

## 第 45 回鎌倉市景観審議会議事録

日 時：令和 2 年（2020 年）8 月 7 日（金） 午後 3 時から午後 5 時まで

場 所：鎌倉市役所本庁舎 2 階 第一委員会室

出席委員：志村会長、水沼委員、赤松委員（リモート）、田邊委員、尾渡委員（リモート）、  
廣瀬委員、石井委員、福澤委員、北村委員（リモート）、中井委員（リモート）

事務局：吉田部長、杉浦次長、奥山課長、飯田担当係長、前田指導監、齋藤主事、平井主事、  
宮崎職員

傍聴者：2 名

オブザーバー：3 名（建築指導課、行政経営課 DX 担当）

配布資料：資料 1 一式 景観重要建築物等の指定について（猪熊邸（旧武基雄自邸））

資料 2 一式 令和元年度（2019 年度）景観計画実績報告

資料 3 一式 若宮大路・小町通り景観形成ガイドラインの運用について

資料 4 一式 景観重要建築物等その他関連施策の連携について

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

資料 3 - 4

### 「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」

4 名の委員がリモートでの参加となった。

議題に入る前に、傍聴希望が 2 名あったため、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（4）報告事項「景観重要建築物等その他関連施策の連携について」の際に係関係局である建築指導課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（猪熊邸（旧武基雄自邸））

（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〕景観重要建築物等の指定の範囲について、建築物のみなのか、それとも庭の外構植栽等も含むのか、確認したい。

〔事務局〕建物のみである。

〔委員〕質問というよりも、景観重要建築物等の今後の在り方を含めた意見として述べたい。猪熊邸はこれまでの指定物件と比べると、築年数が浅い、新しい建築物であるが、今日見学して、モダニズムの建築として極めて高い価値を持っていることが確認できた。景観重要建築物等の指定基準には、築年数の規定はないことから、景観重要建築物等にふさわしいといえる。まず、武基雄さんという鎌倉と大

変ゆかりのある建築家の作品であるということ。また、モダニズムだからといって単に四角い箱があるのではなく、極楽寺の谷戸の景観にも大変よくなじんでいること。さらに、次の時代まできちんと残していこうという所有者に巡り会えたこと。これらを含めて、景観重要建築物等として十分な、大変高い価値を持っていると思う。同時に、今回の指定によって、近現代の建築も景観重要建築物等の対象となるというメッセージが発せられることも重要だと思う。

〔委員〕 猪熊邸については、指定に異論はない。一方、神奈川県では毎年建築コンクールが行われており、非常に優れた建築物が選ばれている。鎌倉でも、これまでに多くの建築物が選定されている。鎌倉商工会議所も武基雄先生の設計である。もし、これから近現代の建築物を対象としていくのであれば、どのような要素を指定基準としていくのか考えておかなければいけない。景観重要建築物のスピリットとは、このまま放っておけば街の記憶が埋もれてしまうという建築物に対して、価値があるということを市民に分かりやすくプレートを設置して伝えることで残していこう、という精神だと思う。今後、近現代の建築物を対象とする場合には、その判断基準を議論してほしいと思う。

〔会長〕 確かに全国の景観行政を見ると、実は、景観賞や建築賞等は、新築を対象としているものが多く、歴史的建造物は文化財として教育委員会が扱っているケースが多い。鎌倉は、都市景観の部署が、このような歴史的建造物を評価して、維持し、まちづくりに生かしていこうという精神から所管しているという点が珍しく、歴史的建造物を重要なものとして指定する制度を早くから設けていたという特徴がある。その中で、今回初めて戦後の建物が対象に上がってきた。登録有形文化財でいうと、築50年以上の建物が対象という条件がある。今回築50年に満たない建物を指定することは、図らずも鎌倉市の景観重要建築物等だからできるということもできる。今回、近現代建築物の価値を評価すると鎌倉市が先駆けて表明したのは、画期的な出来事だと思う。これからの発展、展開についても議論をしながらさらに前向きに景観を広く捉え評価をしていくということをしていくと良いと思う。

