

# 15

## 景観地区と準景観地区

- 景観地区：基本的事項 ……15-01
- 景観地区内で可能な制限 ……15-02
- 景観地区の規制担保手法 ……15-03
- 景観計画と景観地区と地区計画の比較 ……15-04
- 罰則等について ……15-05
- 景観地区指定の事例：歴史的風土や自然景観と融和したまちなみに（鎌倉市） ……15-06
- 景観地区指定の事例：自然景観に調和した和風イメージの景観づくり（藤沢市） ……15-07
- 景観地区の認定の手続 ……15-08
- 準景観地区：基本的事項と指定の事例（岩手県平泉町） ……15-09

# 景観地区:基本的事項

景観地区は、形態意匠の制限の他、建築物の最高限度、敷地面積の最低限度等について、市町村が都市計画として決定します。

景観地区内で建築等を行うためには、形態意匠の制限に適合することについて、市町村長の認定を受けることが必要となります。

認定制度は、一義的・定量的に定めることが難しい建築物等のデザインについて、都市計画で裁量的・定性的な基準を定め、市町村が個別の建築等の計画に対して都市計画との適合性を裁量的に判断する仕組みです。

形態意匠の制限以外の項目についても、建築確認の対象となります。

## 景観地区一覧(平成24年4月1日時点 35地区)

- |            |                                    |            |                                |
|------------|------------------------------------|------------|--------------------------------|
| ・北海道倶知安町 : | 1地区 (ヒラフ高原景観地区)                    | ・岐阜県各務原市 : | 2地区 (テクノプラザ景観地区、グリーンランド柄山景観地区) |
| ・北海道ニセコ町 : | 1地区 (ニセコアンヌプリ・モイワ山山麓地区景観地区)        | ・三重県伊勢市 :  | 1地区 (内宮おはらい町地区)                |
| ・岩手県平泉町 :  | 1地区 (平泉町景観地区)                      | ・京都府京都市 :  | 8地区 (山ろく型美観地区、山並み背景型美観地区等)     |
| ・宮城県仙台市 :  | 2地区 (定禅寺通景観地区、宮城野通景観地区)            | ・兵庫県芦屋市 :  | 2地区 (芦屋景観地区、芦屋川南特別景観地区)        |
| ・東京都江戸川区 : | 2地区 (一之江境川親水公園沿線景観地区、古川親水公園沿線景観地区) | ・和歌山県高野町 : | 1地区 (高野山景観地区)                  |
| ・神奈川県鎌倉市 : | 2地区 (鎌倉地区、北鎌倉地区)                   | ・岡山県倉敷市 :  | 1地区 (倉敷市美観地区)                  |
| ・神奈川県藤沢市 : | 2地区 (江の島地区、湘南C-X地区)                | ・島根県松江市 :  | 1地区 (塩見縄手地区)                   |
| ・静岡県沼津市 :  | 1地区 (沼津市アーケード街美観地区)                | ・広島県尾道市 :  | 1地区 (尾道市景観地区)                  |
| ・静岡県熱海市 :  | 1地区 (熱海市東海岸町景観地区)                  | ・大分県大分市 :  | 2地区 (大分城址公園周辺地区、西大分港周辺地区)      |
|            |                                    | ・沖縄県石垣市 :  | 3地区 (観音堂地区、川平地域景観地区、獅子森景観地区)   |

# 景観地区内で可能な制限

建築物の形態意匠の制限は必ず定める必要があります。

その他、建築物に関する事項(高さの限度、壁面位置、最低敷地面積)や、工作物(形態意匠、高さの限度、壁面後退区域における設置制限)及び開発行為その他に関する事項も定めることができます。

## ○都市計画で定める事項

○種類 ○位置 ○区域

必須事項

都市計画法  
第8条第3項第1号

○面積 ○名称

選択事項

第8条第3項第3号

○建築物の形態意匠の制限

必須事項

○建築物の高さの最高限度又は最低限度

○壁面の位置の制限

○建築物の敷地面積の最低限度

選択事項

景観法  
第61条第2項

## ○条例で定める事項

○工作物の形態意匠の制限

○工作物の高さの最高限度又は最低限度

○壁面後退区域における工作物の設置の制限

選択事項

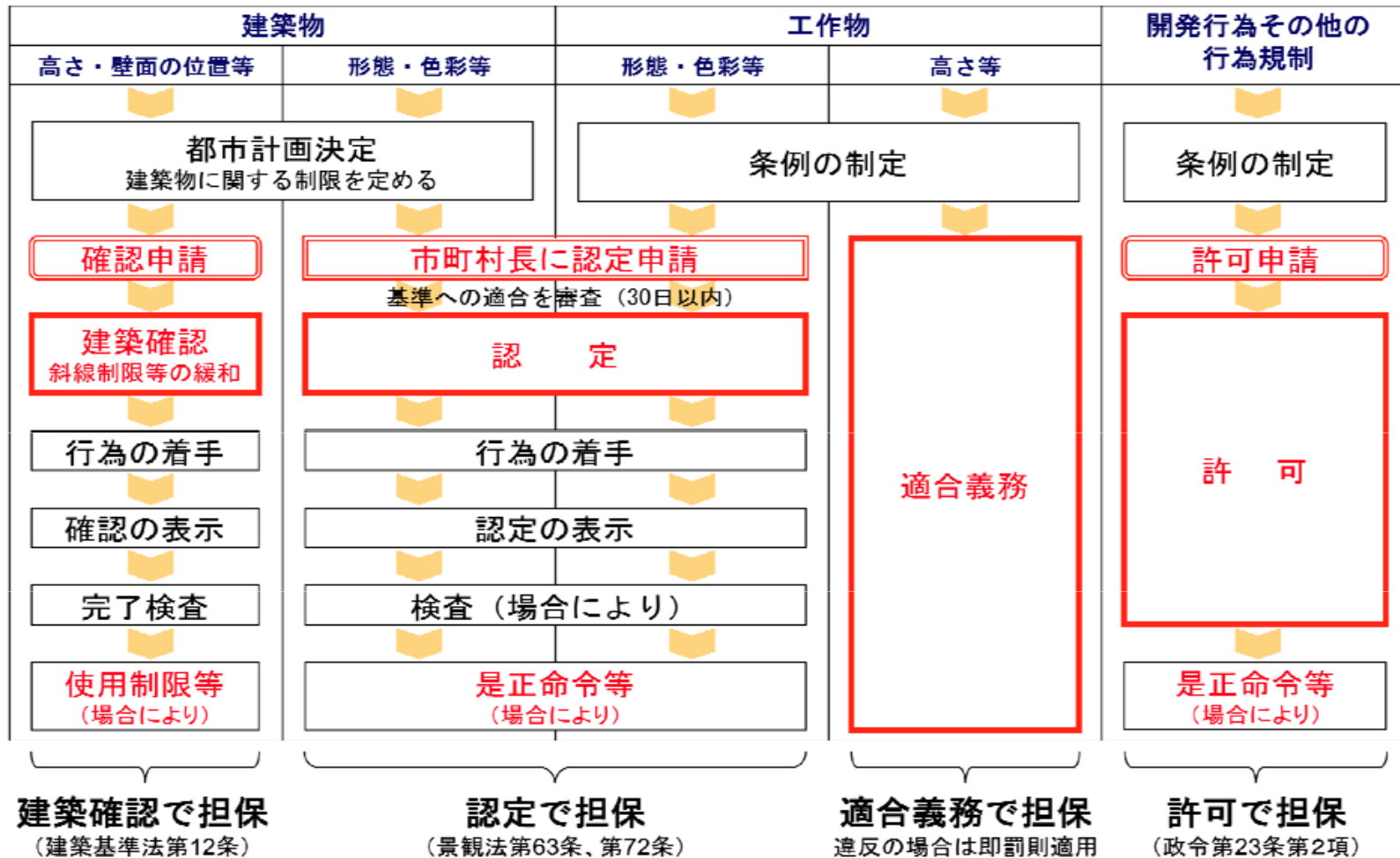
景観法  
第72条第1項

○開発行為その他政令で定める行為の規制  
(土地の形質変更、木竹の伐採 等)

景観法  
第73条第1項

# 景観地区の規制担保手法

建築物及び工作物の形態意匠の制限は認定で担保されます。  
 その他、建築物に関する事項は建築確認で、工作物に関する事項は適合義務で、開発行為その他に関する事項は許可で担保されます。



# 景観計画と景観地区と地区計画の比較

行為	制限	景観計画		景観地区		地区計画	
建築物	形態意匠	景観法	変更命令 * 特定届出対象 行為に限る	景観法	認定	地区計画等形態 意匠条例 (景観法)	認定
	高さの最高限度	景観法	勧告	建築基準法 (景観法)	建築確認	建築条例 (建築基準法)	建築確認
	高さの最低限度	景観法	勧告	建築基準法 (景観法)	建築確認	建築条例 (建築基準法)	建築確認
	壁面の位置	景観法	勧告	建築基準法 (景観法)	建築確認	建築条例 (建築基準法)	建築確認
	敷地面積の最低限度	景観法	勧告	建築基準法 (景観法)	建築確認	建築条例 (建築基準法)	建築確認
	用途					建築条例 (建築基準法)	建築確認
	容積率の最高限度					建築条例 (建築基準法)	建築確認
	容積率の最低限度					建築条例 (建築基準法)	建築確認
	建ぺい率の最高限度					建築条例 (建築基準法)	建築確認
	建築面積の最低限度					建築条例 (建築基準法)	建築確認
	建築物に附属する垣、柵 の構造					建築条例 (建築基準法)	建築確認
緑化率の最低限度					地区計画等緑化 率条例 (都市緑地法)	是正措置 (建築物の維持保全) 建築確認 (建築物の新築・増築等)	
工作物	形態意匠	景観法	変更命令 * 特定届出対象 行為に限る	景観地区工作物 制限条例 (景観法)	認定	地区計画等形態 意匠条例 (景観法)	認定
	高さの最高限度	景観法	勧告	景観地区工作物 制限条例 (景観法)	是正措置		
	高さの最低限度	景観法	勧告	景観地区工作物 制限条例 (景観法)	是正措置		
	壁面後退区域における 工作物の設置の制限			景観地区工作物 制限条例 (景観法)	是正措置	都市計画法	勧告

