

第8回平塚市景観審議会

- 1 日 時 平成25年8月1日（木）午後2時00分～午後3時32分
- 2 場 所 平塚市役所本庁舎4階 C会議室
- 3 出席委員 4名
塩原真理子、西村幸夫、水沼淑子、宮川理香
- 4 欠席委員 1名
中井祐
- 5 平塚市出席者 まちづくり政策部長 小山田良弘
まちづくり政策課
課長 小野間孝
課長代理 岸正人
主査 木原友生
主任 菊池智子
主任 千葉貴英
技師 中島大輔
- 6 会議の成立 平塚市景観規則第45条第1項により、委員の過半数の出席により会議は成立していることを報告
- 7 傍聴者 3名
- 8 あいさつ
- 9 議事
 - (1) 報 告 景観重要樹木について
 - (2) 報 告 景観協定について
 - (3) 報 告 平塚市屋外広告物条例施行について
 - (4) 報 告 ツインシティ大神地区の景観形成について

[審議会開会 午後2時00分]

(会長)

ただ今から第8回平塚市景観審議会を開催したいと思います。

かつて、現在建設中の新庁舎についての審議を行いました。古い庁舎で議論することはこれが最後となるかもしれません。

本日の会議の傍聴を希望しておられる方は、3名おります。

本日の会議を傍聴される皆さんに申しあげます。先ほど事務局からお渡しいたしました「傍聴者の遵守事項」をお守りください。守られない場合は、「平塚市景観審議会傍聴要領」にしたがいまして、退場していただくことがありますので、ご承知おきください。

本日の会議については、一部の議題において非公開としたい旨の依頼が事務局からありました。審議の非公開につきましては、平塚市情報公開条例第31条及び平塚市景観規則第47条の規定により、審議会の決定が必要となりますことから、事務局から非公開とする理由等の説明を受けた後、審議会が決定をしたいと思います。

それでは、事務局からこの件について説明をお願いします。

(事務局)

報告事項4、「ツインシティ大神地区の景観形成について」の会議を非公開とする理由について、ご説明を申し上げます。

ご用意いたしました資料の中には、ツインシティ大神地区の地区計画に関連する資料がございます。現在、地元の組合設立の準備会との下調整段階の情報、内容を記載したものでございます。そのような段階での情報などを公開することは、地元住民や市民に誤解を生ずるおそれがあります。

そのようなことから、報告事項「ツインシティ大神地区の景観形成について」につきましては、非公開とさせていただきたいと考えておりますので、審議会の御議決をお願いするものでございます。よろしく願いいたします。

(会長)

ありがとうございます。4番目の報告事項について非公開としたいとのことですが、この件に関してご質問はありますか。

(会長)

それでは、採決したいと思います。

報告事項「ツインシティ大神地区の景観形成について」審議を非公開とすることに、同意する委員は挙手をお願いします。

(会長)

ありがとうございます。

それでは、非公開としたいと思います。他の議事は、平塚市情報公開条例に基づき、公開での審議となりますので、よろしくお願ひいたします。また、本日の審議会の議事録署名人をわたくしと水沼委員といたしたいと思いますので、よろしくお願ひします。

次第に沿っていきたいと思います。それでは、第1の報告事項です。「景観重要樹木について」です。説明は座ったままで結構です。

(事務局)

それでは、景観重要樹木について御報告をいたします。

資料1-1「景観重要樹木の指定について」をご覧ください。資料の番号は資料の右上に四角に囲って記載しております。この資料は前回のメタセコイアの並木を指定した時の内容から、これまでの景観審議会でご意見をいただいた項目について変更を加えたものです。本日は主に変更した点についてご説明させていただきます。

まず、1ページの「1制度概要」の「(2)他都市の指定状況」をご覧ください。平成25年1月1日現在の景観重要樹木の指定状況となります。神奈川県では横浜市、相模原市、横須賀市、平塚市、茅ヶ崎市の5市で合計284本が指定されております。

続きまして、2ページの「2指定に向けた方向性」の「(2)今回の指定対象」をご覧ください。第1号の景観重要樹木の指定時は公有地の樹木のみを対象としておりましたが、今回は私有地も含めた市内の樹木を対象としております。

次に、「3指定方針・基準」をご覧ください。前回の審議会でご説明させていただきました、指定基準の評価項目②を4つに細分化しております。

続きまして、3ページの「4管理について」、「(2)補助金」をご覧ください。今回は私有地の樹木を景観重要樹木として指定する場合がありますので、樹木の所有者に対して、その管理に係る費用の助成について、引き続き検討してまいりたいと考えております。

なお、前回審議会でご助言をいただきました税金の減免については、景観重要建造物に指定した場合に、減免措置ができる制度であり、実際に実施している市町村もございました。景観重要樹木の減免措置については、現在のところは困難であると認識しております。

次に4ページの「5指定の流れについて」をご説明いたします。

これまでの審議会でご意見をいただいております、市民参加の方法について検討を行い、変更をしております。今回は樹木の募集を市民公募により行います。公募についての詳細は後程ご説明いたします。

続きまして、「(3)樹木の評価」、「評価項目について」をご覧ください。前回の審

議会でご説明した内容を反映させております。評価項目②を4つに分け、評価基準を前回指定のA満たす、Bおおむね満たす、C満たすとまでは言えないの3段階から、○（まる）満たす、×（バツ）満たさないのシンプルな基準としております。

次に「評価の流れ」の（2）をご覧ください。前回の指定では評価項目の審査は事務局職員のみが行いましたが、今回は事務局と専門家により評価を行い、必要に応じて景観アドバイザーへの依頼や、景観関係施策の庁内調整を行う組織である景観推進会議での確認を行い、より適正な評価を行ってまいりたいと思います。

続きまして、（3）をご覧ください。自治会へのインタビュー後に、樹木コンテストを行い市民意見の反映をしてまいりたいと思います。

5ページをご覧ください。こちらも前回の審議会でご説明いたしましたが、評価項目①、②を満たした樹木や、所有者の同意が得られなく、指定に至らなかった樹木は、本市の景観を特徴付ける要素として、平塚市景観計画に位置付けている景観要素の検討を予定しております。

