

第2章 景観施策と土地利用が連動した実例の抽出

2-1 景観形成の取組に関する意向調査の概要

(1) 調査概要

景観施策と土地利用が連動した取組みの現状、先行事例を把握するため、景観行政団体へアンケート調査を実施した。調査概要は以下の通りである。

表 調査の概要

調査期間	平成28年1月25日(月)～2月12日(金)
調査対象	景観行政団体685団体(平成28年1月1日現在)
調査主体	国土交通省 公園緑地・景観課
調査項目	○コンパクトシティの取組み状況 ○コンパクトシティと連動した景観施策の取組み状況 ○短期的(概ね5年以内)に効果が得られている景観施策
回答団体数(回収率)	587団体(85.7%)

(2) 調査結果

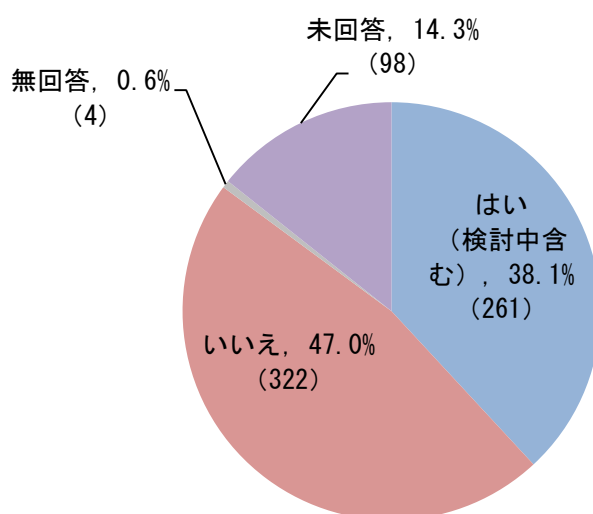
1) コンパクトシティの取組み状況

コンパクトシティに取り組んでいる自治体は、景観行政団体の約38%である。

そのうち、都道府県では、過半数を超える約58%が取り組んでいる。また、市区町村では、政令市が約84%と一番多く取り組んでおり、次いで中核市が約68%、一般市町村は約33%に留まっている。

図 コンパクトシティの方向性を打ち出したり、施策の展開などの取組の有無（問1の1）

【景観行政団体 n=685】



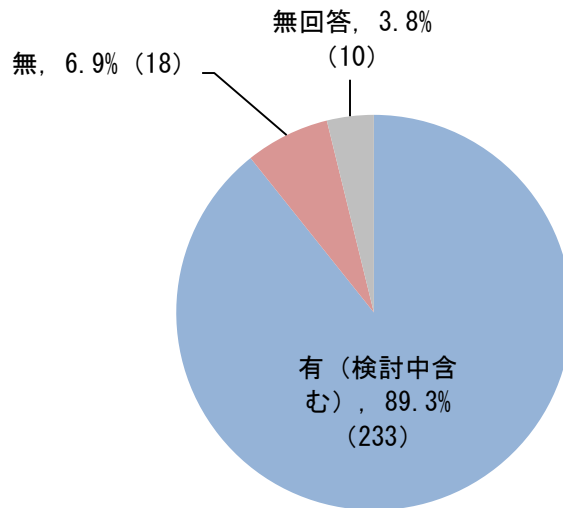
	全体	1 はい (検討中含む)	0 いいえ	無回答	未回答
都道府県	34	26	8	0	11
	100.0%	57.8%	17.8%	0.0%	24.4%
政令市	17	16	1	0	2
	100.0%	84.2%	5.3%	0.0%	10.5%
中核市	44	30	8	0	6
	100.0%	68.2%	18.2%	0.0%	13.6%
一般市町村	577	189	305	4	79
	100.0%	32.8%	52.9%	0.7%	13.7%
計	685	261	322	4	98
	100.0%	38.1%	47.0%	0.6%	14.3%

コンパクトシティに取り組んでいる自治体のうち、コンパクトシティを形成のための施策を位置付けている計画を策定又は検討中である団体は、約 89%である。

そのうち、都道府県では、過半数を超える約 69%が取り組んでいる。また、市区町村では、中核市と一般市町村ともに 9 割を超える景観行政団体が計画を策定・検討しており、政令市は約 8 割となっている。

図 コンパクトシティ形成のための施策を位置づけている計画の有無（問 1 の 3）

【問 1 の 1）で「はい」と回答した団体 n=261】



	全体	1 有（検討中含む）	0 無	無回答
都道府県	26 10.0%	18 69.2%	3 11.5%	5 19.2%
政令市	16 6.1%	3 81.3%	2 18.8%	0 0.0%
中核市	30 11.5%	28 93.3%	2 6.7%	0 0.0%
一般市町村	189 72.4%	174 92.1%	10 5.3%	5 2.6%
計	261 100.0%	233 89.3%	18 6.9%	10 3.8%

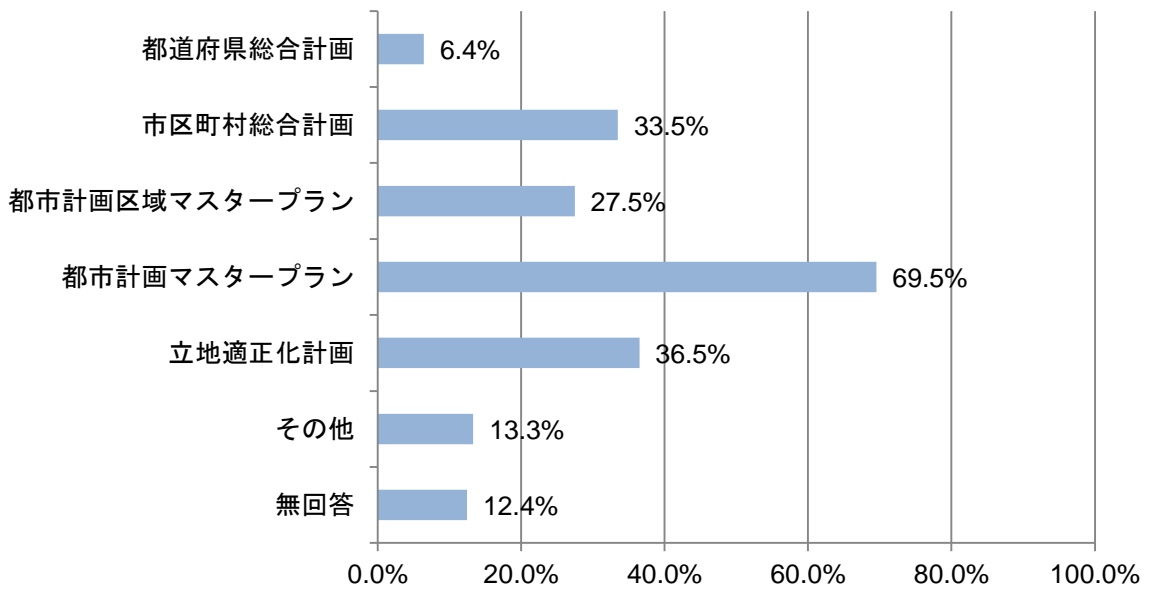
コンパクトシティ形成のための施策を位置付けている計画は、約70%が都市計画マスタープランであり、次いで立地適正化計画が約37%、市区町村総合計画が約34%となっている。

そのうち、都道府県では、約89%が都市計画区域マスタープランである。また、市区町村では、政令市、中核市、一般市町村ともに都市計画マスタープランが6割を超え、その他、市区町村総合や都市計画区域マスタープラン等が主な計画として挙げられている。

