

第3回木更津市景観推進審議会 会議録

○開催日時：令和2年2月6日（木）午後1時30分から午後2時10分まで

○開催場所：木更津市役所駅前庁舎8階 防災室・会議室

○出席者氏名：

審議会委員：依田彩、白石哲也、永野昭、野口義信、吉野寛、山本篤、阿部義美、
尾形祥子

木更津市：渡辺市長

都市整備部 渡部部長、鳥飼次長

事務局：都市政策課 野口課長 松下課長補佐、高木係長、坂上主任技師

○公開非公開の別：公開

○傍聴人の数：0名

○会議内容

司会（野口課長） 皆様お揃いになりましたので、第3回木更津市景観推進審議会を開会いたします。なお、本日の傍聴人は0名でございます。はじめに、渡辺市長よりご挨拶を申し上げます。

渡辺市長 皆さん、こんにちは。市長の渡辺でございます。本日は、大変お忙しい中、木更津市景観推進審議会に、ご出席いただきまして、誠にありがとうございます。

また、皆様には、日頃より、本市の良好な景観形成の推進はもとより、市政各般にわたり、多大なるご理解、ご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、本市におきましては、昨年、第2次基本計画がスタートし、パークベイプロジェクトの実現や中心市街地活性化への取組、学校統合に伴う跡地利活用など、新たな賑わい創出に向けた動きが形として現れてきたところでございます。

このような中で、パークベイプロジェクトの先導的事業となる鳥居崎海浜公園の再整備においては、先日、事業予定者が決定したところであります。今後は、来年3月の完成に向けて事業を進めてまいります。

また、これに併せまして、JR木更津駅から港に通じるメイン道路であります「富士見通り」においても、再整備に取り組むこととしており、通り沿いにおける景観形成重点地区の指定に向けて現在、基準等の検討を進めているところでございます。

本日は、その中間報告をさせていただく予定でございますが、委員の皆様には、それぞれのお立場から、忌憚のないご意見を賜りますようお願い申し上げまして、挨拶とさせていただきます。どうぞよろしくお願ひいたします。

司会（野口課長） 市長は他の公務の都合により、退席をさせていただきます。

議事に入る前に、新任委員の方のご紹介をさせていただきます。

関係行政機関の木更津警察署の木川様に代わり、阿部様が木更津警察署長となられました。新任委員の任期につきましては、木更津市景観条例第26条第5項の規定により、前任者の残任期間である令和2年6月30日までとさせていただきます。また、本日は長期海外出張のため、阿部会長が、また、所用のため、金子委員が欠席されております。

ここで、阿部署長、一言挨拶をいただいてよろしいでしょうか。

阿部委員 皆様はじめまして。2月3日の県警の人事異動で木更津警察署長に着任しました阿部でございます。今回この景観推進審議会に参加させていただきますが、計画の中で道路法等の道路の管理等の面で安心安全なまちづくりとなるように、警察も協力させていただきたいと思いますので、皆様どうぞよろしくお願ひいたします。

司会（野口課長） 阿部署長ありがとうございました。

次に、市の出席職員を紹介いたします。都市整備部長の渡部でございます。都市整備部次長の鳥飼でございます。都市整備部都市政策課長補佐の松下でございます。都市政策課景観推進係長の高木でございます。都市政策課主任技師の坂上でございます。最後に、本日司会を務めます都市政策課長 野口でございます。以上で職員の紹介を終わります。

続きまして、配布資料の確認をお願いいたします。1点目が 本日の次第、委員名簿、木更津市景観条例の抜粋、同規則の抜粋及び木更津市景観推進審議会会議運営要領をひとつづりにしたものでございます。2点目が 資料 木更津市景観計画【別冊】(案)となります。3点目が「スケジュールについて」となります。1点目と3点目の資料は本日配布させていただいたものになります。資料等の不足がございましたらお申し出ください。

事務局の方からもう1点ございます。審議会の議事録等を作成する関係で会議の音声を録音させていただきますので、予めご了承いただきますようお願いいたします。

それでは、議事に入らせていただきたいと存じます。本審議会は、木更津市景観規則 第30条第1項の規定により、会長が議長を務めることとなっております。本日会長は、長期海外出張中の為、欠席しておりますので、同規則第29条第3項の規定に基づき、野口会長職務代理に議長をお願いいたします。

