

# 序 章

## 第 1 節 景観計画とは

### 1. 計画の目的

景観は、地勢や生態系、歴史・文化や伝統などの風土、経済活動などが背景となってつくられるものです。そこには、人々の生活があり山並みや水辺、農地や街並みなどのほか、街灯や花壇、生け垣などの様々な生活文化の要素となる色彩や形状、佇まいなどが影響しあって、地域ならではの特色ある景観が形成されます。

景観計画は、平成 16 年に施行された「景観法」に基づいています。景観行政団体（当町）が、住民・事業者・関係団体・行政の役割を明確にし、協働により良好で西桂らしい景観の形成を実現することを目的とするものです。

景観計画においては、その区域、景観形成の基本的な方針、建築物の建築等に関する規制など行為の制限に関する事項、景観重要建造物や樹木の指定等を定めます。

また、景観計画を実効性のあるものとするため、景観に関する条例を制定し、さらに地域住民が景観協定等を締結することを目指します。

当町においても、町の個性や特性を生かしながら、魅力的な景観づくりを進め、次の世代へと引き継いでいかなければなりません。

「西桂町景観計画」は、当町における景観づくりの考え方を明らかにするとともに、県景観条例や屋外広告物条例、自然公園法、森林法など様々な関係法令等との関係について整理の上、保全すべき良好な景観や段階的な景観形成のための緩やかな規制を含んだ計画です。

当町の美しい景観を次の世代に受け継いでいくこと、暮らしや文化に息づく景観を守り・つくりあげていくことを目的とし、協働による景観づくりを進めるための指針として、この計画を策定します。

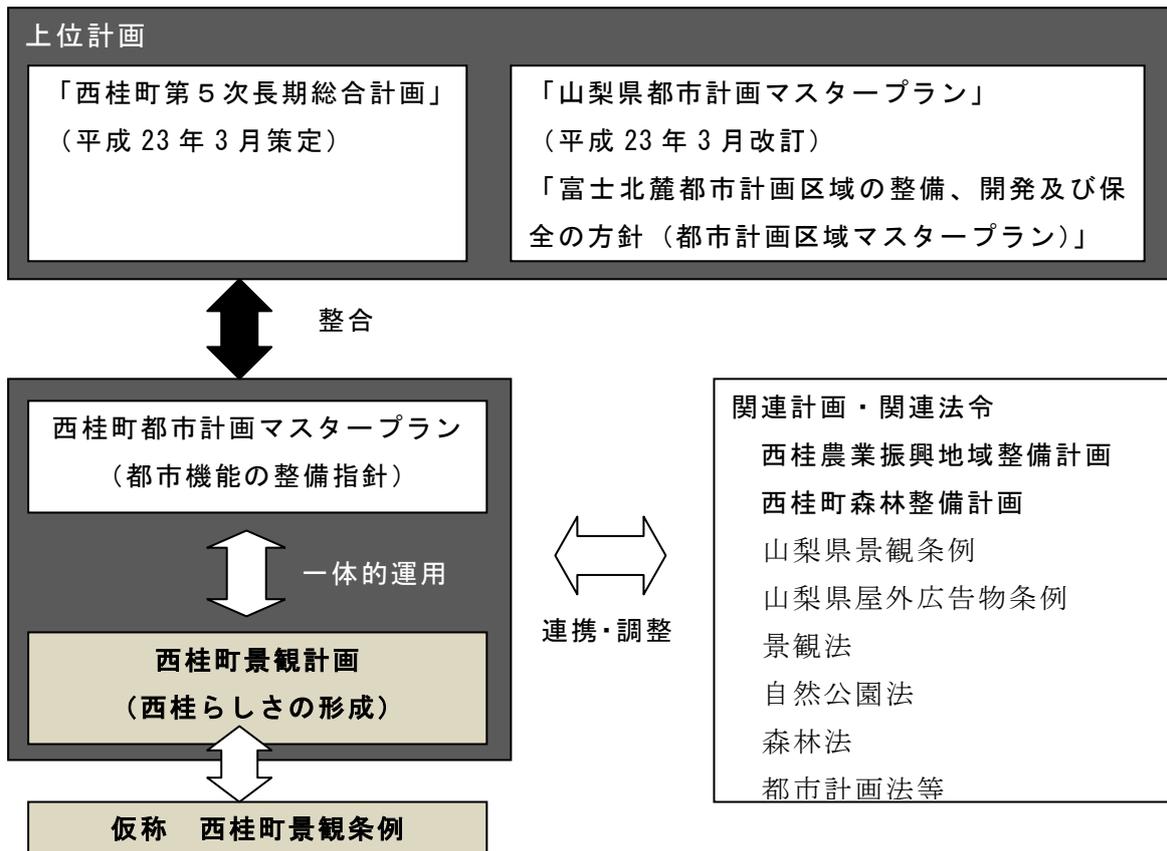
### ※景観行政団体

「景観行政団体」とは、景観法で規定する景観行政を行なう自治体のことです。都道府県との協議がなされた市町村が景観行政団体となり、その地域の景観行政を担うものです。（当町は、平成 23 年 11 月 7 日景観行政団体になりました。）

今後、この景観計画に基づき、景観法の規定に基づく町景観条例を定め、一定規模以上の建築物の建築等について良好な景観形成に必要な事項や事前協議の申出等を規定する予定です。
-------------------------------------------------------------------------------------

