



景観まちづくりの制度について

国土交通省 都市・地域整備局
公園緑地・景観課 景観・歴史文化環境整備室

目次

- 1. 景観法の概要**
- 2. 全国の景観法活用事例**
- 3. その他**

1. 景観法の概要

1-1. 景観法の特徴

景観法の3つの特徴

基本理念を定めています。

関係者の責務を定めています。

地域の取組みを支える制度です。

(※国が景観規制を全国一律で決めるわけではありません。)

特徴1：基本理念を定めています (景観法第2条)

①良好な景観は
現在及び将来における
国民共通の資産

②良好な景観は
地域の自然・歴史・
文化等と人々の生活、
経済活動との調和が
不可欠。

基本理念

③良好な景観は
地域の個性を
伸ばすよう、
多様な形成が
図られるべき。

④良好な景観形成は
住民、事業者、行政の
協働により進めるべき。

⑤良好な景観形成は
保全だけでなく、
創出を含む。

特徴2：関係者の責務を定めています (景観法第3条)

住民

良好な景観の形成に
積極的な役割を
果たすとともに、
国・地方公共団体の
施策に協力

事業者

良好な景観の形成に
努めるとともに
国・地方公共団体の
施策に協力

地方公共団体

良好な景観の形成に
関する当該区域の
諸条件に応じた施策の
策定・実施

責務

国

良好な景観の形成に関する
施策を総合的に策定・実施
良好な景観の形成に関する
啓発及び知識の普及

特徴3：地域の取り組みを支える制度です



**全国一律の景観規制を
定める法律ではありません！！**



1-2. 景観法制度活用のイメージ

例えばこんな取り組みを支援します



眺望景観の保全

景観計画 景観地区 高度地区



農村景観の保全

景観計画



電線の地中化の推進

景観計画



歴史的まちなみの保全

景観計画 景観地区

例えばこんな取り組みを支援します



建物の高さや壁面の位置の制限

景観計画 景観地区 高度地区



地域のランドマーク保全

景観重要建造物 景観重要樹木



街の賑わいの演出
(オープンカフェの実現等)

景観協議会 景観協定



規制前 規制後

屋外広告物の規制

景観計画 屋外広告物法



形態又は色彩その他の意匠の制限

景観計画 景観地区



1-3. 景観法の制度について

景観行政団体について

景観法を活用した景観行政を推進する地方公共団体



景観行政団体

都道府県、政令市、中核市、
都道府県の同意を得たその他市区町村

景観法の主な制度一覧

主な制度は、景観行政団体によって運用されます。

景観行政団体が運用する制度

景観計画

(H20.8.1現在、123団体が策定)

- ・区域と方針、行為ごとの規制内容等を定める
- ・届出に基づく勧告(形態意匠については変更命令も可)



滋賀県近江八幡市

景観協定

住民等の全員合意により
様々なルールを設定



景観重要建造物・樹木

景観上重要となる建築物等を
指定し積極的に保全
(現状変更許可)



景観協議会

景観整備機構

屋外広告物条例の策定

準景観地区の指定

市区町村が運用する制度

景観地区

(H20.8.1現在、23地区)

- ・都市計画として市区町村が決定
- ・建築物の形態意匠や高さ、壁面位置等の規制が可能
- ・工作物の設置や土地の形質変更等の規制も可能

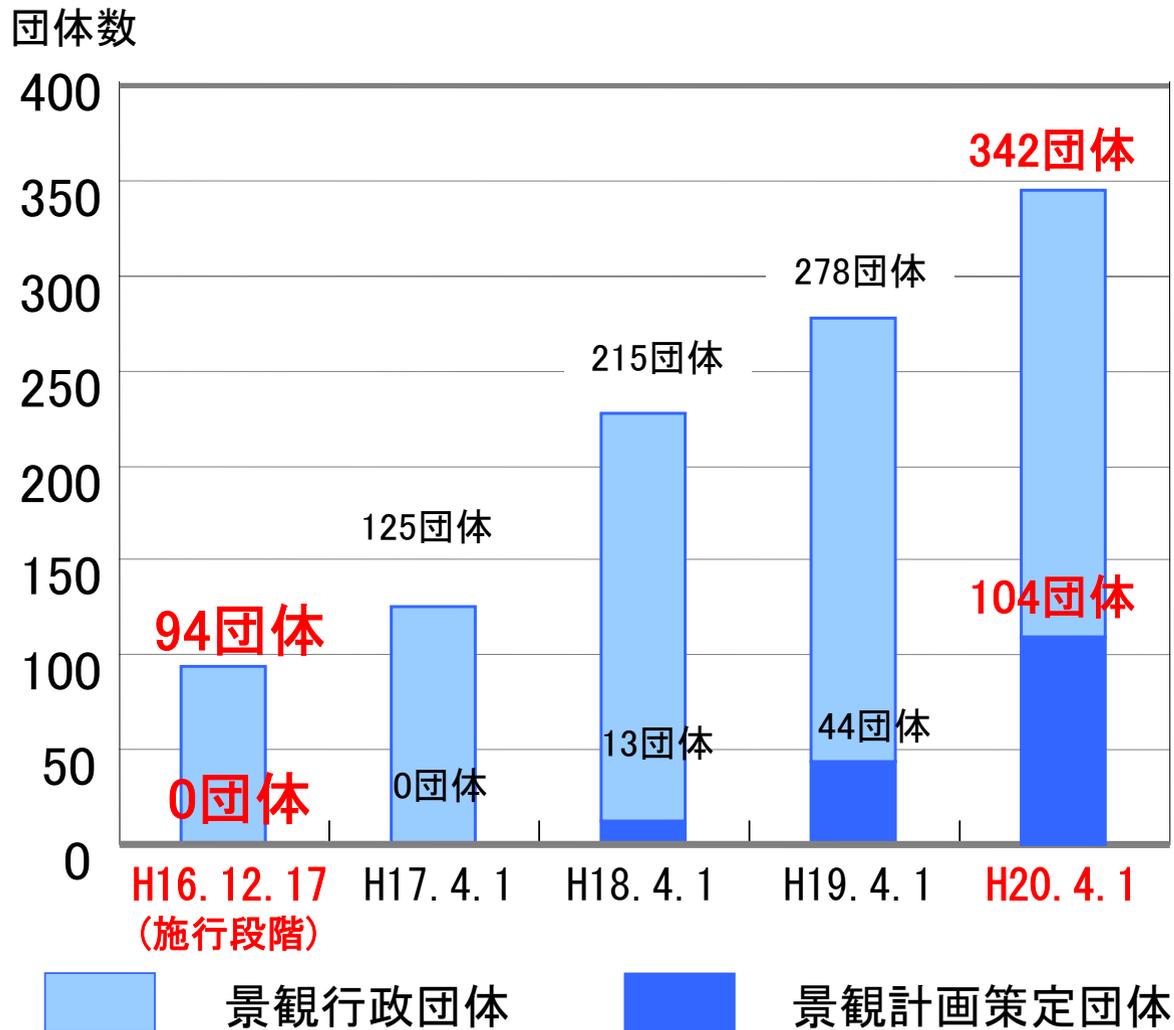


岐阜県各務原市

景観計画は、地域の景観
形成の総合的な基本計画

景観計画を策定する前に、景観行政団体
になる必要があります

景観行政団体及び景観計画策定団体の推移



最新情報
H20.9.1現在

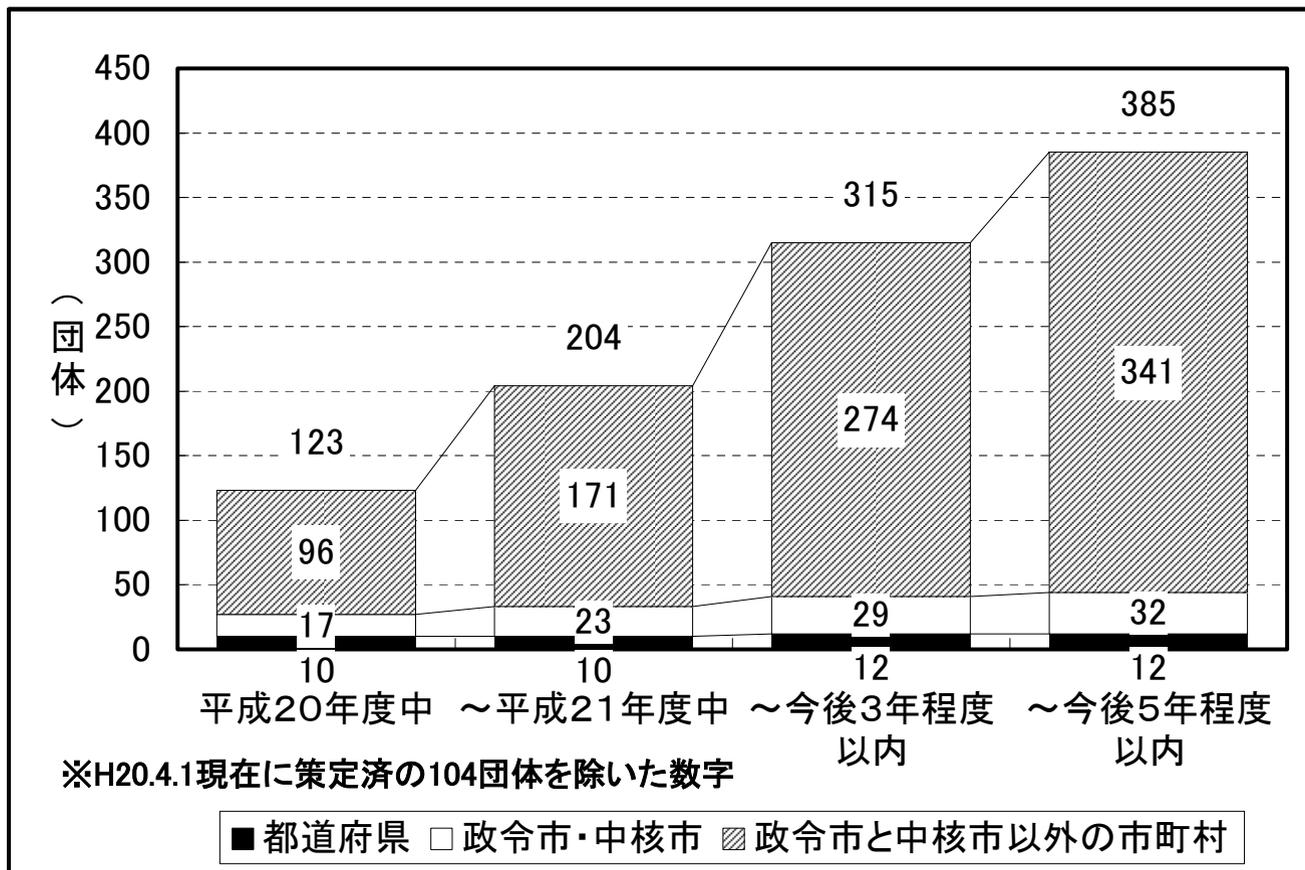
景観行政
団体数

360団体

景観計画
策定団体数

125団体

景観計画策定意向について（平成20年4月1日現在）



（H20国土交通省調べ）

平成24年度迄に合計約500の地方公共団体が景観計画を策定する意向

景観計画の概要

景観計画に定める事項（法第8条第2項）

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
(当該景観計画区域内に指定の対象となる建造物又は樹木がある場合に限る。)

