

序 章

良好な町田市の景観づくりを目指して

目次

1	計画策定の背景と必要性	7
2	計画の期間	8
3	計画の対象区域	8
4	町田市の現状と動向	9
5	景観づくりの基本的な視点	16
6	取り組みの基本姿勢	17
7	景観づくりの進め方	21

序章 良好な町田市の景観づくりを目指して

はじめに

景観とは

「景観」とは、建物やまち並み、山の稜線、道路、木々のみどりなど、普段目にしている「風景」や「景色」を人々がどのように認識しているかを表す言葉です。

景観は、見た目の「美しさ」だけではなく、そのまちの表情や個性といった「健康の度合い」を表し、その場所の風の感触や、草木の香り、地面の踏み心地、にぎわい、日差しの暖かさ、なつかしさ、安心感など、五感で感じるさまざまな感覚や、地域の文化、風土とも深く関わっています。

町田市の景観づくり

町田市の景観は、それぞれの地域の多くの人々によって日々の生活と共に守られ、育まれてきました。

これからも地域で長い間守られてきた魅力的な景観を、地域で共有し、守り育てていくとともに、新たにつくられるものについては、その地域の資源や特徴に配慮して景観づくりを進めていくことが重要であると考えます。

景観づくりは、そうした地域への配慮の積み重ねによって、地域の魅力を高めていくことであると考えます。だれもがそれぞれの地域の景観に愛着を持ち、魅力的な景観を地域の共通の財産として次世代に引き継いでいくことを目指し、景観づくりに取り組みます。

1 計画策定の背景と必要性

町田市は、多摩丘陵の連なりと谷戸の織りなす表情豊かな地形を有し、田畑や里山などのみどりが多くの人々の手によって引き継がれた豊かな自然環境を残しています。

一方、戦後の高度経済成長期の中で急速に市街化が進み、多くの住宅地がつくられ、それぞれの地域の成り立ちに応じて多様なまち並みが形成されています。

また、町田駅周辺は、幕末の頃から生糸の生産地と横浜とを結ぶ「絹の道」の要所として栄え、現在も町田市だけではなく周辺都市の商業の拠点として、「商都まちだ」を特徴づけるにぎわいのある景観が見られます。

このような、自然・歴史・文化・生活・経済活動を背景として培われてきた町田市の景観は、活発な市民の活動を中心につくられてきました。

それぞれの地域における景観の価値を、市民の誇りとして、継承し、創造していくためには、町田市独自の考え方をもち、積極的に景観づくりに取り組んでいく必要があります。

景観法^{※1}の施行により、地方公共団体が景観法に基づいて景観づくりを進めることが可能になり、基礎自治体である市が積極的に景観行政を担い、地域住民の意見を反映したきめ細かな景観づくりに取り組むことが求められています。

今後、町田市としてより良い景観づくりを進めていくために、「景観法」及び「町田市景観条例」^{※2}に基づき、町田市の景観づくりの方針を明確にし、誘導を図るとともに、市民、事業者、行政の協働による独自の取り組みを推進する計画として、「町田市景観計画」を策定します。

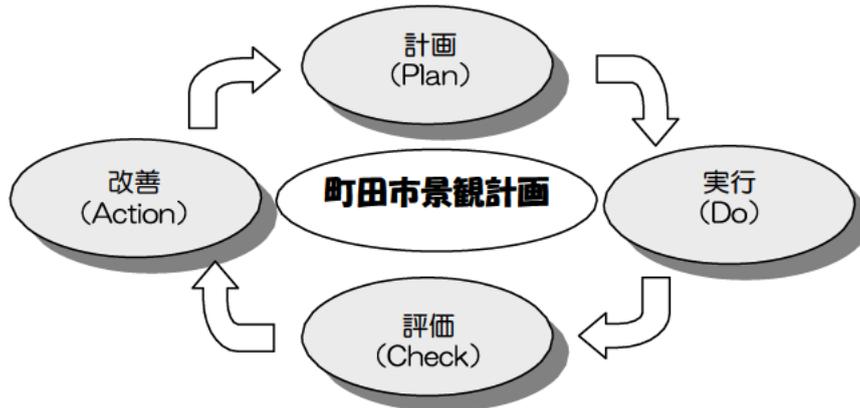


※1 景観法（平成16年法律第110号）：我が国の都市、農山漁村等における良好な景観の形成を促進するため、景観計画の策定その他の施策を総合的に講ずることにより、美しく風格のある国土の形成、潤いのある豊かな生活環境の創造及び個性的で活力ある地域社会の実現を図り、もって国民生活の向上並びに国民経済及び地域社会の健全な発展に寄与することを目的とする。