立地適正化計画については、中核市が約61%と顕著に高く、次いで一般市町村が約38%、政令市が約15%となっている。

図 コンパクトシティ形成のための施策を位置づけている計画のタイプ（複数回答可）（問1の4）

【問1の3）で「有（検討中）」と回答した団体 n=233】



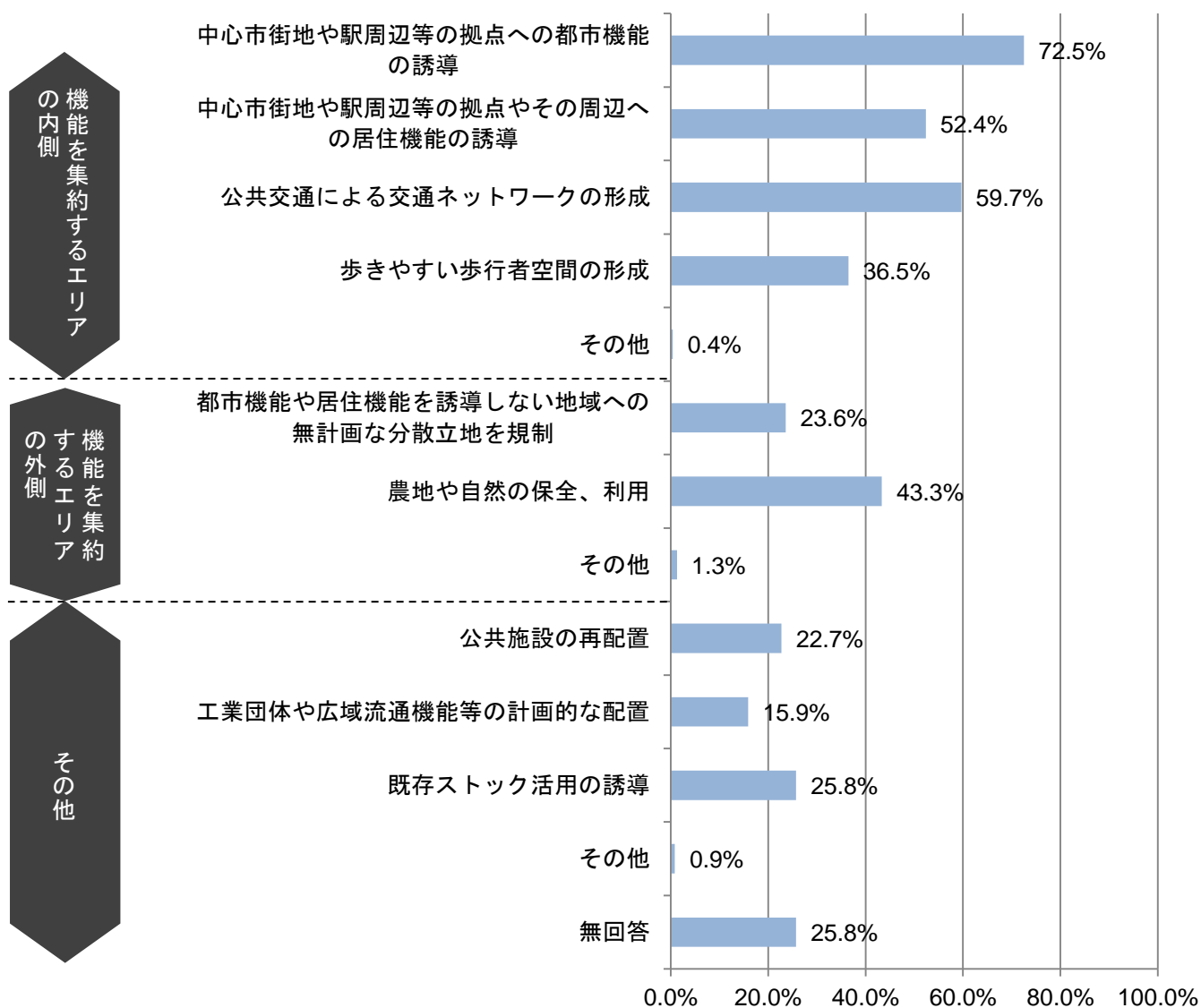
	全体	a 都道府県総合計画	b 市区町村総合計画	c 都市計画区域マスタープラン	d 都市計画マスタープラン	e 立地適正化計画	f その他	無回答
都道府県	18 7.7%	4 22.2%	0 0.0%	16 88.9%	1 5.6%	0 0.0%	8 44.4%	9 50.0%
政令市	13 5.6%	0 0.0%	6 46.2%	2 15.4%	13 100.0%	2 15.4%	0 0.0%	3 23.1%
中核市	28 12.0%	2 7.1%	14 50.0%	10 35.7%	20 71.4%	17 60.7%	2 7.1%	4 14.3%
一般市町村	174 74.7%	9 5.2%	58 33.3%	36 20.7%	128 73.6%	66 37.9%	21 12.1%	13 7.5%
計	233 100.0%	15 6.4%	78 33.5%	64 27.5%	162 69.5%	85 36.5%	31 13.3%	29 12.4%

コンパクトシティ形成の方針は、機能を集約するエリアの内側における方針が多く、経計画で位置付けられており、「中心市街地や駅周辺等の拠点への都市機能の誘導」が約73%、「公共交通による交通ネットワークの形成」が約60%、「中心市街地や駅周辺等の拠点やその周辺への居住機能の誘導」が約52%の地方公共団体の計画で位置付けられている。

機能を集約するエリアの外側における方針は、農地や自然の保全、利用が43%と一番多くなっている。

図 計画に位置付けるコンパクトシティ形成の方針の種類（複数回答可）（問1の5）

【問1の3）で「有（検討中）」と回答した団体 n=233】



市区町村に着目すると、政令市においては機能を集約するエリアの内側における施策の方針を位置付けている市区町村が多い。

中核市においては、全体的に各種施策の方針を位置付ける割合が高くなっており、各種施策を総合的に取り組もうという意図が読み取れる。

特に、中核市においては「中心市街地や駅周辺等の拠点への都市機能の誘導」や「公共交通による交通ネットワークの形成」、「歩きやすい歩行者空間の形成」、「既存ストック活用の誘導」等の割合は政令市や一般市町村よりも高い。

機能を集約するエリアの外側における施策については、政令市よりも中核市、一般市町村の方が方針を位置付けている割合が多くなっている。

都道府県においては、「機能を集約するエリアの外側における施策」や「工業団地や広域流通機能等の計画的な配置」の割合が市区町村より高い。

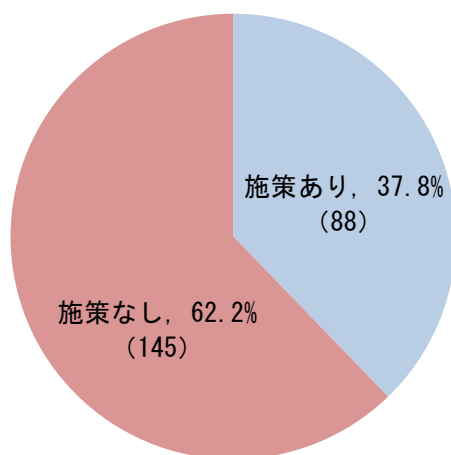
	機能を集約するエリアの内側における施策について					機能を集約するエリアの外側における施策について			その他について				無回答
	a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k	l	
	中心市街地や駅周辺等の拠点への都市機能の誘導	中心市街地や駅周辺等の拠点やその周辺への居住機能の誘導	公共交通による交通ネットワークの形成	歩きやすい歩行者空間の形成	その他	都市機能や居住機能を誘導しない地域への無計画的な分散立地を規制	農地や自然の保全、利用	その他	公共施設の再配置	工業団地や広域流通機能等の計画的な配置	既存ストック活用の誘導	その他	
都道府県	12 66.7%	9 50.0%	12 66.7%	10 55.6%	0 0.0%	8 44.4%	11 61.1%	0 0.0%	3 16.7%	6 33.3%	5 27.8%	0 0.0%	11 61.1%
政令市	11 84.6%	9 69.2%	10 76.9%	5 38.5%	0 0.0%	2 15.4%	5 38.5%	0 0.0%	0 0.0%	2 15.4%	2 15.4%	0 0.0%	4 30.8%
中核市	24 85.7%	18 64.3%	19 67.9%	13 46.4%	1 3.6%	6 21.4%	10 35.7%	0 0.0%	6 21.4%	4 14.3%	10 35.7%	0 0.0%	6 21.4%
一般市町村	122 70.1%	86 49.4%	98 56.3%	57 32.8%	0 0.0%	39 22.4%	75 43.1%	3 1.7%	44 25.3%	25 14.4%	43 24.7%	2 1.1%	39 22.4%
計	169 72.5%	122 52.4%	139 59.7%	85 36.5%	1 0.4%	55 23.6%	101 43.3%	3 1.3%	53 22.7%	37 15.9%	60 25.8%	2 0.9%	60 25.8%

コンパクトシティの実現化施策がある自治体は、計画を策定している自治体の約 38%である。

そのうち、市町村では、政令市が約 62%と一番多く取り組んでおり、次いで中核市が約 57%、一般市町村が約 35%となっている。一方、都道府県は約 22%と市町村と比べ、取り組んでいる地方公共団体は少ない。

