

地域資産としての近代住宅の保存継承に関する研究

—神戸市塩屋を対象として—

主査 水島 あかね*¹

委員 浅見 雅之*², 玉田 浩之*³

本研究は神戸市塩屋における洋館保存運動の関係者に聞き取りを実施し、保存をめぐる課題を明確にすると同時に、課題の克服に向けた将来への提言を行おうとするものである。洋館の取り壊しの情報を得た地域住民は、保存のための様々な方策を検討したうえで、洋館の買取りの方針を打ち出した。結果的には買取りには至らなかったものの、彼らは短期間のうちに2つの組織を立ち上げ、買取り・保存・継承のための仕組みを整え、立場の異なる人々を巻き込みながら可能性を探っていった。調査の結果、日常的に塩屋のまちづくりに参画していたメンバーが起点となり人々のネットワークを構築し、独特な保存運動を展開していたことが明らかになった。

キーワード：1) 塩屋, 2) 近代住宅, 3), 洋館 4) 保存活動, 5) まちづくり,
6) コミュニティ, 7) 出資金, 8) 寄付金, 9) 利活用, 10) 事業計画

A STUDY ON PRESERVATION AND INHERITANCE OF MODERN HOUSING AS A REGIONAL ASSET -A case study of Shioya, Kobe-

Ch. Akane Mizushima

Mem. Masayuki Asami, Hiroyuki Tamada

This paper clarifies the issues of the preservation by interviewing among those associated with the preservation movement at Shioya in Kobe, and also made some suggestions concerning preservation of modern houses. Local residents who got the news of the destruction considered ways and means of preservation and revealed plan to purchase the historic house. They established two companies to finance the purchase of the house within a short period of time. It was unique preservation movement.

1. はじめに

1.1 研究の背景と目的

2013(平成25)年、神戸市の西に位置する塩屋で、地域住民を中心に旧ジョネス邸保存運動が展開された。この保存運動の大きな特徴の一つに、地域住民が最初に声をあげ、洋館の買取り保存を目指し2つの法人を立ち上げたこと、マンション開発業者(以降、開発業者)が“3億6千万円での売却もしくは採算性が見込める活用事業提案には応じる”という姿勢をみせ2度に渡って着工を延期したことなどが挙げられる。このような事例は、日本の近代建築保存運動史上おそらく初めてのことだろう¹。結果的に買取りは実現しなかったが、約半年間繰り広げられたこの保存運動は地域や国を超え、マスコミをはじめ多種多様な人々がこの運動の行方を見守った。

通常、建築が保存されるには所有者の残したいという強い意思が最も重要である。老朽化や相続税、固定資産税などの理由により維持管理が困難となっている場合でも、保存の意思があれば、維持管理費が捻出できる事業スキームを構築することで保存への道を開くことができる。しかし、所有者に保存の意思がなくて売却される場合、その建物の保存は売却先に委ねられる。今回のように対象となる建物が駅前の容積率の高い場所に立地している場合、収益性の高いマンション建設事業が計画されるのは当然の成り行きである。こうした開発圧力の高い地域では、あらかじめ所有者と建物の資産価値と地域資源としての価値を共有し、保存を可能にする環境を整備しておくことが望まれる。しかしながら、住宅の多くは個人資産であるため、保存の同意を得にくいのが現状で

*1 明石工業高等専門学校建築学科 准教授

*2 人・まち・住まい研究所 代表社員

*3 大手前大学メディア・芸術学部 准教授

ある。したがって所有者に保存の意思がない場合、保存の意思を持つものが土地建物を買い取る以外に保存への道は開かれない。この場合、①行政が買い取る、②事業者（開発業者、NPO など）が買い取る、③個人が買い取る、という3つの方法が考えられるが、買取りに成功しても、維持管理費が捻出できず苦勞している例も多い。したがって買取り前に土地建物の維持管理方法についても検討しておくことが求められる。

今回の保存運動もマンション建設を前提に売買された建物をどのようにして保存・継承するか、ということが大きな課題であった。地域住民たちは早い段階で買い取る意思を固め、①～③の買取りの可能性を検討した上で、新たに④地域（有志）で買い取る方法（以下、買取り保存）に辿り着いた。そして買取り後の事業展開も視野に入れ「一般社団法人旧ジョネス邸を次代に引き継ぐ会」と「合同会社塩屋百年舎」の2つの法人組織を設立する、という独自の方法を生み出した。

このように今回の保存運動には、これまでになかった動きが見て取れるが、その内実は明らかにされていない。本研究では、今回の保存運動の一連の流れを整理し、“地域の共有財産として買取り保存する”ことの課題と可能性について考察することを目的とする。また、今後の近代住宅の保存継承のあり方に関する提言も試みたい。

1.2 研究方法

本研究は文献・資料調査と関係者への聞き取り調査及び現地調査からなる。まず保存運動の概要を把握するため、保存運動の中心的役割を担った“旧ジョネス邸を次代に引き継ぐ会”の理事たちに聞き取り調査を実施した。彼らは、旧グッゲンハイム邸管理人、塩屋まちづくり推進会役員、地元自治会会長など地域活動の中心人物でもあるため、塩屋の歴史や日頃のまちづくり活動などについての聞き取りも同時におこなった。

次に保存運動を客観的に捉えるため、様々な立場の関係者への聞き取り調査を実施した。具体的には、兵庫県及び神戸市関係部局職員、開発業者、新聞記者、塩屋のまちづくりコンサルタント、旧ジェームス邸保存関係者、研究者、兵庫県ヘリテージマネージャーなどである。また、メーリングリスト（以降、ML）や会合の議事録、打合せメモなどの資料を入手し当時のやり取りを整理した。

