

# 07

## 景観計画の策定 -基本的事項-

- 景観計画を定めるには、まず景観行政団体に .....07-01
- 景観計画を定めることのできる土地の区域 .....07-02
- 景観計画の計画事項 .....07-03
- 景観法に基づき条例で定めることができる事項 .....07-04

# 景観計画を定めるためには、まず景観行政団体に

景観計画を定めるには、まず景観行政団体になる必要があります。  
景観行政団体とは、「景観法を活用した景観行政を推進する地方公共団体」をいいます。都道府県、政令市、中核市を除く市区町村が景観行政団体になるためには、都道府県との協議が必要です。

- ・都道府県
- ・政令市
- ・中核市
- ・都道府県との協議を経たその他市区町村

法定景観行政団体



# 景観計画を定めることのできる土地の区域

景観計画を定めることのできる土地の区域は、景観法で下記のとおり定められています。

1. 現にある良好な景観を保全する必要があると認められる土地の区域
2. 地域の自然、歴史、文化等からみて、地域の特性にふさわしい良好な景観を形成する必要があると認められる土地の区域
3. 地域間の交流の拠点となる土地の区域であって、当該交流の促進に資する良好な景観を形成する必要があると認められるもの
4. 住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われ、又は行われた土地の区域であって、新たに良好な景観を創出する必要があると認められるもの
5. 地域の土地利用の動向等からみて、不良な景観が形成されるおそれがあると認められる土地の区域

# 景観計画の計画事項

景観計画では、必ず定めなければならない事項として、区域、行為の制限及び、景観重要建造物又は景観重要樹木の指定の方針があります。  
その他、必要とされるものを選択的に選べる事項として、方針、屋外広告物に関する事項や景観重要公共施設に関する事項などがあります。

## <必須事項>

- 景観計画区域
- 良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項
- 景観重要建造物又は景観重要樹木の指定の方針

## <定めることが望ましい事項>

- 景観計画区域における良好な景観の形成に関する方針

## <選択事項>

- 屋外広告物の表示及び屋外広告物を掲出する物件の設置に関する行為の制限に関する事項
- 景観重要公共施設の整備に関する事項
- 景観重要公共施設の占用等の基準
- 景観農業振興地域整備計画の策定に関する基本的な事項
- 自然公園法の許可の基準

# 景観法に基づき条例で定めることができる事項

## 景観行政団体が定めることができる事項

関係条文	事項
法8条4項1号 法16条1項4号	届出対象行為の追加
法9条7項	景観計画の策定手続の追加
法11条2項	景観計画の提案ができる団体の追加
法16条7項11号	届出適用除外行為の追加
法17条1項	特定届出対象行為の指定
法21条2項	景観重要建造物の標識表示方法
法25条2項	景観重要建造物の管理の基準
法30条2項	景観重要樹木の標識表示方法
法33条2項	景観重要樹木の管理の基準

## 市町村で定めることができる事項

関係条文	事項
法67条	景観地区における認定審査手続の追加
法69条1項5号	景観地区における認定制度の適用除外行為の追加
法72条1項 法72条2項	景観地区工作物制限条例の制定
法72条3項	景観地区工作物制限条例による認定審査手続の追加
法73条1項	景観地区開発行為等制限条例の制定
法75条1項	準景観地区における建築物・工作物の規制基準の設定
法75条2項	準景観地区開発行為等制限条例の制定
法76条1項 法76条3項	地区計画等形態意匠条例の制定
法76条4項	地区計画等形態意匠条例による認定審査手続の追加
法108条	条例の規定に違反した場合の50万円以下の罰金

# 08

## 景観計画の策定 -区域の設定-

- 景観計画区域の設定：基本的事項 .....08-01
- 景観計画区域の設定：区域の設定状況 .....08-02
- 景観計画区域の設定：景観類型の視点 .....08-03
- 景観計画区域の設定：行政区域全域を対象としつつ重点地区を設定(小田原市) .....08-04
- 景観計画区域の設定：行政区域の一部を対象に段階的に拡大(近江八幡市) .....08-05

# 景観計画区域の設定：基本的事項

景観計画の区域は、都市計画区域外も含み、目的に応じて柔軟に設定できます。行政区域全域を景観計画の区域とすることも、一部のみを区域とすることもできます。区域内を景観特性により区分したり、より詳細な景観形成を行う区域を定めるなどして、それぞれに景観形成基準を定めることもできます。ただし、区域は重複しないように定めなければなりません。



景観法の制度の多くは、景観計画区域内でのみ活用できます。

景観計画区域以外でも活用できる景観法の制度

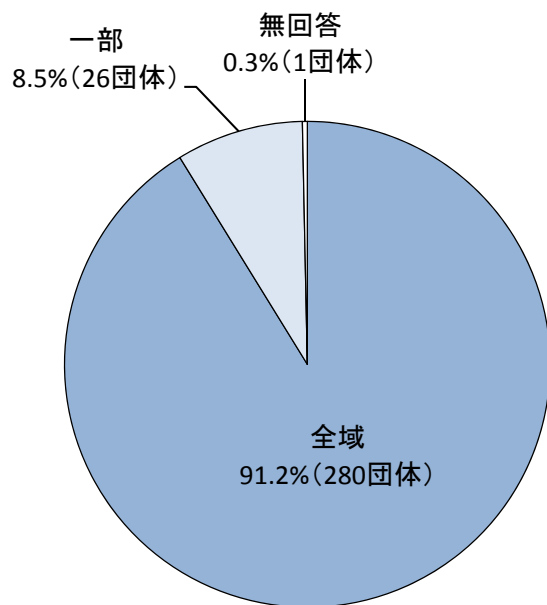
- ・景観地区
- ・地区計画形態意匠制限
- ・景観整備機構

# 景観計画区域の設定：区域の設定状況

景観計画を策定済み（H23年9月時点）の景観行政団体の約90%は、行政区域全域を景観計画の区域としています。

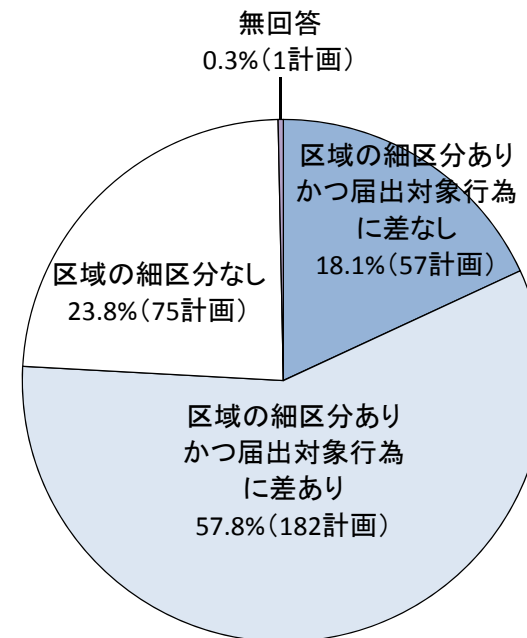
策定済み（H23年9月時点）の景観計画の約75%は区域を細分化して景観形成基準を定め、そのうち約75%は届出対象行為にも差を設けています。

## 景観計画の対象区域の設定状況



対象：平成23年9月1日時点で景観計画策定済みの307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）

## 区域の細分化の状況



対象：平成23年9月1日時点で策定済みの315の景観計画  
資料：景観法の活用意向について（平成23年9月1日時点）



# 景観計画区域の設定：景観類型の視点

行政区域全域を景観計画区域としながら、地域固有の景観要素や、景観の骨格的要素、駅周辺など景観のまとまりを形成する要素、土地利用や生活圏に着目して景観を類型化し景観形成基準を定めているところもあります。

景観行政 団体名	景観の類型化の視点				
	視点1 区域全体を大きく特徴づける要素に着目	視点2 河川など帯状に景観の骨格を形成する要素に着目	視点3 特徴的なまとまりを形成している要素に着目	視点4 土地利用と景観の関係に着目	視点5 行政区や町会区域など生活圏のまとまりに着目
川口市	景観ゾーン（台地景観ゾーン、平坦地景観ゾーン）	景観軸（斜面林、河川、幹線道路、鉄道）	景観拠点（交通拠点、歴史的拠点、生活・レクリエーション拠点、産業・情報拠点） 眺望点		
鎌倉市	構造別景観：景域（古都景域、都市景域）、景観地域（古都景観地域、古都丘陵景観地域、都市丘陵景観地域、都市景観地域、玉縄丘陵景観地域）	ベルト（海浜ベルト、若宮大路ベルト、北鎌倉ベルト、柏尾川ベルト）	拠点（鎌倉駅周辺拠点、大船駅周辺拠点、深沢新都市拠点） 景観資源系（海浜景観、歴史的眺望景観、道路景観、公園・広場景観等）	景観類型：土地利用系（住宅地景観、商業・業務地景観、工業地景観等）	
藤沢市	景観要素の10類型（地形・眺望等、島景観、水辺景観、緑地景観、田園景観、市街地景観、道路景観、歴史的景観等）	5つのベルト（湘南海岸・なぎさベルト等）	5つのゾーン（シンボルとしての江の島ゾーン等）		13の生活環境エリア（片瀬地区、善行地区等）

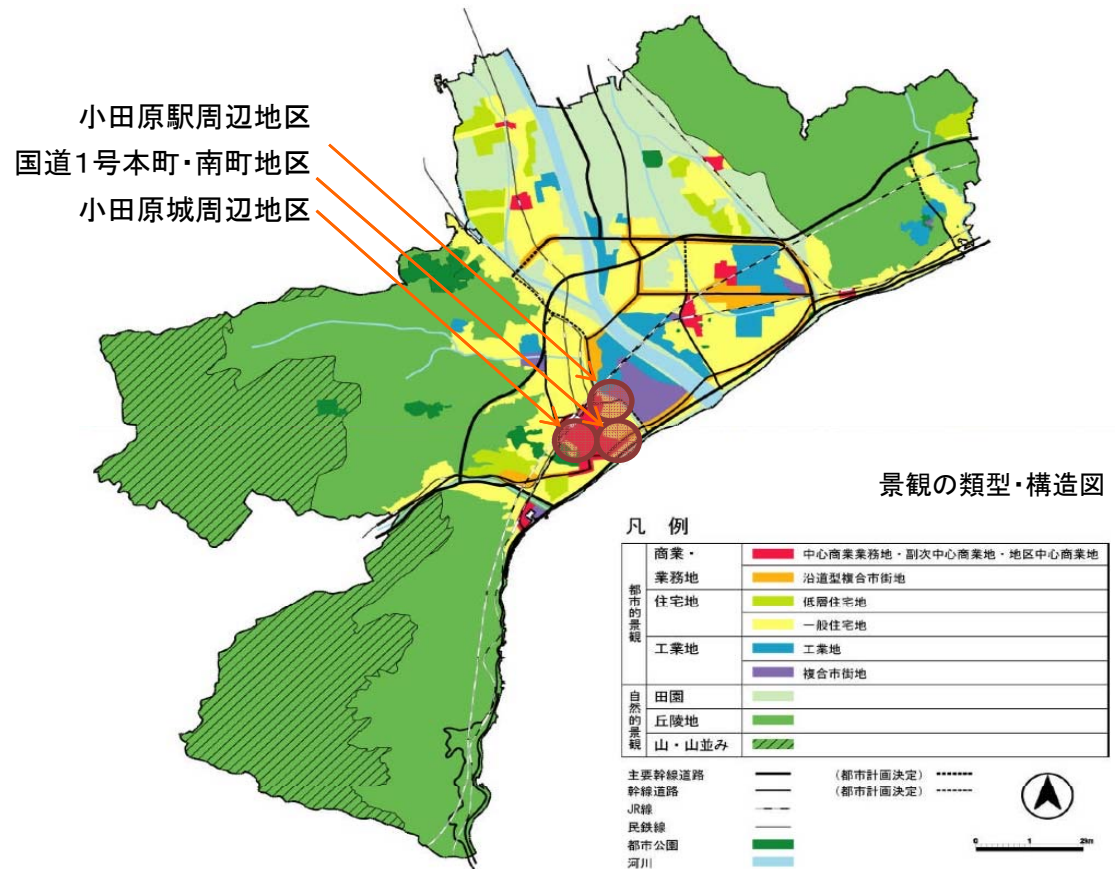
# 景観計画区域の設定：行政区域全域を対象としつつ重点地区を設定（小田原市）

景観計画区域のなかで、河川、山など特徴ある自然景観、歴史的まちなみ景観、市街地の骨格となる道路沿道景観、駅周辺など中心市街地景観、特徴的な眺望景観など重点的に景観形成を進める地区を定める場合がみられます。