# 罰則等について

景観地区内の建築物の形態意匠制限に違反した場合や、**工事の停止**又は**是正命令**に違反した場合には**罰則**があります。

罰則の対象	罰則の内容	法
景観地区内の <u>建築物の形態意匠制限</u> に違反した場合	<u>工事の停止</u> 又は <u>是正命令</u>	法第64条第1項
	違反建築物の工事監理者や設計者等の <u>業務停止の処分</u>	法第65条第2項
<u>工事の停止</u> 又は <u>是正命令</u> に違反した場合	一年以下の懲役	法第101条
	または、 50万円以下の罰金	法第101条

# 景観地区指定の事例：歴史的風土や自然景観と融和したまちなみに(鎌倉市)

面積：約224.8ヘクタール

都市計画決定告示日：平成20年3月1日

目的：

周囲の歴史的風土や自然環境と融和したまちなみを誘導し、世界に誇る「武家の古都・鎌倉」にふさわしい都市景観の形成を図る。

【形態意匠の制限(若宮大路周辺商業地)】(抜粋)

## <全般>

建築物の外観、形態意匠は市街地を取り囲む歴史的風土や自然環境、周辺の街並みと調和し、かつ、均整の取れたものとする。

## <建物の色彩>

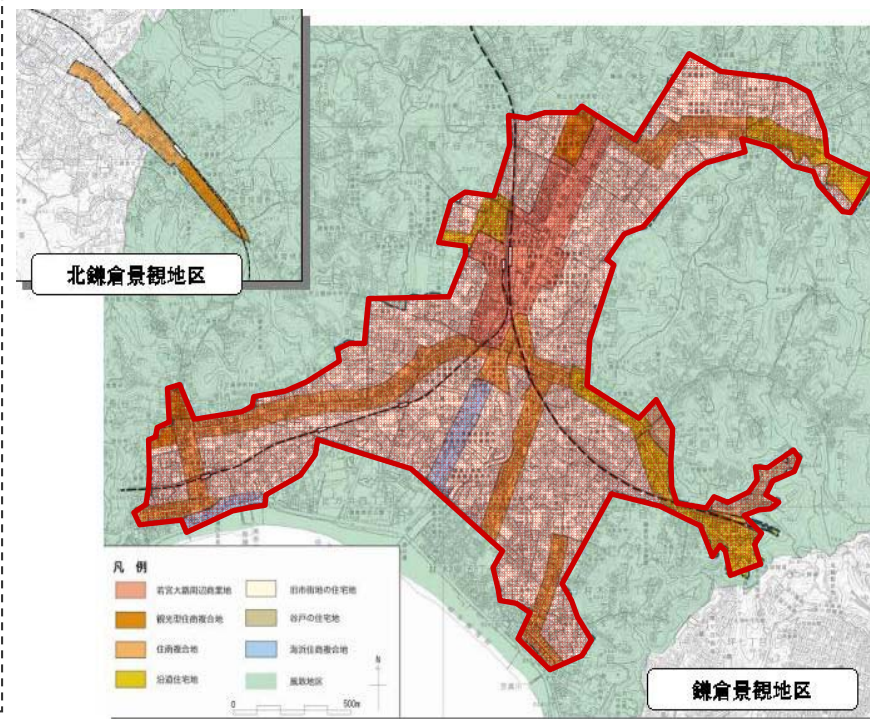
建築物の屋根及び外壁の基調色は、後背の山並みや歴史的資源と調和し、隣接する建築物との対比感が強い色彩は避けるものとし、かつ以下の基準に適合したものとする。ただし、素材色などでまちなみに違和感を与えないと認められるものについてはこの限りではない。

## <屋根の基調色>

色相	明度	彩度
0YR~5Y	6以下	4以下
上記以外	6以下	1以下

## 外壁の基調色

色相	彩度
0YR~5Y	6以下
上記以外	2以下



# 景観地区指定の事例：自然景観に調和した和風イメージの景観づくり(藤沢市)

面積：約38.4ヘクタール

都市計画決定告示日：平成19年4月1日

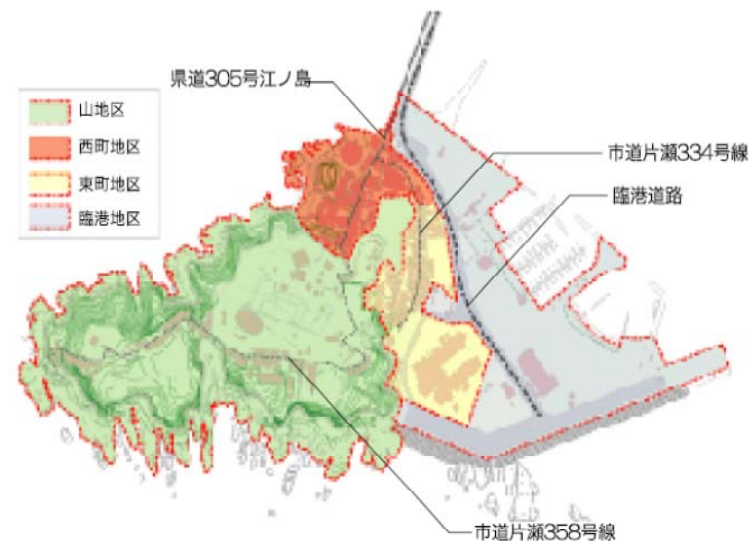
目的：

江の島ならではの「自然・眺望・歴史・文化等」を引き立てながら、自然環境に調和した和風イメージの景観づくりを進める。

## 【景観形成基準】(抜粋)

共通事項	
遠景	・対岸や海上からの眺望に配慮し、美しく緑豊かな江の島の景観を阻害しないこと。 ・色彩が江の島の緑、岩場、海辺等の自然景観になじむものであること。
中景	・島内における見下ろし景観に配慮し、屋根の形状や色彩が周辺と違和感を感じさせないこと。 ・島内における見上げ景観に配慮し、外壁の形状や色彩が周辺と違和感を感じさせないこと。
近景	・軒線や壁面線を揃えるなど街並みの連続性に配慮していること。 ・仕上げや色彩が江の島の自然や歴史と調和した街並みになじむものであること。

地区・要素別事項		
建築物	高さの最高限度	
	形態意匠	建築物の外観の仕上げ・色彩 (屋根、外壁、建具)
		建築物の外観の意匠 (屋根・外壁、建具、日除け・風除け、照明、建築設備)
工作物	高さの制限	
	形態意匠	
開発行為	切土又は盛土によって生じる法の高さ	



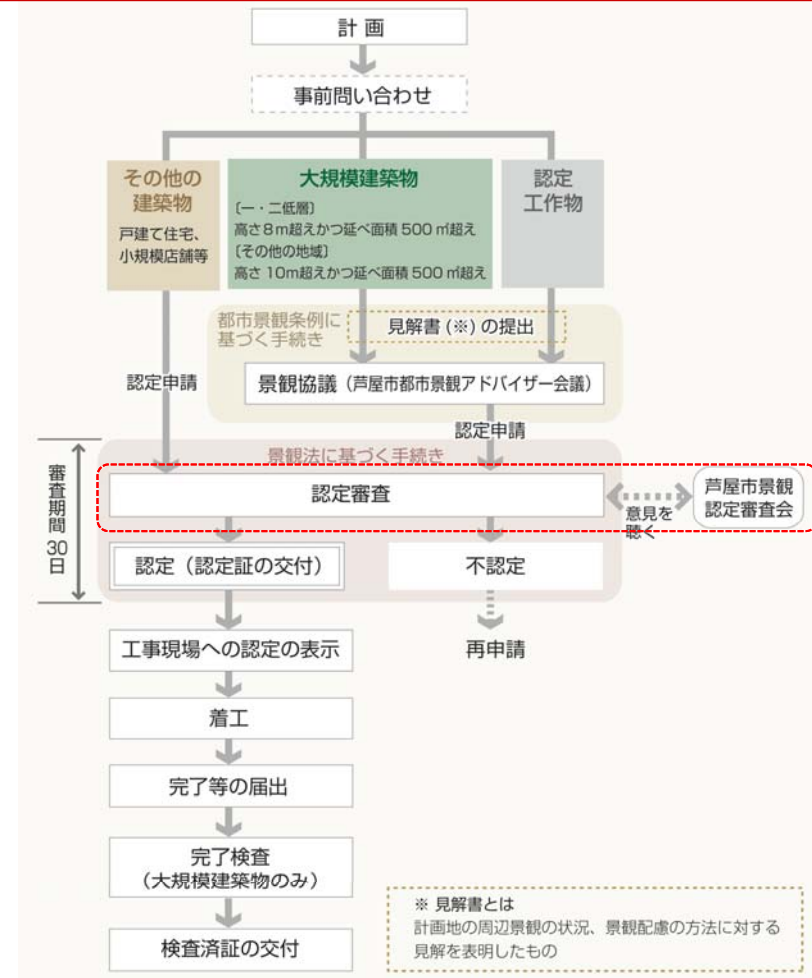


# 景観地区の認定の手続

景観地区の運用に際して、条例で認定手続を定めることも可能です。  
芦屋市では、定性的な基準の審査を行ない、意見を述べる第三者機関として「認定審査会」を設置しています。