〔事務局〕 先ほどの●●委員、●●委員の意見も踏まえて、まず景観法の規制において地域の景観重要建造物については、その趣旨が、地域の良好な都市景観の形成に重要な役割を持つ建造物の保全を図るということであって、年代は問うていない。一方、●●委員の指摘どおり、鎌倉市の景観重要建築物等については、もともと洋風建築物保存に関する要綱として平成2年に始まっており、趣旨としては、消失しつつある市内の近代和風洋風建築物等の保全を支援するということである。現在、景観計画の中で指定方針として四つの視点を設けており、一つ目が優れたデザインを持ち地域のランドマークになっているもの、二つ目が地域の歴史や文化を感じさせる、また、創出していくことが期待できるもの、三つ目が故事伝承にまつわる建造物で古くから地域住民に親しまれているもの、四つ目が地域の良好な景観形成の一端となるもの、である。よって、築年数は定めてはいないが、ある程度の地域の歴史や文化を感じさせる

ことという視点が設けられている。

ご指摘の建築コンクールについても、優れた作品として選ばれた建築物が50年経たずとも、一定期間以上経って、歴史的な評価を得て、徐々に景観重要建築物等の対象になっていくと考えている。

引き続き、景観審議会の委員の意見も踏まえながら、近現代建造物の指定についても取り組んでいきたいと思っている。

〔委員〕 猪熊邸が建築された当時の昭和50年の極楽寺は、今とは違った景観だっただろうと思う。設計図書や雑誌記事は残っているということだが、設計者が当時どのように景観を考えたのかが分かるような資料があればより良いと思うのだがどうか。

〔事務局〕 雑誌『新建築』に、武基雄さんの「三角の箱」というエッセイが掲載されており、その中でモダニズムの考え方等が示されている。一方、本日ヒアリングの中で、建築家自身がかかり調査を重ねて今回の立地を求めたということも分かって、立地を含めて設計者の思想が示されているものだと考えている。テキストについては、さらに調査をしていきたい。

〔委員〕 現地を見学して、斜面地の突端に三角屋根があるのは、とても印象的で、建設当時はさぞかし目立ってランドマークだったのだろうと感じた。

〔会長〕 指定名称について、検討をした方がよいか。猪熊邸にするのか、あるいは旧武基雄邸にするのか、あるいは三角の箱という愛称もある。

〔委員〕 例えば、登録有形文化財は、現所有者の名前の後に括弧書きで旧所有者名を付けることもあるし、旧所有者名のみということもある。この「猪熊邸（旧武基雄自邸）」は一般的な表記かと思う。個人の住宅でもあるので、現所有者のプライバシーに配慮するならば、旧所有者のみでも良いかと思う。愛称を付けることはあまりない。

〔委員〕 他の景観重要建築物等、例えば「石川邸（旧里見淳邸）」等と統一した方がよいと思う。もう一点。今回、猪熊邸がどのような経緯で指定に結び付いたのかわからないが、やはり、いま忘れられている景観重要建築物等の候補を可能な限り発掘していく必要があると思う。

〔会長〕 私も現地を見学して建築当時の武先生らしい特徴を大事に残しながら改修をしていて、非常に良い建物だと思った。一方、景観重要建築物等に指定されると、見学したいと思う人が増えることを懸念している。個人の住宅であるから、指定プレートの設置箇所を工夫するなど、所有者の猪熊さんに迷惑がかからないことと市民への周知を両立させてほしい。また、見学の中で、改めて、歴史的建造物を適切に保存することの大変さを感じた。苦勞して建物を維持している所有者に何かしらの優位性を与えていく必要があるのではないか。修繕費用の助成は今も行っているが、税制上の優遇や、活用していく上での優位性など、何か制度上の工夫をできると良い。

〔事務局〕 ●●委員ご指摘の指定の経緯についてだが、まず初めに所有者から連絡を受けたことが指定のきっかけになっている。所有者の方の意志を受けて、景観審議会でも議論をしていただいて、調査、指定に至った。一方、こういった近現代建築物、

特に住宅については、プライバシーの関係から調査がされていない問題もあり、今、文化庁の方でも、少しずつ検討、議論が進んでいるところである。そのような中で、今回の議題（４）にも繋がることだが、景観重要建築物等をはじめとした歴史的建造物についてどのような施策を講じていけばよいか引き続き検討していくため、委員のご意見、ご協力をお願いしたい。

