

## 会 議 録

承 認			事 務 局				《開催日時・場所》						
会 長	杉本 委員	中嶋 委員	部 長	課 長	担当 長	担 当	平成 21 年 6 月 26 日（金） 14：00～16：00 市立公民館 2 階講座室 2						
8/4	8/4	8/4											
《名 称》 平成 2 1 年度 岸和田市都市景観審議会（第 1 回）													
《出席者》													
（都市景観審議会委員出欠状況）													
池本 委員	奥 委員	川崎 委員	杉本 委員	田 委員	中川 委員	中嶋 委員	中野 委員	西川 委員	藤田 会長	前中 副会長	松村 委員	望月 委員	渡部 委員
	×										×	×	
（委員 1 4 名中、 1 1 名出席）													
事務局）まちづくり推進部：出原部長、都市計画課：西川課長、赤坂担当長、山田主査、青木主査 《傍聴者》2 名													
《概 要》													
・報告事項 景観計画・景観条例について ～パブリックコメント・説明会の状況報告～													
《内 容》													
別紙の次第のとおり進行													
<b>岸和田市審議会等の会議及び会議録の公開に関する条例等について</b>													
（会長） 平成 21 年度第 1 回岸和田市都市景観審議会の会議録承認者として、杉本委員と中嶋委員の 2 名を指名。													
<b>報告事項</b>													
景観計画・景観条例について ～パブリックコメント・説明会の状況報告～													
事務局より説明。													
・岸和田市景観計画（素案）・岸和田市都市景観条例改正（素案）に対する都市景観審議会・都市 計画審議会からの意見、意見聴取制度による意見、説明会での意見について													
【意見等概要】													
（会 長） 都市景観審議会委員からの質問（資料 5 . P 2）で、言葉の問題と木竹の伐採等という話 があったが、考え方が整理されて示されているので特に問題はないと思われる。													
（委 員） 岸和田市の景観計画は、景観法に基づいた形で作成されているため問題はないと思うが、 最大のテーマは、本町地区でいろいろな意見が出ており、財産権の侵害等、かなりきつい意 見も出ているが、そういった意見を吸収して納得してもらうことが重要ある。中には、“審 議会ですよそ者が審議して決めるのはおかしいのではないか。”という意見もあるが、それは、 言い過ぎであり、日本の経済も信用経済であるため、相手を信用しなければ物事は進まない。 この委員会には、大学の先生や建築家の方やデザイン関連の方、市民の方などもおられます。 私も長年、新聞社におり、その間に桂離宮や修学院離宮などの修復に携わり、また、離宮や 御所だけでなく、奈良県橿原市の今井町にも携わってきた。今井町では、住民との問題は													

変だったが、本町地区も住民が納得できるように説明していただければと思う。

(委員) 第1種住居地域の建蔽率を60%から80%にすることや、経済的な援助があることや、用途地域の見直しというような意見は、都市景観審議会に対して景観計画の適合に関する意見なのか、それとも都市計画への意見なのか。建蔽率を60%から80%にするのであれば、他の審議会の意見等も必要となるのではないか。

(事務局) 本町地区は、昔ながらの歴史的な建物が多い地区で隣の家と家が接して建っている事が多い地区である。現在、本町地区の多くは、第1種住居地域で建蔽率が60%となっているが、説明会で意見を出された方からは、現在建っている建蔽率の状況に合わせて、建蔽率を80%にし、不燃化にして融資を利用できるようにすればよいという意見をいただいた。

まちなみとして見た場合、建替えてしまうと、建蔽率60%ではどうしても建物と建物の間に隙間ができてしまう。隣町のように近隣商業地域にし、準防火地域で建蔽率を80%にすれば隙間なく建てることができ、融資も利用できるようになるという意見であった。

