

■ 専門家会議での検討の概要

1. 今回の検討事項

1) 検討の内容

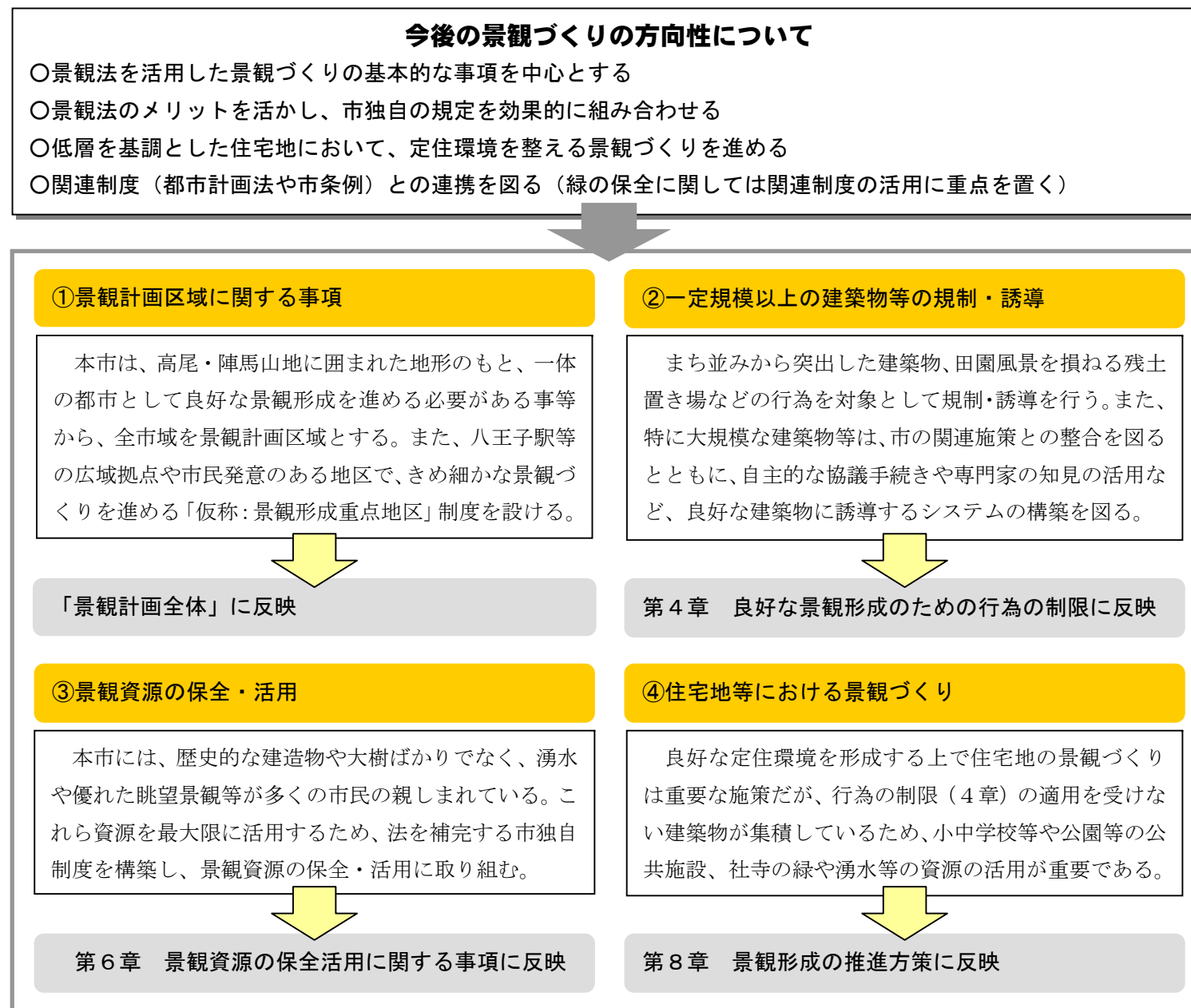
本市における景観特性及び課題を踏まえ、主に景観法を活用した本市の今後の景観づくりの方向性について議論を進める。また、本日の検討結果を踏まえ、次回（第8回検討会議）における景観計画に定める基本目標と方針の再整理及び実現化方策に反映させる。

