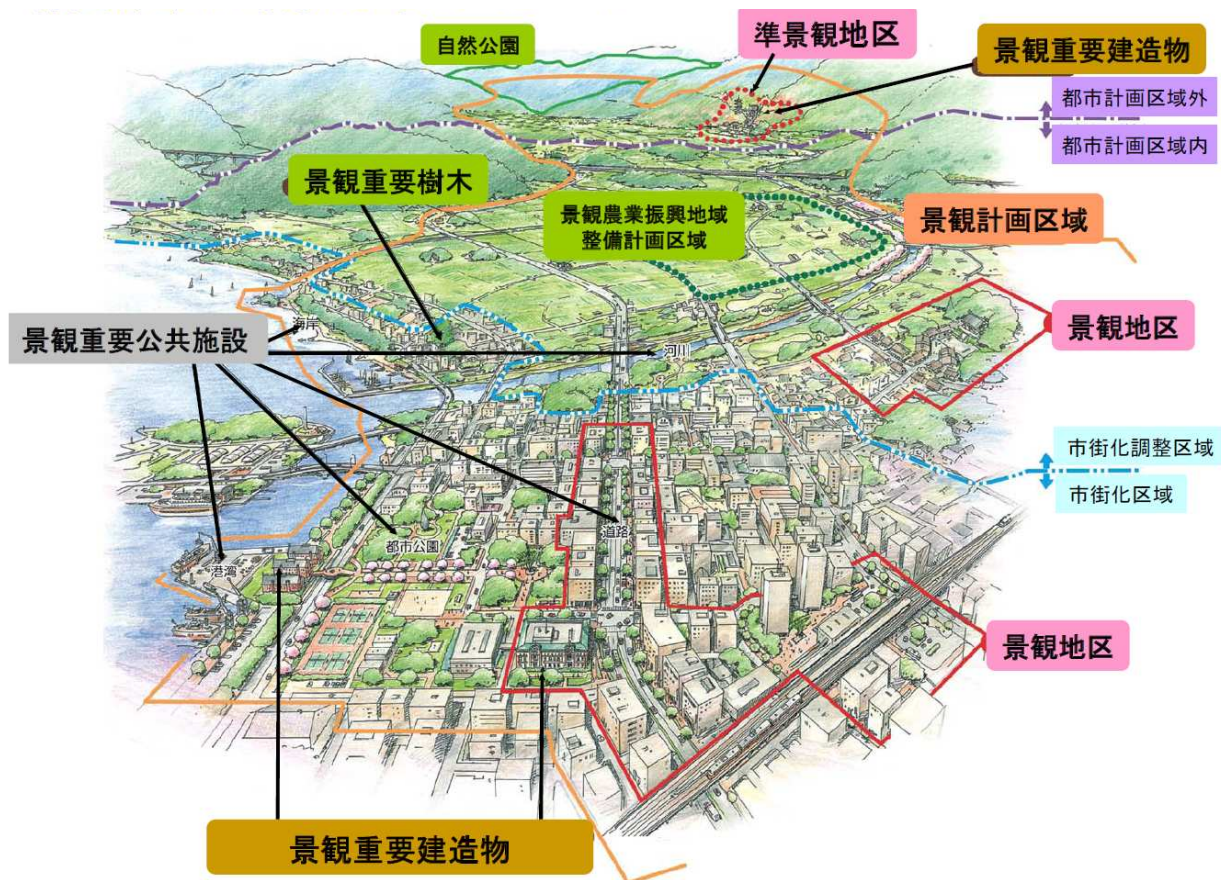


## 6-1. 手引きの作成にあたって

## (1) 景観計画とは

景観計画は、景観法に基づく法定計画であり、景観行政団体となった市町村が、景観行政を進めていく上での基本となる計画である。景観計画では、市町村の総合計画や都市計画マスタープランなどの上位計画を踏まえ、将来のまちの景観像を想定しながら、良好な景観形成に向けた方針と具体的な規制・誘導内容を定めるものである。

また、景観計画では、景観行政団体の独自性が発揮できるよう、各団体の裁量で景観に関する規制・誘導内容を取捨選択できるようになっていることから、創意工夫を活かした個性あふれるまちづくりを推進することが望ましい。



景観計画を含む景観法の活用イメージ

## (2) 市町村における景観計画の意義と効果

市町村が積極的に景観行政団体となり、景観計画を策定することで、地域の実情に合った景観行政の推進が可能となり、地域の個性を活かした景観の保全・継承・創造を積極的に進めることが可能となるものである。

景観計画を策定することの具体的な意義と効果としては、以下のようなことが考えられる。

### 景観行政の実行性の担保

景観法の制定以前につくられた景観条例(自主条例)で進められてきた取り組みでは、届出・勧告によるものであったことから、実効性が乏しく、必ずしも良好な景観形成につながらないといった制度の限界があった。

景観計画では、景観法に基づく条例に位置づけることで、建築物や工作物の色やデザインについての変更命令が可能となり、法的拘束力が高まった。

### 広域的な区域の規制・誘導が可能

これまでは、都市、農山村、山地など、都市計画法や農地法等により、それぞれの景観が形成されてきたが、相互の関連性は希薄であった。

景観計画では、都市計画区域の内外を問わず、区域の設定ができることから、都市的な土地利用の調整を図るだけでなく、棚田の保全や耕作放棄対策などの農山村の良好な景観形成も合わせて行うことができ、地域全体で調和のとれた景観形成が可能となる。

### 身近な景観資源の保全が可能

これまでは、天然記念物や文化財などの文化的、学術的に価値のある資源を保全する手だてはあったが文化的、学術的に価値を有しない資源を保全する手段がなかった。

景観計画では、天然記念物、文化財以外にも、地域の人々から親しまれる身近な景観資源について対象にできることから、より地域の実情にあった景観の保全・創造が可能となる。

### (3) 手引き作成のねらい

#### 目的

本手引きは、景観計画を策定する際に必要な基本的枠組みを示したものである。その中で、どのような項目を景観計画に記載したらよいのか、各項目で最低限、満たさなければならない内容は何か、計画策定までどのような手続きがあるのかなどを示すことで、景観計画とはどのようなものなのかを理解してもらうこと目的としている。

また、景観計画の特徴は、「景観行政団体の独自性が発揮できるよう、景観行政団体の裁量で景観に関する規制内容等を選択して定めることができるよう措置している点」であることを鑑み、記載内容の例示を行った。

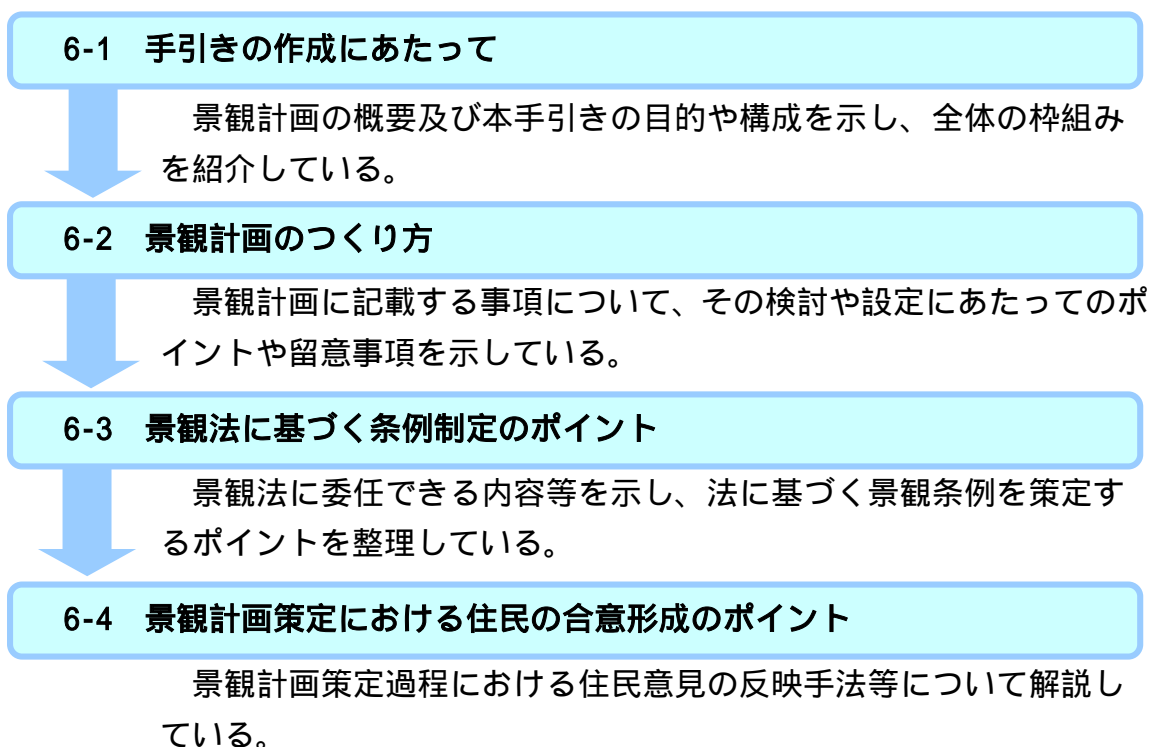
#### 対象

景観計画の策定に関わる市町村職員。

#### 適用範囲

山梨県内の各市町村の行政区域

### (4) 手引きの構成



## 6-2. 景観計画のつくり方

### (1) 景観計画の内容

景観計画は、景観行政団体が、良好な景観の形成を図るために、景観に関する種々の方針及び具体的な制限事項等を一体として定める計画である。

具体的には、必ず定めなければならない必須事項と必要に応じ定める選択事項とがある。

総合的、一体的な景観形成を推進するためには、選択事項についても、地域の特性に応じて積極的に定め、景観に関する総合的なマスタープランとしての役割を果たすことが望ましい。本節ではこれら景観法で規定された事項について、景観法や景観法運用指針等を基に重点を解説するとともに、検討や設定にあたり留意すべき事項を整理した。

### 景観行政団体とは

景観法においては、地域における景観行政を担う主体として、「景観行政団体」という概念を設けている。指定都市や中核市は、自動的に景観行政団体となりうるが、その他の市町村については、都道府県と協議し、その同意の上で、景観行政団体となることができる。

なお、山梨県においては、12市町村が景観行政団体になっている。(平成21年3月現在)

### 景観計画で定められる内容

#### (必須事項)

景観計画区域

景観計画区域における良好な景観の形成に関する方針

良好な景観形成のための行為制限に関する事項

景観重要建造物又は景観重要樹木の指定の方針

(景観計画区域内にこれらの指定対象となる建造物又は樹木がある場合に限る)

#### (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

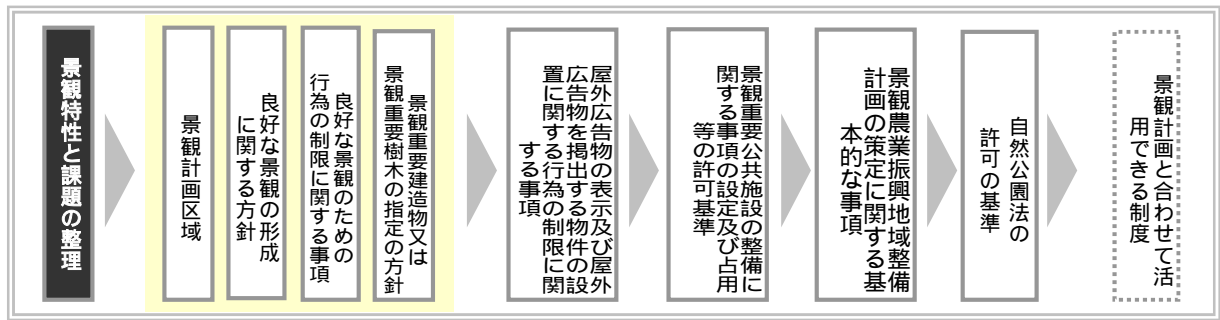
景観重要公共施設の整備に関する事項

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事項

自然公園法の許可の基準





## (2) 景観特性と課題の整理について

景観計画の策定に着手する際にまず最初に行うのは、景観行政団体の行政区域における景観資源の分布や土地利用状況、地形や歴史など地域の特性と課題を把握し、整理することである。

### 上位計画の把握

市町村の総合計画や都市計画マスタープラン、緑の基本計画などの上位計画を分析し、まちづくりや景観形成に関連する取組の方向性を確認する。

### 社会的条件の整理

市町村が、自分のまちがどのような町であるのかを把握するため、人口、土地利用、産業などの基礎データから社会的条件を整理する。

### 景観資源の抽出

市町村が、どのような景観要素で構成されているか、またどのような景観資源を有しているのかを把握するため、既存の参考資料等による調査、アンケート調査、現地調査などを実施して整理する。

なお、良好な景観形成は、行政と住民が協働して取り組む事が大切であるため、景観資源の抽出の段階において、ワークショップなどを開催し、住民に参加する機会を与え、地域の景観への意識づけを併せて行うことも重要である。

