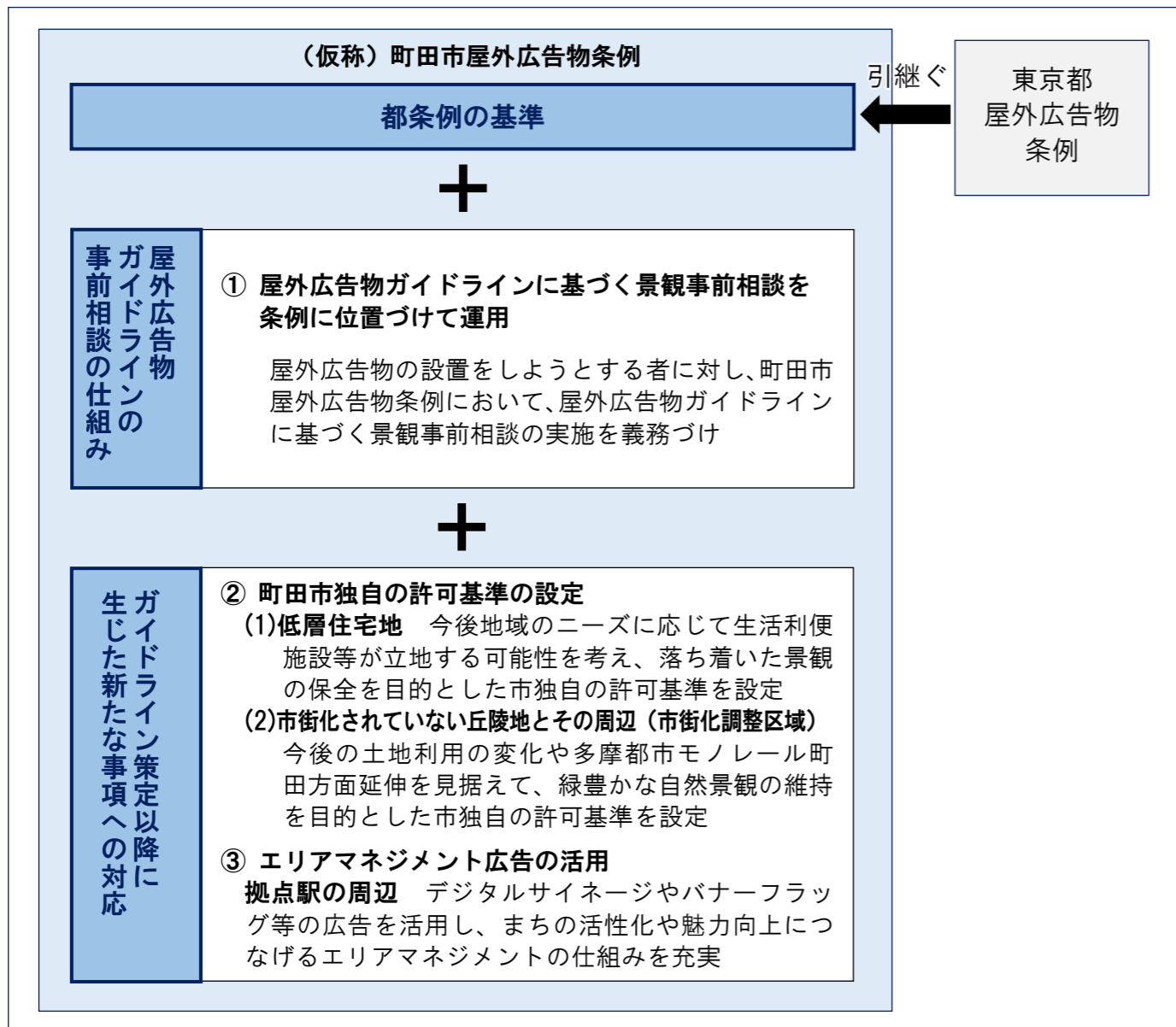


# (仮称) 町田市屋外広告物条例の制定に関する検討

## (仮称) 町田市屋外広告物条例の制定の考え方

- 今後の町田市の屋外広告物による景観施策は、2018年に定めた「町田市屋外広告物ガイドライン（景観編）」（以下、「屋外広告物ガイドライン」と呼ぶ。）に示す3つの景観形成ゾーン、3つの景観形成誘導地区ごとの考え方や配慮事項を市民、事業者と共有し、より良い屋外広告物の誘導を実現することを目指す。
- そのために、新たに（仮称）町田市屋外広告物条例（以下、「町田市屋外広告物条例」と呼ぶ。）を制定し、次の2点に取り組む。
  - \*屋外広告物ガイドラインに基づく景観事前相談を町田市屋外広告物条例に位置づけて運用する。
  - \*東京都屋外広告物条例の基準等を町田市屋外広告物条例にも引き継ぎつつ、屋外広告物ガイドライン策定以降に生じた新たな事項に対応していく。
- 屋外広告物ガイドライン策定以降に生じた新たな事項への対応として、「低層住宅地」や「市街化されていない丘陵地とその周辺」では周辺の景観と調和した屋外広告物を誘導するための町田市独自の許可基準を設定する。また、「拠点駅の周辺」ではまちの活性化や魅力向上につながるエリアマネジメント広告を活用する。

