

## 2023（令和5）年度 第1回伊賀市景観審議会

- 1 開催日 2024（令和6）年2月1日（木）
- 2 開催時刻 10時10分
- 3 閉会時刻 11時45分
- 4 開催場所 ゆめぽりすセンター 1階 会議室1
- 5 事項
  - （1） 会長の選任について
  - （2） 実績報告について
  - （3） 景観計画の見直しについて
- 6 出席委員（10名）  
浅野委員、大井委員、滝井委員、伊達委員、宮田委員、浅井委員、菊野委員、森藤委員、重住委員、塩崎委員
- 7 欠席委員（0名）  
なし
- 8 事務局 山本建設部長、福田建設部次長、岩野建設部次長、川部都市計画課長、福西都市計画課公園景観係長、溝端都市計画課公園景観係員（6名）

-----10時10分開会-----

### 1. 開会

事務局挨拶

### 2. 挨拶

建設部長挨拶

委員の紹介

資料の確認

### 3. 議事

#### ①会長選出について

会長 はい。景観審議会が立ち上がった当初からご縁がありお手伝いをしてきまして、今期もまたよろしく申し上げます。

事務局 よろしく申し上げます。

委員 よろしく申し上げます。

会長 はい。改めて皆さんおはようございます。本日はお忙しい中ご出席いただきありがとうございます。本日の議事は資料に沿って進めますが、特に景観計画の見直しについては力を入れていかなければならない内容です。伊賀は三重県で最初に景観計画を作っていて、スタート

は早く切っています。ですが、それゆえ現状と合わないところが随分出てきましたので、それをこの審議会で見直すことになると思います。皆さんご意見をよろしくお願いいたします。

それでは、事項書をご覧いただき3番の議事②実績報告について事務局より説明をお願いします。

## ②実績報告について

事務局 説明

会長 ありがとうございます。只今の報告につきましてご質問などございますか。

では、私から確認ですが、届出件数のところで、新しい委員さんもいらっしゃると思いますので。令和4年度、令和5年度の建築物の届出が増えましたが、種別で言うとやはり住宅が多いですか。建て替えが増えてきているということですね。

事務局 はい。

会長 わかりました。今見ていただいた通り、重点地区などに指定されている場合は予め伊賀市の景観計画との整合性をとるように建てることになっていますが、近年なかなか整合性がとれていないのが現状です。それが今日の議事の3番目にも繋がりますので、皆さんは報告内容について確認していただけたらと思います。それから助成金の活用ですが、助成金を活用していただいていますので、景観計画に合うように入り口に門を作っていただいた事例ですが、状況の補足をお願いします。景観審議会としてはこういう事例を増やしていきたいということ。

事務局 元は着工前に区画を貸駐車場として利用されていて、自宅が奥に建っていた敷地でございます。ここは重点風景地区と言いまして景観計画について一番規制の強いエリアになっています。駐車場を廃業するにあたり前後左右との建物との調和を図るように門を設置したいと相談に来られました。それにあたっては、当然勾配や門の構造、色彩についてとりあえず申請者から相談案がありました。そこで私たちは景観形成基準に基づいて適合かどうかを判断します。判断にあたりましては、景観審議会の景観アドバイザー制度のメンバーに確認していただいて、適合かどうかと、もう少し良くするためにアドバイスをいただいて、設計者と調整をしながらこのデザインに至りました。それについて、伊賀市ふるさと風景づくり条例に基づく景観の助成金の制度を活用されました。今回は門ですので工作物の扱い

になります。2分の1の上限100万円という制度で、これが実際工事では200万円以上かかっているということで、上限の100万円を補助金として支給させていただきました。

会長 ありがとうございます。この助成金ももっと多くの方に活用いただくことも景観計画の見直しの課題の一つになっていますので、今後委員の方からも、良い活用法についてアドバイスをお願いします。