また、5ページ、フローの最後に記載しております審査結果の公表は、景観重要樹木の指定後にホームページ等で公表をしてまいりたいと思います。

次に資料1-2をご覧ください。市民公募の応募状況と今後のスケジュールについてご説明をいたします。市民公募は、本年4月28日から6月28日の2ヶ月間の期間を公募期間とし、受付の方法についてはEメール・郵送・窓口にて行いました。周知については、広報、ホームページへの掲載、市内緑化団体への協力依頼などを行いました。また、市の大きなイベントであり、緑化の推進を目的に開催している「緑化まつり」会場での周知活動として、約1000枚の応募チラシを来場者へ配付しました。応募結果としては、30件の応募がありました。重複分を除くと27の樹木の推薦をいただきました。

応募樹木の詳細については2ページ以降にまとめてあります。保全樹指定がされている樹木や、前回候補の樹木の他に、大学、神社の樹木などの応募がありました。応募樹木の写真については、3ページ以降に添付しております。

次に「（2）市民投票による樹木コンテストについて」をご説明いたします。コンテストを行う樹木は、資料1-1の4ページ（3）に示す評価項目①・②を満たした樹木が対象となり、投票結果の上位10位程度を評価項目③を満たす樹木として候補を絞り込んでいきたいと考えております。

コンテストは、樹木の人気や愛着を確認するとともに、市民の景観に対する意識啓発に繋がるものと考えているため、多くの人が集まるイベントで実施することでより大きな効果が得られると考えておりますので、公募でも活用しました緑化まつりを会場に開催する予定でございます。また、市役所1Fの市民ホールなどの投票も検討しております。

最後に「2スケジュールについて」をご説明いたします。市民投票による樹木コン

テストは、多くの市民の方々に参加をしていただくため、来年の4月末に開催する緑化まつりを会場とし想定したスケジュールを組んでいます。これから樹木の評価を進めてまいります。次回審議会では評価の経過報告の予定でございます。

「景観重要樹木について」の説明は以上でございます。

(会長)

はい、ありがとうございます。

それでは、この件に関しましてご質問等ございましたら、お願いいたします。

(委員)

緑化まつりの参加人数は、どのくらいでしょうか。

(事務局)

参加人数については、当課では把握はしていないが、市内外の方、約5万5千人の方が来場されます。

(委員)

市内の方、市外の方、例えば東海大の学生がまつりに行って、東海大学にある木を指定したいと、応募しても構わないですか。

(事務局)

結構です。今回は、30の応募があり、重複した樹木を除く27樹木の中から、3段階で評価を行っていくものです。投票は、2段階までの評価をクリアしたものの中から、会場に来場した方等に投票をしてもらい、順位付けをして候補樹木を絞り込んでいく、その投票は市内の方でないといけないものではありません。

(委員)

刊末にある補助金の制度は景観重要樹木の制度がうまくいく機能していくためにはとてもよい考えであると思いますが、検討のスケジュールはどのようになっているのか。今回の指定に間似合うようなスケジュールで検討していくということでしょうか。

(事務局)

現在のところ、2回目の指定であることから、来年度中には指定するが、支援については、早くても27年度に支援の仕組みが出来上がるかというところですか。いずれにいたしましても、財政的な裏付けが必要となりますので、その部分について財政当

局と今後、詰めていきたいと考えております。

(事務局)

今年度中には、一定の方向性を、庁内的な調整を含めて、詰めていきたいと思っております。

(会長)

関連してですが、保全樹については、そのようなサポートの仕組みはありますか。

(事務局)

まず奨励金の制度がございます。保全樹1本につき、年額4000円。ただし、同一の場所に2本以上ある場合には2本目からは1本につき1000円とし、最高限度額を7000円としています。また、保全生垣という制度があり、生垣をなす片側の長さ10メートルにつき、年額1000円としています。また、樹木の保護事業として、樹勢回復や樹木の手術についても対象事業費の2分の1の額を補助し、1年あたり30万円の上限はあります。

(会長)

関連ですが、保全樹と景観重要樹木は所有者にとってのオブリゲーションとして、どのような違いがあるのか。木を切ったりする時に、許可がいるとか。規制の強度の差はあるのか。

(事務局)

それについては、資料1-1の1ページをご覧ください。「(3) 保全樹、文化財との相違」をご覧ください。規制の強化として景観重要樹木の伐採と移植については、景観行政団体の許可が必要となります。また、通常管理行為であれば適用除外となります。保全樹の伐採、根切り等は禁止行為であり、許可等はしてなく、一律禁止ということです。次に命令・勧告の欄をご覧ください。景観重要樹木については、原状回復命令がありますが、保全樹についてはそのような命令はありません。罰則についても、景観重要樹木は、30万円以下の罰金があります。

(会長)

ちょっと、景観重要樹木の方が厳しいというところですね。それに見合った助成制度が必要というところですね。

(事務局)

保全樹木については、平塚市の独自の緑化条例の中で取り組んでいます。その支援体制として緑化基金を持っており、いろいろな寄付が積み立てられており、財政的に負担のない中で取り組んでいます。今回も財政当局との調整の中で新たな財政負担については、なかなか厳しいとなり、今後の導入にあたってはそういったものも含めて検討したいと思っています。

(会長)

資料1-2の3ページにあがっています黒松についてです。扇松は前回も候補となっています。前回のことを思い出しますと道路上にはみ出していて道路上に張り出している高さの関係で、当たってしまうことから、指定に至らなかった。今回も同じような条件となっていますが、評価項目を見ますと特に配慮した点はないようですので、評価すれば候補にあがってくると思いますが、評価してコンテストまでいっても、全然別の理由でだめになる。何かちょっと変に思いますがどうでしょうか。

(事務局)

この評価の流れでいきますと、最終的にコンテストを通過して、全部の評価が○(まる)となって最終候補となっても、管理者である道路管理者が公安委員会と協議しても通行上の問題でだめとなってしまうことは変だと思います。今回は民間の樹木もありますので、最終段階で所有者、管理者に意見を求めるのではなくて、市民等に公表する前に、予め所有者、管理者のご理解を得た中で、手続きに入っていきたいと考えています。

