

湘南・相模湾沿岸地域における「邸園」の保存再生に関する調査
活動報告書

平成16年3月

邸園文化調査団

目次

I 湘南・相模湾沿岸地域の課題（活動の背景と目的）	1
1. 背景	1
2. NPO 活動等の進展	1
3. 活動の目的	1
II 邸園の分布と旧三井邸保存再生に関する調査活動（活動の内容と成果）	2
1. 邸園の分布等に関する調査	2
2. 旧三井守之助邸の保存再生に関する調査活動	3
III 邸園の保存再生に関する政策検討（活動の内容と成果）	10
1. 湘南地域等における文化財指定状況等について	10
2. みどり基金等の設置状況	14
3. 鎌倉市における自主まちづくり計画に関する調査	14
4. 邸園文化圏再生プロジェクトの提案	18
5. 今後の施策展開に向けて	19
おわりに	20

湘南・相模湾沿岸地域における「邸園」の保存再生に関する調査活動報告書

I 湘南・相模湾沿岸地域の課題（活動の背景と目的）

1. 背景

神奈川県湘南及び相模湾沿岸地域には、明治から戦前にかけて政治家、財界人、文化人等の別荘等が各地に集積し、海浜別荘地を形成した。こうして形成された別荘地には数多くの邸宅・庭園（以下総称して「邸園」という）が建設され、豊かな建築と緑にあふれた庭園は周囲の海・山の自然環境と一体となって美しい景観を形成し、住文化の拠点として湘南のイメージを形成してきた。

また、この地に住み着いた作家や芸術家はいわゆる湘南文化を育み、若者たちは湘南サウンドやマリンレジャー等を生み出した。戦後は企業も次々と旧財閥等の別荘を取得して保養所、研修所等に活用し、これらの施設を訪れる人たちやレジャー客などで地元の商店街も潤ってきた。

ところが、相続やバブル崩壊後に顕著になった企業の資産処分によってこれらの歴史遺産が相次いで失われ、跡地がマンション等に姿を変えている。

2. NPO活動等の進展

こうした事態に危機感をもつ地域住民によって歴史的建造物の保存運動や住環境を守るための運動が各地で起きている。例えば、藤沢市では「旧モーガン邸」をめぐる住民団体の保存運動が契機となって(財)日本ナショナルトラストが買い取り募金を開始した。

また、大磯町では旧三井守之助邸の保存運動を進めた住民団体が、町の買い取り断念を受けて独自に一部解体保存工事を実施し、町内への再建をめざしている。なお、この解体保存工事には、鎌倉に住む棟梁（宮大工）の指導のもと延べ270人にのぼる学生、住民、建築士等のボランティアが参加した。

昨年1月には、こうした住民団体や個人が集まり、地域全体で保存再生活動を協力して展開しようと「湘南邸宅文化ネットワーク協議会」（事務局は(財)日本ナショナルトラスト）が結成された。「邸園文化調査団」（以下、「本会」という）もこの協議会の団体会員である。

3. 活動の目的

本会は、湘南・相模湾地域に立地した別荘等の歴史的建造物と周辺の緑地を含む庭園（以下総称して「邸園」という）が核となって形成された地域のみどり豊かな環境や景観を「邸園文化」と呼び、総体として後世に継承することを目的に調査研究や政策提案などの活動を進めている。

Ⅱ 邸園の分布と旧三井邸保存再生に関する調査活動（活動の内容と成果）

1. 邸園の分布等に関する調査

（1）湘南・相模湾沿岸地域における保養地・別荘地の形成

神奈川県湘南・相模湾沿岸地域（以下「湘南地域等」という）には明治から戦前にかけて葉山の御用邸をはじめ、皇族、政治家、財閥、文化人等の別邸、別荘が集積した。

市史等の文献からその立地状況をみると、鎌倉市800（明治末）、葉山町487（昭和9年）、大磯町234（大正末）、茅ヶ崎市200（明治末）、逗子市96（大正2年）等の記録があり、鎌倉市では最盛期に別荘が全戸数の1/3を占めていた。

神奈川県教育委員会がまとめた近代洋風建造物目録（1984年）及び近代和風建築調査（2000年）からこの地域の建築を拾うと、洋風建築で約400、近代和風建築で約1200ある。この調査は別荘だけを対象としたものではないが、このデータから現在も相当数の別荘ストックが残っているものと推定される。

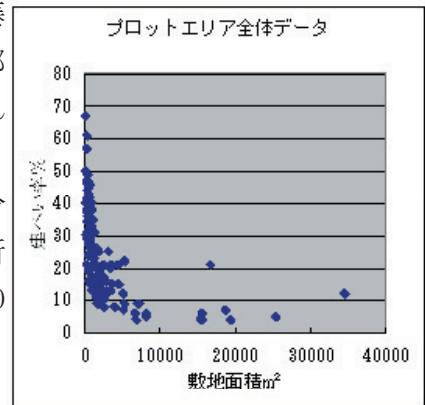
別荘の立地は、軍医総監や内務省衛生局長であった松本順と長与専斎による、大磯、鎌倉での海水浴場（海水療法としての海水浴）の開設や、明治20～22年の東海道線及び横須賀線の開通後に本格化している。

この別荘建設ブームは岩倉使節団（明治4～6年）が訪問した英国のブライトンに影響を受けているともいわれている。ブライトンはロンドンの南約60kmにあるドーバー海峡沿いの町で、18世紀から海水浴が行われ、英国王朝の離宮建設とともに政財界人の保養地・別荘地になった。ロンドンとブライトンの位置関係と東京と湘南地域の位置関係がもつ類似性も興味深い。

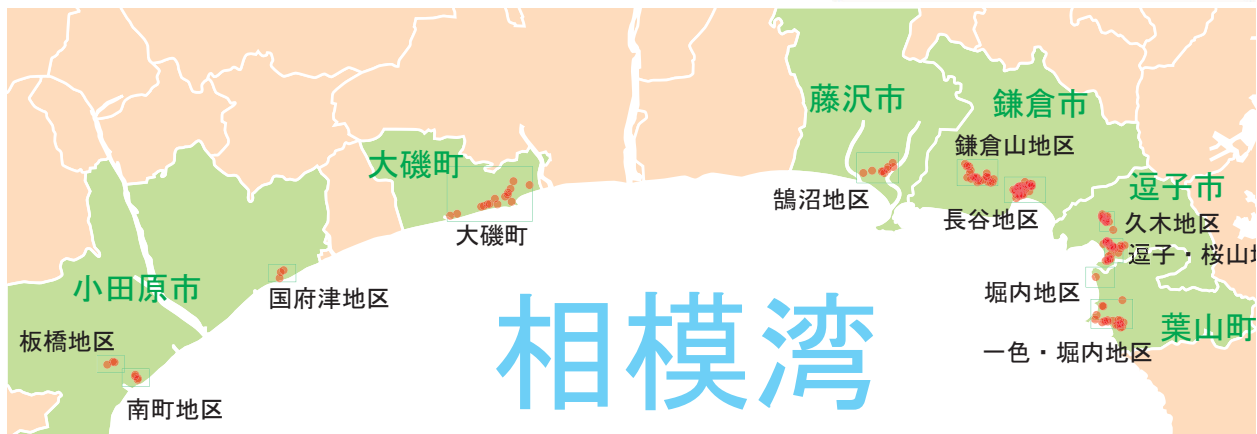
（2）邸園の分布状況

平成15年度の調査研究では、鎌倉、葉山、大磯、藤沢、小田原等の邸園集積地区の実態調査を行い、約70の邸園についてその分布状況や敷地面積及び建蔽率等（いずれも図上計測）を把握した。

邸園の規模は、500㎡～30,000㎡程度の幅にわたって分布する。大規模なものは企業所有、小規模なものは個人所有が多い。建蔽率は小規模なものほど高くなるが、1,000㎡以上になるとほぼ30%以下である。



邸園分布図(下)・建蔽率グラフ(右)



