

会 議 名	第2回酒々井町景観計画策定委員会
開 催 日 時	平成27年3月19日(金) 午後3時～5時15分
開 催 場 所	酒々井町役場 中央庁舎 3階会議室
出 席 者	出席者 策定委員 西口委員長・山本副委員長・服部委員・重定委員・吉岡委員・相京委員・上島委員・鈴木委員・中財委員 欠 席 者 岡田委員・犬島委員 酒々井町 小坂町長 事 務 局 地挽課長・山口主幹・岡田副主査・濱上副主査・本橋技師 コンサル 清水・太田
会 議 内 容	<p>1. 開 会</p> <p>・事務局より開会及び資料の確認</p> <p>2. 町長挨拶</p> <p>本日は、公私何かとご多用の中、ご出席いただきまして誠にありがとうございます。今年に入り景観計画の策定に向けて、景観づくりワークショップを2回ほど開催し、参加された町民からは、自然や歴史・文化、都市的資源などが、町の誇れる景観であるとの意見が多くありましたことから景観も活用しただいでは観光資源に生まれ変わるものと期待しています。</p> <p>更には、この地に生まれ育った人たちの心の故郷ともいえる町特有のすばらしい景観は、後世に引き継いでいく大切な財産となるものでございます。</p> <p>つきましては、本町のさらなる発展のために活かせるよう、これらの景観を町固有のまちづくり資源として整え、その価値を町民全体が共有し、未来へと受け継いでいくことが必要であります。</p> <p>結びに、それぞれのお立場から、景観計画の策定に向けてどうか忌憚のないご意見を賜りますようお願い申し上げます。</p> <p>3. 委員長挨拶</p> <p>第2回策定委員会を開催したいと思います。前回は顔合わせを含め意見を頂いたが、今回は更に掘り下げて、ワークショップの実施報告と景観形成の基本方針について議論をお願いしたい。</p> <p>4. 議 事</p> <p>・西口委員長が議事を進行する。</p> <p>(1) ワークショップの実施報告について</p> <p>・事務局よりワークショップの実施報告の説明</p> <p>(委員長) 気になる景観に分類されている京成酒々井駅やJR酒々井駅は、きれいではないのでしょうか。今日も京成酒々井駅を利用したがどのようなところを言って</p>

いるのか。

(事務局) 駅前清掃については、草刈を年2回程実施しておりますが、雑草が伸び、ゴミが落ちてきてきたないなどの意見がありました。

(委員長) 建物の構造が古くなったというのではなく、管理が不十分ということか。

(A 委員) 駅前広場は広い。特に京成駅前には、モニュメント等が設置されているが活かされていない。駅前に賑わいがあればアウトレットの帰りにそこで休憩でき、更に駅前にお茶が飲める店舗や空間があれば印象が変わるのではないか。

(委員長) JR 酒々井駅はどうか。

(A 委員) JR 酒々井駅は待合せの時に重宝しているが、駅前広場はツツジ等が植えてあり、植栽はきれいであるが京成酒々井駅と同じような雰囲気である。

(B 委員) 空き家問題は気になる景観にもあるように、酒々井小学校への通学路に一軒の空き家があり、崩壊寸前で危険な建物がある。なんとかならないか、子どもの通学路であり、安全面で心配している。

(委員長) 空き家の問題は、全国的に問題となっている。現在、法改正の整備を行っているところである。空き家対策に有効なのは、空き家にしないことが重要である。空き家バンク等が最近は多くなってきている。空き家の情報を市町村と不動産が連携して進めているところが増えてきた。

(B 委員) 子供たちが通う通学路として危険な場所であり、これまでも町の方で所有者に連絡されたみたいだが、権利の問題が複雑でそのまま放置されてきたのが実情である。

(事務局) 法改正後、今後立ち入り調査も出来るようになる。今後は空き家対策として、状況に応じ立ち入り調査等が行えるような仕組みも考えていかなくてはならないが、財産にかかわることから非常に手間と時間がかかる。また、建物を壊し更地にすると特例が受けられなくなることで固定資産税が通常のコストに戻ることも考えられる。

(A 委員) 壊す費用も高く、更地にすると税金が上がることも身を持って体験している。

(委員長) 空地の問題もある。休耕地は、農業委員会で規制している。誰でも農地を耕すことはできない。農業は5反以上(約5,000㎡)の農地を取得しないと農業ができないことになっている。都会の人が町の空き家に住んでもらい、休耕地を耕してもらえないか。