※2 町田市景観条例（平成21年6月26日町田市条例第23号）：町田市の良好な景観の形成に関し、景観法の規定に基づく景観計画の策定、行為の規制等に関し必要な事項を定めることにより、市の自然、歴史、文化等に配慮した良好な景観の形成を推進し、もって生活風景に魅力と豊かさを感じられるまちの実現に資することを目的とする。

2 計画の期間

本計画が想定する目標の時期は、おおむね2030年（令和12年）とします。その後も、社会状況などをふまえて見直しを図りながら、引き続き計画を運用していきます。なお、本計画第7章に示す「景観計画の実現に向けて」については、本計画の運用を行いながら、その評価・検証を行います。



3 計画の対象区域

市では、景観法第8条第2項第1号に規定する景観計画の区域（以下「景観計画区域」という。）として市内全域を対象範囲と定めます。また、東京都および近隣地方公共団体と連携・協力しながら、良好な景観づくりを進めます。

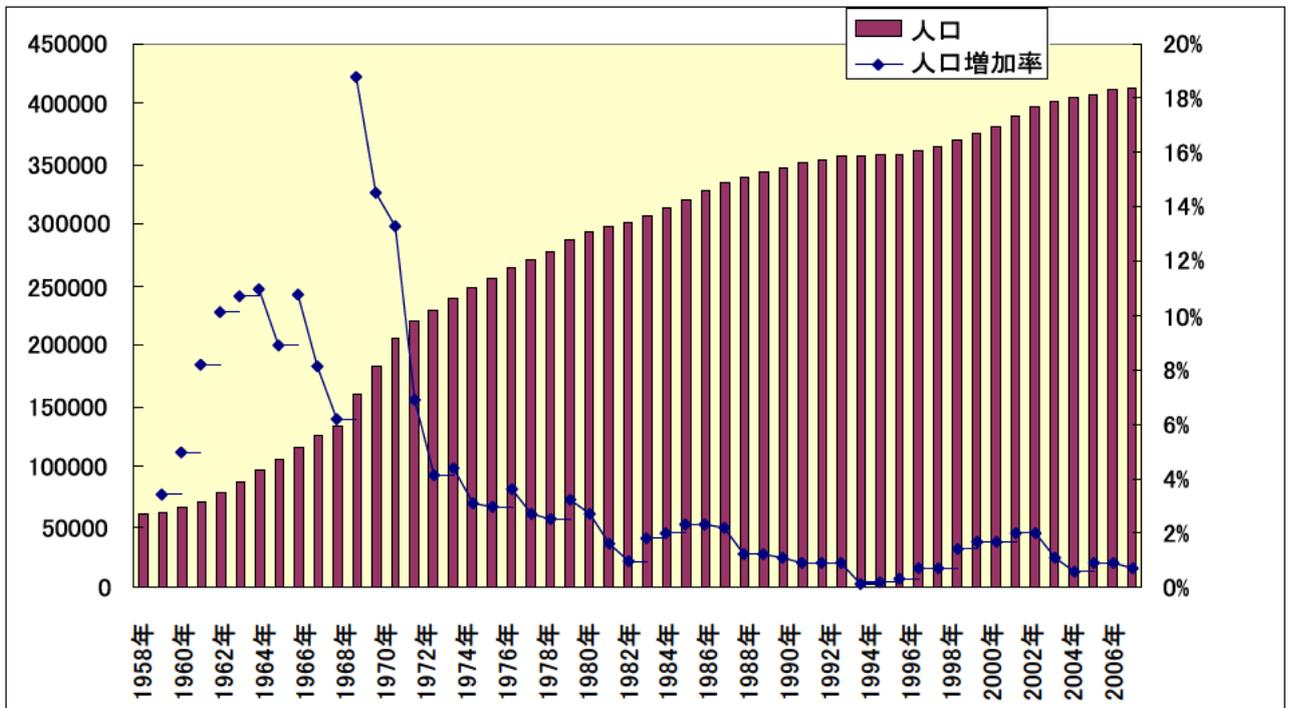
2) 人口の推移

市の人口は、市制が施行された1958年（昭和33年）当時は約6万人でしたが、大規模団地の建設や区画整理事業などの施行により1960年代から1970年代にかけて急激に増加し、1958年（昭和33年）からの12年間で人口が3倍に激増しました。2009年（平成21年）11月1日現在では、人口総数416,841人（住民基本台帳による）であり、近年は、緩やかな増加傾向が続いています。

