

資料 4-1 「現状と課題」の整理と「対応策」の検討

		現状	課題	対応策
1 地域類型別の課題	(1) 世界遺産のバッファゾーン（緩衝地帯）	高度地区や風致地区、景観地区等、都市計画法・景観法・古都保存法の制度で対応。	・バッファゾーンについての特別法や財政的な支援策がない。（日本全体の問題） ・財政的な支援を伴わずに土地建物の所有者に制限のみを課すため、きめ細やかな対応には限界がある。	
		世界遺産登録申請時（20年前）の景観規制等の境界線等をもとに、バッファゾーンが設定されている。 山麓部では、市街地を含め、広いエリアでバッファゾーンが設定されている。	・現行の景観政策の「線引き」とバッファゾーンが必ずしもリンクしていない。（新景観政策等により制度充実。） ・世界遺産のバッファゾーンであることを知らない住民や事業者も多い。	
	(2) 山麓部にある歴史的資産とその周辺	○山麓部の斜面地等 風致地区や歴史的風土特別保存地区制度等により、建築物の建築、宅地の造成、木竹の伐採等を制限	山麓部の斜面地の造成等は、現行の景観規制の範囲内であっても、景観へ与える影響が大きい。	
		○市街化調整区域での景観保全 三山の山間部は、市街化を抑制すべき区域として市街化調整区域に指定	市街化を抑制することにより自然と共生する景観が維持されている一方で、地域の人口減少が進むと、現状の景観が維持できなくなる可能性がある。	
	(3) 市街地に囲まれた歴史的資産とその周辺	○市街地に囲まれた歴史的資産と周辺の建物 高度地区、美観地区等を指定し、建築物の高さや形態意匠を制限	近接して中高層の建物が建つと、現行の景観規制の範囲内であっても、景観へ与える影響が大きい。	
		○島状の風致地区とその周辺規制の格差 寺社等の境内地を中心にスポット的に風致地区を指定	風致地区内外で景観規制の差が大きく、歴史的資産の周辺で景観の混乱が見られる。	
		○緩やかな景観規制のエリア内にある寺社等 緩やかな景観規制のエリア内に、寺社等の歴史的資産や趣きのある町並みがある。	現行規制のままでは、歴史的資産に隣接して、景観になじまない建築物が建築される可能性がある。	
2 景観の構成要素別の課題	(1) 歴史的景観を構成する緑	歴史的風土特別保存地区では、凍結的保存。風致地区では緑地率等を規定。 風致地区以外の市街地の歴史的資産周辺では、緑化規定を設定していない。	・樹木・緑地の質的な評価が不十分。 ・適切な維持管理がなされていない緑も多い。 ・市街地の歴史的資産周辺で適切な緑化を誘導できていない。	
	(2) 寺社の持続可能性	・寺社等は主に文化財制度を活用してきたが、指定、登録されていないものも多い。 ・境内地を駐車場や福祉施設等に活用されている事例も多い。	・寺社等がその境内地を活用、売却することも想定される。 ・寺社等の経営状況によっては、建物や樹木を適切に維持管理することが困難に。	
	(3) 景観上重要な要素の滅失	文化財等の指定を受けていない神社や近代建築、大規模町家等は所有者の意向により除却が可能	行政が除却や土地の売買等に関する情報も早期に入手できない。	
	(4) 戸建住宅等の更新（小さな変化の積み重ね）	・風致地区や美観地区等の指定を順次拡大（新景観政策等）。 ・風致地区等の指定前に既に狭小敷地で宅地化された市街地では、建替え時に一部の規定を緩和。	・狭小敷地が多い市街地では、風致地区を指定しても必ずしも緑の多い市街地とならない。 ・戸建住宅等の更新が積み重なれば景観に大きく影響するため、工夫が必要。	
	(5) 空き地、空き家	建築物の建築等を行う際に、建物高さやデザイン等を規制	景観規制の手続を経ない空き地や空き家が景観に影響	
	(6) 観光地の駐車場、交通計画	観光地である寺社等の周辺には大規模駐車場等が立地	観光地周辺の大規模駐車場が景観へ影響している。	
	(7) 公共施設	道路や河川等の公共施設が整備されることで、景観が変化	高速道路や河川等のインフラ整備も、景観への配慮が必要。	