

市民景観まちづくりリーフレット①

景観まちづくりとは何ですか？

景観まちづくりは、それぞれのまちや地域が、住民ひとりひとりの資産となり、次代に引き継ぐに値する魅力的なものとなるよう、行政や住民・事業者等が協働して行う取り組みです。

景観まちづくりは、まちや地域に対して意義深く効果のある取り組みであることはもちろん、取り組む人たちにとってもやりがいのある魅力的な取り組みなのです。

◎景観まちづくりの意義と魅力

1. 身の回りの心地よさを創り出す

身近な空間の見え方や印象を美しく快適に整える景観まちづくりを通じて、身の回りの心地よさが得られます。

2. まちの個性を育む

歴史的・伝統的な景観の保全や、まちの新しい魅力をつくる景観まちづくりは、わがまちらしさ・まちの個性を育みます。

3. 地域の課題改善に役立つ

地域の活性化、コミュニティの育成などの地域の課題改善にも景観まちづくりは役立ちます。

4. 充実感ややりがいがある

景観まちづくりは、目に見える成果や地域の人々との交流などを通じて、取り組む人に大きな充実感をもたらします。

5. まちと暮らしに愛着と誇りが持てる

景観まちづくりを通じて、自分のまちや暮らしの良さに気づき、愛着や誇りを持てるようになります。



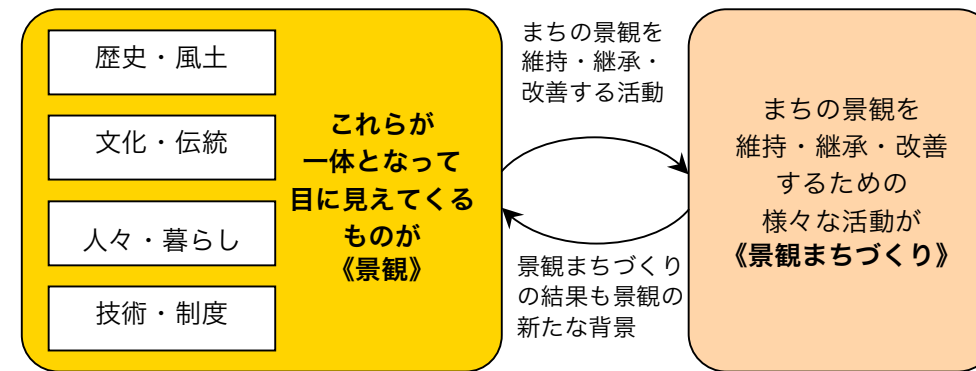
◎景観とは？ 景観まちづくりとは？

「景観」とは...

- 景観は、それぞれの地域ごとの歴史、地勢や生態系などの風土、文化や伝統、私達一人ひとりの暮らしや経済活動等と、技術の進歩や法律等の制度などが背景となってつくられるものです。
- 良好な景観は、地域の個性や特色をわかりやすく特徴づけるものであり、人々の地域に対する愛着やふるさと意識を育みます。
- 身の回りの景観のよさは、潤いある魅力的で豊かな生活環境の創出に貢献します。
- 美しく個性的な景観は、観光をはじめ、国内や世界各地との交流を活発にする役割を担います。

「景観まちづくり」とは...

- 自分たちのまちの景観の魅力を楽しみ、貴重な資産として次世代に残せるように、わがまちの景観を維持・継承・改善するための様々な取り組みが行われています。それが景観まちづくりです。
- 景観まちづくりは、現在の良好な景観を大事に保全することだけでなく、新たに、現代的で美しく魅力的な景観をつくりだすことも含みます。
- 清掃や緑化など、日々の暮らしに根ざした、まちの景観を整えるための地道な活動も、良好な景観まちづくりに貢献しています。



必読！

5人の専門家が語る景観まちづくりの魅力とそれを学ぶ意義

景観まちづくりで真の豊かさを

進士五十八 造園家・東京農工大学教授

モノからココロへはまちがい。モノもココロもだろう。寒ければ衣類、ひもじければ食、そしてわが家とよべる住が欲しい。衣食住が揃っても家族や仲間がいなければ寂しい。いい仕事をし、誉めてほしい。ひとの役にも立ちたいし、ひとはみな美しく生きたい。

真の豊かさとは、そんなすべての合計だ。わが家、わが町、わが国。わが暮らし、わが人生。モノもココロも、自然も歴史も文化も地域らしさも生産も生活も、人間関係も生き方も、そうしたものの総てが景観になる。美しい景観をよりいい風景に育てること。そのプロセスが真の豊かさを感じさせてくれるにちがいない。

未来に向けてつくる伝統的街並

大野秀敏 建築家・東京大学教授

良い街並とは歴史的連続性が感じられる街並ではないでしょうか。ただ、日本では近世から続く伝統的街並は絶滅危惧種と言っていい状態です。しかし、歴史的連続性は、過去との関係だけではありません。現在を未来に引き渡すことも大切なことです。そのためには、今ある建物を少しでも残して、それに増築したり改修したりすることで、新しい需要に応じてゆく発想が大切です。ヨーロッパの美しい街は、みなそういう風にできてきたのです。これを実行するには、制度から発想から価値観から全ての大転換が必要ですが、これが景観づくりの王道です。

景観まちづくりは生涯学習

小澤紀美子 東京学芸大学名誉教授

誰もが心地良い空間で自分らしく暮らすことを願っています。まちは子どもから大人まで、皆がお互いに支え合い、交流する“場”です。地域の歴史や風土性をいかし、住み続けたいまちは景観を居住している方々の創意で創っていかねばなりません。

景観まちづくり学習を通して、まちの昔に学び、今を知り、未来を考え、子どものまなざしで、大人のまなざしで、まちの宝を探し、その素敵さに磨きをかけていくことが地域への愛着や誇りを高め、日本人が忘れてきた“教養”の復権につながります。

