

# 鎌倉市における歴史的風土保存の取組み

## 1. 鎌倉の歴史的風土保存に関わる法規制の状況

鎌倉市は、都市計画法に基づく風致地区をはじめとして、古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法（昭和 41 年法律第一号）に基づく歴史的風土保存区域及び歴史的風土特別保存地区の指定、首都圏近郊緑地保全法（昭和 41 年法律第 101 号）に基づく近郊緑地保全区域の指定など、緑地を保全する各種の法制度に基づいて、歴史的風土の保存が進められている。

### 都市計画法

市域全域が都市計画区域に指定され、市街化区域 2,572ha、市街化調整区域 1,384ha に区分されている。鎌倉地域の山林とその周辺地域、海岸線及び農業振興地域などが市街化調整区域に指定されている。

また、鎌倉地域を中心とする歴史的風土保存区域とその周辺や、同区域から続く丘陵地などが風致地区に指定され、歴史的風土保存区域を含めて一体的な保存がなされている。

### 古都保存法

5 区域の歴史的風土保存区域が指定され、13 地区の歴史的風土特別保存地区が都市計画決定されている。

### 首都圏近郊緑地保全法

北部の横浜市から連坦する丘陵地の良好な自然環境の保全を目的として、円海山・北鎌倉近郊緑地保全区域が指定されている。

表 1：鎌倉市における法規制の指定状況

単位：ha

|                         |       |
|-------------------------|-------|
| 市街化区域                   | 2,569 |
| 市街化調整区域                 | 1,384 |
| 歴史的風土保存区域               | 989   |
| 歴史的風土特別保存地区             | 573.6 |
| 風致地区                    | 2,194 |
| 近郊緑地保全区域（円海山・北鎌倉）       | 243   |
| 特別緑地保全地区（常盤山特別緑地保全地区 等） | 28.1  |
| 保安林                     | 174   |

## 2 . 歴史的風土保存の取組み経緯

### ( 1 ) 風致地区の指定 ( 昭和 1 3 年 )

江戸時代より観光地であった鎌倉は、明治 2 2 年の国鉄横須賀線、明治 3 3 年の江ノ島電鉄開通に伴い観光・保養地として着目され、上流階級の別荘の立地が進む一方、名所めぐりや湘南地方の代表的海水浴場として著名になった。これらの「風致景勝」を保全すべく「風致景勝ノ保全ヲ期スルト共ニ史都鎌倉及関係郷土ノ維持保存上遺憾ナキヲ期セムトスル」ことを目的として、昭和 1 3 年に風致地区が都市計画決定された。( 図 1 参照 )

### ( 2 ) 古都保存法の制定・歴史的風土保存区域の指定 ( 昭和 4 1 年 )

戦災を受けなかった鎌倉は、昭和 3 0 年代からの高度経済成長のもとで、居住・交通などの快適性・利便性から宅地開発が急ピッチで進み、特に旧市街地の外側の区域では大規模な宅地開発が行われた。鎌倉市では風致地区が都市計画決定されていたものの、現状凍結的な厳しい土地利用制限を課すものではないため、古都景観の主要な構成要素である緑地が急速に減少していった。

昭和 3 9 年 1 月に発生した鶴岡八幡宮裏山 ( 通称「御谷 ( おやつ ) 」 ) の開発問題などを契機に、昭和 4 1 年「古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法」が制定され、現状凍結的な保存が行われる一方、土地の買入れ、保存のための施設整備が実施されることとなった ( 図 2 参照 ) 。

また、昭和 4 1 年には首都圏近郊緑地保全法が制定され、昭和 4 4 年には鎌倉においても近郊緑地保全区域が指定されている。さらに、昭和 4 3 年には新都市計画法が制定され、市街化区域及び市街化調整区域の決定が行われた。歴史的風土保存区域の多くは市街化調整区域に位置づけられ、歴史的風土の保存の強化が図られている。

