

青梅駅周辺景観形成地区・景観形成計画・景観形成基準のあらまし

青梅市

平成20年4月1日から届出が必要となります。 「家を建てる・壊す」「外壁や屋根を直す」「看板を取付ける」等をする場合

市では、“美しい風景都市・青梅”をめざして、平成16年6月に「青梅市の美しい風景を育む条例」を定めました。この条例にもとづき、歴史的街なみと一体に景観の形成を図る必要がある区域として「青梅駅周辺景観形成地区・景観形成計画・景観形成基準」を平成19年7月に決定しました。

この区域指定等は、平成16年から行ってきた座談会やシンポジウムの参加者、地域内で組織された「青梅宿の景観を育む会」からの提案を受け、地区内の土地・家屋の所有者、住民、事業者、国等の意見を伺い決定したものです。

この区域においては、良好な街なみの形成を誘導していくために、「家を建てる・壊す」「外壁や屋根を直す」「看板を取付ける」等をする場合、届出が必要となります。また、届出にあたっては、景観形成基準に適合することが必要となります。



● 青梅駅周辺景観形成地区

● 景観形成地区とは

「景観形成地区」は、優れた景観づくりを計画的に進めていく地区で「青梅市の美しい風景を育む条例」にもとづいて定めるものです。指定を受けた地区は、積極的に景観整備・修景を進めていくための景観形成計画を策定します。また、地区内で建築物等の新築・増築・改築や意匠の変更などの行為を行う場合は、この条例による届出が必要になります。そして、届出の行為は景観形成基準に適合することが必要になります。

● 青梅駅周辺景観形成地区の区域

青梅宿として発展し、歴史的建築物等も多く残されている西分町から森下町の青梅街道沿いを中心とした区域を「青梅駅周辺景観形成地区」として決定しました。

この地区は、江戸後期から昭和初期までに建てられた町屋・店蔵・土蔵・石蔵・看板建築など、まちの歴史・文化・産業と密接なかかわりを持つ多様な建物が、街なみの特徴づけています。一方、近年建て替え等が進むなかで、特に積極的に修景整備を図る必要性・緊急性が高い地区でもあります。



● 届出が必要な行為

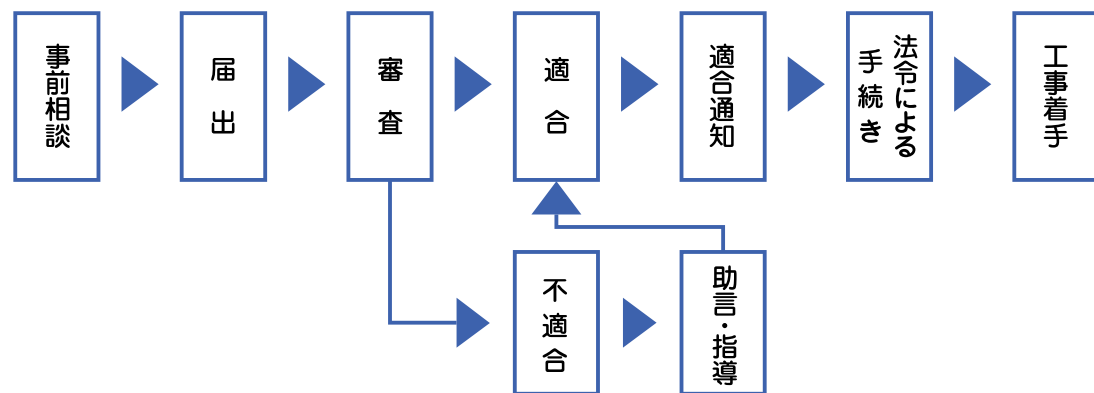
届出の対象種類	届出の対象行為
建築物	新築、増築、改築、移転、除却または意匠の変更
工作物※	新設、増設、改造、移転、除却または意匠の変更
広告物	表示、設置、改造、移転、除却または変更
土地の区画形質・土地利用	土地の区画形質の変更または土地利用の変更
石積み・樹木	石積みおよび樹木の設置または除却
その他	自動販売機の設置

- ※ 工作物には、次のものも含まれます。
- ・ 垣、さく、擁壁その他これらに類するもの
 - ・ 日よけ、雨よけその他これらに類するもの
 - ・ 煙突、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もの
 - ・ 広告塔、広告板、装飾塔、記念塔その他これらに類するもの
 - ・ 高架水槽、物見塔その他これらに類するもの
 - ・ 立体駐車場その他これらに類するもの

