

## 第 42 回 鎌倉市景観審議会議事録

日 時：令和元年（2019 年）5 月 27 日（月） 午前 10 時から午前 12 時まで

場 所：鎌倉市役所第三分庁舎 講堂

出席委員：志村会長、水沼委員、田邊委員、磯田委員、石井委員、福澤委員 以上 6 名

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

傍聴者：1 名

オブザーバー：1 名

配布資料：資料 2 景観計画実績報告について

資料 3 若宮大路・小町通り景観形成ガイドラインについて

資料 4 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

資料 1 景観アドバイザーの経歴書

若宮大路・小町通り景観形成ガイドライン調査報告書

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」

議題に入る前に傍聴希望が 1 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が事務局から示し、了承された。

また、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・ネットワークの●●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。

（傍聴者入室）

#### （1）審議事項「景観アドバイザーについて」

（事務局から資料に基づき、景観アドバイザーについて説明）

〔会 長〕景観アドバイザーの委嘱について了承するという事によろしいか。

〔一 同〕了承。

〔会 長〕景観アドバイザーの委嘱については了承とする。

#### （2）報告事項「景観計画実績報告について」

（事務局から資料に基づき、景観計画実績報告について説明）

〔委 員〕指定された建築物を今後どのように維持していくのかについて、昨年の意識調査で所有者がどうしていきたいのかを大体でも知ることができた。それを踏まえて今後どうしていくのか。明確な一歩を踏み出していきたい。

- [事務局] 景観重要建築物等の維持については、色々な課題がある。この後の議題になっている橋渡し要綱も検討している。こういったことも含めて、相談していきたい。
- [会長] まずは実績報告について意見があればお願いしたい。
- [委員] 資料2-1が市民向けだと思うが、何を訴えたいか写真等も効果的に配置されているし、非常に分かりやすい。ただ、SDGsに関してロゴを使用することはできないのか。もっとSDGsに関してアピールした方がいいのではないかな。
- [事務局] ロゴについては、使用することは可能である。なお、同様な意見を本日欠席の●●委員からもいただいている。修正を行う。
- [会長] 今の内容に関連しているが、全体的には非常によくまとまっている。だが、資料2-1に関して、本編と同じ記載になっている部分がある。資料2-1には、なぜその取組を行うのか等の初心者向けの記載もするとよい。次の世代に繋げていけるきっかけとなればよい。
- [委員] どちらも非常によくできている。どちらを読んでも非常に大事な場面に今直面しているのだなと実感する。鎌倉の肝にあたる若宮大路と小町通りのガイドラインを作成するという事は、非常に大きな佳境を迎えていることだと思う。そういったことがもっと伝わるようにしてもよいのではないかな。市民を巻き込みながらガイドラインを作成していくといいのではないかなと思う。
- ポンプ所の写真の外観だが、もう少しよい写真を持っているから提供する。
- [事務局] 写真は差替えさせていただく。
- [委員] これらはもう配布しているのか。
- [事務局] 審議会の審議を得てからの配布である。修正完了後、一度メールにて送付させていただく。
- [委員] 本編の「取組実績のトピックス」部分も写真等をいれて、概要版とのすみ分けもあると思うが、興味を引くようなデザインとするとよいのではないかな。
- [会長] 概要版の親子景観セミナーに関して、表彰状を配ったこと等をもっと書いてもよいのではないかな。参加者増加のよいきっかけとなると思う。
- [委員] 資料2-1の4ページのたけのこ掘り体験は既に実施済なのか。
- [事務局] たけのこ掘り体験は既に実施済である。
- [委員] 扇湖山荘の良さもよく伝わるよい取組である。
- [会長] 他に意見がなければ、可能な範囲で修正を事務局で行い、後日メールで送付するようにお願いする。これにて景観計画実績報告についての議題を終了とする。

### (3) 報告事項「若宮大路・小町通り景観形成ガイドラインについて」

(議題に入る前にオブザーバーとして一般社団法人ひと・まち・ネットワークの●●氏が入室)  
(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)

- [会長] 形式から入って申し訳ないが、報告書のページ数の記載は右下にすると見やすい。同様に折込にもページ数を記載するとよい。
- [委員] 看板に関する記述のある15ページの「小町通りと若宮大路は大差ない」という記述が非常に気になった。看板について前回審議会でこの二つでは大きく違うとなっていたと思う。どういう意味合いなのか非常に気になった。
- [事務局] 看板に関して、小町通りと若宮大路では違うように見受けられる。写真の掲出が多数あるのが違いとしてあげられる。冒頭は二つの通りに関して、大差ないと

