

# 景観計画策定の手引き

## <目次>

### 1. はじめに

### 2. 景観計画の検討の枠組み・プロセスと主な留意点

#### (1) 景観計画検討の枠組み

#### (2) 景観計画検討の主な留意点

##### 1) 検討プロセスの組み立て

##### 2) 景観行政団体への移行に関する検討

##### 3) 景観計画の検討

##### 4) 景観条例の検討

##### 5) 景観計画の運用に関する検討

### 3. 景観計画の策定等における工夫例

#### (1) 庁内的な課題への工夫例

#### (2) 対外的な課題への工夫例

### 4. 景観計画の検討例

検討例①：まちの形成過程や日常生活に身近な視点から景観特性を把握する

検討例②：市民参加を通して景観資源や考え方の共有化を図る

検討例③：旧市街地で培われた景観を守り育てる

検討例④：自然眺望を保全する

### 5. 個別の景観課題への対応例

課題①：太陽光発電設備等の景観誘導

課題②：空き家・空き店舗の景観誘導

課題③：耕作放棄地の景観誘導

課題④：屋外広告物の景観誘導

平成31年3月

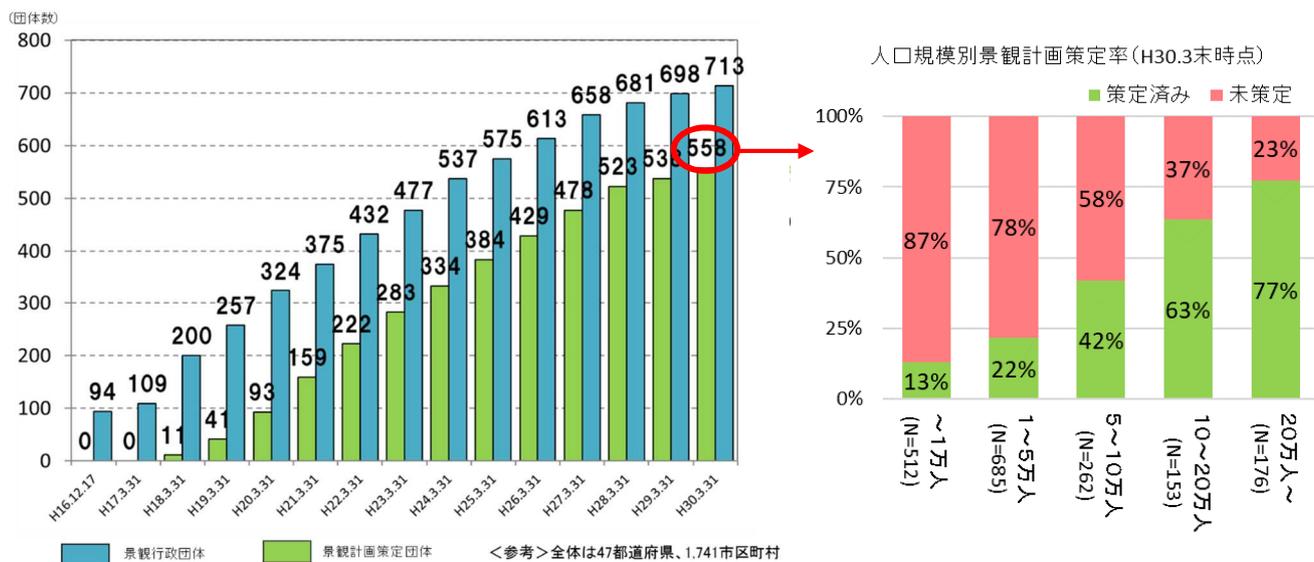
国土交通省 都市局 公園緑地・景観課

# 1. はじめに

## <景観計画の策定推進に向けた課題>

### ●人口規模が小さい市区町村でも積極的な景観計画の策定が望まれています

- ・2004（平成16）年の景観法制定から概ね15年が経過しました。この間に景観行政団体の数は713となるとともに、景観計画策定団体の数は558となり、全国の地方公共団体の約3割を上回るまでになりました（2018年3月末時点）。
- ・一方で「明日の日本を支える観光ビジョン」（2016年3月30日）では、景観の優れた観光資産の保全・活用による観光地の魅力向上のため、2020年を目途に主要な観光地（原則として全都道府県・全国の半数の市区町村）で景観計画を策定することが目標に掲げられており、今後も更なる景観計画の策定の推進が求められています。
- ・景観計画を策定している市区町村の傾向をみると、比較的人口規模の大きな市区町村が多く、人口規模が小さくなるにしたがって策定率が小さくなっていることが分かります。景観計画策定の推進のためには、人口規模の小さな市区町村においても積極的に取り組んでいくことが望まれています。



### ●景観まちづくりは、どこも「財源の確保」「職員不足」「知識や技術の不足」で悩んでいます

- ・2018年度に国土交通省が行った景観まちづくりに関する全国調査※では、「財源の確保」「職員不足」「知識や技術の不足」が景観まちづくりの共通の課題としてあげられています。特に人口規模が小さい団体では、職員不足を課題と答える傾向が高くなっています。

※「景観および歴史まちづくりの取組み等に関するアンケート」（国土交通省 都市局 公園緑地・景観課）

景観・歴史まちづくりに関する地方公共団体の取組状況や取組課題等を把握するとともに、景観・歴史まちづくりに関する国の施策の、認知度、活用状況、有効性を把握することを目的としたアンケート

## <本書の目的と構成>

### ●これから景観計画策定の検討に取り組む地方公共団体への参考資料

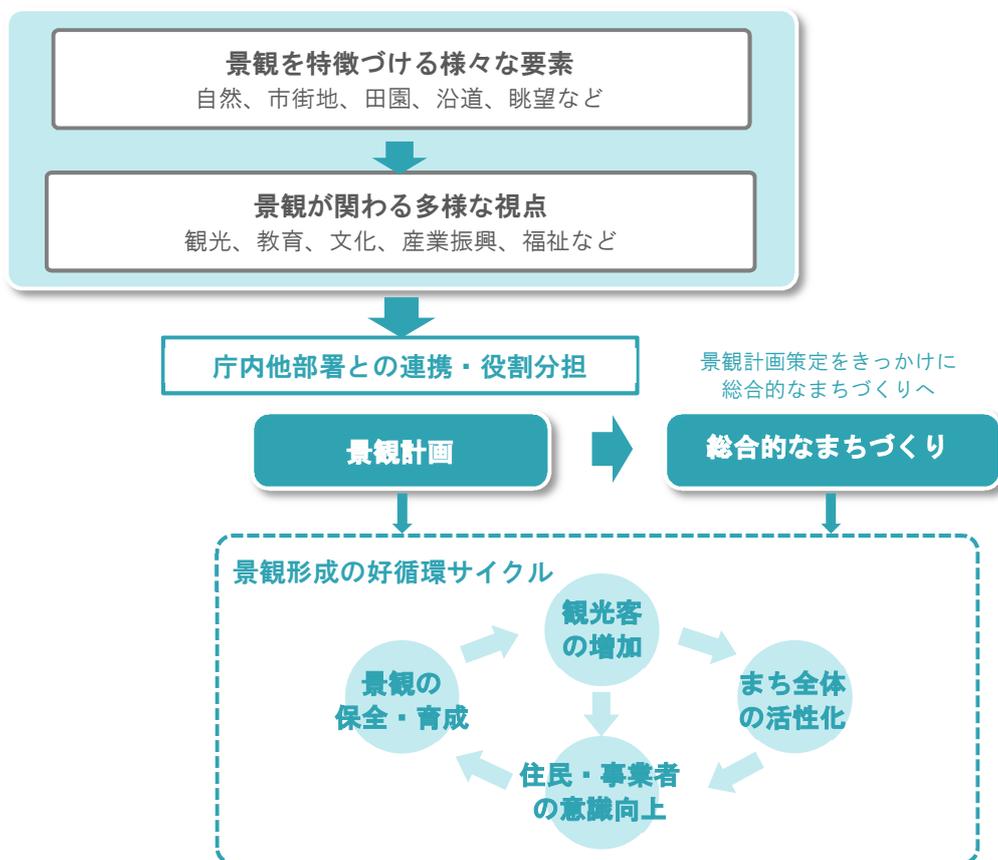
- ・本書は、全国調査等から明らかになった景観計画の策定推進に向けた課題を踏まえ、これから景観計画の策定に取り組む地方公共団体が、まず始めに気になる内容を中心に、景観計画の検討の進め方に関する基本的な項目を整理したものです。
- ・特に、人口規模の小さな地方公共団体の担当職員が、検討を進める際の一助となることを念頭に内容を構成しています。

### ●景観計画の検討から運用までのプロセスを見据えた構成

- ・地方公共団体が景観行政団体となり景観計画に基づいて景観行政を進めるまでには、景観行政団体への移行、景観計画の策定、景観条例の制定、計画の告示・運用など、幾つかの段階を経る必要があります、それぞれの段階で検討する内容も異なります。
- ・本書では景観計画の検討から運用までのプロセスを踏まえ、検討の要点を整理しています。

### ●景観計画策定をきっかけに総合的なまちづくりへ

- ・景観には、海や山、河川などの自然景観をはじめ、市街地景観、田園景観、沿道景観、眺望など多種多様な要素から成り立っています。そのため景観は、観光、教育、歴史、文化、産業振興、福祉など、多様な視点から捉えることが可能です。従って景観計画の検討に際しても関連する庁内の部署も幅広くなります。
- ・景観の多面的な視点を活用し、景観計画の策定をきっかけに総合的なまちづくりへとつなげていくことも可能です。



## 【参考】景観まちづくりに関する情報提供

- ・国土交通省では、「景観まちづくり」(<http://www.mlit.go.jp/toshi/townscape/index.html>) のサイトでさまざまな情報提供を行っており、随時更新しています。ここでは、景観計画策定の参考となる主な資料を紹介し、本手引きを併せて参考にしてください。

### ○景観法アドバイザーブック:

- ・景観計画の策定や制度の更なる活用について検討する際の参考となるようにとりまとめたもの。景観法の制定された背景、景観行政へ取り組む意義、景観へ取り組む事による波及効果、景観計画の策定にあたっての基本的な事項などを、事例とともに紹介し、それぞれの地域課題に対応するための行政内部での検討に加え、住民や事業者との情報共有にも活用されることを想定し、必要な情報を取捨選択できるように構成。

([http://www.mlit.go.jp/toshi/townscape/crd\\_townscape\\_tk\\_000011.html](http://www.mlit.go.jp/toshi/townscape/crd_townscape_tk_000011.html))

### ○良好な景観まちづくりがもたらす効果に関するパンフレット:

- ・魅力ある景観の推進について、地方公共団体や地域住民等が取り組むための動機づけや目的意識につながるよう、平成 28 年 3 月に、景観まちづくりの取組及び取組を進めることにより得られる波及効果を紹介。

([http://www.mlit.go.jp/toshi/townscape/toshi\\_townscape\\_tk\\_000041.html](http://www.mlit.go.jp/toshi/townscape/toshi_townscape_tk_000041.html))

### ○世界に誇れる日本の美しい景観・まちづくりに関する事例集:

- ・全国 47 都道府県における美しい景観とそれを支える人々の取組、さらにはその取組によってもたらされたまちの賑わいや観光客の増加等の効果を平成 30 年 3 月にとりまとめたもの。

(<http://www.mlit.go.jp/toshi/townscape/keikanjireisyu2018.html>)

**景観を活かしたまちづくりと効果に関する事例集の公表**



**世界に誇れる日本の美しい景観・まちづくり**  
～全国47都道府県の景観を活かしたまちづくりと効果～

平成30年3月  
国土交通省 都市局 公園緑地・景観課  
景観・歴史文化環境整備室

○世界に誇れる日本の美しい景観・まちづくり(平成30年3月)

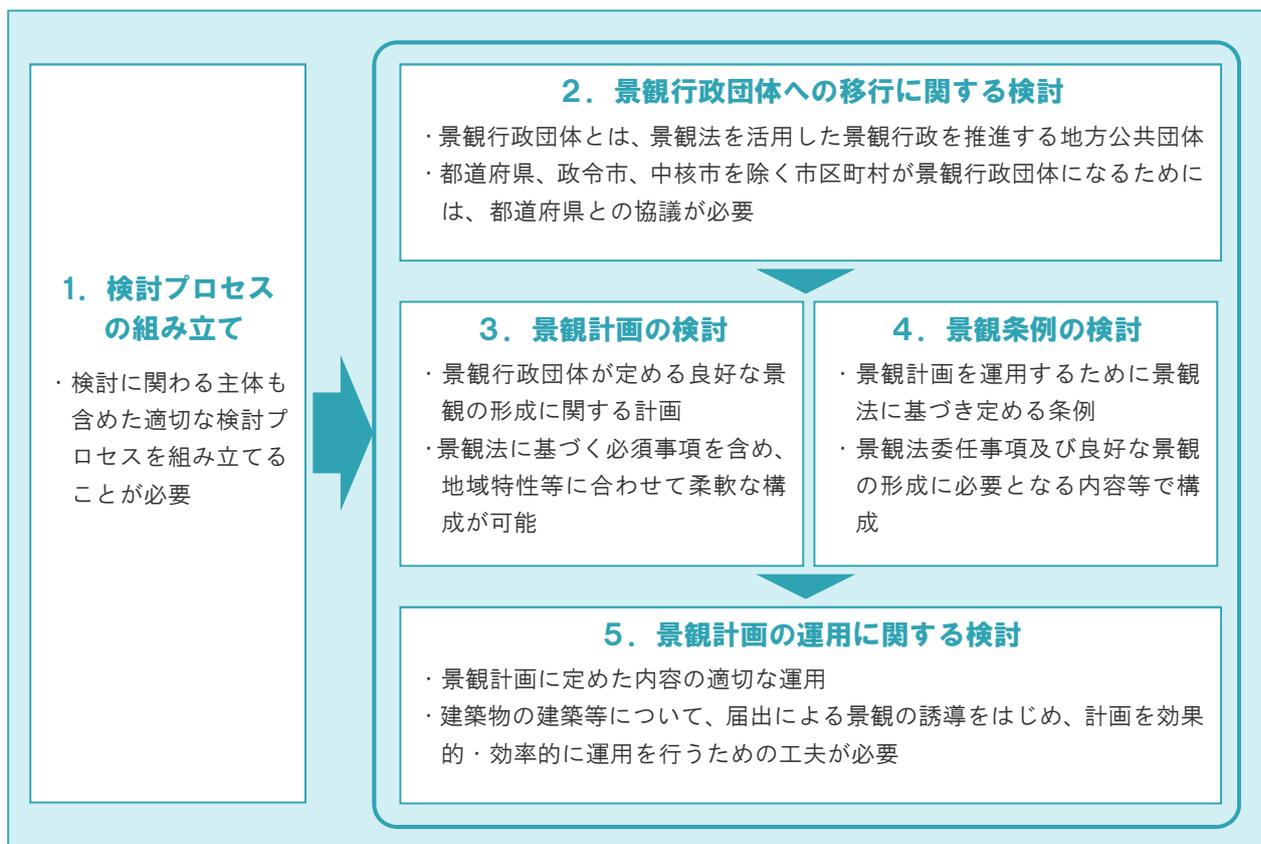
全国47都道府県における美しい景観とそれを支える人々の取組、さらにはその景観・取組によってもたらされたまちの賑わいや観光客の増加等の効果をとりとめ、国交省ホームページにて紹介している。

## 2. 景観計画検討の枠組み・プロセスと主な留意点

### (1) 景観計画検討の枠組み

- ・ 景観計画の策定から運用までを見据えると、主な検討事項として「景観行政団体への移行に関する検討」「景観計画の検討」「景観条例の検討」「計画の運用に関する検討」に整理できます。
- ・ またそれらの検討事項を円滑に遂行していくためには、検討に関わる主体も含めた適切な「検討プロセスの組み立て」が必要になります。
- ・ 上記の内容に沿って検討の際の主な留意点について示します。