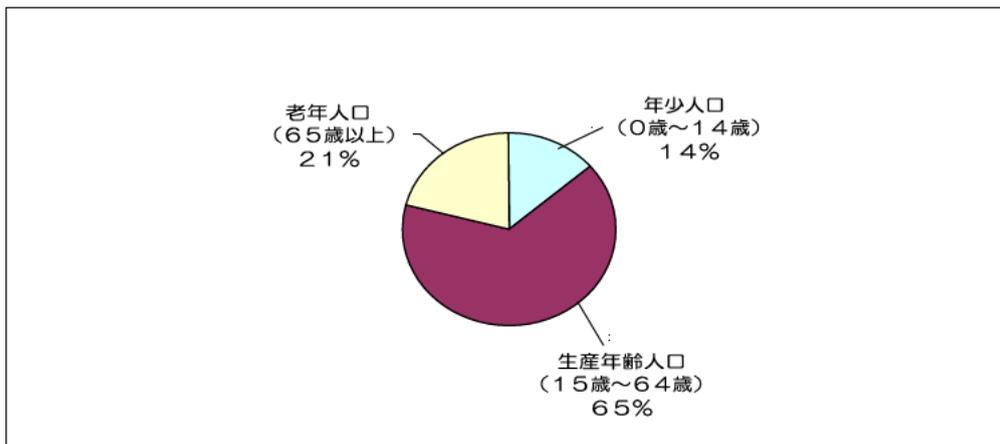
また人口構成の3区分を見ると、0～14歳の割合が14.0%、15～64歳の割合が65.0%、65歳以上の割合が21.0%となっています。

人口構成を全国と比較すると、30～44歳及び60～69歳の人口の割合が高く、その反面、70歳以上の人口の割合が低い状況にあります。

■町田市の人口と人口増加率の推移（各年1月1日現在 住民基本台帳の数値による）



■年齢別の人口構成（2009年11月1日現在 町田市統計資料による）



(2) 自然的要素からみた町田市の景観

1) 地形からみる特徴

町田市は、西端の関東山地から次第に丘陵地、台地、低地と段階的に変化し、中心市街地などがある相模原台地を除いて、ほぼ全域が、関東山地から南東に向かって三浦半島へと続く多摩丘陵に属しています。

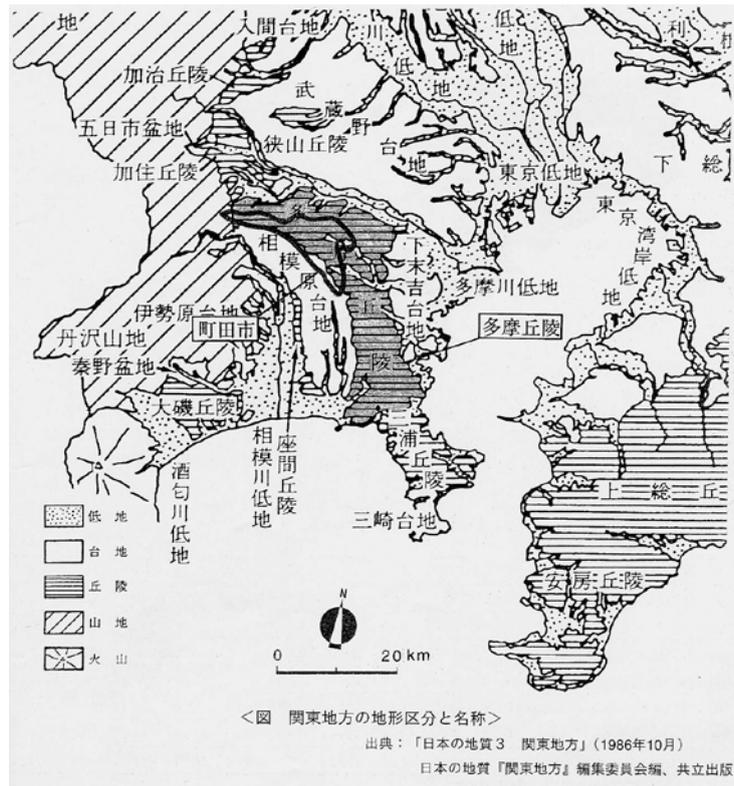
市内における多摩丘陵は、鶴見川、境川、恩田川とその支流が深く入り込み、その浸食によって形成された開析谷^{かいせきこく}※¹が発達した地形となっています。

市内の最高地点は西北端の草戸山（通称：一年山）の海拔364mであり、最も低い地点は三輪地域の海拔27mです。

「山地」「丘陵地」「台地」「低地」によって構成され、河川に沿ってひだのように低地が丘陵地に入り込み、市北西部の丘陵地帯から南東部に向けて、標高が下がっていきます。

市の景観は、起伏に富んだ地形構造と密接な関わりをもちながら形成されています。

■多摩丘陵の連なり



出典：町田市緑の基本計画 1999年9月

※1 開析谷：風や水の作用により地盤が削られてできた谷状の場所

2) 河川や水辺の景観

市内には、主要な河川として鶴見川、境川、恩田川、真光寺川があり、それぞれの源流が存在します。いずれの河川も多摩丘陵を源流域とし、市域から神奈川県を流れ、太平洋に注いでいます。

