

第2回鎌ヶ谷市景観審議会議事録

- 1 日 時 平成29年2月13日（月） 午後2時～午後3時45分
- 2 場 所 鎌ヶ谷市役所 6階第1、第2委員会室
- 3 出席者 北原会長、吉村副会長、竹江委員、竹口委員、佐藤委員
福留委員、平林委員
- 4 事務局 宗川都市建設部長、小嶋都市計画課長、
佐瀬都市政策室長、河本都市政策室長補佐
萩原道路河川整備課主幹、浜田道路河川整備課主査
- 5 傍聴者 なし
- 6 議 題 （1）鎌ヶ谷市景観条例に伴う事前協議、届出状況の報告
（2）新京成線連続立体交差事業に伴う駅舎に関する報告
- 7 議 事

司会 佐瀬室長	<p>定刻となりましたので、第2回鎌ヶ谷市景観審議会を始めさせていただきます。</p> <p>はじめに、ご出席委員数についてご報告いたします。ただいま、7名の委員の皆様にご出席をいただいておりますので、本会議は成立していることをご報告いたします。</p> <p>なお、会議録作成の都合上、会議は録音させていただきますことを、あらかじめご了承願います。</p> <p>本日は、お忙しい中、第2回鎌ヶ谷市景観審議会にご出席いただき誠にありがとうございます。</p> <p>私は、本日の司会、進行を務めさせていただきます。都市計画課都市政策室の佐瀬と申します。よろしくお願いいたします。</p> <p>なお、本日の出席委員及び事務局職員の紹介につきましては、お手元の出席者名簿にて代えさせていただきます。</p> <p>ここで、都市建設部長の宗川より一言ご挨拶申し上げます。</p>
宗川部長	<p>皆様こんにちは、都市建設部長の宗川でございます。本日は、お忙しい中、第2回鎌ヶ谷市景観審議会にご出席いただき誠にありがとうございます。</p>

また、日頃より市政につきまして多大なご尽力、ご協力を賜りこの場をお借りして御礼申し上げます。

本来であれば、市長が直接皆様にご挨拶申し上げるところでございますが、本日、所用のため私の方から挨拶させていただきます。

おかげさまを持ちまして、平成27年7月1日に市の景観条例が施行され同年8月21日に第1回鎌ヶ谷市景観審議会を開催いたしました。この際にご審議いただく案件がなくても、この間に受け付けました事前協議や届出について事例紹介を含めてご報告させていただくことになりましたので、本日約1年半ぶりに第2回鎌ヶ谷市景観審議会を開催し、事例紹介をする運びとなったものでございます。

さらに本日は、事例紹介と合わせまして、現在、鋭意事業を進めております新京成線の連続立体交差事業における新駅舎のデザインにつきましてもご説明させていただく予定でございます。

本市の景観行政につきましては、約1年半を経過いたしまして事前協議や届出などから市民の皆様へ景観に対する理解をより一層深めていただけるようにすることが課題として見えてきたような状況でございます。

本日は委員の皆様には、これらの点につきまして忌憚のないご意見を頂戴いたしまして、今後の本市の景観行政に役立たせていただきたいと考えております。

ひきつづき委員の皆様のお力添えを、今後ともお願いいたしまして簡単ではございますが、私からの挨拶とさせていただきます。

よろしくお願いいたします。

次に、会議に入ります前に本日の資料の確認をいたします。

本日の資料は、机の上に配らせていただいております。

- 1 会議次第
- 2 出席者名簿
- 3 事例紹介の資料（A3版）
- 4 新京成連立事業関係の資料

と事前に郵送させていただきましたパワーポイント資料の5点でございます。

司会
佐瀬室長

北原会長	<p>不足のある委員の方はいらっしゃいますか。 いないようですので会議をはじめさせていただきます。</p> <p>それでは、鎌ヶ谷市景観条例施行規則第25条第5項の規定により北原会長に議長をお願いしたいと思います。北原会長よろしく願いいたします。</p> <p>皆さん、こんにちは。年度末の大変お忙しいところお集まりいただきありがとうございます。</p> <p>第2回鎌ヶ谷市景観審議会を開会いたします。</p> <p>最初に会議録署名委員の選任について、委員の皆様にお諮りいたします。</p> <p>この委員会の会議録につきましては、委員会終了後、事務局にて作成することとなりますが、会議録の署名委員につきましては、福留委員、平林委員をお願いをしたいと考えますが、いかがでしょうか。</p>
委員全員	<p>異議なし。</p>
北原会長	<p>ご異議がございませんので、会議録署名委員は福留委員、平林委員をお願いいたします。</p> <p>それでは議事に入りたいと思いますが、議事の前に、本委員会は、鎌ヶ谷市景観条例施行規則第25条第9項の規定により会議は公開することとなっております。</p> <p>本日、傍聴を希望される方は、いらっしゃいますか。</p>
河本補佐	<p>本日、傍聴を希望されている方はおりません。</p>
北原会長	<p>それでは、議事に入ります。</p> <p>本日は、2つの報告があります。まず、1点目の鎌ヶ谷市景観条例に伴う事前協議、届出状況について事務局より報告願います。</p>