- 〔会長〕 以上、議題（１）の諮問事項について了承ということでよろしいか。  
〔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。

（傍聴者のうち1名退室）

### （１）報告事項 令和元年度（2019年度）景観計画実績報告

（事務局から資料に基づき、令和元年度（2019年度）景観計画実績報告について説明）

- 〔委員〕 コロナウイルスの感染拡大も様々な事業等に影響を与えるものだと思う。景観に関するイベント等もほぼ開催できなくなると思う。そうした中でも、例えば家族単位のような小集団で鎌倉の景観に触れられるようなカリキュラムを開発することも重要であるし、景観重要建築物等所有者の会も開催が難しいだろうから、個別に意見を聞くなど、コロナ対策を踏まえた上での事業の構築を検討していく必要があると思う。
- 〔事務局〕 ご指摘のとおり、毎年開催している旧華頂宮邸の公開、扇湖山荘の公開、親子景観セミナー、景観重要建築物等所有者の会等、中止を決定しているイベントが多くある。このような中でも所有者の会は別の形で工夫をしていきたいと考えている。また、本年度の経験も踏まえて新たな施策の検討等をしていきたいと考えている。
- 〔委員〕 令和元年度の課題の箇所、景観重要建築物等の既存の制度の見直しを今後検討していくということだが、歴史的価値があるもの、景観的に価値があるものを、市税を投入して絶対残していくというプライオリティではないと思う。景観行政そのものが、今ある景観をそのまま残すということを目指しているわけではなく、延命にとどまる施策だと思っている。そうでなければ、税で完全に保存するという形になる。そこまでの歴史的な価値のないものを景観行政として指定していこうという制度であるので、台風等の災害時には補助をしてあげるべきだとは思いますが、それも所詮2分の1かつ300万円の補助しかしないと決めている優先順位だから、所有者の方を集めて話をするのはよいが、あまり前のめりにならないよう事務局の方でうまくコントロールをしないといけないのではないかと。
- 〔事務局〕 重要なご指摘だと思う。制度上、景観重要建築物等については、外観の保全を求める代わりに、修繕費の半額かつ上限300万円という形で支援を行っている。また、新たな施策として景観重要建造物保全基金をふるさと寄附金という新しい制度の中で創設して、昨年度も1,800万円程度のペースで基金に上積みされており、その価値を共有できる環境も整ってきている状況である。また、前回審議会でも報告

したように、民間活力を生かした橋渡しなども進むように制度検討等を進めている。引き続き、市の役割を認識しながら景観形成の価値が広く共有できるような形で施策を検討していきたい。

〔委員〕景観行政を軽く言っているわけではなく、鎌倉のブランド力をキープする上では、特長を恒久的には言わないまでも、延命させていくということはとても大事なことであり、基金も創設したということは喜ばしいことだと思う。

〔会長〕相談窓口を作って声を聞く機会を作ったということだけでも、非常に大きな一歩だと思う。やはり文化財行政として限られた予算でやっていくというよりも、景観重要建築物等は文化財と違う点を生かして、技術的な支援や、住み続けられる可能性をサポートしていくことに視点を持っていけば、これは建築単体よりも街をどのように誇らしいものにしていくという問題になる。どのようにすれば住み続けられるか、クリエイティブなアクションが、景観からこそあってもいいと思う。議題（１）で近現代の建築物を指定しようという動きがあったが、一方、明治、大正、昭和のものがこれで全部かということ、まだあるのではないかという気がしている。街角にずっと頑張っている建物があるのを見ると、もう一回再検証してみる機会が、５年に１回ぐらいあってもいいと思う。

〔委員〕旧村上邸が運用開始されて、様々なイベントも開催されているようで、これは鎌倉の中でも大変意欲的な試みだと思っているが、現状として潤滑に運営できているのか。今年はコロナの状況を受けて、人が参加するようなイベントがやりにくいのであれば、村上邸の魅力を発信するビデオを作成するなどの応援ができないか。こういった検討をしているか。

