

令和元年度第1回市川市景観審議会

日 時：令和元年7月9日（火）10時～12時

場 所：市川市役所市川南仮設庁舎1階会議室

○事務局

本日はお忙しい中お集まりいただきありがとうございます。
進行を担当させていただきます、まち並み景観整備課の浅田と申します。よろしくお願ひいたします。

それでは、本日の資料の確認をさせていただきます。案件数は審議・報告を含め3件となっております。資料は事前に郵送させていただいておりますが、お揃いでしょうか。

また、本日は、山崎誠子委員と飯島聡子委員が欠席となっております。

それでは、会長よろしくお願ひいたします。

○木下会長

ただいまより「令和元年度第1回市川市景観審議会」を開催いたします。

本日は、山崎委員及び飯島委員が欠席とのことですが、現在半数以上の委員が出席しておりますので、市川市景観条例第38条第2項の規定により、本会は成立いたします。

なお、会議につきましては、「市川市における審議会等の会議の公開に関する指針」により、会議は公開といたします。

ご異議はございませんでしょうか。

（「異議なし」）

それでは、傍聴を希望する方がいらっしゃったら入室していただくようお願いいたします。

《傍聴者入室》

また引き続き傍聴の方が、お見えになったら入室していただいでください。

なお、会議録についてですが、事務局が作成し、出席委員に内容を確認していただき、あらかじめ指名した署名人に署名していただいでおります。

今回は、後藤委員に署名人をお願いしたいと思いますが、よろしいでしょうか。

○後藤委員

はい。

○木下会長

それでは、次第に従いまして議案第1号、「リーズン市川・本八幡プライムステージ景観協定の認可について」説明をお願いします。

【議案第1号】

○まち並み景観整備課（金子課長）

議案第1号 リーズン市川・本八幡プライムステージ景観協定の認可についてご説明させていただきます。

本協定は、平成29年度末より「良好な景観の形成に関する事項」や協定締結に向けた協議をスタートし、約1年半にわたる協議を経て6月3日に認可申請にいたしました。その間、委員の皆様にはお忙しい中、度重なるメール審議という形で様々なご意見をいただき、今回の協定書の完成にいたしましたこと御礼申し上げます。

また、本日は景観協定締結者である「株式会社 中央住宅」より、戸建分譲設計本部（設計一部 営業企画設計課）の古垣（ふるがき）課長、戸建分譲千葉事業部（船橋事業所）の高橋様にお越しいただいておりますので、私からの概要説明の後、協定地域の計画プラン等についてお話いただきます。

それでは、資料に沿ってご説明いたします。

1ページの「リーズン市川・本八幡プライムステージ景観協定（概

要)」をご覧ください。

協定区域は「市川市大和田二丁目57番1他」

協定面積は「5,990平方メートル」

用途地域等については「第1種低層住居専用地域」

市川市景観計画におけるゾーン区分は「市街地ゾーン」
となっております。

協定の目的として、「緑と開放感のある明るい空間」を創出することとしており、協定内容といたしまして、階数は2以下とし、外観及び屋根の色彩は2ページ下部の「色彩表」のとおり、独自の基準を設けました。また、道路境界には原則として塀を設置しないこと、緑化、夜間照明に関する事項についても規定しております。

3ページから11ページについては、協定文書・位置図等の関係資料で、先日のメール審議においてご意見をいただきました資料と同一のものとなっております。

12ページは、街並みのコンセプトシート、13,14ページについては協定区域のイメージパースを参考として添付させて頂いております。

本日は、協定認可の適否について審議会より答申をいただきたいと考えておりますが、審議に入る前に、協定締結者の「株式会社 中央住宅」より、当該協定の概要等をあらためてご説明させていただきます。

○株式会社中央住宅（古垣課長）

中央住宅の企画設計を担当しました古垣と申します。よろしくお願いたします。

今回、市川市で景観協定の話をいただき、まちを綺麗な状態に保つ、長く住むという目的がありますので、それと絡めて建物は長期優良住宅としており、街並みだけでなく建物自体もお客様が資産価値を持って住んでいただけるものにしたいと思い、計画させていただいております。

最初のページが、夕暮れ時のパースになります。灯りのいえなみ協定も実施いたしますので、このような景観のまちになると考えて

います。8ページに今回のテーマが書かれています。人生100年時代と言われており、日本社会が高齢化・長寿社会になっていく中で、結婚して定年退職というような今までの価値観だと通用しない、難しい時代になっていくと思います。市川市と協議を進め、景観協定と構造もしっかり作っており、また断熱性も高め、一世代で終わるのではなく孫の世代まで考えた自分達も住みやすいし、住み替えもしやすい、維持管理しやすいという仕様になっております。