#### ■ 景観計画検討の主な枠組み



## (2) 景観計画検討の主な留意点

### 1) 検討プロセスの組み立て

#### ① 市区町村が景観計画を策定するまでの主な流れ

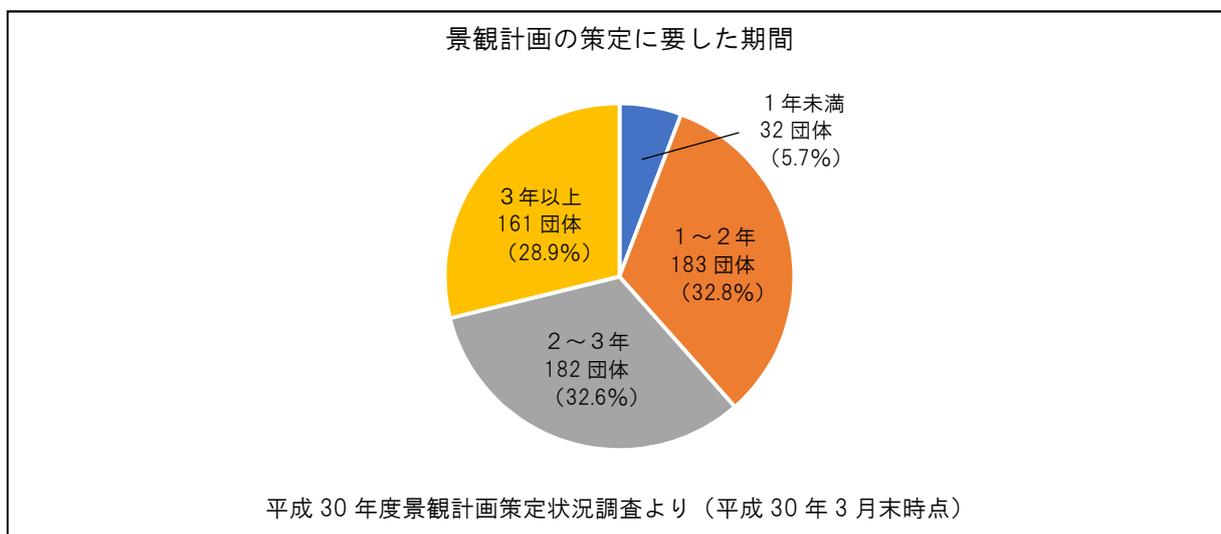
- ・市区町村が景観計画の検討を開始し、同計画を策定・運用するまでの主な節目としては「景観行政団体への移行」「景観計画の策定」「景観条例の制定」「景観計画、景観条例の施行」があります。検討の主な流れを次頁に整理しています。
- ・検討の流れは、主に都道府県が当該市区町村を景観計画区域に含めた景観計画を定めている場合と景観計画を定めていない場合によって異なります。
- ・大きな違いとしては、上記のように都道府県が景観計画を定めている場合、市区町村が景観行政団体へ移行してから市区町村独自の景観計画を定めるまでの間、市区町村が都道府県の景観計画を引き継いで運用することとなります。景観計画を運用するためには、通常、景観法の委任事項等を定めた景観条例が必要になります。この場合に、市区町村の景観計画の策定に先立ち都道府県の景観計画を引き継ぐための条例を制定している場合もあります。

#### ② 景観計画と景観条例の関係

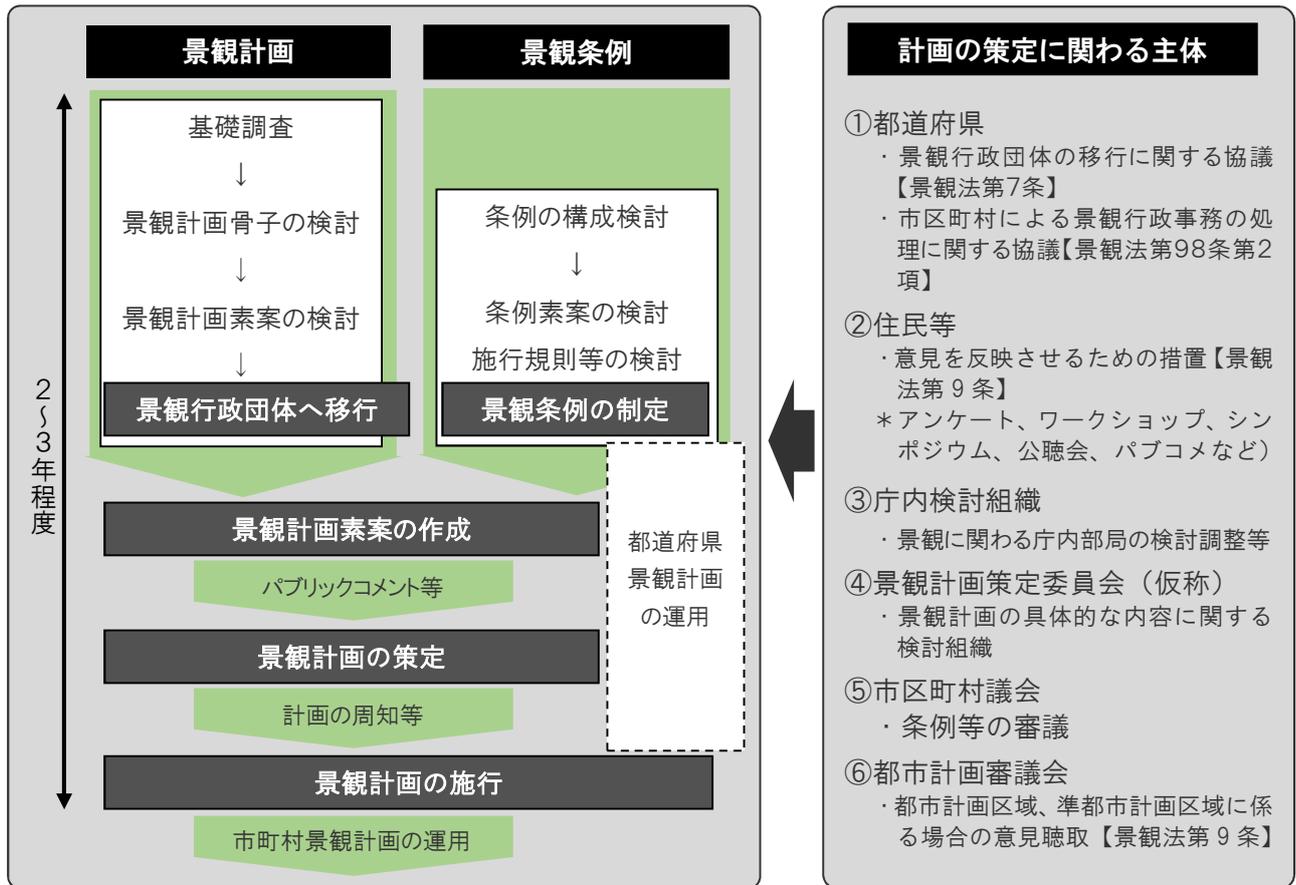
- ・景観計画を運用するために、景観法に基づき条例（景観条例）に定めることが必要となる項目があります。そのため、景観計画を検討する際には、並行して景観条例の内容についても検討する必要があります。
- ・景観計画の検討は、段階的に進めていきます。地域の景観特性や景観形成上の課題などの基礎的調査を行い、景観計画の骨子を検討、その骨子に沿って具体的内容を景観計画素案として検討していきます。
- ・景観条例は、景観計画の検討を合わせて検討を進めます。景観計画の骨子が明らかになってきた頃に景観条例に含めるべき内容について考えるなどの条例の構成を検討します。その後、景観計画の内容が具体的になるに伴い、景観法に基づく委任項目等について検討を進めていきます。

#### ③ 計画策定までの期間

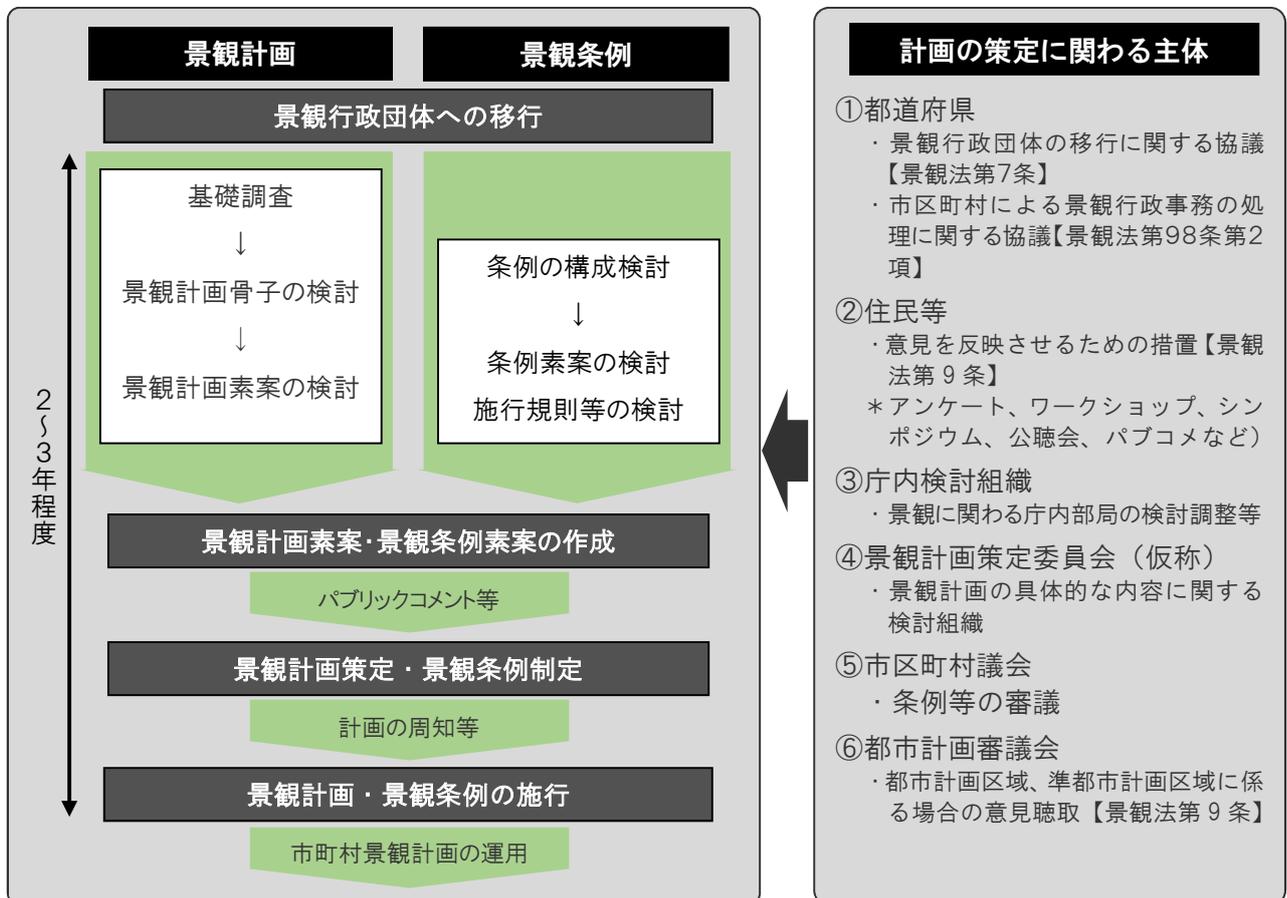
- ・景観計画の本格的な検討を開始してから景観計画の策定・運用までは、概ね1～3年程度かかることが一般的です。



■ 景観計画の検討の主な流れ(都道府県が景観計画を定めている場合)



■ 景観計画の検討の主な流れ(都道府県が景観計画を定めていない市町村の場合)



#### ④ 計画の策定に関わる主体

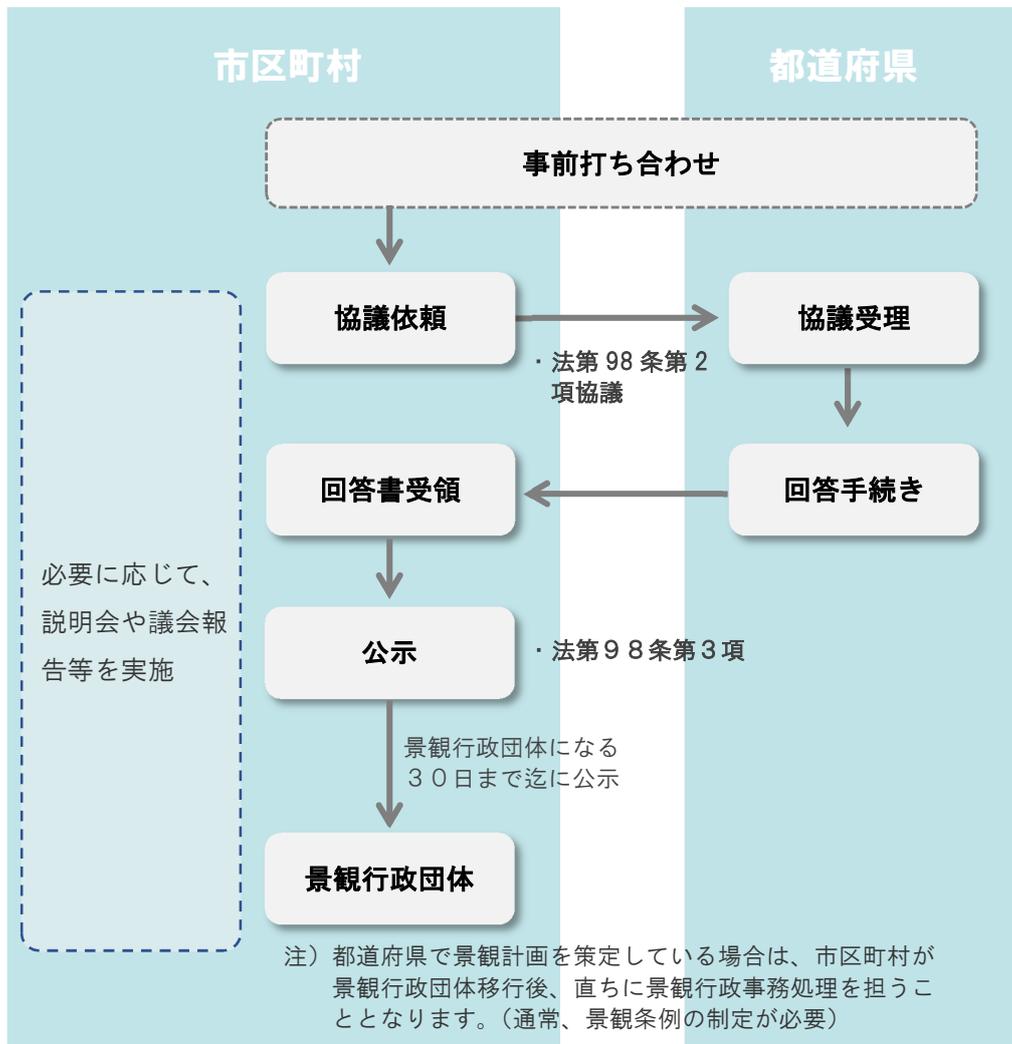
- ・景観計画を策定するまでの検討過程において、関与する主な主体としては「都道府県」「住民等」「庁内検討組織」「景観計画策定委員会（仮称）」「市区町村議会」「都市計画審議会」があげられます。それぞれの主体によって関与の時期や内容が異なります。
- ・策定までの全体的なスケジュールを想定しながら、適切な方法で関与することが求められます。

関与する主な主体	関与の仕方等
①都道府県	<ul style="list-style-type: none"> <li>・政令市、中核市以外の市区町村が景観行政団体となる場合、都道府県知事との協議を行う必要があります。【景観法第7条】</li> <li>・政令市、中核市以外の市区町村が当該市区町村の区域内において都道府県に代わって景観行政事務を処理する場合、都道府県知事との協議を行う必要があります。【景観法第98条第2項】</li> </ul>
②住民等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・景観行政団体は、景観計画を定めようとするとき、住民の意見を反映させるための必要な措置をとる必要があります。【景観法第9条】</li> <li>・意見聴取の方法は、計画の検討段階によって様々ですが            基礎調査時：市民アンケート、ワークショップ など            計画素案の検討：パブリックコメント、説明会</li> <li>・意見の聴取は、住民だけではなく、関係団体や事業者など景観行政団体によって幅広く行われています。            ＊関連する内容が「景観計画・まちづくりの取組事例集」に掲載されていますのでご参照ください。</li> </ul>
③庁内検討組織	<ul style="list-style-type: none"> <li>・景観計画は庁内の複数の部局に関係する内容となることが多いため、計画の検討や連絡調整を図る組織が設けられる場合があります。検討の進捗にあわせて適宜開催されます。            ＊関連する内容が「景観計画・まちづくりの取組事例集」に掲載されていますのでご参照ください。</li> </ul>
④景観計画策定委員会（仮称）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・景観計画の策定にあたっては、専門的な知識が必要になるため、学識経験者や専門家等による組織を設け、検討を進める場合があります。</li> <li>・またこれらの組織が景観計画の策定後も、景観審議会などと称して景観計画の運用等に関わることもあります。            ＊関連する内容が「景観計画・まちづくりの取組事例集」に掲載されていますのでご参照ください。</li> </ul>
⑤市区町村議会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・景観条例の審議にあわせて、景観計画の内容等について説明が求められます。</li> </ul>
⑥都市計画審議会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・景観行政団体は、景観計画を定めようとするときは、都市計画区域又は準都市計画区域に係る部分について、都市計画審議会の意見を聞く必要があります。【景観法第9条】</li> </ul>

