

第3回鎌ヶ谷市景観審議会議事録

- 1 日 時 平成30年2月7日(水) 午後2時～午後3時30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、竹江副会長、竹口委員、根本委員、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、
星野都市政策室長補佐、佐藤主任技師
- 5 傍聴者 なし
- 6 議 題 鎌ヶ谷市景観条例に伴う事前協議、届出状況の報告
- 7 議 事

司会	<p>定刻となりましたので、第3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、出席委員数について報告いたします。千葉工業大学教授吉村晶子委員におかれましては、本日、所用により欠席とのご連絡をいただいております。したがいまして、ただいま6名の委員の皆様にご出席をいただいております。鎌ヶ谷市景観条例施行規則第25条第6項の規定による委員の半数以上の出席がございますので、本会議は成立していることをご報告いたします。</p> <p>また、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3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。本来であれば、ここで市長よりご挨拶申し上げるところでございますが、本日、所用のため欠席とさせていただきますことから、都市建設部 部長 宗川よりご挨拶させていただきます。</p>
部長	<p>都市建設部 宗川です。よろしくお願いいたします。日頃より、委員の皆様には、本市の街づくりにご尽力、ご協力をいただきまして、誠にありがとうございます。1年ぶりの景観審議会ですが、市役所を取り巻く景観の街並みも大きく変わっております。昨今の今頃は市役所庁舎の耐震化工事を行っておりまして、仮囲いがあり、騒音や振動など環境が悪い中で審議会が開催されました。昨年の9月に工事が完了いたしまして、現在は仮囲いも無く、鎌ヶ谷スカイ</p>

ビューとして、市民の皆様には屋上を開放しております。スカイツリーと富士山のマッチングが大変良く、天気の良い日には、市内や市外からも多くの方が屋上で写真を撮りに訪れているといった状況でございます。また、平成29年10月に新京成線の連続立体交差事業で津田沼方面の1線架が高架化しました。高架の上を電車が走り、電車に乗ると本市の街並みが一望できる状況となっております。ここ数年で新鎌ヶ谷地区を中心に、都市基盤の整備が進み、都市環境も都市景観も大きく変わっていく状況でございます。さらに新鎌ヶ谷地区の北側に、北千葉道路という高規格の道路が計画されており、本市を取り巻く環境もどんどん変わっています。そういった中で本市は景観法に基づいて平成27年7月に鎌ヶ谷市景観条例を施行したところでございます。今年で3年目となりますが、このような都市的空間の大きな変化と共に、市民、事業者の皆様には景観の意識や理解を高めていただくような街づくりをしていかなければいけないと考えております。委員の皆様のお一層のご尽力をお願いいたしまして、私の挨拶とさせていただきます。本日はどうぞよろしくお願いいたします。

司会

今回、委員の委嘱替えがございまして、初めての顔合わせとなりますことから、委員の方々をご紹介させていただきます。

鎌ヶ谷市景観条例第22条第5条第1号に規定されます学識経験を有する者といたしまして、北原理雄委員。本日、欠席されております吉村晶子委員。同条同項第2号に規定されております関係団体の代表者といたしまして、千葉県東葛飾土木事務所長 根本嘉生委員。同じく千葉県建築士会より竹江文章委員。同じく鎌ヶ谷市商工会より平林光江委員。同条同項3号に規定されております市民の中からの公募により選出されました福留勲委員。同じく竹口太郎委員。以上で委員の方々のご紹介を終わります。

続きまして、事務局の職員を紹介させていただきます。

都市建設部 部長 宗川でございます。

都市計画課 課長 小嶋でございます。

都市計画課 都市政策室 室長補佐 星野でございます。

同じく都市政策室 佐藤でございます。

	<p>最後に、本日司会を務めさせていただきます都市計画課 都市政策室 室長 佐瀬でございます。本日はどうぞよろしくお願いいたします。</p> <p>続きまして、委嘱替えにより現在不在となっております本会議の会長、副会長の選出に入ります。事務局よりご説明申し上げます。</p>
事務局	<p>現在、当審議会の会長、副会長が委嘱替えにより、不在となっております。したがって、鎌ヶ谷市景観条例施行規則第25条第2項の規定により、委員の中から会長、副会長の選出をしていただきたいと存じます。また、新しく会長が選出されるまでの間、都市建設部長に議長をお願いしたいと存じます。</p>
司会	<p>都市建設部長は、議長席への移動をお願いいたします。</p>
部長	<p>会長が選出されるまでの間、議長を務めさせていただきます。それでは、会長、副会長に立候補される方はいらっしゃいませんか。あるいは、どなたかご推薦をお願いいたします。</p>
平林委員	<p>会長に北原委員を推薦したいと思います。</p>
根本委員	<p>副会長に竹江委員を推薦したいと思います。</p>
部長	<p>ただいま、会長に北原委員を、副会長に竹江委員を推薦したいとお話がありました。</p> <p>委員の皆様いかがでしょうか。</p>
委員全員	<p>異議なし</p>
部長	<p>皆様のご了解が得られましたことから、会長は北原委員、副会長は竹江委員をお願いすることといたします。皆様のご協力に感謝いたします。</p>
司会	<p>それでは、北原会長から、ご挨拶をお願いいたします。</p>

