

平成 24 年度 第 2 回 鎌ヶ谷市景観形成基本計画策定委員会 会議録

日 時	平成 25 年 2 月 26 日(火) 午後 2 時 30 分～午後 4 時 00 分
場 所	鎌ヶ谷市役所 総合福祉保健センター 4 階研修室
出席者	<p><委員>(敬称略)</p> <p>出席委員 北原理雄(委員長)、西山未真(副委員長)、遠竹二三夫、平林光江、竹口太郎、鈴木健之</p> <p>欠席委員 富澤茂司</p> <p><事務局(執行部):鎌ヶ谷市> 増田都市計画課長、若泉都市計画課都市政策室長、佐瀬都市計画課都市政策室長補佐、長谷川都市計画課都市政策室主査</p> <p><事務局(受託業者):(株)創建> 川合、平井</p>
傍聴者	1 名

■次第

- 1.開会
- 2.議事
 - (1)前回委員会のおさらい
 - (2)景観形成の基本目標と方針、行為の制限について
 - (3)その他
- 3.閉会

■配布資料

- 資料 0.次第
- 資料 1.第 2 回策定委員会席次表
- 資料 2.景観形成の基本目標と方針、行為の制限について
- 資料 3.行為の制限の設定について
- 資料 4.第 1 回策定委員会会議録
- 参考 1.隣市の景観計画の概要
- 参考 2.景観形成基本計画(たたき台)
- パンフレット:「新鎌ヶ谷地区のタウンガイド」
- 別紙 1.第 1 回鎌ヶ谷市景観形成基本計画策定委員会 意見及び対応方針

■開会

○委員欠席の確認

本日は、富澤委員が欠席であることを報告。

■議事

○出席委員は過半数の定足数に達していることを確認。

- 今回の会議録署名委員は名簿順とし、竹口委員と鈴木委員とする。
- 傍聴者の有無の確認(1名)。
- 傍聴者への配布資料は、意思決定過程によるものが含まれていることから、委員会終了時点で回収する。

(1) 前回委員会のおさらい

(事務局<執行部>より、第1回策定委員会での意見対応について説明)

第1回委員会のおさらいとしまして、頂きました2点のご意見について、ご報告をさせていただきます。

まず、1点目として、「鎌ヶ谷市の景観の特性と課題について」のなかで、下総航空基地の周囲に植えられている桜並木の扱いについてご意見を頂きましたが、このような街路樹は市内にいくつか点在しています。地域では、樹木によって四季の移り変わりなどを感じられる景観要素にもなっておりますので、前回提示させていただきました、基礎資料の中で、鎌ヶ谷市の景観要素別の状況を整理している、自然系の景観要素別の樹木に「その他の樹木」を新たに追加し、記載することといたしました。

二点目の下総小金中野牧跡については、景観形成の中で取り上げ、活かしていくことが必要とのご意見でしたが、これについては、お話のとおり、景観形成を進めていく上での課題として、景観資源として十分活用されていない現状と、今後、景観形成を進めていく上で必要なものとして記載をしております。

以上の2点について、資料の中で整理した内容について詳しくご説明いたします。

(事務局<受託業者>より、別紙1、資料2及び参考2を用いて説明)

- 【北原委員長】 只今、事務局より説明のあった前回委員会のおさらいについて、ご意見、ご質問等はあるか。
- では、次の「景観形成の基本目標と方針、行為の制限について」について、事務局より説明を願います。

(2) 景観形成の基本目標と方針、行為の制限について

(事務局<執行部>より説明)

景観形成の基本目標と方針については、第1回委員会で「景観形成の方向性について」ということでご議論いただきましたので、引き続きまして、景観誘導を行っていくうえで具体的な内容となる「行為の制限」についてご説明いたします。

(事務局<受託業者>より、資料2及び資料3を用いて説明)

- 【北原委員長】 只今、行為の制限と重点地区の説明をいただいた。ご意見、ご質問等はあるか。
- 【遠竹委員】 届出基準に関して、「市街地・にぎわい共有ゾーン」のところで、届出対象が建築面積300㎡を超えるものとあり、基準の設定には年間の建築確認申請数も見て定めたとあるが、その他具体的な根拠のようなものはあるのか。
- 【事務局】 まず、市域の中で、戸建住宅は、景観に大きな影響を及ぼさないものであると考えて、届出の対象外とした。一方、集合住宅やスーパー、ドラッグストア等の、比較的規模の大きな建築物に対しては、周囲の景観に影響を及ぼすものとして捉え、届出の対象しようと考え、これらの建築物が対象となる建築面積300㎡超としている。
- 【遠竹委員】 そうすると、ちょっとした商業施設を建てようとする、届出が必要になるということか。

