

平成 16 年度部局共同研究

## かながわの景観づくり

---

2005（平成 17）年 3 月



## まえがき

神奈川県自治総合研究センターでは、研究事業の一環として、地方自治体の行政運営上の課題を研究テーマに設け、テーマに関する部局の職員と当センターの職員等で研究チームを設置して研究を行っています。

平成 16 年度は、自治総合研究センターの自主的な研究である独自研究を進めるとともに、部局共同研究チームを 2 チーム発足させ、各チームの研究員は、それぞれの所属の担当業務を遂行しながら、原則として週 1 回、1 年間にわたり研究を進めてきました。

本報告書は、このうち部局共同研究チームによる「かながわの景観づくり」を研究テーマとした調査研究の成果をまとめたものです。

国土交通省は、これまでの社会資本整備に重点を置いた施策を転換して、「国土を国民一人ひとりの資産として我が国の美しい自然との調和を図りつつ整備し、次の世代に引き継ぐ」という理念を打ち出し、景観法案（仮称）の制定等を位置付けた「美しい国づくり政策大綱」を平成 15 年 7 月にまとめました。これを受けて平成 16 年 6 月に成立した景観法は景観行政団体（県及び政令指定都市、中核市、県の同意を得た市町村）が景観計画を策定し、住民参加のもとで計画の実現を目指すことから取り組んでいこうとするものです。

本研究では、こうした現状を踏まえ、まず法成立以前の課題を整理したうえで、景観法成立を契機とした今後の行政施策について提案しています。

本報告書が、今後の行政施策を進める上で参考となれば幸いです。

なお、今回の研究に際して、指導助言者として年間を通じてご指導いただいた横浜国立大学大学院の小池治教授、専門的見地からご指導いただいた東京大学大学院の西村幸夫教授をはじめ、ご支援、ご協力をいただいた多数の関係者の皆様に対し、心より感謝します。

2005（平成 17）年 3 月

神奈川県自治総合研究センター  
所長 松本 浩

## 目 次

概要編	
報告書の概要	3
本 編	
序 章 研究の目的	1 5
第 1 部 これまでの景観施策への評価	1 9
第 1 章 景観法以前の景観保全施策（法規制）と課題	
1 景観法以前の景観保全施策の概要と論点	2 1
2 既存の景観保全施策の県内活用状況と法規制上の課題	2 4
3 現在の到達点と残された課題 （県内での典型的な景観上の課題事例の紹介）	3 0
第 2 章 これまでのかながわの景観行政の取組	
1 景観行政のあゆみ	3 7
2 部門別計画における景観への配慮	4 4
3 県実施の公共事業	5 3
第 3 章 これまでの県内市町村の取組	
1 横浜市	5 5
2 鎌倉市	5 8
3 真鶴町	5 9
第 4 章 かながわにおける景観資源（既存調査を中心に）	
1 かながわにおける景観資源	6 2
2 公共施設管理者としての県の状況	6 4
第 2 部 景観緑三法の成立を踏まえた今後の景観施策の展開	6 7
第 5 章 景観法及び関連二法の概要と関係法令への影響	
1 景観緑三法制定の背景について	6 9
2 景観緑三法の目的及び内容について	6 9
3 関係法令への影響について	7 2
4 他の都道府県の動向と対応方向	7 5
5 県内市町村の動向と対応方向	7 6

第6章 景観法と既存制度の活用の方向（提言）	
1 県の取組方向	78
2 県内市町村の取組方向	90
3 グループごとの景観法を含めた既存制度活用の可能性	95
第7章 多様な主体と協働した景観づくりに向けて（提言）	
1 これまでの景観保全施策に対する基本的認識	118
2 景観法に対する評価	120
3 県としての景観づくりに向けた取組	120
4 景観行政の主体となる市町村への支援	127
5 「かながわの景観づくり」に向けた具体的な施策提言	134
第3部 欧米における景観保全施策	
～欧米諸国の都市計画制度と景観コントロールについて～	157
最後に ～残された課題～	174
資料編	177
1 景観行政の歩み	179
2 景観法における条例制定事項	181
3 景観保全のための既存施策一覧	184
4 各都道府県の景観法への対応と研究チームの評価	186
5 景観法成立を踏まえた市町村におけるモデル条例案	189
6 県政モニターアンケート「かながわの景観まちづくり」 結果より抜粋	200



# 概 要 編





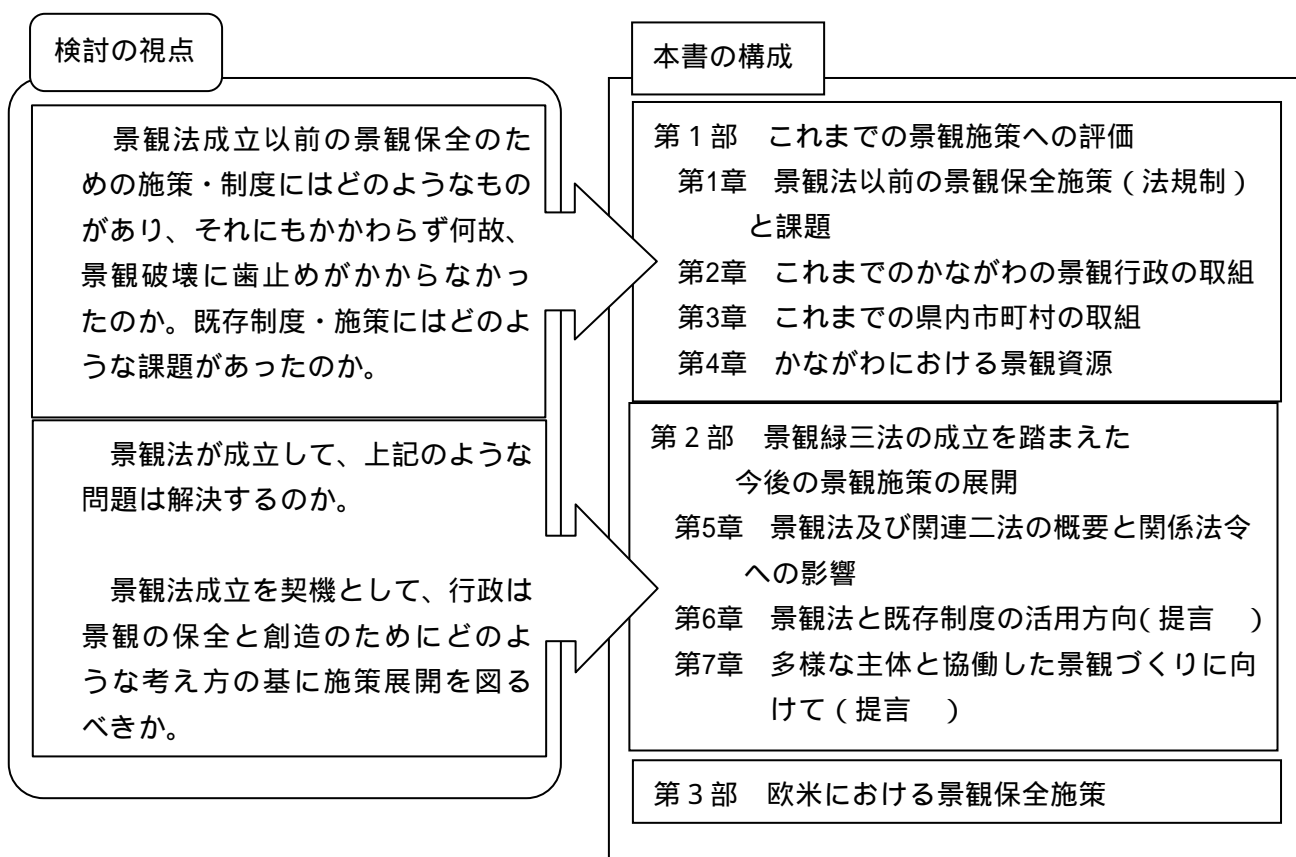
# 報告書の概要

## 序章 研究の目的

### 【研究の目的】

景観緑三法が施行され、これまで条例等により地方公共団体が独自に行っていた景観行政に法律的な根拠が与えられた。各地方公共団体においては、今後、より積極的な景観施策の展開が期待できる。これを踏まえ、地域資源や歴史文化を踏まえた景観施策の展開についての基本的な考え方を整理するとともに、県レベルでの捉え方が必要な幹線道路の沿道景観、河川、海岸、山並みといった自然景観等を含め、県土全体を対象とした施策展開の具体方策や県民参加型景観形成等について検討する。

### 1 検討の視点及び本書の構成



### 2 「景観」とは

まず「景観」に対する研究チームの共通認識をまとめ、それをもとに改めて「景観」を定義し、研究を進めた。

(1) 景観の共通認識

景観の構成要素（景観は、自然の風景だけでは構成されない。）

景観施策を展開する行政主体（景観は、基本的には地域的な空間であり、市町村が主体となる。）

地域の多様な主体の自発的意志と活動の必要性（景観づくりは、行政だけでは進められない。）

景観の公共性（景観をパブリックなものとして捉える。）

景観の施策の必要性（各施策の中心に景観という要素を加える。）

(2) 景観の定義

景観とは、

「人々の生活、事業活動によって形成された生活・歴史・産業・文化的資源が自然・周辺環境と融合（調和）した一定のたたずまい」をいう。

景観づくりとは、

「景観を地域の特性を生かして守り、育て及びつくるために、行政、地域住民、そこで活動する事業者の自発的意志による合意と活動により、公共空間、公共財として認知させるためのプロセス

公共空間、公共財として認知された景観に対する行政をはじめとした多様な主体の取組」をいう。

第1章 景観法以前の景観保全施策（法規制）と課題

景観法以前の景観保全施策をみると、以下の課題が読み取れた。

既存の景観保全施策で景観保全を図ることは可能である（図表1参照）。

景観保全施策が不足していることが課題ではなく、既存制度が活用されないところに課題がある。また、必要に迫られた自治体だけが活用し、その他の活用すべき自治体は活用しないという二極構造がみられる。

既存法規制の時系列の問題からマスタープランと法規制の乖離がみられ、その溝をいかに埋めるかが課題となっている。

（県内で見られる例）：

- ・ 未線引き白地地域における容積率・建ぺい率指定の課題がリゾートマンション開発問題の要因となったことなど
- ・ 高度地区や風致地区等、景観づくりに有効だが活用されない制度
- ・ 規制緩和により発生した斜面地マンション問題や土地利用転換により発生した工場等大規模敷地の土地利用転換の課題

図表 1 景観保全施策と空間スケール

		空間スケール							
		大						小	
		首都圏	県内	広域	都市	地域	地区	街区	敷地、開発区域
方針、計画	首都圏整備計画	適用範囲							
	かながわ都市マスタープラン	適用範囲							
	マスタープラン								
	部門別基本計画								
法定都市計画	線引き								
	用途地域								
	特別用途地区								
	高度地区								
	地区計画								
	美観地区								
	伝統的建造物群保存地区								
	風致地区								
	緑地保全地区								
	近郊緑地特別保存地区								
歴史的風土特別保存地区									
許認可	開発許可等								
	建築確認								

適用範囲
  規制等適用範囲

第2章 これまでのかながわの景観行政の取組

- 1 景観行政のあゆみ**  
 明治から太平洋戦争開戦にかけては、国の強力な指導のもとで都市計画行政が進められた。高度経済成長期は都市計画制度の充実に伴い、景観・緑施策も全国に先駆けた取組が行われた。またバブル期は好景気を反映して景観に関する新しい施策の取組が進んだ。しかし、その後の景気後退による財政悪化により、パブリックデザインに対する機運は低下し、現在に至っている。

**2 部門別計画における景観への配慮**  
 行政施策の基本となる諸計画においても景観は重要な要素とはならず、個別事業の中で配慮される状況となっている。

今後は、景観を県政の重要課題と位置づけ、その取組方向を検討する必要がある。

- 3 県実施の公共事業**  
 具体的な取組の一つとして、民間事業者に与える影響も大きい公共事業を実施する際に県が景観へ配慮することが考えられる。そのための指針として「公共施設景観ガイドライン（仮称）」を策定する必要がある。

第3章 これまでの県内市町村の取組

< 三団体の取組事例 >  
 県内市町村の景観行政に対する代表的な取組として横浜市、鎌倉市、真鶴町を取り上げ比較した。地域性、住民の意識、都市の規模・組織等、様々であり、もちろん優劣をつけることは不可能である。しかし、どんなに制度が整ってもそこに住む住民と行政が

都市の将来像を共有し、それを実現させるための継続的な取組が重要であることが再認識された。中でも景観法施行により、多くの自治体が法の活用方法を夢中で模索している中、目の前の大きな課題を既存制度（地区計画）により解決していこうという横浜市の取組は注目すべきところがある。

今後、多くの自治体が景観法を活用し、景観づくりに取り組んでいくことと思われるが、住民と行政による「まちの将来像の共有」、「実現に向けた継続的な取組」といった都市づくりの基本を常に忘れないことが大切である。

#### 第4章 かながわにおける景観資源（既存調査を中心に）

##### 1 かながわにおける景観資源

景観資源については、既存調査から県内にはかなりの景観資源が存在すると想定される。しかし、いずれの調査もスポット的な実施で、調査時点も古くかつ更新もされていないため、早急な全体調査・現状把握が必要である。

##### 2 公共施設管理者としての県の状況

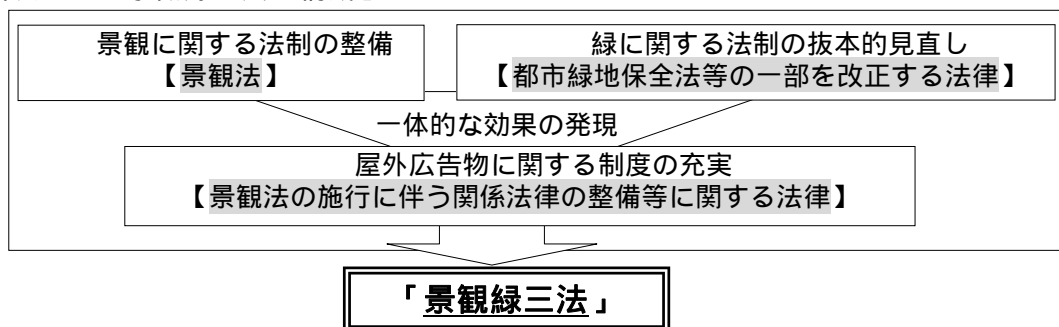
景観重要公共施設は地域の景観資源であるのみならず、眺望を保全する視点場としても重要である。公共施設を管理するにあたっては、それ自体の景観上の重要性もさることながら、眺望を保全する視点場としての施策展開の検討配慮も求められる。

#### 第5章 景観法及び関連二法の概要と関係法令への影響

##### 1 景観緑三法制定の背景とその目的・内容について

良好な景観に関する近年の国民の関心の高まりとこれを背景とした全国の地方公共団体における景観行政の多数の取組を受けて、第159回国会に「景観緑三法」が提出され、同法案は平成16年6月18日に公布、同年12月17日に施行された。

図表2 「景観緑三法の構成」



景観法は、市町村の自主条例による取組を評価し、それを法的に担保しようとするものである。こうした景観法の登場と神奈川の景観の状況を踏まえ、景観権、眺望権等も視野に入れた「かながわの景観づくり」の基本方向を検討しておく必要がある。

## 2 関係法令への影響について

関連する許可手続については、県が公共施設の管理者、整備者として、各公共施設の地域の景観形成に果たす役割と方向性を検討し、先導的な立場で景観行政団体が景観計画を策定する際に積極的に許可基準の上乗せを働きかけることが法の趣旨に合致する。

## 3 他の都道府県の動向と対応方向

平成 16 年に香川県、佐賀県及び福島県が全国の都道府県を対象に行った景観に関する取組についてのアンケート調査結果から都道府県の動向・対応方向をみると、広域団体として市町村の景観づくりを調整・支援する形で、都道府県の景観づくりが進むことが多くなると推察された。

## 4 県内市町村の動向と対応方向

県が、自動的に景観行政団体となる 4 団体を除く 33 の県内市町村に対して景観法活用の意向等について調査するため実施（平成 16 年 12 月）した「景観法の施行に向けた市町村アンケート」等をみると、21 団体が景観行政団体になる意向があるないしは既に景観行政団体になったことが分かった。（住民等からの提案があった場合は全ての市町村が団体となる意向あり）

# 第 6 章 景観法と既存制度の活用方向（提言）

## 1 県の取組方向

### 【景観行政団体としての県】

景観法に基づく景観行政の大部分においては、市町村が主役となるべき施策が中心となっているため、県としては、最終的に県内 37 市町村すべてが景観行政団体となるよう取り組むことが望ましい。そのためにも今後、各市町村の動向を踏まえ、県と市町村の連携体制を整えることが重要である。

### 【広域行政団体としての県】

県は昭和 62 年策定の「魅力ある景観づくり指針」において、「広域自治体としての県は、景観づくりにあたっての基本的な方向を示すとともに、市町村の技術的支援を行う」とし、これまで、指針や広域景観形成計画の策定を進めてきた。しかし、条例等の強力な位置付けによらなかったことから、積極的な活用がされてこなかった。

こうした状況を踏まえ、県の基本スタンスを広く示し、基本方針が継続的に活用されるよう、それらを条例に位置付けることで実効性を高める。（理念条例案の提案）

広域行政団体として今後、特に取組が求められる点は以下のとおり：

眺望景観の保全

沿道景観のコントロール（軸としての景観づくり）

新幹線沿線・高速道路沿道の屋外広告物

風景地及び周辺地域単位における景観づくり

#### 【公共施設管理者としての県】

地域の景観に対し相当なインパクトを与える公共施設は景観計画の中核の一つであることから、公共事業実施の際の景観への配慮指針として県は「公共施設景観ガイドライン」を策定する必要がある。

こうした指針・マニュアルはこれまでも県や国土交通省が策定しているが、県においては、それらが条例上に根拠がなかったこと、また公共事業の景観に対する方向性も条例という形で明確に示されず、その位置付けが不明確であったため、これまで十分な活用がされてこなかった。

そのため、これまでの轍を踏まないためにその指針に強力な配慮根拠（条例）を持たせるべきと考えた。（条例に根拠を持つ公共施設景観ガイドライン案の提案）

#### 【財産管理者としての県】

県は、自ら管理する建築物の景観的価値について評価し、利活用計画を検討する必要がある。具体的には、調査検討委員会（仮称）の設置等により、建造物の再評価をするとともに保存・修理・活用計画を地元市町村や地域の住民の方々と共同して策定し、実行に移していくことが必要である。

## 2 県内市町村の取組方向

#### 【現行の独自条例の課題と対応～景観を巡る主な訴訟事例から】

最近発生している景観を巡るいくつかの問題事例から、現行の規制力、拘束力を持たず、開発事業者の良識に依存する独自条例の課題とその対応策について考察を試みた。

問題事例からは、開発事業者の協力を前提とした独自条例の運用の難しさが明らかになりつつあることから、景観法の成立を踏まえ、法委任条例と独自条例を融合化させ、届出、許可制とし罰則を付加するとともに、建築確認、開発許可とも連動させるといった対応が必要と考えられた。

このためには、規制基準を客観的な数値基準とすることや住民との合意形成が必要である。

#### 【景観法活用の方向（景観行政団体への移行の可能性）】

以上から、景観法の活用にむけて必要な検討作業を下記のとおり洗い出し、グループ分けした県内市町村の景観行政団体への移行の可能性を検討した。

- 条例の制定形式の検討
- 条例の性格の検討
- 規制基準化の検討
- 関連条例の改正の適否
- 住民コンセンサスの形成

## 3 グループごとの景観法を含めた既存制度活用の可能性

ここでは、グループ毎にいくつかの市町村の状況をモデルスタディとして分析し、

既存制度を含めた景観法活用の具体的可能性について言及した。

#### グループA ~ 自主条例としての景観条例を策定している自治体

このグループの景観法に基づく規制型行政の方向としては、自主条例の緩やかな誘導の役割を評価しつつ、まちづくりの次のステップとして、法的な担保を伴う景観法に基づく景観計画、景観地区及び既存制度を活用することが考えられる。( 図表 3 参照 )

図表 3 自主条例と景観法活用のイメージ

自主条例による	「構想、基本計画」	都市景観形成計画
自主条例による	「緩やかな誘導」	景観形成地区
景観法による	「緩やかな規制」	景観計画区域
既存制度の活用による	「厳格な規制」	地域地区の見直し、指定
景観法、地区計画等による	「厳格な規制・誘導」	景観地区、地区計画等

#### グループB ~ まちづくり条例を制定し、景観条例制定への意欲のある自治体

グループBの各自治体の現在の取組方向から制度活用の方向を3つに整理した。

- ア まちづくり条例+既存制度活用(高度地区活用)タイプ
- イ まちづくり条例単独タイプ
- ウ まちづくり条例+景観法活用タイプ

#### グループC ~ 上記以外の市町村

このグループの自治体は、必要最低限の基盤整備、公共施設整備に追われ、景観に対する課題が住民ニーズとして顕在化していないため、前記2つのグループのような進め方では、景観行政団体になるには長期間かかることが予測される。

そこでグループCでは、既にまちづくりが進められている地区で、モデル的に景観計画適用について検討を行い、住民による景観に対する認識を深めることで、住民等による景観計画提案への対応を可能にする方向性を提案した。

## 第7章 多様な主体と協働した景観づくりに向けて(提言)

まず行政としての県と県内市町村の取組を条例という形で示し、それを踏まえた景観保全のための施策展開をまとめた。

### 1 県としての景観づくりに向けた取組

県の広域行政団体としての基本的な考え方を条例という形で県民に示すことが肝要であり、条例制定を提案した。提案した条例案は、景観分野における県の基本的な考え方を示すものとして運用されるべきものである。

#### 【条例案の内容】~ 検討にあたっての前提

景観行政の一翼を担う県の基本的スタンスを明らかにする。

県が新たに策定する景観づくりのための指針に条例上の根拠を与える。

多様な主体の景観づくりに向けた取組を明らかにする。

公共事業施行者としての県の景観づくりに向けた取組を明らかにする。  
 景観法を踏まえ、他の景観行政団体や県内市町村との関係を明らかにする。  
 景観分野における基本条例としての性格を持ったものである。(基本方針に基づく関係条例、施策の見直しと財政上の措置の明記)

【条例案の性格】

この条例は、県が景観行政に取り組む基本的スタンスや公共事業施行者として計画策定・事業実施の際の配慮事項、市町村間の景観行政の調整や支援を規定する独自条例、理念条例、基本条例として制定(したがって、手続、罰則は設けない。本条例に市町村条例との関係を明記しない。)する。

【理念条例の制定と盛り込まれた具体的な施策】

(主な条項)	(具体的な施策)
第3条(基本理念) 第8条(基本方針の策定) 第9条(普及啓発等)  第10条(市町村との連携、支援)   第13条(表彰) 第14条(配慮)  第15条(公共施設景観ガイドラインの策定) 第17条(かながわ景観審議会)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 景観資源の概略調査</li> <li>・ 美しい県土づくり基本方針の策定</li> <li>・ 景観教育・学習</li> <li>環境情報の電子情報化と提供</li> <li>・ 景観計画づくりへの支援</li> <li>景観アドバイザー派遣</li> <li>市町村との共同調査の実施</li> <li>・ かながわ景観大賞(知事表彰)</li> <li>・ 基本方針に基づく関係条例等の見直し</li> <li>景観重要建造物等への単独支援</li> <li>・ 公共施設景観ガイドラインの策定</li> <li>・ かながわ景観審議会の設置・運営</li> </ul>

2 景観行政の主体となる市町村への支援

今後の速やかな景観行政団体への移行を促すために景観計画を受けて法委任条例として制定することになる「景観条例」の構成及び内容を標準型として示した。

【条例検討にあたっての前提】

市町村の計画誘導という柔らかな手法を残しつつ、条例案を検討した。

【検討方法】

県のうち景観に積極的に取り組んでいる鎌倉市が景観行政団体になった場合に必要  
 な現行条例の改正を検討し、その条例改正案をもとにモデル条例案を作成した。

【モデル条例案の構成】

本編を参照されたい。(図表7-6、133ページ)

3 「かながわの景観づくり」に向けた具体的な施策提言

今後、景観を守り、育て、新たな景観を創造していくために、必要となる具体的な施策の提言を行った。

【提言1】景観を守り、育て、創造する基盤づくりを進める。

- 景観教育・学習の推進(環境教育の一環としての景観教育の実施)
- 住民意識の醸成、把握と活動の活性化の仕組みづくり
- 景観情報の蓄積と提供



【提言2】景観資源保全、創造のための具体的、効果的な仕組みを整備する。

個別の景観資源所有者への支援制度の整備

景観資源の公共財としての認知及び維持管理計画の策定等

通常の維持管理、修繕・改修・改築への経済的支援

景観資源の利活用

個別の開発計画に対する代替案の提案体制、手続の整備

公共施設を景観に配慮したものに替えるための体制の整備

【提言3】全体を支えるための仕組みを整備する。

これまでに述べたかながわにおける景観行政の進め方を念頭に、これまで触れていない理念条例に盛り込まれたその他の施策について記述する。

「美しい県土づくり基本方針」の策定

・具体的な内容

(1) 美しい県土づくりのための基本的考え方

(2) 県内をいくつかの圏域に区分した場合は、その圏域ごとの景観づくりの基本的方向並びに当該圏域ごとの眺望を確保するうえで基本となる地点及び眺望確保のための方策

(3) 県内に存する景観資源とその管理、保全及び活用の方向

(4) その他必要となる事項

+  
上記を付図として示す。

+  
県民との合意形成・意見反映

市町村の景観計画づくりへの支援

市町村の景観計画の策定に際して、広域的観点から景観づくりを進めるため県が専門家を「景観アドバイザー」として派遣し、計画づくりを支援していくという取組や県職員を特定期間派遣するといった取組が必要と考えられる。

「公共施設景観ガイドライン」の策定

ガイドラインの基本的考え方や盛り込むべき内容を示した。

かながわ景観審議会の設置・運営

行政の指針に基づく取組を専門的見地から常に検証し、状況の変化にあわせて修正し、場合によっては、行政に提言を行う附属機関を設置する。

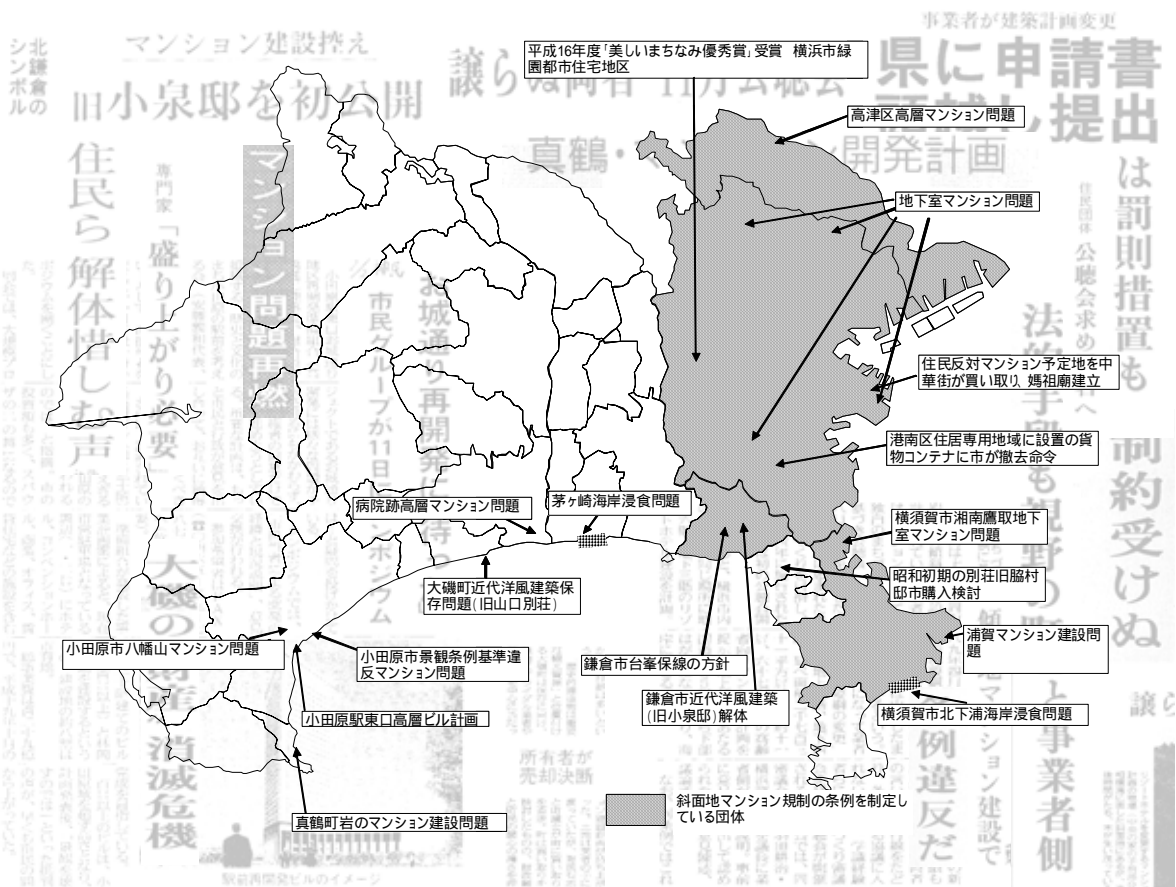
提言に盛り込んだ各種施策・事業の計画的な実施

提言に盛り込んだ施策は、適切な時期に実行に移してこそ大きな効果を生むと考えられるため、これら施策の展開の時期を図示した。

#### 参考 欧米における景観保全施策

欧米諸国においては、国や都市ごとに様々な景観コントロールに関する試みがなされている。これらの状況は、各国の国家構造、歴史や社会状況によって様々であるが、今後の景観保全施策を検討するにあたって、参考になると考えられることから、イギリス、ドイツ、フランス、イタリア、アメリカの5カ国を取り上げ、景観保全施策についてまとめた。

< 参考 > 平成 16 年度中の主な景観関連記事（新聞記事より）



## 本 編



## 序 章 研究の目的

---

国土交通省は、これまでの社会資本整備に重点を置いた施策を転換して、「国土を国民一人ひとりの資産として我が国の美しい自然との調和を図りつつ整備し、次の世代に引き継ぐ」という理念を打ち出し、景観法案の制定等を位置付けた「美しい国づくり政策大綱」を平成 15 年 7 月にまとめた。

そして、この政策大綱の実現を法制度面から図るために、景観法及び都市緑地法の制定並びに関係法律の改正（景観緑三法）が第 159 国会で可決成立し、平成 16 年 12 月 17 日に施行されたところである。

この景観法では、景観行政団体（県、政令指定都市、中核市及び県の同意を得た市町村）が策定する景観計画に基づく条例により各種の開発行為を制限すること等が可能になる。つまり、これまで条例等により地方公共団体が独自に行っていた景観行政に法律的な根拠が与えられたことから、より積極的な景観施策の展開が今後期待できる。

これまでの県の景観施策は、基盤整備によるまちづくりや修復型の景観形成を中心に展開してきた。この景観法の制定により地域の魅力を高め、賑わいを創出し、商業や観光の活性化に資するほか、地域の歴史文化、自然環境を守り育てる効果も期待できる景観づくりに積極的に取り組む環境が整ったということができ、特色ある景観をつくり、次代に引き継いでいくことが期待される。

そこで、我が国の都市を美しさや風格を備えた世界に誇れる都市へと再生させるための制度が整ったことを踏まえ、地域資源や歴史文化を踏まえた景観施策の展開について、基本的な考え方を整理するとともに、県レベルでの捉え方が必要な幹線道路の沿道景観、河川、海岸、山なみといった自然景観等を含め、県土全体を対象とした施策展開の具体方策や県民参加型景観形成等について検討する。

### 1 検討の視点

研究テーマである「かながわの景観づくり」を検討するにあたって研究チームでは、

景観法成立以前の景観保全のための施策・制度にはどのようなものがあり、それにも関わらず何故、景観破壊に歯止めがかからなかったのか。既存制度・施策にはどのような課題があったのか。

景観法が成立して、上記のような問題は解決するのか。

さらに、景観法成立を契機として、行政は景観の保全と創造のためにどのような考え方の基に施策展開を図るべきか。

という基本的視点からディスカッションを行い、そこから浮かび上がってきた課題について整理を試みた。

なお、この報告においては特に景観法の成立を踏まえ、景観行政団体として必要となる事項を整理し、そこから派生してくる課題の整理に重点をおくこととしたことから、

良好な景観形成のために必要となるすべての課題について研究チームとしての考え方を示すまでには至っていないが、基本的な課題については一定の考え方を研究チームとして示すことはできたと考えている。今後、地域の景観形成の検討にあたってこの報告書が少しでも景観担当者の参考となれば、研究チームの目的は達成されたと考えている。

## 2 「景観」とは

法令、条例、論文等において、本研究のテーマとした「景観」と同じように使われる言葉に、「風致」<sup>1</sup>、「風景」<sup>2</sup>、「景色」<sup>3</sup>、「美観」<sup>4</sup>、「都市美」がある。

それぞれ使われる場面や筆者によって意味合いの違いがあると思われるが、平成 16 年 6 月に成立した「景観法」自体に景観の定義がないことをみても明らかのように、個別の言葉の定義を議論し、最も適切な表現を選択してもあまり益がないと考えられる。

そこで、研究チームとして、「景観」に対する共通認識をまとめ、それをもとに、法令、他の都道府県の景観条例、論文等を参考に、改めて研究チームとしての景観を定義し、研究を進めることとした。

### (1) 景観の共通認識

景観の構成要素（景観は、自然の風景だけでは構成されない。）

この研究の対象とする景観は、単に海、山、川や緑地といった自然の風景だけではなく、むしろそれらが地域住民の生活（時間的な経過を含む。）や事業活動といった人の営みとの関わりの中で形成される総合的な空間（たたずまい）と捉える。

したがって、景観の構成要素を単に歴史的、文化的に価値のある建築物や樹木等の個別の景観資源の保全を考えるといった狭い範囲ではなく、そうしたシンボルとしての景観資源と現在の人々の生活、さらにはそれを包み込む空気や水と美しさ、周辺の自然環境全てが景観の構成要素として一体として調和している姿が良い景観であるとする。

景観施策を展開する行政主体（景観は基本的には地域的な空間であり、市町村が主体となる。）

景観は人の営みとの関わりの中で形成されるものと捉えると、それを構成する空間は基本的に地域性が強いと考えることができる。したがって、景観施策を展開する主体を考える場合、一義的には市町村となる。

無論、（借景として）遠景の自然の景観も大事であり、また、広域的・連続的なまとまりとして広い区域の景観を対象とする場合があり、こうした場合には、広域自治体としての都道府県の役割と考える。

地域の多様な主体の自発的意志と活動の必要性（景観づくりは、行政だけでは進められない。）

景観が人の営みとの関わりの中で創られ、地域性が強いことを考えると、景観づくりを進める場合に、その地域の人々やそこで活動する事業者の多くの積極的な合

意と活動が不可欠となる。

本県のまちづくりや環境保全への住民活動の状況をみると、ともすると、一部の先鋭的な住民や活動団体等が行政や事業者と対立し、地域の住民の多くの人々の賛同を得ていないのではないかと見られる事例や、旧住民と新住民の対立の中でなかなか取組が進められないという状況が散見された。

今後はこうした状況をなくし、景観づくりには行政が上から押しつけるのではなく、地域の問題として住民・事業者が自ら考え、合意した活動を住民等のニーズとして行政がくみ取り、施策化を進めていくというボトムアップの取組が必要である。

景観の公共性（景観をパブリックなものとして捉える。）

景観保全は、これまで私的財産権に対する制限という形で行われることが多かった。しかし、景観が人との関わりの中で形成される地域的空間であり、地域住民の多くの合意形成のもとで活動が行われているという状況が創られるならば、地域住民と行政はその景観空間に公共性を見だし、「公共財」として保全・創造に対し積極的な施策展開を進めることができる。

従前からの行政の景観施策の展開は景観空間自体の経済性の向上による付加価値の増大で観光振興につながる面に期待し、そうした地域にのみ施策を集中させるきらいがあるが、景観を良くするということは、地域住民の「生活の質」の向上につながるという観点からこそ取組を進めるべきであり、観光地という特殊な景観だけではなく、広く生活景観の保全と創造の観点が必要と考える。

景観の施策の必要性（各施策の中心に景観という要素を加える。）

景観は、これまで述べてきたように、環境、文化、歴史、人の営みが総合的に調和し、公共的な財産として形成されていくものである。このような点からみると、景観は地域社会全般の状況、言い換えれば都市の魅力を推し量る指標といえることができる。

現在、経済状況の低迷や規制緩和、さらには地方分権の推進によって、魅力ある都市づくりのための「都市間競争」が激しさを増しているが、この都市間競争に勝ち、発展を続けるためには、その土地の持つ総合的イメージ、潜在的な力を増していくことが重要であり、それに欠かせない要素の一つとして「景観」がある。

かつて、平成12年に都市計画法が「活力ある中心市街地の再生と豊かな田園環境の下でのゆとりある居住を実現することこそ今後のまちづくりの目標・理念である」との考え方に基づき改正されたのも、こうした考えを先取りしたものと言えるだろう。

今後は、こうした考え方に立って、「景観」を関係する法律の目的や施策の中心に位置づけた施策展開が必要であると考えられる。

(2) 景観の定義

こうした共通認識のもとで、研究チームでは次のように「景観」を定義した。

景観とは、

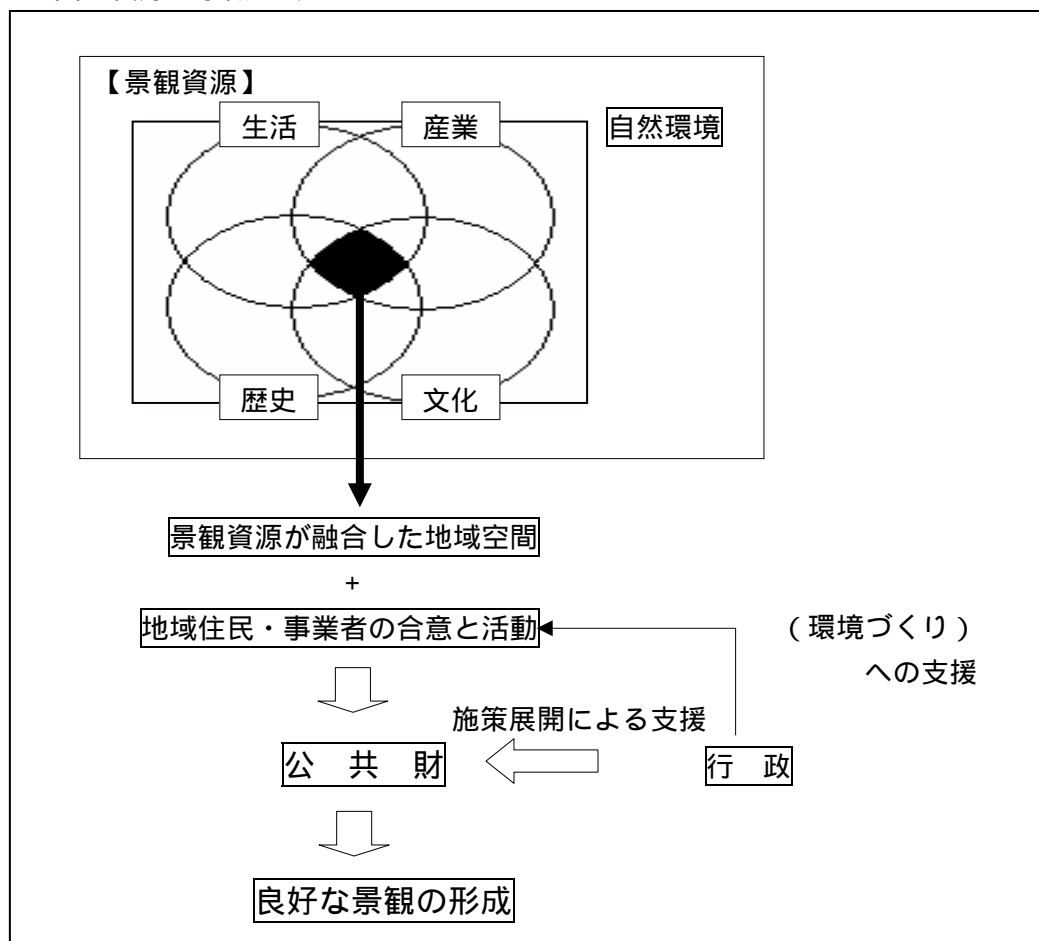
「人々の生活、事業活動によって形成された生活・歴史・産業・文化的資源が自然・周辺環境と融合（調和）した一定のたたずまい」をいう。

景観づくりとは、

「景観を地域の特性を生かして守り、育て及びつくるために、行政、地域住民、そこで活動する事業者の自発的意志による合意と活動により、公共空間、公共財として認知させるためのプロセス  
公共空間、公共財として認知された景観に対する行政をはじめとした多様な主体の取組」をいう。

そして、これまでの考え方をイメージとして示したものが次の図である。

図 良好な景観づくりのイメージ





## 第1部 これまでの景観施策への評価

研究チームにおいては、景観法の成立を踏まえ、一見、景観保全を進める上で十分であるかのように見えるこれまでの景観に関する諸施策、制度がどのような役割を果たしてきたのか、何が課題であったのかを、ここで一旦総括しておくことが重要であり、そうした整理に立って、新たな施策を検討すべきであるとの結論に至った。

そこで、第1部として、これまでの景観施策とその課題、県及び県内市町村の取組について整理することとした。



## 第1章 景観法以前の景観保全施策（法規制）と課題

### 概要：

既存の景観保全施策で景観保全を図ることは可能。景観保全の手法が不足していることが課題ではなく、既存制度が活用されないところに課題がある。また、必要に迫られた市町村だけが制度を活用し、本来制度を活用すべきその他の市町村が活用していないという、「既存制度活用の一極化」の構造が顕著にみられる。

既存法規制の時系列の問題からマスタープランと法規制の乖離がみられ、その溝をいかに埋めるかが課題となっている。

緑地保全施策は骨格的な緑地保全に力点が置かれ、空白地帯の無秩序な市街化をもたらしている。（全圏域をカバーする施策の必要性）

この結果、個別の既存施策が十分に活用されず、現在のマンション問題に代表される景観問題や景観資源の喪失をもたらした。一方、こうした切実な課題に対応するため市町村の自主条例（景観条例、まちづくり条例）の制定も進んでいる。

### 1 景観法以前の景観保全施策の概要と論点

景観に関する既存制度を空間スケールに対応させると（図表1-1）、現行の都市計画制度は市街地の目標像を描くマスタープラン<sup>1</sup>に即して線引き、用途地域指定がなされ、用途地域にリンクして容積率等が指定されている。

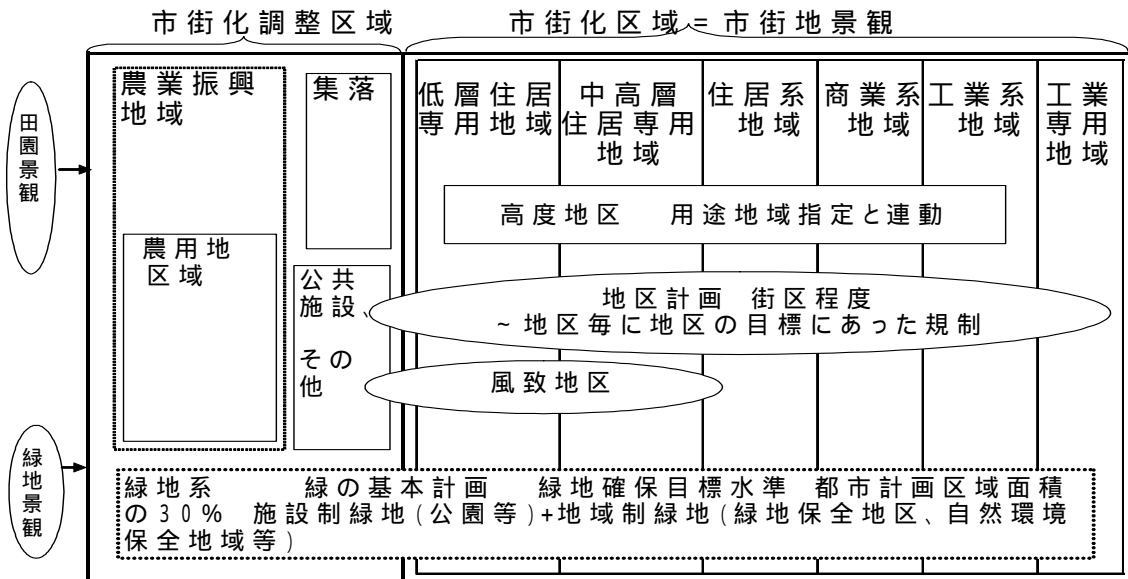
また、市街地の特性、目標像に合わせて高度地区、風致地区、美観地区等の地域地区や敷地規模規制、壁面線の指定等が都市計画として定めることが「できる」規定になっ

図表1-1 景観保全施策と空間スケール

		空間スケール							
		大						小	
		首都圏	県内	広域	都市	地域	地区	街区	敷地、開発区域
方針、計画	首都圏整備計画	適用範囲							
	かながわ都市マスタープラン		適用範囲						
	マスタープラン				適用範囲				
	部門別基本計画					適用範囲			
法定都市計画	線引き				適用範囲				
	用途地域				適用範囲				
	特別用途地区					適用範囲			
	高度地区					適用範囲			
	地区計画						適用範囲		
	美観地区						適用範囲		
	伝統的建造物群保存地区							適用範囲	
	風致地区							適用範囲	
	緑地保全地区							適用範囲	
	近郊緑地特別保存地区								適用範囲
許認可	開発許可等								規制等適用範囲
	建築確認								規制等適用範囲

<sup>1</sup> 本報告書においては、都市計画法で言う市町村の都市計画に関する基本的な方針（市町村のマスタープラン）を「マスタープラン」と呼ぶ。また、神奈川県都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を「かながわ都市マスタープラン」と呼ぶ。

図表 1 - 2 既存制度の適用イメージ



ている。さらに、必要に応じて地区レベルのきめ細かなまちづくりを進める「地区計画」も指定することが「できる」といった三層構造が確立されている。

図表 1 - 3 は、景観に関する主な制度の規制内容を整理したものである。規制内容としては、市街地の景観に影響を及ぼすと考えられる 建物用途、建ぺい率、容積率、建築物の高さ、敷地面積、壁面の位置及び形態意匠制限等を取り上げている。これをみても、数値的にコントロールすべき制度はすでに揃っていることが分かる。

図表 1 - 3 景観保全施策と規制内容

既存法制度	規制内容							建築確認との連動	開発許可との連動
	建築物の用途	建ぺい率	容積率	高さ	敷地面積	壁面の位置	形態意匠		
風致地区									
高度地区									
地区計画									
美観地区									
特定街区									
特別用途地区									
参考 景観計画区域									
参考 景観地区									

- \* 風致地区 都市計画法を根拠法令とし、建築基準法との連動はないが、風致地区内の行為規制で実効性を担保している。緑化率の指定、斜面建築物の高さに関する規定も定めることができる。
- \* 美観地区 市街地の美観を維持すべき地区として全国 6 都市で指定（東京都区部皇居外郭、大阪市御堂筋沿道等、伊勢市、京都市、倉敷市、沼津市）。日本を代表する美観を有する都市が指定されており、一般市街地での適用にはハードルが高い制度の印象が強い。しかし、2000 年に指定された倉敷市美観地区（景観紛争の再発防止と倉敷固有の歴史的景観の保全を行うため、自主条例から法委任条例へ移行させた事例）は、他都市における適用の可能性（景観条例の実効性の担保）を期待させる。なお、景観法の成立に伴い、「美観地区」は「景観地区」に改められた。
- \* 地区計画 地区計画制度は、届出・勧告制度で強制力を伴わない規制手法であるとともに、重要な事項を建築基準法に基づく条例で定めることにより実効性を担保することができる。この二重性は、自主条例と委任条例の関係とも類似し、担保性のある厳格なルールと自治体の創意工夫を発揮する部分と使い分けることも可能である。この優れた制度の課題は、「関係権利者の合意」を前提とし、既存の市街地の適用事例が少ないところにある。
- \* 特別用途地区 用途地域の土地利用区分を補完するものである。1998 年の都市計画法の改正により、限定された用途地域の補足から、地域特性に応じたまちづくりを誘導できる制度に拡充された。建物用途の強化、緩和だけでなく、敷地面積、壁面の位置の制限も定めた事例もある。

しかし、現在もマンション問題にみられる環境、景観上の紛争は日常的に起こっており、豊かさを実感できるほどの市街地の環境と景観をつくりだせなかった点を分析する必要がある。

一方、直面する環境、景観上の課題に対して、市町村の自主条例として「まちづくり条例」、「景観条例」が制定され、実効性・公平性の課題を内包しつつ、課題への対応や地域特性を生かしたまちづくりの試みとして一定の成果をあげてきている。

こうした複雑な状況の中でこれからのまちづくり・景観づくりの方向を考える論点としては、以下のようなものがある。

既存制度の活用を進める方向

景観上の課題が解決できないのは、既存制度をマスタープランに即して地域の実情に合わせて活用することができない自治体の対応能力と住民の意識の不足にあり、既存制度の活用により課題を解決すべきである。

自主条例の活用を進める方向

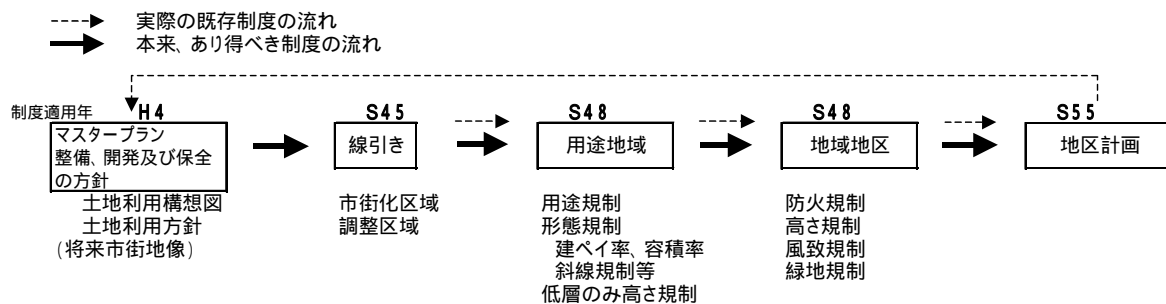
地方分権改革により都市計画は自治事務となり、まちづくり・景観上の課題は、条例の規制・誘導により解決すべきである。

既存制度、委任条例及び自主条例を連携し、一体的に進める方向

自治体の先駆的な試みを背景に、実効性と地域性をもって解決すべきである。景観法の目指すべき方向はこの方向にあるものと読みとることができるのではないか。

こうした基本的な論点が出てくる背景について、図表1-4において時系列で見た既存制度から次のようにその課題を読みとることができる。

図表1-4 時系列で見た既存制度とその課題



既存制度は、様々な課題に応じ法改正が積み重ねられ、現行の体系を確立してきた。マスタープランに即して線引き、用途地域指定等、主要な都市計画規制がなされてきた訳ではない。当初規制は、あいまいな市街地像で緩やかな基準を適用した自治体が多い。特に、昭和40年代の「形態規制」(住居地域の建ぺい率算定時の30㎡控除、高さ規制の撤廃)から「密度規制」(容積率制の導入)への転換に伴う適切な対応(用途地域の適切な指定、容積率等の設定、高度地区指定等)がなされ得ていない自治体では、様々な環境・景観上の課題を発生させた。「平成」に入って、都市計画法に位置付けられ策定された都市マスタープランは、住民参加のもとに市街地の課題を共有し、将来市街地像を描きだす一方で、マスタープランと現行法規制との溝が明確となった。つまり、マスター

プランにおいて将来市街地像を実現するための合理的な数値規制基準が設定できても、それまでに許容されてきた法による緩やかな基準（容積率、高さ等）の既得権をダウンゾーニングすることへの権利者合意が課題となって現れた。

## 2 既存の景観保全施策の県内活用状況と法規制上の課題

前項で景観づくりの基本的な論点を確認した上で、ここでは県内の制度活用の状況と課題について言及する。既存の景観保全施策の主なものとして緑地保全施策、景観条例・高度地区及び屋外広告物制度の活用状況について概観し、それらから浮かび上がる法規制上の課題を整理する。

### (1) 既存の景観保全施策の活用状況

眼に見える景観をキャンバスに描かれる絵と見立て分解すると、地域の素顔あるいは「地」となる「みどり」、そのキャンバスに刻み込まれた「図」としての「建築物、インフラ」、図に付帯する「屋外広告物」から構成されている。この3つの要素が一体となって景観は存在し、その印象からおぼろげな景観評価がなされているとみることもできる。

既存の景観施策の基本的な課題は、「緑地保全施策」、「都市計画・建築施策」、「屋外広告物」が各々個別に捉えられている点にある。

ここでは、今後の制度活用の方向を検討するため、まず3つの分野の既存制度の活用状況と課題の整理を行う。主な既存制度の活用状況を緑地保全施策活用分布（図表1-5）、景観条例・高度地区活用分布（図表1-6）及び屋外広告物権限移譲分布（図表1-7）から読みとると次のように整理できる。

#### ア 緑地保全施策

昭和初期の公園担当者による神奈川の景観に対する認識は、次のように記述されている。「神奈川は、それ自体が風景地である。海洋美に富む湘南、椿の花咲く三崎、鎌倉文化の古都、相模川の清流、津久井の溪谷、丹沢の連峰、箱根湯河原真鶴の大風景地を擁している。<sup>2</sup>」

神奈川がもともと保有している地域資源をあますところなく表現している。こうした認識のもとで、国と4府県（東京府、埼玉県、千葉県、神奈川県）が共同で首都圏の緑のマスタープランである「東京緑地計画」を策定し、これに基づき、箱根の国立公園、丹沢の県立自然公園、保土ヶ谷等の大規模緑地、相模湾沿岸の公園や風致地区が指定されている。

図表1-5の緑地保全施策活用分布図は、戦後もほぼこの枠組みに沿うように近郊緑地保全区域（近郊緑地特別保全地区）、歴史的風土保存区域（歴史的風土特別保存地区）、緑地保全地区、自然環境保全地域等の緑地保全施策が展開され、現在もこの骨格的な緑の保全に力点が置かれていることがわかる。

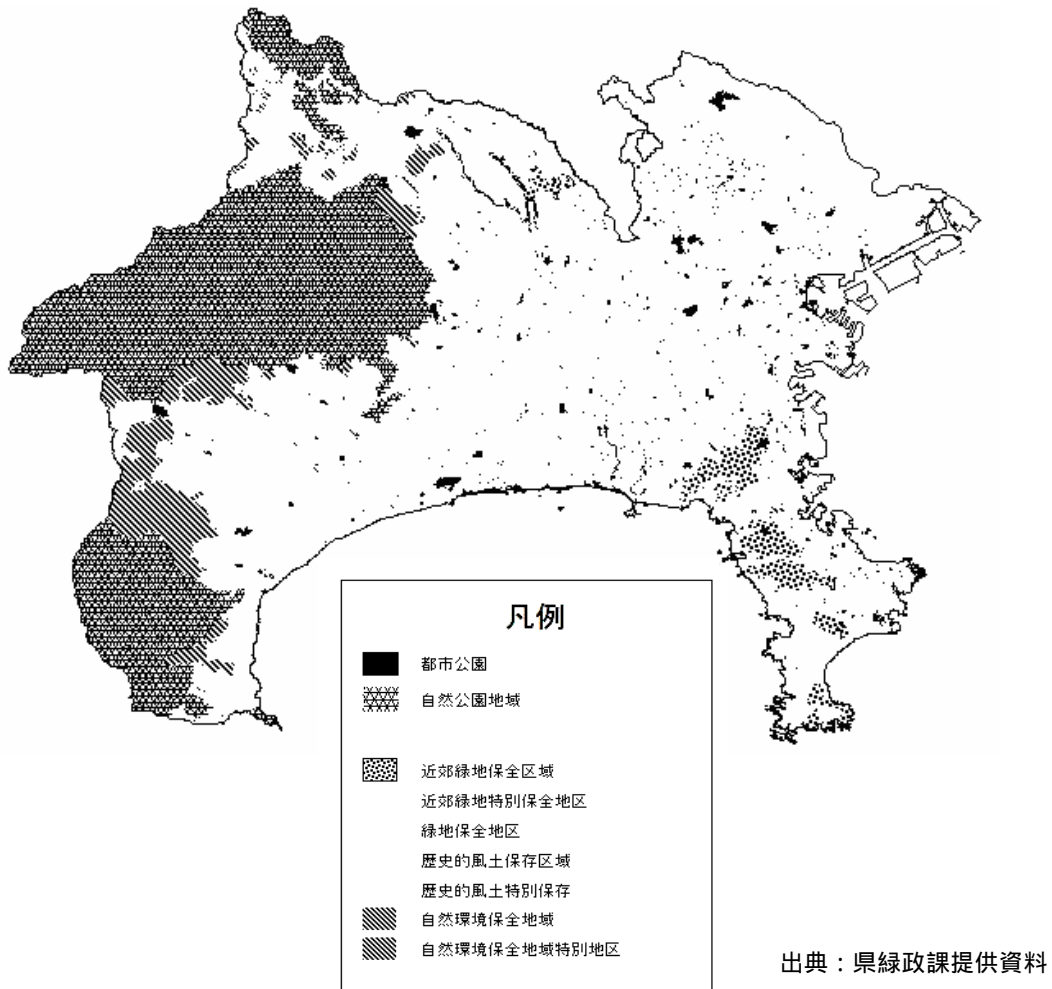
一方、緑地保全の課題としては以下の3つが挙げられる。図表1-5の空白域は、

<sup>2</sup> 都市計画かながわ地方委員会技師 太田謙吉、「湘南海岸公園及び高麗山公園の全貌について」、神奈川県都市政策課編『神奈川県都市政策史料』第1巻p95より。なお、一部を読みやすいように編集済み。

戦前の東京緑地計画で抜け落ちた区域でもある。内陸部の広大な田園空間は農業生産と生活の場であり、ありふれた生活空間は保全の対象ではなかったのである。さらに、図表1-6の景観条例、高度地区活用分布図の空白域とも概ね一致する。昭和30年代後半から無秩序な市街化が進んだこの空白域が、現在の緑地保全施策の第一の課題地域となっている。比較的平坦地で里地・里山の面影を残すこの地域を対象とする緑地保全施策とまちづくり施策(田園景観)を早急に検討する必要がある。

第二の課題は、風致地区等が指定され、史跡や緑地と一体化した特有の落ち着いた住宅地が形成されてきた区域での市街地の変容の問題である。この地域では個人、企業とも広大な敷地を持つ良好な資産を維持できず、敷地分割、マンション、空地へと転換され、地域資源の消失が進んでいる。戦前から築いてきた良好なかながわの景観を継承していく上で、この地域への制度の活用も早急に検討する必要がある。

図表1-5 緑地保全施策活用分布図



第三の課題は、山間部を中心とした緑地の課題である。丹沢・大山や箱根等、県西を中心とした山間部は、そのほとんどが自然公園や自然環境保全地区等に指定され、一定程度の施設建設等を認めながらも、強い法規制により良好な景観を保全してきた。しかし、近年は景気の低迷等の影響から、旅館等の廃業に伴う建物の廃屋

化の進行等、景観上の影響も出てきている。こうした神奈川を代表する区域も法規制された隣接部も含めたより質の高い景観施策の検討を視野に入れるとともに、屋外広告物行政との連携も視野に入れた検討が必要である。

#### イ 景観条例、高度地区

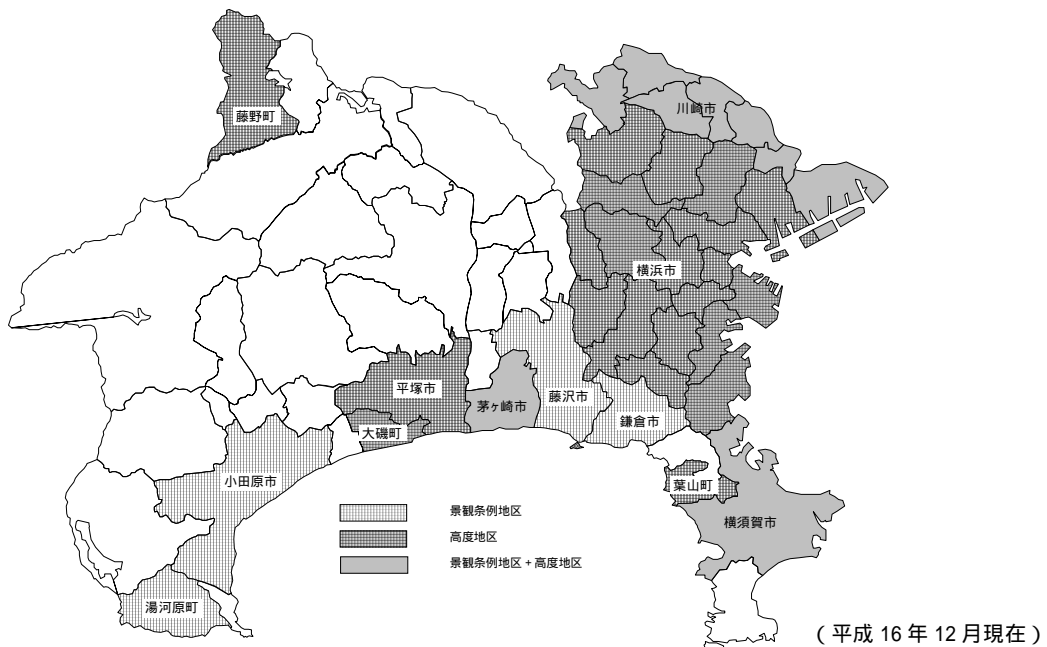
図表 1 - 6 は景観条例と高度地区を活用している市町村を示したものである。藤野町の高度地区を除くと、東京湾、相模湾に面する市町に限定されていることがわかる。この傾向は概ね風致地区活用市町とも一致する。明治期の別荘地形成、関東大震災後の邸宅地への変化、戦前の風致地区指定を経て、良好な市街地が形成されてきたエリアである。

環境、景観に対する意識の高い住民に支えられ、このエリアでは法規制だけでは対応できない地域の課題に、当初は開発指導要綱という形で数値基準や開発協議のあり方を模索しつつ、やがてまちづくり条例、景観条例へと発展させてきた。

一方、横浜・川崎を除く相模湾沿岸地域で、近年ローカルルールを補完する形で高度地区が活用されている。

ローカルルールと法規制を「かながわの景観づくり」にどう活用していくか、今後重要な論点になると思われる。そして県はローカルルールと法のどちらに軸足を置いて、「かながわの景観づくり」を進めていくべきなのか、その方向を示すことも重要である。

図表 1 - 6 景観条例・高度地区活用分布図



#### ウ 屋外広告物

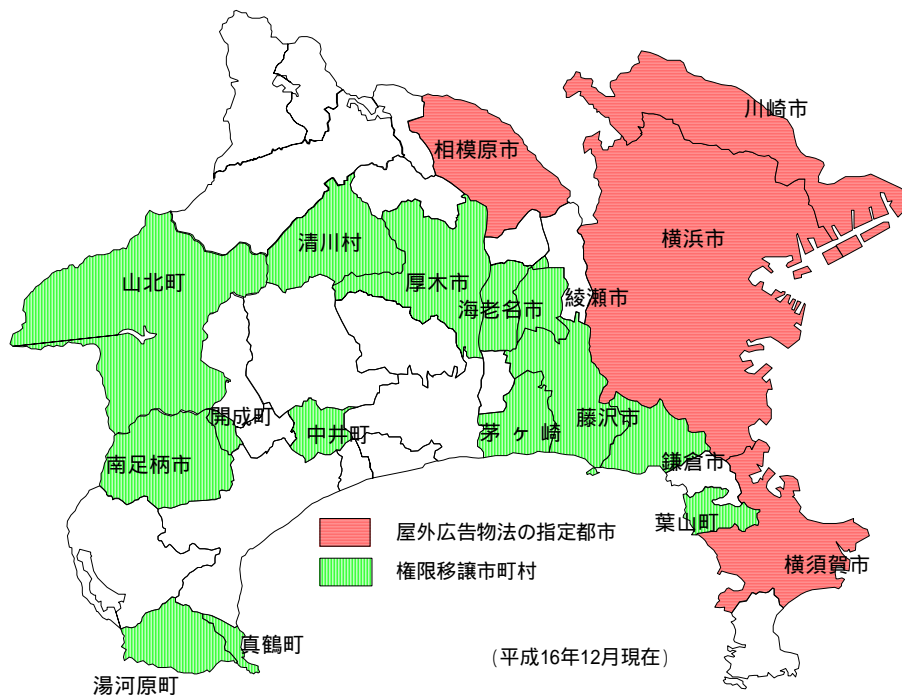
図表 1 - 7 は、県から屋外広告物に関する権限移譲を受けた 14 市町村を示し



たものである。相模湾沿岸都市とともに、図表 1 - 5、図表 1 - 6 の空白域の市町も移譲を受けているのが特徴的である。

ルールに基づかない広告物や周囲との調和を損なう広告物による自然景観、都市景観の阻害や居住環境の悪化が広がっている状況で、市町村の屋外広告物に対する取組から、景観行政全般へ展開する可能性も見いだすことができる。

図表 1 - 7 屋外広告物の指定都市及び権限移譲市町村



## エ 施策の活用状況（まとめ）

結果としてみると、神奈川では、横浜、川崎、鎌倉、箱根、相模湾沿岸といった特定の地域を除いて、既存の景観保全施策を積極的に活用しようとする動きは少なく、かなり限定的なものとして適用され、運用されてきたという状況になっている。

緑地保全から良好な住宅地の保全まで幅広い概念で指定された戦前の風致地区思想は神奈川の地域資源を保全・形成するとともに、その良好な環境を守ろうとする住民の意識を高め、開発指導要綱、まちづくり条例、景観条例等の自治体独自の制度の構築や歴史的風土保存区域、近郊緑地保全区域、高度地区等の既存法制度の活用へ継承されていったとみることができる。

一方、内陸部の田園地域の多くは昭和 30 年代後半から急激な市街化圧力にさらされ、景観という価値は重要視されず、都市基盤整備や産業振興に重点が置かれたため、景観保全施策の活用はきわめて少ない状況になっている。

このことは、観光地以外の普通の市街化区域等では、「景観」といった付加価値的なものが重要視されず、むしろ行政も住民の多くも都市基盤整備や産業振興を望み、それが都市計画に反映された結果と考えられる。

(2) 法規制上の課題（法規制適用時における課題）

このように県においては景観に関する既存制度が十分に活用されないまま数十年を経過し、景観が保全され、良好な住環境が形成されているとは到底いえない状況になっている。この理由は、マスタープラン不在のもとで各規制が運用されてきたことにあり、具体的には次のような課題を生み出している。

ア 法規制適用時の法の不備によるもの

(ア) 未線引き白地地域における容積率・建ぺい率指定の課題

80年代のリゾートマンション開発

未線引き白地地域では、容積率400%、建ぺい率70%という指定が、リゾートマンション問題の要因となった。

(イ) 低密度な市街化区域の設定

本県においては、昭和45年の線引き指定時、既に広範にスプロールが進行しており、計画的、適正な市街地の形成という視点からみると、低密度な市街化区域の設定をせざるを得ない区域がみられた。

(ウ) 市街化調整区域の土地利用の混乱 田園景観の喪失

調整区域においても農振農用地区域、緑地保全制度適用区域等を除くと、個別的な開発許可あるいは適用除外施設（例：学校、病院等）によるスプロール化が進み、貴重な田園景観を喪失する原因となった。

