

1. 付議理由

新綱島駅の東側に位置する「池谷家住宅」は安政4（1857）年に建築され、令和6年1月に「横浜市認定歴史的建造物」に指定されています。今回は「池谷家住宅」を「横浜市魅力ある都市景観の創造に関する条例（以下、「景観条例」という。）」第14条の2の規定に基づく「**特定景観形成歴史的建造物**」に指定し、合わせて、「**保存活用計画**」（景観条例第14条の4）を策定するため都市美対策審議会の意見を聴くものです。

■審議内容

- ・ **特定景観形成歴史的建造物の指定について**
- ・ **保存活用計画について**

2. 特定景観形成歴史的建造物に指定されることの効果

都市の魅力向上や活力創出に資する施設の利活用を可能とするため、特定景観形成歴史的建造物の指定を受けた後に、建築審査会に諮り**建築基準法第3条第1項第3号に基づく建築基準法適用除外**を受けることができます。（別添資料参照）

3. 横浜市の考え

景観条例において、「市長は、歴史的な価値を有する建造物であって、魅力ある都市景観の創造を推進する上で特に重要なものを特定景観形成歴史的建造物として指定することができる。」と規定しています。

綱島駅東口に位置する「池谷家住宅」は、関東大震災後の大改修を経て、屋根や内観の一部に手が加えられています。が、幕末期の古民家の特徴をとどめています。

また、地域の寄り合い所的な機能を有したこと、周辺の小学生の学びの場となっていたことなど、地域のランドマークとして親しまれてきたことから、綱島地域一帯の歴史を継承する存在として高い価値が認められており、綱島地域の歴史を伝えるものとして「池谷家住宅」を残す必要があり、特定景観形成歴史的建造物の指定がふさわしいと考えます。

さらに、新綱島駅周辺は「横浜市都市計画マスタープラン港北区プラン」の地域別まちづくり方針において、「歴史的資産を生かし、綱島らしい歴史を感じられるまちづくりを進めます。」としており、本計画は当該方針に沿った計画となっています。

4. 手続きの流れ

- 令和6（2024）年1月 歴史を生かしたまちづくり要綱に基づく**横浜市認定歴史的建造物に認定**
- 8月 都市美対策審議会景観審査部会審議（本日）**
- 特定景観形成歴史的建造物の指定（予定）**
- 横浜市建築審査会（予定）**

令和7（2025）年2月 建築工事着手（予定）

5. 現状

池家住宅が位置する綱島駅東口周辺では、安全・安心で快適なまちづくりを進めるため、令和5（2023）年3月には東急新横浜線「新綱島駅」が開業し、同年12月には新綱島駅直結の複合再開発建物「新綱島スクエア」がオープンしています。

当該住宅敷地は、8,000㎡にも及ぶ屋敷林に立地し、新駅東側の既成市街地において貴重な緑地となっています。また、古くから地域の活動拠点のような機能を果たしてきたことや、南綱島村名主の住宅として現在まで継続して地域貢献を行っており、綱島地域一帯の歴史を継承する存在として高い価値があると評価されています。

6. 保存活用方針

景観的・歴史的に価値のある外観については既存の意匠を極力維持し、内観については既存の軸組み・間取りを保存しつつ、これを良好に維持するための**保存活用計画**を定めます。

地域の魅力向上やにぎわい形成に資する活用として、飲食店舗（物販・事務所も検討）を想定し、新綱島駅周辺との調和を図ります。

