

## 第2回 八王子市景観計画策定等検討会議 討議資料

---

1. 第1回検討会議の主な意見
2. 八王子市の景観形成の方向性
3. 景観形成の取り組みの考え方

平成20年11月27日

# 1. 第1回検討会議の主な意見（1）

## 八王子市の景観に関する意見

### ●山・山並み

- ・高尾山、陣馬山などは市の宝、シンボル
- ・市の景観を考える上で丘陵は重要な要素

### ●河川・水辺

- ・浅川は以前と比べてきれいになった。

### ●眺望

- ・遠くに見える山並みや夕焼けが美しい。

### ●まちなみ

- ・個々の取り組みだけでは、決してまち総体では美しくならない。
- ・多摩ニュータウン内で、まちなみに調和しないマンション建設が進んでいる。
- ・都市の郊外化・拡張により、広告物がまちなかに増えてきている。

### ●景観資源

- ・自然や歴史等景観資源、文化財に恵まれているが、あまり意識されていない。

### ●景観の捉え方、考え方に関する意見

- ・景観は、経済活動や社会的な営み、人々の意識が現れたものであり、表層的なものではない。
- ・景観行政は、ある意味運動論だと思っている。
- ・骨格的な景観に関する議論と市民目線での身近な取り組みに関する議論が必要。

## 景観形成の進め方に関する意見

### ●重点的に取り組むべき場所、地域

- 八王子駅前
  - ・マルベリーブリッジは、ランドマークとして活用、演出を考えるべき。
  - ・駅周辺の回遊性を高め、商業者が元気になるような仕組みを考えるべき。

- 多様な資源を活用した、人の集まる場づくり
- 多摩ニュータウン内の二次開発（高さや緑の配置等）
- 旧八王子市の景観について考えていくべき。

### ●景観誘導の方法

- ・規制だけではなく、ガイドラインが必要。
- ・容積率の移転などの仕組みと連携させるなど、効果的な方法を考えるべき。

### ●市民の意識向上、普及啓発

- ・市民を巻き込んだ持続的なまちづくり
- ・地域の話し合いの場、ワークショップの開催
- ・子どもを対象とした景観学習

### ●景観形成の単位、地区の捉え方

- ・全市を一つとして捉えず、地区毎に細かく対応すべき。
- ・行政ができることには限界があるため、地区の取り組みは市民レベルで。

### ●まちづくりとしての取り組み

- ・見た目だけではなく、生活環境、豊かな暮らしとの関係も考慮すべき。
- ・若い人が住めるようなまちづくりと一体的に取り組む。

### ●その他、確認事項

- ・東京都が主体となった景観誘導の状況
- ・丘陵地における東京都の取り組みの状況
- ・八王子市の緑の基本計画
- ・過去の建築紛争の状況と対応の状況

# 1. 第1回検討会議の主な意見（2）

## ■意見の概要

分類	評価的意見	今後取り組むべき事項等
景観の骨格（山並み、河川、都市拠点、眺望景観など）に関する事	<ul style="list-style-type: none"> <li>○高尾山、陣馬山、多摩御陵などは市の宝、シンボルであり、市民の関心も高い。</li> <li>○市の景観を考える上で丘陵は重要な要素</li> <li>○浅川は、以前、大変汚れていたが、下水道整備や様々な活動を経て、「清流」と呼べるまでに回復した（残念ながら、緑や田畑の減少に伴い水量が減っているので、それを回復させたい）。</li> <li>○歴史も長く、都市としてのポテンシャルは高いのに、おしゃれではないとの声が聞こえてくる（八王子駅周辺など）。</li> <li>○遠くに見える山並みや夕焼けが美しい。</li> <li>○以前、京王八王子駅にあったデッキからきれいな富士山が見えた。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○市の顔として、玄関口である JR 八王子駅・マルベリーブリッジをどの様に整備、イメージづくりをしていくのかが大切（八王子らしさ、ファーストインプレッション、ランドマークの演出）。</li> <li>・まちを元気にするため、商業を急速に活性化すること、そのために駅周辺の回遊性を高めることが大切</li> </ul>
まちなみ形成に関する事	<ul style="list-style-type: none"> <li>○北野台の街並みが気に入っている（地区計画決定地区内）。</li> <li>○建築家は敷地の中で精一杯設計作業をしてきたが、まち総体で見ると、決して美しくない。</li> <li>○多摩ニュータウン内の未利用地でマンション建設が進み、周辺の街並みと高さや形態、緑地の配置など調和していない。</li> <li>○マンション建設に伴う建築紛争は？。今後発生する可能性はどうか？</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○単体の建築物のデザインだけではなく、周辺との関係も踏まえた景観形成が必要。</li> <li>○過度な規制は好ましくないが、ガイドライン等は必要だろう。</li> <li>○容積率の移転などの仕組みと連携させるなど、いろいろな方法を考えるべきではないか。</li> <li>○見た目だけではなく、生活環境、豊かな暮らしとの関係も考慮すべき。</li> <li>○再開発事業など大きく変化していく中、どのようにコントロールしていくか、といったことが必要。</li> </ul>
建築物等の色彩	<ul style="list-style-type: none"> <li>○信号機やガードレール等の色彩</li> <li>・新しいまちであるみなみ野のダークグリーン、南大沢のライトブラウンなど色彩に力を入れているところは美しく感じる。東急スクエア周辺は黒で風格がある。</li> <li>・国道 20 号沿いのバス停はダークブラウンで、周辺の歴史的な建造物などとマッチしている。</li> <li>・国道 20 号沿道のアーケードに使用しているライトグレーとブルーグリーンが、周辺の歴史的な建造物（蔵）と調和していないし、商店街としての連続性が欠けており残念。市民の関心が高いので、話し合いを進めながら何とかしたい。</li> <li>○そもそも色彩には地域性がある（フランスで学んだ）。兵庫県の色彩調査結果で、地域色（群としての色）があることが分かった（出石、城崎等の歴史的なまちなみ）。現在でも、その傾向は大きく崩れていない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ネガティブチェック型の基準では極端に好ましくないものは排除できるが、素材を含め、地域の個性を感じるものになるように議論したい（まちの雰囲気を感じて、創造的に育めるように）。</li> </ul>
屋外広告物	<ul style="list-style-type: none"> <li>○郊外都市としての典型的な広告景観がみられる。都市の郊外化・拡張により、自然や住宅地に広告物が食い込んできている。</li> <li>○感覚的に不快なのは八王子駅前の広告看板が林立していること。</li> <li>○多摩ニュータウン内でも電線類地中化を行っていない道路では、電柱の上の広告物が増加してきた。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○屋外広告物は、メディアとしては必要である（経済活動の一環でもある）。一方的な規制はなじまない。何故、いまのような状況になったのか、その要因を探る必要がある。その上で、景観（公共的な空間）で私的な情報をどのように出すのか、を考えながら検討したい。</li> </ul>
景観資源の保全活用に関する事	<ul style="list-style-type: none"> <li>○自然や歴史等景観資源が豊富にあり、市民の参加・協働で保全・活用することは良い。</li> <li>○都内でも文化財が一番豊富だが、あまり意識されていない。</li> </ul>	

