

第55回鎌倉市景観審議会議事録

日 時 : 令和5年(2023年)8月10日(木)
午後3時00分から午後5時00分まで
場 所 : 鎌倉市役所本庁舎2階 201会議室

1 出席者

(1) 委員

ア 現地: 志村委員、田邊委員、赤松委員、中西委員、奈須委員

イ オンライン: 水沼委員、竹内委員、小川委員、中杉委員

(2) 事務局: 杉浦次長、若林課長、前田指導監、國兼係長、平井主事、藤本職員

(3) 傍聴者: なし

2 議題

(1) 諮問事項

景観重要建築物等の指定変更について

(2) 報告事項

鎌倉市景観計画中間評価について

3 議事内容

以下のとおり

< 1 前回議事録の確認について >

第54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 >

以下のとおり

(1) 諮問事項 景観重要建築物等の指定変更について

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ついて説明

[委 員] 名称変更について異議はない。変更に係る手続きの流れについて伺いたい。

[事 務 局] 名称を含めた指定内容自体を変更する場合は、全て市都市景観条例第30条第2項に基づき、届出を提出し、審議会に諮問する。

なお、内装の軽微な変更や外観の著しい変更を伴わない修繕等については、市への届出のみとしている。

[委 員] 了解した。また、国登録有形文化財の指定についても進めてほしい。

[委 員] 名称の付け方に基準はあるのか。

[事 務 局] 基本的には文化財のルールに準拠しているが、文化財では〇〇家住宅と命名するのが一般的であるのに対し、景観重要建築物等では〇〇邸と命名している。また、旧所有者が著名人など所有の経過自体に文化的価値がある場合、(旧〇〇邸)と後部に付けている。

なお、申出がない限りは名称を変更していないため、所有者変更があっても名称を変更していない物件もある。

[会 長] 新所有者の一般社団法人大佛次郎文学保存会はどのような団体であるのか。建物の管理を任せて大丈夫か。

また、従来は内部を公開していたが、今後行う予定はあるのか。

[事 務 局] 新所有者は大佛次郎の文学を愛好している方であり、一般社団法人はこの建物を保存するた

めに立ち上げられた。

建物の管理や今後の保存活用等については、仲介を行った不動産会社が行う。この不動産会社は、古い建築物を主に取扱っているため、管理については問題ないと考えている。

また、公開については、風致保存会とも調整し、12月ごろの公開を目指していると聞いている。

〔委員〕今回は適切な不動産会社があり、非常に良い事例であるが、今後、他の景観重要建築物等の所有者の変更が生じた場合に備えて、金銭面だけでなく、技術的支援についても検討する必要があると考えられる。

〔委員〕建物自体の維持保全のみならず、一般社団法人の活動のサポートができると良い。また、景観重要建築物等指定プレートは作り替えるのか。

〔事務局〕プレートについては今年度取替える予定である。

〔委員〕修繕の報告書は作成するのか。後の時代のためにも記録を残してほしい。

〔事務局〕施工者から施行前中後の写真を頂いており、最終的には報告書としてまとめた。

〔会長〕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）報告事項 鎌倉市景観計画中間評価について

事務局から資料に基づき、鎌倉市景観計画中間評価（前半）について説明

〔委員〕若宮大路・小町通り景観形成ガイドラインの運用の中で明らかになった課題として「ガイドラインには強制力がないため、事前協議が行われないこともある」とあるが、自身の店舗の近隣も含め、ほとんど行われていないのが現状である。

店舗の出店に際し、行政が事前に確認や協議を行えるか否かがまちづくりの1つのポイントになると思うが、どの程度まで介入できるのか。

〔事務局〕特に小町通りについては、店舗の入れ替わりが激しく、対応に追われている。

民間の建築物に対して、私権の制限を図る法的な位置づけとして条例化するのは容易ではないため、ガイドラインの運用状況を踏まえた上で、要項への位置付けを検討していきたい。

〔委員〕規制については難しい問題であると思う反面、マナーやルールが雑多になり、住みづらい街になっていると感じる。景観とマナーは密接に関わっていると思うため、引き続き対応を一緒に考えていただきたい。

〔事務局〕商工課等の他部署や商店会と連携し、より良いまちづくりに取り組んでいきたい。

〔委員〕景観配慮協議のフローは機能的だが、申出のタイミングが遅い。都市景観条例のみならず複数の条例を跨いだ問題であるため、関連部署と連携し、構想段階で相手側に情報伝達できるようにする必要がある。

また、賑わいのある商業的な地域に対して画一的なビジョンを示すことは難しいが、曖昧な表現では伝わりにくいため、確実に守るべき事項は明文化した方が良い。

〔事務局〕景観配慮協議のフローに係る現状の開発関連条例の問題点については、ボリュームスタディの段階から当課が関与していけるよう、関連部署との調整に苦慮しているところである。景観形成ガイドラインは、一緒に作成した地元商店会の方々の理念や理想が示されているが今後、具体的に行政指導を行えるように検討していきたい。

〔会長〕上位計画及び他部署の施策については、現状の段階及び担当部署を示すと理解しやすい。

〔事務局〕明記したい。

〔委員〕違法なものやガイドラインに沿っていないものについては、徹底的に指導しなければなら

か改善できないのではないか。

併せて、景観づくり賞による優良事例の表彰や、景観協議事例の公開等でより良い都市景観形成の推奨を行うことも必要である。

現在の鎌倉では、単体で良い事例はあるものの、連続したまち並みで優良な事例はあまり見られない。鎌倉は人が集まる素地があるが、ぜひ他都市の取組も参考に、市民の関心を喚起できると良い。

