

第49回鎌倉市景観審議会議事録

日 時 令和3年(2021年)10月22日(金)

午後6時00分～午後8時00分

場 所 鎌倉市役所本庁舎2階 第1委員会室

出席委員：(会議室) 志村会長、水沼委員、赤松委員、中西委員、宇治委員

(オンライン) 田邊委員、竹内委員、奈須委員

事務局：吉田都市景観部長、杉浦次長、奥山課長、國兼担当係長、前田指導監、平井主事、
宮崎職員、藤本職員

傍聴者：なし

オブザーバー：なし

配布資料：資料1一式 鎌倉市屋外広告物条例の制定について

資料2一式 景観重要建築物等の指定範囲の変更に向けた検討について(加賀谷邸)

<1 前回議事録の確認について>

事務局より、出席状況及び配布資料の確認、オンライン会議における注意点の説明を行った。その後、第48回鎌倉市景観審議会の議事録について確認を行った。

<2 議題>

(1) 諮問事項 鎌倉市屋外広告条例の制定について

[事務局から資料に基づき、鎌倉市屋外広告物条例の制定について説明]

[委員] 2章9条の適用除外で、「法人その他の団体が表示し、又は設置する広告物」はエリアマネジメント広告を指していると思うが、エリアマネジメント広告という言葉を使用しないのは条文に馴染まないからか。

[事務局] エリアマネジメント広告は一般名称ではあるが、条文に馴染まないため、第9条第3項の条文のように定義している。

[委員] 今後の例規審査会や検察協議を経ると、条例に修正が入る可能性はあるのか。

[事務局] 大幅な変更はないが、文言等の修正は一部入る可能性がある。

[会長] パブリックコメントの結果について教えてほしい。

[事務局] 市民から専門的な内容で数件頂いている。その他事業所や広告事業者からも意見を頂いている。

今回のパブリックコメントは、商工会議所や観光協会の協力で、事業者に個別に説明をしている。また、コロナ禍における取組として、動画の配信と感染対策を施した説明会を実施し、周知に努めている。

[会長] どのような景観にしていくのか、市民向けの分かりやすい説明や広報をすることで、さらに市民の理解が深まるのではないかと思う。

[委員] 10条の古都鎌倉特定区域は、あくまで屋外広告物条例の中で使われる枠組みと考えると良いか。また、「市長が認めるものについては、限りでない」とのことだが、審議会等では例外を認めることは想定されていないのか。

[事務局] 古都鎌倉特定区域は、屋上広告物などの行政指導を法的に位置付ける枠組みとして導入した。許可の特例は11条に規定しており、景観審議会への諮問事項としている。

運用については柔軟に考えていきたい。

[委 員] 県条例から市条例に移行することで、将来的に既存不適格になる広告物がどの程度あるか把握しているか。また、その既存不適格の広告物に10年間の猶予期間を設けているが、管理者や所有者が不適格であることを知る機会はあるのか。

[事 務 局] 屋上広告物については、行政指導を行っているため多くは出てこないと認識している。古都鎌倉特定区域内の自己用外広告物は十数件把握している。

また、3年ごとの継続申請時に既存不適格であることを周知できると考えている。

[事 務 局] ●●委員より指摘のあった「許可の特例」について、パブリックコメントや説明会で、広告物はスピードが大切であり、審議会等で議論をしているとスムーズに結論が出ないという意見をいただいている。

41条の意見聴取で「審議会又は景観アドバイザーの意見を聴くことができる」と定める予定であるため、運用等は次回の審議会でも協議いただきたい。

[会 長] 今後の審議会でも条例の運用について議論の機会を設けるという認識で良いか。

以上、議題（1）の諮問事項について了承ということによろしいか。

[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。

（2）景観重要建築物等の指定範囲の変更に向けた検討について（加賀谷邸）

[事務局から資料に基づき、景観重要建築物等の指定変更に向けた検討について説明]

