

武蔵野市役所
都市整備部まちづくり推進課 御中

特定非営利活動法人
市民まちづくり会議・むさしの
理事長 篠原 二三夫

「武蔵野市景観ガイドライン（素案）平成 28 年 7 月」に関する団体意見

前略

平成 28 年 7 月 21 日の団体ヒアリングの際に申し上げた意見に追加意見を加えた「団体意見」を下記の通り提出致します。

よろしくご勘案の上、景観ガイドライン素案への反映や改善をお願いしたく、切に要望いたします。
なお、この意見の内容につき、質問や分かりにくい点等があれば、いつでもお問い合わせください。

草々

《記》

【総論】

1. 地域特性を活かした景観ガイドラインになるよう構成から見直していただきたい

素案 p.3 の都市計画マスタープラン「景観まちづくりの方針」では、「2)地域特性を活かした景観形成を進める」とあるが、この景観ガイドライン(素案)では、p.8～p.18 まで市全体としての特性や市内の様子を説明しただけである。P.19～p.20 にて3地域を概観しているが、p.21 に続く3つの地域図を十分説明した内容とは言えない。

各地域図の前に、1 頁程度はしっかりした説明を書くべきである(地域図を単にガイドラインに挟み込むようにしても、市民はどう見ればよいかは分からないし、図の中の大事な場所まで参照することはない)。

たとえば、吉祥寺地域としては、井の頭公園や井の頭通り、ハモニカ横丁、吉祥空園 sora、商店街の特徴、吉祥寺シアターや図書館などイースト地域の歴史的背景、東急西側の状況、中道通りや昭和通り、対象通りの特徴、月窓寺など寺社によるまちの特徴、五日市街道、成蹊学園などの題材がある。

中央地域は、三鷹駅の北側地域であること、駅前の開発状況(超高層マンションや開発途上の計画等)、横河電気や NTT、かたらいの道、西久保等住宅地の特徴、緑町の特徴、市役所周辺、中央公園の背景など、武蔵境地域では武蔵野プレイスや獣医大、アジア大、桜堤団地の経緯、観音院や杵築大社、花の通学路、独歩の森などの題材がある。

一案だが、吉祥寺地域などの地域図は A4 に横に置くのではなく、見開きページに A3 で置き、さらに p.19～p.20 にある写真をもう少し充実させて、地域図の周辺に配置してはどうか。可能であれば、p.12～p.18 までの景観を示す写真を配置することも考えられる。これに説明を加えれば、地域特性溢れる武蔵野市の景観特性が示せるのではないかと。

P.22 では「(2)景観形成上の課題」があるが、ここではまったく3地域の現状に基づいた景観形成上の課題は記述されていない。どこの地方自治体にでもありうる課題が並べられているだけである。景観課題としては、今後、新たな開発が行われる可能性や現在の地域の遺産や資源を保全し活用していくことなど、各地域における景観課題は多

数あるはずである。市民からも様々な意見が出たはずである。そうした地域別の景観形成上の課題(市民の声や行政の考えをしっかりと反映させるとともに、例えば、それぞれの課題のウェイトを示す意味で、次図のようなイメージを示してはどうか。各地域の土地利用別の土地面積をひとつのベースとしてウェイト設定(%)に使うこともできる。マンションやオフィス等による高度利用も特性に考慮するならば、延べ床面積(公園などは土地面積)でウェイト付けすることもできる。こうした地域の基本特性の情報を提供しておくことは、市民や事業者の理解を促す上でも意味があると考えられる。

	緑と水を活かした景観形成	農地を活かした景観保全	落ち着いた住宅地の景観保全	歩いて楽しい沿道景観づくり	商業のにぎわいのある景観創出
吉祥寺地域	○%	○%	○%	○%	○%
中央地域	○%	○%	○%	○%	○%
武蔵境地域	○%	○%	○%	○%	○%

最後の「(3)景観まちづくりの目標」では、土地利用に応じた目標が掲げられただけであり、これも一般論として通じる内容であり、地域特性に基づく目標にはなっていない。この点も、上記のようにして、「課題」の部分に地域的な特性を示すことによって、「目標」部分にも同じく地域特性を反映した記述が可能になるのではないかな。

