

「古民家特区」をめぐる：最近の運営会議より

9月に開催した第2回理事会で、全国町並み保存連盟は「歴史的建築物活用ネットワーク」への加盟を決め、倉敷ゼミで決議を出しました。しかし、この問題については、毎月の運営会議(第2火曜日の14時~17時に開催)でいろいろな議論があります。福川裕一副理事長に、論点の整理をお願いしたところ、ある日の運営会議を再現した形で、わかりやすくまとめていただきました。ただし、これはフィクションで、登場人物は特定の個人を想定しているわけではありません。

事務局：次の議題は、倉敷町並みゼミの宣言に盛り込まれた、いわゆる古民家の規制緩和についてです。決議は次のようになっています。「多くの歴史的建築物の保存活用に努力している自治体、団体等で構成している「歴史的建築物活用ネットワーク」が提案している国家戦略特区の提案について、賛成し、ネットワークに加わることにした」。

理事A：倉敷ゼミで、理事何人かでネットワークの人たちと会い説明を受けました。ここ数年の町並みゼミでは「町家の保存・活用」が主要なテーマに躍り出ています。倉敷ゼミ開催の中心を担ったNPO法人「倉敷町家トラスト」は「未利用の町家を再生・利活用し、滞在・定住・商い・交流・地域活動などに利用していくこと、未利用町家の再生から広がる地域活性化を目指す」団体でした。重要伝統的建造物群保存地区をめざす、マンションを阻止する、といったこれまでの活動に新しい目標が加わり大きな流れになっています。宣言文にも「空き家の再生と利用の経験が積み重ねられつつあり、今大会でも活発な交流がなされた。この際、修理だけでなく、不動産や流通、資金調達など多角的な観点の重要性も指摘され、新たな活動目標が確認された」と正しく書いてある。その目標を達成するのに、もっとも悩ましいのが建築基準法や旅館業法などの法律の壁です。これまでは、町家の改修や活用を、言わば、だましだましやってきたわけですが、それを特区制度を使って乗り越えようとするグループが生まれ、町並み保存連盟にも参加を呼びかけて来た。基本的には正しい方向を向いていると判断して、宣言文のようなことになりました。このネットワークはゼミの10日ほど前にできたばかり

です。

事務局：そうです。7月の国家戦略特区ワーキンググループの集中ヒアリングで有志が提案をしたのが最初で、正式に特区の申請をしていくにあたり、自治体やNPOに呼びかけて9月11日に設立されたということです。その時点で関西を中心に35自治体、21の関係団体が参加していました。連盟には9月初旬に理事を通じて接触があって、倉敷ゼミの第5分科会「町家の再生と利活用」(注1)に、国家戦略特区の提案を行い、篠山を拠点に空き家再生事業に取り組んでおられる金野幸雄さん(注2)に参加していただきました。

理事B：で、ゼミ後の進展は？

事務局：10月18日の第6回国家戦略特区ワーキンググループの第6回会議で「国家戦略特区において検討すべき規制改革事項等」が決定され「歴史的建築物の活用」が6つの柱のひとつに位置づけられました。この内容はそのまま、引き続き開催された日本経済再生本部で「国家戦略特区における規制改革事項等の検討方針」として決定され、法案に盛り込まれていくわけです。ただし「歴史的建築物の活用」の項には「速やかに全国規模の規制改革を進める」という注記があって、特区ではなく全国ベースでこの課題に対応することになったようです。特定秘密保護法が可決された翌日の12月7日に国家戦略特別区域法が成立しましたが、この法律には「歴史的建築物の活用」への対応は盛り込まれていません。

結果としては、①建築基準法と消防法の緩和は全国規模で対応する、②旅館業法については、すでに重伝建地区内の伝統的建物の帳場設置条件が緩和されており、今後、特区を指定し、重伝建地区でなくても規制緩和ができるよう検討していく、という整理になったようです。一方、昨年未から各自治体や関係団体などがどのような緩和を希望するか、「歴史的建築物活用ネットワーク」事務局で意見集約をしている段階です。

理事A：今後は、内閣府主導で規制緩和を進めるということ？それに、ネットワークはどう関わっていくのかしら？

事務局：内閣府に省庁横断の歴史的建築物活用推進体制を整備し、歴史的建物の活用を全国規模で推進していくとい

うことです。各地域では「歴史的建築物活用実行委員会」をつくり、事例を創出していくとしています。ネットワークはこのような各地の動きを連携して、歴史的建築物活用に必要な制度改革を進める運動をこれからも進めていきたいと言っています。

