

令和２年度第１回市川市景観審議会

日 時：令和２年７月２８日（火）９時３０分～１１時３０分

場 所：市川市役所市川南仮設庁舎２階 会議室１－１，１－２

○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堀江と申します。よろしくお願いたします。

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、永田委員が欠席となっております。

それでは、審議会を進めてまいります。

本日は任期満了により会長及び会長代理が不在でございますので、会長が選出されるまでの間、事務局が仮議長として議事進行を進めたいと思っておりますが、ご承認いただけますでしょうか。

（異議なし）

それでは、事務局の藤城課長が仮議長を務めたいと思っております。よろしくお願致します。

○藤城課長

仮議長を務めさせていただきます。よろしくお願いたします。
それでは、ただいまより「令和２年度第１回市川市景観審議会」を開催いたします。

本日は、永田委員がご欠席ですが、現在半数以上の委員が出席しておりますので、景観条例第３８条第２項の規定によりまして、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、

審議会等の会議は、公開を原則とする旨定められておりますことから、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》

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ております。

今回は、山田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。

○山田委員
はい。

○仮議長
それでは、議案第1号、「会長及び会長代理の選出について」、でございます。
会長につきましては、「条例第37条第1項」の規定により、互選となっております。どなたかご推薦いただけますでしょうか。

○山崎委員
では、私から推薦させていただきます。
木下先生に会長をお引き受けいただきたいと思っております。
木下先生は、この審議会で長い間委員を務めておられ、改選前も会長として審議を円滑に進めていただいております。
また、大学教授として都市計画及び地方計画に精通されております

し、市川市の景観行政につきましても、十分な見識をお持ちだと思います。

このため、会長にふさわしいと思います。

○ 仮議長

ありがとうございます。

他に、どなたかご意見はございますでしょうか。

それでは、ただいまご推薦をいただきました木下委員にお願いしたいと思います。いかがでしょうか。

(異議なし)

皆様からのご賛同をいただきましたので、会長に木下委員が選出されました。

私の仮議長としての務めを終了させていただきます。

木下会長、議事の進行をよろしくお願い致します。

○ 木下会長

それでは、ただいまご推薦をいただき、選出されましたので、会長の役を務めさせていただきます。また今後もいろんな課題について皆さんと一緒に考えていきたいと思いますので、引き続きよろしくお願いたします。

【会長代理の選出】

「市川市景観条例第37条第3項」の規定により、会長代理は会長が指名することとされております。

会長代理につきましても、志村委員にお願いしたいと思っておりますがいかがでしょうか。

(志村委員承諾)

(異議なし)

それでは、皆様からのご賛同をいただきましたので、会長代理を志村委員にお願いしたいと思っております。よろしくお願ひいたします。

最近、湾岸のいろいろな歴史からなにかを調べて面白い本を出された。湾岸というと市川にも関わってくるという状況で、そういう素晴らしい取り組みをしています。

○木下会長

それでは、次第に従いまして議案第2号、「地域コミュニティゾーンにおける公園設計事業について」説明をお願いします。

【議案第2号】

○公園緑地課（加科課長）

議案第2号「地域コミュニティゾーンにおける公園設計事業について」ご説明いたします。

最初に資料の確認をさせていただきます。A3の資料が1ページから7ページでございます。過不足はございませんでしょうか。

それでは、1ページをお願いします。

はじめに地域コミュニティゾーン整備事業についてでございます。

江戸川第一終末処理場計画地に隣接する約3.3haの区域を、地域コミュニティゾーンと位置づけ、地域住民の利便性と地域の魅力の向上を目的に、子ども施設、保育園、児童発達支援センター、及び公園を整備するものでございます。

次に、今回ご審議頂く公園基本設計についてでございます。

目的としましては、「自然との共生、周辺地域との調和及び立地を活かした多機能な公園整備を目指し、基本設計を行うもの」でございます。

資料左下の位置図をご覧ください。地域コミュニティゾーンのうち、緑の範囲で示した約2.4haの部分が公園でございます。

国で実施するスーパー堤防の河川区域を占用する部分等を含む範囲となっております。当地域は市街化調整区域にあり、市川市景観計

画区域は「市街地ゾーン」に分類されます。

資料右上の、航空写真をご覧ください。

地域コミュニティゾーンは、北側には排水機場、妙典中学校等があり住宅地に接しております。

南側は、江戸川第一終末処理場となっており、東側には江戸川が流れています。

資料2ページ目をお願いします。写真①～③までが外周道路の様子です。

現在は狭い道路ですが、コミュニティゾーンの整備に合わせて拡張工事が行われる予定で、歩道を含めて幅12mの道路となります。

④～⑨は敷地内部の現在の様子です。

写真⑤のように排水機場裏にはため池があり、この位置に雨水調整機能を持った、親水・修景的な池を整備する予定です。

⑩～⑫は堤防上からの写真で、スーパー堤防が整備される箇所でございます。

3ページをお願いします。

公園部分に設置予定の主な施設は、少年野球場、調整池、遊具広場、駐車場、園路であり、少年野球場はレフト・ライト方向に70m、センター方向に85mの規模で、周囲に防球ネットや管理柵を配置予定です。

そのほか公園の施設及びその他のゾーン内の施設を効率的に移動し、相互の利用を促すための園路や、トイレ、水飲み場、パーゴラ等の休憩所等は都市公園の移動円滑化ガイドライン等の基準に合わせて、誰もが快適に利用できるように整備します。

また、植栽やサイン、照明設備はゾーン内の他施設と色調をあわせゾーン全体が調和のある整備を進めていく方針です。

4ページをお願いします。

調整池については、雨水貯留機能とともに、親水・修景的な要素も加えます。

池の周囲には幅2m程度の遊歩道を設け、池の中を観察できるような作りにはしております。

池の水深は常時は30cm程度で、大雨の際には雨水を貯留するため水位が上昇します。

散策路沿いには水草等を植栽し、散策路より鑑賞できるようにいた

します。

5 ページをお願いいたします。

A-A 断面図は 4 ページの断面図に野球場の外周まで含めたものでございます。

B-B 断面は池の周囲に設置する管理用通路でございます。

6 ページをお願いします。

D-D 断面図の右側をご覧ください。

グラウンド周囲には芝生スタンドを整備し、グラウンドは大雨の際は雨水貯留機能を果たします。

7 ページをお願い致します。

遊具広場については、国で整備するスーパー堤防上に整備します。

上の断面図のちびっこ広場と表記された部分から下の断面図までの多目的広場と表記された部分まででございます。

江戸川と一体的に利用できるように、河川敷で散歩やランニング・サイクリング・川遊びをする人も利用できる休憩施設、バーベキュー施設、遊具を設置し、多様な公園利用を促進します。