- 【事務局】 用途地域が商業地域と近隣商業地域に指定されている地域内で、高さ 13m、建築面積 300 m²超の建築物は、過去 10 年間における建築確認申請数の平均をみると、7、8 件程度となっている。
- このため、例えば建築面積 300 m²という規模を大きくすると、届出対象が無くなってしまふ恐れがある。
- 届出対象の基準は、景観に大きな影響を与える物件という観点のほか、年間の届出件数がどの程度あるかという観点も加えて判断している。
- 【遠竹委員】 高架鉄道についても届出の対象となっているが、現在、新京成線が高架事業を行っているが、それ以外の所は対象となるものがないように思われる。
- 【事務局】 これから対象となってくるのは、北千葉道路が想定される。これは具体的な内容は決まっていないが、都市計画図に示しているとおり、幅員が 40～100mの道路である。今後はこうした道路が対象となってくると思われる。
- 【平林委員】 説明のあった景観形成基準等は建築物の形や色彩に着目されたものが多いが、市民に癒しなどをもたらす自然等に関する景観形成の方針等は、どのようになっているのか。
- 【北原委員長】 事務局からは建築物に関することについて主に説明いただいたが、行為の制限には、そのほか、開発行為、木竹の伐採、土石の堆積等もあると思うが、それらについてどうか。
- 【事務局】 ご指摘は、行為の制限は建築物だけでなく、自然に関することについてはどうなっているかということだと思うが、今、委員長がお話されたとおり、行為の制限の中には、開発行為、木竹の伐採、土石の堆積等を入れている。これは、そもそも、鎌ヶ谷市においては、土地の起伏やまとまりのある緑というものが、市民アンケートの結果からも景観特性として取り上げられること、また、前回委員会においても、そうした資源を守りながら景観の形成を行っていくことが必要であるという方針を掲げることについてご説明したとおりである。これらの方針を達成していくために、開発、木竹の伐採、土石の堆積等を行う際には、周囲の景観に対して配慮していただく基準を設けようとしているところである。自然をないがしろにするのではなく、そうした資源を生かしながら取り組んでいく景観形成基準を設定しようとしている。
- 【北原委員長】 景観形成基準の表現が抽象的になっているが、具体的にはどのような取組みになるのだろうか。
- 【事務局】 抽象的な表現については、今後、検討していくこととしたい。
- 都市軸を形成している「市街地・にぎわい共有ゾーン」では、にぎわいと景観を両立していくことが必要であると考えている。また、市街化調整区域である「みどり・うるおい共生ゾーン」では、原風景を大切にしていかななくてはいけないと考えている。景観形成基準は抽象的な表現を用いているが、今回初めての取組みであるため、まずは、鎌ヶ谷市全域を比較的緩い基準に沿って進めていきたいと思う。また、自主ルールであるが既に取り組んでいるところは、景観重点地区として協力いただいて進めていきたいと思っている。
- 【鈴木委員】 意見として聴いてほしい。景観形成の取組に対する時間軸が設定されていない、また、これまで景観形成のルールが設定されていない中であって、今回提示されている景観

形成基準を設定することで良いのかなと思っている。

鎌ヶ谷市レインボープランの中に、都市軸の活性化に関する記述があるが、鎌ヶ谷市は、将来に向かってどのようなことを考えているのか。観光ビジネスなのか。農業振興なのか。その辺りをはっきりとすべきではないのか。緑を大切にしていこうとあるが、そうであれば、現在鎌ヶ谷市の特産となっている梨等を含め、市は補助金を出しても守っていくかどうか、現在ははっきりしていない。こうしたことは、社会の潮流でどのように変わっていくかが分からない。

このため、景観計画は、その都度、見直しを行うことが必要であると思っている。景観計画に示される基準等は、必要に応じて見直しを行い、変更が可能であるものとして位置付けておいた方が良いのではないかと。あるいは直接請願により条例を変えることでも良い。

つまり、私の意見は、景観形成に対する時間軸がないので、とりあえず、景観形成基準等のルールを作り、ダメなら見直しを行っていけばよいと思っている。

【北原委員長】 景観計画を一度決めたら、未来永劫、変えることなく取り組まなければならないのではなく、必要に応じて見直しを行うことは可能である。10年、15年の将来を見据えて進めていくことで良いと思う。

【西山委員】 前回の委員会で説明のあった景観形成の目標や方針等から、今回の景観形成基準や駅前の規制等、考え方がかなり絞り込まれているように思う。

また、資料2の14頁に示されている景観重点地区における届出行為が一般ゾーンの項目と整合を図るとはどのようなことか。

【事務局】 鎌ヶ谷市での景観形成の考え方は、資料2の14頁の左上に示している図で説明すると、市域全体では地域の特性に応じながら景観の底上げを行うことを考えている。また、それに加えて、既に景観形成に対して積極的に取り組んでいる新鎌ヶ谷地区に対しては、きめ細かなルールを設定し、重点的、積極的に取り組んでいこうと考えている。

