

第 40 回 鎌倉市景観審議会議事録

日 時：平成 30 年 11 月 12 日（月） 18 時 00 分から 20 時 15 分まで

場 所：鎌倉市役所本庁舎 402 会議室

出席委員：志村会長、田邊委員、水沼委員、磯田委員、横堀委員、
石井委員、福嶋委員 以上 7 名

事 務 局：服部部長、吉田次長、飯田係長、征矢係長、
萬澤主事、伊藤職員、夏戸職員

傍 聴 者：0 名

配布資料：資料 1 旧村上邸について
資料 3 横浜湘南道路整備事業に係る関谷換気所計画について
その他で使用する資料一式

当日配付資料：資料 2 景観重要建築物等のヒヤリングについて
その他で使用する資料一式
鎌倉市景観計画
前回の審議会の議事録
鎌倉市景観審議会の会議の公開等に関する取扱要領

「1 前回議事録の確認について」

前回議事録の了承がされた。

「2 傍聴者の取扱いについて」

傍聴者に審議会を公開する旨、了承された。

「3 議題」

（1）報告事項「旧村上邸について」

（事務局から資料に基づき、旧村上邸についての説明を行った。）

〔委 員〕14 万 5 千円は月額か。事業者が市に対して支払うのか。

〔事 務 局〕そのとおりである。

〔委 員〕この金額は妥当なのか。

〔事 務 局〕この土地建物を活用していこうとすると建築基準法第 48 条の一項ただし書きの許可が必要となる。第一種低層住居専用地域に立地しており、現在の閑静な住宅街の環境を害することのない用途でないと用途許可が取得できない点から活用方法を限定し、うまく地域に馴染む用途としなければならなかった。また、対話型市場調査をした際におおよそ事業者として支払い可能金額としてでてきた金額も参考にしている。そのため、貸付する部分も建物のみとし、庭園は活用しないなどと賃料算定の調整をしながら出した金額である。

〔委 員〕対外的に論理的に説明できるのか。

〔事 務 局〕市の中で公有財産になるため最低金額が決まっているが、それはクリアしている。
あとは活用を検討したときに引き受け手がいるのかが一番の心配事であった。賃

料として 10 万円から 15 万円程度の提案しかなかった。対話型市場調査の中での一社は最初の一、二年は賃料を払えないという会社もあった。そういった中で 14 万 5 千円以上をプロポーザルの条件とした。その中でそれ以上の金額であれば、審査の中で良い点数となる仕組であった。金額の点については、議会や周辺住民の方からも意見があった。

〔委員長〕平成 28 年に寄附を受けてから短い期間で決まっている例だと思うが、終わりを決めて動いたのか。

〔事務局〕本来はサウンディング調査等を行い、もっと早いスケジュールで活用を図っていくはずだった。市の中で指定管理者制度はあるが、完全に貸してしまう旧村上邸のようなケースは前例がなかった。そのため、内部調整で時間がかかった。それに加え、SDG s 関連の影響で改修を行わなければいけないという時間的な制限が今年度から発生した。ただこの結果村上氏からいただいていた寄附金を当初予定していた部分ではない新しいところに使うことができるようになった。

〔委員長〕メンテナンスは市の助成金のようなもので行うのか。

〔事務局〕村上氏に寄附いただいたお金と国の補助金で改修をして、賃料を景観重要建造物等保全基金に回す予定である。

〔委員長〕契約期間内の庭などのメンテナンスは事業者負担なのか。

〔事務局〕庭については今後話し合っていくが、全てを事業者で負担することは難しいと言われている。建物については、大規模な部分は市で負担していくこととなると思う。日常的なメンテナンス及び光熱水費などは、事業者負担を想定している。

〔委員長〕景観的に重要であるこういった建物を守ることが可能であれば、この金額は妥当だと思う。

〔委員長〕建物は残るのだから良い。景観重要建築物等に指定している以上は庭木も含めていかに維持されるかが大事ではないか。そういった部分も含めて事業者へしっかりと伝えていくことが必要だと思う。今の説明では 10 年後の姿がイメージしづらい。