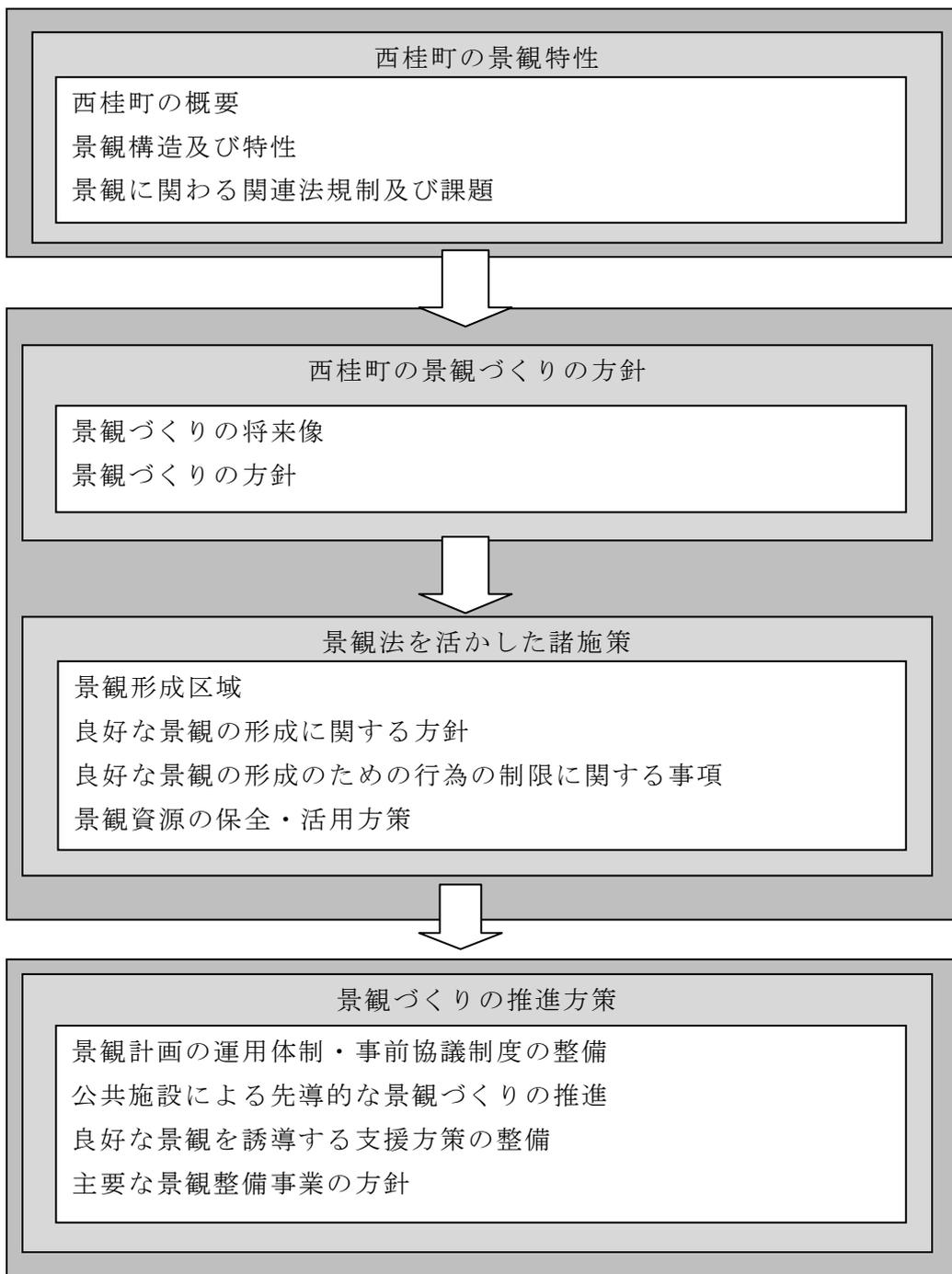
## 2. 計画の位置づけと役割

景観計画は、景観法第8条第1項の規定による法定計画であり、上位計画である当町の「西桂町第5次長期総合計画（平成23年3月策定）」および当町の都市計画マスタープランとの整合を図るとともに、県の景観計画・景観条例・屋外広告物条例や自然公園法など関連法令を踏まえて、当町独自の取組を盛り込んだ景観に関するまちづくり計画として位置付けます。なお、広域的な都市計画の変更等により、当町をとりまく景観まちづくりの方向性に大きな変化が生じた時など、必要に応じて計画の見直しを行います。



## 第2節 景観計画の構成

本計画は次のような構成（流れ）としています。



# 第1章 西桂町の景観特性

## 第1節 西桂町の概要

### 1. 自然的条件

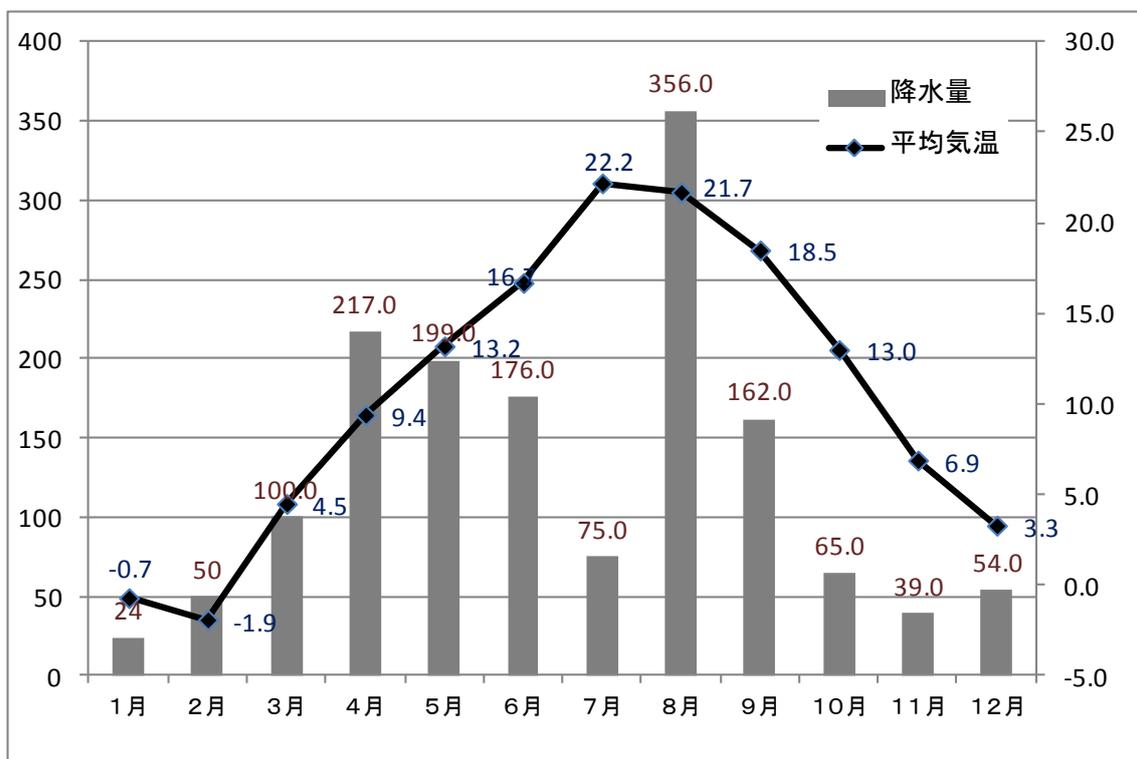
#### (1) 気象条件

当町は、平地部でも標高 600m以上であるため、年平均気温は 10℃前後（平成 20 年は 10.6℃）と低く、年間降水量は約 1,500mm（平成 20 年は 1517mm）程度です。

全般に冬は北西の風が強く空気は乾燥し寒く、夏は暑さが厳しい内陸性気候の特徴を見せています。

なお、最低気温の極値は-22.1℃（昭和 11 年 1 月 31 日）、最高気温は 35.3℃（昭和 21 年 7 月 16 日）、1日の降水量の極値は 463.5 mm（昭和 58 年 8 月 16 日）、最大 1 時間降水量は 82.8 mm（昭和 41 年 9 月 25 日）、最大風速は 30.4m/秒（昭和 34 年 8 月 14 日）をそれぞれ記録しています。（いずれも河口湖特別気象観測所の値）

