

都市計画概論

景観と都市デザイン

「景観」とは何か

景観とは人間をとりまく
環境のながめにほかならない

中村良夫(1977)「景観原論」
『景観論(土木工学大系13)』彰国社

日本の景観づくりの歴史

- 1960年代…歴史的町並みの保存への動き
 - 京都、奈良、鎌倉
 - 1966年 古都保存法
- 1970年代…歴史的町並み保存の発展
 - 金沢、萩、高山、倉敷、…
 - 1975年 伝統的建造物群保存地区(文化財保護法)
- 1970年代末から…一般市街地への広がり
 - 横浜市の都市デザイン行政、神戸市の都市景観条例など
- 1980年代…景観「まちづくり」の試み
 - 1980年 地区計画
 - 1983年 HOPE計画
 - 1988年 まちなみ環境整備事業
- 1990年代…景観まちづくりの普及
 - 自治体による景観条例の制定

伝統的建造物群保存地区

- 単体としての建造物の価値ではなく、それらが集まった街並みを文化財として考える
- 都市計画区域外でも可能
- 助成措置あり
- 全国で83地区が指定
- 文化財としての価値(=学術的価値)を有する街並みでなければならない
- 近年、観光目的を強調しすぎのきらいがある

地区計画

- 1980年に創設
- 比較的小さな区域を対象とした住民に身近な空間作りのための都市計画
- 身近な空間作りの都市計画であるから、住民に最も近い存在である市町村が決定
- 地区の空間のあり方を比較的詳細に定めるので、十分な住民参加を前提とした都市計画

地区計画の内容

- 地区計画の方針
- 地区整備計画
 - 地区施設
 - 建築物等に関する事項
 - 建築物の用途
 - 容積率(最高・最低)
 - 建ぺい率の最高限度
 - 最低敷地規模および最低建築面積
 - 壁面の位置の制限
 - 建築物の高さ(最高・最低)
 - 建築物の形態・意匠
 - 垣または柵の構造
 - 土地利用の制限

地区計画の種類

□ 規制強化型

- (一般型)地区計画
- 誘導容積型地区計画

□ 規制緩和型

- 地区計画(再開発等促進区)
- 容積適正配分型地区計画
- 高度利用型地区計画
- 街並み誘導型地区計画
- 用途別容積型地区計画

その他の都市計画による手法

□ 用途地域を補完するゾーニング

- 高度地区
- 特別用途地区

□ 緑の確保のためのゾーニング

- 風致地区
- 緑地保全地域
- 特別緑地保全地区
- 緑化地域

都市計画による景観保全の特徴

- 強制力があり、実効性が高い
- 一般に都市計画区域内でのみ可能
- 公共施設を例外にしていることが多い
- 基本ゾーニングである用途地域制による最低限規制の呪縛
- 規定項目が限定されており、しかも数値基準が中心
- 景観保全のためのインセンティブの不足
- 住民の十分な合意形成が必要

