

山武市都市計画審議会議事録

| 日 時 | 平成26年12月11日(木) 時刻：13:55～14:32 | 場 所 | 山武市役所第6会議室 |
|-----|---|-----|------------|
| 事務局 | <p>1. 開会 2. あいさつ 3. 議事</p> <p>(1) 山武市景観計画(案)について(諮問) それでは、次第の3議事でございます。 定足数の報告を申し上げます。委員定数15名のうち本日の出席委員は、13名、2分の1以上の出席をいただいております。</p> <p>本日の議案は、諮問案件1件でございます。景観計画の策定につきましては、景観法第9条第2項に「都市計画審議会の意見を聴かなければならない」と規定されております。よって、今回、ご審議いただくものでございます。</p> | | |
| 議長 | <p>会議の議長につきましては、山武市都市計画審議会条例第5条第1項の規定によりまして会長にお願いします。 議長席へ移動をお願いします。 会長の稗田でございます。さて、本日の審議案件につきましては、山武市長から諮問がありました案件でございます。委員の皆様、よろしくお願いたします。</p> | | |
| 事務局 | <p>審議に入る前に、議事録署名人2名の選出ですが、私から指名をさせていただきます。都市計画審議会委員名簿の前回署名人の次の方からで、小川正美委員、行木静委員のお二人にお願いしたいと思います。</p> <p>これより、議案の審議に入りますが、事務局においては、議案の説明は簡潔にお願いいたします。議事(1)について議題といたします。事務局より説明をお願いします。</p> <p>議案1の山武市景観計画(案)について、お手元の資料山武市景観計画(案)と正面のスライドを使ってご説明させていただきます。</p> <p>本日の審議会の主旨としましては、山武市においては、平成22年度から景観に係る各種取組みを開始し、景観計画策定に向けて平成24年度に着手し、約3年間をかけて現在まで作業を進めて参りました。策定も終盤に差しかかり、案としてとりまとめた計画について、景観法第9条第2項の規定により、「景観計画の策定・変更の際には、審議会の意見をきくこと」とされておりますので、本日、委員の皆様からご意見をお聞かせいただければと思います。</p> <p>景観計画策定に係る今年度の進捗状況ですが、9月25日から10月24日までパブリックコメントを実施し、1名の方から4件のご意見を</p> | | |

いただきました。なお、パブリックコメントを実施したことによる、景観計画（案）の変更はございませんでした。そして、本日の審議会、その後、今年度末を目途に景観計画を策定し、併せて景観条例を制定したいと考えております。

景観計画（案）は今までどのような経過を経て、案として取りまとめたのか説明させていただきます。まず、景観ワイワイ広場、こちらは、市民の皆様生の声を聞く場として、ワークショップ・まちあるきなど行ってきました。平成24年度から現在まで、合計5回開催しております。景観セミナーについては、平成22年度、平成25年度に開催し、千葉大学の北原名誉教授の講演や、景観課題の1つと挙げられている海岸のごみを実際に見て、それをきれいにしてみようということから、海岸清掃等を平成25年12月1日に行い、多くの方に景観というものはどういうものなのかということをご理解いただくために開催いたしました。

続きまして、景観計画策定委員会ですが、景観計画を実行性のあるものとするため、専門的かつ第三者的な視点での審議を行うと共に、事業者からの視点からも議論を行うことを目的として、また、景観計画をつくるための委員会という位置づけとなっております。当審議会からも2名の方に委員としてご出席をいただいております。平成25年度は4回、平成26年度は現在まで3回、合計7回開催し、本日お示しさせていただいております景観計画（案）を作成いたしました。

お手元の資料3ページをご覧ください。景観計画策定の目的・理念についてですが、山武市には、山から海、田園など多様な景観があります。この景観は、そこに住む人が周囲との調和を大事にしなが、長い時をかけ、暗黙のルールによって保たれてきました。しかし、近年、人々の生活習慣・価値観の変化等により、そのルールが失われつつあります。時代とともに変わっていくことも必要ですが、これから20年、30年後、無秩序なまちなみにならないよう、景観計画を策定することとしました。資料27ページをご覧ください。その目的をもって、保たれてきた景観を守り、新たな魅力を創り、良好な景観を未来に紡いでいくこととし、理念は「未来へとつなぐさんむの景観」とさせていただきました。