今回は37棟あることからライフスタイルに対するお客様の価値観も変わってくるため、最終的に4つのプランを設け、木の温もりを感じながら生活できる4つのスタイルを提案しております。

また、長く住むためには健康もひとつのキーワードになってきますので、いかに健康に長く住めるかを考え断熱性能や洗面暖房などでヒートショックを防ぐようにしております。

続きまして、15, 16ページは昼間の広場からのパースになりますが、広場の名称は「トネリコ広場」となります。委員の皆様から植栽の色合いは統一感が重要とのご意見をいただきましたので、広場のシンボルツリー、シマトネリコを中心とし、モミジやカツラなど紅葉する樹木をポイントで入れています。また、百日紅などは夏に花を咲かせるなど1年中楽しめる植栽計画にしております。

外観は軒を出した邸宅風になっており、市川市の景観計画を参考にして落ち着いたものにしてしております。日本は雨の多い国ですので軒を出す事で雨よけになり日本の風土にあったスタイルを採用させていただいております。木のサイディング等を使って温かみや癒しを感じられるようにしております。

ゲート部分や花台を設け、お客様がコンテナでガーデニングが楽しめるような仕掛け作りや、ゲート以外はできるだけオープン外構にしております。高い塀を作ると死角となり防犯上の問題も出てきますので、オープン外構としガーデニングでつながれるような仕掛け作りをしております。

17, 18ページは全体の区画図となっております。全37棟あり入り口が一ヶ所になってしまいますが、道路の幅員を6mとり回遊性を持たせておりますので、お客様の車同士の行き来など安全性も考慮したまちづくりになっております。

ポイントとなるインターロッキングは、分譲地の入り口や広場付近に敷いており、まちの景観や車と歩行者との安全性を配慮しております。

旗竿の区画については沿道部分に植栽が設けられない部分については、インターロッキングとして広場的な空間を作っています。7, 8号棟の道路と平行となるカースペース部分についても、車を斜めに止める形にして植栽のスポットを設けています。

18ページが3, 4号棟から撮影したパースとなっておりますが、まちのシンボルとなるゲートにより、他者が入りづらい仕掛けをしたいと思い設置し、モニュメントをつけることで住んでいる方が愛着や誇りを持っていただけるような仕掛けをしております。部分的に植栽や鳥海石、ピンコロ敷きをカースペースに使用したり、シンボルツリーや季節を感じる樹木を配置しております。

広場は貯留槽やかまどベンチなど災害時に拠点となるような仕組みづくりもしております。この広場も入居者の管理となることから管理しやすい配慮として人工芝で計画いたしました。

19, 20ページですが、外壁のサイディングについても撥水性の高いものを採用しております。景観協定を締結するという事もありますので、見た目だけでなく耐久性やメンテナンスを考えたものを採用しております。

「街の価値を維持する仕掛け」としまして、景観協定の内容や自治会の立ち上げ、コミュニティ形成のためのワークショップをサポートさせていただきます。

外観だけでなく、内部についても家の中で木を感じられるようなプランを提案しております。価値観やライフスタイルの多様化にあわせ、ひとつの決まったパターンではなく色々なバリエーションを設けることで様々な層のお客様に対応できるプランを提案しております。モデルハウスの写真と2棟完成しており、今月中旬にも新たに完成するのでお時間のある方は是非足を運んでいただければと思います。

説明は以上でございます。

○木下会長

ありがとうございました。

それでは委員の皆さん、ご意見、ご質問等はございますか。

○永田委員

パースをみると電柱はありませんがどうなっていますか。

○古垣課長

パースには入れていませんが、実際には電柱はあります。グレーだとイメージが悪いのでブラウン系にしたものが入っています。

○永田委員

ブラウン系の塗装をするのであればあまり暗くならないようにお願いします。

○古垣課長

北道路側ですとか、なるべく目立たないところに設置する予定にしています。

○後藤委員

街区内広場について、この土地の所有は共有ですか。

○株式会社中央住宅 高橋氏

今回用地取得を担当した私から回答いたします。今回開発の協議にあたって、出入りが一ヶ所しかないため市川市の規定で二方向の公道につながっていない道路は市道として受けられないということでしたので、区域内の道路と公園広場、ゴミ置き場全て事業者管理、37世帯全員で共有の持分という形になっています。

もともと37軒で維持管理組合を作らなければいけなかったことから、それも踏まえて景観協定も締結しました。維持管理はお客様にさせていただくことになるので、なるべく手間がかからないよう、植栽も手入れが簡単なものにし、遊具も設置していません。

