

第8回 八王子市景観計画策定等検討会議 討議資料

1. 景観計画策定に向けた検討の進め方と第1回専門家会議での討議について ---p1~2
2. 景観計画の策定の考え方-----p3
3. 景観計画の構成と内容-----p4~5

平成21年11月5日

1. 景観計画策定に向けた検討の進め方と第1回専門家会議での討議について

1) 専門家会議の役割と第1回会議での討議事項

【検討会議・専門家会議等の進め方、役割分担】

- 検討会議：八王子市景観計画の策定に係る目標や方針、方策等について検討を行う。
- 専門家会議：景観法や関連法制度を活用した景観づくりの実現化方策や、運用にあたっての条例策定に係る検討を行う。
- 庁内検討委員会：市の既往の取り組みや関連法制度の活用、連携方法、また景観づくりを推進していくための体制づくり等に関する協議調整を行う。

【第1回専門家会議での討議事項と今後の進め方】

- 専門家会議において、主に景観法を活用した本市の今後の景観づくりの方向性について議論を行った。
- 本会議では、景観計画の実現化方策のうち、次のような景観法を活用した景観づくりの方向性について検討を進めた。
- 次回以降、景観法や関連制度の活用方法や、市独自規定の施策内容など、本市の景観施策や条例の構築に向けた検討を進める。

