

横浜の歴史的、文化的資産を生かす

①「保存」をまちづくりから考える

馬車道・日本火災ビル
の保全活用計画

北沢 猛

都市は生き物であり、刻々とその姿を変え成長している。長い時をその肌で刻んできた歴史的建造物や景観もまた、時代と共に生まれ変わることが求められている。

これまでは、歴史的建造物や景観を守ることと、新しいまちづくりのための開発とは、対立するものだという考えが一般的なであった。近年になり、ようやく魅力的な資源として活用し、都市の活性化を狙う例が見られるようになってきている。しかし、依然として、両者は対

立し、二者択一だとする受け止め方が強いだろう。もちろん、保存に際しては管理、機能性、居住性、耐久性、コストなどをめぐって数々の問題がおこるのは避けられない。また、都市化の激しい地域では、生活者自身が「歴史性」に

共感を持たないことが多く、「保存」に関する基盤は非常に弱いものである。まちづくりということで考えると、いかに新しい計画といえど、その都市の歴史の延長上に位置するものであり、歴史的な成り立ちや構成

- ① 「保存」をまちづくりから考える
- ② 大倉山記念館の保存と活用
- ③ 川とまちづくり
- ④ 横浜ふるさと村
- ⑤ 既存の環境資源をできるかぎり生かす、港北ニュータウンの基本計画立案のスタンス

- 一 取り壊しへの緊急対応
- 二 唯一の手掛かり市街地環境設計制度
- 三 熱心だった地元への対応
- 四 調査委員会を合同設置
- 五 保存工法
- 六 商店街の活性化を指向
- 七 画期的な保全活用計画が完成
- 八 今後への課題

を配慮することが重要であるはずだ。歴史と計画の相関を主にまとめられている「港町横浜の都市形成史」(昭和五十五年横浜市発行)を見ると、成功した計画は歴史性をうまく取り入れてきたことが分かる。ちょっと飛躍するかもしれないが、このことからまちづくりも歴史に歩み寄らなければならぬし、「保存」と「開発」の接点は必ず見いだされるものと考えられる。これが、個々の建物となると先の所有者の実情もあり、接点を見いだすことは、まだまだ試

行錯誤の段階だろうが、歴史を感じる街、奥行きと深みのある街をつくる手法やプロセスが確立されて行くことを願っている。

ここでは、馬車道・日本火災ビルの保全活用計画について、所有者と地元および横浜市とがどのような取り組みをしたか、その一端を参考としてご紹介したい。

一 取り壊しへの緊急対応

昭和六十年十月十六日、新聞紙上に載った次のような記事に我々は目を見張った。

『また姿消す大正の面影。日本火災ビル建て替へ。震災も空襲もくぐりぬけたが、もはや寿命』

見出しに躍る文字は、その当時まだ社外秘であった日本火災横浜支店ビルの改築計画を紹介したものだった。記事本文中には、取り壊しに反対する地元の声も掲載されていた。

同ビルは、中区馬車道にあり、大正七年築のドイツルネッサンス様式の近代洋風建築であり、震災を生き残った貴重な歴史的建造物である。設計者は、横浜出身の矢部又吉。彼は明治建築界の三巨頭のひとり妻木頼黄（つまきよりなか）の薫陶を受け、師の代表作品神奈川県立博物館（国指定重要文化財）に隣り合う新設ビ