2) 検討の視点

今回は、景観計画の実現化方策のうち、次に示す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る。

■ 景観計画（素案）の構成と今回の検討範囲との関係

第8回検討会議での討議範囲（破線）



景観に関するマスタープラン

第1章 景観形成の基本的考え方

- 1) 景観計画策定の趣旨
- 2) 景観計画の位置づけと対象区域
- 3) 景観まちづくりの意義
 - ・豊かな生活環境をつくります
 - ・まちへの愛着や誇りを育みます
 - ・活力を生み出し、活性化を促します
- 4) 景観形成に取り組む基本姿勢
 - ・固有の良いものを守り活かす
 - ・質の高いものをつくっていく
 - ・なじまないものを改善する

第2章 八王子市の景観特性

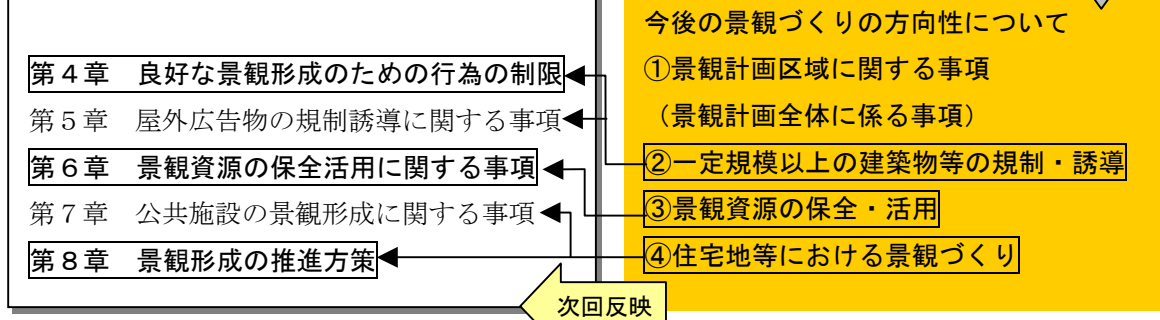
- 1) 景観の特性について（p1～）
- 2) 景観の構成する要素
- 3) 景観づくりの問題点と課題（p12～）
 - ①自然景観
 - ②歴史文化景観
 - ③市街地景観
 - ④眺望景観
 - ⑤活動・情景の景観

第3章 景観形成の基本目標と方針

- 1) 景観形成の基本目標
 - ・多様な資源を磨き、全体として八王子らしさを感じられる景観づくり
 - ・豊かさや心地よさが実感できる景観づくり
 - ・協働による持続的な景観づくり
- 2) 景観形成の基本方針
 - ・山並みや水辺など骨格となる景観を大切に
 - ・地域の成り立ちに根ざした歴史文化が感じられるまちなみをつくる
 - ・都市拠点の賑わいと活力のある景観をつくる
 - ・優れた眺望を守り演出する
 - ・まちの特色を活かした多様な景観をつくる
 - ・人々によって育成される景観づくりを進める
- 3) 景観の要素別方針
- 4) 景観の構造をなす骨格別方針
- 5) 地域別方針