図 コンパクトシティの実現化施策の有無（問 1 の 6）

【問 1 の 3）で「有（検討中）」と回答した団体 n=233】



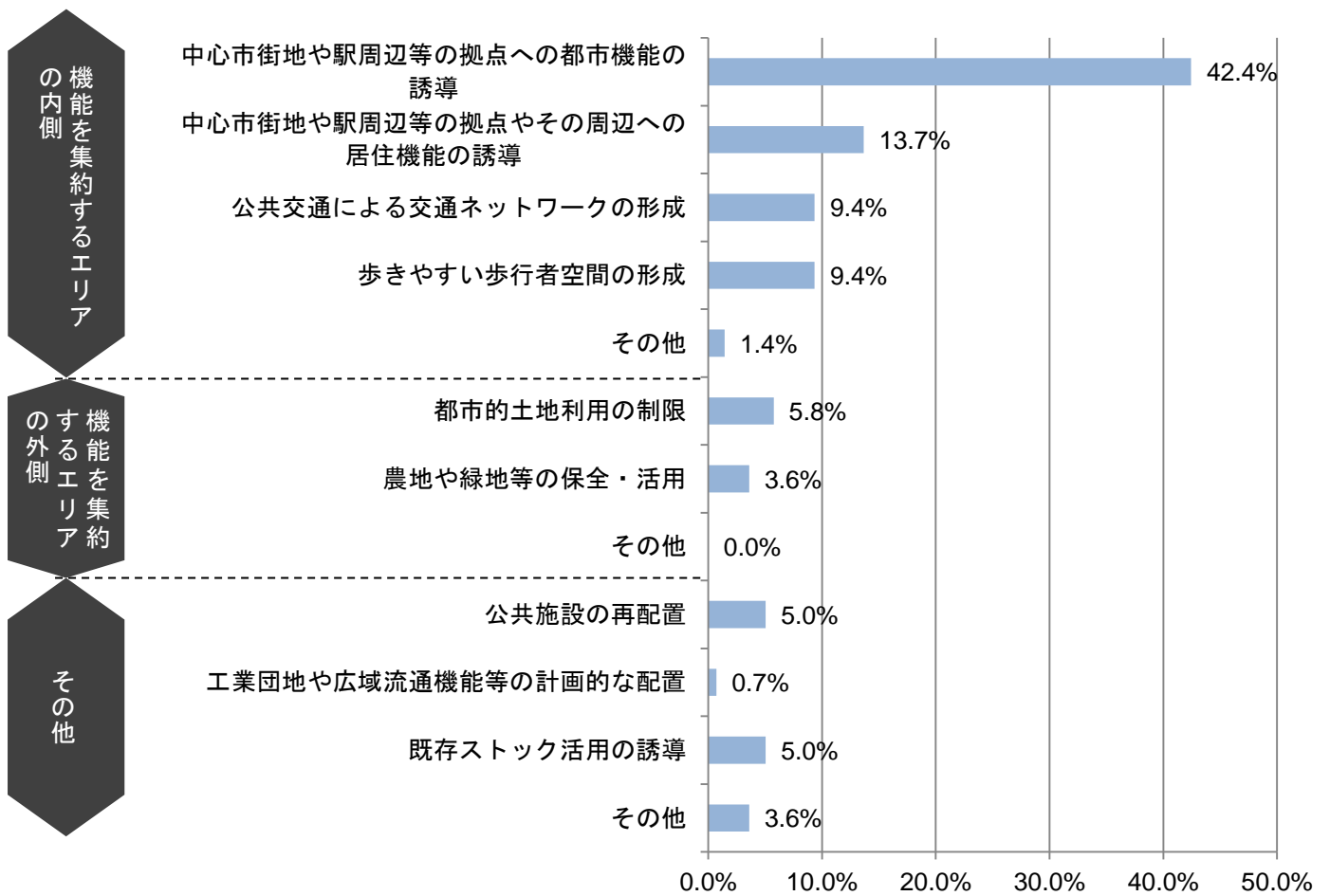
	全体	施策あり	施策なし
都道府県	18	4	14
	100.0%	22.2%	77.8%
政令市	13	8	5
	100.0%	61.5%	38.5%
中核市	28	16	12
	100.0%	57.1%	42.9%
一般市町村	174	60	114
	100.0%	34.5%	65.5%
計	233	88	145
	100.0%	37.8%	62.2%

コンパクトシティの実現化施策の種類は、機能を集約するエリアの内側において打ち出す施策が多く、機能を集約するエリアの外側やその他の取組みはあまり取り組まれていない。

機能を集約するエリアの内側における施策には、「中心市街地や駅周辺等の拠点への都市機能の誘導」に関する施策が約 42%と多く、次いで「中心市街地や駅周辺等の拠点やその周辺への居住機能の誘導」が約 14%、「公共交通による交通ネットワークの形成」と「歩きやすい歩行者空間の形成」が9%となっている。

図 コンパクトシティの実現化施策の種類

【問1の6）で「施策あり」の地方公共団体が回答した施策の数 n=134】



都道府県では、機能を集約するエリアの外側における施策に多く取り組むことが多く、25%が都市的土地利用の制限や農地や緑地等の保全・活用に取り組んでいる。

市区町村に着目すると、政令市では「中心市街地や駅周辺等の拠点やその周辺への居住機能の誘導」(約23%)や「歩きやすい歩行者空間の形成」(約15%)、中核市では「公共交通による交通ネットワークの形成」(約14%)などの取組みが比較的多くなっている。

施策の種類	施策の種類	都道府県		政令市		中核市		一般市町村		合計	
		実数	割合	実数	割合	実数	割合	実数	割合	実数	割合
機能を集約するエリアの内側における施策について	a 中心市街地や駅周辺等の拠点への都市機能の誘導	1	12.5%	4	30.8%	17	47.2%	37	45.1%	59	42.4%
	b 中心市街地や駅周辺等の拠点やその周辺への居住機能の誘導	0	0.0%	3	23.1%	7	19.4%	9	11.0%	19	13.7%
	c 公共交通による交通ネットワークの形成	1	12.5%	1	7.7%	5	13.9%	6	7.3%	13	9.4%
	d 歩きやすい歩行者空間の形成	1	12.5%	2	15.4%	2	5.6%	8	9.8%	13	9.4%
	e その他	0	0.0%	0	0.0%	1	2.8%	1	1.2%	2	1.4%
機能を集約するエリアの外側における施策について	f 都市的土地利用の制限	2	25.0%	0	0.0%	2	5.6%	4	4.9%	8	5.8%
	g 農地や緑地等の保全・活用	2	25.0%	1	7.7%	0	0.0%	2	2.4%	5	3.6%
	h その他	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
その他について	i 公共施設の再配置	0	0.0%	1	7.7%	0	0.0%	6	7.3%	7	5.0%
	j 工業団地や広域流通機能等の計画的な配置	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	1.2%	1	0.7%
	k 既存ストック活用の誘導	0	0.0%	1	7.7%	1	2.8%	5	6.1%	7	5.0%
	l その他	1	12.5%	0	0.0%	1	2.8%	3	3.7%	5	3.6%
合計		8	100.0%	13	100.0%	36	100.0%	82	100.0%	139	100.0%