それでは、野口会長職務代理、議長席に、ご移動をお願いいたします。

議長（野口会長職務代理） 委員の皆様、本日はお忙しいところ、ご出席いただき、ありがとうございます。本日、会長が長期海外出張で欠席である為、会長の代わりに議長を務めさせていただきます。よろしくお願ひいたします。

それでは、早速始めさせていただきます。本日の出席委員は10名のうち8名であり、委員の半数以上の出席を得ておりますので、木更津市 景観規則第30条第2項の規定により、会議は成立しております。

はじめに、議事録署名人を指名いたします。本日の議事録署名人については、尾形委員にお願いできますでしょうか。

尾形委員　　はい。

議長（野口会長職務代理）　それではよろしくお願ひいたします。

これより議事に入ります。本日の議事としては報告事項が1件でございます。

「木更津駅みなと口（西口）景観形成重点地区の指定の取組状況について」担当課から、説明をお願いします。

担当課（高木係長）　都市政策課景観推進係長の高木です。よろしくお願ひいたします。

それでは「木更津駅みなと口（西口）景観形成重点地区の指定の取組状況について」ご説明いたします

前面のスクリーン又はお手元の資料の見やすい方をご覧ください。

本市景観計画では、景観形成を図る上で特に重要な地区を「景観形成重点地区」として、積極的な景観形成を図るとしております。また、本市景観計画において、かずさアカデミアパーク地区、木更津駅みなと口（西口）地区、かずさアクアシティ地区を先導的に景観形成重点地区の指定に向けた検討を進めていく候補地区として選定しています。この内、木更津駅みなと口（西口）地区につきまして、「富士見通り」の再整備により、アーケードの撤去、電柱の地中化、歩道の改修等を行つて行く予定です。工事の進捗に伴い「富士見通り」の空間が広がるなどして、風景も変わって行きますので、これらに併せて道路と沿道の建物などを調和させた街並みの景観形成や賑わいの創出ができるよう、富士見通り沿いにおける景観形成重点地区の指定に向けて昨年の8月から地区の関係者を交えて検討を行っております。

1ページをご覧ください。木更津市における景観形成重点地区についてですが、

（1）指定の方針は、本市景観計画の記載と同様となります。景観形成を図る上で重要な地区として、以下のいずれかに該当する地区を候補地区として選定し、地域住民等と協議しながら景観形成重点地区を指定します。

なお、指定に当たっては、景観推進審議会の意見を聴くものとします。候補地区的指定の要件は木更津の「顔」であり、市の重要な拠点となる地区、木更津の特徴的な歴史文化の風情を残し、その維持や育成を図る必要のある地区、新たな道路整備等により、良好な市街地形成が見込まれる地区、広告物の乱立等、景観阻害要因への対策が必要とされる地区、保全すべき重要な眺望を有する地区、自然豊かな景観を重点的に保全する必要のある地区、市民、事業者など自らが合意形成をもつて景観まちづくりを推進したい地区となっております。

（2）は、景観形成重点地区の指定等の流れとなります。まず指定方針に基づいて候補地区的選定をします。次にその選定地区について、重点地区の方針、基準等の調査・検討を関係する地域住民の方々の意見を踏まえながら行います。木更津駅みなと口地区は、現在この段階となります。その後、景観推進審議会等の審議を経

て景観形成重点地区の指定となります。

2ページをご覧ください。対象区域の範囲と名称となります。対象区域の範囲ですが、富士見通りに面した敷地で一体的な利用をする土地とします。ただし、富士見通りの道路境界線から10mを超える部分は除きます。図面では、富士見通りから赤の点線までとなります。

名称につきましては、平成27年に決定した木更津駅西口の愛称である「木更津駅みなと口」を採用し、木更津駅みなと口景観形成重点地区と考えています。

3ページをご覧ください。景観形成方針は、以下の3つで構成しています。

木更津市の成り立ちや歴史を伝える景観資源を活かしながら新たな建物についても周辺の建物などと調和したまちなみの景観を形成します。

木更津市の玄関口として、この地区で現在進行しているまちづくりとの連携も見据えた歩行者の回遊性や賑わいづくりのきっかけとしての景観を形成します。

建築行為等による景観形成だけでなく、気軽に始められる景観づくりの取組みをきっかけに地区のまちづくりと連動し、地域らしさを大切にする意識作りや景観誘導を図り、地区内外の交流の促進による活力の向上を目指します。

