

狭山丘陵景観重点地区ガイドライン（原案）説明会における質問・意見及び回答の概要

資料 5 - 1

1 狭山丘陵景観重点地区ガイドライン（原案）説明会の概要

- ◎ 武蔵村山市狭山丘陵景観重点地区ガイドライン原案説明会実施要領（10・11ページ参照）に基づき実施
- ◎ 出席者数の実績は次のとおり（出席者数の（ ）内は、狭山丘陵景観重点地区の区域内の住民等の人数で内数）

回数	開催日時	開催場所	出席者数
第1回	平成25年6月12日（水） 午後7時から午後9時まで	中部地区会館 （市役所内）	2人 （1人）
第2回	平成25年6月13日（木） 午後7時から午後9時まで	中藤地区会館	1人 （1人）
第3回	平成25年6月14日（金） 午後7時から午後9時まで	三ツ木地区会館	3人 （0人）
第4回	平成25年6月16日（日） 午前10時から正午まで	市民会館	10人 （4人）

合計 16人 （6人）

2 質問・意見及び回答の概要

- ◆：狭山丘陵景観重点地区の区域内の住民等の質問・意見（発言者4人・24件）
- ◇：その他の出席者の質問・意見（発言者5人・29件）

項目	質問・意見の概要	回答の概要
景観保全の考え方について	1 ◆ 狭山丘陵というので、関係する周辺市町と話し合いをして始めたのか。武蔵村山だけいい顔をするのはいかがかと思う。	広域的な部分は、野山北・六道山公園をはじめ、東京都が公園の整備として動いている。狭山丘陵を一体として考えていこうということから、観音寺森緑地なども優先整備区域として追加指定されたところである。ここでは、市の条例で狭山丘陵のみどりの景観を保全しようというものであり、市の部分にしか及ばないものである。

項目	質問・意見の概要	回答の概要
2	◆ まちづくり条例による狭山丘陵の保全は、先しか見ておらず現状を見ていない。まず現状の問題点を直すべき。	狭山丘陵の保全は、条例の基準だけでなく、すべての問題がクリアされて保全されていくのが望ましいところであるが、狭山丘陵景観重点地区という位置付けの中で、みどりと色彩の分野に関してガイドラインを決め、狭山丘陵の景観の保全のひとつとしたい。
3	◇ 市街地の緑化をする以前に、今ある緑地を確保するつもりはあるのか。	野山北・六道山公園などの公園・緑地や、社寺林などまとまったみどりを、つなげてネットワーク化することにより保全していきたい。
4	◇ 規制ではなく、まち全体として街路樹を増やしたり、区画整理を行ったりして景観を向上させるべきである。色は様々であり、景観を損ねるとは思えない。	建築などの際に届け出ていただき、基準に適合していない場合は協力をお願いするというように、皆の協力によって狭山丘陵の景観の保全をしていくものである。
5	◇ 京都などのように街並みを対象としたものでなく、自然を対象とした景観条例はほかにあるのか。	多くの自治体でつくっている。本市においては、狭山丘陵を協力して守るべき貴重な財産として、景観保全の対象とした。
6	◇ 狭山丘陵の中に私有地が点在して雰囲気や壊す恐れがあるような状態ではなく、丘陵と住宅地の境界がはっきり分かれているときに、景観を壊すようなことはないと思う。	既に建っている家で、色彩の基準の範囲を超えているものがあり、今後、建替えになる場合には協力をお願いする。また、狭山丘陵内には、都市計画公園・緑地として整備されるべき場所の中でも、現在のところ家が建てられる状況にある場所もある。建ってしまうのであれば、少しでも緑化してもらいたいと考えるものである。
7	◆ 狭山丘陵景観重点地区だけ規制が増え、ほかの地域との公平性に疑問がある。	基準を守っていただきたいが、守らなかった場合でも罰則はない。協力をいただきながら、景観を守っていこうというものである。
8	◇ 東京都の景観計画との関係はどうなっているのか。狭山丘陵は東京都が守っている。東京都が守っている部分に加えて充実して守りたいから条例をつくるというのな	狭山丘陵は、東京都の景観計画において、丘陵地の景観を守っていく箇所のひとつに位置付けられており、東大和市や瑞穂町にもまたがる。ただし都への届出義務については、対象事業が限定されている。本市としては、狭山丘陵の景観を保全するため、届出の対象を都より