2. 塩屋の近代住宅

2.1 近代住宅建設の歴史

1868（明治1）年の神戸開港以来、神戸居留地や雑居地には多くの外国人が住み始める。明治中頃になると、より環境の良いところを求めて、山手の北野・山本通り

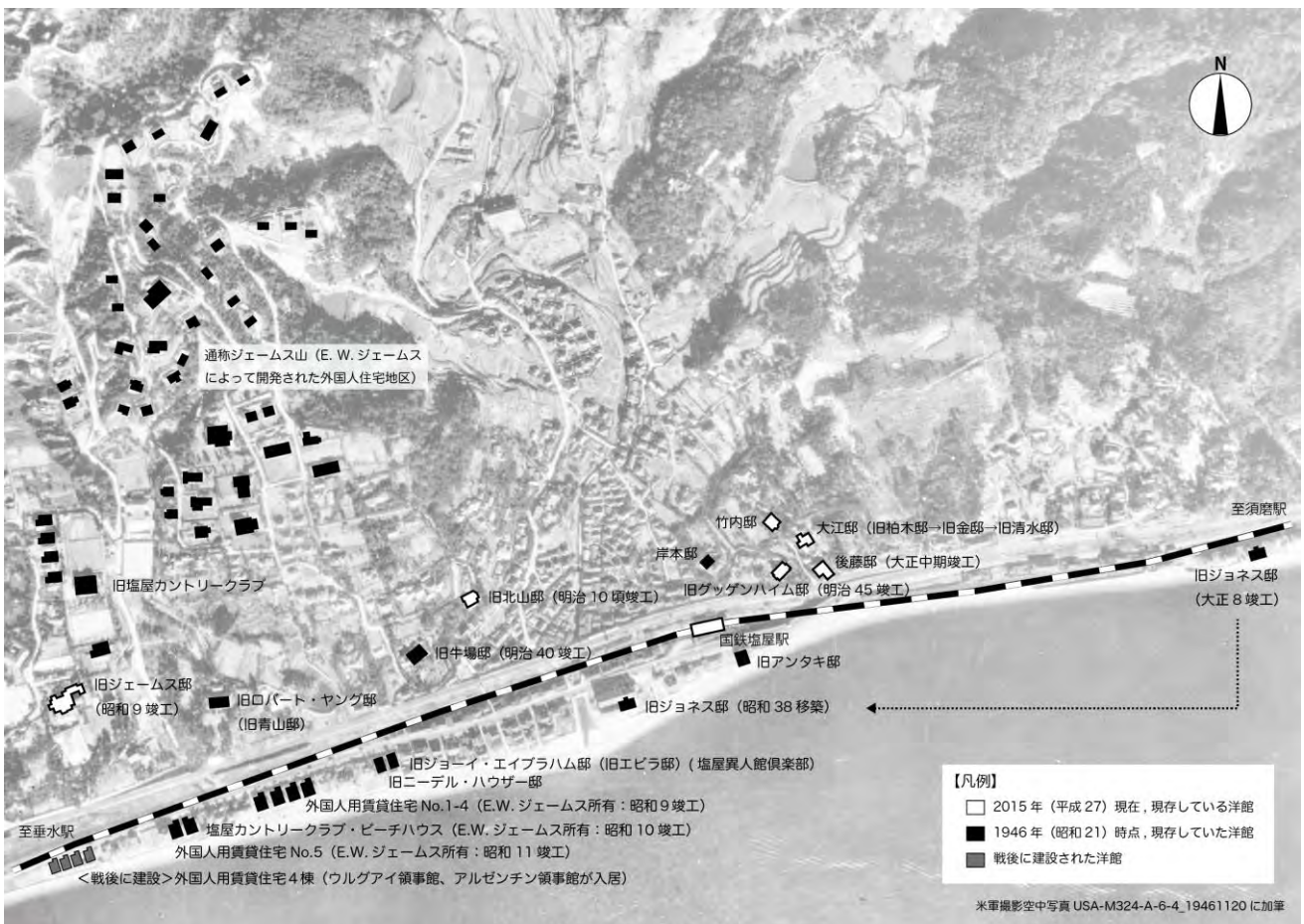


図 2-1 塩屋の洋館分布図

地区に洋館を建設し移住する外国人も多かった。

1888(明治21)年の山陽鉄道(現・JR山陽本線)設立後、神戸以西の鉄道開発が進む。1896(明治29)年に塩屋駅が開業し、1910(明治43)年に兵庫電気軌道(現・山陽電気鉄道)が兵庫-須磨間で開通すると、市街地の喧噪から逃れたいと考えた関西在住の有力者や外国人が須磨・塩屋界隈に別荘や邸宅を建設し始める。

六甲山脈の西南端辺りに位置する塩屋は、海と山に挟まれた神戸市市街地の中でも最も海と山の距離が近く、温暖で風光明媚な土地柄であった。やがて海沿いには、外国人のクラブハウスや洋館などが建ち並び、リゾート地としての性格を帯び始める。1922(大正11)年末、塩屋が属していた垂水村の調査では、垂水村在留外国人の数は163人(男98,女65人)で世帯数は44戸だった²。

1925(大正14)年に外国人土地法が制定され、外国人の土地所有が認められるようになった後の1933(昭和8)年頃、英国人貿易商E・W・ジェームス(Ernest William James)³は、塩屋カントリークラブの購入と自邸(現・旧ジェームス邸)の新築を皮切りに塩屋山麓部一帯の開発に乗り出す。広大な雑木林を切り開いて道路や電気、水道などのインフラを整備し、テニスコートや遊園地などのコミュニティ施設を備えた約7万坪の外国人専用賃貸住宅地(全55戸)を開発した。

このような背景により最盛期の塩屋には70軒ほどの洋館が建ち並んだ(図2-1⁴)。そして、狭い路地と急勾配の坂、南斜面を活かして建てられた洋館という異国情緒溢れる塩屋独特の景観が形成されていった。

2.2 消えゆく塩屋の洋館

1995(平成7)年に起きた阪神淡路大震災では、塩屋は震度6強の揺れに襲われたが幸い被害は少なく、当時現存していた洋館は全て無事であった。しかし2000年代に入ると、相続や老朽化などの理由による取り壊しが相次ぐ。その後塩屋の洋館は少しずつ姿を消し、現存する洋館は10軒程度となってしまった(図2-1)。かつてジェームスが開発した外国人住宅地の洋館も多くが建て替えられ、今では自然地形を活かした宅地割、入口のライオン像や石垣などの外構に当時の面影が残るのみである。

特に開発圧力の高い海側国道沿いの変化は大きく、多くの洋館が解体されてマンションへと姿を変えた。2001(平成13)年にレストランとして活用されていた旧飯邸が解体されると、昭和初期の町並みの様子を伝える洋館は旧ジョネス邸のみとなってしまった。また低層だった洋館が中層のマンションに建て替わると、塩屋の山手からは海が見えにくくなり、別荘地として賑わっていた頃の塩屋の風景を想像することが難しくなっていった。同時に、塩屋を特徴づけてきた車の通れない狭い路地や急

勾配の坂道、再開発されない駅前などは、快適性や利便性、安全性を求める人々から、時代から取り残された不便なまちの象徴として捉えられるようになっていった。

2.3 洋館の保存活用の動き

このように厳しい状況が続く中、近年は地域住民が主体となって洋館を利活用しながら保存し、まちづくりへと展開する動きが活発になってきている。その火付け役となったのが、旧グッゲンハイム邸(写真2-1)⁵の買取り保存と旧ジェームス邸(写真2-2)の結婚式用レストラン施設への改修による利活用保存である。他にも神戸市管理の旧後藤邸がある。ここでは、これら3つの洋館の保存に至る経緯と現状を整理する。



写真 2-1
旧グッゲンハイム邸



写真 2-2
旧ジェームス邸

2.3.1 旧グッゲンハイム邸

2007(平成19)年2月、塩屋在住の一家が旧グッゲンハイム邸を家族で購入することを決断する。維持管理が難しくなった旧グッゲンハイム邸を手放すことを元所有者が決意した頃、須磨の旧室谷邸が解体⁶されるというニュースが流れ、そのニュースに衝撃を受けた元所有者は、保存の意思を引き継いでくれる人に売却したいと、かねてから交流のあった一家に話を持ちかけたのだった。

購入当時の建物は経年劣化に加え、2004(平成16)年の台風の被害で破損したベランダの手すりや煙突や屋根が修繕されないまま放置された状態で、修繕なく利活用するのは難しい状況だった。一家は、洋館を多目的レンタルスペース、敷地内にあった元社員寮を賃貸シェアハウスとし、その収益と家賃収入とで洋館の維持管理費を捻出することにした。そして長男が管理人としてシェアハウスの一角に居住することになった。

自力改修を前提にシェアハウスの居住者を募集したところ、賛同した若者を中心に13部屋全ての借り手が決まった。管理人は彼ら居住者と一緒に洋館を修繕し、2007(平成19)年10月に旧グッゲンハイム邸の運用を開始した。オープン当初は結婚式や建物見学会、チャリティコンサートなどで月に2回程度の利用しかなかったという。しかし知名度があがるにつれ、映画撮影やライブイベント、講演会など利用形態も広がり、現在は毎月予約で一杯となる人気の貸しスペースとして収益を上げている。また音楽家でもある管理人自ら様々な企画を立

ち上げ、幅広い世代が足を運ぶ塩屋を代表するスポットへと変化している。

2.3.2 旧ジェームス邸

旧ジェームス邸は、竹中工務店の設計（担当は早良俊夫）施工により1934（昭和9）年に建設された典型的なスパニッシュスタイルの洋館である。ジェームスの死後、相続税のため売却され、自宅として購入した三洋電機の創業者・井植歳男が「望淡閣」と名付けた。その後、長期に渡り三洋電機の迎賓館として利用されていたが、2009（平成21）年、三洋電機がパナソニックの子会社化されたことに伴う企業経営変化により旧ジェームス邸は解体の危機を迎える。すぐさま関係者は事業スキームの検討を開始し、2011（平成23）年に、結婚式用レストラン施設として保存活用することを決定する。同時に改修の際、建築基準法第3条の規定による適用除外が受けられるよう、神戸市指定有形文化財への登録も進められた。また事業のために必要なバンケットやチャペルを建設するため、建築審査会での合意を得て基準法48条但し書き許可（第一種低層住居専用地域における建築物の用途特例）も受けた。

事業決定後、事業者選定、設計、文化財指定、建築審査会同意、着工を経て開業までにかかった期間は1年に満たない。保存活用に向けての動きが短期間でスムーズに運んだのは、関係者と行政、地域住民が上手く連携できたからだといえる。中心となって動いた関係者は、文化財化による“保存”と事業条件整備による“永続的な活用”の2つを模索したことが今回の保存につながったという⁷。当初は閑静な住宅地に結婚式用レストラン施設をつくることを反対する地域住民の声もあったというが、今では旧グッゲンハイム邸と並ぶ塩屋の人気スポットの一つとして地域に受け入れられるようになった。