## 芦屋市認定審査会の構成

芦屋市の認定審査会は、行政法の有識者2名、建築の専門家1名、ランドデザインの専門家1名で構成されています。



芦屋市における認定フロー

# 準景観地区：基本的事項と指定の事例(岩手県平泉町)

準景観地区は都市計画区域及び準都市計画区域外であって、複数以上の建築物により既にある良好な景観の維持・増進を目的とした制度で、景観計画区域であれば指定をすることができます。

景観地区に準じて行為の規制ができますが、規制の項目、規制の担保措置、違反の是正措置等は条例で定める必要があります。

## 準景観地区指定の事例：岩手県平泉町

面積：約522ha

歴史景観地区 約185ha

風土景観地区 約337ha

準景観地区指定年月日：平成20年12月25日

目的：

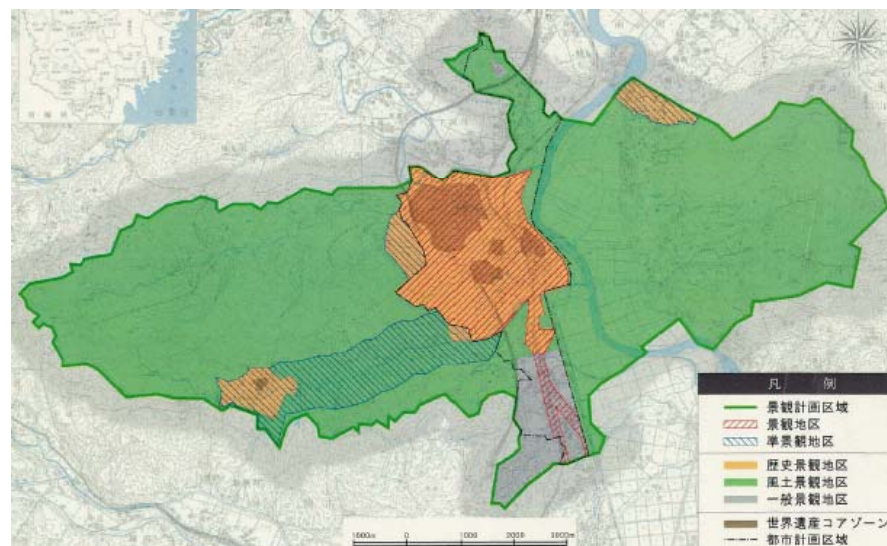
世界遺産登録を目指し、世界遺産コアゾーン(世界遺産登録の推薦資産)に近接する地区において準景観地区を指定。「歴史的景観地区」と「風土景観地区」に区分し、建築物や工作物の形態意匠の制限や高さの制限等を実施。

### 【景観形成基準】(抜粋)

形態意匠の制限 : 建築は和風の制限とする／木造建築を基本とする／屋根の勾配は3/10～5/10とする 等

建築物の高さの制限 : 10m

工作物の形態意匠の制限: 擁壁は、自然石積または緑化等により文化的景観と調和する修景を基本とする 等



# 16

## 市民と事業者の参加と協働

- 景観計画の住民等の提案制度 ……16-01
- 景観協定：基本的事項 ……16-02
- 景観協定：産業団地における景観地区を補完する景観協定（各務原市） ……16-03
- 景観協議会：基本的事項 ……16-04
- 景観協議会：沿道のまちなみ誘導と一体に地域活性化（大阪市御堂筋地区） ……16-05
- 景観協議会：景観重要公共施設に係る景観協議（真鶴町景観重要公共施設協議会） ……16-06
- 景観協議会：広域景観に係る景観協議会（木曾川景観協議会） ……16-07
- 景観整備機構：基本的事項 ……16-08
- 景観整備機構：まず見てもらう、知ってもらうことから（まつえ・まちづくり塾） ……16-09
- 景観整備機構：中間支援組織として様々な活動（京都市景観・まちづくりセンター） ……16-10
- 景観整備機構：ファンド支援の様々な取組み（京都市景観・まちづくりセンター） ……16-11

# 景観計画の住民等の提案制度

景観行政団体に対し、住民やNPO法人等が景観計画の素案を提案できる制度があります。

## 提案対象者

- ・住民等(所有権や借地権を有する者)
- ・NPO法人等

## 提案の条件

- ・景観計画の素案を添えること
- ・対象地域の3分の2の同意(人数、土地面積)
- ・0.5ha以上の規模  
(条例により特に必要な場合は0.1ha以上に定めることが可能)

# 景観協定：基本的事項

土地所有者等（土地所有者及び借地権を有する者）は、その全員の合意により、建築物・緑・工作物・看板・青空駐車場など景観に関するさまざまな事柄を一体的に「景観協定」として定めることができます。

## 景観協定で定めることができる内容

- イ 建築物の形態意匠に関する基準
- ロ 建築物の敷地、位置、規模、構造、用途又は建築設備に関する基準
- ハ 工作物の位置、規模、構造、用途又は形態意匠に関する基準
- ニ 樹林地、草地等の保全又は緑化に関する事項
- ホ 屋外広告物の表示又は屋外広告物を掲出する物件の設置に関する基準
- ヘ 農用地の保全又は利用に関する事項
- ト その他良好な景観の形成に関する事項

※新たに土地所有者等となった者にも協定の内容は継承され有効に働きます。

## 活用イメージ



## 基準項目例

住宅地の建築物や工作物の色・形状・素材・高さ、敷地の緑化、植栽の管理方法等

商店街の屋外広告物の色や大きさ、デザイン、共同設置の義務づけ、等

敷地をセットバックして設けるオープンカフェや花壇・植栽の設置、清掃活動の回数設定等

# 景観協定：産業団地における景観地区を補完する景観協定（各務原市）

各務原市の産業団地テクノプラザにおいては、景観地区の指定とともに、屋外広告物や緑化に関する事項など、景観地区では定めることができない事項を主な対象として北エリア景観協定と南エリア景観協定の2つの協定が締結されています。

## テクノプラザ南エリア景観協定地区 協定内容（抜粋）

- 建蔽率 60% 以下
- 容積率 200% 以下
- 緑地率 低木、中高木で 10% 以上確保
- 植栽時期 建築物の完成後1年以内に実施
- 屋外広告物関係
  - 社名表示
    - ・企業名板 位置：敷地出入口に限り設置可とし、  
高さは1.5m 以下  
材質：周囲との調和に配慮
    - ・建物壁面 企業名、ロゴマーク、シンボルマーク程度のものに限り主たる出入口付近に設置可  
壁面全体の使用を禁止し、文字の大きさは  
一字一辺 80cm を限度
  - 建築物付帯広告
    - ・設置及び掲示の禁止



# 景観協議会：基本的事項

景観行政団体、景観重要公共施設の管理者及び景観整備機構は、景観協議会を組織することができます。

- 必要に応じ、関係行政機関及び観光、商工、農林漁業などの団体、電気事、通信、鉄道等の公益事業を営む者、住民などを加えることが可能です。
- 必要に応じ、協議会の構成員以外の関係行政機関及び事業者に対し、意見の表明、説明その他の必要な協力を求めることができます。
- 協議会で決めた事柄には尊重義務が発生します。

## 活用イメージ



行政区域を越えた景観形成に取り組むために、景観行政団体同士が組織するもの



商店街の修景やシンボルロードでのオープンカフェの実施、屋外広告物の集合化の検討、地域活性化イベントの開催等を検討するために行政や商店主、電気事業者、近隣住民等の協議の場を設けるもの



# 景観協議会：沿道のまちなみ誘導と一体に地域活性化(大阪市御堂筋地区)

御堂筋地区景観協議会は、景観行政団体の他、公共施設管理者、沿道地権者、学識経験者によって構成され、沿道のまちなみ誘導と一体に、にぎわい形成や、活性化イベント等について協議しています。

## 【構成員】

- ① 景観行政団体(大阪市)
- ② 公共施設管理者  
(国土交通省国道事務所)
- ③ 沿道地権者(土地所有者等)
- ④ 学識経験者
- ⑤ その他

## 【御堂筋地区景観協議会での協議項目】

御堂筋まちなみ誘導制度で形成される景観と調和したまちづくりや地域活性化

- ① 御堂筋の景観形成基準
- ② 建物の形態意匠
- ③ 御堂筋沿道でのにぎわい等
- ④ 活性化運動、イベント等





## 景観協議会：景観重要公共施設に係る景観協議（真鶴町景観重要公共施設協議会）

真鶴町景観重要公共施設景観協議会は、景観公共重要施設の整備に係る町と県のデザイン協議、調整の場として設けられ、真鶴らしさを意識した公共施設整備がされています。

真鶴町景観重要公共施設景観協議会には、神奈川県からはまちづくり担当課の他に、事業部局も参加し、協議の成果があがっています。

具体的協議例としては、防波堤の整備に際して、陸から見える事から真鶴の特徴的材料である「小松石」のパネルとすることが協議、実行されています。

景観重要公共施設指定後の取組みフローは、まず、年度当初に施設管理者より年間予定事業を通知してもらい協議対象事業を景観協議会で確定し、具体的な設計が進んだ段階で配慮事項を景観協議会で確定し事業を実施、年度末あるいは年度当初に、年間協議結果に基づき、必要に応じて運営に関する協議をおこなうこととしています。

