

第2回津島市景観計画策定委員会 開催結果

(1)開催結果

日 時：令和6年8月20日(火) 10時00分～

場 所：津島市役所5階第一委員会室

出席委員：8名全員出席（オブザーバー2名出席、1名欠席）

(2)議題

1. 津島市の景観特性（資料1）

- ・景観資源等の整理
- ・市民アンケート調査の結果

2. 景観計画における区域の考え方（資料2）

3. その他（資料3）

- ・ワークショップの報告

<資料>

- ・座席表
- ・景観要素（資料1-1）
- ・市民アンケート調査の結果（資料1-2）
- ・景観計画における区域の考え方について（資料2）
- ・かわらばん第一号、第二号、第三号（資料3-1～3）
- ・景観資源基礎資料（参考資料1）

議事録

1. 津島市の景観特性(資料1)

委員

市民アンケート調査結果、資料1-2の「(4)「ルール」の区域」×「居住地」について、「歴史的地区」という表現が用いられているが、「歴史的地区」という表現が少しわかりづらい。今後、表記は「歴史的地区」で統一するのか。

【事務局】

アンケート実施時は、調査票に地図をつけて「歴史的地区」という名称で、回答者がわかりやすいものを設定したが、景観計画を策定する際には、必要があれば別の名称を検討する必要があると考えている。

他市町村の景観計画を見ると、どちらかというところと地区名称をもとにゾーンごとに名称を決定しているイメージがある。まだ決定事項ではないが、「歴史的地区」という名前ではなく、地区名称で検討する可能性があったり、歴まち計画の重点区域との整合性を図ったり、今後要検討していく必要があると思う。大前提としては、市民に伝わりやすい名称にしたいと考えている。

委員

個人的な意見として、「歴史的」というのはどこにでも歴史があるので、わかりづらいかと思う。できるならその地区の特定性、特別性がある表記にした方がいいと思う。

【事務局】

ご指摘の通りだと考えている。

委員

対象地域の所有権者の意見はまだこれからだということだったが、いつ頃調査をし、結果報告する予定かお聞きしたい。

【事務局】

所有権者に関しては、アンケートというよりワークショップ・勉強会という形式で考えており、意見交換によって意向を把握する方向で検討している。まず、実際に皆さんに自分の目で見てもらって、直接意見を聞く場を設けたいと考えている。

委員

資料1-2のアンケートの対象者について、小学校区ごとの回答数にばらつきがあることが気になる。小学校区ごとの配布数に占める回答者数の割合は、どの小学校区も同程度なのか。

【事務局】

それぞれの設問で母数が違うというような意味合いか。

委員

例えば、回答者数で東小学校は63人、西小学校が84人、北小学校はその半分の大体35人とばらつきがあり、人数が少ないところの方が、もしかしたら「歴史的地区にルールを作りそれ以外もある程度その方向性を示す」という回答が多いのかなと思った。

【事務局】

各小学校区への配布について、各小学校区で統一されるような郵送数でやってはいるが、やはり小学校区によって回答者の割合に違いがあるので、回答した人数を書かせていただいている。ただ、(3)で「ルールが必要」と答えた人を更に限定した回答者になっているので、さらに少ない印象となっている。

委員

「歴史的地区」にルールを作っていく方向であるという説明は理解できたが、該当する選択肢の回答者数がある程度ないと、一部の方だけが良いと思っているというふうに見えなければ良いと思っている。

【事務局】

アンケートは市内全域の無作為抽出で1,500人を対象に実施した。その中で約430人の回答が得られた。8小学校区もあるので、1,500人を単純に8分割と考えると、1つの小学校区あたりの人数が少なくなる。ただ、全体的な割合にしても、小学校区別にしても、統計的な検定をしており、小学校区別で大きな違いはないという結果もあるので、全体で見ても良いと考えている。アンケート結果は全体の流れを把握し、方向性を検討するものとして活用しており、全体で見ても、歴史的地区を中心に進めていくという結果は感じ取れると思っているので、この方向性で進めていくことで考えている。

補足をさせていただくと、第1回の策定委員会の際にアンケート結果を出したが、そのときは個別に出すというのではなく、全体で出す、あくまで36%の方が歴史的地区でまずはルールを作って、他の地域では方向性を示せ、という形になったので、今回合計は書いていないが、合計を出したとしても同じような結果になってくる。

