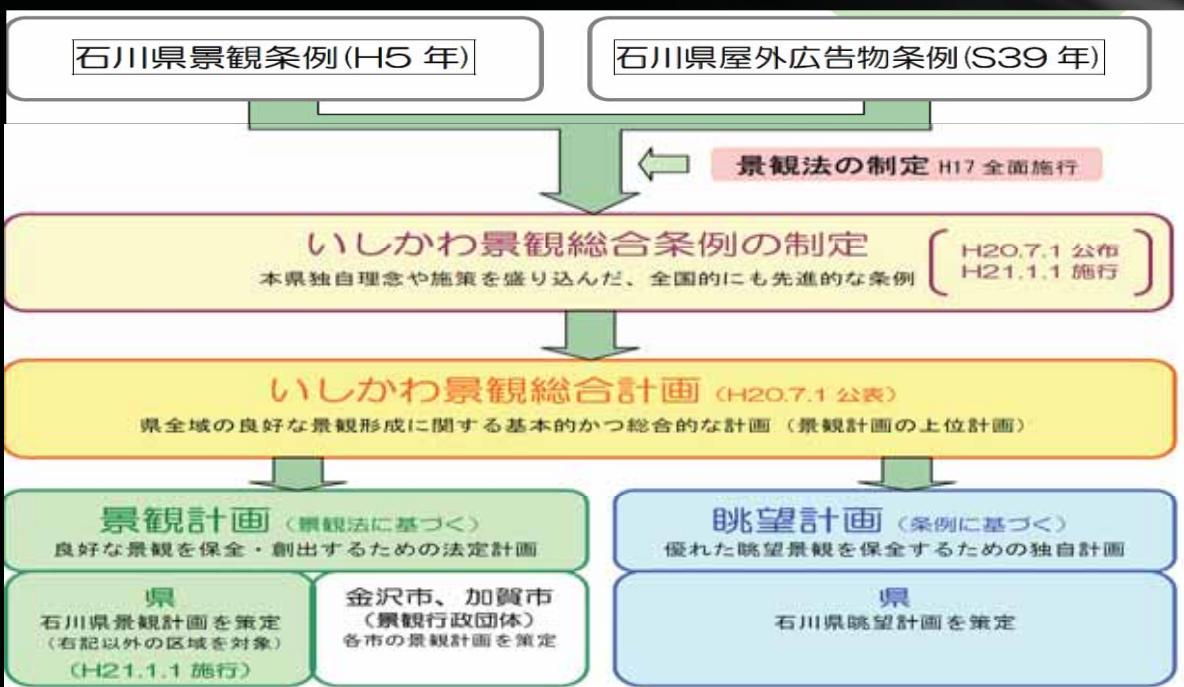


集約型都市構造と 景観を守る土地利用規制

千葉大学大学院

池邊 このみ

景観条例と屋外広告物条例を一本化し、
新たに全国初の「石川景観総合条例」



広域、広告物と一緒に、眺望景観の導入

●特色ある景観施策の推進

1 市町を超えた、広域的な景観づくりの推進

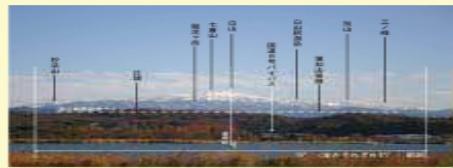
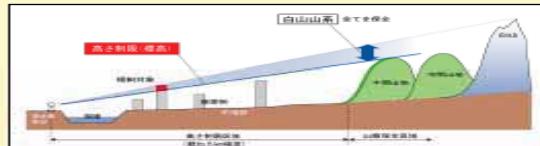
- ・県土全域の景観形成の指針となる「いしかわ景観総合計画」を策定します。

2 地域特性に応じた規制・誘導

- ・地域の特性を考えゾーニング指定を行ない、それぞれのゾーンに合わせた景観形成の方針を立て、規制・誘導を行います。
- ・人々の生活がいきづく里山や田園風景等の文化的な景観の保全再生を推進します。

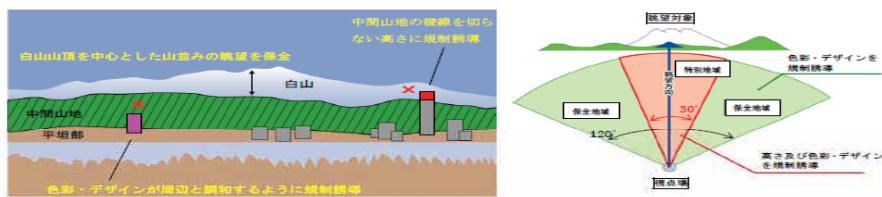
3 眺望景観の保全

- ・白山や七尾湾の眺望を保全するため、「眺望景観保全地域」を指定し、建物などの高さや、色・デザインなどを規制します。



3 石川県眺望計画（条例に基づく）

- 石川県を代表する優れた眺望景観を保全するため、県独自の計画です。
- 優れた眺望景観を有する地域を「眺望景観保全地域」に指定し、眺望景観を阻害するような建築物等の高さ、色彩・デザインなどを規制しています。
- 今回、代表的な眺望地点として下記の3箇所を指定しました。
 - ・白山眺望景観保全地域（木場潟）
 - ・白山眺望景観保全地域（柴山潟）
 - ・七尾湾眺望景観保全地域（能登有料道路別所岳サービスエリア）



白山眺望景観の保全イメージ



白山景観計画における眺望景観形成基準

■建築物及び工作物

項目	眺望景観形成基準
位置・規模(高さ)	<ul style="list-style-type: none">○視点場からの眺望景観を損なうことのない位置・高さとするよう配慮する。○視点場から最も近い中間山地（能美・江沼丘陵）の稜線を切らない位置・高さとする（別図1のとおり）。
形態・意匠	<ul style="list-style-type: none">○周辺の景観と調和した形態・意匠とするよう配慮する。○自然景観の優れた場所では、自然環境と調和した形態意匠とするよう配慮する。○勾配屋根など、周辺と調和のとれた形態とする。
色彩	<ul style="list-style-type: none">○建築物等の外観の基調色として使用する色彩は、別表2（い）欄のとおりとする。○多くの色やアクセント色を使用する場合は、その数、色彩相互の調和及びバランスに配慮する。○建築物等の外観の基調色として使用する色彩は、別表2（ろ）欄のとおりとする。
材料	<ul style="list-style-type: none">○周辺景観と調和した材料の使用に配慮する。○耐久性及び耐候性に優れ、経年劣化により見苦しくならない材料の使用に配慮する。○金属板やガラス等の光沢性のある素材を大きな面積で用いる場合には、周辺景観との調和に配慮する。
植栽	<ul style="list-style-type: none">○できる限り緑化に努め、敷地の周囲を囲う場合には、生け垣等を設けるよう配慮する。○植栽により、建築物等から受ける圧迫感や突出感を和らげるよう配慮する。○建築物等が視点場から直接望見されないように樹木の伐採を最小限にとどめるとともに、高木を植栽するなど、できる限り周辺の植生に調和した緑化に努める。
その他	<ul style="list-style-type: none">○屋外照明は、過剰な光量とならないよう配慮する。○既存施設が景観を阻害している場合は、増築等をする際に改善するよう配慮する。