### (仮称) 町田市屋外広告物条例のイメージ



## ① 屋外広告物ガイドラインに基づく事前相談を条例に位置づけて運用

### 現状・課題

#### 屋外広告物ガイドラインによる誘導を実施しているが、実効性が低い

- 屋外広告物ガイドラインでは、地域の景観特性に応じて配慮事項を設けるとともに、景観事前相談を実施するなどにより屋外広告物の誘導を行っている。しかし、景観事前相談は任意のお願い事項であるため実施率が低く、また、十分な拘束力もないため実効性が低い。
  - ※屋外広告物申請数に対する景観事前相談の件数は、10%以下。相談により改善に至った件数は2%以下にとどまっている。

### 方向性

#### 屋外広告物ガイドラインに基づく景観事前相談を、町田市屋外広告物条例に位置づける

- 屋外広告物ガイドラインに示す屋外広告物に係る景観づくりの考え方や配慮事項を、景観事前相談を通じて伝えることで市民、事業者、行政の協働により良好な景観づくりを推進する。
- 屋外広告物ガイドラインに基づく景観事前相談の実施を、町田市屋外広告物条例で義務づける。

### 市独自の屋外広告物条例の運用方法（案）

- 右図の流れに沿って、屋外広告物ガイドラインの景観事前相談と屋外広告物条例の許可申請を進めていく。
- 既に掲出している屋外広告物の継続更新については例外とする。

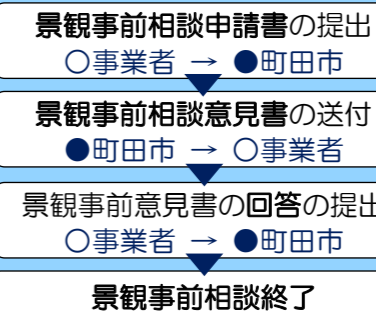
#### 景観事前相談の条文のイメージ

町田市の区域内で屋外広告物の表示又は屋外広告物を掲出する物件の設置に関する行為のうち規則で定める行為をしようとする者は、規則で定めるところにより、あらかじめ、市長と協議しなければならない。