委員

統計的な検定で、小学校区別に大きな違いが無いということが示されている。母数が多い方がいいが、1,500人に対して400人の中で、小学校区ごとに割り振ったところで、多少人数の多寡が出てくるのは致し方ないのかなと思うが、全体の傾向としてはほぼ同じような傾向だということである。

委員

先ほど、市民意識と所有権者の意識の両方を把握するということがあった。自分は市民として、やはり外から見ると住んでいる人の考え方は相当乖離していると思う。どの程度乖離があるかというのを知りたいので、調査をしっかりとやっていただきたいと思う。精密な調査をしていただきたい。

【事務局】

今までは説明会の中だけで意識を確認するつもりだったが、今回ご意見があったため、実際に住んでいる方々がどのような意識を持っているのかを把握するための方法を内部で検討する。

委員

アンケート結果の右下に小学校区ごとの回答数があるが、各小学校区に同数で送ったのか、あるいは人口に合わせて送ったのかわからない。また、各小学校区の回答率がわからない。アンケートが届いたときに“回答する”という行動をとったかどうかで、関心があるかがある程度わかると思うが、回答してこない（≒関心が無い）という場合もある。この見方からすると、どういう考察ができるのか、既に考えているのか聞かせていただきたい。

【事務局】

各小学校区への配布について、小学校区の人口割合に応じて配布している。その他にも年齢別など、無作為で均等になるように配布している。通常、全体の回収率を把握するが、学校区別の回収率は現時点で把握していないので、今後把握し、お示しできればと思う。アンケートを配った時点で回答してない方についての考察というのは、どういった意味か。

委員

回答をしないという回答である。

【事務局】

無回答という意味合いか。無回答の割合はグレーで示している。

委員

無回答ではなくて、発送したが返送してこないケースである。

【事務局】

関心があればきっと回答する人も多いし、回答がないということはそもそも関心がないということだと思う。この点は一度集計をさせていただき、次回の策定委員会のお示しさせていただく。

委員

28.7%の回収率なので、その他の7割の方の考えも何かしら回答していただけないとなかなか把握はできないが、気にはなるところではある。

2. 景観計画における区域の考え方について(資料2)

委員

「(2) 任意の景観計画区域」ということで、任意計画からスタートし柔軟に、と書いてあるが、もう少し具体的に任意計画というのはどういうものか。

【事務局】

実際の計画書では、例えば、神守地区ではこういった街道筋があるなど、歴史重要な景観要素を整理し、景観をどのように守っていくか、保全をしていく必要があるかという点を記載する。まずは市民の意識醸成なので、法的な規制は無いが、景観の方針を記載することによって、市民が神守地区にある景観要素に気づき、そして景観意識が芽生えると考えている。「町内等で話し合っこんなまちづくりをしたい、その中で景観を町並みとともに守っていききたい」というような議論になり、事務局として景観計画や景観条例等の変更を行い、町並みの規制等ルールを決めていくような流れをイメージしている。

委員

神守地区と神島田地区は法定候補の位置づけ、歴史まち計画の重点区域の天王通り周辺以外の区域や景観配慮地区は任意になっている。これらの任意の地区については任意計画を作るのか。

【事務局】

歴史的な点的要素等を記載するが、建物規制を行う区域ではないと考えているので、法定候補ではなく任意としている。任意の地区には田園風景などを景観要素として記載することになると考えている。

補足をさせていただくと、任意の地区は規制ではないが、例えば空き家が適切に管理されていないとか、雑草が生い茂ってしまっているところがあるので、これらについて配慮し、方向性を示して適切に管理したいと思っている。具体的には、全地域で方向性を示し、法定区域では基準に満たさないものは必ず市役所に届け出をしなければならぬという規制をかけていく。任意区域でもある程度の配慮する事項は定めさせていただく。

委員

現在進行形でどんどん家が売られており、新たに住宅が建っていくという現象がどんどん起きている。例えば、神守地区だと街道筋だが、誰も住んでない、あるいは後継者がいないということで多分10年以内に10軒ぐらいいなくなってしまう。その相続人の人たちがその土地を売れるところに売ってしまうと、住宅メーカーが買って、1軒の面積が大きいので分譲住宅が建築され、どこにでもあるような白い四角い家を建築される。もし、色や高さ等の何かルールがあると、今の状態に近いものを維持できるのではないかと思う。ゆっくり景観に関するルール検討を進めていたら、時間とともにどんどん歯が抜けていくようになっていくのをゆっくり見ているのもつらい。そのあたりはどのように考えているか。