(A 委員) 国会でも問題になっている。将来は、企業等誰でも参加できる農業が必要であると思う。

(C 委員) JR 酒々井駅西口側の高層マンションに住んで4年が経つ、以前は文京区に住んで非常に賑やかな所であった。ここに住んでどのようにエンジョイしようかと考えていた。酒々井に住んでからは、外食する際にはインターネットやチラシなどから店を決め食べに行っているが、数ヶ月後に行くと閉店していることも多い。JR 酒々井駅東口にインド料理店のチラシが入っていたので、近々行ってみようと考えている。住んでいる住民がワクワク感や賑わいが感じられる

必要があるのではないか。酒々井にアウトレットが出来た時に駅周辺が綺麗になったが、酒々井駅から京成酒々井駅までの通りはメインストリートである。お客様に見せる町の玄関口で町の顔である通りをみんなできれいにすれば、景観の相乗効果となるのではないかと。何か良いものがあればそこに行ってみようということになる。

(委員長) 会議の前に町を服部先生と車で見学してきた。酒々井には目玉商品がないように感じられる。

(C 委員) 飯沼本家の立派な酒蔵がある。その土地に行けば物産品がある。風景にしても自分たちで作り上げることが大事であり、地元のナンバーワン、オンリーワンを目指し、外に発信していく必要があるのではないかと。

(委員長) 基本方針にもある田園はどこにでもある。歴史等では、本佐倉城跡があるが何も残っていない。 magari 家さんはなかなか良いが。

(C 委員) 本佐倉城跡は千葉県の元になった人の居城で、そこが売りだと思ふ。現在は何も無いが、駐車場があつて、誰かが案内する等、民間と行政が一緒になって盛り上げていけば良いと思ふ。

(A 委員) 本佐倉城跡には、年間40組のガイドの申し込みがあり、約1,000人の方が来訪している。それ以外にこの倍以上は来ていると思ふ。町の方で、レストハウス等を今後計画されている。天守閣が無い時代のお城なので見栄えは良くないが、城マニアの場所となっている。その人達が町に寄ってもらえるようになると良くなるのではないかと。

(町長) 本佐倉城は、酒々井の歴史の中では新しいお城で、本佐倉城ができる100年くらい前に建っていた城のところには、辻屋敷等の地名が残っており、今も集落になっている。中世の室町時代初期の殿部田城などは、当時の豪族の屋敷村等があった。文化財を掘り起こしていけば、生業とか生き方等が分かれば、層の厚い歴史の深みが増してくる。

(D 委員) ワークショップに参加したが、3班に分かれて、活発な意見が沢山出た。富士山が見える風景など、自然と調和しているとの意見も多くあった。その中で私が提案したのは、駐車場の問題です。酒々井町に住んでいるがどこに行くのも車で行かないと不便である。酒々井の駅には大きな駐車場が無く、あつても月極めの駐車場しかない。東酒々井の方が買い物をするには、中央台の店舗まで買い物に来る必要がある。東酒々井側は駐車場が無い店舗が多く、路上駐車した場合、ゆっくりと選ぶ時間が取れない。駅前に駐車場を確保してほしい。また、以前は東酒々井の商店会でも買い物が出来たが、今は、買い物が出来ない状態である。

(A 委員) アウトレットに来るお客さんはほとんどが車を利用している。

(E 委員) 酒々井には、資源が点在している。まとまって何かがある必要があるのではないかと。JR から京成酒々井までを中心市街地にして、お店を呼び込む構想があった。開発するときに駅のまわりに余裕がある構造になっていない。新しい開

発地では余裕のあるまちづくりとなっている。酒々井町では乱開発で家だけを作れば良いという考え方ではなかったのか。また、歴史的な資源が点在しているので、人が歩いて回れるルートを設定する必要がある。

(委員長) 巡回バス等があると良いのではないか。

(E 委員) 富里市からは「さとバス」が運行している。アウトレットに来たお客さんを「さとバス」のようなものでお送りするなどはどうか。

(A 委員) 酒々井町では、歩いて回れるマップを作成している。JR 酒々井駅の看板やマップ等も配っている。PR方法がわるいのかも知れないが、公民館活動の中で歴史の紹介を行っていたりする。活かされていないと感じる。

(E 委員) 観光地に行くと観光案内所等がある。酒々井駅には、そのようなものがない。アウトレットにはインフォメーションセンターがあつて人は来ているが、なかなか浸透していない。ここは良い町だと言わせたい。公園等で小さな子どもがいて、お母さん達が井戸端会議みたいなことができる所があると良いのではないか。

