

令和 8 年度第 1 回佐倉市景観審議会 議事録

日 時	令和 8 年 8 月 4 日（火）10 時～12 時
場 所	佐倉市役所 社会福祉センター 3 階 小会議室
出席者	木下 剛会長、田邊 学委員、永村 景子委員、内田 儀久委員、 小川 勝寛委員、森田 敬介委員、山崎 龍太郎委員、佐久間 政 知委員
事務局	都市計画課長 平野 昌彦、児島 拓主査、野澤 芽与主査補、杉 本 裕美主査補、小林 美華主事
議事	1. さくらの景観まちづくり賞について 2. 新町地区新築ガイドラインについて 3. その他（報告事項）
配布資料	次第 資料 2 意見記入シート 活動部門 資料 2 意見記入シート 建築部門 資料 3 さくらの景観まちづくり賞表彰要綱 資料 4 令和 8 年度募集チラシ（案） 資料 5 新町地区新築ガイドライン(案)（概要版）
傍聴人	0 人

【議事録】

	内 容
木下会長	それでは、景観まちづくり賞に関する進め方について、まず事務局から説明をお願いいたします。
事務局	【事務局から説明】
木下会長	ありがとうございました。 それでは、ご意見等がございましたらお願いいたします。
事務局	ちなみに、これまでの応募件数ですが、第1回（平成25年度）が8件、第2回（平成30年度）が4件、令和2年度が4件、令和4年度が7件、令和6年度が3件となっております。
木下会長	例年、事務局から積極的な働きかけを行っていたと思いますが、今年度も同様でしょうか。
事務局	はい。今年は特に新町地区で新規出店などもありますので、魅力推進課をはじめ関係部署と連携しながら、できるだけ応募いただけるよう働きかけを行いたいと考えております。
木下会長	委員の皆様から優れた物件の推薦をいただいた事例は過去にありましたでしょうか。
事務局	個人住宅について、「素敵な住宅がある」とご紹介いただいたことはありましたが、個人情報や所有者の意向もあり、ご本人の了承を得られなかったケースもありました。
木下会長	承知しました。 応募件数は少し増えてくれると良いですね。ぜひ引き続き働きかけをよろしくお願いいたします。 委員の皆様特にお願いしたいことはありますか。
事務局	応募案件がありましたら、11月頃に取りまとめて委員の皆様にお送りし、講評をお願いしたいと考えております。その結果を事務局で整理し、1月開催予定の景観審議会でご審議いただければと思います。

木下会長	ありがとうございました。 それでは、本議題については特段のご意見なしということで、事務局案のとおり進めていただくことといたします。 続いて議題2に移ります。事務局から説明をお願いいたします。
事務局	【事務局から説明】
木下会長	先ほど事務局から説明がありましたように、景観形成重点区域において、景観への配慮が十分ではない新築住宅が見受けられる状況があります。その背景の一つとして、景観形成の考え方が計画の初期段階で十分に共有されていないことが考えられるため、今回、この概要版ガイドラインを作成し、より周知を図ろうという趣旨であると理解しております。 今後も新築住宅の建設は続くと思われるので、できるだけ良い方向に誘導していければと思います。 このガイドライン概要版の活用方法や、新町地区の皆様への効果的な周知方法などについて、委員の皆様から忌憚のないご意見をいただければと思います。 まずは、これまで景観アドバイザーとしてご対応いただいている田邊先生から、本件についてご意見をいただければと思います。よろしくをお願いいたします。
田邊委員	景観アドバイザーを務めております田邊です。 新町通りも裏新町通りも地区の主要な通りですが、住宅配置計画において、通りに対する向きや関係性が十分に考慮されていない事例が見受けられました。 また、現在の景観アドバイザー制度では、届出の30日前までであれば設計変更が可能という仕組みになっています。しかし実際には、その時点では既に実施設計がかなり固まっており、大きな修正が難しい状況です。 配置計画そのものに課題がある場合、アドバイザー会議の段階では対応が困難です。 さらに、 ・周辺と全く異なる屋根形状 ・歴史的な街並みの中に調和しない洋風デザイン

	・建築物だけでなく外構も周辺景観と調和していない計画なども見られました。 こうした問題は、アドバイザー会議の段階で色彩や外構の細かな修正を求めるだけでは対応しきれません。 景観形成上非常に重要な地区でこうした状況が発生したことは、大きな懸念事項であると考えています。そのため、景観審議会の皆様とも問題意識を共有し、今後同様の課題が発生した際にどのように対応していくべきかを検討する必要があると考え、発言させていただきました。 一方で、今回のガイドライン概要版については正直驚きました。課題を共有してから1か月も経っていないと思いますが、非常に迅速に作成されており、大変評価できる取組だと思います。 内容についても、基本的には十分整理されており、方向性としては適切であると感じています。 ただし、より重要なのは、このガイドラインをどのような仕組みで活用するかという点です。 土地取引の早い段階で、新たな土地所有者や事業者に対して景観形成の考え方を伝え、情報共有できる仕組みづくりが必要だと感じています。 ガイドラインそのものの内容は概ね良いと思いますが、それを活用する運用方法については今後さらに検討が必要ではないでしょうか。 また、ガイドラインの表現についてですが、「新たな規制を示すものではない」あるいは「禁止事項ではなく推奨事項である」といった説明が随所に見受けられます。 もちろんその趣旨は理解できますが、あまり強調しすぎると、「守らなくてもよい」という受け取られ方をする可能性がありますので、その点には注意が必要だと思います。 さらに、このガイドラインの中で重要な内容は後半、特に4ページ付近に整理されているように感じました。 一般的に景観というと「色彩」と「緑化」の話に矮小化されがちですが、本来はそれだけではありません。 4ページには、 ・建物配置 ・通りとの関係性 ・まちなみとの調和
--	--