■河口湖特別地域気象観測所 「地上気象観測年統計値表」（平成 20 年）



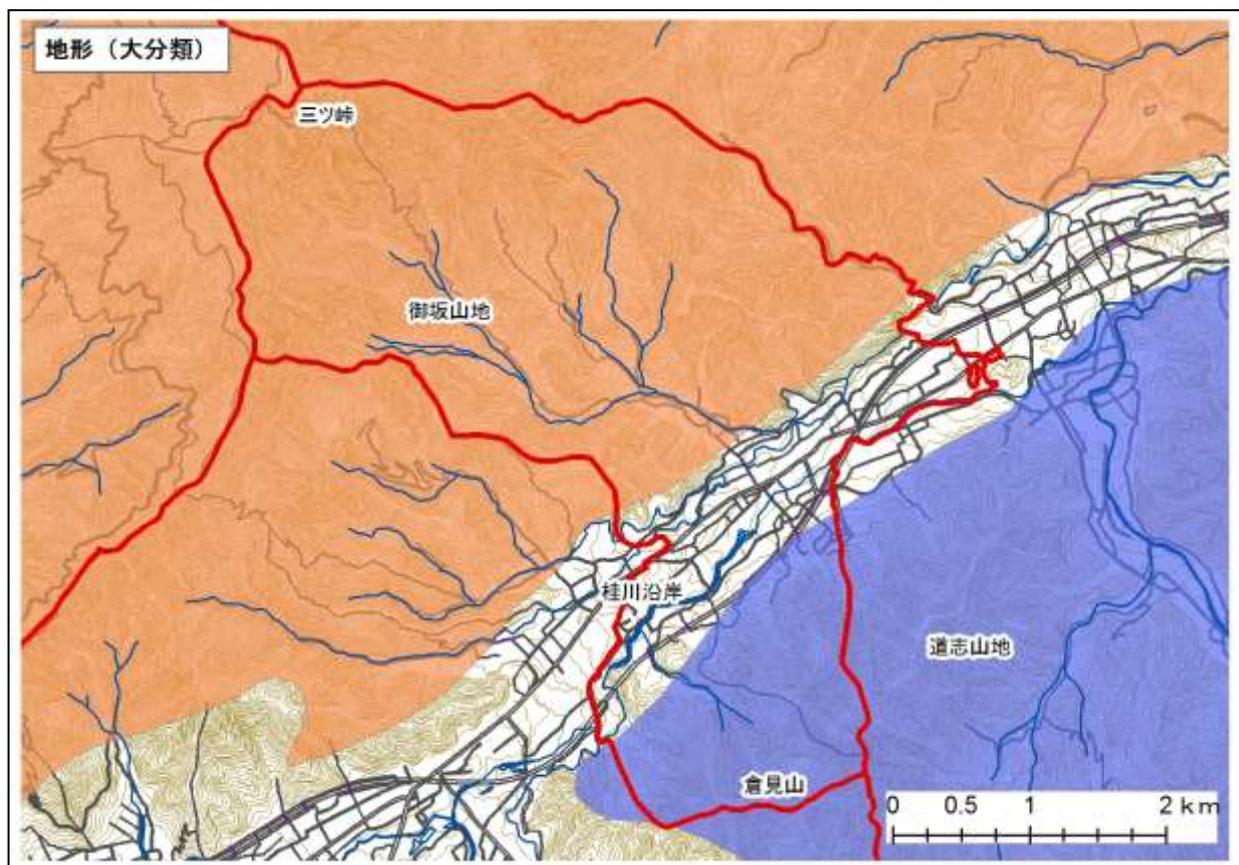
## (2) 地形等

当町の地形は、その成因等から御坂山地と道志山地（大きくは丹沢山地）、その間の桂川沿岸の3区分に分類されます。

地質的には、本州弧へのフィリピン海プレートの衝突（巨摩山地、御坂山地、丹沢山地、伊豆半島の順）により形成されたものと推定され、三ツ峠・倉見山とも新生代第3紀の海底火山に由来するグリーンタフ地域の地層となっています。

三ツ峠山は古い順に、小沼石英安山岩質凝灰岩層、河口湖層（白滝火山礫凝灰岩層、三ツ峠礫岩層）、西桂層群（古谷砂岩層、桂川礫岩層）などとなっています。また、倉見山は長尾凝灰角礫岩層及び古谷砂岩層で形成されています。

桂川沿岸は古富士の活動に伴う古富士泥流（約1.76万年前）、新富士による猿橋溶岩（約8500年前）、桂溶岩（約6200年前）などの火山噴出物が覆っています。





#### (4) 植生等

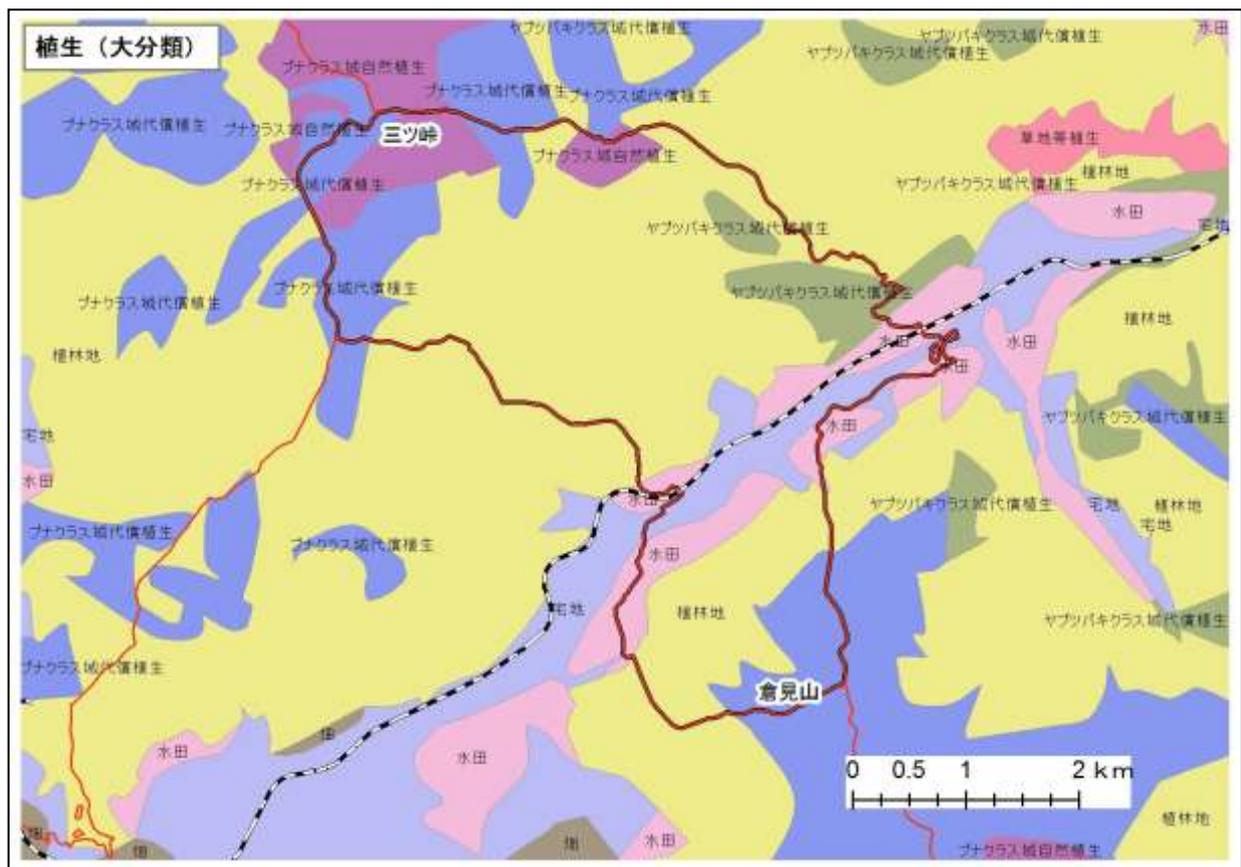
当町の平坦部には水田が、山腹にかけてはスギ、ヒノキ、アカマツ、カラマツ等の植林地が多く、三ツ峠や倉見山の山頂付近はブナクラス域の自然植生・代替植生が分布しています。