景観形成基準

■建築物及び工作物

項目	眺望景観形成基準
位置・規模(高さ)	<ul style="list-style-type: none">○視点場からの眺望景観を損なうことのない位置・高さとするよう配慮する。○視点場から最も近い中間山地（能美・江沼丘陵）の稜線を切らない位置・高さとする（別図1のとおり）。
形態・意匠	<ul style="list-style-type: none">○周辺の景観と調和した形態・意匠とするよう配慮する。○自然景観の優れた場所では、自然環境と調和した形態意匠とするよう配慮する。○勾配屋根など、周辺と調和のとれた形態とする。
色彩	<ul style="list-style-type: none">○建築物等の外観の基調色として使用する色彩は、別表2（い）欄のとおりとする。○多くの色やアクセント色を使用する場合は、その数、色彩相互の調和及びバランスに配慮する。○建築物等の外観の基調色として使用する色彩は、別表2（ろ）欄のとおりとする。
材料	<ul style="list-style-type: none">○耐久性及び耐候性に優れ、経年劣化により見苦しくならない材料の使用に配慮する。○金属板やガラス等の光沢性のある素材を大きな面積で用いる場合には、周辺景観との調和に配慮する。
植栽	<ul style="list-style-type: none">○できる限り緑化に努め、敷地の周囲を囲う場合には、生け垣等を設けるよう配慮する。○植栽により、建築物等から受ける圧迫感や突出感を和らげるよう配慮する。○建築物等が視点場から直接望見されないように樹木の伐採を最小限にとどめるとともに、高木を植栽するなど、できる限り周辺の植生に調和した緑化に努める。
その他	<ul style="list-style-type: none">○屋外照明は、過剰な光量とならないよう配慮する。○既存施設が景観を阻害している場合は、増築等をする際に改善するよう配慮する。

※ただし、地形等により視点場から望見されない場合はこの限りでない。

■開発行為

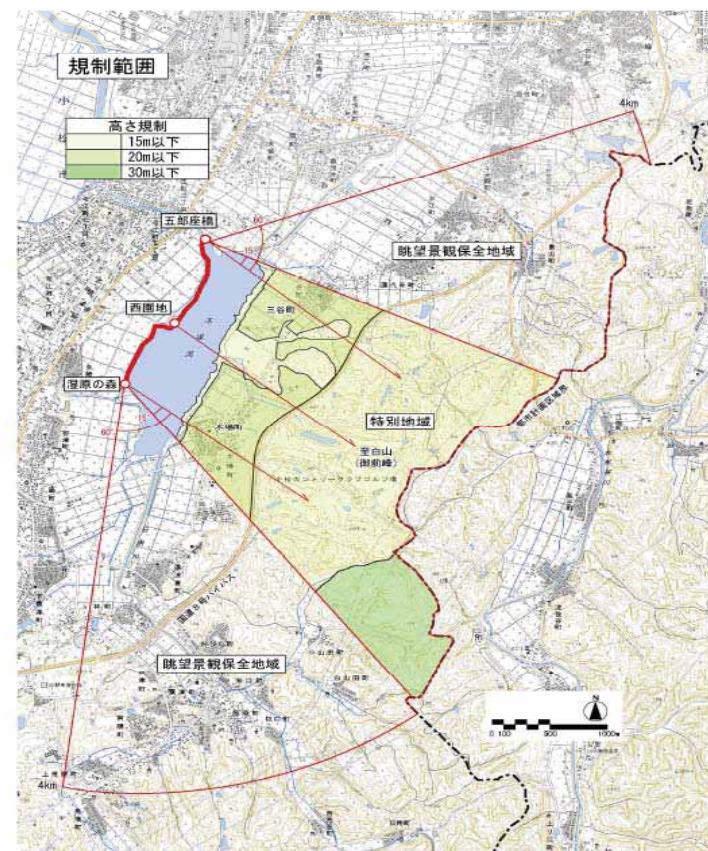
項目	眺望景観形成基準
盛土・切土	<ul style="list-style-type: none">○木場潟の湖岸線、山や林のスカイラインを切る盛土や切土は行わないよう配慮する。○土地が不整形となる分割又は細分化は行わないよう配慮する。○自然など既存の地形を活かした計画とするよう配慮する。
のり面	<ul style="list-style-type: none">○大規模なり面が生じないよう配慮する。○擁壁への石材の活用や緑化などにより、周辺の景観との調和に配慮する。
樹木等	<ul style="list-style-type: none">○敷地内にある樹木や水路などは極力保全、活用するよう配慮する。○景観に配慮した植栽計画とする。

届出対象行為

別表1 届出対象行為一覧

行為の種類	届出対象規模	
	眺望景観保全地域	特別地域
建築物の新築、増築、改築、移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更	高さ 13m を超えるもの又は建築面積 500 m ² を超えるもの	高さ 10m を超えるもの又は建築面積 200 m ² を超えるもの
工作物の新設、増築、改築、移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更		
煙突		
鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱、木柱その他これらに類するもの（旗竿、架空電線路用、電気事業者保安通信設備用除く）		
広告塔、広告板、表飾塔、記念塔その他これらに類するもの		
高架水槽、サイロ、物見塔その他これらに類するもの		
施設		
乗用エレベーター、エスカレーターで観光のためのもの	高さが 13m を超えるもの ※工作物が建築物と一体となって設置される場合は、地盤面からの合計高さが 13m を超えるもの	高さが 10m を超えるもの ※工作物が建築物と一体となって設置される場合は、地盤面からの合計高さが 10m を超えるもの
ウォーターシュート、コースターその他これらに類する高架の遊戯施設		
メリーゴーランド、観覧車、オクトバス、飛行塔その他これらに類する回転運動をする遊戯施設で原動機を使用するもの		
コンクリートプラント、アスファルトプラント、クラッシャープラントその他これらに類する製造施設		
石油、ガス、液化石油ガス、穀物、飼料等の貯蔵し、又は処理する施設		
污水处理施設、汚物処理施設、ごみ処理施設その他の処理施設		
建築面積が 300 m ² を超える自動車庫の用に供する立体的駐車場施設		
開発行為(都市計画法第4条第12項に規定するもの)	開発面積が 10,000 m ² を超えるもの	開発面積が 3,000 m ² を超えるもの

別図1 <白山眺望景観保全地域(木場潟) >



別図2 <白山眺望景観保全地域（柴山潟）>



別図3 <七尾湾眺望景観保全地域（別所岳 SA）>



眺望景観創生条例を全国初に策定した京都

建物の高さ（高度地区）

建物の高さは、都市の景観や市街地の環境を形成する重要な要素です。そのため、広範囲で高さ制限を以前より引き下げ、同時に高さの制限を地域の特性に合わせて細分化しています。

1 建物の高さ

都市全体の高さ構成の基本

商業・業務の中心地区である都心部の建築物について一定の高さを認め、この都心部から三方の山裾に行くに従って、次第に高さの最高限度を低減させることを基本

⇒ ①歴史的な市街地、②山すそ部の住宅地、③工業地域などで高度地区による高さの最高限度を引き下げ
※市街化区域(約15,000ha)の3割強の区域で引き下げ

⇒ (旧) 10m, 15m, 20m, 31m, 45m
(現在) 10m, 12m, 15m, 20m, 25m, 31m

①地域ごとの景観特性に応じたきめ細かな規制

②隣接する市街地間の高さの格差の抑制に留意

③土地利用と景観の双方に配慮



11

高さ規制を引き下げた主な地域(歴史的市街地)

歴史的な市街地のほぼ全域で、建物の高さを引き下げました。

目指しているのは、京町家と調和する建築物の高さ。

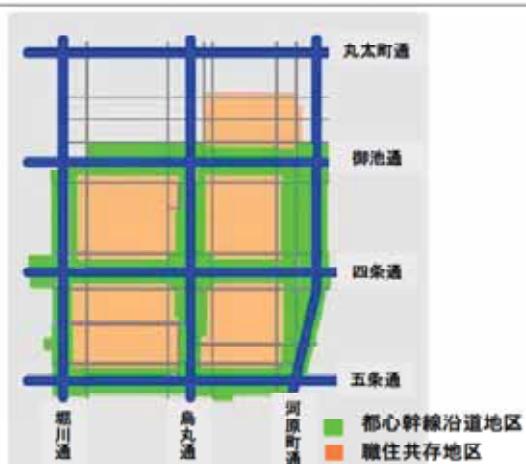
それはヒューマンスケールの都市空間です。

(例) 都心幹線沿道地区 : 45m ⇒ 31m
職住共存地区 : 31m ⇒ 15m

その他の幹線道路沿道、鴨川沿い、鴨東地域、西陣地域 等



旧規制 31mの場合



現在の規制15mの場合(町並みの連続性) 13

眺望景観・借景の保全－眺望景観創生条例を制定－

京都には、古い歌にも詠まれた優れた眺めが多くあり、それらは京都のみならず日本の財産です。そこで、平成19年に、全国初となる、眺望景観創生条例を制定し、38か所の優れた眺望景観や借景の保全を図っています。

