

第3章

景観育成手法と事例

3-4 制度別

3-4-1 景観協定地域

3-4-2 景観育成住民協定地域

3-4-3 景観地区

3-4-4 地区計画

3-4 制度別

3-4-1

景観協定
区域

【景観協定】

景観計画区内の一団の土地の所有者及び借地権者全員(借地権の目的となっている土地の所有者は除く)の合意もとに締結される、当該土地の区域における良好な景観の形成に関する協定のこと。

景観協定区域とは、景観協定の目的となる土地の区域を指す。【景観法第4章】

位置づけ

景観の重要な構成要素である建築物や緑については、地域住民の取組みに法的な効力を与える協定として、建築基準法による建築協定や都市緑地法による緑地協定があったが、これらの協定では、工作物に関する事項や屋外広告物に関する事項、農用地に関する事項等を定めることができず、良好な景観を形成するための協定としては不十分な場合があった。

このため、景観法では建築協定や緑化協定で定められる事項も含めて、幅広く対象とすることができるよう、新たな協定として景観協定を位置づけている。

活用の方向

景観に関する事柄をソフトまで含めて、住民間の協定で一体的に定める仕組みが景観協定である。

そのため景観計画や景観地区のハード面の規制を補うものとして位置づけるなど、幅広い活用ができる。

- ①手続きは、建築協定や緑化協定とおおむね同様であるが、建築物、工作物、樹林地・草地、屋外広告物、農地、その他景観形成に関するものを一体的に定めることが、景観協定独自のポイントとなっている。
- ②景観形成に関連するソフトの事項では、「良好な景観の形成のために必要な事項」により、ショーウィンドウの照明時間、可動式のワゴンの形や色なども一体的に定めることが可能で、活用の幅が広いものとなっている。
- ③協定では、住民間の契約という性質から、景観計画や景観地区で定めることのできない建物や工作物の用途などの事柄も定めることが可能である。
- ④景観協定は、景観計画や景観地区などのように一定規模を有する区域を対象としていないため、それに満たない小規模区域で景観地区と同等のことを実現したい場合に有効である。
- ⑤協定は身近なまちづくりの手法であり、所有権等が移転した場合でも継承されるという法的効果があるため、住民発意の景観まちづくりの契機として使いやすいものとなっている。

おもな内容

景観協定では、その区域を決めて期限を定め、良好な景観形成に必要な事項として次のような項目を盛り込むことができる。

- ・建築物の形態意匠に関する基準
- ・建築物の敷地、位置、規模、構造、用途または建築設備に関する基準
- ・工作物の位置、規模、構造、用途または形態意匠に関する基準
- ・樹林地、草地等の保全または緑化に関する事項
- ・屋外広告物の表示または屋外広告物を掲出する物件の設置に関する基準
- ・農用地の保全または利用に関する事項
- ・その他良好な景観の形成に関する事項

ポイント

このほかに運用上のポイントとして次のようなものがあげられる。

- ①建物の基準等の物理的な基準だけでなく、駐車や荷捌き、家の前に花を飾る等のルールや施設の管理方法あるいはまちの清掃等に関することまで幅広く定めることができ、規制事項になじまないソフトな事項を盛り込むことで生活作法についても「協定」にできることに特徴がある。
- ②また、景観協定には、景観協定区域に隣接する土地で、景観協定区域になることを土地所有者等が希望するもの(景観協定区域隣接地)を定めることができる。

【景観協定へのプロセス】

積極的に景観形成を図ろうとする場合は、より強い規制を課す手法として景観地区の指定があるが、景観地区は高さ規制のみの規定はできない。

そこで、特に建物高さの制限のみを規定する場合は、この自主協定が全戸同意であり、高さ制限と色彩・素材の基準を仕組みとして備えていることから、自主協定の範囲を景観法に基づく年限を定めた景観協定区域へと切り替えることが可能である。

