

十カ町会 町並み景観通信

第5号

平成9年4月1日

発行：十カ町会

編集：十カ町会町並み景観委員会

前回の町並み景観通信では、「十カ町まちづくりアンケート」の結果をご報告しました。そこでは、歴史的町並みを大切にしていくなための、色々な課題があることがわかりました。今回は、これらの課題に取り組んでいくために、どの様な手だてがあるのかを検討していきたいと思います。

歴史的町並みを残していくには・・・

十カ町会でおこなった「まちづくりアンケート」の結果をみると、歴史的な町並みを大切にしていきたいという意識が強いことがわかります。

けれども一方では、歴史的な建物が急速に姿を消していています。

また、いつ高層の建物を歴史的な町並みのなかに建てる計画がすすむとも限りません。

歴史的町並みを残して行くには住んでいる人の「残したい」という気持ちだけでは解決できない多くの問題があるように思われます。

アンケートからもいくつかの問題が指摘されています。

たとえば、歴史的な町並みにあった建物を建てるルールを設けることが必要で、それは建物だけではなく看板も町並みに調和したものとする必要があるとの意見が多く見られました。

また、高い建物を建てられる場所、建てられない場所をきちっとさだめるべきだとの意見も多く見られました。

このほかにも、歴史的な建物を維持したり、現代の生活に合わせて歴史的な建物の特徴をそこなわない改修をするとなるとお金がかかる。

また、新築する場合でも町並みに合わせた建物とするのにも費用がかかる。

このことが、歴史的な建物が姿を消す理由のひとつになっているといえます。

さらに、日頃はあまり意識されませんが、一番街など「準防火地区」に指定されているところでは、外壁が木造の建物を建てられないので、歴史的な建物を上手に再利用してお店の魅力付けにしたいと思っても、外壁を木造にすることはできないという問題があります。

このほかにも、相続税の問題とか、移転になどによる空き家が増えているなどの問題があります。

このようにみてくると、住んでいる人の「残したい」と

いう気持ちだけでは、歴史的町並みを残すのは難しいことがわかってきます。

さらに、歴史的な町並みさえ残れば良いかというと十カ町会でおこなった「まちづくりアンケート」の結果をみると、歩行者が安全に散策できる環境をととのえることや、うるおいのある緑地や大樹をふやす、あるいは新河岸川の水辺の整備をすすめるなど、生活するうえでも住みやすいまちづくりを望む意見が多く見られます。

…では、どうすればよいのでしょうか？



(1) まず、建物を建てる際のルールについて、どのような法的バックアップがあるかみてみましょう。

今のところ効力がありそうなのは、次の5つです。

○任意のまちづくり協定

これは、一番街商業協同組合の「町づくり規範に関する協定書」などが相当します。この協定では、建物を建てる際のルールとルールを運営する機関を「町づくり規範」と「町並み委員会」として定めています。いままで一番街の歴史的町並みの保存と整備に大きく貢献してきましたが、あくまで任意の協定で法的拘束力という点では効力がありません。関係者の熱意と献身的な努力によって支えられているしくみといえます。

○建築協定

これは、建築基準法にもとづくものです。住民の合意（関係住民の全員の合意が必要です）によって建物を建てる際のルールなどを決めることができます。協定の運営は住民が委員会を組織しておこないます。協定に違反して建物などを建てようとする、工事の停止を請求することができます。しかし、あくまで住民間の協定で、行政が「建築確認」の際に指示するなど協定の運営をサポートすることはありません。

○地区計画

これは、都市計画法にもとづくものです。市が住民などの意見を聴いて計画案をつくり「都市計画地方審議会の審議」などを経て決められます。建物を建てる際のルールとして「建物の高さの最高限度」や「建物の屋根、外壁などの形や材料」などについて定めることができます。このうち特に重要なものについては、市の「建築確認」の際の「建築基準」となりますので、ルールにあわない建物は建てるできません。ですから町並みの保存、修景には有効なしくみといえます。