(事務局)

前回の指定の際に、この扇松については、道路管理者や公安委員会との調整が必要ということで、樹木の担当者と調整をしている段階で、高さが不足しているということで、現地に行きましてもいろいろな問題があります。また、近隣の方からも葉っぱが落ちてくるなどの問題があり、そのような問題の解決を進め調整をしている状況です。

(会長)

そのような問題の解決が進めば、来年のコンテストに、ということですね。もう、一点、樹木コンテストはおもしろい試みだと思いますが、先程の説明ですと上から10件程度の想定で進めているとの話しです。ちょっと気になることは、民間の所有で、自分が手を挙げているのではなく、他人の推薦で、コンテストで落とされるのは、樹木の所有者にとってはあまり嬉しくないことだと思います。そのままいけばよ

いが、わざわざ受けさせられて、尚且つ落とされてはあまりよくないことと思います。次にどうするのか。次にリターンマッチがあるのかないのか。もう少し、丁寧に考えないといけない。もちろん、コンテストに行くときには所有者の同意が必要であると思いますが。同意が得られていればよいのですが。

(事務局)

今回は2回目で、次回3回の予定は未定ですが、例えば2回目のある段階で落ちたとしても、その樹木が3回目もエントリーがあったからといって、2回目で落ちているからだめであるとするのではなく、その時の基準によって、前回の経緯などを踏まえながら、3回目のエントリーで対応したいと考えています。ある意味では、落ちた樹木については、次回の候補のひとつであるとの考えで進めていきたい。

(会長)

分かりますが、落とす必要があるかということですね。悪いことをしているのではないので。自分が納得して手を挙げて、応募して、何だかんだで、自分が読めない思いはあると思いますが、自分が必ずしもなりたいたいといっている訳ではないので、その辺りをうまく、問題とならないようにやっていく必要はあると思います。

(事務局)

そのことについては、コンテストを進めていくとともに、自治会、地元の方へのインタビューをし、ご意見をお聴きしたいと思いますので、その辺りも少し考慮していきたいと思います。

(委員)

会長のご指摘はそのとおりだと思います。その辺のことまでコンテストの結果で想定できることを丁寧に所有者に説明することがよいと思います。そのようなことから、止めようとする方もいるかもしれないと思います。丁寧な説明が必要であると思いました。

(会長)

まだ、時間的な余裕があるので、今回は報告事項でもあります。

次に進みたいと思います。次の報告事項は、「景観協定について」です。事務局から説明をお願いします。

(事務局)

それでは、景観協定について、現在、景観協定の協議を行っています「高浜台住宅

景観協定（案）」について説明させていただきます。資料につきましては、資料2-1をご覧ください。本景観協定の計画地の概要及び背景についてです。本景観協定は、宅地の造成を目的としました（仮称）高浜台計画地を区域として事業者と景観協定について協議を進めているところでございます。

資料2-3をご覧ください。（仮称）高浜台計画の計画地は、資料2-3の1ページの「位置図」にお示ししてございますとおり、湘南海岸公園と緑豊かな松林に隣接する地域に位置してございます。松林につきましては、資料2-3の3ページに写真がございましたので、その写真でご覧いただきたいと思います。①の写真が南向きに写した写真でございますが、一番奥に松林がご覧いただけると思います。

続きまして、資料2-3の2ページの「土地利用計画図」をご覧ください。（仮称）高浜台計画は、区域面積約4,850㎡で、29区画の宅地分譲を計画しているものでございます。

次に、資料2-4をご覧いただきたいと思います。当該計画地の都市計画制限状況となります。用途地域は、第一種中高層住居専用地域、準防火地域となります。建ぺい率60%、容積率200%となります。また、湘南風致地区第3種に該当するため、建築物の新築や宅地の造成等を行う場合は、資料の下に示す湘南海岸風致地区第3種の許可基準に基づく許可が必要となります。建築物の新築等を行う場合は建ぺい率や高さ制限、壁面後退など、また、宅地の造成等を行う場合は緑地率の確保などの厳しい基準がございました。本計画地は、このような厳しい許可基準により、湘南海岸風致地区第3種として既存の緑やオープンスペースを活かした緑豊かなまちづくりをすすめていく地域となります。

資料が戻りまして、資料2-1をご覧ください。風致地区の許可基準として、宅地の造成等を行う場合は、「2背景」に示すとおり、緑地率の20%の確保が許可基準となります。宅地の造成完了時までには緑地の確保をし、その後、適切に維持することを原則としますが、本市の風致地区条例の運用等に関する審査基準に基づき、宅地の造成等の面積が3,000㎡以上の場合には、緑地率にかかる地区計画の策定か景観法にもとづく景観協定の締結を行う場合に限り、建築完了時の緑地の確保が認められているものでございます。

本計画は、風致地区条例の運用等に関する審査基準の（イ）の景観協定の締結をすることにより、宅地内の緑地の確保等の景観に関するルールを定め、緑豊かな風致の保全と共に湘南海岸のイメージを残す松林などの周辺環境と調和したより一層良好な景観の形成を進めるものです。

資料が前後いたしますが、資料2-6をご覧ください。景観協定についてご説明させていただきます。

景観協定は景観法第81条の規定に基づき、区域内の土地所有者等の全員の合意による自主的なルールでございます。景観に関わる様々な項目を幅広く定めることが出

来るため、地域の特性などを反映した良好な景観の形成の維持・増進に効果的な制度と考えてございます。

本計画地は、一の土地所有者等となるため景観法第90条の規定に基づき定める一人協定となります。この場合、景観協定区域内の土地に2以上の土地所有者等が存するときから効力を有する景観協定となります。

資料は戻りますが、資料2-1をご覧ください。以上のことから、湘南河岸風致地区第3種としての許可基準に加え、緑化に関する基準、色彩基準等の景観に関する事項を幅広く盛り込んだ景観協定を締結することにより、本計画地の周辺環境と調和した良好な景観形成を進めてまいりたいと思います。