河本補佐	<p>それでは、報告させていただきます。</p> <p>パワーポイント資料の1ページ目をご覧ください。</p> <p>最初に、今回の景観審議会の開催について、簡単に説明させていただきます。</p> <p>次に、鎌ヶ谷市景観計画のおさらいを簡単にさせていただきますして、届出等の報告、事前協議等の事例紹介をさせていただきます。</p> <p>次に、新京成線連続立体交差事業に伴う駅舎に関する報告及び連続立体交差事業の記録映画を鑑賞していただき、その後、質疑応答という流れで進めさせていただきたいと考えております。</p> <p>それでは、1点目の景観審議会の開催についてご説明いたします。</p> <p>2ページをご覧ください。</p> <p>鎌ヶ谷市景観審議会での審議事項につきましては、上段枠内に示すとおり鎌ヶ谷市景観条例第22条第2項に定められているところですが、今回は、これらに該当する事項がございませんが、下段枠内に示す通り第1回審議会のなかで審議案件が無い場合についても年1回は審議会を開催するということを決めておりますので、本日、審議会を開催し条例施行からの届出等の状況について報告させていただきます。</p> <p>3ページをご覧ください。</p> <p>第1回景観審議会の開催からだいぶ時間も経っておりますので、まず、初めにおさらいということで鎌ヶ谷市景観計画の概要について簡単に説明させていただきます。</p> <p>鎌ヶ谷市は、市全域が景観計画区域となっております、これをゾーン分けしております。新鎌ヶ谷区域を景観重点地区、東武鎌ヶ谷駅周辺から、新鎌ヶ谷駅周辺等の商業、近隣商業地域を「市街地・にぎわい共有ゾーン」、市街化調整区域を「みどり・うるおい共生ゾーン」、残った市街化区域を「暮らし・やすらぎ共感ゾーン」とし、それぞれの特性を生かした景観形成基準を設けております。</p> <p>下段の表は、建築物の新築等で届出の対象となる基準について、各ゾーンごとに示しております。市街地・にぎわい共有ゾーンでは、高さが13メートルを超えるもの、または建築面積が300平方メートルをこえるもの、暮らし・やすらぎ共感ゾーンの第一種低層住居専用地域では、建築面積が200平方メートルを超えるもの、暮</p>
------	--

らし・やすらぎ共感ゾーンの第一種低層住居専用地域以外では、市街地・にぎわい共有ゾーンと同様に高さ13メートルを超えるもの、または建築面積300平方メートルを超えるもの、みどり・うるおい共生ゾーンでは高さが10メートルを超えるもの、または建築面積が200平方メートルを超えるもの、景観重点地区は、大小にかかわらず全てが届出の対象になっております。

4ページをご覧ください。

景観形成基準の概略を示したものとなっております。

この図は、景観形成基準を抜粋した図ですので、配置、高さ、外構・緑化の3つの項目しか示していませんが、建築物の新設等の景観形成基準は、配置、高さ、形態・素材、色彩、建築設備、外構・緑化、その他の7項目が設定されており、項目ごとに1つから8つの景観形成基準が定められています。

このうち色彩については、マンセル値により、色相、明度、彩度が数値基準として定められています。

これらの基準につきましては、景観ガイドラインを作成し、市のホームページ等で公表し広く市民の皆さまにご理解いただけるよう努めているところでございます。

以上が簡単ではありますが鎌ヶ谷市景観計画における届出及び景観形成基準となります。

5ページをご覧ください。

ここからは、景観条例施行後の届出の状況についてご報告させていただきます。

この図は、行為別、ゾーン別の届出の場所を鎌ヶ谷市の全体図に落とした図となっております。建築物の新築が変更の届出を含め61件、増築2件、色彩変更2件、工作物の新築1件、開発行為23件の届出となっております。

次の6ページをご覧ください。

景観重点地区の拡大図となっております。

景観重点地区では、建築物の新築が変更の届出を含め38件で新築の届出全体の62パーセントとなっております。

景観重点地区は、大小にかかわらず全てが届出対象となることから、地区内中央部で戸建て住宅の新築の届出が多くなっております。

7ページをご覧ください。

届出件数をまとめた表となっております。

行為の届出は、建築物の新築、増築、色彩の変更、工作物の新築、開発行為によるものが平成27年7月から平成28年11月までの間で89件ありました。

ゾーン別では、暮らし・やすらぎ共感ゾーンが42件と一番多くなっており、次いで景観重点地区の40件、みどり・うるおい共生ゾーンが7件となっております。

なお、市街地・にぎわい共有ゾーンでの届出はありませんでした。

暮らし・やすらぎ共感ゾーンでは、生産緑地地区の解除に伴う開発行為が多かったことなどにより届出が多くなっているものと考えております。

景観重点地区は、市街地整備が行われた地区で、全ての行為が届出の対象となることから、先ほども説明しましたとおり地区の中央部付近での戸建住宅の届出が多くなっています。

8ページをご覧ください。

この図は、ゾーン別の届出を建築用途別に色分けした市域北側の図となっております。

みどり・うるおい共生ゾーンの東側で保育施設、福祉施設の届出が多くなっています。

佐津間地区、北中沢地区では、開発行為による戸建分譲が多くなっています。

9ページをご覧ください。この図は市城南側の図となっております。

中央部のピンク色で大きく塗ってある部分、これは、都市再生機構による東中沢団地の外壁の塗替によるものです。

また、暮らし・やすらぎ共感ゾーンでは、開発行為が多くなっています。

10ページをご覧ください。

この図は、景観重点地区の図となります。

先ほども説明しましたが、中央部は、新築戸建住宅が多くなっています。また、他のゾーンでは無かった店舗系の建物の届出もあります。

11ページをご覧ください。

件数をまとめた表となっています。

表上段のみどり・うるおい共生ゾーンにつきましては、市街化調整区域と言うこともあり、先ほども説明しましたが、福祉・介護・老人ホームといった施設の届出が多くなっております。