# 景観協議会：広域景観に係る景観協議会（木曾川景観協議会）

木曾川景観協議会は、木曾川中流域の良好な景観を保全するために、両岸の犬山市と各務原市により設立されたもので、「木曾川景観基本計画」の策定をはじめ、木曾川中流域の景観保全、形成のための取組みを行っています。

## 協議会の構成

各務原市長  
犬山市長  
中部地方整備局 建政部都市調整官  
中部地方整備局 木曾川上流河川事務所長  
東海農政局 木曾川水系土地改良調査管理事務所長  
岐阜県都市建築部 都市政策課長  
愛知県建設部 公園緑地課長  
岐阜県 岐阜土木事務所長  
愛知県 一宮建設事務所長  
各務原商工会議所 会頭  
犬山商工会議所 会頭  
各務原市観光協会 会長  
犬山市観光協会 会長  
木曾川長良川下流漁業協同組合 組合長  
木曾川観光株式会社 支配人

## 協議会の活動

協議会、景観推進委員会の開催  
意見交換会（両市地元住民対象）  
要望活動（景観重要公共施設の同意要望）  
屋外広告物パトロールなど



# 景観整備機構：基本的事項

NPO法人等を「景観整備機構」指定し、良好な景観の形成に関する事業を行う者に対し、アドバイザーの派遣、情報の提供、相談その他の援助を行うことや、景観重要建造物又は景観重要樹木の管理などの業務を行うことができます。

## 【景観整備機構の業務】

1. 良好な景観の形成に関する事業を行う者に対し、当該事業に関する知識を有する者の派遣、情報の提供、相談その他の援助を行うこと。
2. 管理協定に基づき景観重要建造物又は景観重要樹木の管理を行うこと。
3. 景観重要建造物と一体となって良好な景観を形成する広場その他の公共施設に関する事業若しくは景観計画に定められた景観重要公共施設に関する事業を行うこと又はこれらの事業に参加すること。
4. 前号の事業に有効に利用できる土地で政令で定めるものの取得、管理及び譲渡を行うこと。
5. 第五十五条第二項第一号の区域内にある土地を景観農業振興地域整備計画に従って利用するため、委託に基づき農作業を行い、並びに当該土地についての権利を取得し、及びその土地の管理を行うこと。
6. 良好な景観の形成に関する調査研究を行うこと。
7. その他、良好な景観の形成を促進するために必要な業務

# 景観整備機構：まず見てもらう、知ってもらうことから(まつえ・まちづくり塾)

景観整備機構として指定された「NPO法人 まつえ・まちづくり塾」では、まず、地元の人々がまちを再発見してもらうことを大切にしています。

そのために、人々に興味を持ってもらえる創意工夫に満ちたまち歩きを実践しています。小さい活動を積み重ねて、継続することで徐々に意識の啓発につなげる姿勢を大切にしています。

## まつえ・まちづくり塾の取組み

- ・町並みや建物の見学ツアーを、春、夏など四季を通じて開催。
- ・島根県との協働実践事業(平成21年度しまね協働実践事業)で、「新しい観光プログラム提供の仕組みづくり」として、「建築士と歩くまちなみ・たてもの探検ツアー」を開催。
- ・小泉八雲が再話した「怪談」ゆかりの地を小泉凡(小泉八雲の曾孫)さんの案内で訪ねる「松江ゴースト・ツアー」を開催。
- ・松江城内のお堀端にあるおだんご屋めぐり「だんごでハシゴ」の開催 等々。

城下町の面影を残すまちなみ、たてもの、井戸、酒蔵に醤油蔵。そして、ほっこりおいしいグルメ。お城から北にちよっとだけ入った北堀町・石橋町・奥谷町を探検する、軽食・お茶付のまらあるコースを立ててをご用意いたしました。お好きなコースを選んでいただき、早春のひとときを一緒に歩きましょう。

**3/6 参加者募集中 飲食多め! 先着15名**  
**くいしんぼコース**  
土曜日 城北グルメ、あなどるなかれ、おいしいものをちよつとずつほおほり、すてきなまちなみを楽しく歩くコースです。  
10:00集合 12:00解散

**3/7 参加者募集中 これぞ正統派! 先着15名**  
**建築士ご案内コース**  
日曜日 建築士の解説付きでの案内するコースです。まちなみ・建物の魅力をじっくり味わいましょう。  
13:00集合 15:00解散

参加費 各回1,000円 (ガイド料、軽食・お茶代、保険料等実費)  
申込方法 電子メール・ファクス・お電話のいずれかの方法でお申し込みください。  
申込締切 2010年3月4日(木) [8コースとも定員になり次第締め切ります]  
主催 NPO法人 まつえ・まちづくり塾 (株) 島根県観光局 2F観光情報コーナー 李白道  
お問い合わせ (電話) 0852-24-8023 (ファクス) 0852-24-8036 (電子メール) mjuku.info@gmail.com 〒690-0887 島根県松江市殿町8-3 島根県市町村協働センター2階  
後援 松江市

# 景観整備機構：中間支援組織として様々な活動(京都市景観・まちづくりセンター)

景観整備機構として指定された「公益財団法人 京都市景観・まちづくりセンター」は、京都の町家の保存再生をはじめとして、景観まちづくりに対しての相談、学習の機会の提供から、ファンドによる町家再生助成事業まで幅広く活動を展開しています。

学習の場や機会の提供	京町家まちづくりセミナー、京町家再生セミナー、町家所有者・居住者の集い等をそれぞれ年10回のペースで開催
まち歩き等、現地見学イベントの開催	地域の歴史に詳しい方をガイドに、京町家まちづくり散歩、京町家ツアーを企画、開催
景観資源等を紹介したマップ等の作成	京町家まちづくりマップを制作
ワークショップの開催	小学校区単位で、昔の写真を持ち寄って展示する「まちかどアルバム」という取り組みを実施。写真をきっかけとした昔話などで地元のエピソードが加わり、さらなる価値の共有化につながる
融資制度、ファンド事業	京町家に関するファンド助成事業。基金を市民から集めて、京町家の再建、改修などの再生に助成金。現在までに39件に支援。



## 景観整備機構：ファンド支援の様々な取組み(京都市景観・まちづくりセンター)

「公益財団法人 京都市景観・まちづくりセンター」では、京都の町家再生のための基金を募集するために、京都市内の企業の協賛を得て、様々なかたちでの取組みを展開しています。

