

協議記録（別紙次第の通り進行）

（１）景観計画等策定に向けてのスケジュール

別紙説明資料１『三郷市景観計画及び景観条例施行に向けてのスケジュール』を基に、今後のスケジュールについて説明致しました。

この議題に関しては、ご意見・ご質問等はありませんでした。

（２）検討事項の要点、景観計画の必要性

別紙説明資料２『三郷市景観協議会における検討事項の要点』、別紙説明資料３『景観計画の必要性』について説明した後、検討・審議を行いました。

検討・審議された内容を以下に示します。

"検討"と"意見交換"の意味合いについて

（委員）景観協議会で検討する内容について、骨子素案の第１章～第４章までは「本日検討し内容決定」し、５章の１及び２は「意見交換」を行う予定となっていますが、その２つの違いについてご説明をお願いします。

（事務局）骨子素案第１章～第４章については、前年度策定しました景観形成基本計画をベースに作成しております。この内容は既に承認を頂いている内容ですが、本日再度ご検討して頂いた上で結論を出して頂きたいと考えています。第５章の１及び２については、本日意見交換のみとさせて頂いて次回において結論を出して頂きたいと思っております。

（３）三郷市景観計画骨子素案

１）第１章～第３章（景観計画の目的や方針）

別紙説明資料４『景観計画骨子素案』を基に説明をした後、同資料の第１章～第４章までを検討・審議をして頂き、第５章１～２までを意見交換して頂きました。

検討・審議、意見交換された内容を以下に示します。

景観計画の内容の程度について

（委員）景観計画の作り方について他市の事例を拝見すると、シンプルな作り方をしている自治体と、基本目標について細かくかくまとめている自治体がある中で、同資料は非常にシンプルな構成となっていますが、最終的にどの位の、ボリュームでまとめるのかという体裁についてご説明をお願い致します。

（会長）P-6 第３章２市全体の景観形成方針まで決定するという事ですが、最終的に景観計画としてまとめた報告書は多少肉付けされるという事になる

と、決定される内容に含まれないものが後で追加されるという事になります
すがどのようにお考えでしょうか。

(事務局) 骨子素案の内容は、ご指摘の通りシンプルなつくり方で行いたいと考えて
います。なお、1章～4章まではこの内容でご検討して頂きたいと思
います。

景観計画へ反映する景観形成基本計画の内容について

(委員) 景観形成基本計画の内容は、景観計画では結論だけ載せて、なぜこの地
区が重点地区になったのかという経緯等は盛り込まず、詳細は景観形成基
本計画を別途見て頂く方法をとるのでしょうか。

(事務局) 景観形成基本計画は昨年度策定されているので、景観計画では結論だけ
吸い上げて載せるつもりです。また景観計画で重複する内容は、景観基本
計画を見て頂く事になるので、景観計画の方が景観基本計画よりボリュー
ムが少なくなるイメージで考えております。

(会長) P-3 第1章1 景観計画の目的の3行目に「三郷市景観計画は、三郷市景
観形成基本計画を景観法に基づいて具体化するもので…」と書いてあるの
で、この表現で十分だという事ですね、分かりました。

重点地区の選定について

(委員) 重点地区については、現在設定している2地区で決定なのでしょうか。

(事務局) P-4 第2章2 重点地区について、第1章～4章までの中身ではありませ
が、重点地区の決定だけは本日決定するのではなく、議論だけ頂きたいと
いう事で前段で説明させて頂きました。多少議論が変則的になってしま
いますが、第2章の2については、次回第3回協議会で内容決定を予定して
おりますので、P-4の重点地区については 白紙という考えでお願い致し
ます。

(会長) そうなると、説明資料2『景観協議会における検討事項の要点』の第3
回景観協議会の項目で、第2章について再度内容決定するという項目が必
要になりますので事務局で対応お願い致します。

"駅"の表記について

(委員) P-3 第1章1 景観計画の目的で、「また、近年、駅及び三郷インター周辺
において」と記載してありますが、ここでいう"駅"というのは"三郷中央駅
"、"新三郷駅"の2つという事で理解すれば宜しいでしょうか。もしそうで
あれば、なぜ敢えてぼかして"駅"という表現にしたのかその点についてご
説明お願いします。

