令和３年度 第１回 伊勢原市まちづくり審議会 会議録

〔事　務　局〕　都市政策課

〔開 催 日 時〕　令和４年２月１日(火)

〔開 催 場 所〕　書面開催

〔出　席　者〕

（委　員）　遠藤会長、堀口副会長、寺本委員、増田委員、下嶋委員、塩原委員、永井委員

（事務局）　飯田参事兼課長、大園係長、他２名

〔公開の可否〕　公開

〔傍　聴　者〕　書面会議につき、なし

〔議　　題〕

【議案第１号】令和３年度地域景観資源登録について

【報告事項１】開発行為に係る近隣住民調整の経過について

【報告事項２】景観まちづくり制度について

【報告事項３】景観計画改定に係る色彩調査について

〔送 付 資 料〕

資料１　令和３年度第１回伊勢原市まちづくり審議会議題資料

資料２　表決書

資料３　付議書（地域景観資源の登録について）

資料４　伊勢原市まちづくり審議会委員名簿

別紙１　令和３年度第１回伊勢原市まちづくり審議会書面開催について

《 意 見 等 》

【議案第１号】令和３年度地域景観資源登録について

No1	意見等の要旨	事務局の考え方
1	表決につきましては、特にございません。 今後の環境保護整備とともに、観光資源としての活用が図られるよう庁内の横断的な協力や調整、推進が期待されます。	今後も、伊勢原市景観計画及び伊勢原市景観条例等の適正な運用により、庁内関係各課との連携を図りながら、景観まちづくりを推進していきます。
2	謂れのある紅葉とのことなので、登録は適切と思います。 寺社については、建物、庭、植物、境内からの眺望など様々な資源があるので、登録する際にはどの範囲で登録するのが適切かの見通しが必要になると思います。	能満寺の紅葉は、山門脇から境内地の一定の場所に植樹されています。 視点場は、寺の外周道路や境内など広い範囲にわたりますが、景観資源登録の提案の趣旨に基づき、紅葉が植樹されている場所を登録の範囲とします。 なお、登録に当たっては、綺麗に管理された境内やその他施設についても、あわせて、紹介していきたいと考えています。
3	過去に登録された景観資源に似たような名称および構成内容のものがある（大山寺の紅葉）。 地域景観資源を登録するにあたり、似たような構成、名称の登録は上限を設けないあるいは妨げないものであるという理解でよいか？妨げないものであれば、今般、登録にあたり、問題無いと判断する。 今後同様な名称、構成内容のものが増えた際、地域景観資源登録は是として進めるのか、１件１件特徴を持たせるべきなのか、あくまでも市民発議による登録を尊重する姿勢なのか、地域景観資源そのものが持つ価値観（プレミア感）はどこかで議論または確認は必要ではないかと考える。	類似する構成内容の景観資源であっても、謂われや所在、また、景観は異なるものであると考えています。このため、登録に当たり特段の制限等を設けることは考えていません。 伊勢原市景観計画では、本市の景観まちづくりの進め方として､「景観特性の良さを伸ばす」「市民参加と協働により進める」の２点を掲げています。 今後もこの考え方に基づき、地域を象徴するもの、また、地域で親しまれているものを、登録により広く周知し、市民共有の財産として大切にしていきたいと考えています。

No2	意見等の要旨	事務局の考え方
4	素晴らしい紅葉の景観かと思います。指定にあたり、維持保全の計画・実施を可能とする関係者／団体および伊勢原市担当部課と連携する体制づくりを意見します。 また、山門脇の紅葉については、景観重要樹木指定の検討を意見します。	今後も、伊勢原市景観計画及び伊勢原市景観条例等の適正な運用により、庁内関係各課との連携を図りながら、景観まちづくりを推進していきます。 また、景観重要樹木の指定検討については、現状変更規制などの所有者の管理負担、また、本市の指定方針及び全国の指定事例等に照らし、市条例制度の適用相当であると考えています。
5	今回の能満寺の紅葉は、本堂前の山門に近い「境内の一角」というもののようですが、ハイキングや参拝などに来られる方々やライトアップイベントなどでの地域住民との関わりとして推薦･提案のされた内容を含め、周辺の環境や景観との繋がりや連続性・一体性などが他地区の資源などと比べて、どの程度際立っているものなのかは、住民でないとあまり明確には判断しにくいと思われます。 今後、市域内でこのような提案により資源が掘り起こされ、市民とともにまちづくりとしての全体像を作っていくという方針なのか、市の取り組みの考え方が必要と思われます。	市内には、再発見や再評価される景観資源が数多く存在すると考えています。 このため、今後も、景観写真展や景観まちづくりに関する市民ワークショップ、また、幅広い市民からの提案により、地域景観資源登録を進めていきたいと考えています。 また、地域景観資源登録された景観資源を様々な形でつなげていき、本市の景観まちづくりの骨格の一つとしていきたいと考えています。