	といった重要な視点が盛り込まれており、計画の初期段階で目を通していただくべき内容が整理されていると思います。 こうした点を早い段階で理解してもらうことが、景観形成において非常に重要ではないかと感じています。 私からは以上です。
木下会長	ありがとうございました。状況がよく分かりました。 ガイドラインの内容そのものについてのご意見でも結構ですし、この概要版を今後どのように運用していくかという仕組みについてでも結構です。委員の皆様からご意見をいただければと思います。
森田委員	感じているのは、まず不動産業者の皆さんに景観形成の考え方を認識していただくことが必要ではないかということです。 不動産業界には、「所有権は個人のものなのだから、何をしても自由ではないか」という考え方が少なからずあります。もちろん、土地や建物の売買が進まなければ事業として成り立たないという事情もあると思います。 一方で、「規制が厳しい地域になると売れなくなるのではないか」という意見もありますが、私は逆に、良好な景観が維持されることで地域全体の価値が高まると考えています。 そのため、佐倉市として目指している景観形成の考え方を、不動産業者の皆さんにしっかり理解していただくことが重要だと思います。不動産関係の団体もありますので、そうした場で講習会を開催するなどの取組が必要ではないでしょうか。 佐倉市だけではなく、景観アドバイザーの先生方や私たち委員も含めて、不動産事業者の方々に対し、「景観を守ることの意義」や「地域景観に対する責任」の重要性を伝えていくことが大切だと思います。 また、先ほど田邊先生がおっしゃったように、現在の制度では計画がかなり固まってから相談を受けるケースが多く、すでに手遅れという状況もあります。 「基本計画段階で相談する仕組み」を何らかの形で義務化、あるいは準義務化できないか検討する必要があるのではないのでしょうか。 さらに、新築住宅への配慮だけではなく、建築物の解体についても考える必要があります。

	現在、日本建築家協会や建築士会、また国土交通省などでも議論されていますが、海外では歴史的価値のある建築物を解体する際に専門家の意見を聴く仕組みが設けられている事例があります。 日本では、「自分の所有物だから自由に壊してよい」という考え方が優先されがちですが、それでは価値のある建築物や景観を守ることは難しいと思います。 建物がどの程度の価値を持っているのかを、所有者だけでなく行政も含めて考える仕組みが必要ではないでしょうか。 実際に千葉県内でも同様の課題があります。 佐倉市役所庁舎についても、建替え計画が進められていますが、計画そのものの良し悪しとは別に、現在の庁舎が持つ建築的価値については議論されるべきだと思います。 現在の庁舎は、建築史の中で「メタボリズム建築」を代表する作品の一つとして評価される可能性がある建築です。設計者である黒川紀章氏の作品だからということだけではなく、建築文化として価値を持つ可能性があります。 代表例としては、同じ黒川紀章氏が設計した中銀カプセルタワービルがあります。すでに解体されましたが、その一部は保存され、国内外で展示されています。 こうした事例も踏まえると、市庁舎についても今後どのように活用し、位置付けていくのかを議論する必要があると思います。 建物規模も大きく、単純に保存するだけでも維持管理費は相当な負担になりますし、耐震化なども含めて検討すべき課題は多くあります。 また、「DOCOMOMO（ドコモモ）」という近代建築保存に関する国際組織がありますが、その存在を知らない行政関係者も少なくありません。 現在は、管理部署から解体や建替えの計画が提出され、それがそのまま議会で承認されるという流れになりがちですが、これは全国的な地方行政の課題でもあると思います。 行政の考え方や仕組みが変われば、民間の意識も変わっていくはずです。 その意味で、新築住宅だけでなく、既存建築物の保存や活用も含めて景観を考えていく必要があるのではないのでしょうか。 以上です。
木下会長	ありがとうございました。