方針の記述内容を意識しながら、景観特性や課題に対する実現化方策を検討

実現化方策



※本日の検討（専門家会議）は黄色部分

景観の特性や課題及び景観づくりの方向性

景観の基本要素		自然景観	歴史文化の景観	市街地景観	眺望景観	活動・情景の景観
		景観特性・課題と実現化方策				
景観特性・課題	現況と特性	<ul style="list-style-type: none"> 市の象徴となる市街地を縁取る山並み、山地 丘陵地の変化に富んだ地形 潤い豊かな河川の水辺景観 ふるさととしての里山・農地の景観 豊かなみどりに囲まれた沿道集落の景観 まちなかに潤いをもたらす湧水 (P.4) 	<ul style="list-style-type: none"> 山城など緑と一体となった歴史文化資源・旧街道 往時の面影を残すまちなみ 歴史的建造物 (P.6) 	<ul style="list-style-type: none"> 多様な住宅地 商業地 工業地 沿道景観 まち中に点在するみどり 大学等の公共公益施設 (P.8) 	<ul style="list-style-type: none"> 山頂や尾根筋からの眺め 河川や高台などの開放的な場所からの広がりのある眺め まちなかから丘陵地への眺め (P.10) 	<ul style="list-style-type: none"> 人々の活動、生活景 伝統行事 情景、心象的な景観 (P.11)
	地区や要素(例)	高尾山、陣馬山 多摩丘陵、加住丘陵 浅川、谷地川、大栗川 高月町の田園地帯、小比企丘陵等の農地 上恩方の沿道集落地 湧水 等	滝山城跡、八王子城跡 甲州街道、秋川街道、滝山街道、高尾街道 旧甲州街道のまちなみ 中町(花柳界の面影) 高尾山参道 のこぎり屋根の工場、看板建築 等	北野台などの丘陵地の計画住宅地 多摩ニュータウン、八王子ニュータウン JR八王子駅周辺、高尾駅周辺 北八王子駅周辺の工業団地や東浅川工業団地 国道16号、20号、八王子IC 等	高尾山や陣馬山等からの眺め 浅川等河川の眺め 丘陵地の住宅地等からの眺め JR八王子マルベリーブリッジ等	桑並木の花壇整備 八王子まつり、いちよう祭りなどの祭事 タヤケ小やけの歌の情景 イチョウ並木の緑、紅葉 等
	市民懇談会の主な意見 (P.12~)	<ul style="list-style-type: none"> 豊かな自然環境を残し、のどかで安らぎのある景観を残していくこと 丘陵地での開発等の規制・誘導を進めていくこと 河川の並木や周辺の風景など、良い空間を残していくこと 河川沿いの維持管理、川沿いの建物誘導、快適な歩行空間と憩いの場を整備すること 	<ul style="list-style-type: none"> 城跡など歴史と自然を活かした景観づくりを進めること 歴史文化が感じられるまちなみの雰囲気を活かすこと 	<ul style="list-style-type: none"> 建築物の高さなどの規制誘導を行うこと シンボルとなっている並木や緑を残すこと 市街地の緑を活用し、増やし、管理していくこと 快適で歩きやすい歩行空間とすること 駅周辺は、歩いて楽しく、魅力的で快適な場所とすること 看板、広告物に関する規制誘導を行うこと 	<ul style="list-style-type: none"> 城跡、丘陵地などの高台や河川沿いなどの眺望を大切にすること 眺望できる場所までアクセス路の整備や他の資源とネットワークすること 眺望を守るため、建築物の高さの制限、阻害すべき樹木の伐採等を行うこと 	<ul style="list-style-type: none"> 身近でよく利用する場所は、自分たちでも管理をすること
	問題点と課題 (P.16~)	都市全体に共通する問題点と課題: 多様な要素の関係性を高め、つなげる / 都市景観の骨格を整える / 新旧のバランスが調和し、都市の魅力を高める / 景観を阻害するものを整える まちなみに共通する問題点と課題: 豊かさや心地よさが実感できる暮らしの景観をつくる / 公共公益施設を快適なものとする / 都市的な活動を良好な景観づくりに活かしていく				
	<ul style="list-style-type: none"> 背後の山・やまなみの保全 市街地を包み込む丘陵地の地形の保全 市街地内の水辺空間の保全 丘陵地、田園地域における資材置き場や残土処分行為に対する修景等 	<ul style="list-style-type: none"> 歴史的な面影を残すまちなみの保全 文化財等歴史的資源の魅力の向上 景観資源の保全・活用 	<ul style="list-style-type: none"> まち並みから突出する建築物や工作物の景観誘導 多摩NTにおける二次開発の景観誘導 公共施設のデザインの統一や調整 沿道景観のゆるやかな秩序の形成 公共性の高い地区等における、景観まちづくりの展開 計画的に開発された地区のまち並みの連続性など秩序を保つ 身近な良いものの再発見 小規模な建築物(戸建て住宅やアパート等)における景観誘導 	<ul style="list-style-type: none"> 眺望を楽しむ場づくり 	<ul style="list-style-type: none"> 市民の景観に対する意識の向上、景観まちづくりの支援 	
実現化方策	景観計画区域に関する事項 (P.30)		重点地区の指定	重点地区の指定		重点地区の指定
	一定規模以上の建築物等の規制・誘導 (P.33)	工作物の修景等 土砂や資材置き場等の届出、景観誘導		高さ制限(都市計画法の制度活用) まちなみから突出する建築物等の形態意匠に関する規制誘導 デザイン調整の仕組み 広告物の規制・誘導		
	景観資源の保全・活用 (P.40)	湧水等の景観資源を指定	地域景観資産制度(仮)の創設	地域景観資産制度(仮)の創設 眺望点の設定	眺望点の設定、整備	地域景観資産制度(仮)の創設(景観資源の発掘等)
	住宅地等における景観づくり (P.44)			地区計画制度の活用 色彩ガイドライン(仮)の整備 景観重要公共施設の指定		庭先協定制度の活用
関連制度等	森林施策の実施 緑地保全制度の活用 アドプト制度の実施等 水辺を楽しめる制度の実施 土砂等の埋立て事業の適性化に関する条例等と連携した適切な管理	文化財行政との連携	緑化条例 捨て看板防止条例 生活の安全・安心に関する条例 生け垣助成制度		道路や公園のアドプト制度	

