

～「町田市が今後とるべき景観施策」検討の中間報告～

## 町田市の景観施策について(案)

イラスト掲載予定

町田市 都市づくり部 地区街づくり課

# 1 景観施策の見直しの背景

## (1) これまでの取り組み

2004年の景観法の制定を受けて、町田市では2009年に景観行政団体となり、「町田市景観計画」や「町田市景観条例」等を定めて、市民、事業者、行政の協働により景観づくりを進めてきました。

## (2) 見直しの背景

これまで町田市景観計画を運用する中で生じた課題や、町田市の動向、近年の景観づくりに関する全国的な動向を踏まえると、町田市の景観施策全体の見直しを行う必要性が生じています。

# 2 見直しの視点

現在の「運用上の課題」や、2022年3月に策定した上位・関連計画において新たな将来像が示されたことなど踏まえて、景観計画に示す基本理念・基本目標を継承しながら、必要な見直しを行います。

### <景観計画の基本理念>

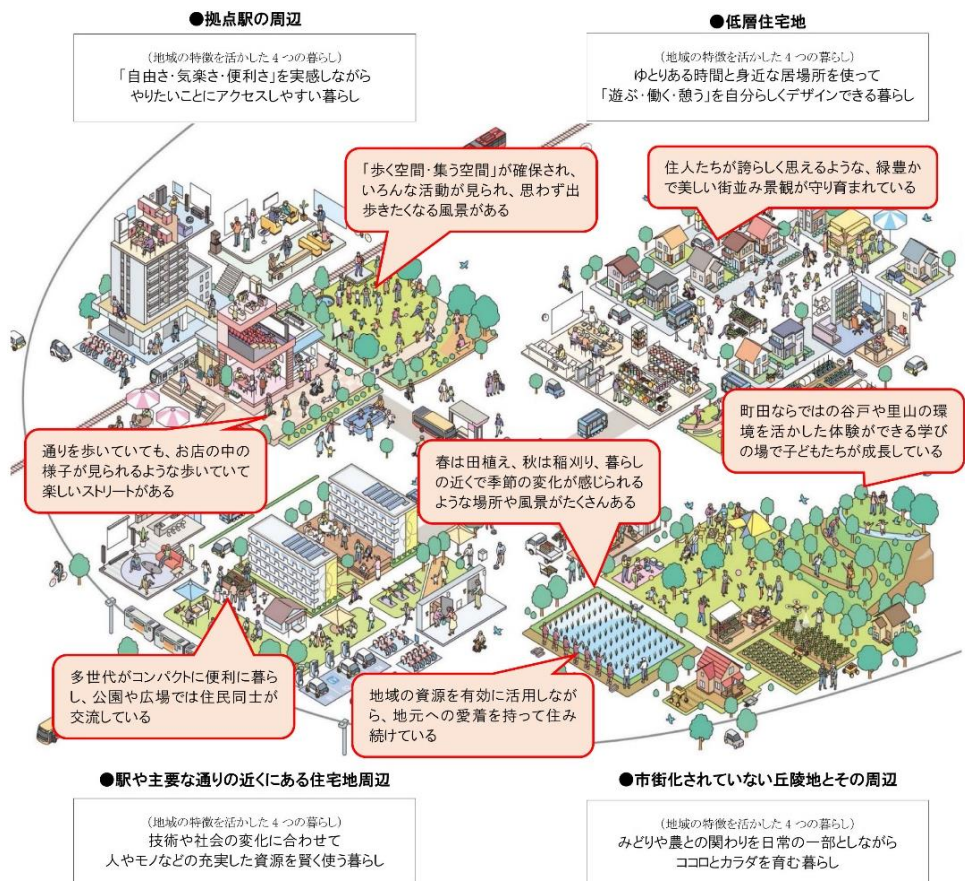
**生活風景に魅力と豊かさを感じられるまち**  
～人と風景が共に育つ景観づくり～