教材づくりに傾注します

篠原修 土木設計家・政策研究大学院大学教授

デザインの仕事をやっていて一番困る、と言うか、がっかりするのは、市民に本物とまがい物を識別する力がないことである。ちょっと目新しいもの、流行を取り入れたものにすぐに満足してしまう。良き聴衆のいないところには良い音楽家は育たない、という格言の通り、デザインにうるさい市民のいないところには良いデザイン、良い風景は生まれないうらう。

こういう意味で、今回の景観まちづくり教育には期待するところ大である。そして、景観まちづくり教育の最高の教材は現場、現実にあるのだから、教材に資することのできる良いデザイン、良い風景を創り出すことに今後とも全力を傾けて行きたいと思う。

すべての風景にはわけがある

西村幸夫 都市設計家・東京大学教授

いかなる場所であっても理由なく通っている道もなければ無意味に造作された建物もないはず。風景を構成しているこうした要素はそれが生み出されたときには何らかの理由があり、必要性があったのです。それが無数に積み重なり、こんにちの風景となりました。道の曲がり方にも訳があったのでしょう。当たり前で、ある時はとても無秩序に見える日常的な風景も、詳しく読み解くと何らかのデザインの意図が見えてくるものです。ここからまちづくりの手がかりを得て、身の回りの風景をさらに魅力的にしていけることはきっとできるのです。

市民景観まちづくりリーフレット②

景観を楽しもう！ まち歩きのおすすめ

地域の景観を改めて見つめ直してみる。このことが、地域に根ざした景観まちづくりの第一歩です。また、特に「景観まちづくり」ということを意識しなくても、そもそも景観まち歩きそのものが、新しい発見に満ちたとても刺激的で楽しいものなのです。

住んでいるまちの景観を楽しんでみる、景観を楽しもうと思いつきながらまちに出てみる。まずは気軽にそこから始めてみませんか？

わがまち
再発見！

ポイントその1

まちを歩こう

景観を楽しむ最初のポイントは、何はともあれ、まずはまちを歩こうということ。それがなければ始まりませんからね。

ふだん何気なく暮らしている身近なまちにもいろいろな景観があるはずです。景観を意識してまちを歩くことから始めてみましょう。きっと興味深い景観を発見することができますよ。

最近では、まち歩きで見つけたさまざまな景観を写真に撮って、ホームページやブログで紹介している人も増えてきました。こういうことも景観まちづくりへとつながる第一歩と言えるでしょう。

さあ、さっそく表に出て、景観を見つけにまちを歩いてみませんか。見慣れたまちが一味違って見えますよ。

◎カメラを持って行くことをおすすめします！

景観の写真を撮らないといけなわけではありませんが、写真を撮ろうという心づもりがあると、まちを見る目も敏感になるものです。見つけた景観を写真に残しておく、季節による景観の違いなども一目瞭然ですし、次のまち歩きが楽しみになりますよ。性能のいいカメラが搭載されている携帯電話も増えていきますので、そういうものでもいいですね。

ただし、くれぐれも撮影マナーには気をつけて！



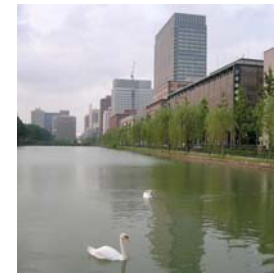
土手の桜も満開に



夏祭りの宵



郷愁を呼ぶ水郷の眺め



水辺の風格ある街並み



鳥居から延びる参道



まちかどのポケットパーク



芝生広場のアート



黄金色に輝く銀杏並木



菜の花畑の散歩道



伸びやかに広がる水面と空



風情ある石畳と町家



歴史的な街並みを撮影中



人々が憩う木陰の広場



東京タワーの夜景

ポイントその2

季節を感じよう

四季のある国・日本。その豊かな四季の景観を楽しまない手はありません。アスファルトとコンクリートに囲まれた都会でも、季節はちゃんと感じられます。

さまざまな年中行事や各地の名園などを例に引くまでもなく、日本人は四季と景観を結びつける感覚に長けています。季節を感じられるような要素に注目して景観を捉えてみるのはいかがでしょう。



リンゴ並木に赤い実が



広場のクリスマスツリー



ランドマークとなる建築



修景された歴史的な建物



花の東京・銀座の交差点



九谷焼の絵皿の入った石碑



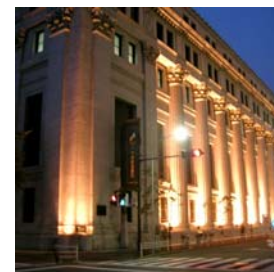
古びた市場の店先



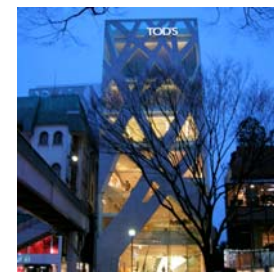
参道の賑わい



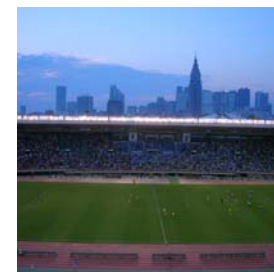
たわわに実った一面の稲穂



格調を感じるライトアップ



最先端の建築をスナップ



高層ビル街のスカイライン



並木のイルミネーション



軒先を飾るほおずき

ポイントその3

多様さを味わおう

旅先では誰もがその土地の景観を楽しみます。そのまちや地域の魅力や個性が景観に現れているからです。場所が違えば景観も違います。多様な景観の持ち味を味わうことが景観を楽しむ醍醐味のひとつです。

また、緑や水、地形、建物や構造物、歴史性、夜景、ディスプレイや装飾など景観の対象や、壮大なパノラマ、求心性のあるパースペクティブ、クローズアップなど景観の見方にも多様さがあります。

