

平成29年度 第1回 酒田市都市計画審議会 議事録

日 時：平成29年8月1日（火） 午後1時30分～午後3時10分

場 所：酒田市役所 7階 703会議室

出席者：加藤 栄 会長、阿部 秀徳 委員、新井野 郁子 委員、荒生 卓真 委員、阿部 建治 委員、五十嵐 直太郎 委員、鈴木 憲一 委員、赤城 尚宏 委員（代理：齋藤課長）、玉石 宗生 委員（代理：工藤課長）、松浦 安剛 委員（代理：菅原次長）、上野 金重 委員、堀 孝治 副会長 以上12名

欠席者：酒井 学 委員、三木 潤一 委員、佐藤 伸二 委員、田中 斉 委員、田中 廣 委員 以上5名

酒田市：（幹事）企画振興部長、総務部長、建設部長、商工観光部長、上下水道部長、上下水道部上水道技監兼工務課長、政策推進課長、財政課長、土木課長、建築課長、農政課長、商工港湾課長、農業委員会事務局長、八幡総合支所長兼地域振興課長、松山総合支所長兼地域振興課長、平田総合支所長兼地域振興課長 以上16名

事務局：企画振興部 都市デザイン課

傍聴者：報道関係2名

1. 開 会 事務局より、本審議会が開会要件を満たしていることを報告。

2. 諮 問 企画振興部長より加藤会長へ諮問書を提出。

2. あいさつ 企画振興部長

3. 審 議
議 長

今回、本審議会に諮問されました案件は、議題1号酒田市景観計画の変更となっております。

諮問理由ですが、景観計画を変更するときは、あらかじめ都市計画審議会の意見を聞かなければならないということになっておりますので、本審議会に諮問されたものであります。

○審議案件

議題1号 酒田市景観計画の変更について

議 長

それでは、審議に入ります。議題1号酒田市景観計画の変更について事務局より内容の説明をお願いしたいと思います。

事務局

（案件を説明）

議 長

事務局より、議題1号の説明をしていただきました。事前に景観計画の案を拝見した際に気になった所を指摘した点についても説明をしていただきました。その点も踏まえて、委員の皆様よりご質問やご意見等がありましたらお願いします。

委 員

日如山周辺地区の景観形成基準に関してですが、料亭文化の花柳を取り戻すということで、建築士会では毎年総会を香梅咲で行い、料亭文化を少しでも支えていきたいと考えています。その周辺には江戸末期から続く老舗のうなぎ屋さんなどもあり、そういった所にブログやネットの発展で東京や仙台からも結構お客さんが集まってきて、今の時期だとかなり賑やかな所もありますので、そういった景観形成をすることで港町や料亭文化の花柳が甦る事は非常に良いことだと思っております。

一つお尋ねしたいことが、17ページの山居倉庫周辺地区の景観形成基準と19ページの日如山周辺地区の景観形成基準の内容を比べるとあまり違いがないと思

いますが、料亭文化の花柳となりますとちょっと色的に寂しいと感じます。今現在、相馬樓は、塀に赤色を使っていますが、先ほど確認したところ年数が経っているせいか薄ぼんやりした赤になってきています。新たな基準に関して相馬樓の塀の色は合っているのでしょうか。もちろん基準不適合ですので、相馬樓が施行されることによって不適合になる事ではないと思いますが、今後料亭などで紅の色や紫系統の色なども使って華やかさを出していく提案も出てくると思いますので、そういったことに対しての対応はどのようになるのかお伺いしたい。

事務局

相馬樓の色については、基準の前からある色でありますので、実際にどのトーンを使って作っているのか申請をいただいているのか確認をしていない状況になります。ただ、資料19ページの基準表の一番下にある※印のとおり、「持地院から日和山までの通りに面し営業用を使用する建築物に限り、高さ以外の基準を適用しないことができる」という適用除外を入れております。意図としては、やはり営業用の建物ということと、この地域に台町振興会と台町日吉振興会の2つの組織があることでございます。2つの団体におきましては、平成5年、6年、7年に商工会議所と一緒に国の事業を使って、それぞれの商店街におきまして独自の景観整備計画を策定しております。こちらが作った基準の前に商店街として景観を作っていく一定の方向性や計画を策定していることから、優先していかなければならないところもあるため、営業用に使っていく建物については高さ以外この基準を適用しないことで進めていこうと思っています。なお、商店街とも調整したうえで、進めております。