	ご意見を整理しますと、1点目は不動産事業者を対象とした講習会の開催について、2点目は基本計画など、より早い段階で相談・協議を行う仕組みをつくれないうこと、そして3点目として、新築だけでなく既存建築物の解体についても十分な検討が必要ではないかというご提案だったかと思います。 例えば、築40年以上の建築物については、解体前に専門家へ相談するような仕組みがあってもよいのではないかというお話だったと思います。 森田委員 そうですね。 本来であれば、建物を解体する際には、その建築物が持つ価値について一度考える仕組みがあってもよいと思います。 実は、日本には文化庁が定める「文化芸術基本法」がありますが、その中で建築や街並みというものが十分に位置付けられているわけではありません。 文化財については制度がありますが、それ以外の建築物については、指定されているものしか価値が認められないような扱いになりがちです。しかし、実際には指定されていない建築物も街並みを構成する重要な要素です。 歴史ある街並みを持つ国の中で、建築や街並みが文化芸術として十分に位置付けられていないというのは、日本では大きな課題だと思っています。韓国などでは比較的その点が整理されていると聞いています。 もちろん国もさまざまな取組を行っていますが、なかなか制度化が進んでいないのが現状です。 今後、建築家協会などでも講習会や意見交換の場が予定されていますので、その中で「解体する際に専門家の意見を聞く仕組みを設けるべきではないか」といった議論を進めていきたいと考えています。 また、解体に関する考え方についても、不動産事業者の皆さんに理解を深めていただくことが重要だと思います。不動産事業者の意識が変わるだけでも、状況はかなり変わるのではないのでしょうか。 木下会長 講習会についてですが、不動産業者と契約するのは最終的には住民の方ですね。ですから、不動産業者だけでなく、住民の皆さんにもこうした考え方を理解していただく必要があると思います。住民の方にも講習会などへ参加していただくことは重要ではないのでしょうか。
--	--

森田委員	そのとおりだと思います。 例えば、不動産業者が土地や建物を販売する際に、「計画の初期段階で景観に関する相談をしてください」という案内資料を配布してもらえるようになれば、かなり効果的ではないかと思います。
木下会長	ありがとうございます。 今の森田委員のご意見について、ほかにご質問やご意見があればお願いいたします。
田邊委員	協議の進め方についてですが、現在は基本的に計画がある程度固まった段階で1回協議を行っています。 一方で、他自治体などでは複数回協議を実施している事例もあります。 例えば、計画の初期段階で一度協議を行い、その後、ある程度設計が固まった段階でもう一度協議を行うという形です。 特に景観形成重点区域については、できるだけ早い段階で相談を受けられる仕組みを設け、その後、設計がまとまった段階で色彩や仕上げなどの詳細について協議するという、二段階の仕組みも考えられるのではないのでしょうか。 また、不動産取引についてですが、現在でも対象区域が景観計画区域であることは重要事項説明の対象になっています。 ただし、それ以上の具体的な内容までは説明義務が課されていないと思われます。 今回のガイドライン概要版は、その点を補う有効なツールになると思います。 単に「景観計画区域です」と伝えるだけでなく、「こういった点に配慮して建築していただきたい」という内容がしっかり伝われば、大きく状況は変わるのではないのでしょうか。 また、新たに住まれる方とハウスメーカーとの関係で考えると、ハウスメーカーと契約した時点で、ある程度建物のデザインや方向性が決まってしまう。 そのため、その段階に至る前に景観形成の考え方を周知できる仕組みを整えることが非常に重要だと考えます。

	森田委員がおっしゃったように、不動産取引が行われるタイミングで情報提供を行うというのは、とても有効な方法ではないかと思います。
森田委員	ありがとうございます。 例えば、このガイドライン概要版やリーフレットのようなものを配布する際に、「早い段階でご相談いただければ、景観アドバイザーとの協議もスムーズに進みます」といった案内を記載しておくのも良いのではないのでしょうか。 「早めに相談した方がメリットがありますよ」ということが伝わる内容になっていると、より効果的だと思います。
木下会長	ありがとうございました。 かなり具体的なご提案をいただきました。 先ほど森田委員からは、大きく３点のご提案があったかと思います。事務局からコメントがありましたらお願いいたします。
事務局	ありがとうございます。 本日欠席の中島先生にも事前にこのガイドラインについてご説明しておりまして、ご意見をいただいておりますので、皆様にも共有させていただければと思います。 まず、今回のガイドライン概要版については、「手軽に周知できる媒体ができたこと自体は非常に良いことだ」という評価をいただきました。 一方で、今回の概要版は既存のガイドライン冊子を要約したものであるため、今後はガイドラインのバージョンアップや、地区計画の導入について検討してはどうか、というご意見もいただきました。 ただし、地区計画は住民の生活に一定の制約を設けることにもなりますので、新町地区の皆様のご意見を十分に伺いながら進めるべきではないか、というコメントもいただいております。
佐久間委員	森田委員のご提案の３点については理解できるのですが、前回の会議でも話題になったように、法律や制度で規制を強化するという方法だけではなく、佐倉市として「新町をどのようなまちにしていきたいのか」を、もっと具体的に示していくことも大切なのではないでしょうか。

	例えば、 ・イラストで将来像を示す ・昔の写真を活用する ・理想とする街並みのイメージを見せる といった方法です。 ガイドラインだけを示しても、「そうですね」で終わってしまう可能性があります。しかし、佐倉市として「こういう街並みを目指したい」という具体的なイメージを示すことができれば、これから建築する方や不動産事業者の方も、その方向に合わせやすくなると思います。 少し話はそれますが、市役所前の坂を下った周辺を思い出していただくと、以前は茅葺き屋根の家が何軒も残っていましたよね。 現在はほとんどなくなってしまい、1軒だけ残っている状況です。 個人的には非常に残念に感じています。 先ほども話題に出ましたが、そういった建物については、可能であれば解体される前に何らかの形で保全や活用を検討できればよかったと思います。 観光資源としても活用できた可能性があったのではないのでしょうか。 ですから、ガイドラインを作るだけではなく、「佐倉市として将来的にこういう街並みを目指したい」ということを、イラストや事例などを使って具体的に示していくことが重要だと思います。 以上です。
木下会長	ありがとうございます。 大変重要なご意見だと思います。 ただ、佐倉市が一方的に将来像を示すというよりも、新町地区の皆さんともある程度共有しながら、「こういうまちを目指していく」という合意形成ができると理想的だと感じました。 その点についてはいかがでしょうか。
森田委員	これまでも同じような課題はありましたが、地域の方々の意見というのは本当にさまざまです。 ですから、皆さんの意見をただ聞いているだけではなかなか方向性が定まりません。例えば真鶴町の「美の基準」は有名ですが、そこまで強いものでなくても、「このまちはこういう形で守っていきます」という姿勢を明確に示すことが必要だと思います。