〔事務局〕昨年度５月から旧村上邸の利用が開始されて、お披露目会の後、企業の研修等のほか、市民・地域の方のご利用や、また、SDGsのモデル事業として、県内の中学校の先生方のSDGs研修の開催、小学生がSDGsを学ぶ親子景観セミナー等の取組を進めていたところである。ある程度、収益も確保できるようになって、取組が進んできたところだが、コロナの影響があり、３月から６月まで利用を自粛してきた。最近また少しずつ利用が再開して、能のオンライン配信をしている他の施設を参考にするなど、保存活用事業者が様々な形で検討しているので、市としても支援をしていきたい。

〔会長〕以上、議題（２）の報告事項について了承ということよろしいか。

〔一同〕異議なし。

〔会長〕それでは議題（２）の報告事項は了承とする。

### （３）報告事項 若宮大路・小町通り景観形成ガイドラインの運用について

（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の運用について説明）

〔委員〕屋外広告物の在り方については、かねてから検討して、市独自の条例化を進めようとしている。今回、若宮大路の景観、小町通りの景観ということで、行政指導のガイドラインを使う。地元と話し合っ、共通理解を得たものという形で提示されているが、行政が景観に携わる場合には、行政にしかできないことというも

のがある。それが何かというと、最低のハードルを下回ってしまった場合には、何が何でも正しい位置に持ってくるということ、強権を発動するというのが行政ができることであって、それについて地元と一緒にになって、地元の皆さんに協力してもらってやるというのは違うと思う。今、何を言わんとしているかと言うと、屋外広告物条例で屋外広告物の適正化を図っていくうえで、路上に出ている商品等の取り締まりとセットでやっていると思うが、この部分についてはなかなか結果が出ない。取り締まりという行為はしているが、目標を達成していない。警察と一緒にパトロールしているのも知っているが、そこで力を示すところがないと、地元の方は行政に信頼を寄せない。これは鎌倉だけの問題ではなく、芦屋の商店街でもそういった問題があると聞いたことがある。悪気はなくてもポップや黒板を路上に出しているところもあるので、悪質なものと軽微なものの対応の匙加減は行政のセンスになると思うが、令和2年度はその辺りに重きを置いて対応してほしい。規制緩和は一切駄目だということではなく、真面目にやっている方から、ルール違反をしている人が全然取り締まられないことに対する不満の声が聞こえてくる。お願いしたい。

〔事務局〕長年、違反広告物の取り締まりに取り組んできたが、なかなか実現は難しいような状況ではある。このような取組に対して今改めて関係部局、警察、道路管理者とも連携をしながら取組んでいきたいと考えている。また、今コロナの制約の中、せっかく商店街とガイドラインを作り上げていった中で、商店街からまちづくりだけではなく、商店会の加入の問題、安定した財源の確保、イベントの活性化、情報発信の方法等、景観以外の部分についても色々ご意見をいただいている。それらについては、商工課、観光課、道路管理部局等の関連課とも一緒に話し合いながら継続して進めているところである。今般、コロナの影響でやはり商店街の財源が少し厳しいということも聞いている。広告物についても、規制のみならず、エリアマネジメントで商店街の財源に資するような試みも今検討している。取り締まり等の規制の強化の一方、商店街の財源的な支援の取組も検討していきたいと考えているため、引き続き協力をお願いしたい。

〔委員〕やはり、コロナの影響については色々耳にするが、行政で対応していくと、どうしても単年度予算の制約がかかってしまう。このような状況下では、オンラインを利用してもやはり意見の集約がしにくく、話し合いの上で仕組みを作っていくときに、情報収集ができないと、成果物の質が低くなってしまう。観光業は本当に今大変で、商店街の方たちも自分の店がどうなるかわからないというような状況で、市との話し合いに協力までできないというのが本音ではないかと思う。年度内の進捗予定は決めていると思うが、話し合い等ができず、質が充実して来なければどうするかは考えているのか。

〔事務局〕なかなか難しい課題で商店街の方も話し合いがしにくい状況ではあるが、個別に商店会長や、活動を少しずつ再開されている方、オンラインでの取組に積極的な若い方等に話を聞きながら、景観形成及び景観形成以外の面でも関係課と連携して支援をしていきたいと考えている。