委員

外壁の色や塀の色を塗り替える場合、営業用は適用にならないということでしょうか。

事務局

現時点の基準では、このエリアでの営業用の建物については、地区の限定と基準の限定を入れさせていただいております。

議長

この点についてですが、この計画の読み方は基本的には営業用の建物であっても規制の対象となるが、事情があれば基準を適用しないことができることであって、最初から営業用の建物が基準の対象外となっていることではありません。その点については、今の説明では紛らわしいのもう一度正確に示していただきたい。

事務局

申し訳ございません。今、議長からお話しがありましたとおり、基本的にはこのエリアではこの景観形成基準を適用させていただきます。この場所と条件を踏まえて、場合によっては適用させないことができるとご理解いただければと思います。このエリアにおいても基準に合う新築や改修等を行う場合につきましては、補助制度の活用もできることから、このエリアにおいても基本的には基準が適用していくと考えております。

議長

委員いかがでしょうか。

委員

ちょっと違います。例えば、相馬樓の外壁の今の色が基準に適用しないとなれば、次は白とかになるという事ですね。

事務局

エリア全体にこの景観形成基準は適用させますけれども、このエリアでは※印にあるとおり、営業用を使用する店舗や商店街で整備計画を策定している所のエリアでは、営業用の建物に限り高さ以外の基準を適用しないことができる条件になっています。

議長 規制前から赤色を使っていてイメージカラーとなっている場合に、今後景観の対象地域になったとしても、営業用の建物なので過去の実績やイメージカラーなども含めて、適用対象にするか、除外するか、個別的に判断していくことになると思います。

一律営業用だからといってフリーになるわけでもなく、そういった個別具体的な案件に応じて決めていく。それを除外適用という表現だと思います。

よろしいでしょうか。

委員 今回の説明を整理したいと思います。最初の話で、当時景観の整備計画を作ったので適用しないことができるということで間違いはないですか。その後の説明で、建て替えをする時には基準に従ってもらいますという説明でよろしいでしょうか。

事務局 会長からも補足していただきましたけれども、建て替え等を行う場合は、この基準にできる限り準じるようお願いをしていますが、このエリアに関しては、本人が営業用どうしても使いたい色があるなどの場合は、それを適用除外の中で除外することができるかと認めていくことになります。

委員 そうすると基本的にこの基準にしてもらおうと言いつつ、本人が希望すればしなくても良いことになるのですよね。

事務局 その商店街のエリアに関してはです。

委員 エリアもそうですし、独自で作った景観基準には従わなければならないわけですが、その建て主の判断ということでよろしいのでしょうか。

事務局 商店街のエリアの営業用の建物に関してはそうなります。

委員 そうしますと、このエリアの図面にどこまでがエリアなのか書かないと誤解を招くような気がします。持地院も分かるし、日和山通りも分かるかも知れませんが、どこまでが接する部分なのか。商店街の独自の景観整備計画の範囲はどこまでなのか分からないので、そこのエリアを色塗りしておかないと誤解を招くと思います。また、判断に困るのではないかなとも思います。

事務局 商店街とその話を進めてきた経過や商店街としての整備計画を策定してきた経過もありますので、商店街の方でエリアとして定めている区域に限りと考えております。

委員 これは議会にもかける案件で、商店街側だけが知っているだけではダメだと思います。市民の人が知らないと、せっかく作った景観計画にならないとの思いがありますので、そこはみんなが分かるようにした方が良いと意見として言わせていただきます。

議長 今回のエリアは、日和山周辺地区としてのエリアなのか、持地院から日和山通りに面したエリアのどちらですか。

委員 持地院から日和山通りに面したエリアです。先ほど、景観形成基準を独自に作られていると説明がありましたので、そこには一定のエリアがあるのではないかと思います。線1本、通り1本ではなく、一定の幅を持っていると思いますので、そのエリアを示す必要があると思います。

