

第37回町田市景観審議会 会議録

日時	2023年3月31日（金） 午前10時00分～正午
場所	町田市役所2階 2-2会議室
出席者	<p><委員>（敬称略） 12名 二井昭佳、入江彰昭、中島直人、淵元初姫、野間田佑也、加藤幸枝、大塚信彰、植木宗徳、高橋清人、前田純、山崎浩子、北村誠</p> <p><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</p>
傍聴者	0名

■会議内容

○挨拶

○会議の成立（定数確認・欠席者の報告）、会議の公開に関する報告（傍聴者報告）

○調査・審議事項

- ・議題22-02号 町田市が今後とるべき景観施策について

■配布資料

○次第

○資料1 これからの町田市の景観づくりについて（案）

○資料2 「町田市景観計画」の一部見直し、「(仮称)町田市屋外広告物条例」の制定に向けた検討状況について

■議事

○挨拶

○町田市景観審議会規則第6条第2項の規定による会議の成立に関する報告

（過半数以上の出席により、会議の開催について成立）

○「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）

○付議事項

- ・議題22-02号 町田市が今後とるべき景観施策について

【会長】 本日の付議事項「町田市が今後とるべき景観施策について」は、11月から3月まで、「町田市景観審議会専門部会」を開催し、制度設計について議論いただきました。専門部会長から中間報告をしていただきます。

【部会長】 <町田市の景観施策のあり方について説明>

【会長】 広範囲にわたってご議論いただき、中間報告をまとめていただいた。どこからでも結構なので、ご質問やご意見があれば発言をお願いしたい。

【事務局】 中間報告の内容は部会長のご説明通りだが、庁内の検討や、具体的な条文案の検討を進める中で変更を加えたい部分があるので、この場で諮りたい。

1点目は資料1の6ページ目で、太陽光パネル、携帯電話基地局、コンテナ倉庫の届出について、対象地域を「にぎわいゾーン、町田駅前通り景観形成誘導地区を除く」としている点についてである。当該区域において、太陽光パネルや携帯電話基地局は単独地上設置型では

なく、建物に付随して設置されるものが多く、建築物の誘導の中で誘導を図ろうと考えていたが、地上設置型の可能性が無いわけではないので、対象区域を市内全域に変更したい。コンテナ倉庫についても、住宅地の街並みや里山の風景を守るという考えで区域を設定していたが、中心市街地等においてもにぎわい創出のためには誘導を図る必要があるため、こちらも市内全域を対象にしていきたい。ただし、小野路宿通り景観形成誘導地区に関しては用途地域が第一種低層住居専用地域で、倉庫業を営む倉庫や、内部を倉庫として賃貸するものは建築できないため、届出の対象外とする。

2点目は資料1、11ページのエリアマネジメント広告についてである。策定のポイントとして特例許可のことを書いているが、これは東京都条例で運用しているものと大きく変わるものではない。現在、条文案を検討している中で、エリアマネジメント広告を活用して取り組もうとしている地区に対して、専門家の助言ができるようにするエリアマネジメント推進地区のような仕組みを検討しており、その内容を策定のポイントとして書いていきたい。

【委員】 資料1、5ページの「②みどり豊かな住宅地の街並み景観を守り育てる」の趣旨は分かるが、「接道部の緑化」という概念がよく分からなかった。簡単にポイントを説明いただきたい。

【部会長】 接道部は、通りを歩いていて見える部分ということである。接道部のみどりの量を増やすことで、景観計画の改定目標である「歩きたくなる景観づくり」につながる。今までの景観施策では、みどりの量があれば良くて、それが見える場所にあるか、人の目につく場所にあるかまではコントロールできていなかった。そこで、通り側のアイレベルの視点で効果的な位置にみどりを植えたり、みどりの妨げにならないフェンスにする等、みどりが景観づくりに貢献できるような基準を追加しようというものである。

【委員】 道路に向かってマンションが建った時に、従来は緑化する場所が第三者から見えない裏側でも良かったものを、前面の道路から見える場所で緑化してもらおうということか。

【部会長】 景観の立場からは、そのようなことになる。みどりがあること自体は、景観以外の意義やルールもあるが、景観の視点から、なるべく通り側に誘導するものと理解している。

【会長】 市民に伝えるときに、内容がうまく伝わるかというところで、緑化の部分に限らず、イメージできる図などが必要かもしれない。

【委員】 前に住んでいたところは景観について厳しく、建築協定があると1軒の家を建てる際にも細かいことを言われたり、風致地区や景観地区に入っていると建築確認申請時に細かいところを市役所でチェックされたりしていた。マンションを1棟建てる場合も、景観審議会の専門部会のような場所に市民が参加して意見を言う場があった。そのあたりは、町田市ではどのように進められるのか。これまで景観審議会の委員として、行政の計画に関する意見は言わせてもらったが、民間の事業の内容は見せてもらったことが無い。これから景観づくりと街づくり、広告物の3つの審議会が合同になったときに、市民は誰か参加できるのか。