委員 受理通知の中の不適合通知が私はぴんと来なくて、例えば令和4年度が17件で令和5年度が3件というのは、映像や写真で見せていただけることはできないでしょうか。

事務局 この後の見直しの資料の中でもあるのですが、景観形成基準に基づいて適合するか判断するにあたって、合致していないものを不適合としています。事例は後ほど説明させていただきます。あくまで景観は通りに面したところを重点的に考えていて、奥まったところについては、最初はあまり考慮していませんでした。しかし、道沿いの建物が解体されると平地が出来ますのでそれを活用するにあたって、基準から漏れてしまうという実情があり、それも踏まえて今回、景観計画の見直しが必要かなと思います。また事例は議事③で説明させていただきます。

委員 事例とこの17件の写真は合うのですか。

事務局 合います。

会長 後ほど確認をお願いします。他にいかがですか。もしまた何かあれば最後でも結構です。では、もうひとつ実績報告がありますので資料1-2の説明をお願いします。

事務局 説明

事務局 資料の補足を説明します。その検討内容の結果と、適合内容の写しの次に、旧上野庁舎の改修案を付けております。皆様ご存じかと思いますが、1階については図書館、観光物販やカフェ、2階はホテルを計画しています。現在建築確認をとっている最中ですが、近々建築確認が下りると工事が本格的に始まります。今回の忍者体験施設につきましては、新築案件ですので、一般区域ではありますが外観などについて細かくチェックをさせていただきました。旧上野庁舎については外観を変えませんので、景観審議会に諮るべき案件は少ないのですが、忍者体験施設と一体的な利用という位置付けがなされている以上、景観審議会にも報告させていただいたということです。

会長 それでは旧上野市庁舎と成瀬平馬家長屋門を使って、市のにぎわい忍者回廊という事業があり、この二つをセットにしてこれから伊賀

の中心部の観光の活性化を図るために整備されていきます。今事務局の補足説明にあったように、旧上野庁舎の方は現在の外観から手を入れないので、景観審議会の対象にはならないのですが、もうひとつの成瀬家の方は新しく建つということで、成瀬家の長屋門と調和しているかというところを、景観計画の形成基準からチェックをしたという報告です。今日から新しい委員になりましたが、成瀬家の方は前回から継続してやっている私達アドバイザーが景観の方で審査をしたという状況で、その報告を今事務局からしていただいたということです。それではご質問のほういかがでしょうか。

委員 町の中心部の開発でものすごく希望があって良いのですが、これだけ開発に力を入れて広めてしまって見込みがあるのかどうか不安です。飛騨高山に旅行に行かせて貰いましたが、あんな昔からの観光地であっても、ちょっと離れた施設は閉まっていた。市の中心の人気のあるところは外国人も集中していましたが、離れたところは歩いても閉鎖していることが多く、実際の話、こんなに広げていっても利益のことを考えて言うのですけど、上野公園周辺に集中した方が。旧の市役所の敷地もだんじり会館もあるし。自身も旅行に行く立場として思います。さらに、回廊が歩きやすくなってにぎわいを見せるという目的だと思うのですが、開発に力を入れて広げてても現実的に難しいのではと思いました。

会長 ご意見ということでわかりました。にぎわい忍者回廊の事業そのものは景観審議会で作ったわけではないので、我々としては市の政策で決められた事業で景観計画の届出が出てきたので、景観計画との整合性を審査したというところではあります。

事務局 にぎわい忍者回廊は、施設そのものを整備するだけではなくて、施設を基点として旧上野城下町の良いところを歩いて回っていただくというところではあります。観光施設にバスで横づけして、そこだけ観て違うところに行くのでは、伊賀市の観光としては弱いので、忍者回廊を巡って、城下町の町並みも歩いて観てもらい、お金も落とさせていただくということが基本的な考え方だと思っております。ですので、施設そのものに対してはいろいろなご意見もあると思いますが、全体的には観光施策のひとつとして考えていただければと思います。

委員 ありがとうございます。

会長 ありがとうございます。では、他の方。

委員 忍者体験施設に関して、私はPFI事業の採点者でもありまして、点数を入れてしまったのもあって、お聞かせ願いたいのですが、当初の

計画では成瀬平馬家長屋門の後ろに、黒い塊の建物が出来るのはいけないだろうということで会場内では意見を言わせていただいたのですが、その後いろいろ練り直ししていただいたということですが、修正の経緯と、最終的に受理した理由などお聞かせください。