表中段の景観重点地区では、戸建住宅の届出が多く21件となっています。また、他のゾーンでは見られない店舗系の用途の届出もあります。

なお、駅舎についてですが、駅舎については、先に報告させていただいておりますように景観条例施行以前からの物件として届出の対象外であります。千葉県より図面等の提出を受けて色彩等の確認をしておりますので今回、件数としてカウントいたしております。

表下段の暮らし・やすらぎ共感ゾーンでは、開発行為による宅地造成が20件と多くなっています。

以上が届出件数等の報告となります。

続きまして、建築物等の色彩に関する報告をいたします。

12ページをご覧ください。

この図は、横軸に色相、縦軸を明度にし、届出のあったマンセル値を各ゾーンで色分けしプロットした図となっています。

色彩の景観形成基準について簡単に説明しますと、市街地・にぎわいゾーンでは、色相0.1Rから10YRまでが彩度6以下、色相0.1Yから10Yまでが彩度4以下、その他の色相では彩度2以下、明度についての基準はありません。

暮らし・やすらぎゾーン及びみどり・うるおい共生ゾーンでは、色相0.1Rから10Yまでが彩度4以下、その他の色相では彩度2以下、明度についての基準はありません。

景観重点地区では、色相0.1Rから10Yまでの彩度6以下、明度6以上で、その他の色相は使用できない基準となっておりますが、戸建て住宅のみ無彩色が使用できる基準となっており、景観重点地区のみ明度に関する基準が設定されております。

また、例外として基準マンセル値を超える色彩について、市街地・にぎわい共有ゾーン及び景観重点地区で見付面積の10パーセント以内、その他のゾーンで5パーセント以内のアクセント色については使用できるという基準となっております。

この図では、赤丸が、景観重点地区、みどりの三角がみどり・うるおい共生ゾーン、青のバツ印が暮らし・やすらぎ共感ゾーンの明度を示していきまして、図左上の赤線で囲まれた部分が、明度6以上の景観重点地区の基準範囲となっており、アクセント色及び戸建住宅の無彩色を除いて範囲内に収まっています。

13ページをご覧ください。

この図は、横軸に色相、縦軸を彩度にし、届出のあったマンセル値を各ゾーンで色分けしプロットした図となっています。

プロットされたマークは、先ほどと同じで赤丸が、景観重点地区、みどりの三角がみどり・うるおい共生ゾーン、青のバツ印が暮らし・やすらぎ共感ゾーンとなっています。

図左側の赤線で囲まれた範囲が景観重点地区の基準範囲の彩度6以下、青線で囲まれた範囲が、みどり・うるおい共生ゾーン、暮らし・やすらぎ共感ゾーンの彩度4以下の範囲、緑破線で囲まれた範囲がみどり・うるおい共生ゾーン、暮らし・やすらぎ共感ゾーンの彩度2以下の範囲となっており、この範囲内に収まっているのがわかります。

色彩につきましては、基準の範囲外の色彩の使用を希望する方もおりますが事前協議の段階で申請者との協議により基準の範囲内での使用を指導するとともに、どうしてもという場合には、面積は限定されますが、範囲外の色彩についても使用できるアクセントカラーとしての使用もできる等の説明をして協議を行っているところでございます。

次に、景観条例に伴う事前協議から完了までについて事例を紹介させていただきます。

14ページの資料となりますが、A4サイズでは、小さく見づらいためA3版の資料をお配りさせていただきました。

A3版の右上にページを振っておりますが1ページから6ページまでがこの事例の資料となります。

この事例は、みどり・うるおい共生ゾーンの市街化調整区域での開発行為の事例でございます。

場所は、鎌ヶ谷総合病院の隣の敷地となっております。

この場所に敷地面積1,917平方メートル、建築面積478平

方メートルの建物を新築するという事で景観条例の届出基準にあてはまることから届出の対象となったものです。

鎌ヶ谷市景観条例施行規則では、配置図、平面図、立面図、土地利用計画図、造成計画図、現況写真等を事前協議に添付し協議を行うこととされております。

A 3 版の 2 ページをご覧ください。行為前の現況の写真でございます。行為前はコインパーキングとなっていたところでございます。

A 3 版の 3 ページをご覧ください。

計画平面図となっております。

開発行為ということもあり道路に面する部分は、隣の鎌ヶ谷総合病院のラインを合わせるように歩道状空地として敷地を一部歩道として提供しております。その後ろ側には緑地も設けられており景観的な配慮がなされています。

A 3 版の 4 ページ、5 ページをご覧ください。

計画立面図となっております。

4 ページで説明します。

外壁のマンセル値が記載されており、使用する色彩は、色相 2. 5 Y R 明度 6、彩度 2 の色彩及び色相 8. 5 Y R、明度 8. 5、彩度 0. 5 の色彩を使用するということが分かります。両方の色とも基準を満たすマンセル値となっております。

6 ページをご覧ください。

景観形成基準の審査表となっております。

私どもは、これらの図面と景観ゾーンの景観形成基準を照らし合わせながら、この審査表により事前協議の段階審査を行っております。

この審査表は、各ゾーンにおける行為別の景観形成基準に対し申請者は、どのような配慮をしているのかを図面等から読み取り、何か指摘事項があれば指摘を行い申請者からの回答をもらうというかたちで審査を行っているものです。

