

5 景観形成に関わる今後の取組み展開

(1) 「青梅市の美しい風景を育む条例」に関わる取組み

ア 景観形成地区の指定と計画・基準の策定

「青梅市の美しい風景を育む条例」では、「景観形成地区」制度があります。これは、景観形成の“かなめ”となる地区において、住民意向を踏まえて、積極的に景観の保全・形成を進めるための仕組みです。

この地区指定は市長が行いますが、住民が地区指定を要請することもできます。そして、「景観形成地区」に指定されると、住民等の意見にもとづき「景観形成計画」、「景観形成基準」を市長が定めます。

多摩川沿い地区においても同制度を活用し、地区指定を行った上で、良好な景観の保全および形成を進めていきます。

(ア) 景観形成地区の指定

景観形成基本計画を踏まえ、「青梅市の美しい風景を育む条例」に規定する「景観形成地区」の指定を進めていきます。

景観形成地区の範囲については、多摩川沿い地区では、青梅市域を東西に貫く崖線の連続した緑の景観をしっかりと守り育てていくことが重要となることから、崖線緑地の区域を基本とし、さらに多摩川沿い地区の景観を考える上で、特に重要となる御岳溪谷や釜の淵公園周辺の市街地を含めた範囲を指定することが考えられます。

景観形成地区の指定範囲内においては、景観形成基準にもとづく景観形成を進めていくとともに、公共施設における景観整備や景観形成重要資源の積極的な指定を進めていきます。

(イ) 景観形成計画・景観形成基準の策定

「景観形成計画」の策定にあたっては、条例に位置付けられた景観形成計画の項目（以下の①～④）を基本とし、次のように構成が考えられます。

①景観の形成に関する基本的事項

- ・景観形成地区の区域
- ・景観形成地区における良好な景観の形成に関する方針

②公共施設にかかる景観の形成に関する事項

- ・公共施設にかかる景観の形成に関する方針

③建築物、工作物および広告物にかかる景観の形成に関する事項

- ・景観形成地区内の行為の規制に関する景観形成基準等

④その他市長が必要と認める事項

＜景観の形成に関する基本的事項＞

○景観形成地区の区域

「景観形成基本計画」の目標の実現に向けて、景観形成を積極的に進めていくための地区を定めます。この区域設定にあたっては、住民等の意見を十分踏まえます。

○景観形成地区における良好な景観の形成に関する方針

「景観形成基本計画」に示した景観形成の基本方針や景観形成施策の中でも、設定した景観形成地区において、特に重要となる事項を抽出し、これらを当該地区の特性に応じて編集・深化させて、景観まちづくりの目標および方針、施策を定めます。

＜公共施設にかかる景観の形成に関する事項＞

多摩川沿い地区の景観を考える上で重要となる多摩川や、青梅街道・吉野街道といった多摩川沿いの道路、多摩川に架かる橋梁等を対象に、今後の整備・更新にあたっての景観配慮事項を定めるとともに、本基本計画で景観形成施策として挙げている河畔視点場づくりや釜の淵公園の魅力向上など、公共施設整備に関わるモデルプランを検討します。

＜建築物、工作物および広告物にかかる景観の形成に関する事項＞

設定した景観形成地区の景観特性や現状の景観的課題を踏まえ、建築物および工作物の規模・位置・意匠、広告物の規模・位置・数量・意匠、崖線緑地の樹木の伐採などに関する「景観形成基準」を定めます。

景観形成基準は、次の事項について定めることができ、「景観形成地区」内の建築物の建築等を行う際には、事前に届け出てこの基準に適合させることが必要になります。

- 建築物・工作物の規模、位置および意匠
- 広告物の規模、位置、数量および意匠
- 樹木の伐採に関わる事項
- その他必要な事項

基準の内容は、多摩川沿い地区らしい景観づくりに必要と思われる事項を、住民等の意見を反映しながら盛り込むことができます。地区内の建築行為等をこの基準に適合させることで、多摩川沿い地区にふさわしい景観形成を進めていくことができます。

