第3章
景観づくりの基本的な考え方

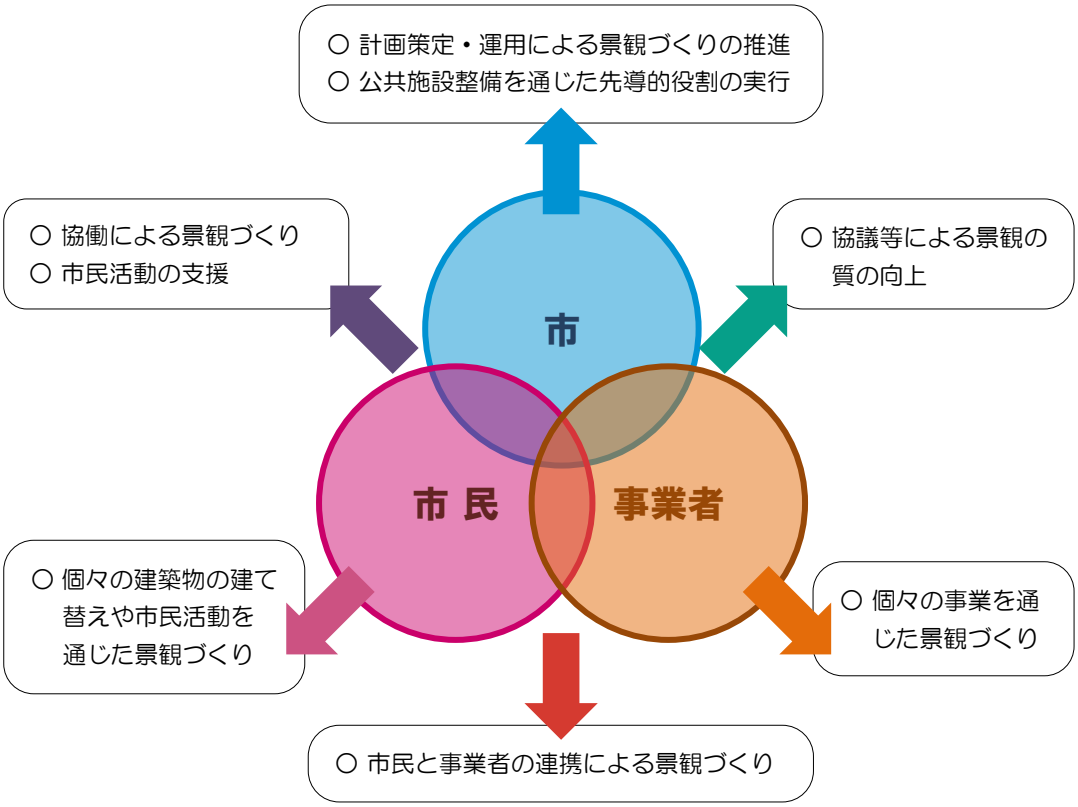
１　景観づくりの理念　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・76
２　景観づくりの基本的な考え方　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・77
（１）守る　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・79
（２）生かす　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・82
（３）創る　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・83
（４）育てる　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・85

1　景観づくりの理念

三鷹のまちは、自然、農及び歴史・文化等を背景に、人々の暮らしと営みが重なり様々な魅力と個性を発揮し、多様な景観を生み出しています。

今後、「緑と水の公園都市」の実現を目指し、三鷹の景観の特性と課題をふまえ、三鷹らしい景観づくりを進めていくためには、市、市民及び事業者がそれぞれの役割を果たしつつ、協働して取り組む必要があります。

本計画の基本理念として、「市、市民及び事業者との協働による景観づくり」を掲げます。



図．市、市民及び事業者との協働による景観づくり

2　景観づくりの基本的な考え方

市は、「緑と水の公園都市」の実現を目指し、三鷹の景観の特性と課題をふまえ、三鷹らしい景観づくりについて、以下の４つの基本的な考え方に基づき、進めていきます。「都市計画法」や「都市緑地法」などに加え、景観法に基づく諸制度の活用、「三鷹市景観条例」（以下「景観条例」という。）や「まちづくり条例」などに基づく、市独自の制度も効果的に活用します。具体的には、市長の附属機関として良好な景観づくりを推進する「三鷹市景観審議会」（以下「景観審議会」という。）や良好な景観づくりを検討するにあたって、その具体的な方策について技術的支援、助言を行う「景観アドバイザー」などを設置しています。（詳細は、P175「第４章　７　景観づくりの推進体制」を参照）

