

第3章

景觀育成手法と事例

3-3 施設別

3-3-1 歴史的街並み

3-3-2 近代的街並み

3-3-3 田園的街並み

3-3-4 景觀重要建造物

3-3-5 景觀重要樹木

3-3 施設別

3-3-1

歴史的街並み

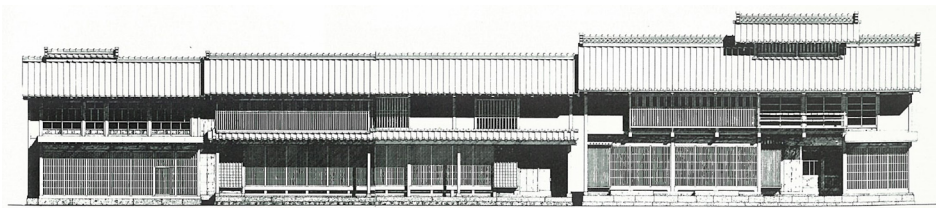
【歴史的街並みの課題】

- 歴史的街並みの多くは、景観条例で建築行為の事前届出を義務づけ、伝統的街並み誘導を行っているが、すべての建築行為に規制が適用されてこなかった。
- 地区内には老舗の伝統的な建造物があるが、商業系の用途地域の場合、高層マンションなどの立地が可能であり、地区以外でも、歴史的な建物が存在する場合もある。
- 景観上重要な建築物も代替わりによる相続税問題、維持管理、既存不適格などがかかえる。

活用の方向

街並み修景の方向

- ①歴史的な街並みには、数の多少はあるものの、地域を代表する伝統的な様式建築が現存する場合がある。新しく建築する場合や改修を行うときには、このような様式建築のもつ構成や部材などを参照して、街並みの連続性を確保することで、街並みにおける景観の育成を図ることが期待される。
- ②優良な街並みにおいては、図のように詳細な実測図を作成し、設計の際の資料として活用することも考えられる。



景観法活用の手順

- ①地元行政が景観行政団体となり、景観計画および景観条例を策定する。
従来からの景観条例がある場合は、その内容を景観計画に移行させる。
- ②景観計画区域の中で区域を限って、景観育成重点区域などとし、全ての建築物を届出対象とすることで、具体的な基準によってより強力に規制誘導を行う。
- ③地区内の景観上重要な建造物は、建築規制緩和を活用しつつ「景観重要建造物」として指定保全する。
- ④指定された景観重要建造物の所有者には、税制優遇での負担軽減のほか、関係団体による景観整備機構の設置によって、建造物の管理協定を結ぶなどの方法で維持管理の負担軽減につなぐ。
- ⑤主要な道路については、「景観重要公共施設」とし、道路管理者などとの協議の上電線共同溝整備道路の指定を要請し、地中化を推進する。

関連制度の活用

伝統的建造物群保存地区の活用

伝統的建造物群保存地区とは伝統的建造物群およびこれと一体をなしてその価値を形成している環境を保存するために指定されるもの(文化財保護法第142条)である。

都市計画区域または準都市計画区域において都市計画の地域地区として定め、それ以外の区域では市町村の条例として定める。

市町村は、条例で当該地区の保存のため、必要な現状変更の規制を定めるほか、その保存のために必要な措置を定める。

伝統的建造物群保存地区では、建築基準法の制限の一部を緩和することができる。価値が特に高いものは、重要伝統的建造物群保存地区として選定される。

【街並み修景の事例】

●小布施の街並み修景(右)

栗と北斎の町として知られる小布施町の中心地での街並み修景。表通りの老舗が並ぶ文化歴史ゾーン的生活環境整備事業となっている。

表通りを含め道に囲まれた内部までまるごと全体を生活しやすい環境に手直し、作り替えをした環境づくりの手法である。



【重要伝統的建造物群保存地区の事例】

●奈良井宿(右3枚)

奈良井宿は、中山道木曾11宿の上四宿に属し、鳥居峠、権兵衛峠など4つの峠に囲まれた集落。1978年指定。

●海野宿(下2枚)

海野宿は千曲川河岸沿いの旧北国街道に位置し、1625年開設されたもので、主に旅籠屋が多い。1987年指定。



3-3 施設別

3-3-2

近代的
街並み

【近代的街並みの課題】

- 近代的街並みの多くは、まちの中心部や既成市街地としての街なかにある。それぞれ課題や景観上の解決策は、立地条件で異なり、それぞれ独自の課題を抱えている。
- ここでは、その条件や課題に応じて、景観法の制度をどのように活用できるかを解説する。
- 分類として、「まちの中心部」「住商混在の既存市街地」「地方都市の一般的な中心市街地」の3種類で整理する。