	それはこの審議会でもよいですし、市の方針として示してもよいと思います。 その前提がない状態で、「所有権だから自由にやらせてほしい」という意見ばかりを聞いていては、景観条例そのものの意味が薄れてしまいます。 まず「この地域はこういう方向でまちづくりを進めていく」という方針があり、その上で意見をいただくという形でないと議論にならないと思います。 もちろん住民の意見を聞くことは大切です。しかし最終的には、市としての姿勢がなければ進まないのではないのでしょうか。 行政は公平性が求められますが、その「公平」という考え方が先に立ちすぎて、方向性が見えなくなっている面もあるように感じます。 先ほどのご意見にもあったように、まずは市としての姿勢を示すことが重要だと思います。
木下会長	その場合、まずは叩き台のようなものを示して議論を進めるというイメージでしょうか。
森田委員	いえ、叩き台というよりは、「景観形成重点区域とはこういうものです」「新町地区はこういうまちを目指します」と明確に示すことが大事だと思います。 つまり、「この方向性を大切にしていきましょう」ということをはっきり打ち出すということです。 そうすることで、結果として地域の価値向上にもつながると思います。 観光や経済効果といった側面もあるかもしれませんが、まずは市としての姿勢を示すことが重要だと考えています。
内田委員	結局のところ、こうした建築や景観への配慮を進めていくことで、この地域が将来どのようなまちになっていくのか、その価値を示していくことが重要なのではないのでしょうか。 単に「規制があります」という話だけでは、住民にとって負担に感じられてしまいます。 そうではなく、「こうしたまちづくりを行うことで、こんな価値が生まれます」「それが市民の誇りになります」ということを示していくことが必要だと思います。

	その価値を私たち自身がつくり、発信していくべきではないでしょうか。 例えば、「新町景観形成重点区域」という名称だけではなく、もっと人の心に響くようなサブタイトルやキャッチフレーズがあってもよいと思います。 全国各地で歴史的な街並みを活かしたまちづくりが行われていますが、新町地区の場合は単なる保存でもなければ、現代的な開発一辺倒でもありません。 その中間にある、新しい形のまちづくりを目指そうとしているのだと思います。 その価値を言葉として整理し、発信していくことが、いわば「佐倉スタイル」をつくることにつながるのではないのでしょうか。
木下会長	おっしゃることはよく分かります。 審議会として将来像や方向性を示すことはできると思いますが、それを市民の皆さんが本当に誇りとして受け止めてくださるかどうかは別の問題です。 私としては、そこが少し心配なところです。 案を示すことはできますが、一方的な提案になってしまい、誰も協力してくれないという状況は避けたいと思っています。 その点についてはいかがでしょうか。
森田委員	確かにその懸念はあると思います。 ただ、新町地区が景観形成重点区域に指定されていること自体が一つの事実であり、「こういう街並みを目指したい」という方向性は既にあるわけです。 その先にどのようなまちの発展を描いているのかを示し、そのイメージを具体化している事例を紹介することは有効だと思います。 ただし、あまりにも完成された先進事例を示してしまうと、「そこまでは無理だ」と感じられてしまうかもしれません。 例えば川越や佐原のような有名な歴史的街並みをそのまま目標にするのは現実的ではありません。 そうではなく、新町地区に近い規模感や状況の事例を参考として示しながら、「こういう未来が考えられる」という具体的なイメージを共有できるとよいのではないかと思います。

永村委員	将来像が見えることで、住民の皆さんにも共感していただきやすくなるのではないのでしょうか。 先ほど、価値観や新町地区が目指す街並みについての話がありましたが、私はこの地域は「良い意味で面倒くさい地域」だと思っています。 こうしたことはガイドラインの文章にはなかなか表れないのですが、以前、私自身が土地を探していた際に、地元の不動産業者にこの地域について話を聞いたことがあります。 その際、不動産業者の方から２時間ほど地域についての説明を受けました。祭りや神輿の話などをとても熱心に語ってくださったのですが、それを聞いていた夫が「自分は神輿を担げないかもしれない」と言い、結果的にこの地区は土地探しの候補から外れたことがありました。 つまり、地域の方にとっては当たり前の価値観や文化があり、それが街並みや景観の背景にあるのだと思います。 そうした地域ならではの価値観や文化、あるいは良い意味での「面倒くささ」のようなものが、土地を選ぶ段階や地域を知る段階で伝わるような仕組みがあってもよいのではないかと思います。 以前住んでいた地域では紳士協定のようなものがあり、新たな建築を行う際には通り沿いの所有者全員の承諾が必要という仕組みがありました。 ただ、新町地区で同じことができるかというと、さまざまな価値観を持つ方がいるため難しい面もあると思います。 そのため、何かを規制するというよりも、「もったいないよね」「この街並みは大事だよね」といった価値観を共有し、その共感の輪を広げていくことが重要なのではないのでしょうか。 外から入ってくる人にも、その価値観に共感してもらったうえで住んでもらう。地域の方々が何を大切にしているのかを伝えていく。全員の意見を聞くというよりも、共感してくれる人を増やしていくような取組も必要ではないかと思います。 最近、新町地区の景観アドバイザーとして関わる中で、地域外から来る方や事業者の方が、その地域独自の価値観を無視しているわけではないものの、十分に理解しないまま入ってきているケースも見受けられます。
-------------	---