選択事項

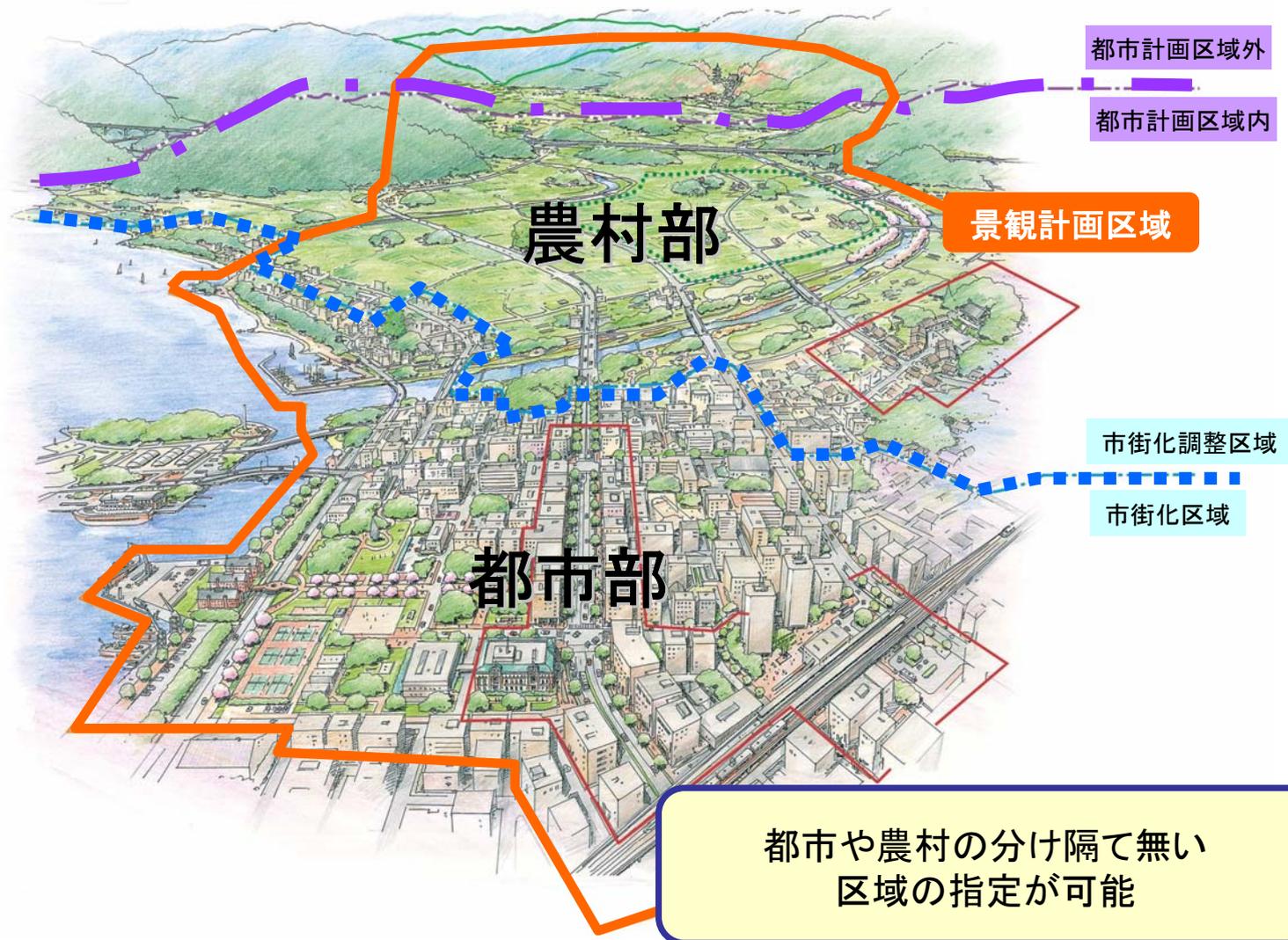
- 屋外広告物の表示及び屋外広告物を掲出する物件の設置に関する行為の制限に関する事項
- 景観重要公共施設の整備に関する事項
- 景観重要公共施設の占用等の基準
- 景観農業振興地域整備計画の策定に関する基本的な事項
- 自然公園法の許可の基準

景観法の活用方法について①

景観形成の基本計画としての
効力の及ぶ範囲と大きな方針を定めます。

- **景観計画の区域**
- **景観形成の方針**

景観計画の区域について (法第8条)



景観形成の方針について（法第8条）

田園の風景



河川の風景



港の風景



歴史的なまちなみの風景



都市の風景



対象となる地区において
形成すべき景観の方針を設定

景観形成の方針の例（岐阜県各務原市）

○田園と歴史の風景区域

森の風景区域とコントラストをなす広がりある田園景観を保全・管理していきます。点在する農村集落及び歴史的資源を保全・再生していきます。

市民参加により田園と歴史の風景区域とコントラストをなす里山の自然景観を維持し、まとまりのある大きな緑の財産として保全・管理していきます。

田園と歴史の
風景区域



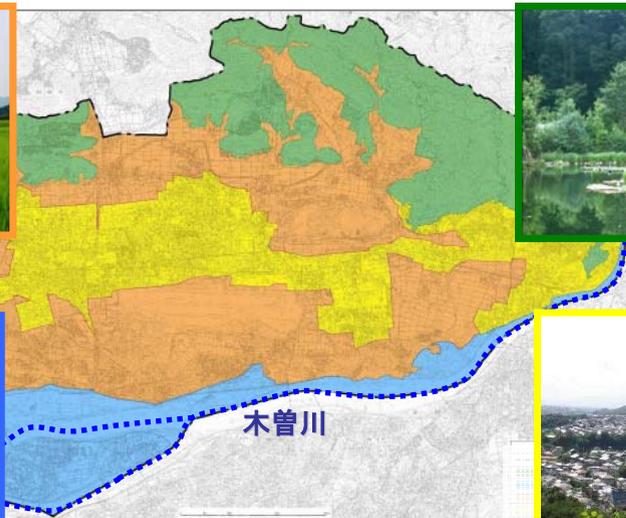
森の
風景区域



川の
風景区域



まちの
風景区域



木曾川を自然景観の軸として、緑の連続性を確保するとともに、沿岸区域は、この自然景観と調和する景観を形成していきます。

まちの中に豊かな森を形成していきます。憩いの場となる安全で美しいまち並みを形成していきます。

景観法の活用方法について②

景観計画の中で
最低限の規制を定めます

- **届出対象行為**
- **景観形成基準**
(勧告の基準)

届出対象行為 (法第16条)

届出の対象については、各景観行政団体の必要に応じ、追加して選択することも、適用除外を設けることも可能

【必須届出対象行為】

- 一 建築物の建築等
- 二 工作物の建設等
- 三 開発行為

届出をしないと、
30万円以下の
罰金

条例により、適用
除外が可能

条例により、必要に応じ
対象を絞り込んで位
置づけることが可能

【選択可能な届出対象行為 (政令第4条)】

- 一 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
- 二 木竹の植栽又は伐採
- 三 さんごの採取
- 四 屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積
- 五 水面の埋立て又は干拓
- 六 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
- 七 火入れ

