

リレー連載 街づくりを考える 38

山並み眺望をついに守りとおした鎌倉(その一)

伊達美徳

『古都鎌倉のまんなか若宮大路に、ついに建つた待望の超高層マンション、駅にも海にも神社にも至近、相模湾のヨットと富士山の夕陽を望み、八幡宮と丘陵の緑を眼下に借景、歴史の街で新生活を!』

こんな集合住宅販売広告をいつかは見るかもしれない、いやまさか鎌倉にかぎってそんなことはあるまいと、長い間わたしは気にしていた。それが今年からは、もう、その心配はなくなった。法律で明解に禁止となったのである。

そつなる裏には、いかにも鎌倉らしいあれこれがあるので、振り返りつつ論評してみよう。

建つたかもしれない超高層

東京の国立市で、駅前の大学通りに面して周囲とは歴然と違う高い集合住宅が建っている。このあたりは銀杏並木より高くしないように、市民が協力して建物の高さを二十メートル以下に自主規制してきたが、法制度による規制はなかった。

大手保険会社からその土地を買った事業者は法規制はないことを盾にして、市民や市当局や反対を押し切って四十四メートル高さで建ててしまった。

これは有名な訴訟合戦となった国立マンション事件として知られ、上部を削れという地裁判決が出たものの上級審で覆えされたが、世間の話題となった。その販売広告には、まわりの景観が良いことをちゃっかりとうたっていた。

鎌倉の若宮大路やその周りでそのような事件は幸いしてなかったが、実は起きる可能性はあったのだ。

旧鎌倉エリアのほとんどは、一九六十年から都市計画法による風致地区となっていて、十五メートルをこえる建物は法律で禁止となっている。

ところが、その真ん中ある一部分の若宮大路を心棒とする市街地は風致地区から抜けており、超高層建築を建てることも法的には不可能ではなかったのだ。

しかし今、四階建ての市役所の屋上から街を眺めると、大して高くもない周りの丘陵の尾根線が建物で切られることなく、海までパノラマ状に続いて見えている(下の写真)。

ここは国立のような事業者が冒頭のような惹き文句で売り出せば、たちまちに超高層住宅だつて売りきれる鎌倉ブランドの街なのである。

それを法規制もなくてよくここまで高さを抑えてきたものだと、鎌倉のまちづくりにわたしは感服する。更によく見れば屋上に広告塔がひとつも建っていない



鎌倉市役所屋上より

のである。どうしてそんなことができたのか。若宮大路を中心とした旧鎌倉の都心部で十五メートルを超える建物を建てたい者がいて、鎌倉市に建築申請をすると、建築や都市計画関係部門から、十五メートル以下に直してもらいたいと、手この手のお願いがくるのだ。

十五メートルの根拠は周囲の風致地区並みであり、俗に八幡様の鳥居より高くしないようにと言っていて、国立の銀杏並木と同じで分かりやすい。これを単に行政の圧力だとすると、見方が単純すぎる。それだけでは「つばはいくまい。市民が共有する山並み景観」

鎌倉では一九六四年に御谷騒動と呼ばれる有名な事件があり、八幡宮裏山の宅地開発を市民運動で阻止した。この天野久彌や原実らの市民活動が、トランス運動や土都保存法を生んだが、そこに周囲の山並み存続策が色濃いのも鎌倉の特色をよく表している。

そして一九七〇年代は昭和の鎌倉攻めと呼ばれた丘陵地の宅地開発の波が押し寄せ、その防戦に追われて種々の市民活動や自前政策が登場する。共通することは、街をとりかこむ丘陵の緑を守るということだ。

鎌倉を現実に見ても頭でイメージしても、街を囲む丘陵がこの地にコミュニティを育ててきたことを視覚的にとらえることができる。山並み景観は、市民が共有する鎌倉アイデンティティの最も分かりやすい源泉なのだ。

だからこそ、丘陵そのものを守ると同時に山並みへの眺望を守るつとして、それをさえぎる高い建物を腕力で制限する政策を、市民が支えてきたと言える。高い建物が建つと事前に分かると、市民の反対運動が例外なく起きることからそれが分かる。