小川委員	だからこそ、「良い意味で面倒くさい地域」であることをもっと伝えていければよいのではないかと感じています。 私自身、この地域に住み、また商売もしておりますので、今のお話は非常によく分かります。おっしゃるとおり、その価値観や地域の魅力というものを、実は地元に住んでいる私たち自身も十分に認識できていないことがあります。 ですから、行政から情報を発信していただき、地域と行政が一体となって取り組んでいくことが必要だと思います。 最近も、新町通り沿いで建物が解体され、大きな空き地になった場所があります。 所有者の方が市外に住んでいたりと、高齢になっていたりする中で、実家や土地を手放さざるを得ないケースもあります。 外から見ると価値のある土地だと思われていても、実際に活用するとなると簡単ではありません。 さらに、地域の魅力を維持するためには経済的な面も重要です。 どんなに歴史や文化があっても、経済効果が伴わなければ継続することは難しいと思います。 ただ、最近は明るい話題もあります。 新町地区で新たに新店舗が飲食店は非常に繁盛していますし、美術館内のカフェなども大変な人気です。 私は、こうした事例を見ると、しっかりとした事業者が入り、魅力的な店舗やサービスを提供すれば、十分に成り立つ可能性があると感じています。 地域だけで抱え込むのではなく、外部から意欲や実力のある事業者を呼び込み、その力を活用することも必要なのではないのでしょうか。 新町地区には、歴史、文化、祭り、街並みなど、他にはない魅力があります。 これだけ魅力的な地域はそう多くないと思います。 飲食店をはじめ、さまざまな事業者もこの地域に注目しているように感じます。 だからこそ、地域の魅力をどう生かしていくのかを、行政と地域が一体となって考えていくことが大切だと思います。 そのような議論の場があること自体、大変ありがたいと感じています。
-------------	--

山崎委員	これまでもさまざまな取組を進めていただき、今回のようなガイドラインも準備していただいています。結局のところ、さまざまな立場の利害がぶつかっているということだと思います。 大事なものは、その利害の対立をいかに小さくしていくかではないでしょうか。 そのためには、その地域に住む方々に何らかのメリットが必要だと思います。現在住んでいる方も、これから住む方も、「この地域で暮らすことに価値がある」と感じられる何かが必要なのではないでしょうか。 私は専門家ではありませんので具体的には分かりませんが、例えば一定の区域で、一定のガイドラインを守った場合には何らかの支援や優遇措置が受けられるといった仕組みがあればよいのかもしれません。 実際に制度として可能かどうかは分かりませんが、理想論だけではなく進まない部分もあると思いますので、住民にとって具体的なメリットがあることも大切ではないかと思います。 先日、新潟県村上市へ行く機会がありました。村上藩は約5万石で佐倉藩の半分程度ですが、歴史的な街並みが非常によく残されています。 そこで小さなお菓子屋さんを営んでいる方にお話を伺ったところ、「自分たちはここで生きていて、この町で生活を成り立たせている。だからここで頑張るんだ」とおっしゃっていました。 やはり地域で経済活動が成り立つことが大切なのだと思います。そうであれば、もともと住んでいる方もその場所で頑張れますし、新たに入ってくる方にも引き継いでいってもらえるのではないのでしょうか。 もちろん簡単な話ではありませんが、一定の区域に対して何らかのメリットを与えられる仕組みがあってもよいのではないかと思います。
小川委員	おっしゃるとおりだと思います。 地域の活性化や価値向上のためには、行政による情報発信や誘導も重要だと思います。 例えば、新町通りから駅へ向かう沿道でも、現在空いている土地があります。あの場所にどのような施設や店舗が立地するかによって、街の印象は大きく変わると思います。 ただ、そういった情報は地域の中では噂レベルで伝わるだけで、実際にどうなるのか分からないことも多いのです。

