

## 会 議 録

会 議 名	第 10 回東浦町景観計画検討委員会	
開 催 日 時	平成 27 年 11 月 30 日 (月) 午前 9 時 30 分から正午まで	
開 催 場 所	東浦町役場 3 階 合同委員会室	
出 席 者	委 員	海道清信氏(委員長)、久米弘氏(副委員長) 梶川幸夫氏、出村嘉史氏、竹田正巳氏 久米義金氏、万木和広氏、青山佳子氏 風間一氏(代理：志賀雅樹氏、オブザーバー) 西尾義廣氏(代理：稲吉正浩氏、オブザーバー)
	事務局	神谷町長、服部建設部次長 久米都市整備課長、鈴木課長補佐、 工藤主事 株国際開発コンサルタンツ 大森、山口
議 題 (公開又は非公開の別)	(1) ワークショップ参加者への景観計画(案)説明会での 質疑について (2) 大規模行為の景観形成基準の解説(ガイドライン)に ついて (公開)	
傍 聴 者 の 数	4 名	
検 討 内 容 ( 概 要 )	議題の検討内容については、別紙のとおり	
備 考		

審議内容

【町長挨拶】

事務局：（建設部都市整備課長より挨拶）

町長：（挨拶）

事務局：（会議中における注意点及び配布書類の確認）

委員長：（挨拶及び開会の言葉）

【第9回委員会での議論の内容について】

事務局：（第9回検討委員会の確認事項一覧について説明）

委員長： 確認事項で、意見等あれば発言をお願いします。

委員： 「公共施設とともに、屋外広告物は必要に応じて定める事項のひとつなので、しかるべき位置に章として設けるのが望ましい。」と発言したのは私ですが、P48に記載したことについて、委員会の中で意見あればご議論いただきたいと思う。

委員： 1部～3部に計画書を分け、整理したのはいいが第1部が第2章から始まっているが、第1部の前に第1章があることに違和感を覚える。第1章をはじめにとか、序章にして第2章を第1章にしてはどうか。

委員： 景観農業振興地域については、できなくてもいいのでアクションプランの中にもくろみとして入れるべきではないでしょうか。

委員長： 農業サイドとの調整もあるかと思うので行政側で検討してください。  
では、次第4の「ワークショップ参加者への景観計画(案)説明会での質疑について」、事務局から説明をお願いします。

事務局：（ワークショップ参加者への景観計画(案)説明会での質疑について説明）

委員： 村木砦や、於大の方に関連する地区など歴史的資源について明記してほしいという意見がワークショップ参加者より寄せられているが、今後住民協働でまちづくりを進めていくにあたり、重要視される可能性も十分考えられる

ため、現段階でキーワードくらいは入れておいたほうが良いと思います。

委員： 法律用語とはいえ、制限という言葉に対しての強い反応がワークショップ参加者からあったのが気になる。タイトルや目次だけでも「守らなければならない事項」とか、柔らかい言葉にしたほうが良いと思います。

委員長： では、次第5の「大規模行為の景観形成基準の解説(ガイドライン)について」、事務局から説明をお願いします。

### 【景観形成基準案について】

コンサル： まず、大規模行為の景観形成基準の解説書について、どんなものなのかということを説明いたします。まず解説書の目的ですが、本計画書の大規模行為の制限に関する基準を補足し、ルールを守ってもらうのが目的となります。また、届け出が出てきた際に適切なものであるのか否かを判断する助けになる必要もあります。解説書の対象ですが、事業者と、住民です。東浦町にはこんなルールがあるということを理解してもらい、事業者には設計にあたる際にこのルールを念頭に置くことを周知してもらい、施主となる住民には設計を発注する際にルールに沿った設計となるよう事業者に働きかけるようお願いいたします。留意点としまして、景観形成基準はゾーンごとに内容が分かれますが、近接しあうゾーンもあるかと思しますので、それぞれのゾーンに関わる影響についても考慮する必要があることも明記しようかと思ひます。また、より分かりやすくするために写真等を用いて良い例や悪い例を示そうかと思ひます。また、相談する機会が早ければ早いほど是正できる可能性は高まりますので、早いうちに相談してほしいということも強調しようと思ひます。なお、なぜ景観計画が必要なのかといったところも記載しようかと思ひていますが、それは今回の資料には記載していませんので持ち帰って記載します。今回、委員の皆さんにご討議いただきたいのは解説書内の一つ一つの解説事項について、どこがわかりづらいのか、何がわかりづらいのかをご検討いただければと思ひます。

解説書の冒頭に、解説書の構成、対象となる大規模行為の説明、各ゾーン区分の説明をしています。それからゾーン別の詳細な解説となります。ここからはスライドを用いて説明します。