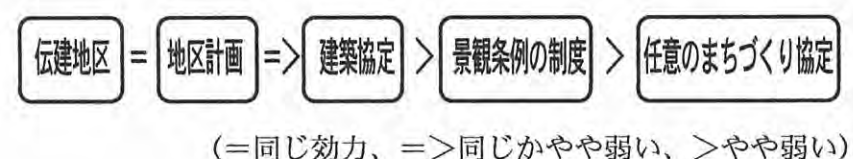
○景観条例による都市景観形成地域など

これは、「川越市都市景観条例（昭和63年）」にもとづくものです。市が住民などの意見を聴いて計画案をつくり「川越市都市景観審議会の審議」などを経て決められます。これにより（1）都市景観の形成に重点的に取り組む地域を「都市景観形成地域」として指定して、建物を建てる際のルール（建物の主な外観について）として「地域景観形成基準」を定めることや、（2）住民の自主的協定を「都市景観協定」として市長が認定することや、（3）都市景観の形成上、重要な価値がある歴史的な建物などを「都市景観重要建築物等」として指定することや、（4）高さが15mをこえる建物などについて「大規模建築物等」とするなど、それぞれに対して届出を義務づけ、建物を建てる際のルールにあわせるよう、助言や指導ができるようにしたものです。あくまで、助言や指導ですので、「建築協定」や「地区計画」などのような拘束力はありません。関係者の理解と行政担当者の熱意によって支えられるしくみといえます。

○伝統的建造物群保存地区（略して「伝建地区」）

これは、文化財保護法にもとづくものですが、都市計画法の地域地区指定として都市計画決定されます。このため、市が住民などの意見を聴いて計画案をつくり「川越市都市景観審議会の審議」「川越市都市計画審議会の審議」などを経て決められます。町並み保存の基本的考え方や建物を建てる際のルール（建物の主な外観について）などは「保存計画」として決めます。歴史的な建物を改修したり、新しく建物を建てる際には、この計画にあわせて建物が建てられるように、市長および教育委員会の許可が必要になります。基本はあくまで歴史を生かした生活環境づくりにおかれていますので、実状にあわない凍結的な保存の強制はありませんが、住んでいる人の「残したい」という気持ちをサポートするうえでは、力強い味方といえます。

このようにまちづくりの仕組みについては複雑でなかなか理解しにくい点が多いのは住民にとっては困ります。それでも「法的拘束力」つまり「建物を建てる際のルールがきちっと守られるかどうか」と言う点で見ると、関係者の熱意や努力といった秤に掛けられないことがら多いので一概には言えませんが、おおざっぱにいうと次のようになるといえます。



（2）つぎに、町並み保存のための助成措置の必要性にたいしては、どのような法的バックアップがあるかみてみましょう。

先に紹介した5つのしくみのうち、「助成措置」が可能なのは次の2つになってしまいます。

- ◎景観条例の制度
- ◎伝統的建造物群保存地区

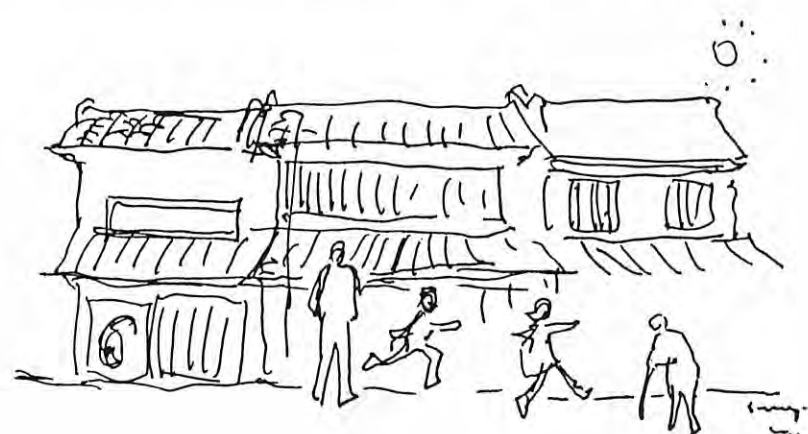
それぞれについて、具体的な助成の内容をみてみましょう。

◎景観条例の制度

「川越市都市景観条例」では、先に紹介した「都市景観重要建築物等」について、保存のための技術的援助や、保存に必要な費用の一部を助成できることになっています。つまり、歴史的な建物については保存のための補助金がだせるしくみになっているということです。現在、対象となると思われる建物のリストを作成し、市で助成できる限度額と補助率（必要な経費の何%まで助成できるか）について検討中で具体的な数字はまだ示されていません。いずれにしろ補助金は市の予算の枠の中で捻出しなければなりません。新しく建てる建物を町並みに調和させてつくる場合はどうでしょう。「景観条例」ではこのほかに、優れた都市景観の形成につながる行為に対しても技術的援助や、資金的援助をおこなえると定められていますが、「どのような行為」があてはまるのかはっきりしていません。予算がゆるせば対象となる行為はいろいろ考えられますが、市の予算の枠ではおのずと限界があるでしょう。