2. 旧三井守之助邸の保存再生に関する調査活動

(1) 旧三井守之助邸の保存活動の成果と課題

① はじめに

旧三井守之助邸（以下「旧三井邸」という）が立地する大磯町の駅周辺は、南に相模湾、北に高麗山等の山地を配し、旧大磯宿の周辺に明治中期頃から政界・財界の有力者の別荘が立ち並んだ地域である。これらの地域資源が良好なストックとなり、良好な景観を形成してきた。



ところが近年、長く続く不況や社会情勢の変化を背景に、遺産相続や法人財産の整理を原因としたマンション開発、戸建て住宅地開発が多発するようになり、これを危惧する町民等は開発計画等が明らかになると、反対運動や緑地・別荘地の保存運動を行うようになってきた。

これらの反対運動・保存運動の中には、業者との交渉から譲歩を引き出し、建築計画の改善や建築協定の締結など、開発計画の質を向上させた事例があるのも事実であるが、基本的には既存家屋の解体・開発を前提とした条件闘争に終始するにとどまっており、歴史的なストックの保存の有効策にはなりえなかった。

そのような中、旧三井邸に関しては、最終的には保存という成果はあげられなかったが、建物ごと別荘地を買い取り保存するというストックの保全を前提とした町・住民の取り組みが行われた大磯で初めての事例である。

ここでは、この旧三井邸の保存にかかる町、町民等の活動（以下、「保存活動」という）の経過を整理し、歴史的建築物を保全するまちづくりの取り組みとしての成果と課題を整理する。

② 旧三井邸の保存活動の経過

旧三井邸の保存運動については、大磯町のまちづくり条例に基づく開発構想の標示板が設置された平成14年8月に端を発している。

その後、町民団体、学識経験者有志等による見学会の開催、要望書の提出、議員連盟の発足、町による買取交渉と続くが、最終的な町の判断としては『財政バランスから見た場合の予算化の合理性』、『町民全体の関心の低さ』等を理由に買い取りを断念している。（右表）

14.08.20	まちづくり条例に基づく開発構想届
14.08.23	住民団体Aが緊急要請書を提出
14.09.11	住民団体Bが緊急要望書を提出
14.09.13	建築学会関東支部が要望書提出
14.09.20	住民団体Cが要望書提出
14.09.25	住民団体Dが要望書提出
14.10.中	募金開始
14.12.15	町長が片野氏から三沢氏へ
14.12.26	議員連盟発足
15.01.10	第1回旧三井守之助別荘等の保存活用方策検討会議
15.01.11	第2回旧三井守之助別荘等の保存活用方策検討会議
15.01.17	第1回業者と交渉
15.02.05	第2回業者と交渉
15.02.14	第3回業者と交渉
15.03.01	町による状況報告会
15.03.10	議員連盟が町長に保存運動決議書を提出
15.03.25	建築史、都市計画などの研究者・専門家有志が要望書提出
15.04.04	第4回業者と交渉
15.05.07	町議会で町長が買い取り断念を表明
15.09.10	三井邸の建築部材の保存のための解体工事実施
	再建委員会設立

③保存活動の成果と課題

A 成果

まず、一連の保存活動の成果についてあげると次のようなものが考えられる。

- ・複数の町民団体から保存要望書の提出、議員連盟からの要請を受け、町が事業者と買い取りの交渉を行ったこと。
- ・単に行政に対して別荘の買い取りを要求するという要望型の保存運動ではなく、見学会の開催や募金活動の実施、買い取り後の施設運用のスキームの提案など、主体的・能動的な動きが見られたこと。
- ・町の買い取り断念後も、町民団体と事業者との交渉が行われ、建築部材の一部保存がなされたこと。
- ・保存部材を活用した再建を模索する町民・学識経験者による再建委員会が設立されたこと。

B 課題

一方で、結局は保存がなしえなかったことを考えると課題も多い。

- ・土地の買い取り価格については、事業者との折り合いをつけられるレベルであったが、建築物の価格については明確な評価基準がないため、トータルとしては提示金額に大きな開きがあった。
- ・歴史的建築物を保存・活用するためのまちづくり戦略が未策定であるため、支出の根拠を明確にするのが困難であった。

といった計画技術的な問題があったのも事実であるが、これは全国の事例を見た場合、大部分の地域では共通した問題であり、これらの課題があったとしても保存・活用が行われている事例は少なくない。

旧三井邸に関していえば、

- ・開発事業者が土地を購入し開発計画を進める段階に入った後での交渉であったこと
- ・貴重な地域ストックとはいえ、行政が個人の財産を買い取ることには政策的・予算的な根拠付けが必要であったこと
- ・町の財政が非常に厳しい状況にあったこと

を考えると最終的に買い取りの判断をするのは困難な作業であったことは間違いないだろうが、町民団体との議論や町民への呼びかけなどの機会は十分ではなく、十分な議論・検討が行われ、全町的な合意形成がなされた上での判断であったかどうかについては大いに疑問が残る。

また、今回の保存活動では多くの町民団体から保存を要望していたものの、団体間で建築物の保存又は開発のあり方に関する考え方に相当の開きがあり、一致団結した動きにならなかったことや、これらの対立により一般町民へ啓発が十分に行われなかったことも町の判断を鈍らせた原因のひとつであろう。

④今後のまちづくりに向けて

歴史的建築物等を保存するためには、町の予算の投入が必要な場合も少なくない。町の判断には町民の合意形成は欠かせない。この大前提を踏まえた、全町的な議論が十分に確保される仕組み・体制がないことが大磯のまちづくりの大きな課題ではないだろうか。

確かに、単体の建築物の滅失が大磯のまちなみを直ちに失わせることはないかもしれない、町も予算的に十分な措置ができない「仕方がないこと」なのかもしれない。しかし「仕方がない」という考えが繰り返されることによって、いつか本当に大磯らしさが失われていくのではないだろうか。

現在、大磯町ではまちづくり条例に基づく「まちづくり審議会」に諮問して歴史的建造物の保存活用方策について検討を行っているところであるが、この答申が具体的なまちづくり戦略として反映されるまでにはなお、数年の時間が必要と考えられる。この間に現存する歴史的建築物に対して開発問題が発生し、旧三井邸と同様な状況が生じることは十分想定される話である。この間の暫定的な対応策が講じられることが強く求められる。

また、今回、保存運動に力を注いできた人々の挫折感は想像に難くないところだが、今後、旧三井邸の教訓を生かし、歴史的建築物を活かしたまちづくりが展開されていくことが彼らの努力に報いることになるのではないだろうか。

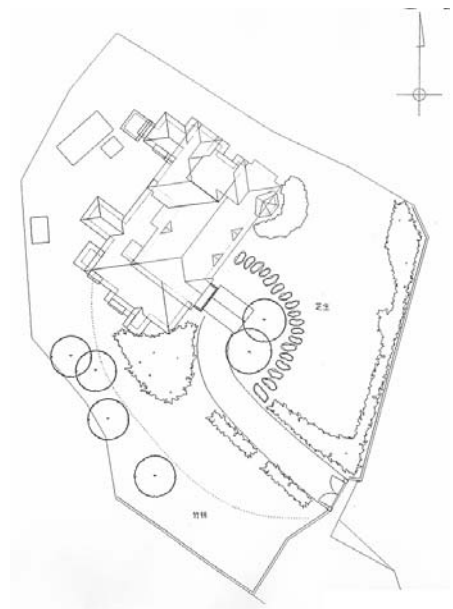
(2) 旧三井邸の建築的文化的価値

①建物の概要

旧三井邸は、三井守之助（1874－1946）の別荘として昭和2年（1927）に建設された。守之助（守之助は通称で本名は高泰）は、戦前の日本を代表する財閥三井家の連家永坂町三井家の8代目当主である。