(委員長) 美しいだけではなく、若い人が住むまちづくりが必要である。

(E 委員) 成田市の公津の杜の公園はいつも人が大勢いる。特に休日は車で駐車場がいっぱいである。何かまとまった施設が必要ではないか。

(F 委員) 酒々井の商工会の青年部に属している。現在、酒々井の魅力を上げるためには、何が必要かを考えているところで、最終目標は酒々井の人口が増えて酒々井に住みたいという人をどう呼び込むかが問題と思っている。青年部で提案されているのは、「酒々井が千葉氏の本家」であるということを提案している。ただ、酒々井の外から住みたい理由は、何かと考えている。くらしの身近な生活の中で、公園や歩いていけるショッピング等、暮らしやすい環境が必要で子育て環境を整え、都市計画が中心であるが、景観や暮らしやすい環境を整えていければ、酒々井に来てもらえるのではないか。

(委員長) 前にも紹介したが、住みたい町の条件は、交通の便と教育環境、子育て環境と綺麗な町である。

(F 委員) 酒々井にアウトレットが出来て、商店会が廃業を余儀なくされている。東酒々井商店会がゴーストタウン化はなるべくしてなっている。

(委員長) 東口の商店会ゴーストタウン化は自然の摂理であるのでは。

(F 委員) パエリアの店が酒々井に出来たが開店後間もなくして閉店した。リピーターが少なく、町の高齢化に合わない食べ物で合ったのではないか。商売の方は、持続性ができるのか、特色があるか、技術力や商品力がないと生き残れない。酒々井には1つの業種に一店舗しかない。そのような店が町のなかに集中してあればよいが、それもない。

(A 委員) 四国の山の中の小さな山村で足りない店の職種を公募して条件がある店を入れているところもある。みんなが1つのまちとして努力する必要がある。

(G 委員) 委員の皆さんの現状認識が甘いと思う。人口減少社会の影響は、高齢化が進み

子どもが少なくなり、空き家問題等これらに対して、正確な統計を取らなくてはいけない。皆さんは可能性だけを言っているが、実際は相当シビアな世界となっている。町としても、メリハリをつける必要がある。旧宿場やアウトレットから人が来ることはない。町に来るきっかけがない。特に人の動きが無いのに JR 酒々井駅と京成酒々井駅の間に商業施設が来るはずがない。その中で駐車場を増やせとかありえない。もっと真剣に取組まなければ駄目だと思う。先に地区毎の人口状況の動きを把握する必要がある。いろいろな町に行くがこんなに静かで人の動きが無い町は初めてである。また、建物を新築している姿もない。動きのある町は建設工事があるがそれがないのは、難しい状況と言える。ほとんどが車利用で職場と家の往来だけ、商売は非常に厳しい。参加したシンポジウムでは、東京50キロ圏の圏央道の町は人口減少により町が全滅すると言っている。しかし、住民活動が活発なところは残るかも知れないと言っている。東京の江戸川区は、世界のコミュニティの最高のメダルをもらった都市である。グッドコミュニティアソシエーションが世界から都市を選んでいる。また、知恵を出している都市として長野県の飯田市がある。お金の掛からない景観整備を行い、街路樹が食べられる樹木(りんご)とした。オンリーワンにつながる整備である。町中にりんごが生っている景観はスバラシイと思う。酒々井町でも緑で景観整備を行うことは可能性があるのではないか。このような工夫が必要である。先ほど町長が言っていた城の歴史等を広く知らせることが重要で、酒々井町の情報を戦略的に提供する必要がある。知っているだけでは駄目で、みんながネットワークの中で情報を乗せて発進し、特化することが必要である。酒々井町の特徴を観光に生かすことが大切である。現在、JR と京成の乗降客数が変わってきている。年をとれば取るほど乗客が減ってきていく。千葉大がある JR 駅は年々乗降客が減って店舗もなくなり、コンビニだけが残っている。

(町 長) 東酒々井の商店会は、富里から JR に乗る人が開発当時は多くの人利用し、帰りに商店会に寄っていた時代もあった。現在は高齢化のため、利用者が減っている。

(E 委員) 飯田市では、若い人の就職の支援も行なっていると聞いたことがある。

(G 委員) 飯田市には大きな工場等がある。京成線がなぜ良いのかは、京成線沿いに親子が近くに住んでいる等コミュニケーションが良いためである。そのような良いところを情報発信する必要があるのではないか。若い人をどのように取り込むかを真剣に考える必要がある。特に酒々井町には、企業が少ない。

(町 長) 人口減少は、自然の増減で考えると、月に20人の方が亡くなり、月に10人の方が生まれ月に10人の人口が減少している計算となり、年間120人の人口減となるが、社会増では、年間60～80名程度あり、合計では、年間40人の人口減少となっている。アウトレットが出来て社会増となった。現在は1期目で最終的には6期までを2年毎に整備する計画となっている。その時の集客

