

Listed Building 保存建物の価値・コスト評価をめぐって

サークルフィールドアソシエーツ 代表取締役社長 田中 康治

1 はじめに

“歴史的建造物等の保存と修復とは正に我々の価値観の投影であり生き様そのものである”

～ JIA文化財修復塾座学講座

英国では、大都市内でも19世紀や20世紀の建物が今も多く残るとともに、いわゆる古いもの好きの慣行や慣習もある。一方、近代市場経済との“闘い”の中で、こうした“古い建物”が解体もされず、どのように生き残ってきたのか、その本質的な分析は少なく、一般にもあまり知られていないのではないだろうか。

本稿では、「Listed Building 保存建物の価値・コスト評価をめぐって」と題し、用語、制度、利用と再開発技術を整理した上で、日本との比較も踏まえながら価値・コスト評価の問題点を考察したい。Listed Buildingとは、“保存指定一覧表に掲載された建物”という意味である。

1.1 用語

元々、英国には古代記念建造物保護法 (Ancient Monuments Protection Act 1882) があり、建物だけでなく塔・トンネル・造成・彫刻跡等の保存も目的としており、これが日本の古社寺保存法 (1897年) に繋がったとされる。その後、国家遺産法 (National Heritage Act 1983) と English Heritage¹ の設立、都市計画法の制定 (Planning Act 1990)、2015年以降は、Historic England (Historic Buildings and Monuments

Commission for England)² と English Heritage Trust³ への分離により、遺産 (Heritage)、記念建造物 (Monument)、保存地区 (Conservation Area)、保存建物 (Listed Building) 等の用語が整えられてきた。

1.2 保存建物の制度

保存指定対象となるのは、“建築・歴史的価値があり保存が望ましい建物 (群)” (都市計画法 (保存建物・保存地区) 法第1項) である。

保存建物に指定されると、任意の解体/修繕/増築が禁止され (同法第7項)、修繕/増築の場合は保存建物同意取得が必要となり (同法第8項)、違反者は刑事罰の対象となる (同法第9項)。

一方、保存地区 (Conservation Area) とは、“特別な建築的・歴史的価値があり、その特徴及び外観の保存や向上を行うことがふさわしい地区” が指定対象となる (同法第69項)。保存地区に指定されると、当該地区内の建物を解体する場合は解体同意が必要 (同法第74項) となり、開発許可の発行に際し、特別な配慮を払う義務 (同法第72項)、関係者への通知/意見聴取を行う義務 (同法第73項) も発生する。

1.3 保存建物に指定されるメリットとデメリット

建物の新築、修繕、用途変更等の際には、都市計画法に基づく開発許可の取得が原則必要であり、開発許可取得後に更に建築申請を行う制度で

1 イングランドの歴史的建造物を保護する目的で英国政府により1984年に設立された組織。

2 歴史的建造物、古代記念建造物、歴史的公園、埋蔵物の登録を行い、中央政府や地方自治体に助言し歴史環境を保全する組織。

3 全国に400ヵ所存在する国家歴史遺産の保全を行う組織である。非政府公共団体 (Non-Departmental Public Body) とされ、政府のご意見番的位置づけである。

ある。

開発申請時には、開発許可が必要なだけでなく、建物が保存建物の場合は更に保存建物同意 (Listed Building Consent) の取得も必要となる等の諸制限が増える。保存建物同意の発行権限は許認可庁にあり (第16項)、建物/周辺環境/特徴を特別に考慮し、建物及び関係者全員の利益を図った上で、許認可当局は同意/拒絶/条件つき同意を行う。

ただし、English Heritageが反対意見を指導 (direct) した場合は保存建物同意が発行できない (第10項)。更に、保存建物同意に付加してよい条件の内容は、保存/改善/再生及び工事特定詳細を含み (第17項)、許認可庁が保存建物解体に同意を与える場合は、再開発許認可の取得かつ工事契約締結を条件とする必要もある。

一方、保存建物指定された建物において解体/修繕/増築などの保存建物同意を申請し拒否された場合は、当該建造物の所有者は許認可庁に対して、当該建造物の購入通知 (当該建物の購入要請) を出すことができる (第32-36項)。