図1：昭和13年風致地区指定とその変遷図

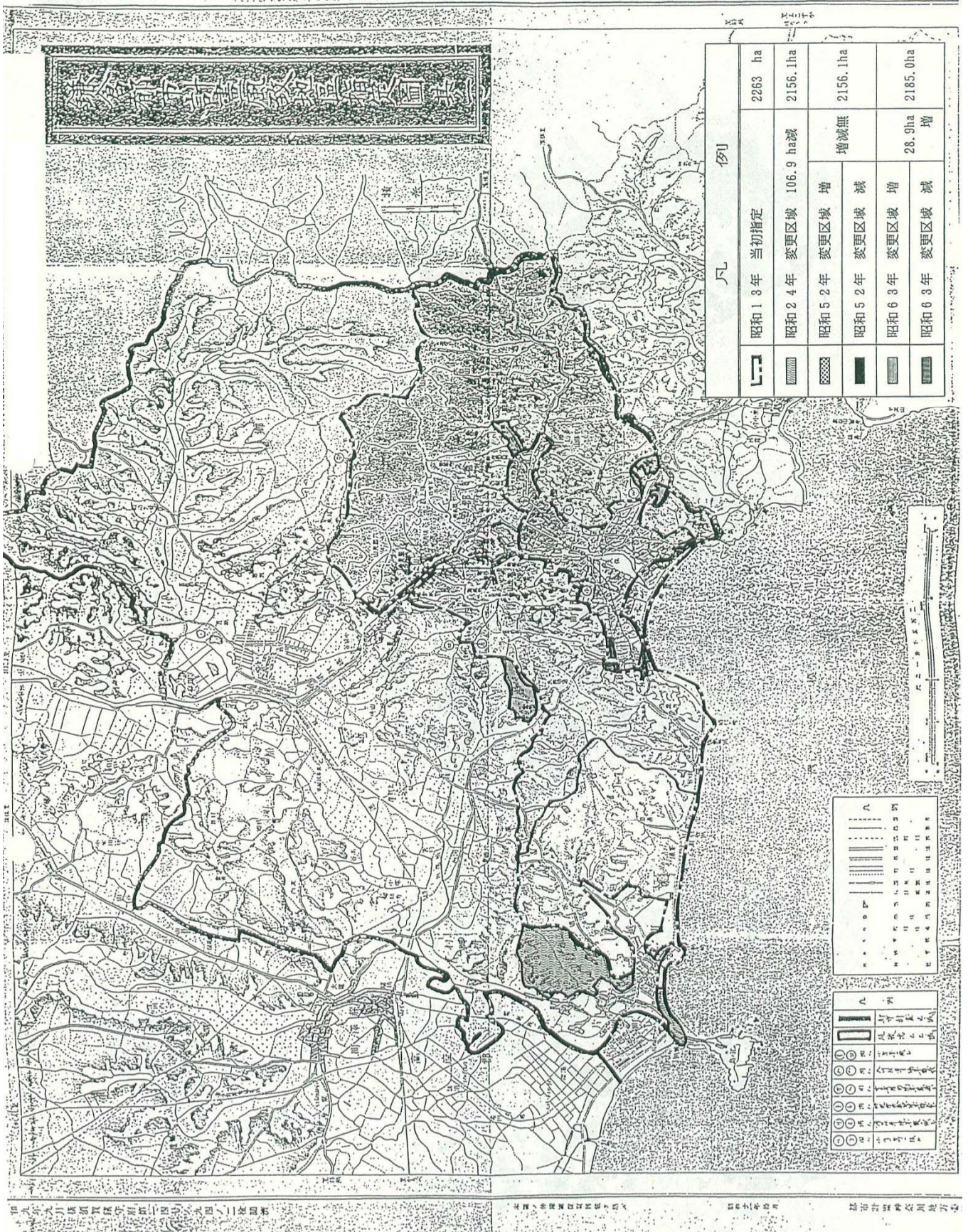
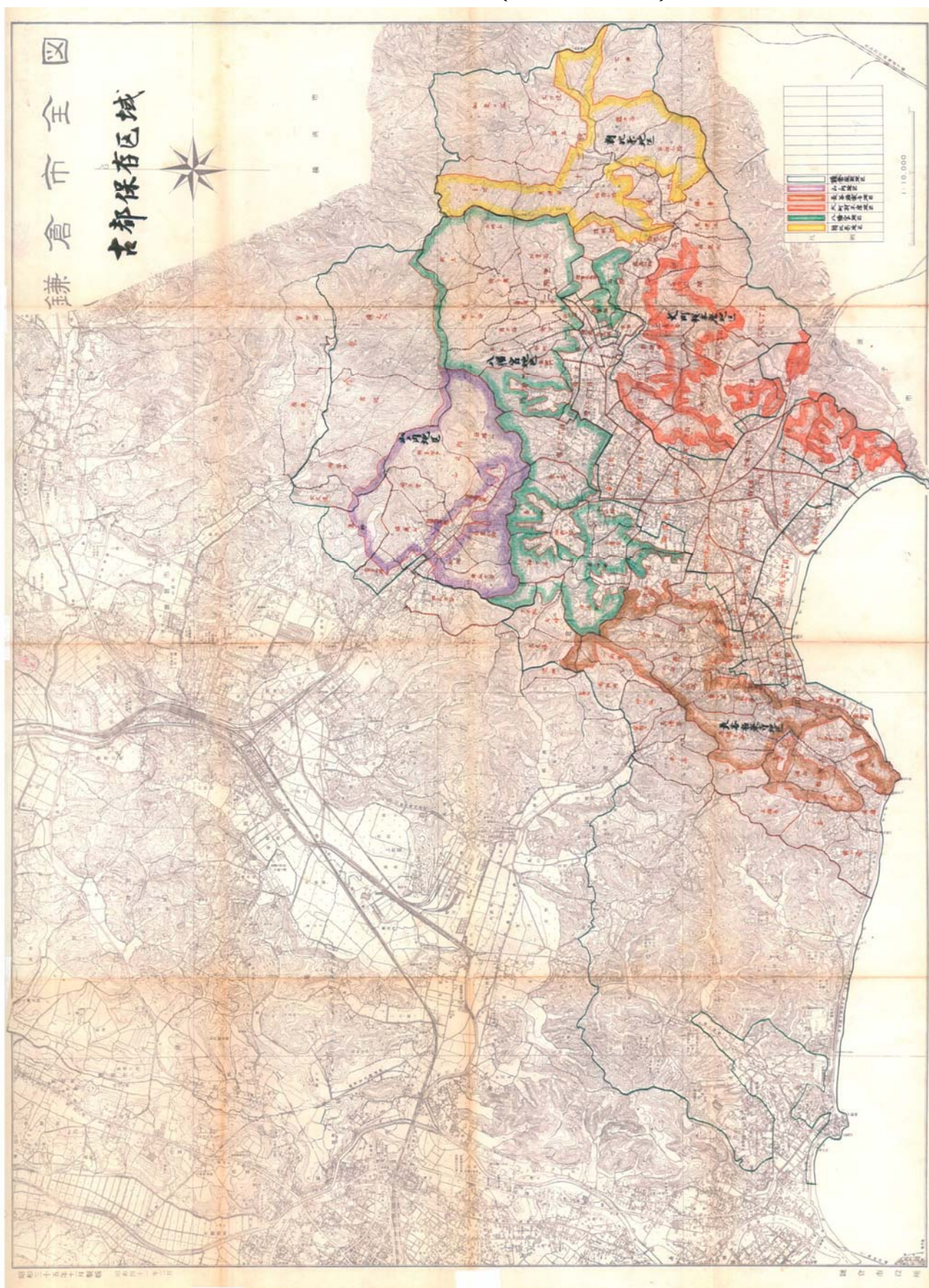