活用の方向 【まちの中心部】の特性課題
その1

- まちの中心部で、オフィスビルや商業施設が多く集積する地区。
- 道路幅員が比較的狭く、道路斜線制限や隣地斜線制限で上層階が斜めに切り落とされた形態の建物が目立つ。
- 敷地規模バラツキがあり、全体として市街地の近代的景観としては無秩序で魅力に乏しい。

景観法の活用

- ①景観行政団体が、景観計画を策定し、景観の緩やかな規制誘導を行う。
- ②市街地の核となる「まちの中心部」について、今後の建築行為を届出対象とし、周囲よりも詳細で具体的な基準を定め規制誘導する。
- ③表通りや駅前では、まちの顔として統一した景観育成をねらい、「景観育成重点区域」を指定し、建物の高さ・壁面線の位置の制限、条例での道路斜線制限や隣地斜線制限の緩和を活用して統一された表情やスカイラインを実現する。
- ④地区の美化活動やイベントの企画運営を担ってきた団体や法人を「景観整備機構」とし、より積極的なまちの維持管理を進めながら、次の展開として「景観協議会」を組織して地区全体の総合的なタウンマネジメントに支えられた景観育成と賑わいの創出を推進する。

活用の方向 【既存市街地／住商混在のまちなか】の特性課題
その2

- 既存の市街地中心部で、戸建住宅やアパートなどの住宅に囲まれ、店舗や小規模オフィスなどが立地する住商混在の市街地で、路上には電線電柱、広告看板類が散在し、敷地規模もばらばらで、魅力に欠ける市街地景観。

景観法の活用

- ①景観に関する住民の関心を高めながら合意形成をねらい、小さい単位での街なみの改善を進める。
- ②街づくりに積極的な住民による小さい街区での「景観協定」などから、きめ細かい景観育成をおこなう。
 - ・地区の課題など住民の意見を把握・反映させた「景観計画」を策定し、地区の特性に対応した景観誘導を行う。
 - ・「景観協議会」を設置し、ハード面に加え維持管理や魅力ある空間利用などのをまじえた「景観計画」とする。
 - ・屋外広告物の設置基準を定めて、条例に基づき乱雑な看板類を管理してゆく。
 - ・電線電柱類は、関連団体と協議し、撤去が優先的に必要な道路では、景観重要公共施設とし、地中化を進める。
 - ・また占用の基準を検討し、路上での催しや自販機の色彩など身近な景観・賑わい創出をねらう。

活用の方向 【地方都市の中心市街地】の特性課題

その3

- ・地方都市の中心市街地では、郊外の大店舗によって中心商店街が空洞化し、店舗の閉鎖・賑わいの喪失が著しい。
- ・中心の活性化策に対して、街なかの賑わいや街なみ景観の改善が進んでいない。
- ・中心市街地の活性化のための、TMO*などの活動も停滞気味になりつつある。

景観法の活用

- ①景観行政団体、商工関連団体、商店街、住民などが連携して中心市街地活性化計画で位置づけられたエリアを景観育成重点区域とし、核となるエリアに詳細な景観育成方針を策定し景観誘導を図る。
- ②表通りでは、「景観育成事業推進費」や「まちづくり交付金」など関連事業費を組み合わせ重点的な景観育成を進める。
- ③商店街の通りは、景観重要公共施設として舗装、植栽、照明、ストリートファニチャーなどを積極的に整備し、電線電柱の地下埋設やあらたな占用基準によって質の向上を図る。
- ④総合的なタウンマネジメントのためにTMO*を公的な景観整備機構に位置づけ、維持管理やイベント運営を行う。
- ⑤関係者による「景観協議会」を設置し、公共空間活用や賑わいなどの魅力をあたえ、街なか活性化への展開を図る。

TMO: 中心市街地における商業まちづくりをマネジメント(運営・管理)する機関をいう。
Town Management Organization の略

【再開発事業による街づくりの事例】

●長野銀座地区

長野市の中心市街地の中央に位置する長野銀座地区は、大型店の撤退による衰退が著しく、地区の再生が課題となっていた。

そのため中心市街地再生の先導的な役割が期待されるA-1地区では、「中心市街地の結節点としてのシンボリックな都市空間」にふさわしいよう多目的広場を配して、生涯学習センターと放送局、商業施設が整備されている。