## 景観施策の見直しで目指すこと

- ・単に街並みを整えることに留まらず、その場所でどのような活動が展開されるのかを考え、多くの人々が生活や営みを楽しんでいる風景や景観をつくることを目指す。
- ・アイレベル（人の目線）で「通り等のパブリックな空間に面した建物の低層部や外構の丁寧な設え」「まちに開いた建物のつくり方」「賑わいの創出」「潤いのある演出」など、思わず出歩きたくなるような景観づくりを大切にする。
- ・「町田市都市づくりのマスタープラン」の「都市づくりのポリシー」を踏まえて、「地域の特徴を活かした4つの暮らし」で示された2040年のまちだの様々な暮らしの場面や風景を実現するために、景観まちづくりの視点から施策を構築する。

### 【都市づくりの将来像を景観の視点から実現したときに創られる景色や風景】

町田市都市づくりのマスタープランで描く都市づくりの将来像『地域の特徴を活かした4つの暮らし』を景観づくりの視点から実現していくと、市内には吹き出しの言葉で示すような景色や風景が創られていく。



### 3 見直しの方針

景観施策の見直しの視点に基づき、以下の6つの景観づくりの方針を定めます。

#### 景観づくりの方針

##### ①暮らしの質を高める景観づくりを推進する

- 地域特性に応じた景観誘導を行うなど、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機能を踏まえながら、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。

写真

##### 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、軌道や駅の整備を含め周辺地域の特徴を活かした魅力ある空間・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。

写真

##### ③景観づくりに関わる新しい技術に対応するとともに、新たな仕組みを積極的に取り入れる

- ソーラーパネルや通信アンテナなど、暮らしを便利で豊かにする新たな要素とまちが調和する景観づくりの推進を図る。
- エリアマネジメント広告を活用し、まちの活性化や魅力向上のつながる仕組みを導入する。

写真

##### 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を、街づくり活動のひとつとして捉え、効果的な支援の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や方法を再考する。

写真

##### ⑤事業者との協働による景観づくりの充実を図る

- より計画の早い段階で事業者と相談・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。
- 規制誘導だけでなく、事業者による優良事例を推進する方法を検討する。

写真

##### ⑥行政が率先して景観づくりを実践し市のブランディングにつなげる

- 公園・道路など、市の景観づくりを先導する場所における、景観づくりの視点を重視し、行政が率先してまちのブランディングにつながる景観づくりに取り組む。

写真

## 4 計画・施策等の見直しの概要

### (1) 届出制度の景観づくり (景観計画 第4章) の見直し

#### 主な改定事項1 「町田市都市づくりのマスタープラン」に示す4つの暮らしの像の応じた基準を追加

#### ①人々が賑わう景観づくりを推進する

拠点駅の周辺等では、歩いて楽しく、思わず出歩きたくなるような、活動や交流を促す空間づくりを誘導する

(イメージ図など掲載予定)

#### ○基準を追加する地域・地区 (「にぎわいとみどりの都市拠点」の駅周辺)

にぎわいとみどりの都市拠点	基準を反映するゾーン・誘導地区
忠生周辺モノレール駅(想定)	丘陵地ゾーン
鶴川駅、南町田グランベリーパーク駅	住まい共生ゾーン
町田駅周辺	にぎわいゾーン、町田駅前通り
多摩境駅周辺	多摩境通り

※駅周辺とは、対象となるにぎわいとみどりの都市拠点内にある駅周辺の商業地域又は近隣商業地域

#### ○対象となる行為・規模

・建築物の建築等(次のいずれかに該当するもの)

