

町田市景観計画の見直し等について

1 趣旨・背景

「町田市景観計画」（以下、「計画」という。）の策定から12年が経過し、2022年度に計画の評価・検証を行い、今後に向けた課題を抽出しました。また、2022年3月に「まちだ未来づくりビジョン2040」や「町田市都市づくりのマスタープラン」において、新たな将来像が示された。

この「今後に向けた課題」と「新たな将来像」への対応を図るため、町田市景観審議会（以下、「審議会」という。）へ「町田市の景観施策のあり方について」諮問し、2022年10月に審議会から答申をいただいた。

今後さらに、市民・事業者・行政の協働による景観づくりを推進するため、2024年3月を目指して「計画の一部改定」と、これに伴う「町田市景観条例改正」並びに、新たに「町田市屋外広告物条例 制定」に取り組みます。

2 「町田市の景観施策のあり方について（答申）」【資料参照】

（1）施策の考え方

- ① 本計画の目標や方針の実現性・実効性を高める
- ② 上位計画で示された将来像を景観的視点から実現する
- ③ 現行の景観計画策定以降の社会状況の変化への対応を図る

（2）施策の方向性

- ・暮らしの質を高める景観づくりを推進する
- ・景観づくりに関わる新しい技術に対応するとともに、新たな仕組みを積極的に取り入れる
- ・事業者との協働による景観づくりの充実を図る

など

3 今後の取り組み

- （1）審議会へ「町田市が今後とるべき景観施策について」諮問し、検討を進めます。
- （2）上記の調査・検討結果を踏まえて、本計画の一部改定や町田市景観条例の改正等を行います。
- （3）屋外広告物について、市独自の屋外広告物条例の検討や、東京都に対し、屋外広告物事務に係る権限移譲の協議を進めます。

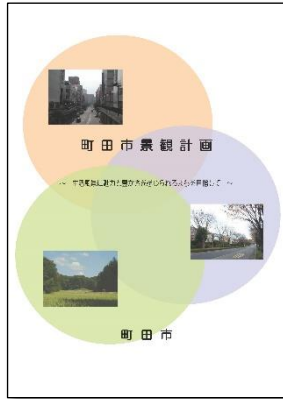
4 今後の予定

- 2023年 8月 「今後とるべき景観施策について」景観審議会から答申
- 2023年10月 パブリックコメントの実施
- 2024年 3月 景観計画改定、景観条例改正・屋外広告物条例の議会上程
- 2024年10月 屋外広告物条例の施行

以上

町田市の景観施策のあり方について (答申)

町田市におけるこれまでの景観施策の取り組み



町田市景観計画の概要

- 2004年に景観法が制定。町田市では、2009年6月に町田市景観条例を制定し、同年8月に景観法に基づく景観行政団体となった。その後12月に町田市景観計画を策定し、本格的な景観行政の取り組みを開始。以降12年が経過。
- 町田市景観計画は、序章から第6章の構成。第3章までに「町田市の景観づくりの考え方」を示し、第4章以降に「景観づくりの実現化方策」を示している。
 - ※基本理念「生活風景に魅力と豊かさを感じられるまち」
 - ※市域全域を景観計画区域とし、区域内を3つのゾーンに区分し、届出に基づく建築物等の誘導を実施。

これまでの景観施策の主な取り組み、成果

- 景観計画策定後、「町田市景観みちしるべ(景観づくりガイドライン)」「町田市公共事業景観形成指針(町田市景観指南書)」等により、景観計画を補完する施策を展開し、景観行政の充実を図っている。特に、公共事業に対する景観アドバイザーとの協議は全国的に見ても珍しい取り組みである。南町田グランベリーパーク駅と鶴川駅周辺の整備事業では、景観の考え方をまとめた。
- 景観行政の中心となる考え方の一つには市民との協働があり、「町田市景観づくり市民サポーター制度」により市民主体の景観づくり活動を支援するなどの取り組みも実施している。2013年度に行った景観賞では、サポーターが実施方法について検討し制度の策定、運営を行った。
- 景観計画に示すPDCAサイクルに基づき、これまで2回の評価検証を行なっている。2015年度には、基本目標の達成状況の確認を含めた評価検証を行い、2021年度は、実践施策を中心に評価検証を実施している。