小田原市は、市全域を景観計画の区域とし、重点地区として「小田原城周辺」「小田原駅周辺」など3地区を指定しています。

## 小田原市景観条例

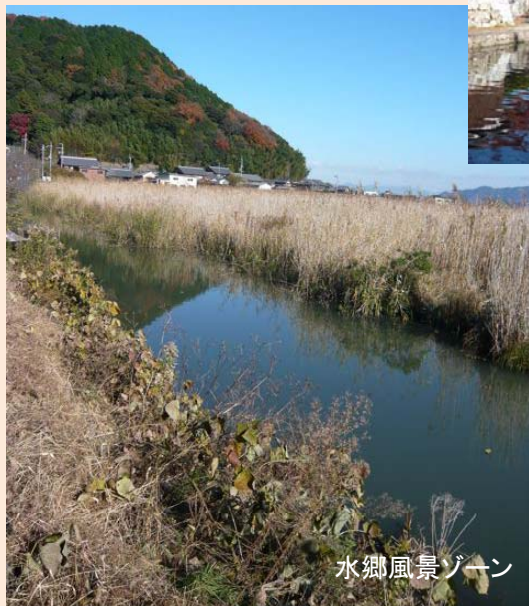
第7条第2項 市は、景観計画に、小田原の有する貴重な特色が象徴的に現れている地域等良好な景観の形成に関する施策が特に必要と認められる地域を景観計画重点区域として定め、及び当該区域における重点的な良好な景観の形成に関し必要な事項を定めるものとする。



# 景観計画区域の設定：行政区域の一部を対象に段階的に拡大(近江八幡市)

景観計画の区域を行政区域の一部に限定した事例では、段階的に全域に拡大を目指す場合、まちの顔である中心市街地に限定した場合、重要文化的景観の選定を目指すという目的から地区を限定した場合などが見られます。

近江八幡市は、市全域を6ゾーンに区分し、ゾーン別に景観計画を策定する予定で、現在は、「水郷風景ゾーン」と「伝統的風景ゾーン」が策定済みとなっています。



# 09

## 景観計画の策定 -良好な景観の方針-

- 景観形成の基本的考え方や目指す景観像を明確に示す ……09-01
- 良好な景観の形成に関する方針 ……09-02



# 景観形成の基本的考え方や目指す景観像を明確に示す

地域特性にあわせた柔軟な運用が可能な景観法の活用にあたっては、「なぜ、今、景観形成に取り組むのか」といった景観形成の基本的考え方を明確にすることと、「目指す景観像」を明確にすることが大切です。

地域の必要性に応じて、**景観の定義**や、**まちづくりにおける景観形成の果たす役割**、**景観形成の基本的考え方**などを、景観計画に書き込む事は大切です。

景観計画に「景観形成の基本的考え方」を書き込む場合には、次の方法などが考えられます。

1. 法第八条第3項の「良好な景観の形成に関する方針」に景観形成の基本的考え方などを書き込む
2. 条例等で、景観形成のビジョンや計画を位置づけ、景観形成の基本的考え方などを書き込む

# 良好な景観の形成に関する方針

「良好な景観の形成に関する方針」については、行政区域全域を対象とした景観計画の場合には、景観形成の目標、理念に相当する内容を簡潔に示したのが見られます。一方、景観類型により全域を細分化して行為の制限を示す場合や、景観形成上重要な地区を抽出する場合には、建築物やオープンスペースなど個々の景観構成要素や、具体的な場所に即して、景観形成の目指すべき方向を示したのが見られます。良好な景観の形成に関する方針の内容を深め、地域の目指す方向を視覚的に表し、地域で共有し、外部に発信するツールとして活用することも考えられます。

タイプ	方針	行為の制限
方針として目標・理念を示した例	文化とにぎわいの感じられるまちづくりの推進 安全で快適な都市空間づくりの推進など	建築物全体が統一感のある意匠となるように努めること。 道路との境界部は歩行者空間とのつながりに配慮し、建築物の前面にゆとりとるおいのある空間の確保に努めること。など
方針として景観形成の方向を示した例	花木の植栽など緑化を推進し、安全快適で景観に配慮した歩行者空間づくりを図る。 広場などオープンスペースの配置と楽しく美しいデザインによる空間づくりを図る。 住民や来訪者が親しみやすい美しいデザインの建築計画(デザインや色彩)を推進する。など	(建築物の高さは)13m以下。 (建築物の配置は)地域の周辺環境とまち並みの連続性に配慮し、道路・隣地間の距離を確保して敷地に対してゆとりある配置とし、植栽等による緑化(緑地率20%以上)を行う。 パイプシャッター、ガラスウィンドウを用いる等、賑わいを創出する工夫を行う。など

良好な景観の形成に関する方針の2つのタイプ

# 10

## 景観計画の策定 -行為の届出-

- 届出対象行為: 基本的事項 .....10-01
- 届出対象行為: 条例で定める届出対象行為の適用除外 .....10-02
- 届出対象行為: その他の届出対象行為の適用除外 .....10-03
- 届出対象行為: 設定の状況 .....10-04
- 景観計画区域における勧告・変更命令 .....10-05
- 罰則等について .....10-06

# 届出対象行為：基本的事項

景観計画区域内において届出をする行為を明確にする必要があります。  
景観法では建築物の建築等、工作物の建設等及び開発行為を必須届出対象行為としていますが、景観行政団体は必要に応じて、政令で定められた選択可能な届出対象行為から条例で届出対象行為を定めることができます。

## 【必須届出対象行為】

- ① 建築物の建築等 (新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更)
- ② 工作物の建設等 (新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更)
- ③ 開発行為

## 【選択可能な届出対象行為】

- ① 土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更
- ② 木竹の植栽又は伐採
- ③ さんごの採取
- ④ 屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積
- ⑤ 水面の埋立て又は干拓
- ⑥ 夜間において公衆の観覧に供するため、一定の期間継続して建築物その他の工作物又は物件(屋外にあるものに限る。)の外観について行う照明
- ⑦ 火入れ



# 届出対象行為：条例で定める届出対象行為の適用除外

景観法で定められた必須届出対象行為について、景観行政団体は条例で適用除外行為を定めることができます。重点区域の設定など景観計画の区域を見直すと、その都度、対象除外を定めた条例の変更が必要となる場合があるので工夫が必要です。

大阪市では、あらかじめ「基本届出区域」と「重点届出区域」に区分して条例に定めています。

法第16条第7項第11号に規定する条例で定める行為は、表(あ)欄に掲げる景観計画に定める区域の区分に応じ、表(い)欄に掲げる建築物等について表(う)欄に掲げるもの以外のものとする。

(あ)	(い)	(う)
基本届出区域	(1) 敷地面積が2,000平方メートル以上の建築物で高さが10メートル以上であるもの (2) 延べ面積が5,000平方メートルを超える建築物で地階を除く階数が6以上であるもの	新築、増築(増築後の延べ面積が従前の延べ面積の1.5倍以内のものを除く。)、改築若しくは移転又は外観を変更することとなる修繕等(修繕、模様替若しくは色彩の変更をいう。以下同じ。)でその修繕等に係る面積が従前の外観に係る面積の2分の1を超えるもの
	コースター、観覧車その他これらに類する遊戯施設(一時的に設置されるものを除く。)	新設、増築、改築若しくは移転又は外観を変更することとなる修繕等でその修繕等に係る面積が従前の外観に係る面積の2分の1を超えるもの
重点届出区域	建築物(建築基準法(昭和25年法律第201号)第6条第1項及び第2項並びに第18条の規定の適用を受けるものに限る。)	新築、増築、改築若しくは移転又は外観を変更することとなる修繕等でその修繕等に係る面積が従前の外観に係る面積の2分の1を超えるもの
	工作物(建築基準法第88条の規定の適用を受けるものに限る。)	新築、増築、改築若しくは移転又は外観を変更することとなる修繕等でその修繕等に係る面積が従前の外観に係る面積の2分の1を超えるもの

# 届出対象行為:その他の届出対象行為の適用除外

景観計画の区域と景観地区や地区計画の区域が重複する場合において、景観計画に定めた届出対象行為から適用が除外される場合があるので注意が必要です。  
また、景観重要建造物や、景観重要公共施設など、景観法の他の規定によって許可を受けて行う行為なども届出対象行為から適用が除外されます。

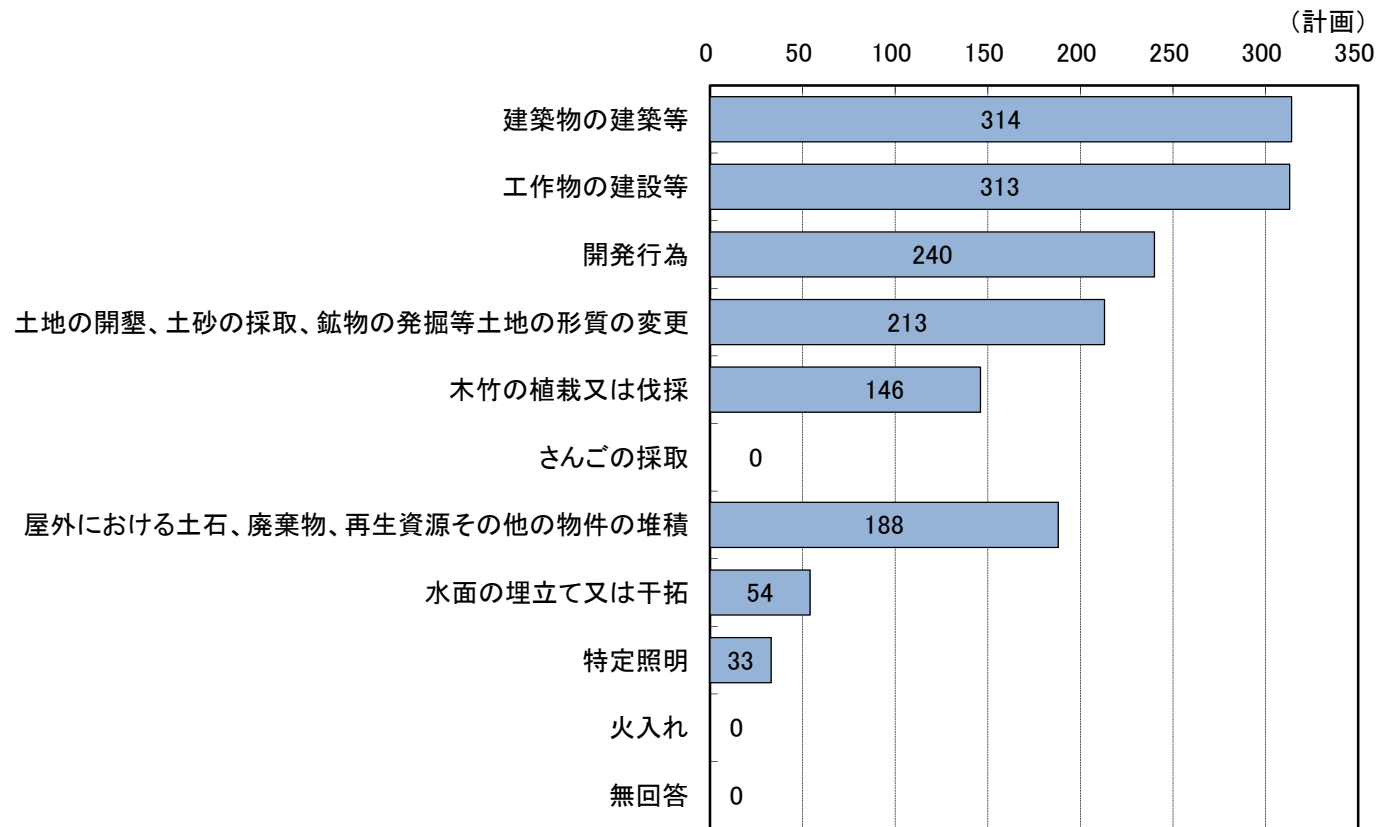
景観地区内で行う建築物の建築や、景観計画に定められた工作物の建設等の制限のすべての項目と景観地区工作物制限条例による制限が重複する場合の工作物の建設等も景観計画の届出対象から除外されます。