図一 保存のきっかけとなった新聞報道

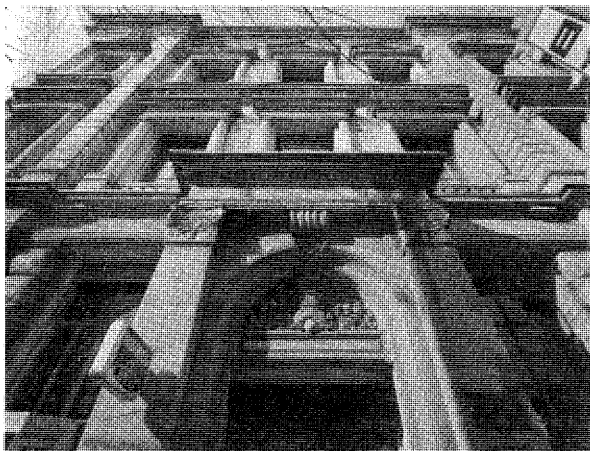


ル（創建当時は川崎銀行横浜支店）に師のデザインを継承、通りを挟んで石づくりの壁面が向かい合う独特な都市景観を作り出した。

昭和五十八年から「歴史をいかしたまちづくり」の本格的な取り組みとして全市調査に入っていた我々にとっても、この歴史性、景観性に

すぐれたビルを横浜から失うことになることとすれば、大きな損失となる。驚きとともに保存にむけての方策を見いだすため、さっそく今後の取り組みを検討するテーブルを囲んだ。折もおり、この年は関内本町通り沿いにあるナショナル・シティ・バンクなどが取り壊されており、

写真一 馬車道日本火災横浜ビル（昭和60年・日本火災海上(株)提供）



失われつつある近代建築の保存について危機感がささやかれたのであった。

同じころ、東京日本橋にある日本火災本社不動産部では、我々とは種類の違ったショックを受けていた。半年前に決めたこの建て替え計画は、まだ決して外部の知るところではないはずだからである。そして、仮に周知のこととなったところで反対がおこるなど予想していなかった。機能面、安全面から同社の老朽化したビルを順次建て替えてきた計画の一環で、他では問題にならなかったからである。

このような考え方は、ビルオーナーたちの間では当然起こり得るものである。歴史的建造物としての価値は、老朽化とそれに伴う使用上の弊害への対策によってようやくなりたっているのが現状である。規模も小さく、設備も昔ながらのものである。壁や床の耐久性も心もとない。窓が少なく採光換気も不十分。新築するための予算さえ措置できれば、これを建て替えたいとするのは、むしろ経営的には妥当な選択であるかに思える。

現在のところ、オーナーが歴史的建造物を取り壊すことについて、それをやめさせる権限は、行政側にはほとんどない。法的には、文化財保護法によって国宝もしくは重要文化財に指定されたものなどについては、現状変更の規制があり、県にも同様の制度がある。しかし、横浜市内にあるそれらの適用を受ける物件は、近代建築に限ればわずかに明治三十八年建築の神奈川県立博物館（旧横浜正金銀行）一棟があるに過ぎず、その他百数十棟の近代建築は何の保護も講じられていない（来年度から市の文化財保護条例による保護もはじまり、強化されていくこととなっている）。

このような現状で、市として歴史的建造物の保存を訴えるには、広範な市民の意向をバックに、まちづくりへの協力を「お願い」し、話し

合いの場をつくるのが第一歩である。しかし、オーナーたちとの考えかたと我々との間には大きな隔たりがある。事実、日本火災側との話し合いが始まった当初では、なかなか話が合み合わなかったのである。

二——唯一の手掛かり市街地環境設計制度

この年、建築基準法にもとづく「市街地総合設計制度」すなわち「横浜州市街地環境設計制度」（昭和四十八年）が改訂され、歴史的建造物の保存に対して容積率のボーナスを与える全国でも初の制度が発足した。この制度は、公開空地をとり、市街地の環状向上に寄与するような配慮のあるビルには、建築基準法で定められた容積率に一定のボーナスを加え、より広い床面積を認めるものである。

これにより、ビルオーナーとの接点となる唯一の手掛かりを得たのである。改定の構想は、それより前昭和五十六年に企画された（昭和五十七年発刊「都市デザイン白書」参照）。当時は、民活論議が始まるうとしていたところで、これに関する海外の制度手法を数多く収集していた。