【事務局】 町田市でも建築協定や風致地区を指定している地区はあり、そちらでは担当部署で審査している。マンションを建てる際などに市民が関わることができるかについては、資料1の7ページに運用の流れを記載しているが、例えば規模の大きいマンションを建てる際にアドバイザー制度の中で誘導を図っていき、特に影響の大きいものは必要に応じて審議会に報告してご意見をいただく場面もあると思う。新たな審議会の中にも市民委員を設けて、市民の方々にもご意見をいただきながら進めていければと思っている。

【会長】 今回改定されると、民間の事業についても審議会にかかってくることになる。ただし、全国的には、強くコントロールしている地域でなければ、個別の住宅は届出対象に入っていない。

届出制度でしっかり誘導していくエリアと、そこまではいかないけれども、家の前にみどりを置けると良いというような雰囲気醸成していくエリアの両方で景観誘導をやっていく必要がある。全部風致地区にすればコントロールできるが、それはなかなか難しい。お住まいだったところは、非常に強い拘束力がかかっていた地域なのだと思う。

【委員】 教育の問題もある。小学校の教材などで、「街をつくるのはどういうことか」、植木鉢を1つ置くだけでも良いというような、やさしい言葉を使った教育があった。そのようなソフト面が実施できると変わってくるかもしれない。

【会長】 おっしゃる通りで、制約でできることと、各自が工夫すれば変わることがあり、後者をどのように伝えていくかが重要である。

【委員】 景観法は届出制度であり、許可ではない。コンテナ倉庫は1個でも届出対象になるのか、3個以上になれば対象になるのか、土地取引が5000平方メートル未満の場合、届出は必要無いのか、届出の対象がわかりづらい。不動産業者としては、土地取引の場合は重要事項説明の中で景観法の説明をするが、太陽光パネルや携帯電話基地局、コンテナ倉庫は既存地で行う場合が多く、そうすると不動産取引では無いので景観法の説明はしない。届出の対象であるということが周知できるような例があると分かりやすい。

【事務局】 届出対象規模がもう少し伝わるように、この資料自体を分かりやすく変えていきたい。周知の方法については現状、事業者が敷地照会で窓口にお越しになる際に、景観法の届出対象であるかどうかをお伝えしている。ご指摘の通り5000平方メートル以上の土地取引の場合は市から情報を伝えることができ、土地取引を伴わないものも敷地条件を調査される際にお願ひすることができるが、建築確認や工作物確認を伴わないもの場合は必ずしも窓口に来ていただければならないので、事前に建主に周知を図る必要がある。

【委員】 倉庫の場合は、建築確認とリンクしているのか。もし2個くらいの場合に建築確認が必要無いのであれば、「1個でも届出してください」と書いた方が良い。

【事務局】 それについては明記するようになりたい。この資料自体は市民意見公募の際にも使っていくので、市民にもわかりやすいよう修正して公表したい。

【委員】 携帯電話基地局については、事務局からの説明で対象地域を全域としたいという話と、建築物に付属するものは一体で考えるという話があったが、その際に「高さ15メートル以上の地上に設置するもの」という条件は変わるのか。街を歩いていると雑居ビルやマンションの屋上に設置されている携帯電話基地局もあり、本体の高さは15メートルを超えないものの、地上からの高さは15メートルを超えているものが多い。これらについてはどう扱われるか。

【事務局】 建築物に付属するものについては、高さ10メートルを超えるものや延べ面積1000平方メートルを超えるものが建築物の届出対象となっており、アンテナを同時に設置することであれば誘導を図ることができる。一方、既存の建物に後からアンテナを設置する場合は届出対象に入っていない。届出対象にはならないものへの対応として、設置の考え方をガイドライン等を書いていきたい。

【会長】 届出対象にしない理由は何があるか。

【事務局】 中心市街地では、通りを歩いているときの人の目線から見えるところを守っていききたいという考えで、屋上設置のものまでは届出対象としていない。また、住宅地の街並みや里山風景を守っていくために、景観への影響が大きい地上設置型の鉄塔タイプのものを届け出対象としている。

【委員】 規制や誘導ではなく、市民の皆さんが自分たちの感覚から思うような、「こういう街にしたい」

という意見をどのように吸い上げるのかが気になった。まちづくり憲章を持っている地域があり、相続で大きな土地を半分にしたら玄関の向きが一緒にならないようにする、必ず敷地内に樹木を植えるといったことを、市民自らやっている。このように自ら実践しようという方々の意見は、新たな審議会においてどう取り込んでいくのか。

【事務局】 資料1の9ページに記載の通り、積極的に景観づくりに取り組む方々の活動を推進するために、地区街づくり課が所管する町田市住みよい街づくり条例に基づき、活動の周知やアドバイザーの派遣等の実施を考えている。ご意見を取り入れる場所は具体的に設けられていないが、市民・事業者・行政と一緒に議論できる場が必要だという点は前回の審議会でもご意見をいただいているので、具体的な仕組みを検討していきたい。