根本的に制限をかけて、締め付けるよりも緩和して本町の人が納得すればよいという意見であった。

(委員) この件は、都市景観審議会のみで議論するところか迷うところだが、都市計画の方の問題かと思う。

(会長) この件については、都市景観審議会のみでは、決めることはできない。課題のひとつであるが、他の審議会と連携して検討することを要する。

(委員) 伝統的建造物群保存地区(以下「伝建地区」)では、地区を設定する際に、都市計画決定をする必要があり、都市計画と連動している。伝建地区を設定する際に、第1種住居地域と近隣商業地域などが混在する場合は、不公平感をなくすために、用途地域を1つに合わせたりして指定を行っている。違う性格の地区をつなぐ必要のある場合は別である。

本町地区では、近隣商業地域と第1種住居地域が隣接しているが、そこに規制をかける場合には、同じ条件にしておかないと不公平感が出てくる。

景観法と都市計画法の関係はあいまいで、どちらが上位であるかは明確ではない。

規制をかけられる住民は公平でなければいけないので、用途地域の見直しも含めて検討する必要があるかと思われる。また、補助金の関係で不公平感があると思われるため、その不公平感をどのようにして是正し、納得してもらうかを考える必要がある。同じエリア内は、同じ条件にする必要があるかもしれない。

(会長) 伝建地区では、地区を指定する際には用途を1つの用途にして規制をかけている。本町は助成金の関係があるため、重点地区を指定する際に齟齬が発生する原因となっていると思われる。

本町には、本町のまちづくりを考える会(以下「考える会」)があるので、協力していただくようにできればよい。考える会の中でもデメリットを指摘する方もいるようであるが、考える会の方針としては、この景観計画を進めていくということである。基本的には住民の力で一致していただけたらそれに行政が乗っていくのが本来ではないかと思う。今井町でも合意形成のために20年以上かかっている。

(委員) 景観計画は全市的な部分と重点地区とをわけて考えた方がよい。伝建地区と重点地区とは考え方が違うと思う。以前、景観法を導入しようかどうかと検討していた際に、まちなみ形成ということで、紀州街道に面した建築物についての助成によって、本町の景観形成を行っ

ていこうという考えだったと思う。それにプラスして府道沿いの建物のファサードをどのようにするのかということだったと思う。今回は、重点地区として道路に面しない地区も含んでいるのか。以前からこの地区で行っていたのか。

この地区に該当すれば、紀州街道に面していない建物でも助成をしていたのか。

(事務局) この地区は、歴史的まちなみ保全要綱における保全区域と同じである。

修景助成は、その区域の中で紀州街道と府道の一部に面する部分について、一定の基準を満たす修景を行えば助成することができる。

(委員) 今回、景観計画を定めるにあたっては、現在の条例等を引き継ぐ形で行うと認識している。当然、この地区を重点地区にするとしても、景観形成は、沿道景観として誘導されるという考え方ではないか。

(事務局) まず、保全区域を決定し、その中で紀州街道等に面した部分を対象として助成を行っている。景観形成における誘導は、建築行為を行う際に行っている。紀州街道等に面した部分で一定の基準以上のものが出来た時に、助成している。今後も紀州街道等では、今回の景観計画の景観形成基準を満たしているから助成を行うのではなく、保全計画に沿ったものが出来た時に助成をするものである。

(委員) 保全区域があって、その中の紀州街道に面した建物に助成を行ってきており、それを引き継ぐ形で重点地区を決めるのであれば、問題はないのではないか。どこから見る景観を保全するために全域に制限をかけるのか。

景観形成を誘導する要綱があるなら、街道から見る景観形成誘導という形で今回、重点地区を定めて景観計画に記載されれば以前の考え方を引き継ぐ形になるのではないか。

(事務局) この修景の基金は、元は竹下内閣時のふるさと創生1億円を何に使うか検討し、本町の修景に使うということになった。その後、国の街なみ環境整備事業という事業の採択を受けて、その事業とセットで歴史的まちなみ保全事業を行うことになった。