ここにある写真は、街で見つけられる多様な景観のほんの一部。都会の景観、田園の風景。最新デザインの建築もあれば、時間の重みが伝わる景観もある。遠くまでの見晴らしは爽快だし、軒先の飾りつけも楽しい。人のにぎわいや水のある景観、夜景なども魅力に溢れています。



まちなかの華やいだ彩り



手入れされた歩道の花壇



ビルの谷間に新しい森が

市民景観まちづくりリーフレット③

景観まちづくりの “はじめの一步”

ひとりで始められる
自宅ではじめられる

わたしにも景観まちづくりはできますか？ ——もちろん、できます！

景観まちづくりは、例えば古い町家や蔵を持っている人だけが取り組むものではありません。ごくふつうの住宅地やマンションに住んでいる人も、商店や飲食店、町工場を営んでいる人も、誰もが景観まちづくりに取り組むことができるのです。景観まちづくりに関連するイベントなどに足を運んでみるのも、立派な“はじめの一步”です。

こんなふう始めてみよう！ 道行く人に自分の家をショーアップ！

自分の家ではじめられる景観まちづくりもいろいろありますが、その代表的なものが、自宅の庭やベランダ、窓辺などを道行く人に楽しんでもらえるようにショーアップして試みる。庭の花壇や鉢植え、ベランダのプランター、カーポート周りなどを道路から美しく見えるように工夫してみたり、通りに向けた出窓をギャラリー風に花や小物で美しく飾ってみる。お店のショーウィンドウなども同じです。これだけで、道路の景観がずいぶん気持ちよくなるものです。



こんなふう始めてみよう！ 景観まちづくり関連のイベントに参加！

景観まちづくりという考え方の理解を深めるには、それらに関連する催事やイベント等を活用する手も効果的です。デパートなどで開催されている美しい景観を収めた写真展などに立ち寄った経験のある人も多いでしょう。そういった催事だけでなく、行政が「景観巡りツアー」や「景観パネル展」などを企画していることも多いので、そういう情報を集めて足を運んでみることもいいきっかけになるでしょう。親子で参加できるイベントも多いみたいです。



こういうイベントがあったりするのです。お住まいのまちにもあるかも知れません。

これが景観まちづくりの第一歩。一見ささやかですが、実は、大いなる一歩なんです。

第一歩を踏み出したなら、その続きなんかも気になりますよね。例えば、こんなのはいかが？

まちへの一歩！ 仲間と楽しむ共同の庭づくりや公共空間のガーデニング

自分の家の庭をショーアップすることが第一歩だとしたら、次は自分の庭をみんなに公開して楽しんでもらったり（オープンガーデン）、「みんなの庭」のショーアップなんていかがでしょうか。「みんなの庭」、つまり仲間と共同

で管理する庭を多くの人に楽しんでもらったり、歩道の花壇や小広場のコンテナガーデンを演出したりして試みるのです。そういう活動を楽しんでいる人たちがたくさんいます。自分の家からまちへと歩みを進めてみませんか。



◆子ども向けの景観探検講座◆

夏休みの2日間、子どもたちは一人ひとりがカメラを持って、自分の住むまちを探検します。まち並みを歩いたり、気づいた点をマップにしたりすることで、風景の美しさやまちづくりの楽しさを知り、景観を意識する心を育みます。修了者には「ジュニア景観士」の称号が与えられます。[千歳市]



◆都市景観市民フェスタ◆

オープンカフェやパラソルギャラリーなど、市民自らが参加する「都市景観市民フェスタ」。企画に参加した人だけでなく、通りがかりの市民までも巻き込んで、景観について考えるきっかけを生み出しています。フェスタを楽しみながら景観について考えたり学んだりできるのです。[千葉市]



◆わがまち百景バスツアー◆

市内の魅力ある風景を市民から募集し、選定した「百景」を巡るバスツアー。見応え十分です。この他にも、マップの作成・配布、地域の美化活動などの景観まちづくり、子どもたちへの授業で活用など、百景を活かしたまちづくりが盛りだくさん。[宇都宮市]



！ 景観まちづくりの三箇条 まずはこの3項目に気をつけてみましょう。

その一 創意工夫を凝らす

それぞれのアイデアやセンスを活かして、景観まちづくりを楽しむことが大切です。

せっかく景観まちづくりに取り組んでみるのですから、独りよがりにならないよう注意しながら、創意工夫を発揮して、その過程も含めて楽しむ姿勢が大切です。

その二 こつこつ続ける

景観を磨き上げるにはそれなりの時間がかかります。景観まちづくりも“スロー”です。

日々の努力の積み重ねの上に大輪の花が咲く。これは景観まちづくりにも言えることです。気長にこつこつ続けることが、キラリと光る景観まちづくりのポイントです。

その三 周りの人と楽しむ

仲間と景観まちづくり。楽しさも、つくられる風景の魅力も、相乗効果で倍増します。

ひとりでも楽しめる景観まちづくりですが、仲間がいればなお楽しい。周りの人たちと一緒にやれば、景観の魅力も相乗効果でどんどん大きくなるのです。

！ 景観まちづくりには、「景観を大切にしたい」という思いを持つ人たちが欠かせません。ひとりひとりが主役となって景観まちづくりを実践することが理想的だと言えるでしょう。

海辺にも山麓にもまちなかにも、わたしたちの身の回りにはたくさんの美しい景観があります。そして、それはつまり、その風景の美しさをつくり、守り、育てている人たち、景観まちづくりを実践している人がたくさんいる、ということなのです。

美しい景観は、その土地や建物の所有者や利用者、住民、観光客、ディベロッパーや施工業者、都市計画家、建築家、造園家などの専門家、行政担当者など、多くの人たちの「美しい景観をつくりたい、大切にしたい」という思いを重ね合わせた上に成り立っています。あなたにも大切にしたい美しい景観や愛おしい生活のシーンがあるでしょう。そこにあなたの思いも重ね合わせてみれば、それがあなたの景観まちづくりの第一歩になるのです。