3 眺望景観 や借景

- ⇒ 文献や市民意見募集から597件を抽出
- ⇒ 世界遺産を含む歴史的資産周辺や、市街地が近接し、建築物等の高さやデザインについて新たに規制していくなければ、眺望景観や借景が損なわれる可能性がある38箇所を審議会で抽出
- ⇒ 眺望景観創生条例

建築物等の標高規制やデザイン規制／提案制度

- ① 境内の眺め 世界遺産14箇所、京都御苑、修学院離宮、桂離宮
- ② 通りの眺め 御池通、四条通、五条通、産寧坂等
- ③ 水辺の眺め 潤川・宇治川派流、琵琶湖疏水
- ④ 庭園からの眺め 円通寺、涉成園
- ⑤ 山並みへの眺め 賀茂川から東山・北山、桂川左岸から西山
- ⑥ 「しるし」への眺め 賀茂川右岸・北山通・船岡山等から五山の送り火
- ⑦ 見晴らしの眺め 渡月橋下流から嵐山一帯
- ⑧ 見下ろしの眺め 大文字山から市街地

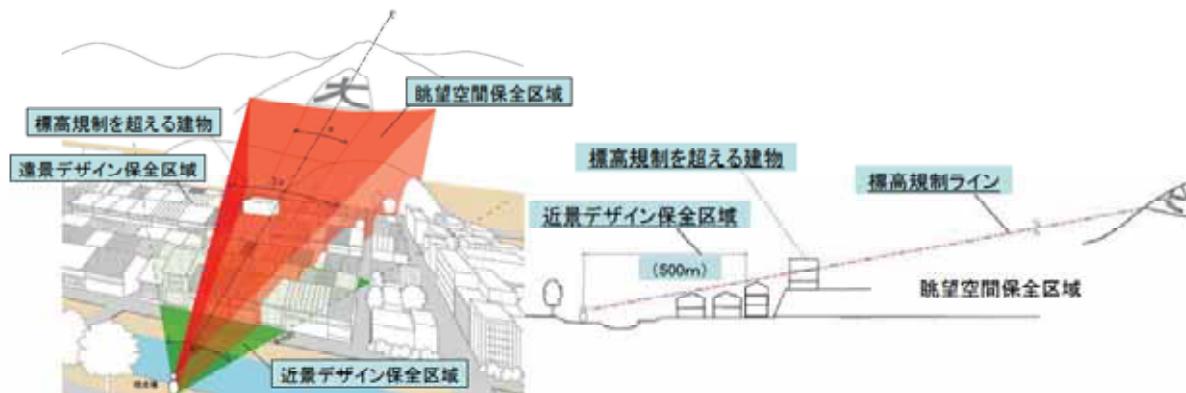


19

眺望景観保全地域の指定

眺望景観を保全、創出するために必要となる地域を「眺望景観保全地域」に指定します。眺望景観保全地域はそれぞれ必要となる規制の内容に応じて、次の3つの区域に分類します。

- **眺望空間保全区域**: 視点場から視対象への眺望を遮らないように建築物等の最高部が超えてはならない標高を定める区域
- **近景デザイン保全区域**: 視点場から視認することができる建築物等が、優れた眺望景観を阻害しないよう形態、意匠、色彩について規制する区域
- **遠景デザイン保全区域**: 視点場から視認することができる建築物等が、優れた眺望景観を阻害しないよう外壁、屋根等の色彩について規制する区域



20

土地利用計画、土地利用計画ガイドライン、景観条例の3つで規制をしている安曇野市

安曇野市景観条例

(平成23年4月施行)

