

第 6 回 平塚市景観検討会議 議事要点

日時：平成 20 年 3 月 24 日（月）

15：00～17：00

場所：平塚市役所南付属館 2 階 E 会議室

◇平塚市景観計画について

<地域で進める景観づくりについて>

- 第 5 章の「地域で進める景観づくり」において、個別の地域の景観計画が定まった場合は、その地域が全体から抜ける形になるのか、あるいは全体の計画に地域の計画が上乘せされる形になるのか。
⇒ 市全域の景観計画と地域ごとの景観計画が二重にかかるのではなく、地域独自の計画がかかることを想定。

<景観形成基準について>

- 景観の届出において、何をもって景観計画に適合しているかを判断する基準がたいへん重要である。そうした基準としては、景観形成の方針、景観形成基準、ガイドライン、景観要素シートを含めるべきである。
- 景観計画（素案）に掲載されている景観形成の方針や景観形成基準は、あいまいな基準であったり、かなり簡略化された方針であったりするので、今後、こうした基準を補強していかないと、適合しているかどうかの判断に困る。

<色彩基準について>

- 色彩について、地域住民の反対があったとしても、結局は建ってしまうのではないか。
- 色彩の規準をはっきり明記すれば、止めることはできる。より細かい基準を決めなければ、地域がまとまって、地区計画などの制度を活用することもできる。平塚市の場合は、全市で守るべき最低限の色彩基準を設けている。

<他の計画・条例との関係について>

- 地区単位の計画に関して、まちづくり条例では地区まちづくり計画、都市マスタープランでは地域別方針、景観計画では地域ごとの景観計画があるが、それぞれ同じものであるのか、異なるものであるのか。
⇒ まちづくり条例は、地区計画や景観計画に至るまでのまちづくりの手続きを定めた条例である。
⇒ 「景観計画」は、市全域に対する景観に関する方針であるが、これまでのモデル地区の取り組みを継承して、3つの景観重点区域を定めている。
⇒ 景観重点区域以外で重点的に景観について取り組むため、地域ごとの景観計画を検討する場合は、「都市マスタープラン」で定められた地域ごとの方針に沿って検討する。
- 景観条例の運用にあたっては、事業者が混乱しないように、まちづくり条例との関係をわかりやすく整理する必要がある。

<高さ制限（高度地区）について>

- 建築物の高さは景観に大きな影響を与える要素の一つである。京都市では、景観保全のために、既存の建築物に対しても、かなり厳しい高さ制限をしている。市民としては、そうした厳しい規制をかけることで行政の意気込みを感じる。しかし、平塚市で検討されている高度地区制限は、緩和規定などもあり、そうした意気込みが感じられない。どうすれば市民に納得してもらえるかよく考えて、規制を検討してもらいたい。
 - ⇒ 高さ制限に関しては、緩和規定が不要であるとする意見と、緩和規定が必要であるとする意見がある。近隣市町の状況などを踏まえ、中心市街地などにおいて、総合設計制度など一定の基準を満たした建築物に関しては、良好な景観の形成に寄与するとの判断があり、緩和規定を設けている。
 - ⇒ 緩和規定に関しては、たとえば、住居地域においては、良好な住環境の形成に資するよう緑やオープンスペースを設けたり、商業地域においては、賑わいづくりに資するようオープンカフェや一階部分に店舗を設けたりするなど、用途の特性に応じた良好な景観づくりが行われる場合には、高さの規制を緩和する仕組みとしている。
- 高度地区による高さ制限は、緊急避難的に高さを抑える取り組みである。都市計画で容積率が決まっているなか、高さを厳しく抑えるということは現実的ではない。平塚市の場合は、いきなり厳しい規制を導入するのではなく、まず緊急避難的に、こうした高さ制限を導入する必要がある。
- 総合設計制度のように、既存の緩和措置を絶対に使わせないというのも難しい。しかし、使っても良いけれども上限を設けようというのが、今回検討されている高さ制限である。
- 本来は、景観の議論と連動して高さ制限の数値が出てくるのが望ましい。そうすれば、計画として一貫性が出てくる。
- 特定の地域において、住民等が高さなどの基準をつくれれば、それは一定の効力を持つのか。
 - ⇒ 地区計画制度を活用して、3,000㎡以上の土地の区域において、地権者の合意が得られれば、地域独自の基準を設定することができる。
 - ⇒ アドバイザーの派遣など、市として、地域の合意形成に対する支援や制度の活用方法に対する支援は行っていく。
- 既存不適格の建築物は、建替え等の際には、建替え前の高さで建てることができるのか。それでは、建て得である。
- 建て得にさせないためにも、市民がそれを防ごうという雰囲気になれば、より厳しい制限を設けることができる。現状では、高さ制限に対する反対意見もある中で、緊急避難的に高度地区による高さ制限を導入しようということである。