その中で、我々の目を引いたのは、ニューヨークなどで用いられていた「空中権（移転）」であり、古い駅の保存にも利用されていた。世界

でも最も活気があり、それだけ更新が激しい都市も保存に取り組んでいたのである。改定に際して大いに参考となった。

また、マスコミが、建築（保存だけではないが）を扱う量が日本とは比較とまらないほど多く、関心の高さがうかがわれる。更に、ランドマーク（歴史的記念物）条例があり、それに基づく委員会が、所有者（開発者）と市民の相互の意見を聞きながら保存の程度を決めていくシステムにも感心させられた。ただし、常に調停がうまくいくとは限らず、保存をめぐる新聞紙上をにぎわせることも多いそうだが。それでも、大都市における保存の方法・コンセンサスづくりとしてこれは参考になるものであった。

さて、昭和六十年十月三日に、この市街地環境設計制度改定の発表をおこなったわけだが、その二週間後に日本火災取り壊しの報が入ったのは不幸中の幸いといえる。わずかながらの手掛かりを手にした我々は、まずこれをたよりに粘り強く交渉を続けていった。

三——熱心だった地元の対応

困難な状況のなか、我々にとって好材料であったのは、地元馬車道商店街が保存に対し、大変熱心であったことである。日本火災側へアプ

ローチしたのも、保存の要請をしたのも、商店街の方が市よりも早かった。

馬車道は昭和四十八年から新たなまちづくりに取り組み、五十一年には「街づくり協定」をつくり、壁面後退など多くの成果を生んでいく。その目指すところは「文化豊かな街づくり」「緑と太陽のあふれる歩行者空間創造の街づくり」「都心型商店街としての魅力的な街づくり」であり、商店街が自ら積極的に進めているのが特徴である。

日本火災ビルについても、当初から非常に関心が高く、新聞での報道があつて五〇日後には、商店街理事会でこのことが議題になっていく。そのとき、「建物の保存」と「新しいビルとして店舗機能の充実」のどちらを重視すべきかが議論になったという。ここで若干説明を加えると、前述の「街づくり協定」のなかで、馬車道通りに面した建物の一階部分は、商店街としてのにぎわいを創出するために事務所としない店舗とするよう定められている。商店街活性化のためにはこれもまた重要なことである。どちらを優先させて要望していくかが議論となったのである。

それから約一〇日後、馬車道商店街は日本火災に対し「現存物の外壁を完全な補修を施して保存」することを要望書として提出した。さら

に翌六十一年一月七日には、横浜市に対して協力を求める文書が出された。

このように、馬車道商店街の熱心な対応が、この困難が多いその後のプロセスを乗り切る大きな原動力になったわけであり、まちづくりにとって地元の強い意志がいかに重要かを再認識させられたのであった。

四——調査委員会を合同設置

この間、横浜市も日本火災とは幾度かの事務的な折衝をもっていたが、六十一年二月には横浜市から日本火災に正式な保存の要望書を送付、それを受けて日本火災からは保存を検討することが回答された。そこで日本火災、馬車道商店街、学識経験者、横浜市の四者からなる「日本火災ビル保存調査委員会」（委員長村松貞次郎・法政大学教授）が発足することになった。ここに至るまで、日本火災では社内での議論を経て、「この建物が当社の歴史と伝統を象徴するものなら、企業文化の見地から保存を検討してもいいではないか」との方向変換がなされてきたわけである。

これから先しばらくは、委員会の調査活動に舞台が移る。調査委員会に、専門家という第三者がはいることで、的確なアドバイスはもとよ

り、対立しがちな関係者のなかで冷静な判断ができ、効果的な議論の進展があった。

調査は、設計図面がないことから、建物の実測から始め、構造、保存工法、保存部位、新ビルのデザイン、計画に及んでいく。委員会の議論は、まずどこをどう残すかが当然のように問題となった。商店街は、保存が先行するあまり、にぎわいが出ないことも気掛かりであり、オーナーサイドも貸しビルとして経営的にも成功しなければならぬという事情も含みながら。