【事務局】

ご指摘の通り、日が経つことにより、刻々と景観が損なわれていってしまう現象が起きるのは重々承知している。景観の意識醸成や合意形成を取るにはかなり時間と労力が必要となり、市として、旧市街地、神守地区、神島田地区を全て同時並行することは難しいため、ま

ずは優先順位を決めて進めるようしている。現在は津島駅西側の「歴史的地区」でワークショップを実施しており、そこで市民に「景観配慮としてこういったこともできる」というところを示し、その後、神守地区・神島田地区という順序で進めたいと考えている。同時で全部進めると、神守地区などで合意形成等に難しかった場合、歴史的地区や他の地区についても景観計画を策定できないという状況になる。まずは景観計画を策定し、スタートしていきたいと考えている。

委員

ただ、壊して新しく建てる時、何か止めておくことができないかと思う。所有権者が今ある住宅を立て直す場合は難しいが、誰かに売られて、住宅メーカーが新たに建てる時に、何か規制というか、色や高さ等のルールがあるといいなと思う。そうでなければ本当にあと数年の間に歯が抜けていくように今ある住宅がなくなってしまい、そこには白い四角い建物がどんどん建ってしまったら、守ろうとしている景観自体が、もう守る価値がだんだんなくなってしまうという現象が起きる。いろいろお考えだと思うが、この点を含めてご検討いただけたらと思う。

【事務局】

市もすぐにでも進めたい気持ちはあるが、規制も伴ってくるとなると地元と調整しなければいけない。できる限り早く進めさせていただく。

委員

スケジュール感の話だが、計画書の中に、どのようなスケジュールで進んでいくのかを記載してはどうか。スケジュール表まではいかないが、例えば法定計画のエリアを順次拡大していくとか、任意区域で準備段階のものをどうやるかということを示すということは可能なのか。

【事務局】

景観施策の部分でどんな取り組みをするかを書くことは可能だと思う。スケジュール表については、所有権者の意向を把握する必要があり、スケジュールを示すことによって所有権者にプレッシャーになってしまう可能性がある。

委員

神守地区の街道筋沿いの所有権者にまず意向を把握してはどうかだと思う。その規模であれば、時間を要しないと思う。また、神守地区に限定した住民アンケートも実施し、任意区域であったとしてもアンケートの結果、少なからずルール・制限を定めるべき等意見が圧倒的に多ければ、進めていかないといけないと思う。よって、市全体のアンケートだけじゃなく、重点的に把握する必要があるれば、やった方がいいような気がする。

【事務局】

神守地区や神島田地区の議論を進めていく際には、いきなりワークショップをやるのではなく、まずは各地区に集中したアンケートを実施することにはなると思う。現時点は全体でのアンケートなので、神守地区に関する議論を進めるなら、神守地区の景観特性に関する説明を記載し、どう守っていったらいいと思うかという意向をアンケートで確認していきたい

と思う。ただし、駅前の天王通り周辺のワークショップの整理もつくため、これらの整理についてから他地区の検討に進んでいきたいと考えている。

委員

先ほどの具体的な工程を計画中に示し、住民に周知することも大事だが、どのようなスパンで進めていくかを考えるのは、非常に難しいと思う。

【事務局】

アンケートについて、今すぐにはなかなか難しいという回答をしたが、歴史的地区についても、もう少し詳細にアンケート等で意識確認をした方が良いというご意見いただいたため、いきなり規制まではならないかもしれないが、アンケートをまず取ってみるといところで、市の内部で検討する。

委員

前の議題で意見があったように市民と対象地域に住んでいる方へのアンケート結果はかなり違ってくるような気がする。どちらを重要視するかというところである。景観はすごく大切だということはわかっているが、そこに住んでいる人にしかわからないこともあるかもしれない。実際に住んでいる方々の意見は、建替や改修時に重要になり、市補助制度の補助率についても、示した方が実際に住んでいる方は参考にしやすいと思う。

【事務局】

市民や各地域の意見は聞いてはいるが、最終的には所有権者の意向を重要視している。補助率については、景観に関する規制だけでなく、補助制度も示し、バックアップがあるということを理解していただきたいと思うため、参考にさせていただく。