届出がいない行為

- 〈建築物〉
- ・ 新築等で床面積が10㎡以下のもの
 - ・ 意匠の変更（外壁の塗替え等）でその面積が10㎡以下のもの
- 〈工作物〉
- ・ 垣、さく、擁壁その他これらに類するもので、道路に面していないものおよび高さ1m以下のもの
 - ・ 日よけ、雨よけその他これらに類するもので、道路に面していないものおよび長さ4m以下のもの
- 〈広告物〉
- ・ 屋外広告物の表示面積が1㎡以下および設置期間が2ヶ月以内のもの
 - ・ 自家用広告物の表示面積が1㎡以下のもの
 - ・ 冠婚葬祭、祭礼のために表示するもの
 - ・ 非営利目的の集会、催し物等のために表示するもの
 - ・ 電車または自動車の車体の外面を利用するもの
 - ・ 他の法令の規定により表示するもの
 - ・ 公共的目的をもって表示するもの
- 〈石積み・樹木〉
- ・ 石積みで道路に面していないものおよび高さ1m以下のもの
 - ・ 樹木で高さ10m以下のもの

● 届出の手順

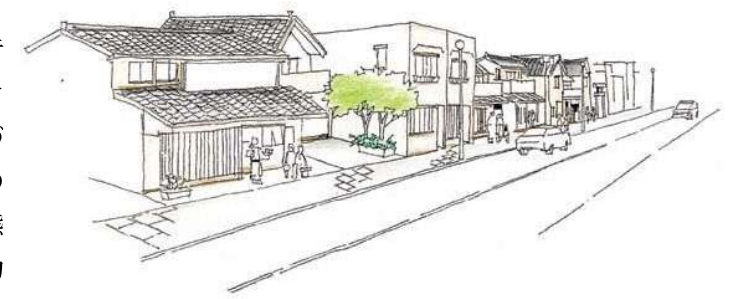


● 届出の期日

開発行為	許可申請の日まで
建築物、工作物の新築等	建築確認申請の30日前の日まで
その他の行為	事業に着手する30日前の日まで

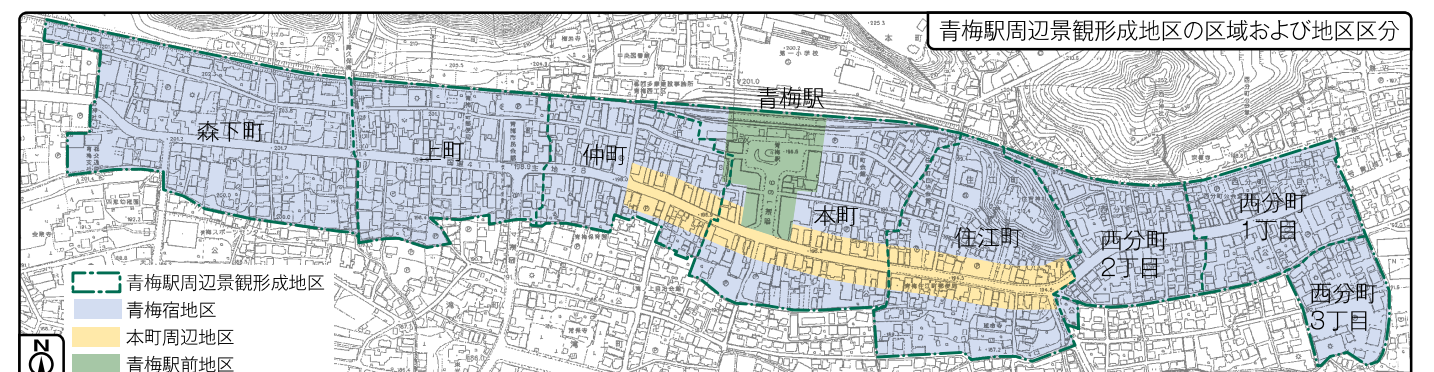
● 景観形成基準

青梅駅周辺景観形成地区は、里山と一体となったまちの風景が基調となり、その山ふとところにひらけた青梅宿は様々な時代の歴史的建築物が街なみ特徴づけています。景観形成基準は、青梅宿の街なみ特徴づける歴史的建築物との調和と周辺の山なみへの眺めの保全を図るため、建築物・工作物・広告物などの形態や意匠に配慮することを地区の全体に共通する基本的な方向とします。