安曇野市景観計画

景観づくりの目標・基本方針、基本基準、推進方策など

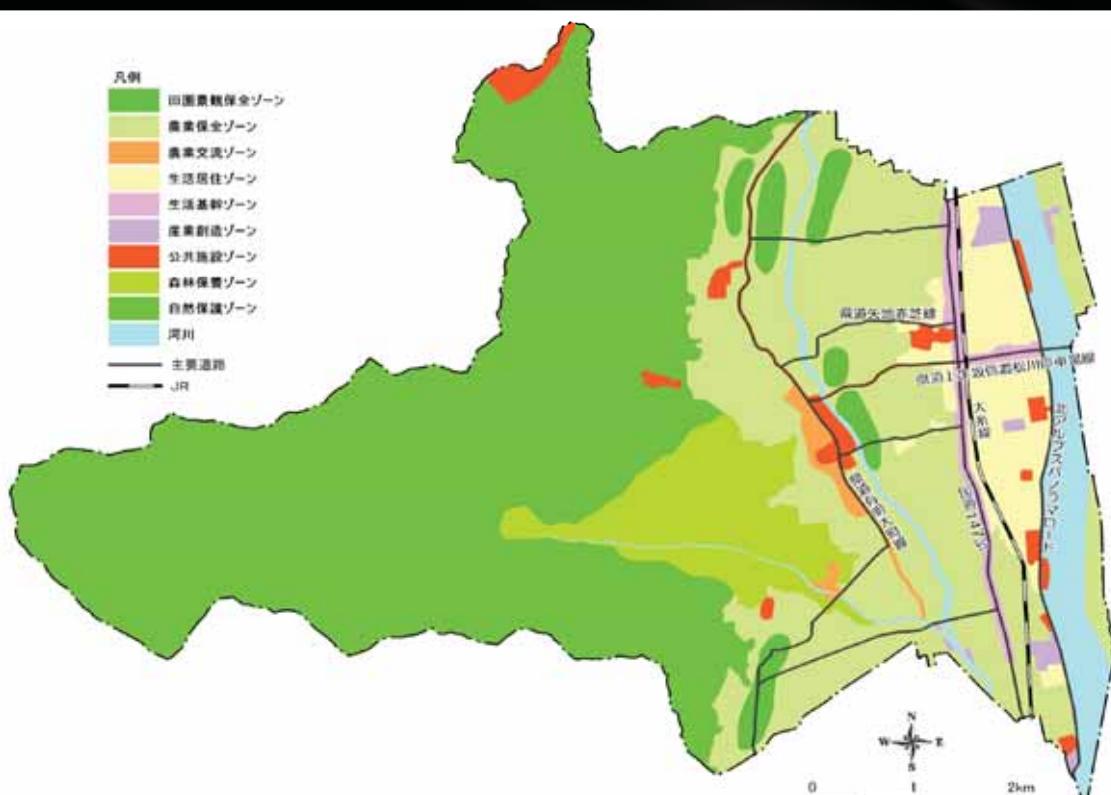
安曇野市景観づくりガイドライン

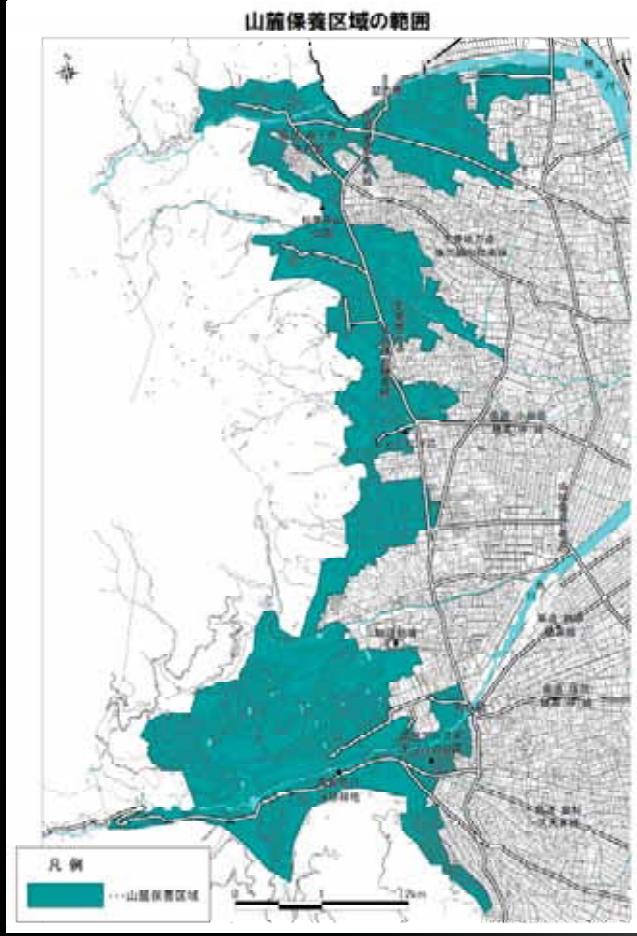
景観づくりの基準・配慮事項、手続きなどの参考図書

安曇野市景観づくりガイドライン住宅版

景観づくりガイドラインを住宅用にまとめた簡易版

- 凡例
- 田園景観保全ゾーン
 - 農業保全ゾーン
 - 農業交流ゾーン
 - 生活居住ゾーン
 - 生活基幹ゾーン
 - 産業創造ゾーン
 - 公共施設ゾーン
 - 森林保護ゾーン
 - 自然保護ゾーン
 - 川川
 - 主要道路
 - JR





参考資料 1 用途地域(準用途地域)内の建築物に係る制限概要

※本表は、建築基準法別表第2の概要であり、用途地域(準用途地域内)におけるすべての制限について掲載したものではありません。

エリアを設定して配慮すべきことを定める



広域レベルの視点や眺望点からまもる

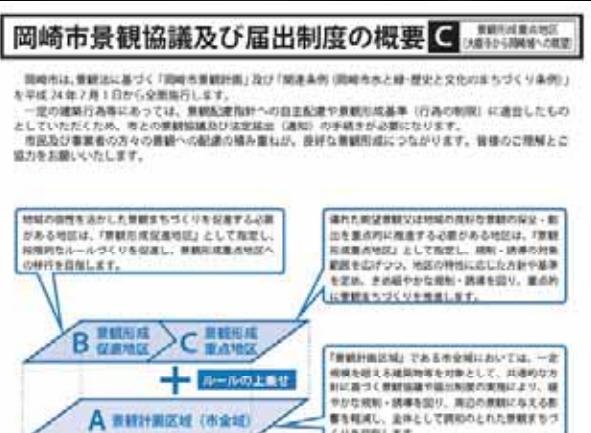
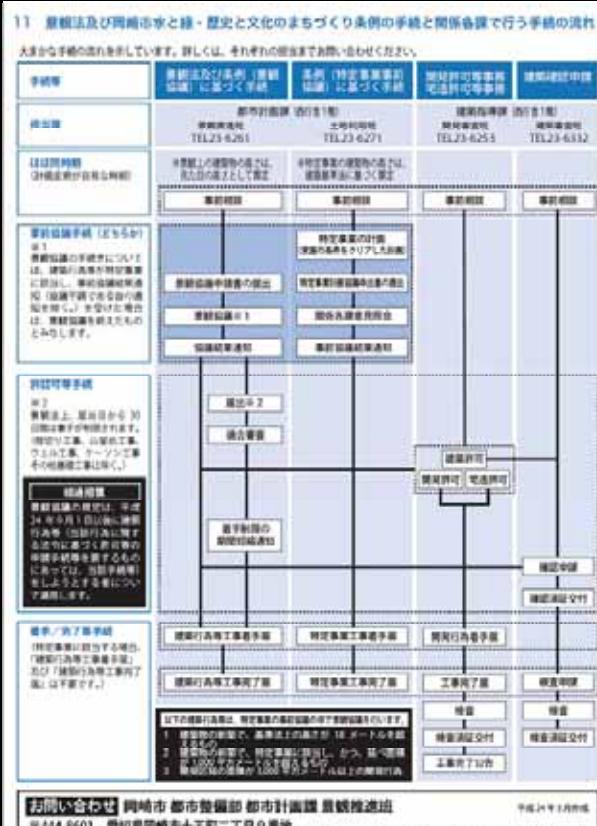
2) 周囲から眺めて見る視点

建築物や工作物は、景観の構成要素の1つとして「見られる（眺められる）風景」になります。眺望軸^{※3}上にある視点場^{※4}など周囲からの見え方を確認し、その場所に応じた景観的な配慮や工夫を考えましょう。