#### 手続きの流れ

##### 条例で義務づけ

町田市屋外広告物ガイドライン（景観編）の景観事前相談（町田市屋外広告物条例の許可申請に係る事前相談も兼ねる）

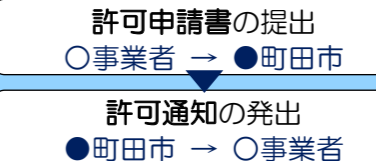


屋外広告物許可申請の15日前、かつ屋外広告物等に関する計画の変更が可能な時に行う

景観アドバイザーとの協議\*  
※必要と判断した場合のみ

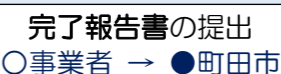
##### 条例で義務づけ

町田市屋外広告物条例の許可申請



行為の着手・完了

##### 条例(施行規則)で義務づけ



②(1) 低層住宅地において、市独自の許可基準を設定


現状・課題

**低層住宅地の景観や屋外広告物の特性**

○町田市域の約半分の面積を占める低層住宅地には、戸建て住宅を中心としたまち並みが広がり、地区ごとの個性を持ちつつ、落ち着いた景観が形成されている。

○現在、低層住宅地を構成する第一種低層専用地域および第二種低層住居専用地域は、東京都屋外広告物条例では「禁止区域」であり、原則、屋外広告は表示できない。

○近年、時間貸駐車場や貸倉庫の需要が高まる中、低層住宅地の中にも設置するケースが見られ、屋外広告物が住宅内に入り込んできている傾向にある。



**屋外広告物に関する今後の可能性、課題**

○町田市都市づくりのマスタープランでは、暮らしやすい生活圏の形成に向け、低層住宅地においても、地域のニーズに応じて、小規模な店舗等の生活利便施設の誘導を検討するとしている。今後さらに、生活利便施設の整備に伴って設置される屋外広告物によりまち並みの変化が生じていく可能性がある。

**<参考>**

★ **東京都屋外広告物条例における扱い**

- 低層住宅地を構成する第一種低層住居専用地域および第二種低層住居専用地域は「禁止区域」であり、原則、屋外広告は表示できない。
- ただし、自家用広告物（自己の氏名や店名等を自己の住所や事業所等に表示する広告物）は、合計表示面積 20 ㎡以下で一定の基準に適合していれば表示できる。

★ **町田市都市づくりのマスタープランにおける位置づけ**  
II 方針編 2. 都市計画 54 ページ

- ▶ **低層住宅地** (中略)
- 高齢化の進展や働き方の変化などに対応した暮らしやすい生活圏の形成に向け、地域のニーズに応じて、小規模な店舗や医療・福祉施設、ワークスペース等の生活利便施設の誘導を検討します。

★ **低層住宅地における用途規制**

- 低層住宅地のうち、第一種低層住居専用地域では店舗等の建築が禁止されている。
- ただし、地域のニーズを踏まえて、建築基準法第 48 条ただし書きの許可、特別用途地区の決定、地区計画の決定などによって用途規制が緩和されれば、店舗等も建築できるようになる。

★ **町田市屋外広告物ガイドライン（景観編）で示されている住まい共生ゾーンの配慮事項（ゾーン全体）**

位置	規模	○低層の住宅地に対して圧迫感のない規模とします。
	高さ	○低層の住宅地に対して違和感のない高さや形状とします。
	配置	○建物入口、駐車場入口付近などの計画的な位置に掲出し、同じ情報の反復表示は避けず。
色彩	○色数をできるだけ抑え、鮮やかな色彩を用いる場合は使用面積を抑えるなど、効果的な表現とします。	
照明	○光源を用いる場合は、過度に点滅する光源（動き、色の変化のあるものを含む）を避け、安らぎが感じられる明るさとし、住宅地では深夜帯は消灯するなど住環境に配慮します。	
大規模な屋外広告物の設置	○色数を抑えたシンプルな色使いとします。	
	○地色は派手さを抑えた色彩とします。	
屋上への設置	○建築物と一体的な表示となるよう、原則設置しないこととします。	
	○地色は建築物と共通性のある落ち着いた色彩とし、壁面と一体的なデザインとします。	

方向性

**周囲の落ち着いた景観と調和するような屋外広告物の基準を設定する**

○低層住宅地（第一種低層住居専用地域および第二種低層住居専用地域）において、生活利便施設等に表示される屋外広告物が周囲の落ち着いた景観と調和したものになるよう、東京都屋外広告物条例の基準を強化した町田市独自の基準を定める。

市独自の屋外広告物条例の内容（案）

- 第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域（禁止区域）における自家用広告物の適用除外基準について、下記の基準を強化する。
  - \* 町田市が 2018 年 4 月から施行している「第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域におけるコンビニ等に係る建築基準法第 48 条の規定に基づく許可基準」の景観等への配慮で、「屋外広告物の高さは 4m 以下にする」とあり、それに合わせて、屋外広告物の高さを地上 4m 以下とする。
  - \* 第二種低層住居専用地域の建築物の高さの最高限度は 12m である。それに合わせて、壁面利用広告物の高さを地上 12m 以下とする。
  - \* 使用する色の数を●色以下に抑え、地色は高彩度色を避ける。
  - \* 表示面に適度な余白（表示面積の●%以上）を設ける。