守る

三鷹らしさを感じさせる緑と水の自然の景観、地域を支えてきたなりわいとしての農のある風景及び三鷹固有の歴史・文化の景観を後世に残していきます。

生かす

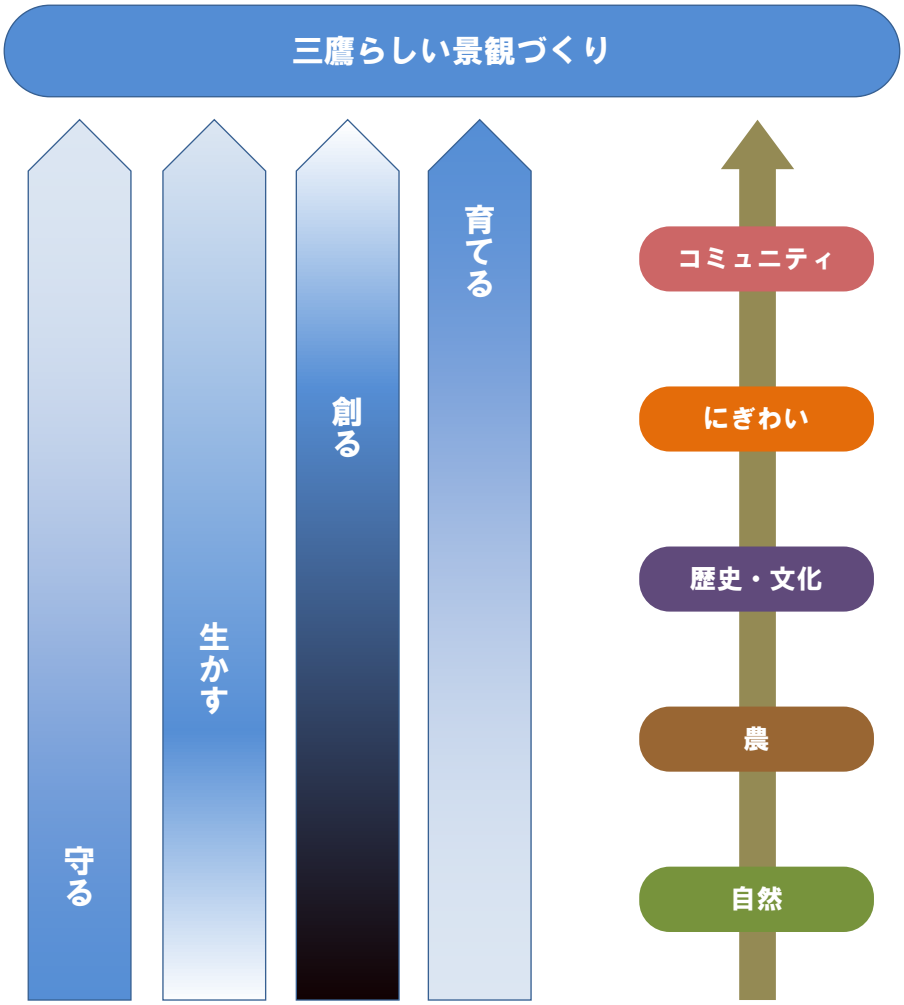
市内に残る三鷹らしさを感じさせる自然の景観、農のある風景及び三鷹固有の歴史・文化の面影が残る景観資源を生かし、市民が親しめる場や機会を積極的につくり、暮らしの中に息づいた景観としていきます。

創る

三鷹のまちの骨格を形成する道路や商店街など、まちの顔となる拠点などのにぎわいの景観は、それぞれの地域特性をふまえ、その周辺の景観と一体的に、後世に残るような良好な景観づくりをしていきます。

育てる

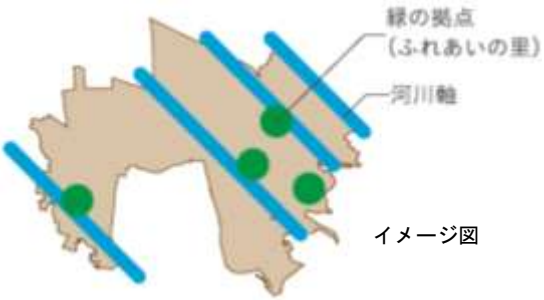
三鷹の市民生活に密接に係るコミュニティの景観は、それぞれ地域特性などのまとまり（要素）から、コミュニティ住区ごとに、住民との協働で、地域固有の景観を育てていきます。