### 景観特性の整理

「社会的条件の整理」、「景観資源の抽出」の成果を、土地利用などの広域的な視点を加えながら、当該地域の景観特性を整理する。

### 将来のまちの景観の設定

地域特性、景観特性を踏まえ、将来のまちの景観を設定する。景観特性や課題を踏まえ将来の景観像の設定あたっては、景観特性を整理する。

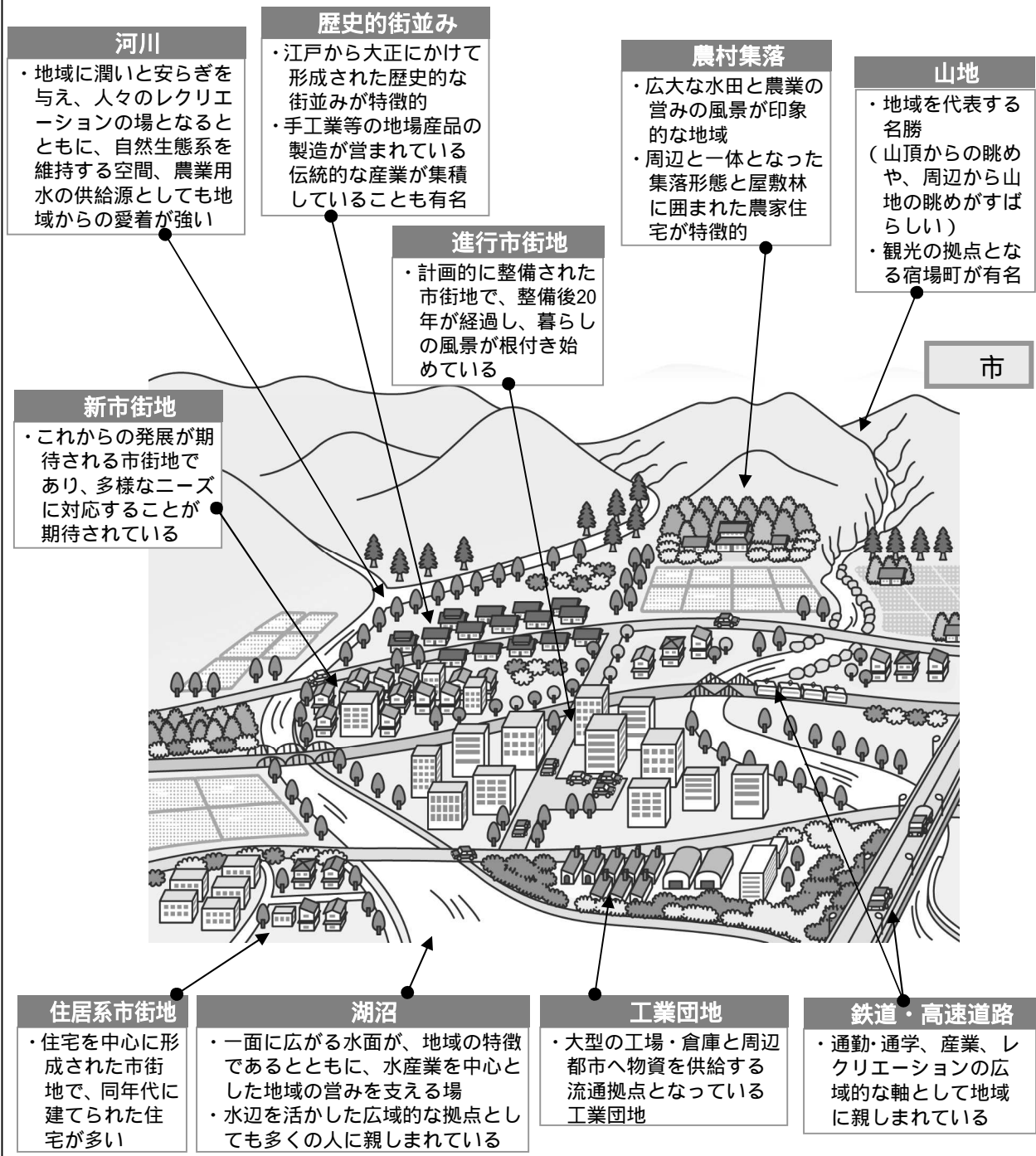
### 景観形成上の課題の整理

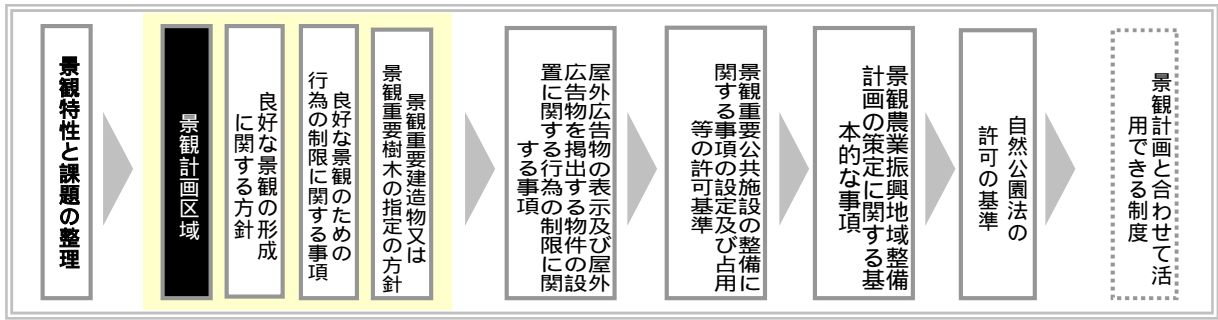
将来のまちの景観と現在の景観から当該地域における景観形成上の課題を整理する。なお、課題を的確に捉え明確にする事が、地域に適した景観計画の策定に繋がる。

### 地域特性・景観特性のイメージ

#### 市の地域特性・景観特性

原風景	<ul style="list-style-type: none"> <li>・古来より山岳信仰の対象であった 山があり、神社と門前町が形成されている</li> <li>・街道沿いに、宿場であった中小の集落があり、歴史ある建築物が散見される</li> <li>・山の他は概ね平坦で、平地林、河川、湖沼などの自然的資源が豊富である</li> <li>・古くから稲作を中心とする農業が盛んで、河川沿岸の水田景観が美しい</li> </ul>
現風景	<ul style="list-style-type: none"> <li>・計画的に開発された市街地は良好な都市景観を呈しており商業業務施設が集積する</li> <li>・産業系市街地開発も盛んで、研究施設や工場が立地している</li> <li>・近年幹線道路沿道に大規模な郊外型商業施設の立地が顕著となっている</li> <li>・住居系開発も盛んであり住宅団地の他、マンション等が立地する</li> <li>・市街地の周辺には、歴史や文化、地場産業が根付く原風景も残っている</li> </ul>





### (3) 区域と方針について【全体方針の設定】

将来のまちの景観と景観形成上の課題から景観計画区域と良好な景観形成に関する方針を設定する。

景観計画の区域について

まちの将来像と景観形成上の課題の整理から、どの場所をどのように景観形成していくのかを具体的に示すのが景観計画であり、区域はその景観計画を定める区域である。

#### ポイント

景観計画の区域は、行政区域とするのが望ましい。  
地域特性により、景観計画の区域を複数の地区に区分する。

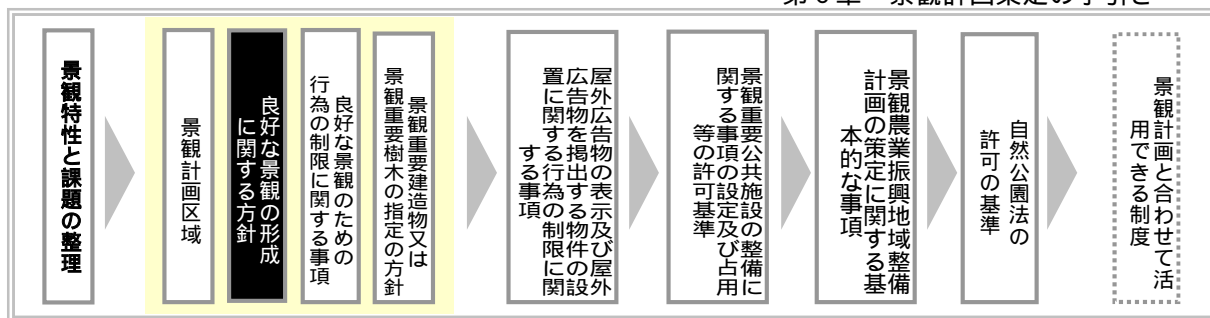
#### 留意事項

この区域内では、景観法に基づく建築等の行為の規制等の措置(少なくとも届出制)を必ずしなければならない。

法においては、景観行政団体の行政区域内のどこでも自由に設定することができることとなっているが、良好な景観の形成は、一部の地域だけでなくこの地域でも望まれるものである。また、眺望景観等は、見る場所(視点場)周辺だけでなく、眺める対象までの間についても、景観形成を行う必要がある。さらに、地域の景観の重要な要素となっている建築物や樹木は、単独で点在している場合がある。以上のことを踏まえると、景観計画の区域は、市町村行政区域の全域とすることが望ましい。(本章では行政区域全体が景観計画の区域となる前提で説明する。)

地域の特性に応じた景観形成を進めていくため、景観計画の区域内を複数の地区に区分することができる。

区域内を複数の地区に区分する場合、それぞれの地区ごとに良好な景観形成に関する方針や、届出の対象となる行為と行為の基準を別に定めることができる。



良好な景観形成に関する方針について

本方針は、景観行政団体が景観計画の区域で良好な景観の形成を進めていくために必要な方針を定めるものである。

ポイント

方針として定める内容は、地域の特性や課題、将来像、実現に向けた方策の方向性などがある。

景観計画の区域全域の方向性を示す方針と、区分された区域ごとの方針がある。

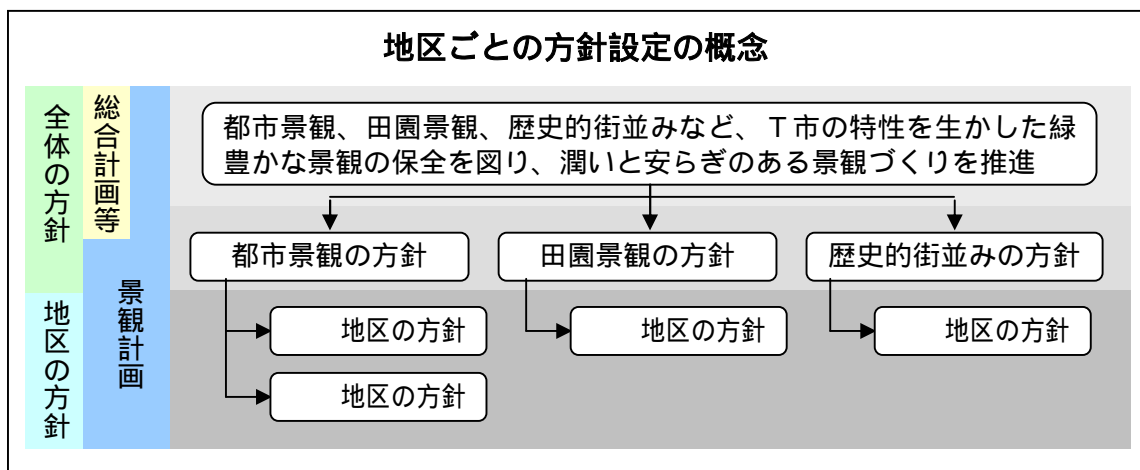
留意事項

景観計画区域で良好な景観の形成を進めていくために必要な方針を定める。なお、景観計画の区域内の地区ごとに方針を定めることができる。

具体的には以下のようなものが考えられる。

- ・ 将来の景観像
- ・ 具体的な施策の方向性
- ・ 住民・NPO・事業者等の参加や合意形成の考え方
- ・ 景観協議会や景観整備機構・景観協定の活用の考え方
- ・ 公共施設の整備・管理の考え方

すでに良好な景観形成を図るためのマスタープランとしての位置付けのある行政計画を、本方針として新たに位置付け直すことも考えられる。





# 良好な景観の形成に関する方針のイメージ

## 地区及び地区ごとの方針

**水田地帯である 地区**

- ・農地景観の保全を図る
- ・農地を生かした景観を形成する

**川沿岸地区**

- ・水辺環境や眺望を守り、人々が水に親しむ空間をつくる
- ・市街地や集落等の生活空間とのネットワークをつくる

**新しい市街地が形成された 地区**

- ・安全で快適な歩行者空間をつくる
- ・人の溜まりと街並みアクセントとなる広場などを整備する
- ・駅や集客施設などの放置自転車対策を図る
- ・ワクワク空間をつくる
- ・まちの顔に相応しい景観を形成する
- ・デザインや色彩を工夫した商業施設、屋外広告物をつくる
- ・照明やイルミネーションで夜の顔を演出する

**宿場が残る 地区**

- ・歴史を生かした交流の場をつくる
- ・落ち着いた佇まいで居心地の良い街並みを育てる

**山麓の 地区**

- ・地形的景観による原風景の保全を図る
- ・里山の保全と再生を図る
- ・自然地形改変に対する規制や誘導を図る
- ・見晴らしポイントを整備する

**農家住宅が残る 地区**

- ・農業に親しみながら、地域の文化や風景を楽しむ拠点をつくる
- ・農道や水路を活用したネットワーク(景観軸)を

**拠点開発が進む 地区**

- ・誰もが使いやすい開放感とシンボル性の高い施設をつくる
- ・市民参加や協働により景観を整備し、施設を管理・運営する



**湖周辺地区**

- ・大規模な水辺の眺望を楽しめる空間をつくる
- ・水辺と密接に係わる緑地や農地と一体的な眺めを整える

**面的開発で整備された 地区**

- ・戸建て住宅を中心に緑の空間をつくる
- ・街区など一定の単位での建築物デザイン

**工業団地地区**

- ・周辺景観と調和する地域のランドマークを整備する
- ・夜間照明などにより防犯環境を整える

**線沿道地区**

- ・沿道緑化や沿道建築物などの景観の向上を図る
- ・歩行者などが安全で快適な空間をつくる



#### (4) 行為の制限に関する事項について

良好な景観形成に関する方針を実現するため、建築物や工作物、開発行為などに対する規制・誘導が必要となる。そのために、景観計画区域全体と景観特性により区分した地区ごとに「届出対象行為」と「景観形成基準」を定める。

### ポイント

建築物・工作物の形態意匠について、必要がある場合は変更命令を伴う「特定届出対象行為」を定めることができる。

景観形成基準は、できるだけ客観的かつ数値化して示す。

原則として、現行の山梨県景観条例に基づく届出行為の範囲及び景観形成基準と同等もしくはそれ以上とする。

### 留意事項

#### 「届出対象行為」

景観上問題がある建築物等を防ぎ、良好な景観の形成に資するよう誘導するため、届出を要する行為の種類と規模、その行為に係る景観形成の基準を定める。その基準に適合しないものが勧告等の対象となる。

届出対象行為には法令で定められている3つの必須の行為に加えて、景観行政団体（市町村）の条例で定める7つの選択可能な行為がある。

#### 【届出対象の3つの必須の行為（法律で定めている事項）】

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
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
3. 都市計画法第四条第十二項に規定する開発行為その他政令で定める行為

#### 【届出対象の7つの選択可能な行為（条例で定めることができる事項）】

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の外観について行う照明
7. 火入れ（野焼き）

工作物の建設等は多種にわたるため、届出対象行為となる工作物について限定し、それ以外のものは除外することが必要となる。

対象行為の例はP 8 6の地区ごとの届出対象行為と景観形成基準例を参照。

#### 「届出対象行為の規模」

届出対象行為は、周辺の景観に影響を及ぼすかどうか判断の基準となるので、例えば、建築物を全て届出の対象とすることは効果的、効率的とはならないので、地域の特性に応じて規模を決定する。例えば、景観区域全域には大規模な建築物のみを対象とし、重点的に景観形成を実施しようとする地域においては建築物や工作物を全て対象にするなどの設定が考えられる。

対象行為の例はP 8 6の地区ごとの届出対象行為と景観形成基準例を参照。

#### 「景観形成基準」

基準の設定にあたっては、周囲の景観に影響を及ぼすかどうか重要となり、制度の公平性と透明性、及び実効性を確保するため、届出対象行為や景観形成基準は、できる限り具体的、客観的に記述することが必要である。他法令による規制状況を把握した上で定めるべき行為制限(景観形成基準)を設定する。

良好な景観の形成を図る上で効果的で、かつ、円滑な運用が可能となるよう、次のような観点を持ってバランスのとれた内容とすることが必要である。

- ・景観形成上の効果：景観上問題がある建築物等の抑止  
良好なまちなみの形成
- ・市民の合意形成：市民生活や企業活動への影響
- ・円滑な運用：発生する業務量と組織の体制

届出・勧告では強制力に限界があるが、建築物や工作物の形態意匠については、条例により、強制力のある命令の対象となる「特定届出対象行為」を定めることができる。

建築物等の高さ制限のような財産権に強く関係する制限について、強制力を持って規制しようとする場合は、景観計画で規制するのではなく、「景観地区」又は「高度地区」(都市計画法第8条第1項)の都市計画決定を行うことにより規制が可能となる。