議長 実際には、どのようなエリアになるのか。通りに面しとは、土地がこの通りに接道していれば該当するのか。それとも、通りから奥行き何メートルと考えているのですか。

事務局 考え方としては、通りに面している宅地、建物を前提として考えていました。そうすると相馬樓はエリアから外れることとなります。

議長 今の基準から言えば、確かに相馬樓は外れることとなります。
事前の指摘の中で事業用と営業用の話をしましたが、営業用はルールを定めるうえでなじんだ言葉ではないものの、事業用となるとアパートや貸家も入ることとなります。営業といった場合に、アパートや貸家は賃貸営業と微妙になります。ここで言う営業用にはアパートや貸家は考えていますか。

事務局 想定の中では考えていませんでした。先ほども説明したとおり、商店街に入っているお店を対象とすることを前提としていました。

議長 商業も微妙であります。要するに商いをするような店をイメージしているのですか。

事務局 それを想定として考えていました。

委員 高さ制限の緩和がありましたけれども、できれば例外はない方が分かりやすいと思います。それでお聞きしたいのがエリアの中で例外となる店舗数はどのくらいありますか。また、いろいろあったと思いますが、どうしても緩和しなければならぬのでしょうか。

事務局 16ページにある高さ基準の緩和措置のことと思いますが、マンションやホテルを想定しています。その場所にその規模の建物があって始めて業がなしえる若しくは住むという権利を担保できる建物に関して、建て替えの際に高さを制限してしまうことで、営業や住む権利を規制してしまうことは本来ではないと思います。山居倉庫地区において対象となるのは、ホテルリッチ、グリーンホテル、山形新聞、全農の建物と理解しています。日和山地区に関しては、微妙な高さとして白バラもありますが、ノバハイツのマンションを想定しています。12mですと3階ぐらいまでなら大丈夫であると考えております。

議長 日和山エリアで明確に超えているのは、ノバハイツだけでホテルはないですか。菊水ホテルの後にできたアパートは3階建てですか。

事務局 ホテルはありません。アパートは3階建てです。

委員 最初に説明にありました会長からの指摘事項については、話し合っただけでこの原案になったものとして理解してよろしいのでしょうか。

事務局 会長からいただいた意見については、まだこの原案には反映されておられません。

委員 この会で一つ一つ結論を出していく議論をするのか。

事務局 この会で結論を出しても、この後に開催する景観審議会が変わることもないわけではございませんので、全ての皆さんからご意見をいただいたうえで必要な変更と修正を行い、改めてその旨を連絡していきたいと思っております。

委員

私の意見ですけれども、こういう景観条例は大変良いと思います。やっとな酒田市もここまできたのかなと、大変喜ばしく思っております。そういったことも踏まえて、三つほどお聞きしたい。

一つは、私たち農業サイドから見ますと景観形成区域や景観形成重点地域に隣接する、そこから見える形でいろいろな企業がメガソーラーを設置する相談も散見されるようですので、その辺をどのようにこれから考えていけばよろしいのか。私たちは農地法の観点から議論させていただきますけれども、大変難しい部分があると思っております。

それから、土砂、碎石、砂等の採取にも踏み込んで、環境や景観保全の観点から書かれておりますが、例えば、毎年分割して2,000㎡を超える分を出される場合もありますので、気付いてみれば5年後には10,000㎡の形状が変わっていたという話もありますので、その部分をどのように考えればよろしいのか。

三つ目は、庄内には砂丘と東山の扇状大地に水田が広がって、すばらしい景観を保っていると思っております。その中で、県内では山林に大きな規模のメガソーラー開発の話も伝わっています。地目が山林、原野になりますと農地法ではおよびません。景観条例でその部分をきちんと対応できるのかお聞きしたい。

事務局

今の三点の中で1番目と3番目につきましては、メガソーラー等の設置においてどのような対応が可能なのかということだと思いますが、現時点では景観で規制ができない状況にあります。設置の有無を確認するため、今回届出対象行為に追加させていただきました。そして、農地であれ、山林であれ、手続きに農地法や砂利採取法や森林法などの様々な制度がありますので、それらと連携をしながら、許可の中で判断することになります。できる範囲で景観上の配慮を指導していくことを考えています。そのために届出をしていただいて把握すること、配慮をお願いすることを考えております。採石等については、砂利採取法の担当課と連携をしながら、許可の基準の範囲の中で景観上の配慮をお願いしていくことを考えています。