項目	質問・意見の概要	回答の概要
	ら、位置付けがはっきりする。	も広げて協力をお願いすることとしているが、東京都の景観計画に基づいて行うものではない。補完という面もあるが、あくまでも市独自の施策である。
9	◇ 青梅街道から北側でも、住宅地、農地、工場地などいろいろある。これを整理して、ここを農地にし、ここを住宅地にするとか、まち全体の枠組みにより景観を守るための施策を打ってきたのか。	市の長期総合計画や都市計画マスタープランなどにまちづくりの考え方を示している。狭山丘陵の周辺は、みどりと調和した低層の住宅を誘導していく地域としている。
10	◇ 個人の家の中まで緑化を求める前に、まちとして景観を向上させるためにどのような施策を打つか。まち全体の都市計画にかかわってくると思う。歩道がなく歩きにくいようなまちづくりの中で、景観どころではなく、まちの安全を考えるべきである。順序が違う。	道路の件は承知している。都道であれば都との調整に努めているが、残念ながら実現に至っていない。市内の狭あい道路の解消に向けても、皆さんに協力をいただくべくまちづくり条例に位置付けることを検討したが、難しいとの結論となってしまったところであり、課題については認識している。
11	◇ みどりのネットワーク化がどのように計画されて、狭山丘陵を中心とした街としてできあがっていくのかイメージがわからない。	(特に回答していない)
12	◇ まち全体でまちの景観や地球環境を意識したまちづくりを考えて、狭い狭山丘陵の色彩よりも、まち全体をエコなまちにするために全体で緑化し、地球温暖化などをいかに防ぐか、そのためにどう協力するかが	このガイドラインは、まちづくり条例の狭山丘陵の景観の保全の定めに基づくもので、狭山丘陵周辺に特化した内容となっている。市域全体としての景観については、今後考えていく必要はあると考えており、全体のまちづくりについては、都市計画マスタープランや長期総合計画の中で考え方を示している。

項目	質問・意見の概要	回答の概要
	<p>大事である。偏った条例でなく、全体を見た景観を考えるべきである。</p>	
<p>狭山丘陵の現状について</p>	<p>13 ◆ 狭山丘陵には不法投棄がひどいという現実の問題をよく見てほしい。これをなくすることが第一であり、どうしたらよいのか検討してもらいたい。</p>	<p>看板をつけたり、車が入れないように閉鎖したりするなど、警察と協力しなげなくすよう努力はしているが、現状としてなかなかならない。</p>
	<p>14 ◆ 市街化調整区域内に家を建てて、作業場や物置として使っており、結果的に景観を崩している。まず現状の問題を解決してからにしてもらいたい。</p>	<p>狭山丘陵には市街化調整区域があり、基本的に建築物を建ててはいけない場所ではあるが、認められる場合もある。建築指導は東京都で行っており、仮に違法建築物であれば、現地に確認に行ったり指導したりしている。</p>
	<p>15 ◆ 市街化調整区域に許可を取らずに自分で建てている。その後、求められると水道や電気などを引いてしまっているが、これを関係機関と連携して阻止すべきである。</p>	<p>課題のひとつとは思う。狭山丘陵の景観の保全は、みどりや色合いを協力いただくとともに、その他の問題も含めて対処していかなければならないと思う。</p>
	<p>16 ◇ 学校が課外授業で狭山丘陵を使っているようだが、整備をどう考えているか。</p>	<p>学校で狭山丘陵付近へ行くなら、冒険の森や里山民家などがある野山北・六道山公園の範囲内になると思う。中藤公園の一部や観音寺森緑地も優先整備区域となったので、今後、東京都により整備されることによって、狭山丘陵へ行く機会も増えることと思う。</p>
	<p>17 ◇ 市で持っている狭山丘陵の中の緑地や自転車道を、市はどこまで整備する意欲があるのか。</p>	<p>総合体育館の周辺とかたくりの湯近隣のプールのある付近が市施行の公園である。自転車道の桜については管理する側と保全する側の立場で難しい問題はあるが、狭山丘陵とつながるみどりとして保全していきたいと考えている。</p>
<p>まちづくり条例について</p>	<p>18 ◆ 条例による制限で、資産価値が下がったり、利用しにくくなるのは困るというのが</p>	<p>財産権を侵害するものではないと考えており、狭山丘陵周辺の景観がよくなることで、住みよい街に変わってくる面もある。</p>