この例で見ますと、建築物の新築等では配置、高さの項目については特に問題は無いと判断しております。

形態・素材、色彩の項目では、先ほど説明した立面図等にマンセル値等の記載が無く判断できないため、その記載を指摘しております。

す。

建築設備の項目では、室外機、配管設備等の位置の記載を指摘しております。

外構・緑化の項目では、先ほども説明しましたように、景観的な配慮がされており問題なしと判断しております。

工作物の新築等の項目ですが、この事例では該当がありません。

次に開発行為についての、形態、緑化についての項目においても景観的な配慮がされており、問題なしと判断しております。

この事例では、木材の伐採、土砂の堆積といった行為は、該当がありません。

これらの指摘事項の回答を確認し事前協議を終了し、届出書の提出、着工という順で作業を進めております。

次の6-1ページが完成届とともに提出された完成写真でございます。

隣の鎌ヶ谷総合病院との色合いも不自然な感じはなく、緑地も計画どおり配置され景観的にとくに問題はないものと考えております。

A3版の7ページをご覧ください。

この事例は、暮らし・やすらぎ共感ゾーン、用途地域は第一種低層住居専用地域での長屋住宅の新築の事例です。

場所は、初富駅の東側、南初富四丁目です。

この場所に敷地面積469平方メートル、建築面積229平方メートルの建物を新築するということで景観条例の届出基準にあてはまることから届出の条例の対象となったものです。

A3版の8ページをご覧ください。

行為前の現況写真となっております。

長屋住宅の建替えとなっております。

A3版の9ページが計画平面図、10ページが立面図になっております。

9ページをご覧ください。

市は、この計画平面図から公共空間側への樹木や草花の植栽、駐車場の緑化が出来ないか等の指摘を行いました。

また、室外機等の設置位置が示されておりましたので室外

機等の設置位置を示すように指摘を行いました。

A 3 版の 1 0 ページをご覧ください。

色彩については、マンセル値色相 5 Y R、明度 3. 5、彩度 3 及び色相 1 Y、明度 7. 5、彩度 1. 5 の素材のものを使用することで基準値の範囲内であり問題はないため特に指摘等はおこなっておりません。

A 3 版の 1 1 ページをご覧ください。

この表は、景観形成基準に対する市の指摘事項と申請者の指摘に対する回答をまとめた審査表となっています。

樹木や草花の植栽、駐車場の緑化ができないか等の指摘、室外機等の設置位置を示すように指摘に対し、申請者から、室外機の位置について示され問題が無いことは確認できましたが、緑化については建物の計画上困難であるとの回答を受けたものです。

色彩以外の景観形成基準は、「〇〇に努める。」という基準となっており、必須事項でないため、市の指摘を受け入れるか受け入れないかは、申請者側の判断であるため苦慮しているところです。

市では、景観に対する考え方等について、もっと P R を行い、申請者の理解が得られ「〇〇に努めます。」から「やりましょう。」等の積極的な考え方になるように努める必要があると考えております。

次の 1 1 - 1 ページが、完成写真となっております。

写真の撮り方が上手くないのですが、色彩については確認できると思います。

A 3 版の 1 2 ページをご覧ください。

この事例は、景観重点地区、用途地域は第一種中高層住居専用地域での戸建住宅の新築の事例です。

場所は、新鎌ヶ谷三丁目です。

この場所に敷地面積 1 2 0 平方メートル、建築面積 5 3 平方メートルの建物を新築するという事で景観条例の届出基準にあてはまることから届出の対象となったものです。

A 3 版の 1 3 ページをご覧ください。

行為前の現況写真となっております。

A 3 版の 1 4 ページが計画平面図、1 5 ページが計画立面図となっております。

1 4 ページをご覧ください。

市は、この計画平面図から公共空間側への樹木や草花の植栽、駐車場の緑化ができないか等の指摘を行いました。

A 3 版の 1 5 ページをご覧ください。

計画立面図となっております。

外壁等の色彩については、色相 2. 5 Y、明度 8、彩度 0. 5 及び色相 1 0 Y R、明度 6. 5、彩度 3. 5 の素材のものを使用するという事で基準値の範囲内であり問題はないものとなっております。

A 3 版の 1 6 ページをご覧ください。

この表は、景観形成基準に対する市の指摘事項と申請者の指摘に対する回答をまとめた審査表となっております。

公共空間側への樹木や草花の植栽、駐車場の緑化ができないか等の指摘に対し、駐車スペースを確保するために緑化は困難であるとの回答を受けたものです。

次の 1 6 - 1 ページが完成写真となっております。

狭い敷地に、できるだけ広い家、車庫はできれば 2 台というようなことを考えますと、公共空間側への樹木や草花の植栽、駐車場の緑化といったことは、かなりハードルが高いのではと考えます。

A 4 版資料に戻っていただきまして

3 7 ページをご覧ください。

これまでの結果と課題についてまとめたものでございます。

結果といたしましては、色彩については、事前協議による指導等によって景観形成基準を満足する内容となりましたが、その他の部分では、敷地に余裕があるような場合を除き事前協議による指導、お願いを必ず聞き入れてもらえる内容とはなりませんでした。