鶴見川は、水源を市北部の上小山田地域に持ち、東京湾へと注ぎ込んでいる42.5kmの1級河川です。

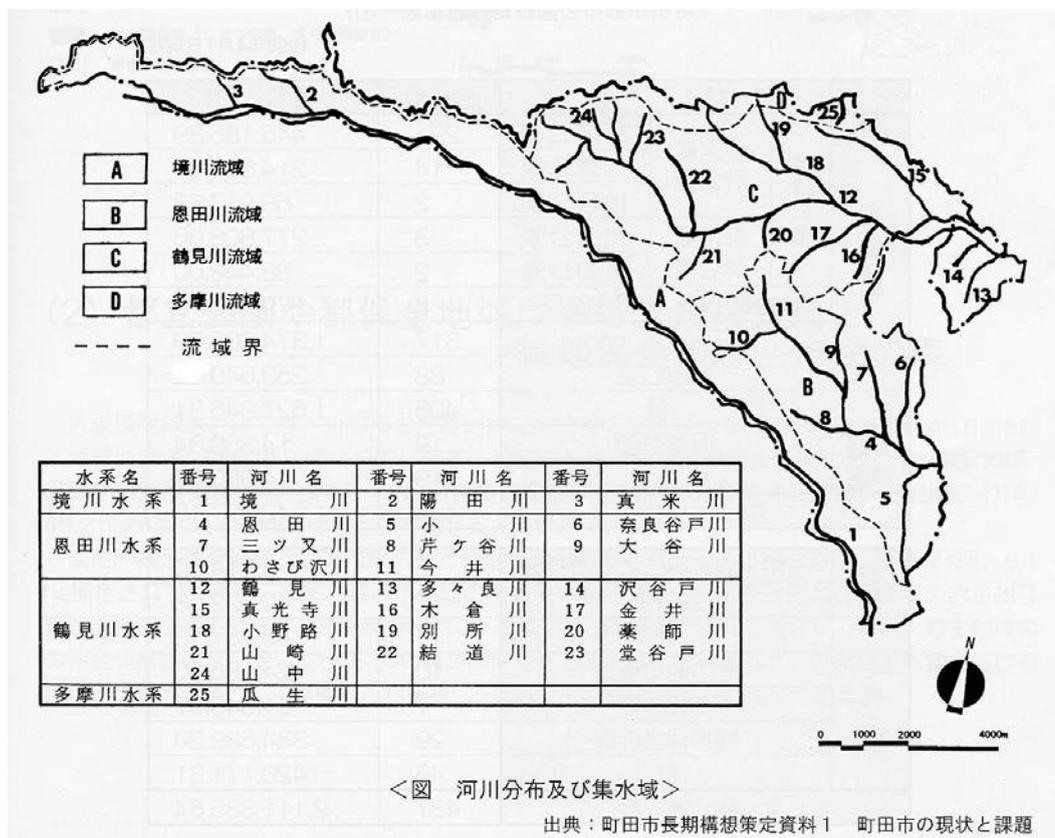
鶴見川は、複雑な地形を有する多摩丘陵の中を、いくつもの谷戸から流れてくる支流との合流を繰り返しながら流れています。

特に、鶴見川源流の泉やその周辺の谷戸、里山によって形成される風景は、町田市の原風景であり、自然の豊かさを象徴する景観のひとつです。

境川は、市の西端の大地沢及び神奈川県の城山湖付近を水源とし、都県境となる多摩丘陵と相模原台地の間を緩やかな曲線を描いて相模湾へと注ぎ込む49.8kmの2級河川です。

