

町田市におけるこれまでの景観施策の取り組み



町田市景観計画の概要

○2004年に景観法が制定。町田市では、2009年8月より景観法に基づく景観行政団体となり、2009年6月に町田市景観条例を制定し、12月に町田市景観計画を策定。本格的な景観行政の取り組みを開始。以降12年が経過。

○町田市景観計画は、序章から第6章の構成。第3章までに「町田市の景観づくりの考え方」を示し、第4章以降に「景観づくりの実現化方策」を示している。

※基本理念「生活風景に魅力と豊かさを感じられるまち」
 ※市域全域を景観計画区域とし、区域内を3つのゾーンに区分し、届出に基づく建築物等の誘導を実施。

これまでの景観施策の主な取り組み

○景観計画策定後、「町田市景観みちしるべ(景観づくりガイドライン)」「町田市公共事業景観形成指針(町田市景観指南書)」など、景観計画を補完する施策を策定し、景観行政の充実を図っている。特に、公共事業に対する景観アドバイザーとの協議は全国的に見ても珍しい取り組みである。

○景観行政の中心となる考え方の一つには市民との協働があり、「町田市景観づくり市民サポーター制度」により市民主体の景観づくり活動を支援するなどの取り組みも実施している。

○景観計画の定期的な評価・検証を行い、景観計画のPDCAを実施してきた。これまで2回の評価検証を行い、第1回目(2015年度)は、基本目標を含めた評価検証、第2回目(2021年度)は実践施策の評価検証を行った。

■町田市景観計画の構成

序章 良好な町田市の景観づくりを目指して

第1章 町田市の景観の特徴

(1)自然景観 (2)まち並み景観 (3)文化的・歴史的景観 (4)生活・活動の景観

第2章 町田市の景観づくりの基本的な方針

- 1 基本理念 『生活風景に魅力と豊かさを感じられるまち』
- 2 基本目標・重点目標・個別目標

第3章 地域別の景観づくりの方針

- 1 地域分類と構成
- 2 地域別の景観づくりの方針
 相原・小山地域／小山田・小野路地域／鶴川地域／忠生地域／
 玉川学園地域／原町田地域／成瀬地域／南町田地域

第4章 届出制度による景観づくり

- 1 届出制度による景観づくり
- 2 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)
- 3 景観形成誘導地区
 (小野路宿通り景観形成誘導地区／町田駅前通り景観形成誘導地区／
 多摩境通り景観形成誘導地区)
- 4 建築物等における色彩の基準

第5章 景観法に基づくその他の方針等

- 1 屋外広告物の表示及び屋外広告物を掲出する物件の設置に関する行為の制限に関する事項
- 2 景観重要建造物・景観重要樹木の指定の方針
- 3 景観重要公共施設

第6章 計画の推進・管理

- 1 各主体との協働の体制づくり
- 2 具体的な景観づくりの実践
 (1)市民との協働による景観づくり (2)事業者との協働による景観づくり
 (3)行政が先導する景観づくり (4)仕組みづくり・活躍の舞台づくり
- 3 計画の定期的な評価・見直し

町田市の
景観づくりの考え方

景観づくりの
実現化方策

■景観計画策定以降の主な取り組み



町田市の景観づくりの現状と課題

【建築物等の景観誘導】

景観法に基づく届出・誘導(第4章)

(景観形成基準)

- 配慮をお願いしたい事項で、現在の景観形成基準が実情に合わない部分がある。
例)
・シンボルツリーの植樹や緑の配置、樹種の選定など、緑化に関する具体的な誘導
・拠点駅周辺等での憩いのスペース等の誘導
・にぎわいゾーンにおいて、建物内のにぎわいが屋外から見えるような意匠や空間づくりの工夫 ほか

(事業者との協議・誘導)

- 個々の案件に対し、周辺環境や地域特性に応じて、具体的な誘導策を提示することが難しい

(誘導の時期・タイミング)

- 景観計画では届出前に事前相談の機会を設けているが、現在の事前相談の時期では、既に事業計画が固まっていて、高さや規模、配置などに関する協議内容が十分反映できない場合が多い。

(完了後の対応)

- 協議・誘導事項が反映されているか確認しきれていない。また、反映された成果を事例として普及啓発等に活用する仕組みがない。

公共事業景観形成指針に基づく誘導

(第6章)