- 〔委員〕 先日、ワークショップに参加したときに、ご高齢の方たちが昔の話をするのを若い人たちが面白がっていたのが印象的だった。ご高齢の方たちにはオンラインは馴染みがなく難しいかと思うので、その辺りはエールを送るにとどまる。
- また、以前の審議会の際、オリンピックに連動して不動産の動きがあり、それによってまち並みが変わってしまうからコントロールしなくてはいけないという話があったかと思う。オリンピックが1年延期になったことで、検討の予定も先送りにしてもよいという情報はあるのか。
- 〔事務局〕 今は、オリンピックよりもコロナウィルスの影響の方が非常に大きい側面があるとは思っている。鎌倉は人出も減ってしまっているが、不動産はまた別の形で動いているとも聞いている。景観形成はなかなか財源に結びつきにくいですが、色々な意見を聞きながら、支援をしてきたいと思っている。
- 〔会長〕 相当長い目で見た話をしたい。以前、「景観百選」という事業をやったと思う。景観百選の事業の中で、鎌倉の景観はいろんな要素の寄せ集めだけれども、良い事例を集めて、そこから学んで、どんな要素が良さを生んでいるのだろうかということを中心に研究していくと、本質を目で認めながら、それをヒントに新しいものを創造していくことができる街であり、そして良いものが集まる街でもあるというところが鎌倉の良さである。そして、誇りをもって商売をしている方たちの努力、そういうものが形に表れて良いものができているはずだ。このガイドラインを作るときに、良い事例が本当は沢山あるにもかかわらず、敢えて範を示さないようにしようという方針であったことは理解できる。しかし、あのときに景観百選を始めて、その後ずっと景観づくり賞を実施する中で、良い看板を見つけよう、良いしつらえを探そう、門構えを見よう、とそれぞれテーマを設けて選んできたが、実は、毎回イベントで終わってしまっていた。その後もそれを蓄積して、どういうメカニズムが鎌倉らしさに繋がるのか、鎌倉ならではのデザインのカギは材料なのか、色なのか、そういうことをきちんと文脈を解いて、分析をしていけば、分かりやすいヒントが出てきていたはずだと思う。あのような良い機会をもう少し循環させながら、継続的に蓄積を増やししながら次に生かしていくという構造をもう少しきちんとやっておいた方が良かった。その影響を受けて良いデザインもまた増えていくと思う。皆で考えながら良くしていくスパイラルをもう一度思い出してやってみると、またいい面もあると思う。
- 〔事務局〕 2年間かけて、景観整備機構と地元の商店街の方と意見交換をして作り上げたのが、このガイドラインで、事務局としても、また改めてこの鎌倉のまち並みを見直す機会にもなり、景観整備機構や地元の方の様々な意見を聞くことができたのは非常に貴重な経験ができたと思っている。改めて鎌倉のまち並みを考えたときに、どういうまち並みがふさわしいのか、どういう建物が良いのか、どういう視点で建物を造っていくのか、改めて検討すると、良い事例を集めていく必要があると認識しているところである。引き続き、地元の商店街の方、景観整備機構、また審議会の委員の皆様のご協力を得て、このガイドラインをきっかけに鎌倉の中心市街地の景観づくりについて再考していきたい。

- 〔委員〕 景観ガイドラインという限りは、具体的でなければいけないと思う。もう少し具体的な取組を始めて、その結果を見ていく必要があると思う。
- 〔事務局〕 ガイドラインの作成時もそうだが、このガイドラインで実際の運用をどのように進めていくかということも含めて、今後、検証作業も必要になるので、その際もご協力をお願いしたい。
- 〔事務局〕 鎌倉には京都のまち並みのように共通のデザインコードはないので、このガイドラインに基づいて、2年、3年間で協議をしていく中で、デザインに対する指摘や、良し悪しの判断を積み重ねて、共通項をつかんでいながら、●●委員の指摘のように、ガイドラインを少しでも具体性のあるものにしていければ良いと思う。鎌倉らしさとは何かと考えるとき、先ほど会長が指摘したように鎌倉百選などの検証の中にヒントがあると思うので、それは今からでも着手する必要があると思う。
- 〔会長〕 やはり蓄積が次のステップに結びついていく大事なヒントであるということとは間違いないと思うので、このガイドラインを使って、どのような協議がなされて、どういう良い建築ができたのか、それをきちんと検証して行ってほしい。協議シートはもう少ししっかりした紙質にした方がよい。
- 〔会長〕 以上、議題（3）の報告事項について了承ということでよろしいか。
- 〔一同〕 異議なし。
- 〔会長〕 それでは議題（3）の報告事項は了承とする。