景観形成基準（法第8条第3項）

届出対象行為ごとに景観形成基準（行為の制限）を定めます。この基準に適合しないと勧告の対象になります。

【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

景観形成基準の例（近江八幡市水郷風景計画より）

室外に設ける設備は、公共空間から目立たない位置に設けるか又は修景措置を工夫すること

4～5寸勾配の勾配屋根を設け、適度な軒の出を有すること
屋根はいぶし瓦葺き又はヨシ葺きを原則

真壁づくり又はそれに準ずる和風建築様式を継承意匠とすること

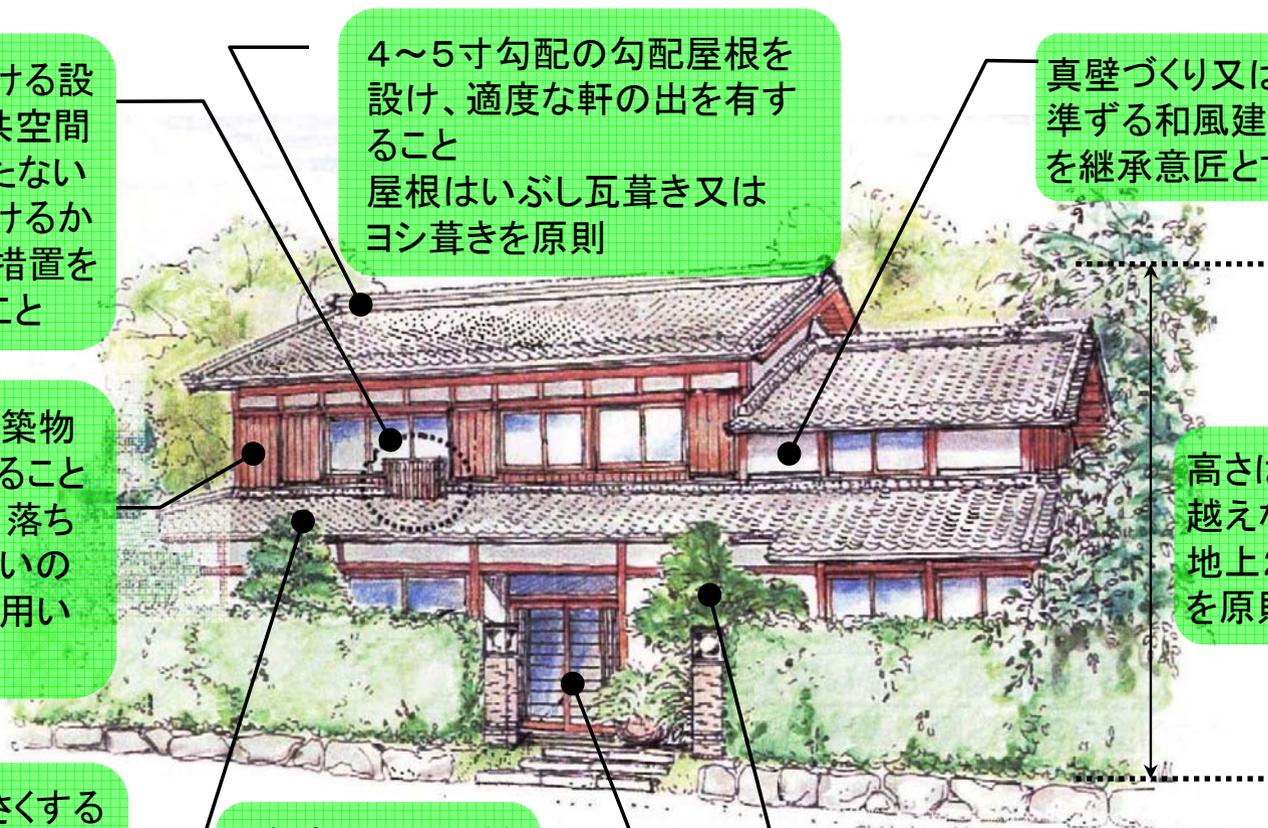
伝統的な建築物の色彩とすることを原則とし、落ち着いた色合いの低彩度色を用いること

高さは10mを越えない、地上2階以下を原則

壁面を小さくする配慮から2階は後退させ、瓦葺きの軒庇を有することを原則

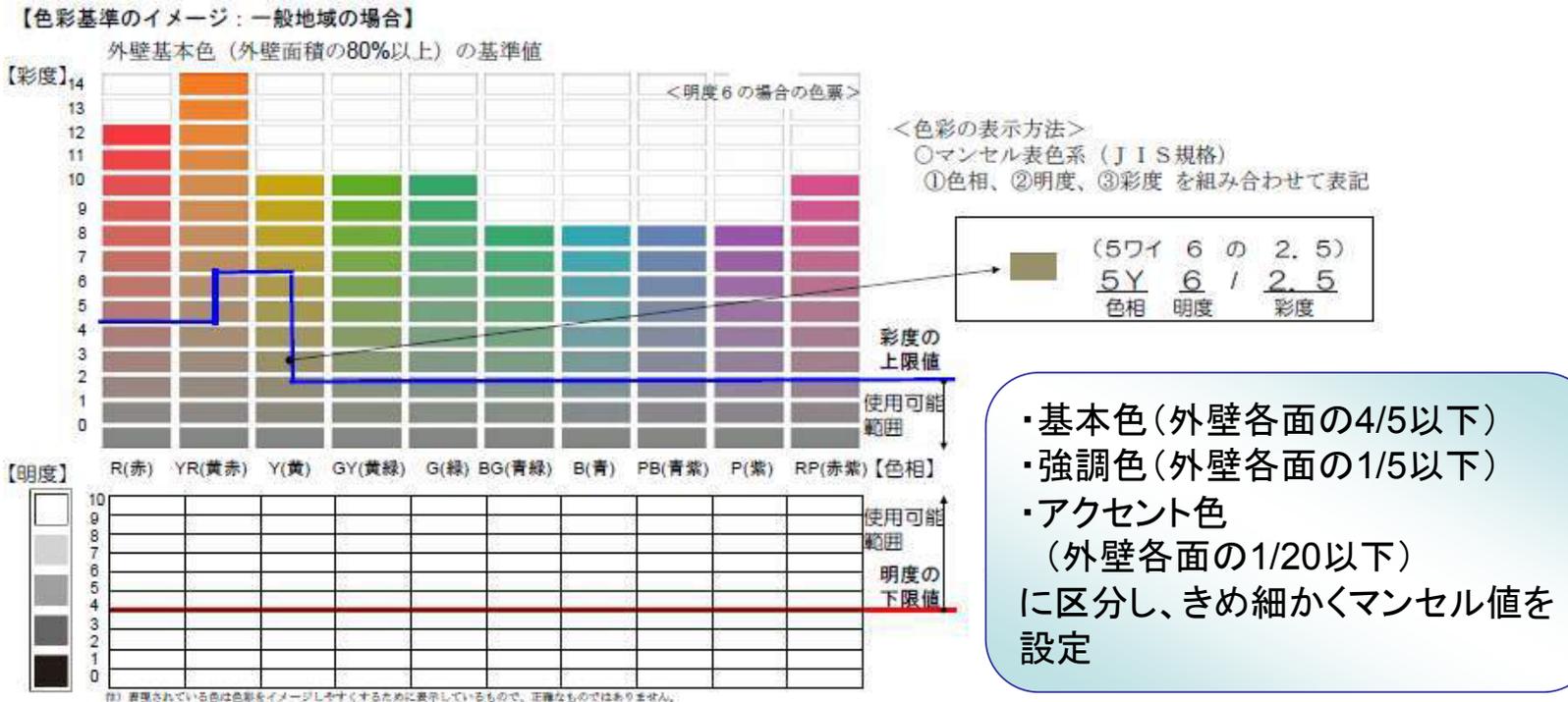
外観部では、木材、土、ヨシなどの自然素材を用いること

敷地内の前庭には、塀越しなどに適度な緑を確保すること



景観形成基準の例（東京都景観計画より）

「マンセル表色系」を利用し、「色相(色あい)」「明度(明るさ)」「彩度(鮮やかさ)」の3つの属性で数値的に色彩を表して制限を実施。



景観形成基準の例（横須賀市景観計画より）

眺望景観保全のための高さ制限の設定例

眺望点から海岸線までの
エリアを5つに区分し、
標高により高さ制限

中央公園眺望点
標高55.0m

高さの
最高限度



猿島



中央公園
眺望点



眺望を保全する範囲

景観法の活用方法について③

建築物又は工作物の形態又は色彩その他の意匠の制限（形態意匠）に関しては、少し厳しいルールもあります。

- 特定届出対象行為



形態又は色彩その他の意匠の制限

形態や色彩等（形態意匠）の基準に適合しない届出があった場合には変更命令が出されます。

特定届出対象行為 (法第17条)

届出の対象については、各景観行政団体の必要に応じ、追加して選択することも、適用除外を設けることも可能

【特定届出対象行為】

- 一 建築物の建築等
- 二 工作物の建設等
- 三 ~~開発行為~~

届出をしないと、
30万円以下の
罰金

条例により、適用
除外が可能

条例により、必要に応じ対象を絞り込んで位置づけることが可能

【選択可能な届出対象行為】

- 一 ~~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~~
- 二 ~~木竹の植栽又は伐採~~
- 三 ~~さんごの採取~~
- 四 ~~屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積~~
- 五 ~~水面の埋立て又は干拓~~
- 六 ~~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
- 七 ~~火入れ~~