このように、保存建物指定により開発の難易度が高くなることから、売買の際の鑑定評価額が下がり、保有の際にも建物補修費や保険料が高くなるデメリットが多い。一方、保存建物指定により建物税 (事業所税) が免除され、建物が空室であっても所有者は建物税 (事業所税) を支払わなくてよいメリットがある (因みに建物が貸出しされている場合はテナントが建物税 (事業所税) を支払う義務がある)。

1.4 保存建物指定の要件に見る価値

都市計画 (保存建物及び保存地区) 法では、“特別な建築的または歴史的な価値を持つ建物”を保存指定の対象とし、建물에固定された物体や構造物、建물에固定されていないが建物周辺にあり土地に固定された物体や構造物を建物に含めるとしている。

ただし、この定義は明確でないと2020年3月に最高裁でも指摘された。同裁判 (Case ID: Dill 2020 UKSC20) では保存建物の庭園に据え付け

られた“壺”が保存対象である建物に含まれるかどうか争われた。この裁判では庭園の壺は保存対象であるとされたが、壺は既に売却され移設されていたために壺を元に戻すことは現実的ではなく、結果当該当局による壺の復旧強制命令は見直しを要請されることとなった。

また、同法には建築的な価値や歴史的な価値の定義はなく、政府・省発行の保存建物の選定原則にて、建築的価値の法定要件は下記としている。

- ・ 建物の設計、装飾及び製作技術の重要性
- ・ 建物のエンジニアリングや技術的な重要性
- ・ 建物の用途

一方、歴史的価値の法定要件は下記としている。

- ・ 建物が国家の重要な歴史を説明するもの
 - ・ 建物が重要人物、集団や出来事との密接な関係性を持つこと
 - ・ 建物が現時点で歴史との強い関係性を保つこと
- 更に、下記も考慮するとする。
- ・ 建物の集団価値
 - ・ 建物の装飾物
 - ・ 建物が保存地区内の場合は地区の性質や外観
- 加えて、一般原則として下記を掲げている。
- ・ 建物の建造年 (1700年・1850年・1945年以前等)
 - ・ 建物の希少性
 - ・ 建物の芸術性
 - ・ 建物の代表性 (類似の中で最も代表的で重要)
 - ・ 建物の地域性 (地域固有で国家的価値を持つ)
 - ・ 建物の保存状態 (当初の状態が保存されている)

これらの法定要件及び一般原則を見ても、建物の建造年数は定量評価しやすいが、それ以外は定性評価になりがちで価値評価の客観性は欠ける。したがってHistoric Englandでは建物の用途別に保存建物選定の指針を発行しており、例えば歴史的関連性について、有名な出来事 (1851年ロンドン万国博覧会) との関連性や社会現象は価値があるが、初公演の会場や (有名) 芸術家との関連性は価値あるものとして考慮しないとしている。しかし、現場での評価において同指針の妥当性や解釈をめぐって疑問が生じることも多い。