2.3.3 旧後藤邸と塩屋の洋館活用の動き

明治末期に建てられた旧後藤邸は、1996（平成7）年に、神戸市生活協同組合に寄贈され、長く職員の福利厚生施設として利用されてきた。2011（平成23）年、神戸市に所有が移るが、市は将来的に保存を前提とした売却を見据えているとも言われている。市は旧後藤邸を2014（平成26）年に神戸市都市景観条例にもとづく景観形成重要建築物等に指定し、現在は地域住民とともに今後の利活用方法を検討しているところである。

これら旧グッゲンハイム邸、旧ジェームス邸、旧後藤邸は私邸であるため長く非公開だったが、現在は地域住民が主体となって、これら3洋館が連携した様々なイベントを企画し積極的に公開を進めている。一連の取り組みは、塩屋の洋館が地域資産であるとの価値観の共有につながり、いまでは“時代に取り残された不便な塩屋”から“外国人と共生してきた歴史や文化の空気が漂う良好

な住宅地としての塩屋”へとイメージを作り替えることに成功している。事実、塩屋に移住して来る若者やアーティストなども増えているという。また、2015（平成27）年夏に売却された旧金邸を近代住宅保存に関心の高い夫婦が購入し、翌年2月に大江家住宅として神戸市景観形成重要建築物等の指定を受けた。

このように塩屋では、①行政が管理している洋館、②事業者が結婚式用レストランとして活用している洋館、③個人（一家）が買取り活用している洋館、④個人が住宅として買取った洋館という異なる4つの近代建築保存の事例を見ることができる。そして、これらの洋館を活かしたまちづくり活動を展開していることが特筆される。

3. 塩屋のまちづくり活動

3.1 塩屋まちづくり推進会の立ち上げ

2000（平成12）年より、神戸市は幹線道路や駅周辺の基盤施設が未整備、緊急車両が通りにくい幅員の狭い道路などの課題を抱えている塩屋の防災性向上を目指したまちづくりに着手する。塩屋の各団体との話し合いを進めていく中で、2002（平成14）年、神戸市と地域が協働でまちづくりを検討するための任意団体“塩屋まちづくり勉強会”が立ち上がる。そして月1回地域の各団体の有志が一同に会し、神戸市から派遣された専門家のアドバイスを受けながら地域の課題解決策の話し合いを続けた。そのうち、まちあるきや地区内の全住民を対象としたアンケート、まちづくりニュースの発行などが実施されるようになり、徐々に地域でまちづくりに取り組む機運が高まっていった。しかし、塩屋の課題解決を目的に神戸市主導で始まった経緯もあり、当初は防災面で不安の残る塩屋の道路整備（幹線道路の新設、道幅拡張など）を望む声が多く、塩屋の魅力を肯定的に捉えて洋館の利活用や景観規制を進めるような議論には至らなかった。

2006（平成16）年、神戸市のまちづくり条例⁸に基づくまちづくり協議会に準ずる組織“塩屋まちづくり推進会（以降、推進会）”が立ち上がる。塩屋のまちの将来について話し合う場として塩屋小学校区内の住民、通勤者、地権者であれば誰でも自由に参加ができる「定例勉強会」と「専門部会」が設けられた。勉強会では円満で建設的に話し合いを進めるためのルールが決められ、後に規則化された⁹。また、塩屋駅に推進会掲示板を設置して地域ニュースや各種案内チラシを掲示し、インターネット上に推進会サイト¹⁰を立ち上げて推進会関係資料の公開やタイムリーなニュースを発信するなど、誰でも塩屋の地域情報が入手できるような仕組みが構築されていった。

推進会の中には3つの部会が設置された。その1つが地区計画やまちづくり協定などで土地・建物に関する塩屋独自のルールづくりを目指す景観・環境部会である。

ようやく、まちの魅力や景観など道路問題以外の意見交換が始まった。そして昔の写真を収集する「塩屋百景」¹¹など塩屋の魅力を発見するイベントが数多く開催されるようになる。今では複数のイベントがつながった塩屋のまち全体を舞台にした文化祭「しおさい」¹²なども塩屋商店会主催で開催されるようになった。このような取り組みにより、子供から若者、高齢者まで多世代の関心を集めることに成功している。

3.2 塩屋まちづくり構想の作成

2006（平成 16）年、塩屋地区全世帯に対しアンケートが実施され、洋館に対する意識が調査された。『地区に点在する異人館の今後についてどう思いますか』という問いに対し「塩屋の資源として維持・保全できるように務める（47%）」「資源ではあるが、私有の建物なので地域が関与するものではない（35%）」、『将来に受け継いでいきたい塩屋の景観・環境は？』という問いの上位』3つは「山・海・川の自然環境」「高台からの海の眺め」「異人館群」であった。この結果から私有財産を地域資源として守っていくことの難しさが改めて浮き彫りとなった。

アンケートや各部会での意見交換、ワークショップなどを経て、2008（平成 18）年に“塩屋まちづくり構想”¹³がまとめられた。この“塩屋まちづくり構想”では、まちづくりの方針とルールが定められ、「まちの「魅力」を作り出す」という目標の中には「現存する異人館群の保全と活用方法を考える」という方針が掲げられた。そして、旧ジョネス邸が面していた国道 2 号線沿いには、「眺望を阻害する高層建物や一部の建物の用途などを規制する」「眺望を保全するため建物の高さを制限する」「塩屋にはふさわしくない建物の用途を制限する」「駅前の賑わいを保つ、生み出す」「塩屋らしい家並みをつくる」という 5 つのルールが設けられた。

しかしながら、まちづくり構想には法的規制力はない。1988（昭和 63）年に神戸市都市景観計画により「須磨・舞子海岸都市形成地域」が指定され、須磨の海岸沿い一帯は建物の高さ 15m 以下か 10m 以下に制限されたが、塩屋の海岸沿いには一切の高さ制限がかかっていない。このままでは、残る戸建て住宅もいずれは現行の容積率に対応した高層建物に建て変わる可能性が高い。その危機感から、現在、推進会では“塩屋まちづくり構想”を念頭に置きながら、山から海への眺望が守られるよう「しおや景観基準」の検討を進めている。

4. 旧ジョネス邸の概要

4.1 F.M. ジョネスと山田作之助

1919（大正 8）年¹⁴、英国人の F.M. Jonas¹⁵は、境川西側海岸沿いに洋館と付属屋、温室 2 棟（写真 4-1）を建

設する。旧ジョネス邸と呼ばれていた建物は後に移築保存された洋館のことで、洋風、和風、中国風、セセッション風など様々な様式が折衷された独特のデザインであった。当時、付属屋は総檜造の和館で住居として使われていた。洋館は主に来客用で 2 階に夫婦寝室、地階に厨房、浴室、使用人室、ボイラー室があった。

太平洋戦争中、英国人であった Frank.M. Jonas は居住が難しくなり、空襲から逃れるため神戸西に転居を望んでいた弁護士山田作之助¹⁶に家を売却する。山田一家が塩屋に越したのは神戸大空襲の前日であったという。

1959（昭和 34）年から始まった国鉄の鷹取駅から明石駅間の複々線化事業のあおりを受け、山田は同地からの退去を余儀なくされる。多くの住宅が取り壊される中、1963（昭和 38）年、山田は私財を投じて約 800m 西側に洋館を移築することを決める。ジョネスの思い出の建物であるとの思いから、一部に手は加えたものの¹⁷、多くの部材や装飾には元の部材を用いて、外観はほぼ元のデザインを踏襲した移築をした（写真 4-2）。

さらに和館を解体した材を用いて門番小屋を新築し、そこに元はジョネスにも仕えていた女性¹⁸とその家族を居住させ、建物の維持管理を任せた。1995（平成 7）年 5 月に作之助が逝去した後も彼女は門番小屋に住み続け、80 歳を超えてもなお旧ジョネス邸を守っていた。



写真 4-1 移築前のジョネス邸と温室外観（撮影年不明）
/日本蘭協会誌第 57 巻より



写真 4-2 旧ジョネス邸（2013 年 5 月撮影）
/旧ジョネス邸を次代に引き継ぐ会提供

登記簿によると、移築時に土地と建物の所有権は東京在住の長男に移っており、その後1990（平成2）年に長男の子供たちに相続されている。作之助逝去後は神戸在住の作之助の娘が自身の活動などで旧ジョネス邸を使用していた。作之助はジョネスから引き継いだこの住宅を非常に大事にしており、娘は「この家を大切にするように」と聞かされて育ったという。