項目	まちなかエリア	田園エリア	山麓・山間部エリア	確認
規模・配置	北アルプスへの眺望をできるだけ阻害しない規制、建築物など敷地の釣り合いのとれた高さすること。	高さは、まち並みの連続性に配慮するどもに、高層の場合、圧迫感を生じないよう努めること。	高さは、原則として、屋根林など周囲の樹木の高さ以内に止めること。周囲の樹高以上となる場合は、北アルプスや周囲の景観との適切に配慮すること。	高さは、原則から差し引かずした印象を与えないような規制や緩和などと敷地の釣り合いのとれた高さすること。
	高さは、まち並みの連続性に配慮するどもに、高層の場合、圧迫感を生じないよう努めること。	高さは、原則として、屋根林など周囲の樹木の高さ以内に止めること。周囲の樹高以上となる場合は、北アルプスや周囲の景観との適切に配慮すること。	高さは、原則として、周囲の樹木の高さ以内に止めること。周囲の樹高以上になる場合は周囲の景観との調和性との調和に配慮すること。	
	周囲の建築物などに対して低層化。周囲には、駅舎、建物、壁面に面接などの面積の工夫により、低層化や緩和を実現し、周囲の景観との調和を図ること。	周囲の建築物などに対して低層化。周囲には、駅舎、建物、壁面に面接などの面積の工夫により、低層化や緩和を実現し、周囲の景観との調和を図ること。	周囲の建築物などに対して低層化。周囲には、駅舎、建物、壁面に面接などの面積の工夫により、低層化や緩和を実現し、周囲の景観との調和を図ること。	
配置	周囲に壁面接合をさせつつ、格子面が面接し、連続した周囲の空堀等構成のふるさとをめぐること。	周囲がひだり側と接するなどして、周囲に壁面接合をさせること。	周囲がひだり側と接するなどして、周囲に壁面接合をさせること。	周囲に壁面接合をさせること。
	周囲と相手に協力して、便に接した空堀等、生み出すよう努めること。	周囲の断面形状等からできるだけ削除し、中とりのある空間を確保すること。	周囲の断面形状等からできるだけ削除し、中とりのある空間を確保すること。	
形態・意匠	敷地内に大型木や假木を樹木に。木造がある場合は、これらを活かせた配置とすること。	北アルプスへの眺望を阻害しないよう注意すること。	北アルプスへの眺望を阻害しないよう注意すること。	北アルプスへの眺望を阻害しないよう注意すること。
	北アルプスへの眺望を阻害しないよう注意すること。	北アルプスへの眺望を阻害しないよう注意すること。	北アルプスへの眺望を阻害しないよう注意すること。	
	周囲の樹木などとの連続性に配慮し、せわしさでなく、周囲の空堀等構成のふるさとをめぐること。	周囲の樹木などとの連続性に配慮し、せわしさでなく、周囲の空堀等構成のふるさとをめぐること。	周囲の樹木などとの連続性に配慮し、せわしさでなく、周囲の空堀等構成のふるさとをめぐること。	
壁面	壁面などとの上部及び正面のデザインに特に留意すること。	壁面の形状は、壁面がひだり側と接するなどして、周囲の景観との調和を図ること。	壁面の形状は、壁面がひだり側と接するなどして、周囲の景観との調和を図ること。	壁面の形状は、周囲の樹木や周囲の建築物に調和的で、周囲の景観との調和を図ること。
	壁面などは、大規模な壁面面が生じないように、縮退などでの凹凸で配慮すること。	壁面の形状は、壁面がひだり側と接するなどして、周囲の景観との調和を図ること。	壁面の形状は、周囲の樹木や周囲の建築物などとの調和を図ること。	
屋根	周囲に軽量な構造や特徴ある屋根等が低い場合には、その傾斜などを、その構造の屋根を取り入れて見通すところ。	周囲に軽量な構造や特徴ある屋根等が低い場合には、その傾斜などを、その構造の屋根を取り入れて見通すところ。	周囲に軽量な構造や特徴ある屋根等が低い場合には、その傾斜などを、その構造の屋根を取り入れて見通すところ。	
	斜材などを考慮し、周囲の壁面や階別の壁面に同じじの材料を用いること。	斜材などを考慮し、周囲の壁面や階別の壁面に同じじの材料を用いること。	斜材などを考慮し、周囲の壁面や階別の壁面に同じじの材料を用いること。	
色彩	反射色である素材を使用する場合は周囲との間にドリフト配色すること。	反射色である素材を塗装してしないよう努力、やむを得ず使用する場合は、表面などの工夫をすること。	反射色である素材を塗装してしないよう努力、やむを得ず使用する場合は、表面などの工夫をすること。	
	けげはけはししい色柄とせず、周囲の壁面と調和する色柄とし、周囲の壁面と調和した色柄とする。ただし、壁面の色柄は、周囲の壁面の色柄と、周囲の壁面と調和する色柄とする。	けげはけはししい色柄とせず、周囲の壁面と調和した色柄とし、周囲の壁面と調和した色柄とする。	けげはけはししい色柄とせず、周囲の壁面と調和した色柄とし、周囲の壁面と調和した色柄とする。	
緑化	多色化し、強調色の使用に拘りはせず、使用する色の数を多く、使用する色のバランスをよく考慮すること。	使用する色数を少なくてするよう努めること。	使用する色数を少なくてするよう努めること。	
	内通りや壁面に植栽する場合は、できるだけアーバン化し、せわしさのみの統一感強調の緑化の傾向に抑制すること。	内通りや壁面に植栽する場合は、できるだけアーバン化し、せわしさのみの統一感強調の緑化の傾向に抑制すること。	内通りや壁面に植栽する場合は、できるだけアーバン化し、せわしさのみの統一感強調の緑化の傾向に抑制すること。	
	壁面植物などの周囲美化することにより、住環境、作業場、休憩所、通勤通学の快適性に拘りはないこと。	壁面植物などの周囲美化することにより、住環境、作業場、通勤通学の快適性に拘りはないこと。	壁面植物などの周囲美化することにより、住環境、作業場、通勤通学の快適性に拘りはないこと。	
付帯設備・工作物	绿化化に拘らず必ず植えは、周囲の樹木など、周囲の壁面と調和するものとすること。	绿化化に拘らず必ず植えは、周囲に生じかねない樹木を販売しないこと。	绿化化に拘らず必ず植えは、周囲に生じかねない樹木を販売しないこと。	
	樹木が枝葉などで周囲の樹木など、周囲にあら木本は、できるだけ隠すように施設する。	樹木が枝葉などで周囲の樹木など、周囲にあら木本は、できるだけ隠すように施設する。	樹木が枝葉などで周囲の樹木など、周囲にあら木本は、できるだけ隠すように施設する。	
	周囲などがある場合は、樹木を活用して、水辺の景観に配慮すること。	周囲などがある場合は、樹木を活用して、水辺の景観に配慮すること。	周囲などがある場合は、樹木を活用して、水辺の景観に配慮すること。	
周囲のしつらえ	周囲の樹木などとの連続性に配慮するなどして、周囲の樹木などとの連続性を保つこと。	周囲の樹木などとの連続性に配慮するなどして、周囲の樹木などとの連続性を保つこと。	周囲の樹木などとの連続性に配慮するなどして、周囲の樹木などとの連続性を保つこと。	
	周囲の樹木などとの連続性に配慮するなどして、周囲の樹木などとの連続性を保つこと。	周囲の樹木などとの連続性に配慮するなどして、周囲の樹木などとの連続性を保つこと。	周囲の樹木などとの連続性に配慮するなどして、周囲の樹木などとの連続性を保つこと。	
	周囲の樹木などとの連続性に配慮するなどして、周囲の樹木などとの連続性を保つこと。	周囲の樹木などとの連続性に配慮するなどして、周囲の樹木などとの連続性を保つこと。	周囲の樹木などとの連続性に配慮するなどして、周囲の樹木などとの連続性を保つこと。	
光景・動線のめぐらし	光景や動線のあるものは、周囲の壁面との間に拘りはないこと。	光景や動線のあるものは、周囲の壁面との間に拘りはないこと。	光景や動線のあるものは、周囲の壁面との間に拘りはないこと。	
	光景や動線のあるものは、周囲の壁面との間に拘りはないこと。	光景や動線のあるものは、周囲の壁面との間に拘りはないこと。	光景や動線のあるものは、周囲の壁面との間に拘りはないこと。	
	光景や動線のあるものは、周囲の壁面との間に拘りはないこと。	光景や動線のあるものは、周囲の壁面との間に拘りはないこと。	光景や動線のあるものは、周囲の壁面との間に拘りはないこと。	

