

「戸田市景観計画」の見直し方針（案）

1 景観形成の方針及び景観形成基準に土地利用方針を反映

戸田市の景観形成の方針として、周辺景観の連続性を確保するため、戸田市都市マスタープランに定められた「土地利用方針」を最重要とみなし、現況の景観特性をふまえつつ、将来的な土地利用と周辺環境とが調和した景観を誘導し、良好な景観形成を図る。

このことに伴い、景観形成基準においても、施設の用途毎（住居系施設、商業・業務系施設、工業系施設）の構成から、土地利用方針（住居系用途、商業系用途、工業系用途）に応じた構成へと変更する。

2 景観づくり推進地区等の指定地区において、事前協議と戸田市都市景観アドバイザーの利用を義務化

戸田市都市景観条例に規定されている景観づくり推進地区及び景観づくり協定地区（以下「指定地区」という。）は、住民の合意の上に定められた、重点的に景観形成を推進する地区である。そのため、より良い景観を創出することを目指し、実効性の高い景観誘導を図る必要がある。

そこで、指定地区において、届出対象行為を行う場合には、届出前に事前協議を義務付ける。また、創造的な景観協議を行うため、戸田市都市景観アドバイザー（以下「景観アドバイザー」という。）の利用を義務付ける。

3 立地適正化計画等との整合

平成30年度策定予定の立地適正化計画（居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実に関する包括的なマスタープラン）や平成30年度改定予定の戸田市都市マスタープランにおける土地利用方針と整合を図る。

4 その他

イ 内容の時点修正

景観づくり推進地区の指定、戸田市屋外広告物条例の内容等、戸田市景観計画策定後から現在までの経過に伴う必要な時点修正を行う。

ロ 視覚的に理解しやすいものに変更

内容をイメージしやすいものとするため、イラスト等を挿入するなど、視覚的に理解しやすいものとする。

ハ 景観形成推進計画の包含

戸田市景観計画と別冊で定めていた戸田市景観形成推進計画の内容を包含する。

ニ 景観計画の提案制度に係る手続の追加

立地適正化計画に定められる居住誘導区域内において、20戸以上の住宅整備に関する事業を行おうとする者は、都市計画又は景観計画について、住宅地の良好な環境・景観を保全するための提案を行うことができる。そのため、景観計画の提案制度に係る手続を追加する。

景観計画策定スケジュール

2018.1.4現在

資料1-2

内容	平成29年度				平成30年度				平成31年度				平成32年度	
	4	7	10	1	4	7	10	1	4	7	10	1	4	
景観計画の進捗		景観計画見直し方針の作成			景観計画見直し素案の作成(5月~翌年3月)				景観計画見直し案の確定(6月中)	景観計画確定(11月)	計画告示(1月)		景観計画施行(7月1日)	
景観審議会		● 第1回(10/5)見直し方針について	● 第2回(3/5)見直し方針の確定について			● 審議会委員改選(11月)	● 第1回(11月)見直し素案について	● 第2回(2月)見直し素案の確定について		● 第1回(8月上旬)条例改正案・計画見直し案について	● 第2回(11月)条例改正案・計画改正案の確定について			
都市計画審議会											● 都市計画審議会(11月)(内容承認)			
景観計画の縦覧										● 景観計画縦覧広報周知(10月2日)	● 計画縦覧(10月2日~15日)	● 計画意見書受付(10月2日~22日)	● 縦覧結果の意見の反映(11月)	
景観ガイドラインの見直し作業									● ガイドライン見直し案の作成		● ガイドラインの作成			
美しい都市づくり会議(庁内検討組織)		● 景観計画見直しの意見募集		● 第1回(6月)	● 第2回(10月)	● 第3回(2月)	● 第1回(5月)			● 第2回(11月)				
周知関係											● 広報による景観計画周知(1月)	● 広報による条例周知(4月)	● 関係機関への計画周知(1~6月)	● 関係機関への条例周知(4~6月)
条例作成(パブリックコメント等)					● 条例案・施行規則案の検討・作成					● 条例広報周知(9月15日)	● 常任委員会報告(9月)	● 例規審査委員会・市長審査(1月)	● 条例告示(4月1日)	● 条例施行(7月1日)
住民がつくるおしゃれなまち研究会(政策秘書室所管)		● 検討			● 検討結果まとめ					● パブリックコメント(10月2日~11月1日)	● 3月議会上程	● パブリックコメント回答起案・意見の反映・回答(11月)		

