

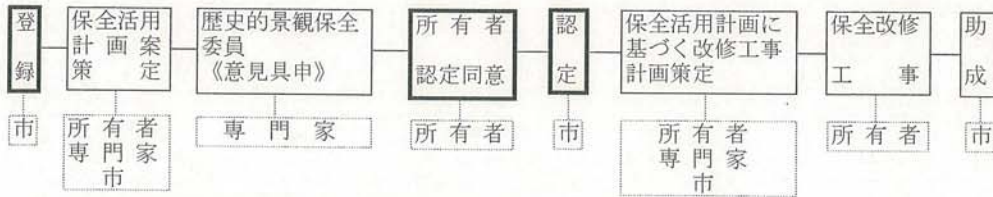
認定歴史的建造物「横浜松坂屋本館」について

常任委員会資料
平成21年11月6日
都市整備局

1 歴史を生かしたまちづくり事業の概要

- (1) 目的 歴史的建造物の保全と活用に関する事項を定めて、魅力的で快適なまちづくりに役立てることを目的としています。（「歴史を生かしたまちづくり要綱」昭和63年制定）
- (2) 対象 主に戦前に築造された近代建築、洋館、古民家、神社、教会、土木産業遺産などを対象としています。
- (3) 特徴
 - ア. 歴史的な価値に加え、景観上の価値を大切にするため、外観を中心に保全を図ります。
 - イ. 「登録」と「認定」制度（「登録」181件、「認定」80件 平成21年4月現在）
 「登録」－ 建造物の歴史的な価値について、所有者にお知らせし、台帳に登録します。
 「認定」－ 登録されたものの中から、重要なものを所有者の同意を得て「認定」します。
 - ウ. 「認定」された建造物又は「登録」されたもので保全の契約をした建造物について、外観改修や耐震工事などを行う際に、横浜市から助成を受けることができます。

(4) 手続きの主な流れ



2 歴史的建造物「横浜松坂屋本館」の概要

- (1) 創建年 大正10年（その後昭和4年、9年、12年に大規模増築）
- (2) 設計者 出浦高介（増築は鈴木禎次）
- (3) 規模、構造 鉄筋コンクリート造 地上7階、地下1階
延べ床面積 21,597.5㎡、敷地面積 3,443.27㎡
- (4) 認定名称 「横浜松坂屋本館（旧野澤屋）」（平成16年度認定）
- (5) 歴史的建造物の評価（保全活用計画より抜粋）
戦前の希少なデパート建築であり、柱や壁の一部に大正10年創建当時のものを残している。外装もアール・デコ※的な意匠を持ち、見事に時代の表現を伝えている。

※ 幾何学的な装飾が特徴の様式。1920-30年代（大正末期～昭和初期）頃アメリカ、ヨーロッパなどで流行した。



3 これまでの経緯

平成元年	歴史を生かしたまちづくり要綱（以下、「要綱」）による登録
平成15年～16年	・外壁改修工事について、横浜市と横浜松坂屋で協議
平成16年 10月 11月	・横浜松坂屋が要綱による認定に同意 ・「横浜松坂屋本館」を要綱により認定
平成17年 1月～3月 3月	・横浜松坂屋 外壁改修工事实施 ・横浜松坂屋に助成金交付を通知（助成額 43,830,000円）
平成20年 6月 7,8月	・横浜松坂屋から市長宛に営業終了の通知 ・局長名（7月）及び市長名（8月）で、J.フロントリテイリング社（大丸・松坂屋持ち株会社）、松坂屋、横浜松坂屋あてに新しい計画で外観の保全を行うことなどを要請
平成20年8月 ～ 平成21年10月	・J.フロントリテイリング社と協議
平成21年 10月	・J.フロントリテイリング社から、市長あてに建替に関する申し出の通知