## 2) 景観行政団体への移行に関する検討

- ・ 景観法に基づく景観計画を定めるためには、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」のことをいいます。【景観法第7条】
- ・ 政令市、中核市以外の市区町村が当該市区町村の区域内において都道府県に代わって景観行政事務を処理する場合、都道府県知事との協議が必要になります。【景観法第98条第2項】
- ・ 下図に、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までの概ねの流れを示します。実際は各都道府県により手続等の流れは異なります。
- ・ なお、都道府県が景観計画を策定している市区町村は、市区町村が景観行政団体移行後、直ちに景観計画を引き継ぐこととなります。そのため、都道府県景観計画を引き継ぐための景観条例の制定や担当となる窓口の整備など、円滑な運用のための準備が必要になります。

### ■ 景観行政団体への移行に関する協議の流れ



## ●景観法（策定の手続）

（定義）

第七条 この法律において「景観行政団体」とは、地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市（以下この項及び第九十八条第一項において「指定都市」という。）の区域にあっては指定都市、同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市（以下この項及び第九十八条第一項において「中核市」という。）の区域にあっては中核市、その他の区域にあっては都道府県をいう。ただし、指定都市及び中核市以外の市町村であって、第九十八条第一項の規定により第二章第一節から第四節まで、第四章及び第五章の規定に基づく事務（同条において「景観行政事務」という。）を処理する市町村の区域にあっては、当該市町村をいう。

（市町村による景観行政事務の処理）

第九十八条 指定都市又は中核市以外の市町村は、当該市町村の区域内において、都道府県に代わって景観行政事務を処理することができる。

2 前項の規定により景観行政事務を処理しようとする市町村の長は、あらかじめ、これを処理することについて、都道府県知事と協議しなければならない。

3 その長が前項の規定による協議をした市町村は、景観行政事務の処理を開始する日の三十日前までに、国土交通省令・農林水産省令・環境省令で定めるところにより、その旨を公示しなければならない。

## ●景観法運用指針（V法の運用の在り方 1 景観計画）

（2）政令市・中核市以外の市町村が景観行政事務の処理を開始する場合

政令市・中核市以外の市町村が新たに景観行政事務の処理を開始しようとする場合には、あらかじめ都道府県との協議を行うことが必要とされている。

なお、「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」（平成 23 年法律第 105 号）により、協議に際して都道府県の同意を得ることは要しないこととされたが、地域における景観行政の円滑かつ的確な実施の観点から、都道府県と市町村とで、従前どおりの適切な協議を行う必要がある。

景観は、長期的な取組によって、保全され、又は創出されるものであり、ある市町村が景観行政事務の処理を行う場合において、当該市町村がそれまで都道府県が行ってきた景観施策と全く整合しない施策をとることは望ましくない。特に、都道府県が、広域的な景観の形成の観点から複数の市町村の区域にわたって景観施策を行っている場合において、そのうちのある市町村が景観行政団体として景観行政事務の処理を開始するときは、仮に当該市町村が独自の判断でそのような広域的な景観施策に整合しない施策を行うこととなれば、それまで培ってきた広域的な景観全体の形成効果が著しく減じることになってしまう。

このため、景観行政団体に関して市町村が都道府県と具体的な協議を行うに当たっては、当該市町村について従来から都道府県が景観施策を講じている場合においては、市町村が実施する景観形成施策の方向性を示す内容やスケジュール等を示し、従前の施策との整合性等について協議することが望ましい。なお、法に基づかない助成等の任意の施策については、新たに景観行政団体となった市町村の区域において、当該区域の景観行政団体でなくなった都道府県が、従来どおり実施できることはもちろんである。

～中略～

（5）景観行政事務が都道府県から市町村へ移管される場合の景観計画の取扱い

景観計画は、都市計画と同様に、例えば、景観行政団体である市町村が市町村合併を行った場合や、景観行政事務が都道府県から市町村へ移管される場合に、自動的に消滅するものではないものである。

具体的には、法第 98 条第 3 項の公示に基づき市町村が景観行政事務の処理を開始する日から、当該市町村が景観行政団体として景観計画を変更するまでの間は、都道府県が従前に策定した景観計画のうち当該市町村に係る部分が、当該景観行政団体の景観計画となるものである。

なお、景観行政事務の移管により、新たに景観行政団体として景観行政事務を処理する地方公共団体は、景観計画の策定・変更手続、実施、運用等に当たって必要となる法委任条例を、新たに景観行政事務の処理を開始する日までに定め、同日に施行する等、適正かつ円滑な移行に十分留意するべきである。

【参考】景観行政団体への移行協議の際に必要な資料（青森県）

出典：『青森県景観計画策定ガイドライン』（青森県、平成 22 年 3 月）

手続きの各段階		必要な資料
事前 打合せ	初回	<ul style="list-style-type: none"> <li>・景観計画策定の背景、目的について</li> <li>・景観計画策定スケジュール（年度単位） （景観計画の目標施行時期付記）</li> <li>・市町村において良好な景観の形成に向けた課題、対応方針について</li> <li>・景観計画策定に向けて実施を予定する各種調査概要について</li> </ul>
	中間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・景観行政団体への移行想定時期、景観計画策定スケジュール（月単位）、景観条例制定スケジュール（月単位）</li> <li>・景観計画の策定体制</li> <li>・景観計画策定に際しての法定手続きの実施時期、手法について</li> </ul>
	最終	<ul style="list-style-type: none"> <li>・景観計画策定、景観条例制定スケジュール（最終版）</li> <li>・景観計画等検討経緯</li> <li>・景観計画区域（予定）</li> <li>・景観形成の基本方針（予定）</li> <li>・行為の制限の考え方</li> </ul>
協議依頼		<p>■「景観法第 9 8 条第 2 項の規定により市町村が景観行政団体となることに係る協議に関する事務処理要領」第 2 に規定する事項</p> <p>○第 1 号様式 「景観行政団体に係る協議書」</p> <p>○当該市町村が行おうとする良好な景観の形成に関する施策に係る次の事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・良好な景観の形成に関する方針の概要</li> <li>・良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項の概要</li> <li>・景観計画の策定並びに行為の制限に関する条例の制定及び施行に係るスケジュールの概要</li> </ul> <p>○当該市町村が現に良好な景観の形成に関する条例を施行するなど良好な景観の形成に関する施策を行っている場合にあっては、その概要</p>

### 3) 景観計画の検討

- ・ 景観法では、景観計画に定める項目として「景観計画の区域」「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」が必須項目として位置づけられています。またその他に定めることが望ましい事項や選択的に選べる事項などがあります。
- ・ 景観計画は、必須項目が含まれていれば、地方公共団体が独自に構成することが可能です。この計画の特性を活かし、景観計画区域を行政区域の一部に設定し「出来るところから始める」景観計画や、計画策定時点が完成ではなく段階的に内容を追加していくことを想定した成長型の計画などもみられます。計画策定後の運用体制等も見据えながら、柔軟に検討することが大切です。
- ・ なお、下表は、一般的に景観計画に盛り込まれている項目や主な内容等を整理したものです。

#### ■ 景観計画に盛り込まれている主な項目や内容

項目	主な内容	備考
はじめに	○計画策定の背景、計画の位置づけ、景観とは ○ <b>景観計画区域（法第8条第2項第1項）【必須事項】</b>	※都市計画区域等と重複する場合 都市計画審議会の意見聴取【 <b>景観法第9条第2項</b> 】
景観の特徴・課題	○景観計画区域における景観の特徴 ○良好な景観の形成を図る上での課題	
景観形成の目標・方針	○景観形成の基本理念・目標等 ○ <b>景観計画区域における良好な景観の形成に関する方針（法第8条第3項）【望ましい事項】</b>	
届出等に基づく景観形成等	○ <b>良好な景観形成のための行為の制限に関する事項（法第8条第2項第2号）【必須事項】</b> *景観計画区域の区分 *届出対象行為 *届出対象規模 *景観形成基準 ○景観地区、準景観地区	
届出等以外の景観形成に関する事項	○公共施設による景観づくり *景観重要公共施設（法第8条第2項第4号ロ、ハ）	公共施設管理者との協議・同意 【 <b>景観法第9条第4項</b> 】
	○シンボルとなる建造物や樹木等による景観づくり * <b>景観重要建造物又は景観重要樹木の指定方針（法第8条第2項第3号）【必須事項】</b>	
	○屋外広告物による景観づくり *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（法第8条第2項第4項イ）	
	○景観農業振興地域整備計画 *景観農業整備地域整備計画の策定に関する基本的な事項（法第8条第2項第4号ニ）	
	○自然公園法の許可の基準（法第8条第2項第4号ホ）	自然公園管理者との協議・同意 【 <b>景観法第9条第5項</b> 】
景観形成の推進方策等	○行政・市民・事業者の役割等 ○目標実現に向けた取組みの進め方 ○景観法に基づく制度等の活用の考え方 *景観整備機構（法第92条）*景観協議会（法第15条） *景観協定（法第81条）*地区計画形態意匠条例（法第76条） ○計画の進行管理（PDCA）等の考え方 ○その他	

#### 4) 景観条例の検討

- ・景観計画は、景観法に基づき定める必須項目等とは別に、規制内容の一部を条例で定めることができる仕組みとなっています。
- ・また、地方公共団体が定めている景観条例には、景観法に基づき定める項目以外にも、地方公共団体が良好な景観の形成に必要な様々な内容が記載されています。景観条例の作成にあたっては、他の地方公共団体の条例等を参考にするなど地域特性にあった検討を行います。

#### ■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
景観法第8条第4項1号 景観法第16条第1項4号	届出対象行為の追加
景観法第9条第7項	景観計画の策定手続の追加
景観法第11条第2項	景観計画の提案ができる団体の追加
景観法第16条第7項11号	届出等の適用除外行為の追加
景観法第17条第1項	特定届出対象行為の指定
景観法第21条第2項	景観重要建造物の標識の表示方法
景観法第25条第2項	景観重要建造物の管理の基準
景観法第30条第2項	景観重要樹木の標識の表示方法
景観法第33条第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
景観法第67条	景観地区における認定審査手続の追加
景観法第69条第1項5号	景観地区内の建築物の形態意匠の制限等について、適用除外の対象となる建築物の追加
景観法第72条第1項 景観法第72条第2項	景観地区工作物制限条例の制定
景観法第72条第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
景観法第73条第1項	景観地区開発行為等制限条例の制定
景観法第75条第1項	準景観地区における建築物・工作物の規制基準の制定
景観法第75条第2項	準景観地区開発行為等制限条例の制定
景観法第76条第1項 景観法第76条第3項	地区計画等形態意匠条例の制定
景観法第76条第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
景観法第108条	条例の規定に違反した場合の50万円以下の罰金

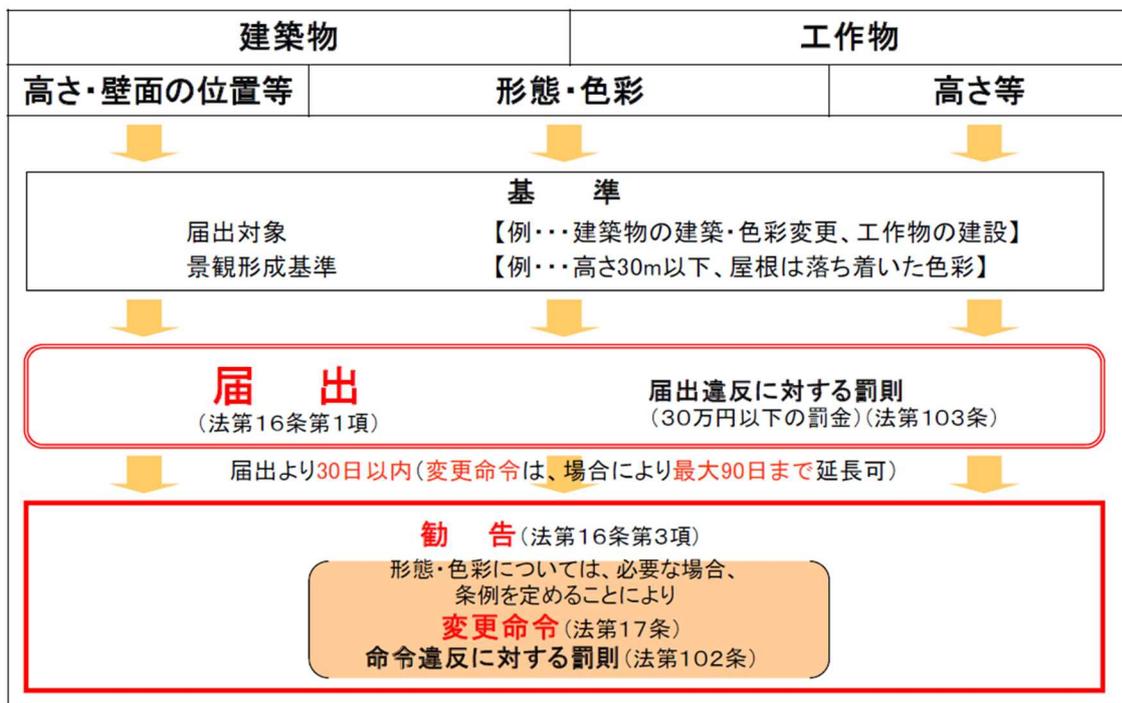
出典：「景観法アドバイザーブック」(国土交通省)

## 5) 景観計画の運用に関する検討

### ① 景観法に基づく届出の流れ(届出・勧告と変更命令)

- ・ 景観計画では、建築物の建築や工作物の建設などの届出を必要とする行為に対して、行為の制限の基準（景観形成基準）を定めることで景観の誘導を行います。
- ・ 景観法では、届出より 30 日以内は行為の着手が制限されており、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。また、届出を要する行為のうち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っています。
- ・ なお、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。

#### ■景観法に基づく届出の流れ



出典：「景観法アドバイザーブック」（国土交通省）

#### ■罰則等について

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

出典：「景観法アドバイザーブック」（国土交通省）

## ② 景観協議

- ・ よりよい景観に誘導するため、多くの景観行政団体が景観法に基づく届出の前に、事前協議の機会を設けています。事前協議の方法は景観行政団体によってさまざまです。下表に事前協議の例を示しています。
- ・ 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。

### ■事前協議の例

事例	概要
事業者等との対話型協議 (神奈川県真鶴町)	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
「景観形成ガイドライン」 による事前協議 (東京都新宿区)	<p>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。</p> <p>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。</p>
第三者機関による景観地区の事前協議 (兵庫県芦屋市)	<p>芦屋市では、市域域景観地区に指定（H21.7.1）し、全ての建築物（10㎡以上）と一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。</p> <p>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。</p>
景観地区における住民 による景観協議 (神奈川県鎌倉市)	<p>鎌倉市は、自主条例に基づく景観地区の認定の手続等に先んじて、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。</p> <p>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。</p>

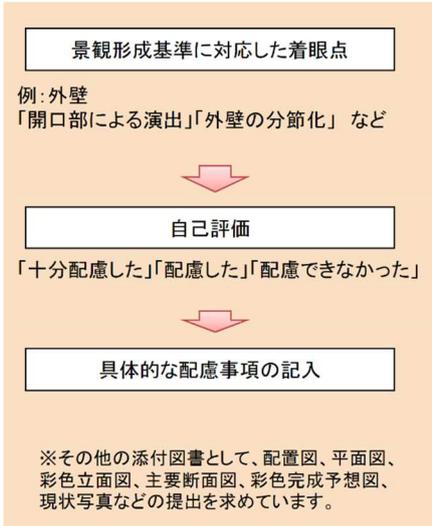
出典：「景観法アドバイザーブック」（国土交通省）

### ③ 景観形成基準の運用

- ・また、運用の効率化を図るため、チェックリストを用いている団体もあります。（工夫例については、別冊「景観計画・まちづくりの取組事例集」を参照ください。）

#### ■チェックシート例

##### 大阪市景観配慮事項説明書



##### 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、曲曲部、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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>開口部による演出</li> <li>バランスのとれたデザイン</li> <li>外壁の分節化</li> <li>低層階の用途・デザイン</li> <li>特徴あるまち角</li> </ul>		
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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>バルコニー等の位置・デザイン</li> </ul>		
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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋外階段の位置・デザイン</li> </ul>		
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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>配管、ダクト等の隠ぺい</li> <li>やむを得ない場合の措置</li> </ul>		

出典：「景観法アドバイザーブック」（国土交通省）

## 【参考】都道府県による手引き等

- ・ 景観計画策定を支援するため都道府県が作成している手引き等を以下に示します。（「景観計画の策定等に関するアンケート」で把握できた内容）
- ・ 未公表等の資料は記載していないため、記載のない都道府県においても手引き等を策定している場合もあります。