4.2 地域資源としての旧ジョネス邸

旧ジョネス邸は、兵庫県の「ひょうごの近代住宅100選」の1つに選定されていただけで、文化財登録はされていなかった。兵庫県は景観形成重要建造物指定の対象候補にあげ、娘に対して指定への働きかけを行っていたというが、私邸であることや所有者ではないことを理由に指定への理解を得ることはできなかったという。それでも海沿いの洋館が次々と姿を消す中、旧ジョネス邸が駅前の一等地でありながら残り続けたのは、山田作之助とその娘の“残したい”という強い意思が働いていたからといえるだろう。

塩屋は山に向かって扇状に広がっている地形のため、山側から海を眺めると視線が集中する場所がある。ちょうどそこに旧ジョネス邸は位置していた。また電車の車窓からも良く見える洋館であったため、旧ジョネス邸は塩屋のランドマーク的な役割を担っていた。このように旧ジョネス邸は塩屋を代表する資源の一つとして地域住民をはじめ多くの人に愛されていた。しかし非公開住宅で、イベントなどで公開されることもほとんどなかったため、地域住民でさえ内部を知る人は少なく、地域とのつながりは薄かった。

5 旧ジョネス邸保存運動の展開

5.1 保存運動のはじまり

2012（平成24）年10月、門番小屋から管理人の女性が退去通告を受けたと推進会で報告があり、地域住民たちは旧ジョネス邸の解体危機を知ることになった。すぐさま推進会会長は当時の所有者に保存の嘆願書を送付、保存を求める地域住民たちも各々考えられる方法（所有者へ懇願の手紙送付、弁護士への相談など）で保存に向けての行動を開始した。

実は作之助の娘が2012（平成24）年8月に逝去した翌月に当時の所有者と開発業者との間で売買合意契約が取り交わされていたが、当時は情報が錯綜しており、地域住民たちが契約の事実を知ったのは2013（平成25）の年明けであった。2013（平成25）年1月23日、神戸新聞が『神戸・塩屋の旧ジョネス邸に売却話 大正の面影残す名建築』と題した記事を掲載する。この記事が旧ジョネス邸の解体危機に関する最初の報道で、これをきっかけに

地域外に広く知れ渡ることになった。そして2013（平成25）年3月、開発業者に所有権が移転する。

3月1日、条例に基づき開発業者は、近隣自治会にマンション計画の近隣説明を実施する。話を聞いた近隣自治会会長は、この計画は地域全体に関わる問題だとして、開発業者に3月21日の推進会勉強会で説明（第1回協議）するよう求めた。すぐさま地域の中心メンバーと有志約20人が参集し（20～30代が中心）、勉強会までに2度の会合を持った。新たに推進会とは別に保存団体が結成され、フレキシブルに参加者一人ひとりが主体的に関わる（できることをする）という方針が共有された。そして、すぐに情報共有のためのMLと署名サイトが開設された。サイト開設後の3日間で約150人の署名が集った（最終的にサイト上で1320人が署名）。この任意団体の名称は“塩屋はこのままでいいんじゃないか委員会”という案もあったが、第1回協議の前日に“旧ジョネス邸を次代に引き継ぐ会（以降、引き継ぐ会）”と正式に決まった。

第1回協議には、地域住民以外に新聞報道やインターネット上の情報、ロコミなどにより旧ジョネス邸に関心を持ったマスコミ関係者や映像作家、ヘリテージマネージャーをはじめとする建築関係者などが出席した。感情的に開発業者に対し解体反対を唱えることはなく、淡々と塩屋のまちについての想いを語る建設的な会合だった。引き継ぐ会代表は、開発業者と地域が対立せずに地域全体の問題として建設的な議論をするにはどうすればよいかを常に考えていたと話す。このような対応ができた背景には、土地を取得した時点で開発業者も推進会会員となったこと、これまでの推進会活動を経て地域住民が会議の作法を身につけていたことなどが考えられる。当時、開発業者は保存運動が起きることは想定していなかったという。これまでに塩屋で数棟のマンション建設を手がけたが地域と大きなトラブルになっていなかったこと、建物が歴史的建造物であるとの認識はあったが文化財指定もなく、所有者とも更地売却を前提に契約を進めていたことなどが背景にあった。

4月4日の第2回協議で、地域住民は洋館を活かした別事業を検討して欲しいと開発業者に要望する。これに対して開発業者はマンション開発を前提に平均地価より高値で取引された土地では別の収益事業が成り立つ可能性が少ないとの見解を示し、採算のあう代案を示してもらえば採用すると答えた。一方で本当に重要な地域資産なら、なぜこれまで文化財指定や登録がされなかったのか、行政が買い取るべきではないか、という話も出た。

4月27日の第3回会合で、開発業者は他の場所へ移築する場合には、その費用の一部を負担することや買取り希望する第三者が現れば売却の意思があることが伝わる。このとき初めて土地の購入価格に設計料や販売広告

料などを含んだ3億6千万円が売却希望額だと示された。また6月末まで解体期限を延長し方向性が見えれば状況に応じて再延長を考えると、ただし買取りに至らなかった場合に備えて確認申請などの手続きは予定通り進めることなどが確認された。地域住民にとって旧ジョネス邸は建物自体の価値よりも、塩屋の海沿いに建っていることの価値の方が大きかったため、移築よりも現地保存が最優先だった。この日を境に買取り保存に向けての本格的な検討が始まった。

引き継ぐ会は購入者を募るには建物内覧会が必要だとして建物の使用と公開の許可を開発業者に求め、開発業者はこれを受け入れた。そして5月11日の内覧会には529名、6月15日の内覧会&シンポジウムには577名(内シンポジウムのみ120名)が来場した。内覧会には、買い取って事業化を検討するレストランやウェディング事業などを手がける企業も数社訪れた。当日は旧グッゲンハイム邸と後藤邸も特別公開し、群として洋館が残るまちとしての塩屋を印象づけた。内覧会の予想外の反響に開発業者は社会的責任を強く感じたという。

5.2 推進会と引き継ぐ会の関係

保存運動のための組織として引き継ぐ会という任意団体が立ち上がった背景には、推進会が市の準認定団体だということがある。地権者も会員であるため、公の推進会にて直接私権に関わる話合いは相応しくないと考えられたからである。そこで実質的な保存運動は引き継ぐ会が行い、推進会は事実確認や意見集約の場とすることになった。推進会では、“塩屋まちづくり構想”に基づき「大規模マンション建設によって塩屋の景観が大きく損なわれてしまうおそれがある」ため「高さを下げるため階数を減らして欲しい」など景観に関する協議が開発業者との間で行われた。

役割分担はされていたものの、推進会の会長や副会長、理事など中心メンバーの多くは引き継ぐ会の中心メンバーでもあった。また“旧ジョネス邸”の保存運動に関する情報は掲示板や推進会サイトを通じて地域全体に随時発信され、各方面に提出された旧ジョネス邸保存の要望書などは推進会名で出された。これまで推進会が培ってきた経験が活かされ、推進会は地域のプラットフォームとして保存運動の重要な役割を担っていたといえる。

5.3 メディアを活用した多様な立場の人々の巻き込み

5.3.1 フラットな関係づくり

前述の通り、引き継ぐ会の立ち上げとほぼ同時にウェブサイトとMLが開設され、関係者間の情報共有と日々の議論はML上で行われた。そして保存運動に関心を持った人は希望すれば誰でもMLに登録でき自由に発言できた¹⁹。

MLのアーカイブを遡ると、素人も専門家も分け隔てなく、様々な立場の人々が互いの立場を尊重しながらフラットに議論を展開していたことに驚かされる。法人設立や旧ジョネス邸購入に向けての具体的方策といった保存運動の根幹に関わる議論が展開されている中で、旧ジョネス邸の歴史やジョネスや山田作之助の人物像、保存に向けたアイディアなどが飛び交い、適切なタイミングで各分野の専門家が素人である住民に助言するなど、あらゆる情報が等価に扱われていた。このMLは現在も活きていて、関連情報が交換されている。保存運動をきっかけに、ML上の人的ネットワークを構築できたことは、今後繋がる塩屋の大きな財産といえるだろう。

サイト上には保存要望書、行政や開発業者からの回答書、議事メモなどあらゆる情報が隠すことなく公開された。したがって関心を持った人は保存運動の全体像を把握することができた。また英語でも情報を発信していたため、外国人も相手にすることができた。事実、海外からの問い合わせもあったという。