対象行為の例はP 8 6 ページの地区ごとの届出対象行為と景観形成基準例を参照。

行為の制限に関する事項のイメージ



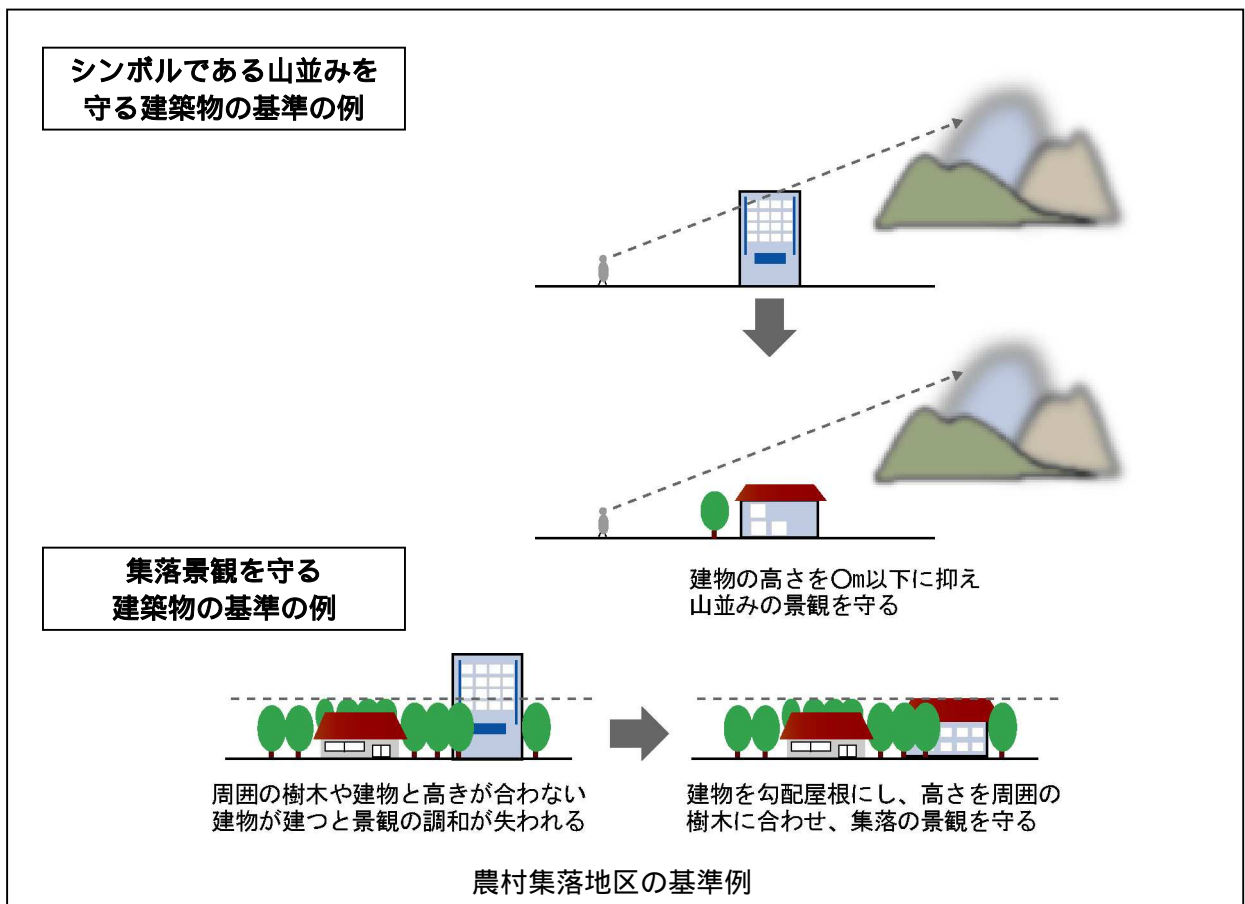
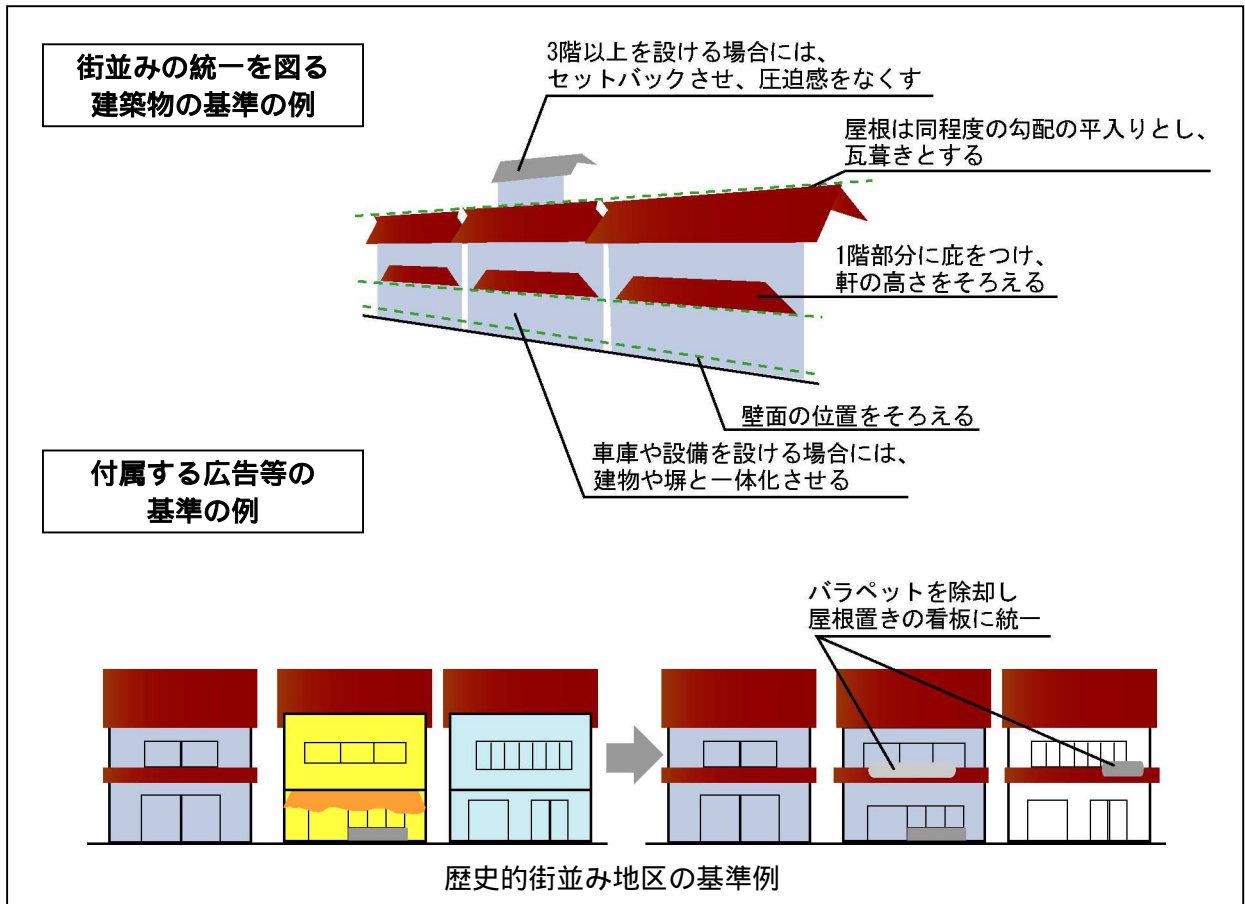


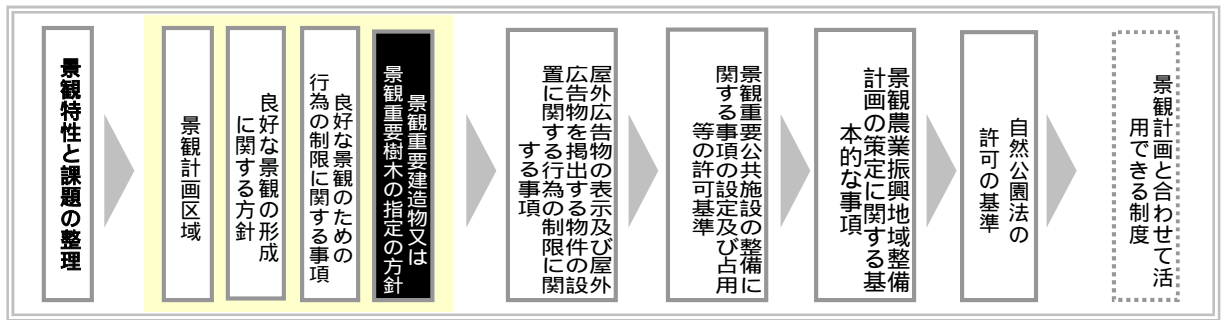
地区ごとの届出対象行為と景観形成基準例

景観計画区域の届出対象行為・景観形成基準	種 別		届出対象	景観形成基準概要(規制内容)
	建築物の建築等	配置	高さ12m超又は延床面積1,000㎡超の新築・増築・改築・大規模改修・色彩変更	道路・敷地間の距離確保、植栽等による緑化
		屋根		周辺と調和する形態・素材 (色彩)0.1R～5Y:彩度6以下 上記以外の色相:彩度2以下
		外壁		街並みに連続・調和するデザイン (色彩)0.1R～5Y:彩度6以下 上記以外の色相:彩度2以下
付帯	屋外施設 広告・サイン	建築物と調和・統一するよう配置・目隠し工夫 建築物・街並みと調和する配置・形態・デザイン		
工作物の建設等	門・塀・垣・柵	高さ1mかつ長さ5m超	【共通】建築物と調和するデザイン 高彩度色や周辺環境から突出した色彩を用いない 【個別】駐車場、貯蔵施設等は外周部の緑化等による修景 擁壁は圧迫感等を排除するよう緑化、素材・形態工夫	
	擁壁等	高さ3m超		
	機械式駐車場	面積300㎡超		
	街路・照明塔	高さ3m超		
	煙突・高架水槽	高さ5m超		
	橋梁・高架道等	延長10m超		
開発行為	宅地・建物	一団の区域で同時期に行う10戸を越える新築行為	道路・敷地間の距離確保、植栽等による緑化 周辺と調和する形態・素材・色彩(高彩度色不使用) 街並みに連続し調和するデザイン	

歴史的街並み地区の届出対象行為・景観形成基準	種 別		届出対象	景観形成基準概要(規制内容)
	建築物の建築等	配置	高さ10m超又は延床面積100㎡超の新築・増築・改築・大規模改修・色彩変更	道路・敷地間の距離確保、植栽等による緑化
		屋根		周辺と調和する形態・素材 (色彩)0.1R～5Y:明度5以下 / 彩度4以下 上記以外の色相:明度5以下 / 彩度1以下
		外壁		街並みに連続・調和するデザイン (色彩)0.1R～5Y:彩度4以下 上記以外の色相:彩度1以下
付帯	屋外施設 広告・サイン 自動販売機	建築物と調和・統一するよう配置・目隠し工夫 建築物・街並みと調和する配置・形態・デザイン 街並みと調和する配置 (色彩)5Y:明度7.5 / 彩度1.5		
工作物の建設等	門・塀・垣・柵	高さ1mかつ長さ5m超	建築物と調和するデザイン (色彩)0.1R～5Y:彩度4以下 上記以外の色相:彩度1以下	
	街路・照明塔	高さ3m超		
開発行為	宅地・建物	一団の区域で同時期に行う10戸を越える新築行為	道路・敷地間の距離確保、植栽等による緑化 周辺と調和する形態・素材・色彩(高彩度色不使用) 街並みに連続し調和するデザイン	
	特定工作物	全て	【共通】周辺と調和するデザイン 高彩度色や周辺環境から突出した色彩を用いない	

農村集落地区の届出対象行為と景観形成基準	種 別		届出対象	景観形成基準概要(規制内容)
	建築物の建築等	配置	高さ10m超又は延床面積100㎡超の新築・増築・改築・大規模改修・色彩変更	道路・敷地間の距離確保、植栽等による緑化
		屋根		周辺と調和する形態・素材・色彩
		外壁		街並みに連続・調和するデザイン、色彩は高彩度色不使用
工作物の建設等	門・塀・垣・柵・倉庫	高さ1mかつ長さ5m超	【共通】建築物と調和するデザイン 高彩度色や周辺環境から突出した色彩を用いない 【個別】駐車場、貯蔵施設等は外周部の緑化等による修景 擁壁は圧迫感等を排除するよう緑化、素材・形態工夫	
条例で定めることができる事項	造成法面	届出ではなく 開発許可申請・審査	法の高さの最高限度(開発許可基準扱い)	
	最低敷地面積		建築物敷地面積の最低限度(開発許可基準扱い)	
	木竹保全・緑化		木竹の保全又は適切な植栽面積(開発許可基準扱い)	





## (5) 景観重要建造物又は景観重要樹木の指定方針について

景観上優れた建築物や工作物、樹木について、景観形成の基本目標、基本方針と整合していることに留意しつつ、景観重要建造物、景観重要樹木に指定して保全することができる。

### ポイント

指定文化財のように歴史価値や文化を問うものではなく、地域に広く認知され現に良好な景観形成の核としているもの積極的に指定する。文化財保護法により、国宝、重要文化財、特別史跡名勝天然記念物又は史跡名勝天然記念物に指定され、又は仮指定された建造物や樹木は指定することはできない。

### 留意事項

景観重要建造物や景観重要樹木の指定は、地域の自然・歴史・文化を踏まえた景観形成上の価値を評価して行うものである。必ずしも文化財的な価値を有している必要はない。

指定によって以下の効力が生じる。

- ・現状変更の規制が可能になる(違反した場合原状回復命令が可能)
- ・規制に伴う損失の補償が可能になる
- ・所有者に適切な管理の義務が生じる
- ・管理協定を結ぶことにより、景観行政団体又は景観整備機構が管理を行うことが可能になる
- ・建築基準法の制限の一部を緩和することが可能になる(建築基準法の特例：緩和には条例の制定が必要)

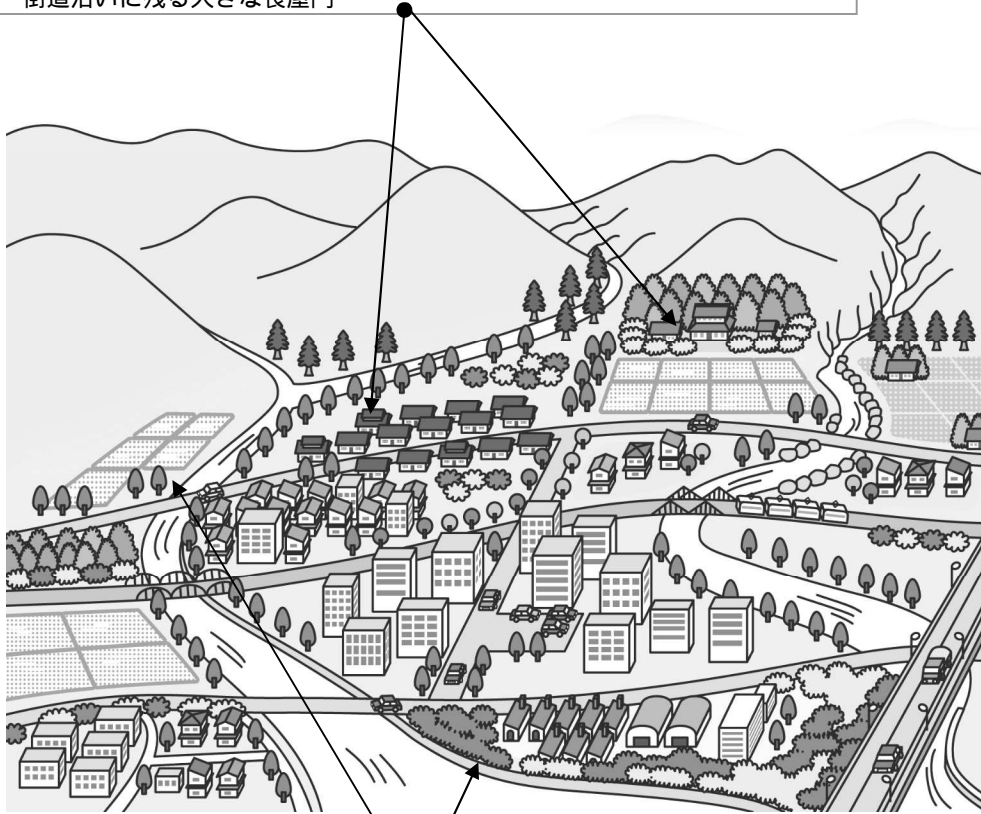
景観重要樹木は、景観上重要な単体の樹木について指定するものであり、樹林地等の緑地を一体的に指定するものではない。このため、都市における良好な景観を有している樹林地等については、都市緑地法(昭和48年法律第72号)に基づく特別緑地保全地区、緑地保全地域、市民緑地制度等の緑地保全のための諸制度を活用することが望ましい。また、良好な景観を有する森林については、森林法(昭和26年法律第249号)に基づく市町村森林整備計画を活用し、景観と調和のとれた森林整備を行うことが望ましい。道路、河川、都市公園、港湾、漁港等の特定公共施設のうち良好な景観の

保全が必要な建造物又は樹木については、景観重要建造物又は景観重要樹木としての指定よりも、むしろ景観重要公共施設として位置付けることにより、適切に整備・管理することが望ましい。