【報告事項１】開発行為に係る近隣住民調整の経過について

No1	意見等の要旨	事務局の考え方
1	合意内容の履行に関して、今後、行政の関与はあるのでしょうか。	合意内容を含む土地利用や施設計画等については、伊勢原市地域まちづくり推進条例及び都市計画法第 32 条(公共施設の管理者の同意等）に基づき、市と事業者との間でその履行に関する協議書を締結します。 市は、この協議書に基づき、当該開発行為の完了検査を行うこととなります。

No2	意見等の要旨	事務局の考え方
2	排気騒音･ガスに対する配慮として、市道 1088 号線境界部分の接道部緑化は検討されたか。	車両騒音や排気ガス等への配慮は、駐車場計画の変更により行っています。 また、計画地内の緑地計画の一環として､市道 1088 号線の接道部の一部を緑地としています。
3	開発事業に際し「指導又は助言の申出｣に対する審議及び手続について、紛争が生じた場合の過去の処理事例を参考として端的にお示し下さい。 また、地域まちづくり推進条例施行規則にいう「相談員の設置」や「紛争調停委員会」の開催の有無について、状況を教えて下さい。	伊勢原市地域まちづくり推進条例は、平成 24 年 10 月に施行されました。それ以降、本市では当該条例に基づき、開発行為等に係る協議調整を行っています。同条例施行後、９年余り経過しますが、これまで「指導又は助言の申出」が提出されたことはありません。 紛争調整委員（現在、弁護士と建築士の２名を委嘱）は、同条例第 63 条第 4 項に規定するあっせん機関です。これまで実施されたのは１事案です。主に中高層建築物の建築に係る周辺地域への配慮のあり方等について、事業者と周辺住民等のあっせんが行われました。 なお、これまで紛争調停委員会の開催事例はありません。
4	事業者側も地域住民に最大限寄り添う形で調整された内容であると理解しました。詳しい経緯は承知していませんが、ひとえに市の地域まちづくり推進条例があったおかげで、地域住民の条例に対する認知と意見が出され、合意形成が成されたと思います。 ひきつづき、当該条例が、良質な景観維持及び創出にむけ、地域住民及び事業者間の良好な内部牽制として機能されることを願っています	今後も条例制度の適切な運用により、開発行為等の協議調整に努めていきます。

No3	意見等の要旨	事務局の考え方
5	開発区域面積 500 平方メートル以上の開発事業で、周辺住民（周囲 15 メートル）や自治会長などの皆さんの意見を聞いて進めるという内容ですが、今回は二度の意見書が提出され、駐車場の配置計画の変更などの対応策が講じられるなど、事業者との一定の調整ができたということから、審議会としての指導や助言の申し出には至らなかったとのこと、制度が機能しているようです。 一つ、近隣住宅の居住地に近い西側の駐車場計画地が取りやめとなり、一部区域が開発区域から除外されたようですが、500 平方メートルの面積要件がなくなったのではと考えられます。結果として、どのような扱いとなったのでしょうか。	今後も条例制度の適切な運用により、開発行為等の協議調整に努めていきます。 面積要件の取り扱いについて、開発区域から除外された区域（P16 図－4 土地利用計画図（計画変更後）参照）は、都市計画法に基づく開発許可区域以外の部分（開発区域と一体に、市の条例により協議を行った部分）となります。
6	事業者の計画変更により近隣住民等の理解が得られよかったです。 添付の資料で一つ疑問点があるのですが、現時点の携帯電話のアンテナ塔が設置されている場所は、図-４の④の場所ではなく店舗建物の予定場所と思われます。他所に移転との事なので今回の調整に関係ないとは存じますが記入します。	御意見のとおり、現在、携帯電話のアンテナ棟は　図 4-④ではなく、店舗建設予定地に設置されています。（P16 図 4 土地利用計画図（計画変更後）参照） 当初計画では、④への移設を予定していましたが、他へ移設することとなったため、駐車場として新たに計画区域に取り込んでいます。