<スライドを用い、緒川地区をモデルに配置・敷地、外構、高さ、形態・材料、色彩等について写真を交え説明>

説明は以上です。

委員： これはガイドラインの完成形の一案ではなく、今日議論する対象のたたき台なんですか。

コンサル： あくまでたたき台としてです。最初は冊子の形で作ったが、こういったところを解説すべきかという意見をいただきたいと思います、このような形にしました。

委員： ガイドラインは主に事業者など設計する人に向けたものなのですが、だからといって建築に関するテクニカルなことしか書いていないのはよくない。このガイドライン案は色彩とか外構とか、個別のことしか記載していないが、各ゾーンをどういう雰囲気にしたいのかとか、共有したい未来像も示すべきだと思います。

委員長： 届出の流れが一番最後に来ているが、これは一番初めに持ってきた方がいいと思います。

委員： 数値的な判断基準とか、届出があったものに対して〇×をはっきり示せるものでないとガイドラインを運用していくのは難しいですよ。

委員： 解説書2Pのゾーン区分の説明については、もっと画像を増やしてわかりやすくすべきだと思う。また、使用する画像についてももっとわかりやすく、〇×をつけやすいものを選び、明確性をはっきりさせるべきだと思います。

委員長： ガイドラインの出来がいいかどうかは、ガイドラインを手元に置き、指導していく立場の行政がこれでいいかどうか判断できるかが大事だと思う。

コンサル： このガイドラインでは個人の住宅ではなく、マンションなどの大規模な建築物が遠景に与える影響を抑えることが大きな目的となっています。したがって、どこまでの高さなら許容範囲なのか等の基準が必要になります。しかし、各重点候補地区ごとに守るべき、育てるべき景観は違うし、当然許容される高さも違う。

委員： 本当はエリアごとに分けて、このエリアは何メートルまでとか、そういった記載のあるマップがほしいですよ。ただ、高さを規制するというのは実際難しいと思う。デベロッパーは日影規制の計算をしてどのくらいのマンションが建つか、どのくらいの儲けが出るのかを考えたうえで土地を買収します。むしろ、計画が立った後でも事業者側が対応できるような、タイルの色だとか外構の方を決めていかないといけないと思います。

コンサル： 作業班としては高さの基準が決まらなないと、前へ進めないのではないのかと思います。実際、景観計画を策定している他の市町でも高さの基準は作っています。

委員： 重点地区を設定した時でないと、景観に合わせた高さ制限を設定することは難しいでしょう。

委員： 結局高さ制限を定められるのは、「視点場」を決めた時なんですよ。「視点場」から見えるときに突出するというのが描けなければいけない。視点場も重点区域も決まっていない今、高さ制限を決めることは難しい。むしろ、住民で話し合い、視点場や重点区域を決めていかなければ東浦町の景観を守っていくことはできないと思わせる雰囲気が必要だと思います。

委員長： 高さの制限を決めるのは難しいですね。制限を決めるのであれば、調査をし、根拠づけなければいけない。今年度中に済ませることは難しいが、将来的には必ずやらなければいけないと思います。

委員： 例えば、366号のバイパスを視点場としての遠景はみどりのラインがずっと見えるというのがひとつの特徴ですが、そういった風景の具体的な写真を載せれば具体例になるのではないのでしょうか。

委員： 正確に「ここ」と言わなくても、「こういうイメージ」という写真を載せてもいいかもしれませんね。

委員： 解説書2Pに緒川駅からの遠景の写真があるが、こういったものがわかりやすい。例えば、366号から見た遠景の写真を載せ、緑のラインを基に線引きをしてその線を超える高さの建物はダメとか、それだけ明確にしてはどうでしょうか。

委員： 平成27年度中に検討委員会はやれて1、2回だと思うが、条例案は検討委員会の中で揉むのか。明らかに時間がないと思われませんが。

委員長： 計画とガイドラインができれば条例案は事務局サイドメインで作るといったスタンスですかね。

事務局： そうです。

委員： 条例案についても、計画の勘所をつかんでおく必要があるので、ある程度議論しておく必要があるのではないかと。気になるところでいえば、事前協議にどれだけ力を入れておくかが大事だと私は思うが、どこまで記載できるのかが重要だと思う。例えば事前協議のタイムリミットに関する事項を記載するのかなとか、事前協議の済書がないと届出できないとか。ただ、条例案自体は定型的なところがあるので、委員会的には確認作業だけで済むとは思いますが、それよりもガイドラインを作るの方が議論の余地があるように思います。

コンサル： 高さの話ですが、最低限やることは、あまりにも酷いものが立たないようにすることだと思います。良いものというのはたくさんあり、絞りにくいですがあきらかに悪い例というのは示しやすいです。ですから、「これはまずい」という例を写真なり、イラストなりで示してはどうでしょうか。

委員： 極端な悪い例を出せば、「じゃあどこからがいいのか」という話がいずれ必ず出てくる。結局は有識者にアドバイザーになってもらって良い事例を積み、それを以って改訂していくしかないのではないかと。

委員長： では高さについては、解説書の写真を差し替えるということと、突出するものは「視点場」からチェックするということを文章で示すのか目安で示すのかといったところでいいですかね。