景観形成基準（法第8条第3項）

特定届出対象行為において、景観形成基準（行為の制限）に適合しないと**変更命令**の対象になります。

【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

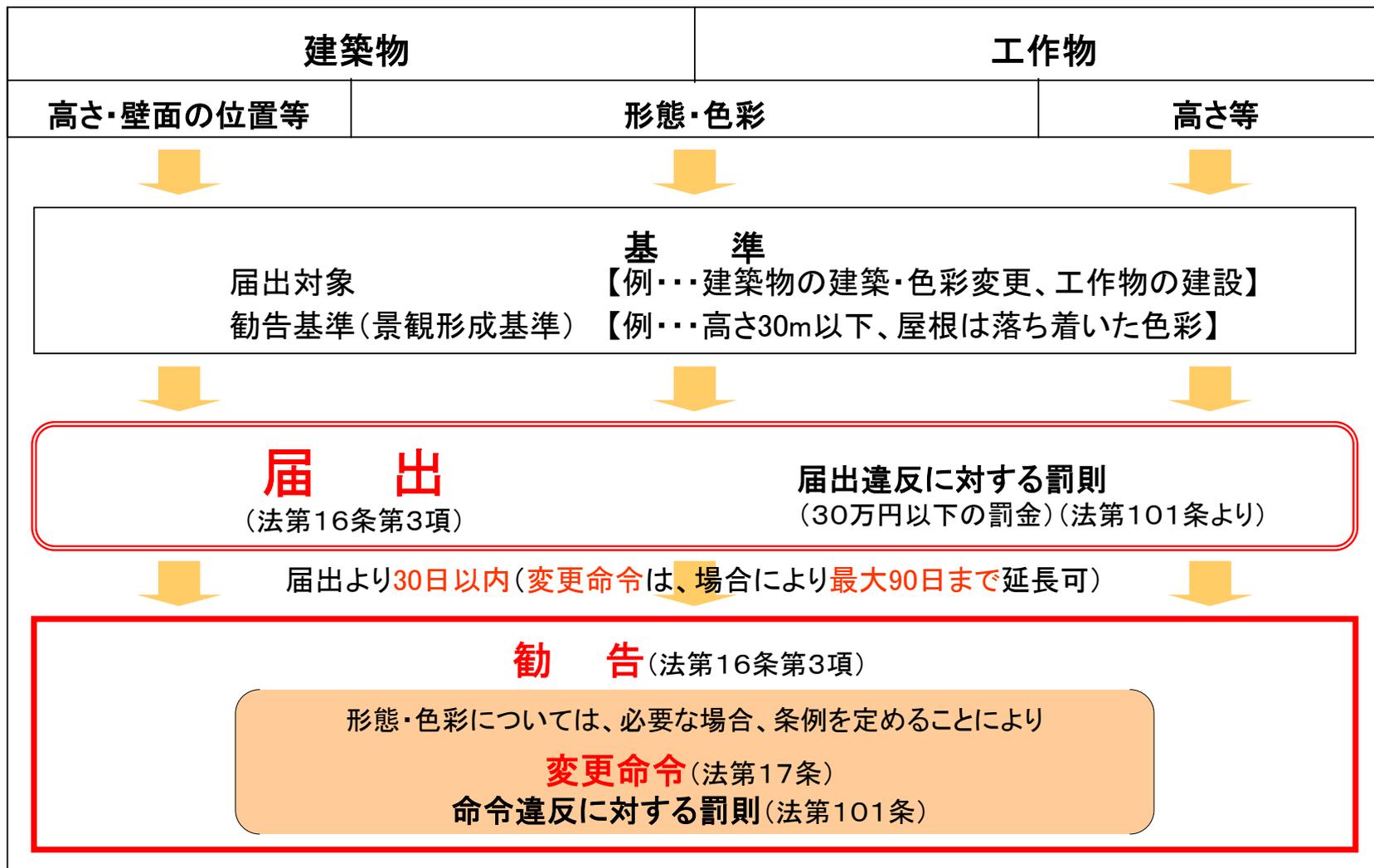


・高さの最高限度又は最低限度
・壁面の位置の制限

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

ただし、一つの届出行為に対して、複数の基準を設けることは不可

景観計画区域における勧告・変更命令



罰則等について

変更命令に従わなかった場合、

- 50万円以下の罰金（法第101条）
- 原状回復命令（法第17条第5項）

さらに、原状回復命令に従わなかった場合、

- 一年以下の懲役（法第100条）
又は
- 50万円以下の罰金（法第100条）

景観計画区域で活用できる制度

景観法の活用方法について④

地域の景観上重要な構成要素については、
景観行政団体が積極的に保全や向上を図ることができる
ように措置されています。

景観重要建造物

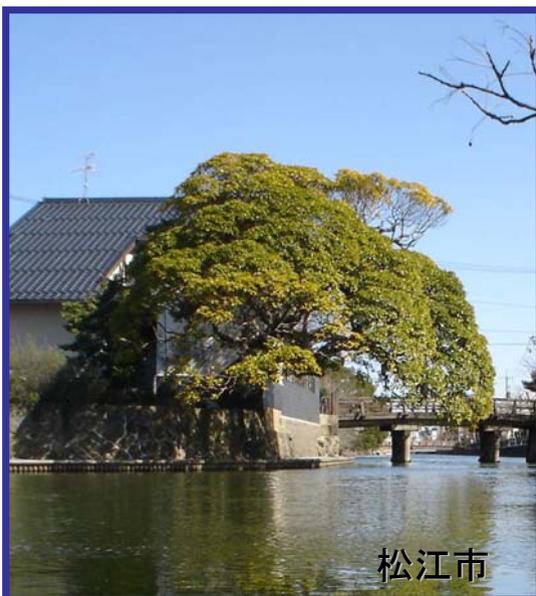
(法第19条)



京都市

景観重要樹木

(法第28条)



松江市

景観重要公共施設

(法第8条第2項)



横浜市

景観重要建造物（H20.9.1現在50件）

- ・現状変更には許可が必要となります。
- ・修理に国の補助制度があります。
（市町村を通じての間接補助）



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）

景観重要樹木（H20.9.1現在2件（34本））

- ・現状変更には許可が必要となります。
- ・修理に国の補助制度があります。
（市町村を通じての間接補助）



タブノキ
（島根県松江市）

景観形成総合支援事業

平成20年度予算
国費2億円

必須事業



実施例：北海道東川町



- 景観重要建造物の修理、買取又は移設

又は



実施例：奈良県橿原市



- 景観重要樹木の枯損・倒伏防止措置又は買取

選択事業（必須事業と併せて行う必要のある事業）

- 建築物、工作物等に係る景観の阻害要因の解消

建築物・工作物・
屋外広告物の
外観修景や除却



- 公共公益施設の高質化
- 良好な景観を活用し交流人口の拡大を図る施設の整備

並木の整備

パラソルの
設置



舗道の美装化

観光案内所の
整備



- 良好な景観の形成及びその活用を推進する観点から行う各種活動

景観まちづくり
講座の開催



参考HP検索キーワード：「景観まちづくり教育」

補助対象 : 都道府県(県管理施設のみ)、市町村、民間団体・個人(市町村を通じた間接補助)
補助率 : 総事業費の3分の1 (但し、間接補助の場合は市町村負担の同額以下) 額の上限は無し

景観重要公共施設

国や県等の管理施設について整備方針と 占用許可基準等を規定

運用に当たっては
公共施設管理者と市が
連携を図っている

○許可基準の実例(神奈川県鎌倉市)

都市の骨格をなす公共施設(道路・河川)について、
国や県の管理施設を含めて景観重要公共施設に位置付け。

国道134号線の占用許可基準(抜粋)

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、ダークブルー(10YR2.0/1.0)とする。



(海浜ベルト 国道134号)

景観法の活用方法について⑤

地域住民やNPO法人等が行なう景観形成活動の支援ツールが用意されています。

景観協定（法第81条等）

景観協議会（法第15条等）

景観整備機構（法第92条等）

景観計画の提案制度（法第11条等）

景観協定 (H20.8.1現在2件)

建築物・緑・工作物・看板・青空駐車場など景観に関するさまざまな事柄を一体的に協定

○土地所有者等の全員合意により自主的に協定

○新たに土地所有者等となった者にも有効(承継効)

○建築物や緑のほか、清掃活動の回数等、ソフトな部分まで含めて景観に関する様々な事柄を定めることが可能

活用イメージ



基準項目例

住宅地の建築物や工作物の色・形状・素材・高さ、敷地の緑化、植栽の管理方法等

商店街の屋外広告物の色や大きさ、デザイン、共同設置の義務づけ、等

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

景観協定の事例（岐阜県各務原市）

土地を所有する企業や地方公共団体による全員合意の協定

テクノプラザ南エリア
景観協定地区



協定内容（抜粋） ～地域の実状に沿った肌理細やかな制限を実施～

- 緑地率 低木、中高木で 10% 以上確保
- 植栽時期 建築物の完成後1年以内に実施
- 建蔽率 60% 以下
- 容積率 200% 以下
- 屋外広告物関係
 - ・社名表示
 - 企業名板 位置:敷地出入口に限り設置可とし、高さは1.5m 以下
材質:周囲との調和に配慮
 - 建物壁面 企業名、ロゴマーク、シンボルマーク程度のものに限り主たる出入口付近に設置可
壁面全体の使用を禁止し、文字の大きさは一字一辺 80cm を限度
 - ・建築物付帯広告
 - 設置及び掲示の禁止

景観協議会 (H20.8.1現在4組織)

住民・事業者と関係行政機関等とが 協力して取り組む場

- 景観行政団体、景観重要公共施設管理者、景観整備機構が組織できる協議会
- 必要に応じ、関係行政機関、公益事業者、住民などを加えることが可能
- 協議会で決めた事柄には尊重義務が発生

活用イメージ



行政区域を越えた景観形成に取り組むために、景観行政団体同士が組織するもの



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



景観協議会の実例（大阪府大阪市）

○御堂筋地区景観協議会

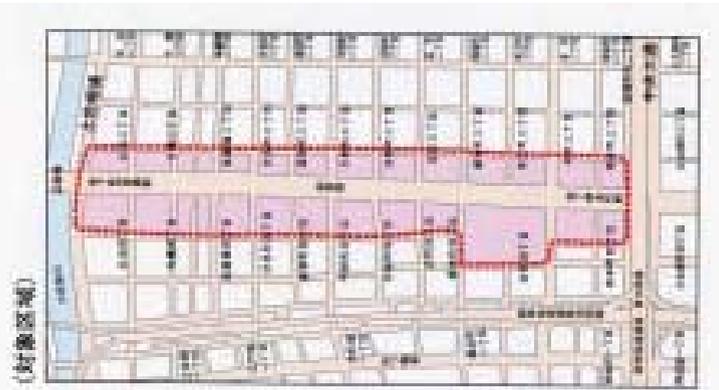
【構成員】

- ① 景観行政団体（大阪市）
- ② 公共施設管理者
（国土交通省国道事務所）
- ③ 沿道地権者（土地所有者等）
- ④ 学識経験者
- ⑤ その他良好な景観形成の促進のための活動を行うもの

【御堂筋地区景観協議会での協議項目】

御堂筋まちなみ誘導制度で形成される景観と
調和したまちづくりや地域活性化

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



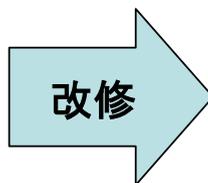
景観整備機構 (H20.8.1現在30団体)

NPO法人等を指定し、住民主導の持続的な取組を支援

【景観整備機構の業務】

- 景観の専門家による情報提供
- 景観重要建造物の買取や整備の推進
- 住民合意に向けたコーディネート等

○ (財) 京都市景観・まちづくりセンター



景観計画の住民等による提案（法第11条）

景観行政団体に対し、景観計画の素案を提案できる制度があります。

○提案対象者

- 住民等（所有権や借地権を有する者）
- NPO法人等

○条件

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

景観地区の概要

景観法の活用⑥

景観計画で定めるよりも
厳しい制限をかける制度

景観地区

(H20.9.1現在23地区)

景観地区内で新築や改築を行なうときには、
形態・色彩等(形態意匠)に関する認定が必要になります。

景観地区内で可能な制限 (法第61条)

○都市計画で定める事項

○種類 ○位置 ○区域 ○面積 ○名称

○建築物の形態意匠の制限

必須事項

都市計画法
第8条第3項
第1号及び第3号

○建築物の高さの最高限度又は最低限度

○壁面の位置の制限

○建築物の敷地面積の最低限度

選択事項

景観法
第61条第2項

○条例で定める事項

○工作物の形態意匠の制限

○工作物の高さの最高限度又は最低限度

○壁面後退区域における工作物の設置の制限

選択事項

景観法
第72条第1項

○開発行為その他政令で定める行為の規制
(土地の形質変更、木竹の伐採 等)