三ツ峠山の自然植生については低山帯から亜高山帯の垂直分布が見られ、麓付近はクリ・コナラ、標高 900m 付近からミズナラ、1200m 付近からブナが出現し、1500m 以上の岩場にウラジロモミ、ツガなどが目立ちます。また、頂上付近は草原となり、時期によっては珍しい植物が見られます。

なお、富士山の火山性土壌に覆われることから、フジザクラ、フジアカショウマなど特徴的な植物が分布します。

また、かつて日本一を誇った倉見山麓のクマガイソウの群落や三ツ峠山麓のアツモリソウの自然繁殖があります。

多様な植生が見られる当町では、カモシカ、ニホンジカ、ニホンザル、ツキノワグマ、ムササビ、モモンガ、ヤマネ、オコジョ、ヒメヒミズなどの哺乳類、クマタカ、フクロウ、ヤマセミ等の鳥類など豊かな生態系が残されています。



## 2. 社会的条件

### (1) 位置

当町は山梨県の南東、南都留郡のほぼ中央部にあり、北と東は都留市、南は富士吉田市、西は富士河口湖町とそれぞれ境を接し、東京都心からほぼ 100 km 圏内に位置します。

総面積 15.18 km<sup>2</sup>、このうち約 8 割が山林で、富士箱根伊豆国立公園・三ツ峠、倉見山など急峻な山々に囲まれています。町域の中心部は、平坦地で中央自動車道（富士吉田線）および国道 139 号と富士急行線が東西に横断し、首都圏や甲府盆地からの広域的アクセスは良好です。なお、当町の地域区分は、町の北部から下暮地、小沼、倉見の 3 地域の大区分となります。そのうち小沼地域を西側から上町、本町、柿園に 3 区分した、5 地域での行政区区分があります。

### (2) 土地利用

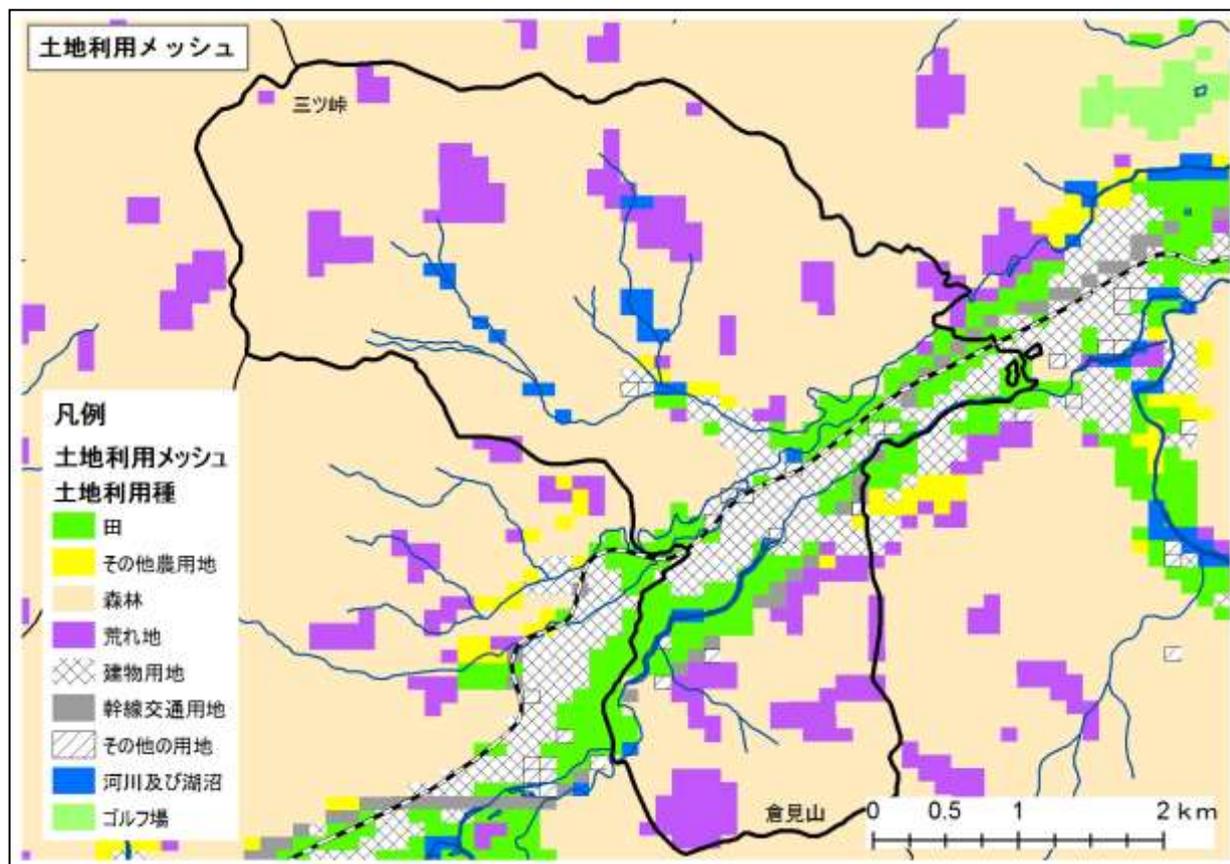
町域の約 8 割が森林で占められ、北部は三ツ峠をはじめとする急峻な山地（御坂山地）、南部は倉見山など道志山塊となっています。

森林については、山頂付近は落葉樹、山腹はスギ・ヒノキ等の針葉樹の植林地が多くを占めます。

三ツ峠と倉見山の間に幅約 2km 程度の帯状平坦地が広がり、山中湖を源とする桂川が南西から北東にながれ、他に中野川、欄干川、柄杓流川、湯之沢川、唐沢川、厄神川などの支流があります。