能舞台のスペース利用も認めるようだが、色々な利用が想定されるがその辺りの歯止めのようなものはあるのか。

〔事務局〕本来は地域の方の能の稽古で使用してほしいとは思っているが、音の問題などが周辺住民から出ており、なかなか難しい。使い方については市と事業者と地域の方で協議会を立ち上げて、今まではなかった空調設備を設置したりするため、音の問題は良い方向に進むと考えているが、そういった問題を整理しながら進めていきたい。音に関しての意見は様々あり、なかなかまとまらないのが現状である。

〔会長〕村上さんが使用する場合には問題なくても、市が所有したら見方が変わってくるという難しい問題だと思う。

〔事務局〕少し強硬な姿勢の方もいるため、慎重に検討したい。

〔会長〕色々難しい部分が多いとは思いますが、市が活用事例を示していくという稀で難しい課題のある事例だと思う。慎重に対応しながら、有益に使うためにどうしたらよいのかなど検討することが多く、実験的な事例となる。ぜひ経過をしっかりと残して必要になったときにわかるようにしてほしい。契約は 10 年間固定なのか、それとも臨機応変な対応となるのか。

〔事務局〕契約については事業者の初期投資の観点などもあるため、特段何もなければ 10 年

間は定期借家契約とする。10年後には選定し直すこととなる。

〔会長〕 10年の間で少し流動的に変更していく内容もあるのか。

〔事務局〕 活用方法については地元の方の了解をもらうなど協議していきながらとなると思う。

〔会長〕 これからこういったケースは増えてくると思う。そのモデルケースとなる事例となる。

〔委員〕 成功事例としていきたいのか。

〔事務局〕 鎌倉市の場合は第一種低層住居専用地域にある景観重要建築物等が多い。できればこの案件が上手くいって今後の似たような物件への指針となると良いと考えている。

〔委員〕 景観重要建築物等の物件などでは次の世代になると維持が難しいとなることがあるため、いかに活用しながら、細かくフォローしていきながら対応していくことが必要と感じた。

〔委員〕 この件の審査会にも携わっており、市が丁寧に対応していることを実感している。色々な制約がある中で二社応募があつてよかったと思う。それだけ難しい案件であることを実感した。事業として成り立つメリットだけがあるわけではないとも実感した。鎌倉には古くなった景観上重要な建物は多くあるが、旧村上邸がこういった建物をどう維持していくのかという先駆例になればいい。大磯駅前の建物はレストランとして活用している。継続利用を二回までと決めたが、初期投資のことなどの課題が出ている。活用先が決まってからのこともしっかりと検討する必要がある。

（２）報告事項「景観重要建築物等のヒヤリングについて」

（事務局から資料に基づき、景観重要建築物等のヒヤリングについての説明を行った。）

〔委員〕 ●●邸について色々●●氏とやりとりをしてきたが、なぜこういった意見がでてきたのかわからない。

〔会長〕 このヒヤリングが解除の話などの呼び水とならないとよいなと思っていた。●●氏の件は●●委員の先ほどの話からだとは少し食い違いが生じているようである。

〔委員〕 もう少し●●氏の父親が生きていれば、茅葺屋根のカバー工法での施工など現在とは全然違う話となっていた。

（事務局から資料2に基づき、●●氏からのヒヤリング結果について説明を行った。）

〔委員〕 何かの制度と間違えて認識していると思う。屋根をカバーする工法であったはずでそうであればセットバックは必要ない。

〔委員〕 葬式後に●●氏と少し話をし、色々検討したいから時間を置きたいと言われていた。なぜこういう話になっているのかわからない。

〔会長〕 個人の所有物だから代が代わって考え方が変わることはありうることである。ただ情報として間違っている場合には訂正が必要であるし、丁寧に話し合いをする必要を感じる。