つまり、市民が支えるお願ひ行政であったからこそ、法的裏づけがなくともここまでやってくることができたのだ。

御谷騒動が古都法を生んだように、鎌倉では

景観保全の運動の後を法制度が追いかけてくる。市街地の景観については、1973年に鎌倉市が設けた若宮大路景観小委員会が中間報告を出して規制の考えを示した。

このときもその後も鎌倉まちづくりに重要な位置にいた建築家・武基雄は「つ書いた」。

「かつて鎌倉八幡宮の大路の周辺に景観地区を指定しようとしたとき、地元から(中略)なぜ自分たちの地区だけが景観の規制を受けるのか、都市計画とはそんな不公平不平等でよいのかと反発された」(「古都の景観計画と建築家」武基雄『景観文化』No.57 一九八八年)

その様なことがあっても、若宮大路周辺の街では十五メートルを上限とする高さ規制を維持してきたのだ。そこには、お上に法規制してもらわなくとも、自分たちの街は自分たちが自主的に守り育てるという、この地の土地に権利を持つ市民の街へのこだわり、更に商業等の産業にたずさわる市民たちの街への心根もあるからだろう。これが重要な点である。

つまり、市民が支えるお願ひ行政であったからこそ、法的裏づけの無い自主規制でもここまでやってくることができたのだ。

ところが二〇〇八年一月二十四日、鎌倉市都市計画審議会は、若宮大路周辺の市街地の建物を高さを十五メートル以下に法規制することを可決した。三〇年にわたる自主規制からついに法規制に移行したのだが、さすがの鎌倉も自前策では防戦しきれなくなつて、市民や産業界もそれを望むようになったのか。おりしも世界遺産登録への動きも活発になってきているが、それと関係があるのだろうか。(つづく)

だて・よしのり 地域プランナー。鎌倉を脱出して横浜都心に移り住み6年余。NPOの番頭役を最後に引退。街と森の徘徊と能楽を趣味の古希老人。東京駅赤煉瓦駅舎復原反対原形保全ひとりキャンペーン、中越震災復興中の山村で榎田米つくり、各地の都市計画審議会ウオッチャーなど進行中。

【まちもり通信】 <http://homepage2.nifty.com/datey/>

リー連載 街づくりを考える 39

山並み眺望をついに守りとおした鎌倉(その二)

伊達美徳

成熟時代の企業市民

『鎌倉においてこの十五メートル高さ規制は、まず基本となることであり、産業界としてはやむをえないとして受け入れることとします』

これは若宮大路にも大店を構えてる鎌倉産業界を代表する委員の方のご発言であり、今年一月の鎌倉都市計画審議会(都計審)を傍聴したわたしの耳に入った要旨である。

これにはわたしは少なからぬ感銘を受けた。どこの都市でも産業界は都市計画とは角突き合わせて、規制緩和をとえざる立場である。鎌倉もそうであったと仄聞したこともある。

それが消極的ながらも規制に賛意表明なのだ。時代は変わったものである。成熟の時代の成熟する企業市民を見る気がした。

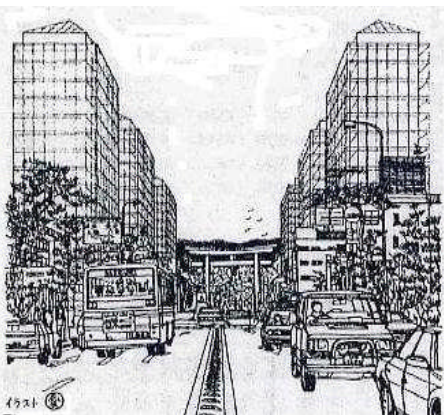
実は鎌倉市は工業都市であることは、本誌昨年四月号に書いた。同時に年間一千万人もの観光客のやってくる大商業都市である。産業界はこの都市の行方に大きな役割を持っている。

中心街で建物は例外なく四丁五階建て程度までとする規制強化を、鎌倉産業界がOKするには、今後の都市のあり方を見据える大きな決断があったにちがいない。

今、大都市でも地方都市でも中心市街への人口移動が起きつつある。これからは良い環境の都市だけが、良い産業と良い顧客そして良い市民を呼び込んで持続する。それは街の再生をもたらすだろつが、一方では的確にコントロールしないと、林立する共同住宅や商業のビルで環境悪化を再生産する。現にドミノマンションと