また、防災拠点として使用できるように、防火水槽の上部利用についてもゲストパーキングとして2台ほど利用できないかタイム

ズと協議中し、利用について検討中です。

○後藤委員

ここは37軒の共有となるわけですね。この維持管理が大変になるとコミュニティとしても大変、これからどう維持管理するかはワークショップなどを通じて決めていくという理解でよろしいですが。

○高橋氏

公園駐車場利用について詳細部分までは販売前に確定できませんでした。入居開始が11月中旬頃の予定ですので、それまでに整理いたしまして入居が始まりましたらワークショップを行い、入居者同士の交流の場を作った際に改めて運用の方法などを説明する機会を設けようと考えております。過去に船橋の分譲地でも同様の協定を締結したたこともありますが、大型の分譲地では入居後になにもしないと進まないことが多いので、コミュニティを形成する場、内容の説明や運営の方法についてお話しする場は設けていく予定です。

○後藤委員

14条で管理するということろまでは謳っているが、どう管理するかやどのような使い方をしようかというのはこれから決めていくということですか。

○高橋氏

はい。販売前までに100%の確定はできませんでしたので、こうしたことがあるという事実はお伝えし、詳細については告知していないということになります。

○木下会長

確認したいのですが、今の事項は販売の際の重要事項説明で詳細は抜きにして協定の内容は説明しているのですか。

○ 高橋氏

はい。費用が発生する部分もございますので、維持管理に関して公共性があるため固定資産税などはかかってこないと思いますが、広場内の水道代や区域内私道について10年を目安として修繕にかかる費用をペイできる月500円くらいを皆様から集めると重要事項説明を行っています。

○ 山田委員

広場に車が止まっている図は防火水槽の上の駐車場ということわかりました。広場には大きな木陰があった方がいいと思いますが、今の計画ではこの真ん中の丸くなっているのが大きな木ということでしょうか。

○ 古垣課長

はい、現在植栽しているのはシマトネリコなのですぐ大きくなりますので、大きな日陰を作るような木になると思います。

○ 山田委員

配置図で6m道路が途中で切れているが、将来は隣の敷地につながるような計画なのですか。

○ 高橋氏

もともとの土地が3、4号棟のゲート部分1箇所しか接道がない状況で、その奥にもまた別所有者の接道していない土地があり、われわれ閉じてしまえば奥が死に地のようにになってしまうため、奥の土地の有効利用ということ、三栄建築設計さんがそこで17棟の開発を続けていることから意図的に道を残しました。

○ 志村委員

広場についてはいくつか意見が出ていますが、詳細は詰めていく必要があると感じます。

運営委員会の規定が18条にあり、経過措置としてこの委員会のサポートをする旨の記載もありますが、この運営委員会が重要だと

思います。自治会も作るということだが、運営委員会と自治会の関係はどのように考えていますか。

自治会と運営委員会の関係はワークショップの開催もあるので考えておいたほうが良いと思います。うまく連携して活動していくことを考えていただきたいです。そのための場所として、自治会室はあるのでしょうか。

○高橋氏

既存自治会である大和田自治会に加入させていただく予定ですので、自治会室も大和田自治会のものを借ります。

○志村委員

37戸独自で自治会を作られるのではないのですね。

○高橋氏

既存自治会に入会させていただく予定です。規模が大きいので中で班を分けられるかどうかは自治会の判断を仰ぎます。

○志村委員

そうすると先ほど申し上げた自治会と運営委員会の関係については、難しいところもあると思いますが検討していただければと思います。広場だけでなく大和田自治会の自治会室という場所があるということが活動していく上で重要ですのでしっかり考えていかなければと思います。

単純に質問なのですが、海外の方が住宅を購入することは想定されていますか。

○高橋氏

想定はしております。弊社は総武線沿線中心に事業を行っていますが、現在37件中、19件が販売中でして13件が売約済みとなりました。現状、中国籍の方などはいないのですが、エリア的に非常に多く、船橋市の30棟の現場において5世帯を超える中国籍の方が購入されており、大変なこともあります。

○ 志村 委員

景観法ができ景観計画を活用していく中で、今回の景観協定の締結というのもいいことだと思いますが、景観づくりを強化する仕組みができていく反面、海外の方が出てくると難しい状況もあります。特に外国籍の方が多このバイエリア付近は、それに対してどう取り組んでいくか、しっかりと考えていただきたいです。

○ 高橋 氏

課題は確かにあります。書面化したものに署名・捺印をいただき手続きを進めているので、書類上は違反などがあれば是正勧告ができるようになってはいますが、そうならないように販売時の営業を含めサポートさせていただくしか現状の対策はないのかなと思います。

