

# えひめ

## 景観計画策定 ガイドライン

愛媛県



## はじめに

愛媛県は、多島美を誇る瀬戸内海、西日本最高峰の石鎚山、日本最古の名湯・道後温泉、更には、お接待に代表される遍路文化など、豊かな自然や伝統文化に恵まれており、これらが調和して、県内各地に美しい景観が形成されております。

今日、このように良好な景観を保全、創出し、地域の活性化を図ることが重要な課題となっており、特に、市町村合併後の新市町においては、「景観」を要素としたまちづくりに新たにに取り組む良い機会であります。

こうした中、今年6月に全面施行された景観法に基づき、景観行政団体となった自治体においては、「景観計画」を策定することにより、良好な景観の形成を図りながら、地域特性を生かしたまちづくりを具体的に推進することが可能になりました。

そこで、本県では、こうした取り組みを進める市町を支援するため、このたび、「景観計画」を策定するに当たっての手引き書として、その手順や留意事項等を取りまとめた「えひめ景観計画策定ガイドライン」を策定しました。

このガイドラインは、計画をイメージしやすいように、関係図書の作成例や各制度の活用事例、多くの図、写真などを盛り込んでおります。

本ガイドラインが、多くの関係者の皆様方に広く活用され、各地域で景観まちづくりが積極的に展開されることを念願しております。

平成17年11月

愛媛県知事 加戸守行

# 目次

第1章 えひめ景観計画策定ガイドライン作成にあたって	1
1-1. えひめ景観計画策定ガイドライン作成の背景	1
1-2. 本ガイドラインの位置づけ	1
1-3. 「景観」の捉え方	2
1-4. 「まちづくり」とは	2
1-5. 景観計画について	3
1-6. 景観計画策定の意義・効果	5
(1) 景観計画策定の意義	5
(2) 景観計画の策定による効果	6
1-7. 地域特性に応じた景観計画の検討	7
第2章 景観形成に係る施策体系等の整理	8
2-1. 景観法に関連する法制度の整理	8
(1) 景観法の成立過程	8
(2) 美しい国づくりに向けた施策の体系と景観法の位置付け	9
(3) 国及び県による景観形成ガイドライン等の策定状況	10
2-2. 県の景観形成に係る施策体系の整理	11
第3章 景観計画の作成手順の整理	12
3-1. 「景観計画区域」を設定する	14
3-2. 「良好な景観の形成に関する方針」を考える	17
(1) 「景観形成に係る特性・課題」を整理する	18
(2) 「まちづくりの将来像」を考える	21
(3) 「良好な景観の形成に関する方針」を設定する	24
3-3. 「良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項」を考える	32
3-4. 「景観重要建造物又は景観重要樹木の指定の方針」を考える	48
3-5. 「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」を考える	58
3-6. 「景観重要公共施設の整備に関する事項及び景観重要公共施設 の占用等の基準」を考える	62
3-7. 「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」を考える	68
3-8. 「自然公園法の許可の基準」を考える	73
3-9. 景観計画に活用できる制度	75
(1) 「景観協定に関する事項」を考える	75
(2) 「景観地区に関する事項」を考える	79
(3) 「準景観地区に関する事項」を考える	83

(4)「その他」を考える	85
①地区計画等における建築物等の形態意匠の制限	85
②景観整備機構の活用	87
③景観協議会の活用	89
3-10. 景観計画の計画図	91
景観計画図書の例（イメージ）	92
3-11. 景観計画策定手続きの整理	114
(1) 景観計画と景観法委任条例及び自主条例との関係	114
(2) 条例制定について	115
(3) 景観計画策定の手続き	119

<b>第4章 住民との協働による景観形成の方向性の検討</b>	<b>120</b>
---------------------------------	------------

4-1. 住民の意見を反映させるために必要な措置の検討	120
(1) 景観まちづくりに導入が考えられる住民参加手法	120
(2) 景観計画の策定プロセスを踏まえた住民意向の反映	121
(3) 住民意向の反映手法の具体的イメージ	122
(4) 住民・事業者・行政の取り組み体制づくり	126
4-2. 住民等提案制度	128

<b>参考資料</b>
-------------

1. 既存の行為制限（各法、県条例等）	131
2. 各種景観形成の支援策の概要	138

※本ガイドラインでは、記載内容に応じて下記に示す表現方法を用いている。

凡 例	
	景観計画で定める事項等の記載事例
	例示又は事例
	考え方等を示したもの、コラム的なもの

# 第1章 えひめ景観計画策定ガイドライン作成にあたって

## 1-1. えひめ景観計画策定ガイドライン作成の背景

近年、経済社会の成熟化に伴う住民の価値観の変化等により、個性のある美しい街並みや景観の形成が求められるようになってきている。このような景観をめぐる状況の変化に対応し、都市から農山漁村まで全ての地域において良好な景観の形成を促進し、個性あるまちづくりを実現するため、わが国で初めて景観についての総合的な法律として景観法が平成16年6月に制定された。

本県においても、景観に関する関心の高まりへの対応や活力あるまちづくりを推進するため、景観行政を担う主体と位置づけられる市町が積極的に景観づくりに取り組むことが望まれる。

特に、本県は全国的にみても市町村合併が進んだ地域であり、今後、市町で新たに始まるまちづくりに景観の重要性を位置づけることや住民参加などまちづくりとの連動性を高めることが期待できることから、景観づくりを通じた地域の活性化を図る好機とも考えられる。

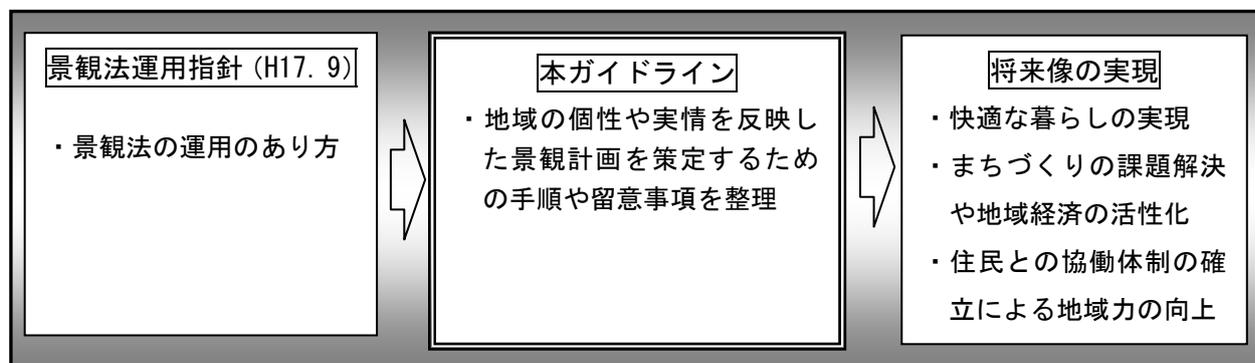
こうしたことを踏まえ、本ガイドラインは、下記のような位置づけのもと作成する。

## 1-2. 本ガイドラインの位置づけ

良好な景観は、地域の自然、歴史、文化、風土等によって良好な景観は多様であることから、景観は、地域の個性を伸ばすよう多様な形成を図るべきであり、そのために、景観行政団体となった市町が、各地域の望ましい将来像実現に向けて、地域の実情に応じた特色ある「景観計画」を策定していく必要がある。

このため、本ガイドラインは、「景観法（平成16年6月）」及び「景観法運用指針（平成17年9月）（以下、「運用指針」という。）」に基づき、今後、景観行政を進めていく上で、その機軸となり、地域の個性や実情を反映した「景観計画」をどのような考え方のもと策定していくのか、どのような内容を盛り込んで行けば良いのか、また、その手順や留意事項はどのようなものであるのか等を示すことによって、市町が景観計画を策定する際の手引書となるよう策定したものである。

### <景観法とガイドラインの関係>



### 1-3. 「景観」の捉え方

景観法には、「景観」についての特段の定義を置いていないが、本ガイドラインにおける「景観」の捉え方を景観法の趣旨を踏まえて、以下のように設定する。

＜「えひめ景観計画策定ガイドライン」における景観の捉え方＞

- ・ 景観は、まちを構成する緑・水等の自然や建築物・工作物等の視覚に映るものだけでなく、その地域で永く営まれてきた人々の生活（くらし）や活動が積み重なったものと考えられる。すなわち、建物の色やデザイン、緑などの自然や建物などの人工物だけでなく、人々の営みまでを含めて景観を捉えることとする。
- ・ 本ガイドラインでは、住民参加や様々なルールのもと、景観をより良くすることによって地域の環境を改善していく取り組み、すなわち「景観づくり」と「まち（地域）づくり」を連動させた「景観まちづくり」の観点を重視し、景観づくりを通じた地域の価値の発見と共有化により地域活性化を図ることを念頭に置きながら、景観を捉えるものとする。



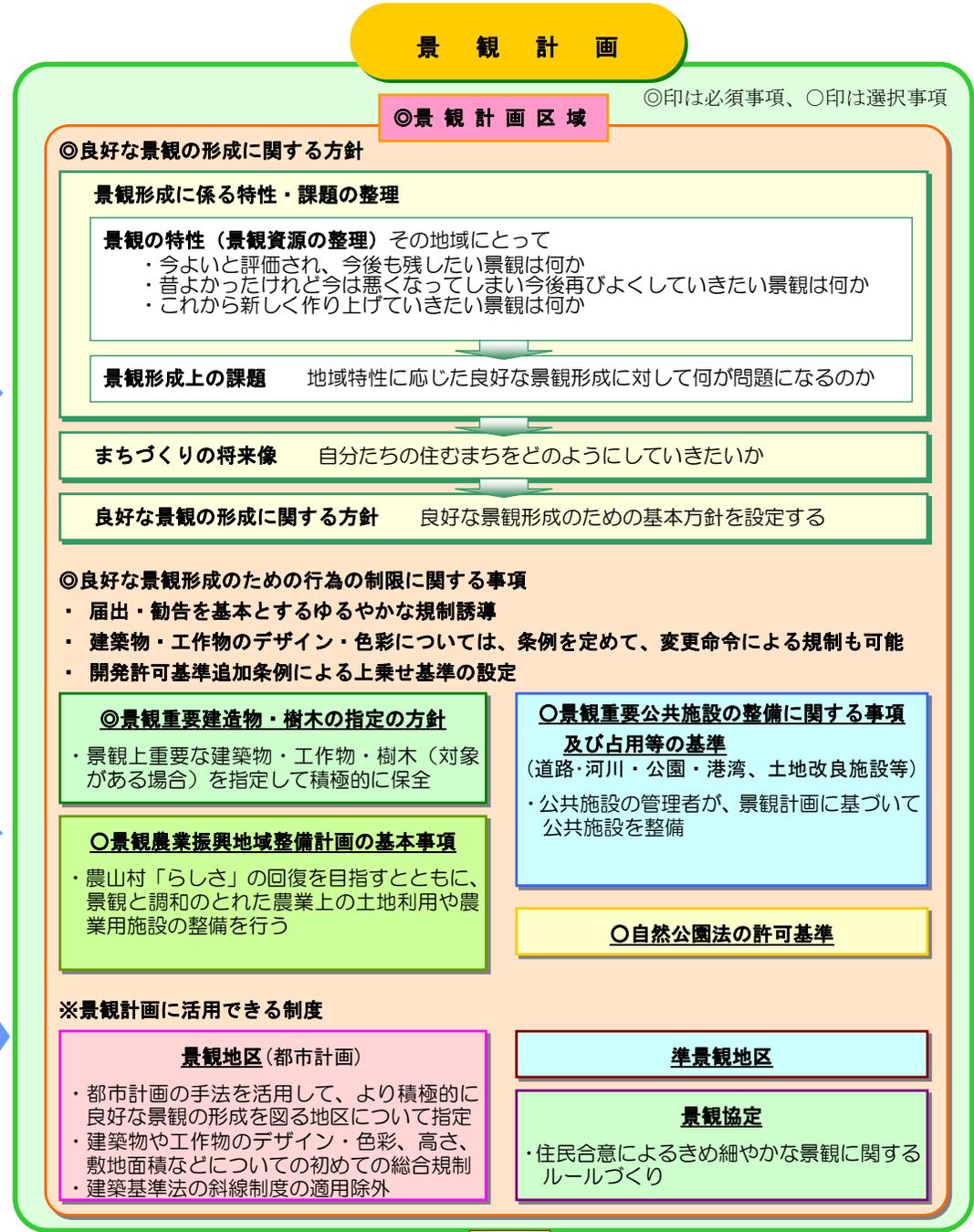
### 1-4. 「まちづくり」とは

「まちづくり」とは街路や公園、建物と言った単なるまち空間の創造(都市デザイン)ではなく、社会、経済、文化、環境等、生活の根幹を構成するあらゆる要素をも含めた暮らしそのものの創造である。従って、いわゆる都市地域のみを対象としているのではなく、農山漁村地域も含めた行政区域内の全ての地域を対象に使用される言葉である。そのため、本ガイドラインにおいても「まちづくり」という言葉を使用している。

# 1-5. 景観計画について

景観計画とは、景観行政団体となった市町が、各市町の総合計画や市町都市計画マスタープラン等に基づき、地域住民との協働により良好な景観形成を図りながら、地域特性を活かした「まちづくり」を具体的に実現していくための計画である。

また、景観計画は、景観行政団体が景観行政を進める場であり、同団体の独自性を発揮して策定していくことが望まれる。



住民との協働

景観協議会・景観整備機構

市町総合計画

市町都市計画マスタープラン

良好な景観形成のための各種事業

- ・まちづくり交付金
- ・里地棚田保全整備事業
- ・文化財保存事業 他

屋外広告物法との連携

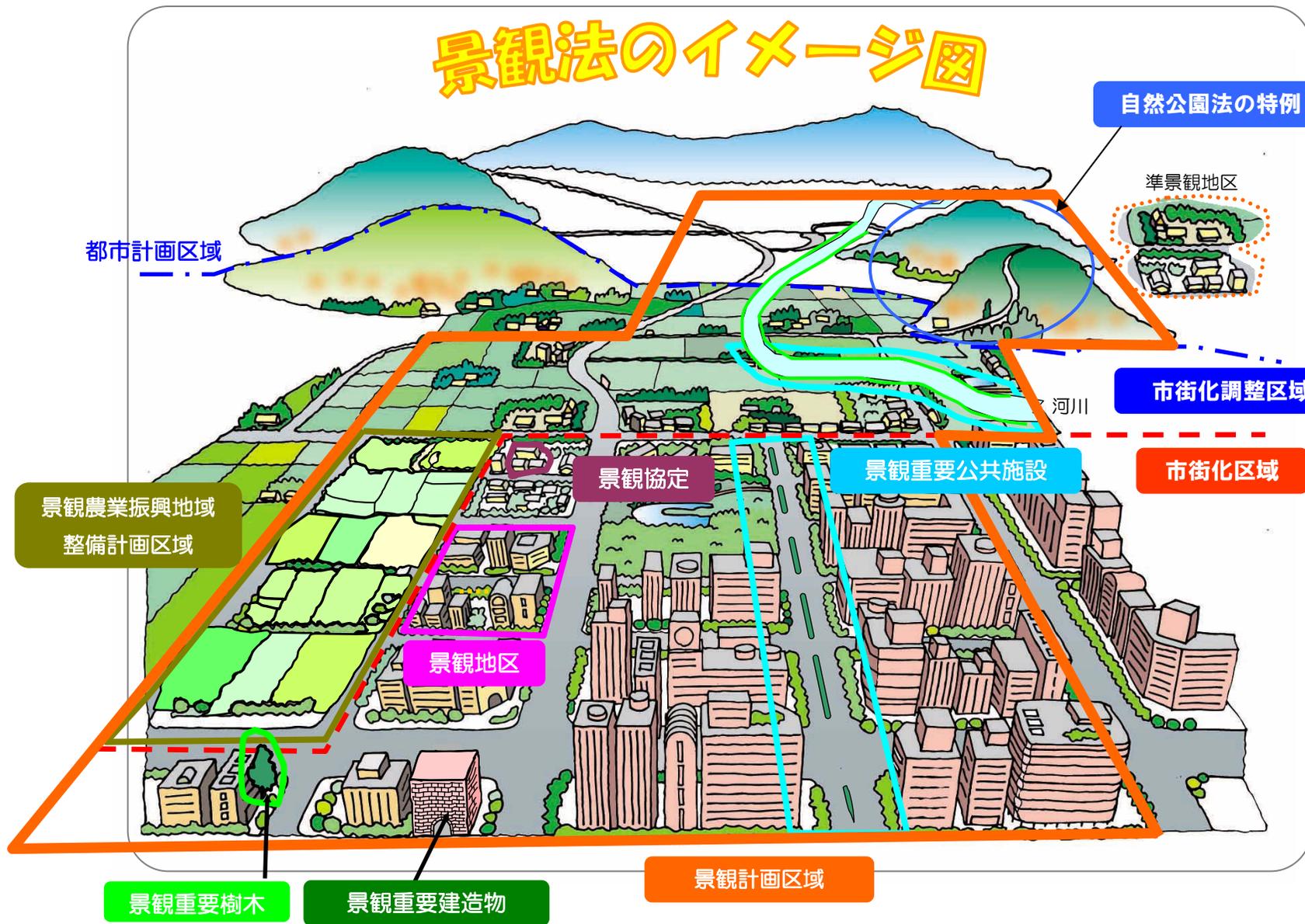
○屋外広告物の表示・掲出物件設置に関する行為の制限

住民等による提案制度

規制緩和措置の活用

地域特性を活かしたまちづくり

# 景観法のイメージ図



## 1-6. 景観計画策定の意義・効果

### (1) 景観計画策定の意義

景観計画は、都市、農山漁村、自然的な地域などを広く対象としていること、また、現に優れた景観を有するところだけではなく、新たに良好な景観を形成すべきところも対象であること、さらには住民、NPO等からの計画提案が可能といった住民参加の仕組みを用意していること、などの特徴を有している。

こうしたことを踏まえ、下記に景観計画策定の意義（景観計画の価値や重要性）を示す。

#### 1. 「普通のまち」が取り組む景観まちづくりを支援する第一歩

景観計画では、歴史的な街並みや学術的に価値の高い建造物など現に優れた景観を有する地域だけでなく、新たに良好な景観の形成を目指す地域も対象となる。

このため、市町村合併により新たなまちづくりが展開される地域において、それと連携した景観づくりの実現や、農山漁村、自然的な地域などこれまで積極的な景観形成に取り組んでいない（あるいは、取り組むことができなかった）地域など、「普通のまち」が取り組む景観まちづくりを支援する第一歩となりうるものと考えられる。

#### 2. 「都市から農山漁村」まで県内のあらゆる地域での景観づくりに役立つ

景観計画は、都市、農山漁村、自然的な地域等を広く対象としていることから、あらゆる地域に活用できる事業手法及び規制誘導手法メニュー等が拡充されている。

また、景観計画の対象となる土地の区域は、行政区域全体を景観計画区域とすることができる。その場合、地域特性の異なるエリアが一つの計画区域に入ってくることになるが、この場合、景観計画の中でいくつかの区域を区切って、それぞれの区域の特性に応じた届出対象行為や基準を分けて定めることも可能となっている。

さらに、景観計画は、「景観のマスタープラン」としての役割も担っており、景観行政団体の考え方を自由に記述することも可能である。これまで自主条例に基づいて定められている「景観基本方針」や「景観基本計画」等を当該方針として位置付け直すことも可能である。

#### 3. 地域主体の自律的で継続的な景観づくりに向けた機運づくり

目に見える景観は地域に暮らす人々の関心を集め、地域に暮らす人々が“その地域”に関心を持つ大きなきっかけとなるものと考えられる。

景観計画はそのまち（地域）づくりの入り口として、その地域づくりの取り組みへと展開していくことが可能であり、地域主体の自律的で持続的な景観づくりへ繋がるとともに、地域の景観を地域で育むことが可能になるものと考えられる。

## (2) 景観計画の策定による効果

前述の景観計画策定の意義等を踏まえ、策定によって期待される効果を下記のとおり示す。

### 1. 各地域の快適な暮らしの実現

景観法の理念においては、「良好な景観は、美しく風格のある国土の形成と潤いのある豊かな生活環境の創造に不可欠なものであることから、現在及び将来における国民共有の資産」であるとされており、各地域の「普通のまち」の景観づくりを支援することを念頭においた法となっている。このため、これまで積極的に景観行政に取り組んできた市町に加え、市町村合併によって新たなまちづくりを始める市町や活性化、住環境の向上を図りたい地域など「普通のまち」において、景観づくりに向けた取り組みが進展し、快適な暮らしが実現できることが期待される。

### 2. まちづくりの課題解決や観光振興、交流人口の増加による地域経済の活性化

景観をより良くすることによって地域の環境を改善していこうとする取り組みは、地域で暮らす人々が地域の価値を発見し、それを互いに共有できるきっかけになると考えられる。また、景観づくりは魅力あるまちづくりや地域住民にとって愛着のあるまちづくりに向けた出発点になるものと考えられる。

こうしたことから、市町において、良好な景観形成のみならず、まちづくり全般の課題解決や観光振興、交流人口の増加による地域経済の活性化につながることを期待される。

### 3. 住民と行政との協働体制の確立による地域力の向上

地域の良好な景観を守り育てていくためには、地域住民が主役となって活動していく必要がある。自分たちが望む良好な景観を形成するためには、めざす景観の将来像を住民自らの手でまとめていくことが大切である。

こうしたことを踏まえ、策定プロセスに多様な住民参加を取り入れることにより、市町において、住民の景観まちづくりに対する意識を高め、主体的な景観形成に向けた機運づくり、ひいては住民と行政が一体となってまちづくりを進める「地域力」が向上することが期待される。

なお、景観計画は、都市計画の仕組みと同様に、土地の所有者等の一定の同意を得た場合に、住民やまちづくり NPO からの提案が可能な仕組みとなっている。

※地域力：ここでは地域の自治能力やまちづくりに係る人材が確保・育成されること



### 1-7. 地域特性に応じた景観計画の検討

景観計画は、市町の「景観に関するマスタープラン」であるので、その対象は行政区域全体など広く設定することが望ましい。

しかしながら市町においては、景観計画策定には地域住民との協働が不可欠であることから、最初から行政区域全体を対象とするのではなく、熟度・重要度等の高い区域から景観計画区域を定め景観計画を策定していくことも可能である。

そして、同計画区域の効果を発揮させることによって、同計画区域外の地域住民の理解を深めること等により、同計画区域の範囲を拡大し、最終的には行政区域全体を景観計画区域としていくことが望ましい。

市町は、行政区域内の景観形成に係る各々の地域の特性を整理して、それらを活かせるように景観計画を策定していく必要がある。下表に景観計画を策定していく地域特性の参考事例を示しているが、市町においては、地域独自の個性あるまちづくりを進めていくために、これらの内容を参考に創意工夫をして景観計画を策定していくことが望まれる。

#### <地域特性の参考事例>

地域類型	地域特性
海岸・港湾	(1) 歴史的環境を有する地域
	(2) 美しい特色のある自然海岸の保全と創造が必要な地域
	(3) 臨海部で港湾施設の整備と一体的に土地利用の転換が進められている地域
	(4) 養殖いかだ・海苔ひびなどの漁労に関する地域
空港及び周辺	(5) 空港の位置する地域
中心市街地	(6) 中心部でオフィスビルや商業施設が集積する地区で、道路幅員が狭く道路斜線制限や隣地斜線制限の影響により、建物の頂上部が不統一な形態の建物が目立つ地域
	(7) 商店街の空洞化やにぎわいの喪失により商店街の景観が荒廃している地域
一般市街地	(8) コンビニ、小規模オフィス等が立地する用途混在の市街地で、電柱には広告看板等が散在している地域
	(9) 庁舎、文化施設等公共公益施設が集積する地域
郊外の住宅地	(10) 居住者の高齢化、建物の老朽化等によってオールドタウン化現象がみられつつあり、建築物等の更新と併せた街並み景観の維持・向上が必要な地域
工業地	(11) 工業施設が集積する地域
	(12) 伝統的な地場産業が集積する地域
みどりの拠点	(13) 大規模な公園緑地の地域
歴史的な市街地・集落地	(14) 歴史的な建造物や街並みが残る地域
城郭周辺市街地・集落地	(15) 城周辺地域
幹線道路沿道	(16) 幹線道路沿道周辺で、大型店舗等が立地している地域
農山漁村	(17) 長い年月をかけて山を切り拓き今まで守り続けている棚田地域
	(18) 中山間地域の地形にあわせて作付けされている茶畑・樹園地・段々畑等の畑作地域
	(19) ため池・泉・水路等の農業用水利施設により良好な水辺空間が形成されている地域
	(20) 茶堂、茅葺民家等の伝統的建築物や、歴史的土壌改良施設、農林水産業の営みとともに育まれた伝統行事や文化が継承されている地域、及びその他農山漁村特有の豊かな風景が展開されている地域
	(21) 農地の耕作放棄地化や資材置場・廃車置場等無秩序な農地転用、また、観光客を対象とした看板や土産物屋等の増加により景観が悪化している地域
	(22) ほ場整備等の土地改良事業や、景観作物、市民農園等の展開による耕作放棄地の有効活用等を予定している地域
	(23) 農村公園・農産物直売所などの都市との交流施設の整備により地域の活性化が期待される地域
	(24) 森林活動が展開される地域
	(25) 漁業活動が展開される地域
自然環境保全のための地域	(26) 自然公園、景勝地
	(27) 用材林・防災林などの森林の利用に関する地域



#### <景観計画区域の設定パターン>

<p><b>パターン1：行政区域全域を区域に設定</b></p> <p>すでに景観条例を策定している市町では、市町全域を条例対象として景観誘導しているケースが多いものと考えられる。既に景観に関する基本的な考え方が示され、景観条例を景観計画に移行する場合等においては、市町全域を対象に景観計画を策定することが考えられる。</p>	
<p><b>パターン2：行政区域等をエリア分けして設定</b></p> <p>市町全域ではなく、地域特性や景観特性に応じたエリアを限定（複数エリアも可）して景観計画を策定するパターンである。</p>	
<p><b>パターン3：一部の区域を限定して設定</b></p> <p>行政区域のなかで、特に積極的に景観形成や規制誘導を図る区域を限定して景観計画を策定する場合が想定され、「すぐに動き出すことができる」という点で有効な区域パターンと考えられる。</p> <p>パターン2との違いは、景観計画区域となるエリアが分離・独立している点である。</p>	

## 第2章 景観形成に係る施策体系等の整理

### 2-1. 景観法に関連する法制度の整理

#### (1) 景観法の成立過程

##### 【景観法成立の背景】

- 景観を整備・保全するための国民共通の基本理念が未確立
- 自主条例に基づく行為の届出勧告等のソフトな手法の限界  
(景観をめぐる訴訟の多発)
- 地方公共団体による自主的取組みに対する、国としての税・財政上の支援が不十分

##### 【景観法の必要性】

景観を正面から捉えた基本的な法制を整備し、

- ・ 景観を整備・保全するための基本理念の明確化
- ・ 国民・事業者・行政の責務の明確化
- ・ 景観形成のための行為規制を行う仕組みの創設
- ・ 景観形成のための支援措置の創設 等

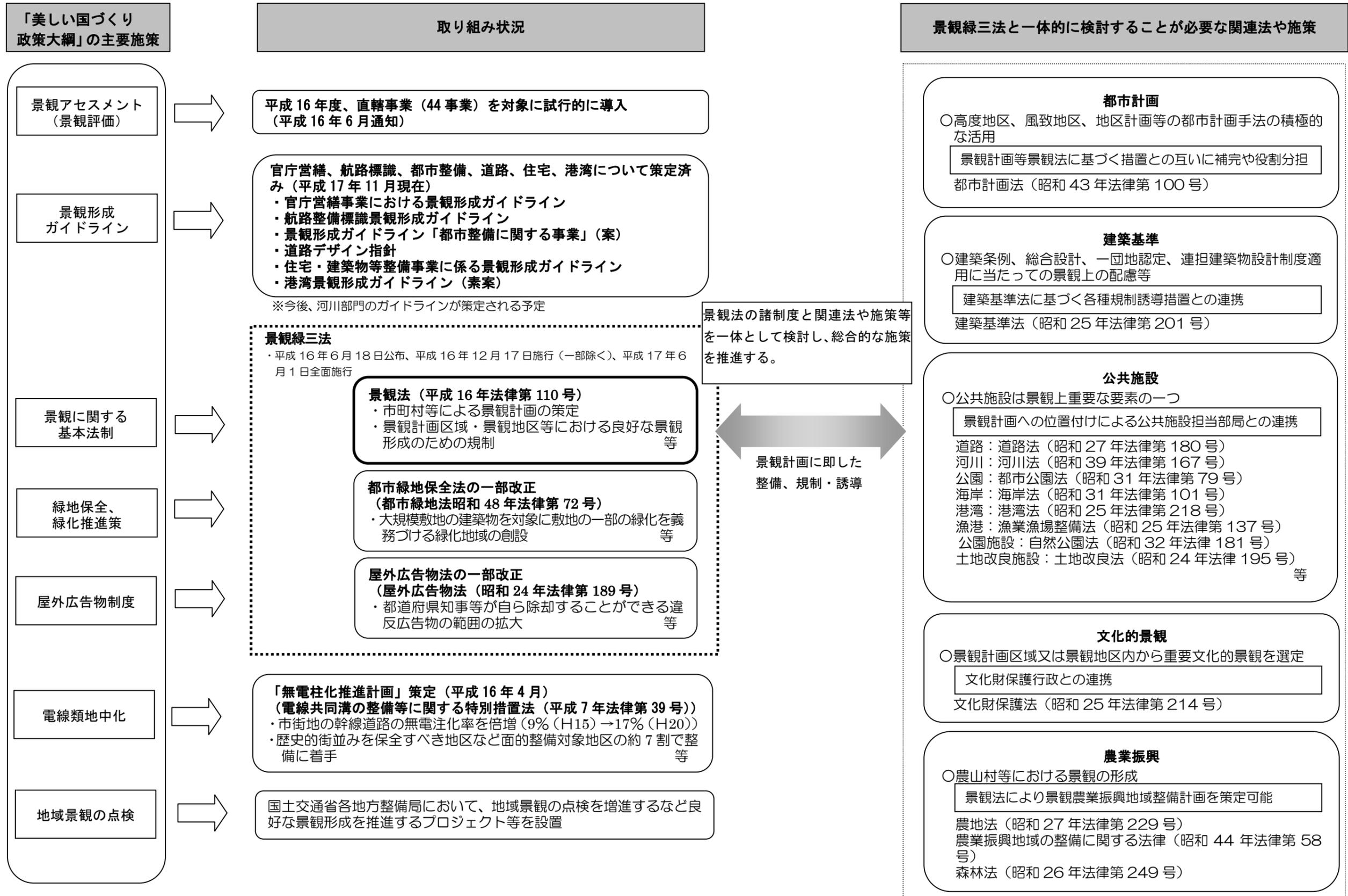
により、景観の意義やその整備・保全の必要性を明確に位置付けるとともに、地方公共団体に対し、いざという場合の一定の強制力を付与することが必要

#### <景観法の成立までの取り組みの経緯>

平成 15 年	
7 月 11 日	美しい国づくり政策大綱 公表
7 月 31 日	観光立国行動計画 公表
12 月 24 日	都市再生ビジョン 答申
平成 16 年	
2 月 10 日	景観法閣議決定
6 月 18 日	景観法公布
12 月 15 日	景観法政省令公布 ・ 景観施行令（平成 16 年政令第 398 号） ・ 景観法施行規則（平成 16 年国土交通省令第 100 号） ・ 都市計画区域外の景観重要樹木及び景観協定に関する省令（平成 16 年農林水産省令・国土交通省令・環境省令第 4 号） ・ 景観行政団体及び景観計画に関する省令（平成 16 年農林水産省令・国土交通省令・環境省令第 1 号） ・ 景観農業振興地域整備計画に関する省令（平成 16 年農林水産省令第 97 号）
12 月 17 日	景観法施行（一部施行）、景観法運用指針発出
平成 17 年	
6 月 1 日	景観法施行（全面施行）



(2)美しい国づくりに向けた施策の体系と景観法の位置付け



### (3)国及び県による景観形成ガイドライン等の策定状況

#### 【国土交通省】

国においては景観をめぐる状況の変化に 대응べく、平成 15 年 7 月に「美しい国づくり政策大綱」を策定した。そこでは、美しさの形成を、公共事業や建築活動などの際の特別なグレードアップとして実施するのではなく、原則として実施するべき要素の一つとして位置づけ、「事業における景観形成の原則化」「分野ごとの景観形成ガイドラインの策定等」を行うものと位置づけた。それに基づいて、策定された分野ごとの景観形成ガイドラインは次に示す通りである。

これらの各ガイドラインでは、主要な個別の景観要素について、基本方針ならびに整備の視点を示している。(個々の内容に関しては本ガイドラインでは省略する) この基本方針ならびに整備の視点は、今後、市町が行う景観形成の指針として位置づけられ、実際にはこれをもとに市町独自の工夫を凝らした整備の内容とすることが望まれる。

[参照 URL]

公共事業について、良好な景観形成を図るための景観形成ガイドラインが紹介されているページは次の通りである。( [http://www.mlit.go.jp/keikan/keikan\\_portal.html](http://www.mlit.go.jp/keikan/keikan_portal.html) )

#### <公共事業における分野毎の景観形成ガイドラインの策定状況>

官庁営繕、航路標識、都市整備、道路、住宅、港湾について策定済み(平成 17 年 11 月現在)

- ・官庁営繕事業における景観形成ガイドライン
- ・航路整備標識景観形成ガイドライン
- ・景観形成ガイドライン「都市整備に関する事業」(案)  
(別冊)都市整備に関する事業による良好な都市景観形成の事例
- ・道路デザイン指針
- ・住宅・建築物等整備事業に係る景観形成ガイドライン
- ・港湾景観形成ガイドライン(素案)

※上記以外にも、今後、河川部門のガイドラインが策定される予定となっている。

#### 【農林水産省】

##### ○景観農業振興地域整備計画を策定するための手引き

ガイドラインではないが、農林水産省においては「景観農業振興地域整備計画を策定するための手引き」を策定している。そこでは、景観農業振興地域整備計画の策定に主眼を置きつつ、農山村地域で景観法を活用する際の留意点や計画を策定するための手続き等について解説がされている。

##### ○美の里づくりガイドライン

本ガイドラインは、「美しい農山漁村づくりの主役は住民自身である」ことを基本的視点として、住民参加の実践テクニックも含めたプロセスや景観形成手法を用いた地域のアイデンティティ探しについて解説するとともに、美しい農山漁村と農林漁業、自然環境・伝統文化の保全や都市と農山漁村の交流が果たす役割についても解説している。

[参照 URL]

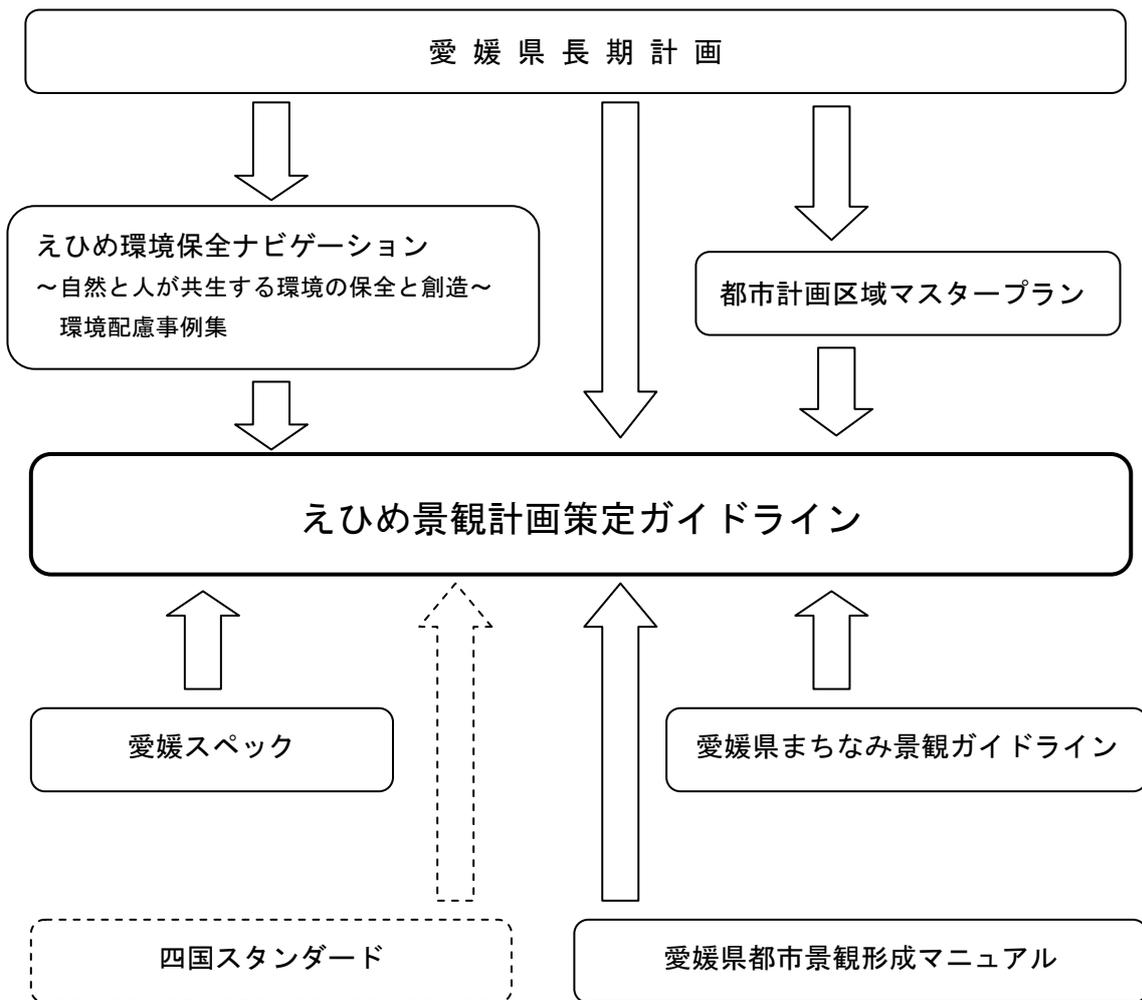
( <http://www.maff.go.jp/nouson/binosatogaidorain/binosatogaidorain.htm> )

【愛媛県】

○愛媛県まちなみ景観ガイドライン

「まちなみ景観」形成の重要な要素である建築物に焦点をあて、各地域にふさわしい「まちなみ景観」をつくっていく手助けとなるよう、計画・設計段階での基本的考え方と留意事項等を示している。

2-2. 県の景観形成に係る施策体系の整理



### 第3章 景観計画の作成手順の整理

「景観計画の図書」は、「計画書」（景観行政団体が景観行政推進のための考え方を示し、一定の行為に対して景観形成上の基準を設けていくもの）と「計画図」（土地に関し権利を有する者が、自己の権利に係る土地が景観計画区域に含まれるがどうかを容易に判断することができるよう表示する図面）によって表示するものである。

「計画書」の作成に関することは、p13～p90に、「計画図」の作成に関することはp91に記載している。

景観計画（計画書）の作成にあたっては、次ページに示した手順を参考に、市町における景観行政の取り組みや地域の実情を踏まえ、地域ごとの個性や特色を活かした地域色豊かな景観計画を策定していくことが望ましい。

なお、作成手順の図中の「景観計画の法定選択事項」については、この手順により、景観計画への記載の必要性の有無をチェックすることを含めて示している。

#### <景観行政の推進方策>

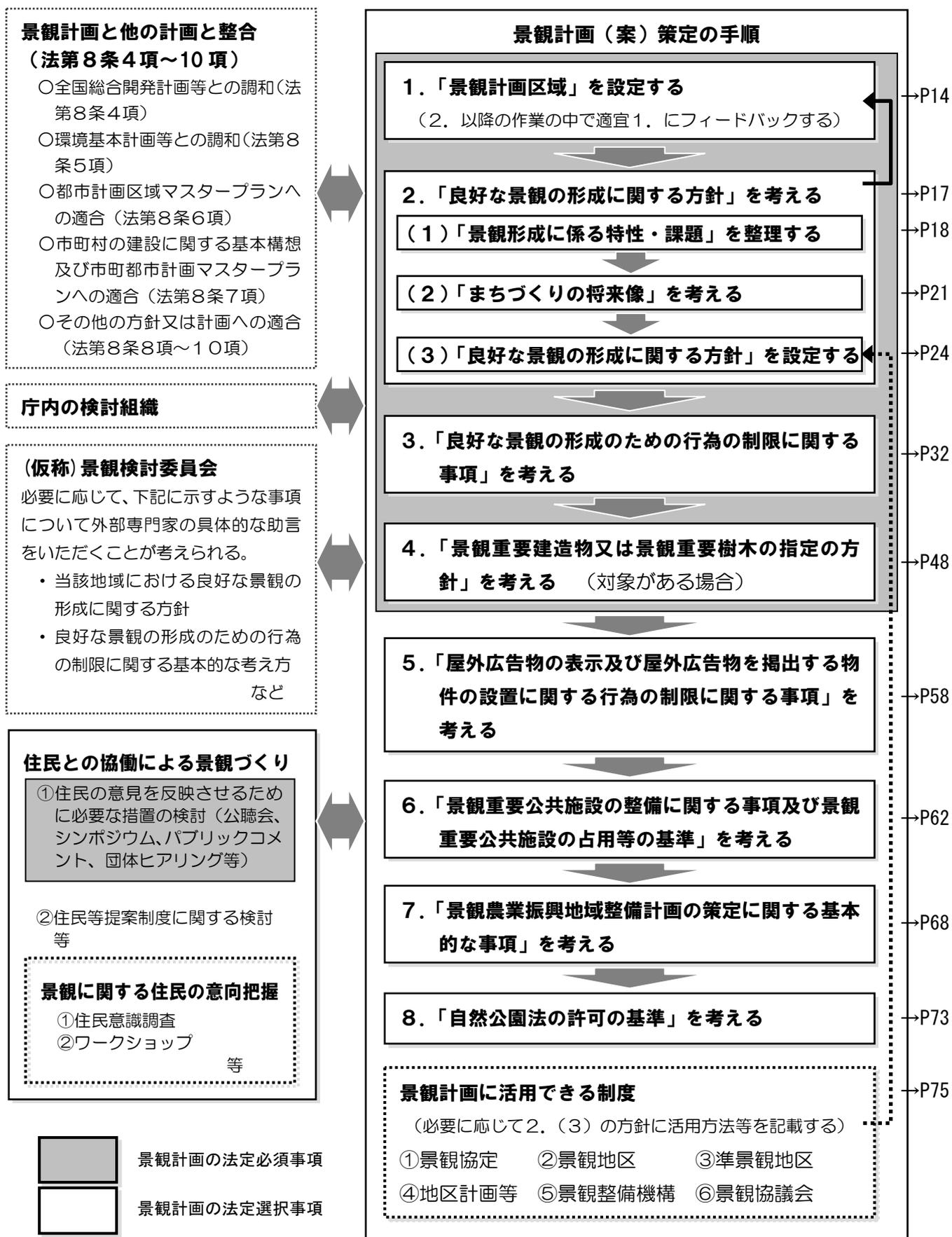
各市町が景観行政を進めるにあたっては、「景観計画」（p13に整理している1～8の図書）を策定するとともに、景観法において委任されている事項について「景観法委任条例」（p114）を合わせて制定することにより運用していくことになる。

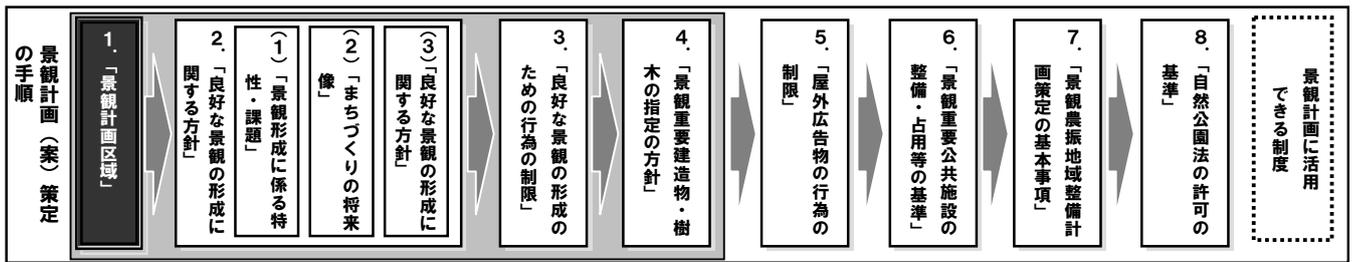
また、上記の「景観計画」等以外に、より担保力の強い規制を行うことができる都市計画法に基づく制度である「景観地区（p79）」及び「地区計画等（p85）」や都市計画区域外等でも景観地区と同様の規制力を伴う制度である「準景観地区（p83）」、並びに土地所有者等の合意により詳細な景観形成のルールを実施できる「景観協定（p75）」の各制度を活用することで、「景観計画」との相乗効果を発揮し景観行政を推進していくことになる。

さらに、ソフト面では、行政が実施しにくいソフト面の施策を支援する「景観整備機構（p87）」や関係者が景観形成を円滑に進めるための協議の場となる「景観協議会（p89）」の各制度を活用していくことで、よりきめ細かな景観行政を進めることができることになっている。

なお、農山漁村景観については、「景観計画」には「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」のみを定め、具体的な整備計画は「景観農業振興地域整備計画」として別途定めて実施していく制度となっている。

＜景観計画（案）の作成手順＞





### 3-1. 「景観計画区域」を設定する

景観計画区域は、景観計画を定める区域であり、景観行政を実施すべき区域である。

#### 【景観計画で定める事項】

「計画図」として区域を表示する（p91 参照）

- ・ 景観上の特性が異なる地区を複数含む場合（パターン2の場合）は、1つの景観計画区域内で地区を区分して地区名を定めること。

#### 【留意事項等】

- 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。
- 市町や地域の実情に応じて、行政区域全体を1つの景観行政区域に定めるパターン（パターン1）と、行政区域内の一部に景観行政区域（パターン2、3）を定めるパターンとが考えられる。
- 当該地域における景観上の特性に配慮し、良好な景観形成のための行為の制限等の措置を行う上で、必要かつ十分な区域を設定すべきである。
- 区域設定にあたっては、以下の点も参考にした上で区域を検討することが考えられる。
  - ・ 市町のこれまでの景観行政の取り組み
  - ・ 市町のまちづくりや景観形成上の課題
  - ・ まちづくり交付金 他の各種景観形成の支援施策の活用状況
- 一つの景観計画区域内に、景観上の特性が異なる地区を複数含む場合においては、景観計画区域内において、地区を区分して地区名を定める等により、それぞれの区分ごとに届出の対象となる行為（以下「届出対象行為」という。）の追加及び適用除外、届出対象行為ごとの良好な景観の形成のための行為の制限（以下「景観形成基準」という。）を別に定めて差し支えない。
- 地形上の特性等により、一つの景観計画の区域が複数の分離した区域を持つことも差し支えない。なお、同一地域が複数の景観計画の対象となることは、規制の明示性に欠け、届出義務等の観点から混乱をきたすおそれがあるため避けるべきであって、この場合、一つの景観計画とし、必要に応じて地区を区分することが望ましい。
- 市町村合併がなされた市町において、合併前の市町村の取組が大きく異なる場合や、地形的に一体とすることが難しい場合等、一つの景観計画とすることが不相当である場合等には、一つの景観行政団体において、複数の土地の区域について、それぞれ別の景観計画を定めることも想定される。
- 眺望景観や流域景観などの広域的な観点からの景観規制誘導の必要がある場合には、広域的な取り組みが必要である。（必要に応じ景観協議会（p89）を活用）