北原会長	<p>北原です。よろしくお願いいたします。鎌ケ谷市は歴史と緑豊かな環境と新しい街が着々と成長している変化の激しい時期を迎えているわけですが、新しく育っていく街がより豊かな環境へ、また、これまでの豊かな自然も育てていけるように審議会が力になればと思っております。</p>
司会	<p>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、机の上にお配りさせていただいております。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 会議次第 2 出席者名簿 3 説明資料一式 <p>それでは、鎌ケ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いたします。北原会長よろしくお願いいたします。</p>
北原会長	<p>それでは第3回鎌ケ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>当審議会の会議録につきましては、審議会終了後、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、平林委員、福留委員をお願いをしたいと思いますと考えますが、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、会議録署名委員は平林委員、福留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、鎌ケ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>
事務局	<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>本日の議事の内容について、事務局から説明を求めます。</p>
課長	<p>都市計画課長の小嶋でございます。</p> <p>本日、鎌ヶ谷市景観条例第22条第2項に規定される審議案件はありませんが、その場合につきましても景観審議会を年1回開催することといたしましたので景観計画区域内行為の事前協議、届出について、事例紹介を含めご報告させていただきます。</p> <p>審議委員の皆様には、これらの報告からお気づきになられる点がございましたらかつ達なる意見交換をしていただきまして、今後の景観行政に役立たせていただきたいと思いますと考えております。</p> <p>以上、詳細につきましては、担当よりご説明申し上げますので、よろしく願いいたします。</p>
事務局	<p>それでは、報告させていただきます。資料3説明資料一式の2ページをご覧ください。はじめに、今回の景観審議会の開催について、簡単にご説明させていただきます。次に、鎌ヶ谷市景観計画のおさらいを簡単にご説明させていただきます。景観法の届出状況等の報告、事前協議について3つの事例を紹介させていただきます。</p> <p>3ページをご覧ください。「1 鎌ヶ谷市景観審議会の開催について」鎌ヶ谷市景観審議会での審議事項については、資料の1から8に示すとおり、鎌ヶ谷市景観条例第22条第2項で定められております。今回は、該当する事項はありませんが、第1回審議会の中で、審議案件がない場合についても、年1回は審議会を開催することといたしましたので、本日、審議会を開催し、景観行政の状況報告をさせていただきます。</p> <p>4ページをご覧ください。「2 鎌ヶ谷市景観計画のおさらい」鎌ヶ谷市景観計画の概要について説明させていただきます。鎌ヶ谷市は、市全域が景観計画区域となっておりまして、都市計画により、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」、残りの市街化区域を「暮</p>

らし・やすらぎ共感ゾーン」、新鎌ヶ谷地区を「景観重点地区」とし、4つの区域に分けてそれぞれの景観形成基準を設けています。

また、届出対象とする建築物の規模については、景観重点地区では規模の大小にかかわらず全ての行為とし、第1種低層住居専用地域、市街化調整区域では、建築面積200平方メートルを超えるもの、それ以外の用途地域では、建築面積が300平方メートルを超えるものとしております。さらに建築面積だけではなく建築物の高さが一定規模を超える場合についても届出が必要となる場合があります。

5ページをご覧ください。こちらの図は、景観形成基準の概略を示したものとなっております。建築物の配置、高さ、外構、緑化、色彩と基本的な内容となっておりますが、このほかにも形態、素材、建築設備といった項目があり、それぞれ1つから8つの景観形成基準が定められています。これらの景観形成基準の中でも建築物等の色彩については、周囲に与える影響も大きくマンセル値により、色相、明度、彩度の数値基準として定められています。

また、景観形成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様に、ご理解いただけるよう努めているところです。

6ページをご覧ください。「3届出等の報告」景観条例施行後の平成27年7月1日から平成29年12月1日までの届出状況について、ご報告させていただきます。こちらの図は、鎌ヶ谷市内全域ですが、緑色で塗り分けをしている場所が市街化調整区域で、「みどり・うるおい共生ゾーン」となります。このゾーンでは原則、建物が建てられない場所であり届出件数は15件となっております。

次に鎌ヶ谷市の中心部の商業地域、近隣商業地域を示したオレンジ色の場所は、「市街地・にぎわい共有ゾーン」となります。このゾーンでの届出件数は現在まで2件となっております。

次に商業、近隣商業地域を除いた、鎌ヶ谷市で主な住宅地で、市街化区域の黄色の場所は、「暮らし・やすらぎ共感ゾーン」となります。このゾーンでの届出件数は100件となります。

最後に鎌ヶ谷市の玄関口である新鎌ヶ谷地区は、ピンク色で示されている場所で、「景観重点地区」となります。この景観重点地区での届出件数は62件となります。これらを合計すると179件の届出となりました。