っているが、分析の内容ではしっかりと違いを認識している。今年度のスタートとしてもう少し分析から取り組んでいく予定である。

〔会長〕 主語の問題ではないか。誤解を生まないように丁寧な書き方をしていく必要がある。

〔委員〕 市民（商売人）の意識調査は、非常に興味深い。これから関わる人々がどう考えているのか感じるよい取組である。全戸に調査したとすると今回のサンプル調査は全体の何割程度の調査なのかということ教えてほしい。

〔オブザーバー〕 全体数は数えきれていない。聴き取り調査のため、アンケートを郵送して終わりということではなく、必ず対面して話を聞くことを大切にして行った。そのため、サンプル数は限られる。小町通りは賃貸物件が非常に多く、また賃料が非常に高騰しており、地元資本よりも大手資本が来ていることが多い。そういう店舗はインタビュー不可なことも多く、店舗自体が狭小化していてインタビューするスペースがなく、インタビューに至らないことも多々あった。したがって、昔から小町通りで営業している方々や知り合いの店舗を中心に行った。一番印象に残ったのが、とにかく小町通りは家賃が上がりすぎているという意見である。若宮大路はまだしも小町通りに関しては景観について語ることは現時点ではほぼ不可能という印象である。この先家賃がどうなっていくかが気になる。家賃が実力以上に上がりすぎていることと、とにかくお客が多く来るということで惑わされているのが現状ではないかと思う。観光客の方のリピーターの意見を聴くと、いつ来ても新しい店舗があるという話をしていた。入れ替わりが激しいため、通りとして活性化しているように見える。

〔事務局〕 それぞれの通りの物件数は、報告書の 22 ページに記載がある。聴き取り総件数は 56 件で内訳が若宮大路 34 件の小町通り 22 件である。

〔会長〕 苦労があるのは重々わかる。食べ歩きに関しては、条例ができたこともあって全国規模で知られている。色々な問題がある中で総合的に判断しないといけない部分もありつつ、景観の面としてどう考えていくか。インタビューに応じてくれる店舗はモラルがあるところだと思うからよい結果しか出てこないと思う。インタビューできない店舗がモラルの無いことをしているケースが多いと思うため、そういったところには書面でも大手にも回答させるようにするべきではないか。色々な意見を聴く必要がある。

〔オブザーバー〕 商店会として小町通りを今後どうしていきたいのかという理念が今のホームページをみると記載がない。しかし、会長と話をするとう理念がある。将来はこういった商店会にしたいというものを役員から会員へ浸透させる必要があると感じていて、すぐには無理でも少しずつ取組んでいくことの手伝いを今年度は行っていきたいと思っている。

先ほどの意見の 15 ページの「大差ない」というのは、景観的に配慮されている看板はあまりないという意味であった。

〔会長〕 大手資本の店舗は商店会に入っていない店舗が多いのではないか。

〔オブザーバー〕 概ね加入している。会員の中だけでも理念などを浸透させることができれば、ある程度の力を持つことはできていると思っている。少しずつ浸透させていきたい。現状はまず食べ歩きやごみの話をされることが多く、景観の話の前にそういった部分を整理していく必要がある。