図．景観づくりの基本的な考え方

（１）守る

大規模な緑地や河川軸などからなる自然、農、及び三鷹固有の歴史・文化など、三鷹らしさを感じさせる景観を、景観法はもとより、都市計画法や都市緑地法などに基づく制度と連携し、保全するとともに、周辺の市街地が調和した景観となるよう、規制・誘導を図ります。



イメージ図

◆都市計画法、都市緑地法等との連携による保全

自然の景観の保全にあたっては、樹林地、樹木について、景観法に基づく「景観重要樹木」の指定制度を活用し、適切な管理や所有者への支援により、保全を図ります。

また、従来の都市計画法に基づく「風致地区」、「都市計画緑地」、都市緑地法に基づく「特別緑地保全地区」及び平成 29 年生産緑地法改正により創設された「特定生産緑地」などの制度や三鷹市緑と水の保全及び創出に関する条例に基づく「保存樹林」や「保存樹木」などの緑の保全制度も活用します。

さらに、河川、公園、道路等については、「景観重要公共施設」の指定を検討し、自然に配慮した整備が行われるようにします。

歴史・文化の景観の骨格となる歴史的建造物の保全にあたっては、景観法に基づく「景観重要建造物」の指定制度を活用し、適切な管理や所有者への支援により、保全を図ります。

また、文化財保護法、東京都文化財保護条例、三鷹市文化財保護条例に基づく「指定文化財」及び「登録文化財」などの文化財保存制度も活用します。

さらに、ケヤキ並木などが現存する街道の面影を残す道路などについては、良好な景観を保全するために景観法に基づく「景観重要公共施設」に指定し、歴史の継承を図ります。

◆農のある風景保全地区など、多様な制度の連携による保全

三鷹の市街地に点在する農地は、「三鷹の原風景を感じるなりわいの景観」として親しまれてきたものですが、都市化の進んだ現代においては、「まちなかの緑としての農のある風景」や「交流の場としての農のある風景」として、三鷹の景観づくりの大切な要素となっています。

また、東日本大震災の際に、多くの市民が近隣農地に避難したように、都市の中で貴重なオープンスペースとして災害時の避難場所としても活用が見込まれるなど、安全で安心な市民生活の面からもその重要性が認識されています。

農のある風景の保全にあたっては、営農を持続できる環境の支援や地産地消、コミュニティの農への関わりづくりの推進など、地域が一体となった取り組みが必要とされます。

そこで、特に三鷹らしい景観の保全にとって重要な農地とその周辺を「農のある風景保全地区」に指定し、農地、屋敷、屋敷林及び雑木林を一体としてとらえ、保全を図るとともに、周辺と調和したまち並みの誘導を図ります。

また、「生産緑地制度」の研究、東京都の「農の風景育成地区制度」との連携及び「未来に残す東京の農地プロジェクト制度」や特定生産緑地指定の活用など、総合的・計画的な保全策を推進します。

東京外かく環状道路中央ジャンクション（仮称）の整備など、大規模な公共事業の実施などにより減少する農のある風景の保全については、公共事業等に係る代替農地確保に取り組み、農業従事者の意向をふまえ、景観条例に基づく「農のある風景保全地区」制度及び地区計画制度等を活用し、事業者である国、東京都とも連携して検討していきます。

◆景観重点地区の指定等による周辺との調和

「自然」、「農」及び「歴史・文化」の景観においては、その骨格となる要素の保全のみならず、周辺の景観がそれらの要素を阻害しないように、景観法に基づく「景観づくりの方針」（良好な景観の形成に関する方針）、「景観づくりの基準」（行為の届出と制限）を活用し、調和を図っていきます。

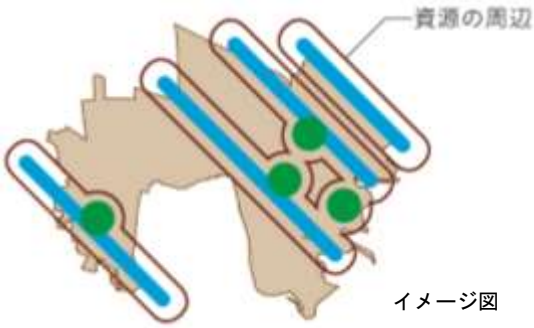
三鷹らしい景観づくりにおいて、特に重要である地区は、「景観重点地区」として位置付け、三鷹市全域よりも届出の対象行為を広げ、きめ細かく周辺の景観との調和を図っていきます。

