

## 第44回 鎌倉市景観審議会議事録

日 時：令和2年（2020年）2月28日（金） 午後6時から午後8時まで

場 所：鎌倉市福祉センター2階 福祉団体活動室

出席委員：志村会長、水沼委員、赤松委員、田邊委員、尾渡委員、廣瀬委員、石井委員

事務局：服部部長、吉田次長、奥山課長、飯田担当係長、平井主事、小林職員、伊藤職員

傍聴者：1名

オブザーバー：1名

配布資料：資料1一式 景観重要建築物等の指定について（旧三橋旅館蔵）

資料2一式 景観重要建築物等の指定解除について（成瀬家住宅）

資料3一式 若宮大路・小町通りガイドラインについて

資料4一式 景観重要建築物等橋渡し要綱について

資料5一式 景観重要建築物等その他関連施策の方向性について

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

景観地区のあらまし

景観計画区域パンフレット（12 鎌倉地域まち並み型商業地、15 観光型住商複合地）

鎌倉のたから「まち並みづくりの心」

### 「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」

議題に入る前に今回、2名の委員が初出席であるため、委嘱状を交付した。

また、傍聴希望が1名あったが、会議の公開に関していずれの議題も鎌倉市景観審議会の会議の公開等に関する取扱要領第1項第1号の規定に該当しないため、公開としたいとの旨を事務局から示し、了承された。

議題（3）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●●氏をオブザーバーとして同席させることについての確認をとり、了承された。

（傍聴者入室）

#### （1）諮問事項 景観重要建築物等の指定について（旧三橋旅館蔵）

（事務局から資料に基づき、景観重要建築物等の指定について説明）

〔委員〕近代鎌倉の由緒ある建物として非常に貴重なものだと思う。建物は非常に良い状態で維持されており、西側の鎌倉石の石垣も大変貴重なものであるため、今後の活用方針にも関わることはあるが、石垣も含めて保存ができると望ましい。景観的にもコントラストになっており、非常にきれいである。

〔会長〕外観的にみると石垣も非常に大切である。

〔委員〕外構も景観重要建築物等の指定の範ちゅうなのか。

〔事務局〕外構を含めて景観重要建築物等の指定は可能ではある。しかしながら、今回の指定範囲は建築物のみである。石垣については、今後の活用方針などによって現状変更がなされる可能性がある。蔵と鎌倉石を含めて、保存していくように今後所有者と話し合いをしていく。

〔委員〕門柱はいつ頃のものになるのか。

〔事務局〕今回の調査の中では分からない。

〔委員〕景観を通りからの見え方と捉え、持ち主がする保存整備に対して縛りをかけることを考えると外構の扱いは更に難しいと感じた。現状の新しくつけた黒いアルミか何かの目隠しフェンスも建物景観に配慮して選んだと思われるが、判断が難しいと思う。

〔委員〕今後活用検討をするとのことだが、持ち主の利用の仕方次第だと思う。持ち主の今後の利活用を十分に踏まえて検討してほしい。

〔会長〕指定したことが持ち主の負担とならないようにしていきたい。指定が活用を後押しできるようにしていきたい。

〔委員〕三橋旅館は、古い資料に載っているが、その一部が現存している事例はないのではないかと思うので、近代の歴史を伝える貴重さもある。

歴まち計画の協議会でも言っているが、観光地鎌倉としての生業を伝えるものとしても価値があると思うので活用検討にも生かしてほしい。

〔事務局〕蔵の内部も見てもらったが、近代鎌倉の生業が分かる活用の仕方を今後検討していきたい。

〔会長〕蔵前が非常にしっかりとしている。階数で用途も分かれている。南側の庭もしっかりと作りこまれている。所有者の建物を大事にしてきた想いを感じた。なかなか類を見ない空間作りをしていた。現代の生活に通じる住まいの環境も体現している。火打ち梁があり、耐震補強をしっかりとしているから大きい地震がきても大丈夫とのことだったが、このことは非常に大切なことである。昔の方々が大震災を経験して、構造的にしっかりと考えて次の震災に備えたという当時の生業の中での防災意識などを感じることができるのは、非常に価値がある。歴史を知ることのできる部分にも大きな価値がある。

議題（１）の諮問事項について了承ということによろしいでしょうか。

〔一同〕異議なし。

〔会長〕それでは議題（１）の諮問事項は了承とする。

## （２）諮問事項 景観重要建築物等の指定解除について（成瀬家住宅）

（事務局から資料に基づき、景観重要建築物等の指定解除について説明）

〔会長〕解除は３例目である。指定はプラスの内容だが、解除はマイナスの内容で毎回議論になる。世代交代の波は来ているので、今後他の建築物等でどう対応していくかも大切である。