また、青梅宿地区においては、特に歴史的景観を損なわないこと。本町周辺地区においては、歴史的景観との調和を図りつつ、人が集まる場所の魅力を高めていくこと。青梅駅前地区においては、まちの玄関口にふさわしい風情のある街なみを創出していくこと。これらをそれぞれの地区における配慮すべき事項として、景観形成基準を定めます。

基準	地区区分	青梅宿地区 西分町、住江町、本町、 仲町、上町、森下町の一部	本町周辺地区 住江町、本町、仲町の一部	青梅駅前地区 本町の一部
	建築物	外壁の位置・規模	街なみとしての一体性と連続性を損なわないものとする。	
	形態	周囲の歴史的建築物に合わせ、違和感のないようにする。また、周辺からの見え方に配慮し、背後の丘陵への眺めを著しく妨げない形態とする。		
	用途		青梅街道に面する建築物の1階部分は、人が集まる場所の魅力を高めるよう、街なみの連続性と賑わいに配慮する。	駅前通りに面する建築物の1階部分は、人が集まる場所の魅力を高めるよう、街なみの連続性と賑わいに配慮する。
意匠	色彩	周辺との違和感を感じさせない落ち着いた色彩に配慮する。	周辺との違和感を感じさせない落ち着いた色彩に配慮する。小面積に用いるアクセント色は、基調色との相性の良い色を、全体の意匠の中でバランスよく用い、風情のある街なみを創出する。	
	屋根・軒外壁・建具	各建物の全体デザインを尊重し、歴史的景観を損なわないものとする。	各建物の全体デザインを尊重し、風情のある街なみを創出する。	
	建築設備等の位置・形態	屋外に設ける設備は、公共空間から目立たない位置に設けるか、若しくは建物本体と一体的なデザインに努め違和感のないよう修景を図る。		
	付帯駐車場の位置・形態	青梅街道に面して設ける駐車場や車庫は、歴史的景観に配慮した修景を図る。	-	
工作物	形態	周辺からの見え方に配慮し、背後の丘陵への眺めを著しく妨げない形態とする。		
	色彩	周辺との違和感を感じさせない落ち着いた色彩に配慮し、周辺に溶け込み目立たない着色等を工夫する。		
広告物	広告物は必要最小限の大きさとし、建物全体のデザインを尊重し、歴史的景観を損なわないものとする。			
土地の区画形質、土地利用、石積み・樹木	歴史的景観を損なわないものとする。			
自動販売機	歴史的景観を損なわない意匠とする。			



● 景観形成計画

景観形成計画は、道路や公園などの公共施設と街なみを形成する建築物の整備を進めていくための計画です。

● 景観形成計画の目標

里山と川に包まれ 歴史が息づき 文化の香る魅力あるまち

まちを包む里山と川、暮らしに根ざした歴史・文化が重なって紡ぎだされる味わい深い風景を活かし、その印象的な姿や音、光、それらの記憶までも満喫できる、魅力あるまちをめざします。

こうした魅力ある風景を活かした商業などの生業（なりわい）や文化を楽しめる生き生きとした暮らしの舞台・安心な暮らしの舞台となるまち、そして、多くの来訪者も迎えて心のふれあいや賑わいが広がっていく活力あるまちをめざします。

● 景観形成計画図(イラストはイメージです。)

街なみと一体となった魅力ある道をつくる
～商店街や駅前を結ぶ道～

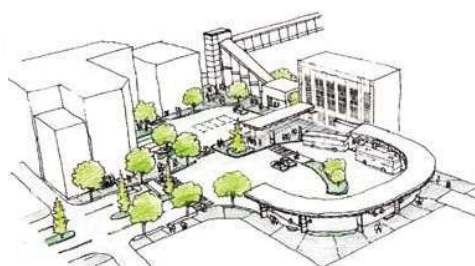


青梅宿の街なみ散策を楽しむ道(青梅街道)