4 認定解除の理由について

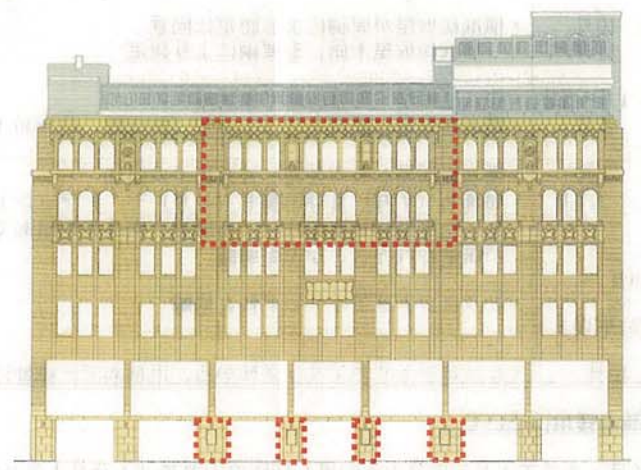
- (1) J.フロントリテイリング社からの申し出内容の要旨（10月13日付け）
 - ・歴史的建造物については老朽化が進み、厳しい経済環境のもとで、投資回収を見込める活用方法が見あたらないことからやむなく存続を断念し解体する。
 - ・最も特徴的な意匠である5、6階部分を中心に外観の一部を復元する。
 - ・現在の外観について、正確な記録保存を行い、そのデータを横浜市に提供する。
 - ・認定解除をお願いするにあたり、平成16年度に横浜市から交付を受けた助成金の全額を返還する。
- (2) 認定解除の根拠及び理由
 - ・要綱第13条 「市長はやむを得ない理由があると認めるとき認定を解除できる」（理由）
 - ・J.フロントリテイリング社から、今後の地域の活性化や横浜松坂屋の歴史を伝えていく努力、助成金の返還などを行っていくことの申し出であったこと
 - ・復元部分の面積が小さく、外観も変わることから認定を継続することは困難であること
 - ・閉店状態がこれ以上長期化した場合の地元商店街への影響は、大変大きなものになると予想されること
 - ・地元から早期営業再開に向けた強い要望が寄せられていること

5 今後の進め方について

- (1) 認定解除の手続きについて
 - ・助成金返還方法など認定解除手続きに関する協定を締結したのち、相手方の申請に基づき認定を解除します。なお、解体工事は認定解除後となります。
- (2) 復元計画について
 - ・J.フロントリテイリング社と使用する材料や工法などについて協議を行っていきます。
- (3) 事業計画について
 - ・J.フロントリテイリング社からは、地元商店街からの要望を踏まえ、新たな二層からなる商業施設を早期にオープンさせ、伊勢佐木町の活性化に貢献するとの申し出を受けています。
 - ・今後は、新たな計画が良好なまちなみ形成や地域の活性化に資するものとなるようJ.フロントリテイリング社と引き続き協議を進めていきます。

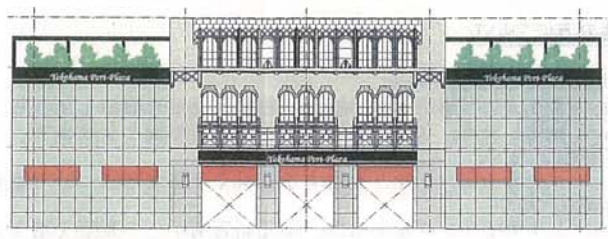
保全活用計画

※黄色着色部は保全すべき部位として指定



イセザキモール側立面図(南側立面図)

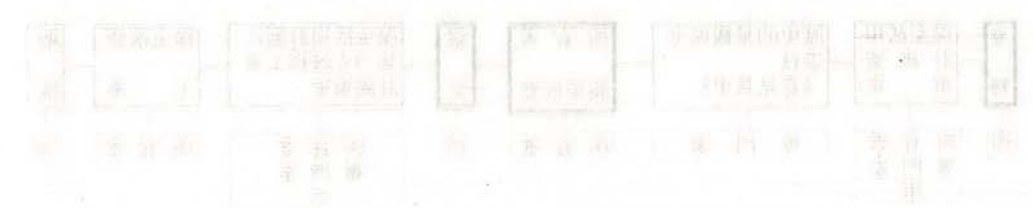
建替計画 (案)



イセザキモール側建替計画図

建替の歴史について

本ビルは、1963年に竣工したもので、当時は丸の内線沿線の商業地帯に位置し、当時の主要な商業ビルとして機能していた。その後、周辺環境の変化や建物の老朽化に伴い、建替の必要性が認識された。本計画は、既存の歴史的価値を尊重しつつ、現代の商業ニーズに応じた新しい建物を創出することを目的としている。