**「第一種低層住居専用地域」および「第二種低層住居専用地域」における許可基準（案）**

項目	広告物の種類	東京都屋外広告物条例の 現行の許可基準	町田市屋外広告物条例の 許可基準（案）
広告物の種類	自家用広告物以外の広告物	禁止	→ 禁止
	屋上広告物	禁止	→ 禁止
	突出広告物	禁止	→ 禁止
広告物の表示面積	全て	合計 20 ㎡以下	→ 合計 20 ㎡以下
	壁面利用広告物	壁面面積の 30%以下	→ 壁面面積の 30%以下
広告物の上端高さ	地上広告物(建植)	地上 10m 以下	→ <b>地上 4m 以下</b>
	壁面利用広告物	地上 52m 以下	→ <b>地上 12m 以下</b>
照明	全て	光源の点滅禁止、赤色光の使用禁止、ネオン管の使用禁止	→ 光源の点滅禁止、赤色光の使用禁止、ネオン管の使用禁止
色彩(彩度)	全て	—	→ <b>表示面積の過半の色の彩度は、色相に応じて、下記の通りとする。</b> ・0.1R~10Y:彩度 8 以下 ・0.1GY~10G, 0.1PB~10RP:彩度 6 以下 ・0.1BG~10B:彩度 5 以下 ※色相及び彩度は、日本産業規格 Z8721 に定める表示の方法によるものとする。
色彩(色数)	全て	—	→ <b>使用する色の数は●色以下</b>
余白	全て	—	→ <b>余白の面積割合が表示面積の●%以上</b>



②(2) 市街化されていない丘陵地とその周辺(市街化調整区域)において、市独自の許可基準を設定

現状・課題

市街化調整区域とその周辺の景観や屋外広告物の特性

- 市街化調整地域には緑豊かな里山が残っており、都心に近い場所でありながら貴重な景観として、町田市の景観の特徴のひとつになっている。
- 現状では、谷筋の主要道路沿いを除いて、屋外広告物はほとんど表示されていない。

屋外広告物に関する今後の可能性、課題

- 耕作放棄地が増加する中、農地や樹林地の土地利用が資材置き場や時間貸駐車場、貸倉庫などの用途に転換される場合、屋外広告物の表示を伴う例が見られる。
- 多摩都市モノレール町田方面延伸や、それに伴う道路整備により、モノレールの乗客や道路利用者をターゲットとした屋外広告物が表示される可能性も考えられる。
  - ➡過大・華美な看板の設置や野立て看板の乱立で、里山の良好な景観が阻害される可能性がある。

<参考>

★ 東京都屋外広告物条例における扱い

- ・丘陵地ゾーンの多くを占める市街化調整区域のうち、用途地域の指定が無い区域は「許可区域」であり、市街化区域内の幹線道路沿い(準住居地域等)とほぼ同等の規格で屋外広告物を表示できる。

★ 市街化調整区域における建築指導

- ・町田市の建築指導部局では、市街化調整区域における建築物の建築に対して、第一種・第二種低層住居専用地域と同等の基準に基づいて指導を行っている。

★ 町田市都市づくりのマスタープランにおける位置づけ

I ビジョン編 3. 将来のまちの“もよう”と“つくり”  
28 ページ まちの“つくり” ③みどりの軸

■ 広域みどり軸

広域みどり軸は、市の西端に位置する大戸緑地から東部の三輪緑地に至る軸です。(中略) 多様な生きものの生息域となっているだけでなく、地域の人々が暮らしとともに育んできた農地や樹林地からなる特徴的な景観や、歴史の深い寺社や史跡など、ここにしかない価値のある稀有な場所です。このような自然的資源や歴史的資源が一体となった町田の原風景の保全・継承を図ります。

