

令和 7 年度第 1 回景観審議会議事録

令和 7 年 8 月 20 日

古河市 都市建設部 都市計画課

【司会】本日はお忙しいところお集まりいただき、誠にありがとうございます。

令和7年度第1回景観審議会を開催させていただきます。本日の司会を務めさせていただきます課長の島崎です。よろしくお願ひします。

本日の会議につきましては原則公開ということでございますが、本日の内容は方向性の決定に係る事前協議の場であるため諮問案件もないことから、非公開とさせていただき、議事録につきましては市のホームページに掲載し、公開させていただきます。

それでは次第に沿って進めさせていただきます。松本会長からご挨拶をよろしくお願ひいたします。

【会長】（会長あいさつ）

【司会】それでは早速議事に入らせていただきます。進行につきましては、古河市景観条例施行規則第23条第2項の規定により、会長が会議の議長となるとなっていますので、松本会長に進行をお願いしたいと思います。よろしくお願ひいたします。

【会長】本日5名の委員中4名の方がご出席されていますので半数以上ということで、本日の会議が成立したことを報告させていただきます。議事録署名人ですが、羽部委員にお願いいたします。

それでは議事次第に従いまして、順次報告事項1・2・3について報告をいただいて、ご不明なことについては意見交換をしたいと思いますので、それでは報告事項のご説明をよろしくお願ひいたします。

【事務局】報告事項1令和6年度景観まちづくり事業についてと、報告事項2令和7年度景観まちづくり事業については関連がございますので、一括して説明をさせていただきます。

まず令和6年度の景観まちづくり事業についてご報告いたします。資料1をご覧ください。現在実施している景観まちづくり事業は、「住んでいる人」が魅力を感じるまちづくりを目指し、「景観」という観点から「魅力的なまちづくり」をしていくこうということで、景観形成重点地区である歴史博物館周辺を中心として事業をすすめています。

これまでに古河市景観賞を3回、令和4年に景観形成重点地区に関する意識調査と、市民とともにまちの魅力を発見するためのワークを開催し、令和5年度には令和4年度の結果をもとに、歩きたくなる場を作る社会実験としてまち巡りイベント「出城ノモリ」を開催してきました。

令和6年度は令和5年度の事業を継続し、学び編・相談編・実践編として事業を実施しました。まず学び編ですが、「まちの未来トーク」と題して東京理科大学国際デザイン学科講師の鈴木先生をお招きし、マーケットを通した地域の活性化や居場所づくりについてご講演いただきました。昨年度ワークショップに参加した方たちとのトークセッションもあり、これからまちづくりについて身近に感じていただけたのではないかと

思います。

相談編ですが、「やってみっかい！相談所」を開設し、相談員が市民のやりたいに寄り添ってサポートする場を設けました。相談があったうち2件は「出店」という形で出城ノモリでやりたいことを実現することができました。

実践編はワークショップです。最終目標をまち巡りイベントである「出城ノモリ」として、参加者が景観形成重点地区をみんなが訪れる地区にするためのアイデアを出し合い、形にしていくものです。4回のワークショップを行い、みんなで協力しあってイベントにつなげることができました。

続いて出城ノモリについての紹介になります。昨年度は時期が10月下旬ということもあり、ワーク参加者のアイデアで、例年の催しに加え、歴博周辺でハロウィンパレードを行いました。子供たちも思い思いの仮装をしてお堀周辺を練り歩き、来場者も約5,000人ほどありました。

イベントを終えての来場者アンケートの結果ですが、印象について抜粋したのですが、景観形成重点地区についての新しい発見や景観のすばらしさに対する意見が多くあり、「訪れたくなる場所」として認識していただけたのではないかと感じています。

景観まちづくり事業をとおして「学んで、相談して、いろんな人とつながって、みんなでまちを創る」ことができました。令和6年度の事業報告は以上です。

次に令和7年度ですが、本年度は昨年度の「相談編」「実践編」に新たに「伴走編」を加えた3つの柱で進めてまいります。「伴走編」は継続的に当地区で活動する人材の育成と、自立を促し、持続可能な景観維持や賑わいづくりにつなげていく目的とします。

「伴走編」については、昨年度ワークショップに参加した人のなかから参加者をつくり、企画から運営までを参加者で行い、7月26日に「ヨル・コイ夜市」としてイベントを開催しました。「お休み処 坂長」のみの小さなエリアでの開催でしたが、来場者も300人ほどあり、この活動を通して人材が育成され、自立してまちづくりに取り組めることを認識できる結果となりました。本年度も出城ノモリの開催に向けてワークショップを進めているところですが、本年度は景観形成重点地区の自治会や商店に声をかけさせていただき、地域とのかかわりを持てるよう調整しているところです。この活動が地域に根差したまちづくりにつながるよう、来年度まで事業を継続していく予定です。出城ノモリにつきましては詳細がきまりましたら後日ご案内させていただきます。

以上になります。

【会長】報告事項①②について何かご意見ございますか。

【C委員】この間あんどん祭がありましたけど、歴史博物館だけでやっていて。あれだけの人が来ていて他に何もないのはもったいないんじゃないかなと思いました。周りも巻き込んで一緒に協賛してできたらよかったです。

【事務局】都市計画課のイベントについても、市民の景観の意識づけの意味合いがありまして、だんだん市民に根付いてきたら自立して進めてもらえるように今年は市民主体で夜市を開催しました。その流れでこういったあんどん祭りとか、別な部署でやっていいるものともタイアップして、進めていければなと思います。

