

第1回町田市景観施策検討委員会
(第1回町田市景観審議会専門部会)

会議録

日時	2022年11月17日(水) 午後2時30分～午後4時00分
場所	町田市役所 4階政策会議室
出席者	<委員>(敬称略)8名 中島直人、加藤幸枝、名和田是彦、小峰光正、大塚信彰、植木宗徳、高橋清人、前田純 <オブザーバー>(敬称略)2名 深尾彰紀、森澤直毅 <事務局>6名 都市整備担当部長 地区街づくり課職員5名
傍聴者	0名

■会議内容

○開会

- ・挨拶、会議の公開に関する報告、部会長の選出、資料確認

○議題

- (1) 町田市景観計画の見直しの考え方
- (2) 町田市の特性を踏まえた屋外広告物による景観づくりの検討

○閉会

■配布資料

○次第

- 資料1:「町田市が今後とるべき景観施策について(骨子)」イメージ概要及び専門部会での検討内容について
- 資料2:「町田市の景観施策のあり方について(答申)」における本日の検討の位置付け
- 資料3:第4章 届出制度による景観づくりの見直し
- 資料4:町田市の特性を踏まえた屋外広告物による景観づくりの検討(施策検討の方向性について)

■議事

○挨拶

- 「町田市審議会等の会議の公開に関する条例」第3条の規定による会議の公開に関する報告(傍聴者0名)
- 「町田市景観審議会運営規則」第9条第3項の規定による部会長の選出(委員の互選により、中島委員を部会長に選出)

○資料確認

○議題

- 【事務局】 <「町田市が今後とるべき景観施策について(骨子)」イメージ概要及び専門部会での検討内容について説明>

<「町田市の景観施策のあり方について(答申)」における本日の検討の位置付けについて説明>
<第4章 届出制度による景観づくりの見直しについて説明>

【部会長】

質問・意見をいただきたい。

【委員】

今後のまちづくりを考えたとき、多摩都市モノレールの町田方面延伸事業が特に重要となる。モノレールの駅舎が整備されることを想定した時、現行計画の「3つの景観形成ゾーン」それぞれに駅がつけられることになる。個別の建物等に対して届出制度で対応していくよりも、まちづくり全体の流れとして一体的に誘導する方が望ましいのではないかと。駅前に大規模ショッピングモールや商業施設ができてしまえば、景観誘導が元も子もなくなる可能性がある。周辺の景観があって、その景観に合わせて駅を整備するというのである。

【部会長】

それぞれの地区で景観が異なるため、各駅が個性を持ってつくられると思う。拠点駅の周辺の景観づくりの論点に該当すると思うが、駅そのものの景観誘導について説明はあるか。

【事務局】

資料3の「町田市都市づくりのマスタープラン<地域の特徴を活かした4つの暮らし>」に示しているように、拠点駅については共通して人がにぎわう風景をつくっていきたいと考えているが、その他の駅のつくり方は地域特性によると考えている。現行の景観計画においては、丘陵地ゾーン、住まい共生ゾーン、にぎわいゾーンの3つのゾーンごとに、目標や方針などを定めている。さらに多摩境通りや小野路宿通り、町田駅前通りは景観誘導地区としており、それらの方針に沿って駅も整備していくことになる。駅舎などに対しては景観アドバイザー等を入れながら、きめ細かく協議誘導していきたいと考えている。

【部会長】

にぎわいづくりにモノレール駅の存在は重要かもしれない。しかし資料では駅周辺のことが記してあり、駅が景観上どのような役割を果たすのか、記載が無い。記載が無ければ、協議等が進めづらくなる可能性がある。これから新しい駅が整備されることは明らかなので、駅が景観上どのような役割を持つのかを景観形成基準に書いても良い。

