

令和5年度第1回

青 梅 市 景 観 審 議 会

議 事 録



令和5年度第1回青梅市景観審議会議事録

○ 開催日時 令和6年2月8日(木)午後2時00分

○ 会場 青梅市役所3階 教育委員会会議室

○ 出席者(9人)

委員

佐々木 葉 会長

二井 昭佳 委員 野 寄 弘 委員

宮田 明 委員 福田 珠子 委員

水谷 正史 委員 鮫嶋 俊二 委員

松浦 謙悟 委員 小林 牧 委員

○ 欠席者(1人)

西浦 定継 委員

○ 説明のため出席した者の職氏名 (5人)

都市整備部長 木崎 雄一

都市計画課長 木下 茂

拠点整備課長 伊藤 慎二郎

都市計画課開発指導係長 加藤 広幸

拠点整備課計画調整係長 板垣 良平

## 令和5年度第1回青梅市景観審議会 議事日程

1 市長あいさつ

2 説明者の職氏名の報告

3 議事録署名委員の指名

4 協議事項

(1) 青梅市景観形成ガイドライン－色彩編－の改定について

(2) 青梅インターチェンジ北側地区（今井土地区画整理事業）における  
景観形成について

5 報告事項

(1) 条例にもとづく建築行為等の届出について

(2) まちづくり・デザイン専門家会議への相談案件について

6 その他

(都市計画課長)

皆様こんにちは。

定刻になりましたので始めさせていただきます。

開会前に、本日の会議資料につきまして、事前にお配りしております、  
A 4判の「資料リスト」により御確認をお願いしたいと存じます。

初めに、事前に郵送にてお送りした資料となります。

資料 1 青梅インターチェンジ北側地区地区計画図書

資料 2 青梅市景観形成ガイドライン—色彩編— (抜粋版)

資料 3 青梅インターチェンジ北側地区 (今井土地地区画整理事業) における景観形成に関する協定書 (素案)

資料 4 関連業者の関係図

資料 5 条例にもとづく建築行為等の届出について

資料 6 まちづくり・デザイン専門家会議への相談案件について

資料番号は振ってございませんが、青梅市景観審議会委員名簿

以上と、議事日程を合わせて、8種類となります。

また、本日、傍聴者が入場しておりますので、御報告いたします。

傍聴者の方におかれましては、傍聴券の裏面に記載してあります内容をお守りくださいますよう、お願いいたします。

それでは、会長に議長をお願いしまして、議事を進めさせていただきます。会長、よろしく申し上げます。

## ○ 開 会

(会長)

皆さん、こんにちは。

青梅市の景観審議会会長を仰せつかっております、どうぞよろしくお願  
いいたします。

コロナ禍の期間中は、書面開催で行い、対面での開催は約5年ぶりとお  
聞きしました。

どうぞよろしくお願いいたします。

ただいまより、令和5年度第1回青梅市景観審議会を開会します。  
議事日程に従い、議事を進めます。

## 1 市長あいさつ

(会長)

市長が新任されたということもあり、本日、御挨拶いただける予定でしたが、大変公務が忙しいとの事で、都市整備部長より御挨拶をお願いいたします。

(都市整備部長)

皆様、こんにちは。都市整備部長でございます。

本来であれば、市長から御挨拶申し上げるところですが、公務の都合により、欠席となるため、代わりまして、私から御挨拶申し上げます。

委員の皆様方におかれましては、御多忙のところ、令和5年度第1回青梅市景観審議会に御出席をいただき、誠にありがとうございます。

また、日頃から本市の景観行政に対しまして、御理解、御協力をいただき、厚くお礼申し上げます。

さて、青梅らしい街並みや都市景観の形成につきましては、第7次青梅市総合長期計画に位置付けるとともに、市民、事業者、行政の協働・連携による青梅らしい景観づくりを計画的に取り組んでいるところであります。

本審議会は、コロナ後、対面としては、約5年ぶりに開催するものであります。

本日の協議事項としましては、「青梅市景観形成ガイドラインの改定について」および「青梅インターチェンジ北側地区における景観形成について」の2件でございます。

また、報告事項としまして、「条例にもとづく建築行為等の届出について」および「まちづくり・デザイン専門家会議への相談案件について」の2件でございます。

本市の景観行政にとって、重要な案件でありますので、慎重に御審議をいただきますよう、お願い申し上げます、挨拶とさせていただきます。

よろしくお願いたします。

## 2 説明者の職氏名の報告

(会長)

ありがとうございました。

本日は、委員が御欠席と伺っております。

今回、再任の方も、新任の方もいらっしゃいますので、皆様からお一言ずつ自己紹介いただきたいと思います。

では、委員より順にお願いします。

(委員)

東京都多摩建築指導事務所建築指導第三課長をしております。

日頃より、東京都の建築指導行政部門に御理解と御協力いただきましてありがとうございます。

どうぞよろしく願いいたします。

(委員)

皆さん、こんにちは。

市民委員と申します。

私は、生まれも育ちも青梅にずっと暮らしております。

景観について素人ですが、一市民の立場から、色々と勉強できればと思っております。

よろしくお願いします。

(委員)

市民委員と申します。

青梅に来てから10年が経ちました。今は定年退職をいたしまして、時間ができたので、市民として色々と関わればと思い、応募いたしました。

長らく、有形文化財の仕事に関わっておりました。少し景観にも興味がありましたので、面白そうだと思い、応募いたしました。

どうぞよろしく願いいたします。

(委員)

エンジョイ・フォレスト女性林研会長と申します。

私は山側におりますので、山が景観にとっていかに重要か話にいきたい  
と思います。

皆様の色々な話を期待しております。よろしくお願いいたします。

(委員)

東京都建築士事務所協会西多摩支部支部長と申します。

今回、新任でございます。

今までは、建物等で、逆に審議していただく立場でしたので、今回、審  
議会委員ということで、何もわかりませんが、御指導のほど、よろ  
しくお願いします。

(委員)

青梅商工会議所相談役でございます。

実は、青梅市の美しい風景を育む条例を作る時から景観事業に携わって  
おりました。当時、商工会議所の役員をしておりましたので、その名前を  
使わせていただいておりますけれども、今は特に商工会議所以外の役職は  
ございません。

どうぞよろしくお願いいたします。

(委員)

国士舘大学と申します。

私は、土木のデザインや、まちづくりを専門にしております。

どうぞよろしくお願いいたします。

(委員)

東京都西多摩建設事務所で所長をしております。

東京都が所管しております、都道や、河川等の整備と維持管理を所管し  
ております。

どうぞよろしくお願いいたします。

## 2 説明者の職氏名の報告

(会長)

皆様、ありがとうございました。

それでは、議事日程「2 説明者の職氏名の報告」を事務局よりお願い  
します。

(都市計画課長)

本日、出席しております説明者は、都市整備部長、拠点整備課長、都市  
計画課 開発指導係長、拠点整備課 計画調整係長、そして、私、都市計画  
課長でございます。

どうぞよろしくお願いいたします。

## 3 議事録署名委員の氏名

(会長)

続きまして、議事日程「3 議事録署名委員の氏名」に移ります。

議事録署名委員につきましては、議長と、もう一名、議長が指名するこ  
ととなっております。

本日の審議会の議事録署名委員については、委員を指名します。

よろしくお願いいたします。

## 4 協議事項

### (1) 青梅市景観形成ガイドライン—色彩編—の改定について

(会長)

それでは、議事日程「4 協議事項」に入りたいと思います。

1点目が、青梅市景観形成ガイドライン—色彩編—の改定について御説  
明をお願いいたします。

(都市計画課長)

都市計画課長です。

それでは、着座のままで失礼しますが、御説明させていただきます。

初めに、本日の協議事項（２）においても御協議いただきますが、青梅インターチェンジ北側地区地区計画の概要から御説明させていただきます。

「資料１」を御覧ください。

こちらは、令和５年８月１０日に都市計画決定した、青梅インターチェンジ北側地区地区計画の都市計画決定図書となり、本日は参考資料として扱っていただければと存じます。

簡単に御説明させていただきますと、青梅インターチェンジ北側地区は、圏央道青梅インターチェンジ北側に隣接し、約５０ヘクタールの平坦な一団の土地であり、周辺は、農地、住宅および工業団地に囲まれ、本市のまちづくりを進めていく上で、重要な場所に位置しております。

本地区の将来像は、１ページ中段に「地区計画の目標」として記載のとおり、都の上位計画や、市の都市計画マスタープラン等に位置付け、土地区画整理事業による基盤整備を進めることで、物流を中心とした流通業務機能などの集積を図ることとしております。以下、この計画書では、区域の整備・開発及び保全に関する方針や、地区整備計画等が定められております。

次に、６ページを御覧ください。

一番下段には、「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」の規定がありまして、青梅市の美しい風景を育む条例に適合していることとしております。