### 賛助会員ゴールドカード

カード利用額の0.2%が、カード会社から「京町家まちづくりファンド」へ寄付。

### 京町家まちづくりファンド支援自動販売機

自動販売機の売上金から、一定の割合の金額(売上金額の概ね2~6%)が「京町家まちづくりファンド」に自動的に寄付。

### 老舗八つ橋メーカーによるまちづくりファンド支援

八つ橋1箱ごとに、1円を「京町家まちづくりファンド」に寄付。

### 京町家まちづくりバナナ

バナナを1袋ごとに、1円を「京町家まちづくりファンド」に寄付



# 17

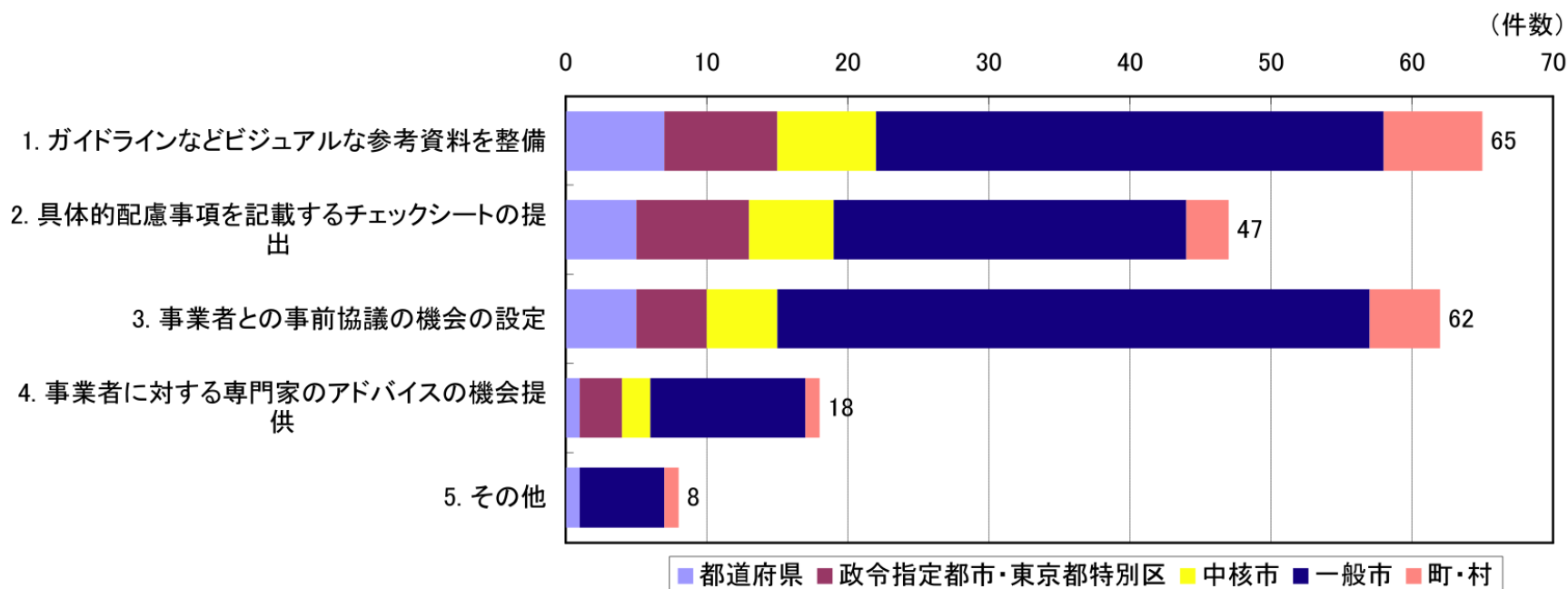
## 景観計画の運用 —届出と審査—

- 景観形成基準の内容理解を促す取組み ……17-01
- 内容理解を促す取組み：解説書、ガイドライン等の作成 ……17-02
- 内容理解を促す取組み：良好な景観を形成する手掛かりとなる資源図の作成 ……17-03
- 届出書類等の工夫：景観シミュレーション図 ……17-04
- 届出書類等の工夫：重要景観カルテ ……17-05
- 届出書類等の工夫：チェックシートの活用 ……17-06
- 事業者の景観検討支援：アドバイザーによる良好な景観形成の技術的支援 ……17-07
- 適合判断の客観性を高める取組み ……17-08
- 適合判断の客観性を高める取組み：第三者機関による審議の制度化 ……17-09
- 適合判断の客観性を高める取組み：景観アドバイザーの設置 ……17-10

# 景観形成基準の内容理解を促す取組み

景観計画等に定めた景観形成基準に適合した建築物等にしてもらうには、景観形成基準の内容を理解してもらうことが大切です。基準の解説書やガイドラインなどの参考資料を整備したり、事業者との事前相談の機会を設けたり、具体的配慮事項を記載するチェックシートの提出を求めているところがあります。

## 景観形成基準の内容理解を促す取組み



「景観法の効果的活用を通じた良好な景観形成の推進に関する検討調査報告書(H21.3)」より  
平成20年8月1日現在の123景観行政団体を対象



# 内容理解を促す取組み: 解説書、ガイドライン等の作成

## 景観計画の解説パンフレットを作成

北海道東川町では、景観計画の解説パンフレットを作成しているが、作成の際に町外からこのまちに移り住んだ人の視点を紹介し、地域の人気づかなくなっている価値を浮かび上げさせるように留意しています。

## 景観計画ガイドラインを策定

新発田市では、景観的な取扱いの方向や手法等を示した「**新発田市景観計画ガイドライン**」を策定しています。「**施設編**」「**色彩編**」「**届出行為編**」「**景観重要公共施設編**」の4編から構成され、「**方針(配慮事項)**」「**決まり(行為の制限)**」「**補足(工夫の仕方や考え方)**」が、豊富な事例写真や建物イメージ図などで示されています。

## 運用マニュアルをテキストに建築業者等の講習の実施

中津川市では、**修景例等を載せた運用マニュアル**を作成、これをテキストに**建築業者等**に対して講習会を開催し、**受講者を補助対象工事の施工業者に認定**しています。これにより建築業者側の理解が深まり、制度の運用が非常に円滑に進んでいます。



東川町景観計画パンフレット



新発田市景観計画ガイドライン(一部)

# 内容理解を促す取組み：良好な景観を形成する手掛かりとなる資源図の作成

世田谷区では、風景づくりを進める上で参考となる主な風景づくりの資源となる場所を地図にまとめ、資源の由来や特徴を解説すると同時に、関連する景観形成基準を示しています。



風景づくり資源図(「世田谷区風景づくり計画」より)

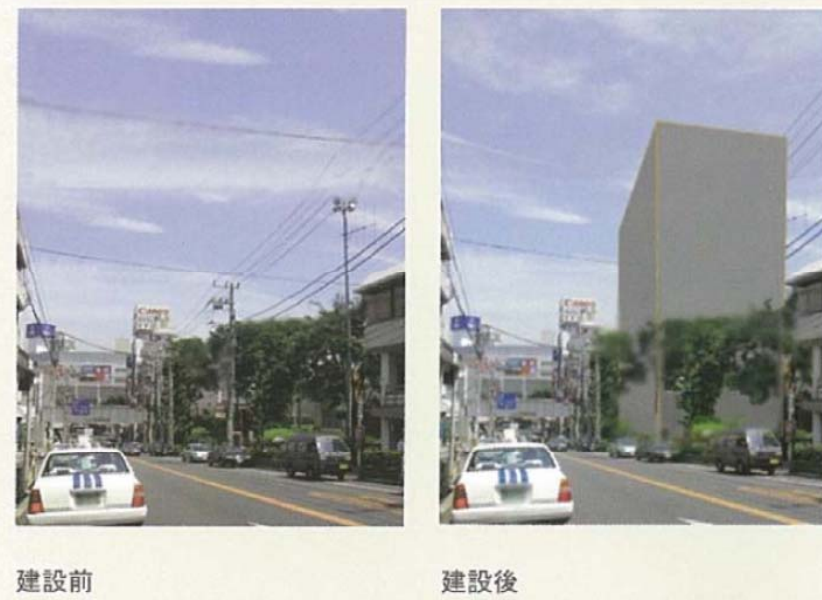
## 届出書類等の工夫：景観シミュレーション図

行為の届出に際しては、届出者等、行為の場所、行為の期間、行為の種類などの基本事項及び届出対象行為の概要を記載した届出書その他、位置図、配置図、平面図、立面図などの図書を添付するよう定めているところが多くあります。

これ以外に、景観形成基準の内容理解や良好な景観形成への配慮を促すために、**行為の制限内容に対してどのような配慮をおこなったかを記載する「チェックシート」**や、景観に与える影響をより具体的に把握するための**「シミュレーション図等」**を求めているところがあります。

横須賀市では、特定届出対象行為の届出に際し「景観チェックシート」や「景観シミュレーション図」などの提出を条例で定めています。

「景観シミュレーション図」は、何がチェックポイントになるかを把握するためのもので、ボリュームチェックができるレベルのCG(コンピュータグラフィックス)か模型を提出してもらっています。事業者も周辺の様子に配慮するきっかけにもなっています。



景観シミュレーション図の例(横須賀市)

# 届出書類等の工夫:重要景観カルテ

福岡県では、計画する建物が県の定める「重要景観」に対してどのような景観的影響を与えるかを、電子データとして公開されている写真をもとに簡易な方法で診断できるツールを提供しています。

●通し番号  
重要景観の全てにふらっている通し番号。P.6～9の市町村別重要景観を参照。

●重要景観の種類  
「矢部川流域景観計画」で11に類型化された、流域の魅力をあらわす景観を記載している。流域全体の取り組みとして守り育てる景観(重要景観)の特徴、ポイントについて、「矢部川流域景観計画」の内容を確認できるように記載している。

●重要景観の名称

●重要景観の基礎情報  
重要景観を見ることがのできる視点場の住所および具体的な場所、視点場の標高、重要景観を構成しかつ配慮すべき景観要素を記載している。「祭り」等では、重要景観の様子が見えるよう補足写真を掲載している。

●視点場  
重要景観を望む視点場の位置を写真で示している。写真の中の赤いコーンの位置が視点場となる。

●視点場の位置  
重要景観を望む視点場の位置を地図上に示している。赤い点の位置が視点場となる。

●適用区域  
特定基準が適用される範囲を示している。視点場を頂点に黄色い扇形の範囲。ほとんどが視点場から距離500mまでの範囲を指定しているが、眺望景観や営みの景観については距離500・1000・1500・2000mの場合があるため注意のこと。

●重要景観の写真  
守るべき重要景観の写真を示す。この重要景観の写真に映り出されている景観を守るため、特定基準への適合が求められる。  
横軸の目盛が左右を見る角度を表し「0°」が中央となる。縦軸が上下の目盛は、視点の高さ(約1.5m)を中心に「高さ:距離(横行)」の比をあらわす。詳細はP.4「重要景観への影響チェックの方法」を参照。

●電子データの提供  
重要景観への影響チェック、重要景観のシュミレーションに必要な各カルテの「重要景観の写真」等の電子データは、福岡県ホームページにて提供している。

## 重要景観カルテの書式

### 写真をもとにした影響評価の手順

ステップ①  
高さ=45.0m+(標高3.0m-標高3.0m)-1.5m=43.5m  
建物aの距離の比率=150m÷43.5m=3.7  
建物bの距離の比率=304m÷43.5m=7.0

写真として映り込む像  
建物aの高さと距離の比=1:3.7  
建物bの高さと距離の比=1:7.0

視点高さ  
建物bのボリューム  
建物aまでの距離150m  
建物bまでの距離304m  
建物aのボリューム

ステップ②  
30.0°  
15.0°  
0.5°  
10.5°

高さ:距離  
1:2  
1:3  
1:4  
1:5  
1:6  
1:7  
1:8  
1:9  
1:10  
1:15  
1:20  
1:30  
視点高さ  
1:50  
1:100  
1:150