■第1回専門家会議での討議事項

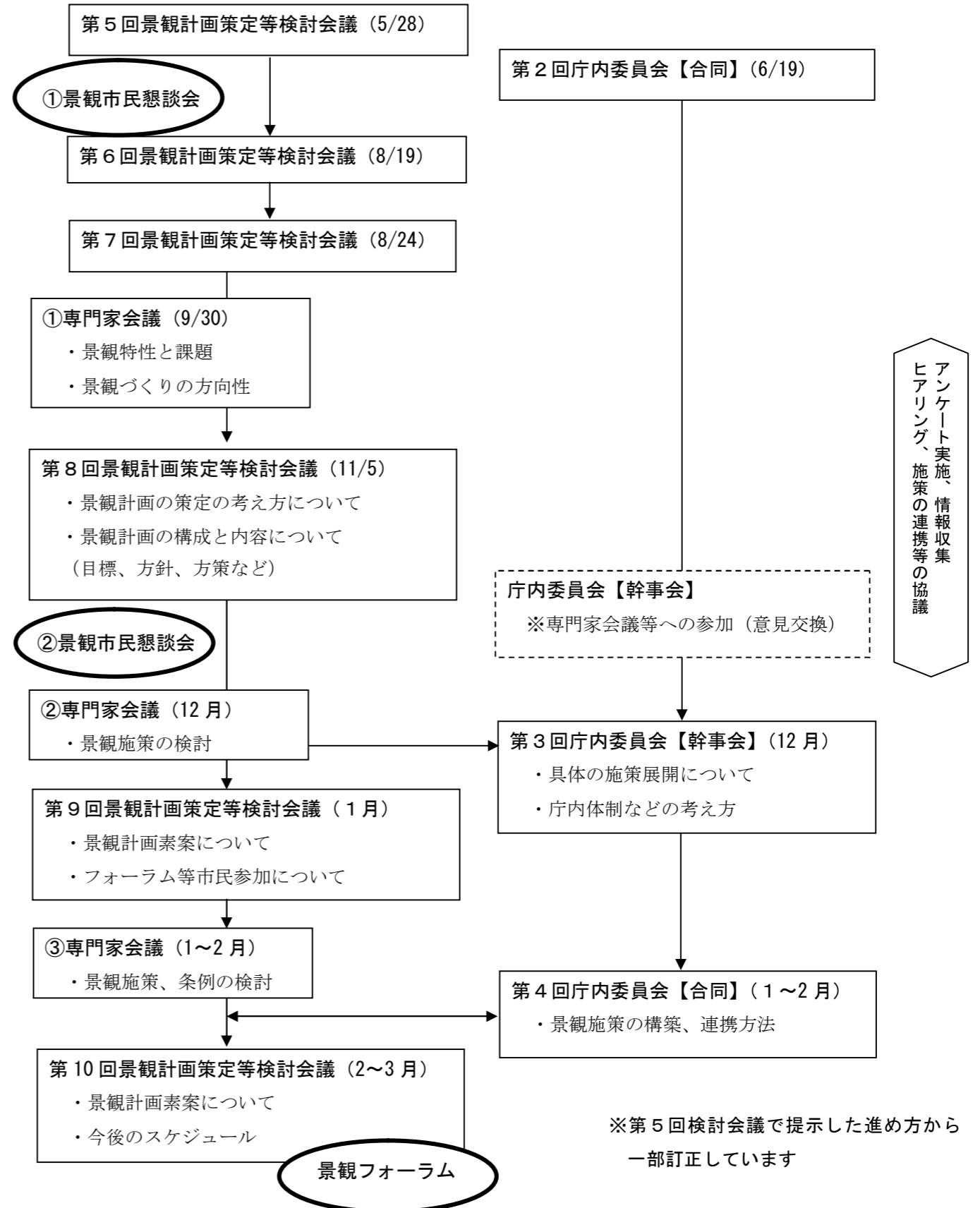
今後の景観づくりの方向性について

- 景観法を活用した景観づくりの基本的な事項を中心とする
- 景観法のメリットを活かし、市独自の規定を効果的に組み合わせる
- 低層を基調とした住宅地において、定住環境を整える景観づくりを進める
- 関連制度（都市計画法や市条例）との連携を図る（緑の保全に関しては関連制度の活用に重点を置く）

- 景観づくりの方向性 1：景観計画区域に関する事項
- 景観づくりの方向性 2：一定規模以上の建築物等の規制・誘導
- 景観づくりの方向性 3：景観資源の保全・活用
- 景観づくりの方向性 4：住宅地等における景観づくり

※参考資料 1 参照

■検討会議等の進め方



アンケート実施、情報収集
ヒアリング、施策の連携等の協議

1. 景観計画策定に向けた検討の進め方と第1回専門家会議での討議について

2) 第1回専門家会議での主な意見

○主な意見の概要

- ・景観計画には、八王子ならではの景観特性や方針を定めることになるが、それらを受けとめる施策についても整理をする必要がある。
- ・公共性が高い地区や特徴的な地区を「重点地区」として指定する場合には、段階的な取り組みや住民主体の取り組みなどを考慮して指定していく仕組みを構築してはどうか。
- ・景観の規制・誘導に係る届出対象の行為は、ある程度小規模なものも含めて、さらには場所性についても考慮する必要がある。
- ・眺望に関しては、緑や色彩、建物の高さなど様々な要素を絡めて考えていく必要がある。また、どこかという眺望が大切か、さらに、その価値を共有してどのように守るのかを考えていくことが大切。
- ・公共施設については、公共の側がすべきことについて共通認識が持てるように指針を示すことや、民地側にも求めることを示すことが大切。
- ・景観づくりを進めていく段階で、その効果を示し、普及啓発につなげていくことが大切。
- ・これから行うことだけでなく、これまでの取り組みを景観の観点から評価することも大切である。また、景観資源として評価できる八王子市ならではの施策もあるだろう。

○景観計画全般にわたる主な意見

- ・地域別に方針を策定するにあたっては、地域と施策がどうつながるのか、法制度などの技術的な意味づけを整理することが大切である。
- ・地域を区分する意味合いとして、次の2点が考えられる。
 - ①市町村合併などの地域の成り立ちを含め、八王子市の景観構造の整理
 - ②景観づくりを進めていく上での、地域における体制づくり
今後進める上では後者も重要である。
- ・地域別方針は新しい内容を書くのではなく、地域において景観づくりを進めてく上での区域取りや地域別の方針を表記する形式で良いのではないかな。
- ・土地利用別方針について、同じ土地利用としての部分で共通することを整理する必要性はある。しかし、同じ土地利用でも地域によって空間構成などが異なる部分があるので、地域ごとに書き分けをする必要性はあるのではないかな。