事務局

一番重要なところだと思います。これは当初の計画に近付いた形で適合しているというのが実際のところですが、基本的に成瀬の門は平屋で、今回の体験施設は4階建てで、門の上に飛び出してくるということで、一応考え方として、黒い建物一色で統一して良いのかということで、我々景観の担当としては考えておりました。窓が少なく圧迫感もあるとも考えておりました。窓が少ない部分について設計者に尋ねると、体験施設なので明かりを入れたくないというのが一番の理由で、遮光したいというイメージを持っておられました。もう少し成瀬の長屋門と調和がとれるようなデザインにはならないかとも申し上げました。その時に漆喰の部分や腰壁の部分を入れたりできないでしょうかということも設計者に申し上げました。ただ15m以下に納めなければならない高さ制限があり、ましてや景観形成基準は勾配屋根を原則とすることになっており、そういった基準に合致しているかどうかの審査も、我々は並行して行いました。いろんな代案が出た中で最終的にSPC側として、このような新しい建物についてはあまり派手ではない色を一色にした建物にしたいということで、初期の案に近い形で協議に伺いました。そこで何回か景観アドバイザーの方にも1案、2案、3案とご意見をいただきましたが、やはり施主からは、ある程度修正できるところはするが、基本的にはこれで行きたいという要請がございました。それをもってアドバイザー会議を開きまして、形成基準の適合に合致するかを審査させていただいて、最終的に適合として判断しました。我々としてはもう少し、黒い一色の建物はどうなのかという疑問からスタートしたのは事実です。ですが最終的に、設計者の判断でこういった申請となったとご理解いただきたい。

委員

最終的にこれで通したということですね。

委員

デザインの整合性としては、旧庁舎と合わせた感じのデザインの構築はあったのですか。これは単体で、デザインとしては旧庁舎と合わせた感じではないのですね。

事務局

そうです。

会長

場所が違うということで、旧上野庁舎はお城の中で近代建築として設置されています。成瀬平馬門は城郭の外ということになります。

事務局 城郭の外ではなく城内です。

会長 一番端のほう。

委員 公園にも忍者屋敷がありますよね、そこでまたそんな同じようなものをしてよね。

事務局 また違います。忍者屋敷はショーを見せるのがメインで、ここは体験をしていただく場所です。

会長 他にご質問ありますか。

委員 駐車台数はどれくらいですか。にぎわいの MAX の時の量はこれでいけるのでしょうか。

事務局 今現在ご承知の通り、民間のものを含め市街地の駐車場が少なく、旧市庁舎が工事に入り駐車できる場所も少なくなってきました。出来上がった暁には旧市庁舎の敷地については、図書館やホテルの占用的な駐車場として利用されると思います。観光客が入っても問題ないですが、そうするとやはり駐車場が今より少なくなるイメージがあります。ですが、忍者体験施設の中に駐車場を造る予定が今はないので、近隣の駐車場に停めるか、公共交通機関を利用するように観光の力を入れないといけないと考えています。

委員 城北駐車場だと土日は有料になりますけど、上ってきてもらうということですよ。

事務局 場合によっては民間の駐車場が増えるかもしれませんし、空き地を活用するということもありうるかなと思います。

会長 城下町の中の町屋が取り壊されて駐車場になるのは、それはまた新たな問題になりますから、駐車場を造るときは、重要な町筋からはずれたところにしていただければと思います。

委員 回廊なので歩いてなんぼというのがあると思うので、施設の前に駐車場を造るという考え方はやめた方が良いでしょう。あつたら便利だとは思いますが、景観のことを考えないと。歩いてもらってこそその回廊なので。

委員 でも、随分下から歩くと遠いなと。

委員 それだと古いものを潰して駐車場を造るとなり、景観が崩れてしまう。そもそもの在り方考えないと、保てるものも保てないと思います。

会長 ありがとうございます。他にご質問よろしいですか。それでは、次の議事③景観計画の見直しについて説明をお願いします。

### ③景観計画の見直しについて

事務局 説明

会長 委員の2年間の任期でやらなければいけない課題のひとつが、今資料の2で説明がありました景観計画の見直しです。伊賀には良い景観がたくさんありますので、それらが計画を作った当初から社会状況が変わってきていますので、それを踏まえた上で計画の見直しをするということが目的になっています。資料2についてご質問いかがでしょうか。