『三井文化人名録』³⁾によれば、三井守之助は伊皿子三井家七代高生の三男として明治8年東京で生まれ、明治13年一旦北家高朗の養子となった後、永坂町家七代高潔の養子となり、明治14年高潔が逝去したため家督を相続した。明治30年には住友吉左衛門の二女楯光と結婚し2子を設けた。永坂町家を名乗るのは、大正6年同地に転居した後であり、それ以前は鳥居坂家を名乗っていた。守之助は、大正10年から昭和9年まで三井物産代表取締役を務めており、この間に大磯別荘を設置したことになる。三井守之助は東都茶会記などにもしばしば名があげられる茶人としても知られ泰山の号を持ち、本邸内には茶室3室を所有していたという。昭和14年には家督を長男高篤に譲り、昭和21年逝去した。妻楯光は、住友家12代当主友親の次女として明治13年5月大阪に生まれた。三井守之助との結婚時における住友家当主は、実姉満寿の夫で徳大寺家から養嗣子として住友家に入り15代当主となった友純だった。すなわち旧三井邸は、職業人としても趣味人としても当代の第1級の人物ともいえる当主と、近代における関西文化の中心の一画を為す住友家出身の夫人を施主とする別荘建築だったといえる。

守之助は既に明治39年（1906）にこの地に別荘を設けたが、関東大震災後の昭和2



年に現在の建物を新たに建設した。昭和21年、守之助逝去後は三井高篤が相続し戦後一時は常住の住まいとしたが、昭和31年（1966）以降は村田直哉氏の住まいとして使用された。平成14年には相続に伴い開発業者の所有となり、平成15年10月取り壊された。それに先立ち、「大磯遺産」保存会および有志による部分移築再生のための解体保存工事が行われ、現在部材は同会によって保管されている。

旧三井邸は、清水建設所蔵の「工事竣工報告書」によれば、大正15年6月10日起工し、昭和2年5月29日に引渡が行われた。上棟は棟札から同15年9月5日であることが判明している。建物は木造2階建てで、田辺平学提唱の大壁式洋風木造を用いたところに大きな特色を持つ。小屋組みはキングポストトラスを用いる。外壁は南面主要部分と他の部分で異なり、南面主要部分は腰壁を六ヶ村石乱積み、上部をリシン仕上げとし、他の部分は下部を杉下見板張、上部をリシン仕上げとする。屋根は天然スレート葺きで、寄棟に一部切妻を組み合わせた複雑な構成とする。1階床面積246.64㎡、2階床面積147.05㎡、延べ床面積は393.69㎡である。設計は木子建築事務所、施工は清水組（現在の清水建設）であることが判明している。

旧三井邸については、東京都立中央図書館木子文庫に「永坂三井家大磯別邸」と表題のあるおよそ250枚の図面が所蔵されている。初期の計画段階の図面から、原寸図を含む実施設計図まであり、当初の実設計図と現状を比較すると、事務室、厨房まわり、水まわり部分および建具などには改造が見られるものの、内部外部ともに極めて良く旧状を留めていた。

②旧三井邸の文化的建築的価値

A 日本近代建築史における価値

a) 木子幸三郎設計の住宅作品としての価値

木子建築事務所の主宰者木子幸三郎は明治7年（1874）、木子清敬の次男として生まれた。木子家は天皇家出入りの大工棟梁の家柄であり、木子清敬は明治宮殿造営などに関わった明治期の和風建築の第一人者であった。木子幸三郎は東京帝国大学で建築を学び、住友本店臨時建築部、東宮御所（現赤坂迎賓館）御造営局、宮内省内匠寮技師を勤めた後、大正11年（1919）木子建築事務所を開設した。木子幸三郎はその間、住友家須磨別邸、東宮御所、竹田宮洋館（現高輪プリンスホテル洋館）、永坂町三井家洋風別館、北白川宮大塚別邸、鈴木三郎助邸（現味の素記念館）などの設計に携わった。没年は昭和16年（1941）である。邸宅建築を得意とし、東宮御所（喫煙室を担当）などの洋風建築、鈴木三郎助邸などの和風建築、いずれも手がけた建築家であった。

旧三井邸は、木子幸三郎が得意とした邸宅建築を代表するものの一つであり、さらに、内部は和風を主とする構成でありながら外観を洋風とする意匠を破綻なく成立させており、和風建築、洋風建築いずれにも精通した木子幸三郎ならではの作品といえる。木子幸三郎の設計した邸宅建築で現存す



南側立面図

るものは少なく、旧三井邸は木子幸三郎の設計による住宅作品の遺構として極めて貴重である。

また、既に述べたように旧三井邸については、東京都立中央図書館木子文庫に図面類が所蔵されており、建物も当初の様相を良く留めている。また、施工は清水組であることが判明しており、このように旧三井邸は、施主、設計者、施工者が明らかで創建時の図面も存在し、建築の履歴が明らかで得がたい遺構である。

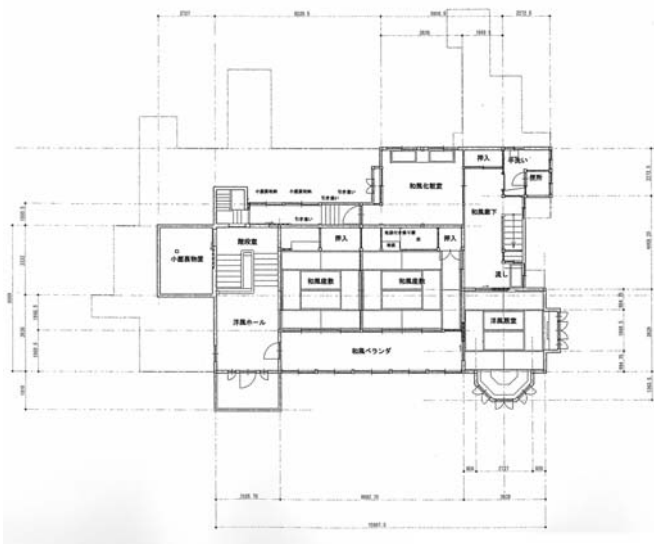
b) 平面および意匠上の価値

旧三井邸の平面は、主人家族の居住部分以外に、玄関脇に事務室部分を持ち、別荘建築でありながら本邸の建築に見られるような構成をもつ。通年の使用を念頭においた都市近郊の別荘建築ならではの構成であり、大磯の別荘建築の平面の特質を読み解く指標となりうるものである。

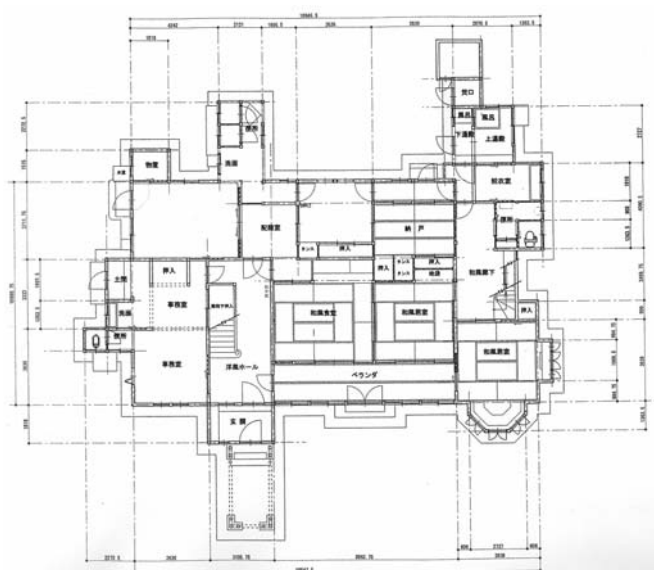
主人家族の居住部分の内主要な居室はすべて南側に配される。1階に3室、2階にも同じく3室を置き、当初の図面では1階の1室に「和風食堂」とある以外はいずれも「和風居室」「洋風居室」とのみ記されており用途は判明しない。当初の図面によれば2階のベイウィンドウを持つ居室のみが洋室で他はすべて和室であるものの、1階東南に配置された和室はベイウィンドウと暖炉を付設させ巾木をまわすなど、和室でありながら洋風の意匠を混在させている。