方向性 1 . 景観計画区域に関する事項 (P.30 ~)

【検討のポイント】

- 市全域を景観計画区域とすること
- まちづくりの方向性や地域の実情の応じた区域区分の検討
- 景観形成重点地区の設定、及び地区内での景観づくりの取り組みや進め方

1 - 1 八王子市全域を対象とした景観計画区域

市都市計画マスタープランや都景観計画を踏まえた区域区分の検討

1 - 2 仮称：景観形成重点地区の指定

景観形成重点地区の指定対象に関する考え方と対象地区（候補）

表 景観形成重点地区の候補地区

対象地区の考え方	対象地区
拠点的な地区であり、市の顔づくりを進める地区	八王子駅、高尾駅、高尾山口駅の周辺地区 等
市のシンボリックな資源を有する地区	甲州街道、多摩御陵、浅川 等
市民主体の景観づくりの意欲がある地区	駅周辺や身近な商店街等の地域の顔となる地区 計画市街地における地区計画策定地区 市民や事業者の意欲のある地区



八王子駅



高尾山口駅



甲州街道



浅川

本地区における総合的なまちづくりの展開

建築物等の景観誘導

- 建築物の届出対象行為を原則全て、地区独自の景観形成基準の設定 など 公共空間の質的向上
- 地区内の主要な道路や公園の景観重要公共施設としての位置づけ など 推進体制づくり等
- 行政や地元など様々な事業主体による協議会設立、公共事業の実施 など

方向性 2 . 一定規模以上の建築物等の規制・誘導 (P.33 ~)

【検討のポイント】

- 制限の対象とする行為・規模の考え方
- まち並みから突出する高さ・形態意匠の制限手法（デザイン調整を含む）とその考え方

2 - 1 届出対象行為と規模について

【検討の視点】

- 市の関連する条例等との整合性を図り、総合的なまちづくりに取り組むことによって、相互に効果が期待できるもの
- （行為や規模を整合させることにより、届出モレを防止する意味もあり）
- 東京都景観計画を継承する