※景観まちづくり教育ホームページには、本リーフの内容とも関連する『景観まちづくり講座事例集』や『事例に学ぶ景観まちづくり』などの事例集が掲載されています。ぜひ、ホームページもご参照ください（URLは右上に記載してあります）。

みんなの力を合わせた景観まちづくり

～ 事例集『事例に学ぶ景観まちづくり』より～

ほんの数人（時にはたったひとり！）の思いや、ひとつの公共事業に始まった景観まちづくりが、時間を重ねるうちに少しずつ仲間も空間も広がっていき、大きなムーブメントに育っていった。そんなケースが全国各地にたくさんあります。ここでは、そのようなみんなの力を合わせた景観まちづくりの事例を少し紹介します。

あなたの小さな一歩が、たくさんの仲間をつくり出しながら大きなうねりに育っていくかも知れません。そう考えると、ちょっぴりワクワクしませんか？

景観まちづくりに
人と歴史あり。

まちと里の
豊かな歴史を
活かしたい

◆水と時の流れを伝える景観まちづくり◆ 滋賀県近江八幡市

かつてまちの歴史とともにあった八幡堀。その埋立工事が着手されようとした時、「堀は埋めた瞬間から後悔が始まる」と、埋立反対の運動が起きました。粘り強い努力を経て、八幡堀の再生へとまちづくりの舵が切られたのです。

地道な堀の清掃活動に始まった再生の道は、少しずつ理解者と仲間を増やしながら発展。豊かな水郷風景の保全や、歴史的なまちなみの保存修景など、八幡堀にとどまらない幅広い景観まちづくりが志されるようになりました。

八幡堀では石垣の復元、石畳の遊歩道や親水広場の整備などが行われ、国の重要伝統的建造物群保存地区に指定された周辺の歴史的なまちなみでは町家の修理・修景が進められます。さらに、水郷風景も国の重要文化的景観の指定を受けるなど、まさに景観まちづくりのトップランナーです。



迷惑がられていた頃が想像できない現在の八幡堀。水面に近づける通路なども整備されています。



重要伝統的建造物群保存地区に指定されている歴史的なまちなみ。住み手の努力が歴史を伝えます。



伝統的な建物が並ぶ水辺は、舞台のような晴れやかな景観です。思わずしばし佇んでしまいそう。



水郷の景観は、この地域の魅力であり誇りです。国の重要文化的景観の第1号に指定されました。

輝く駅から
まちの夢が
走り出す

◆公共事業と市民の想いで紡ぐ新しい景観◆ 宮崎県日向市

平成18年12月、美しくデザインされた新しい日向市駅が完成しました。これは、とても息の長いまちづくりの一部。鉄道の高架化事業と駅舎整備、駅周辺の土地整理事業、駅前商業地の活性化を三位一体で行っているのです。多くの人の連帯と協働が欠かせません。

初期段階から事業者や市民等と行政が議論する場を設けるとともに、土木設計家を座長とする都市デザイン会議で事業面での徹底的な議論を重ねながら、プロジェクトが進められました。地場産材の杉を活用するための木材ワーキングと材料実験もこの成功を支えています。シンポジウムや小学校の特別授業など、新しい景観まちづくりを世間に伝えることも忘れません。

駅を中心とする美しい舞台の上を、日向市民の新しい景観まちづくりの夢がまた走り始めます。



空に溶けていきそうなガラスと地場産の杉でデザインされた駅舎は、日向の新しく美しいシンボル。



駅前広場も新しくデザインされた空間。街の人たちのいきいきとした生活の舞台となっています。



パティオ事業でつくられた駅前の商業街区。日だまりのパティオ（中庭）は市民の憩いと交流の場。



新駅開業イベントには、子どもたちが授業でつくった屋台も登場。地場産材の杉でできています。

伝統的な
景観を
取り戻そう

◆懐かしの「柿すだれ」の復活◆ 長野県高森町

農家の軒先に自慢の市田柿を干す「柿すだれ」の風景。この地方の深まりゆく秋の風物詩で、地域の自然、風土、季節、産業、生活などが一体となった、まさにふるさとの景観です。

徐々に失われていった柿すだれの景観を惜しむ1人の写真家の働きかけがきっかけとなり、再び柿すだれの景観が注目されてきました。旅行会社のツアーで訪れる観光客も増えているのです。



農産物などを扱う店舗の軒先を彩る柿すだれ。色鮮やかな橙色に目を奪われます。



蘭ミュージアムに飾られた柿すだれ。観光バスで訪れた観光客が何度もシャッターを切っています。

季節と笑顔が
ほころぶ
土の小径

◆条例を活かして住民が守り育てる小径◆ 東京都世田谷区

住宅地に残る全長300mほどの土の小径。この小径を地域の財産として育てたいという住民の願いを、行政が条例を活かしてうまく受け止めることで、小径を守り、育てる活動が始まりました。

草木の剪定や草花の植栽、小径を彩る季節の魅力を活かしたイベントなど、少しずつ活動を広げながら、地域の資産となる景観まちづくりが進んでいます。



季節ごとにいろいろな表情を見せる小径。散歩する人が多いというのも納得の心地よさです。



みんなで小径の管理に精を出します。公道の小径ですが、管理協定に基づき、住民が管理しています。

まちを
磨けば
心も輝く

◆落書き消しできれいなまちづくり◆ 神奈川県平塚市

落書きに耐えかねた市民有志が、商店街の落書き消しにとりかかりました。まちが2002年のサッカーワールドカップのキャンプ地に決まったことも活動を盛り上げるのに役立ちました。

作業にはボランティアも加わり、ペンキ除去の指導や廃液処理などは塗料メーカーが協力しています。落書きを消した壁に子どもたちが壁画アートを描きます。アートのノウハウも蓄積中です。



