

## 会 議 録 (要旨)

会 議 名	武蔵村山市まちづくり審議会（平成24年度第2回）
開 催 日 時	平成25年2月1日（金）午後3時～午後4時50分
開 催 場 所	中部地区会館402学習室
出 席 者 及び欠席者	出席者：柳沢厚会長、石塚典久副会長、竹沢えり子委員、富田裕委員、 小野和夫委員、豊泉定二郎委員、波多野政俊委員 欠席者：松本昭委員
議 題	1 狭山丘陵景観重点地区における景観重点基準について 2 まちづくり条例の運用状況について（報告） 3 会議の日程について 4 その他
結 論	議題1について 継続審議とし、今回の議論を踏まえて資料2-1を修正したものについて、次回審議する。 議題2について まちづくり条例の運用状況について了解 議題3について 武蔵村山市まちづくり審議会（平成24年度第3回）の日程については、平成25年3月19日（火）午後2時からとする。 議題4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について ● 諮問書のとおり、市長から「武蔵村山市まちづくり条例第42条に規定する景観重点基準の考え方（武蔵村山市狭山丘陵景観重点地区ガイドライン）について」、まちづくり条例第110条第2項の規定に基づいて諮問があった。 まちづくり条例第42条から第44条までの規定は現在施行されておらず、義務を課す規定を含むこれらの規定を施行するに当たっては、公正かつ公平な運用が求められる。そこで、指針とする内容を定めて公表することによって運用の透明性を図るとともに、周知の徹底を図るため、武蔵村山市狭山丘陵景観重点地区ガイドライン（以下「ガイドライン」という。）を資料2-1のとおり定めたいと考えている。 そのスケジュールは、資料2-2として提示したところであり、まず決定に向けた第一段階として、地元説明において説明すべき内容として、資料2-1について審議していただきたい。 資料2-1「武蔵村山市狭山丘陵景観重点地区ガイドライン（検討素案）」、資料2-2「景観重点基準関係規定施行までのスケジュール」について説明

—— 説明省略 ——

- まちづくり条例の内容は動かさないで、これを狭山丘陵の景観の基準のベースとしてガイドラインを提示したということによいのか。
- そのとおりである。この部分の条例の施行はされていないが、公布はされている。
- 狭山丘陵景観重点地区の範囲に市街化調整区域が含まれているが、そこでは基準の対象となる新規に建物をつくるようなことはできないはずである。それとも、できるようになるということか。
- 狭山丘陵景観重点地区の範囲には、市街化調整区域もかなり含まれている。基本的には建物が建てられない場所であるが、建てられる場合があり、その場合には基準を適用する。当然、市街化区域内の建築の場合にも基準を適用する。
- 市街化調整区域内でも建てられるとなると、建てられる建築物を示しておくべきではないか。みどりを守ることが前提であり、歯止めがなくなる。
- 都市計画法において、市街化調整区域内における建築行為は原則禁止され、例外的に建築できる場合が規定されている。例外的な建築行為をするときには、この基準を満たしてくださいということである。
- 狭山丘陵は、西は野山北・六道山公園として東京都により用地買収がほとんど終わり、公園として開園している状況である。東は中藤公園や観音寺森緑地として都市計画の網がかかっており、東京都により今後事業化されていく。市街化区域においても、みどりの連続性を確保していきたいという内容である。
- 市街化調整区域で有り得る新築のものに対してははっきり規制しようということと、特に沿道については開発される可能性もあり、規制をかけておこうということが意義だと思う。
- 将来的にほかにも景観形成地区を考えていく可能性もあると思うが、その場合、今回のガイドラインがひとつの基準になるという考え方なのか。
- その他のエリアについても、今後可能性がないわけではない。その時に新しい基準をつくるのであれば、今回の基準を参考にしながらつくっていくことになると思う。
- 今回の色彩や緑化の基準が、市全体のこれからの参照事例になると理解している。
- 狭山丘陵は、市の財産である。色彩基準や届出義務は当然のことだと思うが、すでに法律のようなもので決まっている内容かと思った。
- すでに東京都の景観条例には位置付けられていて、東京都により景