★ 多摩都市モノレールの延伸ルート

- ・2021年12月に選定された多摩都市モノレール町田方面延伸ルートは、多摩市から町田市に入ったあと、丘陵地ゾーンにおいて、市街化調整区域を通過するルートとなっている。
- ・モノレールの延伸とあわせて、導入空間となる幹線道路の新設、拡幅についても検討が進められている。



★ 町田市屋外広告物ガイドライン(景観編)で示されている丘陵地ゾーンの配慮事項(ゾーン全体)

位置	規模	○丘陵の緑や自然を阻害しないよう、規模を抑えます。
	高さ	○丘陵地や谷戸の風景への眺望を妨げない高さとしします。
	配置	○建物入口、駐車場入口付近などの計画的な位置に掲出し、同じ情報の反復表示は避けます。
色彩	○色数をできるだけ抑え、地色を自然と調和する落ち着いた色彩としします。	
照明	○光源を用いる場合は、過度に点滅する光源(動き、色の変化のあるものを含む)を避け、安らぎが感じられる明るさとし、住宅地では深夜帯は消灯するなど住環境に配慮します。	
大規模な屋外広告物の設置	○色数を抑えたシンプルな色使いとしします。 ○地色は高彩度色を避け、豊かな自然の彩りが映える落ち着いた色彩としします。	
屋上への設置	○建築物と一体的な表示となるよう、原則設置しないこととしします。 ○地色は建築物と共通性のある落ち着いた色彩とし、壁面と一体的なデザインとしします。	

方向性

里山の良好な景観を阻害しないような屋外広告物の基準を設定する

- 丘陵地ゾーンのうち、市街化調整区域で用途地域が未指定の地域において、将来的に表示される可能性のある屋外広告物が里山の良好な景観を阻害しないよう、第一種・第二種低層住居専用地域と同等の許可基準を設定する。

市独自の屋外広告物条例の内容(案)

- ・用途地域の指定されていない市街化調整区域(許可区域)について、許可区域としたまま、第一種・第二種低層住居専用地域と同等の規制強度となるよう、屋外広告物の種類、規模、照明に関する独自規格を設定する。

<独自規格の内容>

- \* 広告物の表示面積の合計は 20 m<sup>2</sup>以下とする。
- \* 広告物の上端の高さを地上 4m 以下とする。
- \* 屋上には設置せず、壁面からも突出させない。
- \* 点滅する光源、赤色光、ネオン管は使用しない。

- ・屋外広告物ガイドラインの配慮事項に合わせて、地色が高彩度色を避けたものとなるよう、用途地域の指定されていない市街化調整区域の屋外広告物の規格として「表示面積の過半の色の彩度」を独自に設定する。

「都市計画区域のうち用途地域の未指定地域」における許可基準(案)

項目	広告物の種類	東京都屋外広告物条例の 現行の許可基準	町田市屋外広告物条例の 許可基準(案)
広告物の種類	自家用広告物以外の広告物	—	—
	屋上広告物	—	禁止
	突出広告物	—	禁止
広告物の表示面積	全て	—	合計 20 m <sup>2</sup> 以下
	壁面利用広告物	壁面面積の 30%以下	壁面面積の 30%以下
広告物の上端高さ	地上広告物(建植)	地上 10m 以下	地上 4m 以下
	壁面利用広告物	地上 52m 以下	地上 12m 以下
照明	全て	—	光源の点滅禁止、 赤色光の使用禁止、 ネオン管の使用禁止
色彩(彩度)	全て	—	表示面積の過半の色の彩度は、 色相に応じて、下記の通りとする。 ・0.1R~10Y:彩度 8 以下 ・0.1GY~10G、0.1PB~10RP:彩度 6 以下 ・0.1BG~10B:彩度 5 以下 ※色相及び彩度は、日本産業規格 Z8721 に定める表示の方法によるものとする。

③ 拠点駅の周辺において、エリアマネジメント広告を活用

現状

町田駅周辺において、エリアマネジメント広告の掲出が始まっている

○町田駅周辺では、町田まちづくり公社が都市再生推進法人として、都市再生整備計画に基づき、原町田大通り及び2号デッキでエリアマネジメント広告の事業を進めており、良好な景観を創出しつつ広告料収入をまちづくりに還元する取組が始まっている。

