

第3章 先行事例の分析

3-1 先行事例の抽出

良好な景観形成への取組みを通じて、居住人口の増加や商業施設の集積など、機能集約に資する景観施策や機能集約を図るエリアの外側における取組みの調査にあたっては、第2章で把握したアンケート調査結果等を踏まえつつ抽出した。

また、景観施策と土地利用の連動した取組みにまつわる状況を把握するため、コンパクトシティに先行的に取り組む自治体の取組みも把握した。

表 調査対象の先行事例について

	自治体名称	備考
景観施策と土地利用等が連動した取り組む先行自治体	松山市	商業施設の集積
	柏市	機能集約を図るエリアの外側における取組み
	萩市	空き家等の活用、居住人口の増加
コンパクトシティに先行的に取り組む自治体	青森市	
	富山市	

3-2 先行事例の取組みの整理、分析

(1) 松山市

ここでは、商業施設の集積等に関する取組みとして、ロープウェイ街の取組み実態等を整理する。

1) 取組みの概要

松山市中心市街地活性化基本計画に沿って、松山城のエントランスゾーンにふさわしく、個性的で魅力ある楽しい町並みの創造や、商店街の活性化を目指し、建築物のファサード修景と電線類地中化やアーケード撤去などを進め、開放感のあるオープンモールの整備が進められた。

2) 取組みの実態

ロープウェイ通りは、坂の上の雲のまちづくりの「松山城センターゾーン」に位置付けられており、近隣に仮称「坂の上の雲記念館」やロープウェイ駅舎の建替え等が予定されるなど、重点的な整備地区である。ロープウェイ商店街は小説「坂の上の雲」の「理念・精神」をうけ、3つの商店街がまちづくりの第1ステップとして「景観整備」を掲げ、商店街の再生という目標に向かって住民が一丸となって取り組むことで、個性的で魅力ある「商店街づくり」を目指している。

建築物のファサード修景は、平成15年度からロープウェイ商店街が松山市中心市街地活性化基本計画に沿って商店街の活性化を目指し、ファサード整備（商店街が定める「まちづくり協定書」に基づく商店街の統一景観整備）事業を進めている。対象は、ロープウェイ通りに面する店舗等のうち約110店舗となっている。

○まちづくりの方向性

- ① 個性的で魅力ある楽しい町並みを創造する。
- ② 「和：なごみ」と地区の特性を生かした質の高い空間を形成する。
- ③ 人の回遊、滞留、交流が生まれるまちを目指す。
- ④ 安全で人に優しいまちを目指す。

参考:『坂の上の雲』のまちづくりの概要

○小説とまちづくり

『坂の上の雲（司馬遼太郎執筆）』の主人公3人（正岡子規、秋山好古・真之兄弟）が抱いた高い志とひたむきな努力、夢や希望をまちづくりに取り入れたのが『坂の上の雲』のまちづくりである。松山城をはじめ、松山市内には小説ゆかりの地が各所に残り、または眠っている。それらを行政と市民が一緒に見つけ、活用し、一体となってまちを元気にする。

単に新しいものを作るだけでなく、地域で古くから培ってきた既存の地域資源を最大限活用し、主人公たちのように夢や希望を持ち、官民一体で「物語」が感じられるまちを目指す、それが全国ではじめて取り組む「小説を活かしたまちづくり」である。

○『坂の上の雲』フィールドミュージアム構想

『坂の上の雲』のまちづくりを進めるために「フィールドミュージアム構想」を掲げている。これは松山市内に点在する小説ゆかりの地をはじめとした地域資源を一つの作品にたとえ、市内全体を「屋根のない博物館」に見立てて、まちの魅力を紹介し、高めていくものである。

具体的には松山城を中心とした「センターゾーン」、それぞれ地域特性を持った6つの「サブセンターゾーン」、個別の地域資源「サテライト」を市内に設定し、それぞれのゾーンで地域資源の活用、再発見に取り組んでいる。

図 『坂の上の雲』フィールドミュージアム構想の概念



出典：松山市ホームページ

【整備の取組み例】



アーケードの撤去前



アーケードの撤去・オープンモール化



アーケードの撤去前



アーケードの撤去・オープンモール化



ファサード整備前



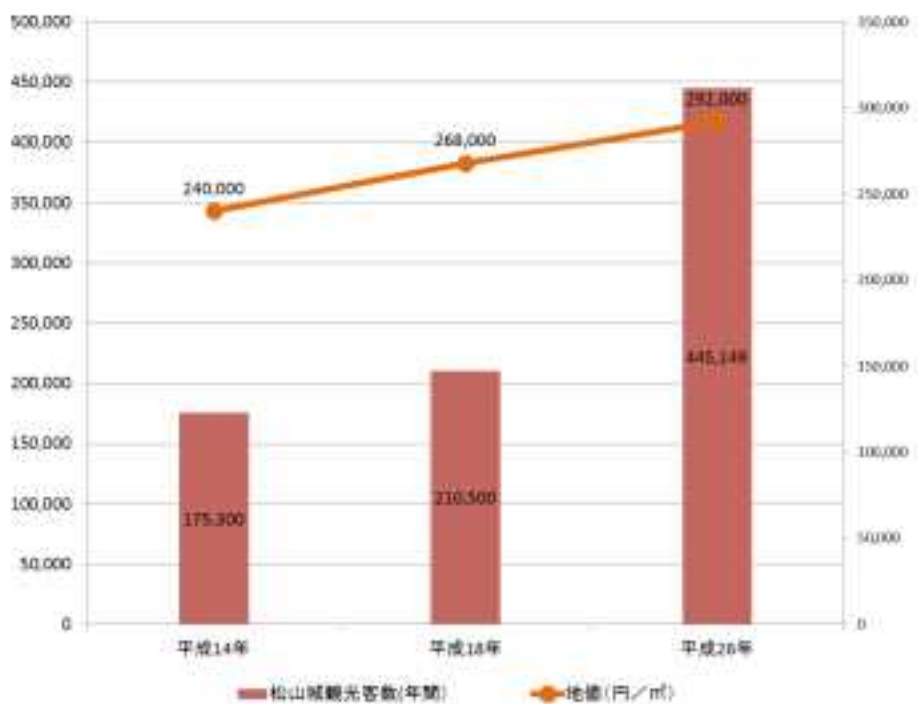
ファサード整備後

出典：松山市資料

3) 取組みの発現効果

ロープウェー街では、事業実施（平成15年）前後で、年間観光客数（松山城）及び地価がそれぞれ増加傾向を示すなど、事業効果が複合的に表れていると考えられる。この他にも、歩行者量の増加や、空き店舗の減少等の効果が見られると考えられる。

表 ロープウェー街の地価動向・観光客数の推移



出典：松山市資料

4) 取組みの汎用性、課題

本事例のように、商店街の建築物のファサード修景と道路の整備（アーケードの撤去や電線類地中化）、交通規制の見直しは、全国的に見ても、類似する対象が存在すると考えられる。また、集約型都市構造を実現する上で、商業機能の充実や強化に取り組む自治体も少なくないといえる。

この取組みを進めるためには、行政の施策立案と庁内の関係各課（商業振興や観光、道路・交通等）の連携、財源の確保が必要であるとともに、持続的なまちづくりを進めるためのソフト事業に関して市民や商店街等と協働し、商店街の整備費用の負担等を十分に考慮するとともに、広く市民や観光客へのPR等が必要である。

(2) 柏市

ここでは、機能集約を図るエリアの外側における取組みとして、カシニワ制度の概要とその取組み実態等を整理する。

1) 取組みの概要

柏市では、宅地化されずに残っている土地や荒れた樹林地などの未利用地の増加や、市民のみどりに関する活動意欲の高まりなどを背景に、平成 22 年に市民と行政が協力する「カシニワ制度」(かしの庭・地域の庭)を立ち上げ、みどりの保全・創出、人々の交流の増進、地域の魅力アップを図っている。

柏市は、カシニワ登録者が行う緑地環境の保全・再生・創出に関する整備・改修等(ハード事業)と活動(ソフト事業)に対する助成や物資の仲介・提供など、市民活動をサポートしている。

2) 取組みの実態

カシニワ制度は、主に2つの柱で構成されている。1つは、土地を貸したい土地所有者、土地を借りてみどりに関する活動をしたい市民団体等、みどりの活動を支援したい人の情報を集約し、市が仲介を行う「カシニワ情報バンク」、もう1つは、一般公開可能な個人の庭(オープンガーデン)やカシニワ情報バンクを通じて活動を開始した場所を含む市民団体等によるみどりの活動の場(地域の庭)を広く公開する「カシニワ公開」である。現在、市内全域で、カシニワが増加しており、未利用地や里山の活用や整備が進められている。

図 カシニワ制度のねらい



図 カシニワ制度の概要



【カシニワの取組み例】

○未利用地(公共用地、約 0.3ha)を地元町内会が管理し、草刈りや花壇整備等を行っている。地域に公園的な空間が創出されるとともに、イベント等を通じて、町内会の多世代の交流やコミュニケーションの機会となっている。



従前の土地利用



カシニワ制度活動後



地域イベントの様子

○市民団体が、手入れが行き届かなくなった里山(船戸古墳、約 1.8ha)の樹木・山野草等の調査・記録、歩行路・枯損木等の整備を行っている。



従前の土地利用



カシニワ制度活動後



地域イベントの様子

○都市計画道路予定地で事業前の空きスペースを地元町内会が草刈りや花壇整備等を行っている。



従前の土地利用



カシニワ制度活動後

3) 取組みの発現効果

平成 22 年の取組み開始以降、カシニワ公開・情報バンクともに、順調に活用されてきており、カシニワ公開は、平成 22 年の 5 件から平成 27 年には 86 件に、カシニワ情報バンクは、平成 22 年の 11 件から平成 27 年には 134 件まで増加している。

市内にカシニワが増えてきたことや、カシニワ参加者からの要望もあり、カシニワ登録地や柏の魅力を活かし、伝え、育て、みどりによるまちづくりへの参加者を増やすことを目的に、2013 年度（平成 25 年）から年に 1 回の一斉公開イベントとして、カシニワ・フェスタを開催している。

2015 年度のカシニワ・フェスタは、協力地を含む 76 ヶ所において 10 日間開催され、期間中の来場者数は 14,120 人と前年の来場者数 9,200 人を大きく超える結果となり、市のイベントとしても定着してきている。

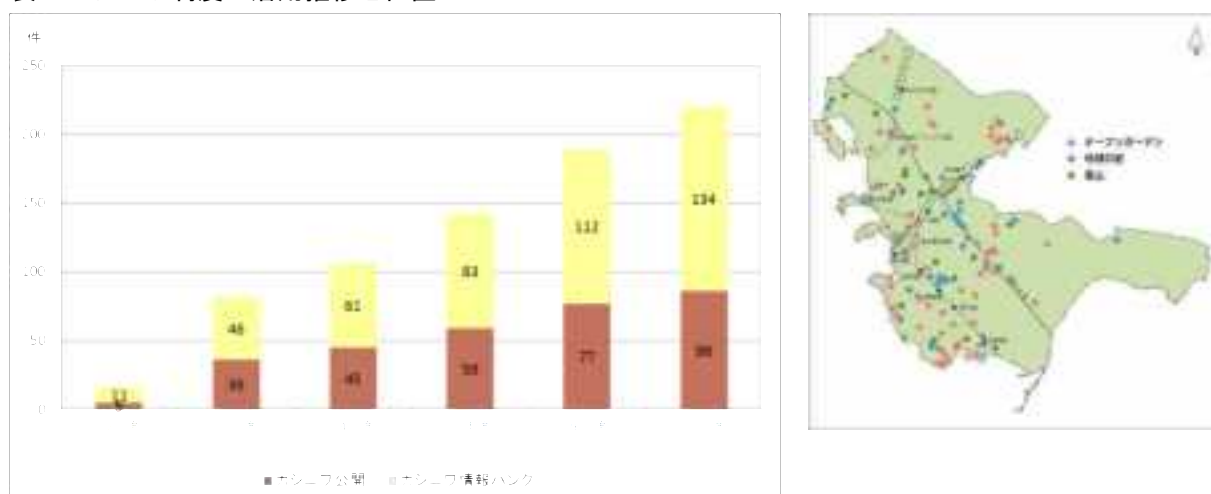
4) 取組みの汎用性、課題

全国的に見ても、高齢化等の影響から、未利用地や里山の維持・管理に悩む土地所有者が少なからず存在していると想定される。一方、町内会やまちづくりに取組む団体では、多世代の交流などを通じた、良好なコミュニティの醸成や任意の調査・研究活動等に取り組む意欲がある団体が存在していると考えられる。

これらニーズをマッチングし、みどりの保全・創出、人々の交流の増進、地域の魅力アップを図ることは、他の都市や地域への汎用性も高いと考えられる。

この取組みを進めるためには、行政の施策立案と体制づくり、予算化が必要であるとともに、市民の意識の高まりやまちづくりに取組む団体の状況等の実態や意向を踏まえる必要がある。

表 カシニワ制度の活用推移と位置



(3) 萩市

ここでは、空き家等の活用などにより居住人口の増加が図られている取組みとして、萩市の歴史・景観まちづくりと空き家バンク制度の概要とその取組み実態等を整理する。

1) 取組みの概要

萩市では、昭和 41 年に萩城城下町が国史跡に指定され、昭和 47 年に萩市歴史的景観保全条例を制定するなど、古くから独自の歴史的景観保全の取組みを推進してきた。

昭和 51 年以降、4つの地区が国の重要伝統的建造物群保存地区に選定、平成 19 年に景観法に基づく景観計画並びに景観条例を制定、翌年には歴史的風致維持向上計画の認定など、歴史的なまちなみ整備を推進し、これらを地域の資源として積極的に活用を図ってきた。

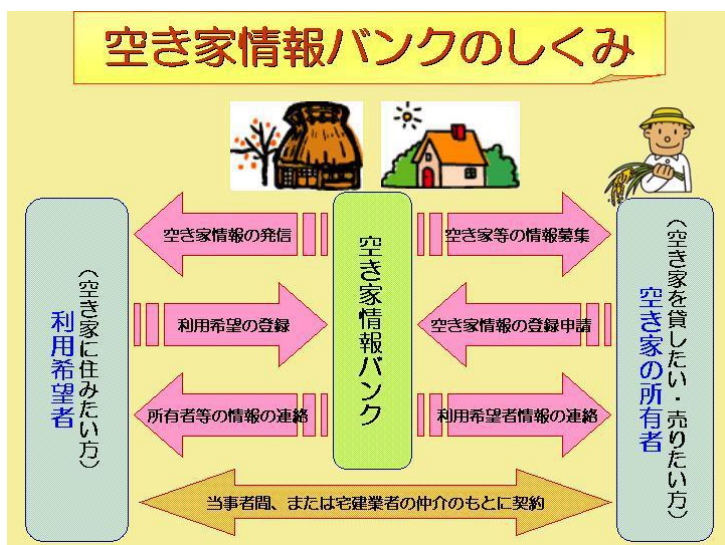
一方、全国的に進む人口減少への対策として、移住者の受け入れを積極的に進めるために、空き家情報バンク制度の取組みを平成 18 年から開始した。これにより、市内の空き家となった古民家などの利活用も図られ、重層的な歴史まちづくりの取組みが進めている。

2) 取組みの実態

萩市では、急速に進む人口減少に歯止めをかけるため、人材誘致、定住・交流を進め、地域活力の維持向上を図ることが緊急の課題となっていた。そのような中、ふるさと回帰が社会的な動きとして見られることを踏まえ、移住者の受け入れを積極的に進めるため、平成 18 年 8 月から空き家情報バンクの制度化を行った。

空き家情報バンクは、市内にある個人所有の空き家を、所有者の了解を得て空き家情報バンクに登録し、萩市公式ホームページ「萩市定住支援サイト」で住まいの情報として提供している。

図 空き家情報バンクのしくみ



【歴史・景観まちづくりの取組み例】

- 堀内地区は、毛利氏の居城である萩城三ノ丸跡で上級武士の屋敷が軒を並べていた当時の町割りがそのまま継承され、地区全体が歴史的遺産となっており、昭和 51 年に重要伝統的建造物群保存地区に選定。
- 行政・住民・有識者から構成される「萩市歴史的地区環境整備街路事業調査促進協議会」や「アドバイザーグループ会議」等にて、歴史的空間と一体となったみちづくりを検討。
- 都市計画道路今魚店金谷線は、昭和 45 年に都市計画決定され、昭和 58 年から歴みち事業の調査開始。昭和 60 年度に事業着手し、現在、平成 29 年度の完成に向け、街路の整備を実施している。



従前の都市計画道路



整備後の都市計画道路



従前の都市計画道路



整備後の都市計画道路

○中心商店街に位置する江戸時代の町家等の歴史的建造物を対象に、萩市歴史的風致維持向上計画に基づく歴史的風致形成建造物の指定や、街なみ環境整備事業の補助を活用しながら、所有者が修理を実施し、景観の継承を図っている。



従前の町屋



修理事業後の町屋

○佐々並市伝統的建造物群保存地区において、空き家バンク制度を通じて、かつての農家を購入した所有者が住宅として再生を図っている。再生にあたっては、外観の改修を伝統的建造物群保存地区制度の補助金を活用している。



空き家となった従前の歴史的建造物



改修後の歴史的建造物

3) 取組みの発現効果

萩市は古くから歴史観光に取り組み、国の指定による文化財保存や伝統的建造物群保存地区制度による町並み保存など文化遺産の保存と活用に積極的に取り組んできている。近年はこれらに加え、景観法や歴史まちづくり法など国の施策を活用し、歴史まちづくりを主軸に据えた萩市のブランド化を積極的に進めてきている。