7ページをご覧ください。この表は行為別、ゾーン別に届出の件数を示したものです。建築物の行為につきましては、建築物の新築、新築で届け出た行為の変更、増築、色彩の変更があり、全ての行為が届出対象である「景観重点地区」での「新築」が51件で最多となっています。工作物の新設につきましては、開発行為での擁壁の設置が主なもので4件となっています。開発行為につきましては、「暮らし・やすらぎ共感ゾーン」で59件と最多となっています。木材の伐採については、開発行為に伴うものが主なもので4件となっています。

8ページをご覧ください。このグラフはゾーン別、行為別の割合を示したものです。ゾーン別の割合では半数以上が「暮らし・やすらぎ共感ゾーン」で届出がされ、次に規模の大小にかかわらず全ての行為が届出対象となる「景観重点地区」での届出が35パーセントを占めています。

行為別の割合では、建築物の新築及び新築の届出の変更が半数以上となっており、次に開発行為が36パーセントを占めています。

9ページをご覧ください。こちらの表はゾーン別に届出があった行為の用途をまとめたものとなっています。市内の黄色の部分の「暮らし・やすらぎ共感ゾーン」での届出となります。建築物の届出につきましては、全体が34件で、長屋住宅の新築が9件、共同住宅が5件、福祉・介護・保育施設が5件と届出が多く、色彩の変更につきましては、共同住宅で3件、小学校が1件、福祉・介護・保育施設で2件の合計6件となっています。

工作物につきましては、開発行為に伴ったもので擁壁の築造が4件となっています。

開発行為につきましては、全体で59件となり戸建住宅の宅地造

成が42件、それ以外の開発行為の許可が必要となる建築物が17件となり、建築物の新築と重複するものがあります。

木材の伐採につきましては、宅地造成に伴うもの、店舗の新築に伴うもの、樹木の管理のため伐採のみを行ったもので計3件となっています。

10ページをご覧ください。新鎌ヶ谷を除いた商業、近隣商業地域の「市街地・にぎわい共有ゾーン」では、開発行為を伴った飲食店の新築が1件で建築と合わせて2件となっています。こちらについては後ほど事例紹介をいたします。

11ページをご覧ください。地図の中で緑色の部分は市街化調整区域で「みどり・うるおい共生ゾーン」です。建築物の新築、新築の届出の変更8件となり、主な用途としては福祉・介護・保育施設と診療所となっています。

開発行為につきましては、既存宅地での宅地造成が1件とそれ以外の開発行為の許可が必要となる建築物が4件とその変更が1件で合計6件となっています。

木材の伐採につきましては、福祉・介護・保育施設の建築に伴って1件届出がありました。

12ページをご覧ください。鎌ヶ谷市のピンク色の部分で新鎌ヶ谷地区の「景観重点地区」につきましては、建築物の新築、新築の届出の変更、増築にかかる届出となっており、戸建住宅が30件、共同住宅が9件と多くなっています。また、住宅の1階部分に店舗を計画することも多く、複数用途の建築も4件届出がありました。

13ページをご覧ください。こちらの表は年度別に届出内容をまとめたものとなっています。平成27年度は景観条例が施行されてすぐの年度ですが、景観重点地区での届出が多くありました。

14ページをご覧ください。平成28年度は、ほぼ1年間の期間内で受けた届出となりますが多かったものは「景観重点地区」での

戸建住宅の新築が19件、次に「暮らし・やすらぎ共感ゾーン」での宅地造成の開発行為が14件でした。

15ページをご覧ください。平成29年度は平成29年4月1日から平成29年12月1日までとなりますが、「暮らし・やすらぎ共感ゾーン」での宅地造成が11件と開発行為を伴う建築物の届出が5件と多くありました。また、今まで届出がありませんでしたが「市街地・にぎわい共有ゾーン」で開発行為を伴った、飲食店の新築がありました。

16ページをご覧ください。こちらのグラフは縦軸が明度で横軸を色相としたものです。明度とは色の明るさを示した基準で色相は赤、青などの色味を示した基準です。

明度の数値基準は景観重点地区でのみ6以上という基準を設けており、色相は赤色、黄色、黄赤という0.1Rから10Yというマンセル値基準が設けられています。ただ、戸建住宅については白やグレーといった無彩色を使用することが可能となっています。また、壁の面積の10パーセント以内に限りマンセル値の基準を超えたアクセントカラーを使用することが可能です。

平成27年度は1箇所で明度の基準を下回ったアクセントカラーの使用があったことがわかります。

17ページをご覧ください。こちらは平成28年度の明度分布図です。平成28年度は基準を超えたアクセントカラーの使用が2箇所でありました。

18ページをご覧ください。こちらは平成29年度の明度分布図です。アクセントカラーの使用が1箇所でありました。

19ページをご覧ください。こちらは平成27年度から平成29年度の明度の分布図をひとまとめにしたものです。「景観重点地区」でアクセントカラーとして使用されている色は他のゾーンでも使用されている傾向があり、「景観重点地区」では部分的にしか使用