観に関する指導がなされているが、対象が異なる。

- 丘陵地景観基本軸として位置付けられていて、高さ10メートル以上の建物を建築する場合などは、東京都への届出が義務付けられている。市としては、狭山丘陵周辺のみどりを保全しながら連続したみどりを確保していきたいことから、すべての建築物を対象とするものである。
- そのほか、開発区域3，000平方メートル以上の開発行為や10メートル以上の工作物などが東京都への届出の対象となる。
- 床面積ではどのくらいから対象となるか。
- 床面積で区分される対象要件はない。
- これまで10メートル以上の建築物について東京都が行ってきたことと同じようなことを、小さいものも含めて市で措置をしようということである。
- 狭山丘陵にあるラブホテルは規制がかかっているのか。
- 東大和市のエリアも含め、なぜそこに建てることができたのか経緯は不明であるが、おそらく既存建築物の既得権ではないかと理解している。
- 狭山丘陵なくして武蔵村山は語れない。今ある狭山丘陵を残したいというのがガイドラインの狙いであり、問題は積極的につくる部分について語っていないことで、東大和市や瑞穂町と連携した形の発展的なまちづくりによる狭山丘陵の保全が必要である。
- 今日の議題とは合わないが重要な話題で、積極的に市民がみどりをより活用できるようにしていくことについての話がないということである。それは、別に行っていると思うので紹介願う。
- ひとつの例として、昨年度「都市計画公園・緑地の整備方針（改定）」を東京都と区市町でつくり、新たに中藤公園と観音寺森緑地を整備していくことが決まった。里山として魅力のある空間であり、市民の手を借りてみどりを生かした活動をしていく考えを東京都は持っている。都は、ボランティアの拠点となる、みどりをみどりとして活用してもらおう場としての施設をつくる考えで、市民がみどりを活用する足掛かりとなるものである。
- 歩いたり車の目線だと壁面は2階の面しか見えないが、壁面に付く看板や広告は規制できないのか。基準のとおり壁面を塗っても、看板がつくことによってせっかくの景観が損なわれてしまうのではないか。
- 広告物については対象としては考えていない。屋外広告物法の中での規制となる。
- 屋外広告物規制は市で行っているのか。
- 特例条例（市町村における東京都の事務処理の特例に関する条例）

により担当している事務がある。

- 市が希望すれば東京都から権限が降りてくるのか。
- 市で指導していく体制を敷くのは難しい現状である。
- 広告物の取扱いについて市がどこまで関与できるのか、都に対して何が言えるのかを整理してもらいたい。
- アクセント色は壁面全体の5分の1までとの基準となっているので、この範囲までの一定の範囲内なら壁面に広告を出してもよいとする考え方もあるのではないか。
- 狭山丘陵内で建築する場合のガイドラインは、色彩と緑化のふたつが提示されているがほかに問題はないのか。看板の話が出てきたが、問題なのは看板の大きさなのか文字の大きさなのか、色合いなのか、設置場所なのか、そのあたりの項目もガイドラインの対象としてもいいのではないか。
- 看板を設置する側からすると目立ちたくて行うのだろうが、この件については検討する。
- この条例で対応可能であれば、まちづくり条例第42条第4号の基準として追加する方法もある。
- 看板を取り付けるときでなく、中身を張り替えるだけのときにキャッチできるのかということと、のぼり旗が並ぶ風景もきれいではなく思えるので、看板だけでないいろんな意味の広告としてどこまで捉えるかということについても検討してほしい。
- 狭山丘陵の景観を阻害するような看板はないと思うが。
- 沿道には今後出てくる可能性がある。
- 営業妨害になるようなものではないのか。
- 小田原市の例などを参考にしてほしい。
- まちづくり条例の第42条の規定で、緑化を「できる限り」とするのはあいまいであり、ルールと合わせてはっきり規定するべきではなかったのか。
- そのルールをガイドラインとして示すもので、守るべき「できる限り」の基準を決めるものである。
- 色彩の基準は東京都の基準と同じだが、東京都が対象としているのは大きな建築物である。小さい建物も含めて同じ基準でよいのか。
- 小さい建物に大きい建物と同じ基準を適用することは、厳しめに作用することにはなる。
- 小さいものに対してはもう少し弾力性をもたせるのが一般的だが、その配慮はなくて大丈夫か。
- 今後、市民の意見を聴く場面があるので、意見を聴きながら考えたいが、第一段階として統一の基準を提示した。
- 壁面と屋根に関する基準について、太陽光パネルなどの器具を屋根