休憩施設や、当広場の運営方法については今後、詳細に検討していく予定です。

公園基本設計の説明については以上でございます。

ご審議をよろしくをお願いいたします。

○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。

○山田委員

今までここに少年野球場がありまして、自分の子供が小学校のときに一度だけここに行ったような記憶があります。その位置にこのように公園とか緑地が整備されて、素晴らしい計画だと思います。また、江戸川河川敷も週末にはよく歩きますが、この辺の方はあまり行かないですが、ほかの江戸川河川敷を歩きますと、結構、江戸川の方や市街地の方も緑地がずっと続いていて、たぶんここも妙典保育園の方からずっと歩いてくると植栽・芝生が続いていると思ひ

ます。

今回の公園整備はこの部分ですが、南側下妙典は処理場の計画地なので、たぶん緑が続いていくのかと考えています。また、今回の配置計画で一つ質問なのですが、遊具広場に建物が管理人室としてありますが、この位置がどうも気になります。江戸川をずっと歩いていると、法面や周辺の景色や景観が見られるわけですが、江戸川河川敷の一番高い位置に立った時に、見晴らしがいい方がいいなと思って、ここに建物があるのはどうかと思っています。中身を見ると、更衣室・シャワー室と書いてあって、これがもしかすると少年野球の関係が強いのであれば、もう少し野球場に近い方がいいのかなとか、バーベキュー利用者のための施設であればこの辺がいいのかなと。少し疑問に思ったので、説明をお願いします。

○公園緑地課

今、委員からご指摘のあった管理棟でございますが、委員がおっしゃられたようにこれは今のところ平屋の建物になっておりまして、スーパー堤防の一番高いところに作らないと江戸川の眺望が眺められないため、私どもとしましてはこの配置を考えております。

河川敷については、バーベキュー広場を設けていて、そこを利用する方のための管理人室と、堤防上部にはサイクリングロードがありサイクリング、ランニングする人もいらっしゃると思いますので、そういう方が休憩できる施設、またはそういった方が利用できるシャワー室を考えています。

そして、委員ご指摘の野球場の利用者ということですが、計画平面図の真ん中より左側のこども施設というコの字型の建物があり、こちらの施設の内容については検討中でございますが、実はその中に野球場利用者の施設を設けようと考えており、協議中です。

基本的には川側にあるものにつきましては、管理人室と休憩所として眺望施設という2点に重きを置いて配置しています。シャワールーム等は、子ども施設の建物に配置できないか、関係部署と詰めているところです。

○木下会長

その他、ご意見はございますか。

○山崎委員

現状の利用状況がわかっていないのですが、妙典駅から1キロ程度で、車での来場者がどれくらいいらっしゃるか。臨時駐車場が40台あるとなっていますが、その臨時駐車場の使い方、結局道路が拡幅されて大きくなると、そこにダラダラと違法駐車されそうな可能性があると思います。車利用者をどの程度考えていて、その臨時駐車場の使い方とか、児童発達支援センターの隣の駐車場はあくまでも児童発達支援センターの利用者のためのもので、身体の不自由な方が車でいらっしゃる時の考え方とか、駐車場が普通であれば手前にあると思うが、一番奥なので車利用者のアクセスするときの考え方をお聞かせいただきたいと思います。

○公園緑地課長

委員ご指摘の駐車場の件ですが、この計画平面図の左側のこども施設の南側に駐車場が70台あります。メインは西側の通路から入って駐車場を利用させていただいて公園を利用させていただく予定です。ただ、70台と台数に限りがあり、委員ご指摘のように、駅から1.5kmくらい離れておりますので、そういう意味で車でご利用する方が多いだろうと想定しております。まずはこの70台をメインの駐車場として、それプラス40台の駐車場と考えておりますけれども、利用状況によっては常時開放するようなものにしていこうかなと考えております。というのも、奥にバーベキュー広場が配置されていて、その利用者は手前で降りていくというのは動線的にも厳しいと思うので、中の通路を含め、手前もあるし、奥にもあるものを検討しております。

○木下会長

その他、いかがでしょうか。

○志村委員

今、ご意見あったところに関係することをまずはお聞きしたいので

すが、野球場、現在2面あるところ、1面になるが利用状況として1面になっても大丈夫なのでしょうか。

○臨海整備課

少年野球場の現在の利用状況については、平日は子供たちの広場として利用されており、土日は少年野球連盟の大会で使用することがございます。また、近くに妙典中学校があることから、平日に部活などで利用されることは多いと聞いています。

○志村委員

1面になっても大丈夫ということですね。それと、少年野球場であり、大人が利用するというのではないと。もし一面になって、場合によっては利用時間が長くなって、特に日が短くなる冬場に照明が立つこともあるのかと思ってお聞きしたのですが、今のところ計画としてはないということですね。照明が入ることになると、それもまた景観ということで、どうするかということもありますので。しかし、場合によっては市民の利用が増えて、照明をつけることも考えられるかもしれないので、そうことも考えながら行う必要があるのかなと思います。

また、細かいことですが、野球場をホームベースの方から真南に向くってというのは問題ないのでしょうか。ちょっと珍しいなと思ひまして。

○公園緑地課長

野球場の向きについては、屋外体育施設等の建設指針というものがあ、り、2通り方位の設定があります。選手に対して適切な向きというものと、観客に対して適切な向きというものがある。ホームベースが真北を向いているというのは日照時間が長いということで、守備をしている選手に対して有効な方法であるということで、その位置を配置しております。

○木下委員

バッターではなく守備が優先されるということですね。

○ 志村 委員

今回自然との共生を考えられているので、調整池の周辺はいいと思うんですが、全体的に意識してもらえそうな空間のデザインをもう少し考えた方がいいと思います。

今、西の方がメインの入口になるわけですが、何もないというか、あまり樹木等もなく、調整池もレベルが下がるので、今植えている高木の池の近くのところが下がると自然との共生が感じられないと思います。保育園などもあるのでエントランス周辺として、市民にとっていいものができたなと思っていただけるようなデザインをしっかりとされた方がよいのかなと思います。

本来であれば、こういう検討の際には模型を作ると、子供施設もあるので楽しくなる。まちからは離れている場所だが、地域コミュニティゾーンを市川市として計画するのであれば、模型くらい作って考えるというのをすると、市民のイメージ、景観というレベルが上がってくるんじゃないかなと思います。

○ 木下 会長

模型の作成は難しいでしょうか。もう 30～40 年になりますが、スイスなどは必ず模型を作って市民に提示する。今は CAD、3D で景観のシミュレーションができるのに、景観の表現のスキルが発達していない。技術は進歩しているが、行政で市民向けのシミュレーション、アピールというのが 10 年近く変わらないまま。それでは、景観や公共施設に対する市民の関心が育たない。模型を作ったり、3D で示したりというのは技術的に難しいでしょうか。

○ 公園緑地課長

模型は現段階では考えておりませんでした。公園のイメージだけですが、パースを作成したいと考えております。

○ 木下 会長

関連で、これは事務局サイドの役割かもしれませんが、景観まちづくりは庁内との調整をしながら、いい景観をつくるのがミッションで

す。今回のスーパー堤防は国の事業であり、公園は公園部門、こども施設は児童・こどもセクションと縦割りでそれが反映されている。それを全体としてどういう景観、公共施設を作ろうとしているかということは事務局サイドが調整しないとイケないことだと思います。