图2：古都保存区域图（昭和41年当初）



神奈川新聞

昭和39年6月2日

# 私も反対だ

## 内山知事、現場を視察

鎌倉二十五坊跡の宅地造成



問題の宅地造成を視察する内山県知事

内山知事は一日朝十時、岡崎県 羽場を視察、山本鎌倉市長らの説明をきいたあと記者会見し「私もいま問題になっている鶴岡八に、この宅地造成は許可したくない」と、反対の態度を明らかにした。

内山知事が現場を視察するとあつて、きのうは鎌倉の自然を守る会長、酒井恒国大教授ら反対の市民が集まった。知事は宅地造

成、隣接の自然林の保護などについて山本市長、追分会長らの説明をきき、地元の主婦にも苦情をきくなど熱心に視察した。

ついで記者会見し、知事は「現場の山は急傾斜地宅地にはおぼつからぬ。私もことから鎌倉の風致地区の宅地造成には反対だ。鎌倉は古い都であり、神奈川県では鎌倉しか自然美、遺跡を備えたところは残っていない。日本の鎌倉、世界の鎌倉なのでともども守らねばいけない。こんどの宅地造成も、八幡宮の森を守って、その裏の森を守らなくてはいいものではない。全市民、日本国民の力で守り、鎌倉市は生命ともいえる風致保存に努力しなくてはいいけない。法的な方がないので、社会の良識で維持するほかない。こんどの場合は、私としては許可したくないし、しないつもりであるが、絶対に許可しないという法的根拠がない。どこまで維持できるかわからないが、それは鎌倉市の遺産でもあるので、市と市民の熱意にかかっている。県としても風致地区条例の特例を考えている。この風致を守るには、財政的な面で防ぐほかはない。鎌倉市がいま考えている財団法人をつくり、そこから金をだして風致地区といふ面を私権を尊重して地主に補償する方法だが、これも地主の良識を信じ

ほかない。いままでは風致地区の宅地造成を許可してきたが、これは地主という私権の尊重を阻止する根拠がないので両者がいいように条件つきで許してきた。私としては一本のマツでも切りたくない」と話していた。

なお山本市長は、問題の二十五坊跡付近の宅地造成地主二人を招いて懇談した結果「風致の保存については協力する」と基本的な意見が一致しているのだ、こんどは宅地造成計画の構造調整、これが入れられなければ補償などの経済処理を考えている。

### 3 . 鎌倉市歴史的風土保存区域・特別保存地区の現況

#### (1) 鎌倉における歴史的風土の考え方

12世紀の末、源頼朝が天然の険要の地として武家政治の基礎を築いた鎌倉は、政治の中心地として繁栄し、鎌倉及び室町時代を通じ、文化の枢要地として発展し、現在に至るまで数多くの歴史上重要な文化的資産を伝えている。これらの資産の大半は、背後の自然的環境と一体をなして特色ある歴史的風土を形成している。(図4、図5参照)