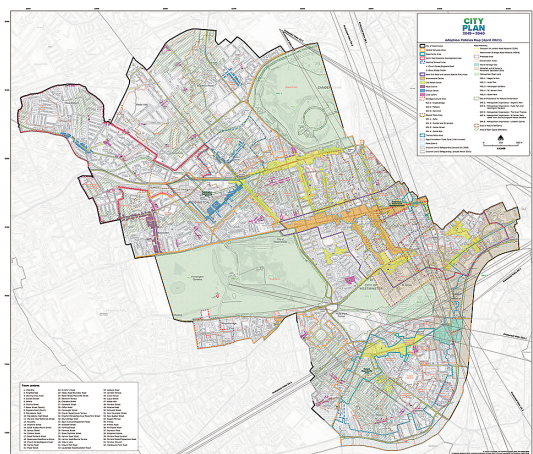


図1 ウェストミンスター区の地区計画

地区計画に用途は示されるが、建蔽率、容積率や高さ制限は原則明示されていないので開発申請毎に個別で評価・審査されてコントロールされる。

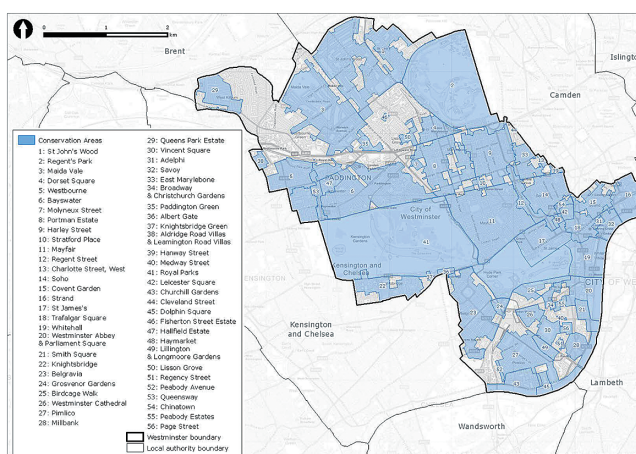


図2 ウェストミンスター区の保存地区図

ウェストミンスター区の大半が保存地区に指定されている（部分）ことが分かる。

1.5 保存建物リストの作成者に見る価値

同都市計画法並びに修正令（2009年）第4表によると、保存建物リストを作成するのはEnglish Heritageであり、リストを承認するのが当該省⁴である。ただし、2015年の政府組織再編以降、保存建物リストはHistoric Englandが作成している。

通常、保存建物リストへの登録の申請を受けて（建物所有者以外でも申請できる規定である）、Historic Englandの担当官が建物及びその周辺の調査を行って報告書を作成し、それを建物所有者その他に開示して意見等を聞いた後、最終報告が作成されて、当該省にてほぼそのまま承認、保存建物通知が建物所有者に発行、同日にウェブサイトにも公開される。

実際、原則として1700年より以前の建築物のすべて、1700～1840年の建物の大半が指定対象とされている。逆に、築30年以内の建築物は登録例がほとんどなく、10年以内の建築物の登録は皆無である。

- グレード I：全体の約2.5%（約1万件）、例えば英国教会建築やBritish Museum Reading Room
- グレード II*：全体の約5.8%（約2万件）、例えばBattersea Power Station
- グレード II：全体の約91.7%（約35万件）、例え

ばHay's Gallery（Southwark）

Historic EnglandやVictorian Society等もビクトリアン・エドワーディアン建築等の保存を目的とした活動を行っている。

こうした公共及び民間団体の活動は、建物保存やその支持者にとって重要な役割を果たしているが、その一方で建物開発に際しては開発反対や修繕等条件付保存等を申し立てることも多く、開発者やその支持者にとっては“圧力団体”的な迷惑な存在であるというのが正直なところである。本来、建物保存と価値・コストを総合的に考慮して評価するシステムが確立されるべきと思われる。

2 保存建物の利用

王立英国建築家協会（RIBA）では、保存建物を扱う専門家として専門保存建築家（Specialist Conservation Architect）（約150名）と保存建築家（Conservation Architect）（約240名）の二つの認定を行うとともに、保存登録者（Conservation Registrant）を推奨している。

実際、開発許可申請の際には建築家・設計者だけでなく、数多くの専門家が関与して各種調査報告書を作成し提出する必要があり、保存建築家や保存調査士への需要が高い。

<開発許可申請に際し必要な各種報告書の例>

建築家：設計及びアクセス計画書

保存建築家・調査士：保存建物及び歴史遺産報告書

4 Department for Digital, Culture, Media and Sport

埋蔵物調査士：埋蔵物調査報告書
 保存・修復専門会社：保存・修復施工要領書

2.1 調査報告書の内容

保存建物報告書 (Listed building report) または歴史遺産報告書 (heritage report) では、当該建物の建築的価値及び歴史的価値の報告を行うが、当該建物の内部及び外部の構造や仕上の調査を行うだけでなく、周辺建物や周辺地区の調査も行って報告をする点にも特徴がある。

この理由は、英国の大都市でも保存建物や保存地区が多いことと、各行政区で地区計画が策定されて主な用途が定められてはいるが、建蔽率、容積率や高さ規制が数値として原則明示されてい