たとえば、江戸川沿いを散歩や自転車で来た人が楽しむ施設、そしてスーパー堤防の上は広場、バーベキュー、休憩スペースがあったり、野球場はこれまでは広場的に使われていた機能が、公園と一体的になる。

最近、調整池はビオトープ的に作ったり、公園の要素として一体的に作るようになってきている。柏でテラススタイルで噴水があり、散策の場所がある。そのように一体的につくり、そしてこども施設も子供たちがあつまるということで、建物だけではなく、球場が広場的になっていたり、ボール遊びができる、そして遊具などもあり、家族でバーベキューをする。当然市民からすれば一体的なものとなる。それが使いやすいようになるにはどうしたらよいかというのを考えるのが景観で、人々の生活のクオリティー、パブリックスペースのクオリティーを上げていく機会です。

従来通りの考え方で縦割りでやっているとそれは実現できないので、どうやったら総合的に一体的に市民にとって使いやすい環境になるのか、誰かが考えないと実現できない。そういうところの調整を考えるのが景観まちづくりでもあると思います。今回も担当課が説明するとき当然、志村委員が言う模型で検討や、3Dで検討といったこと、私は前から事務局に言っているのですが、それが継承されていないのですが、こういう公共施設のときには断面で見せてほしい。景観はランドスケープなので、河川があってスーパー堤防をつくるようになっていて、こっちの調整池があって、断面で切った時にどういう風になるのか、模型を作れば一目瞭然でわかるので、模型を作るのがベターです。最低限は断面、それから配置図はあるが、計画案を落とし込んだ全体図、他との関連がわかる広域の図面があって検討できる。やはりそういう図面を要求して、景観面でのチェックができるような図面を用意したときによりやく議論ができる。理想的には模型を囲んで、河川やスーパー堤防との関係はどうかというような検討ができるといい。

そういうのはもうチューリップで40年くらいやっていて、市民が議論できるようにしなければならない。日本は景観行政に40年も後退したまま、遅れたままで、それではやはり景観まちづくりはできないです。

このあたりは冒頭に言ったように長く関わりながら、もどかしい思いがある。市川市に限らず、なぜ日本は時代の変化に対して進展しないのだろうと。やはりいろいろなものに対してバージョンアップをしていく、そういうようなことをできたらなと思います。

今日の説明の担当課ではなく、事務局に言っている感じではあるのだが。担当課の人も異動したり、景観まちづくりの部署にくる可能性もあるし、事務局だけでもできない部分もあるので、ぜひそのあたりを意識していただいて、他のセクションとの関係を考えながら、全体を見ていい景観になるにはどうすればいいか考えてほしい。それは要望なので、今後の景観にいかしてほしい。

確認したいのは、配置について、こどもの施設と公園広場、遊具の広場との関係などいろんな可能性を検討した結果、このような配置になったのでしょうか。こういった計画の際には配置案をいくつか作りますよね。そういう検討をしたのか。たとえば、何と何が近い方がいいかというのは判断によるのですが、少年野球場が普段広場になっていけば、遊具広場とのつながりがわかるので。少年野球場がイベントのときだけなら、普段の利用だとこどもの施設と遊具の広場が近い方がいいのかなと思いました。

また、駐車場は道路に近い方がいいと思うので、児童発達支援センターの近くにまとめたり、調整池の高低差は断面図を見なければわからないが、駐車場との関係が大事です。割と駐車場のスペースがちらばり、駐車場に囲まれている感じで、緑が少ないという印象もあります。

それと、これは難しいかもしれないが、また日本が遅れている点で、屋外駐車場で埋め尽くすという計画、こういう高低差があってスーパー堤防ができるのなら、その延長上に屋上広場や公園とかを一体的に配置し、駐車場が見えないようにする。これは建設コストも上がるが、地下を掘るのではなく、スーパー堤防自体の延長上にこういう立体の建築物、構築物をつくるとか、あるいは屋上緑化した方が面積を有効

に使える。狭い日本で、こういう駐車場の取り方は、なぜ広いアメリカ式で外に作るのか。40年前からヨーロッパでは必ず駐車場は地下に作ったり、緑の面積を増やす。香港でも面積が狭いので、わりと立体的に、地下を掘るのではなく、立体的に駐車場は屋上緑化して緑の上にマンションなんかを建てる。そういう作り方をします。日本では、景観が駐車場でバーツとなっている。そういうのを相変わらず作っている。

スーパー堤防をできるのなら、そういうものをやるチャンスだと思ったんですけども。そうした配置の検討はいろいろとやられたのかについてお聞きしたい。

○臨海整備課長

配置計画についてですが、現在、少年野球場は2面ございます。少年野球連盟と協議し、工事中も1面は残してほしいとの要望がありました。今現在ある少年野球場につきましては、こども施設が配置される場所となっており、まずは少年野球場が1面できまして、こども施設を整備するというのが基本的な形での配置計画となっております。

西側の道路に保育園と児童福祉センターを配置することが既に決まっております、結果、西側にこども施設、東側、川側に公園・野球場という配置になっている。また、こども施設と保育園、児童発達支援センターにつきましては、こどもたちが一体的に利用できるような施設にしたいという話もあったため、いろいろな遊びができる広場にしたいと考えております。

ただ、先ほどのお話にもありましたような、地域の方のコミュニティに資する場所というように考えておりますので、いろんな部分でこども施設や、保育園、児童発達支援センター中にも園路などを設けることで、自由にコミュニティゾーンを行き来できるようにしたいと考えております。

○後藤委員

いくつかあるのですが、一つ目は山田委員もおっしゃっていた管理人室に関連して、遊具広場の管理主体はどこでしょうか。また関連して、景観的にいいものができるのであれば、カフェのように休

めるスポットがあるとなおいいと思う。

今はPFIなどで民間業者が運営して、コミュニティの人たちが気軽に楽しめるような場所がたくさんあって、ここもいい場所だと思うのでそういう可能性も検討してほしいと思いました。

先ほど志村先生がおっしゃっていましたが、せっかく子供が遊ぶ場所で、近くに妙典中学校や妙典小学校があるので、その子供たちの意見を聞けたらよかったですと思いました。コロナ禍ですが、学習指導要領が大きく変わっていて、よりアクティブラーニングを重視するようになってきて、うまく巻き込めるような余地が出てくるんじゃないかなと思っていたので、もし余地があるのであれば検討していただきたいと思います。

たとえば遊具についても、これを設置すると人気になるのでしょうけれども、もっといいものがあるかもしれないですし、例えばプレイパークがこのあたりにあるのかわからないが、設置したいという保護者もいるかもしれない。そういう検討もできたらいいなと思いました。

あと、オレンジ色の歩行者道ですが、これから舗装を検討されると思いますが、舗装のテクスチャーも景観に非常に重要だと思うので慎重に検討していただきたいです。特に、市川駅の北口の舗装などは、修繕のたびに少しずつ色が変わっていて、個人的には少し派手すぎるのではないかと思っているので、慎重に検討していただきたいと思います。