「戸田市景観計画」の見直しについての各委員からのご意見

1. 『「戸田市景観計画」の見直し方針（骨子）』について

⇒意見はありませんでした。

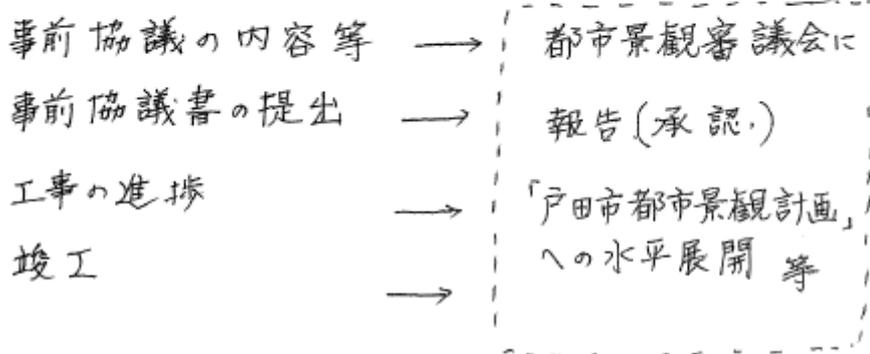
2. 「戸田市景観計画」の見直しについて、その他のご意見

⇒2名の委員から意見がありました。

意見及び市からの回答案は以下のとおりです。

委員からの意見

景観づくり推進地区等の指定地区において、事前協議と戸田市都市景観アドバイザーの利用を義務化する、という方針には賛同しますが、さらに、都市景観審議会との関連性を盛り込んだフローにしてはいかがでしょうか。たとえば、



⇒ 戸田市都市景観審議会（以下「審議会」という。）については、戸田市都市景観条例第42条に「景観形成に関する重要事項について調査審議する」ための市長の附属機関とされております。一方、戸田市都市景観アドバイザー（以下「アドバイザー」という。）については、アドバイザー設置要綱第2条において「景観法や都市景観条例に基づく届出への助言等」が所掌事務とされております。このようにアドバイザーと審議会の役割は異なっております。

そのため、事前協議の個別の案件について、都市景観審議会において承認を行うことは難しいと考えます。

しかしながら、アドバイザー等による市の景観形成の実情を把握しておくことは有益であると考えられますので、今後、景観審議会の中で報告させていただきます。

委員からの意見

①戸田市都市景観アドバイザーの義務化による弊害として建築計画者の意欲が衰える事が考えられます。これにより本末転倒になるのではないかと考えられます。柔軟な仕組みを考えるべきかと思えます。又、アドバイザー個人の感覚による偏ったアドバイスになりかねないと思えますし、無駄な経費を費やすだけにならないようアドバイスします。

⇒ アドバイザーによる助言は、地区の景観をより良好なものするために、建築計画に対して行われるものです。

アドバイザーを含めて協議を行うことにより、建築計画者から周辺環境との調和などの創意工夫を引き出し、建築計画の質的向上を図ることが期待されます。

また、定性的基準を含め、各景観づくり推進地区で定められている目標や方針を踏まえた、専門的な知見に基づく効果的な助言が行われるため、アドバイザーの利用を義務化していくことは有効であると考えております。