【C委員】相乗効果がありますよね。いろんな人を巻き込んで。

【事務局】いろんなところでみんながこれはこれ、こっちはこっちってイベントをやっているんですが、市全体で効率を図りながら景観の方も実施するような連携を図れるように、仕組みづくりをしていきます。

【C委員】逆にこういうまちづくりの中で歴史博物館や文学館と協賛してやって、みんなに中を見てもらうってこと等も重要ですね。維持管理にも費用が掛かりますから、どれだけ多くの人に来てもらって知ってもらうかアピールをした方がいい。

【会長】本当にこの歴史博物館の周りっていうのは日本有数の景観資源、地域資源が非常に集中している立地で本当すごいエリアなんです。ちょっと行くと総合公園もあるし。それはいろんな主体がいろんな形で国庫補助なんかも入れて、それはそれでとても重要で。こういう素晴らしい景観形成重点地区でも空き家があったり、メンテナンスが必要なものがあったり、そういういろんな課題があるので、そういうものを活用するためにはやっぱり、人作りとか若者の参加とかそういうものが必要で、そういう取り組みをしているのはとても素晴らしいので、そういう若い人とかあるいは地元の人とかが古河いいなって事業を自分たちで何かやってみようとか、自分たちで何かできるかもしれないから空き家を修繕して経営管理もやってるよとか、そういう新しい活動の動きっていうのは、この取り組みで少し何か出てきましたか。

あるいはその国交省の補助事業の活用を二、三年後には目指しますっておっしゃっていたような気もするんですけど、その辺の見通しはどうなりましたか。

【事務局】各課で連携を図りながら進めるということで、イベントも含め道路事業であるとか、防犯灯とか景観を意識した事業の補助申請を来年からウォーカブル事業として進めていきます。

【会長】わかりました。

あと、このイベントを経て、若者が何か古河いいねって、このあたりでお店開いてみようとかなんかやってみようとか、そういうことはありましたか？

【事務局】この地域ではないんですが、別な場所で店舗を借りて開業していきたいということで、イベントの中でそういう活動をしている方もいます。ワーク参加者の皆さんのが横の連携はだいぶ取れてきたと思いますので、そういう連携の中で盛り上がって、また新たな人材が出てくれればなと思います。

【会長】やっぱりそういったことの中では、昔から例えば雪華とか坂長とかそういう民のまち作り会社が主導していろいろ活動していましたけど、今はどうですか。

【事務局】坂長などは指定管理で運営されています。

【A 委員】昨年はちょっと日程が合わなくて行けなかつたんですが、イベントを知ってる者に見てもらって、いろいろ話を聞いたり写真をもらつたりしました。その後周辺は回させていただいて、先ほどから歴史的文化的な資源がすごく残っているだけではなくて、公共施設それから道路、歩道とかそういったところのデザイン、基盤となる部分が景観資源をこうやってからグレードアップしてあげてるっていうか、そういう支え合う関係というのが、多分景観作りにはすごく効いてるんだと思うんです。なので公共側の管轄するところでも十分景観を良くすることができるという、非常に立派な例なんじゃないかなと思っています。

そういう民と官との連携でまちの景観を作っていくということができると、市民の皆さん来られる方にも、感想のところで「こんなところがあったのかという声が上がってる」ということがあったんですけど、それは昔のいいものが残ってるということと、今やっている取り組みっていうのも知っていただくなっていうことを、何かこういうイベントでもう少しアピールできるといいんじゃないかなというふうに思ったところです。

いろんなイベントがあるということで最近でいうと7月のヨル・コイ夜市というのは坂長さんのところでやられたということで、伴走編というタイトルがいいなと思って聞いてたんですけど、伴走ってことは育ってきたワークショップに参加してくださった方が継続的に関わってくださってるっていうことなのかなあというふうに思って、以前から継続して関わってくださる方がどのくらいいるのかなっていうのが聞きたかったのと、それと伴走ということはこういうイベントだといろいろ共同の交流活動ということに長けた団体さんが一緒に伴走するということだったと思うんですけど、そこら辺は坂長さんに関わる団体さんだとかが一緒になって何かやられたんでしょうかというところをもう少し教えていただければなと思ったところです。

【事務局】実際に、参加した皆さんの中で15名ほど継続して参加されている方々いまして、個人個人で横の繋がりもできて積極的に参加いただいているところです。この事業実施にあたり、事業運営は地元の一社) AYUMIRU に委託しています。代表の方は市内の他の事業でも、まちづくり活動をしていらっしゃる方です。他にも公方公園の円卓会議に参加されている方や子育てグループの代表の方など、そういった方たちが中心になって15名ぐらい継続的に携わっています。

【B 委員】感想なんですが、私は昨年イベントの方へ行って、すごくにぎわっているのを実感しました。

一小の駐車場はほぼいっぱいになってたのでたくさん人が来ていて皆さん楽しそうにやっていたので、今年から伴走編も加わって、またどんな風ににぎわっていくのか楽しみです。

この辺も空き店舗があって、空き地になつてしまつと一番まちの景観によくないんじ

やないかなと思っています。最近だと、真壁、桜川市のほうに行くんですけども、空き地、空き家がすごく増えていまして。諸川の方の町並みもまだ変わらずありますが、そちらの方も空き家にならないようにしていけたらなっていうのをすごく感じています。