都道府県	手引き等
青森県	・ 青森県景観計画策定ガイドライン ( <a href="http://www.pref.aomori.lg.jp/life/keikan/keikan-guidelines.html">http://www.pref.aomori.lg.jp/life/keikan/keikan-guidelines.html</a> )
岩手県	・ 景観法第 98 条第 2 項の規定に基づく知事への協議に関する要領
宮城県	・ 景観形成に関する方策・手法の手引き
秋田県	・ 景観計画策定の手引き ( <a href="https://www.pref.akita.lg.jp/pages/archive/23596">https://www.pref.akita.lg.jp/pages/archive/23596</a> )
茨城県	・ 景観まちづくりの手引き ( <a href="http://www.pref.ibaraki.jp/doboku/toshikei/kikaku/keikan/keikanho2.html">http://www.pref.ibaraki.jp/doboku/toshikei/kikaku/keikan/keikanho2.html</a> )
千葉県	・ 景観形成基準の事例資料集 ( <a href="https://www.pref.chiba.lg.jp/kouen/keikanzukuri/ryoukou-jourei/jireisyu.html">https://www.pref.chiba.lg.jp/kouen/keikanzukuri/ryoukou-jourei/jireisyu.html</a> )
新潟県	・ 景観計画策定の手引き ( <a href="http://www.pref.niigata.lg.jp/toshiseisaku/1224025876972.html">http://www.pref.niigata.lg.jp/toshiseisaku/1224025876972.html</a> )
山梨県	・ 美しい県土づくりガイドライン ( <a href="http://www.pref.yamanashi.jp/kendosui/gaidorain/gaidorain.html">www.pref.yamanashi.jp/kendosui/gaidorain/gaidorain.html</a> )
静岡県	・ 景観法 98 条第 2 項の規定に基づく協議に関する要領 ・ 景観計画の策定又は変更及び県が管理する公共施設を景観重要公共施設として定める場合の事務処理要領 ・ 市町における景観形成の推進
三重県	・ 市町景観計画策定マニュアル
京都府	・ 景観法第 98 条第 2 項の規定による京都府知事の協議手続等について
島根県	・ 景観計画策定の手引き
広島県	・ 市町景観形成の手引き
山口県	・ 山口県市町 景観形成の手引き
徳島県	・ 徳島県景観形成指針 ( <a href="https://www.pref.tokushima.lg.jp/ippanokata/kendozukuri/toshikeikaku/2009082501144">https://www.pref.tokushima.lg.jp/ippanokata/kendozukuri/toshikeikaku/2009082501144</a> )
香川県	・ 香川県景観形成指針 ( <a href="http://www.pref.kagawa.lg.jp/toshikei/keikan/index.htm">http://www.pref.kagawa.lg.jp/toshikei/keikan/index.htm</a> )
愛媛県	・ えひめ景観計画策定ガイドライン
高知県	・ 高知県景観計画策定手引書
長崎県	・ 景観計画策定マニュアル
大分県	・ 大分県景観形成の手引き
宮崎県	・ 景観行政団体に係る事務処理要領 ・ 景観重要公共施設に係る事務処理要領 ・ 景観形成に係る太陽光発電設備の取扱い
鹿児島	・ 景観法第 98 条第 2 項の規定に基づく鹿児島県知事との協議に関する事務処理要領 ・ 鹿児島県景観形成基本方針 ・ 鹿児島県景観形成ガイドライン
沖縄県	・ 沖縄県景観形成ガイドライン ( <a href="https://www.pref.okinawa.jp/site/doboku/toshimono/22635.html">https://www.pref.okinawa.jp/site/doboku/toshimono/22635.html</a> )

### 3. 景観計画の策定等における工夫例

- ・ 景観計画の策定時等における工夫点等について、これまでに景観計画を策定した団体に対して実施した「景観計画の策定等に関するアンケート」（平成30年度）から把握できた取り組み例を示します。
- ・ 詳細は別冊「景観計画・まちづくりの取組事例集」を参照ください。

#### （1）庁内的な課題への工夫例

##### ①少人数による計画策定



景観の担当職員が不足している・・・

#### <策定団体の取り組み例(計画策定時)>

##### ●外部人材の活用

- ・ 計画策定について、外部業者へ委託のほか、大学の研究室に委託し、学生への課題として基準の案を提案してもらいながら、それをもとに議論するなど、外部人材を活用している例が多くあります。
- ・ 法規等の専門知識を有する部分等に関して、部分的に専門家や有識者に相談することや、都道府県や広域関係部局に協力を仰いだ例などもあります。

##### ●既存の計画をもとに作成

- ・ 景観法の施行前から制定・策定していた独自の景観条例や計画等をもとに景観法に基づく景観計画を作成した例などがあります。
- ・ 既にある地区計画運用基準や、自然公園法に基づく公園の管理計画の基準などを参考にして景観形成基準を設定しつつ、特に加えたいもののみを追記しているものもあります。

##### ●都道府県計画をベースに景観計画を検討

- ・ 都道府県による景観計画等を準用しつつ、景観形成基準の一部に基準を付加したり、独自に誘導したいエリアのみを重点地区として指定しているものもあります。

##### ●メリハリのある計画づくり

- ・ 景観計画区域を行政区域の一部のみで指定することや、届出対象行為、規模を限定的なものとする、景観形成基準等の定量化、段階的な重点地区の指定など、公共団体のマンパワーに合わせてメリハリのある計画づくりも行われています。

#### <策定団体の取り組み例(運用時)>

##### ●事業者への情報公開

- ・ 窓口での事務負担を軽減するため、事業者向けに届出の流れや必要書類（チェックリストなど）、記入例を示した届出マニュアルを作成、公表している例などがあります。

##### ●事前協議・相談

- ・ 景観条例や景観計画の内容、届出までのスケジュール等を丁寧に説明、周知し、スムーズに届出がなされるように、届出前の事前相談を実施している例などがあります。

### ●届出窓口の事務作業の効率化

- ・窓口での対応職員向けに、景観形成基準への適合判断のための資料作成（Q&A、審査基準のチェックリスト等）や、審査基準の判断に迷うような特殊な案件について、その後も同様の案件があった際に判断が矛盾しないように、職員向けの記録簿等を作成している例などがあります。

## ②：外部委託の期間・費用



委託の費用や期間がわからない・・・

### <策定団体の実態>

#### ●8割以上は外部委託を実施

- ・自治体規模によらず、8割程度の団体が外部委託を行っています。

#### ●委託期間は3年未満が大半

- ・委託期間は3年以内の自治体が85%で、最も割合が多いのは、2年の36%ですが、4年以上と回答した自治体も1割強あります。
- ・自治体の人口規模別に傾向をみると、人口10万人以上の場合は、3年、4年の割合が高く、人口1万人未満の場合は、1年が多いものの、3年・4年の割合も他の人口規模の自治体よりは多いことから、これらの自治体では個々の検討体制や、計画内容の状況によって委託期間に差が出ているのではないかと推察されます。

#### ●人口規模が大きくなるほど委託金額が大きくなる傾向

- ・委託金額は1000万円超の自治体が3割程度、500万円未満も3割程度みられます。
- ・自治体の人口規模が大きいくほど、委託金額が大きくなる傾向がみられます。
- ・特に、特徴的な傾向は、人口規模が10万人以上の自治体では75%が500万円以上であるのに対し、1万人未満の自治体では、半数が500万円未満（うち、30%弱は200万未満）となっています。

## ③：合併市町村の取り組み例



合併して日が浅いため、共通した景観特性が見いだせない・・・



旧市町で住民の意識が異なり、統一的な景観誘導が図りにくい・・・

### <計画検討時の取り組み例>

#### ●WSにより旧市町村の景観特性を市民と共有

- ・景観計画の検討時に住民によるワークショップやまち歩きを開催し、旧市町村の景観特性や

資源の共有を図っている例が多く見られます。

- ・各旧市町村からの参加者が偏らないよう、参加者をあらかじめ選出する例も多く見られます。

### ●旧市町村ごとの丁寧な基礎調査

- ・景観の基礎調査を、旧市町村ごとに実施する例があります。中には、景観計画の検討委員らが自ら旧市町村の現地調査を行ったり、住民ヒアリングする例があります。
- ・景観特性や資源を住民へのアンケート調査によって把握する例があります。

### ●全域に共通する景観特性を見出す

- ・景観特性の調査時に、住宅や街並み等で、共通しているデザインや素材をできるだけ見出すようにして、景観計画づくりをきっかけに市の一体感を高めている例があります。

### ●旧市町村ごとに説明会を実施

- ・景観計画の素案等の説明会を、旧市町村ごとに開催している例があります。

### ●写真等を多用しイメージ共有

- ・景観計画の素案等の説明会では、なじみの薄い旧市町村の景観がイメージしやすいように、写真等を多用する例があります。

## <計画の構成等の取り組み例>

### ●旧市町村の区域ごとの景観形成方針の設定

- ・景観計画の中で、旧市町村の区域ごとに景観形成方針を設定している例があります。
- ・旧市町村ごとの特色を活かす目標（景観推奨事項）を定めている例があります。（景観推奨事項は、旧市町村単位の住民ワークショップにて検討。勧告等の対象にはならないが、適合するよう指導が図られる。）

### ●旧市町村の区域ごとの行為の制限の設定

- ・旧市町村の区域ごとに景観形成方針、届出対象規模や景観形成基準を定める例が見られます。
- ・全域の景観計画の中で、旧市町村単位で景観特性や景観形成方針、届出対象等をまとめた、「地域別景観計画」を作成している例があります。

### ●旧市町村の景観に対する姿勢を踏まえた景観計画区域の指定

- ・景観街づくりに対する意識の高い旧市町村の一部のみを景観計画区域に指定している例があります。

### ●旧市町村ごとに重点地区を新規指定

- ・旧市町村の中から最低一箇所ずつ、重点地区の候補を選出している例があります。

## (2) 対外的な課題への工夫例

### ①：住民参画の方法



住民参加の経験がない・・・

#### <策定団体の取り組み例>

##### ●アンケート

- ・ 52%の自治体が住民参加等の実施方法として「アンケート」を実施しています。
- ・ これを人口規模別にみると、人口規模 5 万人以上 10 万人未満が 61%と最も実施している割合が高いのに対し、人口規模 1 万人未満の自治体では、40%に留まるという傾向がみられます。

##### ●ワークショップ

- ・ 64%の自治体が住民参加等の実施方法として「ワークショップ」を実施しています。
- ・ 人口規模別にみると、人口規模が 1 万人以上の自治体では、66%が当該方法を実施していますが、人口規模 1 万人未満の自治体では、41%に留まるという傾向がみられます。

##### ●説明会

- ・ 73%の自治体が住民参加等の実施方法として「説明会」を実施しています。
- ・ これを人口規模別にみると、人口規模が 1 万人以上の自治体では、78%が当該方法を実施していますが、人口規模 1 万人未満の自治体では、51%に留まるという傾向がみられません。

##### ●パブリックコメント

- ・ 87%の自治体が住民参加等の実施方法として「パブリックコメント」を実施しています。
- ・ これを人口規模別にみると、人口規模が 5 万人以上の自治体では、97%が当該方法を実施していますが、人口規模 5 万人未満では 79%、1 万人未満では、54%という状況であり、人口規模で実施状況がかなり異なります。

②：関係団体への周知



誰と調整していいかわからない・・・

<策定団体の取り組み例>

・関係団体や事業者への周知は、以下のような対象者に対して、内容の周知、意見交換等の取り組みを実施しています。特に地域の関係団体については、地域の景観構成要素（土地利用状況）や地元団体の有無等によって多様であり、バリエーションがみられます。

地域住民（組織・団体）	自治会・町内会、まちづくり団体、重点区域関係団体、景観関連団体、町並みを守る会、青年会議所 等	
有識者	学識経験者、樹木医、カラーコーディネーター 等	
地域の 関係団体	建築、不動産関連	建築士会、建築家協会、建設業者、宅地建物取引業協会、不動産協会団体、民間建築確認検査機関 等
	農業	農業関係者（組合、委員）、農協、酪農家 等
	漁業	漁業組合
	林業	森林組合
	商業	商工会、商店会
	工業	市内に大規模な工場を持つ事業者 等
	旅館業	旅館関係者
	通信	通信会社
	電力	電力会社
	交通	鉄道会社、バス・タクシー会社
	観光	観光協会
	屋外広告物	屋外広告物事業者、塗装広告事業組合 等
	歴史・文化	文化財保護審議会、寺 等
福祉	視覚障害者協会、保健福祉医療関連の団体 等	

※このほかの工夫例等については、別冊「景観計画・まちづくりの取組事例集」を参照ください

## 4. 景観計画の検討例

- ・ 今後、景観計画を策定する団体の多くがもつ景観特性は、郊外的景観、農的景観、宿場や街道に形成された歴史的景観、豊かな自然景観などが主と考えられます。
- ・ ここでは、上記の背景を踏まえ、景観計画に関する4つの検討例を示します。

**※検討例は、実際の地域における景観特性等を参考に作成したものです。当該地域が作成する景観計画等とは関係ありません。**

### 検討例①：まちの形成過程や日常生活に身近な視点から景観特性を把握する

#### <概要>

- ・ 大都市近郊の数万人程度の都市
- ・ 高度経済成長以降、急速に都市化が進展。その一方で、まだまだ市街地の周辺には里山や農地が残されている
- ・ 多くの人が理解しやすい特徴的な景観があるとは言えず、市民も景観を意識する機会が少ない

**⇒まちの変遷と日常生活との関わり意識してわかりやすく示す！**

### 検討例②：市民参加を通して景観資源や考え方の共有化を図る

#### <概要>

- ・ 平成の大合併で、3つの町が合併した人口3.5万人程度のB市
- ・ 3つの旧町は、歴史的背景や都市計画が異なり、それぞれ個性ある景観が形成されている
- ・ B市全体としての景観まちづくりの将来像や目標を住民が共有することが課題

**⇒初期段階のワークショップを丁寧に行い景観資源や意識の共有化を図る！**

### 検討例③：旧市街地で培われた景観を守り育てる

#### <概要>

- ・ 豊かな海や山に囲まれた人口数万人の地方都市
- ・ 市中心部近くに、旧街道の宿場町として歴史的な市街地が形成され、景観まちづくりに対する住民の意識は高い
- ・ 観光地化にともない、歴史的市街地周辺には町並みに調和しない建物が出始めている

**⇒歴史的市街地とその周辺を景観形成重点地区に位置づけ、きめ細かく景観誘導する！**

### 検討例④：自然眺望を保全する

#### <概要>

- ・ 自然公園を中心に手つかずの自然に囲まれた、人口1万人に満たない地方都市
- ・ 建築行為は多くなく、開発圧力も高くないものの、視点場からの自然眺望の保全は観光施策上、まちにとって重要な景観資源
- ・ 視点場周辺は自然公園法で景観誘導が図られているものの、大規模建築や土地利用転換に伴う景観への影響が懸念されている

**⇒視点場から見える中景・遠景の良好な自然景観の保全を重視した景観を誘導する！**

## 1 景観の特徴

- 大都市近郊に位置し数万人程度の人口を有するA市。
- 高度経済成長期以降、大都市近郊のベッドタウンとして大きく成長。大小さまざまな住宅地開発が数多く行われ人口も急激に増加しました。同時に高速道路や幹線道路整備をはじめとした都市基盤や施設整備が進み、景観も大きく変化しました。幹線道路沿いには商業施設等も集まり賑わいのある景観も見られるなど、生活の利便性の向上とともに、現在の都市景観が形成されました。
- 近年は一時期の急激な市街地拡大はみられないものの、幾つかの道路整備や住宅地開発は行われており、少しずつ景観も変化しています。
- 一方で市街地の周辺には、まだまだ里山の緑や農地が残されており、集落や田園景観が見られます。適度な自然環境に囲まれた生活しやすい都市となっています。



市街地周辺に見られる田園景観



集落の樹林と住宅の佇まい

## 2 景観形成上の課題

- 当該地域には比較的古くから人々の暮らしが営まれており、地域としての歴史は有するものの、城下町や宿場町の往時の姿が見られるような歴史的な景観はありません。また、緑豊かで魅力のある自然環境はありますが、自然公園に指定されるなどのように多くの観光客が訪れるような場所はありません。
- 景観面からみると、多くの人に人にとって理解しやすい特徴的な景観があるとは言えず、市民にとっても日常生活で景観について意識する機会が少ない状況にあります。
- これから景観計画等を策定し景観づくりに取り組んでいくためには、市民や事業者の景観に対する理解は不可欠です。こうした地域においては何を手がかりにして景観に対する理解を深めていくかが課題となっています。



戸建て住宅地の景観



幹線道路沿いの店舗等のにぎわい

### 3 景観計画の活用の考え方

- 景観計画には景観法に基づく事項だけではなく、良好な景観の形成に必要な内容を景観行政団体が自由に示すことができます。地域の景観に対する理解を深めるためにも、景観計画を積極的に活用することができます。
- 歴史的資産などのように、誰もが認識しやすい特徴的な景観を持たない地域においても、地域に適した視点から景観の特徴を把握し、表現方法を工夫しながら景観計画に示すことによって、景観に対する理解を深めることに役立てることができます。
- 例えば以下の方法があります。