委員

それぞれの専門的な法の中で動いていますが、結果として、なかなか判断しきれない部分があって現状のような形になっているわけです。

けれども、今後とも景観条例というのは、これからの人間社会の中では重要な法律と考えていますので、市民の価値観を集中してより良い酒田市の景観に努めていただきたいと思います。

議長

市から森林法の話がありましたが、誤解を招かないように補足させていただきます。森林法の中では、景観に配慮しないで許可を出します。あくまでも自然災害の防止の観点だけで、終わったら元の地形に戻して元の植栽をしてくださいということで、景観ではなく防災基準で許可を出すということを補足させていただきます。

景観地域が広がっていくと隣接地に農地が加わっていく可能性もあるわけです。そうした場合、カントリーエレベーターはどうするのか。あれは12m以上ありますので、そういったことも含めて景観地域を拡大していくことが難しいということもご理解いただければと思います。

議長

私から提案ですが、山居と日和山に「空調室外機ガスボンベ等は道路から見えない位置に設置するか目隠し等の修景を施すよう配慮する」と同じことがあり、消防の人に意見を聞いてみたところ、「空調室外機は隠されても支障はありませんが、LPGのガスボンベは消火作業にあたる時に、どこにあるのか第一に考え、それが危険な状態にならないように消火活動を考えます。LPGのガスボンベが道路から見えない所に置かれるという事は消火作業の妨げになりますし、それを覆いで隠されてしまうと消火活動で困ります。」という意見がありました。たしかに景観は大

事ですが、景観によって防災都市としての機能が低下しては困るわけです。それを考えた場合に、この委員会に防災関係の人間や消防の方を1人入れていただいたほうが良いと感じています。景観が一人歩きして防災を疎かにしてはいけない問題があると思います。基準法に違反しなければ良いという話もありますが、基準法に違反するかしらないかの問題と防災上問題が有るか無いかという問題は違います。今はいろいろな災害があります。景観も大事ですが、それによって決して防災が疎かになっていけません。酒田は全国で誰も知らない人はいない酒田大火という大災害を経験した地域ですので、この審議会の構成を考えた時にそのことも考えてもらえたらありがたいと思いました。

それから、LPGのガスボンベを隠して良いのか。そう言われて、ハッと感じました。火事の時に元栓を切って、ラインを遮断して、撤去して、それから消火活動となるわけです。室外機とかは良いんですが、LPGが分からないとなると、不測の事態とかもありうるのでちょっと疑問に思いつつあります。その辺は皆さん如何ですか。

委員

日和山地区の話に戻りますが、景観条例の制限の部分の話の中では、日吉町界限の中では飲食店の商店街が、縦と横と2つありまして、縦の部分は、鈴政から香梅咲の通り、横の線は持地院から山王くらぶまでの通りで現在はこじんまりとしています。

景観としての調和を大切にするという部分を基準にしながら、賑わいと営業の部分に関しては尊重していきましょうという基本的な考え方で進んでいるものと理解したいと思います。その中で制限をしつつも営業面に配慮する意味合いであると思いますので、そこを極端な取り方をすると本筋から外れてしまうと思います。

ガスボンベ等の部分については、景観の全体の調和の中でガスボンベがあることが分かるような配慮があれば良いと思います。極端に景観が一人歩きして防災面が疎かになってしまうことはあってはいけないことだと思いますので、調和の部分と配慮が必要だと思います。

委員

21ページにある良好な眺望景観の保全と育成を本当にやってもらいたいと思います。今日は面の話であったが、点的なものをやってもらいたいと思います。

委員

10ページの届出対象行為で⑧に「法面又は擁壁」となっている部分について県にも同じように書かれていますが、例えば、崖地の対策をいろいろな団体でやられていますが5mや30mは簡単に出てくるものだと思います。そうしたものをこれから届出してもらい確認をするということではよろしいのか確認をしたいと思います。

事務局

今後、施行されてから実施するものについては、こうした行為は届出を出していただいて、完了した場合に完了報告をしていただきます。届出を出していただく一番の理由は、景観上どのような影響があるのか事前に把握することが目的であります。届出を出していただいた段階で、出来る範囲での景観上の配慮をご協力いただき、完了した際に写真等を添付して報告をしてもらいます。