イ 法制度活用上の課題

(ア) 高度地区無指定の課題（政令市以外は、新用途地域指定時無指定）

マンション紛争

昭和48年の新用途地域指定では、その後の市街地に大きな影響を及ぼす高さ制限の撤廃（商業地域31m、住居地域20mの規制）と容積率制の導入がなされた。横浜市や川崎市では用途地域に連動した高度地区指定を行っているが、それ以外の市町村においては新用途地域指定時に高度地区が指定されなかった。このことが、その後のマンション紛争等、一般市街地の景観問題に及ぼした影響は大きい。

(イ) 適用されない景観上効果的な制度

風致地区

県の風致地区は、湯河原町の拡大を除けば、戦前から昭和45年までの住環境、緑地保全手法のない旧都市計画法時代に風致という概念で多様な地区を指定したという枠組みでできている。法手続の問題もあるが（それゆえに指定できた面もある）、極めて高い都市計画理念と技術に支えられ指定されてきた。その指定効果は、長い年月をかけ保全され成長する緑と規制にそった建築物がおりなす景観と認識され、価値が見いだされてきた。開発圧力、権利意識、法制度の確立等、優れた風致景観を守るという制度は、新都市計画法の下では権利者の合意形成を得にくく、新たな風致地区指定が極めて少ない制度となっている。また、建築基準法と連動しない風致許可という特殊な制度規定は、新規適用自治体の意欲を阻害している面もある。

逆に、風致地区許可運用自治体は、裁量性と自治体の工夫を生み、計画調整

能力を高め、担保された良好な環境や住民意識を背景に、まちづくり条例、景観条例制定に向かう素地を作った面もある。

低層住居専用地域に定められる壁面線の指定、住居系地域に定めることのできる敷地規模規制等

行政側にゆだねられた任意制度が活用されていない典型である。当初指定の容積率、建ぺい率が厳しい自治体では、地区計画、敷地規模規制を緩和要件として指定し、あるいは用途地域見直し基準に義務要件とする方法もある。

しかし、県においては、低層市街地の環境・景観をコントロールできるこれらの制度の適用は極めて少ない。

#### 地区計画

地区計画はつくらなければ土地の開発や建築ができないという必須計画ではなく、良いまちづくりをしたいという場合に試してみるという選択的都市計画にとどまっているところに課題がある。実態的には、環境保全型の地区計画は、地域紛争（異質な開発等）を契機に検討される。開発に反対する側で地元組織が作られ、開発当事者や売却を予定している側との対立を受け、新たに数値基準を設定することから、権利者の合意形成が極めて難しくなることが多い。地区の目標像、方針が概ね合意された段階で、通常の都市計画手続として行政が主体となって数値基準設定を進めないかぎり、これら規制の指定は難しい。

県においてもプロジェクトや規制緩和と連動した適用は多いが、居住環境の保全、景観保全等、現行規制を強化する保全型の地区計画の適用事例は極めて少ない。

#### ウ 規制緩和により発生した新たな課題（斜面地マンション問題）

この課題は住居用途の地下室床面積の容積率不算入、共用部の容積率不算入により発生した。低層住居専用地域、風致地区等で良好な安定した住環境が形成されていた地区で、周辺環境と調和しない斜面地マンション開発が社会問題化した。

#### エ 土地利用転換により発生した課題（工場、グランド、研修所等大規模敷地の土地利用転換により発生する景観上の課題）

単体としての土地利用転換については、土地利用の調整手続や環境影響評価の観点から景観に対して一定の配慮を行わせることができるが、大規模なものに限定されており、それらが集合して全体としてどのような景観となるのか、周辺の景観にどのような影響を与えるのかを評価する仕組みがない。

さらに最近では経済情勢を反映し、こうした大規模施設が地域から撤退し大規模な空地として提供され、他用途の大規模施設に転換する事例が発生しており、地域景観に大きな影響を与えている。

こうした課題を解決するためには、その市街地にふさわしい土地利用に規制・誘導していくシステムを作っていくことが必要である。

### 3 現在の到達点と残された課題（県内での典型的な景観上の課題事例の紹介）

現在の神奈川の景観は、前述した法規制上の課題を内在したまま時間が経過し、形成されてきている。多少重複するが、神奈川における景観施策の到達点と課題をここで整理し、本研究における課題認識を明確化する。

#### (1) 歴史的市街地の景観上の課題

##### ア 古都鎌倉の市街地

背景となる山並みは歴史的風土特別保存地区で保存され、山裾の邸宅地や海岸沿いは風致地区で規制され、古都の風致が保たれてきた。古都鎌倉の課題は、山並みと海岸との間の市街地に凝縮されている。

若宮大路を例にみると、都市景観形成基本計画における基本方針では、歴史的都市軸である若宮大路を中心に、シンボル性の高い都市景観の形成を図ることを目標としている。具体的な指針として、背景となる三方の緑豊かな山並みを身近に感じられるように建物の高さや沿道建築物の景観誘導を図るとしている。

こうした目標とする市街地像と、指定されている都市計画規制（商業地域、容積率 400%、高さ規制なし）の格差が、景観上の課題となっている。



若宮大路の沿道景観

##### イ 相模湾沿岸の別荘、邸宅集積地

大磯町、鎌倉市、葉山町、小田原市等相模湾沿岸地域では、明治から戦前にかけて、政財界、文化人等の別荘が集積し、海浜別荘地を形成した。表情豊かな建築と緑あふれた庭園は、周囲の海、山の自然環境と一体となって美しい景観を形成し、湘南のイメージをつくりあげてきた。まさにながわの歴史的、文化的な資産である。ところが近年これら資産は、個人、企業法人にとって維持管理が困難になりつつあり、建物の老朽化や取壊し、土地の転売、細分化、マンション建設が進行している。

このような歴史的、文化的資産が集積した地区の都市計画規制の多くは、第一種中高層住居専用地域が指定され、容積率 200%、高さ規制なしという緩やかな規制が多く、マンション建設を助長させている。



S邸 庭園と建物が一体となった邸宅

#### ウ 城下町小田原

鎌倉と同様に、城下町としてのあるべき方針を示した景観形成計画が、実際の商業地域の規制（建ぺい率、容積率、高さ制限）に生かされていないという課題がある。鎌倉以上に深刻なのは、街の空洞化とスポット的な高層マンション開発が進行している点にある。



小田原市の市街化の状況（小田原城天守閣から撮影）

#### (2) 非線引き白地地域の課題

湯河原町では風致地区の拡大により、真鶴町ではまちづくり条例の制定により、リゾートマンション規制を行うなど、かながわの代表的な景観施策が実施された。

また、平成12年5月に都市計画法、建築基準法の一部が改正され、非線引き白地地域の容積率・建ぺい率は、引き下げと選択（容積率400%、建ぺい率70%から別表の基準値からの選択）が可能となり、多くの地域は容積率100%、建ぺい率50%に指定された。非線引き地域とはいえ、大幅なダウンゾーニングが実施された意味は大きい。

既存制度の活用、自治体の独自条例の制定、改正法を適用した湯河原、真鶴地域は、平成に入ってから景観行政の一つの到達点といえる。それは、数値基準が、風致地区、まちづくり条例、法による容積率、建ぺい率規制で担保されたことである。

また、真鶴町の条例施行後10年が経過した段階で残された課題としては、「美の原

則」の運用実態等を踏まえた「形態、意匠」の規制・誘導のあり方等であろう。まさに、景観法の実践的な活用が期待できる地域である。

### (3) 高容積率指定地域の課題

法改正により、段階的に容積率指定の下限は引き下げられ、選択肢も多様化されている。市街地の現状、目標像に合わせて、ダウンゾーニングされた事例もある。しかし、多くの市街地では、一度指定された緩やかな容積率を引き下げることは極めて困難である。特に、古都鎌倉や城下町小田原等の商業地では、目標とされる市街地像と指定されている都市計画規制との格差が大きく、その調整に苦慮している。行政指導と景観条例に基づく緩やかな誘導だけで良好な景観を形成することは難しい状況にある。また、歴史的な市街地の景観施策の難しさは、高さ・容積率等の数値基準をどう設定するのか、そして規範となる建築物である低層の町屋や看板建築が点在する中で、形態、意匠基準をどうするのかという専門的な都市デザイン上の問題でもある。

しかしながら、この指定地域も、規制数値根拠、合意形成、形態・意匠基準、協議、審査手順など既存制度では対応できない領域の景観上の課題を抱えている。

### (4) 高度地区の課題

緩やかな容積率規制とともに、高度地区無指定がマンション紛争に及ぼした影響も大きい。特に中高層住居専用地域や住居系地域の市街地の現状は、低層住居が主体の地域が多く、都市マスタープランでもあいまいな市街地像しか描けない地区である。

昭和62年の平塚市を皮切りに、茅ヶ崎市、葉山町、横須賀市、大磯町など主に相模湾沿岸地域の市町で、高度地区の新規指定がなされている。これらは、新規指定前の既得権であるかなりの既存不適格に該当する建築物を抱える中で、新たな指定の困難さを乗り越えた優れた事例である。

広範にマンション紛争が起こるかながわでは、法の最低基準を少しでも引き上げる効果は大きい。良好な環境・景観形成の第一歩として、さらに積極的に既存制度を活用していく必要がある。

地域紛争を契機として、自治体と地域住民の間で様々な制度の適用が検討される。地区計画の活用もあるが、紛争直後での数値基準の設定は合意形成が難しく、いつの間にか話が消えてしまう事例も多い。地域の将来像について合意形成を図り、それを実現するための手法や数値基準を設定するのは自治体の役割である。もちろん高度地区だけで良好な景観や環境が保たれるわけではないが、少なくとも著しく異質なものは排除できる。まずは地域紛争の争点となるレベルを上げることが重要である。

### (5) 屋外広告物行政の成果と課題

#### ア 現状と課題

屋外広告物は商業・産業活動に不可欠な媒体として重要な役割を果たすとともに、「地域の賑わいの創出」や「特色ある地域づくり」に貢献している反面、ルールに基づかない広告物（以下、「違反屋外広告物」という。）や、自己主張が強いあまりに周囲との調和がとれず、まちなみや美しい自然景観を損なっている例も数多い。

最近では、違反屋外広告物による景観の阻害や居住環境の悪化が都市部のみならず幹線道路沿道を軸に郊外へも広がり、全県的な問題となっている。

神奈川県屋外広告物条例では、「道路及び鉄道の線路用地並びにこれから展望できる範囲で、知事が指定する地域」を屋外広告物の禁止地域としており、東名高速道路や新幹線等の両外側 500m以内は広告物を掲出できない地域となっている。しかし、第一種・第二種・準住居地域、商業系、工業系の用途については適用を除外されているため、実態としては相当の区間で野立て看板等の設置が可能な状況となっている。

#### イ 権限移譲による成果

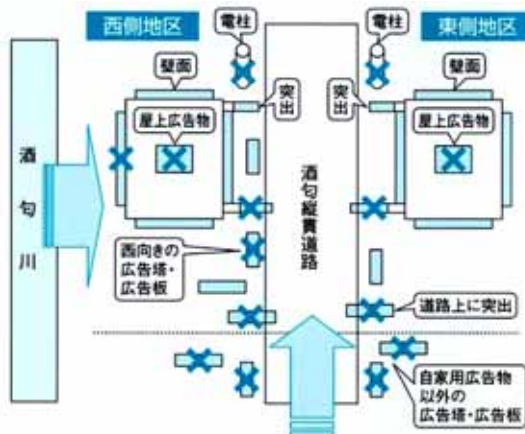
景観づくりと密接な関係にある屋外広告物行政は、主体となる自治体によりその取組に非常に温度差があるが、景観行政の一環として市町村が取り組んでいる一部地域（鎌倉市等）では、事業者や商業者に働きかけ色彩や形態に配慮した広告類の設置や掲出を進めている事例も存在する。まちなみと調和したきめ細かな屋外広告物の誘導が地域の景観づくりと一体となり、効果が発揮されている好例である。

#### ウ 広告景観形成地区

県条例には、「広告景観形成地区」の指定に関する条項があり、「知事は景観を形成するため特に必要であると認める地域を広告景観形成地区として指定することができる。」ことになっている。現在、「大井町酒匂縦貫道路沿道広告景観形成地区」が県内で唯一指定され、平成 14 年から独自基準による広告物の誘導が行われている。

広域的な景観、神奈川を代表する景観あるいは骨格的な公共事業を実施した地区等で、地域の特性を生かしたこうした地区指定を拡大していく必要がある。

図表 1 - 8 大井町酒匂縦貫道路沿道広告景観形成地区の概要



酒匂縦貫道路からみた  
箱根方向の山なみと酒匂川堤防の松

県都市整備公園課作成

「大井町酒匂縦貫道路沿道広告景観形成地区の指定」より抜粋

#### エ 住民参加の推進

違反屋外広告物のうち、はり紙、はり札、立看板は一定の催告期間等を定めず、すぐ除却できることとなっている（この制度を「簡易除却」という）。こうした違反

屋外広告物への対応は、条例で地域住民に協力を求めることができるとされている。地域住民が除却活動を行うには、（神奈川県の場合）一定の講習を受講し、違反屋外広告物除却協力員になる必要があるが、一部地域では積極的な活動がみられ定期的な簡易除却活動が定着しはじめている。こうした行政と住民による協働作業が、住民主体の景観まちづくりの契機となることも期待されるため、より参加を促すための仕組みづくりや安全性の確保についても配慮していかなくてはならない。

## オ 新たな広告手段の出現と民間活力の導入

新技術の開発や規制緩和に伴い屋外広告物の表示手段も多様化し、新たな広告媒体への対応等、運用面においても一層の工夫とアイデアが求められている。特に市街地等においては、それぞれの掲出主体の自主的かつ個性的な意向を尊重するとともに、まちなみなどの空間に与える変化や刺激、まちづくりの創造性等を評価し、良いものは許容していく姿勢も求められている。ただ、このような試みに対しては、専門家やデザイナーの間でも評価は一様ではないため、その判断においては公開の場での議論等の検討も必要となる。

新たな広告媒体の具体的事例としては次があげられる。

- ・路線バス・電車の車体広告（規制緩和、印刷技術の進歩）
- ・公用車の車体利用広告（維持管理経費の軽減）及び広告ホイールキャップ（新技術）
- ・広告付きバス停留所上屋の広告料収入による整備及び維持管理（民間活力の導入）
- ・電子広告（プラズマディスプレイ、プロジェクター等）



広告付きバス停

### 広告付きバス停留所上屋

県内では横浜市が平成 16 年より導入。上屋の広告料収入により整備・維持管理を行い、都市景観の向上とバス利用者の利便性を確保する。



広告ホイールキャップ



### 路線バス・電車の車体広告

県では平成 14 年に条例改正を行い規制緩和を行った。歴史的風土特別保存地区や大井町酒匂縦貫道路沿道広告景観形成地区等の一部の区域は走行ができない。



バスの車体広告（ラッピングバス）

出典：いずれも横浜市ホームページより（ラッピングバス）<http://www.yokohamasiko.com/>、（広告付きバス停）<http://www.city.yokohama.jp/me/tokei/site/press/shiryo/basutei01.html>、（広告ホイールキャップ）<http://www.city.yokohama.jp/me/zaisei/ad/wheel/index.html>



## 「まとめ」

前述のとおり、数値的にコントロールするにあたり必要な手法はすでに既存の制度において揃っていることが分かる。しかし、既存制度は十分に活用されているわけではない。既存制度を活用している市町村は一定の地域に限定され、必要に迫られた市町村だけが制度を活用し、本来制度を活用すべきその他の市町村が活用していないという、「既存制度活用の二極化」の構造が顕著にみられる。

また、地域の特性、資源、課題を捉え、進むべき方向を明確にし、県及び市町村で策定されているマスタープランと既存の景観保全施策の関係をみると、マスタープランが描く将来都市像を実現するため、自治体の事業や民間の開発行為等の誘導や広域調整が実施されていれば、相模湾沿岸の自然、歴史景観の破壊や内陸部の田園景観の喪失等の景観上の課題が、現在のような重要な政策課題となることはなかっただろう。

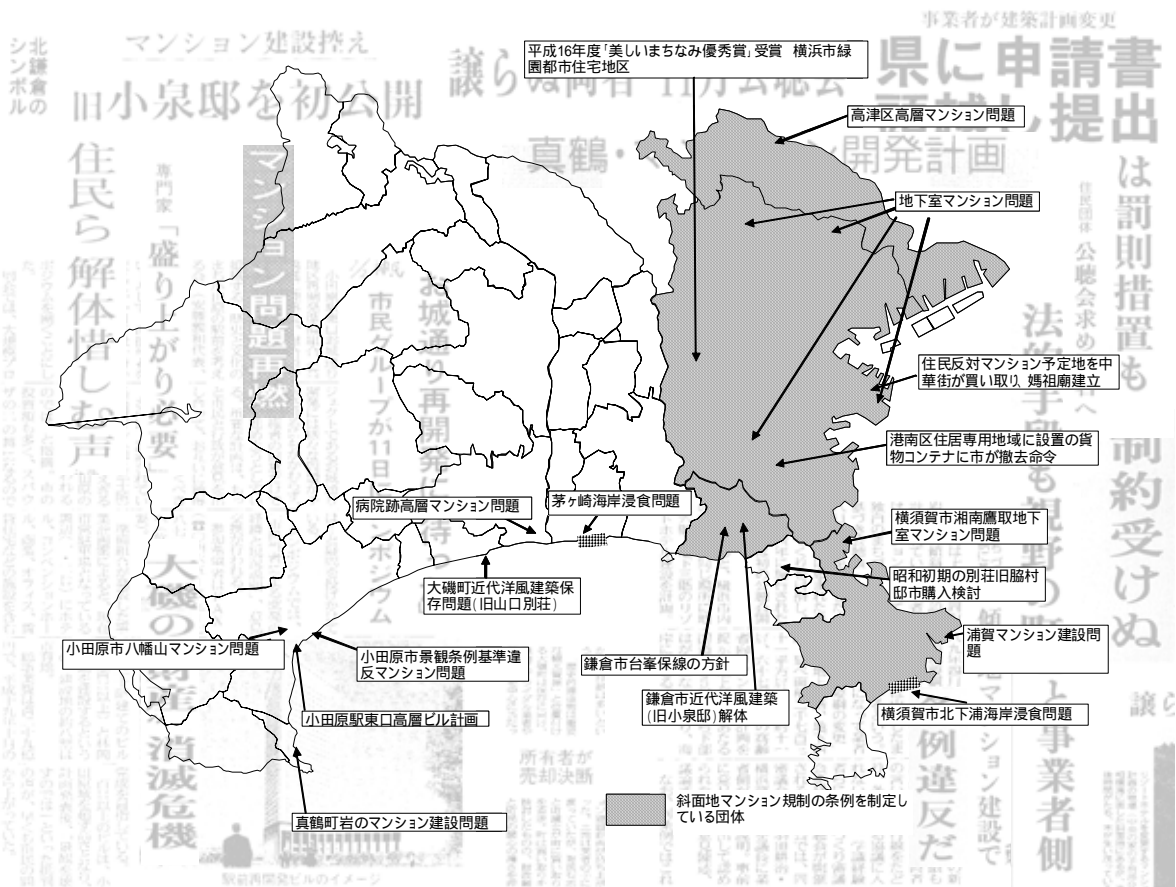
さらに、自治体の事業は都市マスタープランを規範としてどの程度拘束されてきたのか、民間の開発行為等を誘導するにあたり、マスタープランはどれほど意識されてきたのかということがある。マスタープランと現行の法規制の乖離のもと、合法的だが、地域の環境や景観にとって不当と思われる行為に対し、どれほどの危機意識を持ってきたのかを確認しておく必要がある。

一方、地域特性を生かしたまちづくりの試みには、市町村の自主条例として「まちづくり条例」「景観条例」が制定されてきている。既存の景観保全施策を活用している市町村ほど、さらなる環境、景観の質を高めるため、自主条例が制定されているという現実がある。

このように、既存制度活用の状況に見られる二極構造、マスタープランで描かれた将来像を実現するために現行法規制度を活用しない市町村における自主条例の取組の成果と課題、到達点を踏まえ、これからの「かながわの景観づくり」を考えていく必要がある。

なお、このような中で、県内においてもマンション建設計画を中心として様々な景観問題が発生している。そこで、参考までに平成 16 年度中の主な景観関連記事（新聞記事より）を紹介する。

<参考> 平成16年度中の主な景観関連記事（新聞記事より）



## 第2章 これまでのかながわの景観行政の取組

### 概要：

明治から太平洋戦争開戦にかけては、国の強力な指導のもとで都市計画行政が進められた。高度経済成長期は都市計画制度の充実に伴い、景観・緑施策も全国に先駆けた取組が行われた。またバブル期は好景気を反映して景観に関する新しい施策の取組が進んだ。しかし、その後の景気後退による財政悪化により、パブリックデザインに対する機運は低下し、現在に至っている。

行政施策の基本となる諸計画においても景観は重要な要素とはならず、個別事業の中で配慮される状況となっている。

今後は、景観を県政の重要課題と位置づけ、その取組方向を検討する必要がある。

### 1 景観行政のあゆみ<sup>1</sup>

神奈川において風景景観としての景観資源がどのように形成され、どのような施策展開が図られてきたかを俯瞰し、これまでの景観行政の基本的考え方について整理する。

#### (1) 近代（明治元年～大正12年）における都市の形成

（横浜と湘南地域における近代の景観資源形成過程を中心に）

明治元（1868）年	神奈川県 <sup>2</sup> 設置
9（1876）	横浜公園 <sup>3</sup> が整備される
12（1879）	日本で初めての西洋式街路である日本大通が整備される
18（1885）	松本順 <sup>4</sup> の奨励により大磯に日本初の海水浴場が開設される
20（1887）	東海道本線が開通（横浜～国府津間）
22（1889）	横須賀線が開通（大船～横須賀間）
26（1893）	南・北・西の多摩3郡が東京府に移管され、現在の行政界が確定
29（1896）	横浜港の築港第1期工事が完成（近代港の誕生）
大正12（1923）	関東大震災により、多くの煉瓦造の西洋建築も失われる

江戸幕府の崩壊後の明治元年、新政府により横浜に神奈川県が設置された。当時は政府の近代化政策により横浜を中心に西洋文化が急激に流れ込み、都市づくりにおいても日本大通や横浜公園の整備、外国公館等の建築が行われた。また、横浜港築港や東京湾岸の埋め立てにより京浜臨海部は工業集積地としての土地利用がはじまった。

湘南地域においては、明治18年に日本初の海水浴場が大磯に開設された後、東海道本線や横須賀線の開通を契機に多数の財界人、政界人等が海水浴や避暑を目的に別荘を建設し、相模湾沿岸には首都圏における別荘地が形成された。

<sup>1</sup> ここでの記述にあたり、神奈川県都市政策課編「神奈川県都市政策史料」1巻～5巻及び神奈川県土木部編「神奈川土木行政のあゆみ」（平成5年6月）を参照した。

<sup>2</sup> 県史では横浜裁判所が設置された慶応4（1868）年3月19日を、立庁記念日としている。

<sup>3</sup> 横浜の中では山手公園について2番目に古い公園で、現在の市庁舎隣にあり、横浜という都市の発展と共に歩んできた。

<sup>4</sup> 天保3（1832）年6月16日、佐倉藩医・佐藤泰然の次男として江戸・麻布我善坊に生まれた。初代陸軍医総監

この時期においては、政府による強力な近代化の推進により、都市基盤が急速に整備され始め、東京湾や相模湾沿岸部における土地利用が大きく変貌をはじめている。



震災前の日本大通り。横浜税関から横浜公園方向を望む。右側の建物は関東大震災で倒壊（焼失）した県庁旧本庁舎

（出典：横浜開港資料館資料）

## (2) 神奈川県における近代都市計画のはじまり

（関東大震災（大正 12 年）から終戦（昭和 20 年）まで）

- 昭和 3（1928）年 県本庁舎完成（コンペ方式、震災後の再建）
- 4（1929） 県土木部に都市計画課設置（昭和20年に計画課と改称）
- 5（1930） 震災の瓦礫を埋め立て山下公園開園（日本最初の臨海公園）
- 6（1931） 県初の風致地区の指定（浦賀半島など3地区）
- 11（1936） 富士箱根国立公園の指定（伊豆半島は昭和30年に編入）
- 16（1941） 太平洋戦争開戦
- 20（1945） 横浜、川崎、平塚、茅ヶ崎、小田原等の市街地が焼夷弾爆撃により被災

戦前における県の都市政策行政は国の強力な指導のもと進められ、昭和 6 年に県初の風致地区が指定される。以降昭和 16 年までに段階的に拡大していく（強力な官集権のもとに保全効果をあげた。）。また、昭和 11 年には箱根地域が国立公園の指定を受け日本を代表する自然景観としても認知されるようになった。

一方、首都に近接する神奈川は軍事的に重要な地域であり、横須賀、相模原、平塚などには主要な軍事施設が置かれ発展したが、多くの市街地が昭和 20 年の大空襲により壊滅的な打撃を受けた。

太平洋戦争開戦から終戦にかけては、軍都建設による面整備そして破壊により景観風致政策に関しては空白の期間であったが、この間に空襲による避難場所や防火帯を目的とした用地が確保され、のちに県立公園となる基礎が築かれている。



神奈川県庁  
（昭和 3 年築）



山下公園  
（昭和 5 年開園）

### 湘南海岸道路にみる戦前の都市政策行政と現在

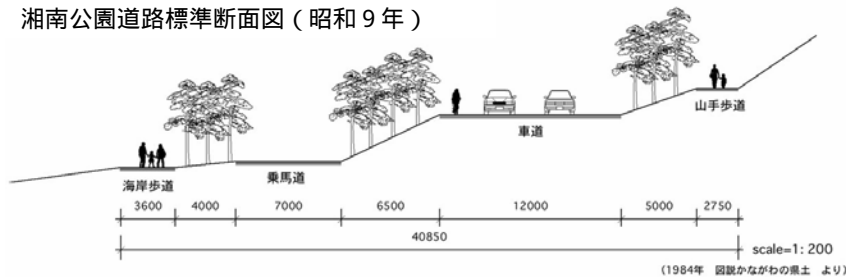
戦前における県の都市政策行政は国の強力な指導のもと進められたことは前述したとおりであるが、その意味で、景観的に優れた象徴的な取組も進められ、あるいは計画された。

その象徴的なものとして、「神奈川県都市政策史料（S60.12 県都市政策課発行）」を参考に、湘南海岸道路（府県道片瀬大磯線。現在の国道134号。昭和6～10年の5か年事業として県が施工。延長16,722m）の当初の道路標準断面図を研究チームで作図した。

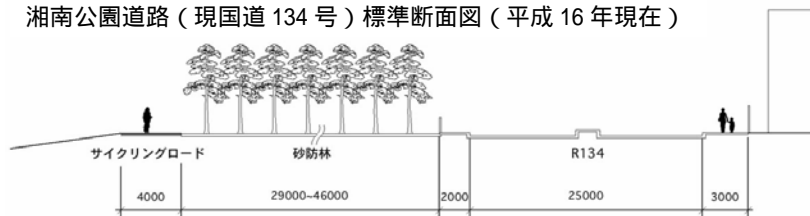
その特徴は、車道以外に緑地帯、山手歩道、乗馬道、海岸歩道を設置したブルバール（公園道路）であったことである。沿道（片瀬橋から汀橋に至る区間）は、市街地建築物法的美観地区を設定し、建築線の指定を道路境界線より5間（約9m）後退させ、住宅地の風致を維持増進する計画であった。

最終的には美観地区指定は見送られ、また、鎌倉、逗子海岸までの延伸計画もあったが、「山縣知事去るに及んで実現せず」と記されている。

湘南公園道路標準断面図（昭和9年）



湘南公園道路（現国道134号）標準断面図（平成16年現在）



現在の国道134号（過去の計画が活かされている。）

(3) 戦後から高度経済成長期（昭和 20 年～昭和 50 年代）にかけて

（高度経済成長期における県の取組）

- 昭和24（1949）年 神奈川県屋外広告物条例制定  
25（1950） 県特定行政庁開設、神奈川県特殊建築物条例制定  
29（1954） 湘南海岸公園の本格整備着手  
31（1956） 第1回神奈川県建築コンクール（以降、現在まで続く。）  
34（1959） 神奈川県立自然公園条例（翌年から県立自然公園の指定）制定  
35（1960） 神奈川県建築基準条例制定、神奈川県特殊建築物条例廃止  
40（1965） 丹沢大山国立公園の指定  
41（1966） 古都における歴史的風土の保全に関する特別措置法による歴史的風土保存区域指定（国指定）  
42（1967） 首都圏近郊緑地保全法による近郊緑地保全区域（国指定）  
特別保全地区指定（県指定）  
古都における歴史的風土の保全に関する特別措置法による歴史的風土保存地区指定（県指定）  
44（1969） 新都市計画法施行  
45（1970） 神奈川県風致地区条例制定  
46（1971） 良好な環境の確保に関する基本条例制定  
49（1974） 神奈川県自然環境保全条例による自然環境保全地域の指定  
51（1976） 都市緑地保全法による緑地保全地区指定（川崎市指定）  
53（1978） 新神奈川計画策定  
54（1979） かながわ景勝50選  
55（1980） 神奈川県環境影響評価条例制定  
56（1981） 神奈川県緑化基本計画策定  
58（1982） 緑のマスタープラン策定  
59（1983） みどりのまち・かながわ計画策定

戦後、特別都市計画法を適用し戦災復興土地地区画整理事業により横浜、川崎、平塚、小田原の市街地が復興し、その他の都市も都市計画法の適用を受け整備されてきた。

昭和30年代の高度経済成長に伴う人口と産業の大規模な集積により、市街地が無秩序に急速に拡大したことから、昭和44年に新都市計画法が施行された。その翌年（昭和45年）には市街化区域の設定を行い、以後関係法令の整備と合わせて都市計画制度の充実が図られてきた。

昭和40年代以降、都市化の進展に伴い公害や緑地の減少等の問題が顕著化し、環境関係条例の整備や自然環境保全地域の指定等に重点が置かれてきた。環境行政は問題の事後処理となりがちなことから、事前に環境に与える影響を予測評価する環境影響評価条例が制度化された。同時期、横浜等の都市部では、まちづくりの流れが都市デザインや都市景観の保持等に移行をはじめ、当時創設実施された数々の制度、成果等が現在にも引き継がれている。

一方、県においては昭和53年に屋外広告物条例を改正し、用途地域を中心とした許可対象地域を定め、都市景観のみならず自然景観についても一定の規制が可能となった。

昭和 50 年代半ばに「文化のための 1 %システム」が創設され、全国に先駆けた取組が始まっているが、厳しい財政事情もあり公共事業についても基幹的な施設の重点整備や防災対策が中心となっていたことから、その後システムが活用される機会は少なかった。

(4) バブル期から現在(昭和60年代~平成16年)(文化行政の推進、景観行政の隆盛と停滞)

- |             |   |
|-------------|---|
| 昭和60(1985)年 | 湘南国際村基本構想策定、湘南なぎさプラン策定  |
| 61(1986)    | かながわトラストみどり基金による都市緑地の保全<br>かながわ都市マスタープラン策定  |
| 62(1987)    | 第二次新神奈川計画策定、三大目標に「都市の質の向上」<br>魅力ある景観づくり指針策定<br>景観形成計画策定マニュアル策定<br>いきいき未来相模川プラン策定<br>相模川八景決定<br>景観形成モデル地区計画策定調査(～平成元年まで)<br>県民向けに景観絵図、指針概要パンフレット作成 |
| 63(1988)    | やまなみ5湖ネットワーク構想策定<br>かながわのまちなみ100選<br>都市緑地法による緑地保全地区指定(県指定)  |
| 平成元(1989)   | 大景域レベルの個別指針の策定(～平成5年まで)   |
| 2(1990)     | さがみさかわ9橋景観等検討委員会  |
| 3(1991)     | かながわ景観形成推進懇話会の設置<br>景観形成計画策定マニュアルII策定<br>みどりのまち・かながわ計画(改訂版)改訂実施計画の策定  |
| 4(1992)     | かながわの橋100選<br>土木デザイン推進事業の創設<br>かながわ景観形成推進施策検討調査(かながわ景観形成推進懇話会)  |
| 5(1993)     | かながわ景観づくりガイドブック<br>景観シミュレーションシステム導入   |
| 6(1994)     | 緑の政策大綱(建設省)<br>景観づくり関連法システム研究調査(景観づくり関連法システム研究会)  |
| 8(1996)     | 神奈川県環境基本条例施行<br>神奈川県広域緑地計画策定  |
| 9(1997)     | かながわ新総合計画21策定<br>かながわ新みどり計画策定<br>かながわ交通計画策定   |
| 10(1998)    | 県財政危機緊急アピール   |
| 11(1999)    | 三つの「緑の強化域」整備計画策定  |
| 15(2003)    | かながわ都市マスタープラン・地域別計画策定   |
| 16(2004)    | 相模灘沿岸海岸保全基本計画策定   |

図表 2 - 1 昭和 60 年代～平成 5 年における県の景観行政の取組

年度	S 59～61	S 62～H 2	H 3～5
STEP	普及啓発（基本理念づくり 景観構成要素の分析）		事業推進
事業内容	魅力ある景観づくり指針 景観形成計画策定マニュアル	景観形成計画策定マニュアル  反映	*かながわ景観形成推進施策 検討調査 ↓ 反映 *かながわ景観形成推進懇話会 ↓ *景観形成推進施策への提言 ↓ *土木デザイン推進事業
	景観形成モデル地区計画策定 （6つの構造因子に着目） 「みちすじ」「まとまり」 「めじるし」「ふちどり」 「まちかど」「みはらし」	モデル調査（6地区） *大磯町旧東海道化粧坂周辺 *大和市南林間駅前地区 *小田原市小田原城周辺 *座間市河岸段丘 *厚木市本厚木駅前地区 *鎌倉市旧市街中心地区	
	広域景観形成計画の策定 （12の大景域）	*酒匂川大景域 *津久井大景域 *丹沢山麓大景域	*三浦半島西岸大景域 *相模台地大景域
	その他の推進方策	*横浜夜景演出事業推進協議会 *神奈川県電線地中化協議会	*景観シミュレーションの導入

かながわ景観形成推進施策検討調査報告書（H4.3 県都市政策課）を参考に作成

昭和 60 年代に入ると、財政状況の好転により「ゆとり」と「うるおい」を重視した施設が整備されるようになってきた。第二次新神奈川計画では「都市の質の向上」が明記され、制度面では「うるおいあるみちづくり事業」の創設等により、公共施設整備にも一定の成果が現れはじめてきた。都市政策においても、湘南なぎさプラン等県土 3 大プラン（他に、いきいき未来相模川プラン、やまなみ五湖ネットワーク計画がある。「神奈川土木行政のあゆみ」より）や魅力ある景観づくり指針の策定等、積極的な取組がみられた。

昭和 62 年策定の「魅力ある景観づくり指針」では、地域に密着した景観づくりは市町村の役割が重要としつつ、広域的な景観づくりを県の役割とし、その先導的考え方を示している。併せて県の景観形成の方針、ガイドライン、景観形成計画の手引きを示し、平成 5 年までの間に大景域レベルの個別指針の策定を行っている。

同時期（昭和 62 年～平成元年）景観形成モデル地区計画策定調査として景観構造ごとに 6 地区を選定し市町村と共同で計画策定調査を行い、その成果は景観計画策定マニュアルに反映されている。（図表 2 - 1）また、平成 3 年には県の景観行政のあり方について検討する「かながわ景観形成推進懇話会」が設置され、翌平成 4 年には 4 項目 11 施策が県として取り組むべきものとして提言された。（図表 2 - 2）

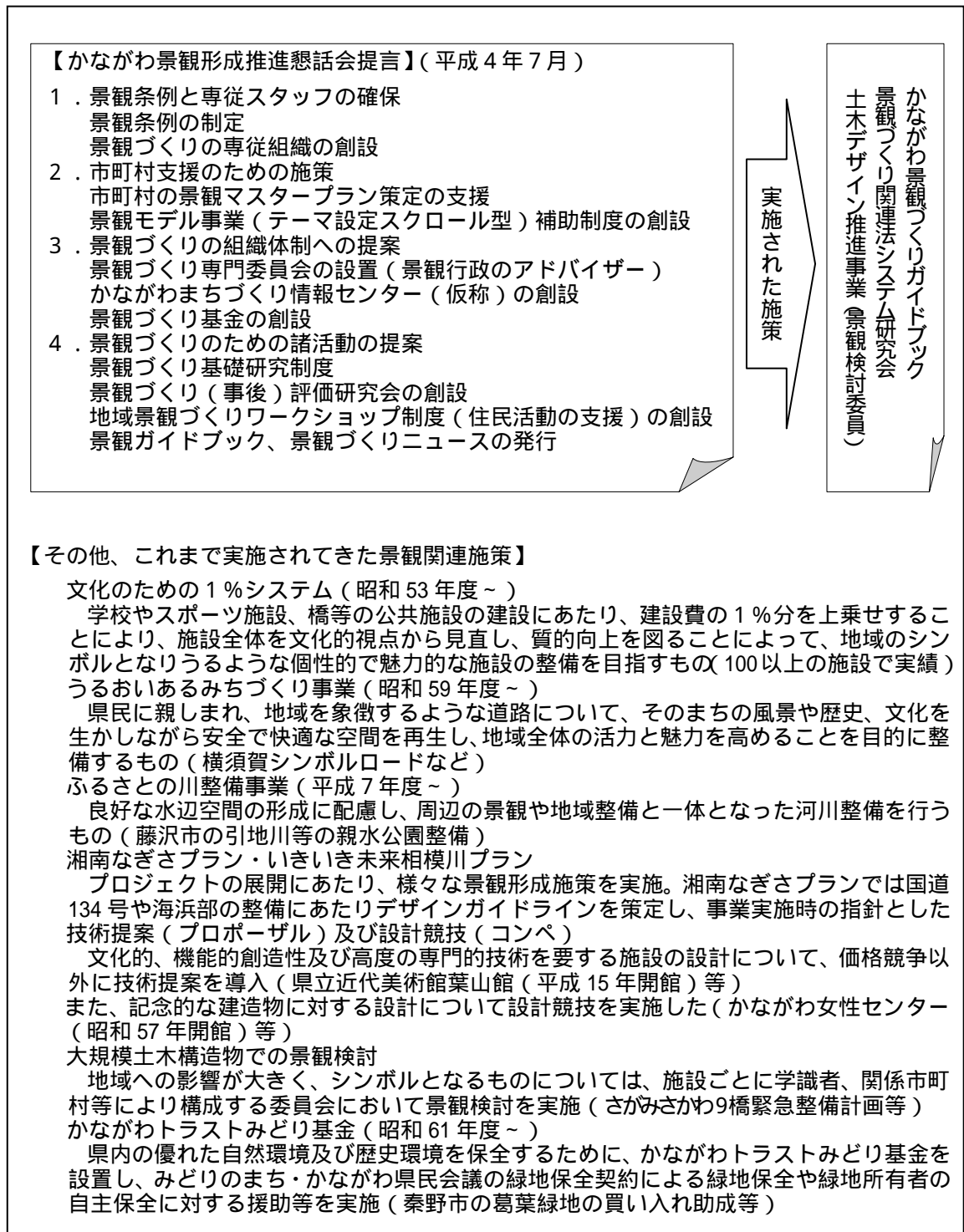
しかしながらバブル崩壊に伴う経済の停滞とともに再び県財政は悪化し、行政改革の推進とともに景観行政を主管する組織は度重なる改編にさらされた。また、当時示された施策は一部が実行されたものの、多くの項目は具体的な検討も行われることなく、景観政策およびパブリックデザインに対する機運は次第に下がっていった。

その後、「景観行政は市町村の役割」との整理から、都市政策的に広域自治体としての県の取組は景観シミュレーションの運用を残すのみとし、現在に至っている。

大規模な公共事業の実施にあたっては、周辺の環境や景観との調和を図ることを目的に、必要項目の検討は多くのプロジェクトで行われてきており、最近では住民参加手法を取り入れながら検討を進めるケースも増えてきている。ただし、小規模な事業については標準設計によるものも多く、設計者の姿勢や思い入れに委ねられている面が大きい。



図表 2 - 2 平成 4 年度以降の景観施策の状況



かながわ景観形成推進施策検討調査報告書(H4.3 県都市政策課)を参考に作成

## 2 部門別計画における景観への配慮

これまでみてきたように県の景観に関する取組は、明治から太平洋戦争にかけては国の強力な指導のもと進められたが、高度経済成長期に入ると都市化の進展に伴い様々な問題が生じる。これに対応するように条例や新しい取組がはじまり、特に昭和 60 年代から平成 5 年にかけては積極的で先導的な取組がみられた。しかしその後、財政状況の悪化によりこうした取組の継続が難しくなっており、財政難や組織改編等をかいくぐりつつ景観づくりの理念を継承し、継続して取り組む難しさがうかがえる。そうした中で、以下では景観づくりの各計画における位置づけを概観する。

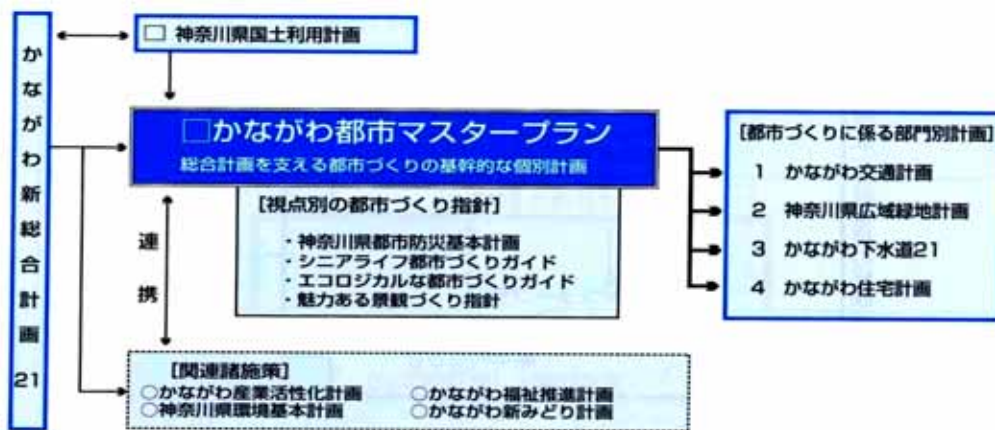
### (1) 県の都市マスタープラン

#### ア マスタープランの経緯と内容

県では、21 世紀初頭を展望し、神奈川の県土・都市像を描き、その実現に向けた都市づくりの基本方向を示すために「かながわ都市マスタープラン」を昭和 61 年 12 月に策定し、その後 2 回の改定を行い現在に至っている。

本プランは県の都市づくりに係わる施策を総合的に進める指針であり、市町村の都市づくりの具体的な推進を図るための指針である。また、県政の総合指針である「神奈川力構想・プロジェクト 51」における都市整備の分野での基幹的な計画であり、都市計画法に基づき知事が定める「整備、開発及び保全の方針」(都市計画法第 6 条の 2) と市町村が住民の意見を反映して策定する「市町村の都市計画に関する基本的な方針」(都市計画法第 18 条の 2) との役割分担のもとに連携することにより、土地利用方針やまちづくりとの整合、連携を図りつつ、都市づくりの主要な施策である都市計画に反映されるとともに、道路・公園・河川等の都市基盤整備の推進の指針となっている。

図表 2 - 3 かながわ都市マスタープランと他の計画との関係



出典：「かながわ都市マスタープラン」

#### イ 景観への配慮

本プランは広域的な都市づくりのビジョンを示すものであり、具体的な景観への配慮の内容については記載されていない。しかしながら、21 世紀初頭における県土・都市像を「真に豊かさを実感できる都市、神奈川」と定め、人々の活動の広がりや

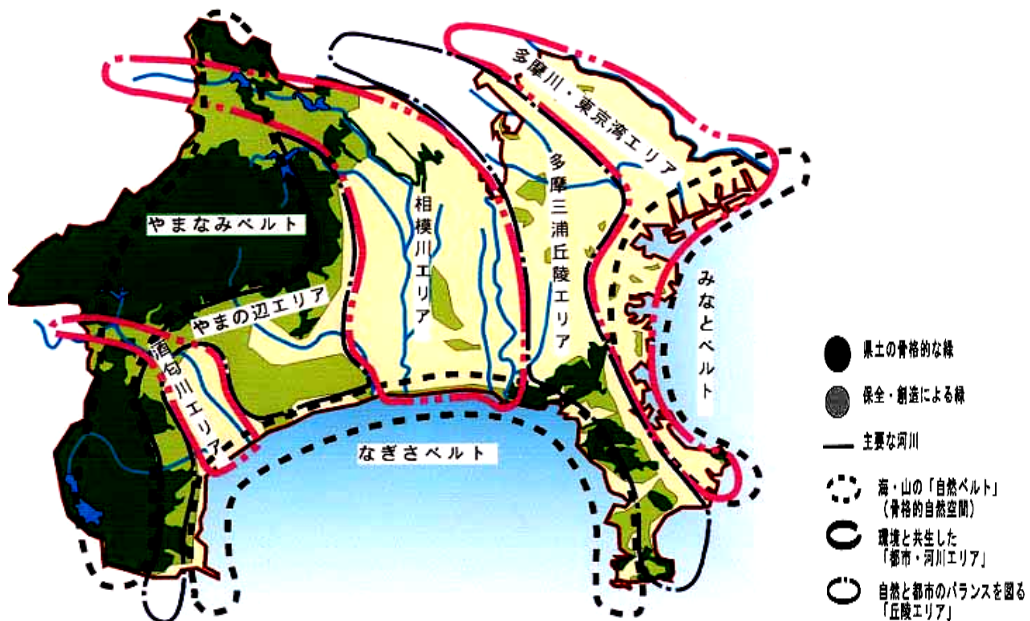
自然の一体性から設定された「国際文化交流都市圏」、「環境共生生活都市圏」、「緑住快適交流都市圏」の三つの都市圏において、「環境共生」と「交流連携」の二つの視点から地域に即した土地利用や市街地形成を図るとともに、地域固有の魅力である歴史、文化等を生かした特色ある地域づくりを進めてきており、地域景観の形成に寄与することを目指している。

具体の都市づくりの基本方向と景観への配慮では、神奈川の豊かな自然を縁取る、みなと、なぎさ、やまなみといった三つの「自然ベルト」と川や丘陵などの自然・地形や都市の広がり considering 五つの「エリア」を設定している。

図表 2 - 4 神奈川の歴史と自然



図表 2 - 5 都市マスタープランにおける県土の骨格を形成する自然・地形



図表 2 - 4 及び 2 - 5 の出典：「かながわ都市マスタープラン」

#### ウ 今後に向けて

このように「都市マスタープラン」は、他の関連施策と相まって神奈川の都市づくりの基本的な方向を示すものとして、他の部門別計画の基本となるものであることから、景観法の施行と神奈川における景観づくりに関する環境醸成を踏まえて、景観という都市づくりにおける重要な要素を取り込み、内容を見直していく必要があると考えられる。

### (2) 県のみどりの計画

#### ア 神奈川県緑化基本計画の経緯と景観への配慮

県のみどりに関する最初の計画は、昭和 53 年に策定された総合計画「新神奈川計画」の部門計画として、昭和 56 年に策定された「神奈川県緑化基本計画」である。この計画では、県域を二つの区域に大別し施策を体系化した。すなわち文化景観域（都市、近郊、田園景観）については「みどりの創造」、自然景観域（県西、津久井、丹沢、箱根）については「みどりの保全」であり、それぞれに景観という観点からの施策も位置づけられている。また、この計画はいわゆる法定計画としての位置付けではないが、都市公園などの施設緑地の整備や地域制緑地の推進、道路の緑化等、現在の計画の根底をなした計画となっている。

その後、「第二次新神奈川計画」を受け、昭和 58 年に策定された「みどりのまち・かながわ計画」が引き継がれた。

#### イ 法定計画との一元化

一方、同年「都市マスタープラン」の部門計画として「緑のマスタープラン」がはじめての法定計画として策定され、その後、都市緑地保全法の改正により各市町村が緑の基本計画を策定する事となり、「緑のマスタープラン」は広域化を見据えた「神奈川県広域緑地計画」へと衣替えした。

施策としての計画と法定計画が一元化をみたのは、新たな県の総合計画として策定した「かながわ新総合計画 21」の個別計画として位置づけられた「かながわ新みどり計画（平成 9 年策定）」からである。この計画の中で、「神奈川県広域化緑地計画（平成 8 年策定）」は都市計画に係る公園・緑地の配置方針や実現化のための施策・事業として位置づけられた。現在、これらの計画によりみどり行政を推進している。

現在の計画においては、みどりの機能や役割の一つとして景観に与える影響を重視し、地域の特性にあったみどりの配置計画をつくり、目的にあった法制度の活用を進めている。

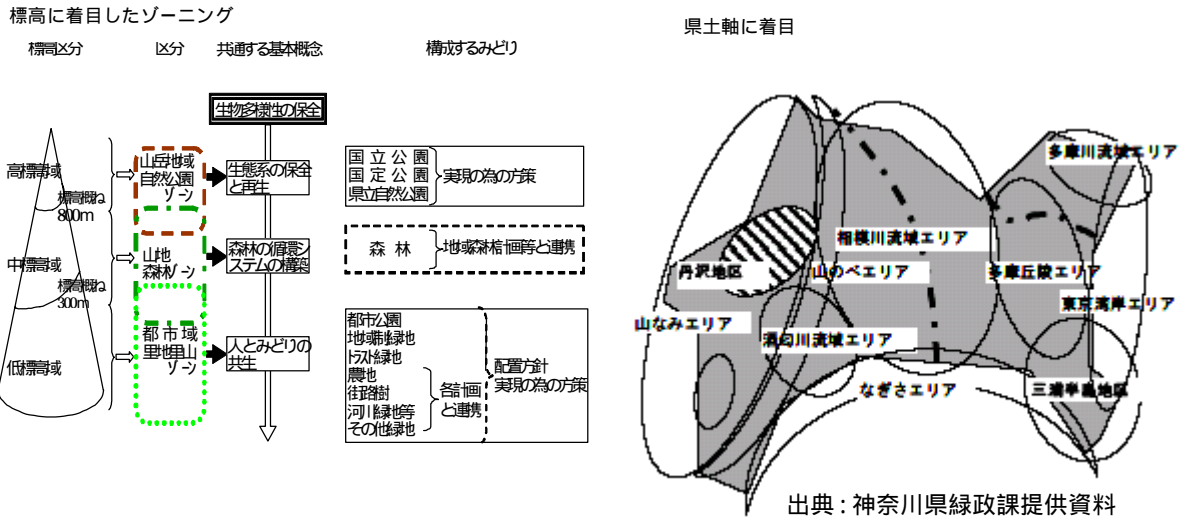
#### ウ 今後に向けて

しかしながら保全のための地域地区指定は土地利用の制限がなされるため、地権者の同意が得られない等、計画に沿ったみどりの確保が進まない状況が生じている。

折しも、「かながわ新みどり計画」を見直す時期となったことから、複数存在する関連計画を一本化するとともに都市緑地法の改正や「神奈川力構想・プロジェクト 51」の方針に基づいた「緑の保全・再生・創出」の施策について地域特性や環境、

景観を考慮し、多様な手法による施策を全県的に展開するため新たな「みどりの計画」の策定を検討中である。

図表 2 - 6 新しいみどり計画（仮称）の中で検討されている「みどりの保全再生創出の方針」



### (3) 県の交通計画

県の交通計画について記述する前に、時代の流れから道路整備の状況を見る。平成のバブル期までは「社会基盤整備の観点からの道路機能の強化」が最重要課題とされたことから「量」重視の時代であったが、バブル期以降「質」が求められるようになった。現在は道路の維持管理・整備に係る予算が減少していく中で、さらにその内容の向上が求められている。（図表 2 - 7 参照）

このような時代背景の中で昭和 61 年にかながわの交通計画として「交通マスタープラン」が策定された（平成 3 年改定）。その後、平成 9 年に時代状況の変化を踏まえて「かながわ交通計画」、「新道みらい計画」が策定され、平成 16 年度には交通施策をより有効に活用する取組を強化するため「かながわ交通計画（追録版）」を策定した。

交通計画は施策的な内容であるため、具体的な景観への配慮の内容は明記されていないが、交通計画における施策の中の「うるおいあるみちづくり事業」、「電線の地中化」は都市の景観に配慮した施策と位置付けることができる。

道路施設は個別の箇所ごとに自然、風景、景観に配慮している。具体的な事例を何点が挙げてみると、

- ・ 緑の復元及び景観の向上を目的とした街路樹の整備
- ・ 商店街や市街地の歩道をインターロッキング等で美装化
- ・ 駅前、商店街等の電線類の地中化
- ・ 橋りょうの整備においては自然及び風景との調和を図る
- ・ 地形の改変を極力小さくする道路線形計画

等の事例がある。なお、本県において過去に作成された「景観形成計画策定マニュアル」がバイブルとして事業に生かされてきたかといえ、疑問は残る。

しかし、「よりよいものを造ろう」という技術者の意識から、一部においては「景観に配慮した道路」が積極的に建設された事例もある。道路事業は様々な現場条件（自然、地形、線形、用地等）があることから、景観に関して総括的に「交通計画」に明記することは困難であると言える。

今まで景観に関しては配慮事項という認識であったこともあり、明確な取組がなされてこなかった。しかしながら、景観法の施行により、今後は各方面から公共事業に対して景観あるいは周辺環境との調和に対する要求、期待が高まることが予想されることから、「公共施設景観ガイドライン」等を策定し、公共事業施行者が又公共施設管理者が景観に対して共通した認識をもって事業実施していくことが必要であるとする。

図表 2 - 7 時代の流れから見た道路整備

年代	社会情勢	国の動き	県の動き	
大正 8		「旧道路法」施行		
昭和20	戦後復興期			
			「道路法」施行(S27)	
				「道路占用料徴収条例」「道路占用規則」制定(S28)
		30	日本道路公団設立(S31)	主要地方道の路線再編成(第1回)(S30)
				一般県道の路線再編成(S35)
			名神高速道路(尼崎～栗東)開通(S38)	
				主要地方道の路線再編成(第2回)(S39)
		40	名神高速道路全線開通(S40)	
			「騒音規制法」「大気汚染防止法」施行(S43)	
			東名高速道路全線開通(S44)	
			「道路構造令」施行(S45)	
50	「振動規制法」施行(S51)			
	「沿道法」施行(S55)			
	中央自動車道全線開通(S57)			
60	東北自動車全線開通(S61)	うるおいあるみちづくり事業(S59)創設		
	高規格幹線道路網計画(14000km)の決定(S62)	「神奈川の交通マスタープラン」策定(S61)		
	瀬戸大橋開通、青函トンネル開通(S63)	神奈川県電線敷設地中化地方協議会発足(S62)		
平成元	平成バブル		さがみさかわ9橋緊急整備計画策定(H元)	
			地域圏道路整備計画策定(H2)	
10	人の道視路点整に備立った	「環境基本法」施行(H5)	土木デザイン推進事業の創設(H4)	
		「電線共同溝特別措置法」施行(H7)		
		「地震防災対策特別措置法」施行(H7)	「人と自然にやさしい土木施設づくり指針」策定(H9)	
		「環境影響評価法」施行(H9)	「かながわ交通計画」策定(H9)	
		「交通ハリアリ-法」施行(H12)		
		「景観に配慮した防護柵ガイドライン」の策定(H15)		
	「景観法」施行(H16)	道路管理ステーション設立(H16)		

#### (4) 県の河川計画

##### ア 河川環境管理基本計画の経緯と内容

河川の保全または利用に係る計画としては、昭和 56 年 12 月に「河川環境のあり方について」河川審議会の答申があり、昭和 58 年 6 月に旧建設省河川局長通達により、「河川環境管理基本計画」が制定されることとなったことから、県内では、多摩川、相模川、鶴見川、酒匂川、金目川、早川の 6 河川において計画を策定した。この「河川環境管理基本計画」では河川敷地のゾーニングを行っており、通常は以下の 3 ゾーンに区分されている。

自然ゾーン：自然環境や景観を保全し、あるがままの自然とふれあうことができる場として利用することが望ましい空間

自然利用ゾーン：野草広場や緑地など、自然観察、散策等の自然指向レクリエーション活動の場として利用することが望ましい空間

整備ゾーン：高水敷、河岸等を活用し、多目的広場、公園、運動広場等の整備を行って、各種レクリエーション活動、催し物等ができる場として利用することが望ましい空間

こうした河川計画のベースに「河川法」があり、昭和 39 年に制定された新河川法では治水・利水の体系的な制度が整備され、今日の河川行政の規範となった。しかし、その後の社会経済の変化に伴い、河川制度をとりまく状況も大きく変化している。現在では河川は治水・利水の役割だけでなく、うるおいのある水辺空間や多様な生物の生息・生育環境として、また地域の風土と文化を形成する重要な要素として、その個性を活かした川づくりが求められている。このため、治水・利水・環境との調和を目指した「河川法の一部を改正する法律」が平成 9 年 6 月に公布された。

##### イ 平成 9 年の改正

平成 9 年の河川法の改正においては、主に以下があり、河川景観・河川環境の保全と整備が地域連携のもとに図られることになった。

河川の水質、生態系の保全、水と緑の景観、河川空間のアメニティといった需要の増大に応えるため、河川法の目的として、治水、利水に加えて「河川環境の整備と保全」を位置づける。

これからの河川整備では、整備の基本となる事項「河川整備基本方針」と具体的な整備に関する事項「河川整備計画」とに区分して、「河川整備計画」の手続の中で、地域の意見を反映させる機会を設ける。

##### ウ 今後に向けて

このように法律的にも計画の面からも住民意見を反映して河川環境の整備と保全が進められることになったことを踏まえ、現在、県では必要な治水対策とともに、「人と自然にやさしい川づくり」、「多自然型川づくり」を進めているところであり、河川の占用許可と併せて景観上重要な要素である河川景観の保全と創造のために十分な役割を果たすことが可能となっている。

#### (5) 県の海岸保全計画

##### ア 計画の経緯

これまでの海岸保全は昭和 31 年に公布された海岸法に基づき、海岸の背後地を津

波、高潮等の海岸災害から守るため、海岸の防波堤や消波工の整備が行われてきた。

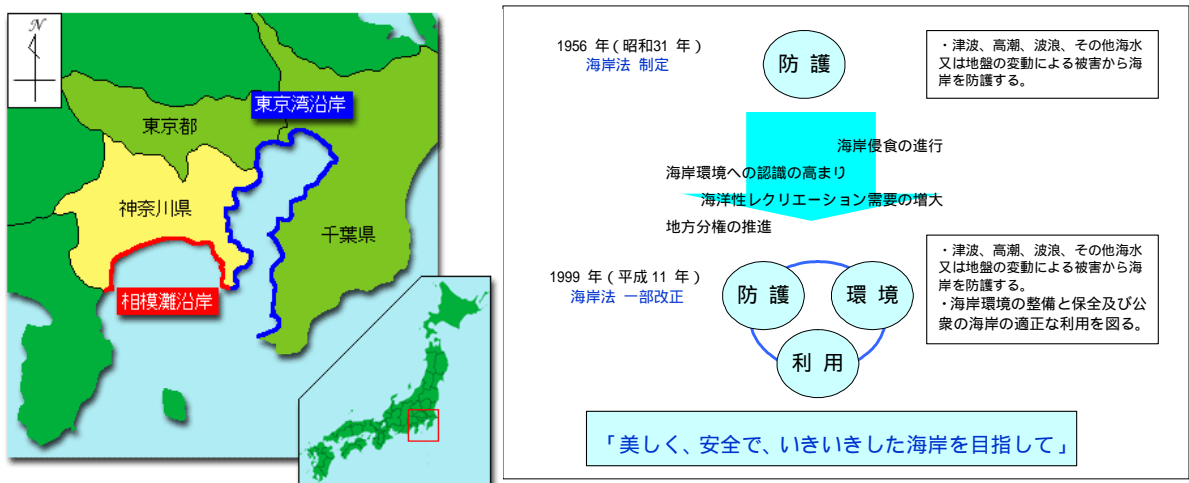
しかし近年、海岸侵食の深刻化、海洋性レクリエーション需要や環境に対する意識の高まり等から、海岸災害からの防護のみならず、海岸の利用や環境に配慮した整備・計画が望まれていることを背景として、平成12年4月に改正海岸法が施行された。旧海岸法の目的は「防護」であったものが、この新海岸法では「防護」だけではなく「海岸環境の整備と保全」、「公衆の海岸の適正な利用の確保」が目的として加わった。また、新海岸法では、国が定めた「海岸保全基本方針」に沿って、都道府県知事が「海岸保全基本計画」を策定することが義務付けられた。さらに、海岸整備に関する具体的な事項を決定する際に、住民懇話会を開催し、地域の意見を反映する手続を導入することとなっている。

県では、この法改正を受けて「海岸環境の整備と保全」、「公衆の海岸の適正な利用の確保」という目的達成の観点を含め、「相模灘沿岸海岸保全基本計画」を単独で策定し、また「東京湾沿岸海岸保全基本計画」は県と東京都・千葉県の1都2県で、策定している。

#### イ 景観への配慮

海岸法改正による海岸保全基本計画の策定を踏まえ、これまで行われてきた海岸整備を見直し、保全と利用を進めるという観点から海岸に関係する市町と十分な連携と緊密な調整を図りつつ、景観に配慮した事業展開が可能となっている。今後は事業の透明性の観点から、事業計画の策定段階だけではなく、実施段階においてもより一層の住民の参画を得ることや、海岸に関する情報を広く公開し地域の状況の変化や社会経済状況の変化等に応じて計画の内容等を点検し、適宜見直しを行うことが必要であり、その都度、市町、地域住民等との調整が必要であると考えられる。

図表2-8 海岸保全計画の区域と海岸法改正の経緯



出典：神奈川県砂防海岸課ホームページ（<http://www.pref.kanagawa.jp/sosiki/kendo/0712/index.htm>）内の「かながわの海岸～海岸保全基本計画」及び「相模灘沿岸海岸保全基本計画」より



## (6) 県の農業計画

### ア 計画の目的と景観への配慮

県では農業振興地域の整備に関する法律（以下「農振法」という）に基づき、農業振興地域整備基本方針（以下「方針」という）を策定し、また県内市町はこの方針に基づき農業振興地域整備計画（以下「計画」という）を策定し、農業の振興及び農村環境の保全を図ってきた。この方針のもとである農振法の目的には、景観の担保は含まれていない。これは、農村地帯（域）において対象となる農村景観が健全な営農活動により成り立っているとすれば、「効率的・安定的な農業経営に資する」という法の目的を達成することにより、農村景観を保全できることになるからである。

農振法における地域指定の中の農用地区域においては、市街化調整区域内であるとともに、農用地区域からの指定除外なくして、基本的には一切の農外利用への転用は認められていないことから、一団のまとまった農地の確保、事業導入にあわせた農村集落の計画的配置等、景観形成に対し大いに寄与し、一定の役割を果たしてきた。

しかし、目的に含まれていないことから農振法は景観保全、形成に対し万能なわけではない。計画は国の政策・基本指針に沿うことになってはいるが、あくまで市町村ごとの計画であり、農業振興だけでなく各々のまちづくりの姿勢が色濃く反映されている。さらに、平成12年の法改正により計画策定は自治事務となり、市町村はより一層、独自色を打ち出せるようになった。

近畿農政局農村計画部ホームページ(下記)における農業振興地域制度の概要より引用  
(<http://www.kinki.maff.go.jp/introduction/keikaku/keikakuindex.htm>)

図表2-9 法律上の指定イメージ



### イ 課題と今後に向けて

このような法制度の中で、神奈川のような都市に隣接した農村地域では小規模零細農家が多数を占め、また農地の資産的価値も高く都市的土地利用の圧力も高いことから、市町村が効果的な農用地設定をできないのが現状である。



また、農振地域内の農用地以外の土地、いわゆる「農振白地」は農振法上実質的に規制を受けず、農地法・都市計画法の網をすり抜けた農外利用等による土地利用のスプロール化が全国的にも問題になっており、農振白地の開発の抑制・コントロール

が効かないことが顕在化している。加えて、相続の際の土地持ち非農家の問題、高齢化・後継者不足による耕作放棄地の増加がこれに拍車をかけている。

一方、景観法における農山漁村地域の景観形成へのアプローチとして、法第 55 条に景観と調和のとれた良好な営農条件の確保を図るため、景観計画区域内の農業振興地域に「景観農業振興地域整備計画」を定めることができることになっており、市町村あるいは地域ごとの特徴を踏まえた農村景観の保全及び形成と農業振興の両立を掲げている。こうした観点から見ると、今後、自治事務化に伴い農地の大半を含む市街化調整区域を含めたまちづくりに対する市町村の役割が大きくなってきている。

また、平成 15 年 1 月 1 日に自然再生推進法が施行され自然と共生する社会の実現への取組がはじまり、本県においても農村景観を含めた里地里山の保全施策として、「里山づくり推進事業」が平成 16 年度から 5 年間モデル事業として創設された。今後の効率的な運用が期待される。

#### (7) 県の森林計画

森林が形成する景観は、私たちの五感をなごませ、豊かな人間性を育てる文化資源と言える。その森林を適切に整備し保全することは、都市の地域景観の保全、形成という観点からすると目的が異なるが、広域景観としての良好な自然景観の形成・維持に寄与するものである。

県では森林法に基づく「地域森林計画」及び平成 6 年に策定した「かながわ森林づくり計画」に基づき、林業の振興及び森林の保全、整備等の施策を展開している。これらの計画には、景観形成を目的とした取組はないものの、常に自然景観への配慮を視野に入れて施策が実施されている。

なお、これまでの施策における景観配慮の取組には、図表 2 - 10 のようなものがある。

図表 2 - 10 景観配慮事例

##### 森林土木事業における景観配慮

治山、林道工事などの森林土木事業において、生態系や自然景観に配慮した「自然にやさしい森林土木工法」などを取り入れている。

この工法では、自然石、木材（間伐材）などの自然素材を使用したり、工作物に文様や茶系の色を付けるなど、周辺の自然環境と調和するよう配慮している。

##### 森林開発（林地開発許可制度）における景観配慮

森林を開発する場合は、森林の有する役割（公益的機能）を阻害しないよう適正に行うことが必要であり、なおかつ、それが開発行為を行う者の権利に内在する当然の責務でもある。このような観点から、1 ha を超える森林の開発行為には許可制（林地開発許可制度）が導入され、無秩序な開発が規制されている。

開発許可においては、修景上必要な箇所や、市街地・主要道路等から景観を維持する必要がある場合には、開発行為地周辺に森林を配置することや、開発行為により生ずるのり面の緑化を図る等の措置が講ぜられることを許可条件としており、景観の維持に配慮している。

「かながわの美林 50 選」選定  
県内の景観の優れた森林を紹介

(参考) 保安林制度

保安林とは、水源のかん養、土砂の崩壊その他の災害の防備、生活環境の保全・形成等、特定の公共目的を達成するため、農林水産大臣又は都道府県知事によって指定される森林である。保安林では、森林の保安機能を確保するため、その保全と適切な施業の実施が図られるとともに、立木の伐採や土地の形質を変更する行為等が制限されている。その結果、森林が一定の条件のもとに保存されることから、保安林は景観の維持に対して一定の役割を果たしてきたと言える。

保安林は、その目的によって17種類あり、県内には、12種類・51,191ha(県の森林面積の54%)の保安林がある。その内の「風致保安林」は、名所や旧跡、趣のある景色などを保存することを目的としており、鎌倉市、江ノ島等に指定されている。