ができないため、他のゾーンよりも建築物同士の色にまとまりがあることがわかります。

20ページをご覧ください。こちらは彩度分布図です。縦軸を彩度で横軸を色相として示したグラフとなっています。彩度は色の鮮やかさを示した基準で数値が高くなるほど派手な色となり、人目を引く色となります。

こちらは平成27年度の分布図ですが、彩度の基準を超えた色彩の使用が「暮らし・やすらぎ共感ゾーン」でありました。

21ページをご覧ください。こちらは平成28年度の彩度分布図です。「暮らし・やすらぎ共感ゾーン」、「みどり・うるおい共生ゾーン」、「景観重点地区」でそれぞれアクセントカラーの使用がありました。

22ページをご覧ください。こちらは平成29年度の彩度分布図です。「暮らし・やすらぎ共感ゾーン」、「市街地・にぎわい共有ゾーン」でアクセントカラーの使用がありました。

23ページをご覧ください。こちらは平成27年度から平成29年度の彩度分布図をひとまとめにしたものです。彩度の基準を超えたアクセントカラーの使用はどのゾーンでも使用事例があることがわかります。一面の壁を全体に彩度が高い派手な色彩を使用することはできませんが、部分的に使用することで、周囲の建築物と一定の面積で色彩のまとまりを保ちながら、基準の範囲内でアクセントカラーによる個性を発揮するということが可能となっています。

24ページをご覧ください。「4事例紹介について」景観条例に伴う事前協議から完了までについて、3つの事例を報告させていただきます。

「事例紹介1 市街地・にぎわい共有ゾーンで飲食店の新築」について報告いたします。行為の場所は、鎌ヶ谷市役所から南に位置し国道464号沿いにあります。飲食店2店舗の計画となります。

工事着工前の状況は資料のとおりです。

25ページをご覧ください。こちらは配置図です。土地の形状は道路側で広く利用が可能で奥行きがあります。敷地内に二つの飲食店が配置されています。

飲食店ということもあり、店舗サインの計画があるため、車の交通量が多い道路側に建物を配置し、敷地の奥に駐車場を設けた配置となっています。

建築物の空調室外機やキュービクルなどの設備は道路側から見えにくくなるように建物の裏に配置しています。

26ページをご覧ください。こちらは植栽配置図です。道路側と駐車場周囲に緑地を配置しています。

27ページをご覧ください。こちらの1番の建物の立面計画となります。基本的に使用されている色彩は2色で無彩色の黒色と5B7/0.5の色彩です。

28ページをご覧ください。こちらは2番の建物の立面計画となります。使用されている色彩は3色で黒色と5YR4/5の色彩と部分的なアクセントカラーとして5B8/4の色彩です。

道路側から見える色彩は無彩色の黒と素材が木材のように見える黄色の色彩とアクセントカラーの青となります。

29ページをご覧ください。こちらは事前協議時の指摘事項と事業者の回答となります。

主な指摘事項として、建築物の配置計画の「道路等の公共空間側は可能な限り後退させてゆとりを設けるように努める」という基準について、国道464号の歩道空間の景観を良くするために建築物の配置を更に後退させることができないか検討をお願いしたところ、計画としては国道464号より4メートル建物を後退させており、事業計画上後退をさせることが難しいとの回答となりました。

次は、建築物の外壁色彩について資料を求めたという指摘事項で

す。片方の飲食店でアクセントカラーの使用があり、10パーセント以下として使用することを確認いたしました。

次は、「室外機や配管設備について道路等の公共空間から見えにくい位置に配置するように努める」という基準について、事業者側に確認を行い建物の裏側に配置し、道路側から見えにくい配置となっていることを確認いたしました。

最後に、外構緑化の計画について資料を求めたという指摘事項ですが、道路等の公共空間側に塀を設けず植栽の設置を行う計画であることを確認いたしました。

30ページをご覧ください。こちらは完成後の様子です。国道464号から4メートルの後退や道路側に植栽配置がされているものの、屋外広告物の設置によって、当初の落ち着いた建物の色彩の印象から大きく変わってしまうといったこともあり、今後の課題であるように思えます。

31ページをご覧ください。「事例紹介2 暮らし・やすらぎ共感ゾーンで事務所・倉庫の新築」について報告いたします。

行為の場所は、県道8号線の主要地方道船橋我孫子線に接する土地で、近くにはパン屋や鎌ヶ谷房の駅などの店舗があります。今回の計画地の道路を挟んだ反対側にも同じ事業者の事務所・倉庫があります。

行為着手前の状況は資料のとおりです。計画地の南側には県道よりも低い位置に鎌ヶ谷市道があります。

32ページをご覧ください。こちらは平面計画図です。敷地は三角の形状で、東側の県道と南側の市道2方向の道路に接しています。植栽計画は建築物の周囲に配置し、道路側の公共空間から近い位置に配置されています。建築設備は道路側でなく、隣接する敷地側にスペースを設け駐輪スペースがある場所とひとまとめとしており、道路側から目の付きにくい位置となっています。