都市計画法の地区計画等の区域において、地区整備計画に定められた項目が、届出対象行為ごとに景観計画に定められた行為の制限の全ての項目と重複する場合も景観計画の届出対象から除外されます。

景観法に基づく他の許可対象行為についても景観計画の届出対象から除外されます。具体的には、景観重要建造物について法の規定による許可を受けて行う行為や、法に掲げる事項が定められた景観重要公共施設の整備として行う行為、及び法に規定する許可を受けて行う行為などがあります。

# 届出対象行為：設定の状況

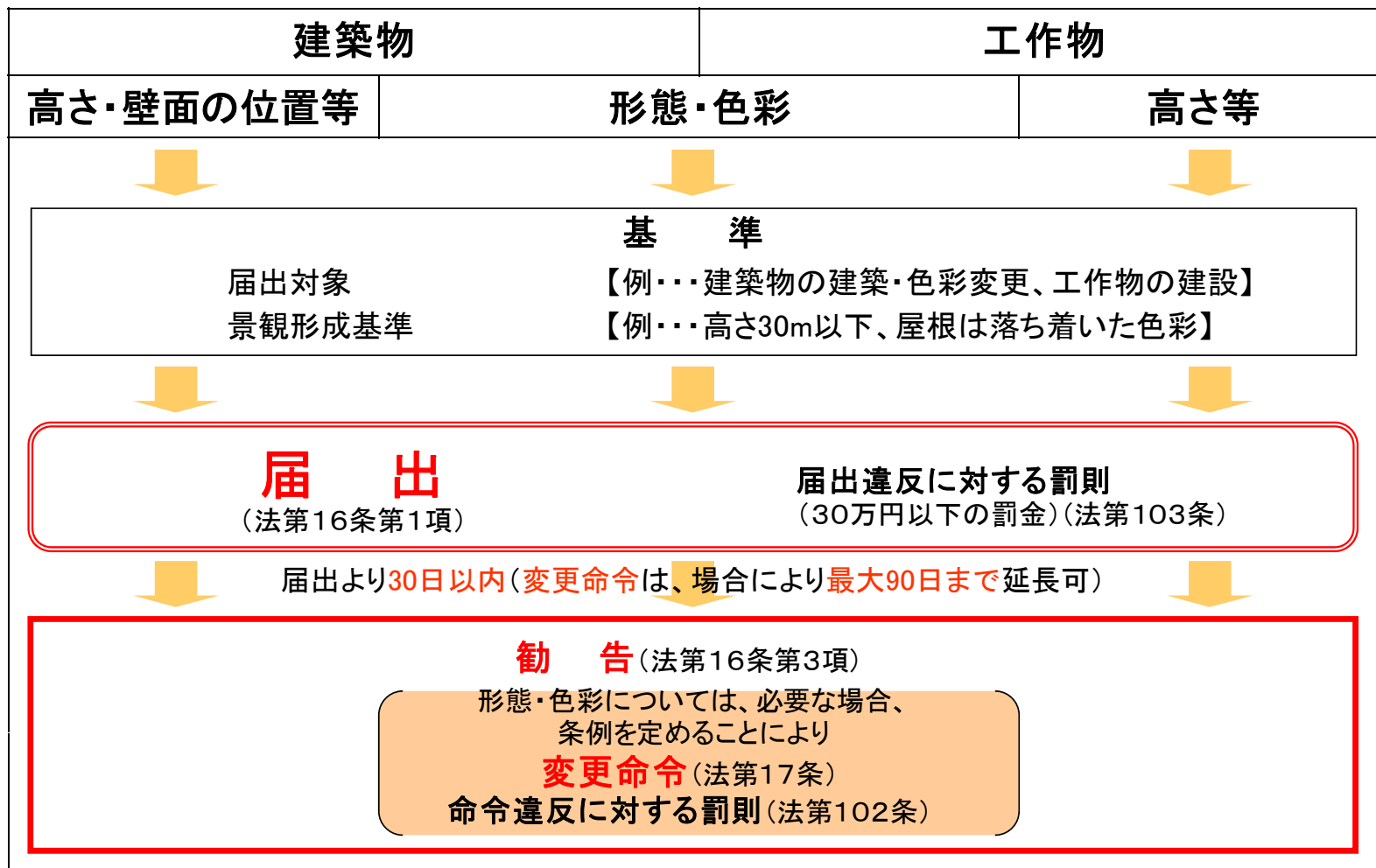
策定済み(H23年9月時点)の景観計画の殆どが建築物の建築等及び工作物の建設等を届出対象行為としています。開発行為については、約25%が適用除外としています。選択可能な行為のなかでは、土地の形質の変更、屋外における土石等の堆積、木竹の植栽又は伐採が、比較的多く届出対象行為とされています。



対象：平成23年9月1日時点で策定済みの315の景観計画  
資料：景観法の活用意向について(平成23年9月1日時点)

# 景観計画区域における勧告・変更命令

届出より30日以内は行為の着手が制限されます。  
 届出対象行為が、景観形成基準に適合しない場合は、勧告を行うことができます。  
 特定届出対象行為とされたものについては、景観形成基準のうち、形態意匠の制限に適合しない場合は、設計変更命令を行うことが可能となります。



# 罰則等について

届出違反に対する罰金や、変更命令に従わなかった場合の罰金や原状回復命令、さらに原状回復命令に従わなかった場合の懲役又は罰金などの罰則があります。

罰則の対象	罰則の内容	法
届出違反に対する罰則	30万円以下の罰金	法第103条
変更命令に従わなかった場合の罰則	50万円以下の罰金	法第102条
	原状回復命令	法第17条第5項
原状回復命令に従わなかった場合の罰則	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

# 11

## 景観計画の策定 -景観形成基準-

- 景観形成基準：基本的事項・・・11-01
- 景観形成基準：設定の状況・・・11-02
- 景観形成基準：方針との使い分けにより基準を明示的内容に限定(小田原市)・・・11-03
- 景観形成基準：基準の重み付けにより、厳格性と柔軟性の両立(近江八幡市)・・・11-04
- 景観形成基準：「行為の制限」に特例・代替措置等を明記(檀原市)・・・11-05
- 景観形成基準：「共通基準」と「個別基準」の使い分け(柏市)・・・11-06
- 景観形成基準：目指すべき景観像をもとに基準を(世田谷区)・・・11-07
- 景観形成基準：景観の目標・工夫・基準を一体的に見せる(長沼町)・・・11-08
- 景観形成基準：基準の表現方法を工夫し実現したい方向性を伝える(茅ヶ崎市)・・・11-09
- 景観形成基準：景観を構成する重要な要素に着目し地域らしさを基準に加える(港区)・・・11-10
- 景観形成基準：地域熟度に合わせた段階的拡充(飯田市、各務原市)・・・11-11

# 景観形成基準：基本的事項

景観計画では、届出を必要とするとした行為に対して、行為の制限の基準（景観形成基準）を定める必要があります。

景観法では形態意匠の制限、高さの制限、壁面の位置の制限、敷地面積の最低限度などのほか、届出対象行為ごとに良好な景観の形成のための制限を定めるとしています。

## 【次に掲げる制限のうち必要なものを選択】

- ・ 建築物又は工作物の形態又は色彩その他の意匠の制限
- ・ 建築物又は工作物の高さの最高限度又は最低限度
- ・ 壁面の位置の制限又は建築物の敷地面積の最低限度
- ・ その他法第16条第1項の届出を要する行為ごとの良好な景観の形成のための制限



- ・ 形態又は色彩その他の意匠の制限



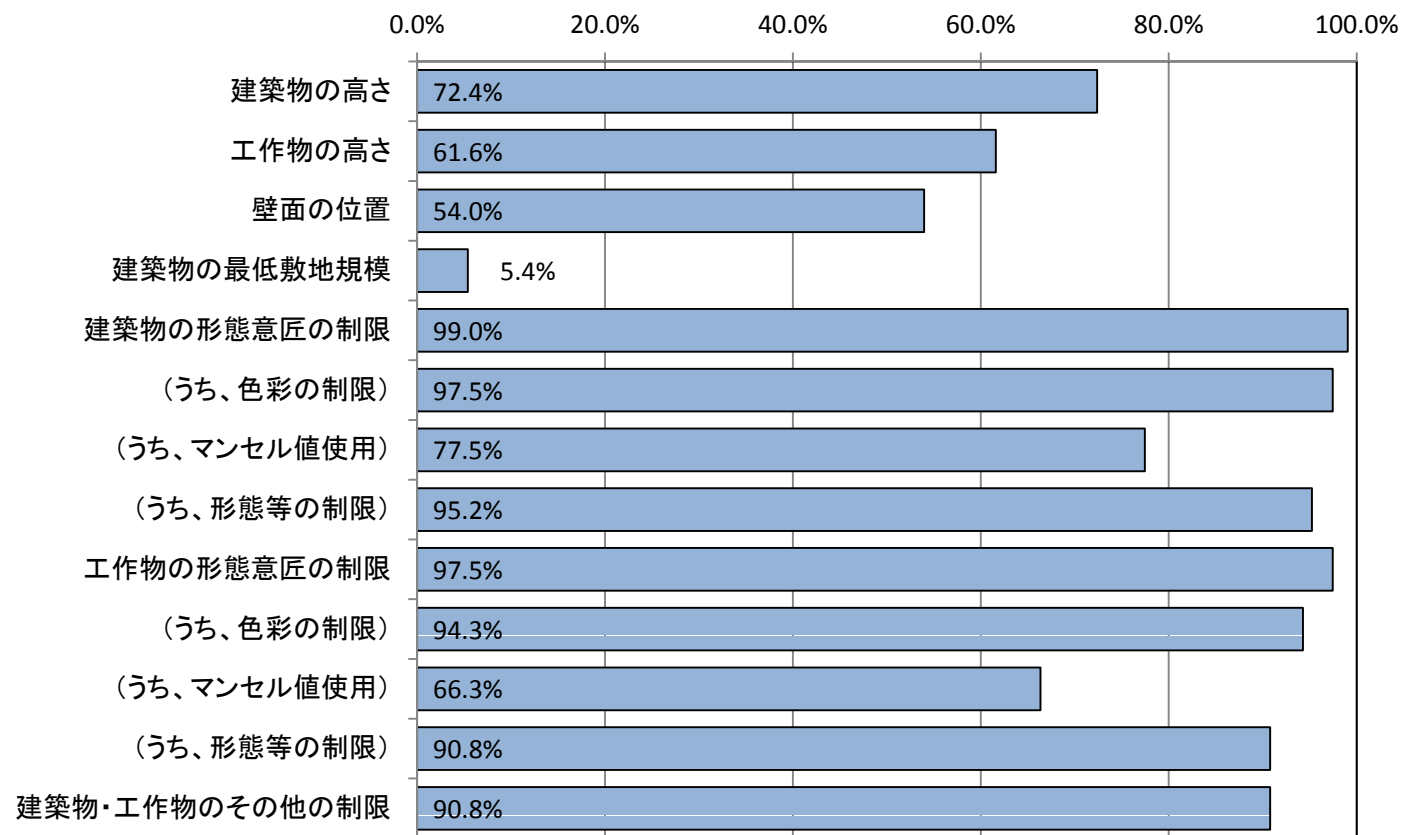
- ・ 高さの最高限度又は最低限度
- ・ 壁面の位置の制限

区域を区分し定めることも、行為の規模や類型ごとに異なる基準とすることも可能です



# 景観形成基準：設定の状況

策定済み（H23年9月時点）の景観計画の殆どで、建築物及び工作物の形態意匠の制限を定めています。建築物の高さの限度についても約7割が定めています。工作物の高さの制限や壁面の位置についての制限は5割以上が定めています。最低敷地規模については1割未満となっています。



対象：平成23年9月1日時点で策定済みの315の景観計画  
資料：景観法の活用意向について（平成23年9月1日時点）



## 景観形成基準:方針との使い分けにより基準を明示的内容に限定(小田原市)

小田原市では、客観的でありかつ明示的な内容であることが求められる行為の制限を、定量化できるあるいは行為の内容を特定できるものだけに限り、それ以外の定性的な内容は法第8条第3項に定められる「良好な景観の形成に関する方針」に示し使い分けを行っています。