【会長】 「景観づくりの啓発活動の実施」等において、先程ご意見があった子どもの教育など、具体的に考えられものがあれば加筆してもらいたい。

【委員】 アイレベルといったときに、道路を歩く人だけでなく、ビルに登って眺める人も重要である。モノレールでもそのような視点が出てくる。そのような場合に、屋上の色をどうするか、看板をどうするかを考えておく必要があるかもしれない。

また、資料1の11ページで屋外広告物の色数や余白を規定しているが、色の効果は1色では判断できず、組み合わせによって変わる。余白も、白色を想定するのか、テキストパターンのようなものも想定するのかといったことがある。数値でどのように明記するかは難しいところだ。美しさをどう判断するかは主観的な部分が大きく、どう市民に伝えていくかが課題になる。基準の根底にある思想やビジョンを共有することが大事である。高彩度が駄目だといっても、彩度が低い地味な色が大きな面積であるよりも、綺麗な鮮やかなものが小さく見えた方が美しいと感じる人もいる。そのあたりの議論は難しい。

【事務局】 歩行者の目線からの風景を特に重要に考えたい思いであるが、俯瞰する視点やモノレールの車窓からの視点は影響も大きいと思うので、いろいろな見え方を考えなければならない。また、色の組み合わせ等については、現状でも迷うところが多い。アドバイザー制度を導入して職員も知見を得ながらやっていきたい。

【会長】 目立つ色を入れてメリハリをつけるといったことは、ルール化すると全部が目立つ色になってしまう可能性もある。そのあたりは7ページの仕組みができると運用しやすい。

【委員】 建築協定は、地域の高齢化が進み運用が難しくなっている。建築協定運営委員のなり手がおらず廃止について市に相談したが、協定を廃止すると、建築基準法による運用に戻ることになるという説明を受け、建築協定と建築基準法の違いの説明が無かった。市役所は縦割りで街づくりの総合窓口が無いため、市役所のどこの部署へ相談に行ったらいいのか、市民にはわからない。住みよい街づくり条例もアドバイザーを派遣することになっているが、その前の段階で、窓口等でどのように進めたらよいか等を相談できるようにしてほしい。見当がつかないと、街づくり活動は進まない。景観のような抽象的な問題は素人にはなかなか理解しづらい。総合診断医のようなアドバイスしてくれるところがないと、個人まで巻き込んだ景観づくりは難しい。長期的に検討していただきたい。

【会長】 今のような相談をしようと思ったらどうすればいいのか。

【事務局】 住みよい街づくり条例については、パンフレットを配布している。建築協定の運営に迷っている場合も、住みよい街づくり条例の中でアドバイザーから助言もでき、その手前で相談に乗ることもできるので、地区街づくり課に来てもらえればと思う。

【委員】 屋外広告物条例の制定について。屋内広告物は、既存の広告物を変えるほうが効果があると

思うが、条例で義務付けられたことをどのように周知していくのか。届出対象となる「一定規模」の具体的な内容が決まるのはいつごろか。

【事務局】 これから条例や規則を定める中で具体化していくが、他市事例では表示面積が3平方メートルを超えるものを対象としている。新たに特定屋内広告物を設置する場合や、内容を変更する場合も届出対象にすることを考えている。

【委員】 3平方メートルが大きい小さいかは建築物によるかと思う。その周知は、条例が公布・施行されたという提示だけになるのか。

【事務局】 5月から6月にかけて市民意見公募を行い、10月には条例案のパブリックコメントも実施するので、その時に意見を伺いたい。また、事業者には説明会などを行いながら周知していきたい。

【委員】 資料1の5ページなどで、漢字と平仮名が混在している。緑、みどり、賑わい、にぎわいなど。違いがあるのであれば定義したほうが良いし、ないのであれば統一したほうが良い。景観計画は一部見直しとのことだが、冊子の何ページに入れ込むなど、書き方を工夫すると良い。

【会長】 これまでの議論を聞いていると、改正内容については概ね了承を得ているという印象である。その上で今回の見直し内容をどう知ってもらうか、効力を発揮させるにはどのような工夫をすべきかを考えていくことが大事である。また、自発的に活動していけるような啓発の取り組みも必要である。市民向けにわかりやすい資料にするとのことだったが、必要に応じてビジュアルを足していただければというところが大きな意見だったかと思う。検討いただきたい。

追加で、2ページの行政による「これまでの取り組み」で、町田市は公共空間の質を上げることを取り組んできたので、そのことをきちんと伝えてほしい。現行の景観計画の第4章は、民間事業者等に対して対応された作りになっており、第5章くらいから曖昧な見出しになり、内容も少なくなっている。景観計画策定以降にガイドラインなどを作成し補足している部分もあるため、今後改定する計画の中でそれらの説明を加えるなどしてほしい。景観計画を見ればわかるように、情報の一元化ができると良い。

基本的にはこの内容で5月に向けて進んでいくということによろしいか。

(会場より、「異議なし」の声)

【会長】 それでは、そのような方向で進めていただければと思う。わかりやすく作っていただき、専門部会の皆様に感謝している。制度設計については後2回ある専門部会でさらに議論していただきたい。

これをもって閉会とする。

— 了 —