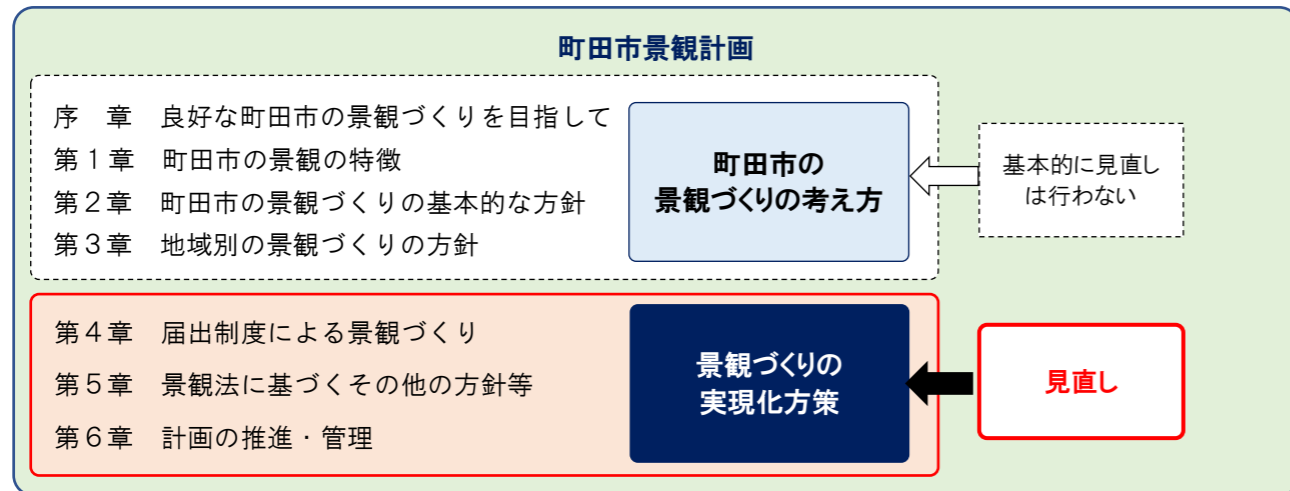


1. 町田市景観計画の見直しの考え方

- 町田市景観計画は、町田市の景観づくりの基本理念や基本目標や方針を表した「**町田市の景観づくりの考え方**」(序章～第3章)と、建築物等の景観の誘導など景観法に位置づけられた制度の活用を示した「**景観づくりの実現化方策**」(第4～6章)によって構成されている。
- 町田市景観計画の見直しにあたっては、現行計画の目標年次を2030年にしていることから、基本的に「町田市の景観づくりの考え方」の主要部分の見直しを行わず、「**景観づくりの実現化方策**」(第4～6章)を中心に**見直すことで、計画が示す基本理念・基本目標の実現の推進を図る。**