- 構想段階から協議することとしているが、その時期の曖昧さや、庁内の情報共有や意識啓発が十分でないことにより、協議時期の遅れや、協議できない場合がある。
- 施設単体での協議になってしまい、街並みや、周辺環境を含めた一体的な協議ができていない例がある。

屋外広告物ガイドラインによる誘導(第6章)

- 町田市屋外広告物ガイドライン(景観編)を策定し屋外広告物の誘導を実施しているが、拘束力が十分でなく実効性が低い。
※屋外広告物許可申請数に対して景観事前相談件数は10%以下。対応実績にあたっては2%以下。

所管部署(第4章、第6章)

- 地域特性や周辺の街並みの状況を踏まえた効果的な誘導を行いたいが、個々の案件により具体的な誘導内容が異なるため、各所管の担当職員だけでは十分な協議・誘導が難しい。
- 景観の誘導に関する所管部署が複数あり、一体的な協議・誘導が難しい。
※景観計画に基づく届出制度、公共事業景観形成指針に基づく協議、屋外広告物の許可の所管部署がそれぞれ異なっている。

【景観重要公共施設/景観形成誘導地区】(第5章、第4章)

(景観重要公共施設/景観形成誘導地区)

- 特別に地区等を指定しているものの、その重要性の周知や、地区特性に基づいた景観誘導が十分にできていない。

【景観づくりの支援・普及・啓発】(第6章)

(市民の景観づくり活動の支援)

- 景観条例に定める既存の制度は、普及啓発の仕組みであり、活動支援の仕組みではない。
※生活風景宣言は、これまでに制度活用の事例なし
※地域景観資源は、これまで制度活用の相談はあったものの、提案者が維持管理を行うこと等の負担が大きく、提案に至らなかった

(景観づくりの啓発)

- 周知啓発手法が、単発のイベント開催等に偏り、継続した景観意識の向上が図れない。
- 未来を担う若年層へのアプローチの手法や機会が少ない。

町田市の動向

① 上位・関連計画の策定等

- 「まちだ未来づくりビジョン2040」「町田市都市づくりのマスタープラン」等が策定・改定され、都市づくりに対する考え方が新たに示された。
- 「町田市住みよい街づくり条例」を改正し、市民の街づくりを支援する仕組みが新しくなった。



町田市都市づくりのマスタープラン



立川市サンサンロード (景観重要公共施設)

② 都市整備の動向

- 多摩都市モノレールの町田方面延伸ルートが決定し、今後モノレールルート沿線のまちづくりが活発化。
- 学校などの公共施設や公共空間の再編が進展。
- 近年、地域の魅力を高める質の高い空間・景観が創出されている。
※南町田グランベリーパーク、薬師池公園四季彩の杜西園など



南町田グランベリーパーク
「土木学会デザイン賞2021」において優秀賞を受賞
第1回グリーンインフラ大賞「都市空間部門」において、優秀賞を受賞

③ 市民活動の動向

- 「まちだ〇ごと大作戦」に見られるように、多様な市民活動が展開されている。

近年の景観づくりに関する動向

① 多様な暮らし方に寄り添う景観づくりの重要性

- ウォーカブルな都市の推進、パブリックスペースへの関心の高まりなど、ライフスタイルの変化とともに、質の高い空間形成が重視される中で、景観づくりが果たす役割の重要性も高まっている。



エリアマネジメント広告

② 景観づくりに関わる新たな技術や仕組みの進展

- プロジェクションマッピングやデジタルサイネージ、照明技術の進化、夜間景観の注目、エリアマネジメント広告の活用など、景観づくりに関わる新たな技術や仕組みが大きく進展。



薬師池公園のライトアップ

③ 景観に影響を及ぼす要素の顕在化

- ソーラーパネルや通信アンテナ基地など、脱炭素化やIoTの発展等により、暮らしが変化する中で、新たに景観に影響を及ぼす要素が出現。



戸建住宅のソーラーパネル

今後の景観施策の検討で目指すこと

・町田市の今後の景観施策のあり方の検討にあたっては、現行の基本理念・基本目標の実現をさらに推進していくために、現行計画の運用上の課題や町田市の動向、近年の景観づくりに関する動向を踏まえて、より効果的な実践施策の再構築の考え方や具体的な施策の方向性を整理する。