次に、８ページの「計画図１」を御覧ください。

こちらは、地区計画の区域を示すとともに、「物流業務地区」、「複合業務地区」、「公園緑地地区」の３つの地区区分を明記しております。

「物流業務地区」は、周辺の農地や住環境に配慮しつつ、大規模な区画を生かした物流施設の誘導を図る地区としております。

「複合業務地区」は、物流を中心とした工業の利便性の増進を図るとともに、就業者や近隣住民の日常利便施設や沿道サービス施設の誘導を図る地区としております。

「公園緑地地区」は、既存の樹林地を維持・保全しつつ、就業者や近隣住民の憩いの場を創出する。また、周辺の住環境に配慮し、緩衝緑地帯を適切に配置する地区としております。

次に、９ページの「計画図２」を御覧ください。

こちらは、道路や公園などの公共用地の位置をお示ししているものであり、最後の10ページの「計画図3」においては、壁面線をお示ししている資料となっております。

以上が地区計画図書であります。本地区は、このほかにも用途地域など、複数の都市計画を同日にて、既に決定されているものであります。

本日は、これらの経緯を踏まえた上で、本地区の景観形成に向けた御協議をお願いするものであります。

これより、協議事項(1)の本題に移りますが、「資料2」を御覧いただきたいと存じます。

こちらは、平成22年度から運用しております、青梅市景観形成ガイドラインの色彩編であり、今回、変更しようとする箇所の抜粋版であります。

全体としては、14ページで構成されており、市のホームページに掲載されているものでございます。

初めに、本ガイドラインの位置付けであります。

1ページ上段に記載のとおり、青梅市らしい景観を形成し、将来に継承するために、色彩選定の際に参考となる色彩景観の考え方を示すとともに、色彩のルールの内容やその具体例を分かりやすく解説しているものとなっております。

また、建築物や工作物等の立地する地区ごとに目標とする色彩景観のイメージや色彩のルールなども掲載しているものでございます。

次に、2ページを御覧ください。

従前、青梅インターチェンジ北側地区は、市街化調整区域として「自然景観地区」に位置付けておりましたが、今回の市街化編入によって、用途は「工業地域」となっております。

これにより、下段の地区区分図に説明書きしておりますが、従前の茶色(自然景観地区)から今回、青色(工業系地区)に変更しようとするものであります。

さらに、本地区の位置付けを明確にガイドラインに定義するための措置として、3ページを御覧ください。

地区別の色彩景観の現状と課題の表中において、一般地区の「工業系地区」の欄の赤字部分を今回、追加しようとするものであります。

内容は、先ほどの地区計画の目標から簡潔に引用し、「圏央道青梅イン

ターチェンジ北側地区は、物流を中心とした流通業務機能などが集積する拠点を形成し、周辺環境との調和を図りながら、良好な景観形成を進めています。」という掲載をする形で改定しようとするものであります。

最後に、本ガイドラインの改定時期であります。本日、お認めいただいた後に、本年4月からの運用開始を目指して、諸手続を進めてまいりたいと考えております。

以上が改定の内容であります。具体的な景観形成へ向けた取組につきましては、次の協議事項（2）として御説明させていただきます。

大変雑駁でございますが、説明は以上であります。

（会長）

ありがとうございました。

インターチェンジができて、その周辺に物流拠点をつくろうということで都市計画を進められて、土地利用も大きく変わるので色彩ガイドライン上の位置付けを自然景観地区から工業系地区の基準を守るようにしてもらおう地区にしましょうという変更の御提案であると理解します。

何か小さいことでもお分かりにならないこととかありましたら御質問ください。

（委員）

このガイドラインの中身を記憶してないのですが、自然景観地区と工業系地区で具体的にどのような制限の違いがあるのか知りたいです。

また、既に先行して西南のところに工業系地区があると思いますが、これまで運用してこられた中で課題になっていることなどがあれば教えてください。

（都市計画課長）

都市計画課長です。

まず、自然景観地区と工業系地区の違いですが、基本的に両方の地区ともグレー系やベージュ系といった、落ち着いた色彩のみの使用可能な地区となっております。ただし、自然景観地区に比べ、工業系地区の方が若干、色彩の幅が広がったり、明るい色も若干、使用できる形になっております。

(会長)

景観形成ガイドライン全文の閲覧等はできないですか。  
具体的な基準を見れば分かりやすいと思いました。

(都市計画課長)

只今、景観形成ガイドライン全文(冊子)をお持ちします。大変失礼しました、少々お待ちください。

もう一つ、先ほど、委員から質問がありました、西南側の工業系地区の課題という話でしたが、ここは景観形成地区ではなく、一般地区に該当しますので、その中で基準にもとづいて審査をしているわけです。届出率が100パーセント近いわけではなく、本条例について承知していただいている市民ですとか、事業者の方は適正に手続(届出)していただいておりますが、色彩等の考え方について、多くの方々の理解を賄っているかというところが、若干の課題ではあります。今後も周知を徹底してまいりたいと思います。

(会長)

はい。都市整備部長。

(都市整備部長)

都市整備部長でございます。

既存の建物という点で申し上げますと、大きな物流施設等が近年できております。そういった中では、今、色彩についての制限があるということですがけれども、進出企業側からの意向で、コーポレートカラーをどうしても使いたいという会社がございます。その色彩が基準に合う、合わないというお話がある中で、小さい面積であれば認めるという形で対応してございます。

あと、やはり企業としてのイメージカラーがあり、物流施設も会社ごとに同じような色を使っていたりして、イメージ戦略があり、それに多少、影響する場合はありますが、基本的には御理解いただいていると認識しております。

(都市計画課長)

只今、配付させていただいた、本ガイドライン（全文）の10ページが自然景観地区（茶色の地区）、13ページが工業系地区（青色の地区）の色彩基準となり、2つの地区の違いが分かるようになっています。

(委員)

工業系地区は、かなり白色も使えるということですね。

(都市計画課長)

そのとおりです。少し明るめの白色も使用できます。

(会長)

そうですね。物流系ですと施設も大きいので、真っ白い色の施設が沢山建つと少し目立ちますね。

(委員)

東芝跡地にあるアマゾン等の倉庫のような色彩にするということですか。

(都市計画課長)

都市計画課長です。

東芝跡地の倉庫につきましても、この基準値内で届出をいただき、審査させていただいたところでは。

(委員)

市の条例がありますが、企業に色彩の基準があることを先にお話するのか、または、企業側から青梅市に相談をするのが先ですか。

(都市計画課長)

あくまでも建築確認申請の前に、事業者側が条例にもとづく届出という形で提出いただいて、市は、それを審査する順序になっており、それから着工に入ります。

(委員)

もう一ついいですか。

物流拠点は、ここだけじゃなく青梅市は、もっと広いですよ、これから先の可能性として、また物流の倉庫を作りたいと思っていられる方もいると思います。そうなったときも、これと同じような倉庫が出来てしまうのか、要するに色彩を揃えてくださいまではいかないかもしれませんが、きちんと話をして計画していくのですか。まだ、計画はもちろんないと思いますが。

(拠点整備課長)

今井土地区画整理事業を担当させていただいております、拠点整備課と申します。

基本的には、企業の方で最終的に決まった段階で、建物がある程度の高さになるので、東芝跡地のアマゾンやランドポートのような中高層の届出が出ます。その段階で指導するということがあります。今回は都市計画としてきちんと市の上位計画の総合長期計画や都市計画マスタープランにもとづいてやっている事業ですので、ある程度、土地の整備の後、企業が入ってくる段階で企業をディベロッパーから紹介していただき、その段階で、事前に協定を結んで、色や植栽などの取り交わしを事前に協議させていただきます。ですので、東芝跡地のところのように、既にある宅地よりも、もう少し前もって設計の段階でお願いをしていこうという考え方をさせていただいております。

(都市計画課長)

補足です。拠点整備課長が説明した内容に加えて、今、公共施設の整備に向けてデザイン専門家の先生方から助言を受けておりますが、今回の民間事業も公共事業と同じような形で専門家の助言を受けながら、適切な色彩や意匠について協議していくという形になっております。これにより、地区全体として景観形成を図っていこうという形を考えております。

(会長)

ほか、何かございますでしょうか。

委員どうぞ。

(委員)

色彩のルールというのは、全国共通で決まっているものですか。

例えば、青梅市独自で色彩のルールを定めているのですか。

(都市計画課長)

都市計画課長です。

このガイドラインの制定の経緯という形になってしまいましたが、東京都の「景観色彩ガイドライン」をもとに、青梅市内の現況調査を実施して、本市の特性や既存の建物等の自然景観を踏まえ、平成22年4月に定めたものとなっております。

(委員)