最後の一点ですが、調整池は図面だけを見る限り、割と単調な景観の印象があるので、自然共生というものをどのようにデザインしていくのが気になるので慎重に検討していただければと思います。

○公園緑地課

まず管理棟でございますが、そもそもの管理の形態として、現在市内に職員が詰め所として使っている公園はありますが、管理人のいる公園はございません。しかし、今回はバーベキュー広場などを計画していることから、管理人が必要になると考えています。今ご提案のありました民間の活用について、現時点で正式には決まっておりませんが、民間のノウハウを取り入れて運用を考えております。

遊具については、一般的な公園のため遊具・パーゴラなどに特徴のあるものではございませんが、こども施設にも遊具場を設けますので、公園広場、遊具広場には標準的なものを配置する予定です。

園路につきましても、先ほどご指摘があったように、園路が狭く緑が少ない状況になっているが、ここは各々の施設を周回できるようにさらに検討していきたいと考えております。材質については、現時点では標準的なものを考えていましたが、今後こども施設、保育園、児童福祉施設、そういったものと調和するように関係部署との会議の中で色について決定していきたいと考えています。

調整池については、敷地の中に水たまりがあって、これを利用して、かつ公園施設、野球場、こども施設を配置した時、このような三角形になったということでございます。先ほど断面図で見ていただいたように、なるべく浅瀬で水辺に寄れるような形状で、池の周囲を散策できるように考えています。

○木下委員

パークマネジメント、都市公園法が改正されて、公園の管理許可やカフェ付きの公園が人気を博しています。公園行政が変わり、運営が重要になってきているが、そのあたりはどのように展開するのか。また、プレイパークの運動も広がりが出てきていて、市川にも1か所はあると聞いているが、自治体によっていろいろと違いはあるが、子供の遊びなどで、リスクプレイ、危険を伴う遊びにチャレンジするのは心身の発達にいいとされています。今、こどもの遊びがどんどん減ってきていて、就学前の遊びが体力の発達には重要ということがスポーツ書にも出ています。また、ほかの心理的な面では、意欲や危機認知能力とか、30年後には経済力にも影響するといわれている。就学前に自分で遊びを考え出すというプログラムを経験している子の方がそういった能力が発達するといわれている。今は放っておけば遊べるという状態ではないので、貧困地区のそういう問題のあるところで、遊びのプログラムをやったところは、30年後にはプログラムを経験した子とそうでない子とでは社会で大きな差が出ると、社会的活躍の面でも大きな差がでてきているといわれている。それがイノベーションになっているところがある。

そういうことから、日本の将来を考えた時にも自治体でどのように子供の遊びの場を提供するかというのは重要なことです。

公園はボール遊び禁止とかいろんな制約があつて、児童公園が街区公園になってから、遊びの状況はどんどんひどくなっているのです、そういうのをどう展開するかということ考えたときに、世田谷で始まった、ああいうものが、今の都市公園法の改正の前から設置管理許可をすることで運営を展開している。そういうコミュニティゾーンとして考えるのなら、自治会や地域でこどもの遊びをどうしたいかを考える。子供達の声というのはまさに大事で、小学生がどういう風な公園になってほしいと思うのか。作る過程に参加すれば愛着も増してくるし、運営の組織がもしできれば、行政にとってはそれほど都合のよいことはなくて、住民が自分たちでやれば花も花壇もできるし、場合によっては菜園でコミュニティガーデン的なことをやればバーベキューと併せて、育てた野菜を楽しめる、ピザも焼ける。そういうような人が楽しめる場所になります。公園は放っておくと、河川敷で特に川崎のように犯罪が起きたりする。人がいない、夜暗かったりすると犯罪の場所になりかねない。常に人がいるという、そういうコミュニティゾーン、コミュニティの人達に愛されて、監視の目がある、また自分たちの使うっていう場になる、そういう風に持っていくにはどういうプロセスを踏んだらいいかというのは今の公園行政には大事な点です。

コミュニティに託してやるのか、またはそういう運営の担い手を指定管理者という形にする、またそれも費用が発生することになるが、そういう展開もある。いや、公園緑地課で管理運営していくとなると、型通りの変わらない感じになる。そのあたりどのように考えているかという問いかけが先ほどの質問の中にあつたと思いますが、そのあたりについてどうなんでしょうか。

○公園緑地課

このエリア、スーパー堤防は河川の区域になるため、広場などについては今の都市公園法では設置許可を出せば民間の方が運用できるため、まさに国とそれが可能かどうかの協議を開始するところ

でございます。民間のノウハウは行政側とはだいぶ違うので、そういう設置管理をしていただけるような業者さんの提案や、ただの休憩施設ではなく、遊具等を置いた施設にするなどのご提案がいただけるのではないかと、という運用についての協議をしていきたいと考えております。

こども施設もできるため基本設計で計画している遊具等についても関係部署へのヒアリングや、妙典小学校などのサンプリング調査やヒアリングするなどして詳細な設計を行いたいと考えております。

○臨海整備課

こども施設については、都市公園内に立つ体験学習施設という位置づけで計画を進めています。その中で市内のNPO団体やこどもを遊ばせる団体などの意見を聞きながら、施設や周りの広場でいろいろなことができる、たとえば泥んこ広場などを作りたいという話も聞いておりますし、今日いただいた意見などもふまえて、考えていきたいと思っております。

こども施設については、民間による管理も考えられる。先ほどのお話にありました、カフェなどもこちらの施設で賄えればと考えております。

○飯島委員

歴史を考えると、行徳地域の今の江戸川というのは以前は放水路でして、その昔は塩田であり、その後蓮田や水田となったという地域なので、歴史を感じられるようなものになれば良いと思っております。

さらに近年は、行徳に住んでいたときには近所の方がこの近辺で釣ってきたメダカをお寺にもってきてくれたことがあった。地域の方がそうやって水辺を楽しんでいたような地域ですので、そういうことが実現できればなと思っております。

もう一つは雨水調整機能についてですが、保育園やこども施設といった弱者の方々の施設が多い中で、川が近年の気候変動での大雨でどこまで耐えられるか。大雨が降ると、短時間で水位が上がってしまったときに子供たちがきちんと避難できることを検討してい

るかというのをお聞きしたいです。

○公園緑地課

地元の自治会から調整池にメダカをという話は伺っています。あえてメダカ池ということではなく、現段階では浅瀬の池にそういった生き物も生息できるような設計で、あえて浅くしています。調整池ですので、当然、水を調整するということが大雨時の水位があがったときには周りがフェンスで入れないようになっていますので、大雨時には一般の方が入れないように管理いたします。

○臨海整備課

大雨が降った時の対応について、調整池だけでなく、少年野球場、こども施設や保育園、児童発達支援センターの中などの舗装の下にも貯留槽を設けていて、地盤が高いため周囲に影響の無いよう雨についてはなるべくこの中で溜めることとしております。