ア. 高さ $\geq$ 10m イ. 集合住宅で戸数が9戸以上のもの ウ. 延べ面積 $\geq$ 1,000㎡

#### ○追加する景観形成基準(都市拠点の駅周辺の基準案抜粋)

<形態・意匠>	<input type="checkbox"/> 「にぎわいとみどりの都市拠点」の駅周辺では、建築物の低層部はガラス張りや開口部を多くするなど開放的な意匠とする。 <input type="checkbox"/> 「にぎわいとみどりの都市拠点」の駅周辺で、共同住宅を設ける場合は、インナーバルコニーなどの工夫により、洗濯物や布団、空調設備などが通りに露出しないようにする。
<公開空地・外構・緑化>	<input type="checkbox"/> 「にぎわいとみどりの都市拠点」の駅周辺では、オープンスペースに座れる場所や庇のある溜まりスペース等を設けるなど人が憩える空間を創出する。また、ベンチ等を設置する場合は、通りを眺められる場所に配置する。 <input type="checkbox"/> 「にぎわいとみどりの都市拠点」の駅周辺では、オープンスペースにまちかどの印象を高めるシンボルツリーを植栽するなど緑を活かした潤いある交流の場を創出する。 <input type="checkbox"/> 「にぎわいとみどりの都市拠点」の駅周辺では、オープンスペースの舗装等の仕上げは、意匠や素材を工夫して無表情な印象とならないようにするとともに、周辺敷地の色彩、素材等を考慮したものを取り入れる。 <input type="checkbox"/> 「にぎわいとみどりの都市拠点」の駅周辺では、通りに適度な明るさとにぎわいをもたらす、建築物の外観や外構と一体となるような照明計画とする。

#### ②みどり豊かな住宅地の街並み景観を守り育てる

ゆとりやうるおいの感じられる居心地の良い住宅地の街並みを守り育てるため、接道部への緑化を誘導し、量だけでなく質の向上も図る

(イメージ図など掲載予定)

#### ○基準を追加する地域・地区

・丘陵地ゾーン・住まい共生ゾーン

#### ○対象となる行為・規模

・建築物の建築等(次のいずれかに該当するもの)

ア. 高さ $\geq$ 10m イ. 集合住宅で戸数が9戸以上のもの ウ. 延べ面積 $\geq$ 1,000㎡

・1,000㎡以上の開発行為

#### ○追加する景観形成基準(抜粋)

<公開空地・外構・緑化>	<input type="checkbox"/> 特に、敷地内の接道部など、通りから見える場所を緑化する。 <input type="checkbox"/> 塀やフェンスを設ける際は、高さを抑え塀やフェンスの前に緑を配置するとともに、周辺の景観と調和した色彩とする。 <input type="checkbox"/> 既存の樹木がある場合は可能な限りそれらを活かした外構とする。
--------------	---

**主な改定事項2 景観に影響を及ぼす新たな要素を届出対象行為に追加**

**○追加する届出対象行為・規模と対象とする地域・地区**

届出対象行為に追加する行為・規模	200㎡以上の太陽光パネルの設置（地上に設置するもの）※	15m以上の携帯電話基地局の設置（地上に設置するもの）※	コンテナ倉庫の新築（倉庫業を営むもの、その内部を倉庫として賃貸するもの）（すべての規模）
対象地域	にぎわいゾーン、町田駅前通り景観形成誘導地区を除くすべての区域		
景観形成基準（抜粋）	太陽光パネルの設置最高高さは、地盤面から原則2.0m以下とする 道路から望見できないよう、中低木の植栽等により遮へいを行う 太陽光パネルの色彩は、低彩度・低明度の目立たないものとする 接道面への盛土は避ける	アンテナを小さくしボックス類の数を少なくするなどすっきりとした形状にする 周囲にフェンス等を設ける場合本体と色彩を揃え、低彩度の色彩を用いる 既存通信柱との共用化を検討する	色彩は、別表1（建築物等における色彩の基準）の色彩基準に適合するとともに、周辺景観との調和を図る 通りから目立たないよう配置を工夫する 出来る限り緑化を図る