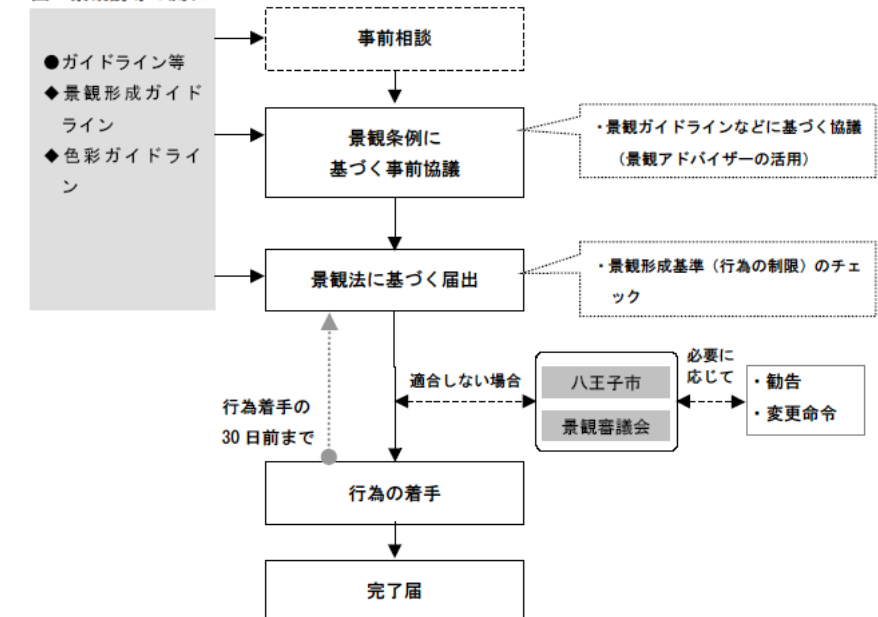
表 景観法・景観条例で届出の対象とする行為と規模（例示）

対象行為	規模	関連する条例・業種等
建築物の建築等	○高さ10m以上の建築物 ○10戸以上の共同住宅の建築	八王子市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
工作物の建設等	次に掲げる高さ10m以上の工作物 ○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 ○昇降機、ウォータースケート、コースターその他これらに類するもの ○製造施設、貯蔵施設、遊戯施設、自動車車庫その他これらに類するもの	八王子市宅地開発指導要綱 八王子市緑化条例 八王子市集合住宅等建築指導要綱
開発行為（都市計画法第4条第12項に規定するもの）	○都市計画法第29条の許可を要する開発事業 ○土地利用面積が1,000㎡以上かつ7区画以上、又は区画数が10区画以上の事業	東京都景観計画（丘陵地基本軸内）
屋外における土石、廃棄物その他の物件の堆積	○事業区域の面積が500㎡以上の事業 ○土砂等による土地の埋立て又は盛土を行うことにより、当該埋立て又は盛土を行った土地の部分の高さが1m以上となるもの	八王子市土砂等による土地の埋立て等の規制に関する条例

2 - 2 景観法を活用したデザイン調整の仕組みづくりの創出

景観法の届出の手续に先立つ事前協議制度の創設
特に大規模な建築物等については、専門家（景観アドバイザー）を活用したデザイン調整の仕組みの創設

図 景観誘導の流れ



方向性 2 . 一定規模以上の建築物等の規制・誘導 (P.36 ~)

2 - 3 まち並みから突出する建築物に関する規制・誘導方策

建築物の高さ制限に関して
 景観計画における建築物の高さ制限と、規制の実効性、高度地区指定の検討
 対象区域と高さの最高限度の検討

【現状と問題点】



浅川の眺望の中に突出する大規模建築物



工場跡地における大規模マンション (東浅川工業団地)



