

## 【研究ノート】

# 景観計画による高さ制限の現状と課題

大澤 昭彦

本稿は、景観法に基づく景観計画における高さ制限の内容とその課題を整理、分析したものである。

### <本稿の構成>

1. はじめに
2. 景観計画による高さ制限の制度的特徴
3. 景観計画の策定状況
4. 景観計画における高さ制限の概況
5. 高さに関する定量的基準の内容
6. 高さに関する定性的基準の内容
7. 運用手続き上の工夫
8. まとめ

### 1. はじめに

景観法が平成17年6月に全面施行され、約2年が過ぎた。平成19年8月31日現在、景観行政団体は298、景観計画を策定した団体は55に及ぶ<sup>1</sup>。景観計画の素案を公表した団体も含めると80を超える<sup>2</sup>。

景観計画とは、景観法第8条に位置づけられた「良好な景観の形成に関する計画」であり、いわば景観づくりを進めていく上でのマスタープランである。計画には、対象区域や景観に関わる方針とともに、建築物等に対する具体的な制限事項も規定する（表1-1）。個々の建築物・工作物等に対する景観形成基準としては、「形態意匠」「高さ」「壁面位置」「敷地面積の最低限度」等を規定す

<sup>1</sup> 国土交通省ホームページに記載された52計画に、筆者が確認した3計画を追加している。

<sup>2</sup> 素案を公表した団体は、三重県、岡山市、熊本市（以上、都道府県）、札幌市、酒田市、宇都宮市、小山市、つくば市、柏市、流山市、府中市、横浜市、川崎市、葉山市、飯田市、犬山市、箕面市、豊中市、小浜市、岡山市、呉市、出雲市、宮崎市、日南市油津地区、鹿児島市（以上、市町村）などがある（筆者調べ）。

ることができるが（法8条3項2号）、本稿では特に景観計画における高さ制限に着目する。

その理由の一つは、近年の景観を巡る紛争等を見ると、建築物の高さやボリュームが争点となっている例が多いためである。もちろん、良好な景観形成を実現するためには、高さ以外にも、形態、意匠、色彩、素材、壁面位置、外構などの多様な要素が関連しており、「高さ」のコントロールだけで良い景観ができるわけではない。とはいえ、わが国においては「高さ」がとりわけ重要な要素であると思われる。

理由の二つ目は、景観計画による高さ制限の内容が、従来の建築基準法や都市計画法に基づく数値基準による高さ制限とは異なり、多様な表現方法が用いられているためである。景観計画による制限は、建築確認の対象ではなく届出・勧告制による緩やかな規制であるためか、高さ制限の内容として定性的で曖昧な表現が用いられていることが特徴となっており、今後の高さ制限のあり方や可能性を考える上で有益であると思われる。

そこで以下では、まず景観法に基づく景観計画による高さ制限の制度的特徴を整理し（2節）、次いで景観計画の策定状況を概観した上で（3節）、景観計画による高さ制限の内容を定量的基準と定性的基準に分けて整理、分析し（4～7節）、今後の高さ制限に向けた課題を検討する（8節）。

表1-1 景観計画に定める事項（法8条2項）

必須事項	①対象区域 ②景観形成の方針 ③行為の制限に関する事項 ・届出対象行為と届出基準 ・景観形成基準 ④景観重要建造物・景観重要樹木の指定の方針
選択事項	⑤屋外広告物の掲出等に関する制限に関する事項 ⑥景観重要公共施設の整備に関する事項 ⑦景観農業振興地域整備計画の策定に関する事項 ⑧自然公園法の許可

表2-1 主な高さ制限手法

法的拘束力の強さ	高さ制限の手法	高さ制限の内容	根拠法	規制の担保手法	都市計画区域内		都市計画区域外
					市街化区域(用途地域)	市街化調整区域・非線引き白地地域	
拘束力強	用途地域	低層住居専用地域における最高限度10m・12m以下	都市計画法9条 建築基準法55条	建築確認	○	×	×
	高度地区	最高限度・最低限度	都市計画法9条 建築基準法58条	建築確認	○	×	×
	風致地区	最高限度	都市計画法9条・58条	許可	○	○	×
	地区計画(建築条例あり)	最高限度・最低限度	都市計画法12条の5 建築基準法68条の2	建築確認	○	○	×
	景観地区	最高限度・最低限度	都市計画法9条 建築基準法68条 景観法(3章部分)	建築確認	○	○	△ (準景観計画は可)
	日影規制	一定時間以上の日影を生じさせないように建築物の形態を規制	建築基準法56条の2	建築確認	○	○	×
	建築協定	高さや階数の制限等	建築基準法69条	裁判所への提訴等	○	○	○
	景観協定	高さや階数の制限等	景観法(4章部分)	裁判所への提訴等	○	○	○
拘束力弱	地区計画(建築条例なし)	最高限度・最低限度	都市計画法12条の5	届出・勧告	○	○	×
	景観計画	<b>最高限度・最低限度</b>	<b>景観法8条</b>	<b>届出・勧告</b>	<b>○</b>	<b>○</b>	<b>○</b>

※藤井等(2005)には高さ制限に関する各手法の詳細がまとめられている。

## 2. 景観計画による高さ制限の制度的特徴

### 2-1. 届出・勧告制による緩やかな規制・誘導

景観計画による建築物等の規制は、届出・勧告(・変更命令)制により担保されるが、建築確認の対象とはならないために法的拘束力は弱い(表2-1)。届出がなされた計画の内容が景観形成基準に適合していない場合、景観行政団体の長は基準に適合させるよう勧告することができる(法16条)。勧告にも従わない場合には、変更命令まで可能であり、50万円以下の罰金を課することができる(法17条)。しかし、変更命令の対象となる要素は形態意匠のみであり、高さ、壁面位置、敷地面積は勧告どまりである。その意味で、景観計画による高さ制限は建築条例を定めていない地区計画と同じとも言える<sup>3</sup>。

変更命令の対象が形態意匠のみである理由としては、大きく二つ考えられる。まず一つ目は、高さや壁面位置等の制限に強制力をもたせる手法として、既に高度地区や地区計画等の建築確認を担保とする制度があるためである。拘束力のある規制を行いたければそれらを用いるべきという法の棲み分けの考え方があったと思われる<sup>4</sup>。二つ目は、景観計画策定手続きが都市計画決定手続きと比べて手薄であるためである<sup>5</sup>。景観計画策定にあたっては公聴会の開催等住民の意見を反映させる措置が義務付

けられているものの、都市計画決定手続きにある公告・縦覧や都市計画審議会の議を経ることなどは位置づけられていない<sup>6</sup>。高さ制限は大きな権利制限になる可能性があることから、住民参加手続きが充分ではない景観計画の高さ制限に強制力を持たせなかったと見られる<sup>7</sup>。

### 2-2. 都市計画区域外にも指定可能

景観計画による高さ制限の特徴の一つは、都市計画区域外にも高さ制限が可能なことである。他の主な高さ制限手法は、都市計画区域内(もしくは準都市計画区域)に指定が限られている(表2-1)。都市計画区域外の農山村地域や山林地域でも高さ制限をかける手法ができたことは、農山村地域や山林地域などの自然景観を保全するためには大きなことであるといえる。

また、市街化調整区域や非線引きの白地地域においては、風致地区や地区計画、景観地区等により高さ制限が可能であるが、都市計画決定の手続きを経る必要があるため、なかなか指定に踏み切れないことも考えられる。その点、景観計画は都市計画と比べて簡易な手続きで広域的な指定が可能であることから、市街化調整区域や非線引きの白地地域においても積極的な活用が期待される。

<sup>6</sup> 条例の中に、景観審議会等の第三者機関の関与を位置づける等、必要に応じて計画策定手続きを追加することが可能である。

<sup>7</sup> ただし通常の都市計画決定の住民参加手続きも充分ではないとの指摘も多い。小泉(2005)によると、公告・縦覧、意見書提出、公聴会といった都市計画決定手続きは、「広い合意」や「市民合意」を図る制度が十分に存在しない「消極的な住民参加制度」であり、「住民参加システムは非常に脆弱」と指摘している(p122~123)。

<sup>3</sup> 中井・小浦(2005)p21参照

<sup>4</sup> 中井・小浦(2005)p18、互理(2006)p24参照

<sup>5</sup> 山崎(2007)p89参照

表3-1 景観計画の一覧(平成19年8月31日現在)