※建築物に付属するものは、建築物の建築等の届出において誘導

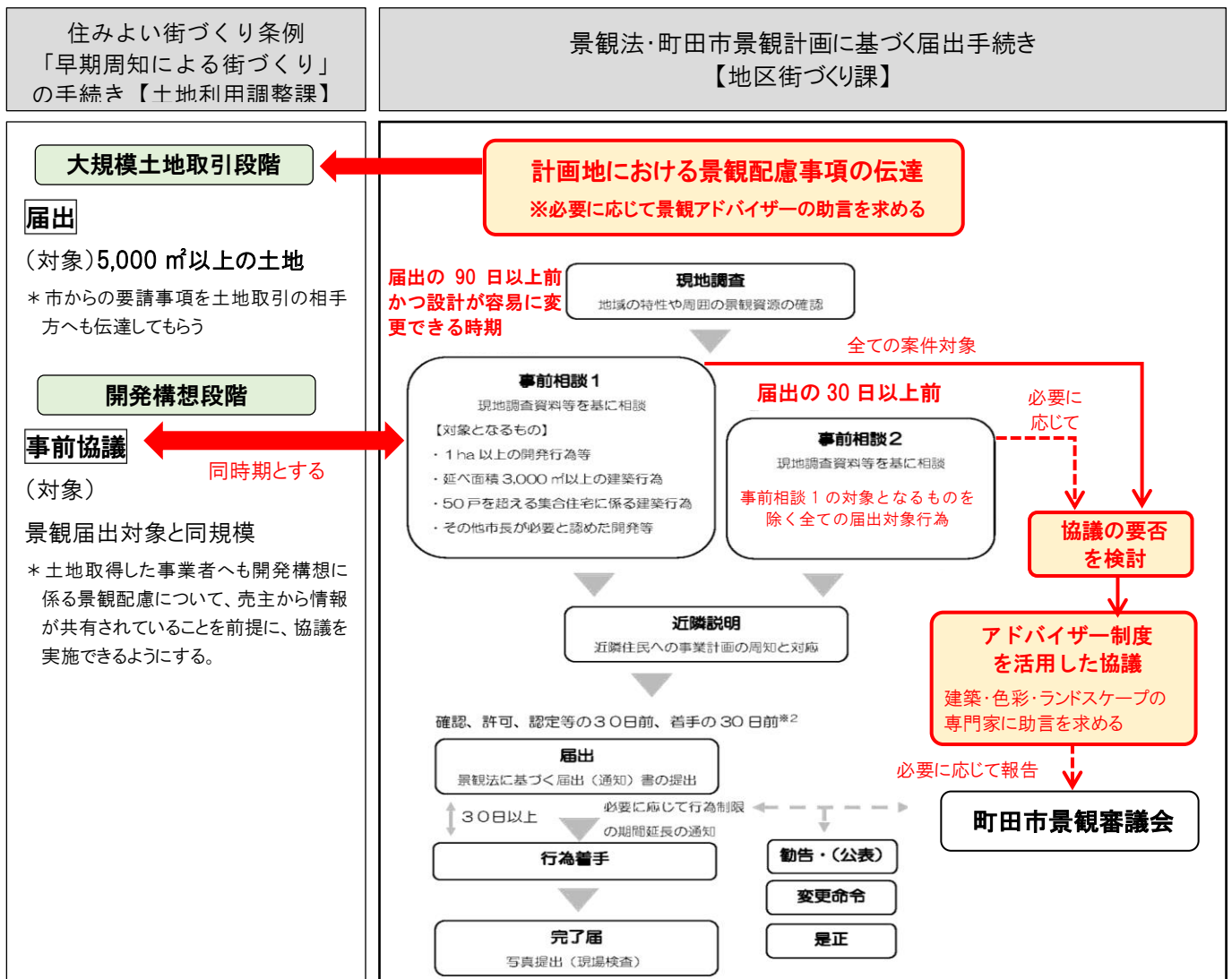
届出対象行為の見直しに伴い町田市景観条例施行規則及び施行規則別表を修正

**主な改定事項3 届出制度の実効性を高めるよう、届出手続きを見直し**

② 事前相談の時期を早め、地域ごとの景観づくりの配慮事項を早期に伝達し、計画への反映を誘導する

②より専門的な見地からの的確な誘導を図るため、アドバイザー制度を導入する

■改定後の届出手続きの流れ（案）



町田市景観条例に景観アドバイザーに関する規定を追加

**(2) 景観法に基づくその他の方針等（景観計画 第5章）の見直し**

**主な改定事項1 屋外広告物の配慮事項を明確化**

- ※現在の景観計画の「第5章 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」
- ・町田市屋外広告物条例の制定に伴い、景観計画においても町田市の屋外広告物による景観づくりの考え方を明記。
- ・「町田市屋外広告物ガイドライン（景観編）」に示している屋外広告物の配慮事項（全域共通、景観形景観形成ゾーン、景観形成誘導地区）を景観計画に位置づけ、屋外広告物と建築物等による一体的な景観誘導を促進。