ビスタンラインを特定した保全



1. 名称及び地区の概要



一幅の絵のように、ピクチャーウィンドウタイプ

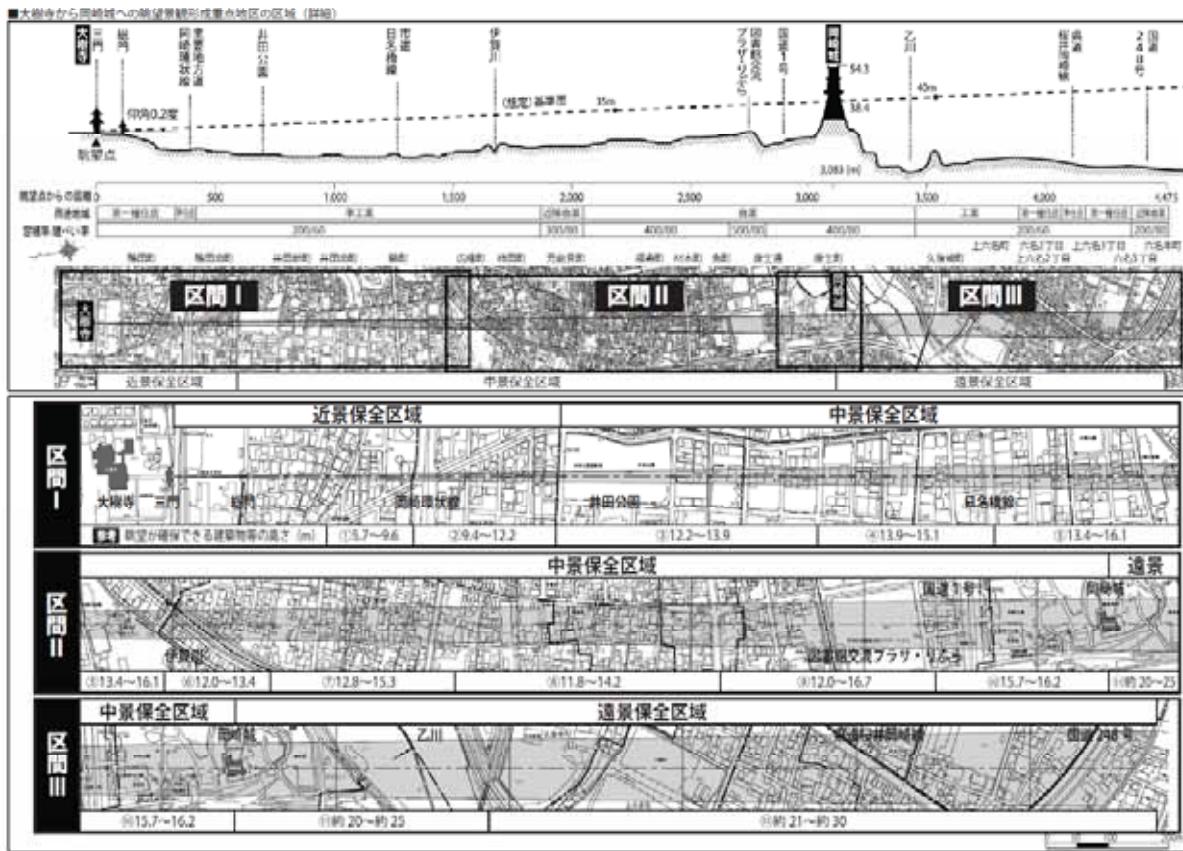


具体的な景観形成基準等

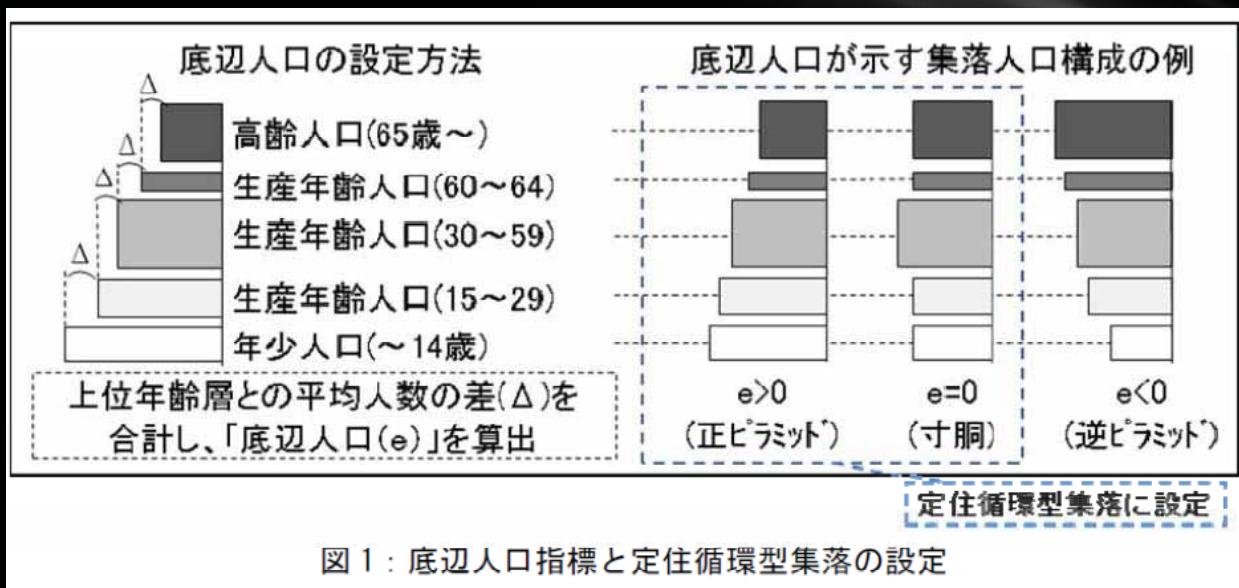


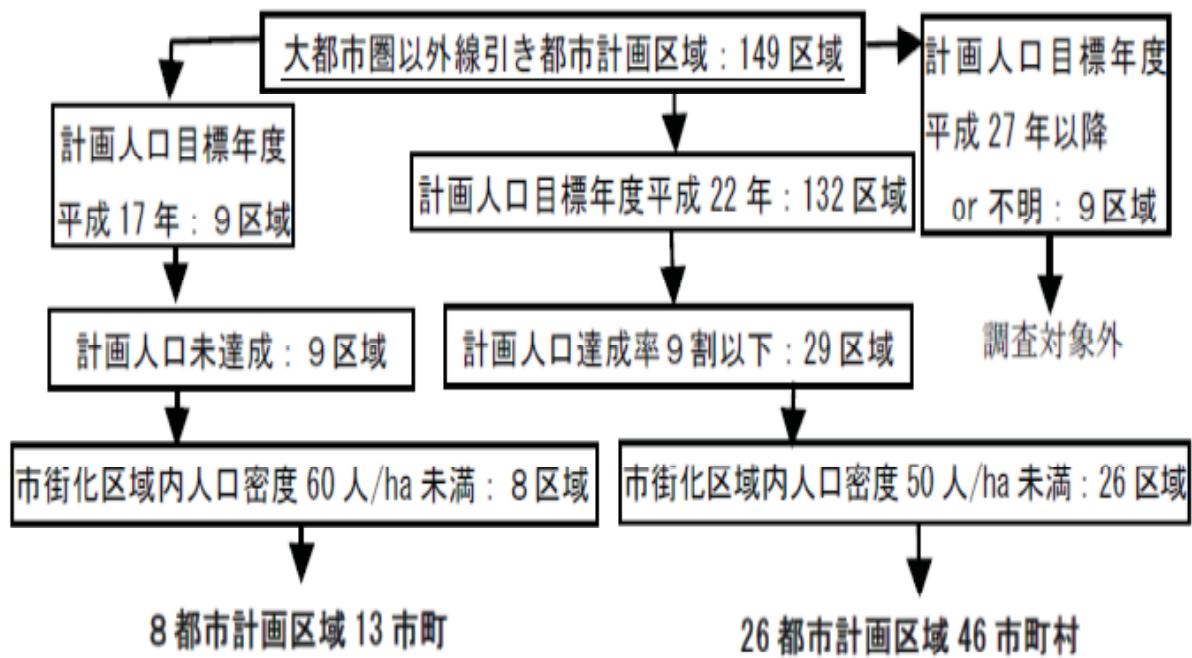
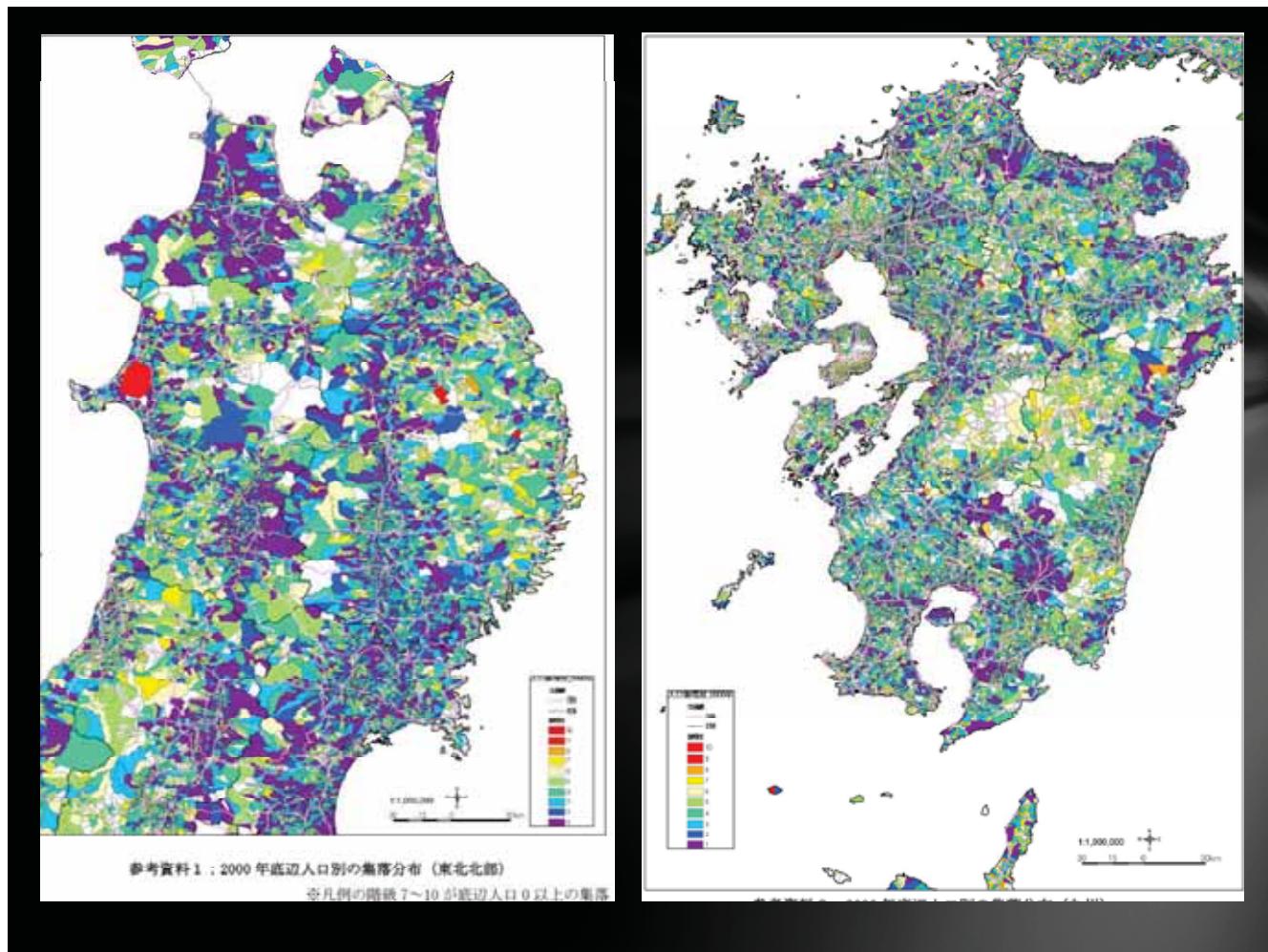
4 地区の区域