外観の魅力もほぼ南面に集中する。敷地北側にがけを背負い、道路からのアプローチも南面にあるためである。南面ファサードは腰部を石張りとするハーフティンバーで、ベイウィンドウを配し、天然スレート葺きの屋根にドーマーウィンドウを開く。南面ファサードは垂直線を強調したデザインだが、玄関部および西、北、東面は1階部分を下見板張り、上部をモルタル塗りとする水平線を強調した意匠とし、異なる意匠を組み合わせているものの、全体として均整の取れた品格ある作品となっている。

明治以降、平面においても意匠においても、洋風と和風をいかに取り入れ組み合わせるかは住宅建築の主要な課題であった。旧三井邸にみられる、内部は和風を主としつつも外観は洋風とする表現もその回答の一つであり、近代の住宅建築における生活様式や



2階平面図



1階平面図

建築様式の「和風」と「洋風」の問題を考えるうえで、貴重な資料となりうる建物である。

B 地域の文化財としての価値

大磯町の近代の歴史は別荘地としての発展と大きな関連性をもつ。明治初期の海水浴場開設や、東海道線開通を契機とし、大磯の別荘地化は急速に進んだ。湘南の別荘地の内、大磯と並んで近代以降別荘地として著しく発展した葉山は、皇族や宮家の別邸が設けられた点に大きな特色があった。一方、大磯は政治家や財閥の別荘が中心であり、伊藤博文、山縣有朋、大隈重信、岩崎弥之助、浅野総一郎などが大磯に別荘を設けている。三井家の場合、本家にあたる北家の八郎右衛門が明治22年（1889）に西小磯に、本村町家の養之助は同33年（1900）に東小磯に別荘を設けており、守之助は彼らに次いで別荘を設けたことになる。大磯に設置された三井家の別荘の内、今日現存するのは旧三井邸のみであり、大磯と関係の深かった三井家の別荘建築の貴重な遺構であった。

すなわち、旧三井邸は、三井家をはじめ当時の一流の政財界人に好まれた別荘地大磯の歴史を後世に伝える、貴重な地域の文化財であったといえる。

C 地域の景観上の価値

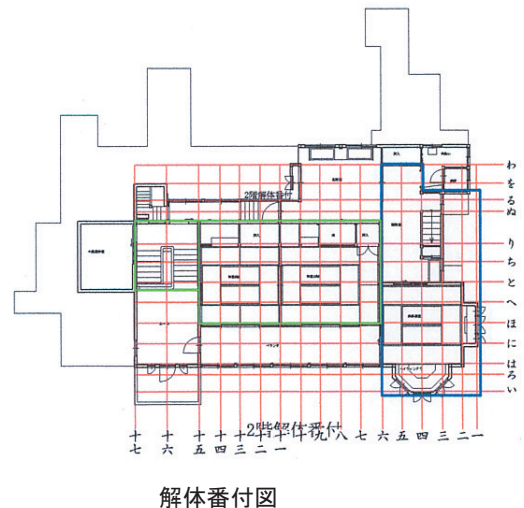
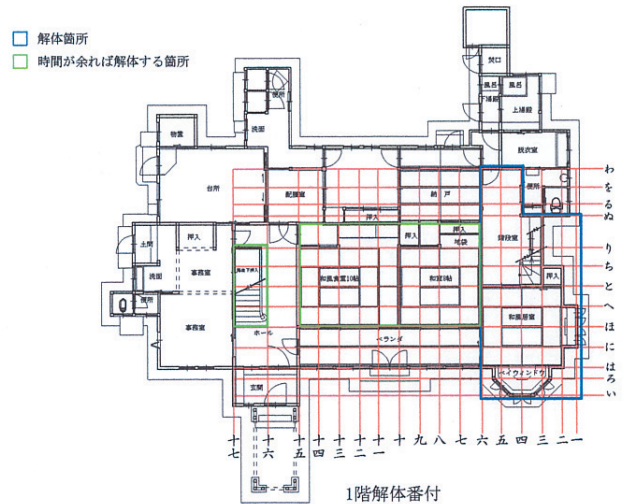
旧三井邸のある一帯は大磯の駅前海岸側に位置し、大磯の中でも極めて早い時期に別荘地化した一帯である。現在では一部開発され、当初の景観が失われつつあるものの、旧三井邸や隣接する旧岩崎別荘（現エリザベスサンダースホームなど）の周辺は、樹齢を重ねた豊かな緑や石積みの擁壁など明治期からの別荘地としての景観を良く保つ。

近年、大磯町が制定したまちづくり条例は、大磯らしい景観の保全をその目的の一つとするものであることを考えるならば、旧三井邸を含む駅周辺の景観は、別荘地として発展してきた大磯の特徴ある景観をよく保っており、後世に伝えるべく保全・活用すべきものであった。この極めて貴重な別荘建築が現地において保存できなかったことは別荘文化の上に立脚する大磯にとって極めて大きな損失といわねばならない。

(3) 解体工事の概要

① 解体工事の経緯

平成15年9月、「大磯遺産」保存会が三井守之助別荘の部分移築再生のための解体保存工事を行う決定をしたことを受け、神奈川大学西和夫教授、山手総合計画研究所所長菅孝能氏、関東学院大学水沼が中心になり工事方針などを検討し



た。開発業者から提示された解体保存のための猶予期限は10月初旬まで約3週間と極めて限定された期間だったため、優先的に保存する部分を決定し、他については時間の許す限り解体保存することになった。優先的に保存する部分はこの建物を最も特徴づける建物東側のベイウィンドウ付き居室を含む1階2階部分とした。解体番付は別紙のとおりである。

専属の工事管理者を配することは時間的にも予算的にも不可能だったため、梅田夕子氏、西研究室4年生石井氏がボランティアとして現場に常駐し、工事の記録、番付打ちなどを担当した。工事には「大磯遺産」保存会の会員をはじめ、神奈川大学、関東学院大学、東海大学などの学生、神奈川県建築士会所属の建築士、研究者、邸園文化調査団の会員などが参加し、建物の解体や搬出搬入などに携わった。

工事期間中の10月5日、施工者の松本社寺建設松本棟梁の発案により、9メートルの棟木を建物本体から下ろす棟下式を挙行し、献茶によって部材を慰労するとともに再生への思いを新たにした。

解体部材の保存場所は「大磯遺産」保存会会員の個人宅納屋などである。

②工事概要

- ・施工者（有）松本社寺建設
- ・工期 平成15年9月23日～10月19日（延べ日数27日間）
- ・工事参加ボランティア延べ人数 約270人

A 完全解体保存範囲

1階ベイウィンドウ付き和風居室、2階ベイウィンドウ付き洋風居室、これらに連続するサービス階段及びサービス階段ホールについては、建具、造作材、構造材を保存した。

また、壁紙、敷き込み絨毯などについては一部サンプルを保存した。

B その他の保存範囲

1階和室造作材一部、2階和室造作材一部、主として主人用居室部分に用いられていた建具、照明器具、内外装金物、屋根葺き材（天然スレート）については、必要に応じて保存した。

③解体工事より得られた所見

A 施工技術

解体保存工事は所与の時間の中で十分行われたといえる。再生に伴う必要部材は松本棟梁の指揮のもと適宜保存のための処理が行われた。一部を除き材料は極めて健全で



2階洋風居室ベイウィンドウ部分



1階和風居室ベイウィンドウ部分

あり、再生に十分耐えうると考えられる部材が多かった。全体として建築計画、使用材料、施工技術の質の高さが際立っていたといえる。

B 金物の多用

この建物は関東大震災後に建設された別荘建築である。大磯は関東大震災で大きな被害を受けている。関東大震災後に既存建物を建て替えて竣工したことを考えるならば、既存建物は関東大震災で大きな被害にあったものと考えられよう。

解体工事によってこの建物には各所に構造を補強する目的で金物が用いられていることが判明し、それらは極めて断面の大きい頑丈な金物であった。また、和室土壁下地にも木摺漆喰下地が用いられるなど、構造的に強度を高める配慮が随所に見られた。

Ⅲ 邸園の保存再生に関する政策検討（活動の内容と成果）

湘南地域等は、まちづくり条例、景観条例、みどり基金条例等を制定する自治体が多く、条例先進地帯ともいえる。これは開発などが地域の景観や住環境に与える影響に対して住民が敏感に反応するとともに、これを受けて自治体も独自の政策として条例制定に先進的に取り組んできたからである。ただし、邸園の保存再生に関しては、一部の自治体を除いて、まだ十分な取り組みが行われているとはいえない。