〔事務局〕 市からこういった話をするとしたら、建築指導課になる。建築確認が必要となれば、セットバックを求めることとなる。どちらにせよどこからの指摘なのかを含めて一度確認をさせていただきたい。

- 〔会 長〕 落ち着いたタイミングにでも内容確認をした方がよい。
- 〔委 員〕 こういった景観上重要な建物に対して法的に何かあったはずである。
- 〔事務局〕 本市にも三条一項に基づく条例はあるが、適用した例はない。
- 〔会 長〕 どうしてこういった理解になっているのかの経緯をしっかりと調べ、調整する必要があるそうである。あと二つ解除の可能性があるとのことであったが、それについて簡単に説明をしてほしい。

（事務局から資料2に基づき、●●邸と●●邸のヒヤリング結果について説明を行った。）

- 〔会 長〕 指定してからこういったヒヤリングをするのは初めてである。20年近く指定してそのままにしておいてよく残っていると思うし、一代で代わっても不思議ではない。東京都心部などであれば、こんなに残っていることはないと思う。鎌倉市だからこその特徴と言えるのではないかな。資料の中の行間を読むことはできないが、本当は維持したいが無理なのか、本当にいらないから無理といっているのか、ニュアンスの違いはある。可能性があつての無理なのか、可能性がない無理なのかの部分は気になる。短い期間でよくここまでヒヤリングを実施してくれた。逆にいうと審議会委員としては細かいフォローが今までの間でできたらよかった。どうしても個人所有であるため、どこまで踏み込んでいくのかデリケートなところはあるが、なんとか手立てを探っていけたらと思う。税金のことなどの手助けは無理だが、修繕業者を紹介することなどはできる。
- 〔委 員〕 ヒヤリングを実施したことは評価できる。大事なのはこれをどう活かしていくかである。市で何かできることはあるのか。
- 〔事務局〕 このヒヤリングを実施した目的は、今後売却をしたいなどの相談があった時に建物をそのまま使ってくれる企業を紹介するなどの橋渡しができたかと考えてのことである。古民家を活用して使用している業者のリストを作成して、何かあった時に所有者へ紹介の出来る仕組みを作りたいと考え、ヒヤリングを実施した。
- 〔委 員〕 売るなどの方法があるのはわかるが、線引きをしっかりとしないと時間切れとなるのが怖い。どのみちお金が絡んでくると思う。そこに対する素早い対応をとらないと聞いただけで終わってしまわないようにしてほしい。
- 〔委 員〕 思いのほか所有者が高齢化しているとのことで、今後の予防策として所有者の年齢なども考えれば、ケアマネージャーなどに事前に話をしておいて、何かあったときにどうしていくのかの意向確認をしてもらうなどの対策をとれるとよいのではないかな。
- 〔委 員〕 ここまでの結果が出たのは、行政がヒヤリングを行ったからで大学でも似たようなことを行うことがあるが、ここまでの結果はでない。ここからはマンパワーの問題であると思う。制度の紹介や業者の紹介など、どこまで市だけで体制構築できるのかはわからないが、一つの方法として例えばヨコハマヘリテイジ（公益財団法人横浜歴史資産調査会）という組織と少し話をして、協力を仰ぐことも一つの方法ではないかな。直接市で何かできるのがベストだがそうもいかないのが現状であるため、こういった方法も検討するとよい。
- 〔会 長〕 久しぶりに声をかけてきたがそれ以降何もないでは寂しすぎる。これを機に相談をできるような関係構築ができるとよい。ヒヤリング結果を見ると、「私の代」だけというところも多い。そうすると予備軍はたくさんある。どこでどう良い解決策を提案できるか。良い事例が増えれば、いい結果を生む。橋渡しの話もあった

が、所有者がもう手放すとなればその必要があると思う。住み続けたいが、住み心地が悪いなどの場合には改修などを提案しながら建物を残してもらうための工夫がいる。とにかく事例の積み重ねが必要で、丁寧な対応が必要である。