都道府県名	景観行政団体名	景観計画名称	都道府県・市区町村	計画告示年月日	景観計画区域 <sup>※1</sup>	法制以前独自の景観行政の有無	重点地区等の詳細地区制度の名称	高さの基準の有無 <sup>※6</sup>
北海道	東川町	東川町景観計画	市町村	H18.11.17	全域	○	景観形成重点地区	○
	平取町	平取町景観計画	市町村	H19.3.19	全域	○	認定景観計画区域	×
	旭川市	旭川市景観計画	中核市	H19.3.23	全域	○	景観計画重点区域	×
青森県	青森県	青森県景観計画	都道府県	H18.4.1	全域	○	—	○
	八戸市	八戸市景観計画	市町村	H19.7.1	全域	○	—	○
	青森市	青森市景観計画	中核市	H18.9.1	全域	○	—	○
岩手県	一関市	本寺地区景観計画	市町村	H18.3.24	一部 <sup>※2</sup>	×	—	○
	遠野市	遠野市景観計画	市町村	H19.3.15	全域	×	重要文化的景観地区	○
茨城県	守谷市	守谷市景観計画	市町村	H19.3.1	全域	×	景観形成重点地区	○
群馬県	伊勢崎市	美しいせさき景観計画	市町村	H19.3.1	全域	×	景観重点区域	×
埼玉県	埼玉県	埼玉県景観計画	都道府県	H19.8.31	全域	○	特定課題対応地域・景観形成推進区域	×
	川口市	川口市景観計画	市町村	H19.3.30	全域	×	景観形成促進区域	○
	八潮市	八潮市景観計画	市町村	H19.3.30	全域	×	景観計画特定区域・景観計画促進区域	×
	秩父市	秩父市まちづくり景観計画	市町村	H19.8.31	全域	×	景観形成重点地区	×
千葉県	市川市	市川市景観計画	市町村	H18.4.6	全域	○	特定区域	×
	我孫子市	我孫子市景観形成基本計画	市町村	H18.10.23	全域	○	特定地区、推進地区	○
東京都	東京都	東京都景観計画	都道府県	H19.3.29	全域	○	景観基本軸、景観形成特別地区	○
神奈川県	小田原市	小田原市景観計画	市町村	H17.12.16	全域	○	景観計画重点区域	×
	秦野市	ふるさと秦野生活美観計画	市町村	H18.4.1	全域	○	—	×
	真鶴町	真鶴町景観計画	市町村	H18.5.1	全域	○	—	○
	横須賀市	横須賀市景観計画	中核市	H18.6.26	全域	○	景観推進地区	○
	逗子市	逗子市景観計画	市町村	H18.6.30	全域	○	景観形成重点地区	×
	鎌倉市	鎌倉市景観計画	市町村	H19.1.1	全域	○	特定地区	○
	藤沢市	藤沢市景観計画	市町村	H19.1.12	全域	○	特別景観形成地区・景観形成地区	○
	湯河原町	湯河原町景観計画	市町村	H19.3.16	全域	○	景観まちづくり推進地区	○
	長野県	長野県	長野県景観育成計画	都道府県	H17.12.22	全域	○	景観育成重点地域・景観育成特定地区
長野市		長野市景観計画	中核市	H19.7.25	全域	○	景観計画推進地区	○
小布施町		小布施町景観計画	市町村	H18.3.17	全域	○	景観形成重点地区	○
新潟県	新潟市	新潟市景観計画	政令市	H19.2.6	全域	○	特別区域	○
岐阜県	各務原市	各務原市景観計画	市町村	H18.3.31	全域	○	重点風景地区	○
	高山市	高山市景観計画	市町村	H18.12.22	全域	○	景観重点区域	○
	中津川市	中津川市景観計画	市町村	H19.7.1	全域	○	中山道沿道景観区域・景観計画重点区域	○
静岡県	熱海市	熱海市景観計画	市町村	H19.3.22	全域	○	重要景観形成地区	○
愛知県	名古屋市	名古屋市景観計画	政令市	H19.3.30	全域	○	都市景観形成地区	○
福井県	大野市	大野市景観計画	市町村	H19.5.31	全域	○	景観形成地区	×
滋賀県	近江八幡市	近江八幡市風景計画	市町村	H17.7.29	一部 <sup>※3</sup>	×	—	○
	大津市	大津市景観計画	市町村	H18.2.21	全域	○	眺望景観保全地域	○
	彦根市	彦根市景観計画	市町村	H19.6.18	全域	○	景観形成地域・景観形成地区	○
京都府	京都市	京都市景観計画	政令市	H17.12.27	一部	○	建造物修景地区、沿道景観形成地区	○
奈良県	橿原市	橿原市景観計画	市町村	H18.12.26	全域	○	景観形成推進地区・眺望保全地区	○
大阪府	大阪市	大阪市景観計画	政令市	H18.2.17	全域	○	景観形成地域	○
兵庫県	神戸市	神戸市景観計画	政令市	H18.2.1	一部 <sup>※4</sup>	○	都市景観形成地域	○
	伊丹市	伊丹市景観計画	市町村	H18.3.31	全域	○	重点的に景観形成を図る区域	×
鳥取県	鳥取県	鳥取県景観計画	都道府県	H19.3.16	全域	○	景観形成重点区域	○
	倉吉市	倉吉市景観計画	市町村	H19.3.30	全域	×	景観形成重点区域	○
島根県	松江市	松江市景観計画	市町村	H19.3.28	全域	○	伝統美観保存区域・宍道湖景観形成区域	○
岡山県	早島町	早島町景観計画	市町村	H19.4.1	全域	×	—	○
広島県	尾道市	尾道市景観計画	市町村	H18.11.17	一部 <sup>※5</sup>	×	重点地区	×
	三次市	三次市景観計画	市町村	H19.4.10	全域	×	景観計画重点区域	×
山口県	宇部市	宇部市景観計画	市町村	H19.2.1	一部	○	重点地区	×
愛媛県	宇和島市	宇和島市遊子水荷浦地区景観計画	市町村	H19.4.2	一部	○	—	○
佐賀県	佐賀市	佐賀市景観計画	市町村	H19.3.5	全域	○	—	○
大分県	大分市	大分市景観計画	中核市	H18.9.28	全域	×	景観形成重要地区、沿道景観美化地区	×
沖縄県	石垣市	石垣市風景計画	市町村	H19.4.25	全域	○	—	○
	浦添市	浦添市景観まちづくり計画	市町村	H19.7.1	全域	○	景観まちづくり重点地区	○

※1 都道府県の景観計画区域は、景観行政団体の市町村区域を除く。

※2 一関市は平成20年度中に、景観計画区域を市全域に拡大予定。

※3 近江八幡市は水郷風景地域と伝統的風景地域について策定済み。

※4 神戸市は重点地区である都市景観形成地域のみを景観計画区域に指定。

※5 尾道市は、数年後に景観計画区域を市全域に拡大予定。

※6 高さに関する基準とは、建築物の高さや規模の基準を、景観法8条3項に基づく行為の制限に関する事項として位置づけたもの。

### 3. 景観計画の策定状況

平成19年8月31日時点の景観計画の策定状況をまとめたものが前頁の表3-1である。

#### 3-1. 景観計画策定団体

平成19年8月31日時点で告示された景観計画は55である(表3-1)。内訳は、都道府県が5、市町村が50である(表3-2)。

表3-2 団体種別景観計画の数

団体の種別		数	割合
都道府県		5	9.1%
市町村	政令市	5	9.1%
	中核市	5	9.1%
	その他市町村	40	72.7%
合計		55	100.0%

また、景観法制定以前の景観行政の取組状況を見ると、約3/4が独自の景観条例やマ

表3-3 法制定以前の景観行政の実績

景観行政実績の有無	数	割合
独自景観行政実績あり	42	76.4%
独自景観行政実績なし	13	23.6%
合計	55	100.0%

スタープランに基づいて景観行政に取り組んでいた団体である(表3-3)。法制定以前の運用実績が、比較的早い段階での景観法への移行・活用につながったと思われる。

一方、景観法制定以前に独自の景観条例等を制定していなかった団体の指定の背景を見ると、川口市、八潮市、守谷市、倉吉市等については、緊急を要する景観上の課題が存在し、これに対応する必要から景観計画を策定している。川口、八潮、守谷の三市は、高層マンションの増加に伴う景観紛争が大きな課題となっているようである<sup>8</sup>。倉吉市は、農地の開発や過度な屋外広告物、農地の荒廃地といった問題が背景にあった。

また、独自の景観条例は制定していなかった自治体の中には、都道府県の景観条例に基づく諸制度を活用していた自治体も見られる。

#### 3-2. 景観計画区域

景観計画の対象区域(景観計画区域)を見ると、48(87.3%)の計画が、行政区域全域を景観計画区域としている(表3-4)。全域とした理由としては、従前の景観条例の対象範囲が行政区域

表3-4 景観計画区域

団体の種別	数	割合
行政区域の全域	48	87.3%
行政区域の一部	7	12.7%
合計	55	100.0%

<sup>8</sup> 八潮市、守谷市は、つくばエクスプレスの沿線に位置し、マンション建設が特に顕著な地域である。八潮市では平成19年3月に都市計画の高度地区を併せて指定し、高層マンションの建設を抑制している。また、同じつくばエクスプレスが通るつくば市でも平成19年3月に高度地区を指定し、景観計画が平成19年10月1日に告示・施行予定である。

全域であったからという行政の継続性、連続性の確保が多く見られる。また、行政区域全域が景観誘導を図るべき地域であることも理由の一つとして考えられる。逆に言うと、景観上重要でない場所、計画を策定する必要ではない場所をあえて特定することは困難であったためと思われる。

一方、景観計画区域を行政区域の一部としている団体は7あるが、これらの団体では重点的に取り組むべき地域のみ限定して景観計画区域としている例が多い。近江八幡市は、市域を①湖畔風景地域、②水郷風景地域、③田園風景地域、④伝統的風景地域、⑤街道風景地域、⑥市街地風景地域の6つ地域に区分し、現時点では水郷風景地域と伝統的風景地域<sup>9</sup>が景観計画区域に指定されている。今後、段階的にその他の地域も景観計画区域に加えていくとのことである。

#### 3-3. 重点地区等の設定

景観計画区域の中でもとりわけ重点的に取り組むべき地区を重点地区として指定する制度を設けている計画

表3-5 重点地区制度

重点地区制度の有無	数	割合
重点地区制度あり	44	80.0%
うち重点地区指定済み	30	54.5%
うち重点地区未指定	14	25.5%
重点地区制度なし	11	20.0%
合計	55	100.0%

が44(80.0%)ある(表3-1、表3-5)。既に重点地区の地区指定を行い、詳細な方針や基準を設定したものは30(54.5%)である。

#### 3-4. 景観形成基準(法8条2項3号、法8条3項2号)

建築物等の建設等に関わる行為を制限する際の基準(景観形成基準)としては、「形態意匠」、「高さの最高限度・最低限度」、「壁面の位置」、「敷地面積の最低限度」、「その他景観形成上必要なもの」を定めることができる(表3-6)。

表3-6 景観形成基準の項目

景観法の景観形成基準の項目(法8条3項2号)	各計画で該当する項目
高さの最高限度又は最低限度	①「高さ」「規模」等
壁面の位置の制限	②「壁面位置」「配置」等
敷地面積の最低限度	③「敷地面積」等
形態又は色彩その他の意匠	④「形態意匠」「材料・素材」「形状」等 ⑤「色彩」
その他良好な景観形成のための制限	⑥「植栽」「空地」「外構」等

<sup>9</sup> 「伝統的風景地域」における「伝統的風景計画」は平成19年10月1日施行予定。

景観形成基準の設定状況を見たものが図3-1(区域全体)、図3-2(重点地区)である<sup>10</sup>。

「色彩」は全ての計画で設定されている(重点地区も100%)。次いで「形態意匠(色彩以外)」(全域80.8%・重点地区82.8%)、「その他(植栽・空地等)」(全域78.8%・重点地区58.6%)、「壁面位置・配置」(全域76.9%・重点地区72.4%)、「高さ・規模」(全域69.2%・重点地区65.5%)が続く。敷地面積を設定した計画はほとんどなく、全域、重点地区ともに2計画にとどまる。

基準を、数値基準で表現した定量的基準と、文言で表現した抽象的な定性的基準に分けて見ると、「色彩」と「高さ・規模」は定量的基準の割合が高く半数以上を占める。色彩の定量的基準はマンセル値によるものであり、高さの定量的基準については次章で説明するように地盤面からの高さ(地上高さ)がほとんどである。重点地区はエリアが限定的で景観の重要度も高く、定量的な基準が定めやすいためか、定量基準の割合が全域より高くなる。

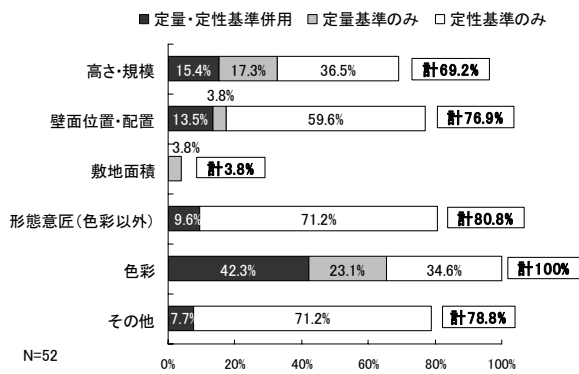


図3-1 景観形成基準(全域)

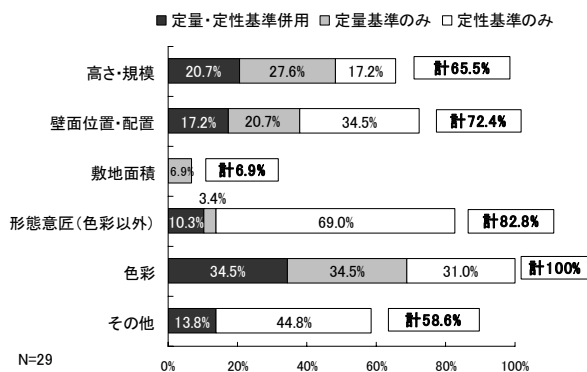


図3-2 景観形成基準(重点地区)

<sup>10</sup> 55の計画のうち、北海道平取町のみが建築物・工作物に関する行為を届出対象行為から除外しているため、景観形成基準は設定されていない。平取町の届出対象行為は「木竹の植栽又は伐採」「水面の埋立又は干拓」に限定している。