この結果から、課題といたしまして

- ・ 建築主は、景観形成による価値をどのように見出せるのか
 - ・ 景観形成による価値をどうすれば理解してもらえるのか
- が一番の課題であると考えております。

今後は、景観形成について、建築主である市民の皆様、市民の代

北原会長	<p>理である設計者の皆様に理解を深めていただく努力が必要であると 考えております。</p> <p>以上で届出等の報告及び事前協議等の事例紹介を終わります。</p> <p>質疑応答の時間は、最後にとってありますので、続いて次の報告 「新京成線連続立体交差事業に伴う駅舎に関する報告」を事務局よ りお願いします。</p>
萩原主幹	<p>新京成線連続立体交差事業における3駅の駅舎のデザインについ て報告させていただきます。</p> <p>新京成線、3駅の駅舎デザインにつきましては、千葉県道路整備 課長を会長とする、新京成線連続立体交差事業協議会の中で決定す ることで、検討を進めてまいりました。</p> <p>検討に当たっては、この協議会の下部組織である、建設部会の中 で、駅舎デザイン検討会を、平成18年度より計5回開催したのち、 計画案を幹事会に図り、その後、協議会で承認され、今回の駅舎デ ザインが、正式に決定いたしました。</p> <p>この駅舎デザインについては、平成28年10月に、本日出席し ていただいている、景観審議会委員の皆様には郵送にて報告させてい ただいたところでございます。</p> <p>それでは、お手元の資料に基づきまして、駅舎デザインの概要を 説明させていただきます。まず、A3版の3駅比較図をご覧ください。</p> <p>駅の外観デザインは、3駅とも白を基調とした外壁材料と直線的 なデザインにより、調和を図ったデザインとしております。</p> <p>3駅が存在する地域の特性をもとに、各駅に、イメージカラーを 設定し、各駅にアクセントとして配色しております。</p> <p>A3資料の一番上、北初富駅は緑、中程の新鎌ヶ谷駅は赤、初富 駅は青としております。</p> <p>また、外壁には、ところどころ、光を取り入れるための窓を配置 しており、窓の形状を変えることにより、各駅の個性化を図ってお ります。</p> <p>次に、A4資料に沿って説明させていただきます。</p>

3 駅共通のデザインコンセプトを「調和」という言葉にしております。これは、コンクリートで構築される無機質な構造物を、いかに地域に溶け込ませるか、ということの基本とし、地域との調和の意味と、「新鎌ヶ谷駅」「初富駅」「北初富駅」が調和し、3 駅分のパワーでまちづくりを牽引していこうという意味が含まれております。

駅は、人々が集い、誰もが利用する、地域の玄関口であることから、駅に求められる機能として、「コミュニティ施設」「商業施設」「情報発信」「行政サービス」「ユニバーサルデザイン」などが挙げられます。

このようなことから、各駅共通に、「調和」を感じさせるデザインとして、「親しみ」「優しさ」「ふれあい」「やすらぎ」というキーワードが導き出されます。

共通デザインコンセプトの「調和」をもとに、各駅のアイデンティティ、いわゆる個性として、新鎌ヶ谷駅は、「創造」、初富駅は「文化」、北初富駅は「共生」という言葉としており、これらの言葉の設定にあたっては、まず鎌ヶ谷市の上位計画を根本としております。

鎌ヶ谷市の上位計画である、レインボープラン 2 1、都市計画マスタープラン、新鎌ヶ谷地区タウンガイドを基に各駅のアイデンティティを導いております。

新鎌ヶ谷地区は「鎌ヶ谷の顔にふさわしい広域交流拠点」として位置づけられており、そこから、「未来」「商業」「先進性」「にぎわい」といったキーワードが導き出され、このキーワードからイメージされる「創造」という言葉を新鎌ヶ谷駅のアイデンティティとしています。

新鎌ヶ谷駅のカラーは、コンセプトやキーワードからイメージした、「赤」としております。

新鎌ヶ谷駅は、街の中心となる駅の存在性をアピールし、将来の地域開発の先進性を表現していこうという方向でデザインされています。

このイメージカラーの「赤」を、駅出入り口や内部の柱や梁に配色しています。

初富駅は「活気に満ちた地域の文化にふれることのできる地域商

業拠点」として位置づけられており、それから、「歴史」「伝統」「コミュニケーション」といったキーワードが導き出され、このキーワードからイメージされる「文化」という言葉を初富駅のアイデンティティとしています。

これらから、イメージカラーの「青」を導き出しております。

初富駅は、「文化と伝統性」を表現していこうという方向でデザインされています。

このイメージカラーの「青」につきましても、同じく駅出入口口や内部の柱や梁に配色しています。

北初富駅は、南は市街化区域、北は市街化調整区域という地域にあり、都市計画マスタープランにおいては、市街化区域は利便性の高い生活拠点としての近隣商業拠点、市街化調整区域は農地、梨園が広がっている地域で、自然環境との調和を図りながら良好な住環境を形成していく地域とされています。これらから、「自然」「環境」「うるおい」といったキーワードが導き出され、このキーワードからイメージされる「共生」という言葉を、北初富駅のアイデンティティとしています。

これらから、イメージカラーの、「緑」を導き出しております。

北初富駅は、人と自然環境の共生を表現していこうという方向でデザインを考えております。

このイメージカラーの「緑」は、駅出入口口に配色しています。

各駅共通のイメージカラーとしては、各駅のイメージカラーである「赤・青・緑」を光の3原色として融合した、「白」としており、直線的なデザインで統一しています。

以上が駅舎デザインの報告でございます。

これから、引き続き新京成線連続立体交差事業の概要と記録映像をご覧くださいますが、このビデオの中で、平成29年度完成を目指しているとの説明がございましたが、平成28年12月の事業認可の変更により、事業期間は平成36年度までとなっております。