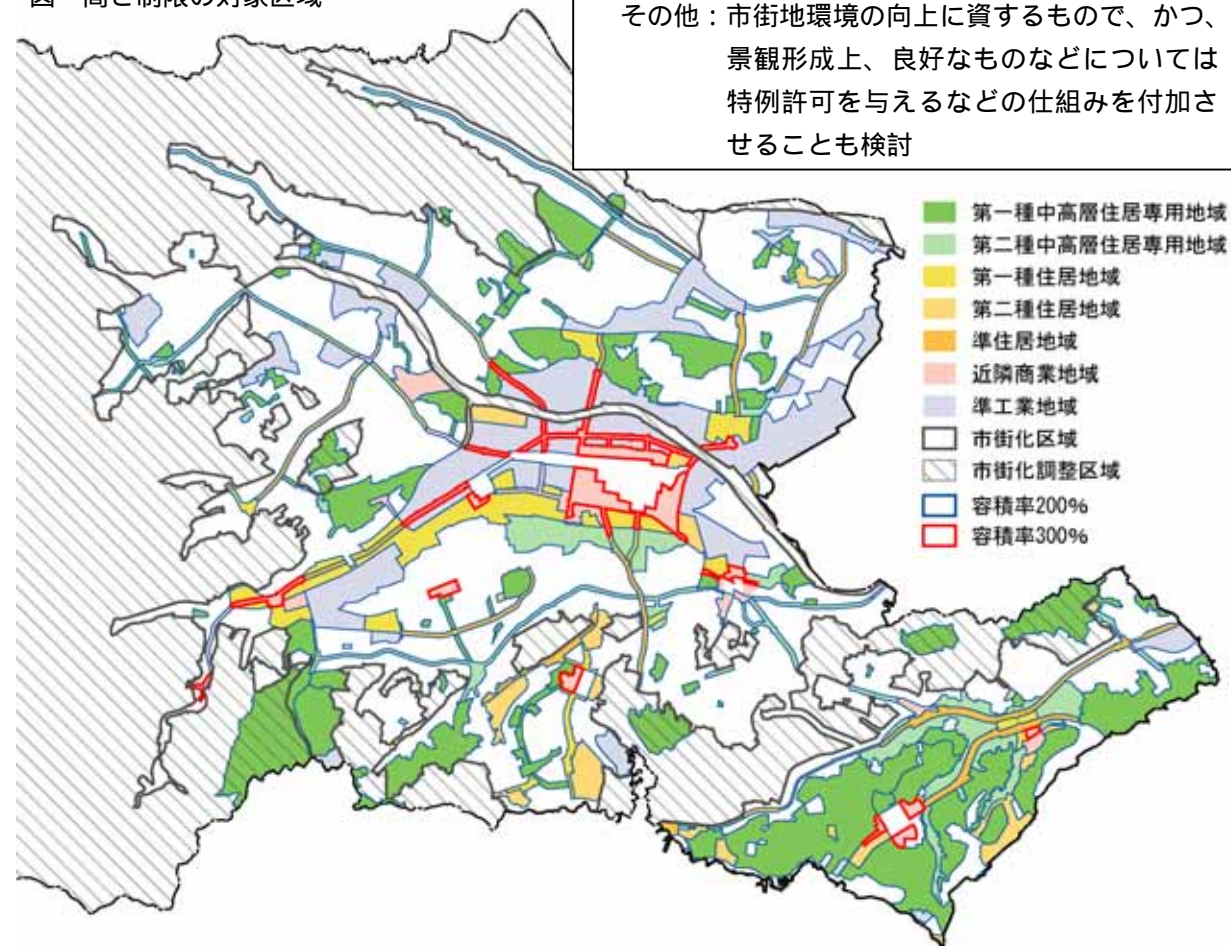
甲州街道沿道の高層マンション

【高さの最高限度の検討】

高さの最高限度の例：20～30mの範囲

その他：市街地環境の向上に資するもので、かつ、景観形成上、良好なものなどについては特例許可を与えるなどの仕組みを付加させることも検討

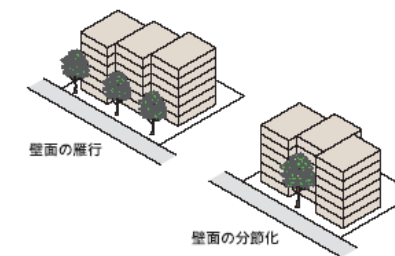
図 高さ制限の対象区域



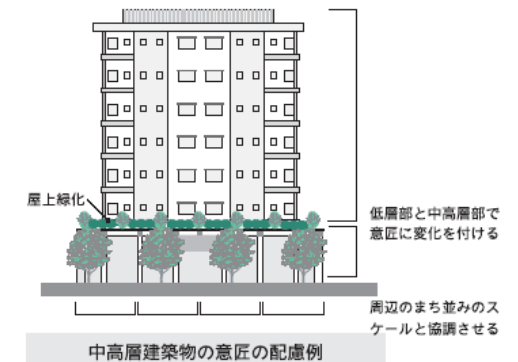
2 - 3 まち並みから突出する建築物に関する規制・誘導方策

形態・意匠に関して
 長大な壁面の分節等
 色彩の基準 (東京都景観計画における色彩基準と本市の特性を踏まえて)

【長大な壁面の分節等の考え方】



建物の壁面長さに応じて、分節化、壁面の雁行、凹凸をつける等の工夫をします



誘導イメージ



住棟を分棟化させた例 (芦屋市)



住棟を分節化し、外観に表情を持たせた例 (文京区)

【色彩の基準の検討】

オススメ色と最低限の色の設定
 まち並みの特性に応じた最低基準の設定

参考) 東京都色彩基準 (一般地域)

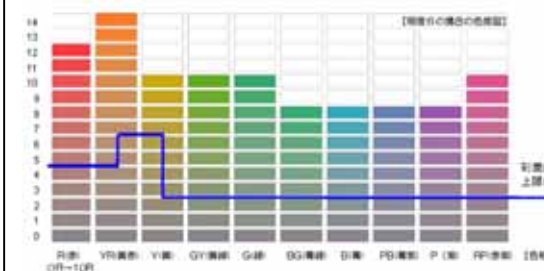


表 色彩基準の基本的考え方

● 商業系、沿道系市街地：適度な賑わいと一定の品格が保たれる基準

色相	明度	彩度
暖色系 (赤系、黄系、黄赤系)	—	6 以下 (4 以下)
その他 (上記以外の色相)	—	2 以下

● 住居系、工業系市街地：落ち着いた印象を与え、周辺の緑との調和が図れる基準

色相	明度	彩度
暖色系 (赤系、黄系、黄赤系)	—	4 以下
その他 (上記以外の色相)	—	1 以下

● 丘陵地基本軸内と自然系・歴史系：緑豊かな環境において、石材や木材等の自然素材や穏やかな印象を与える基準

色相	明度	彩度
暖色系 (赤系、黄系、黄赤系)	8.5 以下	4 以下
その他 (上記以外の色相)	—	1 以下

方向性3 景観資源の保全・活用 (P.40~)