都市計画道路である今魚店金谷線の整備においては、歩車道の分離が図られ、地元住民や観光客の安心・安全が確保された歴史的な空間を形成された。これらの取組みにより、沿線の観光施設等への来訪を促し、萩まちじゅう博物館構想の拠点施設である萩博物館においては、入館者数が整備前と比較して約 1.2 倍となっており、地区の賑わいを創出するなど地域活性化に貢献している。

また、平成 18 年より開始した空き家バンク制度では、特に歴史まちづくりに力を入れて進めてきた萩地域において、古民家も含めた空き家への移住者の数が平成 18 年の 3 世帯から平成 27 年には 8 世帯と増加傾向にある。

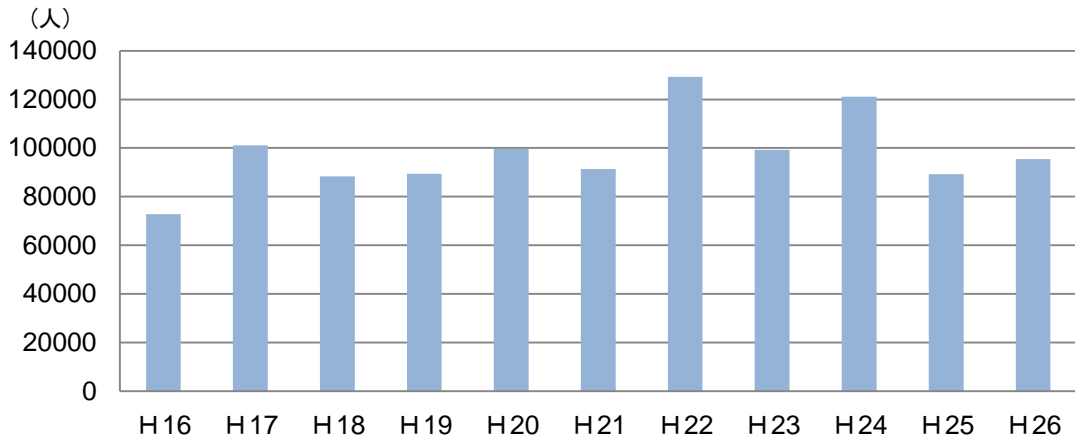


図 萩博物館入館者数の推移

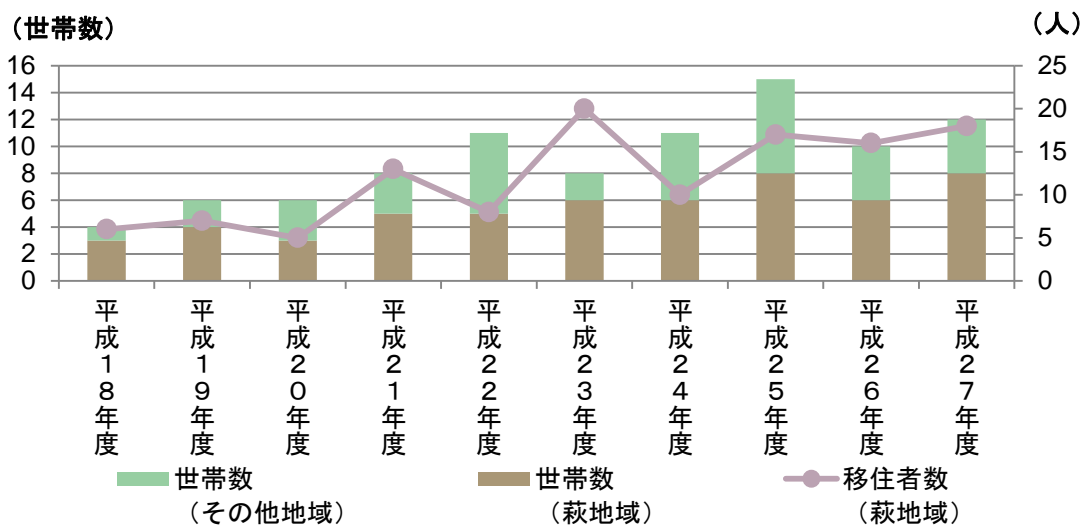


図 空き家バンク制度を活用した移住者数の推移

4) 取組みの汎用性、課題

全国的に人口減少社会となっている状況において、いわゆる移住・定住対策として当該自治体の外部から人を呼び込んだり、外部へ転出をさせないための取組みは様々なところで取り組まれている。そのような中、そこに住まう魅力づくりやそれを発信することは必要不可欠な取組みであり、その一助として景観が担う役割は大きなものである。

また、移住・定住対策においては、そこに住まう住宅は必要不可欠なものであり、その物件の魅力は重要な要素である。地域には空き家となっている歴史的建造物が存在し、これらは文化財としての価値を有さないものの、現代にはない魅力を持った地域資源であり、これらが地域の景観を特徴づけている。これら資源を活用した歴史・景観まちづくりに取り組むことは地域の魅力づくりとなるだけでなく、外部から人を呼び込んだり、地域内から外部へ転出を防ぐための資源として重要な要素である。

この取組みを進めるためには、地域の歴史的建造物が価値ある資源として所有者、市民、事業者、行政等が認識を共有するとともに、これを広く発信し、活用したい主体とマッチングを図る仕組みを構築したり、活用にあたっての改修を支援することが求められる。

(4) 青森市

1) 都市の概況

青森市は青森県のほぼ中央に位置し、面積は 824.61 k m²、人口は青森県の中で一番多い約 293 千人（平成 28 年 1 月 1 日現在）である。平成 17 年 4 月に旧青森市と浪岡町が合併して、現在の青森市が誕生、平成 18 年 10 月に中核市へ移行した。

地勢は、青森平野を中心とし、北は陸奥湾の支湾である青森湾に面し、南部から東部にかけては奥羽山脈の北端部にあたる八甲田山・東岳山地の山が連なり、西部で市域は津軽半島の脊梁山脈である梵珠山地や津軽平野に広がる。市街地は青森湾沿いの中心市街地から青森平野上を扇状に展開しており、行政都市・商業都市・交通都市・港湾都市の性格を有する。

東北地方を縦貫する路線および本州と北海道をつなぐ路線の結節点であり、日本国内の交通・物流における要衝である。道路は東北自動車道が青森インターチェンジで終点となり、国道 4 号と国道 7 号も中心部で終点となって接続している。また、南西部の丘陵地には青森空港がある。

図 青森市の位置等



出典：青森市ホームページ

2) 都市計画

青森市には、「青森都市計画区域」と「浪岡都市計画区域」の二つの都市計画区域があり、都市計画区域外の一部には準都市計画区域を指定している。

また、準工業地域には、特別用途地区（大規模集客施設制限地区）を指定し、劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る。）であって床面積の合計が 10,000 m²を超えるものは、建築してはならない建築物として定めている。

図表 都市計画の概要

都市計画区域名称	指定概況
青森都市計画区域	線引き都市計画区域（23,773ha） ・市街化区域 5,011ha（約 21%）、市街化調整区域 18,762ha（約 79%）
浪岡都市計画区域	非線引き都市計画区域（7,744ha） ・用途地域 322ha（約 4%）、白地 7,422ha（約 96%）
準都市計画区域	準都市計画区域（83ha、用途地域 43ha）



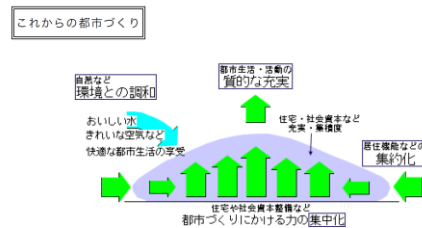
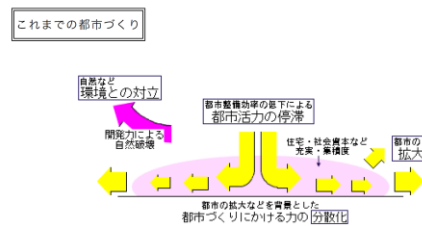
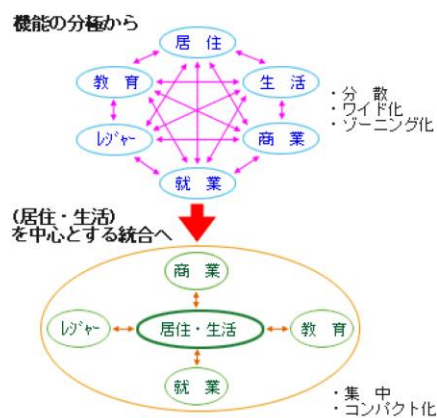
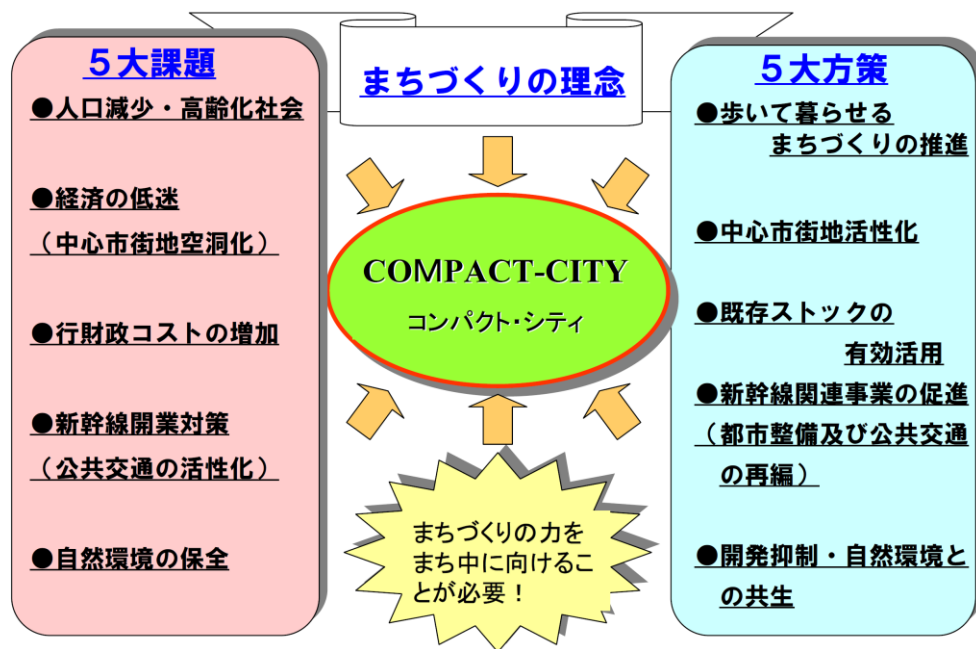
出典：青森市ホームページ

3) 都市づくりの課題と今後の方向性

①都市づくりの課題と方向

都市づくりの課題として、人口減少・高齢化社会の到来、経済の低迷等の5つをあげており、今後の都市づくりの理念として「コンパクトシティ」を掲げている。また、今後は、歩いて暮らせるまちづくり、中心市街地の活性化等の5つの方策に取り組むとしている。

さらに、都市づくりにおける都市構造の基本的な考えは、より身近な「居住」「生活」を中心とする複合化・統合化を進め、機能を集約化・集中化・質的な充実する方向に向け、自然環境に与える影響を最小限にしながら、中心市街地を核とした、雪に強く効率的で、コンパクトな都市づくりを進めることとしている。



出典：青森市ホームページ

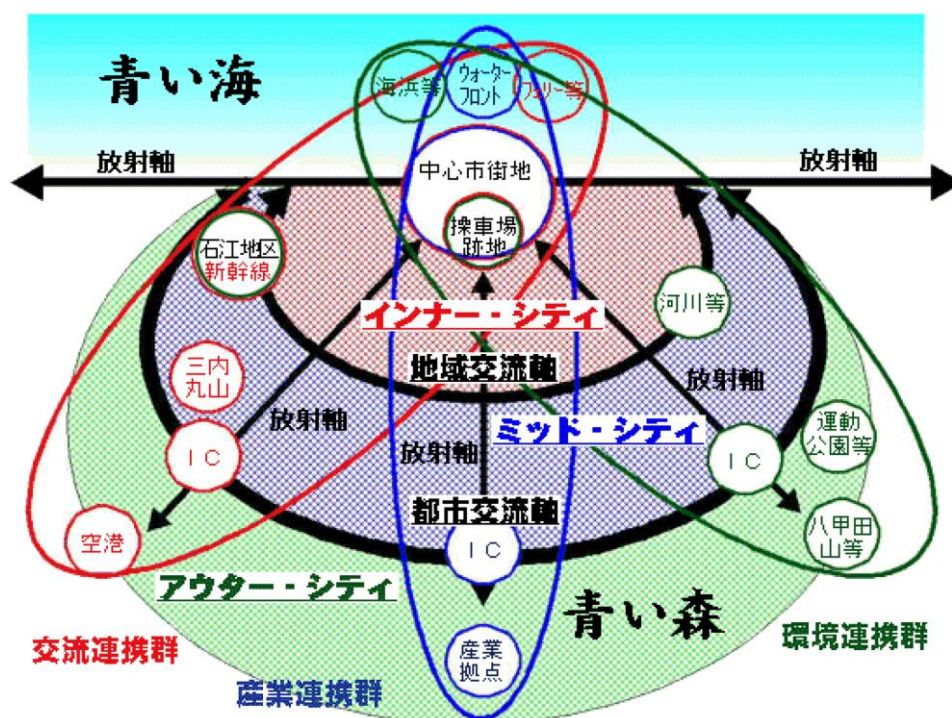
図 コンパクトな都市づくりのイメージ

②都市の将来構造

コンパクトシティを形成する都市構造の基本的な考え方として、都市づくりの方向を市街地の内側に向ける効率的で機能的な都市構造として、都市をインナー（Inner-City）・ミッド（Mid-City）・アウター（Outer-City）の三つに区分し、それぞれの地区特性に応じた都市整備を推進するとしている。

図表 将来の都市構造

区分	対象地
インナー (Inner-City)	・概ね昭和 40 年代までに都市化が進行した既成市街地（S45 年 DID）で都市計画道路 3・2・2 号（内環状線）及び東北本線を基調とする内側の地域
ミッド (Mid-City)	・インナー（Inner-City）から、都市計画道路 3・2・3 号（外環状線）までの比較的新しい市街地や将来的な市街化需要の受け皿となる地域
アウター (Outer-City)	・都市計画道路 3・2・3 号（外環状線）の外側の地域



出典：青森市都市計画マスタープラン

③土地利用の方針

コンパクトシティ形成のための具体的な都市機能の配置を定め、土地利用の配置の基本的な考え方を次のとおり示している。

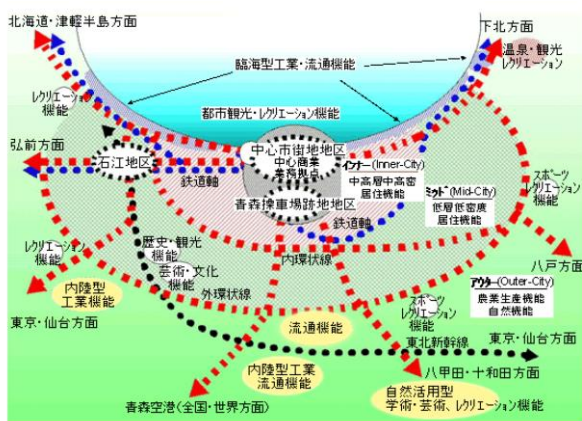
図表 土地利用の配置の基本的な考え方

- (1) コンパクトシティを実現するため各エリアの特性に応じた土地利用配置
- (2) 環境に優しく自然との調和へ配慮した土地利用配置
- (3) 各機能の特性に応じて集約化・複合化する土地利用配置の方向
- (4) 中心市街地を中心核とする機能的で効率的な土地利用配置
- (5) 広域交通拠点や各機能間の連携など特性を考慮した土地利用配置

都市機能別の土地利用配置の基本的な考え方	
都市機能	配置の考え方
居住機能	・原則として外環状線内側へ配置 ・都心居住や郊外一戸建てなどの居住形態と密度・階層を、エリアの特性に応じて配置
商業機能	・拠点性の高い中心市街地を中心核とした配置 ・地域住民の利便性を考慮した配置 ・サービス・レジャーなど複合利用に対応する配置
工業機能	・港町としての特性を考慮した配置 ・住宅との近接・混在性を回避する配置 ・広域交通拠点や高等教育・研究機関との連携に配慮した配置 ・自然環境の保全・公害の防止を条件とした配置
農業生産機能	・農地を保全することにより都市拡大を抑制する配置 ・農業を支える基盤としての集落地区の配置
自然機能	・水系循環システム等環境面に配慮した周辺自然を保全する配置
行政機能	・中枢性の高い都市レベルの機能は、中心市街地を核とした配置 ・福祉機能などは地域住民の利便性を考慮した配置
教育・文化機能	・交通アクセスや機能の特性に応じた配置 ・都市の個性や歴史を活かせる配置
観光・レクリエーション機能	・都市全体の魅力を高めるための配置 ・地域個性を活かした配置

土地利用配置の方針

	市街地		アウトター (Outer-City)
	インナー (Inner-City)	ミッド (Mid-City)	
居住機能	中高層中高密度	低層低密度	
商業機能	中心的商業	近隣の及び沿道利用的商業	
工業・流通機能	臨海型		内陸型
農業生産機能			農地・集落
自然機能			森林
行政機能	都市中枢性	近隣利便性	集落利便性
教育・文化機能	総合文化面	芸術・史跡等活用面	高等・産業教育面 芸術文化面
観光・レクリエーション機能	都市観光面		自然・温泉等活用 ・スポーツレクリエーション面