- [会長] 業務外のことが多く発生しそうである。
- [オブザーバー] まちづくりはそういうものだ認識している。
- [委員] 資本的に海外の人々が入ってきているのか。
- [オブザーバー] 噂はあったが、真実として海外の方に買われているケースはある。東京五輪後の建設費が落ちてきた頃に一気に建替えを行う予定との話も聞いた。
- [委員] その新しい所有者の方とコンタクトは取れるのか。
- [オブザーバー] 所有者と直接はコンタクトをとることはできない。海外の方に買われてしまうとコンタクトを取るのはなかなか難しい。
- [委員] そういった所有者の割合は把握しているのか。
- [オブザーバー] 商店会長が把握している。
- [会長] 事務局に聞きたいが、色々な問題が複雑に絡んでいるからなかなか景観の話にたどり着かないのではないかと。もう少し分業していかないといけないのではないかと。
- [事務局] このガイドライン作成に当たって、商工会議所に説明を行った。そこではこういうことよりも他の課題（違反看板の取締り）が先ではないかと言われている。市としては観光的な視点もしっかりと持って対応していく必要があると思っている。
- [会長] ガイドラインの意見聴取に関連して様々な課題に対処しなければならないとなると、代表して全て取組むことになるから少しオーバーフローのようになってしまう。
- [オブザーバー] 市の想いと地元の想いが現在すれ違っている状況である。そのつなぎ役に私たちがなって、信頼関係を三者の中できちっと築いていきたい。何かあった際に真っ先に相談されるような関係を作りたい。
- [委員] 将来的に小町通りをどうしていきたいのか市民と一緒に考えていかないと勝手にガイドラインを作成しても上手くいかない。
- [オブザーバー] そのとおりだと思う。報告書の51ページに麻布十番のルールを参考で添付している。鎌倉にも当てはまる。ルールを作成して、アーケードを撤去して植樹するまでに10年かかっている。まちづくりはやはり地元の同意も得ながら、長い目で見ていく必要がある。
- [会長] 観光推進の業務も合わせてやっている状況だと思う。商店会の意向がはっきりすれば、進めていきやすい。そこまでいくのが一番難しい。
- [オブザーバー] ワークショップも行う予定だが、業態も様々だから一度に集まってもらうのは難しい。そのため、商店会の集まりなどにこちらから適宜参加したりする必要も感じている。
- [委員] 運用はどうしていくのか。看板の例をみるとわかりやすいが、全国チェーンの看板が目について、反対に地元の看板は古いものがあっても微笑ましく見ることができる。その差を埋めていくために行政の仕組みを上手く使った制度の活用を検討した方がよい。
- [委員] 報告書資料6-1と6-2は、高さ制限があって制約を守るとこうなるというイメージ図か。
- [オブザーバー] 今の制限を守ったとしてもここまでは建てることのできるという資料である。色と高さ制限は現状ある。こういった建物の計画がきたら都市景観課で指導しているから資料6-1と6-2のような建物は出てきていないが、実際にはこの程度の規模であれば建てるのが可能であることを示している。

- [会長] 表現をうまくしないと意図が伝わらないことがあるから気を付けないといけない。
- [オブザーバー] 法律さえ守ればよいだろうと考える人が来たときにはこういった計画が出てくるかもしれないというシュミレーションである。
- [会長] 地元の方に気づいてもらうためにも非常によい取組である。全部見たわけではないが、良い看板を作った人の意志を聞いたりしてガイドラインに活かしていくことも非常に大切であると思う。
- [オブザーバー] ワークショップの中で街を歩いてそういった取組をしたいと思っている。
- [会長] 場合によっては、褒める施策として商店会から良い看板を表彰する仕組みを検討してもいいかもしれない。ワークショップでこういった意見が出てくるのかが非常に気になる。理想に関する意見と可能性の意見の2パターンを聞く機会を作るといいかもしれない。
- [オブザーバー] 商店会がどうしていきたいのかをはっきりとしないといけない。
- [会長] 理想に近づくためにどうしていくのがよいのかを探していきながら取組めるとよい。
- [委員] 運用についてはどういったスケジュールなのか。
- [事務局] 都市景観条例に基づく景観配慮協議と絡めながらその拠りどころとして使いたい。運用のための仕組み作りも検討していく。逐一改正していきながら運用していくこととなると思っている。
- [委員] ガイドラインには作成後の話も書き込まれるのか。
- [事務局] どこまで書き込めるかを含めて今後検討していきたい。
- [会長] 調査過程をみると今年度だけで間に合うのか。もう少し時間をかけて取組んでいく必要があるのではないかと。内容が薄いものになってしまうのではないかとという気もする。審議会に内容をかけるのであれば、なお時間が足りないのではないかと。急ぐほどの緊急性があるのか。今までであったものではないから慎重に取り組む方がよいと思う。
- [委員] 若宮大路と小町通りは一緒にないといけないのか。それぞれ違いや課題がある中でどちらかを先行させることはできないのか。若宮大路の方が着手しやすいように思う。先に若宮大路からということはできないのか。全体の方針に関わることだが、議事に残してほしい。大きい課題がある中で力技で進むことになりそうな気もしている。
- [事務局] 市として区切りをつけて作業を行いたい。若宮大路と小町通りでアウトプットはそれぞれ異なったものになると思う。今年度作業を行い、次年度は運用を含めて引続き取組んでいくこととなると思う。
- [会長] 方針の中で若宮大路を一の鳥居から三の鳥居まで一体として考えるという表現があるがどういったことか。一体でまとめて調査するということか。
- [事務局] 三の鳥居から二の鳥居まで、二の鳥居から下馬まで、下馬から海岸までについては、共通事項になる事項と個別事項で区域ごとに分かれることになると思う。
- [会長] 他に意見がなければこれにて若宮大路・小町通り景観形成ガイドラインについての議題を終了とする。

(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)