河川沿いには、自転車歩行者専用道路（境川ゆっくりロード）が整備され、河川の景観を眺めながら、サイクリングやジョギング、ウォーキングを楽しむ光景が見られます。

■河川の分布及び流水域



3) 農やみどりの景観

＜緑地の分布＞

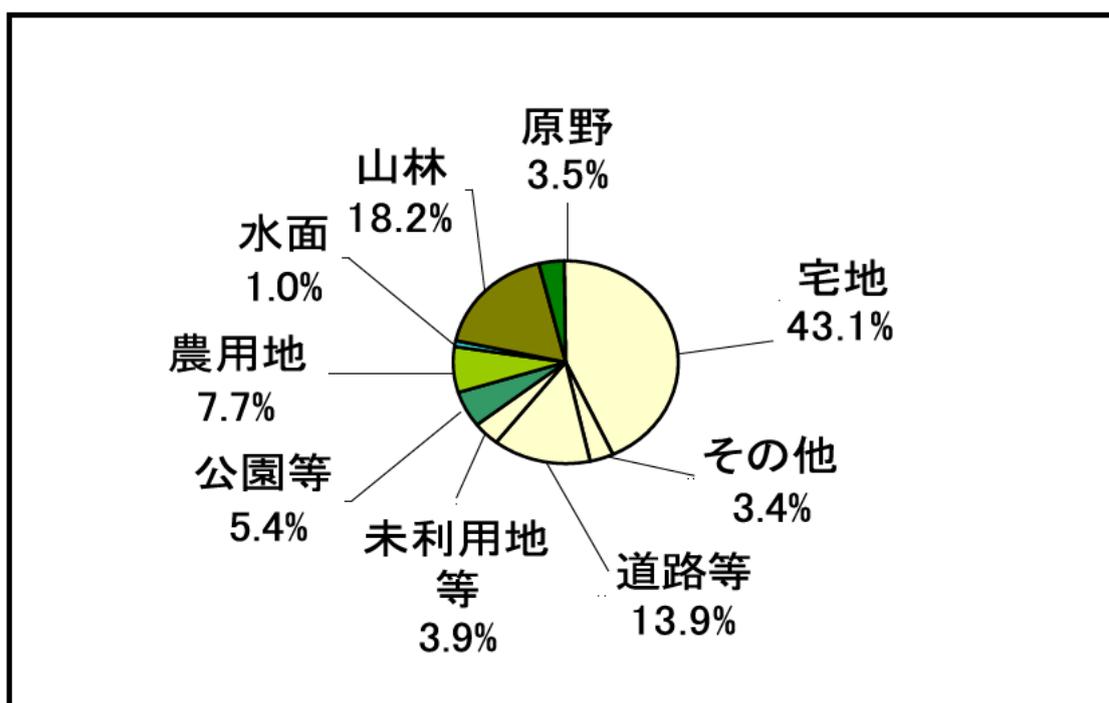
市域は、昭和30年代まではそのほとんどが農村地域で、クヌギ、コナラ、イヌシデ、ヤマザクラなどの雑木林で覆われた樹林地が数多く存在していました。

しかしながら、高度経済成長期以降、郊外の樹林地や農地が切り開かれ住宅地が急速に広がっていきました。

現在でも、樹林地、農地の面積はともに減少傾向にありますが、2007年（平成19年）の時点での緑地面積の合計は、市内全域の35.8%を占めており（公園等、農用地、水面、山林、原野の合計割合）、市の景観にとって豊かなみどりは重要な存在です。

特に、市の西部から北部にかけての多摩丘陵では、多くの樹林地が残されています。

■ 緑地面積の割合（2007年（平成19年）土地利用現況調査より）



<公園・緑地>

市の都市公園の総数は、2008年（平成20年）4月1日現在で642ヶ所、総面積は271.26haであり、児童遊園を含めると660ヶ所、総面積は272.58haです。

ほかにも、大規模な緑地として、東京都指定の保全緑地「七国山緑地保全地域」「国師小野路歴史環境保全地域」「町田代官屋敷緑地保全地域」「町田関ノ上緑地保全地域」「町田民権の森緑地保全地域」があり、市の骨格となるみどりを支えています。

■都市公園等現況図



<図 都市公園等現況図>

出典：町田市緑の基本計画 1999年9月

注) 1999年9月以降、七国・相原特別緑地保全地区（特別緑地保全地区）、三輪緑地（都市計画緑地）、小野路公園（都市計画公園）、薬師池西公園（都市計画公園）、杉谷戸緑地（都市計画緑地）、上小山田はなみずき公園（都市計画公園）、小山一号緑地（都市計画緑地）などが追加されています。

