

第4回町田市景観施策検討委員会  
(第4回町田市景観審議会専門部会)

日 時	2023年6月21日(水) 午前10時00分～正午
場 所	町田市役所 3階3-1会議室
出席者	<委員>(敬称略)7名 中島直人、加藤幸枝、名和田是彦、小峰光正、植木宗徳、高橋清人、前田純、 <オブザーバー>(敬称略)2名 吉丸義博、長谷和美  <事務局>7名 都市整備担当部長 地区街づくり課職員5名 道路管理課職員1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、資料確認

○議題

- ・町田市が今後とるべき景観施策について
  - (1) 町田市景観計画の改定素案について
  - (2) 町田市景観条例の改定素案について
  - (3) (仮称) 町田市屋外広告物条例の素案について

○閉会

■配布資料

○次第

- 資料1：専門部会での検討事項
- 資料2：景観施策の検討スケジュール
- 資料3-1：町田市景観計画 改定素案
- 資料3-2：第4章(届出制度による景観づくり)の構成の変更について
- 資料4：町田市景観条例の構成概要
- 資料5：(仮称) 町田市屋外広告物条例の構成概要
- 参考資料1：これからの町田市の景観づくりについて
- 参考資料2：市民意見募集の意見まとめ
- 参考資料3：町田市景観条例 新旧対照表
- 参考資料4：町田市屋外広告物条例 東京都条例との対照表

■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)

○資料確認

○議題

【事務局】 <市民意見募集の実施結果について報告>

【事務局】 <町田市景観計画の改定素案について説明>

【部会長】 本日の議題は、これまで3回の専門部会で議論してきた内容が景観計画、景観条例、屋外広告物条例にどのように反映されているかを確認するというものである。アンケート結果からも景観計画の認知度はまだ低く、市民が読みたくなる景観計画にするために分かりやすい構成・言葉にしていくことを大前提に、これまでの議論を反映していくことになる。まず、景観計画については、これまで6章構成で前半と後半に分かれていたものの構造をはっきりさせて、中表紙を入れた。後半の「景観づくりの実現化方策」が今回の改定のメインとなり、この部分にこれまで議論したことが反映されているという説明だった。委員の目で確認し、指摘や意見をいただきたい。

【委員】 資料3-1、23ページの町田市全域共通基準の中に「壁面の位置を揃える」というものがあるが、これは、事業者に対しての話なのか、市民に対する話なのか。また、数字の基準が無いので、何処に対して壁面を揃えるのかも分かりづらい。事業者に対する話だとしたら、面積に対して、開発になるか否かということも書かれていると、分かりやすい。

【事務局】 第4章は一定規模以上の建築等を行う場合に届出をしてもらう際の基準であり、主な対象は事業者であるが、市民にも知っておいていただきたい考え方なので、市民にも分かる表現にしたいと思っている。周囲の壁面線が揃っていれば隣の建物に揃えてもらうことになるが、それが必ずしも重要でない場合は公共空間に面してオープンスペースを大きくとっていただくよう誘導することもある。届出制度の中で、立地と周辺環境に応じて個々に誘導を図っており、現状、具体的な数値基準は定めていない。

【委員】 この基準は、1,000平方メートル以上の開発行為が対象ということか。

【事務局】 建築物の場合は、高さ10メートル以上、集合住宅で戸数9戸以上、延べ面積1,000平方メートル以上のもの等、開発行為の場合は、1000平方メートル以上のものが届出対象となる。

【部会長】 届出の対象にならない建築等を行う事業者や市民にも参考にしてほしいということなので、「この本の使い方」のようなものを景観計画の扉のページに書いても良いかもしれない。

【委員】 資料3-1、23ページにある「隣り合う建築物などの形態・意匠を自身の建築物に反映する」という文言は、景観形成に関する色々な工夫が必要であることを理解している人にとっては意図が読めるが、3月に行われた市民アンケートの結果を見ると、8割の方が景観計画を知らない。景観について馴染みが無い方には、この基準を反映させることで良好な街並みの連続性をつくりたいというようには読めない。基準を反映させること自体が目的化していることが現行の運用の問題である。特に共通事項については、何のためにこの基準があるのかという補足があると良い。

