

## 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3回）
開 催 日 時	平成25年3月19日（火）午後3時～午後5時
開 催 場 所	中部地区会館401大集会室
出 席 者 及び欠席者	出席者：柳沢厚会長、石塚典久副会長、松本昭委員、竹沢えり子委員、 小野和夫委員、豊泉定二郎委員、波多野政俊委員 欠席者：富田裕委員
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 広告物の基準については今回のガイドライン原案には盛り込まず、今後の検討事項とし、緑化基準については他の事例と対比しながら議論を加えることとした上で継続審議とする。 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 第4回武蔵村山市まちづくり審議会の日程については、4月下旬を候補に調整する。 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 ○ 委員から狭山丘陵景観重点地区（以下「景観重点地区」という。）の区域内の緑化及び広告物の現況写真を資料として提供 ● 前回会議では、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。）決定に向けた第一段階として、検討素案の内容を説明し、地元説明の資料とするに当たり意見をいただいた。 いただいた意見の内容と意見への対応方針をまとめたので説明する。 資料3-1「前回会議における主な指摘事項と対応・方針」について説明 広告物規制の制度の仕組みについては、資料3-2「屋外広告物規制の概要」により制度の概要を説明 緑化基準を適用した場合における緑化すべき面積と植栽の例については、資料3-3「景観重点基準（緑化）適用想定例」により説明  —— 説明省略 ——

- 意見への対応方針に基づき、ガイドラインの検討素案を修正したので説明する。地元説明において提示し、説明すべき内容としたいので、審議願う。

資料3-4「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）修正箇所対照表」及び資料3-5「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）」により説明

—— 説明省略 ——

- 屋外広告物については、特例条例で市の権限が一部あるが、東京都の基準を動かすことはできないということによいか。
- そのように考えている。
- 地方分権一括法が平成12年4月に施行されたことに伴って、東京都が特例条例をつくった。特例条例による権限は、強制的に降りてくるのか、地元市が判断できるのか。都道府県によって2つのパターンがあるが、東京都はどちらか。
- 選択の余地はないと考えていた。希望して移管してもらうことはできると考えている。
- 神奈川県の場合、受けるか受けないかは協議による。
- 地方自治法の定めによると、「都道府県は、権限に属する事務の一部を条例の定めるところにより市町村が処理することとすることができる。」とされ、「市町村長は、議会の議決を経て、知事に対し、その権限に属する事務の一部を当該市町村が処理することとするよう要請することができる。」とされている。
- 武蔵村山市は要請したのか。
- 全て把握はしていない。
- 仮に、事務によって選択できるとするとどうなるのか。
- もう少し市に裁量の余地があるのではないか。少なくとも分権というのは市町村が主となり、足りないところを県や国が補う考え方である。そもそも屋外広告物法は、分権の考え方がない時代の、安全性を第一に考えた法律である。景観やデザインや美しさなどは意識しない法律なので、それに依拠して狭山丘陵の景観の議論を矮小化してしまうのはどうなのかと感じたので尋ねた。
- 景観行政団体であるかどうかに関わらず、市が手を挙げれば、屋外広告物について条例を定めることが可能ということか。
- 屋外広告物法がある中で景観法ができた。景観法と屋外広告物法の領域は近いところがあるが、屋外広告物法の領域は広告物の安全性であるので、地域の景観を考えるときの制約として考えないほうがよい

のではないか。武蔵村山市まちづくり条例は、地域の特性がベースになるので、してはいけないと法律で明示的に書いているもの以外はできるだけ、頑張ればできるという姿勢で捉えるのが市の特性に応じたまちづくりを進める上で重要ではないか。