5.3.2 メディアの活用

引き継ぐ会の中心メンバーは日頃の活動を通じて、マスコミ関係者とのつながりを持っていた。多くのマスコミ関係者もまたMLに登録していたため、保存運動の動きは全て把握できた。そのため、都合の良いタイミングで取材ができた。また日々膨大にやり取りされるメールを読むうち、単なる取材対象ではなくなり、我がごとのように保存の展開を見守るようになっていったという関係者もいた。表5-1を見ると、この保存運動がいかにも多くのメディアで取り上げられていたかがわかる。また図5-2からは、新聞報道が先行しテレビ放映が追隨していったこと、買取りを目指して動き始めた頃から報道が急激に増えたことが読み取れる。このようにメディアをうまく味方につけたことが、多額の出資金や寄付金、多くの賛同者を集めることにつながったと考えられる。

5.4 買取りに向けての動き

前述の通り、買取り保存の動きは第3回協議後に始まった。買取り方針が決まらない中で6月末の解体期限が迫ってきた。そこで6月24日に引き継ぐ会は開発業者に解体延期要請の書面を提出し、開発業者は7月1日の役員会で9月末までの延期を決定した。

早い段階で、引き継ぐ会の中心メンバーは自分たちで買取り保存をすることを決意していた。その決断の背景には、塩屋には旧グッゲンハイム邸やジェームス邸の活用事例があったこと、引き継ぐ会代表が旧グッゲンハイム邸管理人だったことがあっただろう。彼らは買取りに向けて法人設立の検討を開始するが、これに相当な時間がかかってしまう。8月2日「合同会社塩屋百年舎」と

表 5-1 メディア掲載一覧表

年月日	媒体	内容
2013 1 23	神戸新聞	「神戸・塩屋の旧ジョネス邸に売却話 大正の面影残す建築」
3 15	毎日新聞神戸版	「旧ジョネス邸 開発業者がマンション計画 『歴史を伝える』塩屋住民が保存運動」
4 11	神戸新聞	「旧ジョネス邸保存へ決起」
5 9	朝日新聞大阪社会面	「地元の洋館残そう 住民ら保存活動」
12	朝日新聞神戸版	「『旧ジョネス邸』保存求め内覧会」
14	神戸新聞	「購入希望あれば売却」
6 4	神戸新聞	「神戸・垂水のジョネス邸 日本建築学会近畿支部が保存を要望」
5	朝日新聞神戸版	「旧ジョネス邸保存を 建築学会が要望書」
9	朝日新聞神戸版	「『再会』の洋館 亡き母の写真」
11	毎日新聞東京文化面	「旧ジョネス邸 みんなの『ちいさいおうち』に」
11	サンテレビ番組	「旧ジョネス邸特集」(ニュースポート)
14	読売新聞神戸版	「垂水の旧ジョネス邸 来月解体も 地元で保存活動」
15	朝日放送	「取り壊し予定の洋館『旧ジョネス邸』 地元住民ら保存活動」
16	朝日新聞神戸版	「『旧ジョネス邸』市民 450 人が見学」
16	神戸新聞	「旧ジョネス邸保存を」
20	神戸新聞	「神戸・垂水の旧ジョネス邸 保存求める陳情 市議会が採択」
20	読売新聞	「旧ジョネス邸活用求める陳情採択」
20	朝日放送	「旧ジョネス邸 来月解体 保存願う地元住民たち」
7 2	神戸新聞	「神戸の洋館・旧ジョネス邸の解体延期 住民要望受け」
2	朝日新聞	「神戸の洋館解体 3ヶ月延期」
2	朝日放送	「保存求める住民要請受け 解体工事 3カ月延期」
2	読売新聞	「旧ジョネス邸解体 9月未まで延期」
9	神戸新聞	「近代建築保護に制度の壁」
24	広報紙たるみ	「旧ジョネス邸の保存に向けて」(2013年8月号)
8 9	毎日新聞	「止められるか 近代建築解体 保存活用へ新たな動き」
22	神戸新聞	「適度な洋館生かす知恵」
26	神戸新聞	「神戸・垂水の『旧ジョネス邸』保存へ合同会社設立」
27	ネットびら関西WEB	「歴史的価値のある建造物が存続の危機」
29	朝日放送	「保存求める住民 共同購入目指し 合同会社設立 出資金募集」
29	NHK	NHK ニュースにて放送
30	読売新聞	「地元住民ら合同会社」
30	朝日新聞	「旧ジョネス邸『保存協力会』」
9 1	毎日新聞兵庫版	「旧ジョネス邸 解体計画の洋館、 購入目指し合同会社設立 保存へ住民ら出資募る」
5	毎日放送	「神戸・垂水の洋館 わが街のシンボルを守りたい」放送
9	FMわいわい	「旧ジョネス邸保存活動」
10	関西テレビ放送	「大正時代の洋館の保存を」放送
11	神戸新聞	「異人館はいま 保存と解体のはざままで」
13	関西テレビ放送	「大正時代の洋館の保存を」
18	サンテレビ	「地域の文化財を守れ！」
21	神戸新聞	「出資者対象に内覧会」
22	朝日放送	「神戸垂水 旧ジョネス邸 出資金募る内覧会開催」放送
26	産経新聞大阪夕刊	「守れ！大正ロマンの洋館 神戸・塩屋 旧ジョネス邸」
10 1	神戸新聞	「企業1社と売却交渉」
1	朝日新聞	「1社と買い取り交渉」
11	神戸新聞	「交渉企業が購入断念 保存困難に」
12	神戸新聞	「旧ジョネス邸 近く解体」
12	朝日新聞夕刊	「旧ジョネス邸解体決定」
12	関西テレビ放送	「神戸・塩屋の洋館保存断念」
12	朝日放送	「旧ジョネス邸 解体決定 住民ら購入断念 移築検討へ」放送
13	神戸新聞	「解体決定受け住民ら会見」
13	読売新聞	「旧ジョネス邸月内にも解体」
13	毎日新聞	「旧ジョネス邸：解体へ 地元住民の願い届かず」
14	毎日放送	VOICEにて放送
16	産経新聞Yahoo!ニュース	「旧ジョネス邸 解体へ」
26	神戸新聞	「さよなら 旧ジョネス邸」
11 3	読売新聞	「旧ジョネス邸の家具や建具搬出」
6	朝日放送	「旧ジョネス邸 解体工事始まる」
8	朝日新聞	「旧ジョネス邸解体が始まる」
9	神戸新聞	「保存断念の経緯を教訓に」
12	朝日放送	「旧ジョネス邸 解体 建具再利用で残す『洋館の記憶』」放送
20	産経新聞大阪夕刊	「【@NOW】京都師範の隣 鴨沂高 八重ゆかり学舎『保存を』」
12 2	朝日新聞	「いつかジョネス邸再建」
5	関西テレビ放送	「垂水の『旧ジョネス邸』受け継がれるもの」
17	読売新聞夕刊	「洋館解体深い悲しみ」
30	神戸新聞	「解体される旧ジョネス邸」
2014 2 23	読売新聞神戸明石版	「歴史遺産保存へ工夫を」
3 14	毎日放送	VOICEにて放送
26	読売新聞	「会費外からノウハウ蓄積」
30	読売新聞	「ノウハウ蓄積推進へ」
4 11	神戸新聞	「名建築の記憶 部材で継承」
11	神戸新聞	「文化遺産継承セミナー開催」
2015 1 16	朝日新聞	「洋館モダン記憶を継ぐ」

同日「一般社団法人旧ジョネス邸を次代に引き継ぐ会」を設立した頃には、資金集めに残された時間は1ヶ月を切っていた。法人設立後の8月22日から解体期限の9月末までの間に3度の出資募集をかけた。最終的に171人から551口(1口10万円)の出資予約金を集めることに成功したが、寄付金と合わせても3億6千万円には届かなかった(図5-1)。

彼らは自分たちでの買取りを検討する裏で企業に買取りや寄付の打診もしていた。しかし事業化にあたっては修繕費や洋館以外の施設とその建設費などが必要で、関心を持った事業者の多くが、その高額な買取り価格に購

入を断念した。あるときテレビ番組を見た資産家から3億円の寄付の申し出があったが、建物内覧後に破談となった。このように地域外の人には、旧ジョネス邸の価値は理解されにくかった。

そして解体日が迫った9月、アメリカの再生可能エネルギー会社を買取り保存に興味を示した。事業化に向け隣地購入や海岸部利用調整などが条件として提示され、すぐに行政や開発業者を交えた具体的な検討が始まった。このニュースに保存の期待が高まったが、最終的に条件が折り合わず破談となり、保存は絶望的となった。