<景観計画の基本理念>

生活風景に魅力と豊かさを感じられるまち
～人と風景が共に育つ景観づくり～

【景観施策検討の基本的な考え方】

・町田市の今後のより良い景観形成に向けて効果的な景観施策を検討していくにあたっての基本となる考え方。

①評価・検証で整理した景観計画の運用の実績や課題を踏まえて**景観施策の見直し、景観行政の実現性・実効性を高める。**

②「まちだ未来づくりビジョン 2040」「町田市都市づくりのマスタープラン」など、上位計画で示された**将来像の実現を図る**

③**現行の景観計画策定以降の景観づくりに関する動向に対応し、変化する社会状況に即した景観づくりを推進する。**

【景観施策の検討で目指すこと】

・検討にあたっては、単に空間や景観を整備・誘導するのみに留まらず、その空間や景観がどのように使われるのかを考え、町田ならではの暮らしや活動が楽しめるまちとなることを踏まえた、景観の施策の構築を目指す。

・具体的には「町田市都市づくりのマスタープラン」の「地域の特徴を活かした4つの暮らし」のなかで表現されている2040年のまちだの様々な暮らしの場面や風景、思わず出歩きたくなるまちを実現することを旨とし、多面的に施策を組み立てて取り組む。

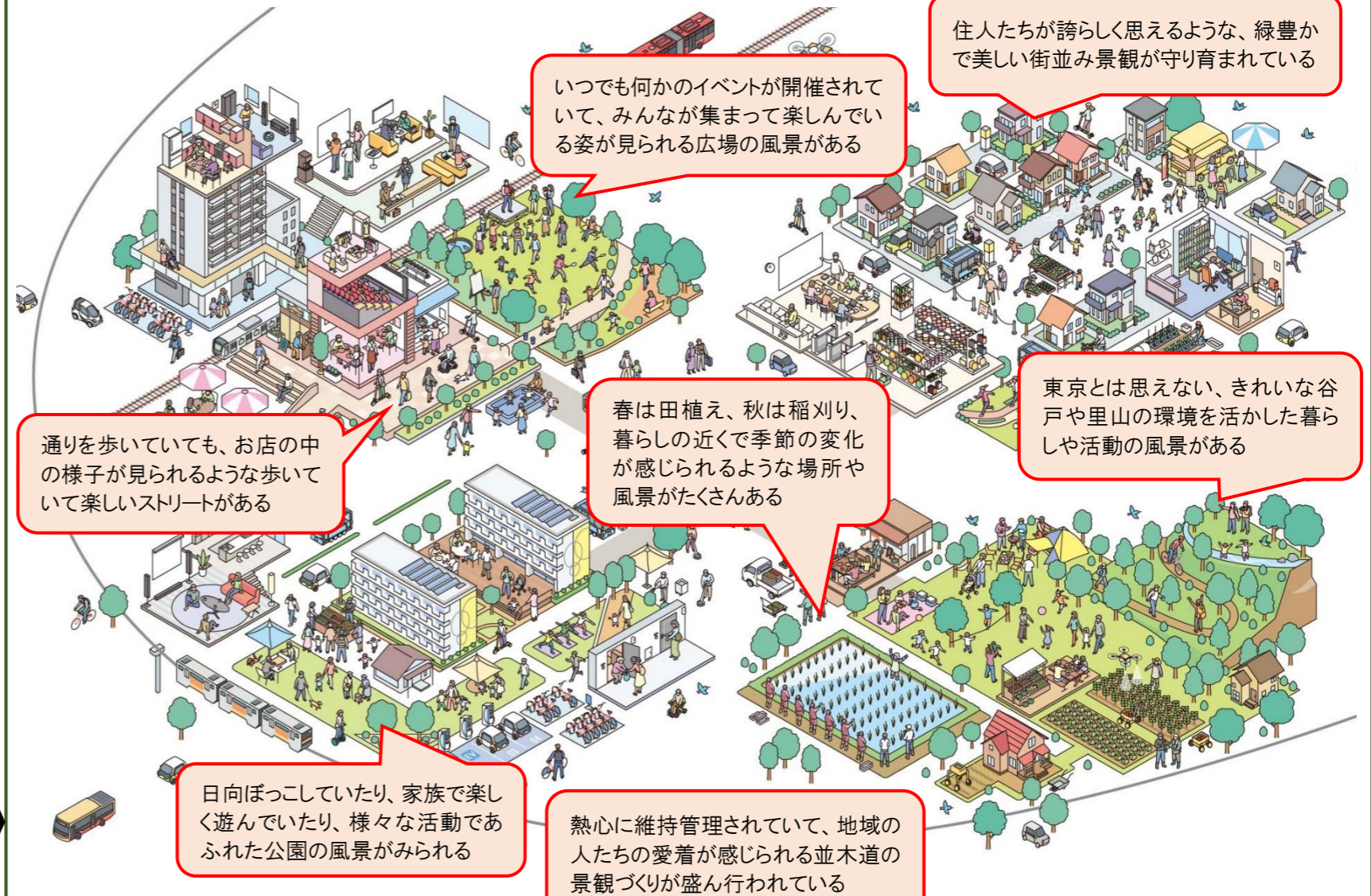
【目指す景観像】

●拠点駅の周辺

(地域の特徴を活かした4つの暮らし)
「自由さ・気楽さ・便利さ」を実感しながら
やりたいことにアクセスしやすい暮らし

●低層住宅地

(地域の特徴を活かした4つの暮らし)
ゆとりある時間と身近な居場所を使って
「遊ぶ・働く・憩う」を自分らしくデザインできる暮らし



住人たちが誇らしく思えるような、緑豊かで美しい街並み景観が守り育てられている

いつでも何かのイベントが開催されていて、みんなが集まって楽しんでいる姿が見られる広場の風景がある

通りを歩いている、お店の中の様子が見られるような歩いて楽しいストリートがある

春は田植え、秋は稲刈り、暮らしの近くで季節の変化が感じられるような場所や風景がたくさんある

東京とは思えない、きれいな谷戸や里山の環境を活かした暮らしや活動の風景がある

日向ぼっこしていたり、家族で楽しく遊んでいたりと、様々な活動であふれた公園の風景がみられる

熱心に維持管理されていて、地域の人たちの愛着が感じられる並木道の景観づくりが盛ん行われている