また、国道を挟んだ南側には立体駐車場と商業施設の整備が行われてた。

完成した建物は、「トイゴ」の愛称でよばれ、中心市街地再生のシンボルとなっている。



●六九リバーサイド地区

松本駅の北東に位置する六九リバーサイド地区は、郡所・預所がおかれ、明治以降急速に発展し繁華街が築き上げられた場所である。

昭和40年代は何でもそろう利便性の高いアーケード街として賑わい、地理的にも歴史的にも重要な地域であったが、昭和50年代半ばから松本駅前、南松本地区への商業集積が始まり、六九町の地盤沈下が顕著になってきた。

この事業は、建物の共同化による適切な街区の形成、土地の高度利用と不燃化を促進し、都市機能の更新によって商店街の活性化と中心市街地の居住所増を図ることを目的に進められた。



01 長野県の景観特性

3-3 施設別

3-3-3

田園的
街並み

【田園的街並みの課題】

近代的街並み課題に対して、田園などでは広がりを持った景観の中景・遠景としての役割が重視される。

農村地域の空間構成のルールとしては土地利用や施設整備に関する項目を押さえ、普段の美しい風景を守り育てる姿勢が大切である。

位置づけ

農村の風景は集落や農地といった単位で別々に計画するのではなく、自然環境の中での生活と生業のなかで創り上げられ継承された生活環境の仕組としてとらえることが大事になる。

農村部の景観は産業の舞台であることから、河川流域や植生などのまとまった広範囲を計画の対象としてとらえることに留意する必要がある。

その上で、集落など身近な生活単位でのきめ細かな対応を図ることが仕組みとして求められる。

おもな事例

【松本平・安曇野(高瀬川・犀川地域)】

安曇野周辺は、北アルプス、上高地、美ヶ原など豊かな自然にめぐまれ、広大な水田の広がり、屋敷林の田園景観が地域の原風景となっている。

なかでも安曇野は、北アルプスの山並みとその前山が背景をなす広大な田園に点在する屋敷林の見晴らしに、道祖神やわさび田、河川、農業用水路などが彩りを添えています。これらを眺望できる国道147号などの沿道が景観育成重点地域に指定されており、きめ細やかな景観づくりが進められている。



02 基本目標

03 景観育成手法と事例

04 参考資料

活用の方向

景観法の活用

- ①景観計画の区域を設定する場合は、田園風景が集落や農地などの単位がお互いにかかり合うことで成立していることを念頭に、たとえば河川の支流域などの一定のまとまりある空間を単位として設定することが望まれる。
- ②都市地域で建築物、工作物、開発行為などおもな景観育成の対象となることに対して、田園の風景では、この他に、山腹の土取り、資材置き場の造成、駐車場の造成などが含まれる。
- ③農地の広がり田園風景の基本的な構成要素となり、眺望が確保されることで景観を特徴づけるため、まとまりのある農地を大切にすることが期待される。
- ④田園地域の中で重要な要素のひとつである緑については、山林、河畔林、鎮守の森などのまとまった緑が保全されることを前提に、新たな開発や建築に際して周辺の緑と調和する慮かが求められる。

3-3 施設別

3-3-4

景観重要
建造物

【景観重要建造物】

景観重要建造物は、景観計画地区内の良好な景観の形成に重要な建造物を景観行政団体の長が指定する制度で、その指定によって現状変更の際に景観行政団体の長の許可が必要になるほか建造物の所有者等には建造物を適切に管理する義務が課されるなどの保全措置を伴っている。

位置づけ

景観重要建造物は、景観計画に定められた指定の方針に即して、景観行政団体の長が指定した良好な景観の形成に重要な建造物とされている。

景観重要建造物は周囲との関係から景観上の重要という観点で指定するため、内部を自由に利用することは可能なため、生活上必要な内部の改修は問題ないものとなっている。

文化財保護法の規定による国宝、重要文化財等は別途の法律に基づき保護等が図られているので、景観法に基づく景観重要建造物の指定は行えないが、登録有形文化財は景観重要建造物に指定することができる。

活用の方向

景観重要建造物は地域の良好な都市景観の形成に重要な役割を持ち、道路等公共の場所から望見されるものを景観重要建造物として指定して、積極的にその保全・活用に努めるものとされている。 具体的につぎのようなものが考えられる。

- ・優れたデザインを持ち、地域のランドマークとなっているもの。
- ・地域の歴史や文化を感じさせる、又は創出していくことが期待できるもの。
- ・故事、伝承にまつわる建造物で古くから地域住民に親しまれているもの。
- ・地域の良好な景観形成の規範となるもの。