上に載せるケースが出てくると思うが、適用しない考え方でよいか。遠くから見たときのみどりの連続性を重要視しているときに、こうした器具はかなり目立つものであるが、規制の対象とすることは世の中の流れに逆行することもあり難しいと考えている。

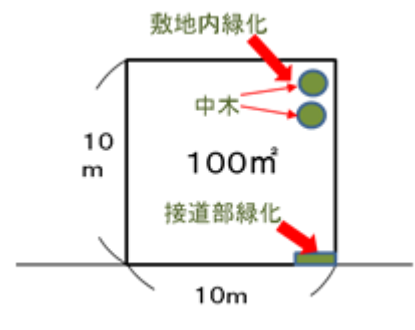
- 景観上問題になっているケースもあると承知しているが、現段階では対象とせずに運用することを考えている。
- 色については問題にはならないだろうが、突起物としては目立つかもしれない。青梅街道の北側と南側で平等でなくなるのは問題と感ずる。
- 条例上対象とならないと考えるのか。
- 建築物の屋根と壁を対象としているので、建築設備に当たるものとしても対象とならないと考える。形態意匠の面から屋根上に置かないとする基準も見受けられるが、ここでは考慮していない。
- 条例上は「建築物又は工作物の色彩については・・・」と規定してあるだけで、解釈で「外壁」と「屋根」としているのだから、条例上捉えることは可能である。「建築設備」とすることも有り得るが、今回は対象としないということである。
- 届出件数はどの程度になる想定か。
- 建築確認の件数としては、新築で20年度86件、19年度117件、18年度85件となっている。
- 色彩基準について沿道の事業者を理解してもらえる感触か。
- 地元への説明はこれからだが、まちづくり条例施行の段階では特に話は来ていない。今後の説明の中では意見が出るかもしれない。
- 市議会に提示したことはあるが、特に意見はなかった。
- 緑化の基準は何かを参考にしたのか。
- 都市緑地法や東京都の自然保護条例などを参考にしている。
- 敷地内緑化の基準と接道部緑化の基準とに分かれているが、例を挙げてもらいたい。

- 実際の敷地としては小さいが単純な例として、景観重点地区内の用途地域が第一種低層住居専用地域で建ぺい率40パーセントの図のような敷地に住宅を建築する場合を想定する。

敷地内緑化をすべき面積は、4平方メートルとなる。中木に換算すると2本を植える計算となる。

接道部緑化をすべき長さは、1.6メートルとなる。樹木を植えるなどの必要がある。

接道部緑化した部分は、その面積を敷地内緑化面積として算入でき、



この場合、最低の0.6メートルの幅とすると0.96平方メートル敷地内緑化したこととなるので、残り3.04平方メートルを敷地内緑化すればよいこととなる。

- 戸建住宅は居住者が管理すると思うが、共同住宅の場合、業者はこの基準で設計施工するが、業者の手を離れた後、居住者が維持管理をしないで枯れたりしても問題視しないのか。継続性確保のため、維持管理について何か言えないのか。
- 開発許可の場合と同様に限界があり、新築の際に基準を満たす必要はあるが、その後の現状維持などの指導は想定外となる。
- 条例に基づく行為とはならないが、実務としては、極力維持することを任意的な指導として行ったほうがよいので研究してほしい。
- ガイドラインに書くということではないが、市民の活動との連携を普段から盛り上げていく工夫をし、ボランティア活動を活発化させたり他の部署とも連携したりしながら維持管理を進めていける仕組みがほしい。
- 垣根をつくっても維持管理をしないと道路に枝が出てきて、車がこすれたりすることがある。維持管理をしてもらいたい。
- 守らない業者などがあつた場合にどのようにして守ってもらうようにするかという部分で、勧告の規定はあるが、それでも守らなつた場合にはどうするのか。
- 勧告のほかに、行政処分や公表や罰則の規定は設けていない。狭山丘陵の景観の保全に向けた第一歩の仕組みとして、緩やかだが色彩と緑化の基準を設けて景観の保全につなげていこうというのがまちづくり条例の考え方である。今後数年間の運用の状況や住民の機運を見て法定制度である地区計画への移行を考えることとして、現段階では緩やかに進めていきたいと考えている。法定制度へ移行すれば、基準を守らなかったことに対して実効力のある定めを設けることもできる。
- 市の一部にかかる基準であり、一部の住民の協力を得て市民全体の財産である狭山丘陵のみどりを守っていくことを目的とするものであるので、まずは趣旨を理解してもらい、強制力を持たない緩やかな形でスタートして、その後意見をもらいながらブラッシュアップしていきたいと考えている。
- 地区計画の中に取り込む方法もあるし、景観法の景観計画を定めれば、届出の制度もあり、場合によっては、ほとんど使われたことはないようだが変更命令の制度もある。事実上、景観計画は緩そうだが、その方法も考えられるか。
- 最初からギブアップしてはいけないと思うが、景観行政団体になることが市にとってハードルが高いということはある。地区計画は今の市でもつくれるが、つくるにしても合意形成が大切である。住民に