●駅や主要な通りの近くにある住宅地周辺

(地域の特徴を活かした4つの暮らし)
技術や社会の変化に合わせて
人やモノなどの充実した資源を賢く使う暮らし

●市街化されていない丘陵地とその周辺

(地域の特徴を活かした4つの暮らし)
みどりや農との関わりを日常の一部としながら
ココロとカラダを育む暮らし

今後の景観施策検討の方向性

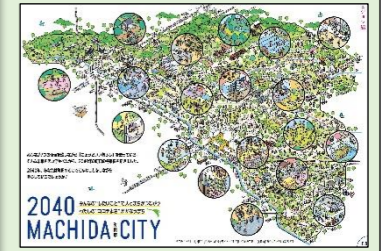
今後取り組む景観施策の具体的イメージ

①地域の暮らしの質を高める景観づくりを推進する

- 地域の特性に応じた景観の誘導を行うなど、それぞれの地域が持つ魅力を景観の視点からさらに高める取り組みを推進する。
- 地域特性に応じた屋外広告物や建築物等の一体的な景観づくりを推進する。
- 地域特性や計画建物等の状況を踏まえながら、個別の案件に対して効果的に景観誘導を行える仕組みを整える。

○地域の暮らしの質を高めるためのきめ細やかな景観形成基準の見直し

- ・接道部における緑化の推奨など見えるみどりの適切な誘導（緑化率の設定等）
- ・駅周辺や幹線道路、住宅地等特性に応じた基準の追加
- 町田市屋外広告物条例を制定し、町田市独自の基準等を設定し誘導
 - ・地域特性に応じた屋外広告物の誘導の実施（景観形成誘導地区における誘導等）
- 現在公共事業で行っている専門的な立場から協議・誘導を行う専門家（景観アドバイザー制度）を民間の一定の規模以上の建築物や工作物の建築に導入することを検討



②都市づくりを先導する場所で、より魅力的な空間・景観を創る

- 今後、都市づくりの軸になる多摩都市モノレール沿線では、車窓からの眺めなど、特性に応じた空間・景観づくりを推進する。
- 拠点的な整備に取り組む場所では、より戦略的に景観づくりに取り組む。

○多摩都市モノレール沿線を対象に景観づくりを推進する方針や施策の構築

- ・景観重要公共施設の指定を将来見据えた、景観形成の方針・基準を景観計画に位置づけ
- 拠点整備などの「まちづくり構想」に景観の整備項目の必須化を検討



③景観づくりに関わる新しい技術や仕組みを積極的に取り入れる

- ソーラーパネルの設置や通信アンテナの設置など、暮らしを便利で豊かにする新たな技術や変化は積極的に受け入れながら、良好な景観づくりとの調和を図る。
- エリアマネジメント広告の活用など、屋外広告物を活用した取り組みを導入し、まちの活性化や魅力向上と景観の向上を両立する。