5.5 2つの法人の立ち上げ

今回、彼らは旧ジョネス邸の買取り資金を広く一般市民から得るために合同会社と一般社団法人という2つの法人を設立するという方法をとった。3億6千万円という巨額の出資を短期間で集めるために、出資金と寄付金に分けて募集し、それぞれの購入資金を取り扱うために2法人を設立したというのが今回の事の顛末だが、ここではそこに至った理由について述べる。

5.5.1 会社法と金融証券取引法

経緯を概観する前に、2つの法人を立ち上げた事情の背景にある会社法・金融証券取引法の法人設立のルールを整理しておきたい。通常、株式会社の株券は、金融商品取引法上、流動性の高い第1項有価証券²⁰として取り扱われる。例えばインターネット上で出資者を募る場合、この募集形態は公募となり、有価証券届出書(または有価証券通知書)を事前に財務局に提出する必要がある。提出後の手続きが煩雑となるため、今回この方法は見送られた。法律上、公募とみなされるのは半年以内に50人以上に出資勧誘をした場合で、実際には数人しか出資者が集まらなかったとしても募集した時点で公募とみなされる。さらにこの取引方法は第一種金融商品取引業(証券会社)の登録業者にしか取り扱えない。これが理由で市民団体が建造物保存のために一般市民から出資公募を考えた場合には株式会社は選べない。

一方、合同会社への出資²¹ならば、金融商品取引法上流動性の低い第2項有価証券(みなし有価証券)²²として取り扱われ、出資者の上限が500人未満に限っては(自己私募扱い)金融商品取引業への登録の必要がない。今回の法人設立にあたっては、この点が着目され合同会社が選ばれた。ただし、この方法では短期間に500人以上の出資を得ることはできない。結果的に出資予約者数は171人に留まったため問題にはならなかったが、実際に建造物保存のための出資を多数の一般市民から集める際にはこの点がネックとなる。

5.5.2 非営利法人の設立

今回、引き継ぐ会が法人設立を目指したのは、活動し

てきた任意団体では土地建物の取得ができないこと、各種の公的助成金・補助金を申請するのに法人格が必要になることが多いことなどがきっかけだった。

引き継ぐ会は立ち上げ直後から寄付金を集めていたが、法人格を取得すると、この寄付が課税所得となってしまう可能性がある。既に集めていた寄付金を事業資金として法人に繰り入れる際、法人所得として課税されることは、その寄付の主旨からもできるだけ避けたい。そのためには法人を非営利法人にする必要があった²³。当初はNPO法人を想定したが、NPO法人は設立に時間がかかる（一般に数ヶ月）うえに、監督官庁への報告など複雑な業務が多く活動に制限があること、入会制限ができなくなるなどから、一般社団法人を選択した。また一般社団法人を非営利法人とするためには、税法上いくつかの条件があったが、定款による組織設計においてこの条件をクリアし、非営利法人とした²⁴。この一般社団法人が一般市民からの寄付を受け付ける主体となった。

5.5.3 営利法人の設立

引き継ぐ会の中心メンバーは、保存運動の参加者全員が当事者として旧ジョネス邸を所有・運営できることを目指していた。そこで、寄付ではなく持ち分という形で参加者が所有・運営に直接関与できるよう、営利団体の設立を検討することとなった。非営利法人への寄付金だけでは多額の資金調達に難しいことや、出資者に対する利益配分が難しいことなどが営利法人設立の理由となった。しかし、株式会社だと出資募集規制が厳しく非現実的だった。また、株式会社は議決権が出資金額に比例するため大口の出資者が登場した場合に事業そのものに乗っ取られる可能性があった。他にも組織設計の自由度が低く登記などの諸費用が（設立後も含め）多くかかることなどの理由から最終的に合同会社を選択される。この合同会社が出資（正確には出資予約）を募り、購入後は事業主体として旧ジョネス邸を所有・運営する母体となることを目指すことになる。

5.5.4 非営利一般社団法人+合同会社設立の理由

以上から、非営利一般社団法人と合同会社の2法人を設立した理由は次の3点にまとめられる。

- ①寄付金の有効利用：法人設立前に既に集めていた寄付金をできるだけ有効に使用するために、法人税課税を避ける必要があった。（→非営利一般社団法人）
- ②一度に多くの出資を募る：一度に多くの人々に出資を募る都合から、株式会社よりも合同会社が適していた。
- ③意思決定の自由を確保：株式会社では法人の意思決定が出資金の多寡により決定され、大口の出資者の意見に左右されてしまう。意思決定制度の設計が自由な合同会社の方なら、その危険性を回避できた。

5.5.5 事業者主体について

旧ジョネス邸を買取りできたとしても、その事業運営の形態をどうするかによって事業の方向性は大きく変わる。当初、保存運動中心メンバーは建物を取得した合同会社に、法人社員として一般社団法人が参加することで、合同会社で募集した出資金と一般社団法人が集めた寄付金を事業資金とすることを考えていた（図5-1）。結果的に建物購入に至らなかったため、一般社団法人が合同会社の社員になることはなかったが、前述の非営利法人設立の事情から考えると、非営利法人が営利団体に参加するというこの方法は、問題がなかったとは言えない。

保存運動の過程では出資金が集まらないため、企業など大口の出資者への打診も行っていた。しかし、企業などは出資したとしても意思決定権がないと自由に事業が行えないため、多数の権利主体がいることを嫌う傾向にある。そのため一般市民から小口の出資を多数集める場合には有効だった手法が、企業などを相手にするときにはデメリットとして働いてしまうことになった。

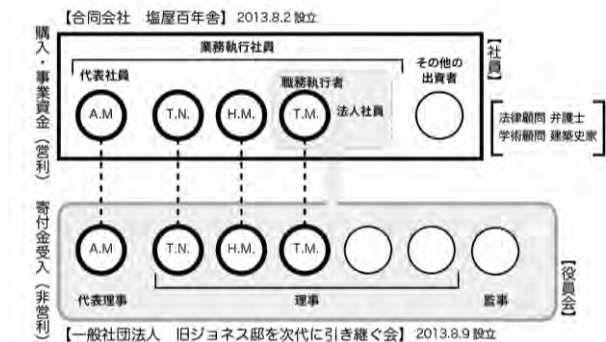


図5-1 2つの法人組織の関係

6 保存運動以降：旧ジョネス邸移植プロジェクト

旧ジョネス邸の解体決定後、引き継ぐ会は開発業者と協議し、建築部材や備品の譲渡について合意を得る。地域の工務店の手により、丁寧に部材の回収が進められた結果、ジョネスが建設した当時のオリジナル部材の大半が回収された²⁵。現在、これら回収した部材・備品類にオリジナルのプレートを付けて無償で貸与し、建物の一部として使いながら保存をする“旧ジョネス邸移植プロジェクト”が進められている。いつか土地と資金が用意できたときは旧ジョネス邸を復元しようという新たな物語が始まった。移植プロジェクトの第一弾は京都にあるシェアハウス「ことりアパートメント」で、旧ジョネス邸のドアノブや部屋のプレートなどが移植された。他にも神戸のワインバー「maturite」には窓の一部を移植、旧グッゲンハイム邸の2階に床材を入口（写真5-1）に石材を移植するなど、様々な形で旧ジョネス邸の部材が活用保存されている。特に多くの部材が移植されたのが、神戸の垂水にある美容室 BRIST JONAS（写真5-2）で、入口には旧ジョネス邸の部材利用の説明パネルも設置され

た。部材回収をはじめこれらの活動には寄付金が用いられた。現在の活動情報もMLやサイト上で発信され、今なお多くの人々が物語の続きを見守っている。



写真 5-1 旧グッゲンハイム邸 写真 5-2 BRIST JONAS

7 おわりに

7.1 旧ジョネス邸の保存運動の特徴

今回の保存運動は地域住民の塩屋のまちを守りたいという想いから始まったもので、洋館単体の保存を目指す「反対運動」とは異なる。彼らは多くの人々を巻き込み、互いに知恵を出し合いながらあらゆる可能性を探り、最後は自分たちで買取り保存することを決意した。結果的に買取りには至らなかったが、わずか1ヶ月弱の間に5千8百万円以上もの出資予約金を集めたことは特筆に値する。保存運動の開始がもっと早ければ、より多くの資金を調達し、買取りを実現させたかもしれない。彼らの運動は近代住宅保存の可能性を広げたといえる。