○ 木下 会長

これから日本は人口減少となっていくと思います。そういった問題に御社としてはどのように対応するか協議していますか。

100年のスパンで考えたとき、志村委員がおっしゃったように社会が変化しても土地の価値が持続するにはどうしたらいいかということですね。

○ 高橋 氏

景観協定については、船橋市で初めて実施した102棟の現場があります。入居4、5年がすでに経過していますが、そこに住む中国籍の方も地域の輪の中に入ってしまうと、自然と取り込まれているようです。

ワークショップの効果もあって、いまだに植栽もきれいに保たれている方も多く、周囲がきれいだと自分のうちだけほったらかしにできないという話も聞きます。大和田もそうになってほしいと思っていますので、入居最初にコミュニケーションをとる場を作ることで、入居者同士の顔合わせの場や植樹・移植する場設けて顔なじみになれば、積極的に参加したり隣がやるならうちもやろうという風にな

っていくとしますので、最初が肝心だと思っています。

○木下会長

パンフレットにワークショップを行うと書いてあるのは素晴らしいことだと思います。

これからこういう取り組みが非常に重要になってきます。ワークショップのやり方は志村委員など、ファシリテーターもかかえながら展開していただければ、それが付加価値につながります。

今の日本はマイホーム、自分の家を持ち核家族化が進むことで個人主義を助長してきた。本来ならば、敷地もみんなて話し合いながら作った。共同住宅であればコネクティブハウスなど話しながら考えたり、作る段階から話し合ったりしている。しかし日本は中々それが浸透しない。完全に消費社会で、問題があればクレームはメーカーや役所へという社会を作ってしまった。そこに子育てなども、隣に預けられないため待機児童が発生し、保育園を作ろうとしても子どもの声が騒音だから反対などとなってしまう。

自ら生きにくい社会をメーカーも消費者も作ってきた。今、購入するのは子どもを抱えた若い世代と思われます。100年度どうなっているのかを想像し、考えてもらう、今後自分たちの住む場所がどのようになつたら良いのか将来を考えてもらいたいです。もし今、個人のクレーマーがいたとしても、ワークショップにより考えが変わる可能性もあります。

広場のシマトネリコは成長が早いので、10年もすればかなり大木となって毎年剪定しないといけなくなります。シマトネリコはやわらかいので切るのは簡単で下手に剪定でも大丈夫なので、そういった作業も自らするようにして欲しい。業者に頼むと高額ですし、剪定もやってみるとなかなか楽しいです。そういった企画がする人が出るようなワークショップが理想です。自ら委員長などやりたいという人が出てくる環境が全体の住みやすい社会を作っていく。そういったプロセスをファシリテートするというワークショップの実績が御社の付加価値になると思われます。

こちらは都市計画に書いた私のエッセイです。特集が子育てのまちづくりでした。今の住宅地の現状は100年後どうなっているかです。ここで育て子どもが出て行って、帰ってこないでお年寄りだけ、そういう中で、街の価値がわかる。今の日本のままだと価値が下がってしまいます。

ここは30年前に道路がU字型になって通過交通がなく、3本の道路を車のスピードを緩める道路に手作りで道を改造しています。市が若干の補助をしていますが、スイスは自分達である程度出して作ります。障害物として卓球台やテーブル、パラソルなどを置いたり壁面に絵を描いたり、住民の手作り感満載の道路改造をしています。子どもも多く、2010年に行ったのですが1980年に調査した時にたくさんの子どもの子がいて、ちょうど30年後に数日間見えていましたが子どもがまだ結構たくさんいるんです。

ここはなんで子どもがこんなに多いのかと考えた時に、ここは子育てがしやすいということで、こぞって買い求める人たちがいる。子育てが終わる頃にはどんどん価値が上がり、より高い価格で売って自然のあるところに転居していく。

2010年に写真を撮っていたら4, 5回目の時に呼び止められて、「前からこのへんうろうろしているだろう。」と不審者扱いされていた。このように防犯意識が高い。さらにセットバックしたところに緑地があり砂場や水場も作って、より子供が遊び育ちやすい場。そのような共有のスペースをみんなで作っています。

コンセプトがまちの価値になると思います。世界的に持続可能性が課題となっている中、住宅メーカーとしてソフトの面も含めて価値が上がるような仕組み、子育てしやすい、道路が私道であるのはみんなの庭みたいなものとして考えて欲しいです。道路にテーブルを出してみんなで食事をするなど自由な発想をして、それが実現できる人が中で出てくる。そういうファシリテートをされたらすばらしいと思います。ぜひ、購入された方にもこの記事を渡していただいて、ワークショップの中でも、子育てについて個人で抱えるのではなく、みんなで互いに子どもを預けあえる、お年寄りがいれば他人の孫を預かるような関係になれば、戻ってきてまた子どもを育て