〔会 長〕 全体の流れとして活用したい人の登録が先なのか。あり得るのは今後維持管理が難しくなると感じた所有者から声上がることだと思う。

〔事務局〕 まずは古い建築物等の活用に興味のある人を幅広く登録していくのがまずは先決である。売却の意思表示が示されたらすぐに動けるように登録していくのが制度の趣旨である。

〔委員〕 鎌倉市景観保存建築物とは何か昔から定義があったのか。

〔事務局〕 景観重要建築物等だけではなく、景観に寄与している建物を幅広く制度の対象としたいと思い、仮称として名づけたものである。

〔委員〕 資料4の定義のエはどう決めていくのか。

〔事務局〕 定義のエに該当するかは一件毎に決めていくことになる。まだ検討の途中である。この制度は所有者とそれらを活用したい人たちがそれぞれに景観を大切にすることを志しているならば、手続きを進みやすくしようとするものであり、そういった仕組みを提供するのが目的である。

〔委員〕 保存が厳しい状況に置かれていることからヒアリングが始まってこういった制度を検討することとなった。北鎌倉に幻董庵というお店があり、古い建物をうまく使っていて、非常に人気もある。今後こういった事例を増やすためにもこの制度が古い建物を活用していく呼び水になると思う。

〔委員〕 鎌倉山の有名な建築家が建てた家を価値があるからリノベーションして住みやすくした例があると知った。こういったものもこの制度の対象となれば、非常によい試みである。

〔会 長〕 定義エに関しては、価値付けをしたい。事例紹介をしながら、上手く情報提供を行っていきとよい。活用希望者に対して、メニュー出しができるとうよい。

〔委員〕 ただ保存するだけでなく、使いながら保存していくことは非常に素晴らしい。

〔委員〕 性善説にたつと非常に良い取組である。ただ、現実には上手くいかない事例も多くあると思う。市がやる上で良くない業者をどうコントロールできるのかは非常に難しい。市は関与しないとはあるが、最終的にどう活用されたかを公表するなどにはできないか。画期的な取組みであり、これだけの資産を持っている鎌倉市が主体でやることに意味がある。心ない登録者をうまくコントロールする方法も検討することが、この制度がうまくいくかの重要な部分となると思う。

〔事務局〕 内部検討した時も古い建物が残っていることで更地よりも廉価で買い上げ、後で更地として開発するということが一番あってはならないという意見があった。契約事項の中に決められた利用目的でない場合には契約を解除できるなどの文言も盛り込めるかの検討をしている。

〔会 長〕 単純に安く開発の土地を与えてしまうことにも繋がりがねない。景観の部署で中継する以上、景観的価値を維持していくことが目的であるからそれを維持できない人は登録できないようにするなどのことはしていいはずである。

〔委員〕 価値のまだ定まっていない所有者にとっては相談しやすい。

〔委員〕 定義のアは土木工作物も含むのか。ウは何に基づいているのか。

〔事務局〕 アはそのとおりである。ウは景観法に基づいている。

〔会 長〕 あくまで所有者が希望した場合のみ登録ができる。

- [事務局] 所有者の意志が一番である。あくまでもこの制度は橋渡しが目的である。
- [委員] 市の建物は市民の建物だという主張する人もいる。そういった場合にはどうするのか。
- [事務局] あくまでもこの制度は民間同士の所有物移転の話をしている。今の意見はこの制度の趣旨とは別のステージで議論する話である。
- [委員] それであれば、どこかで民間でという注釈を入れるべきではないか。
- [事務局] 不動産として希望する方々へ向けて橋渡しをするのがこの制度である。市所有の施設が解体されることについては、また別の話である。
- [会長] 市の所有の建物に対して、市民の団体がこの制度を使おうとしたときの防衛策も検討した方がいいということである。最後に●●委員からの意見を事務局からお願いしたい。
- [事務局] 運用はいつ頃なのだろうかと質問をもらっている。今日の審議会の意見も踏まえ、もう少し事務局の方で調整して、今年度中に制定したいと考えている。
- [会長] 定義のエの部分について、以前に行った近代建築の調査が活用できると思う。これにて景観重要建築物等の橋渡しについては終了とする。

### 「3 その他」

(事務局から旧村上邸について説明)

(事務局から旧神奈川県県営湘南水道鎌倉加圧ポンプ所について説明)

(事務局から今回会議の議事要旨について説明)

- [会長] 可能であれば、今後事務局で事前にこういった部分について意見が欲しいという内容を簡単に書いてもらって、欠席の場合にも意見を寄せやすいようにしてもらえるとありがたい。以上で審議회를終了とする。

以上