なお、個人の感覚による偏ったアドバイスへの予防策として、複数分野のアドバイザーによって協議を行うなど、アドバイザーの運用体制について次年度に整理を行います。

②公共的な施設（河川・道路等含む）、空き家及び無電柱化等への積極的な関わりを景観の立場から積極的な指導等を行えるような仕組み造りを行えないでしょうか。

⇒ これまでも、公共施設の整備においては、公共施設等の景観形成に関する考え方（景観計画第8章）を踏まえ、施設所管課とともにアドバイザーと相談するなど、景観調整を行ってまいりました。

公共的な施設については、今後も、引き続き、施設所管課と都市計画課で協力して、良好な景観形成を推進するため、公共施設に対する景観アドバイザーの利用に取り組んでまいります。

空き家及び無電柱化等についても、景観形成において重要な要素であるため、事業を主体的に進めている各所管課と協力してまいります。

戸田市美しい都市づくり会議委員からの「戸田市景観計画」の見直しについての意見

委員13名のうち2名から、計5件の意見がありました。

『「戸田市景観計画」の見直し方針（骨子）』について	
設問1 景観形成の方針及び景観形成基準に土地利用方針を反映することについて	
<p>委員からの意見</p> <p>●景観形成の方針・基準に土地利用方針を反映していく考えについては、その通りだと思いますが、現在の用途地域と異なる土地利用が示されている場所については、どのように定めて行く考えでしょうか。</p> <p>また、土地利用方針に基づく景観形成基準とは、現在、施設ごとに定められている「住宅系」「商業・業務系」「工業」の内容が適用されることになるのでしょうか。</p>	<p>回答</p> <p>○現在の用途地域と異なる土地利用が示されている場所（地域）については、都市マスタープラン（改定作業中）で示される地域の将来的な土地利用に対応したものとして定めてまいります。</p> <p>このことにより、上位計画と一体となった都市の将来像の実現に向け、土地利用の変化とまち並みの変化の整合を図ってまいります。</p> <p>景観形成基準の詳細な内容については、来年度以降、検討してまいります。</p>
設問2 景観づくり推進地区等の指定地区において、事前協議と戸田市都市景観アドバイザーの利用を義務化することについて	
<p>●図3：指定地区内行為届出のイメージにある「事前協議書の提出は建築確認申請の4週間前」「届出書の提出は着工30日前」では調整時間が短いと感じる。</p> <p>ある程度、余裕を持って動ける仕組みを作るべきと考える。</p> <p>また、景観アドバイザーを義務化することで、どこまで「まち並み」の統一感を出すことができるのか。専門家の助言やアドバイスは、事業費等との兼ね合いで行政においても、取り入れることが難しい場合もある。実際どこまで誘導することができるのか、事務局の調整力に委ねられる部分が大きいと感じる。</p>	<p>○良好な景観形成のためには、計画の早期の段階から事前協議を行うことが必要です。ご指摘のとおり、事業者との協議の実効性を担保するため、来年度以降、適切な協議の期間や体制などの詳細な内容を検討してまいります。</p> <p>また、事前協議の際には、アドバイザーと現地を確認し、周囲との調和を図る助言となるよう運用体制を工夫するとともに、事業者の負担の程度にも留意しつつ、効果的な助言が行われるよう調整を図ってまいります。</p>