○山崎委員

公園設計の関わりをしていると、工事費や設計料は実はギリギリのところやらなければいけないので、あまり華美にやる必要はないと考えています。ワークショップを実施すると、「あれも入れてくれ」、「これも入れてくれ」という話になって、肝心なところにお金が回らなくなってしまうので、こういう公園ですという基本をしっかりと決めたら、あまり舗装に凝ったりしなくてもいいんじゃないかなと思います。

先ほどカフェという意見もありましたが、そんなことよりも設備を維持するというのはすごく大変なので、結局カフェを作ろうと思っても、1年後行ってみたら自動販売機しかないといったことが多いし、この6、7月の天気を見ればわかるとおり公園で遊べるような状況ではなく、屋外空間での商売はリスクが高いです。そういうものにお金をかけるよりも、たとえばカフェカーなど車による飲食の提供や物販、そういうモバイルという、移動できたり仮設で対応できる空間をしっかりと作る方が屋外空間の施設整備としてはリスクがなくていいのかなと思います。

たとえば広場をつくるにあたっては、広場を具体的にこういう風な使い方をするために電気とか水道とかをきちんと整備する。車が来たときにこういうことができますよとなるように、極力、お金をかけるところとかけないところをはっきりした方がよいと思います。薄まって結局普通の公園と変わらないよねとならないようにするのが一番大事だと思います。

今、歩道空間が広くないだけではなく、その利用みたいなものを見据えて、コロナ禍で公園にいちやいけない、遊具にも触っちゃいけないみたいなことが起こっています。メンテナンス費がものすごくかかるっていうのを知っているので、一番心配なのは、法面の芝生なんてとても大変です。最初のイニシャルコストは安くすむんですが、ランニングコストを考えると、子供たちがこの坂道の芝生をずんずん行ったら、ほぼはがれてしまうし、お金のかけ方についても再検討して作らなければならないのではないかと思います。

○公園緑地課

そもそもの基本的な全体の配置が定められて、その中で我々の公園部分やこども施設や保育園の関係部署と連携しながら、各々の施設の準備を進めているところがございます。過度に公園だけにといったことはなく、基本の構想の配置に基づいた計画設計を進めているところではあります。

それから車両等は公園の一番奥まで入ってこられるので、キッチンカーも利用することは可能につくりになっているので、そういうものも含めて今後の運営についてはさらに検討していきたいと思っています。

○木下委員

いくつか出てきた中で、スケジュール的に今後どのように進むのか。小学校、中学校の参加という話が出て、特に運営の話が出たので、カフェなども運営の担い手がいないと1年後にはなくなってしまう。整備してから探すのではなく、そういうソフト面の見通しなども考えながら整備を進めてほしいです。コミュニティで運営を担える可能性があるのかを地元で話してほしい。その地域の住民団体、

または市川全体でも、コミュニティとして担い手になるような団体があるのかなど。

調整池も時間の経過とともに水が汚れて藻が発生したり、そういうことを公園緑地課がすべて管理するのかという問題もあります。印西市には熱心に花を植えたりしている NPO がある。そのような団体が出てくる可能性があるのかどうか、案を市民に公開しながら関心のある人たちと一緒に作っていく担い手になってもらえるようにすることが、後々の運営に必要です。

民間に委託するのか、コミュニティに委託していくかの見極めも大事だと思います。整備がたとえ 1 年遅れてでも、後々のランニングコストにメリットになるということもあるので、スケジュールと市民参加の調査の作業などを含めて、お聞かせいただければと思います。

○臨海整備課

全体スケジュールについて、今年度より工事を開始予定で、保育園、児童発達支援センターについては、来年度末に竣工、令和 4 年度から開業予定となっております。

公園施設も令和 3 年度中に工事終了予定。ただ、こども施設については 1 年ほどさらに時間がかかる予定です。

引き続き、NPO 団体の話も聞きながら、将来の管理・運営についても検討している段階でございます。

○公園緑地課

野球場と公園整備についても来年度にする予定です。野球場が 1 面扱えるという利用状況の制約があるため、野球場の整備を 10 月までに行い、そのあと残りを整備していく予定です。運用については民間の活用やボランティアの活用についても、確かに開園してからでは遅いので検討を始めております。

○木下会長

よろしいでしょうか。いくつか運営などについての危惧ができましたので、せっかく公共的投資をするのだから、市民に喜ばれ使って

もらえるような、そして運営にも関わられるような施設になることを期待しております。

基本的にはこういう形で了承を得たということでよろしいでしょうか。

それでは議案第2号「地域コミュニティゾーンにおける公園設計事業について」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、報告第1号「市川市景観計画の改正について」説明をお願いします。

○まち並み景観整備課（藤城課長）

報告第1号「市川市景観計画の改正について」ご説明いたします。

前回の審議会においてご審議いただきました「市川市景観計画改正の原案」について、いただきましたご意見を反映し「市川市景観計画の改正案」を作成いたしました。

都市計画審議会において、本来5月に意見聴取を行う予定でしたが、新型コロナウイルス感染拡大防止対策の影響により、審議会開催が8月に延期となったため、今回お配りしております改正案の内容で都市計画審議会に付議することをご報告するものです。

なお、当初9～10月に施行を予定しておりましたが、都市計画審議会の延期を受け、9月頃に内部手続等を終了し、周知期間を経て12月の施行を予定しております。都市計画審議会において、改正案に大幅な修正・変更等がない場合は終了次第内部手続を進め、11月の景観審議会においてご報告させていただきたいと考えておりますので、ご了承くださいますようお願いいたします。

改正原案からの主な変更点をご説明いたします。

資料をご覧ください。前回の審議会において、中山参道地区における景観価値や資源の記述を丁寧にすべきとのご意見を受け、1～3ページで中山参道地区について紹介するページを追加いたしました。

1点目は、「歴史的成り立ちと概況」として、地区の歴史的背景

を、2点目に、「地区の景観要素」として、寺社・参道の風情、緑の空間、落ち着きある住宅や商店、地域行事と賑わいなどについて写真を添えて紹介しております。

また、3点目に「主な活動の経緯」として、協議会などのこれまでの取り組みを記載いたしました。

4ページ目以降について、前回からの変更点はございません。

簡単ではございますが、説明は以上です。よろしく願いいたします。

○木下会長

報告ですから、審議の必要はありませんが、何かご質問やご意見があればどうぞ。

○志村委員

色々手を加えていただき、地区の景観要素なども丁寧に書いていただき、ありがとうございます。

やはりそれで地元のまちづくり協議会のことですね。地元はそんなに盛り上がりはないのかもしれませんが、私も現場を見に行き、やはり地元で頑張っている方がいらっしゃったので、ぜひそういう方たちとしっかりお話をしながら進めていただきたいと思います。