続きまして、26ページをご覧ください。景観計画の適用を受ける範囲ですが、こちらは市全域となります。その中でも、地区の特性を活かし、景観形成・保全に重点的に取り組むため、成東駅南側周辺地区を重点地区とします。これは、現在、成東駅前広場や成東駅南口線などの整備を行っており、今後まち並みの変化が見込まれるためです。なお、重点地区については、今後必要があれば、区域の追加を実施します。

続きまして、28ページをご覧ください。理念に掲げた「未来へとつなぐさんむの景観」の実現に向けて、景観づくりを進めるための目標として、目標1 想いをつなぐ、目標2 人と人をつなぐ、目標3 生業をつ

なぐとしました。これは、まず、一人ひとりが山武市の見慣れた風景をとっても 良いものなんだと思うことから始まり、その思いを持った人々がつながっていく、活動して行くことによって、さんむの景観が守り、創られていくこととなります。また、例を挙げると、南郷・大平地区、山武、蓮沼、山武市内どこでも当てはまりますが、広大な田園景観は、農業という生業により人の手が加わりながら現在まで保たれてきました。

その生業がたちいかなくなると、景観は保たれません。そこで、生業に基づく自然や生活の景観を次の世代までつないでいけるよう、「生業をつなぐ」を目標としました。

続きまして、30ページをご覧ください。類型別の方針ですが、水・緑はどうするのか。自然を保全しつつ、新たな魅力つくりましょう。

暮らしの場・まちなみはどうするのか。暮らしの場を守り、まちなみの作法をつくっていきましょう。歴史・文化はどうするのか。歴史・文化を守り、後世につなぎましょう。

活動・人の営みはどうするのか。生業・人々の活動の輪をつなげましょう。眺望はどうするのか。山武市ではどこからでも空を見ることができます。広がりを感じできなくなったら、さんむらしくないじゃないかと。そこで、広がりのある眺望を守る。を各類型別の方針とします。

続きまして、36ページをご覧ください。ゾーン別方針、各地域の景観特性を活かした取り組みの考え方として、丘陵ゾーンはどうするのか。山と共生した景観をつくりましょう。市街地ゾーンはどうするのか。歴史と調和した賑わいの景観をつくりましょう。田園ゾーンはどうするのか。原風景としての九十九里平野の景観をつくりましょう。海浜ゾーンはどうするのか。津波、松くい虫で失われた保安林を再生し、全国的に海岸浸食が進む中で、残っている貴重な砂浜を守ろうじゃないかということから、白砂青松とうたわれた海浜の景観をつくる。ということを類型別方針とします。

ここで1つ、シミュレーションを。スライドをご覧ください。山武市森の城府という地区です。森の賀茂神社から日向の森に向かう途中にある集落です。山に沿って集落があり、その前に田んぼ、写真にはありませんが奥には小さな池もあります。家々には生垣があり、自然と調和した素敵な集落です。もしこの場所がこのようになったら、いかがお考えでしょうか。

続いてもう一枚。山武市の事例ではありませんが、もし、こうなったら。

続きまして、こちらは昭和46年当時の写真です。

国道126号線、現在のさんむ医療センター入口付近です。40年後現在はこう。

まちの景観は、人々の生業や営みにより、景観はゆっくり変化して行き

ます。また、そこに住んでいる人々は意外にその変化に気が付かないことが多いといえます。

それでは、引き続き、48ページをご覧ください。理念、目標、方針を基に、良好な景観形成を進める上で、どんなことに気をつけて行けばよいのか。景観づくりの心得として、私たちの暮らしがさんむの景観をつくるとしています。私的な部分（家の内側）、半公共的な空間（住宅の外観や門や塀など）、公共的な空間（道路・河川など）と分けた場合、家の中は所有者のものだけでも、外側の人の目に触れる部分は半公共であり、外はみんなものだから、気を使わなければいけませんよということに記載しています。その考え方を基に、私たち一人ひとりの心やくらしのあり方、私の家自体が、山武の景観をつくっているということを意識しながら、周囲に気を配ることが重要とし、市民や事業者、行政がこの心得を常に心がけることによって、山武の景観をつくっていくこととなります。この心得は、市内に建築物などを建築する際に配慮すべき考え方を示したものとなります。