- \*原町田大通りでは、2022年10月からバナーフラッグを設置。
- \*2号デッキでは、2023年1月からデジタルサイネージを設置予定。

◆今後、町田駅周辺でエリアマネジメント広告の活用を更に推進するとともに、市内の他の拠点駅（鶴川駅、南町田グランベリーパーク駅、多摩境駅、忠生周辺モノレール新駅）の周辺でもエリアマネジメント広告を活用しやすい環境を整える必要がある。



2号デッキにおけるデジタルサイネージの掲出イメージ

<参考>

★ 東京都屋外広告物条例における扱い

- ・拠点駅の周辺を構成する商業地域や近隣商業地域は「許可区域」で、許可区域の中でも、住居系用途地域と比べると屋外広告物を表示できる高さや表示面積に関する基準が緩和されている。
- ・ただし、道路の路線用地や公共団体の管理する公園は「禁止区域」、街路灯は「禁止物件」であり、屋外広告物は表示できない。

★ 町田市都市づくりのマスタープランにおける位置づけ

Iビジョン編 3. 将来のまちの“もよう”と“つくり” 18ページ 「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

主な地域の例：拠点駅の周辺

「歩く空間・集う空間」が確保され、自家用車の乗り入れがないウォークアブルなまちは、早く移動したい人、ゆったり歩きたい人のどちらにとっても快適に歩きまわれる。

★ エリアマネジメント広告とは

- ・東京都の大手町・丸の内・有楽町地区、秋葉原駅周辺、渋谷駅周辺等では、地元区との連携のもとに地区独自の景観ルールが設けられており、まちづくり団体等が地域ルールを遵守し、自主審査を行うことで、東京都屋外広告物条例の特例許可を受け、道路上などにも屋外広告物を表示できるようになっている。
- ・この仕組みを活用して公共空間にデザインの優れた屋外広告物が掲出され、その広告料収入がまちづくりの財源に充当されている。
- ・こうした、良好な景観の演出とまちづくり資金の確保を両輪で進める屋外広告物の取組は、「エリアマネジメント広告」と呼ばれている。



方向性

エリアマネジメント広告の活用を推進する

○拠点駅周辺における、デジタルサイネージやバナーフラッグ等の広告を活用し、まちの活性化や魅力向上につなげるエリアマネジメントの仕組みの充実を図る。

屋外広告物条例の内容（案）

- ・町田市屋外広告物条例に下記のような条文を設けることで、エリアマネジメント広告が道路区域（禁止区域）や、街路灯（禁止物件）に設置する用途であったり、規格を超える屋外広告物の表示を必要とする場合であっても、柔軟な特例許可の運用を可能とする。（東京都屋外広告物条例第30条に相当）

特例許可の条文のイメージ

市長は、第●条（禁止区域）、第●条（禁止物件）、第●条（許可区域）、第●条（広告物等の規格）および第●条（広告物等の総表示面積の規制）の規定にかかわらず、景観又は風致の向上に資し、かつ、公衆に対する危害を及ぼすおそれのない広告物等で、特にやむを得ないと認めるものについては、当該広告物等の表示又は設置を許可することができる。この場合においては、あらかじめ町田市景観審議会の議を経るものとする。

- ・エリアマネジメント広告については、町田市景観審議会（屋外広告物専門部会を設置して対応することを予定）において、下記に挙げる内容を審議する。会の答申を踏まえ、町田市は期限付きで特例許可を行う。

- \* 地区で独自に策定された景観ルール
- \* 屋外広告物の自主審査の仕組みと体制
- \* 広告料収入を活用したまちづくりの事業計画（清掃活動、植栽管理、イベント実施等）

- ・特例許可の期間内であれば、エリアマネジメント団体等の自主審査を受けることによって、景観審議会（専門部会）に付議せずとも、迅速にエリアマネジメント広告を掲出することができる。

- ・特例許可の期限は最大3年とし、特例許可の期間が終わる前に、エリアマネジメント団体等は事業の実施状況を景観審議会（専門部会）に報告することとする。