【事務局】

モノレールについては、今後の都市基盤に大きなインパクトを与えるため、景観の影響は大きいと考えている。そのため都市づくりを先導する場所でより魅力的な空間・景観を作るという方向性を示し、具体的な取り組みとして多摩都市モノレール沿線を対象とした景観づくりの方針や施策を示そうと考えている。次回の専門部会で具体的に示したい。

【委員】

不動産取引をする際に景観法の説明をするものの、実際に届出対象になる物件を扱うことはほとんどない。駅近の床面積の大きいビルや看板などが届出対象になり、小規模なものに対しては景観誘導する機会が少ない。住宅地の中のコインパーキングについて届出の対象にしたいのであれば、具体的に面積基準で示す必要がある。住宅地でも相続で余った土地をコインパーキングにしようというケースが非常に多い。それを面積基準によって届出するようにしたらどうか。

【事務局】

現行の届出対象は、高さや戸数、延べ面積等で決まっているが、コインパーキングについては、規模によらず用途で届出をしてもらいたいイメージで検討している。駅前には対象外とし、住宅地や丘陵地ではすべてを対象とするというのが本日の案である。

【委員】

開発行為の届出基準は1,000㎡以上となっており、これまで届出されたものについて、景観上問題がある場合は協議していると思う。その際、市の意向に沿ったものにしてもらえるものが多いのか、それとも強制力が少なく誘導が難しいものが多いのか。

【事務局】

開発行為に関しては、市の宅地開発条例において一定割合で緑地を整備することを規定しているため、緑地の確保できている。しかし、宅地割したあとの残地など、市が効果的と考える道路に面した配置には至らないことがある。さらに開発行為の時点では宅地割までしか決

まっておらず、個々の建物の計画をするのは別の建築の事業者となるため、敷地内の緑化まで決められない。そのため宅地内の緑化の配置まで開発行為の届出の時点で誘導を図ることが難しい状況である。現状では開発業者から建築業者に伝えてもらうことしかできず、拘束力がない。

- 【部会長】 少しでも実効性を高めるために、届出の時期を早めるなどの工夫をするということである。
- 【委員】 生活風景という概念が、町田の景観計画の基本的な考えの重要な要素になっている。例えば表彰制度を活用する等、町田らしい景観をつくっている人々の地域活動等を通じて、生活風景文化が根付いていくという視点が重要だと思う。生活風景文化が根付いていると、実効性の迫力が違う。町田らしい景観に合わせてもらえるように建築行為、開発行為を誘導していく視点が重要である。
- また、デジタルサイネージ、コインパーキングなど、新しい景観の構成要素をどのように誘導していくか、きちんと考えるべきと感じた。エネファームなど、景観に配慮すべき新しい設備は他にもある。新しいテクノロジーや生活形態に基づく、景観要素の変化についても景観計画で対応すべきである。
- 【委員】 自宅の近所でコインパーキングができたが、夜間照明のおかげで周囲が明るくなり、防犯カメラもついているので、防犯面において地域の安心にもつながった。看板や照明のおかげで効果が有することもあるということにも配慮すべきである。また、コインパーキングの出入口は、ドライバーの認識が遅れれば、信号がない交差点ができるくらいに危険性が高まると聞く。企業カラーで掲出した看板により、コインパーキングの出入口が想像できるなど、視認性が重要となる場合もある。
- 【委員】 資料3の6ページ、コインパーキングの景観形成基準内容に「可能な限り緑化する」とある。この一文では緑化されても適切な維持管理がなされないことが容易に予想できる。管理者に対して維持管理を求めつつ、一方で、地域にとって施設ができることによって安心・安全が担保できるようであれば、事業者にも賛同してもらいやすい「緩和条件」などを示すといったインセンティブを与えるというような対応も考えられないか。
- 【部会長】 植栽を植えることだけを議論しがちだが、実際にはその後の継続的な維持管理が重要である。景観協議を実施することで、その点も協議できる。景観形成基準を考えたとき、美しいなどの視覚的なものの議論をしがちだが、その場所で人が活動したくなる設え等を誘導するための基準として検討している。景観というのは風景で、きれいな建物だけでなく楽しんでいる人など、人がいる風景そのものが町田の目指していきたい景観である。例えば美しいベンチを置くというわけではなく、むしろ人が使いたいベンチが置かれているか、そのような視点にシフトしようという考えが全体的に景観形成基準に記載されている。今までの景観施策のあり方を否定しているのではなく、加えて展開しようという考えであり、町田にあっていると思う。
- 【事務局】 <町田市特性を踏まえた屋外広告物による景観づくりの検討（施策検討の方向性）について説明>
- 【委員】 「町田市屋外広告物ガイドライン(景観編)」には全ての屋外広告物が対象だと書いてあるが、問題が発生しているというのは、どのような現象が起きているのか。なぜ今回検討が必要になるのか、実態を教えてください。
- 【事務局】 屋外広告物ガイドライン自体は、事業者等に配慮してもらえるようお願いしているもので、拘束力が無い。実施していただけるところと、そうでないところがあるのが実情である。事