る環境になるということが大切だと思いますのでそのようなプロセスを考えていただければと思います。

1回で終わるのではなく、数回にかけてワークショップでいろいろなモデルを作っても良いのではないかと思います。

○永田委員

提案ですが、今後、外国の方は必然的に増えていきます。景観協定書を多言語化、せめて英語版、中国語版くらいは作ってみてはいかがでしょうか。

○木下委員

景観協定については、もし外国の方が購入した場合は説明をしなければならぬので良いと思われれます。最近ではグーグル翻訳も精度が向上していますが、地域の中のワークショップなどで対応していただいてもいいのかもしれない。

景観についてハードだけでなくソフトの面でも維持していくことが大事だとしてご理解いただき、それを居住者に理解をいただけるようにしてほしいです。個人主義に陥ると、より一層課題が増えますので、風穴を開けてほしいと思います。

さてここで本日欠席の山崎委員から意見が出ています。

(山崎委員の意見)

みんなが集まることのできる広場を作ったのは好感が持てます。人工芝の導入もいいと思います。人工芝のレベルが品を確立するので、より自然に見えるものであればいいと思います。

との意見がありました。

住宅は消費物であるというのが先ず誤解であり、住宅はその住人が作っていくものです。ワークショップをすることにこういった理由がある、ということも含め啓発できると思います。

本案件は認可に当たり適当であると認めます。

それでは議案第1号「リーズン市川・本八幡プライムステージ景観協定の認可について」を終了いたします。

ありがとうございました。

次第に従いまして、議案第2号「市川市立新田保育園整備事業について」説明をお願いします。

○こども施設運営課（館野課長）

議案第2号「市川市立新田保育園整備事業について」ご説明いたします。

本計画は市川市新田3丁目1460番1他に設置された市川市立新田保育園の建て替えを行うものです。経緯といたしましては、本市の保育事業において喫緊の課題となっている待機児童対策の一環として、0歳から2歳児までを受け入れている近隣の小規模保育事業所の卒園後の受け皿とするため、新田保育園の建て替えに合わせて3歳児以上の定員拡大を図るものです。

計画地は敷地面積1976.40㎡、第一種中高層住居専用地域、第一種高度地区、建築基準法第22条指定区域、建ぺい率60%、容積率200%、市川市景観計画区域は「市街地ゾーン」に区分されています。建築物は2階建ての延床面積1,200㎡の予定となっております。

今後の事業スケジュールにつきましては、令和元年11月までに基本設計・実施設計を行い、令和2年4月に着工、令和3年1月末に工事完了の予定となっております。

資料をご覧ください。現在検討しているプランとなります。計画の特徴といたしましては、建物計上に緩やかな曲線を用い、近隣住民及び児童にも親しみやすい印象となるよう配慮いたしました。建物で園庭を囲むように計画することで外部と区画し、防犯性に配慮するとともに、心理的にも安心感のある保育園を目指しました。2階テラスには大型テラスを設け、児童の遊び場として園庭と一体的に使用できる計画としました。

面積につきましては、1階が522.58㎡、2階が697.42㎡、合計で1,220㎡ございます。隣地からの距離でございますが、北側は住宅がございます。1階については2mですが、2階については5.5m以上を確保しております。東側道路沿いにつきましては3mです。

メリットですが、大型テラスを自由な遊び場として利用できること、建物及び園庭をスロープで囲むことで、エントランスのアプローチ動線を明確にすること、2階は北側隣地から十分離して計画することが可能となっております。園庭からはテラスを行き来でき、一体的な利用が可能である。デメリットといたしましては、2階テラスは1期工事よりも期間がかかること、また金額的に上がる要素がございます。

続きまして3ページ目、こちらは道路側からのイメージ図となります。先ほどお話したテラスが見えるようになっております。4ページは園庭から見たイメージになっております。

説明は以上となります。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

○木下会長

ありがとうございます。それでは、委員の皆さんからご意見・ご質問はございますか。

○山田委員

定員が増えるということですが、今まで何名のところが何名になるのか教えていただきたい。また、建物の構造と外壁、屋根の仕上げを教えていただきたいと思います。

○こども施設運営課

現在、0歳児から5歳児までで120名となります。建物が建った後の定員は190名で、70名の増を予定しています。

○設計監理課

私の方から建物の構造と外壁・屋根の仕様についてご説明させていただきます。建物の構造は木造で考えております。屋根及び外壁

はガルバリウム鋼板を使用する予定です。

○木下会長

壁もガルバリウム鋼板ですか。パースだとガルバリウム鋼板に見えませんが。

○設計監理課

ガルバリウム鋼板を使用する予定です。これから実施設計となることからパースの方はイメージとして捉えていただければと思います。

○木下会長

中庭側などに部分的に木を使うことは考えていないのですか。

○設計監理課

対候性、維持管理のことを含め総合的に考えていきます。テラスは大型のものを入れる予定としておりますし、外壁の一部に木を使うことによって、温かみが出る効果もあるので、実施設計の中で考えていければと思います。