#### <景観計画活用のポイント>

まちの変遷と日常生活との関わりを意識して地域の景観特性を把握し、分かりやすく示す。

- ①まちの変遷がわかる幾つかの年代の地図を用意する。
- ②それぞれの地図を見比べて、まちの変遷が理解できるように見せ方を工夫する。  
※地形の変化、市街地の成長、幹線道路の整備などを分かりやすく色づける。
- ③まちの変遷に大きな影響を与えた出来事を地図と関連づけて示すとともに、当時の写真を用いて景観の変化や特徴について説明する。



- まちの変遷を振り返りながら景観の特徴を把握することで、まちの景観がどのように変化しているか、或いは変わらずに残っている景観とはどのようなものなのかなど、日常生活に近い部分から景観の理解を深めることに役立ちます。

# A市のまちの変遷と景観

## 1 A市の景観について

### ○A市の概要

A市は、千葉県の北総台地のほぼ中央に位置する都市です。都心から50km～60km圏で、成田空港から西に約4kmの場所に位置しています。

明治期に行われた町村の再編によって十三の村(里)が合併し、豊かな村になるようにとの想いを込め「十三＝富」とかけて「A村」と命名され、昭和60年にはA町、平成14年にはA市となり、発展してきました。

### ○A市の地形

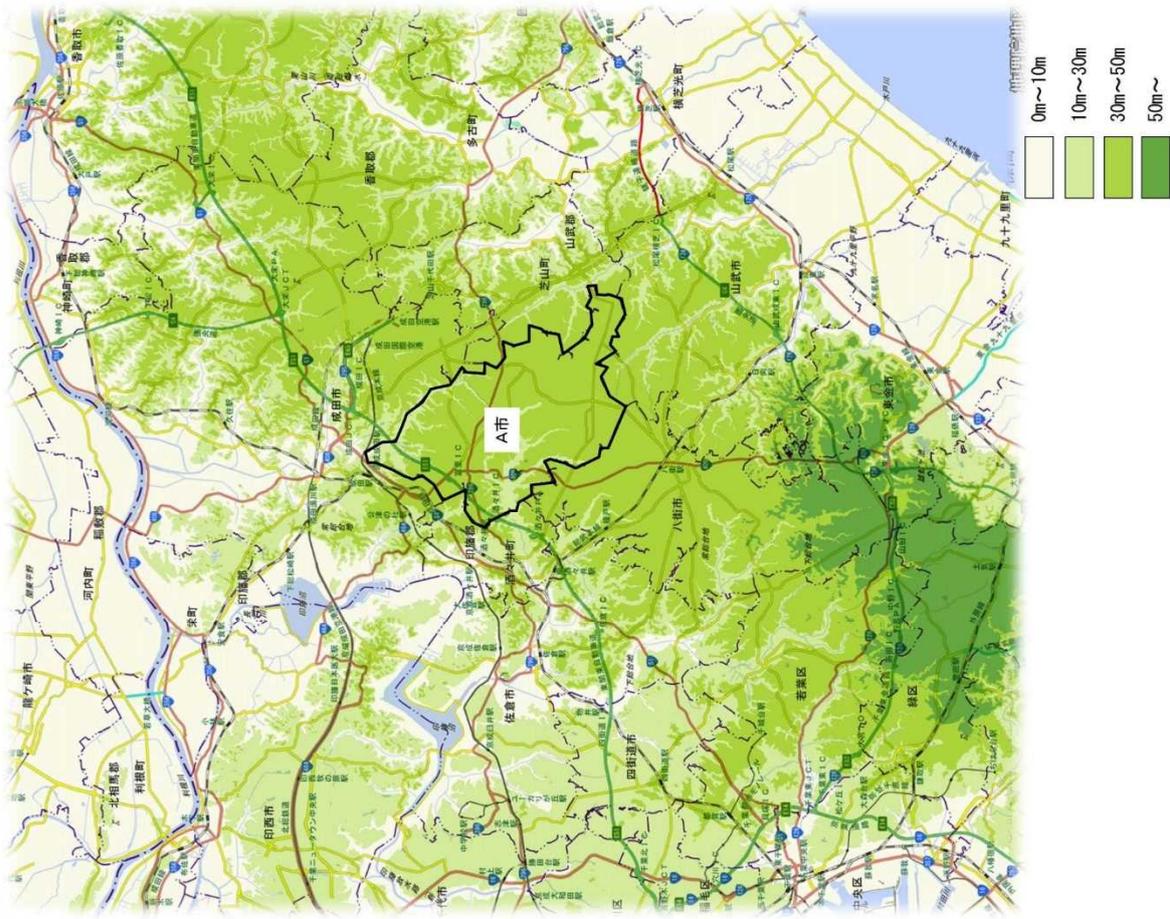
標高40m前後の「台地」と樹枝状に開析した「谷津」で構成されています。北西部から南東部を貫く台地は「分水界」を成し、利根川に注ぐ根本名川と印旛沼に注ぐ高崎川の源流となっています。両河川の周囲には、永い歳月をかけて形作られた「谷津田」が広がっています。

### ○まちの変遷と景観

市中央部や南部には原野が広がり、江戸時代には「野馬」と呼ばれる馬が放牧されていました。その後、明治期に開墾され、A村が誕生しました。さらに大正期には、旧三菱財閥第三代総帥の岩崎久彌によって末廣農場が開場され、日本の農業牧畜研究に多くの功績を残したと言われています。こうした農牧業を礎として発展してきたA市には、農風景や里山風景などの多くの懐かしい原風景が残っています。

また、昭和から平成にかけては、近隣での空港の開港、高速道路の開通といった広域交通網の整備に伴い、市内も都市化が進展しました。それに伴い、都市的景観も見られるようになっていきます。

■ A市及び周辺の地形



目次	
1 A市の景観について	.....1
2 地図と写真で見るまちの変遷と景観	.....2
①A市の原風景 (1970年頃以前)	
②市街化のはじまり (1970年頃～1990年頃)	
③市街化の進展 (1990年頃～2000年頃)	
④成熟期への移行 (2000年頃以降)	
参考資料	.....6

## 2 地図と写真で見えるまちの変遷と景観

### ① A市の原風景（1970年頃以前）

#### ○概要

- ・北東部の根木名川、南西部の高崎川の高崎川源流域となっており、水の流れが永い歳月をかけて作った「谷津地形」が見られます。
- ・道路沿いに建物が見られます。特に、2つの谷津田の間の馬の背を通る主要道路沿いに集まって見られます。
- ・その他の場所では、農地や牧場が広がっており、特に南部では一帯が農地や牧場となっており、耕地整理によって農業環境が整備された地域も見られます。

#### ○主な景観

##### ・谷津田の景観

谷津田では、斜面の樹林と平地部の水田が一体となった美しい緑の風景が形成されています。また、里山のある懐かしい風景が見られます。



出典：市作成の景観マップ



出典：市作成の景観マップ

##### ・農地と集落の景観

落花生の収穫前に落花生畑で見られる「ぼっちら」の風景を始め、春夏のスイカ栽培、秋のニンジン栽培、冬の雪景色など、農地では四季折々の風景が見られます。また、集落では石の擁壁や生垣で外構が整理され、その向こうに瓦屋根が見える風景が見られます。



出典：市作成の景観マップ



出典：市作成の景観マップ

##### ・牧場や馬のいる景観

市内には牧場が複数箇所あり、江戸時代の幕府直轄により整備された『牧』とその後の『下総御料牧場』の名残りを匂わせる風景が見られました。また、日常生活の中でも馬（サラブレッド）が利用され、馬と一体となった景観が見られました。



飯沼木と下総御料牧場の馬車  
昭和10年代撮影 出典：写真で見える高里の歴史\*

日吉台の田園風景  
(昭和34年撮影)



出典：写真で見える高里の歴史\*

人口 12,307人  
世帯数 2,341世帯  
(1960年10月時点)

馬の背を中心にまちが作られてきた

かつての未開農場の範囲

谷津田(低地の田んぼ、斜面林、集落)

軽便鉄道の駅  
(昭和14年撮影)



出典：写真で見える高里の歴史\*

耕地整理により農業環境が整備された地域

農地や牧場が広がる

\*正式名称：「写真で見える高里の歴史—大正—昭和初期—高里の歴史—」

## ②市街化のはじまり（1970年頃～1990年頃）

### ○概要

- ・高速道路、ICが開業し、御料地区を抜ける都市計画道路も整備されており都市化が進んでいます。
- ・1978年には空港が完成し、1979年には都市計画区域に編入、1985年には町制施行と、都市化が進みます。
- ・谷津田の周辺では住宅地開発が行われており、特に、日吉台では大規模な住宅地開発が進行しています。また、馬の背部分の建物も増えており、エリアも拡大しています。

### ○主な景観

#### ・IC周辺の景観

空港の開港によりICが開設したことで、県道（現国道）沿道の土地利用が発展していきます。また、A市の玄関口としての役割もあり、周辺の基盤整備の必要性が高まりました。



#### ・変わるまちなかの景観

七菜地区では、地域のお祭りが行われるなど、賑わいや業務の中心でした。昭和50年代から本格的な道路整備が進み、いまでも重要な動線となっています。



昭和20年代後半



昭和24年撮影



出典：写真で見える高里の歴史\*



出典：写真で見える高里の歴史\*

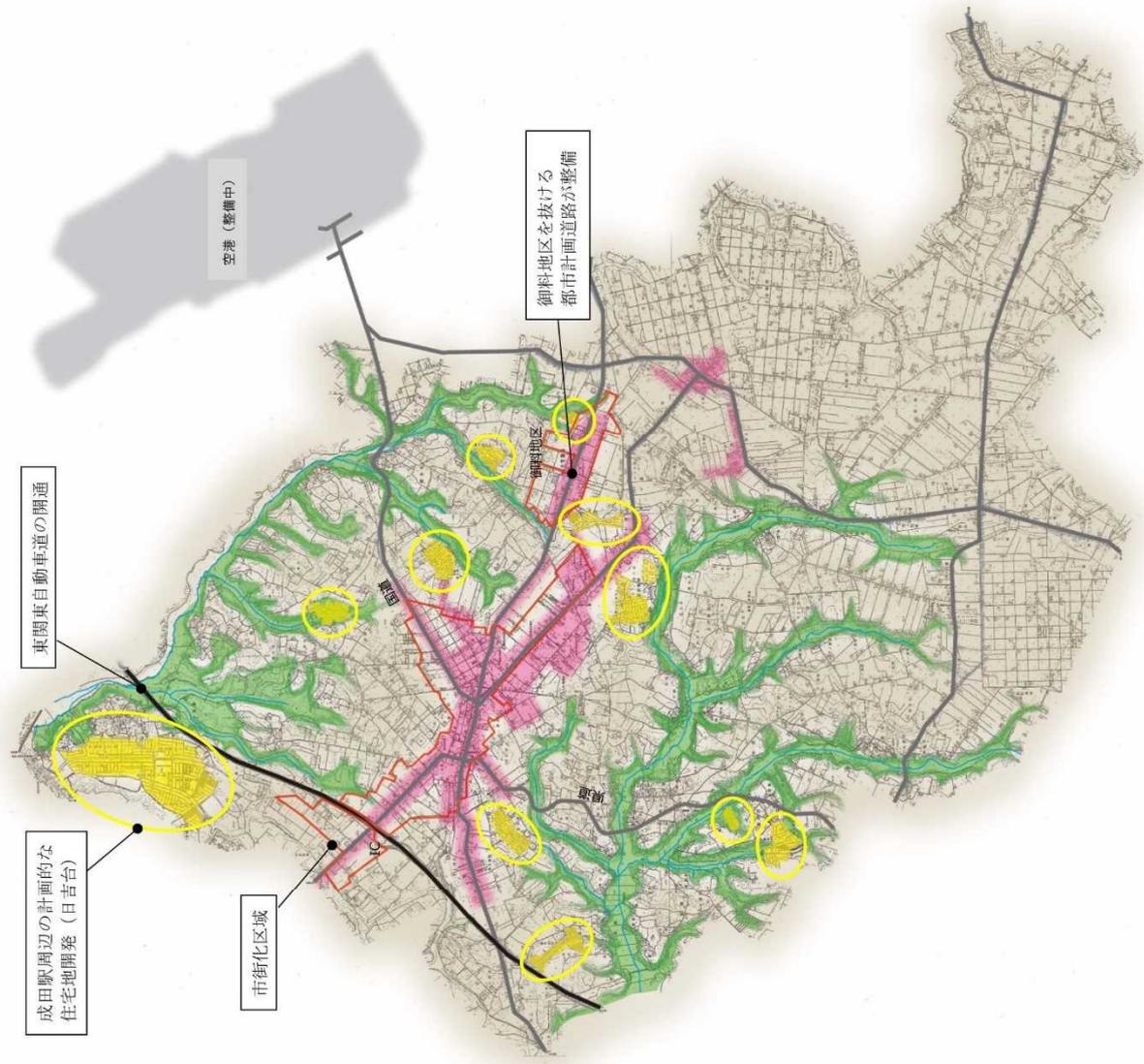
#### ・日吉台の新たな住宅地の景観

宅地の緑や公園の緑、さらには主要道路沿いの緑など、緑あふれる計画住宅地の風景を生んでいます。



#### ・その他の新たに開発された住宅地の景観

谷津田周辺に島状に開発された住宅地では、その立地や規模感から顔の見えるコミュニティが形成され、活発な地域活動がある風景を生んでいます。



### ③市街化の進展（1990年頃～2000年頃）

#### ○概要

- ・住宅地開発がさらに増え、人口も1975年からの15年間で約3倍に急増しています。
- ・工業団地も操業を始めているほか、ゴルフ場や中央公園などの余暇施設も整備されています。

#### ○主な景観

##### ・工業団地の景観

市内の就業の場として新たに生まれた風景であり、特徴的な建物も見られます。また、大規模な建物から構成されていますが、ゆとりのある敷地と緑の配置により、周囲に与える圧迫感を軽減させています。



##### ・中央公園の景観

市の中心部に憩いの場として新たに生まれた風景です。さらに、ここで行われる市民のアクティビティが新たな風景を生んでいます。



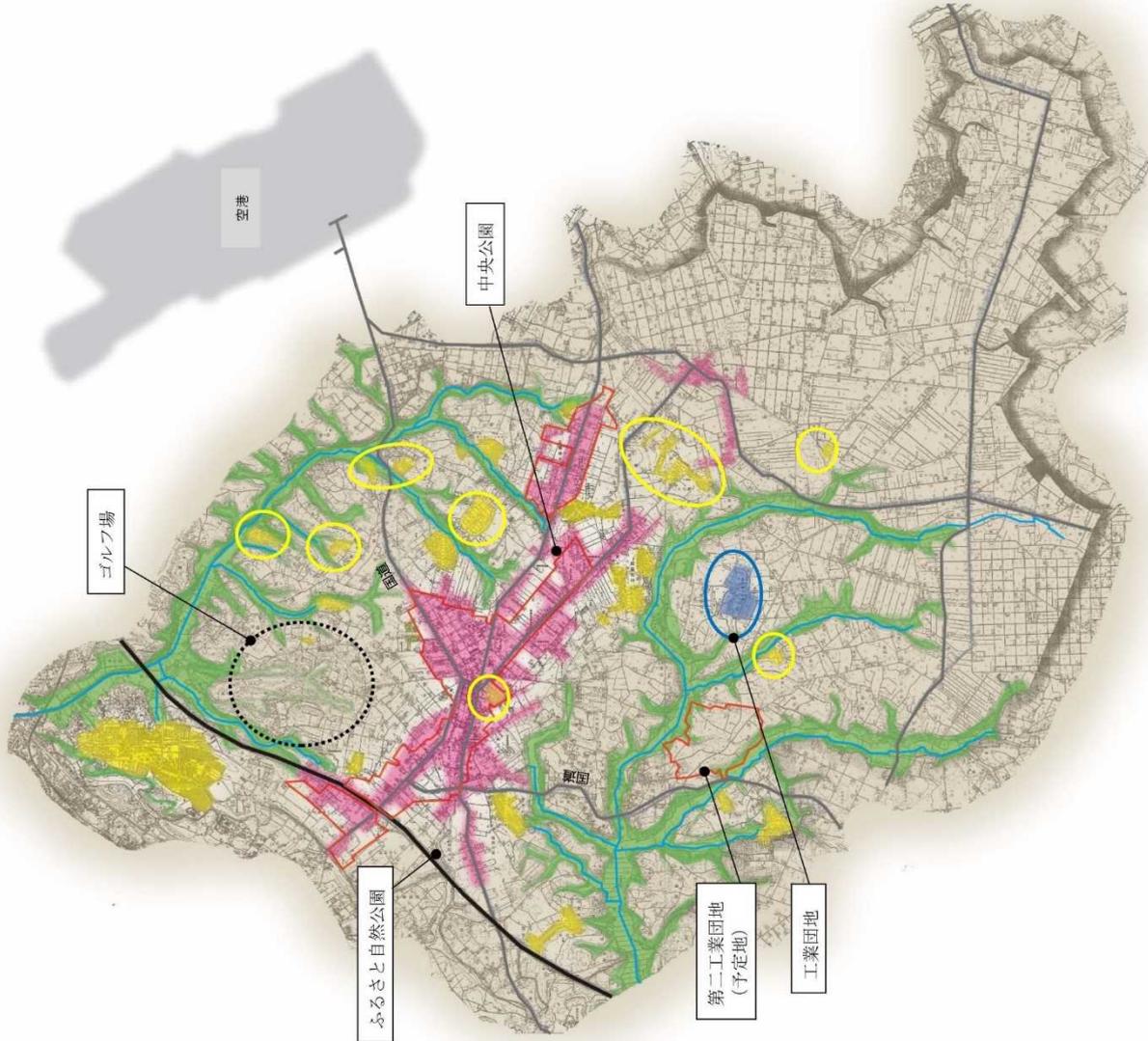
##### ・幹線道路沿道の景観

空港へのアクセスが向上したこともあり、交通量も多く、沿道にも多くの商業施設が立地して活気ある景観となっています。



##### ・ふるさと自然公園の景観

調整池を活用し、スポーツの場となっており、アクティビティが新たな景観となっています。



#### ④成熟期への移行（2000年頃以降）

##### ○概要

- ・2002年に市制施行し、人口は2005年をピークに増加はひと段落を迎えます。調整区での新たな住宅地開発は行われていないものの、市街化区域内の宅地化が進み、まちの心部の建物のまとまりが、雑から面へと変わってきています。
- ・また、IC周辺の大型商業施設や公園、第二工業団地、ふるさと自然公園が整備されています。
- ・さらに、国道が市外で延伸され空港との新たなアクセス路となっています。
- ・一方、南部の農地や谷津田の大半の部分では、1960年頃から大きな変化は見られず、時の風景を今に伝えています。
- ・さらに新たな動きとして、旧岩崎家末廣別邸周辺の整備が進められています。