これらの歴史的建造物、遺跡等と一体となった自然的環境について、地形や植生状態の景観上の一体性、旧市街地、若宮大路等の主要な場所からの眺望等の景観上の一体性等、主として視覚的に認識される区域を、国が守るべき歴史的風土と位置づけ、歴史的風土保存区域の指定が行われている。

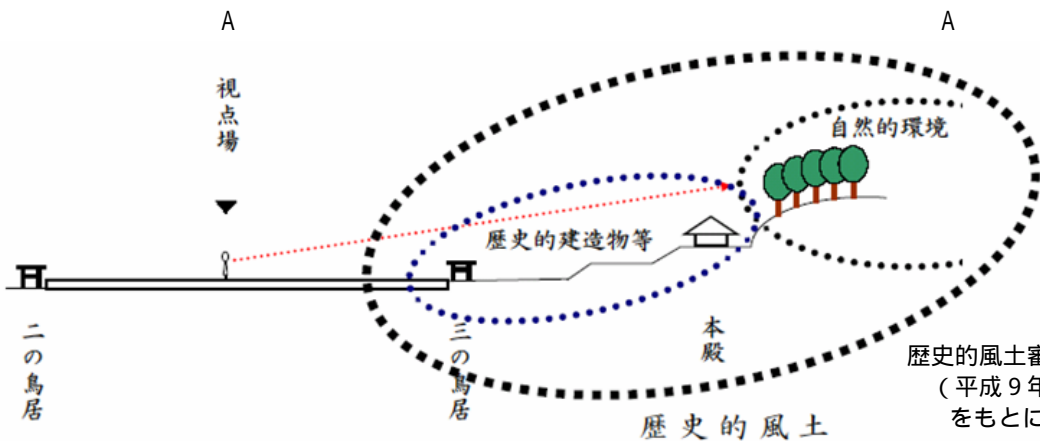
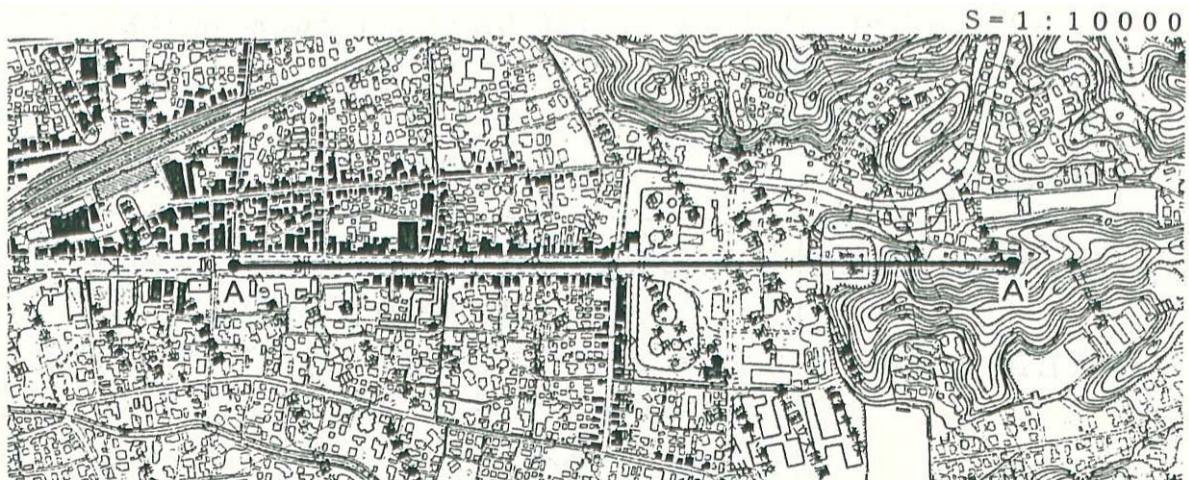
表2：鎌倉における守るべき歴史的風土

|         | 保存の主体  | 主な視点場        |
|---------|--|--------------|
| 朝比奈地区   | 朝比奈切通し、光触寺、妙王院等と一体となる自然的環境                                     | 金沢八景に通ずる道路沿道 |
| 八幡宮地区   | 鶴ヶ岡八幡宮、寿福寺、浄妙寺、永福寺跡、覚園寺を含み一体となる源氏山、鷲峰山、太平山、天園、天台山等の山丘の自然景観     | (旧市街地、若宮大路)  |
| 大町材木座地区 | 安養院、光明寺、名越切通し、宅間ヶ谷のやぐら群と一体となる衣張山を主峰とする丘陵の自然景観                  | 若宮大路、名越切通し付近 |
| 長谷極楽寺地区 | 極楽寺、長谷寺、大仏等と一体となる稲村ヶ崎を含む西部の外周稜線地域及び大仏切通し、常盤御所跡等と一体となる自然景観      | (旧市街地)       |
| 山の内地区   | 建長寺、円覚寺、浄智寺、東慶寺、明月院等と一体となる瑞鹿山、六国見山より鷲峰山に至る山丘、これに囲まれた谷戸を含む自然的環境 | 道路、参道        |