出典：青森市都市計画マスタープラン

■参考：中心市街地におけるコンパクトなまちづくりの取組み例

**歩いて暮らすことができる質の高い生活空間の創造
中心市街地基本計画が内閣総理大臣の第1号認定を受ける**



◆中心市街地の土地利用の様子



◆にぎわいの創出(商業施設アウガ、古川市場)



◆まちなか居住(共同住宅の立地推進)



◆観光・交流施設(Aファクトリー、八甲田丸、わらっせ、アスパム)



◆歩行者空間の整備等(観光案内施設の整備、自転車専用通路の整備、電線類地中化、美装化等)



◆パサージュ広場



4) 青森市における景観施策の取組概要

①景観形成に関する取り組み経緯

青森市では、屋外広告物問題を契機として、平成7年度から自主的に景観形成に取り組んできた。景観法の制定後、景観行政団体になり、景観計画の策定、景観条例の制定、屋外広告物条例の制定などを進めてきた。

表 景観施策の取組み経緯

年度	取組事項
平成5年度	水産会館の看板問題（アスパムの隣に建ったビルの屋上に設置されたホタテの看板が、景観を著しく悪化させるということで問題になった）
平成7年度	青森市景観形成ガイドプラン策定調査
平成9年度	青森市景観デザイン委員会発足
平成11年度	青森市景観形成ガイドプラン
平成12年度	青森市景観形成ガイドライン
平成14年度	青森市景観形成基本計画、青森市公共事業景観形成基準
平成17年度	景観行政団体（平成17年11月）、青森市景観条例・規則、青森市屋外広告物条例
平成18年度	青森市景観計画（平成18年9月）

②現在の景観施策の概要

景観計画の策定を踏まえ、大規模行為の届出制度等の施策に取り組んでいる。

【主な景観施策】

- 大規模行為の届出
- 景観学習教室の開催
- 屋外広告物の許可
- 景観審議会での公共施設に関する景観審議

出典：青森市ホームページ

◆大規模行為の制度の概要

○届出対象行為

【届出が必要な対象行為の規模】

行為の種類	大規模行為の規模
1 建築物の新築、増築、改築若しくは移転	高さ 13m又は建築面積 1,000 m ² を超えるもの
2 工作物の新設、増築、改築若しくは移転	<p>①さく、塀、擁壁その他これらに類する工作物 高さ 5mを超えるもの又は延長 50mを超えるもの</p> <p>②鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱、木柱、その他これらに類する工作物（④の支持物を除く。） 高さ 13mを超えるもの</p> <p>③煙突、排気塔その他これらに類する工作物</p> <p>④電気供給のための電線路又は有線電気通信のための線路（これらの支持物を含む。） 高さ 20mを超えるもの</p> <p>⑤物見塔、電波塔その他これらに類する工作物 高さ（当該工作物が建築物と一体となって設置される場合は、地盤面から当該工作物の上端までの高さ）13mを超えるもの</p> <p>⑥広告板、広告塔その他これらに類する工作物 高さ（当該物件が建築物と一体となって設置される場合は、地盤面から当該物件の上端までの高さ）5m又は表示面積の合計が 15 m²を超えるもの</p> <p>⑦彫像、記念碑その他これらに類する工作物</p> <p>⑧観覧車、コースター、ウォーターシュートその他これらに類する遊戯施設</p> <p>⑨自動車車庫の用に供する立体的施設</p> <p>⑩アスファルトプラント、コンクリートプラントその他これらに類する製造施設 高さ 13m又は築造面積 1,000 m²を超えるもの</p> <p>⑪石油、ガス、穀物、飼料その他これらに類するものの貯蔵又は処理の用に供する施設</p> <p>⑫汚物処理施設、ごみ焼却施設その他これらに類する処理施設</p>
3 建築物又は工作物の、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更	上記の規模を超える建築物又は工作物の外観面積の 2 分の 1 を超えるもの
4 開発行為その他土地の形質の変更	面積 3,000 m ² 又は法面の高さ 5mを超えるもの
5 土石の採取又は鉱物の掘採	
6 屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積	高さ 5m又は面積 1,000 m ² を超えるもの
7 木竹の伐採	面積 1ha を超えるもの

○景観形成基準

3-2 大規模行為景観形成基準

<p>共通基準</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 大規模行為に当たっては、地形・自然資源等の地域特性や生態系への影響にも十分配慮し、周辺の優れた景観と調和した魅力ある景観形成を行うこと。 2 大規模行為に当たっては、魅力的な「まち」を演出する点景として、形態意匠、色彩、素材等の工夫により周辺景観と調和するように努めるとともに統一性に配慮すること。また、施設をライトアップする場合には、周辺への影響に配慮しつつ、夜間における良好な景観を創出するよう配慮すること。 3 大規模行為の行為地の選定に当たっては、自然や歴史的・文化遺産等の地域の優れた景観資源を保全活用するとともに、地域のシンボルとなる山稜（八甲田山・岩木山・東岳）を眺望できる主要な視点場からの眺望景観に十分配慮すること。 4 大規模行為において人の利用に供されるものに当たっては、ユニバーサル・デザインにおける景観形成に配慮すること。 5 大規模行為の行為地について、景観形成に関する協定が認定されている場合は、その内容に適合するよう配慮すること。 6 工作物等設置などの行為後は、物件の適切な維持管理をすることとし、良好な景観形成に支障をきたす場合は、速やかに撤去すること。
<p>建築物の建築等又は工作物の建設等（工作物⑥の「広告板、広告塔その他これらに類する工作物」の基準については、17頁）</p>	<p>位置、規模及び形態意匠</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 主要な視点場から眺望できる、地域のシンボルとなる山稜の稜線を切断したり、背景との調和を乱すことのないよう位置、規模及び形態に配慮すること。 2 優れた自然景観（海・半島・河川景観、田園・農業景観、山並み景観）や人工景観（歴史・文化施設景観、道路景観等）を有する地域では、これと保全又は調和が図られるよう、規模、形態意匠に配慮すること。 3 道路等の公共空間に接する部分については、通行者等に対する圧迫感を緩和するような位置、規模、形態意匠とするとともに、前面に公開空地を設けるなど、敷地内にゆとりある空間を創出するよう配慮すること。特に自然景観エリア内の主要道路沿線においては、車道からの壁面線の後退距離を20m以上とすること。 4 市街地にあつては、周辺の優れた建築物等との連続性を考慮して、街並みと調和した高さ、位置、形態意匠とするよう配慮すること。 5 一つの敷地に複数の建築物や工作物、屋外駐車場等を設ける場合には、施設間の調和を図った位置、規模、形態意匠となるよう配慮するとともに、群（まとまり）として周辺の優れた景観と調和するよう配慮をすること。 6 自然景観エリア内の主要道路沿線は、周辺の優れた景観と調和又は保全が図られるよう必要最低限の規模、高さ、位置、形態意匠とするよう配慮すること。特に、建築物の最高部の高さは13m以下とすること。
	<p>色彩</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 四季を通じて周辺の街並みや自然景観と調和する色彩を用いることとし、極力青森県景観色彩ガイドプラン（H12）の青森地域及び津軽地域の推奨色を用いるよう配慮すること。（※） <ol style="list-style-type: none"> ①主に自然環境との調和を図るケースでは、山間のエリアカラーとして見られる彩度の低いブラウン系や落ち着いたグリーン系を基調にし、森の美しさや海岸線との調和を保つ色彩を優先させること。 ②自然が豊富な環境で街並みや人工物どうしとの調和を図るケースでは、エリアカラーとして見られるブラウン系や落ち着いたベージュ系を重視し、地域の植生や水田風景、街並みのベージュ系やアイボリー系と調和する色彩に配慮すること。 ③市街地で街並みや人工物どうしとの調和を図るケースでは、エリアカラーとして見られるグリーン系やブルー系の比率を高め、市街の基調色を成す明るいトーンを重視することに配慮すること。 2 色彩が大面積を占める場合やアクセントとなるものについては、色数や色彩相互の調和及びバランスに配慮すること。 3 素材を生かし、景観に潤いを創出する色彩構成に配慮すること。

	素 材	<p>1 周辺の優れた景観と調和する素材を用いるとともにそのテクスチャー（材質感）を活かすよう配慮すること。特に自然景観エリア内の外壁は、可能な限り自然素材又は自然素材を模した仕上げにより化粧張りをすること。</p> <p>2 耐久性に優れ維持管理が容易な素材や年数とともに景観の中に溶け込むような素材を用いるよう配慮すること。</p>
	敷 地	<p>1 敷地内は、安全性を確保したうえで周辺の優れた景観との調和に配慮し、可能な限り市推薦樹種を用いて緑化するよう配慮すること。特に自然景観エリア内における工作物については基底部の施設（防護柵等）周辺の緑化に努めること。</p> <p>2 敷地内に樹姿又は樹勢が優れた樹木がある場合は、保存又は移植するよう配慮すること。</p>
開発行為その他土地の形質の変更	方 法	<p>現況の地形を可能な限り生かし、長大な法面や擁壁が生じないよう配慮すること。やむを得ない場合、法面は市推薦樹種等を用いて緑化し、擁壁は周辺景観と調和した形態及び素材とするよう配慮すること。</p>
	その他	<p>敷地内に樹姿又は樹勢が優れた樹木がある場合は、保存又は移植するよう配慮すること。</p>
屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積	位 置 及 び 規 模	<p>道路等の公共空間から見えにくい位置及び規模となるよう配慮すること。</p>
	方 法	<p>高さを可能な限り抑えけるとともに、整然とした物件の堆積を行うよう配慮すること。</p>
	その他	<p>道路等の公共空間から可能な限り見えないよう、敷地の周囲を市推薦樹種を用いた緑化や塀の設置等により遮蔽し、周辺の優れた景観との調和に配慮した効果的なマスキングを行うこと。</p>
土石の採取又は鉱物の掘採	方 法	<p>採取又は掘採は整然と行い、必要に応じて市推薦樹種を用いた緑化等により周辺の優れた景観との調和に配慮すること。</p>
	その他	<p>行為後、跡地は速やかに、市推薦樹種を用いて周辺の植生と調和した緑化等を行うよう配慮すること。</p>
木竹の伐採	方 法	<p>大規模な皆伐を避け、適度に樹木等を残すように努め、周辺の優れた景観を保全するよう配慮すること。</p>
	その他	<p>行為後、跡地は速やかに、周辺の植生と調和した緑化等を行うよう配慮すること。</p>

出典：青森市ホームページ

◆公共施設に関する景観審議

○景観審議会では、公共施設（庁舎、市営住宅、学校）や道路整備（回遊性の向上）に関する個別審議を行っている。

表 景観審議会の審議事項（平成 25～26 年度）

回数	開催日時	出席者・審議案件
平成 25 年度 第 1 回	平成 25 年 5 月 27 日（月） 9 時 30 分～12 時 00 分	○出席者 青森市景観審議会委員 15 名（欠席者 1 名） 事業担当課 11 名、事務局 8 名 ○審議案件 横内支所の整備（横内市民センター増築工事）について 国民保養センター花岡荘改修事業について 中心市街地歩道融雪施設等整備事業について 市営住宅小柳第一団地建替事業について
平成 25 年度 第 2 回	平成 25 年 9 月 26 日（木） 9 時 00 分～11 時 30 分	○出席者 青森市景観審議会委員 13 名（欠席者 3 名） 事業担当課 8 名、事務局 6 名 ○審議案件 中心市街地歩道融雪施設等整備事業について 平和公園通り線道路整備事業について 国民保養センター花岡荘改修事業について
平成 25 年度 第 3 回	平成 26 年 1 月 24 日（金） 14 時 30 分～16 時 00 分	○出席者 青森市景観審議会委員 10 名（欠席者 6 名） 事業担当課 8 名、事務局 8 名 ○審議案件 市営住宅小柳第一団地建替事業について
平成 26 年度 第 1 回	平成 26 年 5 月 13 日（火） 9 時 00 分～10 時 30 分	○出席者 青森市景観審議会委員 11 名（欠席者 3 名） 事業担当課 14 名、事務局 8 名 ○審議案件 （報告案件）平和公園通り線道路整備事業（別紙参照） 青森市立小柳小学校校舎等改築事業 青森市立西田沢小学校屋内運動場改築事業
平成 26 年度 第 2 回	平成 27 年 1 月 29 日（木） 1 時 30 分～2 時 30 分	○出席者 青森市景観審議会委員 13 名（欠席者 1 名） 事業担当課 7 名、事務局 8 名 ○審議案件 青森市立小柳小学校屋内運動場改築事業 青森市立西田沢小学校屋内運動場改築事業

出典：青森市ホームページ

5) 取組みの汎用性、課題

本事例のように、コンパクトシティを目指した都市構造の考え方は、地勢や都市の成り立ちや規模が類似している都市であれば、十分に採り入れることが可能であるといえる。また、基本的な施策は、他の都市でも実施しているものもあることから、他の都市でも比較的なじみやすい施策であるといえる。

この取組みを進めるためには、行政の施策立案と庁内の関係各課（住宅、商業振興や観光、道路・交通等）の連携、事業実施のための財源確保が必要である。特に、新たな都市機能・居住機能の誘導に関する建築物のデザイン調整や、安全で快適な歩行者空間の創出、中心市街地全体の建築物のスカイラインの形成等に関して、景観施策として用意することが望まれる。

また、都市機能の誘導や道路や広場などを公共空間した公共空間の活用には、市民や商店街、まちづくり活動団体の参加やソフト事業の展開等をあわせて実施することで、持続性のある取組みが期待できる。

(5) 富山市

1) 都市の概況

本市は平成8年より中核市に指定、平成17年に7市町村が合併し、市域面積は1,241.85k㎡と富山県の約3割を占める、国内でも最大級の面積を有する。市北部の平野部の中央は、中世に築城された富山城を中心に城下町として栄え、大正末期から昭和初期にかけて運河の開削や神通川廃川地の区画整理事業、戦後の復興土地区画整理事業等により、城下町の基盤目状の街路パターンを継承しつつ、商業・業務施設が集積する中心的な市街地が形成されている。

市の総人口は、平成22年国勢調査では421,953人、世帯数は159,151世帯数で、人口の約4分の3が北部の平野部、旧富山市の区域に集中している。

図 富山市の位置等



出典：富山市都市マスタープラン

2) 都市計画

市内には4つの都市計画区域が併存し、富山高岡広域都市計画区域は線引き区域、他の3都市計画区域は非線引き区域である。

図 富山市の都市計画

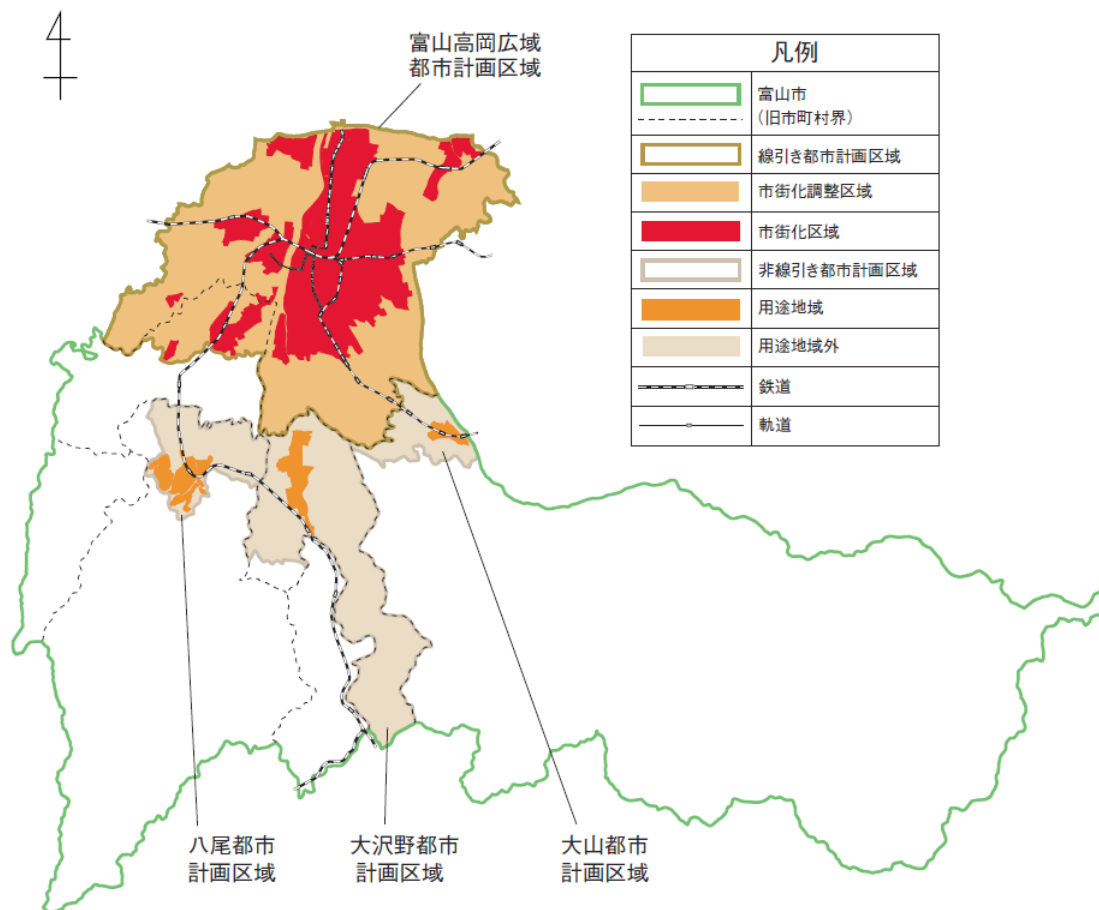


表 用途地域等指定状況

市街化区域面積	7,263.9	ha		
市街化調整区域面積	15,765.1	ha		
用途地域 (12用途)	第一種低層住居専用地域	1,308.6	ha 比率15.6%	
	第二種低層住居専用地域	—	—	
	第一種中高層住居専用地域	1,510.1	ha 18.0%	
	第二種中高層住居専用地域	572.2	ha 6.8%	
	第一種住居地域	1,847.7	ha 22.0%	
	第二種住居地域	14.2	ha 0.2%	
	準住居地域	28.2	ha 0.3%	
	近隣商業地域	372.6	ha 4.4%	
	商業地域	365.3	ha 4.3%	
	準工業地域	1,199.7	ha 14.3%	
	工業地域	626.6	ha 7.4%	
工業専用地域	561.0	ha 6.7%		
合 計	8,406.2	ha 100.0%		
高度地区	第一種高度地区	約 3,186	ha 絶対高さ20m	
	第二種高度地区	約 936	ha 絶対高さ25m	
	第三種高度地区	約 138	ha 絶対高さ31m	
	合 計	約 4,260	ha	
高度利用地区	17ヶ所	10.9	ha 総曲輪・富山駅前地区・富山駅北など	
駐車場整備地区	1ヶ所	291.0	ha 中心部の商業地域(H9.12.9)	
防火地域	2ヶ所	26.5	ha 総曲輪・富山駅前地区(S37.11.22)	
準防火地域	1ヶ所	586.4	ha 市中心部に範囲を設定(S37.11.22) 富山城址公園を地域から除く(H21.4.13)	
風致地区	2ヶ所	294.0	ha 富山城址14ha、呉羽山280ha(S25.7.25)	
特別用途地区(大規模客施設制限地区)		約 1,200	ha 準工業地域において指定	
地区計画	市街化区域	18ヶ所	259.6	ha
	市街化調整区域	12ヶ所	45.5	ha
	合 計	30ヶ所	305.1	ha

