

## 議 事 録

- 1 名 称 平成28年度 第3回 石岡市景観調査委員会
- 2 開催日時 平成29年2月7日(火) 午後2時～午後3時30分
- 3 開催場所 石岡市消防本部 3階会議室
- 4 出席者氏名 大澤委員, 藤川委員, 藤井委員, 星野委員, 久保田委員, 日下委員, 中村委員, 武居委員, 原田委員, 山本委員
- 5 議 題 石岡市住民参加型まちづくりファンド支援事業について
- 6 議事の概要 議事録のとおり
- 7 担 当 課 都市建設部都市計画課

### 8 議 事 録

#### (1) 開会

- ・都市建設部長挨拶
- ・出席者数が規定の定足数に達していることを報告(委員10人中10人出席)

#### (2) 議事

##### ■会長

議事に入る前に本日の委員会の議事録署名人を指名いたします。A委員にお願いしたいと思っております。

それでは、議事に入ります。石岡市住民参加型まちづくりファンド支援事業について事務局から説明願います。

##### ■事務局

それでは、事務局より石岡市住民参加型まちづくりファンド支援事業について御説明いたします。

本日の審議事項でございますが、2点ございます。1点目が資料1でお配りしております石岡市住民参加型まちづくりファンド支援事業補助金交付要綱について、2点目が資料2でお配りしております石岡市街並み修景ガイドラインについてでございます。内容につきましては、前回の委員会で御説明させていただきましたので、今回は前回からの修正事項を中心に御説明

させていただきます。修正事項については、前回の委員会であった指摘事項と筑波大学の調査研究内容を反映いたしまして、修正いたしました。

まず、要綱でございますが、主に補助率や上限額をまとめた別表について修正させていただいております。ガイドラインについては、各地区の基本方針や修景基準等を修正、具体化しております。また、A3版の概要版を新たに作成いたしました。

それでは具体的な内容について御説明いたします。まず補助金交付要綱についてですが、資料1の5Pを併せて御覧ください。補助の全体的な見直しといたしまして、歴史的建造物と景観重要建造物に対して手厚く支援をするという方針を掲げておりまして、それ以外の一般の建造物に対しては補助のランクを下げるような形で補助率と上限額を調整いたしました。

まず、中心市街地地区についての御説明となります。修正前は建築物に対して修景の経費と新築の経費という区分をしておりましたが、これを再編して、歴史的建造物と非歴史的建造物の二つの区分に見直しを行いました。歴史的建造物は、補助率9/10と最も補助率を高く設定しており、限度額は500万円といたしました。対象経費は、修理経費、設計費及び監理費となっております。非歴史的建造物につきましては、補助率4/5、上限額300万円といたしまして、歴史的建造物と比較して低く設定しております。また、新築については、非歴史的建造物に含めて補助を行うということで考えております。歴史的建造物の定義でございますが、補助金交付要綱並びにガイドラインで定義付けを行っております。大まかな内容としては、指定文化財、登録文化財、その他市長が適当と認める建造物と定義しております。詳しい内容については、この後ガイドラインの部分で御説明させていただきます。工作物については、門、塀、広告物、自動販売機といった形で細かく再編をいたしました。

続きまして先導的な景観形成地区での補助基準について御説明させていただきます。こちらの地区には歴史的建造物が特段見受けられませんので、建造物のみとしております。今回はフルーツライン沿線に絞っておりますので、こちらについては、一般住宅ではなく、主にいちごの販売小屋といった店舗のみを対象としております。補助率や上限額については、中心市街地地区の非歴史的建造物と合わせております。また、工作物については、広告物と自動販売機に再編をしております。

次に景観重要建造物でございますが、修正前は補助率9/10、限度額1,000万円を設定しておりましたが、限度額が高すぎるのではという御指摘をいただきましたので、上限額500万円に修正し、中心市街地地区の歴史的建造物に合わせた形としました。資料1の御説明は以上となります。