（建築指導課入室）

#### （4）報告事項 景観重要建築物等その他関連施策の連携について

（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連携について説明）

- 〔委員〕 意見を聞きたいことというのは端的に何か。
- 〔事務局〕 鎌倉市の場合、第一種低層住居専用地域が広い。旧村上邸もそうだが、第一種低層住居専用地域では、用途上、事務所や店舗は50㎡以下の兼用住宅しかできない。そのような条件では、代替わり等の際に住宅として維持していくのはなかなか難しい。前回の審議会でも景観重要建築物等の指定解除の申し出があった。高野邸は実際に取り壊しになってしまったという事例がある。そのような建物について、住宅としては保存していくことが難しいが、仮に違う使い方が許されるのであれば、保存していきたいと手を挙げる方もいる。そのような場合は、用途許可を検討することになるが、基本的には店舗は、これまで認めていない。実際の事例としては、古我邸があるが、非常に広い敷地の中で、様々な条件をつけて用途許可をした非常にイレギュラーな例である。しかし、建築基準法の「良好な住居の環境を害するおそれがない」という基準の範疇で、周辺の住民の方の理解が得られる場合に、少しそれを踏み越えて許可をすることで建物を保全できるならば、その道を探っていけないかという相談である。
- 〔会長〕 むしろ法的なところでもある。
- 〔委員〕 法の執行者としての行政がどういう重みづけでまちづくりを考えているかという



ことに尽きると思う。普通に考えれば、用途許可が精いっぱいだろう。そのほかの地域づくりについては、自信をもって用途地域を決定しているのだから、その範囲でやっていくというのが当たり前ではないのか。例えば、旧村上邸は、遊休資産になってしまっていた寄附物件を固定資産税相当分ぐらいは回収できる形で民間に運営してもらおうという画期的な活用方法だったと思う。それでも用途許可は取っているはずだ。つまり、敷地境界から50m範囲内の近隣の人たちの同意がなければ、用途許可の協議にも入れない。その先の制度作りというものがあるのか。

〔事務局〕新しい別の制度ということではなく、法第48条の用途許可をするということだが、その中で近隣の方が、例えば、建物の商業利用を認めても良いと判断するのか、それともやはり住宅しか許容できないから、分譲や共同住宅の建築はやむを得ないと判断するのか。そういう近隣の意向も踏まえて、1件1件個別判断になるが、そもそも許可の協議の対象とするものの検討をしたい。景観重要建築物は無くなってしまえば、もう取り戻せないものだから、鎌倉としてそれを残していきたい。周辺住民の方が、周辺の環境として、景観重要建築物等がなくてはならないものだ判断し、住宅以外の利用方法もある程度まではやむを得ないという理解が得られる場合には、許可のベースに上げていけないかということ。そういうことを、鎌倉市として少し法第48条の許可の範囲を今あるものから広げて考えることはできるのかどうか、景観審議会の委員の先生方と、あと建築基準法の許可を司る建築審査会の委員の先生方、両方に意見を伺いたい。「鎌倉らしさ」とは何かというのは、一言で言い表せないかもしれないが、景観重要建築物等はそれを司るものの一つだとは思っているので、可能な限り、残していきたいという思いがある。その可能性についてご意見を頂ければと思う。