委員

「(1) 景観法に基づく景観計画区域」について、景観計画の対象区域とする景観計画区域の制定は必須事項となり、設定した後、良好な景観形成に関する方針や建築行為等の制限事項を定め、より津島市らしい景観を保全・創出していくための条例により規制・誘導をしていくことになると思う。ただ、条例を新たに作ろうとすると、相当時間がかかると思う。景観条例を制定してから規制をかけるようにするのか、景観条例が無くても規制をかけることができるのか、確認したい。また、市の補助制度について、古いので建て替えようとしたときに、昔ながらの町家づくりで家を作るのか、全く新しい建物を作ろうかというのは、その所有権者の考え次第である。経済的な事情や家族の引き継ぎ等のことを考えていくと、すぐやりたいという場合もある。だから、条例ができるまで待ってられないなど、いろいろ問題が出てくると思う。それで今、自分の家を建て替えようとしたときは、市の考えがどうであろうが、自分としては早く作りたい、住みやすい家を作りたいというのが切実な考えである。「昔ながらのまちづくりを進めてください」「お茶屋をやっているがお茶屋も継続してくれ」というのは無理な話である。歴史的地区では高齢者が多く、市外に家を持っており、残った家は取り壊し、すぐに建て替わる。住んでいる人の意識が非常に強いと思うため、その辺はしっかりと守っていただきたいと思うが、補助金は微々たるもので、早く売れば売りたい人もいる。そういうことを考えた形でこの条例を考えていただきたいと思う。

【事務局】

規制やルールを決める際には条例は必須になり、法定区域には条例に基づいたものに必ずなる。また、景観の補助制度は建物の中ではなく外側のみになるが、市の独自性があるような制度として、できる限り皆さんが活用しやすいようにしていきたい。今回の景観の規制やルールについては、京都みたいに歴史・文化が強い地域で実施されているものではなく、市民に過度の負担がないようなもので進めていきたいと考えている。

委員

資料に記載のスケジュールによると令和7年度に条例制定となっている。建物の中はもちろん住民が住みやすいようにして、あくまで全体的な町並み景観を整えるような形で誘導するといったところかと思う。具体的には、よくある景観アドバイザーみたいな制度を設けて指導することも今後検討されると思う。

委員

所有権者の意見を早急に聞くことが一番大事だと思う。やはりタイムスケジュールが一番大事だと思うので、本委員会である程度出していただいた方がいいのではないかなと思う。

委員

景観計画で建物の外側だけという説明をされたが、古い建物で外側だけを維持していくというのは難しいと思う。例えば、耐震性がない古い建物を耐震工事したときには、「市は何も補助しませんよ、自分でやってください。」ということになる。外側だけを見るのではなく、建物全体を見ていかないと建物がなくなってしまうのではないかな。

【事務局】

建物を維持するには全体に関する議論になるが、景観計画以外の歴史的風致維持向上計画や文化財保護の制度とあわせて考える必要がある。景観計画はあくまでも道路などの公共空間から見た町並みを守っていくものになるので、一般的に外側のみの議論になる。ただ、建物自体を維持する考え方は、歴史的な価値の建物を守る視点となり、景観とは違う視点になるので、文化財関係の計画に基づく補助制度を活用することになる。事務局としては景観と使い分けて検討していきたいと考えている。話のあった耐震工事の場合、景観形成重要建造物に指定すると、外側の景観保全を目的とした建築基準法の緩和などはあるが、景観の視点では建物内部までの規制や補助はできない。建物内部も含めた全体を考えた場合は、歴史的建造物のような文化財指定などで進めるといった使い分けになる。

委員

歴史的部分と景観的部分があり、また空き家に関する部分もある。これらの区別がこれからわかりやすく、市民の方に伝わっていくといいかなという気がする。

【事務局】

先ほど耐震改修の話があったが、市の補助として、昨年まで100万円だったものを150万円に上限額を上げているため、併用していただければと思う。

委員

耐震診断の補助もされているのか。

【事務局】

耐震診断は無料で、本年度は 30 件の予約枠がもう全てなくなり、ただいま追加で要望しているところである。これらもぜひご利用いただければと思う。

委員

町並みの景観を良くするなら、住民に補助制度を説明し、活用してもらわないといけない。例えば、歴史的建造物を長く保存するならば、経済的に簡単な修理等しかできないため、歴史的建造物は消えていくと思う。そのため、補助制度をしっかりとやっていただきたいと思う。

委員

補助金とのバランスが難しいため、今後さらに議論していくことになると思う。

3. その他(資料3)