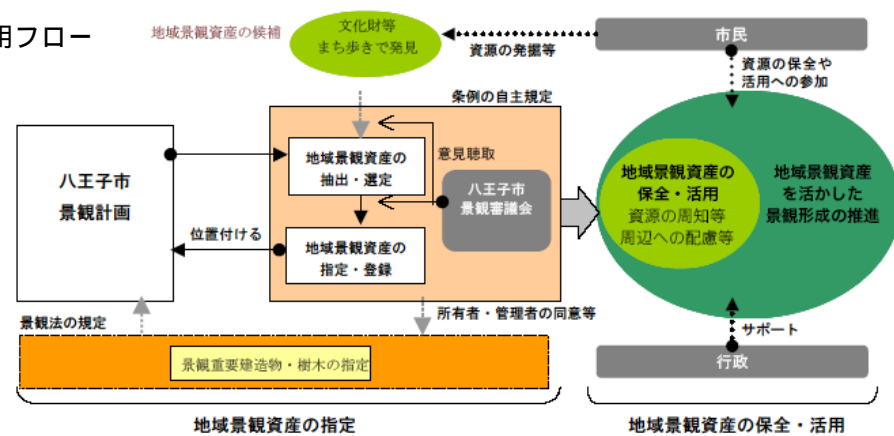
【検討のポイント】

景観資源(眺望含めて)の保全・活用に向けた市独自制度の創設と、法との関係性
資源の保全・活用方策について

3-1 八王子市地域景観資産制度の創設

市民参加による景観資源の発掘、共有化
景観法で受け止められない資源(湧水など)も含めた幅広い景観資源の保全活用
景観資源の周辺に対する行為の制限

図 地域景観資産の保全・活用フロー



景観資源周辺の誘導イメージ

敷地内の大樹を保存し公開空地とした例(鎌倉市)



長屋門に隣接して空地を確保し、住棟の配置を工夫した例(相模原市)



3-2 眺望景観の保全・形成

景観資源として、眺望点の発掘と指定
良好な眺望景観を確保するための取り組み(視点場の整備、サイン等整備など)

取り組み例



静岡市の眺望点 MAP

眺望点を示す銘板(横浜市関内地区)



河川の眺望を楽しむ場を設けた橋りょう(横浜市戸塚区)



方向性4 住宅地等における景観づくり (P.44~)

【検討のポイント】

届出を要しない低層戸建て住宅等に関する景観誘導方策
公共公益施設や既往の取り組みを活用した景観づくりの方策
身近な景観づくりの推進

4-1 緑の拠点の形成

緑の拠点としての小中学校や公園の再整備
地域に親しまれている緑(社寺林等)の指定・登録
生け垣緑化等と連携した敷地の緑の創出支援

取り組みのイメージ



誘導イメージ

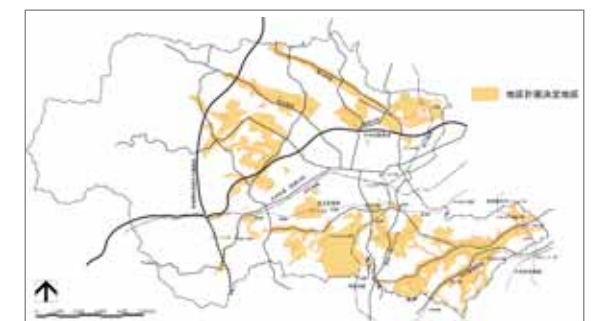
中学校の敷地の緑化の例(台東区)



4-2 地区計画制度の活用

地区整備計画における色彩や緑化の基準の追加

図 地区計画決定地区位置図



4-3 庭先協定制度の活用

3軒程度の単位で庭先緑化等を誘導

三軒協定制度を活用した戸建て住宅地の例(戸田市)



三軒協定制度を活用した集合住宅の例(戸田市)



4-4 擁壁の緑化など

敷地の緑化や圧迫感の軽減を図る

擁壁と法面を組み合わせ圧迫感を軽減した例(横浜市)



擁壁に段差を設け圧迫感を軽減した例(仙北市)



4-5 ガイドラインを活用した色彩誘導など

地域の特性に応じたオススメ色を中心に例示する