「良好な景観の形成に関する方針」を建築物等の計画に反映させる取組みとして、窓口での説明に加え、「自己チェックシート」により配慮を促しています。

要素	住宅地における景観形成の方針 (類型別景観形成の方針の一部を抜粋)
建築物・工作物の形態意匠	<ul style="list-style-type: none"><li>● 建築物の屋根や建築設備は、勾配屋根とするか建築物と一体的なデザインとするなど、軽快なリズムを持ったスカイラインを形成する。</li><li>● 大規模な施設では、配置を工夫したり適度に分節するなど、圧迫感を軽減させ、周辺との調和を図る。</li><li>● 庇や軒、開口部などは、建築物と一体となったデザインとするなど、表情のあるまちなみ景観を形成する。</li><li>● 擁壁は、勾配を持たせたり、ひな壇状の形状とするなど、圧迫感を軽減させたとともに、自然石の使用や化粧型枠等による仕上げを行うとともに、樹木による緑化を施すなど、表情を持った修景を行う。</li><li>● 立体駐車場は、道路その他の公共の場所から望見できない位置に配置する。やむを得ない場合は、接道部(車の出入り口を除く)や敷地境界沿いを、ルーバー等の設置、樹木や生垣等の植栽などにより、構造物の過半が直接露出しないように修景を行う。</li></ul>

# 景観形成基準: 基準の重み付けにより、厳格性と柔軟性の両立(近江八幡市)

近江八幡市の伝統的風景計画では、行為の制限を「遵守基準(必ず守る)」「基本基準(積極的に守る)」「推奨基準(より良い風景の創出)」に区分している。事業者の意識を高め、さらに良好な景観の形成を目指すよう働きかけるために「推奨基準」を設けています。

		A: 遵守基準(必ず守ることにより、目指すべき風景を形成していきます) B: 基本基準(積極的に守ることにより、目指すべき風景を形成していきます) C: 推奨基準(取り入れることにより、より良い風景を創出します) 空欄: 参考	各計画区域の基準レベル				
			新住宅風景	農村風景	旧八幡風景	京街道風景	八幡堀風景
形態・意匠	4	3階建以上とする場合は、前面道路側及び堀沿いの部分を階下より後退させるなど規模を小さく見せる工夫を行います。				B	
	5	屋根の大半を勾配屋根とし、適度な軒の出を有します。		B			A
	6	勾配屋根の部分は4寸～5寸の勾配とし、切妻又は入母屋形式とします。ただし、倉庫などの附属建物は対象外とします。		B			A
	7	勾配屋根の部分は4寸～5寸の勾配とし、切妻形式とします。特に京街道風景では、棟を京街道と平行に配置します。				B	A
	8	壁面、開口部等の意匠に配慮し、周辺に威圧感、圧迫感を与えないようにします。また、外壁は、平滑な大壁面が生じないように、陰影効果を取り入れるなど工夫を行います。				B	
	9	伝統的な町家がもつ格子、出格子、貫見せのデザインを取り入れる工夫を行いません。				C	

## 景観形成基準:「行為の制限」に特例・代替措置等を明記(檀原市)

檀原市では、基準に適合する事が困難な場合に対応するために、「行為の制限」に**特例・代替措置等を明記**しています。

制限事項	基準	特例・代替措置等
建築物・工作物の壁面後退	<ul style="list-style-type: none"><li>隣接敷地・沿道の連続性・ルールに基づき、壁面を後退させるものとする。</li><li>周辺に参考すべき道路後退距離が無い場合も、ゆとりある道路空間の創出のため、壁面を後退させるものとする。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>建築の用途・ボリューム上、<u>建築物全体の壁面線を揃えると道路への圧迫感が大きくなりすぎる場合</u>、<u>塀や垣、植栽等で壁面線の連続性を維持</u>しながら建築物を後退させる方法や、<u>低層部は壁面線をそろえ、上層部の壁面を後退させる</u>方法などを検討する。</li></ul>

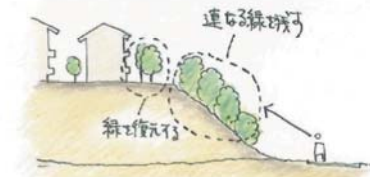
# 景観形成基準:「共通基準」と「個別基準」の使い分け(柏市)

柏市では、全ての行為の配慮事項として「地域別景観形成ガイドライン」を定め、大規模建築物等の場合は、景観法に基づく行為の制限としています。「共通ガイドライン(全ての地域で考えるべきこと)」と「地域ごとのガイドライン(その地域で考えるべきこと)」の2層構成とすることで、地域特性に配慮した基準としています。

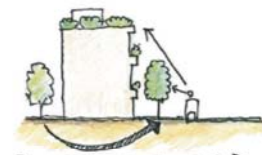
「地域ごとのガイドライン」は、都市計画の用途地域区分ごとに定めています。自然・田園系地域、住居系地域、商業系地域、沿道系地域、工業系地域、新市街地系地域の6地域に分け、それぞれの地域ごとの特性と課題をふまえた基準を示しています。

## 共通ガイドライン1: 建物等と緑をセットとして施設計画を図る

斜面緑地や平地林、野馬土手など柏を特徴づけているものは極力残し、緑を取り込んだ計画とすることや伐採した緑の復元に努めることなど、自然の風景との共生を図りましょう。  
また、建物や敷地の周りは、通りなどから見えるよう緑を配し、さらに、商業地など多くの人が行き来する所では、人の目を楽しませるような「魅せる」ための緑の配置の工夫も望まれます。



〈残す、復元する〉



〈魅せる〉



〈魅せる〉

## 住宅系地域

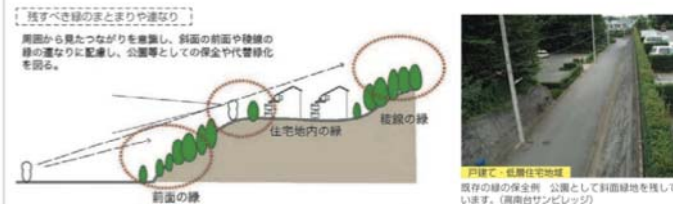
### 01

## 緑豊かな住宅地景観づくり



## ガイドライン1: 地域を緑どる緑のまとまりや連なりを構成している緑地や樹木の保全に努める

地域の緑としてまとまりやつながりのある斜面緑地、野馬土手、平地林、鎮守の森などの緑の連続性を分断しないよう、既存緑地・樹木の保全や、代替緑化に努めましょう。



共通ガイドライン(左)と住宅系地域ガイドライン(右)



# 景観形成基準: 目指すべき景観像をもとに基準を(世田谷区)

世田谷区では、「風景づくりの方針」を実現するために、どのように風景づくりに取り組むかを具体的に示したものを「風景づくりの基準」としています。大きな方向性から具体的な配慮事項まで、イラストなどを使用して解説しています。

## 風景づくりの基準1 崖線、台地、坂などの地形をいかし、見晴らしの良い場所をつくる

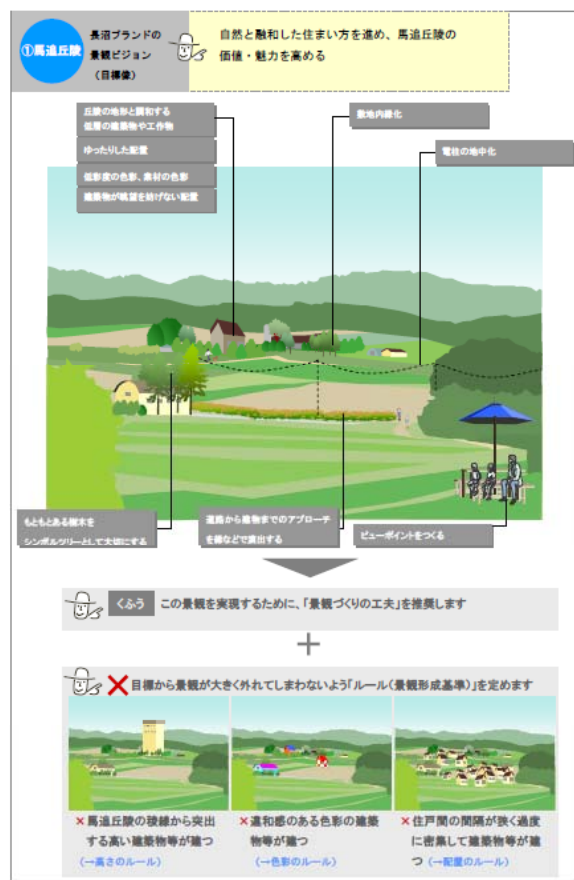
国分寺崖線の台地から富士山への眺めや、仙川の崖線の台地から市街地への見晴らし、台地から沢に下る坂道がつくる見晴らしは、台地を幾筋もの河川が刻み込んだ世田谷の地形の特徴を感じさせる重要な要素です。特徴的な眺望が得られる場所においては、眺望する先や途中に位置する建築物や工作物が、眺望を大きく損なわないよう、配置や規模、形態、意匠、素材、色彩〔基準15参照〕などを工夫するようにします。特に、長大な壁面や突出した形態は避けるようにします。また、それらの場所においては、公共的な場所や施設に眺望テラスや眺望広場などを整備し、眺望を楽しめる環境をつくっていくようつとめます。坂道においては、見晴らしを縁取る沿道の樹林地等の緑を保全したり、新たに緑化を進めるなどし、印象的な風景を形成するようにします。屋根の色彩については、丘の頂部から等の見下ろした眺望に特に影響するので、周囲の樹木や家並みから突出しないよう色彩を工夫します〔基準15参照〕。地形の特徴が感じられるわずかな起伏(微地形)が敷地内にある場合は、このような特徴を公開空地にいかすなど工夫をします。

風景づくりの取り組みイメージ		敷地周辺の地形の特徴を把握する		風景づくりの対象の位置	風景づくりで工夫するポイント
台地上	丘の頂部 特に丘の鼻など地形のせり出し		特徴的な眺望の先や途中に敷地がある場合		頂部のデザインの工夫 遠景のランドマークの保全 屋上緑化 長大な壁面の建築物の分節化 地平線や水辺の広がりを大切にする
	尾根道		特徴的な眺望が得られる敷地の場合		眺望広場 眺望テラス 眺望 盛土 案内板 崖線の樹林地の保全に配慮した眺望の確保
斜面地	坂道 階段		坂道・階段の沿道に敷地がある場合		見晴らしを縁取る樹林地の保全 坂道・階段せいの法面の緑化 必要に応じて休息スペースの提供 樹木による緑の緩衝

基準1に関する風景づくりの取り組みイメージ(一部)

# 景観形成基準: 景観の目標・工夫・基準を一体的に見せる(長沼町)

長沼町では、景観計画において、町を3区分した区域ごとに景観の目標像を定め、「ルール」として景観形成基準を定めるだけでなく、目標像を実現するため、義務ではないが、町民・事業者・行政が協力して行う「景観づくりの工夫」を設け、これらを一体的に提示し、わかりやすい構成としています。この「景観づくりの工夫」は、全ての建築物・工作物・開発行為を対象に新築・改修のときだけでなく、普段の暮らしのなかでも取り入れていくことで徐々に景観の質を向上していくことを目的としています。



## 「景観づくりの工夫」の記載例

### 施設のデザイン

■馬追丘陵のスカイラインから突出しない屋根形状  
ゆるやかに起伏する馬追丘陵の地形には平らな屋根よりも、勾配のある屋根のほうが馴染むと思われます。屋根の形状は、敷地内で雪処理ができることを考慮して陸屋根よりも勾配屋根を推奨します。

長沼町美しい景観づくり計画(抜粋)

「長沼町景観計画」  
景観ビジョン(目標像)のページ

# 景観形成基準: 基準の表現方法を工夫し実現したい方向性を伝える(茅ヶ崎市)

茅ヶ崎市では、建築計画の策定プロセスを考慮した、ア 配置・植栽、イ 形態、ウ 素材・色彩、エ 付属物等の4つの要素ごとに景観形成基準を定めています。さらに、それぞれの要素ごとの各規制対象の内容に応じて、「ゆとり」、「シンボル」、「にぎわい」など、景観形成上、留意すべき観点ごとに、その考え方や具体的な内容を示し、概念図を挿入するなど、景観形成基準によって実現を目指す方向性が理解されやすいように表現方法を工夫しています。