4ページをご覧ください。景観形成基準における届出対象行為ですが、本地区において、建築物の新築や改築、一定規模以上の工作物の設置や開発行為などは届出の対象となります。なお、届出が必要な行為は、本市景観計画と同様です。

行為の内容についてですが、先ず建築物については新築・増築・改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え、または色彩の更新若しくは変更となります。届出の対象は建築基準法第2条第1号に規定される全ての建築物とします。次に工作物ですが、新設・増築・改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え、または色彩の更新若しくは変更となります。

届出の対象は、設置面からの高さが6mを超える煙突、設置面からの高さが15mを超える鉄柱、コンクリート柱及び鉄塔、地盤面からの高さが2mを超え、かつ、総延長が20mを超える擁壁。ここまで、本市景観計画と同様です。新たに追加する届出の対象は、高さが1メートルを超える自動販売機その他これに類するもの、高さが4mを超える装飾塔、記念塔その他これらに類するもの、駐車場の用途に供するもので屋根のないもの、土地に設置される太陽光発電設備（建築物に設置する太陽光発電設備は建築設備として扱う）となります。

次に開発行為ですが、都市計画法第4条第12項に規定するもの（主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更）

届出の対象は本市景観計画では、開発区域の面積が3,000m²以上としていますが、本地区では、開発区域の面積が500m²以上の開発行為とします。

最後に屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積。届出の対象は、堆積に係る面積が500m²以上で、かつ、道路その他の公共の場所から容易に望見で

きるもの。これは、届出の対象も本市景観計画と同様です。

5ページをご覧ください。景観形成基準についてですが、木更津駅みなと口らしい歴史性のある景観の特徴や継承、新たな魅力の創出に向け、本地区の景観づくりの実現に向けた景観形成基準の方向性を「I. 遵守事項」、「II. 配慮事項」、「III. 気軽に始められる景観づくり」の3つに分けています。I. 遵守事項は、本地区を対象に、景観形成を図る上で必ず守ってほしい事項、地区の景観形成に向けて好ましくないものを制限するための事項となります。II. 配慮事項は、本地区を対象に、積極的に景観づくりを進めるための努力事項。III. 気軽に始められる景観づくりは、本地区を対象に、建築物の新築や改築等を伴わず、土地所有者の皆さまが気軽に始められる景観づくりです。下の図はこれらの基準で誘導した場合のイメージ図となります。

6ページをご覧ください。各事項の内容になります。先ず、遵守事項、景観形成を図る上で必ず守ってほしい事項として本地区及びその周辺は、寺町や港町としての歴史資源が多く残る地域です。これらの歴史資源はこの地域のみならず、木更津市全体の成り立ちを伝えるものとして重要な資源になります。本地区での建物に対する色彩基準はこの地域の歴史性を鑑み、周辺との調和に配慮し、歴史的な雰囲気を損ねないような色彩とします。

基準の内容については、隣接する建築物等と色調を合わせたり、共通性のある色彩を用いるとともに、原色や突出した色による周辺への景観の阻害を避けるなど、配色のバランスに配慮する。特に低層部は、賑わいや地域の歴史性などの演出に配慮した色彩を基調とすること。外壁等の色彩を変更する場合は、経年変化によって美しさが損なわれず、維持管理もしやすい素材を用いるよう努める。周辺の建築物や、背景となる景観と調和する色彩を基本に、以降に示す数値基準を満たすものとする。ただし、伝統的素材や自然素材等は除外する。

下の表は、本地区の建築物の外壁に係る色彩基準です。色を定量的に表す体系の1つで、日本では日本工業規格により、色の表示方法として規格化され、一般的に利用されているマンセル・カラー・システムを採用して、示しております。

建築物の外壁における基調色、補助色、強調色を適用する部位の基準については、本市景観計画と同様です。ただし、色相、明度、彩度については、本市景観計画より、使用できる範囲を絞っております。

