

景観マガジン 埼玉スタイル

S.Style no.4



REIKO
IKEDA

インタビュー：池田 麗子さん



明治 18 年築、三丑。景観重要建造物 菓子屋横丁エリア

「ローマは一日にして成らず」。これこそ、まさにこれまでの川越のまちづくりを体現している諺である。今でこそ川越は景観推進都市のイメージがあるが、今日までの川越のまちづくりの歴史を考えると、本当に「川越は一日にして成らず」であることがわかる。

現在の川越のまちづくりの礎は、江戸城を築いた太田道真・道灌父子が上杉持朝の命により、1457年（長祿元年）に河越城を築いたところから始まったといわれており、その後1638年（寛永15年）の川越大火後の、松平信綱による復興の際に、城下町の「町割り」が行われた。その根幹を成す街路は、十字路の他に丁字路やカギ型路、袋小路を含む五の字型を基本として計画され、この街路形態は、現在も色濃く残っている。

川越を代表する歴史的景観である「蔵造りの町並み」は、1893年（明治26年）の川越大火により、まちの3分の1以上を焼失したことを教訓に、その後のまちの復興において、日本の伝統的な防火建築である土蔵造りを多く採用したことによるものであることは、あまりに有名である。

その後、昭和30年代後半からの経済成長、鉄道による商業地の移動、車社会の進展により、それまでの商店街は衰退し、多くの蔵造り商家が取り壊される中、全国的な町並み保存運動や、文化財保護法の

改正による伝統的建造物群保存地区制度の制定などを受け、町（住民）と行政、双方の取り組みによって、今の川越のまちが形成されている。

川越には多くの観光客が訪れ、まちづくりの成功例として取り上げることも多いが、実は、建物の保存修理、活用、文化の継承、といった、成功したまち故の深刻な課題も生じており、川越はまちづくりにおける新たなフェーズに入っている。

今回は、これまで、建築行政、都市景観行政の中心で川越市歴史的風致維持向上計画策定に取り組む、現場の最先端で各事業展開に奔走している、川越市役所の池田麗子さんにインタビュー。

キーパーソン中のキーパーソンが今、考えていることは…。



青空に映える、赤い蛇の目傘 菓子屋横丁エリア

〈景観・まちづくりに関する仕事を中心。川越市歴史的風致維持向上計画の策定に2度も関わったのは大きい。〉

■池田さんのこれまで経験してきた業務について教えてください。

■平成6年に建築職として入庁し、27年間、都市計画部でまちづくりに関わる仕事をさせていただいています。



明治26年築、「陶舗やまわ」前にて

平成6年～14年の9年間は、建築指導課の審査担当として建築確認審査や建築基準法の許可事務等を通して、建物単体からのまちづくりに携わりました。

平成15年～18年の4年間は、都市計画課の都市景観担当として、地区計画、都市景観条例（市の独自条例）の担当として、都市景観重要建築物の指定や保存修理に携わる他、町会単位でのまちづくりとして、都市景観形成地域の指定と、町（住民）との協働による都市景観形成基準の策定に取り組みました。

また、平成15年に川越市が中核市になったことから、川越市屋外広告物条例の担当として、許可事務や違反広告物指導、市民ボランティアによる違反広告物の除却制度の立ち上げ等を行いました。

平成19年～22年の4年間は、都市景観担当から都市景観課となり、景観計画の策定準備を進める中、川越市歴史的風致維持向上計画の策定に取り組みました。

平成23年・24年は、公園整備課において、PFI事業を活用した「川越市なぐわし公園温水利用型健康運動施設等整備運営事業」の施設建築と開設・運営の立ち上げに携わりました。

平成25年・26年は建築指導課指導担当として、違反指導、道の



昭和8年築、間仁田家。カフェとして活用。都市景観重要建築物 大正浪漫夢通りエリア

相談などで市内全域を回る機会が多かったです。

平成27年に都市景観課に戻り、現在まで、都市景観担当リーダーとして、川越市景観計画、川越市都市景観条例、川越市屋外広告物条例、川越市歴史的風致維持向上計画、社会資本整備総合交付金を担当し、歴史的景観を生かしたまちづくりに取り組んでいます。令和2年度には、第2期川越市歴史的風致維持向上計画の策定を担当し、10年間の積み残しを自分で見返すという作業をして、改めて反省点を感じた次第です。