以上、このガイドラインの構成では、「地域特性を活かした景観形成を進める」という都市計画マスタープランに反した対応となっていないので、上記のような工夫を行い、3つの地域の現状・特性 → 各地域の景観課題 → 景観まちづくりの目標という構成にしたがって、なるほどと理解できるガイドラインを作成すべきである。

2. まちづくり条例に基づく景観協議だけが目的化されている

まちづくり条例による景観協議の仕組みをとにかく導入しようという点は、他の地方自治体でも取り組まれているし、高密度化している武蔵野市における景観の守り方としては理解できるが、このガイドラインをみる限り、まちづくり条例の改正に向けた案内書であり、景観ガイドラインとは言えない。

その他の部分については、見出しのみ掲げられているが、本年2月の検討素案から半年が経過しているにも関わらず、「景観ガイドライン」としての大きな進捗はみられない。「武蔵野市景観まちづくりの手引き(仮称)」、いわゆる「市民向け手引き(作法)」も同時に作成すると毎回言及しているが、今回の意見交換会では目次案しか示されなかったのは残念である。今後のスケジュールをみた場合、この7月の素案を今後どう改善していくのか、市民向け手引きの案はいつまでに作成できるのか、市側の対応余力も含めた予定をお聞きたい。

もし、市民向け手引きを、素案以上に市民の手によって作成する方針があるならば、今後の具体的なスケジュールと手順を示して欲しい。

3. 既存の状況に対する景観まちづくりへの取り組みが欠けている

新たな開発や建設行為の場合においてはまちづくり条例による協議の場が一定の景観改善に結びつく可能性があるが、現状において、専門家（景観アドバイザー）からみて、大きく景観を乱しているような地域や地区、コミュニティなどを、より望ましい方向に改善させるような仕組みづくりがかけられているのではないかと懸念されている。

「景観ガイドライン」とするならば、既存の状況の中長期的な視点からも改善しようという部分が含まれるべきではないかと懸念されている。

たとえば、既存の景観を改善しようという場合、市からまちづくり委員会などの意見にしたがって、改善に向けた要望書を出し、自主的な改善を促すことや、適切に協力してくれた場合には市長やまちづくり委員会からの感謝状や表彰を行うなどの仕組みが必要ではないかと懸念されている（これは新規開発においても応用できる）。

P.70 の「④屋外広告物等の景観誘導基準」は、「景観協議を行う際に屋外広告物等を設置するもの」が対象となっており、既存の広告物については是認しているものと了解されるので、これに対する上記のような仕組みを設けてはどうかと懸念されている。

4. 新たな提案の内容が分からない

新たな素案に含まれる市の提案は次の3点だが、市民による意見交換会の段階においては見出しだけで、具体的な中身は提示されていなかった。現状において、具体的にはどのような仕組みにしたいのかをお聞きしたい。

- (1) 地区まちづくり計画の活用
- (2) 景観まちづくり協定の導入(新たに創設)
- (3) 同上協定を支援するための助成金制度の検討(内容不詳、案内は市の窓口?)
- (4) ワークショップや表彰制度の検討(内容不詳)
- (5) 景観アドバイザーの意見を聞くことができる。ご提案は、まちづくり条例の改正事項だが、景観まちづくりを行うおとする市民グループに対し派遣可能な景観アドバイザー制度を設ける必要があるのではないかと懸念されている。市民はその必要性を感じているものと判断している。

【各論】

1. 導入部分の記述や構成は見直した方がよい

P.1「はじめに」から、p.7 までの記述では、まだ全体及び部分的に、景観ガイドラインの導入を目指す武蔵野市の意気込みが伝わらず、事業者や市民の意識改革につながらない。

「(1)策定の背景」には、まちづくり条例を設けた背景や、何故、まちづくり条例に景観協議を含める方向で対応しているのかについても、もう少し具体的に説明すべきではないかと懸念されている(事業者や市民との協議の必要性など)。公共の福祉や共通の資産などの表現も含め、市としての景観まちづくりへの取り組みへの姿勢が見えない(意気込みが感じられない)。

団体ヒアリングの場で参考までに手渡しした、「狛江市まちづくり条例」や「国分寺市まちづくり条例のあらまし(まちづくりの作法を定めました)」、「八潮市みんなで作る美しいまちづくり条例～まちづくりは市民が主役です」などを参考にしてください。