景観法
第73条第1項

景観地区の例（東京都江戸川区）

建築物の形態意匠、高さ、壁面位置、敷地面積)の基準を設定

一之江境川親水公園沿線景観地区



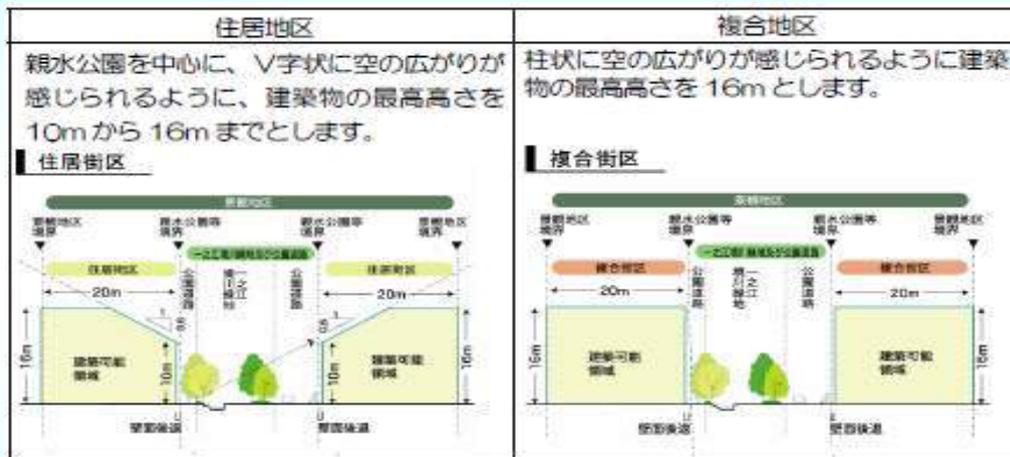
○景観まちづくりの目標【地区計画】

- ・落ち着いたある自然豊かな街並み景観の形成
- ・歩いて楽しい変化のある街並み景観の形成
- ・水辺のにぎわいが感じられる街並み景観の形成

○形態意匠

* 外壁等について、マンセル値による色彩の制限を設ける(具体は省略)。

○高さの最高限度



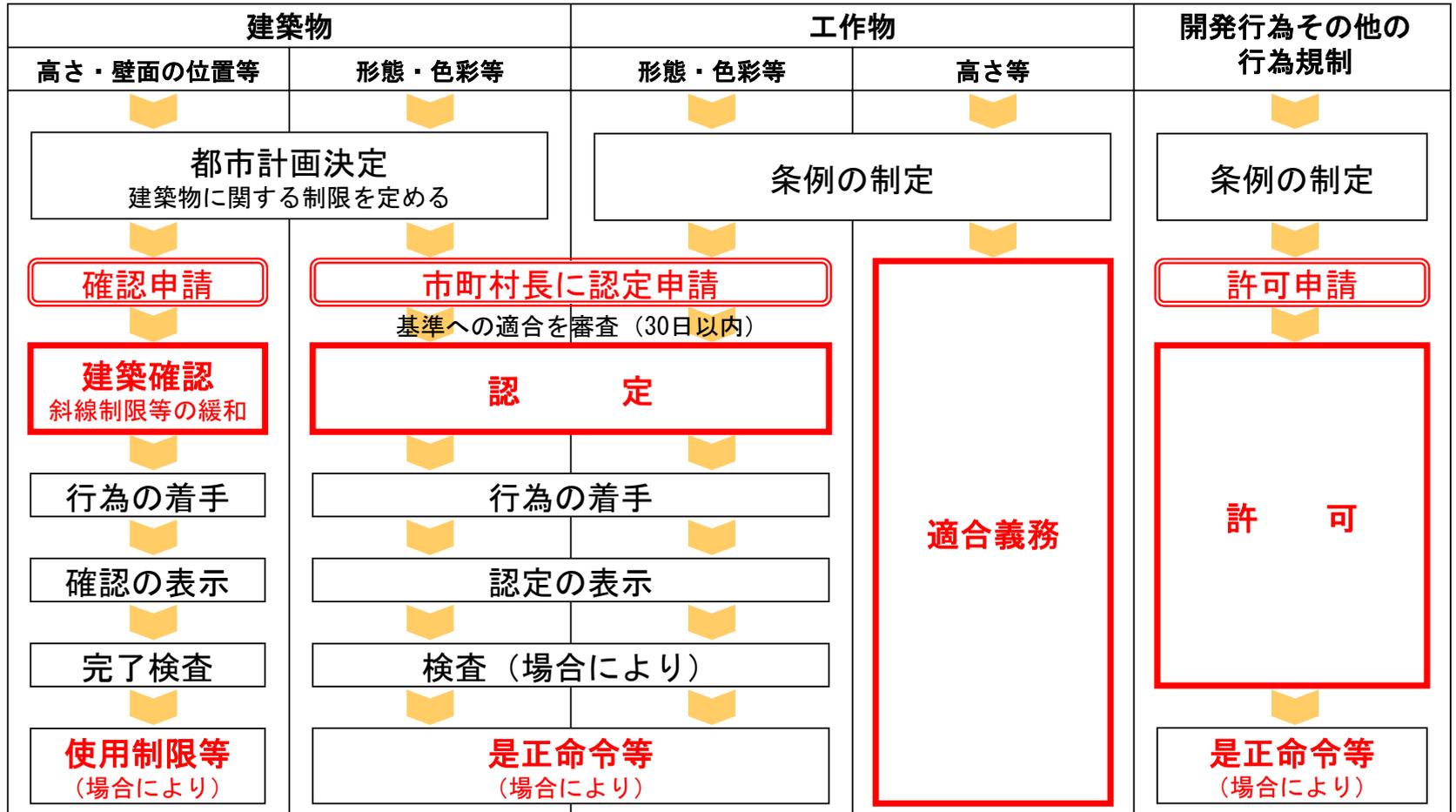
○壁面位置

- ・建築物の外壁等から道路境界線までの距離を0.5m以上とする。

○敷地面積の最低限度

- ・原則100m²とする。

景観地区の規制担保手法



建築確認で担保
（建築基準法第12条）

認定で担保
（景観法第63条、第72条）

適合義務で担保
違反の場合は即罰則適用

許可で担保
（政令第23条第2項）

罰則等について

景観地区内の建築物の形態意匠制限（法第62条）に違反した場合、

- 工事の停止又は是正命令（法第64条第1項）
- 違反建築物の工事監理者や設計者等の業務停止の処分（法第65条第2項）

さらに、工事の停止又は是正命令に違反した場合、

- 一年以下の懲役（法第100条）
又は
- 50万円以下の罰金（法第100条）

景観法制度のまとめ

景観法の制度概要（主な制度内容）

景観行政団体

都道府県、政令市、中核市及び都道府県との協議・同意を得たその他の市町村

景観協議会

景観計画区域内の良好な景観形成に向けて、行政と住民等が協働で取り組むための組織



[オープンカフェの取組例]

景観整備機構

- ・NPO法人や公益法人を指定
- ・住民活動の支援や調査研究等の業務を実施



[まちづくりセミナーの取組例]



ソフト面の支援



景観計画（都市計画区域外を含め、全国で策定可能）

- ・区域と方針、行為ごとの規制内容等を定める
- ・届出に対する勧告（形態意匠（色やデザイン）については変更命令も可能）

景観協定

住民等の全員合意により様々なルールを設定



景観重要建造物・樹木

景観上重要となる建築物等を指定し積極的に保全（現状変更許可）



景観地区（都市（準都市）計画区域内）

- ・都市計画として市町村が決定
- ・建築物の形態意匠や高さ、壁面位置等の規制が可能
- ・工作物の設置や土地の形質変更等の規制も可能



準景観地区（都市（準都市）計画区域外で景観計画区域内）

- ・市町村が指定
- ・条例を定めて、景観地区に準じた規制を実施

規制緩和措置の活用

屋外広告物法との連携

2. 全国の景観法活用事例

2-1. 都道府県の取り組み

- 東京都
- 埼玉県
- 神奈川県
- 京都府
- 愛媛県

都道府県の景観行政（東京都）

ポイント

- 東京都は自ら景観計画を策定し、広域景観の保全・形成等の景観行政を積極的に展開
- 景観上の政策課題に継続的に取り組み、計画内容の充実化(景観計画の変更)を機動的に実施

景観基本軸における景観誘導(東京都)

丘陵地



国分寺崖線



玉川上水



景観基本軸(国分寺崖線、玉川上水、隅田川、神田川等)の周辺における、建築物等の高さや色彩・配置・形態・公開空地・緑化等について制限。

隅田川



神田川



臨海



近代化の過程で首都東京の象徴性を意図して造られた建築物を中心とした眺望保全のため、周辺の高さ誘導を実施。当初計画策定後、対象建築物として、東京駅が追加された。



国会議事堂



迎賓館



絵画館



東京駅
(H20.7保全対象に追加)

東京都は、複数の区市町村にわたる景観資源にかかる施策を景観計画に定め、区市町村が景観行政団体となる場合においても、これらの施策を踏まえた景観行政を行うこととしている。

都道府県の景観行政（埼玉県）

ポイント

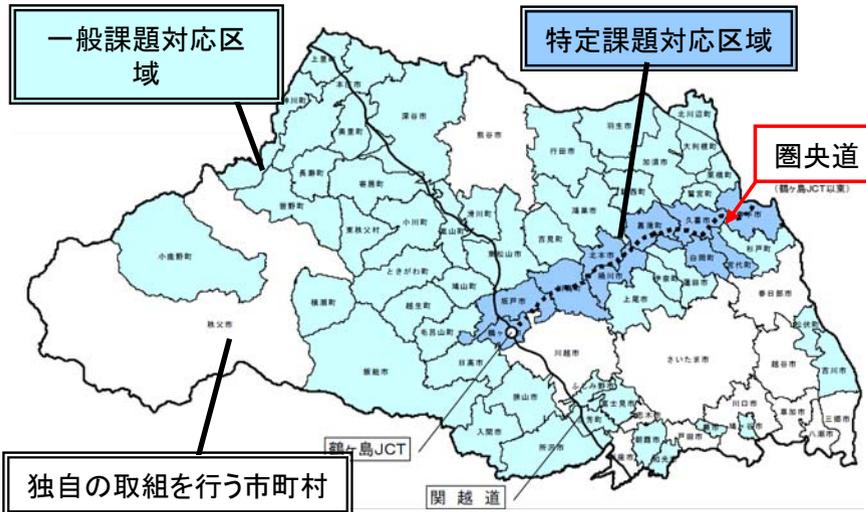
- 市町村の取組状況を踏まえた計画（景観計画策定済み及び策定予定の市町村を除く全地域を対象）
- 県の景観計画に関する事務手続きを市町村が実施
- 地域特性に合わせた区域区分（一般課題対応区域、特定課題対応区域）