出典：富山市の都市計画

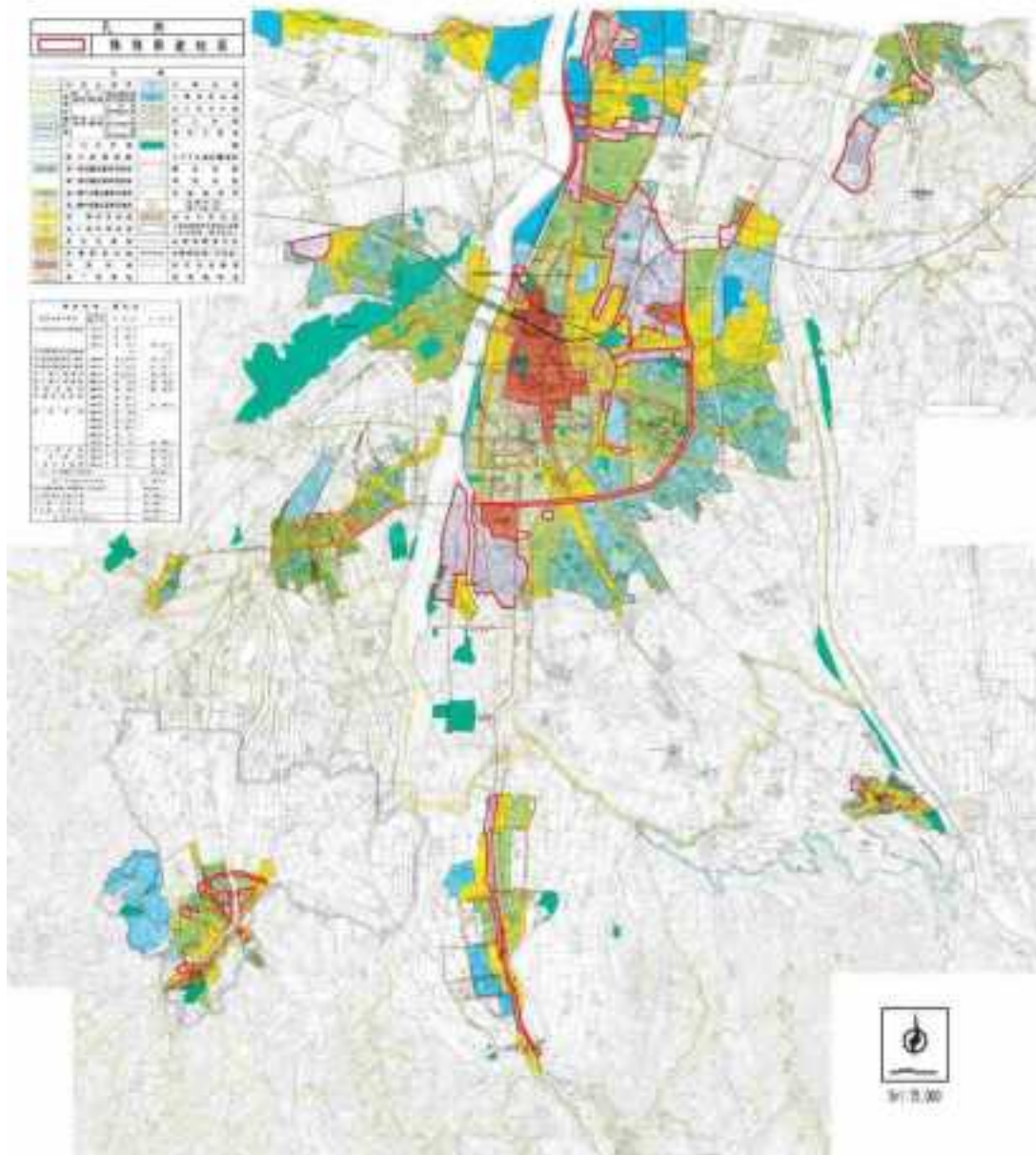
富山市では、大規模集客施設の立地を制限する特別用途地区(大規模集客施設制限地区)を準工業地域全域に定めている。(平成19年11月30日に施行)

※大規模集客施設：延べ床面積 10,000 m²超の店舗、アミューズメント施設等

富山高岡広域都市計画、大沢野都市計画、大山都市計画、八尾都市計画

大規模集客施設制限地区の決定

(注) 緑色区域については、情報に誤りがない限り



3) 都市の現状と課題

①人口減少・少子高齢社会

総人口は平成 22 年の約 42 万人をピークに減少に転じている。また DID 面積は 5,556ha、人口は約 22 万 3 千人（平成 22 年国勢調査）で人口密度は約 40.2 人/ha と低い。

高齢者人口は増加し、市全体の高齢化率は平成 22 年に約 25%と全国平均よりも高い水準で推移している。

図 富山市の総人口の将来推計

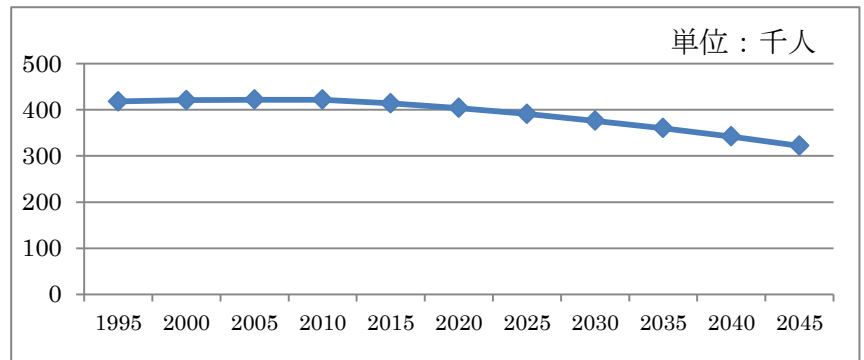
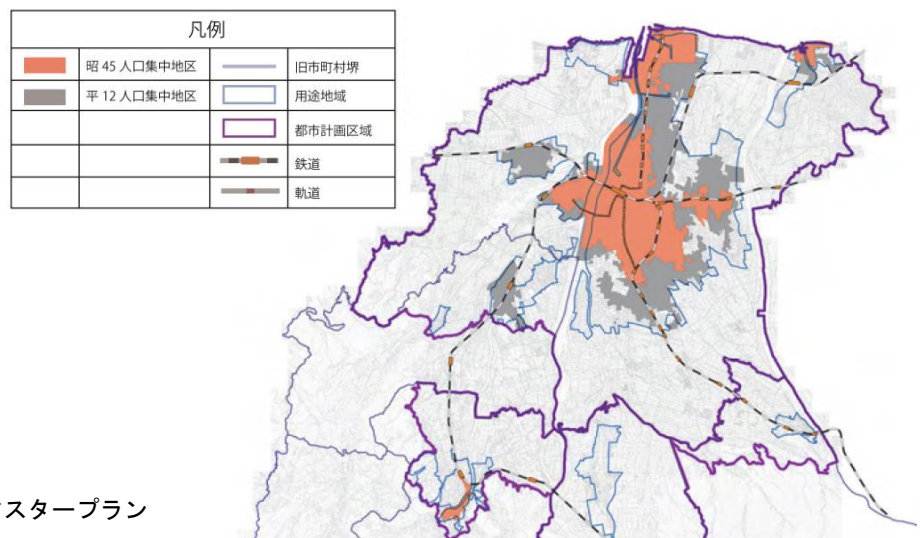


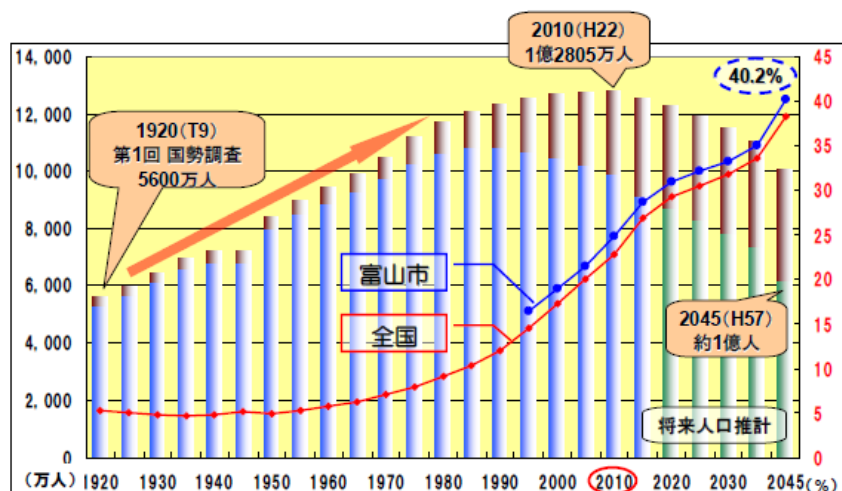
図 富山市の DID の変遷

出典：富山市将来人口推計報告書（平成 22 年 12 月）



出典：富山市都市マスタープラン

図 高齢化率の推移
(全国・富山市)



出典：総務省統計局「日本の統計 2011」・富山市将来人口推計

②自動車交通への高い依存度

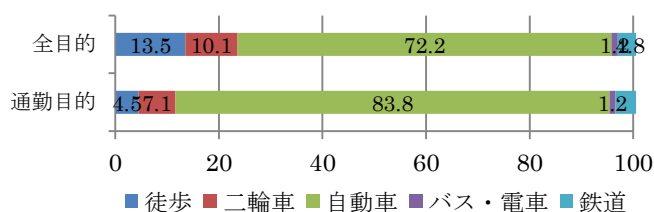
過去 18 年で普通車が約 1.4 倍（全国平均 1.2 倍）、軽自動車が約 7.4 倍（全国平均 5.9 倍）と自動車保有台数が増加している。中核都市圏では全国で最も高い自動車分担率となっており、全目的では 72.2%、通勤目的では 83.8%が自動車利用となっている。

■ 乗用車保有台数の増加

	1990年	2009年
普通車	127, 276台	175, 743台
軽自動車	10, 826台	79, 799台

出典：富山市統計書 H22, 国交白書 H21

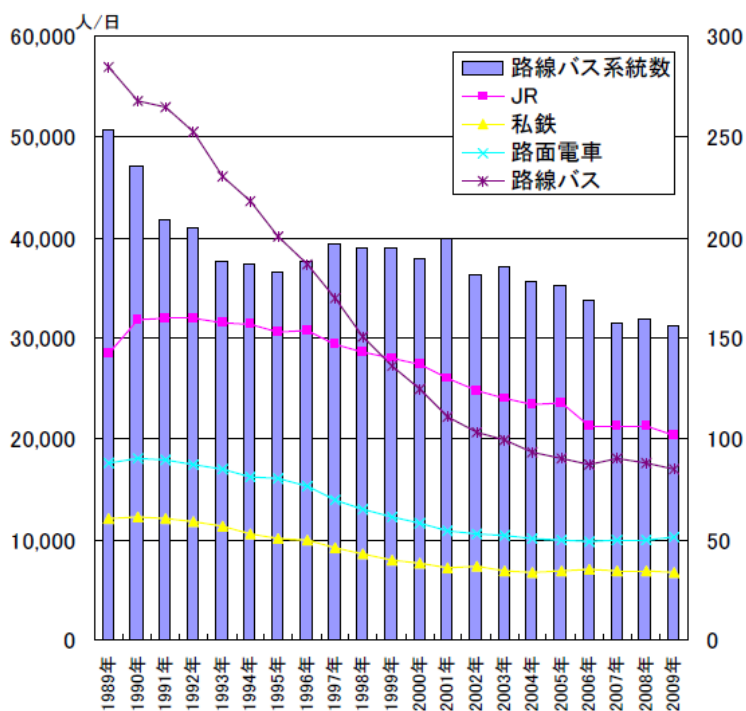
■ 乗用車保有台数の増加



出典：富山高岡広域都市圏第3回PT調査

自動車への過度な依存は、公共交通の衰退を招き、路面電車や路線バス等身近な公共交通機関ほど利用者が大幅に減少している。

■ 衰退する公共交通



出典：富山市資料

4) コンパクトなまちづくりの方針

①基本方針

鉄軌道をはじめとする公共交通を活性化させ、その沿線に居住、商業、業務、文化等の都市の諸機能を集積させることにより、公共交通を軸とした拠点集中型のコンパクトなまちづくりを実現

＜概念図＞ 富山市が目指すお団子と串の都市構造

串 : 一定水準以上のサービスレベルの公共交通

お団子 : 串で結ばれた徒歩圏



＜実現するための3本柱＞

①公共交通の活性化

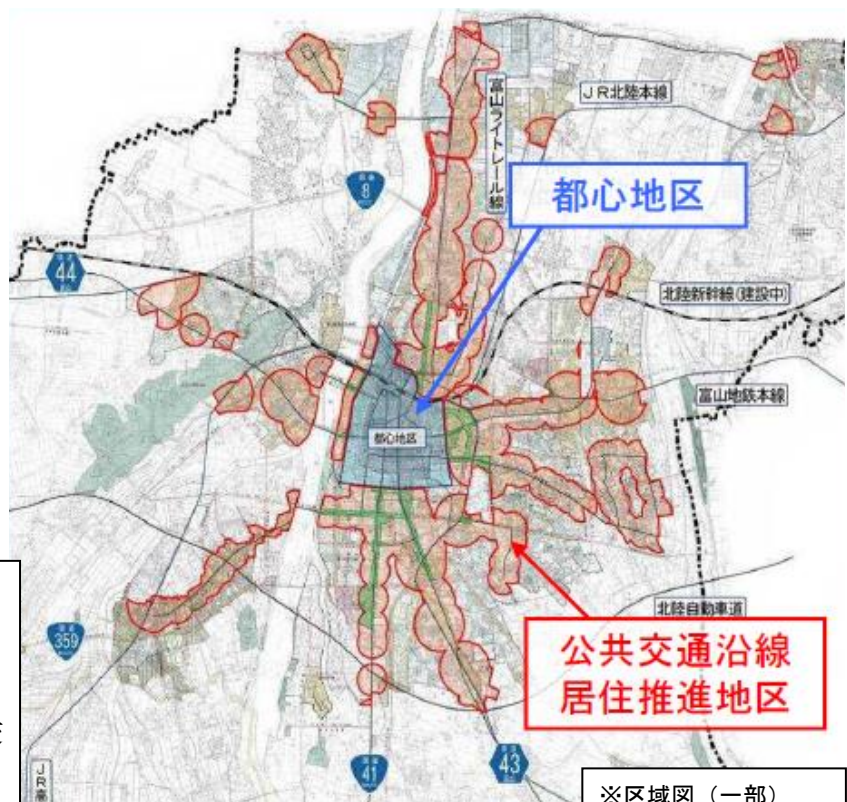
②公共交通沿線地区への居住促進

③中心市街地の活性化

②誘導方策

具体の誘導策として、都心地区・公共交通沿線居住推進地区を設定し、良質な住宅の建設事業者や、住宅建設や購入する市民に対して助成している。

また、中山間地域に関しては、移動販売車で巡回する事業者への支援等を実施している。



- 都心地区：約 436ha
- 公共交通沿線居住推進地区：約 3,486ha
- ※富山駅を中心に 19 の公共交通軸周辺

※区域図（一部）

③公共交通に関する施策展開

JR 富山駅は明治 32 年に開業、その後大正期から昭和初期にかけて富山駅を中心に南北に路面電車が整備されている。

LRTネットワークの形成により、過度に車に依存したライフスタイルを見直し、歩いて暮らせるまちを実現



出典：北陸地域連携プラットフォームレポート（2014）より

■富山ライトレールの整備

- ・ JR 富山港線を活用し、公設民営により全国初の本格的な LRT の導入に開業
- ・ 平成 18 年 4 月の開業から平成 22 年にかけて利用者は平日で約 2.1 倍、休日で約 3.7 倍に増加