旧ジョネス邸の保存運動は、まちづくり活動の延長上に展開された住民主体の保存運動と位置づけることができる。主な特徴を挙げるならば、以下の4つになる。

①日頃からのまちづくり活動：塩屋のまちづくり推進会の活動は今世紀に入ってからのことであるが、まちづくり構想をまとめる中で、地域の魅力や課題を共有することができていた。また、その過程で、地域住民、行政、専門家などステークホルダーとの人間関係が構築されていた。日頃からまちづくりに関わっていた人々のネットワークが地域の課題解決に取り組むプラットフォームを形成していた。このような地道なまちづくり活動を積み重ねてきたがゆえに、問題発生時に直ちに行動に移すことができたといえる。

②メディアの有効活用：保存運動の一部始終はメーリングリストやウェブサイトを通じて関係者に発信され続けた。日頃のまちづくり活動を通じて、既にマスコミ関係者との良好な関係が築けていたことも、迅速な情報発信につながった。

③多様な人々の巻き込み：今回はまちづくり推進会が受け皿となり、メディアを上手く利用して、フラットな横のつながりを大切に組織を作り上げることで、多様な年代や立場の人々を巻き込むことに成功した。賛同者はそれぞれの立場からできる役割を果たすという組織内の空気が多くの人々の参画を促した。

④購入資金の募集手法の考案：公的資金による保存・活

用が不可能だと判断した時期から、独自に民間（特に一般市民）から資金を調達し、民間による営利事業として保存・活用方法を探る方向に転換した。寄付は一般社団法人で受け、事業に対する出資は合同会社で募るという、この保存活動に最適と思われる独自の方法を編み出した。この方法での買取りが実現した場合、出資者への利益配当や資金運用など、維持管理の面で多くの課題に直面したと思われるが、地域マネジメントによる近代住宅の保存の可能性を示した。

7.2 地域共有財産としての近代住宅の保存・継承に向けて

建物の解体が判明してからの保存運動は時間との戦いになる。あらゆる関係者と日頃から情報交換をしておき、いざというときに動ける環境を作っておくことが重要である。塩屋での一連の出来事はその重要性を物語っている。しかし一般的には、売却や解体の決定後に予定されていた事業計画が変更されることは減多にない。建物の保存・継承の実現可能性を高めるためには、解体が検討される前の活動により注力すべきであろう。

近代住宅を地域共有財産として保存・継承していくには、まず住宅の文化的価値を、所有者を含む地域全体で共有しておくこと、そして該当する住宅の状況を定期的に確認しておく必要がある。次に、所有者の意思を尊重しながら、保存・継承のための計画を策定することが求められる。所有者の建物の維持管理の負担を軽減するための助言や提案を行うとともに、所有者がやむを得ず住宅を手放した場合に備えて、採算が取れる事業を計画しておく必要があるだろう。さらに、事業を運営するための仕組みづくりと人づくりも重要である。保存事業を推進するにあたっては地域住民だけでなく、当該地区のヘリテージマネージャーなどの専門家の参加も期待される。つまり、近代住宅を地域資源として位置づけた上で地域保全計画を立て、持続的で実行可能な体制を整えるという地域マネジメントの活動が求められているのではないだろうか。

近年、専門家や市民などが一体となって買取りによる保存・継承の仕組みづくりを検討する動きも出てきている²⁶。しかし今回のようなケースに対応できる法制度の整備は追いついていない。個人資産であっても地域資産として地域が保存を求めた場合に、行政がサポートできる仕組みを検討する必要がある。そして何より地域住民が自分たちのまちの魅力を認識し、一人ひとりが我がごととして地域に関わり続けることが、結果的に近代住宅が後世に引き継がれる可能性を高める。近代住宅の保存・継承の問題は課題も多いが、塩屋の経験は地域主導の保存のあり方を考える上で多くの示唆を含んでいる。

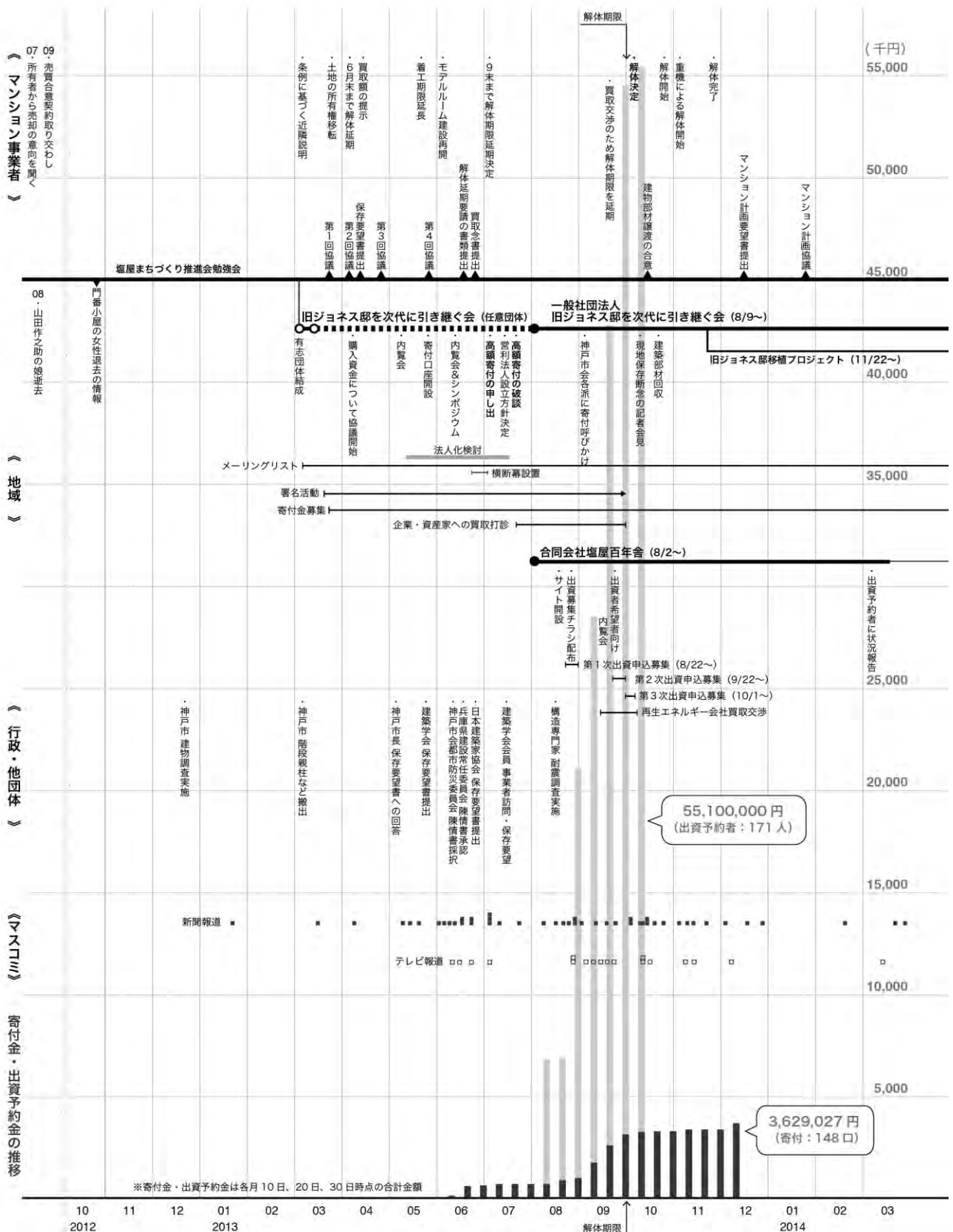


図 5-2 旧ジョネス邸保存運動の展開

謝辞：

本研究を進めるにあたり、多くの関係者の方々の協力を得ました。特に旧ジョネス邸を次代に引き継ぐ会の代表である森本アリ氏と同会理事である信森徹氏には資料提供をはじめ、助言などを頂きました。ここに記して感謝の意を表します。

<参考資料>

- 1) 神戸洋風建築物調査特別委員会：神戸市内における近代洋風建築物調査報告書，日本建築学会近畿支部，1974
- 2) Horold S. Williams : The Occupation Of Japan 19)The story Of James-Yama-I, Mai ni chi Dai Iy News, 1976. 7. 14