続きまして資料2の石岡市街並み修景ガイドラインについて御説明させていただきます。まず、4Pの下段を御覧ください。先ほども御説明させていただいた中心市街地地区での歴史的建造物の定義の部分です。歴史的建造物の範囲は、国、県又は市の指定有形文化財、登録有形文化財、その他市長が適当と認める建造物としております。市長が認めるものについての具体的な基準については、建築後50年以上が経過しているもの、看板建築、伝統的な町屋、蔵等の形式をとっているもの、地区の良好な景観形成に寄与していると認められるものとしたしました。これらの要件を全て満たしているものの中から市長が認めるものを歴史的建造物として指

定するという形を想定しております。

続いて、7Pの各地区の基本方針について御説明いたします。修正前は、両地区をまとめた方針として三つ掲げておりましたが、両地区の景観特性が異なっていることから、それぞれの地区の方針を掲げた方が良いのではないかとということで、地区毎の方針に区分させていただきました。中心市街地地区は、常陸国の歴史を感じさせる街並みづくり、看板建築等の歴史的建造物をいかした街並みづくり、先導的な景観形成地区は、豊かな自然・里山をいかした農村景観づくり、観光資源との調和を図った景観づくりとしてございます。

続いて、8P～10Pの内容になります。ここからは、建造物等の具体的な修理・修景基準の内容になります。

まず、中心市街地地区について御説明いたします。最初に街並み形成の共通原則として設けさせていただきます。こちらについては、歴史的建造物、非歴史的建造物に関わらず共通の基準となります。高さについては、10m以下、2階以下とし、歴史的建造物等と高さを揃え、高さの連続性に配慮します。壁面位置については、周囲の歴史的建造物等に揃え、門、塀についても同様とします。軒線については連続性に配慮し、1階部分の庇や開口部についても連続性に配慮します。建築設備については、公共空間から見えない位置に設置することを基本とし、見える場合は木製格子等で覆うこととします。

続いて11P～12Pの内容となります。歴史的建造物の修理基準についてですが、形態意匠は建築当初に修理し、面被りは撤去します。外壁は看板建築の場合、モルタル、銅版、タイル等とし、町屋や蔵等の場合は、木板、土、漆喰等とし、建築当時の材料を使用することとします。屋根については、看板建築は雨水処理が難しく、建物等に損傷を与えてしまう場合が多々あるということで、雨水等を適切に排水できる形状とします。その他の歴史的建造物は、建築当時の屋根形状に復原することとします。色彩については、看板建築は多様な色彩が見受けられますので、あまり縛りはかけず、周辺環境に配慮しつつ、多様な色相使用を認めることとしました。またその他の歴史的建造物は、使用する自然素材の色をいかすこととしました。

続いて13P～14Pの内容となります。非歴史的建造物の修景基準についてですが、構造については、周辺の歴史的建造物との調和を図るために木造在来軸組工法としております。形態意匠については、地区の特徴である看板建築風又は和風の形態意匠としました。外壁については、歴史的建造物の材料や自然素材を使用することとしております。屋根については、和風にする場合は3～5寸勾配、切妻、寄棟又は入母屋を基本とし、日本瓦、銅版等を使用することとしております。色彩については、Y、YR、Rの3色相で明度2以上、彩度4以下としておりますが、看板建築風に修景する場合には、適用を除外することとしております。

続いて15Pの内容になります。建造物の修景例ということで、言葉だけでは分かりにくいのかなと思いましたので、写真と説明書きを載せてございます。

続いて16Pの内容になります。建築設備の設置・改修については、建造物の利活用に必要なものであって、かつ、石岡市景観調査委員会で認められたのとしております。また、門・塀の修景については、建造物との調和や街並みの連続性に配慮し、木、竹、石、土、漆喰、瓦等を使用し、和風の意匠を基本といたします。

続いて17Pの内容になります。屋外広告物の修景については、建築物や街並みを隠さない大きさ及び形状として、歴史的景観に調和した形態意匠、材料とします。また、野立て広告は基本的に認めず、自家用広告物のみとしており、高さは10m以下としております。使用できる色は、先ほど御説明した非歴史的建造物の修景基準の色彩の例によるものとし、アクセントカラーは全体に占める割合を30%以下に抑え、必要最低限の使用といたします。