「まとめ」

景観という観点から県の計画をみると、景観づくりにおいて重要な指針となる「都市計画マスタープラン」においては県土の歴史と自然、県土の骨格構造について認識されているものの、景観という要素に基づいて県土をどう構成していくのかという点は弱かった。また、都市マスタープランで示された方向を具体化する部門別計画や関連諸施策である各計画においても景観という要素は目標や基本方向とはなっておらず、事業実施の中で個別に配慮されてきたというのが実情である。これは、都市マスタープランで示された考え方が部門別計画に十分汲み取られなかったことを示している。加えて、みどり、農地、森林といった保全系の計画についても、近年は公共事業の縮減の中で十分な対応ができない状況にある。

こうした観点からすると、景観緑三法の成立を踏まえ、改めて関連する計画を景観という視点から見直し、事業計画を検討する必要がある。その意味で、県が今後、景観づくりにどう取り組んでいくのか、その基本的考え方を早急に検討する必要があると考えられる。

3 県実施の公共事業

これまで県が実施してきた公共事業の中で、特にデザインや周辺の環境との調和を図ったものとして図表2-11のようなものがある。

これからの公共事業においては、安全性やコストへの配慮と同じように周辺環境と調和したデザインや工法の選択が求められる。地域景観に大きな影響を与えることとなる公共事業施行者として県自ら景観づくりに取り組むことは、他の公共事業施行者や民間事業者に与える影響も大きいと考えられる。

かつて個々のプロジェクトごとあるいは地域ごとに進められた良好な景観づくりは、今後、県のすべての公共事業施行者及び公共施設管理者が共通認識のもとに取り組めるよう、景観に関する指針「公共施設景観ガイドライン(仮称)」を策定し、遵守していくための仕組みを整備する必要がある。

図表 2 - 11 公共事業において特に景観に配慮した事例

うるおいあるみちづくり事業（昭和 59 年～）

- ・横須賀シンボルロード（京浜急行横須賀中央駅周辺）（横須賀市）（平成元年 3 月）
- ・鎌倉若宮大路（鎌倉市）（平成 5 年度都市景観賞受賞）
- ・てんぐのこみち（南足柄市）
- ・相模原大蔵町線（JR 上溝駅周辺）（相模原市）
- ・平塚停車場袖ヶ浜線（JR 平塚駅南口）（平塚市）

さがみさかわ 9 橋（SS 9 橋緊急整備計画）

- ・座架依橋（平成 4 年 4 月） ・神川橋（平成 4 年 9 月） ・日連大橋（平成 6 年 4 月）
- ・湘南銀河大橋（平成 10 年 10 月） ・新小倉橋（平成 16 年 3 月）

ふるさとの川整備事業（平成 7 年度～）

- ・多摩川水系二ヶ領本川（川崎市） ・相模川水系目久尻川（寒川町）
- ・相模川水系道保川（相模原市） ・境川水系いたち川（横浜市）
- ・境川水系和泉川（横浜市） ・引地川水系引地川（藤沢市）
- ・酒匂川水系川音川（松田町）



横須賀シンボルロード（うるおいあるみちづくり事業）



引地川の眺め（ふるさとの川整備事業）



新小倉橋（旧橋との形態意匠の調和）



新橋

旧橋



## 第3章 これまでの県内市町村の取組

### 概要：

県内市町村の景観に対する代表的な取組として横浜市、鎌倉市、真鶴町を取り上げる。横浜市は実験的な数々のプロジェクトの積み重ねによって「都市デザイン」を定着させ、まちづくりの制度・理念を創りあげた。鎌倉市はまちづくり・景観づくりがしっかりと体系的に整理され、都市計画法の開発許可等の実効性が比較的担保されている。真鶴町はまちづくり計画を策定するとともに、「土地利用規制基準」、「美の原則」といった規制誘導の仕組みをつくりあげている。

県において、条例制定等の制度を整えた景観行政が展開されるようになったのは比較的新しく、全国的に見ても先進的な取組は紹介されていない。(資料編「景観行政の歩み」参照)これは、我が国の景観行政が歴史的なまちなみ保全からスタートしたことを考えると、一定規模のまとまりある歴史的なまちなみを持たない本県(現在伝統的建造物群保存地区の指定なし)の宿命とも受け取ることができる。

しかし、東京のベッドタウンという性格を持つ都市でありながら、中世からの歴史を持つ古都、開港場・居留地、湘南海岸・丹沢・箱根といった歴史や自然資源が豊富な本県は、地域性を生かした市町村レベルでの景観行政が展開されるのに十分な環境は用意されていた。このため、鎌倉市の住民運動が発端となって制定された「古都保存法」<sup>1</sup>(昭和41年)、横浜市の「山手地区景観風致保全要綱」(昭和47年)、真鶴町の「美の原則」(平成5年)等に代表されるよう全国的に見てもユニークな取組が進められてきた。特に、横浜市の「都市デザイン」の取組(昭和46年)は、条例こそ制定していないものの、我が国の今日の景観行政の基礎を築いたと言っても過言ではない。

このような状況を踏まえ、この章では県内市町の代表的な事例を研究し、本県の景観行政のあり方について言及する。事例は、条例に依らず「都市デザイン」といった視点で先進的に景観づくり・都市づくりに取り組んできた横浜市、古都と住宅都市という性格を併せ持つ鎌倉市、リゾート開発の波に対し、都市計画法や建築基準法ではなく、独自の施策を展開してきた真鶴町をとりあげる。

### 1 横浜市

横浜市は、日本で最初に「都市デザイン」を掲げ、先進的に取り組んできた自治体である。景観条例や景観基本計画(マスタープラン)のようなものは存在せず、個々の事業調整をプロジェクト方式で行い、実践を通してその理念や方法を確立してきた。元横浜市都市デザイン室長の北沢氏は、「都市デザインは総合化の方法である。人間の生活に

<sup>1</sup> 昭和39年、鶴岡八幡宮の後方に位置する御谷といわれる地区に、宅地開発がおきたが、歴史的環境等を守ろうと同地区の住民を中心とした開発に対する反対運動を繰り広げた。その勢いが国会を動かし、昭和41年議員立法として「古都保存法」が制定された。

かわる様々なものを空間を通してまとめていくことが都市デザインの理念である。しかし、都市デザインが普及する段階で公共空間のグレードアップというような発想に陥り、それが目的ということになってしまったのが現状である。もう一度本当に良いまちというのは何かを考えなければならない。」と語っている。我々が目にするのは「美しい都市」であるが、それはあくまでも結果であり、その過程には外観やデザインといった表面的なものだけでなく、土地利用をはじめとした様々な調整が行われていることがうかがえる。

#### (1) 都市デザイン行政の誕生

昭和30年代、他都市が高度経済成長の影響を受け急激に発展を遂げているとき、横浜市では米軍による接收が続き、都心部の復興はほとんど手がつけられていない状態が続いていた。都心部では空洞化が進み、郊外は東京のベッドタウン化が急激に進み、都市は危機的な状況に瀕していた。昭和38年、市長に就任した飛鳥田氏は、都市づくりのビジョンの必要性を感じ外部の専門家に意見を求め、「都市づくりの将来計画の構想（六大事業）」をまとめ、これが後の横浜の都市づくりに大きな変化をもたらした。外部の専門家やデザイナーの登用は、その後も大規模プロジェクト等において積極的に進められ、景観に配慮した都市づくりが着実に成果をあげていった。外部専門家を積極的に登用する一方、行政内部でも都市デザイン担当を設置するなど、組織の充実もあわせて進められていた。

しかし、横浜市は都市づくりに取り組んでいく当初から「都市デザイン」を意識していたわけではなく、実験的な数々のプロジェクトの積み重ねによって「都市デザイン」を定着させていったのであった。

「横浜市の都市デザイン行政がスタートしたのは、昭和46年である。このときは、スタッフはわずか2人であった。このため、対応する地域は二つある都心部のうちの一つ、関内地区だけとし、扱う内容も歩行空間の拡大、質の向上という目標に沿ったものだけにしぼっていた。そしてくすのき広場や都心プロムナードの実績を踏まえ、内容を少し広げ、建築物の形態指導の領域へも入っていった。馬車道や山下公園周辺地区のまちづくりで一定の成果をあげた後、関内地区だけでなく、ニュータウンづくりや他の地区へも地域を拡大していった。扱うテーマも、さらに増やしていった。」これは、横浜市に都市デザイン担当が創設された当時のスタッフであり、現都市計画局エグゼクティブアーバンデザイナーである国吉氏のコメント<sup>2</sup>であるが、多くの都市が条例やマスタープランを策定し、それらに沿って景観行政に取り組んでいるのに対し（機械的・事務的に）横浜市の場合は事業調整といった実践を積み重ね、制度・理念を創りあげてきたところに大きな違いがあるといえる。

#### (2) 七つの目標

前述のように、横浜市はこれまで条例やマスタープランは策定していないが、昭和46年に都市デザイン担当を設置した際、七つの目標を掲げ、今日までこの目標に沿っ

<sup>2</sup> 国吉直行『都市デザインと空間演出』（学陽書房、1989）

て都市づくりを進めてきた。

歩行者を擁護し、安全で快適な歩行者空間を確保する。  
人と人とのふれあえる場、コミュニケーションの場を増やす。  
街の形態的、視覚的美しさを創る。  
地域の自然的特徴を大切にす。  
市街地内に、緑やオープンスペースを豊かにする。  
海、川、池など水辺空間を大切にす。  
地域の歴史的、文化的資産を豊かにする。

現在では、ごく一般的な内容であるが、30年以上前にこのような目標を掲げた都市づくりの取組は、非常に先進的であり高く評価することができる。また、「景観」という表面的な化粧に取られがちな部分に着目するのではなく、総合的に魅力ある都市空間を創造していこうという理念を強く打ち出しているところに特徴があるといえる。

多くの都市が「景観」をキーワードに都市づくりに取り組んでいるのに対し、横浜市は現在でもあまり「景観」という言葉を使用していない。これは、横浜市の目指す都市づくりが、快適で魅力ある空間づくりといった「景観」よりももっと広い「都市環境」といった分野を対象にしているからであると思われる。これは、横浜市が創り出してきた数々の魅力的な都市空間を訪れてみれば理解できる。

### (3) 都市デザインの実践

わずか2人のスタッフからスタートした横浜市の都市デザイン行政は、市役所前のくすのき広場から、馬車道商店街、イセザキモール、元町商店街の整備と取組を広げていった。単なる基盤整備にとどまらず、商店街や居住者などの組織と連携した取組を展開し、当時全国の商店街整備に大きな影響を与えた。また、それぞれの個性を生かしたまちづくりと同時にネットワーク化に取り組み、都市全体の魅力づくりに成果をあげてきた。昭和55年以降からはこのような都心部での実績を踏まえ、郊外へと活動の範囲を広げていった。金沢シーサイドタウン建設では、事業者である港湾局、住宅建設事業者、設計者、デザインを担当する企画部門など関係者間のコーディネートを行い、施設計画、デザイン調整、デザインコードの作成などに取り組んだ。

港北ニュータウンでは、大規模な新住宅地開発において協議会方式による市民参加が行われ、我が国の市民参画の初期の事例として知られている。さらに近年では、みなとみらい21地区、新港地区などの整備でも着実に成果をあげている。都市デザインの取組による成果は多数あり、ここで全て紹介することはしないが、これまでの事例を見て感じるの、前述のように「景観」をキーワードにした取組ではなく、また条例やマスタープランがなくとも景観づくり・都市づくりを進めていくことは可能なことである。「都市を構成する様々な主体間の関係を調整し、個々の美しさはもちろん総体としての美しさを追求する。その過程のなかで、それぞれの関係者の意識を醸成していく。」といったしっかりとした理念により取組が進められてきたのだと感じる。

「都市景観100選」に横浜市から五つの地域が選定されていることを見ると横浜市の実践してきた都市デザインの取組こそが自治体の景観づくりの最も効果的な手法の一つとも考えることができる。しかし、このような手法は横浜市という財源や人材に恵まれた自治体だからこそ実現したともいうことができる。また、規制緩和や行政手続の透明性・公平性が求められるなか、これまでと同様の任意の協議のみによる事業

調整には限界がある。さらに、少子高齢化の進行、景気の低迷といった、これまで我々が体験したことの無い時代に対応するための新たな手法の模索も必要である。

平成 16 年 2 月待望のみなとみらい線が開通した。渋谷、元町・中華街間を結ぶ新線の開通は横浜の都心部のポテンシャルを高め、人の流れも明らかに変化し、まちは活気に満ち溢れている。しかし、都心部の利便性の向上や賑わいととも土地の高度利用が進み、本町通りを中心に 100m クラスの共同住宅の立地が目立つようになり、まちなみに変化があらわれてきた。いくつかの歴史的建造物も姿を消している。これに対し横浜市は、これまで重点的にまちづくりに取り組んできた日本大通りに高度利用型の地区計画を決定した。この地区計画は、業務施設の集積により落ち着いたまちなみを保つことを目的とし、建物用途や高さの規制のほか、建築物の意匠（御影石やスクラッチタイルなど周囲の歴史的建造物の外観を基調とすること）や海に向けた見通しを確保（建物高さに応じた壁面後退）などを規定している。一方、新築する建物を事務所、店舗、美術館などの用途にするなど一定の要件を満たした場合、容積率の上乗せを認めるといった新しいタイプの地区計画である。

このように横浜市では常に新たな課題に対応するための施策を展開している。これまでの取組同様、今後の動きにも注目したい。

## 2 鎌倉市

鎌倉市は、古都保存法制定のきっかけとなる「御谷騒動」でも知られるように、景観形成に対する市民意識の高い都市ということが出来る。しかし、昭和 13 年の風致地区の指定、昭和 42 年の歴史的風土保存区域の指定といった、国策としての景観に対する取組は行われてきたものの、市独自の取組は平成の時代に入ってからである。

### (1) 鎌倉市のまちづくり体系

鎌倉市の景観行政を研究する前に、鎌倉市のまちづくりの体系を確認してみる。鎌倉市のまちづくりは、最上位計画である総合計画を中心にまちづくり条例（鎌倉都市基本計画）環境基本条例（環境基本計画）が両輪となりこれを推進していくといった体系をとっている。これら二つの条例とそれぞれに基づく二つの計画（鎌倉都市基本計画、環境基本計画）が、土地利用、景観、緑といった個別のまちづくり施策を横断的に統括し、総合的な施策展開を進める役割を持っている。環境基本条例（平成 6 年）まちづくり条例・景観条例（平成 7 年）など、個々の条例制定時期は決して早くはないが、しっかりとした体系を整えたまちづくり・景観づくりの取組は、当時比較的先進的な事例であったといえる。また、前述の横浜市と対照的で制度を先行させた取組として両者を比較してみることも非常に興味深い。

### (2) 鎌倉市都市景観形成基本計画・鎌倉市都市景観条例

鎌倉市は、古都という強いイメージを持つ都市であるものの、歴史的なまちなみが存在しないため、景観づくりの規範ともなる都市のデザインコードが不明確である。まちの将来像を議論する際、「鎌倉らしい…」といった言葉を多くの市民が口にするが、そのイメージは少しずつ異なっているようにも感じられる。

このような課題を解決し、市民と行政の協働による景観づくりを進めるため、市は



平成6年に「鎌倉市都市景観形成基本計画(以下「基本計画」という。)」を策定した。「基本計画」は、鎌倉らしい都市景観を総合的かつ計画的に推進するための方向性を明確にしたもので、「基本的考え方(理念)」、「基本方針(計画)」、「実現化方策(運用)」により構成されている。策定にあたっては、シンポジウムや説明会の開催等、当時においては市民参画を強く意識したプロセスを踏んできたといえる。また、多くの都市の場合、条例により基本計画(マスタープラン)策定を義務付けているのに対し、鎌倉市の場合は、基本計画を先行させ、推進のツールとして条例の必要性を位置づけたうえで条例策定を行っているところに特徴がある。基本計画を受け、翌年景観条例が制定されるが、条例も市民参画を強く意識したもので、地域の住民が行政と協働で景観づくりのルールを策定する「景観形成地区制度」を中心とした構成となっている。その他条例では、一定規模以上の建築行為等の届出制度、景観重要建築物等の指定、普及・啓発・支援などを位置づけているが、法令の委任を受けていない自主条例といったこともあり、どれも市民や事業者の協力により成立するといった緩やかな誘導手法によるものとなっている。

### (3) 鎌倉市における景観行政の実践

一定の地域において市民と行政が景観づくりのルールをつくる「景観形成地区」が市内に多数指定され、地域毎の特性を生かした景観づくりが進められていくことが理想であるが、合意形成に時間を要し、思うように指定が進まないのが現実である。この制度を補完する役割を持つ「一定規模以上の建築行為等の届出制度」は、建築行為・開発行為等年間80件程度の届出があるものの、事業者との協議の内容(景観誘導)は、必要最低限なものにとどまり、横浜市が実践している事業調整とはほど遠い状況である。この協議の質を高めていくことが今後の景観行政に求められる課題であると思われる。

前述のように鎌倉市の場合、まちづくり・景観づくりが体系的に整理されているため、一定規模以上の建築物等の届出に係る事業者との協議が都市計画法の開発許可における公共施設管理者の同意協議と並行して行われるとともに、完了確認も公共施設管理者と合同で行われている。このため、他都市に比較すれば実効性が担保されているものの、事業計画の質を高め、周辺環境の向上に寄与するよう誘導していくためには、さらなるガイドラインの充実や市民・事業者の意識高揚が求められる。

制度や体系は整っていても、最終的にはそれを運用する行政の能力を高めることや市民・事業者の意識醸成が重要である。このため鎌倉市では、若年層やその保護者を対象とした親子セミナーや景観づくり出前講座の開催、顕彰制度の創設やかまくら景観百選の選定など、市民の意識醸成にも力を注いでいる。横浜市のような顕著な事例はまだそれほど誕生していないが、制度を整え、市民・事業者・行政の意識の醸成の真摯な取組を辛抱強く継続することにより、鎌倉の魅力が再生されることを期待している。

## 3 真鶴町

真鶴町まちづくり条例(平成6年施行)は、ユニークな制度として全国的にも有名で

ある。人口約 9,100 人、面積 7.02 k m<sup>2</sup>、主な産業は漁業、みかん栽培、石材産出、観光といった小さなまちの条例が何故それほど有名なのか、ここでは条例制定の背景、構成、運用について研究してみる。

参考：横浜市の人口約 353 万人、面積 437.12 k m<sup>2</sup>、鎌倉市の人口約 17 万人、面積 39.53 k m<sup>2</sup>である。

### (1) 条例制定の背景

真鶴町は、昭和 60 年以前までは大規模な開発がほとんど行われていなかったが、バブル期にリゾートマンション等の大規模開発の計画が集中し、町の担当課には日に 5～10 件の相談が持ち込まれるようになった。真鶴町は、以前から水資源に乏しく、夏祭りや帰省の時期には水需要が増加し、夜間断水が行われることもあった。このため、計画されたリゾートマンションが全て建設されることになれば、水の供給が危機的な状態になることが明らかであった。

真鶴町は、そのほとんどが未線引き白地地域であり、都市計画的なコントロールができないことから、水に着目し、上水道供給と地下水採取の規制条例を策定し乱開発に一定の歯止めをかけた。さらにこの後、開発の総合的なコントロールを目的としてまちづくり条例を制定することとなった。

### (2) まちづくり条例の構成

条例は 6 章で構成されており、基本理念・町等の責務、まちづくり計画（市町村マスタープラン）の策定、土地利用規制基準、「美の原則」、まちづくり組織への支援、緑地等への貢献などが定められている。

このなかで特に注目すべき点は、事前協議の手續に関する部分で、事業計画の審査を、町民、行政、議会が行うシステムを構築しているところである。また、開発の立地・形態の大枠をコントロールする手段として「土地利用規制規準」、個別の開発の形態等をコントロールする手段として「美の原則」を定めるといった、事業計画の規制・誘導を 2 段階の構成としていることも特徴的である。「土地利用規制規準」は、町全域を 9 つのゾーンに区分し、ゾーン毎に用途、建ぺい率、容積率、高さ等を定めたもので、開発の大枠を制限する役割を持っている。これに対し、「美の原則」は、8 つの原則（基準）とそれに付随する 69 のデザインコードで体系づけられているもので、その土地固有の特性や町民がこれまで共有してきた暗黙の作法をルール化したものである。

「土地利用規制規準」に整合した計画を、この「原則」により個別にコントロールしていこうというのが、条例による規制・誘導の仕組みである。

### (3) まちづくり条例の運用

条例の運用にあたっては、町担当者が事業計画地を調査し、「美の原則」に基づき事業計画に対する要望（美のリクエスト）を提示する。これに対し事業者は、計画の見直しを図り、町が再評価するといった運用が行われている。

しかし「美の原則」は、「聖なるところ」「活着している材料」「壁の感触」といった抽象的な言葉（キーワード）で示されているため、事業計画との整合を確認するには、キーワードを具体化するという作業が必要となる。このため、事業者の力量によっ

ては、リクエストに回答することができないといった問題が発生しているようである。

また、1件の「美のリクエスト」に使用されるのは、69あるキーワードのうち約13項目と少なく、また使用されるキーワードに偏りがあるといった問題も指摘されている（条例制定からの実績の検証による。）。

これまで専門家のみに独占されていたまちづくりや建設工事を、69の親しみが持てるキーワードを使用した「美の原則」により町民に開放したという試みは高く評価することができる。しかし、その親しみやすいキーワードを使用したことにより弊害が生じていることも否めない。さらには、自己用の住宅は条例（美の原則）の適用を受けないため、期待したほどの町民の意識醸成が実現していないような印象も受ける。

景観破壊といった危機的な状況のなか、専門家の協力はあったものの、受動的ではなく能動的に新たな領域に踏み込み、試行錯誤をしながら実践してきたことは高く評価することができる。今後、地方自治体はこのような施策に積極的に取り組んでいくことが必要だと思われる。景観法が制定され、どのように「美の原則」の実効性を高めていくのか、今後の真鶴町の取組を注目したい。

#### 「まとめ」

ここでは、県内のタイプの異なる景観行政の取組を取り上げ比較してきた。三つの事例は、地域性、住民の意識、都市の規模・組織等、様々であり、もちろん優劣をつけることは不可能である。しかし、どんなに制度が整ってもそこに住む住民と行政が都市の将来像を共有し、それを実現させるための継続的な取組が重要であることは間違いない。

景観法施行により、多くの自治体が法の活用方法を夢中で模索している中、目の前の大きな課題を既存制度（地区計画）により解決していこうという横浜市の取組は注目すべきところがある。もちろん、これまでの施策の積み重ねがあつてこそ成立するものであるが、都市の目標像を明確にし、地区住民とともに継続的に取り組んでいけば既存制度でも充分対応が可能であることを我々に伝えているとさえ感じられる。横浜市はこれまで「条例」といった制度を活用せず要綱等により協議型のまちづくりに取り組んできたことは前述のとおりである。しかし、ここにきて地区計画や斜面地マンションを制限する条例（横浜市斜面地における地下室建築物の建築及び開発の制限等に関する条例）制定などの法令による制度を活用しはじめている。協議型のまちづくりは、「まちの将来像の共有」、「実現に向けた継続的な取組」を進めていくには大変有効な方法であるが、近年の景観紛争からも法令により担保していくことの必要性をくみとり、これまでの成果を法令による制度に移行させているのである。

今後、多くの自治体が景観法を活用し、景観づくりに取り組んでいくことと思われるが、住民と行政による「まちの将来像の共有」、「実現に向けた継続的な取組」といったまちづくりの基本を常に忘れないことが大切である。

## 第4章 かながわにおける景観資源（既存調査を中心に）

### 概要：

景観資源については、既存調査から県内にはかなりの景観資源が存在すると想定されるが、いずれの調査もスポット的な実施で、かつ更新もされていないため、早急な全体調査・現状把握が必要である。

景観重要公共施設は地域の景観資源であるのみならず、眺望を保全する視点場としても重要であり、今後はそうした観点からの検討も求められる。

### 1 かながわにおける景観資源

景観資源には建物、樹木、公共施設（景観法でいう公共施設）があるが、このうち景観法の景観重要建造物や景観重要樹木の候補となりうる景観資源がどの程度県内にあるか、県の関係機関等や県内市町村が実施した過去の調査データをもとに市町村別に整理した（図表4-1）。また、こうした調査データ以外にも市町村独自の景観に関連すると

図表4-1 かながわにおける景観資源の状況

市町村名	景観重要建造物の候補				景観重要樹木の候補					その他 かながわの まちなみ100選	市町村独自の取組 景観 100選 など	眺望点 指定 制度	
	登録有形 文化財	近代 和風建築	近代 洋風建築	近代建築物	かながわの 建築物100選	かながわの 名木100選	かながわの 美林50選	市町村保存 指定樹木	市町村保存 指定樹林 (面積m <sup>2</sup> )				市町村保存 生垣等 (面積m <sup>2</sup> )
政令市													
横浜市	17	859	384	325	35	11	3	987				22	
川崎市	3	243	71	17	6	2	2	1,676	27,616	3,527		7	
三浦半島													
横須賀市	4	133	68	40	1		1		621,016			4	
鎌倉市	2	274	132	26	16	6	1	374	3,375,517	13,676		5	
逗子市	1	91	13	15	1	2	1	108	255,924			4	
三浦市		6	7		1		1	24				1	
葉山町		162	15	17	2	2	1					1	
湘南													
平塚市		57	12	1	2		1	62	55,916	732		3	
藤沢市	2	43	26	11	3	2	1(1)	1,561	1,406,130	9,443		5	
茅ヶ崎市		39	16	2	2	4	(1)	12	42,160	16,836		2	
寒川町		37	3		1		1	47	18,211			1	
秦野市	6	236	18	6	2	3	2	35	112,795			4	
伊勢原市	2	52	3		2	3	1	79	12,700			3	
大磯町		25	16	15	2	1	1					2	
二宮町		71	1		1		1	350				1	
県央													
相模原市		6	4		1	2	1	162	67,220			3	
城山町		6	1			3	1	64	16,803			1	
大和市		58				2	1	43	231,936			2	
座間市		26	7			2	1	5				1	
綾瀬市		19	1			2		36	80,210			1	
厚木市		109	1		2	3	2	87	490,960			4	
海老名市		121	6		2	2		132	198,714			1	
愛川町		10	5		1	1	1					1	
県西													
小田原市	9	252	22	4	3	10	2	151	34,414			4	
南足柄市		8	8		2	2	3					2	
大井町		5	1		1	3	1					1	
中井町		19				3	1					1	
松田町		10	6			2	1					1	
開成町		4	4									1	
線引き市町計	46	2981	851	479	89	73	34	5,995	7,048,243	44,214		89	
非線引き													
山北町		7	3		1	4	3(1)					1	
箱根町	33	77	24	18	5	1	2					4	
湯河原町		56	14		1	2	1					1	
真鶴町		20	1		1	1	1					1	
相模湖町		7	2		1	3	1					1	
藤野町		19	1		1	3	1					1	
津久井町	2	22	2		1	4	3(1)					1	
非線引き計	35	208	47	18	11	18	13	0	0	0		10	
郡計外 清川村		5	1			1	3					1	
合計	81	3194	899	497	100	92	50	5,995	7,048,243	44,214		100	

神奈川県教育委員会生涯学習文化財保護課資料による。  
近代和風建築のデータは、神奈川県教育委員会とりまとめ「神奈川県の近代和風建築～神奈川県近代和風建築調査報告書」平成12年3月による。  
神奈川県教育委員会「神奈川県文化財調査報告書第44集 神奈川県の現存近代洋風建造物目録」(1984.3)P10より。  
日本建築学会「日本近代建築総覧 各地に遺る明治大正昭和の建物」技報堂出版 1983より  
平成3年3月神奈川県都市部建築指導課「かながわの建築物100選」のデータを基に作成。  
昭和61年3月神奈川県教育庁文化財保護課「かながわの名木100選」のデータを基に作成。  
神奈川県「かながわの美林50選」のデータを基に作成。  
神奈川県環境農政課データに基に作成。  
昭和63年2月、神奈川県都市部部整備課「かながわのまちなみ100選」のデータを基に作成。

思われる取組等が各自治体のホームページからも見受けられた(図表4-2)。いずれのデータも今後、県・市町村が景観行政団体として地域の景観資源について調査する際の基礎資料となると考える。

図表4-1の調査結果を見ると、県内においてかなりの景観資源があることが推察されるが、大部分の調査はスポット的なものでかつ調査時点も古く、その後の追跡調査も行われていないことから、現状はかなりのものが消失している可能性がある。景観づくりを進めるにあたっては、これら景観資源を調査し、把握した上ではじめて、その景観資源の魅力をも面的に広げ、良い景観へとつなげる取組を進めることができる。その意味で、景観資源に関する調査は景観づくりを進める上での戦略の基礎となるデータ収集作業といえる。景観資源に関する追跡調査を早急に行い、現状を把握する必要があることを強く指摘しておきたい。

図表4-2 市町村におけるその他の取組の例

市町村名	取組内容
横浜市	名木古木保存制度、歴史的建造物登録・認定制度、小川の散歩道ほか
川崎市	斜面地緑地保全カルテ
横須賀市	景観重要建築物指定制度
鎌倉市	景観重要建築物指定制度
平塚市	平塚市保全樹指定制度
藤沢市	都市景観重要建築物等指定制度
茅ヶ崎市	景観重要建築物指定制度
小田原市	小田原ゆかりの優れた建造物
大磯町	大磯の風景写真コンクール

各自治体のホームページより景観づくりに役立つデータと思われる内容を抽出した



鎌倉文学館  
鎌倉市景観重要建築物指定第1号  
(平成2年10月1日指定)

鎌倉市では都市景観条例で「景観重要建築物等」の指定を行い、保存と活用を図っている。

2 公共施設管理者としての県の状況

(1) 景観重要公共施設の候補として

県も景観法でいう「景観重要公共施設」の候補となる公共施設の管理者であり、かなりの景観資源を所有し管理している。

そこで、道路、河川といった市町村界をまたがって連続する公共施設以外のポイントで表すことができる公共施設の市町村ごとの状況をまとめたものが図表4-3であり、今後、景観行政団体が景観計画の策定において「景観重要公共施設」に位置づける場合に県と協議が必要となる施設の候補ということができる。なお、「1」で示した建築物の

図表4-3 県が管理する「景観重要公共施設の候補」

	市町村名	景観重要公共施設の候補					景観重要公共施設					
		道路	河川	かながわの橋100選	都市公園 県立 (か所)	左記以外の「かながわの公園50選」 選定公園	市立	海岸 保全区域	港湾	漁港 県管	市町管	公園事業 公共施設
政令市	横浜市			23	3	9	18	東京湾沿岸			2	
	川崎市			8	1	2	6	東京湾沿岸				
三浦半島	横須賀市			2	2	2	6	16,601			5	
	鎌倉市			2		1	4	6,919			1	
	逗子市			2		1	2	2,558			1	
	三浦市			1	1		1	23,491		1	4	
	葉山町			1	2	1	1	2,955	1		1	
湘南	平塚市			4		1(1)	3	3,033			1	
	藤沢市			3	2	1	5	6,967	1		1	
	茅ヶ崎市			1	2	1	2	5,371			1	
	寒川町					1	2					
	秦野市			1	1	2	2					
	伊勢原市			1		1	1					
	大磯町			1	1	(1)		5,289	1			
	二宮町					1	2	2,613			1	
県央	相模原市			3	1	1	4					
	城山町			1	(1)	1	1					
	大和市			1		2	3					
	座間市			1	1	1	1					
	綾瀬市			1		1	3					
	厚木市			5	1		3					
	海老名市			2	1	1	3					
県西	愛川町			2	1	1	2					
	小田原市			6	1	3	5	10,718		1	3	
	南足柄市			2		1	2					
	大井町			1								
	中井町											
	松田町			3			2					
線引き市町計	0	0	78	22	37	85	86,515	3	2	21	0	
非線引き	山北町			5	1							
	箱根町			4	1							
	湯河原町			1		1	1	1,954			2	
	真鶴町			1				850	1		1	
	相模湖町			4	1							
	藤野町			4								
	津久井町			4	(1)	1	1					
非線引き計	0	0	23	4	2	2	2,804	1	0	3	0	
都計外	清川村			2								
合計		0	0	100	25	39	87	89,319	4	2	24	0

「Area 神奈川県 (http://www.j-area2.com/area/kanagawa) に掲載の「かながわの橋100選」より。なお、2つの市町村をまたがっている橋については、またがっている2つの市町村毎に各1として計算しているが、合計すると2つの橋があるように見える。合計では1つの橋として処理している。このため、内訳を合計しても、合計欄の数値と合致しない。  
 H15年3月31日 都市整備公団県立公園一覧表のデータに基づいて作成 (http://www.pref.kanagawa.jp/osirase/tosisabi/koen/koenichiran/koenichiran.html)、  
 城山町、津久井町に渡って位置する公園については、( ) で表示し、小計ではそれぞれ計算しているが、合計では1つの公園として計算した。また、海老名市の相模川公園、小田原市の小田原公園、山北町の山北つづら公園については、掲載しているが、H15年3月31日現在、未建設である。  
 神奈川県都市整備公団県のホームページにある「かながわの公園50選 選定公園一覧 平成16年3月選定」 (http://www.pref.kanagawa.jp/osirase/tosisabi/koen/SHRYO/50SENHTM) のデータに基づいて作成。平塚市、大磯町に渡って位置する公園については、( ) で表示し、小計及び合計では1つの公園として計算した。  
 平成16年3月神奈川県企画部土地資源課作成「神奈川県土地情報データベース かながわの土地 縮尺資料」のデータに基づいて作成。  
 神奈川県可児県「かながわ県の港湾」 (http://www.pref.kanagawa.jp/osirase/keko/koen/ports.html) のデータに基づいて作成。  
 神奈川県水産課「神奈川県内の漁港」のページ内にある「県内6漁港のページ」 (http://www.pref.kanagawa.jp/osirase/suisan/gyokou/gyokou/p02.htm) のデータに基づいて作成。  
 土木学会の近代土木遺産2000より。なお、所有者が民間や米軍と推測されるものについては、( ) で示した。

中にも、県が所有、管理しているものがあり、今後、公共施設としてどのような管理、運営、処分を行うべきか、検討が必要なものがある。

(2) 眺望の視点場として

以上の公共施設は、それ自体が景観上重要なスポットとなることはもちろん、そこからの眺め（眺望）が住民共有の「財産」となる場合もある。こうした眺望については個別の市町村域で考える場合もあれば、広域的視点から保全すべき場合も想定される。後者の場合には、県が広域的行政団体として積極的に関係する自治体との調整を図り、眺望の保全方策を考えるべきである。県の取組が個々の自治体間の取組の調和につながり、市町村における高度地区の指定等高さ規制の面からよりよい景観づくりにも役立つと考えられる。

このように公共施設を管理するにあたっては、それ自体の景観上の重要性もさることながら、眺望を保全する視点場としての施策展開の検討配慮も求められると考えられる。



【県立はやま三ヶ岡山緑地】  
（近郊緑地特別保全地区）  
相模湾長者ヶ崎を望む

【二級河川酒匂川】  
左岸堤防から箱根方向の眺望  
（手前は開成町のマンション）



【国道135号】  
（小田原市根府川付近）  
道路からの海岸線の眺め







## 第2部 景観緑三法の成立を踏まえた今後の景観施策の展開

第1部のこれまでの景観施策とその課題、県及び県内市町村の取組についての整理と反省、さらに今回成立した景観緑三法を踏まえ、神奈川における景観施策の展開方向について検討を行い、今後の施策展開の方向について提案をまとめた。



## 第5章 景観法及び関連二法の概要と関係法令への影響

### 概要：

景観法及び関連二法の概要と特徴を整理した。

関連する許認可手続については、景観行政に果たす役割を踏まえ県が積極的に対応すべきと結論づけた。

都道府県の動向をみると、景観法を積極的に活用するというよりは、市町村の取組を支援する方向で検討しているところが多いと推察された。

県内市町村は、8割の市町村が景観行政団体になる可能性があることが分かった。(住民等からの提案があった場合は全ての市町村が団体となる意向あり)

### 1 景観緑三法制定の背景について

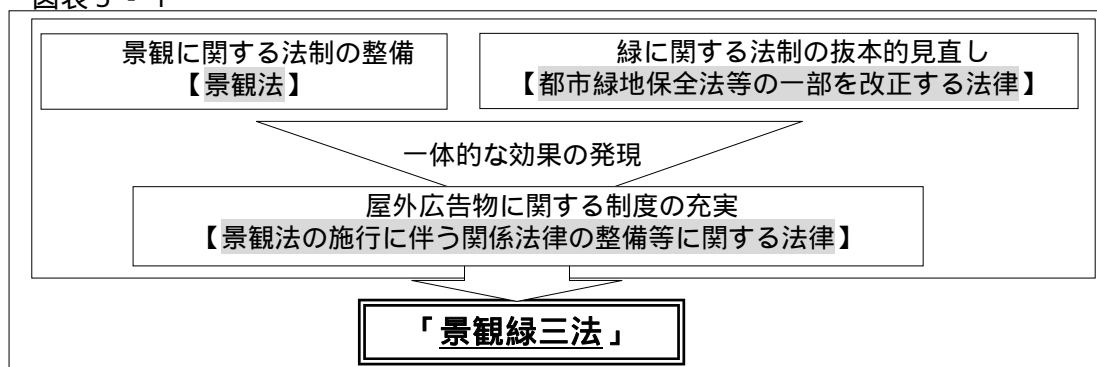
我が国のまちづくりについては、戦後の急速な都市化の進展の中で、経済性や効率性、機能性等が重視された結果、美しさへの配慮を欠いていたことは否めない。

しかし、近年、急速な都市化の終息に伴って、美しいまちなみなど、良好な景観に関する国民の関心が高まり、いわば価値観の転換期を迎えている状況にある。

これらを背景として、全国の地方公共団体においては景観に関する自主条例が数多く制定され、また景観に配慮した都市整備が進められるなど、良好な景観の形成に向けた取組が進められてきている。

このような景観をめぐる状況の変化に対応し、国土交通省は平成15年7月に「美しい国づくり政策大綱」を策定し、良好な景観の形成を国政上の重要課題として位置づけるとともに、地方公共団体の取組を支援するために、良好な景観を形成するための法的な仕組みづくりを創設することを目的として、第159回国会に「景観法案」、「景観法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律案」及び「都市緑地保全法等の一部を改正する法律案」を「景観緑三法」として提出し、同法案は平成16年6月11日に成立、同年12月17日に施行された。

図表5 - 1



### 2 景観緑三法の目的及び内容について

#### (1) 「景観法」について

##### ア 目的

景観法は日本で初めての景観についての総合的な法律であり、良好な景観の形成

を国政の重要課題として位置づけるとともに、これまでの地方公共団体の取組を踏まえ、条例では限界のあった強制力を伴う法的規制の枠組みを用意している。加えて、建築基準法の規制緩和等と併せ、総合的な地域の景観づくり支援の仕組みを措置している。

また、景観法は都市部のみならず農山漁村等も含め景観計画の対象としていることや景観計画の策定の提案等、住民やNPO等が地域の景観整備・保全に参画しやすいような措置が講じられていることなどがその特徴として挙げられる。

景観法は、これらの制度を効果的に活用することにより、都市、農山漁村等における良好な景観の形成を促進し、美しく風格のある国土の形成、潤いのある豊かな生活環境の創造及び個性的で活力ある地域社会の実現を図ろうとするものとなっている。

## イ 内容

- ・ 景観法はその内容によって、景観に関する「基本法的な部分」と良好な景観の形成のための「具体的な規制や支援を定める部分」に分けることができる。

### 「基本法的な部分」

：良好な景観の形成に関する基本理念を定めるとともに、国、地方公共団体、事業者及び住民の責務等を明らかにしている。

### 「具体的な規制等に関する部分」

：景観計画の策定、景観計画区域、景観地区等における行為規制、景観重要公共施設の整備、景観協定の締結、景観整備機構による良好な景観の形成に関する事業等の支援等について定めている。

- ・ その他、これらに関連して所要の規定の整備を行うこと

景観に関する法制度としては、これまでも都市計画法に基づく美観地区、風致地区及び伝統的建造物群保存地区といった地域地区や地区計画制度、古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法等による個別の制度はあったが、「景観」そのものを正面から捉えた制度はなく、景観法は「景観」そのものの整備・保全を目的とする日本で初めての総合的な法律となっている。

なお、景観法には「景観」について特段の定義を置いていないが、これは、すでに他法令上特段の定義がなく用いられている用語であること、また、良好な景観は地域ごとに異なるものであり、統一的な定義を置くと結果的に画一的な景観を生むおそれがあるとされたことなどによるものである。

## (2) 「景観法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律」について

### ア 目的

景観法の施行に伴い、都市計画法、建築基準法、屋外広告物法、都市開発資金の貸付に関する法律、その他の関係法律について必要な規定の整備を行っている。

この中でも、屋外広告物法の改正は違反広告物をなくして良好な景観を形成する観点から、法制定以来の大幅な改正内容となっている。

## イ 内容

- ・ 都市計画法の改正により、都市計画の地域地区として景観地区を規定
- ・ 建築基準法の改正により、景観地区等における建築物の規制に関する規定を整備するとともに、条例で景観重要建造物に対する規制の緩和を行うことができるようになった。
- ・ 屋外広告物法の改正により、景観行政を行う市町村が屋外広告物に関する条例を制定することができるようになった。また、屋外広告物の許可対象区域が全国に拡大され、簡易除却の対象となる屋外広告物等も追加された。屋外広告業の登録制度が創設された。
- ・ 都市開発資金の貸付に関する法律の改正により、都市開発資金による無利子貸付の貸付対象が拡大された。
- ・ その他、これらに関連して所要の規定の整備を行っている。

### (3) 「都市緑地保全法等の一部を改正する法律」について

#### ア 目的

都市の緑とオープンスペースは、良好な都市環境や都市景観の形成、ヒートアイランド現象の緩和、生物多様性の確保等のために極めて重要な役割を担っている。

このため、都市の緑とオープンスペースを効果的かつ効率的に保全し、増加させる施策を積極的に推進していくことが求められている状況に対応するため、緑地の保全、都市の緑化、都市公園の整備を総合的に推進するための制度の創設、拡充等の措置を講じることを目的としている。

## イ 内容

- ・ 市町村の定める緑地の保全及び緑化の推進のための基本計画の記載事項に、都市公園の整備の方針等を追加
- ・ 都道府県は、都市計画に緑地保全地域を定めることができるとし、当該地域内の建築物の新築、木竹の伐採等について届出制を導入
- ・ 市町村は、都市計画に緑化地域を定めることができるとし、当該地域内で敷地が大規模な建築物の新築等を行う場合には、当該地域に関する都市計画に定められた割合以上の緑化施設を敷地内の空地や屋上に設けなければならなくなった。
- ・ 都市公園について、土地の有効利用と効率的な都市公園の整備を図るため、立体都市公園制度を創設
- ・ その他、地区計画等の区域において条例により緑地の保全のための規制を行う制度及び首都圏及び近畿圏の近郊緑地保全区域における管理協定制度の創設、都市公園における監督処分に係る手続の整備等、所要の規定が整備された。

### (4) 景観緑三法が目指すもの

景観緑三法が制定されるにあたり、景観重要建造物等についての相続税の適正評価等の税制上の措置、景観形成事業推進費や電線類の地中化等の美しい景観形成に資する事業等の関連予算制度の充実が図られている。

このように景観緑三法は税制上及び予算上の措置を講じつつ、一体的な効果の発現として全国各地で美しい景観・豊かな緑の形成を促進し、ひいては世界に誇る観光立国の実現、美しい景観による地方都市の再生、ヒートアイランド現象の緩和や自然との共生を目指しているものといえる。

景観法は、市町村の自主条例による取組を評価し、そこに法的な担保をしいこうとするものである。こうした景観法の登場と神奈川の景観の状況を踏まえ、景観権、眺望権等も視野に入れた「かながわの景観づくり」の基本方向を検討しておく必要がある。

### 3 関係法令への影響について

この「景観法」の制定に伴い、景観行政団体は景観計画を策定し、その計画の中で景観重要公共施設については道路法、河川法、海岸法等の占用許可基準等の上乗せ（以下「許可基準」という。）を定めることができることになる。これ自体は、地域において良好な景観形成を進める観点からは必要なことと考えられる。

しかし、景観行政団体とこれら関連法の許認可庁が異なる場合、景観行政団体が定める景観計画区域が複数あると、その区域の景観重要公共施設ごとに異なる許可基準が設定される可能性があり、許認可庁は申請が出てきた区域ごとに異なる許可基準により判断しなければならないという問題が生じ、許認可庁に混乱が生じる可能性がある。

そこで、景観計画とこれらの法律の許可の関係について考察を行った。

#### (1) 景観法と関連する法律の課題について

県の許認可事務を考えると、道路、河川、港湾等の行為の許可は、それぞれの管理者が法令及び条例、規則等に基づき行っている。それらの許可基準の中には、「近隣の周辺環境との調和を図ること」といった抽象的な基準はあるものの、具体的な景観に係る形態意匠に係る基準がないため、景観に配慮した許可を行って来てはいない（経験がない）という実態にある。つまり、現在の許可事務は公平性を考慮した一般的な許可基準に従って行われており、ある特定の地域や施設に対して適用される許可基準を設定してそれぞれ許可を行う体制になっていない。

ところが、景観法（以下「法」という。）に基づき景観行政団体が景観計画区域において、「景観重要公共施設」を位置づけた景観計画を策定する場合、法第8条第2項第5号八により、当該景観重要公共施設に係る許可基準であって、良好な景観の形成に必要なものを上乗せすることができることになる。また、それにより定められた景観重要公共施設で行う行為については、景観行政団体の長に届け出る必要はなく、景観計画に定められた基準に基づき当該景観重要公共施設の管理者（県）が占用等の許可の審査を行うこととなる。

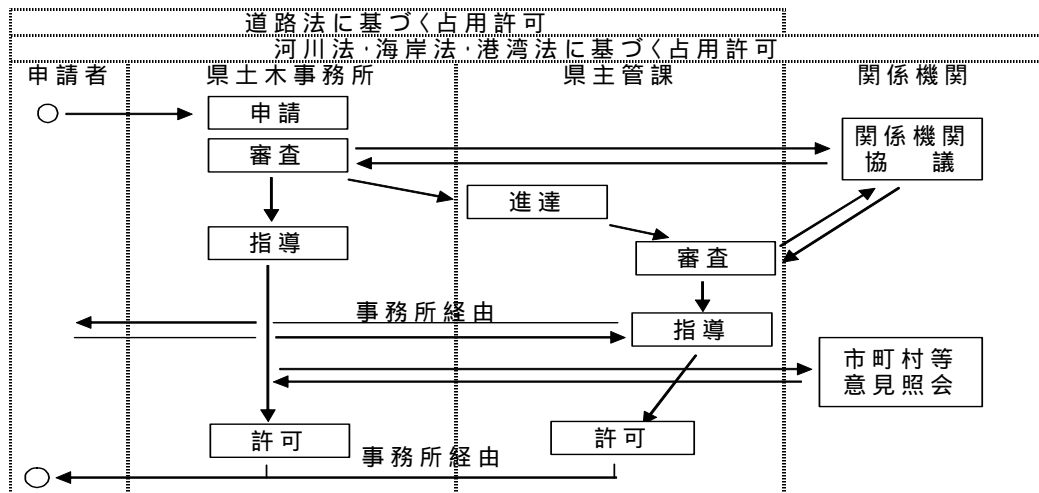
法第9条第4項により、景観行政団体が景観計画において景観重要公共施設における基準を策定する際には、あらかじめ当該景観重要公共施設の管理者との協議及び同意を必要としていることから、形式上は景観行政団体と景観重要公共施設の管理者の許可基準に対する認識は同一であり許可上の問題は生じないともいえるが、実際には行政手続上、以下の3点について問題、疑問が残る。

同一景観計画区域内での同様の行為でも、届出案件により提出先が「景観行政団体の長」や「景観重要公共施設の管理者」と異なるため、一元的把握が不可能になる。例えば、景観重要公共施設について区域ごとに占用を許可した場合に当該施設の管理者は景観行政団体へ通知する必要があるのか。

景観形成に関する基準については、景観重要公共施設の管理者と景観行政団体では、審査する上での判断に相違が生じる可能性があるため、景観形成に関する基準については、具体的な数値等の指標によるものとするべきではないのか。

の場合であっても、占用許可の際に、景観に関する許可の責任を管理者にすべて委ねることとしてしまって、果たして景観行政団体は、「より良い景観を形成していきたい」という当初の目的と責任を果たせるのだろうか。

図表5 - 2 一般的な占用許可手続の流れ



また、景観重要公共施設を占用する施設の多くは電柱、水道管やガス管、下水道管等の公共的な施設である。その構造及び形式は、それぞれの法及び施設等の構造基準に基づくことはもちろんのこと、公共事業者等にとっては、施設の経済性についても考慮することが必要となる。しかし、景観計画を策定する際には、こうした事業者があらかじめ意見を言う場が与えられていないため、構造等の基準について、景観行政団体の一方的な要請となる可能性がある。

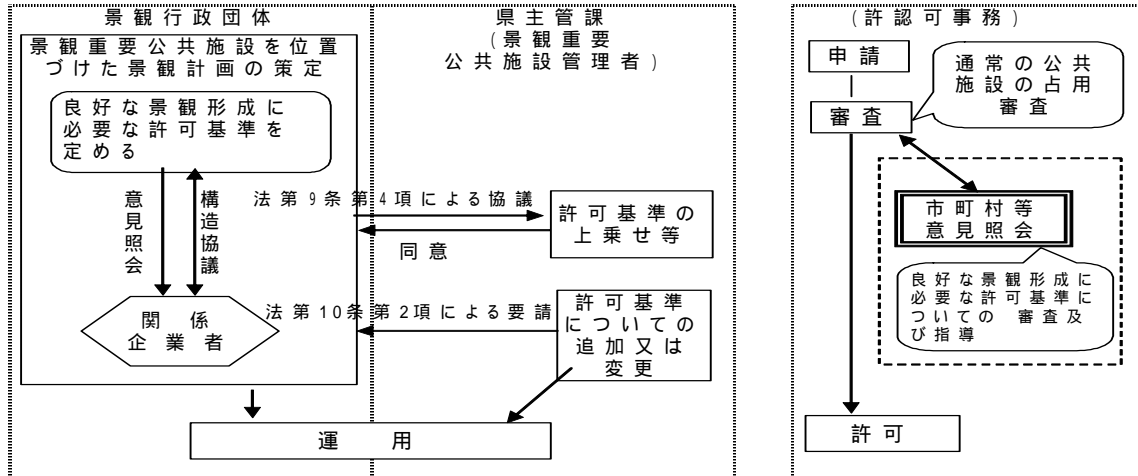
(2) 課題への対応

このような問題を考慮すると、対応方策の一つとして景観法による景観重要公共施設の管理者が行う許認可について、運用を景観行政団体が主体的に確認できる仕組みづくりを行う必要がある。具体的な方法としては、「良好な景観の形成に必要な許可基準」の運用について、前記（図表5 - 2 参照）にある「市町村等意見照会」の中で、景観行政団体である市町村が一元的に審査及び指導を行うという方法である。また、景観行政団体が、景観計画において景観重要公共施設にかかる基準を策定する際には、例えば市町村は当該河川に施設を占用している、または占用する可能性の高い事業者

にあらかじめ占用施設の新設及び改築の計画等について事前に照会を行い、構造等について調整した上で、景観重要公共施設の管理者等との協議を行うことが考えられる。

実際に許可を行う景観重要公共施設の管理者の立場からいえば、このようにすることが施設管理と景観形成に必要な許可を適切に指導でき、効果も上がると考えられる。

図表 5 - 3 一般的な占用許可手続きを踏まえた景観重要公共施設における許可基準の上乗せ及び事務の流れ(案)



しかし、法では都道府県も景観行政団体の位置づけを持っており、景観形成に積極的な役割を担うことになる。したがって、むしろ県が公共施設の管理者、整備者として、各公共施設の地域の景観形成に果たす役割と方向性を検討し、先導的な立場で景観行政団体が景観計画を策定する際に積極的に許可基準の上乗せを働きかけることが法の趣旨に合致し、法の求めているところと考えられる。

県が景観行政団体に許可基準の上乗せを働きかけた場合のメリット・デメリット及びその際の留意点を整理すると次のようになる。

メリット	<p>広域的に景観に調和した整備を図ることができる。</p> <p>景観の連続性が確保できる。</p> <p>景観行政団体と一体となって整備ができる。</p> <p>公共施設管理者が先導的に景観に取り組むことにより、県内自治体の景観への意識の向上を図ることが期待できる。</p> <p>許可権者が積極的に関与することにより、許認可業務の混乱が回避できる。</p>
デメリット	<p>金太郎飴のように地域性がなく、好ましくない景観が形成される可能性がある。</p> <p>占有者である個々の事業者のコスト意識との調整が図れるか。</p> <p>スポット的、線的な景観で終わってしまう可能性がある。(面的な景観形成につながらない。)</p>
許可基準上乗せに対して配慮する点	<p>景観行政団体が作成する景観計画の方向性を重視し、地域の個性(地域性、住民性)を尊重する。</p> <p>占有者との十分な調整が必要である。</p> <p>周辺景観、風景との調和を図る。 違和感のない色彩、デザイン</p> <p>先導的にモデル箇所を整備することにより、景観への意識を向上させる。</p> <p>長い時間をかけて整備を行う。全面改装を一度に行える時代ではない。</p> <p>施設の老朽化に伴う更新時に、段階的にリニューアルしていく。</p>



#### 4 他の都道府県の動向と対応方向

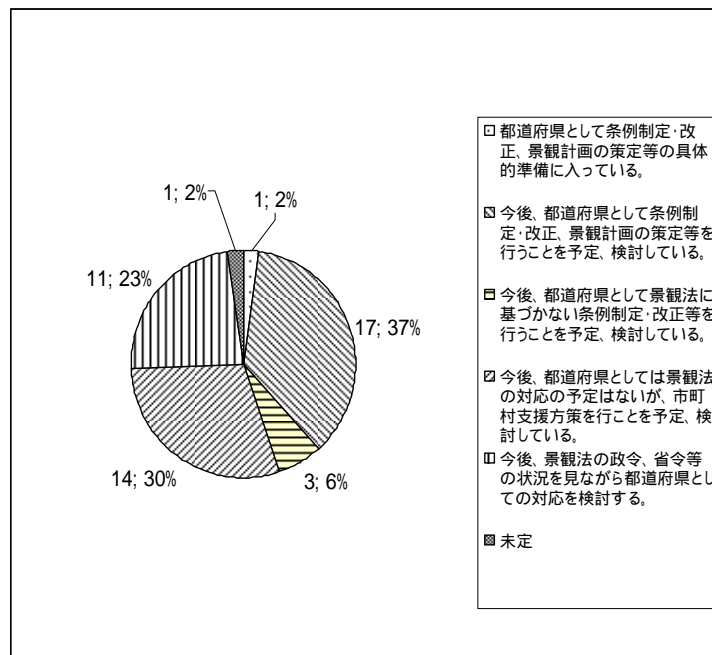
景観法制定に伴い、他の都道府県の対応はどういった状況にあるか、若干古いデータではあるが平成16年6月に香川県と佐賀県が、同年10月に福島県が全国の都道府県を対象に行った景観に関する取組についてのアンケート調査の中に、景観法の成立を踏まえ、各都道府県の対応を調査した項目があり、これを基に研究チームで6つの判断基準を設けて各都道府県の対応状況の評価を行った（評価の結果は資料編参照）。

その結果（図表5-4）をみると、以下のとおりとなった。

都道府県として条例制定・改正、景観計画の策定等の具体的準備に入っている。	1 団体 2 %
今後、都道府県として条例制定・改正、景観計画の策定等を行うことを予定、検討している。	17 団体 37 %
今後、都道府県として景観法に基づかない条例制定・改正等を行うことを予定、検討している。	3 団体 6 %
今後、都道府県としては景観法の対応の予定はないが、市町村支援策を行うことを予定、検討している。	14 団体 30 %
今後、景観法の政令、省令等の状況を見ながら都道府県としての対応を検討する。	11 団体 23 %
未定	1 団体 2 %

評価結果として、景観法成立、施行を踏まえて、各県の状況が景観法を活用して景観に取り組むグループ（上記、 ）と、景観法を活用しないで独自の景観施策に取り組むグループ（上記、 ）未だどちらともいえないグループ（上記、 ）の3つに分かれている状況にある。

図表5-4 都道府県の景観法への対応状況



なお、各都道府県状況をみると、景観行政団体である都道府県として条例制定・改正、景観計画の策定等の具体的準備に入っている、または今後、都道府県として条例制定・改正、景観計画の策定等を行うことを予定、検討している団体の中には、景観づくりは基本的には市町村が行うべきだが、現在、市町村は合併で事務が忙殺されており、景観行政団体になる意向を示す状況になく、都道府県が当面景観行政に取り組むといった意見もあった。

こうした都道府県の意見を含めて、全般的には景観行政、景観づくりは基本的に市町村が行うべきとする意見が多く、都道府県は広域団体として市町村界をまたがるような広域的な景観や市町村への情報提供等を通じて支援していくとする意見が多い。

したがって、今後の市町村の動向によっては、都道府県が景観行政団体として条例や景観計画を策定するというよりは、むしろ広域団体として市町村の景観づくりを調整、支援していく方向で、都道府県の景観施策が進むと推察される。

## 5 県内市町村の動向と対応方向

神奈川県が景観法施行と同時に景観行政団体となった政令市（横浜市、川崎市）及び中核市（横須賀市、相模原市）の4団体を除く33の市町村に対して景観法活用の意向等について調査するために実施した「景観法の施行に向けた市町村アンケート」（平成16年12月）及びヒアリング（平成16年1月）結果から県内市町村の動向と対応方向をみてる（図表5-5参照）。「景観行政団体になる意向がある（16団体）」ないしは既に景観行政団体となった団体（5団体）が21団体と、過半数を占めており、法成立から施行までの間に実施された各種情報提供や説明会等による一定の効果があつたものと推測される。なお「意向がない」としながらも景観計画等の住民提案が行われた場合については、全ての市町村が景観行政団体となり対応する方向としており、神奈川県においては、将来、大部分の市町村において景観づくりの取組が展開され、何らかの形で景観法が活用されることが想定される。

図表5-5 県内市町村の動向と対応 (H17年3月末時点)

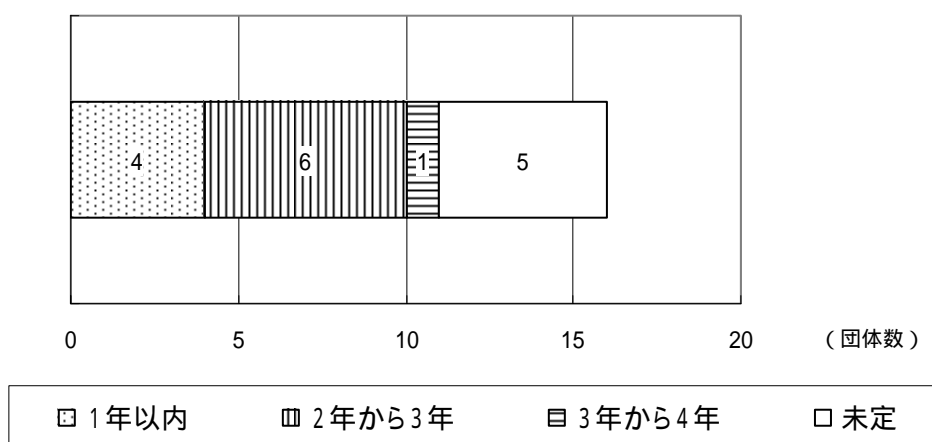
区分		景観行政団体となった日・意向		備考
景観行政団体	政令市	2	横浜市 H16年12月17日	法施行と同時
			川崎市 H16年12月17日	
	中核市	2	横須賀市 H16年12月17日	
			相模原市 H16年12月17日	
	協議・同意済団体	5	真鶴町 H17年1月16日	
			平塚市 H17年1月24日	
			小田原市 H17年2月1日	
			大磯町 H17年2月16日	
			秦野市 H17年4月1日	予定
上記以外の団体	28	内16団体	景観行政団体となる意向あり	
		内12団体	景観行政団体となる意向なし	住民提案があれば景観行政団体となり対応する意向

県都市整備公園課が実施したH16年12月アンケート及びH16年1月のヒアリング結果にH17年度末時点の情報を加え作成

一方、多くの団体において、良好な景観づくりは総合計画や都市マスタープラン等に位置づけられているが必ずしも行政課題の上位にあるとはいえない状況にある。すなわち必要性は認められるが緊急性は低いとの評価である。行政ニーズの多様化に伴い景観づくりも他の施策と一体となった取組が求められていることが伺える。

景観計画策定の意向をみると、16 団体が策定の意向があり、その策定期間は、「1 年以内」が4 団体、「2 年から3 年以内」が6 団体、「4 年から5 年以内」が1 団体、「不明」が5 団体となっており、3 年以内には10 団体程度において景観計画が策定される見込みとなっている。(図表5 - 6)

図表5 - 6 景観計画の策定期間（景観計画策定の意向がある自治体について）



このように県内各市町村においては景観づくりに向けて動きつつあるものの、その取組状況は様々である。今後、先行する景観行政団体による多様な試みが始まるとともに、住民やNPO団体の関心の高まりから行政としての積極的な対応を迫られることも想定される。近い将来、その取組と成果が他の団体の参考事例となり波及されることを期待したい。

## 第6章 景観法と既存制度の活用の方向（提言）

### 概要：

広域行政団体としての県は、景観に関する基本的な方針を県民、市町村に示す必要がある。これまでの反省から条例に根拠を持たせる。（理念条例案の提案）

公共施設管理者としての県は、事業の地域景観に与える影響を考慮して「公共施設景観ガイドライン」を策定する必要がある。（公共施設景観ガイドライン案の提案）

財産管理者としての県は、自ら管理する建築物の景観的価値について評価し、利活用計画を検討する必要がある。

市町村は地域景観を保全する主体として、景観法及び既存施策を積極的に活用すべきである。（市町村景観条例案の提案）

そこで、市町村をグループ分けし、景観法及び既存施策の活用の方向をモデル的に示した。

### 1 県の取組方向

#### (1) 景観行政団体としての県

##### ア 景観行政団体の定義と現状

景観法では「景観行政団体」という概念を導入しており、景観計画の策定等景観法に基づく景観行政を担う主体として位置付けている（景観地区については都市計画法の手続によるため、景観行政団体以外の自治体でも都市計画区域内であれば指定が可能）。景観法の施行により都道府県、政令市及び中核市は自動的に景観行政団体となり、一般市町村が景観行政団体になるには都道府県知事との協議・同意が必要となる。

二重行政を避け、景観行政が一元的に行われるように、一つの地域においては県か市町村のどちらか一方が景観行政団体となることから、法施行後、一般市町村との協議・同意が進んでいくことにより、自ずと県が景観行政団体となる区域は減少していくことになる。

平成16年12月時点の調査（都市整備公園課が一般市町村を対象に実施）によると、県内の政令市中核市を除く33市町村のうち、21団体が積極的に景観行政団体となる意向を示しているのは前述したとおりである。意向を示した団体には既に景観関連の条例を持ち、積極的な施策を展開している団体もあり、法施行とともに任意条例を法委任条例へ移行させる検討をはじめている（前述第5章5参照）。一方、残り12団体については将来的には景観行政団体となることも考えられるが、もうしばらくは時間を要するものと考えられる。

次項で詳述するが、県はこれまで景観行政の主役を基本的に地域に密着した市町村であると整理し、また、いくつかの県内市町村は先進的な取組を進めてきた。景観法に基づく景観行政の大部分においても、市町村が主役となるべき施策が中心となっているため、県としては、最終的に県内37市町村すべてが景観行政団体となるよう取り組むことが望ましい。

## イ 課題と対応

しかし、法施行後すぐに全ての市町村が景観行政団体とはならないことから、一部の地域においては県が景観行政団体としてしばらくの間は位置づけられる。

前述の調査では法第 11 条における住民等による提案が行われた場合は、県内全ての市町村が景観行政団体となる方向で対応する方針が明らかになっているが、現実、景観行政団体となっていない市町村の区域において住民提案があった場合、当該市町村との調整結果によっては県が法第 12 条に基づく景観計画策定の判断を行わなければならない場面も想定される。

今後、市町村中心の景観行政施策の展開が進められるよう環境整備を進めるためには、各市町村の動向をふまえ、多くの市町村が早期に景観行政団体として積極的に地域の景観づくりに取り組めるよう、県と市町村の連携体制を整えることが重要である。

## (2) 広域行政団体としての県

### ア 広域行政団体としてのこれまでのスタンスと課題

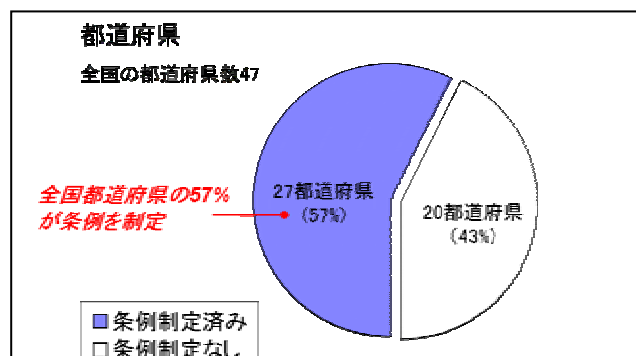
県は昭和 62 年策定の「魅力ある景観づくり指針」において、「景観づくりは地域に密着した課題であり、身近な生活空間の調整役である市町村の役割が重要である」と前置きし、景観づくりにおける県の役割として、「広域自治体としての県は、景観づくりにあたっての基本的な方向を示すとともに、市町村の技術的支援を行う」とし、これを基本的な考え方として景観行政を展開してきている。

具体的には「魅力ある景観づくり指針」を「かながわ都市マスタープラン」の部門別計画として位置づけ、全県的に見た地形の特徴による景観のまとまり(大景域)を単位とした広域景観形成計画を策定してきた。

しかし全国に目を向けると、図表 6 - 1 のとおり既に 27 都道府県が景観に関する条例を制定(H15.9.30 現在)しており、基本方針の明確化と条例に基づく全域あるいは特定地域を対象とした何らかの景観形成計画を策定している。

県においては、全国の都道府県に先駆け、指針や広域景観形成計画の策定を進めてきたものの、条例等の強力な位置づけによらなかったことから、積極的な活用がされてこなかった。

図表 6 - 1 都道府県の景観に関する条例の制定状況



(出典) 国土交通省景観緑三法説明資料

## イ 必要となる取組

こうした状況を踏まえ、まだまだ魅力的な景観や地域資源等が多く残る県土を守り、次世代に引き継ぐためにも、これまで以上に積極的に広域景観行政に取り組む必要がある。

そのためには、県の責務等、基本スタンスや基本方針を広く示すとともに、広域的な特徴のある地域（湘南海岸、相模川等）の景観づくりに市町村が積極的に関わられるような協働の仕組みを整備する必要がある。

また、これまで県においてほとんど取組のなかった雄大な自然景観の保全や、地域共有の視点場からの眺望景観等は、地域の財産となるべきものとして捉え、その価値を改めて問い直す時期にきている。