力等は分からないが、不動産の方では、アウトレットが出来てからアパートが足りなくなってきたと聞いている。空き家はあるが、持ち主が売らない、よそに住んでいて売らない人が多い。

(委員長) 借家権等が発生するのが心配なのではないか。

(F 委員) 空き家問題は、博多で有名なリノベーション等が可能なのだろうか。

(委員長) 神奈川県の家建協会で聴いてきたが商品価値のある物件は良いが、無いものはどうしようもないとっている。

(G 委員) 東京から東の千葉ではリノベーションの物件が少ない。東京から西の神奈川県で農家をリノベーションした物件があり、若者をターゲットにしている。千葉の物件はリノベーションに耐えるものがなく広くて安いだけである。しかし、可能性があるのでは増えてくるのではないか。

(F 委員) 若い人が家を買う時、成田市や佐倉市と比較して酒々井は、住宅の価格に差がある。そこで若い人に、酒々井町でお金を掛けずに住める町としたらどうか。

(町 長) 自治会に頼んで調査をお願いしたら 9 5 0 0 戸の内 2 2 0 戸の物件の空き家との情報が集まり、現在、職員が、電気メーターが回り、郵便物が滞っていないか、庭木など綺麗に管理されているかなどを一軒ごとに確認を行っている。

(A 委員) 不動産の風の便りで聞いたが、これからの酒々井の物件は需要があり不動産屋が探しているという情報があるが、事務局は何か聞いていないか。

(事務局) 情報としては入っていない。

(G 委員) 経済効果の発展のための景観計画をつくるのか、又は美しいまちなみのある景観計画をつくるのか、国の予算や県の補助金を取る方法は有るのか無いのか、成功するには町長等の読みはどうか、経済効果を狙っていく計画としていくのか分からないが、美しい景観づくりとはどんどん変化している。

(委員長) 良い景観を作って「まちおこし」に繋げたいということだと思う。

(事務局) まちづくり課としては、メインは道路の整備を進めているが、景観計画では、景観地区等を位置づけして無電中化等を進めていきたいと思う。当然ながら他課との連携によって進めていく必要がある。

(委員長) 新聞情報であるが、特色あるまちづくりを進めていくと補助金を沢山出すなどとしている。

(町 長) 3月議会で支持して頂いたのは、子育て支援の包括拠点施設をつくる。次に高齢化に対する空き家対策を兼ねた認知症の在宅介護の対策を医療と連携して進めていく。もう1つが交流できっちりとした歴史的な景観も含めたまちづくりをしながら人を呼び込んでくる。3つの大きな柱として27年度中に進めていきたい。汚水処理人口普及率が千葉県内で4番目高く、水道水の水質についても良いものを提供している。小さな町であるが、質の高い町と思っている。景観においても質で行きたい。質感のある住宅等を目指せたらと思う。町で歴史的な所等に電線地中化を進め、質を高めていくまちづくりを考えている。

(2) 景観形成の基本方針(案)について

・事務局より景観形成の基本方針案について説明

(G 委員) 基本方針図の「賑わい景観形成軸」をやるのであれば、どのような方法で具体的に記述しないと意味がなく、賛成できない。これで、酒々井町の中心市街地の姿が決まってくる。また、景観の目標が無い。基本方針の文章は、景観づくりの名詞で終わっている。町民が参加する、町民がつくるまちづくりが必要ではないか。

(事務局) 目標については、次回のワークショップで協議して頂くために、今回は空欄とした。

(G 委員) 基本方針の3と4をまとめて見たほうが良いのではないか。

(A 委員) 「人が関わること」や「人にやさしい」や「あたたかさ」、「質の向上を図る」等の言葉も入れてみたらどうか。

(B 委員) 酒々井町で住んでいるが、子どもは成田市の幼稚園に行っている。ライフスタイルとして、成田市の恩恵を受けている。

(町 長) 町にお金が無いわけではない。人が集まらないから費用対効果を考えて行なう必要がある。来年度から子育て支援を行なう予定である。ぜひ、参加をお願いしたい。

(G 委員) 高齢者にやさしい、若い人等の言葉を入れて欲しい。

(3) その他

(事務局) 次回は6月を予定しており、その間にワークショップを開催予定である。

(委員長) ワークショップは参加できるのか。これから、懇親会があるのでそこでも意見交換が出来ればと思う。

(事務局) ぜひ参加願いたい。

7. 閉 会