委員

県では酒田市などを除く全域で届出を出していただいています。景観に合うのか、強さの問題や周辺環境の問題もありますが、国立公園や自然公園の縛りがないと比較的丈夫なものをきちっと作る感じがします。そのようなこともあるので、環境にどの程度なじむのかの判断を何でするかポイントになると思います。相当出てくると思いますので、適切に判断された方が良いと意見させていただきます。

議長

酒田には傾斜地がたくさんありますので、簡単に出てくるだろうと思います。考えてみると小幡とノバハイツの間の斜面は5m以上あり、一部が崩れています。近い

	内に法面の保全が必要だと思います。
委員	重点地区は比較的高さもないし、開発されているので、市全域となると山の崖地が崩れたときに出てくると思いますので確認しました。
議長	日和山の小幡とノバハイツの間の斜面は重点地区なので、一般の土留め工事で良いか、それとも景観に配慮して石垣にしなければならないのか。石垣は不可能ではないが費用が掛かる。普通のコンクリートの壁にしてもいいものなのか。仮に防災工事などを行うときに工法等の注文をつけることはありうるのか。
事務局	酒田市が所有している小幡の問題だとすれば、可能な限り現状を保全するような形で、石積みの内側に擁壁を作り直して保全をするのが基本的な考え方と思っています。確かに5mを超えた場合は届出となって、環境や景観への配慮が重要であると定めていますが、コンクリートがいけないとも書いていませんので、仮に植栽等で目隠しをすればかの努力は可能ではないかと思っています。 それから、高さが5mとなる届出のチェック部分については、3mを超えた場合に建築基準法上の工作物としての届出が出てきますので、景観とは別にチェックはできると思います。 どのようにデザインしていったら良いのか詳しく掲載していませんが、景観への配慮をお願いしたい視点だと思います。
議長	事前の指摘部分で紹介していただいた11ページの色彩に使ってはいけないものが列記されていますが、文章にすると分かりにくいので表にしてもらった方が分かりやすく良いと思います。
事務局	これにつきましては、手引きを作成して運用しています。詳細につきましては、手引きに文章の所を絵にした形で掲載し、ホームページ等で表しています。
議長	あくまでも景観計画がルールとなるので、手引きがあっても別の解釈では困るわけですので、きちんと整合性がある物に直しておく、あるいは表現が明確になるような工夫をしていただく必要があると思います。 また、12ページの「著しく不調和」はおかしい。平たく言うとめちゃくちゃひどいということになり、逆に言うとめちゃくちゃひどくなければセーフとなり、何も規制できなくなると思います。著しくを削除して、不調和とならないことで良いと思います。
委員	10ページにある届出対象行為について、説明の中で山形県にも同じ項目があるとありましたが、数字も県と同じものなのか。それとも市独自に定めたものなのか確認をさせていただきたい。 関連して、15ページにある景観形成重点地域は市が独自に定めたものと理解していますが、ここに入っている数字も市独自に定めたものなのか。それとも他から引っ張ってきた数値基準なのか確認をさせていただきたい。
事務局	10ページの全域における届出対象行為の数値に関しては、山形県で定めている基準と同じであります。市としては景観行政団体として、他の地域より基準がゆるいのは本来ではないと思い、今回同基準として定めさせていただきました。 15ページの景観形成重点地域の制限については、基本的には市全域の2分の1以下の数値で定めています。酒田市独自のものです。
議長	2分の1以下ということで物件の堆積で高さを5mから2mにしているが、体積

的にはものすごく厳しい規制になる。

事務局

重点地域では目に付くということで厳しい基準にしています。

議長

他に意見が無いのであれば、当審議会としての意見をまとめなければなりません
が、このままということではなく、皆さんの意見を踏まえた形で、概ねこの方向で
よろしいか伺いたいと思います。この計画案の諮問に対して賛成意見を出してよろ
しい方の挙手をお願いします。

(全員挙手)

異議なしということで、当審議会の答申としていきたいと思います。
なお、微調整等については、事務局にお任せするという形でお願いしたいと思いま
す。

○その他

(報告事項)

- ・臨港地区における都市計画区域の変更について
- ・酒田市マスタープラン及び立地適正化計画の作成について

4. その他

5. 閉会

午後3時10分 閉会