■町田市景観計画の構成

序章 良好な町田市の景観づくりを目指して

第1章 町田市の景観の特徴

(1)自然景観 (2)まち並み景観 (3)文化的・歴史的景観 (4)生活・活動の景観

第2章 町田市の景観づくりの基本的な方針

- 1 基本理念 『生活風景に魅力と豊かさを感じられるまち』
- 2 基本目標・重点目標・個別目標

第3章 地域別の景観づくりの方針

- 1 地域分類と構成
- 2 地域別の景観づくりの方針
 - 相原・小山地域／小山田・小野路地域／鶴川地域／忠生地域／
 - 玉川学園地域／原町田地域／成瀬地域／南町田地域

第4章 届出制度による景観づくり

- 1 届出制度による景観づくり
- 2 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)
- 3 景観形成誘導地区
 - (小野路宿通り景観形成誘導地区／町田駅前通り景観形成誘導地区／
 - 多摩境通り景観形成誘導地区)
- 4 建築物等における色彩の基準

第5章 景観法に基づくその他の方針等

- 1 屋外広告物の表示及び屋外広告物を掲出する物件の設置に関する行為の制限に関する事項
- 2 景観重要建造物・景観重要樹木の指定の方針
- 3 景観重要公共施設

第6章 計画の推進・管理

- 1 各主体との協働の体制づくり
- 2 具体的な景観づくりの実践
 - (1)市民との協働による景観づくり (2)事業者との協働による景観づくり
 - (3)行政が先導する景観づくり (4)仕組みづくり・活躍の舞台づくり
- 3 計画の定期的な評価・見直し

町田市の
景観づくりの考え方

景観づくりの
実現化方策

■景観計画策定以降の主な取り組み、成果



景観施策の現状と課題

【建築物等の景観誘導】

景観法に基づく届出・誘導 (第4章)

(景観形成基準)

○周辺環境に応じて誘導を図りたい事項が、現行の景観形成基準には記載がない場合がある。

例)

- ・シンボルツリーの植樹や緑の配置、樹種の選定など、緑化に関する具体的な誘導
- ・拠点駅周辺等での憩いのスペース等の誘導
- ・にぎわいゾーンにおいて、建物内のにぎわいが屋外から見えるような意匠や空間づくりの工夫 ほか

(事業者との協議・誘導)

○個々の案件に対し、周辺環境や地域特性に応じて、具体的な誘導策を提示する上で、専門知識や経験がないと、説得力を持った指導ができない。

(誘導の時期・タイミング)

○景観計画では届出前に事前相談の機会を設けているが、現在の事前相談の時期では、既に事業計画が固まっています。色彩や植栽計画以外の景観誘導が十分に図れない場合が多い。

(完了後の対応)

○協議・誘導事項が反映されているか確認しきれていない。また、反映された成果を事例として普及啓発等に活用する仕組みがない。

公共事業景観形成指針に基づく誘導 (第6章)

○構想段階から協議することとしているが、その時期の曖昧さや、庁内の情報共有や意識啓発が十分でないことにより、協議時期の遅れや、協議されない場合がある。

○施設単体での協議になってしまい、街並みや、周辺環境を含めた一体的な協議ができていない例がある。

屋外広告物ガイドラインによる誘導 (第6章)

○町田市屋外広告物ガイドライン(景観編)を策定し屋外広告物の誘導を実施しているが、拘束力がなく実効性が低い。

※屋外広告物許可申請数に対して景観事前相談件数は10%以下。対応実績にあたっては2%以下。

所管部署 (第4章、第6章)

○景観に関わる所管部署が複数にまたがり、一体的な協議・誘導が難しい。

※景観法に基づく届け出制度：土地利用調整課

屋外広告物の許可申請：道路管理課

景観計画の所管や、景観審議会の運営、公共事業景観形成指針や屋外広告物ガイドラインの運用等：地区街づくり課

【景観形成誘導地区/景観重要公共施設】(第4章、第5章)

(景観形成誘導地区/景観重要公共施設)

○市の動向に合わせ、地区特性に応じたきめこまかな誘導を図る必要のある場所や、市の景観づくりにおいて重要な場所の再検討が必要になっている。

【景観づくりの支援・普及・啓発】(第6章)

(市民の景観づくり活動の支援)

○景観づくりの市民活動の支援を「町田市住みよい街づくり条例」と連携して行うこととしているが、十分な支援ができていない。

※生活風景宣言は、これまでに制度活用の事例なし

※地域景観資源は、これまで制度活用の相談はあったものの、提案者が維持管理を行うこと等の負担が大きく、提案に至らなかった

(景観づくりの啓発)