#### 4. 景観計画における高さ制限の概況

景観法8条3項2号に基づく景観形成基準の中に高さや規模に関する基準を設定している計画は39(72.2%)である(表4-1)。

表4-1 高さに関する基準の有無

「高さ」に関する基準の有無	数	割合
高さの基準がある計画	39	72.2%
高さの基準がない計画	15	27.8%
計	54	100.0%

##### 4-1. 高さに関する基準を設定した計画の特徴

高さに関する基準を設けている計画を、定量的基準と定性的基準に分けて見てみる。景観法運用指針では、「景観形成基準は、法第16条第3項の勧告(中略)の基準となるものであることから、可能な限り客観的な基準とすることが望ましい」としているが、客観的な定量基準で高さ制限値を規定した計画は、39のうち約6割の25で、定性的基準のみを規定したものが14(36.8%)に及ぶ(表4-2)。実態としては、定性的な基準のものが比較的多いことがうかがえる。

表4-2 基準の種類別計画数

基準の種類		数	割合	該当自治体
定量基準を設定	定量・定性基準併用	15	38.5%	青森市、守谷市、川口市、鎌倉市、長野市、小布施町、新潟市、各務原市、中津川市、彦根市、橿原市、鳥取県、松江市、宇和島市、石垣市
	定量基準のみ	10	25.6%	東川町、一関市、横須賀市、真鶴町、湯河原町、熱海市、高山市近江八幡市、早島町、神戸市
定性基準のみ		14	35.9%	青森県、八戸市、遠野市、我孫子市、東京都、藤沢市、長野県、名古屋市、大津市、京都市、大阪市、倉吉市、佐賀市、浦添市、
計		39	100.0%	

また、高さに関する基準の設定エリア等の特性により分類すると、以下に示すように大きく5つのタイプに分けることができる(表4-3)。

##### ①ゾーニング型

これは区域全体を用途地域や指定容積率、土地利用等により区分し、区分ごとに定量基準を設定したタイプである。

川口市は、用途地域と容積率に対応した高さ制限値を設定している(表4-4)。住居系用途地域は16m、22m、商業系は22m、38m、45m、工業系は22m、31m、市街化調整区域は10m、16mとしている。

表4-3 高さに関する基準の設定方法による分類

基準の種類	タイプ		数	割合	タイプの概要	該当団体
定量基準 (定量・定性 基準併用又 は定量基準 のみ)	①	ゾーニング型 (用途・土地利用別)	8	20.5%	用途地域や容積率、土地利用ごとに高さ制限値を設定。 数値基準を補完する定性基準を規定するものもある。	東川町、一関市、川口市、真鶴町、湯河原町、各務原市、高山市、早島町 ※高山市は重点地区においてさらに詳細な基準を設定。
	②	重点地区限定型	15	38.5%	全域は定性的基準で、一部地域や重点地区に限定して定量的基準を設定。	青森市、守谷市、鎌倉市、横須賀市、長野市、小布施町、中津川市、近江八幡市、新潟市、彦根市、神戸市、鳥取県、松江市、宇和島市、石垣市
	③	都市計画補完型	2	5.1%	高さ制限は高度地区や風致地区等の都市計画が基本で、その指定区域外に定量的基準を設定。	熱海市、樺原市 ※樺原市ではさらに市全域に定性基準を設定。
定性基準のみ	④	定性基準限定型	14	35.9%	定性的・文言的な表現による方針的な基準のみを設定。	青森県、八戸市、遠野市、藤沢市、我孫子市、東京都、長野県、名古屋市長津市、京都市、大阪市、倉吉市、佐賀市、浦添市
			39	100.0%		

表4-4 川口市の高さ制限値

用途地域	通常		特例許可による緩和後				
	指定容積率	高さ制限値	幅員 15m以上の幹線道路に接する敷地		再開発を促進すべき地区		
			接道幅員 15m以上 22m未満	接道幅員 22m以上	敷地面積 1500㎡以上	敷地面積 2000㎡以上	敷地面積 5000㎡以上
第一種中高層住居専用地域	150%	16m	22m	31m	—	—	—
第一種中高層住居専用地域	200%	22m	22m	31m	—	—	—
第二種中高層住居専用地域					—	—	—
第一種住居地域					—	—	—
第二種住居地域	—	—	—	—	50m	—	—
準住居地域	—	—	—	—	—	—	—
近隣商業地域	200%	22m	31m	38m	—	—	100m
近隣商業地域	300%	38m	—	—	100m	—	—
商業地域	400%	45m	—	—	100m	—	—
準工業地域	200%	31m	31m	38m	—	50m	—
工業地域	200%	31m	31m	38m	—	—	—
工業専用地域	200%	22m	31m	38m	—	—	—
市街化調整区域	100%	10m	—	—	—	—	—
市街化調整区域	200%	16m	—	—	—	—	—

各務原市は、まず景観特性ごとに設定した4つの風景区域（森の風景区域、川の風景区域、田園と歴史の風景区域、まちの風景区域）に区分し、各風景区域をさらに用途地域に分けてそれぞれ高さ制限値を規定している。市街化調整区域にも高さ制限値を規定しているが、近隣商業地域と商業地域や航空自衛隊岐阜基地には定めていない。

高山市の場合は、全域にほぼ一律の基準を設定し、必要に応じて個別地区ごとに基準を詳細化する方法を取っている。まず都市計画区域内を22m、都市計画区域外を16mとし、その上で、重点地区において厳しい値を設定している（城下町景観重点区域13m・16m、風致地区景観重点区域8m・10m、中心商業景観重点区域13m・

19m・22m・31m、里山景観重点区域10m）。また、都市計画区域外のうち、奥飛騨温泉郷地域は22mとしている。

都市計画区域外に指定したものとして高山市以外にも東川町と一関市がある。東川町は町全域が都市計画区域外であり、土地利用により地域を区分し高さ制限値を設定している（10m・13m・16mの3種類）。また、世界遺産の登録を目指している平泉地域の一部である一関市（本寺地区）は、地域をコアゾーンとバッファゾーンの2種類に分け、10mと13mの2種類を設定している。

また、川口市と各務原市では、「周囲の景観との調和に配慮する」といった定性的基準を併せて規定し、数値基準を補完していることが特徴である。

## ②重点地区限定型

全域に対しては、定性的な文言による基準で広く網をかけて、歴史的な街並みの残る地区や良好な自然景観が形成された地域や重点地区など、景観上重要な地区に限定して定量的な基準を上乗せで規定したものである。

ただし、中津川市は全域に対して高さに関する基準は設定せず、中山道沿道景観区域と景観計画重点区域にのみ定量・定性基準がかけられている。

## ③都市計画補完型

このタイプに該当する熱海市と檜原市は、基本的に高度地区等の都市計画により高さ制限を行っているが、高度地区の指定ができない市街化調整区域や非線引き白地地域を対象に、景観計画で高さ制限をかけている。

檜原市は、市街化調整区域のみを対象に高さ15mの定量的基準を設定し、これに併せて「隣接敷地との連続性が保たれるボリュームとする」との定性基準を市全域対象に設定している。熱海市は高度地区と風致地区が全域的に指定されているため、高さ制限のかかっている非線引きの白地地域に21mの高さ制限が景観計画で指定されている。

## ⑤定性基準限定型

これは、高さに関する基準を定性的・抽象的な文言のみで表現しているタイプである。このタイプを選択した理由としては、1) 定性基準を出発点に今後詳細な定量基準を検討していく、2) 景観計画による高さの基準はあくまで配慮事項と割り切っている、3) 定量基準による高さの制限は都市計画等の他の手法で行う、のいずれかに区分される。京都市は、高度地区、景観地区、風致地区等の都市計画が大部分に指定されているために、3)に該当する。

青森県、東京都、長野県といった都道府県もこのタイプに該当するが、都道府県はあくまで広域的な方針・指針の設定を担い、詳細な定量基準は今後景観行政団体になる市町村が設定すべきと判断しているのであろう。

### 4-2. 高さに関する基準が未設定の計画の特徴

景観法8条3項2号に基づく景観形成基準の中に、高さや規模に関する基準を規定していない計画の数は、15(27.8%)ある。多くは、色彩など限られた項目のみを景観形成基準として規定しており、かつ定量的・客観的な基準としている。この理由としては、抽象的な内容の定性的基準では実効性のある運用ができないと判断した

ためと思われる<sup>11</sup>。ただし、このうち、埼玉県、秩父市、八潮市、小田原市、逗子市、伊丹市の6自治体は、高さに関する指針や配慮事項を、景観形成基準としてではなく景観形成方針の中に位置づけている。その内容は他の自治体が定性的基準として規定しているものとほぼ同様の内容である(定性的基準の内容について6章参照)。これらの指針は法に基づく勧告基準ではないが、高さに関する詳細な方針や指針を示すことで、自主的な配慮を促す形をとっている。

また、八潮市、小田原市は既に高度地区を指定しており、高さ制限は高度地区等の都市計画、それ以外の形態意匠は景観計画との棲み分けをしている。また、尾道市は重点地区を景観地区に指定し、高さ制限を行っている。

## 5. 高さに関する定量的基準の内容

定量的基準がある25の計画を対象に、高さの表現方法、指定範囲、適用除外等の特例事項について見てみる。

### 5-1. 定量的基準の表現方法

定量的基準の表現方法としては、①地上高さ、②階数、③標高、④D/H(街路幅員/沿道建物高さ)、⑤道路斜線が見られる(図5-1、図5-2、表5-1)。

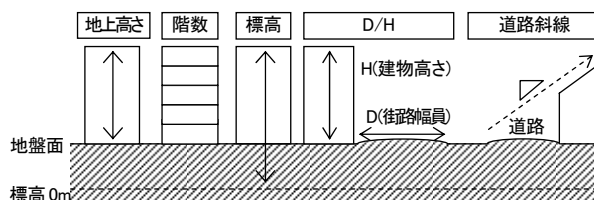


図5-1 高さの定量的基準の種類

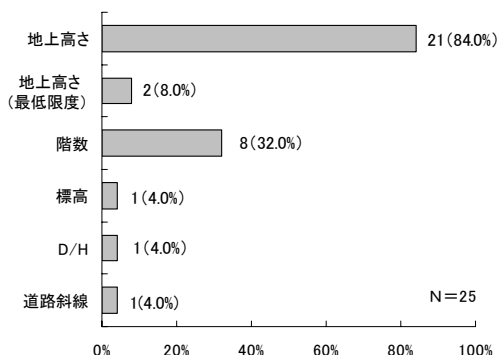


図5-2 高さの定量的基準の設定状況

<sup>11</sup> 小田原市都市部部長の藤川氏は、景観形成基準の項目を限定し、客観的なものに絞り込んでいる理由として、「申請者の異論を押し必要の場合には果敢に行政罰付きの命令等が出せるようにするなど運用の確実性を確保するため」(藤川(2006)p74)と説明している。