おもな内容

【相続税の適性評価】

景観重要建築物の指定を受けた場合、その敷地を含んで「相続税の適性評価」の仕組みを活用できる。

これは、建物の外側に規制がかかるなど、外の建物と比べ容積等が十分に使えない分だけ、評価額を低くする仕組みで、歴史的文化的建物の住まい手が抱える代表的な課題に役立つことになる。

【建築基準法の特例】

指定された景観重要建造物は、市町村の条例により、防火など建築物の外観に関わる部分について建築基準法の規制緩和が可能となっている。

規制緩和を受けることで、改修のしやすさや、既存不適確問題などの課題がある程度解決され、住み続けながら景観に貢献していくことができる。

【特例の内容】 ・景観重要建造物は、市町村の条例により、防火など建築物の外観に関わる部分について建築基準法の規制緩和が可能

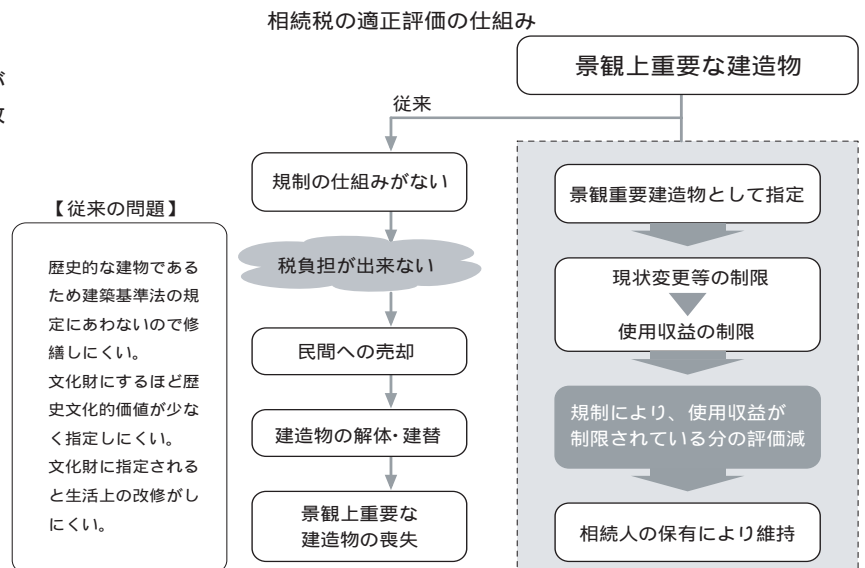
ポイント

景観重要建造物は、築年数や面積といった定量的な要件がなく、文化財と異なり歴史的文化的な価値は必要ないため、新築の建造物であっても景観上重要であれば指定が可能となっている。

そのため、地域にとってどのような建物が景観上重要なのかを検討し、景観の質の向上へのきっかけとして活用することができる。

【相続税適性評価の仕組み】

景観重要建築物の指定を受けると、歴史的な住まいであるために建築基準法に合わず修理がしにくい場合や文化財であることで生活上の改修がしにくいなどの、これまでの問題を解決しながら、「規制による使用収益が制限される分の評価減」となり、相続税の適性評価が行われる仕組みが適用できる。



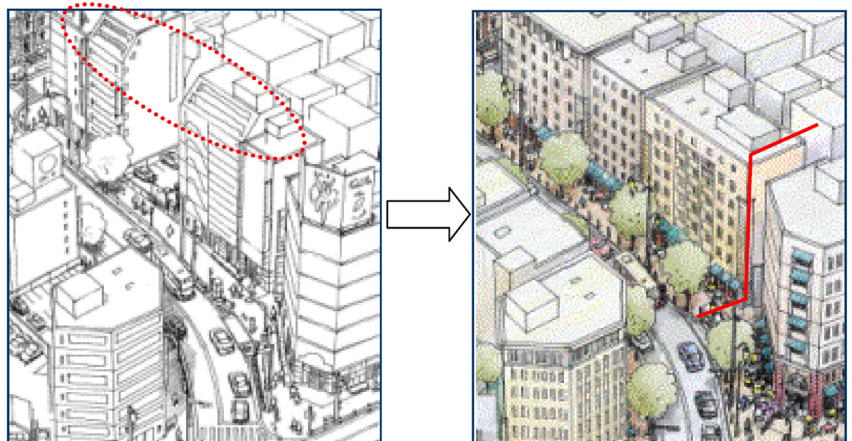
【建築基準法の制限の緩和】

現状の外観を保存するために、条例を定めることによって、建築基準法の制限の一部を緩和することが可能となった。
緩和項目は右表のようにになっている。

大規模建築物の防火措置	低層住居専用地域内の高さの制限
屋根不燃区域の屋根、外壁等の防火措置	斜線制限
大規模木造建築物等の外壁等の防火措置	日影制限
居室の採光及び換気	高度地区
接道義務、道路内の建築制限	防火地域・準防火地域内の建築制限
壁面線による建築制限	特定防災街区整備地区内の建築制限
容積率、建ぺい率	景観地区内の建築制限
低層住居専用地域内の外壁の後退距離	