委員： 良い例というのはたくさんあると思うが、良い例の建物を示すというよりは場所の話をした方がいいと思う。つまり場所の特性をいかに写真等をもって迫れるかが重要。「現状としてこういう魅力がある。あなたは現状にプラスして何をしますか」という書きぶりが必要だと思います。また、悪い例についても「現状をこれだけじゅうりんするからダメ」というロジックを示す必要もあります。そうすると窓口でもロジックで対応できる。「あなたは東浦が大事にしていることを破ろうとしています」と言える。

委員： 実際に起こってきた景観を壊された事例をイラストでもいいから載せるべきではないかと。でないと危機感がおれない気がします。また、アンジュレーション(地表の起伏)のあるところで段丘的に構成されている住宅の敷地をまとめ買いして、フラットにしてマンション等を建てるのは良しとしないとか起きていることの具体的なことを示すべきなのではと思います。

委員： 本日はそういう事例を出してくださいという議論ですよ。

委員 長： 今日はそのまでの議論をするには時間がありませんね。どうしますかね。

事務局： 次回の委員会にて、今回の議論の続きをしたいと思います。

委員 長： では、次回はパブコメ終了後の対応と、ガイドラインについて議論するということで。

委員： あとガイドラインの示し方なんですけど、冒頭に総合的なものとして東浦町の特性の出た良い景観の写真を載せるべきなのではと思います。また、配置や敷地については悪い例のイラストがいいのではないのでしょうか。東浦の写真を使い、逐一事例を説明するとわかりにくいのでイラストにしてしまった方がいい。写真を使うのであれば「これによって東浦の特性が出てます」という使い方にした方がいいと思います。

委員 長： 次回、完成形に近い資料を元に議論したいと思います。資料作りについては、次回の委員会前に有志で議論し、たたき台を完成させるという形としたいと思います。

委員： 会議資料については事前に送付されるので、みなさん会議前に資料に目を通すと思うんですが、文章を添えるなどして議論してほしい観点をはっきりわかるようにしてほしい。私は今回の資料を完成形として見てしまったし。

委員： ガイドラインについては、実際必要になるのは条例が出来てから。であれば、無理して年度内にまとめる必要はないのではないか。ガイドラインの中身は大切なので、本当に年度内に作る必要があるのかも検討した方がいいのではないか。

委員： 条例の制定、施行はいつを考えているのか。

事務局： 条例の制定は大きくは来年の6月を目標としています。しかし、本日の議論を聞くと少し拙速なのかなとも思っております。なお、計画(案)の中にもありますように、当委員会につきましては名称を変更して今後も存続し、計画を推進していく意向であります。しかしながら、2年、3年…と計画を先延ばしにするというのなかなか踏ん切りが悪いというところもありまして。検討させていただきたいところです。条例の施行自体はある程度の周知期間を設けたいと考えております。

委員： ガイドラインは時間がかかるのもわかるが、一方でこのまま何もしなければ東浦町の景観がどんどん悪くなるという現実もある。ならば、「鉄は熱いうちに打て」ではないが、後に送るより今決めておいた方が良いのではないか。

委員： 学術的立場から言うと、詳細な調査なしでの計画は本来ありえない。それをなしで作ろうとしているので、困難にぶつかっている。本来は詳細な調査の為に期間を設けるべきだし、予算もつけるべき。できるなら今からでも調査には入るべき。実際に、色彩ひとつにしても根拠がないから何も決められない。もし、詳細な調査なしで進めるのであれば今後の人員体制の強化を図るしかない。少なくとも専門家をつけるとか。届け出に対して窓口対応ができるだけの人員体制の強化を図ったうえで、経験を積み根拠を見出す。今、詳細調査を行っていないという弱みが出てきているので、もう一度冷静に見た方がいいかもしれません。

委員長： ひとまず、今日の議論はこれまでにしておいて、進め方等は事務局で検討してください。他、どうですか。

委員： 同じ行政として許可を出している立場としては、審査基準等がしっかりあればよりよいと考えます。担当者が代わって隣同士の建物なのに違う指導をしてしまえば、トラブルになりますし。

委員長： 町長いかがですか。

町長： これまで総論賛成の中でやれたのでよかったです。方向性は決まりました。これから各論に入っていくのかなと思っております。「何が悪い景観で何が悪い景観なのか」基準等を明確にしていかなければいけないかなと思います。そういう意味では、本日の議論はよかったのかなと思います。まず景観に対する姿勢を示したいという思いでいます。しかし、条例の核となるものがない状況で条例の策定は厳しいのかなと思います。目標としては来年6月にまとめる目標ですが、強いこだわりはありません。必要があれば延ばします。

委員： ある程度目途を立てておかないと議論の進み具合に影響が出るのではないかと。どこかで躊躇するようなことになるのではないのでしょうか。

委員長： もちろんガイドラインはあった方がいいが、基準は計画書の中にも記載してあるわけで、来年6月に条例の制定を目指したいと、私としては思います。しかし、施行はガイドラインなしには難しいので半年、一年等の周知期間を



設けて、その間にガイドラインを作るという方法もある。

町 長： 条例を制定する以上は「まずはこれだけのことをする」という議論まではしたいと思っています。

委 員 長： 以上で、検討委員会を閉会とさせていただきます。