その結果、協定区域内に転居してくる住民にも協定内容は継承され、罰則規定を設けることで自主協定では困難な、ある程度強制力を持った高さコントロールが可能になる。

【景観協定区域の規模】

景観協定は、区域の指定は必要であるが、規模の規定はないため、小さな単位において景観行政団体が住民や企業と連携して景観まちづくりへと展開できる。

3-4 制度別

3-4-2

景観育成
住民協定

【景観育成住民協定】

「景観育成住民協定の認定制度」は長野県景観条例の独自のものであり、地区や街区などの比較的限られた区域で、住民が自主的にまちづくりなどに関する詳細なルールを定め、それを守るために協定を締結した場合、知事がこれを認定する制度となっている。

こうした協定のように、お互いにルールを守る仕組みが景観育成には効果的である。

位置づけ

県や市町村では、地域の優れた景観を保全し、創造するため、様々な取り組みをしている。地域の景観育成を進めるためには、そこに住む人々が、どのようなまちにしたいかを自ら考え、目標を定め、努力していくことが、何よりも効果を発揮する。

景観育成住民協定は、住民の目指す街並みづくりのためのひとつの基準になるものとなっているが、法的な強制力は持っていない。住民一人ひとりが主役となり、自主的に取り組むことが大切となる。

活用の方向

住民が、地域の景観づくりのために自主的に一定のルールを定め、みんなでそれを守り育てるために住民協定した場合、景観育成住民協定として県知事が認定するもの。【長野県景観条例第32条の規定】

景観法が全面施行されたことに伴い、景観形成の一層の促進を図るため「改正長野県条例」においてもこの認定制度を継承し、独自に創設された「景観育成特定地区」や「景観資産」の指定と共に次のステップへと取り組みを進めている。

2006年10月1日現在県下で152地区が認定されている。

おもな内容

協定の内容として次のものがあげられる。

- ・建物・工作物などの位置・規模・デザイン・色彩などに関すること
- ・広告物の規模・色彩・素材などに関すること
- ・敷地や沿道の緑化・樹木の保存などに関すること
- ・自動販売機の設置に関すること
- ・その他、小公園の整備や美化清掃など景観形成に関すること

認定の要件

認定に際しての要件として、地域、協定事項、有効期限の項目がある。それぞれの内容は次のようなものとなっている。

- ①地域
 - ・町内会、商店街等おおむね1ha以上の一団の土地
 - ・おおむね30棟以上の建物をその範囲に含む一団の土地
 - ・沿道等のおおむね100m以上にわたる土地
- ②協定事項
 - ・建築物、工作物等の位置、形態、色彩、意匠、材料
 - ・敷地の緑化、街並みの美化等
- ③有効期間
 - ・原則として5年以上
- ④その他
 - ・協定の区域内の住民等のおおむね2/3以上の合意があること
 - ・市町村の推薦があること

【長野県の景観育成住民協定の認定地域】

●認定地域の類型

景観育成住民協定の種類としては、4タイプがあり、現在までの認定数は、次の通りである。

(2006年10月1日現在 県下152地区)

【新興団地型】 16協定

【沿道・田園型】 40協定

【商業・観光型】 42協定

【既存集落型】 54協定

それぞれの類型を代表する地域の概要は、以下のような状況になっている。

【新興団地型】

●「フォレストヒルズH I R A I 景観形成住民協定」(佐久市)

概要…地域の景観及び環境を開放的で明るく美しく保ち、快適な生活ができるよう協定を締結。

◎おもな協定事項		
項目	基準	
建築物	高さ	10m以下とする
	後退	隣地境界線から0.9m以内では新築等をしない
	堀等	門、堀等は設置しない
広告物	設置しない	
自動販売機	設置しない	