ここで、運が良いと言っては何だが、建物内部が震災戦災による火災を受けたこと、また接収によりほとんど原形を止めていなかった事で、決断がついた。すなわち、保存は外観に絞る。内部は大きく機能更新するという方針である。

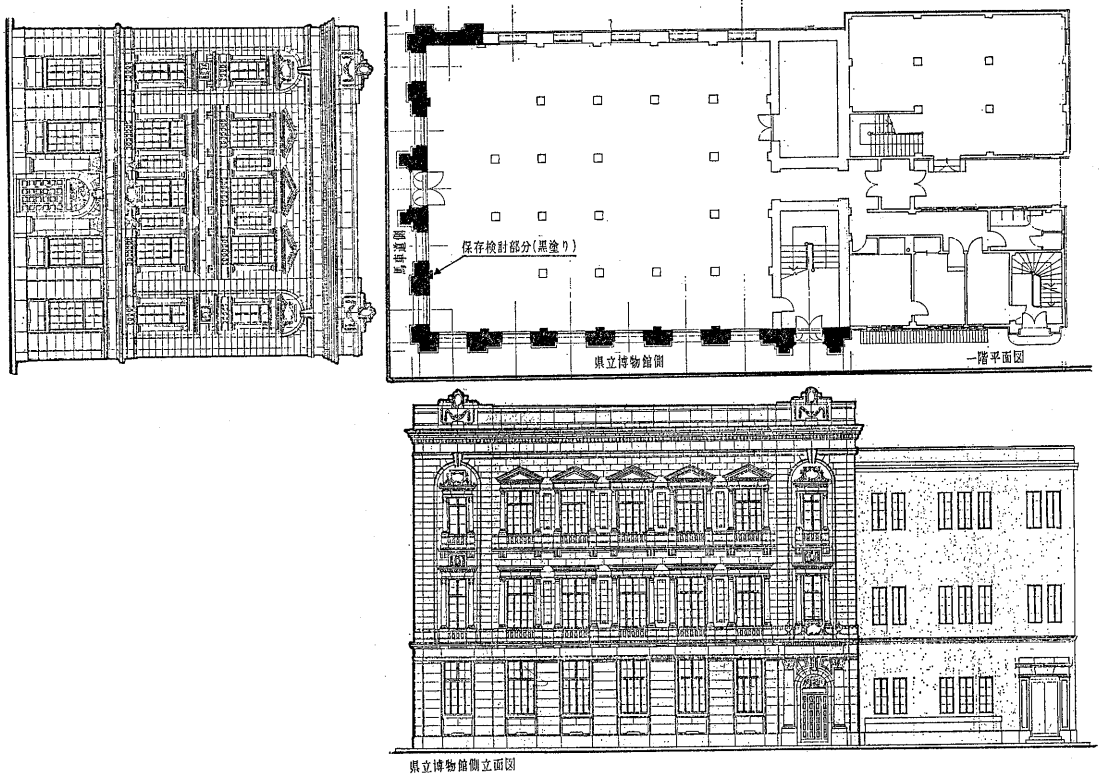
保存の部分は、当初正面入り口だけという案から始まり、外壁の石造部分全体と何案かが検討された。当時の建築は階高が高く三階建てのこの建物も、現在の建築レベルでは五階分が入ってしまうなど、内部の新しい部分との整合も問題となった。しかし、調査から設計を一貫して担当した日建設計の適切な新旧組み合わせのデザインにより、徐々に石造外壁全体への保存へと議論は進展した。

五 保存工法の

開発

さらに、問題となつたのは保存工法である。それまで、鉄筋コンクリート造りと思われていた壁の構造が、調査の結果、レンガと石の組積造であることが判明した。調査委員会とその下部組織である作業部会は、京都・大阪の類似する建築を調査したり、幾つかの保存構造を手掛けたこの道の権威、京都大学の金多深(かねた きよし)教授に意見を求めた。歴史的建造物とりわけ近代建築の外壁の保存工法については、数少ないが事例

