

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

●議題の主旨

武蔵村山市まちづくり条例(狭山丘陵重点地区ガイドライン)が施行されてから2年が経過し、届出内容と実際の施工内容との整合性について追跡調査した結果を踏まえ、今後の運用等について委員の御意見を伺いたい。

●制度の説明

狭山丘陵景観重点地区(青梅街道以北)で建築物等の建築及び建築物等の色彩の変更をする場合は、景観重点基準(色彩、緑化)への適合や届出が必要となる。

※詳細については、2ページ以降を参照

●追跡調査結果 (平成27年12月2日現地確認)

景観重点基準	対象件数	届出時の適合件数	調査時の適合件数	その他 (未着工等)
色彩(外壁・屋根)	51件	50件	42件	9件
接道部緑化	41件	27件	9件	7件
敷地内緑化	51件	42件	11件	13件

●結果を受けた今後の運用の考え方について

色彩基準

結果：概ね届出とおり基準が守られている。

事由：周辺の環境や緑と調和するため、明度や彩度を抑えた色合いは受け入れられている。

運用：このまま継続して周知、指導を行っていく。

緑化基準(接道部緑化、敷地内緑化)

結果：届出時は、概ね基準に適合させて提出しているが、実際は届出のとおり施工されていない例が多い。接道部緑化は、敷地内緑化に比べ届出時に基準に適合されていない例がやや多い。

事由：敷地形状によっては緑化することで駐車場等の利便性が劣ることや、緑化費用やその後の管理に所有者が難色を示すとのこと。(窓口や届出時の聞き取り等による)

運用：緑化管理費用の補助制度である緑化奨励金制度の周知や、緑化の相談や意識啓発のためグリーンヘルパーを紹介する等、市の緑化施策と「景観重点地区」を併せた周知を検討していく。

※緑化奨励金制度、グリーンヘルパーについては7ページを参照

今後の運用の考え方について、委員の皆様の御意見を伺いたい。

武蔵村山市狭山丘陵景観重点地区ガイドライン 概要

1 ガイドラインの位置付け

武蔵村山市まちづくり条例のうち狭山丘陵の景観の保全に関する規定を平成 25 年 10 月に施行され、当該規定の公正・公平な運用を図るための指針とするものである。

まちづくり条例における主な規定

◎ 狭山丘陵景観重点地区（**青梅街道以北**）の区域内において建築物の建築や色彩の変更などをする場合における**景観重点基準**への配慮義務（第42条）

景観重点基準

- (1) 建築物等の色彩を狭山丘陵の景観と調和したものとすること。
- (2) 建築物等の敷地内及び道路に面する部分をできる限り緑化すること。
- (3) 垣・柵を丘陵地の街並みと調和したものとすること。

◎ 狭山丘陵景観重点地区の区域内において建築物の建築や色彩の変更などをする場合における市への事前届出義務（第43条）

まちづくり条例のこれらの規定の運用指針

狭山丘陵景観重点地区ガイドライン

2 ガイドラインに定める内容

狭山丘陵の特性を伸長することを通じて保全につなげることを目標とし、目標を達成するための景観形成の方針を定めた上、**景観重点基準**について、景観形成の方針に沿ったまちづくりに資する運用方針及び数値基準を定めている。

景観重点基準については、色彩の基準と緑化の基準とに区分し、それぞれ数値基準を「色彩ガイドライン」及び「緑化ガイドライン」として定めている。

◎ 景観形成の方針

- ① 狭山丘陵の**みどりの景観を保全**し、本市のみどりの中心拠点としての景観を形成
- ② 狭山丘陵の**みどりと連続する**みどり豊かな市街地の景観を形成

◎ **景観重点基準（色彩・緑化）**の運用方針

◎ 数値基準 ⇒色彩ガイドライン
⇒緑化ガイドライン

景観重点基準(色彩)の運用方針と数値基準(色彩ガイドライン)

景観重点基準のうち、色彩の基準についての運用方針を示し、数値基準を色彩ガイドラインとして定めている。

まちづくり条例第42条に定める景観重点基準(色彩)