まあ、10年前には、もうこんな苦しいことはやりたくない、なんて思っていたのですが（笑）。

■本当に、都市景観行政ど真ん中の仕事をされてきたんですね！

■いやいや、都市景観行政という表現で自分の仕事を意識したのは最近になってからです。最初は景観に関する知識もなく、建築職としても未熟なので、先輩方になんとかついて行くだけで精一杯でした。でも、入庁当時の建築確認を中心とした建築行政の仕事の経験が、その後の建物を扱う景観の仕事に本当に役立っています。

よく仲間と話すんですけども、景観ってデザートみたいなものかな、と。無くても生きていけるけど、あると嬉しい、みたいな。景観が主要施策として注目していただけるようになるとは思っていませんでした。日本全国そうかもしれませんが、確かに以前は行政の中でもインフラ整備などの生活に直接係わる事業や都市計画の中であって、景観は二の次みたいな感じだったかもしれません。

NPO 法人川越蔵の会により再生された、喜多町弁天長屋。弁天横丁エリア

そんな雰囲気の中、時代が変わり、景観法という法律ができて景観そのものが認知されるようになり、地域における歴史的なまちづくりも進み、歴史的風致維持向上計画の実現といったものが市の主要施策になっていった、という、その変化の時期を経験できたこと、また、制度を活用する機会に恵まれたことは自分にとって、大きなことですね。

〈川越の課題は、歴史的建造物の保存・維持の費用や活用に関すること。〉

■池田さんの考える、川越市の抱える課題（景観、まちづくりに関して）は何ですか？

■川越が、歴史的景観を生かしたまちづくりに取り組み初めてから、30年以上が経過しました。

川越では、伝統的建造物群保存地区内の自主的



な事前協議組織「川越町並み委員会」を始め、川越の応援団である専門家組織「NPO 法人川越蔵の会」等が大変有名で、こちらは世代交代を行いつつも精力的に活動を継続されています。このような「住民主体のまちづくり」を軸に、これまで、行政は支援役として取り組んでまいりました。

しかし、他所でもそうかとは思いますが、川越の歴史的景観を構成するほとんどは、民間所有の歴史的建造物になりますが、30年の間に、町や建物所有者、社会の様子にも変化が生じています。一番大きいのは所有者の代替わりですね。

具体的には、歴史的建造物の保存のための費用や活用し続けることについて、所有者の負担や行政による補助金のみで維持して行くことにも限界が生じていることが課題の一つです。

丸窓と通り抜け構造が特徴的な麻利（あさり）弁天長屋。弁天横丁エリア

弁天横丁の往時を今に伝える建物



■その課題は建物の存するエリアによって違うのでしょうか？

■はい。現在、川越一番街を始めとする一部の観光客が多く訪れる地域（伝統的建造物群保存地区）では、確かに歴史的建造物は観光客向けの店舗として強い需要があり、賃料の上昇など歴史まちづくりによる経済的効果も見られます。

一方で、伝統的建造物群保存地区の隣接地や周辺では、景観重要建造物等の指定により、建物として同様の価値がある歴史的建造物が保存されているにもかかわらず、未利用のままだったり、住宅として使用しているため、経済的な恩恵が無く、保存に対するメリットを感じられない所有者さんも多く

いらっしゃいます。

先祖から受け継いだ建物なので、他人に譲ったり、貸したりする事に負い目を感じるものの、子どもなどの後世に引き継いでいく事は将来の負債の種ととらえ、自分の代での指定解除や解体を望まれる所有者さんからの相談も増えています。

つまり、建物にどんなに歴史的価値があっても、活用の目途が無ければ、修理や維持管理に手がかかる古い建物を残していく事は難しいのです。

■その課題に対して、どのような施策と事業を実施されていますか？

■所有者さんが悩んでいる一方で、歴史的建造物を活用して川越で新たに事業を行いたいのに流通する歴史的建造物が無く、物件探しに苦勞しているという事業者さんの声も多く聞こえます。

そこで、平成25年度から、「歴史的建造物再生・利活用マネジメントサイクルの構築」に取り組んでいます。

「歴史的建造物再生・利活用マネジメントサイクルの構築」では、川越の歴史的建造物の保存・利活用を今後も図っていくため、所有者、民間事業者、行政が連携し、健全な保全を前提とした流通の促進及び利活用を進め、事業の経済活動の中から資金を確保する仕組みを構築することを目標としています。

この、行政、民間事業者を含めた三者で建物を保存・活用するシステムの構築により、歴史的建造物を新たな商品として価値づけることができればと考えています。

この事業は、「川越市歴史的風致維持向上計画」や



一番街から、趣のある稲荷小路へ

「川越市まち・ひと・しごと創生総合戦略」にも位置付け、毎年様々な思考から取り組んでいます。

■川越市歴史的風致維持向上計画の中の課題で、「高度な伝統技術を有する職人の高齢化や廃業等により、伝統的な『出入りの職人』といった風習がなくなり修理履歴の引継ぎが途絶える」という保存修理の課題は、現実的かつ解決が困難な課題ですね…。