### 「景観重要建造物・樹木」の指定の方針のイメージ

#### 景観重要建造物として指定の対象となる建造物の例

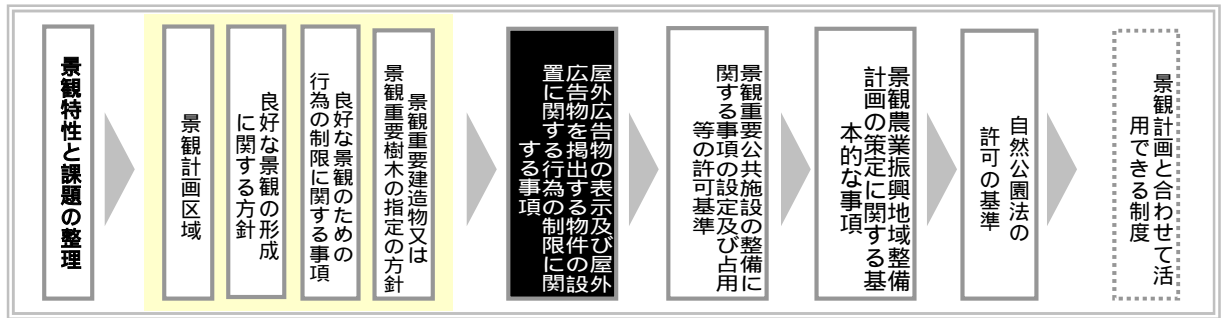
- ・ かつての陣屋がそのまま残り、地域の歴史性を伝える建物となっている住宅
- ・ 創業以来100年以上が経過し、蔵造りの建物が歴史を感じさせる造り酒屋
- ・ 山の景観とともに、農村集落風景の重要な構成要素となっている茅葺住宅
- ・ 街道沿いに残る大きな長屋門



#### 景観重要樹木として指定の対象となる樹木の例

- ・ 昔からまちの道標となってきた歴史的街道筋に立つ一里塚の古木
- ・ 地域の人だけでなく観光客が訪れ毎年花見を楽しんでいる名所のしだれ桜
- ・ 住宅街の景観的なシンボルとなっている大ケヤキ





## (6) 屋外広告物の制限に関する事項について

屋外広告物は良好な景観の形成のための重要な要素であり、景観行政と一体として取り組むことが重要である。景観計画に本事項を定めた場合、景観行政団体の定める独自の屋外広告物条例は、本事項に即したものである必要があります。

### ポイント

景観計画では良好な景観形成のため強化すべき規制内容を細かく設定する事が可能であり、地域の創意工夫と自主的な管理が望まれる。指定都市・中核市以外の市町村でも、景観行政団体であれば、屋外広告物条例の制定権限の移譲を県から受けることができる。

### 留意事項

現在は、県の屋外広告物条例が県内全域に適用されているが、景観行政団体の市町村が条例を定めることにより、歴史ある街並みに対するより厳しい規制や産業振興を目的とした比較的緩やかな規制、あるいは観光地や商店街における統一感のある屋外広告など、市町村内それぞれの地域の実情を考慮したきめ細かい規制を行うことができる。

景観計画では、「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」として、屋外広告物の制限に関する基本的な方針などを定める。

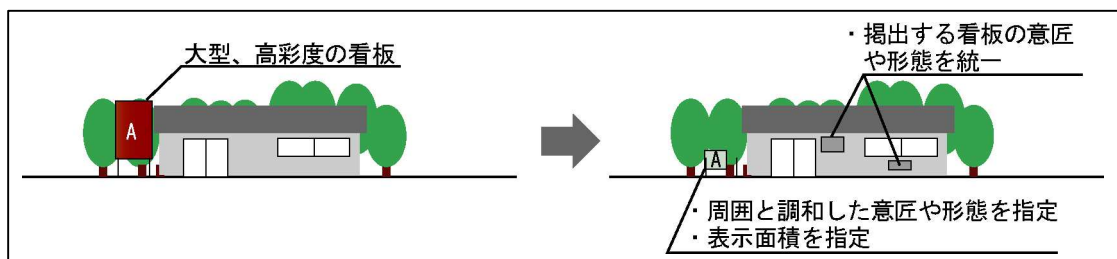
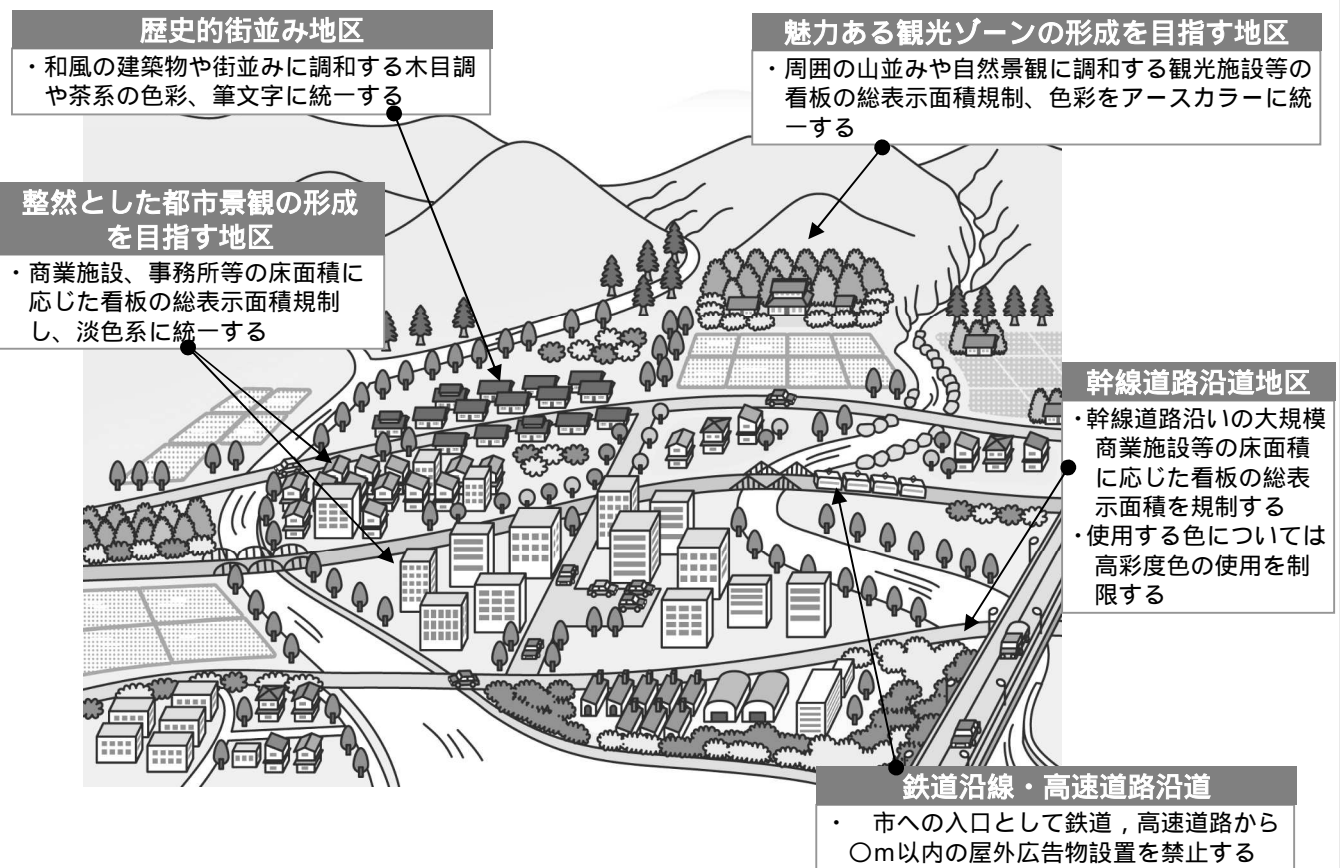
- ・ 屋外広告物の制限に関する基本的な方針
- ・ 屋外広告物の禁止又は制限を行う区域に関する方針
- ・ 屋外広告物の禁止又は制限の基準に関する方針など

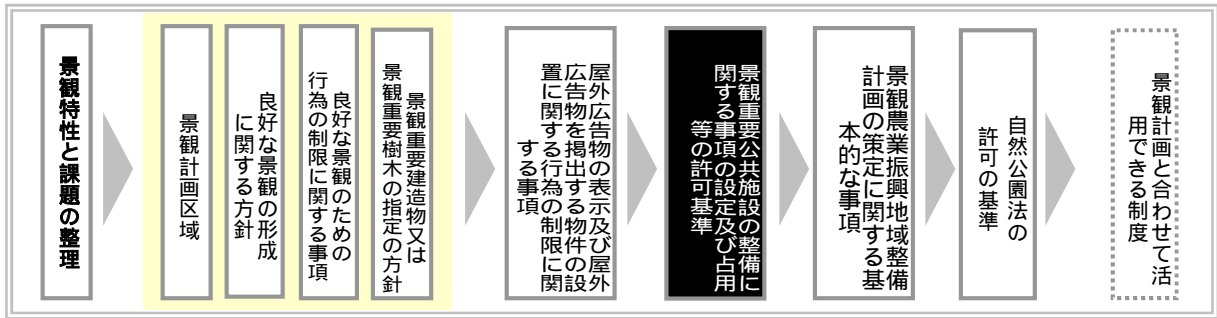
現地調査等により屋外広告物の掲出状況（表示内容、広告目的、地区ごとの特性、設置状況等）を把握し、問題点を整理した上で、規制方針（規制区域や許可基準等）を検討することが必要である。

景観法と屋外広告物法の関係及び市町村が屋外広告物条例を制定した場合の効果

項目	効果
権限の移譲	<ul style="list-style-type: none"> <li>・はり紙、はり札及び立看板について、条例に明らかに違反し、管理されずに放置されたものについて、市町村長自ら除却することができる(簡易除却制度)</li> <li>・規制する地域を限定した上で、良好な景観形成のために規制内容を細かく設定することが可能</li> </ul> [例]
景観計画に即した条例制定	<ul style="list-style-type: none"> <li>・歴史的な街並みが保全されている地区に限定してはり紙・はり札を禁止</li> <li>・立て看板について、大きさだけでなく意匠・形態を指定</li> </ul>

屋外広告物と掲出する物件に関する行為の制限のイメージ





## (7) 景観重要公共施設の整備に関する事項及び占用許可等の基準について

景観計画区域内にある道路法による道路、河川法による河川等の公共施設のうち、良好な景観の形成に重要なものについて、整備に関する事項と占用許可等の基準を定めることができる。

### ポイント

本事項が定められた場合、施設管理者は景観計画に即して該当する公共施設の整備や占用許可を行うこととなる。

景観重要公共施設は、施設の管理者が国や都道府県など景観行政団体と異なる場合でも指定することができる。但し、管理者と協議し、同意を得る必要がある。

### 留意事項

#### 「公共施設の整備」

景観計画区域内の道路・河川・海岸・港湾・公園等の特定公共施設で、景観形成に大きな影響を与えるものを景観計画に位置づけ、整備に関する事項を定めた場合、それら景観重要公共施設の整備は、その景観計画に即して行われることになる。

施設の管理者が景観行政団体と異なる場合は、管理者と協議し、同意を得る必要がある。

計画段階の道路等でも、管理者が定まっていれば、必要な協議・同意を行えば、景観重要公共施設に位置づけることができる。

景観計画区域内にある特定公共施設の管理者は、景観計画に「整備に関する事項」や「占用等の許可の基準」を定めることを、景観行政団体に要請することができる。要請があれば、景観行政団体はそれを尊重しなければならない。

景観重要公共施設に位置づけられた道路は、「電線共同溝の整備等に関する特別措置法」の電線共同溝を整備すべき道路の指定条件が緩和される等の特例措置がある。

### 「公共施設の占用等」

景観計画区域内の特定公共施設で、景観形成に大きな影響を与えるものを景観計画に位置づけ、占用許可等の基準を定めた場合、その基準に適合しない行為は許可ができなくなる。

周辺の景観特性に配慮しながら、現行の基準に上乘せした基準を設ける事により、きめ細かく景観形成を図って行くことが可能となる。

#### 特定公共施設とは

##### 【特定公共施設とは（「景観法第八条」より）】

- ・ 道路法（昭和27年法律第180号）による道路
- ・ 河川法（昭和39年法律第167号）による河川
- ・ 都市公園法（昭和31年法律第79号）による都市公園
- ・ 海岸保全区域等（海岸法（昭和31年法律第101号））に係る海岸
- ・ 港湾法（昭和25年第218号）による港湾
- ・ 漁港漁場整備法（昭和25年法律第137号）による漁港
- ・ 自然公園法による公園事業（国又は自然公園法第9条第2項に規定する公共団体が執行するものに限る）に係る施設
- ・ その他政令で定める公共施設

##### 【政令で定める公共施設（「景観法施行令第二条」より）】

- ・ 土地改良法（昭和24年法律第195号）による土地改良事項に係る土地改良施設
- ・ 下水道法（昭和33年法律第79号）による下水道
- ・ 森林法（昭和26年法律第249号）による保安施設事業に係る施設
- ・ 都市緑地法（昭和48年法律第72号）による市民緑地契約に係る市民緑地
- ・ 特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）による雨水貯留浸透施設
- ・ 砂防法（明治30年法律第29号）による砂防施設
- ・ 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）による地すべり防止施設及びぼた山崩壊防止施設
- ・ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）による急傾斜地崩壊防止施設
- ・ 皇居外苑、京都御苑及び新宿御苑



## 景観重要公共施設の占用等のイメージ

### 河川沿岸地区

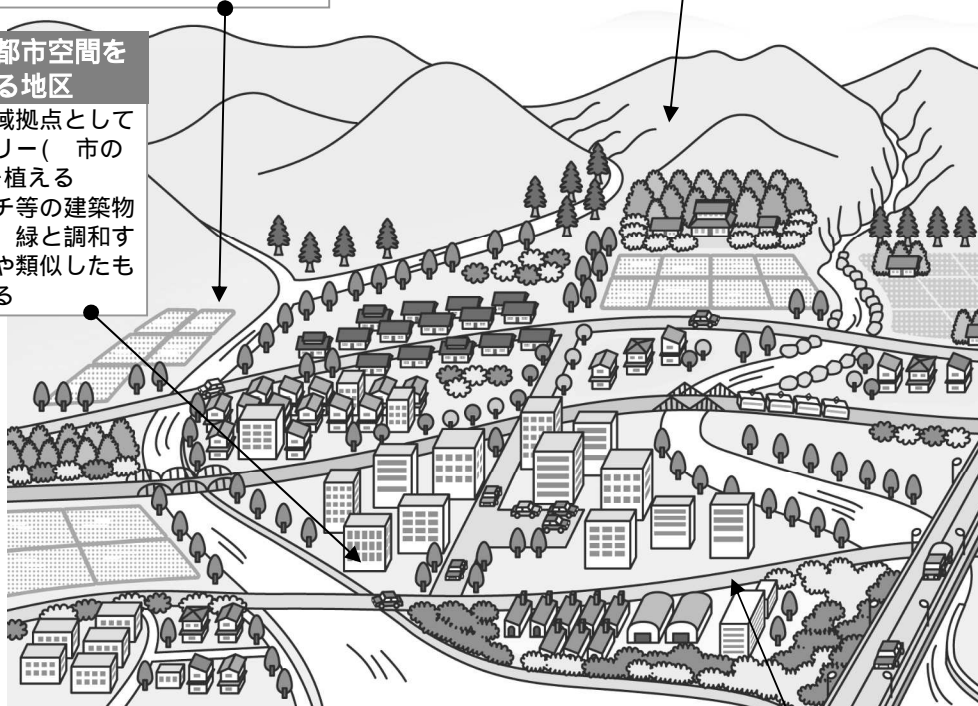
- ・河川敷に設置する工作物は、水辺景観に調和した色彩とするとともに、眺望を妨げない高さ(0m以下)とする
- ・河川沿いの散策路では、防護柵や休憩施設等は自然素材又はそれに類似したものを使用する
- ・橋梁は景観に配慮した茶系もしくはグレー系の色合いとする
- ・視線を遮る高さの樹木や周辺にそぐわない樹木は避ける

### 魅力ある観光ゾーンの形成を目指す地区

- ・山頂からの眺望又は平地から見える山並みを妨げないよう建築物や工作物等の高さを0m以下とする
- ・土産屋等の観光施設は、宿場の街並みに合わせて茶系の傾斜屋根とする