# 1. 第1回検討会議の主な意見（3）

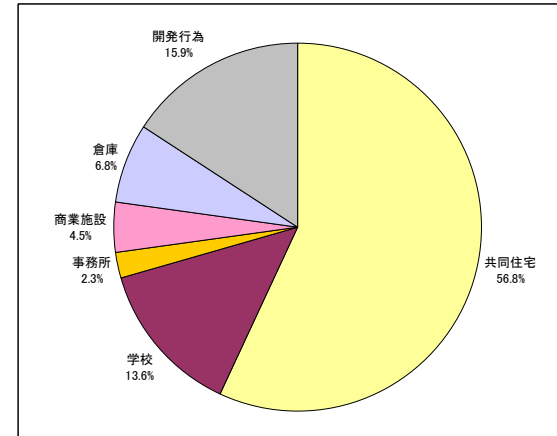
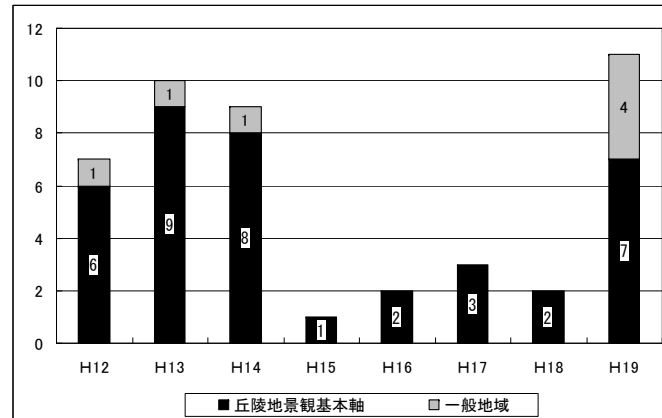
## ■意見の概要（続き）

分類	評価的意見	今後取り組むべき事項等
身近な緑・水辺に関する こと		<ul style="list-style-type: none"> <li>○里山・田園の維持・保全</li> <li>・山並みなどの自然景観のみではなく農村景観も重要。</li> <li>・自然の緑と人の手が加わった緑の違いをふまえてみどりを捉えて議論していきたい。</li> </ul>
市民の意識やまちづくり活動に関する こと	○行政の手の届かないこと、市民が主体的にすべき事をどうするか。	<ul style="list-style-type: none"> <li>○市民や企業を巻き込んで取り組んでいくこと。特に子どもを巻き込んで取り組んでいくことが必要。</li> <li>○景観行政を通じて市民の意識を高めていき、その結果、八王子はいいと感じるようになるのが目標と考える。</li> </ul>
地区のルールづくりに 関すること		<ul style="list-style-type: none"> <li>○その場所をよく知っている住民の意見を取り入れ、持続的に取り組んでいく仕組みが大切。</li> <li>○地区によって街の成り立ち、景観の状況が異なるため、地区毎に考え・実行するのがよい。</li> </ul>
景観整備に関する こと		<ul style="list-style-type: none"> <li>○多摩御陵など貴重な資源が豊富にある中、市民が集まれるような場所づくり、まちづくりを具体的に進めていくことが大切。</li> <li>○再開発事業などでまちが変化していく中、どうコントロールしていくかを考えていくことも必要。</li> </ul>
行政の取り組みに関 して	○独自の取り組みや条例の制定など、良く取り組まれている。	<ul style="list-style-type: none"> <li>○まち全体が美しくなるための方向づけが必要。</li> <li>○景観の取り組みは総合的なものであり、行政の縦割りの仕組みを景観という切り口でつないでいくことが大切。</li> <li>○マンション紛争のようなことが起きたときにも活用できる条例や景観計画の必要性について議論できるとよい。</li> </ul>
景観全般的、市の景観に 関して	<ul style="list-style-type: none"> <li>○景観は、経済活動や社会的な営み、人々の意識が現れたものである。決して表層的なものではない。</li> <li>○八王子市を1つのイメージでは捉えにくい。多様な景観があるのが八王子</li> <li>○まちづくりと景観は一体となったものではないか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○旧来の八王子のまちの景観をどうしていくかを考えていくべき。</li> <li>○若い人が住めるようなまちづくりとも一体的に取り組む。</li> <li>○市民が集まれる場所づくり、まちづくりを進めていくことが大切。</li> <li>○色や音なども重要(イベントの効果的な演出)。</li> <li>○行政区域を越えた連携を意識して検討したい。</li> <li>○市の景観は地域ごとに個性や特徴があるので、地区毎に細かく見ていくことが大切。</li> <li>○景観行政は、ある意味運動論だと思っている。</li> <li>○骨格的な景観に関する議論と市民目線での身近な取り組みに関する議論の両方での議論が必要。</li> </ul>

# 1. 第1回検討会議の主な意見（4）

## 参考）東京都における景観誘導等の取り組み概況

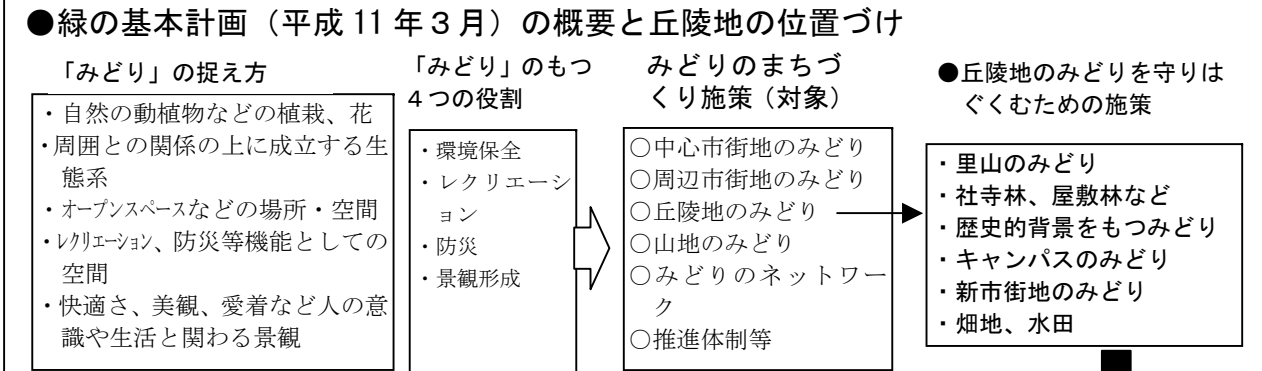
- 八王子市内における東京都景観条例等計画における届出の状況（H12-H19）
  - ・届出件数は10件／年程度までであり、その多くが丘陵地景観基本軸内である。
  - ・過去8年間（H12-H19）に届出された建築物等の用途は、共同住宅が約57%と最も多く、次いで開発行為（約16%）、学校（約14%）の順となっている。



出典：東京都景観計画

- ◆届出の行為
  - 建築物・工作物の新築、増築、改築若しくは移転、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
  - 主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更
- ◆届出の規模
  - 丘陵地景観基本軸
    - 建築物・工作物（煙突、鉄柱、装飾塔、記念塔、物見塔その他これらに類するもの）の高さ $\geq 10m$
    - 開発区域の面積 $\geq 3,000 m^2$
  - 一般地域（丘陵地景観基本軸以外の地域）
    - 建築物・工作物（煙突、鉄柱、装飾塔、記念塔、物見塔その他これらに類するもの）の高さ $\geq 45m$ 又は延べ面積 $\geq 15,000 m^2$
    - 開発区域の面積 $\geq 40ha$ （樹林等を15ha以上含む場合は20ha以上）