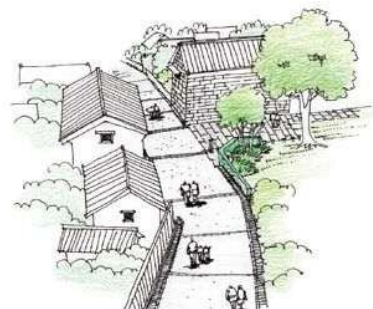
多摩川・丘陵へ向かう伸びやかな印象の道(都市計画道路)

くつろぎ、交流を楽しむ
公園・広場空間をつくる

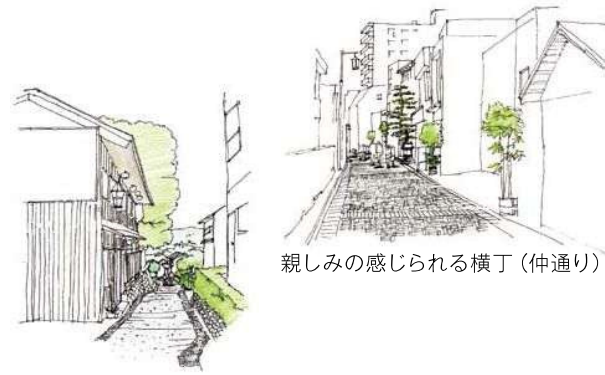


玄関口にふさわしい、ゆとりのある歩行者空間(青梅駅前広場)

～こじんまりとした路地や坂道～

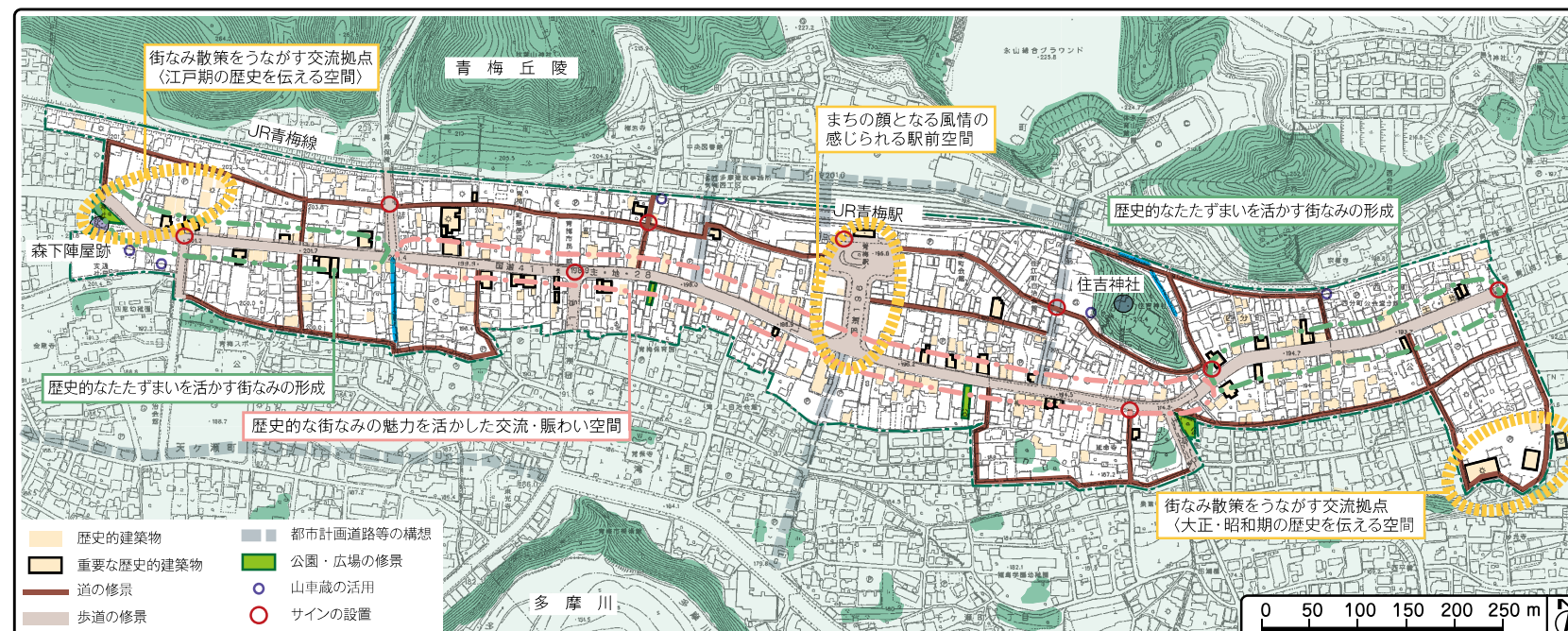


丘陵の四季を楽しむ交流拠点をめぐる道(七兵衛通り)