<景観計画区域のパターン別留意事項等>

<p>パターン1：行政区域全域を区域に設定</p>		
<p>&lt;長所&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・景観マスタープランとしての役割を担うことができる</li> <li>・行政区域全体を対象とした市町条例から移行しやすい</li> </ul>	<p>&lt;短所&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・運用面で、景観上重要な区域と、あまり重要でない区域とのメリハリの判断が難しい</li> </ul>	
<p>パターン2：行政区域等をエリア分けして設定</p>		
<p>&lt;長所&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・景観上の特性が異なる地区を複数含む場合は、それぞれの地区毎に良好な景観形成のための行為の制限を定めることも可能</li> </ul>	<p>&lt;短所&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市町の景観マスタープランとしての役割は果たしにくい</li> <li>・景観計画区域外から提案があった場合、一から検討を始める必要があり、対応に時間がかかる</li> </ul>	
<p>パターン3：一部の区域を限定して設定</p>		
<p>&lt;長所&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・行政区域の中で、特に熟度や重要性の高い区域を限定して景観計画を策定することができる、「すぐに動き出すことができる」という点で有効である。</li> </ul>	<p>&lt;短所&gt;</p> <p>パターン2と同じ</p>	

※景観計画区域の設定パターンの考え方（p7を参照）

### <区域設定パターンの考え方>

上記の3つのパターンを比較考慮して、地域の実情に照らしてどのパターンに進めていくかを考える。どれかを選択して固定してしまう必要はなく、ホップ・ステップ・ジャンプ方式で段階的に充実させていくことも有効である。

#### ■例1：パターン3から区域を広げて充実させていく

まずは熟度・重要度の高い区域において景観計画を策定し、動いている姿を実際に見せることで周辺に機運を盛り上げていき、順次景観計画区域を広げていく。平行して全市（町）的な景観資源の把握や景観重要公共施設に関する考え方を取りまとめ、景観行政の見本となるような区域を全市（町）に広げていくことを目指す。

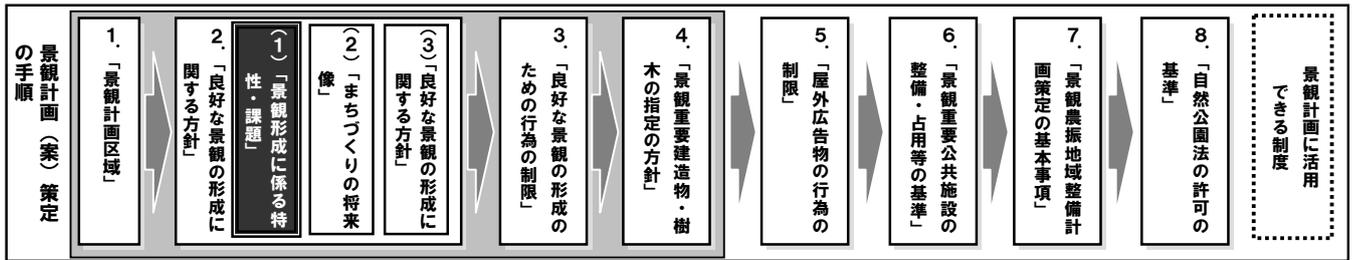
#### ■例2：パターン1で緩やかな規制誘導から開始する。

最初は、影響の大きい建築物等に限定して規制誘導を行い、次のステップとして歴史的な街並み等の景観上重要な区域について、きめ細かな基準づくりを行っていく。（景観計画区域を区分して異なる基準をつくる）

#### ■例3：パターン1から始めてマスタープランとして充実させる。

パターン1で緩やかな規制誘導から始めて、主に行為規制以外の手法を充実していくことによってマスタープランとして充実させていく。

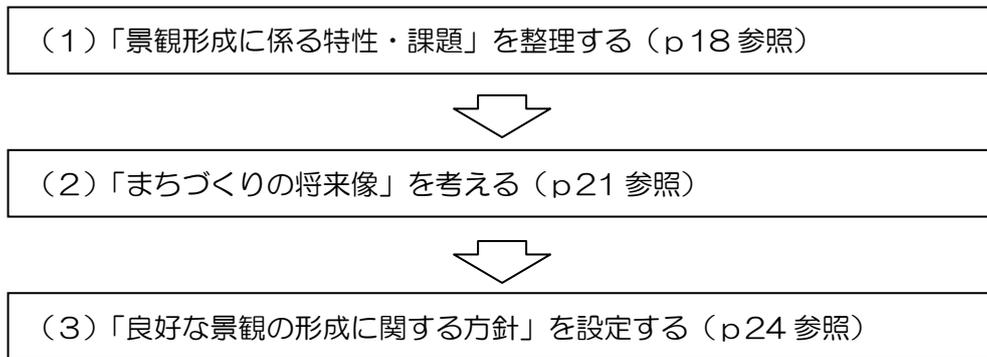
なお、どうしてこのパターンを選択したのか、また、どのように段階的にステップアップしていくのか、住民参加方策なども交えて必要に応じ見直す方針等の考え方や取り組み方針等については、「3-2（3）良好な景観の形成に関する方針（p24）」に位置付けることが重要である。



### 3-2. 「良好な景観の形成に関する方針」を考える

「良好な景観の形成に関する方針」を設定するにあたっては、同方針の拠り所となる地域の「景観形成に係る特性・課題の整理」が重要であり、その特性・課題を踏まえた上で、「まちづくりの将来像」を明らかにし、それによって地域の「良好な景観の形成に関する方針」を検討していくことが必要となる。

以下にその検討フローを示す。



また、上記(1)(2)の各項目では「景観計画で記載が想定される事項」を例示しており、(3)には「景観計画で定める事項」を記載している。「良好な景観の形成に関する方針」ではこれらの項目に関連する図、表、ポンチ絵等を含めて多様な内容を記載することが可能である。

「※ 上記の一連の作業を行うにあたっては、住民との協働が不可欠であり、ワークショップやアンケート調査等が有効である (p120~参照)」

## (1) 「景観形成に係る特性・課題」を整理する

良好な景観形成を進めるにあたっては、地域住民等との協働により、景観形成に係る地域特性を把握し、当該地域の景観資源を抽出・整理したうえで、景観形成上の課題を整理していくことが重要である。

### 【景観計画で記載が想定される事項】

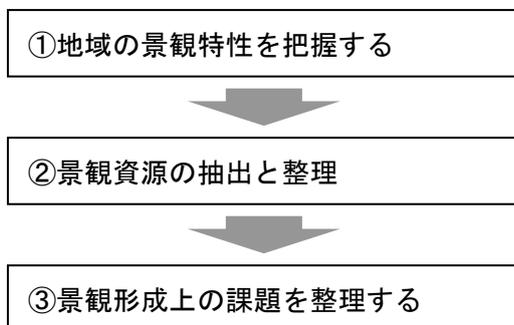
必要に応じて、景観計画区域内における以下の事項を記述する。

- ・ 地域の景観特性（基礎的データ等を含む）
- ・ 地域の景観資源（アンケート調査結果、ワークショップでの検討内容等を含む）
- ・ 景観形成上の課題

### 【留意事項等】

- 景観特性を把握するためには、まずは人口、産業等の基礎的データの他、地形、土地利用等の地域構造を把握する必要がある。
- 住民と行政の協働による景観づくりの出発点として、各地域にとって重要な景観資源を抽出整理することが重要である。
- 景観資源調査や歴史的背景、土地利用形態等を踏まえ、地域特性に応じた景観形成上の課題を整理することが必要である。

### <景観形成に係る特性・課題の整理のイメージ>



### ①地域の景観特性を把握する

地域における人口、産業等の基礎的なデータのほか、地形、土地利用、産業構造等の地域構造等を把握して、現在の景観が導き出されている個別要因を把握する。

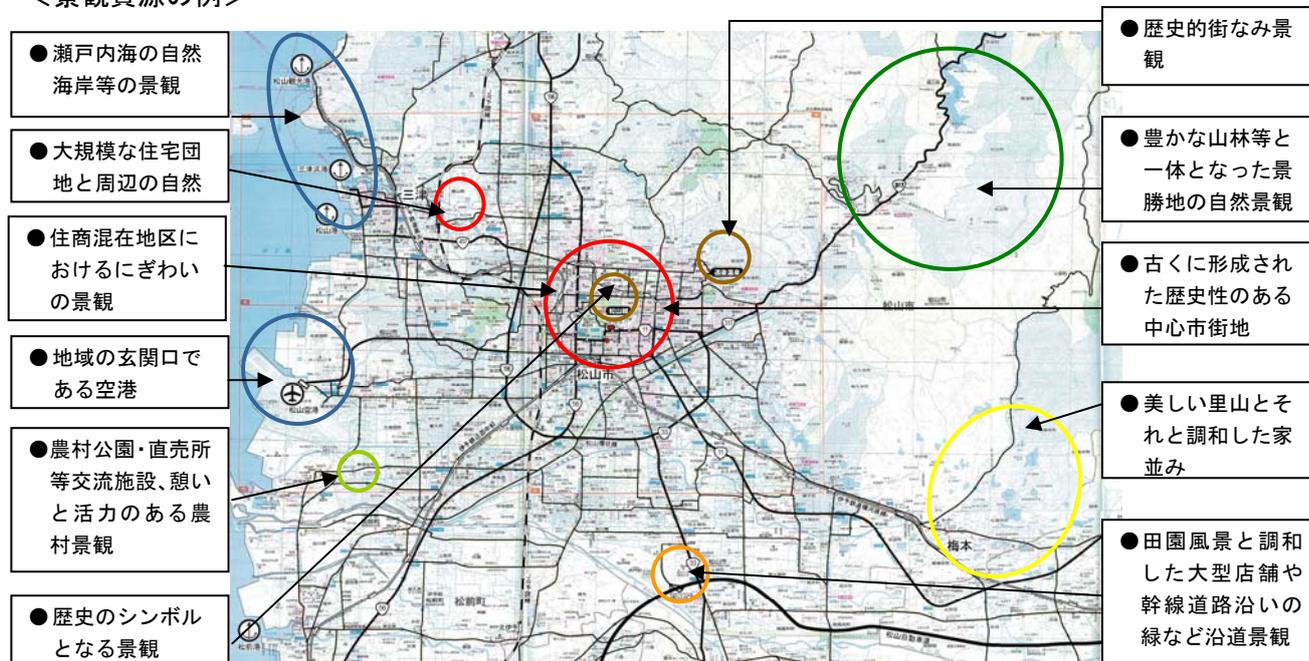
### ②景観資源の抽出と整理

地域固有の景観資源をピックアップしていくことが必要であり、それらについて

- ・ 今よいと評価され、今後も残したい景観は何か
- ・ 昔よかったけれど今はわるくなってしまい、今後よくしていきたい景観は何か
- ・ これから新しく作り上げていきたい景観は何か

等について個別の景観を整理していく。

#### <景観資源の例>



「※ 上記の図は、次ページの景観資源の参考例示の一部を示したものであるが、各地域の特性を踏まえ、独自にかつ詳細に検討して整理する必要がある」

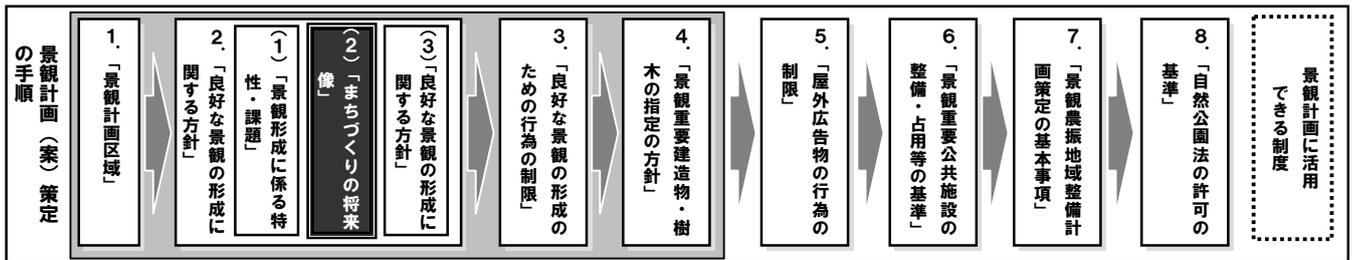
### ③景観形成上の課題の整理

景観資源の調査結果や地形、歴史的背景、土地利用形態などの現況を踏まえ、地域特性毎の景観形成上の課題を整理する。

本ページには、地域特性ごとに想定される景観形成上の課題の例を整理している。なお、ここで整理した課題は、本県の地域特性を踏まえて一般的に考えられる課題を参考例示したものであることから、市町においては、これらの内容を参考に独自の創意工夫をして各地区の特色付けをしていくことが望まれる。

<地域特性と景観資源・課題（例示）>

地域類型	地域特性	地域の景観資源等	景観形成上の課題
海岸・港湾	(1) 歴史的環境を有する地域	歴史的な港湾景観	歴史的な港湾施設を活かした景観の誘導
	(2) 美しい特色のある自然海岸の保全と創造が必要な地域	瀬戸内海の自然海岸等の景観	自然環境と調和した潤いのある海岸景観の形成
	(3) 臨海部で港湾施設の整備と一体的に土地利用の転換が進められている地域	計画されている港湾再開発地区	地区再生と併せた都市景観の形成
	(4) 養殖いかだ・海苔ひびなどの漁労に関する地域	海苔ひびなど特色ある漁場環境	風情のある漁場景観の創出
空港及び周辺	(5) 空港の位置する地域	地域の玄関口である空港	空港施設の景観の向上
中心市街地	(6) 中心部でオフィスビルや商業施設が集積する地区で、道路幅員が狭く道路斜線制限や隣地斜線制限の影響により、建物の頂上部が不統一な形態の建物が目立つ地域	中心部の近代的景観	親しみもてる表通りの整備や、建築物における統一されたスカイラインの形成等都市のシンボルとなる地区景観の形成
	(7) 商店街の空洞化やにぎわいの喪失により商店街の景観が荒廃している地区	古くに形成された歴史性のある中心市街地	商店街の通りを景観重要公共施設として整備していくなど、中心市街地活性化基本計画に基づく景観の誘導
一般市街地	(8) コンビニ、小規模オフィス等が立地する用途混在の市街地で、電柱には広告看板などが散在している地域	住商混在地区におけるにぎわいの景観	屋外広告物のコントロールや、電線類の整理による景観の形成
	(9) 庁舎、文化施設等公共施設が集積する地域	行政中枢エリアにおける建築物と緑が調和した景観	公共施設の緑化・修景による景観の形成
郊外の住宅地	(10) 居住者の高齢化、建物の老朽化等によってオールドタウン化現象がみられつつあり、建築物等の更新と併せた街並み景観の維持・向上が必要な地域	大規模な住宅団地と周辺の自然景観	建物の更新と併せた、建築物の高さ、容積率・建ぺい率、壁面の位置、最低敷地規模、色彩等一体的なルール化による周辺の環境と調和した街並み景観の誘導
工業地	(11) 工業施設が集積する地域	工業地における画一的で無機質な景観	工場敷地及び周辺の緑化の推進による景観の形成
	(12) 伝統的な地場産業が集積する地域	地域性豊かな地場産業の街並み景観	歴史的な地場産業の街並み等の保全や、大規模商業施設の建築規制、電線の地中化等による潤いのある歴史的市街地景観の保全・創出
みどりの拠点	(13) 大規模な公園緑地の地域	地域のシンボルとなる公園緑地	個性ある公園や緑地の整備
歴史的な市街地・集落地	(14) 歴史的な建造物や街並みが残る地域	歴史的街並み景観	歴史的な建造物や街並み等の保全や、大規模商業施設の建築規制、電線の地中化等による潤いのある歴史的市街地景観の保全・創出
城郭周辺市街地・集落地	(15) 城周辺地域	歴史のシンボルとなる景観	歴史的な建造物の保全や、周辺における高層建築物の建築規制、電線の地中化等による潤いのある歴史的市街地景観の保全・創出
幹線道路沿道	(16) 幹線道路沿道周辺で、大型店舗等が立地している地域	田園風景と調和した大型店舗や幹線道路沿いの緑など沿道景観	屋外広告物のコントロールや、施設等の緑化、色彩等による田園風景と調和した景観の誘導
農山漁村	(17) 長い年月をかけて山を切り拓き今日まで守り続けている棚田地域	棚田地形（急峻な地形を巧みに利用した、農村の原風景を形成する景観）	営農者の高齢化、過疎化等後継者難による棚田の荒廃の防止
	(18) 中山間地域の地形にあわせて作付けされている茶畑・樹園地・段々畑等の畑作地域	茶畑・樹園地等の段々畑（急峻な地形を巧みに利用した畑地や独特の技法で自然石を積み上げ作られた石垣等が連なり、農村の原風景を形成する景観）、里山	営農者の高齢化、過疎化等後継者難による茶畑・樹園地、段々畑、石垣等の荒廃の防止
	(19) ため池・泉・水路等の農業用水利施設により良好な水辺空間が形成されている地域	ため池・泉・水路等の農業用水施設（地域の憩いと潤いを育む水辺景観）、里山	潤い・憩い空間としての整備と保全の推進 里山の保全
	(20) 茶堂、茅葺民家等の伝統的建築物や、歴史的土改良施設、農林水産業の営みとともに育まれた伝統行事や文化が継承されている地域、及びその他農山漁村特有の豊かな風景が展開されている地域	日本の原風景につながる茶堂、茅葺民家等の伝統的建築物、伝統行事や文化を継承する舞台となる社寺境内、集落・民家・屋敷林等	景観重要建造物としての指定や保全の推進 里山の保全 集落・民家・屋敷林等の保全
	(21) 農地の耕作放棄地化や資材置場・廃車置場等無秩序な農地転用、また、観光客を対象とした看板や土産物屋等の増加により景観が悪化している地域	美しい里山とそれと調和した家並み 茶畑や棚田などの美しい田園風景 農村公園・直売所等交流施設、憩いと活力のある農村景観	空閑地の発生防止、空閑地へのごみ投棄、無秩序な店舗立地や看板等広告物の禁止 地域の農村景観の特性を考慮した公園及び施設整備への配慮 屋外広告物のコントロールや、施設等の緑化、色彩等による田園風景と調和した景観の誘導
	(22) ほ場整備等の土地改良事業や、景観作物、市民農園等の展開による耕作放棄地の有効活用等を予定している地域	景観への配慮を施しながら有効活用されている農地	耕作放棄地の多面的活用展開
	(23) 農村公園・農産物直売所などの都市との交流施設の整備により地域の活性化が期待される地域	農村公園・直売所等交流施設、憩いと活力のある農村景観	地域の農村景観の特性を考慮した公園及び施設整備への配慮
	(24) 森林活動が展開される地域	樹冠の連続性の形態によって生み出される地域固有の森林景観	高密度な植栽、間伐などの手入れの繰り返し等の森林の維持施策の継続
	(25) 漁業活動が展開される地域	海岸に立地する漁村の家並みや漁業活動が展開される日本の漁村の原風景	まとまりのある漁村の家並みの保全や漁業活動の場の良好な景観の保全
自然環境保全のための地域	(26) 自然公園、景勝地	豊かな山林等と一体となった景勝地の自然景観	地域のシンボルとなる自然景観の保全 樹冠の連続性の形態によって生み出される森林景観
	(27) 用材林・防災林などの森林の利用に関する地域	樹冠の連続性の形態によって生み出される森林景観	用材林・防災林としての手入れ等森林の維持施策の継続



## (2)「まちづくりの将来像」を考える

「まちづくりの将来像」とは、市町の「総合計画」等の新たなまちづくりを進めていく上で基本となる計画である。

### 【景観計画で記載が想定される事項】

市町の景観計画区域内における「まちづくりの将来像」を示す。

### 【留意事項等】

- 景観づくりは、「目的」ではなく、より良いまちづくりを実現するための「重要な要素」であることから、まずは市町のまちづくり上の課題や将来像を共有することが重要である。
- まちづくりの将来像は、市町において検討された（している）総合計画や市町都市計画マスタープランと整合を図ることが望ましい。

### ①まちづくりの将来像の検討が必要な背景

景観づくりは、「目的」ではなく、より良いまちづくりを実現するための「重要な要素」であると捉えられる。景観計画や景観条例によって具体的なルールを作成するためには、まず価値観を共有することが不可欠であることから、景観計画の個別の検討に入る前に、市町（それぞれの地域）のまちづくり上の課題や将来像を共有することが重要であると考えられる。

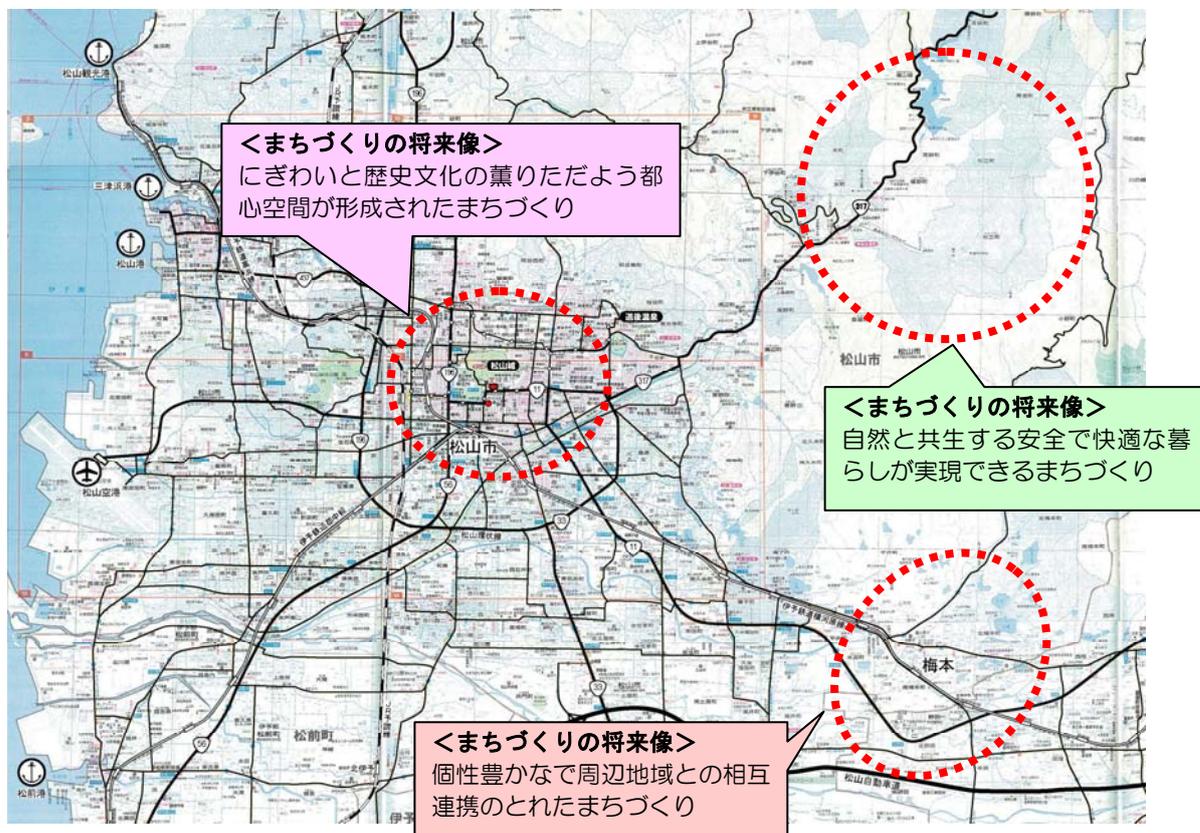
その際には、住民と行政が同じテーブルで議論し、互いに認識を共有することが大切であることから、単なる住民説明会に留まらず、多数の地域住民が参画する住民ワークショップ方式での自由な討議や発案を引き出していくなどの展開も考えられる。また、シンポジウムやフォーラムなど特定の地域に留まらず、市（町）全域での住民啓発や公開討論などの展開も考えられる。このような多様な住民参加手法を用いながら、将来像の共有に向けて、積極的な住民参加を進めることが必要不可欠である。（住民参加手法についてはp120を参照）

なお、利害関係の対立等で意見がうまくまとまらない場合には、社会実験等を実施したり、外部の専門家等の協力を得ながら、地域住民と共有できる範囲を徐々に拡大していくことが考えられる。

## ②まちづくりの将来像の設定

まちづくりの将来像は、市町における総合計画、市町都市計画マスタープランにおける土地利用構想、都市構造図及び地域別構想等において検討された内容と整合を図ることが望ましい。

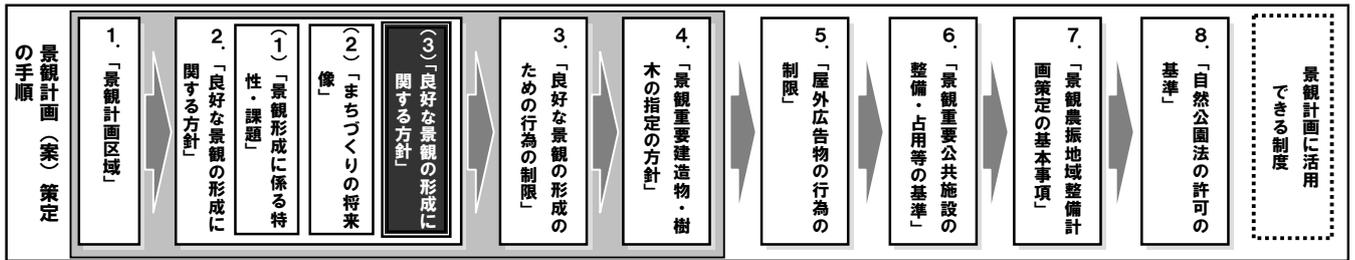
<まちづくりの将来像の例（イメージ）>



次ページに各地区の将来像の検討イメージを示す。

<景観計画で記載が想定されるまちづくりの将来像の記載事例>

地区名	まちづくりの将来像
<p>中心市街地地区</p>	<div data-bbox="440 293 1383 389" style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p>にぎわいと歴史文化の薫りただよふ都心空間が形成されたまちづくり ～中心市街地エリア～</p> </div> <p>当該地区は、「都心拠点」として位置づけられており、①広域的に人々が集まる魅力的な商業機能・業務核としての機能、②多様な世代が居住できる環境づくり、③緑や水を生かしたまちづくりにより魅力向上を図っていくものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 都心にふさわしい商業業務機能の備わったまちづくり</li> <li>○ 多様な人が住むところふれあうまちづくり</li> <li>○ 親水空間の活用による魅力ある空間づくり</li> </ul> <div data-bbox="979 412 1350 685" style="text-align: right;">  </div>
<p>△△地区</p>	<div data-bbox="440 882 1383 978" style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p>個性豊かなで周辺地域との相互連携のとれたまちづくり ～集落環境保全エリア～</p> </div> <p>当該地区は、緑豊かな農地、山並み、河川などとあいまって美しい田園空間を形成している。継続的な営農環境を維持するとともに、利便性の高い交通条件を生かし、活力ある産業を育成する環境づくりを進めるものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 緑に囲まれた良好な集落環境が整ったまちづくり</li> <li>○ 立地特性を活かした広域的な魅力を発信するまちづくり</li> </ul> <div data-bbox="1002 1055 1372 1335" style="text-align: right;">  </div>
<p>●●地区</p>	<div data-bbox="440 1420 1383 1516" style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p>自然と共生する安全で快適な暮らしが実現できるまちづくり ～自然環境保全エリア～</p> </div> <p>当該地区は、〇〇市の自然景観を生み出している河川、山林、丘陵地などの財産を景観面、環境面の両面から自然保全が重要である。このため、「自然環境保全エリア」と位置づけ、これらの豊かな自然環境の保全を図るとともに、集落・コミュニティの維持に向けて、安全で安心して暮らせるまちづくりを進めていくものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 雄大な緑と水辺を守り、活用するまちづくり</li> <li>○ 災害に強い安心して暮らし続けることができるまちづくり</li> </ul> <div data-bbox="1002 1576 1372 1856" style="text-align: right;">  </div>



### (3) 「良好な景観の形成に関する方針」を設定する

本方針は、景観行政団体が、景観計画区域について将来にわたり良好な景観の形成に当たって必要な方針を定めるものである。

前項(1)(2)の検討結果を十分踏まえた上で、以下の内容を景観計画のなかで記述していくこととなる。

#### 【景観計画で定める事項】

- ① 区域又は区域内の景観上の特性が異なる地区ごとに、景観上の特性や課題、将来の景観像を踏まえて、具体的にどのような景観形成方策により実現を目指すのか等の方向性を示す。(景観形成の基本目標、基本方針)
- ② 良好な景観の形成に向けた住民、NPO、事業者等の参加や合意形成方策についての考え方、景観整備機構の活用の考え方、景観協議会の活用の考え方等を示す。
- ③ 景観行政団体による、公共施設整備・管理に係る景観上の考え方を示す。
- ④ 景観協定、景観地区、準景観地区等の景観計画に活用できる制度を活用することの重要性及び考え方を示す。
- ⑤ 既存の良好な景観形成のためのマスタープラン的な位置付けのある行政計画がある場合、これを基本方針として新たに位置付け直すことも可能である。
- ⑥ 景観計画区域をどのように段階的にステップアップしていくか等の取り組み方針を示すことも可能である。

(※②～⑥は必要に応じて定めていくこと)

#### 【留意事項等】

- 必ずしも、景観計画区域全体に関する方針のみとする必要はなく、必要に応じて、区域内の景観上の特性に応じて区域内の地区を分けて、地区ごとに個別の方針を定めることも考えられる。
- 「まちづくりの将来像」を実現するための景観の基本的方針として、景観の特性と景観形成上の課題を踏まえ、景観形成の基本目標や基本方針を設定する。

#### ①景観形成の基本目標、基本方針

ここでは、前述の「まちづくりの将来像」を実現するための景観の基本的方針として、景観の特性と景観形成上の課題を踏まえ、景観形成の基本目標や基本方針を設定する。この際、必ずしも景観計画区域全体に関する方針のみとする必要はなく、区域内の景観上の特性に対応して区分して地区ごとに個別の方針を定めることも可能である。

また、良好な景観の形成に向けた住民、NPO、事業者等の参加や合意形成方策についての考え方や、景観行政団体と役割分担して良好な景観形成に関する役割を担う主体である景観整備機構の活用の考え方、住民や関係事業者等が地域の景観についての合意形成を推進するための仕組みである景観協議会の活用の考え方等を示すことも考えられる。(運用指針V-1-(3)-②-2))

この他、公共施設管理者としての景観行政団体が、公共施設整備・管理に係る景観上の考え方を示すことや、現在既に良好な景観の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基本方針として新たに位置付け直すことも考えられる。(運用指針V-1-(3)-②-2))

景観計画に活用できる制度として、他に「景観協定」「景観地区」「準景観地区」等があり、これらについての重要性や活用の考え方を記述することも有効である。(p75～参照)

さらに、今後、景観計画をどのように発展させていくかというアクションプログラムに関することや、住民参加に関することを記述するなど、この「良好な景観の形成に関する方針」の項目では自由に幅広い内容を記述することが可能である。

#### <参 考>

「景観協定」(p75 参照)は、景観計画区域内の一団の土地について土地所有者等の全員の合意により建築物や工作物の形態意匠だけでなく、ソフトな部分まで含めて様々な事柄を定めることが可能な制度である。(運用指針V-9-(1))

「景観地区」(p79 参照)は、建築物や工作物の形態意匠について市町の認定制度を設ける等比較的担保力の強い制度であり、例えば屋根の色だけを決めて運用することも可能なことから積極的に活用すべき制度である。

「準景観地区」(p83参照)は、都市計画区域外の、例えば観光地や温泉地、農山漁村等の現に良好な景観が形成されている一定の区域の多様な景観を維持・増進していくため、景観地区に準じた規制を行うことを可能にした制度である。

<景観形成の基本目標、基本方針の例（イメージ）>

<まちづくりの将来像>

自然と共生する安全で快適な暮らしが実現できるまちづくり

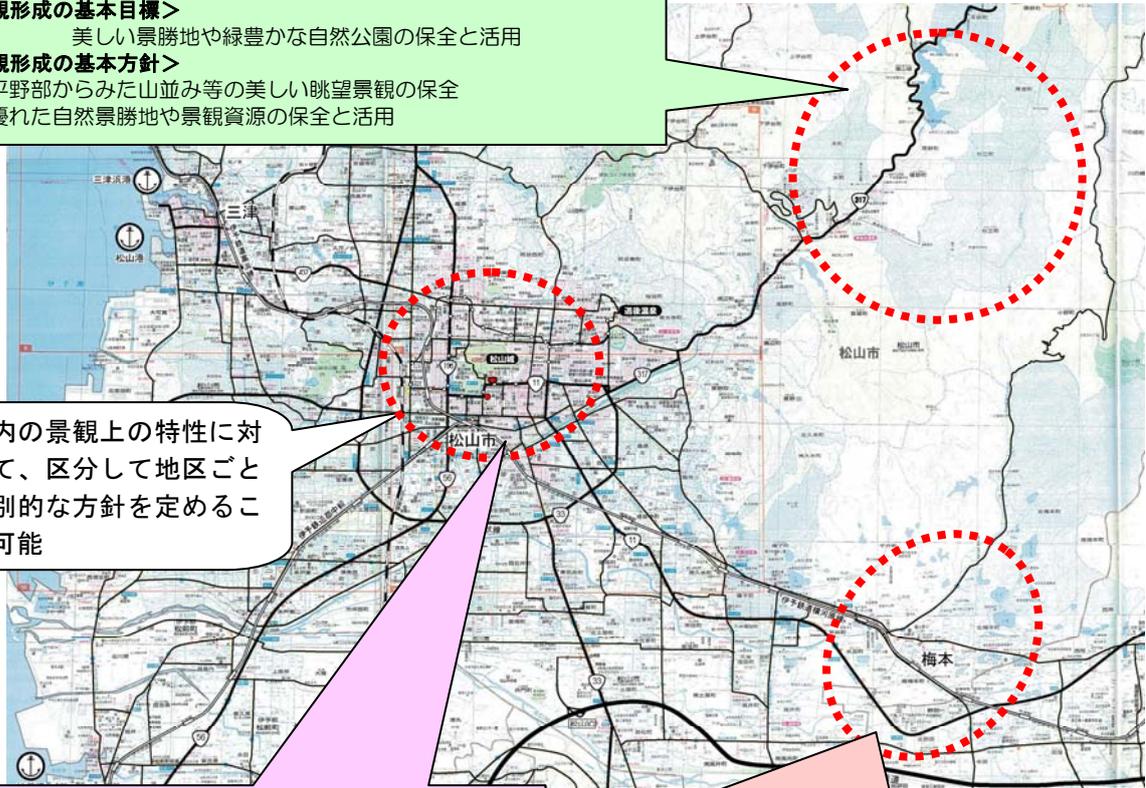
<景観形成の基本目標>

美しい景勝地や緑豊かな自然公園の保全と活用

<景観形成の基本方針>

1. 平野部からみた山並み等の美しい眺望景観の保全
2. 優れた自然景勝地や景観資源の保全と活用

区域内の景観上の特性に対応して、区分して地区ごとに個別的な方針を定めることも可能



<まちづくりの将来像>

にぎわいと歴史文化の薫りたぐやう都心空間が形成されたまちづくり

<景観形成の基本目標>

まちの歴史を物語るシンボル景観とにぎわいのある空間の創造

<景観形成の基本方針>

1. にぎわいのある商店街づくりとの連携に配慮した景観の創出
2. 緑あふれる快適な歩行者空間の形成
3. 歴史性のある公園の憩い空間を生かした景観の創出

<まちづくりの将来像>

個性豊かなで周辺地域との相互連携のとれたまちづくり

<景観形成の基本目標>

ふるさとの原風景を感じさせる憩いとうるおいの空間の創造

<景観形成の基本方針>

1. 市街地と接する自然環境・景観の保全
2. 生活環境の整備に留意しつつ、歴史資源を活かした景観の形成
3. まちの活力を促す魅力的な景観の形成



＜景観計画に定める景観形成の基本目標及び基本方針の記載事例＞

【地域特性（例）】

【都市景観】

商店街の空洞化やにぎわいの喪失により商店街の景観が荒廃している地区

【景観形成の基本目標、基本方針イメージ】

□まちづくりの将来像；  
にぎわいと歴史文化の薫りただよう都心空間が形成されたまちづくり

□基本目標；  
～まちの歴史を物語るシンボル景観とにぎわいのある空間の創造～

□基本方針；  
①にぎわいのある商店街づくりとの連携に配慮した景観の創出

当該区域内の通りのなかには、古くからの商店街が形成され、それらと調和する形で新たな住宅地が形成されており、全体として中心市街地にふさわしい町並みが形成されている。一方で、区域内には上位計画で外周環状道路に位置づけられ、本市の骨格を形成する（都）〇〇〇が通っており、交通量の増大や混雑といった課題を抱えている。

こうしたことを踏まえ、景観づくりは、地域の環境をより良くし、地域住民の快適な暮らしを実現するための手段であることを基本に、居住環境の改善や道路整備といった市全体のまちづくりとの連携に配慮した景観形成を図る。

②緑あふれる快適な歩行者空間の形成

当地域において、地域内外からの来街性の向上を図る上で、バリアフリーに配慮した誰もが安心して快適に歩ける歩行者優先のまちづくりが求められる。

このため、地域の顔にふさわしいゆとりと自然が感じられる空間整備を図るとともに、地域住民との協働により、軒先や店先にプランターを設置するなど、地域の個性を活かした緑あふれる景観形成を図る。

③歴史性のある公園の憩い空間を生かした景観の創出

当該区域内に位置する〇〇公園は、〇〇時代に数多くの歌が読まれた由緒ある公園であることから、歴史を感じさせ、市民の心のよりどころとなる優れた景観を形成することが求められる。

このため、都心居住の質の向上や観光客等にとっての憩い空間となるよう、個性ある景観形成を図る。



可能な限り、記載されている基本目標や基本方針の内容をイメージできる写真・図・ポンチ絵等を入れて、わかりやすいものにすることが望ましい。

## 【地域特性（例）】

### 【農山村景観】

農地の耕作放棄地化や資材置場・廃車置場等無秩序な農地転用、また、観光客を対象とした看板や土産物屋等の増加により景観が悪化している地域

## 【景観形成の基本目標、基本方針イメージ】

□まちづくりの将来像；  
個性豊かなで周辺地域との相互連携のとれたまちづくり

□基本目標；  
～ふるさとの原風景を感じさせる憩いとうるおいの空間の創造～

□基本方針；  
**①市街地と接する自然環境・景観の保全**

近年、自然環境に接する平坦地など、市街地や幹線道路等に近接した地区において、建築開発行為や屋外広告物の設置などが見られる。自然環境と調和した潤いとやすらぎが感じられる景観の形成を図るため、自然環境・景観との調和に配慮した規制、誘導や緑化などの修景を図り、自然環境の保全、修復に努める。

**②生活環境の整備に留意しつつ、歴史資源を活かした景観の形成**

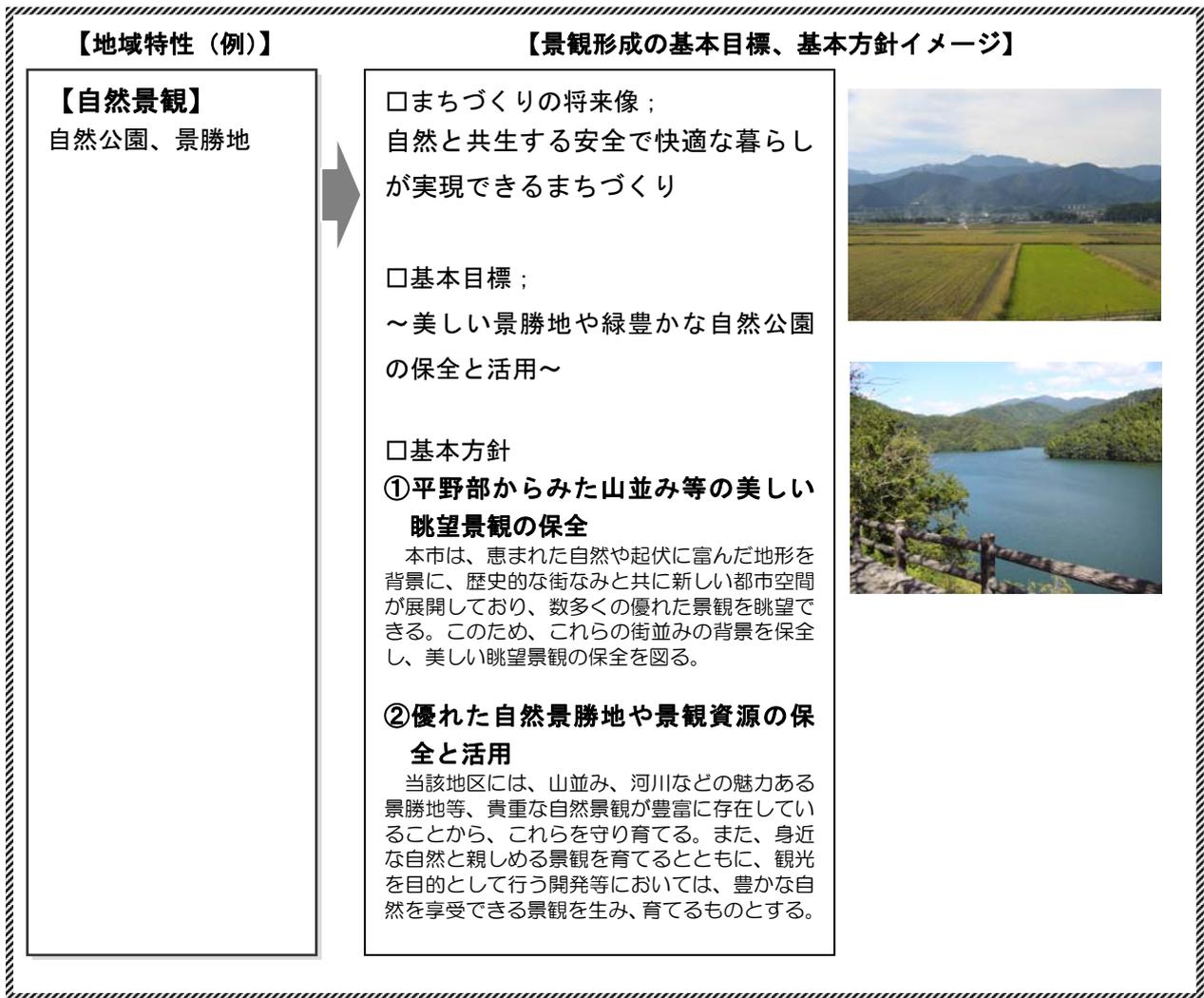
当該エリアは宿場町として発展し、近代では本市を代表する観光地としての役割を担うなど、長い時間と人々の営みの積み重ねにより今日の景観が形成されている。このような歴史や文化の象徴である〇〇〇や〇〇〇などは、貴重な資産であり、歴史を感じる環境が形成されている。町並みを形成する個々の建築物の修復・建替の支援などについても、各種支援制度を活用しながら進める。

**③まちの活力を促す魅力的な景観の形成**

当該地区は、優れた地理的条件、交通条件を有しており、今後、農村部らしい落ちつきのあるたたずまいを保ちつつ、活性化を図っていくためには、景観が果たすべき役割は大きい。周辺の環境に配慮した公共施設の整備及びその活用等により、地域のまちづくりや地域活性化と連携した魅力的な景観の形成を図る。



各地区における景観形成の詳細な施策内容を体系図で示すことも考えられる。（p27のようなイメージ）



※ 上記のイメージ例及び次ページの参考例示には、スペースの関係もあり簡潔に記載しているが、実際の景観計画においてはもっと詳細な記述が必要と考えられる。

次ページには、地域特性毎に想定される基本目標及び基本方針を整理している。

なお、ここで整理した基本目標及び基本方針は、一般的に考えられるものを参考例示したものであることから、市町においては、これらの内容を参考に独自の創意工夫をして、地域の特性にあった基本目標及び基本方針を決定していくことが望まれる。