今回、用途地域を変更して工業地域になるので、一見、工業系の色彩で良いという感じはするのですが、今まで自然景観地区で、周りに住宅地が広がっておりますが、青梅の発展のために、青梅インターチェンジの近くに物流拠点をつくり、青梅の持続的発展として支える施設をつくるということは良いと思います。それをやるときに、色彩基準を用途地域に変更したので工業系に色彩も変えますというのは、理屈として少しどうなのかと疑問に思います。青梅でやる以上、青梅の風景に合う形の色でやってもらう考え方もあるのかと思いますので、用途地域で高さが変えられるというのと、色彩の変更は話が少し違うのかと感じました。

(会長)

今までこのような変更はあるのですか。この中に挟まっている改正部分というのは、これは新しく大事なところを追加したという話ですよ。今回、用途地域が変わったから基準を変えましょうというのは初めてなんですよ。今後もありそうですか。

(都市計画課長)

都市計画課長です。

もともと農地ということで、広大な土地を市街化編入いたしまして工業系に変更しました。用途変更に合わせて今回の地区計画を定め、特別な地区であるというところを、地区計画の目標の中で規定しているというのが前提になります。ただ単に一般地区に該当しますというだけでは、この地区の特性というのは活かされないことになりますので、あくまでも地区計画を遵守しつつ、今、御提案をさせていただいたガイドラインの中でも、通常の工業系の地区とは少し違うというような考え方をある程度示すべきではないかということで、今回、赤字のところを明文化させていただき、目標達成に向けて取り組んでいくというものであります。

(会長)

今の説明は、委員の質問に答えてないと感じました。  
いかがですか。

(都市整備部長)

都市整備部長です。

今回、どのような基準にするかという中で、今、お話になられたようなことも検討してまいりました。その中で、例えば、青梅駅前では景観形成地区と言いまして、特別にこの地域は歴史的な背景や周辺の環境を考慮し、基準を定めることで、景観形成を図る区域もあります。

当該区域につきましては、周りの背景等を踏まえ、区域全体の景観形成に資するような内容で、デザイン専門家に検討頂き、統一的で、きめの細かい景観形成が可能と考え、今回、事業者との「協定」という形で、御提案させていただくものです。

(委員)

個々にデザインの協議を専門家としていくということ自体はすごく良いと思います。ただ、協議するときの根拠資料というのが、工業系地区に指定されていて、このガイドラインの中の白やグレーが何か問題ありますかと言われたら、そこで終わってしまうところがあります。仮に、工業系地区にするとしても、従前が自然景観地区であったことを踏まえて、13ページの暖色系のサンプルを推奨色として協議していく等を明記したほうが良

いのではないか。この3ページの赤字の表現というのは、「良好な景観形成を進めていく」ということでしかないので、極めて曖昧な感じではあると思います。今の思いとして、今回のエリアは、今までの工業系地区の色彩の範囲からもう少し絞って事業者と協議しながら、良い色彩に落ち着かせていきたいということであるとすれば、少し工業系色彩の中でも推奨とするなり、絞ったような表現をしておけば、「景観計画のガイドラインの中ではこのようなことを書いているので、色々協力をしてもらいたい」と少しは言いやすくなるかと思いました。

(都市計画課長)

都市計画課長です。

次の協議事項(2)でお話をしますが、これまでの議論に「協定」という話も出ております。その中の主眼としましては、あくまでもデザイン専門家の助言を受けながら進めていきますということが、まず大きなところであります。基本的な方向性や考え方というのは、もちろん地区として今後必要になってくると思いますので、本日お認めいただいた後には、専門家の先生方と、まず基本的な方向性というところは御協議させていただこうかと思っております。

(会長)

今、気づいたのですが、「資料2」の3ページに赤字が追加されています。そもそもここに書くべきは、「色彩景観の現状と課題」であり、ほかの記述は全部そうなっています。この地区にはこういう課題がありますと書いてあり、こうしていきますというのはどこにも書いていません。なので、ここだけ浮いてしまいます。現状と課題のところなので、ここに書く表現としては違いませんか。

少し考え直した方が良いでしょう。

(都市整備部長)

今回、市としても、そもそも景観自体が強制的にやるものではないという中で、事業者にも納得していただいた上で景観形成を図っていきたいというところがございます。100パーセント、答えにはかみ合っていないで

すけれども、市からデザイン専門家も含めて、規制ではなく、提案型でやっていきたいというところがありまして、幅広くどこをどのように決めていくというのはなかなか難しいところもあります。デザイン専門家の知識等を広く提案していき、その中で、進出企業にも予算等様々な理由がある中、アドバイスを取り入れることが難しいことも多いが、一つでも二つでもやっていただけるようなところをこちらから提案していくような発想で位置付けております。それ以外の部分はほかの工業地域と同じような扱いにしていく考え方で提案させていただいたものです。

(会長)

市がやろうとしている事は良いと思います。ただ、資料としてこの文言は少し違うのではないですか。

(委員)

圏央道青梅インターチェンジ北側地区は、もともと自然景観地区だったことを踏まえて、その色彩の維持をしていくということが課題として挙げられるのではないのでしょうか。

(会長)

もともと自然景観地区だったけれども、大きな土地利用の変化があるので景観が大きく変化していくことが予想され、その変化の仕方によってはそういう課題が起きますという懸念を書いておいたほうが言いやすくなるのではないですか。

(都市計画課長)

御指摘の方向で見直しをさせていただければと思います。

(会長)

本件は、協議事項ですので、この文言の修正については、事務局から御提案していただいて、皆さんにまた御連絡するか、もしくは、私に一任でもよろしいでしょうか。

(委員)

<異議なしの声>

(会長)

それでは、私が後日、修正案を確認させていただきます。

本日は、資料2の赤字箇所の文言(表現)を修正する必要がありますが、委員からもっともな御指摘がありましたとおり、用途地域の変更に合わせて、景観上の色彩基準の位置付けも特別な地区に変えていくということによろしいでしょうか。

(委員)

<異議なしの声>

## (2) 青梅インターチェンジ北側地区(今井土地区画整理事業)における 景観形成について

(会長)

続いて、協議事項(2)について、御説明をお願いいたします。

(都市計画課長)

都市計画課長です。

それでは、協議事項(2)の青梅インターチェンジ北側地区(今井土地区画整理事業)における景観形成について、御説明させていただきます。

「資料3」を御覧ください。

青梅インターチェンジ北側地区は、民間における今井土地区画整理事業として整備が進められます。

先ほど御説明しましたとおり、地区計画の目標として、本地区は物流を中心とした流通業務機能が集積する拠点を形成し、周辺環境との調和を図りながら、良好な景観形成を進めることとしております。

また、第7次青梅市総合長期計画においては、市民、事業者、行政の協働・連携による青梅らしい景観づくりを計画的に推進していくこととしております。

さらに、青梅市の美しい風景を育む条例の基本理念として、市民、事業者および本市が互いに協調・連携して美しく優れた風景を守り育て、新たな魅力を生み出していくための基本方針を明らかにし、これを守るよう努めることとしております。

これらを踏まえ、地区計画で定めたまちづくりの実現を目指し、今後、景観形成に関する協定書を市が進出企業と協定締結しようとするため、本日の当審議会にお諮りするものでございます。

次に、協定事項であります。

この素案は、現在のたたき台であり、今後、今井土地区画整理組合等と調整していく資料となります。

ここでは、主に第2条の協定事項として、4つの項目を掲げております。

第1項としまして、今後、進出してくる企業は、土地の売買契約後、速やかに事業計画について市へ相談し、景観形成に関する手続等の指導を受けることとするものであります。これによって、できる限り、早い段階で景観協議に着手することを目指していくものであります。

第2項としまして、本条例の規定にもとづき、進出企業は、市を介してまちづくり・デザイン専門家から助言を求めながら、計画的な景観形成の推進に努めていくものであります。

第3項としまして、専門家の助言対象を示しており、建築物、工作物、広告物、土地、石積みおよび樹木その他の景観の形成に係る施設等であり、具体的には、それぞれの事業計画や内容等に応じて、関係者が協議の上、決定していくこととなります。

第4項としまして、権利を第三者に譲渡するときは、この協定事項を契約に加えることとしております。

以上が協定書の主たる内容となってくるものでありますが、その他の条項は、今後、事業の進捗に合わせて、適宜、追加を行い、具体化を図っていくものであります。

次に、「資料4」を御覧ください。

こちらは、関連業者の関係図であり、青梅市と今井土地区画整理組合、進出企業等との関連性をお示ししているものであります。

今後の流れとしましては、上段に記載のとおり、業務代行者等が進出企業に売却等を行う際、市から進出企業に対して協定締結のお願いがあるこ

とを周知していただくことを、今後、丁寧に説明してまいります。

そして、進出企業が決定した際には、市から協定締結に関する協議を開始し、個別単位で協定を締結していくことを想定しております。

なお、令和6年度の具体的なスケジュール等は未定であり、今後も継続的に区画整理組合や業務代行者等と協議を重ねながら、この関係図を更新していくものであるため、現時点では参考程度として、取扱いには十分御注意いただきたいと存じます。