P.5「(3)景観まちづくりの基本姿勢」は都市計画マスタープランを引っ張ってきただけ。ここでも「地域特性」を活かしているが、何が地域特性なのかは分かりにくい。

P.6 の「(4)構成と内容」は以前にも既に意見したが、目次と比べれば分かるが、それとほぼ同じ内容である。「はじめに」には概要が書いてあるように、それぞれの部分について、2～3行の案内文が必要である。全体像を読者に一瞥で理解してもらおうとする部分なので、目次の見出しだけで済ませる部分ではない。

P.7 の「(5)景観まちづくりの推進体制」について、他市の例をみると、「市民等」は市民と市内の事業者であり、「事業者」は開発行為を行うもの(市外を含む)ということになっている。他市の記載内容を参考に、特に、何が事業者の責務なのかを書くべきではないか。つまり、事業者は開発行為を行うものだけを前提とすべきではなく、武蔵野市に立地している以上、開発行為を行う場合のみならず、常に景観まちづくりに対し配慮し、協力し、貢献してもらうようお願いすべきではないか。開発行為を行わない商業者のような事業者も、店構えや広告看板、その他の配慮をもって、景観まちづくりに協力してもらうように、記載すべきではないのか。

2. 絵や写真の見直しが必要

全体として写真は意図的な分かりにくい。絵も分かりにくく、何を言いたいのか伝わって来ない。

3. 個別指摘事項

(P1 3行目)

「農調和する住宅地」というのはどのような景観イメージなのか。P38 の壁面後退だけで調和するのか

(P2)

「景観」とは…“景観は公共のもの”という意識を多くの市民や事業者に共有してもらうことが大切、と言う明確なコメントがほしい。

「景観まちづくり」とは…美しく整える、魅力的な空間を作るが第1儀的な目的ではないのか→(わかりやすい目標)。いきいき…は複合的な成果であり景観だけでは実現不可能。

「景観まちづくり」とは…1守る、2育む、3つくる の順ではないのか。

(P3)

P3を説明する分析資料がP8～11であるはずであり、P3はP8～11の総括図としてP12に入れるべきではないか。

(P8～11)

タイトル表記が無い。

(P8)

開発余地が無いと「成熟した都市」になるのか、景観整備や文化発信力が整い「まちの成熟化」が進むのではないのか。→近代的な住宅都市？

(P9)

(緑と)水の豊かな自然を感じる…高燥な台地上のまち(P8)ではないのか。

(P10)

調布-保谷線は骨格ではないのか？

玉川上水もまちの骨格になるはず。

(P12~18)

この箇所のタイトルは何か。

写真が小さすぎて市外の人には理解できない。

緑と水の景観の次には、歴史文化景観を入れるべきではないのか(景観資源の重み)。

問題点となる景観は入れずに、良いところのみを羅列するのであれば、景観ガイドラインは必要なくなる。

「農地や樹林の景観」を独立させ、その役割(保全の意義)をきちんと説明すべき。

(P19~20)

上記 P3 のコメントと関連するが、P3 は P19 から続く「3圏域の景観特性」の前段でもある。

(P20)

武士は武家とすべき。武家の境本氏や大庄屋の下田氏ではないのか。

(P22)

(2)景観形成上の課題

前頁まで整理されてきた、「武蔵野市らしさ」がほとんど反映されておらずややありきたりの記述が多い。

①住宅地

文章内の「、」が不足

「きわ」→(敷地)境界部、(道路)境界部…としたほうが、意味は伝わりやすい。

- ・新田開発地が宅地化した、車がスピードを出しやすい南北に長い直線の細街路が多いため、物理的、視覚的に車の速度を抑制し住民生活の安全を確保する配慮が求められている(7/21 追加)。
- ・住宅地の売却と区画の細分化が進んでいるため、沿道景観の劣化が懸念される(7/21 追加)。
- ・住宅地の売却と区画の細分化に伴い、古木の伐採が進む傾向にある(7/21 追加)。
- ・低層住宅地区内に集合分譲住宅等が次第に増加し、街並み景観の低下が懸念される(7/21 追加)。

9行目「景観の阻害が懸念」…意味不明

沿道部に設置される車庫の扱いにも景観的な配慮が求められる。

②農と住…

13 行目「残る景観」なくなるべき物が残ったのか？「残る」は削除すべき。

- ・施設園芸型の都市農業が増加する中で、農地や林地と一体化した住宅地の景観形成が求められている。

③商業のにぎわい…

創出すること→創出する配慮が求められます。

乱雑な看板の排除と共に、バナーなどを用いた活気のある商業地域の演出が求められます。

(以下 7/21 ヒアリングに追加)。

(P22)