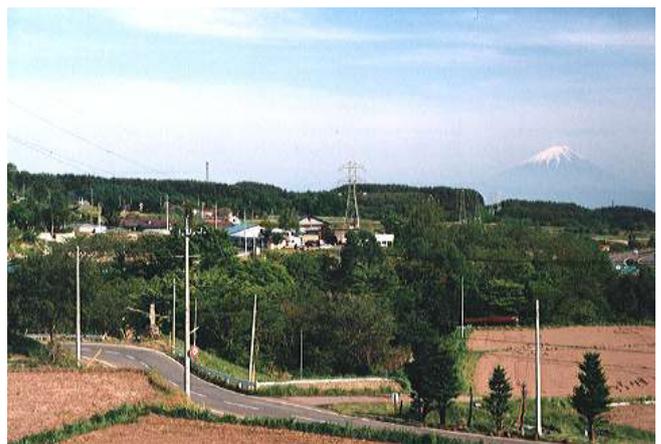
平井地区(佐久市)

【沿道・田園型】

●「あんずの里葛窪地区景観住民協定」(諏訪郡富士見町)

概要…田園景観の保全と八ヶ岳、富士山への眺望の保全を図るため、協定を締結。

◎おもな協定事項	
項目	基準
建築物	外観は和風、色は白・黒・茶系を主体とし、階数は3階までとするよう努める
広告物	自己用広告物以外は設置しない
その他	道路に面する部分は、出来るだけ草花などを植える



葛窪地区(諏訪郡富士見町)

【商業・観光型】

●「中央通り線(北町・田町地区)景観形成住民協定」(飯山市)

概要…中心市街地の県道沿線の街路事業を契機に、うるおいのある街並みの創出、商店街の活性化等のため、協定を締結。

◎おもな協定事項	
項目	基準
建築物	外観は和風、色は白・黒・茶系を主体とし、階数は3階までとするよう努める
広告物	自己用広告物以外は設置しない
その他	道路に面する部分は、出来るだけ草花などを植える



中央通り線地区(飯山市)

【既存集落型】

●「きさらぎの里景観形成住民協定」(木曽郡木祖村)

概要…菅地区において、美しい山並みと田園情緒や森林が織りなす豊かな「源流の村」にふさわしい景観づくりを推進するため、協定を締結。

◎おもな協定事項		
項目	基準	
建築物	高さ	10m以下とする
	形態	周辺の景観に調和したものを基本とし、原則として、勾配屋根とする
その他	既存樹木を育成・保護し、修景・緑化に努める	



きさらぎの里地区(木曽郡木祖村)

3-4 制度別

3-4-3

景観地区

【景観地区】

市町村が、都市計画区域または準都市計画区域内において、市街地の良好な景観形成を図るために、都市計画に定める地区。地域地区の種類、位置、区域及び面積を定めるとともに、建築物の形態意匠に関する制限を定める必要がある。また、建築物の高さの最高限度または最低限度、壁面の位置の制限、建築物の敷地面積の最低限度を選択して定めることができる。

【景観法第3章第1節】

位置づけ

景観地区は、市町村が景観計画より積極的に良好な景観形成・誘導を図っていくための制度であり、都市計画として定める地区となっている。

また、景観地区は、都市計画法の美観地区の目的、規制手法を発展、拡充させ建築物や工作物などの制限、規制を行うことができる制度であり、景観地区の創設に伴って美観地区は廃止された。

活用の方向

美観地区は「市街地の美観を維持するために定める」地区であるため、既に一定の建築美が存在する地区でしか指定が困難なものとなっていた。

これに対し景観地区では、「市街地の良好な景観を形成するために定める」地区とされ、今後良好な景観を形成していこうとする地区の指定が可能で、幅広く活用できるものとなっている。

おもな内容

内容的には、建築物に関する規制に加え、工作物や一定の行為規制(木竹の伐採や物品の堆積等)などについても必要に応じて市町村の条例で規制できることが、美観地区との違いとなっている。

- ①景観地区に関する都市計画では、必ず定める内容として、
 - ・建築物の形態意匠の制限
 必要なものを定める内容として、
 - ・建築物の高さの最高限度または最低限度
 - ・壁面の位置の制限
 - ・建築物の敷地面積の最低限度
 という仕組みである。
- ②これらを定めた場合は、一定の景観地区内の建築物について、斜線制限を適用除外できる特例措置がある。
- ③工作物は、形態意匠や高さなど建築物と同様の規制を行うことができ、具体的な内容や手続きは条例で定める仕組みとなっている。
- ④「土地の形質の変更」「木竹の伐採」「廃棄物等の物件の堆積」といった行為規制は、制限内容を条例で定める仕組みとなっている。