次に、資料2-2をご覧ください。現在、事業者と協議を進めている景観協定(案)を示してございます。協定区域、景観に関する基準として色彩の基準、緑地に関する基準、広告物の基準等を規定した案となります。

また、景観協定の管理、運営方法、また土地所有者等へのルールの継承方法等について規定がございます。

資料2-1の今後の流れをご覧ください。景観協定(案)について協議を進め、景観協定書の作成がされましたら、市へ認可申請がされます。認可申請の後、景観協定内容について審査をし、公告・縦覧を経て、認可を行います。

最後になりますが、資料2-5をご覧ください。こちらは、県内で初めて認可されました相模原市の景観協定等の資料でございます。また、1については、全国の景観協定の認可状況をお示ししているものでございます。今年の1月1日時点でございますが、40件の認可事例がございます。2以降は、先ほど少し触れましたが、神奈川県で初めてとなる相模原市中央区での景観協定の概要と協定内容等の資料を揃えてございます。参考までにお示しいたものでございます。

以上が「景観協定について」のご報告となります。よろしくお願いたします。

(会長)

ありがとうございます。ということで、新たに景観協定が結ばれるということですが、いかがでしょうか。

確認ですが、現在の段階で事業者が単一なので、その事業者が一人で協定を結び、その協定付で分譲されるということですね。よって、分譲された人は、転売する場合も、協定は継承されるのでその協定は第3者にも適用されるということですね。

何年間となるのか

(事務局)

景観協定の有効期限は、最低5年以上となります。

(委員)

この協定は5年ですか。5年経ったらどうなるのですか。

(事務局)

希望としては、基本的に5年経過後も継承していただきたいと考えますが、あくまでも自主的ルールとなります。

(委員)

やめるといった場合は、続けられないということですか。

(事務局)

その際には、また、その段階での土地の権利者の合意が必要となります。

(委員)

その際には、土地の所有者等が複数になるということですから、協定を抜ける人もいるということですね。

(事務局)

現在、お示ししている景観協定（案）は自動更新が原則となっております。

(委員)

では、やめる場合は、やめる手続きをしなければならないということですね。

(事務局)

はい。

(会長)

ということですが、他にご質問はございますか。

(委員)

質問です。湘南海岸のイメージを残すということで、景観協定を作られると思うのですが、色彩に関しては平塚市のルールを守ることになるのですが、その中で、具体的にこういったイメージにしたいというようなものはあるのでしょうか。例えば、茅ヶ崎のあたりですと、南欧風の薄いオレンジの壁の建物で統一するという地域もあると思うのですが、今回何か具体的なイメージをもって考えてらっしゃるのでしょうか。

(事務局)

具体的なイメージは、現在段階で持ってはいないのですが、事業者の計画している外観のイメージ、白っぽい外壁などを確認した中で、平塚市の景観形成基準内であり、本計画地の周辺環境と調和するものと考えています。

(委員)

比較的、個々の自由度が高く、こういうイメージの家にしましょうというものはないということでしょうか。それはないままやるということで、特に景観を壊さないような色づかいであれば自由ということでしょうか。

(事務局)

はい。

(会長)

他はいかがでしょうか。

(委員)

案なので、これから詰めて行かれると思うのですが、運営のところの第10条について、まず第1項については、運営するための委員長と委員を選出するとありますが、委員長を選出する前に委員会の設置を入れた方がよいかなと思います。

第2項について、違反した場合は改善措置が規定されていますが、違反者に対して改善を求めることが出来るというのは、違反者が任意に改善してくれるように求めることができるのか、裁判上、強制履行できるものなのか、明確ではないので、どちらなのか。

(会長)

委員会があるから、委員長がいるものなので、委員会の設置の規定がないのはいいのかという話と、第10条の第2項は、強制力を持つ話なのかということですがいかがでしょうか。

(事務局)

この景観協定は、建築基準法の建築協定と似ているような例でございまして、委員会の設置が望ましいものなのか建築協定を参考に確認させていただきたいと思います。改善指導については、建築協定もこのような書き方であって、その委員会の中で、指導・改善を求めるものが一般的でございます。当然、建築確認等の審査の中で、建築協定の基準にあっているもので確認上は審査をしますが、それ以降に、個々の運用

上で変えてしまったという場合は、協定区域内の方々の中で基本的には指導・改善の運営をしていくものでございます。そういう意味での協定でございます。

(委員)

全員が合意をしているので、違反があれば裁判はできるというのが原則だと思います。これはそこまではいかないという状況ですね。

(事務局)

そういうことだと思います。

(委員)

解釈に疑義が出たときのための規定は重要だと思います。

疑義が生じたときは、委員長、委員が協議し定めるということは、かなり委員長と委員に強力な権限が与えられているということだと思います。

(事務局)

そういうかたちになります。

(委員)

協定に関する疑義が生じたということは、解釈に関する疑義が生じたという意味でしょうか。

(事務局)

そういうことになります。

(委員)

参考につけていただいたものと比較すると、かなり権限が強いのかなという感じがしたので。

(事務局)

今回、平塚市としては初めての景観協定となりますので、もう少しその辺は確認させていただきたいと思います。

(会長)

そうですね、相模原市の景観協定では裁判所への提訴について書いてありますね。資料2-5の9ページですね。はっきりと書いてありますね。つまり、先ほど事務局

が言ったように、建築確認に関わるような新築とか増改築があれば、書類がでてくるのでチェックが出来るけれど、例えば色を塗り替えるだけとかで、真っ赤に塗り替えられると、ルール上は違反なんだけれど、書類が出てこないの、市としては関与のしようがないということになります。そういう問題は、どうしていくか。現実的にはそういった問題はありそうですが。

(事務局)

相模原の事例にあるように、裁判所の提訴までの条項を入れるかどうかについても、あくまで申請者側の判断だと思いますので、その点はどうしていくのか確認しながら進めて行きたいと思いますし、そこまでの厳しい内容として、逆に負担となってしまうということも若干あるかと思いますが、その点を確認しながら進めて行きたいと思います。

(会長)

他にありますでしょうか。

(委員)