いわれる将棋倒しのような住宅ビル群も各地でできつつある。京都、横須賀、東京銀座など各地の市街地で、建物高さ規制を広範囲にかける施策ができてきているのは、景観保全とともに都市の良好な生活環境を再生することを狙っているのだ。

人口減少と超高齢時代には、鎌倉のような質の高い都市へ人口の移動と集中が起きることが目に見えている。今回の規制強化の意義は、やってくる平成の鎌倉攻めへの要塞づくりとみることが出来る。一九七〇年代昭和の鎌倉攻め苦戦の教訓が生かされたといえようか。



「平成鎌倉攻め敗北之図」はこんな姿かと描いてみた地獄絵「若宮大路マンハッタン」
イラスト：志村直愛
提供：鎌倉プラン研究会(1994年)

理想と現実の狭間の鎌倉都計審

一月の鎌倉都計審はこの高さ規制を可決したのだが、これまで十五メートル規制してきたことの法定化だから、わたしは簡単に決まるかと思っただが、簡単でなかったのである。

規制案を市民に縦覧して意見を求めたところ、

意外にも賛成より反対の意見書のほうが多かったのだ。もっとも、原案賛成者はわざわざ賛成意見書を出さないものだが、それにしてもこの反対意見にどう対応するか都計審は苦慮した。その反対意見のほとんどが、規制をもっと強化して十メートル以下にせよ、一律ではなくきめ細かに高さに差をつけよというもので、特に北鎌倉に多く、反対というよりも理想的方向への修正提案であった。

よくある都市計画反対の意見は、規制そのものに反対であり、規制が緩すぎるといふ反対は珍しい。しかもその意見に多くの土地所有権者がいるのが鎌倉らしいといふべきか。

ところが、これまで十五メートル規制してきたから、現実には十メートルを超える建物もあって、これをどうするか問題がある。きめ細かく規制を決めるには更に時間がかかる。

その一方では、高層マンション開発の圧力に對抗して早期に決めたいという現場の要請も大きい。この理想と現実の狭間に都計審の論議がはまりこんだ。三ヶ月先の次回へ継続審議か、そこに冒頭の産業界代表の発言である。これ

が膠着した論議を打開した。まず基本条件として今これを決めよう、そして各地区からの市民提案制度によってきめ細かな内容に変更しよう、提案には迅速に対応しよう。

審議会は原案通りに十五メートル高さ規制で可決したが、今後さらに質の高いまち並みづくり、きめ細かなルールづくりのために行政と住民との継続的かつ真摯な検討を行うこと」といふ付帯決議をした。

面白い都計審であった。傍聴者が十名いたが、前回は二名であったのと比べると、市民の関心も高かった。

各地の都計審を傍聴する

知事や市長が決める都市計画は、県や市の都計審がOKしないと決まらない。その都計審をウォッチする会を、まちづくり仲間たちと作っ

て、あちこち傍聴している。

都市計画法によって、都市の大きな骨格から身近なまちづくりまで基本を決めているのは実はここなのだ。世に知られているとは思えない。かなり重要な議事でも傍聴者が少ない。開催日を平日の昼間から休日か夜に変えてみてはどうか。まれに反対運動がある問題案件がかかると傍聴者が急増するが、その件の審議が終わると他の議案があってもお帰りになる。都市計画全般への関心ではないのが残念である。

都計審によって各地の都市計画行政の態度がかいま見える。傍聴者に会議資料を見せない(高崎、熊谷、中野区)、見せるけど回収(町田、鎌倉、浜松)、持ち帰り自由(世田谷、八王子、武蔵野、横浜、福岡)などの違い、ウェブサイトで議事資料も議事録も全面公開(東京都、横浜)もあれば、公開皆無(鎌倉)もある。