○【景観づくりの方向性1：景観計画区域に関する事項】に関する主な意見

- ・全市の区域区分を考える際には、既往の取り組み等を整理すること。
- ・一般の地区と重点地区だけではなく、重点地区の候補となるような、中間的な地区も考慮した方が良い。ただし、いろいろな名称を使うと分りにくいので整理は必要。
- ・重点地区という一定規模の広がりのあるエリアだけではなく、景観資源とその周辺などを対象とした中間領域的なスケールを考えていくことも重要だろう。
- ・地区の取り組みは、住民主体のボトムアップ型の仕組みもあわせて検討してはどうか。

○【景観づくりの方向性2：一定規模以上の建築物等の規制・誘導】に関する主な意見

- ・届出の対象行為としては、効果的な取り組みを考えると、ある程度小規模なものも含めることになるのではないかな。
- ・対象行為を規模だけで考えても業者はそれなりに対策してくる。場所性なども考慮するべきである。
- ・建物の高さ制限をすることについては、その裏付けをきちんと整理するべき。
- ・採石場などについては、景観的な配慮を求められないかな。
- ・景観の規制・誘導にあたっては、個々にデザイン調整を行うことも大切だが、むしろどういうタイミングで行うのが重要である。
- ・眺望景観については、移動しながらの眺望もあって具体の規制は難しいが、八王子市の特徴としてどう守っていくか。

○【景観づくりの方向性3：景観資源の保全・活用】に関する主な意見

- ・八王子ならではの特徴的な水や緑などを、制度としてどのように受けとめていくのか。どういうことをしたら何ができるのか、市民にどのように提示していくかも検討した方が良い。

○【景観づくりの方向性4：住宅地等における景観づくり】に関する主な意見

- ・景観づくりといわれてもその効果が分かりにくい。そのため、取り組みを進めながら段階に応じて効果を示していくことが大切。
- ・できることから先行して取り組むことも大切。例えば「市はブルーシートを使わない」という宣言をすることなど、景観計画を策定する前からPRしていくのはどうか。
- ・公共事業や三軒協定などは、景観計画を策定しなくても直ぐにでも実施できる。
- ・景観として評価できる既存の取り組みも多い。それらを景観施策として再評価していくことも大切。施策についても景観資源として提示し、庁内の共有化、市民との共有化を図ることも大切。
- ・身近な景観に関する作法をまとめたガイドラインを作成することで、ボトムアップ型の仕組みを考えていくべき。

2. 景観計画の策定の考え方

「検討会議中間まとめ」を発展・継承して、市民・事業者・行政が八王子らしい景観についての考え方を共有し、協働で景観づくりに取り組んでいくための、実効性のある計画とする。

1) 基本的な考え方

○景観法の活用と他の法制度との連携

- ・法定事項と、景観特性や景観資源の状況など地域の実情を踏まえた独自の事項を組み合わせた計画とする。
- ・都市計画法や都市緑地法など、地域の景観づくりにふさわしい法制度を選択して活用するとともに、地区まちづくり推進条例との連携も考慮した計画とする。

○東京都景観計画の発展的継承

- ・東京都景観計画における本市の位置づけや規定内容を継承しつつ、本市の地域の実情に応じて発展させた計画とする。
- ・景観セミナーや八王子八十八景の選定をはじめ、庁内各所管で展開している各施策との連携をはかり、発展させていく計画とする。

○市民・事業者との協働による景観づくり

- ・市民の意見や、先行している市民活動を踏まえて、市民の提案や行動により景観づくりを進められる計画とする。
- ・市民が活動しやすい仕組みを構築し、市民自らが景観づくりに取り組める計画とする。