【会長】そこは古河市も決断を迫られるところですが、景観まちづくりと、空き家対策って、時々利害が対立するんですよ。

景観ってやっぱり古いもの、良い景観を残そうということで基本的には修復保全をしていくんですけど、やはりそこで管理がよくなくて、所有者がいなくなっちゃったりとかすると、解体除却っていう圧力は必ず働くんですね。ですからいいものなんだけど、面倒見てくれる人がいないともう壊さざるを得ない。所有者が変わるともう持ち堪えられない。そして壊さざるを得ない。ただ周囲の景観と調和して観光資源になってるところもあるので、あちこちで利害の対立が生まれたときに行政がどういうふうに判断するか。補助金出してもうちょっと頑張ってもらうとか、あるいは支えてくる人を入れるとかいろんな手法がありますが、いろんな点があるんですけどそれが昔いろんなところで文化財指定にして観光客を呼ぶところがあったんですが、今は来なくなってる。

ですから今の諸川もそうかもしれないし、桜川市の真壁もそうだし、ここだっていずれそうなるかもしれない。ここは公共施設だから強いんですけど、そういうようなことがあるんだってことを問題意識として持つことが重要なんじゃないかな。活動ですよね。お店とかそういうことで事業として回さないと、ただで眺めるだけの保全だといずれ限界がきてしてしまうかもしれない。

では次の報告事項③をお願いします。

【事務局】報告いたします。資料2をご覧ください。

景観の届出は、令和6年度は建物として新築6件、増築1件の工作物が2件、開発が16件で、全体で25件となっています。令和7年度は7月末現在、建築物が1件。そのうち重点路線が1件で倉庫になります。そのほか増築が1件と、開発が5件で合計7件になります。

屋外広告物は申請件数のうち除却を除いた数になります。広告物の種類としては、広告板、広告塔、照明広告などとなります。広告板のうちの野立が51件になります。

立地適正化計画にかかる届出件数ですが令和6年度はございませんでした。

太陽光発電申請の一覧ですが、令和6年度は、事前協議の申請が48件、予定面積は宅地が6000m²、畑53493m²、山林11,100m²、雑種地が30,000m²となっています。報告は以上です。

【会長】まず、景観計画区域イコール古河市全域という理解でよろしかったでしょうか。

【事務局】はい。

【会長】それで基本的には届出をすると、法律・条例に基づいて助言ができたり最終的には命令もできるんですが、助言命令をした件数はそれぞれ0でしょうか。

【事務局】今まで 0 件です。審査結果として適合通知書を出しています。

【会長】重点地区というのは面のところが一つと、道路が二路線ですね？

【事務局】はい。路線は道路から 10m の部分となっています。

【会長】今まで事務をしていて、何か行政として課題として感じていることってどんなことがありますか。

【事務局】市の職員だけでは知識が乏しい中で、より良好な景観を作っていくための審査を、もう少し専門性をもって審査レベルを上げたいっていうところが課題と思っています。

【会長】建築の確認申請件数っていうのは市と民間の申請合わせて全体で年間何件くらいですか？

【事務局】概算で 700 件くらいです。

【会長】そうすると、景観の届出件数が 25 件という結果としては 1 割いってないですね。

【C 委員】景観に関する規制自体がそういうレベルでしか影響を与えてないってことですよね。

【会長】もっとたくさんのエリアを重点地区として作っちゃえばもう許可ですから、そうすれば裾野が広がるんですけど。

【C 委員】もう一つの考え方としては、景観地区全域これだけは最低守ってくださいというような、規制がつくれればいいですね。

【会長】古河はちょっとその辺が薄い。例えば開発。大きな家が土地を相続してそこをミニ開発して 100 m² ぐらいのちっちゃい建築物が 5 件ぐらい建つ。ところが建った家はピンクだ黄色だいろんな外壁の家が建っちゃう。

例えばそういうのが、古河駅から歩いて 5 分ぐらいのところで出来ちゃって、結構そういうのって世の中いっぱいあって。それについて景観行政庁である古河市はそういう部分の対抗措置がちゃんとあるのか。その辺なんですね。建築確認申請が 700 件近くあっても、市に提出されるのは 25 件。残りはノーチェックで建ってしまう。

【事務局】なので、古河市で景観を守るために定めた景観計画をいかに広く、みなさん知っていただくっていうことが重要だと思います。知っていただくことで、届出をしてきちんと守られてますねっていうことができるわけです。

【会長】啓発をすること、最低でも届出をしてもらって裾野を広げる、ということですね。

【事務局】建てる人それぞれの思いはあって、それを形にしていくんだけれど、景観的に最初からちょっと間違った方法で来てそれを届出されて我々が直せって言っても、ちょっとなかなかトラブルに発展することもあるので、やはり知っていただくことが一番重要なことだと思います。

【会長】例えば建築確認機関にはお願いをして、確認が来たら市役所行って景観の判断もらわないとダメですよ、基本的な協議が終わったものしか受けないですよというふうにしてくださいというお願いを、行政主導で確認機関に通知を出してやってもらってるところもある。他市町村ではそういう努力もしている。

ですから届出の裾野を広げるのも足らないし、届出対象地の範囲も少ないし、重点地区のクオリティを高めることも足らないし、本当に良い街を守り作るなら、そのぐらいやらないといけないと思います。一方でもう人も限られてるお金も限られるんで、どういうふうに調整していくのかというのが行政課題ですよね。

【C委員】結局のところ景観行政は、そこに住みたいまちをつくることですよね。人口減少社会の中で他市町村との競争になって、やっぱり古河に住んでみたいと思ってくれて、できるだけ人口を維持するためにはどうしたらいいかってことの戦略の中の一つなんじゃないかと思うんですよね。

やっぱり人間の基本的な想い、そこに安全に住める、気持ち良く住めるってことが、美しさとか何か景観としても出てくるんでしょうから。やっぱりそういうものがないところには、あえて家を建てて住んでくれない。そういうことを戦略の中に位置づけるぐらいの方が本来のまちづくりとしてはすごく重要なのかなという気はします。