【報告事項２】景観まちづくり制度について

No1	意見等の要旨	事務局の考え方
1	景観まちづくり賞について今後の計画や目途について教えて下さい。 景観資源登録と同様、各地域における受け皿の有無や地域の景観特性の違いが、応募や推薦の差となって表われると思われ、周知の工夫や場合によっては改善が必要です。	表彰制度の運用に当たっては、良好な景観形成に資する取組について、幅広く評価したいと考えています。 また、個々の取組の評価に加え、取組の輪が広がるよう、相互の連携・協働などの機会としたいと考えています。また、広報紙や市ホームページに加え、様々な機会や工夫により、広く周知を図っていきます。
2	景観アドバイザー制度第３者として、また専門家の助言はとても有効的です。 本制度について、具体的な人数や任期が示されておりませんが、現在委嘱が行われているのか、具体的な活用実態があるのかお示し下さい。	現在、市から委嘱された景観アドバイザーはいません。 今後の委嘱に当たっては、伊勢原市景観規則第３９条に基づくとともに、本市の景観まちづくりへの理解が深い方へお願いしたいと考えています。 本市では、伊勢原大山インター周辺のまちづくりや伊勢原駅北口の再開発事業など、大きなプロジェクトが予定されています。 今後、必要に応じて本制度の活用により、良好な景観まちづくりを進めていきたいと考えています。
3	景観まちづくり制度が育ってきているのを感じ素晴らしいと思います。 都市計画関連や景観アドバイザー制度等、専門性を必要とする事柄については、景観整備機構の指定等が有効であるので検討されたい。	伊勢原市景観計画に示す景観まちづくりの基本方針等に基づき、適正な制度運用に努めるとともに、本市の目指す景観まちづくりの実現に向け、様々な取組を検討していきます。
4	景観表彰制度と景観アドバイザー制度については、良い考え方と思われます。今後具体の施策事業の検討の中で、より内容が充実していくことを期待しています。	伊勢原市景観計画に示す景観まちづくりの基本方針等に基づき、適正な制度運用に努めるとともに、本市の目指す景観まちづくりの実現に向け、様々な取組を検討していきます。

No2	意見等の要旨	事務局の考え方
5	特に異議ございません。積極的な選定をお願いします。また表彰だけでなく、良質な景観維持及び創出にむけ、地域住民のモチベーション向上につながるしかけ、しくみを引き続きよろしくお願いします。	伊勢原市景観計画に示す景観まちづくりの基本方針等に基づき、適正な制度運用に努めるとともに、本市の目指す景観まちづくりの実現に向け、様々な取り組みを検討していきます。

【報告事項３】景観計画改定に係る色彩調査について

No1	意見等の要旨	事務局の考え方
1	法的拘束力をもつ基準に移行するにあたり、現行のガイドラインに照らした場合、適合していない建築物はどの程度あるのでしょうか。	市内全域の全棟調査を行っていないため、件数は把握していません。なお、景観法適用後（平成２６年度４月）は、一定規模以上の建築物の建築等について、景観ガイドラインに示す「望ましい色彩の範囲」に基づき協議誘導を行っています。現時点において景観ガイドラインに適合しないものであっても、建替や外壁等の色彩の変更などの行為の際に、同様の協議により適正な範囲へ誘導していきます。
2	アクセントカラーだけで 1/5 は確かに広いので、検討が必要と思います。	アクセントカラーについては、適正な使用範囲等について、今後も検討を進めていきます。
3	景観計画改定に係る色彩調査については、協議件数も増え、色彩サンプル調査も実施されるなど、具体の取り組みが進んでいるとのこと、今後も期待しています	今後、色彩調査の結果から、地域別ごとの色彩基準や推奨色、アクセントカラー･補助色等の取り扱い等について、検討を進めていきます。