〔委員〕「みののはなよめ」という場所があり、古民家がたくさん残っている。古民家の改修工事等を専門に行っている業者がいる。金額はかかるが、今は手に入らない材料などもある。こういった話は全て●●氏にはした。

〔会長〕技術の面ではそういった再生工事は難しくはない時代である。

〔委員〕●●邸の調査をした●●先生と●●委員で●●氏のところへ行ってもらうなどもよいのかもしれない。最後のチャンスとして価値の話などをすることは良いと思う。違う方法で切り込んでいかないと難しいのではないか。横浜市でも似たような事例は多々ある。

〔会長〕まだ残っている物件をどう残していくか。それぞれ臨機応変な対応が必要となると思うが、良くなった事例を積み重ねていくことが大事である。初めの頃は指定する度に所有者の方からお礼を言われた。30年はやはり長い。市でやっているものだからこそ、細かいフォローができるとよい。

〔事務局〕市から今までコンタクトをとっていなかった。今後は活用事例を紹介するなど定期的な情報提供を行っていききたい。

〔委員〕一般人は古い建物を残すのにどれぐらいのお金がかかったりするのかわからない。思い込みで所有できないと思っている人も多いと思う。

〔会長〕これだけ維持してきた人たちに何か顕彰みたいな功績に対して見返りがあるとよい。何もしないとどんどんなくなってしまう。この制度がなければ、半分もなくなっていただろう。事務局として何か感じたことはあるか。

〔事務局〕所有者の方からは自分の建物に対して守っていききたいという気持ちを感じた。所有者と連絡手段がなくなっている物件もあり、苦慮しているところである。

〔会長〕明治の物件もある。かけがえのない意義のある建物たちである。どう価値や意義を語り継いでいくか。個人的な事情について踏み込むのはなかなか難しいため、色々な人を巻き込みながら進んでいくとよい。原点に帰って一度ちゃんと検討する必要がある。この件については、継続的に審議会でも取組んでいく必要を感じる。

〔事務局〕●●邸については、●●委員や●●委員とも相談させていただきながら対応したい。

〔委員〕現場に行くことはやぶさかではない。

〔事務局〕ヨコハマヘリテイジの関連は、前向きに検討していきたい。

〔委員〕●●邸には一度訪問したい。

〔会長〕まだヒヤリングは続くと思うので、全体が見えた段階でまた報告してほしい。

(3) 報告事項「横浜湘南道路整備事業に係る関谷換気所計画について」

(事務局から資料に基づき、横浜湘南道路整備事業に係る関谷換気所計画についての説明を行った。)

(合わせてこの計画は都市計画審議会へ付議されるため、送付意見があればお願いしたい旨を伝えた。)

〔委員〕鎌倉地域から見ることはできるのか。

〔事務局〕（地図を使いながら）市内では徳洲会の病院が一番高い。旧鎌からその建物も見えていないため、この換気所も見えないはずである。

〔委員〕関谷の鎌倉野菜を作っているところである。そのあたりでは間違いなく目立つ。

〔委員〕基本的には換気塔の塔の部分と下の設備の部分がばらばらにデザインされている。塔については面をとることで圧迫感を軽減するという検討がされている。下の設備については、箱形のもので塔との調和も図られていないように思うし、そのものが持っている圧迫感は軽減されておらず、表面の色やテクスチャーだけで操作しようとしている。明らかに周辺樹木の高さを超えているし、大きなひとつの箱形であること自体再考してもらい、分節化できるのであればスリットをいれるなどのもう少し踏み込んだ分節化の調整をした方がよい。

塔については、案1で見ると大体6メートルピッチでラインが入っているが、これが一般的な建築リズムでいう3メートルの倍あり、この紙で見るほど圧迫感の軽減に繋がるかは疑問がある。採用するかは別として海外の例だと、建築の外観に近づけるために擬似的に窓をつけたりしているケースもある。一般的には見慣れない窓のない特殊な構造物であることを考慮して調整をするとうい。