最後に、本件につきましては、今後の事業進捗に合わせて関係者と協議を進めていくものであり、本日は、最終的に進出企業と協定を結ぶことで、良好な景観形成を図っていくことを御理解いただければと存じます。

大変雑駁ではありますが、説明は以上です。

(会長)

なかなか難しい話だと思いますが、いかがでしょうか。

この資料を読んでいくと、A・B・C・D、色々な会社さんが、土地区画整理組合の権限を代表しているような場合と、直接出てくる場合と、色々パターンがありそうだという事です。

いずれにしても、最終的には出てくるA社さん、B社さん、C社さんに「景観に配慮してください」、「条例を守ってください」ということと、「専門家のアドバイスを聞いてください」とお願いしたいということですよ。そのために、この資料3の協定書というのを一社一社、順番に分かってきたところから結んでいこうという想定でよろしいでしょうか。

(都市計画課長)

おっしゃるとおりです。

(会長)

私はそう理解しておりますが、皆様はいかがでしょう。御不明なところや御意見でも結構です。

(委員)

委員のお話を聞いていて、今回、市街化調整区域から市街化区域として、

用途地域を工業地区へ変更したので、色彩の方も自然景観地区から工業系地区へ変えるというのは、同じ行政としては普通の流れかなと思いました。

しかし、もともと自然景観地区だったところが工業系地区になるので、運用の仕方としては、工業系地区の色彩と自然景観地区の色彩の両方一緒になっているところで選んでいただけると、ウィン・ウィンだと思います。この協定書の目的は、そこまで厳しくやる予定があるのですか。まだそういうのは決まっていないですか。

(都市計画課長)

都市計画課長です。

それぞれ事業計画が明確になってきた際には、その届出や手続によって、このガイドラインに配慮しながら、今後は指導していき、協定を結ぶことによって、最終的に全体のデザイン・色彩に関しては専門家の助言を聞いていくというプロセスを今回お示ししている中で、具体的などころまで至っていないですが、委員おっしゃるような視点も、もちろん配慮していきたいと考えております。

(委員)

難しいところですね。絶対重ならないと駄目だというわけではなくて、近いところはまたどうなんだという話になると思います。でも、そういうふうにしないと守れないのかなと感じました。

(会長)

ほかはいかがでしょうか。

委員、どうぞ。

(委員)

この協定書の素案ですが、これから様々なことを具体化するというお話でしたので、これからなのかとも思いますが、ただ、これを読む限り、進出企業さんに対して、ある程度指定されるようなことは何も分からないというのが正直なところだと思います。

その進出される企業さんが何をやられるのか、どういった規模でどうい

った建物を建てるのかということもさることながら、青梅市が守るべきもの、青梅市民が守るべきものは何なのかという観点が抜けているのではないかと思います。この地区での景観で大事なものは何だろうというのが、これを読んでも分かりません。

私が市民として考えるとすれば、青梅市の景観形成ガイドラインにも出ていましたけれども、山並みの景観、それからここは緑地だったところなので、そこに大きな建物ができるということは、その緑の景観もなくなってしまいますで、それがどのくらい残されるのかということが気になる場所だと思います。そこを、何をもってして是とするのかという、守るべきラインというのがある程度この協定書の中にないと、企業さん側も何を考えればいいのか分からないのではないかとというのが私の感想です。

なかなかこの段階でそれを入れられないというのもよく分かりますが、せめてこちらの地区計画の中で、高さ制限であったり、公園緑地の整備であったりと、市民からすると、この制限された高さはどういうイメージの高さなのか全く想像がつかないです。通常ですと、視点場から見たときに、この木があるから大丈夫と、重要なところから見たときに、この景観が保持されるから大丈夫だというような、具体的な話があって、それでやっと理解できるのかと思います。それは市民も、進出される企業さんもそうだと思います。

もう決まったことなので仕方がないと思いますが、景観計画の中でやれるべきことというのは、この先、この協定書の中でどこまでそれを具体化したり、私たちが守りたい青梅の景観は何なのかというイメージを明確にしていくことなのかと思いますが、もう少し踏み込めないですか。

それともう一つ、これも青梅市の経済のために、重要な計画だと思いますし、これで雇用も創出されて良いことだとは思いますが。

ただ、資料1の3ページで、これは良いなと思ったところが、一番下の項目のところで、「太陽光発電設備の設置等、再生可能エネルギーの活用を促進する。」と書いてあります。これも、どの程度、企業さんへのお願いになるのかというラインが示されていないので、そのようなことが協定書に入ると良いのではないかと思います。

あと、市民からすると、これが進出してくることによって、どのようなメリットが私たちにあるのか分かりません。エネルギー政策で「青梅市に

とっても良いことがあります」、 「この拠点ができることで防災インフラが整備されます」、 「緑はこの辺りまで最低限守られます」という事が、今後盛り込まれてくると良いと思いました。

(会長)

ありがとうございます。

今の御意見、事務局、いかがでしょうか。

(拠点整備課長)

拠点整備課長です。

高さの関係につきましては、31メートルを超えたものが高層の建物になるということで、消防法では31メートルを超えると、基準が変わってくるというところで、高層建築物にならない範囲ということで31メートルで収めさせていただいております。

おそらく、一番御心配されているのが、緑や農地であったりというところで、平成29年の都市緑地法という法律の改正で、農地もみどりに明確に位置付けられました。今回の地区計画の中では、7ページの一番上のところで、建築物の緑化率の最低限度ということで、各企業に敷地内の15パーセントについては必ず緑化をしていただきたいということでお願いをさせていただきます。公園については、土地区画整理法上の中で、事業区域の中で3パーセント以上を設けるということで、数量としては若干少なくなってはきますが、その分を企業さんの方で15パーセントで補っていただきたいと思っております。

これはあくまでも地上部を上から投影したときに、平面的に測った面積での話ですので、現状の大半が路地野菜畑ということで、冬になると土になってしまうような状態です。二期作でやっているところもありますけれども、接道緑化等を進めていただいて、既存の樹林帯を残す法面等もございますので、そういったところを公園にしてみどりの連続性を持たせていきたいと思っております。

逆に、今回の事業をもって圏央道の南側のところにコナラ林があり、茶どころ通りの北側にもコナラ林があり、それぞれ独立しているのを企業緑化等で御協力をいただいて、一つにつないでいきたいと思っております。

植栽樹木については、郷土種ということで、もともとそこにあった種類を復活させていけるよう企業にお願いをしていきたいという考え方でやらせていただいています。

ここの景観の中で、そこまで縛るといのがなかなか難しいので、特に屋上部分については、屋上緑化という考え方もありますけれども、そうではなくてそこについては太陽光発電などの再生可能エネルギーに屋根は使っていていただき、地上部の方には15パーセント緑化をお願いをして、みどりの連続性を保たせていただきます。

もう一つ、環境政策課という部署で、今年度からゼロカーボンシティの関係で、新しく係もできています。そちらを中心に景観の協定書と別に、そういった協定を企業の方に提案をして、別の部署になりますけれども、別途、協定を結んでいきたいと考えています。

また、その二つだけではなくて、場合によっては子育てのための保育施設や、職住近接で近くの住宅地等もある程度、加味したものを協定で結べたり、こちらの勝手な案ではありますが、あとは災害協定、今は能登半島の関係もありますけれども、災害時にある程度の物資や貯蔵、オープンスペース等、企業の方で協定書を結んでいきたいと思っております。

それぞれの担当部署の協議が続くとなかなか縦割りで動けないところもありますが、それぞれで協定書を結んでいただきたいと思っております。企業によっては、この協定は受け入れられるけれども、この内容は受け入れられないとなると全てが駄目になってしまいますので、それぞれの部署の所管ごとに協定書を結ばせていただきたいという考え方で進めさせていただいています。

お答えになっているかどうかはありますけれども、やはりそれぞれ課題はあります。この地区計画で、景観の協定書一つで全て網羅するのは難しいと思っております。

また、先ほどのお話にありました、目的というところが、もう少し踏み込んだ方がいいのかというところがありますので、そこはもちろん踏み込ませていただいて、他部署で対応していただくもので補えるものはそういった形をやらせていただきたいと思っております。

(委員)

ありがとうございます。今御説明いただいたようなことが実現されるのであれば、その緑地の連続性等、その辺りがなかなか読み取れませんので、よろしく願いいたします。

(委員)

私も協定を結ぶこと自体はとても良いことだと思います。今、委員がおっしゃられたことに少し絡めて言いますと、目的の第一というのは、「周辺環境との調和を図りながら」というところが、非常に抽象的な言葉ですので、例えば、地区計画の目標の最後のパラグラフに「計画的に緑を配置していくとともに周辺の農地や住環境に配慮しつつ、本市の更なる発展をけん引する。」という具体的な文言もありますので、そのぐらいまではレベルを具体化して、何の周辺環境に対して配慮するのかというところを明確にして、それを入れるのもあるかなと思いました。