## 参考）丘陵地の位置づけ、施策の実施概況



### ○市街地内丘陵地のみどりの保全に関する条例（平成17年3月制定）

#### ●斜面緑地保全区域の指定

市長は、次世代に継承すべき市民共有の財産である尊いみどりを保全するため、市街地内に位置し、樹林地が連続して確保され良好な自然環境が形成されている丘陵地の斜面の緑地の区域を、斜面緑地保全区域として指定することができる

#### ●緑地の保全・確保の目標値（※）

100ha（平成15年度～24年度）

#### ●指定の実績値（平成20年2月現在）

31.11ha

図 みどりの施策の実施状況

※八王子ゆめおりプランより



市街地を包み込む丘陵地の緑の連なり（市役所から）



斜面緑地保全区域を含むみどり

## 2. 八王子市の景観形成の方向性（1）

### 1) 基本的視点と景観まちづくりの意義

#### ○八王子市のまちの姿

- ・市街地を取り囲む緑豊かな山地・丘陵地
- ・まちに潤いをもたらす豊富な水辺環境
- ・交通の要衝として街道沿いに早くから栄えたまち
- ・史跡・遺跡や、かつての面影を残す歴史的建造物など、豊かな歴史的環境
- ・多摩地域の広域拠点都市
- ・豊かな自然環境に囲まれた住宅都市
- ・自然環境やレクリエーションなど観光交流都市
- ・多様な自然と文化がおりなす多面的な都市の景観

#### ○目標とする6つの都市像（八王子ゆめおりプラン）

- ・新しい時代にふさわしい創意にみちた協働のまち
- ・一人ひとりが大切にされ共助で築くふれあいのまち
- ・だれもがいつでも多様に学び豊かな文化を育むまち
- ・安全で快適に暮らせる心やすらぐまち
- ・魅力あふれる産業でにぎわう活力あるまち
- ・水とみどりを慈しむ地球環境にやさしいまち

#### ○市民ニーズなど

- ・八王子市での定住意向は高く、自然に恵まれていることに対する評価が高い。
- ・行政の重点施策として、福祉・医療、防犯、少子化対策などが多いが、緑の保全に対する要望も多い。
- ・景観や風景に関心は高いが、まちの景観に対する評価は高くない。
- ・市の誇れるものとして、山並みやイチョウ並木、河川など、緑や自然景観が高く評価されている。
- ・豊かなみどり、歴史的・文化的資源などを守り、調和した環境整備が求められている。

#### ●景観まちづくりの視点

- ・様々な景観要素が重なり合う八王子市の景観、風景の多様性を尊重する
- ・都市をイメージさせる景観要素や資源を大切にし、磨き上げる
- ・都市の歴史に根ざしたまちなみをつくる
- ・広域拠点として相応しい快適で魅力ある空間をつくる
- ・暮らしやすさにつながる快適な環境を整える
- ・様々な特徴をもつ地域の個性を磨き上げる

#### ●まちのイメージ

- ・美しいまちなみに誇りをもって暮らせるまち
- ・安全・快適で、歩いて感じる心地よいまち
- ・豊かな自然と文化に恵まれた格調高く趣のあるまち

#### ●景観まちづくりの意義

- ・八王子に住んでいることを実感し、ふるさととしてのまちへの愛着や誇りを育む
- ・潤いと落ち着きのある暮らしやすい生活環境をつくる
- ・個性と魅力を引き立て、活力とにぎわいのあるまちをつくる