○木下会長

丸柱は木造ですか。

○設計監理課

丸柱は鉄骨です。基本は木造ですが、テラスと一部遊戯室は鉄骨造を考えています。

○永田委員

保育園というとカラフルな外装となるケースが多いイメージですが、ここの保育園のカラーイメージはどのように考えられたか。

○こども施設運営課

あまりカラフルだと目立ちすぎるとい部分もあります。外観に

つきましては、できる限り木の温もりを生かした、落ち着いたもの
にしたいと考えています。

○永田委員

今の話だと壁面にガルバリウム鋼板を使うという話でしたが、ど
こに木を使われますか。

○設計監理課

手すりや外壁の一部に木を使うことによって温かみを表現できれ
ばと考えています。これから実施設計の段階でよく検討していこう
というところです。パースでは白一系統で簡素なイメージですが、
景観条例の範囲を踏まえまして、今後詰めていこうと考えています。

○後藤委員

3点質問があります。先ず1つ目ですが、配置についてですが資
料1ページを見ると、現在の建物は敷地の南側にありますが、新し
く建つ建物は北側に建つ、配置が変わるという理解でよいですか。

○こども施設運営課

その通りです。

○後藤委員

そうすると周辺に与える影響が少し変わると思うので、近隣への
説明や合意がどのようになっているか気になりました。

2つ目の質問ですが、現在も駐車場があって、やはりこれが必要
という判断なのかという点が気になりました。建替えでかつ定員が
増えるので、園庭を広げた方がよいのではないのでしょうか。駅近く
の立地ですし、自転車で通う方が多いのであれば、駐車場は必要な
いのではないのでしょうか。必要であれば他を借りたらどうかと思い
ました。

あと念の為確認したいのですが、隣地境界が植栽ですが、防音壁
は設けないという理解でよろしいのでしょうか。景観的にも良くない
のでできる限り設けない方がよいと思います。

○ 設計監理課

配置についてですが、今の園庭側に新園舎を建てます。隣地側からの距離についてですが、2 mの離れがありますし、2階部分をセットバックしており、近隣への配慮につきましては設計段階から注意しているところがございます。内部の配置関係では、保育室についてはテラス側、園庭側に開口部を大きく開けており、隣地側は調理室等とし近隣への騒音に対し配慮しています。

駐車場については、開発の条例に付置義務があります。そのため管理用と食材等の搬入用としても利用することから2台分計画しております。駐輪場は現在配置を検討しているところですが、セキュリティゲートの辺りでかなり空間ができますので、この辺りの支障がない位置で検討していこうと考えています。ですので、駐車場は管理用ということと、付置義務の関係で設けたということですが、

○ 木下会長

基本的に保護者は車での送迎はしないということですね。また自転車での送り迎えはありということですね。

○ 後藤委員

駐輪場は確かに敷地内に必要だと思いますし、管理用駐車場も食材搬入用の関係から必要になると認識しています。利用者用が条例の関係と知りませんでした。必要ないのではと思いますが、そのような仕組みなのですね。必要台数は地域によって違うのですか。ここは駅から近いからなのでしょうか。

○ 設計監理課

規模的に条例上設けなければいけないこととなっております。

○ 志村委員

景観ということで通りからの見え方が気になるのですが、パーズ、3ページのセキュリティゲートをどうするかでかなり印象が決まってくると思います。ゲートにできるだけ木を使う。そうすると一

気に印象が柔らかくなってきます。当然内部でも使っていただきたいということもありますが、外部の正面のエントランスが重要だと思うので木を使っていただければと思います。

道路際のところで、2ページの図面の縦方向に植栽が並んでいるが、庇の下に植栽がかなり入ってしまいます。このあたり、雨がかりが悪く、日当たりが悪くなると、寂しくなってしまうので、花が咲くかどうかや、樹種について検討することが重要です。園庭部分には植栽がたくさんあって良いが、南側の駐車場にも植栽があると良いです。通り側にも植栽を考えていただきたい。

あと、園庭から見たパースが4ページにあります。ここが園庭で遊ぶ児童からすると施設のイメージが決まってくるところで、ここにも木が入ってくると良いと思います。軒裏や2階部分の手すりや、柱は鉄骨だと思うのでそれ以外の部分に、柔らかい、優しいイメージの素材を選んでいただくと良いと思います。