<地域特性ごとの景観形成の基本目標及び基本方針（例示）>

地域類型	地域特性	景観形成の基本目標（例）	基本方針（例）
海岸・港湾地区	(1) 歴史的環境を有する地区	港の歴史ある景観の保全と創造	港湾施設等伝統的建造物群を活かした歴史的街並み景観の整備
	(2) 美しい特色のある自然海岸の保全と創造が必要な地区	美しい自然海岸に育まれた景観の保全と創造	変化に富んだリアス式海岸や半島景観の保全と活用 親水性の確保と緑化の推進 美しい海浜景観の保全と活用
	(3) 臨海部で港湾施設の整備と一体的に土地利用の転換が進められている地区	臨海部の新しいシンボル景観の創造	臨海部の新しいシンボル空間の創出 近代的な都市景観の形成とウォータフロント修景 住工混在の解消とあわせたうるおいのある市街地景観の形成
	(4) 養殖いかだ・海苔ひびなどの漁業に関する地区	元気な漁業が感じられる個性ある景観の創造	良好な環境と生態系の保全 沿岸域の保全
空港地区	(5) 空港の位置する地区	地域の玄関口となる空港を中心とした街並み景観の創造	空港施設のシンボル景観整備 景観づくりを先導する空港施設の修景 空港施設と調和した近代的な街並み景観の創出
中心市街地	(6) 中心部でオフィスビルや商業施設が集積する地区で、道路幅員が狭く道路斜線制限や隣地斜線制限の影響により、建物の頂上部が不統一な形態の建物が目立つ地区	まちの顔にふさわしいシンボル景観の創造	都市のシンボルとなる地区景観の形成 魅力ある商業業務景観の形成 快適な歩行者空間の形成（人にやさしい景観の創造）
	(7) 商店街の空洞化やにぎわいの喪失により商店街の景観が荒廃している地区	まちの歴史を物語るシンボル景観とにぎわいのある空間の創造	にぎわいのある商店街づくりとの連携に配慮した景観の創出 緑あふれる快適な歩行者空間の形成 歴史性のある公園の憩い空間を生かした景観の創出
一般市街地	(8) コンビニ、小規模オフィス等が立地する用途混在の市街地で、電柱には広告看板等が散在している地区	にぎわいのなかにも統一感のある街並み景観の創造	秩序ある街並み景観の形成と誘導 活力に満ちたにぎわい景観の保全と創出
	(9) 庁舎、文化施設等公共施設が集積する地区	行政中枢にふさわしい風格のある街並み景観の創造	地域のシンボルとなる公共空間の創出 うるおいある公共空間の緑化と修景 快適な歩行者空間の形成（人にやさしい景観の創造）
郊外の住宅地	(10) 居住者の高齢化、建物の老朽化等によってオールドタウン化現象がみられつつあり、建築物等の更新と併せた街並み景観の維持・向上が必要な地区	やすらぎを感じる美しい住宅景観の保全と創造	生活に密着した住宅景観の保全と誘導 閑静な住宅地景観の形成 統一感のある街並み景観の形成
工業地	(11) 工業施設が集積する地区	潤いと活力ある工業地景観の創造	統一性のある工業地景観の形成 工場敷地及び周辺緑化と修景
	(12) 伝統的な地場産業が集積する地区	歴史ある地場産業の街並み景観の創造	歴史的な地場産業の街並みの保全と誘導 歴史的市街地景観の保全・創出
みどりの拠点	(13) 大規模な公園緑地の地区	地域のシンボルとなる憩いとうるおい景観の創造	個性ある公園や緑地空間の創出と修景
歴史的な市街地・集落地	(14) 歴史的な建造物や街並みが残る地区	歴史が息づくまちの景観の保全と創造	歴史的建造物の保全・修景 歴史的街並みの保全・修景 歴史的・文化的環境の保全
城郭周辺市街地・集落地	(15) 城周辺地区	城を中心とした歴史ある街並み景観の保全と創造	城を中心としたシンボル空間の創出 城と調和した景観形成 城の眺望景観を活かした景観形成 城に対する眺望（点）の確保 歴史的遺産の復元・活用
幹線道路沿道	(16) 幹線道路沿道周辺で、大型店舗等が立地している地区	地域の景観の軸となるシンボル道路景観の創造	道路空間の景観阻害要因の除去 快適な歩行者空間の形成（人にやさしい景観の創造）
農山漁村	(17) 長い年月をかけて山を切り拓き今日まで守り続けている棚田地域	棚田の美しい景観の保全と活用 歴史的・景観的に優れた棚田景観の維持保全	地域を代表する棚田の保全
	(18) 中山間地域の地形にあわせて作付けされている茶畑・樹園地・段々畑等の畑作地域	畑の保全と由緒ある石垣の保全 歴史的・景観的に優れた段々畑の景観の維持保全	茶畑・樹園地・段々畑等の畑作地域の保全と活用 地域の伝統的な技法による石垣等の保全と活用
	(19) ため池・泉・水路等の農業水利施設により良好な水辺空間が形成されている地域	憩いと潤いの水辺景観の保全と活用 水路に囲まれた条里制の残る田園地帯の景観の維持保全	潤いある水辺の保全と活用 魅力ある水辺空間の創造 良好な環境と生態系の保全
	(20) 茶堂・茅葺民家等の伝統的建築物や、歴史的土壌改良施設、農林水産業の営みとともに育まれた伝統行事や文化が継承されている地域、及びその他農山漁村特有の豊かな風景が展開されている地域	伝統が息づく伝統的集落の保全と再生 四季折々の生産の営みを伝えてくれる農村景観の保全	歴史的建造物の保全・修景 歴史的土壌改良施設等の保全・修景 歴史的・文化的環境、伝統行事継承の場の保全
	(21) 農地の耕作放棄地化や資材置場・廃車置場等無秩序な農地転用、また、観光客を対象とした看板や土産物屋等の増加により景観が悪化している地域	ふるさとの原風景を感じさせる憩いとうるおいの空間の創造	市街地と接する自然環境・景観の保全 生活環境の整備に留意しつつ、歴史資源を活かした景観の形成 まちの活力を促す魅力的な景観の形成
	(22) ほ場整備等の土地改良事業や、景観作物、市民農園等の展開による耕作放棄地の有効活用等を予定している地域	農村の魅力を高める景観の保全と創造 水田や畑の広がりと、道や水辺からなる空間的骨格が織りなす農村景観の保全 山間の散居集落にある山林・農地・住宅の複合的なバランスのとれた農村景観の保全	個性ある公園や緑地空間の創出と修景 山林・農地・住宅等のバランスのとれた農村景観形成
	(23) 農村公園・農産物直売所などの都市との交流施設の整備により地域の活性化が期待される地域	田園の魅力を高める交流空間の保全と創造	個性ある農村公園や緑地空間の創出と修景 活力と魅力あう交流施設の整備と修景
	(24) 森林活動が展開される地域	豊かな自然を活かした森林景観の保全と創造	地域を代表する森林景観の保全と維持管理の継続
	(25) 漁業活動が展開される地域	活気あるふるさと漁村風景の保全と創造	魅力ある漁村の町並み景観の保全と修景 統一感のある漁村の活動空間の整備
	自然環境保全のための地域	(26) 自然公園、景勝地	美しい景勝地や緑豊かな自然公園の保全と活用
(27) 用材林・防災林などの森林の利用に関する地域		地域に身近で個性ある森林景観の保全と創造	森林資源の保全と活用 森林の維持管理



### 3-3. 「良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項」を考える

本項では、景観計画の基本的な仕組みにのっとり、景観計画区域内の良好な景観形成のために、どのような行為をどのように規制していくべきかについて事前に明示するものであり、景観計画区域の全域を対象に定める事項である。

#### 【景観計画で定める事項】

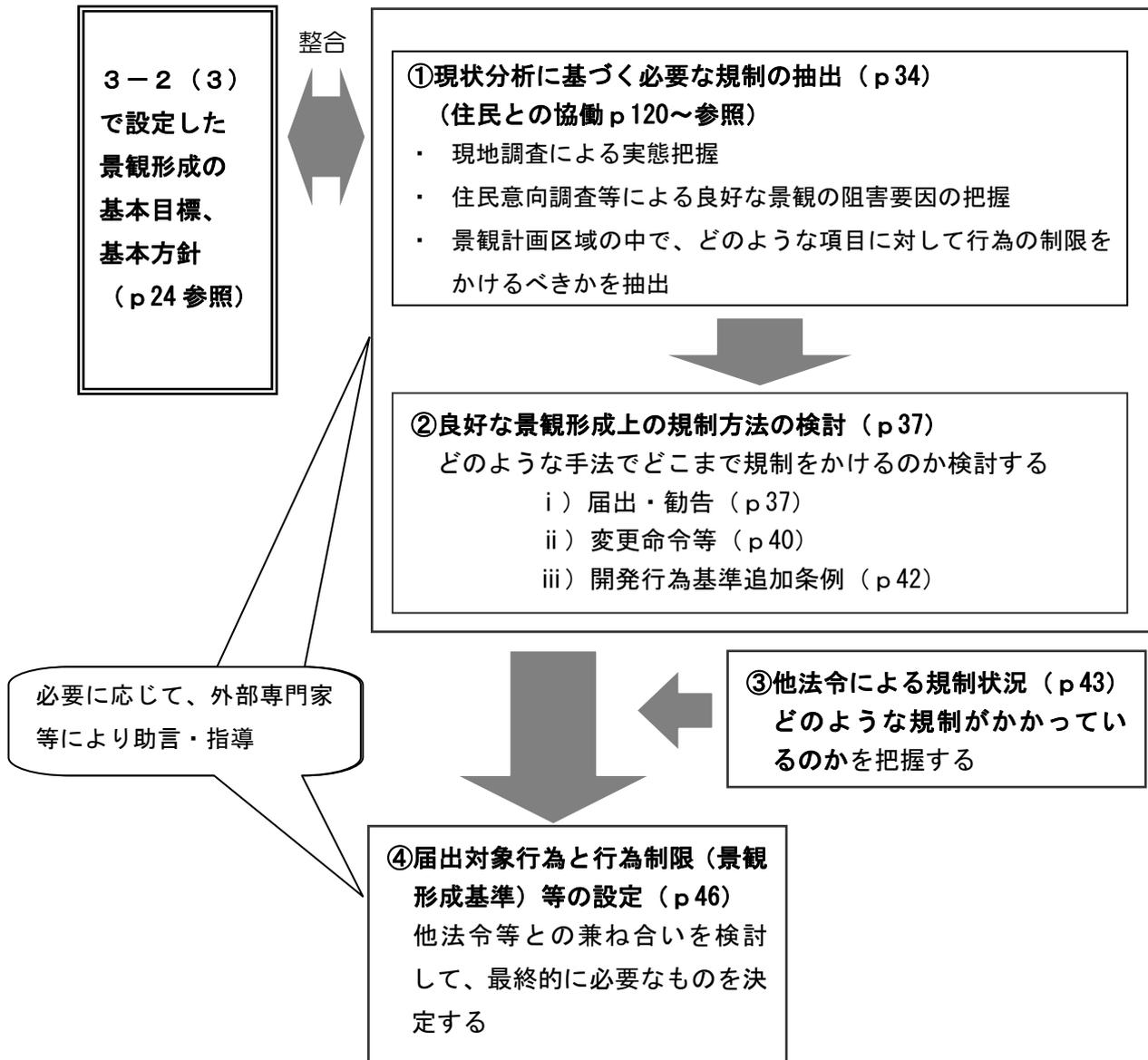
- 届出対象となる行為（以下「届出対象行為」という）について、それぞれに良好な景観の形成のための行為の制限（以下「景観形成基準」という）を定める。
- 建築物・工作物の形態・意匠について必要がある場合は変更命令を伴う「特定届出対象行為」を定める。
- より担保力の強い規制手法により良好な景観形成を図る必要がある場合は、「開発行為基準追加条例」により一定の項目について上乗せ許可基準を定める。

#### 【留意事項等】

- 良好な景観形成のための行為の制限をかけていくためには、まず、地域の現状分析を行い、地域の景観形成上の課題を十分に把握する必要がある。
- 地域ごとの個性ある景観づくりを行っていくためには、先の課題を踏まえ、対象とする地域の「景観形成の目標、基本方針」をしっかりと設定した上で、良好な景観形成上必要な行為の制限（届出対象行為等）を検討していく。
- 他法令による規制状況を把握した上で定めるべき届出対象行為と行為制限（景観形成基準）を設定する。
- 建築物又は工作物の形態意匠の制限は、建築物又は工作物が一体として地域の個性及び特色の伸長に資するものとなるよう定めるべきであり、通常、人が利用できなくなるような建築物の形態を定めたり、工作物の機能が発揮できなくなるような過度の制限とならないよう留意すること。
- 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。
- 建築物や工作物の行為の制限は、現状の建築物等に対して規制を行うのではなく、新築や改築等の際に適用することで、地域住民に過度の負担を強いることなく、長期間のスパンで良好な景観に誘導していくことが可能である。
- 届出対象行為ごとの行為の規制（景観形成基準）を定める場合は、景観計画区域を区分して定めることも、行為の規模や類型ごとに異なる基準とすることも可能である。

良好な景観の形成のための行為の制限を検討するための流れは、以下のようになる。

＜行為制限の検討の流れ＞



## ①現状分析に基づく必要な規制の抽出

景観計画区域内の現状を調査し、何が良好な景観形成にとって阻害要因になっているかを把握した上で、何を規制とすることが地域の景観にとって必要であるかということを出していく。

なお、必要な規制内容を視覚的に検討するにあたっては、「景観情報技術：(3DCG等のコンピュータを用いて景観検討や景観評価を行うための表現手法)」を活用することも有効な手段であり、「景観情報技術の活用の手引き」(国土交通省都市計画課)を参考に活用していくことが考えられる。

([http://www.mlit.go.jp/crd/city/plan/townscape/gijutsu\\_katsuyou/index.htm](http://www.mlit.go.jp/crd/city/plan/townscape/gijutsu_katsuyou/index.htm))

### <良好な景観形成に向けた阻害要因の抽出例(イメージ)>

			
阻害要因	○新たな大規模建造物や工作物 周辺の建築物と不釣り合いな大きさや色彩、圧迫感のあるボリュームなどが地域景観を阻害	○主要な幹線道路沿道の建築物 のどかな田園風景にそぐわない施設の立地や形態も高さもちぐはくな沿道立地	○主たる視点場*からの眺望景観の確保 地域のシンボルと景観である山並み景観が前面の遊休地の開発で阻害
規制の方向(例)	・一定規模以上の大規模建築物を届出対象行為とする必要があること、及び、この対象行為に対して、高さ、形態、意匠について制限を設定する必要があることを抽出する	・屋外広告物の表示を規制すべき項目を抽出する ・施設や駐車場周辺の緑化を義務付けるとともに、色彩等について具体的な基準を設定する必要があることを抽出する	・開発行為に、景観法に基づく基準を追加して、盛土によって生じる法の高さの最高限度と切土・盛土法面の緑化を行うことを抽出する

住民意向等を参考にしながら、現地調査を行い、景観計画区域内の良好な景観形成に向けた阻害建築物や工作物などを把握する  
また、「何を規制とすることが地域の景観にとって有効に作用するのか」という項目を抽出していく

p35に、どのような項目に対して行為の制限をかけるべきかを抽出するための参考として、「今後制限をかけることが有効と思われる項目」の参考事例を示している。

※視点場とは視点が位置する場所のことである。視点は景観を見る人間自体であり、視点場は視点である人間が位置する場所を指す。

＜今後制限をかけることが有効と思われる項目の参考の事例＞

今後制限をかけることが有効と思われる項目（例）	
<p>① 建築物に関する制限</p> <p>② 工作物に関する制限</p> <p>①、②は共通</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 屋根の形状・色彩等</li> <li>○ 高さ（階数、軒高）等</li> <li>○ 壁面の形状・色彩、素材</li> <li>○ 壁面の位置（道路境界からの距離）・高さ 等</li> <li>○ 1階部分の施設用途の制限（にぎわい演出のための喫茶店、店舗等）</li> <li>○ 敷地面積の最低限度 等</li> <li>○ 垣、さく、その他これらに類するもので一定の高さを超えるもの</li> <li>○ 日よけ、雨よけ、その他これらに類するもので一定面積を超えるもの</li> <li>○ 受水槽、冷却塔、その他これらに類するもので一定の高さを超えるもの</li> <li>○ 屋外階段の色彩・デザイン、露出の制限 等</li> <li>○ 仮囲い（長期間設置は、塗装美化等） 等</li> </ul> <p style="text-align: center;">↓</p> <p><b>【上記のうち変更命令等が必要とされる事項】</b></p> <p>※上記中、形態・意匠の制限に限る          ※条例で定めた特定届出対象行為に限る</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 屋根のデザイン・色彩</li> <li>○ 壁面のデザイン・色彩</li> <li>○ 工作物のデザイン・色彩 等</li> </ul> <p style="text-align: center;">↓</p> <p><b>【その他検討が考えられる事項】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 景観地区や高度地区による建築物の高さの最高限度の制限</li> <li>※愛媛県内には指定がないため、今後検討が必要</li> </ul>
<p>③ 開発行為</p>	<p><b>【届出・勧告】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 開発行為（p42参照）</li> <li>なお、この他に都市計画法第33条第5項に基づき、同様の項目について開発許可基準として条例で定めることも可能である。</li> <li>① 切土又は盛土によって生じた法の高さの最高限度</li> <li>② 予定建築物の敷地面積の最低限度</li> <li>③ 木竹の保全又は適切な植栽が行われる土地の面積の最低限度</li> </ul> <p>※都市計画法施行令第29条の2において公園、緑地、広場の面積 開発面積の6%を上限とされているが、この割合をさらに増加できる。          （都市計画法施行令第29条の2）</p>
<p>④ 条例等</p>	<p><b>【届出・勧告】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 土地の開墾、土石の採取、鉱物の採掘その他土地の形質の変更             <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 切り土・盛り土の量 法面の角度・緑化 等</li> <li>・ 土地の造成 面積等</li> </ul> </li> <li>○ 木竹の植栽又は伐採等             <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 敷地の緑化</li> <li>・ 柵の生垣化 等</li> </ul> </li> <li>○ 屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積             <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土石の堆積 面積・体積</li> <li>・ 廃棄物の堆積</li> </ul> </li> <li>○ 水面の埋め立て又は干拓             <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 埋め立て 面積・体積</li> </ul> </li> <li>○ ライトアップ（シンボル（公共）施設の夜間照明等）</li> <li>○ 火入れ（野焼き）に関する規則（許可） 等</li> </ul>

＜参考：「マンセル記号」を用いた色彩規制事例＞

ただし、色彩規制は必ずしもマンセルによらなくても良い。

■ 色彩の規制を行うにあたっては、次に示すような具体的な規制事例を示すことも可能である。（下記は屋外広告物の例）

- (1) 広告物の地色は、日本工業規格のZ8721に定める色相、明度及び彩度の三属性（以下「マンセル値」という。）による無彩色かつ明度0以上とし、使用できる色の数は、0色とすること。ただし、広告物の一部に公共案内広告物（当該広告物が存する道路の名称又は町名地番を表示する広告物をいう。）を表示する場合には、当該公共案内広告物に係る地色としてマンセル値のG又はGYに属する色を使用することができる。
- (2) 表示内容は、誘導案内を目的とするもの（以下「誘導案内広告物」という。）とし、誘導案内のための方向を示す矢印及び誘導案内広告物と誘導案内箇所との距離を示すもの又はこれらに類するものを併せて表示するものであること。
- (3) 誘導案内広告物の設置箇所は、誘導案内箇所との距離が0キロメートル以内の範囲であることとし、それに使用する色については、マンセル値のR、YR、Y及びRPに属する色でないこと。ただし、矢印及び距離表示若しくはこれらに類するもの又は当該広告物の表示面積の0分の1以内で、当該広告主の商標若しくはこれに類するものを表示し、又は設置する場合は、この限りでない。

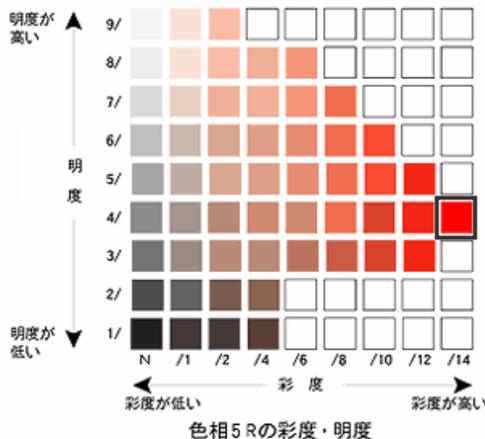
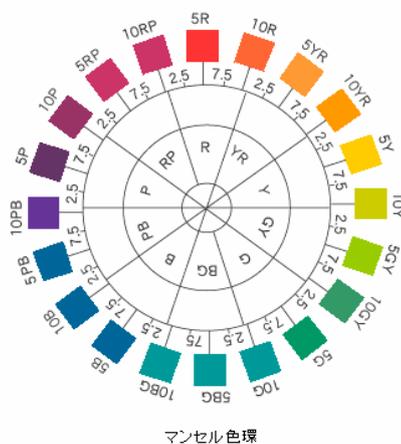
[マンセル表色系]

「推奨する色」や「禁止する色」の値を基準化することができる

色を表す3属性（色相（色合い）、明度（明るさ）、彩度（鮮やかに）による色の数値表現の一種

（色相 明度/彩度 5R 4/14 などと表示）

- 色 相 : 1～10の数字と記号（赤はR、黄赤はYR、黄はYなど）
- 明 度 : 0（完全暗黒）から10（完全純白）の数字
- 彩 度 : 0（無彩色）から始まる数字で表示。鮮やかさが増すにつれて各色相毎に最高15までの度数で表す



## ②良好な景観形成上の規制方法の検討

①で抽出した地域の景観に必要な規制について、どのような手法でどのように規制をかけるべきかを検討する。

行為の規制の方法としては、

- i) 届出勧告による方法
- ii) 一定の行為に対し、変更命令まで行うことができるもの
- iii) より担保力の強い規制をかけることができる「開発許可基準追加条例」によるものがある。

- ・ 市町の実情に応じて、良好な景観形成を進めていく上で強制力を持たせたい場合は、例えば、大規模建築物や周辺への影響の大きいものなどに限って規制を強化していくという方法も考えられる。
- ・ 上記 ii) については、法で罰則規定を設けることも可能であり、担保力を持った有効な手法となる。
- ・ 大きいものは色彩だけに絞る、又は大きいものも小さいものも色彩だけは変更命令を出せるなど項目を絞って対応が可能であり、色々な規制パターンが想定され、市町の創意工夫のもと柔軟な景観の規制・誘導の方向が望まれる。

### i) 届出・勧告

#### ア) 届出(法第16条第1項、第2項)

次の行為をしようとする者は、あらかじめ法施行規則第1条で定めるところにより、①行為の種類、②場所、③設計又は施行方法、④着手予定日、⑤その他法施行規則第2条で定める事項を景観行政団体の長に対して届出なければならないとされている。

#### 届出の必要な行為

##### 法律に定めている事項 (法第16条第1項)

1. 建築物の建築等(第1項第1号)
2. 工作物の建築等(第1項第2号)
3. 開発行為(都市計画法4条12項に規定する開発行為その他政令で定める行為)  
※法第16条第7項第11号の条例により、適用除外が可能(次頁に記述)

##### 4. 条例で定めることができる事項(法第16条第1項第4号: 施行令第4条)

- ①土地の開墾、土石の採取、鉱物の採掘その他土地の形質の変更
- 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  
※条例に位置づける際に対象を絞ることが可能(次頁に記述)

景観計画区域内では、都市計画法に基づく開発行為についても、届出の対象としたことは重要

## イ)届出に対する措置(法第16条第3項、第4項)

この届出があった場合、景観行政団体の長は、その届出に係る行為が景観計画に定められた当該行為についての制限に適合しないと認めるときは、その届出をしたものに対し、その届出に係る行為に関し、設計の変更その他の必要な措置をとることを勧告することができる。

また、この勧告は、届出のあった日から30日以内に行わなければならない。

### <留意事項>

届出対象行為を景観計画に位置付ける場合には、対象となる行為を具体的に絞って選択することも考えられる。例えば、施行令第4条第4号の「屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積」について、「屋外における廃棄物の堆積」と限定して定めること等とすることが考えられる。

これら届出対象行為は、景観計画区域全体で一つのものとする必要はなく、必要に応じて景観計画区域を区分し、それぞれの地区ごとに届出対象行為の追加及び適用除外を定めることも考えられる。

- ・ 次ページに、届出対象行為の適用除外の一覧を示しているが、法第16条第7項第1号から第10号までの趣旨と同第11号の趣旨は大きく内容が異なっていることに留意する必要がある。
- ・ 同第11号の趣旨は、景観行政団体が、条例で、同条第1項第1号から第3号までに掲げられた必須の行為も含め、届出の適用除外の対象行為を定めることができることとされているが、これは、地域の景観上の特性に応じて必要な届出対象行為が異なるため、現地の即地的状況について判断することが可能な景観行政団体が、届出の適用除外が必要である行為について適切に定めることができるようにしたものであり、この趣旨にかんがみ、適切に活用することが望ましい。また、景観計画区域を区分して、地区ごとに適用除外を定めたり、同一の行為について、規模、種類等を限定して除外することができるようになっている。

### 届出の適用除外とする場合の事例(第11号)

例えば、工作物の建設等については、工作物の種類が多様に存在することから、届出対象となる工作物の種類等について具体的に規定し、それ以外の工作物の建設等については、届出の適用除外とすることも考えられる。

### 農山漁村の場合の事例

○ 届出対象行為とするものと対象除外とするもの

#### ▶ 建築物・工作物

- ・ 農林漁業を営むために行う建築物の建築等や貯水槽、飼料貯蔵タンク等の工作物の建設等について、高さ、規模又は種類を限って届出対象とし、それ以外は適用除外とすることが可能

#### ▶ 森林について

- ・ 森林において、木竹の伐採の制限を行おうとする場合には、例えば、1ヘクタールを超えない小規模の伐採等で森林の景観に与える影響がほとんどないと考えられるものについては、届出の適用除外とすることが考えられる。

## ウ)届出対象行為の適用除外

景観法第16条第7項の規定により、以下の行為をしようとする場合には、届出又は通知は不要である。(11項目)

区分	適用除外行為
通常行為、軽易な行為、やむをえない行為	① 通常管理行為、軽易な行為等 (第1号) ・ 地下に設ける建築物の建築等又は工作物の建設等 ・ 仮設の工作物の建設等 ・ 次に掲げる木竹の伐採 イ.除伐、間伐、整枝その他木竹の保育のために通常行われる木竹の伐採 ロ.枯損した木竹又は危険な木竹の伐採 ハ.自家の生活の用に充てるために必要な木竹の伐採 ニ.仮植した木竹の伐採 ホ.測量、実地調査又は施設の保守の支障となる木竹の伐採等 (施行令第8条) ② 非常災害時等の応急措置行為 (第2号)
許可を得て行う行為	③ 景観重要構造物について、景観行政団体の許可を受けて行う行為 (第3号)
景観計画に即して行われなければならない行為	④ 景観重要公共施設の整備として行う行為 (第4号) ⑤ 景観重要公共施設に関する占用の許可等を受けたもの(第5号) ⑥ 国立公園又は国定公園の区域内において、景観計画に基準が定められた自然公園法による許可を受けたもの (第7号)
農振法の許可の対象となる行為	⑦ 景観農業振興地域整備計画の区域内の農用地区域内において、農振法の許可を受けて行う開発行為 (第6号)
景観地区内で行う行為	⑧ 景観地区内で行う建築物の建築等 (第8号) ⑨ 景観地区内で行う工作物の新設等 (第9号)
地区計画区で行う行為	⑩ 地区計画等の区域内で行う土地の区画形質の変更、建築物の新築、改築又は増築等の行為 (第10号)
政令や条例で定める行為	⑪ その他政令又は景観行政団体の条例で定める行為、地域の実情に応じて条例で適用除外とする行為 (第11号)

## エ)各々の届出対象行為毎の行為の制限(景観形成基準)

次に掲げる制限のうち必要なものを選択して定める。

- ・ 建築物又は工作物の形態又は色彩その他の意匠の制限 (以下「形態意匠」という)
- ・ 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

ここでは、「敷地の緑化」など地域の特性に対応した工夫も可能である (p 37参照)

#### <留意事項>

- 1) 施行令第8条第1号に掲げる「地下に設ける建築物の建築等又は工作物の建設等」とは、地表面から見えない建築物の建築等又は工作物の建設等の趣旨である。
- 2) 施行令第8条第2号に掲げる「仮設の工作物の建設等」とは、工事の足場等設置される期間が短期間である工作物の建設等の趣旨である。
- 3) 空中線系（その支持物を含む。以下同じ。）については、従来から存在する電線類の張替え、トランス等の同種の機器の交換は、通常、法第16条第1項第2号に掲げる、工作物の「外観を変更することとなる修繕若しくは模様替」には含まれないと解すべきである。
- 4) 空中線系や信号機の設置等定型的で公益性の高い行為については、例えば、一定の期間内に一定の区域において行うものを一括して一つの行為として届出又は通知を行うことができるものである。（運用指針V-1-(6)-①）

#### ii)変更命令等

建築物又は工作物の形態意匠に関する行為の制限について、上記 i) の届出・勧告の規制方法で良いかどうかの検討を行い、不十分な場合には以下の変更命令が可能な規制方法を定めていくこととなる。

#### ア)変更命令と罰則

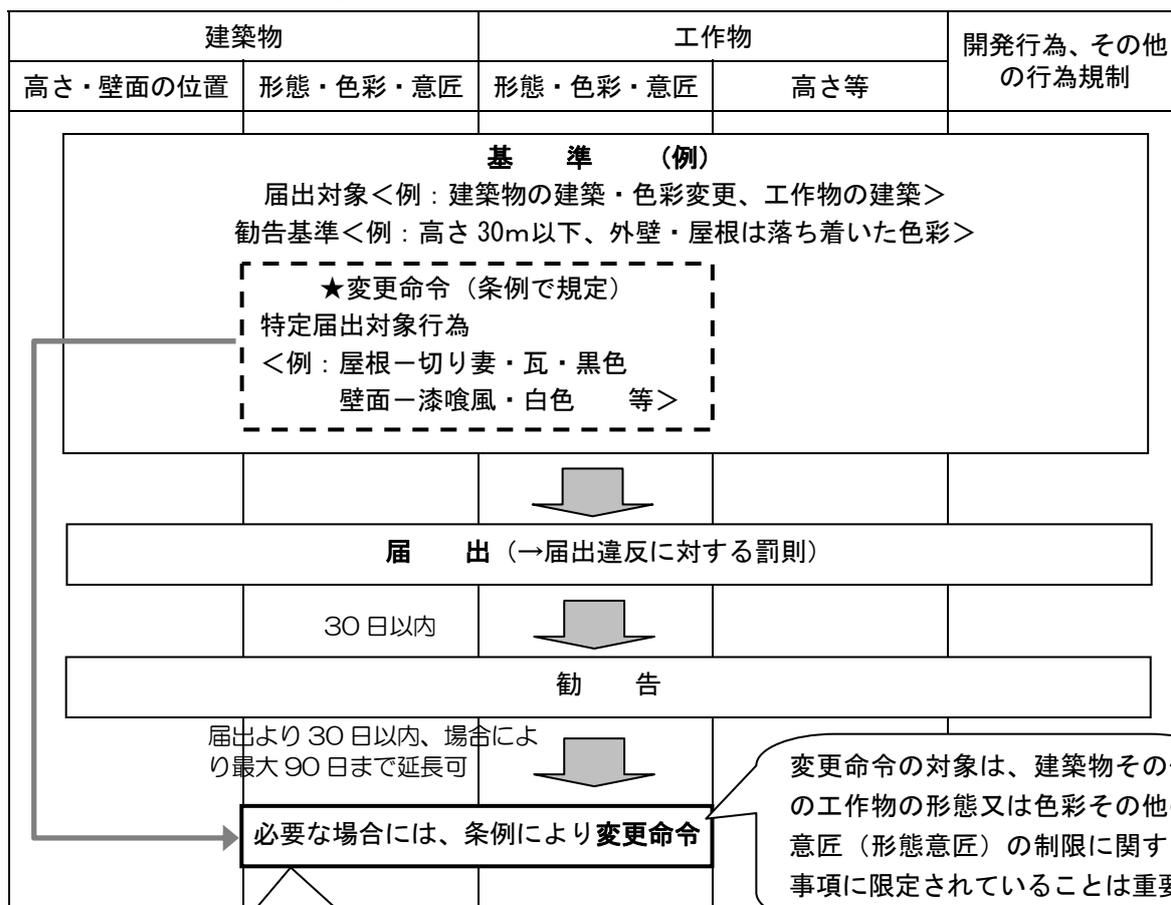
景観行政団体の長は、良好な景観形成のために必要があると認めるときは、「特定届出対象行為」（法第16条第1項第1号又は第2号の届出を要する行為のうち、当該景観行政団体の条例で定めるものをいう（p115参照））について、景観計画に定められた建築物又は工作物の形態意匠の制限に適合しないものをしようとする者または、した者に対して、当該制限に適合させるために必要な限度において、当該行為に関し設計の変更その他の必要な措置をとることを命じることができる。（法第17条第1項）

この規定に定める市町長の命令に違反した者は、50万円以下の罰金に処せられる。

#### イ)変更命令の対象

変更命令の対象は、建築物その他の工作物の形態又は色彩その他の意匠（形態意匠）の制限に関する事項に限定されている。

<行為の制限に関する手続きのフロー>



勧告及び変更命令

- 1) 建築物又は工作物の形態意匠の制限について、勧告及び変更命令を行う場合には、色彩、形状、素材等について、できる限り客観的かつ明示的な内容とすべきである。なお、その際、必要に応じて、景観審議会等の活用により、専門的知見の充実に努めることも考えられる。
- 2) 特定届出対象行為は、これについて景観計画に従って変更命令を可能とし、強制力をもって良好な景観の形成を図る仕組みであることから、当該行為について勧告を行う場合との景観形成上の効果の違いについて留意した上で、当該景観計画区域の景観上の特性から必要な行為を選択し、必要な届出対象行為について過不足なく定めるべきである。
- 3) 2) で述べた趣旨から、特定届出対象行為は、景観計画区域内で同一である必要はなく、景観上の特性に応じて必要な地区内における行為に限って、又は必要な規模の行為に限って定めることが可能である。（運用指針V-1-(6)-②）

### iii) 開発行為基準追加条例の場合

より担保力の強い規制方法によって良好な景観形成を図る必要があると判断した場合に、開発許可基準の追加を行う条例の制定により、良好な景観形成を実現することが可能となっている。(都市計画法第33条第5項)(これを以下「開発行為基準追加条例」という。)

その場合、開発許可基準追加条例の内容として制定可能である事項は、都市計画法施行令第29条の4第1項第1号に掲げられた、

- ①切土又は盛土によって生じた法の高さの最高限度
- ②予定建築物の敷地面積の最低限度
- ③木竹の保全又は適切な植栽が行われる土地の面積の最低限度

のみであり、その他の事項については開発許可基準追加条例の制定ができないものであることに留意する必要がある。

また、中核市及び全部事務処理市町以外の市町である景観行政団体が開発許可基準追加条例を制定しようとする場合、あらかじめ県知事に協議し、その同意を得ることが必要となるが、これは

- ①実際に開発許可事務を実施する県知事が、法制度上覚知しないままに開発許可基準が追加された場合、開発許可行政に混乱を生じる可能性があること
- ②開発許可の追加基準が開発許可事務の円滑な執行に支障がないか、開発許可権者自らが判断する必要があること

によるものである。

開発許可基準追加条例の策定ができるもの	
①切土又は盛土によって生じた法の高さの最高限度 ②予定建築物の敷地面積の最低限度 ③木竹の保全又は適切な植栽が行われる土地の面積の最低限度	
行為制限の内容の留意事項	
①切土又は盛土によって生じた法の高さの最高限度	<b>【目的】</b> ・長大な法面を生じる開発行為によって、良好な景観の形成が阻害されることを未然に防ぐことを目的とする。 <b>【留意】</b> ・「切土又は盛土によって生じた法の高さ」とは、開発行為によって直接的に生じた法の高さを指すものであり、がけの中腹において切土又は盛土を行った場合における当該がけの下端から上端までの高さを指すものではない。
②予定建築物の敷地面積の最低限度	<b>【目的】</b> ・いわゆるミニ開発によって、一定の区域に多数の建築物が密集することによって、良好な景観の形成が阻害されることを未然に防ぐことを目的とする。 <b>【留意】</b> ・本制限の最終的な担保は、建築確認によってなされるものであることから、条例制定の際に建築確認部局と十分調整を行うとともに、都市計画法施行規則第60条に基づく証明書を活用することが望ましい。 ・本制限を課すにあたっては、景観計画において建築物の建築等に係る制限として最低敷地規模規制を課す旨を定める又は用途地域に最低敷地規模制限を定める等、別途開発行為の終了後における最低敷地規模制限の担保方を講じることが望ましい。
③木竹の保全又は適切な植栽が行われる土地の面積の最低限度	<b>【目的】</b> ・開発行為の際に木竹が伐採され、又は適切な植栽が行われないうちに、表土が露出すること等によって、良好な景観の形成が阻害されることを未然に防ぐことを目的とする。 <b>【留意】</b> ・本制限により保全された木竹又は行われた植栽は、法によって管理の基準を定めることが求められている公園等と異なり、都市計画法上公共施設としての取り扱いがなされるものではないため、法による原状回復命令、管理協定の適用を受けないものである。 ・木竹等の保全を図るために、景観計画において木竹の伐採に係る制限を課す旨を定める、又は地区計画の策定を行う等、別途開発行為の終了後における木竹等の保全方を講じることが望ましい。

### ③他法令による規制状況

当該景観計画区域内での届出対象行為と行為制限（景観形成基準）の設定を検討するにあたって、他法令による規制状況を踏まえておく必要がある。

以下に、景観法や同施行令において届出対象としている項目に関して、他法令により既に規制されている項目を整理している。この他法令による規制の有無をすべてチェックした上で、②で整理した規制項目と同じ目的での規制が他法令でなされていないか等の規制の強さとメリットとの兼ね合いを検討する必要がある。

#### <良好な景観形成のための行為の制限に関する事項>

	他法令等で既に規制されている項目	規制内容及び対象地区
①建築物に関する制限	<b>■建築基準法（形態制限）</b> ○容積率の最高限度（法52条）	①用途地域に応じて都市計画で定められる容積率 ②道路幅員12m未満に接する敷地の道路幅員から受ける容積率
	○建ぺい率の最高限度（法53条）	○用途地域に応じて都市計画で定められる建ぺい率
	○外壁の後退距離（法54条）	○低層住専系地域（1mまたは1.5m）
	○敷地面積の最低限度（法53条の2）	○低層住専系地域（200㎡以下の数値）
②工作物に関する制限	○高さの最高限度 ・絶対高さ制限（法55条）	・低層住専系地域（10mまたは12m）
	・道路斜線制限（法56条1項1号）	・住専系・住居系地域（1.5その他地域1.25）
	・隣地斜線制限（法56条1項2号）	・低層住専系地域を除く住居系地域（高さ20m+1.25×L（隣地境界線までの水平最小距離）） ・その他の地域（高さ31m+2.5×L）
	・北側斜線制限（法56条1項3号）	・低層住専系（高さ5m+1.25×L（隣地境界線までの真北方向の水平距離）） ・中高層住専系（高さ10m+1.25×L）
①、②は共通	○日影規制（法56条の2）	○高さ10m以上（低層住専系地域では軒高7m以上、または3階建て以上）の建築物対象
	<b>■都市計画法（形態制限）</b> ○特別用途地区 ※用途地域による建築物の建築の制限の付加または禁止による「強化」、もしくは制限の「緩和」がなされることとなる。 なお、制限緩和の条例を定める場合は、国土交通大臣の承認が必要である。 ○高度地区（建築物の高さの最高限度または最低限度）（都計法8、9条、建基法58条） ○特定街区（容積率、建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限） ○風致地区（都計法8条、9条、58条、S48年県条例第38条）	○市街地の統一したスカイラインの維持、都市のシンボルとなる道路沿いの景観整備の観点から幹線道路沿道や住居地域等指定が多い。 ○街区として形が整い、用途地域に応じて一定規模以上の面積を有する必要がある。 ○建築行為等を一定の程度認めつつ、自然的要素に富んだ土地の景観をなるべく残していく地区
	<b>■都市緑地法</b> ○緑地保全地域（法5条、8条） ○特別緑地保全地区（法12条、14条） ○緑化地域（法34条）	
	<b>■文化財保護法</b> ○愛媛県文化財保護条例 別表参照（P135）	
	<b>■自然公園法（法13条、14条）</b> 別表参照（P134）	

	他法令等で既に規制されている項目	規制内容及び対象地区
③ 開発行為	<p>■都市計画法</p> <p>○開発許可</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画法第33条第5項で許可基準の上乗せができることを規定していること</li> <li>・都市計画法第34条第10号の口の「愛媛県運用基準」 <ul style="list-style-type: none"> <li>➢市街化調整区域の予定建築物の敷地の最低面積 165m<sup>2</sup></li> </ul> </li> </ul> <p>○開発許可制度の技術基準に関する愛媛県及び松山市の運用基準</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢公園、緑地、広場の面積 開発面積の3%以上</li> <li>➢公園等の1ヶ所の公園面積等</li> </ul>	
④ 条例等	<p>①土地の開墾、土石の採取、鉱物の採掘その他土地の形質の変更</p>	<p>○風致地区（都計法8条、9条、58条、S48年県条例第38条）</p> <p>○愛媛県風致地区内における建築等の規制に関する条例</p> <p>■都市緑地法</p> <p>○緑地保全地域（法5条、8条）</p> <p>○特別緑地保全地区（法12条、14条）</p> <p>○緑化地域（法34条）</p> <p>■文化財保護法</p> <p>○愛媛県文化財保護条例 別表参照（P135）</p> <p>■自然公園法（法13条、14条）</p> <p>○愛媛県県立自然公園条例</p> <p>○愛媛県県立都市公園条例</p> <p>○愛媛県自然環境保全条例</p>
	<p>②木竹の植栽又は伐採</p>	<p>○風致地区（都計法8条、9条、58条、S48年県条例第38条）</p> <p>○愛媛県風致地区内における建築等の規制に関する条例</p> <p>■都市緑地法</p> <p>○緑地保全地域（法5条、8条）</p> <p>○特別緑地保全地区（法12条、14条）</p> <p>○緑化地域（法34条）</p> <p>■文化財保護法</p> <p>○愛媛県文化財保護条例 別表参照（P135）</p> <p>■森林法（法10条の2、31条、34条）</p>

	他法令等で既に規制されている項目	規制内容及び対象地区
④ 条例等	③さんごの採取	○ 愛媛県文化財保護条例に基づく 史跡・名勝・天然記念物（条例 42条）
	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	■文化財保護法 ○ 愛媛県文化財保護条例 別表参照（P135）
	⑤水面の埋立て 又は干拓	○ 風致地区（都計法8条、9条、 58条、S48年県条例第38条） ○ 愛媛県風致地区内における建築 等の規制に関する条例  ■都市緑地法 ○ 緑地保全地域（法5条、8条） ○ 特別緑地保全地区（法12条、 14条） ○ 緑化地域（法34条）  ■文化財保護法 ○ 愛媛県文化財保護条例 別表参照（P135）  ■その他 ○ 愛媛県の海を管理する条例
	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	■文化財保護法 ○ 愛媛県文化財保護条例 別表参照（P135）
	⑦火入れ	■文化財保護法 ○ 愛媛県文化財保護条例 別表参照（P135）  ■森林法（法21条）

#### ④届出対象行為と行為制限（景観形成基準）等の設定

当該景観計画区域内で、最終的に設定すべき届出対象行為と行為制限（景観形成基準）等を設定していく。

以下に、一連の過程を経て設定した届出対象行為と行為制限（景観形成基準）等の参考事例を示している。

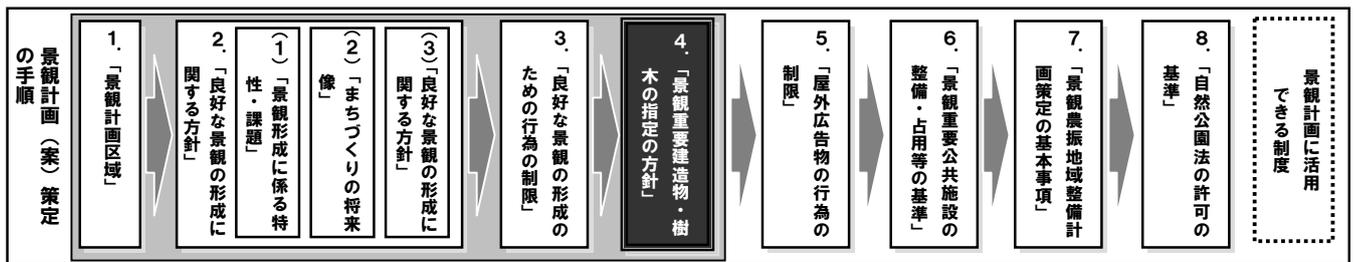
##### <景観計画に定める届出対象行為と景観形成基準の記載事例>

届出対象行為 例		行為制限（景観形成基準例）
1-1 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模様替え又は色彩の変更 ※延床面積 150 m <sup>2</sup> 以下の納屋、倉庫は除く	位置	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 壁面：位置（道路境界から1m後退など）</li> <li>・ 敷地内の建物および工作物の規模を勘案して釣り合いよく配置すること</li> </ul>
	高さ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 階数：2階建てまで、周囲と軒高をそろえる。</li> <li>・ 高さ10mまでなど</li> <li>・ 高さ(1m以下など)</li> </ul>
	形態・意匠・色彩	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 屋根：色（茶色・こげ茶色など）、形状（傾斜屋根、切り妻など）</li> <li>・ 壁面：色</li> </ul> 白壁、光沢のない色、落ち着いた色、赤や橙は避ける、周囲と調和した色など）、素材（漆喰風、板壁など）、位置（道路境界から1m後退など）、高さ(1m以下など)
	素材	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 屋根：素材（瓦など）</li> </ul>
1-2 延床面積 150 m <sup>2</sup> 以下の納屋、倉庫等の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる模様替え又は色彩の変更	位置	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 敷地内の建物および工作物の規模を勘案して釣り合いよく配置すること</li> </ul>
	高さ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建物の高さは10mを越えない、地上2階以下を原則とする。</li> </ul>
	形態・意匠・色彩	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 周辺の景観と調和した、全体的にまとまりのある形態にすること</li> </ul>
素材	外観部では、周辺の伝統的な様式の建物と同様の木材、〇〇、〇などの素材を用いることが望ましい。	
2-1 工作物（垣、さく、塀、門）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模様替え又は色彩の変更		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 生垣又は自然素材を用いた地域の伝統的な垣根とする</li> <li>・ 塀は、板塀や土塀など、地域の伝統的な形式の塀とする（色彩は〇色・〇色などとし、赤・青などの原色は避ける）</li> <li>・ 門は、〇門、〇門などの、地域の伝統的な形式の門とする</li> </ul>
2-2 その他の工作物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更する修繕		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 金属製の光沢のあるものは、公共空間から目立たない位置に設けるか、樹木、塀などで修景措置を設ける</li> </ul>

「---」は、必要な場合には、条例により変更命令が可能。

上記は届出対象行為の面積要件によって、変更命令を伴う特定届出対象行為と景観形成基準の区分を行っているが、一つの地域の中でもエリアを区切って、エリアごとに設定していくことも可能である。

届出対象行為 例	行為制限（景観形成基準例）
3 その他、届出が必要な行為	
①土地の開墾、土石の採取、鉱物の採掘 その他土地の形質の変更	<ul style="list-style-type: none"> <li>・造成等に関わる盛土、切土の量は、必要最小限にする（0m<sup>2</sup>以下にする）</li> <li>・のり面の整正は土羽によるものとする。やむを得ず擁壁等の構造物を設ける場合は、必要最小限のものとする</li> </ul>
②木竹の植栽又は伐採	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高さ0m以上または、樹幹幅が0m以上の大きな樹木は、原則として伐採しないこと</li> <li>・植樹する場合は、この地方に元来ある樹種を原則とする</li> </ul>
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・道路その他の公共の場から容易に見えない位置に集積または貯蔵すること。必要に応じ、周辺に修景のための植栽をすること</li> <li>・廃棄物の堆積は0m<sup>3</sup>以下とする。</li> </ul>
⑤水面の埋立て又は干拓	<ul style="list-style-type: none"> <li>・護岸はできるだけ、石材等の自然素材を用いること</li> <li>・のり面が生じる場合は、必要に応じ緑化措置を講ずる</li> </ul>



### 3-4. 「景観重要建築物又は景観重要樹木の指定の方針」を考える

地域のランドスケープになる景観上重要な建築物、樹木を保全することにより良好な景観の形成を図るため指定するものである。これにより、現状変更等に対する制限が可能になるとともに、所有者等の適正な管理義務、景観行政団体及び景観整備機構と所有者が締結する管理協定により景観を維持していくことが可能となる。