イ 「景観形成重要資源」の指定

「景観形成重要資源」は、条例にもとづき、景観の形成に重要な価値があると認める建造物等を市長が指定し、現状変更等を行う際には届出を義務付けるなど、良好な景観を形成する上で重要となる資源を守っていくための制度です。

この制度を活用し、多摩川沿い地区の景観を考える上で重要な施設等を「景観形成重要資源」として指定し、景観配慮事項を定めることで、これら施設の整備・更新の際に、必要に応じて、景観への配慮がなされるように施設管理者と協議をしていきます。

ウ 条例にもとづく届出による規模の大きい建物の色彩コントロール

先に述べたように、景観形成地区に指定されると、建築物や工作物の新築、増築、改築、移転、除却または意匠の変更等を行う場合には、あらかじめその内容を市長に届出、景観形成基準への適合に関する審査を受ける必要があります。一方、景観形成地区以外の一般地区では、届出対象となる行為は一定規模以上の建築物や工作物の新築、増築、改築だけであり、外壁の塗り替えを含む「意匠の変更」は届出対象とはなっていません。

しかし、多摩川沿い地区の景観を考えた場合、多摩川沿いの建築物、特に規模の大きいマンション等の外壁の色彩は、多摩川の自然と調和した景観づくりを行う上で、極めて重要な要素となります。

そこで、「青梅市の美しい風景を育む条例施行規則」の見直しを行い、比較的規模の大きいマンション等の建築物については、「意匠の変更」を届出対象行為に加え、大規模改修等の際に、基準（青梅市景観形成ガイドライン-色彩編-）にもとづく外壁の色彩コントロールを行えるようにしていきます。

（２）景観形成に関わる他の制度等の活用・連携

ア 自然公園法にもとづく許可・届出制度の活用・連携

多摩川沿い地区のうち、神代橋より上流の区域は秩父多摩甲斐国立公園となっており、この中で多摩川の水域を中心とした範囲は自然公園法にもとづく「特別地域」その他は「普通地域」に指定されています。特別地域に指定されているエリアでは、建築物の建築や木竹の伐採を行う場合、規模により都知事あるいは環境大臣の許可が必要となり、申請が行われた際は、基準（自然公園法施行規則第11条）と国立公園毎に定められる管理計画に照らして審査が行われます。（次頁参照）

そのため、神代橋より上流地域については、自然公園法にもとづく「特別地域」のエリアを崖線緑地の範囲まで拡大することで、自然公園法にもとづいて崖線緑地の保存を図っていくことも考えられます。そこで当該地域については、自然公園法にもとづく許可・届出制度の活用・連携についても検討および調整を進めます。