④緑と水を活かした…

・ほとんど水辺がないのに、どこの水をどのようにネットワーク化させるのか？

・高燥な台地上にある都市として、潤いを感じさせる水辺の景観が不足しており、水を活かした潤い環境の創出が必要とされる(幼児向けのジャブジャブ池ではない)。

・玉川上水や千川上水、都道336号などの緑の幹線軸を活かし、さらなる魅力ある歩行環境(遊歩道等)の形成が求められる。

*住商複合市街地の課題については何も書かれていない

(P23)

(3) 景観まちづくりの目標

②農と住…

- ・農地や林地における景観配慮事項(課題)を記述する必要がある(市民へのオープンスペース景観の提供への配慮が求められる:道路境界部の緑化や透過性のフェンス、施設園芸施設の境界部からのセットバック等→ガイドラインへ)

(P25)

④緑と水を活かした…

・商業地域や住宅地等において、潤いを感じられる新たな水環境の創出を進めます。

*住商複合市街地の景観まちづくりの目標については何も書かれていない

(P35)

低層住宅地

A. 配置・規模

- ・通過交通の抑制、車の速度を抑制するための道路パターン、構造に関する記述がない。
- ・有料駐車場、コインパーキング等の景観対策に関する記述がない

C 外構、植栽

- ・車庫の景観配慮事項に関する記述がない。
- ・隣接地(住宅、農地等)の日照に関する植栽配慮の記述がない
- ・設置可能な看板類に関する誘導基準は記述しないのか

ここでは“きわ”を使わずに“境界”を使用しているが、統一すべき。

(P35)

中高層住宅地

- ・駐車場、駐輪場の視覚的な遮蔽に関する記述がない。
- ・設置可能な看板類に関する誘導基準は記述しないのか
- ・屋上設置物(エレベーター機械室、空調施設等)に関する屋上目隠しルーバーの設置については記載しないのか

(P36)

住商複合市街地

(P36)

商業・業務市街地

- ・看板でにぎわいを演出させるのか？(歓楽街的な発想。商店街の統一バナー等で演出させるべき)
- ・駐車場、駐輪場の視覚的な遮蔽に関する記述がない。
- ・屋上設置物(エレベーター機械室、空調施設等)に関する屋上目隠しルーバー設置については記載しないのか

(P38)

P38 の「隣り合う建築物と壁面の位置を揃える」の表現は適切ではない。30 坪程度なら自ずと壁面線はそろいが、それ以上の敷地の土地利用において揃えてしまったら、陳腐化したつまらない街並みになってしまう。このような記述はすべきではない。最近の大手ディベロッパーによる建物付き分譲地にはこのような壁面線を揃えるような建築物は建てられていない。武蔵野市では現時点においては土地分譲しかないとの説明を受けたが、今後のことも考慮すべきである。

(P70)

屋外広告物

- ・警察や公安委員会が路上や歩道橋等に設置する、看板や横断幕も問題になりやすい。
- ・屋上広告物は、欧米同様に基本的に禁止する方向で検討を進めるべき(ルーバーの活用も同様)
- ・交差点や沿道部への野立て看板の規制も、より強く進める必要がある。

(P73)

公共施設の景観誘導基準

- ・道路占用物(ストリートファニチュア等)に関する景観誘導基準がない。
- ・今後、交差点改良等で立体交差に伴う高架化や擁壁の出現はありえないのか。

(P74)

- ・公園緑地こそ歩道境界部の景観処理が重要ではないのか(街路樹等との連続性、内部の子供たちの視認性等)
- ・河川に関する記述が全く無い。せめて、生態系の豊かさを感じさせる自然性の回復や、親水性の確保位は書くべきではないのか。
- ・大小の橋梁の景観配慮指針がない。
- ・交番、消防署、消防団、公衆トイレ等に関する景観誘導基準がない。講和だけでよいのか。
- ・まちづくり、観光、教育委員会等が設置するサイン類の景観誘導基準と統一基準がない。

(P77)

普及啓発

これだけしかやらないのか？成果の獲得に向けた、体系的かつ計画的な普及啓発手法の提示を行うべき。

以上

NPO 法人 市民まちづくり会議・むさしの
文責：南、篠原