◇（仮称）平塚市景観条例について

<届出の手続きについて>

- 景観計画で勧告・変更命令が出された場合、建築確認申請の再提出の必要があると考えられるが、そうした場合、建築確認が下りるまで、従来よりもかなり時間がかかってしまうのではないか。
 - ⇒ まちづくり条例において、建築確認申請の前に、協議を行う仕組みを位置付けている。景観の届出は、こうしたまちづくり条例に基づく協議が終わるまでに手続きを終え、事業者には負担をかけないよう配慮する。
 - ⇒ 勧告や変更命令を行わないものについては、行為着手の制限期間（30日）の短縮通知を行う。さらに、事前協議を行うことで、勧告・変更命令に至らないよう配慮する。

- 届出の手続きは完了していても、その後、市民から景観形成基準に適合していないなどの意見が出た場合、どのような対応をすればよいのか。
 - ⇒ 届出対象行為は、景観形成基準を守っていただく。それ以外の行為については、建築確認申請やまちづくり条例に基づく事前協議などの機会をとらえて、景観形成基準や景観要素シート、ガイドライン等を活用して、基準等を周知していく。
 - ⇒ 届出台帳を公表して、協議の内容を市民が閲覧することができるよう配慮していきたい。
- 届出台帳の公表は、どのようなタイミングで行われるのか。
 - ⇒ 届出台帳の内容や公表のタイミングについては、今後検討する。
- 景観の協議では、適合不適合をはっきりさせることが難しい場合があるので、協議の内容をきちんと公表する仕組みをつくっておくことが大切である。また、景観面から見て、優良な建築を表彰する制度を設けるなど、事例を蓄積していくことも大切である。
- まちづくり条例では、一定規模以上の開発を行う際には住民説明会が義務付けられ、住民からの意見書の提出や住民意見に対する事業者の見解書の提出などの仕組みが定められている。さらに、それらがリアルタイムで公表される仕組みとなっている。協議・調整の経験を蓄積していく仕組みは整いつつある。

<推進体制について>

- 景観の協議の流れの中で、専門家が景観アドバイザーや景観審議会の委員として関わる形は見えてきたが、地域住民の関わりを明示しておきたい。
- 届出にあたっての協議などの情報の蓄積ができそうなのは、「景観要素シート」である。景観要素シートをどのようにマネジメントしていくのかを考えていく必要がある。景観審議会や景観アドバイザーだけでなく、庁内の横断的組織や市民有志の組織などの組織が、景観要素シートをマネジメントしていく主体として位置付けられないと、景観計画の推進体制が整ったといえない。
- 届出が出るたびに情報が共有されて、知恵が膨らんでいくような仕組みづくりが求められる。

<景観アドバイザーについて>

- 景観アドバイザーは、どのような性格のものか。景観の場合、基準に適合しているかどうかは定量的に判断できるものではない。つまり、アドバイザーの判断がたいへん重要になる。
 - ⇒ 景観アドバイザーや景観審議会委員は、常識的な判断ができる各方面の専門家をお願いしたいと考えている。
- 景観アドバイザーは、どのようなスタイルを考えているのか。
 - ⇒ 行政が対応している中で、専門的な意見が必要であると判断した場合に、行政が、景観アドバイザーに意見をいただく。
- 現在、要綱で事前協議を行っているが、具体的にどのようなアドバイスを受けているのか。
 - ⇒ 建物の色彩に関してアドバイスを受けることが多い。外構や建物の配置などのアドバイスを受けることもある。