33ページをご覧ください。こちらは立面計画図です。使用して

いる基本的な色彩は建築物の上部の濃い緑色と薄い緑色です。濃い緑色と薄い緑色の組み合わせは会社のイメージカラーですが、当初濃い緑色の面積が大きくアクセントカラーとして使用できる範囲を超えていました。そのため、見付け面積の5パーセント以内におさまるように指摘をして、検討をお願いしました。

南面は幅員が狭い市道に面しており、場所によっては4.8メートルの擁壁が立ちあがり圧迫感が強いいため、擁壁の高さを抑えることや擁壁を後退させることができないか協議を重ねました。当初は高さを抑えることや後退等を行うことは難しいが圧迫感を軽減するため壁面緑化を行うという結果となりました。

34ページをご覧ください。こちらは西側と北側の立面計画図です。

35ページをご覧ください。造成計画平面図です。赤い部分が盛土を行う場所で土地を高くし、黄色い部分が切土を行い土地の高さを低くする場所です。

36ページをご覧ください。こちらは造成計画断面図です。計画地を真上から切って横から見た図面です。

向かって右側が北で左側が南になります。南側には鎌ヶ谷市道があり、開発行為に伴って道路が広がっていますが、約3メートルから約5メートル近い擁壁があり、とても圧迫感がある計画となっています。

37ページをご覧ください。こちらは事前協議の指摘事項と事業者の回答となります。主な指摘事項として「現地形や既存樹木等を活かした配置に努める」という基準があり、盛土を少なくし現地形を大きく変えない計画を検討できないかと指摘いたしました。計画地と鎌ヶ谷市道に高低差がある土地で、倉庫という用途で使用できる2階建ての建築として計画しているため、どうしても盛土をして現地形を変える必要があるとの回答でした。

次は、濃い緑色のアクセントカラーの使用を壁の見付け面積の5パ

一セント以下に納めて欲しいという指摘に対して、指摘のとおりアクセントカラーの使用を5パーセント以内に納めるという結果となりました。

次は、「室外機や配管設備等は道路等の公共空間側から見えにくい位置に設置する」という基準について、空調室外機を一箇所に集め道路側から見えにくい場所に設置するという結果となりました。

最後は、「擁壁や法面は形態の工夫や緑化等により、威圧感や圧迫感の軽減に努める」という基準について、擁壁の形態を変えることは難しいが、壁面緑化を行うという結果となりました。

38ページをご覧ください。こちらは変更後の造成計画平面図になります。土地の開発行為の段階から協議を行っていただきましたので、最終的には事前協議の指摘事項を再検討していただき、盛土を行う面積を減らし、土地形状の変化を少なくすることができました。

39ページをご覧ください。こちらは変更後の造成計画断面図です。南側の盛土が少なくなり、擁壁の高さが抑えられていることがわかります。

40ページをご覧ください。こちらは変更前と変更後の断面図を比較したものです。当初は5メートル近くあった擁壁が2メートル以下となり、擁壁があった部分には植栽が行われ、公共空間側の景観が格段に良くなりました。

41ページをご覧ください。こちらは変更後の立面図です。南面の鎌ヶ谷市道側の擁壁の高さが抑えられ、その部分に植栽と壁面緑化が行われる計画となりました。

42ページをご覧ください。こちらは完成後の様子です。左側の写真では、アクセントカラーが5パーセント以下に抑えられたものとなっています。右側の写真は景観計画区域内行為着手前の写真と比べ、完成後は道路が拡がり擁壁自体の高さも抑えられたものとなっており、さらに植栽があることで圧迫感が軽減されています。

43 ページをご覧ください。「事例紹介3 景観重点地区で事務所・共同住宅の新築」について報告いたします。

計画地は、国道464号に接した土地で、新鎌ヶ谷駅に近く道路の反対側には大型ショッピング施設があります。用途地域が近隣商業地域と第1種中高層住居専用地域にまたがる場所となっています。着手前の状況は資料のとおりです。

44 ページをご覧ください。こちらは配置図兼1階の平面図です。西側に国道464号、南側に幅員12メートルの鎌ヶ谷市道、北側には歩行者専用道路に接しています。1階と2階は会社のオフィスですが3階から5階は共同住宅となっています。

建築物が敷地いっぱい計画されており、歩行者専用道路は建築物壁面により、圧迫感が強いと考えられます。植栽計画は国道464号側と12メートルの市道側に計画されています。

45 ページをご覧ください。こちらは2階から5階までの平面図です。共同住宅部分は階数が増えるにつれて床面積が減っていき壁面も減っていていることがわかります。

46 ページをご覧ください。こちらは立面図です。東面は戸建住宅がある隣地側からの計画です。白に近い色彩と灰色に近い色彩を使っています。景観重点地区では、戸建住宅のみが無彩色を使用可能であるため彩度の数値基準を満たした色彩を使用しています。