外構についてなんですけれど、特に道路に面した生垣等についてですが、奨励するというような、緑化に努めといった記載にとどまっているのですけれども。この地域で緑豊かな周辺環境と調和する良好な景観を形成することを目指すということであれば、道路に面した緑のあり方というのは、重要な要素ではないかなと思うのですが。外構については、努めるということが求められる最高のレベルということになるのでしょうか。

(事務局)

今の段階では、あくまでも案ということで、緑化に努めという表現になっておりますが、市として緑化の推進を主張するというのであれば今後の協議の中で、進んだ表現に直していきたいということで、事業者とは協議をしていきたいと思います。

(委員)

緑だけではなく、自然素材のものをなるべく使用するというレベルであるとか、いくつかわれどレベルが考えられるのかなと思いますので、その点は実現可能性と共に、検討していただけたらと思います。

(会長)

第8条の項目ですね。また、第7条に道路に面した垣又はさくについて書いていま

すね。

(事務局)

第7条の(3)にも垣又はさくを設ける場合は、生垣又は透視可能なフェンスとしておりますので、そのように対応してもらおう考えです。

(会長)

おそらく具体的にやるときには、もう少し図解したものを住民の方に作れると良いですね。

(委員)

推奨モデルのようなものですね。

(事務局)

そういったものを作っていただくとありがたいです。

(会長)

ここは緑地率が決まっているのですね。ここでいう、緑地の定義ですが、どこまでが緑地なのでしょう。草が生えていれば緑地、木が生えていれば緑地などいろいろとあると思いますが。

(事務局)

緑地率の定義と緑化率の定義が違っていて。緑地は、有効な面積となりますが、それですと20パーセント、25パーセントを宅地内に設けるのはなかなか難しい部分がございますので、緑化率として、高木や低木を含めた緑地面積でカウントしても構いませんと、ある程度の生け垣などは何㎡分か含めますといった取り扱いをしています。また、今後もしていきたいと考えています。芝生もある程度はカウントできるといった考えです。

その算定根拠として、風致地区の審査基準の中で、具体的にこの範囲はどの位算定するといった基準がございます。

(会長)

算定方法がきまっているのですか。

(事務局)

はい。その中でも、平塚市に適している高木、中木などを推奨する考えで検討して

います。

(会長)

わかりました。本件に直接関係ないのですが、よく問題になるのが、緑を伐採して、都市開発をした場合、低木で緑地率を確保するのですが、その緑地のクオリティが違うことがあるのです。とても立派な木が生えているところと、そうでもないところと差が出てしまう。同じ緑地と言っても、形が違ったということが議論になるのですが。本件の場合、現実は更地ですね。緑を伐採して開発を行うものとは異なるわけですね。

では、今後の全体の日程はどうなっているのでしょうか。

(事務局)

現在、協議を進めてございますので、正式な申請がなされた後は、最終的には二か月半程度の時間をいただいて、確定したものを公告・縦覧していく予定です。

(会長)

だいたい、どれくらいのスケジュールなのでしょうか。

(事務局)

事業者との協定案が確定してからとなりますが、年内には遅くとも認可と考えております。正式な申請が提出されてから二か月半程度と考えております。

(会長)

では、よろしいでしょうか。

(委員)

第8条の緑化に関する基準のところ、緑化率が25.19%以上という数値があるのですが、どういった根拠なのでしょうか。細かい数値なので、根拠があれば知っておきたいと思います。

(事務局)

宅地の造成等を行う場合は、緑地率20%となるのですが、それを各宅地に配分し、合計20%以上となるようにするため、区域全体に必要な緑地面積を算出し、その面積を宅地面積の合計で割ったものとなります。

(会長)

宅地全体で20%となるようにということですね。四分の一以上となると割合は大きいですね。

(事務局)

ですので、平面的な面積ではなく、緑化率という考えでおります。

(会長)

他は、よろしいでしょうか。では、このあと協定が認可されたところで報告などがあるのででしょうか。

(事務局)

はい。報告させていただきたいと思います。

(会長)

それでは、次にいきたいと思います。

次の報告事項は、「平塚市屋外広告物条例施行について」です。事務局から説明をお願いします。

(事務局)

それでは、「平塚市屋外広告物条例施行について」をご説明いたします。まず、資料3-1をご覧ください。屋外広告物条例は、平成23年度から御意見をいただき、昨年12月に公布、そして本年7月1日から施行しており、順調に屋外広告物設置等の申請がなされております。本日は、今年1月に開催しました景観審議会から施行までの条例運用に関しての準備、周知をどのようにしたか、また取締りの状況等についてご報告します。

それでは、「1条例運用に関しての準備」です。円滑な運用をするため、平成24年度に各許可地域が掲載された規制図を作成しました。こちらは、このように図書の形態として、当課窓口で閲覧できるようにしています。また、本市のホームページにも同じものが掲載しており、申請する方の計画地がどこの許可地域に属するのかが明確にわかるようになっております。また、屋外広告物管理システムの改修をして、平塚市の条例に適合したシステムとしました。さらにお手元にございますとおり、「屋外広告物設置の手引き」としてパンフレットを作成しました。

今年度は、過去に神奈川県屋外広告物条例の基準で実施した実態調査の結果約1万件について、市条例への適合判定を行い、判定結果を設置者に送付し、市条例の更なる周知と広告物を市条例に適合するよう指導してまいります。

次に、「2周知関係」です。県内約 1,200 の屋外広告物の登録業者への説明会の実施、約 1,500 件の広告主への通知、3つの特定区域の事業者へチラシのポスティング、さらに宅建協会や農協など関係団体への説明を実施し、市条例の周知を図りました。その際の意見としては、既存のものをどうするのかといった経過措置に関するご質問や、新しい概念である電光表示装置の取扱いなどのご質問がありました。しかし、条例制定にあたって、これまでも説明会を開催するなど周知に努めてきたこともあり、混乱はありませんでした。特定区域の事業者からは、「広告物だけでは、街並みの景観は良くなるらないので、総合的な取り組みをお願いしたい。」といった要望がありました。