続いて18Pの内容になります。自動販売機の修理・修景基準についてですが、清涼飲料自販機協会がガイドラインを出しておりますので、基本的にはそちらを参考とする形とします。ただ、街並みに調和する色彩やデザイン等については、他市でも見受けられますので、そういったものは積極的に取り入れることとしました。

続きまして先導的な景観形成地区の修景基準について御説明いたします。19P～21Pの内容となります。まず建築物の修景基準として、形態意匠については、農村景観に配慮した和風、特に和モダン風にすることとしております。高さ、面積については、販売小屋を想定しておりますので、4m以下、1階以下とし、床面積は30㎡以下とします。外壁については、木板等の自然素材、金属板又はサイディングを使用することとし、屋根については3～5寸勾配、切妻等の形式とします。瓦、茅、金属板、スレートを使用することとします。色彩については、中心市街地地区と同様の基準としております。また、休憩スペースの提供等として、店舗の修景と併せて観光客等に対する休憩スペースを設置についても基準として掲げてございます。

続いて22Pの内容になります。屋外広告物については、山並みや農村景観の眺望の広がり隠さない大きさ及び形状として、建築物や景観に調和した形態意匠とします。また、広告物の高さは10m以下とします。野立て看板は認めるものとし、支柱等の構造部については耐久性のある素材の使用、それ以外のデザインの部分については自然素材を積極的に取り入れるものとし、使用できる色は、建築物の修景基準の色彩の例によるものとし、アクセントカラーは全体に占める割合を30%以下に抑え、必要最低限とします。野立て広告については、乱立し農村景観を阻害することがないように、極力他の広告物との集約を図るよう努めるものとし、自動販売機については、中心市街地地区の基準と同様となっております。

続いて21P～22Pの内容になります。建築物、屋外広告物の修景例として、中心市街地区と同様に写真と説明書きを載せてございます。

続いて23P、景観重要建造物の修理基準について御説明いたします。本市では、現在景観重要建造物の指定はございませんが、今後の動向を見据え、基準を示しております。原則として中心市街地地区の歴史的建造物の修理基準を当てはめて修理を行うものとしております。

最後に今後のスケジュールについて御説明いたします。本日の景観調査委員会での意見について反映等をさせていただき、3月には内容を固め、補助金交付要綱及び街並み修景ガイドラインを策定し、4月から補助事業の運用を開始したいと考えております。また、資料3については、ガイドラインの概要版となっておりますので、併せて御確認をいただければと思います。事務局からの御説明は以上となります。

#### ■会長

ありがとうございました。

ただ今の説明について、御質問、御意見等ございましたらお願いします。

■B委員

資料2の24P下段にあります補助の限度額と、資料1の5Pにあります補助の限度額が異なっているのですが、これは間違いでしょうか。

■事務局

申し訳ございません。資料1の5Pに掲げておりますものが正しい金額等になります。

■C委員

先導的な景観形成地区内において、ビニールハウスの店舗もあるかと思うのですが、ビニールハウスの修景基準はどれに当てはまるのでしょうか。また、床面積30㎡以下というのは小さい気がします。それと、広告物の高さ10m以下というのは高すぎるのではないかと思います。

■事務局

まず、ビニールハウスについてですが、あくまでも建築物に対しての補助になりますので、対象外となります。床面積については、筑波大学が調査をしたところ、30㎡以下の店舗が多かったという実態がございましたので、床面積30㎡以下といたしました。広告物の高さ10m以下については、景観計画の中で定めておりますので、それを根拠としております。

■D委員

床面積30㎡については、私も小さいのかなと思います。現状の店舗は、予算の問題で小さい店舗が多いのかなと思います。

■事務局

床面積については、検討いたします。

■E委員

景観保全の観点から考えると、大きくしない方が良いのではないかと思います。30㎡以上を禁止するというわけではなくて、補助金の出す範囲の話に関係してくると思います。全体として景観を整えていくという中で、大きいものをどんどん造ってくださいという形にしてしまうと、最終的に農村景観との調和が図れなくなるような心配があります。