南面は幅員12メートルの広い鎌ヶ谷市道側の計画です。色彩計画は建物壁面の凹凸部分で塗り分けを行っており、マンセル値の基準が厳しい景観重点地区の中でも工夫がされています。

西面の計画は国道464号側の計画です。こちら側も凹凸部分で塗り分けを行っています。

北面の計画は歩行者専用道路側の計画です。部分的にアクセントカラーを使用することと、壁面の塗り分けにより、大きな壁面を分節し壁の圧迫感を軽減しています。

47 ページをご覧ください。こちらは事前協議時の指摘事項と事

業者の回答になります。主な指摘事項として「道路等の公共空間側は可能な限り後退させてゆとりを設けるように努める」、「周囲に圧迫感を与えない配置に努める」という景観形成基準がありますので、北側の歩行者専用道路側で、道路境界線ギリギリの位置にある建築物壁面を後退させることができないかという指摘をしましたが、事業者側からは難しいという回答でした。

次は、会社オフィスも兼ねた大きな建築物であることから、施主の方から設計者への要望も多くあり、色彩変更やアクセントカラーの使用、植栽の位置や樹種等の変更などがありました。

最後は、「歩道に接する敷地の外構は、舗装の素材、色彩の統一性を図り、公共空間側との段差のないように努める」という景観形成基準に対して、歩行者専用道路や国道464号の歩道になじむ色彩であるか等の確認を行いました。その結果、最低限の段差とし、外構色彩についても道路と統一すると回答がありました。

48ページをご覧ください。こちらは完成後の様子です。建物は無彩色の白やグレーに近い色彩ですが、黄色味がかっていることがわかります。また、敷地北側の歩行者専用道路の様子はエレベータと階段室部分を除くと2階までのオフィス部分の壁面ですが、道路境界線ギリギリに建っており、圧迫感を感じる配置となっています。

49ページをご覧ください。事例紹介のまとめをさせていただきます。事前協議で指導を行ってきた結果、色彩計画については鎌ヶ谷市景観計画に示されている基準を100パーセント満足させる結果となりました。しかし、建築物の配置などの「努める」という相手方に検討することをお願いする基準については、建築物用途、土地利用の仕方や時間的な制約があり開発行為などの敷地に余裕がある場合を除いて、必ずしも協議結果が景観形成基準のとおり良い結果となるとは限りませんでした。

このことから、課題として商業地域などの店舗については、建築物の色彩に問題がなくとも屋外広告物によって景観を阻害する要因が出てきてしまうということがありました。そして、「努める」

という基準については、規制となるものではないため、事前協議の中で上手く誘導していくことが大事でした。また、良い事例を積み重ねていくと、それを参考として、別の場所でも使うことができると強く思いました。

50ページをご覧ください。先ほどの課題から見えてきた今後検討していくことは、去年の景観審議会の中で竹江委員からも話がありましたが「景観重要建造物、景観重要樹木の指定」及び「良好な景観形成に寄与している建築物、工作物及び活動の表彰」です。

景観街づくりの核となっている、地域の個性ある既存の景観と良い事例として参考となる新しい建築物等を合わせ全体として景観街づくりを行っていくことができます。

また、これらの指定を受けると地域の代表的な景観施設と認められることから、所有者及び地域においても愛着感や大切に守っていかうという意識の向上など市民の景観への意識が高まっていく反面、建築物の外観の変更や樹木の伐採に制限が出てきてしまうため、所有者にとってメリットのある制度を合わせて考えていく必要があります。

51ページをご覧ください。現在まで、景観重要建造物や景観重要樹木として鎌ヶ谷市で指定したものはありませんが、国指定文化財の下総小金中野牧跡、市指定文化財の鎌ヶ谷大仏や市指定文化財で個人宅内にある市内で一番大きなキンモクセイなど景観の形成に影響する文化財として、指定されているものが15件あります。また、鎌ヶ谷市みどりの条例に基づいて、樹木1本ずつを保存樹木として指定したものが現在12本あります。さらに優れた景観を有する新しい街並みや良好な景観を有する建築物もこれらの対象となります。このようなものが景観重要建造物や景観重要樹木の選定候補となる可能性があります。