<参考：国立公園「特別地域」における木竹の伐採に関する許可基準>

【自然公園法施行規則（第11条）】

- 14 法第二十条第三項第二号に掲げる行為及び法第二十一条第三項第一号に掲げる行為(法第二十条第三項第二号に掲げる行為に限る。)に関わる法第二十条第四項及び第二十一条第四項の環境省令で定める基準は、次のいずれかとする。
- 一 第一種特別地域内において行われるもので、次に掲げる基準に適合するものであること。
 - イ 単木択伐法によるものであること。
 - ロ 当該伐採が行われる森林の最小区分ごとに算定した択伐率が当該区分の現在蓄積の十パーセント以下であること。
 - ハ 当該伐採の対象となる木竹の樹齢が標準伐期齢に見合う年齢に十年を加えたもの以上であること。ただし、立竹の伐採にあつては、この限りでない。
 - 二 第二種特別地域内において行われるもので、次に掲げる基準のいずれかに適合するものであること。
 - イ 択伐法によるものにあつては、次に掲げる基準に適合するものであること。
 - (1) 当該伐採が行われる森林の最小区分ごとに算定した択伐率が、用材林にあつては当該区分の現在蓄積の三十パーセント以下、薪炭林にあつては当該区分の現在蓄積の六十パーセント以下であること。
 - (2) 当該伐採の対象となる木竹の樹齢が標準伐期齢に見合う年齢以上であること。ただし、立竹の伐採にあつては、この限りでない。
 - (3) 公園事業に関わる施設（令第一条第七号、第十号及び第十一号に掲げるものを除く。）及び集団施設地区（以下「利用施設等」という。）の周辺（造林地、要改良林分及び薪炭林を除く。）において行われる場合にあつては、単木択伐法によるものであること。
 - ロ 皆伐法によるものにあつては、イ（2）の規定の例によるほか、次に掲げる基準に適合するものであること。
 - (1) 一伐区の面積が二ヘクタール以内であること。ただし、当該伐採後に当該伐区内に残される立木の樹冠の水平投影面積の総和を当該伐区的面積で除した値が十分の三を超える場合又は当該伐区が利用施設等その他の主要な公園利用地点から望見されない場合は、この限りでない。
 - (2) 当該伐区が、皆伐法による伐採が行われた後、更新して五年を経過していない伐区に隣接していないこと。
 - (3) 利用施設等の周辺（造林地、要改良林分及び薪炭林を除く。）において行われるものでないこと。
 - 三 第三種特別地域内において行われるものであること。
 - 四 学術研究その他公益上必要と認められるもの、地域住民の日常生活の維持のために必要と認められるもの、病虫害の防除、防災若しくは風致の維持その他森林の管理のために行われるもの又は測量のために行われるものであること。

【秩父多摩甲斐国立公園管理計画書】

2 風致及び景観の管理に関する事項

(1) 許可、届出等取扱方針

ア特別地域（特別保護地区を含む。）

木竹の伐採

①基本方針

地域の風致又は景観に配慮し、亜高山性針葉樹林等自然性が高い森林や巨樹等貴重な樹木については保全を図る。主要利用拠点の周辺、林縁部や道路沿い等においては、風致及び景観の維持並びに展望の確保等利用環境の保全に配慮する。日照を確保するための伐採は、必要最小限とする。サクラ類、シャクナゲ、モミジ類等鑑賞を目的とした種を植栽するための伐採は、自然公園としての風致を損なうため、認めない。

イ 都の屋外広告物条例にもとづく屋外広告物の規制・誘導

神代橋より上流の青梅街道、吉野街道沿い等は、都の屋外広告物条例で屋外広告物の掲出が厳しく規制される「禁止区域」に指定されています。一方で、同条例の規定については、必ずしも徹底されているとは言えない状況も見られます。

そこで、禁止区域に指定されている青梅街道、吉野街道沿い等については、現状の屋外広告物の掲出状況を調査・確認するとともに、同条例にもとづく規定の徹底を図り、御岳溪谷の自然景観を阻害することのないよう、屋外広告物の適切な規制・誘導を促進していきます。

■禁止区域となっている「国立公園の普通地域に関わる道路」の区域

道路名	区域			
	起点	終点	延長	道路境界線からの距離
一般国道411号線	青梅市日向和田3丁目 (都道梅郷日向和田線交点)	西多摩郡奥多摩町留浦 (山梨県境)	約29,310m	青梅市の区域内にあっては、両側300m以内。ただし、一般国道411号線の一部(二俣尾4丁目から日向和田3丁目まで)については、国立公園の側300m以内。
都道奥多摩青梅線	青梅市梅郷3丁目 (国立公園境)	西多摩郡奥多摩町小丹波 (一般国道411号線交点)	約5,302m	
都道梅郷日向和田線	青梅市梅郷3丁目 (都道奥多摩青梅線交点)	青梅市日向和田3丁目 (一般国道411号線交点)	約633m	
都道柚木二俣尾線	青梅市柚木町2丁目 (都道奥多摩青梅線交点)	青梅市二俣尾4丁目 (一般国道411号線交点)	約652m	
都道十里木御嶽停車場線	青梅市御岳本町 (一般国道411号線交点)	あきる野市戸倉 (都道上野原あきる野線交点)	約18,740m	