表5-1 定量的基準の一覧

基準設定のタイプ	団体名	種類	内容	指定範囲等	都市計画区域		都市計画区域外
					市街化区域(用途地域)	市街化調整区域・非線引き白地地域	
ゾーニング型	一関市	地上高さ・階数	10m・13m 以下、2 階以下	コアゾーン・バッファゾーンに区分。			○
	湯河原町	地上高さ・階数	15m・18m・21m・24m 以下、5 階以下	用途ごとに設定。建築物の地上に接する最下部の部分からの階数。全てが地下に含まれる階は含まない。	○	○	
	東川町	地上高さ	10m・13m・16m 以下	土地利用ごとに分類。			○
	川口市	地上高さ	10m・16m・22m・31m・38m・45m 以下	用途地域と容積率ごとに高さを設定。緩和規定あり。	○	○	
	真鶴町	地上高さ	10m・12m・15m 以下	土地利用ごとに分類。屋根は傾斜屋根	○	○	
	各務原市	地上高さ	10m・13m・20m・25m・45m 以下	用途地域・容積率や景観類型ごとに高さを設定。特例措置あり。	○	○	
	高山市	地上高さ	16m・22m 以下 (重点地区に 8m・10m・13m・16m・19m・22m・31m 以下)	都市計画区域22m、それ以外16m。都市計画区域内には4つの景観重点区域を設けてより詳細に高さを設定。また都市計画区域外のうち奥飛騨温泉郷地域も詳細な高さを設定。適用除外規定あり。	○	○	○
早島町	地上高さ	15m 以下	全域に指定。	○	○		
重点地区限定型	鎌倉市	D/H	D/H=1~1.5・D/H=1	D/H は一般住宅地区、沿道住宅地区域のみに指定。	○		
		地上高さ・階数	4 階建て以下、12m 以下	地上高さと階数は特定地区のみに指定。	○		
	長野市	地上高さ・階数・道路斜線	12m・15m、2 階以下・3 階以下、前面道路の中心線までの水平距離の6/10に1.6mを加えた斜線内	善光寺周辺地区、大門町南景観計画推進地区、松代町景観計画推進地区のみに指定。階数は景観計画推進地区のみ。道路斜線は大門町南地区のみ。	○		
	近江八幡市	地上高さ・階数	10m 以下、2 階以下原則(一部 5m 以下、1階以下原則)	水郷風景地域に指定。社寺の改築は適用除外。		○	
	松江市	地上高さ・階数	12m 以下かつ3 階建て以下	伝統美観保存区域のみに指定。	○		
	青森市	地上高さ	13m 以下	自然景観エリア主要道路沿線のみに指定。		○	○
	新潟市	地上高さ	50m 以下	特別区域(信濃川本川大橋下流沿岸地区)のみに指定	○		
	神戸市	地上高さ	10m・13m・15m 以下	都市景観形成地域のみに指定。	○		
		地上高さ(最低限度)	9m・13m・15m・17m・20m 以上	都市景観形成地域のみに指定。	○		
	鳥取県	地上高さ	13m・20m 以下	大山景観形成重点区域のみに指定。			○
	彦根市	地上高さ	10 m 以下、12m・15m・20m・30m 以下原則	景観形成地域・景観形成地区のみに指定。社寺等の伝統的様式による建造物は適用除外。	○	○	
	宇和島市	地上高さ	13m 以下原則	全域に指定。		○	
	石垣市	地上高さ	7m・10m 以下原則	自然風景域・農村風景域のみに指定。		○	
	守谷市	地上高さ(最低限度)	9m 以上	景観形成重点地区に指定。	○		
	小布施町	階数	2 階以下	景観形成重点地区のみに指定。規模は1低専の基準に準ずるとも規定。		○	
中津川市	階数	2 階以下原則	景観計画重点地区のみに設定。中山道に面する3 階以上の部分は0.9m 以上セットバック。隣接する建築物の1 階の軒の高さを統一。	○	○	○	
横須賀市	標高	48.8m以下・44.4m~48.8m・37.6m ~ 44.4m・34.0m ~ 37.6m・23.0m~34.0m	中央公園眺望景観保全区域内を5つの区域にわけ高さ制限値を設定。	○			
都市計画補完型	熱海市	地上高さ	21m 以下は高度地区、風致地区による高さ制限がかかっていない区域に設定。60m 以下は重点地区。			○	
	檀原市	地上高さ	15m以下	市街化調整区域(既存の高さ制限が無い区域)のみに指定。勾配屋根強化型のため、軒高は12m 以下。		○	



### ①地上高さ

地上高さは、地盤面からの絶対高さであり、定量基準のうちこの「地上高さ」が大部分を占めており、最高限度と最低限度を併せると9割を超える(図5-2)。

なお、橿原市は高さ15m以下の制限であるが、軒高は12m以下に制限することで、勾配屋根の建物を誘導している<sup>12</sup>。

高さの最低限度として地上高さの基準を規定している自治体が2つあり、守谷市の景観形成重点地区と神戸市の都市景観形成地域の一部で設定されている。

### ②階数

「階数」は、「地上高さ」に次いで多く32.0%である。一関市、小布施町、中津川市、近江八幡市、松江市などの歴史的街並みや農村集落地区など、主に2、3階建ての低層の街並みが既に形成された重点地区における使用が多い。

湯河原町では、大部分のエリアが地上高さ(15m・18m・21m・24m)であるが、一部地域のみ階数(5階)で表現している。このエリアには斜面地が多く、いわゆる「地下室マンション」が建設されてきたことが階数指定の背景にある。地下室マンションとは、建築基準法の地下居室の容積率不参入規定を使って、傾斜地、斜面地に建設されるマンションであり、地盤面を斜面の上に設定し、地盤面以下の部分の容積率を不参入とすることで実質的な容積率を大きくする手法である。地下室と言っても見かけの上では地上に露出しているため、実際の建物は周辺から突出した高さになる。湯河原町ではこうした地下室マンションを予防するために、地盤面を「建築物の地上に接する最下部の部分」と定義し、その地盤面からの階数を5階以下としている<sup>13</sup>。

階数と地上高さを併用したものもあり、鎌倉市の特定地区、長野市の景観計画推進地区、近江八幡市の水郷風景地域、松江市の伝統美観保存区域が該当する(例：高さ12m以下かつ階数3以下等)。

なお、一関市や近江八幡市では、階数を「高さ」の項目ではなく「形態意匠」として位置づけている。そのた

め、これは「変更命令」の対象となり、強制力を持った規制が可能となっている。

### ③標高

「標高」は唯一横須賀市で用いられているが、これは中央公園から海への眺望を保全するために、視点場と視対象である海に挟まれたエリアを「中央公園眺望景観保全区域」に指定し高さ制限をかけたものである(図5-3)。地形の高低差が大きい場所で眺望景観の保全を行う場合は、標高を用いた方が確実である。なぜなら、仮に高さの基準を地盤面からの高さ(地上高さ)にすると、地盤の標高が高い場所に立つ建物は突出してしまい、眺望が阻害される可能性があるためである。

基準に「標高」を用いた例としては、景観計画ではないが、京都市の眺望景観創生条例<sup>14</sup>や、小田原市の高度地区での特例許可による適用緩和時の基準として用いられている<sup>15</sup>。

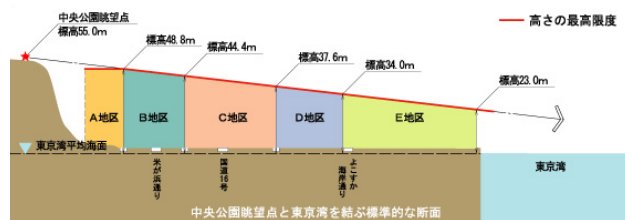


図5-3 横須賀市中央公園眺望景観保全区域の高さ制限  
(出典:横須賀市ホームページ)

### ④D/H (=道路幅/高さ)

D/Hは、街路幅員(D)と沿道建物高さ(H)との関係から見た相対的な高さの基準である。街路空間の囲まれ感を示す指標であり、圧迫感にも影響する。D/H=1の時に、高さと幅との間にある均整が存在し、それより大きくなると徐々に以上に囲まれ感がなくなり、D/H=2を超すと広々とした感じとなる<sup>16</sup>。景観計画の中では鎌倉市のみが用いているが、一般住宅地域と沿道住宅地域においてD/H=1~1.5の値を設定している。

<sup>12</sup> 橿原市を含む奈良県内の市町村の多くで高度地区が指定されているが、県内の大部分の市町村で、この勾配屋根型の高さ制限を用いている。同様の高度地区として佐賀県唐津市がある(大澤2006) p77~78参照。

<sup>13</sup> 階数指定のもう一つの理由は、温泉街である当該地域に多く立地する旅館建物に対応するためである。つまり、旅館建物は、一階部分の階高を高くして、広いエントランス空間を確保する必要があるため、高さ制限値を当初想定した15mとすると、5階建ての旅館が建設できなくなることから、地上高さではなく階数としたとのことである。

<sup>14</sup> 境内や庭園からの借景や水辺・通りからの眺望を保全するために、38の眺望を指定し、眺望空間保全区域においては、眺望を遮らないように、標高により高さ制限値を設定している(条例は平成19年9月に施行予定)。

<sup>15</sup> 小田原駅周辺地区には高さ31mの高度地区がかかっているが、小田原城の天守閣より高い建築物が立地できないようにするために、高度地区の適用緩和の条件として、建築物最上部の「標高」が68.3m未満となっている。

<sup>16</sup> 芦原(1990) p 69参照

### ⑤道路斜線

道路斜線は、唯一長野市が善光寺参道の大門町南景観計画推進地区において用いられている。これは、前面道路の中心線に人が立って沿道の建物を見た時に、角度6/10の斜線の範囲内に建物が収まるようにしたものである(図5-4)。

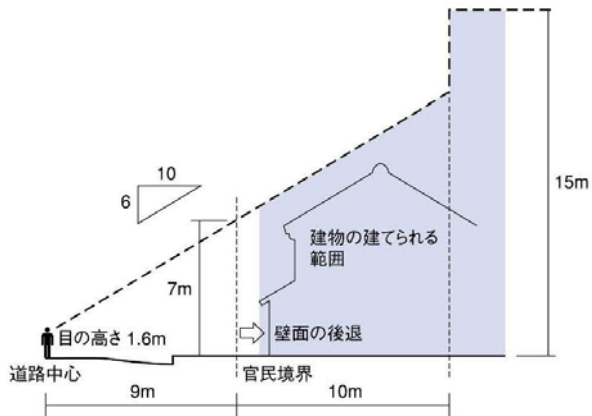


図5-4 長野市大門町南景観計画推進地区の道路斜線制限の基準  
(出典:長野市景観計画)

## 5-2. 高さ制限の適用除外・緩和措置

定量的基準による高さ制限では、適用除外や緩和措置を設けている例も見られる<sup>17</sup>。これは、1) 既存不適格建築物の建替えに対する適用除外、2) 景観形成や市街地環境の形成に寄与する開発に対する緩和、3) 社寺等の建造物の適用除外、の3種類に大別される。

### ①既存不適格建築物の建替え時の適用除外

既存不適格建築物の建替えの適用除外としては、横須賀市、各務原市、高山市等が該当する。ただし、建替え可能な高さには限度を設けられている。横須賀市は、既存の高さ及び容積の範囲内での建替えを認めているほか、各務原市では既存建物の高さを超えない範囲で建替えが可能とし、同階数の建替えでやむをえない理由がある場合は、既存建物高さの若干の超過も認めている。高山市は基準に適合しない部分を増加させない範囲での建替えが可能である。適用除外の条件に若干の違いはあるものの、概ね既存の建築物の高さを超過しないことが共通した条件となっている。