自治体の景観条例

- 都市計画法、建築基準法等の既存の法律では景観保全が不十分
- 地方自治法にもとづくいわゆる自主条例
- 全国約500の自治体で制定

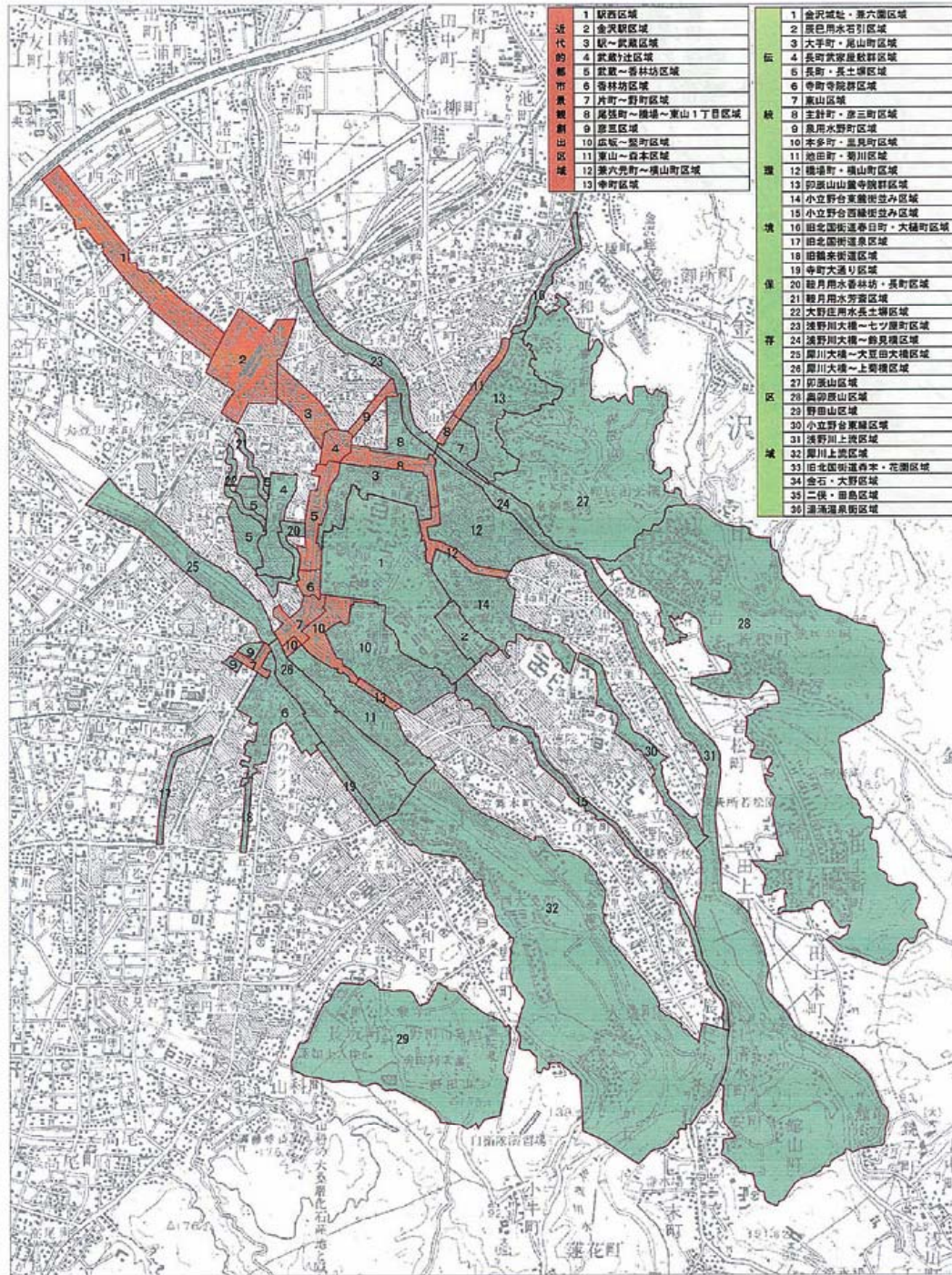
景観条例の標準的内容

- 景観基本計画
 - ない場合も少なくない
- 重点区域指定
- 景観形成基準
 - 基準、ガイドラインなど
- 建築等の行為の規制
 - 届出・勧告がほとんど
- 景観審議会

石川県金沢市景観条例(1989)

- 市長が伝統環境保存区域／近代的都市景観創出区域の指定
- 指定区域について景観形成基準の制定
- 指定区域内における各種行為の届け出
 - 建築物等の新築、改築、増築、移転、除却、大規模な修繕・模様替え又は色彩の変更
 - 宅地造成、土地の開墾
 - 土石採取、木竹の伐採

500m 0 500 1000 1500



主計町地区の景観形成基準

建築物	共通事項	歴史的な街並みの雰囲気や川筋の眺望を保全し、落ち着いた街並みの景観を図る。
	位置	前面の外壁の位置および軒線をそろえるように努めるとともに、川筋や卯辰山の眺望に配慮した配置を工夫する。
	高さ	12m 以下
	形態	こう配屋根、日本かわらぶき、金属板ぶき等を基調とする。
	色彩	区域の伝統的意匠に準じた色彩とする。
	広告物	周辺の街並みとの調和を図る。
	設備	外部に露出させないよう工夫する。
	駐車場	外部から直接見えないよう工夫する。
	その他	
建築敷地	共通事項	街並みの連続性や眺望に配慮した景観形成を図る。
	緑化	既存の緑を保全し、敷地内の植栽に努める。
	垣・さく	周辺の街並みとの調和を図る。
	その他	
公共空間		歴史的雰囲気と調和した安全で快適な歩行者空間の整備を図る。