## ウ 眺望景観の価値と可能性

環境影響評価制度では景観保全を図るために、「景観」を事業実施に伴う環境影響を予測・評価すべき環境要素の一つとしている<sup>1</sup>。必要に応じ事業者が景観に係る環境影響評価を行う際には、景観の構成要素及び特性のほか、主要な展望地点から展望できる景観の構成要素、可視領域等の状況について調査・評価することとしている。このように一定規模以上の開発に対しては、環境影響評価の手続の中で景観の評価が行われるが、それ以外の開発については何の評価もなく、事後に眺望景観の喪失が発覚し手遅れとなることも想定される。眺望保全手法を見定めて早急に対策を講じることは難しいと考えられるが、第4章2(2)でも記述したように公共施設を地域、広域の眺望の視点場として捉え、関係する市町村の施策を調整し、調和を図るなど、今後、広域行政団体として眺望景観の保全のために、市町村域を超えた枠組みで取り組むことは可能であり、その意義はきわめて高いといえる。

県の豊かな自然や変化に富んだ地形は、優れた景観を生み、数多くの視点場から良好な眺望を得ることができる。眺望景観の価値は普段何気なく見ている生活の中にも見出すことができ、その評価は見る側の感性のみならず、季節、時間、天候、時代によっても大きく異なってくる。まずは、その価値を住民と行政が地域の財産であるという意識を共有し、眺望景観の重要性を再認識することに大きな意味があると考えられる。

良好な視点場からの眺望は公共性も高く、ゆえに背景となる景観も重要な保全要素となってくる。岡山県景観条例では優れた視点場の背景・借景を保全するために「背景保全地区」を設定し、障害物による影響を最小限にする取組（事例1）を行っている。対象となる範囲は視点場である後楽園延養亭から背景となる芥子山までの8kmにも及び申出者との協議により保全効果を上げている。逆にいえば自然景観を背景とする眺めを創出する場合には、視点場のデザイン（心地よい場所と眺めの方向）が重要なポイントとなり、背景の保全が加わることにより最大の効果が得られることが考察される。

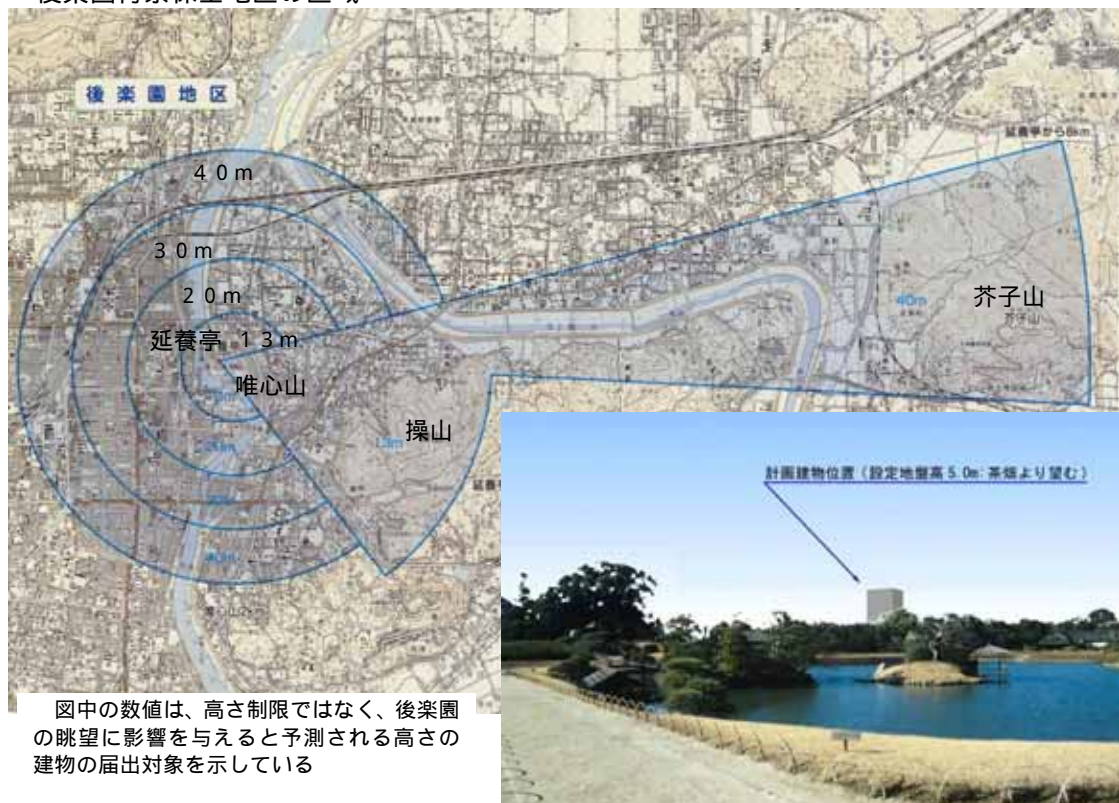
<sup>1</sup> 神奈川県環境影響評価技術指針参照

【事例1 背景保全地区（岡山県景観条例）】

岡山県景観条例では、風景を保全すべき地域を「風景モデル地区」に指定している。その一つである「後楽園背景保全地区」では、歴史的、文化的に優れた景観を持つ後楽園（文化財保護法の特別名勝地区に指定）からの背景・借景を保全するため、背景保全地区内での一定の建築行為等について、計画の構想段階で事前指導を実施している。必要に応じて行う申出者との協議により、施設等の背景・借景に及ぼす影響をできるだけ少なくするようにしている。

主な特徴として、県が県庁所在地の都心地区に広く景観届出地区を設定したこと、歴史的まちなみではなく、歴史的庭園を視点場に行っていること、背景保全という考え方で指導効果が上げられていること、風致地区も重なっていること、の4点が挙げられる。

後楽園背景保全地区の区域



背景保全地区	事前指導の申出が必要な行為	
後楽園地区	芥子山方向の地域 延養亭からの距離が 2.5km 以下 延養亭からの距離が 2.5km を超える	地盤高を含む高さ 13m を超える大規模行為 地盤高を含む高さ 40m を超える大規模行為
	操山方向の地域	地盤高を含む高さ 13m を超える大規模行為
	その他の方向の地域 唯心山からの距離が 0.5km 以下 唯心山からの距離が 0.5km を超え、1.0km 以下 唯心山からの距離が 1.05km を超え、1.5km 以下 唯心山からの距離が 1.5km を超える	地盤高を含む高さ 13m を超える大規模行為 地盤高を含む高さ 20m を超える大規模行為 地盤高を含む高さ 30m を超える大規模行為 地盤高を含む高さ 40m を超える大規模行為

（出典：岡山県生活環境部環境政策課ホームページ <http://www.pref.okayama.jp/seikatsu/kansei/keikan/>）  
（参考文献：西村幸夫 + 町並み研究会編著「日本の風景計画」）

【事例2 眺望景観保全基準（横須賀市景観条例）】

横須賀市では景観条例の中で、眺望景観保全基準等を定めることができるとしている。海や緑豊かな丘陵地等の眺めを、特に確保する必要がある場所は「眺望点」に指定し、眺望点からの良好な眺めを保全する区域では、この基準による建物等の高さの制限がある。

ただし、実質の高さの制限は景観条例ではなく都市計画の高度地区指定により担保しており、高度地区の適用緩和等を行う建築物に対する高さ制限基準として機能させている。

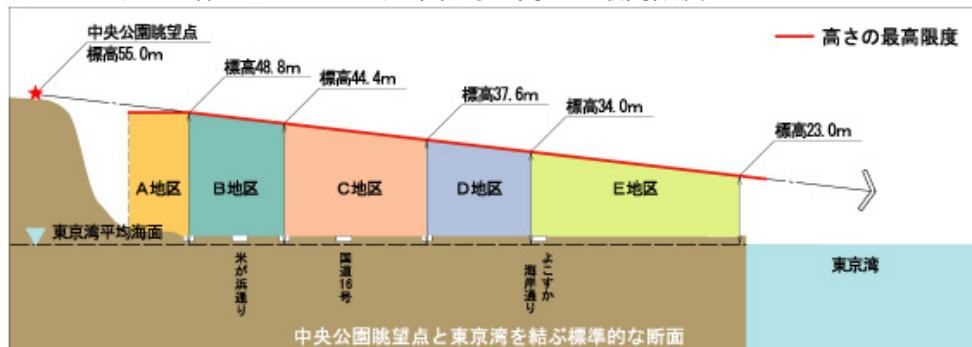
中央公園からの東京湾や猿島等が一望できる良好な眺望を保全するため中央公園を眺望点に指定



眺望点からの眺望を保全するための建築物等の高さの制限を定める区域



眺望点からの眺望を保全するための建築物等の高さの最高限度



(出典：横須賀市景観推進課ホームページ <http://www.city.yokosuka.kanagawa.jp/keikan/jorei/chuoukouen.html>)



【事例3 関東の富士見 100 景（国土交通省関東地方整備局）】

「関東の富士見 100 景」は、富士山への良好な眺望を得られる地点を選定し、周辺の景観の保全・活用を支援することを通して、美しい地域づくりの推進を目的としている。

古来から富士山は「日本の風景」として愛され、多様な富士山の眺望は、地域のシンボルとして芸術作品や地名等、様々な形で残されているが、各地の都市開発の進行等に伴い良好な富士見景観は失われつつあり、地域の個性ある景観を次世代に継承し、美しい国土を形成していくためにも、富士見景観の保全・活用は重要な取組と位置付けている。

県内の第一次選定箇所の例（計 25 箇所を選定）



吾妻山公園（二宮町）



県立大磯城山公園（大磯町）



湘南国際村（葉山町）

また、横須賀市では高度地区で定めた高さ制限（都市計画法に基づく規制）と、その適用緩和の限度である基準ライン設定（景観条例による協議誘導）の組み合わせによる眺望景観コントロール（事例2）を行っている。これは厳格な規制を基本としながらも、市街地環境の整備改善に資すると認める建築物に対しては条例による基準ラインを限度とした適用緩和の仕組みを持ち、市町村域を超えた広域景観を保全する手法として、都市計画による厳格な規制（市町村）と緩やかな基準設定（県）等の組み合わせへの応用も考えられる。

## エ 沿道景観のコントロール（軸からの景観づくり）

主要な道路（幹線道路）は地域景観の基幹として、背景となる山、海、河川、沿道の建築物や工作物等と一体となった景観を創出している。新たな道路建設に伴う沿道景観形成の視点もあるが、ここでは大部分を占める供用中の幹線道路における景観改善について検討する。

「道と景観の会<sup>2</sup>」の設立趣意書（平成 16 年 7 月）に、「かつて美しく、ゆかしく、あるいは雅びと言い表されたわが国の道や街並み。その姿は近代化の流れの中で大きく変わり・・・」とあるように、県内の大部分の幹線道路においても、無秩序な建築物や広告物、統一感のない道路付属物や標識類に覆われ、かつての東海道に代表される美しい沿道の景観とは程遠い状況にある。

「道と景観の会」の前身である「日本の道と街並みを考える会」が行った「子供たちに残したい&残したくないニッポンの道風景大募集」の結果では、残したい風景の要因として「街路樹や並木道・植栽」「森・田園等の自然」「歴史的な街並み・景観」、残したくない景観の要因として「電柱・電線」「看板」「まわりの建物・構

<sup>2</sup> 平成 15 年 7 月国土交通省による「美しい国づくり政策大綱」の制定を背景に、道と街並みのあり方の検討を目的とした「日本の道と街並みを考える会」を設立した。美しい日本の道・街並みを取り戻すための啓発活動を経て同会を発展的に継承し設立された。

造物」が上位にあげられている。

道路空間は日常生活に密着しているがゆえに見過ごされがちではあるが、その構成要素のほとんどが人工構造物や建築物で占められていることから、それぞれ少しの景観改善を行ったとしてもその効果は高く、道路管理者（道路施設）、民間事業者（広告物、建築物）、地域住民が協働して取り組むことができれば、軸としての景観づくりに相当な効果が期待できる。

国土交通省関東地方整備局横浜国道事務所では、平成16年12月に「道路景観改善のあり方について」とする提言を行い、道路景観の現状と改善の方向、改善の視点と実現方向を具体的に示している。

今後は、幹線道路沿道においても市町村が行う土地利用規制・誘導と道路行政を一体として捉え、美しい沿道景観を創出していくことが重要である。

#### オ 新幹線沿線、高速道路沿道の屋外広告物

神奈川県屋外広告物条例では、東名高速道路等の高速道路、東海道新幹線の用地並びにこれらの両外側500m以内の地域を広告物の掲出禁止地域として指定している。しかし、第一種・第二種・準住居地域、商業系、工業系の用途について適用が除外されているため、実態は、野立て看板等の屋外広告物により良好な景観が喪失されていると指摘されている。当然これら看板が違法か適法かの判断もあるが、まずは禁止地域の指定の基本的考え方をあらためて整理するとともに、県全体の景観基本方針の中で考えていく必要がある。将来、景観行政団体が独自の屋外広告物条例を制定する方向にある中、広域にわたる新幹線沿線、高速道路沿道については、隣接都県との連続性も考慮し景観誘導を検討していく必要がある。

#### カ 風景地及び周辺地域単位における景観づくり

箱根（国立公園）や丹沢大山（国定公園）等に代表される県の風景地は、首都圏に位置していながら美しい自然や観光資源を有していることから、通年多くの観光客が訪れている。これまで、自然環境の保護保全や観光振興に取り組んでいるものの、そこに至るアプローチの景観や広告・案内サインのあり方についての議論はほとんど行われていない。

屋外広告物に限ってしまえば、国立公園、国定公園及び県立自然公園の特別地域や自然環境保全地域等は掲出禁止地域とされているがゆえに周辺地域についても広告・案内サインのあり方が見過ごされてきた面もあるように思われる。前述の沿道景観と同様に、広告景観形成地区制度と景観計画の併用により、広告・案内サインの統合やデザイン統一等を進めるととも



富士箱根伊豆国立公園縁辺部の沿道広告物  
（背後は国立公園普通地域～第二種特別地域）

に、ガードレールや転落防止柵等の道路付属物をはじめとする公共施設の色彩コントロールが可能となれば、一体的な景観づくりが見込まれる。

福島県裏磐梯地区では、関係機関や関係者が誘導のための様々なサイン類（案内標識、看板）を個別に情報提供していたことから、デザイン的な統一性がなく煩雑だった沿道景観を良好なものにしていくために「裏磐梯地区沿道景観形成ガイドプラン」を策定している。地域の関係者と関係機関が一緒になってサイン類の大きさやデザイン的な統一を行い、設置数を減らして景観形成の向上を図り、来訪者が目的地まで移動しやすいように取り組んでいる。この中ではガソリンスタンドやコンビニエンスストアなどの店舗サインもガイドプランに沿った色彩とし、地域の一体的な景観づくりに努めている。

### (3) 公共施設管理者としての県

#### ア 景観法と公共施設管理者

国は「美しい国づくり政策大綱」において、これまで自ら取り組んできた社会資本整備の軸足を量から質へ移行することを宣言し、景観法において公共施設管理者は自ら美しい景観を創造し管理していくというスタンスを明らかにしている。

県においては、これまで個々の公共事業や施設に対して、形態意匠、景観との調和を検討し、整備を図ってきた事例は多数存在するが、地域一体あるいは県土の軸となる施設の景観形成方針を定め、維持管理、許認可等まで一元的に取り組んだ例は皆無に等しい。

法第 8 条では、景観行政団体が景観計画を策定する場合、景観重要公共施設として位置づけることができ、第 10 条では公共施設管理者が景観行政団体に対し公共施設を位置づけるよう要請することができることになっている。いずれの場合にせよ地域の景観に対し相当なインパクトを与える公共施設が景観計画の中核の一つであることには変わりはない。

#### イ 公共施設管理者としてのスタンス

「美しい国づくり政策大綱」で示されている基本的考え方の中でも、特に次の事項が重要であり、今後の公共施設のあり方を示唆しているものと考えられる。

##### 地域の個性重視

歴史、文化、風土等地域の特性に根ざし、自然と人の営みの調和の下で地域の個性ある美しさを重視していくことが重要である。また、地域の個性は、その地域の人々だけではなく、そこを訪れる人々や専門家等、外部の評価も踏まえることでより確かなものとなる。

##### 美しさの内部目的化

美しさの形成を、公共事業や建築活動等の特別なグレードアップとして実施するのではなく、それらの実施に際し拠るべき原則の一つ、原則として実施すべき要素の一つとして位置付けるなど、行政及び国民の活動の内部目的とする。

##### 良質なものを長く使う姿勢と環境整備

特に戦後復興期以降、都市化、土地利用変化が急速に進展し、公共施設の更

新が頻繁であった。このような状況では、無意識のうちに「身の回りの景観・風景は所詮すぐ変わるもの」という認識に陥りやすく、良質な公共施設をつくり、それを長く使うという意識を育てにくい。この状況を改善するためには、良好な景観の要素となる良質な公共施設について、設計や施工に携わった者も含めて評価し、施設を長く使う姿勢及びそれを支える技術開発を含めた環境整備が重要である。

## ウ 公共施設景観ガイドラインの策定

### (ア) 景観に係る県及び国の指針の経緯

これまで県及び国（国土交通省）が公共事業の実施にあたり景観上配慮すべき事項として策定してきた指針やマニュアルには次のようなものがある。

図表6-2 景観づくりに関する指針及びマニュアルの一例

	名称	著者・編集者	発行年
神奈川県	魅力ある景観づくり指針	神奈川県都市部	1987
	景観形成計画策定マニュアル	〃	〃
	景観形成計画策定マニュアル	〃	1991
	公共事業等における景観形成入門	〃	1994
	地域環境評価書	神奈川県環境部	1989-92
	人と自然にやさしい土木施設づくり指針	神奈川県土木部	1997
国 及び 関係 団体	街路の景観設計	(社)土木学会	1985
	道路景観整備マニュアル[案] - 道路景観整備の進め方 -	(財)道路環境研究所	1988
	道路景観整備マニュアル[案]	〃	1993
	水辺の景観設計	(社)土木学会	1988
	都市の夜間景観の演出 - 光とかげのハーモニー -	都市の夜間景観研究会	1990
	港の景観設計	(社)土木学会	1991
	川の風景を考える - 景観設計ガイドライン(護岸)	(財)リバー・フロント整備センター	1993
	川の風景を考える - 景観設計ガイドライン(水門・樋門)	〃	1996
	景観づくりむらづくり - 農村景観づくりの手引き -	農村景観計画研究会	1994
	自然環境アセスメント技術マニュアル	(財)自然環境研究センター	1995
	フォレストスケープ - 森林景観のデザインと演出 -	(社)全国林業改良普及協会	1997
	自然公園事業技術指針(試行版)	環境省	2001
	歴史的砂防施設の保存活用ガイドライン	国土交通省、文化庁	2003
	(参考)	景観に配慮した防護柵の整備ガイドライン	国土交通省
官庁営繕事業における景観形成ガイドライン		〃	〃
公共事業における景観アセスメント(景観評価)の試行		〃	〃
美しい農山漁村を目指して 美の里づくりガイドライン		農林水産省	〃
道路デザイン指針(仮称)		国土交通省	策定中

しかし、こうした既存の指針・マニュアルが県において十分に利用されてきたかということ、研究チームでは、これまでの公共事業の結果から見ても否定的に考えざるを得ないのではないかという意見が多かった。

その理由としては、公共事業における景観配慮は付加価値的に捉えられ、事業計画や実施時において必要不可欠なものではなかったことに加え、これら指針やマニュアルには条例上の根拠が無く、また公共事業の景観に対する方向性も条例

という形で明確に示されず、その位置づけが不明確で、公共事業の実施において積極的な活用がなされてこなかったことが大きいと考えられた。

(イ) 公共施設景観ガイドラインの必要性

景観法が施行され、県も必然的に景観行政団体となる。したがって、県が実施している公共事業についても、景観に配慮することが要求される。県として、景観に関する指針（「公共施設景観ガイドライン」）を作成し、地域景観のためにどのように取り組むのかその施策の方向性を県民に示すことが求められる。

このような考え方に立ち、研究チームにおいては、景観形成上重要かつ中核となる公共施設景観ガイドラインは是非とも必要であるが、これまでの轍を踏まないためにその指針に強力な法的根拠を持たせるべきと考えた。

具体的には、今後、県は景観条例の中で公共施設景観ガイドラインの策定根拠を示すこと、それとともにその指針を使って今後公共事業を実施するという県の意思を明確にすること、公共事業に景観上の項目を審査する組織を別に設置することで、これまでの課題が解決できると考えられる。

(4) 財産管理者としての県

県は行政財産や普通財産として多くの公共建築物を所有、管理している。これらの建築物のいくつかは学術的な価値は低くとも歴史的、景観的な価値は高く、地域の景観に寄与しているものもあると考える。

そこで、日本建築学会編、「日本近代建築総覧～各地に遺る明治大正昭和の建物」（1983年 技報堂出版）等から歴史的、景観的に価値のあるとされる県所有の建築物を県有財産台帳をもとに、研究チームにおいて選抜を試みた（図表6-3参照）。無論、これはほんの一例にすぎず、十分な調査や評価に基づくものではないが、こうしたものがあるということを経営管理者として再認識することが必要と考えられる。

図表6-3 主な歴史的、景観的建築物とその状況

建造物	所在地	備考
神奈川県本庁舎	横浜市中区日本大通	国登録文化財
神奈川県立歴史博物館	横浜市中区南仲通	国重要文化財
警友総合病院別館	横浜市中区山下町	旧露亜銀行
旧横浜居留地48番館	〃	県指定
神奈川県立図書館	横浜市西区紅葉ヶ丘	
神奈川県立音楽堂	〃	
神奈川県埋蔵文化財センター	横浜市南区中村町	
旧鎌倉加圧ポンプ所	鎌倉市長谷	
県立体育センター第二合宿所兼食堂	藤沢市善行	通称グリーンハウス
水道記念館	高座郡寒川町	

出典：日本建築学会編、「日本近代建築総覧～各地に遺る明治大正昭和の建物」（1983年、技報堂出版）やチーム研究の調査から県内に現存する建築物を抽出した。

現在、県では財政状況の厳しさから行政財産として活用する必要のなくなった財産

については積極的な売却を図っており、このことは責任ある行政を推進するという立場からは当然のことである。しかし、景観法制定を踏まえて景観行政団体として地域の景観形成を積極的に支援する観点から、県所有施設内にある近代建造物の再発見とともに再評価を行うことも必要である。それらが消失の危険性にさらされていることを考えると、現在はその時期に来ているように思われる。具体的には、調査検討委員会（仮称）の設置等により、建造物の再評価をするとともに保存・修理・活用計画を地元市町村や地域の住民と共同して策定し、実行に移していくことが必要である。

加えて、仮に県所有財産を売却する場合においても、周辺環境への配慮等について条件を付すなど、財産管理者として地域環境の形成に積極的な役割を果たすことが必要と考えられる。それがかえって周辺の財産価値の向上にもつながる<sup>3</sup>。

図表6-3のうち次の事例は、すでに文化財として指定あるいは登録され、建造物の歴史的価値が評価されるとともに、現在も修復により有効活用されているものである。

神奈川県庁本庁舎  
（建設年代：昭和3（1928）年）  
指定等：国登録文化財〔平成8（1996）年〕  
ライトアップあり  
外観の全体構成はクラシックであるが、細部は幾何学的な独自の意匠が用いられ、後の帝冠様式の先駆けでもある。スクラッチタイル貼りの外壁と中央の高塔が特徴的で、その塔は「キング」の愛称で親しまれている。



神奈川県立歴史博物館（旧横浜正金銀行本店本館）  
（建設年代：明治37（1904）年）  
指定等：国重要文化財〔昭和44（1969）年〕  
ライトアップ：あり  
日本人建築家が遺した本格的洋式建築。正面及び両側隅部には大きなペディメントを設け、壁面は窓ごとに大オーダーの柱形を出して、バロック的效果を強調している。関東大震災前の横浜の経済的繁栄を象徴する建物で、妻木頼黄の代表作のひとつ。国指定の史跡でもある。



前述の図表のうち次の事例は、文化財としての指定・登録はされていないが、建設当時の様子を残す近代建造物が有効に活用されている。

神奈川県埋蔵文化財センター  
（建設年代：昭和2（1927）年）  
中央衛生試験所として建設。その後県立高等学校教職員組合、県埋蔵文化財資料保存整理館等といくつかの名称変更を経て現在に至る。単調な姿の中にも3階から2階へかけての柱状のデコレートは横浜ではみないタイプである。



<sup>3</sup> このような観点から、横浜市山下町県有地の再開発計画について、県が計画地に残る「旧横浜居留地48番館」の保存を前提とした開発計画を民間の手法を活用しつつ策定したことは評価できる。

神奈川県立図書館（建設年代：昭和 29（1954）年）  
神奈川県立音楽堂（建設年代：昭和 29（1954）年）  
公立施設としては日本で初めての本格的な音楽専用ホールとして設立された。ロンドンのロイヤルフェスティバルホールをモデルに、最高の音響効果をあげるように設計されたホールは、開館当時東洋一の響きと絶賛された。ホールの壁面はすべて木で作られており、そのアコースティックな響きは 50 年を経た現在でも人々に感動を与えている。  
平成 10 年には、地域に根ざした優れた公共施設として、建設省（現国土交通省）より「公共建築百選」に選ばれている。



以上に挙げてきた事例はほんの一例に過ぎず、県が所有している施設の中で、現在活用、未活用を問わず歴史的価値の高い近代建造物はまだまだあると考えられる。

例えば、リストに挙げている「グリーンハウス」などは、現在県立体育センターの食堂として活用されているが、建物の傷みも激しいため、早期の修復が必要である。それとともに現在以上の有効活用ができる方法を検討する必要もあると考えられる。

県立体育センター第二合宿所兼食堂  
（建設年代：昭和 7（1932）年）  
藤沢ゴルフ倶楽部のクラブハウス（通称グリーンハウス）として設立される。設計は日本近代建築の父と呼ばれたアントニン・レイモンドによる。スパニッシュ・ミッションの様式により、明るい甘美な意匠である。  
外壁は白色プラスター仕上げで、屋根は青緑色のスパニッシュタイルで、色調もすばらしい。グリーンハウスという通称は屋根の色に由来する。戦争中は海軍に接收され、海軍航空隊の通信専門訓練施設となり、戦後はGHQに接收され、その後引き揚げ者の住宅や戦災孤児の養護施設となった。昭和 28 年に県立藤沢総合運動場用地に付随して藤沢市から譲渡され、同施設の管理事務所、合宿所として使用された。昭和 43 年の県立体育センター設置に伴い第二合宿所兼食堂として使用されている。  
現在合宿所の機能は停止している。



（以上に掲げた建築物の解説は、ホームページ等<sup>4</sup>から引用した。）

<sup>4</sup> 参照したホームページ等：本庁舎及び歴史博物館については「横浜豆知識」内の「歴史的建造物」  
<http://www.welcome.city.yokohama.jp/tourism/mame/b9000.html>、音楽堂は「神奈川県立音楽堂」  
[http://www.kanagawa-ongakudo.com/ogd\\_facilities\\_f.html](http://www.kanagawa-ongakudo.com/ogd_facilities_f.html)、埋蔵文化財センターは横浜近代建築アーカイブクラブによる[http://www.kindaienchiku.com/yokohama/mo\\_maizou.htm](http://www.kindaienchiku.com/yokohama/mo_maizou.htm)、グリーンハウスは新建築社発行「新建築」（昭和 7 年 6 月号）より

## 2 県内市町村の取組方向

### (1) 景観への取組状況からみた県内自治体の分類

まちづくり条例、景観条例を制定している県内の市町村は相模湾沿岸に集積している。この地域は戦前から風致地区指定がされており、既存法制度（景観に関わる地域地区等）の活用度が高い地区ということが出来る。こうした先駆的に景観行政に取り組んでいる自治体と一般市街地での景観上の課題はあるものの、景観問題として認識が希薄な自治体がある。

また、平成 15 年 12 月に県が行った「景観法施行に向けた市町村アンケート調査」結果では、県内の自治体の景観に関する取組状況と意識を読み取ることが出来る。

このように景観に対する県内の市町村の取組状況が大きくことなることから、研究チームにおいては、図表 6 - 4 のような基準を設定して県内市町村をグループに分けて検討を進めることとした。グループ分けの結果は図表 6 - 5 のとおりとなり、この結果をみると、県の中央部から北西部にかけて景観づくりに対する取組が比較的遅れているという結果となっている。

なお、県内市町村の景観条例の制定状況等、既存都市計画制度の活用状況をまとめたものが図表 6 - 6 である。

図表 6 - 4 県内市町村のグループ分けの条件

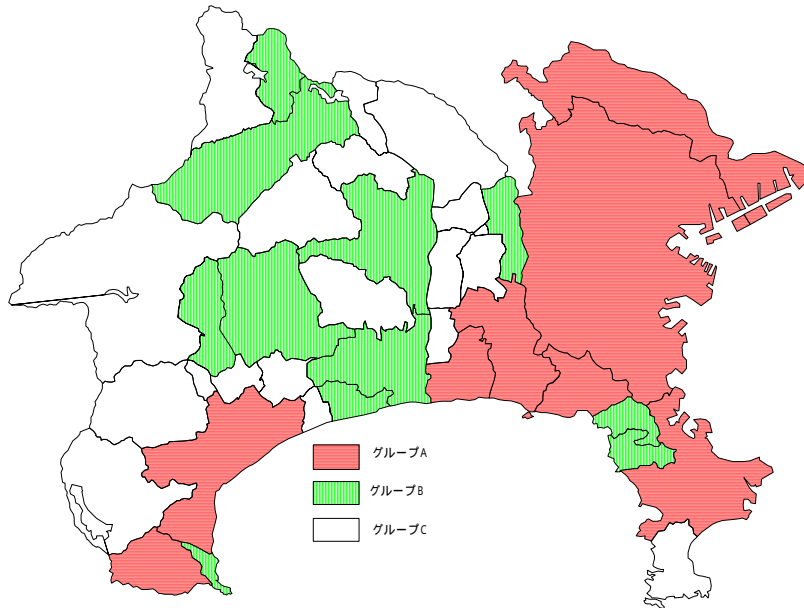
平成 16 年 10 月 1 日現在

グループ	グループ A	グループ B	グループ C
選抜の条件	景観条例を制定	下記のいずれかを満たす市町村： まちづくり条例を制定 景観づくり要綱を策定	左記以外の市町村
市町村名	政令市	横浜市 川崎市	
	三浦半島	横須賀市 鎌倉市	逗子市 葉山町 三浦市
	湘南	藤沢市 茅ヶ崎市	平塚市 秦野市 大磯町
	県央		大和市 厚木市
	県西	小田原市	松田町
	非線引き	湯河原町	真鶴町 相模湖町 津久井町
	都計外		山北町 箱根町 藤野町 清川村

横浜市については先進的独自施策に取り組んでいることからこのグループに区分



図表6 - 5 県内市町村のグループ分け



図表6 - 6 市町村別既存制度、まちづくり条例、景観条例等一覧

区分	市町村名	景観		まちづくり 条例	屋外広告物条例 制定状況等	建築協定 地区数	地区計画 地区数	高度地区 指定面積 ha	風致地区 指定面積 ha	近郊緑地 保全区域 ha	近郊緑地 特別保全地区 ha	緑地保全 地区 ha	歴史的風土 保存区域 ha	歴史的風土 特別保存地区 ha
		要綱	条例											
政令市	横浜市					176	75	30,708	3,711	755	100	147		
	川崎市					11	37	9,288	285			35		
	横須賀市					28	38	2,913	1,356	1,012	244			
二 半 島	鎌倉市			事務移譲		12	8		2,194	243		10	982	574
	逗子市					6	1		90	282			7	
	三浦市					6	1		938	618				
	葉山町			事務移譲		3	5	217	407	1,078	33			
湘 南	平塚市					6	4	309	96					
	藤沢市			事務移譲		28	10		584			35		
	茅ヶ崎市			事務移譲		14	4	288	0					
	寒川町					0	1		0					
	秦野市					28	6		0					
	伊勢原市					2	7		0					
	大磯町					1	1	126	0					
	二宮町					0	1		58					
東 央	相模原市					21	23		0	644	177	4		
	城山町					4	3		0			6		
	大和市					18	5		0			17		
	座間市					2	6		0			10		
	綾瀬市			事務移譲		1	5		0					
	厚木市			事務移譲		9	8		0					
	海老名市			事務移譲		9	5		0					
	愛川町					1	0		1,515					
東 西	小田原市					2	6		323					
	南足柄市			事務移譲		1	6		0					
	大井町					0	1		0					
	中井町			事務移譲		0	3		0					
	松田町					0	2		0					
	開成町			事務移譲		0	3		0					
線引き市町計						389	275	43,849	11,556	4,632	554	265	989	574
非 線 引 き	山北町			事務移譲		0	1		0					
	箱根町					0	0		0					
	湯河原町			事務移譲		3	0		3,448					
	真鶴町			事務移譲		0	1		0					
	相模湖町					0	1		0					
	藤野町					0	0	137	0					
	津久井町					1	1		0					
非線引き計						4	4	137	3,448			0		
都計外 清川村						0	0		0					
合計						393	279	43,986	15,004	4,632	554	265	989	574

注 2004年都市整備統計年報、都市整備公園課提供資料、市町村ホームページから作成

## (2) 現行の法体系から見たグループ別に見る景観法活用の方向

### ア 景観を巡る最近の主な訴訟事例

最近、国立マンション訴訟に係る第1審、2審判決に加え、県内の自治体においても景観を巡るいくつかの問題事例が発生している。

#### 国立マンション訴訟第1審（平成14年12月18日）

ある特定地域で、地権者らが十分な相互理解と結束の下に、一定の自己規制を長期間にわたり継続した結果として、当該地域に独特のまちなみ（都市景観）が形成され、かつ広く一般社会でも良好な景観だと認められることで特定の付加価値を生み出している場合には、地権者らは形成された良好な景観を維持する義務を負うとともに、その維持を相互に求める利益を有するに至ったと解すべきだとし、この景観利益は法的保護に値し、これを侵害する行為は一定の場合に不法行為に該当すると判断できることから、大学通り周辺地域の成り立ち、市民運動や行政の景観政策の歴史・経緯に照らすと、建物は並木の高さの20メートルをはるかに超える地上43メートルの大型マンションで、本件景観を侵害するとして、20メートルを超える部分の一部撤去を認めた事案

#### 国立マンション訴訟第2審（平成16年10月24日）

「景観は行政施策により保護されるべきで、個々の住民が私法上の具体的な権利・利益として景観を享受する地位を持つとは言えない」と、個人の景観利益を認めず、「限度を超える景観被害は認められない」として、一棟の一部撤去等を命じた一審判決を取り消し、住民側の請求を棄却した事案

#### 真鶴町のマンション問題（平成16年10月16日）

まちづくり条例（独自条例）で厳しい建築規制を受けている同町の岩海岸に計画されたマンション建築計画について、町は条例に基づく手続を要求したが、業者は条例施行前の開発計画であるとして町の指導に従わず、かつ建築基準法は遵守しているとして町の頭越しに県に建築確認を求めた事案。県は12月3日に確認済証を交付した。<sup>5</sup>

#### 小田原市のマンション問題（平成16年11月13日）

小田原城近くの市の「都市景観条例」に基づく景観形成地区内で建設が進められているマンション問題。市は、市の条例基準に基づく色彩やデザインにしよう求めたが、業者は市との話し合いに応じなかったことから、市が社名公表に踏み切った事案。社名公表後も建設は進められ、入居者募集も行われている。

<sup>5</sup> この事案については、その後の新聞記事（平成16年12月28日神奈川新聞）によれば、事業者の姿勢を問題視する町民有志の請求により、事業者の出席を求めて、まちづくり条例に基づく公聴会が1月30日開催された。

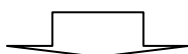
このような事例から判断すると、現行の規制力、拘束力を持たず、開発事業者の良識に依存する独自条例の課題を読みとることができる。こうした対応策について現行の法体系を前提に考察を試みた。

【事例から指摘できること】

開発計画を規制し、地域住民の権利を保護するためには、住民自らの私権制限と時間の経過だけでは法的保護の対象とはならず、行政による保護（少なくとも独自条例による規制と保護）が必要である。

独自条例による規制も開発事業者が従わなければ、何の拘束力も持たない。

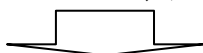
独自条例による規制も建築確認の対象とはならないことから、確認がおりてしまう。



条例による規制と建築確認・開発許可との連動が必要<sup>6</sup>

【対応方策】

独自条例の運用の難しさが明らかになる中、法委任条例と独自条例を融合化させ、届出、許可制とし罰則を付加するとともに、建築確認、開発許可とも連動させる。



- ・独自条例を景観法の法委任条例とする。
  - ・景観地区を指定し、建築確認と連動させる。
- 条件：主観的な基準を客観的な数値基準とすることが必要  
住民合意の形成が必要

このように独自条例を無視する開発事業者に対しては、現行条例を法委任条例として規制力や拘束力を持たせることによりある程度の対応や条例を尊重させることが可能となるが、そうした環境を作るためには行政のしっかりとした景観に対するスタンス、開発事業者以外の規制を受ける住民の合意と協力が不可欠である。

そこで、このような観点から、次に示すようにグループ分けした市町村の景観法の活用の可能性を検討した。

イ 景観法活用の方向（景観行政団体への移行の可能性）

(ア) グループA

グループAは、既に独自条例として景観条例を制定しており、また既に独自の景観行政の展開実績がある団体である。

加えて、景観保全に対して住民の理解がある程度形成され、コンセンサスも得や

<sup>6</sup> 平成16年12月17日付け国土交通省都市整備局都市計画課開発企画調査室長通知によれば、開発許可基準の追加事項は改正された都市計画法施行令第29条の4第1項第1号に掲げられた項目に限定され、景観計画で定めた高さや形態意匠に関わる基準は許可基準とならないとのことである。これを防ぐためには、開発許可の追加事項とならない基準を地方自治法第14条第1項に基づく独自条例の基準として運用する等の検討が必要と考えられる。

すく、NPOを含めた住民活動も活性化していると考えられる。

こうした行政、住民を含めた条件がある程度整っていることを考えれば、速やかに景観行政団体への移行を行って、既存の独自景観条例に景観法に基づく法委任条例としての性格を付加し（新規条例の制定又は既存条例の改正）独自条例の限界を修正することが適当であり、これを契機として景観行政を一層推進することが可能となる。

このためには、具体的に次のような検討を行う必要がある。

#### 条例の制定形式の検討

既存条例を廃止して新規条例を制定するか、既存条例を改正するか。

#### 条例の性格の検討

法委任条例として制定するか、法委任条例と独自条例の両方の性格を持たせるか（実際には、これまでの景観行政の継続性や施策のきめ細かな展開ということを見ると、後者が適当と考えられる）。

#### 規制基準化の検討

既存の独自条例の規制基準がそのままスライドできるのか、新たに数値基準化する項目や追加する項目はないか。

#### 関連条例の改正の適否

関連する独自のまちづくり条例や屋外広告物条例等の規制内容・基準を景観法に基づく条例に移行する必要はないか。

#### 住民コンセンサスの形成

上記検討を通じて、改めて住民との合意形成を図る必要はないか。

以上のような検討は、それぞれ独立して行われるのではなく、作業としては並行して行われるべきものとするが、このグループの市町村は、既に実績等もあることから比較的短期間で景観行政団体への移行、法委任条例としての条例化を行い、独自条例の欠点を補うことが可能と考えられる。

#### (イ) グループB

グループBはグループAに次いで景観に対する認識、取組（まちづくり条例、景観要綱の運用という形で景観指導をしている）もあり景観行政団体への移行が比較的容易に進むと考えられる団体であるが、その状況は団体ごとに若干異なっている。

##### まちづくり条例を制定している団体

既に独自のまちづくり条例を制定して運用実績もあることから、地域の景観特性や景観資源の把握、活用方向等について一定の考え方もまとまっていると考えられ、グループAに最も近い団体といえることができる。

今後は、短期間で景観行政団体への移行が可能と考えられる。

##### 景観要綱を策定し運用している団体

景観要綱を策定し、運用している団体であることから、地域の景観特性や景観資源の把握、活用方向等について一定の考え方もまとまっていて、さらに住民の意見もある程度把握していると考えられることから、に次いで景観行政団体へ

の移行が早い団体と考えることができる。

ただし、まちづくりや景観の観点から住民に法律以上の規制を受けた経験がないことから、こうした点で住民との調整に期間を要することも想定される。

今後は、比較的短期間で景観行政団体への移行が可能と考えられる。

#### (ウ) グループC

グループCに位置づけた団体にあっても、グループBと同様にその状況は団体ごとに異なっている。

屋外広告物条例の権限を移譲されている団体

屋外広告物規制を行っていることから、地域住民の景観に対するニーズも高いと考えられる。しかし、まちづくりの理念や取組、規制基準の数値化が図られておらず、地域の景観特性や景観資源の把握、活用方向等について十分な調査が行われていないことから、そうした理念の検討や調査を行い、住民コンセンサスの形成が必要な分、グループBの団体よりも期間を要すると考えられる。

今後は、例えば行政区域内の一定の区域に限って景観法を活用するなど、一定の期間の中で景観行政団体への移行が可能と考えられる。

その他の団体

景観施策に関して条例、要綱といった取組が行われておらず、またまちづくり条例や屋外広告物規制の取組もなされていない団体であり、地域の景観づくりの重要性、必要性を住民のみならず行政内部においても理解を深める必要がある。

加えて、まちづくりの基本理念や調査、それに基づく住民コンセンサスが必要な団体であり、実際には景観行政団体になるにはかなりの期間がかかると想定される。

今後は、県が広域団体として積極的な支援を行いつつ、例えば、既存の地区計画地区、建築協定地区、風致地区や緑地保全地区等を核として行政区域内の一定の区域から景観法を活用し、次第に行政区域全域に広げていくといった方向で景観法を活用する方策が考えられる。

また、こうした団体の一部は、自然公園法、自然環境保全法、風致地区条例で保全すべき土地の多くの土地利用が規制されている地域を持った団体であり、景観問題に対する課題対応も比較的充実しているともいえる。その意味で景観法への期待（行政ニーズ）は少ない団体でもある。こうした団体は、直ちに景観行政団体へ移行することは考えられないが、周辺の団体の景観行政団体への移行の状況、小田原市、真鶴町のようなマンション問題の発生状況によっては、早い時期に景観法を活用する可能性はある。

### 3 グループごとの景観法を含めた既存制度活用の可能性

これまで、県内市町村の意向から景観行政団体への移行の可能性と景観法活用の可能性を見てきたが、ここでは、各グループ毎にいくつかの市町村の状況をモデルスタディとして分析し、既存制度を含めた景観法活用の具体的可能性について言及する。

なお、これらのモデルスタディは、あくまで制度適用の可能性を検討したものである。各市町村の実際の施策及び県の見解とは必ずしも一致していない。

(1) グループ A の活用の方向

< 小田原市をモデルとした 景観法と既存制度の活用の方向 >

グループ A は、自主条例としての景観条例を策定している自治体である。この中には、まちづくりのプロセスや開発規制規準等を定めた「まちづくり条例」の制定や既存の景観保全施策を積極的に活用している自治体が多く、景観・まちづくり行政の先駆的な自治体とみることができる。

それだけに、他のグループと比べて景観行政や都市計画上の課題や争点が明確で、より高度な景観上の課題を抱えている。これらの課題が、自主条例としての景観条例では対応できない領域にはいつているのか否かで、景観法活用の方向は異なってくる。

これまでこのグループが行ってきている自主条例による緩やかな誘導と協議型まちづくりの成果とそれに対する限界を見極め、新たな景観法に基づく規制型行政の可能性を考えると、このグループには、次の3つの選択肢が考えられる。

- 景観法に基づく法委任条例へ全面移行・・・全面移行案
- 自主条例 + 法委任条例・・・・・・・・・・合体案
- 自主条例・・・・・・・・・・現状維持案

これらの中で、研究チームにおいては の方法は行政施策としての新たな展開が望めないこと、一方でこれまでの施策の実績に立って新たな施策展開を図った方が住民からドラスティックな変化と受け取られず、施策展開も進めやすいと考えられることから、 よりも を選択する自治体が多いものと考え、そのための案を検討し、提案することとした（詳細は、第7章参照）。

自主条例の緩やかな誘導の役割を評価しつつ、まちづくりの次のステップとして、法的な担保を伴う景観法に基づく景観計画、景観地区及び既存制度を活用するイメージは、図表6-7のように整理できる。

図表6-7 自主条例と景観法活用のイメージ

自主条例による	「構想、基本計画」	都市景観形成計画
自主条例による	「緩やかな誘導」	景観形成地区
景観法による	「緩やかな規制」	景観計画区域
既存制度の活用による	「厳格な規制」	地域地区の見直し、指定
景観法、地区計画等による	「厳格な規制・誘導」	景観地区、地区計画等

ただし、緩やかな用途、容積率規制と都市マスタープラン、景観形成計画で描かれているあるべき市街地像との格差の残る地区では、容易に景観法に基づく区域、地区指定に到達することはできない。

また、数値基準化すべき事項の指定根拠や地域の合意形成手法、建物の形態、意匠等の数値基準では定められないものをどのように運用していくのか、認定という新たな制度の裁量性等、未知な領域を多く抱えていることも確かである。

こうした基本的な流れを念頭に、自主条例としての景観条例から景観法に基づく委任条例への移行のあり方や既存制度活用の方角について、小田原市をモデルに検討する。

#### ア 小田原市景観条例（自主条例）の評価

～自主条例による「構想、計画」、「緩やかな誘導」 - 小田原城周辺の取組から～  
景観形成を進めるべき区域を指定し、景観形成計画・景観形成基準を定めることの第一の意義は、市が景観形成計画という詳細な地区の計画と基準に基づき、様々な施策を実施するところにある。平成8年に景観形成計画・基準が決定した「幸田・三の丸景観形成地区」及び「国道1号・きらめき道づくり景観形成地区」の市の取組をみると、三の丸小学校の改築、都市計画道路御幸の浜線の整備、小田原なりわい交流館の整備、消防施設の移転等、目標に向かった施策が展開され、良好な地域景観づくりに寄与していることがわかる。

一方、民間の建築行為等に対しては、法的な担保はなく数値基準のない「緩やかな誘導」基準としてスタートしている。届け出された案件の協議を積み重ね、景観形成基準の効果と課題を検証するところに、自主条例の第二の意義がある。

自主条例は、景観施策を展開する入口として機能するとともに、市の施策の成果と条例に基づく届出事例の検証、高層マンション問題等を経て、「厳格な規制・誘導」の領域へ進む重要なステップとなっているものと考えられる。

第三の意義は、専門家、地域住民等の多様な参加がある。調査審議機関としての「都市景観審議会」、景観形成地区内の住民が中心となって結成した「景観形成協議会」等、多様な層がまちづくりに参加する仕組みが用意されている点にあり、行政・権利者中心の都市計画から、専門家・ユーザーの視点を踏まえた幅広い参加を前提としたまちづくりへの移行を目指しているように思える。



写真1 三の丸小学校改築

- \* 学校用地の提供による、一体的な歩行空間、広場整備  
歩行空間に豊かな表情を与える壁面の工夫  
歴史を感じさせるエレメント 和風屋根 境界の築地塀等  
景観形成計画・景観形成基準を、改築事業の中で読み取り、設計された事例



写真2 都市計画道路御幸の浜線



写真3 なりわい交流館

(写真3：小田原市ホームページより、  
<http://www.city.odawara.kanagawa.jp/sangyo/museum/nariwai.html>)

#### イ 高度地区の取組

～「緩やかな誘導」から既存制度活用による「厳しい規制」の併存へ

高層マンション問題、景観基準違反マンション問題を経て、小田原市では市街化区域全域への「高度地区」の指定手続の着手、小田原城の眺望景観を阻害する老朽化した公共施設の建替時の眺望景観への配慮を公表している。

高度地区の指定は、自主条例による「緩やかな誘導」から既存制度活用による「厳しい規制」の領域へ入ったものと考えられる。

一般市街地における景観と開発をめぐる紛争の防止を目的とした高度地区指定基準案は図表6-8(100ページ参照)のとおりである。

特徴的な点を整理すると、以下のとおりである。



第1種中高層住居専用地域、容積率150%指定地域に定める「第1種高度地区」では、高さ規制12mと低層住居専用地域の北側斜線制限(5m+1:1.25)が定められている。ここから、都市マスタープランあるいは現在の市街地の状況と用途地域規制の齟齬を高度地区指定を介して、最終的に低層住居専用地域に移行させ、目標像と土地利用規制の整合性を図ろうとする意図を読みとることができる。

工業地域、工業専用地域に定める「第5種高度地区」では、建物用途に応じた(工業系用途31m、非工業系用途15m)高さ規制が提案されている。これは、工場跡地等の大規模な土地利用転換に対応するためのものである。

また、技術基準等を満たす場合1.5倍までの緩和規定があり、誘導型のツールとしての活用が期待できる。

商業地域に定める「第4種高度地区」は、高さを31m以下としている。これは景観的な視点からのものではなく、日照等相隣環境を考慮した高層マンションの規制という側面が強い規定である。

景観形成計画と連携した高度地区としては、お堀端通りの斜線規制案が提案されている(図表6-9参照)。小田原城に面する市のシンボルとなる道路の沿道であり、自主条例による取組やこれまでの公共施設整備の成果を、きめ細かな高度地区指定案に継承させたものと考えられる。



写真 4 国道1号・きらめき道づくり景観形成地区



写真5 小田原城の眺望景観

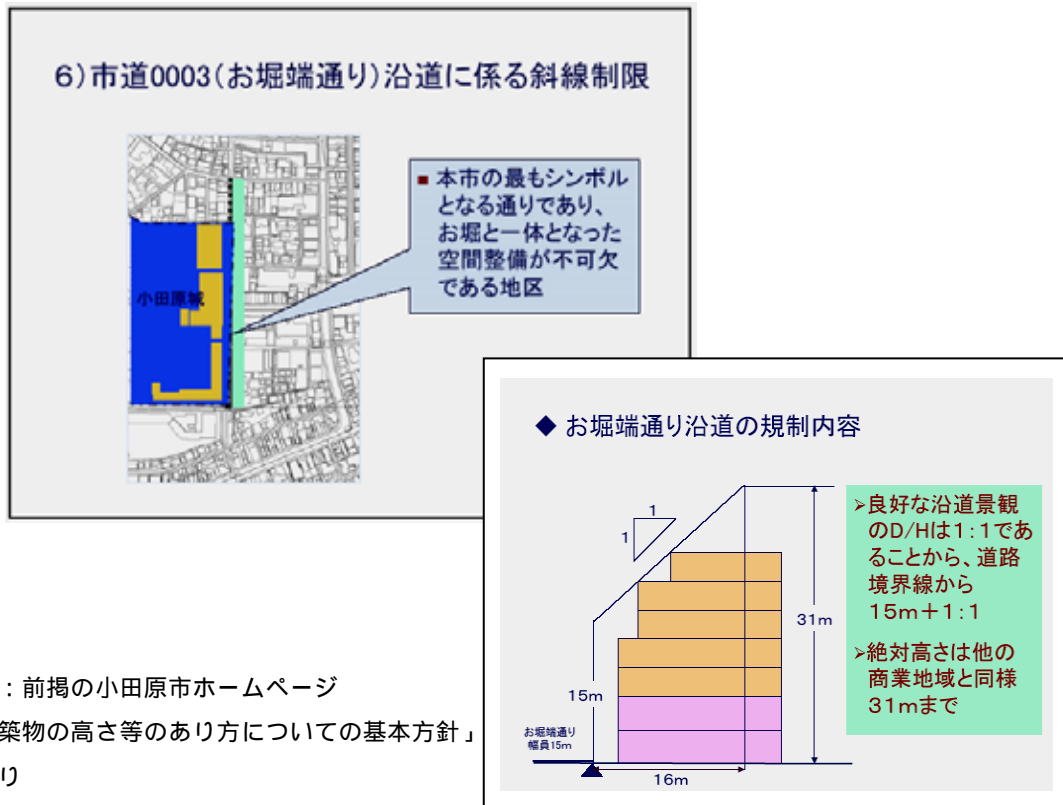
図表6 - 8 建築物の高さ等のあり方についての基本方針(小田原市高度地区指定基準案)

**◆建築物の高さ等のあり方についての基本方針まとめ**

種別	用途地域等	緩和 (技術基準等を満たす場合)
第1種高度地区 (最高高さ12m) 北側斜線制限 (5m+1:1.25)	第一種中高層住居専用地域(小田原 厚木道路以北で、容積率が150%の区域)	なし。
第2種高度地区 (最高高さ15m)	第一種中高層住居専用地域(上記以 外の区域)、第一・二・準住居地域、 準工業地域	あり。 1.5倍まで
第3種高度地区 (最高高さ20m)	近隣商業地域	あり。 1.5倍まで
第4種高度地区 (最高高さ31m)  市道0003(お堀端通り)に ついては、道路斜線制限 (15m+1:1)	商業地域	【第4種の1】その他の地区 なし。  【第4種の2】小田原駅周辺地区 あり。 都市計画上支障のない範囲
第5種高度地区 (工業系用途は最高高さ31m) (非工業系用途は15m)	工業地域 工業専用地域	あり。 工業系用途は都市計画上支 障のない範囲。 非工業系用途は1.5倍まで。

出典:小田原市ホームページより [http://www.city.odawara.kanagawa.jp/toshikei/4\\_we1110.pdf](http://www.city.odawara.kanagawa.jp/toshikei/4_we1110.pdf)

図表 6 - 9 お堀端通り斜線制限案



出典：前掲の小田原市ホームページ  
「建築物の高さ等のあり方についての基本方針」  
より

### ウ 景観づくりの課題

小田原市は、自主条例による「緩やかな誘導」と既存制度の活用による「厳格な規制」(市街化区域全域への高度地区指定)の併存の段階に入ってきている。

残された課題としては、次のようなものがある。

小田原城・小田原駅周辺の商業地域内の高さ規制は、高さをめぐる紛争に対処したものであり、地域を代表する景観の保全と創造の方策を確立した訳ではない。今後、さらに景観の維持・保全・創造という観点からの「合理的な数値基準」や「色彩・意匠等の協議基準」の設定、そしてそれらの担保性をどのように位置づけていくか等、合意形成を図りつつ検討を進めていく必要がある。

城下町らしい佇まいを目指す景観条例の目標像と都市計画規制の隔たりをいかに段階的に埋めていくかが課題となっている。

城という明確な眺望対象であり、視点場をもつ小田原市では、視点場からの眺望と市街地から視点場へのヴィスタ(眺め)をいかに保全、創造していくかなど城下町らしい景観形成のあり方を検討することも重要な課題となっている。

また、を進める上で、景観へのきめ細かな対応を図るべき地区の拡大が必要となると思われる。

さらに、こうした景観まちづくりを進めるためには、自主条例の運用過程で育ってきた多様なまちづくり組織の参画等、まちづくりのプロセスを制度的に定めておく必要がある。

## エ 制度活用のイメージ

小田原市の景観まちづくりは、土地利用規制は法令基準で、景観の取組は自主条例としての景観条例でと個別に進められてきたが、これまでの成果と課題、地方分権以後の法改正や景観法の制定を踏まえ、法との連携のあり方を検討する必要があると思われる。

平成 17 年 2 月 1 日、小田原市は景観行政団体となった。そこで自主条例の実績を踏まえ、景観法をどうまちづくりに取り込んでいくか、既存の法制度との関係はどうあるべきかなど、制度活用のイメージを提示する。

### まちづくりのプロセス、住民合意・支援システムの構築

都市計画提案、景観計画等の提案等を地域住民等が積極的に活用できる仕組み、その提案が透明かつ公正に決定される手続、そして住民参加を支援するシステムを明確化する必要がある。まちづくりの入口部分の制度の構築が、「制度があっても活用されない状況」を改善する第一歩と考えられる。

すでに、「小田原まちづくり応援団」等の専門家と地域住民が連携したまちづくりの動きや「まちかど博物館」等地域の資源を活かしたまちづくりが進められている小田原市では、法委任条例と自主条例によるまちづくりの合意・参加システムの構築が可能と思われる。

\* 平成 14 年の都市計画法の改正により制度化された都市計画提案制度、景観法による提案制度等の積極的な活用を図るとともに、これまでのまちづくり、景観づくりでの成果を踏まえ、市町村独自の合意・参加システムを都市計画委任条例と自主条例により構築することが考えられる。

### 景観の目標と都市計画との調整

景観法は、自主条例等の景観行政の取組をバックアップすることを目的のひとつとして制定され、自主条例からの移行がスムーズに進められるように、条例に委任する事項も多く地方分権型の法体系を志向している。しかし、景観法自体が規制内容をメニューとして持つわけではなく、基準や手続きは条例に委ね、厳しい規制は都市計画法、建築基準法で担保するという従来型の法体系に依存している。

景観法に基づく景観条例への移行は、自主条例、景観法と都市・建築法との連携のあり方を模索する契機となるものと思われる。

景観計画で定める景観形成方針と法規制の基本となる都市マスタープランの目標像の調整を図り、目指すべき都市像を共有し、都市像と土地利用規制のどこに課題があるのか明確にする必要がある。

\* まちづくり条例における「まちづくり基本計画」で目標像を明確に位置づける事例もある。鎌倉市等では、都市マスタープランを基本計画とし、部門別のまちづくり計画（緑の基本計画、景観形成計画等の多様なまちづくり計画を包括した計画を「まちづくり基本計画」と条例で明確化している。行政施策、開発等の規制・誘導は、まちの将来像を描く「まちづくり基本計画」を達成する手段としている。

目標像を達成する実現プロセス～小田原城周辺地区の制度活用イメージ～

目標像を達成するための「景観計画区域の設定」、「合理的な数値基準・協議基

準の設定」と「地域の合意形成状況」を踏まえ、その状況によって段階的に制度が活用されると思われる。例えば、以下のようなプロセスが想定できる。

a 景観法による「緩やかな規制」の段階

自主条例による「景観形成地区」(幸田・三の丸景観形成地区及び国道1号・きらめき道づくり景観形成地区)から景観法による景観計画区域へ  
城下町らしい景観形成の目標像と現時点で合意できる規制・誘導基準の設定

b 景観計画区域の拡大

c 景観重要公共施設の位置づけ

景観重要公共施設(お堀端通り、国道1号)の位置づけ、沿道建築物等に係る景観形成基準の策定

景観計画において景観重要道路として位置づけ、整備、維持管理、占用許可基準を定める。また沿道建築物等に対しては、小田原城への視野を確保するための壁面線の指定や高さ及びまちなみの統一という観点から、建築物等の色彩等を景観形成基準として定める。さらに屋外広告物に関しても、見通しの確保やまちなみの統一を図るため、掲示位置や大きさを規制するよう景観計画に明記することなどが考えられる。

d 景観計画以外の手法による景観形成の検討

(a) 眺望対象である小田原城の背景となる地区での建築物等の高さ規制の検討  
高度地区、風致地区指定、景観計画における高さ規制等

(b) 高度地区の検討 用途地域連動型の高度地区から眺望景観のための高度地区  
\* 佐賀県唐津市では、城下町の歴史的な景観や居住環境の保全・継承を目的に高度地区指定(12m、15m)を進めている。

(c) 高度地区許可基準、許可方針の検討

\* 高さ制限の緩和の特例の基準(緑化、壁面後退、建築物の意匠、景観基準との整合等)

(d) 特別用途地区の活用

小田原駅周辺では、広範に商業地域が設定されている。景観計画や通りの特性に合わせて、独自にネーミングし、低層部に商業用途を義務づけるなど必要な建物用途上の規制を行う。

\* 大宰府市では、商業地域容積率300%指定地区で、高層マンション計画があり、「門前町特別用途地区」と高度地区を併用している。スポット的な高度地区の適用を行っている<sup>7</sup>。

景観地区、地区計画による厳格な規制・誘導の段階へ

様々な施策、事業の積み重ねにより、目標像と規制・誘導基準が一致し、地域の合意形成がなされた段階で、景観地区、地区計画の適用を図る。

<sup>7</sup>小林重敬ほか『条例による総合的まちづくり』学芸出版社(2002.12)参照

(2) グループBの活用方向

グループBは、まちづくり条例を制定し、景観条例制定への意欲のある自治体である。平成に入ってからのもちづくりは、一般市街地や良好な市街地における環境・景観問題への対応の過程で、まちづくり条例、景観条例の制定や住民参加の中で策定される都市マスタープランにより目指すべき市街地像と現行の法規制との間の齟齬を浮彫りにしてきた。まちづくり条例・景観条例の制定の有無は、こうした状況への自治体と住民の意識の差異を典型的に示しているものと思われる。

グループBは、まちづくり条例の運用段階にあり、条例制定経緯、運用実績（運用の評価、運用過程でのトラブルなど）、建物高さなどの数値基準を定めているかなど、自治体により様々で一律に制度活用の方角を示すことはできない。

各自自治体の現在の取組から制度活用の方角を整理すると、次の3つに分類することができる。

図表6 - 10 県内における高度地区の指定状況

平成16年10月5日現在

市町名	種別	最高限度面積 (ha)	高さ	対象地域
横浜市 S35.3.15	第1種	13,656	10m	1低、2低
	第2種	29	12m	2低
	第3種	4,377	15m	1中高、2中高
	第4種	6,396	20m	1住、2住、準住
	第5種	1,860	20m	近商、準工
	第6種	1,066	20m	近商、商業
	第7種	3,779	31m	商業、準工業、工業
	計	31,163		
川崎市 S48.12.25	第1種	2,762	10m	1低、2低
	第2種	2,670	15m	1中高、2中高
	第3種	3,856	20m	1住、2住、準住、近商(容積200%以上)、準工
	計	9,288		
横須賀市 H16.1.26	第1種	2,913	15m	1中高、2中高、1住、2住、準工(準防火地域のみ)
	第2種	750	20m	準工(準防火地域指定なし)、工業
	第3種	340	31m	近商、商業
	計	4,003		
平塚市 S62.3.31		155	15m	東海道線以南の1中高
	計	155		
茅ヶ崎市 S63.8.23 H16.7.15		862	15m	1中高、2中高
	計	862		
葉山町 H13.11.20	第1種	210	12m	1中高、2中高、1住
	第2種	7	15m	近商
	計	217		
藤野町 H8.5.10		137	15m	1中高
		137		
大磯町 H16.4.26	第1種	126	13m	1中高
	第2種	247	15m	1住、2住、近商、準工、工業
	計	373		
県内合計		46,198		

- \* 相模湾沿岸市町では、住居系地域への高度地区指定がなされている。
- \* 工業系地域への高度地区の適用もみられる。工場跡地へのマンション進出への対応活用例とみられる。
- \* 府中市では特別用途地区と高度地区を併用し、工業の存続を選択した地区(都市型産業専用地区)には高度地区は適用せず、それ以外で高度地区(25m)指定手続きを進めている。
- \* 厳密にみれば大磯町のまちづくり条例は、都市計画法・建築基準法の委任基準も積極的に活用している。特に、日影規制の強化を法委任条例としてまちづくり条例の中で定めている。

## ア まちづくり条例+既存制度活用（高度地区活用）タイプ

市街地における良好な居住環境や都市景観の形成を図るため、まちづくりのプロセスはまちづくり条例で定め、建築物の高さ規制は「高度地区」による活用事例が相模湾沿岸の市町村で顕著にみられる。県内の多様な高度地区指定の動きと未活用自治体の二極化の状況から、市町村決定事項であっても県としての活用のあり方、情報提供等検討の必要があると思われる。

## イ まちづくり条例 単独タイプ

数値基準を定めた精緻なまちづくり条例で対応するタイプである。真鶴町が切り開いた自主条例による土地利用規制は、鎌倉市まちづくり条例、開発基準条例、逗子市まちづくり条例へ継承・拡充されてきた。

披露山に代表される良好な住宅地としてのブランドイメージの高い逗子は、緑地は近郊緑地特別保存地区、住宅地の多くは第1種住居専用地域に指定された成熟した市街地を形成している。こうした良好な住環境を保全するため、開発指導要綱による高さ規制も行われていた。住民の住環境への高い意識とそれを背景とした行政のまちづくりへの取組及び強力な学識者のサポートを得て、平成14年逗子市まちづくり条例は制定されている。

第1種住居地域での15m（一部地域10m）の高さ規制、用途地域別の敷地規模規制、共同住宅の戸数密度規制等、多様な数値規制が自主条例で定められている。逗子の地域性を生かしたローカルルールで、まちづくり・景観づくりを進めている事例である。

## ウ まちづくり条例+景観法活用タイプ

<真鶴町をモデルとして 景観法と既存制度の活用の方向>

まちづくり条例による数値基準の法的な担保性をめぐる開発紛争を契機として、景観法の適用を検討している自治体である真鶴町をモデルとして、制度活用の方向を検討する。

### (ア) 真鶴町まちづくり条例の概要

真鶴町のまちづくり条例は次の4つから成り立っている。美しくシンプルなまちづくりの体系である。

「まちづくり計画」：ビジョン、基本計画、地区別計画を定め、議会における議決と都市計画法第18条の2に基づく「都市計画の基本方針」として定められている

「土地利用規制規準」：まちづくり計画に基づき町域を11の地区の区分し、土地利用の方針、用途、容積率、建ぺい率、建物高さ、敷地規模、壁面線の指定を事前確定的に定めている

「美の原則」：事前には抽象的な美の基準を定め、個別的な開発協議や審査を通じて個別の最適解を実現しようとするもの

建築行為の手続：開発指導の手続

ローカルルールに基づき、開発、建築をコントロールしていこうという町の意志がそこにある。一方、開発許可、建築確認の権限は県にあり、県は現行の法的な枠組みの中で許認可を行わざるをえない。

図表 6 - 11 真鶴町まちづくり条例の構成

まちづくり計画	構想、計画	
土地利用規制規準	ゾーニング	事前確定的な数値基準、立地基準等
「美の原則」	協議	個別的な開発協議、審査を通じて、開発地の特性に応じた柔軟な開発コントロール
建築行為の手続		一定規模以上の開発・建築行為が対象

(イ) 土地利用規制規準と真鶴町の法規制状況

真鶴町の独自のゾーニングである土地利用規制規準は、開発行為等を事前確定的な数値基準と立地基準により規制しているものである。まちづくり条例の根幹は「美の原則」<sup>8</sup>にあるが、ここでは土地利用規制規準に焦点をあて、その制度の概要と法規制の関係を整理する。

土地利用規制規準の概要

真鶴町は全域都市計画区域に指定されているが、用途地域の指定はそのうちの七分の一にすぎない。このため条例では、白地地域と言われる無指定地域を含めて町独自のゾーニングを行っている。独自のゾーニングの設定理由としては、「真鶴町の経済は、漁業、石材業、観光業が支えてきた。このため、様々な用途が混在している。全国一律の用途地域制度では、地域の特性にあった土地利用規制はできない。また、白地地域は、都市計画上の規制が緩やかであり、斜面林や山林地にあった独自の規制が必要である。」としている。

図表 6 - 12 は、規則で定められた土地利用規制規準の一覧である。それぞれの地区にあった土地利用方針を示した上で、建ぺい率、容積率、建築物の用途、建築物の高さ、敷地面積、壁面の位置の指定等の基準を設定している。用途地域制度が法律で決められたメニューから選択する制度に対し、土地利用規制規準は、まちづくり計画を地区毎の「土地利用の方針」で受止め、その方針にあった基準を設定するという形をとっている。それは、用途地域、地区計画、高度地区、風致地区等の規制項目を合わせもった制度のようである。

まちづくり条例の運用実績については、平成 6 年 1 月 1 日から平成 13 年 12 月 31 日までの 8 年間の運用実績は、65 件（内 15 件は中止等）あると前掲秋田氏らの研究により報告されている。これだけの件数を誘導してきた実績は高く評価できる。