〔委員〕この指定の範囲は資料を見る限り、石積みも入っている。元々の指定範囲はどこまでなのか。

- 〔事務局〕 この物件には鎌倉石の石垣があり、外構も含めて指定している。
- 〔会長〕 今回は全てを解除するのか。
- 〔事務局〕 そのとおりである。先ほどの指定解除が3件目ということについてだが、らい亭の山椒洞部分の解体に伴う平成26年の指定変更もあった。
- 〔委員〕 せめて外構だけでも維持できないのか。
- 〔会長〕 所有者と話をした中で、外構だけ残すという可能性もあったと思うが、そういった話は出なかったのか。
- 〔事務局〕 ヒアリングを行った際に外構部分の価値についても話をしたが、セットバックの問題もあり、今後建て替え等を行う際に使い勝手が悪くなるおそれがあることから、全てを解除したいとの強い意向があった。
- 〔会長〕 こういった意向になる気持ちはわかるが、非常に重たい話である。
- 〔委員〕 建物だけではない古都の景観を守るために法律で規制しようとしても特別措置法までしかできなかった。所有権が民間にある場合、相続税の壁があった。市は助成をしながら協力を募って景観重要建築物を維持してきた。相続の部分をどう考えるかということだと思う。先ほどの指定案件では、蔵が強みになるかもしれないということで行政と所有者の利害が一致している。非常に残念だが、本件はやむを得ない部分もあると思う。
- 〔委員〕 京都のまち並みも日に日に変化している。古い建物で相続のタイミングもあるが、何も指定されていない物件であれば、すぐに不動産会社を買われ壊されていく。そのようなスピード感と比較すると、今すぐに壊すわけではないという今回の状況とでは、もしかすると今後何らかのサポートを地道に行うことで建物は守られる可能性もあるのではないかと感じた。
- 〔事務局〕 建物は現在もあり、所有者は解除後すぐに取り壊すわけではない。今後、事務局としても注視しながら、サポートしていきたい。
- 〔会長〕 解除してすぐに建て替えるわけではないとのことであれば、制度自体が枷になっているということを考えての方が良い。先々のことを考えての解除の意向だと思うので、制度の内容を検討する余地もあるのではないかと。緩い形の指定の仕方や段階的な指定なども検討しても良いかもしれない。良い意味で柔らかくできると望ましいと思う。
- 〔委員〕 所有者とコンタクトを取ったことによって、解除の意向がわかった。これまでアフターフォローがなかったことにより、所有者の継続の意思が徐々に薄れてきたことが原因ではないかと思う。私もヒアリングに同席し、所有者へ様々な制度の説明を行ったが、一切指定の継続は遠慮したいとの意向だった。自由にこの建物の将来を考えたいということだった。この事例は、こういった所有者の意向があるということを経験する機会であったと思う。今後いろいろな施策を行う中で、前を向いているということを知らせることができれば良い。今回は所有者の強い意向がある。

〔事務局〕令和元年度は、所有者と話し合う場を設けた。また、昨夏の台風で被害を受けた物件も多くあり、所有者へのフォローも行うことができた。こういった意見交換の場を今後も続けていきたいと思う。

〔会長〕私もこの意見交換会に出席したが、所有者の方々は建物に誇りを持っていた。今まではフォローアップができていなかったが、継続していきたい。本件の解除はできれば避けたい案件であり、審議会でも制度上やむなしとの意見が多数を占めた。これをきっかけに既に行政として所有者へ向けた様々な新たな配慮対策メニューが用意、実施されているが、こうした取り組みを通じて、制度がより効果的に機能するよう一層のご尽力をお願いしたい。

議題（２）の諮問事項について了承ということではよろしいでしょうか。

〔一同〕異議なし。

〔会長〕それでは議題（２）の諮問事項は了承とする。

（オブザーバー入室）

### （３）報告事項 若宮大路・小町通り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・小町通りガイドラインについて説明）

〔委員〕それぞれの通りの空間構成を解説するような内容となっているが、ガイドラインの意図を具体的に設計に反映できるのは、レベルの高い設計者や事業者に限られるのではないか。小町通りは店舗も小さく特に難しい。小町通りに関しては、どの程度の規模まで協議制度の対象にできるかがこのガイドラインをうまく運用する中で非常に大切になってくる。若宮大路は、比較的規模の大きいものが多く大丈夫かと思うが、小町通りなど小さい規模の中で景観整備機構がどう関わることができるか、景観配慮協議がどのような規模で行われるかを教えてほしい。