集落及び耕地はこの限られた平坦地に集中し、住宅は比較的まとまりのある分布となっています。また、農地は柿園地区や倉見地区にまとまって残っています。

なお、既存市街地は密集度が高く、織物業・電子機器製造業などの工場も立地する住工混在となっています。



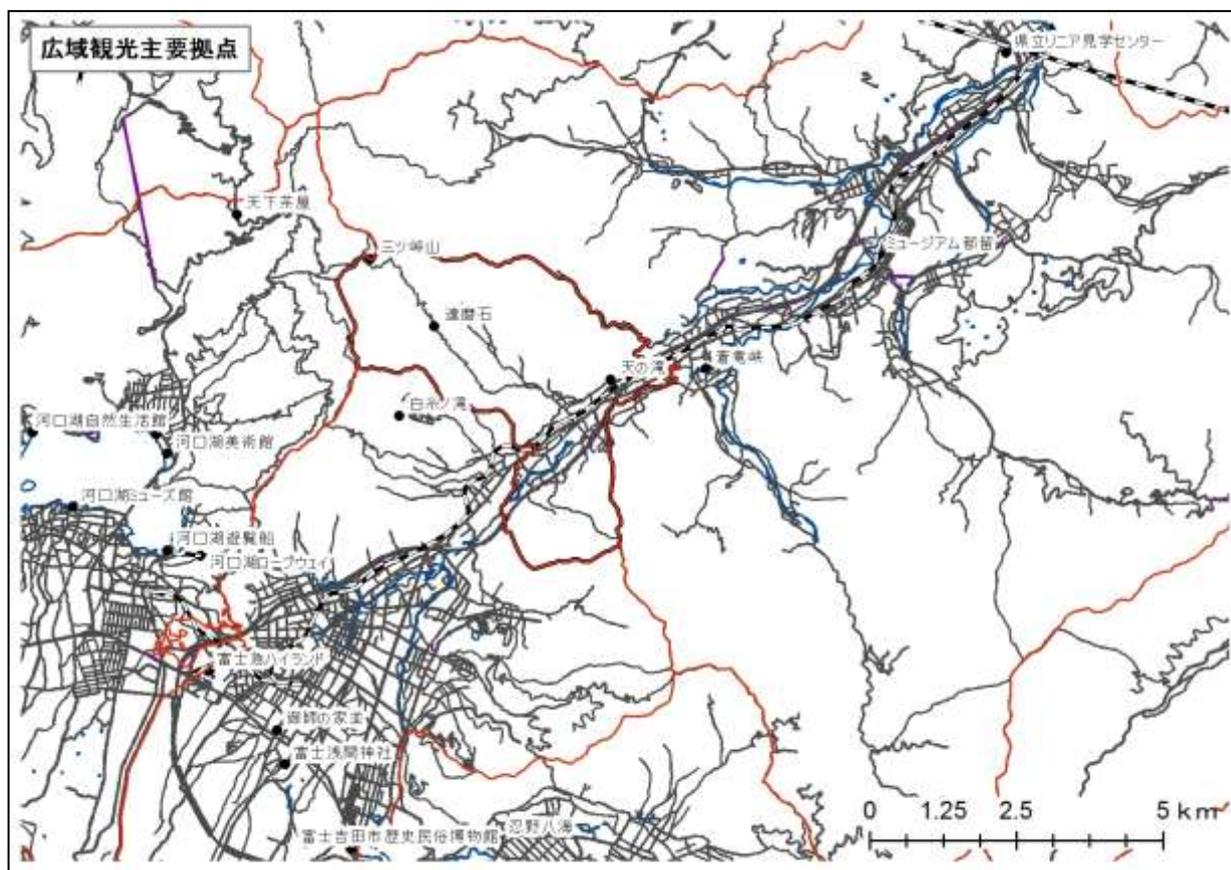
### (3) 観光等

当町における観光資源としては、最盛期には年間 21 万 7 千人が登下山した三ツ峠山が上げられます。夏季には登山者が多く行き交い、四季楽園（収容人数 200 人）や三ツ峠山荘（収容人数 150 人）があります。また、三ツ峠には信仰の山として八十八大師や達磨石など文化的な資源があります。麓には宿泊施設も持つ三ツ峠グリーンセンターがあり、スポーツ・レクリエーション施設が利用できます。

現在、「三ツ峠活性化会議」により、「三ツ峠登山キャンペーン」を実施し、スタンプラリーをはじめ、三ツ峠トレッキングツアー、そば打ち体験ツアー・織物工場見学ショッピングツアーなど、地域住民と都市住民の交流を図っています。

このほかに、「富士みち」※<sup>1</sup>には今も昭和の面影を残す民家が残っています。

また、町の天然湧水を利用したミネラルウォーターは、地元 4 社の業者により出荷されています。



※1 「富士みち」：町道小沼中央線～町道都町線～一般県道富士吉田西桂線で繋がるみち。  
（旧第 2 分団詰所～西桂小学校～浅間神社～富士吉田市）

## 第2節 景観構造及び特性

### 1. まちなかの景観

#### (1) 水辺・水路景観

当町は桂川等の清流と平坦地を巡る数多くの用水による水辺景観が特徴的です。桂川は溶岩流を削り奔流し、市街地に流れる川としては著しい急流であり美しい景観となっています。また、水路は暗渠化されている所もありますが、豊富な流量により清らかな印象を与え、用水と川端などの生活景も残されている個所があります。なお、集落内での柄杓流川など支流は災害復旧等によるコンクリート三面張護岸も多く見られます。

	
桂川の早瀬（上町）	桂川の急流（倉見）
	
市街地の水路（上町）	上手宮の湧水（上町）
	
水路（柿園）	柄杓流川の三面張護岸（下暮地）

## (2) 地区景観（住宅地・農地等）

### ①下暮地

柄杓流川の中流には三ツ峠グリーンセンターが整備され交流拠点となっています。集落には手入れの行き届いた屋敷林、生け垣や庭を持つ家々も多く、懐かしさを覚える魅力的な景観が見られます。屋敷林の中にはヘダ（高く仕立てたイチイ）がある家も散見されます。中野川の右岸には中学校、保育園、高齢者等施設などが集まるシビックゾーン（通称桂コミュニティ）が整備されています。



三ツ峠グリーンセンター



三ツ峠遠景・休耕地



静かな佇まいの生け垣の多い集落



子ども・お年寄りの声がこだまするランランランド



YLO会館



西桂中学校

## ②小沼

国道 139 号の沿道は商業施設が散在的に立地しています。中心市街地には西桂町と富士吉田市を結ぶ「富士みち」が通り、格子戸のある商家、小正月のヒイチ※<sup>2</sup>の飾り、数多くの寺院など昭和以前の佇まいが残されています。また、柿園地区にはまとまった水田があり、穏やかな景観が広がります。