ステップ③  
1:3.7  
1:7.0

ステップ④  
建物aは、重要景観の背後に露出し影響する。特定基準への適合が必要。  
建物bは、重要景観の背後に隠れるため、影響なし。

角度 33° 30° 25° 20° 15° 10° 5° 0° 5° 10° 15° 20° 25° 30° 33°

# 届出書類等の工夫:チェックシートの活用

景観形成基準への適合性について、届出を行う者自らがチェックを行う仕組みを設けているところもあります。

大阪市、大津市等では、届出に際し添付書類としてチェックシートの提出を求めています。新潟市、伊勢崎市等では、景観計画に関する手引き書等の中で、自己チェックを促しています。

## 大阪市景観配慮事項説明書

景観形成基準に対応した着眼点

例:外壁  
「開口部による演出」「外壁の分節化」など



自己評価

「十分配慮した」「配慮した」「配慮できなかった」



具体的な配慮事項の記入

※その他の添付図書として、配置図、平面図、彩色立面図、主要断面図、彩色完成予想図、現状写真などの提出を求めています。

## 2 建築物の建築等 (抜粋)

○1で整理した内容をふまえ、各項目とその基準について、自己評価を行いその配慮した事項について記入してください。

項目	基準	着眼点	自己評価	配慮事項記入欄
外壁	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁は、周辺景観と調和するよう、形態意匠を工夫すること。</li> <li>・建築物の正面だけでなく、道路等の公共空間から見える側面や背面の意匠も工夫すること。</li> <li>・建築物が主要道路の交差点、屈曲部、突き当り等、多くの人の視線を集めやすい場所に位置する場合は、特に景観上の工夫すること。</li> </ul>	開口部による演出		
		バランスのとれたデザイン		
		外壁の分節化		
		低層階の用途・デザイン		
特徴あるまち角				
バルコニー等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・バルコニー等は、建築物全体と調和するよう、形態意匠を工夫すること。</li> </ul>	バルコニー等の位置・デザイン		
屋外階段	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外階段は、建築物全体と調和するよう、形態意匠を工夫すること。</li> </ul>	屋外階段の位置・デザイン		
建築設備(1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・配管設備などは、道路等の公共空間に面する外壁に露出させないよう工夫すること。やむを得ず露出する場合は、建築物全体と調和するよう、形態意匠を工夫すること。</li> </ul>	配管、ダクト等の隠ぺい		
		やむを得ない場合の措置		

# 事業者の景観検討支援:アドバイザーによる良好な景観形成の技術的支援

横須賀市では、公共施設、民間施設などを対象とした外壁等の色彩に関する専門家による「色彩相談」を月1回定例で実施しています。民間事業者ばかりでなく、公共施設の色彩検討のアドバイスにも寄与しています。

横須賀市の色彩相談では、事前に電話予約し、あらかじめ市職員が現地写真などの情報を収集し、2時間ほどの時間で1～4件に対してアドバイスを行っています。



マンション（民間施設）

◀ before after ▶

建ち並ぶマンションの外壁色彩を、お互いが調整し合いながら街路樹なども配慮して、統一感のある色彩景観となるよう計画されました。



道路の付帯施設

◀ before after ▶

単調な道路付帯施設の色彩が街並みに配慮したものとなるように、単色から周辺建物の色相を基調にして、明るさに変化をつけた色彩計画としました。

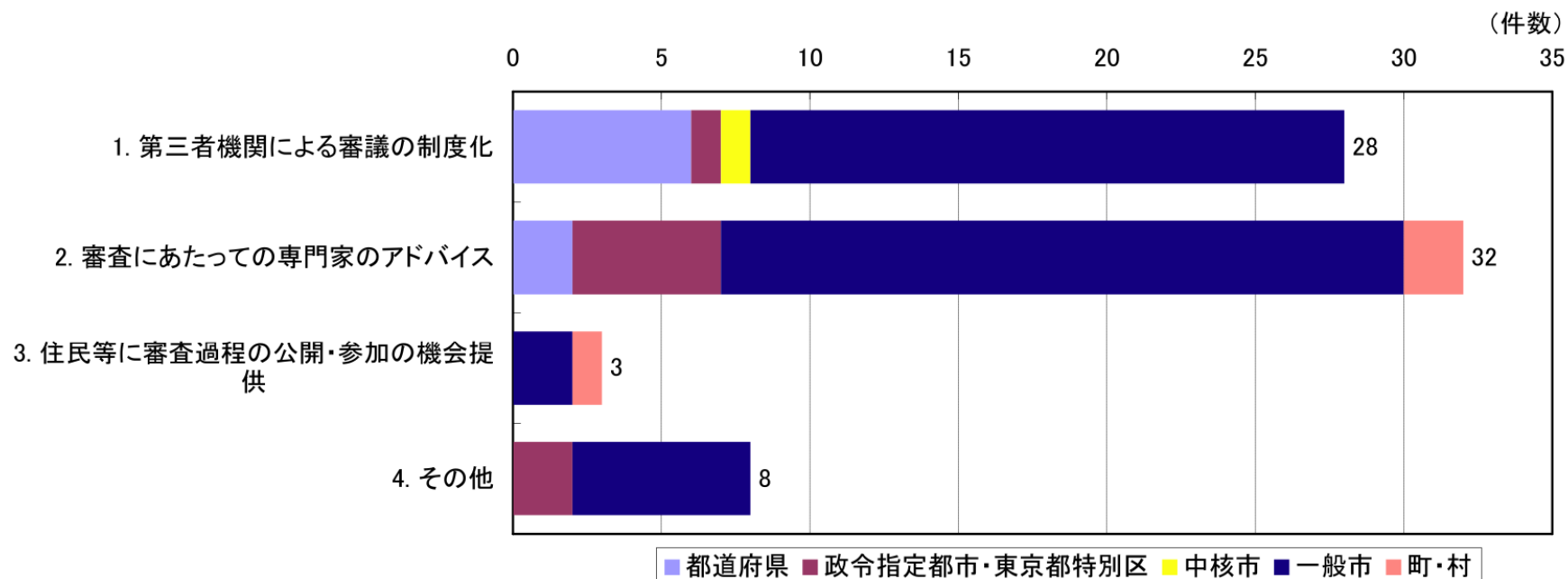


色彩相談による色の塗り替え例(横須賀市)

# 適合判断の客観性を高める取組み

景観計画等に定めた景観形成基準に適合しているかどうかの判断をする場合には、専門性と客観性を求められます。行政判断を補完するために、審査にあたって専門家のアドバイスをもらう仕組みや、第三者機関による審議を制度化しているところがあります。

## 適合判断の客観性を高める取組み



「景観法の効果的活用を通じた良好な景観形成の推進に関する検討調査報告書(H21.3)」より  
平成20年8月1日現在の123景観行政団体を対象

## 適合判断の客観性を高める取組み：第三者機関による審議の制度化

八戸市、伊丹市、松江市、松本市等では、景観審議会等の第三者機関による審議を条例で位置付け、景観形成基準への適合性に関する審査にあたり景観形成上影響のある重要な案件について審議を実施しています。

全ての案件に関わる場合と、一定規模以上の案件、補助金を支出する案件、緩和案件など特に第三者の客観的判断が求められるものにものみ関わる場合などがあります。

松本市では、景観審議会に「景観評価会」をおいて、緩和案件の評価をおこなってもらっています。景観評価会は信州大学の教授や、建築士会2名、市民町会長1名、広告業1名の計5名で構成しています。

現在、判断のブレを防ぐ観点から、景観評価会における「評価基準」を、内規として整備することを検討しています。届出の窓口業務においても一定の「評価基準」があると相談に対応しやすい。



## 適合判断の客観性を高める取組み：景観アドバイザーの設置

旭川市、八潮市、神戸市、近江八幡市等では、景観形成基準への適合性に関する審査にあたり専門家からのアドバイスを得る仕組み(景観アドバイザー等)を設けています。

近江八幡市では、風景づくり委員会の専門家2人に、アドバイザーになってもらっています。行政指導のアドバイスや、事業者(住民)との間に入って考え方を説明し理解を求める支援をお願いしています。開催は該当案件がある場合に随時としています。住民にとって、行政から言われるのに対して、専門家からのアドバイスは受け入れてもらいやすいとの評価が得られています。

# 18

## 景観計画の運用

### —事業者等との協議—

- 「景観協議」の取組み .....18-01
- 「景観協議」の取組み：事業者等との対話型協議（神奈川県真鶴町） .....18-02
- 「景観協議」の取組み：「景観形成ガイドライン」による事前協議（新宿区） .....18-03
- 「景観協議」の取組み：第三者機関による景観地区の事前協議（芦屋市） .....18-04
- 「景観協議」の取組み：景観地区における住民による景観協議（鎌倉市） .....18-05
- 「景観協議」の手法：デザインレビュー .....18-06
- 「景観協議」の手法：シャレットワークショップ .....18-07