【会長】ですからそういうソフトな面でやっぱり古河は素晴らしい街だ、文化がどうという風土醸成を高める話と、あと最低限の資料を含めてこれはちゃんと守ってもらいたいと制度的なものの根拠の二つの組み合わせなんです。

【A委員】今の議論を聞いて、届出の対象の拡大っていうところもあると思うし、審査のグレードアップのための対象をどういうふうに選別するかっていうところがまた難しくなってくる。グレードアップするものと、最低限守らせるっていうのをどうやっていくか。色彩は比較的数字で規制できるので、それは広めに条件で面倒見れる範囲というのを考えてもいいのかなということと、後でまた事前協議の話が出てくると思うんですけれどそういうところでいろいろと対話型でグレードアップできるものをどういうふうに選んでいって効果的にその成果を上げてそれが街の景観にとってこれだけいいことに繋がるっていうことをやっぱり知ってもらうっていうその循環を作っていくかなといけないのかなと思うんです。だからそういうものを街として頑張って景観を作っているという機運をやっぱり全市で持つようにしていって広い範囲で最低限のルールを守らせるということを、受け入れてもらうようになっていく、そういうちょっと息の長い話。啓発になると即効性のある場合まさにスポットでここはあの実験的にいいものを、いろいろとデザインにも配慮してもらったものが、出てくるようにする仕組みをしっかりと作るということではないかなと思います。

【B委員】屋外広告物ですが、令和6年度に照明広告の申請がすごく増えているんですが、照明広告ってすごく光らせているイメージがあるんですが、何か理由はありますか。

【事務局】理由は特にみられませんでした。照明広告はネオンサインっていうわけではなくて、広告の中にライトを入れて照らす内照式が主です。

【会長】これも結構、行政指導とか違反とかもあるんですが、何か指導とか助言とかはされますか？

【事務局】苦情や見回りなどで現地を確認して、申請のないもので問題ないものについては手続きの指導をして、違反物については撤去したところもあります。

【A 委員】屋外広告物条例は独自条例はないということで県の条例を確認し従っているということで、景観形成基準で広告物に関わるものっていうのはどこかに記載がありますか。

【事務局】景観計画の中にも屋外広告物について表示の仕方やこういう配慮をしてくださいといった表記はされています。

【A 委員】例えば今回の審査対象の届出について、商業施設等については、そういった図面が出てくるということでしょうか。

【事務局】申請する時点でこういう屋外広告物を作るという計画があればその時に入ることもあります。

【A 委員】でも後から付けるとなるとそういうことにはならないんでしょうね。そこはちょっと弱点ですね。

あと、照明広告について少し増えてるのは景観的にどうかなと思うんですけど、照明広告で何か苦情だとかそういうことっていうのは特にないですか。

【事務局】今のところありません。

【A 委員】埼玉県ですが、以前審議会で電光式屋外広告ガイドラインを作ったことがあって、それは県に眩しい広告物などについて問い合わせが結構増えてきたという問題意識で、それで点滅だとか、特定の色が強烈に出るだとか、大きさだとかディスプレイ広告みたいなものについて注意を促すガイドラインっていうのを作ったことがあるんですね。古河ではないのかもしれませんけど、あんまり景観のよさを損なうようなものが始めてくるとちょっと。すごく強烈なので。光系は。

【事務局】今のところ茨城県でそういうガイドラインは特にない。

【A 委員】屋外広告物にもデザインガイドラインみたいなものを作れば、いろいろと色彩の扱いですとか、条例だと単純に何分の何ぐらいはアクセントカラーを使っていいとかそういう規定になっちゃうんですけど、ガイドラインで少し広告物のあり方みたいなものを方向付けるっていうことも、必要に応じて検討する余地があるのかなと思います。

【会長】あと一点。伊豆半島なんか、土砂災害、盛り土とかそういういろんな問題でメガソーラーで出てきますけど、古河市にはあるんですか。

【事務局】メガソーラーはあります。太陽光発電の所管課である環境課に出たものを事

前協議ということで都市計画法上の必要届出について確認のためにこちらにあがってくるだけなんんですけど、景観上で、これ問題ありますといった指示をすることはないですし、苦情も直接こっちに入ってくることはないので、市民感情とかそういったところまでの判断はこちらではできません。

【C委員】太陽光パネル設置に関する条例は景観に対する事項は、例えば、あまり反射する角度はだめだとかその程度ですよね。そのほかに直接見えただめだとかそういうのはないんですね。だから当然その世界遺産があるようなところだと、もう完全に太陽光パネルを視覚的に消さないと設置できないとかってそういう条例がそういうなってるけど、そこまではないんですね。

【事務局】一時期近隣と揉めたことがあったようで、やはりそれでちゃんと市民へ説明するなど事項は条例へ加えています。

【C委員】少なくとも木を植えてもらったりして視覚的に少し消すような感じにできるといいですね。

【会長】では次の事項へ移ります。前回からの続きの事項になりますが、専門部会について事務局からお願いします。

【事務局】協議事項につきまして説明させていただきます。

昨年度より専門性のある審査につきまして、行政職員の知識では難しい部分を専門部会の方に助言を求めることでより良好な景観の形成保全を図ってまいりたいと議論いただいてる件につきまして、令和6年度第2回で届出に対する審査のプロセスにつきましてもっとわかりやすくした方がいいのではないか。あとは届出の事例を確認をしたいということと、また行政の方針をわかりやすくしたり、審査基準を明確にしたり、あとは事業者の方とキャッチボールをするために、相手の設計の意図を汲み取りやすくするために、チェックシートのアップグレードをした方がいいのではとご意見をいただきました。これを受けまして、資料の2ページですが、まず景観届出の流れにつきましてご説明いたします。