- 2つの話に整理できると思う。市として手を挙げて、東京都とは異なる独自基準を屋外広告物条例に定めながら屋外広告物行政を進めるのが可能なのかという話と、仮にそれができないとしても、まちづくり条例の基準の中で、広告物について取り扱うことができるのかという話である。
- 屋外広告物法に基づく屋外広告物条例の手続は、許可である。許可は行政処分であり、同じことを条例で行うのは単純な上乘せなので難しいと思う。ただ、今回のようにガイドラインとして行うのであれば、許可でなく強制力はないので可能である。
- 屋外広告物の基準についての事務局の整理は、法律に抵触しそうなので触らないことにするという提案だが、委員からは、行政指導領域なのでこのガイドラインの中で積極的に扱って差し支えなく、きちんと書いたほうが武蔵村山らしいのではないかということである。
- 東京都の屋外広告物条例があるが、武蔵村山に合ったものに変更して、まちづくり条例の中に取り入れていくということか。
- まちづくり条例に基づいたガイドラインの中で、一定の考え方を示して誘導したらどうかということである。
- ある部分については市で許可をし、市で許可できない部分については県に行ってくださいというような区別のことか。
- 法令に抵触するかどうかということでは、行政指導なので心配はないと思う。強制力を働かせれば、法律への抵触の問題が出てくるが、景観に関してこの条例の設計はもともと強制力のない設計で、そういう意味では問題ないと思う。あとは市のやる気の問題だが、今の段階では考えていないので、それを入れるとなると全体がかなり遅れるから、入れるにしても後発で追加することになるのではないか。
- 提示した内容は、地元へ説明に入るための資料として理解いただきたい。地元から意見をいただいた中で修正する可能性もあり、その内容は審議会に提示する。広告物の件については、市としてどうしていくのか検討させてもらえればと思う。
- 市民から意見が出て急遽つくことはあるかもしれないが、広告物に関しては、今検討の対象に入っていないから、次の段階で研究するというにすることにする。
- 風致地区や文化財の周辺以外は、安全性さえクリアすればどんなものでもいいというのが屋外広告物法や屋外広告物条例のつくりなので、狭山丘陵に当てはめるのはずれがある。地域の特性を踏まえてき

め細かく考えるのがガイドラインの狙いなので、地域の意思を行政が反映する姿勢が大切である。

- 個人の営業用の看板もあるはずだが、それまで規制をして営業妨害と言われてしまうのではないか。
- 立地規制にまで踏み込むのか、行為規制に止まるのかである。ここで商売をやってはいけないというような土地利用制限にまで踏み込んだ景観規制をするのは議論を要するが、看板をつくってもいいがつくるルール の範囲内でとする行為規制は、一定の合理性なり手続があれば、社会的にはかなり認容されている。
- 今回のガイドラインの色彩基準では、少し派手めの色が使える5分の1までの範囲に広告物の部分を含めることを盛り込んだ。
- それで対応できる範囲は今回からとして、外れるものは後発で別に考えるということとする。
- もう少し武蔵村山市なりの考えがあってもよかったかもしれない。法や条例の縛りがある中で、手は出せないとしてまとめてしまった。まちづくり条例をつくる際、検察と協議したときにアドバイスをいただいたが、都市計画法が許容していない部分についてどのように考えるかなどのお話があつて、法や条例があるところへの踏み込みを躊躇していた。次の段階において、どのようにクリアして入れていくのか研究したい。
- 資料として提供された写真を見ると、青梅街道の両側で許容範囲が違ふようになるのはおかしいと思うが、もう少し制約があつてもいいと思う。
- ガイドラインなので、武蔵村山市なりの方向性を示してもいいと思う。今後のガイドラインの使い方だと思うが、広告物についてきめ細かく定めたとして、1件1件協議と話合いで決めていくことになると思う。丁寧に協力をお願いしていく方法をとれば、そんなに拒絶する人はいないのではないか。
- その地区がどういう風になりたいのかを繰り返し説明してほしいしていくのが一番である。企業のテーマカラーを反転させてもらうとか、アクセントカラーに使ってもらうとかをひとつひとつ協議していくことで、少しずつ変わっていくこともある。
- 前向きに検討を願いたい。次に、緑化基準の資料3-3のAとA'の図面で、②と③の敷地に何も記載がないのはどのような意味か。
- ①の敷地と同様の事例ということで省略したものである。
- 資料の写真の新しい開発の事例は、明らかにみどりが少ないが、追加する指導があるのか。
- 新たに建築などをするものについて適用することになる。
- 畑が相続され宅地になることについて、以前、個人的なことでやむ