また、従来の都市計画法に基づく「高度地区」による建築物等の高さの制限や「地区計画」による緑化の推進などの制度とも連携し、建築物等の形態意匠、色彩など制限することにより、周辺の景観との調和を図っていきます。

景観法に基づく制度の活用	景観づくりの方針（景観法第８条第３項） 景観づくりの基準（景観法第８条第２項第２号） 景観重要建造物の指定（景観法第８条第２項第３号、第 19 条） 景観重要樹木の指定（景観法第８条第２項第３号、第 28 条） 景観重要公共施設の指定（景観法第８条第２項第４号ロ） 景観協定の締結（景観法第８１条～９１条）
三鷹市独自の制度の制定	農のある風景保全地区の指定 景観審議会による調査審議及び意見 景観アドバイザーによる技術的支援、助言 景観重点地区の指定
その他の制度の活用	風致地区（都市計画法）の指定 都市計画公園・都市計画緑地（都市計画法）の指定 特別緑地保全地区（都市緑地法）の指定 高度地区（都市計画法）の指定による周辺環境の規制誘導 地区計画等（都市計画法）の指定による周辺環境の規制誘導 指定文化財の指定、登録文化財の登録（文化財保護法、東京都文化財保護条例、三鷹市文化財保護条例） 保存樹木、保存樹林の指定（三鷹市緑と水の保全及び創出に関する条例） 生産緑地地区・特定生産緑地の指定（生産緑地法） 農の風景育成地区制度（東京都）

（２）生かす

三鷹らしい景観資源を適切に維持保全し守るだけでなく、開発事業等における環境配慮による既存の資源を生かした景観づくりや市民活動などを通じ、市民が自然、農及び歴史・文化に触れ親しめる場をつくる支援を行い、市民の暮らしの中に息づいた景観としていきます。



イメージ図

特に、三鷹らしい自然や農のある風景を象徴する場である、３つのふれあいの里、「野川」などの河川軸及び国分寺崖線などの維持管理や魅力的な景観とふれあえる機会の創出を市民活動との連携・協働により実現します。

◆まち並み資源図の作成・公開

地域固有の景観を生かしていくうえで、周辺の環境やコミュニティにおいて、どのような景観づくりに係る資源があるのかについて、地域や事業者等の間で共有することは大切です。三鷹のまちづくりの基本単位であるコミュニティ住区ごとに地域固有の景観資源を地図に示し、その内容を解説した「まち並み資源図」を作成、公開します。

◆まちづくり条例における「環境配慮制度」との連携

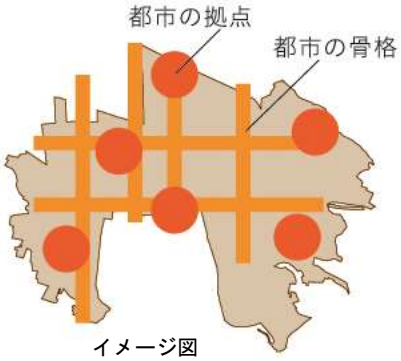
自然や歴史・文化の景観の骨格となる資源の周辺において、開発事業等を行う際には、骨格となる資源との調和のみならず、それらの資源を積極的に生かした「緑地及び公園等の整備」や「壁面後退及び歩道状空地の整備」がされるようにします。

農地等においては、相続の発生による農地の売却、農業従事者の高齢化及び後継者不足等により、減少が続き、手放された農地の多くが宅地化しています。このように土地利用転換等で農地が失われる場合も、農のある風景が継承されるよう、開発事業等により適切に誘導できるように検討します。特に、規模の大きい特定開発事業においては、「三鷹市開発事業に関する指導要綱」や「三鷹市環境配慮制度」等と連携し、一部でも農地として残せるよう検討していきます。

景観法に基づく制度の活用	景観づくりの方針（景観法第８条第３項）
三鷹市独自の制度の制定・活用	まち並み資源図の作成、公開 景観づくりのガイドラインの作成 景観審議会による調査審議及び意見 景観アドバイザーによる技術的支援、助言
その他の制度の活用	三鷹市環境配慮制度（まちづくり条例） 三鷹市開発事業に関する指導要綱