邸園の保存再生に関する政策分野としては、建築物を対象とする文化財指定及び登録制度、また、自治体の景観条例等による「景観重要建築物等」の指定及び支援策がまず一般的な施策として考えられる。この他に、文化財指定建築物と庭園を一体として公園緑地として扱う東京都の旧岩崎邸庭園や旧古河庭園、神奈川県内では横浜市の三溪園などの方策がある。また、緑地保全のための基金制度にも神奈川県の「かながわトラストみどり基金条例」のように歴史的建築遺産が施策対象になっているものもある。

このように、邸園の保存再生には文化財、景観、公園緑地、トラストの4つの政策分野が関係するが、今後の活用方策を検討するために、湘南地域等におけるこれらの実施状況について現状を調査した。

また、こうした自治体の施策を推進するバックボーンとして、地域住民の意識、まちづくりへの活動意欲が重要であるが、鎌倉市の長谷二丁目地区等ではマンション開発反対などを契機に地区住民がまちづくり協定を策定し、事業者と自主的な開発協議を行うなど、積極的なまちづくり活動を行っている。このまちづくり協定の策定や運用に関する実態を住民代表等へのヒアリングをもとに調査を行った。

本会では邸園の保存再生に向けて、4つの分野の政策と地域住民や企業等による取り組みを結びつけ、行政施策と住民やNPO活動等との協働ないしは合わせ技による施策展開とその仕組みづくりを研究していきたいと考えている。

1. 湘南地域等における文化財指定状況等について

（1）文化財の種類、指定

文化財建造物としての指定には、国が指定する「重要文化財（国宝）」のほか、地方公共団体が指定するものがある。神奈川県においては、県の区域内に存するものうち、国が指定したもの以外の文化財で、県にとって重要なものを「神奈川県指定重要文化財」として指定している。

歴史的建造物に関する制度

文化財 (歴史的、芸術的 などの点から価値 のある建造物を対 象)	国指定重要文化財	文化財保護法	貴重な国民的財産を厳選して保存
	国登録有形文化財		おおよそ 50 年以上経過した近代建造物 を中心に指定文化財に比べ緩やかな規制 により保護
	神奈川県指定重要文化財	県文化財保護条例	県内の文化財で重要なものを指定
	各市町指定文化財	市町文化財保護条例	市町内の価値ある建造物を対象

(2) 湘南地域等の邸宅の文化財指定状況

文化庁のホームページによれば、平成16年3月1日現在で神奈川県内における重要文化財（国宝1棟含む）指定件数は50件であり、主には神社仏閣や川崎民家園に移築されたもので、湘南地域等における近代和風・洋館建築物は指定を受けていない。

登録文化財については、同じく平成16年3月1日現在72件で、湘南地域等における近代和風・洋館建築物で登録されているものは、逗子市内の長島孝一家住宅や小田原市内にある松永記念館葉雨庵・老櫓荘（旧松永安左エ門邸）、山月（旧共寿亭）、小田原文学館及び白秋童謡館程度である。

箱根町まで範囲を広げると、県内の登録文化財の約半数を占めているので、数はかなり増えるが、登録の殆どは旅館等であり、旧民家、別荘ということでは吉池旅館別荘（旧岩崎弥之助別邸和館）、三井翠松園（旧三井高達別荘）、世界救世教神山荘（旧藤山雷太別荘）、箱根小涌園迎賓館（旧藤田平太郎別荘）、正眼寺本堂（旧今村繁三別荘）等限られた数である。

一方、県及び各市町の文化財指定状況は、各自治体のホームページを中心に調べたが、寺・神社を除いた建造物では該当がない。

湘南地域等には、関東大震災後の大正時代末期から昭和初期に建築された近代和風・洋館建築物がまだ多数存在し、築後50年以上経過という年数的な点では登録基準をクリアしていると思われるものも少なくないが、まだまだ民間の一般の住宅等は文化財としての指定及び登録は難しいのだろうか。

(3) 文化財以外の条例等による歴史的建造物の保護、助成

文化財としての指定・登録は皆無であったが、各自治体におけるまちづくりや景観を目的にした条例等での歴史的建造物等に対する施策、修繕等に対する助成等の取り組みはどうか。

湘南地域等の東側から見てみると、

- ・横須賀市は景観条例策定中である。
- ・葉山町は、環境基本計画に掲げている4つの基本目標の1つ「健康に暮らせる良好な生活環境の保全と潤いと安らぎのある快適環境の創造」にかかる施策として、「歴史的な人文資源の保全・活用」（歴史的建造物・遺跡・文化財の調査や歴史的建造物を活かした文化性の高いまちなみの創出）を上げている。
- ・逗子市は、まちづくり条例を景観面から補完する指針としてのガイドラインを策定すべく「逗子市建築物等デザイン形成事業検討協議会」を設置して検討している。
- ・鎌倉市は、洋館・和風建築物や工作物を「景観重要建築物等」として、保存と活用を図るため、平成8年に「鎌倉市都市景観条例」を制定している。平成15年5月31日現在で、25棟を「景観重要建築物」として指定している。指定した建物の維持・管理・修

繕等のために必要な費用の一部助成（年間予算の範囲内）や技術的援助を行う。

- ・藤沢市は、平成元年に定めた「藤沢市都市景観条例」の中で、都市景観の形成上重要な価値があると認められる建築物等を「都市景観重要建築物等」として指定し、保存に要する費用の一部の助成や市への買取り希望に応じている。
- ・茅ヶ崎市は、「茅ヶ崎市景観まちづくり条例」を定め、景観まちづくりを進める上で、重要な価値のある建物等を「景観重要建築物」として指定し、保全と活用を図ろうとしている。
- ・平塚市は、条例は定めていないが、「湘南ひらつか都市景観づくり要綱」において建物のデザインや敷地内植栽等に関するガイドラインを定めている。
- ・大磯町は、まちづくり条例を定めている。
- ・小田原市は、平成3年に「小田原市都市景観条例」を定めている。また、平成7年度からは市内に残る概ね昭和初期までに建てられた建造物で、建築的に優れ、小田原にゆかりの著名人と深いものを所有者とともに保存し活用を図るため「小田原ゆかりの優れた建造物保存事業」を実施しており、現在諸戸邸ほか4件を指定している。
- ・湯河原町は、平成13年に「湯河原町豊かな景観を育む基本条例」を定めている。
- ・真鶴町は、「真鶴町まちづくり条例」を定め、美の基準を追求している。
- ・箱根町は、平成12年度から、神奈川県近代和風建築調査報告書（平成12年3月 県教育委員会）で調査しきれなかった建築物等を中心とする明治時代から昭和時代初期までの箱根の近代化に係わる文化遺産の現状や歴史的資料などの調査を行い、その保存と活用を図る目的（登録有形文化財候補とする材料）で「近代化遺産活用事業」を実施している。平成15年度は50万の予算の中で、銀行合併により売買取り壊しが予想される昭和8年創建の木造平屋建てで、東伏見宮依人親王妃周子の別荘として建設された現「東京三菱銀行箱根山荘」の調査を行っている。

（４）まとめ

調査した範囲内では、近代和風・洋館建築物に対する文化財や景観的な観点からの指定や助成について、一部の市町を除き、ほとんど行われていない状況である。

その理由は、一つには、文化財保護法を所掌する部署（教育委員会）と景観・まちづくり条例を所管する都市計画サイドとの行政内部における組織体制にも課題があるのではないかと。

特に、登録有形文化財の数が圧倒的に多い箱根町は、該当する建築物の母数が多いこともあげられるが、当時の担当者の熱意によるところも大きい。

また、所有者、居住者自身があまり文化財的価値を認識していない場合も少なくない。まずは、所有者等に建築的、歴史的価値を認識してもらうことが重要である。

しかしながら、価値を認識し長く持ちこたえようとしても、各所有者等が自力で修復、保存して維持していかなければならない現状では、老朽化、相続等による敷地分割、売買等により年々取り壊されていくことを食い止めることが難しい。