◎伝統的建造物群保存地区

「伝建地区」の「保存計画」のなかには歴史的な建物の保存修復や、町並みに合わせた建物の新築の際などの助成措置がもりこまれています。全国一律ではありませんが保存修復で補助限度額は1千万円近いところもあります。また、補助率については8割というところがふえています。さらに「伝建地区」では、特に全国的に見て重要な町並みについては、「重要伝統的建造物群保存地区」として国に選定を申請することができます。この「重要」がつくと、歴史的な建物の保存修復や、町並みに合わせた建物の新築、さらに防災施設の設置や、地区で由緒のある建物・敷地の買い上げなどの費用の一部を国が補助できることとなります。つまり市の財政の負担が軽くなるということです。



(3) つぎに、「準防火地区」の指定による「外壁木造不可」の緩和措置についてはどうでしょう。

これについては、「伝建地区」の制度しか対応できません。

「伝建地区」の制度には、「準防火地区」に指定されているところで外壁が木造の建物を建てられないといった問題などを解決するために、建築基準法の一部について緩和ができるようになっているのです。現在、すでに函館市、京都市、橿原市、倉敷市、萩市などの歴史的町並みで緩和が実施されています。

このようにみえてくると「伝建地区」がもっとも良く見えてきますが、

... では、「伝建地区」には何も問題はないのでしょうか？

「伝建地区」の制度ができてから20年たちますが、その間、問題点として指摘されているのは大きく次の3点です。

- (1) 安易な修景の危険性
- (2) 周辺の町並みとの断絶の危険性
- (3) 不断の見直しの必要性

「安易な修景」というのは何をさすのでしょうか？

ひとつは「昔風あるいは・・・風」といったあいまいな感覚でデザインすることによって、せっかくの町並みが「安っぽく」になってしまう場合です。

もうひとつは、「保存計画」の基準に従って一律に許可をすることによって「画一的な」町並みができてしまう場合です。

さらに、一般的にいつて基準は「最低限の基準」となりがちですから、新しい建物がすぐれた町並みをつくりあげていくことにつながらない場合があります。逆に「整備しすぎ」によって不自然な印象を与える場合もあります。

歴史的町並みを大切にしながら、すぐれた環境をつくりあげていくには、役所の「法的バックアップ」にたよってばかりいてはいけないということです。普段から皆で町並みのあり方について意見を交換し、これまでの町並みの変化をふりかえり、評価すべきものについては皆で誉め、広く伝わるように努力し、失敗だったと思われることについては、そのことを責めるのではなく、これからどうしていけばよいかを考える「場」が必要なのです。

川越ではぜひ、いままでの一番街の「町並み委員会」などの取り組みを参考にしながら、「住民」と「専門家」と「行政」が協力しあって、歴史的建物の保存修景のあり方や、新しく建つ建物のあり方を考える場として、市長や教育委員会の許可に先だつ「事前審査システム」を確立し、全国の規範になるようにしてはどうでしょうか。

さらに、川越においては「伝建地区」の助成制度一本にたよらず、特に新しく建つ建物が、歴史的な町並みと調和しながら魅力的な町並み形成につながるように他の助成制度の併用（従来成果をあげてきた「観光市街地形成」）を考える必要があるでしょう。

つぎの問題点として「周辺の町並みとの断絶」というのは何をさすのでしょうか？

「伝建地区」は「法的拘束力」が強いことから、あまり広範囲に指定することには無理があります。いままでの例をみても地区の全建物の内、歴史的な建物の占める割合はおよそ30～40%ですから、範囲もおのずと限定されます。その際、「伝建地区」を一步はずれると、そこには建物を建てる際のルールがなにもない状態が考えられます。「伝建地区」に隣り合わせて急に高い建物がたったり、「伝建地区」にはいないために歴史的建物の保存修理の補助金がでず、建物が失われることもおきたりするでしょう。

このように「伝建地区」単独では、思うように歴史的な町並みを大切にしておくのはたいへんです。助っ人が必要です。いまのところは、「伝建地区」のひとまわり大きな範囲について「景観条例」の「都市景観形成地域」を指定して、ゆるやかなルールで、主に建物の高さや屋根の形ぐらを守るように決めることが有効でしょう。さらに、おなじ「景観条例」の「都市景観重要建築物等」の指定によって、「伝建地区」周辺に点在する歴史的建物への補助をおこなうのが有効でしょう。