- 「景観づくり市民サポーター」の制度について、サポーターの担う役割について、再整理する必要がある。
- 未来を担う若年層へのアプローチの手法や機会が少ない。
- 事業者に対する普及啓発が十分に図れていない。

町田市の動向

①上位・関連計画の策定等

- 「まちだ未来づくりビジョン 2040」「町田市都市づくりのマスタープラン」等が策定・改定され、都市づくりに対する考え方が新たに示された。
- 「町田市住みよい街づくり条例」を改正し、市民の街づくりを支援する仕組みが新しくなり、多様な市民活動への支援が可能になった。

②都市整備の動向

- 多摩都市モノレールの町田方面延伸ルートが選定され、今後モノレールルート沿線のまちづくりが活発化。
- 学校などの公共施設や公共空間の再編が進展。
- 近年、地域の魅力を高める多様な過ごし方のできる居心地の良い場所が創出されている。※南町田グランベリーパーク、薬師池公園四季彩の杜西園など

③市民活動の動向

- 「まちだ〇ごと大作戦」に見られるように、多様な市民活動が展開されている。



町田市都市づくりのマスタープラン



モノレールルート沿線のまちづくり事例(立川市サンサンロード)：景観重要公共施設



南町田グランベリーパーク
「土木学会デザイン賞 2021」において優秀賞を受賞
第1回グリーンインフラ大賞「都市空間部門」において、優秀賞を受賞

近年の景観づくりに関する動向

①多様な暮らし方に寄り添う景観づくりの重要性

○ライフスタイルの変化とともに、住まい周辺で過ごす時間が増え、身近なパブリックスペースへの関心が高まる中で、多様な過ごし方のできる居心地の良い空間が求められ、景観づくりが果たす役割の重要性も高まっている。駅周辺では、ウォーカブルな都市の推進により、歩きたくなる開放的な街並みが求められている。

②景観に関わる新たな技術の進展

○プロジェクションマッピングやデジタルサイネージ、照明技術の進化、夜間景観の注目等新たな技術が進展。デジタルサイネージの普及により、各地でエリアマネジメント広告の活用も増加。

③社会状況の変化により景観に影響を及ぼす要素の出現

○脱炭素化やIoTの発展等により、景観への影響を及ぼすソーラーパネルや通信アンテナ基地などが増加。



エリアマネジメント広告



薬師池公園のライトアップ



戸建住宅のソーラーパネル

今後の景観施策において目指すこと

・今後の景観施策のあり方検討にあたっては、現在の「運用上の課題」や、「町田市の動向」、「近年の景観づくりに関する動向」を踏まえて、市民・事業者・行政の協働により、景観計画で示す基本理念・基本目標の実現を図ることを目指す。

<景観計画の基本理念>

生活風景に魅力と豊かさを感じられるまち
～人と風景が共に育つ景観づくり～

- 基本目標Ⅰ 自然の風景を守り育てる
- 基本目標Ⅱ だれもがやすらぎ、誇れるまち並みをつくる
- 基本目標Ⅲ 先人が築いた文化・歴史を受け継ぐ
- 基本目標Ⅳ 次世代に向けてだれもが愛着と誇りをもてるまちを目指す