7ページをご覧ください。これは、先ほどの色彩基準をカラーチャートで示したもので、建築物の外壁の基調色は、青枠で囲んだ範囲から選択することになります。下図は、富士見通りの一部を加工して作成したものです。茶系の色彩で統一した場合のイメージです。建物の色彩について、統一感が図れるよう誘導して行きたいと考えています。

8ページをご覧ください。これは、建築物の外壁面に係る色彩基準の配分の考

え方です。基調色だけでなく、他の色も部分的に採用する事ができます。その配分を示した図です。配分については、本市景観計画と同様です。

9ページをご覧ください。IIの配慮事項については、積極的に景観づくりを進めるための努力事項です。(1)付属設備についてですが、雑然とした印象を避けるため、室外機や配管、ごみ置き場、駐車場、自動販売機等は周囲や歩行者から目立たないように、ルーバーや植栽等で遮蔽したり、建築物と調和を図った色合いを用いるなど目立たない工夫をする。歩行者が滞留し賑わいが創出できるよう、ひさし等の設置及び工夫を行う。下の図は、これらの基準で配慮した場合のイメージ図となります。先ず、歩行者からの目線に配慮し、屋外設備見えないよう工夫したイメージです。煩雜な印象がなくなります。次に、歩行者からの見え方に配慮し、車両見えづらくするよう工夫したイメージです。周辺の建築物との調和を図ることができます。

10ページをご覧ください。次に歩行者からの見え方に配慮し、太陽光発電機見えないよう工夫したイメージです。周辺の建築物との調和を図ることができます。最後に歩行者が滞留し賑わいが創出できるよう、ひさし等を設置するなど工夫したイメージです。このような工作物などを設置し、歩行者の滞留を促します。下の写真は、左から自動販売機の色彩を建物に合わせたイメージです。次は、化粧軒を設置したイメージです。木更津駅みなと口地区に実在するものです。その次は、窓枠を設置したイメージです。これも木更津駅みなと口地区に実在するものです。最後は、ひさしを設置したイメージです。

11ページをご覧ください。(2)夜の賑わいや安心に配慮した景観づくりです。店舗内の照明は温かみのあるものを使い、歩行者へ安心感を与えられるよう配慮する。夜間は、店舗のショーウィンドウの照明を点けるなどして、安全安心なまちづくりに努める。連続性のある灯りによる魅力ある夜間景観づくりに配慮する。「周囲の景観に影響を与えないよう過度な照明は避ける」は景観上好ましくない事項として記載しております。夜間時の歩行者の回遊性や安全性に配慮し、建物の照明施設等を工夫し、日中の景観だけではなく、夜間の景観についても誘導したいと考えています。

12ページをご覧ください。IIIの気軽に始められる景観づくり。これは、建築物の新築や改築等を伴わずにできる景観づくりです。本地区の景観形成にあたり、建築行為を伴う景観づくりは相当の時間を要することや資金がかかるなど、景観形成を進めていく上でハードルが高い行為となります。また、パークベイプロジェクトの一環となる富士見通りの再整備などの取組が進められており、このようなまちづくりとの連携に加え、本地区内の回遊性向上と今後の景観づくりへの気運の高まりを促進するよう、気軽に始められる景観づくりの取組みを以下に示します。(1)のれんの設置はかつて港町や寺町として栄えた歴史を背景とし、商

店街に賑わいを創出する取組みとして、屋号や商店のイメージをデザインした個性あふれるのれんを店先に掲出し、当時の雰囲気を醸し出すことにより、魅力を創造する。(2) 花壇・プランターの設置は店先や庭先などに身近な緑化として花壇・プランターを用い、通りとして潤いと賑わいのある空間を演出し、来訪者等をもてなす工夫を行う。(3) 行燈やライトなどの設置は道路沿いの夜間照明を店舗からの灯りに加え、行燈やライトなどの設置による敷地内での照明施設の演出により、歩行者の回遊性を意識した賑わいと安心して歩けるような工夫を行う。(4) ゆとりある空間づくりの工夫は歩行者への回遊性に配慮し、比較的小規模な植栽スペースを確保するなど、富士見通りに面してゆとりある空間づくりを工夫する。下の図は、気軽に始められる景観づくりによる景観形成のイメージです。左から花壇を設置し、潤いと賑わいのある空間を演出したイメージとなります。次は、のれんを設置し、地区の雰囲気を醸し出すイメージとなります。その次は、小規模な植栽を行い、歩行者の回遊性に配慮した空間づくりのイメージとなります。最後に行燈を設置し、夜間照明による歩行者の安全性を配慮したイメージとなります。