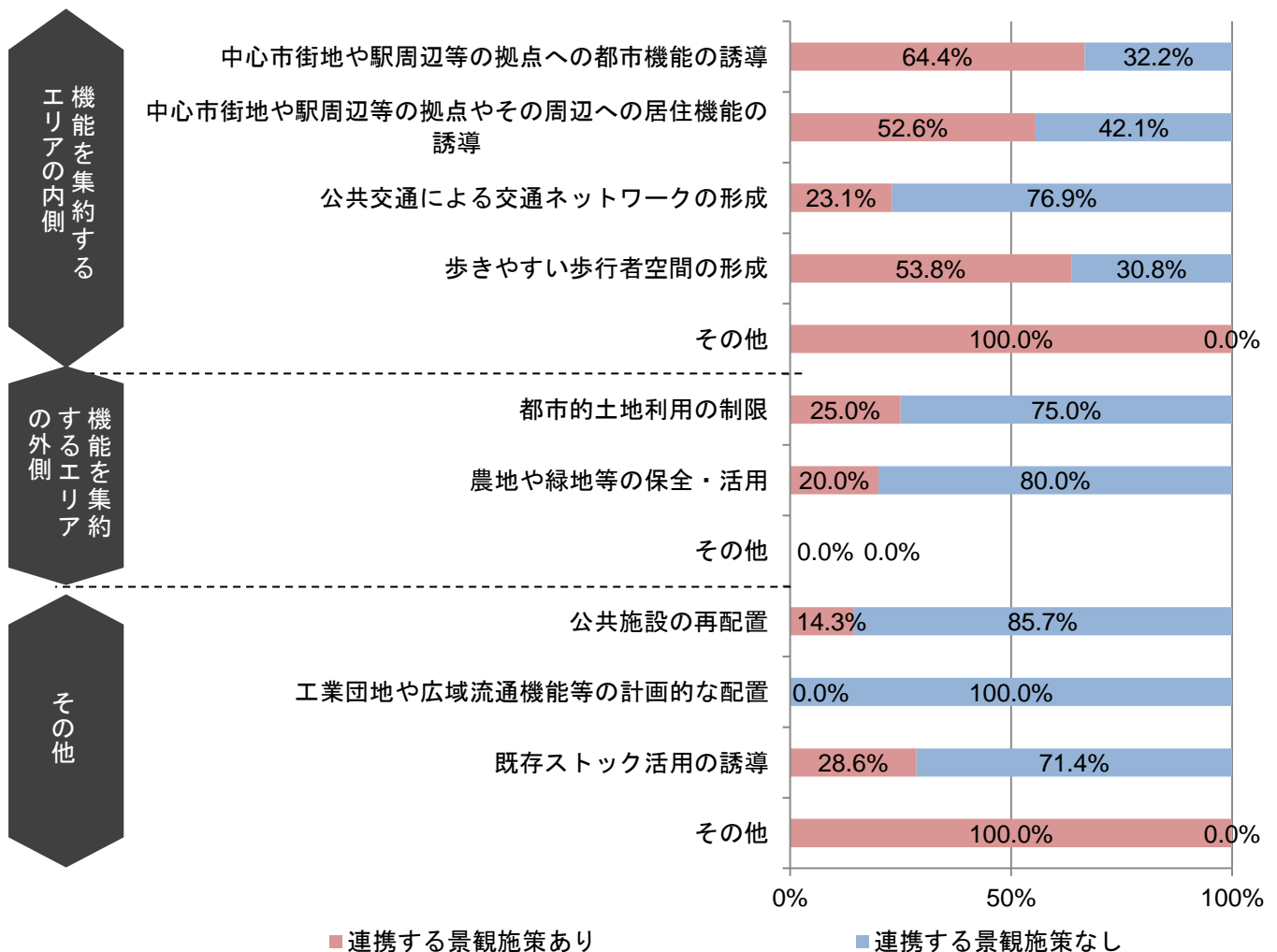
2) コンパクトシティと連動した景観施策の取組み状況

コンパクトシティの実現化施策と景観施策が連動した施策は、機能を集約するエリアの内側における施策と連動する割合が多くなっている。

「中心市街地や駅周辺等の拠点への都市機能の誘導」や「中心市街地や駅周辺等の拠点やその周辺への居住機能の誘導」といった機能誘導施策と連動する割合は5割を超えている。また、「歩きやすい歩行者空間の形成」においても5割を超えている。

図 コンパクトシティの実現化施策と景観施策が連動する施策の割合

【問1の6）で「施策あり」の地方公共団体が回答した施策の数 n=134】

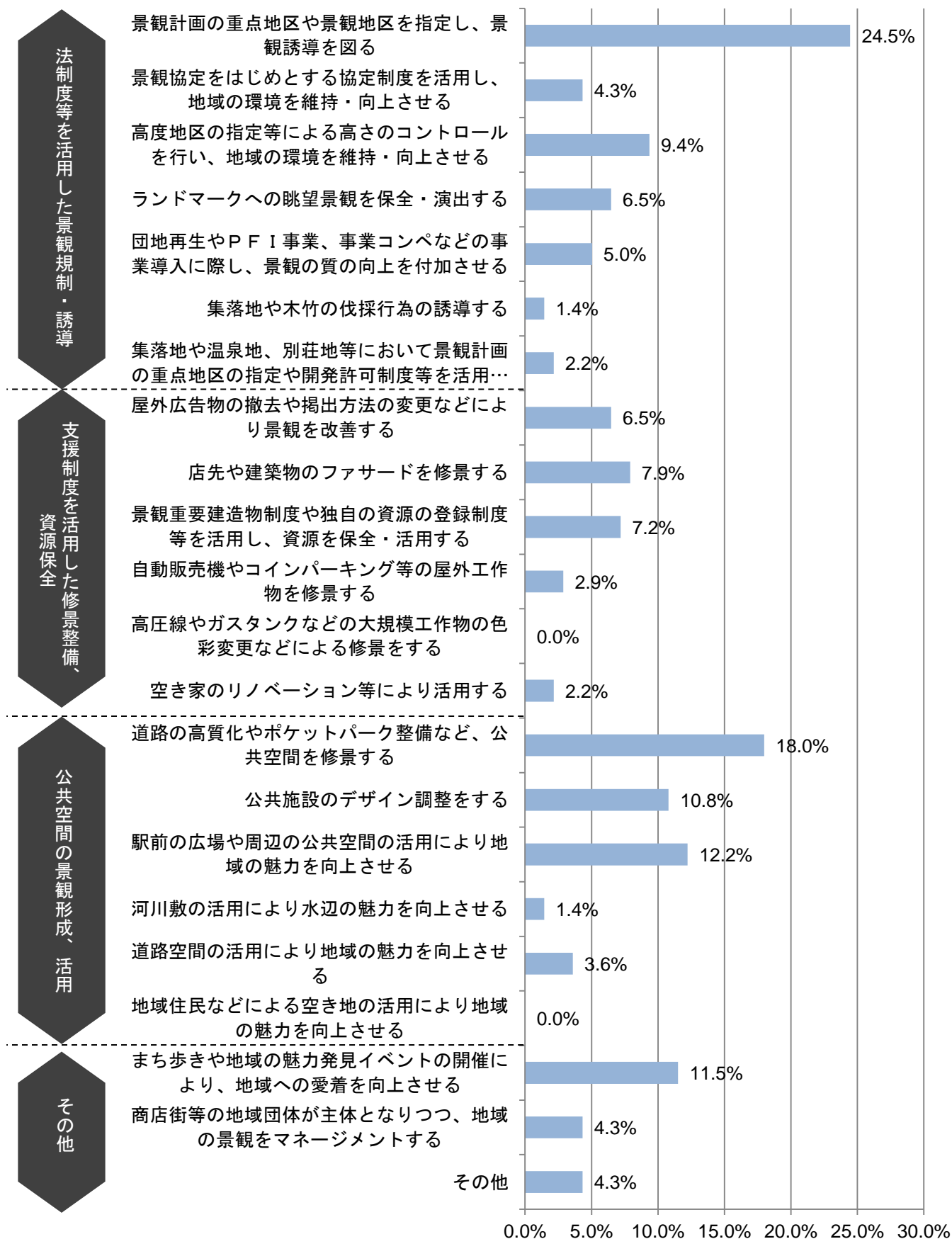


施策の種類	施策の種類	連携する景観施策あり		連携する景観施策なし		全体
		実数	割合	実数	割合	実数
機能を集約するエリアの内側における施策について	a 中心市街地や駅周辺等の拠点への都市機能の誘導	38	64.4%	19	32.2%	59
	b 中心市街地や駅周辺等の拠点やその周辺への居住機能の誘導	10	52.6%	8	42.1%	19
	c 公共交通による交通ネットワークの形成	3	23.1%	10	76.9%	13
	d 歩きやすい歩行者空間の形成	7	53.8%	4	30.8%	13
	e その他	2	100.0%	0	0.0%	2
機能を集約するエリアの外側における施策について	f 都市的土地利用の制限	2	25.0%	6	75.0%	8
	g 農地や緑地等の保全・活用	1	20.0%	4	80.0%	5
	h その他	0	-	0	-	0
その他について	i 公共施設の再配置	1	14.3%	6	85.7%	7
	j 工業団地や広域流通機能等の計画的な配置	0	0.0%	1	100.0%	1
	k 既存ストック活用の誘導	2	28.6%	5	71.4%	7
	l その他	5	100.0%	0	0.0%	5

コンパクトシティの実現化施策と連動した景観施策の種類は、「景観計画の重点地区や景観地区を指定し、景観誘導を図る」が約 25%と一番多く、次いで「道路の高質化やポケットパーク整備など、公共空間を修景する」が約 18%、「駅前の広場や周辺の公共空間の活用により地域の魅力を向上させる」が約 12%と多くなっている。

図 コンパクトシティの実現化に向けた施策と連動した景観施策の種類

【問1の6）で「施策あり」の地方公共団体が回答した施策の数 n=134】



コンパクトシティの実現化に向けた施策により発現した効果は、施策のうち 38 施策、27.3%が何かしらの効果が発現していると回答している。その中において、観光・交流の促進に係る効果として「地域の景観に対する評価（満足度、好感度など）が向上した」と「地域への来訪者数の減少が緩やか又は維持、向上した」が約 11%、生活環境の魅力向上に係る効果として「地域の景観に対する評価（満足度、好感度など）が向上した」が約 9% など、比較的発現した効果があると回答されている。地域産業の振興に係る効果については、発現したと回答した地方公共団体は見られなかった。