前相談の仕組み自体もお願い事項であり、事前相談を経なくても罰則は課されない。拘束力の無さ故に、実施していただける事業者は少ない。

【委員】 東京都の条例の規制は、強制力はあるものの、内容は不十分だということか。

【事務局】 東京都の条例では、特定の地区で大きさや高さなどの許可基準を個別に定めているところもあるが、オール東京都の基準となっており、「町田市屋外広告物ガイドライン（景観編）」での基準が位置付けられていない。今回、東京都の条例に加えて「町田市屋外広告物ガイドライン（景観編）」の考え方を追加していきたいというのが見直しの内容になっている。

【委員】 中心市街地に掲示している街路灯広告のデザインが、景観として納得がいくものではない。改善すべきではないか。

【事務局】 すぐに改善することは難しいが、デザインが変わるときや街路灯自体をリニューアルするときには改善できるよう取り組んでいきたい。

【委員】 屋外広告物事前相談の実施率が10%に満たないということについて。不動産取引の際に、開発許可や建築基準法の手続きで申請を行うと、規制についての説明をもらう。しかし、実際に取引する個人の方はわかっていない方も多し。いかに内容を知ってもらい、相談に来てもらうか。許可の前にどうやって認識してもらおうかが、屋外広告物の景観事前相談を増やす方法だと考える。

【部会長】 周知が必要である。今回は屋外広告物の景観事前相談を条例に位置づけることで、お願いではなく、拘束力を持つことになるので、応じてくれる人が増えるだろう。しかし、いかに精緻にシステムを組み立てても、意義を含めてそれが周知されなければならない。今後その点について具体的な議論をしていきたい。

【オブザーバー】 屋外広告物は景観の重要な構成要素である。東京都は、区部も含めて全域を見る形で、用途地域に応じて規制をかけている。町田市で地域特性に応じてきめ細やかに屋外広告物の誘導を図ることはよいと考えている。

【委員】 屋外広告物規制には、憲法で保障されている表現の自由の行使とのせめぎ合いがある。全てが条例で規制できる訳ではないのが難しい。この専門部会では、条文に近い形のものまで議論するのか。また、エリアマネジメント広告については、エリアマネジメント団体による審査という仕組みが条例上に組み込まれるということか。地方公共団体でない民間の団体が行政処分のようなものにかかわるというものだが、この専門部会で制度の案まで作るのか、議論のイメージを伺いたい。

【事務局】 1点目の議論の対象については、第4回専門部会のところに条例案の検討を入れて行う予定であり、第3回までの議論を踏まえて、条文案を示しながら議論したいと考えている。2点目のエリアマネジメント広告については、条例上は特例許可を設ける程度となる。八王子市では特例許可の対象としてエリアマネジメント団体だけでなく自治会も対象にすることを規定しているので、そのようなことについても検討していく考えである。

【部会長】 これをもって本日の議事について終了とする。

○閉会

— 了 —