- 3) Horold S. Williams : The Occupation Of Japan 20) The story Of James-Yama-II , Mainichi Daily News , 1976. 7. 16
- 4) 駒沢利雄・北岡弘子・中島文子：神戸郊外塩屋の外入住宅地ジェームスヒルについて，ノートルダム清心女子大学家政学部時報，13号，pp.1-5，1968
- 5) Horold S. Williams : THE STORY OF SHIOYA, OF THE JAMES ESTATE , OF JAMES YAMA AND OF THE COUNTRY CLUB, The International Committee of the Kansai, 1984
- 6) 神戸市教育委員会神戸近代洋風建築研究会：神戸の近代洋風建築，神戸市，1990
- 7) 兵庫県教育委員会：兵庫県の近代化遺産-兵庫県近代化遺産（建造物等）総合調査報告書-，兵庫県教育委員会事務局文化財室，2006
- 8) 橋本宏・足立裕司：神戸市塩屋ジェームス山外国人住宅地に関する研究，平成19年度日本建築学会近畿支部研究報告集，計画系(47)，pp.869-872，2007
- 9) Keiko Tamura : forever FOREIGN-Expatriate Lives in Historical Kobe, National Library of Australia, 2007
- 10) 田中栄治・森本アリ：神戸・塩屋 旧グッゲンハイム邸の保存と活用，住宅建築，No.405，pp.122-129，建築思潮研究所，2009
- 11) 森本アリ編：塩屋百年百景，塩屋百景事務局，2010
- 12) (社)兵庫県建築士会：ひょうごの近代住宅100選建物カルテ 山田邸（旧ジョネス邸），2010
- 13) 女性とすまい研究会編：同潤会女子アパートメントハウスが語る，ドメス出版，2010
- 14) 田村恵子：神戸の英国人貿易商と太平洋戦-国籍問題をめぐって-，オーストラリア政府接收資料を中心とする戦前の日豪交易の社会経済史研究<基盤研究 B 課題番号20330072・研究成果報告書>，pp.79-90，2012
- 15) 田井玲子：外国人居留地と神戸，神戸新聞総合出版センター，2013
- 16) E.W. ジェームスが愛した塩屋，月刊神戸っ子 KOBECCO9月号，vol. 636，pp.12-27 神戸っ子出版，2014
- 17) ひょうごヘリテージ年報 第11集，ひょうごヘリテージ機構，2014
- 18) 大場良一：洋蘭と根付を愛した人 フランク・モーリス・ジョネス，蘭 日本蘭協誌第57巻，2014.12
- 19) 一般社団法人旧ジョネス邸を次代に引き継ぐ会：<http://jones-shioya.tumblr.com/> (2015.10)
- 20) 合同会社塩屋百年舎：<http://shioya100.co.jp/>，(2015.10)
- 21) 旧グッゲンハイム邸：<http://www.nedogu.com/> (2015.10)
- 22) 塩屋百景：<http://shioya100.exblog.jp> (2015.10)
- <注釈>
- 1) 2001年の日本建築学会有志による旧同潤会大塚女子アパートメントハウスの保存活動のように，専門家が主体となって市民ファンドによる建物保存を目指した事例はあるが，地域住民が主体となって買取るための会社を立ち上げた事例はない。
- 2) 垂水村役場：垂水誌，1927，pp.65-66より
- 3) 1889年神戸で生まれ1952年神戸で亡くなる。日本育ちであることを活かしてビジネスでの成功を収めた。
- 4) 文献などにより確定できたもののみプロットしている。
- 5) 旧グッゲンハイム邸は，ドイツ系の貿易商ジャック・グッゲンハイム(Guggenheim)の自邸として1909(明治42)年に建てられた。設計者は推定英国人建築家のA.N. ハンセル。
- 6) 1934(昭和9)年W.M. ヴォーリスの設計で国の有形登録文化財に登録されていた。2005年，所有者は保存を条件に不動産会社に売却するが，耐震上問題があるとして解体された。
- 7) 松隈章：-愛着が育む地域力-「塩屋」と言う文化資源，文化資源学，第11号，pp.73-76，文化資源学会，2013より
- 8) 正式名称は，「神戸市地区計画及びまちづくり協定等に関する条例」で1981年に制定された。各地区発意のまちづくりを市民との役割を明確にした上で行政が支援しようとするものである。(神戸市，<http://www.city.kobe.lg.jp/life/town/create/conclusion/index.html> (2015.10))
- 9) 2015年6月7日，塩屋まちづくり推進会議運営規則に参加者の義務が明文化された。1) 大声を上げること，暴言，威嚇行為，2) 事実と反する発言，3) 他の参加者の発言を遮り，発言を妨げること，4) 既に合意がなされ，決着を見た議論を蒸し返すこと，5) 議題に無関係な主張を行うこと，の5つがしてはならない行為と定められている。
- 10) 塩屋まちづくり推進会：<http://shioyamachisui.web.fc2.com/> (2015.10)
- 11) 2008年秋頃から塩屋の昔の写真を募集し収集した写真の一部は2010年写真集「塩屋百年百景」にまとめられている。
- 12) 元は旧グッゲンハイム邸のイベントとして始まった。今では，11月の約一ヶ月間塩屋のまち全体を巻き込み音楽イベント，アート展示，トークイベントなどを行うイベントに成長した。
- 13) 望まれる将来像を地域で共有し，まちづくりの方針や目標，そして目標を実現していくための方策，住民と行政の役割分担，事業推進スケジュールなどを定めるものである。
- 14) 洋館の移築時に棟札が発見されたため建設年は特定されたが，設計者は不明である。
- 15) 父 Frederick Maurice Jonas と息子 Fredrick Morris Jonas のどちらが建設したのか現時点では明らかになっていない。
- 16) 山田作之助は1960年から6年に渡り最高裁判所判事を務めたこともある高名な弁護士で神戸地方裁判所の保存運動にも深く関わった。ジョネスの顧問弁護士でもあった。旧ジョネス邸の隣にマンション建設計画が浮上した際は，先頭に立って反対運動を行い，マンションの規模を大きく変更させた。
- 17) 棟の煙突を撤去，地階を地下室に変更しボイラー室をなくした。また，1階応接間や階段を和室厨房などに，2階居間を和室に変更している。
- 18) 彼女は淡路島出身で10代のときにジョネス家の女中となり長く仕えた。結婚後，淡路島にいたが門番小屋に常駐して建物管理をして欲しいという山田の意向を受け，家族で塩屋に移り住む。今回退去命令がでた時点で90歳を超えていた。
- 19) 2015年10月現在，MLには地域住民をはじめ，行政書士，ライター，学芸員，研究者，建築家，看護師，県会議員，市会議員，弁護士，住職，アーティスト，アナウンサー，ヘリテージマネージャー，映像ディレクター，まちづくりコンサルタント，工務店など多様な立場の150名が登録されている。解体決定までに1600通近くのメールがやり取りされた。
- 20) 金融証券取引法第2条1項に規定されている“有価証券”にあたるものは，株券，国債，地方債，社債，新株予約権，オプション証券，資産流動化法や投信法，信託法に規定する出資証券や受益証券などである。
- 21) 合同会社は株券ではなく社員権の売買という形をとる。
- 22) 第2項有価証券とは，合同会社や外国法人の社員権，信託受益権，集団投資スキーム(任意組合・匿名組合・投資事業有限責任組合，有限責任事業組合)持分などを指す。ほかにも，①他社から出資を受け②その財産で投資または事業を行い③この事業等から生じる利益を投資家に配分する場合全てが第2項有価証券にあたる。
- 23) 今回の場合，寄付の受け取り側の所得となるかどうかが第一課題であったため，寄付者側の所得控除(寄附金控除)については特に意識されることはなかった。
- 24) 非営利型の一般社団法人は，公益法人等に該当し(法人税法第2条六)収益事業以外から得られた所得には所得に対する法人税は課されない(法人税法第7条)。収益事業についての規定は法人税法第2条十三号，同施行令第5条に記載されており，寄付金はこれにあたらぬ。法人税法上，非営利法人となるためには「非営利性の徹底」が条件となる。今回の場合「剰余金の分配を行わない」「解散した場合の残余資金は公益的団体に贈与する」「特定個人に特別な利益供与をしない」「理事を親族だけで構成しない」(法人税法第2条九の二，同施行令第3条など)などを定款に記載し非営利性を確保した。
- 25) 回収したものは，建具37点，階段手摺と板一部，屋上手摺一式，巾木100m弱，床板200㎡弱，暖炉飾り枠，家具17点，玄関階段石材の一部と美術品類約150点，書籍類である。
- 26) 例えば，2015年10月に住まいを後世に引き継ぐことを目的とする一般社団法人「住宅遺産トラスト関西」が立ち上がる。次代に引き継ぐ会の理事も設立メンバーの一人である。