

第 43 回 鎌倉市景観審議会議事録

日 時：令和元年（2019 年）11 月 25 日（月） 午前 10 時から 12 時 00 分まで

場 所：鎌倉商工会議所会館 3 階 301 会議室

出席委員：志村会長、水沼委員、中井委員、磯田委員、石井委員 以上 5 名

事務局：服部部長、吉田次長、奥山課長、飯田担当係長、平井職員、伊藤職員 以上 6 名

オブザーバー：2 名

配布資料：資料 1 一式「若宮大路・小町通り景観形成ガイドラインについて」

資料 2 一式「景観重要建築物等の橋渡しについて」

当日配付資料：前回議事録

鎌倉市景観審議会の会議の公開等に関する取扱要領

その他で使用する資料一式

「1 前回議事録の確認について」

前回議事録の内容に関して確認を行った。

「2 議題」

議題（1）報告事項「若宮大路・小町通り景観形成ガイドラインについて」の際に委託業者である一般社団法人ひと・まち・鎌倉ネットワークの●●氏、●●氏をオブザーバーとして同席することの確認をとり、了承された。

（1）報告事項「若宮大路・小町通り景観形成ガイドラインについて」

（事務局から資料に基づき、若宮大路・小町通り景観形成ガイドラインについて説明）

〔委員〕 ワークショップの参加者の「地元商店会長、会員」の「会員」とはどういう人だったか。機運が高まるには、さまざまな人の参加が必要かと思う。2 回のワークショップの参加者構成を知りたい。

〔事務局〕 地元商店会に声をかけ、商店会経由で参加を呼び掛けている。

〔委員〕 具体的に参加した方は昔からの方なのか、新しい方なのか。

〔オブザーバー〕 古くから商いを行っている方が多い。新しい方には、なかなか参加していただけない。また、今回は代表する自治会にも声をかけていて、自治会長も参加していただいた。小町の商店会の方はまちづくりに関心を寄せているが、現実には、役員の方でもまちづくりは難しいと考える中で、商売とまちづくりが結びついていない。まちづくりを行うと商売にもプラスになるというように思ってもらえると良いと思っている。現在、小町通りは 2 か所更地になっていたり、外部資本なども入ってくるなど激変している。今までは 2、3 階以上の建築利用は少なかったため、15m の高さ制限でも良かったが、これからは、鎌倉を知らない人が入ってくると、このままではまずいと話している。

〔委員〕 多くの方にワークショップに参加してもらい、まちづくりが商いに通じることを共有できると良い。建物は一度建ってしまうと壊すわけにはいかない。業態も一

度入ってしまうとなし崩し的になってしまうため、そのあたりの仕掛けも工夫が必要かと思う。

〔事務局〕 先日のワークショップでは、会長、副会長に出てきてもらっていた。その際に、鎌倉市公共の場所におけるマナーの向上に関する条例についての啓発活動として12月21日、22日に小町商店会ではマナーアップキャンペーンを行うという話があった。まちづくりサポートボランティアを広く募集をしていると伺っている。意図的にまちづくりサポートボランティアという名称にしていると聞いており、商店会の中でもまちづくりへの機運が高まっていると考えている。そのため、都市景観課としても、一般社団法人ひと・まち・ネットワークとしても協力していきたいと考えている。

〔会長〕 まちづくりサポートボランティアとはマナーの指導役のようなものか。

〔オブザーバー〕 おもてなし袋というのを配るのだが、商店会の方は土日が稼ぎ時で、自分たちだけでは活動できないため、ボランティアを募っている。また、そこで様々な人と接点を持ちたいとも考えているとのことだった。実際の市民の人が小町通りをどう考えているのかなどを聞きたいと考えているようである。おもてなし袋は、ごみを持ち帰ってもらうために内側をコーティングした袋で、これを配って、ごみも持ち帰ってもらおうというものである。

〔会長〕 今回の取り組みは、直接景観行政に関係ないけれども、機運として市民も関わりながら、考えていくきっかけになる意味では大きいことである。

〔委員〕 商売をやっている人にまちづくりを行うことが、小町通りがとても魅力的な商店街になり、これが自分たちのためになるということに気づいてもらうと協力度は全然違うと思う。