〔事務局〕若宮大路では、３件景観配慮協議を行っている。景観配慮協議の対象規模は、一定規模以上という条件がある。一定規模未満のものについては、鎌倉市は景観地区の規制をかけており、認定申請の事前審査として、景観整備機構と一緒に協議を行っていききたい。このガイドラインをきっかけとして協議を進めていきたい。

〔委員〕正式に景観配慮協議を行う規模は、一定規模以上であるということだが、例えば小町通りの小さい物件は対象とはならないことが多いと思う。事前の話し合いの在り方や商店会との関わり方を考えて、もれがないようにしていく必要がある。

〔事務局〕商店会との関わり方が大切になってくる。このガイドラインの作成に当たって景観整備機構と一緒に地元の意見を聞く場を設けた。ガイドラインについても作成して終わりということではなく、運用支援できる制度を検討している。

〔委員〕大規模であれば、色々と制限がある。それと合わせて行政指導としてこのガイドラインを使うイメージだと思う。建築行為がない場合には、このガイドラインはどう使っていくのか。

〔事務局〕建築行為がなくても一定規模以上の模様替え等であれば、景観地区の認定申請の対象となる。それ以外の物件については、遵守事項として活用していく予定であ

る。前回審議会の中で、このガイドラインが規制強化に繋がって地元から反発されるような内容にはしないようにとの意見をいただいている。現行の規制を変えずにより良いものを作っていくためのガイドラインという認識である。

〔委員〕 微妙な規模の変更はパトロールでもしていないと見つけられないし、違反とも言えないということになる。

〔事務局〕 鎌倉では景観地区の制度や風致地区の制度について、それぞれ業界の方々へ説明を行っている。そのため、建築確認に該当しない規模でも相談される件数は非常に多い。また、基準と異なる行為を行っていた場合には地元の方々からご指摘を受けることもある。

〔委員〕 記載内容について、若宮大路・小町通りは非常に難しいと思っている。内容は良くできているが、何をしたいのか、どういう街にしたいのかという主張が感じられない。今までの説明で行政指導の基準であることは分かる。前に外国の方を若宮大路へ案内したときにアンシェントストリートとその方が持っていたパンフレットに記載があるのに、どこがアンシェントなのかと聞かれた。昔を彷彿とさせる通りをイメージしたようだった。史跡である段葛はあるが、現状そういった方向へは進んでいない。経済団体として発言するが、景観地区の制限自体が約30年かかってやっと制度化した。これは世界遺産になるため、どうしても必要だとお願いされて制度化した。先代の会頭の頃に、もしも世界遺産にならなかったときに戻してもらえるのかと食い下がった。世界遺産登録できなかったのだから商業地域でもあり、鎌倉のメインストリートであるし、元に戻してほしいというのが地元商業の活性化を図ろうとしている方々の意見である。今回のガイドラインも景観地区のベースに立っているものなので、根の深い部分もあるため、地元の商業者とはしっかり話し合った上で住民だけではなく商業者が納得する方法を模索してほしい。

〔事務局〕 中世からの変遷があるにせよ、都市の骨格が段葛として残っているというのが大切なことであると思っている。今回のガイドラインについても今残っている空間構成を大事にすることを記載している。商業者との関係についても景観形成だけではなく、商業や観光面も重要であると思っている。そのような中で参考事例で由比ガ浜通りのまち並みは、景観形成のガイドラインを作成して都市の成長管理に商業者の方々にも参加してもらっている。地元からもこのまち並みが良くなったという声もいただいている。地元の方々も愛着を持っていることを感じた。若宮大路と小町通りについても少しずつこういった関係性を築いていきたい。

〔会長〕 商業活性と景観に関してはいつも議論になる。このガイドラインは景観整備機構により、窮屈な内容ではなく、柔軟な内容になっており、良いと思っている。一方で強固にすることも外から開発から守るためには必要になってくる。まだまだこれから内容の更新も期待したい。

〔委員〕 前回の審議会で提案された良いところを多く出してこちらの意図することを伝える手法を用い、地元の方と協議を継続してまとめて下さったのが伝わる資料だと思う。採用されたら景観の小さい変更もこのガイドラインに準ずることになり、