【壁面の位置と高さを決めた場合の形態規制の合理化】

壁面の位置、高さの最高限度等を定めることにより、斜線制限の適用除外が可能となっている。



斜線制限の緩和

軒先を削ることが不要

建ぺい率制限の緩和

3-3 施設別

3-3-5

景観重要
樹木

【景観重要樹木】

景観重要樹木は、景観計画に定められた指定の方針に即して、景観行政団体の長が指定した良好な景観の形成に重要な樹木とされている。

位置づけ

景観重要樹木は次の項目のような要件で、地域の良好な都市景観の形成に重要な役割を持ち、道路等公共の場所から望見されるものを景観重要樹木として指定して、積極的にその保全・活用に努めるもの。

- ・規模、樹形等の樹容から地域のランドマークとなっているもの。
- ・地域の歴史や文化を感じさせるもの。
- ・故事、伝承にまつわる樹木で古くから地域住民に親しまれているもの。
- ・まちかどなど、アイストップとなる都市景観の形成上重要な位置にあり、地域の良好な景観形成を進めるうえでその保全が求められるもの。
- ・文化財保護法の規定により特別史跡名勝天然記念物または史跡名勝天然記念物に指定または仮指定されているものは、景観重要樹木から除かれる。

活用の方向

景観重要樹木の指定を受けた樹木の保全とともに、その周囲の都市景観の形成にも積極的に取り組むことが大切となる。

- ・樹木の管理を適正に行い、地域のランドマークとしての価値を高める。
- ・樹木の隣接地、同時に視認できる場所で土地利用等を行う際は、樹木との調和に配慮し、特に建築行為等を行う場合は、素材、色彩、広告物の掲出方法について、十分な調和を意識する。
- ・樹木周辺から望見される場所で土地利用等を行う際は、樹木が醸し出す地域イメージに調和するよう配慮する。
- ・景観重要樹木の視認性を高めるため、公共施設や電柱・サイン等の設置には十分に配慮する。

【景観重要樹木に相当する例】

松本市のこの地区は、都市景観形成モデル都市の指定を受け、国宝松本城周辺を重点地区として、松本城周辺の景観向上を図るため松本城にふさわしい道路整備を実施している。

道路沿線の松本神社の御神木の大ケヤキの保全をするため、一部都市計画決定の変更を行い、中央分離帯に残し整備を行った。

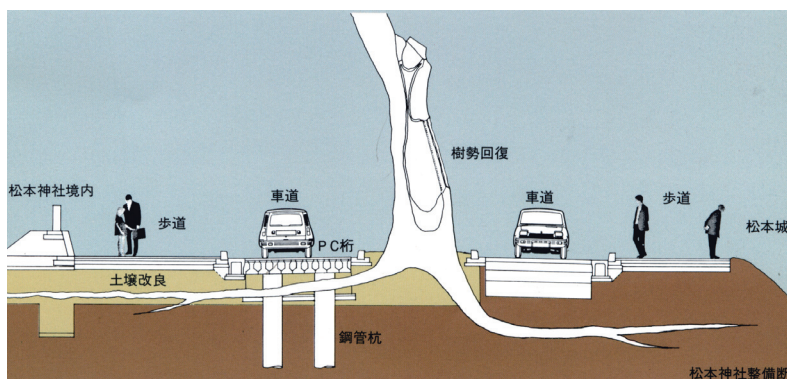
特に松本城に面する道路であることから、景観面の検討を歩道、照明、ストリートファニチャー等について、実物大の模型を設置するなどして課題の整理を行っている。

その結果、現代の市街地景観と共存・融和した道路整備ができ、歴史的な都市の記憶を内包した道路整備され、松本城を始めとした歴史的な景観と都市計画道路が調和し、四季を楽しむことができ、多くの観光客や市民から親しまれている。

[春は桜の名所・夏は新緑の木陰・秋はニシキギ、ドウダンツツジなどの紅葉]



松本城と宮測新橋上金井線



松本神社整備断

01
長野県の景観特性

02
基本目標

03
景観育成手法と事例

04
参考資料