〔オブザーバー〕 そこを目に見える形で示していきたい。小町通りで建物を見上げると見えがかりで2階建てに見える建物は7割ある。会長に伝えると驚いていた。このままの法規制では、高いビルが建ち、この景観はなくなってしまう。小町通りにおいては、見通し景観として、周囲の山の景観を見渡すことができる。そういった鎌倉の景観を身近に肌で感じるができるのが、小町通りの魅力だと思う。それをこちらから伝えていきたい。そして、このままではいけないことを知ってもらいたい。

〔委員〕 小町通りの幅員は何メートルか。

〔オブザーバー〕 さまざまである。

〔事務局〕 小町通りから瀬戸橋までは比較的広く、瀬戸橋から先が狭く4mくらいの部分もある。小町通り商店会は1本入ると路地になっており、そこは4mない。その路地がまた小町通りのまちの賑わいを出している。

〔委員〕 現在のような幅員であると、商業系の用途地域でも道路斜線の制限があるため、いきなり15m建つことはないはずだが、気をつけないといけないのは、敷地割が変わるときである。小町通りでは、壁面の位置をきっちりそろえるのではなく、むしろ、ところどころは下がってもらい、たまりをつくることは商店街にとって良いことだと思う。見えがかりの高さや、セットバックをどのくらい、どういったところにやっていくかは、技術的に大事である。特に敷地を合わせて大きくす

るときが要注意である。そのときに地元はそういった動きがあることがわかっているのかもしれないが、行政がその情報を得ることができる環境づくりが大切である。そのあたりは、注意が必要である。若宮大路は幅員が広いので、あまり気にしなくても良いかもしれないが、小町通りは幅員が狭く、路地型の場所もあり、店舗が次々に出てくるリズム感が商店街にとって大切であるので、大きな建物が出てきたときに、どのように分節化するかが大切かと思う。ただ、なかなかガイドラインには書きづらいかと思う。しかしながら、こういった雰囲気大切にしようということを書いた方がいいと思う。そのため、規制ではなく、この商店街はこういったことを守っていくべきであるといったことをガイドラインに書くといいのではないか。

〔事務局〕 小町通りは旗竿上の敷地で、路地を囲むように店舗を設けているところや、1つの建物にいくつか店舗を入れており、比較的良い雰囲気を醸し出しているところが多い。敷地が統合した場合、建物が高くなる方向ではなく、こういった界限性のある小町通りの雰囲気を残すような計画になるよう、協議をしていきたい。500㎡以上では景観配慮協議があるため、その中で協議していきたい。

〔オブザーバー〕 地元に入っていくと、地元は情報を持っているため、これからも地元との関係を継続したいと考えている。ガイドラインも都市景観課の窓口に置くだけでなく、地元が自慢するようになると良いと考えている。そのために、小町通りがどういった通りになっていきたいかということを考えてもらいたい。

〔会長〕 ●●委員は参加してみてどうだったか。

〔委員〕 高齢の方が多く、昔の話をする方が多かった印象である。昔のイメージを残すことは大切だが、ひとまちのメンバーは地元と比べれば若いので、若い意見も言ってもらった上で、ワークショップに他の若い方も入ってくると良いと思う。昔の話を若い方にも伝えていっていただくことがコーディネーターの役割かと思うが、ひとまちは、まち歩きするとき以外にも継続しているようなので、とても良いと思う。

〔会長〕 私もワークショップに参加した。30年ほど前に通りの絵を描いて、チェックをしたが、以前と比べれば若宮大路は少しずつ整備がされていっているようである。一方、小町通りは色々なものがあり、通りにリズム感があるところが良いところでもあるように思う。小町通りも昔は地元のための商店街だったが、今は新たに入る店子は観光客向けがほとんどである。長い目で考え、どういった商店街が良いのかを考えた方が良いように思う。そう考えると、今回の取組は景観だけではなく、まちづくりや、商工など複合的な事業ではないか。景観と商業的なことを一手にやるのは難しい。都市計画部門や、商工部門など、他の専門家も入れて取り組んで行ったほうが良い。

〔事務局〕 その点においては、10年以上前からまちづくり倶楽部という会を開いており、会員は事業者や住民、行政は商工課、観光課、都市計画課、駅周辺整備課などである。まちづくり倶楽部はまちづくりに関する様々なことをざくばらんに話し合