2) 留意事項

○「八王子らしさ」の共有

- ・重点地区の指定などにより、八王子の景観の骨格を明確にして、多くの市民が八王子らしさを共有できること。

○地域に根ざした豊かな生活環境づくり

- ・地域ごとの特徴や固有の資源を活かし、市民が地域の景観を身近に感じ、共感できること。
- ・地域の景観を阻害するものを改善し、それぞれの地域らしい景観づくりを行うこと。

○協働による持続可能な施策展開

- ・地区独自のルールづくりを市民主導で行うことができる地区指定制度を構築すること。
- ・庭づくりなど、小さいことから始められる仕組みを構築すること。

3) 景観計画の構成

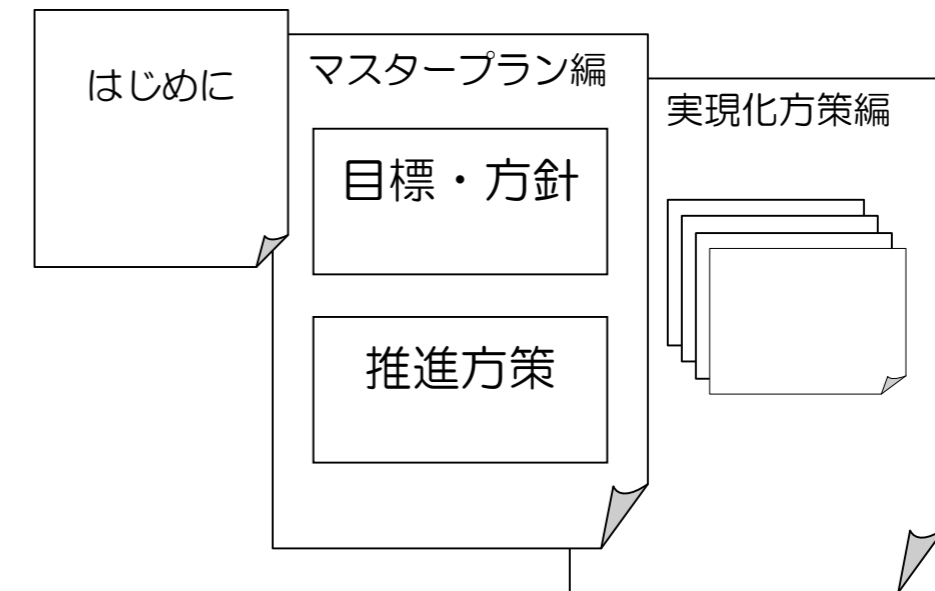
基本的な考え方と留意事項を踏まえ、わかりやすく発展的な構成の計画とする。

○「マスタープラン」と「実現化方策」の2段構成

- ・景観づくりの中長期的な計画（マスタープラン）と、法制度を活用した施策展開のためのツール（実現化方策）の2段構成とする。

○発展性を考慮した「実現化方策」編

- ・重点地区や方策の追加など、景観づくりの進捗や社会情勢、環境の変化などに対応して柔軟に運用できる構成とする。



3. 景観計画の構成と内容 ー全体構成の考え方

はじめに

○景観計画策定の背景や趣旨、景観計画の位置づけ等について整理する

マスタープラン編

・計画策定の前提となる八王子の景観の特性とともに、今後の景観づくりの目標や方針、取り組んでいくための進め方など、中長期的な計画として次のような項目を定める。

※景観施策の根拠として、景観づくりの方針と方策を一体的に検討する

第1章 八王子の景観特性

●景観を考える前提として、景観の捉え方や特性、課題について示す

【策定のポイント】

- 特性の把握について、次のような視点から整理する
- ・地形と都市の成り立ち
- ・人々の暮らしや営みに応じた土地利用等
- ・まとまりのある景観
- ・特徴となる眺望景観
- ・活動や情景の景観