(続) 設問2 景観づくり推進地区等の指定地区において、事前協議と戸田市都市景観アドバイザーの利用を義務化することについて	
<p>●指定地区において事前協議を設定し、景観アドバイザー利用の義務化を図っていくのであれば、届出に係る定量的基準の緩和等を設けた柔軟な運用を図っていく必要があると考えますが、如何でしょうか。</p>	<p>○景観づくり推進地区においては、重点的に景観形成を図る地区として、地域の特性に応じた景観形成基準を策定しております。解釈が限定される定量的基準においては、公平に運用していくことにより、街並みの統一を図ることが肝要であると考えます。</p> <p>その上で、解釈に幅がある定性的な基準については、建築等を行う場所ごとに配慮のあり方が異なるため、景観アドバイザーから助言を含め、周囲の状況を踏まえた定性的な基準の的確な解釈や合理的な判断となるよう協議・調整してまいります。</p>
設問3 『「戸田市景観計画」の見直し方針（骨子）』についてその他	
<p>●指定地区以外で事前協議や景観アドバイザーの活用を考えている案件について、現在考えている条件等があれば教えてください。</p>	<p>○指定地区以外においては、従来どおり、事業の規模や立地など周囲に与える景観上の影響を考慮し、景観アドバイザーの活用を促して、景観形成を推進してまいります。</p>
設問4 『「戸田市景観計画」の見直し方針（骨子）』以外について	
<p>●戸田市都市マスタープランと戸田市景観計画を、個々別々に作成する必要があるのでしょうか？</p> <p>例えば、戸田市公共施設等総合管理計画及び戸田市公共施設再編プランのように、1つの冊子に第1編・第2編と言うような構成にしても良いのではないかと。</p> <p>また、委員構成は出来る限りスマートな形とし、建設的な議論ができる体制に衣替えすべきと考える。庁内職員が委員となるのであれば、10名以下で十分ではないでしょうか？</p>	<p>○都市マスタープランは、都市計画法第18条の2に規定された「市町村の都市計画に関する基本的な方針」を定めたものです。一方、景観計画は、景観法第8条に基づく、「良好な景観の形成に関する計画」であり、作成の根拠法令や計画策定の目的も異なるので、個別に定める必要があると考えます。</p> <p>この度の見直しに当たっては、別途定められた内部資料である景観形成推進計画を景観計画と統合することにより、情報の公開とスリム化を図ってまいります。</p> <p>また、委員構成については、今後検討してまいります。</p>

戸田市景観重要樹木の追加指定について

1 景観重要樹木とは

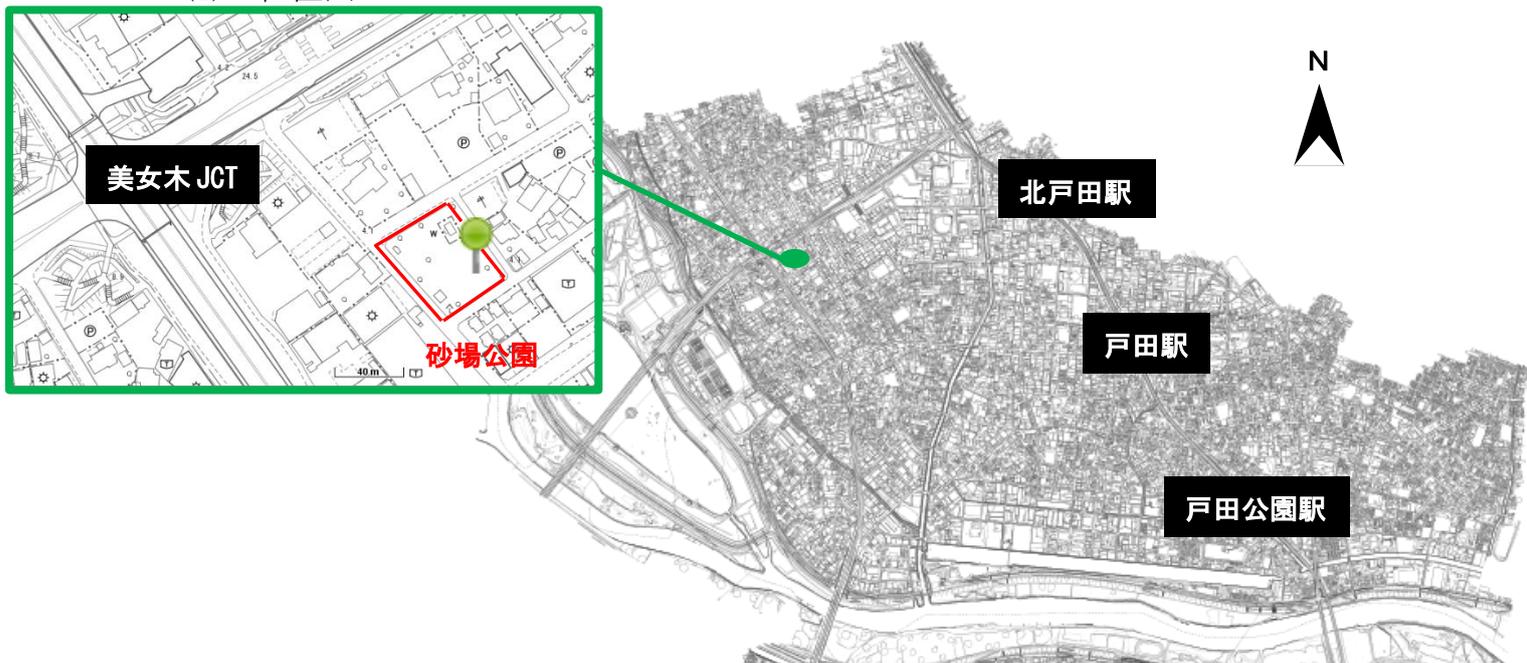
景観計画に定められた指定方針に即し、法定基準を満たした良好な景観の形成に重要な樹木を景観重要樹木として指定できる。