図一 保存検討部分 (調査委員会資料より)



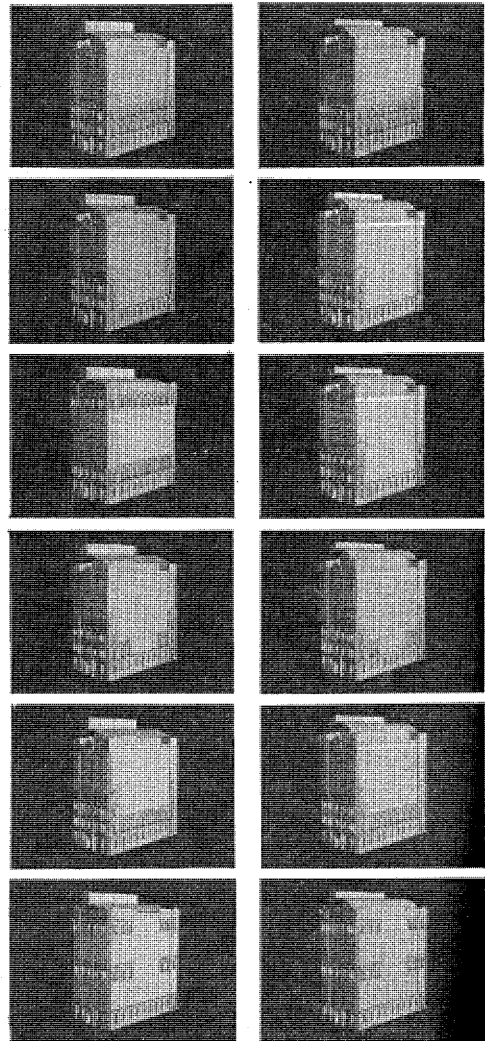
があり、幾つかの名建築がその生命を永らえている。それらは主として壁の補強をすることで、耐久性や安全性等の問題をクリアしている。代表的な工法が京都中京郵便局などでの「自立工法」と呼ばれるものである。しかし、今回は構造上の問題から、自立工法の採用は、非常に困難であることが判明してきた。

また、自立工法は、レンガや石積の壁にさらに鉄筋コンクリートなどの壁を裏打ちするものであり、長期的にはコンクリートの方が早く劣化することや、壁自体が一メートル以上の厚さになり内部の利用を制約するなどの難点がある。調査委員会は、金多教授の来浜、現地視察の機会を設け、貴重なサジエスチョンも得ることができた。そして、建物の外壁を構成する石を一つ一つはずして、再度新しい構造体に金物で取り付ける「組み立て工法」という、全く新しいやりかたを開発することができたのである。この場合、手間と費用を要する半面、たとえ新しい構造体が劣化しても再度石をはずして使え、半永久的な保存が可能にする、ということが大きな特徴としてあげられる。

