積率の移転について

- ・ 大規模再開発の場合：全体の計画の中に歴史的建造物を取り込んで開発することが可能。
- ・ 地区計画：可能性があり、今回は実態を調査するために既存の実例を収集、検討。
- ・ 容積適正配分型地区計画の可能性：規模が大きい寺社のような場合に適している。
- ・ 歴史的風致維持向上地区計画：歴史的建造物が集積している場合を対象にしている。
- ・ 登録文化財松本家住宅の例：千代田区多町二丁目、商業地域で容積率が700%。
- ・ 周辺状況：周辺はマンション化し容積率移転の受け皿が無く、住宅のため規模も小さい。周辺には文化財が集積しておらず、そのため、既存の地区計画に当てはまらない。
- ・ 問題点：松本家住宅と同様、商業地域において周辺の建替えが終了している場合における木造の住宅や店舗の登録文化財は存在しており、これらが維持できる仕組みを考える必要がある。
- ・ 新たな地区計画の提案：文化財を維持して行くために、規模が小さくても可能なように、また単独でもできるように受け皿として近くの公共施設を提案。

##### (2) 民泊について

- ・ 登録文化財を宿泊施設としている例と民泊の特區について調査した。
- ・ 通常の用途変更の例：縦峰苑は旧小山田家住宅であり、規模が大きい住宅である。維持運営を図るために宿泊施設とすることにした。
- ・ 用途変更：確認申請が必要となり、住宅をホテル旅館に用途転用。
- ・ 是正工事：用途転用に伴い建築基準法及び消防法が適用となり是正工事を実施。
- ・ 大きな問題：秋田杉の柱目材であった天井を準不燃材料の化粧石膏ボードに変更。
- ・ 設備工事：天井には非常用照明や感知器が設置、排煙のため障子の欄間を作動できるように排煙設備を設置、消防法に必要とされる屋内消火栓、火災報知器、誘導灯等の設備を設置。
- ・ 是正工事は後付け工事：和風の造作の中で、特に設備工事は機械的で目立つ印象がある。登録文化財は外観保存が原則なので、内部は問題にされないが、各種設備の設置に加え、特に天井材の変更は、文化財らしさを損なったという印象。
- ・ 特區の場合：昨年の法改正で旅館業法は適用しなくなった。
- ・ 現状：これらに対応するためには、少なくとも色彩を調整するなどして後付けの設備については目立たなくする方法が考えられる。
- ・ 新たな提案；今回は住宅の文化財転用という趣旨で、小規模宿泊施設ということもあり、建築基準法及び消防法の適用について緩和を提案。

##### (3) 専門家による定期点検

- ・ 平成25年度の助成事業で作成した所有者による自主点検シート、そして専門家の定期点検シートを実施した。特に専門家の定期点検シートについては、実施しながら内容を見直した。
- ・ 新たな改善点：平成25年度に作成した内容から改善した主な点は、評価をA、B、Cの3段階にしたこと、瓦屋根については瓦の職人を入れて屋根に上り調査したこと、そして文化財としての評価と通常の建築としての評価も入れた。

- ・総合的な評価方法：C評価は緊急的な対応が必要となるもので、総合評価としてはC評価が有るか無いかで評価した。今回の点検で文化財としてのC評価は無かった。
- ・通常の住宅としてのC評価：住宅用火災警報設備の設置の有無を調査し、取り付けていないことを指摘したところ喜ばれた。また、屋根に上ったの瓦の調査は好評であった。
- ・アンケート：所有者からは、専門家には時々見ていただくことは安心できるというコメントが多かった。そして、安心して任せられる方々がいると有難いというコメントもいただいた。今回は初回なのでやや緩めの評価をしたが、厳しく指摘して欲しいというコメントもあった。
- ・定期点検の頻度：定期点検を希望する頻度は、3年と5年毎に1度が同数の6人だった。
- ・その他：このような点検作業は、修理工事に繋がるため受けたくない方もいると思われ、一方、仕事を獲得したがっていると思われる懸念もあったが、それは少ないと思われた。

## 5. 事業実施後の課題

### (1) 容積率移転について

- ・今回の詳細な検討は商業地域の松本家住宅について実施したが、住居系市街地についてもベースとなる調査をしている。そして、フォーラムに東京タワーの所有者が参加しており、打合せをし、東京タワーも積極的に考えて欲しいと要望された。以上がこれからの検討課題。

### (2) 民泊について

- ・今回は、具体的に登録文化財の住宅を旅館にした例を調査した。また特区の場合も調査した。その中で、建築基準法と消防法への対策が残された課題である。その中でも、個々の設備については目立たなくする対応が有効と思われるが、広い面積を有する天井材の問題が大きい。
- ・最近、政府は国会に「住宅宿泊事業法案」を提出すると報道された。内容は旅館業法の許可が不要で住宅として宿泊を認め建築基準法は適用外とのこと。主旨は同様、見守りが必要。
- ・岩崎邸については、和館を復元的に増築し宿泊施設にすることを目的に、図面を作成したが、具体的な可能性の検討が残されている。

### (3) 専門家による定期点検

- ・今年度定期点検を試験的に実施することで、具体的な問題解決をしながら平成 25 年度の点検シートが改善された。しかし、今回も点検をする度ごとに、解決されるべき課題が出てくるとともに、所有者からの調査項目の提案もあり、関心もたれていることがわかった。
- ・点検シートの大枠は出来てきたが、もう少し実験数を増やして改善することが課題。

## 6. 今後の展望

- (1) 容積率移転では、今回提案した公共施設利用の可能性と在り方を検討すること、そして、他の用途地域及び東京タワーの例を検討したい。
- (2) 用途転用では、「住宅宿泊事業法案」の国会での論議を見守り、期待したい。  
さらに、洋館が保存されそれに和館を復元的に増築しそれを宿泊施設等に活用し、特に外国人旅行客に日本の文化として魅力的な宿泊施設を提供できるように可能性を検討したい。
- (3) 専門家による定期点検は、もう少し実験数を増やしより有効なシートに改善したい。