■市内電車環状線の整備

<路線概要>

- 開業日：平成21年12月23日
- 延長：約0.9km（環状線区間約3.4km）
- 電停：延伸区間に3箇所新設
- 車両：新型低床車両を3編成導入



▲市内電車環状線(愛称:セントラム)



出典：北陸地域連携プラットフォームレポート（2014）より

5) 景観施策について

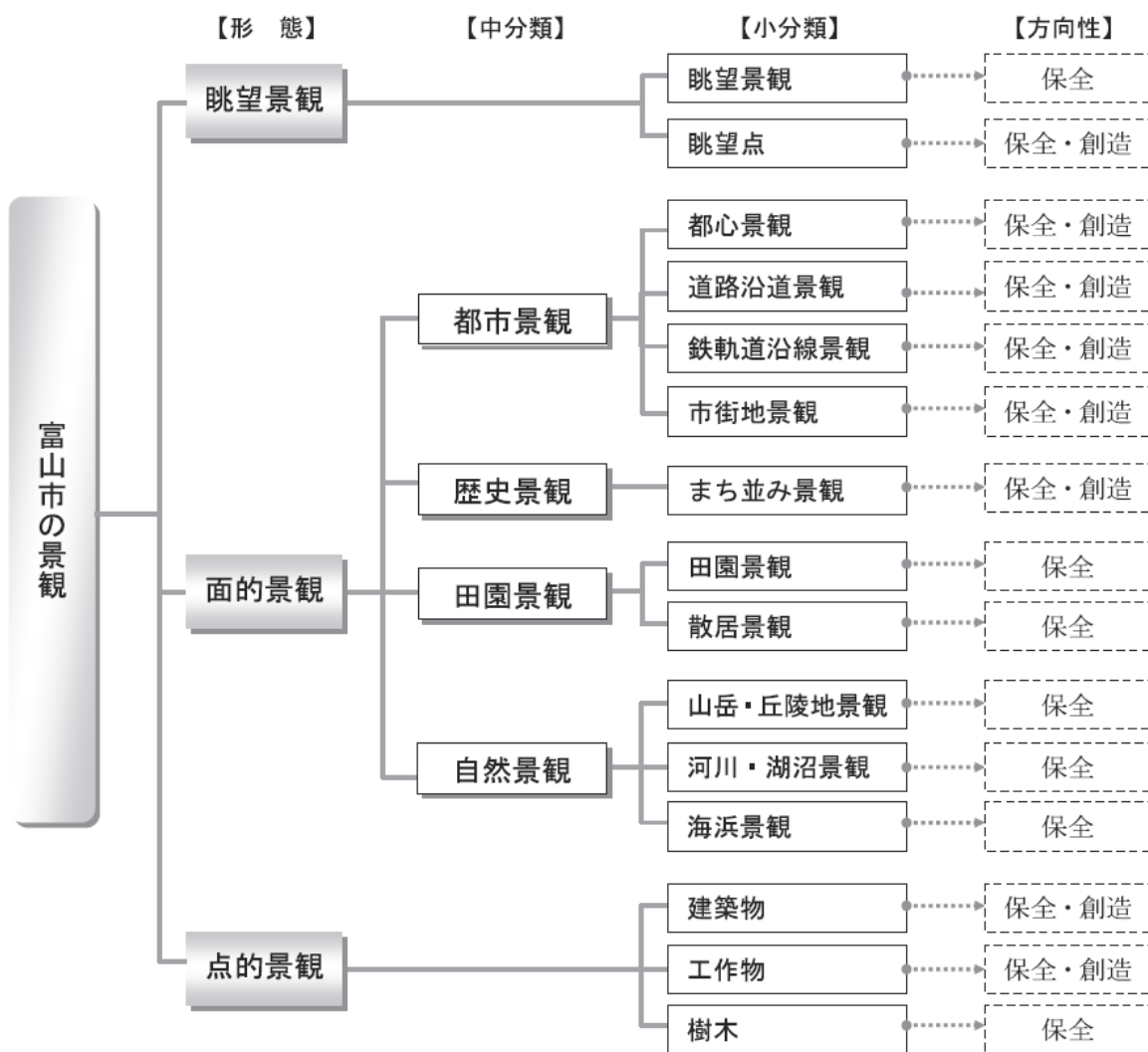
① 景観計画・景観条例の策定経緯

平成 17 年 4 月 1 日の 7 市町村の合併により、富山湾、立山連峰、神通川や常願寺川など大小の河川、田園風景、森林などの自然景観や、富山城址周辺の都心部、岩瀬や八尾などの歴史的まち並み等多様な景観資源を有する。

こうした景観資源を守り育み、魅力ある新たな景観をつくり出すため、平成 17 年 4 月 1 日に「富山市景観まちづくり条例」を制定。

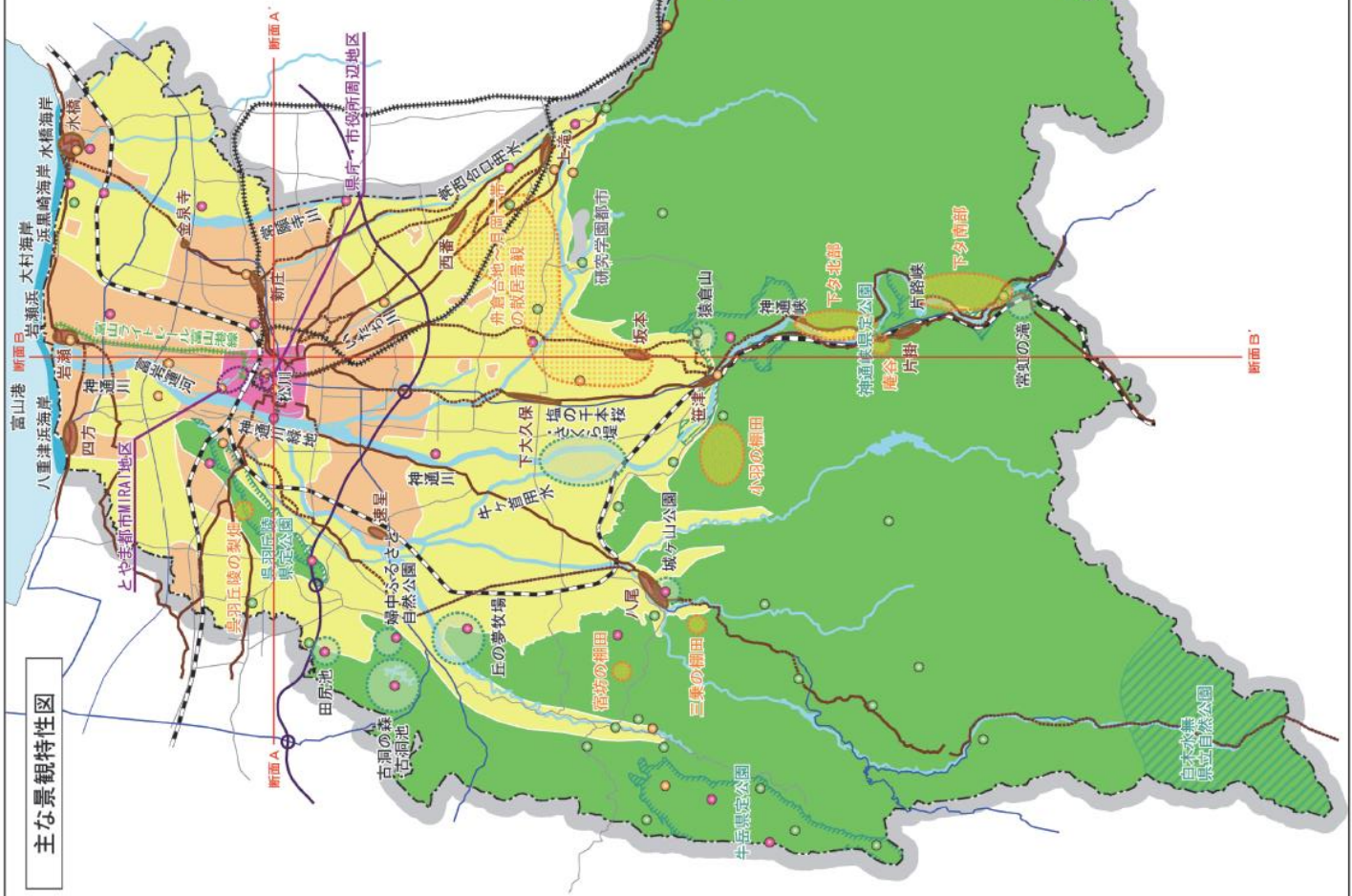
本条例で定めた各種制度を活用し、景観づくりを計画的に推進するため、平成 20 年 6 月に「富山市景観形成基本計画」を策定、その後、景観法に基づく景観計画を策定し、平成 23 年 6 月より「富山市景観計画」を施行している。

図 富山市の景観特性



出典：富山市景観形成基本計画より

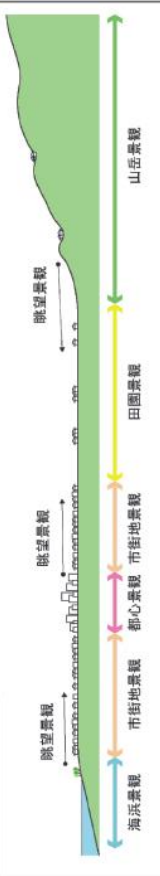
主な景観特性図



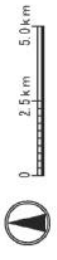
断面A-Aイメージ図



断面B-Bイメージ図



凡例	
眺望景観	主な眺望点
都市景観	都市景観
歴史景観	市街地景観
田園景観	まち並み景観
自然景観	旧北園街道・飛騨街道・立山道
点的景観	田園景観
	主な田園景観
	散居景観
	山岳・丘陵地景観
	河川・湖沼景観
	海浜景観
	主な自然景観
	主な歴史的建築物・工作物
	主な樹木



②景観の誘導施策

○市全域における行為の制限

市全域を景観計画区域とし、届出対象行為は次の通り設定している。

行為の種類	規 模
(1) 建築物 新築、増築、改築、移転	次のいずれかに該当するもの ・高さが 12.5m を超えるもの ・建築面積が 1,000 m ² を超えるもの（増築・改築部分の建築面積が 150 m ² 以下のものを除く）
(2) 工作物 新設、増築、改築、移転	工作物① 次のいずれかに該当するもの ・高さが 12.5m を超えるもの（工作物自体の高さが 5m 以下のものを除く） ・築造面積が 1,000 m ² を超えるもの（増築・改築部分の築造面積が 150 m ² 以下のものを除く）
	工作物② ・高さが 5m を超え、かつ、長さが 10m を超えるもの
	工作物③ ・高さが 12.5m を超えるもの（工作物自体の高さが 5m 以下のものを除く）
	工作物④ ・高さが 30m を超えるもの
(3) 建築物・工作物の外観を変更することとなる修繕、模様替、色彩の変更	・上記(1)または(2)に該当する規模の建築物・工作物で、行為に係る部分の面積の合計が、建築物・工作物の外観に係る面積の 1/2 を超えるもの
(4) 開発行為	・行為に係る土地の面積が 3,000 m ² を超え、行為に伴い高さが 5m を超え、かつ、長さが 10m を超えるのり面が生じるもの
(5) 屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積	・行為の用に供する土地の面積が 3,000 m ² を超え、かつ、堆積の高さが 3m を超えるもの
(6) 土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更	・行為に係る土地の面積が 3,000 m ² を超え、行為に伴い高さが 5m を超え、かつ、長さが 10m を超えるのり面が生じるもの

特定届出対象行為

- 工作物①
- ・観覧車、飛行塔、コースター等遊戯施設
 - ・コンクリート・アスファルトプラント等製造施設
 - ・自動車庫車の用に供する立体的な施設
 - ・石油・ガス等貯蔵施設
 - ・ごみ、し尿等処理施設
- 工作物②
- ・垣、さく、塀、擁壁等
- 工作物③
- ・煙突、排気塔等
 - ・高架水槽、冷却塔等
 - ・電波塔、装飾塔、記念塔、物見塔、風車等
 - ・鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱、木柱等
 - ・彫像、記念碑等
- 工作物④
- ・電気供給・有線通信のための電線路・空中線の支持物

出典：富山市景観計画より

■景観計画区域内行為等届出の実績

(単位:件)

区分 年度	建築物	工作物	開発行為	土地の開墾、 土石の採取、 鉱物の掘採その他の 土地の形質の変更	屋外における土石、 廃棄物、再生資源そ の他物件の堆積
平成23年度	29	41	0	2	0
平成24年度	48	28	0	2	0
平成25年度	46	19	0	2	0
平成26年度	63	21	0	2	0

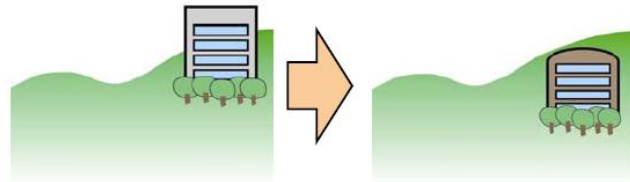
出典：富山市の都市計画より

イ 景観形成基準

- 建築物（新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更）

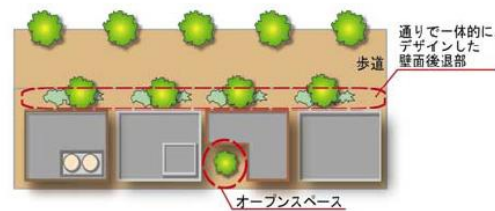
<位置>

- ・地域に親しまれている山なみや丘陵等の稜線を遮らないようにするとともに、それらへの眺望を著しく損なわないよう配慮する。



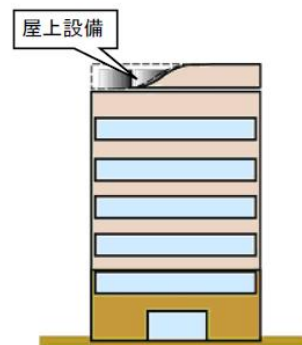
稜線を遮らないよう建築物の位置を工夫

- ・地形の大幅な改変等が生じないよう配慮する。
- ・周辺のまち並みや建築物の形態等に応じて、道路境界からの後退距離を工夫するほか、壁面の位置が揃っているまち並みでは、壁面の連続性に配慮した位置とするよう努める。

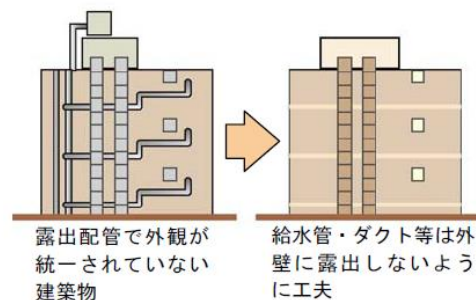


<形態・意匠>

- ・周辺のまち並みや自然景観等と調和した形態・意匠となるよう努めるとともに、地域の特性を生かすなど、多様な感性や発想によって表情豊かな景観を創出するよう形態・意匠に配慮する。
- ・建築物に付属する屋外設備機器等は、公共空間から見えにくいような配置の工夫や遮蔽に努める。
- ・建築物の形態・意匠、付属設備、屋外広告物等は、建築物が全体としてすっきりまとまり、統一感のあるものとなるよう配慮する。
- ・敷地内に複数の建築物や工作物を設ける場合は、全体としてまとまりのあるものとなるよう工夫する。
- ・広告物を設置する場合は、建築物全体のデザイン、配色等にまとまりがでるように、建築物の計画の段階から広告物の設置場所、大きさ、色彩等を十分検討するよう努める。
- ・広告物を設置する場合は、「第7章 屋外広告物の表示及び屋外広告物を掲出する物件の設置に関する行為の制限に関する事項」に示す基準に配慮する。



建築物と一体的なデザインに配慮



<色彩>

- ・建築物の外観の基調色は彩度を抑え、他の法令上の定めがある場合及び景観形成上支障がないと市長が認める場合（※）を除き、マンセル値で右に定めるとおりとする。

色相	彩度
0.1R～4.9R	4以下
5.0R～10.0Y	4.5以下
0.1GY～10.0RP	2以下

※「景観形成上支障がないと市長が認める場合」とは、次のいずれかの要件に該当し、富山市景観まちづくり審議会等において形態、意匠等を総合的に審査し、景観形成上支障がないと認められた場合とする。

- ・景観まちづくり推進区域、地区計画等、地域を限定して独自に色彩基準を定めている地域において、その基準に適合するもの。
 - ・特徴的な色使いがランドマークの役割を果たしている景観重要建造物、文化財、歴史的な社寺等。
 - ・自然素材や無着色の素材を使用し、その色彩が基準に適合しないもの。
 - ・伝統的な意匠が特徴的な地域において、伝統色を使用するもの。
 - ・優れた配色、意匠等の工夫により、周囲の景観向上に寄与すると認められるもの。
- (ただし、マンセル値で右に掲げる範囲にあるものに限る。)