全員の意見が集約されたわけではないので、別の意見を持つ人がどの程度このガイドラインを守ってくれるのか心配である。そういった場合に協議をすることで工事着手前の期間が長くなることもあると思う。時間的不利益がある中でどの程度守ってもらえるのか疑問に感じた。

〔事務局〕 制度の仕組みについてだが、それぞれの手続きの前に景観配慮協議や事前相談がある。実際は土地の調査の段階から事前に案内を行っており、計画が確定する前に相談するようにお願いしている。由比ガ浜通りではこの運用がうまくいっている。今回のガイドラインの運用も事前に周知を行い、早めに相談されるようにしていきたい。

〔委員〕 工事をする場所の周りの住民の方が教えてくれるという地域特性があるから時間的不利益が緩和されているということか。

〔事務局〕 地元で建替えを行う場合は周知がされている。外から来た人達は知らないということがある。商店会から話を聞くと、入会率が落ちているということだった。由比ガ浜通りの運用では、デザインレビューを行う際に、地元の方々は意見を伝えている。

〔委員〕 由比ガ浜通りの例を今回の若宮大路と小町通りを一緒にしては危険だと思う。景観形成地区の第一号となったのが由比ガ浜通りである。何よりも熱心な地元のリーダーが由比ガ浜通りにはいる。ファサードを周辺と合わせることに對して、地元商店会と利害が一致している。地元に入るときに考えてほしいのが、景観を行政としてどのように捉えるのか。まちの活性化と言っているが、理想ばかりではなく、景観を良くすることによって経済が大きくなり、その結果、税収が増え困った人に手を差し伸べるお金が増えるという循環の中で物事を考えてもらえないといけない。そうしないと、市が専門家に従ってこういったガイドラインを作成しても、その度に従うのか従わないのかという話になる。商業者と話をするときにも何のための景観づくりなのかを意識しながら行ってほしい。

〔会長〕 大事な意見である。都市によって事情がある中で景観をどう考えるのかは特定の誰かが決めることでもない。誰がどう率先して景観づくりを行っていくのか。鎌倉は特にそれが難しい。色々な見方や考え方があつたため、意見の共有をしっかりとしていく必要がある。広い目線に立って検討してほしい。作り手として何か意見はあるか。

〔オブザーバー〕 様々な意見をいただき感謝している。何のための景観なのかということは常に意識しているし、どういったまち並みが理想なのかは私たちが決めることでもないし、まちの中から自然発生してくるものだと思う。それら一つ一つを構成するのは、それぞれの設計者等であるから、こういった認識を本来はそれぞれの人に説いていくのが一番である。それをわかりやすく文章にして伝えられたらと思つている。ガイドラインという言葉ではなく、作法という言葉にしている。少し硬い表現かと思つているし、今後どういった表現になるかわからないが、押し付けるものではなく、汲み取つて工夫してもらつたような内容を目指している。今後、更新していきながら運用していきたい。

〔会 長〕 経済界全体の声を聞いたりしながら、更新していきながらより良いガイドラインとしてほしい。以上でこの議題（3）を終了とする。

（オブザーバー退室）

#### （4）報告事項 景観重要建築物等橋渡し要綱について

（事務局から資料に基づき、景観重要建築物等橋渡し要綱について説明）

〔委 員〕 外構についての扱いはどうなるのか。

〔事 務 局〕 今回名称を鎌倉市景観保存建築物としている。基本的には建築物の取引を対象としている。保存活用希望者が保存活用企画等を提出する中で外構部分についても、景観上大切な要素なので話をしていくことはあると思う。

〔委 員〕 外構も含んだ交渉はするが、文言定義がされているわけじゃないとのことで実際に争いになった場合、外構は破棄されても仕方がないということにならないかということに危惧している。建物だけでなく、その場にあることの価値というものがあると思っている。抜け道があると感じた。ただ、この要綱でそこまでやる必要があるのかという気持ちもある。

〔事 務 局〕 実際の場合、不動産売買契約書が結ばれることになる。その契約書上の条項等で外構に関して記載することは法律上不可能ではない。売買契約書は一度締結すると変更が難しいため、線引きが難しい。ある一定程度支援する仕組みを作りたいというところがスタートである。

〔委 員〕 契約書の中に建築物の外観の保全に努めることという記載をすると良いのではないか。

〔会 長〕 景観保存建築物という名称はあまり聞かない。例えば、文化財の保存計画や整備計画を作成するときには最初にこういった価値があるという定義をし、それをしっかりと守っていくためにどう整理していくかをまとめる。もしかするとこの要綱もそういった価値のリスト化のようなものがあっても良いかもしれない。そういったものがないと漏れが出てくる。