委員は、大学教授・都市計画家・建築家・弁護士などの専門家、業界代表、議会議員、公募市民などである。いくつかが傍聴してきて、どうも大学の都市計画系委員の欠席が多い傾向があるのが気になる。法律や環境等の関連分野の目や素人感覚も重要だが、ここは都市計画プロがしっかりとほしいにだ。

県や市議会の議員が委員となるのが法で決まっていますが、各会派から出ていることが多いが、都市計画決定は議会の決議はしないので、市民から選抜された審議会委員としてこれはよいことと思う。ただし、議会でも市長に質問するような発言をされると、都計審では主体的に調査審議してほしいと思つこともままある。(つづく)

だて・よしのり 地域プランナー。鎌倉を脱出して横浜都心に移り住み6年余、NPOの番頭役を最後に引退。街と森の徘徊と能楽を趣味の古希老人。東京駅赤煉瓦駅舎復原反対原形保全ひとりキャンペーン、中越震災復興中の山村で榎田米づくり、各地の都市計画審議会ウォッチなど進行中。

【景観文化論】 <http://homepage2.nifty.com/datey/keikan/>

リレー連載 街づくりを考える 40

山並み眺望をついに守りとおした鎌倉(その三)

伊達美徳

世界遺産ブーム

このところ世界遺産ブームの感がある。国連機関のユネスコから世界遺産というお墨付きをもらうと、なにか良いことがあるのだろうか。

県や市指定よりも国指定重要文化財が格が上で、世界とつけばそれよりも格上だとすればもうすぐ宇宙遺産ができるかもしれない。

去年は石見銀山が登録されると、全国あちこちからわれわれも世界の遺産だと声があがっている。そんなに世界にぬぎんでる遺産が日本にあったかしらと思つた。

世界ブランドお墨付きで観光客を呼びこもうとする商売っ気、よく言えば地域振興策にしようという下心もありそうだが、

いちがいに悪いことではないが、世界遺産とはそのようなものなのだろうか。

そんなところに「ワークシヨップ」世界遺産に鎌倉を「なる会議」に、コメントーターで参加することになった。鎌倉も世界遺産推薦の暫定リストにだいが前に載つたが、いまだに暫定のままらしいとは知っていた。その程度で、そもそも世界遺産とはなにか、鎌倉の登録運動のこともよく知らないのである。

それでコメントーターとはあつかましいが、こんな一般人も多いだろうし、元市民だから鎌倉を知らないでもなしとして、にわか勉強したのであった。

それでわかつたが、この連載のテーマの鎌倉の山並み景観保全が、実は世界遺産への登録条件と密接に関係しているのであった。

『世界遺産に鎌倉を』

どう関係しているかの話の前に、ちょっと

聴ずかしい話をする。

「世界遺産に鎌倉を」とキャッチフレーズがあるように、鎌倉全体、いや少なくとも旧鎌倉全体を世界遺産登録しようとしているのかと、わたしは思っていた。先輩の京都・奈良も紀伊山地も、そっくり世界遺産かと。わたしだけなくそう思っている人も多いフシもある。

ところがなんと、国指定の史跡や重要文化財建築のみが世界遺産登録であつて、その広さはほんの一部にすぎないのだ。

その誤解のもと、原爆ドームのように登録遺産そのものを名乗ればわかるが、京都・奈良のように都市の下に「の文化財」と、いくつもの登録遺産をまとめて名乗るからである。

それに加えて、世界遺産登録したところの地図を見ると、登録した文化財の周りに「緩衝地帯」という広い範囲に色ががついているので、そこまで登録遺産のエリアと思つのである。

鎌倉市のつくつた登録推薦用の地図を見ると、旧鎌倉そっくり全部が緩衝地帯となつていて、そのなかにぼつぼつと二十四の「候補となる歴史遺産」が散らばっている。だが、この緩衝地帯は世界遺産登録の対象ではないと書いてあるのだ。京都・奈良もそうなのだ。