10ページで手続きフローがありますよね。事前協議が届出の30日前というのが景観法だとかこういうことになるが、せっかくまちづくり協議会があるので、いくつかの自治体でやられているような30日前よりもずっと早い段階からまちづくり協議会とのやりとりが始まるというのは、実施条例の中でできます。できればそういう風に早速していただきたいなというのはありますが、将来的に状況を見ながら、もう少し地元の関わる部分があると、いろいろと修景が進んでいくと思います。場合によっては駐車場なども、コインパーキング化するとサインがついてしまって、工作物で高さ1.5mを超えるとこのひっかかってくるのかもしれないが、さらに残念なことに建物が取り壊されて駐車場化するとか、そういう心配もあるので、やっぱりいろんなことが協議できるような仕組みをせっかくなら考えつつ進めていくといいのではないかと思います。

○まち並み景観整備課

ただいまの委員の意見に関して、できる限り事前に地元の意見を聞いていくように努めてまいりたいと考えております。

○木下会長

今の点について、事務局は大変かもしれませんが、以前、ポラスガーデンヒルズの景観協定の2件があって、真ん中にT字のところに公園一つの敷地分くらいが緑のポケットパークになればいいという意見を述べたが、業者と事前協議をやる際に、景観賞をもらっているから、割と意識がある方で、うまく持っていけばもっと型通りにしなくていいような、向こうにはそういう意識があったのにせっかくいいいチャンスを逃してしまうという、あれにはちょっと驚いたので、やはり事務局側で強くプロアクティブに景観を作っていくという風にしていかないと、制度だけではできません。制度プラスアルファ、そういう人の関わりがあって作れるもので、そういうのが横浜や世田谷で都市デザインが起こってきた流れ。都市デザインというのはやはり制度だけではなく、そこに職員が良い景観を作るという、関わっていくというもの。だから、志村委員もおっしゃったように、30日前に地元でもそういうことが起こったら、事前に情報が得られれば。建物が壊されてしまったらお終いなので、そういう情報をつかんで、早めに動いていただきたい。

医療でも保険は大事で、予防医学がそういう風に予防的にやることが結果、医療費の削減につながる。予防医学的に取り組んでいくというのは、こういう中で大事なこと。地元の人達でも何人かそういう感覚の人が育ちながら、こちらと一緒に良い意味での共犯者的な関係を作っていくって、良いものを作っていくという関係ができないと、なかなか制度だけでは生きたものにならないと思います。異動でまた新しい人になっていくと思うので、ぜひそのあたりを自覚して取り組んでいただきたいと思います。

○まち並み景観整備課

まち並み景観整備課で、関係課と調整し早い段階で事業者とコン

タクトを取り、調整できるようにしていきたいと思っております。

○木下会長

よろしいでしょうか。

では、その他について事務局からお願いします。

○まち並み景観整備課（藤城課長）

「その他」について、2点報告させていただきます。

1点目は市川市文化会館の大規模改修についてです。

2点目は開発事業3件について、ご審議いただいている内容についてご報告させていただきます。

まず、1点目の市川市文化会館の大規模改修についてご報告させていただきます。

それでは、一つ目として市川市文化会館の大規模改修について報告させていただきます。

概要につきましては、お手元の資料をご覧ください。

市川市文化会館は、昭和60年に開館し、現在に至るまで短期間に施工が可能な修繕は実施してきましたが、既に35年が経過しているため、老朽化等による各種設備の更新が必要であることから、改修を行うものであります。

期間といたしましては、令和2年度から3年度に改修工事を実施いたします。

また、建築物の外壁等の外観の変更はないことから建物内部の改修内容の報告とさせていただきます。

建築物の概要と主な改修内容について、担当より説明いたします。

○まち並み景観整備課

資料1枚目左側中断に記載している内容をご覧ください。

建築概要、所在地は、住居表示で市川市大和田1丁目1番5号、用途地域は第一種住居地域、建ぺい率：60%、容積率：200%、敷地面積は10,444.01㎡、主要用途は劇場、集会施設、竣工年は1985年で、既に35年経過しています。構造は鉄骨鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造となります。階数は地上4階、地下2階です。建築面積は6,685.53㎡、延床面積は20,117.

35㎡、高さは24.3m、現状での客席数が大ホールが1945席、車椅子席が10席、改修後は1902席、車椅子14席を含みます。小ホール448席、車椅子席6席、改修後は435席、車椅子6席となります。

大ホールは43席減りますが、車椅子が4席増えます。小ホールについては13席減ります。車椅子の増減はございません。

休館期間は令和2年10月から令和4年3月までの期間中、全館での休館となり、工事期間は15か月を設定しております。

改修概要としては、主に5つ。一つ目、特定天井改修工事です。これは東日本大震災の被害に基づき、建築基準法の一部改正によって大小ホール、エントランスなどの特定天井の脱落防止対策のため、天井の改修をします。大小ホールについては既存の天井を撤去し、新たに構造躯体にH鋼を緊結し、天井材の直貼りをします。

エントランスロビー、ホワイエは躯体に幕を貼ります。万一、幕が落ちても利用者への被害がないという考えです。二つ目といたしまして、法的対応改修工事、建築設備の改修ということで主に給排水設備の改修工事です。三つ目に、劣化改修工事、電気や空調配管等の設備の改修です。四つ目がバリアフリー改修工、大ホール内のエレベーターの新設をします。その増設するエレベーターから地下1階の前方客席への動線を確保します。最後に5つ目の機能向上(利便性向上)改修工事といたしまして客席、楽屋、トレイ等の利用者の利便性向上のための改修を行います。一つとして、エントランス自動ドアの新設、客席を座はね式に改修、現行は自動で上がらない手動式のため、非常時の速やかな通路動線の確保に供します。

また、大、小ホール用のトイレを全面改修し、湿式から乾式仕上げへ、ベビーチェア、ベビーシートを新設します。

女子トイレは洋便器既存67から111箇所へ、多目的トイレは4から8箇所と増やします。

これは、利用者からの要望をうけての改修となります。

説明は以上となります。

○木下会長

ありがとうございました。内部改修が中心で景観に関することがあまりないと思いますが、よろしいでしょう。それでは次をお願い

します。

○まち並み景観整備課（藤城課長）

続きまして、次第その他の２つ目のお話をさせていただきます。

３件の建売分譲事業計画について、初めに委員の皆様には度重なるメールでご意見をいただき、審議にご協力いただきましたこと、この場をお借りして御礼申し上げます。ありがとうございます

それでは１件目の、ポラスガーデンヒルズ株式会社、「ミライネス市川 市川市中国分四丁目景観協定」についてご報告させていただきます。

本件につきましては、本年３月よりメールにて審議を進めさせていただいておりましたが、令和２年７月２１日付で無事に認可いたしました。

協定の内容につきましては、先ほどお配りしました資料の「ミライネス市川 市川市中国分四丁目景観協定（概要）」をご覧ください。

本区域は、じゅん菜池緑地に近く、高台に位置すること、また風致地区であることから、緑と風、広がりを楽しめる住まいをコンセプトに据えて計画されています。

コンセプト及び協定書に関してのメール審議では風致地区であるため、宅地開発はすべきではなく、大幅な緑地・オープンスペースを確保して住戸数を少なくすべきとのご意見をいただいております。