- を得ないとの市の答えがあったが、別に対処することはできないのか。
- 様々な事情がある中で、開発しないでくれとは言えない。ただ、生産緑地については追加指定を行って、緑地の保全に努めている。
  - 市で買い上げることはできないのか。
  - 生産緑地については、買取申出も出てくるが、厳しい財政事情の中で買えない状況が続いている。
  - まちづくり条例制定の際に生産緑地の支援の仕組みを議論したが、内容を紹介願う。
  - まちづくり条例では51条に規定しており、援農ボランティアの育成をして農地の保全を図っていくことを盛り込んだ。農政所管課で進めているところである。
  - 現状について農政部局から時々情報収集されたい。緑化基準についての御意見を。
  - ガイドラインということで、緩やかにルールを決めていこうというのは理解できるが、緩やかな基準だけでは経済活動に任せただけの開発が進んで小規模住宅が多く建ってしまい、資料の写真のような場所が増えてしまうのではないかと危惧している。条例の性格上仕方ないかもしれないが、もう少し積極的に動いて、景観重点地区においては小規模宅地開発を進めるべきでないと思う。
  - 緑地の問題というよりは、敷地の規模の問題か。
  - もう少し大きな住宅であればいいと思うが、開発事業者は低コストで開発をして大きな収益を上げたいと考えているので、細かく土地を分けてより多くの住宅を建てようとする。景観重点地区においてそのような行為を許さないことが、この地域のみどりの保全や狭山丘陵との連続性を保つ上で一番重要なポイントになると考える。
  - 敷地規模については景観に大きな影響があるので、景観法では敷地規模が決められるようになっている。市としては何か考えているか。
  - まちづくり条例の中で115平方メートル以上の敷地規模にするという定めを入れたが、その程度あれば緑化するスペースができるので、景観重点地区でもそれくらいの敷地に住宅を建ててもらいたいと考えている。少し大きなまちづくりで考えると、新青梅街道沿道を拡幅に合わせてもう少し高度に使えないか検討を進めているところだが、新青梅街道沿道の利便性を上げて開発のベクトルをそちらに向けることで狭山丘陵のみどりを守るという方向性も持っており、大きなまちづくりに細かなところも取り入れながら、みどりを保全したり増やしていきたいと考えている。
  - 115平方メートルというのは、景観重点地区に限ってのことか。
  - 第一種低層住居専用地域などである。
  - ガイドラインだから強制力があるかないかに関しては、厳格に言う

とないが、目標や基準に関しては、大切にすべきところなのであまり緩やかでないほうが良いと思う。その考え方がベースで、緑化について、緑化の面積と接道部緑化の長さの両方をクリアすることとしているのはよいが、敷地内緑化の基準については、建ぺい率を引いた空地の2割というのはかなり甘い。神奈川県は風致地区は敷地の2割、特別風致地区は敷地の3割である。将来的に風致地区を目指すイメージを持っているが、敷地内緑化の基準が小さいのは気になる。風致地区の許可基準を参考にするとよい。