みんなで落書き消し。ノウハウや溶剤などは、塗料メーカーの協力によるプロ仕様です。



きれいになった壁に子どもたちが夢いっぱい絵を描きます。まちへの愛着も深まりそう。



景観まちづくりは一人ひとりの努力と多くの人たちの力を合わせた協働がカギです。そのような努力を応援する制度が充実してきています。

まちや景観は、そのまちに暮らす人たちやそのまちを訪れる人たち、みんなの資産です。従って、景観まちづくりに取り組む際にも、周りへの気配りは大切です。時にはある程度の我慢が必要になることもありでしょう。また、都市計画法や建築基準法など、一定の規制もかけられています。しかし、ここで紹介したような景観まちづくりは一人ひとりの思いが込められた努力の賜物です。景観法をはじめとして、地域に根ざした豊かな景観まちづくりを支援する制度が充実してきています。みなさんもぜひ景観まちづくりに取り組んでみてください。

景観まちづくりの歩み

地域の景観を守り、創り、育てるさまざまな景観まちづくりの取り組みが積み重ねられてきました。それらの積み重ねがあったから、景観法ができたとも言えるのです。景観法に至るこれまでの景観まちづくりの歩みを、法律の制定や特徴的な出来事などを手がかりにして大まかに辿ってみましょう。



国立公園 平安の昔から崇拜されてきた熊野。国立公園への指定は1936年。2004年に世界遺産に登録されました。



戦災復興 戦災にあった杜の都・仙台。戦災復興土地区画整理事業等で定禅寺通りなど今日の緑の骨格を築きました。



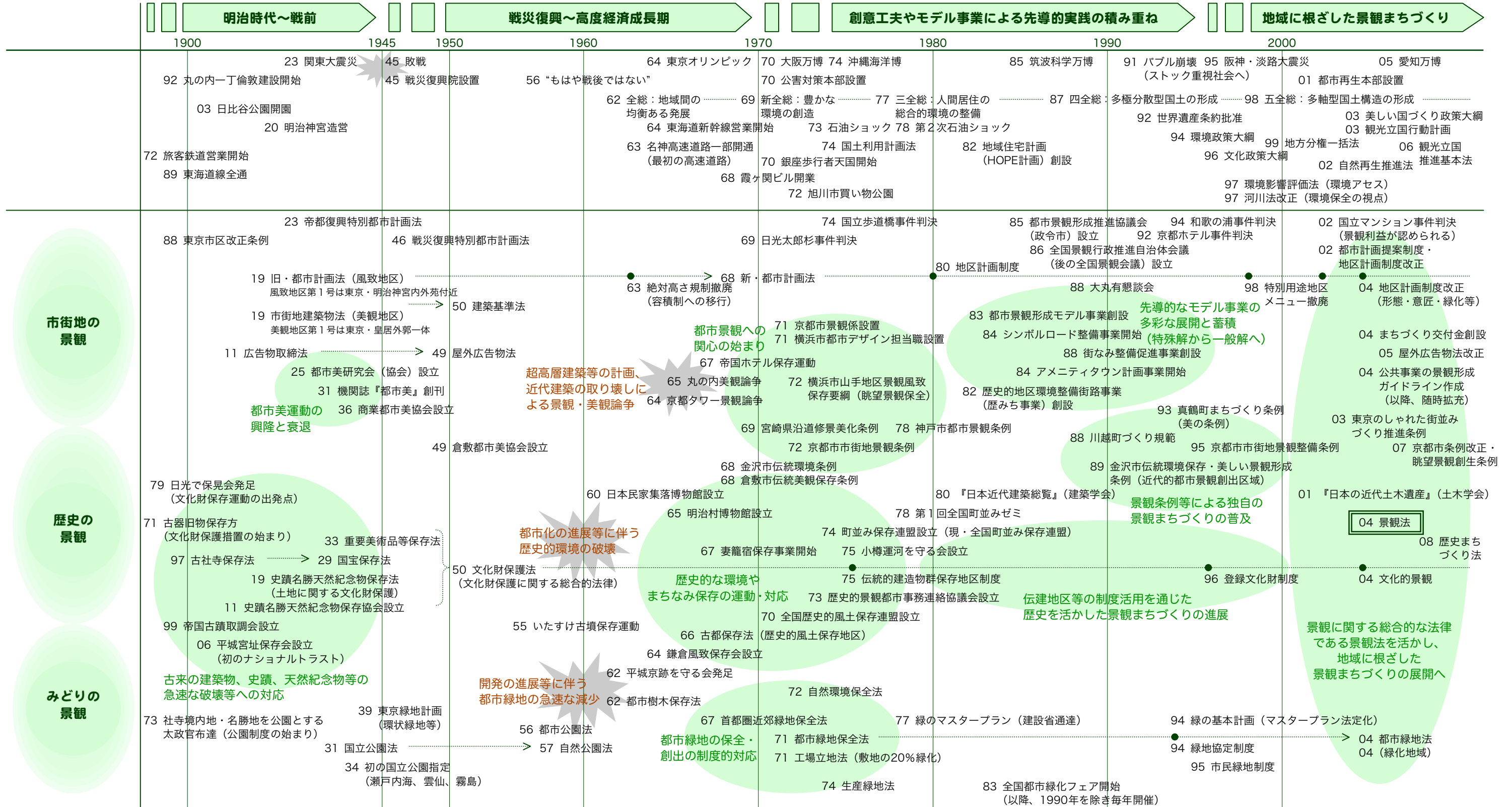
伝建地区 倉敷美観地区は1979年に重要伝統的建造物群保存地区に指定。現在、景観法の活用を視野に検討中です。