【景観計画で定める事項】：対象がある場合（p52 参照）

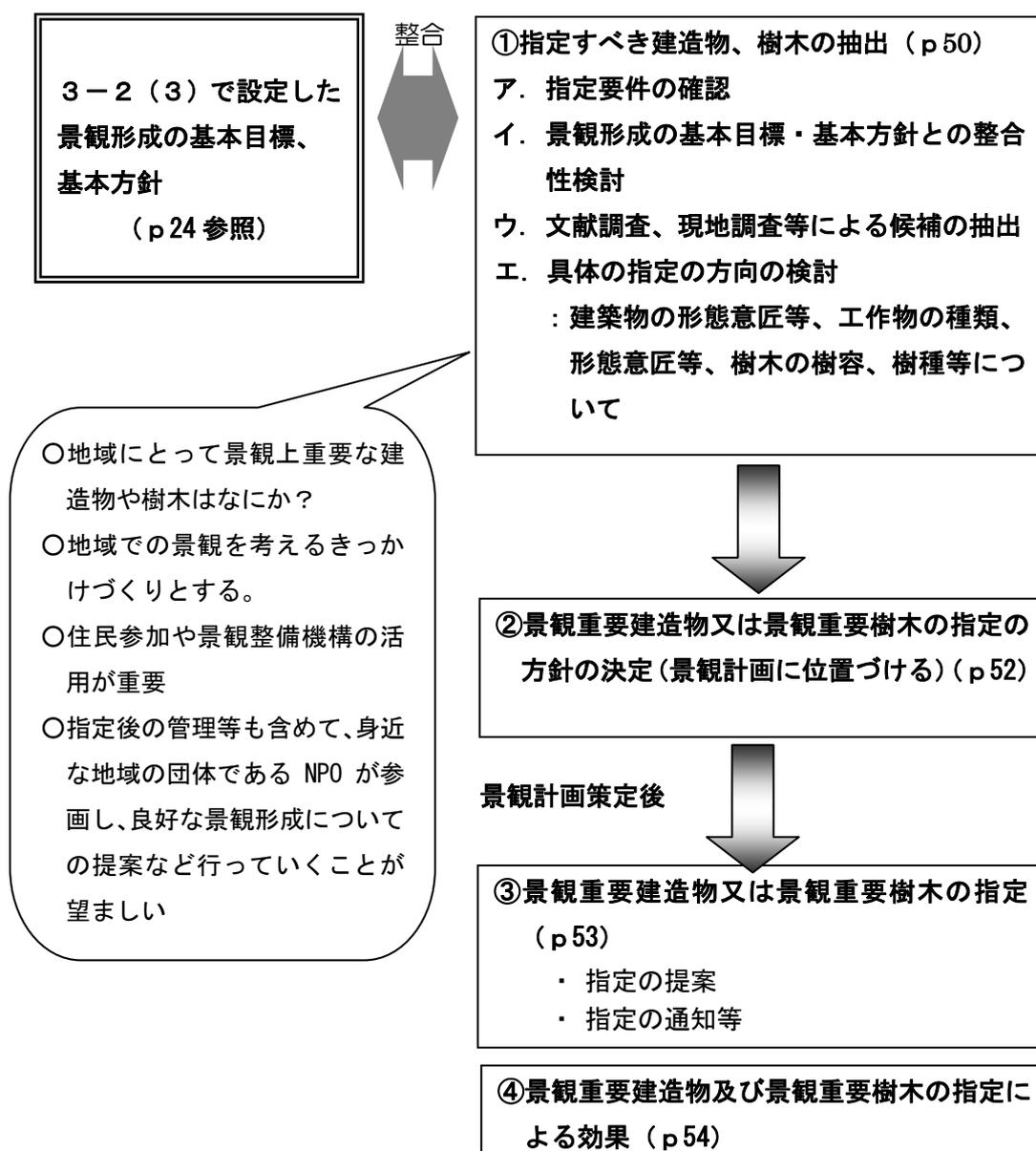
- 地域の景観上の特性及び目指すべき将来の景観像からみて、どのような建築物又は樹木を重要と考え指定するのかという「指定の方針」を定める。
  - ・ 例えば、建築物の形態意匠等、工作物の種類、形態意匠等、樹木の樹容、樹種等について具体的な考え方を示すことが考えられる。
  - ・ 例えば、景観上の特性が異なる場合には、景観計画区域を区分して、その区分毎に異なる考え方を示すことも考えられる。

【留意事項等】

- 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、良好な景観の形成を促進するため、景観重要建築物と景観重要樹木を定めることができる。
- この場合、当該建築物や樹木自体の歴史的価値や文化的な価値を問うものではない。このため、指定に向けた積極的な取り組みが期待される。
- 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體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築物又は樹木については、景観重要建築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。

良好な景観が形成されている地域では、その地域のシンボルとなる建造物や樹木が存在している場合があり、これらの建造物が滅失・き損したり、樹木が伐採されたり、外観が変更されたりしてしまうと、優れた景観が損なわれることとなる。そこで、景観法では良好な景観の形成を促進するといった目的に沿って、この景観重要建造物と景観重要樹木を定め、これらの指定方針を定めることとしている。

＜景観重要建造物又は景観重要樹木の指定の検討の流れ＞



## ①指定すべき建造物、樹木の抽出

### ア)指定要件の確認

はじめに、法の定める指定要件を確認する必要がある。景観重要建造物の指定にあたって、国土交通省令第6条で定める基準、また、景観重要樹木の指定にあたって、国土交通省令第11条（都市計画区域外にあっては国土交通省令・農林水産省令第1条）で定める基準は、以下のとおりである。（詳細はp51参照）

- 地域の自然、歴史、文化等からみて、建造物の外観又は樹容が景観上の特徴を有し、景観計画区域内の良好な景観の形成に重要なものであること
- 道路その他公共の場所から、公衆によって容易に望見されるものであること

### イ)景観形成の基本目標・基本方針との整合性検討

地域の景観上の特性及び目指すべき将来の景観像からみて、どのような建造物又は樹木が重要であるのかについて、上記の指定条件にも示されているとおり、景観形成の基本目標、基本方針との整合性を十分に踏まえ、地域の景観上の特徴を有している建造物、樹木の抽出の基準等を検討する必要がある。

### ウ)文献調査、現地調査等による候補の抽出

上記の指定要件や景観形成の基本方針との整合性を十分に踏まえた上で、景観上重要な建築物、工作物、樹木、公共施設等を文献調査、現地調査、住民意向調査等により把握・抽出していく。

なお、候補抽出の段階では、広く住民からの情報提供等を図っていくことが望ましい。また、景観重要建造物（樹木）として指定する場合は、景観行政団体の長は、あらかじめ当該建造物（樹木）の所有者の意見を聴かなければならないとされている。（法19条第2項、法28条第2項）この意見を聴かなければならないという意味は、同意を意味しているのではなく、その制限の大きさから考えて、できる限りその意見を尊重することが望ましいという趣旨である。（運用指針V-3-(2)-②-1）、運用指針V-3-(3)-②-1）

#### [適用除外]

なお、外観が優れた建造物は、文化財として文化財保護法の対象となることが想定され、このうち、文化財保護法により、景観法よりも厳しい現状変更の規制が課せられる国宝、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ついては、景観重要建造物としての指定の実益がないため、適用除外とされている。（法19条第3項）

また、外観が優れた樹木は、文化財として文化財保護法の対象となることが想定され、このうち、文化財保護法により、景観法よりも厳しい現状変更の規制が課せられる特別史跡名勝天然記念物又は史跡名勝天然記念物については、景観重要樹木としての指定の実益がないため、適用除外とされている。（法28条第3項）

### エ)具体の指定の方向の検討

上記で抽出された建造物、樹木について、重要建造物、重要樹木として指定していくにあた

っては、その指定の方針を検討する必要がある。指定内容については、p52の指定の方針例に示したように、重要建築物とする際の、具体的な形態意匠（屋根の形状や高さ、壁面やその素材等）、また重要樹木とする際の樹木の樹容、樹種（高さや幹周なども規定できる）等について細かに検討しておくことが重要である。

また、この指定方針検討にあたっては、指定物件にあるように、道路その他の公共の場所から望見できることが重要であり、そのための高さや形態等にも配慮しておく必要がある。

#### <国土交通省令における指定基準の記述内容>

##### ■景観重要建造物指定の基準（国土交通省令第6条）

○地域の自然、歴史、文化等からみて、建造物（これと一体となって良好な景観を形成している土地その他の物件を含む）の外観が景観上の特徴を有し、景観計画区域内の良好な景観の形成に重要なものであること

（解説）地域の自然、歴史、文化、生活等からみて、これらの特性が形として立ち現れたものである地域の景観上の特徴を、当該建造物の外観が有していると認められるものであること、また、当該建造物の外観が、景観計画区域において、良好な景観の形成を推進する上で重要なものであることであるという趣旨である。この場合、当該建造物自体の歴史的価値や文化的価値を問う趣旨ではないものであることに留意する必要がある。このため、例えば、歴史的な様式を継承した新しい建造物を指定することや、新たな都市文化を創造することが望まれる地域において、そのシンボルとなるような建造物を指定することも考えられる。（運用指針V-3-（2）-①）

○道路その他公共の場所から、公衆によって容易に望見されるものであること

（解説）地域の景観上の重要性からみて、所有者その他の限定された者のみしか、通常見ることができない建造物を指定することが不適切であるという趣旨である。（運用指針V-3-（2）-①）

##### ■景観重要樹木指定の基準（国土交通省令第11条または国土交通省令・農林水産省令第1条）

○地域の自然、歴史、文化等からみて、樹容が景観上の特徴を有し、景観計画区域内の良好な景観の形成に重要なものであること

（解説）地域の自然、歴史、文化、生活等からみて、これらの特性が形として立ち現れたものである地域の景観上の特徴を、当該樹木の樹容が有していると認められるものであること、また、当該樹木の樹容が、景観計画区域において、良好な景観の形成を推進する上で重要なものであることであるという趣旨である。具体的には、地域の景観のシンボルとして親しまれている巨木の類が考えられる。この場合、当該樹木の歴史的価値や文化的価値を問う趣旨ではないものであることに留意する必要がある。（運用指針V-3-（3）-①）

○道路その他公共の場所から、公衆によって容易に望見されるものであること

（解説）地域の景観上の重要性からみて、所有者その他の限定された者のみしか、通常見ることができない樹木を指定することが不適切であるという趣旨である。（運用指針V-3-（3）-①）

## ②景観重要建造物及び景観重要樹木の指定の方針の決定

### ■指定の方針

p50 のア～エを踏まえ、景観重要建造物及び景観重要樹木の指定の方針の参考事例（イメージ）を下記に示す。地域の景観上の特性及び目指すべき将来の景観像からみて、どのような建造物又は樹木が重要であるのか、例えば建築物の形態意匠等、工作物の種類、形態意匠等、樹木の樹容、樹種等について具体的な考え方を示すことが考えられる。

＜景観計画に定める景観重要建造物又は景観重要樹木の指定の方針の記載事例＞	
項目	具体的な考え方（例）
建築物の形態意匠	(1) 本地域の伝統的な町屋である〇〇造り、〇〇形式の建築物を景観重要建造物とする。具体的には以下の形態意匠を残しているものについて指定する。 ①屋根 色（茶色・こげ茶色など）、形状（傾斜屋根、切り妻など）、素材（瓦など） ②高さ 階数（2階建てまでなど）、伝統的町家の形態に増改築等が加えられていないこと ③壁面 色（本地域に伝わる伝統的な白壁、あるいは黒壁などを残していること）、素材（本地域に伝わる伝統的な漆喰、板壁などで構成されていること） (2) 公道から眺望できる建造物を景観重要建造物とする。具体的には以下の形態意匠を残しているものについて指定する。 ①屋根 色（〇〇）、形状（〇〇）、素材（〇〇） ②高さ 階数（〇〇） ③壁面 色（〇〇） (3) 里山景観のシンボルとなる古民家等を景観重要建造物とする。
樹木の樹容、樹種等	(1) 地域の歴史的景観形成を代表するシンボリックな樹木を景観重要樹木とする。樹種は〇〇〇とする。ただし、樹高〇m以上、幹周〇cm以上のものとする。 (2) 地域のふるさと景観を醸成する樹木を景観重要樹木とする。樹種は〇〇〇とする。ただし、樹高〇m以上、幹周〇cm以上のものとする。

### ＜留意事項＞

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。（運用指針V-3-(3)-⑤）

参 考

③景観重要建造物及び景観重要樹木の指定

i) 指定の提案

1) 所有者による指定の提案

景観計画区域内の建造物の所有者は、当該建造物について良好な景観の形成に重要であって国土交通省令第6条で定める基準に適合するものであると認めるときは、国土交通省令第7条により、景観行政団体の長に対し、景観重要建造物として指定することを提案することができる。

その場合に、当該建造物に当該提案に係わる所有者以外の所有者がいるときは、あらかじめその全員の合意を得なければならない。（法第20条第1項）

国土交通省令第7条による指定の提案は、以下のように行う。

項 目	記載内容等
記載事項	【提案者について】 <ul style="list-style-type: none"><li>・ 提案を行おうとする者（景観計画区域内の建造物の所有者）の氏名、住所</li><li>・ または、所有者の同意を得た景観整備機構の名称、住所</li></ul> 【当該建造物について】 <ul style="list-style-type: none"><li>・ 提案に係わる建造物の名称</li><li>・ 所在地外観の特徴</li></ul>
必要図書	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 当該建造物の敷地及び位置並びに当該敷地の状況を示す縮尺2500分の1以上の図面</li><li>・ 道路その他の公共の場所から撮影した当該建造物の写真</li><li>・ 所有者等（法第20条第1項）の同意を得たことを証する書面</li></ul>
提出先	景観行政団体の長

※ 上表は、所有者による提案と景観整備機構による提案ともに共通とする

2) 景観整備機構による指定の提案

所有者の同意を得た景観整備機構（法第92条第1項）は、景観計画区域内の建造物について、良好な景観の形成に重要であって国土交通省令（第6条）で定める基準に適合するものであると認めるときは、景観行政団体の長に対し、景観重要建造物として指定することを提案することができるものとされている。（法第20条第2項）

3) 指定しない場合の通知

景観行政団体の長は、これらについて指定方針、国土交通省令（第6条）で定める基準に照らして、景観重要建造物として指定する必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該提案をした者に通知しなければならないものとされている。（法第20条第3項）

## ii) 指定の通知等

### 1) 指定の通知

景観行政団体の長は、景観重要建造物の指定をしたときは、直ちに、その旨国土交通省令（第8条）で定める事項を、当該景観重要建造物の所有者（指定の提案に係わる建造物の場合は、当該景観重要建造物の所有者及び当該提案に係わる景観整備機構）に通知しなければならないものとされている。（法第21条第1項）

国土交通省令第8条で定める事項は、次に掲げるものである。

- ・ 指定番号及び指定の年月日
- ・ 景観重要建造物の名称
- ・ 景観重要建造物の所在地
- ・ 景観重要建造物の所有者の氏名及び住所
- ・ 指定の理由となった外観の特徴
- ・ 景観重要建造物として指定した土地その他物件の範囲

これについては、土地その他の物件の所有者が容易に判断できるよう、景観行政団体が定める方法による。

### 2) 標識の設置

景観行政団体は、景観重要建造物の指定をしたときは、遅滞なく、条例又は規則で定めるところにより、これを表示する標識を設置しなければならないものとされている。（法第21条第2項）

### 3) 台帳

景観行政団体は、景観重要建造物又は景観重要樹木に関し、指定番号及び年月日、名称、所在地、所有者の氏名及び住所、指定の理由となった景観重要建造物の外観の特徴又は景観重要樹木の樹容の特徴、景観重要建造物あっては、法第19条第1項に規定する土地その他の物件の範囲について、台帳を作成し、これを保管しなければならない。（運用指針V-3-(5)）

## ④景観重要建造物及び景観重要樹木の指定による効果

景観重要建造物及び景観重要樹木に指定されると、以下に挙げるような効果が期待される。

### i) 現状変更に対する規制

①現状変更の規制（法第22条、31条）及びそれに違反した場合の原状回復命令等（法第23条、32条）、②損失の補償（法第24条）、③景観重要建造物の所有者及び管理者の管理義務等及び管理に関する命令又は勧告（法第25条、26条、33条、34条）を定めている。

#### 1) 現状変更の規制（法第22条、31条）及びそれに違反した場合の原状回復命令等（法第23条、32条）

景観重要建造物及び景観重要樹木に指定されると、何人も、景観行政団体の長の許可を受けなければ、景観重要建造物の場合は、その増築、改築、移転若しくは除去、外観を変更することになる修繕若しくは模様替又は色彩の変更ができなくなり、景観重要樹木の場合は、その伐

採又は移植ができなくなる。ただし、通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で施行令（施行令第13条、15条）で定めるもの及び非常災害のため必要な応急措置として行う行為については、この限りではないものとされている。（法第22条第1項、法第31条第1項）

上記に違反した者に対して、景観重要構造物及び重要景観樹木ともに、その優れた外観を保全するために必要な限度において、その現状回復や、現状回復が著しく困難である場合には、これに代わるべき必要な措置を取ることを命ずることができることとされている。

（法第23条第1項、法第32条第1項）

## 2) 損失の補償

景観行政団体の長は、現状変更の許可（法第22条第1項）を受けることができないために損失を受けた景観重要建造物の所有者に対して、通常生ずべき損失を補償しなければなりません。（法第24条第1項） 損失の補償については、景観行政団体の長と損失を受けた者が協議しなければなりません。（法第24条第2項） 景観重要樹木においても、これら法第24条の規定を準用することとなっている。（法第32条第2項）

景観重要建造物の所有者は、法第25条第1項に基づき景観重要建造物の良好な景観が損なわれないよう適切に管理する義務を負うものであることから、この義務に明らかに違反する内容の許可の申請、又は補償金目あての行為である等社会通念上景観重要建造物を指定した趣旨に著しく反すると認められる許可の申請については、許可されないものであり、許可されない場合にあっても法第24条第1項に定める「通常生ずべき損失」には該当しないと考えられる。（運用指針V-3-(2)-③-3）

景観重要樹木の所有者は、法第33条第1項に基づき景観重要樹木の良好な景観が損なわれないよう適切に管理する義務を負うものであることから、この義務に明らかに違反する内容の許可の申請、又は補償金目あての行為である等社会通念上景観重要樹木を指定した趣旨に著しく反すると認められる許可の申請については、許可されないものであり、許可されない場合であっても、法第32条第2項において準用する法第24条第1項に定める「通常生ずべき損失」には該当しないと考えられる。（運用指針V-3-(3)-③-4）

## 3) 景観重要建造物の所有者及び管理者の管理義務等及び管理に関する命令又は勧告（法第25条、26条、33条、34条）

### ○所有者の適正管理義務

重要景観建造物の所有者及び管理者は、その良好な景観が損なわれないよう適切に管理しなければならないこととされている。（法第25条第1項）

景観行政団体は、条例で景観重要建造物の良好な景観の保全をするため必要な管理の方法の基準を定めることができる。（法第25条第2項）

＜景観重要建造物の管理の具体例＞

例えば、管理上必要な修繕等として想定される内容、消火器の設置等防災上必要な措置の内容、定期点検等の内容、下草刈り等の敷地の管理、木造建造物の場合の裸火使用禁止等の基準を定めることが考えられる。

なお、この際、例えば、複数の景観重要建造物を指定している場合等において、必要に応じて、景観重要建造物の類型ごとに、又は個別の景観重要建造物ごとに基準を定めることも考えられる。（運用指針V-3-(2)-④-2）

＜景観重要樹木の管理の具体例＞

例えば、剪定、下草刈り、病害虫駆除の定期実施等の基準を定めることが考えられる。

なお、この際、例えば、複数の景観重要樹木を指定している場合等において、必要に応じて、景観重要樹木の類型ごとに、又は個別の景観重要樹木ごとに基準を定めることも考えられる。（運用指針V-3-(3)-④-2）

○管理に関する命令又は勧告

景観行政団体の長は、景観重要建造物の管理が適当でないため当該景観重要建造物が滅失し若しくは毀損する恐れがあると認められるとき、又は先に定めた条例（法第25条第2項）が定められている場合にあっては景観重要建造物の管理が当該条例に従って適切に行われていないと認められるときは、当該景観重要建造物の所有者又は管理者に対し、管理の方法の改善その他管理に関し必要な措置を命じ、又は勧告することができる。（法第26条）

この景観行政団体の長の命令に違反した者は、30万円以下の過料に処せられる。（法第104条）

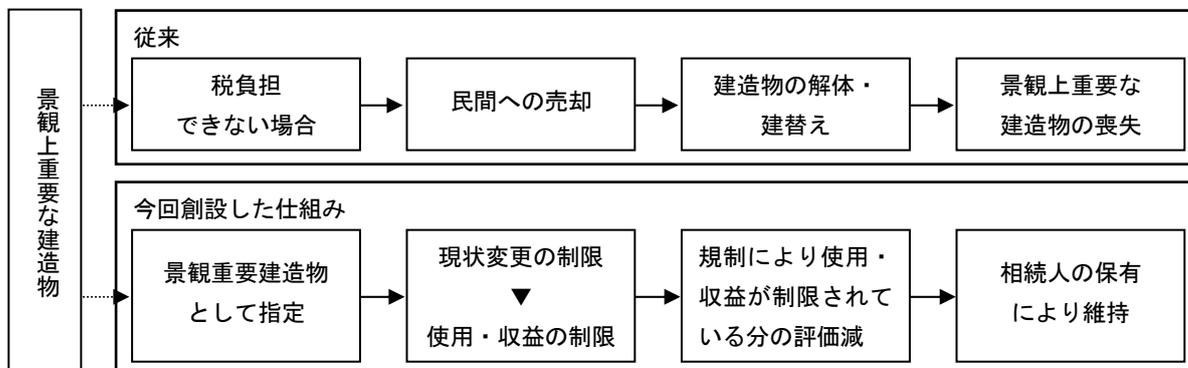
○管理協定

景観重要建造物や景観重要樹木を維持管理していくには、専門的な知識・技能が必要であったり、所有者の経済的負担も少なくない。このため所有者との管理協定のもと、「景観行政団体」又は地域の身近なNPO等の「景観整備機構」が管理を代行することが可能となる。特に、樹木の場合は、建築物のように基準法の特例や税制のメリットもない上に剪定や防虫対策等の経済的負担や手間がかかることから、管理協定の活用は有用なものとなる。

## ii) 税制による支援

### ○景観重要建造物等の相続税の適正評価

景観重要建造物については、その外観について現状変更の制限が課されることにより、用途や床面積など使用収益に制限が発生するため、相続税の評価においてその利用上の制限の程度に応じた適正な評価を行う。



## iii) 建築基準法の特例

景観重要建造物に指定された建築物の場合、市町の条例により、防火などの建築物の外観に係わる部分について、建築基準法上の規制緩和が可能となる。(国土交通大臣の承認を得て条例を制定することが必要)

景観重要建造物は、文化財と異なり歴史的・文化的価値は必要ないが、実際に指定される建造物には、歴史あるものも多いと考えられる。したがって、上記のような規制緩和により、改修のしやすさや、古い建築物特有の既存不適格問題に対する課題を一定程度解決することにより、「住まいづけながら、地域景観上重要な建造物を、維持・継承していく」ことが可能となる。

### <建築基準法の制限の緩和項目>

(※は伝統的建造物群保存地区内で緩和規定を設けていない項目)

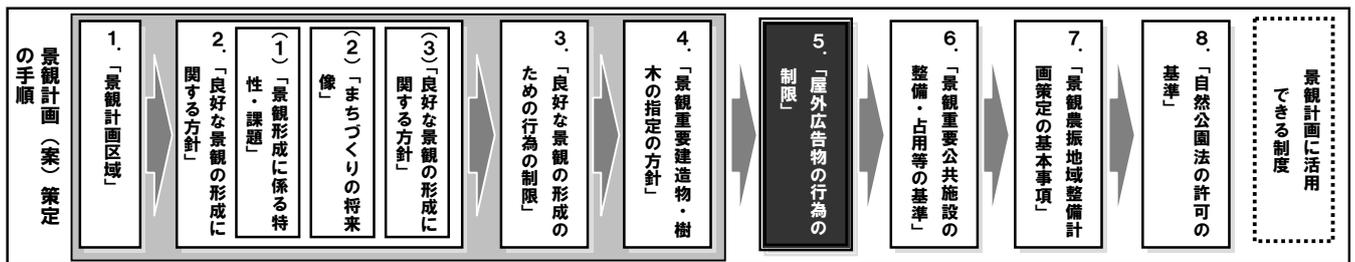
第 21 条	大規模建築物の防火措置	第 55 条	低層住居専用地域内の
第 22 条	屋根不燃区域の屋根、		高さの制限
~24 条の 2	外壁等の防火措置	第 56 条	斜線制限
第 25 条	大規模木造建築物等の外壁	第 56 条の 2 ※	日影制限
	等の防火措置	第 58 条	高度地区
第 28 条	居室の採光及び換気	第 61 条~64 条	防火地域・準防火地域内の
第 43, 44 条	接道義務、道路内の建築制限		建築制限
第 47 条※	壁面線による建築制限	第 67 条の 2	特定防災街区整備地区内の
第 52, 53 条	容積率、建ぺい率		建築制限
第 54 条※	低層住居専用地域内の	第 68 条※	景観地区内の建築制限
	外壁の後退距離		

## ⑤指定の解除

景観行政団体の長は、景観重要建造物について、文化財保護法の重要文化財等（法第 19 条第 3 項）に指定等されるに至ったとき、又は滅失、毀損その他の事由によりその指定の理由が消滅したときは、遅滞なく、その指定を解除しなければならない。（法第 27 条第 1 項）

景観行政団体の長は、景観重要建造物について、公益上の理由その他特別な理由があるときは、その指定を解除することができる。（法第 27 条第 2 項）

指定の解除に至ったときは、当該景観重要建造物の所有者等に通知するとともに（法第 21 条第 1 項の準用）、標識の撤去（法第 21 条第 2 項の準用）をしなければならない。（法第 27 条第 3 項）



### 3-5. 「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」を考える

屋外広告物は、良好な景観形成に対する効果が高い重要な要素であることから、景観計画に位置付け、屋外広告物行政と景観行政を連携して進めることが望ましい。

#### 【景観計画で定める事項】

- 対象とする屋外広告物
- 屋外広告物の表示及び屋外広告物を掲出する物件（以下「掲出物件」という）の設置に関する行為の制限

#### 【留意事項等】

- 屋外広告物に関する具体的な行為制限は、現地調査等により屋外広告物の表示及び掲出状況を把握し、問題点を整理した上で、規制方針（規制区域や許可基準等）を検討することが望ましい。

景観法の施行に伴い、屋外広告物法（昭和24年法律第189号）を併せて改正し、

- ① 景観行政団体が景観計画において本事項を定めた場合にあっては、当該景観計画を定めた景観行政団体の屋外広告物法第3条から第5条までの規定に基づく条例は、当該景観計画に即して定めること。
- ② 指定都市、中核市以外の市町であっても、景観行政団体であれば当該条例の制定権限を県から移譲を受け、景観行政団体が屋外広告物行政と景観行政を一体的に行うこと。

を可能としたものである。（運用指針V-1-(3)-②-5）

市町が屋外広告物条例を定めることによって、規制する地域を限定した上で、良好な景観形成のため強化すべき規制内容をきめ細かく設定することが可能となる。具体的には、例えば、歴史的な街並みが保全されているところでは、その地区に限定して、一切のはり紙・はり札を禁止することや、たて看板も大きさだけでなく、表示又は設置する場合は、歴史的街並みにふさわしい意匠・形態を指定するなどの細かい設定が可能であり、地域の総意工夫と自主的な管理が求められるところである。

＜屋外広告物とは＞

屋外広告物とは、

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

を言う。

このように、屋外広告物とは、商業広告だけでなく、常時又は一定の期間継続して屋外で公衆に表示されるものであれば、行事、催物の案内板等も含まれ、その表示内容にかかわらず屋外広告物ということになる。(一定のイメージや観念などを表すものは、すべて屋外広告物に該当する。)

＜景観計画に定める屋外広告物の表示及び

屋外広告物を提出する物件の設置に関する行為の制限に関する事項の記載事例＞

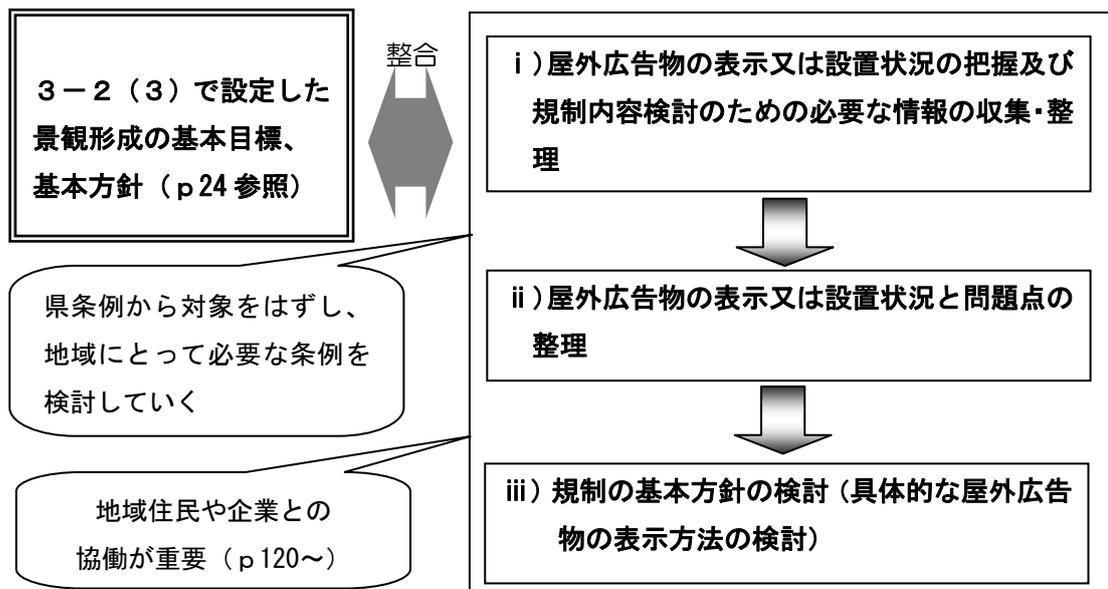
区 分	規 制 基 準
共通基準	広告物等の位置、形状、色彩、意匠等は、以下のものとする。
位 置 ・ 形 状	1. 棚田や段々畑などの農村景観の眺望を損なわないものとする。 2. 原則として、周辺の屋根の高さを超えないものとし、屋上には表示又は設置はできないものとする。
色 彩	建物との調和を図り、地色に彩度の高い色は用いないものとする。
意 匠	1. 基調となる周辺の景観との調和を図るものとする 2. 表示内容は、自己の氏名、店名、名称若しくは商標に限るものとする。 ただし、案内を目的するものは除く。
材 料	1. 耐久性にすぐれ、退色、剥離等の生じにくいものとする。 2. 反射素材は使用できないものとする。
そ の 他 表 示 及 び 設 置 の 方 法	照明を設置することは原則禁止する。 案内表示などやむを得ず広告物等に照明を設置する場合は、回転又は点滅を伴わないものとする。
個 別 基 準	個別基準は以下のとおりとする。ただし、基準に記載のないものは屋外広告物条例及び同条例施行規則を準用する。 【はり紙】【はり札等】 ⇒表示できないものとする。 【立看板等】 ⇒表示又は設置できないものとする。 【建物その他の工作物を利用する広告物等】 ⇒壁面に直接塗装するものは表示できないものとする。 地色は、白、ベージュ又はこれに近い淡色とし、表示面積の10分の4以上を確保するものとする。 表示面積は合計で10㎡以下とし、最大でも1面5㎡以下とする。 【建物その他の工作物等の壁面から突き出した広告物等】 ⇒地色は、原則として壁の色と同等又はこれに近い淡色とする。 表示する個数は、原則1個とし、表示面積は3㎡以下とする。 【野立広告物】 ⇒できるだけ集合化を図り、表示面積は5㎡以下とする。 ただし、表示内容が当該地区内の案内を目的としたものは、10㎡以下とする。 【電柱等を利用する広告物等】【停留所等を利用する広告物等】【広告幕】 【広告旗】【アドバルーン】【広告アーチ】 ⇒表示できないものとする。

## ①具体的な行為制限に向けた検討イメージ

愛媛県屋外広告物条例では、表示できない屋外広告物や掲出物件、場所等が規制されているが、景観計画においては、具体的な野立て看板の大きさや設置方法、色彩等を基準化し統一感を出し、届出のない看板の撤去等も視野に入れた屋外広告物の規制を導入し、街並みの統一を図ることが想定される。

具体的な検討手順は以下のとおりである。

＜屋外広告物に関する行為の制限に関する事項の検討の流れ＞



### i) 屋外広告物の表示又は設置状況の把握及び規制内容検討のための必要な情報の収集・整理

当該地域の規制内容を検討するために必要な形態、規模、面積、表示内容等の屋外広告物の掲出状況を収集する。

＜屋外広告物の表示又は設置状況例＞

- ・屋外広告物が比較的多く表示又は設置される場所（主要幹線道路沿道、商店街等）
- ・屋外広告物が突出して多く表示又は設置される特定の場所（駅周辺、インターチェンジ周辺、主要な交差点等）

### ii) 屋外広告物の表示又は設置状況と問題点の整理

i) で整理した情報を活用し、規制の基本方針を設定するにあたり、当該地域に掲出される屋外広告物の表示又は設置特性と問題点を整理する。また、合わせて下記のように各地域において、景観を阻害している屋外広告物を抽出することも考えられる。

＜特性と問題点の視点（例）＞

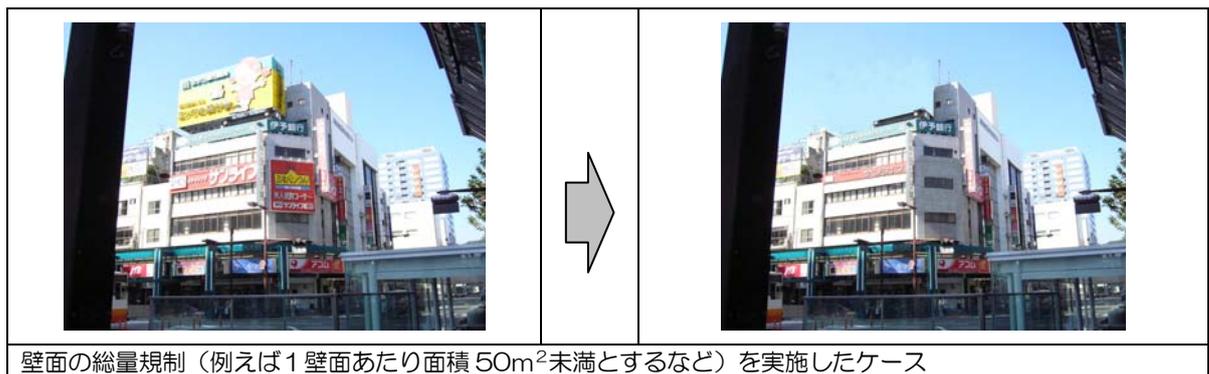
- ・広告目的（自家用、誘導案内、管理用、その他等）ごとの特性
- ・広告種類（屋上、壁面、野立て、広告塔、アーチ等）ごとの特性
- ・類型地区（商業地、工業地、住宅地等）ごとの特性
- ・現行県条例の適用

		
<p>例：歩道空間への幟・旗</p> <p>問題点</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広告物の位置</li> <li>・ 広告物の個数</li> </ul>	<p>例：幹線道路沿いに林立する広告塔</p> <p>問題点</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広告塔の大きさ・高さ</li> <li>・ 広告の色・デザイン</li> </ul>	<p>例：窓に貼り付けられた屋内広告</p> <p>問題点</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 窓部分の広告物の取り扱い</li> </ul>

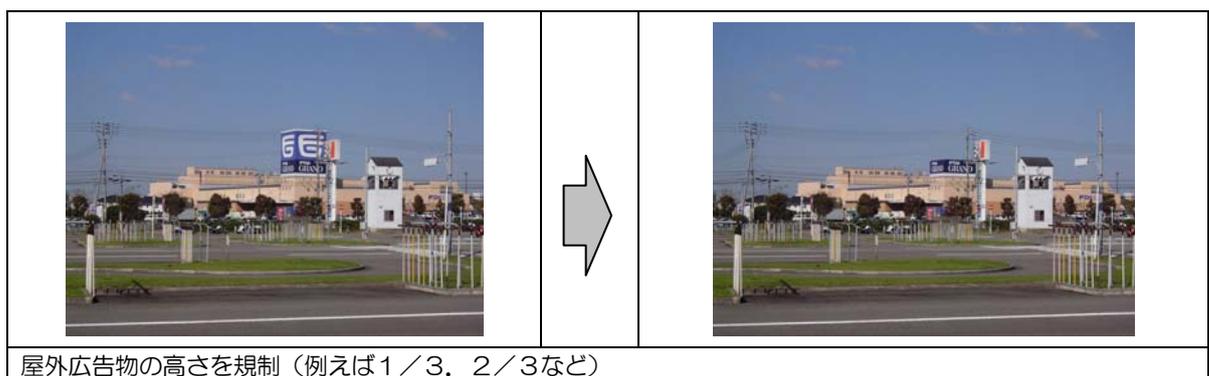
### iii) 規制の基本方針の検討(具体的な屋外広告物の表示又は設置方法の検討)

問題点の整理を踏まえ、当該市町のこれからのまちづくり等を考慮し、現状より望ましい屋外広告物の表示または設置状況を設定する。例えば設定内容は、下記のようなイメージ図(p34「景観情報技術の活用の手引き」参照)を作成することが考えられる。こうした検討を踏まえ、具体的な規制内容等(規制区域の設定、許可基準等)の検討を行うことが望ましい。

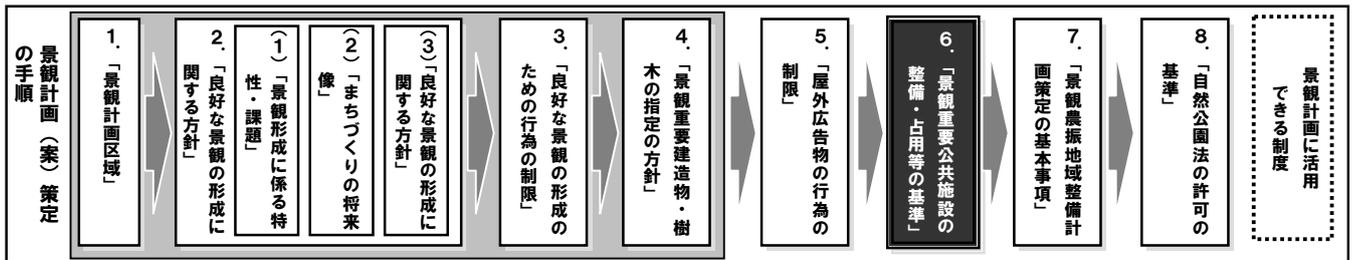
#### <事例1>



#### <事例2>



- ・ 屋外広告物の表示又は設置を制限するという規制方策だけでなく、例えば、歴史的な街並み景観を有する地域においては、歴史的な街並みにふさわしい伝統的な木製看板の設置を促す等が考えられる。
- ・ また、看板の高さを一定高さに統一するなどの簡単なルールづくりによって、地域の活性化に大きく寄与するものとなる。



### 3-6. 「景観重要公共施設の整備に関する事項及び景観重要公共施設の占用等の基準」を考える

景観計画区域内にある道路、河川、公園等の公共施設が景観形成に果たすウエイトは大きく、これらの公共空間において行われる工作物の建設等の行為が景観に及ぼす影響は大きいと考えられる。

したがって、公共施設の管理者が市町と異なる場合であっても、地域のまちづくりと施設整備を一体的に位置づけることによって、良好な景観形成効果が期待できると考えられる場合は、景観計画の中に取り込んでいくことが望ましい。

#### 【景観計画で定める事項】

具体的に該当する公共施設名を記載した上で

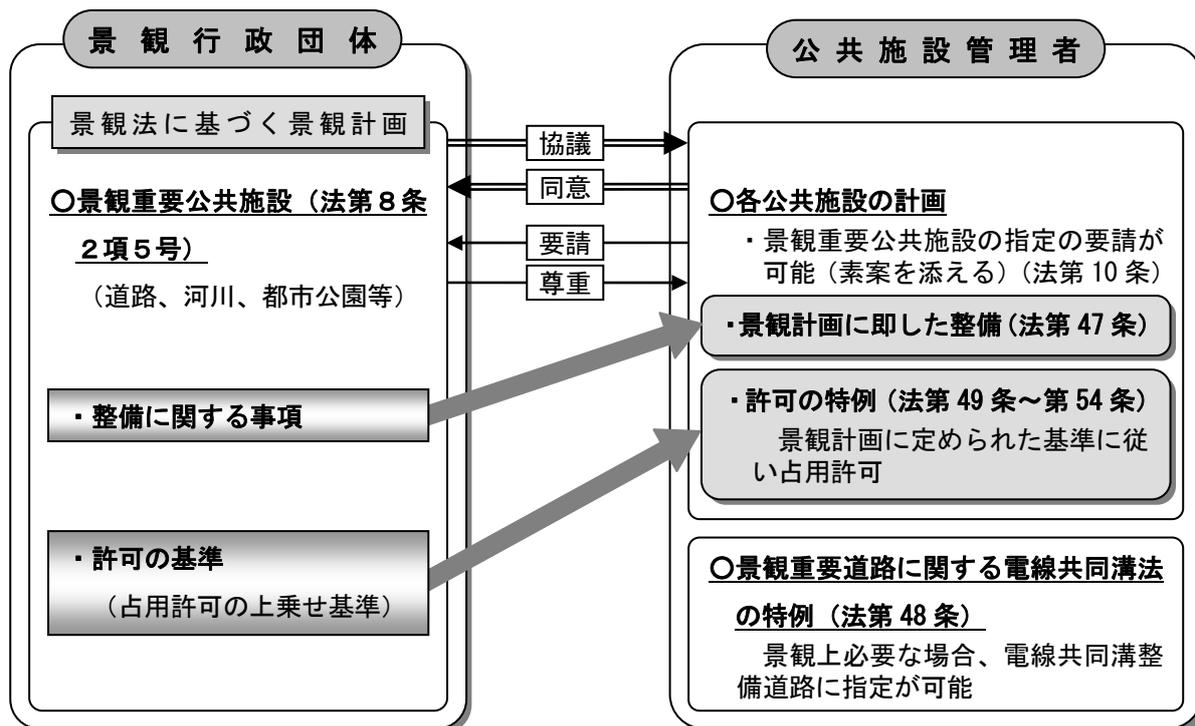
- ・ 良好な景観を形成していくための公共施設の整備に関する事項
- ・ 公共施設の占用許可の基準等に関する事項

を定める

#### 【留意事項等】

- 景観を構成する主要な要素の一つである公共施設について、良好な景観形成を図るため、当該公共施設管理者との協議・同意により「景観重要公共施設」として指定することができることになっている。
- 景観重要公共施設については、景観計画策定時には、その整備の事業化を前提としていない。また、公共施設の管理者から景観計画に位置付けるよう、景観行政団体に要請できる制度となっている。
- 景観重要公共施設の整備に関する事項は、当該景観重要公共施設の整備に当たって、景観上配慮すべき事項について定めるものであり、例えば、駅周辺等において風格のある道路整備を行う場合に、街灯や舗装等を景観に配慮したものとする等その整備に関する事項を定めることが考えられる。
- 景観重要公共施設の占用等の許可の基準は、当該景観重要公共施設の景観上の特性を維持、増進するために必要な占用等の許可の基準を定めるものであり、例えば、地域に親しまれる緑豊かな都市公園において、緑と調和した良好な景観の形成を図るために、公園管理者以外の者が設置する建築物、工作物その他の物件の形態意匠や高さ等について占用等の許可の基準として定める場合などが考えられる。

<景観行政団体と公共施設管理者の関係図>



①景観重要公共施設の景観計画への位置付け

景観計画には、道路、河川、都市公園、海岸、港湾、漁港等のうち良好な景観の形成に重要なものの整備に関する事項（法第8条第2項第5号）と、これらの占用等の許可の基準（同号ハ）を定めることができることとされている。

これは、良好な景観の形成に当たって、公共施設が重要な要素の一つであるからであり、当該景観重要公共施設の管理者と協議し、その同意の下に、景観計画にその整備に関する事項及び占用等の許可の基準を定めることによって、公共施設とその周辺の土地利用を一体的に一つの計画の中に位置付け、効果的に良好な景観形成を図ることを可能としたものである。

これにより、例えば、中心市街地の真ん中を走る国道の整備と周辺のまちづくりを一体的に行うことで、街の雰囲気づくりに相乗効果がでてくるケース、河川を位置づけ、親水性の高い整備を行うことにより、今まで川に背を向けていた周辺建築物が、川に面した部分の意匠に配慮したり出入口を作ったりするなど新たな魅力づくりが進むケースなどが想定される。

また、景観重要公共施設に指定できる公共施設は、道路、河川、都市公園、海岸保全区域等の海岸、港湾、漁港、自然公園における施設、その他施行令第2条で定める施設（特定公共施設）であり、次のページの□に示した施設となっている。

よって、必要な特定公共施設についてその管理者との協議を行い、積極的な活用を図ることが望ましい。

i) 当該項目で位置づけられる公共施設の性格

景観重要公共施設については、景観計画策定時には、その整備の事業化を前提としていない。

現道が無いなど計画段階であっても、公共施設管理者が定まっておれば、協議・同意により位置付けが可能である。

また、公共施設の管理者から景観計画に位置づけるよう、景観行政団体に要望できる制度となっている。

＜景観重要公共施設に指定できる施設＞

○以下の特定公共施設であって、良好な景観の形成に重要なもの

ア) 法律に定める公共施設（第8条第2項第5号）

・道路、河川、都市公園、海岸保全区域等に係る海岸、港湾、漁港、自然公園における施設

イ) 政令で定める公共施設（施行令第2条）

- ・土地改良施設（土地改良法）
- ・下水道（下水道法）
- ・保安施設事業に係る施設（森林法）
- ・市民緑地契約に係る市民緑地（都市緑地法）
- ・雨水貯留浸透施設（特定都市河川浸水被害対策法）
- ・砂防設備（砂防法）
- ・地すべり防止施設及びぼた山崩壊防止施設（地すべり防止法）
- ・急傾斜地崩壊防止施設（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律）

## ii) 景観計画が適合すべき公共施設の整備又は管理に関する方針又は計画

景観計画に定める法8条第2項第5号ロ及びハに掲げる事項は、景観重要公共施設の種類に応じて、政令で定める公共施設の整備又は管理に関する方針又は計画に適合するものでなければならないとされている。（法8条第8項）

## ② 景観重要公共施設の整備に関する事項

当該事項は、景観重要公共施設の整備に当たって、景観上配慮すべき事項について定めるものであり、具体的には、国及び県において2-1(3)で示した「分野ごとに景観形成ガイドライン」等が策定されているため、これらを活用しながら「整備に関する事項」を定めていくことが望ましい。（p10～11参照）

＜景観計画に定める景観重要公共施設の整備に関する方針の記載事例＞

○景観重要道路

下表の道路を眺望対象への十分な視野を確保するために、景観重要公共施設（景観重要道路）として位置づけ、下記のような点に留意しつつ、整備を進めるものとする。

- ・当該道路が視点場ともなることから、歩行者・利用者の安全性と快適性を重視した構造、仕上げとする。
- ・眺望対象への視野の確保及び快適なゆとりのある空間確保の観点から電線類の地中化を進める
- ・近景としての街路樹など、うるおいある空間整備の観点から、街路樹や植栽帯等の沿道緑化を図る。

- ・交通安全施設の設置は、必要最小限度に留め、地域の街並み環境に配慮した意匠及び色彩に配慮する。突出したデザインは避ける。

路線名	区間	距離
市道〇〇線	〇〇町〇〇～△△町△△	522m
市道〇〇線	〇〇町〇〇～△△町△△	1,569m
県道〇〇線	〇〇町〇〇～△△町△△	1,840m

### ○景観重要河川

下表の河川を眺望対象への十分な視野を確保することや沿川建物と一体的に良好な景観形成が図られるよう、景観重要公共施設（景観重要河川）として位置づけ、下記のような点に留意しつつ、整備を進めるものとする。

- ・当該河川を見通して、遠景となる〇〇山や〇〇山等への眺望景観の視点場（p34 参照）ないしは、中景となることから、利用者の安全性や快適性に配慮した構造や仕上げとする。
- ・眺望対象への視野の確保及び快適なゆとりのある空間確保の観点から、河川敷への工作物や遊具等の設置は控え、視線を遮る高さの樹木や背景となる遠景にそぐわない樹種等の選定は避ける。
- ・視点場（p34 参照）としての、快適的な公共空間整備の観点から、良好な親水性への配慮などを行う。
- ・河川敷の舗装整備等については、地域の街並み環境に配慮した意匠及び色彩に配慮するとともに、突出したデザインは避ける。