親しみの感じられる横丁(仲通り)

眺めを活かした魅力ある坂道(呑龍横丁)



● 景観形成計画の方針

住んでいる人が誇りを持てる暮らしの風景づくり

住んでいる人たちのそれぞれの価値観を大切にしながら、わがまちへの誇りを感じられる様々な風景資源を地域の共有資産として大切にします。

時代を経て受け継がれてきた「本物の魅力」を大切に守り、かつての姿を伝えながら現在の暮らしに活かすものと新たに作り出すものとの調和を図り、暮らしを楽しむ舞台にふさわしいまちの風景を育てます。

風景づくりは、将来に誇れるまちの資産をつくり、次の世代に受け継いでいくことであり、志ある人の輪を広げ、住民、事業者、行政が連携して地域全体で取り組みます。

青梅宿の風情を活かした賑わい・交流のまちづくり

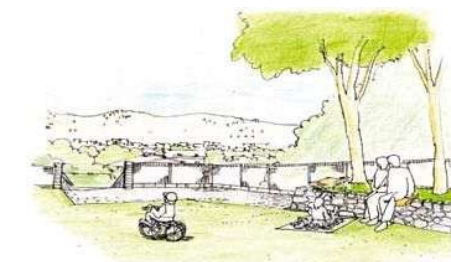
青梅宿の風情を活かして、市民はもとより、多くの観光客や青梅ファンを迎え、青梅宿や周辺を巡り、交流を楽しむまちとしての賑わいを取り戻します。

青梅宿の趣のある街なみや人をもてなす店先づくり、ゆっくりと散歩・休憩できる空間づくり、訪れた人も参加してまちを楽しむ体験づくりなどにより、来訪者を積極的に迎え入れます。

多くの人を誘い、魅力ある風景を活かした新たな交流拠点とこれらをつなぐ道を整え、地域全体を結んで賑わいのあるまちづくりを進めます。



史跡と調和した公園(森下児童遊園)



眺めも楽しめる公園(西分町3丁目児童遊園)

まち全体の風景の魅力を高め
街なみを整える

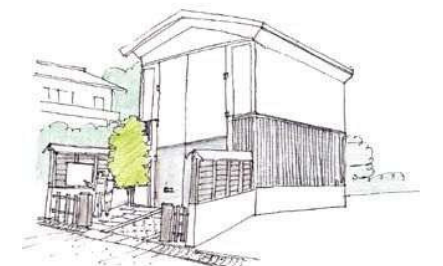


歴史的資源を活かした街なみづくり(交流拠点)

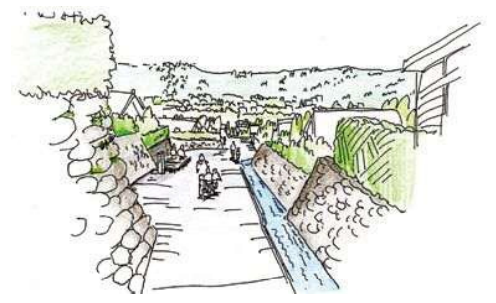


趣ある雰囲気を大切に建物の活用(町屋・店蔵)

歴史・自然資源を
暮らしに活かす育てる



地域に根ざした祭り・交流のシンボル(山車蔵)



周辺景観になじむ自然資源の活用(ついでや水路)

● 修理・修景基準

景観形成地区内で修理・修景基準にもとづいて、歴史的建築物等の修理や修景を行う場合は、その外観について、技術的援助や助成が受けられます。

歴史的建築物のたたずまいを守り活かしていくために

青梅宿の街なみは、江戸後期から昭和初期まで様々な時代の歴史的建築物が存在し、江戸期以来の経済の隆盛を反映する質の高い建築物も多くみられます。これらは、青梅のまちの歴史を伝える建物や産業・文化と密接なかかわりをもって様々な外観をみせており、その修理・修景を行う際には、各建物の外観を生み出している構造形式を踏まえる必要があります。そのため、修理・修景基準を「町屋・近代和風建築」「店蔵」「土蔵」「石蔵」「看板建築」の5つの構造形式別に定めます。

