

会 議 録

会 議 名	平成 29 年度第 4 回東浦町景観まちづくり委員会	
開 催 日 時	平成 29 年 11 月 27 日 (月) 午後 2 時から午後 3 時 30 分まで (その後現地調査)	
開 催 場 所	東浦町役場 西会議室棟 西会議室 1	
出 席 者	委 員	海道清信氏(委員長)、久米弘氏(副委員長)、 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
	事務局	神谷町長、小井手建設部技監 棚瀬都市計画課長、榊原課長補佐兼都市計画係長、 久野主査、村中技師 ㈱国際開発コンサルタント 森下
議 題 (公開又は非公開の別)	平成 29 年度第 3 回委員会での議論の内容確認について (公開) 明德寺川周辺重点区域候補地区の方針及び範囲について (公開)	
傍聴者の数	0 名	
議 論 内 容 (概 要)	議題の議論内容については、別紙のとおり	
備 考		

【平成 29 年度第 3 回委員会での議論の内容確認について】

事務局：資料 1「平成 29 年度第 3 回委員会での議論の内容確認について」説明。
委員：資料 1 の内容は、ニュアンスが違う。

例えば 6 番の「図書館周辺ゾーンの近隣商業地域は、容積率 200%、建蔽率 80%であり、3 階建ての建物が建築される場合だと容積率オーバーしてしまう」と記載があるが、そうではなく、建蔽率いっぱいの面積だと、3 階建てが建たないので、3 階建程度に抑えた方が良いという内容。

また、制限値を高さ 15m に変更したとあるが、15m という高さは、5 階建ての建物が建つというイメージができていいのか。

図書館周辺ゾーンの近隣商業地域に 15m の高さだとかなり高い建築物が建つという印象になる。重点区域なので大規模行為より進歩させなければならぬ。

現在資料 1 に記載の内容だと、許容してしまうイメージ。

委員：全く同意見である。

委員：資料 1 の 7 番において、「環境特性調査を実施することは、コストパフォーマンスが良くない。」と記載があるが、この記載だけを見ると理解できない。コストパフォーマンスが良くないのではなく、既存の建物で、真っ白や真っ黒なものがある中で、総合的に考えて、重点区域候補地区全体の環境特性調査をやるのはよくないことが言いたかった。ある程度の範囲で色彩調査が必要と伝えたかった。

今後において、前回の委員会での議論の内容確認を第 3 者が見たときに意味が分からない。

また、ゾーンごとに推奨するものを出した方が良いと説明したが、徹底的にモデル化した方が良いとは発言していない。強い言葉、堅い言葉や固い内容にすべきでない。

委員長：推奨の色、推奨の素材や推奨のプランニングと表現すると良い。

委員：重点区域候補地区のゾーンごとの景観特性を活かした建物に誘導できると良い。

委員：前回議論した中で重要な内容だったが、色、材料高さの基準を決めていくうえで、現状の建築物を基準にするとうまく基準が定めることができないので、良いものをサンプリングして、どんな要素でできているかを示した方がよっぽどいいモデルができるということを話した。

委員長：前回議論した中では、好ましい事例を示すということを表していた。

委員：議事録はすごく重要で、第 3 者が議事録を見たときに議論の要旨が伝わるものでないといけない。今回の振り返りの内容を見ると自分が言葉足らずで理解してもらえてないとすら感じる。

委員長：議事録を委員に確認してもらおうのはどうか。しかし、自治体によっては事務局が作成したものを委員が確認せず公表しているところもある。

事務局：他の委員会では、代表委員に議事録署名を頂いている場合もあるが、本委員会では、署名を頂いていない。

【明徳寺川周辺重点区域候補地区の概略現況調査、方針及び範囲について】

事務局：資料2及び資料3「明徳寺川周辺重点区域候補地区の方針及び範囲」について説明。

コンサル：制限値を高さ15mとした根拠は、現況概略調査の結果として、ほぼ2階建てであった。近隣商業地域であり、2階建てより高い15mとしている。

また、高さ10mに制限値を設定した場合、現在の用途地域は、第一種低層住宅であり、あまりにも厳しいということを考えて、4～5階建ができるものと考えて15mとした。

前回の委員会で示した現況調査の資料で、屋根の色はグレー系と茶系だったが、前回の意見でグレー系として、派手にならないようにという意見もあったので、今回の案としては、グレー系の記載とした。

委員長：資料2の地図上に方位とスケールを記載して頂きたい。

固有名詞が出ている箇所は、地図の中に表示できると良い。

委員：高さについて、図書館周辺ゾーンは、次に重点区域を設定しようと考えている、緒川の屋敷と郷中のエリアのすぐ隣にあり、すごく重要場所である。慎重にやり、強めに制限するべきと考える。