**主な改定事項2 景観重要公共施設に薬師池西公園を追加**

- ・既に位置付けられている「薬師池公園」に加え、隣接する「薬師池西公園」も併せて景観重要公共施設（景観重要都市公園）に位置付け。
- ・上記の公園の整備や公園内に設置される施設の設置にあたっては、「薬師池公園」「西園」それぞれの役割やコンセプトを踏まえ、周辺の環境と調和したものとする。



薬師池西公園

■景観重要公共施設

・景観重要公共施設に位置つけたものは、景観重要公共施設の整備に関する事項を定め、地域の街づくり活動やその他の市民活動、沿道の景観づくりの誘導などと連携して良好な景観の形成を図る。

**主な改定事項3 多摩都市モノレールの延伸を見据え、景観重要公共施設の指定の考え方を追加**

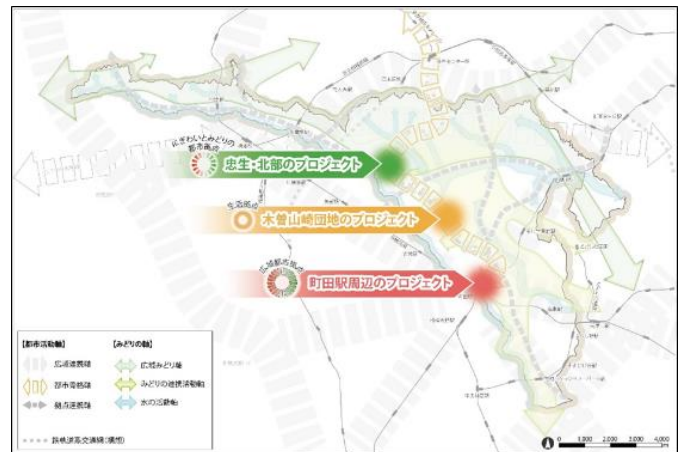
- ・「全域共通の考え方」と、「町田市都市づくりのマスタープラン」に示す以下の「3つのプロジェクトに応じた指定の考え方」を示す。

■全域共通の考え方

- ・モノレールから俯瞰できる緑豊かな里山や谷戸の風景、住宅団地や戸建て住宅街などの暮らしの風景、多様な商業施設が集積する賑わいのある風景など町田市の地域特性に応じた多様な街並みの魅力を活かした景観づくりを行う。
- ・多摩都市モノレール延伸による環境変化を見据え、モノレール下部や沿道への歩行・滞留空間の形成、連続性のあるみどりやオープンスペースの配置など、多摩都市モノレール沿いの魅力ある景観づくりの実現を目指す。

■『町田市都市づくりのマスタープラン』に示す3つのプロジェクトに応じた指定の考え方

町田駅周辺 商業地を多機能化・ウォーカブルなまちにするプロジェクト	・多様な活動や交流が生まれるウォーカブルな通りの実現を目指し、沿道の商業地と一体となって人々が賑わう風景を創出できるように、駅舎の整備や軌道下の空間整備にあたっては、賑わいある歩行空間や滞留空間の形成を目指す。
木曾山崎団地 住宅地を多機能化するプロジェクト	・町田市の特徴ある暮らしの風景と一体となった景観づくりの実現を目指し、駅舎の整備や軌道下の空間整備にあたっては、住環境との調和を目指す。
忠生・北部 みどりと暮らしの関係をつくるプロジェクト	・里山や谷戸の風景と調和した景観づくりの実現するため、駅舎の整備や、軌道下の空間整備にあたっては、連続性のある緑やオープンスペースの配置を目指す。



町田市の暮らしをけん引する3つのプロジェクト  
（「町田市都市づくりのマスタープラン」より）

**(3) 計画の推進・管理 (景観計画 第6章) の見直し**

第3回専門部会の検討を踏まえて記載

**(4) 町田市屋外広告物条例の制定**

第3回専門部会の検討を踏まえて記載

## 検討経過と見直しスケジュール

検討経過及び見直しスケジュールなどを記載

## ご意見の提出方法、提出先

意見募集期間、資料の閲覧・配布、意見等の提出方法、注意事項、問合せ先などを記載