ページの左側が行為者、右側が市となっています。

まず事業者の方にはホームページ、景観条例施行規則景観計画や景観作りの指針と風景カタログと公共施設景観形成指針景観計画に基づく手続き、各種様式を周知しています。それを確認いただきまして、まず事前相談があります。

実施の事業が対象となるかどうか、届出の様式や届出を提出する時期につきまして、窓口で相談があります。部会に諮る際にはこの段階で、事業者様に周知しまして、審査期間を確保してまいりたいと考えています。次に、条例の12条に則りまして、事前協議書が行為の着手の45日以上前に提出されます。専門部会でのアドバイスはこの事前協議の段階でお願いしたいと考えています。

審査をお願いするのは、対象となる届出のうち①届出の必要な建築物、景観計画区域、

古河市全域では高さが9mを超え、かつ、延床面積が500m²を超えるもの、景観形成重点地区とですね、景観重点路線につきましては、規模に関わらず全ての建築物と考えています。また②といたしまして、景観形成重点地区内の工作物、③といたしまして1000m²を超える開発行為です。今回の皆様のアドバイスを集約しまして、事前協議結果通知に意見書を添付するような形で事業者に通知すると考えています。

次に、景観法の16条により景観届出書が提出されます。このときにアドバイスの内容につきまして、どれだけ事業者の方に組み入れていただけたかの確認や、アドバイスの内容の公表の結果、可否について、確認を取りたいと思っています。適合審査をして、判断不明の場合は条例に則り審議会にお諮りして、不適合の場合は勧告や命令となります。

適合な場合は適合審査結果通知を事業者に通知いたします。その後、開発許可、建築確認となりまして完成後に、完成届が提出されますので、こちらは現地確認を添付写真によりしまして、完了確認結果通知を通知する流れとなっています。

つづきまして、事前協議の際に提出されますチェックシートについてです。

景観形成基準でもあります、審査の基準となるものですので、前回の審議会で意見をいただきました事業者の方が設計に込めた意図を尊重する、理念を共有できるようにしたことと、景観作りの作法がわかりやすく載っている指針の内容を反映した形で、より良い基本理念を明確にするために、景観形成重点地区のチェックシート案をご意見もいただきながら作成させていただきました。

赤字のところが変更追加したところとなります。最初のページで景観作りのテーマ、指針として配慮するポイントを景観計画より明記しました。前のシートですが、こちらのシートは景観形成重点地区の一般住宅地区のものがあり以前のものは配慮するポイントにはいと該当なしのチェックを入れるだけとなっていたものが、今回はそのポイントと、その他に景観作りのテーマ方針を踏まえた景観作りのコンセプトを、中段に記入していただくところがあります。結果に対しての配慮、工夫したポイントと景観カタログで参考にした写真を、記入していただく箇所を追加いたしました。

5ページ以降ですが、それぞれの項目に対しまして具体的な配慮や配慮できない理由の記入を追加しています。また景観作りの指針から取り入れた事項を載せる形で追加しました。和風建築の要素を取り入れたものとして出てくることで景観作りの指針の24ページを参照してますということで、載せてあります。

前回の話でも出たんですが、数値的な基準としましては、道路境界から1m以上後退させるようなところと、高さを落ち着いた町並みの風景にするため10m以下とっています。

事例ですが、まず事前協議の際は景観適合確認書に高さと面積、建築面積延べ床面積を記入いただきまして、事実に相違ありませんという内容を確認として出してください

てます。

その他景観チェックシート、建築物、工作物の場合は、位置図配置図、各階の平面図立面図、または現況写真、マンセル表色系で示した色彩がわかるものを提出いただいています。今回は 13 ページから 15 ページに令和 3 年に出された景観形成重点地区の建築物の事例を添付しています。14 ページにはマンセルの色彩がわかる図面を載せています。場所は歴史博物館の西側になります。高さが 8m で敷地面積が 598 m²、建築面積が 130 m²、延べ床面積が 140 m² となっています。こちらは結果的には重点地区ですので、規模によらず全て出していただくような内容。つづきまして、16 ページからは届出が最も多い倉庫や工場の開発行為と建築物の両方を同時に提出いただく届出の事例を添付しています。

17 ページに、土地利用計画。18 ページ以降は立面図を載せており、21 ページには立面図の屋根や外壁の素材とマンセルの詳細が付属されています。開発行為のみ場合、建物の図面は出されませんので、17 ページの資料、計画平面図が確認事項となってくるところです。

表のような届出の流れと、チェックシートと提出書類をもとに審査をしていただきまして、アドバイスをいただければと思います。

審査の開始時期としまして、ホームページで周知する準備と周知期間 45 日ぐらいを考慮しまして令和 7 年の 11 月 1 日以降の受付と考えているところです。

【会長】ありがとうございました。

本論に入る前に今の資料の説明等でまずわからないことがあれば議論してくれますか。

まず私の方から。13 ページ以降で例が二つでてますけど、13 ページから 15 ページまでがこの近くのアパートですね。それ 16 からは、重点地区ではなくて…。

【事務局】景観重点路線で倉庫になります。三和地区になりまして、未来法に則って現在開発をしており、このような事例が何件か上がってるところです。

【会長】そうすると全域で 9m 超えかつ 500 m² 越えの資料は今日はついていない。

【事務局】事例としては似たようなものになります。

【会長】件数的には、重点地区よりは、全域のほうが件数的には多いんですよね。あと、この資料 1 ページのこの届出の必要な部分、1,000 m² を超える開発行為っていうのは建物までは見ないんですか。つまり、宅地造成は宅地造成で一応完了報告で終わりっていうことで、その後に住宅が 10 棟あっても住宅 10 棟はノーチェックなんですね。ほんとはそれをセットでやればいいかもしれないけど。