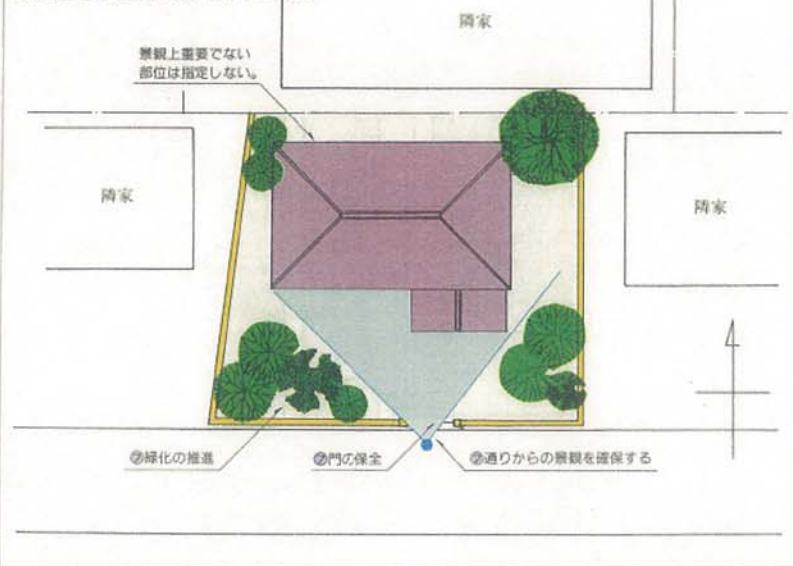
建替の歴史について

本ビルは、1963年に竣工したもので、当時は丸の内線沿線の商業地帯に位置し、当時の主要な商業ビルとして機能していた。その後、周辺環境の変化や建物の老朽化に伴い、建替の必要性が認識された。本計画は、既存の歴史的価値を尊重しつつ、現代の商業ニーズに応じた新しい建物を創出することを目的としている。



●保全活用計画モデル

(例)保全部位を外壁3面と屋根及び門とした場合

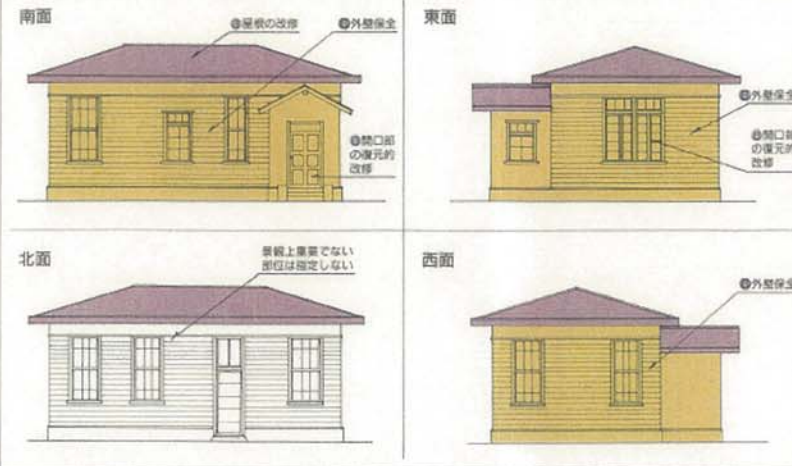


保全活用計画の協議、その内容と進め方

- まず、専門の研究者による建物の詳細な調査を行います。建物を実測して図面をとったり、資料のご提供等による分析をします。
- その結果により、次の事項についての検討を行います。
 - ①概要(名称、所在地、建築時期、設計者等)
 - ②沿革(建築時、改修歴等)
 - ③建造物の価値(建築的価値、景観的価値)

④構造等に関する現状と、補修上の問題点

- 保全活用方針
 - 保全すべき部位とそのデザイン、色、構造、材料等
 - 敷地の利用及び木竹の配置
 - 保全改修の方向(耐久・耐震性の確保、原型への復元等)
3. 検討は上のような図面によっても行います。この保全活用計画によって、助成の対象が定められます。



助成の種類

助成には下の表のように様々な種類があります。助成の対象となる事業は、保全改修、維持管理(認定のみ)、防災施設、公開などです。

保全改修には、調査設計、外壁や屋根などの外観、庭などの外構の保全が含まれます。いずれも総計費に該当する助成率をかけ、かつ限度額までの金額が助成されます。

	登録歴史的建造物 (保全契約締結)	認定歴史的建造物	歴史的景観保全地区
1 調査設計 (調査)	1/2 助成率 限度額	3/4 2,000万円	3/4 2,000万円
(設計)	1/2 100万円	3/4 2,000万円	3/4 2,000万円
2 外観保全 助成率 限度額	1/2 木造 500万円 非木造 3,000万円	3/4 木造 1,000万円 非木造 6,000万円	3/4 木造 1,000万円 非木造 6,000万円
3 耐震改修 助成率 限度額	1/2 木造 200万円 非木造 1,000万円	3/4 木造 300万円 非木造 2,000万円	3/4 木造 300万円 非木造 2,000万円
4 外構保全 助成率 限度額	1/2 200万円	3/4 300万円	3/4 300万円
5 維持管理	15万円 (年額)	30万円 (年額)	30万円 (年額)
6 外観修景 助成率 限度額	-	-	3/4 300万円
7 防災施設 助成率	7/10	9/10	9/10
8 公開 限度額 (年額)	100万円 (日数等による)	100万円 (日数等による)	100万円 (日数等による)