以上で、報告を終わります。

北原会長

届出の状況、事前協議の事例紹介で、どのような点ができたか、また課題があったかをご報告をいただきました。ただいまの報告に

	<p>ついて、ご意見、ご質問がありましたら発言をお願いします。</p>
根本委員	<p>はい。今回の報告については、条例に基づいて事前協議で適正なものに誘導及び指導をしたということで、個々の案件についてこの審議会に諮るといふことはないのでですか。</p>
北原会長	<p>事務局をお願いします。</p>
事務局	<p>景観条例の中で、審議会の位置づけについて景観計画の基準に合わないものについて、事前の届出があった時に判断を下すという位置づけとなっています。また、今回審議会を開催させていただきましたのは始めにご説明させていただきましたとおり、審議案件がない場合についても年に1回開催をするということで、届出の実績を報告することと代表的な事例についてご説明をさせていただきました。</p>
根本委員	<p>基準から外れてしまうものを、どうしても建築したいということになればこの審議会で審議をするのですか。</p>
事務局	<p>そういうことです。この審議会で審議をして、どうしても景観計画に合わないということであれば、勧告などを行うということになります。</p>
根本委員	<p>今回、報告をいただいたものは全て基準に合っているものということですか。</p>
事務局	<p>そうです。当初は基準に合っていなかったものでも協議の中でご協力をいただいているということです。景観計画の中でどうしても守らなければならないというものは建築物の色彩です。マンセル値という数値基準で規制をしておりますので、これについては数値基準を守って施工していただかなければなりません。その他の基準については「努める」という表現になっており、市の担当者と相手方とで協議を進めていくということになっております。</p>

根本委員	<p>例えば、資料の50ページで景観重要建造物や景観重要樹木の指定とか表彰などであれば、この審議会に諮るということですか。</p>
事務局	<p>そうです。景観重要建造物等の指定を行うということになれば、審議会で審議をしていただき相応しいものであるかを諮っていくこととなります。</p>
根本委員	<p>もう一点よろしいでしょうか。私は連続立体交差事業に携わっていたので興味があるのですが、駅舎というのは対象の案件になるのですか。</p>
事務局	<p>駅舎につきましては、景観条例の施行前に協議をしてきた案件ですので、新たに景観での事前協議を行うものから外すと前回の審議会の中でも話をさせていただきました。ただ、前回の審議会の中でも計画について話をし、景観計画に合ったものと報告をさせていただいております。</p> <p>また、先ほどの景観審議会の開催については、資料の3ページの中にあるものに該当するものであれば景観審議会を開催して、委員の皆様へ審議をしていただくものとなります。</p>
根本委員	<p>わかりました。</p>
北原会長	<p>パーフェクトではないことについては、「努める」という基準が出てきますが、事前協議の中で相手方と意見を交換して、決められた敷地の中では、計画を変えることができないと市の方も同じ考えで理解ができると報告をいただきました。ただ、全く聞く耳を持たず届出すらしない等、悪質な事例が出てきた時には勧告や命令などの必要が出てくるので、ここでの審議事項となるということです。</p> <p>景観重要建造物や景観重要樹木の指定に関しては、審議会にかかりますが、委員の皆様から早く指定をするようにと声が出ています。</p> <p>ほかにご質問、ご意見はありますでしょうか。</p>

<p>竹口委員</p>	<p>はい。同じ幼稚園の子どものお父さん達と飲み会をした時に話をしたのですが、一般の市民の方にとって条例は規制になると思っていますが、条例を守ることややることで何か良いことはありますかと質問がありました。</p> <p>基本的には、鎌ヶ谷市や市民の利益になることだから景観条例があると思いますが、景観計画の策定段階の時にお手伝いをさせてもらっていて、鎌ヶ谷市には景観条例がないからつくるのかなという感じがその時にありました。もっと分かりやすく、市や我々の利益になるという明確化したビジョンがなければ、条例に参加してくれるサポーターが増えていかないのかなと思いました。先ほどの表彰ということにもつながってくると思います。例えば、景観街づくりをやっていって街並みが良くなっていくと何年か後には資産価値が上がるとは言いにくいですが、私たちの利益につながるようなことをしているのだと、市民に向けての分かりやすいビジョンがあったらいいのかなと思います。</p> <p>もう一つは、市の方と事業者で協議のやり取りをしていただいて、非常に良く景観計画が機能しているなと思いました。高い擁壁の計画があったのが低くなって見晴らしが良くなったというのが凄く良いなと思う反面、回答書を見ると非常に密なやり取りを行っていて大変だなと思いました。設計者の人も意見をもらって、市の方も景観計画に照らし合わせて意見をしています。最近、世の中では、働き方改革が進められていますので、なるべくなら簡単に1回で終わらせることができないのかと思いました。「図面が無いので出していただけますか」とか「色彩について資料を出していただけますか」とあり、設計事務所は夜遅くまで電気がついていたりしますので、景観から話は外れてしましますが、社会の要望として国もどうにかしていかなければならないとしていますので、お互いのやり取りが減るような何らかの方法がないのかなと思いました。1回でやり取りが終わるような効率化を図ったフォーマットなどがあると良いのかなと思いました。</p>
<p>北原会長</p>	<p>今の意見について何かありますか。設計事務所の話がありましたので竹江委員よろしいですか。</p>

