

## 第4回倉敷市都市景観審議会 議事要旨

日時：平成29年1月17日（火）

9：30～12：00

場所：倉敷市役所高層棟9F教育委員室

### 【出席者】

委員：西村会長 神田委員 角田委員 樋口委員 松岡委員 我妻委員 山下委員  
大賀委員 大森委員 福濱委員 和田委員

事務局：芭蕉宮技監 岸本建設局局长 原都市計画部部长 山路都市計画部次長  
藤井都市景観室長 河田都市景観室主任

関係者：河野まちづくり部部长 梅本まちづくり部次長 内川市街地開発課主任  
（公益財団法人）都市づくりパブリックデザインセンター 護業務執行理事  
小出作業責任者 大野技術管理者

傍聴者：0人

報道関係者：0人

### 【議事】

- ・倉敷市中心市街地景観維持・向上調査検討業務委託の状況報告及び良好な景観形成に向けた方策及び方向性について

### 【報告事項】

- ・倉敷市都市景観審議会専門部会の調査審議及びこれまでの取り組みについて
  - （1）事前協議・景観計画区域内届出の状況及び倉敷市都市景観審議会専門部会での審議状況について
  - （2）手続きや制度上の課題事項について
  - （3）倉敷川畔美観地区周辺眺望保全地区指定の運用状況について

### 【議事要旨】（会長 委員 事務局）

配布資料確認

技監挨拶

開会挨拶

審議会委員紹介

部会長挨拶

議事説明

倉敷中央通りの町並み形成の方策について、委員の皆様のご意見をお願いします。

景観形成ガイドラインの作成、誘導についてですが、倉敷駅前については町の賑わいが必要な場所であり、市民の方々の経済活動を活性化していく必要があると思いますので、一概に景観計画で定めた高さの基準に従い、景観誘導していくことは現状では無理があるの

ではないかと考えています。それぞれの地域、地区に応じてきめ細かい基準作りが必要であると考えます。屋外広告物のガイドラインについても、町の賑わいを演出するものであり、それぞれの地域や経済活動に応じた基準を作っていく必要があると考えています。良いものを讃える表彰制度について、専門部会の意見、要望を聞いてくれている案件も出てきているので広く市民、事業者に対して紹介、参考にしてもらうことにより、まちづくり、景観づくりに生かせるような制度作りが大切であると考えます。

平成31年に景観計画の改正することについて、景観形成における階層、全体のストラクチャーをはっきりさせた方が良い。例えば、高度地区を眺望保全地区に導入していくのか、倉敷駅周辺を景観地区に指定していくのか等、景観計画改定に盛り込むことは時期尚早であり、ガイドラインを踏まえた上で、次ステップへ進むことが望ましい。また、屋外広告物の既存不適格の撤去については、議会承認を経て補償を伴うこととなるため、そこまで踏み込んだ規制が必要かどうか。景観とは今あるものをただ残していくのではなく、新しいものをより良いものにしていき、不要なものを撤去していく積み重ねが重要である。その中で何でもすべて規制するのではなく、市民の経済活動を活かしつつ、今までの蓄積した実績を整理し、緩やかな誘導をどのように行っていくのかを改定に向け反映していく必要がある。

都市計画決定にて高度地区や景観地区を導入して高さの規制を行っていくのか、もしくはもっと緩やかな景観誘導を考えているのか市の意見を伺いたい。

経済活動と景観との問題について、特別なエリア、景観地区だけを大切にのではなく、その他の一般的な地区の景観の質をどのように高めていくかを改定の課題として考えていく必要がある。現在、高度地区指定については視野に入れていないが、特に駅前については高度利用という観点で再開発事業の計画が進んでおり、景観との調整が必要になってくると考えている。景観計画の改定に向けた課題について、委員の方々の幅広い意見を頂ければと考えています。

屋外広告物撤去については、ハードルが高いと考えるがどのように進めていくのか。

先進例として京都は実行しているが、倉敷市も同様に行っていくのか。

過去に市の景観施策について事業者の理解を得て屋上広告物の一部を撤去して頂いた事例はありますが、現在ある看板については多方面の調整が必要であり今後の課題としたいと考えている。