例えば大きな開発行為で、まず地盤を整えて終わるとその上にちょっとした大きい建物を作るとしても全域の方でからなければ除外になっちゃう。予定建築物の資料は出させるわけだけど、対象にならなければ除外なんですね。

そうすると、これから市からのご相談は、そういうものに対して今までの審査をいわゆる専門部会で少し専門性を高めた審査をしたいので、できたらこの景観審議会の中のメンバー何名かに助言指導してもらえるようお願いしたいという趣旨ですよね。

あともう一つは先ほどのこの届出件数がありますけれども、例えば令和6年度の場合は、年間25件ですよね、今年度はまだまだですが、仮に専門部会の活用についてということで事前相談の段階で、専門部会の先生に審査をしてもらうことになると、全てお願いするのか、行政の方で審査してもらいたいものの選択が入るんですか？セレクションが入る場合の基準とかルールは、担当者が主觀で決めるのか、あるいは何か法的な根拠があってするのか。そのあたりどうなんでしょうか。

【事務局】去年から議論いただいている中で選択はしない方が良いということでしない方向で考えています。

【会長】あとは45日っていうありますけど、事務的なイメージとして基本的な要件が整った書類が出てまずそれを担当者が見て、行政の方で助言してもらいたい項目を、例えば少し絞り込んでっていう形なのか、来たらそのまま先生に投げて何かあったら助言くださいみたいなことなのか、そのあたり先生方にお願いする時間的なイメージっていうのが、お願いして1週間後ぐらいで返してくださいってイメージなのか、ワークフローみたいなものをちょっと先に説明してもらった方がいいですね。

【事務局】基本的にはあまり期間もありませんので、二週間ほどでお返しいただく。

それで、まず、もちろん基本的なことは市の方で確認しますので、そのうち市でいき届かないところを確認いただきたいところです。

【会長】フォローアップしてほしいということですね。届出が出たときにはこの景観のチェックシートや必要書類があって、それがメールで送られてくるってことですね。メールで送られてきて意見があったらメールで返すって感じですかね。

【C委員】具体的には何をチェックするのか。

【会長】個別事項というよりは総合的な観点からですかね。例えば景観審査って、個別で色彩がいいとか基準的なところは行政ができるわけだから、全体的にその個別でできないような総合的な観点があるわけで、1個1個はいいけど、どう見てもこれは改善してほしいねっていうのは実際ありますよね。

【事務局】そういったところで配慮するものでこんなものがあった方がいいんじゃないという部分ですよね。

【C委員】それは景観条例の範囲内なんですか。

【会長】行政処分はやろうと思えばできますけど、基本的にはいいものを作り合うために、事業者さんと行政が協議するなかで行政だけだとちょっと足らないところがあるので、専門家の先生のお力を借りて対話のクオリティを上げるというようなことだと思います。最終的には例えば、言うこと聞かないとかこれはだめだってなれば命令っていう

措置はありますけど、基本的にそこまで行くことはあまり想定していない、そういうようなものですね。そういうやりとり、会話、対話の中で、より良いものを作っていくましょうというような位置づけだと思います。

だから、あとは標準的にはどのくらい先生方の時間を使うのか。チェックしてコメント返して、1件4~5時間くらいでしょうか。

【事務局】事務局からお送りするときに疑問点とか見てほしいというポイントは記載しておきます。

【会長】行政のご意向は一つの案件に対して2人に審査してもらうということですね。それぞれ見て意見を出してもらって、行政の方で上手く一つに取りまとめてもらって。場合によっては、Zoomでっていうのもあるかもしれないですね。

【事務局】基本的にはメールのやり取りで進めていければと思っています。

【C委員】例えば2人で、チェックする。そうすると、別々の意見が出た場合は。

【事務局】その場合は意見を整理してまとめてお返しします。あまり違うようであれば2、3回やり取りを重ねるようなことはあるかもしれないです。できれば専門部会として会議ができれば一番いいんですけど、ただなかなか難しいでしょうからWEBでのやり取りになるかと。本来は部会を開いて部会としての意見をいただくということかなと思いますが。

【会長】無理だと思いますそれは。私としては1案件1人でもいいかなと。2人の方がもちろんいいとは思いますよ、手厚いから。

【A委員】一つは1案件一人だと確かにまとめやすいと思うんですけど、ちょっとそれを事業者にここまで言っていいのかっていう、そこのブレーキはやっぱり数名でみたほうがいいと思います。そこは心配です。

【C委員】ある程度客観性、説得力がないとそういうのは難しいと思う。

【会長】景観審議会として物を言うわけじゃなくて、そこから選ばれた人間がその専門的知見を生かして、行政に対してアドバイスするんですよ。行政がアドバイスする権限があるんだけど、行政だけだとちょっと足らない部分について専門家の意見を聞くんだけど、責任者はあくまでも行政で、専門部会が前にでることはない。

【事務局】専門部会はあくまでも行政へアドバイスをするというスタンスです。

【会長】行政は意見をもらって、行政の責任で事業者に伝えればいいんで、行き過ぎた意見などがあればそこは行政がコントロールをしていくって、そういう性格なんですよねこの制度そのものは。専門部会の会がちゃんとあって、参加者の名前がちゃんと出ていてもう公開されていてって、そういうやり方もありますけど、今回はそういうものではない。