指定範囲は、大樹寺三門前を眺望点とし、その地上 1.5 メートルの視点から大樹寺總門を通して眺める眺望の中で、視点と見かけ上の岡崎城天守閣二層下部の延長線とを結ぶことによってつくられる面（以下「基準面」といいます。）を、国道 248 号南側まで伸ばし、この基準面を地盤に垂直に投影した区域。（面積約 25.5 ヘクタール）※詳細はお問い合わせください。

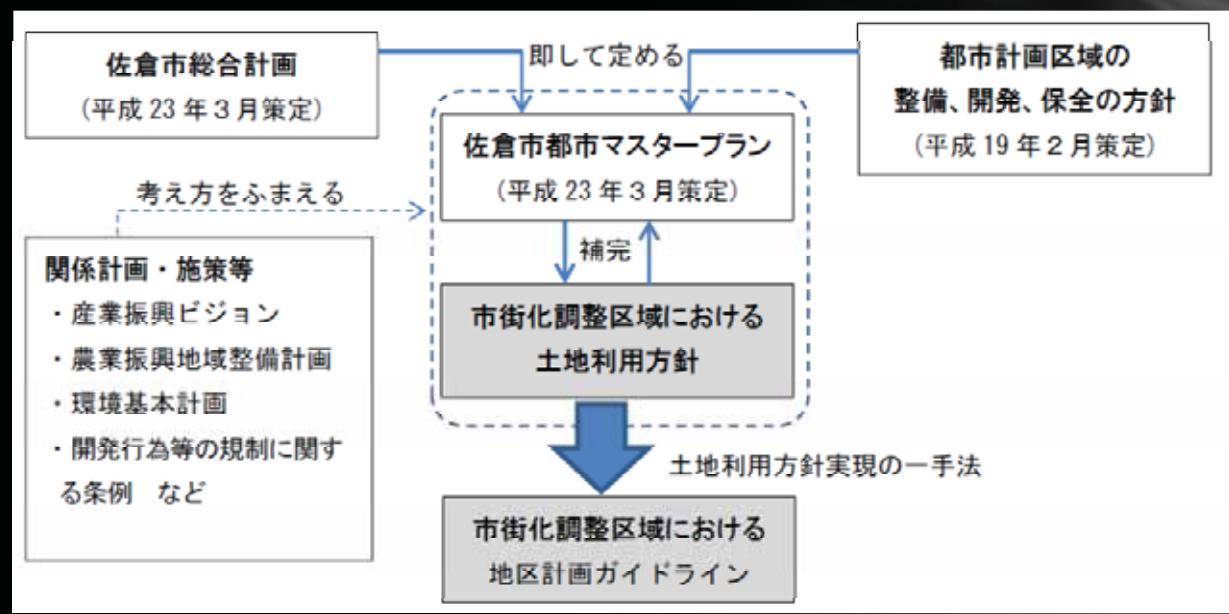


将来の日本の集落像





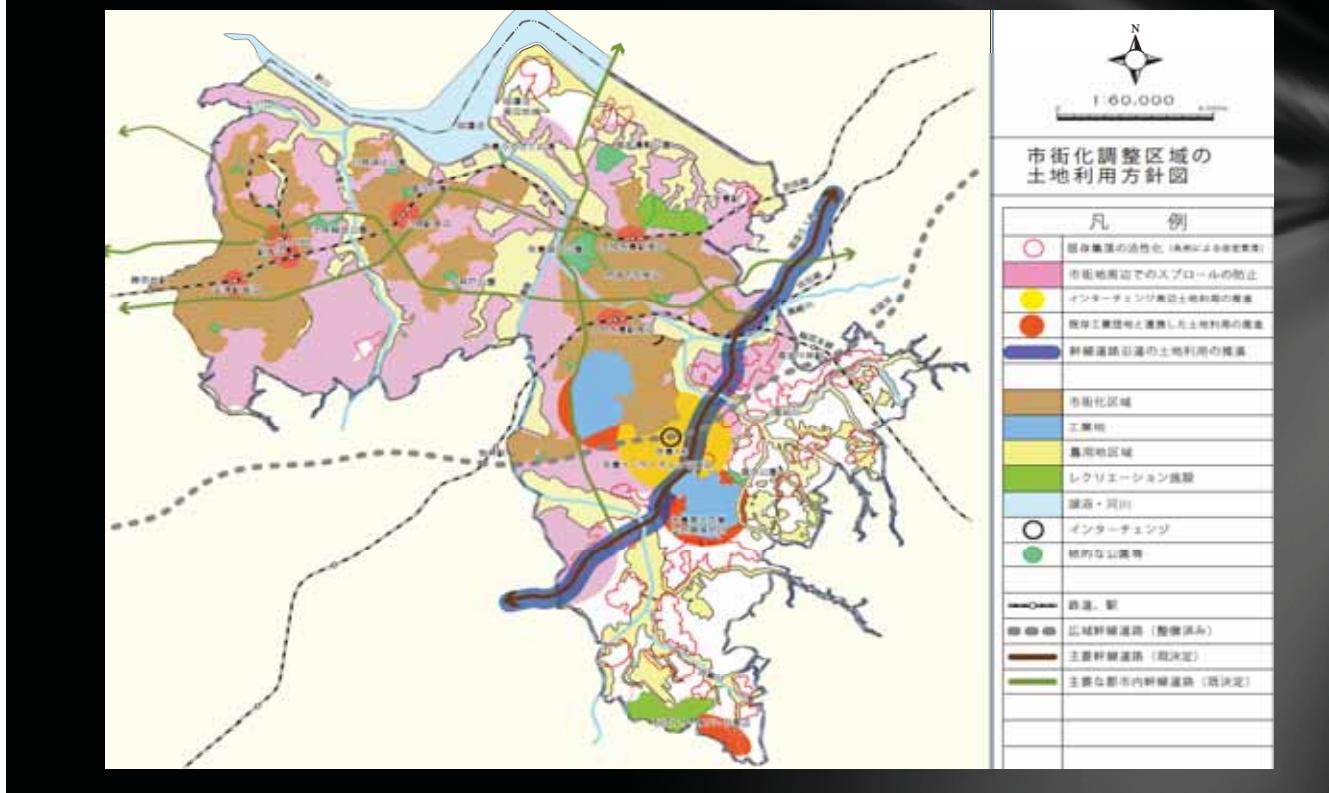
佐倉市 市街化調整区域 土地利用方針地区計画ガイドライン（H26）



■市街化調整区域の課題と土地利用方針の対応

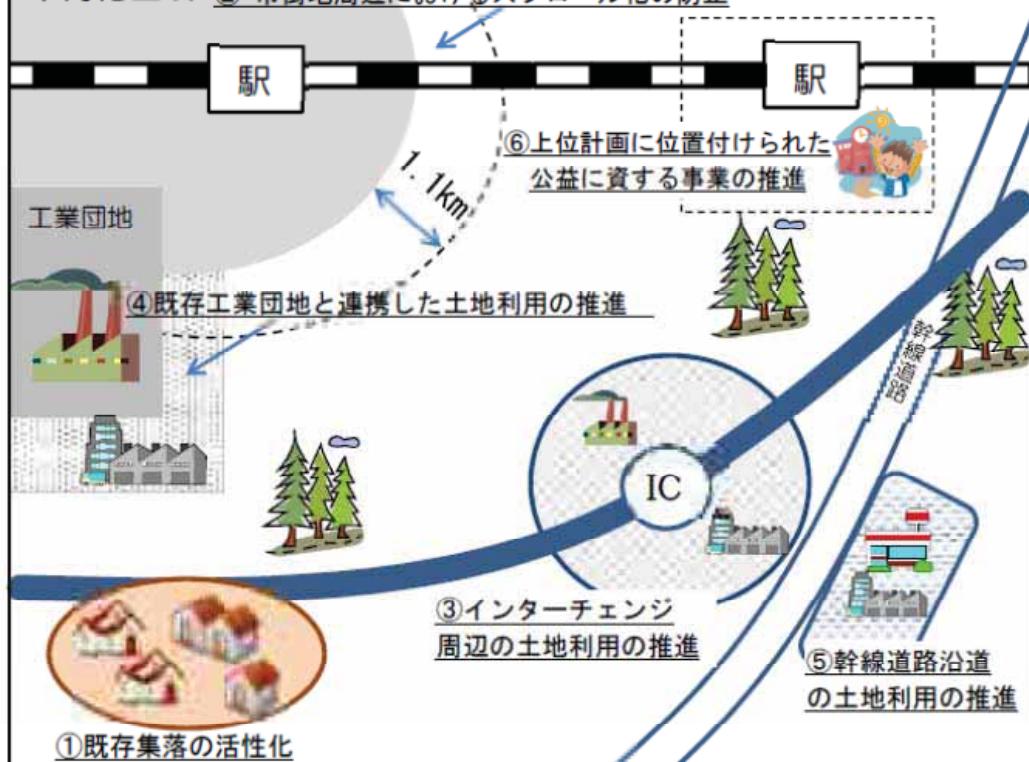
課題	土地利用方針	対応方法
土地利用規制による既存集落の人口減少	既存集落の活性化	条例改正 開発許可