景観法が成立されれば、現在条例を持たない自治体においても何らかの対応を行うものと思われるが、歴史的にも建築様式的にも貴重な近代和風・洋館建築物を保存、活用していくためには、自治体の施策や事業のみに依存せず、民間レベルでの対応が期待されることである。

歴史的建造物に対する自治体の対応

市町名	文化財担当課	文化財指定数（建造物のみ）					景観条例		まちづくり条例		その他の施策、助成
		重文	登録	県	市町	主な指定物	名称	施行日	有無	施行日	
横須賀市	教育委員会		3		1		策定中				
	生涯学習部										
	生涯学習課										
葉山町	生涯学習課			2					○	H15. 4. 1	環境基本計画
逗子市	教育委員会	1		1	2				○	H14. 7. 1	
	教育部生涯学習課										
鎌倉市	教育委員会	19	2	15	29	国宝1込	都市景観条例	H8. 7. 1	○	H8. 1. 1	
	生涯学習部						景観重要建築物等				
	文化財課										
藤沢市	教育委員会		2		5		都市景観条例	H1. 4. 1			
	生涯学習課						都市景観重要建築物等				
茅ヶ崎市	教育委員会				2	移築復元	景観まちづくり条例	H12. 4. 1			
	生涯学習部						景観重要建築物等				
	生涯学習課										
平塚市	教育委員会	1		2	2	寺・神社					湘南ひらつか都市景観づくり要綱 H5. 4. 1
	社会教育課										
大磯町	教育委員会								○	H14. 4. 1	
	生涯学習部										
	生涯学習課										
二宮町	教育委員会										
	生涯学習課										
小田原市	教育委員会		9	5	10	城・寺	都市景観条例	H6. 3. 1			小田原ゆかりの優れた建造物保存要綱 H6. 12. 15
	文化財保護課										小田原ゆかりの優れた建造物に係る補助金交付要綱 諸戸邸ほか4件
湯河原市	社会教育課				1	神社	豊かな景観を育む基本条例	2001. 9. 1			
真鶴町	教育庁生涯学習課								○	H6. 1. 1	
箱根町	教育委員会	3				五輪塔					近代化遺産活用事業
	生涯学習部		29			旅館等					
	生涯学習課										
計		24	45	25	52						

※) 文化財指定件数については、市町ごとに公表日が違い、今日現在若干増えていると思われる。

2. みどり基金等の設置状況

湘南地域等の自治体におけるみどり基金等の設置状況を整理すると、下表のようになる。平成15年3月現在で湘南地域等の全ての自治体が何らかの形でみどり基金等を設置している。基金の規模は、数千万円から数十億円にわたっているが、市では5億円から10億円程度、町では5千万円から3億円程度が多い。

神奈川県「かながわトラストみどり基金条例」のように、歴史的建築遺産を対象とする条例は県以外では箱根町などごく一部である。また、県の場合は条例に規定はあっても、実際の運用では緑地だけを対象としている。

藤沢市では旧モーガン邸の保存に関して、(財)日本ナショナルトラストが建物部分を、市がみどり基金で緑地部分を買収することを検討しているようであるが、歴史的建築物と庭園が一体の「邸園」の保存再生に対してはみどり基金条例の適用対象を拡大すべきであろう。

湘南地域等におけるみどり基金の設置状況

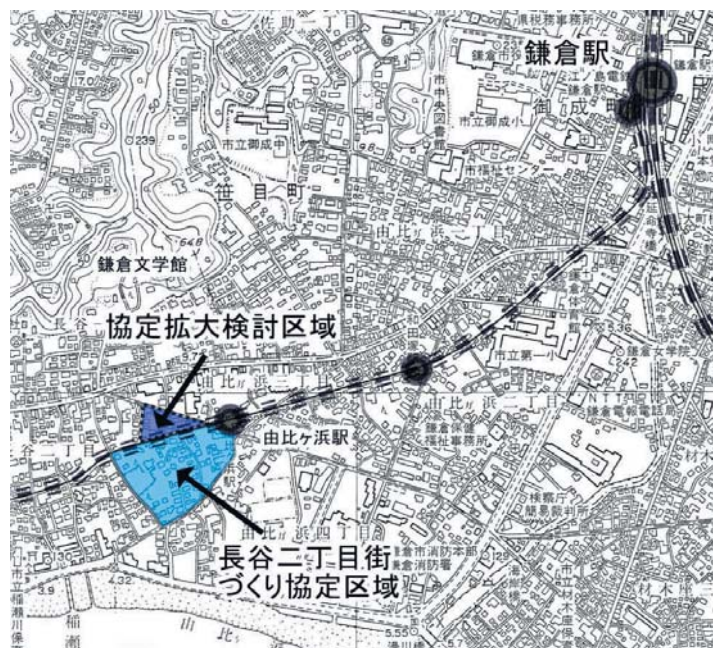
市 町	基金の名称	設置年月日
横須賀市	横須賀市緑地基金	H 9. 4. 1
三浦市	三浦すみどり基金	H11. 4. 1
平塚市	平塚すみどり基金	H 1. 7. 20
鎌倉市	鎌倉市緑地保全基金	S61. 4. 1
藤沢市	藤沢すみどり基金	S60. 4. 1
小田原市	小田原市ふるさとみどり基金	S61. 4. 1
茅ヶ崎市	茅ヶ崎市みどりのまちづくり基金	S63. 4. 1
逗子市	逗子すみどり基金	H 1. 4. 1
葉山町	ふるさと葉山みどり基金	S63. 4. 1
大磯町	大磯すみどり基金	S62. 4. 1
二宮町	二宮すみどり基金	H 5. 3. 9
真鶴町	真鶴すみどり基金	H 2. 12. 17
湯河原町	湯河原町豊かな環境づくり基金	S60. 4. 1
箱根町	箱根町資源保全基金	H 1. 9. 12

3. 鎌倉市における自主まちづくり計画に関する調査

本稿では、鎌倉市まちづくり条例に基づく長谷二丁目地区自主まちづくり計画に関して関係者へのヒアリング調査等をもとに自主まちづくり計画制度の運用成果と課題を検討する。

(1) 自主まちづくり計画制度のしくみ

自主まちづくり計画は、地区の住民団体（ここでは長谷二丁目街づくり協議会）が合意形成の上作成した建築基準（ここでは自主まちづくり計画）に関して、住民団体と首長が協定を結ぶ制度である。近年、全国各地で同様の制度が行われている。



協定内容に基づき開発・建築行為を誘導するための事業者との協議主体は条例により様々であるが、鎌倉市条例では当該住民団体が行っている。

(2) 自主まちづくり計画の策定経緯及びその内容（建築基準）

① 策定経緯

平成 9年12月	5階建てマンション計画が明らかに。 自主まちづくり計画、検討開始。市と下打ち合わせ。
平成10年 3月	市に条例上の団体として登録される。市からのコンサルタント派遣、開始。 住民アンケート調査、実施。
平成10年 4月	第一回住民全体集会、実施。
平成10年 7月	世話人会、自主まちづくり計画原案、作成。
平成10年 8月	第三回住民全体集会、実施。
平成10年10月	世話人会、自主まちづくり計画最終案、作成。 市と最終案について協議。 (主に市からは当該マンション容認の要請あり)
平成11年 1月	最終案、全戸配布。
平成11年 2月	最終案への80%以上の同意、確認。 市に自主まちづくり計画を提出。
平成11年 5月	市が自主まちづくり計画を広報に掲載。 市が内部で自主まちづくり計画を検討。
平成11年 7月	市が回答書を交付。自主まちづくり計画、発効。