【事務局】最終的にはそこまで目指したいんですけど、とりあえずその取っ掛かりとして始めたい。

【会長】景観審議会の専門性のある先生から何名かを選んで立ち上げてみて、1年2年やってまたいろんな課題が出てくれれば、必要だったらまずその時点で見直してもいいと思いますけどね。

【事務局】2名が2名で意見が例えば違ったとしても、それを事務局でまとめてもう1回お返しすると。そういうこともあると思うので問題はないと思います。

【A委員】委員さんの中でいきなり資料来てぱっと見て、事業者さんのその何ていうかどういう事情で開発行為をやったのかとか、そういうことは行政窓口が一番把握できる立場にあるんじゃないかと思うんですね。だから、そこでちゃんとストップできる体制を作った上で、あと委員が複数人かどうかというのはこの案件は委員の中でどの方に任せるかは分野的というかいろいろと関わってきた等の中で、専門性の観点でお2人、必要であれば3人に見てもらった方がいいかとかあればそこは裁量でやっていただいたらしください。

【事務局】こちらの案としては、例えば誰と誰って決めたらずっとその2人で行こうかと思っていたんですが、今ご意見いただいている中で必ずしもそうでなくてもいいのかと思えてきましたがどうでしょうか。

【会長】規則上は専門部会っていうのは、3名以内になっているので条例上はそうせざるを得ない。ちゃんと任命をされた2ないし3人。建築設計の実務は皆さんもちろんお分かりですけど、それぞれ得意分野もあるでしょう。

【事務局】専門部会は委嘱ではなくて会長による任命なので、都度変更することもできます。

【会長】そしたら、全員でやることにして専門分野ごとに任命するやり方もできますね。

【事務局】やり方としては、専門部会は景観審議会の下部組織なんで、委員さんが集まって議論した結果を出すのが本来なんですが、審査の都度集まることは難しいので、オンラインでできるのが一番いいと思うんです。

【会長】令和6年度を見ると、審査対象件数は1年間で20件近くで、これが五月雨式で出てくるわけですよね。

【事務局】WEB会議で、やっぱり何月何日開催というのが必要かなと思います。WEBではありますが会議の開催が成立しますので。

【会長】自治体によっては年間スケジュール決めちゃってるところがあって、専門部会がここ日にちだからいつまでに出しなさい、それが無理だと次回になりますよって、それが受付日の45日スタートになりますって決めちゃって、そうじゃないと届出が出るその都度やってたら無理だから。

【事務局】アドバイザーモードなんかやってるところは年間スケジュール決めてやってるところがありますね。

【会長】申請者の側も年間スケジュールがわかってれば、予定が立てやすい。

【C委員】審査のメンバーもその方がスケジュールを開けやすいですよね。

【会長】その都度では無理です。もうね、年間のスケジュールは全部、建築審査会なんかもそうです。1ヶ月に一度できればいいけど、大変だったら2ヶ月に一度。そうすると年6回。そこに合わせて申請の準備をしてくださいって言うと、行政とか先生方の負担も年6回だから。

【事務局】申請が45日前とあるので、窓口にその期間内で持ってこられたら、審査に間に合わなくても受けないわけにはいかないので、スケジュールは決めて、そこに協力いただくという形になると思う。嫌だと言われたら拒めない。企業の契約とかの関係もあるかと思いますので。

また、審査対象は最初の趣旨としては、重点地区の建築物という形でお願いしたところで、市の職員として判断が難しいとなりますと、建築物になります。

【会長】建築行為のない、開発で出たものについての審査はちょっと副次的でもいいかなっていう気はします。

【事務局】なので、そういうものについては行政側で判断させてもらって省いてもいいかなとは思っています。

進め方としては1回はWEBなどで集まった形で協議していただくって形を取りたいと思います。

【会長】委員さん2~3名と行政が入ってってことですかね。私としては皆さんのがかかる意思があるのであればそれをなるべく尊重したい。重要案件がでて、全員の意見を聞くべきだということがあれば審議会を開いてそこで判断したらいいと思う。

【A委員】こちらの方のフロー、事前協議の方とその届出のところで景観審議会の方入ってるフローということで、今話してるのは専門部会の方の審査のことですね。だから、景観審議会として助言指導っていうふうになるんであればもうちょっとここ変えていかないといけない。

【事務局】あくまでも専門部会から行政へのアドバイスということです。

【A委員】審議会の全員で議論するというのはちょっとできませんよね。専門部会の設置というのは、期間というかその都度設置していくという形にはできたりしないんですか。

【事務局】今までですと選ばれた人が任期中ずっと固定ですね。おそらく景観審議会ではない他の審議会なんかだと、やっぱりこういう案件がやるから専門部会を開きますよって、期間限定の専門部会を会長が指名するっていうパターンがほとんど。内容が専門的だから、この事例はこの委員が審査したほうがというのがあると思いますが。

【会長】専門部会の景観審議会委員の5人の中から誰を選ぶかはその都度やるっていうんだったらそれでもいいかもしないけど、例えばですよ、この場合はパターンとして全域対象の大きいものと、この重点地区内のものと、あとは重点路線内のものがある。

大きく三つに分かれるんですよね。だから、全域の大きいものについてはこの方、景観の重点地域だったらこの方、そういうふうに、あらかじめ選んでおいてって、そういうのも可能ですか。