都市景観条例は、これらの事業とは別にできた。都市景観条例と本町の歴史的まちなみ保全事業は元々別のものから出発している。

今回、この2つの事業をどういうふうに整合するのかという議論になっている。街道筋だけでよいのか、区域としてのまとまりを大事にするのかということ議論していただけたらと思います。

(会長) 説明会では、いろいろな意見が出されているが、大きなくくりとしてまとめると次のようになる。

市の案は、規制強化であるが、それより規制緩和する方がよいということ。

財産権、資産価値が下がるということ。

補助の有無による不公平感があるということ。

2点目の資産価値が下がる原因は、規制をかけるということであり、色については、地域になじみのある大体の色でよいのではないかということである。市は、資産価値が下がるということについてどのように考えているのか。

(事務局) いろいろ調べているが難しい。国の調査でヘドニック法というものがあるが、地域や土地等の条件によって変ると思われるので一概に言えない。きれいにまちなみが整っているまちは地価が比較的上りやすかったり、地価が下がり始めたときに、普通のまちではどんどん下がるが、まちなみの修景がされた地域では、少し下がってそれ以上はあまり下がらない下げ

止まり効果があるということを知ったことがある。しかし、実際にはデータがない。資産価値が上がるのか下がるのかについては、市として何とも言えない。

(委員) 一般的には、まちなみが整ってくると、その地区のイメージが上がって、イメージが地価にプラスされるということはある。本町に住んでいることがプレステージになることはある。それは、経済状況やそのまちにもよる。ただ、規制がかけられたから極端に資産価値が下がるということはない。

(委員) 私も伝建地区に関わっているが、当初は、伝建地区に指定されると地価が下がるのではないかと言われていた。しかし、たまたま、知り合いが伝建地区に住んでいて、まちがきれいになってから家を売る機会があったが、あっという間に売れたということである。統計的なデータはないが、まちなみがきれいだと資産価値が下がることは少ないと思われる。

(委員) 本町地区は、場所が良いのであまり下がるようには思えない。逆に上がる可能性はある。

(会長) ここで、結論は出せないが、必ずしも下がるとは言えないかもしれない。

(委員) 京都では、高さ制限を行ったために地価が下がった。ダウンゾーニングしたため多くの不動産業者が手を引いた。本町の重点地区の色彩基準は、それほど厳しくないのだから、高さへの規定が厳しくなければ、さほど影響はないのではないかとと思われる。

(委員) 京都と岸和田市では都市の性格も違い、1つの例を持って全てとは言えない。極端な例を見るのではなく、冷静な判断が必要ではないか。

(委員) 自分が物件を買う立場で言うと、本町の紀州街道沿いの建物と本町中町線(紀州街道と平行する1街区西(海)側の道路)沿いにある同じような建物であれば、やはり紀州街道沿いの建物を買うと思う。

(委員) 本町に住んでいる方が何に反対し、何に意見を言ってきたのかについて知りたい。本町地区は、今まで景観形成を線で行って来ていない。面で行うのであれば、市は規制をかけるのだから助成が必要になることまで考えなければいけない。今まで、本町中町線沿道で助成を使われた方はいるのか。

(事務局) 本町中町線沿道は助成の対象にはなっていない。

(委員) 今回、色彩の基準を適用しようとするのは解るが、今まで、線で行った助成をしてこなかったことを考えると重点地区を拡げる意味や目的がよくわからない。景観形成を行う場合、どこに立ってどう見るか、どのような景観をつくっていくと考える必要がある。

(委員) バッファゾーンの考えで出来るだけ広く地域を取りたいという考えがある。線が壊れたらそこで全て終わってしまうのではなく、世界遺産や文化財の考え方でもあるように薄いものにならないように、周りをバッファゾーンの多くとるといった考え方がある。ただ、広げるのであれば、補助を付けていく必要があるのではないか。