		修理基準 (歴史的建築物を修理する場合)	修景基準 (歴史的景観に積極的に役立てる場合)
建築物	外壁の位置・規模	歴史的建築物の外観を保存するための修理を行う。	外壁の位置および規模は、可能な限り歴史的建築物に従う。
	形態	歴史的建築物の構造形式別の建物特性を参照とする。ただし、いずれにも該当しない建物特性が見られる場合、各々独自の形式・意匠にしたがって修理を行うものとする。	周囲の歴史的建築物に合わせ、違和感のないものとする。
	色彩 素材 屋根	歴史的建築物の意匠・色彩・材料を参考にし、建物全体の調和を図る。	歴史的建築物の形態別の修景基準に従う。
	軒・庇 外壁・窓 建具	本来の建物特性が、すでに失われている場合には、修景基準を参照とする。	特に通常望見できる範囲は、周辺の街なみとの調和を図る。

※修理：経年変化に伴って破損の進んだ箇所を補修し、建物本来の健全な状態を回復させること。
 ※修景：外観を周囲の歴史的景観に合わせて整えること。

● 町屋・近代和風建築の修景基準

軒廻り
軒の出は4尺(1212mm)以上5尺(1515mm)未満の範囲とする。納まりは周囲の歴史的建築物と調和したものとす。

勾配
屋根、庇ともに、瓦葺の場合は4~6寸の範囲とし、金属板葺の場合は3~5寸の範囲とする。

外壁
原則として下見板張りとし、自然の風合いを活かした色彩とする。

高さ
軒先の高さは5.5m以下とする。

屋根形式
瓦葺または杉皮葺の葺き方を残した金属板葺とする。

下屋・庇
下屋または庇は一階正面の開口一杯に設け、下屋柱からの軒の出は3尺(909mm)程度とする。

開口部(出入口)
原則として引き違いの木製格子戸またはガラス戸を用い、建物正面に出入口を設ける。色彩に配慮したサッシュの使用も可とする。

開口部(窓)
原則として引き違いの木製格子戸または木製ガラス戸を用い、色彩に配慮したサッシュの使用も可とする。

納まりの例
納まりの例 (出桁造)

黒系ツヤ消し瓦
黒系または茶系の瓦葺葺 (上:鉄板, 下:銅板)

木製格子戸
木製ガラス戸 茶系のアルミサッシュ

木製格子戸
木製ガラス戸 茶系のアルミサッシュ

● 店蔵の修景基準

屋根
瓦葺または杉皮葺の葺き方を残した金属板葺とする。

勾配
屋根、庇ともに、瓦葺の場合は4~6寸の範囲とし、金属板葺の場合は3~5寸の範囲とする。

軒廻り
軒の出は4尺(1212mm)以上5尺(1515mm)未満の範囲とする。納まりは周囲の歴史的建築物と調和したものとす。

高さ
軒先の高さは5.5m以下とする。

開口部(出入口)
原則として引き違いの木製格子戸またはガラス戸を用い、建物正面に出入口を設ける。色彩に配慮したサッシュの使用も可とする。

開口部(窓)
原則として漆喰塗の塗籠戸を用い、引き違いまたは観音扉とする。

下屋・庇
下屋または庇は一階正面の開口一杯に設け、下屋柱からの軒の出は3尺(909mm)程度とする。

外壁
原則として漆喰塗とする。その他の仕上げは歴史的建築物の意匠・色彩・材料を参考にし、建物全体の調和を図る。

漆喰塗の塗籠戸(観音扉)
漆喰塗の塗籠戸 (観音扉)