【事務局】それは全然可能です。

【会長】そうしたらこの特性でこの三つのエリア、重点地区専門部会、重点路線専門会とか、それぞれ決めておいてっていう風にはできますよね。それでどうでしょうか。そしたらみんながどこかに入ってれば出番があって。

【A 委員】適材適所、フレキシブルにできそうですね。

【会長】そうするとそれぞれ委員さんが何らかの形で関わる可能性が出てくるわけですね。それが一番運用としてもわかりやすいし、都度何か調整する必要もないし、それでどうでしょうか。

【A 委員】オンラインでやるときには、受付期間で複数件が来るので、それぞれの複数件を違うメンバーでやってる可能性があるので、そこだけ調整が必要になりますね。

【会長】同じ日同じ場所だけど時間で区切ってオンラインをする。それは調整できますからね。

そういうことで、届出の特性に応じて、三つの部会にしたいと。開発部会と重点地域部会、重点路線部会にして専門委員さんを5人の中からチョイスするということですか。各部会3名は多いですか。

【事務局】先生方がWEBで会議するのに支障なければ問題ないです。

【会長】何か工夫とか改善が必要であればまたご提案してください。

【A 委員】審査の対象行為、専門部会が扱うものについては、この行為となってるもので20件ほどが想定されるという話でしたけれど、一応取捨選択があまりよろしくないという話もありましたが、専門部会にはこういうのが上がってくるということを提示した上で、事務局からこれはここまでアドバイスを求めるものじゃないという説明をしてもらえば外してもいいんじゃないかと思いますが。

【会長】明らかに行政の方でこれはあえて聞かなくてもいいと判断したものは、入れなくていいんじゃないか。開発行為でも、建築物が工場とか倉庫とか建物があるので該当すると思われるものについては専門部会の方に諮る必要はあると思うが、宅地分譲のような建物を伴わないものは審査するほどではない。

【事務局】用途によって省いてもいいとすれば、倉庫とかそういったものは実際そう影響がない。重点路線のところなどは三和地区で農地のところにあるので、そんなに奇抜な色を使うことはないので、そういったものは省くことでいいでしょうか。

【会長】省く時はさっき三つに分けた専門部会の各委員さんのところにこういうことで今回省きますっていうことだけ通知だけ出してもらえばいい。

【A 委員】緑化計画の資料は出していただかないと、景観基準に緑化が入ってますの

で、さっき図面も見せていただいてますけれど、事業者側にその緑化等の情報がある程度出していただくようにできるかどうか。

【事務局】例えば開発行為でよく緑地を設けるという基準があるんですが、それは面積に応じてなので、それ以下だとほぼ緑化計画はない。その時に聞き取りで確認して計画はないですかっていうふうなことを言わわれれば、それはそれでよろしいですか。

【会長】でもそれは必要です。緑化は景観にとっては欠かすことのできない要素ですから、敷地の中にどう配置してるかっていうのを見せていただかないと。チェックシートの中にその項目はないんですか？

【A委員】チェックシートの中にはその項目が入ってますので、それは何を見て判断基準を満たしているということになるのかっていうのがやっぱ問われるから、計画の中にここに緑を、というのがやっぱり前提になるはずですよね。確かに提出を求める図面の中に入ってるから、この届出の事前協議の届出で必要なものとして新たに位置づけるっていうことが必要だろうと。

あともう一つは景観形成基準とやっぱり整合が必要なので、この景観作りの指針を入れていただいていると思うんですけど、あくまで、景観計画の景観形成基準のデザインとしてこの指針ですよっていうのがわからないと何か景観形成基準が改正されたみたいになってしまふとちょっと良くないかなと思ったんですね。なので、景観形成基準の中にその指針の中でこういうデザインだということがこうインデントとして下げるというか、何か赤い字のところ全部、同じそのチェック項目で並んでますよね。そこを景観形成基準のこの基準に合わせて、いろいろとチェック項目があるっていうふうな整理に見えた方が、いいと思います。

風景カタログのことも基準というのは一般的な意味で書いてあるんですよね。建築の意匠や背景について一般論に書いてあるのを、古河でやるんだったら域特性としてこういうものがあるからこういう配慮してる、材料なんかもこういう材料がいいですよっておすすめが書けるんですよね。そのときに事業者もそれを見るし、専門部会の中で委員がこれこういうふうになってるから、こういうアドバイスしますよっていう根拠になる。委員の勝手な思いだけで事業者による要請するではなくて、1古河の地域特性を考えたときにこういうものがあって、そういうことが言われているのでぜひそれを盛り込んでほしいというふうにいうものになるのでチェックシートは大事だと思っています。

【事務局】確かに、この景観作りの指針の部分については基準ではないんで、ちょっとトーンを落とすっていう。

【A委員】基準の項目はこのままで、一段下げるこの中から出てくるそのデザインの考え方は、いくつかの中から選んでもらってもいいのかもしれないですし全部やってもらえるんだったら全部やった方がいいですし。でも必須ではないというニュアンスがあつ

てもいいかもしれません。特殊な屋根の勾配をつけてこうしようっていうのを全事業者さんがやるわけじゃないということも踏まえて、チェックが何か全部強制で配慮しなきゃいけないっていうふうにはならないようにした方がいいかもしれません。

【会長】いろいろ意見は上がってきますが今日の3つ目の協議事項については、先ほどご案内した通り、三つの部会を作つてそれぞれ3名が入るという形で、最低1回はWEB会議をしてあとはメールのやり取りで、実施するのは11月届出分からで進めているということですね。

今回の審議会についてはこれで終了とさせていただきます。

長時間にわたりありがとうございました。

午後12時30分閉会