最後の「不断の見直しの必要性」というのは何をさすのでしょうか？

日本のしくみにおいては、いったん決めてしまとなかなか見直しがしにくいという事が一般的にいわれます。けれども「伝建地区」は住民の生活の場についての町並みのルールを定めるものですから、社会情勢の変化や、住民の意識の変化などに柔軟に対応してルールの見直しが必要になります。また、町並みを残していくのにルールが不十分の場合もあるでしょう。

「見直し」を常に意識する場として、先に示した「住民」と「専門家」と「行政」の協力による「事前審査システム」はたいへん有効だともおられます。「伝建地区」の国の窓口である「文化庁」も「保存計画の見直し調査」に補助しています。これらを活用して「生きた伝建地区」にしていくことが重要でしょう。

最後にもうひとつ・・・

最初の方でふれた歴史的な町並みさえ残れば良いのではなく、生活するうえでも住みやすいまちづくりをすすめるということと「伝建地区」の指定は矛盾するところはないのでしょうか。

最近の動きをみると、生活環境の整備に取り組んできた「建設省」と、歴史的町並みの保存に取り組んできた「文化庁」が手を結び、歴史的町並みの保存と生活環境の整備を一体的にすすめる体制を整えようとしています。これが順調に進むと「伝建地区」に指定されたところは優先的に生活環境整備関連の事業が集中的におこなわれることになるでしょう。

あらためて、歴史的町並みを残していくには・・・

「住民」と「専門家」と「行政」の熱意と協力を基本にしなが、いまある制度として「伝建地区」を主に「川越市都市景観条例の制度」を組み合わせ、かつ川越独自の運営方式と、新しく建つ建物が歴史的な町並みと調和しながら魅力的な町並み形成につながるように他の助成制度の併用を確立していくことが必要とされているのではないのでしょうか。

景観専門委員会では、これらの勉強の成果を十ヶ町会に報告し、一日も早い町並み保存への積極的な取り組みをお願いするよう、次のような要望書を市長や教育長に向けて提出するように働きかけています。

十ヶ町会まちづくり要望書

日頃より十ヶ町会に関してご理解ご協力くださいますようお願いいたします。

十ヶ町会は、市街地北部地区の自治会長（志多町・宮下町1丁目・喜多町・元町1丁目・元町2丁目・大手町・幸町・末広町2丁目・松江町2丁目・仲町・連雀町）により平成5年に発足し、今日に至っております。この間、専門委員会も発足し着々

とまちづくりについて討議を重ねております。平成8年度春には、全世帯を対象にまちづくりに関するアンケートを行いました。アンケートは十ヶ町町会全世帯2543戸に配布し、1526枚回収され60%という高い回収率でした。中には80%を越えて回収できた町もあるなど、住民のまちづくりに関する高い関心が伺えます。

当十ヶ町会では、景観専門委員会の検討結果及び今回のアンケートの結果をふまえて次の事を要望いたします。

歴史的町並みとして、もっとも大切にしたい地区を中心に伝統的建造物群保存地区を導入し、その周辺は、川越市都市景観条例による景観形成地区とすること。また、道路整備を始めとする交通対策を充実し、歩行者が安全に散策できる環境づくりを行うこと。さらに、緑の保全や新河岸川の整備など身近な自然環境の整備をはかること。

また、平成7年に川越市へ提出した要望書の中で、①伝統的建造物群保存地区の制度の再調査、②元町2丁目の川越市の土地に町の意見を十分に反映した核施設の建設、③市役所の窓口の一本化をお願いしてきました。

①については、十ヶ町会の景観専門委員会を中心に討論が進められました。②につきましては、お祭り会館建設のための発掘調査が進んでいるようですが、施設の具体的な内容がわかりません。③については、平成7年の12月の川越市議会でも取り上げられ、前向きな発言がなされたことですが、いまだに窓口が一本化して歴史的環境を活かした川越らしいまちづくりの強力な推進を行っているとの話は聞いていません。

これらの問題につきましても併せて再度お願い致します。

なお、これらの方策を柔軟に運用していただくことによって十ヶ町会に相応しく川越らしいまちづくりが成されることを望んでいます。



© Shinya 2004