図4：鎌倉における守るべき歴史的風土の概念図



図5：若宮大路の断面図（歴史的風土の概念図）



歴史的風土審議会資料  
 (平成9年12月)  
 をもとに作図

## (2) 指定実績等

古都保存法に基づく歴史的風土保存区域ならびに歴史的風土特別保存地区は、昭和41年の指定当初から随時拡大され、現在は、歴史的風土保存区域が5区域、989.0ha、歴史的風土特別保存地区は13地区573.6haとなっている。最近では、平成12年3月に、歴史的風土保存区域の境域の整齊に伴う区域拡大が行われ、その中で、名越切通しの鎌倉市域外の部分について、歴史的風土のより一層適切な保存を図るため隣接する逗子市の一部を保存区域に追加指定している。

図6：歴史的風土保存区域・歴史的風土特別保存地区の指定区域の変遷図

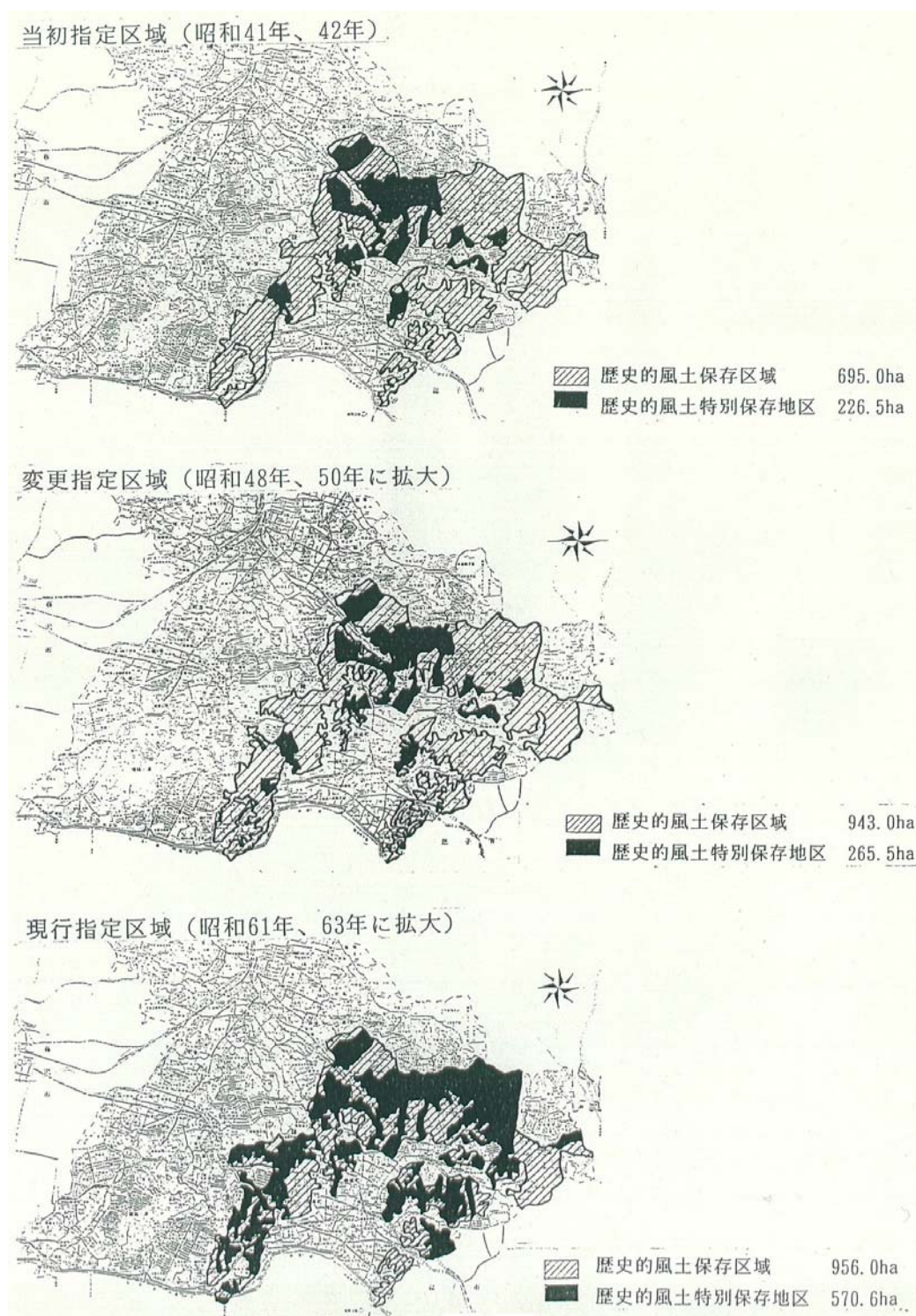




図7：鎌倉市における歴史的風土保存区域・特別保存地区の指定状況（平成17年現在）

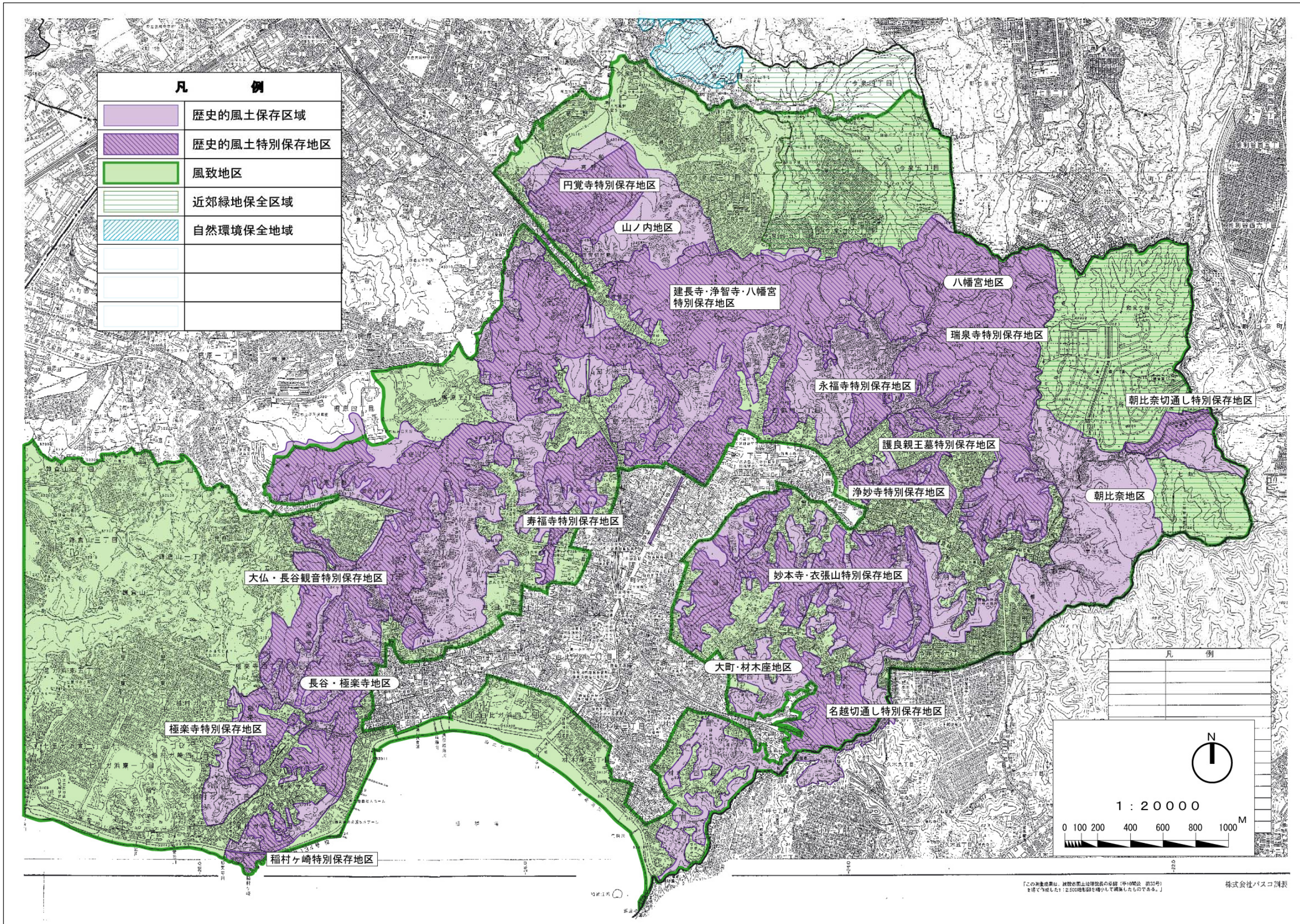


表 3 : 歴史的風土保存区域・特別保存地区の指定実績

| 歴史的風土保存区域 |           |             | 歴史的風土特別保存地区 |           |             |
|-----------|-----------|-------------|-------------|-----------|-------------|
| 地区名       | 面積 ( ha ) | 最終変更<br>年月日 | 地区名         | 面積 ( ha ) | 最終変更<br>年月日 |
| 朝比奈       | 142.0     | S41.12.14   | 朝比奈切通し      | 7.0       | S63.6.17    |
| 八幡宮       | 308.0     | H12.3.17    | 浄妙寺         | 8.1       | S63.6.17    |
|           |           |             | 瑞泉寺         | 119.0     | S63.6.17    |
|           |           |             | 護良親王墓       | 2.0       | S63.6.17    |
|           |           |             | 永福寺跡        | 5.7       | S63.6.17    |
|           |           |             | 建長寺・浄智寺・八幡宮 | 172.0     | S63.6.17    |
|           |           |             | 寿福寺         | 18.0      | S63.6.17    |
| 大町材木座     | 174.0     | H12.3.17    | 妙本寺・衣張山     | 67.0      | S63.6.17    |
|           |           |             | 名越切通し       | 20.0      | S63.6.17    |
| 長谷, 極楽寺   | 207.0     | H12.3.17    | 大仏・長谷観音     | 110.0     | H15.9.26    |
|           |           |             | 極楽寺         | 9.8       | S63.6.17    |
|           |           |             | 稲村ヶ崎        | 6.0       | S63.6.17    |
| 山の内       | 158.0     | S41.12.14   | 円覚寺         | 29.0      | S63.6.17    |
| (5 地区合計)  | 989.0     |             | (13 地区合計)   | 573.6     |             |