## 2. 八王子市の景観形成の方向性（2）

### 2) 八王子市の目指すべき景観形成の方向性

#### ○骨格となる景観を大事にする

- ・都市を形づくり、イメージを想起させる、骨格となる大きな景観要素を磨き上げ、八王子の魅力を高める

#### ○まちなみの背景となる山並みと緑を大切にする

- ・緑に恵まれた山並みや河川、湧水など豊かな自然景観を守り育む

#### ○まちの格調を高める歴史的・文化的資源を大切にする

- ・大切に受け継がれてきた歴史資産や伝統行事などを、これからも継承し、引き立てていく

#### ○まちなみ全体が調和した中で、個性や魅力を磨く

- ・落ち着いた暮らしの環境を守りつつ、地域の個性を引き立てて、活力ある地域づくりにつなげる

#### ○多様な資源のつながりを尊重し、まちの質を高める

- ・豊かな自然環境と都市の空間的なつながりや、歴史から現代の時間的なつながりを表現し、まちの質を高める

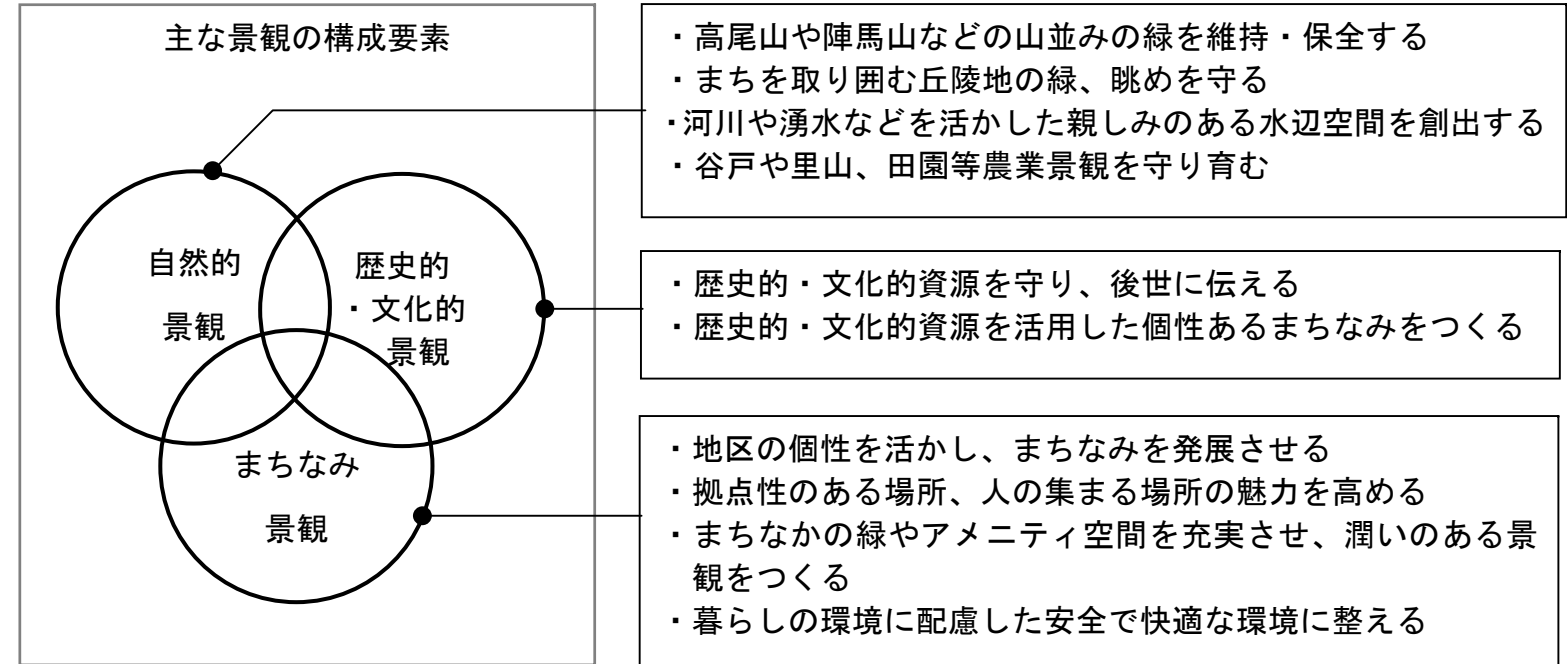
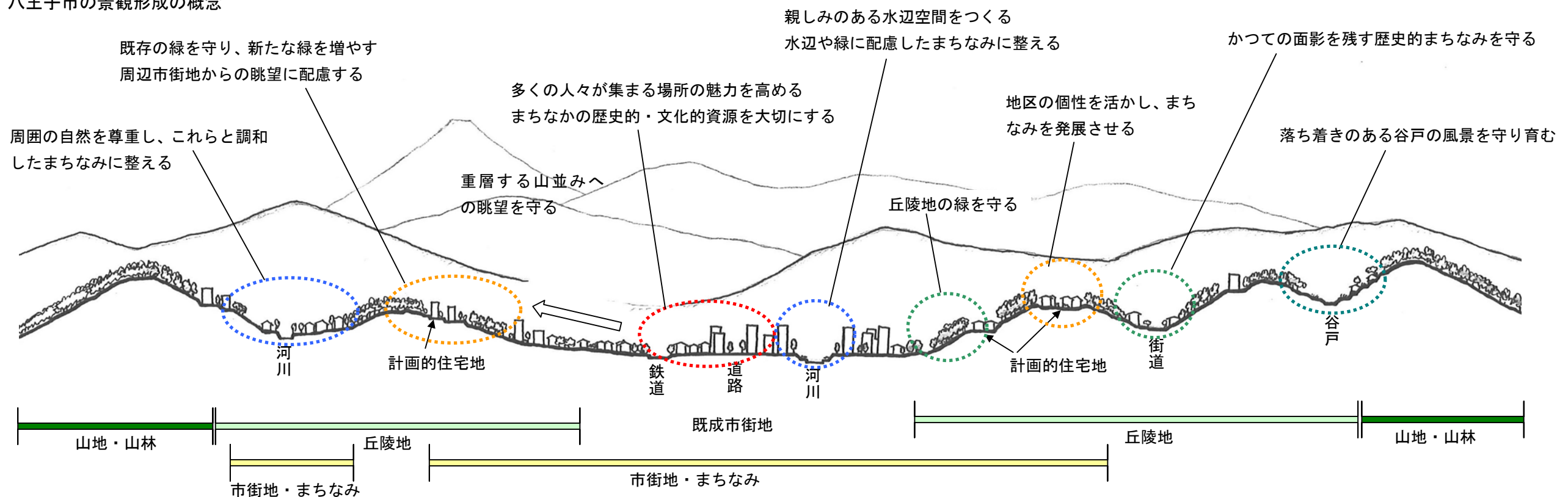


図 八王子市の景観形成の概念



### 3. 景観形成の取り組みの考え方（1）

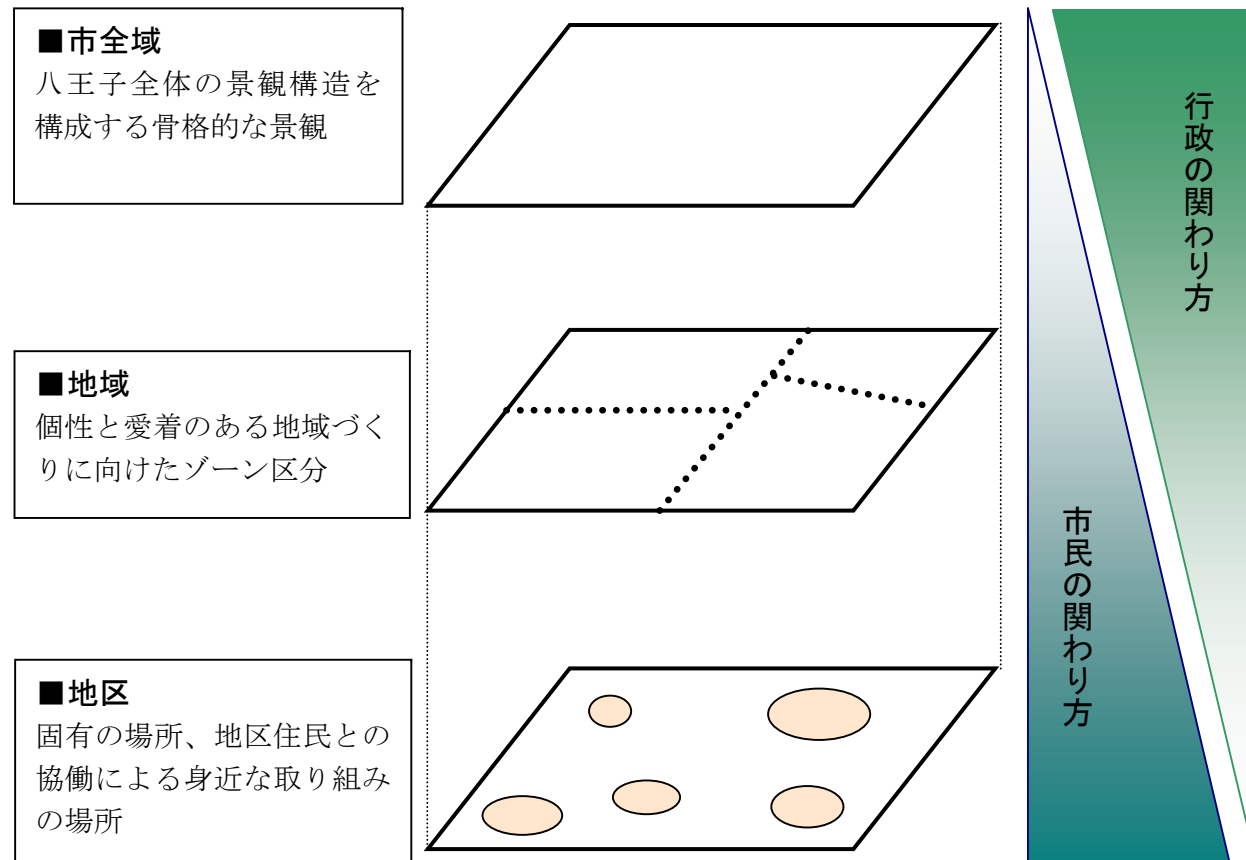
#### 1) 対象の捉え方と役割

##### ●景観形成の取り組みの対象

- ①八王子市のイメージをつくり、都市を形づくる骨格的な景観
- ②景観を形成・誘導するため、対象とする地域の範囲
- ③固有の特徴をもつ地区、典型的な地区、地区住民との協働による身近な取り組み