木下会長	行政が一定の方向性を示したり、必要に応じて事業者へ働きかけたりすることで、まちは大きく変わる可能性があると思います。 私自身も駅前に所有している物件がありますが、以前購入したときと比べて資産価値が大きく下がっています。 地域の衰退や高齢化が進めば、当然そうした影響も出てきます。 だからこそ、地域の価値を高め、活性化していくことが重要なのだと思います。歴史や文化だけでなく、そこに経済性が伴わなければ継続は難しいと思います。
小川委員	確かに行政の役割も重要だと思います。 ただ、最終的には地域の皆さん自身が本気にならなければ、まちは良くなりませんと思います。 行政が働きかけ、私たち審議会も議論を重ねて価値観を共有していく。その中で、地域の方々が誇りを持てるまちになっていくことが大切ではないでしょうか。 そのとおりだと思います。 地域の皆さんにはやる気はあるのですが、「何をどうすればよいのか」が分からない部分もあります。 だからこそ、行政や専門家が方向性を示しながら、一緒に考えていくことが必要だと思います。 行政、専門家、地域住民が対等な立場で議論を重ねていくことが大切です。 例えば、先ほど話題に出た空き地についても、市民の意見を聞きながら、行政が事業者へ働きかけるなどの取組をすれば、街の状況は大きく変わる可能性があります。 このような場で様々な意見交換ができること自体、とてもありがたいことだと思います。 また、最近新たに出店した飲食店が大変繁盛しているという話もありました。 実際に予想を大きく超える来客があると聞いています。 そうした成功事例を見ると、新町地区にはまだまだ大きな可能性があると思います。 地域の魅力をうまく活かしていくことができれば、今後の発展につながるのではないのでしょうか。

木下会長	ありがとうございました。 それでは、ここまでのご意見を整理させていただきたいと思います。 まず一つ目は、今回作成されたガイドライン概要版に示されている考え方を、地域住民の皆さんや不動産事業者の方々にしっかり共有していただくための機会が必要ではないかという点です。森田委員からは、講習会の開催という具体的なご提案もいただきました。行政や地域の皆さん、関係者が一緒になって考え方を共有する場を設けることが重要だというご意見だったと思います。 二つ目は、ガイドラインの内容をただ説明するだけではなく、新町地区の将来像をより具体的に示していく必要があるのではないかという点です。 その際には、住民の皆さんが誇りを持てるような将来像として共有されることが重要であるというご意見もありました。 また、重要な論点として、新築住宅だけではなく既存建築物の解体についても考えていく必要があるのではないかというご意見がありました。 さらに、住民の皆さんが取組に参加しやすくなるような何らかのメリットやインセンティブも必要ではないか、というご意見もありました。 そのほか、行政による情報提供や土地利用に関する誘導、そして計画のより早い段階で相談できる仕組みづくりなどについてもご提案をいただきました。 概ねこのあたりが、皆様からいただいた主なご意見かと思います。 それでは、この点について事務局からご意見をいただければと思います。
事務局	ありがとうございます。 さまざまなご意見をいただきましたが、まずは今回作成したガイドライン概要版を活用しながら、できるだけ早い段階で不動産事業者や建築主の方々に景観形成の考え方を伝えていくことが重要だと考えております。 また、永村先生がおっしゃった「良い意味で面倒くさい地域のルールや価値観が見える化していくことができればよいのではないか」というご意見については、大変参考になりました。 新町地区にはまちづくり協議会もありますので、そうした方々からお話を伺いながら、

木下会長	・新町のどのような点に誇りを感じているのか ・どのような文化や価値観を大切にしているのか といったことを聞き取りし、ガイドラインには書かれていない地域特有の魅力や考え方を掘り起こしていければと感じています。 また、周辺自治体である成田市、香取市佐原地区、大多喜町など、歴史的な街並みを保全している地域の景観施策についても調査を行いました。 その中で印象的だったのは、多くの地域で住民の皆さん自身が主体となって景観保全に取り組んでいるということでした。 場合によっては住民側から「もっと厳しいルールを設けてほしい」という声が出るケースも見られました。 そうした事例を見ると、行政が一方的に規制を強化するというよりも、地域の方々が自らまちに誇りを持ち、その思いからルールづくりにつながっていくことが理想的なのではないかと感じています。 そのためには、地域の歴史や魅力を改めて共有する取組も重要だと思います。 例えば、昔の写真などを活用しながら、「新町はこんなに魅力的な街並みだった」「こんな風景が残っていた」ということを住民の皆さんと共有し、新町への誇りや愛着を再認識していただく機会をつくれればと思います。 また、小川会長からご意見のあった企業誘致などについても、魅力推進課をはじめとした関係部署と情報共有を進めながら、新町に住む方々がメリットを感じられるようなまちづくりにつなげていければと考えております。 部署の枠を超えて連携しながら取り組んでいくことができれば理想的だと感じています。 ありがとうございました。 本日は行政の関わり方についても多くのご意見をいただきました。 現在の新町地区では、新たな飲食店の出店やイベントの定期開催など、地域の活性化につながる動きも見られています。 そうした状況を踏まえると、今回議題として取り上げたように、まずは価値観を共有すること、そして計画の早い段階から関わっていくことが改めて重要であると感じます。 そのための手段として、今回ガイドライン概要版を作成したということだと思います。
-------------	---