- 300平方メートル以下の敷地の狭小補正をかけると、更に3分の1程度となり、緑化とは言い難いのではないか。
- 狭山丘陵の買収はどの程度進んでいるのか。
- 狭山丘陵については、西側の都立野山北・六道山公園については、東京都が9割以上を買収している。東側の中藤公園と観音寺森緑地については、先行取得として東京都が買っていた時期もあったが止まっている。ただ、事業化していく動きも出ているので今後進んでいくことになると考えている。
- 個人が狭山丘陵の土地を市や都に売れば保全の趣旨が生きるが、そうでなければ資料の写真のようになってしまうので、早くやらなければ後手になってしまう。
- 景観重点地区に家を建てる人ならば、緑化の基準がかかることは誰も同じである。昔から住んでいるからいいという区別はおかしい。
- この基準を適用して開発される家に新しく住む方には、緑化基準に関して意識の高い方に住んでもらいたいという前提で考えると、提示された緑化基準の300平方メートル未満の敷地に関して、300分の敷地面積という補正が入るのは甘すぎるのではないかとということで、区別をしているわけではない。昔からの住民についても、相続などが発生して屋敷が半分になったときに、緩やかな基準だと小さな家がたくさん建つ可能性がある。そこで、少し厳しいルールをつくって、強制力はないので説明をして、みどりを理解してもらえる方に住んでもらいたいと考えたものである。
- 景観重点地区に代々住んでいる地主の認識の状況によって違ってくると思う。緑化基準は平等にあるべきという意見である。
- 基準ができたときは、古くから住んでいようが、これから住もうが共通でかかることになる。
- まちづくり条例を制定する際の市民会議での話合いでは、武蔵村山市における住み分けは、新青梅街道より南は若い層が住める安い戸建てでよく、新青梅街道沿道は高度利用ができるからマンションに、青梅街道から北の丘陵地域はガーデニングができるような、田舎に行かなくても田舎暮らしができるみどりの中の住まいというように、大きく

- 3つくらいに分けられる中で、そのような人々が集まってくればいいという話をした。さらに、開発する側から言えば、緑化基準の逡減率をどうするかというと、A<sup>1</sup>の基準で開発が成り立てばいいが、武蔵村山市内の場合、駐車スペースが2台から3台ないと売れない。そのスペースを取った上で、残りの敷地に逡減率を適用しない緑被率が確保できるかだが、単純に計算式ではなく、いろんなタイプの敷地を設計してみて、可能かどうか研究しないと出てこないと思う。青梅街道から北側は、みどりの中の住宅地を目指したいことに変わりはないが。
- 旗ざお形式の敷地になったときに基準を満たせない可能性が高いので、本格的に守らせようとするとう旗ざお形式の敷地をつくらせないということになるかもしれない。
  - 難しいのはわかるが、景観重点地区内に関しては、道路の整備も遅れている状況がある。そこに旗ざお形式の宅地分譲がされると、地震などの災害が起きた場合に問題なので、狭小な宅地開発自体をなるべくさせない方向性をとったほうが無難である。新青梅街道沿道を含めて平坦な土地に誘導していくほうが、何か事が起こったときに金もかからない。
  - 車の置き場所とみどりとはい奪い合いの関係なので、提案をする。みどりの中にあると感じられる住宅地の緑被率はどのくらいかという研究があるが、おおむね2割以上である。それ以下だったり、特に道路に接している部分がブロック塀だったりすると視認性が低いので、普通の住宅地だとなる。青梅街道から北側は、武蔵村山らしいとか、みどりがいっぱいあるいい住宅地だと思わせるような政策誘導が重要である。一律2割が厳しいならば、高木を最低一本、できれば二本、見えるところに必ず植えるようにする。あとは生垣である。そうすることで2割でなくてもよいことにするなど、みどりを感じる設計を工夫するよう誘導することが重要で、そんなことを定めた上で目標を高め設定するのが政策誘導の考え方である。
  - 理想的ではあるが、手間や金がかかり植木を減らしているのが現実である。時季によって葉が落ちたりして手入れが大変で、特に高木などは植えても世話できない。個人の家では、植木は好まれていないという現実を直視する必要がある。
  - 丘陵地帯をどんな住宅地にしたいのかが基本で、その雰囲気が出るためにどのような基準をつくるのか考えたときに、むき出しの状態を許容する基準かもしれないが、この基準の参考になった現実に行き詰っている場所を検証する必要がある。基準を強化するとしても、敷地規模が115平方メートルのままで数値を上げると事実上かなり厳しくなるのが心配で、行政指導とはいえ、できないと言われて認めるばかりでは問題である。敷地規模について、42条4号の市長が定める基準とし