### 潤いのある都市空間を創出する地区

- ・公園には地域拠点としてシンボルツリー(市の木、花等)を植える
- ・東屋やベンチ等の建築物や工作物は、緑と調和する自然素材や類似したものを使用する

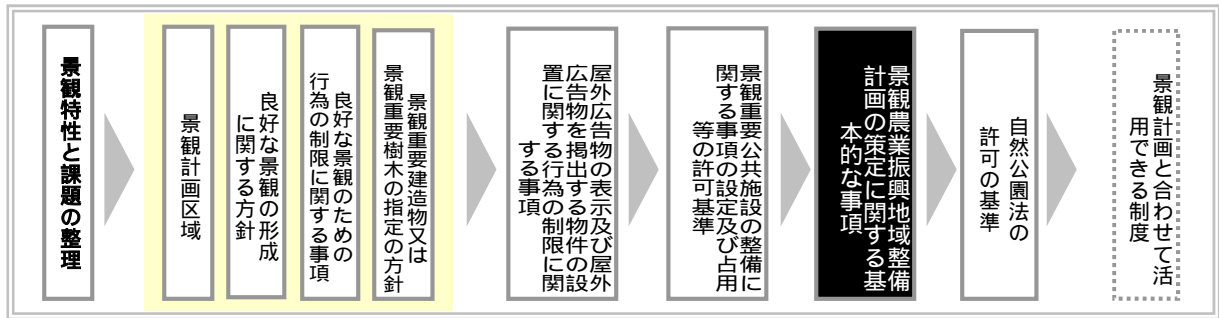


### 自然景観保全を図る地区

- ・湖畔は自然護岸とし、設置する建築物等も水辺に調和した形態とする
- ・ボート小屋や土産屋等の湖畔の施設については、高彩度色を避け、アースカラーの色合いとする
- ・湖畔の散策路では防護柵や休憩施設等に自然素材又はそれに類似したものを使用する

### 幹線道路、高速道路沿道地区

- ・道路や沿道の休憩スポットから見える山並みを妨げないことを基本とする
- ・街路灯や案内板等の工作物を設置する場合は、特に沿道景観に配慮し、茶色やグレー系の色彩で統一し、意匠も周囲の景観特性と調和したデザインとなるようにする
- ・インターチェンジから m以内は、市への入口として街路樹によってシンボル性を演出する



## (8) 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について

斜面を一面に覆うぶどう棚や棚田などの特徴的な景観や里山の農山村らしい魅力ある景観などを保全等するため、景観計画において景観農業振興地域整備計画に関する事項を定めることができる。本事項を定めた場合、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「景観農業振興地域整備計画」として、景観農業振興地域の区域、土地利用や基盤整備、施設整備の基本的な方針などを定めることができる。

### ポイント

「景観農業振興地域整備計画」は、その整備計画の策定を通して美しい農村山づくりを促進していくことを目的としている。

景観計画区域と景観農業振興地域整備計画の区域は重複するが、景観計画における行為の制限の対象は、一定規模以上の建築物等であり、景観農業振興地域整備計画では農用地や農業施設を対象とし、それぞれの対象物が異なる。

本県には、特徴的な農村景観を数多く有していることから、それらの景観を保全し、活用していくことが望まれる。

### 留意事項

景観計画で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を定めた場合に、この景観農業振興整備計画を定めることができる。

「景観農業振興地域整備計画」が策定されると、区域内の土地が計画に従って利用されていない場合に、市町村長は土地所有者等に対して計画に従って利用すべき旨の勧告を行うことが可能になり、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が可能になる。

「景観農業振興地域整備計画」は、農業振興地域の整備に関する法律に基づく「農業振興地域整備基本方針」や「農業振興地域整備計画」に適合したものとする必要がある。

山梨県は甲府盆地の果樹園や中山間地域の棚田など、特徴的な景観を数多く有しており、積極的にそれらの景観を保全し、活用していくことが望まれる。「景観農業振興地域整備計画」の策定は、そのために有効な施策の一つであると考えられる。

景観計画に定める内容

- ・ 保全・創造すべき地域の景観の特色
- ・ 保全・創造すべき地域の範囲
- ・ 魅力ある景観を保全・創出するための方針

「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」を定める効果

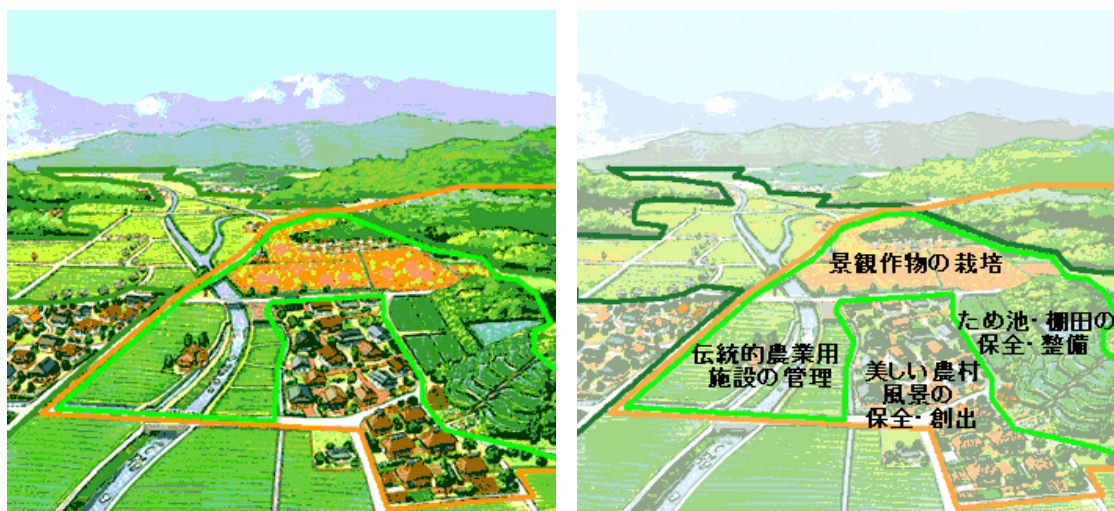
事 項	内 容
保全・創出すべき地域の景観の特色とその地域の範囲	・景観計画区域内の農業振興地域について、市町村が景観農業振興地域整備計画を策定することが可能となる
景観を保全・創出するための方針	・これに基づき、景観農業振興整備計画を策定することで、市町村長が景観農業振興地域内の土地について、景観と調和の取れた農業的土地利用についての勧告を行うことが可能となる ・景観整備機構が農地を取得し、創意工夫による農村景観の形成が可能となる

景観農業振興地域整備計画の活用のイメージ

事 例	地域の現状	計画策定の効果
棚田景観	・棚田等昔ながらの農村風景を色濃く残している地域 ・関係農家、行政関係者で「景観保存会等」を設立し、保全に努めている	・良好な農村景観である棚田保全等の目的を明確化・景観整備機構が農地の利用権を取得し、棚田の保全活動を実施 ・棚田や棚田を含む周辺の農地等が、景観整備機構により適切に管理されることによって耕作放棄が抑制され農村景観の保全が継続 ・景観農振計画に即した農業農村整備事業の実施
景観作物地帯	・景観作物の栽培により、町おこしを図っている地域 ・多くの観光客が訪れることにより地域活性化に貢献	・地域による景観に配慮した作物栽培等の取組を明確化 ・景観整備機構が農地の利用権を取得し、景観作物を栽培 ・菜の花畑等が景観整備機構により適切に管理されることによって耕作放棄が抑制され農村景観の保全が継続
平地田園空間	・山裾まで一面に広がる田園空間を形成	・農振計画とは別に当計画を定めることにより、景観に重点を置いた諸施策を展開 ・例えば、農振法第15条の15に基づく開発行為の許可をする場合は、農振計画の他、当計画に従った利用を考慮
農山村景観	・農山村景観に生活・文化が調和することにより、独自の美しい景観を形成	・美しい石垣水路、水車等を計画事項に盛り込むことにより、その保全を推進 ・景観との調和に配慮した農業農村整備事業の実施 ・農業集落は、景観計画の下で建築物等の形態意匠等を規制

- 景観計画区域 良好な景観の形成を促進する区域届け出制により建築行為等を穏やかに規制誘導します
- 農業振興地域 農業を促進し、良好な営農条件の確保を図るべき区域です
- 景観農業振興地域整備計画 景観と調和を図り、良好な営農条件の確保を図るべき区域です

農業振興地域のイメージ

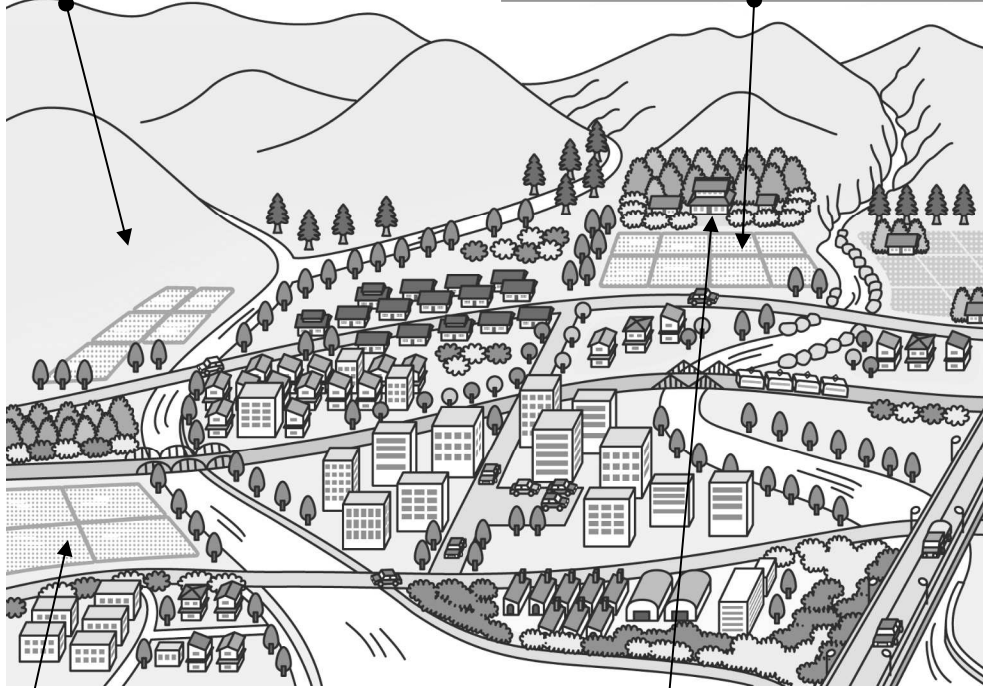




### 景観農業振興地域計画の策定に関する基本的な事項のイメージ

**地形を生かした棚田景観を保全する地区**  
・地域の交流人口の増加につながる貴重な観光資源と位置づけ、棚田景観の維持保全を図る

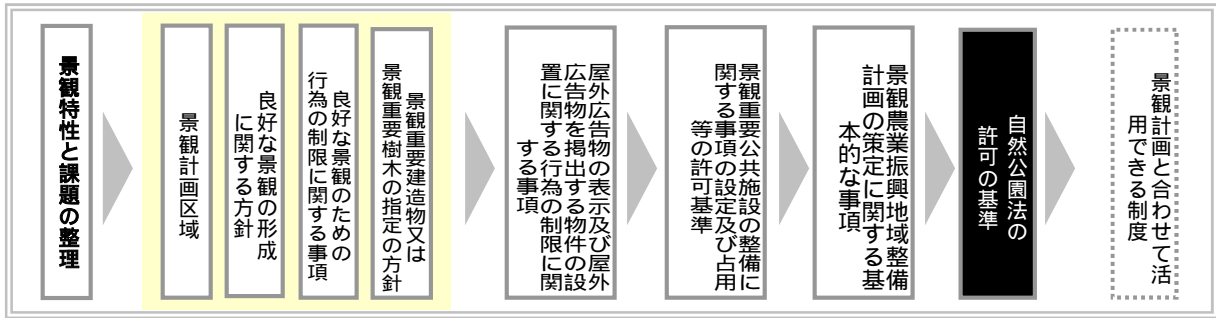
**雄大な田園空間の景観保全を図る地区**  
・四季折々の生産の営みを伝える水田の広がり、背景となる山の眺めを維持する



**休耕田を生かし農村景観を演出する地区**  
・ひまわりの景観は、地域の魅力を向上させ、人々の活力源となることから、遊休地におけるひまわりの生産を推進する

**農地と一体となった集落景観を保全する地区**  
・伝統的な農村集落景観の保全・再生を図るとともに、周辺に広がる田園景観を維持するための組織づくりを進める





### (9) 自然公園法の許可基準について

景観計画区域と国立・国定公園の区域の一部が重複する場合は、相互に連携・調整を図りながら、自然公園法に基づく措置と景観法に基づく措置を一体的に行うことが必要である。景観計画では、良好な景観形成のために現行の自然公園法の許可基準では不十分であると判断した場合には、許可基準に上乘せを行うことができる。

#### ポイント

景観計画区域のうち国立・国定公園の特別地域、特別保護地区及び海中公園地区内で、自然公園法の許可が必要な行為について、上乘せ基準を定めることができる。

#### 留意事項

景観計画に位置づけられた国立公園や国定公園内における建築物の新築等について、よりきめ細やかな基準とし、景観上支障があれば許可しないことができる。

当該上乘せの許可基準を定める際には国立・国定公園の区域内であることのみを理由として、これらの公園外と比較して特に厳しく規定することがないように留意する必要がある。

上乘せ許可が可能となる行為は以下である。

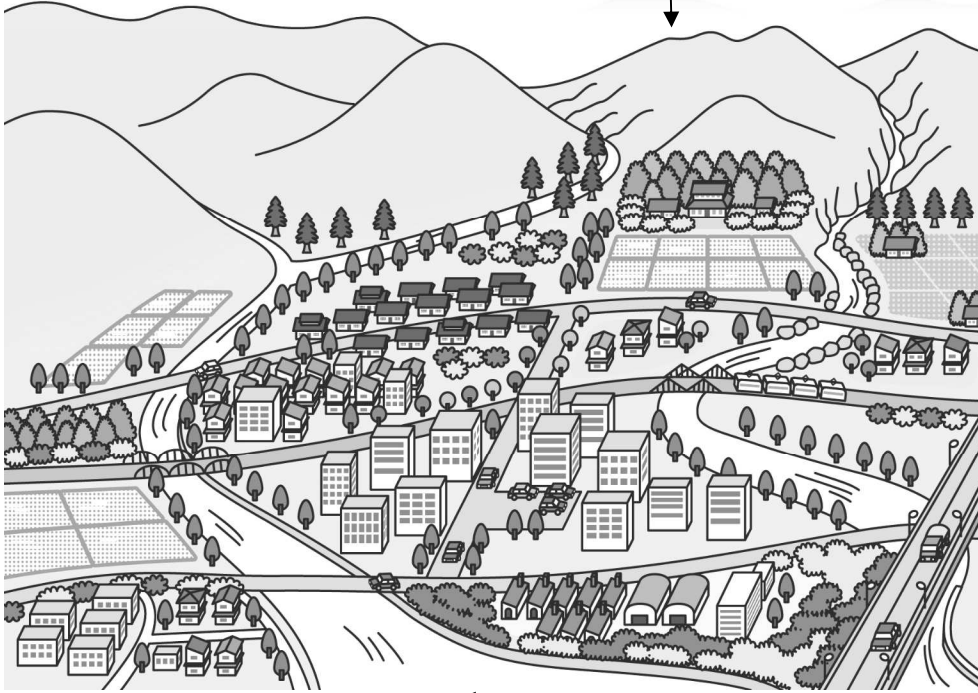
- ・ 工作物の新築、改築又は増築
- ・ 広告物類の掲出・設置、工作物等への広告類の表示
- ・ 屋根、壁面、塀、鉄塔、送水管等の色彩の変更