いことから、個別案件及び個別地区の分析が非常に重要なことが挙げられる (図1・2・3及び4)。

3 保存建物の再開発技術

保存建物では外壁を保存して内部を建て替えたり、建物の上部に2層積み足すこともよく行われる。写真1では建物南側の外壁 (ブリック造の壁と石造の窓枠) だけを残して内部は躯体を含めてすべて解体し、コンクリート柱と床による新しい躯体を構築し、支保工にて外壁を支えながら工事を行っている。

外壁の窓枠は一旦撤去して、工場でオーバーホールして再組立て・再取り付けを行うことが一般的である。石造の外壁の場合はサンドブラスト等

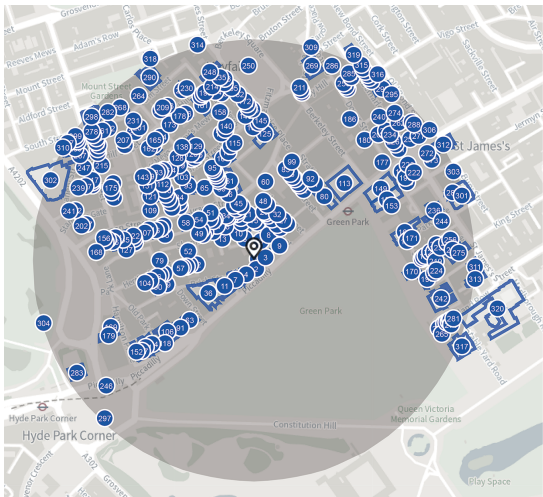


図3 ピカデリーサーカス西側の保存建物の配置
 繁華街ピカデリーサーカスの西側地区でも、多くの保存建物 (青丸) が指定されている。

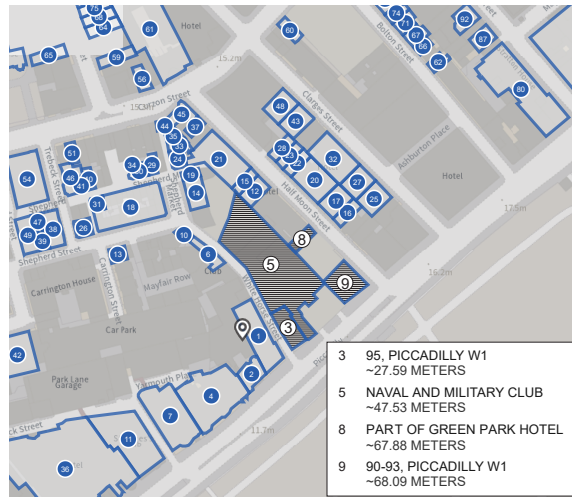


図4 再開発案件の保存建物 (③⑤⑧⑨)
 再開発の際は当該案件調査とともに周辺建物・地区の調査も行い調査報告書を作成する必要がある。



写真1 保存建物西側から見た内部の再開発状況



写真2 保存建物東側の外壁補修状況



写真3 保存建物の建設当時の外観 (18世紀頃)

を含めた外壁修繕・洗浄もよく行われる英国で一般的な再開発・保存・修復手法と言える。

写真2の緑色の横材は建物床高さに設置された支保工であり、工事中に外壁が倒壊しないための仮設工事である。内部の構造体が新しく構築されて構造体と外壁を連結させたあと、仮設工事を撤去する。

こうした保存建物の外壁を残しながら内部をすべて解体して再開発を行う手法は、伝統好きな英国の一面が垣間見れて興味深い。こうした外壁保存が構造的に難しい場合（杭基礎が不十分等）には同じ意匠を用いて外壁を再構築する場合もある。

4 価値・コスト評価の問題点

英国保存建物の制度、利用、再開発技術を整理したが、その特徴として記念建造物 (Monument)

や遺産 (Heritage) といった、いわゆる文化財に限らず、むしろより個別案件や周辺地域に根差した建物や街並の保存や活用に焦点があり、理論的というよりも実践的な側面が強い点が挙げられる。