では緩衝地帯とはいったいなにだろうか。登録条件を読んでもそのひとつに、登録遺産のまわりで、その保護を支える重要な機能をもつ地域を設けるとある。

つまり世界遺産の守護役となる地域であるから、ここで遺産の邪魔になることをしてはいけないのである。ではどんなことが邪魔なのか。

世界遺産登録のドイツのケルン大聖堂の近く

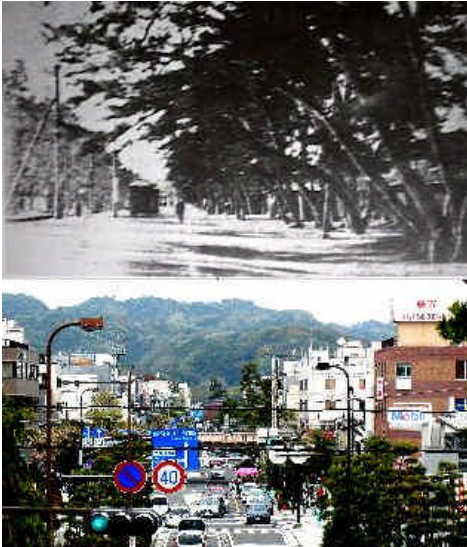
の鉄道ヤード跡地開発で高層建築が建とうとして、登録抹消騒ぎがあったそうだ。景観として登録遺産の邪魔をしないといけないのであろう。だから緩衝地帯には、何らかの法的規制を登録条件としている。

鎌倉の登録候補となる歴史遺産のほとんどは旧鎌倉の丘陵のすそにある。そこその周りは緑の森であるか静かな住宅地で、古都保存法の保存区域と都市計画法の風致地区として守られている。緩衝地帯としての資格は十分である。

こうして山並み景観を守りきった鎌倉は、期せずして世界遺産登録への適格条件となった。**景観行政パワーアップを期待**

問題があるのは、中世武家の古都鎌倉の歴史遺産として、登録からどうしてもはずせない鶴岡八幡宮と若宮大路である。これらは商業市街地にいきなり接しているから、国立の大学通りのように若宮大路に高層ビルが建つては、ケルンの騒ぎになる以前に登録さえできなくなる。

これまで鎌倉市では自主規制で、若宮大路の周りの市街で建物高さ十五メートル以下としてきたから良いだろうと言っても、それでは登録元のユネスコがはなはだ心もとないとして、法規制を求めることになるだろう。



上は戦前の若宮大路の風景、見事な松並木の中に江戸電がみえる。下は現代の若宮大路の景観、守った山並みとは対照的にまばらな松並木と露出する街並み。

そこで、今年から自主規制から景観法による法規制にしたのは、世界遺産登録のために必要だったのである。こうして鎌倉の中心の市街は世界遺産の緩衝地帯となる資格を得て、山並みの森とともにその守護役の役割を持つことになった。いや、まだ登録にいたらないから、守護役候補である。

と、まあ、こんな世界遺産と法規制の物語を述べてきたが、実はわたしの勝手な解釈によるもので、これは本末転倒の話かもしれない。

一九七〇年代の昭和の鎌倉攻めの頃から自主規制でがんばってきた高さ制限だが、なんども法規制にしようとしていて、ようやく市民コンセンサスが得られたのがこの法規制であるというべきだろう。たまたま世界遺産登録運動と時機が合致したというか、運動が法規制を促進したのであろう。

緩衝地帯となった若宮大路周辺の商業地の市街は、建物高ささえ規制すれば、世界遺産守護役として資格は万全、というのでもあるまい。そこは景観法による規制なので、単に高さだけではなく、形や色についても町並みに調和するようにしなければならぬとしている。

ただし、景観法に基づくデザインのコントロールは、それを行う行政側に相当の力量がないと、形骸化するおそれがある。これまで自主規制の行政指導でやってきた勢いを、さらにパワーアップすることを期待しよう。幸いに市民には景観の専門家も多くいるから、守護役として活躍するだろうと思う。(おわり)

だてよしのり 地域ランナー。鎌倉を脱出して横浜都心に移り住み6年余。NPOの番頭役を最後に引退。街と森の徘徊と能楽を趣味の古希老人。東京駅赤煉瓦駅舎復原及対原形保全ひとりキャンペーン、中越震災復興中の山村で榎田米づくり、各地の都市計画審議会フォロワーなど進行中。

【景観文化論】 <http://homepage2.nifty.com/datey/keikan/>