ここでは、①、②について検討する。

図 地域の捉え方と取り組みについて



#### 2) 八王子市全体の景観の捉え方と取り組みの考え方

##### ●骨格的景観について

- ・八王子市の景観を構成する重要な景観として位置づけ、拠点や軸の良好な景観の保全や創出を図るとともに、これに調和した周辺地域の適切な誘導を図る。

##### ◆景観の拠点

###### ○緑・水辺景観拠点

- ・大規模公園と湧水などが一体となった、緑と水辺の一体となった景観

###### ○歴史・文化景観拠点

- ・城跡などの歴史的資産や、高尾山など歴史的施設が集積し、都市の成り立ちを今に伝える歴史的・文化的景観

###### ○都市景観・活動拠点

- ・まちの玄関口であり、多くの人が集い活動の拠点となる主要な駅周辺の景観

##### ◆景観の軸

###### ○山並み景観軸

- ・山の稜線など、都市を取り囲み、眺めの対象として重要な山並みの軸

###### ○水辺景観軸

- ・浅川をはじめとした主要な河川で、まちなかの豊かな水辺と緑を形成し、河川沿いの地域のまちなみ景観の軸となるもの

###### ○都市・緑景観軸

- ・八王子のシンボルであり、都市内の豊かな緑の軸をなす甲州街道のイチョウ並木

###### ○道路・街道景観軸

- ・主要な道路・街道と沿道の地域で、人々の活動の場、都市の歴史を今に伝える景観の軸

##### ◆まとまりのある景観

- ・市を印象づけ、特徴づける自然的景観や歴史的・文化的景観などで大きなまとまりのあるものを位置づけ、その方向性を検討する。

###### ○まちなみの背景であり八王子を印象づける山地・山林の維持・保全

###### ○原風景として落ち着いた風景を成すまとまりのある農地の維持・保全

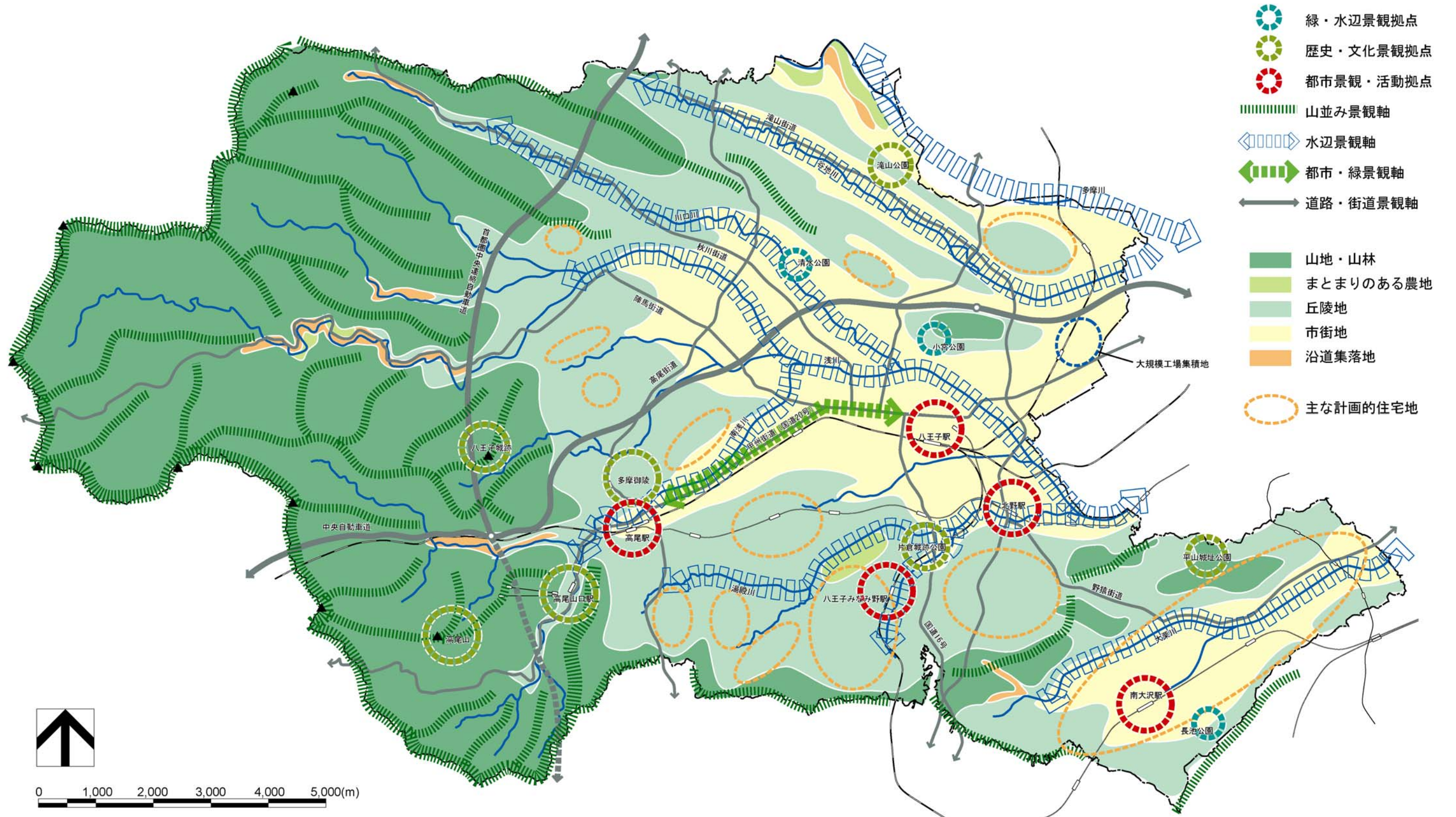
###### ○往時の面影を良く残している沿道集落地の維持・保全

###### ○原風景である里山や歴史資産の背景となる緑を形成し、同時に計画的住宅地や大規模な公共施設等が立地する丘陵地の保全と育成



### 3. 景観形成の取り組みの考え方 (2)

図 景観構造



### 3. 景観形成の取り組みの考え方 (3)

#### 3) 地域の捉え方

##### ●基本的考え方

- 多様な特性に応じた地域の景観形成、誘導を図るため、また、地域ごとの個性や魅力を活かした景観まちづくりを推進していくために、次のような視点から地域を区分し、その方向性を検討していく。