項目	質問・意見の概要	回答の概要
て	土地所有者の感想である。	
19	◆ 市議会は通っているのか。	まちづくり条例はすでに市議会の議決を経て公布済みであり、狭山丘陵の景観の保全についても規定されている。細かい基準をガイドラインとして定めようというものである。
20	◆ 条例の存在が市民に届いていない。身近な問題として受け取っていないから関心が薄いのだと思う。	市報などの広報手段を利用したが、心に響かなかったのかもしれない。
景観重点基準について	21 ◆ ガイドラインに適合しないと、建築確認は下りないのか。	違反した場合でもペナルティーはなく、お願いという形にはなる。狭山丘陵をよい景観にするために、協力をいただきたい。
	22 ◆ 主に開発事業者が対象なのか。	今あるものについて制限をかけるものではなく、これから新築・改築するものについてガイドラインに沿っていただきたい。
	23 ◆ 規制することはいいがイメージがわからず、市からの指導が適切かどうかを見てみないと何とも言えない。	(特に回答していない)
	24 ◇ フェンス越しに緑化する場合の、フェンスの規制はないのか。	透視可能なフェンスということで、具体的なものの定めはない。フェンス越しに木々のみどりが見えれば問題ない。
	25 ◇ 旗ざお形式の場合の緑化例は、動線として邪魔になっている。基準に無理があるのではないか。	図上と違い、実際にはもう少し密植できるはずである。また、樹冠を投影した図面となっているので、根元部分にはもう少し余裕が出ると思われるところであり、イメージとして捉えてもらいたい。
	26 ◇ 擁壁がつくられると目立ってしまうが、これに対して何か誘導策はないのか。	現時点で考えていないが、開発事業の場合には事業者と話をする機会があるので、狭山丘陵の景観への配慮について話をしてみたい。
	27 ◇ 宅地化が進む中で、100㎡程度の分譲地ができていくのが現実である。これらに緑化させることでどんな影響が出てくる	これらの分譲地はみどりが少ないケースが多い。そうした家を建てないでくれとは言えないので、建てるのであればできるだけ緑化を図ることにより、狭山丘陵の景観に配慮していただこうというものであ

項目	質問・意見の概要	回答の概要
	か。	る。
28	◇ 派手な色の家をつくり裁判になった事例でも、結果認められた。規制する意味があるのか。また、みどりの景観に影響するのか。	何らかの規制がなされていれば違う結果になったと思うが、つくってはいけないとは言えないと思う。ひとりひとりが景観に配慮し、落ち着いた色にしていきたい。
29	◆ 市独自の色彩規制は難しいと思う。塗装業者も限られた色しか用意がないはずで、意見を聞いたほうがよいと思う。	色彩については、派手なものを控え、基準の範囲内をお願いをしたいと考えている。
30	◇ 基準がかかるのは新青梅街道以北か。	(旧) 青梅街道以北である。東京都の景観計画においても、青梅街道から北側を基本に、丘陵地景観基本軸として位置付けている。
31	◆ ガイドラインを設けるに当たり、参考とした自治体はあるか。	色彩基準については、東京都の景観計画における基準と同一としている。緑化基準については、杉並区や東京都の自然保護条例における算出方法を参考にしたものである。
32	◆ 高木の緑化面積として算定される面積の3㎡と6㎡との違いは何か。	ガイドライン原案の25ページに記載している接道部緑化奨励算定に該当するか否かの違いで、接道部緑化とみなされる部分に配置する樹木等は、通常算定の2倍として算定するものである。
33	◆ 緑化の際に推奨する高木・中木の種類は決めていないのか。決めてもらうとありがたい。	推奨の木までは定めていないが、ガイドラインに掲載することが相応しいか検討し、適当であれば掲載するように考えたい。
34	◆ 生垣は理想だが、手間がかかり、ブロック塀に変わった歴史もある。緑化のデザインにまで行政が立ち入るのはいかがなものか。提出書類も多く、図面は個人では書けず、手数料もかなりかかる。考えてもらい	高齢になったり管理面が大変になることもあるだろうが、個人の財産であり、市が行うことも難しく課題のひとつである。一定規模以上のみどりの保護に関する助成制度もあるが、連携していく必要はあると考えている。どこにどういふ木を植えてくださいという話ではなく、緑化や色彩について配慮をお願いし、狭山丘陵周辺のよりよい景