木製ガラス戸
木製格子戸

漆喰塗の壁
漆喰塗の壁

● 土蔵の修景基準

屋根
瓦葺または杉皮葺の葺き方を残した金属板葺とする。

勾配
屋根、庇ともに、瓦葺の場合は4~6寸の範囲とし、金属板葺の場合は3~5寸の範囲とする。

高さ
軒先の高さは5.5m以下とする。

軒廻り
軒の出と納まりは周囲の歴史的建築物と調和したものとす。

開口部(窓)
原則として漆喰塗の塗籠戸を用い、引き違いまたは観音扉とする。

外壁
原則として漆喰塗とする。その他の仕上げは歴史的建築物の意匠・色彩・材料を参考にし、建物全体の調和を図る。

屋根形式
切妻造を原則とし、妻入、平入とも可とする。置屋根等、歴史的建築物の意匠・色彩・材料を参考にし、建物全体の調和を図る。

庇
開口部の位置や規模に応じ、適度な庇を設ける。

開口部(出入口)
原則として漆喰塗の塗籠戸を用い、引戸または観音扉とする。

漆喰塗の塗籠戸(引き違い)
漆喰塗の塗籠戸 (観音扉)

塗籠戸と中扉の造作
塗籠戸と中扉の造作

● 石蔵の修景基準

勾配
屋根、庇ともに、瓦葺の場合は4~6寸の範囲とし、金属板葺の場合は3~5寸の範囲とする。

屋根形式
切妻造を原則とし、妻入、平入とも可とする。

屋根
原則と棟瓦を用いた瓦葺とする。黒系の落ち着いた色彩とする。

軒廻り
軒の出と納まりは周囲の歴史的建築物と調和したものとす。

高さ
軒先の高さは5.5m以下とする。

外壁
原則として同種の石材とする。石材の寸法は周囲の歴史的建築物の規格に合わせるものとする。

庇
開口部の位置や規模に応じ、適度な庇を設ける。

開口部(出入口、窓)
原則として金属製の戸を用い、観音扉とする。

鉄製の観音扉(2階開口部)
鉄製の観音扉 (2階開口部)

鉄製の観音扉(1階出入口)
当初の観音扉をそのまま残り中扉を改修した例

大谷石を用いた石積の例
大谷石を用いた石積の例

● 看板建築の修景基準

外壁
歴史的建築物の意匠・色彩・材料を参考にし、建物全体の調和を図る。

開口部(窓)
原則として漆喰塗の塗籠戸を用い、引き違いまたは上げ下げ窓とする。色彩に配慮したサッシュの使用も可とする。

開口部(出入口)
原則として正面に設け、建物の雰囲気と調和したものとす。

高さ
バラベットの7.5m以下とする。

庇
壁面の意匠と調和したものとす。

外観
前面にバラベットの立ち上げた外観とする。

開口部(窓)
原則として木製ガラス戸を用い、引き違いまたは上げ下げ窓とする。色彩に配慮したサッシュの使用も可とする。

テラコ仕上
テラコ仕上

人造石洗い出し仕上
人造石洗い出し仕上

モルタル仕上
モルタル仕上

銅板仕上
銅板仕上

みんなでまちづくりを進めるために

青梅市の美しい風景を育む条例では、景観の形成に重要な資源を指定し保全を図っていくため、「景観形成重要資源」の制度を設けています。また国（文化庁）が所管する「登録有形文化財」制度などもあります。

これらを活用しながら、みんなで景観形成・まちづくりに取り組んでいきましょう。

景観形成重要資源

多くの人に親しまれ、景観形成に重要な役割を果たす資源を保全し将来に伝えていくために、歴史的な建造物等を「景観形成重要資源」として指定することができます。

景観形成重要資源の所有者等は、建物等の修理や修景を行う場合には、その外観について技術的援助や助成が受けられるようになります。

また現状の変更や所有権などの移転をしようとする場合は、市への届出が必要になります。

登録有形文化財

歴史的な建造物の適切な保存と自由な活用を支援するために、文化財保護法に基づく「登録有形文化財」制度を活用することができます。

この制度は、建築後50年以上を経過した建造物のうち、地域の歴史を理解するのに役立つことや独特の意匠を持つことなど、文化財としての価値から保存および活用の措置が必要とされるものが対象となります。

対象建造物の所有者が市を通じて国（文化庁）に登録することにより、固定資産税や地価税の軽減および相続時の財産評価額の減額などの支援措置、さらに修理を行う場合の設計監理費の補助を受けることができます。

また一定規模以上の改修等を行う場合は、市を通して国への届出が必要になります。



店蔵の修景



町屋・和風建築の修景



看板建築の修景



土蔵の修景

● 発行 平成20年2月
● 問合せ 青梅市まちづくり経済部都市計画課 TEL 0428-22-1111(内線2526)
〒198-8701 東京都青梅市東青梅1-11-1