(事務局) 表現を限定的に書いていませんが、実際には駅は3つあるので、その中で"近年"という事であれば新三郷駅、三郷中央駅の2つになります。ここでは駅という表現で記載しましたが、厳密に言えばと三郷中央駅と新三郷駅になりますが、今後も踏まえて駅という広い表現をしております。

(会長) この表現で宜しいかどうかご確認致します。(意義はありませんでした。)

文章表現の修正について

(委員) P-5 第3章 1 基本目標の中で、"かかわり"という言葉がありますが、"関わり"や"係わり"は同じ意味なのでどちらかに統一した方が良いという点と、P-6 の2市全体の景観形成方針で、1つはという表現がありそれ以降はは2つ"目"、となっているので、同じ表現で統一した方が良いという点と、各章の冒頭に法律の条項が記載されていますが、一般の方が見ても分からないので表示する必要は無いかと思えます。

(会長) 差し支えがなければ、このままの表現で最終的に、報告書全体を取りまとめる段階で条項との対応関係が、明らかなものは全て明記する事で良いと思えます。

2) 第4章(景観形成の推進体制)

景観審議会と景観アドバイザーの役割分担について

(委員) P-7 以降の推進体制と届出手続きに関して、推進体制の中に"景観審議会"と"景観アドバイザー"という2つの組織が出てきますが、この2つの組織の役割分担について解りづらいので、ご説明をお願い致します。

(事務局) 身近な技術的なアドバイスについては、景観アドバイザーで対応をして、特定の議題に関して審議を求めなくてはいけないことについては、景観審議会でも審議して頂くという役割分担をしながら進めていきたいという事で提案をしております。

重点地区景観協議会の設立要件について

(委員) P-7 の重点地区景観協議会について、重点地区景観協議会が設立されていないと重点地区の指定ができないのかという点と、設立要件は既に決まっているのかという、以上2点についてご説明をお願い致します。

(事務局) P-7 景観形成の推進体制の 印で表記してある通り、重点地区というのは同時に景観協議会が設立されるのが望ましいが、重点地区が設置された後でも、設立は可能であるという考え方を持っています。次に重点地区景観協議会の設立要件に関しては、設立要件はまだ決まっていないので、次回お示しできるよう対応致しますので、今回決定というのは先送りさせて

頂きます。

届出等の手続きにや各協議の実施時期について

(委員) P-8の「重点地区の手続きの流れ」では、「事業者は、重点地区景観協議会と重点地区協議を行う必要がある」と書いてあるので、重点地区景観協議会が設立されないと、事業者が困る恐れがありますがその辺はどのようなお考えでしょうか。

(事務局) 重点地区景観協議会が設立されていない場合は、景観計画区域と同様の手続きを行って頂く事になります。

(委員) P-9 第4章の(2)届出等の手続きについて、各手続きの中で事前協議や重点地区協議が位置付けられていますが、各協議の実施時期によって実現できる内容がかなり変わってくると思いますので、実施時期について既に決定していたらご説明をお願い致します。

(会長) 建築物の確認手続きとの整合性について、現段階で日程が分かるわけではないので無理なスケジュールにならない様、事務局で再整理して頂き次回再審議致します。

推進体制の取り組み図の矢印表現について

(委員) P-7 第4章 1 景観形成の推進体制の景観アドバイザーの文言では"助言等を受けられる"と記載してありますが、推進体制の取り組み図の"景観アドバイザー(専門家)"の矢印では"要請・助言等"という表現となっており、景観担当係りとの関係で要請という言葉が出てきていると思われませんが、本文との繋がりをどのような意図で分けているのかについてご説明をお願い致します。

(会長) この問題については、矢印が両向きになっているため誤解を招いているのかと思うので、矢印を右向きと左向きに分けて要請・助言等という表現に修正すべきだと思います。