■事務局

筑波大学の調査によると、最大でも34㎡の店舗となっております。

■C委員

ビニールハウスについては、景観上同じエリアにありますから、そこを何とかしていかないと統一という面ではどうなのかなと思います。ビニールハウスの直売所は、私が知っているだけでエリア内に2箇所あります。

#### ■E委員

先ほどの理屈と同じで、広告物の高さ10m以下というのは、補助金を出す場合なら、10m以上は認めないという考え方があるかと思います。例えば5m程度なら補助金を出すとか、そういった形で行なっていけば、徐々に低い広告物が広まっていくかと思いますが、基本的には市の目指すべき方向性の問題であって必ずしも景観計画に合わせなくても良いかと思います。直売所の件もそうですが、どんどん大きくしてくださいというのであれば、面積を広げる必要があるかと思いますが、30㎡までしか補助金を出さないこととして、それ以上の面積にする場合には自己負担で行なってくださいという方がもしかしたら景観的には良いのかなと思います。

#### ■事務局

実態として34㎡の直売所がございますので、表現の仕方として、30㎡以下ではなく、30㎡程度という書き方もあるのかなと思います。

#### ■C委員

30㎡程度という書き方の方が無難かと思います。

#### ■F委員

今回の調査対象はいちごの販売小屋だけだと思いますので、それ以外の店舗の規模を考えないと30㎡が適切かどうかは判断できないのかなと思います。

#### ■C委員

コンビニなどが出来る可能性を考えると、30㎡というのはどうなのかなというのもあります。

#### ■会長

本日お越しいただいております山本先生が調査した件かと思いますが、山本先生いかがでしょうか。

#### ■山本助教

筑波大学の山本です。販売小屋の面積についてですが、先導的な景観形成地区内にある販売小屋計11戸を調査いたしまして、内5戸が20㎡以下の小さな販売小屋であり、30㎡を超えている販売小屋は2戸しか見受けられませんでした。ただ先ほど御指摘いただきましたように、調査したのはいちごに限定した販売所ですので、表記の方法については検討した方が良いのかなと思いました。また、店舗という書き方をしておりますが、我々が想定している販売小屋<sup>かい</sup>と乖

離がある印象を受けました。店舗と書くとコンビニ等の床面積が大きいものも含まれてしまいますので、30㎡を見直すべきなのか、店舗という表現を見直すべきなのか検討が必要なのかなと思いました。

#### ■D委員

辻のいちご団地の真ん中あたりに、上がビニールでブルーシートを被せた大きな農産物直売所があります。店舗というと、そこまで含まれてしまうかと思います。

#### ■E委員

歴史的な街並み保存地区ですと、修理基準、修景基準、許可基準の3種類ありまして、例えば補助金を出すのであれば30㎡程度にしておいて、それ以上大きく造ってもかまわないですが、補助金を出すのは30㎡程度までですよくらいにしておいた方が私は良いかと思います。景観形成としては、コンビニもどんどん出店してくださいというわけではないと思いますし、この考え方であれば、今の案でもそれほど違和感がないのかなと思います。

#### ■F委員

E委員から御指摘がありましたが、要綱で対象としているものが広くて、ガイドラインに書かれているものの方がむしろ補助以外で頑張ってくださいねというメッセージのはずなのですが、こちらの方が厳しくなっていて、逆転しているので違和感がありました。ガイドラインの方はむしろ対象が幅広いので、ガイドラインで30㎡以下と書いてしまうと、書きすぎかなという気がします。補助金の対象が店舗となっているところを、先ほどE委員がおっしゃったように小さいものに誘導する形で書くというのはあるかと思います。

#### ■事務局

先ほどコンビニの話がでましたが、コンビニ等については、景観条例での基準がありますので、そこでの規制になるかと思います。また、先導的な景観形成地区については、乱立している看板やいちご小屋を里山景観にマッチするように誘導していくことが目的でありますし、ガイドラインに即したものが要綱という考えであります。