【景観施策検討の基本的な考え方】

・市の今後とるべき景観施策の検討にあたっての考え方は、以下の3つとする。

景観施策の現状と課題から

①評価検証で整理した景観計画の運用実績や課題を踏まえて、景観施策の一部を見直し、目標や方針の実現性・実効性を高める。

P4との関係性



町田市の動向から

②「まちだ未来づくりビジョン 2040」「町田市都市づくりのマスタープラン」など、上位計画で示された将来像を景観的視点から実現する。

P4との関係性



近年の景観づくりに関する動向から

③現行の景観計画策定以降の社会状況の変化への対応を図る。

P4との関係性

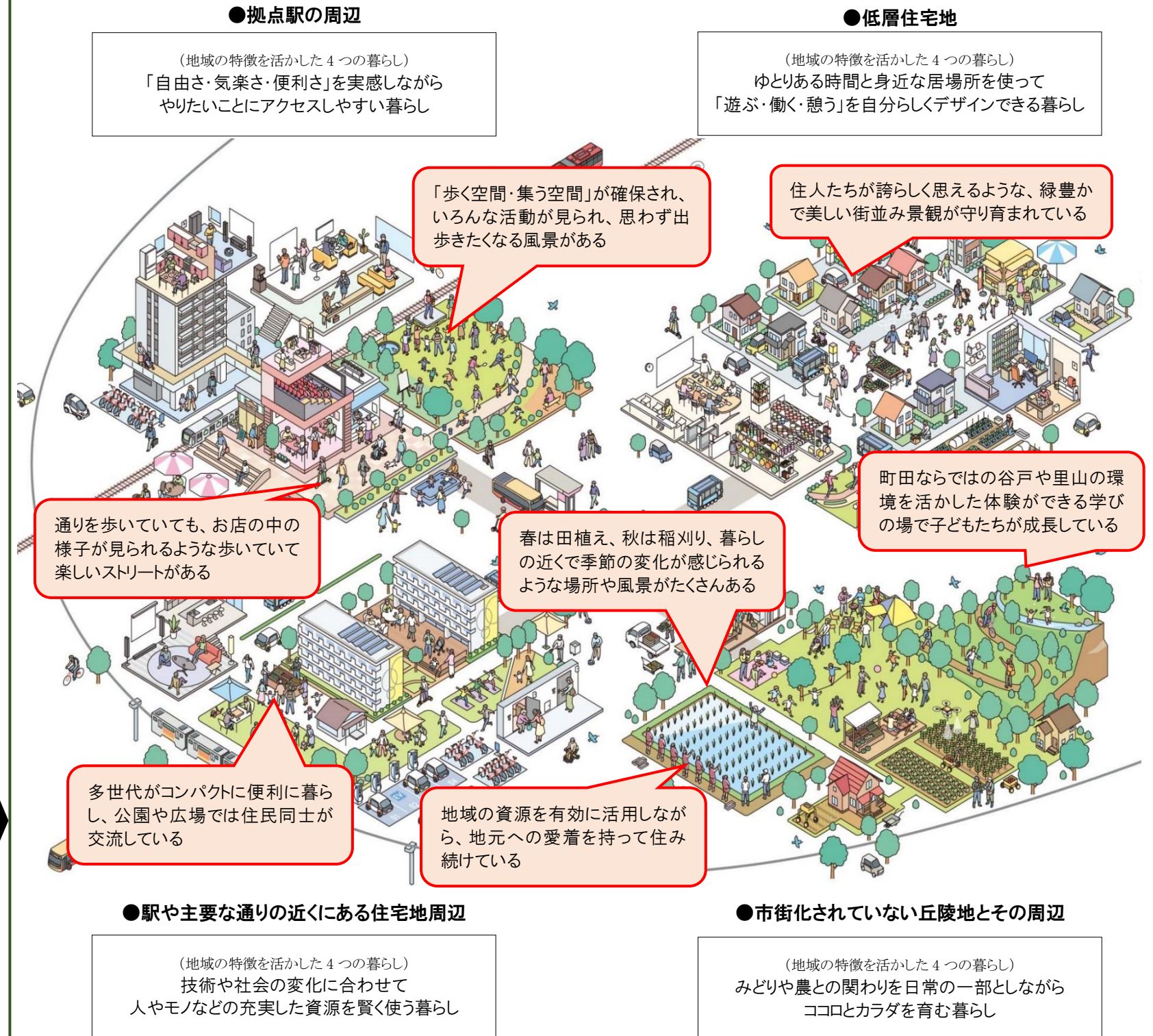


【景観施策の構築で目指すこと】

- ・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、思わず出歩きたくなるような景観づくりを大切にす。
- ・「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。



町田市の景観施策のあり方について (答申)