(事務局) この計画を作る際に、全国のいろいろな市町村を参考にしたが、街道で地区を設定している所は調査した中では少なかった。本市は、現在、本町地区を重点地区にしようとしているが、他市町村では、重点地区を3~4ヶ所指定したり、今後も増やしていく予定という所が多い。今回、本市では本町地区に焦点をあてているが、本市で考えると、重点地区として、今後検討していく箇所は、他にも旧港地区や阪南2区の埋立地などがある。特にこの2地区については、面の区域で指定するのが望ましいと考えている。本町地区以外の地区は、助成金も出していない。他の市町村でも面的に指定しているところが多く、街道沿いで指定している所は少なかったように思われる。

本町地区は、以前から歴史的まちなみ保全区域として指定し、指定の際にも住民合意のもとに指定している。市としては、その地区を引き続き重点地区として指定したいという思いがある。助成金を出している所だけを重点地区にしてしまうと、地区指定箇所を増す際に、課題となってしまう不安がある。

(会 長) 技術的に不公平感をなくすには、線的に助成金が付いている所だけを指定するのか、また、助成対象を拡げるのかどちらかだと思う。そこまで踏み込んでこの場で議論できるのかは、疑問である。いろいろな考え方があるが、ひとつひとつ丁寧に不公平感をなくすような方法をとっていただきたい。資産価値が下がるということについては、先程も話があったように必ずしも下がるとは言えないが、不動産の専門家にも話を聞きながら行って頂きたい。

規制緩和については、今回の規制がそれほどこいついものかという意見もあるかと思う。京都のようにダウンゾーニングなどを行うと不動産価値が下がるかもしれないが、岸和田市では大きな影響は考えにくい。

(委 員) 助成金は景観法と別のもので考えていたが、景観法の中にあるのか。

(事務局) 景観法の中にはない。しかし、景観条例で規定する。条例の中には法施行条例の側面と従来からの独自条例の部分が混在するので、絶対別のものなのかと言われると難しい。今回、これまで行ってきた歴史的まちなみの保全についても取り込みを行うことも目的の1つである。一般の方にとっては、施策の内容のみが関心事であり、法によるものなのかどうかなどは関係がない。

(委 員) 重点地区として指定するのであれば、住民の方に説明して納得してもらうことが重要である。岸和田市では、本町地区だけに集中しすぎているとの意見も聞いている。重点地区については、先に景観計画だけを作り、後からでも指定できるのでそういった方法も検討していただければと思う。

(委 員) 重点地区の中身であるが、重点地区という名前は独自で作っていると思われる。通常であれば、景観地区という名前であるが、そうなれば、もっと厳しくなるわけで、景観法の一番の売りは罰則が付くということである。京都では美観地区と言い換えているが、岸和田市の重点地区はそこまで厳しくないということを説明する必要がある。

それと面と線の話であるが、ほとんどの市町村では、面で指定をしている。線で指定しているのは大阪府などが道路からの幅を50メートルと決めて線で指定している。先程の話のように、ある視点を決めて何を守るかということもある。京都では、眺望景観というものがあるが、これは、非常に緻密にしないと複雑で難しい。先に面を指定した後に、道路からの見え方やにぎやかさということも非常に重要であるので、線の指定を順次行い、面と線をうまく融合していく必要がある。

(会 長) 一般論ではあるが、最近裏に入った路地が注目されている。路地にあるヒューマンスケールの長屋などを保全し、いかにして活用していくかが注目されている。先程、バッファゾーンの話もありましたが、先を見据えて面的に整備していくという考え方もある。本町には、考える会という力量のある団体もあるので、建設的な方向で合意形成を図ることが必要である。

(事務局) 補足であるが、本町地区の重点地区は、命令の対象にしている。特定届出対象行為にしようとしている。本市では、平成3年に作成した基本計画で12の重点整備地区を設定している。この重点整備地区を景観計画で景観配慮地区とし、方針のみを定め、今回は、基準を定