日本と英国との比較 (表1) では、例えば日本の文化財保護法による重要文化財 (建造物) が2,805件に対し、英国のグレード1保存建物は9,320件 (推定) であり、有形文化財 (建造物) 14,035件に対し、英国のグレード2保存建物は370,150件 (推定) である。また、日本の重要な文化的景観、伝統的建造物保存地区、風致地区、景観協定、歴史的風致維持向上地区や建築協定の合計が3,628件に対し、英国の保存地区だけで9,793件 (推定) である。

利用についての比較でも日本の文化庁は建築行政に対して直接指導する権限を持たないが、英国のHistoric Englandは保存建物指定や保存建物リストの管理を直接行うだけでなく、開発申請時の保存建物同意や保存地区同意に対して意見するなど、保存建物の利用に関して幅広い権限を持っている。

また、実務においても日本の文化財ドクターが国宝等の文化財を主に扱うのに対し、英国のConservation Architectはより一般的な建物を主に扱い、設計図書だけでなく、保存建物や歴史遺産調査報告書も作成して提出する必要がある。

再開発技術面でも、日本のJIA文化財修復塾座学講座や建築士会ヘリテージマネージャー等で充実した技術講義が蓄積されて公開もされているが、英国ではほぼすべての開発案件の保存建物報告書や修復計画書といった技術報告書が逐次作成・集積されてオンライン公開されており、誰でも簡単に閲覧

表1 英日の法制度と指定件数の比較

英国の法制度	日本の法制度
Planning(Listed Buildings and Conservaetion Area) Act1990	文化財保護法
National Heritage	有形文化財
9,320 Grade1 Listed Building etc	2,805 建造物 (文化庁指定)
- Arts and Crafts	11,778 美術工芸品 (文化庁指定)
National Heritage	登録有形文化財
370,150 Grade2 Listed Building etc	14,035 建造物 (文化庁指定)
- Arts and Crafts	17 美術工芸品 (文化庁指定)
National Heritage Act1983, Civic Amenities Act	無形文化財
-	68 重要無形文化財
-	4 登録無形文化財
-	- それ以外
National Heritage Act1983, Civic Amenities Act	民俗文化財
- Locally listed buildings	277 重要有形民俗文化財
-	333 重要無形民俗文化財
- Locally listed buildings	5,938 登録有形民俗文化財 (都道府県・市町村合)
-	8,083 登録無形民俗文化財 (都道府県・市町村合)
Ancient Monuments and Archeological Areas Act1979	埋蔵文化財
200,000 Archeological sites	460,000 埋蔵物遺跡
Ancient Monuments and Archeological Areas Act1979	史跡名勝天然記念物
20,000 Scheduled Monumnets	18,064 史跡 (都道府県・市町村の遺跡合)
included Scheduled Monuments	1,646 名勝 (都道府県・市町村合)
-	14,924 天然記念物 (都道府県・市町村合)
-	132 登録記念物
Planning(Listed Buildings and Conservaetion Area) Act1990	重要な文化的景観
included Conservation Area	103 重要な文化的景観 (都道府県・市町村合)
Planning(Listed Buildings and Conservaetion Area) Act1990	伝統的建造物群保存地区
9,793 Conservation Area	234 伝統的建造物群保存地区 (都道府県・市町村合)
National Heritage Act, Civic Amenities Act	選定保存技術
-	114 選定保存技術 (都道府県・市町村合)
National Parks and Access to Countryside Act1949	自然公園法・農地法その他
1,600 National parks etc	402 自然公園等 (国立・国定・都道府県)
Town and Country Planning Act1990	都市計画法
included Conservation Area	765 風致地区
Town and Country Planning Act1990, law of Property Act1925	景観法
- Protected views	- 景観地区 (都市計画区域内)
- Freeholder's rights and Easement	40 景観協定
Planning(Listed Buildings and Conservaetion Area) Act1990	歴史まちづくり法
included Conservation Area	87 歴史的風致維持向上地区
Building Act1984, Law of Property Act1925	建築基準法
- Freeholder's rights and Easement	2,399 建築協定