森田委員	今後は都市計画課の窓口や各種相談の場面で活用していただくことに加え、森田委員からご提案のあった不動産業界へのアプローチなども含めて、より効果的な周知方法を検討していただければと思います。 これから新たに住まれる方も、現在住んでいる方も、同じ方向を向いて地域づくりを進めていけるような取組を、引き続き進めていただければと思います。 よろしく願いいたします。 ありがとうございます。 先ほど事務局から、住民主体の取組についてお話がありましたが、例えば大多喜町などの事例を見ても、もともとは行政側からの働きかけがきっかけだったと聞いています。 佐原も今では地域の皆さんが誇りを持って取り組んでおられますが、最初からそうだったわけではありません。 私も関係者から話を聞く機会がありますが、以前は今のよう状況ではなく、人もそれほど訪れませんでしたし、旅館なども次々に廃業していくような厳しい時期がありました。 そうした中で、地域の方々が地道に活動が続けてきた経緯があります。 また、震災の際には大きな被害を受けた地域もありましたが、そのことが結果的に地域の結束につながり、「元の町並みを復元しよう」「地域を守っていこう」という機運を高めるきっかけにもなりました。 建て替えるのか、復元するのかという選択を迫られる中で、補助制度なども活用しながら復元を選択したケースもありました。 現在では多くの方が「この街並みを守りたい」と考えていますが、そうした意識も最初からあったわけではありません。 祭りの保存活動に取り組んでいる方々や、歴史的建築物の保存活動を行っている方々も、当初は本当に草の根的な活動から始めていたと聞いています。 ですから、先ほど佐久間委員や山崎委員がおっしゃったように、さまざまな工夫をしながら少しずつ取組を進めていかないと、地域の皆さんの主体的な意識というのはなかなか生まれてこないと思います。 目標や将来像が示され、その先に明るい未来が見えて初めて、人は行動しようと思うものです。
-------------	---

	そのためには、どのように地域の皆さんの心に火を付けていくのか、そうしたことも含めて議論していく必要があるのではないかと思います。
木下会長	ありがとうございました。大変貴重なご意見だったと思います。現在は住民主体で進められている地域であっても、その出発点には行政からの働きかけがあったということですね。 ほかにご意見はございますか。 特にないようでしたら、次の議題に移らせていただきたいと思います。 本日のこのテーマにつきましては、大変重要な課題でありますので、今後も継続的に議論を深めていければと思っております。 それでは、次の議題へ進みます。 それでは、次第の3「その他」について、事務局から説明をお願いいたします。
事務局	【事務局から説明】
木下会長	ありがとうございました。 ただいまの報告について、ご意見やご質問等がありましたらお願いいたします。
内田委員	以前は水辺に植物が植えられていたと思うのですが、最近現地を見ていないので教えてください。 今、スロープが整備されているあたり、L字型になっている場所の周辺ですが、以前は印旛沼の在来の水生植物を保全するために植栽されていた記憶があります。 そのような水辺の植生については今回どのように考えられているのでしょうか。
事務局	今回の水辺デッキ整備については、景観アドバイザーからの助言だけでなく、法政大学の福井先生をはじめ、都市デザインを専門とする先生方からもご意見をいただきながら進めております。 植生に関する詳細な報告については、現時点では受けておりませんが、様々な専門家の意見を踏まえながら事業を進めているところです。

	植生についても十分配慮しながら検討が進められているものと認識しておりますが、詳細については改めて担当課へ確認したいと思えます。
木下会長	ほかにございますか。 景観アドバイザーの先生方から何かコメントがありましたらお願いいたします。
田邊委員	先ほどいくつかアドバイザー協議の事例をご紹介いただきましたが、アドバイザーとしての意見がすべて反映されるわけではなく、実際に採用できる内容には限りがあります。 ただ、私たちとしては、例えば先ほどの公園遊具の案件についても、単に「この部分の色を変更してください」というような個別の話をしているわけではありません。 その前提として、「この公園をどのような場所として整備したいのか」「この場所にふさわしい環境とは何か」という視点から意見を申し上げます。 既製品の中から単に色を選ぶのではなく、その公園全体のあり方や空間づくりを考えた上で、それぞれの提案を行っているということです。 そうした考え方の中で実現できたこともあれば、条件等の関係で実現が難しかったものもあるというのが、今回のご報告だったのではないかと思います。 また、ふるさと広場の水辺デッキについても、最終的には素材や色彩に関する報告が中心となりましたが、協議の中では、利用実態や空間の使われ方を踏まえた景観形成の方向性についても議論を行っています。 その点については、補足させていただきたいと思えます。
永村委員	私も景観アドバイザーとして関わらせていただいておりますが、先ほど景観協議の実績をご紹介いただき、改めてかなり多くの案件に対応していることを実感しました。 アドバイザー協議の件数だけでなく、届出件数自体も非常に多く、他自治体と比べても積極的に運用されていると思えます。 その中で、案件の取りまとめや関係部署との調整など、事務局の負担は相当大きいのではないかと感じています。