■禁止区域・禁止物件と適用除外

(出典：「屋外広告物のしおり」東京都)

区分	禁止区域・禁止物件	主な適用除外広告物	
	禁止されている地域・場所の例	許可を受けて出せる広告物	許可のいない広告物
禁 止 区 域	<ul style="list-style-type: none"> ○第1種・第2種低層住居専用地域 ○第1種・第2種中高層住居専用地域 ○特別緑地保全地区 ○景観地区のうち知事が指定する区域 ○旧美観地区*、風致地区 (知事の指定により出せる場所あり) ○保安林 ○文化財保護法の建造物及びその周囲 ○歴史的又は都市美的建造物及びその周囲、文化財庭園等の周囲 ○墓地、火葬場、葬儀場、社寺、教会 ○国、公共団体の管理する公園、緑地、運動場、動物園、植物園、河川、堤防敷地、橋台敷地 ○国立公園・国定公園・都立自然公園の特別地域 ○学校、病院、公会堂、図書館、博物館、美術館、官公署等の敷地 ○道路、鉄道及び軌道の路線用地及びそれに接続する地域で、知事の定める地域(4ページ～5ページ参照) ○前記に掲げるものの他、別に知事が定める地域 	<ul style="list-style-type: none"> ○自家用広告物で条件にあるもの (次ページ参照) ○道標・案内図板等の広告物で、公共的目的をもって表示するもの ○電柱等を利用し公衆の利便等の用に供するもの ○知事が指定した専ら歩行者の一般交通に供する道路に表示するもの ○規則で定める公益上必要な施設又は物件に表示するもの 	<ul style="list-style-type: none"> ○自家用広告物で条件にあるもの (次ページ参照) ○他の法令の規定により表示するもの等 ○国又は公共団体が公共的目的をもって表示するもの ○公益を目的とした集会や催し物等のために表示するはり紙、はり札等、広告旗、立看板等、広告幕及びアドバルーン ○自己の管理する土地等に管理上必要な事項を表示するもの ○冠婚葬祭や祭礼のためのもの
	禁 止 物 件	禁止されている物件の例 <ul style="list-style-type: none"> ○橋、高架道路、高架鉄道及び軌道 ○道路標識、信号機、ガードレール、街路樹 ○郵便ポスト、公衆電話ボックス、送電塔、テレビ塔、照明塔、ガスタンク、水道タンク、煙突、無線塔、吸排気塔、形像、記念碑 ○石垣、がけ、土手、堤防、よう壁 ○景観重要建造物、景観重要樹木 ○その他知事の指定物件(パーキングメーター等) 	
はり紙、はり札等、広告旗又は立看板等のみが禁止されている物件			
<ul style="list-style-type: none"> ○電柱、街路灯柱、消火栓標識 ○アーチ・アーケードの支柱 			

※景観法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律(平成16年法律第111号)第1条の規定による改正前の都市計画法第8条の規定により定められた美観地区(以下同じ)

ウ 青梅都市計画の高度地区を活用した建物の高さコントロール

青梅市では、平成 16 年の青梅都市計画の変更において、絶対高さ制限付き高度地区を導入しており、万年橋付近から上流は 10m、下流では 12m の建築物の高さ制限を設けています。一方で、特に万年橋より下流の地域では、絶対高さ制限の無いエリアもあります。

今後は、絶対高さ制限付き高度地区のエリアの拡大も視野に入れ、橋梁上など主要な眺望点からの眺めを考慮し、背後の山並みの稜線との関係を踏まえた適切な高さのコントロールを行います。