■はい。まちづくりはハード整備だけでは成り立たないと改めて感じています。このような課題も、都市景観課だけでは取組めないため、文化財保護課等の教育部門との連携や他自治体の知恵をお借りすることも必要だと考えています。

この計画を策定する際は、国土交通省の景観を所掌している担当の方に本当にお世話になりました。通算で10回以上やり取りをさせていただきましたが、構成から文章まで、その都度チェックして頂くような感じで、たくさんのアドバイスを頂きました。

また、昨年度は、埼玉県担当の方に、歴史的風致形成建造物の整備に関連する補助金の関係でアドバイスを頂き、感謝しています。



菓子屋横丁エリアのベーカリー。（新築）

■埼玉県内の市町村は、川越市の取り組みを参考にしているところが多々ありますが、川越市は他の都市を参考にしたりしますか？

■歴史的景観と開発の両方に力をいれている都市は参考になります。横浜市さんとか神戸市さんとか。

保存修理に関する職人さんが減ってきている課題についても、川越だけの課題に留まらないので、近県で伝統的建造物群保存地区をお持ちの桐生市さん、桜川市さん、栃木市さんの取り組みを参考に課内で勉強させて頂いています。

■課題とその解決に向けた施策や事業を聞かせて頂きましたが、ここまでのお話を伺い、川越は、やはり素晴らしいまちだと思います。

■ありがとうございます。川越は、新河岸川の舟運により物資の集散地として栄え、商業地として発展した事から、蔵造り商家を始めとする貴重な建物が多く建てられました。太平洋戦争下でも大きな空襲を受けなかったことから、今も多くの歴史的建造物が残っています。



明治初期築、綾部家。フォトスタジオとして活用。景観重要建造物 喜多町エリア

商業地として発展したことから、歴史的建造物が残るエリアも都市計画では商業地域となっているところが殆どで、容積率も400%と高いため、建替えによる高度利用を提案される開発業者も多くいらっしゃいます。

現在の川越の町並みが在るのは、所有者さんや、地元の皆様、川越のまちづくりに関わる全ての方のご理解とご協力があったからだと思います。

〈歴史的建造物再生・利活用マネジメントサイクルの構築が始動〉

■歴史的建造物のワークスペースとしての活用に関する実証実験について教えてください。

■「歴史的建造物再生・利活用マネジメントサイクルの構築」の取り組みとして、令和2年度に国の「新型コロナウイルス感染症対応地方創生臨時交付金」を活用して、実施しました。新型コロナウイルスの影響で観光客が激減したことで、歴史的建造物がこれまでのような物販や飲食店等の用途以外でも活用価値があることを所有者さんにお知らせしたり、ワーケーションやリモートワーク、リビングシフト等の新しい生活様式において、歴史的建造物ならではの活用価値があるのか？ということを検証しました。

具体的には、民間所有の未活用（当時）の歴史的建造物（景観重要建造物）2件をお借りして、ワーキングスペースとして必要な備品や設備を設置し、予め建物所有者と関係者において事前に協議、選定されたモニターの方々に使用していただき、その様子をリサーチ・分析するという事業でした。



明治 34 年築、小島家住宅。景観重要建造物 大正浪漫夢通りエリア

■その業務における池田さんの役割について教えてください。

■担当リーダーとして、事業の企画から補助金の申請、委託事業者の選定、事業の監督等の指揮を取りましたが、一番は、ワーキングスペースとしてお借りする景観重要建造物の所有者さんとの協議や説明、所有者さんに事業者を紹介する等、景観重要建造物の担当者として、所有者さんのご意向に沿う事業に成り得るための調整役をさせていただく事が多かったと思います。

■池田さんは、何に苦勞されていますか？またそれに対しどのように取り組んでいますか？

■通年では 15 年近く都市景観の仕事をさせていただいています。狭いエリアですので、長く携わると、町や所有者さんとのお付き合いも深く、個人的なご事情を考慮してしまいたくならない場面も多くあります。そのため、何か事業を行おうと取り組み始める際に、公共の利益なのか個人的な私情なのか、広い視野で客観的に判断してもらえる信頼できる上司の存在はとて大きく、過度なストレスを溜めずにいられる秘訣でもあります。

その他では、景観の事業は費用対効果が見えにくいものでもあるので、予算の確保には毎年苦勞をしています。

〈川越市歴史的風致維持向上計画・川越市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例を軸に、歴史的建築物の利活用の幅を広げる。〉