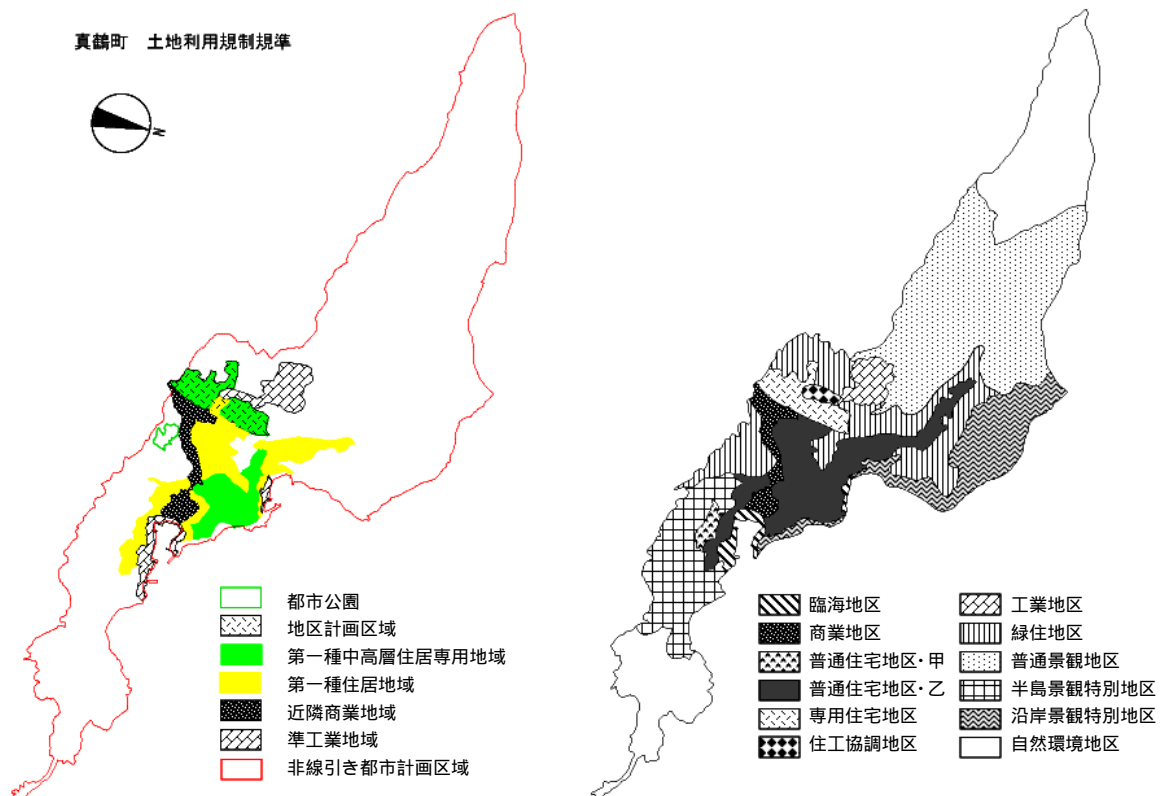
<sup>8</sup> 「美の原則」については、「美の条例」（五十嵐敬喜、野口和雄、池上修一、1996 年 学芸出版社）及び「個別協議方式による開発コントロールの実態と課題」（秋田典子、小泉秀樹、大方潤一郎、（社）日本都市計画学会 第 38 回論文発表会）等で詳しく論じられている。



図表 6 - 12 土地利用規制規準

地区区分	土地利用の方針	建ぺい率(%) 容積率(%)	建築物の用途制限	高さの最高限 度(m)	敷地面積の最 小規模(m <sup>2</sup> )	壁面の境界 道路境界
臨海地区	真鶴町の観光と産業をさせるための核として、臨海地区としての特徴を活かした土地利用と再開発を誘導する。	60% 200%	準工業地域内で禁止されている建築物及び150mを超える工場は建築できない。	15m	100m <sup>2</sup>	-
商業地区	真鶴半島及び真鶴港玄関として又導入路として魅力とにぎわいのある商業地区として整備・誘導する。	80% 200%	近隣商業地域内で禁止されている建築物は建築できない。	12m	100m <sup>2</sup>	-
普通住宅地区	既存の住宅地として用途の混在を認めながら環境の保全と修復を認める。	60%	第一種住居地域内で禁止されている建築物、延べ床面積が500m <sup>2</sup> を超える店舗、事務所、ホテル、旅館等は建築できない。(ただし、都市計画法に基づき第1種中高層住居専用地域に指定されている地域では、建築基準法別表第2(ハ)項で建築できる者意外の建築物は建築できない。)	甲地区 12m	120m <sup>2</sup> 集合住宅については、1戸あたり30m <sup>2</sup> を加算した面積	-
		200%		乙地区 10m 屋根は傾斜屋根とする。	150m <sup>2</sup> 集合住宅については、1戸あたり40m <sup>2</sup> を加算した面積	
専用住宅地区	新しい良好な住宅地として居住環境の保全を図る。	60% 200%	立ヶ窪・風越地区地区計画(平成8年真鶴町告示9号)の地区整備計画による。			
住工協調地区	住宅と工業が混在した地区で今後、住宅と工業が協調して混在できるよう整備・誘導を図る。	60% 200%	準工業地域及び第二種住居地域内で禁止されている建築物で工場を除いた建築物は建築できない。	12m ただし、工作物はこの限りではない。	120m <sup>2</sup> 集合住宅については、1戸あたり40m <sup>2</sup> を加算した面積	住宅については1m 工場については1.5mかつ1m後退した位置に生け垣を設け道路との間には植栽する。生け垣の高さは、道路面より1.5mとする。
工業地区	採石場及び石材産業振興に寄与する工業地区として育成する。	60% 200%	工業地域内で禁止されている建築物は建築できない。(ただし、建築基準法別表第2(ニ)項第1号に掲げる工場及び第2項に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供するものは建築できない。)	12m ただし、工作物はこの限りではない。	120m <sup>2</sup>	1.5mかつ1m後退した位置に生け垣を設け道路の間には植栽する。生け垣の高さは、道路面より1.5mとする。
緑住地区	自然環境及び景観と調和した良好で低層の住宅地として漸次整備・誘導を図る。	50% 100%	第一種中高層住居専用地域内で禁止されている建築物は建築できない。ただし、旅館、ホテルはこの限りでない。	12m 屋根は傾斜屋根とする。	150m <sup>2</sup> 集合住宅については、1戸あたり40m <sup>2</sup> を加算した面積	1m
景観普通地区	優れた自然環境を保全するため開発は抑制する。ただし、町の観光、工業及び農業の発展に寄与し、自然環境と景観、特に海の眺望と斜面緑地の保全を図るものについては許容する。	50% 100%	第一種低層住居専用地域内で建築できるもののほか、以下に掲げる建築物は建築できる。店舗、飲食店、ホテル、旅館、石材採取、加工に要する施設	10m 屋根は傾斜屋根とする。	150m <sup>2</sup> 集合住宅については、1戸あたり40m <sup>2</sup> を加算した面積	1m
半島景観特別地区	真鶴半島の優れた自然環境と景観の保全を図るため開発は抑制する。ただし、半島の自然環境と景観を活かし、眺望と緑地と調和したものについては許容する。	50% 100%	第一種低層住居専用地域内で建築できるもののほか、以下に掲げる建築物で環境、景観上特に認められるものは建築できる。店舗、飲食店、ホテル、旅館、石材採取、加工に要する施設	10m 屋根は傾斜屋根とする。	150m <sup>2</sup> 集合住宅については、1戸あたり40m <sup>2</sup> を加算した面積	1m
沿岸景観特別地区	海岸に沿った沿岸地域の優れた斜面緑地と景観の保全を図る。	50% 100%	第一種低層住居専用地域内で建築できるもののほか店舗、飲食店で環境、景観上特に認められたものは建築できる。	10m 屋根は傾斜屋根とする。	150m <sup>2</sup> 集合住宅については、1戸あたり40m <sup>2</sup> を加算した面積	1m
自然環境地区	真鶴町の貴重な自然環境を将来に継承できるよう保全を図る。		一切の建築行為は禁止。ただし、自然環境の保全又は町の振興を図るため特に町長が許可したものはこの限りではない。			

図表 6 - 13 土地利用規制規準地区区分図（ゾーニング図）



### 土地利用規制規準と法規制との関連

#### <用途地域との関連>

- ・ 土地利用規制規準と法が一致している地区

用途地域指定区域内の土地利用規制規準の地区区分は、港湾地区、商業地区、普通住宅地区等5地区がある。そのうち用途地域の拡大に合わせて地区計画が指定された専用住宅地区は、地区計画の制限をそのまま土地利用規制規準としている。

- ・ 形態規制と用途の一部が法と一致している地区

その他の用途地域内の地区は、区域、建ぺい率、容積率を一致させ、建築物の用途は、新用途地域（平成4年改正の12用途）をベースとしつつ、地区の特性に応じて工場、店舗、旅館等の規制の強化を行っている。建築物の高さなどその他の規制は、法規制との整合性はない。

#### <白地地域との関連>

- ・ 形態規制のみ法と一致している地区

景観普通地区、半島景観特別地区、沿岸景観特別地区等では、平成4年の法改正による白地地域の形態規制に合わせて、建ぺい率（50%）、容積率（100%）の整合性をとっている。その他の規制は、法規制との整合性はない。

- ・ 法及び条例の規制と一致している地区  
自然環境地区については、県立自然公園区域、自然環境保全区域内にあり、法及び県条例との整合がとられている。

以上、真鶴まちづくり条例は、条例制定時、法との対峙関係にありながら、用途地域指定拡大時の地区計画の指定、白地地域の形態規制の活用等実に巧みに既存制度や新たな制度を活用していることが分かる。特に、白地地域の容積率400%建ぺい率70%から容積率100%建ぺい率50%への変更は、その後の県内の白地地域の形態規制数値のベースとなったと評価することもできる。

さらに、その後の法改正をみると、特別用途地区の改正、白地地域の特定用途制限地域の創設、10ha未満の風致地区指定の扱いなど、条例制定時は法と整合がとれなかったものが、次々と法制度化されてきている状況である。

#### 土地利用規制規準の実効性の担保方策

明確な将来像、合理的な数値基準をもち、町民の合意形成も積み重ねられている真鶴町では、地方分権以後の制度改正や景観法の制定等により、様々な選択肢がある。どのような選択をするのかは、町民と町とこれまで係わってきた多くの人たちによって、次の新しいステップに向けての検討がなされているところである。

したがって、ここでは考えられるいくつかの選択肢を列挙するにとどめる。

##### 景観計画を定め緩やかな誘導を行う

土地利用規制規準で法的な担保がされていない事項を景観計画に基づく景観形成規準として、建築物の高さ、敷地規模等を定めることができる<sup>9</sup>。また、景観計画で定められた制限の内容の一部は、開発許可規準追加条例で定めることで、開発許可の基準として定めることも可能である。

しかし、条例違反の確信犯を規制することを目的とするならば、景観計画による緩やかな誘導では実効性の問題は解消することはできない。

##### 景観地区を定め厳格な規制を行う

景観普通地区、沿岸景観特別地区等、土地利用規制規準が法的に担保されていない地区では景観地区を定め、建築物の高さ、壁面の位置、敷地規模を定め実効性を高めることが可能である。

##### 風致地区を定め規制を行う

沿岸景観特別地区等風致景観を守るべき地区では、風致地区を定め土地利用規制規準を補完することができる。まちづくり条例制定過程では、土地利用規制規準と風致地区がセットで提案されていたが、風致地区案(530ha)は最終的には断念された経緯もある。しかし、風致種別の多様化やその後の制度改正で、10ha未満の風致事務の市町村への移行や斜面建築

<sup>9</sup> 非線引き地域の開発許可対象面積は3000㎡以上であること、開発許可基準追加条例で制定可能な事項を制限していることなどを留意する必要がある。

物の対応等が行われており、再検討すべき制度と考えられる。

地区計画を定め厳格な規制を行う

地区計画は土地利用規制規準の補完あるいは移行制度として最も優れたものであるが、再度、関係権利者の合意形成からスタートする必要がある、インセンティブがない状況では指定までの難易度は高い。

特別用途地区及び特定用途制限地域を活用する

用途地域指定区域内では、土地利用規制規準で上乘せされた建物用途規制を特別用途地区で、白地地域では、特定用途制限地域による建物用途規制で担保することも可能である。

特別用途地区は、建物用途の緩和と強化が可能であること、名称が自由に定められるなど平成 10 年の制度改正で格段に活用しやすい制度となっている。

高度地区の活用

特別用途地区と連携しスポット的な高度地区指定の可能性も考えられる。

以上、実効性という視点から、まちづくり条例を補完する制度を簡単に列挙した。現実にはシンプルなまちづくり条例の体系を、いくつかの法的なツールを絡めた複雑なシステムにしなければ実効性と公平性は担保することができないという問題があるようにも思える。それが現実的な対応だとするならば、必要な既存制度を使い切った上で、事前確定的な数値規制を安定させ、条例の根幹となる美の基準の運用に力がそそげる状況をつくりだすことに、意義がある。

現在の法制度の枠組みでは、真鶴町のまちづくり条例の土地利用規制規準は、建築確認の要件でもなく、開発許可の基準でもないところに課題がある。非常に単純化すると、真鶴町のまちづくり条例を県が支援するためには、土地利用規制規準を「風致地区」「景観計画」「景観地区」等、法的な規制の枠組みで補完しなければ対応できないのが実情である。

長期的には、町で合意された計画、規準が、そのまま法的な担保となるまちづくり制度があるべき姿なのであろう。しかし、それは都市計画・建築制度の抜本的な問題であり、「美の原則」の町民への定着と同様に、かなりの時間を要するものと考えられる。



真鶴港から市街地を見る

### (3) グループCの活用の方向

グループCのまちづくりの基本的な手法は、主に都市計画法・建築基準法による法規制と開発指導要綱である。この基本的な手法でまちづくりに対応している自治体は、県では、県央部の自治体に多い。これは、かつてはありふれていた田園空間に、ベッドタウンとして急激に住宅地等が形成されている地域である。そのため、必要最低限の基盤整備、公共施設整備に追われ、景観に対する課題が住民ニーズとして顕在化していないといえることができる。

したがって、まちづくり条例、景観条例の検討というまちづくりの手法の拡大といったノーマルな進め方では、景観行政団体になるのは、はるか先になってしまうことが予測される。

グループCの底上げをいかに図るかも、神奈川の景観を考える上で、重要な要素である。相模湾沿岸のなぎさの景観、箱根、丹沢等の山並みの景観とともに、内陸部の田園景観も神奈川の景観である。

そこでグループCでは、既にまちづくりが進められている地区で、景観計画の適用についてモデル的に検討を行い、こうしたモデル的な活用により、景観に対する認識を深め、住民等による景観計画提案への対応を可能にするのではないかと考えられる。

基本的には、コストをあまりかけず、これまでのまちづくりを継承し発展させるような取組と「住み良さの実感」を感じられる制度活用の方向を、座間市をモデルに次のように検討した。

なお、モデル案は、グループA、Bの先行する事例を参考としながら、自らの手でコストをかけず、自らのまちづくりの事例から「景観計画」の素案をつくってみようというもので、庁内、地域住民、専門家等との協議に入る前のたたき台としての案のづくり方を検討したものである。

#### ア 座間市の景観計画策定検討区域の概要

鈴鹿・長宿街なみ環境整備地区は、平成6年に地域住民により「街づくり協定」が締結され、平成8年度～平成14年度にかけて、小広場、水路、道路等の地区施設の整備を進めてきた地区である。

地域の街づくり協議会も設置され、官民協働のまちづくりが進められ、現状では、まちづくり方針に基づき良好な景観が形成された市街地である。

しかし、合意された協定は、あくまで紳士協定で、明確な数値基準、形態規制基準を定めているわけではない。住宅は低層のものとする、周辺環境に調和したものとするなど、あいまいな緩やかな基準による誘導を行っている地区である。

##### 検討区域のまちづくりの経過

昭和 63	景観形成モデル地区調査	県市共同調査
	景観資源調査、地域特性を生かしたまちづくり調査	
平成 1	街なみ環境整備予備調査	県調査 都市基本計画への位置付け
	街なみ環境整備事業適用可能性調査	地元説明会 アンケート実施
4	街なみ整備研究会設置	
5	街なみ整備方針	建設大臣承認
6	街づくり協定の締結	

平成 8～平成 14 整備方針に基づく、地区施設整備  
なお、地域で合意された街づくり方針に基づき、以下の関連する都市計画の決定、変更を実施している。

用途地域の変更（ダウンゾーニングの実施）

第 1 種住居地域 200/60 第 1 種低層住居専用地域 100/50

第 1 種中高層住居専用地域の容積率の変更 200% 150%

相模川河岸段丘緑地の緑地保全地区指定（参考図参照）

#### イ モデルスタディとしての座間市での景観計画策定の目的

- ・ 届出の担保

民間確認審査機関による建築確認の増加に伴い、安定的に届出、審査事務を処理するために、景観法を活用する。

- ・ 任意の街づくり協定の基準を明確化し、景観法に基づく基準に移行させ、まちづくり方針、協定の目的を達成する。

- ・ 都市計画道路の整備との整合、地区の整備と都市の整備の整合、景観重要公共施設の指定（道路）

- ・ 残された事業、新たな事業の検討

10 年間で実施可能な国庫補助事業の枠組みで、事業計画が立案され平成 14 年度に補助事業は完了している。しかし、区域内の整備が完了した訳ではない。平成 15 年以降、市単独で小規模な事業を実施しているが、その効果は小さい。景観計画の策定を契機として、新たな公共施設整備の検討を行う。

例えば、旧藤沢街道（景観重要公共施設指定）、緑地保全地区内の見晴らし台整備や散策道の整備等、地区内の散策のネットワークを強化していくことが考えられる。

#### ウ 景観計画の概要（図表 6 - 14）

景観法第 8 条第 1 項に基づき、座間市内のうち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を指定する。

景観計画の区域（景観計画区域）

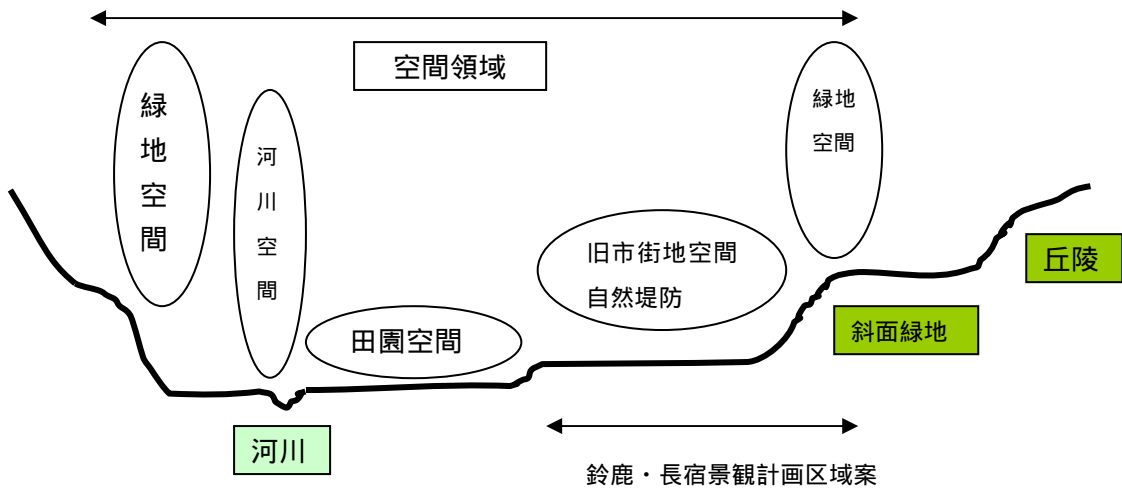
鈴鹿・長宿街なみ環境整備区域（約 13 ha の区域）を指定する。

なお、参考図は、相模川流域の旧市街地がもつ風景（景観）の構造を模式化したものである。

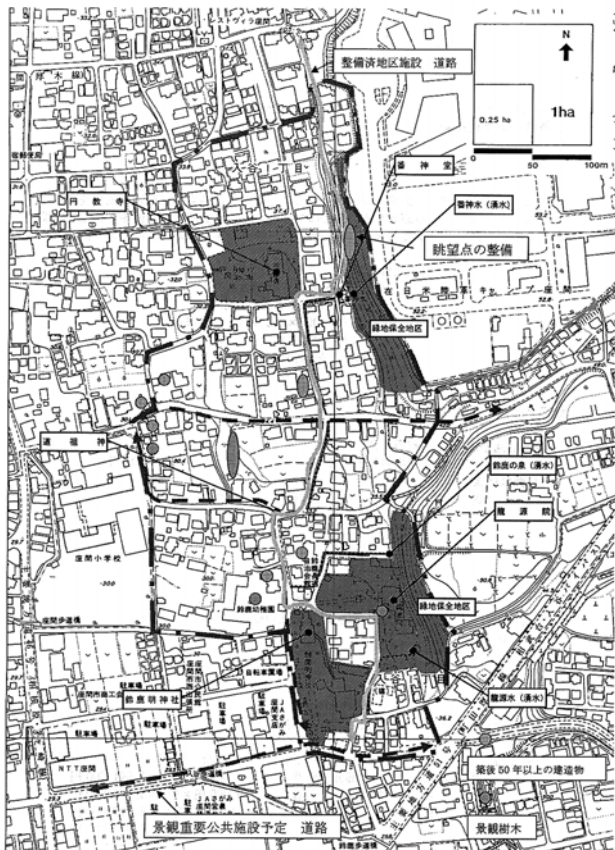
「地域の固有性」は、こうした空間の構造が保たれていることから生まれる。住みやすいまちの条件は、まちの空間構造がしっかりしていることと安定したコミュニティが形成されていることとするならば、鈴鹿・長宿地区のまちづくりの目標像（ビジョン）は、以下のように描くことができる。

- ・ 空間の領域が明確なこと（素材の発見とビジョンの提案、合意）  
旧市街地のエッジとなる斜面緑地が保全され、遠景としての山並み（大山）が見えること。
- ・ 合意されたビジョンに基づく土地利用規制の変更  
用途地域の変更、緑地保全地区指定（規制、数値規準は法的規制で行う。）
- ・ 地区の詳細計画の策定  
合意された地区の計画に即した公共施設整備（道路、小広場、水路整備）とまちづくり協定の締結

参考図「河岸段丘の風景断面図」



図表 6 - 14 景観計画区域図案



座間市都市計画課提供資料をもとにチーム員が作成

景観計画区域における良好な景観の形成に関する方針（図表 6 - 15）  
 既存の街なみ整備方針から「良好な景観形成に関する方針」を定める。

図表 6 - 15 街なみ環境整備事業 方針概要表

都道府県名 神奈川県		ふりがな ざまし 市町村名 座間市	ふりがな すずか ながじゆく 区域名 鈴鹿・長宿	事業主体 座間市
地区 の 現 況	地区の概況	小田急線座間駅の北西約 0.8 km に位置する旧市街地。相模川河岸段丘の斜面緑地を背景に、社寺、湧水など景観的な要素に恵まれている。又、各敷地規模は大きく、各住宅は緑化もすすめられ良好な街なみ景観が守られてきている。しかし、幅員 6 m 以上の道路や公園、広場等の施設が不足しており、今後建替時期に合わせた適切な誘導と地区の特性にあった地区施設の整備を行なうことで、より周辺景観と調和した良好な住宅地の形成が期待できる地区である。		
	道路の現況	昔からの街道、旧市街地の道路は地形に沿って微妙な曲線を描きヒューマンスケールの道路空間をもっている。しかし、幅員 4 ~ 5 m のものが多く、4 m 以下のものもみられ、一部歩行者の安全の問題がある。		
	公園等の現況	東に相模川河岸段丘上の樹林地、西に遠く大山を背景として意識できる。地区内に公園のオープンスペースはない。		
	地区住民のまちづくり活動の概要	古くから日常的に水路等の管理がなされ、各敷地も緑化がなされているなど、まちづくりに対する意識は高い。平成 4 年度より街なみ整備研究会が組織され、勉強会、見学会を行なうとともに、まちづくりニュースの発行など住民の街なみ整備への意欲は、非常に高い。		
地区 の 整 備 に 関 する 基 本 方 針	整備の目標	「湧水と歴史の里 鈴鹿・長宿」を基本目標として整備を図る。番神水、龍源院の湧水、斜面緑地や龍源院、円教寺、鈴鹿明神等の社寺など景観に優れた当地区の特性を生かした水路、遊歩道を整備する。区域内に小広場及び通路を整備することにより、歩行者空間のネットワークを形成する。また、生け垣化を促進し景観に配慮した住宅等の整備を促進することにより、うるおいのある街なみ空間の形成を図る。		
	整備の時期	平成 7 年度 ~ 平成 14 年度（8 年間）		
	地区 施 設 等	通路等小公園等	湧水や水路を生かし、歴史と文化の散策道と生活道路の両機能をもった「番神水の道」「龍源院の小径」「公園につづく小径」を整備し歩行者空間のネットワークを形成する。また、主要な路線については、一定の幅員を確保し、ゆとりある空間と歩行者の安全性を確保する。その舗装は旧市街地の特性を生かしたうるおいあるものとする。	
		その他	地元住民の生活の中で利用され親しめる水路の整備を行なう。区域内の湧水にはホタルも生息していることから、水辺の小動物や植物に配慮した整備を行なう。また、通路整備と併せて親水性に配慮した「番神水のせせらぎ」、「龍源院のせせらぎ」等の水路整備を一体的に進めるものとする。街灯、ベンチ等のストリートファニチュアについては周辺の景観に配慮したものとする。	
	住宅 等	住宅	本区域の景観特性に配慮した形態・意匠（建築物の高さ、傾斜屋根及び外壁等の色など）とし、良好な街なみ形成をすすめる。	
敷地		生活道路沿いに植栽を行い、塀は生け垣とする等緑化を促進する。また、水路の水量等の確保を考慮した雨水の処理等に努める。		
その他の事項（関連事業等）	区域東側の斜面緑地は平成 5 年度緑地保全地区指定が予定されている緑地保全地区内の散策道、ポケットパークの整備を進め歩行者空間のネットワークを強化するものとする。			
事業 の ポ イ ン ト	地区の特徴	相模川河岸段丘の斜面緑地を背景に社寺、湧水など景観的な要素に恵まれた旧市街地。各敷地規模は大きく、緑化も進められ良好な街なみ景観が守られている。しかし、幅員が 6 m 以上の道路や公園広場等の施設が不足している区域である。		
	事業の背景（問題意識等）	旧市街地の面影を残している当区域は住人はもとより市民全体に「やすらぎ」と「うるおい」を与える将来への大切な遺産といえる。しかし、公園等の施設は不足しており今後建替時期にあわせた適切な誘導と、地区施設の整備を行なうことで快適な住環境を備えた街なみの形成をめざしていく。		
	事業の目的（政策意図等）	「湧水と歴史の里 鈴鹿・長宿」を基本目標として整備を図る。景観に優れた区域の特性を生かし、地区施設を整備することにより、ふる里に豊かな街なみを形成していく。		
	最重点事項（事業箇所、メニュー等）	番神水周辺地区のポケットパーク 3 号の整備。 歩行者や地域住民が憩える、湧水を取り入れたうるおいあるポケットパークとして整備する。特に冬の湧水期の水量確保と災害時のため井戸を整備していく。		

座間市都市計画課提供資料



良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項  
街づくり協定書から行為制限事項を定める。

a 街づくり協定の内容（「 」が景観計画・条例への移行の整理案）  
（街づくり協定）

第6条 住宅を整備するときは、周辺環境との調和を図るとともに、「湧水と歴史の里鈴鹿・長宿」としての佇まいを考慮して、次の各号に定めるところに沿って行うものとする。

- ・ 住宅は、原則として低層なものとする。  
建築物の高さは10mを限度とする。（景観法による行為の制限）
  - \* 地区内の用途地域は、第1種低層住居専用地域が過半であるが、1中高、第1種住居専用地域も指定されている。
  - \* 地区内の建築物の高さを、用途地域によらず、景観計画で定める。
- ・ 住宅の屋根は、傾斜屋根とし、屋根の色は周辺環境に調和した落ち着いた色調とする。  
建築物の屋根は、傾斜屋根とする。
  - \* 屋根の色彩については、具体的な基準をマンセル等で表示する。
  - \* 法指定段階で、屋根の色彩調査、斜面緑地等の眺望点からの景観調査を実施し、専門家、地域住民の意見を踏まえ、基準を設定する。
- ・ 住宅の外壁は、周辺環境に調和した落ち着いた色調とする。  
外壁の色彩については、具体的な基準を表示する
  - \* 屋根の色彩と同様とする。
- ・ 住宅の敷地は、景観に十分配慮して植樹に努め、また、周囲に生け垣等をめぐらすなどの緑豊かな敷地とする。  
生け垣等 緑化率の検討
- ・ 道路及び隣地境界から、建物は可能な限りセットバックし、歩行者の安全と景観の向上を図る。  
壁面線の指定の数値基準の検討
  - \* 法指定段階で、現況調査実施 適用の可否を判定する。
- ・ 看板又はこれに類するものは、過大なものや、派手なものは避ける。  
屋外広告物規制の規準の検討

b 景観重要建造物又は景観重要樹木の指定の方針案

区域内の築後50年を超える建築物の分布及び建築物

- \* 築後50年を超える建築物の詳細調査の実施と所有者意向の把握
- \* 市方針の検討

c 景観重要公共施設の整備に関する事項

道路（旧農道 都市計画道路座間南林間線、旧藤沢街道等）

街なみ環境整備事業で整備した小広場、水路、道路等地区施設の扱い

## 景観条例案の策定

モデル条例の活用 上記で検討した事項をモデル条例に基づき、条例案を作成する。



築後 50 年超えの建造物



蔵のある風景



景観樹木のイメージ



幼稚園のケヤキ

### (4) モデルスタディ まとめ

モデルスタディを行った小田原市、真鶴町は、一般市町村でいち早く「景観行政団体」となった自治体である。平成 5 年に小田原市は景観条例を、真鶴町はまちづくり条例を制定し、ほぼ 10 年の運用実績を持つ。モデルスタディでは、こうした先駆的な自主条例の取組を紹介し、その成果と課題を整理した上で、景観法及び既存制度活用の方向を記述している。

景観法は万能ではない。しかし、先駆的な自治体による景観法の活用の動きは、法令と委任条例、自主条例の連携や行政と住民、専門家との協働のまちづくりを進める

契機となりうることを読みとることができる。

自主条例をもたない座間市のスタディは、市内の先駆的なまちづくり事例でモデル的な景観法の適用の検討をきっかけとして、全市的な「景観・まちづくり」の方向を模索しようとするものである。現在のまちづくりの課題をもう一度見返し、何故、既存制度が活用されてこなかったのか、課題を解決するために何故、法委任条例や自主条例を制定してこなかったのか行政側から問い直すことの意義を見出そうとするものである。

目に映る現在のまちの景観は、そのまちの行政力を図る尺度であり、それはこれからの都市間競走を勝ち抜く鍵ともなるものと思われる。

また、今後、住民やNPOからの都市計画、景観計画への提案が一般化するものと予測され、そうした動きも二極化している制度活用の状況を打ち破る力となるとみることできる。

## 第7章 多様な主体と協働した景観づくりに向けて（提言Ⅱ）

### 概要：

これまでの検討を踏まえ、この章においては景観づくりに対する県としての施策展開、県内市町村の施策展開及び具体的な事業の提言を行う。主な内容は以下のとおり。

- 神奈川県が策定すべき理念条例案及び条例案に盛り込む事業
- 市町村が景観行政団体として策定すべき条例案
- 具体的な施策～景観戦略の創造と実践

提言1 景観を守り、育て、創造する基盤づくりを進める。

提言2 景観資源の保全、創造のための具体的、効果的な仕組みを整備する。

提言3 全体を支えるための仕組みを整備する。

### 1 これまでの景観保全施策に対する基本的認識

これまで見てきたように景観法成立以前の制度においても、景観保全のために一定の取組を進めることは可能であった。

しかし、既存制度が十分活用されず、独自条例による規制の動きが進められた背景には、以下の4点があったと考えられる。

#### ① 住民自身からの敬遠

既存の法律に基づく制度は、活用のための条件（手続、合意形成）が厳しく、また、私的財産に対する制限的な要素が強く（財産価値を下げる方向に働く）、制約を受ける地域住民から敬遠される。

#### ② 権利者自身からの敬遠

建物等の維持管理に対する負担感や税制上のメリットがなく、景観上重要な景観資源所有者にとって、自己所有に対する制限として受け止められる。

#### ③ 認識・活動の不足

地域住民全体として、地域生活の質の向上のための景観の保全、創造に対する認識が十分育っているとは言い難い状況にある。

#### ④ 行政の対応不足

こうしたことから、住民ニーズをくみ取る行政にとっては、一部の観光振興に主眼を置く自治体を除き、大きな行政課題とならなかった。

しかし、最近では、景観保全に取り組む市民活動やNPO活動が活発化する動きが見られ、また、良好な生活環境を確保したいという潜在的な住民ニーズは、国立のマンシ

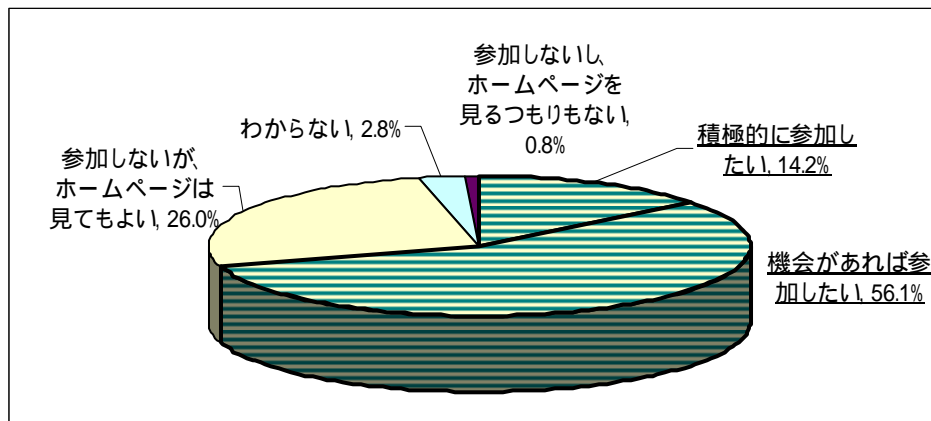
ョン訴訟事件及びその第1審・第2審判決<sup>1</sup>や豊郷小学校保存運動<sup>2</sup>に見られるように、徐々に顕在化しつつあり、今後、ますますこの傾向は強まることが想定される。

本県においては、平成17年2月14日から28日にかけて「かながわの景観まちづくり」をテーマに県政モニターアンケート（対象400名）を実施した（資料編参照）。それによれば、多くの県民が「自然景観」や「歴史的な建造物のたたずまい」に魅力を感じ、逆に「身近な緑地の喪失」や「ステ看板やはり紙などの広告物」など身近な景観破壊に対する危機感を覚えていることが伺える。また、「子どもたちに地域の歴史や文化・景観を教える」などの次世代への教育の必要性に加え、「貴重な緑などの保存・活用などの活動」や「地域を知るためのまち歩き活動」などの地域活動や生涯学習に対する関心も高いものとなっている。

インターネットによる意見交換の場が設けられた場合についても、高い参加意欲が伺える結果となっている。（図表7-1参照）

図表7-1 インターネットによる意見交換の場への参加について

問い あなたは、景観まちづくりのためのインターネットによる意見交換の場（電子会議室・掲示板）などが開設された場合、参加したいと思いますか。次の中からあてはまるものを1つ選んでください。（回答は1つ）



平成17年2月14日から28日にかけて県広報県民課が実施したインターネット利用者を対象としたモニターアンケートの調査結果をもとにチーム員がグラフを編集

<sup>1</sup> 従前から保全のために地域住民が活動していた国立市大学通り沿いに建設されたマンションに対して、平成13年3月に地域住民が建物の高さ20mを超える部分の撤去を求めた民事訴訟で、平成14年12月に東京地裁で住民勝訴の判決が出された。この判決の中で、自己規制が生み出した都市景観に付加価値を与えている場合には、「地権者らは、その土地所有権から派生するものとして、形成された良好な景観を自ら維持する義務を負うとともにその維持を相互に求める利益（以下「景観利益」という。）を有するに至ったと解すべきであり、この利益は法的保護に値し、これを侵害する行為は、一定の場合には不法行為に該当すると解すべきである。」として、景観利益が存在する場面があることが認められた。今後、景観に係る地域住民の活動の活性化に伴う訴訟化を通じて、権利としての認定が進むものと考えられる。しかし、東京高等裁判所における控訴審においては、行政施策としての展開が求められる全く異なる判断が示された。

<sup>2</sup> 滋賀県豊郷町立豊郷小学校の校舎で米国人建築家のウィリアム・メレル・ヴォーリズが設計し昭和12年に完成。アールデコ様式の装飾が施された洋風の鉄筋コンクリート2階建て（一部3階建て）。町が耐震性の観点から建て替えを計画し、地域のシンボリック建物として住民が保全を求めて係争中。

## 2 景観法に対する評価

このような基本認識を踏まえ、観光振興に力点を置いた「美しい国づくり政策大綱」が閣議決定され、平成16年6月の景観法を含めた景観緑三法の制定につながったところである。成立した景観緑三法を地域住民の生活環境の質の向上の視点から活用、運用していくことは、観光地の自治体のみならず全ての自治体で可能であり、むしろ行政の責任と考える。

研究チームでは、まず行政としての県と県内市町村の取組を条例という形で示し、それを踏まえた景観保全のための施策展開をまとめた。

## 3 県としての景観づくりに向けた取組

### (1) 基本的考え方

景観法においては、都道府県は自動的に『景観行政団体』として行政区域内の景観づくりの主体となり、国との適切な役割分担のもとで区域内の諸条件に応じた施策を策定し、実施する責務を有することとされている。したがって、一義的には都道府県が景観づくりの役割を担うことを期待されているが、一方、市町村も都道府県の同意を得て、『景観行政団体』として活動することも可能となっている。

このような状況からすると、都道府県と市町村はどのような役割分担のもとで景観づくりに取り組むべきか、ということが問題となる。研究チームでは、地域の景観資源を活かして地域住民の生活環境の質を向上させるという観点から見ると、基本的には市町村が主体的に取り組む行政分野であり、県は広域行政団体として市町村の自主的な施策を促進させるとともに、特に広域的な観点から景観資源の保全と創造に取り組むことが、二重行政の弊害を排除し、効率的に景観行政を進めるうえから必要であると考えた。

とはいえ、広域行政団体として、市町村と連携してどのように景観づくりを進めるのか、行政として諸活動を行うにあたって景観という要素にどのように配慮していくのか、県はその基本的な考え方を県民にきちんと示す必要がある。

そうした考え方は条例という形で県民に示すことが肝要であり、県の景観に関する条例の制定を提案することとしたい。

おりしも県では行政の基本的なあり様を『自治基本条例』という形で示す動きが本格化しつつある。これから提案する条例案は、景観分野における県の基本的な考え方を示すものとして、自治基本条例を補完し、一体となって運用されるべきものである。

### (2) 県において制定すべき条例～ 県の理念条例について

#### ア 制定の目的（必要性）

景観法の成立、施行に伴い、今後、法律に根拠を持つ施策として景観行政を展開していく条件が整ったところである。本県のこれまでの景観施策は、県が指針を策定し、それをもとに市町村の景観づくりを支援するという形で進められてきた。しかし、この指針は法律や条例に根拠のないものであり、時間の経過に伴って、その効果自体が薄れ、ともすると県内部においてすら指針が十分に活用されないという事態が生じている。

そこで、これまでの本県の景観に対する取組を反省し、景観法施行を念頭に、観光施策との連携に配慮しつつ、景観施策をより積極的かつ強力に推進することが必要である。そのため昭和62年に策定した「魅力ある景観づくり指針」を、その後の国や他の地方自治体の施策動向を踏まえ見直し、景観形成に係る基本条例を制定して指針に根拠を持たせるとともに、景観行政に取り組む県の基本的スタンス、考え方を明らかにする。

## イ 条例案の内容

### ○ 検討に当たっての前提

- ① 景観行政の一翼を担う県の基本的スタンスを明らかにするものであること
- ② 県が新たに策定する景観づくりのための指針に条例上の根拠を与えるものであること
- ③ 県、市町村、県民、事業者等多様な主体の景観づくりに向けた取組を明らかにするものであること
- ④ 公共事業施行者としての県の景観づくりに向けた取組を明らかにすること
- ⑤ 景観法を踏まえ、他の景観行政団体や県内市町村との関係を明らかにするものであること
- ⑥ 景観分野における基本条例としての性格を持ったものであること（基本方針に基づく関係条例、施策の見直しと財政上の措置の明記）

## ウ 条例案の性格

この条例は、景観法に基づき景観行政団体として景観計画に基づき策定することになる景観条例とは性格を異にし、県が景観行政に取り組む基本的スタンスや公共事業施行者として計画策定・事業実施の際の配慮事項、市町村間の景観行政の調整や支援を規定する**独自条例、理念条例、基本条例**として制定する。（したがって、**手続、罰則は設けない。本条例に市町村条例との関係を明記しない。**）

なお、基礎自治体としての市町村と広域自治体としての県の役割分担の関係から見ると、基本的に景観づくりは、身近な市町村において取り組むべき要素が多く、広域行政団体としての県は、市町村の取組を支援するという方が現実的と考えられる。なぜならば、①二重行政という批判を排除することができ、また、②県内市町村の景観に対する取組のバラツキが大きい中で画一的に施策を進めることが難しく、さらには、③景観づくり自体は地域性に考慮して、住民自らが決定し取り組む方が効果は高いからである。

したがって、県は広域行政団体として、既に取組を進めている市町村に対し、その自主的な取組を尊重しつつ景観づくりへの支援を行い、これから景観づくりに取り組もうとしている市町村に対しては、指針という形で共に景観づくりに取り組むというスタンスで臨むことが適当と考えられ、こうした観点から**本条例は景観法を具体化する条例としての性格は持たない。**

### (3) 具体的な条例案の検討

#### ア 条例案の構成と各条項の考え方

条例案については、県の景観行政の基本となるものとして、4章19条での構成案を検討した。

- 前文  
現在の景観の対する認識と将来の景観づくりに対する認識について記述
- 第1章 総則
  - 第1条（目的）  
この条例制定の目的について記述
  - 第2条（定義）
  - 第3条（基本理念）  
景観づくりに取り組む基本的認識について記述
  - 第4条（県の責務）  
広域行政団体としての県の責務について記述
  - 第5条（県民の責務）  
地域景観の担い手である県民の責務について記述
  - 第6条（事業者の責務）  
地域景観に負荷を与え、また担い手でもある事業者の責務について記述
  - 第7条（景観づくりへの配慮）  
全ての人々の景観に対する取組の必要性について記述
- 第2章 景観づくりに対する基本的施策
  - 第8条（基本方針の策定）  
県の景観づくりの基本となる基本方針の策定について記述するとともに、基本方針に条例上の根拠を与えることにより基本方針の有名無実化を防ぐ
  - 第9条（普及啓発等）  
県民等が景観に取り組むための条件となる情報提供等について記述
  - 第10条（市町村との連携、支援）  
景観づくりを担う市町村との施策の連携、支援について記述
  - 第11条（県民等との連携、支援）  
景観づくりの主体となる県民、事業者との連携、支援について記述
  - 第12条（調査研究及び情報の提供）  
県の責務の一環として、広域行政団体としての専門性の確保、提供について記述
  - 第13条（表彰）  
県民等の取組を広域的観点から支援し、継続的に進めるための表彰制度について記述
  - 第14条（配慮）  
この条例の円滑な施行に向けた県の全面的な配慮、特に景観に基づく施策展開の見直しについて記述
- 第3章 公共事業における景観への配慮
  - 第15条（公共施設景観ガイドラインの策定）  
景観に大きな影響を与える公共事業の景観上の配慮基準の策定について記述
  - 第16条（公共施設景観ガイドラインの遵守等）  
策定したガイドラインの県としての遵守について記述するとともに、県以外の公共団体のガイドラインの遵守について記述
- 第4章 かながわ景観審議会
  - 第17条（設置）  
県の景観づくりの基本となる県の附属機関としての第三者機関であるかながわ景観審議会の設置根拠について記述
  - 第18条（所掌事務）  
かながわ景観審議会の所掌事務にかかる規定について記述
  - 第19条（組織及び運営）  
かながわ景観審議会の組織、運営方法について記述



## イ 具体的な条例案

### 神奈川県良好な景観の確保に関する基本条例（案）

#### （前文）

私たちが暮らす郷土神奈川は、大きく見ると、丹沢の山々、そこから流れ出でる相模川や酒匂川といった河川、さらにそれらが流れ込む相模湾まで、山、川、海までの自然地形が狭い県土の中で一体として確保されている。また、歴史的に見ても、鎌倉幕府誕生の地であり、また、東海道が県土を横断していることから、早くから宿場町が形成され、現在でも歴史的たたずまいが残されている。さらには、近代に至り東京湾を中心とした産業集積とその後の発展により多くの産業遺構が残されており、相模湾を中心として避暑地が形成されたことから、多くの近代建築物が現存するなど、文化的な資源も多く存在している。

このような、自然的、歴史的、文化的積み重ねによって、地域の良好な景観が形成され、私たちの暮らしに潤いをもたらし、地域に対する誇りと愛着を生み出すとともに、訪れる人々にもその恩恵をもたらしてきたところである。

一方、これまでの経済性、効率性の優先、無秩序な都市化の進行によって、こうした地域の特色ある景観が破壊されてきたことも事実であり、現在、地域の特色ある景観を守り、育て、創造していく取組が改めて求められているところである。

そのためには、県のみならず市町村、県民、事業者、地域の活動主体等、あらゆる主体が景観に対する自覚と認識を持って、自ら継続的に行動していかなければならない。

このような認識のもとに、景観の保全及び新たな景観の創造に取り組むことにより、美しく住みよい県土神奈川を実現することを決意し、この条例を制定する。

#### 第1章 総則

##### （目的）

第1条 この条例は、美しく住みよい県土神奈川の実現のため、景観の保全及び新たな景観の創造について、基本理念を定め、並びに県、県民及び事業者の責務を明らかにするとともに、景観の保全及び新たな景観の創造に関する施策の基本となる事項を定めることにより、景観の保全及び新たな景観の創造に関する施策の総合的かつ計画的な推進を図り、もって現在及び将来にわたる県民生活の向上並びに県民経済及び地域社会の健全な発展に寄与することを目的とする。

##### （定義）

第2条 この条例における用語の定義は、次の各号に定めるところによる。

- (1) 景観 人々の生活、事業活動によって形成された生活・歴史・産業・文化的資源が周辺の自然環境と融合した一定のたたずまいをいう。
- (2) 景観づくり 景観を地域の特性を生かして守り、育て及びつくるために、行政、地域住民及びそこで活動する事業者（以下「多様な主体」という。）の自発的意志による合意と活動により、公共空間又は公共財（以下「公共空間等」という。）として認知させるための取組若しくは公共空間等として認知された景観を守り及び育てるための多様な主体の取組をいう。
- (3) 美しい県土づくり 景観づくりの取組を県民運動として積み重ね、広げていくことをいう。

##### （基本理念）

第3条 美しい県土づくりは、かけがえのない自然及び生活環境との調和を基本に、長期的観点に立って景観づくりに取り組むとともに、これを将来の世代に継承していくことを旨として行わなければならない。

- 2 美しい県土づくりは、地域の景観づくりを進める市町村の取組を基本とし、広域的観点からの県の適切な役割分担と協働により行われなければならない。
- 3 美しい県土づくりは、県民、事業者及び市町村の地域における主体的な取組により推進されなければならない。
- 4 美しい県土づくりは、県土全域にわたる景観資源の定期的な調査による把握と適切な管理により推進されなければならない。

##### （県の責務）

第4条 県は、前条に定める基本理念（以下「基本理念」という。）にのっとり、美しい県土づくりの推進に関する総合的な施策を策定し、実施するとともに、土地の利用計画、都市計画、企業の立地又は自らの事業実施等に関する施策を策定し、実施するに当たっては、景観づくりに配慮し、景観づくりのために先導的役割を果たすよう努めなければならない。

- 2 県は、地域における景観づくりを進める市町村の施策と整合を図りつつ景観づくりに努めなければならない。
- 3 県は、美しい県土づくりを効果的に推進するため、国、県、市町村、県民及び事業者が相互に連携を図ることができるよう必要な措置を講ずるものとする。

(県民の責務)

第5条 県民は、基本理念にのっとり、美しい県土づくりに関する理解を深め、各自が景観づくりに積極的な役割を果たすよう努めるとともに、県又は市町村が実施する景観づくりに関する施策その他美しい県土づくりに関する活動に協力するものとする。

(事業者の責務)

第6条 事業者は、基本理念にのっとり、その事業活動を行うにあたっては、地域の景観に配慮するとともに、景観づくりに必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(景観づくりへの配慮)

第7条 何人も、景観づくりの妨げになるような行為をしないよう配慮するものとする。

第2章 景観づくりに対する基本的施策

(基本方針の策定)

第8条 知事は、美しい県土づくりに関する施策を総合的に推進するため、美しい県土づくり基本方針(以下「基本方針」という。)を定めるものとする。

2 基本方針には、次の各号に掲げる事項について定めるものとする。

- (1) 美しい県土づくりのための基本的考え方
  - (2) 県内をいくつかの圏域に区分した場合は、その圏域ごとの景観づくりの基本的方向並びに当該圏域ごとの眺望を確保するうえで基本となる地点及び眺望確保のための方策
  - (3) 県内に存する景観資源とその管理、保全及び活用の方向
  - (4) その他必要となる事項
- 3 基本方針を策定する場合にあっては、前項第1号に規定する基本的考え方(前項第2号に規定する区域ごとの基本的方向を定めた場合にあっては、その区域ごとの基本的方向)を図(以下「付図」という。)により示し、基本方針に添付しなければならない。
- 4 前2項に規定する基本方針及び付図を策定する場合にあっては、市町村と協議しなければならない。
- 5 知事は、基本方針(付図を含む。以下同じ。)を策定するに当たっては、あらかじめ県民の意見を反映することができるよう必要な措置を講じなければならない。
- 6 知事は、基本方針を策定するに当たっては、あらかじめかながわ景観審議会(以下「審議会」という。)の意見を聴かななければならない。
- 7 知事は、基本方針を策定したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 8 前4項の規定は、基本方針の変更について準用する。

(普及啓発等)

第9条 県は、県民及び事業者が美しい県土づくりについての理解を深め、積極的に参加できるよう必要な普及啓発に努めるものとする。

- 2 県は、県民が景観についての理解を深め、地域の景観づくりに積極的に参加できるよう、学習及び体験の機会の確保等必要な措置を講ずるものとする。
- 3 県は、事業者の景観づくりに関する知識及び技術の維持向上のために、研修機会の確保、研究成果の提供その他必要な措置を講ずるものとする。

(市町村との連携、支援)

第10条 県は、市町村の景観づくりに関する施策と連携を図るとともに、市町村の景観づくりに関する施策の立案、実施等が円滑に行えるよう研究成果の提供、技術的助言その他必要な支援を行うものとする。

(県民等との連携、支援)

第11条 県は、県民、事業者又はこれらの者が組織する団体の自主的な景観づくりと連携を図るとともに、自主的な景観づくりに研究成果の提供、技術的助言その他必要な支援を行うものとする。

(調査研究及び情報の提供)

第12条 県は、美しい県土づくりに関し、必要な調査研究及び情報の収集を行い、公表に努めるものとする。

(表彰)

第13条 知事は、美しい県土づくりに関して優れた取組をした者に対し、表彰その他必要な措置を講ずるものとする。

(配慮)

第14条 県は、美しい県土づくりに関する施策を推進するため、基本方針に照らして、条例上、財政上及びその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

### 第3章 公共事業における景観への配慮

#### (公共施設景観ガイドラインの策定)

第15条 知事は、公共施設の建設その他の公共事業（以下「公共事業」という。）に係る景観づくりのための指針（以下「公共施設景観ガイドライン」という。）を策定するものとする。

- 2 知事は、前項に規定する公共施設景観ガイドラインを策定しようとするときは、景観法（平成16年6月18日法律第110号）第7条第1項に規定する景観行政団体の長と協議しなければならない。
- 3 知事は、第1項に規定する公共事業景観ガイドラインを策定しようとするときは、あらかじめ審議会の意見を聴かなければならない。
- 4 知事は、公共施設景観ガイドラインを策定したときは、速やかにその内容を公表しなければならない。
- 5 前各項の規定は、公共施設景観ガイドラインの変更について準用する。

#### (公共施設景観ガイドラインの遵守等)

第16条 県は、公共施設景観ガイドラインにのっとり、公共事業を実施するものとする。

- 2 知事は、国、市町村又は公共団体に対し、これらの者が実施する公共事業について、公共施設景観ガイドラインに配慮するよう、必要に応じて要請するものとする。

### 第4章 かながわ景観審議会

#### (設置)

第17条 美しい県土づくりを推進するため、知事の附属機関として、かながわ景観審議会を置く。

#### (所掌事務)

第18条 審議会の所掌事務は、次の各号に定めるとおりとする。

- (1) 知事の諮問に応じ、美しい県土づくりの推進に関する重要事項を調査審議すること。
- (2) 前号に掲げるもののほか、この条例の規定によりその権限に属せられた事務

2 審議会は、美しい景観づくりに関し必要と認める事項を知事に建議することができる。

#### (組織及び運営)

第19条 審議会は、委員〇人以内をもって組織する。

- 2 委員は、県内市町村代表者、県民、学識経験を有する者及び規則で定める者のうちから知事が委嘱する。
- 3 委員の任期は、〇年とする。ただし、委員が欠けた場合の補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 4 委員は、再任されることができる。
- 5 第2項の規定による身分又は資格に基づいて委員に委嘱された者がその身分又は資格を失ったときは、委員を辞したものとみなす。
- 6 審議会には、委員の過半数の同意により、第18条第1項第2号に規定する事務の一部を所掌する部会を設置することができる。
- 7 前項の部会の議事は、直後の審議会に報告しなければならない。ただし、規則で定めるところにより、部会の議決をもって委員会の議決とすることができる。
- 8 前各項に定めるもののほか、審議会の組織及び運営について必要な事項は、規則で定める。

#### 附 則

##### (施行期日)

- 1 この条例は、平成〇年〇月〇日から施行する。

##### (附属機関設置条例の一部改正)

- 2 附属機関設置条例（昭和28年3月28日条例第5号）第2条の別表中

「  
」を  
「  
」に

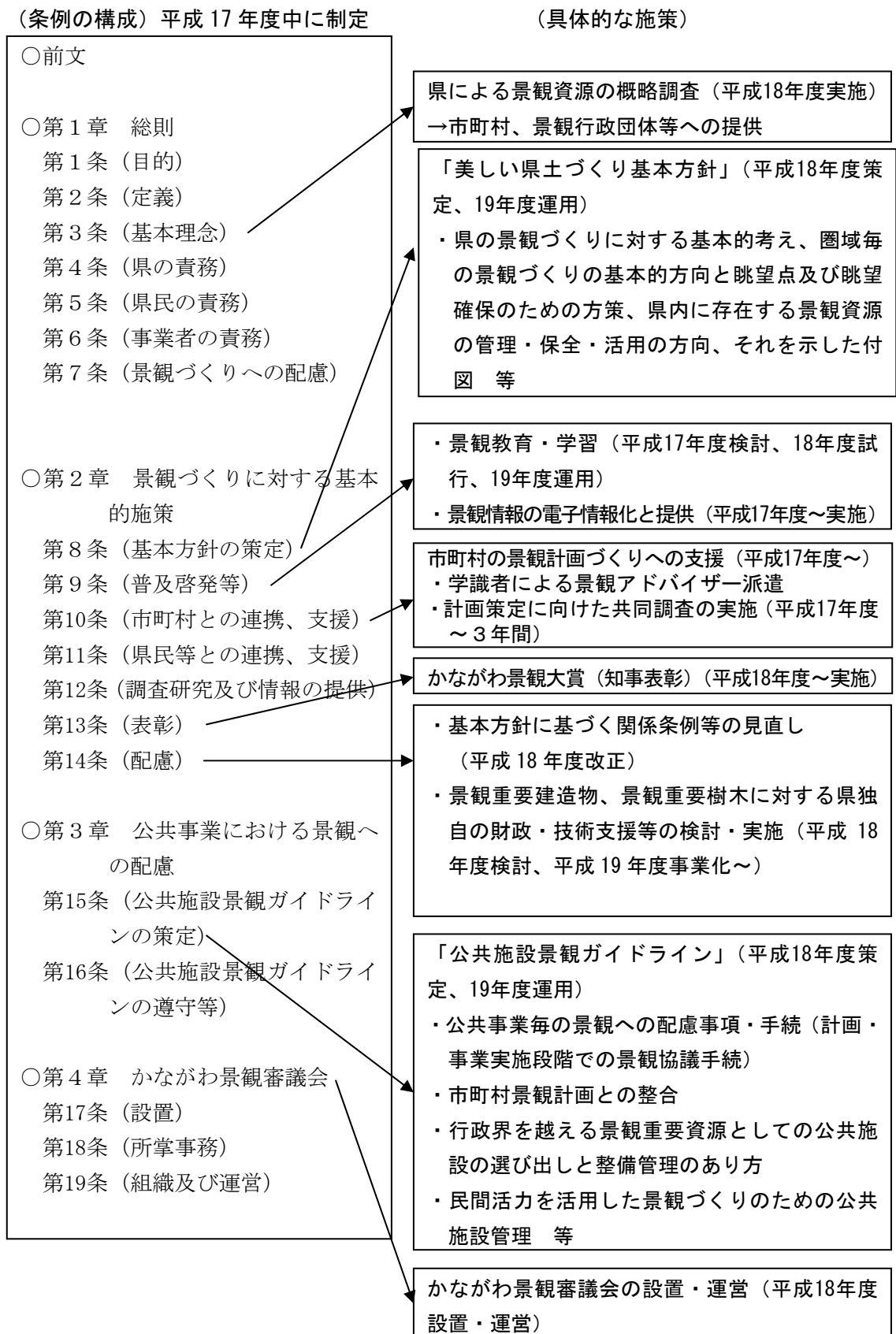
改める。

#### (4) 条例の中に盛り込んだ具体的な施策

この理念条例案の各条項の中には、県が取り組むべき主な施策を盛り込んだ。これら施策についての説明は、それぞれの関係箇所に譲るが、大切なのは条例制定と併せてこれら施策を着実に実施していくことである。

研究チームでは平成17年度中に「神奈川県良好な景観の確保に関する基本条例」を制定することを提案し、それに基づく各種施策の実施時期の案を検討した。

図表 7-2 理念条例に盛り込まれた各種施策と実施時期

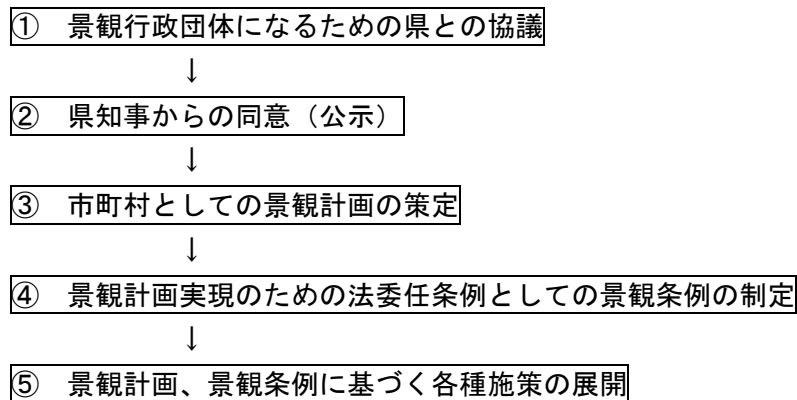


#### 4 景観行政の主体となる市町村への支援

##### (1) 景観条例の検討の必要性

これまで記述してきたように、景観づくりは市町村が主体となって進めるべき行政分野と考えられる。しかし、県内市町村をみても、独自条例として景観条例を制定し、景観づくりに取り組んでいる市町村もあれば、独自条例としてのまちづくり条例を制定し、その中で景観づくりに取り組んでいる市町村もあり、さらに、そうした条例を制定せず事実上取り組んでいる、あるいは、まったく景観分野に取り組んでいない市町村まで様々である。今後、こうした市町村が景観法に基づいて景観行政団体となり、景観施策を展開しようとする、次のような手順を踏むことになる。

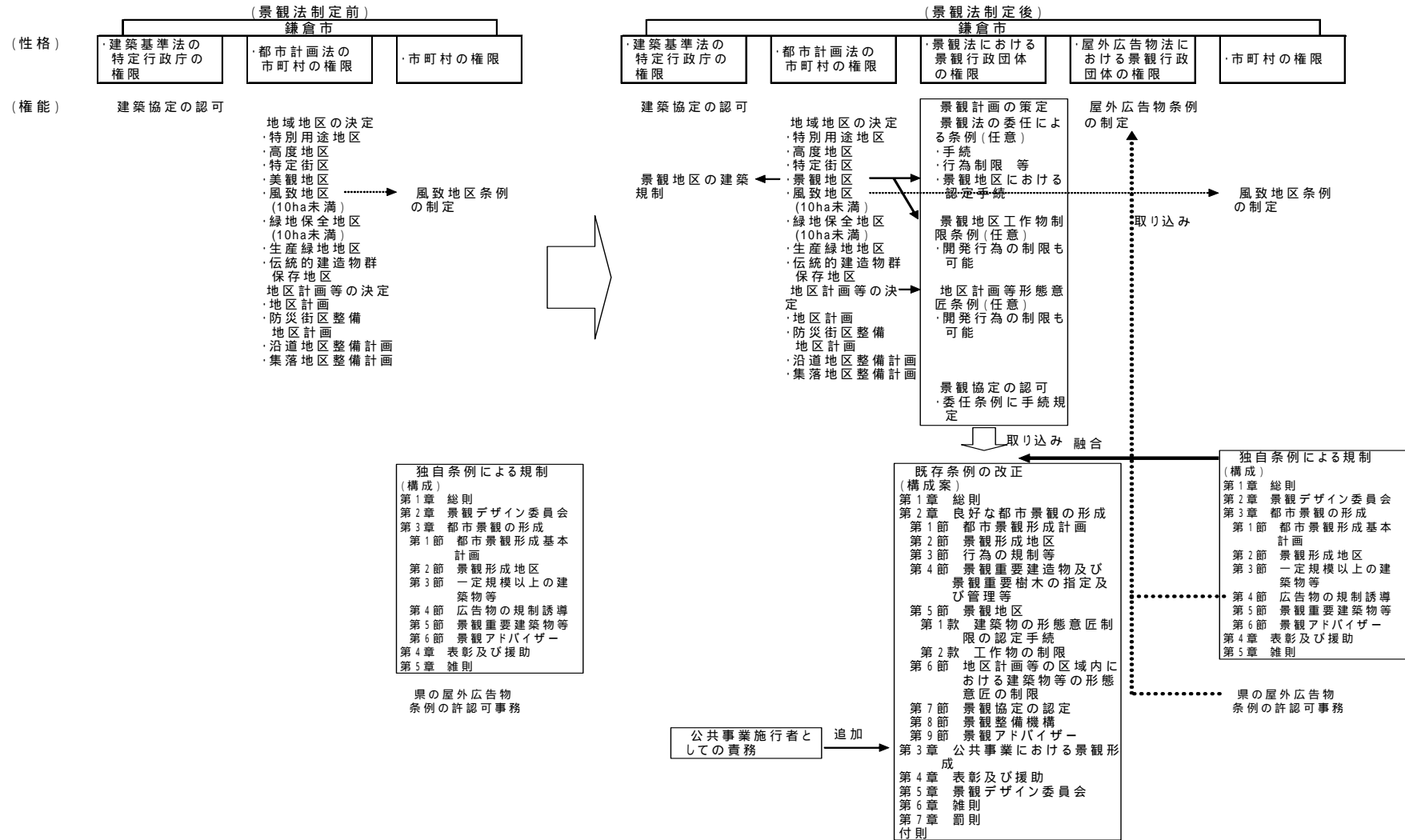
図表 7-3 景観法に基づく景観施策展開までの手順



この手順のうち、①及び②については、県は市町村の意向を尊重する方向で協議があれば同意することとしており、市町村は全く問題なく景観行政団体になることが可能である。また、③については、景観法上策定期間は市町村の判断に任されているが、景観施策の基本となるべきものであることから、景観行政団体となった各市町村が策定すべき計画であると考え。策定にあたっては、各地域々々でどのような景観資源や景観的特徴があり、それらをどのように活かして景観形成を図っていくかを検討する必要があるが、市町村毎に状況が大きく異なっているため、この研究チームでの検討からは除外した。代わりに今後の速やかな景観行政団体への移行を促すために、景観計画を受けて法委任条例として制定することになる「景観条例」の構成及び内容を標準型として示すこととした。

なお、先に記述したように県内市町村においては、既に独自条例として景観条例を制定し、独自施策を展開している市町村もあることから、そうした点にも留意しつつ、法委任条例としての性格に加え、独自施策も盛り込めるように独自条例としての性格をあわせ持つようにし、市町村にとってより使いやすいものとなるよう配慮した。

図表7-4 景観行政団体になった場合の条例の関係等(鎌倉市の景観条例をベースに)



## (2) 景観条例案の提案

### ア 制定の目的（必要性）

景観法が施行されると、景観行政団体となった市町村は景観計画に基づく条例及び都市計画法に基づく個別の条例制定が可能となる。

この条例は、景観計画を受けて、条例面から計画の内容を具体化するもので、景観行政団体においては、制定は必須のものとする。

### イ 検討に当たっての前提

県においては、既に10近くの市町が独自に条例を制定し、景観づくりに一定の実績と成果をあげていることから、景観法の制定を踏まえ、これまでの取組を全て無くして景観法の制度に切り替えることは地域住民等の混乱を招くことになる。加えて、景観法に基づく諸制度は、届出や許可、変更命令等の一定の行政行為を義務づけることから、さらなる規制強化として景観資源所有者や事業者等に敬遠されることになりかねない。

そこで、これまで既に市町村が取り組んできた計画誘導という柔らかな手法を残しつつ、条例案を検討することとした。

### ウ 検討方法

基本的には、県の中で景観行政に積極的に取り組んでいる鎌倉市の条例を参考に、鎌倉市が景観行政団体になった場合（一般市であり、直ちに景観行政団体にはならないが、これまでの取組を踏まえると、景観行政団体になる可能性がかなり高い団体であり、条例改正案が参考になると考えた。）に、現行条例のどのような改正が必要となるのかをまず検討し（図表7-5参照）、その条例改正案のうち、他の市町村の参考になるものは残し、鎌倉市の地域性の強い部分ははずすという形でモデル条例案を作成した（鎌倉市の景観条例案との対比は資料編参照）。

図表7-5 鎌倉市の景観条例及びそれをベースにしたモデル条例を検討する際の条件

鎌倉市の条例を検討する際の条件	モデル条例を検討する際の条件
① 市は、県の同意を得て「景観行政団体」になるものとする。	① 同左
② 景観計画区域は、市域全域とする。	② 景観計画区域は景観計画において任意に設定できるものとする。
③ 市の既存制度は極力残すことを前提とする。（例：景観形成地区、景観重要建築物の登録・指定制度等）	③ 鎌倉市の独自制度は、オプションとして設定できるものとし、モデル条例の必須条項からははずす。
④ 景観計画区域内に景観地区及び景観協定締結区域があるものとする。	④ 同左
⑤ 市は景観行政団体として屋外広告物条例を制定するものとする。広告物に関する景観誘導は屋外広告物条例に譲る。	⑤ 同左