続きまして、50ページをご覧ください。具体的な景観形成基準として、12項目を景観計画では定めております。景観形成に大きな影響を与える一定規模以上の行為に対しては届出をしていただくこととなります。なお、届出対象とならない行為等についても、規制等の対象とはなりません。景観形成基準などを踏まえ、ご配慮いただくこととなります。

55ページをご覧ください。それでは、どの程度のものが届出対象となるのか。まず、建築物の新築、増設、改築、移転、壁などの色彩を変更するなどを行う場合に、高さ10mを超える規模、または延べ床面積が500平方メートルを超える規模であれば、市へ届け出ることとなります。

工作物は高さが10mを超えるもの、図は一例ですが、携帯電話の通信塔や、ビルの屋上にある貯水槽、擁壁などが届け出の対象となります。また、太陽光発電施設については、土地から自立する施設を対象に、敷地面積が1,000平方メートル以上の場合に、届け出が必要となります。さらに、開発行為の場合は開発面積が1,000平方メートル以上、屋外に土石などのものを1年を超えて堆積する場合は、区域面積が300平方メートル以上のものが届け出の対象となります。

続きまして、景観形成基準で配慮すべき事項について、事例を抜粋してご説明いたします。対象施設が配慮すべき事項（景観形成基準）という資料とスライドを併せてご覧ください。高さ・配置の例ですが、景観形成基準では、周辺のまちなみや自然との調和に配慮した高さ・配置とすることとしています。先ほどの海辺のマンションの事例にもあったように、周囲のまちなみから突出させず、高さを合わせまちなみと調和した例となります。

続きまして、色彩ですが、基準では、建物の外壁には原色の使用は避

けるなど、現在のまちなみ景観と調和する色彩とすることとしています。建物を建てる時には、派手な色彩を使用せず、周辺との調和を図った例となります。

続きまして、外構・緑化ですが、基準では、道路に面する部分の緑化に努めることとしています。道路面する部分をブロック塀で高く覆うのではなく、生垣や植栽を施した例となります。

続きまして、工作物、太陽光発電設備の高さ・配置ですが、基準では、土地に自立して設置する太陽光発電設備については、高台での設置を避けると共に、周囲の景観から突出しないよう、最上部をできるだけ低くすることや、敷地境界からできるだけ後退することとしています。法面に設置するのではなく、視界に入らないよう後退させた例となります。

続きまして、工作物（太陽光発電設備）の外構・緑化ですが、基準では、土地に自立して設置する太陽光発電設備については、道路側など人の目に触れる機会が多い場所からの景観を阻害しないよう、植栽等により緑化することとしています。目隠しになる植栽等を施すことで、通りから丸見えではなく、周囲の景観に配慮した例となります。

続きまして、開発行為ですが、景観形成基準では、法面はできる限り緩やかな勾配とし、周辺の植生と調和した緑化を施すこととしています。緩やかな勾配とし、緑化を施すことにより、巨大な擁壁、むき出しの山肌が見えなくなった例となります。

続きまして、重点地区における景観形成基準となります。重点地区においては、市全域の景観形成基準に加え、地区独自の基準が上乘せになります。駅周辺であることを考慮した基準となっています。

抜粋して説明させていただきます。基準では、道路に面した店舗は、閉鎖的なつくりせず、通りを歩く人が店舗内での活動を感じられるよう工夫することとしています。通りに面してガラス面を多くする、建物と道路との空間を活用するなど店舗の雰囲気がわかるような誂えとすることで、賑わいを創出した例となります。

続きまして、基準では道路境界部分における空間において、歩行者が休むことができる日影の休憩スペース等の確保に努めることとしています。立ち止まり休憩するスペースを設け、ベンチ等を設け、回遊性の向上や賑わいを創出した例となります。

最後に、届け出などの手続きについて大まかにご説明いたします。スライドをご覧ください。事業主などは行為の着手の30日前に市に届け出ていただき、市の審査の結果、景観形成基準に適合とされれば、届け出から30日後より着手が可能となります。もし、適合していないとなった場合は、市からの助言・指導が行われ、それでも是正されない場合は、市は勧告や変更命令が出来ることになっております。