景観施策検討の方向性	今後取り組む景観施策の具体的なイメージ	対応方法
<p>①暮らしの質を高める景観づくりを推進する</p> <ul style="list-style-type: none"> ○地域特性に応じた景観誘導を行うなど、それぞれの地域が持つ魅力を景観の視点からさらに高める取り組みを推進する。(将) ○地域特性に応じた屋外広告物や建築物等の一体的な景観づくりを推進する。(美)(将) ○地域特性や計画建物等の機能を踏まえながら、個別の案件に対して効果的に景観誘導を行える仕組みを整える。(美)(将) 	<ul style="list-style-type: none"> ○地域ごとの多様な暮らし方に対応できるよう、きめ細やかな景観形成基準の見直し 景観計画第4章 <ul style="list-style-type: none"> ・駅周辺や幹線道路、住宅地等の地域特性に応じた空間づくりの基準の設定 ・接道部における緑化の推奨など見えるみどりの適切な誘導(緑化率の設定等) ○町田市屋外広告物条例を制定し、市独自の基準等を設定 景観計画第5章 <ul style="list-style-type: none"> ・上記の地域特性に合わせて、建築物等と一体的な屋外広告物の誘導を実施 ○現在公共事業で行っている専門家(景観アドバイザー)との景観協議を、一定規模以上の民間事業においても導入することを検討 景観計画第4章 	<p>※P5との関係</p> <ul style="list-style-type: none"> ①景観計画の改定 ②景観条例の改正 ③屋外広告物条例の制定 ④景観条例の改定
<p>②都市づくりを先導する場所で、より魅力的な空間・景観を創る</p> <ul style="list-style-type: none"> ○今後、都市づくりの軸になる多摩都市モノレール沿線では、軌道や駅の整備を含め周辺地域の特徴を活かした魅力ある空間・景観づくりを推進する。(将)(変) ○拠点的な整備に取り組む場所では、より戦略的に景観づくりに取り組む。(美)(将) 	<ul style="list-style-type: none"> ○多摩都市モノレール沿線を対象に景観づくりを推進する方針や施策の構築 景観計画第5章 <ul style="list-style-type: none"> ・景観重要公共施設の指定を将来見据えた、景観形成の方針・基準を景観計画に位置づけ ○拠点的市街地での施設整備における「方針」や「構想」策定時に景観まちづくりの考え方を、市民や事業者とも共有できるよう周知 景観計画第5章 	<ul style="list-style-type: none"> ①景観計画の改定 ○その他(効果的な周知方法検討)
<p>③景観づくりに関わる新しい技術に対応するとともに、新たな仕組みを積極的に取り入れる</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ソーラーパネルや通信アンテナなど、暮らしを便利で豊かにする新たな要素とまちが調和する景観づくりの推進を図る。(変) ○エリアマネジメント広告を活用し、まちの活性化や魅力向上のつながる仕組みを導入する。(変) 	<ul style="list-style-type: none"> ○近年、増加するソーラーパネルなどに対する景観形成基準の設定 景観計画第4章 ○エリアマネジメント広告^{注1)}を活用するための仕組みの導入の検討 景観計画第5章 <p><small>注1) まちづくりの担い手が、景観向上のためのルールに基づき、公道上並びに民有地の屋外広告物を企業に販売し、得られた広告収入をエリアマネジメントの財源に充てる事業のこと。</small></p>	<ul style="list-style-type: none"> ①景観計画の改定 ③屋外広告物条例の制定
<p>④まちづくり活動を幅広く支援し、市民が景観づくりに関わる機会を増やす</p> <ul style="list-style-type: none"> ○市民による景観づくりの取り組みを、街づくり活動のひとつとして捉え、効果的な支援の方法や仕組みを整える。(美) ○生活風景宣言や地域景観資源など、現在使われていない支援の仕組みや方法を再考する。(美) 	<ul style="list-style-type: none"> ○生活風景宣言等の景観づくりの取り組みについて、「町田市住みよい街づくり条例」の制度と連携しながらより効果的な支援策を検討(専門家の派遣や情報発信等) 景観計画第6章 ○市民や事業者の良好な取り組み事例を、評価し推進するための景観賞の活用や、景観づくりの普及啓発のため「景観づくり市民サポーター制度」の活用等、既存制度の効果的な活用を検討 景観計画第6章 ○次世代を担うファミリー層や子どもを対象にした景観学習等の取り組みの実施 景観計画第6章 	<ul style="list-style-type: none"> ①景観計画の改定 ②景観条例の改正 ○その他(効果的な実施方法を検討)
<p>⑤事業者との協働による景観づくりの充実を図る</p> <ul style="list-style-type: none"> ○より計画の早い段階で事業者と相談・協議ができるよう、届出プロセスの改善し、景観誘導の実効性を高める。(美) ○規制誘導だけでなく、事業者による優良事例を推進する方法を検討する。(美) 	<ul style="list-style-type: none"> ○「町田市住みよい街づくり条例」の「早期周知による街づくり」の運用と合わせて、事業計画の構想段階から協議を行えるよう、届出手続きに関する事前相談時期を検討 景観計画第4章 ○優良事例の周知や評価の仕組みを構築 景観計画第6章 	<ul style="list-style-type: none"> ②景観条例の改正 ○その他(パンフレット等の作成)
<p>⑥行政が率先して景観づくりを実践し市のブランディングにつなげる</p> <ul style="list-style-type: none"> ○公園・道路など、市の景観づくりを先導する場所における、景観づくりの視点を重視し、行政が率先してまちのブランディングにつながる景観づくりに取り組む。(美) 	<ul style="list-style-type: none"> ○公共施設の協議事項が反映されやすいよう、協議開始時期を明確化 景観計画第6章 ○公共施設の協議時の考え方を、施設単体で捉えず、周辺環境一帯の魅力を高め、まちへの波及効果をもたらすような協議ができるよう、チラシや手引きなどを用いて明示 景観計画第6章 	<ul style="list-style-type: none"> ○その他(公共事業景観形成指針の手引き作成)