② 自主まちづくり計画策定まで到達した要因

- ・ 地区への強い愛着・思いを地区で共有していた。裏を返せば、地区の将来イメージが共有しやすい地区であった。
- ・ 初動期に専門家がタイミングよく関与し、解決方法（自主まちづくり計画の策定）が提示された。これにより単なる反対運動から深化したといえる。
- ・ 住民団体のコアメンバーである世話人の力量に負うところも大きい。
- ・ この運動は5階建てマンション建築反対運動が発端であった。このマンション建築を止めるには間に合わないという方向性の議論ではなくて、このマンションも含めて地区がどうあるべきかという議論をしたこと。（結局、マンション建築は止められなかったのであるが、自主まちづくり計画区域にマンション敷地も含んだことにより、遠い将来の建て替え時には基準遵守が要請されることとなり、一定の効果はあったと解されるのではなかろうか。）
- ・ 住民団体の規模が、合意形成上適正であった。

③ 内容（建築基準）

長谷二丁目地区自主まちづくり計画は、Ⅰまちづくり計画の目標、Ⅱまちづくり計画区域図、Ⅲ今後の時代の動向に目を向けて、Ⅳ住環境のルール、Ⅴ街づくり推進組織について、の5章から章立てされているが、ここでは、住環境のルールの部分のみを、項目別に、自主まちづくり計画がない場合の都市計画法・建築基準法等による建築基準と比較して次ページの表のとおり整理した。

また、この住環境のルールは、基本的に、まちのあるべき姿を目指す誘導的基準である「努力目標（項目）」と、あってはならないものを排除する絶対的基準である「厳守項目」の二段階基準から構成されている。

	都市計画法・ 建築基準法等の基準	自主まちづくり計画	
		絶対的基準…「厳守項目」	誘導的基準…「努力項目」
壁面後退 (道路境界及び隣地境界)	制限なし。	特になし。	敷地面積50坪以上…70cm 敷地面積50坪未満…50cm
用途規制 (建築できるもの)	第一種住居地域 ・住宅、共同住宅 ・3000m ² 以下の店舗等 ・3000m ² 以下の事務所等 ・3000m ² 以下のホテル、旅館 ・3000m ² 以下のポーリング場等の遊戯施設 ・公共施設、病院、学校等 ・300m ² 以下、2階以下の単独車庫等々	特になし。	・住宅(自主まちづくり計画上の専用住宅・共同住宅) ・30m ² 以下の店舗部分・事務所部分を含む併用住宅等(既存建物除く)
絶対高さ・階数	高さ、制限なし。 階数、制限なし。	高さ10m・3階建て 3階床面積≦2階床面積/2 隣地への日影、配慮	高さ8m・2階建て
最低敷地規模	制限なし。	40坪以上	50坪以上
盛土	制限なし。	隣地地権者の承諾を得ること。	特になし。
建築物・塀等の色彩	制限なし。	特になし。	落ち着いた色。
塀等の素材・構造	制限なし。 ただし、コンクリートブロック造については構造基準あり。	特になし。	生け垣 自然素材

(3) 自主まちづくり計画に基づく協議の運用成果と課題

①協議会の体制

協議会には世話人(3人、うち1人が専門家(宅建主任者、ただし、職業とはしていない))がおり、実際の協議会の運営、すなわち事業者との協議、カウンタープランづくり、ニュースの発行等を行っている。また、模型づくり等を外注することもあるとのことである。

②自主まちづくり計画に基づく建築基準の運用実態

地区住民の80%以上の同意に基づく基準により協議しているもので、後ろ盾に乏しい行政指導よりも強く基準遵守を事業者に要請できると考えているとのことであった。

自主まちづくり計画に基づく建築基準の各項目を比較的同等に評価して事業者と交渉するケースが多く、例えば、垂直方向の基準である絶対高さの基準が守れない場合には、水平方向の基準である壁面後退の上乗せで地域貢献を求めたりしているとのことである。

また、敷地の細分化防止、すなわち最低敷地規模については、自主まちづくり計画の基準によりつつもカウンタープラン等によって対応する場合もあるとのことであった。

なお、現在までの自主まちづくり計画に基づく協議件数は20件程度で、協議要請を全く無視されたという事例はなく、協議会が重視しているのは、基準を「守らせる」というよりも「協議する」という部分であるとのことであった。

③運用実態に関する考察

A 協議第一号

協議第一号は90坪の土地の敷地分割の案件で、期間を限定して協議会全員で一括購入者を探したが購入者が見つからなかったため、やむを得ず分割を承諾したものである。結果だけを見ると誘導的基準は守れなかったということだが、地元住民には敗北感はなく、やるだけのことはやったという達成感があったとのことである。これは、近年の住民参加型まちづくりにおいて、結果だけでなく結果を生み出すプロセスの充実が非

常に重要と言われていることに通じる。

また、この達成感、もしくは充実感が、協議会活動の大きな柱である協議活動の継続という点で大きかったものの一つといえる。

B 協議会と事業者との協議による誘導システム

この誘導システムについて考察すると、一般的には、法的拘束力と運用の柔軟性の二律背反ということに行き着くと思われる。すなわち、自主まちづくり計画による誘導では、法的拘束力の点で弱さがあるが、運用の柔軟性が発揮されていると言える。また、現状では、法的拘束力の弱さにもかかわらず地元住民の満足度は比較的高いように思われる。

この二律背反の中でよりよい回答にたどり着く策としては、2つの方策が考えられよう。一つは、法的拘束力の高い手法（例えば地区計画など）を採用するが、柔軟な運用を図る方策、もう一つは、柔軟性のある手法を採用するが、拘束力も高める工夫をする方策である。

長谷二丁目では、いまのところ、後者の手法を取っていると言える。今後は、前者への移行を目指していると聞いている。拘束力を高める工夫としては、二段階基準の設定を上げることができる。今後の方向性としては、地区計画等で担保できる基準は拘束力の高い手法に移行させていき、かつ、その他の基準は今後とも協議会で運用していく、例えば、二段階基準の緩いほうの基準は地区計画等で担保するという方向性かと思われる。

また、協議会と事業者との協議による誘導は、一律的な基準の観点からは多少公平性を欠くという指摘もあるかもしれないが、個々の敷地の条件は千差万別であり自主まちづくり計画の根本趣旨たる良好な住環境の保全という目的のためには、個々の敷地に対するよりよい解答もあり得ると説明できる。また、住民協議による妥結ということから、地元住民の満足度もしくは達成感が高い手法と言えよう。

「地元住民の満足度が高い手法」であることは、近年、公園等公共施設の整備計画づくりにおいて採用されているワークショップ方式による住民計画提案においても指摘されている論点である。ワークショップ方式に対しては、全ての住民の意見を反映していないから有効ではないという批判がよくある。これに関して、全ての住民意見を反映する手法としてはアンケート等があるが、それでは公平性は得られるが、無責任な意見も出がちで意見の深みがなく、一方ワークショップ方式では深みのある住民意見による提案が作成できるとの見解が有力である。また、ワークショップ方式では、住民側・行政側相互に学習効果、波及効果等があるとも言われている。「自主まちづくり計画に基づく地元協議会と事業者との協議による誘導」も、同様に捉えることができるのではないかと考える。

一点指摘したいのは、協議の場の設定は、相互の学習効果、波及効果の点から、行政関与の方向性も探るべきではないかという点である。

④課題

A 運用上の課題

- ・最低敷地規模については、誘導的基準に誘導するのが困難な事例も出てきている。しかしながら、この最低敷地規模基準は一般的に住環境の保全に最も効果的な基準の一

つとされており、何らかの改善策が必要かもしれない。

- ・協議会の運営資金集めが課題である。

B 他地区での適用上の課題

- ・本地区では比較的該当しないと考えるが、一般的には、まちづくり協定策定に当たっては地区の将来イメージの共有が最大の課題と考える。共有のためには、地区の特性・状況等に応じて最適エリア規模というものが存在すると思われる。
- ・初動期の行政・専門家の支援が非常に重要である。本地区の場合は、市は居住者の80%以上の同意を条件として条例に基づき支援を始めた。今後は地区の合意形成の前段であるごく初動期からの行政による支援、更に行政で手が回らない部分については専門家団体、NPO等の力が期待されよう。