項目	質問・意見の概要	回答の概要
	たい。	観づくりにつなげたいと考えるものである。
届出義務について	35 ◆ 家の塗り替えなどは、届け出してからできないのか。	事前に市へ届け出ただき、基準への適合について確認を行うものである。外れている場合は、変更の指導をさせていただく。
	36 ◇ 届出制であり許可制ではないということでしょうか。	届出制であり、皆の協力によって狭山丘陵の景観を保全していきたいというものである。罰則はない。
	37 ◇ 届出を受け付けてもらい、建築確認の際の添付書類のひとつとするのか。	建築確認において考慮される建築基準関係規定に入るものではなく、個々に手続をしていただく。
	38 ◇ 家を建てる場合の届出は、業者が行うのか。	家を建てる方に届け出ただき。実際のところは、届出の名義はその方となるが、委任により業者が手続をするケースが多くなるものと想定している。
緑化後の管理について	39 ◆ 木を植えれば手入れのコストがかかり、自分で行うにしても高齢になるとできなくなる。また、神社が多くあるが、周辺住民全員が氏子となって管理する時代ではなくなっており、荒れ放題になりかねず、全体の景観を考えるなら対応が必要である。緑化した後の負担を考えてもらいたい。	緑化後の管理を危惧されていることは認識しているが、個人の問題となり難しい。
	40 ◇ 緑化した後で維持管理が面倒になり、木を抜いてしまったらどうするのか。	現時点では何もしようがないがそれでよいわけではない。何らかの形で対応できるようにする必要はある。
	41 ◆ 年数が経つと手入れの問題が出てくる。他部署とも協議をして、全体の調和が取れたり、うまく管理できるような制度を考えてもらいたい。	自身で管理してもらえるのが一番良いが、費用がかかったり高齢化など管理面で課題があることは認識している。
	42 ◇ 維持管理面で、ボランティアなどソフト	グリーンヘルパー制度の検討がなされているところである。連携で

項目	質問・意見の概要	回答の概要
	面での対応がないと厳しい人もいるので、検討すべきである。	できれば、管理面での活用も考えられる。
緑化に係る助成について	43 ◆ 協力した場合の補助金や助成金などのメリットがないと関心を持たれないと思う。	みどりの保護・育成に関する助成制度があるので、うまく活用できればと思う。
	44 ◇ 生垣助成の制度と連動し、この地域の助成率や上限額を高めるなどして緑化を誘導すればいいのではないか。	検討させてもらい、関係部署と調整したい。
制度の周知について	45 ◇ 自分の財産に足かせができるのを危惧する地権者に理解を得ないといけない。ガイドラインについて説明する責任があり、待っているよりも、出向いて説明する必要があると思う。	今後、市報やホームページなどで周知を行うとともに、パブリックコメントにより意見もいただきながらまとめていきたい。
	46 ◇ 不動産売買時の重要事項説明書の中に、景観ガイドラインによる緑化の維持管理を入れるケースもあると思う。	不動産業者などが狭山丘陵景観重点地区内の都市計画の確認に来た際には、この制度を伝えて、重要事項説明の中には入れてもらいたいと考えている。
	47 ◆ 農協と連携して説明したりすることはできないのか。青梅街道以北にはかなりの組合員がいる。	農協にお願いして農業関係者に周知していただくことは可能と思う。また、要請があれば説明に行くことは可能である。
	48 ◆ 自治会に対して説明してはどうか。	自治会から要請があれば説明に行くことは可能である。
	49 ◇ 景観の基準は業者が理解している必要があると思うが、業者への指導はどうなるか。	家を建てる場合などについては、業者が都市計画を確認に来るのが通例なので、その時点で基準やガイドラインの内容について周知したいと考えている。
説明会について	50 ◇ 説明会に関する電話などでの問い合わせはあったか。	1件のみであり、反響は大きくない。自治会に案内チラシの回覧をお願いしたり、市ホームページや市報などでの周知には努めた。