上乘せ許可基準を定める際には、国立公園等の管理者と事前協議を行うことが必要である。

## 自然公園法の許可基準のイメージ

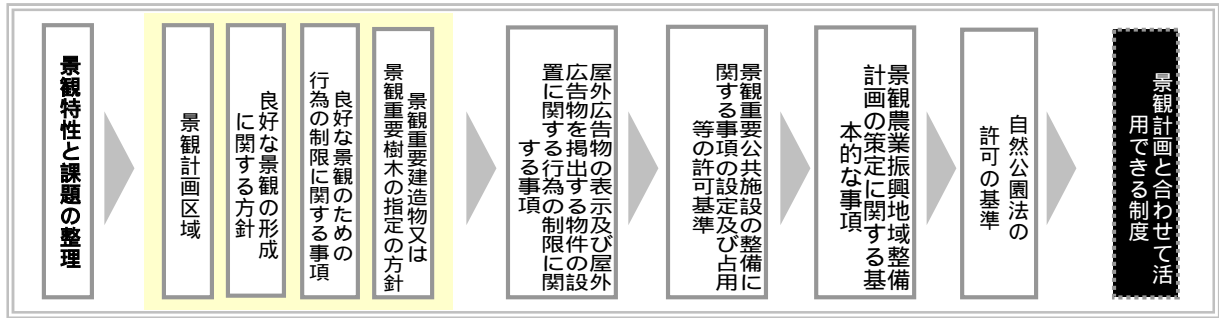
### 山地（自然公園区域）

- ・ 保養所や別荘等の新築や増改築について、高さが0mを超えないようにする  
外観については、宿場町の町屋の様式を基本とし、屋根は傾斜屋根、色は茶系とする
- ・ 土産屋等の観光施設に看板を設置する場合には、総表示面積を0㎡以下とし、自然公園地域にふさわしいアースカラーとする



### 湖沼（自然公園区域）

- ・ 保養所や別荘等、湖畔の施設の新築や増改築について、高さが0mを超えないようにする  
また、外壁や屋根の色は高彩度色を避け、アースカラーを基本とする
- ・ ボート小屋や土産屋等に看板を設置する場合には、総表示面積を0㎡以下とし、自然公園地域にふさわしいアースカラーとする



## (10) 景観計画と合わせて活用できる制度

### 景観地区と準景観地区

景観地区は、市町村が、都市計画区域又は準都市計画区域内の土地の区域について、市街地の良好な景観の形成を図るため、都市計画として定める地区である。建築物及び工作物の形態意匠に対する市町村による認定制度が整備され、地域の景観の質を能動的に高めていくことが可能となっている。認定制度では、地区内の建築物全てに適合義務が課せられるなど、比較的担保力の強い制度となっている。

都市計画法に基づく景観地区は、建築物の高さ等の形態意匠を制限することのできる制度であり、より積極的に景観形成を図る場合に有効である

眺望や見通し等の確保の観点から高さの最高限度を定める場合には、地区内において主要な眺望点や視点場を設定して周知する等、その根拠を分かりやすく示すことも重要

都市計画区域外及び準都市計画区域外の景観計画区域のうち、相当数の建築物の建築が行われ、現に良好な景観が形成されている一定の区域について、準景観地区を指定することができる。

既に一定の美観が存在する地区のみならず、今後良好な景観を形成していかうとする地区について幅広く活用することが期待される。

「市街地の良好な景観の形成」とは、建築物のみを対象としているのではなく、建築物とその他の人工的要素や自然的要素が一体となって醸し出されるものであり、地区の様々な構成要素を勘案して、総合的かつ横断的に必要な規制を定める必要がある。

準景観地区は、都市計画区域外等において指定されるものであることから、当該区域における土地利用の現況及び将来の動向から見て、都市計画区域又は準都市計画区域としての指定が見込まれる区域について指定するべきではない。

市町村は、都市計画区域外等の景観計画区域のうち、相当数の建築物(複数の建築物)の建築が行われ、現に良好な景観が形成されている一定の区域について、その景観の保全を図るため、準景観地区を指定することができる。(法第74条第1項)これは、都市計画区域外等において、良好な景観を積極的に保全していくことが望ましい観光地、別荘地、温泉地、門前町、農山漁村集落等の地域の個性豊かな景観が形成されている地域が多様に存在しており、これらの地域における景観を維持・増進していく必要があることから、市町村が景観地区に準じた規制を行うことを可能としているものである。

また、農山村においては、準景観地区の対象である建築物と周辺の農用地とが相まってそれぞれの地域独特の農山村景観を示す場合も多いことから、準景観地区での規制内容と、周辺の農用地において策定される景観農業振興地域整備計画の内容と調和させることで、建築物と農用地等とが一体となった農山村景観の形成が可能となる。

	景観計画	景観地区	景観協定	地区計画
根拠法	景観法	景観法、都市計画法	景観法	都市計画法
適用区域	景観計画区域内(都市計画区域内外で可)	都市計画区域内	景観計画区域内	都市計画区域内
制限事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>建築物、工作物の形態意匠</li> <li>建築物、工作物の高さの最高限度又は最低限度</li> <li>壁面の位置</li> <li>敷地面積の最低限度</li> <li>その他、建築物の建築、工作物の設置、開発行為、土地の形質の変更、木竹の植栽・伐採、さんごの採取、土砂などの堆積、水面の埋立・干拓、特定照明、火入れなど</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>建築物、工作物の形態意匠</li> <li>建築物、工作物の高さの最高限度又は最低限度</li> <li>建築物、工作物の壁面の位置</li> <li>敷地面積の最低限度</li> <li>開発行為</li> <li>土地の形質の変更</li> <li>木竹の植栽・伐採</li> <li>土砂などの堆積</li> <li>水面の埋立・干拓</li> <li>特定照明</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>建築物の形態意匠</li> <li>建築物の敷地、位置、規模、構造、用途、建築設備</li> <li>工作物の位置、規模、構造、用途、形態意匠</li> <li>樹林地などの保全、緑化</li> <li>屋外広告物の表示、掲出物件の設置</li> <li>農用地の保全・利用・その他</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>建築物などの用途</li> <li>容積率の最高限度又は最低限度</li> <li>建ぺい率の最高限度</li> <li>敷地面積、建築面積の最低限度</li> <li>建築物の壁面の位置</li> <li>高さの最高限度又は最低限度</li> <li>建築物の形態意匠</li> <li>緑化率の最低限度</li> <li>垣さくの構造</li> <li>現に存する樹林地などの保全に関する事項</li> <li>地区施設の配置規模</li> </ul>
制限手段	<ul style="list-style-type: none"> <li>届出・勧告</li> <li>変更命令</li> <li>建築物、工作物の形態意匠が対象</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>認定</li> <li>建築物、工作物の形態意匠</li> <li>建築確認</li> <li>建築物の高さ</li> <li>建築物の壁面の位置</li> <li>敷地面積の最低限度許可</li> <li>開発行為</li> <li>土地の形質の変更</li> <li>木竹の植栽・伐採など</li> <li>是正措置など</li> <li>工作物の高さの最高限度又は最低限度</li> <li>工作物の壁面の位置</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>協定</li> <li>違反措置は協定で定める</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>届出勧告</li> <li>建築確認(建築基準法に基づく条例を定めた場合)</li> <li>建築物などの用途</li> <li>容積率の最高限度又は最低限度</li> <li>建ぺい率の最高限度</li> <li>敷地面積、建築面積の最低限度</li> <li>建築物の壁面の位置</li> <li>高さの最高限度又は最低限度</li> <li>建築物の形態意匠(屋根・壁面の形状・材料)</li> <li>認定(景観法に基づく条例を定めた場合)</li> <li>建築物の形態意匠</li> </ul>
住民の意見反映・合意	公聴会など住民意見を反映させるために必要な措置(条例規定可)	都市計画の手続き	土地所有者など全員の合意	都市計画の手続き



## 景観協定

景観計画区域の一定の土地について、良好な景観形成を図るため、土地所有者等の全員の合意により、対象となる土地の区域における良好な景観形成に関する事項を協定することが出来る制度である。

### ポイント

住民の合意事項(全員合意)を市町村が認定することによって、法的なルールとして活用できるものとなる。

景観協定は、景観行政団体の長の認可を受ける必要がある。

住民による主体的な景観づくりを可能とする制度であり、積極的な活用が望まれる。

### 留意事項

景観協定に定める事項は以下のとおりである。

景観協定区域

良好な景観の形成のための事項

建築物・工作物、樹林地・草地、緑化、屋外広告物、農用地等の多様な事項(ソフト対策を含む)について一体で定めることが可能

有効期間

違反した場合の措置

< 想定される内容 >

- ・ 建築物や工作物の色、形状、素材、高さ、敷地の緑化等を定め、良好な市街地や地域色豊かな集落の景観の保全・創出を図る。
- ・ 住宅地等で、周辺の緑地や樹林地の保全と併せて建築物や工作物の高さ、色等の基準を定め、良好な景観の形成を図る。
- ・ シンボルロード沿いでセットバックを行い、オープンカフェを設置すること、建物の前に花を置くこと、清掃活動の回数などを定め、格調とにぎわいのあるシンボル空間の形成を図る。
- ・ 観光地近辺で、屋外広告物の色、大きさ、共同設置の義務付けなどを定め、観光地と調和した沿道景観の形成を図る。

締結された協定は、その土地が第三者に譲渡されても有効である。

景観協定は、建築用途やショーウィンドの照明時間等のソフト面の事項など、景観計画や景観地区で定めることができない事項についても定めることが可能である。

## 景観協議会

景観協議会は、景観行政団体、景観重要公共施設管理者、景観整備機構が、良好な景観形成を図るために必要な協議を行う組織である。

### ポイント

景観協議会は、立場の異なる人々の意見等の調整のために設けられた制度であり、協議会として組織することを宣言することで法定となることができる。

協議会の構成員は、景観協議会の協議結果を尊重する必要がある。

### 留意事項

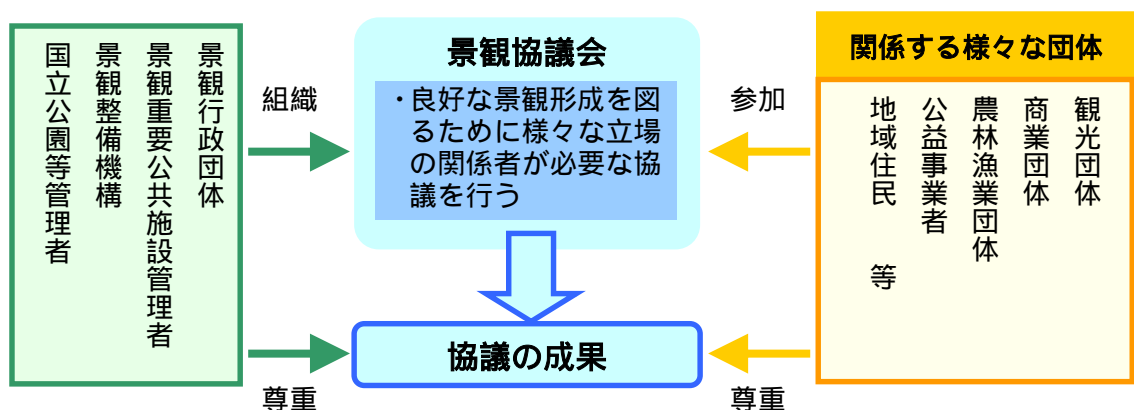
景観協議会の設置から始めて、景観協定につなげていくことも想定されるほか、住民・事業者・行政等の参画・協働の一步として、大きなものから、小さなものまで色々と活用が可能な制度であるため、市町村および地域の創意工夫によって、積極的な活用が期待される。

景観協議会には、地域の景観特性や協議会の趣旨・目的に応じ、観光関係団体、商工関係団体、農林漁業団体、公益事業者等、幅広い関係者に参加を求めていく必要がある。

景観協議会で決めた事柄には、尊重義務が発生する。(法第15条第3項)

景観協議会の事例としては、以下のようなものが考えられる。

- ・シンボルロードなどの景観重要公共施設と周辺のまちが一体となった景観形成を推進するため、景観行政団体、施設管理者、周辺の住民、商業関係者等が参加し、施設の整備方針、オープンカフェの設置運営方法等の設置・運営方法などの検討を行う



当該景観計画区域に国立・国定公園が含まれるとき

図 景観協議会の概要

## 景観整備機構

民間団体や住民による自発的な景観形成の取り組みを図る観点から、景観の保全・整備能力を持つ公益法人やNPO法人を、良好な景観形成を担う主体として指定する制度である。

### ポイント

行政が実施しにくいソフトな施策について、景観整備機構が役割分担することで、ソフトとハードを含めた総合的な景観づくりが可能となる。地域住民等を含めた民間活力の活用や、住民と行政の協働による景観形成の推進のため、積極的な活用が望まれる。

### 留意事項

全国では、良好な景観形成のための情報提供業務だけを担っている景観整備機構が指定されている先進事例もあり、地域の必要性と創意工夫によって様々な景観整備機構の指定とその活用が可能となっている。

景観重要建造物の管理等、景観形成に関する業務で一定の能力を持つ公益法人やNPO法人を、景観形成を担う主体として指定する制度である。

景観整備機構の業務としては、以下のものがある。

- ・地域の景観形成事業に対する人材派遣、情報提供等の援助業務
- ・景観重要建造物、景観重要樹木の管理業務
- ・景観重要建造物と一体となった広場等の公共施設に関する事業、景観計画に定められた景観重要公共施設に関する事業
- ・上記の事業のための土地の取得業務
- ・景観農業振興地域整備計画に従って土地利用するための、委託に基づく農作業、土地の権利取得及びその土地の管理
- ・良好な景観形成に関する調査研究
- ・その他、良好な景観形成を促進するために必要な業務

景観行政団体の長は、景観整備機構が行う業務(景観重要建造物や景観重要樹木の管理等)を監督し、必要に応じて業務に関する報告、改善命令等の措置を講ずることができる。

## 地区計画等

その他、必要に応じて記載する内容として、以下のものがある。

## 地区計画等における建築物等の形態意匠の制限

地区計画等の区域内の建築物や工作物の形態意匠の制限について、法に基づく委任条例(地区計画景観法条例)を制定し、市町村長が計画を認定するという景観地区と同様の仕組みである。

既存の地区計画が設定されている場合はこれを衣替えすることが可能である。

## 留意事項

今までに決定された地区計画についても新たに条例を定めることが可能であることから、これまで地区計画を積極的に推進してきた市町村の創意工夫が期待される。

建築物の屋根又は外壁の形状又は材料という項目に限る必要がなく、現地の状況にかんがみて、総合的な観点から認定を行うことが可能である。

## i) 基本的考え方

以下に示した、制度導入の背景やメリット、期待される効果等を勘案した上で、市町村においては、効果的な制度導入、創意工夫のある取り組みを進めることが望ましい。

背景	従来の地区計画等の規制担保手法は、「都市計画法等に基づく届出・勧告」及び「建築物の形態意匠のうち、建築物の屋根又は外壁の形態又は意匠をその形状又は材料によって定めた制限について建築基準法第68条の2に基づく条例(地区計画建築基準法条例)を制定した場合に建築確認の対象」の2つの手法があったが、「届出・勧告」では、違反がなされた場合に強制力をもって担保することが不可能であり、一方、建築確認で担保する内容については、一義的・定量的に判断することができる上記事項に限られていたため、これら以外の裁量的・定性的な内容を含む制限を担保するための手法がないのが現状であった。 このため、以下の仕組みが導入された。
仕組み	形態意匠の制限について、地区計画景観法条例を制定し、市町村長が計画を認定するという景観地区と同様の仕組み
メリット	制限の内容を、建築物の屋根又は外壁の形状又は材料という項目に限る必要がなく、現地の即地的状況にかんがみて、総合的な観点から認定を行うことが可能
期待される効果	既に都市計画決定されている地区計画についても、今後新たに条例を定めることが可能 これまで地区計画を活用してきた市町村において、工夫のある取組が推進されることが期待されている。



ii)配慮すべき事項

地区計画の認定等を進めていく場合において、配慮すべき事項について以下に示した。

項目	内容
計画の認定	<p>建築物又は工作物の形態意匠に係る計画の認定の申請が、以下の場合にあっては速やかに認定証を交付すべきである。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・当該地区計画景観法条例に規定する建築物又は工作物の形態意匠の制限に適合していることが明らかである場合等</li> <li>・良好な景観の形成に支障を及ぼすおそれがないと認めるとき</li> </ul> <p>特に、緊急に公益的な観点から工作物の建設等を行う必要がある場合にあっては、迅速な処理についての特段の配慮を行うべきである。</p>
計画の通知	<p>国の機関等が、地区計画景観法条例が定められている地区計画等の区域内で、建築物の建築等又は工作物の建設等を行おうとする場合、景観地区内における規制に準じて、計画の認定でなく、計画の通知によることとなる。(法第76条第3項)</p> <p>この際の通知に係る図書についても景観地区における場合と同様とすべきである。</p> <p>通知を受けた市町村長は、良好な景観の形成に支障を及ぼすおそれがないと認めるときは、速やかに認定証を交付すべきである。</p> <p>特に、緊急に公共的な観点から土工作物の建設等を行う必要がある場合にあっては、迅速な処理についての特段の配慮を行うべきである。</p>
違反の是正命令	<p>文化財保護法に規定する重要有形民俗文化財、登録文化財、埋蔵文化財又は地方公共団体指定文化財に関して、違反の是正命令等を行おうとする場合には、文化財保護との調整の観点から、文化庁長官又は関係教育委員会に相談することが望ましい。</p>