第2章 景観づくりの基本理念と基本目標

●景観づくりの基本理念や目標を示す

【策定のポイント】

- これまでの議論を踏まえ、都市のわかりやすさ（骨格等）、住まいやすさ、そして協働による取り組みを基本に目標を組み立てる

第3章 八王子らしい景観づくりの方針

●景観特性や、基本理念・基本目標を踏まえ、今後の景観づくりを進めていくための方針を定める

【策定のポイント】

- 景観の骨格やシンボル、資源等を引き立てるための方針を定める
- 土地利用等まとまりのあるまち並みを形成、誘導するための方針を定める
- 都市の成り立ちや地域の特色を活かしたまち並み形成のための方針を定める
- 景観の誘導・協議などの根拠として活用する
- 地域の景観づくりと連動して活用・充実化を図る

第4章 景観づくりの推進方策

●方針の内容を実現していくための方策について定める

【策定のポイント】

- 景観法の制度（法定事項）を活用し、市の自主の取り組み（既往の条例や新しい条例等）や関連法制度を組み合わせ、効果的な景観づくりを進めるための仕組みを構築する
- 市民や事業者等との協働による景観づくりの仕組みやこれを支える体制を構築する
- 行政が主体となって重点的に取り組む施策等について示す

実現化の方策編

・景観法や関連制度などを効果的に活用し、景観づくりを実行していくためのツールとして定める。
 ・法制度の活用の方針や、定め方、運用方法などについて定める。
 ・景観づくりの実績にあわせて、新しいデータや新しい手法等を導入する。

※専門家会議や庁内検討委員会を通じて、詳細の検討を行う

第5章 全市で良好な建築物等による景観づくり

- 景観法の行為の制限を活かし、まち並みから突出する大規模な建築物等の規制誘導を行う
- 規制誘導の対象となる行為や規模、届出の手続き、景観形成の基準について定める

第6章 地区の資源や個性を活かした景観づくり

- 公共性の高い地区やシンボルとなる地区、市民により景観づくりが行われている地区など、きめ細かな景観づくりを進める
- 独自の「(仮称)重点地区」指定制度を設け、行政又は市民の発意に応じた仕組みを定める

第7章 公共施設からの先導的な景観づくり

- 景観法の景観重要公共施設制度を活用した公共施設の景観整備を進める
- 景観重要公共施設の指定の考え方やその候補、及び指定した際の景観整備等に関する事項について定める