##### ○主な景観

###### ・大型商業施設、新木戸大銀杏公園の景観

パスタミナールがあるIC周辺の大型商業施設や公園が整備され、A市の玄関口として新たなA市の顔となっています。



出典：市作成の景観マップ

###### ・旧岩崎家末廣別邸の景観

大正～昭和初期に建築された当時の姿がそのまま残されており、当時の生活や原風景に触れることができます。今後、A市の新たな景観資源としての活用が期待されています。



出典：市作成の景観マップ

###### ・IC周辺などの幹線道路沿道の景観

2013年に開業したIC周辺や国道409号インター通りの4車線化といった交通ネットワークの発達とA市の景観にも変化を与えています。



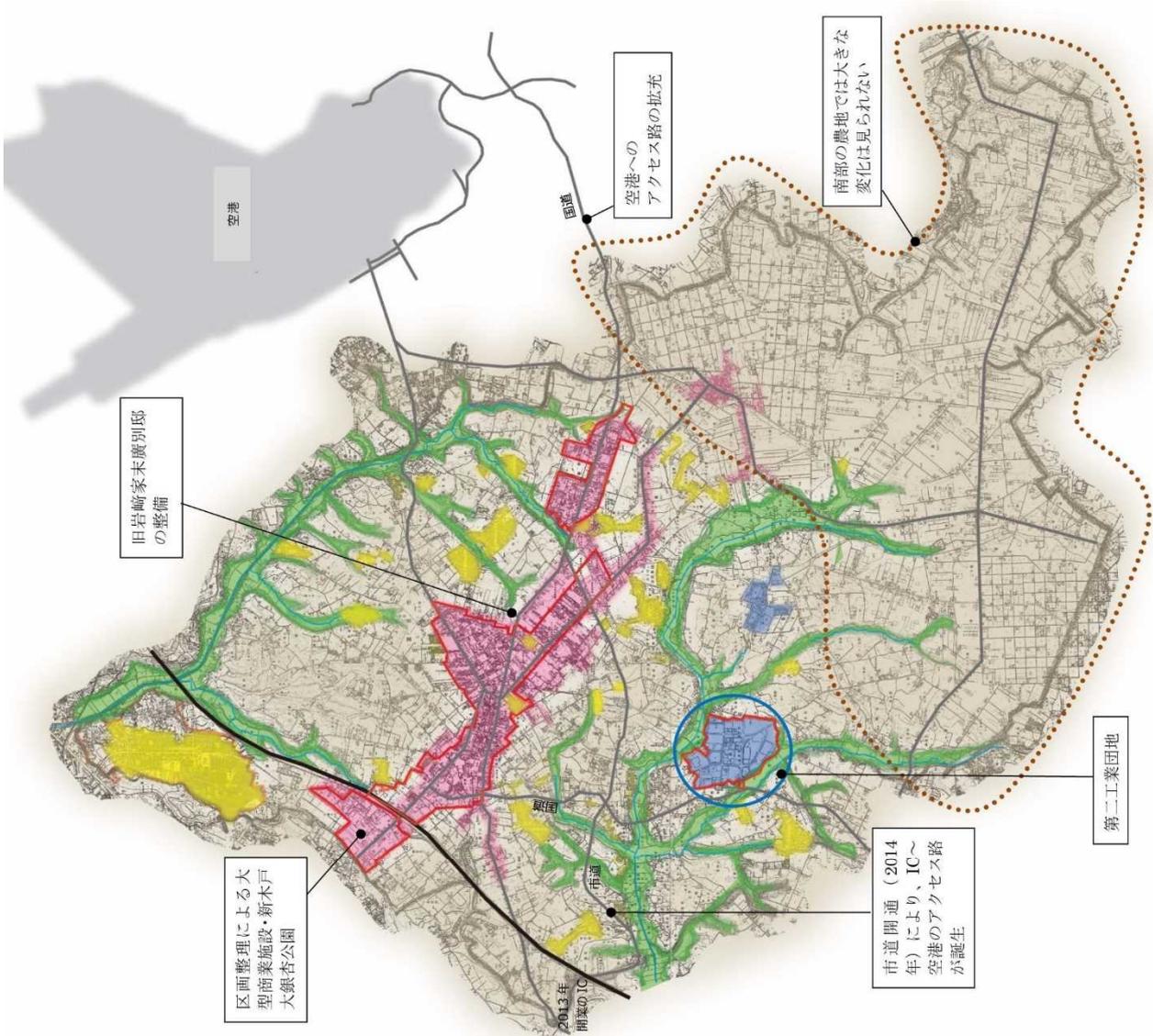
###### ・市立図書館やこども園の景観

市立図書館やこども園が新たに建設され、A市の新たなシンボルとなっています。



市立図書館

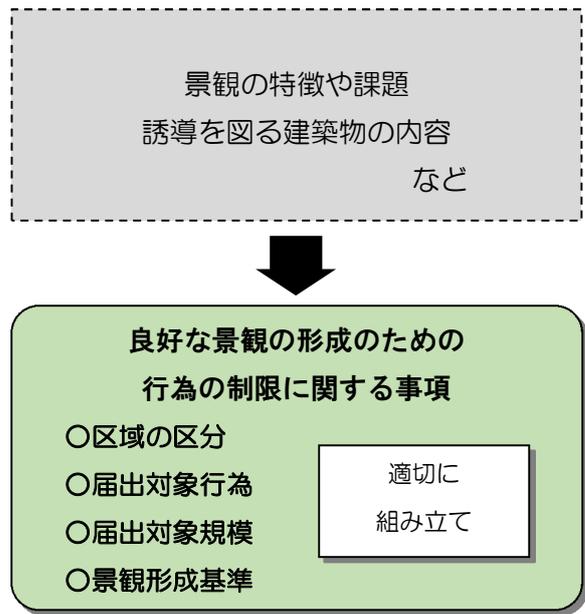
こども園



#### 4 行為の制限に関する事項について

「良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項」の設定については、上記の「まちの変遷と景観」で整理した内容等を参考に、地域の景観の特性や課題、誘導を図るべき建築物等の内容等を踏まえながら、「景観計画区域の区分」「届出対象行為」「届出対象規模」「景観形成基準」の要素を適切に組み立てます。

例えば、市全域を景観計画区域とする場合、景観の特性や土地利用等を踏まえて区域を区分し、景観の特性に応じた景観形成基準等を設けるなどの方法があります。また、特に重点的に景観形成を図りたい場所がある場合は、景観形成重点地区等に位置づけ、小規模な建築行為等から届出を求めてきめ細やかな景観の誘導を図る等、市の景観の状況を踏まえて行為の制限に関する事項を設定します。



## 検討例②：市民参加を通して景観資源や考え方を共有化する

### 1 景観の特徴

- 平成の大合併で、3つの町が合併して新しい市としてスタートした人口3.5万人程度のB市。
- B市の都市計画は、旧3町のうち2つは都市計画区域が異なり、また1つは全域が都市計画区域外であるため、今後、都市計画区域の再編等が予定されています。
- 3つの旧町は、それぞれ特色あるまちの形成過程をもち、特徴的な建造物が点在する門前町、陣屋町として栄えた歴史的資源が残る町並み、漁業の町として栄えた漁村市街地があります。
- B市全域では、風土の中で時間をかけて培われた住宅地景観、田園景観などは共通した身近な景観となっています。
- これらの景観は、現在、県の景観計画により緩やかな景観誘導が図られています。

### 2 景観形成上の課題

- 現在、合併からしばらく時間はたつものの、住民のあいだではB市よりも、旧町の意識が強いため、B市全体としての景観まちづくりの将来像や目標を住民が共有することが課題となっています。
- 同時に異なる歴史を持つ旧3町それぞれの特徴を活かすことが求められています。
- さらに、耕作放棄地に太陽光発電設備の設置が増加してきたことや、市街地での空き家、幹線道路沿道の屋外広告物など、景観面での課題が顕在化しつつあります。



擬洋風建築が建つ門前町



陣屋町として栄えた歴史的資源が残る町並み

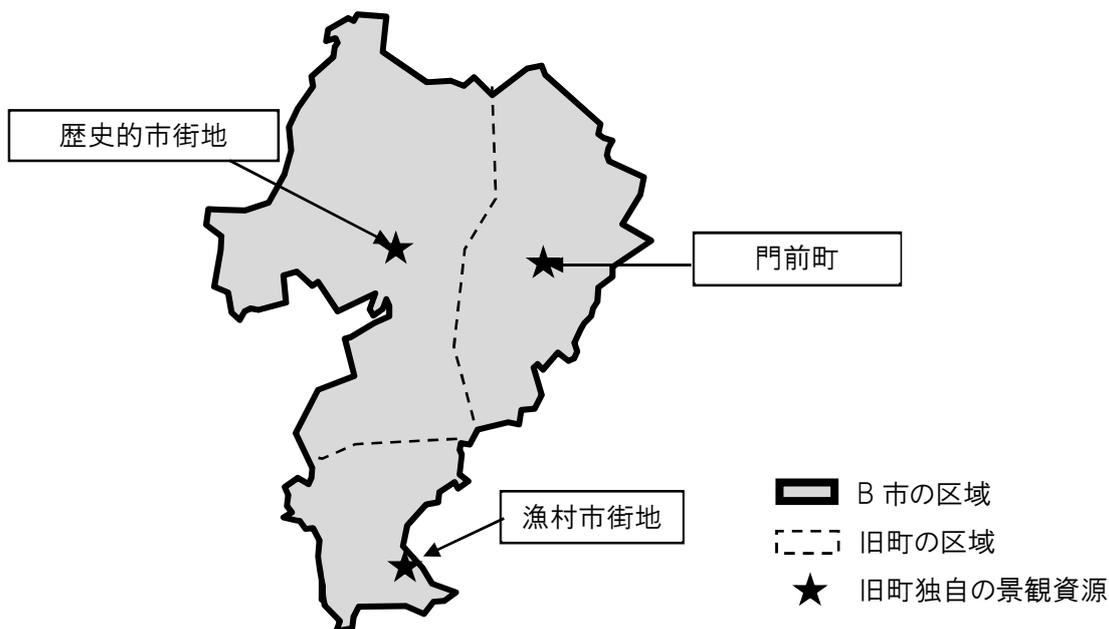


漁業の町として栄えた漁村市街地



市全域で共通する住宅地景観や田園景観

【参考】B市の旧町の区域とそれぞれの景観特性



### 3 景観計画の活用の考え方

○B市のように、まずは市の景観に対する住民意識の共有化が求められるまちで景観計画を活用する場合には、景観計画の検討・策定に入る前に、市民や庁内への周知や意見交換を丁寧に行うことが重要です。

○例えば、次のような方法で丁寧に市民参加をすすめ、景観計画を検討していくことが考えられます。

#### <景観計画活用のポイント>

初期段階のワークショップを丁寧に行い景観資源や意識の共有化を図る

- ①市民参加の手法としてワークショップを開催する  
※居住地や年齢構成、男女比等、参加者に偏りがでないように留意する。  
※庁内関係部署にも参加を促すことも共有化を図る点では効果的です。
- ②旧町単位の景観資源を、互いに認知し、理解を深める。
- ③市全域で共通した景観資源や、地域や地区がもつ独自の景観資源を見出す。



ワークショップで得られた内容を景観計画に反映

## (1) 市民参加による景観まちづくり

### <考え方>

- 景観計画を検討し景観まちづくりを展開していくうえで、景観資源や基本的な考え方を共有化しておくことは、最も重要な要素の一つです。
- B市では、旧3町の歴史的背景や都市計画制度など、さまざまな条件が異なります。そのため、ワークショップ等により、時間をかけて丁寧に互いの景観特性や資源を認知し、理解することが考えられます。
- 例えば、通常1年程度で行うワークショップを、1年半から2年かけ実施していくことも考えられます。
- また、ワークショップで得られた内容を景観計画に反映することで、参加者の当事者意識は高まり、住民主導の景観まちづくりに発展していく効果も考えられます。

### <モデル(具体例)>

#### ■景観資源を共有化する市民参加プログラム例(2年程度を想定)

ワークショップの内容		ねらい
第1回	○旧町の景観資源の整理 *旧町単位でグループワーク	○自分の町の景観資源等をまとめる
第2回	○旧町の景観資源の発表 ○旧町別のまち歩きルートの検討 *自分のまちの景観に関する魅力や課題を、自分の声でプレゼンする	○互いの町の景観を知る ・旧町単位で景観の魅力や課題等を整理・発表し、まち歩きをしあうことで、旧町がもつ景観を深く知り相互理解を深める。
第3回	○景観資源のまち歩き	
第4回	*旧町を順番にまち歩き	
第5回	*ルートを検討した旧町のグループが、案内役を務める。	
第6回	○B市の景観マップづくり *まちあるきの成果をマップにまとめつつ、市全体・それぞれの町の景観について話し合う。	○旧町の景観の共通点・独自性を見出す ・市全体としての共通する景観特性や、旧町単位の地区や地域における独自の景観特性を見出す。 ・景観計画に反映する景観特性や地域を抽出する。
第7回		
第8回	○B市の景観づくりの方向性を考える ○B市の景観誘導を考える *B市の景観特性を活かし、育むため、景観誘導のアイデアを出し合う	○市全体として目指す景観まちづくりの目標・方向性を検討 ○それらの実現手法を検討



#### 景観計画への 反映イメージ

○市全体として目指すべき景観まちづくりの目標・方向性  
(反映パターン例)・市全体の景観まちづくりの目標に追加 など

○市全体共通の景観特性  
(反映パターン例)・景観形成方針・基準に追加 など

○地区や地域における独自の景観  
(反映パターン例)・区域を設定し、個別に景観形成方針等を設定  
・重点地区に設定し、きめ細かく景観誘導を図る など

## (2) 区域設定と景観誘導

### <考え方>

#### ○景観計画区域

- ・ B市は県の景観計画により市全域が景観計画区域に指定されています。
- ・ このため、B市の景観計画区域の設定にあたっては、県計画を引き継ぎ、市全域を景観計画区域とします。
- ＊独自の景観がある地域は、住民等の機運にあわせ、重点地区を指定することも考えられます

#### ○届出対象行為・規模について

- ・ B市では、県の景観計画で届出対象行為や規模が規定されているので、県の内容をもとに、B市独自の行為や規模を追加していくことになります。
- ・ 届出の対象となる行為や規模の具体的な設定については、市民参加で得られた内容や以下の視点から検討します。
- ＊市内で景観を阻害していると思われる建築物等を対象に含められる行為や規模について検証し設定
- ＊現実的に対応可能な年間の届出件数との関係を踏まえて設定
- ＊建築行為に関する他制度の届出規模等を参考に設定
- ＊太陽光発電設備など景観形成上の理由から、対象行為に含める 等