同様に、資料3-1、24ページの「水辺側に顔を向けた建築物の形態・意匠・外構とする」も、必ずしもそれが望ましくない場合もあり、積極的に親水性を高めるべき場所において配慮してもらう事項なので、基準自体が目的化しないことが大事である。

資料3-1、25ページの「周囲の環境に応じた夜間の景観を検討し、周辺の景観に応じた照明とする」は、漠然としていて何に配慮すれば良いか分からない。配慮する目的、効果、意義を読み取れるようにすることが、理解を深めるために重要だと感じた。

【事務局】 基準が目的化してしまえば意味がないので、その基準によってどのような景観をつくり

たいか、意図が伝わるように補足したほうが、共通基準として前に持ってくる意義もある。委員に相談しながら、次回までに記載できるようにしたい。

**【部会長】** 目的と手段を書き分けるところで、曖昧なところが無くなる。手段は場所によって適切でない場合もあるので、目的がしっかり伝われば、それぞれの場所に応じて手段を選択することになる。具体的な書き方は相談して進めていきたい。

**【委員】** 今の議論については、考え方を具体化した事例をコラム等の形で入れるという伝え方も考えられる。

景観計画の周知率があまり高くないとのことだったが、地区協議会のような仕組みも、最初は十数パーセントの周知率から始まって、日常生活に溶け込んでいくうちに5割に達する自治体もある。景観計画についても、町田市では生活風景宣言など日常生活に景観計画が浸透していく方法をお考えだと思うので、周知率が上がっていくことを期待している。

事前協議の申請時期は、景観という物事の特殊性を踏まえて検討されたい。設計が変更できるという文言も並べるのもひとつの工夫である。

エリアマネジメント広告について、町田市屋外広告物条例で予定している仕組みは東京都のプロジェクトマップ活用地区を元としているようだが、この手の仕組みは、都市再生特別措置法による道路占用の許可の特例のように、一般的に禁止されているものを、公益に適う取組みであることを以って特例的に解除するものである。町田市の屋外広告物条例からはそのような構造が見えなかったのだが、どのようになっているか。

**【事務局】** 参考資料4、17ページに記載されている第31条第2項で、特例許可をする仕組みとしている。これによって、道路上などの禁止区域においても、エリアマネジメント広告を表示・設置できるようになる。

**【部会長】** 事前協議の開始時期については、専門部会であがった意見を、交渉材料として説明していただきたい。

**【委員】** 様々な申請の時期が、30日や60日や90日とばらけると分かりにくい。同じような申請は同じような日にちで実施したほうが良い。頻繁に提出している事業者は判断できるかもしれないが、山林所有者が自分で開発行為するようなケースもある。そのような場合にそれぞれの申請時期について熟知しておらず、90日前には間に合わないというようなことはあって欲しくない。

資料3-1、25ページの駐車場やごみ置き場に関する基準について、自動車置き場は道路に面していない位置にあることのほうが少ない。ゴミ置き場は収集車からすると道路に近い方が収集しやすい。市役所の他の部署から反対されてしまう懸念があるので、整理したほうが良い。

**【部会長】** 一つ目の事前協議の時期について、どのように判断したのか。

**【事務局】** 景観法で着手の30日前に届出をすれば良いと規定しているところを不当に早めるのは問題があり、他区市の事例を踏まえて不当に早くならない時期を設定する必要がある。協議時期は一律化したほうが分かりやすいものの、施設の規模によって協議に要する日数も異なる。景観アドバイザーの協議に足りる日数で規定できるように調整したうえで、分かりやすく説明する必要がある。