- ◎ 建築物等の色彩を狭山丘陵の景観と調和したものとすること。(第42条(1))

景観重点基準(色彩)の運用方針

- ① 外壁の基本色(外壁の5分の4以上の部分に使用する色彩)
 - ◆ 狭山丘陵のみどりと調和する彩度の低い色とする
 - ◆ みどりと対比が極端に強くなる明度の色は避ける
- ② 屋根の色彩
 - ◆ 狭山丘陵のみどりの景観から突出しないよう、彩度・明度を抑えた色彩とする

数値基準

基準に適合と判断する数値の範囲(マンセル値)

適用部位	色相	明度	彩度
建築物等の外壁 (基本色)	0R~5.0Y	4以上 8.5未満	4以下
	その他		1以下
建築物の屋根	5.0YR~5.0Y	6以下	4以下
	その他		2以下

景観重点基準(色彩)の数値基準に適合・不適合となる色彩の例

凡例

19-80F 上段：日本塗料工業会色票番号
10R6.0/3.0 下段：マンセル値

色相 (いろあい)

< 適合となる色彩の例 >

	N (無彩色)	R (赤)	YR (黄赤)	Y (黄)	GY (黄緑)	G (緑)	BG (青緑)	B (青)	PB (青紫)	P (紫)	RP (赤紫)
N-50 M3.0	5-80B 5R6.0/1.0	15-80B 5R6.0/1.0	17-80B 7.5YR6.0/2.0	22-80C 2.5YR6.0/1.5	35-70B 5GY6.0/1.0	45-80B 5GB.0/1.0	55-80A 5B6.0/0.5	65-80A 5B8.0/0.5	75-80B 5PB6.0/1.0	85-80B 5P6.0/1.0	95-80A 5RP6.0/0.5
N-75 M7.5	05-75B 5R7.5/1.0	15-75B 5R7.5/1.0	17-70B 7.5YR7.0/2.0	22-75D 2.5Y7.5/2.0	35-75A 5GY7.5/0.5	45-75A 5G7.5/0.5	55-75A 5B7.5/0.5	65-75A 5B7.5/0.5	75-75A 5PB7.5/0.5	85-75A 5P7.5/0.5	95-80B 5RP8.0/1.0
N-70 M7.0	05-70B 5R7.0/2.0	15-70B 5R7.0/2.0	17-60B 7.5YR6.0/4.0	22-70H 2.5Y7.0/4.0	35-70A 5GY7.0/0.5	45-70B 5G7.0/1.0	55-70B 5B7.0/1.0	65-70B 5B7.0/1.0	75-70B 5PB7.0/1.0	85-70B 5P7.0/1.0	95-70B 5RP7.0/1.0
N-60 M6.0	05-60B 5R6.0/1.0	15-60F 5YR6.0/3.0	17-60B 7.5YR6.0/2.0	22-60D 2.5Y6.0/2.0	35-65A 5GY6.5/0.5	45-60B 5G6.0/1.0	55-60B 5B6.0/1.0	65-60B 5B6.0/1.0	75-60B 5PB6.0/1.0	85-65A 5P6.5/0.5	95-60B 5RP6.0/1.0
N-50 M5.0	05-50F 5R5.0/3.0	15-50B 5YR5.0/1.0	17-50B 7.5YR5.0/2.0	22-50F 2.5Y5.0/3.0	35-50B 5GY5.0/1.0	45-50B 5G5.0/1.0	55-50B 5B5.0/1.0	65-50B 5B5.0/1.0	75-50B 5PB5.0/1.0	85-50B 5P5.0/1.0	95-50B 5RP5.0/1.0
N-40 M4.0	05-40B 5R4.0/1.0	15-40H 5YR4.0/4.0	17-40B 7.5YR4.0/2.0	22-40D 2.5Y4.0/2.0	35-40B 5GY4.0/1.0	45-40B 5G4.0/1.0	55-40B 5B4.0/1.0	65-40B 5B4.0/1.0	75-40B 5PB4.0/1.0	85-40B 5P4.0/1.0	95-40B 5RP4.0/1.0