	
<p>国道 139 号（上町）</p>	<p>市街地内の生け垣と水路（上町）</p>
	
<p>富士みちと旧商家（上町）</p>	<p>諏訪八幡神社からの小沼・倉見地区の眺望（本町）</p>
	
<p>水田の広がりと富士山の絶景（柿園）</p>	<p>三つ峠駅（本町）</p>

※<sup>2</sup>ヒイチ：三角形の座布団のような袋で、小正月に祭られたのち各家庭の玄関にて魔よけとして飾られている。

### ③倉見

桂川右岸に沿う市街地は細街路の織りなす街並みで、穏やかな住宅景観となっています。山裾には古くからの集落や神社、寺院、宅地開発による住宅街が散在しています。中央自動車道より北側には石垣等によるテラス状の水田・畑が多く見られます。

	
火の見櫓	生け垣の多い集落
	
宝養寺	馬頭観音
	
一般県道富士吉田西桂線の街路樹	中央自動車道側道からの町の遠景

## 2. 山岳景観

### (1) ミツ峠山

ミツ峠山の開運山は標高 1,786m で、頂上や登山道からの富士山の美しい遠望が見られる山であり、ミツ峠仏教信仰の近世における開祖である空胎上人が信仰を広めた霊山として様々な史跡が残ります。また、山頂付近の屏風岩など奇岩による荒々しい山岳景観や植生の垂直分布による美しい森林景観が見られます。

	
<p>だるま石</p>	<p>股のぞき</p>
	
<p>富士山遠景</p>	<p>八十八大師</p>
	
<p>屏風岩</p>	<p>町域遠景</p>

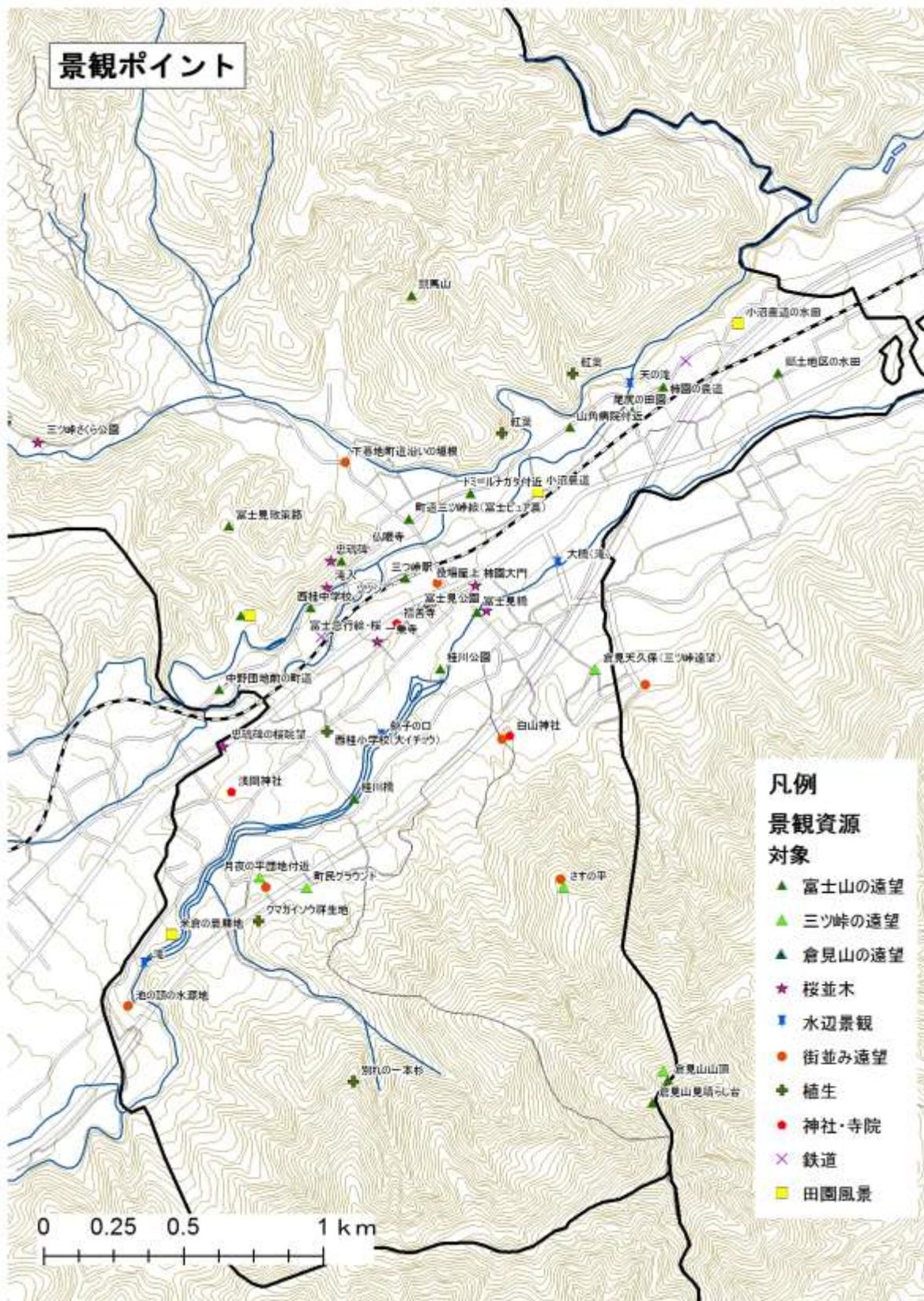
## (2) 倉見山

倉見山遊歩道の整備事業により厄神社からさすの平、山頂へと登頂するルートが整備され、三ツ峠山や西桂の街並みが遠望できます。頂上では遮る山並みが無い美しい富士山が見られます。なお、堂尾山公園からの麓付近にかけては植林地となります。

	
さすの平からの町の遠景	山頂へのアプローチ
	
山頂	富士八景案内
	
山頂からの富士山遠景	荒廢溪流

### 3. 主な景観資源

当町の代表的な景観資源としては、富士山や三ツ峠の遠望、桜並木、水辺景観などがあげられ、その他に街並みの遠望、植生、神社・寺院、田園景観、鉄道などが上げられます。





### 第3節 景観に関わる関連法規制及び課題

#### 1. 景観に関わる関連法規制

##### (1) 土地利用規制

当町は、富士北麓都市計画区域（1市2町2村）の一部を構成しています。当町では区域区分（市街化区域・市街化調整区域）の指定はなく、また、用途地域の指定も行われていません。なお、当町（白地地域）における建築形態制限としては、容積率200%、建ぺい率70%、道路斜線（勾配1.5）、隣地斜線（高さ20m＋勾配1.25）の各制限があります。