（３）創る

三鷹のまちの「骨格」を形成する道路やまちの「顔」となる拠点などにおいて、その周辺の景観と一体に後世に残る良好な景観づくりをしていくためには、建造物の用途や規模などの計画条件とそれぞれの地域の特性を勘案したきめ細かな検討が必要で、行為の制限だけでは限界があると考えられます。



イメージ図

三鷹市では、これまでも「まちづくり条例」に基づく環境配慮のための事前協議等の取り組みを行い、成果をあげてきました。それらの制度との連携により、後世に残る良好な景観づくりを目指します。

◆景観づくりのガイドライン等による誘導

景観づくりは、市、市民及び事業者など、多様な主体が関わり形成されるものです。そうした多様な主体が、景観づくりに積極的に参画する手がかりとして、地域特性や対象に応じた「景観づくりのガイドライン」（以下「ガイドライン」という。）の、積極的な活用により、良好な景観誘導を図ります。

「ガイドライン」では、景観づくりのポイントや資源を示し、地域特性を生かした良好な景観が形成されるように取り組みます。

「まちづくり条例」との関係においては、景観法に基づく「景観づくりの方針」（良好な景観の形成に関する方針）に即し、「三鷹市開発事業に関する指導要綱」

に基づく「緑地、公園等の整備」や「壁面後退及び歩道状空地の整備」等に際して、良好な景観づくりに必要な配慮すべき事項等を「ガイドライン」に示し、事前相談、事前協議の効果を高めます。

今後、景観誘導をより効果的に展開していくため、さらに地域特性や様々な事業の特性をふまえた「ガイドライン」を準備していく必要があります。景観行政を積み重ねる中で、地域での取り組みの熟度に応じ、適宜見直しを行っていきます。

◆景観審議会の設置

良好な景観づくりを推進するため、市長の附属機関として、景観審議会を設置します。景観審議会は、市長の諮問に応じ、「景観づくりに関する事項」等について、調査審議します。また、審議した事項について、その効果等について検証し、景観づくりの推進を図ります。

◆景観アドバイザー制度の創設

景観づくりに関して、専門的知識や経験を有する「景観アドバイザー」において、市民や事業者が、事前相談、事前協議などの際に、景観法に基づく「良好な景観の形成に関する方針」に即して、良好な景観づくりを検討するにあたって、その具体的な方策について技術的支援、助言を受けられるようにします。

景観法に基づく制度の活用	景観づくりの方針（景観法第８条第３項） 景観づくりの基準（景観法第８条第２項第２号）
三鷹市独自の制度の制定・活用	景観づくりのガイドラインの作成 公共施設景観づくりの手引き 景観審議会による調査審議及び意見 景観アドバイザーによる技術的支援、助言
その他の制度の活用	まちづくり条例に係る事前相談、事前協議

（４）育てる

身近な景観づくりにおいては、コミュニティに根ざした市民の発意による主体的な取り組みが不可欠です。三鷹のまちづくりの基本単位であるコミュニティ住区ごとに、地域固有の景観を育てていく活動について、協働で取り組みます。

イメージ図

◆市民主体の景観づくりの支援

身近なコミュニティにおいて近隣同士が協調して景観づくりに取り組むことは、コミュニティの景観を育てていく第一歩として重要です。

こうした「向こう三軒両隣」や町会・自治会など、一定のまとまりのある区域において取り組まれる市民主体の景観づくりを支援するため、市独自の取り組みとして「景観づくり宣言制度」、「景観づくり活動団体の認定制度」及び「表彰制度」の創設を行います。

また、市民や事業者の寄付による「景観づくり活動支援基金（仮称）」の創設の検討を行います。

さらに、まちづくり推進地区などの「モデル地区」においては、地区計画の活用による、地域特性をふまえた景観誘導のルール化などの検討を行います。

◆景観整備機構の指定の検討

市民や民間団体による自発的な景観づくりの推進を図るため、積極的に景観づくりを推進する能力をもった一般社団法人や一般財団法人、特定非営利活動法人を「景観整備機構」に指定し、市民主導の持続的な取り組みを推進することを検討します。

景観法に基づく制度の活用	景観整備機構の指定（景観法第 92 条第１項）
三鷹市独自の制度の制定・活用	景観審議会による調査審議及び意見 景観アドバイザーによる技術的支援、助言 景観づくり宣言制度の創設 景観づくり活動団体の認定制度の創設 表彰制度の創設 景観づくり活動支援基金（仮称）の創設の検討
その他の制度の活用	まちづくり推進地区（まちづくり条例） まちづくり推進団体（まちづくり条例）