#### ■会長

多少整理は必要だと考えておりまして、F委員がおっしゃったとおり、30㎡については、要綱で縛ってガイドラインは緩めるという考えですね。

#### ■F委員

複雑だと思ったのは、要綱において、市長が指定する旨の記述がガイドラインに書いてあったりして、だんだんと狭まっているわけではなくて、狭まっているものをもう一度ガイドラインで規定してしまっており、要綱とガイドラインの関係が複雑になっているので、どこに何を

書くのかを整理する必要があるかと思います。

■事務局

あくまでもガイドラインに則ったものに対して補助要綱を示すという流れになっております。事務局としては、ガイドラインと要綱は別物ではなく同一のものとして考えておまして、ガイドラインで細かく定めて要綱で示すという形になります。

■C委員

建築物については30㎡程度で良いかと思いますが、ビニールハウスについては、設備として大きさ関係なく補助対象として良いかと思います。また、いちごの販売を辞めてしまった方もいます。辞めた後も看板はそのまま残っている箇所もあり、見苦しく感じてしまいます。その問題もあるかと思います。

■事務局

例えばビニールハウスで行なっていた販売形態を建築物の販売小屋に変更して、新たに建築する場合であれば、補助対象になるかと思いますが、ビニールハウス自体としての補助は見込んでおりません。

■会長

事務局としては、ガイドラインと要綱は今日で完結したいと思います。従って面積やビニールハウスの取り扱いについては、整理する必要があるかと思います。

■E委員

ビニールハウスはこの中で言うと工作物になるのでしょうか。

■事務局

工作物になります。

■E委員

工作物については屋外広告物しか記載されておりませんが、ビニールハウスについてはどうしているのでしょうか。

■事務局

建築物としてビニールハウスは捉えていなかったもので、補助の対象外として考えています。

■E委員

ただ、現実としてあれだけビニールハウスがあっても、全部駄目というわけにはいかないと思



いますし、補助もしないけれども特に規制の対象とも考えてないという立場であり、だからガイドラインには書いていないということかと思えます。だとすればそんなところかなと思えますが。

#### ■F委員

今の事務局の説明だと、要綱の具体的な詳細を示したのがガイドラインという形でしたが、だとするとガイドラインの目的の書き方が若干広いです。最後の方には、この基準は補助を出すに当たっての基準となると書いてありますが、もう少し皆さんに街並みについて考えてもらう際の手引きとしてというような思いが最初の部分にあって、これだけの内容のものを補助金適用の際の基準に使うだけでは少しもったいないのかなと思いました。これまでの議論の中では、もう少し幅広く使われるのかなという印象があったので、そこは再度確認させていただきたくて、もし要綱の具体的な指針として使うのであれば、そういう旨を最初のところに書いたり、タイトルとしても、要綱を具体化するような名前と言いますか、修景ガイドラインと書いてしまうと幅広く捉えてしまうので、誤解を招いてしまうのかなと思えます。この内容で補助金だけというのはもったいないというのが私の意見です。

#### ■事務局

最初の目的の部分に盛り込んでいくなど、今頂いた御意見については取り入れていきたいと思えます。

#### ■B委員

少し議論と離れてしまって申し訳ありませんが、根本的な考え方として、自然を大切にしながら景観とマッチしたものをこの地域に残していくというものがあって、それらを補修していく際には補助金を出しますよということかと思えます。そうなってくると、この地域にはこういった建物は駄目ですよというものもないと、本当の景観は維持できないのではないかと思います。その辺りがもう少ししっかり整っていれば、補助金を出す意図がもっと明確になってくる気がします。既に条例があって規制されているのであれば私の勉強不足で申し訳ありませんが、突拍子もないものが建ってもいいよということになってしまうので、そういったものと併せることでガイドラインが完成されるのかなと思えます。

#### ■事務局

駄目なものということですからけれども、ガイドラインについては、駄目なものを景観にマッチするように修景していただき、誘導していくという意味も含まれております。また、先導的な景観形成地区については、建築物については届出を行うということで景観条例で規定されておりまして、突拍子もないような建物は建たないと考えております。