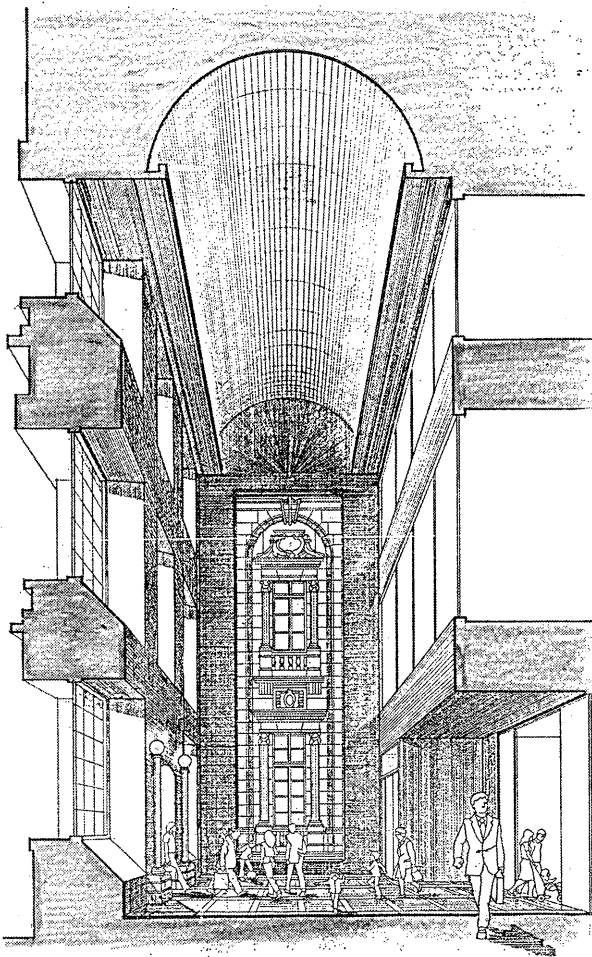
六 商店街の活性化を指向

工法上の問題をクリアした後、調査委員会は

図一 保存デザインのバリエーション



図一 内部広場イメージ

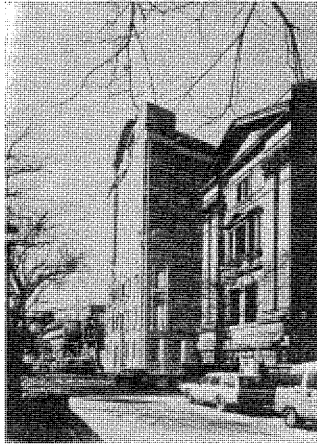


保存外壁の決定と、新しいビルの計画について検討を進めた。

保存外壁は、馬車道側及び弁天通側の石造の二面とし、そのデザインについてもコンピュータグラフィックスを駆使して様々な検討を行った。外壁保存と新しいビルの機能性の調和を十分考慮し、さらに弁天通を隔てる県立博物館の外壁を映し出すハーフミラーの採用によって、新たな都市空間の創造にも寄与するプランが考案された。

また、もう一つの課題であった一・二階部分の店舗利用についても日本火災側から十分考慮する旨の見解が示された。馬車道にふさわしいテナントをいれることについては、日本火災も馬車道商店街の一員として努力した（最終的には地下一階から二階までと最上階が店舗となる予定である）。さらに、正面入り口から入った

写真一 完成予想図（モンタージュ・手前が県立博物館）



ところには、三層吹き抜けの内部の広場がつくられ、一般の人も自由に出入りできるものとするなどの工夫もある。

ともすれば閉鎖的になりがちなオフィス、夕方ともなればシャッターが降りる町並みよりも、常に通りを歩く人々に向かって開かれているハイセンスなビルとして、街のにぎわいや活性化につながっていくであろう。

保全活用とは、決して骨董品的な保存をするのではなく、このように古いものの良さを生かしつつ、むしろ新しい時代の新しい機能や生命をもった建築やまちなみを造っていくことなのである。

七——画期的な保全活用計画が完成

以上のようなプロセスを経て、オーナーである日本火災は、六十一年十二月常務会（最高意志決定機関）でこの計画を了承した。年が明けて開かれた調査委員会では、全委員が高い評価を与えこれを了承。馬車道商店街理事会でもこの喜ばしい結果が報告された。二月には横浜市建築審査会がこの計画が承認された。これは改定された市街地環境設計制度を使って歴史的建造物の保存による容積率等が緩和された初めてのケースであった。

横浜市の市街地環境設計制度の適用は、日本火災側にとつてのメリットのひとつとなった。つまり、外壁を残すことよつて通常の法規による制限以上の床面積を獲得することができたわけである。しかし、この床面積が保存の費用を埋めるほどのものではなく、日本火災の社内的な決定を導き出す一つの要因に過ぎなかったことも付け加えておかなければならないだろう。