[事務局] 違法なものの取り締まりについては商店会からも要望を受けているところであり、当課でも道路部局と連携して定期的にパトロールを行っているところであるが、今後も継続して指導する。

他市の事例も参考に、今の時代にふさわしい形で、事業者の良い景観形成の模範を示せるようにしたい。

ご指摘のとおり、現在の鎌倉では連担して良いまち並みを形成している事例は見受けられない。ガイドラインの取組の一環として、両隣の建築物と並べた立面図を提出させているが、景観配慮協議に応じてくれない場合やテナント替えのみの場合は適用できない。「向こう三軒両隣」との調和の重要性を周知する方法を検討しなければならない。

[委員] 鎌倉での建築に向けた設計には多くの時間と制約を要することを周知する必要がある。

また、鎌倉らしさを踏まえた事例集の作成を一つの課題としてほしい。

京都の新町通は、住民が行政と連携して協議会を設立し、定期的なパトロールや事例集を含んだパンフレットの作成を行っている。商業の活性化と街の品位の維持の両立がなされており、理想的なまちづくりの一つとして参考になると思う。

[事務局] 鎌倉の景観のイメージを掴んでいない設計者も多いため、景観整備機構をはじめとした地元的设计者の方々の力を借りながら、イメージを理解した上で設計するよう周知する必要がある。

事例集の作成については、建築の専門家が良いと思うデザインと地元の方が良いと思うデザインに違いがあると考えられるため、観点をどこに置くかも含めて検討したい。

京都については、景観に関して一番の先進都市であり、日頃から参考にしている。鎌倉においても商店会が強い思いを持っているため、上手く形にできるよう連携しながら進めていきたい。

[会長] 鎌倉が厳しいルールに基づいて取り組んでいるからこそ良好な景観が形成されていることを市民だけでなく来街者にも周知するべきである。

また、審議会の委員は様々な知見を持っているため、景観審議会が協力する機会があると良い。併せて、景観計画の中で審議会の位置付け及び役割を明記しても良いのではないか。

[事務局] 行政の情報発信力の弱さは課題である。観光産業の方々と協働する等、柔軟な手法で普及啓発に取り組んでいきたい。

[委員] 不動産の取引を行う際に重要事項説明があるが、その中で鎌倉の景観について伝えてもらうことで、新たに購入する方に認識してもらうのも一つの手法である。

[委員] 開発の際に、緑化協議はどの部署が担当しているのか。また、景観形成ガイドラインには敷地内の緑化について言及していないが、どのように調整しているのか。

小町通りにおいて、今まで緑化に関する課題や周囲の声があれば教えてほしい。

協議については、建築確認申請の際のリストで、他部署にも都市景観課と調整するよう伝えてもらえれば後回しになることが減るのではないだろうか。

[事務局] 市内で売買を行う不動産事業者には鎌倉の条件の厳しさが周知されており、重要事項説明の際には必ず窓口でパンフレット等を取りに来るが、賃貸の方についてはあまり認知されてい

ないようである。不動産業の組合等にも働きかける必要がある。

開発等の緑化協議は、風致地区内であれば都市景観課風致担当、風致地区外であればみどり公園課みどり担当が所管している。

景観地区内では緑化の数値基準を設けていないため、景観形成ガイドラインにも緑に関する部分は記載が少ない。

小町通りは幅員が狭く商店が並んでいることもあり、地元の商店街から緑化の要望等はあまりないため当課でも強く指導することはないが、若宮大路では段葛の桜並木がシンボルとなっており、周辺にも緑化の優良事例があることから、2つの通りの適性を踏まえ、緑化について取り組みたい。

当市においても建築確認申請の関連課等調査票を作成しており、民間の指定確認検査機関に申請された場合でも引受の書類を確認している。しかし、建築確認まで進んだ段階では、構造計画は完成されている場合がほとんどであるため、より早い段階で情報を掴み、指導していかなければならないと考えている。

事務局から資料に基づき、鎌倉市景観計画中間評価（後半）について説明

〔委員〕 中間評価において、景観計画の推進スケジュール内の短期目標についてそれぞれ評価する手法は採らないのか。

また、深沢地域整備の話については、中間評価内でどのように位置づけられるのか。

〔事務局〕 中間評価のベースは、推進スケジュール内の短期目標の評価である。第53回鎌倉市景観審議会において、一度推進スケジュールの時点評価を提示しており、更新したものを次回の審議会で「短期目標の達成状況の評価」として報告する予定である。

加えて、平成29年の改定時には検討されていなかった深沢地域整備の話については、次回改定までの見直し事項として中間評価に組み込む予定である。

〔委員〕 了解した。時間も空いてしまっているため、冒頭に説明があると良かった。

また、中間評価の成果は公開するのか。

〔事務局〕 最終的には、進捗評価のデータ集及びパンフレットを成果物として作成したいと考えている。

〔委員〕 市民に公開するものであれば、分かりやすい説明が必要であるため、配慮をお願いしたい。

〔事務局〕 市民に分かりやすいような構成にする。

〔委員〕 前半の説明部分に戻るが、規制の強化については慎重にしてほしい。

一方で、合意して決定した事項については守られなければ意味がないため、どのように強制力を持たせるか検討するべきである。

また、深沢地域におけるまちづくりガイドラインについても、実効性のあるものを作成してほしい。

〔事務局〕 ルールを守っている方が損をしないように、優良事例等も示していく。

また、まちづくりガイドラインについては深沢地区まちづくり委員会と調整し、よいまちづくりへの誘導になるよう検討したい。

〔会長〕 以上、議題（2）の報告事項について了承ということでよろしいか。

〔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。