## エ 留意点

### ① 鎌倉市における景観条例改正案

鎌倉市では既に景観条例により市全域を対象に一定規模以上の建築行為等に届出を義務付けている。このため、市全域を景観計画区域とし、従来同様届出を義務付けることとした。また、既に指定されている景観形成地区は、景観形成の方針・基準を景観計画に位置づけを行うこととした。従来からの景観重要建築物の制度は市独自の施策として引継ぎ、その中で特に枢要なものに対し、国の制度（景観法による景観重要建造物）を活用することとした。景観地区に関する内容、地区計画の形態意匠の制限も便宜上景観条例の改正に盛り込んでいるが、それぞれ単独又は、他の施策とあわせた条例化は可能と思われる。景観条例で既に規定された景観デザイン委員会（附属機関）は、景観計画の策定（変更）、景観重要建築物の指定時に都市計画審議会に先立ち意見聴取を行うといった位置づけを行った。

### ② 条例を制定していない市町村におけるモデル条例案

条例を制定していない市町村の場合は、自治体独自の施策の位置づけは行わず、景観計画区域の設定も任意に行うことができるよう構成した。

なお、鎌倉市の独自施策で景観施策として参考になるものについては判別できるように残した。

### ③ 条例改正及び策定における留意点

ここでは、法律に委任された事項について鎌倉市の景観条例（一般型）をベースに改正及び新規策定の検討を行った。しかし、実際の運用においては既定の施策との関係整理や景観法のメニューの活用方法等について地域の特性にあわせた検討等が必要である。鎌倉市における景観条例改正案では、これまで景観条例により一定規模以上の建築行為等に届出を義務付けていたことから、市全域を景観計画区域に設定するとしたが、これまでの自主条例による届出（ゆるやかな制限）と景観法の委任条例としての届出（ゆるやかな制限：勧告・命令有）とは、あきらかに内容が異なり、運用する景観行政団体はどのような目的のためどのような手法を選択するか、十分な検討が必要である。また、市民合意のための調整に期間を要することも想定される。

このようにモデル条例を示したもののあくまで「モデル」であり、景観行政団体の実情にあわせ、どのような施策を展開していくのか、その施策にあった手法はどれなのかを取捨選択し、法の委任を受けたものだけでなく、場合によっては自主的な部分も加えた形で条例を構成していくことも必要と考える。

## オ 具体的な条例案の基本的考え方

前記のような考え方に沿って、法委任条例と独自条例の性格を併せ持つ景観条例の案をまとめた。条例案については、便宜上、市条例として案をまとめているが、適宜、市の部分を町村に変えてもらえば、町村にも活用できるものとする。また、独自施策のオプションの部分は、その旨表記している。



なお、条例案は7章48条立てとなることから、ここでは各条項を検討する際の基本的な考え方を示すこととし、条例案自体は、鎌倉市の条例改正案と併せ資料編を参照されたい。

## モデル条例案策定に当たっての基本的考え方

### I 第1章 総則（第1条～第4条）

この章は、景観条例（案）制定の基本となる考え方、定義、行政、市民、事業者の責務等について規定した。

#### ① 第1条（目的）

この条例の制定目的であるが、景観法を受けた法委任条例としての性格と地方自治法第14条に基づく独自条例としての両方の性格を有するものであることを明記した。

#### ② 第2条（定義）

この条例で用いる主な用語の定義について規定した。

#### ③ 第3条（市の責務）

市の責務として、①国及び県と適切な役割分担による総合的、計画的な施策の展開、②施策展開に当たって住民意見の反映、③都市計画法等に基づく既存施策の積極的活用、④公共事業施行者としての先導的役割、⑤景観づくりのための環境整備の5点を掲げた。

#### ④ 第4条（市民及び事業者の責務）

景観づくりにおいて積極的役割が期待される市民及び事業者の責務を明らかにした。

### II 第2章 良好な景観の形成（第5条～第34条）

#### ① 第1節 都市景観形成計画（第5条～第6条）

##### ・ 第5条（景観計画の策定等）

景観法で規定する「景観計画」の策定及び策定に係る手続を示すとともに、景観計画区域は市町村の区域内で任意に設定できるようにした。

なお、策定に当たって都市計画手続と同様に公告縦覧手続、公聴会を開催して住民意見の反映に特に努める場合をオプションとして示した。この場合、第5条は（景観計画の策定）と見出しを改めて第2項までとし、第6条（景観計画の策定手続）として第3項以降をつけることを想定している。

##### ・ 第6条（住民の提案）

景観法で認められた住民等の提案制度を条例において区域規模を引き下げて設定できるよう規定した。

#### ② オプション 第〇節 景観形成地区（第〇条～第〇条）

景観法の法委任条例として条例制定する以前から、独自条例において任意の地区を設置して景観づくりを進めている場合を想定して、独自の取組が新しい条例においても継続的に進めるための規定を示した。

#### ③ 第2節 行為の規制等（第7条～第10条）

##### ・ 第7条（一定規模以上の建築等に係る行為の届出）

景観計画区域内において必要となる届出行為の種類と規模について定めた。具体的な内容は条例別表において個々の市町村の実態に応じて定めることとした。

なお、届出対象行為であっても届出の必要のない行為も定めることとし、その規模は規則事項として、規則において規定する事項の案を示した。

##### ・ オプション 第〇条（景観形成地区における行為の届出）

②で示した特に景観づくりを進める区域として「景観形成地区」を指定した場合に一般の景観計画区域内の届出（第7条）と異なった行為基準を定める必要があると考えられることから、その規定を示した。

なお、この届出を第7条との関係で整理する条項を第2項として示してあるので参考とされたい。

##### ・ 第8条（変更命令）

第7条に基づく届出があった場合にその届出内容を景観計画の内容に沿ったものとすることができるよう、景観法に基づく市長の内容更正権を付与した規定である。

##### ・ 第9条（景観形成計画の遵守）

届出行為者の景観形成計画の遵守努力について規定する。

##### ・ 第10条（景観計画区域における指導）

届出行為に対する変更命令の前段階として、景観計画に基づく指導について明らかにし、事業者に対して計画に基づく行政指導があることを規定した。なお、指導にかかわらず変更命令を出す場合に、後述する附属機関としての委員会の意見を聞くなど客観性を持たせる手続についても規定した。

また、独自の地区指定である景観形成地区に係る届出に対する指導根拠も規定した。

- ・ オプション 第〇条（行為着手の制限）  
届出内容によっては、景観上支障がないものが多々あると想定され、そうしたものにまで行為着手制限をかけることは適当と考えられないことから、期間短縮規定を設けた。
- ③ 第3節 景観重要建造物及び景観重要樹木等（第11条～第17条）  
この節は、景観法に基づく景観重要建造物及び景観重要樹木の指定及び指定後の諸手続について、条例に委ねられた部分を規定するとともに、独自の手続を付加した（委員会の意見聴取等）。なお、オプションとして、これまで各市町村において独自の指定制度がある場合や所有者等が法に基づく指定に至るまでの間の柔らかな指導として独自の指定制度を創設する場合を想定した規定を示した。
- ④ 第4節 景観形成地区（第18条～第28条）及び第5節 地区計画等の区域内における建築物等の形態意匠の制限（第31条）  
この節は、景観行政団体としての権能ではなく、景観法で認められた都市計画法に基づく市町村長の権限として、都市計画区域内における景観地区の各種規制について規定するものである。したがって、この部分の規制については、景観行政団体に移行しなくとも市町村の権能として条例化が可能な部分であって、景観条例から除外して単独の条例として制定ができる。また、景観地区における特別の規制を想定していない市町村にあっては、景観条例から除外して規定しないことも可能である。
- ⑤ 第6節 景観協定の認定（第32条）  
この節は、景観法第81条の規定に基づき、景観行政団体が届出、指定に係わる手続、監督に関する事項を定めることとなっていることから規定した条項であり、それぞれの市町村によって、住民協定等の認定手続に違いがあることから、その具体的な内容は規則事項とした。
- ⑥ 第7節 景観整備機構（第33条）  
この節は、景観重要建造物や景観重要樹木の管理や地域の景観づくりについて、専門的な立場から重要な役割を担うこととなる景観行政機構の指定等について、景観行政団体の権限となることから、指定の要件について規定した。
- ⑦ オプション 第〇節 景観アドバイザー（第〇条）  
地域の景観づくりを進めるに当たって、地域の住民活動を活性化させ、専門的な観点からアドバイスできる人材は不可欠と考えられることから参考として示した。  
こうした制度は、県内の市町村で見られるほか、全国の先進的な取組を進める都道府県や市町村でもみられる。
- Ⅲ 第3章 公共事業における景観形成（第34条～第35条）  
公共事業は、民間の開発事業以上に景観に与える影響が大きな事業であることから、公共事業施工者としての市町村が地域景観に配慮して事業計画を立て、事業が遂行できるよう、公共事業推進に当たって指針を策定して、それに基づいた事業推進を図ること。その指針に基づく事業推進を同じ公共事業施工者である国や県に働きかけることは、地域景観の保全と創造のための責務を担う景観行政団体として当然のことと考えられることから、規定したものである。
- Ⅳ 第4章 表彰及び援助等（第36条～第40条）  
この章は、地域の景観づくりを活性化し、継続的に進めるための環境づくりの観点から必要となる項目について規定した。
- ① 第36条（表彰）  
地域の景観づくりを進めるに当たっては、景観づくりの活動が地域の公共の福祉向上に役立っているということを公に認知し、そうした活動に公共的価値を付与することにより、一層活動を活性化させるということが重要となることから、行政による表彰制度について規定した。
- ② 第37条（景観形成協議会等への援助）～第39条（景観重要建造物等への援助）  
地域における景観づくりを進める場合、そこで活動する者や団体、さらにはそうした景観資源を所有する者の協力が不可欠であるが、そうした協力をまったくの自由意志に任せるのでは活動や協力が得られない可能性がある。そこで、そうした活動や協力を公共的な価値を見出し、行政が財政的な面を含め援助することが重要と考えられることから援助に関して規定した。
- ③ 第40条（普及啓発等）  
景観づくりを進める場合、その取組の公共的価値を付与すること、財政的に支援することとあわせ、そうした取組を広く市民が理解することが必要であることから、景観づくりに関する普及啓発、情報提供、学習支援等の取組について規定した。
- Ⅴ 第5章 ○○○○委員会（第41条～第43条）  
景観づくりは、行政や市民、団体の活動だけでなく、地域の景観資源を分析し、景観資源を活かしてどのような地域景観の将来像を描くかということが重要であり、そうした検討のためには、都市計画や建築といった専門的な観点から景観を検討する必要がある。そこで、この章では、そうした専門機関として附属機関を恒常的に組織し、景観づくりを進めることを念頭に、組織に関する規定を設けた。
- Ⅵ 第6章 雑則（第44条～46条）  
第2章で規定した届出行為やそれに基づく指導等に関して、その相手方がそれに従い適切な対応を行っているかを監視、確認するための立入検査、従わない者に対する社会的な制裁としての

氏名公表等について規定した。  
 VII 第7章 罰則（第47条）  
 変更命令に従わない場合の罰則について規定した。

この各条項の関係を模式的に示すと、図表7-6のとおりとなる。

図表7-6 モデル条例案の構成

章	節	款	景観法の委任条例として規定が可能な項目	都市計画法の市町村が規定可能な項目	景観行政団体として規定した方が良いと考えられる項目	その他規定が考えられる項目(オプション)
第1章	第1節		・第1条(目的) 法委任条例としての性格部分		・第1条(目的) 独自条例としての規定に関わる部分 ・第2条(定義) ・第3条(市の責務) ・第4条(市民及び事業者の責務)	
			・第5条(景観計画の策定等)第1項及び第2項 ・第6条(住民等の提案)		・第5条(景観計画の策定等)第3項から第5項	・公告縦覧、公聴会手続
第2章	第2節		・第7条(一定規模以上の建築物等に係る行為の届出) ・第8条(変更命令)		・第9条(景観計画等の遵守) ・第10条(景観計画区域等における指導)	・景観形成地区の規定 景観計画区域以外の独自の誘導規制地区の設定等 ・景観形成地区における行為の届出 ・行為着手の制限規定
			・第11条(景観重要建造物等の指定等) ・第12条(景観重要建造物等の管理義務及び管理方法の基準) ・第13条(滅失又はき損) ・第14条(現状変更) ・第15条(所有者等の変更) ・第16条(管理責任者) ・第17条(管理協定に関する認可)			・独自の登録指定制度の規定 ・独自の登録指定制度に係る届出規定
	第1款	・第18条(建築物の認定の審査の手続) ・第19条(建築物の認定手続の適用除外事項) ・第20条(工作物の形態意匠等の制限) ・第21条(計画の認定) ・第22条(違反建築物に対する措置) ・第23条(違反工作物等の請負人に対する措置) ・第24条(国又は地方公共団体の建築物に対する認定等に関する手続の特例) ・第25条(工事現場における認定の表示等) ・第26条(適用除外) ・第27条(開発行為等の制限) ・第28条(適用除外) ・第29条(地区計画等の区域内における建築物等の形態意匠の制限) ・第30条(計画の認定等) ・第31条(違反建築物の設計者等に対する措置)			・建築物の認定に当たっての専門家意見聴取規定 ・独自の指定制度により指定された工作物の除外規定	
第3章	第3節					・第32条(景観協定の認定)
						・第33条(景観整備機構の指定等)
						・市民の景観の取組を専門的に支援するアドバイザー制度に関する規定
						・第34条(公共事業景観づくり指針) ・第35条(公共事業景観づくり指針の遵守等)
第4章	第4節					・第36条(表彰) ・第37条(景観形成協議会等への援助) ・第38条(景観形成についての助成) ・第39条(景観重要建造物等についての援助) ・第40条(普及啓発等)
						・第41条(委員会) ・第42条(所掌事務) ・第43条(組織及び運営)
第5章	第5節				・第44条(報告及び立入検査) ・第45条(公表) ・第46条(委任)	
第6章	第6節					
第7章	第7節		・第47条(罰則)			

## 5 「かながわの景観づくり」に向けた具体的な施策提言

これまでの県の条例及び市町村のモデル条例の検討で示した施策やこれまでの検討を踏まえて、今後、景観を守り、育て、新たな景観を創造していくために、必要となる施策の提言を行う。なお、提言1及び2は県及び景観行政団体が単独又は共同して行う施策を想定し、提言3は県に対する提言としてまとめた。

### 景観戦略の創造と実践

「かながわの景観づくり」を進めるためには、個別の施策の集合ではなく、一つの理念の元に、それぞれの施策の効果を想定して、それぞれの多様な主体が連携して進めることが必要である。

そこで、次のような「景観戦略」の策定と実践を提案したい。

提言1 景観を守り、育て、創造する基盤づくりを進める。

景観教育・学習の推進

- ② 住民意識の醸成、把握と活動の活性化の仕組みづくり
  - ・活動団体の育成
  - ・タウンミーティングの活用
  - ・表彰制度の活用
- ③ 景観情報の蓄積と提供

提言2 景観資源の保全、創造のための具体的、効果的な仕組みを整備する。

景観資源所有者への支援制度の整備

- ② 個別の開発計画への代替案の提案制度の整備
- ③ 公共公益施設を景観に配慮したものに変わるための体制整備

かながわの  
景観づくり  
→良好な景観形成

提言3 全体を支えるための仕組みを整備する。

- ① 行政としての体制の整備
- ② 住民参加と情報公開を徹底した計画づくり
- ③ 多様な主体の合意と協力による景観づくり

## 提言1 景観を守り、育て、創造する基盤づくりを進める。

『かながわの景観づくり』を進めようとする場合、行政だけではなく多様な主体が、自ら生活し、活動している場としての『景観』に興味を持ち、それを守り、育て、創っていくという意識を持って行動するための基盤を整備していく必要がある。

このためには、生活と活動のあらゆる場面で景観への関心を高め、活動を活性化するための仕掛けを用意しておくことが重要である。

そこで、具体的には次のような方法で基盤づくりを進めていくことを提案したい。

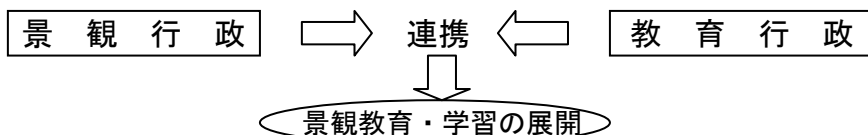
### ① 景観教育・学習の推進（環境教育の一環としての景観教育の実施）

序章で定義したように『景観』は自然環境と人々の諸活動の成果が融合（調和）した姿であり、自然環境は景観を構成する重要な要素である。景観は与えられるものではなく、自ら行動し、地域の一つの考え方の基に長い期間積み重ねていくことなしには形成されないものである。

しかし、こうした点は一部の地域を除き、多くの住民にとって認識されないまま期間が経過したことから、今や地域の多くの『景観』は調和が失われ、景観資源はなくなりつつある。

こうした流れを断ち切り、景観を調和がとれたものとしていくためには、子供のころから景観について認識できる知識と能力を醸成し、景観に興味を持ち自らの行動の規範とできる多くの人材を養成していくことが必要である。

そこで、現在、学校教育の中での『総合的な学習の時間』、個別の学科の時間や社会教育の中で取り組まれている環境教育の機会を活用して、景観を守り、育て、創ることの重要性を学ぶ（景観教育・学習）機会を提供する。



#### ○ 景観教育・学習カリキュラムの検討・作成

景観への認識を深めるためには、どのような課程でカリキュラムを小・中・高等学校で実施するかは非常に重要な要素であることから、景観行政と教育行政が連携して検討し、教員理解の基で実行する。

例えば、安全・安心のまちづくりの中で取り組まれている『地域安全マップ』のように、地域住民とともに、学区内の景観資源の地図（『景観マップ』）を作製するということがある。それが継続して行われれば、地域の景観の移り変わりを把握できる貴重な資料となる。

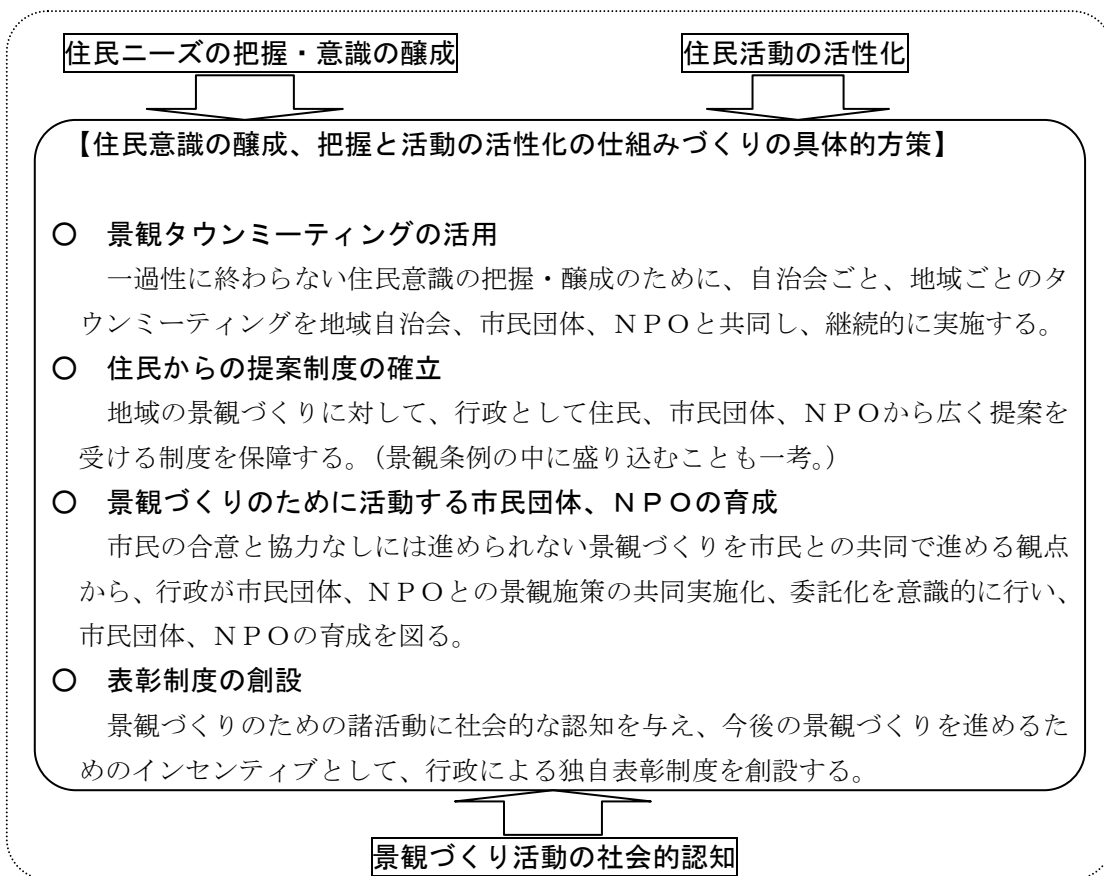
#### ○ 景観教育・学習のための教材づくり

景観教育を推進するためには、どのような景観が良い景観か、またそれを守り、育て、創る必要性について十分納得し、今後の行動の基盤となるような、教材が不可欠であり、これを県が作成し、小・中・高等学校等に配布し、景観教育を進める。

## ② 住民意識の醸成、把握と活動の活性化の仕組みづくり

景観づくりは、行政の計画、条例等による規制だけでは進めることは難しく、そこに地域住民や地域で活動する事業者の理解と協力が不可欠である。

このためには、地域住民の意識を行政として把握し、住民等が自ら景観に関する意識を共有するための仕組みをつくるのが大切である。つまり、住民等が自ら考え、活動し、行政にも提案を行うといった積極的な住民活動、そのための組織づくり、組織間同士の横のつながりづくり、景観づくりの活動が社会的・公的活動として意義あるものであるという社会的な認知がまず必要であることから、地域住民が景観を守るために活動できるような環境づくりを行う。



## ③ 景観情報の蓄積と提供

景観づくりを進めるためには、地域にどんな景観資源がどの程度存在しているのか、景観保全制度にはどのようなものがあり、どの制度を活用していくことが適当か、あるいは全国的に見て景観づくりにどのような先駆的な取組があるのか、といった情報が地域の住民が望むときに正確に提供される必要がある。

特に、景観資源情報という観点で県の建築物の情報を見ると、横浜市や鎌倉市のように独自の登録・指定制度がある市町村がある一方で、県をはじめとして多くの市町村にはこうした情報の蓄積が少なく、散在している景観資源の情報把握から行わなければならない状況にある。加えて、景観資源の多くは、時の経過とともに、消失していく可能

性が高いことを考えると、景観資源情報<sup>3</sup>の定期的なメンテナンスも必要と考えられる。そこで、こうした情報を着実に蓄積、更新し、住民に対する景観情報の提供を目指した取組を行う。

一方、こうした建築物や樹木等の景観資源には私有財産も多く含まれ、データそのものが個人情報であることを考慮すると、公表の方法を含め所有者の意向等についても十分留意しなければならない。

○ 景観資源調査の定期的実施

全県を対象とした定期調査を実施する際に、あわせて市町村やNPOの協力を得て景観資源調査を実施し、電子データとして集約し、当該データを市町村やNPOに提供するとともに、GISを用いた「景観マップ」を作成し、提供する。

○ 景観制度情報の提供

景観づくりに関わる制度についての情報を分かりやすくまとめて提供する。

○ 先駆的な事例紹介

全国の景観づくりに関わる先駆的な取組を情報として提供する。

○ 住民からの意見提出制度の創設

広く県民から、景観に関わる意見を集約し、意見に対する行政の考えを示す。

電子データ化して、広く公開して  
景観情報の活用を図る。

## 提言 2 景観資源保全、創造のための具体的、効果的な仕組みを整備する。

景観には、建物、樹木、公共施設等それを構成する要素としての景観資源が周辺の環境といかに調和し、保たれているかということが重要な要素となる。

一方、景観破壊要素である個別の建築計画や開発計画、公共事業等を周辺と調和させる方法も、景観を創造するという観点から検討しなければならない事項である。

これまで、都市地域においては、「建築自由の原則」の下で、景観という視点が重要視されてこなかった結果として、統一性のないまちづくりが進められてきた。この反省に立って、まちのランドマークや象徴となるスポットをはじめ、規範となる歴史的資源、みどりと一体となったまちづくりを考えていく必要がある。

そこで、こうした認識に立って、景観資源保全・創造のための具体的、効果的な仕組みを提案したい。

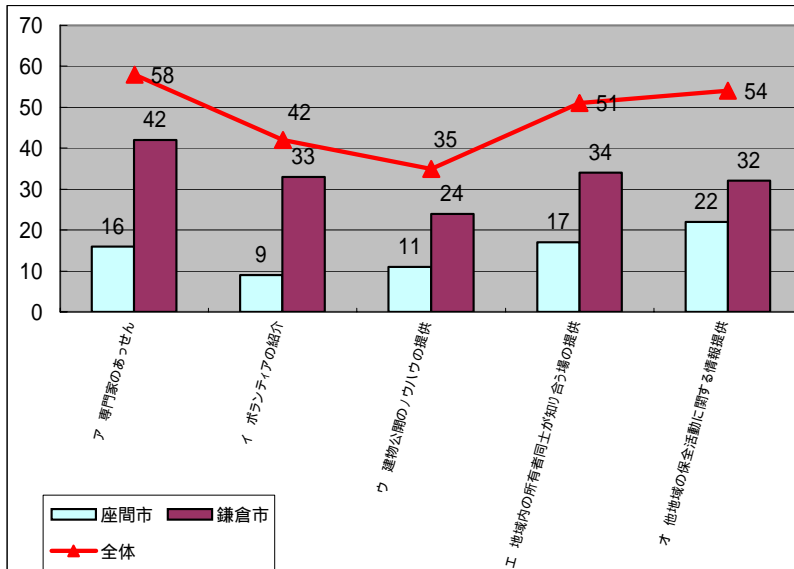
<sup>3</sup> 県も過去に県教育委員会が実施した「神奈川県文化財調査報告書第44集 神奈川県の現存近代洋風建造物目録」(昭和59年3月)、「神奈川県の近代和風建築～神奈川県近代和風建築調査報告書」(平成12年3月)があるが、その後更新されていない。一方、神奈川の近代建築については、民間の建築に興味のある人がホームページで数多くの物件を紹介している。

## 景観重要建築物等の所有者に対するアンケート集計結果

研究チームにおいては、景観資源の保全、整備、活用を考えるにあたって、具体的に景観資源所有者が、どのような意識を持ち、行政に対しどのような期待を持っているのかを把握するために、鎌倉市の「景観重要建築物」及び座間市の「鈴鹿・長宿」地区の築後50年以上の建築物の所有者にアンケート調査を行った。以下にその結果の概要を示す。

○調査対象件数 33件      ○回答数 21件      ○回答率 63.6%

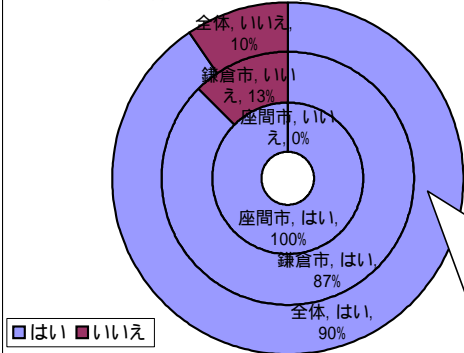
### 1 行政側への要望(財政的優遇措置以外)



順位	ポイント	5	4	3	2	1	合計
ア	建物等の修繕・改築に関する専門家のあっせん	8	2	1	2	3	58
イ	建物・庭等の手入れを行うボランティアの紹介	2	3	2	5	4	42
ウ	建物を公開する場合のノウハウの提供	0	3	3	4	6	35
エ	同じ地域内の同様の所有者同士が知り合い、行政も含めて話し合う場の提供	2	4	7	1	2	51
オ	他地域にある同様の建物等の保全活動に関する情報提供	4	4	3	4	1	54

建物の維持、管理に関する専門家の斡旋が一番多いと言える。次に他地域の情報提供、同地域内の所有者同士の話し合いの場の提供の順である。建物の維持にあたり、財政面に加えて、技術の面からの支援や情報の提供・交換の場の提供が必要と考えられる。

### 2 - 建物の保全を続けるか。



ほとんどの回答者が保全を続けるとしており、その理由には建物の公的な役割を意識した意見もあった。

**保全を続ける理由：**

- ・日本式建築物を長く保存してゆきたい
- ・地域の景観を維持するため
- ・町の発達の為、当家が代々相続しているため
- ・古い建築物がだんだん無くなっていくため
- ・町並み保全のため
- ・良き景観を保全する使命感を持つ
- ・鎌倉にふさわしい建物だから
- ・次世代に理解と必要性を認識させることが肝要
- ・古き良きものを後世に残す
- ・長い間住み慣れているから
- ・建物のルーツが判明するに従い、愛着が湧くから
- ・祖先が建てた美しい建物で、建材は自前の山のものであるため

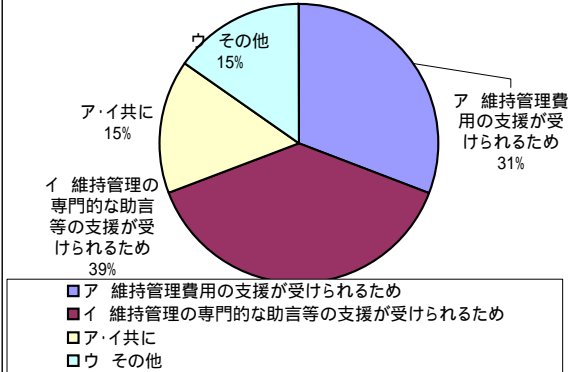
**保全を続けない理由：**

- ・費用がかかる
- ・高齢のため



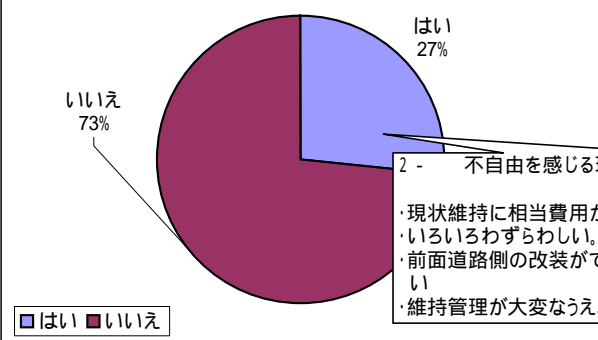
2 - 景観上重要な建築物であるという指定を受けているか。  
回答者22件中、16件が指定を受けている。

2 - 指定を受けている理由



指定制度の利用の理由としては、財政支援もさることながら、専門的な助言等の支援への期待が4割と、技術的支援への期待も伺える。

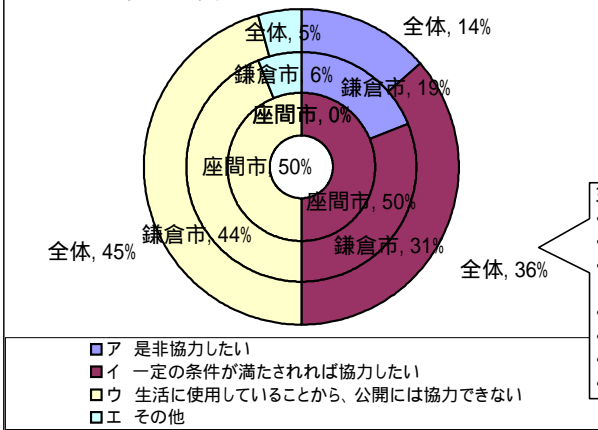
2 - 制約に対して不自由を感じるか。



制度の利用者の過半は不自由を感じていないが、建物の改装等にあたり不自由を感じる場合があるようだ。

2 - 不自由を感じる理由：  
 ・現状維持に相当費用がかかるが、それが制限されている。  
 ・いろいろわずらわしい。  
 ・前面道路側の改装ができない。門扉の改装及び樹木の手入れに補助がほしい  
 ・維持管理が大変なうえ、地域の目を意識し、見学者への対応も一苦労

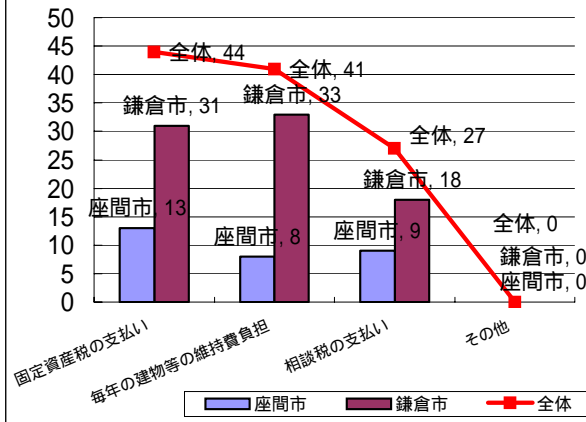
3 - 建物の公開について



ア及びイを合わせると、全体の半数以上が公開に協力する姿勢を示している。公開の条件に対応しつつ、できることから公開をはじめていくことが考えられる。

3 - 一定の条件とは：  
 ・保存協力のための助けがほしい。  
 ・一般公開の時間帯他  
 ・公開するだけの価値があれば、但し、厳しいセキュリティが必要。  
 ・心なき者への対応  
 ・現在、営業しているので、その妨げにならないように  
 ・店舗のみならず  
 ・所有者側の考えや意見を満たす

4 特に必要な財政支援



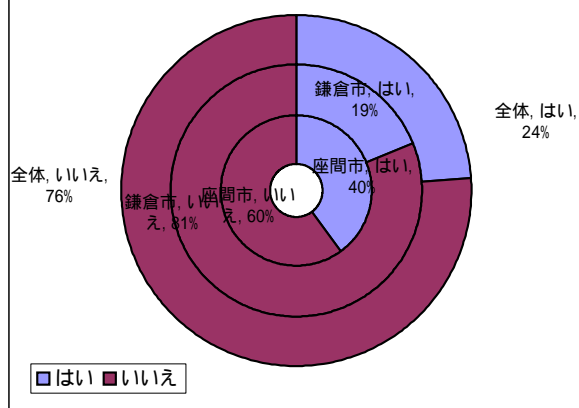
一時的にかかる費用(相続税)よりも、建物保全に恒常的にかかる費用について支援を希望する声が多い。特に固定資産税、次に毎年の建物等の維持費用という結果となっている。

4 特に必要な財政支

(参考)

優先順位				無回答	計
ポイント	3	2	1	0	
固定資産税の支払い	8	9	2	3	44
毎年の建物等の維持費負担	8	6	5	3	41
相続税の支払い	4	4	7	7	27
その他	0	0	0	18	0

5 文化財登録制度を知っているか。



改装等の条件がゆるく、財政支援も受けることができる文化財登録制度については、ほとんど知られていないのが現状のようだ。今後、積極的な活用に向けての取組が望まれる。

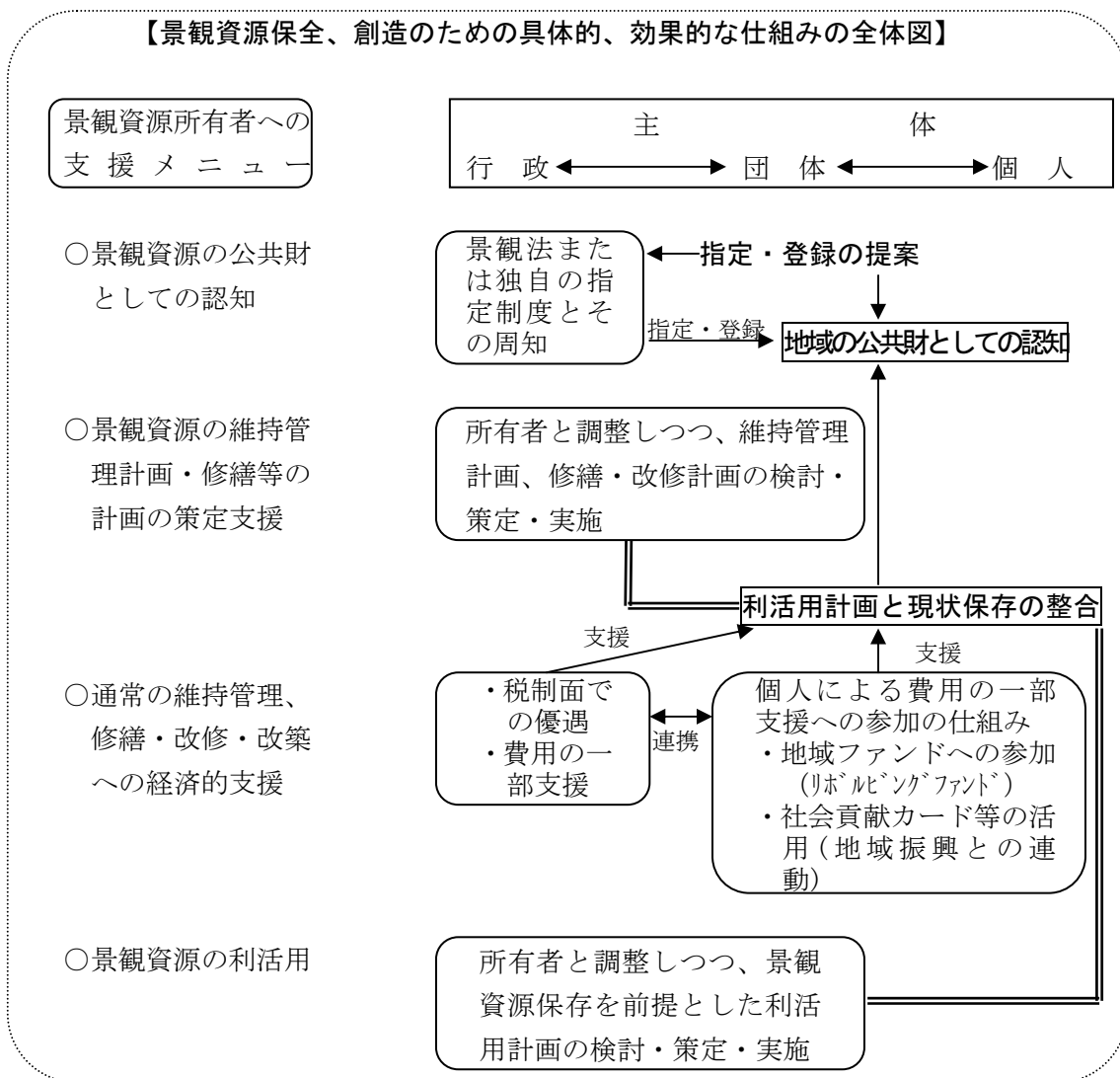
① 個別の景観資源所有者への支援制度の整備

景観資源は、地域の景観のシンボル、ランドマーク的な存在であり、それが無くなることによって地域の景観に大きな影響を与えるものである。一方、地域の景観上重要な位置づけを持つような建築物や工作物、樹木をその所有者の理解と協力だけで保全しようとするには無理がある。今回成立した景観法を踏まえ、国では、こうした景観上重要な建築物や工作物、樹木について公共的な意義を見だし、相続税等の減免措置をとることとしているが、景観資源の所有者や占有者はそこを生活の場としており、一般の所有者以上に日々の維持管理、それに伴う経済的負担や自由な利用に対する制限を受けて

いる。

さらに、景観上重要な位置づけとなる建築物、工作物、樹木の所有者がどうしてもそれらを手放さなくてはならなくなった場合に、それらを維持する方策について、地域、団体、個人から広く意見や提案を募集し、最も良い案を実行に移していくような仕組みも今後検討する必要がある。

そこで、行政、市民、NPO等が互いに協調して景観資源所有者の負担を軽減し、地域一体となって景観づくりの象徴である景観資源を公共財として保全していくために、次のような仕組みを総合的に整備することを提案する。無論、これらの仕組みが整備されていなければならないということではなく、地域の状況等（観光地か生活の場か、景観資源の重要度等）を勘案して、その地域に合ったメニューが選択されるべきと考えられる。



以下、それぞれのメニューについて説明する。

○ 景観資源の公共財としての認知及び維持管理計画の策定等

景観資源は個人所有のものでありながら、その存在自体に地域の共有物としての

公共的な性格を持っていることから、この公共的な性格を行政は的確に認識し把握した上で、対外的に公表し、公的なものとして認知させる仕組みが必要である。

景観法においても、景観重要建造物、景観重要樹木の指定制度があり、この指定制度を活用することも考えられる。しかし、この指定制度には、相続税の減免というメリットがある一方で、現状変更について許可が必要となるなど強い規制があり、そのため制度が景観資源所有者から敬遠され、活用が進まないことも考えられる。その点を補完するためには、地方公共団体においては規制を緩和した独自の指定制度を用意しておく必要もあると考えられる（既存制度の活用として登録有形文化財制度を活用するという方策もある。145 ページ参照）。

また、地域の公共財として認知された景観資源を適切に管理していくためには、通常の維持管理に加え、適切な時期の修繕、改修も不可欠である。

このため、景観資源として指定した建造物等を対象に、行政又は地域で活動するNPOや景観法の景観整備機構が専門的ノウハウを活用して、景観資源所有者と共同で維持管理計画や修繕・改修計画を策定し、計画的な維持管理等による景観資源の質的維持を図ることとする。

なお、この計画の対象とするのは、公共財としての性格付けされる部分（景観資源としての形態、デザイン、色、材質など外観部分）に限られ、個人の利用に係わる部分は個人の自由によだねるなど、景観資源所有者と十分な調整を行い、理解を得た上で策定すべきことは当然である。

#### ○ 通常の維持管理、修繕・改修・改築への経済的支援

前記の計画に基づく維持管理や修繕・改修等は、公共財として着目した部分に係わるものであり、その意味で、行政が一定の範囲で支援を行うことは可能と考えられる。

さらには、そうした景観資源により間接的な利益を享受するもの（地域の住民や景観保全団体、NPO、さらには観光客）からの協力を得る方法もあわせて検討する必要がある。

以下、これまでに述べた所有者の負担軽減のためのメニューを個別に挙げる。

#### 【想定される公的支援メニュー】

- ・ 税制面での優遇（指定景観資源に限る。）

国	相続税の減免	相続による売却や分割による景観資源の消失からの保全
市町村	固定資産税の減免	日々の維持管理負担の軽減（横浜市等で実施）
- ・ 費用の一部支援

県	指定景観資源で前記計画に基づくものに費用の一部を支援する。
市町村	同上
- ・ 公共と民間が協調した支援制度の創設
  - ア 景観地域ファンドの創設
    - 行政と地域の金融機関とが協調し、景観資源確保のためのファンドを創設し、費用の支援、低利融資を行う。（図表7-9参照）

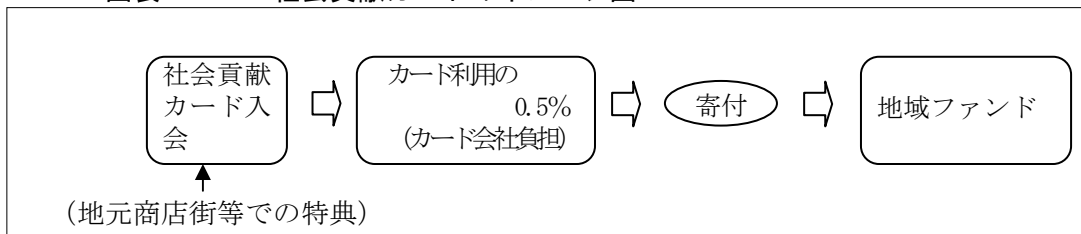
#### イ 社会貢献カード等の活用による支援

行政、団体、クレジットカード会社が連携して、地域特定のクレジットカードを発行し、そのカードの使用額の一定割合を景観資源保存のための経費にあてる。地域の商店街と連携して、このカードに一定額の割引などの特典を付与することによって、地域の産業振興にも寄与する。これを上記の地域ファンドと組み合わせることも可能である。(図表7-7、7-8参照)

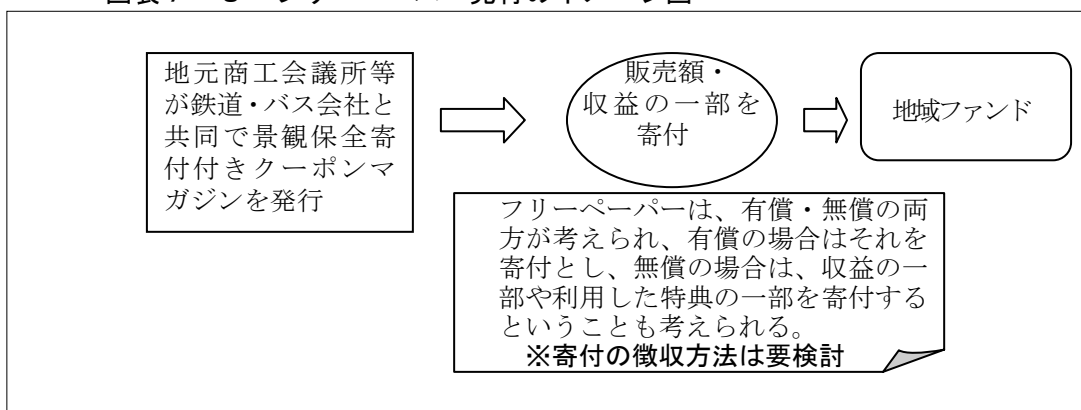
同様の効果は、地域の景観資源データや商店街情報と割引等の特典を組み合わせた情報誌(いわゆる「クーポンマガジン」)の販売でも可能と考えられる。

ただし、こうしたカードや情報誌の発行は、観光地や世界遺産などの場合に可能(実際にカードを発行しているのは、そうした地域である。)であり、一般の生活環境における景観資源の保全には効果は薄いと考えられる。

図表7-7 社会貢献カードのイメージ図



図表7-8 フリーペーパー発行のイメージ図

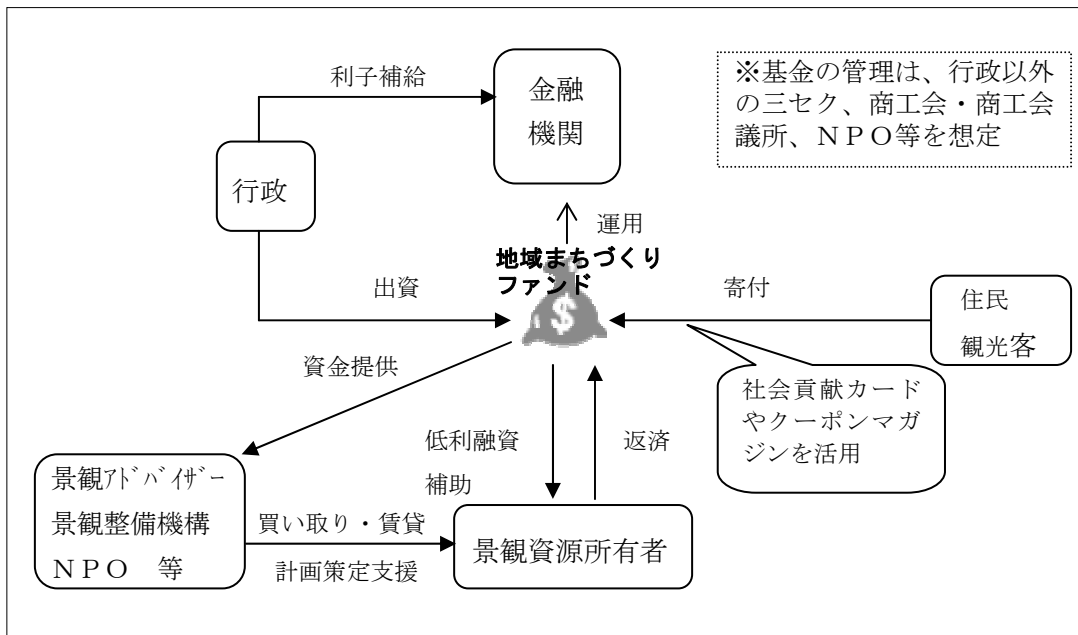


#### ○ 景観資源の利活用

相続の発生や景観資源所有者の経済的困窮等に対しては、景観資源所有者への想定される支援メニューだけでは景観資源を保全することができないことも想定される。景観資源所有者を交え、行政、市民、NPOなど多様な主体が景観資源の利活用の方法を検討し、その計画を実行に移せるような体制を整備する。そのための費用として、地域ファンドを活用したり、景観資源の保全を前提に利活用する者に譲渡する場合に不動産取得税を減免する等の対応が必要である。

この地域ファンドは、景観のための専用ファンドとして設置するのではなく、地域振興やまちづくりという広い視点から設置を検討する方が理解と協力を得られやすいと考えられる。

図表 7-9 地域ファンド<sup>4</sup>を活用した経済的支援のイメージ図



地域ファンド設置の必要性と活用の方向

ここで設置を提案した地域ファンドは、景観行政団体が地域の景観資源を把握し、重要性を認識したうえで、所有者の経済状況に対応して利活用計画を策定し、その実現のためにファンドを活用するということを想定している。

一方、県では、最近、景観資源として重要な建築物が所有者の経済状況から手放さざるを得なくなり、利活用計画の検討・策定が間に合わないため、行政等が購入の判断ができず、結局、消失するような状況が発生している。

このような場合に、利活用計画を関係者が集まって検討し策定するまでの間、当面、処分されるのを防止するために、こうしたファンドを活用することも実際上、あり得るのではないかと考えられるし、むしろ、効果も高いと推察される。

リボルビングファンドについて

- アメリカのボストンやバージニア州でNPOが歴史的建造物の保全を目的として運営しているファンド（基金）
- 歴史的建造物を一時的に買い上げ（そのための修繕や買い取り費用にファンドを充当する）、当該建造物の保全に賛同する買い手に売却する。
- 売買から得られた利益は、ファンドに追加され、更なる事業実施のための資金として活用される。
- なお、買い手は建造物の保全を約束する一方、税制上の優遇措置を受ける。

(以上及び下記写真について、Historic Boston Inc. のホームページを参照

<http://www.historicboston.org/index.html>)



ボストンのNPOによる活動により保全されている歴史的建造物

<sup>4</sup> 地域ファンドの創設に関しては、国土交通省平成17年度予算案において「まち再生まると支援プラン」を創設し、まちづくり交付金等と連動して住民参加型まちづくりファンド等に支援できる制度を創設することとしており、こうした資金を活用した地域ファンドの創設が現実味を帯びてきている。

**【参考】 既存制度の有効活用～登録有形文化財制度の有効活用**

これまで、景観資源を保全、整備、活用するための独自施策について記述してきたが、実施しようとする行政団体によっては、財政的な制約や環境が醸成されていないといったことから、独自施策を展開できない場合も想定される。

そこで、既存制度の中で景観資源を保全活用できないか研究チームの中で検討を行ったところ、登録有形文化財制度が有効ではないかという結論に至った。以下、その検討経過を示す。

**【基本的考え方】**

景観法に基づいて制度化された『景観重要建築物』の指定の制度は、地域における景観資源の保全と活用のために必要となる制度であるが、増改築や外観を変更する修繕、模様替え、色彩の変更等の建築物の外観の現状変更に対して許可が必要となるなど私権の制限となる各種の規制が建築物等に加えられ、景観行政を進める地方公共団体の立場から見ると、指定を受ける所有者の理解と協力が得られないのではないかという危惧が生じた。

さらに、景観法の『景観重要建築物』の指定に当たっては、同法施行規則第6条にあるように「道路その他の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」という条件が付され、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築物を指定することは不適切という考え方が示されている。これを厳格に解釈すると、高い塀や生け垣で囲まれ、または広い前庭等がある建築物で公開がなされていないような個人所有の近代和洋風の建築物の場合は門や塀のみしか指定できないことになり、保全と活用が進まず、相続や開発圧力に伴って消失し、地域の文化的資源や街並みが失われるという結果になりかねない。まさに、「角を矯めて牛を殺す」というようなことが想定される。

加えて、県の場合、宅地開発や産業集積が進んでいることから、景観資源としての建築物の多くは一群として一区画や通りを形成しているというのではなく、単体として地域の中に残っていることが多い。こうした状況から見ると、『景観重要建築物』の指定制度を県において活用しようとする場合には、必ずしも使いやすい制度とはいえないとも考えられる。

そこで、こうした貴重な資源を単体として保全するとともに、地域の景観の規範として景観づくりに活用していく取組がいま求められているという基本的な認識に立って、既存制度と景観法に基づく『景観重要建築物』指定制度を活用していくという視点で、『景観重要建築物』と同様に建築物の文化財的価値を後世に継続するとともに利活用を進める『登録有形文化財』の登録制度及び景観上重要な建築物の保全と利活用を進める県内自治体の独自の指定制度として鎌倉市の『景観重要建築物』指定制度との比較を行った。

その結果は次表のとおりであるが、現状では『登録有形文化財』制度が規制も緩く優遇措置も充実していることから、『景観重要建築物』の指定を進める場合にあっては、地方自治体独自の支援制度や優遇措置を用意しないと、制度上の整合が図られないのではないかと判断された。

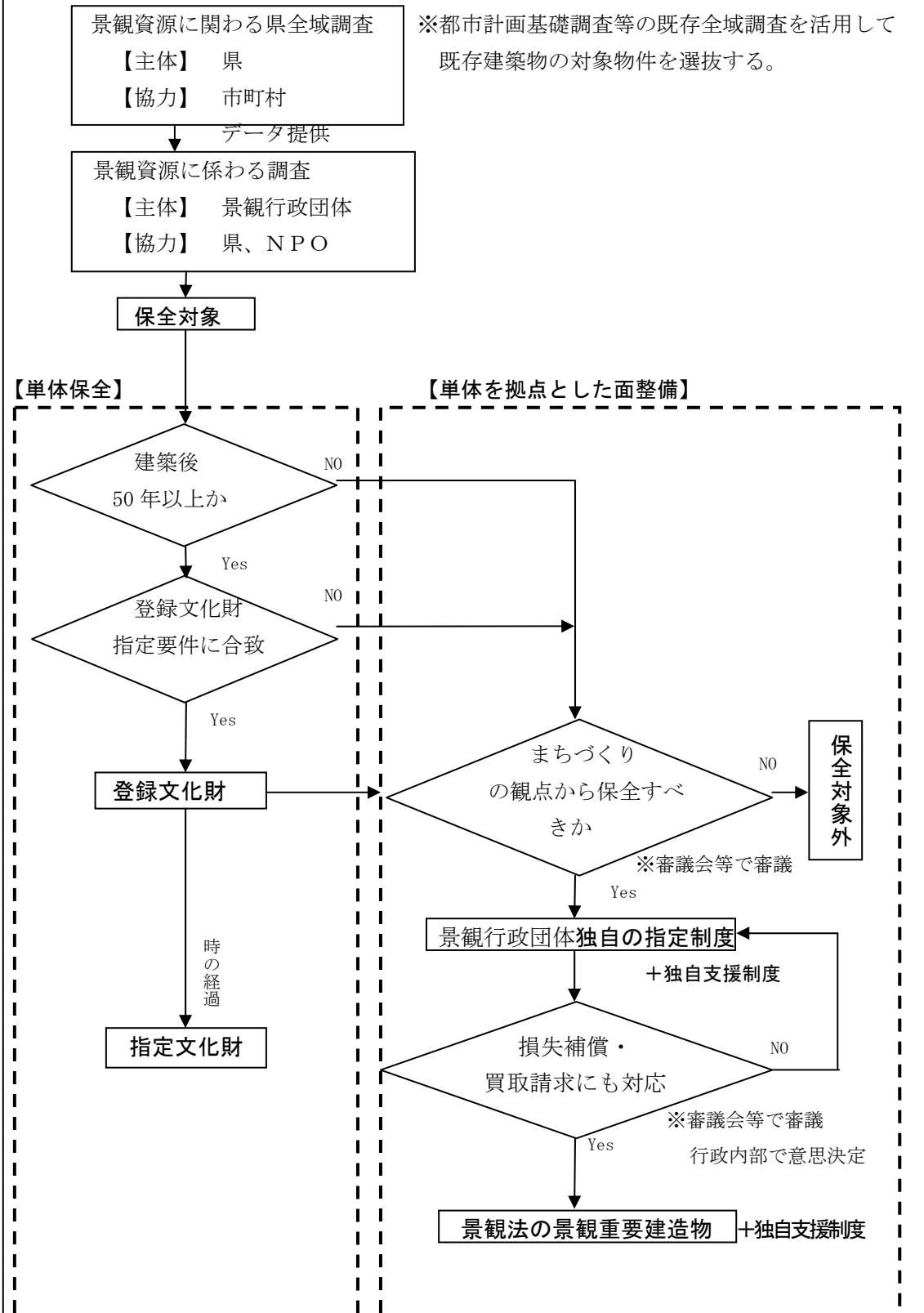
したがって、県のように景観上重要な建築物等が地域に点在しているような地域において、建築物単体の保全と活用を進める場合には、『登録有形文化財』の指定制度の利活用を進め、建築物単体を起点とした面的な整備をする場合には、『景観重要建築物』の指定を進めるといった、両制度の併用の方が現行制度を前提にした場合には、建築物所有者にとっても、景観行政を進める行政にとっても有効な手法と考えられる（図参照）。なお、本県の登録有形文化財制度の活用は、必ずしも多いという状況にはなく、登録有形文化財制度の十分な周知と理解を進めるとともに、文化財行政と景観行政が連携して、次のような手順により指定・登録制度を活用していくべきと考える。

登録有形文化財と景観重要建造物等との比較

区分	登録有形文化財	景観重要建造物	鎌倉市景観重要建築物
制度の概要・要件	<p>○平成8年10月1日施行の文化財保護法の一部改正により創設</p> <p><b>【目的】</b> 社会的評価を受けるまもなく消滅の危機にさらされている大量の近代の建築物を中心とする文化財建造物を後世に幅広く継承するため</p> <p><b>【要件】</b> 築後50年以上経過した建造物で、以下のいずれかに該当するものが対象</p> <p>①国土の歴史的景観に寄与している ②造形の規範となっている ③再現が容易でない</p> <p><b>【手続】</b></p> <p>①(所有者の同意)→②都道府県教育委員会が意見書を文化庁に提出→③国文化財審議会での審議・答申→④登録申請→⑤登録通知(登録証の交付)・告示・登録結果の周知</p>	<p>○平成16年12月17日施行(予定)の景観法により創設</p> <p><b>【目的】</b> 地域のランドスケープとなる景観上重要な建築物を積極的に保全するため</p> <p><b>【要件】</b> 景観行政団体が策定する景観計画に定められた景観重要建造物の指定の方針に即し、国土交通省令で定める基準に該当するものが該当</p> <p><b>【手続】</b>(未定)</p> <p>①景観重要建造物の指定方針の策定→②所有者の意見聴取 ②所有者・景観整備機構からの提案→③指定の通知→④標識の設置</p>	<p>○平成8年7月1日施行の鎌倉市都市景観条例により創設(その前は要綱)</p> <p><b>【目的】</b> 消失しつつある市内の近代和風・洋風建築物の保存と活用を図るため</p> <p><b>【要件】</b> 具体的な指定基準がないが、過去の全市調査を基に貴重と判断されたものから、所有者の同意を得て指定</p> <p><b>【手続】</b></p> <p>①市が指定の意向打診→②所有者の同意→③景観デザイン委員会の意見聴取・了承→④指定→⑤標識の設置、保存・活用</p>
優遇措置	<p>○相続税(贈与税)の軽減 建造物並びにその敷地(一体をなして価値を形成しているものを含む)の財産評価額の30/100を控除</p> <p>○地価税の軽減(H10以降地価税停止) 登録有形文化財に係る土地等について課税価格に算入する額を土地等の価格の1/2に軽減</p> <p>○固定資産税の軽減 登録有形文化財である家屋に係る固定資産税について、当該市町村の実績に応じて1/2以内が減額(土地は対象外)</p> <p>○修理のための補助 設置・管理費の1/2を国が補助</p> <p>○その他</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・日本政策投資銀行の低利融資制度(条件が厳しい)</li> <li>・市町村又は都道府県が独自に経費の一部補助又は低利融資制度を実施</li> <li>・所有者等の申し出に応じて、現状変更等に係る指導・助言を国等が実施</li> </ul>	<p>○相続税(贈与税)の軽減(未定) 建造物並びにその敷地(一体をなして価値を形成しているものを含む)の財産評価額の30/100を控除</p>	<p>○修理のための補助</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市単独で維持、管理、修理費用の一部助成(補助率1/2、300万円限度)</li> </ul> <p>○その他</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市単独で維持、管理、修繕の技術的援助を実施</li> </ul>
規制の内容	<p>○届出義務 滅失又はき損の届出、現状変更の届出(→文化庁の指導、報告)、管理責任者の選任(変更)届出、所有者変更届出、管理責任者・所有者の氏名・住所変更届出</p> <p>○報告 文化庁長官の管理、修理の状況報告を求めに対応</p>	<p>○許可対象 増築、改築、移転、除却、修繕、模様替え、色彩の変更は許可対象(→損失補償の対象)、通常の管理行為、災害に係る応急措置以外は許可対象外</p> <p>○届出義務・報告 上記以外の行為は、条例で届出行為を規定</p>	<p>○届出義務 増築、改築、移転、外観の色彩の変更、外観に係る色彩の変更・模様替え、一部又は全部の除却、譲渡又は権利の移転、市長が建築物の現状に景観を及ぼすと認める行為</p>
その他	<p>○特別交付税措置</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都道府県分については12月の算定において、登録有形文化財指定件数×10,000円×財政力指数(0.5~1.0)×0.7が半額される。</li> <li>・市町村分については12月の算定において、登録有形文化財指定件数×100,000円×財政力指数(指定都市0.5、その他~1.0)を加算</li> </ul> <p>○地域資源活用推進事業で買い上げ、保存、周辺整備に起算充当可(75%) 一償還金の30%を交付税措置</p>	<p>○まちづくり交付金の活用</p>	<p>○まちづくり交付金の活用</p>



図 指定・登録制度の活用の方角



注 登録有形文化財の登録と景観重要建造物の指定は相互に重複可能

## ② 個別の開発計画に対する代替案の提案体制、手続の整備

地域の景観を守り、育て、創るためには、景観に大きな影響を与える個別の開発計画をいかにコントロールし、景観に与える影響を少なくするかが重要である。そのためには、開発計画にノーと言うのではなく、開発計画とその周辺の景観に与える影響を事業者、行政、市民がともに考え、検討し、周辺環境と調和した開発計画としていく取組が今後求められる。事業者としても、周辺の住民の同意なしに事業を進め、事業着手後に工事を一時中断せざるを得なくなったり、建築物の利用が制限されるというよりは、計画の早い段階から行政や地域と調整したうえで事業を進める方が、後々の危険負担も解消され経済的である。

一方、開発計画の相談を受ける市町村としても、建築物の設計や都市計画といった専門的な立場から個別の開発計画の内容を検討し、地域に合った開発計画となるような代替案が提案できる専門的な機能が要求されることになる。しかしそれを全て行政で賄うということには無理があることから、地域の都市プランナー・設計専門家を景観アドバイザー<sup>5</sup>として設置し、彼らが個別の開発計画の相談に応じたり、代替案を検討するといった仕組みを独自条例の制定の中で整備することも可能と考えられる。

このためには、個別の開発計画に関する事前相談、情報の公開が必要であり、そうした手続を条例に基づき実施することが望ましい。

## ③ 公共公益施設を景観に配慮したものに変わるための体制の整備

地域の景観に与える影響が大きい施設として、鉄道駅舎、軌道、バス停留場、電気・電話等の支柱がある。こうした施設の管理者である公共交通事業者、電気事業者、電話事業者、ケーブルテレビ事業者等景観に重要な影響を与える施設の事業者・管理者自らが景観に配慮した施設づくりができるよう、行政、市民、NPO等の意見交換や共通認識を形成するための体制を整備する。

この点については、景観法でも同様の認識で「景観協議会」を設置することができることになっているが、景観行政団体にならずとも、景観づくりに自ら取り組む市町村では、同様な組織作りが必要である。

## 提言3 全体を支えるための仕組みを整備する。

提言1及び2で記述した内容を全体として有効に機能させていくためには、それらを支える制度設計が重要であり、特に、地域の住民や事業者と協調して景観を守り、育て、創っていく行政の責任は重いと言わざるを得ず、取り組む姿勢を明確に示す必要がある。

そこで、主に行政という立場で、景観行政にどのように取り組んでいくべきかについて、以下に考え方を示す。

### ○ 県における取組

景観法の施行により地方公共団体は、国が定める基本理念にのっとり、良好な景観の

<sup>5</sup> この景観アドバイザーは、景観資源所有者からの様々な相談にも応じる。

形成の促進に関して、国との適切な役割分担を踏まえて、その地域の自然的、社会的諸条件に応じた施策を策定し、実施する責務を有することとなった(景観法第4条)。特に、地方公共団体のうち都道府県、政令市、中核市は、自動的に景観行政団体として、「良好な景観の形成に関する計画」を定め、その計画の実現に必要な条例の制定ができることになる。かつ、一般の市町村も、都道府県が同意すれば景観行政団体になることができる(景観法第7条第1項)。

ただし、景観法においては、景観行政団体としての都道府県、政令市、中核市及び都道府県の同意を得た市町村の権限に何ら違いがなく、景観づくりの主体はその地域性と自治体の判断に委ねられている。加えて、市町村は景観行政団体にならなくても、景観地区の設定や景観協定、それに係わる各種の規制を条例で定めることができ、景観づくりのための一定のツールを有している。(図表7-10参照)

図表7-10 景観行政団体と地方公共団体の関係

行政団体		各条例の整理					
		行政界					
区域		景観計画区域				都市計画区域外	
行政団体		都市計画区域・準都市計画区域		都市計画区域外		その他	
		景観地区の区域		地区計画等の区域	その他	準景観地区	その他
		建築物	工作物				
景観行政団体	県	単独条例の制定はできない	景観地区工作物制限条例の制定はできない	地区計画等形態意匠条例の制定はできない		準景観地区建築物等制限条例の制定はできない	
	景観行政団体の条例及び一般市町村の条例と重複しない範囲で景観計画区域を対象とする単独条例の制定が可能						
	政令市	単独条例の制定が可能	景観地区工作物制限条例の制定が可能	地区計画等形態意匠条例の制定が可能		準景観地区建築物等制限条例の制定が可能	
	中核市	景観地区建築物等制限条例(仮称)とすることも可能					
	同意市町村	景観計画区域を対象とする単独条例の制定が可能(この条例で上記個別条例を吸収することも可能)					
一般市町村		単独条例の制定が可能	景観地区工作物制限条例の制定が可能	地区計画等形態意匠条例の制定が可能		準景観地区建築物等制限条例の制定が可能	
		景観地区建築物等制限条例(仮称)とすることも可能					

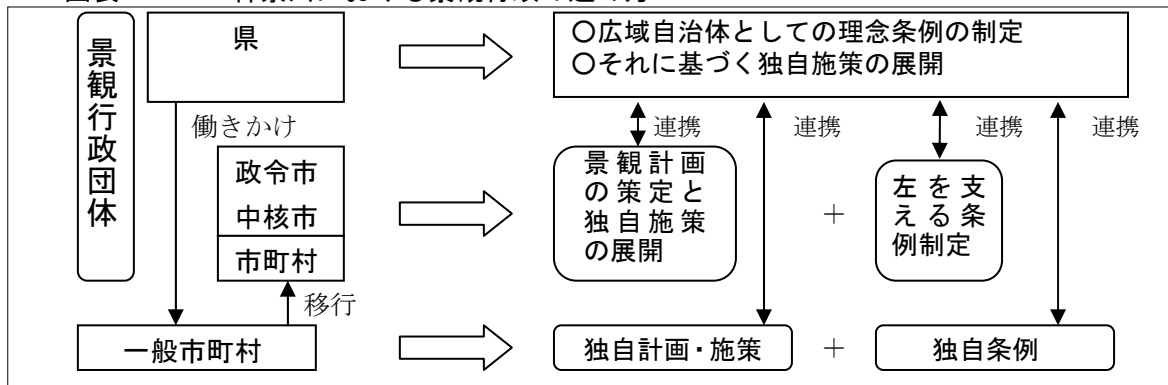
研究チームにおいては、前述のとおり狭い県土に行政能力の高い市町村が多いという県の特殊性を考え、一義的には景観行政は地域の問題として、市町村が担うことが適当と考えられる行政分野であり、市町村ができるだけ景観行政団体になり、景観づくりを自らの問題として取り組む、そして県は広域行政団体として環境を整備することが適当と判断した。県が策定すべき景観に関する理念条例案、景観行政団体として市町村が策定する際のモデル条例案は、そうした観点から検討したものである。