約二年に及んだこの事例を通して、私達は歴史的建造物の保全活用について、いくつかの得がたい経験をした。それをまとめると、

① 歴史的建造物の保全活用と新しいまちづくりは決して対立するものではなく、むしろ相乗効果をもたらしうるものであること。

② 保存と活用には、多くの人々の参加や協力が必要であり、それらが結集されると大きな力となること。たとえ権限や予算をもっていないなくても、熱意と工夫によつて難題を解決することができるのだということ。

③ まちづくりに対し、地元が明確なテーマと熱意をもち、行政もそれを支援する制度や体制を整えていること、さらに相互の理解と率直な話し合いが重要であること。

八——今後への課題

① サポートシステム

そして、最も重要なのが今回の日本火災のように、所有者の理解と努力、工夫である。保存のために数億の費用を要したといわれ、このビルの経営によってその分を埋めていかなければならないだろうことや、検討にかかった二年という時間も大きな負担となっていることも含めて・・・。

まちづくりは、多くの場合（再開発や区画整理などでも）、参加しているひとに公平な負担と努力が求められるものである。歴史的な建造物の保存はまちづくりのうえでは、例外的なものといえる。勿論、その価値自体が誇りとなり、幾つかの古民家の所有者のように普段の手入れや努力を欠かさないひとも多いが、やはり全体でサポートしていくシステムが必要である（このことについては、行政研究・「洋館、古民家の保全に助成」参照）。

② 1型にはまった保存活用では意味がない

まちづくりのうえで保存は、常に活用とともに議論されなければならない。現代の街に要求され、新しい価値を生む活用が前提でなければ、残っていかないだろう。保存と機能更新をつなぐ計画・デザイン（技術）・ソフト（経営）が、そのケースごとに、きちんと議論されな

ればならない。一般解はない。

その意味でも、やや手間がかかるが保存委員会による議論は、広く検討が行えるものとして今後有効な手法であろう。地元も、この過程をとおして、その後の工事への協力やテナント探しにも奔走するなど一体感も生まれた。

その後、この調査委員会方式は、二つの事例で現在進行しており、そのてん末はいずれ別な機会でも報告したいと考えている。

③ 横浜は期待されている

この当時、二通の手紙を受け取った。一つは新潟の写真館の主からで、彼のもつ明治の洋館を横浜で引き取って欲しいという趣旨であった。もう一通は、東京都民であり、銀座に残る歴史あるビル建築が取り壊されると聞いて、所有者に対して横浜市が保存へのアドバイスをして欲しいというものであった。

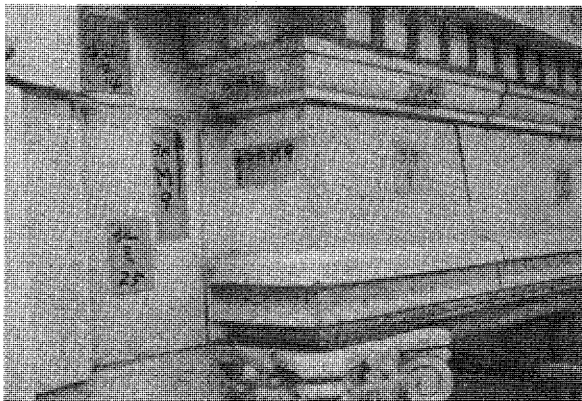
これら一見おカド違いと思われるような出来事は、横浜の保存への取り組み方が注目されることと思う。横浜での保存事例はマスコミや各方面で紹介されていたし、中国の建築雑誌にも紹介されたことである。現在は、全国的な話題として東京駅を始めとする保存問題も新聞等でも扱われ、市民権を得ようとしている。市内でも、本牧の三井不動産が、山手にあつた