##### ○都市の成り立ち

- 山並みや河川など地形的特徴や、歴史的経緯など、ある程度共通的な景観要素をもつ地域

##### ○地域住民が、地域に対して愛着をもち、まちとして認識できる広がり

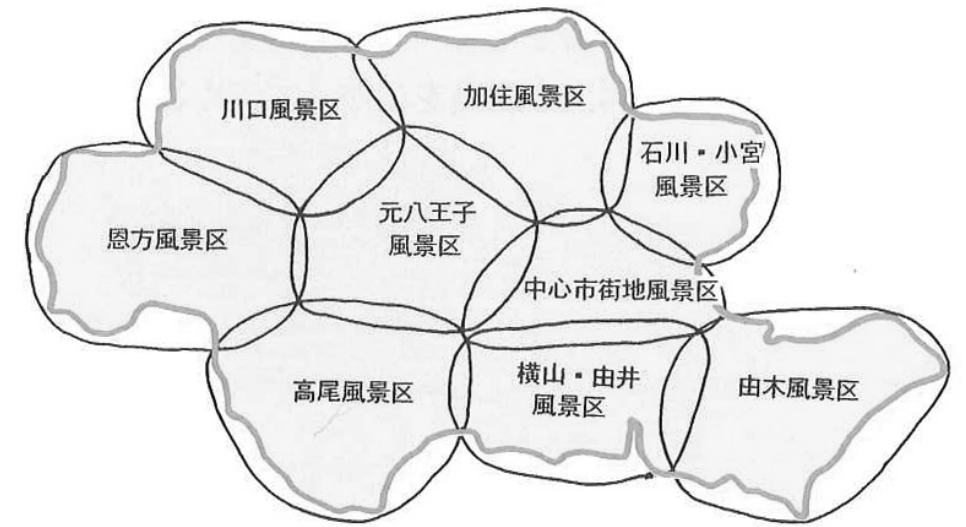
- 市民の身近な地域として、生活圏やコミュニティを踏まえた地域区分

##### ○都市政策やまちづくりの方向性との整合

- 地域の総合的なまちづくりとして取り組んでいくため、各種計画・施策との整合性の確保に配慮

##### ○八王子市都市景観形成基本計画の地域区分 (風景区)

- ある程度共通的な景観要素をもつゾーン
- 地域住民の共通認識としての風景に依拠した景観形成を目指すための地域区分で、9区域を設定
- 境界を明確にはしていない



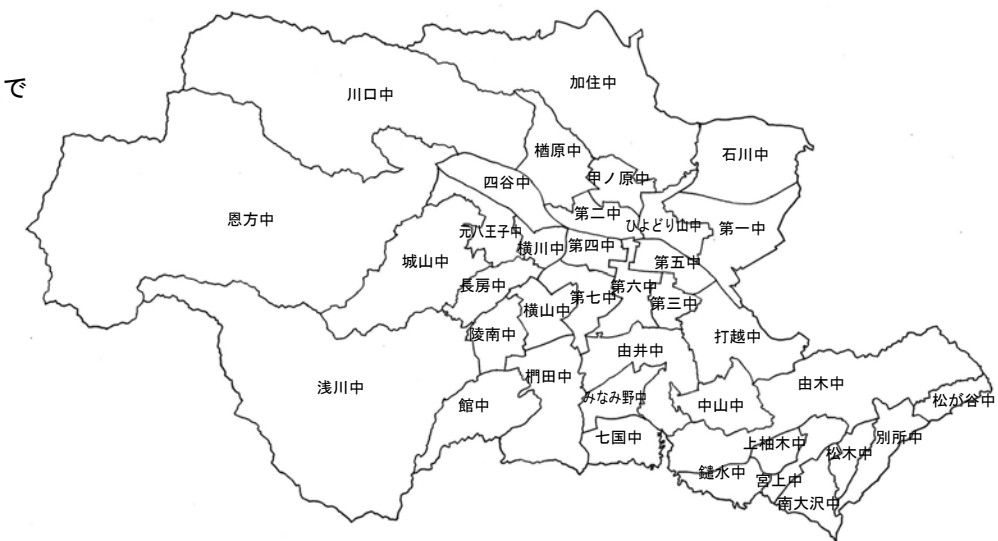
##### ○八王子市都市計画マスタープランの地域区分

- 八王子ゆめおりプランの地域区分を、地域特性を活かしたきめ細かな都市づくりを推進する観点から地域を設定 (10地域)
- 境界は町丁目界

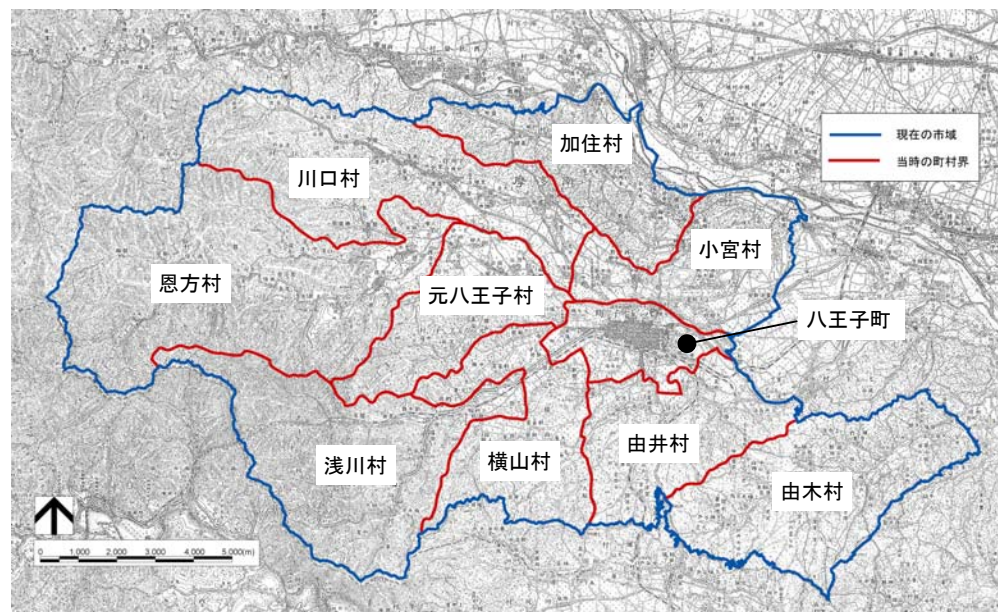


##### ○中学校通学区域境界

- 平成 20 年 4 月 1 日現在で 37 区



明治 40 年頃の町村界



### 3. 景観形成の取り組みの考え方（4）

#### 4) 景観誘導のあり方

##### ●市街地の変化・動向について

##### ◇建築確認申請の件数（図1）

- ・建築物の建築確認申請は、約3,500件/年で推移しており、平成19年度は3,000件未満に減少した。
- ・工作物は、約100件/年で推移している。

##### ◇階数の概況（表1、図2）

- ・過去5年間の建築確認申請件数の階数は、約92%が2階建てであり、平屋建て（約3%）と合計した2階以下の建築物が約95%を占めている。また、5階以下の建築物が約99%を占めている。
- ・6階以上の建築物は八王子駅周辺や多摩ニュータウン等の新市街地に分布しており、過去5年間で3件以上立地した建築物は、八王子駅周辺の商業地域及び浅川沿いの準工業地域内で見られる。