※第4～6章の見直しに伴い、序章から第3章の整合等が必要な場合、その一部を修正する。

■町田市景観計画の構成と主に見直す部分



2. 町田市景観計画の見直しで重視する景観・空間づくりの考え方

- 「景観づくりの実現化方策」(第4章～第6章)の見直しにあたっては、以下に示すような景観や空間づくりを重視する。

町田市景観計画の見直しで重視する景観・空間づくりの考え方

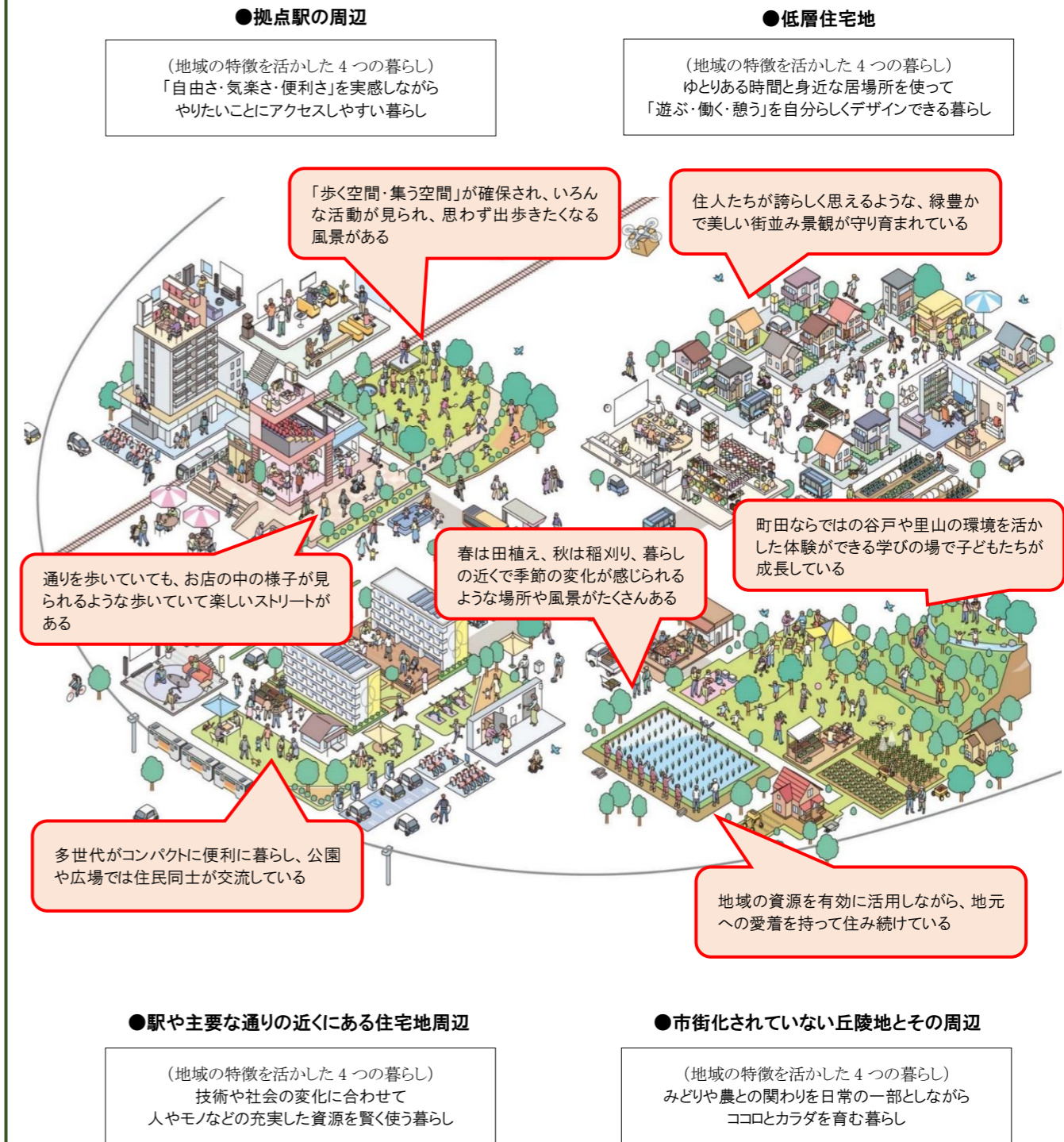
○単に街並みを整えることに留まらず、その場所でどのような活動が展開されるのかを考え、多くの人々が生活や営みを楽しんでいる風景や景観をつくることを目指す。

○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。



●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

「歩く空間・集う空間」が確保され、いろんな活動が見られ、思わず歩きたくなる風景がある

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

通りを歩いていると、お店の中の様子が見られるような歩いている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

町田ならではの谷戸や里山の環境を活かした体験ができる学びの場で子どもたちが成長している

多世代がコンパクトに便利に暮らし、公園や広場では住民同士が交流している

地域の資源を有効に活用しながら、地元への愛着を持って住み続けている

●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

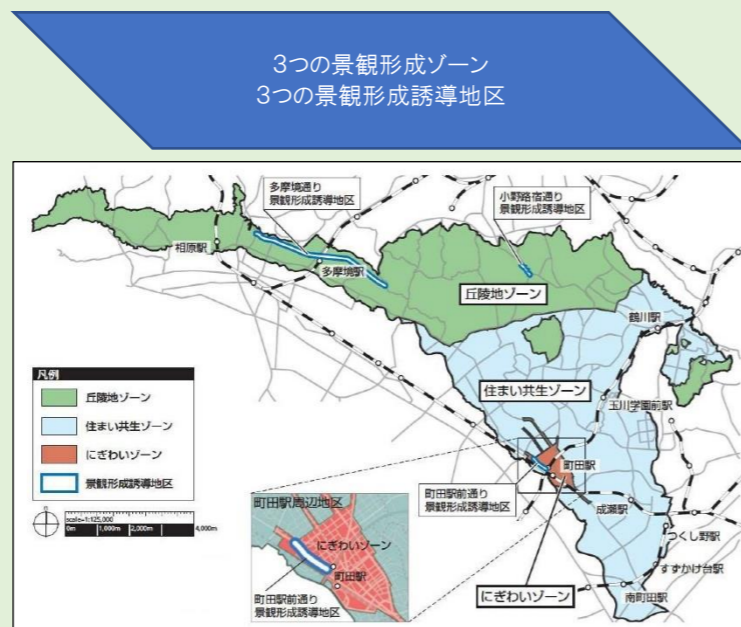
(地域の特徴を活かした4つの暮らし)  
みどりや農との関わりを日常の一部としながら  
ココロとカラダを育む暮らし