色相	彩度
5.0R～10.0Y	6.5以下
上記以外	6以下

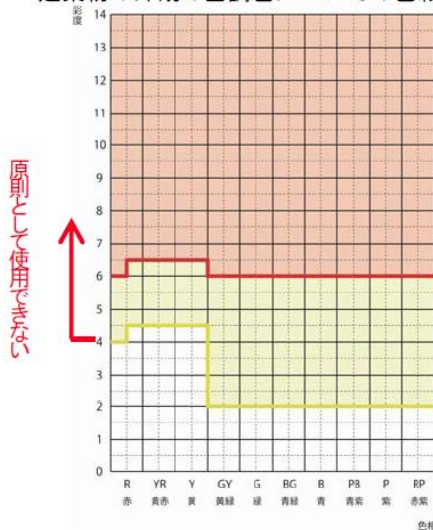
- ・建築物の外観の色彩は、使用する色数を抑えるほか、組み合わせを工夫し、四季を通じて周辺のまち並みや自然景観等と調和するよう配慮する。
- ・計画地に複数の建築物がある場合や建築物に付属する屋外設備機器、屋外広告物等の付属工作物等がある場合は、全体的な統一感や調和が感じられる色彩とするよう配慮する。
- ・周辺の景観と調和を図りながら、表情豊かな景観を創出するような色彩の使用に努める。



外壁の色の彩度を抑制



建築物の外観の基調色についての色彩基準



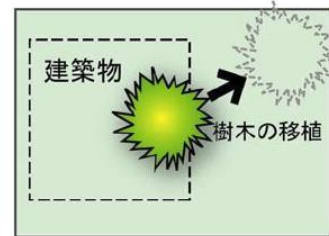
マンセル値
 色彩を正確に伝えるため用いられる国際的尺度のひとつで、日本工業規格(JIS)でも採用されている。色を「色相(いろあい)」「明度(あかるさ)」「彩度(あざやかさ)」の組み合わせによって表す。

<素材>

- ・経年による汚れ、破損、劣化等によって景観の質が低下しにくい耐久性、耐候性のある素材を使用するよう配慮する。
- ・素材の選定・使用にあたって、住宅地周辺や自然景観に恵まれた地域においては反射性を抑えた素材を使用するなど、周辺の環境に配慮する。
- ・地域を特徴付ける素材がある場合は、その活用に努め、地域の特性を生かすよう配慮する。

<敷地の緑化>

- ・敷地内の優れた樹木や樹林は、できる限り保存及び移植を行い、敷地の緑化や建築物の修景に生かすよう工夫する。
- ・公共空間に面する部分は、歩行者への圧迫感をやわらげ、まち並みに潤いを与えるよう緑化に努めるとともに、敷地周辺の状況と合わせた緑化に配慮する。



樹木の保存

<夜間景観>

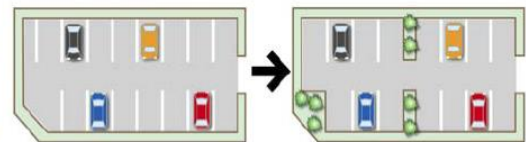
- ・ライトアップ等、夜間照明による夜間景観の演出に配慮する。
- ・回転灯やネオン管、サーチライト等による過度な光の演出は避け、周辺の景観に配慮した夜間景観の演出を工夫する。



建築物から漏れる光により夜間景観を演出した例

<その他>

- ・屋外駐車場は、公共空間からの見え方に配慮し、景観に与える影響を軽減するよう出入口の数や位置を工夫するほか、無機質な景観とならないよう、敷地周囲等に植栽を施すよう努める。
- ・建築物に付帯する塀や擁壁等は、単調で無機質な景観とならないよう努めるほか、周囲への圧迫感を低減するよう配慮する。
- ・門や塀を設置する場合は、まち並みの連続性や伝統的な形式・意匠に配慮する。



デッドスペース等を緑化することで景観に配慮する



石積みと生垣によるまち並みと調和する塀や擁壁の例

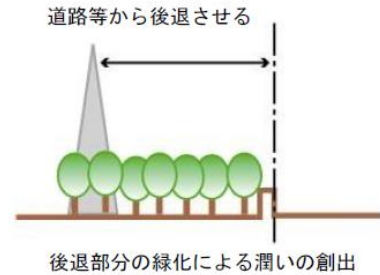


伝統的な意匠を取り入れて景観に配慮した塀の例

■工作物（新設、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更）

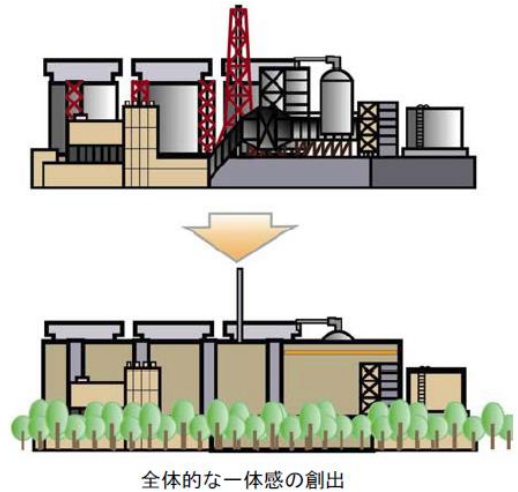
<位置>

- ・地域に親しまれている山なみや丘陵等の稜線を遮らないようにするとともに、それらへの眺望を著しく損なわないよう配慮する。
- ・地形の大幅な改変等が生じないよう配慮する。
- ・前面道路だけではなく背面からの見え方にも配慮するとともに、周囲の建築物やまち並みに圧迫感や違和感を与えないよう工作物の位置などに配慮する。



<形態・意匠>

- ・周辺のまち並みや自然景観等との調和を図り、地域の景観になじむよう配慮する。
- ・ランドマークとなる工作物については、周囲からの見え方を考慮し、全体の景観を引き締めるよう配慮する。
- ・工作物に付属する屋外設備機器や管理用の階段などは、目立たないような配置やデザインとなるよう工夫する。
- ・敷地内に複数の工作物や付帯設備などを設ける場合は、共通する意匠などを用いることにより、全体的なまとまりが感じられ、個々の工作物等に調和が生まれるよう配慮する。



<色彩>

- ・工作物の基調色は、法令等で定められたもの以外は彩度を抑え、四季を通じて周辺のまち並みや自然景観等と調和するよう配慮する。

<素材>

- ・耐久性、耐候性、退色性、経年変化等を考慮し、維持管理が容易な素材の使用に配慮する。
- ・地域を特徴付ける素材がある場合は、その活用に努め、地域の特性を生かすよう配慮する。
- ・自然が多い地域や住宅地などでは、素材の持つ反射性に配慮する。

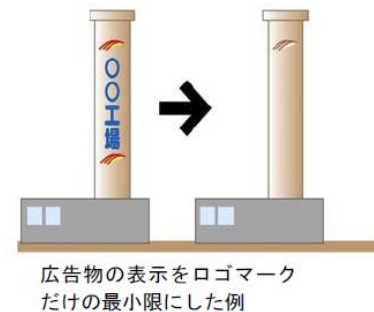


<敷地の緑化>

- ・工作物の足元は積極的な緑化を施し、ゆとりと潤いあるまちづくりに配慮する。
- ・樹林地や丘陵地などでは、工作物を設置後、周辺の植生と調和した緑の復元に配慮する。

<その他>

- ・施設名称など必要なものを除き、工作物への広告物の表示を避けるとともに、ロゴマークやピクトサイン等を使用するなど、少ない広告物での効果的な情報伝達の工夫に努める。



■開発行為

<土地の形状>

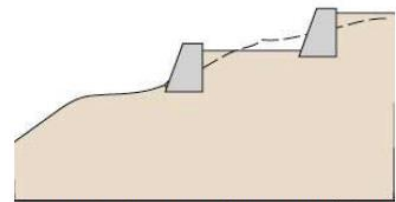
- ・現状の地形をできる限り尊重した形質変更を配慮する。
- ・大幅な形質変更が必要な場合は、主要な眺望点からの眺望への影響を避けるよう配慮する。

<緑化>

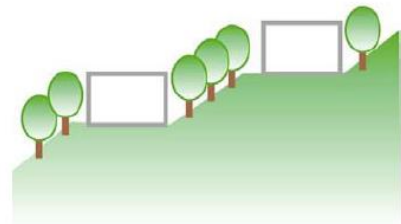
- ・緑化にあたっては、地域の植生を調査、活用し、新たに植栽を施す場合は、地域の自然景観と調和した樹種選定に配慮する。

<のり面・擁壁>

- ・長大なのり面は単調な景観となるとともに周辺の景観に圧迫感を与えるため、のり面や擁壁はできる限り小さくなるよう配慮する。
- ・自然素材の使用や緑化により、周辺の自然景観との調和に配慮する。



のり面などにより現状地形の改変を少なくする



■屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積

<堆積の方法>

- ・堆積物を道路境界や隣地境界から離すなど、周囲に与える圧迫感を和らげるよう配慮する。

<遮蔽>

- ・行為地の周辺を植栽等で遮蔽するなど、公共空間から見えにくくするよう配慮する。



植栽による遮蔽の工夫

■土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更

<遮蔽>

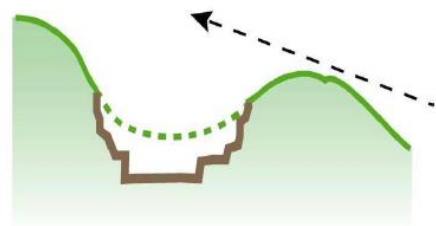
- ・行為地は、公共空間から見えないよう配慮する。

<のり面・擁壁>

- ・長大なのり面は単調な景観となるとともに周辺の景観に圧迫感を与えるため、のり面や擁壁はできる限り小さくなるよう配慮する。
- ・自然素材の使用や緑化により、周辺の自然景観との調和に配慮する。

<跡地の緑化>

- ・掘採、採取が終了したところから、地域の環境に応じた植栽等を行い、速やかに緑が復元するように配慮する。



眺望点から見えにくいよう地形を利用する

○景観まちづくり推進区域の指定

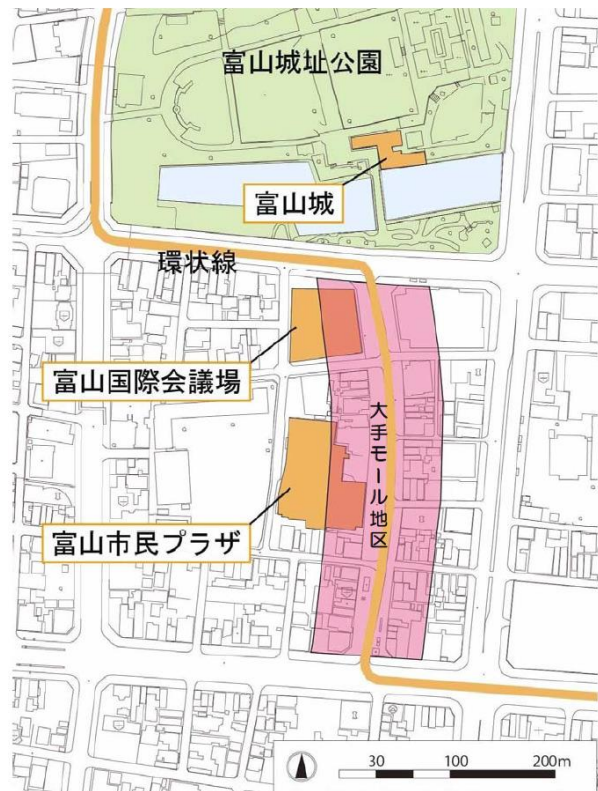
重点的に景観の形成に取り組むべき区域として次の2地区を「景観まちづくり推進区域」に指定している。

1) 大手モール地区景観まちづくり推進区域 (都心景観)

方針1：落ち着いた色彩に調和する景観の形成
・通りとしてのつながりやまとまりが感じられる景観形成を目指す

方針2：低層部における連続的な賑わいの誘導
・歩行者が中心の賑わいのある景観形成

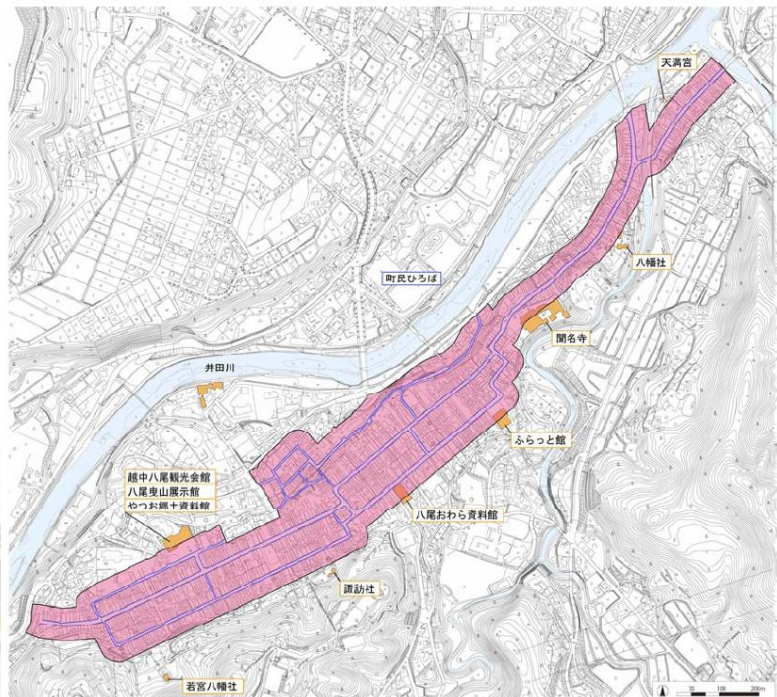
方針3：富山城の眺望への配慮



2) 八尾地区景観まちづくり推進区域 (歴史景観)

方針1：伝統的様式を取り入れた情緒あるまち並みの形成
・おわら風の盆や曳山祭の舞台に相応しい、情緒あるまち並みの形成

方針2：周辺との調和、一体感などに配慮した景観の形成



■景観まちづくり推進区域における制限

1) 大手モール地区景観まちづくり推進区域における届出対象行為と景観形成基準

行為の種類	規模
(1) 建築物 新築、増築、改築、移転	次のいずれかに該当するもの ・ 高さが5mを超えるもの ・ 建築面積が10㎡を超えるもの
(2) 工作物 新設、増築、改築、移転	工作物① 次のいずれかに該当するもの ・ 高さが5mを超えるもの ・ 築造面積が10㎡を超えるもの
	工作物② ・ 高さが1.5mを超え、かつ、長さが10mを超えるもの
	工作物③ ・ 高さが5mを超えるもの
	工作物④ ・ 高さが5mを超えるもの
(3) 建築物・工作物の外観を変更することとなる修繕、模様替、色彩の変更	・ 上記(1)または(2)に該当する規模の建築物・工作物で、行為に係る部分の面積の合計が、建築物・工作物の外観に係る面積の1/2を超えるもの
(4) 開発行為	景観計画区域(景観まちづくり推進区域を除く)と同じ
(5) 屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積	〃
(6) 土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更	〃

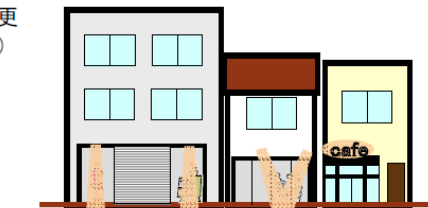
特定届出対象行為

市全域（景観まちづくり推進区域を除く）における景観形成基準に加え、建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更については、以下の景観形成基準を定めます。

■建築物（新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更）

<形態・意匠>

- ・ 1階部分は、ショーウィンドウの設置や敷地内の植栽の設置に努めるなど、ゆとりと賑わいのある歩行者空間の形成に配慮する。また、商店等のシャッターを道路側に設ける場合は、歩道からショーウィンドウがのぞけるように、できるだけ透過性のよいシャッターを使用するよう努める。



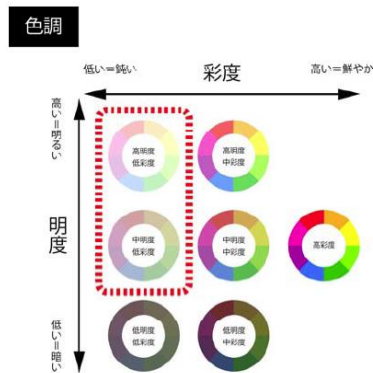
ショーウィンドウや飾り棚等を設け、通りの賑わいづくりに寄与するよう努めましょう。

<広告物>

- ・ 窓等のガラス面には、広告物等を掲出ししない。ただし、低層部の賑わいの創出に寄与するようデザインされたものやショーウィンドウや掲示スペースとして計画的に掲示され、良好な景観を損なわないものは除く。
- ・ 富山城への眺望や周辺のまち並みに配慮し、屋上広告は設置しないよう努める。また、突出広告を設置する場合は、設置高さに配慮し、低層部の賑わいの創出に努める。
- ・ 切り文字の使用や使用素材の工夫などにより、まちの賑わいと特性の創出に寄与するサインの設置を心がける。

<色彩>

- ・ 外壁の基調色は、落ち着いた色調とし、中高層部では、中～高明度、低彩度の色彩を使用するよう努める。
- ・ 低層部においては、アクセントカラーの使用等により彩りを工夫して、賑わいの創出を図る。