2つ目が、この協定を結ぶことはすごく大事なことで、それにまちづくり・デザイン専門家からの助言をもらうということもとても良いと思います。資料3第2条(1)が重要だと思います。いわゆる通常の建築だと確認申請の直前で持ってこられて、色々なお話を伺いましたけれども、できることは色彩のみですというパターンが多いと思います。

この事業計画というのが、数字だけの事業計画で持ってこられてもあまり意味がなく、これから本格的に設計を進めていく前段階のプランを持ってきてもらった時点で協議してもらおうと、この配置をもう少し変えてほしいとか、ここはもう少し変えられないかという具体的に本格的な設計に入る前のプランで協議ができると思います。このデザインは専門家の助言としてもらうというのがすごく有効的で、お互いがウィン・ウィンの関係の協議結果になると思いますので、そのようなニュアンスで大丈夫なのかというのは、不足があるようでしたら、分かるようにお書きになった方が良いかと思います。

最後に、この協定書と少し外れてしまいましたが、今回の敷地の中で雨水調整池というのが3つ出てきます。雨水調整池1号というのは割と住宅地にも近いところにあり、これはこの中でいうところのA B C Dのどこでもなく、やるのは区画整理組合が発注するのですか。この雨水調整池という

のがなかなかくせ者で、普段水を溜めないで、非常に溜めやすくするためにありがちなのが、コンクリートでガチッと固めたプールのようなものができて、非常に殺風景な形になりやすいというところがあります。

もう一つ、公園について、これらがどういうふうにするのかというところが、この出来上がりに非常に影響が大きいと思いますので、そこについても何か今、対応等どのような考えか、知りたいと思います。

(会長)

3点質問ございましたが、いかがでしょうか。

(拠点整備課長)

拠点整備課長です。

まず、プランで協議というところですが、土地区画整理事業というのが法律の中でいくと、公共施設の整備と、宅地の増進ということで、実は組合がやるのがそこまですになります。今、業務代行予定者という形で入っているディベロッパーがおりますので、そこが企業に宅地を売る段階で情報提供していただいて、その段階で協定書のお話をさせていただけるように持っていこうということで、組合の方にはお願いをしているところです。

ですので、ある程度設計ができてからではなく、設計に入る前にこういう方向性で市は考えていますということで、先ほど出た再生可能エネルギーですとか、災害協定ですとか、今回の景観はもちろんですけれども、そういったものをトータルで設計に入る前に、加味した形をお願いをしていこうという考え方でおります。

(委員)

そうではなく、相手のプランが出てくるときの協議時期というのが、この協議に関しては非常に重要だと思います。初期段階で協議しないと、向こうも正直聞けないところまで一気に造ってしまいます。なので、協議時期として協定事項(1)は、それに近いような感じがします。速やかに事業計画をとということにはなっていますが、プランを伴わなくても事業計画は出すことができるので、ある程度プランを出させるというところまで締結しておいた方が、より確実だと思います。

(拠点整備課長)

この文言から読み取れないというところではありますが、考え方としては設計に入る前からお話をさせていただいて、ある程度、市の方も考え方をお伝えして、企業の都合もありますので、全て受け入れられるかというところがありますけれども、ただ、設計が出来上がってからではなくて、その前にお話ができるように、なるべく早い時期にディベロッパーが企業に売る段階で情報紹介いただき説明をさせていただきます。文言については、今後も協議をさせていただければと思います。

2つ目の雨水調整池につきましては、景観上、コンクリートの三面張り等のものがどうなのかというところではありますが、今、地震や雪ということもあり、夏になると、雨の関係の被害が増大しています。この東側が住宅地になっておりまして、6年くらい前に、時間107ミリの雨が降り、床上浸水した地域ですので、「この事業区域から雨水を出してもらっては困る」ということで、今回少し北側のところに矢端川という川が隣接していますが、そこへは河川の断面があまりないので放流ができないということで、基本的にはこの事業区域内の中の雨を全て自区内で処理するというので、開発の基準の5年確率降雨強度60ミリで、事業所にお願いしていましたが、説明会や議会でもそういった心配もでた関係がありますので、30年確率降雨強度90ミリを満たすようなもので、何とかやってもらいたいということで計画しています。どうしても土のままの安定した勾配でやるとそこまで雨量が取れませんので、コンクリートでやれば、1号のところについては住宅地に近いことも加味して、時間270ミリくらいまで雨が取れますということでもあります。その際、周辺に平場を造って植栽を植えて、中が見えないような形で周辺植栽とマッチさせる形で景観に配慮してというような対応を考えております。

どうしても、今後の維持管理も考えると、生物多様性の話も地区計画の中に記載しておりますので、そこまで考えると土のままというところは理想ではありますが、安定的に雨水を処理していくというところでいくと、コンクリートもやむを得ないというところがあります。そこを補う方策を事業者の方と検討させていただいて、どういった植栽で中が見えないようにできるかというところ、木の高さと植えた直後というよりは成長した段階で、こういった樹種を選びましょうというような形で協議をさせていた

だいています。

市内にはありませんが、今回、雨水調整池の一番下のところには、浸透の井戸を地下水脈までぶつけるような形で考えていまして、それでいくと地上で吸い込む雨よりも地下水の方が水位上昇にタイムラグがあるということで、貯留浸透の構造が良いと専門家からも御意見いただいています。地下水脈へ雨を直接抜くことで、左側の住宅地のところの影響を避けられるのではないのかということで、今回はコンクリート構造物で考えてはおりますが、植栽等で景観の方で御指摘があれば御相談させていただければと考えています。

(会長)

これは誰が設計して、誰が事業をするのですか。

(拠点整備課長)

全て組合施行になります。

(会長)

その後、市に移管ですか。

(拠点整備課長)

はい。そのような形になります。

(会長)

公園もそうですね。設計段階でアドバイスを受けるのは組合ということですか。

(拠点整備課長)

そのとおりです。

(会長)

そのときに、協定の相手は組合が受けるという事ですか。

(都市整備部長)

この区画整理に関しては、最終的な管理者が市になるという中で、協議はしております。景観の関係の協定については、基本的にはここへ進出される事業者と市の関係になっています。

(会長)

それは分かるのですが、この協定に書いてあるような専門家からの意見を受けてくださいというのは、設計している人に対して言わなければいけませんので、設計者は、組合さんが連れてきた設計者がやっているわけですね。その人と協議をするのは、この協定にもとづかず、市が引き受けるから別途ダイレクトにやっているということですね。

(拠点整備課長)

そのとおりです。最終的に引き取り先が市になります。

(会長)

それは道路も含めて、公共施設についてはこの協定とは別にという事ですか。

(拠点整備課長)

そのとおりです。

(会長)

市が今、設計事業を進めている組合さんとやってるから大丈夫ですということですね。

(都市整備部長)

はい。現在、市が公共施設の扱いの中で、デザイン専門家のアドバイスを受けながら進めています。

(委員)

かなり広い敷地があるので、その中で少し浸透するということを検討す

るということも加味して、計算上出てくるので仕方ありません。でも1回造ればずっとそのままになりますので、そこはできる限りのことを区画内でやってもらいたいのです。今は企業もそういうことについては理解が少しは進んでいると思いますので、併せてやってもらいたいなと思います。

(拠点整備課長)

各企業は、それぞれ自区内で処理していただくのが、市のルールになっておりますので、そこは各企業にきちんと処理していただきます。

(会長)

それなら調整池は要らないのではないですか。

(都市整備部長)

この調整池は、道路等の公共施設の雨水が入ってきます。

(会長)

公共施設だけでこんなにいるのですね。

(拠点整備課長)

時間60ミリ対応よりは大きいものにはなっていますが、今でいくと図面右上の中間ぐらいの2号と、左下の3号については90ミリ対応に置き換えしていきます。

(委員)

民間の土地は企業の方で処理するとして、道路も浸透させるような処理はできないのですか。

(拠点整備課長)

道路の車道自体、浸透させるというのはあまりありません。低騒音舗装ということで、表面を浸透して集水ますで処理しています。集水ますもポラコンというか、中を浸透させるようなものがあって、雨水の調整池に入る量を減らしているという考え方はできるかと思いますが、歩道部分は浸

透舗装というのは可能なのかなと思っていますけども、できる限りここについては、雨水を事業区域の外に出さないという考え方でおります。

（都市整備部長）

当初、私が担当しておりました、道路内にトレンチを入れて浸透させるという話がありました。ただ、費用がすごく高くなるというのと、そこに浸透させてという構造上影響が出てくる可能性があるというような問題もありまして、なかなか難しい現状です。それも踏まえて、今、拠点整備課長が言ったように、歩道の部分については浸透性の舗装などは検討していこうという話になっております。