注1：英国の数字は推定。保存建物数はHistoric Englandが管轄するイングランド以外を含むと50万件程度と推定。

注2：日本の数字は文化庁ウェブサイト (2024年5月21日現在) 有形文化財については文化庁指定分の数字。都道府県・市町村指定分等を含む場合はその旨を表示。

できるなど、技術普及の観点から非常に有効である。

加えて、価値やコストの評価においては、日本では建物は減価償却の対象であるが、英国では建物は減価償却の対象ではない（ただし建築設備は減価償却の対象）。したがって、中古住宅や中古マンションは日本では経年で価格が下落するが、英国では中古住宅が経年で価格が上昇するのが一般的である。

このことは土地や建物を長期間にわたって大切に扱い、修繕コストを払って継続した価値を生み出すことに繋がっている。また世代交代にあたって、土地や建物を共同所有及び家族信託等で上手く相続していく、あるいは相続しない場合は売買して土地や建物自体は解体もされずそのまま残っていく制度、慣行と価値観が維持されていると言える。

5 まとめと結論

「Listed Building保存建物の価値・コスト評価をめぐって」と題し、用語、制度、利用と再開発技術を整理した上で、日本との比較も踏まえて価値・コスト評価の問題点を考察した。英国には古いもの好きの価値観があるが、制度面でもモニュメント記念建造物や歴史遺産等の保存から近年は一般的な建物や地区保存へと移行してきた。

まず、運用面ではHistoric Englandという非政府公共団体が登録から認可助言に至る統括的かつ直接・間接的な権限を有する点が良くも悪くも特徴的と言える。

また、Conservation Architect保存建築家等の保存専門家が社会的にも認知され、開発案件毎に設計図書、コスト評価や施工計画だけでなく保存建物報告書や修復計画書といった技術報告書等も作成して開発申請等を行う必要がある。

更に、技術面では外壁を保存して内部を構造・仕上・設備ともに新築する、低層部を保存した上で上層部を2層積み増して床面積を増加させて収入増を図る等、保存と利用のバランスをとる様々な工夫も多く行われている。また、こうした技術的報告書はオンライン公開されており、誰で

も閲覧でき技術普及の観点からも非常に有効である。

英国と日本の比較では制度、利用、実務家や技術の面での違いも多いが、良好な建物とインフラ環境への安定した投資と価値を維持するという目標は共通している。

日本においては特に、地震、台風・気候対策としての建物100年耐久と並行して、減価償却の見直し、地上権と定期借地権の長期化、共同所有（区分売却の禁止）や家族信託の導入、保険制度の充実を組み合わせた取組みを行っており、バラバラになりがちな保存と利用を結び付けて、価値とコストを一体評価する手がかりとなるのではないだろうか。

<筆者略歴>

1969年大阪生まれ。1994年京都大学大学院（建築学）修士修了後、ゼネコン・不動産会社にて主に海外の建設・開発プロジェクト管理に20年間従事。2015年独立後は英国ロンドンを中心に活動中。ICMS（国際建設積算基準）策定委員も務める。RICS（英国王立チャータードサバイヤーズ協会）フェロー会員、RIBA（英国王立建築家協会）会員、CIArb（英国仲裁人協会）会員、JIA会員、一級建築士。博士（工学）、法学士（ロンドン大学）

(参考文献)

- 1) Planning (Listed Buildings and Conservation Areas) Act 1990
- 2) Planning (Listed Buildings and Conservation Areas) (Amendment No.2) England Regulations 2009
- 3) Principles of selection for listed buildings 2018. Department for Digital, Culture, Media & Sport
- 4) Listing selection guide, culture and entertainment buildings 2017. Historic England
- 5) A guide for owners of listed buildings. Historic England
- 6) Dill v Secretary of State for Housing, Communities and Local Government and another [2020] UKSC 20
- 7) City Plan 2019-2040 Policies Map, Westminster City Council, adopted on 21 April 2021
- 8) Westminster City Council planning portal
<https://www.westminster.gov.uk/planning-building-control-and-environmental-regulations>
- 9) Historic Englandウェブサイト
<https://historicengland.org.uk/>
- 10) 文化庁ウェブサイト
<https://www.bunka.go.jp/seisaku/bunkazai/shokai/shitei.html>