(3) まち並みの要素からみた町田市の景観

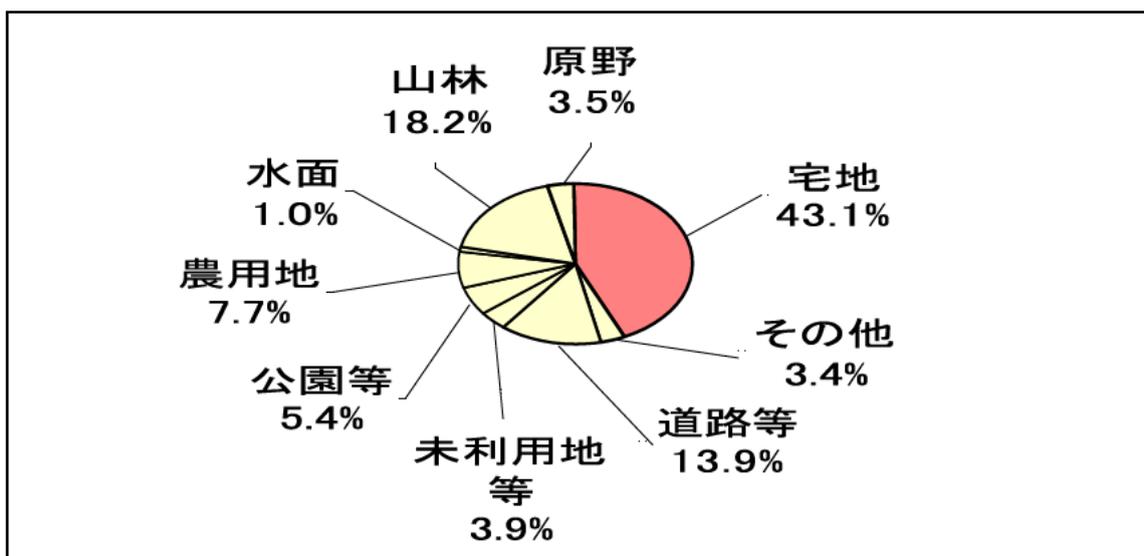
1) 宅地利用比率からみる特徴

市全体の土地利用比率を見ると、2007年（平成19年）の時点で、宅地が43.1%を占めています。また、宅地の用途別に分類し、その構成比を見ると、公共用地13.3%、商業用地9.1%、住宅用地72.9%、工業用地4.1%、農業用地0.6%となっています。特に、住宅用地の占める割合は7割を越え、多摩都市部の28市町の中でも、狛江市、国分寺市、西東京市に続いて4番目に高い数値です。

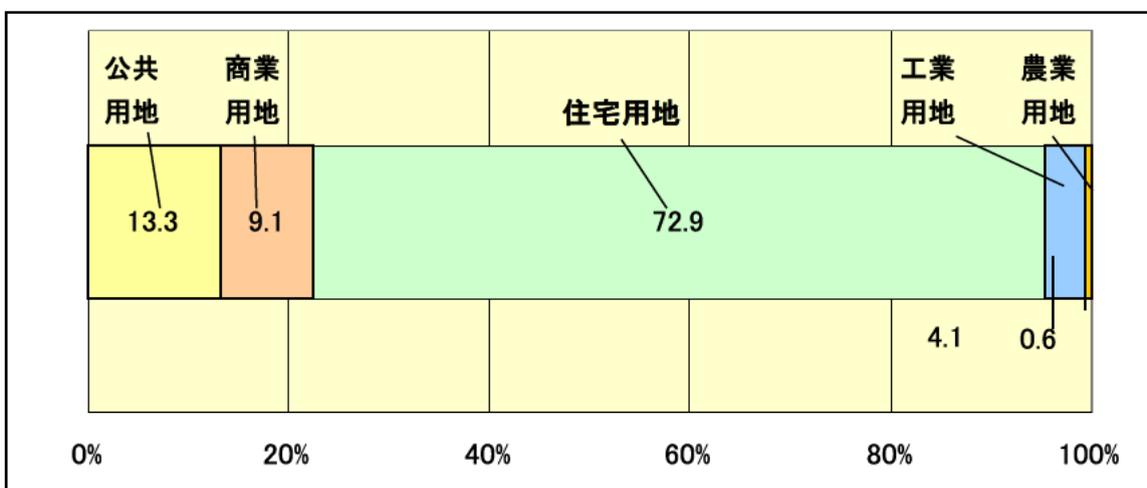
さらに、建築物棟数を見ると、109,117棟で、八王子市に次ぎ2番目の数値です。2002年（平成14年）の90,789棟と比較すると、大きく増加しており、多摩都市部で、最も著しい増加が見られます。

市の景観づくりを考える上で、住宅地の景観は大きな要素であり、建築物が景観に与える影響は大きく、景観づくりを進める上で、建築物に対する適正な景観誘導を図ることが重要です。

■ 宅地の割合（2007年（平成19年）土地利用現況調査より）



■ 宅地の用途別の割合（2007年（平成19年）土地利用現況調査より）



5 景観づくりの基本的な視点

(1) 「協働」による景観づくり

近年、人々の関心は身近な生活空間の向上に向けられており、今まで以上に地域独自の個性を活かしたまちづくりが大切になってきています。

景観は、地域の自然や文化・歴史の表れであり、「人々が住み続けたい、訪れたい」と思うようなだれもが誇れるまちをつくりあげていくために、市民・事業者・行政の協働による地域の個性を活かした景観づくりを重視します。

(2) 景観資源の保全と景観づくりへの具体的な取り組み

市の景観の重要な要素となっている資源の多くは、都市化の進行による急激なまち並みの変化によって、失われてきている状況にあります。

市では、これまでも景観づくりに関わる取り組みを行ってきていますが、守るべき景観資源や景観づくりの方向性について、明確な考え方を示してきませんでした。

そのため、市の景観づくりの基本的な考え方やその実現化方策を具体化し、取り組みを進めていくことを重視します。

(3) 市民ニーズの高まり

市内の各所では、「町田市住みよい街づくり条例^{※1}」に基づく登録団体による街づくり活動が展開されています。それらの活動の中には「景観づくり」に関する取り組みも含まれており、「景観づくり」は「街づくり」の主要な要素として捉えられています。