# 1. 届出制度による景観づくり見直しの考え方

・第4章の見直しにあたっては、現行の届出制度に関する課題を改善するとともに、「町田市都市づくりのマスタープラン」で示す<地域の特徴を活かした4つの暮らし>を景観の視点から実現していくことを目指す。

## 「第4章 届出制度による景観づくり」見直しの考え方

○ 現行の届出制度の実効性を高めるため、景観形成基準の見直し（抽象的な基準の具体化、類似する基準の統合等）や、協議の時期を早めたり、景観アドバイザーを導入するなど運用フローの改善



景観計画区域の区分  
 【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  
 【景観形成誘導地区】・小野路宿通り ・町田駅前通り ・多摩境通り



○ 「町田市都市づくりのマスタープラン」に示す<地域の特徴を活かした4つの暮らし>などを景観の視点から実現することを考えながら、新たに必要となる景観形成基準等を設定



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>			
「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	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	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	みどりや農との関わりを日常の一部にしながらココロとカラダを育む暮らし
<b>【主な地域の例】</b> 拠点駅の周辺	<b>【主な地域の例】</b> 駅や主要な通りの近くにある住宅地周辺	<b>【主な地域の例】</b> 低層住宅地	<b>【主な地域の例】</b> 市街化されていない丘陵地とその周辺
にぎわいとみどりの都市拠点の駅：町田駅、鶴川駅、南町田グランベリーパーク駅、多摩境駅、忠生周辺モレール新駅周辺	生活拠点の駅：相原駅、成瀬駅、玉川学園駅や主要な幹線道路の沿道や団地	拠点駅以外の駅周辺や住宅地	緑豊かな丘陵地
<b>【景観形成の視点】</b> ・「歩く空間・集う空間」が確保され、いろんな活動が見られ、思わず出歩きたくなる風景がある  ・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	<b>【景観形成の視点】</b> ・多世代がコンパクトに便利に暮らし、公園や広場では住民同士が交流している  ・みどりや、人々が憩いにぎわう様子が感じられる居心地のよい沿道景観が形成されている	<b>【景観形成の視点】</b> ・住人たちが誇らしく思えるような、みどり豊かで美しい街並み景観が守り育まれている  ・地形や自然景観を活かし周辺環境と調和した街並みが形成されている	<b>【景観形成の視点】</b> ・地域の資源を有効に活用しながら、地元への愛着を持って住み続けている  ・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  ・町田ならではの谷戸や里山の環境を活かした体験ができる学びの場で子どもたちが成長している
<b>【景観形成基準で重視する点】</b> ・建築物の低層階の開放的な設えや意匠の工夫  ・公共空間に連続するオープンスペースでの活動の誘発や憩える空間の工夫	<b>【景観形成基準で重視する点】</b> ・地域の交流の場となる空間の創出の工夫  ・オープンスペースへの植栽など、潤いのある交流の場の創出の工夫	<b>【景観形成基準で重視する点】</b> ・通りから見える場所に緑を配置するなどみどりが連なる街並みになるための工夫  ・塀やフェンスなどに対して、色彩や高さを配慮するなど、住環境への調和	<b>【景観形成基準で重視する点】</b> ・丘陵地のみどりになじむような緑化の工夫  ・塀やフェンスなどに対して、色彩や高さを配慮するなど、みどり豊かな環境への調和

## 2. 届出・誘導に関する見直し

### (1) 届出を要する行為・規模や景観形成基準の見直し

- これまでの届出制度の運用や町田市の動向、近年の景観づくりの動向を踏まえ、必要な誘導を図るため、課題と見直しの方向性を整理する。

① にぎわいを活かした景観づくりに関する課題への対応→ **にぎわいとみどりの都市拠点駅生活拠点駅**

### 現状・課題

**【現状】**  
 ○「町田市都市づくりのマスタープラン」では、町田の魅力を活かしながら、新しい働き方や多様なライフスタイルに対応した、町田ならではの活動や暮らしを楽しめるまちを目指している。中でも、にぎわいのある拠点駅の周辺等では、歩いていて楽しく、思わず出歩きたくなるような空間づくりが求められている。  
 ○一方で、拠点駅の周辺等には、人の活動やにぎわいを引き出すような空間づくりが十分にできていない場所も見られる。

**【景観形成基準の課題】**  
 ○現行の基準では、「通りに向けて建物を開放的なつくりとする」基準はあるが、「町田駅前通り景観形成誘導地区」に限られている。  
 ○全域を対象にオープンスペースの確保、道路や隣接するオープンスペースとの関係についての基準はあるものの、隣地境界部の柵やフェンス等なくすことや樹木を植栽すること等、人の活動に着目した景観誘導ではない。