河川名	区間	距離
〇〇川	〇〇町〇〇橋上流端から△△町△△橋下流端	1,250m
〇〇川	〇〇町〇〇橋上流50mから△△町△△橋下流20m	220m
〇〇川	〇〇川合流点から〇〇川合流点	865m

### <主な景観形成事業の活用イメージ>

景観計画を策定し、公共施設等を整備していくにあたっては、各種景観形成の支援事業が用意されており、これらを活用して整備を進めていくことが有効である。（参考資料 p138～140参照）



景観に配慮した道路の整備



景観に配慮した公園の整備



景観に配慮した河川の整備

### ③ 占用許可の基準等について景観計画への位置付け

景観重要公共施設の占用等の許可の基準は、当該景観重要公共施設の景観上の特性を維持、増進するために必要な占用等の許可の基準を定めるものであり、下記に示す事項について、各法律で定められている基準に上乗せして景観計画に定めることが可能となっている。例えば、地域に親しまれる緑豊かな都市公園において、緑と調和した良好な景観の形成を図るために、公園管理者以外の者が設置する建築物、工作物その他の物件の形態意匠や高さ等について占用等の許可の基準として定める場合などが考えられる。

#### < 景観重要公共施設の占用許可の基準等を定めることができる事項 >

- ・ 道路の占用の許可の基準
- ・ 河川区域内の土地の占用、土石の採取等の許可の基準
- ・ 公園管理者以外の者による公園施設の設置、公園の土地の占用の許可の基準
- ・ 海岸保全区域の占用、行為の制限等の許可の基準
- ・ 港湾区域内の工事等の許可の基準
- ・ 漁港区域内の工作物の建設等の許可の基準

#### < 景観計画に定める占用許可基準等の記載事例 >

(道路を景観計画へ位置づけ、良好なまちなみ形成が進むケースイメージ)

##### ○ 工作物等の配置

- ・ 景観形成上の重要なポイントを阻害しないような配置とする。
- ・ 特に眺望景観に対する視点場（p34 参照）の確保に留意する。
- ・ 街角景観としてのアイストップ（視線のとまるところ）や通り全体の見通しとなる視線を遮るような配置を行わない。

##### ○ 工作物等の形態

- ・ 沿道建築物等との形態・意匠との整合を図った形態とする。
- ・ 華美なデザインとならないように配慮するほか、装飾性の高いデザインとする場合は、地域性に配慮したものや周辺地域や良好な沿道景観に配慮したものとする。
- ・ 歴史的な街並み景観との調和に配慮し、町屋の軒の高さを基準に、高さ0m以下とする。

##### ○ 工作物等の色彩（例えば p 36 参照）

- ・ 原色の使用は控え、地域の伝統色である〇〇色や〇〇色を基準とする。（マンセル表色系 〇〇〇、〇〇〇、〇〇〇）
- ・ 自動販売機の色は〇〇色、電柱の色は〇〇色とする。

#### ④電線の無電中化の手続き

道路の無電中化を行うにあたっては、国・地方公共団体・電線事業者等で組織する「四国地区電線類地中化協議会」での合意を受け、「四国地区無電中化推進計画」に盛り込む必要がある。

##### <電線共同溝の整備等に関する特別措置法の特例>

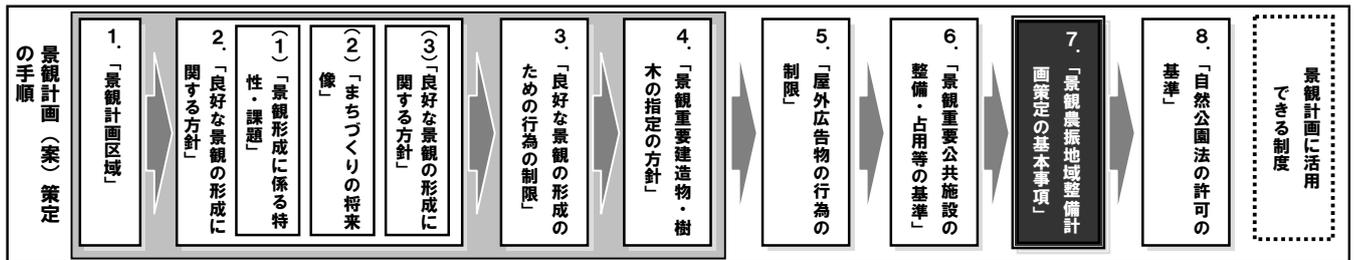
景観計画に景観重要公共施設として定められた景観重要道路に関する電線共同溝の整備に関する特別措置法第3条の規定の内容を以下のように読み替える。

##### <電線共同溝の整備等に関する特別措置法第3条 電線共同溝を整備すべき道路の指定>

道路管理者は、道路の構造及び交通の状況、沿道の土地利用の状況等を勘案して、~~その安全かつ円滑な交通の確保と景観の整備を図るため~~景観計画に即し、その景観の整備と安全な交通の確保を図るため、電線をその地下に埋設し、その地下における電線及びこれを支持する電柱の撤去又は設置の制限をすることが特に必要であると認められる道路又は道路の部分について、区間を定めて、電線共同溝を整備すべき道路として指定することができる。

2 道路管理者は、前項の規定による指定をしようとするときは、あらかじめ、都道府県公安委員会、市町村（当該指定に係る道路の道路管理者が市町村である場合の当該市町村及び次項の規定による要請をした市町村を除く。）当該指定に係る道路の存する区域において景観行政団体である都道府県（当該指定に係る道路の道路管理者が都道府県である場合の当該都道府県及び次項の規定による要請した都道府県を除く。）、（中略）電気事業者及び（中略）電気通信事業者の意見を聴かなければならない。（後略）

3 市町村又は景観行政団体である都道府県は、当該市町村の区域内に存する道路の道路管理者に対し、第1項の規定による指定を行うよう要請することができる。



### 3-7. 「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」を考える

景観農業振興地域整備計画は、景観計画及び農業振興地域整備計画（農振法第8条第1項により定められた農業振興地域整備計画をいう。以下同じ。）に適合させつつ、景観と調和のとれた良好な営農条件を確保するために、対象とする区域、その区域内における土地の農業上の利用に関する事項、農業生産の基盤の整備及び開発に関する事項、農用地等の保全に関する事項、農業の近代化のための施設の整備に関する事項について一体的に定めるものである。

#### 【景観計画で定める事項】

- ここでは、農業振興地域において、それぞれの地域のアイデンティティとなるような魅力ある景観を保全・創出するために必要となる基本的な事項を示すものである。（景観農業振興地域整備計画の内容を記述するものではない）
- 示すべき基本的事項とは、
  - ・ 保全・創出すべき地域の景観の特色
  - ・ 保全・創出すべき地域の範囲
  - ・ 魅力ある景観を保全・創出するための方針
 等である。

#### 【留意事項等】

- 景観計画区域内の農業振興地域について、市町が景観農業振興地域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を定めることによって、これに基づき、市町長が景観農業振興地域内の土地について、景観と調和のと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ほか、農地取得権についても景観整備機構が行うことも可能であることから、地域の創意工夫による良好な農村景観形成が可能となる景観農業振興地域整備計画の策定を景観計画とは別に進めていくことが必要となる。

### <景観農業振興地域整備計画に関する基本的事項>

農山村においては、自然の造形を背景として、気候風土に適した形で農林業を営む中で、それぞれの地域に固有の個性ある美しい景観がつくられてきており、このような地域の景観を保全・創出するための施策を講じるためには、地域の景観に配慮しつつ良好な営農条件を確保する観点を有する計画が必要となる。

本事項は、農業振興地域（農振法第6条第1項の規定により指定された地域をいう。）において、それぞれの地域のアイデンティティとなるような魅力ある景観を保全・創出するための基本的な事項を示すものである。

#### <景観計画に定める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の記載事例>

##### (1) 保全・創出すべき地域の景観の特色

当該地域は、市街地部の後背に位置し、田園及び田園と一体となって広がる歴史のある集落や緑豊かな里山を中心とした景観である。景観上の特色は下記の通りであるが、一部耕作放棄地が存在し景観を阻害しているといった問題点も有している。

- ・ 急峻な地形を巧みに利用した棚田地形
- ・ 美しい里山とそれと調和した家並み
- ・ ため池・泉・水路等の農業用水施設
- ・ 伝統行事や文化を継承する舞台となる社寺境内、集落・民家・屋敷林等

##### (2) 保全・創出すべき地域の範囲

保全すべき範囲は、下図の通りである。

(※下図は省略)

##### (3) 魅力ある景観を保全・創出するための方針

###### 1) 歴史的・景観的に優れた棚田景観の維持保全

当該地域における棚田景観は、農業的利用に止まらず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られることから、これを維持保全していく。

###### 2) 伝統的集落の保全と再生

伝統的で美しい農村集落景観の保全・再生を図るとともに、周辺に広がる水辺については親しみのある空間の形成に努める。

###### 3) 四季折々の生産の営みを伝えてくれる農村景観の保全

四季折々の生産の営みを伝える水田が広がり、その間を縦横に走る農道と水路が幾何学的に構成する雄大な平場の水田景観を維持する。

## 参 考

「景観農業振興地域整備計画」の具体的な内容については、農林水産省が策定した「景観農業振興地域整備計画を策定するための手引き（平成17年）」において詳細に記載されているので、当ガイドラインでは基礎的な事項を参考に示す。

### ①景観農業振興地域整備計画で定める事項（法第55条第2項）

当計画では下記に示すような事項を定めるものとなっている。

<景観農業振興地域整備計画で定める事項（法第55条第2項）>

- ①景観農業振興地域整備計画の区域
- ② ①の区域内における景観と調和のとれた土地の農業上の利用に関する事項
- ③ ①の区域内における農用地・農業用施設の整備に関する事項
  - ・農業生産基盤の整備及び開発に関する事項（農振法第8条第2項第2号）
  - ・農用地等の保全に関する事項（同項第2号の2）
  - ・農業の近代化のための施設の整備に関する事項（同項第4号）

### ②景観農業振興地域整備計画の区域（法第55条第2項第1号）

#### i)区域設定の基本的考え方

##### ○「景観農業振興地域整備計画」の区域の定義

景観農業振興地域整備計画は、地域の景観と調和のとれた良好な営農条件を確保するため、景観計画区域内のうち農業振興地域内にあるものについて定めることができるとされている。（法第55条第1項） 具体的には、景観計画区域のうち農業振興地域内にある農用地及び農業用施設等が計画の対象となる。

##### ○多様な視点による区域設定

景観農業振興地域整備計画では、景観と調和した営農条件の確保のあり方を定めるとされている。（法第55条） また集落周辺の農地については、景観計画で確保される集落景観と一体的な景観を形成する土地の農業上の利用に配慮したあり方を定める必要もある。さらには農林業が営まれることにより形成される景観の他、集落・水辺・森林・里山など、農村景観は様々な要素が相まって良好な景観を創出している。このように景観農業振興地域整備計画の策定の際には多様な視点で地域の美しさを捉え、区域を定めることが必要である。（運用指針V-5-(2)-①-1）

#### ii)区域設定の具体的考え方

景観農業振興地域整備計画の区域としては、次の3つの性質の区域が考えられると示されている。

- ①現にある良好な景観を保全する必要があると認められる土地の区域
- ②地域の土地利用状況からみて、不良な景観が形成される恐れがあると認められる土地の区域
- ③新たに良好な景観を創出できる土地の区域

なお、上記の3つに分類される区域が具体的にどのような地域で想定されるのか、ということに関しては既出の手引きに詳細に記載されているため、当該箇所を参照されたい。

### ③景観農業振興地域整備計画案の策定の際の主たる留意事項

既出の手引きには、下記で示したような当該計画策定にあたっての留意事項が整理されている。

#### i) 景観計画との調整

市町は、景観農業振興地域整備計画が景観計画を受けて定められるものであることから、景観農業振興地域整備計画を定める場合にあっては、景観計画の作成の段階からおおむねの調整を行っておくことが望まれる。(運用指針V-5-(3)-1)

#### ii) 農業振興地域整備計画との適合

景観農業振興地域整備計画は、農業の健全な発展と密接な関係をもつことから、農業振興地域整備計画との調整を図り、一体となって推進することが望まれる。(法第55条第3項)

景観農業振興地域整備計画は、市町が講ずる総合的な農業振興のための施策の一環として策定されるものであるため、農業振興地域整備計画に適合するように定めなければならない。

なお、景観農業振興地域整備計画と農業振興地域整備計画との関係性をみると、前者は、後者の枠内で策定するものである。また、景観農業振興地域整備計画は農業振興地域整備計画よりも、即地的で具体性をもったものとするのが望まれる。

#### iii) 国土計画等との整合性

県知事の景観農業振興地域整備計画についての協議の回答は、当該計画が国土総合計画、各種地方計画、山村振興計画、離島振興計画、都市計画等の計画との整合性が保たれている(農振法第4条第3項)こと等についての審査の他、田園環境整備マスタープラン等の農業振興に関する基本的な計画との整合性についても十分留意して行うことが望まれる。(運用指針V-5-(3)-5)

#### iv) 関係機関からの意見聴取

市町は景観農業振興地域整備計画を定める場合にあっては、農業委員会の意見を聴くこととされているが、加えて景観農業振興地域整備計画の推進に資する農業生産基盤整備等の諸施策の実施に関連する団体である農業協同組合、土地改良区及び森林組合に意見を聴くことが望まれる。(農林水産省令第1条、運用指針V-5-(3)-2)

#### v) 計画の見直し

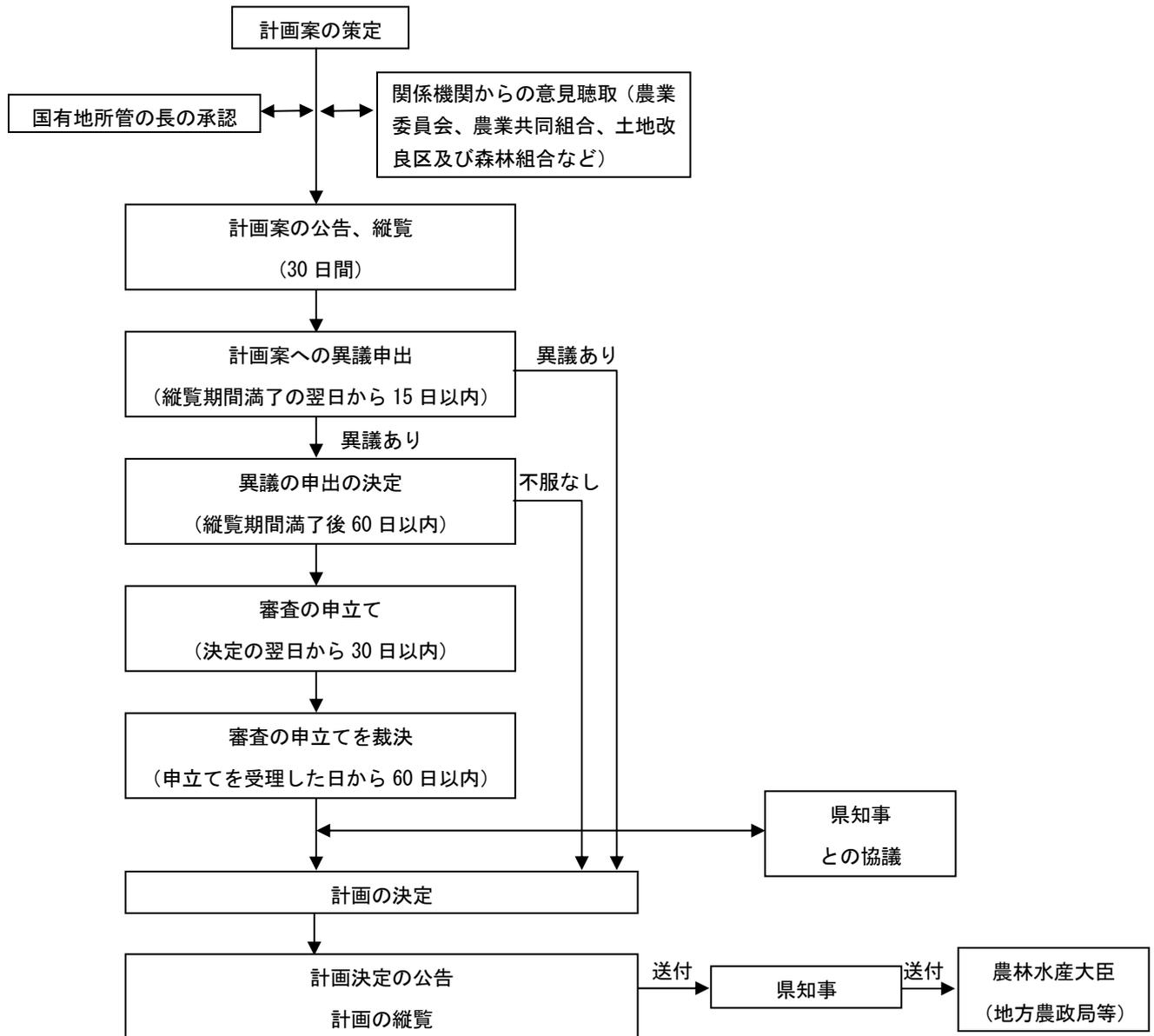
景観農業振興地域整備計画策定にあたっては、適合関係にある農業振興地域整備計画が概ね10年を見直し策定されるものであるため、当計画も同様に概ね10年を見通した策定が望まれる。

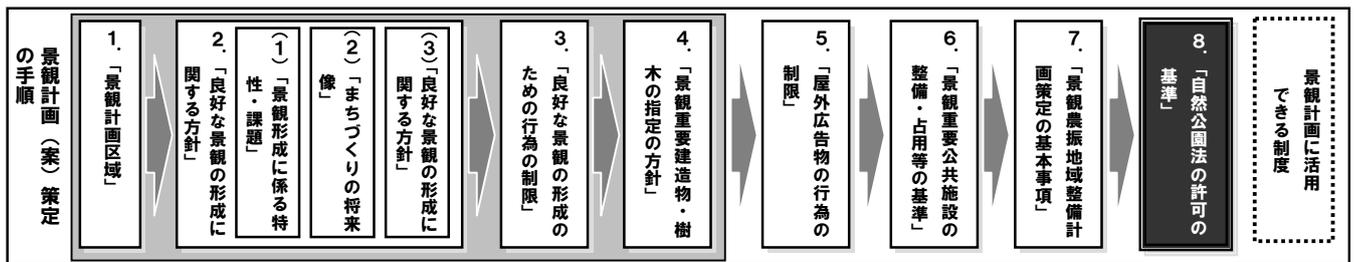
### ④景観農業振興地域整備計画の策定手続き

景観農業振興地域整備計画の策定手続きは、法第55条第4項に示されているように、農業振興地域整備計画の策定手続きを準用している。案の決定については、次ページのようなことが必要である。

- ①計画は市町の建設に関する基本構想に即する
- ②農業委員会や農業協同組合、土地改良区などの関係機関からの意見聴取
- ③景観農業振興地域整備計画の区域内に国有地を含める場合には、所管する各省庁の長の承認を受ける
- ④計画案の公告、計画案の縦覧、異議申出等
- ⑤県知事との協議
- ⑥計画決定の公告、計画の縦覧
- ⑦県知事を経由し、農林水産大臣（地方農政局等）に写しを送付

<景観農業振興地域整備計画の策定までの手続き>





### 3-8. 「自然公園法の許可の基準」を考える

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に、国立・国定公園の特別地域等で行われる自然公園法の許可が必要な一定の行為について、景観計画において、良好な景観の形成のために必要な上乗せの許可基準を定めることができるというものである。

**【景観計画で定める事項】**

- 自然公園法の許可が必要な一定の行為で上乗せ許可を行おうとする行為
- 良好な景観の形成に必要な上乗せの許可基準

**【留意事項等】**

- 当該上乗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留意する必要がある。

＜景観計画に定める自然公園法の許可の基準の記載事例＞

許可基準の上乗せが可能な行為	対象	許可基準
広告物等	店舗、事務所、営業所、住宅、別荘、保養所その他の建築物又は事業を行っている場所へ誘導するもののうち、複数の内容を表示する広告物等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ その表示面の面積の合計が5㎡以下であること</li> <li>・ 広告物等の色彩は、自然公園地域にふさわしいアースカラーとし、〇〇色、〇〇色、〇〇色、〇〇色を基本とする。</li> </ul>
工作物の新築・改築又は増築	分譲地等以外の場所における集合別荘、集合住宅又は保養所の新築、改築又は増築	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 当該建築物の高さが10m（その高さが現に10mを超える既存の建築物の改築又は増築にあつては、既存の建築物の高さ）を超えないものであること</li> <li>・ 建築物工作物の外観は、〇〇街道の宿場の〇〇様式を基本とする。</li> <li>・ 屋根は地域の伝統的な〇〇屋根とし、色は〇〇色とする。</li> </ul>

国立・国定公園の区域内に、自然景観と一体となった集落が存在する等の場合には、景観計画区域と国立・国定公園の区域が一部重複する可能性がある。

このため、自然公園法に基づく自然景観の保護の措置と併せて、景観法に基づく良好な景観の形成促進のための措置が相互の連携、調和を図りつつ一体的に行われるよう、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行われる自然公園法の許可が必要な一定の行為について、景観計画において、良好な景観の形成に必要な上乘せの許可基準を定められるようにしたものである。(運用指針V-1-(3)-②-8)) 景観計画(法第8条第2項第5号ホ)によって、上乘せ許可が可能となる行為とは、以下の行為を指す。

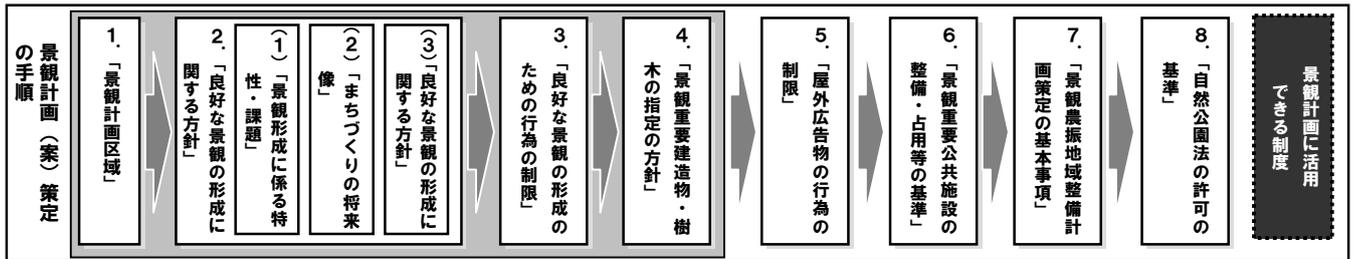
＜上乘せ許可が可能となる行為＞(自然公園法では、工作物には建築物を含む)

- ①国立、国定公園の特別地域及び特別保護地区における許可の基準(自然公園法第13条第3項、同第14条第3項)
  - ・工作物を新築し、改築し、又は増築すること
  - ・広告物その他これに類するものを掲出し、若しくは設置し、又は公告その他これに類するものを工作物に表示すること
  - ・屋根、壁面、塀、橋、鉄塔、送水管その他これに類するものの色彩を変更すること
- ②海中公園地区における許可の基準(自然公園法第24条第3項)
  - ・工作物を新築し、改築し、又は増築すること
  - ・広告物その他これに類するものを掲出し、若しくは設置し、又は公告その他これに類するものを工作物に表示すること

景観計画に位置付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。

自然公園区域部分について、景観計画に自然公園法の特例を位置付けることにより、自然公園区域内外にわたって一体的に、景観を形成するための基準を定めて運用していくことが可能となっている。

このため、景勝地やリゾート的な用途が見られる自然公園区域や、市街地に近接して自然公園区域があるような地域などについて、積極的に活用していくことが想定される。



### 3-9. 景観計画に活用できる制度

景観計画とセットで活用できる制度として、「景観協定」「景観地区」「準景観地区」「地区計画等」「景観整備機構」「景観協議会」がある。これらの項目の活用方針等を、景観計画の3-2「良好な景観の形成に関する方針」に位置付けすることが可能である。また、位置づけた場合には住民に分かりやすくする必要がある。

なお、各制度において定める具体的な事項についてまで景観計画に記載する必要はないことに留意が必要である。

これらの制度の内容をよく把握し、有効に活用していくことが望まれる。

#### (1)「景観協定に関する事項」を考える

景観計画区域内の一団の土地について、良好な景観の形成を図るため、土地所有者等の全員の合意により、当該土地の区域における良好な景観の形成に関する事項を協定する制度である。

##### 【留意事項等】

- 土地所有者等の全員の合意により、良好な景観の形成に関する事項を協定するものである。すなわち、土地所有者による合意という「地域による景観形成のルール」という特徴がある。
- 景観計画区域内であればどこでも締結可能であり、景観協定が達成しようとする目的に応じてその規模や形状は異なるものと想定されている。
- 住民自らの手で、地域の良い景観の維持・増進を図るために、自主的な取組を行うことができる制度で、積極的に締結されることが望まれる。
- 景観協定は、建築物、工作物、樹林地、草地、屋外広告物、農地その他の景観形成に関する事項を一体的に定めることができる点が大きな特徴である。
- 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。
- 第三者に譲渡されても本協定の効力は承継される。

- ・ 住民同士の合意事項を市町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。
- ・ 景観計画などへの位置づけを最終的に目指すものとするが、地域の景観づくりの最初の一步となるものであり、自由に活用していくことが望ましい。

## ①景観協定で定める事項

景観協定においては、下記に掲げる事項を定めるものとしている。（法第81条第2項）

### <景観協定で定める事項>

#### ①景観協定の目的となる土地の区域

（※一団の土地とは、数宅地程度の規模である場合も考えられる）

#### ②良好な景観形成のため次に掲げる事項のうち必要なもの

ア) 建築物の形態意匠に関する基準

イ) 建築物の敷地、位置、規模、構造、用途又は建築設備に関する基準

ウ) 工作物の敷地、位置、規模、構造、用途又は形態意匠に関する基準

エ) 樹林地、草地等の保全又は緑化に関する事項

オ) 屋外広告物の表示又は屋外広告物を掲出する物件の設置に関する事項

カ) 農用地の保全又は利用に関する事項

キ) その他良好な景観の形成に関する事項

#### ③景観協定の有効期間

#### ④景観協定に違反した場合の措置

また、景観協定は建築物や緑のほか、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となっている。以下にその活用例を示す。

### <景観協定における活用方策の例>

- ・建築物や工作物について、色や形状、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。
- ・周辺の緑地と一体的に良好な景観を有している住宅地、集落等において、緑地や樹林地等の保全と併せて建築物や工作物の高さ、色等についての基準を定め、良好な景観の形成を図る。
- ・商店街において、ショーウィンドウ、外観等の照明や、店の前に設置する可動式のワゴンの形式を定めること等により、にぎわいのある良好な商業景観の形成を図る。
- ・シンボルロード沿いの敷地にセットバックを行いオープンカフェを設置すること、建築物の前に花を設置すること、清掃活動の回数等を定めること等により、格調とにぎわいのあるシンボル空間の形成を図る。 等（運用指針V-9-(2)-②）

## ②景観協定区域隣接地制度

合意形成状況にかんがみ、良好な景観の形成上、十分な規模や形状を確保することが難しい場合も想定されるが、その場合は、「景観協定区域隣接地」制度（法81条第3項）を積極的に活用する事が望ましいと考えられる。（運用指針V-9-(2)-①）

#### <景観協定区域隣接地制度>

景観協定においては、前ページの①に示した協定事項（法第81条第2項）の他に、景観計画区域内の土地のうち、景観協定区域に隣接した土地であって、協定区域の一部とすることにより良好な景観の形成に資するものとして景観協定区域の土地となることを当該協定区域内の土地所有者等が希望するもの（以下、「景観協定区域隣接地」という）を定めることができる。（法第81条第3項）

### ③景観協定の承継の効力

認可の公告のあった景観協定（法83条3項）は、その公告のあった後において景観協定区域内の土地所有者等となった者に対しても、その効力が及ぶものとされている。（法第86条）

なお、この土地所有者等には、その景観協定について、その締結（法81条第1項）又は変更（第84条第1項）に合意しなかった者の有する土地の所有権を承継した者は含まれていない。

このように、景観法が景観協定の承継の効力を認めたのは、景観協定はその区域における良好な景観の形成を図るためのものであるところ、良好な景観の形成には相当の年月が必要であるため、景観協定には安定した効力を持たせることが必要であるからである。

### ④景観協定の認可手続き

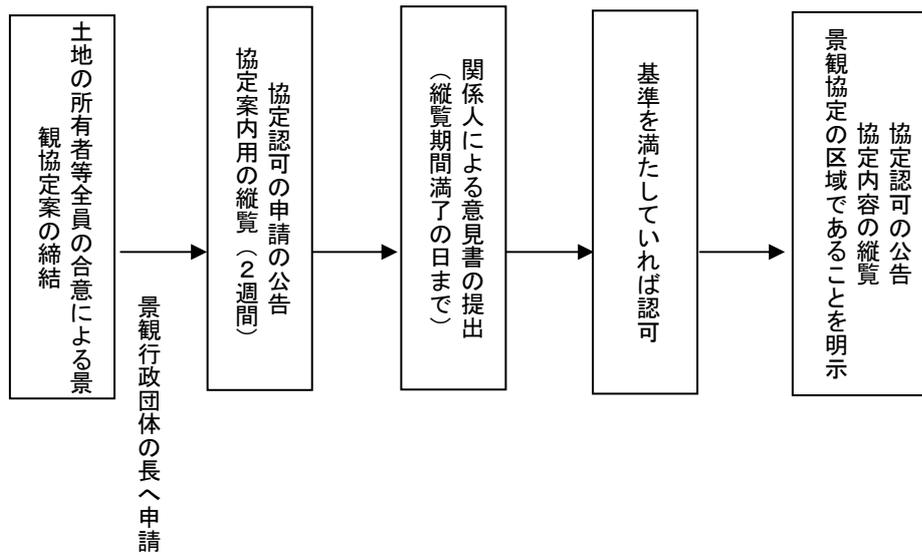
土地の所有者等全員が合意して作成した景観協定案については、景観行政団体の長の認可を受けなければならないこととされている。（法第81条第4項） そのために景観行政団体の長に協定案の認可の申請をする。景観行政団体の長は、認可の申請があった場合には、以下の基準に該当すれば、認可しなければならないものとなっている。（法第83条第1項、国土交通省令・農林水産省令第11条）

また、景観行政団体が建築主事（建築基準法第4条第1項）を置かない市町である場合に、その景観行政団体の長が、協定内容として「建築物の敷地、位置、規模、構造、用途又は建築設備に関する基準」を定めている景観協定案を認可する場合には、県知事と協議し、その同意を得る必要がある。（法第83条第2項）

#### <景観協定の認可の基準>

- ①申請手続が法令に違反しないこと
- ②土地、建築物又は工作物の利用を不当に制限するものでないこと
- ③以下の基準に適合すること
  - ・区域の境界が明確になっていること
  - ・景観協定の内容が、景観計画において定めた「良好な景観の形成に関する方針」に適合すること
  - ・農用地の保全又は利用に関する事項については、景観農業振興地域整備計画が定められている場合は、当該計画に適合すること
  - ・景観協定の有効期間が5年以上30年以内になっていること
  - ・違反した場合の措置は、不当に重い負担を課すものであってはならないこと

<景観協定の認可の手続き>



## (2)「景観地区に関する事項」を考える

景観地区は、市町が、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。

### 【留意事項等】

- 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こ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。

### ①景観地区の目的・効果

景観地区は、「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。その制度化に当たり、従前、都市計画法の地域地区であった美観地区を母体として、その目的、規制手法を大幅に発展、拡充させたものである。また、建築物及び工作物の形態意匠に対する市町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である。景観地区は当該地区の良好な景観の形成のために必要な様々な事項を総合的かつ横断的に規制誘導を行うことが可能な制度であり、積極的な活用が望まれる。(運用指針V-6-(1))

#### <美観地区と景観地区の相違点>

	美観地区	景観地区
目的及び対象	既に一定の美観が存在する地区を対象	既に一定の美観が存在する地区に加えて、現在良好な景観が保たれていない地区であっても、今後良好な景観を形成していこうとする地区についても対象
規制の対象	建築物	建築物、工作物、開発行為その他政令で定める行為(土地の区画形質の変更、樹木の伐採等)
規制の担保	建築確認	建築確認、市町による計画の認定制度

#### <景観地区の制度の活用の方向>

「景観地区」という制度は、p80の③に示す事項をすべて定める必要はなく、例えば、農村や漁村における屋根の色を「黒系又は茶系のけばけばしくないものとする」という1項目だけ規定(例えば、マンセル記号:p36参照)して運用することも可能であり、地域住民にとってあまり負担をかけずに良好な景観に誘導していくことが可能な制度であるので、市町が創意工夫をして積極的に活用していくことが望まれる。

## ②景観地区の対象となる地区

景観地区は市町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定めることができる。このときの「市街地の良好な景観の形成」とは、建築物のみを対象に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だされるものを指す。

### <景観地区の対象になると想定される地区>

- ・既に良好な景観を形成している業務地、商業地、住宅地、歴史的街並み、集落等
- ・地区周辺の山並みや海岸線、河川、緑地、城址等の地域のシンボルと街並みが一体となって、地域色豊かな景観形成を進めていく必要がある区域
- ・良好な景観の形成を進めることが生活環境の向上に資すると想定される住宅地
- ・良好な景観の形成を進めることによって、地域の活性化や地域の価値創造を図ることを目標とする商店街や中心市街地
- ・町家や武家屋敷等の景観資源は点在しているものの、良好な景観を形成しているとは言い難い状況であり、今後良好な景観形成を進める必要がある既成市街地
- ・市街地縁辺部等で、住宅と、青空駐車場や資材置き場等の空閑地が混在するなどの景観上の課題が顕在化している区域
- ・多種多様な形状や色彩からなる郊外型店舗等が集積しているバイパス沿道等、景観の向上に向けた対策が必要である区域
- ・今後建築物の更新が想定される郊外型の団地など、これまでの環境を確保しつつ新しい生活環境を創造していく必要がある区域
- ・開発事業等に伴い、新たな景観の創出が見込まれる区域
- ・道路、河川、公園、緑地、水辺等の地域の景観資源と一体となって良好な景観の形成を進める必要がある区域

(運用指針V-6-(2))

## ③景観地区に定める事項

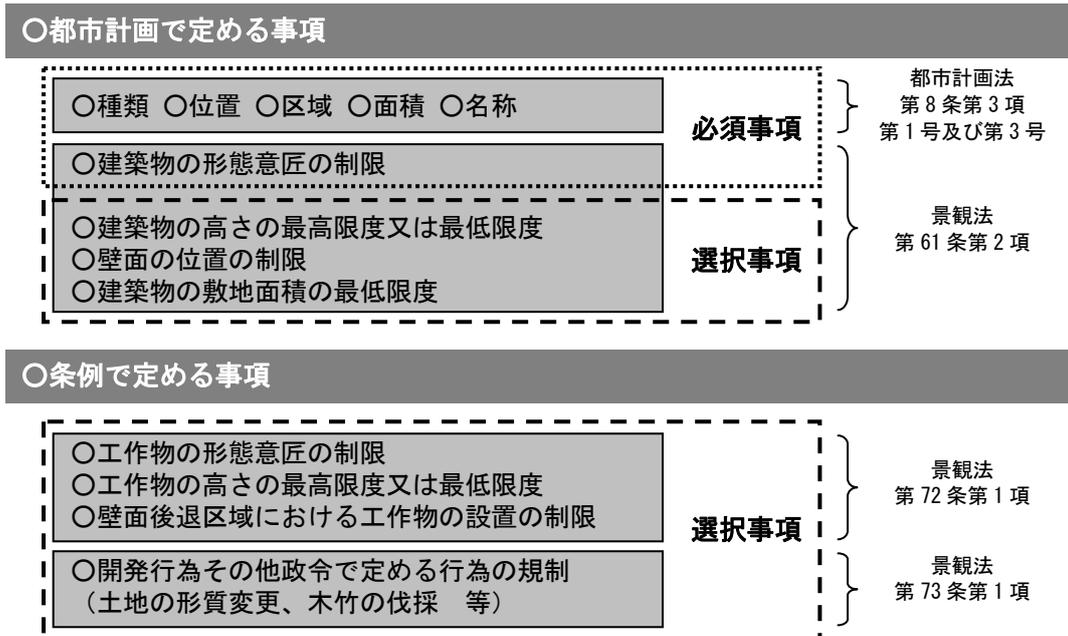
景観地区は、都市計画法第8条に定める地域地区の1つとして創設されたもので、地域地区の種類等とともに、建築物の形態意匠の制限について必ず定めなければならないとされている。また、建築物の高さの最高限度若しくは最低限度、壁面の位置の制限、敷地面積の最低限度という景観に関係する事項を必要に応じて定めることができるなど、幅広く総合的に規制の対象が定められている。そして、これらの事項についても景観地区に関する都市計画を定めることができる。(法第61条第2項)

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（p34参照）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

さらに、景観地区内の工作物について、条例で、その形態意匠の制限、その高さの最高限度若しくは最低限度又は壁面後退区域（当該景観地区に関する都市計画において壁面の位置の制限が定められた場合における当該制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域を

いう。以下同じ。)における工作物の設置の制限を定めることができることとされているほか、景観地区内において、都市計画法第4条第12項に規定する開発行為及び土地の形質の変更、木竹の伐採又は植栽、廃棄物等の物件の堆積等の令第21条各号に掲げる行為(以下「開発行為等」という。)について、条例で良好な景観を形成するため必要な規制をすることができることとされており、当該地区の良好な景観の形成のために必要な様々な事項を総合的に規制誘導することが可能な仕組みとされている。(運用指針V-6-(1))

### <景観地区の内容>



### <景観地区で定める建築物の形態意匠の制限について>

制限の対象となる建築物の部位(屋根、外壁、柱、設備等の多様な個別部位)又は建物全体について、制限の対象となる形態意匠の事項(個別部位の色彩、形状、部位間のバランス、様式や基調等)を組み合わせることで定量的に決めることも、定性的・裁量的に定めることも可能である。

特徴的な地域の景観を持たない一般の市街地では、いくつかの選択肢の中のいずれかを満たせば差し支えない場合や、推奨する項目等を多く掲げ、それらの項目を一定程度満たすことによって総体的に建築物が地域の景観に適合した形態意匠となるように求めていくなどの取り組みが可能である。

また、良好な景観の形成を建築物等の更新を利用して積極的に図っていくような地域では、限定的な項目をわずかに定める手法よりも、重要な項目から推奨する項目まで一定の幅を持たせて定め、項目ごとの重み付けを行って誘導していく手法等が有効である場合も想定される。

#### ④景観地区を定めるにあたっての留意事項

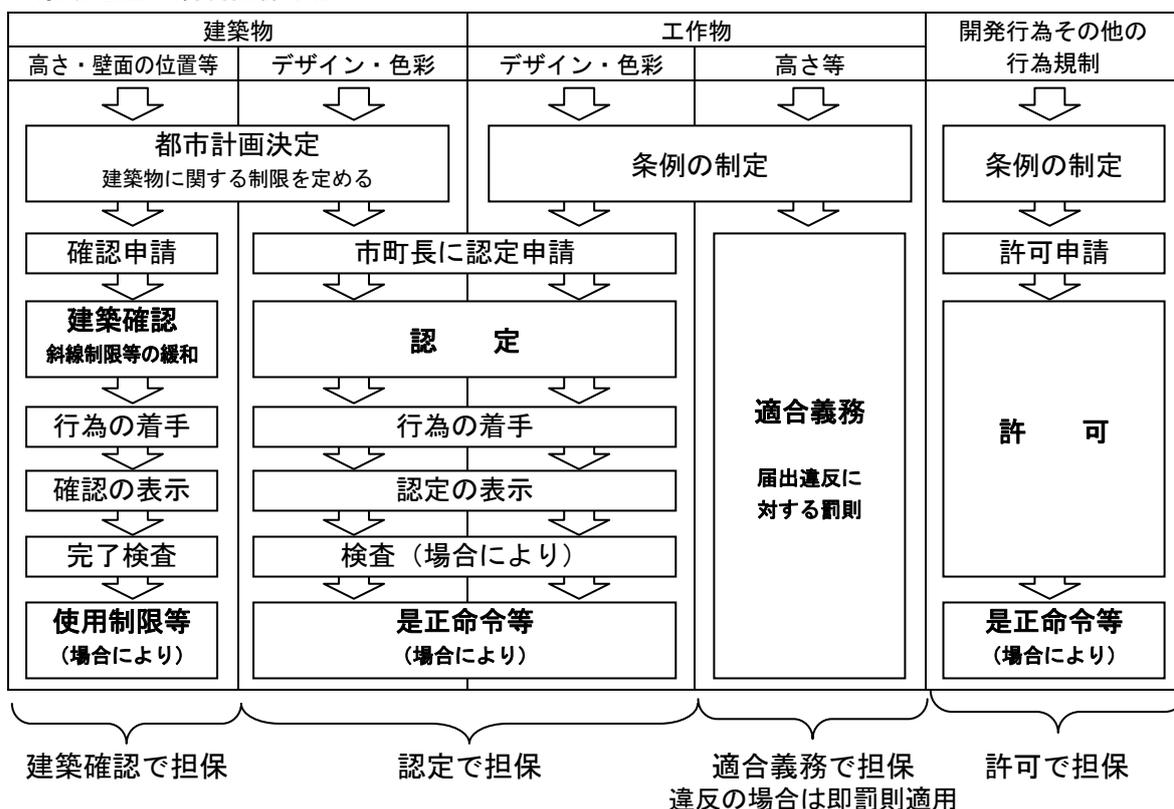
##### i) 計画の認定制度

景観地区では、規制を担保するための手法として、美観地区は建築確認のみにより担保されていたのに対し、景観地区は建築確認のみならず、建築物及び工作物の形態意匠に対する市町による計画の認定制度が整備されている。これにより、景観地区においては、一義的・定量的に定めることが難しく、また、適当でないことが多い建築物や工作物の色やデザイン等の制限について、都市計画で裁量的・定性的な基準として定め、市町が建築物等の計画とそのような都市計画との適合性を裁量的に判断することにより、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たものである。(運用指針V-6-(1))

##### ii) 景観地区の規制担保手法

景観地区において都市計画又は条例で定める制限のうち建築物については、形態意匠の制限について市町長による計画の認定を受けなければならないものとされ(法第63条第1項)、高さの最高限度又は最低限度、壁面の位置の制限及び敷地面積の最低限度に係る制限は、建築基準法第6条第1項に規定する建築確認を受けなければならないこととされている。また、工作物については、条例で、形態意匠について市町長による計画の認定を受けなければならないことを定めることができることとされており(法第72条第2項)、高さの最高限度又は最低限度及び壁面後退区域における工作物の設置の制限については、制限を定め、違反した場合の措置等を定めることができることとされている。(法第72条第4項) 開発行為等の規制については、条例で、良好な景観を形成するために必要な規制を行うことができることとされている。(法第73条第1項) (運用指針V-6-(1))

#### <景観地区の規制担保手法>



### (3)「準景観地区に関する事項」を考える

市町は、都市計画区域外及び準都市計画区域外（以下「都市計画区域外等」という。）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、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こととされている。（法第74条第1項）

#### 【留意事項等】

- 準景観地区の指定は、景観計画区域内に限られる。
- 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。

#### ①準景観地区の趣旨

市町は、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。（運用指針V-7-(1)）

我が国は、気候風土に恵まれ、国土の様々な箇所に美しい集落や里が点在しており、こうした都市計画区域外等の良好な景観を積極的に保全していくことによって、美しく風格ある国土の形成と地域の魅力向上が望まれていることから、準景観地区の制度の積極的な活用が望まれる。（運用指針V-7-(1)）

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。

#### ②準景観地区に定める事項（市町が景観委任条例で定める）

○準景観地区の区域

○具体的な制限内容等

- ①建築物の形態意匠の制限
- ②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
- ③条例壁面後退区域における工作物の設置の制限
- ④開発行為その他の行為制限
- ⑤建築物の高さ、壁面の位置その他の建築物の構造又は敷地に関して必要な制限

このうち、①については必ず定め、②～④は必要なものを定めることとしている。⑤規制の担保措置（認定、許可）、違反の是正措置等も条例に定める。

### ③準景観地区の指定等

#### i) 準景観地区の指定

良好な景観の保全を目的として都市計画区域外等であっても景観地区に準じた規制が可能となっている。

都市計画区域外等の景観計画区域で、相当数（複数以上）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を対象として、市町が指定する。

良好な景観を積極的に保全していくことが必要な、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における景観を維持・増進していく必要があることから指定が可能となっている。

#### ii) 指定の公告及び案の縦覧

市町は、準景観地区を指定しようとするときは、その旨を公告し、当該準景観地区の区域の案を、当該準景観地区を指定しようとする理由を記載した書面を添えて、当該公告から2週間公衆の縦覧に供しなければならない。（法第74条第2項）

#### iii) 意見書の提出

準景観地区指定の公告があったときは、住民及び利害関係人は、縦覧期間満了の日までに、縦覧に供された準景観地区の区域の案について、市町に意見書を提出することができる。（法第74条第3項）

#### iv) 県知事の同意

市町は、準景観地区を指定しようとするときは、あらかじめ、住民等利害関係人からの意見書の写しを添えて、県知事に協議し、その同意を得なければならない。（法第74条第4項）

- ・ 準景観地区は、前述したように、都市計画区域外等において、現に良好な景観が形成されている一定の地域を対象として、これ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において、市町の創意工夫に基づいて積極的に景観の維持・増進を図っていくものである。
- ・ この場合、準景観地区は既に良好な景観が形成されている一定の区域においてその景観を「保全」していくことを目的としていることに留意すべきである。

#### (4)「その他」を考える

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。

##### ①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。

###### 【留意事項等】

- 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。

(運用指針V-8-(1))

## 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>

(運用指針V-8-(2))

## ②景観整備機構の活用

良好な景観の形成を促進するためには、地域住民のなかに積極的に入り込んでこれらを支援する組織が必要と考えられる。このため、NPO（特定非営利活動促進法第2条第2項の特定非営利活動法人）や公益法人（民法第34条の法人）を位置づけて住民主導の持続的な取り組みを支援する組織として位置づけられたものである。

### 【留意事項等】

- 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への取り組みが可能となる。

### i) 景観整備機構の指定等

景観整備機構は、地域住民等を含めた民間活力の活用により、景観行政団体と役割分担しながら、共に良好な景観の形成に推進を図るものであり、景観行政団体はこの趣旨を踏まえて積極的に指定を行うことが望ましいと考えられる。このため一つの景観行政団体が、複数の景観整備機構の指定を行うことは差し支えない。

なお、景観行政団体の長に指定された景観整備機構は、当該景観行政団体の区域において業務を行うものであって、複数の景観行政団体の区域において、景観整備機構としての業務を行う場合は、それぞれの景観行政団体の長の指定が必要となる。（運用指針V-10-(2)）

### ii) 景観整備機構の業務

- ア) 良好な景観の形成に関する事業を行う者に対し、当該事業に関する知識を有する者の派遣、情報の提供、相談その他援助を行うこと
- イ) 管理協定に基づき景観重要建造物又は景観重要樹木の管理を行うこと
- ウ) 景観重要建造物と一体となって良好な景観を形成する広場その他の公共施設に関する事業若しくは景観計画の定められた景観重要公共施設に関する事業を行うこと又はこれらの事業に参加すること
- エ) 上記ウ)に規定する事業に有効に利用できる土地で施行令（第19条）で定めるものの取得、管理及び譲渡を行うこと