すでにメール審議でご回答させていただいておりますが、通常3,000㎡を超える事業区域の開発行為を行う場合には、３％以上の公園を設置することとされていますが、当該地は近隣にじゅん菜池緑地があることから、公園等の整備に関する取扱指針に基づき、事業者は区割りを決定しており、まち並み景観整備課との協議がスタートした時点では緑地やオープンスペース確保の要望を反映できない段階でした。その中でも事業者は全区画の敷地面積を130㎡以上確保することで通常の宅地分譲計画と比較して（開発行為許可基準では一宅地の最低面積は110㎡）、ゆとりのある配置とするとと

もに、可能な限り緑を感じることでできる計画にしております。

具体的には、各戸にシンボルツリーと中木が植栽される予定で、道路沿いに高木を配することで、緑を感じられるストリート計画となっています。また、曲線道路の特徴を活かして、区域内にいくつかの緑のたまりをアイストップとして配置したり、住民同士のコミュニケーションの場づくりを目的に、同じく道路沿いにベンチまたは花台を設けるなどしています。

そのほか、道路沿いにインターロッキングを敷くことで統一感のある街並みにするとともに、保水性のインターロッキングを活用することで、夏場の気化熱を利用した暑さ対策などもしています。

シンボルツリーはシマトネリコ、ハナミズキ、カツラが予定されているところ、シマトネリコの管理の難しさについてご指摘いただきましたが、契約時に植栽のお手入れの資料を渡して庭木の管理方法について周知に努めるとの回答を事業者よりいただいております。

当該区域は、3期に分けて販売予定で、既に1期は着工し、8月からの販売開始を予定しています。2期・3期の販売時期は現時点では未定となっております。

今後は、居住者の方々が景観協定の意義・内容をご理解いただけるように、事業者と協力の上、街開きイベント等などを通して周知していくとともに、メール審議でご指摘いただきました外装色彩設計一覧を作成するなどして見える化を図りたいと考えております。

続きまして2件目は、タクトホーム株式会社による「(仮称)市川市稲越町4期37棟計画」の手続きの進捗について報告いたします。

本計画地は、市立稲越小学校と県立国分高校に囲まれた立地であり、開発行為による建売分譲37棟の計画です。

しかし、事業者と市川市で景観協定の締結について協議・調整を重ねてきましたが、景観協定を断念するとの判断になっております。

なお、事業計画は、37棟を4期に分けた事業スケジュールで、第1期は9月1日に着工の予定です。

計画のコンセプトについて、事業主からは、各住戸にシンボリックな中高木の植栽を計画中であり、現在、第1期建築計画(9棟)の

外構計画を作成中であります。この中高木を網羅した外構計画が整いましたら、再度、ご連絡を差し上げたいと考えております。

最後に3件目の、ポラスガーデンヒルズ株式会社による「菅野3丁目（仮称）市川13期計画」の進捗についてご報告いたします。

本計画は、幼稚園や小学校から高校までの一貫教育を行っている2つの学校と住宅地に囲まれた立地に計画されており、開発行為による建売分譲16棟で、現在景観協定締結に向けた手続きを進めております。

4月から事業計画のコンセプトに関し、委員の方々から意見をいただきました。ありがとうございました。

その中でも特に、フレーム調のアイテムについては、設置しないことになりました。また、今月中旬にご意見をいただいた件についての回答が昨日事業者からありましたので、その内容について、担当よりご報告いたします。

○まち並み景観整備課（鈴木副主幹）

資料のうち、「菅野三丁目 ポラスガーデンヒルズ(株)との要望と回答一覧」をご覧ください。

意見の回答として、カテゴリーごとにご説明いたします。まず、3つ目の永田委員からの「外装と屋根の色彩計画書」の提出について、現在作成を進めており、固まり次第担当よりご連絡いたします。

6つ目山田委員からの、「コンセプトに『風格のある街並みを計画』とありますので、敷地が狭い中でも植栽をできるだけ多く配置していただきたい。」これに対して、「限られたスペースですが、植栽計画を綿密に行っていきます。」との回答がありました。次に「立面計画のサイディングの組み合わせは最近多くみられますが、これが「風格のある街並み」に相応しいかは疑問です。できれば素材を生かした仕上げがいいと思います。」との意見に対し「建築だけでは表現しきれない素材感に関しては、植栽も含めて外構の計画で補完し、総合的に素材を生かした仕上げを目指してまいります。」との回答でした。

4つ目の、山崎委員からの要望として、「植栽リストがまだないので、パースで判断するとさらさら系にしたいようです。植栽の管理

をちゃんと説明して維持できるように指導してほしい。」これに対して、「現時点では緑量も調整しておりますので、植栽リストのご提示ができておりませんが植栽管理は重要な事項としてとらえております。基本計画とお引越し前後のソフト面の提案も継続して行うようにしていきたいと思っております。」と回答がありました。

5つ目後藤委員からのご意見、「駐車場もできるだけ緑化に努めてください。ベンチはいい試みだと思いました。」これに対して、「景観賞を受賞させていただきました大和田の分譲地では、植栽ブロックを採用しました。日差しの強い南道路付の宅地では、お客様が手入りに非常に苦慮しておりましたので、総合的に採用検討をしたいと考えております。」

2つ目、志村委員からのご意見、「前面道路を中心として道路境界の緑を増やすと回答していましたが、景観協定の意義、景観の質を考えると不十分だと思っております。」というご意見と1～5までの緑化に対するご意見をいただきました。これに対して、「緑化計画はさらに行っていきたいと考えております。ただ、限られた敷地となりますので、お客様の生活で基本的機能として必要な車庫や駐輪スペースを考慮し、「緑のたまり」のスペースの創出を目指してまいります。」

1番上の木下会長からの、「他の委員の方々から特段意見がなければこれでよろしいかと思っております。」に対して「初回の外構提案につきましては市川市にお住まいになるハイクラス要望レベルなお客様にも対応できます。今後の展望としてとらえていただけると幸いです。」との回答がきております。また、「これから人口減少の時代、長期的観点で魅力的な住宅地を作るように誘導することが業者にとっても大事だと思っています。」とのご要望に対して、市川市からの回答となりますが、「市川市で戸建てに住みたいというエンドユーザーが増えてもらうためにも、事業者と協働で付加価値のある景観協定を少しずつでも増やしていきます。」

最後に7つ目、市川市として、「委員の方々の意見を検討して引き続き景観協定に向けて計画を進めてください。」これに対して、「今回の計画に関して、事業者として行いたいことは模索していきたいデザインもありましたが、弊社として継続して取り組んでいる市川

市の景観形成に対する考えを優先させております。協定を生かした分譲地づくりを進めてまいりますので、今回断念した項目に関しましては、次回以降は協働者として前向きにご検討いただくことを期待し、本事業に取り組んでまいります。」