<その他>

- ・ 道路側には自動販売機を設置しないよう努める。やむを得ず設置する場合は、道路からの見え方に配慮し、建築物と一体化するような配置や修景等の工夫を行う。

修景された例



2) 八尾地区景観まちづくり推進区域における届出対象行為と景観形成基準

行為の種類		規模
(1) 建築物 新築、増築、改築、移転		次のいずれかに該当するもの ・ 高さが5mを超えるもの ・ 建築面積が10㎡を超えるもの
(2) 工作物 新設、増築、改築、移転	工作物①	次のいずれかに該当するもの ・ 高さが5mを超えるもの ・ 築造面積が10㎡を超えるもの
	工作物②	・ 高さが1.5mを超えるもの
	工作物③	・ 高さが5mを超えるもの
	工作物④	・ 高さが5mを超えるもの
(3) 建築物・工作物の外観を変更することとなる修繕、模様替、色彩の変更		・ 上記(1)または(2)に該当する規模の建築物・工作物で、行為に係る部分の面積の合計が、建築物・工作物の外観に係る面積の1/2を超えるもの
(4) 開発行為		・ 行為に伴い高さが1.5mを超えるのり面が生じるもの
(5) 屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積		・ 堆積の高さが1.5mを超えるもの
(6) 土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更		・ 行為に伴い高さが1.5mを超えるのり面が生じるもの
(7) 樹木の伐採		・ 高さが5mを超えるもの

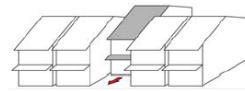
特定届出対象行為

区域内の景観形成道路に面する部分及び景観形成道路から望みえる部分について下記の景観形成基準を定めます。

■ 建築物（新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更）

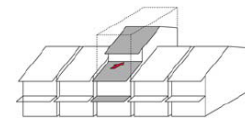
<位置>

- ・ 地域に親しまれている山なみ、自然石を活用した井田川沿いの石積み護岸や急傾斜地の石垣による眺望を著しく損なわないよう配慮する。
- ・ 地形の大幅な改変等が生じないよう配慮する。
- ・ 景観形成道路に面する建築物の外壁及び軒線の位置は、まち並みに揃えるよう努める。



<高さ・階数>

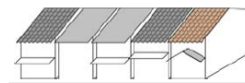
- ・ 歴史的まち並みや自然景観等と調和した形態・意匠となるよう努める。
- ・ 傾斜地特有の高さに変化がある屋根並みの調和に配慮する。
- ・ 八尾町上新町地内における市道上新町裏通り線に接する敷地内の土蔵風建築物は、道路から望みえる建築物の部分の階数を3以下とするよう努める。
- ・ 八尾町西町及び八尾町今町地内における市道西町下島線、西町禅寺線、西町裏通り線沿いの石垣上部に位置する敷地内の建築物は、町民広場から望みえる建築物の部分の階数を3以下とするよう努める。
- ・ 上記以外の敷地で景観形成道路に面する建築物の部分の地上階数は2以下とし、やむを得ず3階とする場合は、3階の外壁面を2階の外壁面よりも後退するよう努める。



やむを得ず3階とする場合は、3階部分を敷地の奥へ後退するなど、景観のバランスに配慮しましょう

<共通>

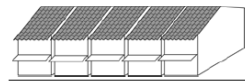
- ・ 歴史的まち並みや自然景観等と調和した形態・意匠となるよう努める。
- ・ 素材の選定、使用にあたって、反射性を抑えた素材を使用するなど、周辺の環境に配慮する。



様々な形態の屋根や庇が混在すると、連続性やリズム感が損なわれます。

<屋根・庇>

- ・ 屋根の形は、切妻屋根の平入りを基本とする。
- ・ 1階部分には、歴史的なまち並みとの調和に配慮した軒や庇を設置するよう努める。
- ・ 屋根材は、日本瓦で黒色を基調とし、屋根の勾配は近隣の伝統的な家屋に合わせるよう配慮する。



平入りで同程度の軒高の屋根が、通りに連続性やリズム感を与えます。

<外壁>

- ・ 外壁の色彩は、市全域（景観まちづくり推進区域を除く）における景観形成基準の色彩基準に加え、歴史的まち並み景観と調和する白又は茶系の落ち着いた色彩を基調とする。

<開口部>

- ・ 出入口は格子戸とするよう努める。
- ・ 出入口以外の開口部には、格子の設置に努める。
- ・ 景観形成道路に面して車庫を設ける場合には、まち並みの連続性に配慮する。



<設備>

- ・ 建築物に付属する屋外設備機器等は、景観形成道路からの見え方を考慮し、見えにくいような配置の工夫や遮蔽に努める。



のれん板の裏側や家屋側面、裏側など、表から見にくい場所へ設置するよう工夫しましょう

<照明>

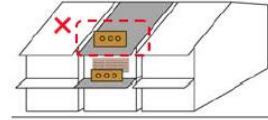
- ・ 灯具のデザインを工夫したり、温かみのある光色の照明を使用するなどして、夜間景観の演出に配慮する。

<門、塀>

- ・ 門や塀を設置する場合は、まち並みの連続性や伝統的な形式、意匠に配慮する。

<広告物>

- ・ 原則として自家用広告物のみとし、屋上には広告物を設置しない。
- ・ 広告物の合計表示面積は10㎡以下とする。
- ・ まち並みとの調和を図った形態、意匠、色彩とする。
- ・ 点滅灯、回転灯及びネオン管等を使用しない。
- ・ 伝統的な素材を使用するよう努める。

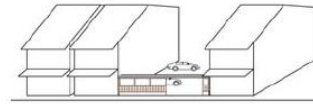


<敷地内の舗装>

- ・ 景観形成道路沿いの敷地内の舗装は、まち並みとの調和に配慮する。

<駐車場>

- ・ 景観形成道路沿いの駐車場敷地では、まち並みの連続性に配慮する。



開口の大きい駐車場敷地は、まち並みの連続性への影響が大きく、配慮が必要です。

■ 工作物（新設、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更）

<位置>

- ・ 地域に親しまれている山なみ、自然石を活用した井田川沿いの石積み護岸や急傾斜地の石垣による眺望を著しく損なわないよう配慮する。
- ・ 地形の大幅な改変等が生じないように配慮する。
- ・ 周辺の建築物やまち並みに圧迫感や違和感を与えないよう工作物の位置などに配慮する。

<形態・意匠>

- ・ 周辺のまち並みや自然景観等との調和を図り、地域の景観になじむよう配慮する。
- ・ 工作物に付属する屋外設備機器や管理用の階段などは、目立たないような配置やデザインとなるよう工夫する。
- ・ 敷地内に複数の工作物や付帯設備などを設ける場合は、全体的なまとまりが感じられ、個々の工作物に調和が生まれるよう配慮する。

<色彩>

- ・ 工作物の基調色は、法令等で定められたものを除き、高い彩度を避けるほか、周辺のまち並みとの調和を図るよう努める。

<素材>

- ・ 耐久性、耐候性、退色性、経年変化等を考慮し、維持管理が容易な素材の使用に配慮する。
- ・ 伝統的素材を生かした景観形成に配慮する。
- ・ 素材の持つ反射性に配慮する。

<その他>

- ・ 工作物には、必要以上の広告物などを表示しないよう配慮する。

■開発行為

<土地の形状>

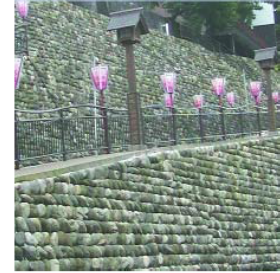
- ・現状の地形をできる限り尊重した形質変更配慮する。
- ・大幅な形質変更が必要な場合は、主要な眺望点からの眺望への影響を避けるよう配慮する。

<緑化>

- ・緑化にあたっては、地域の植生を調査、活用し、新たに植栽を施す場合は、地域の自然景観と調和した樹種選定に配慮する。

<のり面・擁壁>

- ・長大なりのり面や擁壁は、単調な景観となるとともに周辺の景観に圧迫感を与えるため、のり面や擁壁は、できる限り小さくなるよう配慮する。
- ・自然素材の使用や緑化により、周辺のまち並みとの調和に配慮する。



■屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積

<堆積の方法>

- ・堆積物を道路境界や隣地境界から離すなど、周囲に与える圧迫感を和らげるよう配慮する。

<遮蔽>

- ・行為地の周辺を板塀等で遮蔽するなど、周辺の道路から見えないよう配慮する。

■土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更

<遮蔽>

- ・行為地の周辺を板塀等で遮蔽するなど、周辺の道路から見えないよう配慮する。

<のり面・擁壁>

- ・長大なりのり面や擁壁は単調な景観となるとともに周辺の景観に圧迫感を与えるため、のり面や擁壁はできる限り小さくなるよう配慮する。
- ・自然素材の使用や緑化により、周辺のまち並みとの調和に配慮する。

<跡地の緑化>

- ・掘採・採取が終了したところから、地域の環境に応じた植栽等を行い、速やかに緑が復元するよう配慮する。

■樹木の伐採

<伐採の方法>

- ・枯損した樹木・危険な樹木の伐採を除き、できる限り伐採しないよう努める。
- ・寺社林や屋敷林等の高木及び樹姿に優れた樹木又は樹林は、保存又は移植を行い、まち並みに配慮する。

6) コンパクトなまちづくり施策と景観形成について

①連携した施策の展開

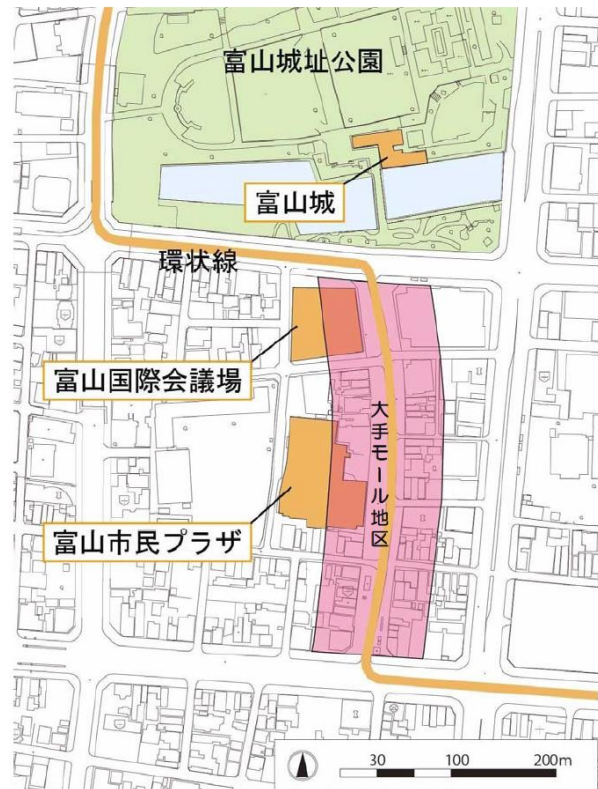
■市内電車環状線の整備と景観整備

市内電車環状線沿線の一部、富山城南に位置する大手モール地区を景観まちづくり推進区域に指定し、景観誘導を実施している。

区域指定による景観誘導とともに、市内電車環状線整備や沿道の公共施設整備等とあわせてイベントやオープンカフェ等賑わいづくりの取り組みを実施している。

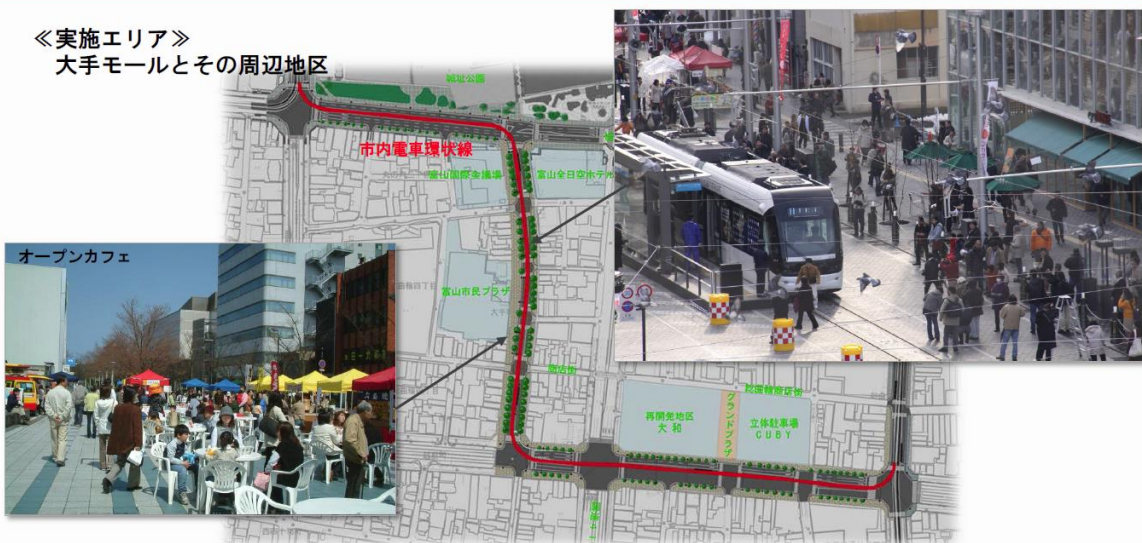
また、LRT 車両デザインや全天候型多目的広場（グランドプラザ）整備などの公共空間の魅力づくり、花々やフラッグによる街路景観の演出の実施など、各種施策を連携させた総合的なまちづくりの取り組みを行っている。

図 大手モール地区景観まちづくり推進区域



市内電車環状線沿線において、LRTや道路空間を活用した地元地域によるイベントやオープンカフェ等を実施するとともにICTを活用し、まちあるき情報や公共交通機関のロケーション情報等を配信することにより、公共交通の利用促進やまちの賑わいを目指す

《実施エリア》
大手モールとその周辺地区



出典：総務省 ICT 街づくり事業 七尾市地域懇談会資料より

- 魅力ある**都市景観**の構築に向けた道路空間との一体的な整備のため、車両、電停、車道、歩道等に**トータルデザイン**を採用

全体コンセプト＝富山都心の魅力を楽しむ・LRTのある新しい風景づくり

○メタリック系の色彩を用い、都市的、モダンで高質な表情のセントラム



○城址とLRTが融合・調和する美しい景観



○軌道・車歩道が一体に見える、トランジットモールを想わせるデザイン



○周辺再開発事業と連携した、高質で都心的デザイン



出典：北陸地域連携プラットフォームレポート（2014）より

- 街路景観を演出するハンギングバスケット、バナーフラッグ等の設置



出典：北陸地域連携プラットフォームレポート（2014）より

■ 居住推進と景観誘導

都心部や公共交通沿線などにおける住宅建設や家賃等助成を行う居住推進地区において、高度地区を指定し、周辺の居住環境に配慮した建築物の高さの最高限度を定めている（都心部の中心ゾーンは指定なし）。

図 都心地区の区域区分と建物の最高高さ

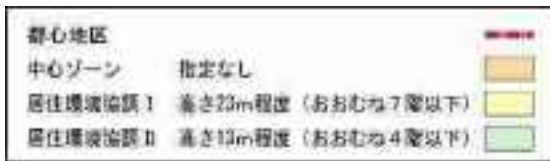
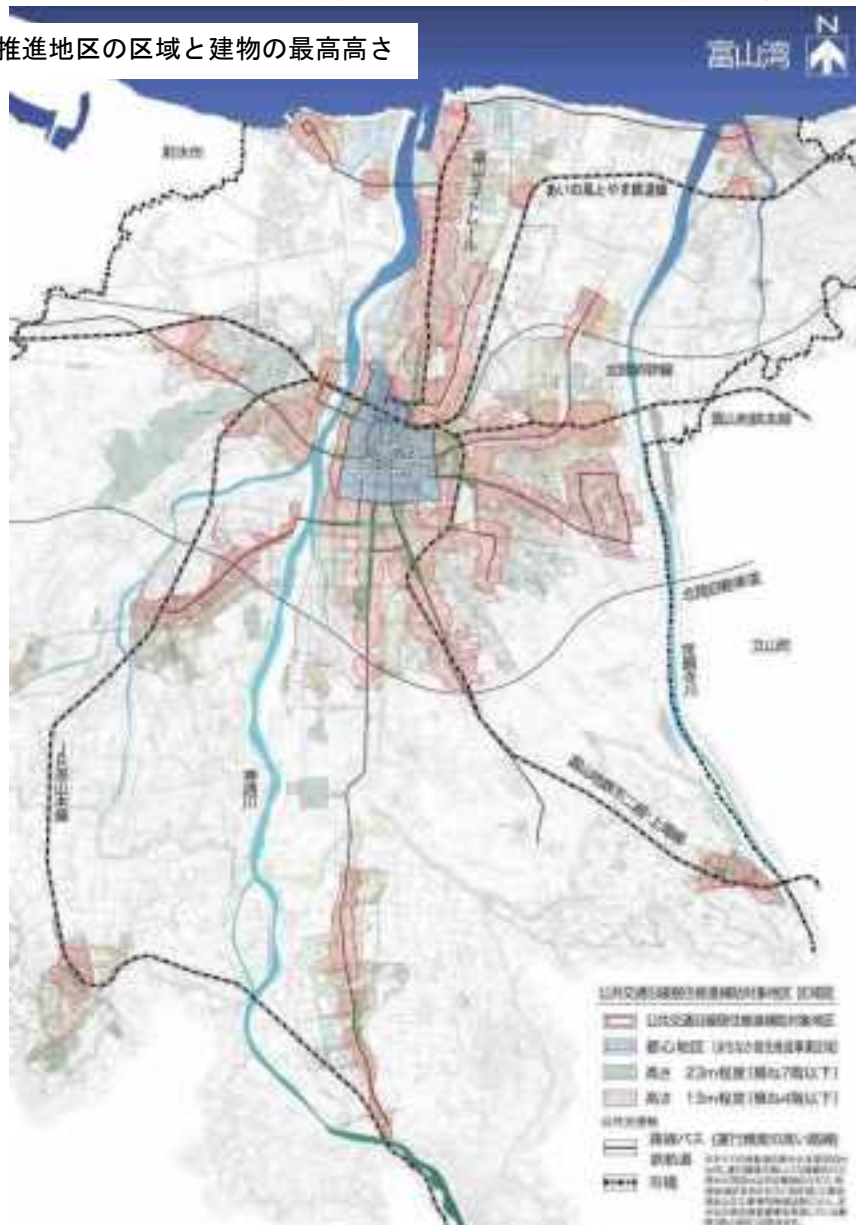