景観紛争 高層マンションが地域の景観を損ねるとして訴訟に発展。住民の景観利益を認める最高裁判決が出ました。



景観計画 八幡堀の再生など30年以上も景観まちづくりを続ける近江八幡市が景観計画の策定第1号となりました。



※先頭の数字は西暦の下二桁を表す
※略称・通称等による表記の場合がある

※本年表は、西村幸夫・著『都市保全計画』(東京大学出版会・2004年)の「歴史的環境に関する年表」を参考に作成しました。

市民景観まちづくりリーフレット⑥

建物はどんなルールに従って建てられているのですか？

街を歩いていると、周りと調和していない建物と唐突に出会うことがあります。建物が建てられているルールは一体どうなっているのでしょうか？

まちづくりルールの
はじめの一歩を知ろう。

【都市計画法と建築基準法】

建物に関する最も基本的な法律には、都市計画法と建築基準法があります。

都市計画法は、都市内の限られた土地資源を都市の総合的観点から有効に配分し、健康で文化的な都市生活と機能的な都市活動を確保するための法律です。

建築基準法は、ひとつひとつの建物が安全かつ衛生的で、安心して使えるものとなるように、建物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低限の基準を定めたものです。

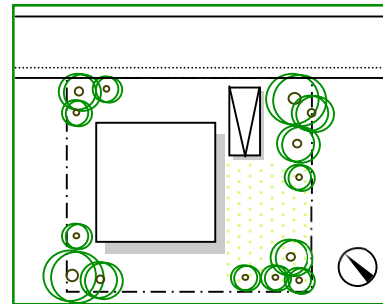
◆ひとくちメモ①◆

都市計画法は、まちづくりの対象として定める都市計画区域の範囲で適用される法律で、国土全体が対象ではありません。都市計画区域は約10.0万km²で、国土面積（約37.8万km²）の約26%に過ぎませんが、そこに総人口の約93%に相当する約1億1,875万人が住んでいます（平成18年度末現在）。



都市計画法と建築基準法の対象のスケールイメージ

都市計画法は都市の限られた土地資源を有効に配分する法律（左図は都市計画図の例）



建築基準法は建物の敷地や構造に関する最低限の基準を定めた法律

【建物の用途を制限する用途地域】

住宅、オフィスや店舗、工場などは、それぞれに適した環境が異なるため、用途の異なる建物がばらばらに混じっていると、互いの生活環境や業務の利便が悪くなります。反対に、同じような用途の建物が集積すれば、生活環境を共有しやすいため、効率的・効果的にまちづくりを進めることができます。

そこで、都市計画では、まち全体の産業や生活、環境などのバランスを考えながら、住宅地、商業地、工業地など、市街地の性格を方向づける「用途地域」を定めています。都市計画法には12種類の用途地域が用意されており、それぞれのまちに必要なものだけを選んで定められています。それぞれの用途地域で建てられる建物は、建築基準法で決められています。

◆ひとくちメモ②◆

お住まいの自治体にどのような都市計画が定められているかは、役所で丁寧に教えてもらうことができます。不動産を探す時にはチェックしておきたい情報のひとつです。まち全体の都市計画を表した都市計画図は購入できます。

12種類の用途地域とその概要 (都市計画法第8条・第9条、建築基準法第52条（別表第二）)	
①第一種低層住居専用地域 低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。	②第二種低層住居専用地域 主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。
③第一種中高層住居専用地域 中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。	④第二種中高層住居専用地域 主に中高層住宅のための地域です。病院、大学、1,500㎡までの一定のお店や事務所なども建てられます。
⑤第一種住居地域 住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。	⑥第二種住居地域 主に住居の環境を守るための地域です。10,000㎡までの店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。
⑦準住居地域 道路の沿道で、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。	⑧近隣商業地域 近隣住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほか、小規模の工場も建てられます。
⑨商業地域 銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。	⑩準工業地域 主に軽工業やサービス施設が立地する地域で、危険性、環境悪化が大きい工場以外はほぼ建てられます。
⑪工業地域 どんな工場も建てられる地域です。住宅や10,000㎡までのお店は建てられますが、学校、病院、ホテルは建てられません。	⑫工業専用地域 工場のための地域で、どんな工場も建てられます。住宅、お店、学校、病院、ホテル等は建てられません。



都市計画法や建築基準法を守っていても、周囲のまちなみと調和しない建物が建ってしまうことがあります。

【建物の規模や密度を制限する建ぺい率と容積率】

建物の規模や密度は、建ぺい率と容積率で制限されています。

建ぺい率は、敷地の中で建物を建てられる割合を示しています。例えば、建ぺい率が60%であれば、建物が建っている部分は敷地面積の60%であることとなります。

一方、容積率は、建物の床面積の敷地面積に対する割合を示しています。例えば、容積率が200%であれば、建物の床面積が、敷地面積の2倍であることとなります。

なお、建ぺい率や容積率は、用途地域に応じて上限が定められています。この数字ピッタリに合わせなければならないのではなく、下回る分にはどれだけ小さくても構いません。

◆ひとくちメモ③◆

建ぺい率と容積率は、建築基準法で用途地域ごとに選択肢が用意されており、その中から最も適当なものを組み合わせて指定する仕組みになっています。同じ自治体の同じ用途地域でも複数の建ぺい率・容積率の組み合わせがなされていることも多いのです。建ぺい率や容積率は、法律上は「十分の六」、「十分の二十」などと分数で表記されていますが、通常、それぞれ「60%」、「200%」とパーセントで表すことが一般的です。