駅前だけではなく、駅から東側についての検証はなされているのか。駅舎に向かったの景観検証は行っていないのか。広告物については全国の都市の駅前で問題となっており、倉敷市だけの問題ではないが、他都市より厳しい規制を行っている姿勢を見せることが必要と考える。その反面、駅前の賑わいの創出との共存が必要であり、企業進出を促進させるためには撤去だけでなく色彩を変更するとかの制度づくりも考えていかないといけない。その他、音の問題についてはどうなのか。デジタルサイネージなど、騒がしい音の検証についてはどのように考えているのか。

視点場についてどのように選定しているのか説明してもらえますか。

現在、駅の東側について検証が出来ていないが、今後の課題として多方面からの視点で検証していきたいと考えます。

シークエンス景観、いわゆる視点の移動を伴う景観については、決定した視点場からの景観と比べ規制は難しい。ある通りであるとか、ゾーンを決めて規制していく必要があり景観誘導の手法が変わってくるので、景観施策として展開していくのにどのようにアプローチして

いくのか考えていく必要がある。

色彩の規制であれば、マンセル値などでゾーンに分けて指定することもできるし、町の賑わいにより変更するなど、今後、景観計画に盛り込んでいけばいいと考えます。

駅前通りについて壁面線は比較的あっているが、スカイラインを揃えることは難しい。その中で意匠形態、色彩については調和させやすいので、どこに注目して規制していくのかを明確にしガイドラインを作成していく必要がある。

中央通り町並みとはどこまでの範囲なのですか。道路に面している景観を対象としているのか、それとも視点場から見えるものすべてを対象としているのか教えてください。

資料 3-9 に対象区間を明示していますが、観光客などが倉敷駅から降りて、人通りの多い中央通りを歩いて見える範囲を対象としています。逆の駅舎に向かう方向も考えています。

看板を取っただけで、かなりすっきりした印象を受ける。市外の者からは駅に降り立っただけの第一印象として白壁がないとよく言われる。

美観地区だけではなく駅前中央通りを整備することにより、商業活動を行う上でも大変有益なことと考える。出来る範囲で有効なガイドラインを作成してもらいたいし、点と点を結んだ線から面で経済が発展するよう望みます。

屋外広告物ですが、ガラス内側について掲示されている場合の規制はできるのですか。

建物内側にある広告物も規制はできます。ただ、ガラス面から一定の距離を取った場合は広告物の規制とはならない。資料 3-15 にあるような窓ガラスの内側に直接張り付けているものについては規制可能です。

駅前の屋上にある LED 看板は屋外広告物でしょうか。

屋外広告物になります。

東側にある歩道橋を通行する歩行者は必ずこの LED 看板を目にします。音もかなり大きくこの当たりの規制はできないでしょうか。このへんを入れたガイドラインの導入は考えられないのですか。

デジタルサイネージの規制を取り入れている事例は他自治体にはある。

屋上への掲出は不可であるが、歩行者の見える範囲であれば OK であるといった高さで規制している場合もある。

規制をかけることは簡単であるが、相手があることなので時間をかけながら説明し納得の上で順序立てて、どこまでどのような規制を行うのかを指標、ガイドラインを整理しつつ決定していくことが必要です。大分の湯布院では住民が主体となって景観ガイドラインを行政にお願いし、配布して広く浸透させた例もあります。

事務局に質問ですが、屋外広告物について中央通りでの許可申請状況を教えてください。

中央通りだけの把握はしていませんが、市内全域で 2 割が許可を受けています。

規制をかけていくには、どの広告物が合法なのか違法なのか把握する必要があり、生業に関わることなので事業者の意見も取り入れつつ進めて行くことが必要である。

やり方として緩い内容でもいいので景観地区の指定を行い、屋外広告物の届出手続きを都市計画法、建築基準法の中に組み込んでいくことはどうか、その上で厳しくするところは厳しく、緩くするところは緩くガイドラインに盛り込んでいってはどうか。