No2	意見等の要旨	事務局の考え方
4	重要な視点、着眼点であると考える。見直しで示された体系整理において、色彩基準のゾーニング（やま、おか等）は合理的かつ具体的で適切であると考える。 P36 のアクセントカラーに関する誘導の例示はわかりやすい。ただし、立面に対する単純な割合だけでなく、色彩のパッチについても誘導案を例示された方がよいのではないかと考える。 総面積が同じでも、P36 に例示されたようにまとまりがあってアクセントカラーが表示されるのと、まだらや不規則にカラーが表示されるのでは、景観から見る心理的評価も異なるものと推察する。奇抜な色彩パターンについては何らかの規制、誘導があってもよいのではと考える。	アクセントカラーの使用面積を制限しても、使用方法によっては、景観上相応しくないものになることもあり得ると考えます。御意見を参考に、景観ガイドラインにおいて、アクセントカラーの使用方法等を示すなどの工夫により、適切な景観誘導を図ることができるようにしたいと考えています。
5	色彩調査の内容について、様々な情報が得られた調査と感じます。 「やま」「おか」「まち」「さと」のエリア特性に合わせた色彩の考え方において、各エリア境界部の状況が気にかかるところです。特に道路で境界が別れる場合、道路の景観はその両側が整っていることが求められるので、ご留意いただきたい。 景観計画において、建物外壁の色彩ルールのほかに、歩行者目線の範囲および一定以上の高さ（中景遠景）における広告等の色彩ルールの項目の　検討を意見します。専門性を必要とする事柄については、景観整備機構の指定等が有効であるので検討事項とすることを意見します。	「やま」「おか」「まち」「さと」のエリアごとに基準を設定する場合は、良好な沿道景観の形成に資するよう、内容等を検討していきます。 また、広告等の色彩ルールについては、建築物の建築等に関することに合わせて、付属する広告物等の色彩使用の考え方等を景観ガイドラインに示すなどにより、適正な景観誘導が図られるようにしたいと考えています。 なお、色彩使用に関する協議調整等に際しては、専門性を必要とするケースも考えられるため、景観アドバイザー制度の活用のほか、景観法や伊勢原市景観条例に規定する制度の運用など、本市の目指す景観まちづくりの実現に向け、様々な取組を進めていきたいと考えています。

【その他の意見】

No1	意見等の要旨	事務局の考え方
1	コロナ感染の影響もあって、まちづくり審議会に一堂に会することが難しい中、今回のような書面会議を活用して、市が進められている取り組み内容の情報提供をしていただくことは良いと思われます。 具体の審議物件がない場合でも、このような取り組み状況の情報提供を進めて行かれてはどうかと思います。	委員皆様におかれましては、新型コロナウイルス感染症拡大の影響による度重なる書面開催にもかかわらず、貴重な御意見や御助言等をいただき、誠にありがとうございます。 今後は、各委員のインターネット環境の状況等により、web 開催なども検討していきたいと考えています。 引き続き、開催に際しては、審議案件のほか、本市のまちづくりの状況等について報告し、情報共有を図ってまいりたいと考えていまので、よろしくお願いします。
2	・地域景観資源登録について現時点では眺望や樹木が多く､公共施設はなく、生活風景が少ない状況です。 また、地域の景観特性により良し悪しは別にして差異があります。 今後の登録計画の目安や件数について教えて下さい。	伊勢原市景観計画では、本市の景観まちづくりの進め方として、「景観特性の良さを伸ばす」｢市民参加と協働により進める」の２点を掲げています。今後もこの考え方に基づき、地域を象徴するもの、また、地域で親しまれているものを、登録により広く周知し、市民共有の財産として大切にしていきたいと考えています。 また、景観写真展や景観まちづくりに関する市民ワークショップ、幅広い市民からの提案により、数多くの地域景観資源登録を進めていきたいと考えています。

No2	意見等の要旨	事務局の考え方
3	景観要素の中でも維持保全は大切な要素であり、景観アダプト制度などを設定することにより関係者相互の連携体制を構築すると良いかと考えます。 植栽管理は専門性が高いため、植栽に関する助言や協働等の制度を設け、景観資源登録することの所有者へのインセンティブ付加を検討されたい。 2021 年 11 月 26 日に伊勢原駅北口周辺の市街地整備における情報が発信されているが、まちづくり審議会としては情報を共有し必要に応じた審議および助言等が必要かと考える。 現時点においては構想案であるとの注意書きがなされていることもあり、審議会検討事項とすることを意見します。	景観アダプト制度について、先ずは景観表彰制度により、より良い景観の維持保全活動に関する市民意識の醸成を図っていきたいと考えています。 伊勢原市景観計画では、市民ひとり一人の小さな取組により、より良い景観を形成していくことを実現化方策の一つとしています。緑は地域景観を潤す大切なものですが、先ずは専門性を有するようなものではなく、市民ひとり一人ができる範囲で取り組んで行くことが大切であると考えています。 なお、今後のまちづくり審議会における検討事項に関しては、条例規則に定める所掌事項に基づき進めてまいりますので、引き続き、御助言等をいただきますよう、よろしくお願いします。