今後は、都市計画法や建築基準法^{※2}などに基づく手法だけではなく、景観法に基づく景観地区^{※3}や景観協定^{※4}などの制度を積極的に活用した取り組みが増えていくことが想定されるため、その取り組みに応じて支援の充実を図っていくことを重視します。

※1 町田市住みよい街づくり条例（平成15年町田市条例第49号）：町田市基本構想に基づき、町田市都市計画マスタープランの基本目標の実現を図るため、市民、事業者及び町田市それぞれの役割及び責務を明らかにするとともに、街づくりの推進に関する必要な事項を定め、もって地域及び地区の特性を生かした個性ある街づくりの実現を図ることを目的とする。

※2 建築基準法（昭和25年法律第201号）：建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定めて、国民の生命、健康及び財産の保護を図り、もって公共の福祉の増進に資することを目的とする。

※3 景観地区：景観法第61条第1項に規定する景観地区のこと。都市計画法第8条第1項第6号の規定により、地域地区の一つとして指定することができる。

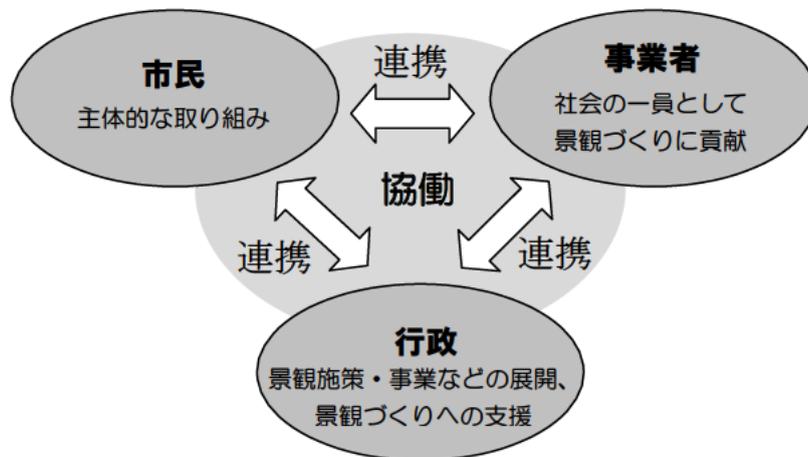
※4 景観協定：景観法第81条第1項に規定する景観協定のこと。土地所有者等の全員の合意により締結することができる。

6 取り組みの基本姿勢

市が景観づくりに取り組む際の基本姿勢を示します。

○市民・事業者・行政の協働により景観づくりに取り組む

市の景観を魅力的なものにしていくために、景観づくりに関わる市民、事業者、行政が、それぞれの役割や責任を自覚し、互いの理解や協力のもとに連携しながら協働で取り組みを進めていきます。



○将来像を見据えた次世代へつなげる景観づくりを目指す

現在の課題に対処するだけでなく、これからの町田らしい景観をどのように作り上げていくのか、20年、30年先の市の景観の将来像を見据えた、次世代へつなげる景観づくりを目指します。

○地域の自然や文化・歴史を尊重し個性を活かした景観づくりを進める

自然景観、住宅地景観、にぎわい景観をはじめ、現在の町田市の景観は、地域の自然や文化・歴史の積み重ねによって形づくられてきたものであり、市民の生活と深い関わりを持ちながら培われ、人々と共に育まれてきた景観です。そうした「生活風景」を尊重した景観づくりを進めます。

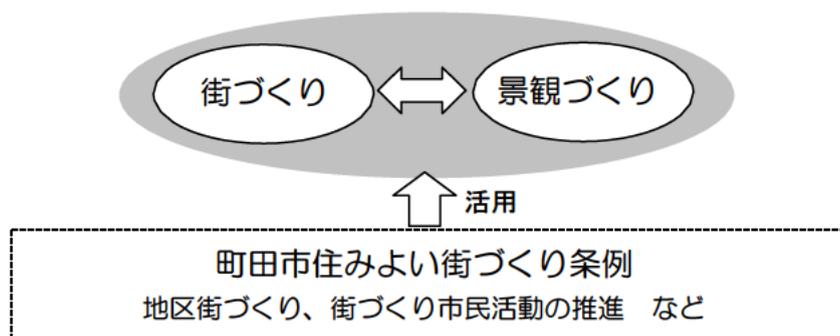
例えば、自然豊かな丘陵地や良好な住宅地においては保全を基調とする一方で、町田駅周辺では、大きな特徴のひとつである「にぎわい」を促進させるような創造的な景観づくりを進めるなど、それぞれの地域の個性を活かしながら「守り、つくり、育む」という視点を持ち、景観づくりを進めていきます。