また、これら発現した効果のうち、定量的に把握している事例が 8 つ見られた。多くは中心市街地や駅周辺等の拠点への都市機能の誘導に関する施策が多い。

特定の施設や地域全体の観光入込客数が多く、その他、公共交通の乗車人数や景観評価などが発現効果として見られる。

表 コンパクトシティの実現化に向けた施策により発現した効果を定量的に把握している事例

施策 類型	施策 名称	自治体名称	効果の類型	定量的データ	
				従前	従後
a	グランドプラザの整備	富山県富山市	グランドプラザ稼働率	平成 19 年 約 80%	平成 25 年 100%
a	機能的で魅力のある都市空間を形成する。	栃木県宇都宮市	10 年前と比べた景観評価	—	「良くなった」と回答が 45.6%
a	土地利用の基本方針	福岡県大牟田市	宮原坑の入場者数*	平成 26 年度 948 人	平成 27 年度 42,834 人
a、d	コンパクトなまちづくりの推進	長野県長野市	善光寺の観光入込客数	平成 12 年 6,592,800 人	平成 26 年 6,255,100 人
b	まちなか居住推進事業	富山県富山市	中心市街地の人口動態	平成 18 年 -224 人	平成 27 年 +39 人
c	市内電車環状線化事業	富山県富山市	市内電車・1 日 当り乗車人数	平成 18 年 9,778 人/日	平成 25 年 11,539 人/日
i	交流・情報核整備	福島県三春町	見春交流館の利用者数	平成 8 年度 40,949 人	平成 16 年度 108,203 人
-	倉吉市中心市街地活性化基本計画	鳥取県倉吉市	主要観光施設の観光入込客数	平成 11 年 203,101 人	平成 26 年 393,313 人

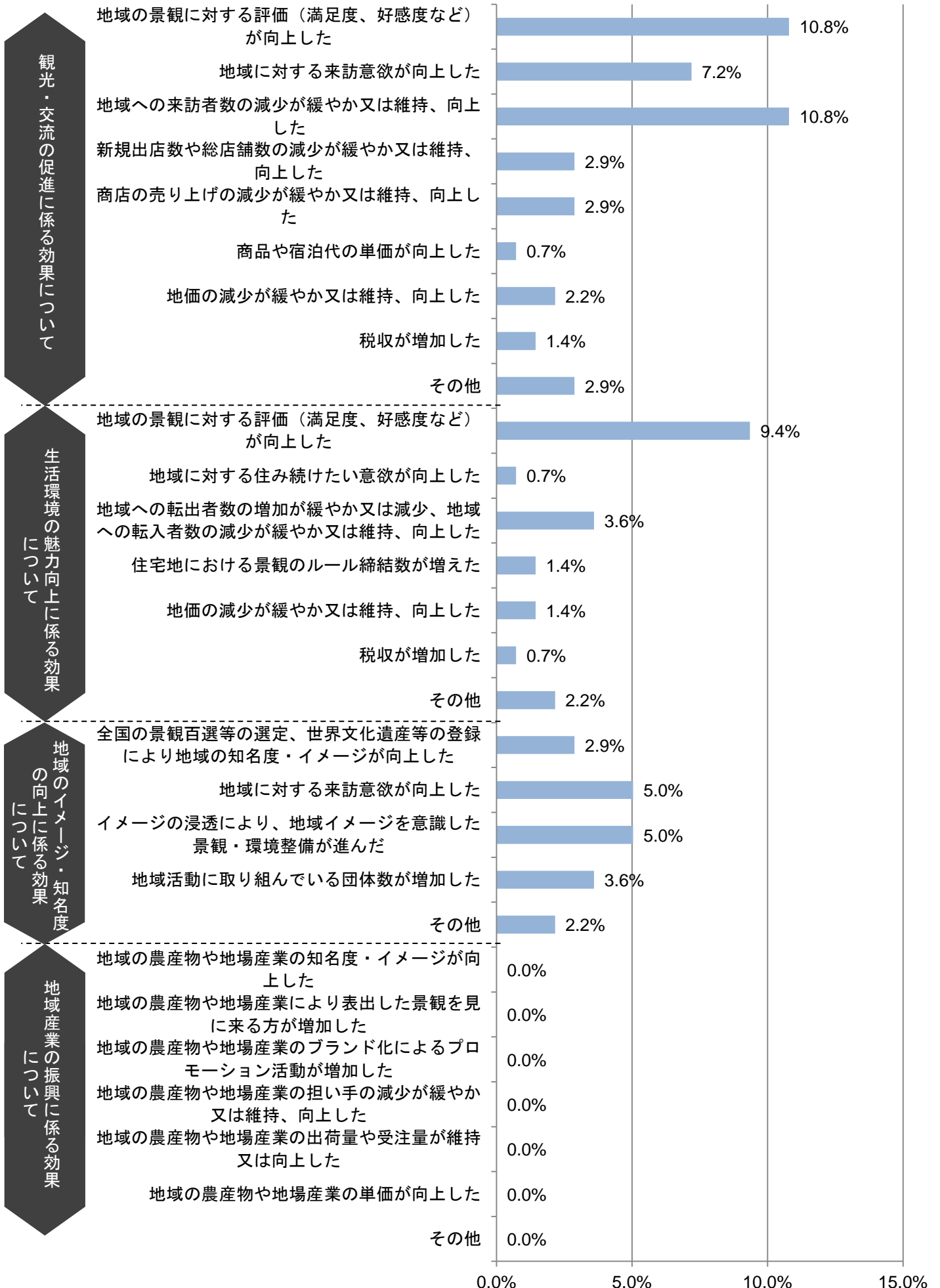
* 9 月～1 月の合計値

【施策類型の凡例】

- a：中心市街地や駅周辺等の拠点への都市機能の誘導
- b：中心市街地や駅周辺等の拠点やその周辺への居住機能の誘導
- c：公共交通による交通ネットワークの形成
- d：歩きやすい歩行者空間の形成
- i：工業団地や広域流通機能等の計画的な配置

図 コンパクトシティの実現化に向けた施策により発現した効果

【問1の6）で「施策あり」の地方公共団体が回答した施策の数 n=134】



3) 短期的(概ね5年以内)に効果が得られている景観施策

短期的に効果が得られている景観施策としては、自治体全域を対象とする施策と集約エリアにおける施策の二つに大別される。

自治体全域においては、地区の特性に応じた景観誘導施策として、景観計画・条例の運用や屋外広告物条例による地区の特性に応じた景観誘導が図られている。

集約エリアにおいては、修景整備事業に係る施策や公共空間活用、演出に係る施策、地区の特性に応じた景観誘導が図られている。

修景整備事業に係る施策は、ある方向性に即した整備を進めることで「イメージの浸透により、地域イメージを意識した景観・環境整備が進んだ」という発現効果が見られる。

公共空間活用、演出に係る施策は、主に商業地域を対象に取り組まれていることもあり、「地域に対する来訪意欲が向上した」という発現効果が見られる。

地区の特性に応じた景観誘導は、「地域の景観に対する評価(満足度、好感度など)が向上した」という発現効果が見られる。

表 【自治体全体】コンパクトシティの実現化に向け、短期的(概ね5年以内)に効果が得られている景観に関連する施策

施策類型	施策の概要	自治体	目標値	発現した効果	
				定性的データ	定量的データ
地区の特性に応じた景観誘導	景観を活かしたまちづくりを進めるための景観法に基づく計画	岐阜県 恵那市	なし	○地域の景観に対する評価(満足度、好感度など)が向上した	なし
	屋外広告物の表示及び掲出物件の設置並びに維持について規制	愛媛県 宇和島市	なし	○地域の景観に対する評価(満足度、好感度など)が向上した	なし

表 【集約エリア】コンパクトシティの実現化に向け、短期的(概ね5年以内)に効果が得られている景観に関連する施策(1/3)

施策類型	施策の概要	自治体	目標値	発現した効果	
				定性的データ	定量的データ
修景整備事業	指定地区において一定の要件を満たす修景工事等を行った場合にその費用の一部を助成	茨城県 土浦市	建築物の修景(中城通り地区)1件 建築物の修景(中城通り以外)2件 門・塀等外構の修景4件 計 10,000千円/年	○イメージの浸透により、地域イメージを意識した景観・環境整備が進んだ	H26:4件(6,360,000円) H27(12/31まで):3件(3,500,000円)