C まちづくり条例に関わる課題

- ・鎌倉市条例では、住民団体の認定・支援に関する手続き、条件等の規定が明確でないので、市民主体のまちづくり推進のためには住民の合意形成の過程を重視した規程の明確化が望まれる。
- ・市から協議会への開発・建築に関する早期情報提供の規定を明文化する必要もあろう。
- ・自主まちづくり計画に取り組んだ地区への行政からのメリット提供も大きな課題である。（例えば、各種まちづくり事業制度とのリンクなど）

4. 邸園文化圏再生プロジェクトの提案

本会では、以上の調査をもとに昨年9月には神奈川県が策定作業を進める新総合計画に対して邸園の保存再生をテーマとするNPO提案を行い、計画案の戦略プロジェクトの一部に採択されている。

この提案は10項目にわたるが、湘南地域等の邸園分布地域全体を「邸園文化圏」と称して、邸園等の保存再生を核とするまちづくりに地域全体で取り組むことをめざしている。

10の提案では、NPOや企業が民営の公園緑地として管理運営することができるように、歴史的建築物に関する建蔽率緩和や支援措置などを盛り込んだ「民営文化公園」制度の創設など、ソフト・ハードの施策を提案している。

■ 邸園文化圏再生のための10の提案

① 観光魅力づくりの推進

地域のまちづくり団体と協力して邸園の集積する地区（邸園文化地区）や公開された邸園等の観光資源を掘り起こし、歴史やエピソード、地区の魅力スポット等を紹介する「町歩きマップ」を作成する。また、邸園を活用したイベント等を推進する。

② 「観光と交歓のまちづくり事業」の検討・推進

観光魅力づくりの一環として、企業の保養所や空き旅館等を「カナガワズ・イン」として活用し、芸術家・文化人等の滞在する「芸術村」をつくるなど、地域を訪れる人々と地域住民が共に楽しく交歓できるような事業を検討・推進する。

③ 景観まちづくりの検討・推進

邸園文化地区における景観の保全を図るため、地元市町と連携して、地区の景観まち

づくりを検討し、協定、地区計画、広告物規制及び電線地中化等の景観修復事業を推進する。

④情報提供のためのポータルサイトの構築

邸園等の観光資源や町歩きマップ、地域のイベント等に関する情報を一元的に提供するポータルサイト「湘南ドットコム」を構築する。

⑤邸園等を対象とする「民営文化公園」制度の創設

邸園をNPOや企業が民営の公園緑地として管理運営できるようにするために、歴史的建築物に関する建蔽率緩和や支援措置などを盛り込んだ「民営文化公園」設置条例の制定と設置を支援するための「民営文化公園」整備基金を創設する。

⑥「邸園文化公園」（モデルプロジェクト）の検討・推進

邸園が集積する地区において、行政と民間企業、NPO等が協力して整備する「邸園文化公園」のモデルプロジェクトを検討・推進する。

⑦かながわトラストみどり基金の制度拡充

「かながわトラストみどり基金条例」では、歴史的建造物等も対象になっているが、現在は樹林地に限りて運用されている。これを歴史的建造物と庭園・樹林地が一体の邸園にも適用を拡大する。

⑧近代遺産を巡る「エコ・ミュージアム」の検討

邸園等の近代遺産に関する調査を継続し、登録文化財指定等を拡大するとともに、これらを巡る「エコ・ミュージアム構想」を検討する。

⑨「オープン・ガーデン・キャンペーン」の実施

英国の「ザ・ナショナル・ガーデンズ・スキーム」にならって、湘南・相模湾地域の邸園を公開する「オープン・ガーデン・キャンペーン」を推進し、入園料・募金等による収入を邸園保存復興のための基金等に充当する。

⑩NPO連合「湘南ボード」（仮称）の設立

以上のような事業を行政・県民・NPO・企業等の協働事業として推進するため、地域のNPOや関係団体等による連合組織を結成する。

5. 今後の政策展開に向けて

邸園の保存再生に関して、今後、次のような政策展開を検討していく必要がある。

（１）文化財指定・登録及び景観重要建築物の指定拡大

文化財指定・登録の状況等をみると別荘建築などの近代建築遺産を対象とする指定は極めて少ないが、景観条例による景観重要建築物では近代遺産を指定している。

こうした取組みを推進するためには、別荘地として形成された湘南地域等の特性を考慮して地域全体で建築遺産のリストアップを行う必要がある。実際に市町の教育委員会などで様々な調査が行われているが、その調査がこうした指定などに活用されていない現実があるのは大変残念である。

リストアップの方法としては、まずは全体を緩やかな地域の歴史文化遺産及び景観資源として位置付け、所有者の意向など個々の状況に応じて景観重要建築物や文化財などの指定の方法を考えるなど、県及び市町が協力して体系的かつ柔軟に取り組む必要がある。なお、資源リストについては個人情報等の面から公開のあり方に検討を要する。

(2) 公園緑地制度の活用

歴史的建築物と庭園(=邸園)を一体的に公園緑地として保存整備する手法は大変貴重な手法であるが、現在は公園の管理者が公共団体に限られているため一般的な手法となっていない。また、公園内の建物の建蔽率規制も邸園分布状況の調査から、30%程度までの緩和が必要と考えられる。

現在、国で景観緑三法の制定が進められており、都市公園法の改正では「多様な主体による公園管理の仕組みの整備」が導入されようとしている。NPO等や企業による民営公園が可能になれば、こうした手法の活用可能性は大きく広がる。

また、建蔽率についても法改正と連動して緩和が検討されていると聞いている。

(3) トラスト緑地制度の拡充

神奈川県や箱根町のトラスト基金条例のように歴史的文化遺産を対象とするものもあるが、大部分は緑地のみを対象としている。県のトラスト基金においては条例の趣旨を踏まえ、実際の運用において少なくとも歴史的建築物と庭園が一体の「邸園」は対象に含めて考えるべきであろう。みどり基金条例は里山のような緑地を本来の対象としており、「邸園」を対象とするにあたっては、住民による募金活動等をセットにする方式(マッチング・ギフト方式)なども検討する必要がある。

(4) 自治体施策と住民・NPO等の協働による施策展開

邸園の保存再生を核とするまちづくりを展開するためには、条例等の自治体施策と鎌倉市のまちづくり協定に見られたような地区住民の活動との協働の仕組みを構築する必要がある。

まず、湘南地域等全体では、県、市町、NPO(住民や専門家の活動体)、企業等による協議会のような組織を設けて、地域全体の景観資源等を掘り起こし、地域に共通のまちづくりに協働して取り組む仕組みを検討する必要がある。

また、市町のまちづくりにおいては、まちづくり条例や景観条例などを活用して、地区住民によるまちづくり協定や景観協定の取組みを促進し、地区の計画や管理を自治体と住民が協働して進める仕組みを検討する必要がある。まちづくり協定などが締結された地区においては、自治体の管理する公園や街路、水路の土手などへの植栽やその維持管理等を協議会等の住民組織に委託する手法も検討していく必要がある。

また、邸園を都市公園として保存再生する場合は、地方自治法の改正で導入された指定管理者制度などを活用し、建物等の維持管理はNPOに委託するとか、東京都における小笠原伯爵邸の事例のように民間企業の活用も今後は検討すべきであろう。

おわりに

本会の調査活動にあたって、湘南邸宅文化ネットワーク協議会、県内大学関係者及び建築士会の専門家との連携による調査や活動を進められたことが大きなポイントである。また、大磯遺産保存会といった地域の住民団体の活動を支援する中で学ぶことも大きかった。特に、旧三井邸の解体保存工事を、地域の棟梁の指導のもとに、住民はもとより建築士、大学生、行政マンなどのボランティアによって進めたことは参加者に大きな感動を与えるとともに、今後の保存再生運動の進め方に一石を投じることになったのではないだろう

うか。

本会の調査・活動を進めるにあたっては、ハウジングアンドコミュニティ財団はもとより、神奈川県「(財)かながわトラストみどり財団」から活動費の支援を受けたことは大きな支えになった。これらの関係者や団体の方々に深く感謝するとともに、今後の本会の活動の発展をもってその支援に応えたいと考えている。