う会で、3ヶ月に1回開いている。これからもこういった会を活かしてまちづくりに取り組んでいきたい。

〔会 長〕 商業者の任意団体なのか。

〔事務局〕 市が事務局をしている。

〔委員〕 まちの案内をしたとき、若宮大路の三河屋さんの建物を褒められたことがある。地元の景観を褒められると鼻が高くなるものであり、大事なことである。あの建物はとても良い雰囲気である。あのような建物を大切にしていっての方が良い。

〔会 長〕 この建物、景観が好きだと言う感覚は大切である。市民が感じる、好きな建物や景観を伝えることができる機会、さらに応援できるまちづくりがあると良い。

〔オブザーバー〕 まちに開かれた常設の「まち並みサロン」のようなものがあると良いと考えている。

〔会 長〕 昔から景観やまちづくりに関して、議論したりしてきた鎌倉の市民性を継続するためにも、若い人にまち並み教育を行うことができると良いと思う。

〔委員〕 今回のワークショップでは昭和の写真など貴重なものが展示されたようだが、これらが日常的に見ることができる場所はあるか。

〔事務局〕 歴史文化交流館には近代の鎌倉の展示がある。

〔委員〕 日常的に目に触れることができるような、ショーウィンドウなどに展示されると、まちづくりのイメージが共有しやすい。

〔会 長〕 鎌倉の場合、1階のよく目につくような店舗が空くことがなく、そういった展示を行う場がない。地方だと一階が空いたりすることがある。

〔事務局〕 ガイドラインの作成には一度期限はあるが、今後の運用に関しては景観整備機構に運用支援してもらいながらと考えている。

〔会 長〕 小町通りの変遷は非常に早いから短いスパンで区切れるものではないと思う。景観アドバイザーからは専門的な見地の意見を求めたのか。

〔事務局〕 以前から相談しており、進捗によって意見を求めていく。

〔会 長〕 ガイドラインの骨格はどうなっているのか。

〔オブザーバー〕 たたき台の作成は、現在進行中である。「どのようなまちづくりにしたいかのイメージを共有する部分」と「周りに住む市民の声」、建築計画が出てきた時にまちなみを考えてもらえるようなガイドラインにしたいと思い、「設計のヒント」を盛り込んでいく予定である。手続きについては、都市景観課とも調整していく。また、地元の商店会長とも密に連絡を取っており、作成後は、都市景観課の窓口だけでなく、商店会にも配布し、自分たちで作ったものとして持ってもらえるものにしたいと考えている。

〔会 長〕 まちのイメージは、個人差が非常に出てくると思う。

〔オブザーバー〕 こちらのイメージを出してもらおうというよりも、実際に歩いてみて感じたことがメインとなる。デザインコードがあるわけではないため、考えてもらえればよい。イメージがしやすくなるようなものを出せばいいと思っている。

〔委員〕 自分たちで考えてほしいといっても限界があると思う。難しいとは思いますが、ガイドラインは褒めて伸ばすようなものにしてほしい。

- 〔委員〕一番よくないのは、押し付けることである。拒絶反応が相手から出てこないようにしていく必要がある。
- 〔会長〕考えるガイドラインはとても良いと思う。一方で、まちづくりの専門家ではない商業者はおそらく何をしたらいいのか分からないのではないかと。難しいと思うが、そういった人向けの分かりやすい内容も入れた方が良いように思う。ここが褒められるところをピックアップしたら良いと思う。設計者がやる気になるようなガイドラインにして欲しいと考えている。先ほどデザインコードはないと言っていたが、何かしらのものを示すのか。
- 〔オブザーバー〕考えて設計したものは、そのままでもまちに調和するものになると考えている。考えられない人はこちらがアドバイスをして、一緒に設計を考えるような2本立てで考えている。
- 〔委員〕今の話を聞くとやはり顔が見えてこない事業者や店の人はどういう反応を示すのか心配である。
- 〔オブザーバー〕向こう3軒両隣の立面図を意識した上で設計を行ってもらえばまち並みに沿った建物になるのではないかと思う。
向こう3軒が必ずしも評価できるものでないことがあるため、何がいいものかを示す必要もあるのではないかと。
- 〔会長〕それは今をよしとした場合である。向こう3軒の評価の判断の指針となる作りだとよい。
- 〔委員〕設計士はプライドがあると思うから、どう対応していくのかが難しい。最低限戦う根底の部分を示す必要がある。
- 〔事務局〕このガイドラインが全てではない。景観地区の認定申請の中でも内容を精査しているが、小町通り若宮大路に関してはそれに加えていきたいと思っている。
- 〔委員〕このガイドラインは、景観地区の補足的な位置付けなのか。
- 〔事務局〕都市景観条例を改正し、一定規模以上で景観配慮協議が必要となった。その協議の中でこのガイドラインをうまく活用することでよりよくなっていくと思っている。ただ、一定規模以上であると抜け落ちてしまう物件もあるため、そういった物件も景観誘導していく際に使用してしていきたい。
- 〔委員〕どんどん細かくするガイドラインは、あまりよくないと思っている。むしろ基本的な性格としてグッドプラクティスガイドラインのようなものがないのではないかと。どんどんルールを細かく厳しくしていくよりも若宮大路、小町通りにそれぞれその事例になるようなものを提示できるといい。事例がなければ、他市の事例でも良いから盛り込むといいのではないかと。
- 〔事務局〕景観地区では、明確な形態意匠に関する内容がないため、規制ではなくそのよりどころとなるものである。
- 〔会長〕表現方法等難しいところもあるから、この審議会をうまくサポートの場としてほしい。