「ア. 配置・植栽」のうちの「a. 配置」の記載例

a. 配置		
<b>茅ヶ崎の明るく開放的な風土を配置計画にデザインする</b>		
1 ゆとり	建築物等を道路から後退させ、ゆとりある空間を創出する。	
2 シンボル	角地や突き当りには、象徴的な空間を創出する。	
3 にぎわい	商業地では、にぎわいの連続性を分断しない配置に努める。	
4 眺望	周囲の樹林や斜面林、水辺等、良好な眺望を遮らない配置とする。 背景となる山並みに対して主要な眺望点からの見え方に配慮する。	
5 連続性	壁面線は、周辺との連続性やその場所の将来性を考慮する。	

# 景観形成基準: 景観を構成する重要な要素に着目し地域らしさを基準に加える(港区)

港区では、景観計画において、全区に共通する一般の景観形成基準に加え、港区の景観を特徴づけている、特定のエリア(坂道沿い、寺社・歴史的建造物周辺、交差点・駅周辺、商業地、閑静な住宅地及び古川沿い)ごとに、それぞれの場所に応じた景観形成基準を設定し、地域らしさの創出に努めています。

## 景観形成基準の構成

### ●一般の景観形成基準



### ●場所に応じた景観形成基準

- ・坂道沿い
- ・寺社・歴史的建造物周辺
- ・交差点・駅周辺
- ・商業地
- ・閑静な住宅地及び古川沿い

## 寺社・歴史的建造物周辺に追加される基準



・寺社や歴史的建造物周辺では、これらへの圧迫感の緩和や見通しの確保に配慮した建築物の配置とする。

・寺社や歴史的建造物の周辺では、彩度・明度を抑えた落ち着いた色彩や味わいのある素材を用いるなど、これらの雰囲気との調和に配慮した、形態・意匠とする。等

港区景観計画 景観形成基準(抜粋)



## 景観形成基準:地域熟度に合わせた段階的拡充(飯田市、各務原市)

景観形成基準について、どこまで具体的な内容を定めることができるか、あるいは、どの程度厳しい内容とするかは、地域住民などの景観に対する意識によって左右されます。基準を固定的に考えるのではなく、地域の熟度に合わせて、段階的に拡充する考え方もあります。

飯田市は、旧町村20地区からなる地域自治区で構成されていることから、景観計画は各地区の景観特性や地域性に配慮しながら、地区別に景観計画をつくることとしています。その第一歩として、各地区に、「行為の制限」でできることのメニューを示し、地区のなかでどれを採用するか、基準として強める必要があるものは何かを議論していくこととしています。

各務原市では、景観計画において重点風景地区(25地区、4河川軸)を定め、ワークショップ等の住民協議を通じて、上乘せ基準の検討を行っています。地域との合意が成立したところから重点風景地区に指定しています。協議の結果、景観地区の指定に至っている地区もあり、将来的には、全地区を景観地区としていきたい意向です。

# 12

## 景観計画の策定 -景観形成基準の事例-

- 「色彩の基準」の設定：色彩現況調査に基づく色彩基準の設定（小田原市）・・・12-01
- 「色彩の基準」の設定：コーポレートデザインの色彩誘導（小田原市）・・・12-02
- 「色彩の基準」の設定：使用部分や面積によって色彩の制限（東京都）・・・12-03
- 「形態意匠の基準」の設定：伝統的集落の和風意匠の要素を継承（一関市）・・・12-04
- 「高さの基準」の設定：土地利用と連動した高さ制限（松本市）・・・12-05
- 「高さの基準」の設定：既存の建物や木の高さをもとに基準設定（北海道東川町）・・・12-06
- 「高さの基準」の設定：一定の高さを確保することによるまちなみ形成（神戸市）・・・12-07
- 「高さの基準」の設定：高さ制限の資産価値への影響評価と既存不適格への対応・・・12-08
- 「壁面位置の基準」の設定：水際線から後退し自然景観の保全（近江八幡市）・・・12-09
- 「壁面位置の基準」の設定：壁面後退による歩行空間の創出（藤沢市）・・・12-10
- 「開発行為の基準」の設定：擁壁の高さを制限し、圧迫感を抑える（柏市）・・・12-11

## 「色彩の基準」の設定：色彩現況調査に基づく色彩基準の設定（小田原市）

色彩の基準の基本的考え方として、(1) **景観障害色の除去**：蛍光色の使用は避けるなど、景観を大きく損なう、使ってはいけない色彩を示す。(2) **景観調和色の指定**：地域や地区の色彩特性をふまえ、周辺景観との調和の視点から、その場所で使用して良い色彩の範囲を示す。(3) **景観形成色の推奨**：その地域のタウンカラーを明確にすることで、地域や地区の個性化を図る。などがあげられます。

### 色彩現況調査に基づく色彩基準の設定（小田原市）

小田原市では、建築物の外観の色彩調査を実施し、マンセル記号で数値化し整理することで、地区の色彩の特徴を把握し、地区特性を反映した色彩制限を行なっています。

全市の**大規模な建築物及び**小田原城周辺や小田原駅周辺の**主な建築物等の外観の色彩調査を実施**し、マンセル記号で数値化し整理しています。

小田原城周辺では、YR系、Y系の色相、及び無彩色が基本であったことから、**落ち着いた低彩度色に誘導**する事としています。屋根の色彩は、城址公園の緑と融和した風格のある景観を形成するために低彩度かつ重厚感のある低明度の範囲に誘導する事としています。



色彩景観の考え方（小田原市）

## 「色彩の基準」の設定:コーポレートデザインの色彩誘導(小田原市)

小田原市では、小田原城周辺地区内において、自動販売機に対する規制を念頭に調査による実態把握を行い、この結果を踏まえ、関係業界と協議を行った結果、同地区を重点地区に定め、景観形成基準において、自動販売機の色を1色に指定しました。その結果、関係業界の理解と協力により、既存不適格であった自動販売機の色変更が自主的に行われ、早期の色彩基準への適合が実現されています。

自動販売機の色基準



左:従前の自動販売機、右:更新された自動販売機



# 「色彩の基準」の設定:使用部分や面積によって色彩の制限(東京都)

東京都では、建築物の外観の色彩制限に際して、基本となる色、アクセントとして使用する色などで使用できる色彩の範囲と面積を規定しています。

東京都の場合、色彩を使う部位や面積によって「基本色」「強調色」「アクセント色」「屋根色」に区分し、使用できる色彩を次のように規定しています。

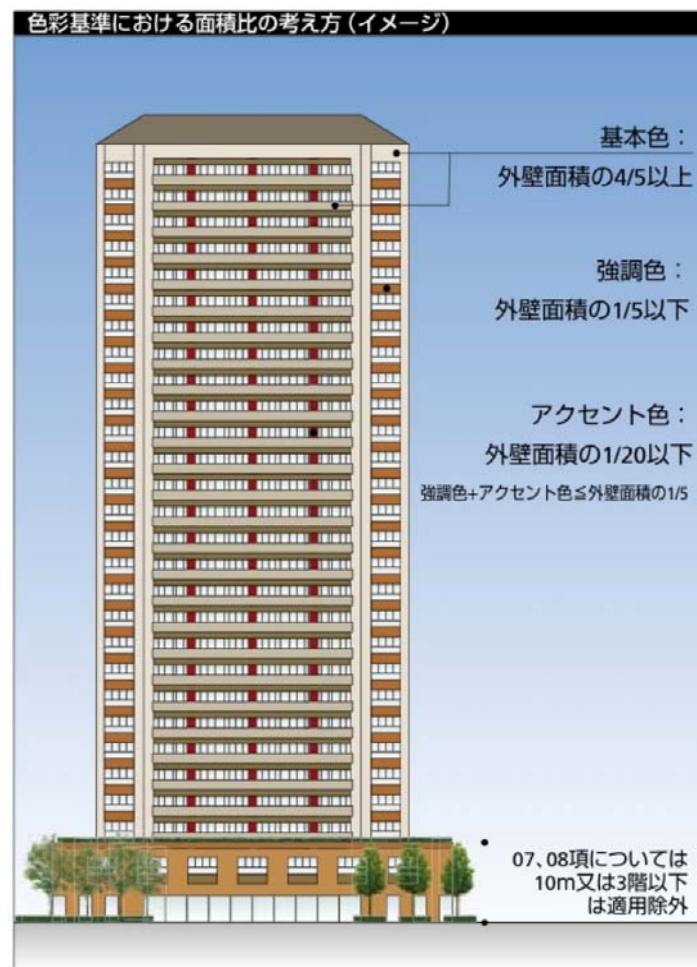
外壁各面の4/5の面積に相当する部分は、「基本色」の基準。

外壁に表情をつける場合などは、外壁各面の1/5の面積に相当する部分について、「強調色」の基準。

強調色の他に外壁にアクセントをつける場合は、外壁各面の1/20の面積に相当する部分に限って、「アクセント色」の基準。

ただし、強調色とアクセント色の総量は外壁各面の1/5以内とする(大規模建築物等のみに適用)。

勾配屋根の色彩は、「屋根色」の基準に適合した色彩を用いる(陸屋根の屋根面を除く)。



色彩基準における面積比の考え方(東京都)

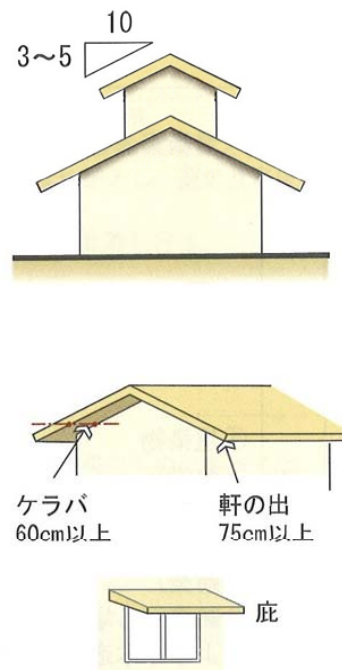
## 「形態意匠の基準」の設定：伝統的集落の和風意匠の要素を継承（一関市）

形態意匠の基準において、具体明示的な内容となっているのは、伝統的集落や歴史的まちなみを構成する建築物等に多く見られます。屋根勾配や軒の出などの数値を定めたものや、使用する素材の限定、意匠の構成の明示などを行っているものがみられます。

### 伝統的集落の和風意匠の要素を継承（一関市）

一関市本寺地区では、伝統的集落の景観保全のために、建築物の形態意匠の特徴を「和風」とするだけでなく、屋根勾配等数値基準として示しています。

建築物の形態意匠は和風を基本とする事とし、和風の表現としては屋根勾配、軒の出、ケラバの出、庇の出を重視した基準としています。



和風意匠の基本要素(左)  
伝統的建物とイグネ(上)

## 「高さの基準」の設定：土地利用と連動した高さ制限（松本市）

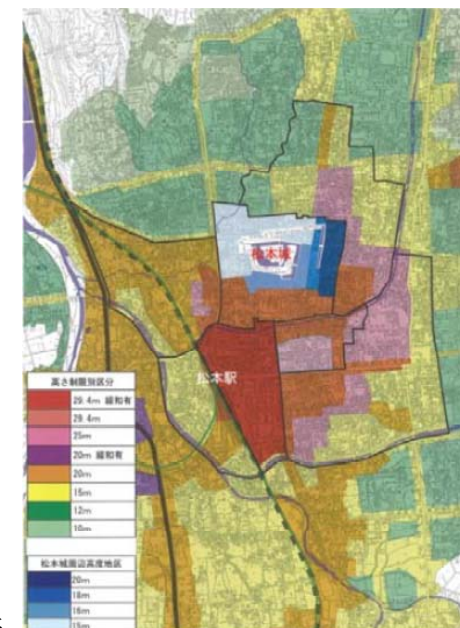
高さの基準のほとんどは、眺望景観の保全、山なみのシルエットなど特徴ある景観の保全の他、既存のまちなみのスケールと不調和な高層建築物の規制など高さの最高限度を定めるものですが、神戸市や守谷市のように、駅前のまちなみにふさわしい景観を形成するために、高さの最低限度を定めているところもあります。