色調 (明度・彩度)

※青文字の色彩は、屋根の色彩としては不適合となります。

< 不適合となる色彩の例 >

N-95 M9.5	05-90X 5R4.0/14.0	15-60Y 5YR6.0/12.0	17-70L 7.5YR7.0/5.0	22-90H 2.5Y9.0/4.0	35-70Y 5GY7.0/12.0	45-40P 5B4.0/8.0	55-50P 5B6.0/8.0	65-40P 5B4.0/8.0	75-30P 5PB3.0/8.0	85-30P 5P3.0/8.0	95-50P 5RP5.0/12.0
N-20 M2.0	05-80L 5B8.0/6.0	15-30F 5YR3.0/3.0	17-50P 7.5YR5.0/8.0	22-30D 2.5Y3.0/2.0	35-50H 5GY5.0/4.0	45-70H 5G7.0/4.0	55-70H 5B7.0/4.0	65-70H 5B7.0/4.0	75-70L 5PB7.0/6.0	85-60H 5P6.0/4.0	95-70H 5RP7.0/4.0

※赤文字の色彩は、屋根の色彩としては適合となります。

※上記の例において表示した色彩は、印刷のため正確な色彩とは多少異なります。

景観重点基準(緑化)の運用方針と数値基準(緑化ガイドライン)

景観重点基準のうち、緑化の基準についての運用方針を示し、数値基準を緑化ガイドラインとして定めている。

まちづくり条例第42条に定める景観重点基準(緑化)

- ◎ 建築物等の敷地内及び道路に面する部分をできる限り緑化すること。(第42条(2))
- ◎ 垣・柵を丘陵地の街並みと調和したものとする。(第42条(3))

景観重点基準(緑化)の運用方針

- ① 敷地内及び接道部の緑化
 - ◆ 既存のみどりを保全するとともに、できる限りの緑化を図る
 - ⇒ 目立つ場所への緑化、高木や中木による緑化に努める
 - ◆ 周辺や丘陵地のみどりと連続させる
 - ⇒ 生垣の設置・フェンス緑化などにより、接道部分を特に積極的に緑化する
- ② 垣又は柵の構造
 - ◆ 周辺の丘陵地の街並みと調和を図った素材・形態とする
 - ⇒ 生垣や、敷地内からみどりがのぞく透視可能なフェンスなどとする

数値基準

- 「① 敷地内及び接道部の緑化」における基準に適合と判断する数値の範囲
- ⇒ i 敷地内緑化の基準
 - ⇒ ii 接道部緑化の基準

i 敷地内緑化の基準

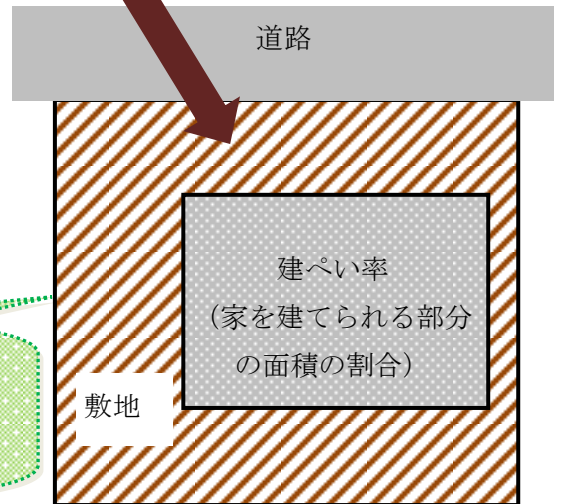
$$\text{緑化する面積(m}^2\text{)} = \text{敷地面積(m}^2\text{)} \times (1 - \text{建ぺい率}) \times 0.25$$

斜線部分の25%
の面積を緑化
(例外基準あり)

(例外基準)

- 低層住居専用地域の400㎡以上の敷地
0.25⇒0.35
- 近隣商業地域の敷地
0.25⇒0.15
- 敷地の形状などからやむを得ないと認められる200㎡未満の敷地
0.25⇒0.25×(敷地面積/200)