景観形成重点地区ではこのような景観形成基準を定め、地区内の敷地利用や建物などについて、基準に基づいた景観の誘導を行い、富士見通りと建物などが調和するよう景観形成の誘導を行って行きたいと考えています。

次にスケジュールについてですが、景観形成重点地区の指定のスケジュールになります。年度内に本日説明いたしました本案を固めまして、令和2年7月にパブリックコメントを行い、8月に本景観審議会に諮問いたします。

本景観推進審議会で答申をいただきましたら10月に木更津市都市計画審議会に諮問いたします。木更津市都市計画審議会で答申をいただきましたら景観形成重点地区の指定に伴う、関係条例の改正を3月の市議会定例会に上程いたします。議決されましたら、令和3年の4月から6月まで建築等の関係機関などに周知をいたします。周知を経て、7月から運用を開始したいと考えています。

最後にこれまで、昨年の8月から関係する自治会長、商店会振興組合長、沿道の皆様を対象に説明会、意見交換を行いながら、木更津市景観計画【別冊】(案)の作成を進めて参りました。説明会等では、景観形成基準を作成するにあたり、和風や洋風の建築意匠が点在しており、統一感をどのように誘導するのか、色彩は、寺町らしい渋めの色が良いなど様々な意見等ありましたが、木更津駅みなど口らしい景観の保全や形成は図って行きたいなど方向性は一致していました。また、先月29日に本案の説明を行ったところ特に反対するような意見はありませんでした。説明は、以上です。

議長（野口会長職務代理） ありがとうございました。「木更津駅みなど口（西口）景観

形成重点地区の指定の取組状況について」説明がありました。

ご意見、ご質問のある方は、お願いします。

依田委員 6ページ目の色彩基準についてお伺いします。

特に基調色ですが、色相と明度と彩度を一般地区と変えていることについて、どのような考え方であるのか教えてください。

担当課（高木係長） 木更津市の特徴的な歴史文化の風情を残しながら、新しい通りを形成するため、外壁の基調色に暖色系の色相を選択し、建築物に共通性を持たせました。明度及び彩度については、木更津駅みなと口は商業地域であり、周辺に田園地帯などなく、建物が建ち並ぶ地域ですので、本市景観計画の市街化調整区域内の基準まで使用できる範囲を絞っていません。なお、統一感を図るため、本市景観計画の市街化区域内の使用できる範囲よりも範囲を絞りこんだ基準としています。

永野委員 2ページ目の対象区域の中で、「富士見通りに面した敷地で一体的な利用をする土地とします。なお富士見通りの道路境界線から10m超える部分は除きます。」とありますが、この10mを考えた場合、木更津は昔から商業のまちで、間口が狭くて奥行きが広いという敷地形成になっていますが、そうした場合、光明寺さんの隣のマンションには前面に駐車場があります。そうすると壁面は該当するのでしょうか。

担当課（高木係長） 10mの範囲には該当しませんが、なるべく色彩を合わせてくださいという誘導はしたいと考えております。

白石委員 だいたい景観が揃うのにどれくらい時間がかかると想定していますか。

担当課（高木係長） 重点地区を指定しますと、規制がかかるのは、建物の建て替えや新築するときになります。2年や3年でできるとは想定していません。時間的には20年、30年そういう長いスパンの期間がかかると考えています。

吉野委員 届出についてですが、建築確認申請と連動することになりますか。

担当課（高木係長） 現在木更津市では、市域全体について景観の届出を行っています。建築物については建築面積500m²を超える等で届出対象になりますが、これについては、建築確認申請と景観の届出は別々のものであり、連動はしていません。

吉野委員 そうしますと、先ほどありましたマンションの前面が駐車場で建物が10m超えている場合は、例えば建築確認申請の中では、規制がないので、景観については建築基準法に該当しないということでよいですか。