て別に基準を設けた上でみどりの基準を強化するのならあり得るが、大幅な再検討になり時間的な問題もある。時間的な見通しはいかがか。

- 前回資料2-2として提示したとおり、5月から6月頃にかけてガイドライン原案の地元への説明に入りたいと考えている。地元説明の後にこの審議会で審議いただき、ガイドライン案を決定し、パブリックコメントなどの手続を経て8月から9月頃にガイドラインを決定し、10月5日までに施行したい。
- 本格的な再検討では間に合わないが、後から基準を厳しくするのは非常に難しい。
- 同じようなことを行っているのは全国にたくさんあるので、対外的にも説明しやすいように、手掛かりにするとよい。
- 地元説明に入るまでもう1回会議を開くこととし、それまでの間に、この基準の参考とした東京都の基準のとおり具体的にいった所を押さえられるか。
- 東京都の基準は、1,000平方メートル以上を対象としている。敷地面積に関わらず届出をさせているのは、杉並区くらいしか見当たらない。
- 風致地区ならいくつかある。
- どのような基準でどのような状態になっているか、二、三か所対比して議論できるようなものを用意して考えることとする。

## 議題2 まちづくり条例の運用状況について（報告）

- 前回会議で報告した期間以後の平成25年1月19日から平成25年3月11日までのまちづくり条例の運用について、資料3-6に沿って報告する。

大規模土地取引行為の届出1件に対して、市の都市計画マスタープランにおける土地利用方針を商業市街地と位置付けている場所にあることから、地域活力の維持向上に資する土地利用を図るべきことなどに配慮するよう指導した。

大規模事業活動からの撤退時等における届出1件は、中古車販売事業から撤退する旨の届出であり、撤退に係る敷地を適切に維持管理すべきこと、速やかな活用を図るべきことなどを指導した。

—— その他説明省略 ——

- 自動車工場跡地で営業していた日産の中古車販売店カーミナルが撤退し、次にイオンモールが土地を取得する予定となっている。どのように活用されるかは決まっておらず、都市計画マスタープランに沿った使い方をしよう指導した。



- 市民からすると、武蔵村山病院の駐車場が不足しており、あれだけの広い土地がありながらももう少し有効活用できないのかという疑問がある。現実には何が問題になっていて、何をどうしたらいいのか真剣に考えていかないと、土地の有効活用はできないと思う。
- 大規模土地取引行為の届出については、同様のもっと充実した条例が様々な自治体で制定されていて、関心が高い。条例で「審議会の意見を聴くことができる」としている部分をどのような考え方で運用するのかが重要で、多くの自治体では必ず審議会の意見を聴いて、市民や地域、行政などいろんな目線で議論をした上で指導している。土地取引があれば、当然その後の利用に続くので、初期に情報があればいろいろな対応ができる。守秘義務から非公開の会議になるのかもしれないが、案件があれば、この場で意見を聴いた上で判断するのが運用として好ましいのではないか。
- この大規模土地取引に関しては、今後、計画段階で市に上がるのか。また、事業者意見に意見を言えるのか。
- 日産跡地については、市や土地所有者などで五者協議会が組織され、その中で土地利用の方針がつけられている。そこで新たに何かしたいとしてもその方針に沿わなければならないので、今後どのように利用されるのか不明であるが、五者協議会に諮って理解を得た上でないと進められないと考えている。
- 日産跡地は別格としても、それ以外の場合にも基本構想が出るはずである。
- 5,000平方メートル以上が大規模開発事業となり、土地取引の届出とは別途の手続として、構想段階で市に届出がされることになっている。

### 議題3 会議の日程について

- 次回会議の日程については、4月下旬を候補に調整の上通知する。
- 了解

### 議題4 その他

特になし

以上

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）
-------	-------------------