○ 設計監理課

ご意見を踏まえて、実施設計を進めていきたいと考えています。

○ 木下会長

3ページのパースを見たときに利用者用駐車場のあたりは芝が貼ってあるような感じなのですが、芝ブロックなどを想定しているのですか。

○ 設計監理課

現在検討中でございます。芝にすると維持管理上のこともありますので、インターロッキングにするのか、カラーアスファルトにするのかなどについて検討中です。

○ 木下会長

審議会では、住宅開発のときなどに、駐車場にもできるだけ芝生をとすることを言っています。市の施設で、特に遊戯室の南側でもありますので、芝ブロックなどを考えていただきたい。子育て支援、ファミリーサポートを展開する中で、ここを駐車場で潰すのではな

くて、外に対して開いているような、外でも話ができるようなフレキシブルに富んだ使い方できる空間であれば時代のニーズに合うと思います。維持管理が大変だからといって、審議会では民間の開発でも芝をとっているのです、市も景観に配慮していることを示してもらえたらと思います。

○ 設計監理課

ご意見を踏まえまして、植栽の件、建物もなるべく木の温もりを見せるということを考え、実施設計時に反映させていければと思います。

○ 木下会長

デッキの部分を木にするだけでも印象は違うし、ガルバリウムと木の組み合わせはそんなに悪くないです。

気になったのは、工事は園児が旧園舎を使いながらですので安全性の面と、工事中は園庭がなくなるがどのように自然や外の環境に触れるか、その点について考えがあれば教えていただきたい。

○ 設計監理課

今回工事のエリアを仮囲いで完全に塞ぎまして、既存の保育所を安全に利用できる計画としています。利用者の動線と工事の動線を厳格に分離して、工事中でも安全に施設を利用できるように計画しているところがございます。その後の解体工事に伴う騒音や埃などについても周辺を仮囲いで区画し、また動線を明確にして近隣にも配慮しつつ解体工事に臨むような計画としています。

○ 木下会長

文科省の幼稚園の指針では園庭の重要性を謳っており、保育所も同じだと思います。外遊びが減ってきていますが、遊びながら環境を通して学ぶことは重要なことです。幼稚園でも、保育所でも環境を通して学ぶためには、園舎のみならず園庭が大事です。テラスをこんなにとっているのです、本当はこのテラス自体が遊具みたいに立体的に動きを作るものであると良いです。登ったり下りたり、この

時期に身体の動きを色々するのかどうかで変わってきます。有名なふじ幼稚園は、屋上でぐるぐる走り回ったり木に登ったりできるようにしています。もう少しこの辺りで遊びや身体の動作ができるようなものがあれば良いなと思います。先ほどの全体計画だと築山を作ったりされるようですが、テラス部分と外が一体的になるようにすると良いと思います。

また、途中経過を見せていただければ、アドバイスします。

○永田委員

内装の色も考慮していただきたいです。福島県須賀川市に新しくできたこども園「りのひら」を見学したことがあります。乳児用の室内に使っていた色が赤紫でした。年齢が上がるに従い、オレンジ系、薄いグリーンと変わっていきます。乳児の方もその施設への馴染みが非常に早かったと聞きました。そういったことから内装は大事かと思っています。ありきたりな大人の感覚での内装ではなくて、お調べになった方が良いと思います。

○木下会長

アートの色を取り入れながら、就学前に環境への認識をさせる、発達心理学の研究成果なども参考にして、就学前の教育に力を入れているということを示していく。少子高齢化が進んでいく中で、子育てしやすい街ということも重要なことではないでしょうか。

最後に、飯島委員から意見をいただきましたので報告しますと、もともとこの場所にあった施設なので、保育園という施設建設には近隣住民の理解もあると思うが、大切なのは、防犯も含めた安全性。安全は確保しつつ地域に開かれ、地域で子供達を見守るという環境になるような施設になることを願っています。設計は万全かと思いますが、パースを拝見した時、二階のフェンスというか柵の間隔が広く見えて心配になりました。どんなものを使うかはこれからになると思いますが、パースであっても実際に近いもので描いていただければと思いますとのことでした。

それでは議案第2号「市川市立新田（新田）保育園整備事業について」を終了いたします。

それでは次第に従いまして、報告第1号「市川市景観条例の改正について」説明をお願いします。

○まち並み景観整備課

それでは、報告第1号「市川市景観条例の改正」について説明いたします。

昨年度の審議会では、中山地区において、住民主体による「独自の景観ルールの検討」を進めており、同地区を景観重点地区として指定するための条例改正を行う予定である旨を説明いたしました。本日は、市川市景観条例の改正について、ご報告させていただきます。

改正事項は4点になります。資料の2. 改正の概要をご覧ください。①～③までが重点地区を位置付けることに関連する改正でございます。④については、今回の改正に合わせて行うものです。