このゾーンは、高さ10mで制限すると良い。今後、良好な景観を逸脱したものが増えていくことはよくない。

既存建物は不適合にして、図書館及び役場は公共の共有ゾーンということで適用除外にしていくべき。

委員：図書館ゾーンの都市計画道路の北側は、重点区域候補地区に入っているのか。

事務局：範囲に入っている。

コンサル：都市計画道路の北側の路端まで入っている。

委員：役場の高さについて懸念するが、周辺環境を配慮すれば、公共施設を適用除外にしても良い。

委員長：適用除外ではなく、基準の高さ以下であれば適用されず、その基準を超えると審査対象になるので、公共施設もその観点でしっかり審査していくべき。

委員：視点場を設定した時の相対高さについて記載がないので、視点場からの稜線を確保するということを記載すべき。

委員：資料2のデザインルールの項目に記載のある、配置、形態は別の項目と考える。ある視点場から見たときに高さなら高さ、色合いなら色合いで記載がないので、このデザインルールではわからない。

稜線を整えると良いとか、高さ15mを超えてもまちの風景に合えば適合するものとするとか、高さを超えるものでも配慮されていれば良いとい

- う内容がデザインルールに記載がない。
- 委員：重点区域の届出対象行為に関することの記載がない。素案についても大規模行為と追加事項の内容のチェックが必要。
- 事務局：議論いただいていることは、景観計画の中で何を制限していくかということを決めている。それとは別に、届出行為は、景観法上では建築基準法上の建築物及び工作物等全部届出必要と書いてある。景観法で届出行為については、条例で適用除外できるとされており、東浦町は適用除外の部分で条例において定めている。行為の制限は、景観計画で定めなければいけないとなっているので、景観計画にどのように落とし込むかを検討している。
- 委員：今年度中に建築物5件、開発行為7件、工作物2件、再生資源材の堆積1件が提出されていて、景観計画の中で定める大規模行為の基準では、細かい基準を定めていないので、風景が守れないことがある。
- 開発行為では、緑地の確保の配慮を助言しても緑化できない案件もある。
- また、敷地面積も最低限度が定められることができると景観法に書いてあるが、景観計画に定めていない。現在、開発行為の届出についてほとんどが都市計画法に規定する開発基準の160㎡と開発基準の特例で120㎡という最低制限の面積で届出してくる。この内容のフィードバックを経て重点区域でどうするか検討が必要。
- また、擁壁の制限もないので、南側に4.5mというかなり大きい擁壁が建っても何も言えない。
- 委員長：今話しているデザインルールも景観の届出が出てきた時の基準になる。
- 委員：配置の話でも、今まで議論されていた、裏と表の話が一切記載ない。
- 委員：緑地について明德寺川沿いに緑地を施してくださいというのが根拠だったが、その要望が抜けている。
- 委員長：基準がなく、努めてくださいでは、現状対応が難しいのか。
- 委員：努めてくださいでも、具体的な基準の記載がないと難しい。
- 委員長：基準を記載し、基準を超えた場合でも、他に更なる景観への配慮があれば適合という判断をしていく運用が良い。
- 委員：前回の委員会で言葉が出ていた、コストパフォーマンスの内容が委員長の発言のように、個別対応になると、過剰指導になる。
- 基準を設けてモデルを出すと、業者に指導がしやすい。
- 委員：業者と届出に関しての面会をすると、基準がわからないと言われることが多い。説明して、基準を示されれば理解されると思う。その基準として、景観への配慮の目安や望ましいやり方があれば非常にわかりやすい。