また、樹木について、道路やその他の公共の場所からよく見えるといった「見え方」を軸とした景観上の重要度を評価するとともに、一定の規模や形が求められることから、本市独自の戸田市景観重要樹木の指定に係る基準（資料 2 - 2）を満たす必要がある。

景観重要樹木の伐採・移植等の現状変更は、景観法の規定により、景観行政団体の長の許可を受けなければ、原則できない。また、景観行政団体の長は、景観重要樹木の適切な管理に関し、命令・勧告できる。

2 追加指定樹木

(1) 位置図



(2) 概要

樹種	ケヤキ	
場所	砂場公園 美女木 4-14	
幹回り	2.59 m (※1 m以上)	
樹高	20.0 m (※8 m以上)	
枝幅	14.3 m (※8 m以上)	
町会からの推薦理由	樹高が公園内でもっとも高く、地域のシンボルとなっており、自然樹形が美しい。	

※戸田市景観重要樹木の指定に係る基準（資料 2 - 2）

(3) 指定理由

周辺住民の憩いの場である公園において、およそ半世紀にわたり生活風景の一部として周辺住民から親しまれ、地域の景観を象徴するものであるため。

(4) スケジュール

平成29年12月19日 美女木4丁目町会長から推薦書の提出

平成30年1月24日 戸田市景観重要樹木指定検討委員会の承認

平成30年3月5日 戸田市都市景観審議会（本日）

平成30年 月 日 指定告示

3 参考：指定済の戸田市景観重要樹木

	第1号 ケヤキ	第2号 サクラ
		
所在地	下町公園 笹目6-26	下町公園 笹目6-26
幹回り	2.0m	2.8m
樹高	15.5m	10.0m
枝幅	15.0m	14.0m

	第3号 ケヤキ	第4号 ケヤキ
		
所在地	早瀬東公園 早瀬1-20	美谷本小学校 美女木7-11-3
幹回り	1.1m	2.5m
樹高	11.0m	15.0m
枝幅	13.0m	24.7m

戸田市景観重要樹木の指定に係る基準

(趣旨)

第1条 この基準は、景観法（平成16年法律第11号。以下「法」という。）第28条の規定に基づく景観重要樹木の指定に係る基準について、必要な事項を定める。

(基準)

第2条 法第8条第2項第4号の規定による景観重要樹木の指定の方針に基づく当該樹木の指定に係る基準は、次のとおりとする。

- (1) 樹種については特に指定しないものとする
 - (2) 地上から1.5メートルの高さにおける幹の周囲が概ね1メートル以上であること
 - (3) 樹高が概ね8メートル以上であること
 - (4) 枝幅が概ね8メートル以上であること
 - (5) 前各号に掲げるもののほか、その他市長が特に認めるもの
- (その他)

第3条 この基準に定めるもののほか必要な事項は、別に定める。

附 則

この基準は、平成23年3月23日から施行する。