近年の新しい建物と景観計画との調和の問題ですけど、現状について、よくご存じなので補足説明していただいていいですか。

委員 みなさんご存知の通り空き家が増えており、それが解体され不動産業者が入る、その後、幸いにも若い方が入ってくる。これはいいことだが、昔の風情をご存知ない。やっぱり目移りするとメーカーものの住宅になる。さらに、浄化槽を造らないといけない、車は一家に何台も所有しているので駐車場が必要。それをどうやって解決するか難しいですが、前に門扉や塀を付けてくれたらいいが、なかなかそこまで回らない。やはり、奥に建物を建てる方が利用しやすい。そういう現状の生活、若い方の生活と、昔ながらの町並みがどうもうまく調和していないというのが現状で、それを解決するのが大きな課題だと思います。景観計画の地図が出ていますけど、基本は人が住んでいるところから見える範囲です。景色がきれいに整っていると気持ちがいいわけですね。この地図を見ますと、実は規制の仕方が宅地全体を入れているのですね。その辺が問題で、絞り込みを考えていかないと。印が付いているところなどは、奥まったところだが重点区域に入っている。だから規制がかかってきている。あんなところいいやんかという話にもなりますし。そういう意味では色塗りの範囲も見直していかないといけないなと思います。地図をもう少し右へいっていただくと、この写真にも出てきましたが、一番奥まったところにもともと伊賀上野の町屋の本の表紙にもなったお家がありました。宅地が広く造成して真中に道路があり、そういう開発が町中の町並みに出てきているということで、そういったことを総合的に景観の観点から見直していく必要があると思います。

委員 これはこういうのを開発されるときに、これは出来ませんとか権力を持ってここはだめですと言えるためには、理想的には何が出来ればこういう宅地が出来ないようになりますか。

委員 誰か残したいと思っている人が購入してくれるのがいいですね。

委員 それができなければどうしたら。

委員 例えば文化財にする。文化財にするためには同意が要りますからね。

売るつもりなのに、なんで文化財なのと言われたらアウトですから。文化財にするにしても、そのお家を引き継いでくれる人に意志がないと。調査をし、これを残して指定文化財にしたらどうでしょうかと言うのですが、家の守ができませんとなります。もし行政が関与すればそう簡単にいかないです。指定して良いと言っていたらいいですけど。

委員 民意さえあれば行政は動けると思います。

会長 先程説明いただいたとおり、いくつか法則がありますので、柔軟にいろんな選択肢を組み合わせて用意するというのが重要かと思います。例えば伊賀だと空き家バンク制度が活発化しています。特に農家を買いたいという人がかなり契約を成功していて、農家の古民家を取り壊さずに保存活用して、愛知や大阪から住んでいただいている方もじわりじわりと増えています。この古民家活用をぜひ進めていきたいと思います。計画が出来た当時は空き家対策法が無かったので、景観法が出来て20年経って歴史まちづくり法が出来たり、空き家法ができたりして、いろんな政策を景観計画と絡めていけるようになっていきます。その辺りを見直して、いろんな選択肢があると。景観計画に位置付けられている政策だけだと限界がありますが、歴まち法とか空き家法の制度と絡めていくと、うまくいく。実際、NIPPONIAのホテル事業は、空き家政策と景観計画と歴まち計画が連動している良い事例です。伊賀のNIPPONIAの話をするとうましく羨ましがりますし、伊勢もやりたいと言っています。伊賀もうましくいっているところもありますので、その辺りを、来年度の景観計画の見直しの時に総括をして委員の方からもいろいろアイデアをいただきながら、ちょっと古くなった計画を新しくしていきたいと思います。さらに、民意が必要ということで、うへのまち風景づくり協議会を再開していろいろやっていただいていますので、ぜひ、風景づくり協議会との連携もすごく重要ですので、よろしく願いいたします。

委員 ちょっとこれは景観とは違いますが、今日の新聞で伊賀市の耐震化率というのが出ておりました。83%でした。その83%がどうかはわからないですけど。特に、熊野や紀北の海辺の耐震化率の数字が低いです。それを見て、果たして景観として指定していくにあたって、この地域はどうなのか気になりました。守っていく部分の大切さは分かりますが。