（会長）

分かりました。話を整理すると、本日の協議事項とは別途きちんとやっていきますということを確認したということですね。

（拠点整備課長）

公共施設については、別途きちんとやらせていただきます。

（会長）

あと、目的の中の「周辺環境との調和を図りながら」というのは少し曖昧かと思えます。しかしながら、地区計画は法律にもとづいた計画ですので、言ってみればこれが一番力がある文言です。そこから何か部分的に抜き出してここ（協定書）に入れるというよりは、地区計画の目標に沿って、そういう位置付けでやった方が良いのかと思えます。

（都市整備部長）

例えば、道路側の植栽は全体で調整していき、また、看板等についても、強制はできませんが、統一的なルールの中で、それぞれの看板を出していくなど、景観形成基準で定めるのではなく、皆さんの理解を得た上で、建物や工作物を含め、区域全体として、専門家からアドバイスを受けることを協定で定めるという主旨です。組合側にも賛同いただいております。

(会長)

分かりました。では、この「周辺環境との調和を図りながら良好な景観形成を進める」という文言では、今おっしゃられたことが分かりませんので追記が必要ですね。

(都市整備部長)

検討してまいります。

(会長)

この協定の有効期限というのは、いつまでと示さないのですか。例えば、事業が完了するまでとか、あるいは2年が経ったときには必ず更新する等示さなくて良いのでしょうか。

(都市整備部長)

市の法務担当（弁護士）とも相談しておりまして、相手から担保を取るものではなくて、紳士協定のようなものと考えています。

(会長)

そのような場合は、期限は書かないで良いということですか。

(都市整備部長)

今のところ、いつまで更新するという形ではありません。

(都市計画課長)

今後、協定書の内容を具体化していく中で、もう少し法務担当と相談し、検討してまいります。

(会長)

もう1点、資料3の第2条（1）「手続等の指導を受けること」という文言があって、これは事業者からすると、指導を受けるというのは嫌だと思えますし、景観形成に関する手続等の指導を受けるとは、どういう意味ですか。何の手続ですか。

(都市計画課長)

「指導を受ける」とは、「市から説明を受ける」という意味です。

「手続」とは、条例上の「届出」の事です。

(会長)

青梅市の美しい風景を育む条例の手続の事ですか。でも、条例を守るということは大前提ですよ。

(都市計画課長)

おっしゃるとおりです。

(会長)

協定書の目的(第1条)のところ、「理念にもとづき」ではなくて、「条例にもとづき」ですよ。それで条例と地区計画にもとづきということなのかと思います。少し引っかけたのは、指導を受けるとなると、先ほど委員がおっしゃったように、ずっと言わずに最後のぎりぎりのところで言う方もいると思います。早い時期から情報を出していただいて、一緒に協議を進めて、共同で良いものを作りましょうというような表現の方が良いのではないかと思うので、そこも含めて少しどうなのかと思いました。どちらにしろ拘束力はありませんよね。

ほかは何かございますか。

では、協議事項(2)については、景観に関して協定を結んでいきます。その協定は、本日、素案でしたので、今後色々皆さんからいただいた御意見を踏まえて、作り直していきますということだけ、本日ここで決定していただければいいですか。

作り直したもののフィードバックは、この審議会の了解を得ないと、この協定書は使えないものと考えられるのですか。

(都市整備部長)

審議会ですので、決定機関ではありません。

諮問・答申という形になりますので、最終的には市長判断ということになりますけれども、基本的には答申を踏まえて決定していくということにな

ります。

(会長)

本日の感じですと、もう一回程度、審議会を開催した方が良いと思います。

(都市整備部長)

そのつもりでおります。

(会長)

了解しました。ありがとうございます。

では、引き続き中身については、この審議会でご様に御議論いただくとして、協定書を結ぶ方向でいることは、本日御了承いただきます。

この件はよろしいでしょうか。

(委員)

<異議なしの声>

(会長)

ありがとうございます。以上で協議事項の2つが終了しました。

## 5 報告事項

### (1) 条例にもとづく建築行為等の届出について

(会長)

それでは、続いて、「5 報告事項」について、事務局より御説明をお願いします。

(都市計画課長)

都市計画課長です。

それでは、報告事項(1)の条例にもとづく建築行為等の届出について御説明させていただきます。

本市は、平成16年6月に、美しい風景を育むことに関して必要な事項を定めることにより、優れた景観づくりを計画的に進め、誇りと愛着の持てる「暮らしやすいまち」の実現に寄与することを目的に、青梅市の美しい風景を育む条例のほか、関係基準等を制定し、良好な景観形成に努めているところであります。

はじめに、「資料5」を御覧ください。

1 ページ上段に記載の「①届出が必要な地区」についてであります。

本条例は、市内全域を対象とし、地区を大きく2つに分類しておりますが、ここには「景観形成地区」、「一般地区」それぞれの概要を記載しております。

また、景観形成地区としては、「青梅駅周辺地区」と「多摩川沿い地区」の2地区を指定しておりますので、それぞれの概要を説明させていただきます。

まずは、その下の「②—1 青梅駅周辺景観形成地区」を御覧ください。

左下に凡例を記載しておりますが、図中には区域および地区区分を示しており、青色が青梅宿地区、黄色が本町周辺地区、緑色が青梅駅前地区の3地区に分類しているものであります。

景観形成に当たっては、3地区それぞれの地区特性を考慮した景観形成基準を定めており、建築物の用途、意匠などに配慮しながら計画していただいております。なお、本地区の総面積は、約28ヘクタールとなっております。

次に、その下の「②—2 届出が必要な行為」を御覧ください。

ここには、青梅駅周辺景観形成地区における届出の対象種類や、対象行為について記載しておりますが、説明につきましては申し訳ございませんが、割愛させていただきます。

次に、1枚おめくりいただき、「③—1 多摩川沿い景観形成地区」を御覧ください。

図面が小さくて恐縮でございますが、ここには地区の区域をお示ししております。

本地区では、「崖線緑地エリア」、「上流エリア」、「中流エリア」、「下流エリア」の4つのエリアに区分し、景観形成基準を定めております。

なお、「③—2」として、届出が必要な行為について記載しております

が、こちらは大変恐縮ですが、説明は割愛させていただきます。

次に、右側の「④—1」および「④—2」として、一般地区について記載しております。この地区は、景観形成地区以外の地区を対象としております。こちらにつきましても内容につきましては割愛させていただきますが、⑤としまして、「景観条例に基づく届出件数」を記載しておりますので、後ほど参考に御確認いただければと存じます。

次に、「⑥の届出による効果」を御覧ください。

届出につきましては、過去10年間の平均では年間約40件ほどであります。

事業の届出に関しては、建築物や工作物等の「形態」、「意匠」などについて基準を定めた景観形成基準にもとづき、市内部の「まちづくり・デザイン審査委員会」で審査した後、適合通知を発行しております。

また、基準に適合している事業でも、審査委員会で形態や色彩について修正などの意見が付された場合は、再度、届出者と市担当者が協議を行い、修正等の検討を依頼しているところでもあります。

こうした取組の継続によって、住民および事業者は景観まちづくりの基本的方向や重要な景観などについての理解が深まり、住民・事業者・行政が連携することによって、地域全体で景観まちづくりが推進されていくものと捉えております。

最後に、記載はありませんが、届出制度の周知については、広報おうめへの定期的な掲載や、窓口・電話等による問い合わせ時に御案内しているところでございます。

大変雑駁ではございますが、説明は以上です。

(会長)

ありがとうございます。

報告事項(1)について、何か御質問ございますか。

(委員)

審査で適合しなかった件数は、どの程度あるのでしょうか。

(都市計画課長)

都市計画課長です。

令和4年度の実績の中で届出を受理しましたが、適合しなかった事例が2件ございます。

(会長)

それはどこの地区ですか。

(都市計画課長)

青梅駅前地区です。

(会長)

何度か審査したけれども、最終的に適合しないまま作られていないということですか。

(都市整備部長)

青梅駅前に「まちの駅」という店ができて、昭和レトロなイメージを絵で表現したいという提案がございました。市のデザイン専門家からアドバイスも受けまして、協議はしたのですが、どうしてもこれは認められないのであれば、適合通知書はもらえなくても仕方がないという話があり、適合通知は出していないという形です。

(委員)

その問題は相続で建たないのかなということがあったのではないですか。

(都市整備部長)

そのようなことではなく、絵で表現するというのが、いかがかという議論は市と消費者側とでありました。ただ、それについては歴史的景観という中で、絵ではというような判断を市の方もしまして、それについてはどうしても従うことができませんという話があったので、適合通知書は出さないという判断で終わりにしたという事です。

(会長)

建物はできているんですか。

(都市整備部長)

はい。できています。

(委員)