ポイント

適用可能な地区と規制内容のバランスは、次のようにとらえることができる。

- ①景観地区は、認定制度を用いるなど厳しい規制が可能である一方、意匠形態以外は選択制であるため、必要なものを定めれば良い仕組み。
- ②各項目について具体的にどの程度の基準を定めるかは、地域の実情を勘案して定めることが可能。
- ③従って、基準自体を厳しいものとするとも、緩やかなものとするとも可能となり、基準の程度は場所に応じた内容で、わかりやすく客観的に定める方向が求められる。

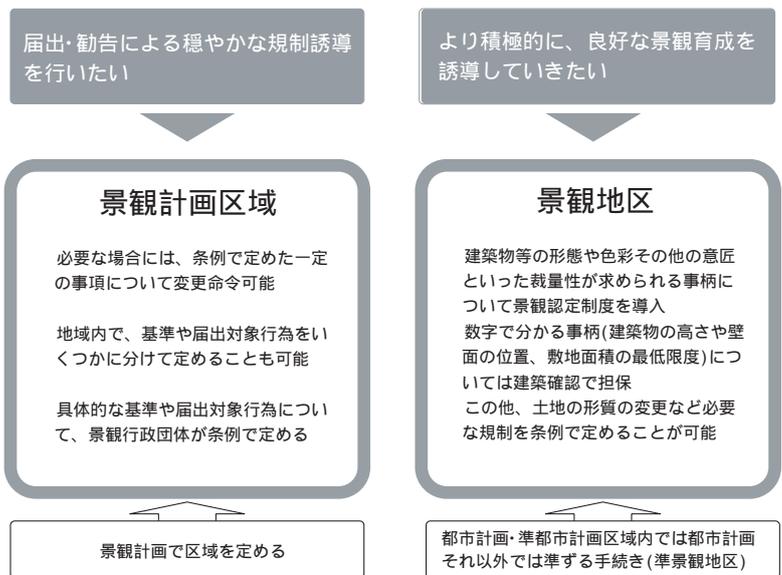
【景観地区の活用】

景観地区は、積極的に良好な景観形成を図っていく仕組みとして構築され、その特徴は認定制度にある。

建築物や工作物の形態意匠の制限は、一義的・定量的に定めることが難しかったが、都市計画として裁量的・定性的な基準を定め建築物などの計画内容との適合性を認定制度により裁量的に判断することで、地域の景観の質を能動的に向上させることができる。