趣旨を理解してもらい、まちづくり条例の制度で地区まちづくり計画というエリアを絞って特色あるまちづくりを進める仕組みもあるので、利用してもらった上、地区計画に移行していければ最良である。

- 緑化基準が厳しいのか甘いのか実感が持てないので、具体例として数例実際に当たってもらいたい。
- 事務局内では行ったので、次回資料として提示する。
- 接道部緑化基準のただし書を適用する建築物の代表的なものは、工場、オフィス、商業施設となるが、基準を2分の1にする理由は何か。
- 列挙した建築物の敷地についてはゆったりめの土地利用をし得るととらえ、それ以外の建築物の敷地については2分の1の基準とした。この建築物の区分は、東京都の自然保護条例を準用したものである。
- 店舗や工場は、接道面からの出入りが生命線になるというところもある。
- 条例上の「景観重点基準」は、まちづくり条例第42条の第1号から第4号までの条文に書かれている事項であり、ガイドラインの4ページに同じ「景観重点基準」として微妙に違うことが書いてあるのは混乱を招く。「景観重点基準の運用方針」などとして使い分けるべきである。また、「景観重点基準」の対象となる行為の記載があるが、建築物の増築と移転を除いているのはなぜか。
- 増築などを除いたことについては、新たに緑化を行ったり垣柵を設けたりすることが難しいことから、建築物をまったく新しく建てる場合に限定したためである。

#### 議題2 まちづくり条例の運用状況について（報告）

- 平成24年4月1日から平成25年1月18日までのまちづくり条例の運用について、資料2-3に沿って報告する。

新青梅街道沿道地区における土地取引の届出1件に対して、新青梅街道が優先整備路線に指定され、順次事業認可を取得していく状況となっていることから、建築物の建築には配慮するよう指導した。

まちづくり条例第4章に規定している開発事業の状況のうち、その他の1件については、1棟の建築物の建築を目的とした土地の区画の変更である。

大規模土地取引行為の届出2件に対して、いずれの土地も工業地域に所在し、市の都市計画マスタープランにおいて住工複合地区と位置付けている場所にあることから、特に敷地内緑化に配慮するよう指導した。

- 事業活動の撤退の届出はあったか。
- 届出はない。
- 自動車工場跡地の中古車販売店が営業をやめており、今後、届出が

	<p>あるものと思われる。</p> <p>議題3 会議の日程について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 次回会議の日程については、平成25年3月19日（火）午後2時からということで提案する。</li> <li>○ 了解</li> </ul> <p>議題4 その他</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ モノレールの延伸がどう進んでいるのか全く分からない。今後の見通しはどうなのか。長年市内に住んでいるが、市民は蚊帳の外で期待を持たせるだけである。</li> <li>● モノレールの現状と課題、市の取組、市民へのお願いをまとめたパンフレットをつくっているところで、3月末頃に全戸配布する予定である。パンフレットを見て意見を寄せてもらえば市の励みにもなるし、都への要望の力にもなる。導入空間の確保が最も課題となるところであるが、新青梅街道の拡幅が事業化されたのは後押しになり、それを進めていく中でいかにして都に重い腰を上げさせるかが仕事だと思っている。ぜひ市民に力を借りたい。</li> </ul> <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：1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）
-------	-------------------