**【部会長】** 先程の委員からの意見は、「事前相談1」と「事前相談2」の申請時期が異なることが気になるということか。それとも、景観法以外の届出との整合性が気になるということか。

**【委員】** 他の色々な届出と時期を揃えてほしいという趣旨である。

- 【部会長】 具体的な日数よりも、設計が容易に変更できる時期であることが大事で、そこをどう表現するかということだと思うが、何か意見がある方はいるか。
- 【委員】 法定の30日に上乗せして何故60日にするのかということについて、例えば行政手続法の標準処理期間がこうだから、というようなやり取りをされているのだと思うが、この程度の重要性だったらこの程度の日数という「比例原則」が法制的には重要である。容易に設計できることが重要なのであれば、遅くとも何日以内といった書き方も考えられる。
- 【部会長】 60日と90日の差があるのは景観へのインパクトがある建築物等への対応として良いと思うが、委員からの指摘のあった他法令の届出との横並びは、見ておいたほうが良い。資料3-1、25ページのゴミ置き場等に関する景観形成基準についてはどうか。
- 【事務局】 ゴミ置き場は、ご指摘の通り道路のそばに置く必要があるが、必ずしも奥に置くのではなく、植栽を挟んで道路に直接面さないようにする、横向きにして接する面を小さくするといった誘導を図っている。現在の文言では誤解が生じるので、見直しを検討したい。
- 【部会長】 集合住宅の場合は、ゴミ置き場が建物内にあるのが多く、収集日に管理人が外に出す形としていることが多い。外で露わになるよりも建物内に入れたほうがマンション自体の価値も高くなるので、私個人としては特に問題無いと思った。実際の協議事例も踏まえながら、なるべく妥協せずに検討いただきたい。
- 【委員】 共同住宅でゴミ置き場が奥にあるのはほとんどが分譲の場合である。小規模なアパートは管理人がおらず、私道に面しているアパートはゴミ出しが出来ないことが問題になっている。袋が直接見えるからいけないのか、扉があればいいのかといった視点もある。
- 【部会長】 道路側から見えにくくなれば、その方法は位置には限らないのであろう。
- 【委員】 ごみ置き場は1つの例だが、景観のことだけを考えるのではなく、市の他の事業との整合が取れているのかを確認してほしい。景観は聞こえが良いので賛成されやすいが、実際にやってみたら不便になるということが無いようにする必要がある。
- 【部会長】 他の業務との関係で、1つひとつの内容が問題無いかを確認いただきたい。
- 【委員】 資料3-1、49ページに記載の「市民・事業者・行政の協働による景観づくり」について、景観づくり市民サポーターの皆さんのように本当に景観に興味を持っている方はごく僅かで、ほとんどの市民が景観計画を知らない。委員から発言のあったような「浸透」をさせるために、景観と開発の利害対立が生じるような大きな問題について、地域ごとの市民組織を巻き込んで一般的な市民に意見聴取をする等、市民に投げかけることで景観に対する市民の認識度は上がると思う。市民意見募集に意見を寄せてくださるのは比較的少数の熱心な方で、景観を壊すのは悪という議論になりがちだが、それだけでなく、地元の合意形成のような視点も入れられると良い。地区協議会なのか、その他の組織なのかは検討が必要だが、具体的に盛り込んでいただきたい。
- 【事務局】 景観に関心がある方だけでなく、一般の方々にも景観に関心を持っていただくことが大事なので、地区協議会等を介した意見聴取も今後検討したい。
- 【委員】 恩田川の桜が豪雨で倒れたため、原因を調べたら木の内側が駄目になっていた。他の桜も調査したところ、結構な数の植え替えが必要だと分かったという話を先日聞いた。その話を聞いて「自分の家の木も怖いから切ってしまうか」と思う方もいた。景観は善意で成り立っているものだと思う。きれいな景観がある場所も、私有地である以上、開発されて無くなっても仕方ない。残してもらえればありがたいが、行政は買い取る予算が無いので、善意に頼ることになる。緑を守るのが善という論調になりがちだが、緑を残すた