ただし、具体の景観法に基づく景観計画については、それぞれ地域の実情において策定すべきものであることから、ここでは具体的な検討を行っていないが、次のような考え方の基に策定すべきと考えられる。

- 住民参加と情報公開を徹底した計画づくり
- 多様な主体の合意と協力による景観づくり

なお、この考え方は、それぞれの条例案の検討の中で反映するように努めた。

図表 7-11 神奈川における景観行政の進め方



既に、理念条例案の中で盛り込んだ事業については、前記提言 1 及び 2 の中で説明したところであり、本稿においては、これまで触れていない理念条例に盛り込まれたその他の施策について述べる。

## ア 「美しい県土づくり基本方針」

### (7) 策定の目的（必要性）

これまで県では、景観について基本的な考え方や方向性を指針という形で策定したが、その根拠が希薄なために時の経過や状況の変化に伴う施策の力点の置かれ方の変化によって、ともすると十分に活用されない状況が見られた。このような反省に立って、今後、県が取り組む施策や事業に「景観」という要素を反映させる際の基本的考え方を示す新たな「指針」については、条例という明確な根拠を持つものとして運用される必要がある。

また、県民に景観に対する県の基本的考え方を示すことにより、県民自らが景観に対する意識を持ち、行動していくための環境づくりという面からも有用である。

### (4) 指針の内容

指針に盛り込むべき内容については、基本的には昭和 62 年に策定した「魅力ある景観づくり策定指針」やそれに基づき平成 2 年度まで取り組まれた「景観形成計画策定マニュアル I・II」、大景観レベルの個別指針に盛り込まれた基本的考え方や取組の方向は、現在でも、十分通用するものであると考えられる。

こうした過去の実績に、これまでの県内市町村の取組状況や景観法の成立を踏まえ、景観資源の状況変化やその保全方策という要素を加味し、専門家の意見を加えながら、修正したものであれば比較的短期間で策定することも可能と考えられる。

具体的な内容については、条例案の中で示しているが、改めて示せば図表 7-13 のような項目を想定している。実効性のある仕組みとして機能させ、条例への位置づけのもと体系的な施策として取り組むためにも、特に、次の 4 点について説明をしておきたい。

まず第 1 は、圏域ごとの景観的特徴を捉えて指針を策定するということである。神奈川は狭い県土の中に、様々な自然的景観資源や歴史的景観資源を有しており、それが地域ごとに都市化という中で変化してきている。こうした状況を全県域で捉

えるのではなく、ある一定の面的広がりの中での共通する特徴となるものを捉え、地域ごとに統一した景観形成を図っていくことが必要である。

第2は、圏域ごとに景観形成を図っていくうえで必要となる「眺望点」を設定し、それに基づいて景観を維持、保全していく取組を進めていくということである。広域的景観を形成していくためには、眺望を確保するという事は非常に重要な要素であると考えられる。そこで、眺望点の設定に関して、県と景観行政団体とが共同して調査、研究を進め、さらにそれに基づいた既存制度の活用を検討を行うという取組を通じて、例えば、景観計画の高さの基準の設定や高度地区設定につなげていくといったことも考えられる。

第3は、県の景観に対する基本的考え方を地図に示すことの重要性である。設定した圏域ごとに、どのような施策を展開し規制を加えていくのかということをも可能な限り測地的に示せば、県民は目に見える形で景観のあるべき姿を具体的に予測できる。それにより、県民合意の基で景観づくりを進めることができる。

第4は、指針づくりを県民との共同作品として作っていくという姿勢の必要性である。指針は、単に県の景観施策展開の基本となるだけでなく、広く県民の活動の基本となることから、策定に当たっても県民意見を広く聴取し、反映させていくことが必要である。

図表7-12 「美しい県土づくり基本方針」(案)の具体的内容

- (1) 美しい県土づくりのための基本的考え方
- (2) 県内をいくつかの圏域に区分した場合は、その圏域ごとの景観づくりの基本的方向並びに当該圏域ごとの眺望を確保するうえで基本となる地点及び眺望確保のための方策
- (3) 県内に存する景観資源とその管理、保全及び活用の方向
- (4) その他必要となる事項

+  
上記を付図として示す。

+  
**県民との合意形成・意見反映**

#### イ 市町村の景観計画づくりへの支援

今後、県内の市町村の多くが景観行政団体となり、景観計画の策定に向けて、自らの圏域内にどのような景観資源があり、それを活かしてどのような景観づくりに取り組んでいくかということを検討していくことになる。

このような検討には、景観に対する専門的観点からの検討に加え、市町村域を一つの理念に基づいて統一かつ継続的に見ること、広域的観点から策定する県の指針との調整を図るといった取組が必要である。

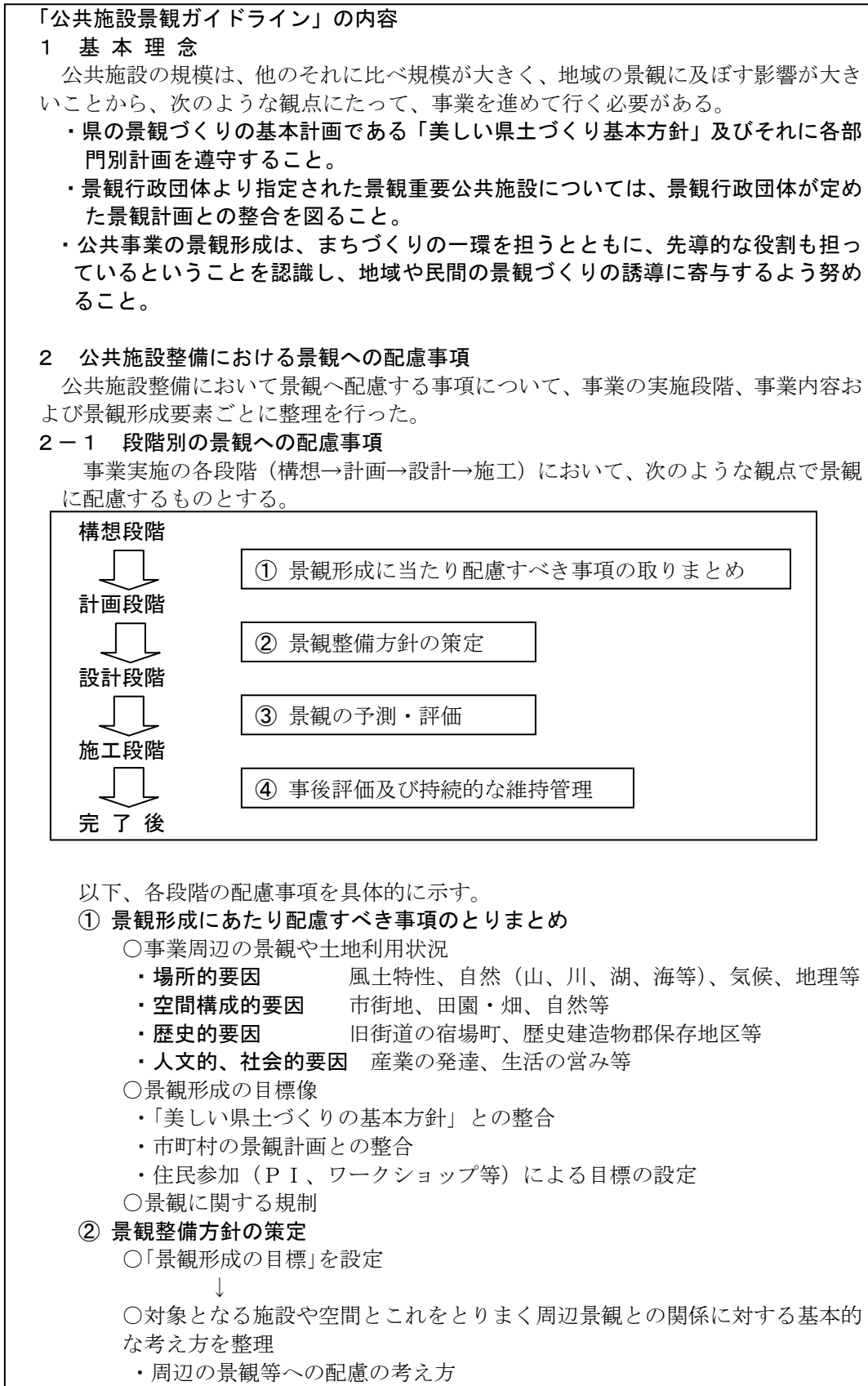
このため、例えば、県が市町村の景観計画の策定に際して、広域的視点から景観づくりを進める観点で専門家を「景観アドバイザー」として派遣し、計画づくりを支援していくという取組や県職員を特定期間派遣するといった取組も必要と考えられる。

#### ウ 「公共施設景観ガイドライン」

地域景観に大きな影響を与える公共事業を景観に配慮しつつ進めていくためには、指針と同様、「公共施設景観ガイドライン」の持つ役割は非常に大きいと考えられる。

そこで、ガイドラインの基本的考え方や盛り込むべき内容を示す。

図表 7-13



・住民等の利用を考慮した整備の考え方



○施設や空間そのものの景観整備の具体的な方針を整理

- ・施設や空間の規模・形状・配置等の設定の考え方
- ・細部設計、材料等選定の考え方
- ・コスト縮減、費用対効果を考慮した整備の考え方

③ 景観の評価・予測

視覚的な手法（スケッチパース、コンピュータグラフィック等）等を活用した景観の評価・予測

④ 事後評価及び持続的な維持管理

- ・整備直後の評価及び一定期間経過した後の評価
- ・景観評価結果のデータベース化及び共有化
- ・維持管理手法の検討及び持続的実施
- ・住民、NPO等協働による維持管理

2-2 事業別の景観への配慮事項

各個別事業において、次のような観点で景観に配慮するものとする。

(1) 道路

路線の選定、トンネル、高架橋・歩道橋、交差点、街路樹  
歩道及び自転車道道路付属物（防護柵、照明施設、標識等）等

景観への配慮：周辺景観・自然景観との調和。景観資源との調和。景観の連続性。将来の土地利用。シーン景観とシークエンス景観（動く景観）。

(2) 橋りょう

橋本体、高欄・照明施設、橋詰 等

景観への配慮：自然景観・環境との調和。地域のシンボル。眺望。憩いの場。

(3) 河川

河道、護岸、高水敷・水際地の利用、桶門 等

景観への配慮：自然景観・環境との調和。親水性に配慮。生態系に配慮。憩いの場。

(4) ダム・えん堤

位置及び形式、親水空間の創出 等

景観への配慮：自然景観・環境との調和。生態系に配慮。

(5) 港湾・漁港

施設、建築物及び工作物 等

景観への配慮：周辺景観・自然景観との調和。親水性に配慮。生態系に配慮。憩いの場。

(6) 海岸

堤防、消波ブロック、護岸、海浜 等

景観への配慮：周辺景観・自然景観との調和。親水性に配慮。生態系に配慮。憩いの場。

(7) 都市公園

施設、建物、植栽 等

景観への配慮：周辺景観との調和。景観の統一性・連続性に配慮。憩いの場。

(8) 公共建築物

位置、形態及び意匠、色彩、材料、敷地の緑化、付帯施設  
垣・柵・塀・門 等

景観への配慮：周辺景観・自然景観との調和。シンボリックな役割。地域の景観の先導。文化的資産。

2-3 景観形成要素別の配慮事項

各景観形成要素について、次のような観点で景観に配慮するものとする。

#### ア 配置

- ・既存の景観資源の価値をできるだけ損なわない
- ・周辺景観、自然景観・環境との調和
- ・地形の改変を最小限に留める
- ・樹木の緑地等の保全、緑化等に努める
- ・まちなみに配慮する
- ・主要な眺望点からの眺めに配慮する
- ・地域のランドマークの存在を高める
- ・隣接する土地の利用形態に調和させる

#### イ 素材

- ・時の経過を見越して、時の蓄積に配慮する
- ・周辺景観、自然景観・環境との調和を図る
- ・可能であれば地場産材を使用する
- ・耐久性や維持管理に優れた素材を使用する
- ・質の低下が少ない素材を使用する
- ・地域の在来樹種による緑化を図る

#### ウ 意匠・形態

- ・違和感や圧迫感を感じさせない → 全体的にまとまりのある形態
- ・過度の装飾は避ける
- ・周辺景観、自然景観・環境との調和を図る
- ・歴史や文化に配慮する
- ・連続性を遮断しない

#### エ 色彩

- ・周辺環境、自然景観・環境との調和を図る  
→ 背景となるまちなみや自然等と色相や色調を揃える
- ・歴史や文化に配慮する
- ・不快感を与えない色彩

### エ かながわ景観審議会の設置・運営

景観づくりを進めるにあたって重要なのは、行政の指針に基づく取組を専門的見地から常に検証し、状況変化にあわせて修正し、場合によっては、行政に提言を行う第三者機関を設置することである。

こうした専門家による第三者機関を活用して、広域的な眺望景観の確保やそのための視点場を検討することもできる。

このためモデル条例においては、このための機関を「かながわ景観審議会」とし、知事の附属機関として設置することにした。

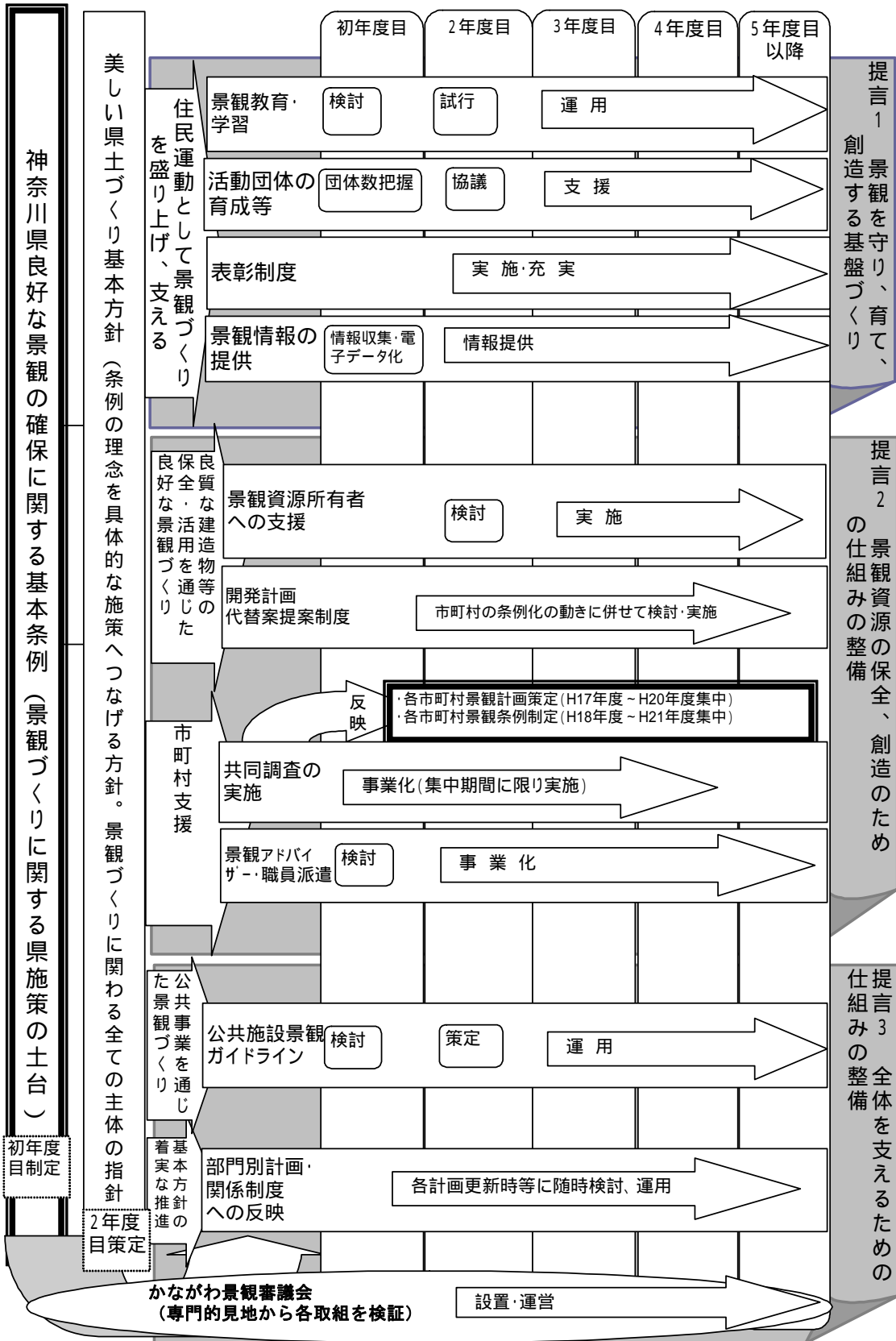
### オ 提言に盛り込んだ各種施策、事業の計画的な実施

提言に盛り込んだ施策は、市町村の景観計画策定や条例制定をにらんで適切な時期に実行に移してこそ大きな効果を生むと考えられる。

そこで、景観法の施行及び県の理念条例を念頭に、これら施策の展開の時期について、主体別に検討した結果を図表 7-14 に示す。



図7-14 提言に盛り込んだ施策と実施時期（景観法施行以後）





### 第3部 欧米における景観保全施策

#### ～欧米諸国の都市計画制度と景観コントロールについて

欧米諸国においては、国や都市ごとに様々な景観コントロールに関する試みがなされている。状況は各国によって異なり、国家構造、歴史や社会状況によって様々である。その中でも今回はイギリス、ドイツ、フランス、イタリア、アメリカの5カ国を取り上げ、以下の参考文献から概略を景観保全施策としてまとめた。

西村幸夫 + 町並み研究会『都市の風景計画 欧米の景観コントロール手法と実践』（学芸出版、2000.2）

（社）神奈川県地方自治研究センターとりまとめ「海外政策情報 特集 諸外国における景観コントロール」（神奈川県自治総合研究センター委託研究報告書、2004.9）

その他参考文献等については参照か所で脚注に記した。



## イギリス

イギリスの景観に関する法制度は基本的に全国一律であるが、具体的な運用や協議は地方政府に委ねられている部分が多い。またイギリスにおいては、景観コントロールはほとんどが都市計画の中で行われている。

図表 イングランドにおける都市計画政策体系

副首相府	カウンティ（県）	ディストリクト（市）	大都市圏ディストリクト ロンドン区 ユニタリー
政省令（法令文書） 計画政策指針 鉱業計画指針 地域計画指針（基本計画の構成、20年以上の一元の開発計画・基本計画の背景を規定） 通達（手続き事項の詳細） 全般的協議権限	基本計画（カウンティ規模、策定必須、広域的な枠組み、原則15年展望（グリーンベルト等はより長く）ユニタリーと協同作成の場合有り）  鉱業計画、廃棄物計画	地方計画（ディストリクト規模、策定必須、開発規制の指針となる政策の詳細、10年展望（保存及び段階的開発の場合は長期））  概略計画ゾーン（小エリア、任意、条件付き特定使用のための計画許可、あまり使われない）	一元の開発計画（策定必須、総合政策の枠組み、開発規制の指針となる政策の詳細、10年展望（グリーンベルト等はより長く））  鉱業計画、廃棄物計画

自治体国際化協会 各国の地方自治シリーズ「英国の地方自治」(2003.1.31

<http://www.clair.or.jp/j/forum/series/pdf/08.pdf>) p233 における図表「イングランドにおける計画政策体系」を元に作成

### 1 都市計画制度について

以下が重要な都市計画制度である。

一般的開発規制（計画許可制度）・全体のベースとなるコントロール

戦略的眺望保全制度・・・・・・・・都市内の長距離眺望の確保

保全地区制度・・・・・・・・歴史的価値のある地区景観の面的保全

登録建造物保全制度・・・・・・・・歴史的景観の構成要素として建築物単体の外観保全

広告物規制制度・・・・・・・・街路景観構成要素としての看板・広告のコントロール

図表 イギリスの都市計画制度について

	戦略的眺望保全制度	保全地区制度	登録建造物保全制度	広告物規制制度
目的	都市内の長距離眺望の確保	歴史的価値のある地区環境の保全	歴史的に価値ある建造物の保全	街路の安全性確保及び街路環境の向上
景観コントロール上の意味	同上	歴史的地区景観の面的保全	歴史的景観構成要素としての建築物単体の外観保全	街路景観構成要素としての看板・広告のコントロール
制度化に向けての始まり	1976年GLDP (Greater London Development Plan) が直接的な始まり	1967年シビクトラスト会長が国会に提出した法案(シビクトラスト法)の成立	1877年ウィリアム・モリスによる歴史的建造物保存協会の設立、1895年ナショナルトラストの設立	1907年広告物規制法
現行制度の根拠	環境省指令1991	1990都市農村計画(登録建造物及び保全地区)法	1990都市農村計画(登録建造物及び保全地区)法	1990都市農村計画(登録建造物及び保全地区)法
目的実現の方法	開発規制の際の協議	開発規制の強化	開発規制の相当程度の強化	広告物許可制度
運用における中央政府の役割	眺望の指定	制度の運用方針(PPG15)の発行	登録建造物の指定、制度の運用方針(PPG15)の発行	制度の運用方針の発行
運用における地方政府の役割	ディベロップメントプランへの方針の明記、開発規制の実施	地区指定及び各地区の保全方針の設定、開発規制の実施	登録建造物の推薦、開発規制の実施	広告物許可制度の実施
実績	ロンドンで10の眺望が指定	イングランドで約8,000区域が指定	イングランドで約45万件が指定、内最重要約9,000件	多数

中井検裕、西村幸夫、五本孝幸「イギリス 眺望の確保と保全計画」『都市の風景計画 欧米の景観コントロール手法と実践』p24 における表を元に作成

イギリスの都市計画は、原則として全ての開発行為を「一般的開発規制（計画許可制度）」によって個別に規制し、これを反映させたディベロップメントプラン<sup>1</sup>に記した都市計画目標を達成することが中心となる。景観コントロールという点では、「一般的開発規制」における審査の段階で協議、強化のプロセスを加えている。

基本的に、一般的開発規制は地方政府が行う。審査基準は各地方政府の都市計画の基本方針であるディベロップメントプランに基づくが、その他にも様々な状況が個別案件ごとに勘案される。その際に重要視されるのは「地域のアメニティ（快適性）に資するか否か」という点で、審査に当たる自治体行政官（プランナーと呼ばれる）の裁量が大きいことが特徴である。

許認可の審査項目には、建物の大きさや形状は当然対象となってきたが、建築物の外観や形態意匠に関しては長い間賛否両論であった。しかし政府の開発規制に関する1997年の最新のガイドラインPPG1 (Planning Policy Guidance No.1)では、「建築物、都市のデザインは、正しい公益上の問題である」と言及されている。詳細に言えば、開発の外観とデザインに関しても、「スケールや性格その他において周辺と調和しているかどうか」を基準に規制誘導が行われているということである。これによって「相対的にまちなみのデザインをチェックする」という景観コントロールが開発規制の中で行われるようになったのである。

また前述のPPG1の中では、地方政府は特定のデザイン嗜好を恣意的に押し付けるべきでないとしているが、同時にディベロップメントプランなどで明記されている場合には、それに従って地域性を促進することは適切だとし、この点でデザイン基準の客観化が図られている。他では事業者の意見を十分聞き届ける仕組みとして審査会制度が設けられている。

このように、イギリスにおいて都市景観の将来像を描くときには、住民・事業者の意思を汲み取った上での行政による目標設定が非常に重要になっている。

## 2 風景保全制度について

ディベロップメントプランは計画目標の設定方向を非常に大まかに括ると、第1に新しい方向としての都市内の眺望保全、第2に歴史的に重要な地区等特定地区の風景保全とすることができる。第1の都市内の眺望保全は戦略的眺望保全制度、第2の特定地区の風景保全は主に保全地区制度と登録建造物保全制度による保全が行われている。

### (1) 戦略的眺望保全制度

国家的に重要な眺望として、地方政府の行政区域を越えて中央政府の環境・交通・

---

<sup>1</sup> ディベロップメントプラン (Development Plan) 自治体が長期間の住民参加を経て、民主的に定めた都市計画の基本方針。保全すべき、あるいは促進すべき都市景観の場所や内容をこの方針にあらかじめ記述しておくことで、プランナーの個人的趣向による判断を避け、都市の風景を民主的・客観的にコントロールしていこうという考え方がある。プランの内容については一般公開し、反対意見を申し出ることも可能である。ただその場合、反対者（団体）はプランの修正案も提出しなければならず、それを用いて「意見交換会」と呼ばれる検討会議が開催される。

参考 URL : Local plans and unitary development plans: guide to procedures ディベロップメントプランの策定手順について  
([http://www.odpm.gov.uk/stellent/groups/odpm\\_planning/documents/page/odpm\\_plan\\_606149.hcsp](http://www.odpm.gov.uk/stellent/groups/odpm_planning/documents/page/odpm_plan_606149.hcsp))

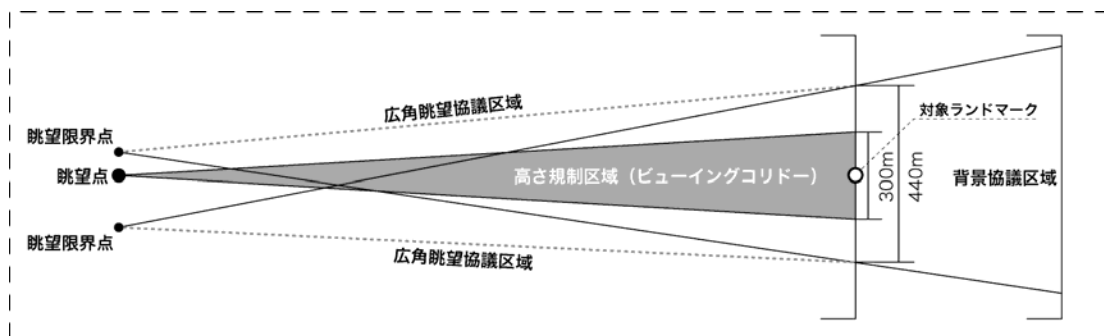
地方省が指定する。現在イングランドに 10 の戦略的眺望が指定されていて、地方政府はディベロップメントプランの中に眺望保全措置を盛り込み、それに沿って開発規制を行っている。眺望点に関しては厳密に定められているが、比較的高台にあり、全て公園等パブリックアクセスの可能な場所とされているようだ。

保全は眺望点と対象との間の建物の高さ規制によって行われる。保全地域の設定は、

- ・ ビューイングコリドー(眺望点と幅 300m で設定した対象ランドマークを結ぶ区域)
- ・ 広角眺望協議区域(眺望限界点と対象ランドマークの左右両端をそれぞれ結んだ区域)
- ・ 背景協議区域(眺望点から見て対象物の背景に指定される区域)

の 3 つで、この区域ごとに高さ規制の内容が規定されている。また地方政府が独自で定めるローカル・ビューという眺望保全もある。

図表 戦略的眺望(Strategic View)



広角眺望協議区域はセントポール大聖堂の場合幅 440m まで拡大される。

中井検裕、西村幸夫、五本孝幸「イギリス 眺望の確保と保全計画」、『都市の風景計画 欧米の景観コントロール手法と実践』p27 における図を元に作成

## (2) 保全地区制度

この制度は、歴史的地区景観の面的保全を目的としている。保全地区に指定されると、地区内のほとんど全ての建造物の取り壊しに対して許可が必要となる。また地区内の環境に影響するような現状改変行為も許可対象となり、広告物規制も強化される。さらに地区内の樹木の伐採についても届出が必要である。現在、イングランドでは 8,000 区域が指定されている。

一般的に保全地区を指定した場合、地方政府は保全の方針を作成しなければならないとされている。内容は地方政府や保全地区ごとによって多少は異なるが、一般的に景観に関するものは、

- 地区の景観目標や方向性に関する事項
- 地区内の景観構成要素の変化に関する基本方針
- 個別要素のデザインのガイドライン

の 3 つに分けられる。これによって規制方針が決定されるわけだが、保全の大目的は現状の維持であるので、開発規制方針では周辺環境や景観との調和が重要視される。よって、ファサード保存や、既存のまちなみを模したデザイン、屋根ラインの保存等での再開発が行われることになる。また、最近では保全地区についてデザインガイドラインを用意している自治体が増えてきている。これは強制力を持たないものの、具体的な内容を示すことで開発の誘導に大きな役割を果たしている。

### (3) 登録建造物保全制度

建築的、歴史的に重要度の高い特定建造物についてのランクづけと共に保全対象となるリストを作成し、国民的文化遺産として保全していく制度。1968年の都市農村計画法によって、リストに登録された建造物の現状変更は許可制となり、リスト掲載自体が建造物の保存命令と同等の機能を果たすようになった。リストの作成は国家遺産省（現文化・メディア・スポーツ省）で行い、開発規制は環境・交通・地方省が担当している。

建造物の維持管理は所有者の責任で行われる。行政側から維持費や税制優遇等の補助がなされることもない。しかし、当該業務大臣の法定諮問機関である委員会（例えばイングリッシュ・ヘリテッジなど）に申請すれば、補助金がもらえる仕組みになっている。その他にも委員会はリスト作成の実務（建造物の特定、保全指定の見極めや査定、保全指定の勧告、リストの管理等）も担っている。

登録建造物に改変を加えたり、解体する場合には、計画許可が必要である。承認を検討する際、建造物の重要度や周辺環境への影響等について現状より「良くなる」ことが審査基準となり、前述の諮問機関に意見を求める。また許可申請は全件について一般公告しなければならない。

維持管理に関しては、登録制という緩い規制であることから所有者の管理状況にも差があるが、管理状態が悪く修理に緊急を要する場合には、当局から修理命令を出し、現況が良くならない場合には裁判や強制収用されることもあるようだ。

## ドイツ

ドイツは、その傾向として都市コミュニティに対する共同体意識が高く、都市計画においても都市と周辺領域を総合的に捉えるという考え方がある。また都市環境は文化として保護、形成されて来た。景観保全施策においても、ベルリン、ハンブルグ、ブレーメンの3都市州を含む16州から成る連邦共和制は、各州に各地方自治体の独自性を促し、地域の固有性を都市や周辺風景の中に積極的に反映させるように展開している。

ドイツの都市計画制度は、都市計画の内容を規定している「計画法」（建設法典等。連邦政府に属する。）と、建築物の規制、誘導に関する法律である「建築法」（各州建築法。州政府に属する。）で成り立ち、両者は互いの法律の存在を補い合う形で施行されている。

### 1 都市計画制度について

現在のドイツの都市計画制度の根幹を成すものは、建設法典に基づいて各自治体で策定される法定計画としての建設管理計画というものである。これらは「Fプラン」、「Bプラン」の2つの計画で構成される。

【Fプラン Flachennutzungsplan, FNP】市町村全域を範囲に土地利用計画を定めたマスタープラン。市町村が策定主体となる。ここに示された内容により公的関係機関は拘束されるが、一般市民への影響はほとんどない。計画は10～15年単位で見直される。Fプランを元にBプランを策定することから、準備的建設管理計画とも呼ばれる。



【Bプラン Bebauungsplan, BbP】Fプランを受けて予想される建設や開発活動を、比較的狭い地区にて実際に三次元の模擬設計を行い、詳しく具体的に規制・誘導する地区詳細計画。市町村が策定主体となり、条例として定められる。規制手段は建築許可で、規定内容は非常に細かい。デザイン的にも街区道路、屋根の傾斜、棟方向、材料、窓の形等多岐に渡る。民間にも法的拘束力を持つため、拘束的建設管理計画とも呼ばれる。

またそれらの他にも、上位計画として今後の発展計画を示す「都市開発計画」や、Fプラン、Bプランという2つの法定計画の隙間を埋めるために、行政の内部資料的な役割をもつガイドプランとして交通・用途・景観等の具体的目標をまとめた「地区マスタープラン」が策定されることもある。これらは法定計画ではないので法的拘束力はもたない。

Bプランは新市街地では極めて有効だが、規制が厳しいことから既成市街地での策定は難しい。また策定、変更手続きが複雑なことから状況変化に柔軟に対応できないという弊害が出た。しかし東西ドイツ統一後の旧東ドイツ領内の開発が急務であることから、Bプランを開発業者と共に協議しつつ策定するという「協議型方式」が投資促進法(1993年)により導入され、従来よりも個々の建築計画について比較的柔軟な対応が可能となった。

また、各自治体は新築の建造物や広告物を周辺環境と調和させることを目的とした「景観条例」や「広告物条例」、「自然保護条例」、一定規模以上の樹木の伐採を禁止する「樹木保護条例」等様々な条例を定めており、建設管理計画体系をサポートしている。

## 2 エコロジカルな都市風景づくり

ドイツにおける風景の概念には、エコロジー的な要素が含まれている。つまり景観コントロールとは視覚的な要素に加え、水質、土壌、空気、動物、植物等の要素も併せて全体でコントロールすることを意味している。

この点が非常に顕著に現れているのが、連邦自然保護法により各自治体に策定が義務づけられた風景計画(Lプラン Landschaftsplan)と、各州の自然保護法によって定められる緑地整備計画(Gプラン Grünordnungsplan)である。地域計画の立案にあたっては1980年後半から自然保護法及び建設法典において、土地利用(基本)計画「Fプラン」と風景計画「Lプラン」が、また地区詳細計画「Bプラン」と緑地整備計画「Gプラン」が整合性を持たなければならないとされた。つまり個別に行われがちであった「開発による建設に関する計画」と「自然環境の空地コントロールに関する計画」が細部に至るまで整合性を持つこととなったのである。

この結果、建設されるべき部分と建設されるべきでない部分(建築物の余剰空間や都市内外のオープンスペース)がとらなければならない特質及び形態について計画策定段階で考慮されることになった。さらに都市周辺部の自然環境においても詳細な風景計画の策定が可能になり、都市内外部の空地コントロールによる風景の保全が可能になった。

またドイツでは1960年代から大気汚染やヒートアイランドなどの問題に対して都市施策において様々な試みが行われている。今日多くの自治体で都市気候解析図や地質環境図を作成しており、一般の建築家や都市計画家にも公開し、Bプランなどの計画策定

の際にはその分析による評価基準を少なからず反映させている。

FプランとLプランは対象領域を同じくし、また両計画はどちらも都市計画局で策定されていることから、別個の計画でありながら一体の計画として運営されている。しかしGプランについてはBプランと同時に策定しない場合があり、策定状況は各州によって微妙に異なる。この差は緑地保全を目的としたGプランが形態規制として民間の自発的行為をどこまで規制、誘導するかについての各州監督官庁の判断の差によって生まれている。しかしBプランとGプランは環境保護やオープンスペースデザインのコントロールにおいて非常に有効な手法であることは確かで、現在はまだ各州で試行錯誤の段階であるようだ。

ドイツはエコロジカルな都市コントロールの取組が最も進んでいる国である。建築の自由を幾分押さえ、統一的な都市デザインを優先し、エコロジカルな都市づくりを選択しているドイツ国民の意思が、都市と自然が調和した風景を生み出しているようだ。

## フランス

フランスでは古くから国王主導の元で公共空間の美観整備が行われてきた歴史があるが、その多くは国王の権力の誇示によって生み出された成果であり、フランスの都市空間は決して市民が積極的に望んで生まれたものではない。だが、その歴史的環境や都市景観が市民意識に非常に影響を与えていることは確かである。故に都市整備とは「都市空間をより美しいものにする」という認識が基本にあり、歴史的環境や美観整備が都市計画の一環として位置づけられていることがフランスの景観整備の特徴であるということが出来る。以下にフランス地方団体間の事務配分を示す。

図表 フランスの地方団体間の事務配分の概略

区分	州	県	コミューン
地域整備	国州間計画契約作成協力 州計画	地方整備開発補助計画 県道	コミューン間国土整備協定 コミューン道
地域・都市計画		SD策定協力 POS策定協力	整備基本計画SD 土地占用計画POS 土地占用に関する許可 (POS承認済みのコミューンの場合)

自治体国際化協会 各国の地方自治シリーズ「フランスの地方自治」(2002.1.31 <http://www.clair.or.jp/j/forum/series/pdf/06.pdf>) p14における表「地方団体間における事務配分の概略」を元に作成

### 1 都市計画制度について

#### (1) 歴史的景観の保全～保全地区

保全地区は1962年のマルロー法により導入された世界最初期の歴史的環境の保全制度である。時代ごとに変遷を見せるが、大きくは不動産事業を実施した1962年から1971年までの第1期、制度の変更期であった1972年から1982年までの第2期、1983年から現在までの文書による保全の第3期に区分することができる。第1期の不動産事業では歴史的記念物の周辺地域を景観の観点から改造することが目指され、価値が

ないと判断された建築物の取り壊しが行われたが、社会的な問題が生じた。第2期は保全地区制度の見直しが行われ、保全再生計画という「個々の区画や建物まで規制の及ぶ非常に詳細な土地占有計画POS（後述）として、文書により歴史的環境を保全する計画制度」が生まれた。そして第3期で公開意見調査が導入され、より住民の意見が反映される制度となり、現在に至っている。

保全地区はまず保全地区全国委員会が提案し、市の同意のもと建設省と文化省の省令により設置が認められる。まず区域を定めるのだが、これは保全再生計画の作成に10年以上を要するためである。この期間はフランス建造物監視建築家（ABF）が各開発・建築計画について工事の建設許可証を審査することにより景観の保持に努める。計画が作成され一般公開された後はそれ以前の全ての都市計画、土地利用制度に置き換わる。現在設置されている保全地区は79市で、第3期に入り1983年頃から徐々に増加傾向にある。これは歴史的環境保全の意識が高まってきたのと同時に、保全地区が制度として社会的に認知されてきたためだと考えられる。

(2) 広域的な景観保全

～土地占有計画(Plan d'occupation des sols, POS)を駆使した景観保全

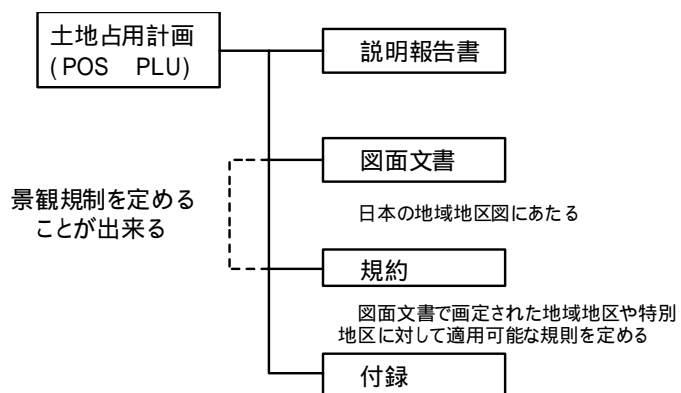
都市内部及び都市近郊でも歴史地区以外のものに関しては対応が遅れていたが、景観への配慮に関して1993年に景観法が策定された。

景観法は広域に渡る景観をコントロールするために、自治体（市町村）ごとに策定される土地占有計画（POS, 2000年以降、地方都市計画PLUに移行）に欠けている景観の広域調整部分の追加を目的とした法律である。景観法より政令が定められ、各自治体の定める計画はこの政令に拘束されることになった。また、従来の景勝地や文化財だけでなく、農地の風景等いわゆる文化的景観の保全も強調し、建築全体の建築許可においても景観保全のためのチェックが可能となった。また同法によって区域制度は、建築・都市的文化財保護区域（zone de protection du patrimoine architectural urbain, ZPPAU, 1983設立）から建築・都市・景観的文化財保護区域（zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager, ZPPAUP, 後述）と名前が変わり、

建造物文化財とは直接関係のない空地を対象とした風景規制も可能になった。

また景観法は、前述のPOSという一般的法定都市計画での「景観への配慮の義務づけ」を謳っている。それまで制度化されていた「歴史的景観や景勝地の保全」、あるいは保全地区という制度は、実は都市の中では特殊解であり、日常的景観の向上のため

図表 土地占有計画の仕組み



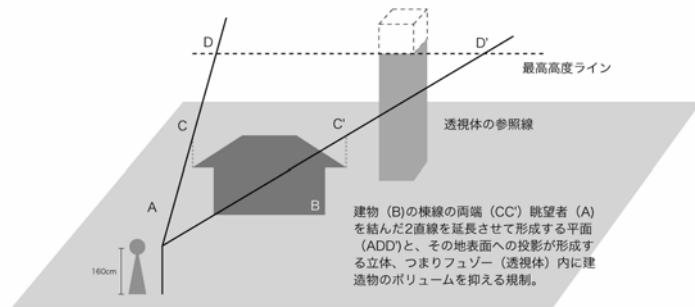
和田幸信・鳥海基樹「フランス 歴史的環境の保全と景観計画」、西村幸夫・町並み研究会前掲書、p56 図を元に作成

には一般法定都市計画の中で論じることが求められたのである。

よって景観法では、POSの中で景観計画を規定できるようになり、法的拘束力を有するようになった(前図)。また任意の項目ではあるが、「景観の要素を同定し、場所を定め、美的、歴史的、または生物学的理由によって保護または利用されるべき街区、記念物、景勝地及び地区を区画し、必要ある場合はその保護を図るための規定を定めること」とあり、POSにおける景観計画の可能性が広がっている。

例えばパリ市では、一般的法定都市計画であるPOSにおいて建築外枠規制(コーニス高度と絶対高度による規制)建築線規制(セットバックの禁止等)容積率規制により日常的街路景観を保全し、またフュゾー規制(歴史的建造物の棟線の両端と眺望点を結んだ2直線が形成する平面と

図表 フュゾー規制の基本的な考え方



国立国会図書館 調査と情報 第439号「ヨーロッパの景観規制制度」(p.7)を参照し作成した。  
([www.ndl.go.jp/jp/data/publication/issue/0439.pdf](http://www.ndl.go.jp/jp/data/publication/issue/0439.pdf))

その地表面への投影が形成する空間において行う高度規制、上図参照)により都市構造における眺望景観を保全している。さらに最近では商業等街路に賑わいをもたらす機能を奨励し、界隈に特徴的なエレメントを保護するために界隈プランを策定し、POSを最大限に活用した独自の都市計画を行っている。

### (3) 日常的景観の保全～ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager 建築的・都市的・景観的文化遺産保存区域)

ZPPAUPは1983年の地方分権に関する法律の中で「文化遺産としての景観や歴史的市街地を保全する手法」として制度化された。ZPPAUPは地方分権の方針からレジオン(数県をまとめた行政単位)の知事によって計画の承認がなされる。

制度の内容としてはZPPAUPを定めた地域について、定めた理由や保全すべき遺産・景観について説明する概要報告書、保全のための規定を定めた規定文書、図面の3つの文書を作成する。これに基づきフランス建造物監視建築家(ABF)が定められた区域の建築行為を審査し、景観を保全する。都市計画の制度から見ると、土地利用計画であるPOSに追加する形で、ZPPAUPがより詳細な景観保全のための規制を行うという関係にある。これに対し保全地区は独立した都市計画制度で、保全再生計画において対象地区のあらゆる都市計画上の問題が勘案される。

保全地区とZPPAUPが異なる点は、まずZPPAUPでは景観や歴史的環境を規制する上での全国統一の厳しい規定や凡例は無く、コミューヌ(市町村)が自由に規制手法を決定することができる。もし規制内容を厳しく作れば保全地区に近いものとなり、緩く作ればPOSに近いものとなる。もう一つは保全地区が建物を中心とす

る個々の空間だけを規制対象とするのに対し、Z P P A U Pでは「景観」として視野に入る空間全体が規制の対象となるのである。

しかしZ P P A U Pを策定した計画は447地区であるのに対し、承認された計画は134地区と少なく、承認に至るには難しい現状もある。これはZ P P A U Pの策定を要求する専門家のA B Fとコミュニュー（市町村）の意見が合わず、見送られる計画が多いためであり、この問題には国が介入しないため解決の糸口が見出せない場合が多くなるようだ。

## 2 広告規制による都市景観の保全<sup>2</sup>

### (1) 広告物規制について

フランスでは広告の種類を大きく4つに区分している。光を用いない広告としては建物の壁や塀等の面に設置する広告、2本の棒により地上に設置する広告、ストリートファニチャーに設置する広告の3種と、光を用いた広告がある。これらの4種の広告は、市街地の人口規模によって設置の可否が許可され、広告の大きさや設置方法の規制が行われる。

また広告は原則として市街地で許可され、それ以外の農村部では禁止される。さらにこのような条件を変更する場合には特別制度区域の指定が可能で、地域の歴史的・文化的価値と共に、地元の商業振興を考慮して広告の規制が行われる。

### (2) 看板規制について

看板についても建物に水平な看板、建物に垂直な看板（日本の袖看板）、屋根に設置する看板、地上に設置する看板の4つに区分され、建物に水平な看板については文字の大きさや設置する位置が規制され、垂直な看板については壁面から突き出す距離が規制される。

広告規制の主な事例としては、パリでは歴史的・文化的な地域の保全と共に観光や商業振興を考慮して、セーヌ川沿い区域等7つの区域が設定され4種の広告規制が行われている。

36,000以上の市町村で構成され、中央集権国家の性格が強いフランスでは、大部分の制度が全国均一に適用されてきた。例えば保全区域を設定するのは地方政府ではなく国の権限である。しかし、最近では地方分権の動きが強まってきており、これからも自治体独自の土地占有計画P O Sを駆使した景観計画によって景観をコントロールしていく自治体が増えていくと考えられる。

## イタリア

イタリアにおける景観の取組は、1939年の自然保護法をベースとした「風景保全区域」

---

<sup>2</sup> 参考文献：和田幸信「フランスにおける景観コントロール」、前掲書（社）神奈川県自治総合研究センターとりまとめ（2004.9）p22～

の指定や「風景計画」の策定がスタートとなっている。しかし、区域指定等がなされた地区は、歴史的、文化的に重要とされた国の景勝地 13 か所と限定されていた。

こうしたイタリアの景観施策の大きな転換点は二つある。一つは、1967 年の都市計画法改正により「歴史都心地区(チェントロ・ストリコ)」制度が創設され、街の中心部にある歴史的なまちが面的に保全することが可能になったこと、つまり、歴史的な建物を生かしたまちづくりを進めることが、街の魅力を増し、活性化することに気付いた点にある。

二つ目の転換点は、1985 年、文化環境省によって制定されたガラッソ法である。都市計画権限を州政府に分権化し、法定都市計画の監督権の州への授権とすべての州政府に「風景計画」の策定を義務づけるというものである。

### 1 都市計画制度(風景計画)について

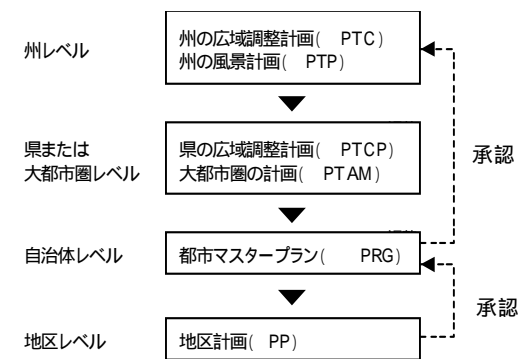
ガラッソ法では州政府に対する風景計画の策定義務、計画対象地域の条件と風景計画の規定条項を定めている。州政府には州独自の都市計画法(日本の都道府県条例を格上げしたものに近い)があり、その中で風景計画を含む都市計画体系を規定している(右図)。

都市計画法の中で、州政府は地方自治体が作成する都市マスタープランを監督、承認する権利を持っている。言い換えると、州政府が立てた州の広域計画や風景計画に沿うように、地方自治体が都市マスタープランを修正するか、風景環境を考慮したアイデアを上乗せして図面化しているのである。また、県や地方自治体も独自に風景計画(都市マスタープランに組み込む形で)を策定することができる。実際に 1990 年前後には多くの州で風景計画が作成された。

風景計画の内容は、大まかに言うと計画対象地域の地区指定や環境価値の評価基準、取り扱い規則等であるが、地形・植生的側面や歴史的側面からの評価リストや再開発分類を示すものや、風景だけでなく生活基盤を環境と一体的に考え、全ての側面を「システム」と捉える考え方を示すという計画例もある。また州域を分割して整備するために、県の行政境界域を越えて土地利用傾向や風景特性に合わせた地域指定を行うものや、「眺望」や「環境公園」等の指定を試みている特徴的なものもある。このように計画内容は各自治体によって様々であり、それぞれの都市計画の抱える問題が強く影響するようである<sup>3</sup>。

ガラッソ法の前段階であったガラッソ省令では、対象区域における一定期間の建設行為禁止が謳われていた。現在でも私有地に限らず緑地や農地、庭園や街区中庭に関しても、都市計画サイドから制限がかけられる。風景の場合も歴史・地形・植生的側面から個人の経済活動の自由を制限していて、適用範囲も広がってきている。

図表 法定計画の仕組み(1997年)



宮脇勝「ガラッソ法の風景計画と歴史都心の計画」、『都市の風景計画 欧米の景観コントロール手法と実践』p70 における図を引用

<sup>3</sup> 各州の計画事例は前掲、西村幸夫 + 町並み研究会(2000.2)を参照のこと

## 2 歴史的市街地の保存再生<sup>4</sup>

「開発・建設」と「風景保全」の間の具体的な手法として、サステイナブル・ディベロップメント（持続可能な開発事業）が進められている。そして各自治体が具体的な事業を提案しているのが、チェントロ・ストリコと呼ばれる「歴史都心地区」である。歴史都心地区は観光の側面からも重要な地域であり、特に厳しい規制が行われている。

1967年の都市計画法改正時において、「都市マスタープランの中で歴史都心地区の指定を行い、面的に保全する」という制度ができた。それを受けて各自治体では歴史都心地区の指定を行い、地区内の建築工事においては、建築主は文化環境財省監督局と自治体の都市計画局という開発／保全の双方の立場から指導を受けるようになった。

歴史都心地区の行政計画では、再開発方針が建物単体／建築ユニット／街区／エリア／ゾーンなどタイプ別に分類して作られ、規制項目の策定や「修復マニュアル」の作成も独自で行われている。特に特徴的なのは、方針としての「保存／保全／改造／新開発」の考え方がしっかりと確立されていることである。「保全」は建造物の構造の伝統性を守った改修であり、「改造」は元の構造の一部に介入し、内部空間の特性を大きく変えることも含んでいる、ということのようだ。

イタリアの人たちは歴史的な街の中で暮らすことが当たり前になっていて、近代化から街を守ろうという意識が強い。だが一方で、議論好きで、意外に新しいことを好み、新しい試みをしたい、という国民性も併せ持つ。ファサード保存に留まらず、外部はそのままでも内部にモダンな空間に作り替えることもあり、歴史的な建築を「再構成」する「ストックを活かした開発」技術が確立されているのである。

## アメリカ

アメリカでは、風景に関する統一的な法規制は見当たらない。土地利用規制や都市計画規制は州政府の権限であるが、大半の権限が市等の各地方政府に授權されているので、国としての統一的な規制システムは存在せず、実質的には各地方政府が計画主体となって独自の施策を展開している。例えば各地方政府によって策定されるゾーニング条例、景観条例、美観規制、眺望規制（ビューコリドーなど）、歴史地区の諸規制等、多様な規制手法によって景観保全が行われている。

### 1 ゾーニングによる景観コントロール<sup>5</sup>

アメリカはゾーニング（用途地域）発祥の地である。規制内容は市町村によって異なり、非常に細かいハウジングタイプ別のゾーニングが設定されているところもあり、多い地域ではゾーンが70種類にも及ぶ。ゾーニングの種類は各自治体条例で定められる場合が多く、また頻繁に見直しが行われている。アメリカでは全ての開発・建築におい

<sup>4</sup> 参考文献：大河直躬編「都市の歴史とまちづくり」（p93）学芸出版社（1995.3）

<sup>5</sup> 参考文献：岡崎篤行「アメリカ及びカナダにおける景観コントロールと歴史的環境保全」、前掲書（社）神奈川地方自治研究センターとりまとめ（2004.9）p42～

て許可制を用いて、景観に関するゾーニング規制の度合いも日本に比べ厳しいものになっている。

特に重要な地域では建築家・造園家等、地元のボランティア市民で構成する地元審議会によってゾーニングについての公開審査が行われる場合がある。やはり景観の良さを数値化することは、どの国においても非常に難しい。そこでアメリカでは数値化できない景観の質は専門家の判断に委ね、審議会の審査プロセスの透明性や公正性を高めることが行政の役割となっているのである。

また大規模開発についても市民による都市デザイン会議で審査が行われる場合がある。この市民参加の会議はアメリカでは非常に高く位置づけられていて、(開発計画についての)審査結果が覆されることはないといっている。

一方で、こうした厳しいゾーニングによる規制に柔軟性を持たせるためにフローティングゾーン(Floating Zone)という制度がある。これは、地域で必要とされているが、その設置位置が決まっていな施設(例:研究所、オフィスビル等)を誘致するために設けられた比較的小規模な土地区域である。設置位置が定まっていなため、ゾーニングを示す地図には掲載されない(その意味で浮いている区域(=Floating Zone)と言える)。フローティングゾーンは従来別の用途でゾーニングされている区域の一部を変更するという形で設置されるため、施設建設にあたっては、周辺環境・景観と調和することが要求される。そのために十分な広さの土地を確保する等、様々な規制が設けられている<sup>6</sup>。

こうしたゾーニングのもう一つの特徴は、ゾーニングのガイドラインが非常に詳細に作られている点である。アメリカでは市民が理解しやすく興味を持ちたくなるように、ビジュアルで表現したガイドラインを独自で作成している自治体が多く、これもゾーニング規制が定着している要因ではないだろうか。

## 2 歴史的環境保全制度について<sup>7</sup>

アメリカにおける歴史的環境保全は、国家歴史保全法によって連邦・州・地方政府にわたる全体の枠組みが規定されていて、次に州独自の役割や地方政府の権限が定められている。さらに地方政府は、その下に条例等によって詳細なルールを作るという仕組みになっている。日本の都道府県にあたる州政府には、国家歴史保全法で規定された州の役割を果たし、また各州独自の保全行政を行うことが求められている。どちらの規定にも地方政府への支援・指導が含まれていて、地方政府の権限も州法によって定められていることから、歴史的環境保全においては州政府が非常に重要な役割を担っていることが分かる。

具体的な取組方法は各州によって異なるが、多くの州では 調査 基本計画の策定 登録・指定 審査 経済的優遇措置 等を保全手法としている。

登録・指定では歴史的文化遺産として重要と評価された物件をリストに登録・指定

<sup>6</sup> この制度は、新規開発に対処する新たな可能性としても捉えることができる。つまり、規制対象地域は設定しないが、あらかじめ景観を乱す恐れのある大規模開発に対する規制基準や内容のみを設定し、計画が浮上した際にフローティングゾーンによる規制を適用する、という方法である。

<sup>7</sup> 参考文献：前掲書岡崎篤行(2004.9)



している。優遇措置が少ない一方、アメリカの登録基準は緩く、数を維持することができ、結果として風景を守ることが可能になっている。

審査は建築や開発の計画を審査するものである。アメリカでは連邦、州、地方政府の各レベルに「取り壊し審査制度」がある。各行政が保有する歴史的建造物のリストに載っている建造物の取り壊し申請があると、取り壊しを避けるための代替案がないか、検討期間を設け、必要な場合には公開審査を行う。この制度は非常に有効な手段である。

代替事例としては(1)建物を改造して転用による再生利用(2)建物の修復に対する経済的優遇措置の利用(3)建物の移築(4)所有者の同意のもと、修復して保存する意思のある建物購入者を探す、等があるが、最終的な代替案採用の決定は建物所有者に委ねられるため、延期期間を過ぎれば所有者は取り壊すことも可能である。

またランドマークや歴史地区においては公開審査によるデザイン審査が行われ、積極的な景観コントロールがなされている。

経済的優遇措置は、アメリカでは個人への支援は少ないのが特徴的だが、背景には「保全は公共の福祉のためであり、市民の当然の義務といえるため補助はしない」という考え方が存在している。地方政府では都市計画におけるボーナス容積や容積移転等の優遇措置がとられる場合が多い。

### 3 NPOの活動について

アメリカは州、地方政府レベルのNPOの活動が活発であることで有名だが、中でも興味深いのはハリボルピング・ファンドという不動産事業である。主催しているのはヒストリックボストン社(HBI)で、組織の類型は市レベルの事業型のNPOである。この事業は、HBIが寄付や行政からの補助金、金融機関からの借入により調達した資金を元手に、歴史的価値のある住宅を購入し、これを改修して売却し、このプロセスを繰り返す不動産事業である。事業実施に当たっては行政からの税制優遇支援もある。

最近では日本でも中古住宅市場が拡大してきているので、自治体が改修の技術向上やニーズの拡大を支援していくことで、日本においてもこのような不動産事業が浸透していく可能性も考えられる。

### 4 市民参加と議論の透明性について

歴史地区においては、許認可基準の各種ガイドラインが用意されていることが多いが、重要案件の最終的判断は行政委員会によって為され、公開審査によって事業の実施の是非を議論し決断する仕組みになっている。これによって判断の透明性を高め、アカウンタビリティを確保しようとしていて、こういったところにNPOなどが関与できる可能性がある。また事業者の意見を十分考慮し、行政の権限の妥当性を確保するために、諸都市においてはゾーニング提訴審議会という再審システムがある。

近年のアメリカの都市計画における課題は、これらの多様な公的規制が私的財産権とどのように折り合いを付けることができるのかということで、ポリス・パワー(規制権)<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> 【ポリス・パワー】元来都市を運営して行く際に必要とされる権限で、市民生活を営んでいくために

と呼ばれる概念が議論の中心となっている。問題は公共の福祉をどこまで広く解釈できるかであり、美観や眺望等の都市環境の質に関わる規制については古くから議論が繰り返されてきている。しかし最近では美観や眺望を主要な根拠として私有権を制限することを幅広く容認していくことに徐々に傾いてきているのである。

## まとめ

諸外国においては、良好な景観を守り育てるための仕組みが有り、以下のような特徴が挙げられる<sup>9</sup>。

風景・景観、歴史的遺産の保持等を、行政の責任として法律に位置づけている国が多い。

【イタリア】・イタリア共和国憲法：共和国は国家の風景、歴史、芸術遺産を保護する。

・ガラッソ法（1985）：全ての州政府は風景計画を策定する責務を負う。

【フランス】・風景法（1993）：土地占有計画は、風景・景観に配慮しなければならない。

【ドイツ】・自然保護と風景維持に関する法律（連邦）：自治体は、自然保護と風景維持のための空間計画規定を定めなければならない。

都市計画、景観制度の原則が明確で、都市計画の一環として、詳細な規制により景観コントロールを行っている。

【ドイツ】・全国土を対象とする一元的土地利用規制であるFプランとBプランにより景観の観点も含めて規制している。

・原則的な計画体系は法で定め、Fプラン・Bプランの策定は、市町村が行っている。

【イタリア】・国土全域の風景保全を目的とした法制度はないが、土地利用マスタープランであるディベロップメントプランと全ての開発行為を個別に規制する計画許可（開発許可）制度という都市計画の枠組みの中で土地利用規制を行っている。

【フランス】・土地占有計画POSやPOSに上乘せするZPPAUPによる景観規制や保全地区等の都市計画制度による規制が行われている。

都市部だけでなく、市街地の外も含めて国土全体を対象とした一体的な土地利用規制を行っている。

眺望景観の保全手法が活用されている。

【フランス】・フュジー規制（モニュメントに対する眺望を遮らないように、高さの最高限度、壁面線を指定する。）

【イギリス】・ロンドンの戦略的眺望（セントポール大聖堂と国会議事堂）

欧米諸国の都市計画・景観制度をみると、「原則」が明確な点に気づく。例えば、

・イギリスにおけるすべての開発行為を「計画許可制度」（開発許可）によってコントロ

---

構成員が遵守しなければならない、公衆の安全・健康・道徳・公共の福祉の維持のために公的機関が補償なしで私有権を規制出来る権限

<sup>9</sup> 参考ホームページに一部加筆した。：「財団法人土地総合研究所第100回定例講演会資料」

(<http://www.lij.jp/cgi-bin/sdoc.cgi?page=koen/record/100/koen>)

#### ールする原則

- ・ ドイツにおけるFプラン（土地利用計画）とBプラン（地区詳細計画）による、「計画なきところ開発なし」といわれる原則
- ・ アメリカにおける自治体が定める多様で詳細なゾーニングと透明性・公正性を高めた審査プロセスの原則

など、非常に分かりやすく、明快な制度となっている。

こうした欧米の制度に対し、我が国の都市計画制度は、「マスタープラン」、「開発許可」、「ゾーニング」、「地区計画」とほとんどの制度がそろった複雑なものでありながら、何が原則なのか分かりにくいものとなっている。長期的には、景観法の活用を契機とした様々な取組を通じて、かながわにおける景観・まちづくりの原則をいかに構築していくかといった視点もまた必要であるものと思われる。

一方、個々の景観コントロール手法を見ると、詳細まで規制内容を規定しているものが多いことに気づく。フランスのような、広告設置許可不許可の場所を細かく規定し、それに併せて広告の種類別に大きさや設置方法の規制を行う屋外広告物・看板規制は非常に興味深い。またイギリスの戦略的眺望保全やフランスのフェゾー規制のような高度規制等は、各自治体がそのような眺望を把握し、長期的に重要な眺望景観を守っていく上で非常に有用な手法であると思われる。

歴史的環境の保全では、取り壊しについて検討期間を設けられるアメリカの取り壊し審査制度、リボルビング・ファンドのような不動産事業等は日本においても検討する価値があると思われる。しかし日本でこれらを行う場合には、詳細なデータベースの作成や事業者・NPOに対する自治体の支援体制を整えることが必要と考えられる。

広域自治体としての都市計画制度による景観コントロール手法では、イタリアの風景計画のような広域自治体レベルでの非常に具体的なマスタープランの作成、イギリスの登録建造物保全制度やアメリカの歴史的環境保全制度のような歴史的建造物・景観重要建造物のリスト作成と更新、イギリスの自治体行政官（プランナー）のような行政内部の専門家の設置等が非常に特徴的で、参考になる仕組みである。

各国の景観コントロール手法について見てきたが、景観に関する考え方や諸制度は多種多様で非常に興味深い。しかし同時に社会状況や国家構造等の違いから日本において即適応可能な手法も少ないと思われる。欧米における様々な景観コントロール手法を日本で適用可能な形に発展させるには、自治体内にこれらについて具体的に検討する場を持つことが重要になってくるのではないだろうか。

## 最後に ~残された課題~

---

景観づくりは、まちづくり全体に関わる取組である。このためには分野を超えたソフト、ハード全般にわたる広範な取組が必要となる。

しかし、この研究は景観法を都道府県、市町村がどのように活用していくのか、ということを中心に検討した。したがって、地域の景観づくりのために必要となる施策の全てを詳細に検討するには至っておらず、視点のみを示したものも多い。

そこで、最後に、地域の景観づくりを進めるに当たって、この研究チームで十分に検討できなかったいくつかの問題について指摘しておきたい。

### 住民の意識醸成の必要性について

地域の景観づくりは、行政のみならず地域の住民や事業者の協力、共通の目的のために集まったNPOや市民団体といった多様な活動主体と協調した取組なくしては進められない。したがって、これから景観づくりに取り組もうとする行政は、まず、こうした認識に立って住民意識の醸成から始めることが必要である。例えば地域の景観資源の選り出しや景観を破壊している要素を発見するために行政と地域の住民や活動団体が共同して『地域景観パトロール』といった取組を行うことも考えられる。

こうした地道な取組が景観に対する住民の意識醸成を促し、結果として地域の景観に対する独自基準となり合意されたルールへと発展していく。それを行政が建築協定や景観協定、地区計画といった既存制度として認知し、さらに都市計画や景観条例に基づく規制基準の設定につなげていくことも考えられる。長い目で見れば、住民意識の醸成や住民活動の活性化が地域の景観づくりには最も重要かつ不可欠な取組である。

### 屋外広告物規制の重要性について

報告書においては、景観法の活用を中心に検討したことから、屋外広告物のコントロールについては簡単に触れているにすぎない。しかし、屋外広告物は地域景観を構成する重要な要素であり、景観資源でもある。

今のところ神奈川県においては、屋外広告物に関わる市町村への権限移譲は中途の状況にあり、景観行政と一体となって取り組まれている地域もまだ少なく、広告景観形成地区や広告協定などの既存制度もあまり活用されていない。景観行政団体が法に基づく独自の屋外広告物規制も可能となる中、地域に合った規制と緩和の使い分けについても検討していく必要がある。

さらに、連続する道路や鉄道の沿道沿線広告景観をどうコントロールしていくのかということも重要な点であり、市町村の地域づくりと一体となり広域行政団体としての県が早急に検討すべき課題である。

### 田園環境（景観）の保全について

この報告書では、市街化区域内の景観保全、創造ということを中心に検討しているが、市街化調整区域や都市計画区域外の地域のスプロール化も大きな問題である。こ

の問題については、都市行政からは開発許可の問題、農政からは里山保全、耕作放棄地対策、農業後継者対策、営農環境の整備といった個別の対策が中心で、田園環境全体をどのように守っていくのかという全体の姿が見えていない。この点は研究チームにおいても課題認識はあったが、景観法に規定された「景観農業振興地域整備計画」をどのように活用していくのか、県民の良好な景観イメージの多くを占める田園環境（景観）施策との連携のあり方など十分な議論ができなかった。

また、人と自然の営みによって形成された「文化的景観」が文化財保護法の改正により保護対象に加わり、文化財行政とのさらなる連携も模索していかなくてはならない。今後、こうした中間領域での課題に対し行政分野ごとの縦割りを打破し、組織を超えた横断的かつ機動的な対応ができるよう検討する必要もあると考えられる。

#### ローカルルール の優先、尊重について

報告書は、景観づくりの主体は市町村であり、県は広域行政団体として市町村の取組を積極的に支援し、協働して景観づくりに取り組むべきであるという考え方に基いて検討を行っている。

これまで、県は建築確認や開発許可の事務を市に権限移譲を進めるとともに、都市計画法、建築基準法等の法令に基づき市町村と明確な役割分担を行ってきた。しかし、地域で発生する問題に対して対応しきれなくなっていることも事実である。例えば、開発圧力も高く地形的に多くの傾斜地を抱える神奈川県においては、建築基準法に基づく条例制定による斜面地マンション問題への対応など市町村に委ねられているが、現行法制度の中でも県や市町村が打つ手はまだ残されている。県が頻発する紛争に対して広域的に規制の底上げを図ることも有効であると考えられる。

また、都市計画分野では、市町村のまちづくり条例や開発許可委任条例において最低敷地規模を規制しようとする動きも出ている。こうした動きに呼応して、例えば、用途地域の見直し等と連動させ、敷地規模規制を都市計画として決定するなど、市町村の取組を広域行政団体として支援していく方法も検討の余地があると考えられる。

市町村の景観・まちづくりの取組を広域行政団体としての県が支援するとは、こうした一般的な都市計画・建築行政の中で、ローカルルールを尊重した法令、委任条例等の解釈、運用を後押しすることを意味している。