表 【集約エリア】コンパクトシティの実現化に向け、短期的（概ね5年以内）に効果が得られている景観に関連する施策（2/3）

施策 類型	施策の概要	自治体	目標値	発現した効果	
				定性的 データ	定量的 データ
修景整備 事業	ロープウェー街、道後温泉本館周辺にて「ファサード整備」を実施し、良好な景観の形成を図る。	愛媛県 松山市	なし	<ul style="list-style-type: none"> ○地域の景観に対する評価（満足度、好感度など）が向上した ○地域に対する来訪意欲が向上した ○地域への来訪者数の減少が緩やか又は維持、向上した ○新規出店数や総店舗数の減少が緩やか又は維持、向上した ○地価の減少が緩やか又は維持、向上した ○地域の景観に対する評価（満足度、好感度など）が向上した ○地域に対する来訪意欲が向上した ○イメージの浸透により、地域イメージを意識した景観・環境整備が進んだ 	なし
公共空間 の活用、 演出	道路占用特例を活用したオープンカフェ事業	群馬県 高崎市	なし	<ul style="list-style-type: none"> ○地域の景観に対する評価（満足度、好感度など）が向上した ○地域に対する来訪意欲が向上した ○地域への来訪者数の減少が緩やか又は維持、向上した 	なし
	商店街が主体となり行政がサポートしながら、ハンギングバスケットを約2ヶ月間道路空間に飾り付け、良好な歩行空間の演出を実施。	千葉県 柏市	なし	<ul style="list-style-type: none"> ○地域の景観に対する評価（満足度、好感度など）が向上した ○地域に対する来訪意欲が向上した ○地域の景観に対する評価（満足度、好感度など）が向上した 	なし
地区の特性に応じた景観誘導	景観形成重点地区等を指定し、景観形成を図っている	栃木県 宇都宮市	景観形成重点地区等の指定地区数 5地区 (H24.10) から8地区 (H29)	○地域の景観に対する評価（満足度、好感度など）が向上した	なし
	駅前広場などの公共空間整備の際のアドバイザー派遣		なし	○地域の景観に対する評価（満足度、好感度など）が向上した	なし
	公共施設等のデザイン調整・検証を実施		なし	○地域の景観に対する評価（満足度、好感度など）が向上した	なし

表 【集約エリア】コンパクトシティの実現化に向け、短期的（概ね5年以内）に効果が得られている景観に関連する施策（3/3）

施策 類型	施策の概要	自治体	目標値	発現した効果	
				定性的 データ	定量的 データ
地区の特性に応じた景観誘導	市原市景観条例に基づき、特に地域特性に応じた景観の保全及び創出を重点的に図る必要があると認めた区域を景観形成重点地区に指定する	千葉県市原市	なし	<ul style="list-style-type: none"> ○地域への転出者数の増加が緩やか又は減少、地域への転入者数の減少が緩やか又は維持、向上した ○全国の景観百選等の選定、世界文化遺産等の登録により地域の知名度・イメージが向上した 	<p>ちはら台東地区の新規着工件数が高い水準を保っている</p> <p>H23:112件 H24:60件 H25:62件 H26:183件</p>
	辻堂駅北口を、新たな都市拠点として、周辺市街地との調和に配慮し、魅力と賑わいのある都市環境の形成を図る	神奈川県藤沢市	なし	<ul style="list-style-type: none"> ○地域の景観に対する評価（満足度、好感度など）が向上した ○地域に対する来訪意欲が向上した ○地域への来訪者数の減少が緩やか又は維持、向上した ○新規出店数や総店舗数の減少が緩やか又は維持、向上した ○地価の減少が緩やか又は維持、向上した ○地域の景観に対する評価（満足度、好感度など）が向上した ○地域に対する住み続けたい意欲が向上した ○住宅地における景観のルール締結数が増えた ○地域に対する来訪意欲が向上した ○イメージの浸透により、地域イメージを意識した景観・環境整備が進んだ 	なし
	市景観計画にて、市のシンボルである小峰城跡三重櫓、大正建築であるJR白河駅の位置する地域を景観計画重点区域（小峰城跡・白河駅周辺地区）として位置付けている。当該区域では、公共事業による建築物の建設及び改修等の際には、先導的役割を果たせるよう景観に配慮した整備を行っている。	福島県白河市	なし	<ul style="list-style-type: none"> ○地域の景観に対する評価（満足度、好感度など）が向上した ○地域に対する来訪意欲が向上した ○地域の景観に対する評価（満足度、好感度など）が向上した ○住宅地における景観のルール締結数が増えた 	なし

4) コンパクトシティ形成の実現化に向けた景観施策上の課題

○コンパクトシティ形成の都市像と景観施策の関係性に係る課題について

コンパクトシティ形成を進める上では、コンパクトシティが目指す市街地像と景観施策との関係性が整理できていないことが課題として挙げられている。

特に機能の集約を図るエリアの外側における、良好な景観が形成されている場所などにおいては、都市づくりの方向性とその景観保全の取組み自体が相反する取組みとして認識されている。

【アンケート調査における回答】

- ・景観法とコンパクトシティの位置付け（岐阜市）
- ・居住誘導区域外（市街化調整区域など）に人々の活動によって成り立つ景観施策がある場合に立地適正化計画との整合性が必要となること。（岡崎市）
- ・既存の景観資源を集約化することまではできず、良好な景観を維持するため、地区外の人を含めた担い手づくりが必要となってくると考えています。（高槻市）
- ・本市では、景観上重要な資源として、都市的な景観だけではなく、自然系景観、歴史系景観等を掲げ、その保全等を進めていこうと考えている。そのため景観上重要な資源が必ずしも集約エリア内にあるとは言えないので、コンパクトシティの実現化に向けた景観施策との調整が必要だと考える。（鹿沼市）
- ・立地適正化で居住誘導区域を決定した場合、区域外となった景観資源の取扱いについて地域の歴史的資源として残したいが、そのための整備ができなくなる恐れがある（都城市）
- ・集約エリア外の景観、展望地をどのようにするか。（島根県）
- ・コンパクトシティ化が進んだ段階で、集約しないエリアでの景観形成は誰が担っていくのか。（羽曳野市）
- ・コンパクトシティの概念は、土地の高度利用または土地の集約的利用であると考えている。現在当市では、歴史的景観及び自然景観に着目し、まちづくりを行っている。内容としては昔ながらの土地形状を考慮し、高さをおさえたまちなみの形成である。このため、コンパクトシティの実現のための取組みは当市の目指すまちづくりとは相反する点が課題である。（白河市）

○機能誘導を図る上での課題について

コンパクトシティ形成のための機能誘導を図る上では、その機能を集約するエリアの位置付けが重要であり、そのエリアの魅力を高めるための良好な景観形成を進めることが求められている。

良好な景観形成を進める上で、その効果的な景観誘導の方法や地域の魅力や価値を向上させるため、景観施策以外の取組みとの連携やエリアマネジメントに取り組む必要性が挙げられている。また、地域の魅力向上のため、地域に継承されてきた歴史・伝統や、地域の景観資源を活用した地域の個性を磨く取組みを進めることが求められている。

【アンケート調査における回答】

- ・集約するエリアにおいて、人が住んでみたい、歩いてみたいと思える様な魅力的な景観をつくること。また、その景観を地域が維持し、磨いていく意識が醸成されることが課題。(群馬県)
- ・魅力ある環境づくりのための効果的な景観誘導。(沼津市)
- ・景観だけではまちの魅力向上、にぎわい創出はできないため、官民連携によるソフト施策(商業・観光振興、商品開発、おもてなし、人材育成・継承、子どもたちへの教育)など、をセットで展開していく必要がある。(富士宮市)
- ・中心市街地はほとんどが商業地域であり、緑地を確保するのが難しい。(熊谷市)
- ・魅力的な商業地や良好な住宅地を形成するために、民間の店舗や住宅を含めたエリアマネジメントが必要である。(周南市)
- ・地域資源を活用した、景観形成(宇都宮市)
- ・「茅ヶ崎らしさ」を感じる公共空間をいかに創出するか、景観計画改訂の中で調査する(茅ヶ崎市)
- ・伝統環境との調和(金沢市)
- ・市街地に残る歴史、文化を背景とした特徴的な景観を有する地域を、「景観形成重点地区」として指定し、維持、保全していく必要がある。(上田市)
- ・都市機能等集約による建物別景観形成基準の整合性及び夜の照明、イルミネーションの活用方法。(寝屋川市)

○機能誘導を図ることにより生じる課題について

一方、機能誘導を図ることにより、機能を誘導するエリアの内部、外部において各々課題が挙げられている。

機能を誘導するエリアの内部においては、機能集約を図ることにより、土地の高度利用による高層建築等による眺望阻害や、店舗の増加に伴う屋外広告物の増加による景観阻害等が挙げられている。

機能を誘導するエリアの外部においては、機能誘導を図るエリアの内部に機能が集約されることで、空き家や空き地が増加し、それにより景観の質が低下することが課題として挙げられている。また、機能を誘導するエリアの外部では、景観の維持・保全に取り組む水準の低下が懸念されている。

【アンケート調査における回答】

- ・居住や都市機能を集約することにより、高層建築物が増える可能性があり、ランドマーク等の眺望を確保する必要がある。(会津若松市)
- ・駅前の商業地域周辺に住宅地が多くあり、都市機能の集約による駅前の高層化と周辺地域への眺望・日照等への影響の兼ね合いが課題と捉えている。(藤沢市)
- ・コンパクトシティ形成に向けては都心部での居住がより重要となり、土地の高度利用が一層求められている。しかし、城下町では、都心部ほど歴史的景観や価値の高い建造物などが多く

遺されており、これらと高層の集合住宅の建設など新たな建造物の高さ規制や意匠など周辺との調和をどのように図っていくかが課題となっている。(鶴岡市)