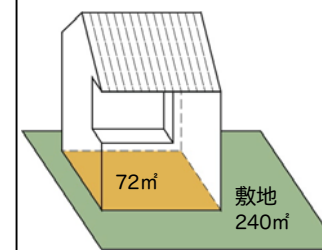
図解で早わかり！

◎建ぺい率と容積率

建ぺい率
= 建築面積 / 敷地面積

建築面積：建物の外壁やこれに代わる柱に囲まれた部分の面積

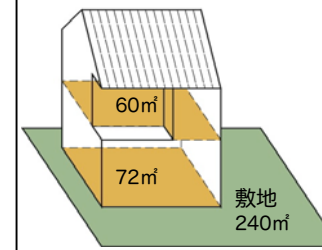
*右図の場合の建ぺい率
= 72 ÷ 240
= 30%



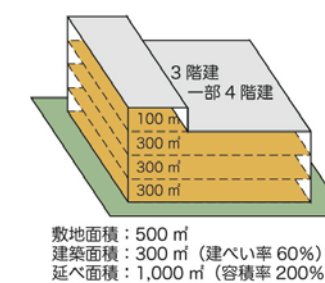
容積率
= 延べ面積 / 敷地面積

延べ面積：建物の各階の床面積の合計

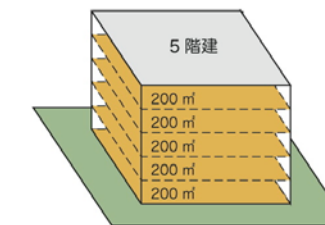
*右図の場合の容積率
= (72 + 60) ÷ 240
= 132 ÷ 240
= 55%



◎同じ容積率でも・・・

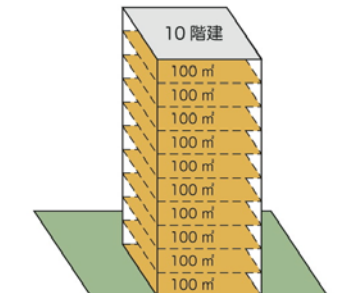


敷地面積：500㎡
建築面積：300㎡（建ぺい率60%）
延べ面積：1,000㎡（容積率200%）



敷地面積：500㎡
建築面積：200㎡（建ぺい率40%）
延べ面積：1,000㎡（容積率200%）

ここにある3つの建物は、どれも同じ敷地に建つ同じ容積率の建物。それなのに、建物の形はこんなに違います。建ぺい率60%・容積率200%が指定された市街地では、どの形の建物も建てられます。



敷地面積：500㎡
建築面積：100㎡（建ぺい率20%）
延べ面積：1,000㎡（容積率200%）

上図のように、同じ容積率でもいろいろな形の建物になる可能性があります。建ぺい率や容積率は、建物の形や高さを制限するものではないのです。第一種・第二種低層住居専用地域では、建物の最高高さを10mまたは12mと制限するように法律で決められていますが、他の10種類の用途地域では、建物の最高高さは規定されていません。用途地域と建ぺい率・容積率だけでは、建物の形や高さを制限することはできません。

都市計画法や建築基準法を守っていても、既存のまちなみに調和しない高さや色彩、デザインの建物が建設されてまちなみの調和が崩れることがあります。そのため、景観まちづくりを推進するに当たっては、都市計画法や建築基準法だけでなく、景観法等のツールを活用し、より細かいルールづくりを進めていく必要があるのです。

景観法を知ろう！

平成16年に制定された景観法は、地域の景観まちづくりを支える法律です。法律が制定された頃、全国の地方公共団体で景観条例を策定する動きがありましたが、景観形成に向けた基本的な理念や条例による規制に関する法的根拠がない、といった問題を抱えていました。そこで、景観法では、景観形成に向けた5つの基本理念が定められており、これを根拠として地方公共団体の取り組みを後押しする各種制度の設計がなされています。

①景観法の基本理念（概要）

- 良好な景観は、現在及び将来にわたる国民共通の資産です。そのため、景観まちづくりは継続して取り組むことが必要です。
- 良好な景観は、自然や歴史、文化、人々の暮らしなどの調和により形成されており、景観まちづくりにあたっては、これらに配慮し、適正な土地の利用を行うことが必要です。
- 良好な景観は、地域の個性を反映しているものです。地域の人々の気持ちを汲みながら、地域の個性を活かした景観まちづくりが必要です。
- 良好な景観は、観光等の地域間交流の促進にも役立つものであるため、景観まちづくりは地域一体となった取り組みが必要です。
- 良好な景観は、すでにあるものにとどまりません。よい景観を守るだけでなく、よい景観を新たにつくり出すような景観まちづくりが必要です。

②景観計画が景観法による景観まちづくりの出発点

- 景観法には景観行政を進める主体として「景観行政団体」が定められています。都道府県・政令指定都市・中核市のほか、都道府県の同意を得たその他の市町村が景観行政団体となります。
- 景観行政団体になると、景観に関する総合計画である「景観計画」を策定できるようになります。
- 景観計画では、対象区域と景観まちづくりの方針、届出対象となる行為制限、景観形成上必要な基準を定めます。届け出た行為において、基準を超えた場合は勧告が出されます。また、景観計画の区域では、その他下記に掲載している景観法に基づくさまざまなツールが活用できるようになります。

◎景観法を活用した景観まちづくりのイメージ



景観行政団体が運用できるツール

景観計画

- 対象区域と景観まちづくりの方針、届出対象となる行為の制限、景観形成上必要な基準を定めます。届け出た行為において、基準を超えた場合は勧告や設計変更命令が出されます。

景観協定

地区住民等の全員合意により、景観に関する自主的なルールを定めるものです。建築物や緑のデザイン等ハード面のほか、清掃当番などのソフト面の規則についても定められます。

景観重要建造物・樹木・公共施設

地域の景観上重要な建築物や工作物、樹木、道路や河川などについて、所有者や管理者が適切に管理・対応するように事前に調整を行う仕組みです。

景観協議会

景観計画区域内の良好な景観形成に向けて、行政や住民、NPO団体等が協働で取り組むための組織です。複数の景観行政団体が広域的な景観形成に共同で取り組む際にも活用できます。

景観整備機構

地域で活動するNPO法人や公益法人を景観行政団体が指定します。住民主導の持続的な景観まちづくりの支援、景観重要建造物・樹木の管理、耕作放棄地の利用権の取得等を行うことができます。

景観地区

- 建築物の形態意匠(形や色彩等)のルールを定めるほか、高さや壁面の位置、敷地面積の制限などを定めます。工作物についてのルールも条例に定めることができます。

景観まちづくり関連法制度

景観まちづくりを進めるために、多くの法制度が用意されています。調和の取れた景観をつくり出すために規制をかけるもの、地域の宝物となっているような建物などを守るものなど、種類もいろいろ。その概要を活用目的に照らしながら示します。