■うまくいっている事例を教えてください。

■平成23年に歴史的風致維持向上計画を策定し、国の認定計画となったことで、歴史まちづくりの推進が市の主要事業となり、社会資本整備総合交付金（街なみ環境整備事業）などの国費の支援を得られるようになったことから、歴史的建造物の整備事業や補助事業について庁内外から理解を得るようになったことは、大きな成果だと思います。

市民意識調査でも、歴史まちづくりの推進に対して肯定的な意見が多く、うれしい限りです。



麻利（あさり）弁天長屋1階の二軒堂。弁天横丁エリア

■うまくいった要因、どのように取り組めばうまくいくのか秘訣を教えてください。

■実際の建物の修景や保存整備には多くの予算がかかりますし、民間所有の建物だと行政の思いだけでは修理・修景にいたらない事も多く、時間もかかりますが、まずは、制度の設立や計画の策定など、行政でないと出来ない事から最低限の予算で取り組んで行ったのが、都市景観形成地域の指定、川越市歴史的風致維持向上計画の策定、川越市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例の制定です。

平成28年に制定した「川越市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例」は、歴史的建築物の建築基準法の適用除外を可能にするルートを設定した条例です。ほぼ、内部作業のみで行いましたが、これにより歴史的建造物の利活用の幅を広げる選択肢を増やすことが出来たと思っています。

〈私は、川越に魅せられ、学生時代からずっと川越で暮らしている。他県出身者であるからこそ、良い意味で客観的な目でまちを見ている。〉

■改めて、池田さんと川越の初めての出会いを教えてください。

■出会いですか（笑）。実は、私は沖縄県出身です。高校卒業まで沖縄にいて、東洋大学に入学と同時に川越に住み始め、今も川越に住んでおります。

■え〜っ！沖縄県出身ですか？もしよろしければ、今のお仕事に至った経緯を教えてください。

■学生時代は本当に観光客の気分で過ごしていました（笑）。その時は、このまちは景観に力をいれているんだなあ、と漠然と思っていましたが、学生時代に、全国町並みゼミ、というイベントがちょうど川越で開催されたのですが、ゼミの牛見章教授の勧めで、その実行委員会のお手伝いをさせて頂き、それが楽しくて、その流れというか、それがきっかけで川越市役所の職員採用試験を受け、今に至ります。



9
伝統的建造物群保存地区内のカフェ。（町並みにあわせた新築）

■私も実は石川県出身で、他県出身者です。私たちのような他県出身者から見ても、川越は素敵なまちですね！

■そうなんです！川越は本当に魅力的なまちです。もしかすると、普段は意識していませんが、他県出身者だからこそ、良い意味で、客観的な目でまちを見て、地元の方が気づかない、地域の良いところが見えるのかもしれない。

■それにしても学生時代に川越のまちづくりに関わったことが今の仕事につながっているとは、素晴らしいです！

■はい。学生時代から興味があったことを仕事として取り組むことができ、上手くいかないことも多々ありますが、その分やりがいもあり、とても充実しています。引き続き、川越のために頑張ります！

***** 聞き手、編集：埼玉県都市整備部田園都市づくり課 細田 隆



池田 麗子（いけだ れいこ）

1972年、沖縄県生まれ。東洋大学工学部建築学科卒業、一級建築士。

川越市役所に入庁後、技術分野の職員（建築職）として、建築行政、都市景観行政を通して川越の歴史・景観まちづくりに精力的に取り組む。

現在、川越市都市計画部都市景観課 主幹。

趣味は旅行の計画を立てる事。休日は家族とドライブや買い物を楽しむ他、コロナ終息後の旅行計画のため、図書館で世界の絶景、名建築に関する資料探しなどをして過ごしている。

- ・川越市歴史的風致維持向上計画

https://www.city.kawagoe.saitama.jp/shisei/toshi_machizukuri/machizukuri/toshikeikan/rekishikiteki/rekimachikeikaku.html

- ・川越市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例

https://www.city.kawagoe.saitama.jp/shisei/toshi_machizukuri/machizukuri/toshikeikan/toshikeikan20160930.html

- ・歴史的建造物再生・利活用マネジメントサイクルの構築

https://www.city.kawagoe.saitama.jp/shisei/toshi_machizukuri/machizukuri/toshikeikan/management.html

景観マガジン 埼玉スタイル S.Style no.4

発行： 埼玉県都市整備部田園都市づくり課 2022年3月

〒330-9301 さいたま市浦和区高砂 3-15-1