めの市の支援がないままに、善意に頼るのは危険である。台風で高木が隣家に倒れそうになった経験があり、それ以来高木は早く切りたいと思うようになったが、高木になると伐採や枝打ちのコストも大きくなる。高齢になるほど、低木状態で維持したいと考える方が多い。木が切られて残念と言われてしまうと、維持管理している人も困ってしまう。景観を良くすることは良いことだが、善意に頼る部分が大きいいということも伝えてもらいたい。

【部会長】

市民に寄り添う景観計画がどうあるべきかというところである。初めのあいさつなどで、しっかり書かなければならないと感じた。

【委員】

資料、22ページの事前相談の流れについて、実線の矢印と点線の矢印があって、事前相談1はアドバイザー協議、事前相談2はアドバイザーの部分にくぐるようにして審議会に報告という風に見えるが、どのように読めばよいか解説していただきたい。

【事務局】

図の表現が分かりにくくなっているが、事前相談1・事前相談2に関わらず、必要なものについてはアドバイザー協議を実施し、その結果さらに必要があるものは審議会にも報告するという流れである。分かりやすく改めたい。

【事務局】

<町田市景観条例の改定素案について説明>

【委員】

制度設計の整合性の観点から条文を確認したが、特に問題は無いと思った。新しい技術的な情勢に対応して、新たな届出対象行為を取り込んだ点で良好な改正であるという印象を持った。

【事務局】

<（仮称）町田市屋外広告物条例の素案について説明>

【委員】

低層住宅地と用途未指定地域については、一般的には禁止されているものを特定の条件を満たした場合に許可するという取扱いか。第6条の但し書きで「市長の指定する区域を除く」となっているので、設置できる可能性がある区域を決めた上で、申請されたものを判断する仕組みに見えるが、規則第20条には「市長の指定する区域」が出て来ず、低層住宅地と丘陵地においては個別に判断するというように見える。どちらなのか。

【事務局】

第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域は禁止区域だが、用途未指定地域は許可区域になるというところの表現の差がある。

【委員】

一般的に禁止されているものを特別に許可するということは、低層住宅地でも用途未指定地域でも同じなのではないか。

【事務局】

もともと、都条例で用途未指定地域は許可区域になっている。町田市条例を制定するにあたって、第一種・第二種低層住居専用地域並みに規制を強めているものの、あくまで許可区域なので、禁止区域と違って第三者広告なども設置を認める方向になる。

【委員】

町田市条例の規定が無い部分は、東京都条例を適用することになるのか。それとも、東京都条例を上書きしてオールインワンの町田市条例を作るのか。

【事務局】

町田市条例で完結するように規定するが、内容は都条例を引き継いでいる。

【委員】

既に東京都全体で安定して稼働している東京都条例を受けて町田市独自の条例を作るものと理解した。第6条の「市長が定める区域」というのはどういうものか。一般的に禁止されるものが、特定のエリアだけ許されるには、理屈が必要である。また、エリアマネジメント広告活用推進地区で「まちづくり団体等」が定義されているが、町田市住みよい街づくり条例との連動はもう少し表現できないだろうか。条例で認定された街づくりプロジェクトやまちビジョンが認定された区域内で活動する団体などは、施行規則第4号の法人でな

い団体として読むのだと思うが、せっかく同じ地区街づくり課で住みよい街づくり条例を持っているので、もう少し連動できないか。

また、事前協議についての同じ規定を2つの条例に置くということについては、大丈夫だろうかという不安はある。それぞれの条例で解釈が行われ、その内容が衝突した場合のルールが、現状は明確ではない。

【事務局】 町田市住みよい街づくり条例との連動については、入れられれば入りたいと思うので、内部で調整する。

事前協議を両方の条例に位置づけるかどうかは、問題の無い方法で進めていきたい。

【委員】 資料では低層住宅地の基準が示されているが、商業地域など他の地域については別に定めるとのことか。

【事務局】 商業地域などについては基準を設けるものの、都条例よりも厳しい基準とはしない。

【委員】 第23条の「規則で定める面積」は、規則に丸投げする形になっている印象を受けたが、大丈夫か。

【事務局】 確認する。

○閉会

—了—