現行計画での位置付け

**都市づくりのマスタープラン**  
**（「拠点駅の周辺」の暮らしのイメージ）**  
 ・公園に向かう通りには、まちなかや公園から文化・商業・みどりなどのさまざまな魅力がにじみ出していて、通りそのものが心地よく楽しい。  
**（「駅や主要な通りの近くにある住宅地周辺」の暮らしのイメージ）**  
 ・多世代がコンパクトで便利に暮らせる。まちの中のオープンスペースでは、周辺地域の住民同士が交流している。

**町田市景観計画**  
**（にぎわいゾーンの景観形成方針）**  
 「③誰もが、安全で快適に楽しめる景観づくりを行います。」  
 ・建築物の低層部の開放性や、色彩や照明の工夫、屋外広告物の設置の仕方などの工夫を凝らし、道行く人たちが楽しめ、誰もが快適に過ごせる景観づくりを目指します。

### ■課題となっている景観形成基準等の主な内容

景観形成基準	【町田駅前通り景観形成誘導地区】 □低層部は開放的なつくりとし、にぎわいの創出に努める。 ※ゾーン別の景観形成基準に該当するものはない。
届出対象となる行為・規模	建築物の建築等 ア. 高さ≥10m イ. 集合住宅で戸数が9戸以上のもの ウ. 延べ面積≥1,000㎡
景観形成基準	【にぎわいゾーン・住まい共生ゾーン】 □道路などの公共空間と連続したオープンスペースの確保など、公共空間との関係に配慮した配置とする。 □隣接するオープンスペースと連続性を確保する。 【にぎわいゾーン】 □まちかどにはオープンスペースや、樹木等を設け、ゆとりやうおいのある空間を創出するよう努める。
届出対象となる行為・規模	建築物の建築等 ア. 高さ≥10m イ. 集合住宅で戸数が9戸以上のもの ウ. 延べ面積≥1,000㎡

### 見直しの方向性

- 拠点駅の周辺やにぎわいゾーンでは、歩いていて楽しく、思わず出歩きたくなるような空間づくりを誘導できる基準を追加する。
  - \* 建物内のにぎわいが外からでも見えるような意匠や空間づくりの工夫を求める基準の追加。歩いていて楽しい通りの景観づくりを誘導できる基準の追加
  - \* 公共空間に連続する場所に憩いスペースを設けるなど、道行く人の活動を誘発するような空間を誘導できる基準の追加や憩いの空間になるような基準を追加。

### 景観形成基準の見直し内容（案）

拠点駅の周辺：町田駅、鶴川駅、南町田グランベリーパーク駅、多摩境駅、忠生周辺モレール新駅の周辺（＝「にぎわいとみどりの都市拠点の駅周辺」）  
 全てのゾーン、町田駅前通り・多摩境通り景観形成誘導地区に以下の基準を追加。

景観形成基準等 ※建築物の建築等の基準を追加	<形態・意匠> □「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。 <公開空地・外構・緑化> □「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。 □「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。 □「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床等の仕上げは、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。 □「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し、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。 □「にぎわいとみどりの都市拠点の駅周辺」において、共同住宅を設ける場合は、インタ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しないようにする。
---------------------------	---

駅や主要な通りの近くにある住宅地周辺：相原駅、成瀬駅、玉川学園駅（＝生活拠点の駅周辺）  
 住まい共生ゾーン、丘陵地ゾーンに以下の基準を追加

景観形成基準等 ※建築物の建築等の基準を追加	<公開空地・外構・緑化> □生活拠点の駅周辺では、接道部に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、地域の交流の場となる空間を創出する。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。 □生活拠点の駅周辺では、オープンスペースに樹木による木陰をつくるなど、みどりを活かした潤いある交流の場を創出する。
---------------------------	--

②みどり豊かな住宅地のまち並みづくりに関する課題への対応→ 拠点駅以外の駅周辺や住宅地 緑豊かな丘陵地

現状・課題

【現状】

- 町田市景観計画では、地区ごとに個性のある低層住宅地の景観を維持し育てることを目標に、敷地内の植栽や生垣など、緑化の推進を図り、地域全体が緑に包まれたやすらぎとうるおいのあるまち並みをつくることを目指している。
- 開発許可の基準において、開発区域面積の3%以上の公園や緑地の設置を義務付けている。また、「町田市中高層建築物等に関する指導要綱において、一定規模以上の集合住宅等の建築にあたっては、道路に近い部分への緑化を求めている。