<sup>17</sup> 高さ制限の適用除外・緩和措置は、高度地区において同様の措置を設けている例が多い(大澤(2006) p 81~85参照)。

### ②景観・市街地環境形成に寄与する計画に対する緩和

景観や市街地環境の形成に寄与する計画に対する緩和としては、川口市、長野市、高山市、石垣市などが該当する。川口市は、緩和の条件を数値基準として明示しており、接道幅員が一定以上の場合や、再開発区域で敷地面積が一定規模以上の場合において、高さ制限値の緩和措置を設けている(4節の表4-4)。商業系用途地域かつ容積率300%・400%の地域で、敷地面積1,500㎡以上であれば、従来38m・45mであるものが100mまで緩和される。

一方、長野市、高山市、石垣市の適用除外の条件としては、「市長がデザイン景観上支障がないと認めるもの」「住環境の保全や良好な景観形成に配慮されていると市長が認めるもの」「良好な景観の形成のための方針に則り、かつ、周辺の自然風景と調和するように工夫された場合」等、明示的な基準は事前に設定されていない。

### ③社寺建築の適用除外

社寺等の建造物の適用除外としては、長野市、近江八幡市、彦根市が該当する。そもそも高さ制限の目的の一つは、地域の重要な景観資源である社寺建築を引き立たせることにありと考えると当然の措置と言える。

## 5-3. 指定範囲(都市計画区域との関係)

高さ制限の指定範囲を見ると、市街化区域に指定している都市が15(60.0%)であるが、市街化調整区域や非線引きの白地地域も15自治体(60.0%)に及ぶ(図5-5)。都市計画区域外も6自治体(25.0%)あり、東川町と一関市は景観計画区域の全域が都市計画区域外である。このことから、市街化調整区域(・非線引き白地地域)や都市計画区域外など、一般の都市計画手法による高さ制限が実施しにくい場所において、景観計画による高さ制限が活用されていることがわかる。

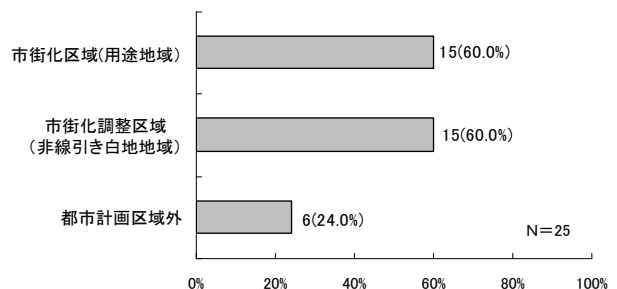


図5-5 指定範囲と都市計画区域との関係  
(定量基準採用の自治体のみ)

## 6. 高さに関する定性的基準の内容

定性的な高さの基準を設定している29の計画を対象に、高さの表現方法等を見てみる。

### 6-1. 基準の表現方法

定性的基準は、景観形成の目的によって表現された、いわば性能規定的な基準である。具体的には、「眺望景観の確保」、「自然景観との調和」、「街並み景観の保全・形成」、「周辺との調和」、「その他」の5つに大別され、さらに細分化すると、計13種類に分類できる(表6-1、表6-3、参考資料2参照)。

表6-1 高さの定性的基準の種類

種類	基準の主な内容	
眺望景観の確保	眺望一般	・眺望を確保・阻害しない
	山・緑地への眺望	・山への眺望を確保・阻害しない ・稜線を確保・阻害しない
	湖、海、川への眺望	・湖、海、川への眺望を確保・阻害しない ・水際線を確保・阻害しない
	歴史的街並みの眺望	・天守閣への眺望確保・阻害しない ・庭園からの眺望確保・阻害しない
自然景観との調和	自然景観一般	・自然景観の保全・調和
	田園景観	・田園景観・農村景観との調和
	樹木との調和	・隣接する樹木の高さを超えない
街並み景観の保全・形成	街並み・スカイラインの調和	・街並み・スカイラインの連続性・協調・調和を図る
	軒線、軒高の統一	・軒線の連続性・協調を図る
周辺との調和	周辺景観との調和	・周囲の景観との調和を図る・著しく突出しない。 ・周囲の景観資源との調和を図る
	隣接敷地との調和	・隣接敷地との調和・連続性を図る
その他	圧迫感の軽減	・圧迫感・威圧感を軽減・与えないようにする。
	高さの最低限度	・量感のある規模とする

上記の分類に基づいて集計すると、最も多いのは「街並み・スカイラインの調和」(58.6%)である(図6-1)。これは、周辺の街並みやスカイラインとの「協調」「連続性の確保」「調和」を求めるものである。

次いで、「山・緑地への眺望」が48.3%に及ぶ。これは、地域のランドマークとなっている特定の山や山並みへの眺望が確保できるように、建物高さを抑えるものである。

さらに「周辺景観との調和」(44.8%)、「圧迫感の軽減」(34.5%)が続くが、これは積極的な街並み形成を意図したものであるというよりは、周辺のスケール感に配慮し、著しく突出した高さや規模をもつ建物の建設を予防するものである。

### 6-2. 基準の『具体性』による違い

参考資料2の定性的基準の一覧を見ても分かるように、定性的な基準は抽象的で曖昧な内容である。しかし、その抽象的な基準の中でも、具体的なものから抽象的なものに分けることができる(表6-2)。例えば、眺望景観の確保に関する基準を見ると、「眺望点からの見え方に配慮する」という表現があるが、どの程度の高さであれば眺望に配慮したことになるのかがわかりにくい、「山の稜線を切らない」「水際線を妨げない」といった表現であれば具体的にどの程度の高さにすればよいかイメージしやすい。

他にも、街並み・スカイラインの保全・形成に関する基準として「街並み・スカイラインの連続性に配慮する・協調を図る」といったものが多いが、「低層にする」「中層を基調とする」のように表記し、具体的な高さが分かるようにしている例も見られる。

表6-2 高さの定性的基準の具体性による違い

基準の具体性 定性的基準の種類	基準の具体性	
	抽象的 <	> 具体的
眺望景観の確保	「眺望を妨げないよう調和を図る」「眺望点からの見え方に配慮する」等	「山の稜線を切らない」「水際線を妨げない」「天守閣の眺望を阻害しない」等
自然景観との調和	「自然景観との調和を図る」等	「隣接する樹木の高さを超えない」等
街並み景観の保全・形成	「街並み・スカイラインの連続性・協調を図る」「急激なスカイラインの変化を避ける」等	「低層(中層)を基調とする」等
周辺との調和	「周辺との調和」「スケール感の継承」「著しく突出しないようにする」等	—
その他	「威圧感・圧迫感を軽減させる・与えない」等	「圧迫感を与える中高層建築物は避ける」等

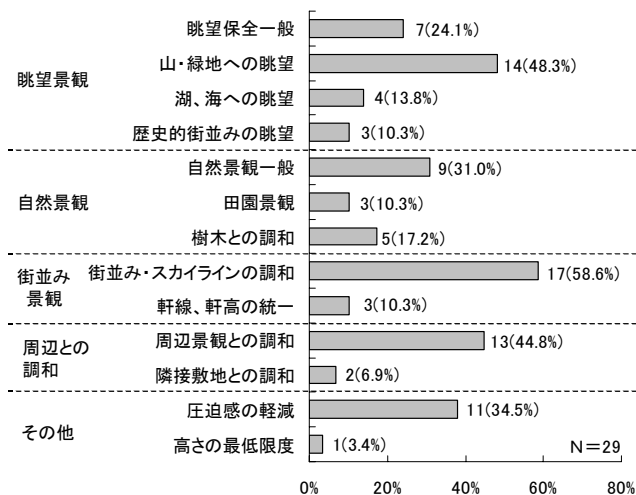


図6-1 定性的基準の設定状況(重複あり)



## 7. 運用手続き上の工夫

前節で見たように、定性的な景観形成基準は、いわば詳細化された方針のような内容であり、基準としては抽象的であるものが多い。そのため、定性的な基準の適合性の判断を建築確認のように機械的に行うことはできない。必然的に行政の裁量的な判断が求められるわけであるが、現行の曖昧な定性的基準の内容のままでは、基準の適合、不適合を審査することが困難であり、適合審査の正当性を裏付けることが難しいと思われる。そこで、定性的基準の内容の曖昧さを、運用の手続きの充実によって補完することが必要となる。

各計画・条例における具体的な手続き上の工夫を見ると、「事前協議の付加」と「勧告にあたっての第三者機関の関与」の2つに大別される（図7-1参照）。

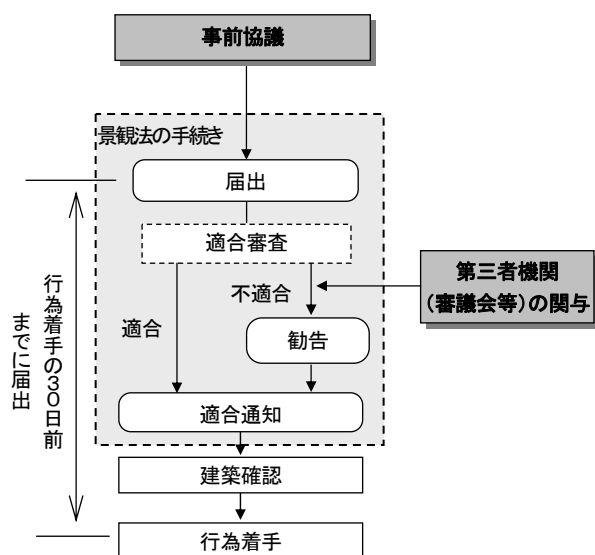


図7-1 事前協議・届出の主な流れ

### 7-1. 事前協議の付加

申請者と行政との協議は、景観形成基準の意味やその基準の背景となる考え方を相互に共有するためには有用なことである。しかし、景観法で規定する行為着手の30日前ぎりぎりに届出がなされても、この時点ではほとんど建築計画の内容が固まっており、届出後に協議を行っても実質的な変更が不可能である場合が少なくない。そのため、計画の構想段階などのできるだけ早い段階から事前協議を行い、景観計画の方針・内容に則った計画内容に誘導することが望ましい。

景観法では、このような事前協議に関する規定はないが、各計画やパンフレット等を見ると、多くの自治体で

届出前における事前相談や事前協議を行っており、その必要性が認識されていることがわかる。

しかし、大部分は任意で実施しており、事前協議を条例の中に位置づけて実施している自治体は表7-1に示す10自治体のみである。条例に位置づけている自治体のほとんどは、景観法に基づく届出に先立って協議を行うことを義務付けている。

#### ①事前協議の実施時期

事前協議を実施する時期を明確に規定している自治体もあり、東川町は行為着工の60日前（つまり届出の30日前）、我孫子市と秦野市は届出の30日前、東京都は総合設計等の許可申請の30日前までに協議を行うとしている。

#### ②事前協議の対象行為

事前協議は、行政、申請者双方に負担を増やすことになるため、全ての行為を事前協議の対象にするのではなく、対象行為を限定した自治体もある。東川町と小布施町は重点地区における行為のみを事前協議対象としている（エリアによる限定）。東京都は総合設計、特定街区、都市再生特別地区といった開発諸制度を活用した行為のみを事前協議の対象としている（活用制度による限定）。

#### ③事前協議の問題

事前協議制度を条例に位置づけることは、より実効的な景観誘導を図る上で有効である一方で、事前協議の中で、景観法に基づく届出・審査と同じ内容を行うことは二重規制となってしまいう可能性がある<sup>18</sup>。そのため、事前協議段階では、計画のコンセプト等の景観形成方針に関わる部分を協議し、届出・審査の段階で景観形成基準への適合を協議・審査するといった棲み分けをすることが考えられる<sup>19</sup>。ただ、できるだけ早い段階で協議を行う必要がある項目は、建物の高さ・ボリュームや配置などの具体的な基準に関わる要素であることが多いために、事前協議で基準に関する協議を避けることは困難であると思われる。八潮市では、事前協議と法に基づく届出の二重規制を避けるために、事前協議で基準に適合している場合は、法に基づく届出がなされたとみなすと条例に規定している。しかし、事前協議が不調に終わった場合は、改めて同様の協議を届出後に行うことになるため、二重規制の問題が出てくる可能性はあるだろう。