(事務局) 両向きの矢印を2本にして、誤解が無く解りやすい表現に修正致します。

脱字の修正と公共施設管理者の定義付けについて

(委員) P-7 第4章 1 景観形成の推進体制の方針及び構成員の中で、2行目の「... 取り組むために景観協議会を設立します。」という文言について、正式名称は"重点地区景観協議会"だと思いますので修正して頂きたい点と、構成員の中で公共施設管理者と表現していますが、公共施設も色々あるので、その定義づけをして頂きたい点と、P-9の「(1)届出等の手続きの詳細」は順序から云えば(2)に相当するので以上3点について修正願いたいと

思います。

(事務局) ご指摘の通り修正及び定義付けをさせていただきます。

3) 第5章1(届出対象地区)

新三郷ららシティ地区と三郷中央駅地区の独自の基準の違いと作成主体について

(委員) P-10 第5章1 対象地区の「新三郷ららシティ地区」と「三郷中央駅地区」は独自の基準がありますが、これは同じ様な基準なのでしょうか、それともどこか相違が有るのかということをご説明お下さい。

(事務局) 新三郷ららシティ地区については、景観の基準を定めた独自の景観計画があります。また三郷中央駅地区については、都市デザインの目標や方針、ガイドライン、を定めた「三郷中央地区の都市デザインセンタープラン」という報告書を作成しているため、重点地区に指定した際には、独自の基準に沿って景観形成基準を行う考えであります。また両方とも同じ計画ではなくて、それぞれ別の計画になっております。

(委員) 新三郷ららシティ地区と三郷中央駅地区の独自の基準を作成した設置主体はどこですか。

(事務局) 新三郷ららシティ地区については、新しい開発を行うに辺り、今後三郷市景観計画の作成も予定していたので、その前に街づくりでの色使い等を、ある程度統一させるために市の都市計画課が主体となり策定しました。三郷中央駅地区については、市のまちづくり事業課が主体となり、「町内の職員」、「地権者」、「区画整理審議会」の方々にプロジェクトチームを立ち上げて頂き、三郷ガーデンシティの創出という景観形成コンセプトの基で整備が進められました。

「対象地区図と各基準の表記の改善」について

(委員) P-10 第5章の対象地区図で、点線と実線で描かれているのが重点地区及び重点地区候補だと推測できますが、もう少し解り易い表示にて頂きたいという点と、対象地区では「重点地区基準」、「景観形成基準」、「景観計画区域基準」、「景観計画区域及び三郷駅景観拠点の基準」といった4基準ある様に見受けられますが、各基準の定義付けがあればより解り易いの定義付けを追加して頂く点。以上2点について検討宜しくお願い致します。

(事務局) 図の表現として凡例を追加し、各基準についても解りやすく表現します。

対象地区の表のまとめ方について

(委員) P-10 第5章1 対象地区の表で、重点地区の名称が何回か繰り返し出てきますが、7) 駅景観拠点の11 新三郷駅景観拠点と13 三郷中央駅景観拠点

は重点地区の表記がされていませんが、新三郷駅と三郷中央駅自体は重点地区に入らないのでしょうか。

(事務局) 新三郷ららシティ地区の中に、新三郷駅も入っており、三郷中央駅地区の中にも三郷中央駅は入っているので、ご指摘の通り P-10 表の 11 新三郷駅景観拠点と 13 三郷中央駅景観拠点は表示がされていませんが、重点地区の基準の中に含まれます。

(委員) もう 1 点、7) 駅景観拠点の留意事項に『 駅景観拠点は、駅周辺の「商業系エリア」のみが対象』と記載してありますが、“のみ”という表現にすると駅は入らないのでこの問題に関しては、重点地区をもう少し拡大した図面で見ないと理解しづらいです。文言のみだと、新三郷ららシティ地区は 01、11、17 の様に 3 回出てくるので、この関係を整理して、次回提出して頂きたいと思います。

届出対象行為の決定予定の延長について

(委員) P-11 第 5 章 2 届出対象行為は、本日議論をして次回決定する予定となっておりますが、景観条例のつくり方によって例えば、屋外広告物等も景観条例に入れる事になった場合、対象行為自体が変わる可能性が出てきます。もし可能であれば、次回決定ではなく多少先延ばした方が良いと思いますが如何でしょうか。