### 土地利用と連動した高さ制限（松本市）

松本市では、眺望保全のための高さ制限を検討する際に特定の視点場からの見え方によらず、高度地区の活用も念頭において用途地域毎に最高高さを設定しています。

松本市では、眺望点からの景観を保全するために高さ制限を検討すると、対象エリアが広域にわたってしまうことから、将来的に高度地区の指定を行う事も念頭に置き、用途地区毎に高さを設定し、必要に応じて眺望点からの景観保全のための高さ制限を上乗せして行くことにしました。

用途地区毎に、街並みから突出している建物について現況を把握し、コンピュータグラフィックによるシミュレーションを行い、建ぺい率・容積率との整合が取れ、かつ景観や住環境の保全が図られる高さの制限のあり方を検討しています。



松本市中心部の高さ制限



## 「高さの基準」の設定：既存の建物や木の高さをもとに基準設定（北海道東川町）

北海道東川町では、集落景観を保全するための建築物の高さの最高限度を定める根拠として、既存の建物やランドマークとなる木の高さを参照しています。

北海道東川町では、自治区域を基本としながらゾーニングし、ゾーン毎に現状の建物やランドマークになる木の高さを調べ、その値を超えないように建築物等の高さの最高限度を設定しています。基本的に既存不適格が生じない範囲としています。



建物やランドマークになる木の高さ



# 「高さの基準」の設定：一定の高さを確保することによるまちなみ形成（神戸市）

神戸市の税関線沿道都市景観形成地域では、シンボルロード沿いのまちなみを、量感のあるものに誘導するために、建築物の高さの最低限を定めるのと同時に、南地区は地区計画で建築面積の最低限度と一体に設定しています。

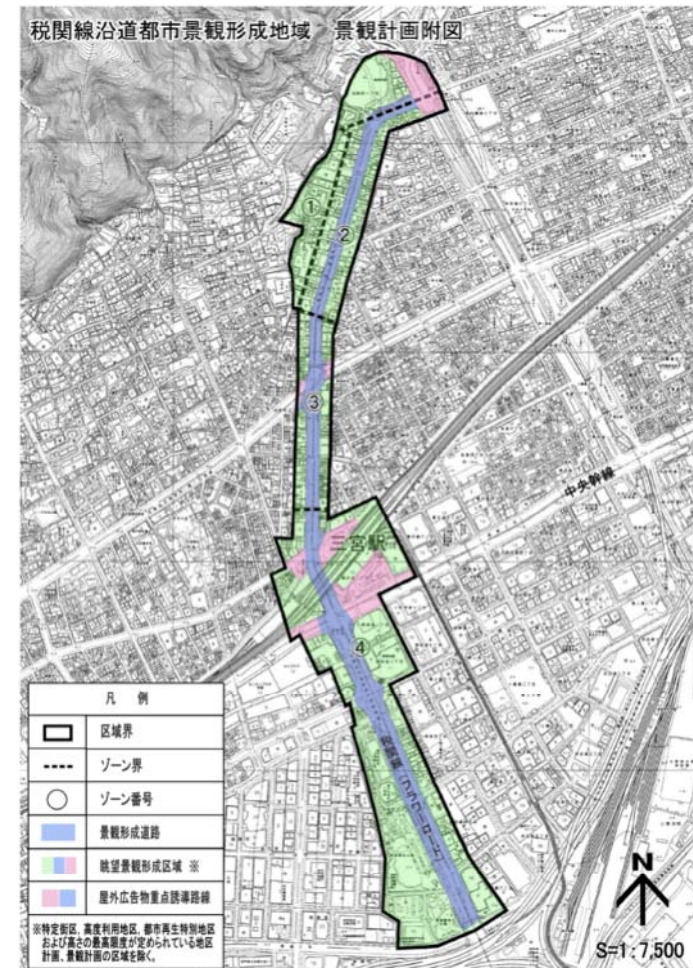
神戸市の税関線沿道都市景観形成地域では、

- ゾーン④21m以上
- ゾーン③17m以上
- ゾーン②13m以上
- ゾーン①制限無し

の4つのゾーンに分け、メインストリートを中心に一定規模以上の建築物となるように高さの制定限度を定めています。

あわせて、三宮駅から南の地区では、地区計画で建築面積の最低限度(200㎡)も一体的に定めて量感のあるまちなみ景観の形成を進めています。

税関線沿道の景観ゾーニング



# 「高さの基準」の設定：高さ制限の資産価値への影響評価と既存不適格への対応

## 高さ制限の資産価値への影響評価

松本市では、高さ制限の検討に際して、全用途地域から26カ所調査ポイントを抽出し、高さ規制による資産価値への影響を不動産鑑定士により評価しています。鑑定結果は、高さ制限による不動産価値への影響は、マンション以外は高層化の需要が無いことから、影響があったとしても通常の市場変動の範囲内とのことでした。

郊外の住宅地では、隣接する北側敷地の環境が保全される事にもなり、住環境の保全につながりプラスの評価になるとの分析もありました。

## 既存不適格への対応

松本市では、市街化調整区域、工業地域、工業専用地域、商業地区の一部においては、産業関連施設等に対して、「景観評価会」の意見を聞いて制限の1.5倍まで緩和を認めています。

各務原市では、既存不適格に対しては、現状の高さを保証するとしています。

横須賀市では、基準に適用除外項目を設け、高さの最高限度を超えて現存する建築物を建替える際には、既存の高さ及び容積の範囲で基準を適用しない事としています。

## 「壁面位置の基準」の設定：水際線から後退し自然景観の保全（近江八幡市）

壁面位置の基準を設定する目的としては、水辺や樹林地から建築物等の位置を後退させることによって自然景観の保全を図るものや、道路境界等から壁面位置を後退させることによって歩行者空間の確保を図るものなどがみられます。

### 水際線からの後退による自然景観の保全（近江八幡市）

近江八幡市では、水郷風景の保全のために、水郷巡りの船の目線で影響のある範囲において、水際からの建物の壁面後退の距離を規定しています。

近江八幡市では、「水郷風景計画」において建築物の新築等を行う場合は、指定水路、湖岸等の水際から20m以内の敷地にあつては、水際から10m以上後退することと定めています。

この水際からの後退距離の考え方は、水郷巡りの船の目線から見て影響を及ぼす範囲を基に設定しています。



近江八幡の水郷風景

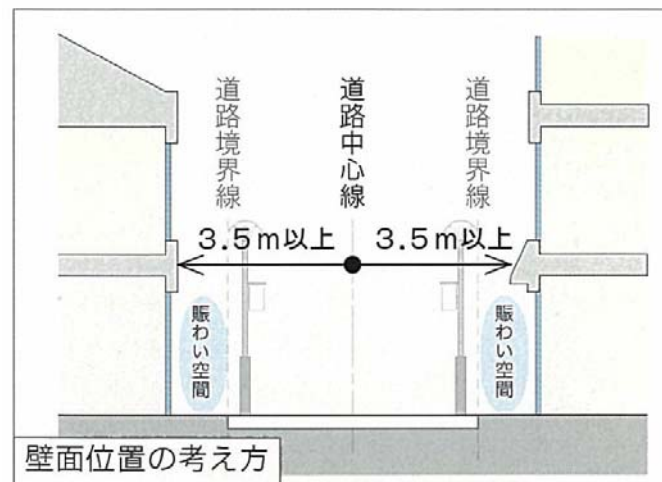
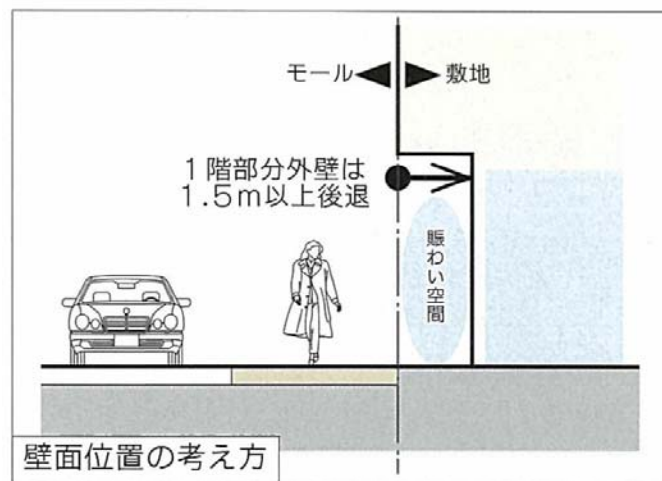
## 「壁面位置の基準」の設定：壁面後退による歩行空間の創出（藤沢市）

藤沢市では、建築物の壁面位置を道路境界線から後退させることで、歩行空間やにぎわい空間を創出しています。道路幅員が一定でない道路では、道路境界線からではなく、道路中心線からの後退距離を定めています。

藤沢市の「景観形成地区」においては、豊かな広がりのある歩行者空間を確保するために壁面の位置の制限を設けています。

サン・ジュ・モール景観形成地区では1.5m、湘南辻堂景観形成地区では1mと定めています。

すばな通り景観形成地区では、道路幅員が場所によって異なることから、線形を揃える意味で道路中心から3.5mと定めています。



道路境界からの壁面後退例(上)  
道路中心からの壁面後退例(下)

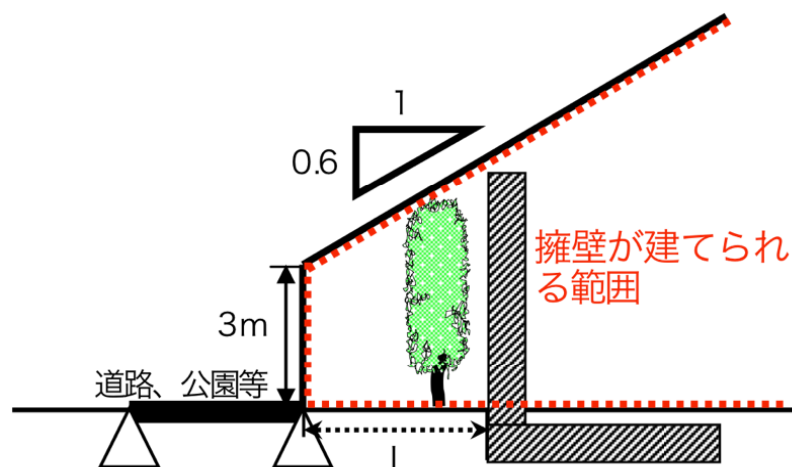


## 「開発行為の基準」の設定：擁壁の高さを制限し、圧迫感を抑える（柏市）

柏市では、建物と擁壁と合わせた高さが、建物の高さの最高限度と調和するように擁壁の許容高さを設定しています。それを超える場合は道路境界線からの後退と緑化を規定しています。

柏市では、斜面地における大規模な開発行為で5mを超える擁壁がつくられ、景観が大きく変わってしまったことを背景に、「切土・盛土の制限」を、景観法に基づく行為の制限として設けています。

第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域における、2,000㎡以上の開発行為を対象としているので、建築物の高さ制限の10mあるいは12mを目安に、擁壁の上に2階建ての建物(7m)が建った時に違和感が無いように擁壁の許容高さを3mとし、道路境界線からの離れに応じて0.6を乗じた値を加えられるとしています(後退部の緑化を含む)。



### ■ 擁壁の許容高さの算定式

$$H = 3 + 0.6 \times L$$

H・・・擁壁の許容高さ (m)

L・・・道路境界線からの離隔距離

柏市の切土・盛土の制限

# 13

## 景観計画の策定

### -景観重要建造物・樹木-

- 景観重要建造物:基本的事項 .....13-01
- 景観重要建造物:指定の実績 .....13-02
- 景観重要建造物:他の建造物保存制度との比較 .....13-03
- 景観重要樹木:基本的事項と指定の実績 .....13-04

# 景観重要建造物：基本的事項

景観重要建造物に指定されると、現状変更には許可が必要となります。  
現状の外観を維持するために条例を定めることで、屋根、外壁等の防火措置など建築基準法の制限の一部を緩和することが可能になります。  
相続税の算定に当たって、敷地を含み適正評価がなされます。



藤屋旅館  
(長野県長野市)



白雪ブルワリービレッジ長寿蔵  
(兵庫県伊丹市)



# 景観重要建造物：指定の実績

## 京都市

- ・京都市市街地景観整備条例に基づく歴史的意匠建造物、境界景観建造物、歴史的景観保全修景地区内の建造物、
- ・伝統的建造物群保存地区内の建造物
- ・登録有形文化財、市指定文化財である建造物等に関し、状態を確認し、所有者及び専門家の意見を聴き、積極的に指定