<sup>18</sup> 北村(2006)p105参照

<sup>19</sup> 北村(2006)p106～107参照

表 7-1 事前協議の概要(条例で規定したもののみ)

団体名	事前協議の内容
東川町	景観重点地区では行為着工の60日前までに事前協議を行うことを義務付け
八潮市	下記項目について事前協議を義務付け(適合している場合は、法に基づく届出がなされたのみならず) (1) 配置 (2) 高さ・規模 (3) 形態・意匠・素材 (4) 色彩 (5) その他規則で定める事項
秩父市	届出の30日前までに事前協議の義務付け
我孫子市	届出の30日前までに事前協議の義務付け
東京都	総合設計や特定街区等の開発諸制度を活用した大規模建築物のみを対象とした事前協議の義務付け
秦野市	届出の30日前までに事前協議を義務付け(生活美観創出協議)
逗子市	事前相談書・配慮書の提出の義務付け。また、関係区域に対する説明会・公聴会の開催等も義務付け
小布施町	事前協議(相談)の義務付け。景観形成重点地区のみ
熱海市	一定規模以上の建設行為等の開発を対象に、事前協議を義務付け(まちづくり条例に基づく)
早島町	任意で事前協議を行うことができる

## 7-2. 勧告にあたっての第三者機関の関与

景観法においては、景観形成基準に適合していない場合に勧告ができる。しかし、前章の定性的基準の内容に見たように、景観形成基準が定性的で曖昧なものである場合、適合もしくは不適合の判断が非常に困難である。そのため、適合性判断の正当性を確保することを目的として、勧告時に第三者機関の関与を位置づけている自治体が多い<sup>20</sup>。55の自治体のうち25自治体(45.5%)が第三者機関の関与を位置づけている(表7-2)。第三者機関としては、条例で位置づけている景観審議会がほとんどであるがデザイン専門部会、景観アドバイザー、景観評価員等、具体的な物件の協議・審査に特化した組織を設置しているものもある。具体的な関与の方法は、意見聴取の義務付けと、必要と認める場合に意見聴取ができると規定しているものがそれぞれ約半数を占める。

ここで、高さに関する基準を設けている39自治体のうち、高さの基準の種類別(定性的・定量的の別)に勧告にあたっての第三者機関の関与の状況を見たものが図7-2である。高さの基準が定量基準のみの自治体のうち、第三者機関の関与を位置づけているのは30.0%にとどまるのに対し、定性基準のみの自治体は50.0%、定性基準と定量基準を併用している自治体の60.0%が第三者機関の関与を規定している。このことから、適合性の

<sup>20</sup> 景観法運用指針では、勧告を行う場合には「必要に応じて、景観審議会等の活用により、専門的知見の充実に努めることも考えられる」としている。

判断が難しい定性的基準を用いている自治体ほど第三者機関の関与の規定を設けて手続き上の正当性を確保していることがわかる。

また、勧告にあたっての第三者機関の関与の仕方を見ても、定性基準のみの自治体の大部分が意見聴取を義務付けている一方で、定性的基準と定量的基準を併用している自治体は、必要と認める時に意見聴取を限定したものが多く、つまり、定量基準も用いている併用型は、適合審査が比較的容易になるために、定性的基準のみの自治体よりはやや緩やかな関与にとどめていると思われる。

表 7-2 勧告にあたっての第三者機関の関与

第三者機関の関与		数	割合
第三者機関の関与の規定あり	意見聴取の義務付け	13	23.6%
	必要と認める時に意見聴取できる	12	21.8%
第三者機関の関与の規定なし		24	43.6%
条例未施行もしくは未確認		6	10.9%
計		55	100.0%

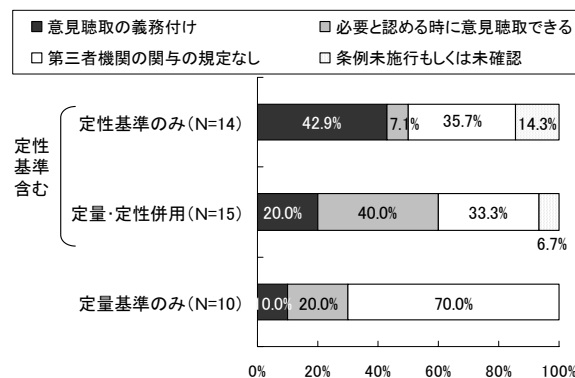


図7-2 高さに関する基準の種類別・勧告にあたっての第三者機関の関与の有無

また、勧告に従わない場合に公表の措置を条例で規定している自治体も34自治体(61.9%)に及び、うち14自治体は公表にあたっての第三者機関の意見聴取を位置づけている。

表 7-3 勧告に従わない場合の公表と第三者機関の関与

公表の有無と第三者機関の関与		数	割合
公表あり	意見聴取の規定あり	14	25.5%
	意見聴取の規定なし	20	36.4%
公表なし		21	38.2%
条例未施行もしくは未確認		6	10.9%
計		55	100.0%

## 8. まとめ

### 8-1. まとめ

景観計画による建物高さの規制・誘導の状況をまとめると以下のように整理できる。

- 55の景観計画のうち、約3/4にあたる39の計画が高さに関する基準を設けている。
- 景観計画による高さ制限は、届出・勧告を担保手法とするために法的な拘束力が弱い、強制力に限界があるという特性を逆に活かし、高さに関する基準の表現方法は、定量的なものから定性的なものまで多様である。
- 高さ制限の指定区域としては、用途地域や土地利用の区分ごとに数値的な高さ制限値を設定する「ゾーニング型」、全体には定性的基準をかけて局地的に特定の場所に詳細な定量基準を指定する「重点地区限定型」、高度地区・風致地区等の都市計画による高さ制限を補完する「都市計画補完型」、定性的基準のみで運用する「定性的基準限定型」に分けられる。
- 都市計画区域外や市街化調整区域・非線引き白地地域など、都市計画での高さ制限ができない（もしくは限定されてしまう）エリアでの活用が多く見られる。
- 定量的基準の表現方法は、地上高さで規定するものが大部分であるが、階数、標高、D/H、道路斜線といった手法も見られる（図8-1）。階数を「高さ」ではなく「形態意匠」の項目として位置づけることで、強制力のある変更命令の対象とし他自治体もある（一関市、近江八幡市）。また、湯河原町のように、斜面地における地下室マンションを予防するために、「見かけの高さ(階数)」で高さ制限値を規定したものもある。
- 定性的基準は、景観形成の目的により表現された「方針的」な基準となっている。そのため、基本的には文言による抽象的な内容であるのが特徴である。基準の内容は、眺望保全、自然景観との調和、街並み景観の形成、周辺景観との調和等に分類できる（図8-1）。同じ目的でも、表現の具体性には違いがあり、比較的具体的なもの(例：樹木の高さを超えない等)から漠然としたもの(周辺の自然景観と調和を図る等)まで多様である。
- 抽象的な定性的基準は、適合性の判断が難しいために、手続き上の工夫をしている自治体が多い。

一つは法に基づく届出に先立って事前協議を行うことであり、早期段階から行政と事業者が協議を行うことで、定性的基準の意図するところを即地的に解釈し、相互に共通認識を形成することを目的としている。

二つ目は勧告を行う際に、景観審議会等の第三者機関の意見を聴取する手続きを規定することで、適合審査の正当性を手続き的に補うことを意図したものである。内容が曖昧な定性的基準を運用している自治体ほど第三者機関の関与を規定する割合が高い。

- 景観計画の中で高さに関する基準を規定していない自治体も15あるが、景観形成基準を、色彩などの定量的・客観的に規定可能で、変更命令などの実効性のある項目のみに限定している自治体が多い。そのうち6自治体は、高さに関する指針・配慮事項を景観形成方針の中に位置づけて運用している。また、高さ制限は都市計画手法(高度地区)で行っている自治体もある。

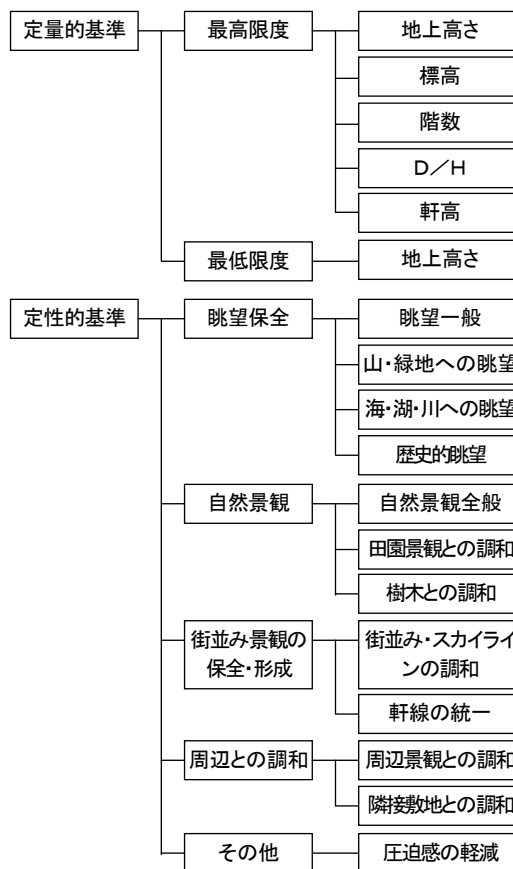


図8-1 高さに関する基準の表現方法

## 8-2. 今後の展開

### ①高さ制限手法としての景観計画の使い方

#### □望ましい高さの明文化手段としての活用

- ・ 景観計画による高さ制限は法的拘束力の弱い行政指導的手法であるが、逆にこの特性を活かし、景観計画を規制手段と捉えるのではなく、望ましい高さ（「誘導基準」）を明文化する手段として用いることが有効と思われる。
- ・ しかし、高さに関する規範が形成されていない場所も少なくないと思われることから、望ましい高さの基準（誘導基準）をいきなり規定することは難しいであろう。そこで、まずは曖昧な内容であっても、高さに関する考え方や指針を景観計画に位置づけて、実際に運用しながら、基準の具体化、詳細化を図っていくことが望ましい。基準の内容の具体性を問わず、明文化された基準を行政・住民・事業者が共有することに意味があり、その明文化の手段として法的拘束力の弱い景観計画は簡便な手法であると思われる。
- ・ 景観計画による誘導基準の設定に併せて、最低限守るべき高さ（「最低基準」）を、拘束力のある高度地区等の都市計画による高さ制限で設定し、過度に突出した建物を予防することが考えられる。もちろん、合意形成の状況に応じて、誘導基準を拘束力のある規制に発展させることもあり得る。

#### □都市計画区域外等への活用

- ・ 景観計画の大きな特徴の一つは、都市計画区域外や市街化調整区域・非線引き白地地域など、都市計画での高さ制限が難しいエリアにおいても高さに関する基準を設定できることである。実際にこうしたエリアでの活用が数多く見られることから、今後も積極的な活用が望まれる。