	しかし、このような取組を継続していただいていることで、市役所内部でも景観に関する意識が浸透し、先ほど報告があったように、計画の早い段階で相談をいただける案件も増えてきています。 景観計画の運用が着実に成果を上げつつあると感じていますので、今後も引き続き取り組んでいただければと思います。
木下会長	ありがとうございます。 それでは、全体を通して言い残されたことや追加のご意見がありましたらお願いいたします。
森田委員	少し話題が変わりますが、市庁舎についてお伺いしたいと思います。 現在の佐倉市庁舎は、DOCOMOMO Japan の選定建築物にも指定されており、千葉県内でも評価されている近代建築だと認識しています。 DOCOMOMO は近代建築の価値を評価し、その保存や活用を目的とする国際的な組織ですが、その中で佐倉市庁舎が選定されていることは、市としても大変意義のあることだと思います。 こうした近代建築の価値という観点について、景観審議会の中で議論することはできるのでしょうか。 市庁舎については建替えの話も進められていると聞いていますが、そのあたりとの関係も含めてお伺いしたいと思います。
事務局	現在、市庁舎については庁舎整備に関する委員会等で検討が進められている状況です。
森田委員	新庁舎をどうするかという議論だけではなく、現在の庁舎をどう評価し、どのように活用していくのかという視点も重要ではないかと思っています。 もちろん現在の庁舎は規模も大きく、単純に保存すればよいという話ではありません。 維持管理費の問題もありますし、実際の運用面もあります。 しかし、景観という観点から見れば、「今あるものの価値をどう評価するか」ということも重要なテーマだと思います。 建築物そのものが地域の景観を構成しているわけですから、そうした価値について考える機会があってもよいのではないのでしょうか。 私はそのあたりについても知りたいと思っていますが、今後、景観審議会の中で何らかの形で議論することは可能なのでしょうか。

事務局	現在の市庁舎については、これまで耐震補強工事を実施してきましたが、施設の老朽化等も踏まえ、新庁舎整備に向けた検討を進めているところです。 ただし、現時点では内部検討の初期段階であり、現在の庁舎を今後どのように扱うかといった詳細については、まだ具体的に決まっている状況ではありません。 一方で、本日ご報告したように、多くの公共施設整備において景観アドバイザー協議を実施してきた実績がありますので、庁舎に関する検討についても、今後何らかの形でご意見をいただく機会があるのではないかと思います。 現段階では検討が始まったばかりですので、今後、皆様にお示しできる情報が整いましたら、適宜共有していきたいと考えております。
森田委員	私がお話ししたかったのは、現在の庁舎が持っている価値について、きちんと理解し共有していただきたいということです。 仮に新庁舎の計画だけが進み、現在の庁舎の価値が十分に認識されないまま建替えの方向へ進んでしまうと、後からでは取り返しがつかなくなる可能性があります。 この庁舎の価値というのは、個人的な評価ではなく、外部からも認められている建築的価値です。 そうした価値について理解を深めることができる場合は、この景観審議会のような会議体が最も適しているのではないかと考えています。 もちろん文化財的な観点もあるかもしれませんが、景観という観点からも十分議論に値するテーマだと思います。 また、先ほど耐用年数の話がありましたが、近年では建築学会などでもコンクリート建築の寿命に関する考え方が変わりつつあります。 税法上の耐用年数と、実際の建築物の寿命は必ずしも一致しません。 維持管理を適切に行えば、100年程度使用できるという考え方もあります。 もちろん単純に保存すればよいという話ではありませんが、「活用しながら残す」という選択肢も十分考えられるのではないかと考えています。 そうした意味でも、近代建築をどのように評価し、景観資産としてどう位置付けるのかについて、この場で考える価値があるのではないのでしょうか。

木下会長	確かに、歴史的建築物だけでなく、近代建築を景観資産としてどのように捉えるかという視点は重要だと思います。 私自身もこの庁舎の建築は非常に魅力的だと感じています。 佐倉市のシンボル、あるいはランドマークとして、市民に認識されている建築物という見方もできるのではないかと思います。 そうした観点から考えると、景観審議会で議論する意義はあるように感じます。
永村委員	佐倉市景観まちづくり賞の対象にはならないのでしょうか。
事務局	公共の建物は、応募対象外となっております。
森田委員	市民の皆さんは、現在の市庁舎をどのように受け止めているのでしょうか。 建築的な価値については、実は市民の方々だけでなく、行政職員の皆さんにもあまり知られていない部分が多いように感じています。 私自身も以前お話した際、「そんな価値があったのか」と驚かれたことがあります。 重要なのは設計者の名前だけではなく、この建築物が近代建築史の中で一定の評価を受けているという事実です。 そうしたことをもっと多くの方に知っていただければと思っています。
木下会長	現時点では、新庁舎整備に関する検討状況について情報共有をお願いしていくことになるかと思います。 今後の議論の進展を見ながら、必要に応じてこの審議会でも扱うことを検討していきたいと思っています。
田邊委員	私も以前、本庁舎の外壁改修工事が景観アドバイザー協議に諮られた際に関わったことがあります。 その時は、庁舎を黄緑色系に塗り替える案が有力候補として挙がっていました。 もしその案のまま進むのであれば、景観アドバイザーとして賛成できないということを強くお伝えしました。 結果として現在の色彩計画になっています。

木下会長	こうした建築物の価値や特徴について、市役所内部でも十分共有されていない部分があるのではないかと感じています。 価値を理解している方々の知見が、適切に共有される仕組みも重要ではないでしょうか。 今の庁舎の色は、隣接する建物と調和する落ち着いた色合いになっていますよね。 そもそも黄緑色への塗り替え案が有力候補として出てきたこと自体に驚きました。 やはり建築文化や景観に関する理解を広げていく必要があると感じます。 文化財担当や教育委員会などとも連携できると良いかもしれません。 確かに、仮に保存という議論になればさまざまな課題もあるでしょうし、大きな議論になると思います。 本日は問題提起として大変意義のあるご意見をいただいたと思います。 ありがとうございます。それでは、本日の議題は以上とします。
-------------	---