【景観形成基準の課題】

- 届出対象となる規模の建築物に対する街路樹のある主要な幹線道路沿いでの植栽に関する基準はあるものの、住宅地の通りなどそれ以外の通りに面する敷地における接道部に植栽を誘導する基準はない。
- 樹種の選定やシンボルツリーの設置など、敷地や周辺のまち並みに応じた具体的な緑化の誘導ができていない。
- 開発行為に該当する戸建て住宅の開発のうち、小規模なものに対しては、緑化の誘導を図る機会がない。

現行計画での位置付け

都市づくりのマスタープラン  
 (「市街化されていない丘陵地とその周辺」の暮らしのイメージ)

・里山の農やみどり、水辺など、昔から引き継がれてきた象徴的な風景が身近にある。そんな生活が、みんなにとって馴染みある暮らしと感ぜられている。

(「低層住宅地」の暮らしのイメージ)

・日常的に使える心地よい居場所に囲まれている。身近な自然を感じながら健康的に暮らせる。

町田市景観計画  
 基本目標Ⅱ-1

住宅地の良好な景観づくりを進める

個別目標 (1) 地区ごとに個性のある低層住宅地の景観を維持し、育てる  
 ・敷地内の植栽や生垣など、緑化の推進を図り、地域全体が緑に包まれたやすらぎとうるおいのあるまち並みをつくりまします。

開発許可の基準等による緑化に関する規定

・開発区域の面積が0.3ha以上5ha未満の開発行為の場合、開発区域の面積の3%以上の公園、緑地又は広場が設けることを求めている。

町田市中高層建築物等に関する指導要綱による緑化に関する規定

・下記のいずれかに該当するものは、接道延長や敷地面積、建ぺい率に応じて、低木・中木・高木等により、道路に近い部分での緑化を求めている。  
 a) 高さが10mを超える建築物（一戸建ての住宅を除く）  
 b) 集合住宅等で9戸以上のもの  
 c) 延べ面積が1000㎡を超える建築物

見直しの方向性

○見えるみどりの誘導など、接道部に近い部分への緑化及びみどりの質を大切にしたい景観づくりが誘導できる基準を追加する。

- \* 建築物の景観形成基準として、主要な道路の沿道に限らず、接道部への緑化を誘導する基準を追加する。
- \* シンボルツリーの植樹、みどりの配置、樹種の選定など、みどり質に関する誘導が出来る基準の追加

景観形成基準の見直し内容 (案)

低層住宅地：拠点駅以外の駅周辺や低層住宅地

「住まい共生ゾーン」に以下の基準を追加。

景観形成基準等	<公開空地・外構・緑化>
※建築物の建築等の基準を追加	<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。

市街化されていない丘陵地とその周辺：緑豊かな丘陵地

「丘陵地ゾーン」に以下の基準を追加。

景観形成基準等	<公開空地・外構・緑化>
※建築物の建築等の基準を追加	<input type="checkbox"/> 周辺や丘陵地の緑になじむように、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。

■課題となっている景観形成基準等の主な内容

景観形成基準	【住まい共生ゾーン・丘陵地ゾーン】 □主要な幹線道路（第3章参照）沿いでは、街路樹と一体となるような、植栽を行うよう努める。
届出対象となる行為・規模	建築物の建築等 ア. 高さ≥10m イ. 集合住宅で戸数が9戸以上のもの ウ. 延べ面積≥1,000㎡

③景観に影響を及ぼす新たな技術等に関する課題への対応

現状・課題

【現状】

- 脱炭素化に向けた取り組みが急速に進み、建築物への太陽光パネルの設置の増加や再生可能エネルギー発電設備の設置等によって、景観への影響が懸念されている。
- IoT 技術の進展やライフスタイルの変化に合わせて、通信アンテナ基地などの設置が増加している。
- 近年の技術の発展により、デジタルサイネージの設置の増加や大型化が進んできている。

【景観形成基準の課題】

- 太陽光パネルや太陽光発電設備の設置に関して、具体的な誘導が図れる基準がない。
- 通信アンテナの設置は、届出対象行為の適用除外項目になっており、十分な誘導を行うことができない。
- デジタルサイネージの設置に対して景観上の配慮を求める明確な基準がない。

現行計画での位置付け

戸建住宅を含む新築建物への太陽光パネル設置の義務化検討

・東京都では、2050年ゼロエミッション、2030年カーボンハーフの実現に向けて再生可能エネルギーの利用拡大を推進している。こうした背景のもと、「新築建物を対象とした太陽光発電の設置義務化」制度について検討を進めている。