### ②定量的基準の使い方

#### □多様な表現方法の活用

- ・ 定量的基準の表現としては「地上高さ」が大部分であるが、目的に応じて多様な表現を活用することが期待される。
- ・ 例えば、街並み景観の形成や圧迫感の軽減については、建物の最高部分の高さも影響するが、低層部と高層部の分節により対応できる場合が多い。

そこで、軒線の高さの指定や一定高さ以上のセットバック、D/H等の活用の余地があると思われる。

- ・ また、地下室マンションを予防するために、地価部分であっても、地上に露出している部分は地上高さとみなす「見かけの高さ」を規定することも想定される。

表8-1 目的別高さ制限値の表現方法の例

目的	表現方法
眺望保全	地上高さ・標高
街並み景観の調和	軒高・D/H
圧迫感の軽減	D/H など。

#### □幅のある高さ制限値の設定

- ・ 現行の定量基準による高さ制限を見ると、高さの最高限度を規定したものが多く。そのため、高さ制限値の範囲内であれば、どのような高さのものでも構わないことになる。しかし、街並み景観は高さの統一、連続性が必要となるために、高さの最高限度とともに、最低限度も規定すべきである。具体的には、高さの範囲を15m~20mや18m±1層のように示し、その範囲内に建物高さを誘導することになる(図8-2)。範囲内のどの値にするかは、隣接する建物高さや沿道建物の高さを考慮しながら、即地的に判断し、その場所にふさわしい高さに誘導することが想定される。

高さの最低限度の設定は、ある意味高度利用の強制になるために実施できる地区は、街並み誘導が大きな課題である場所等に限定されるだろう。しかし、指定容積率が大きい場所であれば、高さの最低限度を決めてもよいのではないかと。最低限度の合意が得られなければ、指定容積率が過大であるとも考えられるので、指定容積率を下げるべきであろう。景観計画の策定を期に、容積率のあり方も併せて考える必要があると思われる。

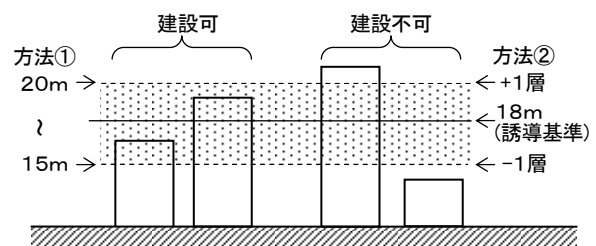


図8-2 幅のある高さ制限値の例



### □定性的基準による定量的基準の補完

- ・ 定量的基準は、その内容が明確であるために、適合審査が容易であるという利点がある一方で、基準を守ることが目的化し、肝心の景観や周辺環境との関係を顧みなくなることが懸念される。基準は目指すべき景観像を実現するために数値化したものではあるが、必ずしも一対一に対応したものではない。設計者は、定量的基準への適合にとどまらず、その数値基準の意図を解釈した上で設計することが求められると同時に、行政も基準の意図や方針を踏まえて適合審査を行う必要があるだろう。そのためにも、定量的基準に、その内容の意図を示した定性的基準も併記することが有効であると思われる。

### ③定性的基準の使い方

#### □定性的基準の活用と適合審査システムの充実

- ・ 多くの都市では、あらかじめ景観の価値を共有している例はあまり多くなく、マンション紛争等を経て事後的に価値を発見、共有するケースが大部分であると思われることから、事前に客観的かつ厳密な数値に置き換えて規制を行うことは難しい<sup>21</sup>。景観形成手法としては、定量基準による事前確定的規制より、「基本方針の確定+個別ケースの裁量判断型モデル」<sup>22</sup>の方が有効な場合が多いと思われる。したがって、定性的基準による規制・誘導の重要性は今後増していくであろう。しかし、現状の景観計画・条例の内容を見ると、「個別ケースの裁量判断」のためのシステムが不十分であるために、基準の適合審査や事前協議の仕組みを充実させる必要がある。届出に先立つ事前協議を条例に位置づけて、できるだけ早い段階から協議を行うとともに、基準の適合審査にあたっての手続きに第三者機関を関与させることで審査の正当性や透明性を高める必要がある。また、人員確保や

<sup>21</sup> 角松(2003)p207参照。「居住者にとっても、空間の場所的意味や価値は必ずしも所与ではない。それはしばしば「発見される」ものである。」「それはしばしば、現実の建築案件が登場し、従来の居住空間に決定的な変容が加えられる可能性が明らかになった後で初めて生じるものである。」

<sup>22</sup> 磯部(2007)p43参照。「わが国のまちづくりルールにおいては、ルールの事前確定が重視され、行政裁量は極小であることが最善とされてきた(事前確定・裁量極小モデル)が、しかしまちづくりにおいては、個別事情を斟酌した地域的・文脈的な裁量行使は不可欠であって、今後は「基本方針の確定+個別ケースの裁量判断型モデル」を整備していく必要がある」

技術の向上といった行政内部の審査体制の充実も求められる。

#### □定性的基準の具体化

- ・ 現状の定性的基準は実効性という点では問題があるものの、定性的基準を「具体化された詳細な方針」と捉えると大きな意味がある。定性的基準の明示が、地域の景観を考えるきっかけとなり、地域住民・行政等が議論を深めながら、より具体的・詳細な内容に更新し、可能であれば定量的基準に展開させていくことも考えられる(定性基準→より具体的な定性基準→定量基準)。

### 「参考文献」

- 芦原義信(1990)『街並みの美学(同時代ライブラリー版)』岩波書店  
磯部力(2007)「景観とまちづくり法制・条例の課題」環境法制学会編『まちづくりの課題』商事法務  
大澤昭彦(2006)「高度地区を用いた絶対高さ制限の指定状況～2002年から2006年までの最近5カ年について～」『土地総合研究第14巻第4号』財団法人土地総合研究所  
角松生史(2003)「公私協働」の位相と行政法理論への示唆『公法研究65号』有斐閣  
北村喜宣(2006)「いきなりは、イヤッ!?—景観法事前手続の機能」『自治力の逆襲』慈学社  
小泉秀樹(2005)「都市の計画システム」植田和弘等編『都市の再生を考える6 都市のシステムと経営』岩波書店  
中井検裕・小浦久子(2005)「景観法成立を受けて自治体が工夫すべきこと」社団法人日本建築学会編『景観法と景観まちづくり』学芸出版社  
藤川眞行(2006)「小田原市における新たな景観政策の制度づくり—現場主義の実効性ある法制度設計を目指して」『ジュリストNo.1314』有斐閣  
藤井さやか・大塚真・小泉秀樹・大方潤一郎(2005)「詳細な地区基準の策定に向けた絶対高さ型高度地区の活用可能性」『社団法人日本都市計画学会都市計画論文集No.40-3』社団法人日本都市計画学会  
山崎篤男(2007)「まちづくりの課題—パネルディスカッション—」環境法政策学会編『まちづくりの課題』商事法務  
亘理格(2006)「土地利用規制論と景観法」『ジュリストNo.1314』有斐閣

参考資料1 景観形成基準の一覧

景観行政 団体名	区域全体						重点地区					
	高さ・ 規模	壁面位 置・配置	敷地 面積	形態・意匠 (色彩以外)	色彩	その他(植 栽、空地、 垣・柵など)	高さ・ 規模	壁面位 置・配置	敷地 面積	形態・意匠 (色彩以外)	色彩	その他(植 栽、空地、 垣・柵など)
東川町	●	■		■	○	■	—	—	—	—	—	—
平取町	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
旭川市					●	○		○		■	○	
青森県	○	○		○	○	○	—	—	—	—	—	—
八戸市	○	○		○	■	○	—	—	—	—	—	—
青森市	■	○		○	■	○	—	—	—	—	—	—
一関市	●	●		■	○	○	—	—	—	—	—	—
遠野市	○	○		○	○	○	—	—	—	—	—	—
守谷市	○	○		○	●	○	■	■	●	○	●	○
伊勢崎市		○		○	○	○		○		■	○	
埼玉県					●					●		
川口市	■	■		○	■	■	—	—	—	—	—	—
八潮市					●					●		
秩父市					●					—		—
市川市		○		○	■	○	—	—	—	—	—	—
我孫子市	○	○		○	●	○	○	○		●	○	
東京都	○	○		○	■	○	○	○		■	○	
小田原市					●					●		
秦野市		○		○	■	○	—	—	—	—	—	—
真鶴町	●	●	●	○	○	○	—	—	—	—	—	—
横須賀市	●				●		—	—	—	—	—	—
逗子市					●					●		
鎌倉市	■	○		○	■	○	●	●		○	■	
藤沢市	○	○		○	■	○		●		○	●	○
湯河原町	●				●		●	●		○	●	
長野県	○	○		○	○	○	○	○		○	○	○
長野市	■	○		○	■	○	■	○		○	○	○
小布施町	○	○		○	○	○	●	●	●	○	○	■
新潟市	○	○		○	■	○	●	○		○	○	○
各務原市	■	○		○	○	○	—	—	—	—	—	—
高山市	●			○	■		●	■		■	■	
中津川市					■		●	○		○	■	○
熱海市	●	○		○	●	○	●			●	●	
名古屋市				○	■	○	○	●		○	○	○
大野市		○		○	○	○	—	—	—	—	—	—
近江八幡市	●	■		■	○	○	—	—	—	—	—	—
大津市	■	■		○	○	○	○			○	○	
彦根市	○	■		■	■	■	■	■		■	■	■
京都市	—	—	—	—	—	—	■	○		○	○	○
橿原市	■	○		○	○	○	—	—	—	—	—	—
大阪市	○	○		○	○	○	—	—	—	—	—	—
神戸市	—	—	—	—	—	—	●	●		○	○	■
伊丹市	○	○			●					●		
鳥取県	○	○		○	■	○	■	■		○	■	■
倉吉市	○	○		○	■	○	—	—	—	—	—	—
松江市	○	○		○	■	○	■	○		○	■	○
早島町	●	■	●	○	■	○	—	—	—	—	—	—
尾道市		○		○	○	○	—	—	—	—	—	—
三次市				○	■					○	■	
宇部市		○		○	■	○		■		■	○	
宇和島市	■	○		○	○	○	—	—	—	—	—	—
佐賀市	○	○		○	○	○	—	—	—	—	—	—
大分市		○		○	○	○	—	—	—	—	—	—
石垣市	■	■		■	■	○	—	—	—	—	—	—
浦添市	○	○		○	■	■	—	—	—	—	—	—