担当課（高木係長） 高さが10mを超えるマンションについては、既に景観計画で規制をかけていますので、色の塗り替えをする場合は、景観の届出が必要になります。

永野委員 先ほどの白石委員の質問にありました景観が揃うまでに20年、30年かかるという中で、例えば地権者の方が改築とか改修をする際に景観を誘導する支援策というのは検討されていますか。

担当課（高木係長） 先月の29日に開催した説明会でも補助金等に関するご意見があり、検討しているところでございますが、国の補助制度で都市再生整備計画事業の中に街なみ環境整備事業、また、令和2年度からはまちなかウォーカブル推進事業が新設される予定です。これらの補助金は、このような住宅等の修景に要した費用に対して1/2～1/3の国からの補助があります。他では、景観形成重点地区指定区域内において建築物や工作物などのデザイン、色を周囲に調和させるなど、地域のまちなみをより良くする工事を対象に助成している市もございます。景観形成重点地区の指定にあたり、地区の民様の負担が軽減できるよう国庫補助金等の活用について検討していきたいと考えています。

依田委員 色彩の基準についてですが、先日富士見通りを歩いてみたのですが、駅から海へ最後抜けていくところで、開ける景色があり、海が特徴的な感じだと思いますが、今の基準は色彩的なところで言いますと、暖色系の5YRから5Yで彩度5ということで、建築物の外壁基調色としては自由度が高いと思うのですが、海との調和という観点で、基準ではないんですけど、推奨色を設けるといった考えはありますか。

担当課（高木係長） 他市では、委員がおっしゃるとおり、色彩の基準内であっても、地区的特色に併せて推奨色を決めて使用できる範囲を絞ることによって、より統一感や特色が図れるよう誘導している地区もあります。推奨色による誘導のメリットやデメリットを踏まえながら、検討したいと考えています。

永野委員 要望ですが、12ページに「パークベイプロジェクトの一環となる富士見通りの整備等の取組みが進められています。」とあります、「まちづくりとの連携に加え、本地区内の回遊性向上と今後の景観づくりへの気運の高まりを促進するよう」と記述がありますが、歩道整備はどうしてもインフラ整備になり、そこに重点が置かれて、景観等についてなかなか配慮が行き届かない場合があって、私共の経済団体としては、商店街の活性化とか、賑わいの創出とか歩道の魅力という部分を非常に期待しております。是非とも、歩道整備を担当する部署と景観が連携して本当に魅力のある歩道になるようにしていただきたいと思います。よろしくお願いします。

野口課長 都市政策課と土木課で連携して進めてまいりたいと思います。

議長（野口会長職務代理） 私から意見があります。

先ほど「道路から10mを超えるものについては」という話題がありました、十数メートルセットバックしてそこに建物を建てた場合、全く規制にかかるないということが考えられますが、そうすると、そこに比較的小さく規制にかかるないものだと、突飛な真赤な店や真黄色の店ができることも考えられますが、道路から10mというのは、道路の脇からすぐ建物が建って、その場所から10mということだと思います。前面に駐車場がある場合は、ただし書きをつけて、基本

的な考えに全体が則るような方法はとれないでしょうか。

担当課（高木係長） 今議長からお話をありました件については、今後検討していきたい
と思います。

議長（野口会長職務代理） 他に、ご質問があればお願ひします。
よろしいでしょうか。

以上で、本日予定された議事案件は終了しましたが、事務局から何かありますか。

事務局（高木景觀推進係長） それでは、議事の2その他として次回審議会の開催予定で
すが、本審議会委員の任期が本年6月30日までとなっておりますので、次年度に
なりましたら本審議会委員の改選を行います。その後に審議会を8月頃に開催する予
定でございます。その際は、事前に審議会開催のご連絡をいたしますので、よろし
くお願ひいたします。以上でございます。

議長（野口会長職務代理） それでは、議事が滞りなく進行しましたので、
以上で進行を事務局へお返しいたします。

司会（野口課長） 本日は長時間にわたり慎重審議ありがとうございました。

それでは、これをもちまして、第3回木更津市景觀推進審議会を閉会いたしま
す。ご協力ありがとうございました。

以上

第3回木更津市景觀推進審議会の内容について、上記のとおり確認します。

令和2年3月4日

木更津市景觀推進審議会 (署名)

尾形祥子