なお、鉄道高架化に向けたスケジュールですが、津田沼方面行きを平成29年度に高架化し、引き続き平成31年度に松戸方面行きを高架化することにより、連立事業の大きな目的のひとつである、12か所の踏切が除却されることとなり、渋滞緩和につながります。

	<p>その後、関連側道などの整備を行い全ての事業の完了は平成36年度となります。</p> <p>それでは、ビデオをご覧ください。</p> <p><新京成線連続立体交差事業の記録ビデオの鑑賞></p>
北原会長	<p>それでは、これまでの報告について、ご意見、ご質問を受けます。意見のある委員の方いらっしゃいますか。</p>
竹江委員	<p>新京成線連続立体交差事業の3駅比較図の新鎌ヶ谷駅の241平方メートルの見付面積は、これで合っていますか。</p>
萩原主幹	<p>新鎌ヶ谷の駅舎は、側面側にアクセント色がなく線路と直角方向の面にアクセント色がでてくるので241平方メートルとなっています。</p>
吉村委員	<p>平成29年度完成予定だったものが平成36年度まで伸びているのは、どのような事情でそうなったのかわかれば教えてください。</p>
萩原主幹	<p>仮線を設けるのに借地が必要となりますが、借地のご協力をいただくのに時間がかかり事業が遅れはじめました。事業の一番の目標であります踏切の除却については、平成31年度までには完成させ交通渋滞の緩和を図りたいと考えています。</p>
吉村委員	<p>借地に時間がかかったとのことですが、この段階までくればあとは順調に進むということですか。</p>
萩原主幹	<p>事業については、国から交付金をいただいて進めており、この交付金が、要望額どおり交付されるよう国等に要望し、着々と事業を進めていく段階です。</p>
竹江委員	<p>市民、事業者への景観に対する理解を深めるための方策は何か行っていますか。</p>

佐瀬室長	<p>景観条例についての市民の皆様への周知につきましては、条例施行当初に作成したパンフレットによりご理解いただくように事務を進めています。事業者の方につきましては、景観ガイドラインを作成し、市ホームページへの掲載、窓口で希望される方には配布というかたちで周知を図っているところです。先ほどの報告の中でも市民、事業者の方の理解が課題として見えてきたとしておりますので、これから何らかの方法を考えて参りたいと思います。</p>
北原会長	<p>良い例が出てきたときに表彰制度を活用するなどの方法も考えられるのではないのでしょうか。良い例が出てくれば、「なるほど」と理解も深まると考えられますし、景観的に豊かなものを作っていくという流れが作れると思います。表彰に関することは、審議会の審議事項に入っておりますし、こういった制度を活用しながら市民の方の意識を高めることも必要と考えますのでよろしくお願いします。</p> <p>私から一つ質問なのですが。</p> <p>届出で生産緑地の解除にともなう開発行為が増えていますが、この規模の都市で年間20件というのは、割と多いほうだと思いますが、何かあるのですか。ちょうど世代交代になったとか。</p>
佐瀬室長	<p>20件全てが生産緑地の買取申出にともなう開発行為ではなく、もともとある市街化農地も含んでおります。元農地を開発行為をかけて住宅にすることにつきましては、都市近郊の農家の農業経営が厳しいものがあるのかなと思います。市街化区域の中で農地を管理するということは、近隣の住民の方々に気を使わなければならないということや相続が発生したときに、今まで持っていた土地を維持していくことができないというようなことがありまして、このような理由から皆さん、ある程度余裕のある土地について処分をされて、次の代の農業の経営に充てるというようなことを考えているようです。このような理由で農地の開発行為というのが増えてきていると考えております。</p>
北原会長	<p>生産緑地をどう考えるのか、市街地内の農地をどう考えるのかと</p>

<p>吉村委員</p>	<p>関わってくると思います。また農地の状態にもよるとは思います。市街地内の農地というのは貴重な緑の景観の資源ですので、市としてどう考えるのかということをはっきり打ち出せると良いですね。</p> <p>事例2の完成写真ですが、公共空間側に樹木等の植栽をお願いしたが、駐車場確保のためご協力いただけなかったということでしょうか。こちら側であれば、植栽でご協力いただけなかったのならせめて配管が壁面と比べてコントラストになっていて壁面自体の色彩は問題ないのかもしれませんが、この状態ですと公共空間側に「おや」という状態になっていますので、この配管について配慮願えなかったのかなと思いますがいかがですか。</p>
<p>河本補佐</p>	<p>この配管は、浄化槽の臭気抜きの配管でして、当初図面が提出された時にこの浄化槽の位置辺りに植栽をできないかとお願いをしたところですが、申請者からは浄化槽の設置位置を検討したところ浄化槽の位置を変更することは計画上難しいとの回答を受けたものです。</p>
<p>吉村委員</p>	<p>室外機と壁面そのものの色彩の規定はあるけれども、配管等の規定はしていないということだと思いますけれども、植栽の方が今日の事例ではなかなか難しいようですので、こういうことも配慮いただけるようお願いしたい。</p>
<p>河本補佐</p>	<p>配管に限らず室外機等については、なるべく目立たないところに配置していただくようお願いしているところで、配慮していただける場所もあります。全体的には植栽のように用地を使わなければならないことについては難しいが、室外機等の位置変更については配慮していただいている事例もあります。</p>
<p>吉村委員</p>	<p>室外機、配管等について配慮願いたいというお願いはできる状態にはなっているということですか。</p>
<p>河本補佐</p>	<p>私どもの方で図面を見て、室外機、配管等について、問題があれば</p>