農地に関しては、三ツ峠山の山頂から中腹にかけての自然公園地域を除き、農業振興地域に指定され、平坦地の多くは農用地に指定されています。

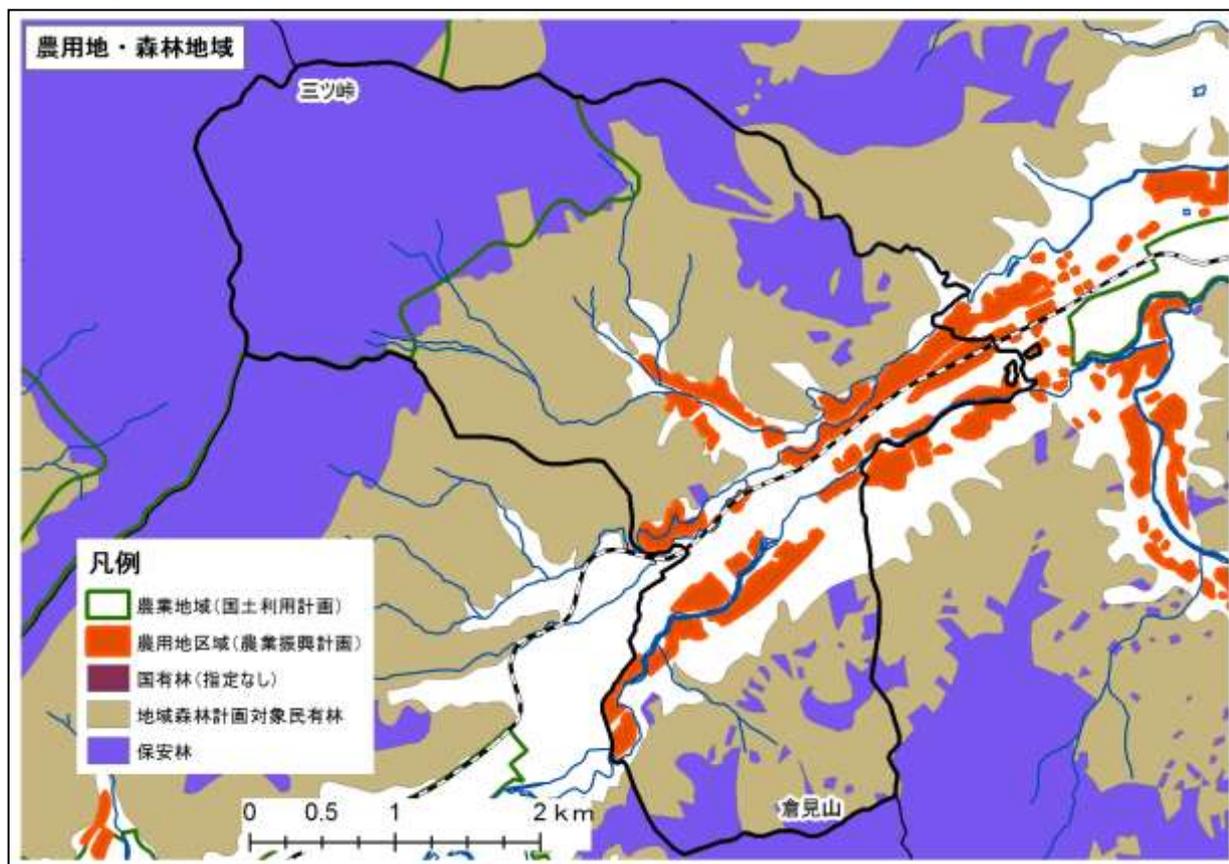
森林地域に関しては、平坦部を除く山地は地域森林計画対象区域に指定され、そのうち三ツ峠山の中腹から山頂にかけて、また倉見山の溪流沿いの土砂流出を防止すべき区域等は保安林（水源かん養保安林、土砂流出防備保安林）に指定されています。

なお、県有林が約35%、民有林が約65%程度の構成となっています。（※図1参照）

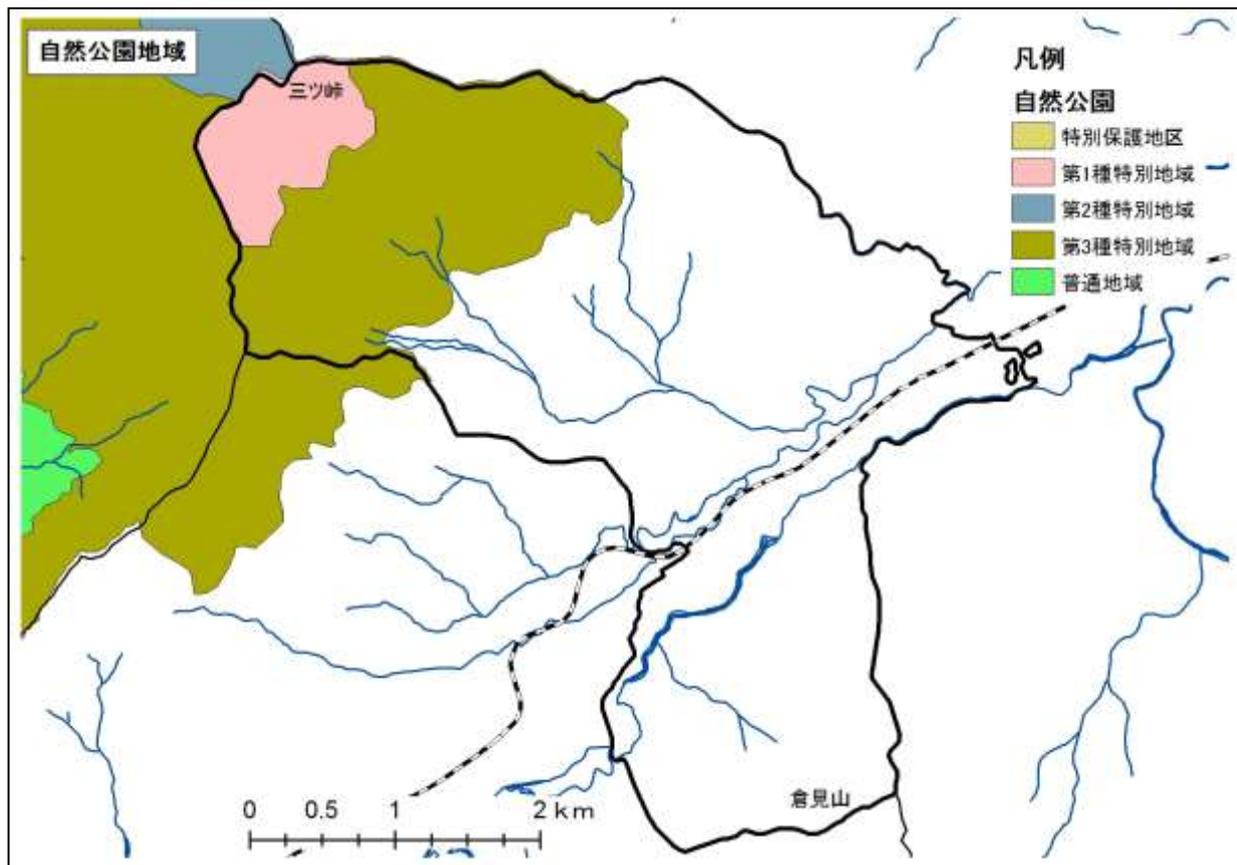
三ツ峠山の中腹から山頂にかけては、富士箱根伊豆国立公園の一部として自然公園地域に指定され、山頂付近は第1種特別地域、中腹は第3種特別地域となっています。（※図2参照）