[委 員] 配置図には後の増築部分、後退部分については描かれていないのか。

[事 務 局] 配置図については計画図面であり、減築後を描いたものである。

[委 員] 了承した。今後の協議等をスムーズに進めるために、一度現地を確認する機会を設けてほしい。

[事 務 局] 今回の指定変更については、まだ協議等が不十分なため、今後事業者の方で調査や確認を進める。委員の先生方の現地確認も調整していきたい。

[委 員] 景観重要建造物については、除却、移転、外観変更の際に、景観行政団体の長の許可が必要であるが、今回の場合も諮問というより、許可を出すための検討にあたるのではないか。

[事 務 局] 鎌倉市では景観法に基づく景観重要建造物の制度とは異なる都市景観条例に基づく景観重要建築物等の制度を設けている。

今回指定をしている景観重要建築物等については、景観法に基づく許可制度より拘束力は弱いですが、変更に関しても景観審議会の諮問・答申が必要である。

[委 員] 指定変更だと、指定した範囲を減らすという印象がある。減築の内容の検討という意味で良いか。

[事 務 局] 前提として、内容変更の場合は届出が必要になるため、建築基準法第42条第2項道路の後退部分の除却と建築当初から増築した2階部分の減築については届出を出す予定である。それに伴って、景観重要建築物等の指定の部位変更も審議会に諮問・答申を行う仕組みになっており、議題名称をこのようにした。

[会 長] 鎌倉市は景観法制定以前から、市独自の景観条例の中でルールが決められている。当建築物は、最初に建築物全体が指定され、今回はその減築の必要があるため、指定の部分を変更する届出が出されているという認識でよろしいか。

[委 員] ●●委員の指摘のとおり、指定範囲の変更ではないか。指定変更というと、指定の категорияの変更のような印象を受ける。議題名称を検討してほしい。

- [事務局] 承知した。
- [委員] この建築物の価値をいかに守るかが本来の目的である。その場合、新所有者の方の意向が重要であり、減築等の話だけでなく、どのように活用する予定であるか聞きたい。
- [事務局] 現在検討中であり、詳細について説明できる段階ではない。
- [委員] 建物の歴史的価値を活用しようとしているように推察できるが、事業性が確保できなかった場合どうなるのか気になるところである。
柔軟な変更は重要な課題であり、周辺の方々の反応も鑑みて、いい方向に解決策を導けるように尽力してほしい。
- [事務局] 指摘どおり、地域の方の理解が第一の前提条件になると考えている。
- [委員] 歴史的なものを守るためには、ビジネスの関係を考えざるを得ない時代になっている。この建築物の歴史的価値を守るために条例を適用するならば、市が地域の方々に対して活用の内容を説得することが必要なのではないか。
- [会長] ただ、歴史的価値のあるものを守るには、法的に拘束するだけでなく、市民感情もうまくすくい上げる必要がある。
鎌倉市ならではの特例も考えられると良いのではないかと。また、景観審議会の一つの大事な課題でもあるため、今後も意見交換できると良い。
- [事務局] 建築基準法第48条ただし書許可については、第一種低層住居専用地域における個人の収益のための利用は、許可基準に合致しない。
その他条例の適用が考えられるが、その中でも用途の許可を含むものは前例がない。建築指導部局の内規として、第二種低層住居専用地域で認められている用途については認めると定めている。
この件についていえば、150㎡以内の事業面積となる。
その他条例の適用基準の中で、近隣住民の賛同を得ることを条件にしている。近隣住民の方たちが、この建物がなくなってしまうことによって近隣の景観が変わってしまうよりは、事業により騒音等の環境負荷が多少あっても、建物が残った方が良いという判断をするのであれば、賛同してもらえらるだろう。
過去のその他事例においても、やはり用途許可について近隣の方の意見は多い。その建物が保存されることによって、周辺の資産価値等に好影響を与えていることを理解してもらえることが許可の条件となる。
- [会長] ●●委員はどうか。歴史性を守るために、静かな住宅地に人が多く来るのは市民としてはどのような感情を持つか。
- [委員] 近所の古我邸がレストランや結婚式場として活用されているのは特に気にならず、かえって良い使い方をしていると思っている。ただ、住宅密集地に観光客等が過度に訪れるのはどうかと思う。
子ども食堂のような地域の手助けになるような使い方が一番良いが、経済的な問題もある。
- [会長] 公共公益性は一つのカギになる。市民感覚が大事な議論である。
- [委員] 地域の価値として実感するためには、活用に向けてのプロセスを地域の方に共有していくことが必要である。行政や景観審議会で道のりや歴史を共有する場を設けることは可能ではないか。
また、指定範囲の変更について、安全上問題があるのは分かるが、増築も歴史的プロセスである。容易に指定範囲から外してしまうことは少し懸念されるため、計画