○ソーラーパネルの設置など、近年顕在化してきた景観に影響を及ぼす行為等に対する景観形成基準の設定

- エリアマネジメント広告^{注1)}を活用するための仕組みの検討
- 広告料収入を活用したバス停の上屋整備などの導入の検討



④まちづくり活動を幅広く支援し、市民が景観づくりに関わる機会を増やす

- 市民による景観づくりの取り組みは、街づくり活動のひとつとして捉え、効果的な支援ができるように支援方法や仕組みを整える。
- 生活風景宣言や地域景観資源など、現在使われていない支援の仕組みを再考し、景観づくりに関わる市民活動の支援方法を再整理する。

○生活風景宣言等の景観づくりの取り組みについて、「町田市住みよい街づくり条例」の制度を活用し、支援策等の役割分担を検討

- 既存の周知啓発活動を継続するとともに、新しい周知啓発方法を導入
- 子どもを対象にした景観学習等の取り組みの実施



⑤事業者と早期に協議・誘導ができるよう手続きプロセスを改善する

- 事業者とできる限り計画の早い段階で相談・協議ができるよう、届出手続のプロセスを改善し、景観誘導の実効性を高める。

○届出手続に関する事前相談時期を前倒し、景観に関する配慮事項について事業計画の構想段階から協議できるように

- ・「町田市住みよい街づくり条例」の早期周知の運用と合わせることを検討



⑥行政が率先して景観づくりを実践し町田市のブランディングにつなげる

- 公園、道路など、町田市の景観づくりを先導する場所においては、特に空間・景観づくりの視点を重視し、市民だけでなく市外の人もつい行ってみたいくなるような、思わず出歩きたくなる場所をつくる。

○公共施設の景観協議開始時期を明確化するため、最も意見が反映されやすい構想段階を細分化し整理

- 公共施設の景観協議内容を見直し、まちづくりの視点からの景観づくりを明示
- 拠点整備などの「まちづくり構想」に景観の整備項目の必須化を検討



注1) まちづくりの担い手が、景観向上のためのルールに基づき、公道上並びに民有地の屋外広告物を企業に販売し、得られた広告収入をエリアマネジメントの財源に充てる事業のこと。

見直しが必要となる計画・施策等

【見直しが必要となる計画・施策】

①町田市景観計画の改定

・町田市の景観づくり施策の中心である町田市景観計画の「景観づくりの実現化方策」にあたる第4章～第6章を見直し

第4章 届出制度による景観づくり

- ・届出対象の見直し
- ・景観形成基準の見直し
- ・届出手続の流れの修正

第5章 景観法に基づくその他の方針等

- ・屋外広告物の表示及び屋外広告物を掲出する物件の設置に関する行為の制限に関する事項の見直し

第6章 計画の推進・管理

- ・具体的な景観づくりの実践の見直し
(市民との協働による景観づくり／事業者との協働による景観づくり／行政が先導する景観づくり／
仕組みづくり・活躍の舞台づくり)
- ・景観づくりの実践施策の推進スケジュールの見直し

※現行計画の目標年次が2030年のため、町田市の景観づくりの考え方にあたる序章から第3章はそのまま

②町田市景観条例の改正

・町田市景観計画の見直しに合わせて、町田市景観計画の修正が必要となる部分を見直し。

③町田市屋外広告物条例の制定

・東京都からの事務の権限移譲を受け、町田市独自の屋外広告物条例を制定

※地域特性に合わせた屋外広告物の許可基準の検討

※景観形成誘導地区における屋外広告物の色彩や大きさ等の基準の検討

④公共施設の景観協議制度の一部見直し

- ・協議開始時期の明確化
- ・対象施設を単独で捉えるのではなく、周辺とのかかわりや、地域の特性を尊重した景観の考え方を明記

【効果的に計画・施策を効果的に推進するための体制等の整備】

①景観審議会、街づくり審査会、(仮称)屋外広告物審議会の効果的な運営体制の整備

②景観計画に基づく届出制度、公共事業景観形成指針に基づく協議、屋外広告物の許可の所管部署の見直し