第8章 地域のシンボルとなる資産を保全・活用した景観づくり

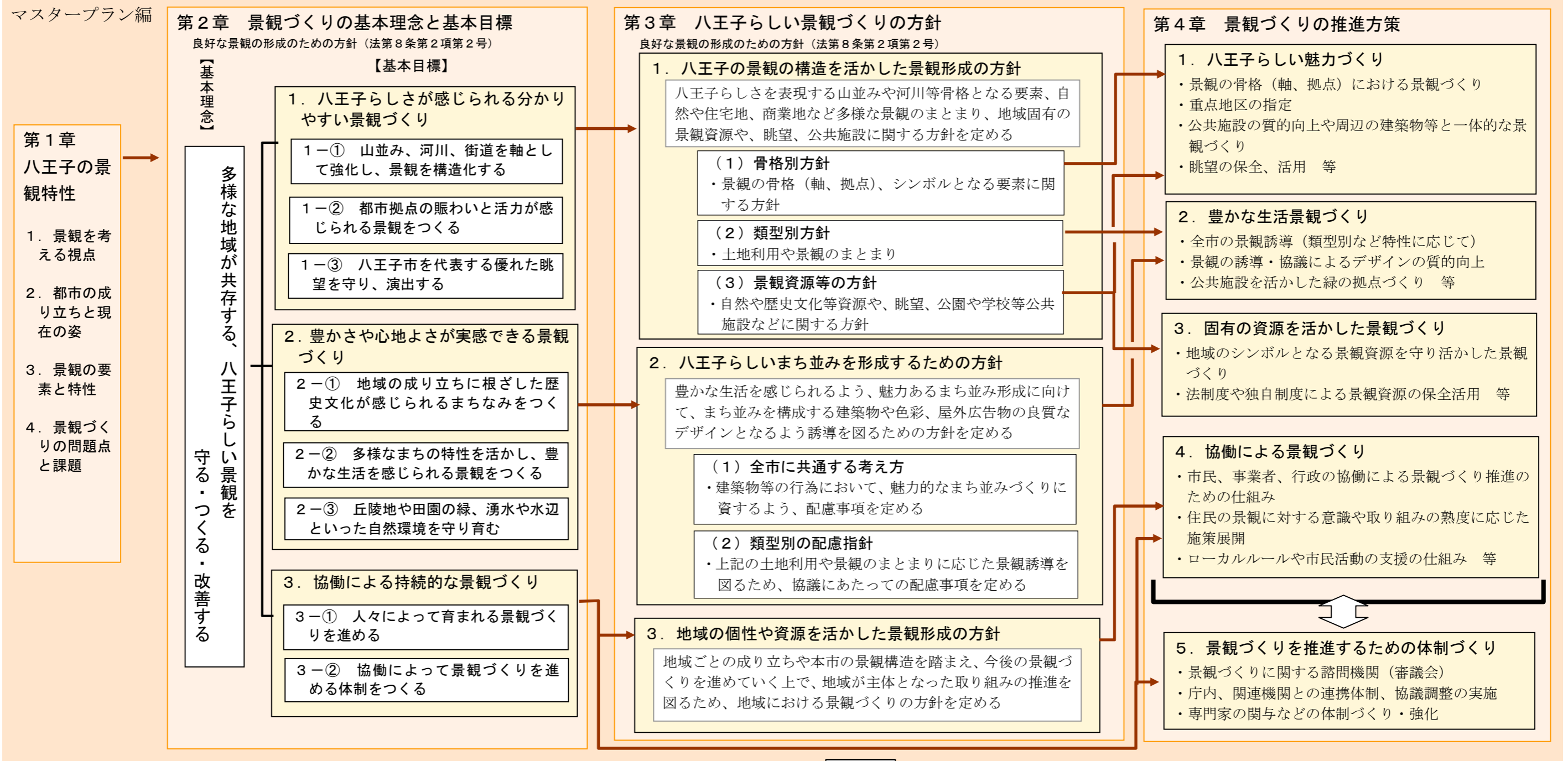
- 景観法の景観重要建造物・樹木指定制度を活用した、景観資源の保全活用を行う
- 独自の「(仮称)地域景観資産」制度を設け湧水等資源の保全活用を行う
- 眺望景観について、その保全活用に係る仕組みを定める

3. 景観計画の構成と内容 —全体構成とマスタープラン編に定める内容

はじめに

1. 景観計画策定の趣旨／2. 景観形成の意義／3. 景観計画の位置づけと対象区域（法第8条第2項第1号）

マスタープラン編



実現化の方策編

第5章 全市で良好な建築物等による景観づくり
 （法第8条第2項第3号）

1. 大規模建築物等の規制・誘導の考え方
2. 届出の対象行為
3. 手続きのフロー
4. 建築物の規模等に応じた景観形成基準

第6章 地区の資源や個性を活かした景観づくり

1. 「重点地区」の基本的な考え方
2. 「重点地区」の種類

第7章 公共施設からの先導的な景観づくり
 （法第8条第2項第5号口）

1. 景観重要公共施設制度活用の考え方
2. 景観重要公共施設の指定候補と景観形成の考え方
3. 景観重要公共施設の整備に関する事項

第8章 地域のシンボルとなる資源を保全・活用した景観づくり
 （法第8条第2項第4号）

1. 景観重要建造物・樹木指定制度活用の考え方
2. 景観重要建造物・樹木の指定の方針
3. 地域景観資産制度
4. 眺望景観の保全・活用