(オブザーバー退室)

(2) 報告事項「景観重要建築物等の橋渡しについて」

(事務局から資料に基づき、景観重要建築物等の橋渡しについて説明)

〔委員〕資料２－１の「２目的」を読んだときに外観を守るためのものであり、内装は変えてもいいものだと理解したが、「２目的」の文章内の「そのままの状態」という言葉があり気になった。

〔事務局〕市の法制担当とも現在調整中である。目的としては、外観を守ることである。

〔委員〕市が基本的に介入しないように気を使っていると思うが、所有者がバンクに登録した者から提案を受けて選ぶということによろしいか。例えば、市が所有者に対してアドバイスするようなことは想定しているのか。

〔事務局〕そのとおりである。要綱の中では、市はタッチしないこととなっている。

〔会長〕不動産取引に市が関わらないように気を使った作りとなっている。

〔委員〕所有者も高齢者であったりするとなかなか決断が難しいところもあるかと思う。アドバイスする仕組みがあってもいいかもしれない。

〔会長〕資料２－１は、この会議のために作成したものか。

〔事務局〕そのとおりである。

〔会長〕制度化する際には、内容的に難しいところも多いため、情報の出し方は気を使った方がいい。分かりやすい説明を心掛けてほしい。

〔委員〕所有者は、活用してほしいときに市に話を持ってくる。利用登録者は、その物件をみてから登録を行うのか。それとも事前に期限などを決めて登録しておく必要があるのかのようなイメージなのか。

〔事務局〕利用登録者は、事前に登録してもらおう。期限は特にない。所有者等が売却を申出た場合には、市から利用登録者へ案内を行う。その後、活用の意思表示があれば、所定の手続きへ進むことになる。

〔委員〕必要に応じて、市からアドバイザーを紹介するような一文を入れることはできないか。アドバイザーも事前に登録しておく。件数はそれほど多いとは思わないから、何かできるといいと思う。

〔事務局〕資料２－１の「６手続き」に必要なに応じて、景観審議会や景観整備機構に助言を求めることができる旨を記載しているが、書き方が非常に難しい部分が多い。

〔会長〕どういったことが想定できるかと考えたときになかなか難しいから思わぬ相談が出てくると思う。

〔委員〕登録者と所有者で打合せしてもらおうことになるだろう。市が介入するのは、非常に立場的に難しい。

〔事務局〕この要綱は、「空き家バンク」を参考にしている。その作成した自治体にも質問したが、不動産取引に市が介入するのは難しいとのことであった。

〔委員〕手続きに関して、利用登録者から「保存活用企画書」を提出してもらおうとあるが、「等」と入れてもいいのではないかと思う。事例が実際に出てきたときにその都度考えていくことが望ましい。いつから施行予定なのか。