建築物への設置が増加している太陽光パネルの例

斜面地に設置された太陽光発電設備の例

通信アンテナの例

屋内側に設置されるデジタルサイネージの例

見直しの方向性

○景観に影響を及ぼす可能性のある新たな技術においても、暮らしの利便性を損なわないよう配慮しながら、景観に配慮するよう求める。

- \* 建築物等に付随して設置される太陽光パネルに関する景観形成基準の設定。太陽光発電設備の設置に対する景観形成基準の設定
- \* 一定規模以上の通信アンテナの設置を届出対象に位置づけ
- \* デジタルサイネージの設置に関する景観への配慮については、第5章、及び「町田市景観づくりガイドライン（景観編）」に位置づけ

景観形成基準の見直し内容（案）

【太陽光パネル（屋根に設置するもの）】全てのゾーンに以下の基準を追加。

景観形成基準等 ※建築物の建築等の基準を追加	<p>&lt;太陽光パネル&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□太陽光パネルを勾配屋根に設置する場合は、最上部が建築物の屋根形状を超えないように設置して屋根と一体化するよう配慮する。陸屋根に設置する場合は、最上部を低くするか、ルーバー等により目立たないように建築物と一体化させるよう配慮する。</li> <li>□太陽光パネルを屋根に設置する場合の色彩は、黒又は濃紺もしくは低彩度・低明度の目立たないものとする。また素材は反射が少なく模様が目立たないものを採用する。</li> </ul>
---------------------------	--

【太陽光パネル（地上に設置するもの）】全てのゾーンに以下の届出対象、基準を追加。

届出対象行為 ・規模 追加 ※工作物の新設等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一定規模以上の太陽光パネルの新設、増築</li> </ul>
景観形成基準等 ※太陽光パネルの基準を追加	<p>&lt;高さ・規模&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□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。</li> </ul> <p>&lt;形態・意匠・色彩&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□太陽光パネルは向きや傾斜を揃えるなど、統一感のある配置とする。</li> <li>□太陽光パネルの色彩は、黒又は濃紺もしくは低彩度・低明度の目立たないものとする。また素材は反射が少なく模様が目立たないものを採用する。</li> </ul> <p>&lt;公開空地・外構・緑化&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□道路等の公共空間及び望見できる範囲には設置しないよう努め、やむを得ず公共空間側に設置する場合は、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。</li> <li>□やむを得ず、保護柵を設置する場合は、ルーバー状やスリット状の目隠しフェンスとするとともに、保護柵と公共空間の間は中低木の植栽等により遮へいを行う。</li> <li>□太陽光パネルを設置する際は、接道面への盛土は避け、通りに対して圧迫感を与えないよう工夫する。</li> </ul>

【窓面の内側の広告物】全てのゾーンに以下の基準を追加。

景観形成基準等 ※建築物の建築等の基準を追加	<ul style="list-style-type: none"> <li>□窓面の内側に設置された広告物は、建築物のデザインを損なわないように配慮し、窓をふさぐような表示は避けて、表示面積をできる限り抑える。</li> </ul>
---------------------------	---

【建物に設置する携帯基地局】全てのゾーンに以下の基準を追加。

景観形成基準等 ※建築物の建築等の基準を追加	<p>&lt;形態・意匠・色彩&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□屋根・屋上に設備等を設置する場合は、建築物と一体的に計画したり、設置位置や色彩を工夫するなど、周囲からの見え方に配慮する。※携帯電話基地局を含む</li> </ul>
---------------------------	---

【地上設置型の携帯基地局】工作物の届出対象行為として以下を追加。

届出対象行為 ・規模 追加 ※工作物の新設等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一定規模以上の地上に設置する携帯基地局</li> </ul>
景観形成基準等	<ul style="list-style-type: none"> <li>□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。</li> <li>□周囲にフェンス等を設ける場合、本体との色彩を揃え、低彩度の色彩を用いる。</li> </ul>

④その他、景観に影響を及ぼす行為等への対応

現状・課題

【現状】

＜コンテナ倉庫＞

- 近年、主要な通り沿いにおいて、コンテナを設置し倉庫として利用する、コンテナ倉庫が目立ってきている。
- コンテナ倉庫の設置は、その形態や配置等によって周辺のまち並みに対して違和感のあるケースも見られる。

【景観形成基準の課題】

- 随時かつ任意に移動できないコンテナは建築物に該当するが、現行の景観計画における届出対象規模に満たないケースが多く、コンテナの設置に対する景観の誘導が十分できていない。



コンテナ倉庫の例

【現状】

＜コインパーキング＞

- コインパーキングは、日常生活や企業活動において必要不可欠な要素ではあるものの、例えば閑静な住宅地内においては、敷地内の照明や屋外広告物などが、地域の景観づくりに影響を及ぼしているケースもある。