次に、「3違反屋外広告物の取締りの状況」です。これまでも、「公平な制度になるように違反物件の取締りをして欲しい。」という声が多くあったことから、市条例の公正な運用を図るため、今後パトロールを強化していく方針です。すでに、平成 25 年 4 月から職員を 1 名増員し対応しているところです。

また、神奈川県屋外広告物条例でも市条例でも違反となる物件等については、以前から指導をしており、例えば、資料 3-2 のとおり、新幹線 500m 以内等にある新幹線向けの違反大型広告物について、指導により撤去させるなど、この 1 年間で 15 件の実績をあげています。今後も、指導を継続し、公平で適正な運用を図っていきたいと考えております。

最後に、「4今後について」です。過去に実施した実態調査の結果約 1 万件について、市条例への適合判定結果をいたしますので、それを活用し、申請促進を図ったり、条例適合への指導を通じて公正な運用をしていくとともに、景観に配慮した広告への誘導策などを実施していきたいと考えております。以上でございます。

(会長)

はい、ありがとうございます。条例制定という大変なお仕事をしていただきました。徐々に成果が上がってきているとのこと、引き続きお願いしたいと思っております。さて、先程、違反物件について 15 件の撤去実績があると説明がありましたが、これは自主的に撤去したものでしょうか。それともかなり強く言わないとだめだったものでしょうか。

(事務局)

中には、指導の期間が 1 年間に及んだように強く指導した物件もあります。神奈川県が屋外広告業の登録制度を実施していますので、違反をした業者が、登録している業者であれば、神奈川県への通告などを交渉材料にしながら指導しています。

(会長)

登録を取り消すなどとなるわけですね。

(事務局)

そうです。その結果、業者からいつまでに撤去すると記載した是正計画書が提出されて、撤去に至ったケースもあります。

(会長)

その際の費用は業者が負担するのですか。

(事務局)

はい、そうです。

(委員)

説明では、17件中15件が撤去とありましたが、撤去に応じない2件は何か特別な理由があるのですか。

(事務局)

費用です。この不景気の中で、なかなか撤去費用を捻出できないよ、と言われます。特に、登録業者が設置したものではなくて、広告主自らが設置した場合は、業の取消などの処分はできずに交渉材料が乏しく説得が難しいことがあります。しかし、今後も粘り強く指導をしていきたいと考えています。

(委員)

わかりました。

(会長)

条例施行にあたっての周知活動において、混乱はなかったとのことですが、それは、これまでも説明を行ってきただからということですか。

(事務局)

そうです。これまでも、関係事業者、業者への説明、また、規制が強化される地域の方への資料のポスティングなどを実施してきておりましたので、ここにきてなぜ条例を制定するのか、といった根本的な質問や要望はなく、実際に適用される基準の内容や解釈について確認的な質問がありました。

(会長)

過去の実態調査結果の1万件を、市条例での適合判定をして、結果を送付するとい

うのは、相当大変な作業ではないですか。

(事務局)

これは、委託で行う予定です。作業時間を試算したところ、膨大な業務量ということがわかりましたので、委託することとしました。

(会長)

ここまで、本気で屋外広告物条例を作って取り組んでいるところは少ないと思いますが、神奈川県内の状況はいかがでしょう。

(事務局)

小田原市が取り組んでいます。指導の前と後の写真を窓口で見せるなど指導に活用しています。

(会長)

それは効果的ですね。平塚市では、以前から、工場緑化の写真を前後で比較できるようにするなど取り組みをしていますので、今後もぜひやってもらいたいと思います。

(事務局)

承知しました。

(会長)

次に進みたいと思います。次の報告事項は、「ツインシティ大神地区の景観形成について」です。

事務局から説明をお願いします。

(事務局)

それでは「ツインシティ大神地区の景観形成について」ご報告させていただきます。審議会では初めてのご説明ですので、計画の概要についてご説明いたします。説明の順番は、資料4-1のとおり、ツインシティ大神地区まちづくり計画の概要、当計画の都市計画における地区計画、最後に、当地区の景観形成の考え方の順番でございます。

それではまず、ツインシティ大神地区の概要についてご説明をいたします。資料4-2をご覧ください。1ページの上の写真をご覧ください。ツインシティは、東海道新幹線新駅を誘致している寒川町倉見地区と相模川を挟んだ平塚市大神地区を新しい橋で結び、川の東西両地区を一体とした環境共生モデル都市として、神奈川県と神

奈川県東海道新幹線新駅設置促進期成同盟会が計画しているまちづくりでございます。次に下の地図をご覧ください。当計画の平塚側に位置するツインシティ大神地区は、本市の北部に位置し、厚木市に隣接した地区でございます。現在の土地利用状況は7割程度が田畑で、西側に富士山や丹沢山系の山々の眺望が広がり、東には相模川が流れ、自然景観が残っている地域でございます。

続いて、計画策定の経緯についてご説明いたします。2ページをご覧ください。平成8年5月に、神奈川県と県内10市1町で結成された神奈川県東海道新幹線新駅設置促進期成同盟会をスタートとし、構想等を発表してまいりました。この10年間は、中段の表のとおり、平成14年に整備計画の策定、検討委員会の設立などを経て、平成21年に、土地区画整理組合設立準備会が立ち上がり、今日まで継続して準備が進められております。当計画は、3ページの下の方のとおり、県や市の計画と関連しており、4ページと5ページに掲載している、神奈川県及び本市の開発の方針、マスタープラン、総合計画等と整合を図っております。そして、6ページの図のとおり、広域連携や環境、産業等をキーワードにあげ、目指す都市像として、環境と共生する都市づくりを掲げています。

次に、規模についてです。7ページをご覧ください。表のとおり、面積規模は約68haで、計画人口として居住人口は約3300人、従業員人口は約6000人です。

次に、土地利用のゾーニングについてです。14ページA3の資料をご覧ください。ツインシティ大神地区約68haを大きく産業系、商業施設・業務施設・住宅等が一体となった複合系、住居系の3つのゾーンに区分しております。