景観条例のメリット

- 柔軟な対応が可能
 - 地区の取り組みの程度
 - 地域の景観の多様性
 - 主観を100%排除することが困難な景観の質
 - 事業者・設計者との協議
- 自治体の他のまちづくり施策との一体化・総合化

景観条例の限界と景観法の制定へ

- 全国各地の自治体で自主的に景観条例が制定され、良好な景観の保全・形成への取り組みが継続して行われていること
- にもかかわらずこれらの条例には法的根拠がないため、望ましい取り組みであるにもかかわらずなかなか実効性があがらないという実態があること
- また、「規制」が中心で、より良い景観創造のためのインセンティブに欠けていたこと
- 国立裁判に代表されるような景観をめぐる事業者と市民のトラブルが多発しており、良好な景観形成に関する社会的仕組みへの市民ニーズが高まっていること

景観法の内容

- 景観に関する基本理念
- 景観形成に取り組む主体
- 景観計画
- 景観協定
- 景観地区
- その他

景観に関する基本理念

- 良好な景観は、国民共通の資産として整備・保全が図られるべきこと
- 良好な景観は、地域の自然、歴史、文化、人々の生活等の調和の表象であり、適正な制限の下にある土地利用によって実現されるべきこと
- 良好な景観は、地域固有のものであり、地域住民の意向を踏まえ、多様な形成が図られるべきこと
- 良好な景観の形成には、地域の活性化に資するよう、自治体、事業者、住民の協働による取り組みが重要なこと
- 良好な景観の形成は、景観の保全のみならず創出も含むべきこと

景観計画とは・・・

- 「区域」を決め、
- 区域の良好な景観の形成に関する「方針」を決め、
- 方針を実現するため、建築物・工作物に対する制限事項（景観形成の基準）を決める

建築物又は工作物の形態又は色彩その他の意匠の制限
建築物又は工作物の高さの最高限度又は最低限度
壁面の位置の制限又は建築物の敷地面積の最低限度
その他、対象行為ごとの良好な景観の形成のための制限



- 区域内で行われる建築行為、工作物等の建設行為等に対して、届出・勧告制が適用される
- 勧告に従わない行為に対して「変更命令」を出すこともできる

景観行政団体（自治体）が決定するが、住民等も策定を提案することができる

その他、景観計画を定めれば・・・

- 景観重要建造物／景観重要樹木を指定できる
 - 建造物・樹木の保全と所有者へのインセンティブ
- 景観重要公共施設を指定できる
 - 景観に配慮した公共施設の整備
 - 優先的な電線地中化（道路の場合）
- 景観協議会を組織できる
- 景観協定を締結できる
- 屋外広告物の規制強化ができる
- などなど

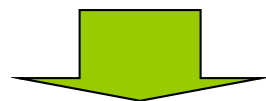
景観協定とは・・・

- 景観に関する様々な住民同士の約束事を決めることができる
 - 建物の高さやデザインなど
 - 敷地の緑化のこと
 - 樹林地の保全
 - 屋外広告物の表示
 - 農用地の保全
 - その他良好な景観の形成に関する事項（例えば建築物の前面を花で飾る、店舗の前の可動式ワゴンの設置などソフトな項目を含む）
- ただし、関係者全員の同意が必要

景観地区とは・・・

- 「区域」を決め、
- 都市計画で良好な景観の形成のため、建築物・工作物に対する制限事項(景観形成の基準)を決める

- イ 建築物の形態意匠の制限
- ロ 建築物の高さの最高限度又は最低限度
- ハ 壁面の位置の制限
- ニ 建築物の敷地面積の最低限度



- 区域内で行われる建築行為に対して、イは市町村の認定が、ロ・ハ・ニは建築確認が必要となる
- 認定と建築確認の両方がないと、工事に着工できない

市町村が決定するが、住民等も決定を提案することができる

景観法の限界と可能性

□ 景観法の限界

- 「建物の景観」が主たる対象であって、「環境の眺め」に対応するには限界がある
- 目標とする良好な景観像が明確なところでは有力なツールだが、そうでないところでは・・・

□ 景観法の可能性

- 自治体の自由度が従来の仕組みに比べて格段に高い
- 市街地環境の定性的コントロールが可能に
 - 「決める時には考えるが、使う時には考えない」から「決める時にはあまり考えず、使う時に考える」への転換
 - 「規制は事前明示でなければならない」という壁の突破