

会 議 録 (要旨)

会 議 名	平成27年度第1回武蔵村山市まちづくり審議会
開 催 日 時	平成28年2月10日(水) 午後2時～3時30分
開 催 場 所	301会議室
出 席 者 及び欠席者	出席者：柴田賢次会長、石塚典久副会長、嶋正委員、宇野健一委員、 波多野政俊委員、山岡博子委員 欠席者：日置雅晴委員、稲員康介委員
議 題	1 狭山丘陵景観重点地区における景観重点基準と運用について 2 その他
結 論	議題1について 以下の事項について調査・研究を行うこと ・ 狭山丘陵景観重点基準適合への誘導方策 ・ まちづくり条例第44条に基づく勧告の実施に係る具体的な進め方等 について ・ 狭山丘陵景観重点地区に特化した新たな奨励金制度のあり方について 議題2について 特になし
審 議 経 過 (○：委員 ●：事務局)	議題1 狭山丘陵景観重点地区における景観重点基準と運用について ○ 市のみどりに関する支援制度の中で、保存樹林に対する奨励金があるが、新たに植樹する樹木を対象とするのか、既存の樹木を対象とするのか。 ● 緑の保全・推進の考えに基づく制度であり、既存の樹木等を対象として交付される奨励金である。 交付要件を満たす樹木や生垣などの維持管理に対する奨励金であり、植樹する行為に対して交付されるものではない。 ○ コンビニエンスストアに関して、狭山丘陵景観重点地区では、緑化や色彩以外に基準を設けることは考えていないのか。例えば、一定の区域内にコンビニエンスストアの店舗数を規制するなど、市はどう考えているか。緑の保全を推し進める狭山丘陵景観重点地区内でコンビニエンスストアが乱立することが好ましくないとの考え方もあるのではないか。以前、長野県や白川郷を観光したとき、コンビニエンスストアもなく美しい街並みであった。

- 市では、コンビニエンスストア同士の距離などに関する規制は設けていない。

狭山丘陵景観重点地区は緑化と色彩に関するガイドラインであり、店舗の設置に制限を掛けていくには、規制するに値する合理的な理由がなければならない。

店舗営業に関しての権利があり、それを制限するには法的観点からも正当な説明ができなければならないため、慎重に考える必要がある。

- 規制することが困難だとすると、狭山丘陵景観重点地区内の専用住戸に隣接してコンビニエンスストアが建築される可能性はあるということか。

- 現状では、建築基準法を満たせば、住戸に隣接して建築される可能性はある。

狭山丘陵景観重点地区内に、コンビニエンスストアが建築されることによってどのような不都合が出てくるのかが議論になるのではないか。良好な景観を損なう恐れがあるため規制が必要であるという説明ができなければならない。

- 長野県や白川郷などは自然公園内ではないかと思われる。自然公園内であれば、建築行為に対し、建築規制もできると思うが、狭山丘陵では、基づく法律も異なってくると思われ、制限していくのは難しいのではないか。

- 本日の論点について確認したい。既成の奨励金を適用するために景観基準や運用を検討するのか、それとも景観基準はそのままに奨励金制度の運用を議論するのか。

- 本日は、達成率が低い緑化基準と運用の現状をご報告した上で、周知徹底の足りていないと思われる現支援制度のPRに努めながら、今後も引続き運用・指導を継続していきたいと考えている。

- 既成の奨励金制度はいつから始まったのか。また実績はどのような状況なのか。

- 手元に資料がないため、いつから運用が開始されたかは確認できていない。

平成26年度では、樹木111本に対し、49万9,500円の交付を行っており、樹林地では、1117㎡に対し、1件で、14万

2, 976円の交付である。

- 課題となっているのは、主に新築の戸建の施工状況であり、まず、届出時の適合している計画内容で遂行してもらうよう指導していかなければならない。

しかしながら、保存樹木に認定されるには、高さ10m以上で、地上から1.5mの高さの幹回りが1.5m以上、かつ管理されているなどの要件があり、保存樹林地は面積が500㎡以上のものであるということ、また生垣に関しても、延長10m以上のものであり、どの奨励金制度も新築戸建に適用することは困難であると思われる。