産業系ゾーンの1と2は、新しい産業や生産・物流施設、また、先進的な研究開発機能や、業務機能の集約を図る区域です。複合系ゾーンの1と2は、地域の核となるゾーンであることから、新しい都市にふさわしく、魅力的な商業施設や業務施設等の立地誘導を図るとともに、利便性を活かした中高層集合住宅の立地誘導を図る区域となります。住居系ゾーンは、環境共生型の低中層集合住宅地や戸建住宅地として良好な居住環境の形成を図る区域です。

次に、街の骨格的な都市施設についてです。資料は、引き続き14ページをご覧ください。骨格となる路線は3本です。縦に走る既存の国道129号、平塚と寒川を結ぶ新しい橋を含めた（仮称）倉見大神線、そして、地区の南側を通る（仮称）南側地区内幹線及び広場です。国道129号は、南北方向のアクセス交通を受け持ち、地区内部分に右折レーンを設けるため、幅員を22mから27mに変更をする予定です。さらに、交流型情報ステーションを設置し、一般車両の休憩及び道路情報などを提供する場としてまいりたいと考えております。（仮称）倉見大神線は、相模川に橋をかけ、東西方向の交通を円滑に結ぶための道路です。（仮称）南側地区内幹線及び広場は、トランジットセンターという公共交通の乗換機能のある交通広場を配置してまい

りたいと考えています。さらに、トランジットセンターと、交流型情報ステーションを結び、地区のシンボルとなる道路であるトランジットモールを配置してまいりたいと考えています。骨格となる都市施設として、比較的大きな公園を配置する予定です。規模や位置は、関係者と協議し決定してまいります。

次に、環境と共生する都市づくりの実現のため目指す取組みについてです。12ページ、13ページをご覧ください。

目指す取組みの方向性として、自然環境を活かす、環境負荷の低減、交通計画、地域アメニティを掲げ、4つ目標、目標1から目標4を定めております。その目標を踏まえ、表にございますとおり、建築物の緑化や、省エネルギーの住宅、歩行者・自転車を優先する交通システム、災害対策、景観への配慮などに取り組んでいきます。

続きまして、必要な都市計画手続きについてご説明いたします。本日お配りいたしました資料4-4をご覧ください。

決定権者は神奈川県と市に分かれています。神奈川県は、調整区域の市街化への編入、国道129号の幅員等の変更となります。市は、市街化編入された区域の用途地域の指定、防火地域等の指定、高度地区の指定、また、都市施設として新規の道路決定等、さらに、土地区画整理事業、地区計画の決定がございます。

以上が、ツインシティ大神地区まちづくり計画の概要でございます。

次に、当地区の地区計画についてです。資料4-1の2をご覧ください。まず、市内の全般的な地区計画の景観形成に関する基本的な考え方です。

上位計画である平塚市まちづくり条例との整合性を図り、景観形成基準を定めている景観計画を準用し、富士山や丹沢系の眺望等に配慮したものとします。屋外広告物も良好な景観形成の実現を推進していくものとし、掲出抑制も検討していく考えでございます。

次に資料4-3をご覧ください。「平塚都市計画地区計画の決定(平塚市決定)(案)」についてご説明をいたします。

地区計画の目標は、本市の北の核として、環境との共生を理念とした新たな産業や業務機能などの集積を目指し、計画的な土地利用を図る地区であるため、組合施行の土地区画整理事業による基盤整備を行い、環境共生モデル都市にふさわしい良好な市街地形成を図るものとしております。

2ページには、「土地利用の方針」として、それぞれの地区別方針の案を載せております。また、「緑化の方針」、「地区施設の整備の方針」も載せております。3ページをご覧くださいと思います。「建築物等の整備の方針」をそれぞれの地区別方針を載せており、地区整備計画の「地区施設の配置及び規模」を載せております。

4ページには土地利用計画図(案)を添付しております。

以上が、資料4-3の説明でございます。

再び資料4-1の2(3)をご覧ください。ツインシティ大神地区の景観形成の具

体的な内容についてご説明いたします。組合施行の土地区画整理事業であることを念頭としていることから、制限内容の組合合意を得る事が条件となりますが、良好な景観形成の推進のため、次の内容を記載するよう協議を進めてまいります。内容については3つございまして、①として建築物や広告物は平塚市景観計画を準用するとともに、河川や広大な田園等の周辺環境との調和や、富士山等の山並みへの遠望に配慮した配置や規模デザインとする。②として、敷地は緑化等により、ゆとりあるやすらぎ空間を創出することとする。③として、屋外広告物は屋上に設置してはならないでございます。以上が当計画の概要と、当計画における景観形成の考え方でございます。

なお、本日の資料につきましては、案件に関わる非公開のところでご説明いたしましたが、資料4-3につきましては大変恐縮でございますが回収させていただきたいと思っております。今後、当審議会において再度、ツインシティ大神地区の御審議をお願いする際には、より確定した資料を御用意させていただきたいと思っております。資料の回収につきましては御協力させていただきたいと思っております。説明は以上でございます。

(会長)

ありがとうございます。

質問ですけど、もともと新幹線新駅が前提となっていて、計画ができていく訳ですね。このツインシティ大神地区の計画は、新幹線新駅とは切り離して進められるものなのか。どうなのか。全体のタイムスケジュールと進め方のイメージを確認させてください。

(事務局)

新幹線新駅はJR東海が設立するもので、まだ表明はしていないのですが、リニア中央新幹線がかなり具体化されつつありますので、リニア中央新幹線が2027年に開業すると、東海道新幹線のダイヤに若干の余裕ができ、新幹線新駅設置の可能性が生まれてくるとJR東海側から発表がありました。そのようなことも合わせて今回ツインシティ大神地区の都市計画の決定をし、同時に、土地区画整理組合の設立認可をして、事業を進めて基盤整備をし、ツインシティ橋を架け、インフラの整備し、ビルドアップをしてまち開きをし、概成したころに新駅ができてくるというような全体のイメージです。新駅を作ってからまちを作るのではなく、まちの準備をしてまちを徐々に作りあげていき、必要な時期に駅に来てもらうことを想定しています。

(会長)

周辺整備をすればJRも決断してくれるだろうという考えのわけですね。

(事務局)