市街地周辺における秩序ある土地利用の誘導	市街地周辺におけるスプロール化の防止	条例改正 線引見直し
インターチェンジ周辺等の産業適地の開発抑制	インターチェンジ周辺の土地利用の推進	地区計画
	既存工業団地と連携した土地利用の推進	地区計画
	幹線道路沿道の土地利用の推進	開発許可 地区計画
公共公益に資する開発行為の取扱い	上位計画に位置付けられた公益に資する事業の推進	開発許可 地区計画

市街化調整区域の土地利用方針及び地区 計画ガイドラインを定めた佐倉市



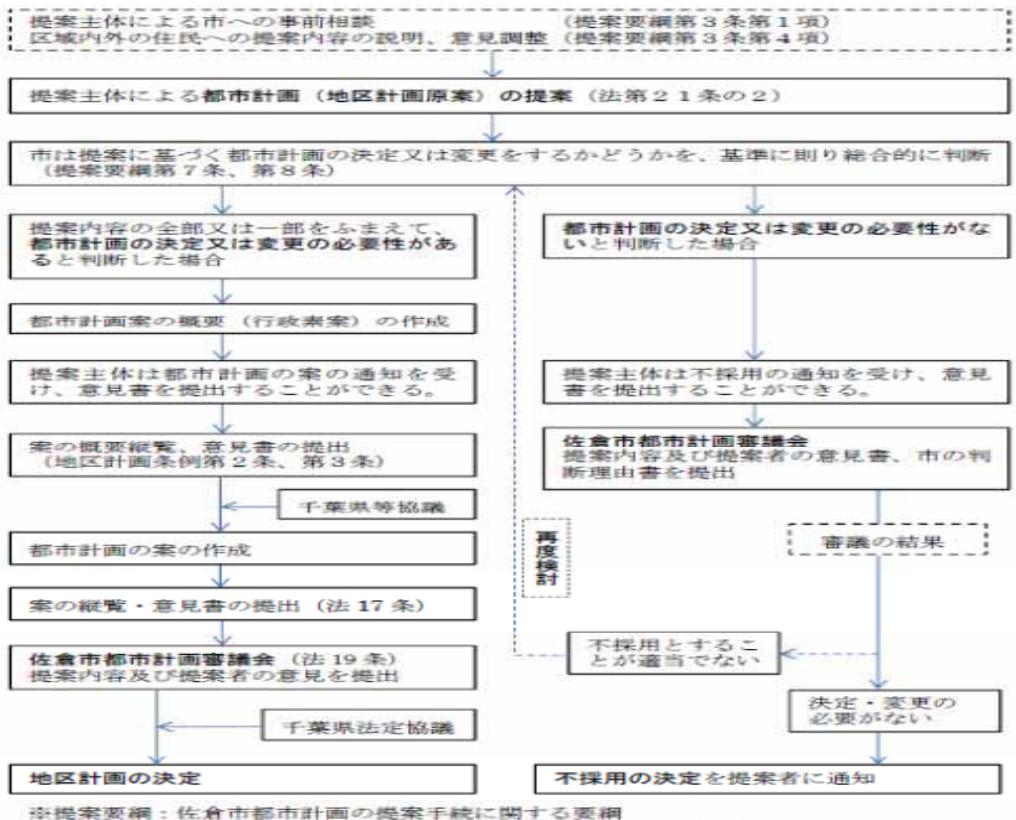
【市街化調整区域の土地利用方針イメージ図】

市街化区域 ② 市街地周辺におけるスプロール化の防止



(3) 提案制度の手続き

都市計画提案制度の手続きは、以下のフロー図に示すとおりです。



ご清聴ありがとうございます。