〔委員〕例えば、建物が公有になってしまえば、それは公の責任の中で様々な活用の可能性を探ることになるだろうが、私有の場合には個人が所有したままその建物をどう保存すればいいかが問題になることが多い。一般的には住宅規模のものであれば、個人が所有している。今まで歴史的建築物が失われてきた事例の多くは、個人が所有していて活用ができなかったものである。第一種低層住居専用地域の中にあるために活用ができないのであれば、もっと有効に財産化できるような方法で売却されて、8軒、10軒という分譲住宅が立ち並んでいく。これは鎌倉だけではなくて、湘南一般、もしくは歴史のある住宅地でよくあることだと思う。それを何とか回避しようと今まで色々な施策がなされてきた。例えば、登録有形文化財も相続税の一部を減免している。それでも所有者には維持管理の負担が大きいので減失していく登録有形文化財も多くある。今、文化庁でも文化財に関して活用を推進している。難しい物件であっても、活用を可能にするような仕組みを作っていくべきだと私は思う。周囲の住民の理解というのは、とても得にくいものだが、一方で、その方たちもその場所にその建造物があることの利益を得ている。そのときに、鎌倉はいわゆる「その他条例」を作っているのだから、まずこれを使いながら、例えば周辺環境に大きく影響を及ぼさない商業利用を模索してみることに

は望ましいと思う。今までは、建物が滅失していくのをずっと指をくわえて見ていた。そこから脱却するためには、例えば、実験的な期間を設けて活用してみるという形もあると思う。東京都の旧小笠原伯爵邸は、公有のものなので形は違うが、10年間と定めて活用している。私有のものでも、行政が目光らせながら動かしていくことで、違う可能性が見えてくるのではないかと思う。今のままだと、去年の成瀬邸、その前の高野邸のように危機は常にある。可能性の一つとしての提示はすべきだと思う。

〔会長〕 ●●委員や●●委員は専門に近いかと思うが、いかがか。

〔委員〕 一般的には、法第48条のただし書は、かなり例外的な措置だというのが私の理解なので、特に第一種低層住居専用地域では、事務局は何かしらの基準で一般化しようとしているのかということが気になる。つまり、何かしらの基準を満たしてしまえば、ただし書がある意味機械的に適用できるようになるという考え方はあまり良くないと思う。建築審査会の同意も必要であるのに、個別審査を少し軽い形でベルトコンベアに乗せられるようにしようという考え方はあまり良くないと感じている。第一種低層住居専用地域で転用する用途として考えられるのは店舗かレストランだろう。結局、住宅以外の用途であるから、当然交通の問題も考えなくてはいけない。行政としては、法第48条を考えるより先にやることがあるのではないかという気がするが、少なくとも機械的にただし書を乱用とまでは言わなくても拡大解釈するのは、好ましくないと私は思う。

〔委員〕 建築基準法の第48条の許可は●●委員のご指摘どおり、機械的に認めていくものではないので、行政の裁量性がかなり高い内容のものになっていることがまず一点。それも前提として、資料4の(1)、(2)に書いてあることだが、用途地域というのは、住民にとってみれば、法律が住環境を守ってくれる制度と言える。そこに風穴を開けるのが、この個別許可である。例えば、良好な住環境ということについても、近隣の方が、歴史的な建築物がそこにあり続けることの利益を感じていて、その保存のためにはある程度は我慢してもいいと合意してくださるならば、それは例外的に認めることはありえると思う。レストラン等では騒音や悪臭もあるかもしれない。いずれにしても近隣の方の公聴会を踏まえて建築審査会が判断するという流れであり、近隣の方の認識を十分反映すべきであろうと思う。また、申請する方は、その用途変更によってどのような影響があるのかについて、簡単なアセスメントをきちんと行い、周辺の方と十分コミュニケーションしてもらったのは重要なことであろうかなという気がしております。また、第一種低層住居専用地域も具体的に言えば、第一種低層住居専用地域の中央にあるのか、他の用途地域との境界付近にあるのか、それによっても違って来る。新しく作るのではなく、既存のものであるから、現に所在する場所との関係性で考えていくことが大事だろう。しかし、一旦許可をしてしまった後、仮に許可内容から著しく逸脱した使い方をされてしまったときに市として何ができるのかというセーフティネットは考えておく必要があると思う。ただ、例えばその他条例で一旦指定したものを後で取り消すことができるのかということはかなりシリアスな問題といえ

る。用途許可も同じことだ。そういうことが起こらないようにするには、許可の趣旨がずっと維持されるように例えば、鎌倉市長と当該事業者の間で協定を締結するなど、何らかの担保がほしいところだ。そういうものがないと住民の方も安心できず、許容できないと思っても不思議ではない。