特定課題対応区域

圏央道の整備に伴い、開発圧力が高まり、急速に建築物、工作物及び資材置き場等が増えることが予想される圏央道沿線

一般課題対応区域

特定課題対応区域と住民主体の景観形成推進区域を除く全域



(参考)

「良好な景観の形成に関する普及、啓発の取組」として景観計画にあげられているもの

- 1 専門家の派遣
- 2 景観資源の抽出と発信
- 3 景観まちづくりの担い手を養成
講演・ワークショップの開催
- 4 表彰

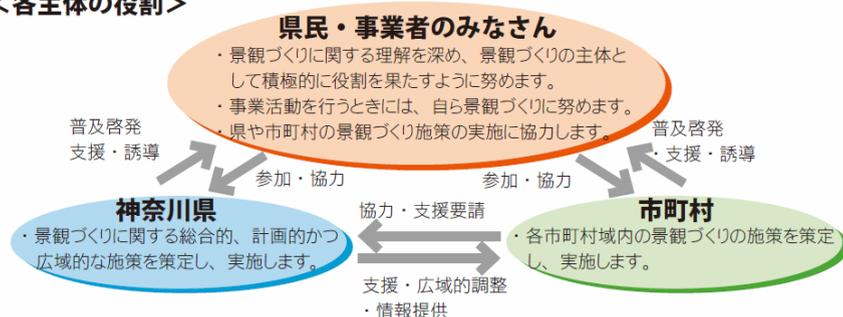
周辺の景観の向上に資する優れた建築物、まち並み及び活動等の表彰を行う。

都道府県の景観行政（神奈川県）

ポイント

- 市町村が景観計画の策定等独自の景観行政を推進できるようにするための支援体制を構築。
- 県では、広域的な景観づくりや市町村との連携・支援等を目的とした条例を制定。
- 「かながわ景観会議」を設立、展開。

<各主体の役割>



かながわ景観会議共同宣言記念シンポジウムの様子(H20.2)

「かながわ景観会議」

美しい景観づくりに向けた普及啓発、情報交換・意見交換、優れた活動を行う団体等の表彰などに関する活動を行う場として県民、事業者、専門家、行政等に呼びかけて設立。(H20.9.1現在146団体)



県内各地において景観の取組が進展中

県内の33市町村のうち、景観行政団体が20、景観計画策定団体は13(H20.9.1現在)

都道府県の景観行政（京都府）

ポイント

景観法と景観条例を両輪とした景観行政の推進

<景観法>

法律を活用した実効性ある規制誘導

○景観計画の策定

広域的及び特徴的景観を有する地域をモデル地域として、景観計画を策定し、良好な景観形成の取り組みを推進

◇天橋立周辺地域景観計画

- ・眺望景観、沿道景観等の広域景観を対象とした景観形成を誘導
- ・今後、市町において、まち並み景観を対象とした地区ごとの景観形成基準を検討



◇関西文化学術研究都市(京都府域)景観計画

- ・建築物等の整備要綱(平成元年)による取組を継承し、研究施設
- ・商業施設等の景観形成を誘導



<景観条例>

法律を補完する 府民・市町村への支援や啓発施策等

○良好な景観形成推進の礎づくり・人づくり

- ・ 景観形成基本方針の策定
(景観形成の施策目標、施策体系等を提示)
- ・ 公共事業景観形成指針の策定
(府の公共事業における景観への配慮指針)
- ・ 研修会、景観学習支援、表彰等の普及啓発施策の実施
(景観アドバイザーによる景観活動への支援)

○景観計画策定に繋がる活動支援

- ・ 景観資産登録
(地域で守り育てる建造物、まち並み、眺望などの景観資産の登録)
- ・ 景観府民協定
(府民主体のきめ細やかなルールづくりを支援)

○景観計画策定に繋がる活動支援

- ・ 景観計画策定方針の明示
(広域的景観資源を含む地域等において景観計画を策定)
- ・ 市町村への支援
(市町村が景観行政団体として景観施策を実施するよう支援)

2-2. 市区町村の取り組み

- 神奈川県小田原市
- 滋賀県近江八幡市
- 岐阜県各務原市
- 島根県松江市



小田原城



富士山と酒匂川



旧網問屋を改修して設けた休憩施設



駅周辺の中心市街地の景観



中心市街地は緑が少なく、緑化推進中



国道1号(旧東海道)沿道の様子

神奈川県小田原市

小田原市は、自然資源に恵まれた城下町・宿場町として近世より繁栄してきたまち。従前より、独自の景観条例を運用していましたが、色彩基準を超えたマンションの建設問題をきっかけに、その実効性を高めるため、景観法にもとづく景観計画を策定しました。

小田原市の景観計画①

ポイント

- 市域全域は大規模な建築行為のみを規制対象
- 重点区域の3地区（重点地区：小田原駅周辺地区、小田原城周辺地区、国道1号本町・南町地区）については、原則として全ての建築行為を規制。
ただし、行為規制については建築物の建築・工作物の建設等に限定。



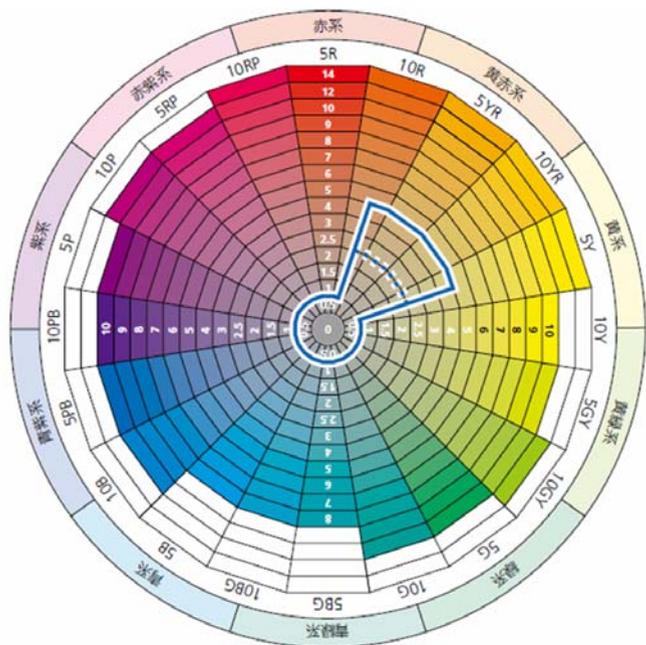
小田原市の景観計画②

ポイント

- 建築物の建築については、マンセル値※で示す色彩制限のみを基準とし、事前明示性と運用し易さに配慮
 - ※色を、数字とアルファベットの組合せにより、色相・彩度・明度で表現するもの

景観形成基準の例（小田原城周辺地区）

・建築物の外壁等及び工作物の色彩



低彩度な小田原城を引き立てるため、既存のまちなみの基調であるYR(黄赤)系、Y(黄)系の色相を基本とした低彩度としている。



使用する色相及び明度		彩度
0.1YR～5Y	8.5以上の場合	2以下
	8.5未満の場合	4以下
上記以外の色相	全域	0.5以下

景観計画・市屋外広告物条例の運用

ポイント

- 景観行政団体として屋外広告物条例を制定し、自ら運用
- 特に小田原駅周辺地区では、緑化と木々の緑や花が映えるまちなみづくりを併せて推進

・積極的な緑化や公園の整備



before



after

- ・樹木の緑(彩度6程度)が映えるように彩度を制限
- ・既存の暖色系のまちなみを踏襲(緑との色相対比)



before



after



before



after



名勝・木曾川



歴史的地区



桜並木



田園風景



住宅地の風景



違反屋外広告物の除却活動

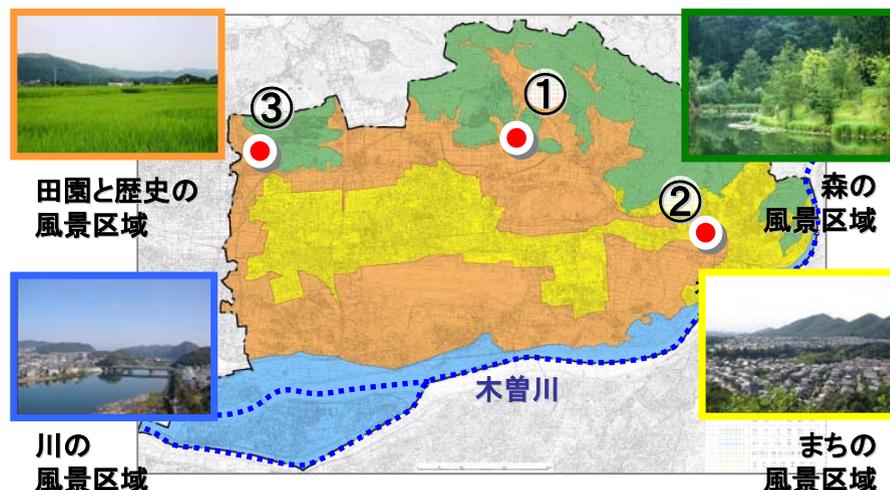
岐阜県各務原市

各務原市は、濃尾平野の最北端に位置する、美濃山地、木曾川などの水と緑に溢れたまち。「公園都市(パークシティー)」の実現を目指した風景づくりの取組みの中で、景観法に基づく景観計画を策定しました。

各務原市の景観計画

ポイント

- 市域を4つに区分して方針や基準を設定し、大規模な建築物の形態・意匠、色彩などについて制限。
- また、独自の景観形成を目指す地区を重点風景地区と設定し、29の候補地を挙げて、住民参加によるルールづくりを推進している。