項 目	質問・意見の概要	回 答 の 概 要
	51 ◆ 案内チラシの内容が難しい。	わかりやすくしたつもりではあったが、見る側としてはもっとやさしくということなのかと思う。
その他	52 ◇ イメージ写真の家の壁は白すぎで、例としてはいかがなものか。	色彩基準としては、白すぎるように見えなくもないが、緑化基準のイメージ写真として採用したので、理解願いたい。
	53 ◇ 畑が住宅地に変わってきている。農地は縮小していく傾向にあるのか。	農地は保全していくものと考えているが、相続などの事情により宅地化されることについては市として口を挟めない。生産緑地の追加指定の制度などもあり、畑を含めたみどりを保全していきたい。

武蔵村山市狭山丘陵景観重点地区ガイドライン原案説明会実施要領

1 説明会の実施

平成23年10月5日に公布され、平成24年4月1日から施行された武蔵村山市まちづくり条例のうち、公布の日から2年以内に施行するとされ現在のところ未施行となっている第42条から第44条まで及び附則第6項の規定（以下「景観重点基準関係規定」という。）を施行するに際し、当該規定の施行により狭山丘陵景観重点地区（以下「景観重点地区」という。）の区域内において建築物の建築、色彩の変更等を行う場合に課される景観重点基準への配慮義務について、そのガイドラインを定めることとしたところである。

当該ガイドラインの決定により景観重点基準に適合させる上での具体的な基準が定められることとなり、市民生活や事業活動に影響を及ぼすこととなることから、広く関係者の意見を聴いて、当該ガイドラインを決定する必要がある。

そこで、当該ガイドラインについては、今後、その案を意見公募手続に附すこととなるものであるが、特に、景観重点基準関係規定の施行による直接の影響が及ぶ景観重点地区の区域内の住民その他利害関係者に対し、当該施行について広く周知するとともに、当該ガイドラインの決定の過程への参画の機会を確保し、市の政策形成における透明性の向上を図るものとして、当該ガイドラインの原案の説明会を開催し、意見公募手続に附すための案を確定する上での参考とするため、あらかじめ意見を聴取することとする。

この要領は、当該説明会の開催に係る要領を定めるものである。

2 説明会の開催日時及び場所

景観重点地区の区域内又はその近隣において、次の表に掲げるところにより実施することとする。

回数	開催日時	開催場所
第1回	平成25年6月12日（水） 午後7時から午後9時まで	中部地区会館401大集会室
第2回	平成25年6月13日（木） 午後7時から午後9時まで	中藤地区会館集会室
第3回	平成25年6月14日（金） 午後7時から午後9時まで	三ツ木地区会館集会室
第4回	平成25年6月16日（日） 午前10時から正午まで	市民会館展示室

3 説明会の周知方法

次に掲げる方法により行う。

- (1) 市報6月1日号へ案内記事を掲載する。
- (2) 市ホームページへ案内記事を掲載する。
- (3) 都市計画課窓口において案内チラシを配布する。
- (4) 次の市内公共施設において案内チラシの配布を依頼する。
 - ア 市政情報コーナー
 - イ 緑が丘出張所
 - ウ 各図書館
 - エ 情報館
- (5) 景観重点地区をその区域とする自治会において案内チラシの回覧を依頼する。

4 説明会において説明する内容

武蔵村山市まちづくり審議会（以下「まちづくり審議会」という。）において、この説明会において説明することにつき了承を得た「武蔵村山市狭山丘陵景観重点地区ガイドライン（原案）」の内容とし、委託業者が作成する資料（マイクロソフトパワーポイントにより作成したもの）をもとに説明を行う。

なお、この際、資料の投影のために使用するプロジェクター及びスクリーンについては、教育総務課（第2回に限り中藤地区会館）から借用することとする。

5 説明会の対象者

景観重点地区の区域における利害関係者に限定せず、全ての者を対象とする。

ただし、説明会会場への入場の際に、氏名、住所地又は事業地及び次に掲げる利害関係の内容の記載を求めるとともに、発言の際には氏名を述べさせることとする。

- (1) 景観重点地区の区域内に住所を有する者であること。
- (2) 景観重点地区の区域内に事務所又は事業所を有する者であること。
- (3) 景観重点地区の区域内の土地を所有する者であること。
- (4) 景観重点地区の区域内の土地について建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権又は賃借権（臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかかなものを除く。）を有する者であること。
- (5) 景観重点地区の区域内に所在する建築物を所有する者であること。

6 意見への対応

説明会において意見が述べられたときは、これを十分に考慮し、必要に応じてガイドライン原案を修正した上まちづくり審議会の意見を聴いて、ガイドライン案に反映するものとする。