「まちの駅」については、青梅駅前で今、市街地再開発事業というのをやっております、もともと青梅街道沿いに建物がありましたが、再開発事業で解体をするということで、駅前のモスバーガーさんがあったところに移転をしていただいたという経緯ですので相続の関係ではありません。

(都市整備部長)

昭和の駄菓子屋の雰囲気絵で表現しておりました。

(会長)

2件あったということで、差し支えなければ、もう1件の理由を教えてください。

(都市整備部長)

もう1件は、また特別な場所ですけれども、先ほどとは趣旨が違い、青梅の地域の活性化に向けて、市の定める景観条例の内容ではない形で表現したいということでした。

いずれにしても、市は理事者も含めた判断ということであったけれども、そういうことであればもうそれ以上は仕方がないという中では適用通知書は出さないという形でした。

(委員)

この景観条例を作るときから、違反したときはどうするんだというのは議論になっていまして、一応名前の公表はできることになってはいますが、なかなか市としてはそこまでは踏み切れないというお話を伺っております。実情が分かれば教えてください。

(会長)

青梅市の条例は景観法にもとづかない景観条例ですが、その中でも名前の公表までは、条例の中に謳っているのですか。

(都市整備部長)

名前の公表まではすることができると謳ってあります。

(委員)

事実の公表をやっていない理由は。

(都市整備部長)

理由については、市長も含めて法務担当との判断もございまして、あくまで皆様の御理解をいただいた上でやっていただくことが主旨だというような判断です。

(会長)

報告事項(1)につきまして、ほかにございますか。

(委員)

参考までにこの届出が出る段階って大体どういう段階で出てくるものが多いんですか。

(都市計画課長)

都市計画課長です。

建築確認申請の30日前までです。

(委員)

事実上、変更はほとんどできない段階ですよ。これについて何かいうつもりはありませんが、紳士協定で継続してやるということなので、全国の中の常識で、ある程度は建築確認を出す前に相談すれば良いと思っていますので、今回のインターチェンジのところはそうならないようにしていただきたいと思います。

(委員)

東京都以外の自然も豊かな観光地で、誰もが知っているコンビニエンスストアでもコーポレートカラーではなく、観光地に溶け込んでいる看板のコンビニを見たことがあります。あのような事例を誘導するというのは、青梅市さんと同じような条例でお願いベースで導いているのか、また別の規制があって導いているのか、そういうところで研究したことはございますか。

(都市計画課長)

都市計画課長です。

青梅駅前は、景観形成地区に指定されておりますので、コンビニや会社のコーポレートカラーは少し明るめではありますが、自動販売機やポスト、看板類に関しても景観になじんだグレー系やベージュ系の配慮ということは、あくまでもお願いにはなっていますが、協議をさせてもらっている状況です。

(会長)

御質問は、ほかの自治体でコーポレートカラーを変えてもらっているところがあるけれども、そういうのは調べたことがありますかという御質問です。本当は我々、学識者がやらないといけないですかね。

(委員)

昔、軽井沢(町)の担当の方と話をしましたが、条例しかもっていないと聞きました。青梅市と同じで、聞いてくれるところもあれば、聞いてくれないところもあるとおっしゃっていましたが、軽井沢の場合は、かなり長い期間頑張ってやっているのだからかなり効力が高いというのはあると思います。

(拠点整備課長)

ローソンなどブルーを茶色にさせていただいたりしていて、マクドナルドは赤がちょっと明度を落としていますね。

(都市整備部長)

同じ条例でやっても、条例も罰則は規定はできます。ただ、青梅市の場合は、皆さんの御理解を得て、市民も含めた連携したまちづくりを進めている中では、あまり厳しい罰則は定めていないという状況です。

(会長)

根拠法がない条例では罰則は、どれくらいのものでしょうか。

(都市整備部長)

条例の中で、どこまでできるかは分かりません。

(拠点整備課長)

罰金が伴うものは警視庁との協議が必要だと思われます。

(会長)

実際はそこまではできないですよ。

(委員)

名前の公表ぐらいじゃないですかね。

(会長)

私の理解では、根拠法がないので条例では罰則等はできないので、きちんと根拠法を作れば良いと思います。

(都市整備部長)

詳しい事は調べていないので、今お答えすることはできません。

(会長)

では調べておいてください。

(委員)

青梅駅周辺地区ですけれども、今伺った事例だと、そういうこともある

のかと思います、私はあまり違和感を感じませんでした。

例えば、青梅大祭で山車が通るのに、ここが無電柱化されていたらどんなに素敵だろうと思いました。川越市は本当に早く無電柱化をやられて、大変にぎわって成功しております。

青梅駅周辺地区の景観形成について、市として踏み込んだ意識でしたり、計画等があれば、もう少し皆さんの協力の度合いも上がるのかと思いますが、その辺りの現状はいかがでしょうか。

(委員)

この図面の本町周辺地区の旧青梅街道でしたら、東京都が管理している道路でございまして、東京都でも無電柱化を進めていますが、歩道の幅員等によって、できるところとできないところがあります。まだ整備の位置付けがないところがございます。

(委員)

今後、期待しております。

それから、最初にこの審議会委員にさせていただいたときにお話をして難しいというようなお話でしたが、青梅大祭の時に、山鉦みたいに人形が鉦の上に乗りますよね。細かいことはよく分かりませんが、京都の山鉦とどちらが先かというような古く大事な人形らしいです。それを一般の人は見たことがないので、ほとんど知りません。山鉦のときに乗せていけばまだ分かりますが、各町で大事に保管されてお祭りのときしか見られないというのは、せっかく青梅市民なのに、知らない、見たことがないのはもったいないと思います。無電柱化と一緒に人形のこととも考えていただけたらと思います。

それから、この青梅地区には古いお家があり、相続のこと等でお話をしたんですけれども、やはり守りたいというものがあつたら、何かしらの手は打っておかないといけないと思います。古いものはどんどん相続の関係で壊してしまいます。保全もそうですけど、皆さん大事なことなので、その時と言わず、事前に何かしらの手を打つ事も可能ではないのですか。

青梅地区の古い建物等を何とか残したいと思っていらっしゃる方も多いと思いますし、「青梅宿」という言葉を残すことは、観光の町として生き

残れる良い方法だと思います。

(都市整備部長)

今、委員がおっしゃられたとおり、この条例の中でも景観形成重要資源というような形で古い建物を位置付けてございます。一定の基準で保全というような目的で改修した部分については補助金を出す形で取り組んでいるところですが、今使われている家について幾つか、そのような話が出てくることはあります。どうしても間取りや、使っている御本人がもう一回建て直したいとか売却したいという話の中では難しい部分もあり、課題として捉えているというところがございます。

どうやったら保全していけるのか、それこそ市が全部買い取るとかそういうことであればできるんですが、なかなかそれは難しい状況でもありません。相手が売却して、このようにして改修したいという話になると、なかなか難しい部分もございます。

(委員)

確かに古い家を保全していくのは大変だと思います。私事ですけど、うちも200年の家でしたので直すのに大変なのはよく分かりますが、何とか残せるものは残したいなと思います。

(拠点整備課長)

山車のお話は、確かシンポジウム等で条例をつくる前に当時の森下町の自治会長でしたか、やっぱり上に飾りが置けないのが無電柱化されていないからだというお話がありました。

(委員)

そこで話は終わってしまいましたが、実を言いますと、お祭りの人形ができたのが、江戸の終わりから明治初めまで、120年から130年経っています。人形を外してから結構改造してしまっていて、電線がなくなったら上へ上げられるかと言うと、現状、お金がかかりますので、簡単にできるのが本町の山車だけです。ですが、これは部材がなくなってしまうとおり、その部材を何とかすれば上へ上げられます。構造を変えてしまっ

いるので、ほかは全て無理ですので、電線がなくなったから上へ上げるということは、まず不可能だと考えてください。ただ、電線がなくなるというのは非常に景観上良いことなので、ぜひやってほしいと思いますが、歩道の幅員の関係でトランスを置く場所がなくてはいけません、青梅市では歩道の関係でできません。これは川越市もできていません。ただ、川越市の場合どうしたかという、電柱を立てて裏側に電線を張っています。裏から表へ電線を通してなくしているので、青梅市も知恵を絞ればできると思います。都知事からも電線をなくす地中化という話がありましたが、地中化は、はっきり言うと青梅市では難しいと思います。ただ裏に電線を通してそこから引っ張ってくるとかいうような知恵は使えるんじゃないかと思っています。

それともう一つあるのは、地中化をしますと電気を新しく引くときに、すごく費用がかかります。あまり話題にならないんですけども、住民の方がそれなりの覚悟をしてもらえるかということです。

(拠点整備課長)