※P3【景観施策検討の基本的な考え方】との関係性：(美) 目標や方針の実現性・実効性を高める (将) 将来像を景観の視点から実現する (変) 社会状況の変化への対応を図る

見直しが必要となる計画・施策等

前ページの「景観施策検討の方向性」及び「今後取り組む景観施策の具体的なイメージ」を実現するにあたり、「見直しや制定が必要となる計画や施策」及び「計画や施策を効果的に実現する体制等の整備」について整理する。

【見直しが必要となる計画・施策】

①町田市景観計画の改定

- ・町田市の景観づくり施策の中心である町田市景観計画の「景観づくりの実現化方策」にあたる第4章～第6章を見直し

第4章 届出制度による景観づくり

- ・景観形成基準の見直し
- ・届出対象の見直し
- ・届出手続の流れの修正
 - 地域ごとのきめ細やかな景観形成基準の見直し
 - 民間事業への景観アドバイザーの導入

第5章 景観法に基づくその他の方針等

- ・屋外広告物の表示及び屋外広告物を掲出する物件の設置に関する行為の制限に関する事項の見直し
 - 町田市屋外広告物条例の制定
 - エリアマネジメント広告の活用
- ・景観重要公共施設の追加等
 - 多摩都市モノレール沿線を対象にした方針と施策の策定

第6章 計画の推進・管理

- ・具体的な景観づくりの実践の見直し
- ・市民との協働による景観づくり
 - 「町田市住みよい街づくり条例」との連携による支援策の検討
 - 「景観づくりサポーター制度」の活用
- ・事業者との協働による景観づくり
 - 届出手続きに関する事前相談時期を検討
 - 優良事例の周知
- ・行政が先導する景観づくり
 - 協議時期を明確化し、考え方のチラシや手引きを作成
- ・仕組みづくり・活躍の舞台づくり
 - 景観賞の活用
 - 景観学習等の取り組みの実施
- ・景観づくりの実践施策の推進スケジュールの見直し

※現行計画の目標年次が2030年であるため、町田市の景観づくりの考え方にあたる序章から第3章は継承する

②町田市景観条例の改正

- ・町田市景観計画の見直しに伴い、町田市景観計画条例において修正が必要となる部分を見直し。

③町田市屋外広告物条例の制定

- ・町田市独自の屋外広告物条例を制定し、東京都からの事務の権限移譲を受けて建築物等との一体的な誘導を図る
 - ※地域特性に合わせた屋外広告物の許可基準の設定
 - ※景観形成誘導地区における屋外広告物の色彩や大きさ等の基準による誘導

④公共施設の景観協議制度の一部見直し

- ・協議開始時期の明確化
- ・対象施設を単独で捉えるのではなく、周辺環境一帯の魅力を高め、まちへの波及効果をもたらすような景観まちづくりの考え方を明記
- ・公共サインの掲出に関する考え方を追加

【計画・施策を効果的に推進するための体制等の整備】

⑤景観審議会、街づくり審査会、(仮称)屋外広告物審議会の効果的な運営体制の整備

- ※まちづくり活動や地域の動向を踏まえ景観づくりとまちづくりの一体的な協議を行うため
- ※3つの審議会を、合理的に運営できるため

⑥景観計画に基づく届出制度、公共事業景観形成指針に基づく協議、屋外広告物の許可の所管部署の一元管理の検討

- ※景観計画に基づき、建築物や屋外広告物との一体的な誘導を図るため

⑦庁内連携を深める

- ※景観アドバイザーの景観協議を、周辺の関連する事業を含め一体的に行えるようにするため
- ※街づくりの活動は、自治会活動と密接に関わり、景観まちづくりの活動を街づくりの活動の連携を深めるには、市民協働や福祉の部門との情報共有も必要になるため

⑧担当職員の知識や経験を蓄積し、継承できる体制づくり

- ※実務担当者の知識や経験が、より良い景観まちづくりの誘導につながるため