重点風景地区の例

①各務原市テクノプラザ地区



景観協定・景観地区を活用

地権者である企業等が、緑地率等について定めた景観協定を締結。建築物の高さ制限や敷地面積の最低基準等について定めた景観地区との2本立てで風景づくりを推進。

②中山道鶉沼宿地区



景観重要建造物を活用

旧宿場町・中山道鶉沼宿地区では、市全域とは別基準の景観計画を運用。また、地区内に景観重要建造物を指定し、これらを中心に景観形成を図っている。

③グリーンランド柄山地区



景観地区を活用

住宅メーカーの景観基準に沿って建設された分譲住宅地。その景観価値を守り続けるために、地域住民の合意のもと、景観地区の指定を行っている。

重点風景地区の例（テクノプラザ地区）

ポイント

- 平成10年に開設された企業の研究所などの集積拠点。北エリアと南エリアがある。
- 色彩基準や建築物の高さに関する基準を設けた「**景観地区**」と、緑化や屋外広告物に関する基準を設けた「**景観協定(※)**」の組み合わせにより、統一性・連続性を意識した景観を創出。
※本協定は土地を所有する企業や地方公共団体等による全員合意の協定

テクノプラザ景観地区の主な制限項目

○建築物の高さ

- ・20m以下

○建築物の壁面後退

- ・隣地境界線より 2.5m 以上後退
- ・道路境界線より 5.0m 以上後退

○建築物の色彩

<外壁>

- ・ベースカラーは無彩色（明度4以上）を原則とし、有彩色の場合は低彩度色とする
- ・アソートカラーは外壁面の 25% まで、アクセントカラーは外壁面の 5% まで
- ・高彩度色はアクセントカラーとして扱う 等



テクノプラザ景観協定(※)の主な制限項目

○建築設備・工作物の形態意匠

○緑地率

- ・緑地率・・・北エリア20%、南エリア10% 以上確保
- ・植栽時期・・・建築物の完成後1年以内に実施

○建ぺい率・容積率

- ・建ぺい率 北エリア50%以下、南エリア60%以下
- ・容積率 200%以下

○屋外広告物の制限

社名表示

・企業名板

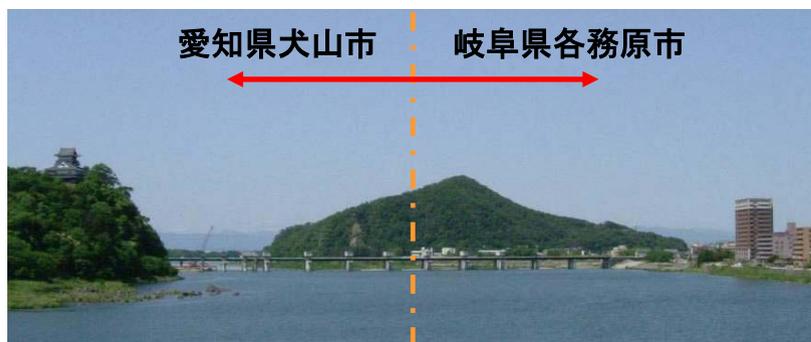
- （位置）敷地出入口に限り設置可とし、高さは1.5m以下（材質）周囲との調和に配慮



広域景観保全の取り組み（木曾川景観協議会）

ポイント

岐阜県各務原市と愛知県犬山市は、高層マンションの建設問題を背景に、木曾川流域の景観形成のあり方を検討するため、商工会や観光協会等もメンバーとした任意の景観協議会を設置。



名勝・木曾川を挟んだ愛知県犬山市と岐阜県各務原市



国宝・犬山城からみた木曾川対岸の景観

反映 ↓ 木曾川景観基本計画 (木曾川景観協議会で策定) ↓ 反映

愛知県犬山市
景観計画

岐阜県各務原市
景観計画

木曾川景観形成の実施
両市による建設行為等の確認の実施など

同景観協議会では、基本計画を策定し、形態意匠や配置、高さ等建築物に関する景観形成の指針を規定。

各務原市・犬山市両市の景観計画はこれに則して策定されている。

なお、両市の景観計画には、同景観協議会を景観法に基づく景観協議会に移行する旨が記載されている。



伝統的建造物群保存地区



瓦の産地だった風景



国選定重要文化的景観の水郷風景



八幡堀の清掃活動



よみがえった八幡堀の風景



景観まちづくり学習も推進

滋賀県近江八幡市

琵琶湖と西の湖を結ぶ八幡堀を中心に栄えた水郷の町。八幡堀周辺の風景は、かつて埋立て計画があった中、市民活動によってよみがえり、守られてきた歴史があります。こうした住民の景観意識の向上をきっかけとして、景観法に基づく景観計画を策定しました。

滋賀県近江八幡市の景観計画

ポイント

- 市内を6つに区分し、順に景観計画を策定。(平成20年8月1日現在2計画)
- 全国初の景観計画を策定した水郷風景区域は、国の重要文化的景観第1号に選定されている。



水郷風景



伝統的風景



＜水郷風景計画の行為の制限＞

区域を土地利用等に応じて5つに区分し、地区毎に肌理細やかな基準を設定

(必須項目)

- ・建築物の建築等
- ・工作物の建設等
- ・開発行為

(選択項目)

- ・土地の形質変更
- ・物件の堆積
- ・木竹の植栽・伐採
- ・水面の埋立・干拓

等

- 湖畔風景ゾーン
- 水郷風景ゾーン
- 伝統的風景ゾーン
- 市街地風景ゾーン
- 街道風景ゾーン
- 田園風景ゾーン

景観形成基準の例（近江八幡市水郷風景計画より）

室外に設ける設備は、公共空間から目立たない位置に設けるか又は修景措置を工夫すること

4～5寸勾配の勾配屋根を設け、適度な軒の出を有すること
屋根はいぶし瓦葺き又はヨシ葺きを原則

真壁づくり又はそれに準ずる和風建築様式を継承意匠とすること

伝統的な建築物の色彩とすることを原則とし、落ち着いた色合いの低彩度色を用いること

高さは10mを越えない、地上2階以下を原則

壁面を小さくする配慮から2階は後退させ、瓦葺きの軒庇を有することを原則

外観部では、木材、土、ヨシなどの自然素材を用いること

敷地内の前庭には、塀越しなどに適度な緑を確保すること





浄土寺奥の院からの夜景



天寧寺から尾道水道への風景



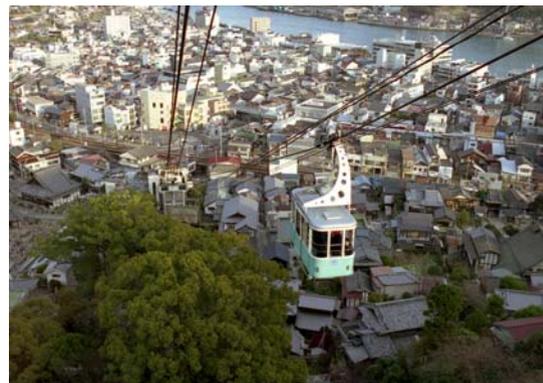
千光寺新道



向島から尾道水道越しの風景



向島側から千光寺山への風景



ロープウェイの様子

広島県尾道市

尾道市は、豊かな緑と天然の良港を持ち、神社仏閣が文化の香り高い雰囲気醸し出すまち。高層マンションの建設計画をきっかけに、特色ある眺望景観の保全を図るため、市域の一部を「景観地区」に指定し、形態意匠や高さの制限を行っています。

尾道市の景観計画・景観地区

ポイント

- 景観計画区域では一定規模以上の建築行為が届出対象、景観地区では原則全ての建築行為が許可申請の対象。



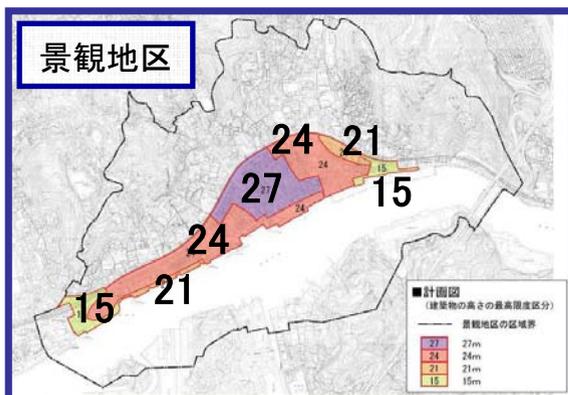
向島から見た景観地区
(尾道市街地)

届出対象行為の比較

ポイント

- 景観地区の市街地部では高さ制限を実施し、眺望景観の保全を実施。
- 景観地区では、建築物の形態意匠の制限について、景観計画より細かな基準を設定

○建築物の高さの最高限度(m)