250番館を保存するなど、企業の見方も変わりつつある。今後の展開がさらに期待出来るようになってきている。

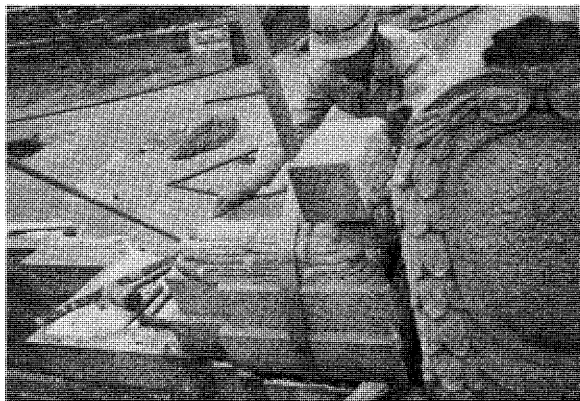
④ 1保存の技術

現在この日本火災ビルは、懸念されていた外装石の取り外しを施工者（熊谷組）の的確な工事です事終了した段階である。取り外した石は全部で三、二〇〇個にも及び、これを一度茨城県岩間町の石工場に送り、一つ一つ丹念に修復している。震災戦災で痛んだ部分の修復が大変で、ことにレリーフが施されている部分は、こ

写真一三 全ての石に番号をつける



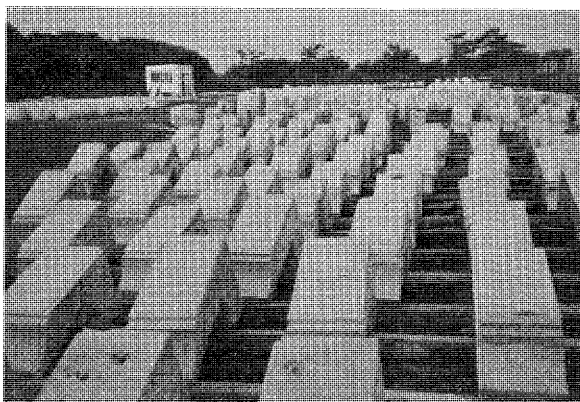
写真一 4 裏レンガをこわし、取り外す



れを修復できる石工がほとんどいない。全国でも数人となってしまい、また後継者もいないと聞いて、これからの保存にとって大きな問題になると思われた。仕事がなければ当然なくなっていくもので、保存工事がある程度の量で行われるようになれば、こうした技術の保存も可能となるであろう。

古民家の場合でも、茅葺きの職人が少なくなるなど、少数の職人が全国を渡り歩く結果、そ

写真一 5 石工場にはこびこまれ修復する

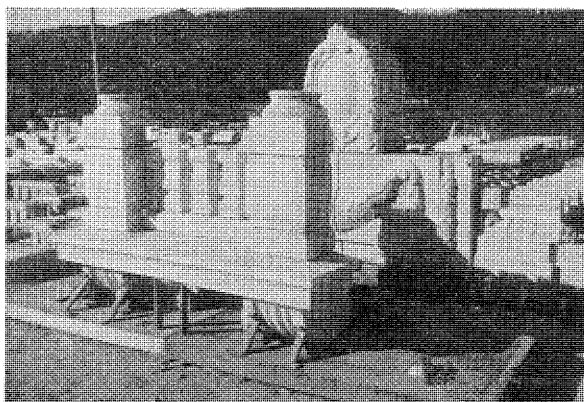


の地方の独特のやり方がなくなっていることなどもあわせ聞くと、今回開発した保存工法などの技能とともに、技術職人の保護の必要性が感じられる。

⑤—歴史をいかしたまちづくりは、地域の個性と魅力をつくる

はずした石をうまく組み上げていくための技術的な課題を現在も研究しつつ、約一年後の昭

写真一 6 仮組みしジョイント等を確認する



和六十四年春には、多くの人々の思いを背負って日本火災ビルは、その姿を現すはずである。今後、さらに年月を経て一層風格を増し、まさに奥行きと潤いを与え、馬車道の、いや横浜のかけがえのない財産となっていくことを確信している。

△都市計画局都市デザイン室担当係長V