図1 建築物・工作物の申請件数

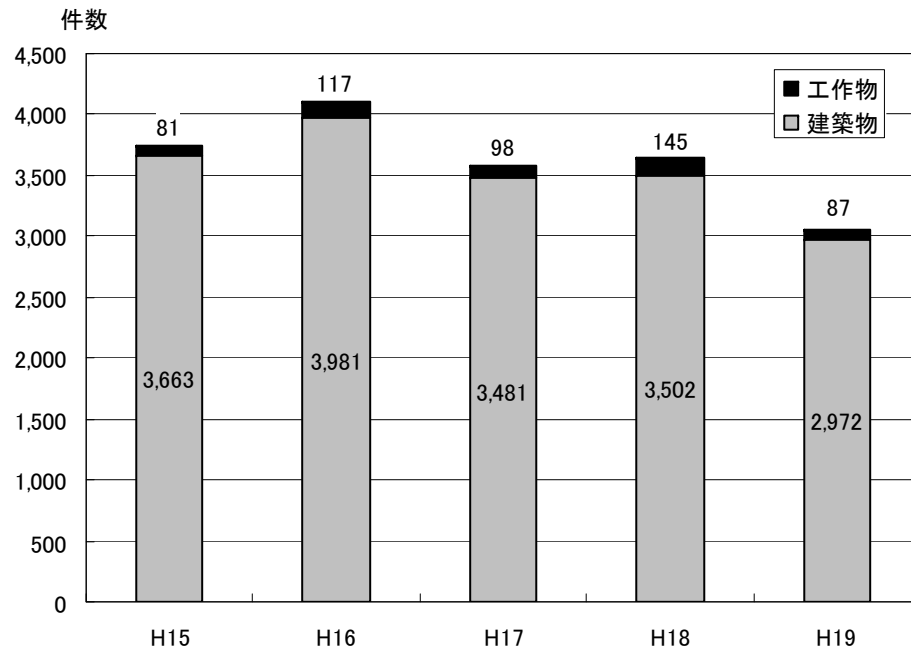


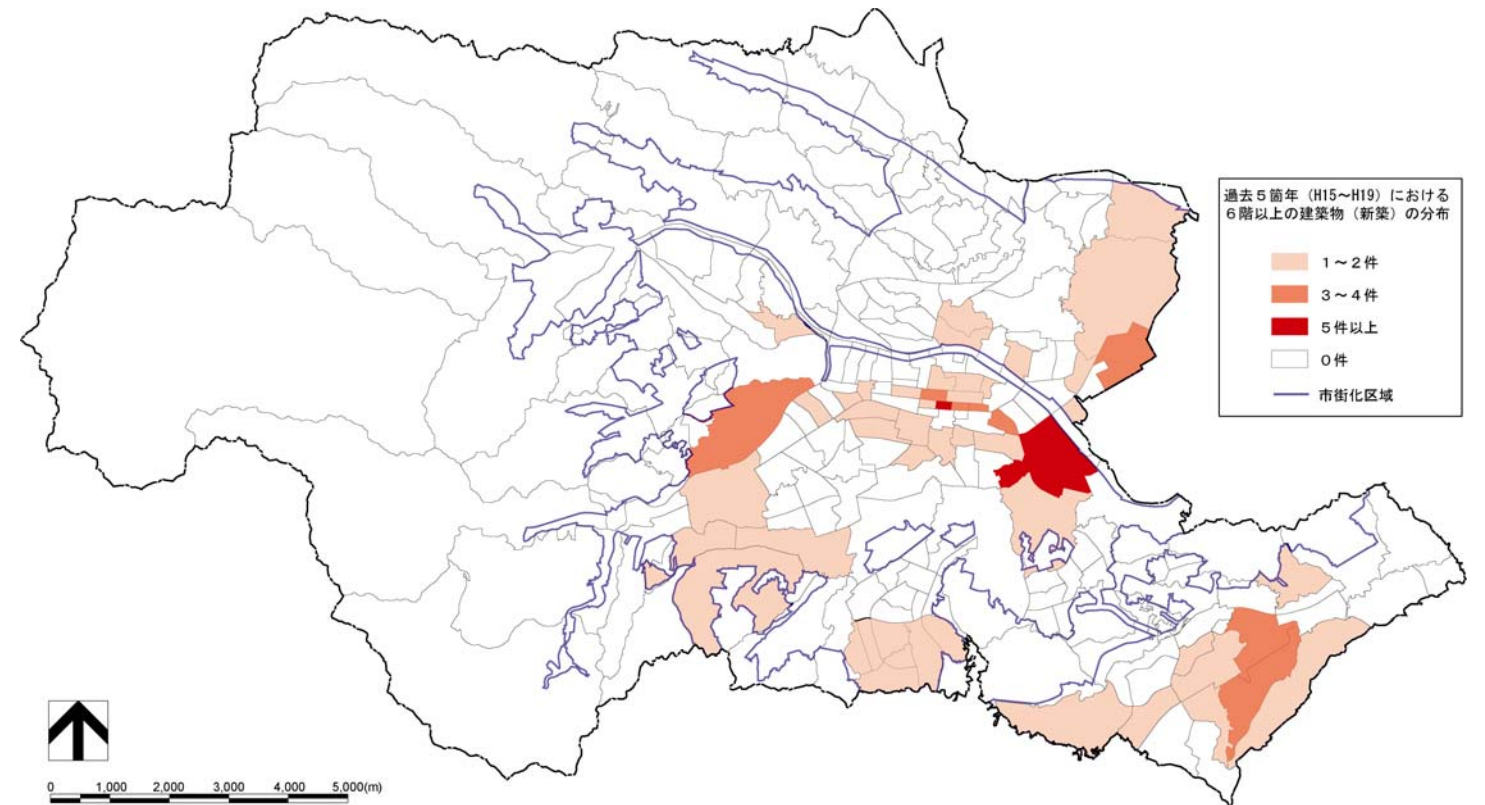
表1 年度・階数別申請件数

地上階数	H15	H16	H17	H18	H19	総計	割合	
1	86	103	121	108	94	512	3.2%	99.3%
2	3,131	3,383	2,881	2,888	2,465	14,748	91.5%	
3	105	131	134	140	104	614	3.8%	
4	17	12	20	21	8	78	0.5%	
5	12	6	19	9	10	56	0.3%	
6	7	4	5	5	8	29	0.2%	0.7%
7	3	8	4	5	6	26	0.2%	
8	4			2	6	12	0.1%	
9	3	2		4	2	11	0.1%	
10		4	2	5	1	12	0.1%	
11			2		1	3	0.0%	
12		1		2	1	4	0.0%	
13	3	1		1	1	6	0.0%	
14	1	2	6	2	1	12	0.1%	
21		1				1	0.0%	
41					1	1	0.0%	
総計	3,372	3,658	3,194	3,192	2,709	16,125	100.0%	

表2 年度・延床面積別申請件数

延床面積	H15	H16	H17	H18	H19	総計
100㎡未満	1,405	1,631	1,247	1,287	1,146	6,716
100㎡以上200㎡未満	1,818	1,908	1,730	1,735	1,433	8,624
200㎡以上500㎡未満	281	270	283	263	216	1,313
500㎡以上1,000㎡未満	41	50	79	59	49	278
1,000㎡以上2,000㎡未満	28	48	36	52	29	193
2,000㎡以上5,000㎡未満	26	20	34	34	30	144
5,000㎡以上10,000㎡未満	23	20	35	27	31	136
10,000㎡以上	41	34	37	44	36	192
合計	3,663	3,981	3,481	3,501	2,970	17,596