	<p>ば位置の変更ができませんかとの意見は出させていただいておりますが、最終的には、強制力がないので、申請者の考えということになってしまふところです。色については、数値で決まっていますが、それ以外については難しいところがあります。室外機等について、位置の変更をしてもらえれば何とか協力していただけたなという感じですが。</p>
北原会長	<p>多分単なる雨どいだけだったらそんなに問題ないけれど、浄化槽の臭気抜き配管と受電のための配管が道路側の壁にあので、例えばこの受電のものを側面の壁にするとだいぶスッキリするのかなと思います。今後の取り組みの参考にさせていただきたい。やっぱり公共サイドにあまり裏がでてこないような感じにさせていただけるとだいぶ違ってくるかなと思います。</p>
竹口委員	<p>景観ガイドラインを作って周知をしているとのことですが、自分の身にならないとガイドラインとか、こういうものがあることは知らなくて、皆さん見ないという方がほとんどだと思います。いつ見るかという自分自身が家を建てる時とか開発をする時によく本気になってくると思いますので、ぜひ審査のときに連絡票のようなものを作ってやりとりをしていると思いますが、やりとりをする際にきめ細やかな話し合い、調整をお願いしたい。私も自分の身になれば、緑化等は厳しいなと思いますが、どうせ無理だろうというように形骸化しないように、まだ走り始めたところですので、きめ細やかに対応していただければ、少しずつでも増えてくるのではと思います。</p>
北原会長	<p>壁面緑化という手もありますよね。そういうような助言、指導もあり得るかなという気がします。</p>
平林委員	<p>緑化について、業者が設計の段階で考えて、それをお客さんに見せるようにすれば良いと考えます。後からにすると、ここはいらぬ、ここはいらぬという風になってしまうので設計の段階で設計者にアドバイスしてもらい緑を入れないと景観上よくないと助言す</p>

北原会長	<p>れば、そういう頭で考えてくれるのではないかと思います。設計ができ上がった段階で言っても、ここは車を置くからと難しいとかいうことになり、結果できないことになってしまうのではないのでしょうか。</p> <p>設計業者さんに周知するというのですが、その点は竹江委員いかがですか。</p>
竹江委員	<p>景観に関するご理解をいただき、セミナーとか、市の方でも計画していただいて、事業者さん、設計者さんを含めて、千葉県でも実施していますが、鎌ヶ谷市でもそういうのを実施していただいて少しずつ根付かせていくというのが本当の意味での景観行政団体ではないかなと思いますので、そこを目指していただきたいと思います。</p>
北原会長	<p>どうもありがとうございます。市の方よろしくお願いします。</p>
福留委員	<p>緑化については、戸建ての住宅の敷地の面積が小さくて、なかなか緑化までまわらないというところだと思いますが、景観のそういうところで戸建ての住宅の敷地をもう少し広げる方法は、何かないのかなと思いますが、景観上広げるということはできるのでしょうか。</p>
佐瀬室長	<p>景観条例のなかで敷地の面積の設定を決めていくというのは、厳しいものがあります。皆様お住まいの地区で地区の皆様が、狭い面積では木も植えられないですとか、そういう考えのもとで考えがまとまれば地区計画というかたちで最低敷地面積を定め、その中に景観的なものを盛り込むということもできると思います。そういうご相談があれば、地区計画の手法についてご紹介するというようなことをしたいと思います。</p>
北原会長	<p>景観条例のなかでは最低敷地面積の設定はできないが、地域の皆さんが合意すれば地区計画で最低敷地面積を決めることができるということですね。大手の開発業者さんなどでは、自分の開発する宅</p>

	<p>地で地区計画を最初からセットしてある程度クオリティの高い住宅開発をする場合があります。できるだけ業者さんの方でも理解していただけるように市の方で説得していただきたいということですね。よろしくお願いします。</p>
吉村委員	<p>考え方の部分で、民地の中に植栽を増やし良好な住宅地にするという意味での緑化の部分と壁面の線が、がたがたしているのです。この部分をぼかすために植栽をする部分の役割と2種類があると思いますが、現在は、先ほどの説明ですと凸凹したところを緩和させるために有効とおもわれるところをお願いしているというふうに聞こえたんですが考え方自体はそういうことでしょうか。</p>
佐瀬室長	<p>壁面の凸凹ということもあるとは思いますが、そのほかに言い方が適切かどうかわかりませんが壁面のあらを隠すようなものとしての緑化と、その両方だと考えております。</p>
吉村委員	<p>それでは、民地の中になるべく緑を増やしていただくという発想は特にないということですか。</p>
佐瀬室長	<p>そんなことはないです。ただ、新鎌ヶ谷の区画整理の中の最近の建物の作りのほとんどが全面に駐車場をできるだけ広く取って、基本的に塀は作らないというかたちが増えてまして、なかなか緑化まで図っていただくのが厳しい状況となっています。</p>
吉村委員	<p>住宅の作りがそういうような流れになっているのであればライン自体は、自ずと揃っていく方向にあるのかもしれませんがあらを隠すほうは、植栽に限らずなるべく細かく、特に色彩の差が激しいなど指導してほしい。少し思ったのは、民地の中の緑をとという誘導であれば、駐車場の面積を減らすような中高木ではなくてもいろいろな手があると思ったので考え方をお聞きしました。修景については、あらゆる手を使ってお願いしたい。</p>
竹江委員	<p>景観重要建造物、景観重要樹木等の指定はありますか。</p>