理事B：どうも、今の動きが利用一辺倒であることが気になる。もともと今回の特区の目的は「世界で一番ビジネスしやすい環境をつくる」ということだからね。歴史的建築物を活用するビジネスを興しやすくするという点ばかりが目立って、最も基本にあるべき「保存」がないがしろにされている。だから宣言文でも「その際、歴史的建物が安全・安心な活用が進められること、またそれらの歴史的特性が確実に維持・継承できるよう、慎重な議論も必要であることを確認した。」と付け加えた。

理事A：さっきも言ったけど「町家の保存・活用」は町並み保存の最大のテーマだ。京都で先駆的に取り組まれてきた町家の保存・活用と同種の活動が、各地で澎湃（ほうはい）と起こっている気配を感じている。千葉大学で日本建築史を教えているマーチン・モリス先生が久しぶりに町並みゼミに参加し、次のような発言をされた。「イギリス政府はケチです。でも歴史的な建物や町並みがよく保存され活用されているのは、古い建物に投資することがリターンを生み出すという市場が形成されているからです」。日本も然り。各地に町家再生をめざす「まちづくり会社」が続々と生まれることを期待したい。こういうことが大きなうねりとなるには、バンドエイドのような弥縫策ではもう限界で、建築基準法、旅館業法、消防法などの規制を変えていくことが必須の条件だ。

理事B：京都の取り組みはそんなに単純ではない。京都では、「京町家再生研究会」、「京町家作事組」、「京町家情報センター」、「京町家友の会」の4組織がネットワークを組み、実績を重ねて来た。保存だけでも、活用だけでもない、両方を上手に達成する道を探ってきた。町家の保存・活用が広がるためには、市場メカニズムにのることが必要だとは思いますが、供給者と消費者のレベルが問われる。やっぱり、哲学をもった運動が必要です。そもそも町家という建築を、建築基準法を貫く思想で合理化することができるのか？という基本問題がある。京都の条例（注3）は、また適用例が宣言文にある龍谷大学深草町家キャンパスひとつにとどまる。京都には数万戸の町家があると言われるけど、今回の条例の目標はわずか500戸です。

理事A：ネットワークは全国で5000戸と言っている。ところで、建築基準法はどんな風に緩和するんだろう？情報ありますか？

事務局：「より多くの歴史的建築物の活用等が円滑に行われるよう、建築審査会における個別の審査を経ずに、地方

公共団体に設ける専門の委員会等（歴史的建築物の活用等や構造安全性に係る専門家などから構成）により、建築基準法の適用除外を認める仕組みを推進する」が10月18日の日本再生本部の決定ですから、緩和の対象となる保存建築物を「特定行政庁が建築審査会の同意を得て指定したもの」と定めている建築基準法第3条（適用の除外）（注4）の解釈が緩和されるのではないのでしょうか。

理事A：建築基準法第3条第1項第3号は、もともとは都道府県や市町村が条例で指定する文化財を想定していたと思うけれども、京都の条例がもっと幅広い対象へかつ活用も視野に入れて突破口を開いたわけですね。法律の要件は、①条例の定めるところにより、②建築審査会の同意を得て指定という2点です。京都の条例は、①について、あらかじめ行政が建物を特定するのではなく、所有者が保存活用計画をたてた上で保存建築物への登録を提案できるようにし、②については、登録時に建築審査会の同意を得る仕組みにした。だけれど、国は、②について「個別案件ごとの同意」ではなくて「基準の同意」にして、基準に合っていれば個別の同意は不要という解釈を「通知」しようとしているわけね。

理事B：そうすると、肝はやっぱり「基準」の具体的な内容だな。京都の条例はよくできていて、建物の調査結果、地震に対する安全性の評価、火災に対する安全性の評価、増改築計画、地震・火災に対する安全性の向上を目的とした改修計画、維持管理の計画をまとめた保存活用計画書を作成して、保存建築物としての登録を申請する。耐震工事などは将来の計画でも良い。よくできているけど、所有者にとってはなかなか大変な作業です。このような基準は、国が示すのではなく、自治体と各地の専門家が集まって、ガイドラインを策定していくことになるわけね。

事務局：それでモデル実験ということになるわけですが、事例を積み重ねれば、より多くの町家が参加できる簡易な道も開けると考えてはどうでしょうか。

理事A：どっちにしろ、町並み保存連盟の果たす役割をよく考えないとね。特に、専門家として協力できそうなところもありそうだしね。

（副理事長／千葉大学教授 福川裕一）

注1）高梁会場 注2）一般社団法人ノオト代表理事 注3）京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例（平成25年）。平成24年「京都市伝統的な木造建築物の保存及び活用に関する条例」が定められ、木造以外の歴史的建築物も対象に加えて、現在の条例となった。注4）第3条第1項第3号：文化財保護法第百八十二条第二項の条例その他の条例の定めるところ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（次号において「保存建築物」という。）であつて、特定行政庁が建築審査会の同意を得て指定したもの