図2 6階以上建築物の申請件数



### 3. 景観形成の取り組みの考え方（5）

#### ●過去の建築紛争の状況について

##### ◇紛争の件数・用途（過去5年間）

- ・10～15件／年で推移している（H16は除く）
- ・約80%が共同住宅であり、学校や店舗等の用途は数%程度である。

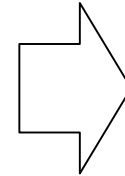
##### ◇紛争の場所（過去5年間）

- ・準工業地域及び商業地域内の紛争が多い。準工業地域では、工場跡地の共同住宅が、低層を基調としたまち並みから突出すること、商業地域では、容積率の指定が高いことから高層建築物の日照等の問題が発生していると考えられる。
- ・その他住居系用途地域内では、低層用途と中高層用途地域の隣接する場所や多摩ニュータウンの二次開発などに多い傾向が見られる（担当者ヒアリングより）。

##### ◇紛争の内容

- ・建築物の高さと関連性が深い日照障害や電波障害が多くを占める。

※出典：本市の「中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例」に基づく建築紛争受付・調停等の状況や担当者ヒアリングより



#### ■今後の景観誘導施策の検討の視点

- ◇全市的に低層を基調とした市街地において、美しいまち並みを形成するための景観誘導のあり方
- ◇景観誘導の観点から、紛争の予防や緩和など、対応できる内容の検証が必要
  - ・建物の配置の工夫や緑地の確保、形態・意匠の誘導などから圧迫感の軽減やプライバシーの確保等に関しては、一定の効果が期待出来る可能性がある
  - ・建築物の高さに関しては、景観法制度では「勧告」止まりであり、有効な施策とはなりにくい
- ◇紛争の根本的な解決方法には、都市計画制度の活用（高度地区や特別用途地区等）や地区のルールづくりなど、総合的なまちづくりの推進が必要

図1 年度別・用途別の紛争の推移

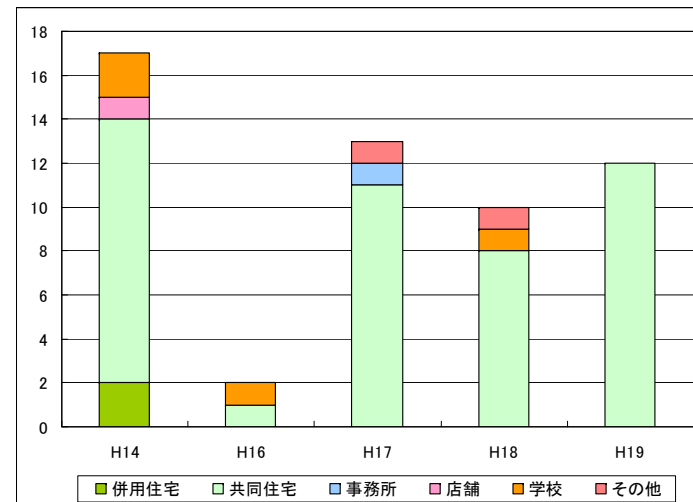


図2 紛争となった建物用途（5年間の合計）

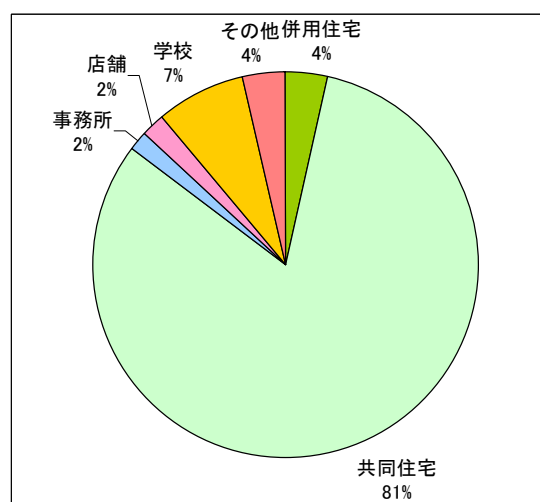


図3 紛争となった用途地域（5年間の合計）

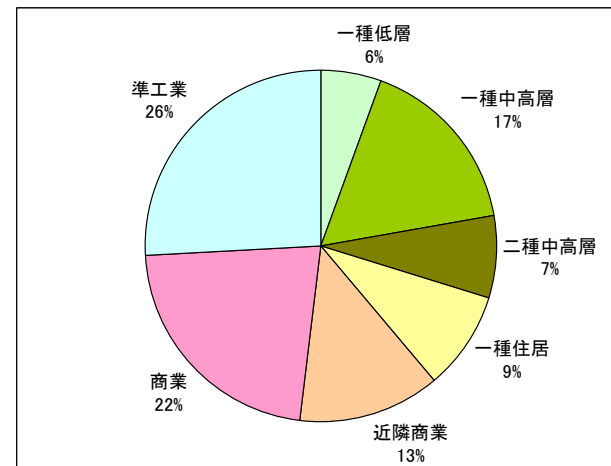


図4 紛争の内容（5年間の合計）

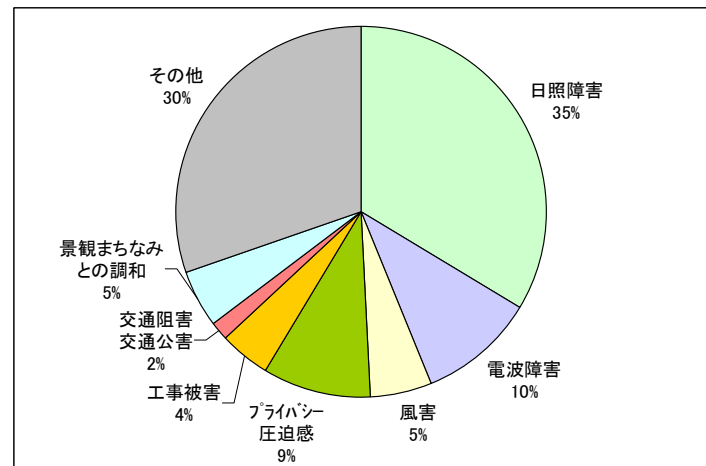


表1 紛争となった建物階数と用途地域（H17-19の合計）

	3階	4階	5階	6階	7階	8階	9階	10階	11階	12階	13階	14階	総計
第一種低層	2												2
第一種中高層			1	1	2			1	1	1			7
第二種中高層				1						1			2
第一種住居		2	1						1	1			5
近隣商業			1	2	1			1					5
商業			1		2	2		1			1		7
準工業		1			4		1					1	7
総計	2	3	4	4	9	2	2	3	1	3	1	1	35
構成比	5.7%	8.6%	11.4%	11.4%	25.7%	5.7%	5.7%	8.6%	2.9%	8.6%	2.9%	2.9%	100.0%

表2 紛争となった建物用途と用途地域（H17-19の合計）

主要用途	一低	一中高	二中高	一住	近商	商業	準工業	総計
共同住宅	2	7	2	2	5	3	6	27
共同住宅(ワンルーム)				1				1
事務所、共同住宅				1			2	3
店舗、共同住宅							1	1
高等学校				1				1
事務所							1	1
店舗							1	1
総計	2	7	2	5	5	7	7	35

- 住居系用途地域では、中層の建築物から紛争が発生
- 商業系用途地域及び準工業地域においても、5～7階建ての建築物を対象として紛争が発生
- 概ね10階を超えると、全ての用途地域で建築紛争が発生する可能性が高いと想定される