- ・都市機能の集約化という利便性と歴史的まちなみといった景観とを天秤にかけた際にいかにバランスをとっていくかが難しいと考える。(白河市)
- ・本市においては、看板や広告物、まちなみを乱す色彩の建物の存在により駅周辺の良好な景観形成を阻害している。(高崎市)
- ・屋外広告物の適切な規制誘導の展開(廿日市市)
- ・誘導区域に都市機能や居住機能を誘導・集約することによって、誘導区域外に生じることが想定される空き家・空き地などによる景観の悪化(青森市)
- ・居住誘導区域外に予想される空き家増加への対策(市原市)
- ・“空き家・空き店舗の増加、老朽建築物の増加”(桐生市)
- ・空き建築物の老朽化(朝来市)
- ・空き地や空き家、工作放棄地等の増加による景観の悪化(大牟田市)
- ・空き家・空地の増加(行橋市)
- ・集約しないエリア内では、景観の維持・保全の水準を下げざるを得なくなる。(静岡県)

○各主体における認識の共有に係る課題について

コンパクトシティの形成と景観施策の連携施策に取り組む上で、コンパクトシティ形成が目指す取組みの意味や目指す市街地像の認識が、市民や事業者等に認識されていないことが課題として挙げられている。

そのため、コンパクトシティの形成の取組みや連携した景観施策に取り組む効果等を分かりやすく伝えることが求められている。

【アンケート調査における回答】

- ・多極ネットワーク型コンパクトシティの具現化に向けた居住や都市機能の立地誘導に伴う市民・事業者等への景観意識の醸成(福島市)
- ・地域住民が目指す景観施策を進めた結果、コンパクトシティ形成に寄与すればよいと考えております。(埼玉県)
- ・そもそも景観施策が地方創生、集約型都市構造への転換へどのように寄与するのか認識されていないため、取り組む効果等についてもっと周知すべき。(滋賀県)
- ・景観が向上することによるメリットが市民に理解されにくい。(長岡京市)
- ・現在、旧街道沿道を中心に景観計画区域を定め、色彩等の規制を行っているが、地元事業者・地権者等の一部からは、自由な商業活動が行えない原因であるとの指摘を受けており、今後の都市機能及び居住の誘導に際して思わぬ障害とならないか懸念している。(伊予市)
- ・景観について市民の意識の醸成(糸島市)

○財政的な課題について

コンパクトシティの形成と景観施策の連携施策に取り組む上では、財政的な要因も課題として挙げられている。

【アンケート調査における回答】

- ・集約促進景観・歴史的風致形成推進事業. などのメニューは承知していますが、財政事情から手を出せないのが実情です。(日光市)
- ・集約促進景観・歴史的風致形成推進区域との整合等 (小田原市)
- ・規制と誘導のバランスと目指す景観を形成するためのインセンティブ(補助金など)(飯田市)

5) 今後、コンパクトシティ形成の取組を進める上で必要な景観施策

ここでは、居住機能・都市機能を「集約するエリア内」と「集約しないエリア外」に区分し、アンケート結果を整理する。また、2つのエリアに共通する意見も整理する。

【集約するエリア内】

●基本的な方向性

集約するエリア内の景観施策の基本的な方向性は、ゆとりやうるおい、賑わいや活性化などの市街地が備えるべき環境や性能に加え、都市の成り立ちや文脈、個性や界限性を生かすことなどの意見が見られた。

【アンケート調査における主な回答】

- ・ゆとりやうるおい、市街地の快適性の確保（青森市）
- ・にぎわいの創出、商店街の活性化（足立区）
- ・住んでみたい、歩いてみたい魅力あるまち並み形成（群馬県）
- ・界限性を生かしたメリハリのある景観形成（高岡市）
- ・都市の成り立ちや文脈、土地が持つ個性の継承（福岡市、久米島町）
- ・新市街地の景観の多様性を許容する（近江八幡市）

●特に意見が多いテーマ、分野

景観施策として取り組むべきテーマや分野は、次の4点の意見が多数みられた。空き家や空き店舗の活用は、早期に対応しにくいテーマである一方、屋外広告物の誘導や改善、色彩の誘導や緑化推進は、比較的、早期に実現できる可能性がある。

【アンケート調査における主な回答】

- ・屋外広告物の誘導
- ・建築物の色彩誘導
- ・緑化の推進
- ・空き家や空き店舗の活用

●具体的な施策の概要

○重点地区等の指定等による建築物の景観誘導

集約するエリア内は、景観形成上も重要な場所である、あるいは建当面は建築活動が活発化する可能性があるとの認識から、景観計画の重点地区に指定し、建築物等の景観誘導を進める必要があるとの意見が多数見られた。またあ、拠点施設を核とした一体的な景観形成を図る意見も見られた。

【アンケート調査における主な回答】

- ・景観計画の重点地区の指定と景観誘導（多数）
- ・重点地区とバッファゾーンの指定と景観誘導（高岡市）

- ・届出規模の引き下げ（札幌市）
- ・拠点施設周辺の一体的な景観形成（宇都宮市、高岡市）
- ・既存の建築物の修景（秦野市）

○歴史的な資源の保全・活用

集約するエリア内は、市街地の形成経緯から、歴史や文化が残されている地域も少なくないと考えられる。そのため、複数の自治体から歴史的な建造物を保全・活用する必要があるとの意見が出された。

【アンケート調査における主な回答】

- ・歴史的な建造物の保全（宇都宮市、鶴岡市、白河市）
- ・歴史的な建造物を保全・活用するための建築基準法の緩和（三田市）

○公共空間、公共施設の質の向上

都市機能の集約に伴い、公共空間や公共施設の質や利便性を向上させる必要があるとの意見が見られた。例えば、拠点的な施設のネットワークや、広場やオープンスペースを確保するなどである。まち並みと一体となったゆとりやにぎわいの創出など、多くの人が暮らす快適性を向上させるという考え方である。また、公共施設や事業をもっと良いものにしていく必要性についても複数の自治体から意見が出されている。

【アンケート調査における主な回答】

- ・電線類の地中化や公共空間の活用や質の向上（青森市）
- ・都市集約に伴う基盤整備をいかに景観的な配慮をしつつ、効果的に行うかが重要（白河市）
- ・回遊性を持たせた道路の整備（美装化）・ネットワーク、公共サインの整備（群馬県、山鹿市）
- ・広場やオープンスペースの確保（群馬県、静岡市）
- ・地域らしい公共空間の整備（茅ヶ崎市）
- ・公共施設のデザイン調整（宇都宮市、和光市）
- ・道路等の公共施設の景観アセスメントや景観を重視した公共施設への支援（読谷村）

○仕組みや体制づくり

上記に示す取り組みを進めるための仕組みや体制づくりに関する意見が複数見られた。また、市民との協働や団体の活動が必要との意見も見られた。

【アンケート調査における主な回答】

- ・デザイン調整の仕組みや体制づくり（岸和田市）
- ・専門家（マスターアーキテクト）の参画やサポート体制（川口市、三郷市）
- ・市民への普及啓発や協働、市民団体の活動支援（喜多方市、沼津市）

●その他の施策

上記以外の意見として、建築物の無秩序な立地を避け、適切にコントロールする必要があるとの意見が複数見られた。例えば、高層建築物の乱立の予防や山・山並みやランドマークへの眺望などである。また、観光や地場産業との連携を図りながら、地域らしさの創出や活力の向上等の意見も見られた。

さらに、道路などの基盤整備を契機とし、沿道の建築物のファサードの修景、地域のまちづくり活動の支援等をあわせて進めることで、市民の景観に対する意識の向上が期待できるとの意見も見られた。

【アンケート調査における主な回答】

- ・住民意識を高めるために、道路等の基盤整備を契機に、地域のまちづくり活動や建物の修景補助等が重要である（白河市）
- ・行き過ぎた高度利用（高層建築物の立地）の調整（宮津市）
- ・眺望景観の考え方の考慮（奈良市）
- ・観光まちづくりに必要な施設の誘導と生活環境との調和（那覇市）
- ・観光施設との連携、具体的な景観形成基準の設定（瀬戸市）
- ・地場産業（赤瓦資材）の振興とまち並みの統一のための支援（名護市）

【集約するエリア外】

○自然景観、田園景観の維持・保全

集約するエリア外は、良好な自然景観や田園景観（里山、農地、農山漁村集落）の維持・保全を基本とする意見が多数を占めた。その中で、集落の維持、伝統や歴史・文化の継承や、建築行為等に際して眺望や地場産業への配慮等が必要との意見も見られた。