者と慎重な打合せをしてほしい。

〔委員〕 その他条例を適合させていこうとすると、事業者や所有者の負担も大きくなり、難しいところである。

また、地域住民の納得が必要だが、加賀谷邸のような住宅は外から見えず、地域住民に把握されづらい。地域に対して限定的に開いていくなど、価値の共有が大事である。その際に、建築物のもつ意味や維持できなくなった理由も伝えるべきである。鎌倉は、多くの歴史的なものが無くなっていく大きな一連の流れの中にあると思う。一つ一つが無くなっていることに気が付かないうちに、鎌倉らしさが失われてどこにでもあるまちになっていく。市民には資産価値が減じていると知ってもらうことが重要である。

〔委員〕 市民の中でも、興味がある人でなければ、景観重要建築物等自体を知らない。知らなければ興味もわかず、保存にも意欲的にならないため、市民への開放や参画の機会があれば良い。

〔委員〕 変更のために対象範囲から外すのではなく、敷地単位で指定する方が良いのではないか。今のように、専門家の皆さんの意見をもらいながら、良い在り方を考えていくのは所有者の方の助けにもなる。

〔事務局〕 今回の改修等については、既に事業者から地域住民に説明しているが、今日頂いた意見も事業者に伝える。現状の計画の中では、建物の歴史も見せていきたいという意向は持っているため、見せ方については検討を重ねていきたい。

●●委員の指摘については、指定当時から指定部位に含めるかどうか検討した部分ではあった。

ただ、耐震性の観点から、2階部分を軽量化したいという意向もある。改めて検討したい。

●●委員からの指摘について、鎌倉市では過去にも独自に指定部位を定めて対応した例がある。

令和元年度の景観審議会でも、歴史的建造物の在り方について議論していただいたが、もう少し本格的な活用や用途の取扱いについても検討していきたい。

〔委員〕 その他条例の適用について、周辺の納得が必要なのは非常に理解している。ただ、その建物単体での文化的・歴史的価値ではなく、広域的な価値も考慮する必要があるのではないか。また、行政からも支援しなければ、広く合意は得られないと懸念している。

逆に言うと、ある程度広い範囲で、この建物に価値があるとみなしたからこそ、景観重要建築物等の制度をつくって、指定したのではないか。

減築に関して、この建物の景観全体を毀損しないように、減築した部分を上手に復旧する必要がある。また、現状では建物の周辺が木で囲まれており、歴史があるものと認識しづらいが、建物の価値を分かってもらわないと合意にこぎつけない。床面積が広いので、経済的にもそれなりの事業を行う必要があるが、事業者のみで考えた事業を地域に提案してもまず反発が出てしまうと考えられる。そのため、地域住民に中を見てもらいながら納得してもらおうプロセスを踏む必要がある。事業者もこのプロセスを踏めなければ活用の主体としては厳しいのではないか。

〔会長〕 市外の業者が事業を行うことに対して市民の反発が起こるのは鎌倉市では常である。そのため、歴史性を理解して、事業を進めているところを示し、地元とのコミュニケーションをしっかりとることが重要である。また、地元に対して何かしらのメリ

ットがあることも大きなキーになるのではないか。

[事務局] ●●委員の指摘どおり、床面積をすべて活用するには飲食のみでは懸念がある。その他条例を活用するにも、面積は150㎡以内におさめる必要がある。

また、事業者が地域に溶け込むためにも、住居部分に借主が住む予定である。安全管理等ができるという視点も含めて地元への理解も進めていきたい。

[委員] 情報を聞くことが理解に繋がっていく。

以上、議題（2）の報告事項について了承ということによろしいか。

[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。

これにて審議会を終了とする。