届出・勧告による緩やかな規制誘導として位置づけられる景観計画区域に対して、景観地区はより積極的に景観形成を誘導できる。

内容の違いは右図の通りであるが、具体的活用する場合は、下表のように幅広い内容が想定できるものとなっている。



【地区と活用のイメージ】

対象となる地区は、立地特性などによって様々な要素や特性をもつため、それぞれ地区の特徴となる条件や目標を明確にする必要がある。

また、規制手法の活用についても地域の実状に合った項目を選択し、柔軟な運用が求められる。

地区イメージや活用の幅を例示すると表のような内容が考えられる。



【制限を担保する仕組み】

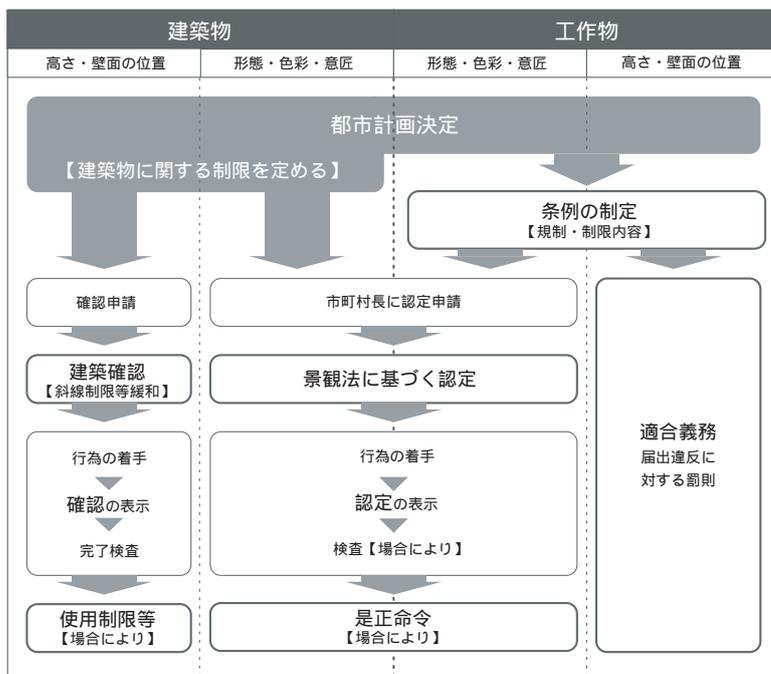
- 景観法に基づく認定制度によるもの
 - ・ 建築物の形態意匠の制限
- 建築確認によるもの
 - ・ 建築物の高さの最高限度または最低限度
 - ・ 壁面の位置の制限
 - ・ 建築物の敷地面積の最低限度

【認定制度の仕組み】

景観地区の認定制度は、各建築行為に対し周辺との調和を見ていく仕組みとしたことで良好な景観形成に大きな効果を持っている。ただし、認定制度は地域に密着した規制担保の方法であり、規制強化が目的ではないため、基準の幅広い運用が求められる。

景観地区内の建築物や工作物(条例で定めた場合)の色彩やデザインは、景観地区で定める「建築物の形態意匠の制限」に適合することの認定が必要である。

この制度により、地元の即地的な環境を良く知る市町村長が、周辺との調和をふまえて認定を行うことが可能となっている。



○美観地区

- 都市計画区域における地域地区として都市計画決定
- 美観地区条例において種別に応じた承認基準の認定
- 承認基準 = 確認行為となる高さ、意匠、色彩+調和や違和感などの裁量基準

○景観地区

- 都市計画区域における地域地区として都市計画決定
- 数字で分かる事柄 (建築物の高さや壁面の位置、敷地面積の最低限度) は建築確認で担保
- 建築物の規制のうち裁量等が必要な部分は認定行為

【景観地区の事例】

江戸川区では、一之江境川親水公園とその沿線両側20mの地域約18haについて、親水公園の水と緑豊かな環境を基軸とした魅力ある市街地環境の創出を図るため、「景観地区」と「景観形成地区計画」の都市計画決定を行っている。

主な内容として、景観まちづくりの目標を定めるとともに、建築物の高さ、敷地面積の最低限度、色彩、屋外広告物の設置の制限などについてルール化されている。



◎一之江境川親水公園沿線景観地区の概要

項目	基準	
地区の区分	住居地区(約17.2ha)	複合住宅(約1.5ha)
建築物の形態意匠の制限	建築物の外観(外壁、屋根、建具等)の色彩は、一之江境川親水公園の自然や景観上優れた周辺環境と調和したものとし、次に掲げる色彩を用いないこと。 <ul style="list-style-type: none"> ①色相がR(赤)、YR(黄赤)、において、彩度7以上のもの ②色相がY(黄)において、彩度5以上のもの ③色相がGY(黄緑)、G(緑)、BG(青緑)、B(青)、PB(青紫)、P(紫)、RP(赤紫)において、彩度3以上のもの 	
建築物の高さの最高限度	①建築物の高さは一之江境川親水公園に平行して接する道路の敷地境界線までの距離が <ul style="list-style-type: none"> ○10m以内/水平距離の0.6倍に10mを加えたもの以下 ○10mを越え20m以内/16m以下 ②敷地面積が300㎡以上で公開空地が親水公園の境界線に接する場合、親水公園等境界線からの距離が <ul style="list-style-type: none"> ○10mを越え20m以内/19m以下 	①建築物の高さは、16m以下 ②敷地面積が300㎡以上で公開空地が親水公園の境界線に接する場合 <ul style="list-style-type: none"> ○19m
壁面線の位置の制限	<ul style="list-style-type: none"> ○壁面の位置の制限については、建築物の外壁または柱の面から、道路境界線等までの距離は、0.5m以上とする。 ○一之江境川親水公園と並行して接する道路に接続し、新設、拡幅により整備された道路に接する敷地の建築物については、その道路の境界線から0.5m以上とする。 	
建築物の敷地面積の最低限度	<ul style="list-style-type: none"> ○100㎡とする。 ○従前の敷地がこれを下回る場合で、敷地全部を一敷地として使用する場合は、当該敷地面積を最低限度とする。 	