本来ですと、本日の審議会に事業者が来ていただくことが望ましいのですが、スケジュールの関係上担当から回答をご紹介させて戴きました。

説明は以上となります。

○木下会長

メールで一気に3件来たので、混同してしまって、無茶も言えないというコメントは、中国分の計画に対してのものだったのですが。

事業者は公園を作る意向があったのに、行政側が近くにじゅんさい池公園があるからと回答してしまったということで、行政側の景観に対する思考がまだまだ成熟していないので、無茶も言えないといったのですが、その後すぐに別のポラスの物件についてメールが来たので混同してしまいました。

本来はこういう場で審議したほうがもっといい意見も出ると思いますが、いかがでしょうか。

○まち並み景観整備課（鈴木副主幹）

志村委員と山田委員に、アドバイスの的なものがあれば伺いたい。

○志村委員

まず、稲越町の方はどこからも回答がないのですが。

○まち並み景観整備課

そもそもの市街化調整区域の開発の考え方など、市からの回答する部分が多く都市計画課などと調整が必要だったことから、記載できておりません。

○志村先生

入念ではなくても、姿勢くらいでいいのですが、木下先生の意見

にも回答がなかったので、空振りのように感じてしまいました。

長期的にどうしていくかは街づくり部が考えていくことで、先ほどの公園の話のように縦割りにならないように、景観の部署が一番声を発していく、総合的な意見をもって飛び込んでいく部署だと思うので長期的に考えてほしいです。菅野三丁目については、細かいことを書きましたが、駐車場が2台分必要なのか、事業者がこのように回答するのなら市としてどう考えているのかと思います。これからの時代、駐車場が本当に2台分必要かなど、場合によってはどこかにまとめて共同で使える駐車スペースを作って1件ずつに駐車場がなくてもいいかもしれない。あと、カーシェアリングもありますし、広い目で考える施策をとっていただきたいです。

景観計画的に接道部分の緑化は、しっかり指導していこうと思えば数値化もできるところです。景観のセクションでできることも色々あると思いますし、もう少し大きな視点で考えていただきたいです。

○まち並み景観整備課（藤城課長）

稲越町の市街化調整区域や中国分の風致地区については、現状として調整区域では市街化区域に隣接する中で50戸連たん制度で開発を容認している状態ですが、突発的に市街化から離れたところに住宅ができるわけではなく、無秩序な開発とならないように進めているところではありますが、先生方のご意見にあるように、長期的には都市計画や開発担当の所管とさらに調整を進めていきたいと考えております。

○山田委員

印象としてサイディングの外壁の住宅が結構多くて、こうした組み合わせも多くみられるので、それがいいのかが疑問に思っていました。ただ、開発業者としても予算があって一概に理想論を言っても仕方ないとは思いますが、個人的に家を建てるなら多少お金をかけるかもしれないが、限られた予算の中でやるのであれば現状で工夫していくしかないと思います。

○木下会長

緑について業者が回答して、市川市としてどう誘導するか。ガーデンシティとして、こういう区画でもお互い地先園芸的に花やいろんなもので飾りながら目がそちらに行くように、それでこの街区は全体がバラで歩いていて楽しいなど、そしてそれが誇りになる。そのように誘導していくことが私の言っている長期的に住み続けられるまちです。

市としてこの開発案件をどう誘導していくかというビジョンがないと、単なる制度だけでなくそういうものを示すことが大事です。異動で人が変わっても都市マスのビジョンはある。

市街化調整区域の問題も、開発圧力があるから無秩序な開発にならないというのがこの計画案は無秩序に見える。道路も抜けずに防災の面でどうするのかという問題もあり、協定も断念という結末になってしまった。これだけの規模なら、もっと公園や緑地を整備しながらできれば将来的に道路を抜けるような計画に誘導していく。

単純に認めるということは無秩序な開発に加担しているのと同じです。そこを市の方でどう誘導していくか、これが認められるのなら都市計画はあってないに等しいと思います。

アドバイス、私は求められていませんが、もう少し認識して自分たちでもっと高い望みをもって行ってほしいです。できればバージョンアップしてほしいという思いからです。

○後藤委員

ステイホーム期間中で、みなさん自分の地域を見直すきっかけになったと思います。

自宅周辺の菅野の辺りを歩いて思ったのが、新規開発については、市街化調整区域が開発されているということが問題だと思っていますし、市として長期的に考えていかなければいけないことだと思いますが、あわせて市川市の屋敷街が高齢化の相続発生に伴って景観が壊れていると感じています。うちの近所も大きなお屋敷の一つの敷地が4軒、10軒に分割されているのが見受けられます。

市川の立派な景観を作っていたお屋敷で、既存樹木がたくさんあったところがまっさらになっています。分譲で開発されてしまうの

で事業者側としてはリスクを少なくするため、緑地を減らして開発してしまい、駐車場だけで全て敷地が埋められてしまうので、このあたりのビジョン・方策を考えた方がいいと思っているのですがいかがでしょうか。

全く何もなかったかのように開発されてしまっていて、市川市は特に屋敷街が重要な景観資源になっていると思っているので伺いました。

○まち並み景観整備課（藤城課長）

非常に貴重なご意見をいただきました。確かに菅野の周辺は道路に面して松のまち並みがあり、相続で関係者に遺留分をとろうとして、そこに本来であれば直系の方が残ってもいいのですが、売ってしまうというケースが非常に多く残念な結果となってしまうのを日頃目にしております。

今のようなご意見を参考として、どう景観を残していくかということを検討課題としていきたいと思っております。

○木下会長

それでは、その他の事項についての審議を終わりたいと思っております。

全体の土地利用的なこと、市街化調整区域の問題もそうですが、まち並み景観整備課だけでは答えが出ない問題です。市川の街づくりをさらにレベルアップするために、この人口減少時代またコロナの影響でこういった場所に住んでいる人たちが地方に目が向いて移り住むということも考えられます。テレワークが主流になるとあまり、土地・空間にとらわれず海の近くで楽しめ子育てしやすい場所に住む。都市間の競争が人口減少社会では、激しくなるためどれだけ質の高い空間を作っていくかが重要です。従来の制度だけでなく、世界の変化に対応していくにはそれなりにビジョンをもっていくことが必要です。市街化調整区域の課題についても先手先手で予防医学的に進めていかないと、ただ現行制度を守っていくだけではできないと思っております。

永田委員から議案に対してご意見をいただいていたので、後ほど担当課より回答をもらうようにお願いします。

永田委員からのコメントについて紹介します。

議案第2号「地域コミュニティゾーンにおける公園設計事業について」のうち、2つ目、将来の実施設計に先立ち、「こども施設」、「児童発達支援センター」、「保育園」を含む「基本的な屋根と外装の色彩設計書」を作成して、設計者による差をなくし、完成時に統一感のある景観になるよう配慮してください。これに対し、担当課から回答を求めてください。

報告第1号「景観計画の改正について」のうち、1つ目、7色の推薦色は見本板を作成のうえ、市と中山まちづくり協議会に保管して、市民が比較参照できるようにしてください。

2つ目、事業計画の7ページにある記載の自動販売機は、景観に配慮した色彩の製品を使っている地域があります。業者について調査してみてください。以上です。

以上で、令和2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。