吉田邸



山中油店



## 各務原市 [岐阜県] \*旧中山道・鵜沼宿の一带のまちなみ再生の核として活用

- ・外観が景観上特に優れているもので、
- ・歴史的景観に寄与しているもの
- ・造形の規範になっているもの
- ・再現することが容易でないもの
- ・建造物自体の歴史的・文化的価値が少なくても、歴史的な建築様式を継承したものや地域のシンボリック存在となっているものについて、所有者の意向を聞き、積極的に指定  
(特に登録有形文化財については積極的に指定)

坂井家主屋及び門・塀



菊川酒造酒蔵



## 伊丹市 [兵庫県]

- ・周辺地域の良好な都市景観を特徴づけている建築物
- ・歴史的または建築的価値をもつ建築物
- ・市民に親しまれ愛されている建築物  
について、所有者の意見を聴き、合意を得た上で指定

白雪ブルワリー・ビレッジ長寿蔵



東リ 日本館事務所



# 景観重要建造物：他の建造物保存制度との比較

制度名称<根拠法>	制 度 概 要	相続税にかかる措置
国宝・重要文化財 (建造物) <文化財保護法>	<p>《重要文化財》：次のいずれかに該当し、かつ、各時代又は類型の典型となるものを、文部科学大臣が指定。(意匠的に優秀なもの／技術的に優秀なもの／歴史的価値の高いもの／学術的価値の高いもの／流派的又は地方的特色において顕著なもの)</p> <p>《国宝》：重要文化財のうち極めて優秀で、かつ、文化史的意義の特に深いものを、文部科学大臣が指定。</p> <p>◎現状変更等の規制(文化庁長官の許可)がかかる。</p> <p>◎法令上、不許可の場合の損失補償の規定あり。</p>	家屋及び構築物(敷地を含む) <b>7割評価減</b> (財産評価基本通達による)
登録有形文化財 (建造物) <文化財保護法>	<p>原則として建設後50年を経過しており、次のいずれかに該当するものを、文部科学大臣が登録。(国土の歴史的景観に寄与しているもの／造形の規範となっているもの／再現することが容易でないもの)</p> <p>◎現状変更等の届出(文化庁長官へ届出)が必要となる。</p> <p>◎文化庁長官は必要な指導・助言又は勧告を行う。</p>	家屋及び構築物(敷地を含む) <b>3割評価減</b> (財産評価基本通達による)
重要伝統的建造物群保存地区(伝統的建造物に係るもの) <文化財保護法>	<p>市町村が定めた伝統的建造物群保存地区を形成している区域のうち、次のいずれかに該当する、我が国にとって特に価値の高いものを、市町村の申出に基づき、文部科学大臣が選定。(伝統的建造物群が全体として意匠的に優秀なもの／伝統的建造物群及び地割がよく旧態を保持しているもの／伝統的建造物群及びその周囲の環境が地域的特色を顕著に示しているもの)</p> <p>※伝統的建造物群：周囲の環境と一体となして歴史的風致を形成している伝統的な建造物群で価値の高いもの</p> <p>※伝統的建造物群保存地区：伝統的建造物群及びこれと一体をなしてその価値を形成している環境の保存を図る地区(都市・準都市計画区域内においては、都市計画法上の地域地区の一つとして定める)</p> <p>◎現状変更の規制(市町村長(都市計画で定められた地域地区である場合)及び市町村教育委員会の許可)がかかる。</p>	家屋及び構築物(敷地を含む) <b>3割評価減</b> (財産評価基本通達による)
景観重要建造物 <景観法>	<p>景観計画区域内の良好な景観の形成に重要であって、次の基準に該当するものを、計画に定めた指定方針に即し、景観行政団体(地方公共団体)の長が指定。(地域の自然、歴史、文化等からみて、建造物の外観が景観上の特徴を有し、景観計画区域内の良好な景観の形成に重要なもの／道路その他の公共の場所から公衆により容易に望見されるもの)</p> <p>◎現状変更の規制(景観行政団体の長の許可)がかかる。</p> <p>◎法令上、不許可の場合の損失補償の規定あり。</p>	家屋及び構築物(敷地を含む) <b>3割評価減</b> (財産評価基本通達による)

# 景観重要樹木：基本的事項と指定の実績

景観重要樹木に指定されると、現状変更には許可が必要となります。

## 景観重要樹木の指定実績



タブノキ  
(島根県松江市)



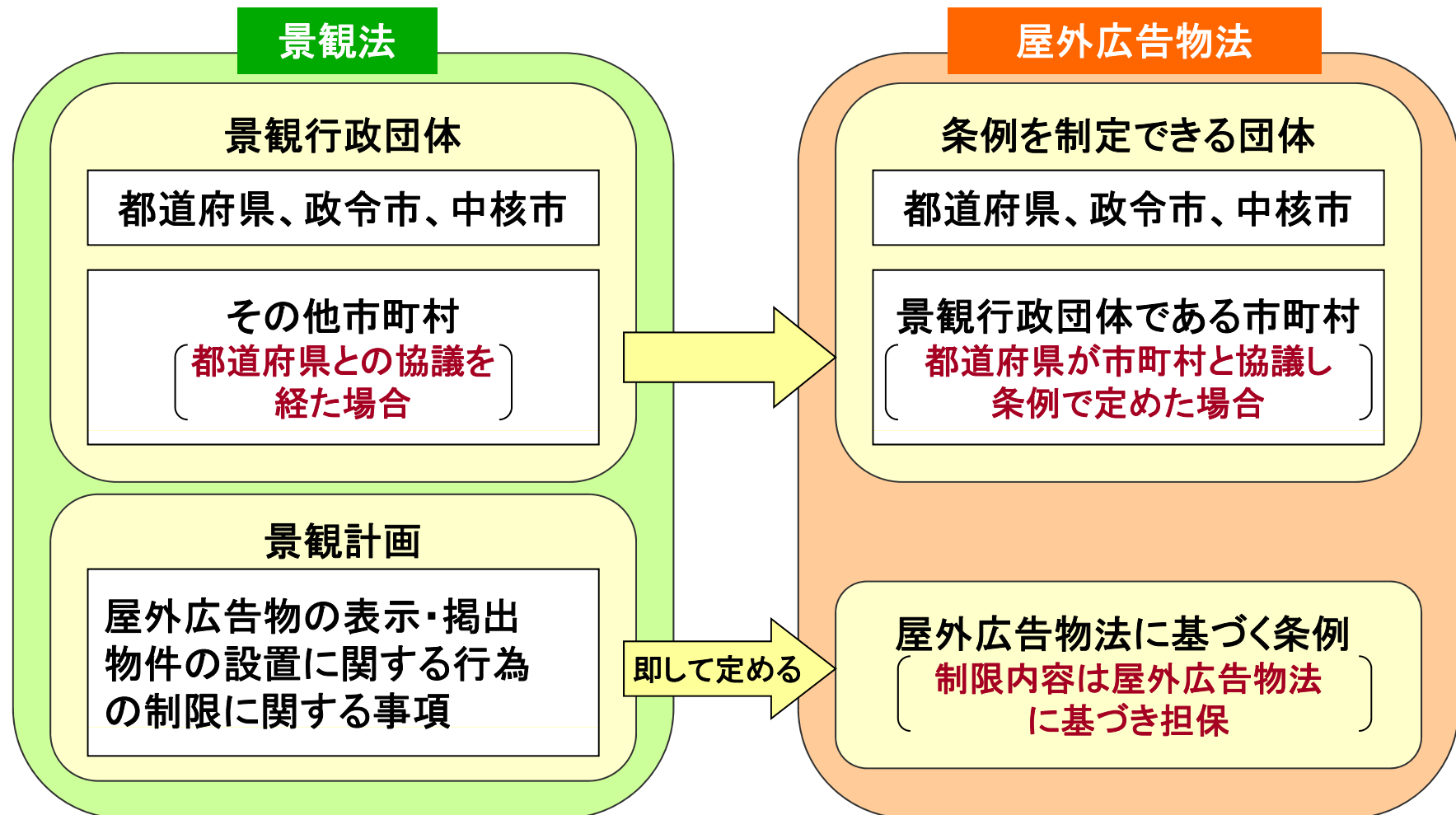
# 14

## 景観計画の策定 -選択事項-

- 屋外広告物法の特例 .....14-01
- 景観行政団体でも実施可能な屋外広告物の規制 .....14-02
- 屋外広告物の規制事例:小田原市 .....14-03
- 景観重要公共施設:基本的事項 .....14-04
- 景観重要公共施設:指定の状況 .....14-05
- 景観重要公共施設の整備に関する事項の例:横須賀市 .....14-06
- 景観重要公共施設の占用許可基準の例:鎌倉市 .....14-07
- 景観農業振興地域整備計画:基本的事項と策定の状況 .....14-08

# 屋外広告物法の特例

景観行政団体は、都道府県と協議の上で、屋外広告物法に基づく屋外広告物行政の実施が可能になります。景観計画で示した屋外広告物の表示などに関する制限を、屋外広告物法の基づく条例で担保することができます。



# 景観行政団体でも実施可能な屋外広告物の規制

## 景観行政団体も実施可能な項目

### <広告物の表示等の規制>

1. 都道府県等は、条例で定めるところにより、  
以下の規制を行うことが可能

(1) 一定の地域・場所又は物件についての禁止  
【第3条】

①禁止区域

- ・ 住居専用地域、美観地区、風致地区、伝統的建造物群保存地区等
- ・ 文化財、保安林のある地域
- ・ 道路、鉄道、軌道等に接続する地域
- ・ 公園、緑地、古墳、墓地 等

②禁止物件

- ・ 橋りょう、街路樹、銅像、景観重要樹木等

(2) 広告物の表示等について、許可制その他必要な制限【第4条】

(3) 広告物の形状、面積、色彩、意匠その他表示の方法等の基準【第5条】

※「都道府県等」・・・都道府県、政令市、中核市及び景観行政団体である市町村

### 2. 違反に対する措置・罰則

(1) 違反に対する措置【第7条】(都道府県知事等)  
条例違反の広告物に対する除却命令等

(一定の要件を満たすはり紙、はり札、立看板、広告旗等は自ら除却可能。更に条例で定めるところにより売却・廃棄可能)

(2) 罰則【第34条】

罰金又は過料(条例に規定可能)

## 都道府県・政令市・中核市が実施可能な項目

### <屋外広告物の登録>

条例で、屋外広告業の登録制度を設け、登録取消や営業停止等の監督、指導・助言等を行うことが可能(都道府県)

(参考)「屋外広告物」とは【第2条第1項】

『常時又は一定の期間継続して屋外で公衆に表示されるもの』であつて、『看板、立看板、はり紙及びはり札並びに広告塔、広告板、建物その他の工作物等に掲出され、又は表示されたもの並びにこれらに類するもの』