地域の資産として、みんなで力を合わせ、愛着の持てる景観をつくり、育て、未来に伝える多様な景観まちづくり。法律もそれを支えます。



地区計画で良好な居住環境と景観を保全



特徴的な道路を景観計画に位置づけ



法制度の活用で歴史的まちなみを保全

景観まちづくり関連法制度			法制度の活用目的（景観まちづくり上の効果）						
根拠法	名称 （★：提案制度のあるもの）	概要	A. 景観まちづくりのルールをつくる			B. 大切な景観を守り育てる			
			建物のデザインや色彩などのルールを決める	建物の高さや壁面後退などのルールを設ける	看板や屋外広告物などに関するルールをつくる	景観の核となるまちなみを保全する	景観的にシンボルとなる建物等を保全する	地域の貴重な緑環境を保全・創出する	公共施設の積極的な景観整備を行う
景観法	景観計画★	景観まちづくりの基本計画として景観形成の方針や基準を定めるもの。緩やかな規制誘導制度。	●	●	●	●	●	●	●
	景観重要建造物★	地域の景観上重要な建造物を指定し、積極的に保全するもの。現状変更には要許可。				●	●		
	景観重要樹木★	地域の景観上重要な樹木を指定し、積極的に保全するもの。現状変更には要許可。						●	
	景観協定	土地所有者等の合意によって、景観計画よりもきめ細かな自主的ルールをつくるもの。	●	●	●	●	●	●	
	景観地区（準景観地区）★	積極的に景観形成を図る地区を都市計画に定め、デザインや高さ等を総合的に規制するもの。	●	●		●			
	景観重要公共施設	地域の景観上重要な公共施設について、景観計画に基づいた整備方針を事前に定めるもの。					●	●	●
	景観農業振興地域整備計画	農山村地域を対象に、景観計画と調和のとれた農業上の土地利用や営農を誘導するもの。						●	
都市計画法	風致地区★	都市内の良好な自然的景観が形成されている区域を保全するため、建築等の規制を行う。	●	●				●	
	高度地区★	日照や通風の確保や土地利用の増進のため、建物の高さについての制限を定めるもの。		●					
	地区計画★	地区レベルのきめ細かいまちづくりのルールを都市計画として定めるもの。	●	●		●		●	●
	特別用途地区★	地域の景観と密接に関連する土地利用に関し、地区別のコントロールを図るもの。				●			
都市緑地法	市民緑地	土地所有者等と地方公共団体などが契約し、緑地や緑化施設を地域の人たちに公開するもの。						●	
	緑地保全地域	里地・里山など都市近郊の緑地について、緩やかな規制誘導により保全するもの。						●	
	特別緑地保全地区	都市内の良好な自然環境となる緑地を、建築行為の制限等により現状凍結的に保全する。						●	
	緑化地域	緑が不足している市街地等で、建築物の新築や増築を行う際に一定の緑化を義務づける。						●	
	緑化施設整備計画	民間施設の緑化計画を市町村長が認定し、税制の優遇措置により、緑化を推進するもの。						●	
	緑地協定	土地所有者等の合意によって、緑地の保全や緑化に関する自主的ルールをつくるもの。						●	
屋外広告物法	屋外広告物条例	都道府県や景観行政団体（※）が条例を定め、屋外広告物の表示・掲出を規制するもの。			●				
建築基準法	建築協定	土地所有者等の合意によって、建築基準法の基準よりもきめ細かな自主的ルールをつくるもの。	●	●		●			
	連担建築物設計制度	既存のまちなみを残すため、複数建築物を同一敷地にあるものとして建築規制を適用するもの。				●			
文化財保護法	重要文化的景観	人々の生活や風土等を反映した文化的景観の中から優れたものを国が選定し、保全を図るもの。				●		●	●
	登録有形文化財（建造物）	築50年以上を経過し、一定の基準を満たした建造物の外観の保全と建物の活用を図るもの。					●		
	重要伝統的建造物群保存地区	伝統的建造物群保存地区の中から優れたものを国が選定し、保全を図るもの。				●	●		

（※）景観行政団体・・・景観法に基づく景観行政を行う地方公共団体。都道府県・政令市・中核市のほか、都道府県の同意を得た市町村。景観計画の策定や屋外広告物条例の制定を行うことができる。

「景観まちづくり関連法制度」とは？

「法制度」とは、国家や社会的な諸活動などがうまく運営されるよう、国が定めた法律を根拠として定められるルールや仕組みのことです。従って、「景観まちづくり関連法制度」とは、「景観まちづくりをうまく進めるためのルールや仕組みのうち、法律に基づいて決めることができるもの」のことで、法律が支える景観まちづくりのツールです。

「条例」とは？

ここに示したような法制度だけでなく、地方自治体が議会の議決を経て定めた「まちづくり条例」などの自主的な「条例」を根拠として景観まちづくりに取り組んでいるまちも少なくありません（自主条例）。また、法制度の中にも、屋外広告物法のように、具体的な規制内容等については条例で定めるような仕組みとしているものもあります（委任条例）。

「提案制度」とは？

提案制度とは、都道府県や市町村が決定する都市計画などについて、その内容を地権者や住民等が提案できる仕組みです。行政への陳情や請願ではなく、計画の内容そのものを提案できる仕組みです。景観法では、景観計画の素案提案の制度が用意されています。（景観法第11条）

「届出・勧告」とは？

「届出」とは、建築物の建築等を行う際に、その旨を行政機関に対して事前に書類で提出する手続きのことです。「勧告」とは、「届出」があった書類内容がルールに適合していない場合に、それを改めるように行政が注意を行うものです。景観法では、「届出・勧告」により景観計画に沿った景観まちづくりが進むように誘導することを基本としています。