- 委員：現在、ゾーンごとに1つ参考物件を出しているが、サンプルとして少なすぎる。
- 委員長：大原則を記載し、個別に対応していくことと、どの根拠で指導していくかを定めることが大事。
- 委員：改めて考えると、現在話している内容であれば、明徳寺川周辺を重点区域にして景観が変わるのか。ある自治体では、色をページで統一して、色の配慮をただけで、景観の配慮がなされていると判断してしまっている。
- 委員長：日本中、色彩と高さだけの配慮が景観の限界とも言われている。
明徳寺川周辺を重点地区に指定した場合に資料2の案では、ゾーンが7箇所あるが、それぞれのゾーンでデザインを表現するのか。資料2に記載のある言葉だけで理解できるのか。
資料2に記載の通り、ゾーンごとに特徴があり、その特徴に調和させるには、どのような景観の配慮が必要かを記載するような具体的な内容を記載することが必要ではないか。
- 委員：目指すことをゾーンごと個々に記載していくことが必要。
- 委員長：ゾーンごとで大きな目標が書いてあるので、そこについて具体的に何をするかを記載できると良い。
- 委員：デザインルールの項目を、緑地、工作物、土砂の堆積、夜間景観等を含め、再度、最初から議論すべき。あと2回委員会があるので、とりあえず要素を洗い出して話し合うべき。
- 事務局：今年度は、残り2回を予定している。その2回については、共感プロジェクトについて議論することを想定している。於大まつりに向けて何か検討できればと考えている。
- 委員：来年度も詳細検討をすることとなっているので、初めから検討する要素を絞らずに、時間かけてでもしっかり検討すべき。
- 委員長：委員会の形では、詰めた話ができないのでテーブルを小さくして作業的にワーキンググループ形式で検討するのが良い。
現在、景観アドバイザーが景観の届出について、どのような助言をしているかを確認したい。次の委員会までに一度アドバイザーの実務の現状と景観届出の現状を示して欲しい。
また、重点区域設定の際の内容を議論しているが、景観計画やガイドブックで示さないと、バラバラになっているのでわかりづらい。
- 委員：大規模行為で建築物等の塗り替えの考え方も建物の過半にしているが、道路からの見える面積を基準として定めるべきでは。
デザインルールの基準が明確でないので、もう一度検討する必要がある。
- 委員長：自治体によっては、コンビニや大型ショッピングセンターが景観に配慮し、コーポレートカラーの変更をしている事例もある。

委員：守るべき基準があればカラーの変更もできる可能性がある。

事務局：次の委員会までにできれば少人数で話をさせていただく。デザインルールのところがまだ定まっていないので、本日現場に行くのでそこを確認していただくと、また意見も出てくると思うので、この後現場確認する。

委員長：次の委員会までに少人数で話ができれば行う。本日は、今の議論を踏まえて現場確認をする。

事務局：先ほど議論にあった高さについては、都市計画法の用途の高さを超えた制限になるので、景観法でその制限をしていくことができるのかを確認させて頂く。

委員：景観地区に指定していけばできると考える。

事務局：東浦町では、景観地区には、指定しない。

委員：重点区域に指定すると景観地区になると思うが。

事務局：景観地区にはならない。

委員：景観地区でなくても景観法の規定で制限できる。制限できないと景観法の意味がない。

事務局：その点について、他法令との関係性を確認させて頂く。

委員：建築基準法や都市計画法は、最低限の規定である。

事務局：建築基準法、都市計画法及び景観法の関係性について確認させていただきます。

事務局：所有者も確認等が必要になるので、確認させていただく。
また、公共施設なので緩やかに規制するという議論は、町がルールを決定していく以上、公共施設を適用除外にすることは難しいと考える。

委員：既存不適格は、そのままにする。基準を12m以下で考えていけば、公共施設については、高さ制限があっても、建築物の構造を考えて建築していくので問題ないと考える。

委員長：次の委員会までに少人数で話ししていけると良い。

委員：公園等を所管する事業課は、維持管理をしていく上で、景観に対し消極的であり、景観を担当する立場からすると、先導的にやっていかなくてはいけない。
また、緒川、生路の重点区域候補地区で大規模行為の届出対象外の事案により景観の状況が悪くなっている。明徳寺川を重点区域にするのに、あと2年要すので、マンパワーがなくて、他の重点区域候補地区が遅くなつてはいけない。景観に関して4年間やってきたことの意味がなくなってしまう前に対応したい。
また、条例を作る前のプロセスで住民と共感することが大事である。明徳寺川の条例制定を遅らせてでも他の地区を進めていくことも考えても良いのでは。生路地区の景観の状況が特に厳しい。

委員長：重点区域の候補地区で最初に明徳寺川を進めてきたが、重点区域候補地

区の他の3つの緊急性を考えていくのも大事。このままのペースで進んでいくとまずいところもある。重点区域の設定ができないところもある。

次回の委員会で、先に生路地区で地元と話していくという取り組みをやっていくことを検討することが大事。話をして共感することが大事。

副委員長：重点区域候補地区の4地区すべて同じで、本当にどこからやっていくかを考えていかななくてはいけない。

委員長：部会を作り地元と話し合いや調整を行っていく等を考えると良い。

委員：第2回に示されたスケジュールでは遅いと感じる。

委員：ぶどう農家も初めは、景観イコール規制と感じていたが、景観についての意見交換会後は、座談会も開催しようと思えるようになった。

委員：本日議論した内容について、規制の内容が記載してあるが、精査すると規制が緩く、これだけでは意味がないと感じた。

委員：やるからには、しっかりやらないと取り返しのつかないことになる。

委員長：東浦町が景観を行っているアピールができると良い。

委員長：各課で抱えている案件で景観に関連することをやっていっても良い。

委員長：以上で本日の議事を終了とする。

次回は、共感プロジェクトについて検討する。

また、今回の議論を踏まえて、資料を修正したものを提示する。

委員：了承。