施行令第19条で定める土地は、次に掲げる土地を指す。

- ・ 景観重要建造物と一体となって良好な景観を形成する広場その他の公共施設に関する事業の用に供する土地
- ・ 景観計画に定められた景観重要公共施設に関する事業の用に供する土地
- ・ 上記イ)及びウ)に規定する事業に係わる代替地の用に供する土地
- オ) 景観農業振興地域整備計画の区域（法第55条第2項第1号）内にある土地を、景観農業振興地域整備計画に従って利用するために、委託に基づき農作業を行い、並びに当該土地利用についての権利を取得し、及びその土地の管理を行うこと
- カ) 良好な景観の形成に関する調査研究を行うこと
- キ) これらのほか、良好な景観の形成を促進するために必要な業務を行うこと

景観整備機構が位置づけられた場合の役割としては、地区特性に応じて、例えば以下の活用例のようなことが考えられる。

＜景観整備機構の活用例＞

- ・ 歴史的市街地では、歴史的建造物保全協会などの地元のNPO法人や公益法人などを「景観整備機構」に位置づけ、所有者との管理協定のもと、建造物の管理委託を行い、所有者の負担を軽減することが可能である。
- ・ 地方都市の中心市街地では、ハード整備だけではなく、総合的なタウンマネジメントも必要であることから、地域で活動するNPOを「景観整備機構」に位置づけ、公的空間の維持管理、イベントの実施などのタウンマネジメントを積極的に推進することが考えられる。
- ・ 良好な環境を有する低層住宅地では、地域の樹木の維持管理を行っている地元のNPO団体である緑を守る会などを「景観整備機構」に位置づけ、その活動を推進するとともに、景観上重要な樹木を景観法に基づく「景観重要樹木」に指定し、法的根拠の下樹木の伐採を抑制していくことが考えられる。

- ・ 景観整備機構は全ての業務を担う必要はなく、業務を絞って請け負うことが可能である。このため、景観整備機構は、市町や地域の実情を踏まえた、必要性に応じて指定することが可能であり、複数存在してもかまわないため、業務の内容ごとにいろいろな整備機構を指定していくことも想定される。
- ・ 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。

### ③景観協議会の活用

景観計画区域内において、良好な景観形成のために、住民・事業者と関係行政機関等とが協力して取り組む場の提供を図るために組織できる協議会である。

#### 【留意事項等】

- 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、必要に応じて関係行政機関、公益事業者、住民等を加えることが可能となっている。
- 一つの景観計画区域において、複数の課題が存在する場合は、(必須参加者のほか、)それぞれの課題の関係者により構成される複数の景観協議会を組織して差し支えない。
- 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)

#### i) 景観協議会が創設された背景

景観を構成する要素は多種多様であることから、景観法が目的とする「わが国の都市、農山漁村等に良好な景観の形成の促進」のためには、景観行政団体となった市町や県だけでなく、地元住民やNPO法人なども含めた、様々な主体が良好な景観の形成のための活動に参画する制度が求められる。このため、多くの主体の参加を可能とし、幅広い内容について協議することができる組織として、景観協議会の制度を創設した。

#### ii) 景観協議会の構成

景観協議会の組織構成を下記に示す。関係行政機関や住民が参加するのは不可欠だと考えられるが、建築関係団体、観光関係団体や農林漁業団体等は地域の特性の応じて積極的に加わることが考えられる団体である。

景観協議会の構成
<b>景観協議会を組織できる者</b> <ul style="list-style-type: none"><li>●景観行政団体</li><li>●景観重要公共施設の管理者</li><li>●景観整備機構</li></ul>
<b>上記の者が必要と認めるときに加えることができる者</b> <ul style="list-style-type: none"><li>○関係行政機関</li><li>○建築関係団体</li><li>○観光関係団体</li><li>○商工関係団体</li><li>○農林漁業団体</li><li>○電気事業、電気通信事業、鉄道事業等の公益事業を営む者</li><li>○住民</li><li>○その他良好な景観の形成の促進のための活動を行う者</li></ul>

### ＜景観協議会を設置する場合の想定例＞

景観協議会を設置する場合としては、例えば以下のようなものが考えられる。（運用指針V-2-(2)）

#### 【設置が想定される地域と設置の目的】

シンボルロード等の景観重要公共施設又は将来景観重要公共施設になることが見込まれる施設及びその周辺のまちが一体となった景観形成を推進する

#### 【参画が想定される主体】

景観行政団体、当該公共施設の管理者、建築関係団体、電気事業者、周辺商店街振興組合、商工会、地区住民等

#### 【想定される検討内容】

景観重要公共施設としての整備方針及び占用の許可の方針の検討、オープンカフェの設置・運営方法等、周辺地域を含めた景観形成のあり方等

#### 【設置が想定される地域と設置の目的】

鉄道駅周辺等の交流拠点において、良好な景観形成と地域活性化を一体的に推進する

#### 【参画が想定される主体】

景観行政団体、駅前広場の管理者、鉄道事業者、バス事業者、建築関係団体、周辺商店街振興組合、地区住民等

#### 【想定される検討内容】

駅周辺の景観計画の案の検討、花いっぱい運動、活性化イベントの開催等の関係者の協働による景観形成・地域活性化策等

#### 【設置が想定される地域と設置の目的】

歴史的なまちなみや、景観資源が散在する地域で、良好な景観形成と観光振興、地域活性化を一体的に推進する

#### 【参画が想定される主体】

景観行政団体、景観整備機構、公共施設管理者、建築関係団体、地域住民、観光協会、周辺事業者等

#### 【想定される検討内容】

歴史的な街並みの景観形成基準の検討や、景観重要建造物の利活用方策、回遊性を高めるサイン計画や歴史と調和したみちづくりの検討等

#### 【設置が想定される地域と設置の目的】

スキー場や温泉等のリゾート施設が集積する地帯において、リゾート景観の創出を図る

#### 【参画が想定される主体】

景観行政団体や観光協会、鉄道事業者、周辺事業者等

#### 【想定される検討内容】

周辺の自然環境と調和した屋外広告物、建築物等のあり方や集合看板化の検討等を行う場合

#### 【設置が想定される地域と設置の目的】

山岳、海岸、国道、河川等の広域的な景観の保全を図る

#### 【参画が想定される主体】

景観行政団体、関係する市町及び県、景観整備機構、景観の保全形成活動を行うNPO等

#### 【想定される検討内容】

広域にわたる景観の保全に向けた景観形成基準の検討等

- ・ 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。
- ・ 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ところである。

### 3-10. 景観計画の計画図

#### 景観計画区域を示した計画図作成の考え方

##### ①計画図

景観計画図書の計画図として、土地に関し権利を有する者が、自己の権利に係る土地が景観計画区域に含まれるかどうかを容易に判断することができるよう、景観行政団体が定める方法により表示する図面である。

＜「景観法運用指針」による景観計画区域の区域の表示＞

- ・ 景観計画区域や制限内容を異にする景観計画区域内の地区の境界付近においては、土地に関し権利を有するものが自己の権利に係る土地が景観計画区域に含まれるかどうかを容易に判断することができるように、行政区域界等で明確になっている場合を除き、区域を明示的に表示する観点から原則として**縮尺 2500 分の 1 程度の計画図とするべき**である。(運用指針V-1-(3)-②-1)-B)
- ・ 当該計画図は、「土地に関し権利を有する者が自己の権利に係る土地が景観計画区域に含まれるかどうかを容易に判断することができるよう、景観行政団体が定める方法により表示する図面」

##### ②計画図の作成の考え方

景観計画を定めることができる土地の区域の要件は、前述の通り行政区域全域を景観計画区域とする場合からスポット的に区域設定する場合など様々なパターンが考えられる。このため、景観計画区域の設定の考え方に応じて計画図の作成方法を次の通りとすることが考えられる。

##### ＜景観計画区域の設定パターン＞

計画図の考え方	景観計画の作成パターン図
<p><b>パターン1：行政区域全域を区域に設定</b></p> <p>行政区域全域であり、境界は明確になっていることから、図面は不要である。</p>	
<p><b>パターン2：行政区域等をエリア分けして設定</b></p> <p>各エリアについて、届出の対象となる行為ごとに良好な景観の形成のための行為の制限を定めることになる。そのため、少なくともエリアの境界周辺については、土地を有する者がどのエリアに含まれているか容易に判断できるよう、縮尺 2500 分の 1 程度の計画図を作成することを原則とする。</p>	
<p><b>パターン3：一部の区域を限定して設定</b></p> <p>法の運用指針の通り、縮尺 2500 分の 1 程度の計画図を作成することを原則とする。</p>	

## 景観計画図書の例（イメージ）

### 景観計画図書の構成

景観計画図書の例（イメージ）について、松山市をケーススタディとして取り上げ、市内の都市部、農山村部、自然景観の3つのタイプについて、記述例を示すものとする。（前頁の景観計画区域の設定パターンのうち、パターン3について例示を示しているが、実際にはパターン1の行政区域全域やパターン2のエリア分けして設定するパターンにおいても策定可能であることに留意されたい。）

なお、以降に記載された例は、本ガイドラインの中であくまでも一例として示したものであり、実際の地方公共団体の施策と必ずしも一致していないことや、検討にあたっての基本的視点を示した例（イメージ）であることについても合わせて留意されたい。

また、記載内容についてもイメージを示したものであり、実際の景観計画においては、より詳細な記述が望まれる。

#### <景観計画図書の構成>

- 第1章 景観計画の区域
  - ・景観計画の区域設定の考え方
  - ・景観計画区域
  - ・計画図（原則として1/2,500程度の図面を別途添付する）
- 第2章 良好な景観の形成に関する方針
- 第3章 良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項
- 第4章 景観重要建造物又は景観重要樹木の指定の方針
- 第5章 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
- 第6章 景観重要公共施設の整備に関する事項及び景観重要公共施設の占用等の基準
- 第7章 景観農業振興整備計画の策定に関する基本的な事項
- 第8章 自然公園法の許可の基準

# 第1章. 景観計画の区域

## (1) 景観計画の区域設定の考え方(パターン3の例)

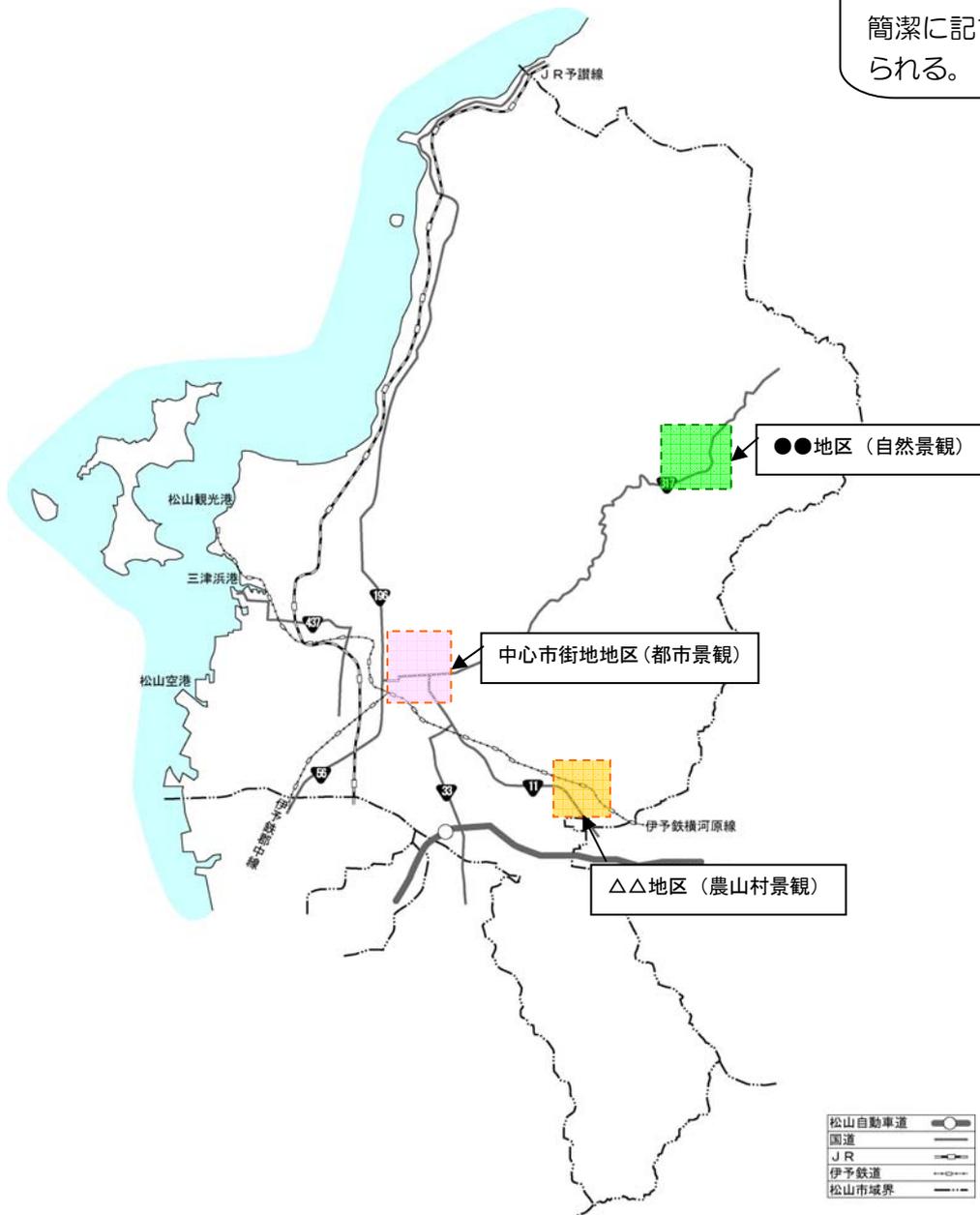
〇〇市は、〇〇から〇〇kmに位置し、面積〇〇の市である。

市の地形は…の丘陵地である。歴史的変遷をみると…〇〇として発展し、…近年では、市街化の進行や…などが進んできた。

こうしたなかで、平成〇年に〇〇景観ガイドラインを策定し、…景観行政に取り組んできた。今後とも、…まちをさらに美しく、快適で個性豊かな都市に育て、次代に引き継いでいくため、市域全域で景観行政を進めつつ、段階的・重点的な景観誘導を行っていく観点から、下記に示す3つの地区を景観計画区域として設定し、景観計画を定めるものとする。

### < 景観計画区域 >

景観計画区域の範囲と合わせてまちの概況を簡潔に記すことが考えられる。



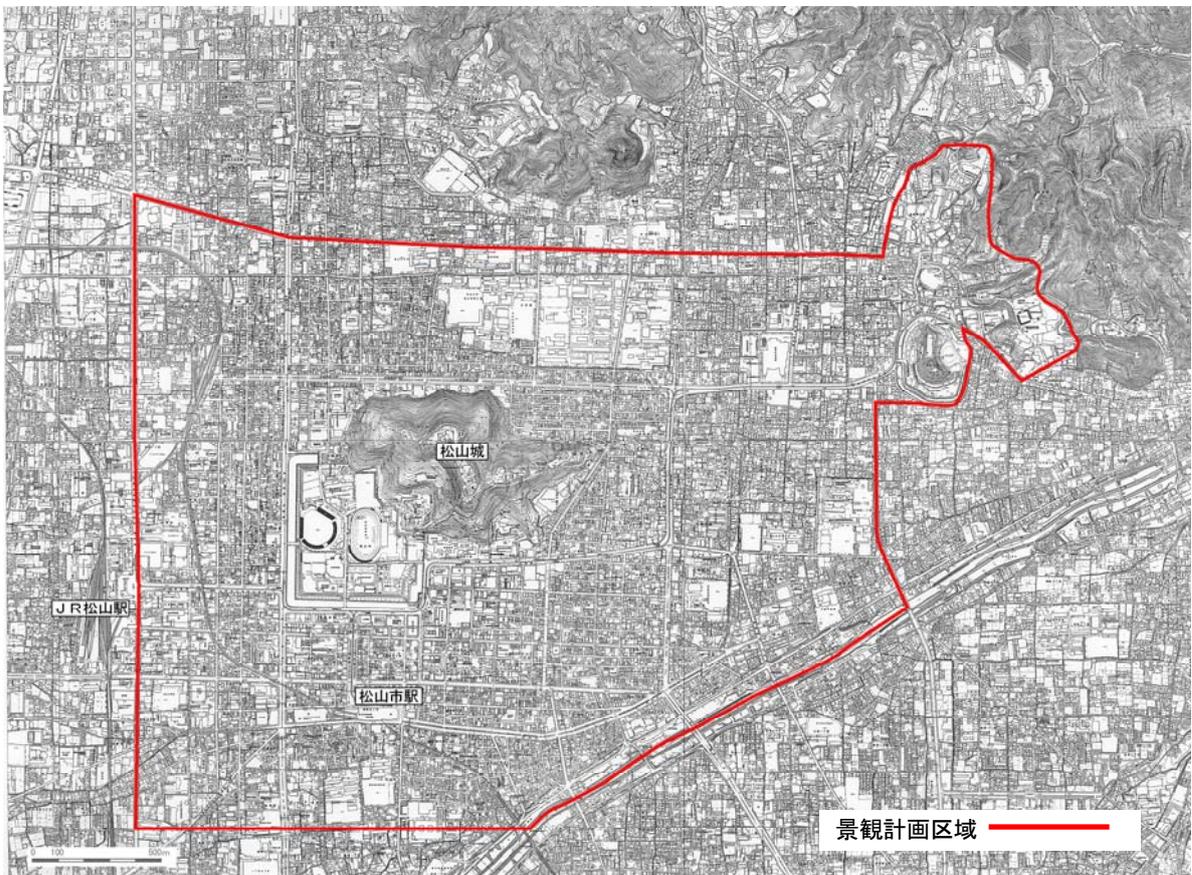
## (2) 景観計画の区域

本市の有する多様な地域特性のうち、貴重な環境が象徴的に現れ、地元住民の景観やまちづくりに対する主体的取り組みが進んでいる地域を中心に下記の3地区を景観計画区域として位置づける。

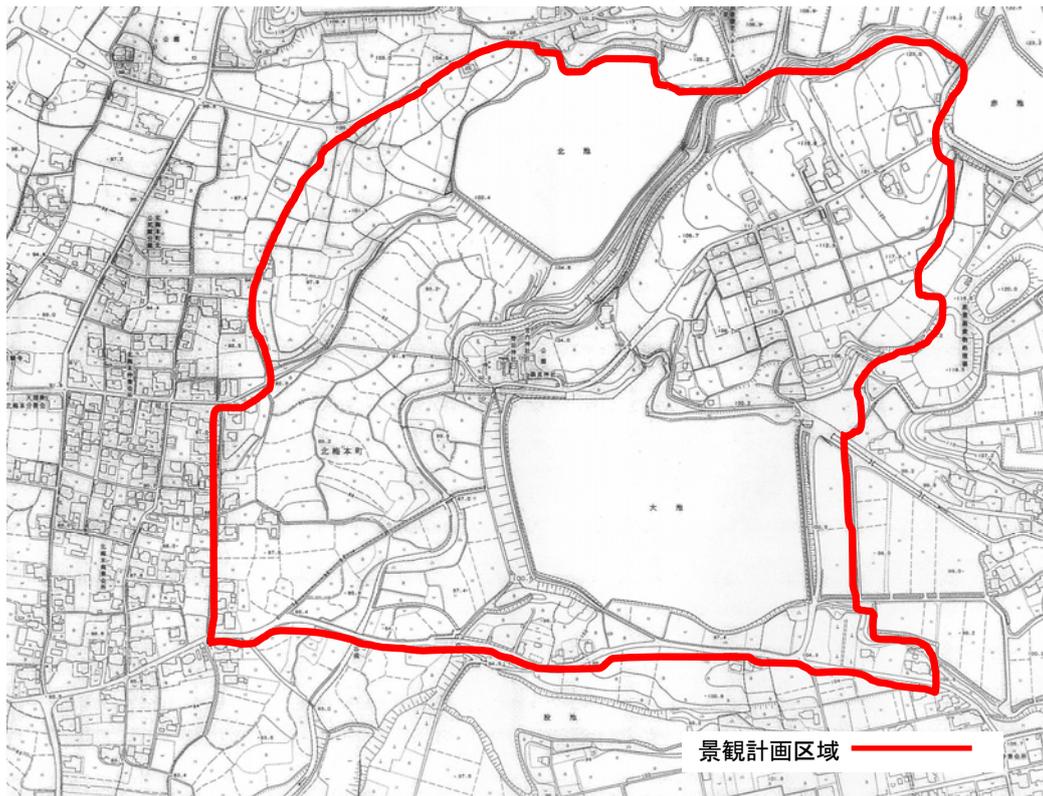
地区名	地区の位置づけ	区域の概況
中心市街地地区	〇〇地域の広域の玄関口である〇〇駅やその周辺を中心とする地区	【区域状況】 〇〇などの観光地や〇〇商店街、市庁舎などの地域資源が多く立地した都市エリア 【区域面積】〇〇ha
△△地区	農林業の営みを感じられ、美しい農山景観が形成されている地区	【区域状況】 田園風景や伝統的な集落、社寺境内などが集積した農山村エリア 【区域面積】〇〇ha
●●地区	自然公園、景勝地	【区域状況】 豊かな自然公園が広がり、美しい眺望景観が確保された自然景観エリア 【区域面積】〇〇ha

## (3) 計画図(各地区とも原則として縮尺1/2,500程度の図面とする)

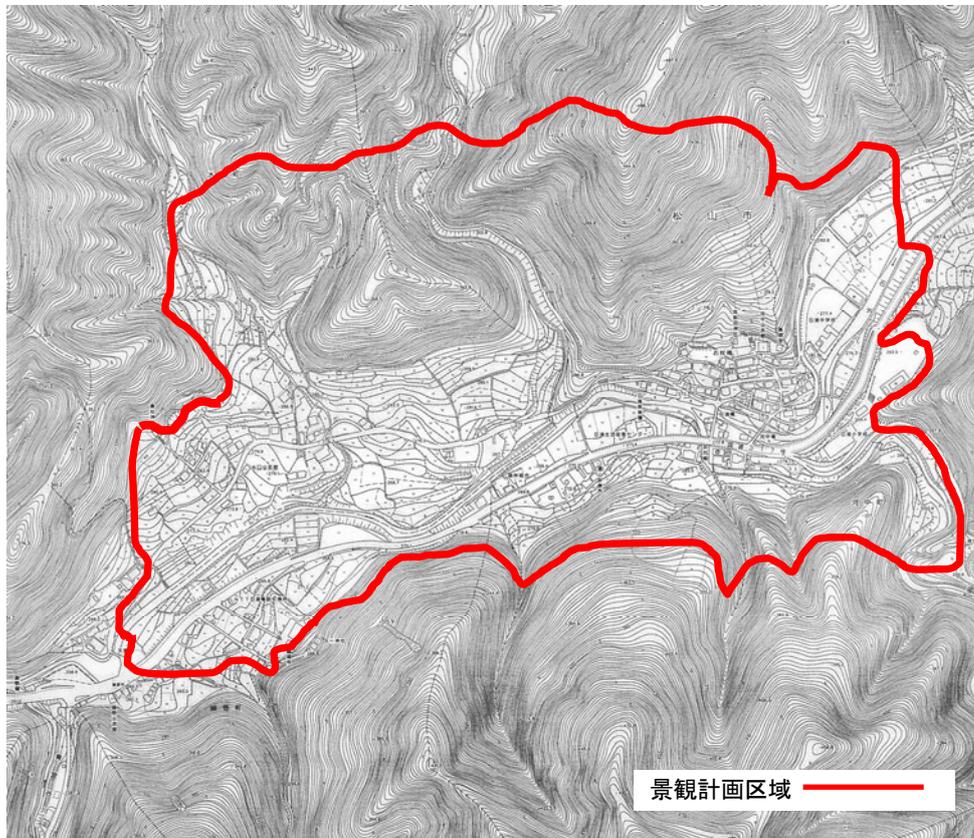
<中心市街地地区>



<△△地区>



<●●地区>



## 第2章. 良好な景観の形成に関する方針

### (1) 景観形成に係る特性・課題の整理

#### 1) 景観資源の整理

前述に整理した3つの地区ごとに良好な景観の形成を図る上で重要な景観資源を整理すると、以下のとおりとなる。

地区名	景観資源
中心市街地地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>○木々の緑が豊かで地域の歴史のシンボルである松山城と城山公園</li> <li>○多くの若者が集い、にぎわいのある大街道</li> <li>○愛媛県庁をはじめとする官公庁</li> <li>○地域の玄関口である松山市駅</li> <li>○歴史的街なみ景観</li> </ul>
△△地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>○美しい里山とそれと調和した家並み</li> <li>○茶畑や棚田などの美しい田園風景</li> <li>○農村公園・直売所等交流施設、憩いと活力のある農村景観</li> </ul>
●●地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>○豊かな山林等と一体となった景勝地の自然景観</li> </ul>

アンケート調査結果やワークショップでの検討内容も併せて記載することが想定される

#### 2) 景観形成上の課題

3つの地区ごとに景観形成上の課題を整理すると、以下のとおりとなる。

地区名	景観形成上の課題
中心市街地地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>○主要な幹線道路からの松山城への眺望点の確保</li> <li>○大街道をはじめとした商店街通りを景観重要公共施設として位置づけるなど、中心市街地活性化基本計画に基づく景観の誘導</li> <li>○建築物の高さ、容積率・建ぺい率、壁面の位置、最低敷地規模、色彩等一体的なルール化による周辺の環境と調和した街並み景観の誘導</li> <li>○歴史的な建造物の保全や、周辺における高層建築物の建築規制、電線の地中化等による潤いのある歴史的市街地景観の保全・創出</li> </ul>
△△地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>○空閑地の発生防止、空閑地へのごみ投棄、無秩序な店舗立地や看板等広告物の禁止</li> <li>○地域の農村景観の特性を考慮した公園及び施設整備への配慮</li> <li>○屋外広告物のコントロールや、施設等の緑化、色彩等による田園風景と調和した景観の誘導</li> </ul>
●●地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>○地域のシンボルとなる自然景観の保全</li> <li>○樹冠の連続性の形態によって生み出される森林景観</li> </ul>

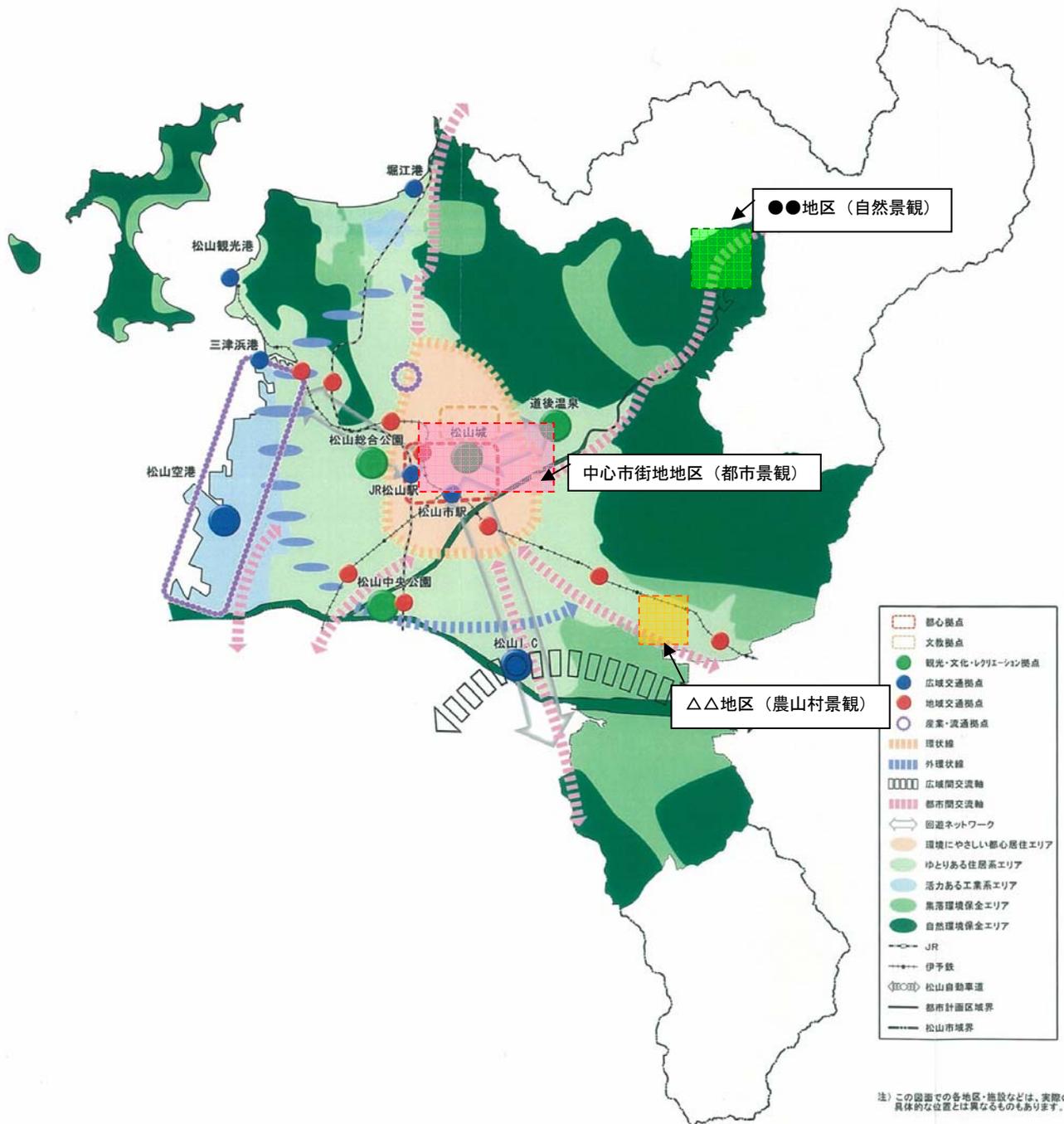
## (2)まちづくりの将来像

本市は、「憧れ 誇り 日本一のまち 松山」を目指すべき将来像として掲げ、都市計画マスタープランにおけるまちづくりの基本方針として「1.中核市にふさわしい都市基盤の整備」「2. 自然と共生する安全で快適な暮らしの充実」の二つの柱を掲げている。

こうしたなかで、3つの地区ごとにまちづくりの将来像を整理すると、以下のとおりとなる。

地区名	まちづくりの将来像
<p>中心市街地地区</p>	<div data-bbox="488 510 1442 624" style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p>にぎわいと歴史文化の薫りただよう都心空間が形成されたまちづくり ～中心市街地エリア～</p> </div> <p>当該地区は、「都心拠点」として位置づけられており、そのなかでも松山城周辺は、「観光・文化・レクリエーション拠点」として道後温泉と並ぶ集客の核として魅力向上を図っていくこととされている。なお、都心拠点として位置づけられた内容としては以下の通りである。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 環境にやさしく求心的で利便性の高い、交流の場</li> <li>○ 快適で安全と感じられる機能が集積したまち</li> </ul> <div data-bbox="1070 680 1442 958" style="float: right;">  </div>
<p>△△地区</p>	<div data-bbox="488 1070 1442 1184" style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p>個性豊かなで周辺地域との相互連携のとれたまちづくり ～集落環境保全エリア～</p> </div> <p>当該地区は、点在する家屋や緑豊かな山並み、河川などとあいまって美しい田園空間を形成しており、土地利用の方向として、「集落環境保全エリア」として下記のような位置づけがされている。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 地域の特性を活かした秩序ある土地利用の形成</li> <li>○ 無秩序な開発を防止し、良好な農地の維持</li> </ul> <div data-bbox="1070 1218 1442 1496" style="float: right;">  </div>
<p>●●地区</p>	<div data-bbox="488 1552 1442 1666" style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p>自然と共生する安全で快適な暮らしが実現できるまちづくり ～自然環境保全エリア～</p> </div> <p>当該地区は、松山市の自然景観を生み出している河川、山林、丘陵地などの財産を景観面、環境面の両面から自然保全が重要となっており、「自然環境保全エリア」と位置づけ、これらの豊かな自然環境の保全を図るものとしている。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 河川、山林、丘陵地などの自然環境の保全</li> <li>○ 公園・緑地などのオープンスペースとしての活用</li> </ul> <div data-bbox="1054 1704 1426 1989" style="float: right;">  </div>

<将来都市構造図における景観計画区域の位置づけ>



### (3)良好な景観の形成に関する方針

前述に整理した3つの地区ごとに良好な景観の形成に関する方針を以下のとおり示す。景観形成の方針の記載方法は多様な手法が考えられるが、ここでは、3つの事例のうち、1. 中心市街地地区については「景観要素ごとの方針」、2.△△地区と3. ●●地区では「文言で景観形成の方針を記載する例」として整理していることに留意されたい。

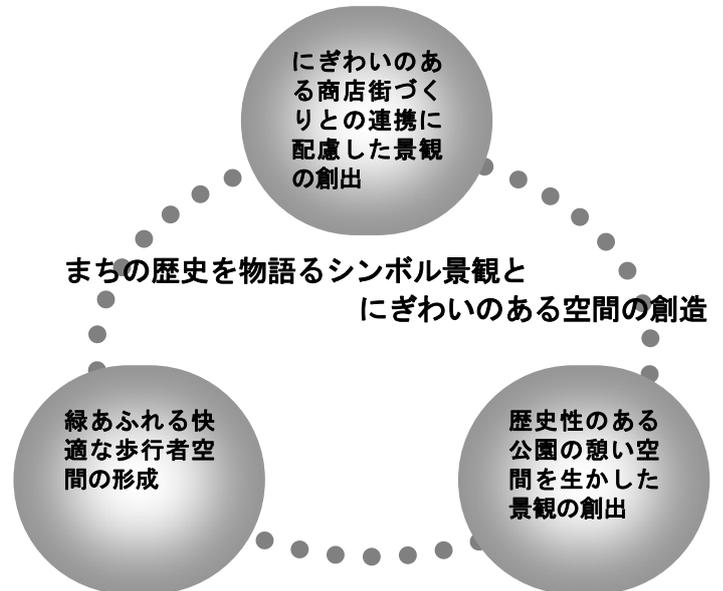
#### 1. 中心市街地地区

##### 1)景観形成の基本目標

～まちの歴史を物語るシンボル景観とにぎわいのある空間の創造～

##### 2)景観形成の基本方針

基本目標を実現するため、景観要素に留意しつつ、特性を生かした景観形成を進めていく上での方針を次のように定める。



#### 1. にぎわいのある商店街づくりとの連携に配慮した景観の創出

当該区域内の通りのなかには、古くからの商店街が形成され、それらと調和する形で新たな住宅地が形成されており、全体として中心市街地にふさわしい町並みが形成されている。一方で、区域内には上位計画で外周環状道路に位置づけられ、本市の骨格を形成する(都)〇〇〇〇が通っており、交通量の増大や混雑といった課題を抱えている。



こうしたことを踏まえ、景観づくりは、地域の環境をより良くし、地域住民の快適な暮らしを実現するための重要な要素であることを基本に、居住環境の改善や道路整備といった市全体のまちづくりとの連携に配慮した景観形成を図る。

## 2. 緑あふれる快適な歩行者空間の形成

当該地域において、地域内外からの来街性の向上を図る上で、バリアフリーに配慮した誰もが安心して快適に歩ける歩行者優先のまちづくりが求められる。

このため、地域の顔にふさわしいゆとりと自然が感じられる空間整備を図るとともに、地域住民との協働により、軒先や店先にプランターを設置するなど、地域の個性を活かした緑あふれる景観形成を図る。

## 3. 歴史性のある公園の憩い空間を生かした景観の創出

当該区域内に位置する〇〇公園は、〇〇時代に数多くの歌が読まれた由緒ある公園であることから、歴史を感じさせ、市民の心のよりどころとなる優れた景観を形成することが求められる。

このため、都心居住の質の向上や観光客等にとっての憩い空間となるよう、個性ある景観形成を図る。



可能な限り、記載されている基本目標や基本方針の内容をイメージできる写真、図、ポンチ絵等を入れ、分かりやすいものとするのが望ましい

## 【具体的方針】

### ＜要素ごとの景観形成の方針＞

要素	景観形成の方針
I) 建築物及び工作物の形態、意匠等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 周辺建物との連続性に配慮し、街路景観の形成に努める。</li> <li>・ 側面や背面等の意匠にも配慮するなど前面道路以外からの見えがかりにも配慮する。</li> <li>・ 建築物の用途等を勘案し、歴史を感じさせ、地域のランドマークとして地域住民に親しまれるよう形態等を工夫するよう努める。</li> <li>・ 一体の建築物、工作物として整備するだけでなく、分割することや施設配置を考慮することによって、周辺と調和した意匠とするよう努める。</li> </ul> <div style="text-align: right; margin-top: 10px;">  <span style="border: 1px dashed black; padding: 2px;">後述の行為制限 i との整合を図る</span> </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 高さが3mを超える擁壁は、ひな壇状の形状とするなど、圧迫感を軽減させる。</li> <li>・ 擁壁の仕上げについては、うるおいを感じることでできる仕上げを行うとともに、樹木による緑化に努める。</li> </ul> <div style="text-align: right; margin-top: 10px;">  <span style="border: 1px dashed black; padding: 2px;">後述の行為制限 iii との整合を図る</span> </div>
II) 建築物及び工作物の色彩	
外壁	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 基調となる色は地域の歴史的街並みにふさわしい落ち着いた配色とするほか、周辺との一体感を高める明るめの色調に努める。その範囲は、明度5以上とし、彩度は次の基準とする。               <ol style="list-style-type: none"> <li>① R（赤）、YR（橙）系の色相の使用は極力さける。</li> <li>② Y（黄）系の色相を使用する場合は、彩度3以下。</li> <li>③ その他の色相を使用する場合は、彩度2以下</li> </ol> </li> <li>・ その他、店舗併用住宅等では、にぎわいを誘導するような色彩の演出に工夫するものとするが、歴史的街並みにふさわしい落ち着いた色合いと周辺街並みと釣り合いのとれた彩度とする。</li> <li>・ 中高層建築の中高層部分は、低彩度とするよう努める。</li> </ul>
屋根	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 基調となる色は、まちの歴史性に配慮するとともに、周辺街並みとの調和に配慮し、落ち着いた配色に努める。明度・彩度については、外壁色との調和に努める。</li> <li>・ 特に中高層建築は、周辺地域からの圧迫感のない配色とするなど眺望景観への見えがかりにも配慮する。</li> </ul> <div style="text-align: right; margin-top: 10px;">  <span style="border: 1px dashed black; padding: 2px;">後述の行為制限 i との整合を図る（外壁、屋根）</span> </div>
III) 緑・水	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 商店街の地元住民と協働によって、花の咲く樹木やプランターボックスの設置等により、四季が感じられる潤いのある景観を形成する。さらに、地域住民が主体となって緑化に向けた取り組みを促進する。</li> <li>・ ○○公園や○○川においては、利用者が身近に親しめる憩い空間となるよう、潤いのある景観を形成する。</li> </ul> <div style="text-align: right; margin-top: 10px;">  <span style="border: 1px dashed black; padding: 2px;">後述の行為制限 i、ii との整合を図る</span> </div>

## 2. △△地区

### 1) 景観形成の基本目標

当該地区には山、川などの豊かな自然資源に恵まれ、随所に歴史的・文化的遺産が数多く存在している。これらの「〇〇市らしい」と市民に評価され、親しまれている景観資源は、いずれも自然と歴史、現在の生活文化といった要素から成り立っている。これらの環境は当該地区の良好な景観形成にあたって貴重な財産であることから、次の3つの理念のもと、これら財産を守り、育て、活かすことにより良好な景観の形成を進める。

～ふるさとの原風景を感じさせる憩いとうるおいの空間の創造～

### 2) 景観形成の基本方針

#### 1. 市街地と接する自然環境・景観の保全

近年、自然環境に接する平坦地など、市街地や幹線道路等に近接した地区において、建築開発行為や屋外広告物の設置などが見られる。自然環境と調和した潤いとやすらぎが感じられる景観の形成を図るため、自然環境・景観との調和に配慮した規制、誘導や緑化などの修景を図り、自然環境の保全、修復に努める。



#### 2. 生活環境の整備に留意しつつ、歴史資源を活かした景観の形成

当該エリアは宿場町として発展し、近代では本市を代表する観光地としての役割を担うなど、永い時間と人々の営みの積み重ねにより今日の景観が形成されている。このような歴史や文化の象徴である〇〇〇や〇〇〇などは、貴重な資産であり、歴史を感じる環境が形成されている。町並みを形成する個々の建築物の修復・建替の支援などについても、各種支援制度を活用しながら進める。



#### 3. まちの活力を促す魅力的な景観の形成

当該地区は、優れた地理的条件、交通条件を有しており、今後、農村部らしい落ちつきのあるたたずまいを保ちつつ、活性化を図っていくためには、景観が果たすべき役割は大きい。周辺的环境に配慮した公共施設の整備及びその活用等により、地域のまちづくりや地域活性化と連携した魅力的な景観の形成を図る。

## 【具体的方針】

### ①自然・田園の風景を守る

- ・ 地域の暮らしを支える身近な生活道路については、現存する良好な緑地やシンボリックな樹木は、できるだけ保全する。やむを得ず伐採する場合は、周辺環境との連続性を考慮し、それと調和した植栽を行う。
- ・ 大規模な造成では、極力、現在の地形を尊重し、高い擁壁を避けるなどにより、現在の良好な風致景観を維持する。

上記のような方針を明らかにし、後述の行為制限イとの整合を図ることが重要(〇〇といった方針で良好な景観形成を図る⇒そのために必要な行為制限はこういう内容である、といった展開)

### ②風土や新たな魅力を踏まえた景観を育てる

- ・ 色彩の効果を考慮に入れ、それぞれの地域や地形に見合った景観を形成するとともに、建築物及び工作物の色彩は、地域の身近なふれあい機能の導入を図りつつ、中・低程度色を基本とし、落ち着いたある色彩景観を形成する。
- ・ 建築物及び工作物の色彩は、Y R系及びY系に属する暖色系の色相又は無彩色を基本(色相5 Y R～5 Yなど)とし、暖かみのある色彩景観を形成する。

上記と同様、行為制限アとの整合を図る

### ③農村部らしさが感じられる家なみを整える

- ・ 建築物は、地域のスケールに調和し、無理なくおさまるような配置や形態とする。
- ・ 集落に立地する家屋の擁壁は、勾配を持たせたり、ひな壇状の形状とするなど、圧迫感を軽減させる。さらに、自然石の使用や塗装・化粧型枠による仕上げを行うとともに、樹木による緑化を施すなど、農村地域にふさわしいたたずまいと「ふれあい」の心を感じさせる集落景観を創造する。

上記と同様、行為制限アとの整合を図る

### 3. ●●地区

#### 1) 景観形成の基本目標

当該地区の持つ美しい山並み、森林景観、眺望は本市の有する景観の全ての背景になるものであり、うるおいとやすらぎを与える貴重な景観資源であると考えられる。本市をさらに美しく魅力にあふれた快適なまちに育て、これを次代の市民に継承するため、当該地区の個性豊かな自然景観の保全と活用を図る。

～美しい景勝地や緑豊かな自然公園の保全と活用～

#### 2) 景観形成の基本方針

##### 1. 平野部からみた山並み等の美しい眺望景観の保全

本市は、恵まれた自然や起伏に富んだ地形を背景に、歴史的な街なみと共に新しい都市空間が展開しており、数多くの優れた景観を眺望できる。このため、これらの街並みの背景を保全し、美しい眺望景観の保全を図る。



##### 2. 優れた自然景勝地や景観資源の保全と活用

当該地区には、山並み、河川などの魅力ある景勝地等、貴重な自然景観が豊富に存在していることから、これらを守り育てる。また、身近な自然と親しめる景観を育てるとともに、観光を目的として行う開発等においては、豊かな自然を享受できる景観を生み、育てるものとする。



#### 【具体的方針】

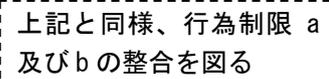
##### ① 眺望景観を活かす

- ・ 主要な道路や見晴台等の公共性の高い場所から、〇〇山等への良好な眺望景観を確保するとともに、視点場からシンボル資源への眺望景観を確保する。

上記と同様、行為制限 a  
及び b の整合を図る

## ②歴史的資源や印象的な風景を守る

- ・ 豊かな緑の自然に囲まれた歴史的な資源の周辺では、それらと呼応するデザインの採用や融和した色彩の採用などにより、落ち着きがある景観を形成する。



上記と同様、行為制限 a  
及び b の整合を図る

### 【景観協議会の活用】

景観重要公共施設において、良好な景観形成を図るため、市・公共施設管理者・建築関係団体・商工関係団体等の民間の地域代表者が「景観協議会」を組織し、協議を行いながら意志決定をしていくことが重要である。

### 【景観地区、準景観地区の活用】

景観計画区域内の建築物及び工作物について、より担保力のある強い行為の制限を行う必要がある地域については、「景観地区」又は「準景観地区」を定めて良好な景観への誘導を行うことが重要となる。

### 【景観整備機構の活用】

「景観重要建造物」及び「景観重要樹木」の良好な景観を維持していくためには、「景観整備機構」を指定し、景観計画に定めた方針に基づき指定する建造物又は樹木の管理を委託することも有効な手段であり、積極的に検討すべきである。

### 【景観協定の活用】

景観計画区域の中で、土地所有者等の全員の合意により自主的に「地域による景観形成の詳細なルール」を定め、地域の良い景観の維持・増進を図ることは有効な手段であり、積極的に取り組んでいけるよう地域の指導を行っていくこととする。

### 第3章. 良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項

#### 1. 中心市街地地区

届出対象行為 例		行為制限（景観形成基準例）
i) 建築物、 工作物等	形態、意匠、色彩及 び素材	<p>①周辺の景観に調和する形態、意匠、色彩及び素材(とするよう配慮すること。</p> <p>②地域の歴史的街並みをリードする建築物として地域住民に親しまれるよう形態等への配慮を行うこと。</p>
	色彩	<p>基調となる色彩は、日本工業規格の色名(JIS Z 八-〇二)に定める「有彩色の明度及び彩度の相互関係」に従い、落ち着いたある色調や素材色を用いるものとし、原則として、彩度の高い色の使用を避けること。</p> <p>また、周囲との調和に充分配慮した彩度とすること。</p> <p>なお、地域の集客交流拠点である〇〇地区周辺においては、次のことにも配慮すること。</p> <p>①主要な場所から見た場合の色彩の調和を総合的に検討し、最適な色を選定する。</p> <p>②アクセントとなる色は、周囲の色との総合的な調和に配慮する。</p>
	緑化	<p>①敷地内には、十分な緑化に配慮するとともに、低・中・高木を適切に配置するなど、敷地内のうるおいと変化のある空間作りに配慮するほか、現存する樹木をできるだけ保存する配置計画を行う。</p> <p>②壁面及び屋上などの緑化に努める。</p> <p>&lt;敷地内の緑化の基準&gt;</p> <p>1.敷地面積 1000 平方メートル以上の敷地は、30%を目標とする。</p> <p>ただし、敷地周辺を緑化する場合は、20%以上とする。</p> <p>2.敷地面積 1000 平方メートル未満の敷地は、20%以上とする。</p>
ii) 水面の埋め立て又は干拓	<p>v : 方針を踏 まえた行為 制限の内容</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・護岸は緑化を基本とするほか、できるだけ石材等の自然素材を用いること</li> <li>・周辺環境に配慮した自然景観の創出を必要に応じ、親水性のある形態となるよう配慮すること</li> </ul>
iii) 擁壁	<p>ii : 方針を踏 まえた行為 制限の内容</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・擁壁は、基本的に緑化等構造体の過半を直接露出させないよう配慮を行う。</li> <li>・高さが〇m以上の擁壁は、〇〇仕上げ等とする。</li> </ul>