【アンケート調査における主な回答】

- ・原風景として保全や再生したい（多数）
- ・伝統や歴史・文化の継承や、歴史的な建造物を保全・活用したい（喜多方市、近江八幡市、徳之島町）
- ・集落（散居村）の維持を進めたい（高岡市、犬山市）
- ・保全する仕組み（市民農園等）を導入したい（福島市）
- ・長らく良好な景観が守られてきたことを市民に広く周知したい（高槻市）
- ・眺望景観への配慮や視点場の整備（群馬県、島根県）
- ・自然景観に加えて、農林水産業へも配慮が必要（南大隅町）

○規制や誘導が必要な行為等

上記のような自然・田園景観の維持・保全を進める上で、これらと調和しない行為の規制や誘導の必要性が多数出された。屋外広告物の誘導や空き家・空き地の予防や活用は、集約するエリア内と同様であるが、この他に、再生可能エネルギー施設等の立地調整が必要との意見も多数見られた。

【アンケート調査における主な回答】

- ・(幹線道路沿道も含む) 屋外広告物 (多数)
- ・空き家や空き地の予防、活用 (多数)
- ・再生可能エネルギー施設や大規模な工作物、資材置き場等の立地調整 (多数)

○土地利用に関する事項

自然や田園景観を維持するためには、土地利用の規制や誘導と連携しながら進めるべきとの意見が複数出された。

【アンケート調査における主な回答】

- ・持続可能な土地利用方策の確立と景観計画等との連携 (西宮市、南城市)
- ・スプロール化の予防 (桐生市)
- ・新規開発の抑制 (豊岡市)

【自治体全体】

集約するしないにかかわらず、景観資源や歴史的建造物の活用や地域の成り立ちや個性を伸長する景観施策が必要との意見が出された。

【アンケート調査における主な回答】

- ・歴史・産業・文化・生活等の景観資源に「気が付き」、「守り」、「育てる」という地域の特性に合った景観づくりは、次世代に引き継ぐための課題 (南アルプス市)
- ・地域の成り立ち等を踏まえ、将来のまちの位置付けを踏まえた施策 (滋賀県)
- ・地域景観の特性や個性を伸ばすような施策 (尾道市、富山市)
- ・歴史的な建造物の保全・再生するための技術的・財政的な支援 (新潟県)

2-2 景観施策・規制のねらいや発現効果・課題

(1) 景観施策・規制のねらいと発現効果

1) 景観施策・規制のねらい

アンケート結果から、コンパクトシティと連携した景観施策は、中心市街地等への都市機能や居住機能の誘導であり、景観計画の重点地区の指定等を通じた建築物の規制・誘導となっている。また、道路の高質化やポケットパークの整備、公共空間の活用等による地域の魅力向上に取り組む自治体が見られる。しかし、全体的にコンパクトシティと連携した景観施策は、まだ十分に図られていない状況であるといえる。

さらに、集約するエリア外においては、都市的な土地利用の規制・誘導や農地や緑地の保全・活用に関して、取組みを進めている自治体は極めて少なく、自然的な要素や歴史・文化的な資源の保全・活用及び都市的な土地利用のコントロールについて、土地利用や景観面での取組みを進め、都市全体の魅力向上を図る必要があるといえる。

2) 短期的に効果が発現しているもの

アンケート結果から、建築物のファサードの修景や、公共の空間の活用、重点地区の指定等が挙げられている。これらは、都市機能の誘導と連携して行われている景観施策でもあり、特段、目新しいものではないが、「景観施策を重点的に実施する」ことを定め、建築物や公共空間が目に見えて変化することで、市民の満足度や来訪意欲の向上などの効果が期待できるといえる。

この結果、地域のイメージが向上し、継続的な取組みとすることにより、うるおいや賑わいの創出などの効果に発展する可能性があると考えられる。

(2) 今後の課題

1) 自治体全体に対する課題

①既存の法制度の適切な規制・誘導方策の再構築

現在、立地適正化計画の策定が進む中で、今後、将来の都市構造や集約するエリア内と外を明確化することが見込まれている。アンケート結果では、都市全体の取組みとして、屋外広告物の誘導や適正化が多数挙げられた。これは、今後、都市機能を誘導する際の懸念事項とするものもあるが、現在の状況を改善する必要があるとの意見も含まれている。また、都市全体の良好な景観形成に必要な法規制が十分に活用されていない状況も懸念され、例えば、屋外広告物の誘導や改善は、景観行政団体が自ら取組めることであるが、政令市・中核市以外の自治体での屋外広告物条例の制定が十分に進行していない状況も見られる。

今後は、将来の都市構造や土地利用の方向性に応じ、土地利用の規制・誘導を進めながら、景観施策の1つとして屋外広告物の規制・誘導を図る等の取組みが想定できる。

②地域の個性や資源を活かした景観施策

地域が長らく育んできた歴史や文化、シンボルなどへの眺望、地場産業や生業が生み出す景観などは、地域の景観を豊かに彩る要素として貴重な資源であるといえる。また、都市の成り立ちや文脈を継承した景観形成は、集約するエリアの内外にかかわらず、景観形成を進める上での基本的な考え方であるといえる。

今後の景観施策の構築に際しては、これら資源に加え、水辺や緑などの要素を活用しながら、個性が感じられ、魅力あふれる景観形成に取り組む必要がある。

2) 集約するエリア内における課題

①都市機能と公共空間の一体的な景観創出

都市機能の集約に伴い、公共空間や公共施設の質や利便性の向上、沿道のまち並みの形成に取り組む必要があるとの意見が見られた。例えば、拠点的な施設のネットワークによる回遊性の向上や、広場やオープンスペースの確保、建築物のファサードの修景などである。都市機能や居住機能を誘導することで、多くの人が暮らす地域における快適性の向上や、来訪者の再訪意欲の向上には、まち並みと一体となったゆとり空間やにぎわいの創出などが効果的であると考えられる。そのため、商業・産業や観光、道路・交通、公園等の関係部局と連携を図りながら、既存の道路や広場等の社会ストックの活用や新たな公共空間の整備等により、施設と一体となった景観形成に取り組む必要がある。

②地域性や界索性等を活かした都市機能・居住機能の誘導

都市機能を集約するエリア内には、地域の顔となる場所や個性的な界索性を持つ場所等が存在していると考えられる。新たに都市機能や居住機能を誘導する上では、これら個性や界索性との関係性を踏まえながら進めることで、地域の魅力向上や持続あるまちづくりの展開が進められるといえる。

そのため、例えば、地域の持つスケール感と調和した建築物の形態や意匠、歴史・文化的な資源の保全・活用、街路樹や広場などの緑のつながり、低層部のにぎわいの創出などについて、関連部局や事業者との協議・調整を進めながら、実現を図る必要がある。

③空き家や空き地等の活用との連携

集約するエリア内には、空き家や空き店舗、空き地等が複数点在しており、都市機能や居住機能の誘導には、これらの活用も有効であるといえる。

これら既存ストックの活用は、自治体の住宅部局や商業部局等が担当するケースが見られるが、景観施策としても外観やファサードの修景、屋外広告物の表示・掲出、店先・庭先の演出等の点で関連することが想定できることから、空き家の活用等の施策と連携し、景観形成に取り組むことが必要である。

3) 集約するエリア外における課題

集約するエリア外では、再生可能エネルギーの立地調整やスプロールの予防等、土地利用の規制・誘導と連携した景観施策が必要との意見が多数出された。また、空き家・空き地の予防や活用等についても、良好な景観形成を進める上では重要なテーマであるが、現在は、まだ十分な取組みに至っていない状況が伺える。

今後は、集約するエリア外においても、将来の地域像を検討した上で、農地や緑地などの関連施策との連携を図り、市民との協働も視野に入れながら、自然・田園景観の保全や特定のテーマ・課題に取り組む必要がある。

4) その他の課題

①景観施策効果の早期発現や公表

景観施策として取り組むべきテーマとして、屋外広告物の誘導や改善、色彩の誘導や緑化推進等が挙げられたが、これらは、比較的、早期に誘導・改善でき、目に見える効果が期待できる。このような施策効果は、市民や事業者の景観に関する意識向上や情報の共有を図る良い機会であることから、景観の変化や効果に関する市民意向や満足度、観光客の入込数、屋外広告物の改善状況等の定性的・定量的なデータを把握し、公表することにより、さらに次の展開へのステップアップを図る等の取組みを進めることが効果的であると考えられる。

②体制づくり

景観施策に取り組む上では、機能を集約するエリア内を対象とした様々な施策を連携できる自治体内の連絡・調整機能を持った体制づくりを構築することが必要である。また、景観形成や公共空間の活用等に関しては、専門的な知識や知見が求められることも想定されることから、専門家の助言が得られるような仕組みや体制づくりが必要である。

さらに、地域の景観をより向上させる観点から、新たに都市機能や居住機能を誘導する際には、予め景観への配慮事項を整理し、できるだけ早期に事業者や関係者と共有するなどの取組みも効果的であると考えられる。