【景観形成基準の課題】

- コインパーキングの設置は、現行の景観計画では届出対象行為としておらず、景観の誘導が十分にできていない。



コインパーキングの例

見直しの方向性

○周辺の景観に影響を及ぼしやすく、現行の景観計画において届出対象になっていない行為の景観誘導

- \* コンテナ倉庫の設置を届出対象行為に位置づけ、景観形成基準を設定
- \* 丘陵地ゾーン、住まい共生ゾーンにおいて、コインパーキングの設置を届出対象行為に位置付け、景観形成基準を設定

景観形成基準の見直し内容（案）

【コンテナ倉庫】全てのゾーンに以下の届出対象、基準を追加。

届出対象行為 ・規模 <b>追加</b> ※建築物の建築等	・コンテナ倉庫（コンテナ又はこれに類するものを使用した建築物のうち、その内部を倉庫として賃貸する事業のために利用するもの又は倉庫業を営むために利用するもの）
景観形成基準等 ※コンテナ倉庫の基準を追加	<p>＜コンテナ倉庫：形態・意匠・色彩＞</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□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。</li> <li>□建築物に附帯する構造物や設備等は、建築物本体との調和を図る。</li> </ul> <p>＜コンテナ倉庫：外構・緑化＞</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□通りから目立たないように配置や植栽などを工夫するとともに、可能な限り緑化を図る。</li> </ul> <p>＜コンテナ倉庫：照明＞</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□住宅地に近接する場所では、落ち着いた景観や環境を損ねないように、防犯に必要な照明等を除き、不要な光が周辺に漏れないよう光の方向や照明デザインを工夫する。</li> <li>□暖かみや落ち着きのある光源の使用や、落ち着いた夜間景観の演出効果が高い照明方法を工夫する。</li> <li>□サーチライト等、むやみに夜空に光を放す照明は行わない。</li> </ul>

【コインパーキング】丘陵地ゾーン、住まい共生ゾーンに以下の届出対象、基準を追加。

届出対象行為 ・規模 <b>追加</b> ※工作物の建築等	<p>・次に掲げる要件の全てを満たしているもの（以下「コインパーキング」という。）</p> <p>ア．道路の路面外に設置される道路交通法（昭和35年法律第105号）第2条第1項第8号に規定する車両の駐車のための施設であること。</p> <p>イ．次に掲げるいずれかの附属の設備があること。</p> <p>（ア）利用者の出入りを管理するためのゲート又はこれに類するもの</p> <p>（イ）利用の対価を精算するための機械</p> <p>（ウ）利用時間を計るための機械</p>
景観形成基準等 ※コインパーキングの基準を追加	<p>＜コインパーキング：形態・意匠・色彩＞</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□説明板や精算機、ロック装置などの設備は、通りからの見え方に配慮し、周辺の風景に調和するよう形態・意匠や色彩などを工夫する。</li> </ul> <p>＜コインパーキング：外構・緑化＞</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□通りから目立たないように配置を工夫するとともに、敷地内の接道部や隣地境界部は可能な限り緑化する。</li> </ul> <p>＜コインパーキング：照明＞</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□住宅地に近接する場所では、落ち着いた景観や環境を損ねないように、防犯に必要な照明等を除き、不要な光が周辺に漏れないよう光の方向や照明デザインを工夫する。</li> <li>□暖かみや落ち着きのある光源の使用や、落ち着いた夜間景観の演出効果が高い照明方法を工夫する。</li> <li>□サーチライト等、むやみに夜空に光を放す照明は行わない。</li> </ul>