敷地面積 200㎡・建ぺい率 40%とすると、
 $200 \times (1 - 0.4) \times 0.25 = 30 \text{㎡}$
の緑化が必要となります



ii 接道部緑化の基準

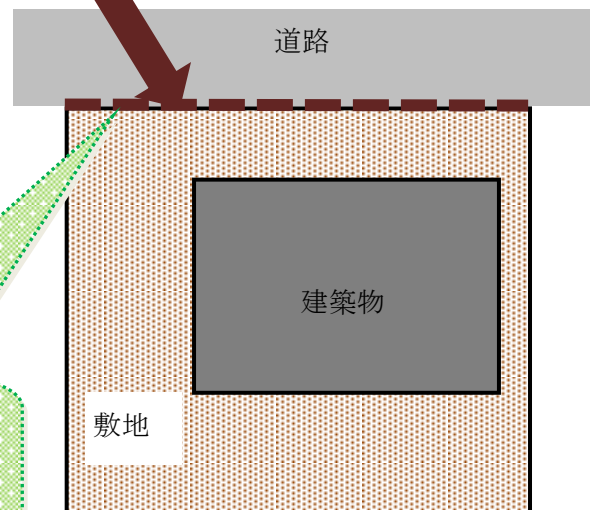
$$\text{緑化する長さ(m)} = (\text{接道部の長さ(m)} - 2) \times 0.6$$

点線部分から2m(出入口部分)を除いた長さの60%を緑化
(例外あり)

(例外)

- 接道部の長さが3m未満の敷地
⇒適用除外
- 建築物利用上及び敷地形状からやむを得ないと認められる場合
0.6⇒0.3
- 接道部から敷地内へ6mの範囲内に工作物を設置しない場合
⇒敷地内緑化への代替可

接道部の長さ 12mとすると、
 $(12 - 2) \times 0.6 = 6 \text{m}$
の緑化が必要となります



● みどりに関する市の支援等

① 奨励金の交付（年額）

- ・ 保存樹木 4,500 円／本

指定基準（次のいずれにも該当）

- (1) 高さがおおむね 10 メートル以上。
- (2) 地上から 1.5 メートルの高さにおける幹の周囲がおおむね 1.5 メートル以上。
- (3) 周囲の住環境を損なわず、かつ、美観上すぐれている。
- (4) 適正に管理されていること。

- ・ 保存樹林（樹林地） 128 円／㎡

指定基準

- (1) おおむね 500 平方メートル以上の樹林地（丘陵を除く。）

- ・ 保存樹林（生垣） 長さ 50m以下の生垣：300 円／m

長さ 50m以上の生垣：300 円／m＋加算額（50m超 1mにつき 150 円）

指定基準（次のいずれにも該当）

- ア 道路に面している生垣。
- イ おおむね 1 メートル以上の高さがある。
- ウ 長さが、おおむね 10 メートル以上連続している。
- エ 適正に管理され美観上すぐれていること。

② グリーンヘルパー制度 「みどりのまちづくり」を推進する地域活動のリーダー

・グリーンヘルパー制度とは

グリーンヘルパー制度は、市の第四次長期総合計画と第二次みどりの基本計画にも、推進すべき制度として位置づけられており、平成 22 年度から制度の導入に向けて検討を進め、平成 26 年度から制度の運用を開始した。

グリーンヘルパーに必要な知識・技能の習得のための育成講座を開設し、各種講義及び実技講座を受講し、修了した方をグリーンヘルパーとして認定する制度。

・グリーンヘルパーの役割

市のみどりのまちづくりを推進する地域活動のリーダーとして、幅広く緑化推進活動に携わっていただき、地域の特性を活かした新しいみどりの創出に向けた活動に参加・推進していただく。

・グリーンヘルパーの活動内容

- (1) 市が管理する都市公園、緑地保全地域、親水緑地広場、児童遊園及び運動広場以外の場所におけるみどりの保護及び育成に関する活動
- (2) 公園・緑地等ボランティアが行う活動の支援（公園・緑地等内の高木を除く樹木の軽微なせん定など）