図 公共交通沿線居住推進地区の区域と建物の最高高さ

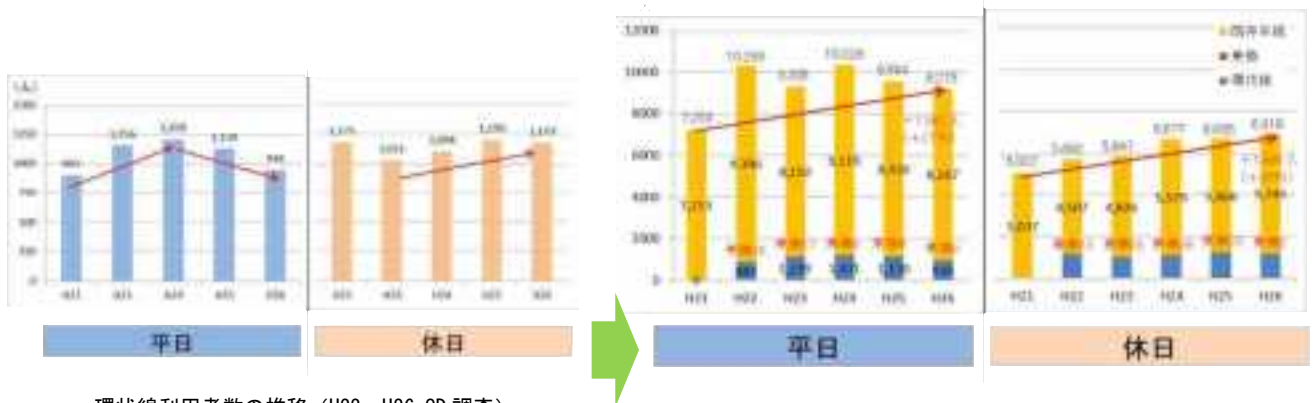


②取組みの効果について

本市における都市機能や居住機能の集約等コンパクトなまちづくりと景観施策の連携した取り組みにおいて、対象地域の活性化に関わる波及効果がみられる。ここでは市独自に施策の効果を検証したデータを用い、具体の発現効果を整理する。

■公共交通の活性化

平成 21 年 12 月の市内電車環状線開業以降、環状線そのものの利用者はほぼ横ばいに推移しているが、市内電車全体の利用者が環状線開業前より増加している。



環状線利用者数の推移 (H22~H26 OD 調査)
注:OD 調査実施日の利用者数

富山市内軌道線利用者数の推移 (H21~H26 OD 調査)
注:OD 調査実施日の利用者数

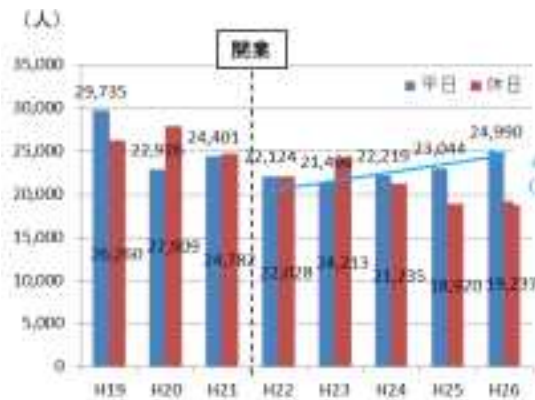
■賑わい・商業振興

観光目的の環状線利用者は増加傾向にあり、路面電車が市の観光資源の一つとして認知されている。

また、中心市街地全体の歩行者通行量について、平日は増加しており、地区内の繁華街の一つである総曲輪通り周辺の歩行者通行量が大きく増加している。



観光目的の環状線利用者数の推移



中心市街地における歩行者通行量の推移

(総曲輪フェリオ北西側、旧富山西武南側、中央通り西口、北陸銀行本店側北側、旧 P.O. BOX 前、マツイ電気店前、旧メンズトゥモローパート II 前、インフェイズ前、計 8 地点の合計)



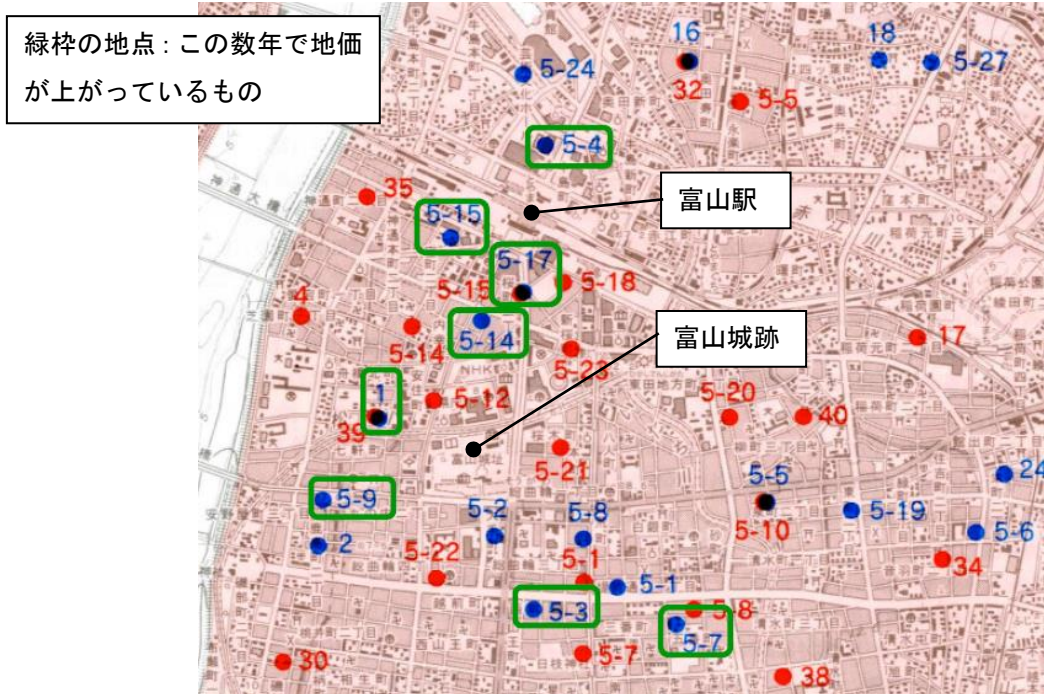
総曲輪通り周辺における歩行者通行量の推移

(総曲輪フェリオ北西側、旧富山西武南側、インフェイズ前、エルサカエ前、計 4 地点の合計。H22 はエルサカエ前未調査のため除外)

■地価動向

市内電車環状線の整備やまちなか居住の推進などの取組みにより、この数年で富山駅周辺をはじめとした中心市街地の地価上がっている。

図 富山県地価公示（富山駅周辺）



■転入人口増加

都心地区において、居住推進に係る施策実施（平成 17 年）以降、社会増加を維持している。また、公共交通沿線居住推進地区において、居住推進事業（平成 19 年）や環状線開業（平成 21 年）以降、社会増加の傾向にある。

図 都心地区の社会増減の推移

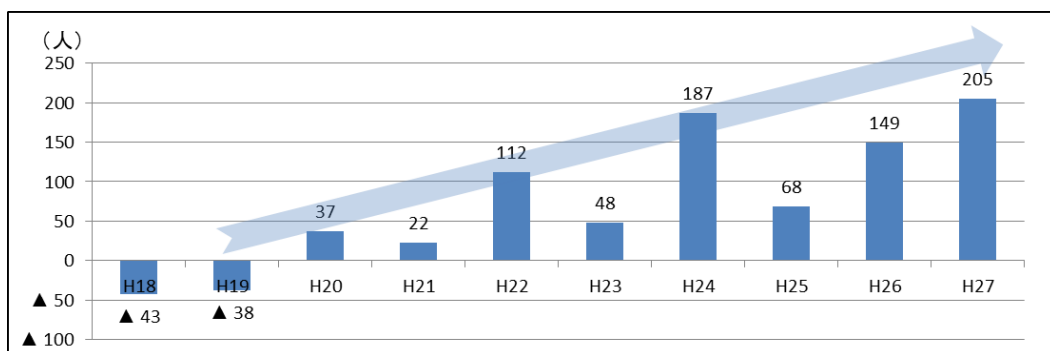
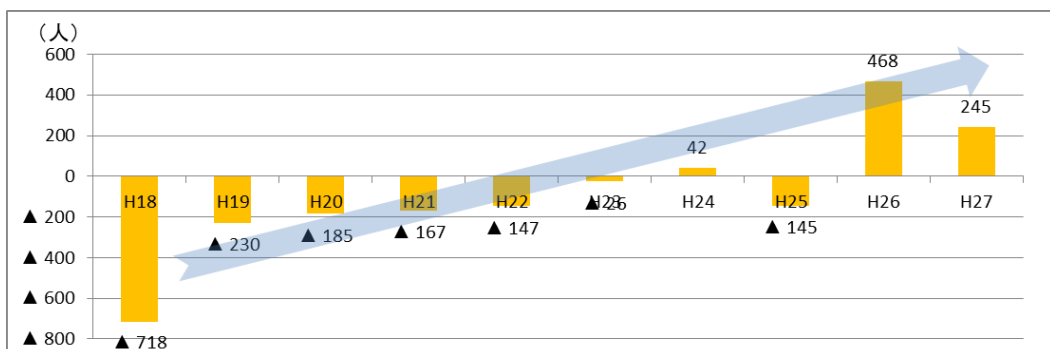


図 公共交通沿線居住推進地区の社会増減の推移



8) 取組みに資する知見

■集約型都市構造、対象とする区域とその市街地像の検討

富山市において、都市機能・居住機能の集約に際して、その集約するエリア内を利便性の高い中心市街地や公共交通網の沿道として設定している。また、高度利用による機能集約に対し、周辺の居住環境に配慮した建築物の最高高さを設定するなど、都市機能を集約するエリア内の将来市街地像を意識し、検討協議した結果を踏まえた取り組みを行っている。

■ネットワークの魅力づくり

本市のまちづくりの特徴の一つに LRT の活用による公共交通の充実化があげられ、整備にあたって、LRT 車両のデザインや街路景観の演出など、魅力ある公共空間づくりをあわせて行うことで公共交通の利活用につながっている。

また、公共交通に沿って全天候型多目的広場の整備など、集客や交流活動の場づくりにより魅力や賑わいある空間を連続させ、地域活性化につながっている。

■新たな魅力づくりと観光資源としての活用

従来の路面電車を活かした LRT を公共交通として普及啓発することとあわせて、新たな観光資源として認知し、PR や積極的な活用を通じて観光客の利用増加にもつなげている。

■波及効果のデータ化

本市の取組みでは、中心市街地活性化基本計画に示す施策の目標とその達成度の評価検証を行っており、達成度の評価に際して基本計画に示す内容以外にも様々な取組みの効果検証に係るデータを計測・収集している。

施策の効果をデータ化し分かりやすく伝えることで、施策の波及効果への共有化とともに、市民等の施策への関心の高まりに寄与する。また、目標に向けた施策の改善など推進方策の検討にも寄与する。

9) 取組みの汎用性、課題

本事例のように、コンパクトシティを目指した都市構造の考え方は、地勢や市街地の規模が類似している都市であれば十分採り入れることが可能であるといえる。なお、電車を主とした公共交通網の充実化は本事例の特徴的なものであるが、交流空間づくりや居住機能の誘導等の施策は、全国的にも共通してみられ、他の都市でも比較的なじみやすい施策であるといえる。

この取組みを進めるためには、行政の施策立案と庁内の関係各課（商業振興や住宅政策、道路・交通等）の連携、事業実施のための財源の確保が必要である。都市機能や居住機能の誘導とあわせて、地域の魅力づくりや建築物等の形態誘導など、誘導の対象となるエリアの市街地像と景観施策を用意しておくことが望まれる。

また、都市機能の集約を図る地域において、ハード面での空間整備は財政的に困難でも、花などによる演出やイベント活動など人々の多様な活動が見える景観づくりを進めていくことが、地域の活力向上や都市機能の誘導などに寄与するものと考えられる。一方で、全国では中心市街地において活用できる適地がない、担い手が不足しているなどの問題もあり、小規模な空き地を活かした地域コミュニティを中心とした取組みなど、都市や人口の規模など身の丈に合った施策展開の方法の検討が必要である。

3-3 先行事例の取組みを全国に展開した場合の汎用性と課題

(1) 全国に展開した場合の汎用性

1) 都市機能の集約と空間の質的向上

都市機能の集約に関して、再開発等による拠点的施設の整備や商業サービス機能の誘致などの取組みが全国的に多くみられる。こうした取組みにおいて、先行事例にみられるような拠点的な施設整備とあわせた建物の景観デザインの誘導や、施設と一体となった広場やオープンスペースの確保を図るなど、魅力ある景観を形成するとともに、地域の人々の快適性の向上や賑わいの創出に寄与している。

また、ハード的な施設整備だけではなく、道路や広場等既存の社会ストックを活かしたまちの演出やイベント・交流の場としての利活用など、歩行者の視点に近い取組みにより、賑わいのある景観形成と、地域への都市機能の誘導や活力向上に寄与している。先行事例のみではなく他の都市でも実施しているものもあり、他の都市や地域でもなじみやすく効果的な施策であると考えられる。

2) 集約エリア内の将来像と適切な規制・誘導方策の再構築

今後、立地適正化計画の策定などが進み、都市機能の集約するエリアが明確化する中、対象となるエリアの方向性を見据えて、適切な土地利用や建物形態等規制誘導とあわせて景観誘導を図ることが望ましい。

都市機能の集約に際して高度利用を図る都市も少なくないが、先行事例にみられるように、集約するエリアでの建物の最高高さ制限を実施し、既成市街地の住環境や景観の調和への配慮を促すとともに、転入者の増加につながっている。集約するエリアは既成市街地であることが想定され、既存のまち並み・景観に配慮する取組みとあわせた機能誘導施策は他の都市でも汎用性が高いと考えられる。

3) 地域資源の活用

都市機能を集約するエリア内には、歴史的・文化的な資源、河川や海辺、山林などの自然環境など多様な地域資源があり、地域の個性として景観を特徴づけている。先行事例にみられるような歴史的建造物を活用した都市機能・居住機能の誘致や、海辺など自然環境を活かした魅力ある空間づくりなど、地域の資源を活かすことで、地域の魅力づくりとともに、外部から人を呼び込み、交流・居住人口の増加等に寄与している。

都市の地勢や成り立ちに応じた地域資源を活用したまちづくりは全国的にも多くみられ、都市機能の集約や魅力ある景観形成において効果的な施策であると考えられる。

4) 集約するエリア外の持続的な取組み

全国的に見て、郊外部に既存の集落や開発された住宅地等が広がり、低未利用地の増加や人口減少、高齢化による地域コミュニティの衰退が懸念される地域は少なくない。これ

らは都市機能の集約するエリア外に該当する地域も想定されるが、地域住民との協働も視野に入れながら、将来の地域像や市街地の縮退等の検討が必要である。

先行事例にみられるように、未利用地の活用による地域コミュニティの継承や交流の増進とともに、みどりの保全・創出など良好な景観形成にも寄与しており、他の都市や地域への汎用性も高い施策であると考えられる。

(2) 今後の課題

1) 関連施策の連携や体制づくり

取組みを進める上で、行政の施策立案と庁内の関係各課の連携が必要である。将来の都市構造や土地利用の方向性に向けて、住宅や商業・観光振興、道路・交通など関連施策のハード面とソフト面が一体的に展開できるよう相互連携・調整を行いつつ、機能誘導に関する建築物や公共施設等のデザイン調整等を景観施策として実施していくことが望まれる。

また、事業実施のための財源確保も重要であり、持続的なまちづくりを進めていくためにも、市民や事業者の関心を高めるとともに、ソフト事業など協働で取り組みつつ地域が主体的に運用できる体制づくりが必要である。地域住民の減少、高齢化などにより担い手不足の問題も想定されるが、都市機能・居住機能の集約とともに担い手を集めていく仕組みづくりも重要である。

2) 効果の見える化

先行事例にあるように、都市機能の集約や景観施策の効果について、観光客の入込数や居住者数、施設利用者の推移などの定量的なデータや、景観の改善状況など定性的な評価などを把握することで、市民や事業者の施策に対する理解を深め、景観に関する意識向上や次の展開への取組みを進める上で効果的である。

全国的には、こうした効果を把握する手法があまり整備されておらず、施策実施に関する効果検証のための定性的・定量的なデータの収集や分析方法の検討が必要である。