あとは猶予期間 3 年のうちに変更すれば良いといった内容にすれば厳しさも緩和されるのではないのでしょうか。

いきなり撤去しなさいというのは難しいと思うが、段階を踏みながら規制の程度も含めて最

最終的には行政が方向性を定めていく必要があるのではないのでしょうか。

高さ制限について、条例では縛れていない。説明の中で4つのシミュレーションを示されていたが、計画が具体化する前に高さの規制が必要ではないのでしょうか。

中央通りについて経済活動を阻害しないで尚且つ景観を向上させ、倉敷らしさを出すガイドラインを作ることは時間は掛かると思うがぜひとも実現してもらいたい。

安直に掲出できる立て看板やのぼり旗についても規制をしていく必要があると考えます。

近代的な町並みにのぼりが合うのかどうか、倉敷市にのぼりがマッチするのかどうか検証していく必要がある。

質という要素についても考える必要がある。その当時は異質なものであっても質が高ければ、時と共に風景に馴染んでいくと考えます。質についてもガイドラインに含めて、検証していく必要があると考えます。

資料3-35以降について、高さについての検証がされていますが、このあたりの意見もお願いします。

高さの規制についてですが、ある高さまでは緩い規制を設け、ある高さを超えた場合は徹底的に意匠形態、色彩等について審査するという方法もあると考える。場合によっては、高さを下げさせる項目を盛り込んでもいいのでは。

資料3-37の高さ制限(敷地B)についての意見はありますか。

専門部会で案件を審議しているが、審議の段階ですでに設計が固まっている案件が多く、高さについても変更できないものがほとんどです。計画立案時といった早い段階での景観検討ができないか考えてもらいたい。

計画の早い段階で景観誘導を行うということですね。

このような建物を建築したいと土地を調査した段階で、景観の規制があるということを理解させてはどうか。

本当にその高さ以上は不可であるという規制をしてしまうのか、勧告制度などを利用して広く世間に知らしめて規制していくのか幾つか方法はあると考えます。

景観審議会での指摘を受けることを前提として、あえて余計に高さを超えるような設計をする業者が出てこないような仕組み作り、高さ規制が必要と考えている。

また、眺望保全地区内の絶対に見えてこない新築案件についてはわざわざ、眺望を検討する必要はないと考えます。申請の簡略化も必要であると考えます。

わかりました。

中央通りのスカイラインをどう揃えていくのか、何でもかんでもアップパーを制限して揃えてしまうことは問題がある。経済活動を活かした高さの設定が必要であると考えます。

高さの制限を超えていても、どの様に周辺景観に配慮しているのか内容について審議会委員として見極めていくことが必要ではないかと考える。

表彰制度を利用するなど、優良な案件を紹介できる体制が必要だと考えます。

高さの制限を超えて、景観的に優良でないのは主に共同住宅ではないかと考えている。その共同住宅に暮らす住民が、この物件が景観に配慮がされているかどうかを知ることのできる情報の公表が必要ではないかと考えている。

どこまでを公表していくかを考える必要がありますね。

景観教育というものがある。このことをガイドラインに反映させることは難しいと思うが、子供たちへ景観教育するというか、いい価値観を持ってもらうとか将来に向けてのムーブメ

ントが欲しいですね。

今まで頂いた意見を取りまとめると景観や屋外広告物については、是非とも規制のガイドラインが必要であり、中央通りの通行者が違和感なく美観地区にたどり着ける景観誘導を行うことが必要ということですね。高さの規制については経済活動もあるが、一律に規制するのではなく、基準の高さを超えるものについては質を確認する仕組み作りが必要であるということですね。景観の事前協議の申請に関し不要な手続きは省くことや、良い案件については表彰していくことや審議会の意見を受け入れてもらえない案件については何らかの形で公表していくことなど意見を頂きました。また、美観地区からの眺望について、資料にある「敷地B」ですが、見えない建物であれば31mを超えてもよいとする皆様のご意見と認識しています。のぼりやデジタルサイネージについても、問題があるものについては規制していく必要があるというご意見も頂きました。議事については以上とさせていただきます、報告事項の説明をお願いします。