#### ○景観形成基準について

- ・ B市では、県の景観計画で景観形成基準が規定されているので、県の内容をもとに、B市独自の基準を追加していくことになります。
- ・ ここでも、市民参加で得られた内容は大いに参考になります。

### <モデル(具体例)>

届出対象行為・規模		景観形成基準
届出対象行為	届出対象規模	
○県計画で定める対象行為に加え、地域特性等を考慮して設定 <b>【追加内容例】</b> ・景観形成上の課題である「太陽光発電設備」を届出対象に位置づける	○県計画で定める規模をもとに地域特性やマンパワー等を考慮して設定	○県計画で定める「良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項」に加え、市独自の基準を追加。 <b>【追加内容例】</b> ・市民参加で把握できた市全体で共通した景観特性を保全・育成する内容を追加 ＊外壁や塀への地域固有の素材(焼板)の使用 ＊山並みとの調和 ＊眺望景観を阻害しない景観誘導 等

**市民参加で得られた内容  
も参考に設定する**

## 検討例③：旧市街地で培われた景観を守り育てる

### 1 景観の特徴

- 海や山に囲まれた自然環境の豊かな地方都市C市。
- 市域全体は、自然景観、市街地景観、田園景観をはじめ、さまざまな景観が見られます。
- 中でも、市中心部から少し離れた旧街道の宿場町と市周辺には、往時を偲ばせる伝統的な建築様式をもつ建築物が集積した景観が見られる地域があります。
- 当該地域では景観やまちづくりに対する住民の意識が高く、これまでも街並みに調和した建築物等の建築が行われるなど、歴史的街並みを活かしたまちづくりが進められてきました。
- 近年、街並みの整備が進むにつれて注目が集まるようになると観光客も増え、地域の活力もさらに高まってきています。
- C市としても、当該地域の最寄駅に観光案内所をオープンしたり、観光用の駐車場を整備するなど、観光の視点からも地域活性化の取り組みを進めています。



地域の中心部にある街並み保存地区



川沿いの眺望

### 2 景観形成上の課題

- 当該地域の観光地化が進むにつれて、店舗等が建てられるようになりました。しかし、景観等に関するルールが無いため、街並みに調和しない建築物が現れ始めています。
- 市の個性を物語る景観を有する地域のひとつとして、歴史的な街並みを活かした一体的な景観形成が求められています。



最寄りの駅舎



街並み保存地区周辺の景観

### 3 景観計画の活用の考え方

- 上記に示すような、地域の伝統的な建築様式を有する建築物が集積するような歴史的な景観要素の多い地域において、景観計画を活用する場合には以下が考えられます。

#### <景観計画活用のポイント>

伝統的な建築様式を有する建築物が集積する地区を景観形成重点地区に位置づけ景観を誘導

\*景観計画区域における良好な景観の形成に関する方針（景観法第8条第3項）

\*良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項（景観法第8条第2項第2号）

- 景観計画区域は市全域としつつも、伝統的な街並み景観を有する地区を特に重点的に景観形成を図る景観形成重点地区に位置づけ、届出に基づき建築物等の景観の誘導を図ります。
- 建築物等の誘導にあたっては、地域の景観特性や課題、誘導を図るべき建築物等の内容を踏まえながら、一体的な景観の形成を進めるため、きめ細かな景観誘導を図ります。

#### (1) 区域

##### <考え方>

- 景観形成重点地区の区域の設定は、基本的には地域の景観特性が色濃く現れているなど、景観形成上一体的な景観の形成が求められる広がりや区域として設定します。
- 具体的な区域検討においては、現在の土地利用規制等を踏まえつつ、主に以下の視点等を踏まえて設定します。

##### ■区域設定の主な視点

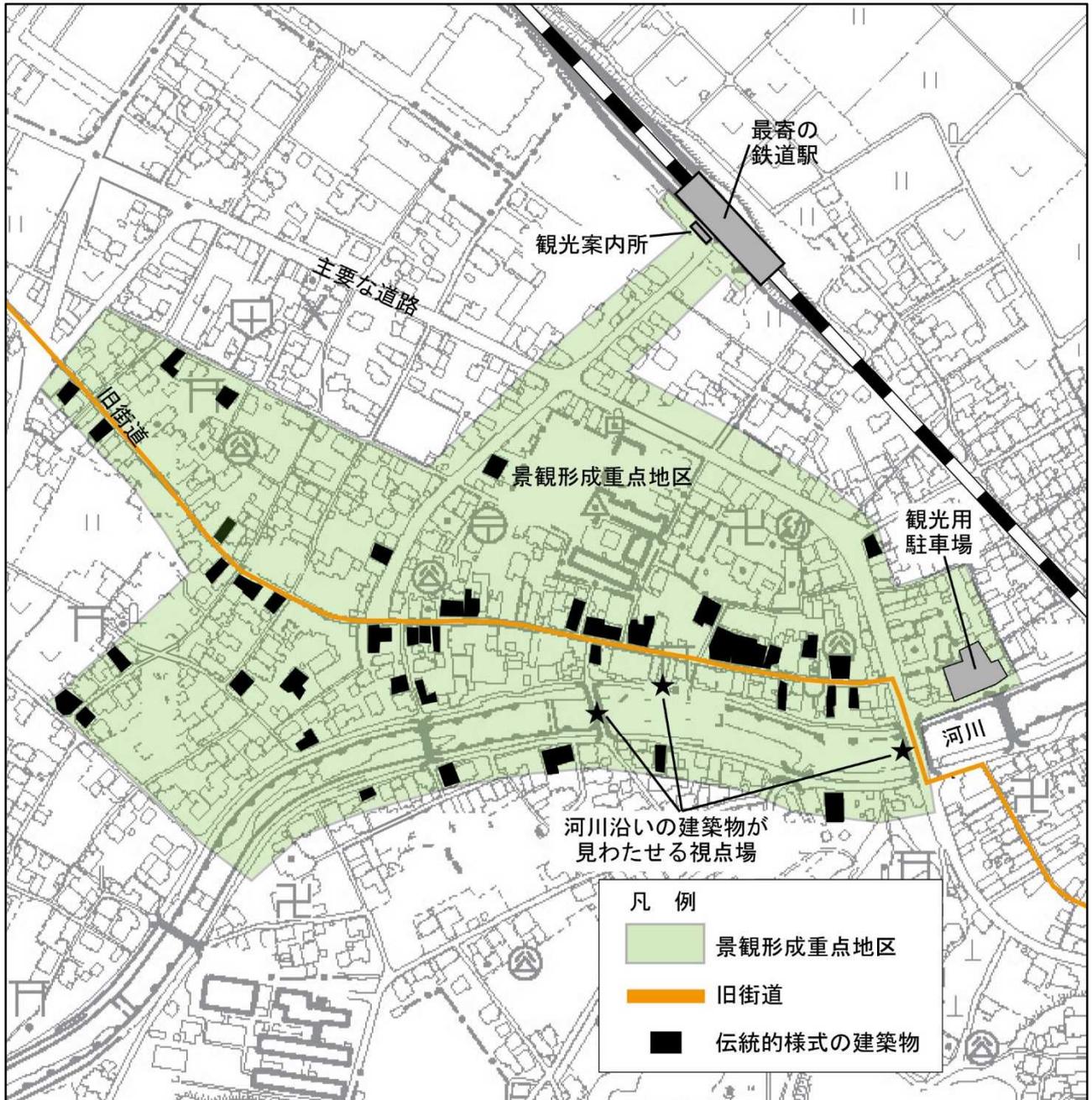
主な視点	内容
都市的視点	・当該地域における街並みや市街地の成り立ちなど歴史的な経緯
建築的視点	・地域の景観の特徴を有する建築物や工作物等の分布
景観的視点	・特徴を有する景観のまとまり、街並みとしての連続性、主要な視点場からの見え方など
社会的視点	・町内会・自治会の範囲、商店街の単位、お祭り等の伝統行事の範囲など、地域のコミュニティに関するつながりの範囲
観光的視点	・当該地域を訪れる来街者の動線や、駐車場や最寄り駅などの観光関連施設と当該地区との関係

<モデル（具体例）>

○以下の視点を踏まえて区域を設定

- ・都市的視点：旧街道沿いの宿場町の広がり
- ・建築的視点：伝統的様式の建築物の分布
- ・景観的視点：河川沿いの眺望景観を考慮し、河川兩岸が範囲に含まれるように設定
- ・観光的視点：来街者の動線（最寄の鉄道駅、観光用の駐車場）

■区域設定の例



## (2) 届出対象行為・規模

### <考え方>

#### ①届出対象行為

- 届出の対象となる行為については、景観法第16条に規定されています。「建築物の建築等」「工作物の建設等」「開発行為等」を基本として、地方公共団体が良好な景観の形成に支障を及ぼすおそれのある行為を適宜追加することが可能です。
- 伝統的な街並み景観においては、地域の伝統的な建築様式の建築物など歴史的な景観要素を踏まえ、きめ細かく届出対象行為を設定します。

#### ②届出対象規模

- 届出対象となる規模は、届出対象行為ごとに設定します。景観形成重点地区としてきめ細かい景観形成を図る場合は、建築確認申請を要する建築行為等を対象にするなど、比較的小さな規模から届出を求めることが一般的です。

### <参考例>

- 下記に届出対象行為・規模の一例を示しますが、実際検討にあたっては、当該地区の土地利用の状況や建築や開発の動向等を踏まえ十分な検討の上で設定することが重要です。

#### ①建築物の新築、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

対象行為	対象規模
建築物の新築、増築、改築若しくは移転	次のいずれかの規模を超えるもの 1 高さ●m 2 延べ床面積●㎡
建築物の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	変更に係る部分の面積が●㎡を超えるもの

#### ②工作物の新設、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 ※工作物の種類は建築基準法施行令第138条等を参考に作成。対象規模は地区の状況に応じて設定。

種類	対象規模
煙突、排気塔、その他これらに類するもの	高さが●mを超えるもの
鉄筋コンクリート造のはした、鉄柱、木柱、その他これらに類するもの	高さが●mを超えるもの
高架水槽、サイロ、物見塔、その他これらに類するもの	高さが●mを超えるもの又は築造面積●㎡を超えるもの
擁壁、さく、塀、その他これらに類するもの	高さが●mを超えるもの、又は延べ長さが●mを超えるもの
観覧車、飛行塔、メリーゴーラウンド、ウォーターシュート、コースター、その他これらに類する遊戯施設	高さが●mを超えるもの又は築造面積●㎡を超えるもの
コンクリートプラント、アスファルトプラント、その他これらに類する製造施設	高さが●mを超えるもの又は築造面積●㎡を超えるもの
石油、ガス、飼料等の貯蔵施設	高さが●mを超えるもの又は築造面積●㎡を超えるもの

汚水処理施設、ゴミ処理施設、その他これらに類する施設	高さが●mを超えるもの又は築造面積●㎡を超えるもの
自動車車庫の用途に供する施設	高さが●mを超えるもの又は築造面積●㎡を超えるもの
電気供給のための電線路、有線電気通信の線路、空中線系（その支持物を含む）その他これらに類するもの	高さが●mを超えるもの
彫像、記念碑、その他これらに類するもの	高さが●mを超えるもの又は築造面積●㎡を超えるもの
太陽光発電設備	高さが●mを超えるもの又は築造面積●㎡を超えるもの
自動販売機（屋外に設置されるものに限る）	高さ●mを超えるもの

### ③開発行為

対象行為	対象規模
都市計画法第4条第12項に規定する開発行為	次のいずれかの規模を超えるもの 1 生じるのり面又は擁壁の高さ●m 2 面積●㎡

### ④土地の開墾、物件の堆積、水面の埋立て等

対象行為	対象規模
土地の開墾、土石の採取、鉱物の採掘、その他の土地の形質の変更	次のいずれかの規模を超えるもの 1 生じるのり面又は擁壁の高さ●m 2 面積●㎡
屋外における土石・廃棄物・再生資源・その他の物件の堆積	堆積の期間が90日を超え、かつ、次のいずれかの規模を超えるもの 1 高さ●m 2 面積●㎡
水面の埋立て又は干拓	次のいずれかの規模を超えるもの 1 生じるのり面又は擁壁の高さ●m 2 面積●㎡

### ⑤木竹の伐採

対象行為	対象規模
木竹の伐採	次のいずれかの規模を超えるもの 1 木竹の高さ●m 2 伐採面積●㎡

### (3) 景観形成基準

#### <考え方>

- 景観計画では、届出を必要とする行為に対して、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。
- 景観形成基準の内容は、地区の建築物等の特性や目指すべき景観の将来像等によって柔軟に設定することが可能です。

※景観形成基準の設定の例については、景観法アドバイザーブック（11 景観計画の策定 -景観形成基準-）など記載されています。

#### <参考例>

- 伝統的な街並み景観においては、地域の伝統的な街並みと調和した一体的な景観形成を図るため、伝統的な建築様式の建築物の構成要素等を参考にしながら景観形成基準を検討します。
- 下記に景観形成基準の一例を示しますが、実際には当該地区の建築物等の景観の構成要素等を考察し十分な検討の上で設定することが重要です。

#### ①建築物

項目		景観形成基準
配置		<ul style="list-style-type: none"> <li>・通りに面する壁面の位置は、周囲の伝統的な建築物がつくりだしている壁面位置に揃える。</li> <li>・通りに正面を向けた配置とする。</li> </ul>
規模		<ul style="list-style-type: none"> <li>・周囲の伝統的な建築物と調和した高さにするよう努める。</li> </ul>
形態 意匠 色彩	屋根・庇	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根は勾配屋根とし、その勾配は周囲の伝統的な建築物と類似したものとする。</li> <li>・屋根及び庇は、伝統的な建築物と同様の素材や色彩を用いる等、街並みに配慮する。</li> </ul>
	壁面 建具等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・壁面及び窓・格子等の建具については、伝統的な様式を基本とし、街並みの連続性を損なわないような意匠とする。</li> <li>・壁の色彩は街並みに調和した落ち着いた色彩とする。伝統的な建築物と調和した色彩とする。</li> </ul>
	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・角地や道路の突き当たりなど、アイストップとなる場所では、形態・意匠・色彩等により、魅力ある景観形成に配慮する。</li> </ul>
建築に附帯する 設備等		<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物に附帯する室外機・配管設備・ダクト類や屋外階段などがある場合は、通りから見えないよう設置する。やむを得ず露出する場合は、目隠し等で目立たなくなるよう配慮する。</li> </ul>
外構等		<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地内に駐車場、駐輪場、室外機等を設置する場合は、通りに対して露出しないようにする。やむを得ず露出する場合は、目隠し等で目立たなくなるよう配慮する。</li> <li>・外構の床等の仕上げは、意匠や素材を工夫するなどにより通りからの見え方に配慮する。</li> <li>・通りに面して垣又は柵等を設置する場合は、周囲の街並みと調和したものとする。</li> <li>・敷地内はできる限り植栽や緑化に努める。</li> </ul>

②工作物

項目	景観形成基準
配置・規模	・高さや面積など街並みに配慮した適切な配置や規模とするよう努める。
形態・意匠・色彩	・周囲に与える突出感、違和感を軽減するような形態・意匠とする。 ・基調となる色彩は、けばけばしくならないよう努める。
その他	・通りに面して設置する垣又は柵等は、周辺の街並みと調和したものとする。 ・敷地内の植栽や緑化に努める。

③開発行為

項目	景観形成基準
形状・緑化	・できる限り現状の地形を生かし、長大なのり面及び擁壁が生じないように努める。 ・のり面はできる限り緑化が可能なよう配とし、周囲の植生と調和した緑化に努める。

④土地の開墾、物件の堆積、土石の採取、水面の埋立て等

項目	景観形成基準
堆積の方法	・秩序ある物の堆積により、周辺の景観と調和するよう努める。 ・道路等の公共空間に面する敷地境界から、できる限り離れた位置に物を堆積するよう努める。 ・物を積み上げる場合には、眺望の妨げや圧迫感の軽減に配慮し、高さを低くするよう努める。
遮へい	・行為の場所が道路空間から見えないよう、周囲と調和した樹木又は塀等による遮へいに努める。
行為後の措置	・行為後は、周囲の植生と調和した緑化に努める。

⑤木竹の伐採

項目	景観形成基準
伐採の規模・方法等	・木竹の伐採は、その目的に応じ、必要最小限の規模とするよう努める。 ・道路の境界付近の木竹は、保存するよう努める。 ・樹姿又は樹勢の優れた樹木がある場合は、保存又は移植による活用に努める。
行為後の措置	・伐採後の跡地は、行為後の土地利用に応じ、周辺の景観と調和するよう努める。

## 1 景観の特徴

- 豊かな自然に囲まれた、人口 1 万人に満たない D 町。
- 人工物がほとんどない広大な自然を見渡す眺望景観は、多くの観光客をひきつけ、D 町の最も重要な景観資源となっています。
- 眺望景観以外にも、農業や牧場など人の手の入った農的な景観や、なまちなかには市街地景観が形成されています。
- これまで、独自に景観まちづくりに取り組んでいるわけではありませんが、県の景観計画で町域全域が景観計画区域に指定され、県による景観形成が行われています。
- また、D 町の大半は自然公園に指定されており、自然公園法に基づく許可・届出等による建築物や工作物の景観誘導も図られています。