竹江委員	<p>景観については、なかなか市民の方にご理解をいただくことが難しいところがあります。色の問題とか壁の圧迫感の問題とか1回でクリアできるフォーマットがあればありがたいですが、やり取りをしている中では、1回ではどうにもできないこともあるので、お互いに歩み寄って条例を守っていけるようにやっているという状況です。確かに、計画をする建物の数が多ければ大変だと思いますが、建物の数が多いからといって1回の協議だけで良いかという景観を守ることやつくっていくことについては、現状の今のやり方で良いのかなと思います。無駄な時間がかかるということに関しては良い方法がないかと思っています。</p>
北原会長	<p>できるだけ、両者の負担にならず良いものをつくっていくには、どうしたら良いかということは難しいところです。良い方法がありましたら報告をしていただけたらと思います。</p> <p>ほかにいかがでしょうか。</p>
福留委員	<p>はい。富岡で鎌ヶ谷中学校の県道を挟んで反対側の場所でベルクの工事をやっています。その敷地には大きな古木があって、そこを伐採し更地にしていますが、あのような建物も景観の案件に入るのかということと、木を伐採していましたが地元の意見を聞いて木を残すなど問題点はなかったのでしょうか。</p>
事務局	<p>ベルクの工事については、開発行為や建築物の新築のどちらについても届出の対象となっているものでしたので、両方で指導等を行いました。植栽については、元々ある木が大き過ぎて移植ができないという回答をいただきました。</p>
福留委員	<p>あの土地には良く育った大きな木があって、すぐ隣が保全林にもなっているので、建物を計画するにしても、境界線ぐらいには残してもいいのかなと思います。土地所有者の問題もあると思いますが、もう少し配慮をすることができないのかなと思いました。</p>
事務局	<p>樹木について極力残すような方策を取って欲しいと協議もさせ</p>

	<p>ていただいたのですが、移植をするにしても樹木が大き過ぎて移植ができないため、伐採をせざるを得ないという回答をいただいて、現在に至った次第です。また、「努める」という基準の中で、どこまで相手の方に実施していただけるかという所になってしまいます。</p>
平林委員	<p>はい。看板のことですが、市役所の通りは賑やかになって、大事な通りだと思いますが、看板の色や大きさについて規制を行っているのですか。</p>
事務局	<p>看板については、千葉県屋外広告物条例の中で規制を行っております。その中で色については、原色は使用しないようにといった表現ですので、何色をつかってはいけないというものではありません。大きさについては、建物に設置する看板は建物の壁の5分の1という規制となっています。</p>
平林委員	<p>照明が夜中についていることもあると思いますが、照明が点いている時間については規制がないのですか。</p>
事務局	<p>夜間のネオンサインについて何時から何時までという規制はありません。</p>
北原会長	<p>看板は全くないと寂しいですし、大事な情報でもあると思いますが、色々なものが出来てしまうと景観上相応しいものでないこともあると思います。直接、景観の中でどうこうできることではないかもしれませんが、屋外広告物については千葉県条例と緊密に連携を取って良い方向にもっていったらと思います。</p>
事務局	<p>先ほどのことに付け加えさせていただきますと、新鎌ヶ谷の区画整理の区域の中では、お願いになりますが事業者の方が掲出する看板が、千葉県屋外広告物条例の規制よりも厳しい内容となっています。千葉県屋外広告物条例では5分の1ですが、新鎌ヶ谷の中だけは10分の1にして下さいということとネオンサインは使用しな</p>

北原会長	<p>いで下さいとご協力をお願いしていますが、事業者の中にはご協力をいただけないこともあり難しい状況となっています。</p> <p>市のほうでも、色々努力をしていただいているようですので宜しくお願いします。</p>
平林委員	<p>もう一つよろしいでしょうか。資料の鎌ケ谷大仏についてですが、私はお店で仕事をしていて、車で来た方から「鎌ケ谷大仏はどこですか。」と聞かれることが度々ありました。そうすると場所をお伝えするのですが車が置けないので、個人のお墓であり難しいと思いますが、駐車場があればいいなと思いました。</p>
事務局	<p>鎌ケ谷大仏は、鎌ケ谷市の1つの地域資源として、駅名についても大仏とつく駅は全国でも鎌ケ谷市だけですので、なんとか鎌ケ谷大仏を活かしていきたいということで、平林委員から頂戴しましたご意見も検討した経緯があります。鎌ケ谷大仏の交差点は千葉県の交差点改良事業を行っているので、タイミングを見計らって車を置ける場所をつくれなにか検討した経緯もありますが、受け賜わったご意見については引き続き検討していきたいと思いますのでよろしくお願いいたします。</p>
北原会長	<p>景観だけでなく観光資源としても地域の取り組みを行っていただければと思います。</p> <p>よろしいでしょうか。</p> <p>それでは、委員の皆様からいただきましたご意見の景観重要建造物、景観重要樹木や表彰制度を検討していただき、市民の皆様のご理解をいただく上で、「こういうものが良い」「こういう方向に行きたい」と目に見える形でメッセージが出せるようなことを考えていただければと思います。</p> <p>どうもありがとうございました。</p> <p>事務局にお返しします。</p>
事務局	<p>委員の皆様、大変お疲れ様でした。</p>

	<p>鎌ヶ谷市の景観行政におきましては、今後とも審議委員の皆様の 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>
--	---

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30年3月7日

氏名 福留 勲

氏名 平林 光江