〔事務局〕 ●●委員のご意見について、市としても基準を作って機械的に法第48条の許可をするということは考えていない。できれば、法第48条の手続きのテーブルに乗せるルール、どういう条件を満たしたらテーブルに乗るかぐらいは決めたいと思っている。テーブルに乗ったものは、それぞれの状況、使い方、周りの方の意見などを、個別に検討して、1件1件審議していただこうと考えている。

〔会長〕 現行法に対して、なかなか解釈は難しいところはあるかと思うが、行政側としても悪気があるわけではなく、やはり今後の歴史的建造物のあり方のベストな状態を考えていくプロセスで出てきている話だと思う。課題は多く、ケース・バイ・ケースの面も大きいので、これからまたしっかり研究をしていく必要があると思う。

〔委員〕 せっかく建築指導課の人も来ているので、その立場としてどういうところに課題を感じるかなどを聞けると議論がしやすいかと思う。

〔建築指導課〕 今話題に上がった古我邸、市の歴史文化交流館、そして旧村上邸の用途許可は、公聴会を開いて、建築審査会に諮って同意を頂いて許可をした。やはり、これらの3件は公聴会も3時間に及び、厳しいご意見をいただいた。まず、公聴会に参加する方の8から9割は、反対意見の方なので、その方たちを、まず公聴会の中である程度納得させて、最終的な意見で同意、もしくは反対ではないという線までは持っていきたいと思っている。しかし、どうしてもやはり数人の方は、利害関係も含めて、やはり反対という意見を残していかれる。そのような状態で建築審査会に諮るということは、審査会の委員に委ねる形になってしまう。そういった対応だけは避けたいということで、事業者に直接近隣に説明してもらっている。旧村上邸で言えば、原課である都市景観課の職員に公聴会の後、個別に回って説明してもらおうということもした。歴史文化交流館についても、最終的には、原課の方で日曜日の閉館を決め、日曜日の住環境を害さないようにするという約束をして納得して頂いた。先ほどのご意見であったように、市有施設であれば、それでもある程度の信頼は頂けるが、古我邸は、民間の事業者であることから、やはりなかなか難しいところがあったと記憶している。しかし、古我邸は敷地が広大でかつ高低差があり、建物内で大きな爆音を立てても周囲に音が聞こえないという地形的な好条件があったので、音や臭いの問題はクリアできた。審査会の委員にも現地を確認していただき、実際に音を聞いていただいた。特定行政庁としては、申請時点の事業者については、コミュニケーションが取れているので、ある程度の信頼関係は持てる。しかし、公聴会で出される意見には、事業者が撤退して次の事業者が入ってきたとき、その用途が、例えば、古我邸で言えば、レストランウェディングだが、それが居酒屋になってしまったらどうするのかという懸念等がある。建築基準法上は、居酒屋も「飲食店」であり可能であることは説明

せざるを得ない。するとやはり、より疑いの目で見られてしまう。その辺りをどのように市がコントロールして、セーフティネットが取れるかということが一番重要だと思っている。その中で、先ほど都市景観課の説明もあったように、法第48条のただし書許可の対象とできるのか、もしくは、その他条例の保存活用計画の中で使い方のコントロールができるのかといったことを、今、市の弁護士と相談しながら検討している。まだ結論が出ていないので、さらに数名の弁護士に相談しようという状況である。

〔会長〕市が、市民のために苦勞している様子がよく分かったし、今のところなかなか難しい側面があるということも分かった。どちらにとっても良い答えを探すのは大事なことだが、難しく、短絡的な判断でやっていいものではない。すぐに答えが出るものではないと思うが、先生方のご意見を頂きながら継続的に検証していただければよいと思う。

〔会長〕この議題（4）については、了承という類のものではないが、引き続きしっかり検討をしていただき、審議会としても機会に応じてまた意見を出せるように努力していくという形です承頂きたい。

〔一同〕異議なし。

〔会長〕それでは議題（4）の報告事項は了承とする。

（建築指導課退室）

## 「1 その他」

（事務局からオンライン会議の不便について謝罪、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。