以上が、第1号議案のご説明となります。

議長

ただいま、議事（1）の事務局の説明が終わりましたが、本件について、

| | |
|------------|--|
| <p>委員</p> | <p>何か、ご意見、ご質問はございませんか。</p> <p>是正が見られない場合には、勧告、変更命令とありますが、例えば、命令を聞かないことによって、建築確認がおりないということにつながっていくととらえておいてよろしいでしょうか。</p> <p>また、命令の重みはどの程度なのかお聞きしたい。</p> |
| <p>事務局</p> | <p>建築確認申請とは、整合を図っていくこととなりますが、実際に命令にまで至っている事例は全国的にも無いのが実情です。配慮いただくという緩やかな誘導ということで、景観計画に定めさせていただいておりますので、お答えになるのかわかりませんが、市が建築される方と粘り強く協議を行っていくことになると考えております。</p> |
| <p>委員</p> | <p>例えば、その場合建築確認申請の確認は県になるとと思いますが、各市町村によって景観条例は若干違いがあると思いますが、県はそれに対応していただけるのか。</p> |
| <p>事務局</p> | <p>景観条例に基づく手続きは市でやらせていただき、建築の審査では、その内容を確認するという形になると考えております。建築主が申請をするにあたって、土木事務所のほうと「市の景観条例に適合しているのか協議をしているか」とのやりとりになると考えます。場合によっては建築主事が、建築主事は各々が権限を持っていますので、「何々してください」という可能性はあるかもしれません。今の状況ですと、景観に係る手続き自体、景観形成基準が緩やかな誘導としており、明確に「このラインでこうしなさい」という指導になるようにはしていないので、「こういう形で配慮しました」と整理されれば、ほぼ、命令等の結論は出さずに、協議をした中で「これは大丈夫だろう」と判断した上で、建築の手続きに入っていく形となりますので、まずそういう命令等の事案は無いと考えております。</p> |
| <p>委員</p> | <p>あと1点だけ。担当課の方々も人事異動があるだろうし、担当者によって対応が違う場合があったりするので、アバウトな形ではなく、一定のラインで対応が図られるようにしていただきたい。例えば何年か後に「誰々のときは大丈夫だったけど、何で今回はこうなんだ」ということが無いように統一した見解で協議できるようにしていただきたい。</p> |
| <p>事務局</p> | <p>市で現在ガイドラインを作成していますので、土木事務所にも内容などをご説明させていただきます。</p> |
| <p>委員</p> | <p>既存のもので既に景観を壊しているものが市内には数か所あると思いますが、既存のものに対して対象となるのか。計画に基づき指導を行っていくのか、取扱いはどう考えているのか教えていただきたい。</p> |
| <p>事務局</p> | <p>通常の法規と同様なので、事前のものについては、今の時点で指導等はできないと考えております。ただし、外壁等の塗り替えは規模によって対象となるので、例えば、今まで赤色だった大きなビルが今回塗り替えということになりますと対象になりますので、その時点で指導していきたいと考えております。</p> |

| | |
|-----|---|
| 委員 | <p>より良い景観づくりのためには、より多くの市民の方が、景観についての意識を持っていただくということが非常に大事と思っていますので、資料の69ページに景観に関する情報発信というページがありますが、そこでは山武市ホームページ、広報さんむ、さんむ景観通信で情報発信を行ってきましたということです。今後も強い情報発信を続けていっていただければという要望です。</p> |
| 事務局 | <p>今後も、随時情報発信できるものはどんどんやっていきたいと考えております。</p> |
| 議長 | <p>他にございませんでしょうか。他に無いようでしたらお諮りいたします。議事1について、原案どおり了承したという答申でよろしいでしょうか。</p> |
| 全員 | <p>異議なし。</p> |
| 議長 | <p>異議なしということで、議事1につきましては原案どおり了承しました。これをもちまして、本日の議事はすべて終了いたしました。議長の職をおろさせていただきます。</p> |
| 事務局 | <p>以上をもちまして、山武市都市計画審議会を閉会いたします。長時間にわたるご審議ありがとうございました。</p> |