(事務局) 説明資料 2『景観協議会における検討事項の要点』に記載されている予定では、次回第 3 回景観協議会で景観条例の骨子案を提案させて頂き、意見交換をして頂く予定となっております。その後、第 4 回で景観条例の骨子案を検討して内容を決定して頂きたいと考えておりますので、その時点で協議して頂きたいと考えています。

重点地区の選定要件について

(委員) P-4 第 2 章の重点地区では、『景観計画区域のうち、景観形成の誘導等を重点的、且つ先導的に行う区域を「重点地区」として定めることとし』という事しか書いていませんが、重点地区の様に特別な手続きが必要な地区の規制等は、住民には大きな負担となるので、きちんと「意味」、「位置付け」、「選定方針」を明確にする事が、この景観計画の義務であると思います。そのため、重点地区の結果のみ景観計画に盛り込み、経緯については基本計画の方へ委ねる形式ではなく、明らかに基本計画の中に定めるべきだと思います。

(会長) 基本計画を手にしないと分からないと懸念されるので、経緯全てを載せ

る必要はありませんが、6地区が重点地区候補に挙がった中で、2地区が重点地区に選定されたかという定義説明の骨格は盛り込んだ方が良いでしょう。既に昨年度取りまとめられている情報なので、取り込みをご検討願います。

(事務局) ご指摘の通り検討させていただきます。

4) 第5章2(届出対象行為)

"敷地"という言葉の追加の意図について

(委員) 届出対象行為1)の建築物の項目に記載されている文言について、6月16日に開催された第7回市民懇談会の際には、1)建築物の景観計画区域の欄の2つ目の「一体的に建築する3以上の敷地のもの」の"敷地"という言葉が書いてありませんでしたが、敢えて"敷地"という言葉を入れた意図をご説明願います。

(事務局) 市民懇談会の時点では記載されておりましたが、後日、市民懇談会の方から意見シートでご指摘を受けまして、その対応として表現を解り易くするために付け加えさせていただきました。

届出対象行為の文言表現について

(委員) 届出対象行為の表現について、事業者によっては表現の揚げ足を取り脱法行為を行う事業者もいます。例えば、届出対象行為に"色彩の変更"がありますが、色彩を変更せずに塗装だけ塗り替える場合にどう解釈するべきなのかというのが、鎌倉市で具体的な案件としてかなり挙がってきています。京都市では、かなり甘い運用をしており、同じ色では許容するようで、また金沢市は同じ色でも計画に適合していない色は、塗り替えて頂く考えを持っているなど、自治体によって様々ですが、その辺りは方針を定めて、変更なのか、色を塗り替えない変更でもきちんと行為として塗り替えをして頂くのかということを明示したほうが良いのではないかと思います。届出の対象規模にある外観の変更面積についても、中には某事業者のように、"1/3と"書いてあると工期を3回に分けて届出の規模に満たない規模で、塗り替える事業者もいるので、ここで1/3と既定してしまうと、延べ面積が2万、もあるような1/3と、ぎりぎり届出要件に入ってしまった一般の市民の方が建てたビルも1/3で届出しなければいけないことも想定されるので、可能であれば面積安分ではなくて最低の面積規模で固めた方が景観への影響や脱法行為等も起きないと思います。

(会長) 確かに大規模な建築物と、小規模な建築物とでは判断の仕方が違ってく

るので、今後の動向として三郷市は大きな動きが出そうな事も考慮すると、届出対象行為については慎重に考えるべきだと思います。やはり民用上、基準に達しない届出件数が多いと、全体としては景観計画の効果が無いということになりかねないので、建築物の建て替えや新築等の動向も絡む基準だと思うので、注意して表現設定して頂きたいというご指摘だと思います。

5) 景観意識向上のためのPR活動について

歴史的まち並み等の助成等について

(委員) 重点地区として指定されていない以前からある歴史的なまちなみや、屋敷林、竹藪、生垣が維持管理費や固定資産税等の負担が重くなっています。そのため、何らかの維持管理の助成や税の減免等の支援が必要と思われるのでご検討願います。