めない作りとしている。

(委員) 京都では、ほとんどの建築物で建築確認の事前協議の段階から景観の協議を行っているので、それに比べると規制が緩いと思われる。

(委員) 景観地区との違いがわかりにくく、住民の方は疑問を持っているのではないかと。そうではなくて、ほぼ色だけの規制であると説明すればよい。

(委員) 色だけではなくて、景観形成基準による制限もある。

(事務局) 景観形成基準については、基本的には、現状のまちなみにあわせていただければ問題ないと説明している。ただ、すべての規模の建築行為等について届出が必要となるので、それが大きな制限になると考えている。

(委員) 岸和田市全域の大規模建築物の届出には反対されてはいないが、重点地区である本町地区ではいろいろな意見が出されている。ただし、その意見は、今回の景観法に関する意見だけではなくて、今までの流れや規制、助成などの経緯についての疑問等が噴出しているのではないかとと思われる。

また、今回の景観計画(素案)の基準は抽象的な内容で、明確な基準でないため行政としては、非常にやりにくいのではないかとと思われるが、住民によく説明をしていただければと思う。

(事務局) 線か面かという話であるが、本町地区のまちなみがこれだけ残ってきているというのは、本町に住む方の気持ちというものがあるように思う。本町の区域外の方でも本町に行けば「ほっとする」というようなことを聞く。本町の方も自分のまちに誇りを持って遣してきたように思う。線での規制は技術的には可能であるが、助成対象外の人も含め、本町地区の人は、今まで周りの方と協力しながらまちづくりに取り組んできたと思う。ラインで決めてしまうと今後、そういった地区としてのまとまりが崩れるのではとの意見がある。

(委員) 面で規制して、今のまま助成を行うならば、この地区をどういうまちなみにしていくかという方針が必要である。路地の話とかもあり、そういった部分も含めないと景観が守れないとか、どこか眺望を入れないといけないとか、そういった技術的に非常に難しい問題もある。まず、本町地区をどのようにしていくかという方針が必要である。

今までは、景観形成として線でしかできていなかったが、今後、面として行っていくのであれば、どういうふうなまちにしていくのかという方針を先に議論していただきたい。

(事務局) 以前から罰則はないが、要綱において、保全地区での行為について、申出書を提出しなければいけないということになっている。

(委員) 本町地区は、歴史的まちなみなので面にする必要はないのではないかと。紀州街道沿いがきれいになっているのに、そのすぐ裏に目をむくような建物を建てる人はいないと思う。

(事務局) 先程から言われている住民の方に納得していただき合意するということに向けて努力していく、手法等はいろいろな事例があり、どういう方法がよいのか検討した上で進めていきたい。

(委員) 重点地区以外についてだが、景観計画の「景観配慮地区」として国道26号沿道地区を位置づけたことはよいことだと思う。国道沿道地区を景観形成の対象とするところは少ない、避けられている地区である。しかし行為の制限となる色彩基準とけばけばしい色彩が多い現状とはかけ離れているように思うが。

(事務局) 色彩基準は現行の色彩マニュアルを踏襲して設定した。

その他

(事務局) ・本町地区が平成 21 年度都市景観大賞「美しいまちなみ優秀賞」を受賞したことを報告。

・岸和田市都市景観審議会委員の任期について

現在の委員の任期は、平成 21 年 8 月 21 日までである。今後、委員改選については、個別にご相談等させていただく。

・スケジュール説明

スケジュール(案)に示すように進めていきたい。その為に 11 月頃に第 2 回の都市景観審議会を開催し諮問・答申をいただけるように努力していく。本日、議論いただいた意見を参考に進めて行きたい。合意形成については、時間を要するものと考えているので、調整が必要と思われる。

(会長) それでは、本日の都市景観審議会はこれで終了とさせていただきます。

(以上)