〔事務局〕準備をして今年度中もしくは来年度すぐになるかもしれない。

〔委員〕売買だけなのか、賃貸も想定しているのか。

〔事務局〕賃貸も含む。

〔委員〕利用登録者に関して、不動産業者に案内を配るだけではなく、ホームページで掲

載するなどして幅広く募集をかけるといいと思う。

〔事務局〕 ホームページには掲載予定である。宅建協会や日本不動産協会にも周知を行う。それ以外にも個別に案内を行う予定である。

〔会長〕 活用という書き方をしているが、居住用でもいいのか。

〔事務局〕 そのとおりである。

〔会長〕 住みたい人も多くいると思うからそういった人たちへもいい中継となれる。そういった際には、あまり傷つけないことや賃貸の場合には店舗として活用したときには原状回復を行うことなどの軽微なやりとりは発生するかもしれない。コンペみたいにして、利用登録者で競わせても面白いかもしれない。事例の経過や結果を公開できるのかといった部分も大切になってくる。また、公益性の度合いの評価もあるとよい。

〔委員〕 先ほど賃貸に関しての話があったかと思うが、資料2-2の③で「売却」とあるが、賃貸も想定しているのであれば売却と記載だけでは辻褄が合わないのではないか。しっかりとした書きぶりにしないと後で痛い目をみることになりかねない。

〔会長〕 誓約書を提出してもらおうがどういったことを誓約させるのか。

〔事務局〕 登録に際しての申請要件があるため、それらを守ってもらう内容となっている。

〔会長〕 空き家バンクでの事例を参考にトレースしてみてもいいかもしれない。

(会長から、事前に送付された欠席委員の意見を紹介)

●委員の意見

- ・活用保存を希望する建物所有者の見込数はどの程度あるのか。
- ・活用保存を希望する運営者及び所有者の台帳管理が重要事項だと思う。基本的に管理は紙媒体で台帳を作成し、非公開で運用管理を行う予定と考えてよいか。Web登録のようなことやBANK的な役割を公開していくことが、今後の可能性としてあるのかどうか。

●委員の意見

- ・資料2-1は、概要であり、要綱本文には適切な記述がされているのであろうが、念のために述べる。
- ・行政の信頼性を生かした登録制度は有用であると思われる。「悪意者排除でなく、善意者取込み」の基本思想は適切である。
- ・「他人のもの」を「他人」が利用することを行政がコーディネートするのは、新しい規制スキームであり、社会的にも注目されるだろう。
- ・条例ではなく要綱に基づく制度であるため、それほどの厳格さは要求されないが、資料2-1において、「登録の取消し」が登録手続きの前で述べられるというのには、違和感がある。また、「申請要件を欠く」というが、少なくとも「申請要件」という形での表記はされていないようにみえる。

〔事務局〕 登録者数の見込みや現時点では問い合わせなどはなく、登録者等の管理は紙媒体及び電子媒体を想定している。

〔委員〕 所有者からこの要綱に定めている内容のような相談はあったか。

〔事務局〕 実際に活用に至っているケースもある。今まで要綱がない中で行っていたものを制度化している。

〔会長〕 うまく活用できているケースがあるのであれば、不利益にならない程度に参考として色々と話を聞けるとよい。

「3 その他」

(事務局から景観重要建築物等及びその関連諸施策について説明)

〔事務局〕

- ・鎌倉の都市景観の形成に重要な役割を果たしている近代の歴史的建造物の保全・活用について、市が施策展開してきた制度についてまとめ、比較を説明。
- ・制度が充実している反面、複雑になってきており、その整理が必要となっている。
- ・景観重要建築物等の指定について、現在調査を進めている武邸は、建築後 50 年未満の建造物であり、近現代の建造物について制度をどう適用するか検討が必要である。
- ・制度について、市が検証作業を進めるにあたり、助言等を頂きたい。

〔委員の意見〕

- ・市内の全域調査等は近現代が抜けている。近代化遺産も戦前のものが対象である。近現代建築物については、価値評価が定まる前に壊されていっているのが現状だ。
- ・過去の建築雑誌に載ったものを網羅的に調査している県もある。
- ・リスト化だけならば市でもできるだろう。対象は把握しておいた方がいい。

(事務局から親子景観セミナーについて説明)

- ・11月30日に、市内の小学4年生から6年生までを対象とした親子景観セミナーを市の景観重要建築物である旧村上邸に集合し、保存活用事業者の協力を仰ぎながら、保存活用事業やSDGsの解説を行い、旧華頂宮邸に場所を移して簡単なグループワークを行う予定となっていることを説明した。

(最後に今回をもって退任されることとなった委員から挨拶)

以上