また、景観重点地区の届出行為を一般ゾーンの項目と整合を図っているのは、景観重点地区では、景観重点地区を切り取り、その地区の周囲とは全く異なった景観を形成していくのではなく、その地区の周囲の景観との調和にも配慮した取組みを進めていくことが必要であることから、示している考え方である。

基準そのものは、市域全体にかけているが、その基準は比較的ゆるやかなものである。景観重点地区では、既に設定されているルールを踏まえながら、きめ細かな基準を設定している。このため、先ほどのご意見にもあったように、今回の資料は、前回委員会から建築物に焦点をあて、基準を設けた内容になっているが、市域全体で景観を誘導していこうという考え方を持っている。

【北原委員長】 景観重点地区は、地域の受け皿がないと指定はできない、指定しても意味がないということである。ということにおいては、既に自主的なルールを持っている新鎌ヶ谷地区は、先行的なモデルになる地区であるということであると思う。鎌ヶ谷らしさというと、市街地よりも市街化調整区域の方があるものかもしれない。こういったところでも景観重点地区は指定できるのか。検討いただきたい。他都市においてもあまり事例がないなか、鎌ヶ谷市でやれといっても酷かもしれないが、できれば鎌ヶ谷市らしさを出せるかもしれない。

- 【竹口委員】 先ほどのご意見にもあったように、建築物に対しては色彩の基準があるが、緑化についてはお願いしますという内容になっている。緑化等に関する基準が弱いように感じる。景観重点地区として、鎌ヶ谷市の「顔」を作っていくのであれば、駅を降りた時に、鎌ヶ谷らしさである自然を感じる景観があっても良いのではないかと。
自然樹木を守るだけでなく、積極的に緑を増やしていく取組みも加えることが必要であると思う。
- 【事務局】 おっしゃるとおりである。既存の緑を保全していくことと、どう新たな緑を創出していくのが求められている。景観の誘導には、景観法に基づく景観計画で行っていくほかに、緑の基本計画や、緑化地域制度があつて、緑化地域を定めていく取組みなどがある。敷地面積に対する緑地の割合を都市計画で定めることで担保しながら緑を増やしていくことも可能である。景観法以外の法令や制度の合わせ技でより良い緑の景観を形成していくことも可能である。
- 【遠竹委員】 限られた土地の中に、どうやって効率的に建物を建て、いかにして多くの商業スペースを生み出すかが求められる。緑が豊かな空間は良いが、どうしても商業ベースの考え方の兼ね合いが出てくる。
緑化していく、景観を良くしていくというのは良いことで、敷地内にシンボルツリーを設けることは良いが、どこに配置するのかという兼ね合いが難しい。
- 【北原委員長】 いろいろな意見に対しては、事務局の宿題とする。
- 【事務局】 本日提示した景観形成基準は、市民の皆さんに守ってもらうことが主になっているように見えるが、第3回委員会以降では、公共側が景観に対して取り組まなければならないこともある。このため、本日のご意見を踏まえて、検討を行うものとする。
- 【北原委員長】 本日、提示された景観形成基準等は、検討していくと、このような結果になるのだろうなと思われるものである。前回委員会で検討した鎌ヶ谷らしさが、どのように表現されるかが、課題であると思う。景観重点地区で駅を降りた時、鎌ヶ谷だということが認識できると良い。それを、市民に負担を強いるのではなく、どのように誘導していくかが課題である。
ほかにあるか。
それでは、本日、委員の皆さんからいただいたご意見を整理し、次回委員会に活かして行ってほしい。
では、次の「その他」について、事務局より説明をお願いします。

(3)その他について

(事務局<執行部>より、次回委員会の開催日程と、委員の任期について説明)

- ・次回委員会の開催日時は、4月11日(木)、午後を予定
- ・委員の任期は9月30日まで延長

【北原委員長】 1点目について。第3回委員会の開催日時は、4月11日(木)、午後という案を示されたが、委員の皆さんのご都合はどうか。

【委員】 異議なし。

【北原委員長】 詳しい時間は後ほど市より調整、連絡をいただくこととする。

2点目について。委員の任期は9月30日まで延長するということであったが、いかが

か。

【委員】 異議なし。

【北原委員長】 では、事務局で要綱改正等を進めていただきたい。
その他、何かないか。

■閉会

【北原委員長】 それでは、第2回鎌ヶ谷市景観形成基本計画策定委員会を終了する。

以上、会議の経過を記載し、相違ないことを証するために、次に署名する。

会議録署名委員 委員 竹口 太郎 _____

委員 鈴木 健之 _____