佐瀬室長	景観重要建造物、景観重要樹木については、まだありません。
竹江委員	例えば、旧農家等の建物について景観としてとらえる方向はあるのか。
佐瀬室長	そういった声があがれば、最終的には所有者の方の了解を得なければならないという問題もありますが、そういったかたちである建物いいんじゃないかというような声が増えてくれば検討しなければならないと考えています。
北原会長	竹江委員からそういう声があがったので、市としてどうかたちで、せっかくある制度ですから活用していいのか、ぜひ検討してください。
佐藤委員	先ほど、鉄道の関係で平成36年度という話があり、平成31年度に踏み切りが無くなるとのことでしたが、もう少し詳しく下り線がいつ上がって、上り線がいつ上がるとか、その辺の話と鉄道の関係で環境影響評価をもしやっているのであればその中の景観はどのようなコメントになっていたのかについて教えていただきたい。
萩原主幹	高架化の目途についてですが、平成29年度に津田沼方面を上げます。高架橋が一度にできない部分がありますので、この部分の工事を平成29年度、30年度に行い平成31年度にもう1線の津田沼行き方面のものを上げます。そうすると両方上がりますので、踏切自体は無くなりませんが地上を電車が通らず踏切が閉まることは無くなり渋滞が緩和されるということです。環境影響評価につきましては、千葉県主体の事業ということもありまして、その資料を持ち合わせておりませんので、ここではお答えできません。
北原会長	もし分かったら何かの機会に教えてください。
萩原主幹	調べておきます。

平林委員	<p>駅の色分けについて、赤、緑、青と決まっていますが、同じ色でも色彩というのはいろいろな良い色がありますから、その良い色になるべく使ってもらいたい。青なら例えばラピスラズリみたいな、ツタンカーメンみたいな色とか、華やかな中にも落ち着いた色だなと思える色を選んでいただければいい駅になるなと思います。</p>
萩原主幹	<p>駅の色については、新京成線連続立体交差事業協議会でマンセル値等が決まっておりますので、この決まった色で施行させていただきます。</p>
竹江委員	<p>それは十分わかったんですけど、だったら赤を新鎌ヶ谷の色にするというのは、この図を見ると側面には赤がないのに何で新鎌ヶ谷が赤と感じる。例えば新鎌ヶ谷の駅のひとつの壁だけでも赤くするとかそういう話はなかったんですか。</p>
北原会長	<p>立面図だと入口のところにアクセントカラーを使うということですか。それとも柱や梁にも使うということですか。</p>
萩原主幹	<p>新鎌ヶ谷駅は、横に北総鉄道があり、反対側には10号延伸新線が計画されていて壁面が基本的には目に入るような構成ではないなかで平成18年度から検討を進めていましたので、そういった観点から横にアクセントをつけるという発想はしていなかったということでございます。</p>
竹江委員	<p>これは、どちらから見た図ですか。交番のあるほうからですか。新しく通路ができるという話もあるが、その点はどうなんですか。</p>
萩原主幹	<p>それにつきましては他の部署になりますが、その土地利用について検討を進めておりまして、まだ土地は千葉県が持っております。それを譲り受けるについても市の計画が明確になりませんと、お譲りいただけるかどうかはわからない状態ですので、最終的には見える状態になるかもしれませんし、そこにいろんな建物が計画されてしまうと見えない状況も考えられるところです。</p>

竹江委員	<p>高架橋の柱の色について、景観の中でお願いしますという話はないんですか。</p>
萩原委員	<p>過去の資料を確認しましたが、そのようなことはありませんでした。</p>
北原会長	<p>新鎌ヶ谷駅に対しては、ロータリー側が今後変わる可能性もあるということで変わるときには、せっかくアクセントカラーを決めたのですから活用できると良いですね。</p> <p>ほかによろしいでしょうか。</p> <p>大変貴重なご意見をたくさんいただきました。これからの事前協議、届出の助言、指導のなかに、ぜひ生かしていただければと思います。</p> <p>また、連続立体交差事業の駅舎の部分につきましては、決まっている部分と今後変わる可能性がある部分があるということなので、今日いただいたご意見でもし変わることがあれば参考にさせていただければと思います。よろしく願いいたします。</p> <p>それでは、本日用意された議題はこれで全て終了しました。大変熱心に意見交換をしていただきましてありがとうございます。</p> <p>これで進行を事務局にお返しします。</p>
河本補佐	<p>委員の皆様、お疲れ様でした。</p> <p>鎌ヶ谷市の景観行政は、始まったばかりです。今後、審議委員の皆様や、本日はお集まりいただいておりますがアドバイザーの皆様のお力添えをいただきまして、景観行政を進めてまいりたいと考えております。</p> <p>本日は、ありがとうございました。</p>

会議録署名人の署名

以上、会議の経緯を記載し、相違ないことを証するために次に署名する。

平成29年2月27日

氏名 平林 光江 _____

平成29年2月28日

氏名 福留 勲 _____