この図の緑色の青梅駅前地区のロータリーですが、ここは地中化が終わり電柱はありません。

また、先ほどの青梅インターチェンジ北側地区、約50ヘクタールについても、全て無電柱化する予定であります。できるだけ青空を見ながらまちづくりを進めていきたいと考えております。

(委員)

少しその話と違いますが、人形の話ですけども、せっかく大事な人形があるのでしたら、学校廃校を利用して人形博物館のようなものを造って、とても個人管理では大変だと思いますが、自治体で管理するのも良いと思います。そういうところで一括して守っていったら、もっと皆さんが安心できたり、一般の方も見れたり、一つの目玉になるのではないかなと思います。

(会長)

景観の話がどんどん広がっていくので、色々なところで皆さんと情報共

有しながら、何かのときにできることにつながれば良いと思います。

以上で、報告事項（１）を終了し、次に、報告事項（２）の御説明をお願いいたします。

## （２）まちづくり・デザイン専門家会議への相談案件について

（都市計画課長）

都市計画課長です。

それでは、報告事項（２）のまちづくり・デザイン専門家会議への相談案件について御説明させていただきます。

「資料６」を御覧ください。

１ ページ上段のまちづくり・デザイン専門家会議についてであります。

これまで、市施行の事業や市内で行われる国や都などの公益性の高い事業は、市民が利用する公共空間をデザイン面からより快適にするため、平成１６年１０月からデザイン専門家の助言を受けながら景観事業を進め、優れた景観をつくりに向けて積極的な活用努力を促しております。

このような中、まちづくり・デザイン専門家会議では、青梅市の美しい風景を育む条例第２４条にもとづき、設置要項により専門家４名以内で組織され、年度当初に景観に配慮すべき事業を抽出した上、担当する専門家を決定しております。

また、前年度、助言を受けた各事業について報告するとともに、今後の事業実施の参考事例としております。

抽出された事業の公共施設デザインについては、景観形成基準や景観形成ガイドラインの公共施設標準デザイン指針などを基に事業の進捗状況に応じて個別相談として専門家から助言や技術的支援を受けております。

また、抽出された事業以外で会議後に相談された公益施設の整備や届出対象となる民間の建築物のデザインについても、必要に応じて専門家の助言等を受けております。

次に、資料中段の左側には、まちづくり・デザイン専門家会議を規定している青梅市美しい風景を育む条例の第２４条を抜粋したものを記載しております。この中で第２項では、「市長が必要に応じて景観の形成に関する施策について専門家会議の助言を求めることができる。」と規定してお

ります。

次に、その下には、青梅市まちづくり・デザイン専門家委員名簿を記載しております。現在、この3名の委員の方に御尽力を頂いており、対象事業に関し、それぞれ専門分野を担っている中で助言および技術的支援を行っていただいております。

次に、その右側の表には、令和元年度以降、専門家による景観まちづくり事業の取組状況を掲載しております。なお、令和5年度につきましては、年度途中であるため、先月1月末時点の情報となっております。

次に、1枚おめくりいただき、2ページを御覧ください。

こちらには上段に、令和4年度の景観まちづくり事業の一覧表と右側に位置図を掲載しております。

下段には、令和5年度の景観まちづくり事業の一覧表と右側に位置図を掲載しております。

御覧のとおり、年間十数件の案件につきまして、個別に専門家の助言を受けながら公共施設を中心とした景観形成に取り組んできております。

その中で1件、個別相談案件を御紹介させていただきますと、3ページを御覧ください。

こちらは、今年度完成した新病院（市立青梅総合医療センター）の建設工事における写真でございます。個別相談では、専門家の方々と現地調査や何度も協議を重ね、ここでは「モックアップ」という原寸大の試作品などを用いながら色彩検討するなど、左側の完成写真のとおり、多摩川沿いから眺めた景観も非常に良好なものであると捉えております。

なお、建築物以外の外構工事などにおいても助言を受けながら進めてきたところであります。

最後になりますが、本日の協議事項（2）の中で御説明いたしました、青梅インターチェンジ北側地区における公共施設の景観形成に向けても、この会議に諮りまして専門家の助言を求めながら進めていくものとしております。

大変雑駁ですが、説明は以上です。

（会長）

ありがとうございます。

この報告事項（２）について何か御質問、御意見はございますか。

３名の専門家の方に対応していただき、本当にありがたいのですが、非常に案件が多く、基本的に１件につき１人という感じですか。

（都市計画課長）

基本はそのとおりですが、大きい事業や、重要性が高いものは複数２名、もしくは３名全員で見えていただくケースもございます。

（会長）

贅沢ですね。

（都市計画課長）

ちなみに新病院は、３名全員で対応していただきました。また、図面の⑨今井土地区画整理事業に関しましても３名の方に見ていただいております、快く引き受けていただきました。

（委員）

時折、３名の方には仕事を出した方がいいと思います。

（会長）

そう思います。ボランティアでは申し訳ないと思います。

（委員）

仕事自体をしてもらうとより良いかもしれないです。

（都市計画課長）

オンライン等で、こまめに御意見を頂いたり、そのような形で進めてまいりました。

（都市整備部長）

新病院は、特に施設が大きいですから、専門分野はそれぞれありますので、皆さん、連携してやっていただいたという感じです。

(会長)

資料の3ページを見ても、すっきりしているというふうに思うだけで終わってしまいますが、多分アドバイスがなかった当初案と比べると、とてもよくその効果が分かるかと思います。可能な範囲でビフォー、アフターの事例を提示していただくと、こういうアドバイスを頂くとより良くなりますというのを広く周知していただけると良いかと思います。

区画整理の地区でも、アドバイスしてもらおうかとなるかもしれませんが、ぜひこういう取組の効果を皆さんにお伝えするような場を設定していただけると良いと思います。

一度、シンポジウムのようなお話をする場でアドバイザーの方に来ていただいて、ここはこうだったのではないか等の意見を、市役所の職員の方にも聞いていただくと、とても良いかと思いますので、機会があれば御検討いただければと思います。

(都市計画課長)

ありがとうございます。会長のおっしゃったとおりで、事業者や市民の方にお願ひする前に、まずは庁内の関係課に対しまして、景観形成というのは、少し重い、厳しいようなネガティブなイメージがある方もいるのですが、今回このような景観形成の制度を取り入れることによって、ウィン・ウィンの関係でいられるような、非常に有効な制度であるということを確認していただく必要がありますので、今後はまず身内からこの制度の認識を深めたいと思います。

(委員)

専門家と協議して、このように変わったという冊子を、以前、青梅市さんはまとめておられましたよね。

(会長)

私も昔、見たことがあります。

(委員)

多分、一度頂いたことがあります。今お答えになるかと思いましたが、

お答えにならなかったので引き継がれてないのかなと思いましたが、ほかの町にもそれを見せたりしていて、こうやって整理をして、ただホームページまでは公表はされていないので、先ほど言われたこういう活動をしているということは知っていただけるのは良いですね。

(都市計画課長)

失礼いたしました。以前、平成17年から26年の10年間のあゆみを発行しておりました。

(委員)

多分、そろそろまた更新どきなのかもしれないので同じ事例集の発行を御検討されたらいかがでしょうか。

(都市計画課長)

事例集につきましては、ぜひ検討したいと考えております。

## 6 その他

(会長)

それでは報告事項(2)まで終了しました。

「その他」として、事務局から報告事項の追加等がありますか。

(都市計画課長)

都市計画課長です。

それでは、事務局から次回の当審議会の開催予定についてであります。

現在、具体的な日程まではお伝えできませんが、本日頂いた御意見を踏まえまして、今井土地区画整理事業の進捗によって、令和6年度中に御案内したいと考えております。

事業の進捗が一定期間経過した段階で、追って、皆様に周知をさせていただきますので、今後ともよろしく申し上げます。

(会長)

委員、本日、御発言ありませんでしたが、御感想でもありますか。

(委員)

1つあります。市の景観条例で、例えば、どういう街並みにしていきたいか、街道にしても、宿坊の西部分のところにしても、駅前にしても、確たるビジョン等、地区計画で近隣からは屋根が見えるような形のものにしていくとか、この街をどのような形で作っていききたいかというのは、もう少し皆さんに周知していけば、それなりに活性化され、うちはこういう色を使うんだということではなくて、やはり市の考え方を浸透させていくことにより、府中市や川越市のように、そういう街並みが形成されていくのではないかなと思います。ぜひ今後とも御検討いただいて、周知していただければと思います。

## ○ 閉 会

(会長)

ありがとうございます。

皆様、本日は長時間にわたり、どうもありがとうございました。

以上で審議会を終了します。最後に部長より御挨拶をお願いします。

(都市整備部長)

委員の皆様におかれましては、長時間にわたり熱心に御審議を頂き、誠にありがとうございます。

今後も青梅らしい景観づくりを計画的に推進していくため、本市の景観行政につきまして、御理解、御協力を頂きますよう、よろしく願いいたします。本日はありがとうございました。