このほかに、土砂災害警戒区域（27区域）のうち特別警戒区域（20区域）が指定され、建築規制等があります。

【図1】



【図 2】



## (2) その他の条例・法等

### ①山梨県景観条例

山梨県では、山梨らしい個性ある豊かな景観を守り育て緑豊かなうらおいのある快適な環境を創造するため、平成2年10月「山梨県景観条例」及び「山梨県景観条例施行規則」を制定しています。これまで、県に対し、大規模行為の届出が必要でしたが、新しく当町の景観条例を制定することから町への届出に変更となります。

なお、当町の一部地域では自然公園法に基づく許可及び届出を要するエリアのため、自然公園法が優先されます。

### ②森林法に基づく林地開発許可制度

森林が持つ各種の公益機能を維持するため、森林法（1951年）に基づく許可制度が設けられています。地域森林計画の対象となる民有林（保安林等を除く）において、1haを超える開発行為（土石や樹根の採取、開墾その他土地の形状変更など）に適用され、国・地方自治体が行う場合等は適用除外となっています。なお土砂の流出・崩壊や水害の防止機能、水源かん養機能、環境保全機能に著しい支障がない場合に限り許可されます。

### ③開発行為

農林漁業の調和のもとに、住みよい街づくりを実現することを目的として、都市計画法により 1 ha 以上の開発行為（建築物の建築及び特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更）については、許可が必要となります。開発行為においては、公共施設や排水設備等必要な施設の整備を義務づけられ、知事の許可が必要となります。

なお、農林漁業の用に供する建築物や公益上必要な建築物、国・県などの公的機関が行う開発行為等は適用除外となっています。

※特定工作物とはゴルフ場やレジャー施設、墓園、周辺地域の環境悪化をもたらすおそれのあるコンクリートプラント等、危険物の貯蔵又は処理に関する施設等を指し、土地の区画形質の変更とは敷地分割、造成（盛土、切土など）、地目変更等を指します。

※1 ha 未満～3,000 m<sup>2</sup>以上の開発を行う場合は、事前協議の手続、公共施設等の整備に関する基準その他施行に関し必要な事項を定めた「山梨県宅地開発事業の基準に関する条例」により、設計確認制度が適用され、知事の設計確認を受けることが義務付けられています。

### ④山梨県屋外広告物条例

良好な景観の形成、風致の維持、危害の防止を図るため「山梨県屋外広告物条例」が定められており、屋外広告物を設置するには原則として知事の許可が必要です。当町に関係する代表的な地域区分は、以下の通りです。

規制地域	第1種禁止地域（自然公園法の特別地域）
自家用広告物 （店名、商標、事業内容を表示するための 広告物）	総面積 5 m <sup>2</sup> 以内は許可申請不要
	総面積 5 m <sup>2</sup> を超えるものは設置不可
道標・案内図 （広告物に矢印や案内図等を掲示し、誘導 するもの）	全て許可申請が必要 許可基準 1 m <sup>2</sup>
一般広告物 （上記に該当しないもの）	設置不可

※他に当町に関するものとしては第二種禁止地域、第二種許可地域があります。

※その他、全ての地域にわたる許可の共通基準として以下が定められています。

- ・表示部分以外についても、美観風致の維持のために配慮されたものであること
- ・回転灯を使用していないこと
- ・蛍光・夜光等の発光又は反射する塗料や材料を使用していないこと
- ・表示内容の変化するものでないこと

## 2. 景観まちづくりの課題

### (1) 西桂らしい景観・文化的背景の保全

#### ①富士山の眺望や街並み景観の保全

当町は、様々な場所から富士山の勇壮な景観、三ツ峠や倉見山などの美しい山容が見られる絶景の町であり、こうした眺望を阻害しない景観まちづくりのルールが求められます。

集落には手入れの行き届いたへダの垣根、生け垣の家、「富士みち」沿いには格子戸のある商家、桜並木、数多くの寺社があり、街中の水辺景観と相まって穏やかで風格のある景観が見られ、この佇まいを活かすことが必要です。

#### ②水辺景観の保全

当町では桂川などの急流河川が美しく、街中の水路も特徴的な水辺景観を形成しています。しかし、河川にはごみが散見されるとともに人工的な護岸も多く、可能な限り水際を人工物で固めない川づくりへの転換が求められます。

さらに水辺の散策路・公園の整備、湧水地の整備、湿地・休耕田のビオトープ化など環境の整備、また、水路は他の街にはない景観資源として、その保全活用が必要です。

#### ③山岳景観の保全

三ツ峠山は霊山として様々な史跡が残り、屏風岩の荒々しい山岳景観や植生の垂直分布による美しい森林景観が、また、倉見山は三ツ峠山や西桂の街並み、美しい富士山が見られ、眺望の場や三ツ峠古道など登山道の整備・維持が必要です。

#### ④山裾の環境保全

当町の山岳地帯の多くは保安林や国立公園地域として管理・保全されていますが、その山裾においては、管理が行き届いていない人工林が増え、溪流の荒廃も進んでいます。

宅地開発の抑制による土砂災害の予防をはじめ、生き物の棲みかとしてのバッファゾーン（緩衝地帯）、山菜園や里山づくり、桜の里づくりの場などとして、適正管理を促すため保健休養林の指定などにより持続性の高い保全・活用に取り組むことが必要です。

## (2) 西桂の魅力の向上

### ① “水”の活用

都市に住んでいては味わうことのできない当町の大きな魅力である河川・湧水・地下水・水路など、“水”からもたらされる資源や文化を活かすことが必要です。水かけ菜・洗い場等の培われてきた文化の活用、ミネラルウォーターや新たな水資源活用型産業（例：水耕栽培、養魚業）の導入、湧水・地下水の水飲み場の整備などを含め“水のまち”としての個性化を図る取り組みが必要です。

### ② 集落内農地の保全

既成市街地・集落内や周辺にあって、景観や暮らしに潤いをもたらす農地は、可能な限り保全する必要があります。農業従事者の高齢化といった背景を踏まえ、農業従事者が町民等に栽培方法を教え、経営する体験型市民農園等の展開などを検討することが必要です。

### ③ 四季の潤い感の向上

当町には街中、山裾、河川の桜並木や紅葉、立派な生け垣が続く集落など落ち着いた景観があり、さらに休耕農地での景観作物植栽などに取り組んでいます。日々の生活の中で四季の潤いを感じることができる豊かな暮らしを実現するため、花木による景観づくりを進める必要があります。

#### 「景観形成誘導施策の例」

- 生け垣等緑の保全を図る集落での景観協定、平屋建ての誘導
- 富士みち沿いの旧商家等を保全・活用する街中での景観形成基準
- 空き家・空き地の適正管理を進めるルールづくり
- 富士山眺望や文化的資源・趣を活かす景観形成基準
- 三つ峠駅等への観光案内の設置
- 沿道広告物の景観規制