



松隈章

建築家

榎竹中工務店 本社設計本部

日本建築美術工芸協会法人会員

◆歴史的建造物「旧ジェームス邸」存続の危機

神戸市垂水区塩屋町の通称ジェームス山と呼ばれる地域、その最南端の瀬戸内海を一望する高台に位置する「旧ジェームス邸」は、昭和初期にイギリス人貿易商E. W. ジェームス氏が地域一帯を外国人向けの賃貸住宅地として開発し、1934年（昭和9年）に自邸として建築したスペインッシュスタイルの壮大な邸宅（設計施工 竹中工務店 設計担当・早良俊夫）である。1961年大手電機メーカーの創業者へと引き継がれ、自邸、後に迎賓館として永く維持・活用されてきた。しかし、長引く不況は、大邸宅を大切に遺してきた個人だけではなく企業までも直撃、持ち主である企業の完全子会社化の中で、土地売却による建物解体の危機に直面する。



◆持続可能な施設への転換

一二つの法的手続きにより新たな価値を付加—

「旧ジェームス邸」の建つ敷地周辺は、第一種低層住居専用地域内にあり、上質な住環境が保たれている一方で住宅用途以外での使用は厳しく制限されている。そのため、一企業が広大な庭園と歴史的建造物を維持・存続させる事業スキーム構築することは極めて難しい。つまり、事業成立できるスキームを構築しない限り、邸宅以外の用途での保存活用がほぼ不可能だった。

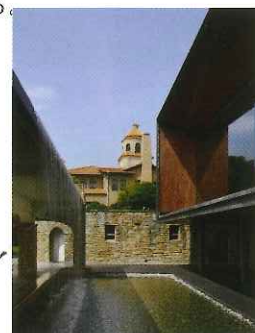
そこで、本館（既存建物）には、防災・耐震改修を施したうえで、建築基準法第3条の規定に従って神戸市の文化財に指定することにより建築基準法の適用除外とした。さらに、公聴会および近隣説明会を開いて地域住民の同意を得、建築審査会での決定により、建築基準法第48条ただし書きの規定に従って用途許可の指定を受けた。

この二つの手続きにより、第一種低層住居専用地域内にありながら事業・運用上欠かせないチャペルとバンケット棟の新築（増築）が合法的に認められ、ハウスウェディングやレストランとして利活用（集会所）が可能となった。

こうして邸宅全体の事業継続性を確保するための基本条件を具備し、資産価値の向上をはかることができた。

◆地域の景観に溶け込む

既存の本館の設計を担当した早良俊夫は、1930年頃「ジェームス邸」や「雲仙観光ホテル」（1935年・現存）などクラシカルなデザインの作品を遺したが、同時に水平線を強調したモダニズム建築「日東ティーハウス」（1938年・現存せず）なども手掛けている。今回「旧ジェームス邸」に新築した2棟は、あたかも早良俊夫が現代において増築することをイメージして設計した。趣のある歴史的建築である本館に対比して、透明、あるいは地となる材料、形態にして敷地の南西角にチャペル棟、旧プール跡にバンケット棟を配置し、存在感を最小化して邸宅や地域の景観に溶け込ませている。



◆おわりに

建てられた時代の息吹を実物として今に伝える歴史的建造物の存在は、地域の活性化や住民の地元への愛着の醸成にとって、とても大切なものだと認識が近年急速に高まってきている。その背景には、1995年1月17日の阪神淡路大震災、2011年3月11日の東日本大震災などの地震や津波による都市の記憶の喪失体験があり、地域で歴史を刻んできた古い建物が現代的な建物に建て替わっていくなかで、日本全国どこでも同じような街並みになってきていることへの危機感が広がっているからだろう。

従来、主に文化財指定や一個人や一企業による所有・利活用に頼ってきた歴史的建造物の保存・利活用を、今のグローバル時代、経済至上主義の大きな社会の動きの中で継続していくには、事業として持続可能なしくみの構築が不可欠だ。普段なにげなく暮らしている建物やそれをとりまく地域環境は、企業と同じように「経済・社会・環境」と言った「トリプルボトムライン」の上にバランスして成立している。つまり、現代のように社会の変化が激しい時代においては、何もせずに大切な建物や景観がいつまでもそのまま存続しつづけることは極めて難しい。

時の記憶を次世代に繋いでいくために、様々な専門家のネットワークと知恵の結集による実践をひとつひとつ積み上げ新しい価値観や市場を切り開いていく時代を迎えている。