既成の制度をそのまま、狭山丘陵景観重点基準の運用に適用してもなかなか成果が出てこないと考えるが。

- 既成の奨励金制度は、おっしゃるとおり高さや幹回りなどの要件を勘案すると、戸建建築に適用していくことは、実際問題としてなかなか難しいことは否めない。

- 現状の緑化基準の達成率を引き上げるための手法として、今ある奨励金制度を勧めても、理解されにくいのではないかと思う。

- 今の意見に対して、市として、抜本的な助成制度のあり方を検討する考えはあるか？

- 頂いた意見等について本審議会の答申をいただいた上であれば、関係部局に対し既成の助成制度の見直し等も含め、検討を進めて行くように伝えていくことはできると考えている。

- みどりを創るという観点からすれば、狭山丘陵景観重点地区に緑の基金などをつくることも考えられ、樹木や生垣の整備の際に助成金を交付し、整備の補助を行うことを提案したい。

- 今ある奨励金制度は狭山丘陵景観重点地区に特定しているものか？

- 市全域を対象とするものである。

- 狭山丘陵の景観を特化して進めて行くのであれば、新たに助成制度を設けることも一つの考えでもある。ほかの地域にはない緑化の基準を設けている狭山丘陵景観重点地区では、基準適合者に何らかのメリットを与える手法などについても検討する必要があるのではないか。

● 委員からいただいた意見も踏まえ、奨励金以外のその他の規制誘導の手法も併せて検討していく余地はあると考える。基金の活用も含めて検討していく必要はある。

宅地分譲のような複数の戸建などの緑化も課題だが、買い手、デベロッパーの考え方など現実的な問題点も勘案し、調査検討していきたい。

○ 緑に対する意識の高い人が物件を購入することが重要であり、販売する段階で業者が購入者にガイドラインの考え方など伝えていくことも必要なのではないか。市として業者に対してそういったことを指導することはできないか。販売業者に対する指導なども検討してもらいたい。

● 購入する段階では、宅地建物取引業法の重要事項説明において狭山丘陵景観重点地区である旨の説明は受けているとは考えているが、基準に適合しなくともペナルティ等がないことも課題の一つである可能性はある。

○ 狭山丘陵景観重点地区は青梅街道より北側ということだが、地区を分けるなどの考えはないのか。

● 全体で1つとして考えている。東西などで分ける考えはない。

○ グリーンヘルパー育成講座についての状況を伺いたい。また、開催情報などはどこから入手すればよいのか。

● 平成26年度から講座を開設しており、市報やフェイスブックなどで情報提供を行っているとのことである。

○ 事例紹介となるが、千葉県流山市では、「グリーンチェーン戦略」という興味深い緑化の取り組みを行っている。武蔵村山市と同じようにガイドラインを設けており、基準を満たす物件に認定書を与えている。そうすると、市が提携した銀行のローン金利の優遇などが受けられるという、メリットがある。なかなか難しいとは思いますが、そういった取組はある。

○ 全国の事例なども調査研究して検討を進めてもらいたい。

● 本日の意見を踏まえ、狭山丘陵の維持のためにできることを研究し

	<p>ていきたいと考える。</p> <p>○ 緑化基準は守る義務はないことから、守ることの意義についても、考えてみるのもいい。基準を満たす施工を行った施主・事業者を表彰するなどのシステムもあるかと思う。</p> <p>○ 委員の意見を踏まえ、景観基準の運用については、引き続き積極的に指導を行っていくこと。</p> <p>また、狭山丘陵景観重点地区に特化するような新たな支援制度などについて調査研究してくこと。その際には助成金以外の誘導法も併せて調査研究すること。</p> <p>加えて、ガイドラインはあくまで努力義務に留まることから、指導に従わない事業者等には、まちづくり条例第44条に基づく勧告の手続きについても視野に入れて、その具体的な進め方の調査検討をすること。</p> <p>なお、答申書の字句の表現については、会長に一任願う。</p> <p>議題2 その他について</p> <ul style="list-style-type: none"> ● なし <p style="text-align: right;">以上</p>
--	--

会議の公開 ・非公開の 別	<input checked="" type="checkbox"/> 公 開 <input type="checkbox"/> 一部公開 <input type="checkbox"/> 非 公 開 ※一部公開又は非公開とした理由 ()	傍聴者：0人
---------------------	--	--------

会議録の開 示・非開示 の別	<input checked="" type="checkbox"/> 開 示 <input type="checkbox"/> 一部開示（根拠法令等：) <input type="checkbox"/> 非 開 示（根拠法令等：)
----------------------	--

庶務担当課	都市整備部都市計画課（内線274）
-------	-------------------