# 屋外広告物の規制事例：小田原市



色彩の規制



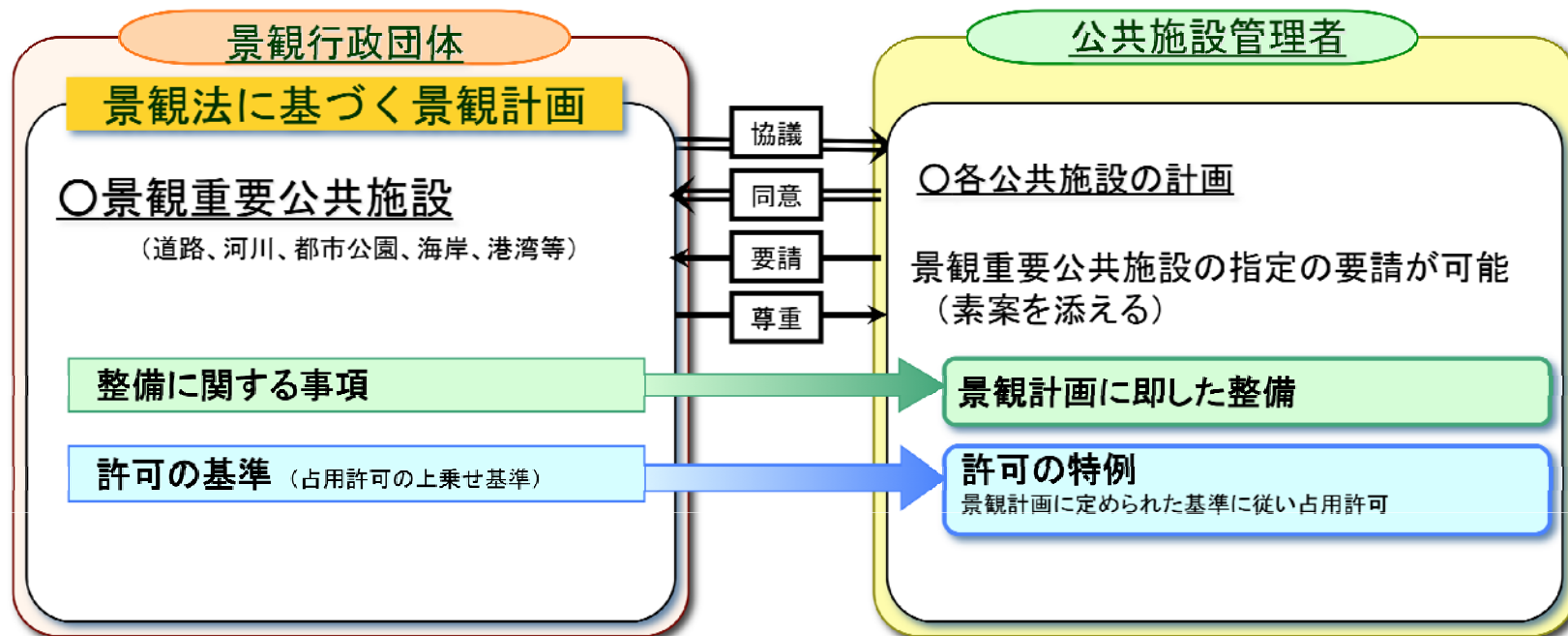
屋上広告の規制

# 景観重要公共施設：基本的事項

道路法による**道路**、河川法による**河川**、都市公園法による**都市公園**、海岸法による海岸保全区域等に係る**海岸**、港湾法による**港湾**、漁港漁場整備法による**漁港**等の公共施設のうち、良好な景観の形成に重要なものに関して、次の事項を景観計画に定めることができます。

- ・景観重要公共施設の整備に関する事項
- ・景観重要公用施設に係る占用許可の基準

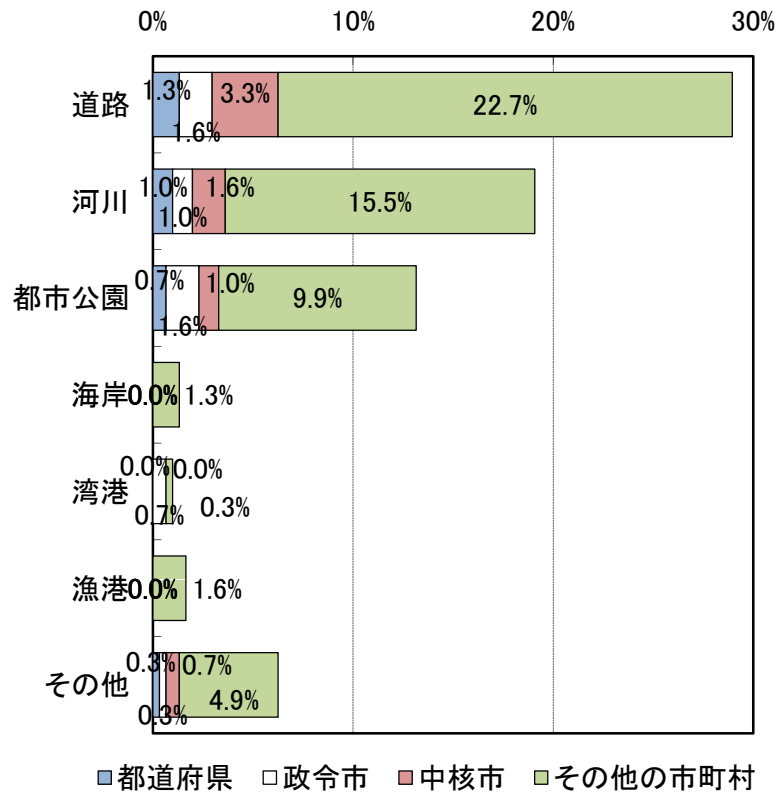
景観重要公共施設の整備は、景観計画に即して行わなければなりません。また、各法に基づく占用許可に当たっては、景観計画に定められた基準に従わなければなりません。



# 景観重要公共施設：指定の状況

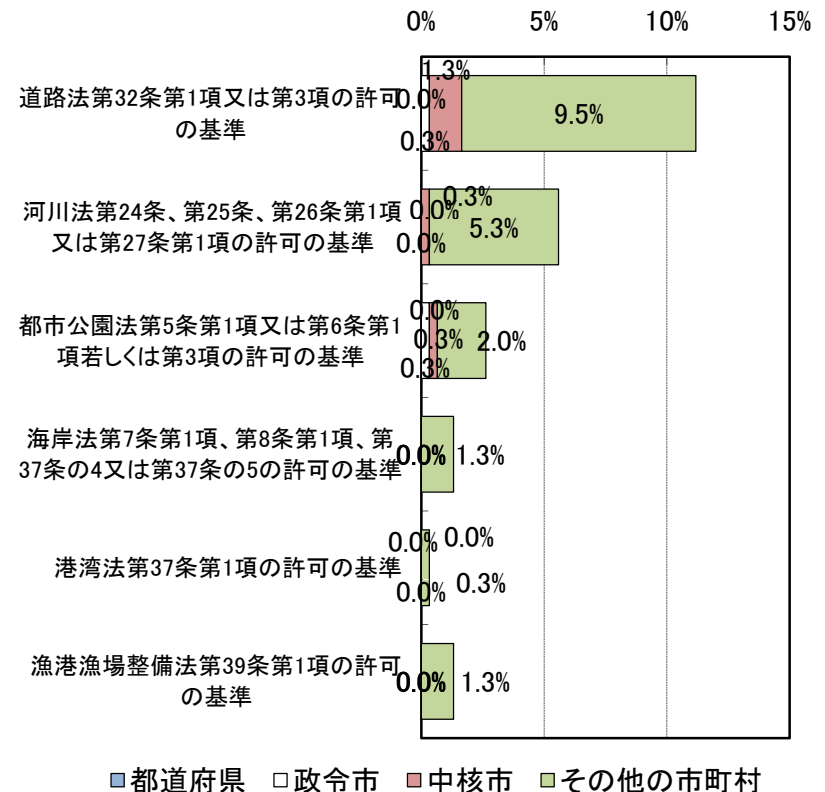
景観重要公共施設として最も多いのが道路で、策定済み（H23年9月時点）の景観行政団体の約30%で景観計画に位置付けています。次いで河川が約20%、都市公園が約15%となっています。

## 景観重要公共施設の施設別内訳



対象：平成23年9月1日時点で景観計画策定済みの304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）

## 占用などに関する許可の基準の有無



対象：平成23年9月1日時点で景観計画策定済みの304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）

# 景観重要公共施設の整備に関する事項の例：横須賀市

## うみかぜの路景観重要道路



### 整備に関する方針

当該道路の管理者は、良好な街路景観を形成するため、整備を行なおうとする際には、次に掲げる事項について配慮するよう努めるものとする。

ア 車道及び歩道等の構造や仕上げは、歩行者の安全性と快適性に配慮したものとする。

イ 植樹帯の植栽は、適正な維持管理を行なうものとする。

ウ 交通安全施設等の色彩・形状は、沿道景観に配慮すると共に整理統合を行いその設置数を少なくする。

### 整備に関する基準

当該道路の管理者は、交通安全施設の建設等を行う場合には次表に定める色彩基準に適合するものとする。

駒止／車両用防護柵(ガードパイプ)(ガードレール形式を除く)／歩行者自転車用柵／道路標識の支柱(路側式を除く)／道路照明施設	・車両用防護柵 (ガードレール形式)	横断歩道橋／道路標識の支柱(路側式)／道路反射鏡転落防止網
10YR 2.0/1.0 の色彩 	支柱：10YR 2.0/1.0 の色彩  ビーム：10YR 6.0/1.5 の色彩 	10YR 6.0/1.5 の色彩 

### ■現在の街並み(イメージ)



### ■景観重要公共施設の整備後の街並み(イメージ)





# 景観重要公共施設の占用許可基準の例：鎌倉市

景観計画の策定年月：平成18年12月

景観計画に位置付けられた景観重要公共施設：

- 海浜ベルト：** 国道134号、鎌倉海岸(腰越海岸から材木座海岸、地先水面を含む)、鎌倉海浜公園、腰越漁港
- 若宮大路ベルト：** 若宮大路・県道21号(県道横浜鎌倉:雪ノ下二丁目から由比ガ浜四丁目)
- 北鎌倉ベルト：** 県道21号(県道横浜鎌倉:小袋谷二丁目から雪ノ下二丁目)  
県道302号(県道小袋谷藤沢:岡本二丁目から小袋谷二丁目)
- 柏尾川ベルト：** 柏尾川

## 【国道134号線の道路法第32条第1項又は第3項の許可の基準】

工作物の形態意匠は、周辺の自然環境との調和や眺望点からの眺望に配慮し、彩度6を超える色彩を使用しないものとする。特に電柱等の線的な工作物の色彩は、ダークブラウン(10YR2.0/1.0)とする。

## 【鎌倉海岸の海岸法第7条第1項の許可の基準】

工作物の形態意匠は、周辺の自然環境との調和や眺望点からの眺望に配慮し、彩度6を超える色彩を使用しないものとする。特に電柱等の線的な工作物の色彩は、ダークブラウン(10YR2.0/1.0)とする。

建築物の高さは屋外広告物(看板)を含め6.0メートル以下とする。

建築物は平屋建てとする。

建築物の基調色は彩度6以下とする。



(海浜ベルト 国道134号)

# 景観農業振興地域整備計画：基本的事項と策定の状況

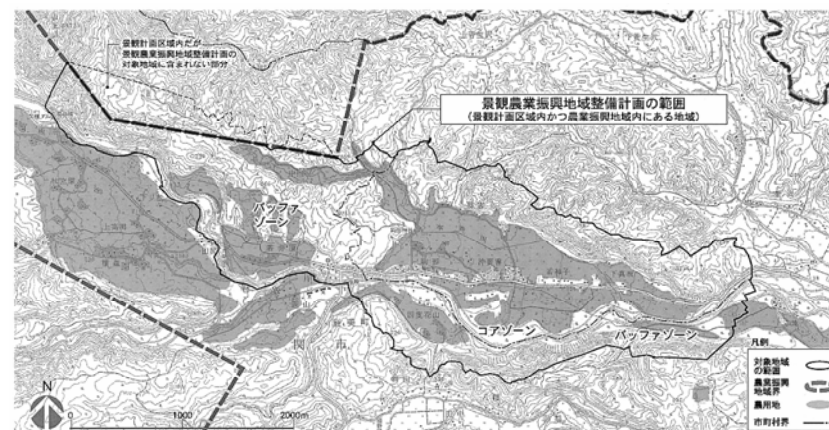
景観計画区域のうち農業振興地域内にあるものについて、景観と調和のとれた良好な営農条件を確保し、地域特性にふさわしい農用地や農業用施設などの整備を一体的に進めるために「景観農業振興地域整備計画」を定めることができます。

区域内にある土地が、景観農業振興地域整備計画に従って利用されていない場合には、その土地所有者等に勧告を行うことができます。また、勧告に従わない場合は、権利移転に関する協議を勧告することもできます。

## 一関景観農業振興地域整備計画(本寺地区)

### 【計画の主な内容】

- 1) 景観農業振興地域整備計画の区域
- 2) 景観と調和した土地の農業上の利用に関する事項
  - ・景観特性
  - ・目指す農村景観像
  - ・景観と調和のとれた営農方針
- 3) 農業生産基盤の整備及び開発に関する事項
  - ・景観保全農地整備の方針
- 4) 農用地等の保全に関する事項
  - ・小区画水田の保存活用
  - ・耕作放棄地の発生防止
  - ・担い手対策
- 5) 農業の近代化のための施設の整備に関する事項



景観農業振興地域整備計画の範囲