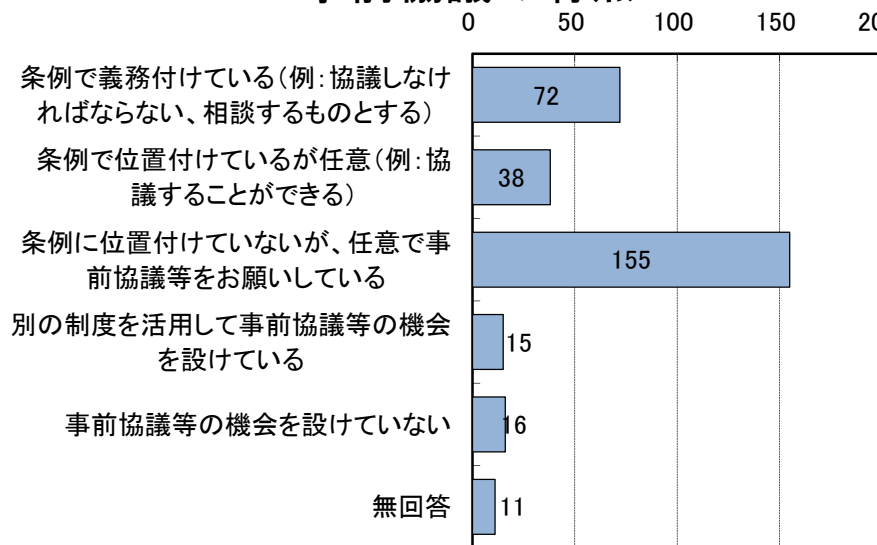
# 「景観協議」の取組み

景観計画を策定済み（H23年9月1日時点）景観行政団体のうち事前協議等の機会を設けているのは280団体あり、91%を占めます。

この事前協議は、計画が固まる前の段階で行われることで効果を発揮する事から、景観法に基づく届出の前に行われることがほとんどです。しかし、この協議で**行為の制限の適合状況を審査するのは二重規制**にあたり、法の比例原則（達成されるべき目的とそのために取られる手段としての権利・利益の制約との間に均衡が求められるという原則）に反するとの指摘があり注意を要します。

### 事前協議の有無

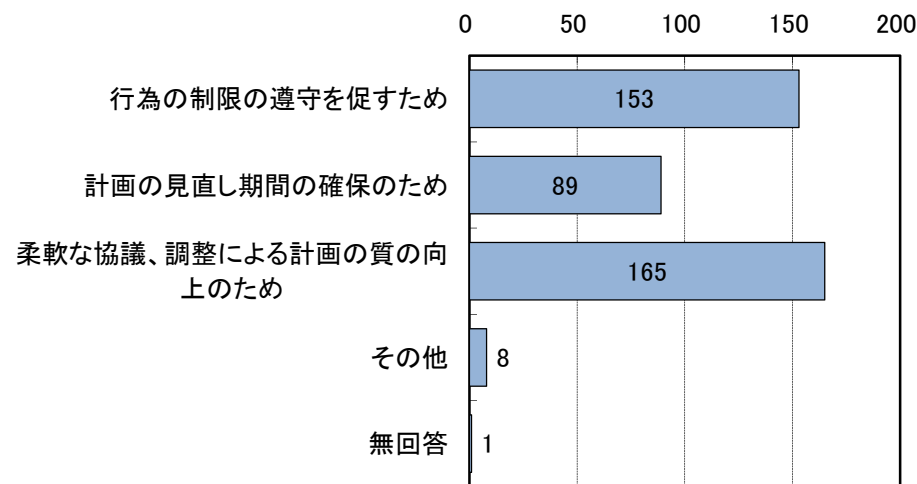
(団体)



対象: 平成23年9月1日時点で景観計画策定済みの307の団体  
資料: 景観法の活用意向について(平成23年9月1日時点)

### 事前協議の目的

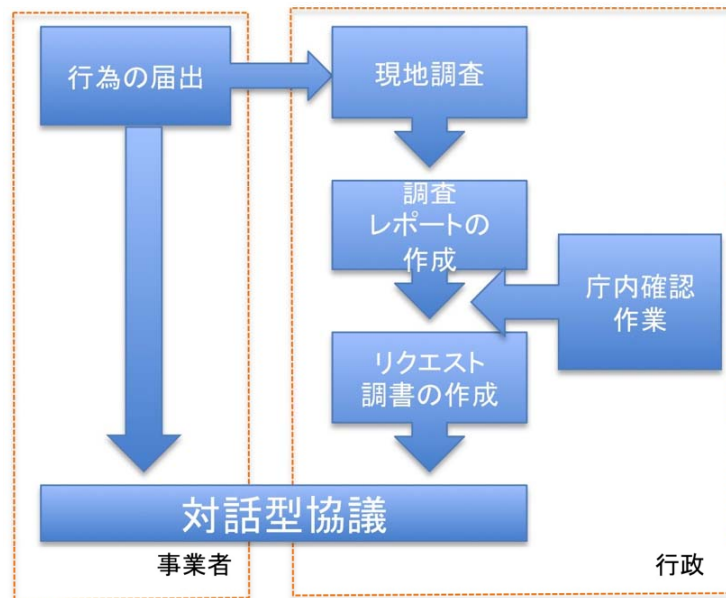
(団体)



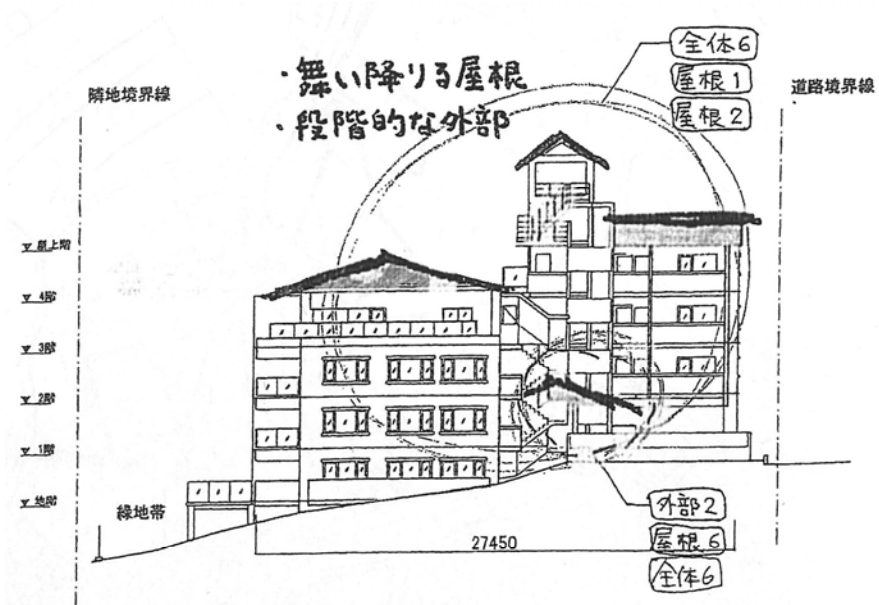
対象: 平成23年9月1日時点で景観計画策定済みの307の団体のうち「条例で義務付けている」、「条例で位置付けているが任意である」、「条例に位置付けていないが、任意で事前協議等をお願いしている」と回答した265の団体  
資料: 景観形成の取組に関する調査(平成23年9月1日時点)

# 「景観協議」の取組み:事業者等との対話型協議(神奈川県真鶴町)

神奈川県真鶴町では、景観法に基づく届出があった個人宅以外の物件についてデザイン協議を行っています。デザイン協議に際しては、あらかじめ職員が現地調査を行い、現場の景観的特徴や「美の基準」に関連する事項を「調査レポート」としてまとめ、協議事項をまとめた「美の基準リクエスト調書」を、庁内確認作業のうえ作成しています。事業者からは調書に対する回答を提示してもらいますが、その際に、お互いの意見に対する意図の確認や、実現できない基準に対する代替案の検討、事業者からの逆提案など、双方向型の協議を行っていることが特徴です。



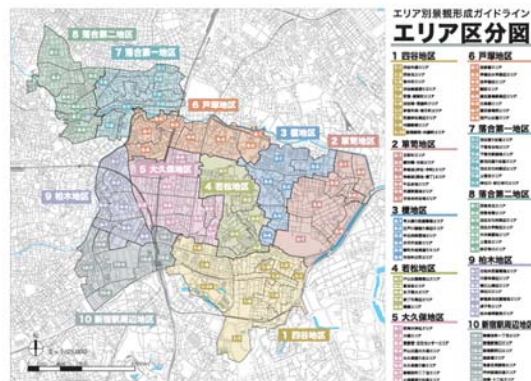
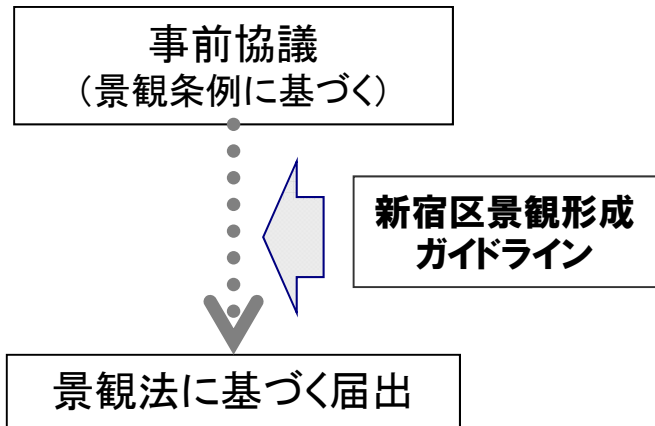
真鶴町の「対話型協議」の流れ



リクエスト調書に対する回答例

# 「景観協議」の取組み:「景観形成ガイドライン」による事前協議(新宿区)

新宿区では、景観法に基づく届出に先立ち、自主条例に基づく事前協議を実施しています。協議に当たっては、保全だけでなく、創造的な協議を目的として、地域の景観特性にふさわしい建築物等の誘導を行うための指針である「景観形成ガイドライン」を活用しているのが特徴です。