市街地(景観地区内)の眺望景観

○景観形成基準例 <建築物の形態意匠(屋根の基準)>

景観計画区域

○形状等
行為地の周辺が住宅地や集落地である場合は、極力勾配屋根を採用する。

ただし、建築物全体の意匠との調和を図ることが困難な場合はこの限りでない。

勾配屋根を採用する場合は、形状や配置について周囲の既存建築物と調和させる。

○色彩
高明度、高彩度のものは使用しないこととする。

景観地区

○形状、素材
斜面市街地ゾーンにおいては、勾配屋根(1/10勾配以上)とし、原則として瓦葺きとする。

○色彩
屋上を緑化等有効利用する場合は、この限りでない。
屋根(陸屋根は除く)及び外観が勾配屋根に類似する構造物の色彩は、彩度、明度を低くすること。

○色彩
屋根(陸屋根は除く)及び外観が勾配屋根に類似する構造物の色彩は、彩度、明度を低くすること。



松江城



堀を廻る遊覧船



夕日の穴道湖



八雲本陣



小泉八雲旧宅

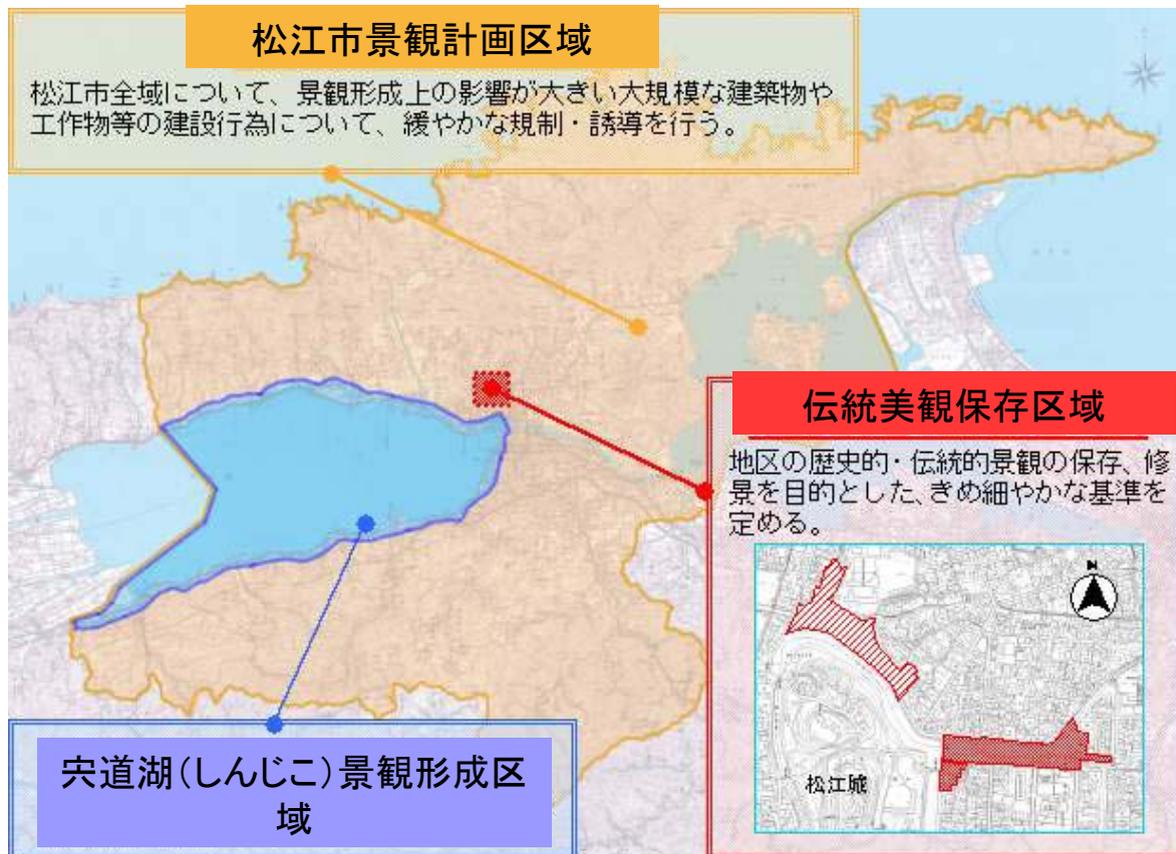
島根県松江市

松江市は、古代出雲文化の中心地であり、また、松江城の城下町としても発展したまち。今も多くの遺構・風情を残しており、近代では小泉八雲などの文豪達にも愛されました。この歴史的な風景を、実効性をもって保全・継承・発展させるために、景観法が活用されました。

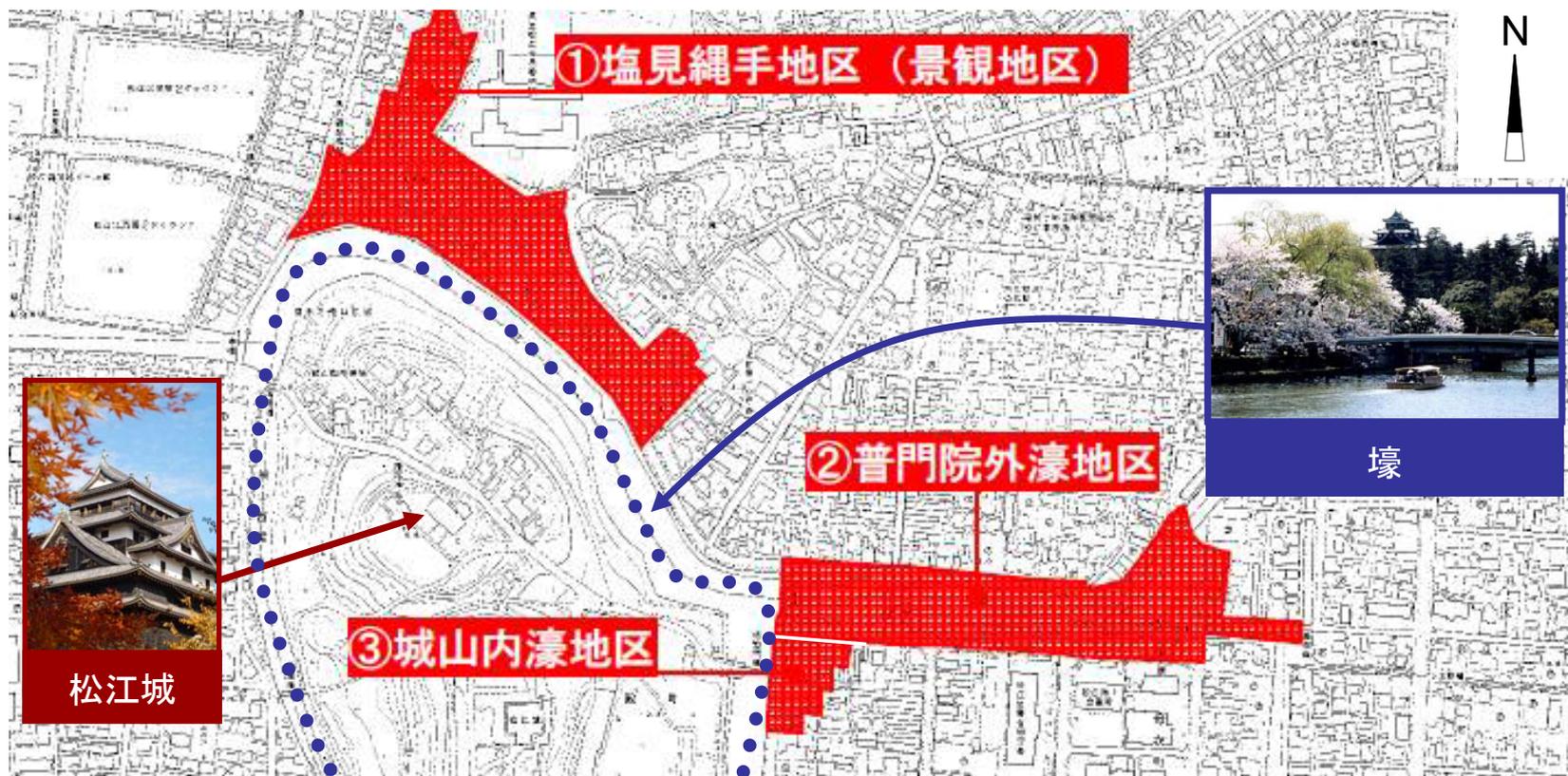
松江市景観計画区域

ポイント

市域全域を対象に緩やかな規制・誘導を実施し、積極的に保全すべき特徴的な景観については、別途、基準や方針を設定。



伝統美観保存区域



届出対象行為の景観形成基準比較

松江市景観計画区域

○地域の景観と調和するよう配慮すること

○けばけばしい色彩はできるだけ避け、落ち着いた色彩を基調とし、周辺の景観との調和に配慮すること



普門院外壕・城山内壕地区

○伝統的な町並み景観の形成に努めること

○周囲の建築物に倣う形態とし連続性を確保すること

○勾配屋根を原則とすること

○瓦の色は黒系(いぶし銀等)を基本とし、落ち着いた色彩とすること

○周囲の景観と調和を保つよう、落ち着いた色調とすること



塩見縄手地区(景観地区)

○屋根
和瓦葺きとすること
瓦の色は黒系(いぶし銀等)とすること 等

○外壁
公共的空間から見える外壁は、白漆喰塗り又は板張りとする

○建具
外部に面する建具は、木製建具、茶系若しくは黒褐色系のアルミサッシ又はこれらに類する

○庇
和瓦若しくは銅板葺き又は木製とする



運用上の工夫

ポイント1

伝統美観保存区域では、建築物・工作物については、除却に際しても自主条例で届出を義務付けている。

(景観計画より抜粋)

地区の景観を特徴付ける建築物又は工作物は除却しないこと。

やむを得ず除却する場合は、これに代わる修景措置を行うこと。

ポイント2

景観計画の最後にく参考資料>として、伝統美観保存区域で想定している住宅の意匠についてイラストを用いて紹介している。

※右図は、塩見縄手、城山内濠地区に適用される、伝統的様式の代表例を示したもの



3. その他

景観まちづくり教育

良好な景観(形成)に関する意識の啓発、知識の普及等を行う「**景観まちづくり教育**」の取組促進に向けて、学校教育向け・行政職員向け・市民向けのそれぞれについてわかりやすいツールを開発・提供。

●学校教育向け ～景観を題材に、学校教育の場で実施可能な学習モデルプログラムを開発・提供～

モデルプログラム例 「ひそんでいるぞ！かお・カオ・顔」

<学習の狙い>

身近な景観の中から、「顔」に見立てられる風景や建物を発見し、身近な景観に関心を持ち、そのおもしろさを味わうことができるようになる。



モデル校における実践的取組の様子

<先生の声(一部抜粋)>

(児童の反応)

学校内で一度やってから校外学習としたので、受け入れられやすく、一生懸命集中して探していた。

(教師の変化)

学校だけでなく、地域に出て何かをするというのは良いと思う。特に、郷土教育の意味からも地域活動に着目して教材化することは良いと思う。

●行政職員向け

- ・景観まちづくりの手引き
- ・景観まちづくり講座事例集

●市民向け

- ・市民景観まちづくりリーフレット
- ・景観まちづくりの取り組み事例集

景観形成の経済価値を評価する手法の検討

一般的に、景観のように市場で取引されず、価格を持たない財について、価値を定量的に表現することは難しいが、このような財に対する経済価値の分析手法がある。
(ヘドニック法、CVM(仮想市場評価法)、コンジョイント分析、旅行費用法、等)

国土交通省において、これらの手法を用いて、景観形成の経済的価値を分析する手法について検討し、ケーススタディ分析を実施。

<分析例>

【コンジョイント分析】

景観の構成要素(建物の色彩、高層建築物の有無、緑化状況)と支払額を変えた選択肢を用意し、アンケートで回答してもらうことで経済的価値を計算する手法

<色彩に関する分析の例>



派手な色彩の建物が混在
価格は3000万円

落ち着いた色彩で統一
価格は
3030万円、3090万円、3150万円

分析結果

色彩、高層建築物及び緑に関する景観形成によって、住宅価格3,000万円に対し、約960万円の支払い意志額が試算された。