〔 〕は、必要な場合には、条例により変更命令が可能。

## 2. △△地区

届出対象行為 例		行為制限（景観形成基準例）
ア) 建築物及び工作物	高さ	・ 建物の高さは2階建てまでを原則とし、できる限り周囲の住宅と階高や軒高を揃えるようにする。
	色彩	・ 屋根は、傾斜屋根で軒の深い切り妻を原則とし、瓦は灰色系を基本とする。 ・ 壁面は、当地域の歴史性や豊かな自然風景をイメージさせる漆喰風の真壁とすることが望ましい。また、新建材等を用いる場合には、光沢の無い白壁やおうど色、灰色系の落ち着いた色彩を用いることが望ましい。
	建築設備	・ 建築物を取り込んだり、覆いをするなど見えがかりに十分配慮し、建物本体との調和を保つことが望ましい。
	建築物の用途	・ 地域の景観とゆとり・交流ふれあいに配慮されたものとする。 （可能な限り、建築物の1階部分で地域の歴史風土を活かした交流機能の導入に努めること）
イ) 道路沿道	木竹の植栽又は伐採	・ 敷地内の道路に接する部分については、家並みの景観を引き立てるように配慮して、樹木や草花、生け垣等で緑化を行う
	擁壁	・ 沿道に擁壁を設置する場合は、道路境界から1m程度後退させ、足元や擁壁上部に緑豊かなを植栽し、周辺の環境になじませ、圧迫感を低下させることが望ましい。 ・ 擁壁の素材には、自然石を用いることが望ましく、コンクリート擁壁とする場合は、表面処理を施し、時間とともに周囲の自然と馴染むように配慮する。
	駐車場・車庫・物置等	・ 駐車場や車庫、物置は、できる限り道路から離れた敷地の奥に設置し、沿道から自動車が丸見えにならないように配慮する。

は、必要な場合には、条例により変更命令が可能。

## 3. ●●地区

届出対象行為 例	行為制限（景観形成基準例）
a) 建築物及び工作物の新築もしくは外観を変更する修繕	・ すっきりした形態及び意匠とし、周辺景観に馴染む落ち着いた色合いの低彩度色を用いること ・ 主要な視点場等から山並みや水辺を眺めた場合に威圧感を与えない高さ、意匠とすること
b) 土地の区画形質の変更	・ 造成等に関わる切土及び盛土の量はできるだけ少なくするとともに、のり面の整正は土羽にすること。やむを得ず擁壁等の構造物を設ける場合には、必要最小限にすること ・ のり面が生じる場合にあっては、周辺景観および周辺環境に配慮し、芝、低木および中高木の植栽等必要な緑化措置を講じること。

## 第4章 景観重要建造物・樹木の指定の方針

景観重要建造物・樹木の指定の方針としては、3地区に共通する事項を下記の通り整理する。

### (1)景観重要建造物

市民に愛され親しまれている建造物等において、道路やその他の公共の場所から誰もが容易に望見することができ、次に示す項目に該当する建造物を景観形成上重要な建造物として指定する。

これにより、歴史的建造物を持つ魅力や共感を地域のよりよいまちづくりに向けた貴重な資源として積極的に活用していくものとする。

#### <景観重要建造物の選定の視点>

- ・ 歴史的又は建築的に価値が高くなくとも、周辺地域の雰囲気の特徴づけているもの
- ・ イベント広場や交通結節点に位置する等、地域の景観形成に取り組む上で重要な位置にあるもの
- ・ 著名度が高く、立地条件に優れているもの



景観重要建造物イメージ

### (2)景観重要樹木

地域固有の樹種であったり、樹高も秀でていいるなど樹容に優れ、広く地域の郷土愛の源となっている樹木等を景観形成上重要な樹木として指定する。ただし、指定にあたっては道路やその他の公共の場所から誰もが容易に望見することができるものかどうか検証しておく必要がある。

具体的には、次に示す項目に該当する樹木とする。

#### <景観重要樹木の選定にあたっての視点>

- ・ 地域の固有の樹種であるものや、樹容に優れ、地域を代表するシンボリックな存在であり、良好な景観形成に寄与しているもの
- ・ 地域の目標物やランドマークとなり、地域の景観形成を考える上で重要な構成要素となっているもの
- ・ 樹高0m以上、幹周00cm以上のもの



景観重要樹木イメージ

## 第5章 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

3つの地区のうち、△△地区について以下に事例を示す。

### △△地区

#### (1) 屋外広告物の表示・掲出に関する基本事項

景観形成の基本目標及び基本方針に基づき、景観形成の重要な要素である屋外広告物について、以下のようにその規制基準を定めるものとする。

#### (2) 屋外広告物の表示及び掲出する物件の設置に関する行為の制限に関する事項

##### <屋外広告物規制基準>

区 分	規 制 基 準
共通基準	広告物等の位置、形状、色彩、意匠等は、以下のものとする。
位 置 ・ 形 状	1. 棚田や段々畑などの農村景観の眺望を損なわないものとする。 2. 原則として、周辺の屋根の高さを超えないものとし、屋上には表示又は設置はできないものとする。
色 彩	建物との調和を図り、地色に彩度の高い色は用いないものとする。
意 匠	1. 基調となる周辺の景観との調和を図るものとする 2. 表示内容は、自己の氏名、店名、名称若しくは商標に限るものとする。 ただし、案内を目的するものは除く。
材 料	1. 耐久性にすぐれ、退色、剥離等の生じにくいものとする。 2. 反射素材は使用できないものとする。
そ の 他 表 示 及 び 設 置 の 方 法	照明を設置することは原則禁止する。 案内表示などやむを得ず広告物等に照明を設置する場合は、回転又は点滅を伴わないものとする。
個 別 基 準	個別基準は以下のとおりとする。ただし、基準に記載のないものは屋外広告物条例及び同条例施行規則を準用する。 【はり紙】【はり札等】 ⇒表示できないものとする。 【立看板等】 ⇒表示又は設置できないものとする。 【建物その他の工作物を利用する広告物等】 ⇒壁面に直接塗装するものは表示できないものとする。 地色は、白、ベージュ又はこれに近い淡色とし、表示面積の10分の4以上を確保するものとする。 表示面積は合計で10㎡以下とし、最大でも1面5㎡以下とする。 【建物その他の工作物等の壁面から突き出した広告物等】 ⇒地色は、原則として壁の色と同等又はこれに近い淡色とする。 表示する個数は、原則1個とし、表示面積は3㎡以下とする。 【野立広告物】 ⇒できるだけ集合化を図り、表示面積は5㎡以下とする。 ただし、表示内容が当該地区内の案内を目的としたものは、10㎡以下とする。 【電柱等を利用する広告物等】【停留所等を利用する広告物等】【広告幕】 【広告旗】【アドバルーン】【広告アーチ】 ⇒表示できないものとする。

## 第6章 景観重要公共施設の整備に関する事項及び景観重要公共施設の占用等の基準

3つの地区のうち、中心市街地地区について以下に事例を示す。

### 1. 中心市街地地区

#### (1) 景観重要公共施設の整備に関する方針

##### 1) 景観重要道路

下表の道路を眺望対象への十分な視野を確保するために、景観重要公共施設（景観重要道路）として位置づけ、下記のような点に留意しつつ、整備を進めるものとする。

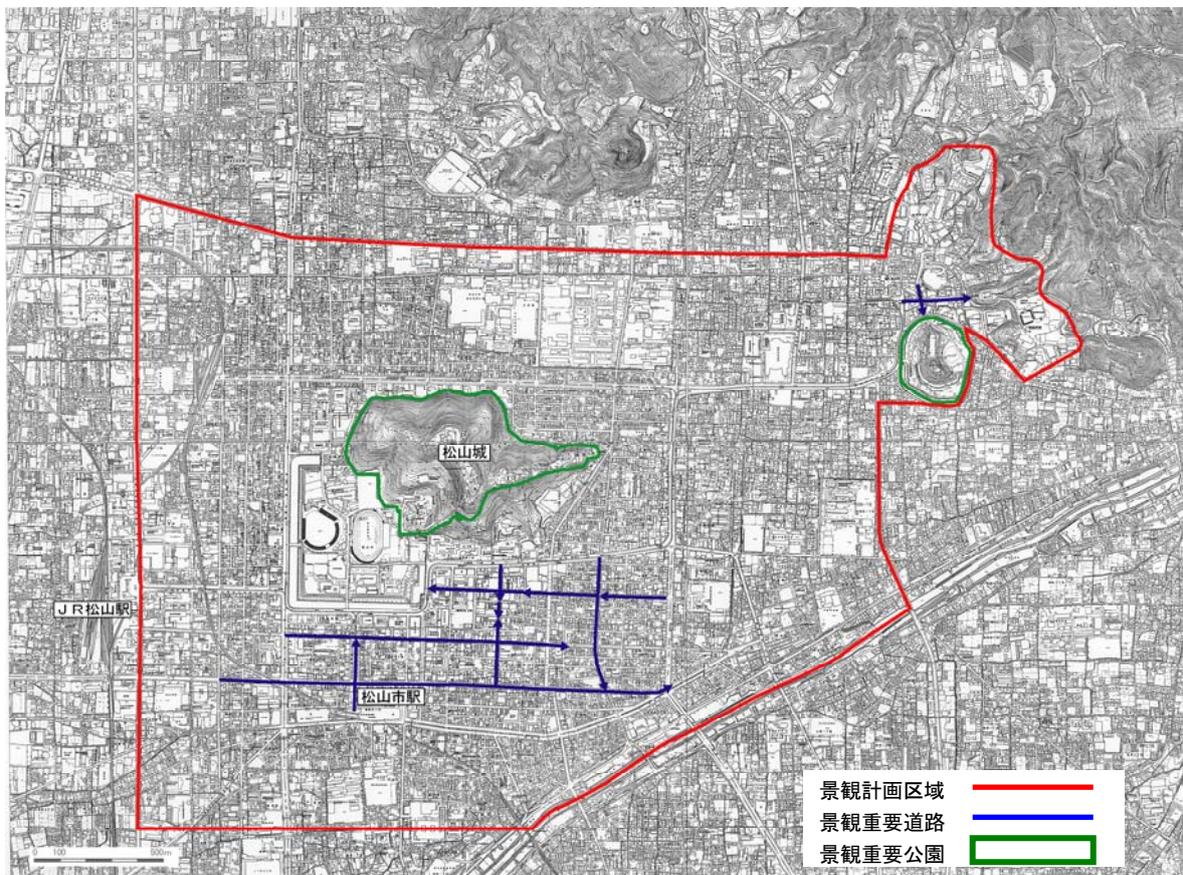
- ・ 景観重要道路として、本中心市街地地区のシンボリックな道路となるよう整備を図る。
- ・ シンボル道路として、不特定多数の歩行者が利用することから、安全性・快適性に充分配慮した構造及び仕上げとする。
- ・ 歴史的な施設である松山城をアイストップとするなど、中心市街地地区のシンボルとなる施設の配置と道路の平面線形との関係に配慮する。
- ・ 道路構造として、特に、南北道路については、眺望対象となる松山城への視野の確保が可能となるようゆとりある道路空間構造とする。
- ・ 歩行者の安全性・快適性の確保のための空間確保や良好な道路景観形成のために、電線類の地中化を図る。
- ・ うるおい空間整備や沿道の街並みデザインとしての近景への配慮として、適正な樹種を選定した街路樹の整備や植栽帯の整備など沿道緑化を図る。
- ・ 交通量の多い道路は、植樹帯、路肩、副道を確保できる幅員とし、歩行者の安全性に配慮する。

#### <景観重要道路>

路線名	区間	距離
市道〇〇線	〇〇町〇〇～△△町△△	522m
市道〇〇線	〇〇町〇〇～△△町△△	1,569m
県道〇〇線	〇〇町〇〇～△△町△△	1,840m

## 2) 景観重要公園

地域景観のシンボリック的存在である〇〇公園では、地域住民の貴重な共有財産であることから、周辺の電線類の地中化などの景観形成の向上を図るものとする。



### (2) 道路法 32 条第 1 項(道路占用)の許可の基準

景観重要道路内に公衆電話や広告塔などの工作物（以下、工作物等という）の道路占用の許可をする場合は、次の事項に配慮する。

#### 【工作物等の配置】

- ・ 景観形成上の重要なポイントを阻害しないような配置とする。
- ・ 特に眺望景観に対する視点場の確保に留意する。
- ・ 街角景観としてのアイストップや通り全体の見通しとなる視線を遮るような配置を行わない。

#### 【工作物等の形態】

- ・ 沿道建築物等との形態・意匠との整合を図った形態とする。
- ・ 華やかなデザインとならないように配慮するほか、装飾性の高いデザインとする場合は、地域性に配慮したものや周辺地域や良好な沿道景観に配慮したものとする。
- ・ 歴史的な街並み景観との調和に配慮し、町屋の軒の高さを基準に、高さ0m以下とする。

#### 【工作物等の色彩】

- ・ 原色の使用は控え、地域の伝統色である〇〇色や〇〇色を基準とする。（マンセル表色系〇〇〇、〇〇〇、〇〇〇）
- ・ 自動販売機の色は〇〇色、電柱の色は〇〇色とする。

## 第7章 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

農山村景観である△△地区について、以下に事例を示す。

### △△地区

#### (1) 保全・創出すべき地域の景観の特色

当該地域は、市街地部の後背に位置し、田園及び田園と一体となって広がる歴史のある集落や緑豊かな里山を中心とした景観である。景観上の特色は下記の通りであるが、一部耕作放棄地が存在し景観を阻害しているといった問題点も有している。

- ・ 急峻な地形を巧みに利用した棚田地形
- ・ 美しい里山とそれと調和した家並み
- ・ ため池・泉・水路等の農業用水施設
- ・ 伝統行事や文化を継承する舞台となる社寺境内、集落・民家・屋敷林等

#### (2) 保全・創出すべき地域の範囲

保全すべき範囲は、下図の通りである。

#### (3) 魅力ある景観を保全・創出するための方針

##### 1) 歴史的・景観的に優れた棚田景観の維持保全

当該地域における棚田景観は、農業的利用に止まらず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られることから、これを維持保全していく。

##### 2) 伝統的集落の保全と再生

伝統的で美しい農村集落景観の保全・再生を図るとともに、周辺に広がる水辺については親しみのある空間の形成に努める。

##### 3) 四季折々の生産の営みを伝えてくれる 農村景観の保全

四季折々の生産の営みを伝える水田が広がり、その間を縦横に走る農道と水路が幾何学的に構成する雄大な平場の水田景観を維持する。



## 第8章 自然公園法の許可の基準

自然景観である●●地区について、以下に事例を示す。

### ●●地区

当区域は、国立公園の特別地域に含まれており、自然公園法に基づく自然景観の保護の措置が図られることとなる。

それとあわせて、良好な景観の形成促進のための措置が相互の連携、調和を図りつつ一体的に行われるよう、本計画において自然公園法の許可が必要な一定の行為について、下記に示す上乗せの許可基準を定めるものとする。

#### <自然公園法の許可の基準>

許可基準の上乗せが可能な行為	対象	許可基準
広告物等	店舗、事務所、営業所、住宅、別荘、保養所その他の建築物又は事業を行っている場所へ誘導するもののうち、複数の内容を表示する広告物等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・その表示面の面積の合計が5㎡以下であること</li> <li>・広告物等の色彩は、自然公園地域にふさわしいアースカラーとし、〇〇色、〇〇色、〇〇色、〇〇色を基本とする。</li> </ul>
工作物の新築・改築又は増築	分譲地等以外の場所における集合別荘、集合住宅又は保養所の新築、改築又は増築	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当該建築物の高さが10m（その高さが現に10mを超える既存の建築物の改築又は増築にあつては、既存の建築物の高さ）を超えないものであること</li> <li>・建築物工作物の外観は、〇〇街道の宿場の〇〇様式を基本とする。</li> <li>・屋根は地域の伝統的な〇〇屋根とし、色は〇〇色とする。</li> </ul>



## (2) 条例制定について

- 景観法から委任される部分以外の住民活動の支援方策、表彰制度、まちづくり専門家派遣制度など景観法では委任されていない市町独自の施策として位置づける部分は「自主条例」となる。
- 条例作成パターンとしては、大きく分類して、景観法に基づき新たに条例を策定するパターンと、既存の自主条例から移行するパターンの2つのパターンがある。

<景観計画策定にあたり市町が条例制定するパターン

: 「景観法委任条例」「自主条例」との関係>

	概要
①景観計画+景観法の委任条例(+自主条例)	現在、自主条例を持たない市町が新たに検討する場合を想定するパターン。当初は、景観法の委任条例のみで運用してもよい。助成や顕彰等の景観法で委任されていない事項の制度等を創設する場合は「自主条例」として定める。
②景観計画+景観法の委任条例+自主条例(景観法に移行した部分を削除)	既存の景観に関する自主条例から移行する場合に想定されるパターン。景観法で委任されている事項について、必要な事項を自主条例から移行するとともに、不足する部分を追加して景観法の委任条例を定める。既存の自主条例から景観法の委任条例に移行した部分を削除して自主条例として残す。

<景観計画に関係する内容で条例に委任されている主たる事項>

- 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)

<その他景観法に基づき条例に委任されている事項>

- 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）

これらの事項のうち、必要なものを定めたものが景観法の委任条例である。

以下に、景観法の委任条例の雛型例を示す。

(委任された事項の一部についてのみ定めた事例)

(仮称)〇〇市景観法による美しいまちづくり条例 (雛型例)

(趣旨)

**第1条** この条例は、景観法（平成16年法律第110号。以下「法」という。）に基づき、景観行政団体が定めるべき景観計画に関して必要な事項を定めるものとする。

(定義)

**第2条** この条例において使用する用語の意義は、法及び条例の例による。

(届出を要する行為)

**第3条** 法第16条第1項第4号に規定する良好な景観の形成に支障を及ぼすおそれがある行為として〇〇地域における届出を要する行為は、次に掲げるとおりとする。

- (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) 屋外における土石、廃棄物（廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）第2条第1項に規定する廃棄物をいう。）、再生資源（資源の有効な利用の促進に関する法律（平成3年法律第48号）第2条第4項に規定する再生資源をいう。）その他の物件の堆積で、堆積期間が30日間を超える行為
- (4) 水面の埋立て又は干拓

(届出の適用除外行為)

**第4条** 法第16条第7項第11号に規定する届出を要しない行為は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 建築物の新築、増築、改築又は移転で、道路（私道を除く。以下同じ。）から容易に見通すことができない場所で床面積が $0\text{m}^2$ 以下の行為
- (2) 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で、道路から容易に見通すことができない場所で面積が $0\text{m}^2$ 以下の行為
- (3) 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で、道路から容易に見通すことができない行為

(特定届出対象行為)

**第5条** 法第17条第1項に規定する特定届出対象行為は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 法第16条第1項第1号に定める建築物の建築等
- (2) 法第16条第1項第2号に定める工作物の建設等

(審議会の設置)

**第6条** 景観の育成に関する重要事項について調査審議するため、〇〇市景観審議会（以下「審議会」という。）を設置する。

(審議会の任務)

**第7条** 審議会は、この条例及び屋外広告物条例（平成〇〇年〇〇市条例第〇〇号）に定めるもののほか、景観の育成に関する重要事項について、市長の諮問に応じて調査審議するものとする。

(審議会の組織)

**第8条** 審議会は、委員〇人以内で組織する。

2 委員は、学識経験者等のうちから市長が任命する。

(景観計画策定の手続き等)

**第9条** 法第9条第7項の規定に基づき、法第8条に規定する景観計画を策定しようとするとき、又は変更しようとするときは、第6条に規定する審議会の意見を聴かなければならないものとする。

(地区景観協議会)

**第10条** 一定の地区内の市民は、当該地区内の景観づくりのために活動、調査、検討等を行うおとす場合は、規則で定めるところにより市長の認定を受け、地区景観協議会を設立することができる。

(住民提案)

**第11条** 市に景観計画提案を行うことができる者は、法第11条第1項及び第2項に規定する土地所有者等、まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的に設立された特定非営利活動促進法（平成10年法律第7号）第2条第2項に規定する特定非営利活動法人及び民法（明治29年法律第89号）第34条に規定する法人のほか、法第11条第2項に規定する条例で定める団体として、次に掲げる団体とする。

- (1) 〇〇市市民協働〇〇条例（平成〇年〇〇市条例第〇号）第〇条第〇項の規定により登録された市民公益活動団体
- (2) 第10条の規定により認定された地区景観協議会
- (3) . . . . .

(規則への委任)

**第12条** この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

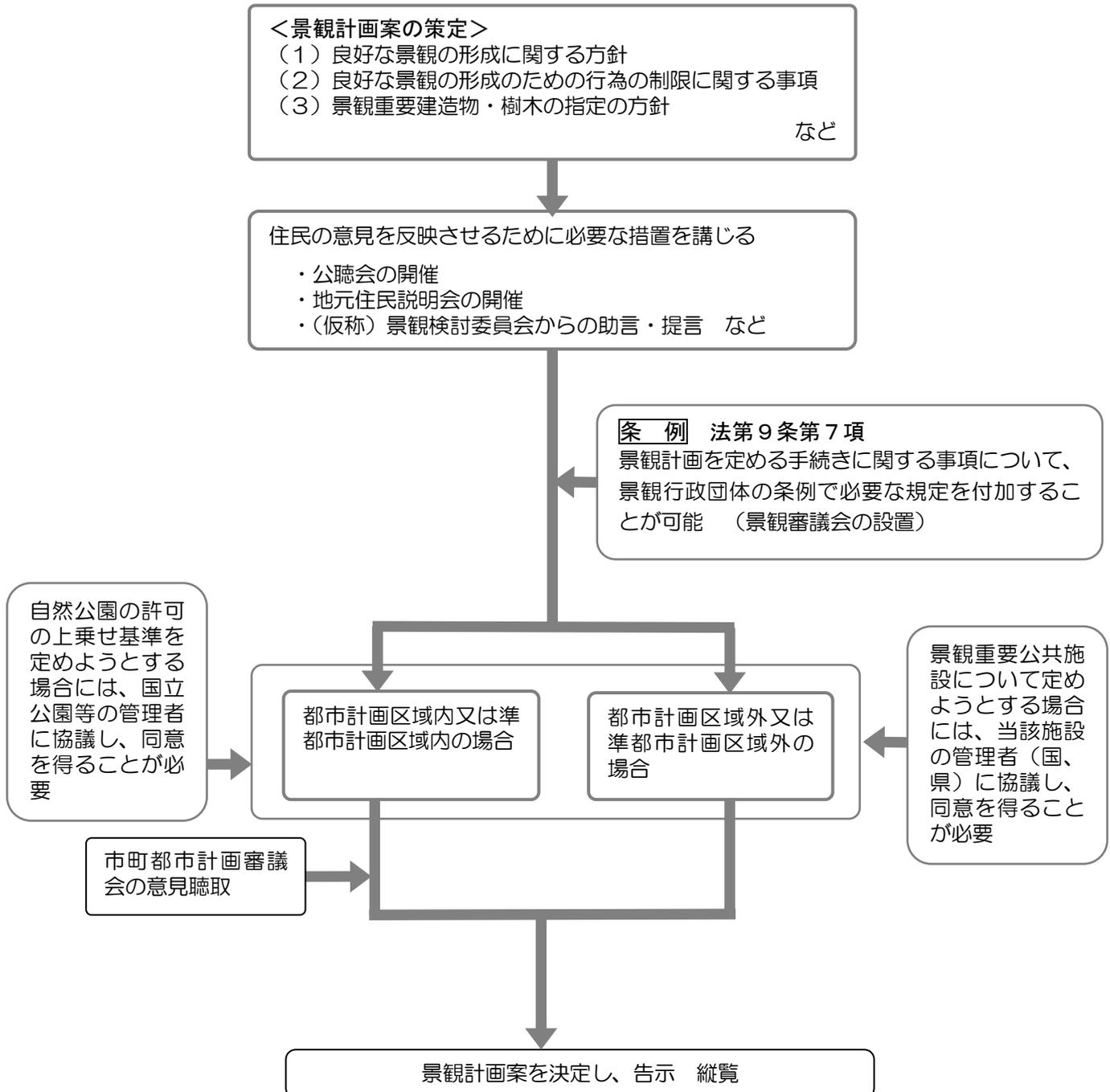
付 則

この条例は、平成〇〇年〇月〇日から施行する。

### (3) 景観計画策定の手続き

景観法によると、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。



## 第4章 住民との協働による景観形成の方向性の検討

### 4-1. 住民の意見を反映させるために必要な措置の検討

#### (1) 景観まちづくりに導入が考えられる住民参加手法

住民参加の主要な手法としては、「情報発信型」「双方向型」「イベント型」の3つに大別できる。各手法の概要と長所・短所を整理すると以下ようになる。

類型	手法	手法の概要	長所	短所
情報発信型	シンポジウム (公開討論会)	専門家や問題意識をもつ人たちの意見を聞く場を設け、啓発する手法。公開討論会には、シンポジウム、フォーラム、パネルディスカッションの形態がある。	まちづくりの第一歩に適している。まちづくりの多面性、多様性を訴求できる。多種多様なやり方が可能である。	形式的、一方的になりやすい。特別なことをしないと訴求力が弱い。
	住民説明会(意見交換会)	計画案を行政側から説明し、意見等を受け付ける手法。	情報公開の第一歩に適している。	形式的、一方的になりやすい。
双方向型	ワークショップ	仕事や作業をともに行いつつ、意見や技術の交換や紹介を行う実習タイプの参加手法。	地域の独自性を尊重できるとともに、創造性やコミュニケーションが生まれることにより、情報を深め共有できる。	参加者に適したプログラム開発が必要。否定的意見や反対意見が成果となる不安あり、コーディネータや専門家の確保が必要。
	アンケート調査	質問の答えを紙面に記入してもらう手法。	幅広く、大量の情報が入手できる。インターネットアンケート等により、少ない費用で広範囲な意見収集が可能	全体的な意見を汲み取ることが困難である。興味を持たない住民は回答しない。
	パブリックコメント	政策決定の際、その案を住民に公表し、住民から寄せられた意見・情報を政策形成に反映していく制度	政策案に生かせるかどうかを検討し、その結果と意見に対する行政の考え方を公表することから、透明性や説明責任へ対応が可能	一般的に意見が概ね固まった時期に実施することから、意見を踏まえての大幅な計画案の修正が困難。
イベント型	ウォーキング (タウンウォッチング)	まちを実際に歩く機会を提供する手法。姿や形、まちが出来た歴史をたどること等のために歩いて見る、調べる、感じることに役立つ。ワークショップ等の一つのイベントとしての実施が一般的である。	ヒューマンスケールのまちづくりを目指せる。多くの人に呼びかけが容易で、一般に参加するのみに楽しい。	安全と面白さの両立の難しさ。
	ポスターセッション	壁等に図表やキーワードを書いたポスターを並べて張り出し、住民等が説明者の前に立つ毎に適宜説明を行うという形式。単なる発表ではなくその場で意見や質問・提案をいただくものである。	報告者と聞き手の距離が近く質問しやすい。少人数かつ時間の制約が少ないため、議論を発展させやすい。ポスターを張り出しておけば、続けて見ることができる。	興味を持って集ってもらう工夫が必要。大人数を集めての説明には向かない。フリーディスカッションでの対応が求められる。
その他	公聴会	計画の作成段階から公開の場において住民の意見を聴くもの	公的な位置づけのもと意見を述べることができる	形式的・一方的になりやすい。気軽に参加できる雰囲気になりにくい
	(仮称)景観検討委員会	行政関係者や学識経験者、住民代表等から構成し、住民会議や庁内会議等を踏まえて提案された計画案について協議を行う場である。	積み重ねてきた事項を意思決定機関として、合意形成を図ることにより、明確な形で策定作業を終えることができる。	学識経験者の適切な人選が重要になる



## (2) 景観計画の策定プロセスを踏まえた住民意向の反映

景観はまちづくりにおける住民の取り組みの積み重ねの結果であり、地域住民自らが、地域の景観をマネジメントする役割を果たすことが期待される。住民参加の最大の目的は住民による自律的な景観づくりに繋げるために、“住民力（コミュニティ力）”を育むことであることから、きっかけとなる意識啓発、機運づくりを行うとともに限られた層だけでなく、積極層から関心の低い層まで多様な「参加」の機会を用意することが重要である。

こうしたことを踏まえ、右に挙げるような景観計画策定全体の流れのなかで、効果的な実施時期に配慮した住民参加手法を示す。

### <住民参加手法と実施の考え方>

住民参加手法	実施時期	実施の考え方
住民アンケート調査	初期	市町全体の景観の将来像や施策の方向性については主にアンケート調査結果を参考に検討することが考えられる。そのため、実施時期は計画策定の初期段階が望ましい。
シンポジウム	初期～中間	開催の目的によるが、景観づくりの意識啓発や住民参加の第一歩と位置づけ、初期段階での実施が考えられる。
住民会議（地域別ワークショップ）	初期～中間	地域単位や重点エリア等において景観づくりの方向性を検討することを目的とする場合、ワークショップでの検討が考えられる。
パブリックコメント	最終	住民会議や庁内での検討終了後、景観計画（案）として最終段階で案を提示することが考えられる。
意見交換会	最終	計画案がまとまった段階で地域別（都市計画マスタープランにおける地域別等の単位）で意見交換を実施する。
景観ニュースの発行（広報誌等を活用）	随時	計画策定のポイント（アンケート調査結果が出た後、景観計画案ができた後など）に応じて「景観ニュース」を随時発行し、住民に対して継続的に広く意識啓発を行う。
（仮称）景観検討委員会	随時	参画委員は様々なパターンが考えられるが、例えば①学識経験者、②行政関係者（愛媛県、庁内代表）、③住民代表者で構成される景観計画に係る意思決定機関と位置づけられる。

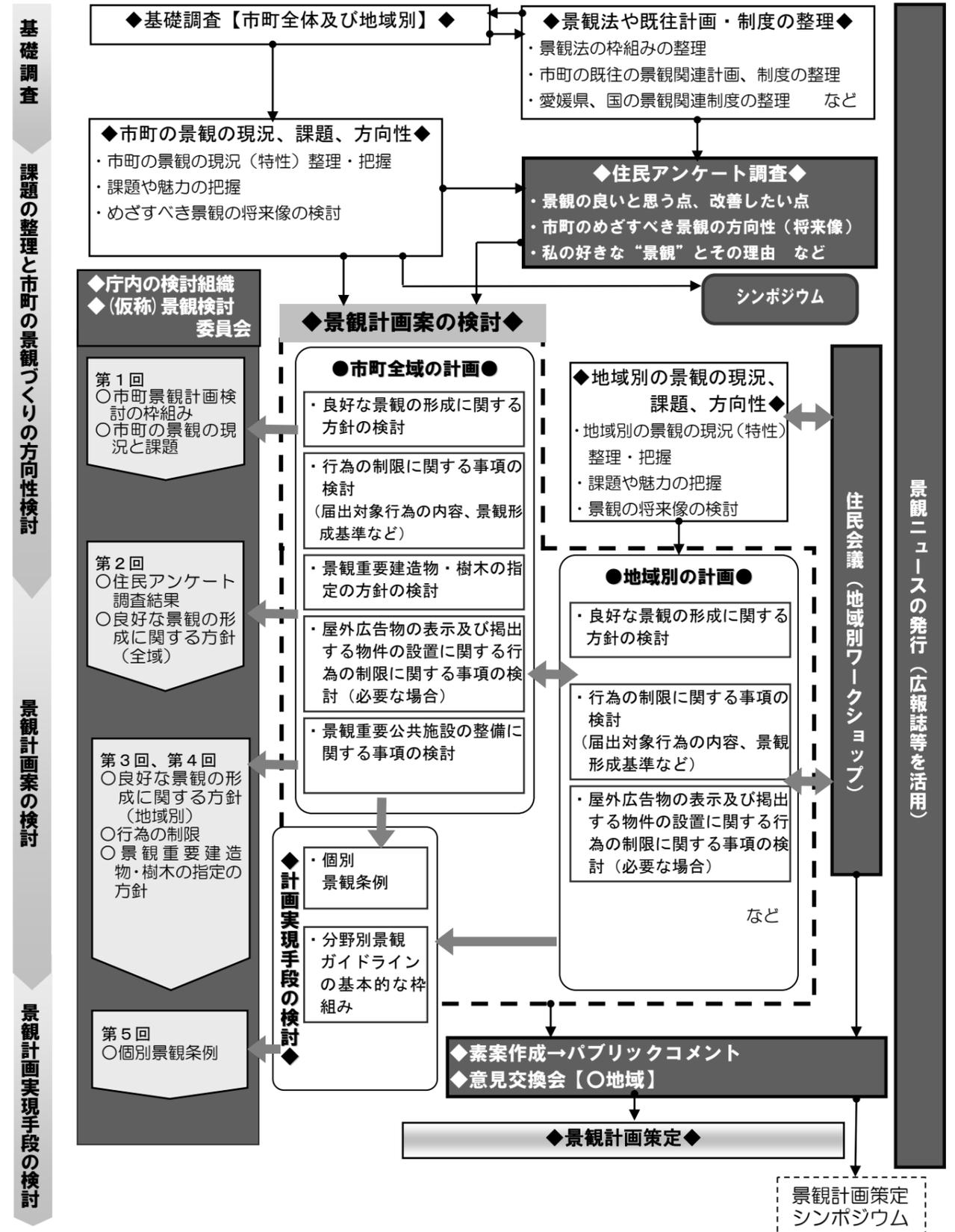
※庁内の検討組織は除外

### <「景観法運用指針」による住民の意見を反映させるために必要な措置>

景観計画の策定・変更手続における住民参加の機会の拡大、景観計画に係る情報公開及び理由の開示等を積極的に推進するべき

- ・ 公聴会・説明会の開催
- ・ 広報紙やインターネット等による案の公開と意見募集
- ・ まちづくりの方向・内容等に関するアンケートの実施
- ・ 景観協議会等を中心とした案の提案等

### <策定スケジュール例（イメージ）>



### (3) 住民意向の反映手法の具体的イメージ

#### ① 住民アンケート調査

市町の景観の課題把握と将来像の検討素地として、現在の景観に関する住民の評価と市町全体としてめざすべき方向性等にポイントを絞って調査することが考えられる。

アンケート調査の実施イメージ	
調査対象	市町内在住者、20歳以上の男女（住民基本台帳より無作為）
調査の内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>自分の市町の景観の良いと思う点、改善したい点</li> <li>自分の市町のめざすべき景観の方向性（将来像）</li> <li>私の好きな“地域の景観”とその理由 ⇒「(仮称)次代に引き継ぐわがまちの景観百選」※の候補として募集</li> </ul>

#### ② シンポジウム

住民会議（ワークショップ）等に先立ち、その始まりとなるシンポジウムを開催することが考えられる。景観法の概要や市町の取組方針等について紹介するとともに、これからの景観について意見交換を行い住民会議への参加を呼びかけることが考えられる。

#### ＜実施イメージ＞

**〇〇市景観フォーラム**  
“これからの景観”を一緒に考えましょう！！

私たちの暮らす〇〇は、〇〇の左岸に位置し、南北に伸びる国道と3本の鉄道、地域の3分の1を占める〇〇など、小さなまちとはいえ変化に富んだ魅力を持っています。戦後日本はめざましい発展をし、〇〇市でも道路や建物、公園などが充実しましたが、経済性を優先した整備の結果、市民一人ひとりにとって必ずしも魅力あるまちになっていません。そのような状況の中で、本来持っていた“良さ”を再認識して、“これからの〇〇の景観づくり”をどのように進めていけばよいか、みんなで考えましょう。

会場までの地図

日時  
会場

★開  
★今  
★景  
★話

都市計画課 担当 〇〇-〇〇  
〒〇〇〇〇-〇〇〇〇 (住所)  
TEL. 〇〇-〇〇〇〇  
FAX. 〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇

**市民プラン、景観フォーラム  
についてご意見ください！  
～アンケートのお願い～**

本日は、『景観フォーラム』にご参加いただきまして、誠にありがとうございます。  
『景観フォーラム』に参加しての感想や、市民プラン（案）に対する感想・ご意見などについて、以下のアンケートにご協力ください！！

1. あなたのご年齢はおいくつですか？

①20歳未満 ②30歳代 ③40歳代 ④50歳代  
⑤60歳代 ⑥70歳代 ⑦80歳以上

2. 本日は、どちらからいらっしゃいましたか？（〇は1つ）

① 市内 ② 市外

3. 本日の『景観フォーラム』への参加の動機はなんですか？

4. 市民プラン（案）の中でどこが一番共感できましたか？（〇は1つ）

1. の景観特性（P3～5） 2. 景観づくりの具体的なイメージ（P5～13）  
3. 景観のとりえ方（P13） 4. 私たちのめざす 景観（P14～20）  
5. 私たちの姿勢（P21～22） 6. これからの取り組み（P23～27）  
7. おわりに（P28） 8. 具感できない

具感明にどの辺りですか？



景観フォーラムの様子

景観フォーラムに向けた PR として  
ポスター作成や当日の参加者に対  
するアンケート調査等を実施

### ③住民会議（地域別ワークショップ）

ワークショップでは、表面的な景観の良し悪しや、「ああしたい」という個人の主観に基づいた議論のみを行うのではなく、良くない景観がどうしてできてしまったのか、良い景観はどうして維持されているのか、といったその背景（まちの成り立ち）まで掘り下げて認識し、そのうえで、地域の景観のあるべき姿について議論することが必要である。

また、共通の景観形成イメージをもつためには、言葉だけではなく、視覚的に確認しながら検討を進めることが重要であることから、検討内容（段階、目的）及び各検討手法の特徴などを踏まえて、適切な手法を選択することが必要である。下記は全体の流れの例を提示したものである。（開催回数等については、地域の実情に合わせて2～3回の短期でとりまとめていくことも可能であり、それらが発展して長期にわたって議論していくことも可能である。）

#### <住民会議（ワークショップ）の進め方 ～全体の進め方～>

※実際のワークショップの進め方は、参加者の意見を踏まえて適宜見直すことが現実的です。

#### ●第1回住民会議●

【ねらい】①検討の枠組みの説明、②お互いを知る

【内容】情報提供⇒住民会議の目的、事業の枠組み、計画条件、検討スケジュール、まちづくりの動向、活用可能なまちづくりのしくみ など

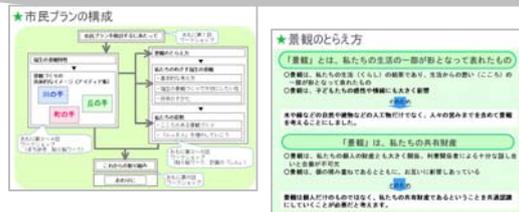
自己紹介⇒メンバーの思い

【宿題】「どこで」、「何を」やっていきたい？（候補地と内容を各自提案）

○限られた会議を有効に使うこと  
○市民がより主体的に考える機会を提供することを目的として、各会議では【宿題】を設定します。

#### パワーポイントを使った プレゼンテーション

住民会議では、図や写真等をまじえて、基礎調査等の情報の必要な部分に絞ってコンパクトに説明することが大切である。



#### ●第2回住民会議（ワークショップ）●

【ねらい】計画候補地と内容の選定（「どこで」、「何を」）

【内容】私の提案⇒宿題の発表

みんなで審査⇒計画候補地（エリア）の選定

まち歩きポイントの抽出（グループワーク）

【宿題】まち歩きに仲間や子どもを誘ってくる

〇〇駅前にシンボルになるものがある景観にしたい！

耕作放棄されている農地を活用してやすらぎある雰囲気を感じられる景観にしたい！



#### ●現地踏査（まち歩き）●

【ねらい】①まちの魅力・課題探し②各自で計画のイメージを創る

【内容】計画候補地を中心に“まち歩き”

⇒選出した計画候補地を中心に、その周辺も含めてまち歩きを行い、魅力や課題を再発見する

【宿題】エリアで気付いたこと、計画する上で大切にしたいこと



●第3回住民会議（ワークショップ）●

【ねらい】計画の大きなテーマ・コンセプトづくり

【内容】具体的に考えてみよう（グループワーク）

⇒まち歩きで気付いたこと、考えたことについて発表しあう

⇒他のメンバーの意見も参考にしつつ、計画の大きなテーマ（コンセプト）を決める

【宿題】各地域の景観像について考える



まち歩きとガリバーマップづくり

まち歩きにより、まちの魅力や課題を発見（再発見）し、大きな地図（ガリバーマップ）上にまちの情報（魅力、課題など）を書き込むことで問題意識を参加メンバーで共有することができます。

●第4回住民会議（ワークショップ）●

【ねらい】地域の課題と景観の将来像を考えてみる

【内容】

→エリア区域内の景観の将来像を話しあう

【宿題】担当パートに分かれてとりまとめ

耕作放棄されている農地を活用してやすらぎある雰囲気が感じられる景観にしたい！

〇〇駅前にシンボルになるものがある景観にしたい！

3次元コンピュータグラフィック技術（3DCG）は地形や樹木、構造物等を変更した将来イメージの代替案を臨機応変に自由な視点でリアリティ高く描写できる。このため、特に、景観の話し合いの初期段階におけるワークショップなどにおいて、住民等の関心を高める手段として、また、意思決定の有効な手段として活用することが望ましいと考えられる。

（p34「景観情報技術の活用の手引き」（国土交通省都市計画課）参照）



3DCGの例

●第5回住民会議（ワークショップ）●

【ねらい】行為の制限が必要な内容を考える

【内容】市民の関わり方を考えてみよう（グループワーク）

⇒「誰が」、「いつ」、「どうやって」などの視点から考えをまとめよう（グループワーク）

⇒これまでの議論のとりまとめ方について

【宿題】担当パートに分かれてとりまとめ



●第6回住民会議（ワークショップ）●

【内容】市民プランのとりまとめ

⇒自分たちのグループの意見を「市民プラン」としてとりまとめ

○まずみなさんに問いかけます。

〇〇市のなかで、①守り続けたい（残したい）景観、②改善したい（問題のある）景観、③積極的に景観形成に取り組んでいくべき景観 について考えてみてください。

○みなさんの興味に応じて、特に話し合いたいチームに分かれていただきます。

守り続けたい（残したい）景観チーム

改善したい（問題のある）景観チーム

積極的に景観形成に取り組んでいくべき景観チーム

○各チームにて、たくさんの景観資源をピックアップしていただくとともに、「なぜそう思うか」をテーマにワークショップをしていただきます。

- ・ 各チームにて、景観資源をピックアップしていただくとともに、「なぜその様に考えたのかをテーマに、ワークショップをしていただき、チームとしての主な考え方のまとめ、特色ある意見の整理などを行っていただきます。
- ・ 守り続けたい景観や、改善したい景観、そう思う理由などを付箋紙に記入し、市全体の地図や模造紙を活用しながら、考え方をまとめます。



○ 各チームの考えを発表していただき、議論・意見交換をしていただきます。

- ・ 各チームでまとめた考え方を、発表していただきます。
- ・ 議論の方法としては、発表者に対して他のチームから質問を行う方法や、各チームの代表者に前に出て着座していただき、ワークショップの結果を踏まえて、シンポジウム形式で討論していただく方法などが考えられます。



#### **(4) 住民・事業者・行政の取り組み体制づくり**

新たに策定された景観計画に基づき、景観形成を実現していくためには、住民・事業者が景観形成の意義を理解し、主体的に参加できるような働きかけや仕組みづくりを進める必要がある。

また、景観形成の取り組みを強化するにあたり、行政側で担当部局の充実や関係部局間での組織・役割等の再検討も必要となる。本県では、景観行政団体の認定時に行政内部の体制について、確認しているところではあるが、景観行政のより一層の取り組み強化に向けた体制構築が求められる。

##### **①行政組織のあり方**

###### **ア) 景観担当部局の設置**

行政内各セクションの連絡、調整機能の強化等、庁内で景観形成に関する諸施策の準備作業、その後の運用・取り組みの中心となる部局を新たに設けることが望まれる。

###### **イ) (仮称) 景観検討委員会の設置**

行政・住民・建築士等の専門家を含んだ景観形成施策検討の場を設けることが望まれる。

###### **ウ) 庁内全体の景観への意識向上**

景観形成にあたっては、中心市街地と郊外の開発バランス、道路・公園管理、建築行政、環境保全や農政など、都市計画の段階から考えるべきことや庁内各部局に係るさまざまな問題がある。

まちづくり分野以外でも景観形成に関係してくる諸部局（農業、商工、教育等）との連携のため、横断的な会議の場を設けることが望まれる。

##### **②住民参加の支援**

###### **ア) 景観形成活動を行う住民組織の活動支援**

住民、地区ごとの組織、ボランティア・NPO、学生等様々な住民が景観形成活動に参加、協力できるよう、情報、資金、人材などの支援が望まれる。

###### **イ) 住民発意による地区ごとの景観まちづくりの展開**

各地区の特性を活かした景観形成を図るため、都市部の活性化、農村集落における集落単位の住環境整備、山間部などとあわせた景観形成を図り、地区住民との協働による景観まちづくりに取り組むことが望まれる。

##### **③事業者への協力要請**

地域内で開発・建築等を行おうとする事業者は行政の景観形成に貢献するよう、個々の事業において配慮を行うことが求められる。そのために、市町全体及び地区ごとの景観形成に対する方針、ルール等が事業者に明確に伝わるよう努める。

#### ④外部専門家の活用

市町における執行体制の状況に応じて、景観形成の専門家を活用することも有効である。例えば、豊富な知識や経験、地域における景観の特性の把握が必要とされる景観計画の案の作成や、景観計画に基づく届出に係る行為に対する勧告や変更命令の検討、景観重要建造物又は景観重要樹木の指定の検討、景観地区、準景観地区又は地区計画の認定の手続等に当たり、専門家、学識経験者等の専門的知見を踏まえつつ、これを行うことが望ましい。

#### ⑤景観形成に関する情報環境の整備

景観形成の取り組みは、長期的・継続的に実施するものであり、行政のみならず住民及び事業者の景観形成に対する意識の高揚を図ることが重要である。景観計画策定の進捗状況は各地域によって異なるものと考えられることから、シンポジウムや広報等の機会を活用して、景観法や景観形成の取り組みの必要性等について周知していくことが望まれる。

## 4-2. 住民等提案制度

良好な景観の形成には、住民、まちづくり NPO、団体等の持続的な景観形成の取り組みが不可欠であり、住民等が行政からの提案に対して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。

こうしたことを背景として、景観法では、景観行政団体の条例で定める団体が土地所有者等の3分の2以上の同意を得た場合には、景観計画の提案を行うことができることとなっている。