委員 耐震の補強的な助成みたいのもの。その建物を守っていく事の一つにはなっていくと思う。古いところは耐震の補強をしたらそれなり



にできるなというところはあるので、ただそれをするに改装費用がかかるということがあって、残したいと思っている家があれば、そこに助成できる制度があればいいなと思います。

委員 その助成制度があります。昭和 56 年以前だったかと思います。無料で耐震診断が受けられます。その診断を受けて危ないところを補強したり、設計に関してもあります。それから工事をするについては百数十万の補助があります。これは伊賀市については随分前からあります。

委員 それは助成金の資料の中で、その対象のものはあるのですか。

事務局 景観とは別の住宅課の助成事業です。

委員 所管は違うけれど一緒に考えないといけない。

事務局 もちろん。

委員 今回の能登の辺りの耐震化はどうだったのかの比較は、私自身も分析できてないです。伊賀の 83%が十分なものなのかというのもちょっとわかりません。

委員 能登半島地震の輪島とか珠洲市の耐震化は非常に低かったと言われています。やはり過疎化が進んでいますし、高齢の方が住んでみえて、古いお宅がそのまま残っている。おっしゃるように、町並を残していくということと、耐震化率が低いままになっているのは別個に考えないといけないで、昭和 56 年以前に建てられた建物については、無料の耐震診断制度というのがあって、私達は一生懸命それをやっています。ぜひ無料ですので耐震診断については活用していただきたいと思いますし、実際活用していただいている方もたくさんお見えになるし、実際個人的にも無料ですので耐震診断していただくのは賢いと思います。そこから先に耐震補強に繋げていかないといけない。耐震補強をしたうえで町並を残していくことは可能だと思いますので、これは声を大にして言いたいです。輪島のような状況があってはならないです。

委員 耐震化率と、高齢化率はほぼ合っています。

委員 実際に耐震診断のチラシなどを配りながらお話をお伺いしても、高齢のひとり暮らしの方にお話を聞くと、老い先短いしお金も無いのもうよろしいですというご意見が多いです。そんなことないです、亡くなって良い命はひとつもないですからね。

会長 ありがとうございます。耐震診断を受けていただくのは、景観計画の区域の中でとても重要だと思います。そのことについても今後計画の見直しの際に、具体的な良い提案があればよろしくお願ひしま

す。重要なテーマだと思います。他に何かございますか。

委員           メインとなっている重点区域の見直しですが、現在の形はいつ頃できたのかということと、今後見直しをする際にはどういう手法でやっていくのか、この2点の説明をお願いします。

会長           今の形は旧上野市時代からですね。

事務局        そうです。景観法ができる少し前ですかね。伊賀市全域を対象とした景観計画を作ったのが21年であって、実際に三筋町を中心とした景観を守っていきましょと、だんじりが映える景観大賞の時期だったと認識しております。重点区域、重点風景地区の見直しに関しましては、不適合案件の中でも説明させていただきましたが、間口が狭くて奥行きが長いという形状でございます。通りに面しているところを重要視したいのですが、奥まったところは目視できません。そういうものを柔軟に対応していこうというのがひとつと、実際に通りから見て街並みが完全に壊れてしまっているところがあるので、そこを一般区域にする代わりに別のルールを設ける必要があるのかなと思っています。重点風景地区については、今助成制度を設けてはいますが、出来れば区域を絞るかわりに、そのエリアについては助成金も多くすることにより集中的に守っていくことが必要ではないかと思っています。

委員           そうあるべきですね。ただ先ほどのように一旦壊してしまったら戻らない。そのところをいつまでも重点地区にしておくのかどうかです。この辺の見直しの基準もお示しいただいたうえで、誰が見直すのですか。