○市民が主役となって景観づくりに取り組む

【協働の取り組みにおける市民の役割】

市民一人ひとりが主役となり、身近な「生活風景」や地域の景観資源を大切にしながら、市民同士が協力して、住んでいるまちに愛着と誇りを持てるような景観づくりに取り組んでいきます。

また、「町田市住みよい街づくり条例」に基づく支援の仕組みなどを活用して、地域住民が主体となり、景観づくりを含めた「街づくり」の活動を積極的に進めていきます。



○事業者は地域の景観づくりに貢献する

【協働の取り組みにおける事業者の役割】

魅力的な景観づくりの実現には、事業者の協力が必要です。建築物、工作物の建築行為などや開発行為、屋外広告物の設置にあたって、これまでに培われてきたそれぞれの地域の個性を活かしながら、事業者自らが景観に配慮した取り組みを行うことにより、地域の魅力あるまちづくりに貢献していきます。

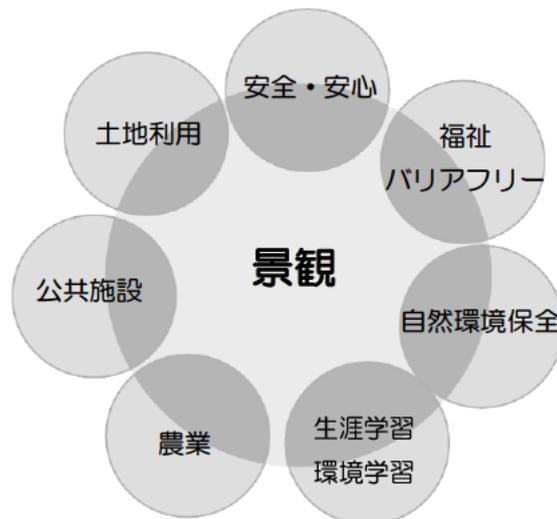
○行政は率先して景観づくりを実践する

【協働の取り組みにおける行政（市）の役割】

公共建築物や道路などの公共施設の整備にあたっては、景観への配慮を率先して行い、市の景観づくりをリードしていきます。

また、景観づくりとの関わりが深い土地利用、安全・安心なまちづくり、農業、福祉・バリアフリー、自然環境の保全、生涯学習・環境学習などの分野と互いに連携を図って、施策や事業を進めていきます。

さらに、景観づくりに関する情報発信を積極的に行い、市民や事業者の積極的な景観づくりへの取り組みに対する支援の充実を図るなど、景観づくり全体の調整役を担っていきます。



○景観づくりの高まりとともに成長・充実する計画とする

景観づくりの取り組みは、息の長い取り組みです。市の個性や特色を活かした景観を実現していくためには、明確な目標をもち、一つひとつ着実に取り組んでいくことが必要となります。

本計画は、市民などの取り組みや、施策・事業などの進展、社会状況の変化などに合わせて、景観づくりの高まりとともに随時見直ししながら、成長・充実させていきます。

7 景観づくりの進め方

具体的な景観づくりを進めていくために、以下の3つの考え方や方針などに基づいて景観づくりの誘導を行います。

①市内全域共通の景観づくりの原則（全域共通＝第2章）

市内で景観づくりを進める際の基本的な考え方を示しています。具体的には「第2章 町田市の景観づくりの基本的な方針」において、基本理念、基本目標、重点目標、個別目標として、基本的な考え方を整理しています。

市で景観づくりを進める場合において、基礎となる共通の考え方になります。

②地域の個性を大切にした景観づくりを行うための方針（地域別＝第3章）

地域の個性を引き出し、魅力的な景観づくりを行うために、市域を8つの地域に分け、それぞれの特性を踏まえた景観づくりの方針を示しています。

「第3章 地域別の景観づくりの方針」で、各地域の「景観づくりのテーマ」、「景観づくりの作法」を示しています。

これは、市民が地域の景観を理解するための素材になるとともに、市民一人ひとりが、地域の個性を引き出しながら景観づくりを進めるための方向性を共有する内容を整理しています。



③届出制度による景観づくり（ゾーン・地区＝第4章）

一定の規模以上の建築等の行為や開発を行う場合には、景観法に基づく届出が必要になります。「第4章 届出制度による景観づくり」に、届出を行う区域や地区の区分、それぞれの対象行為や基準を定めています。

市内を景観の主な特徴に合わせて、3つの「景観形成ゾーン」（「丘陵地ゾーン」「住まい共生ゾーン」「にぎわいゾーン」）に分け、広域的な景観づくりの推進を図ります。

また、特定の地区においてより積極的に景観づくりを図るために、「景観形成誘導地区」を順次指定し、地区の特性に応じたきめ細かな誘導を行います。