#### 報告事項説明

先ほど眺望上見えない建物については検討を省略するといった話がありましたが、フュゾー図を活用してもらえればと考えます。

特定の業者が高さの規制を超えている案件が多いと感じている。毎回のように高さを超える場合は、意匠や色彩基準をもっと厳しく審査してもいいと考えますし、そろそろ審査について踏み込む時期が来ていると感じる。専門部会について今までのデータの蓄積がとても重要であると考えています。このデータを整理、検証し今後の景観計画改定に向け案を作ってもらいたい。

専門部会についてですが、徐々に意見を反映してもらえる申請者もいるし、相変わらず意見を聞いてくれない申請者もいます。専門部会の審議案件も171件となりましたが、毎回同じような意見が出ていますし、すべての案件を審議会に諮るのではなく、審議が必要な案件を審議する時期に来ていると感じます。いい案件は評価して、表彰していくことが必要であると考えます。

何回も審議会に諮っている業者は、審議慣れしてきているので高さを超えても問題ないとの認識があるのではないのでしょうか。

高さの制限について勧告した事例はありますか。

高さについて勧告した事例はありません。

景観地区、高度地区については、必ず高さを守らなければならないが、景観条例では、勧告できることとなっておりそれに従わない場合は罰則規定がある。高さについても勧告してもいいのではないかと考えている。

都市計画の中で高さを決定しているのに、景観計画においても高さを決める必要があるのかという議論もあります。景観地区を指定しなければ、景観計画における高さの制限値を記載しない自治体もあります。

高度地区で規制する前に、景観計画において高さの規定をしなければ、不適格建築物がもっと増えていると考えています。それを阻止するための最高高さの制限であると考えています。眺望保全地区いわゆるフュゾーの範囲にも高さの規制をかけていくことも必要である時期に来ているのではないかと感じている。取り返しのつかない建物ができる前に先手を打っておく必要もあるのではないかと。

今後、どのような手法で高さについて規制を行っていくのか、専門部会にて委員皆様の意見を伺いつつ、景観計画改定に向け検討していきたいと考えています。

京都では遠方に見える「大文字」のための規制であるため、手前に建物ができると完全にアウトになる。一方、倉敷の場合は手前の歴史的景観を守るための規制であるため、距離が遠い場合は眺望景観への影響が薄くなっていくのではないかと考える。視点場から見えてくる建物の意匠や色彩をマッチするものにしてもらえれば、絶対ダメとは言えないのではないかとこの考えもある。

眺望景観について、どこまでが著しく影響を与えるのか範囲を明確化する必要があるのでは。色彩基準についても、事業者によって色の使い方が全く異なるので、全体的な見極めが必要だと考えている。

色彩基準に配慮しましたと言っても、彩度を下げただけでは根本的には変わらないのではないかと感じる。

ですから平成31年の景観計画の改定は重要なタイミングであり、事例をまとめたガイドラインを作ることが必要ですね。

マンション住民やマンション周辺に暮らしている市民の方々の意見を汲み上げる仕組みづくりや先ほどの教育も含め、市民の景観への意識を高めていくことが必要と感じています。

他都市においてある規模以上の建物については、高さの2倍の範囲について住民説明を義務付けている条例がある。基本的には、景観の観点というより建築紛争の防止を目的としていますが、これにより周辺住民の意見を聞くことが出来ている。

委員の皆様から色々な意見を頂きましたので今後も議論を進めていただき、31年の改定に向けて次のステップの仕組み作りをお願いしたい。

多数のご意見ありがとうございました。本日の審議につきましては、大切な町並みを守っていく上で良い方向に向けて運用していきたいと思えます。

専門部会が形骸化しないように、遠い将来ではない次のステップに向けて委員の皆様には前向きな議論を進めていただきたいと思います。

閉会

以上