この場合においては、当該提案に係る景観計画の素案を添えなければならない。

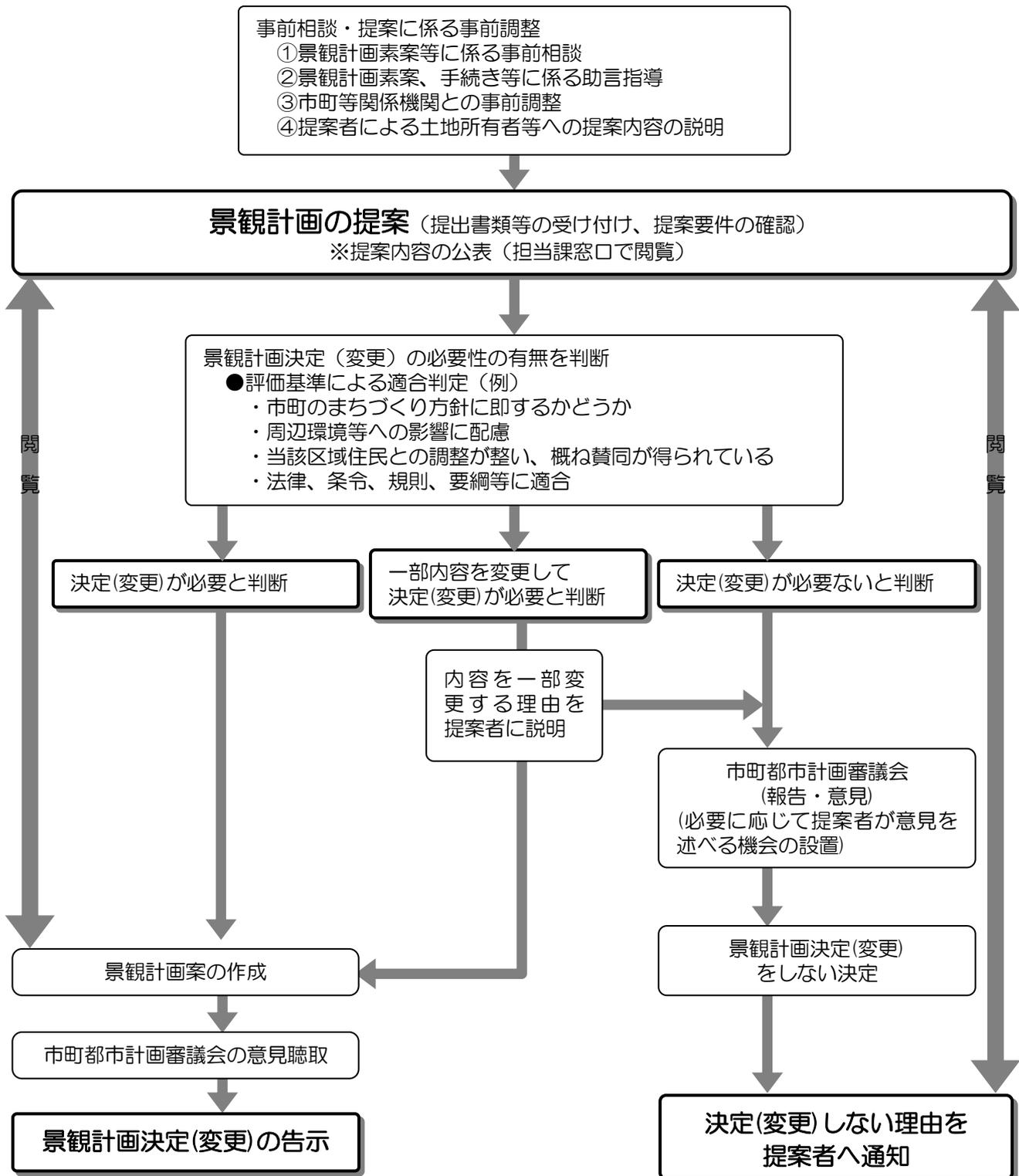
また、提案に係る規模は原則として0.5ヘクタール以上の一団の土地であるが、それ未満の小規模な地域であっても良好な景観形成を目的とする協議会で市民団体が活動し、又は今後活動が見込める場合は、条例でその規模要件を0.1ヘクタールまで下げることができる。

### <住民等提案制度>

住民等提案制度の概要	概要
提案できる内容	景観行政団体（市町）が定める景観計画について提案ができる。
提案できる人	当該区域内の土地の所有者等またはまちづくり 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  ※条例でまちづくり NPO 等に準ずる団体を位置づけるなど、基準を緩和することも考えられる。
提案の要件	① 上記の団体が土地所有者等の3分の2以上の同意を得た場合 ② 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  ※ただし、一体として行われる良好な景観の形成の促進のための住民、まちづくり NPO その他良好な景観の形成の促進のための活動を行う者の活動の現況及び将来の見通しを勘案して、条例で区域を限って0.1ヘクタール以上0.5ヘクタール未満の範囲内で、その規模別に定めることができるとしている。 (運用指針V-1-(4)-④)
事前相談	法では、あらかじめ景観計画の提案制度に関する相談窓口を設けることが望ましいとされている。具体的には、景観計画提案制度の仕組みや市町の都市計画（まちづくり）の方針などについての説明のほか、素案についての情報提供やアドバイスなどを行うことが考えられる。
留意事項	景観計画の策定又は変更を提案する場合は、当該提案に係る景観計画の素案を添えなければならない。

<住民等提案制度の手続きフロー>

住民等提案制度の手続きのフローを下記に示す。



※良好な景観構成のための協議会や市民団体の活動が見込める場合は、条例で小規模な地域も対象となる。

## 参 考 資 料

- |                           |     |
|---------------------------|-----|
| 1. 既存の行為制限（各法、県条例等） ..... | 131 |
| 2. 各種景観形成の支援策の概要 .....    | 138 |



# 1. 既存の行為制限（各法、県条例等）

<主な環境・景観保全系地域地区の制限>

地域地区	内容及び行為の制限等
<b>風致地区</b>	<p>都市の風致、すなわち自然的な景観を維持することを目的に、県知事が都市計画として定める地区である。風致地区は自然をそのままに保護するものではなく、建築行為等を一定の程度認めつつ、自然的要素に富んだ土地の景観をなるべく残していこうとするものである。</p> <p>【設定目的・指定対象】 自然的な景観美を持つ地区を対象に、都市の風致の維持を図る</p> <p>【規制内容】 建築物の建築、土地形質の変更、木竹の伐採、土石類の採取、水面の埋立てや干拓、建築物等の色彩の変更、屋外広告物の表示・掲出の行為が制限される</p> <p>【許可等】 都道府県知事、政令指定都市の長</p> <p>【関係法令】 都市計画8条、9条、58条、都道府県条例、政令指定都市条例</p> <p>■指定後の制限 県の条例による制限が行われる。この制限をまとめたのが上表である。 この制限は、風致の維持といった都市環境を保全するという性格上、後述した環境・景観保全系の地区にほぼ共通する制限である。</p> <p><b>環境景観保全系地域地区に共通する制限</b></p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>①建築物等（建築物および工作物）の建築（新築・改築・増築・移転）</li> <li>②土地形質の変更</li> <li>③木竹の伐採</li> <li>④土石類の採取</li> <li>⑤水面の埋立て、干拓</li> <li>⑥建築物等の色彩の変更</li> <li>⑦屋外広告物の表示・掲出</li> </ul> </div>
<b>伝統的建造物群保存地区</b>	<p>伝統的建造物群が周囲の環境と一体をなして形成している歴史的風致を維持するため、伝統的建造物群を主として外観上の位置、形態、意匠等その特性について、周囲の環境と併せて保存しようとするものである。</p> <p>伝統的建造物群保存地区は、都市計画区域においては市町村により都市計画として指定される。または都市計画区域外においては市町村の教育委員会が条例により定める地区に指定される。</p> <p>伝統的建造物群保存地区に指定されると、教育委員会は保存計画を定め、市町村は条例で現状変更の規制など当該地区の保存のため必要な措置を講ずる。</p> <p>【設定目的・指定対象】 伝統的建造物群が周囲の環境と一体となって形成している伝統ある古い街並みの維持を図る</p> <p>【規制内容】 建築物の建築・除去、土地形質の変更、建築物等の修繕・模様替え、色彩の変更、屋外広告物の表示・掲出の行為が制限される</p> <p>【許可等】 市町村長、教育委員会</p> <p>【関係法令】 文化財保護法143条</p>

地域地区	内容及び行為の制限等
<b>伝統的建造物群保存地区</b>	<p><b>■指定後の制限</b>  上表の制限に加え、建築物等の除去や修繕、模様替えに対して制限を受ける。  なお、伝統的建造物群保存地区内においては、市町村は国土交通大臣の承認を得て、条例により建築基準法21～25、28、43、44、52、53、55、56、61～64条までの規定（単体規定、形態制限）の全部もしくは一部を適用せず、またはこれらの規定の制限の緩和をすることができる  また、文部科学大臣は市町村の申出に基づき、伝統的建造物群保存地区の区域の全部または一部において、わが国にとって、その価値が特に高いものを重要伝統的建造物群保存地区に選定し、市町村が行う一定の保存のための措置に対し、助成できることになっている。</p>
<b>緑地保全地域及び特別緑地保全地区</b>	<p>都市緑地法では、「緑地保全地域」を創設、従来の緑地保全地区を「特別緑地保全地区」とする。これまでの緑地保全地区を引き継ぐ特別緑地保全地区と新たに設ける緑地保全地域との2段階の構成となっている。</p> <p><b>【緑地保全地域・緑地保全計画】</b>  都道府県決定の都市計画。都道府県は、緑地保全地域内の行為規制の基準等を定める緑地保全計画を定めることになる。</p> <p><b>【緑地保全地域内での行為の届出制】</b>  建築物その他の工作物の新築・改築・増築、宅地の造成、木竹の伐採、水面の埋立て・干拓等について、都道府県知事への届出が必要。知事は、緑地保全のために必要があると認めるときには、禁止・制限・必要な措置の命令が可能。</p> <p><b>【特別緑地保全地区】</b>  従来の緑地保全地区は、「特別緑地保全地区」に改称する。</p> <p><b>【特別緑地保全地区における行為の許可制】</b>  特別緑地保全地区内においては、下記の①～⑤の行為は、原則として都道府県知事の許可が必要。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①建築物その他の工作物の新築、改築または増築</li> <li>②宅地の造成、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</li> <li>③木竹の伐採</li> <li>④水面の埋立てまたは干拓</li> <li>⑤上記の他、当該緑地の保全に影響を及ぼす恐れのある行為で政令で定めるもの</li> </ol> <p><b>【関係法令】</b>  都市緑地法第5条～11条（緑地保全地域）、12条～19条（特別緑地保全地区）</p>

<農地・山林等の開発の制限>

法	内容及び行為の制限等
農地法	<p>農地法は、「農地はその耕作者自らが所有することをもっとも適当であると認めて、耕作者の農地の取得を促進し、およびその権利を保護し、並びに土地の農業上の効率的な利用を図るためその利用関係を調整し、もって耕作者の地位の安定と農業生産力の増進とを図ること」(法1条)を目的としている。</p> <p><b>■農地の権利移動と転用許可規定</b></p> <p>① <b>農地または採草放牧地の権利移動の制限(法3条)</b>  農地または採草放牧地を売買して所有権を移転したり、地上権や永小作権、賃借権などの使用収益を目的とする権利を設定・移転する場合は、原則として農業委員会または都道府県知事の許可が必要。未許可行為はその効力を生じない。許可には、農業委員会で許可を受ける場合と、農業委員会を経由し都道府県知事の許可を受ける場合がある。</p> <p>② <b>農地の転用の制限(法4条)</b>  農地を農地以外のものに転用する場合には、原則として都道府県知事(転用する農地が4haを超える場合は農林水産大臣)の許可が必要となる。</p> <p>③ <b>農地または採草放牧地の転用のための権利移動の制限(法5条)</b>  農地を農地以外に転用するため、または採草放牧地を採草放牧地以外に転用するため、所有権を移転したり、地上権や永小作権、賃借権等の権利を設定・移転する場合には、原則として都道府県知事(転用する農地が4haを超える場合は農林水産大臣)の許可が必要となる。</p>
農業振興地域の整備に関する法律(農振法)	<p>農業振興地域の整備に関する法律(農振法)は、総合的に農業の振興を図ることが必要と認められる地域について、計画的に整備のための施策を推進することにより、農業の健全な発展を図り、国土資源の合理的な利用への寄与を目的とする。(法1条)</p> <p>県知事は、農業振興地域整備基本方針に基づき農業振興地域(農振地域)を定める(法6条)。さらにこれを受けて市町村は農業振興地域整備方針に基づき、農業振興地域整備計画を定める。農業振興地域整備計画においては、農用地利用計画として、農用地等として利用すべき土地の区域(農用地区域)及びその区域内にある土地の農業上の用途区分を定めることとなっている。(法8条)</p> <p><b>■開発行為の制限</b>  農用地区域内で開発行為(土地形質の変更、建築物・工作物の新・改・増築)を行う場合は、都道府県知事による許可が必要となる。(法15条の2) 農用地区域内の土地は、農用地利用計画で指定された用途以外の用途に供されないようにしなければならない(法17条)ため、開発には制限がある。</p>
森林法	<p>森林法は、森林計画、保安林その他の森林に関する基本的事項を定めて、森林の保続培養と森林生産力の増進とを図り、国土保全と国民経済の発展に資することを目的としている。(法1条)</p> <p><b>■指定後の制限</b>  地域森林計画の対象の民有林、保安林・保安施設地区・保安林予定森林では、[下表(自然公園法の項)参照]の開発行為(林地開発)が規制されている。(法10条の2、31条、34条)</p> <p>林地開発を行う場合は、都道府県知事の許可(法10条の2)が必要となっている。保安林・保安施設地区では、さらに農林水産大臣の指定解除が必要。(法27条)</p> <p><b>■許可の基準</b>  開発行為をする森林の植生、地形、地質、土壌、湧水の状況等から土砂流出の災害、水害の防止、水源の機能の確保、環境の保全等の項目で審査され許可の処分がなされる。(法10条の2)</p>
自然公園法	<p>自然公園法は、優れた自然の風景地を保護するとともに、その利用の増進を図り、国民の保健、休養、教化に資することを目的としている。(法1条)</p> <p>自然公園は①国立公園②国定公園③都道府県立公園に分類される。さらに国立公園や国定公園は、普通地域、特別地域、特別保護地区、海中公園地区が指定される。</p>

法	内容及び行為の制限等																																																																																																															
自然公園法 森林法	<p>■ 指定後の制限            国立公園、国定公園では、以下の制限が加えられている。            森林法・自然公園法による開発行為の制限と許可（○＝許可、△＝届出）</p>																																																																																																															
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">制限内容</th> <th colspan="2">地域地区区分</th> <th colspan="4">国立公園・国定公園</th> </tr> <tr> <th>地域森林計画民有林</th> <th>保安林・保安施設</th> <th>普通地域</th> <th>特別地域</th> <th>特別保護地区</th> <th>海中公園地区</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建築物の新築・改築・増築</td> <td></td> <td></td> <td>△<sup>*1</sup></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>工作物の新築・改築・増築、水面の埋め立て、干拓</td> <td></td> <td></td> <td>△</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> </tr> <tr> <td>立木・立竹の伐採、損傷</td> <td>△</td> <td>○</td> <td></td> <td></td> <td>○</td> <td>○</td> </tr> <tr> <td>土石・鉱物・樹根の採掘</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>△</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> </tr> <tr> <td>宅地造成・開墾等の土地（海底）の形質の変更</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>△</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> </tr> <tr> <td>河川・湖沼等の水位、水量の増減への影響</td> <td></td> <td></td> <td>△</td> <td>○</td> <td>○</td> <td></td> </tr> <tr> <td>汚水・排水を設備を設けて排出</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> </tr> <tr> <td>広告物の掲出、設置</td> <td></td> <td></td> <td>△</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> </tr> <tr> <td>環境大臣が指定する動植物の捕獲、殺傷、採取、損傷</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>○<sup>*2</sup></td> <td>○</td> <td>○<sup>*3</sup></td> </tr> <tr> <td>屋根・壁面・塀・橋・鉄塔・送水管等の色彩の変更</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>○</td> <td>○</td> <td></td> </tr> <tr> <td>家畜の放牧、下草・落葉・落枝の採取</td> <td></td> <td>○</td> <td></td> <td>△</td> <td>○</td> <td></td> </tr> <tr> <td>火入れ、焚き火等、物の集積・貯蔵・係留</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>○</td> <td>○</td> </tr> <tr> <td>道路・広場・田・畑・牧場・宅地以外の地域のうち環境大臣が指定する区域内で車馬・動力船・航空機の使用</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>○</td> <td>○</td> <td></td> </tr> <tr> <td>木竹の植栽</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>△</td> <td>○</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	制限内容	地域地区区分		国立公園・国定公園				地域森林計画民有林	保安林・保安施設	普通地域	特別地域	特別保護地区	海中公園地区	建築物の新築・改築・増築			△ <sup>*1</sup>				工作物の新築・改築・増築、水面の埋め立て、干拓			△	○	○	○	立木・立竹の伐採、損傷	△	○			○	○	土石・鉱物・樹根の採掘	○	○	△	○	○	○	宅地造成・開墾等の土地（海底）の形質の変更	○	○	△	○	○	○	河川・湖沼等の水位、水量の増減への影響			△	○	○		汚水・排水を設備を設けて排出				○	○	○	広告物の掲出、設置			△	○	○	○	環境大臣が指定する動植物の捕獲、殺傷、採取、損傷				○ <sup>*2</sup>	○	○ <sup>*3</sup>	屋根・壁面・塀・橋・鉄塔・送水管等の色彩の変更				○	○		家畜の放牧、下草・落葉・落枝の採取		○		△	○		火入れ、焚き火等、物の集積・貯蔵・係留					○	○	道路・広場・田・畑・牧場・宅地以外の地域のうち環境大臣が指定する区域内で車馬・動力船・航空機の使用				○	○		木竹の植栽				△	○	
	制限内容		地域地区区分		国立公園・国定公園																																																																																																											
		地域森林計画民有林	保安林・保安施設	普通地域	特別地域	特別保護地区	海中公園地区																																																																																																									
	建築物の新築・改築・増築			△ <sup>*1</sup>																																																																																																												
	工作物の新築・改築・増築、水面の埋め立て、干拓			△	○	○	○																																																																																																									
	立木・立竹の伐採、損傷	△	○			○	○																																																																																																									
	土石・鉱物・樹根の採掘	○	○	△	○	○	○																																																																																																									
	宅地造成・開墾等の土地（海底）の形質の変更	○	○	△	○	○	○																																																																																																									
	河川・湖沼等の水位、水量の増減への影響			△	○	○																																																																																																										
	汚水・排水を設備を設けて排出				○	○	○																																																																																																									
	広告物の掲出、設置			△	○	○	○																																																																																																									
	環境大臣が指定する動植物の捕獲、殺傷、採取、損傷				○ <sup>*2</sup>	○	○ <sup>*3</sup>																																																																																																									
	屋根・壁面・塀・橋・鉄塔・送水管等の色彩の変更				○	○																																																																																																										
	家畜の放牧、下草・落葉・落枝の採取		○		△	○																																																																																																										
火入れ、焚き火等、物の集積・貯蔵・係留					○	○																																																																																																										
道路・広場・田・畑・牧場・宅地以外の地域のうち環境大臣が指定する区域内で車馬・動力船・航空機の使用				○	○																																																																																																											
木竹の植栽				△	○																																																																																																											
<p>* 1：国立公園・国定公園普通地域では高さ13mまたは延べ面積1,000㎡を超えるもの。            * 2：国立公園・国定公園特別地域では高山植物等の植物を指定。            * 3：国立公園・国定公園海中公園地区では農林水産大臣の同意を得た珊瑚・熱帯魚・海草等を指定。</p>																																																																																																																
<p>上表に掲げられた行為を特別地域、特別保護地区、海中公園地区で行う場合は、国立公園においては環境大臣の許可、国定公園においては県知事の許可が必要となる。（法13条、14条） また、国立公園の普通地域では環境大臣へ、国定公園の普通地域では県知事への届出が必要となる。（法26）            また、県立公園については、国立公園における行為制限の範囲内で条例に基づく制限が加えられる。</p>																																																																																																																

<文化財に関する制限>

法	規制内容																																																																																																											
文化財保護法	文化財保護法は、「文化財を保護し、且つ、その活用を図り、もって国民の文化的向上に資するとともに、世界文化の進歩に貢献すること」(法1条)を目的としている。 文部科学大臣は、重要なものを史跡、名勝又は天然記念物に指定(法109条)、重要伝統的建造物群保存地区(法144条)、重要文化的景観に選定(法134条)、登録記念物に登録(法132条)を行う。また、埋蔵文化財(法92条)について保護措置を定めている。																																																																																																											
	■指定・選定後の制限 史跡等文化財には、以下の制限が加えられる。 文化財保護法による開発行為の制限と許可(○=許可、△=届出)																																																																																																											
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">指定文化財 制限内容</th> <th colspan="3">記念物</th> <th>※1 伝統的建造物群保存地区</th> <th>※2 重要文化的景観</th> <th colspan="3">登録記念物</th> <th>※3 埋蔵文化財</th> </tr> <tr> <th>史跡</th> <th>名勝</th> <th>天然記念物</th> <th></th> <th></th> <th>史跡</th> <th>名勝</th> <th>天然記念物</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建築物その他の工作物(以下、建築物等)の新築、改築、増築、移転又は除去</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>△</td> <td>△</td> <td>△</td> <td>△</td> <td>△</td> </tr> <tr> <td>建築物等の色彩等外観の変更</td> <td>○</td> <td>○</td> <td></td> <td>○</td> <td></td> <td>△</td> <td>△</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>木竹の伐採、植栽</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> <td></td> <td>△</td> <td>△</td> <td>△</td> <td></td> </tr> <tr> <td>宅地造成、開墾、掘削、盛土等土地(海底)の形質の変更</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>△</td> <td>△</td> <td>△</td> <td>△</td> <td>△</td> </tr> <tr> <td>土石類の採取又は投棄</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>△</td> <td>△</td> <td>△</td> <td>△</td> <td>△</td> </tr> <tr> <td>水面の埋立又は干拓</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>△</td> <td>△</td> <td>△</td> <td>△</td> <td>△</td> </tr> <tr> <td>天然記念物の動植物・鉱物の捕獲、殺傷、採取、損傷</td> <td></td> <td></td> <td>○</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>△</td> <td></td> </tr> <tr> <td>天然記念物の動植物の保存に影響を及ぼす動植物の捕獲、殺傷、採取、損傷、移入などの行為</td> <td></td> <td></td> <td>○</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>△</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>										指定文化財 制限内容	記念物			※1 伝統的建造物群保存地区	※2 重要文化的景観	登録記念物			※3 埋蔵文化財	史跡	名勝	天然記念物			史跡	名勝	天然記念物		建築物その他の工作物(以下、建築物等)の新築、改築、増築、移転又は除去	○	○	○	○	△	△	△	△	△	建築物等の色彩等外観の変更	○	○		○		△	△			木竹の伐採、植栽	○	○	○	○		△	△	△		宅地造成、開墾、掘削、盛土等土地(海底)の形質の変更	○	○	○	○	△	△	△	△	△	土石類の採取又は投棄	○	○	○	○	△	△	△	△	△	水面の埋立又は干拓	○	○	○	○	△	△	△	△	△	天然記念物の動植物・鉱物の捕獲、殺傷、採取、損傷			○					△		天然記念物の動植物の保存に影響を及ぼす動植物の捕獲、殺傷、採取、損傷、移入などの行為			○					△	
指定文化財 制限内容	記念物			※1 伝統的建造物群保存地区	※2 重要文化的景観	登録記念物			※3 埋蔵文化財																																																																																																			
	史跡	名勝	天然記念物			史跡	名勝	天然記念物																																																																																																				
建築物その他の工作物(以下、建築物等)の新築、改築、増築、移転又は除去	○	○	○	○	△	△	△	△	△																																																																																																			
建築物等の色彩等外観の変更	○	○		○		△	△																																																																																																					
木竹の伐採、植栽	○	○	○	○		△	△	△																																																																																																				
宅地造成、開墾、掘削、盛土等土地(海底)の形質の変更	○	○	○	○	△	△	△	△	△																																																																																																			
土石類の採取又は投棄	○	○	○	○	△	△	△	△	△																																																																																																			
水面の埋立又は干拓	○	○	○	○	△	△	△	△	△																																																																																																			
天然記念物の動植物・鉱物の捕獲、殺傷、採取、損傷			○					△																																																																																																				
天然記念物の動植物の保存に影響を及ぼす動植物の捕獲、殺傷、採取、損傷、移入などの行為			○					△																																																																																																				
上表に掲げられた行為のほか、「文化財の現状を変更し、又はその保存に影響を及ぼす行為」を行う場合は文化庁長官の許可、若しくは届出が必要となる。 また、県指定文化財については、県条例に基づき県教育委員会の許可、若しくは届出が必要となる。 ※1 伝統的建造物群保存地区：市町条例に基づく市町の許可が必要。 ※2 文化的景観：文化財としての評価を著しく変化させる程度の行為は届出を必要とし、通常の農林水産業の生産活動及び維持・増進を図るために必要な行為は届出を必要としない。 ※3 埋蔵文化財：周知の埋蔵文化財包蔵地において、掘削または大規模な盛土を伴う土木工事を行う場合、県教育委員会への届出が必要。 参考：史跡(貝塚、古墳、都城跡、城跡、旧宅等)、名勝(庭園、橋梁、溪谷、海浜、山岳等)、天然記念物(動物、植物、地質鉱物)																																																																																																												

項目	行為制限の概要
愛媛県文化財保護条例	■県指定有形文化財・県指定史跡名勝天然記念物の制限 <景観計画区域等に関わる規制> 1. 県指定有形文化財(建造物) (1) 全部又は一部の滅失、若しくは損傷(届出) (2) 現状の変更、又はその保存に影響を及ぼす行為(許可) (3) 修理(届出) 2. 県指定史跡名勝天然記念物 (1) 全部又は一部の滅失、若しくは損傷(届出) (2) 現状の変更、又はその保存に影響を及ぼす行為(許可) (3) 修理(届出)

<県の条例等で行為の制限等をかけている項目>

	項目	行為制限の概要
県の条例等	愛媛県風致地区内における建築等に関する条例	<p>&lt;届出対象行為の内容&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 建築物その他の工作物（建築物等）の新築、増築又は移転</li> <li>(2) 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更</li> <li>(3) 水面の埋立て又は干拓</li> <li>(4) 木竹の伐採</li> <li>(5) 土石の類の採取</li> <li>(6) 建築物等の色彩の変更</li> <li>(7) 屋外における土石、廃棄物の堆積</li> </ol> <p>&lt;行為制限（許可の基準等（例）&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築物の高さが10m以下であること</li> <li>・ 建築物の建ぺい率が40%以下であること</li> <li>・ 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地の境界線までの距離が、道路に接する部分にあっては2m以上、その他の部分にあっては1m以上であること</li> </ul>
	愛媛県県立自然公園条例	<p>■特別地域の制限：知事の許可</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 工作物を新築し、改築し、又増築すること。</li> <li>(2) 木竹を伐採すること。</li> <li>(3) 鉱物を掘採し、又は土石を採取すること。</li> <li>(4) 河川、湖沼等の水位又は水量に増減を及ぼさせること。</li> <li>(5) 知事が指定する湖沼及びその周辺1キロメートルの区域内において当該湖沼又はこれに流水が流入する水域若しくは水路に汚水又は廃水を排水設備を設けて排出すること。</li> <li>(6) 広告物その他これに類する物を掲出し、若しくは設置し、又は広告その他これに類するものを工作物等に表示すること。</li> <li>(7) 屋外において土石その他の知事が指定する物を集積し、又は貯蔵すること。</li> <li>(8) 水面を埋め立て、又は干拓すること。</li> <li>(9) 土地を開墾しその他土地の形状を変更すること。</li> <li>(10) 高山植物その他の植物で知事が指定するものを採取し、又は損傷すること。</li> <li>(11) 山岳に生息する動物その他の動物で知事が指定するもの（以下この号において「指定動物」という。）を捕獲し、若しくは殺傷し、又は指定動物の卵を採取し、若しくは損傷すること。</li> <li>(12) 屋根、壁面、塀、橋、鉄塔、送水管その他これらに類するものの色彩を変更すること。</li> <li>(13) 湿地その他これに類する地域のうち知事が指定する区域内へ当該区域ごとに指定する期間内に立ち入ること。</li> <li>(14) 道路、広場、田、畑、牧場及び宅地以外の地域のうち知事が指定する区域内において車馬若しくは動力船を使用し、又は航空機を着陸させること。</li> <li>(15) 前各号に掲げるもののほか、特別地域における風致の維持に影響を及ぼすおそれがある行為で規則で定めるもの</li> </ol> <p>■普通地域の制限：知事への届出</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) その規模が知事が定める基準を超える工作物を新築し、改築し、又は増築すること（改築又は増築後において、その規模が知事が定める基準を超えるものとなる場合における改築又は増築を含む。）。</li> <li>(2) 特別地域内の河川、湖沼等の水位又は水量に増減を及ぼさせること。</li> <li>(3) 広告物その他これに類する物を掲出し、若しくは設置し、又は広告その他これに類するものを工作物等に表示すること。</li> <li>(4) 水面を埋め立て、又は干拓すること。</li> <li>(5) 鉱物を掘採し、又は土石を採取すること（海面内においてする場合を除く。）。</li> <li>(6) 土地の形状を変更すること。</li> </ol> <p>■風景地保護協定</p> <p>知事若しくは市町又は第36条第1項の規定により指定された公園管理団体で第37条第1号に掲げる業務のうち風景地保護協定に基づく自然の風景地の管理に関するものを行うものは、自然公園内の自然の風景地の保護のため必要があると認めるときは、自然公園の区域（海面を除く。）内の土地又は木竹の所有者又は使用及び収益を目的とする権利（臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。）を有する者（以下「土地の所有者等」と総称する。）と次に掲げる事項を定めた協定（以下「風景地保護協定」という。）を締結して、当該土地の区域内の自然の風景地の管理を行うことができる。</p>

	項目	行為制限の概要
県の条例等	愛媛県立都市公園条例	<p><b>■行為の禁止</b></p> <p>(1) 都市公園を損傷し、又は汚損すること。  (2) 竹木を伐採し、又は植物を採取すること。  (3) 土地の形質を変更すること。  (4) 鳥獣類を捕獲し、又は殺傷すること。  (5) 指定された場所以外の場所でたき火をすること。  (6) 立入禁止区域に立ち入ること。  (7) 指定された場所以外の場所へ車馬を乗り入れ、又はとめおくこと。  (8) 都市公園をその目的外に使用すること。</p> <p><b>■行為の制限：知事の許可</b></p> <p>(1) 行商、募金その他これらに類する行為をすること。  (2) 業として写真又は映画を撮影すること。  (3) 興行を行うこと。  (4) 競技会、展示会、博覧会その他これらに類する催しのために都市公園の全部又は一部を独占して利用すること。</p>
	愛媛県自然環境保全条例	<p><b>■特別地区の制限：県知事の許可</b></p> <p>(1) 建築物その他の工作物を新築し、改築し、又は増築すること。  (2) 宅地を造成し、土地を開墾し、その他土地の形質を変更すること。  (3) 鉱物を掘採し、又は土石（砂を含む。以下同じ。）を採取すること。  (4) 水面を埋め立て、又は干拓すること。  (5) 河川、湖沼等の水位又は水量に増減を及ぼさせること。  (6) 木竹を伐採すること。  (7) 知事が指定する湖沼及びその周辺1キロメートルの区域内において当該湖沼又はこれに流水が流入する水域若しくは水路に汚水又は廃水を排水設備を設けて排出すること。  (8) 道路、広場、田、畑、牧場及び宅地以外の地域のうち知事が指定する区域内において車馬若しくは動力船を使用し、又は航空機を着陸させること。</p> <p><b>■普通地区の制限：届出</b></p> <p>(1) その規模が規則で定める基準をこえる建築物その他の工作物を新築し、改築し、又は増築すること（改築又は増築後において、その規模が規則で定める基準をこえるものとなる場合における改築又は増築を含む。）  (2) 宅地を造成し、土地を開墾し、その他土地の形質を変更すること。  (3) 鉱物を掘採し、又は土石を採取すること。  (4) 水面を埋め立て、又は干拓すること。  (5) 特別地区内の河川、湖沼等の水位又は水量に増減を及ぼさせること。</p>
	愛媛県の海を管理する条例	<p><b>■知事の許可</b></p> <p>(1) 海域の占用  (2) 土石（砂を含む。以下同じ。）の採取  (3) 土石の投入その他海底の形状を変更する行為（法令の規定により禁止されている行為を除く。以下「土石の投入等」という。）</p>
要綱	愛媛県産業廃棄物適正処理指導要綱	<p><b>■保管・積替施設及び処理施設の立地の基準</b></p> <p>事業者等は、保管・積替施設若しくは処理施設を設置し、又はこれらの規模を変更しようとするときは、別に定める立地の基準を遵守するとともに、これらの計画的な整備に努めなければならない</p> <p><b>■処理施設設置等の事前協議</b></p> <p>法第15条第1項の規定による処理施設の設置の許可又は法第15条の2の5第1項の規定による処理施設の変更の許可を受けようとする者は、あらかじめ産業廃棄物処理施設設置等事前協議書を知事に提出し、その旨を協議しなければならない。</p>

## 2. 各種景観形成の支援策の概要

※根拠法令が把握できたものは根拠法令を記載している。

### (1) 支援策

	事業・制度の名称	内 容	根拠法令 関係所管
農村集落整備	里地棚田保全整備事業 (元気な地域づくり交付金)	里地棚田地域における簡易な農業生産基盤整備及び土地改良施設等の有する多面的機能の維持保全を図るために必要な施設等の整備を行う制度	農林水産省
	農地環境整備事業	耕作放棄地を含めた農地を対象として、国土・環境の保全と、優良農地を保全するための整備を行う制度。	農林水産省
	田園整備事業	文化的、歴史的景観の保全を図るために必要な施設の整備を行う制度	農林水産省
	地域用水環境整備事業	水路、ダム、ため池等の農業水利施設の保全管理又は整備と一体的に、親水・景観保全のための施設としての親水護岸、遊水施設、せせらぎ水路等の整備を行う制度	農林水産省
	田園自然環境保全整備事業(元気な地域づくり交付金)	土地改良施設等において、景観の保全に必要な整備を行う制度	農林水産省
	美の田園復興事業 (元気な地域づくり交付金)	良好な農村景観の再生保全に向けた土地改良施設等の改修を行う制度	農林水産省
	里地里山保全再生モデル事業	全国の里地里山の生態系タイプや立地特性を踏まえて選定した「モデル事業実施地域」において、地元自治体、住民、NPO、専門家、関係省庁（農林水産省、国土交通省等）等と連携及び協力して、保全再生のための体制の確立、保全管理の実践、再生整備の実施、普及啓発・環境学習の実践を内容とする里地里山保全再生のための「地域戦略」を地域の実情に応じて作成する。	環境省
歴史・伝統環境の保全	文化財保護事業	文化財は、次世代に継承すべき貴重な国民的財産であるとともに、各地域の自然、歴史、文化等と密接な関わりを有するものであり、また、良好な景観を形成する重要な要素となっていることから、県または市町が行う修理や管理など保存のために必要な措置に支援することで、適切な管理と確実な継承を推進するため実施する事業（伝統的建造物群保存地区、史跡、名勝、天然記念物等の文化財保存事業の支援）	文化財保護法
	文化的景観保護推進事業	文部科学大臣により景観計画区域等内にある文化的景観のうち特に重要なものとして選定された重要文化的景観について、その保存のため特に必要と認められる物件の管理、修理、修景又は復旧に県又は市町が行う措置の経費の一部を補助する制度（文化的景観の保存調査・保存計画の策定等にも補助）	文化財保護法
	歴史の道活用推進事業	古道等の歴史的遺産の調査・整備に対する補助。調査一県、整備一市町	文化財保護法

	事業・制度の名称	内 容	根拠法令 関係所管
港湾海岸整備	自然豊かな海と森の整備創造事業	海岸事業と治山事業とが連携し、白砂青松で代表される自然豊かな利用しやすい海岸づくりを推進する事業。	国土交通省 農林水産省
	海岸環境整備事業	農地保全に係る海岸の区域において、国土保全との調和を図りつつ、国民の休養の場としてその利用に供するとともに、豊かで潤いのある農村の実現に資することを目的として海岸環境の整備を行う事業。	農林水産省
	歴史的港湾環境創造事業	今なお残る港湾の歴史を物語る石積みの防波堤や護岸等の歴史的港湾施設を港湾文化の貴重な財産として保全・活用しながら周辺に緑地等を配置し、文化的で歴史的な香りの漂う海辺の交流拠点を形成し、地域の活性化を図る事業。	国土交通省
市街地整備	優良建築物等整備事業	都市再開発法に基づく市街地再開発事業とは異なり、都市計画決定等の法律手続きを要しない任意の事業で、土地の合理的利用の誘導を図りつつ、優良な建築物等の整備の促進を図ることにより、市街地環境の整備、市街地住宅の供給を図る事業。	国土交通省
	再開発促進区	土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進を図るため、地区計画において一体的かつ総合的な市街地の再開発又は開発整備を実施すべき区域（再開発等促進区）を定め、地区内の公共施設の整備と併せて、建築物の用途、容積率等の制限を緩和することにより、良好なプロジェクトを誘導する計画。	都市計画法 建築基準法
	歴史的建築物等活用型再開発事業	都市景観上重要な歴史的建築物等を活用しつつ、一体的な市街地再開発を図る事業。	国土交通省
道路・街路整備	街なみ環境整備事業	生活道路等の地区施設が未整備であったり、住宅等が良好な美観を有していないなど、住環境の整備改善を必要とする区域において、住宅、地区施設等の整備改善を行うことにより、地区住民の発意と創意を尊重したゆとりとうるおいのある住宅市街地の形成を図る事業。	国土交通省
	身近なまちづくり支援街路事業	豊かさが実感できる生活空間や、より質の高い街路空間を形成するため、幹線街路の整備から生活に密着した地区レベルの街路の再整備（グレードアップ等）を面的に行う事業。	国土交通省
河川・公園整備	ふるさとの川整備事業	河川本来の自然環境の整備・保全や周辺の景観との調和を図りつつ、地域整備と一体となった河川改修を行い、良好な水辺空間の形成を図る事業。	国土交通省
	マイタウン・マイリバー整備事業	中心市街地及びその周辺部の河川のうち、改修が急務でありかつ良好な水辺空間の整備の必要性が高く、また周辺の市街地の状況等から見て、沿川における市街地の整備とあわせて河川改修を進めることが必要かつ効果的と考えられる河川について、水辺環境の向上に配慮した河川改修を行う事業。	国土交通省
その他	まちづくり交付金	まちづくり交付金は、地域の歴史・文化・自然環境等の特性を活かした地域主導の個性あふれるまちづくりを実施し、地域住民の生活の質の向上と地域経済・社会の活性化を図るための制度であり、市町村が作成した都市再生整備計画に基づき実施される道路・公園等の施設、面整備等の事業の費用に充当するために交付する交付金である。	国土交通省

	事業・制度の名称	内 容	根拠法令 関係所管
その他	まち再生総合支援事業	都市再生に資する優良な民間都市開発事業の立ち上げを支援するため、まちづくり交付金と連携した民間都市開発プロジェクトへの出資や、住民参加型まちづくりファンド支援、ストック再生型まちづくりへの支援など、まち再生のために民間資金を誘導する制度である。	国土交通省
	電線共同溝整備事業	安全かつ円滑な道路交通の確保、災害時における都市機能の確保、都市景観の向上を図るため、道路の地下空間を活用した電線類の地中化を図る事業。	国土交通省

(2) 規制誘導方策

制度の名称	内容	根拠法令
高度地区	市街地の環境の維持または土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める制度。	都市計画法 建築基準法
建築協定	土地の所有者並びに建築物の所有を目的とする地上権者や賃借権者が、一定の区域を定め、その区域内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準を協定することができる制度。	建築基準法
特別用途地区	特別の目的のために、特定の用途の利便の増進または環境の保護等を図り、基本となる用途地域の制限の強化または緩和を行う制度。具体的には、地区の特性や課題に応じて地方公共団体が定める条例により、用途のほか建築物の敷地、構造、設備について必要な制限を定めることができる。	都市計画法 建築基準法
伝統的建造物群保存地区	城下町、宿場町、門前町など全国各地に残る歴史的な集落・町並みの保存を図るための制度。市町村が都市計画に伝統的建造物群保存地区を定め、国がその中から価値の高いものを重要伝統的建造物群保存地区として選定することで、市町村の保存事業への財政的支援や必要な指導または助言をすることができる制度。	都市計画法 文化財保護法
連坦建築物設計制度	複数敷地により構成される一団の土地の区域内において、既存建築物の存在を前提とした合理的な設計により、建築物を建築する場合において、各建築物の位置及び構造が安全上、防火上、衛生上支障ないと特定行政庁が認めるものについては、複数建築物が同一敷地内にあるものとみなして、建築規制を適用する制度。	建築基準法
市街化調整区域における地区計画	市街化調整区域において、適切に開発行為・建築行為等を誘導するとともに、集落においては、土地利用の整序、良好な居住環境の形成と地域の利便性の確保、地域のコミュニティを維持するなど、地域の活力の維持・回復を目指すために定める制度。	都市計画法 建築基準法
準都市計画区域	都市計画区域外の区域のうち、将来における都市としての整備、開発及び保全に支障が生じる恐れがあると認められる区域を、準都市計画区域として指定することができる。準都市計画区域を指定すれば、土地利用の整序を図るために必要な都市計画区域として、用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、高度地区、景観地区、風致地区及び伝統的建造物群保存地区を決定することができることとなるほか、都市計画区域と同様、開発許可制度や建築基準法の集団規定が適用となる。	都市計画法
特定用途制限地域	用途地域が定められていない土地の区域（市街化調整区域を除く）及び準都市計画区域内において、その良好な環境の形成または保持のため当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定める地域。	都市計画法 建築基準法
緑地協定	市街地の良好な環境を確保するために、一団の土地又は道路・河川等に隣接する土地の所有者等が、緑地の保全又は緑化に関して結ぶ協定。	都市緑地保全法

制度の名称	内 容	根拠法令
風致地区	自然の景勝地、公園、沿岸、緑豊かな低密度住宅地等、自然的景観を維持するために、建築物の建築、宅地の造成、木材の伐採等の行為について条例により、必要な規制を定める制度。(10ヘクタール以上は県条例、10ヘクタール未満は市町条例)	都市計画法
風景地保護協定制	土地所有者等による管理が不十分で風景の保護が図られないおそれのある国立・国定公園内の自然の風景地について、知事又は市町村若しくは公園管理団体が土地所有者等との間で自然の風景地の保護のための協定を締結し、この土地所有者等に代わり自然の風景地の管理を行うことができることとする制度。これまで第一次産業等の営みにより保たれてきた草原や里地里山などの二次的な自然風景地が主な対象となる。NPO法人等も協定の締結主体となることができる。	自然公園法

### (3) 景観緑三法に係る規制誘導方策等

本文中に記載しているもの以外で、特に重要な事項を整理する。

事業・制度の名称	内 容	根拠法令 関係所管
重要文化的景観の選定	<p>文化財保護法においては、「地域における人々の生活又は生業及び当該地域の風土により形成された景観地で我が国民の生活又は生業の理解のため欠くことのできないもの」を文化的景観と定義し、文化財の一類型として保護の対象としている。</p> <p>景観法に規定する景観計画区域または景観地区にある文化的景観のうち、保存計画の策定、条例による保護措置など条件を備えたものの中から、市町の申出に基づき、特に重要なものを文部科学大臣が「重要文化的景観」に選定することとしている。選定された「重要文化的景観」の所有者等は、文化庁長官に対し、滅失、き損又は現状変更の届出が必要となる。また、県・市町が行う管理、修理、修景または復旧のための事業に対し国庫補助金を交付するなどの支援を行うこととしている。さらに、「重要文化的景観」の形成に重要なものとして文部科学大臣が定めた家屋およびその敷地の固定資産税については、課税基準となるべき価格の二分の一の額が減額されることとなっている。</p> <p>(1) 選定の申出に係る文化的景観の保存のための必要な措置</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 文化的景観保存計画の策定</li> <li>2) 文化的景観の保存のため必要な規制を定める条例の制定</li> <li>3) 文化的景観の所有者・権限に基づく占有者の氏名・名称及び住所の把握</li> </ol> <p>(2) 文化的景観の保護を推進するための補助制度</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 補助対象 地方公共団体</li> <li>2) 対象事業 調査事業、保存計画策定事業、整備事業、普及・啓発事業</li> <li>3) 補助金額 補助対象経費の2分の1</li> </ol>	文化財保護法

事業・制度の名称		内 容	根拠法令 関係所管
屋外 広告物 法	屋外広告業の 登録制の導入	違反広告物の原因となっている不良業者を規制する措置の導入を実施（条例で屋外広告業の登録制を設けることができ、それにより屋外広告物違反の場合に、登録の取り消しや営業の停止が可能となった）	屋外広告物法
	屋外広告物条 例の制定	都道府県が市町村と協議の上、都道府県の条例に定めることにより、市町村が屋外広告物条例を制定可能にした。また、市町村が制定する条例の範囲は、屋外広告物条例の全部とするこも、対象とする区域や物件を限定することも可能となった。景観計画に屋外広告物の表示等に関する事項が定められた場合には、屋外広告物条例は景観計画に即して定める（本ガイドラインにも記述）。	屋外広告物法
	許 可 対 象 区 域・禁止物件 の拡大	屋外広告物法の許可対象区域の全国拡大、禁止物件の拡大を実施した。禁止物件として景観重要建造物及び景観重要樹木を追加、また許可地域として「市及び人口5千人以上の市街的町村の区域」の要件を撤廃した。	屋外広告物法
都市 緑地 法	緑の基本計画 制度の充実	市町村が作成・公表する、都市の緑の保全・創出に関する目標・施策などを定める計画である。都市緑地保全法の一部改正に伴い、計画事項に「都市公園の整備の方針」を追加したこと等により、「都市公園の整備」「緑化の推進」「緑地の保全」が一体となった総合的な施策展開により、効果的・効率的な都市の緑の創出・保全が実現することが期待される。	都市緑地法
	緑地保全地域 制度の活用	「許可制」よりも緩やかな行為規制である「届出・命令制」により土地所有者等による土地利用と調和した緑地の保全を実現（従来の緑地保全地区からの移行）	都市緑地法
	地区計画等の 活用	地区計画は、保全のための規制力が弱い「届出・勧告制」となっている。条例を定めることにより、市町村長の「許可制」とすることを可能とし、地区内の自然的環境を保全する上で貴重な屋敷林等の比較的小規模な緑地を、住民の合意を踏まえてきめ細やかに保全することを目的としている。	都市緑地法
	緑化地域制度 の活用	都市中心部等において建築敷地の緑化を推進するため、敷地規模が政令で定める規模以上の建築物の新築・増築を対象として、建築敷地の緑化率を、都市計画に定める緑化率の最低限度以上とすることを義務付けた。	都市緑地法
	立体都市公園 制度の活用	都心部等では、土地の有効利用による都市公園の整備が有効であるため、屋上公園、人工地盤公園など、これまでできなかった都市公園の整備を可能にした。	都市公園法
	公園管理の仕 組みの充実	公園管理について、従来は「公園管理者が自ら設置・管理することが不適當又は困難な場合」に限定していたが、「都市公園の機能を増進する場合」を要件に追加した。これにより、地域住民や民間事業者等の公園管理への参画による、にぎわい空間の創出等、地域活性化が期待される。	都市公園法
	借地公園の整 備の推進	従来は、都市公園の保存規定が借地方式の活用の支障となる場合があったが、賃借契約の終了等により公園の土地物件の権限が消滅した場合を廃止できる理由として明確に規定し、公園管理者の判断で「期間限定」の都市公園を設置することが可能になるとともに、土地所有者が土地を提供しやすくなった。	都市公園法





この印刷物は古紙の配合100%再生紙と  
環境にやさしい大豆油インキを使用しています。