そうです。

(会長)

もう一つ、新駅だけではなく、インターとの繋がりもありましたよね。資料4-3の1ページですけど。これもまだ先の話なのですか

(事務局)

資料4-2の1ページの上の写真で説明しますと、平成28年に新たに東名高速道路、第二東名ですね。第二東名の厚木インターができます。次に相模縦貫道、圏央道も平成26年に県内部分が開通するので、周辺の広域交通網の整備が進むという状況もあります。もともと国道129号に接した地域なので、物流や産業の土地利用のポテンシャルが非常に高いエリアになっております。そういったこともございまして、我々も市街化編入に向け国土交通省や農林水産省の関係機関と調整をしまして、市街化編入に向けての協議が整った段階で、神奈川県と平塚市と寒川町の協働で都市計画の完結に向けて進めていこうと動いています。

(会長)

他にはありますか。

(委員)

景観形成にはあまり関係ないのかもしれないですが、道路の幅員を22mから27mに拡幅する区域というのは、例えば11ページの図でいいますと、赤で囲まれた範囲内の国道129号を拡幅するという理解でよろしいでしょうか。

(事務局)

今回の都市計画道路の変更につきましては、その区域内の中央部に交流型情報ステーションをつくります。さらに、新橋に繋がります東西の都市計画道路を整備するという状況になりますので、主に129号の中に右折レーンを設置するという事で、22mから27mに拡幅する必要があり、都市計画変更をする予定でございます。

(会長)

その範囲が赤で囲まれた区域ですか。

(事務局)

はい。区域内のみ27mに拡幅する予定でございまして、区域外は22mのままとなり、少しずつテーパー状で擦り付けていく形になります。

(事務局)

129号は私の印象だと、いつも渋滞しがちな道路のイメージがあるのですが、特にあちこちに合流するあたりなどは、今でも平日週末に関わらず、渋滞するという風に思います。これが実現した時は、この地域だけは多少緩和されたとしても、全体としてやはり非常に、それだけの人数がここにうごめくことになると、相当まだ渋滞の状態が厳しくなるような印象があるのですが、そのあたりは東西の道路の整備で解消する予定なのでしょうか。

(事務局)

そうですね、そのためには相模川にかかる東西の都市計画道路の整備が必要ということになります。資料4-2の14ページのまちづくり計画図をご覧いただきたいのですが、この区域内で発生します店舗の発生交通量については、この道路幅員等の変更等で処理ができるというような形で警察との協議は済んでおります。

また、この地図の西側に破線で表示している(仮称)平塚愛甲石田線は、平塚と伊勢原、さらに厚木へ行くラダー状に平行した道路となり都市計画道路の決定もしまして、将来的にこういったものも整備が必要と考えております。

(事務局)

もう一点大きいのは、国道129号というのは、湘南海岸から厚木を通過して相模原に繋がりますが、相模川の反対側に平行して相模縦貫道が通りますので、今、国道129号を通過している車が、相模縦貫道へシフトし、逆に国道129号が空いてくると見込んでいます。現在2万台から3万台の利用がありますが、それが若干抑えられると考えます。

(事務局)

資料4-1の2の「(3) ツインシティ大神地区の景観形成」ということで、事務局案を3つ掲げておりまして、屋外広告物条例について先ほどご説明をさせていただきましたが、今は市街化調整区域の状況でありまして、第1種地域で、屋上広告物が規制されております。今後市街化編入になりますと、用途地域が準工業地域であったり、近隣商業区域となるので、第3種から第5種地域となり屋上広告物が設置できる状況になってしまいます。そういったものを地区計画の中で少しコントロールしていきたいと考えておりますので、屋上広告物の設置についてはこのような形としていきます。概ね内容につきましては、景観計画の景観形成基準を極力守って、富士山等の眺

望確保をするような視点場を考えながら地区計画を検討してくださいと指導していくように考えています。

(会長)

新幹線に接するところで、大きい看板が無いようにしていくわけですね。

(事務局)

はい。本日はお示しができなく大変申し訳ございませんが、各地区ごとの高さ制限ですとか、壁面線の後退位置の制限の他に、北側と西側の周辺に農地を抱えておりまして、それに対する配慮といたしますか。周辺に植栽帯とか、バッファゾーンを設ける予定でありますので、今後詰めて説明させていただきたいと考えておりますので宜しくお願いします。

(会長)

今日の説明は予告編なわけですね。

(事務局)

そうです。

(会長)

我々が議論するのはその部分であって全体ではないということですね。

(事務局)

今の資料4-1で課長の説明と重複するところもあるのですが、2(3)のところ、景観形成についての事務局案を三つほど提案させていただいております。これ以外に景観推進で記載すべきではないかということが何かあれば合わせてご意見をいただければと考えております。

(会長)

先ほど言いましたが、新幹線の沿線なので、新幹線向けの広告物は無くすように配慮をしてほしいですね。

この辺は割合新幹線に乗っていて、見晴らしがぱっと開けるところですよ。ですからその意味でいうと、新幹線から見て、この辺の雰囲気、ここだけじゃなく周りの農地を含めて、見えるところにどう立地するのかと。全体のイメージを壊さないようにして、しかし都市化は進んでいくと。というふうなものであるとすれば、どんなものかいいのかみたいな視点があるといいですね。やはり一番たくさんみるのは新幹線

から見る人と、先ほどの国道129号から見る人であり、そこから見てどう見えるのかという視点が大事でしょうね。

(事務局)

新幹線新駅に止まって走りだすと最初は低速ですので、今は通過だけですが今より比較的に見る機会が多くなります。それから新幹線で来られた方がツインシティ橋を渡って来られると川の堤防を越える事になりますので、かなり高い位置から大山や富士山を見渡す形になります。

(会長)

ツインシティ橋は、富士見橋みたいな形になるのですね。

(事務局)

そうですね。

(会長)

他にないでしょうか。ではよいでしょうか。

それでは、議事は全て終わりですね。

それでは、以上をもちまして、本日の議事をすべて終了いたしました。

[景観審議会閉会 午後3時32分]