### 住民等提案制度

より積極的に景観計画の策定に携わる方法として、景観法では、住民等提案制度が用意されている。これは、良好な景観の形成には、住民、まちづくりNPO、市民団体等の持続的な景観形成の取組が不可欠であり、住民等が行政の提案に対して単に受身で意見を言うだけでなく、より主体的に計画策定段階からその積極的な参加が求められることによるものである。この制度の概要は以下に示すとおりである。

#### 提案に関する要件

当該区域内の土地の所有者等又はまちづくりNPOや公益法人及びこれらに準ずるものとして景観行政団体の条例で定める団体が、土地所有者等の一定割合（2/3）以上の同意を得た場合

#### 提案に関わる規模

原則として0.5ヘクタール以上の一体として良好な景観を形成すべき土地の区域としてふさわしい一団の土地（条例により0.1ヘクタール以上0.5ヘクタール未満の範囲内で、その規模を別に定めることができる）

#### 提案できる内容

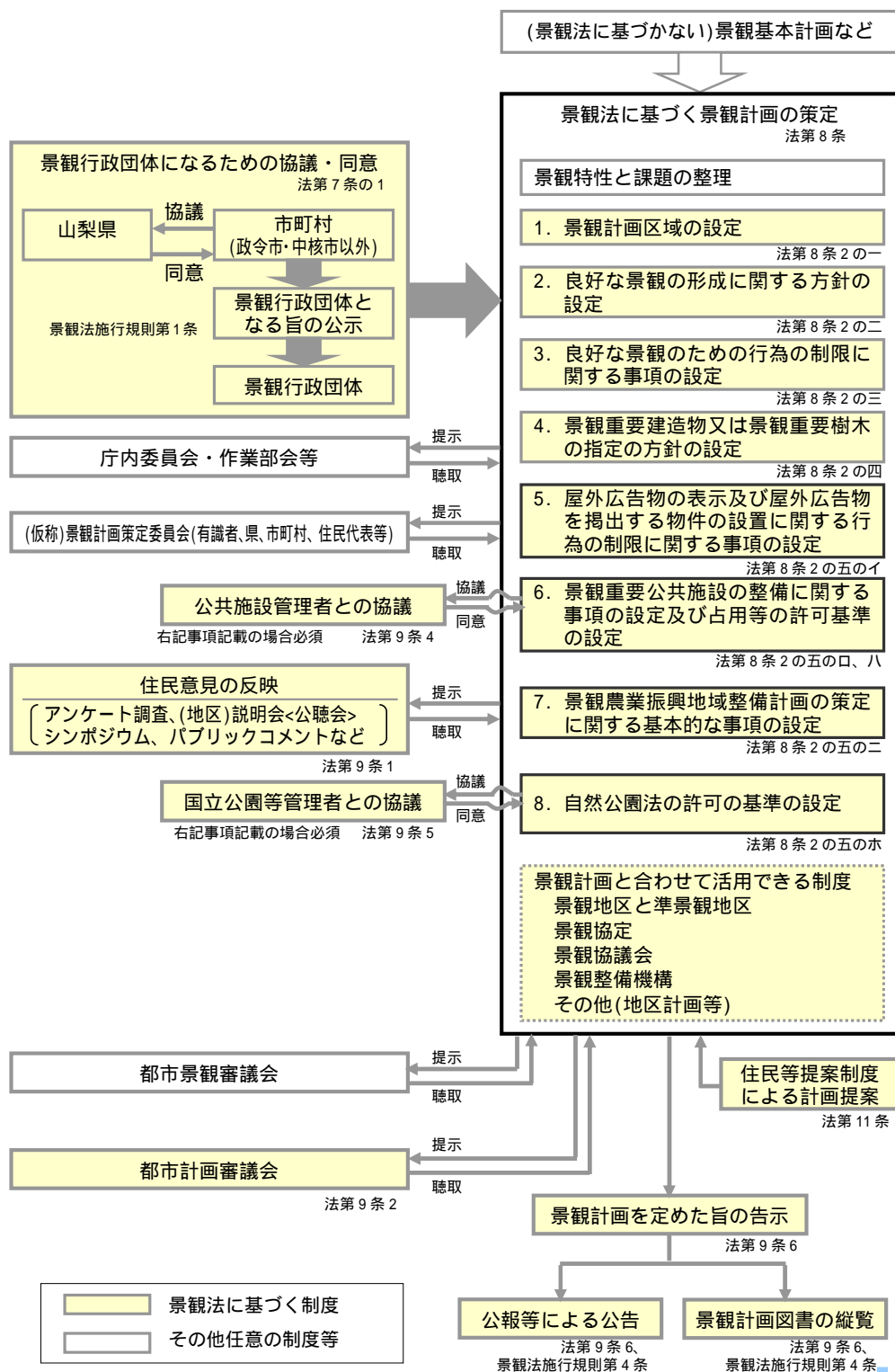
景観行政団体が作成する景観計画に対する内容

(11) 景観計画策定に関する手続

景観計画策定の手続き

景観法では、景観行政団体は景観計画を定めようとするときには、あらかじめ、公聴会の開催、説明会の実施等、住民の意見を反映させるために必要な措置を講じるとともに、都市計画区域又は準都市計画区域に係る部分については、市町村都市計画審議会の意見を聴かなければならないとされている。また、必要に応じて景観審議会を設置し、その議を経ることとすることも可能である。

以下に、「景観計画の策定手続きのフロー」を示す。



### 6-3. 景観法に基づく条例制定のポイント

#### (1) 条例制定の必要性

景観法に基づく条例は理論的には必要ないが、形態意匠の制限に法的な拘束力を持たせる場合や、届出対象行為を制限・付加する場合には条例が必要となる。そのため、景観計画の策定と合わせて条例を制定することにより、より実行性のある景観施策が展開できるといえる。

#### (2) 条例制定のポイント

##### 景観法に委任できる内容

景観法のもと条例に委任できる内容は、大きく分けて「景観計画に関わる事項」「その他の事項」の2つに区分される。

##### 景観計画に関わる事項

景観計画を定める手続きに関する事項について、景観行政団体の条例で必要な規定を付加することが可能(法第9条第7項)

景観計画の策定等を提案できる団体として、NPO法人等に準ずるものとして景観行政団体の条例で団体を定めることが可能(法第11条第2項)

景観計画区域内の届出対象行為を景観行政団体の条例で追加することが可能(法第16条第1項第4号)

景観計画区域内の届出の適用除外行為を景観行政団体の条例で追加することが可能(法第16条第11号)

届出対象行為のうち、変更命令を行うことのできる行為を「特定届出対象行為」として景観行政団体の条例で定めることが可能(法第17条第1項)

景観重要建造物又は景観重要樹木を指定した場合に、設置しなければならない標識について景観行政団体の条例又は規則で定める(法第21条第2項、法第30条第2項)

景観重要建造物又は景観重要樹木の管理の方法の基準を景観行政団体の条例で定めることが可能(法第25条第2項、法第33条第2項)

法第72条第1項、第73条第1項、第75条第1項若しくは第2項又は第76条第1項の規定に基づく条例には、これに違反した者に対し、50万円以下の罰金に処する旨の規定を設けることが可能(法第107条)



## その他の事項

景観地区の建築物の形態意匠の制限に関する認定の審査の手続きについて、市町村の条例で必要な規定を付加することが可能(法第67条)

景観地区の認定の手続きの適用を除外するものとして、市町村の条例で良好な景観の形成に支障を及ぼす恐れが少ない建築物を定めることが可能(法第69条)

景観地区内の工作物について、市町村の条例で形態意匠等の制限を定めることが可能(法第72条第1項)

また、その場合、法第63条、第64条、第66条、第68条、第71条の規定の例により、当該条例の施行に必要な市町村長による計画の認定、違反工作物に関する違反是正のための措置その他の措置に関する規定を定めることが可能(景観地区工作物制限条例)(法第72条第2項)

上記に加えて、景観地区工作物制限条例で、市町村長の認定の審査の手続きについて、必要な規定を付加することが可能(法第72条第3項)

景観地区内において、都市計画法第4条第12条に規定する開発行為等について、市町村の条例で良好な景観を形成するために必要な規制をすることが可能(法第73条第1項)

準景観地区内における建築物又は工作物について、景観地区内におけるこれらの規制に準じて、市町村の条例で、良好な景観を保全するため必要な規制(建築物については、建築基準法第68条の9第2項の規定に基づく条例により行われるものを除く。)を行うことが可能(法第75条)

地区計画等の区域内における建築物等の形態意匠について、市町村の条例で地区計画等において定められた建築物の形態意匠の制限に適合するものとしなければならないこととすることが可能(法第76条第1項)

また、その場合、法第63条、第64条、第66条、第68条、第71条の規定の例により、当該条例の施行に必要な市町村長による計画の認定、違反建築物又は違反工作物に関する違反是正のための措置その他の措置に関する規定を定めることが可能(地区計画等形態意匠条例)。(法第76条第3項)

上記に加えて、地区計画等形態意匠条例で、市町村長の認定の審査の手続きについて、必要な規定を付加することが可能(法第76条第4項)

景観法に委任できない内容

景観法のもと条例で委任できない事項としては、顕彰、活動助成、認定制度などのソフト的な取組みが挙げられる。これらを例示すると以下のものが挙げられる。

景観法で委任できない事項（例示）

(区域の全体を対象とした) 理念的な方針や基本計画: 景観形成基本方針、景観形成基本計画等

景観形成のための地区指定: 景観形成地区、景観重点地区等

景観形成地区等における景観形成の基準: 景観形成基準、修景ガイドライン等

景観形成地区等における行為に対する届出、勧告等の制度

景観上重要な建築物等の指定

景観審議会等

市民組織の認定

景観協定の認定

景観形成地区や景観上重要な建築物等に対する補助・助成

市民活動や協定等ソフトな活動に対する補助・助成

専門家派遣制度

景観に関する表彰制度等

## 6-4. 景観計画策定における合意形成のポイント

### (1) 住民参加の必要性

景観計画に盛り込まれている各種規制・誘導方策を用いて、良好な景観形成を図っていくためには、その内容を地域住民が理解し、地域のルールとして受け入れられることが重要である。

そのためには、景観計画に定められた良好な景観の形成に関する方針等が地域の将来像として共有されること、良好な景観の形成のために一定の行為に対する制限や景観重要建造物、景観重要樹木の指定等の規制内容について住民の理解を得ることが必要であることから、計画の検討段階から積極的な住民参加を行い、合意形成に努めていくことが重要である。

### (2) 住民意見の反映方法

住民意見の反映方法としては、例えば以下のような取組みが考えられる。

住民意見の反映方法(1)

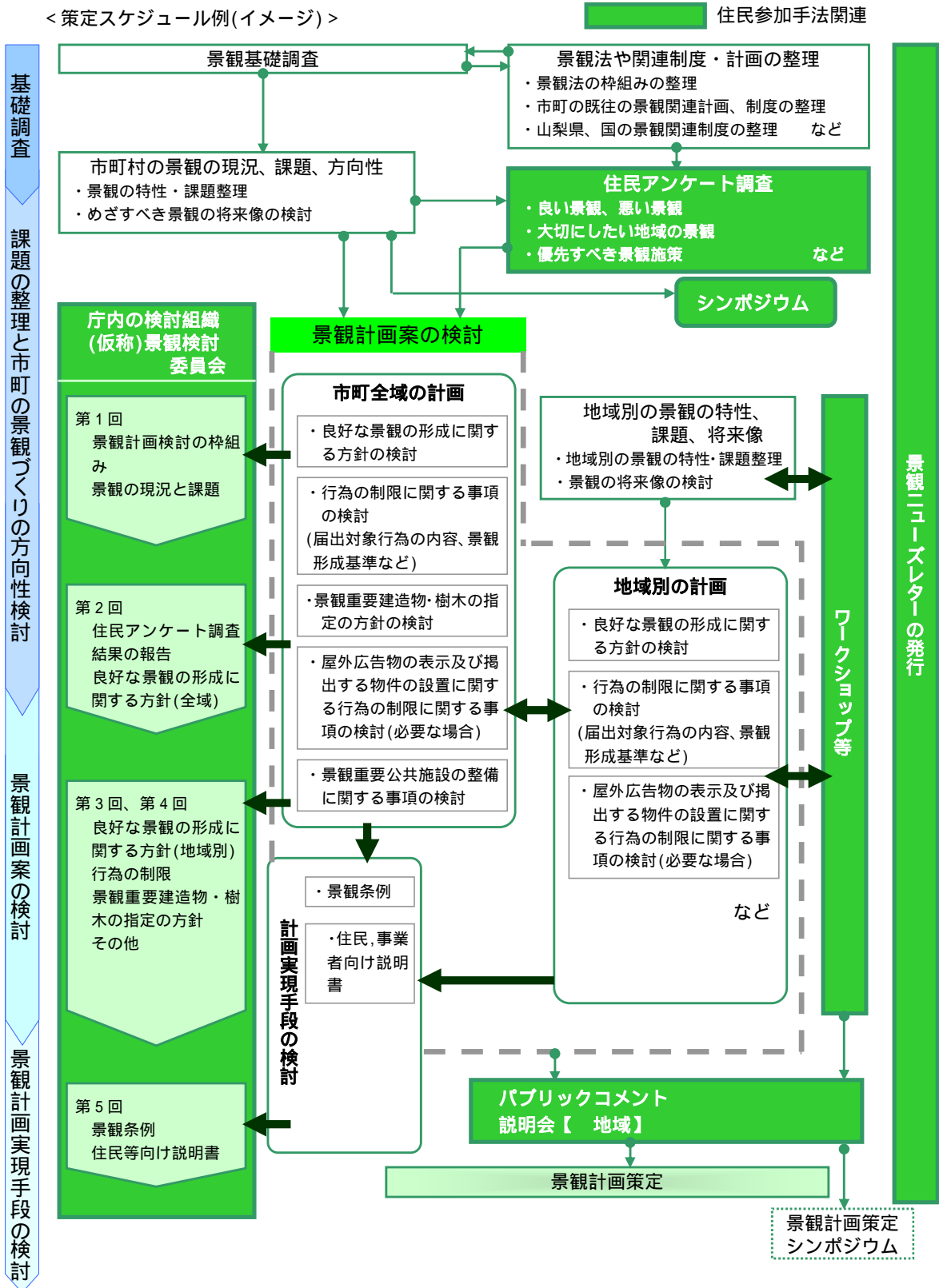
方法	概要	主な利点・欠点
アンケート・ヒアリング	<ul style="list-style-type: none"> <li>・計画等に対する住民の意見や要望をアンケートやヒアリングにより聴取する方法</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・比較的多数の意志、多くの情報を把握しやすい</li> <li>・計画やその背景に対する十分な理解が得られないまま意志表示が行われる恐れがある</li> <li>・意志表示の背景がつかみにくい</li> <li>・質問票の作り方や質問の仕方によって結果が左右されやすい</li> </ul>
イベント・コンテスト	<ul style="list-style-type: none"> <li>・写真展、絵画展、作文募集、現地観察会など、各種のイベントあるいはコンテストを通じて、計画に対する理解を求め、また意見・要望を把握する方法</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・楽しみながら参加できるので、住民の関心を集めることができる</li> <li>・一般的に十分な情報は集められない</li> <li>・他の住民参加活動の一環として実施することが望ましい</li> </ul>
公聴会・説明会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・行政が一般的関心および目的を有する重要な計画等について、利害関係者や学識経験者等から意見・要望を求める方法</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ある程度計画が検討されてから開催されることが多く、計画の早期の段階から参加していないという不満が生じやすい</li> <li>・意見・要望を表明するための時間的制約などから、参加機会が限定されているという不満が生じやすい</li> <li>・意見・要望が計画にどのように反映されたかがわかりづらい</li> </ul>