01 長野県の景観特性

02 基本目標

03 景観育成手法と事例

04 参考資料

3-4 制度別

3-4-4

地区計画

地区計画とは、

一定のまとまりを持った「地区」で、その地区の実情に合ったよりきめ細かい街づくりのための規制を行う制度。指定された用途地域の規制を、強化・緩和でき、街区の整備・保全を図る。

景観法の制定に伴う改正で、地区計画の内容のひとつである地区整備計画に「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」を定めることができる。

位置づけ

地区計画とは、都市計画法に定められた都市計画の種類の一つで、住民の生活に身近な地区を単位として、道路、公園などの施設の配置や建築物の建て方などについて、地区の特性に応じてきめ細かなルールを定めるまちづくりの計画と位置づけられる。

たとえば、景観や街並みを維持するために、建物の高さの最高限度を定めたり、緑の多いまちづくりがしたいから、樹木を植えられるように建物を道路から1.5メートル離して建てよう、といったようなことを決めることができる。

活用の方向

地区計画では、地区のまちづくりの目標や将来像を「地区計画の方針」として、また、建物の建て方に関する具体的なルールを「地区整備計画」として定める仕組みになっている。

地区計画をつくった後、新しく家を建てる方や増築をする場合は、地区計画の届を提出し、みんなで地区計画のルールを将来にわたって守り育てていく流れになる。

おもな内容

地区整備計画で定めるおもな建物の建て方のルールとねらいには以下のようなことが上げられる。

- | | |
|---------|-----------------------------------|
| ・建物の用途 | その地区にふさわしい建物を建てられるようにする。 |
| ・敷地の大きさ | 長野としての良好な住環境を育成できるようにする。 |
| ・壁面の位置 | 植栽スペースなどを設け、ゆとりのある街並みを育成できるようにする。 |
| ・建物の高さ | その地区にふさわしい高さの建物を建てられるようにする。 |
| ・へいの高さ | 開放的な明るい街並みを形成できるようにする。 |

ポイント

景観法の景観計画や景観地区の制度と地区計画の内容は近いものでもあり、それぞれの規定項目を比べ、地域の整備課題やまちづくりのルールとすべき内容について、制度の適切な選択と適用を考えることで、地域の自立的なまちづくりや環境保全、持続的な景観育成を進めることができる。