色彩について無彩色が最良という内容になっているが、必ずしもそうではない。また、低層階はリン酸塩処理で一番暗い色を採用しているが、低明度色特有の重々しさや圧迫感がある。材料や色について、存在感をより軽減する方法はまだあるはずなので、検討の余地は多くあるように思う。世田谷にも同程度の外環道の換気塔がつくが、こちらでは設備部分は全て地下に設置する。また、是非はあるがオープンコンペにして、色彩デザイン案を募っている。完成すれば、100年単位で存在するものになるため、丁寧な決め方をした方がよい。

〔委員〕計画地は現在埋蔵文化財の発掘工事をしているため、地下に設備類を設置することは難しいかもしれない。

〔委員〕この議題については何を議論すればよいのかわからなかった。ここで出た意見は、計画に反映してもらえるのか。

〔会長〕報告事項であるため、あまり何か議論できるところはないのかもしれない。オープンコンペの例もあったが、やむなくこういった高い建物ができてくる際に鎌倉らしいデザインはどんなものなのかを検討するきっかけとするのはよいかもしれない。

〔委員〕パースだけでは確認できないが、パラペットの立ち上がりなどまだ低くできそうに見える部分もあり、ぎりぎりの調整ができていない印象を受ける。

〔事務局〕これから詳細な意匠の協議を行っていく。都市計画審議会にも今いただいた意見を伝える。

「4 その他」

（事務局より武邸について説明を行った。）

〔委員〕指定の意志は助成金があるからなのか。

〔事務局〕そのとおりである。

〔委員〕維持する気持ちは持っているのか。他の登録有形などの制度紹介も合わせて良いかもしれない。

〔事務局〕既に登録有形の案内はしているが、築50年に達していないため難しく、その要件

を満たした段階で別途検討したいとのことであった。

〔会 長〕 難しいところである。解除の話がある中で自ら指定の意志を見せてくれた物件を逃すのもどうなのか。この制度は自由度が高い中で指定するだけならばよいのではないかという気持ちもある。指定をしても市に負担がかからない方法であれば検討し、議論する余地もあるように思う。

〔委 員〕 必須項目の扱い次第だが、そこがクリアになれば議論の余地もある。

〔事 務 局〕 鎌倉市景観計画の 136 ページの内容を基としている。今まで指定したものの中では、必須要件など満たしていない物件もあるため、どう扱うは少し悩ましい。

〔会 長〕 本当に難しいところである。多少要件からずれていても無下にするのはどうかという気もしている。

〔委 員〕 武氏は著名な方なのか。

〔会 長〕 長年早稲田大学の教授を勤められ（現在は名誉教授）、丹下健三らと同時代の建築家で、多くの優れた作品を残している。鎌倉市の商工会議所などを設計している。

〔委 員〕 切り口を変えて検討することも必要かもしれない。

〔会 長〕 景観重要建築物等という制度を再考する、よい機会かもしれない。

〔事 務 局〕 この場で何かしらの決定をするのは難しいと思う。一度また検討させていただきたい。

〔会 長〕 金銭面の期待があるようであるため、今の現状をしっかりと伝えた上でそれでも意欲があることが最も望ましい。

〔委 員〕 早稲田大学で非常に有名な方でその方の自邸を鎌倉市が何か行えば、よい影響は間違いなく生むと思う。

〔委 員〕 商工会議所の設計者ということで親近感は湧く。

〔会 長〕 所有者の方の意向もあると思う。そのあたりももう少し踏み込んでいけるとよい。

〔委 員〕 仮に道路から見えなくても一定期間を定めて公開してもらうことなどを条件としてもよいかもしれない。

（事務局より景観計画区域図について説明を行った。）

（事務局より今回の議事要旨の取り扱いについて説明を行った。）

〔会 長〕 以上で審議会を終了とする。

以上