■: 定量的・定性的基準併用、●: 定量的基準、○: 定性的基準  
網掛けは全ての景観形成基準が設定されていないことを表す。

参考資料2 定性的基準の詳細

種類	詳細内容	該当自治体	
眺望の確保	眺望一般	主要な眺望点からの眺望を妨げないよう規模に配慮する	遠野市
		周辺の主要な眺望点(道路・河川・公園など)からの見え方に配慮する。	東京都
		眺望点からの見え方に配慮したボリュームに留意する	鎌倉市
		規模は、中景及び遠景域から眺望した際に、主要な眺望景観に著しい影響を与えないように努める	大津市
		視点場から眺望対象物を阻害しないよう建築物の高さについて配慮する	彦根市
		主要な展望地からの眺望を著しく妨げることのないよう特に配慮する	松江市
		御嶽(オン)からの視界を支配するような規模や高さを避ける	石垣市
山・緑地の眺望	周辺的主要な眺望点(道路・河川・公園など)からの見え方に配慮し、国分寺崖線の景観との一体性や調和を図る。	東京都	
		丘陵地の山裾から丘陵地の緑が眺望できるような規模とする。	東京都
		背景(山)との調和を乱すことのないよう規模に配慮する	青森県、青森市
		山(浅間山、佐久平、八ヶ岳等)への眺望をできるだけ阻害しないような規模、高さとする	長野県
		高さは、極力抑え、背景の山並みの眺望に留意するよう努める	長野市
		大山の眺望を阻害しない規模とする	鳥取県(重)
		山への眺望が著しく阻害されるような規模(高さや幅など)にしない	石垣市
		前勢岳やパンナ岳に対する眺望への影響を考慮し、規模及び高さについて配慮する	石垣市
		主要な視点場からの山の稜線を切断しないよう規模に配慮する	青森県、青森市、八戸市
		山の稜線を保全するよう規模に配慮する	遠野市
		山並みの稜線への見通しを確保するよう努める	大津市(眺望区域)
		尾根の近くにおいては、稜線を乱さないよう、できる限り高さを抑える	倉吉市
		中景及び遠景域の主要な視点場から眺望した際に、背景に独立峰がある場合は、建築物の規模は、その独立峰の特徴的な容姿に著しい影響を与えないようにする	大津市
		重要な眺望景観に対しては、独立峰を大きく遮へいしたり、独立峰に並び建つなどして、特徴的な容姿に影響を与えることのない規模とする	大津市
		中景及び遠景域の主要な視点場から眺望した際に、背景に山並みがある場合は、建築物の規模は、山並みの連続性に著しい影響を与えないようにする	大津市
		重要な眺望景観に対しては、山並みを大きく遮へいしない規模とする	大津市
		尾根の近くにおいては、稜線を乱さないよう、できる限り低い位置で高さを抑えて行う	鳥取県
		対岸から見て、背景となる山並みの稜線を切らない規模とする	松江市(重)
		松江城天守閣から見える東西南北の山の稜線の眺望を侵さない	松江市(重)
		田和山史跡公園から見た北山山系の稜線の眺望を妨げない	松江市(重)
樹林地や屋敷林、田園の緑への眺望を遮らない規模にする	我孫子市		
中景域の主要な視点場から眺望した際に、前景に樹林帯がある場合は、建築物の規模は、樹冠の連続性に影響を与えないように配慮する	大津市		
多くの人が集まる主要な視点場から緑の両翼の稜線(スカイライン)が分断されないよう高さ、規模、形態を工夫する。	浦添市		
湖、海、川の眺望	玉川上水沿いの散策路や周辺の主要な眺望点(道路・河川・公園など)からの見え方に配慮した規模とする	東京都	
		隅田川の上水、対岸、橋梁などの主要な眺望点(道路・河川・公園など)からの見え方に配慮する	東京都
		神田川沿いの散策路や橋梁などの周辺の主要な眺望点(道路・河川・公園など)からの見え方に配慮する	東京都
		水上や周辺の主要な眺望点(対岸、公園、橋梁など)からの見え方に配慮した規模とする	東京都
		琵琶湖の水面の見通しに配慮する	大津市(眺望区域)
		主要道路から湖への眺望が確保できる規模とする	松江市(重)
		南方に広がる海(水面)や離島への眺めへの影響を考慮し、規模及び高さについて配慮する	石垣市
		海への眺望が著しく阻害されるような規模(高さや幅など)にしない	石垣市
		中景及び遠景域の主要な視点場から俯瞰した際に、背景に琵琶湖・内湖がある場合は、建築物の規模は、大きく湖面を遮へいしないようにする	大津市
		琵琶湖の水面(水平線あるいは対岸の水際線)から突出しないよう努める	大津市(眺望区域)
		天守閣から宍道湖の湖面が見える範囲で、嫁ヶ島の水際線を延長した線を侵さない	松江市(重)
		田和山史跡公園から見た宍道湖対岸の水際線の眺望を妨げない	松江市(重)
		歴史的街並みの眺望	庭園内部の主要な眺望点からの見え方をシミュレーションし、庭園からの眺望を阻害する高さや規模とならないように配慮する。
歴史的まちなみの背後に突出しないよう努める	大津市(眺望区域)		
各視点場から彦根城(彦根山および天守)の眺望を阻害しない高さとする	彦根市		

種類	詳細内容	該当団体			
自然景観との調和	自然景観一般	良好な自然景観と調和するよう規模に配慮する	青森県		
		良好な自然景観の保全又は調和が図られるよう、規模に配慮する	青森市		
		水辺や樹林地とのつながりを大切に、周辺の景観と調和した規模にする	我孫子市		
		規模は、自然環境と調和した低層とする。	鎌倉市		
		個々の建築物等の規模、高さは極力おさえ、周辺の自然景観との調和に努める	長野県、長野市		
		隣接敷地および周辺の地形・自然条件との連続性・一体性が保たれるボリューム・形態とする	樺原市		
		御嶽(オン)の周辺では良好な雰囲気や阻害するような規模(高さ・幅)の建築物は避ける	石垣市		
		開放的な海浜部のスケール感の継承に留意する	鎌倉市		
		緑地景観に融け込んだものとなるよう、施設として大きな構造体として視認されないよう、見付階数を極力減らす	鎌倉市		
		緑の両翼地区では、高さ、規模を工夫し、風景を支配しないようにする	浦添市		
	規模が周辺の山並みの景観と調和していること	京都市			
	田園景観	水田、畑、農業集落などが広がる地区においては、スケール感を周囲となじませる	早島町		
		個々の建築物等の規模、高さは極力おさえ、周辺の田園景観との調和に努める	長野県、長野市		
		広がりのある田園景観との調和に配慮した規模とする	松江市(重)		
	樹木との調和	玉川上水や緑道に面する建築物の高さが、玉川上水や緑道の樹木の最高高さを超えないよう工夫する。	東京都		
		崖線の樹木に隣接する敷地では崖線の低地部から見たときに、崖線の台地部の樹木の最高高さを超えないよう工夫する。	東京都		
		丘陵地に隣接する敷地では、隣接する丘陵地の樹木の最高高さを超えないものとする。	東京都		
		庭園外周部と隣接している敷地においては、庭園外周部の樹木の高さを著しく超えることのないよう計画する。	東京都		
		高さは原則として周辺の樹木の高さ以内にとどめるよう努める	長野県、長野市		
		築地松の高さと調和するよう配慮する	松江市(重)		
		周辺樹木の高さがそれら以下の場合は当該樹木の高さとする	鳥取県(重)		
		周辺の松林から著しく突出した印象を与えない規模とする	鳥取県(重)		
		街並みスカイラインの調和	街並み・スカイライン一般	周辺建築物の連続性がつくる町並みと調和した高さとするよう配慮する	青森県、青森市、八戸市
				周辺の街並みのスカイラインとの協調に配慮する	守谷市
	周辺の街並みのスカイラインとの協調に努める			大津市(眺望区域)	
	隣り合う建築物等とのスカイラインの連続性に配慮する			守谷市(重)	
	急激なスカイラインの変化を避ける			守谷市(重)	
まちなみとのつながりを大切に、周辺の景観と調和した規模にする	我孫子市				
高さは、周辺建築物群のスカイラインとの調和を図り、著しく突出した高さの建築物は避ける。	東京都				
高さは、水辺沿いや沿道の街並みの建築物群のスカイラインとの調和を図る。	東京都				
落ち着いたスカイラインの形成に努める	藤沢市				
周辺のまちなみが形成しているスカイラインや隣接する建築物の規模との協調に留意する	鎌倉市				
沿道の建築物が形成している平均的なスカイラインや隣接する建築物の規模との協調に留意する	鎌倉市				
高さは周辺のまちなみとしての連続性に配慮する。	長野県、小布施町				
周辺の街並みの連続性、共通性を持たせるように配慮する。	長野市				
規模が周辺の町並みと調和していること	京都市				
敷地外周部の市街地と調和したスカイライン、規模に留意する	鎌倉市				
低いスカイラインの継承に留意する	鎌倉市				
規模は低層とする・低層を基調とする	鎌倉市				
背景となる山並みや低いスカイラインを創り出している地域のスケール感の継承	鎌倉市				
既に形成されているスカイラインを継承した中層以下とする	鎌倉市				
規模は、中層を基調とし、周辺のまちなみと調和した秩序の感じられるスカイラインを形成する。	鎌倉市				
周辺の景観及びまちなみとの調和に配慮する。統一感のあるまちなみ形成に配慮する。	各務原市				
屋並みのつくり出すラインが前面道路の勾配と平行になる高さとする	中津川市(重)				
歴史的な町並みや街道に面する場所にあっては、地区として培ってきた建築ルールに基づき高さ・軒線等、町並みの連続性を継承する	樺原市				

種類	詳細内容	該当団体	
街並みスカイラインの調和	軒線・軒高の隣接する建築物と壁面の位置や階高、軒線を協調する	鎌倉市	
	統一、高さの商店街が持つ固有の歴史・地域性などの文脈を継承した軒線に留意する	鎌倉市	
	分節平均的なスカイラインを超える部分はセットバックさせるなど、スカイラインを整序化する	鎌倉市	
	低層のスケールを超える部分については、通りからのセットバックとともに、周辺のスカイラインを超える部分を段階的にセットバックする。	鎌倉市	
	施設の規模に応じて段階的にセットバックする。	鎌倉市	
	低層部と中高層部は、素材や色彩による変化をつける。	鎌倉市	
	31mの街並みの軒線を意識したデザインとし、街並みの連続性の形成に努める	名古屋市	
	山並みを背景とするスカイラインの形成のため、高さ31メートルを超える建築物の場合は、31メートルで軒線(水平ライン)を強調する	京都市	
周辺との調和	周辺景観との調和	川口市	
	周辺から著しく突出しない規模にする	我孫子市	
	周辺の基調となる景観から著しく突出した印象を与えないような規模、高さとする	長野県、長野市、小布施町	
	周辺の景観にできる限り影響を与えない規模とする	鳥取県、倉吉市	
	周辺の景観から著しく突出した印象を与えない規模とする	鳥取県(重)	
	規模について、地域全体として調和のとれたものとなるよう努める	大阪市	
	住宅地や家屋が連担する集落においては、スケール感を周囲となじませ、調和を図る	早島町	
	地域固有のスケール感の継承に留意する	鎌倉市	
	周囲と調和のとれたものとする	宇和島市	
	地域の持つ特性を踏まえ、著しく突出した印象を与えないよう、周辺の景観と調和した規模とする	佐賀市	
	隣接敷地との調和	松江市(重)	
	隣接敷地との連続性が保たれるボリューム・形態とする	樺原市	
	景観資源の周囲では、その資源が引き立つように規模を工夫する	藤沢市	
	圧迫感の軽減	圧迫感の軽減	青森県、青森市、八戸市
歩行者等に対する圧迫感を緩和するような規模とするよう配慮する		遠野市	
歩行者等に対する圧迫感、威圧感を緩和するよう規模に配慮する		守谷市	
周辺の景観に威圧感、圧迫感を与えない高さとするよう配慮する		我孫子市	
違和感や圧迫感を与えない規模にする		長野県、長野市、小布施町	
高層の場合、空地を十分にとり圧迫感を生じないように努める		樺原市	
歴史的な集落の低層な環境に圧迫感を与える中高層建築物を避ける		松江市(重)	
周囲に圧迫感を与えない規模とする	名古屋市		
その他	高さの最低限度	規模は量感のあるものにするよう努める	名古屋市

[ おおさわ あきひこ ]  
[土地総合研究所 研究員]