#### ■会長

時間も迫ってきていますので、整理させていただきます。厳しいか緩いかは別ですけども石岡市の景観に関する規制はありまして、かつこの補助制度は今事務局から御説明があったとおり踏み込んで誘導するという位置付けです。そういう文面を、F委員がおっしゃったように資料2のガイドラインに書いていただいて、ガイドラインの意図を明確に伝えるというのをまずしないとイケないと思います。また、事務局サイドとしては、要綱とガイドラインは対応するものだという位置付けであれば今日で包括したいので、30㎡やビニールハウスの扱いはこの場で完結させたいなと思います。私としては、要綱とガイドラインがとリンクしているのであれば、30㎡ということで明確に書いてしまうというのがひとつかなと思いますし、ビニールハウスについては、市の姿勢かと思いますが補助するのかもしれないのかとここで決めたいと思います。いかがでしょうか。私の理解としては、現状の要綱では、ビニールハウスは補助対象外であるということかと思います。

■D委員

看板の撤去は個人持ちなのですか。それとも補助の対象となりますか。

■事務局

撤去のみは補助対象外となりまして、併せて新設する場合は補助の対象となります。

■C委員

ビニールハウスについてはある程度補助してあげて、全体の景観保全に努めるべきかと思います。補助金が貰えれば所有者も考えてくれるかと思いますが、何もないと勝手にやる話になってしまいますので。

■事務局

先ほども御説明いたしましたとおり、ビニールハウスのような建築物ではないものを、補助を出して景観にマッチした建築物に誘導していくというのが目的でございます。今までビニールハウスで営業していた方が、補助を出すことによって建物で営業する形になれば、景観にとって上も良いと考えております。

■C委員

そうすると面積が小さいのですが、いずれにしても景観を整えていくためにお金を使っただけならばと思います。

■会長

おっしゃることは私も理解しているつもりでございます。今回はガイドラインということで、多少ハードルを高くするというのが今御説明のあった市の姿勢かと思いますが、それに従った形で進めていければと考えております。運用していく中で当然見直しもありますので、30㎡の

件とビニールハウスの件についてはこれでよろしいでしょうか。

#### ■G委員

一つよろしいでしょうか。ガイドラインと関係がないのですが、要綱の第13条第4号で「その他市長の指示又は条件に従わなかったとき」と書いてありますが、市長の指示が出せるというのは、どこに書いてあるのでしょうか。なぜかという、これは補助金を返すという規定であり、補助金を受けた人に対して不利益な規定になっているので、根拠を定めなければならないと思います。市長は指示が出せるということを定めて、その指示に反するから返すのだというような規定の作りにおいた方が良いかと思います。そうしないと条件どおりでやっているかどうかでもめたときに市が困ると思います。

あと、第13条第2号で「偽りの申請その他不正行為により、補助金の交付を受けたとき」と書いてありますが、不正行為という文言を書く必要があるのかという点です。市側で不正行為があったと認定しなければならないですし、そうすると申請者ともめると思います。申請内容に虚偽があった場合は補助金を返すという形にすれば、虚偽があれば不正までとは言わないけれども返してくださいと言えますし、これは出来る規定なので、書き間違えとかこういう意図ではなかったとなれば、補助金返還まではいかないと思うので、ここの2点の表現だけ直しておいた方が良いかと思います。

#### ■会長

補助金を出している他の自治体などを参考にして、G委員のおっしゃったことも修正していただければと思います。

広告物の高さは10m以下ということに現状なっていますが皆様どうでしょうか。

#### ■C委員

高いですね。

#### ■会長

広告物の高さについて、実態としてはどうなのでしょう。

#### ■山本助教

調査した広告物の111箇所の中では、10m以上は1～2箇所程度で、8割は5m以下でした。

#### ■会長

分かりました。今後筑波大学等と相談していただき、基本的には事務局一任という形にしたいと思います。

時間が来てしまいましたので整理させていただきます。要綱とガイドラインは整合するものとして書き方を変えるということと、広告物の高さについては、事務局に一任いたしまして、

来年度から補助事業を始めるということによろしいでしょうか。

— 異議なし —

それでは、議事を終了いたします。事務局にお返しいたします。

(3) 閉会

※閉会后、筑波大学より石岡市看板建築及び里山景観等調査研究（筑波大学受託研究）の報告会が実施された。