視点場からの自然眺望



豊かな自然と農的な景観

## 2 景観形成上の課題

- D 町は年間の建築数がそれほど多くなく、また、開発圧力も高くないものの、人口減少による施設閉鎖や、高齢化や相続による大規模土地利用転換などが発生しつつあります。
- 現時点では、これらによる自然景観との不調和は発生していないものの、大きな懸念事項となっています。
- また、D 町は年間通して日照時間が長く、太陽光発電設備の適地も多いため、近年、大規模や中規模の太陽光発電設備が立地しつつあります。
- このため、大規模な建築や土地利用転換等が発生した際にも、主要な観光拠点でもある展望台等からの良好な眺望景観に影響を与えないよう、予防策としての景観誘導が必要となっています。
- 一方、町役場は全体的に職員不足であるため、景観誘導に十分な人手を確保できないことも大きな課題となっています。



景観への影響が懸念される太陽光発電設備

### 3 景観計画の活用の考え方

#### ＜景観計画活用のポイント＞

良好な眺望景観を保全する視点場からの景観形成基準を独自に設定

＊良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項（景観法第8条第2項第2号）

- 県の景観計画で規定される周辺景観との調和に加え、視点場から見える中景・遠景の景観誘導を景観形成基準に追加します。
- 「視点場からの眺望基準」を自然公園法の許可基準の上乗せ基準として追加し、きめ細かく誘導を図ります。

#### (1) 景観計画区域と区域区分

##### ＜考え方＞

##### ○景観計画区域

- ・D町は県の景観計画により町全域が景観計画区域に指定されています。
- ・このため、D町の景観計画区域の設定にあたっては、県計画を引き継ぎ、町全域を景観計画区域とします。

##### ○区域区分

- ・D町の景観は大きく自然系景観と市街地系景観に分けられ、これらの特性に合わせて景観形成を図っていく必要があります。
- ・自然系景観の大半は自然公園に指定されていますが、特別保護地区、特別地域は自然公園法の許可できめ細かく景観形成が図られている一方、普通地域では必ずしもきめ細かな景観誘導が図られているとは言えません。
- ・このため、自然系景観の地域においては、自然公園の規制内容で区域区分を設定することが望ましいと考えられます。
- ・また、市街地系景観が形成されている場所は、都市計画区域の用途地域が指定されている場所となっています。
- ・これらから、D町の景観計画区域は3つに区分し、景観誘導を図ることが考えられます。

##### ＜参考例＞

景観特性	区域区分	範囲イメージ	景観形成の方向性
自然系 景観	自然景観地域	・自然公園のうち、特別保護地区、特別地域	・農地や原野、山並みの自然と調和した景観の形成
	自然調和地域	・自然公園のうち、普通地域 ・用途地域以外の区域	
市街地系 景観	市街地景観地域	・用途地域の区域	・調和のとれた街並みの形成

## (2) 届出対象行為、景観形成基準

### <考え方>

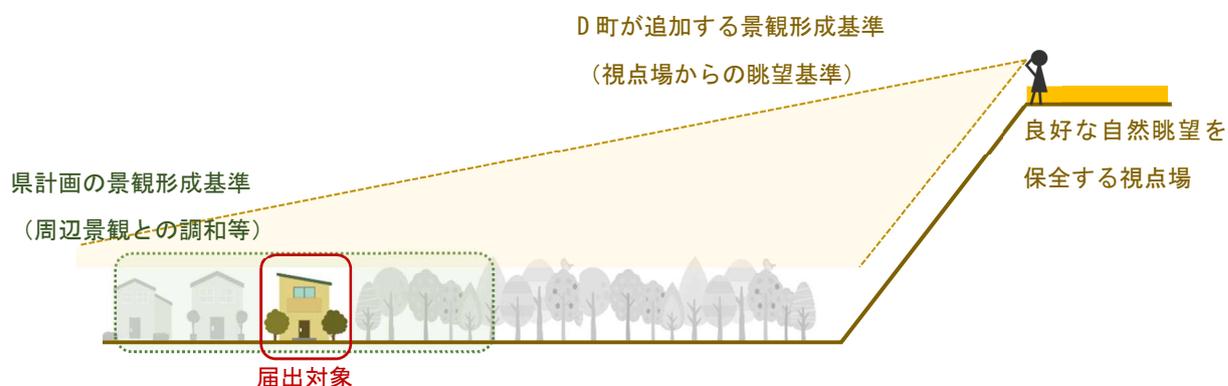
#### ○届出対象行為・規模について

- ・D町では、県の景観計画で届出対象行為や規模が規定されているので、県の内容をもとに、D町独自の行為や規模を追加していくことになります。
- ・通常、届出の対象となる行為や規模の具体的な設定については、以下の視点から検討します。
  - \*町内で景観を阻害していると思われる建築物等を対象に含められる行為や規模について検証し設定
  - \*現実的に対応可能な年間の届出件数との関係を踏まえて設定
  - \*建築行為に関する他制度の届出規模等を参考に設定
  - \*太陽光発電設備に関する景観形成上の課題が懸念されるため対象規模を広げる 等
- ・D町の場合、年間の建築数はそれほど多くないため、当面、届出対象は県計画と同程度としつつ、景観形成上課題である太陽光発電設備は、きめ細かい景観誘導を図るため、対象規模を広げることが考えられます。
- ・なお、自然公園区域については、自然公園法の許可対象となる行為は、景観計画の届出対象行為から除外します。

#### ○景観形成基準について

- ・D町では、県の景観計画で景観形成基準が規定されているので、県の基準をもとに、D町独自の基準を追加していくことになります。
- ・D町で最も重要な景観資源は眺望景観であるため、視点場から見える中景・遠景の良好な眺望景観の保全を重視した基準を加えることが考えられます。
- ・通常、景観形成基準は届出対象行為とその周辺景観との調和を求められることが一般的ですが、D町の場合、周辺景観との調和に加え、離れた場所にある視点場からの見え方を「視点場からの眺望基準」として規定していくことが考えられます。
  - \*視点場からの眺望基準（例）⇒視点場からみた景観のうち、対象行為の「形態」「色彩」「反射」が良好な眺望景観を阻害しない

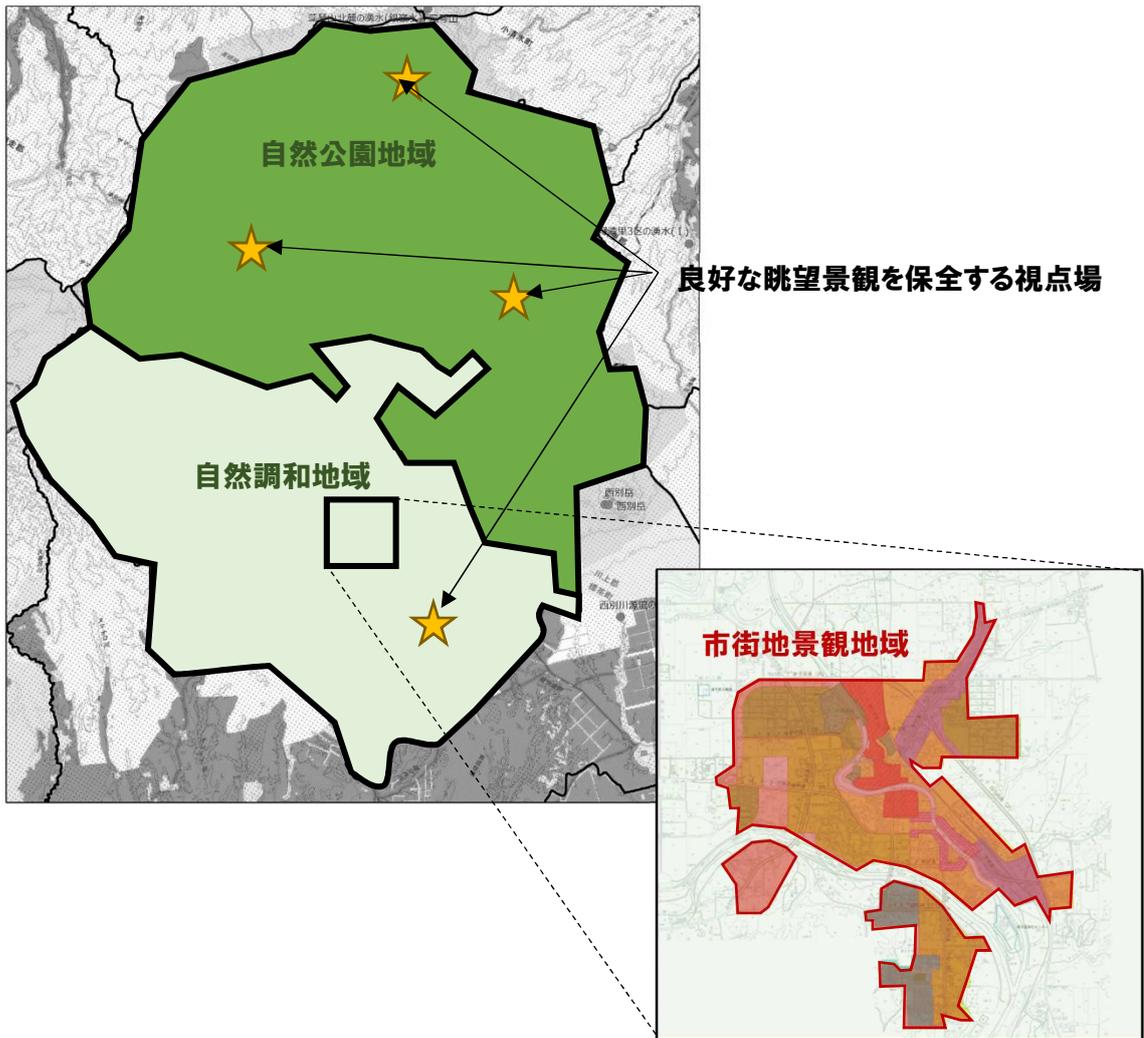
#### ■D町における景観形成基準のイメージ



<参考例>

届出対象行為・規模		景観形成基準
届出対象行為	届出対象規模	
○県計画で定める対象行為に加え、地域特性等を考慮して設定	○県計画で定める規模をもとに地域特性やマンパワー等を考慮して設定 【追加内容例】 ・「太陽光発電設備」の届出対象を広げる * 高さ 5m または 築造面積 1000 m <sup>2</sup> ⇒ 高さ 3m または 築造面積 500 m <sup>2</sup> など	○県計画で定める「景観形成の配慮事項」に加え、町独自の基準を追加。 【追加内容例】 ・視点場から見える中景・遠景の良好な自然景観の保全を重視した基準を加える * 「視点場からの眺望基準」として視点場からみた景観のうち、対象行為の「形態」「色彩」「反射」が良好な自然景観を阻害しない 等

D町の景観形成に関する考え方を追記



(3) 届出以外の景観形成方策（自然公園法の許可の基準（法第8条第2項第4号ホ））

<考え方>

- 景観法では、自然公園法の許可等の基準に、景観計画の景観形成基準を上乗せすることが可能となっています。
- D 町では、自然公園法の許可基準のなかに、視点場からの眺望保全は明記されていないため、景観計画における「視点場からの眺望基準」を上乗せ基準として活用することが想定されます。
- なお、景観計画にこの旨を位置付けるためには、自然公園の管理者と協議することが必須事項として定められているため、実際の記載可否は協議結果によることに留意する必要があります。

<参考例>

景観法第8条第2項第4号の規定による「自然公園法の規定に基づく許可の基準で、良好な景観の形成に必要なもの」を次に通り定める

『景観法第8条第2項第4号に掲げる自然公園法第20条第3項の許可の基準であって、良好な景観の形成に必要な事項は本計画の「視点場からの眺望基準」のとおりとする。』

## 5. 個別の景観課題への対応例

- ・ここでは、近年景観課題として発生している「①太陽光発電設備等の景観誘導」「②空き家・空き店舗の景観誘導」「③耕作放棄地の景観誘導」「④屋外広告物の景観誘導」に対する取り組み例を紹介します。
- ・なお、ここで紹介する取り組みは、景観法や景観計画による取り組みだけでなく、幅広い手法を対象としています。詳細は、別冊「景観計画・まちづくりの取組事例集」を参照ください。

### ①太陽光発電設備等の景観誘導



斜面や沿道に太陽光発電パネルが増えてきた・・・

■有効な方法や工夫点（詳細は別冊「景観計画・まちづくりの取組事例集」を参照ください）

#### <禁止区域等を設定>

- ・独自条例・ガイドライン等によって立地の制限や抑制する区域を設定する

#### <届出や許可の仕組みによる景観配慮>

- ・景観計画に基づく届出の仕組みを活用する
- ・景観計画以外の方法で許可制にする

#### <国、都道府県、市町村、関係部局など様々なレベルでの連携体制を構築>

- ・庁内での情報共有を密にする
- ・都道府県と市町村で連携・役割分担を行う

#### <その他>

- ・事業者に対する普及啓発を行う

### ②空き家・空き店舗の景観誘導



空き家や空き店舗が増えてきて、まち全体の景観に悪影響を与えている・・・

■有効な方法や工夫点（詳細は別冊「景観計画・まちづくりの取組事例集」を参照ください）

#### <景観法の活用>

- ・景観計画や景観条例に基づき、空き家や空き地の景観誘導を行う

#### <空家特措法や条例などに基づく空き家の適正管理を推進>

- ・空家特措法や条例に基づいて特定空き家等の除却や修繕を推進する
- ・空き家バンクなどで空き家の活用を推進する
- ・空き家の除却や活用に対する補助を行う
- ・各種団体と連携しながら、空き家や空き地の管理を行う

### <その他>

- ・その他の取組（空き家調査、空き家相談、他部署との連携、周知など）

## ③耕作放棄地の景観誘導



耕作放棄地が増えてきて、里山が農村の良好な景観が保ちにくくなっている……

### ■有効な方法や工夫点（詳細は別冊「景観計画・まちづくりの取組事例集」を参照ください）

#### <景観法の活用>

- ・景観農業振興地域整備計画を策定する

#### <耕作放棄地の活用や適正管理の推進>

- ・耕作放棄地で景観作物を栽培し、景観形成を図る
- ・農地をアートイベントに活用する
- ・耕作放棄地の草刈りを実施する
- ・耕作放棄地の発生予防・再活用を促進する

#### <その他>

- ・条例等に基づくルール策定で景観誘導を図る

## ④屋外広告物の景観誘導



人通りの多い場所に、派手な看板や大きな広告が大きな景観課題となっている……

### ■有効な方法や工夫点（詳細は別冊「景観計画・まちづくりの取組事例集」を参照ください）

#### <景観計画に基づいて誘導>

- ・景観計画に基づく届出の仕組みを活用する
- ・景観計画に屋外広告物の景観誘導の根拠となる事項を定める

#### <屋外広告物条例に基づいて誘導>

- ・屋外広告物条例を地域特性に応じてきめ細やかに運用する

#### <景観計画以外のガイドライン、計画等に基づいて誘導>

- ・屋外広告物に関するガイドライン等を策定する
- ・地区計画に形態意匠の制限を定めて誘導する
- ・屋外広告物の設置に係る事前協議、事前相談を実施する
- ・地域独自のルール（建築協定、景観協定等）を活用する

#### <ソフト面の取り組みの推進>

- ・違反屋外広告物への対応（パトロール、除却等）を図る
- ・表彰、周知、普及啓発を行う

景観計画の策定等についてお困りごとなどありましたら、  
お気軽にご連絡ください。

<問い合わせ先>

名称	電話番号
国土交通省都市局 公園緑地・景観課	03-5253-8111 (代表) 03-5253-8954 (直通)
北海道開発局 事業振興部 都市住宅課	011-709-2311 (代表) 011-738-0234 (直通)
東北地方整備局 建政部 計画管理課	022-225-2171 (代表)
関東地方整備局 建政部 計画管理課	048-601-3151 (代表) 048-600-1905 (直通)
北陸地方整備局 建政部 計画・建設産業課	025-280-8880 (代表) 025-370-6571 (直通)
中部地方整備局 建政部 計画管理課	052-953-8571 (直通)
近畿地方整備局 建政部 計画管理課	06-6942-1141 (代表)
中国地方整備局 建政部 計画・建設産業課	082-221-9231 (代表) 082-511-6176 (直通)
四国地方整備局 建政部 計画・建設産業課	087-851-8061 (代表) 087-811-8314 (直通)
九州地方整備局 建政部 計画管理課	092-471-6331 (代表)
沖縄総合事務局 開発建設部 建設産業・地方整備課	098-866-0031 (代表) 098-866-1910 (直通)