会長           私から提案です。先ほどの専門部会の設置の説明がありました但補足してください。

事務局        伊賀市の景観計画に関して、景観審議会の議を経て市長が決めていきます。ただ景観審議会をやりつつ詳細を決めるのは、皆さんに集まっていたく都合など、なかなか難しい部分もあると思いますので、この規則にもあるように専門部会をこの10名の中から専門部会委員ということで選んでいただいて、詳細について行政と調整をしていただき、景観審議会に報告していただく機会を持って貰い議論していただくのが良いかと思ひます。スライドに出ているように景観審議会と部会並びに、行政がしなければならぬ予算を組むことについては、私どもでさせていただきますが、どのような見直しをしていくのかについては、景観審議会や専門部会の皆さんのご意見、部会委員の方との協議が重要になってくると思ひます。必要に応じてパブ

リックコメントや、商工会議所の建設部会などの関係団体との意見交換も必要になってくると思います。正式なスケジュールは、見直しとして認めていただければ今日から進んで行きますが、実際国の助成金を頂こうとすると、令和7年度の予算からになります。従って1年間検討する時間はありますので、どのような見直しを行う必要があるのか随時議論し、コンサルタントに発注した助成事業の見直しの際は、行政的な手続きと併せて景観審議会に諮るということになります。皆さんの2年の任期の中で頻繁に議論していただく機会を設ける必要があると思いますので、ご協力お願いします。

会長 たたき台を専門部会で作って審議会で審議していく方向で進めたいという提案ですがいかがでしょうか。部会のメンバーが決まったら、審議会の委員の皆さんに通知したらどうでしょうか。参加いただける方がいたら部会のメンバーでなくてもアドバイスしていただくのは何も問題ないです。部会に選ばれた方はお忙しくて申し訳ありませんが、景観計画は敷地の形状や、建物配置とか専門的な内容になりますので、現在の町並と景観について専門的な知識をお持ちの方をお願いしたいです。建築の届出があった時に、専門的な視点からうまく対応できるようにしていただきたいと思います。ある程度たたき台ができたら、ここで皆さんに確認していただき、修正すべきところは修正して正案に持っていく。たたき台は普段景観アドバイザーにご協力いただいておりますが、届出のどういう行為が不適合通知になってしまうかを良くご存じの方を中心に選んでいただいたらと、個人的には思っています。今は事務局の方で選んでいただいて委員の皆さんに通知していただくということによろしいでしょうか。

事務局 本日は全員出席しておりますので、専門部会の会員も決めていただければと思いますがいかがでしょうか。

会長 今案があれば一緒にご説明いただけますか。

事務局 事務局の案としては、審議会委員が10名ということもありまして、大人数だと会議の調整も大変ですから、部会でしたら3、4名と思っておりますが、3、4名でいかがでしょうか。

会長 いかがですか。私も是非という方がいらっしゃいましたら。

委員 私も仲間に入れていただくことについてはありがたいお話だと思いますが、先ほどから民意というお話があります。実際に私もアドバイザーとして、さまざまな届出に対し、1件1件コメントをさせていただいておりますが、なかなか民意として反映されないという印象もありますので、風景づくり協議会の代表をしている委員にもぜひ入

っていただきたいなと思います。現実的な話をしていけないといけませんので。

委員 私は建築の専門的な部分は全然分からないので、悩みながら見させていただくことになりますが、違う角度からということでしたら自分は参加させていただくには問題ないです。

会長 ありがとうございます。事務局はいかがですか。

事務局 10人中半分の5人が専門部会で詳細を決めていただき、審議会で他の方にご意見をいただく。場合によっては委員の方も部会に来ていただく時があっても良いのではというご意見もありましたので、調整させていただければと思います

会長 うえのまち風景づくり協議会は、最初に景観計画を作って重点区域を指定するときそのエリアの住民で立ち上げていただいた会なので、ぜひ今回の見直しもよければ参加していただいて、地元の声を出していただけるととてもありがたいです。よろしく願いいたします。他に専門部会のご意見ございますか。それでは今出たメンバー中心で部会でたたき台を作り、審議会にかけて委員の皆さんにご意見を伺うという方向で、来年度から景観計画を進めていこうと思いますので、皆さんお忙しいと思いますが今後もよろしくお願いいたします。それでは景観計画の見直しについては以上でよろしいでしょうか。今後具体的な中身を検討したいと思います。議事は以上となります。ありがとうございます。

事務局 ありがとうございます。

閉会