まず、1点目が、景観重点地区の位置付けです。

これは、地区特性を生かしたまちづくりを重点的に進める区域を「景観重点地区」として景観計画に定めることを可能とするための改正でございます。直近では、中山参道地区を景観重点地区として指定する予定としております。

2点目が、事前協議の位置付けです。

これは、きめ細やかな景観誘導を行うため、景観重点地区内における新築行為などの必要な行為について「事前協議」を実施するための条例改正です。中山地区では、建築物の新築や増築などを行う場合に、景観アドバイザー制度を利用した事前協議を行うことを考えております。

3点目が、届出対象とならない規模等を施行規則で定めるものがございます。

現在、届出の対象とならない行為は条例で定められています。今後は、重点地区指定により、地区ごとに届出対象規模等を設定する予定としています。そこで、地区ごとの届出対象の変更に対応するため、これを条例でなく施行規則で定めることとします。

最後4点目が、勧告等に従わない場合の対応策を定めるものです。

現在、勧告に従わない場合の対応策はありません。そこで、ルールに適合しない場合で、市から勧告を受けた者が正当な理由なく勧告に従わない場合への対応策として、氏名等を公表できることとするものでございます。

報告については以上でございます。

○木下会長

ありがとうございました。

それでは委員の皆さんにご意見、ご質問等を伺いたいと思いますが、先に飯島委員からの意見を報告しますと、勧告に従わない場合への対応について、かなり厳しい対応になった理由を伺いたい。公表する事の目的は何か。明記することによって、従わないことがないようにしようとしているのか少し疑問に思いましたとのことでした。

○まち並み景観整備課

今回の氏名等公表の対応ですが、主に抑止力になるということを期待してのものでございます。近隣市においても浦安市、松戸市、船橋市、柏市などにおいて既に位置付けられております。

○志村委員

事前協議ですが、これは工事着手の何日前まで、例えば30日前や60日前などということを検討されているのかということ、事前協議はアドバイザー等が入ってやるものなのか具体的な方法について伺いたい。後は、地元の住民団体に関しては条例で登録団体があるのでそれでよいということですか。

○まち並み景観整備課

事前協議については、60日前を想定しております。工事着手の30日前までに届出を行っていただき、届出の30日前までに事前協議を始めることを考えておりますので、結果として工事着手の60日前までに事前協議をスタートすることを予定しています。次に、事前協議の方法についてですが、必要に応じて景観アドバイザー制

度を活用し、専門家の意見を伺いながら事前協議を行っていきたいと考えております。また、地元の団体としては、中山まちづくり協議会があり、今後も連携しながら進めていくこととなります。

○木下会長

他はよろしいでしょうか？それでは報告第1号「市川市景観条例の改正について」を終了いたします。

さて、追加で色彩基準についての説明があるようですので、お願いします。

○まち並み景観整備課

景観計画の色彩表の見直しについて、今お配りしました別表1－色彩表と書かれた資料をご覧ください。こちらは、景観計画の色彩基準になります。

現在、外観の色彩について、明度が、3.5未満の色が使用できないこととされています。資料の下部、参考図では黒の細い点線で囲まれた部分が、使用可能な色彩範囲となります。しかし、明度が3.5未満の色彩であっても、参考図の赤の実線で囲んだ部分については、極端に景観に違和感を与える色彩とまではいえず、また、事業者等からも一般的に使用している色彩が使えないという意見があります。また、近隣の浦安市、船橋市、柏市などの色彩基準を見ましても、明度については全ての範囲で使用可能となっています。

そこで、市川市の外観の色彩基準についても、赤線で囲まれた部分を使用可能なものとして追加することを検討したいと考えております。次回の審議会で議案として提出したいと考えておりますが、ご意見等ございましたらメールで結構ですのでいただければと思います。

○木下会長

次回に向けての予告というか、宿題とさせていただきます。

審議会の回数も限られていますが、先ほどの議案での検討事項等については、情報をお知らせいただければと思います。また、民間でお願いしていることが、公共施設でやられていないと示しがつき

ません。パースももう少し詳しいものだと良いと思います。

○後藤委員

会場について、一度全日警ホールで審議会を行ってはどうかと思います。景観審議会でもいろいろと意見を言ったところでもあります。

○事務局

次回の審議会は11月中を予定しております。日程を調整し、改めてご連絡いたしますので宜しくお願いいたします。

○木下会長

佐久間さんの家の件ですが、道路側の洋風な門との落差があったので塀はグレーが良いのではないかと伝えたところ、塗り替えた上でお気に召したようで、塀を撮影した写真がお礼と共に届きました。スキャンして皆さんにも送ります。

以上で、令和元年度第1回市川市景観審議会を閉会させていただきます。