〔事 務 局〕 制度の目的は所有者と保全活用希望者との橋渡しを支援することである。あまり踏み込みすぎると制度が成り立たないところもある。

〔委 員〕 「市長が認めた建築物」というのは誰がどのように決めるのか。

〔事 務 局〕 まず所有者から申出があるのが前提である。それを受けたら専門家に調査してもらい、価値評価をつける。要綱で定義している別の建築物と同じような価値評価を受けた建築物を対象とする。

〔委 員〕 新しいものを対象としても構わないということか。

〔事 務 局〕 概ねの基準としては、登録有形文化財等の50年が一つの目安にはなってくる。ただ、そこまでは至っていないが、良い建物があれば対象としていきたい。

〔委 員〕 鎌倉は新しい建物でも良いものがたくさんあるため、柔軟に対応できるとよい。そうしたことによって、景観を守ることに繋がる。

- 〔会 長〕 かつて景観重要建築物等にも現代の建物があっても良いという話があった。新しい物件で指定されている例は少ない。良いものが何かを議論できると非常に良い。
- 〔委 員〕 この要綱は何かに指定するという内容ではないため、うまく橋渡しをできることが大事である。
- 〔委 員〕 先ほどの指定解除の議題の中で感じたのだが、景観重要建築物等の指定を解除しても、所有者の意向があればこの要綱の対象になってくるのか。
- 〔事 務 局〕 そのとおりである。所有者の意向がまず第一である。
- 〔委 員〕 この要綱は既に動き出しているのか。
- 〔事 務 局〕 1月に施行している。現在関係団体等へ周知するための準備を行っている。運用を重ねて、経験を重ねて今後も制度の定着を図っていく。
- 〔会 長〕 以上でこの議題（4）を終了とする。

#### （5）報告事項 景観重要建築物等その他関連施策の方向性について

（事務局から資料に基づき、景観重要建築物等その他関連施策の方向性について説明）

- 〔会 長〕 一般市民が見たときにいろいろな制度があり、非常に複雑である。手厚く説明することも大切だし、一見のわかりやすさも大切である。
- 〔委 員〕 景観というのは、元々建っている場所と建物の関係性が非常に重要であるということでは理解している。やむを得ない事情で解体されたときに例えば鎌倉石だけでもどこか別のところへ持っていき、他の場所や小町通り等で活かすことのできる循環ができると良い。建物が本来の機能を失ったときに部材として後世に残していくような視点があっても良いのではないか。
- 〔会 長〕 古材バンクの例もある。建築史の世界だと壊すときには、きちんと記録を取る。記憶から記録を捉えて残すことが大切である。制度ばかりではなく、人の心にどう残していくかという観点も必要である。
- 〔事 務 局〕 建物がなくなっても鎌倉石の外構が残っているような事例もある。古くから風致地区の制度等の協議の中で外構の維持や既存樹木の維持等を行っている。民間レベルで価値を見出して、古い建物のリサイクル等を行っている例もある。支援しながら進めていきたい。
- 〔委 員〕 山手だとブラフ積が残っている建物を個人の方がマッピングしている資料があるが、鎌倉市でそういったパンフレットのようなものはあるのか。そういった情報があると鎌倉らしいまち並みを知るヒントになるかもしれない。
- 〔事 務 局〕 机上配布資料の鎌倉のたから「まち並みづくりの心」のような取組は行っている。景観整備機構にも協力をいただいている。
- 〔委 員〕 資料5を作成した目的はなにか。公開する予定はあるのか。
- 〔事 務 局〕 まずは、行政内部で施策についての整理が必要だと思っている。近現代建築物を指定するに当たっても整理が必要だと思う。資料5をどのように公開していくかは検討中だが、施策の方向性として審議会でも議論していただきながら進めていきたい。



〔会 長〕先ほど話が出た鎌倉の景観をどうしていくのかが大切になってくる。単体ではなく、まち並みとしてどうするのか。歴史的な建物がいくつかあってその間の部分をどうコントロールすると良いまち並みとなるのかというような研究的な業務があると良いかもしれない。幅広い視点を持ちながら、施策を考えていけると良い。以上でこの議題（5）を終了とする。

### 「3 その他」

（事務局から今回会議の議事要旨について説明）

〔会 長〕これにて審議会を終了とする。

以上