区内全域を72エリアに区分

ガイドラインは景観形成基準の解説ではなく、事業者の取組を促すよう、地区の特性や景観形成のためのヒントを提示

## ○地区の概要



## ○景観特性



## ○景観形成の目標

## ○景観形成の方針

- ・景観形成の考え方
- ・具体的な方策

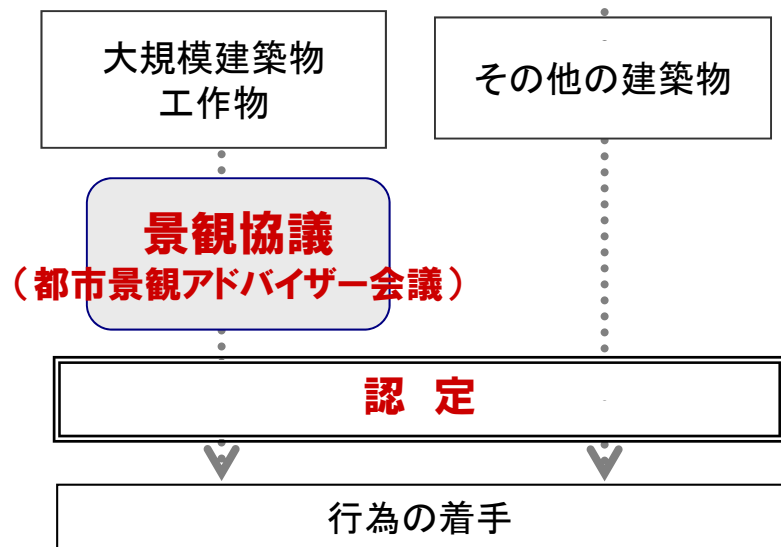


# 「景観協議」の取組み: 第三者機関による景観地区の事前協議(芦屋市)

芦屋市では、市域全域を景観地区に指定(H21.7.1)し、全ての建築物(10㎡以上)と一定の工作物の建築等について、形態意匠の認定を義務付けています。  
また、大規模建築物等については、認定に先立ち自主条例に基づき、第三者機関である「芦屋市都市景観アドバイザー会議」による景観協議を実施しています。



＜認定等のフロー＞



## 大規模建築物に係る形態意匠の制限(抜粋)

### ＜色彩＞

・芦屋の景観色を念頭に、高明度及び低彩度を基本とし、周辺の景観との調和に配慮したけばけばしくない配色とすること。特に建物の大部分を占める外壁の基調色の彩度については、地域に多く用いられている色彩との調和を図り、明度5以上の明るめの色調とし、かつ、マンセル値で次の数値を満たすこと。(略)

### ＜建築物に付属する施設＞

・建築物に付属する駐車場、駐輪場、屋外階段、ベランダ、ゴミ置場等は、建築物及び周辺の景観と調和した意匠とすること。特に駐車場は、自動車が周囲から見えないようにし、緑化等の工夫をすること。

### ＜通り外観＞

・前面空地、エントランス周り、駐車場アプローチなどの接道部は、建築物と一体的に配置し、及びしつらえらるとともに、材料の工夫を行い、落ち着いたある外観意匠とすること。  
・十分な修景植栽を施すことにより、緑ゆたかな外観意匠とすること。

# 「景観協議」の取組み: 景観地区における住民による景観協議(鎌倉市)

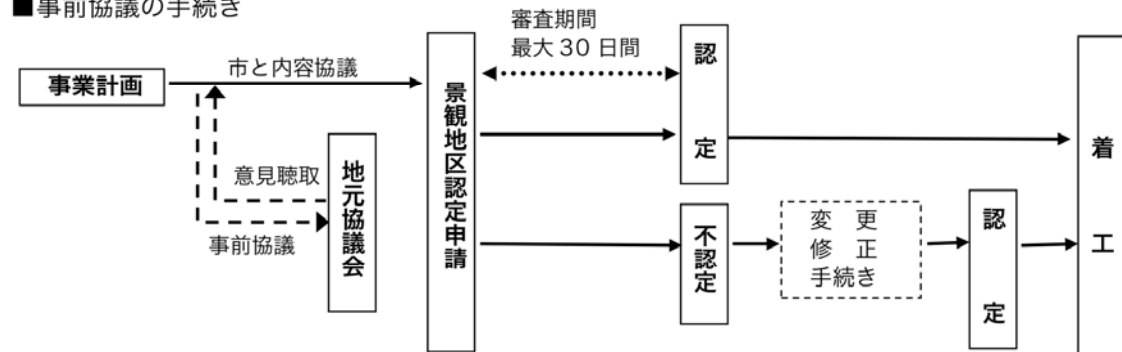
鎌倉市は、自主条例に基づき景観地区の認定の手續等に先んじて、関係住民による景観形成協議会の意見を聴くよう住民参加を位置づけています。景観協議の内容は、地区のガイドラインである「まちなみの作法集」に基づいて行われています。

## 鎌倉市都市景観条例

**(景観地区景観形成協議会との事前協議)**  
第15条景観地区景観形成協議会が設置されている景観地区内において、法第63条第1項の規定による認定申請(法第66条第2項の規定による通知を含む。以下「認定申請等」という。)を行おうとする者は、規則で定める建築物に限り、当該認定申請等及び建築基準法第6条第1項の規定による建築物に関する確認申請又は同法第18条第2項の規定による通知をする前に、当該景観地区の景観地区景観形成協議会の意見を聴かなければならない。

**(景観形成協議会)**  
第18条景観形成地区の関係住民は、当該景観形成地区における都市景観の形成のための方針(以下「景観形成方針」という。)及び都市景観の形成のための基準(以下「景観形成基準」という。)の案の作成について協議することその他当該景観形成地区の都市景観の形成の促進についての活動を行うことを目的として、規則で定めるところにより市長の認定を受けて、景観形成協議会を設立するものとする。

### ■事前協議の手續き



\*事前協議に必要な図面(詳細は別紙参照)

- ・付近見取図
- ・配置図
- ・現況カラー写真
- ・その他、行為の状況が分かる図面(各面立面図など。)

# 「景観協議」の手法: デザインレビュー

藤沢市の辻堂駅北の大規模工場跡地(C-X特別景観形成地区)のまちづくりでは、「湘南シークロスまちづくり調整委員会」及び、同「土地利用・景観部会」等との協議等を踏まえ包括的に規制・誘導を行う「デザインレビュー」を実施しています。

ひとつの施設計画に対して少なくとも4、5回、多いもので10数回の協議をし、開発コンセプトの意見交換に始まり、湘南C-Xのまちづくりに対する意識の共有、周辺との関係の確認・共有を経て、各敷地のサイトプラン、建築計画、デザインの調整を行っています。



デザインガイドプラン(一部)



協議用全体模型(1/500)



# 「景観協議」の手法：シャレットワークショップ

多分野の専門家によるデザイン検討の短期集中型ワークショップをシャレットワークショップといいます。JR姫路駅北駅前広場整備に関して、公開で行われたワークショップは当初案を見直すきっかけとなりました。

## JR姫路駅北駅前広場整備に関する提言

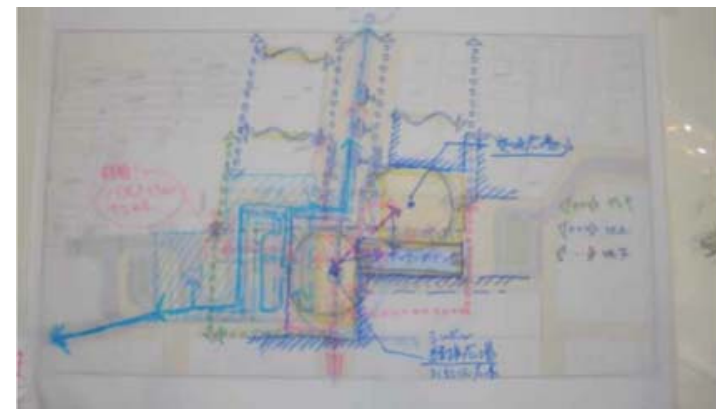
「姫路駅北駅前広場整備推進会議」で合意された「姫路駅北駅前広場デザインコンセプト」を明確に空間化し、世界に冠たる駅前広場を創造すべきである。

### 【景観】

- 1 オープンスペースについては、防災機能や賑わいを持たせるため、細かく分散させるより大きく集約することが好ましい。中央コンコース前のおもてなし広場は、世界遺産の姫路城と対峙する質の高いデザインが求められる。
- 2 多くの人々が入り出る中央コンコースの前には広い広場が必要であり、姫路城への眺望に加え、東西各エリアへの視認性を確保する必要がある。JR駅ビルの北西側のコーナーは眺望を阻害しないデザインが求められる。
- 3 JR姫路駅の出入り口近辺に、二層の高さで姫路城を眺望できる視点場があることが好ましい。デッキのデザインは下から見た景観に配慮すべきである。
- 4 姫路城側から見た駅前景観も重要である。モニュメントのありかたやJR駅ビルの表情のデザインを注意深く考える必要がある。
- 5 大手前通りから姫路城を望む中央の軸を確保するため、東西地域のバランスを考えながら、公共交通の軸を中心からはずす計画の検討もすべきである。



公開ワークショップの様子



専門家による検討図