(3) 古都保存法に基づく土地の買入れ実績

行為の許可を得ることができないため、当該土地の利用に著しい支障をきたすことにより所有者から買入れを希望する旨の申出があった場合には、府県は、当該土地を買入れるとされている。また、土地の買入れ等に要する費用については、国はその一部を負担することとなっている。行為の許可件数、買取り申出件数、買入れ実績等は下記の通りである。

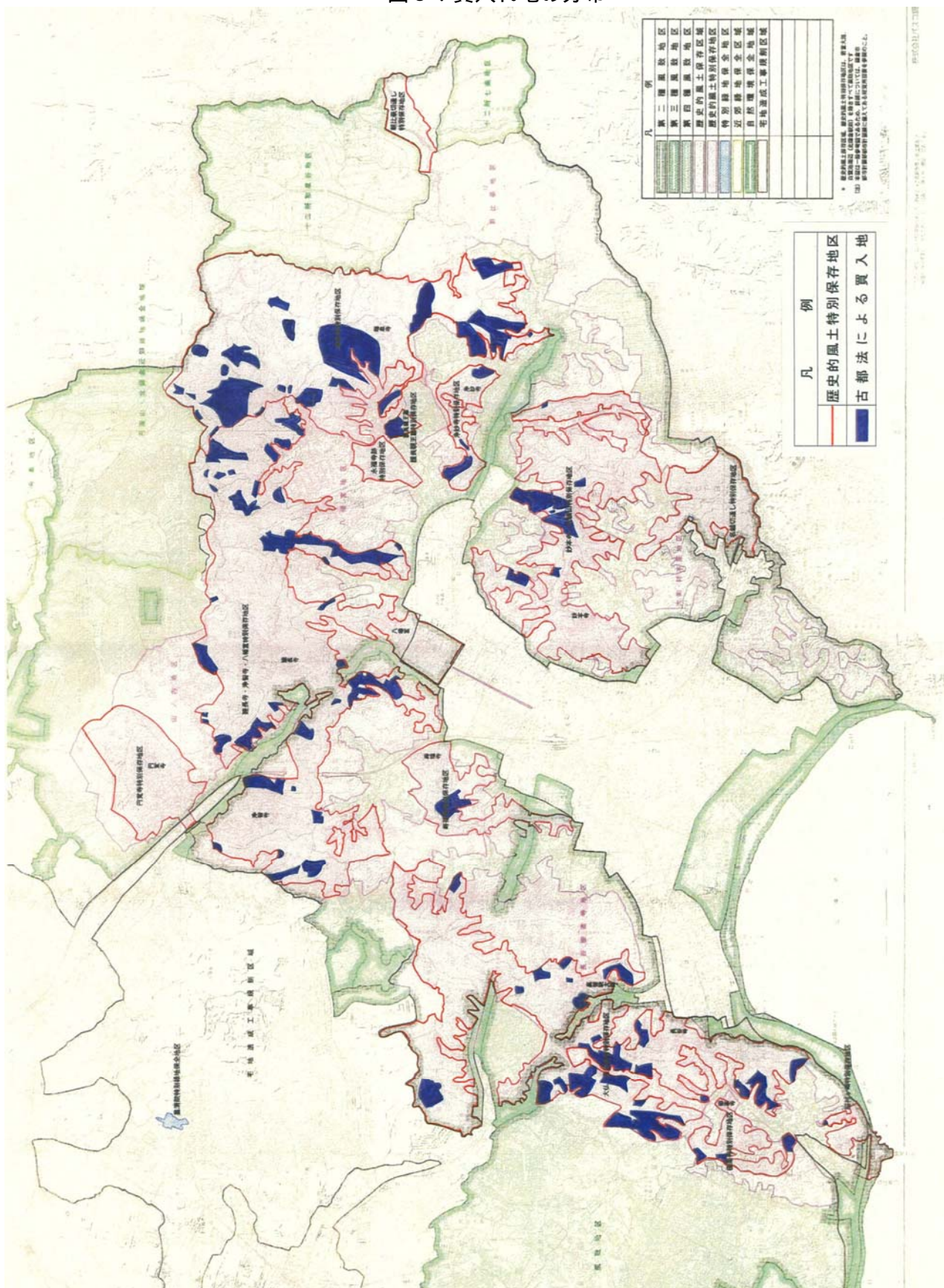
表4 行為の許可申請件数、不許可件数の推移

| 年度 | 許 可 | 不許可 | 計   |
|----|-----|-----|-----|
| 7  | 35  | 14  | 49  |
| 8  | 36  | 16  | 52  |
| 9  | 37  | 10  | 47  |
| 10 | 41  | 10  | 51  |
| 11 | 49  | 5   | 54  |
| 12 | 30  | 14  | 44  |
| 13 | 29  | 9   | 38  |
| 14 | 25  | 12  | 37  |
| 15 | 30  | 21  | 51  |
| 16 | 36  | 34  | 70  |
| 計  | 348 | 145 | 493 |

表5 買取申し出件数と買入れ実績の推移

| 年度 | 申 し 出 |                     | 買 入 れ |                     |
|----|-------|---------------------|-------|---------------------|
|    | 件 数   | 面積(m <sup>2</sup> ) | 件 数   | 面積(m <sup>2</sup> ) |
| 7  | 9     | 36,059.20           | 13    | 51,232.42           |
| 8  | 17    | 98,194.66           | 10    | 18,866.09           |
| 9  | 17    | 72,176.48           | 9     | 21,812.25           |
| 10 | 14    | 43,403.93           | 10    | 46,880.17           |
| 11 | 7     | 43,809.05           | 14    | 51,910.93           |
| 12 | 13    | 74,096.32           | 11    | 63,282.13           |
| 13 | 13    | 49,384.14           | 28    | 85,377.82           |
