

前回会議における主な指摘事項と対応・方針

資料4-2

項目	指摘事項等	対応・方針等
緑化基準について	<p>ガイドラインということで、緩やかにルールを決めたいのは理解できるが、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。</p>	<p>まちづくり条例に定める開発事業に該当する宅地開発については、敷地面積の最低限度を定めており、小規模宅地開発の抑制に一定の役割を果たしているところである。景観重点地区において、これに該当しない小規模宅地を禁止することについては、景観計画や地区計画などの法定制度により行う必要があるものと考えている。</p>
	<p>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。</p>	<p>まちづくり条例に基づく景観重点基準として緩やかに規制をすることは可能であるが、敷地面積の最低限度の制限については権利制限の根幹に関わる事項と考えられるので、仮に規制する場合は、条例を改正し、条例の第42条各号において、その他としてではなく明示すべき内容と考える。</p>
	<p>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り、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。</p>	
	<p>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。</p>	
	<p>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よく、敷地内緑化の基準が建ぺい率を引いた空地の2割というのはかなり甘い。風致地区の許可基準を参考にするとよい。</p>	<p>風致地区における許可基準において、緑化基準が20%とされているものが見られるが、風致地区は昭和初期の市街化が進む以前に指定されていたものが多く、その後の緑化率20%基準の設定についても受忍されたものと考えられる。既に市街化が進んだエリアにおける緑化率20%基準の設定は、土地の状況により達成が非常に困難であり、厳しいものとする。</p>
	<p>この基準の参考になった現実にできている場所を検証する必要がある、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もらいたい。</p>	<p>また、風致地区における基準は、建ぺい率を低く抑える規制を前提にするものであり、既に60%や80%のエリアを含む景観重点地区においては当てはめにくいものとも考えられることから、運用</p>

項目	指摘事項等	対応・方針等
		<p>の単純化を図る上でも、空地に依りて緑化面積を算出する方法を取りたいと考えている。</p> <p>なお、資料4-3により、検討素案における緑化基準の参考とした杉並区の基準と、世田谷区及び鎌倉市の風致地区における基準との比較を行った。</p> <p>世田谷区（東京都）においては、建築物の建築の際の通常の許可基準において緑化の基準はなく、ただし書により建ぺい率や外壁後退距離の緩和を受けようとする場合に限り緑化の基準（10%～30%の範囲）を満たす必要がある。</p> <p>鎌倉市においては、敷地面積の20%の緑化を許可の審査基準としているが、樹木により基準を満たせない場合については、芝生等で補うことも認めている。</p>
	<p>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、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をかけるのは甘すぎる。</p>	<p>資料4-6により、典型的な小規模宅地開発における想定を行った。</p> <p>狭小で、かつ旗ざお形式の敷地における緑化については、スペースに乏しく、一律の緑化基準では厳しい状況であり、現実としてこのような敷地の宅地が発生してしまう以上、やむを得ない場合の対応を想定しておく必要があると考える。</p>
	<p>みどりの中にあると感じられる住宅地の緑被率は、おおむね2割以上であるが、一律2割が厳しいならば、高木を最低一、二本、見えるところに必ず植えるようにしたり、生垣を設けたりする。そうすることで2割に満たなくと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、その上で目標を高めめに設定するのが政策誘導の考え方である。</p>	<p>一方、面積が狭小でなければ、旗ざお形式の敷地であっても緑化は可能と考えられる。</p> <p>そこで、300平方メートル未満の敷地における建築行為についての一律の逡減補正は行わないこととし、狭小の土地に関して土地の形状からやむを得ないと認められる場合に限り、200平方メートルの敷地を上限に逡減率を乗じる基準を設定することとする。</p>
	<p>武蔵村山市内の住宅は、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のだが、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</p>	<p>なお、当該基準については、接道部から見通せる場所に高木の植栽をした場合を条件として適用することとし、みどりの視認性の向上を最低限確保するものとする。</p>

項目	指摘事項等	対応・方針等
	<p>研究しないと出てこないと思う。</p>	<p>また、接道部緑化基準の狭小敷地における逡減補正も行わないこととするとともに、積極的な接道部緑化を誘導するために、接道部緑化とみなされる緑化の部分については、緑化面積を2倍の面積として算定できることとし、みどりの視認性の向上を図るものである。</p>
<p>波多野委員からの後日意見</p>	<p>「新青梅街道沿道地区のまちづくり」及び「狭山丘陵景観重点地区のまちづくり」が実を結ぶことが市の理想の将来像であるが、前例のないまちづくりの推進であり、他の事例は参考にならないので、「まちづくり条例」の独自性が必要である。都の一般的な緑化基準を強化する独自性により、武蔵村山らしさを感じられるまちづくりができる。</p>	<p>武蔵村山市の特性を生かしたまちづくりの推進に資するまちづくり条例による施策のひとつが、狭山丘陵の保全につなげるための景観の保全の取組である。条例において地区を指定し、地区全域において全ての規模の建築行為等に対して、基準を設けて届出を義務付けることそのものに関しても、他市にあまり例のない、狭山丘陵のみどりの景観を保全するための当市独自の取組であると認識している。</p>