【地区計画の構成】

地区計画は『地区計画の方針』と『地区整備計画』の2つから成り立っている。

●地区整備計画に求められる内容

1. 地区施設の配置及び規模

- ・地区内で利用する道路、公園、緑地、広場などを地区施設として定めて確保

2. 建築物や敷地などの制限に関すること

・建築物等の用途の制限

建物の使い方を制限し、用途の混在を防ぐ

・容積率の最高限度又は最低限度

周囲に調和した土地の有効利用を推進

・建ぺい率の最高限度

庭やオープンスペースが十分にとれたゆとりのあるまち並みづくり

・建築物の敷地面積の最低限度

狭小な敷地による居住環境の悪化を防止

・建築面積の最低限度

ペンシルビルを防ぎ、協同化等による土地の高度利用を促進

・壁面の位置の制限

道路や隣地への圧迫感をやわらげ、良好な外部空間づくりを推進

・建築物等の高さの最高限度又は最低限度

まち並みの揃った景観の形成や土地の高度利用を促進

・建築物等の形態又は意匠の制限

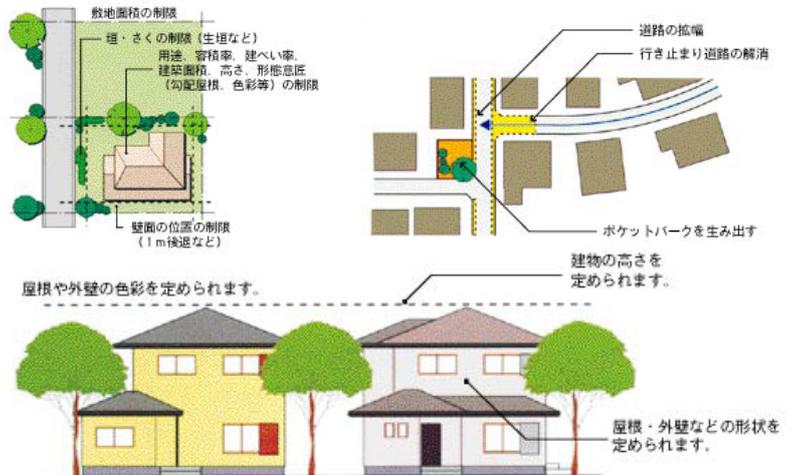
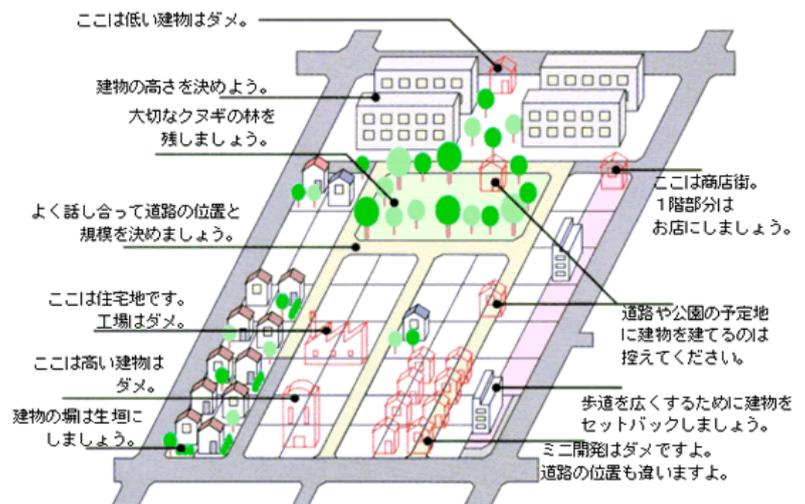
色や仕上げ、建物のかたち・デザインを統一し、まとまりのあるまち並みを推進

・垣又はさくの構造の制限

垣やさくの材料や形を定め、生垣にして緑の多いまち並みを推進

3. その他土地利用の制限

- ・現存する樹林地、草地などの良い環境を壊さないように保全



●計画内容の参考イメージ

【地区計画の事例】

●長野市三本柳地区

計画の内容は、一般住宅地区、学校および公園地区、12m沿道住宅地区ごとに、「用地」、「壁面位置」、「形態・意匠」、「外構・緑化」について具体的に定めている。



●長野市飯綱高原地区

飯綱高原のもつ自然環境の保全と地区の調和ある発展をもとに、市街地や周辺観光地と連携した国際リゾートゾーンの形成を推進するために、次のような地区ごとに住宅地の開発や建築などの基準をルール化している。

- ・別荘住宅地区
- ・アクティビティ地区
(生活支援・観光交流拠点)
- ・スポーツレクリエーション地区
- ・自然探勝地区



01
長野県の景観特性

02
基本目標

03
景観育成手法と事例

04
参考資料