(2) 届出手続の見直し

現状・課題

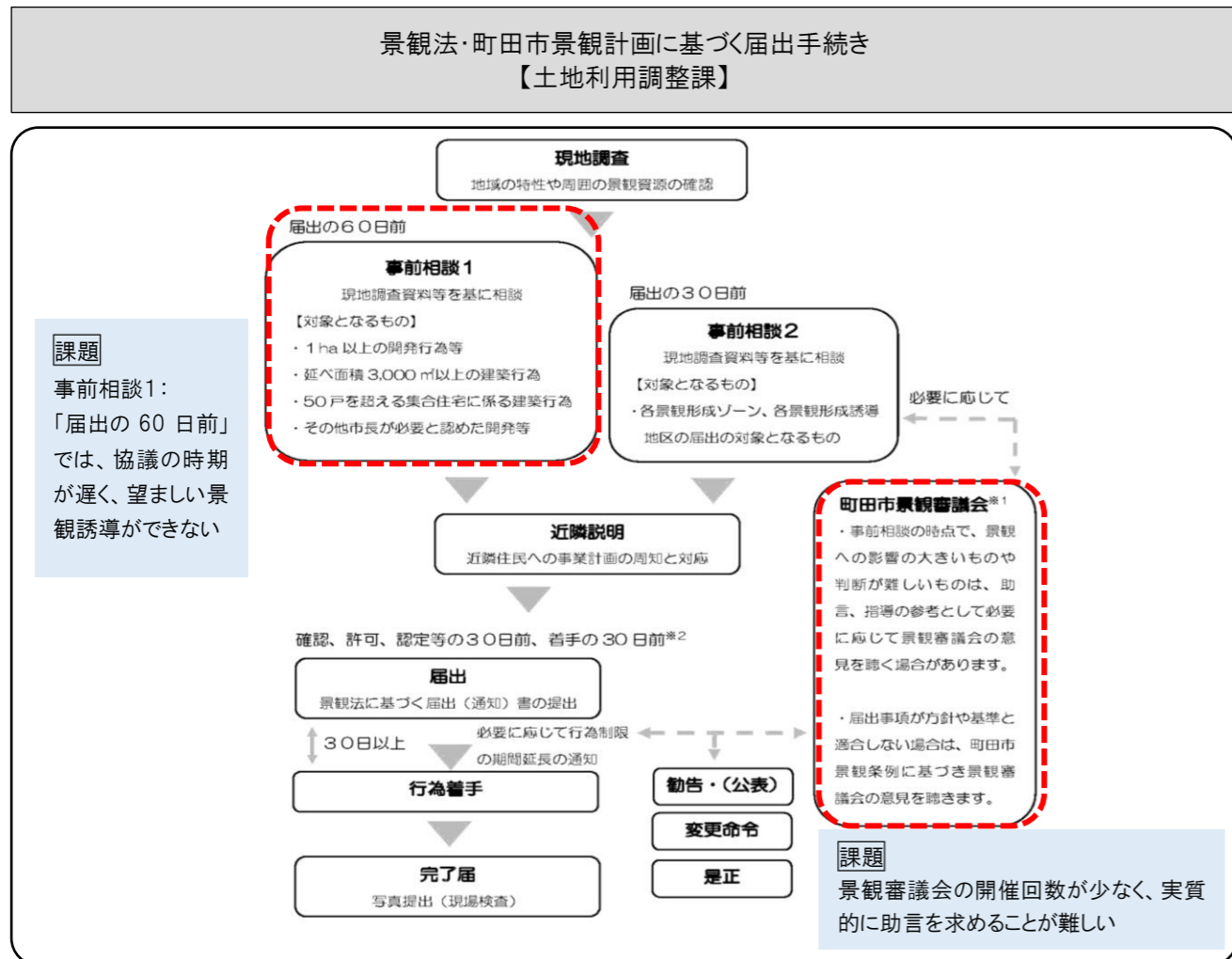
【現状・課題（事前相談）】

- ・現在、一定規模以上の建設・開発行為等に対して、届出の前に事前相談を実施している。
- ・特に規模の大きな計画については、届出 60 日前に事前協議をすることを規定しているが、届出の 60 日前だと建築計画等はほぼ確定しており、計画を変更することができないため、まち並み景観への配慮等の改善を求めることが難しい場合がある。
- 例) 周辺への圧迫感のある計画でも建物のセットバックを求めることができないため、建物の色彩計画の見直しや植栽計画による改善をお願いするに留まる。

【現状・課題（景観審議会の助言）】

- ・現在、事前相談の時点で、景観への影響の大きいものや判断が難しいものは、必要に応じて景観審議会にて助言を頂くことができる仕組みになっている。
- ・しかし、年に数回しか開催しない景観審議会の開催タイミングと、民間事業者等の届出手続きのタイミングが合わないことが多く、景観審議会へ諮ることを断念することがある。
- ・案件ごとの個別性が高く求める助言等が異なるため、景観審議会の中での議論とするには限界がある。

■ 現行の届出手続きの流れ



見直しの方向性

①事前相談を早め実施できるように、事前相談時期を変更

- ・事前相談1の大規模な建築物の建設・開発行為に関しては、土地取引段階から協議を行えるよう、住みよい街づくり条例における「早期周知による街づくり」の「大規模土地取引段階の届出」とあわせて事前協議を実施する。
- ・取引する土地の地域特性等、開発構想段階で景観として配慮すべき内容について伝達する。

②民間事業への専門家によるアドバイザー制度の新設・活用

- ・公共事業から拡充し、民間事業に対しても一定規模以上の建設・開発行為に加え、一定規模未満でも景観誘導に苦慮する計画に対して、専門家による助言が得られる仕組みを創設する。

■ 変更後の届出手続きの流れ（案）