## 住民意見の反映方法(2)

方法	概要	主な利点・欠点
審議会・ 委員会・ 協議会	<ul style="list-style-type: none"> <li>行政が計画立案に際し、学識経験者や利害関係者の意見・要望を反映させるために合議制の諮問機関(第三者機関)を設置して審議する方法</li> <li>審議結果は報告・意見の形で答申され、これにもとづき計画の見直し等が検討されるが、法的拘束力はない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>学識者、行政等とともに住民代表が委員として参加することも多いが、専門家を前にして、住民からは意見が出しづらい場合がある</li> <li>ある程度計画が検討されてから開催されることが多く、意見交換や修正案提出の機会は保証されるが、計画の早期の段階から参加していないという不満は生じやすい</li> <li>参加者の人選を行政が一方的に行う場合には、これに対する不信感も生じやすい</li> <li>ややもすると専門家によって計画をオーソライズする目的が強いものととられかねない</li> </ul>
懇談会	<ul style="list-style-type: none"> <li>行政、住民等の関係者がうちとけて話し合う方法</li> <li>実態的に審議会等とあまり変わらない場合もあるが、意志決定という点では比較的緩やかなイメージの方式といえる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>住民中心の懇談会等とすることによって、専門的知識のない住民からも意見・要望が出されやすい</li> <li>計画の早期の段階から立ち上げることによって、住民の参加意識も高まる</li> <li>広い範囲の住民を参加させることも可能である</li> <li>意見・要望がどのように反映されたかを十分にフィードバックしていくことが必要である</li> </ul>
ワークショップ	<ul style="list-style-type: none"> <li>住民等の共同作業により、計画案の作成・提案を行っていく方式</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>参加者自らが考え、合意をはかりながら計画案を作成していくという点で、満足度は高まる</li> <li>一般的に、参加者を公募で集めることが多く、高い意識にもとづく意見・要望が出やすい</li> <li>意見・要望がどのように反映されたかを十分にフィードバックしていくことが必要である</li> </ul>
オープンハウス (インフォメーション センター)	<ul style="list-style-type: none"> <li>計画に関連する展示や情報開示のための施設を設置し、住民がそこに立ち寄ることによって、行政機関のスタッフに質問や要望を述べたり、意見書等を提出する方式</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>誰もが好きな時間に自由に足を運び、情報に接することが可能である</li> <li>住民と行政機関のスタッフが直接会話することにより、信頼感を醸成することができる</li> <li>施設、展示を準備し、かつそのPRをすることが必要であり、他の方式と併用することにより効果が増す</li> </ul>
公告・縦覧・ 意見書提出	<ul style="list-style-type: none"> <li>環境アセスメントや都市計画において制度化されている方法であり、一定期間計画案を提示し、その後ある期間内において意見書を提出する方式</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ある程度計画が検討されてから縦覧されることが多く、計画の早期の段階から意見を述べられないという不満が生じやすい</li> <li>意見・要望を限られた期間で意見書として提出しなければならないため、一般の住民が参加しづらいという不満が生じやすい</li> <li>意見・要望が計画にどのように反映されたかがわかりづらい</li> </ul>

### (3) 景観計画策定における住民参加のプロセス

景観計画策定における住民参加のプロセスとしては、例えば以下のような流れが考えられる。





(参考) 住民参加の具体的イメージ

住民アンケート調査

市町村の景観の特性や課題の把握等のために、住民を対象としたアンケート調査を行うことが考えられる。

実施イメージ

調査対象：市町村在住の18歳以上の男女2,000人

(住民基本台帳より無作為に抽出)

調査方法：郵送形式のアンケート調査

調査内容：・属性(性別、年齢、居住地域等)

- ・市町村全体の良い景観、悪い景観
- ・大切にしたい地域の景観
- ・優先すべき景観施策 等

調査票：

**〇〇市の景観に関するアンケート調査 調査票**

景観について  
このアンケートにおいて景観とは、人が目で見て認識される景色や風景もしくは眺めだとして下さい。その対象は、地形や川、植物など自然である場合や建物、道路、街並みなど人工物である場合があります。  
今日これらの景観は、人々の心がけなくしてはその美しさが保たれないため、様々な取り組みが必要になっています。また、景観は、その地域に暮らす人々の生活を映し出すとも言われています。

**アンケートの回答は、本調査票に直接ご記入下さい。**

以下の 1. から 13. の設問についてご回答お願い致します。裏表ありますのでご注意ください。  
このアンケート結果は、本調査の目的以外に利用することはありません。

1. あなたの性別は？ 該当する番号に○をして下さい。  
1. 男性 2. 女性

2. あなたの年齢は？ 該当する番号に○をして下さい。  
1. 20代 2. 30代 3. 40代 4. 50代 5. 60代 6. 70代以上

3. お住まいはどちらですか？ 以下の空欄に町名と丁目をご記入下さい。  
丁目が無い場合は空欄で結構です。

〇〇市   丁目

4. お住まいはどのような住居形態ですか？ 該当する番号に○をして下さい。  
1. 一戸建て 2. 集合住宅 3. 店舗兼用住宅 4. その他

7. 〇〇市全体の景観を、魅力的だと思いますか？ あなたの気持ちに近い番号に○をして下さい。  
1. そう思う  
2. ややそう思う  
3. どちらともいえない  
4. あまりそう思わない  
5. そう思わない

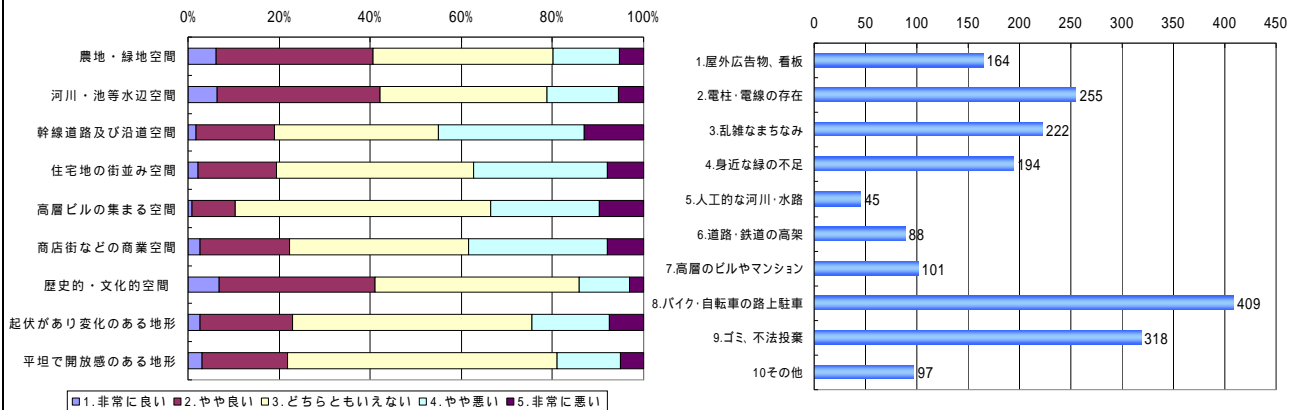
8. 〇〇市における以下の各景観要素についてどの程度魅力を感じていますか？  
それぞれ、あなたの気持ちに近い番号に○をして下さい。  
( 1. 非常に良い 2. やや良い 3. どちらともいえない 4. やや悪い 5. 非常に悪い )

- ・ 農地・緑地空間 ( 1 ・ 2 ・ 3 ・ 4 ・ 5 )
- ・ 河川・池等水辺空間 ( 1 ・ 2 ・ 3 ・ 4 ・ 5 )
- ・ 幹線道路及び沿道空間 ( 1 ・ 2 ・ 3 ・ 4 ・ 5 )
- ・ 住宅地の街並み空間 ( 1 ・ 2 ・ 3 ・ 4 ・ 5 )
- ・ 高層ビルの集まる空間 ( 1 ・ 2 ・ 3 ・ 4 ・ 5 )
- ・ 商店街などの商業空間 ( 1 ・ 2 ・ 3 ・ 4 ・ 5 )
- ・ 歴史的・文化的空間 ( 1 ・ 2 ・ 3 ・ 4 ・ 5 )
- ・ 起伏があり変化のある地形 ( 1 ・ 2 ・ 3 ・ 4 ・ 5 )
- ・ 平坦で開放感のある地形 ( 1 ・ 2 ・ 3 ・ 4 ・ 5 )

9. 〇〇市の景観として特に大切にしたい景観は何ですか？ 上位3箇所まで具体的な名称とその理由をお書き下さい。

名称	理由

調査結果：



## (参考) 住民参加の具体的イメージ


### シンポジウム

ワークショップ等に先立ち、シンポジウムを開催することが考えられる。市町村の景観行政の取組方針等を紹介するとともに、住民代表や(仮称)景観検討委員会の委員を招き、パネルディスカッションや基調講演等を行うことが考えられる。

また、景観計画策定後にシンポジウムを開催し、お披露目の報告会とすることも考えられる。

### 〇〇市 景観シンポジウム

～ 〇〇らしい景観・まちづくりに向けて ～



■日時 20XX年X月XX日(●)  
午後●時●分～●時●分  
(受付: 午後●時●分より)

■会場 ●●●●●●●●●●ホール

■内容


●●●●  
I 〇〇市からの報告(景観区民アンケートの結果等)

●●●●  
II 基調講演  
「風景からのまちづくり」

●●●●  
III パネルディスカッション  
「〇〇らしい景観・まちづくりに向けて  
—市民主導のまちづくり—」

(パネラー)

- 〇〇市商店街連合会副会長
- 協議会代表
- 大学名誉教授
- 〇〇市●●部長
- (コーディネーター)
-



■定員 100名(先着順) ■費用 無料

■申込・問合せ  
〇〇市 〇〇部 〇〇課

案内チラシ

### 〇〇市 景観シンポジウム

#### アンケート票

本日はお忙しい中をありがとうございました。  
今後の「〇〇市景観計画」を策定する上で、活動の参考にさせていただきますので、お手数ですが、以下のアンケートにお答え下さい。

**1** 本日のシンポジウムの開催をどのようにして情報を得られましたか。

1. 配布されたリーフレット・ポスターから
2. 広報「〇〇」から
3. 〇〇市ホームページから
4. 〇〇市の関係部署から
5. 知り合い、友人から
6. その他 ( )

**2** 本日のシンポジウムで特に注目されたのはどの内容でしょうか(複数回答可)

1. 〇〇市からの報告(景観区民アンケートの結果等)
2. 基調講演
3. パネルディスカッション
4. その他 ( )

**3** 〇〇市の景観で、好ましいと感じる景観、大切にしたい景観等は何ですか?  
一つでも結構ですので、具体的な名称とその理由をお書き下さい。

名称	理由

**4** 〇〇市の景観で、好ましくないと感じる景観、改善したい景観等は何ですか?  
一つでも結構ですので、具体的な名称とその理由をお書き下さい。

名称	理由

**5** 最後に、本日のシンポジウムの感想をお聞かせ下さい。

今後の活動の参考にさせていただきますので、支障のない範囲でご記入をお願いします。  
あなたの性別: 1. 男性 2. 女性  
あなたの年代: 右の該当箇所に○をして下さい。 学生、20代、30代、40代、50代以上  
ご住所: 1. 〇〇市 丁目(までで結構です) 2. それ以外 村 or 町 or 市  
ご回答ありがとうございました。

会場アンケート



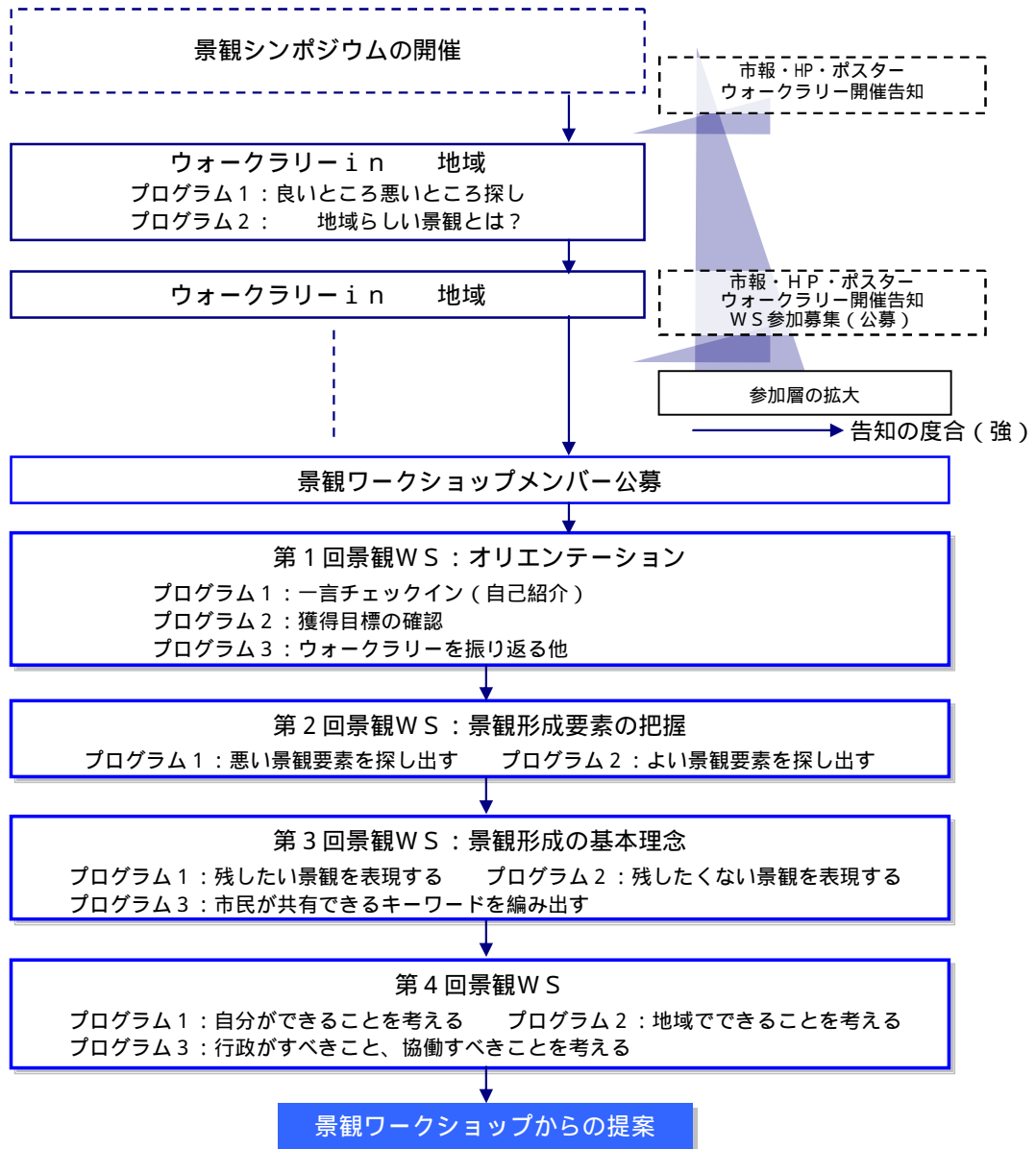
景観シンポジウムの開催風景

(参考) 住民参加の具体的なイメージ

ワークショップ

住民参加の景観ウォークラリー(まち歩き)やワークショップ等を開催し、居住地域の景観に対する認識、景観上の問題点、今後の景観づくりへの意識などをうかがい、地域の景観特性や課題等の整理に活用することが考えられる。

なお、ワークショップの成果は景観計画等にそのまま反映されるものではなく、行政的判断や「(仮称)景観検討委員会」等による総合的判断により最終決定されるべきであり、このことを最初にワークショップ参加者に理解してもらうことが必要である。



ウォークラリーの状況



ワークショップの状況