委員

回数を重ねるごとに参加人数が減少したことは、参加者がだんだん固定化したからか。

【事務局】

ずっと参加している方もいるが、各回で新しい方も参加していた。午後2時30分から開催しており、できるだけ商店街・地元の方が参加しやすいような時間帯を選んでいるつもりではあるが、店の仕込みが長引いてしまうという場合もあり、どうしても難しいところではあった。これは個人的な意見だが、第4回の当日は39度と暑い日だったので、外にそもそも人がいなかったこともあり、参加人数が芳しくなかったと考えている。ただ各回の事前に津島市のLINEやインスタ等のSNSで少ししつこいぐらい発信するなど工夫をしていた。また商店街に関しては、商工会議所を通じてLINEで周知してもらえそうな声掛けなどはさせていただいた。

委員

そこまでやっているのであれば、仕方ないかもしれない。本当はもう少し、30~40人ぐらい参加者がいるとよいと思うが、夏に集めるのが難しいのは、毎回私も思っている。

委員

1、2回目は参加できたが、第3回以降は行けずに残念だった。駅前ゾーンと神社ゾーンというのは一般の方でも、考えやすい、頭の整理がしやすいゾーンかと思った。一方できっと皆さんも感じていると思うが、まちなかゾーンはいろいろな特色があり、景観計画の中でどのように位置付けるかは、重点地区の中でも特に悩みどころになると思う。やはりルールを決めるだけでは厳しい部分があると思うため、どのように新しい人を受け入れつつ、景観について考えてくれる人に入ってもらうなどのアクション的なことも同時進行で考えていかないと、方向性も決めにくいのではないかと思った。

委員

第3回で参加し、一番悩ましいまちなかゾーンを集中的に参加させていただいた。やはり景観と開発はすごく裏腹で、歴史的建造物であってもそれはもう更地にされて四角い白い建物が建ってしまうというのが現実である。これが良いのか悪いのかというところの判断は難しいと感じる。逆に自分がその立場で、外に出た人であれば、「母屋が売れた、お金になった」と言ってきっと喜んで暮らすのかなと思うかもしれない。歴史的建造物を持ち続けても修繕に莫大な費用を要し、固定資産税等が免除されるわけでもないため、維持が難しい。地域に住んでいる人たちや所有権者の人たちの声というのはすごく大事だと思う。人口減少の中で、まちの発展と景観条例の縛りはすごく裏腹な感じがして、いろんなことを考えると躊躇してしまう。古い町並みが綺麗になって、それで観光客が増えて経済が潤うなら、それはやるべきことだろうと思うが、中途半端な規制は、あまり良くない感じがして不安がある。景観をどんなふうにしたらいいかのイメージが自分にはまだあまりはっきりと浮かばない。いろんな観光地に行って、例えば城下町や宿場町など、綺麗に整備をしている地域も多い。テーマパークのようなところでは、観光客が多く、暑い日でも多くの人たちがいて、すさまじいと思った。古民家を改修されている店舗で、中に入れば歴史や周辺の建物の暖かみを感じ

じて、楽しんで帰ってくる様子があり、これはあくまで観光地で、生活のある住まいでは決していない。どの方向性を目指して、どういったものを作っていけばいいかというのは、どうも気持ちの中で整理ができなくて、皆さんにいろいろ知っていただきながら、なかなか意見を言えない状況とワークショップにもなかなか参加できない商店街の一員として、非常につらい部分で思い悩んでいる状況にある。

委員

どこを目指すかということ、議論を尽くしていくことが大切かと思う。たくさんの方が議論に参加して、津島らしい景観とは何か、また本当にできるのかを話し合っていきたい。またアンケートも追加で取っていただけるといったところもあるので、意見をぜひとも集約いただければと思う。

委員

第3回までのかわら版を説明いただき、実際そこに住んでいる方のアンケートも重要だが、前段階として市民の理解を深めることもすごく大事である。補助は当然税金を投与することになるので、市民の皆さんの理解があったということで、非常にいいワークショップされたと思う。ただこの理解はまだ20人ぐらいにしか及んでいないような気がする。ここからおそらく大変だと思うが、ここを踏ん張っていただけると、本当に津島らしい景観や町並みが具体化されていくと思う。

委員

温かいエールをいただいたということで。津島は非常に自然も歴史も、眺望も含めて、多種多様であるため、皆さまのいろんな考えの方向をまずは合わせて、ぜひ検討を進めていただきたいと思う。

以上