| 14 | 10    | 73,144.91           | 9     | 61,277.01           |
| 15 | 16    | 91,504.07           | 26    | 98,948.02           |
| 16 | 21    | 121,496.46          | 21    | 94,016.85           |
| 計  | 137   | 703,269.22          | 151   | 593,603.69          |

図8：買入れ地の分布



(4) 緑関連制度等の一体的運用による歴史的風土の保存

鎌倉市では、風致地区や首都圏近郊緑地保全区域・特別保存地区などの各種法制度を一体的に運用することによって歴史的風土保存の実効性を高めている。

さらに、保存樹林制度、緑地保全契約制度等、鎌倉市独自の緑地保全施策が講じられ、古都鎌倉を代表する自然的環境の保存・保全が図られている。

このうち風致地区は、城郭都市鎌倉を特徴づける市街地周辺の樹林地や山麓の名勝地、海岸線等の風致の一体的保全を図ることを目的に、歴史的風土保存区域とその周辺、そこから続く丘陵地、材木座海岸から腰越にかけての海岸線沿いに対して指定されている。

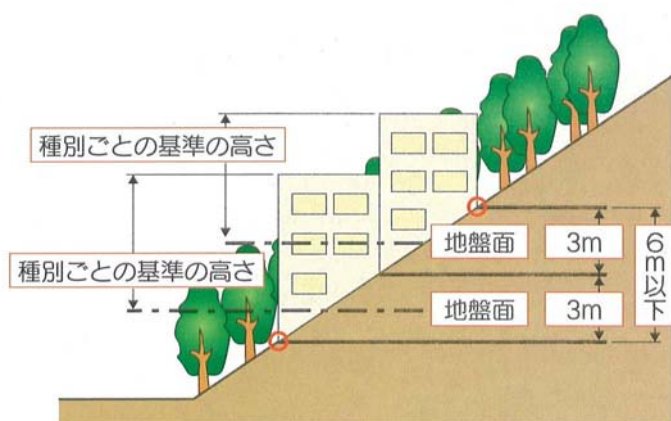
風致地区における建築物の高さ制限は下表に示すように、第2種風致地区では8m以下とするほか、建蔽率の制限、壁面後退などによって良好な自然景観を保全し、自然と調和した緑豊かなまちづくりを進めている。

このため、風致地区内では、建築敷地の樹林なども良好に維持され、古都鎌倉市の趣を現在に伝えている。

表6：鎌倉市における建築物の許可基準

| 地区種別    | 建築物の高さ | 建蔽率   | 壁面後退距離   |        |
|---------|--------|-------|----------|--------|
|         |        |       | 道路に接する部分 | その他の部分 |
| 第2種風致地区 | 8m以下   | 40%以下 | 1.5m以上   | 1m以上   |
| 第3種風致地区 | 10m以下  | 同上    | 同上       | 同上     |
| 第4種風致地区 | 15m以下  | 同上    | 同上       | 同上     |

図9：風致地区による建築物の高さ制限



風致地区内の保全された緑

また、鎌倉市では、旧市街地の若宮大路付近から周囲の歴史的風土が望見できるよう、行政指導により、建築物の高さを15mに抑制している。

図 10：若宮大路付近の建築物の高さ制限