こうした点について条例制定権を活用した独自の条例など、ローカルルールに対する広域行政団体としての県の関わり方があらためて問われる部分であると考えられる。

#### 諸外国の景観施策の研究について

報告書では、環境問題や景観問題に積極的に取り組んでいる諸外国の事例を紹介したが、こうした諸外国の取組を研究し、導入できるものは積極的に導入するという姿勢が必要である。

例えば、ドイツやフランスでは、都市計画法や建築基準法レベルで目的の中に環境との調和が明記され、景観保全に役立っている。また、イギリスでは、全ての開発行為を原則として許可対象とし、審査に当たる行政官に大きな裁量性を与えて都市景観の形成を図っているが、こうしたコントロール手法も参考になると考えられる。



## 資料編

- 1 景観行政の歩み
- 2 景観法における条例制定事項
- 3 景観保全のための既存施策一覧
- 4 各都道府県の景観法への対応と研究チームの評価
- 5 景観法成立を踏まえた市町村におけるモデル条例案
- 6 県政モニターアンケート「かながわの景観まちづくり」  
結果より抜粋





# 1 景観行政の歩み

西暦 元号	国の動き	他の都道府県等の動き	神奈川県動き	県内市町村の動き
1919 大正8年	・都市計画法及び市街地建築物法の制定(美観地区、風致地区制度の創設)			
1926 昭和元年		・全国初の風致地区の指定(東京都明治神宮周辺地区)		
1930 5		・京都で風致地区の指定		
1931 6			・風致地区取締規則の公布及び県内初の風致地区の指定(浦賀半島等3地区)	
1933 8		・全国初の美観地区指定(東京丸の内地区)		
1934 9		・大阪府で美観地区の指定(御堂筋地区、1938に追加指定)		
1939 14		・三重県で美観地区の指定(伊勢神宮地区)		
1949 24	・屋外広告物法の制定			
1950 25	・建築基準法の制定(建築協定制度創設)		・県が特定行政庁開設	
1951 26				・横浜市・川崎市が特定行政庁開設
1954 29				・横須賀市が特定行政庁開設
1956 31	・都市公園法の制定		・第1回神奈川建築コンクール開催	
1957 32	・自然公園法の制定		・神奈川県風致地区規則の公布及び風致地区取締規則の廃止	
1960 35			・建築基準条例	
1963 38		・奈良県ため池条例事件(条例で財産権を制限)		・宅地開発指導要綱制定(横浜市)
1964 39			・県議会における自然の美の保護に関する意見書採択	
1965 40				・都市美対策審議会設置 都市づくりの将来計画の構想発表(横浜市) ・藤沢市宅地開発指導要綱制定
1966 41	・首都圏近郊緑地保全法の制定 ・古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法の制定 ・屋外広告物法の改正			
1968 43	・新都市計画法の制定	・金沢市伝統環境保存条例 ・倉敷市伝統美観保存条例		・宅地開発要綱制定 都心部再生プラン(緑の軸線構想)(横浜市)
1969 44		・宮崎県沿道修景美化条例		
1970 45	・建築基準法の改正(8用途地域制導入) ・建設省通知(風致地区規制基準の明確化)	・島根県風致地区条例 ・東京都風致地区条例	・神奈川県風致地区条例 ・第1回線引き実施	・横浜市風致地区条例
1971 46			・良好な環境の確保に関する基本条例	・農業専用地区設定要綱(横浜市) ・横浜市企画調整局に都市デザイン担当設置 ・相模原市が特定行政庁開設 ・川崎市風致地区条例
1972 47	・自然環境保全法の制定	・京都市市街地景観条例	・神奈川県自然環境保全条例	・山手景観風致保全要綱(横浜市) ・横須賀市建築基準条例
1973 48	・都市緑地保全法の制定	・宮崎県における自然環境の保護と創出に関する条例 ・宮崎県沿道修景美化条例	・ゴルフ場凍結方針 ・新用途地域を決定	・市街地景観設計制度(横浜市)
1974 49	・国土利用計画法制定 ・生産緑地法の制定			・都市対策審議会「都市美に関する提言」(横浜市)
1975 50	・文化財保護法の改正(伝統的建造物群保存地区)		・神奈川県土地利用基本計画策定	
1978 53		・神戸市都市景観条例(保存から景観形成へ)	・神奈川県国土利用計画法策定	
1979 54		・ふるさと埼玉の緑を守る条例	・用途地域の変更	
1980 55	・都市計画法の改正(地区計画制度の導入)	・太田川左岸環境整備(広島市)	・神奈川県環境影響評価条例	・市庁舎周辺地区都市デザイン指導開始(横浜市)
1981 56			・神奈川県土地利用基本計画変更	

注1 ( )は景観条例、( )は景観要綱、無印はまちづくり条例や主な景観関連条例・施策

2 特定行政庁は建築基準法上の特定行政庁のこと

西暦	元号	国の動き	他の都道府県等の動き	神奈川県等の動き	県内市町村の動き
1982	57				鎌倉市が特定行政庁開設
1983	58	・宅地開発指図書案に関する措置方針(建設省通達) ・都市景観マスタープラン 都市景		・かながわ環境プラン策定	
1984	59		・ふるさと滋賀の風景を守り育てる条例		・厚木市が特定行政庁開設
1985	60		・滋賀県都市景観の形成等に関する条例 ・兵庫県景観の形成等に関する条例	・湘南なぎさプラン策定	・平塚市、小田原市が特定行政庁開設
1986	61			・神奈川県国土利用計画(第2次)策定 ・かながわ都市マスタープラン策定	・茅ヶ崎市が特定行政庁開設
1987	62	・総合保養地整備法(リゾート法)の制定	・熊本県景観条例	・「魅力ある景観づくり指針」策定 ・「景観形成計画策定マニュアル」策定	・大磯町景観形成計画 ・大磯町旧東海道化糞坂松並木周辺地区整備基本計画 ・この頃、湯河原、真鶴町でリゾート開発のピーク
1988	63	・多極分散型国土形成法の制定 ・街なみ整備促進事業	・大分県沿道の景観保全等に関する条例 ・岡山県景観条例		・歴史を生かしたまちづくり要綱施行(横浜市)
1989	元 平成		・埼玉県景観条例 ・福島県リゾート地域景観形成条例 ・武蔵野市上水道給水拒否事件	・大景観レベルの個別指針を策定(～5年)	・藤沢市都市景観条例、同都市景観基本計画
1990	2		・山梨県景観条例 ・とちぎふるさと街道景観条例		・都市美対策審議会「都市デザインに関する提言」(横浜市) ・津久井町住環境整備条例 ・津久井町住環境整備条例 ・横須賀市都市景観整備基本計画 ・鎌倉市洋風建築物の保全のための要綱 ・小田原市都市景観ガイドライン ・同城跡周辺地区景観ガイドライン ・真鶴町で上水道事業給水規制条例及び地下水採取規制条例を施行
1991	3		・鳥根県ふるさと鳥根の景観づくり条例 ・広島県景観の保全と創造に関する条例	・かながわ都市マスタープラン改定	・平塚市都市景観形成ガイドライン
1992	4	・都市計画法及び建築基準法の改正(住宅系用途地域の細分化・市町村の都市計画に関する基本的な方針の制度創設)	・長野県景観条例		・逗子市長好な都市環境をつくる条例
1993	5	・環境基本法 ・街なみ環境整備事業	・秋田県の景観を守る条例 ・岩手の景観の保全と創造に関する条例 ・群馬県景観条例 ・石川県都市景観条例 ・鳥取県景観形成条例	・景観シミュレーションシステム導入 ・かながわ環境宣言	・小田原市都市景観条例( ) ・真鶴町まちづくり条例 ・湘南ひらつか都市景観づくり要綱( )
1994	6	・行政手続法施行	・茨城県景観形成条例 ・東京都都市景観マスタープラン策定 ・沖縄県景観形成条例		・川崎市都市景観条例( )
1995	7			・神奈川県行政手続条例	・鎌倉市まちづくり条例 ・真鶴町においてまちづくり条例施行、風致地区指定は住民の抵抗にあって、見送り
1996	8	・文化財保護法の改正(登録制度の導入)	・青森県景観条例	・神奈川県環境基本条例 ・神奈川県土地利用調整条例 ・新用途地域指定(12用途)	・新用途地域指定に伴い住居専用地域に対し、敷地規模規制適用(横浜市) ・鎌倉市都市景観条例( ) ・湯河原町豊かな景観をはくくむ基本条例( )
1997	9		・東京都景観条例	・神奈川県生活環境の保全等に関する条例 ・景観シミュレーションシステム土木事務所に配備 ・かながわ都市マスタープラン	・都市美対策審議会「条例に関する提言」(横浜市) ・松田町まちづくり条例
1998	10	・都市計画法の改正(特別用途地域の多様化) ・建築基準法の改正	・福島県景観条例 ・大阪府景観条例		・大和市みんなの街づくり条例 ・相模湖町まちづくり条例
1999	11	・地方分権一括法、都市計画法改正(自治事務化)			・茅ヶ崎市景観まちづくり条例 ・秦野市まちづくり条例 ・相模原市建築基準条例
2000	12	・都市計画法及び建築基準法の改正(都市マスタープランの充実、小規模風致地区の決定権限の移譲、準都市計画区域の導入) ・地方自治法改正 ・開発許可基準の条例化 ・風致地区制度の改正(市町村に一部権限移譲)	・福岡県美しいまちづくり条例		・相模湖町街なみ景観形成要綱( ) ・小田原市・大和市特例市移行
2001	13		・北海道景観のくにづくり条例	・景観シミュレーションシステム更新	・大磯町まちづくり条例 ・横須賀市中核市移行 ・平塚市特例市移行
2002	14		・富山県景観条例 ・豊郷小学校講堂、校舎解体工事差し止め仮処分決定 ・国立マンション訴訟地裁判決		・逗子市まちづくり条例 ・葉山町まちづくり条例 ・厚木市特例市移行
2003	15	・美しい国づくり政策大綱閣議決定 ・観光立国行動計画	・東京のしゃれた町並みづくり推進条例 ・豊郷小学校新築工事費差し止め判決	・風致地区条例の改正 ・新アジェンダ21かながわ策定 ・かながわ都市マスタープラン地域別計画策定	・厚木市住みよいまちづくり条例 ・相模原市中核市移行 ・茅ヶ崎市特例市移行
2004	16	・景観緑三法閣議決定、国会提出 ・景観緑三法衆議院通過 ・都市計画法の改正(景観地区導入) ・文化財保護法の改正(文化的景観保存地区、重要文化的景観保存地区導入、登録制度拡充)			・横浜市風致地区条例の改正 ・横須賀市都市景観条例 ・横須賀市高度地区指定 ・川崎市風致地区条例の改正

注1 ( )は景観条例、( )は景観要綱、無印はまちづくり条例や主な景観関連条例・施策等  
2 特定行政庁は建築基準法上の特定行政庁のこと

## 2 景観法における条例制定事項

景観法等における条例事項(条項順) (準都市計画区域内を除く。)	左に関わる関連規定	景観行政団体の権能としての 検 討 事 項
<p>&lt;一般条例関係&gt;</p> <p>法令規定以外の良好な景観形成のための行為制限に関する事項(§8(3)、§16(1))</p> <p>法令規定以外の景観計画を定める手続に関する事項(§9(7))</p> <p>法令規定以外の景観計画の策定又は変更を提案できる団体の定め(§11(2))</p> <p>法令規定以外の届出及び勧告等の適用除外となる事項(§16(7))</p> <p>変更命令、特定届出対象行為の定め(§17(1))</p> <p>景観重要建造物の指定があった場合の標識の定め(規則でも可)(§21(2))</p> <p>景観重要建造物の良好な環境保全のための必要な管理の方法の基準(§25(2))</p>	<p>行為制限に関する事項は景観計画にも定める。(§8(2)、(3)) 法令規定以外の届出項目に係る手続、様式、図書の追加と省略(法施行規則§1) 行為制限の基準(法施行令§4) 行為着手の制限期間の短縮規定(§18(2))及び行為着手の制限期間の例外(法施行令§12) 景観計画の変更手続についても準用(§9(8))</p> <p>適用除外行為(法施行令§8)</p> <p>特定届出対象行為は勧告なしに変更命令が可能(§17(1)後段) 変更命令における履行への配慮(法施行令§11)</p> <p>指定の基準(法施行令§6) 指定した場合の標識(§21(2)) 現状変更の規制に係る許可申請の手続き等の定め(§22(2)、(3))及び国等が行う行為に関する協議手続(§22(4)) 現状変更許可申請書類(法施行規則§9) 現状変更許可の例外(法施行令§13) 管理が適切に行われていない場合の命令又は勧告の手続(§26)及び指定解除の手続(§27) 管理協定の締結手続(§36～§39)</p>	<p>・法施行令第4条に規定する行為のうち届出を要する行為の選択と届出を要する行為の規模</p> <p>・都市計画審議会以外の審議機関の必要性、公聴会以外の住民意見反映手続 ・提案手続に関する様式等の必要性の検討 (想定される団体) 公共出資のまちづくり株式会社、地区計画・まちづくり協定策定住民、地権者団体等</p> <p>・変更命令に係る立入検査、検査証の携帯、検査証の様式の規定(§17(7)、(8)) ・変更命令の際の第三者機関への意見聴取規定の検討 ・その他の届出対象行為は勧告のみであるため、拘束力を持たせるために、氏名、計画の公表等独自の手段の検討 ・第三者機関の意見を聴取や指定建造物の公告等独自の指定等独自手続の検討</p> <p>・申請様式の規定の必要性の検討</p> <p>・第三者機関の意見聴取等独自手続の検討</p> <p>・手続及び届出様式の検討</p>

景観法等における条例事項(条項順) (準都市計画区域内を除く。)	左に関わる関連規定	景観行政団体の権能としての 検 討 事 項
<p>景観重要樹木の指定があった場合の標識の定め(規則でも可)(§30(2))</p> <p>景観重要樹木の管理の方法の基準 (§33(2))</p> <p>景観地区における建築物の建築計画に関する独自の認定手続 (§67で引用する§63(2)、§66(3))</p> <p>景観地区における建築物の建築計画に関する適用除外事項 (§69(1))</p> <p>景観地区内における開発行為の制限 (§73(1))</p> <p>景観協定の締結・変更に係わる認可の定め (§81~§84)</p> <p>景観整備機構の指定に係わる定め (§92)</p> <p>罰則 (§107)</p> <p>&lt;景観地区工作物制限条例(§72)&gt; 景観地区内における工作物の建築計画の認定手続 (§72で引用する§63)</p> <p>景観地区内における違反工作物に関する措置 (§72で引用する§64)</p> <p>国又は地方公共団体の工作物に</p>	<p>所有者の変更に伴う届出 (§43)</p> <p>景観重要建造物及び樹木に係る助言・援助に係る手続 (§46)</p> <p>立入検査、検査証の携帯、検査証の様式の規定 (§71)</p> <p>指定の基準(法施行令§11)</p> <p>指定した場合の標識 (§30(2))</p> <p>現状変更の規制に係る許可申請の手続き等の定め (§32で準用する§23)</p> <p>管理が適切に行われていない場合の命令又は勧告の手続 (§34)及び指定解除の手続 (§35)</p> <p>管理協定の締結手続 (§36~§39)</p> <p>所有者の変更に伴う届出 (§43)</p> <p>景観重要建造物及び樹木に係る助言・援助に係る手続 (§46)</p> <p>立入検査、検査証の携帯、検査証の様式の規定 (§71)</p> <p>景観協定区域からの除外に係わる届出手続 (§85)</p> <p>協定認可後の協定参加手続 (§87)</p> <p>景観協定の廃止手続 (§88)</p> <p>一の所有者による景観協定の設定 (§90)</p> <p>届出、指定に係わる手続、監督に関する事項 (§95)</p> <p>工作物の形態意匠等の制限 (§72(1))</p> <p>開発行為等の制限 (§73(1))</p> <p>地区計画の区域内の建築物等の形態意匠の制限 (§76(1))</p>	<p>・第三者機関の意見聴取や指定樹木の公告等独自の指定手続等独自手続の検討</p> <p>・第三者機関の意見聴取等独自手続の検討</p> <p>・手続及び届出様式の検討</p> <p>・期間内における認定の審査手続きに係る独自手続の付加の検討</p> <p>・適用除外建築物の検討</p> <p>・開発許可基準追加条例として、追加できる項目は、都市計画法施行例第29条の4第1項第1号に掲げられた項目に限られる。</p> <p>・手続、届出様式の必要性の検討</p> <p>・手続、届出様式の必要性の検討</p>

景観法等における条例事項（条項順） （準都市計画区域内を除く。）	左に関わる関連規定	景観行政団体の権能としての 検 討 事 項
<p>対する認定等に関する手続の特例（§72で引用する§66）  景観地区内における工事現場における認定の表示等（§72で引用する§68）  景観地区内における工作物の形態意匠等の制限（§72(1)）  違反工作物に対する処分に係る建設業法の定めるところによる監督処分庁（国土交通大臣又は都道府県知事）への通知（§72(5)）  罰則（§107）</p> <p>&lt;地区計画等形態意匠条例(§76(1))&gt;  地区計画等の区域内における建築物等の建築計画の認定手続（§76(3)で引用する§63）  地区計画の区域内における違反建築物等に関する措置(§76(3)で引用する§64）  国又は地方公共団体の建築物等に対する認定等に関する手続の特例（§76(3)で引用する§66）  地区計画区域内における工事現場における認定の表示等（§76(3)で引用する§68）  地区計画区域内における報告及び立入検査(§76(3)で引用する§71）  地区計画区域内における建築物等の形態意匠等の制限（§76(1)）  違反建築物等に対する処分に係る建設業法の定めるところによる監督処分庁（国土交通大臣又は都道府県知事）への通知（§72(5)）  罰則（§107）</p> <p>&lt;地区計画等緑地保全条例(都市緑地法§20)&gt;  市町村長の許可  市町村長の許可に際して条件の付与  標識の設置等  原状回復、報告及び立入検査  損失の補償</p> <p>&lt;屋外広告物条例&gt;  景観重要建造物及び景観重要樹木に関する公告制限（§4～§5）</p>		

### 3 景観保全のための既存施策一覧

制度名	根拠法等	目的	指定者	規制内容										規制手法	制度利用によるデメリット			
				高さ	壁面の位置	面積	容積率	形態	色	意匠	緑地面積	広告物	用途			その他		
景観計画区域	景観法	届出によりゆるやかに景観誘導を行う	景観計画団体の長													景観計画団体の条例で定める行為(特定届出対象行為)	届出・勧告 変更命令	
景観重要建造物	景観法		景観計画団体の長	景観計画区域内の良好な景観の形成に重要な建造物で省令で定める基準に該当するものを指定										許可制・違反命令等	所有者は、管理が適切でない場合は、命令・勧告を受けるなどの手間暇負担を負う			
景観重要樹木	景観法		景観計画団体の長	景観計画区域内の良好な景観の形成に重要な樹木で省令で定める基準に該当するものを指定											所有者は、管理が適切でない場合は、命令・勧告を受けるなどの手間暇負担を負う			
景観重要公共施設	景観法		景観計画団体	道路沿いによる道路、河川沿いによる河川、都市公園法による都市公園、海岸保全区域等に係る海岸、港湾法による港湾、漁港整備法による漁港、自然公園法による公園等に係る施設その他政令で定める公共施設であって、良好な景観の形成に重要なものを指定														
景観農業振興地等整備計画	景観法		市町村													整備計画の区域、景観と調和の取れた土地の農業上の利用に関する事項、農用地等として利用すべき土地の区域(以下「農用地区域」という。)及びその区域内にある土地の農業上の用途区分、農業生産の基盤の整備及び関係に関する事項、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	勧告	所有者は、管理が適切でない場合は、勧告を受けるなどの負担を負う。
景観地区	景観法	都市計画区域又は準都市計画区域内の土地の区域として、市街地の良好な景観の形成を図るため	市町村	工作物についても建築物と同様の規制が可能										認定・違反命令				
緑地特別保全地区(都市緑地保全地区)	都市緑地法	都市における緑地を保全し、良好な都市景観の形成を図るために必要と認められる地区	県(10%以上)及び市町村(10%未満)														許可・原状回復命令	通常の地域より規制が厳しいことから、土地利用ができない・買入れによる自治体の負担
緑地保全地域	都市緑地法	都市における緑地を保全し、良好な都市景観の形成を図る	県(政令市)														届出・原状回復命令	通常の地域より規制が厳しいことから、土地利用ができない(調整区域においては、原則的に利用できない。土地利用調整条例)
緑地地域	都市緑地法	良好な都市景観の形成に必要な緑地が不足し、建築物の敷地内においては緑地を推進する	市町														是正命令	
風致地区	都市計画法	都市の中の風致を維持する	県(10%以上)及び市町村(10%未満)														許可・原状回復命令	通常の地域より規制が厳しいことによる事業者には、土地利用の制限の増加

制度名	根拠法等	目的	指定者	規制内容										規制手法	制度利用によるデメリット		
				高さ	壁面の位置	面積	容積率	形態	色	意匠	総地面積	広告物	用途			その他	
高度地区	都市計画法	良好な市街地の環境を維持したり、土地利用の増進を図るために建築物の高さの最高限度や最低限度を定めるもの	市町村知事の同意												地区計画で高さが規定されている区域、高度利用地区等については、高度地区の制限は適用しない。既存建築物には適用されない。将来、建替えを行う場合には適用を受ける。空地を埋めることや屋上緑化等一定の要件を満たすことが必要。都市計画運用指針において、歴史的建造物の周囲、都市のシンボルとなる道路沿い等で景観、眺望に配慮し、建築物の高さを揃える必要がある区域等の地区については指定するのが望ましいとされている。		
地区計画	都市計画法	住民の生活に結びつけた地区を単位として地区の特色に応じてきめ細かく定め、良好なまちづくりを進める	市町村知事の同意(区域・位置・地区施設等の配置・規模・建築物等の用途の制限等に限定)												地区整備計画で定めた内容のうち、一定範囲内のもものは、建築基準法8条の2の規定により、市町村が建築条例を定めて計画の実現を図ることができます。	届出・勧告	
特別用途地区	都市計画法	用途地域内において、地区の特性にふさわしい土地利用の適性、環境の保護等の特別の目的の実現を図るために、用途地域を補充して定める地区	市町村知事の同意												建築基準法の規定により、地方公共団体の条例で定める		
歴史的風土特別保存地区	古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法	後代の国民に継承されるべき事における歴史的風土を保存するために必要な特に重要な地域	知事													許可・原状回復命令	通常の地域より規制が厳しいことから、土地利用ができない・買入れによる自治体の負担
歴史的風土保全区域	古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法	後代の国民に継承されるべき事における歴史的風土を保存するために定めている区域	国土交通大臣													届出・勧告	通常の地域より規制が厳しいことから、地権者には、土地利用の制限の増加
近郊緑地特別保全地区	首都圏近郊緑地保全法	首都圏の近郊整備地帯において良好な自然環境を有する緑地のうち特に重要な緑地の保全	県													許可・原状回復命令	通常の地域より規制が厳しいことから、土地利用ができない・買入れによる自治体の負担
近郊緑地保全区域	首都圏近郊緑地保全法	首都圏の近郊整備地帯において良好な自然環境を有する緑地の保全	国土交通大臣													届出・勧告	通常の地域より規制が厳しいことから、土地利用がされにくい(調整区域においては、原則的に利用できない。土地利用調整条例)
広告景観形成地区	屋外広告物法	屋外広告物による地域の景観の形成を図るため	県													許可・違反是正命令	規制強化による地域経済活動への影響
屋外広告物規制	屋外広告物法	良好な景観を形成し、風致を維持するため	県、政令市、中核市													許可制・違反是正命令	

景観形成地区: 政令指定都市、中核都市、都道府県の同意を予め得た市町村及び都道府県

#### 4 各都道府県の景観法への対応と研究チームの評価

##### 研究チームの評価

- 1 都道府県として条例制定・改正、景観計画の策定等の具体的準備に入っている。
- 2 今後、都道府県として条例制定・改正、景観計画の策定等を行うことを予定、検討している。
- 3 今後、都道府県として景観法に基づかない条例制定・改正等を行うことを予定、検討している。
- 4 今後、都道府県としては景観法の対応の予定はないが、市町村支援方策を行うことを予定、検討している。
- 5 今後、景観法の政令、省令等の状況を見ながら都道府県としての対応を検討する。
- 6 未定

調査実施自治体名(調査実施時)	調査内容	香川県調査	佐賀県調査	福島県調査 (平成16年10月)		研究チームの評価
		(平成16年6月) 景観法の成立を控えた、現在の取組状況について	(平成16年6月) 景観法への対応	景観法への対応にあたっての考え方	日程	
1 北海道	2. 今後、準備・検討を行う予定である。	未定	未定	現段階での基本的な考え方は以下のとおり。 ・当面は条例改正は行わない。(条例は地域の取組を支援・誘導する性格) ・景観行政は基本的に市町村が主体となることが望ましく、道は市町村の支援や複数市町村にまたがる広域的な景観づくりを推進する。 ・広域景観づくりの推進にあたっては、条例に基づく広域景観づくり推進地域の指定に向けての取組を進める。		4
2 青森県	2. 今後、準備・検討を行う予定である。	未定	未定	平成8年に制定した景観条例に基づき景観形成を推進してきたが、景観法との整合性、法に基づく施策や仕組みの活用等について検討し、条例改正も含め、今後の方向性を模索している。	未定	3
3 岩手県	2. 今後、準備・検討を行う予定である。	その他	その他	現時点では、景観法に関して具体的な方針を決定していない。 今後、施行令や省令の内容を見ながら、具体的な検討をすることとしている。		5
4 宮城県	2. 今後、準備・検討を行う予定である。	未定	未定	景観形成に関する事務は基本的には市町村が行うべきものと考えている。 県としては、市町村に対して必要な情報提供や助言を行う。		4
5 秋田県	2. 今後、準備・検討を行う予定である。	未定	未定	市町村合併が盛んに進められている中で、景観行政団体への意向を示している市町村が少なく、早急な対応は難しい。 よって、市町村合併が落ち着いてから全県的な取組(景観行政団体へとなるよう)支援を行う予定である。		2
6 山形県	3. 未定である。	条例の制定(検討中)	未定	景観計画の策定に向けた取組が必要と考えている。	未定	2
7 福島県	3. 未定である。	未定	未定	「県景観条例」に基づき景観形成を推進しており、今後は、景観法との整合性、法に基づく施策や仕組みの活用等について検討し、条例改正も含め、今後の方向性を模索している。	未定	5
8 茨城県	3. 未定である。	条例の改正	未定	・地域指定制度の景観法への移行(条例から削除) ・大規模行為は当面条例で規制 ・景観法景観計画は、基本的に市町村が策定	平成17年3月条例改正予定。景観計画は策定予定なし。	2
9 栃木県	1. 具体的な準備・検討を行っている。	条例の改正、景観計画の策定	未定	景観法による景観行政団体となって景観計画を作成するよう市町村に対して積極的に支援、誘導を図っていく。 県の自主条例については、景観法の景観計画等の区域を除外するよう早期(12月議会)に条例を改正する。	H16年12月 県景観条例一部改正 H17～H19 景観行政団体(市町村)景観計画策定 H20頃 県による景観計画策定、県景観条例全面改正。	1
10 群馬県	2. 今後、準備・検討を行う予定である。	条例の改正、景観計画の策定	未定	景観法の見直しが必要と考える。 市町村が景観行政団体になるようサポートしていく。	未定	2
11 埼玉県	2. 今後、準備・検討を行う予定である。	条例の改正、景観計画の策定	未定	景観法を活用していきたい。 現在、埼玉県景観条例(H元年施行)により景観形成を推進しているが、今後、景観法との整合性を図り、条例を改正する方向で検討する。	未定	2
12 千葉県	1. 具体的な準備・検討を行っている。	その他	未定	本県では、平成5年に「千葉県景観形成指針」を策定し、市町村が主体となって取り組むよう促してきた。 このため、景観法の施行後においても、引き続き市町村が積極的に取り組めるような環境づくりを行うことを考えている。 また、今回の質問事項についても、こうした理由により本県においては、施策や制度等がない状況だが、県内市町村では、これらの制度を活用しているところも見受けられる。		4
13 東京都	1. 具体的な準備・検討を行っている。	未定	未定	現時点では景観づくりの実効性の確保を目指し、景観施策の制度設計を検討中である。	未定	3
14 神奈川県	2. 今後、準備・検討を行う予定である。	未定	未定	当県は、景観づくりは地域固有の問題であり、地域の最も身近な市町村が担うべきであると考えている。 そのため、政令市・中核市を除く市町村については、景観法所定の諸制度を早い段階で活用できるよう、特段の基準や条件は設定せず、これらの市町村から景観行政団体となる旨の協議があれば同意する方針である。 そのうえで、本県は広域自治体として市町村による景観づくりの取組を支援することとしている。	(平成16年度) 11月中:政令市・中核市を除く市町村意向調査 12月17日:事前協議のあった市町村に対して景観法の施行と同時に同意を行う。以後、協議後速やかに同意する。 (平成17年度) 平成18年2月議会に(仮称)県景観条例(任意の理念条例)を上程。平成18年度初頭より施行予定。	4
15 新潟県	2. 今後、準備・検討を行う予定である。	未定	未定	今後、平成4年に策定した「新潟県景観づくり指針」を見直し、景観計画や景観計画区域等を定める際の基礎資料とする。 また、県内3ヶ所でシンポジウムを開催し、良好な景観形成や景観法の基礎資料とする。	未定	2
16 富山県	1. 具体的な準備・検討を行っている。	未定	未定	県景観条例に基づき景観づくりを推進しており、景観法との整合性、法に基づく施策等について検討し、条例改正も含め、方向性を模索している。		2
17 石川県	2. 今後、準備・検討を行う予定である。	条例の改正、景観計画の策定	未定	「景観法」の成立を契機とし、県における景観施策を、良好な景観を積極的に創出・保全し、「観光振興」及び「交流人口の拡大」など地域の活性化につながる景観施策とするため、全県域にわたる「広域的視点」に基づく景観施策方針を策定する方向で検討する予定である。 景観行政団体となる市町村には、その基本方針を踏襲する「景観計画」を策定してもらいたいと考えている。	上記の「広域的視点」に基づく景観施策方針を平成17年度中を目途に策定し、「景観法」に基づき「景観計画」を平成18年度以降に制定することを想定している。	2



研究チームの評価

- 1 都道府県として条例制定・改正、景観計画の策定等の具体的準備に入っている。
- 2 今後、都道府県として条例制定・改正、景観計画の策定等を行うことを予定、検討している。
- 3 今後、都道府県として景観法に基づかない条例制定・改正等を行うことを予定、検討している。
- 4 今後、都道府県としては景観法の対応の予定はないが、市町村支援方策を行うことを予定、検討している。
- 5 今後、景観法の政令、省令等の状況を見ながら都道府県としての対応を検討する。
- 6 未定

調査実施自治体名(調査実施時)	香川県調査 (平成16年6月)		佐賀県調査 (平成16年6月)		福島県調査 (平成16年10月)		研究チームの評価
	調査内容	景観法の成立を控えた。現在の取組状況について	景観法への対応	景観法への対応にあたっての考え方	日程		
18 福井県			その他	福井県における景観行政は、県をはじめとする全市町村で「景観づくり基本計画」を策定し、これに基づいて県と市町村の連携により取り組んできたが、景観法の制定を受け、今後は市町村との役割分担のもと、景観づくりを推進していくことが必要であると考えている。 そのため、県においては県内の景観づくりについての理念、県がなすべき取組等を明示し、市町村においては景観づくりの主体(景観行政団体)となって、地域の個性を活かした景観づくりを推進していくことが必要である。	平成17年度において、福井らしい景観を検討するために県民募集を行う。 また、福井らしい景観の保全・創造を推進するための施策を検討するための懇談会を開催する。(予定)	4	
19 山梨県	2. 今後、準備・検討を行う予定である。		未定	様々なケースを想定しているが、政省令の中身や他県の状況などを確認してから具体的な検討をしたい。	現段階ではスケジュールは不明だが、なるべく早めに進めたい。	5	
20 長野県	1. 具体的な準備・検討を行っている。		条例の改正、景観計画の策定	平成4年に制定した「長野県景観条例」に基づき景観形成を推進しているが、今後、景観法に基づく施策や仕組みの活用並びに条例改正について検討していく予定。		2	
21 岐阜県	2. 今後、準備・検討を行う予定である。		条例の制定	景観形成の主体は市町村であると考えており、県としては、景観条例を制定するとともに、景観法の内容を踏まえた各種施策を講じていく予定。	現在、岐阜県景観研究会を開催し、岐阜県景観基本条例(仮称)の今年度中の制定に向けて検討を行っているところ。 今後、景観形成基本方針の策定、景観形成を推進するための体制の整備を図っていく予定。	2	
22 静岡県	2. 今後、準備・検討を行う予定である。		未定(検討中)	現在、県庁内関係部局で構成する「景観形成庁内連絡会議」を設置し、景観法施行に向けた対応を検討中である。 また、県内市町村への説明会・意見交換会を実施し、市町村への景観法の周知を行っている。	未定	5	
23 愛知県	2. 今後、準備・検討を行う予定である。		未定			2	
24 三重県	2. 今後、準備・検討を行う予定である。		未定	景観法の及ぶ範囲が広いことから、県土整備部内の関係室が参画する研究会を立ち上げ、現在景観法に対応した取組の検討を行っている。		5	
25 滋賀県	2. 今後、準備・検討を行う予定である。		未定	景観法が活用できるかどうか現在検討中。	協議中	5	
26 京都府	2. 今後、準備・検討を行う予定である。		未定	景観行政に関しては、市町村が主体を基本と考えている。 しかしながら、現状で、十分な市町村の取組が図られていない中、市町村に対する技術的・金銭的支援や、景観法の施行を踏まえ、府として、広域的な地域における景観形成を図るべき地区について、景観計画の策定を視野に入れた検討を進める予定。	平成17年度に景観計画案を検討予定。 平成18年度以降に、景観計画、条例を策定予定。	5	
27 大阪府	2. 今後、準備・検討を行う予定である。		未定			6	
28 兵庫県	1. 具体的な準備・検討を行っている。		その他	兵庫県では、社会情勢の変化等を受け、条例の改正を行った(H16年10月8日公布)。 景観法の活用にあたっては、法の内容が本県の景観行政の実態に即しているか、改正条例の効果はどうかを十分に把握した上で、検討していく。 兵庫県では、H16年10月8日に改正条例が公布され、一部を除きH17年4月1日からの施行を予定している。そのため、課題等については、今後把握していく予定である。		2	
29 奈良県	2. 今後、準備・検討を行う予定である。		未定	県が市町村が景観行政団体となり、地域の特性を活かした景観形成を図るように促進する。	具体的な日程については不明。	2	
30 和歌山県	2. 今後、準備・検討を行う予定である。		未定	基本的には市町村と考えているので、市町村へ働きかけていく。	説明会(H16.10)ヒアリング(H17.1頃)	4	
31 鳥取県	2. 今後、準備・検討を行う予定である。		条例の改正、景観計画の策定	景観条例を景観法の枠組みへ移行するかについて検討中。		2	
32 島根県	2. 今後、準備・検討を行う予定である。		条例の改正	地域の主体たる市町村が景観行政団体になるよう要請する。	法施行後、説明会等を通じ要請していく。	5	
33 岡山県	2. 今後、準備・検討を行う予定である。		条例の改正、景観計画の策定	県の景観計画を策定する方向で検討中。 基本的には、今後の景観行政の中心は市町村になると考えられるが、今まで県が県内全域を対象として進めてきた景観施策が後退しないよう、中核市及びその他の市町村との調整を図っていく必要がある。	景観計画の策定、景観条例の改正等の時期については未定。	2	
34 広島県	2. 今後、準備・検討を行う予定である。		未定	景観行政は地域の実情に精通した、最も住民に近い市町村で行うことが望ましいとの観点から、景観条例に基づく届出事務を順次市町村へ移譲している。 県としては、景観法に基づく市町村の取組について支援していくと共に、今後も広域的な景観形成施策を実施していく。		4	
35 山口県	1. 具体的な準備・検討を行っている。		条例の制定	市町村が景観行政団体となり、地域の特性に応じた景観計画を策定する。 県は、景観に関する基本条例を制定し、市町村を支援していく方針。	県の景観条例については、平成17年度制定を予定。	3	
36 徳島県	2. 今後、準備・検討を行う予定である。		未定	景観行政は、住民に最も身近な自治体である市町村において行われることが望ましいことから、県としては、市町村が景観行政団体として主体的に景観行政を行うことができるよう、今後とも、市町村に対して情報提供等の支援を行っていくとともに、市町村に対して、景観計画の策定や景観条例の制定を積極的に求めている。		4	

研究チームの評価

- 1 都道府県として条例制定・改正、景観計画の策定等の具体的準備に入っている。
- 2 今後、都道府県として条例制定・改正、景観計画の策定等を行うことを予定、検討している。
- 3 今後、都道府県として景観法に基づかない条例制定・改正等を行うことを予定、検討している。
- 4 今後、都道府県としては景観法の対応の予定はないが、市町村支援方針を行うことを予定、検討している。
- 5 今後、景観法の政令、省令等の状況を見ながら都道府県としての対応を検討する。
- 6 未定

調査実施自治体名(調査実施時)	香川県調査 (平成16年6月)	佐賀県調査 (平成16年6月)	福島県調査 (平成16年10月)		研究チームの評価
調査内容	景観法の成立を控えた、現在の取組状況について	景観法への対応	景観法への対応にあたっての考え方	日程	
都道府県					
37 香川県	2. 今後、準備・検討を行う予定である。	未定	景観計画の策定は、基本的には市町村が主体となって行うべきであり、広域的な景観の保全を図るべき地域も想定されないことから、県としての景観計画の策定は考えていない。 市町村が積極的に景観計画を策定できるよう、啓発活動や指導などは行いたいと考えているが、具体的な内容やスケジュールについては今のところ未定である。		4
38 愛媛県	1. 具体的な準備・検討を行っている。	未定	良好な景観の保全・創出には適正な制限が伴い、地域住民の理解と協力を要することから、景観行政は地域住民に身近な市町村が行うべきであると考えており、県が景観計画などを作成するのではなく、法制度の啓蒙等を市町村に行い、より多くの市町村に景観行政団体になってもらう必要があると考えている。 また、景観法の施行に併せて予算の伴った施策を現在、検討中である。	本県では、景観法が制定された後、任意の協議会である「愛媛県景観協議会」で、市町村を対象に法制度の説明を行っているが、政令・省令・運用指針等が明らかになった段階で、再度、説明を行う予定である。	4
39 高知県	2. 今後、準備・検討を行う予定である。	その他	本県では、県の景観条例は制定していません。 また、中核市である高知市をはじめ4市町村が景観条例を制定しています。 景観形成については、最も住民に近く、地域のことをよく分かっている市町村が景観行政団体となり景観計画及び条例を策定するのが望ましいと考えています。 県としては、景観法の周知や景観に関する研修会・情報交換等を通じてそうした市町村の取組を支援していくことを基本としています。		4
40 福岡県	2. 今後、準備・検討を行う予定である。	未定	景観計画は基本的には市町村にて作成するものと考えている。 県としては市町村支援のための助成制度の創設を検討中。	17年度より助成事業開始を目指している。	4
41 佐賀県	2. 今後、準備・検討を行う予定である。	未定	市町村が景観行政団体となるようリードする。	市町村の動向を見極め、県計画の策定等を検討する。	4
42 長崎県	1. 具体的な準備・検討を行っている。	その他	本県では、平成15年4月に「長崎県美しいまちづくり推進条例」を施行し、県内各地における個性的で魅力あるまちなみ景観の形成を進めているが、「景観づくりやまちなみづくりは、市町村が主体となって住民の参画を得ながら取り組むべき」との考えから、県の関与は、公共事業における配慮と市町村事業への支援に限定している。 景観法が施行されても、この方針を変えるつもりはなく、今後は美しいまちづくり重点支援地区において、景観計画制度や景観地区制度を活用するよう、各市町村に働きかけていく予定である。	景観法の施行令及び施行規則の案が示された後、市町村との協議を開始する。	4
43 熊本県	2. 今後、準備・検討を行う予定である。	未定	景観法の制定に伴い、中核市以外の市町村が景観行政団体となるには、県の同意が必要であるとされており、同意をするためには県としての考えを示しておく必要がある。 このため、県土の景観形成に関する基本的な方針(基本計画)をまず策定することとしている。 この計画を策定することにより、市町村が景観計画を策定するための指針となり、促進にもつながるものと考えている。 県の景観計画については、市町村の景観計画策定の状況を勘案したうえで策定したいと考えている。 市町村は現在、合併問題を抱えており、すぐに景観行政団体となる準備を開始することは難しい状況ではあるが、景観に関する条例を制定している市町村に対しては景観行政団体となることを促しつつ、その他の市町村については景観行政団体となるかどうかの意向確認を進めていきたい。	未定	5
44 大分県	2. 今後、準備・検討を行う予定である。	景観計画の策定	大分県沿道の景観保全等に関する条例の景観法への移行を検討中である。	未定	2
45 宮崎県	1. 具体的な準備・検討を行っている。	その他	市町村が主体的に景観行政を担っていただきたい。 県は、市町村の取組を支援しつつ、「景観法」への対応が困難な市町村における「景観計画」の策定が必要と考える。	平成17年度から、「景観形成基本方針」の策定を予定(現在、新規事業要望中)している。 「景観条例」や「景観計画」の策定等については、平成18年度以降になるのではないかと考える。	5
46 鹿児島県	3. 未定である。	未定	今後、国から示される政省令の内容等を踏まえ、県として景観計画を策定することが適当である地域等を検討する必要がある。 また、景観について一定のコンセンサスが得られている地域を有する市町村においては、景観形成に一定の強制力を持ち、国の財政支援等が受けられる景観行政団体になることが今後の円滑な景観形成のために必要であるが、市町村(中核市を除く)が景観行政団体になるためには、県知事との協議・同意が必要であることから、県としては今後、こうした取組を支援していく必要がある。 今後の取組 ・景観行政団体になる意向のある市町村との協議 ・県の景観計画策定等に係る委員会の開催	未定	5
47 沖縄県	2. 今後、準備・検討を行う予定である。	条例の改正、景観計画の策定	本県では、県景観条例において県全域を対象として景観行政に取り組んでいるが、景観法の制定に伴い、県土景観の総合的研成を図るうえで、基本方針の見直し等が必要と考えている。 景観行政は市町村が主体となることが望ましいが、市町村の体制が十分でない間は、県において景観計画の策定を検討している。	景観計画を策定する場合、基礎調査等を行い、県土の景観資源等を再認識する必要があると考える。 調査を踏まえ、分析検討を考えると景観計画の策定までには相当の期間を要すると考えている。	2

5 景観法成立を踏まえた市町村におけるモデル条例案

鎌倉市の条例を検討する際の条件	モデル条例を検討する際の条件
<p>市は、県の同意を得て「景観行政団体」になるものとする。                      景観計画区域は、市域全域とする。                      市の既存制度は極力残すことを前提とする。(例：景観研成地区、景観重要建築物の登録・指定制度等)                      景観計画区域内に景観地区及び景観協定締結区域があるものとする。                      市は景観行政団体として屋外広告物条例を制定するものとする。                      広告物に関する景観誘導は屋外広告物条例に譲る。</p>	<p>同左                      景観区域は景観計画において任意に設定できるものとする。                      鎌倉市の独自制度は、オプションとして設定できるものとし、モデル条例の必須条項からははずす。                      同左                      同左</p>

鎌倉市都市景観条例改正案	鎌倉市都市景観条例をベースにしたモデル条例案
<p>目次</p> <p>第1章 総則</p> <p>第2章 良好な都市景観の形成</p> <p>第1節 都市景観形成計画</p> <p>第2節 景観研成地区</p> <p>第3節 一定規模以上の建築物等</p> <p>第4節 景観重要建造物及び景観重要樹木の指定及び管理等</p> <p>第5節 景観地区</p> <p>第1款 建築物の形態意匠制限の認定手続</p> <p>第2款 工作物の制限</p> <p>第6節 地区計画等の区域内における建築物等の形態意匠の制限</p> <p>第7節 景観協定の認定</p> <p>第8節 景観整備機構</p> <p>第9節 景観アドバイザー</p> <p>第3章 公共事業における景観研成</p> <p>第4章 表彰及び奨励</p> <p>第5章 景観デザイン委員会</p> <p>第6章 雑則</p> <p>第7章 罰則</p> <p>付則</p> <p>第1章 総則</p> <p>(目的)</p> <p>第1条 この条例は、景観法(平成16年6月18日法律第110号。以下「法」という。)の規定に基づき、古都としての風格を基調とし、地域の特性を生かした本市の都市景観を守り、育て、及びつくるために必要な事項を定めることにより、市民参画の下に、潤いのある豊かな生活環境の創造並びに個性的で活力ある地域社会及び良好な都市景観の実現を図り、もって潤いと安らぎのある快適なまちづくり及び地域社会の健全な発展に寄与することを目的とする。</p> <p>(定義)</p> <p>第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。</p> <p>(1) 良好な都市景観の形成 古都としての風格を基調とし、地域の特性を生かした良好な都市景観を守り、育て、及びつくることをいう。</p> <p>(2) 建築物等 建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第1号に規定する建築物(以下「建築物」という。)及び工作物(土地又は建築物に定着し、又は継続して設置される物のうち、建築物以外のもの)で規則で定めるものをいう。以下同じ。)をいう。</p> <p>(3) 広告物等 屋外広告物法(昭和24年法律第189号)第2条第1項に規定する屋外広告物及びこれを掲出する物件並びに建築物の窓等の内面に掲出し、屋外に向けて表示する広告物をいう。</p> <p>(市の責務)</p> <p>第3条 市は、国及び県との適切な役割分担を踏まえて、良好な都市景観の形成を推進するための施策を策定し、これを総合的かつ計画的に実施しなければならない。</p>	<p>目次</p> <p>第1章 総則</p> <p>第2章 良好な景観の形成</p> <p>第1節 都市景観形成計画</p> <p>(第 節 景観研成地区)</p> <p>第2節 行為の規制等</p> <p>第3節 景観重要建造物及び景観重要樹木の指定及び管理等</p> <p>第4節 景観地区</p> <p>第1款 建築物の形態意匠制限の認定手続</p> <p>第2款 工作物の制限</p> <p>第5節 地区計画等の区域内における建築物等の形態意匠の制限</p> <p>第6節 景観協定の認定</p> <p>第7節 景観整備機構</p> <p>(第 節 景観アドバイザー)</p> <p>第3章 公共事業における景観形成</p> <p>第4章 表彰及び奨励</p> <p>第5章 委員会</p> <p>第6章 雑則</p> <p>第7章 罰則</p> <p>付則</p> <p>第1章 総則</p> <p>(目的)</p> <p>第1条 この条例は、景観法(平成16年6月18日法律第110号。以下「法」という。)の規定に基づき必要な事項を定めるとともに、地域の特性を生かした本市の景観を守り、育て、及びつくるための独自の施策を定めることにより、市民参画の下に、地域性豊かな景観の形成を図り、もって潤いと安らぎのある快適なまちづくりに寄与することを目的とする。</p> <p>(定義)</p> <p>第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。</p> <p>(1) 景観 人々の生活、事業活動によって形成された生活、歴史、文化的な資源が周辺の自然環境と整合した一定のたたずまいをいう。</p> <p>(2) 良好な景観の形成 地域の特性を生かした良好な景観を守り、育て、及びつくることをいう。</p> <p>(3) 建築物等 建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第1号に規定する建築物(以下「建築物」という。)及び工作物(土地又は建築物に定着し、又は継続して設置される物のうち、建築物以外のもの)で規則で定めるものをいう。以下同じ。)をいう。</p> <p>(4) 広告物等 屋外広告物法(昭和24年法律第189号)第2条第1項に規定する屋外広告物及びこれを掲出する物件並びに建築物の窓等の内面に掲出し、屋外に向けて表示する広告物をいう。</p> <p>(市の責務)</p> <p>第3条 市は、国及び県との適切な役割分担を踏まえて、良好な景観の形成を推進するための施策を策定し、これを総合的かつ計画的に実施しなければならない。</p>

<p>2 市は、前項の規定による施策の策定及び実施に当たっては、市民の意見を反映させるよう努めなければならない。</p> <p>3 市は、良好な都市景観の形成を図るため必要があると認めるときは、都市計画法による景観地区及び地区計画、建築基準法による建築協定その他の都市景観の形成に資する制度の活用を図るよう努めるものとする。</p> <p>4 市は、公共施設(都市計画法(昭和43年法律第100号)第4条第14項に規定する公共施設をいう。以下同じ。)の整備及び建築物の建築等を行うに当たっては、良好な都市景観の形成について先導的な役割を果たさなければならない。</p> <p>5 市は、良好な都市景観の形成についての知識の普及及び意識の高揚を図るため、必要な措置を講じなければならない。</p> <p>(市民及び事業者の責務)</p> <p>第4条 市民は、自らが都市景観を形成する役割を担うものであることを認識し、良好な都市景観形成に関する理解を深め、良好な都市景観形成に積極的な役割を果たすよう努めなければならない。</p> <p>2 事業者は、自ら地域社会の一員であることを認識し、建築物等の建築等の事業活動に関し、良好な都市景観の形成に自ら努めなければならない。</p> <p>3 市民及び事業者は、市が行う良好な都市景観の形成についての施策に協力しなければならない。</p> <p>第2章 良好な都市景観の形成 都市景観形成計画 (都市景観形成計画の策定等)</p> <p>第5条 市長は、良好な都市景観の形成についての基本的な方向を明らかにした都市景観形成基本計画(以下「基本計画」という。)を定めるものとする。</p> <p>2 基本計画の対象とする区域(以下「景観計画区域」という。)は、区域全域とする。</p> <p>3 市長は、基本計画を定めようとするときは、景観デザイン委員会の意見を聴かななければならない。</p> <p>4 市長は、基本計画を定めたときは、これを公表しなければならない。</p> <p>5 前2項の規定は、基本計画の変更について準用する。</p> <p>(住民等の提案)</p> <p>第6条 良好な都市景観の形成を推進する必要がある一団の土地の区域で規則で定める規模以上のものについて、当該土地の住民その他利害関係者(以下「関係住民」という。)は、一人で又は数人が共同して、市長に対し、景観形成基本計画の変更を提案することができる。</p> <p>第2節 景観形成地区 (景観形成地区の指定等)</p> <p>第7条 市長は、良好な都市景観の形成に資すると考えられる地区を景観形成地区として指定することができる。</p> <p>2 一定の地区における住民その他利害関係者(以下「関係住民」という。)は、規則で定めるところにより当該一定の地区を景観形成地区に指定するよう市長に要請することができる。</p> <p>3 市長は、景観形成地区を指定しようとするときは、関係住民と協議するとともに、デザイン委員会の意見を聴かななければならない。</p> <p>4 市長は、景観形成地区を指定したときは、これを告示しなければならない。</p> <p>5 前2項の規定は、景観形成地区の指定の変更及び解除について準用する。</p> <p>(景観形成協議会)</p> <p>第8条 景観形成地区の関係住民は、当該景観形成地区における良好な都市景観の形成のための方針(以下「景観形成方針」という。)及び当該景観形成地区における良好な都市景観の形成のための基準(以下「景</p>	<p>2 市は、前項の規定による施策の策定及び実施に当たっては、市民の意見を反映させるよう努めなければならない。</p> <p>3 市は、良好な景観の形成を図るため必要があると認めるときは、都市計画法による景観地区及び地区計画、建築基準法による建築協定その他の都市景観の形成に資する制度の活用を図るよう努めるものとする。</p> <p>4 市は、公共施設(都市計画法(昭和43年法律第100号)第4条第14項に規定する公共施設をいう。以下同じ。)の整備及び建築物の建築等を行うに当たっては、良好な景観の形成について先導的な役割を果たさなければならない。</p> <p>5 市は、良好な景観の形成についての知識の普及及び意識の高揚を図るため、必要な措置を講じなければならない。</p> <p>(市民及び事業者の責務)</p> <p>第4条 市民は、自らが景観を形成する役割を担うものであることを認識し、良好な景観形成に関する理解を深め、良好な景観形成に積極的な役割を果たすよう努めなければならない。</p> <p>2 事業者は、自ら地域社会の一員であることを認識し、建築物等の建築等の事業活動に関し、良好な景観の形成に自ら努めなければならない。</p> <p>3 市民及び事業者は、市が行う良好な景観の形成についての施策に協力しなければならない。</p> <p>第2章 良好な景観の形成 第1節 景観計画 (景観計画の策定等)</p> <p>第5条 景観行政団体の長である市長は、法第8条の規定に基づく「景観計画」として、景観の形成についての基本的な方向を明らかにした景観計画を定めるものとする。</p> <p>2 景観計画の対象とする区域(以下「景観計画区域」という。)は、当該景観形成計画において定める。</p> <p>(策定の手続)</p> <p>第 条 市長は、景観計画を定めようとするときは、あらかじめその案の縦覧場所その他規則で定める事項を公告し、その案の写しを当該公告の日から起算して30日間一般の縦覧に供するとともに、規則で定める区域毎に公聴会を開催し、住民意見の反映に努めなければならない。</p> <p>3 市長は、景観計画を定めようとするときは、法第9条第2項に規定する都市計画審議会の意見聴取に先立ち、あらかじめ第41条に規定する 市 委員会(以下「委員会」という。)の意見を聴かななければならない。</p> <p>4 市長は、景観計画を定めたときは、これを公表しなければならない。</p> <p>5 前2項の規定は、景観計画の変更について準用する。</p> <p>(住民等の提案)</p> <p>第6条 良好な景観の形成を推進する必要がある一団の土地の区域で規則で定める規模以上のものについて、当該土地の住民その他利害関係者(以下「関係住民」という。)は、一人で又は数人が共同して、市長に対し、景観計画の策定または変更を提案することができる。</p> <p>第 節 景観形成地区 (景観形成地区の指定等)</p> <p>第 条 市長は、特に良好な景観の形成に資すると考えられる地区を景観形成地区として指定することができる。</p> <p>2 一定の地区における住民その他利害関係者(以下「関係住民」という。)は、規則で定めるところにより当該一定の地区を景観形成地区に指定するよう市長に要請することができる。</p> <p>3 市長は、景観形成地区を指定しようとするときは、関係住民と協議するとともに、 委員会の意見を聴かななければならない。</p> <p>4 市長は、景観形成地区を指定したときは、これを告示しなければならない。</p> <p>5 前2項の規定は、景観形成地区の指定の変更及び解除について準用する。</p>
--	---

「景観形成基準」という。)の案の作成について協議することその他当該景観形成地区の良好な都市景観の形成の推進についての活動を行うことを目的として、規則で定めるところにより市長の認定を受けて、景観形成協議会を設立するものとする。

(景観形成方針及び景観形成基準)

第9条 市長は、景観形成地区を指定したときは、当該景観形成地区における景観形成方針を基本計画に定めなければならない。

2 景観形成方針は、次に掲げる事項について定めるものとする。

- (1) 都市景観の形成の目標
- (2) 公共施設に係る都市景観の形成についての方針
- (3) 建築物等及び広告物等に係る都市景観の形成についての方針
- (4) 前3号に掲げるもののほか、市長が都市景観の形成のため必要と認める事項

3 市長は、景観形成方針に基づき、景観形成地区において、次に掲げる事項のうち、当該景観形成地区の特性に応じ、必要と認めるものについて景観形成基準を基本計画に定めることができる。

- (1) 建築物等の規模及び敷地内における位置
- (2) 建築物等の敷地内の緑化
- (3) 建築物等の形態及び意匠
- (4) 建築物の用途
- (5) 広告物等の位置、規模、意匠及び表示の方法
- (6) 自動販売機の設置及び意匠
- (7) 木竹の態様
- (8) 前各号に掲げるもののほか、市長が都市景観の形成のため必要と認める事項

4 景観形成方針及び景観形成基準の案は、景観形成協議会及び市長が協議して作成するものとする。

5 前項の場合において、市長は必要があると認めるときは、景観形成協議会と協議の上、市民の意見を聴くことができる。

6 市長は、景観形成方針及び景観形成基準を定めようとするときは、景観デザイン委員会の意見を聴かなければならない。

7 市長は、景観形成方針及び景観形成基準を定めたときは、これを告示しなければならない。

8 第4項から前項までの規定は、景観形成方針及び景観形成基準の変更及び廃止について準用する。

第3節 一定規模以上の建築物等  
(一定規模以上の建築物等に係る行為の届出)

第10条 基本計画の定められた土地の区域(景観形成地区(景観形成方針又は景観形成基準が定められている地区に限る。))の区域を除く。)において、建築物等に係る行為で別表第1の左欄の種別に応じ当該右欄に掲げる規模の行為をしようとする者はあらかじめ、その内容を市長に届け出なければならない。

2 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する行為には適用しない。

(1) 軽易な行為その他の行為で規則で定めるもの  
規則事項案  
第9条 条例第10条第2項第1号の規定により、軽易な行為その他の行為で規則で定めるものは、次の各号に掲げるものとする。

- (1) 建築物(斜面建築物を除く。)の新築等で当該建築物の延べ面積の合計が当該新築等による土地の面積の50分の1以下のもの。ただし、当該新築等に係る土地の面積の50分の1が165平方メートル未満のときは165平方メートルと、500平方メートルを超えるときは500平方メートル以下とする。
- (2) 斜面地建築物の新築等で当該斜面地建築物の延べ面積が100平方メートル以下のもの
- (3) 専ら自己の居住の用に供することが明らかな建築物の新築等並びに外観の色彩の変更又は外観に係る修繕若しくは模様替え
- (4) もっぱら自己の用に供するためにする木竹の伐採

(2) 災害のため必要な応急措置として行うもの

(景観形成地区における行為の届出)

第11条 景観形成地区(景観形成方針又は景観形成基準が定められている地区に限る。))において、次の各号のいずれかに該当する行為をしようとする者は、あらかじめその内容を市長に届け出なければならない。

- (1) 建築物の新築、増築、改築、移転、外観の色彩の変更又は外観

(景観形成方針及び景観形成基準)

第9条 市長は、景観形成地区を指定したときは、当該景観形成地区における景観形成方針を定めなければならない。

2 景観形成方針は、当該景観形成地区の景観形成の目標のほか、次の各号に掲げる事項について定めることができる。

- (1) 公共施設に係る景観の形成についての方針
- (2) 建築物等及び広告物等に係る景観の形成についての方針
- (3) 前2号に掲げるもののほか、市長が景観の形成のため必要と認める事項

3 市長は、景観形成方針に基づき、景観形成地区において、次に掲げる事項のうち、当該景観形成地区の特性に応じ、必要と認めるものについて景観形成基準を定めることができる。

- (1) 建築物等の規模及び敷地内における位置
- (2) 建築物等の敷地内の緑化
- (3) 建築物等の形態及び意匠
- (4) 建築物の用途
- (5) 広告物等の位置、規模、意匠及び表示の方法
- (6) 自動販売機の設置及び意匠
- (7) 木竹の態様
- (8) 前各号に掲げるもののほか、市長が景観の形成のため必要と認める事項

4 景観形成方針及び景観形成基準の案は、景観形成地区の関係住民と市長が協議して作成するものとする。

5 前項の場合において、市長は必要があると認めるときは、景観形成地区の関係住民と協議の上、市民の意見を聴くことができる。

6 市長は、景観形成方針及び景観形成基準を定めようとするときは、委員会の意見を聴かなければならない。

7 市長は、景観形成方針及び景観形成基準を定めたときは、これを告示しなければならない。

8 第4項から前項までの規定は、景観形成方針及び景観形成基準の変更及び廃止について準用する。

第2節 行為の規制等  
(一定規模以上の建築物等に係る行為の届出)

第7条 景観計画の定められた土地の区域において(景観計画において区域を区分した場合は、その区分に応じ)建築物等に係る行為で別表第1の左欄の種別に応じ当該右欄に掲げる(当該地区に掲げる)規模の行為をしようとする者はあらかじめ、その内容を市長に届け出なければならない。( ( )は、景観計画区域を区分した場合で届出基準を変える場合の案)

2 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する行為には適用しない。

(1) 軽易な行為その他の行為で規則で定めるもの  
規則事項案  
第9条 条例第7条第2項第1号の規定により、軽易な行為その他の行為で規則で定めるものは、次の各号に掲げるものとする。

- (1) 建築物(斜面建築物を除く。)の新築等で当該建築物の延べ面積の合計が当該新築等による土地の面積の分の1以下のもの。ただし、当該新築等に係る土地の面積の分の1が平方メートル未満のときは平方メートルと、平方メートルを超えるときは平方メートル以下とする。
- (2) 斜面地建築物の新築等で当該斜面地建築物の延べ面積が平方メートル以下のもの
- (3) 専ら自己の居住の用に供することが明らかな建築物の新築等並びに外観の色彩の変更又は外観に係る修繕若しくは模様替え
- (4) 専ら自己の用に供するためにする木竹の伐採

(2) 災害のため必要な応急措置として行うもの

(景観形成地区における行為の届出)

第9条 景観形成地区(景観形成方針又は景観形成基準が定められている地区に限る。))において、次の各号のいずれかに該当する行為をしようとする者は、あらかじめその内容を市長に届け出なければならない。

- (1) 建築物の新築、増築、改築、移転、外観の色彩の変更又は外観に係る

<p>に係る修繕若しくは模様替</p> <p>(2) 工作物の新設、増設、改造、移設、外観の色彩の変更又は外観に係る修繕若しくは模様替</p> <p>(3) 広告物等の表示、設置、増設、改造、移設又は色彩若しくは表示方法の変更</p> <p>(4) 土地の形質の変更</p> <p>(5) 木竹の伐採又は植栽</p> <p>(6) 前各号に掲げるもののほか、都市景観の形成に影響を及ぼすおそれのある行為で、規則で定めるもの</p> <p>2 前項における届出のうち景観計画区域内の届出であって、第7条第1項に規定する別表第1の規模の届出は、第7条第1項の届出とみなす。</p> <p>3 市長は、前項第6号の規定により都市景観の形成に影響を及ぼすおそれがある行為を規則で定めようとするときは、景観デザイン委員会の意見を聴かなければならない。</p> <p>4 第1項の規定は、次の各号のいずれかに該当する行為には適用しない。</p> <p>(1) 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で規則で定めるもの 規則事項 第 条 条例第12条第3項第1号の規定により、軽易な行為その他の行為で規則で定めるものは、次の各号に掲げるものとする。</p> <p>(1) 専ら自己の居住の用に供することが明らかな建築物の新築等並びに外観の色彩の変更又は外観に係る修繕若しくは模様替えのうち、市長が景観上影響がないと認めたもの</p> <p>(2) もっぱら自己の用に供するためにする木竹の伐採</p> <p>(2) 災害のため必要な応急措置として行うもの</p> <p>(変更命令)</p> <p>第12条 市長は、第10条第1項及び第11条第1項の届出を要する行為のうち建築物の建築及び工作物の設置について、基本計画(当該計画において定められた「景観形成方針」及び「景観形成基準」を含む。以下同じ。)に定められた建築物及び工作物の形態意匠の制限に適合しない行為をしようとする者又はした者に対し、当該行為に対し設計の変更その他必要な措置をとることを命ずることができる。</p> <p>( 法委任条項と独自条項の命令を分けない。 )</p> <p>(景観形成計画等の遵守)</p> <p>第13条 第10条第1項及び第11条第1項の規定による届出に係る行為をしようとする者は、当該行為が基本計画に適合するよう努めなければならない。</p> <p>(景観計画区域における指導)</p> <p>第14条 市長は、第10条第1項及び第11条第1項の規定による届出があった場合において、当該届出に係る行為が基本計画に適合しないものであると認めるときは、当該届出をした者に対し、基本計画を明示した上で、必要な措置を講ずるよう指導するものとする。</p> <p>2 市長は、前項の規定による指導に係わらず第12条の規定による変更命令を命ずる場合において必要があると認めるときは、景観デザイン委員会の意見を聴くことができる。</p> <p>第4節 景観重要建造物及び景観重要樹木の管理及び指定等 (景観重要建造物等の指定等)</p> <p>第15条 市長は、法第19条第1項の規定による景観重要建造物及び法第28条第1項の規定による景観重要樹木(以下「景観重要建造物等」という。)の指定にあたって、法第19条第2項及び法第28条第2項の規定による所有者に加え、占有者(景観重要樹木の場合は樹原に基き森林の立木竹の使用若しくは収益をする者を含む。以下「所有者等」という。)の意見を聴かなければならない。</p> <p>2 市長は、景観重要建造物等の指定したときは、これを告示するとともに、規則で定めるところにより標識を設置しなければならない。</p>	<p>修繕若しくは模様替</p> <p>(2) 工作物の新設、増設、改造、移設、外観の色彩の変更又は外観に係る修繕若しくは模様替</p> <p>(3) 広告物等の表示、設置、増設、改造、移設又は色彩若しくは表示方法の変更</p> <p>(4) 土地の形質の変更</p> <p>(5) 木竹の伐採又は植栽</p> <p>(6) 前各号に掲げるもののほか、景観の形成に影響を及ぼすおそれのある行為で、規則で定めるもの</p> <p>2 前項における届出のうち景観計画区域内の届出であって、第7条第1項に規定する別表第1の規模の届出は、第7条第1項の届出とみなす。</p> <p>3 市長は、前項第6号の規定により景観の形成に影響を及ぼすおそれがある行為を規則で定めようとするときは、委員会の意見を聴かなければならない。</p> <p>4 第1項の規定は、次の各号のいずれかに該当する行為には適用しない。</p> <p>(1) 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で規則で定めるもの 規則事項 第 条 条例第 3 項第1号の規定により、軽易な行為その他の行為で規則で定めるものは、次の各号に掲げるものとする。</p> <p>(1) 専ら自己の居住の用に供することが明らかな建築物の新築等並びに外観の色彩の変更又は外観に係る修繕若しくは模様替えのうち、市長が景観上影響がないと認めたもの</p> <p>(2) もっぱら自己の用に供するためにする木竹の伐採</p> <p>(2) 災害のため必要な応急措置として行うもの</p> <p>(変更命令)</p> <p>第8条 法第17条に規定する特定届出対象行為は、第7条第1項の届出を要する行為のうち別表第2に定める建築物の新築等及び工作物の新設等とする。</p> <p>2 市長は、前項に規定する行為について、景観計画に定められた建築物及び工作物の形態意匠の制限に適合しない行為をしようとする者又はした者に対し、当該行為に対し設計の変更その他必要な措置をとることを命ずることができる。</p> <p>(景観計画等の遵守)</p> <p>第9条 第7条第1項又第 条 第 項(景観形成地区を定めた場合)の規定による届出に係る行為をしようとする者は、当該行為が景観計画又は景観形成方針及び景観形成基準(景観形成地区を定めた場合)に適合するよう努めなければならない。</p> <p>(景観計画区域等における指導)</p> <p>第10条 市長は、第7条第1項又は第 条 第 項(景観形成地区を定めた場合)の規定による届出があった場合において、当該届出に係る行為が景観計画又は景観形成方針及び景観形成基準(景観形成地区を定めた場合)に適合しないものであると認めるときは、当該届出をした者に対し、当該景観計画又は景観形成方針及び景観形成基準(景観形成地区を定めた場合)を明示した上で、必要な措置を講ずるよう指導するものとする。</p> <p>2 市長は、前項の規定による指導に係わらず第8条の規定による変更命令を命ずる場合において必要があると認めるときは、委員会の意見を聴くことができる。</p> <p>(行為着手の制限)</p> <p>第 条 市長は、第7条第1項の規定による届出に係る行為について、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、法第18条第1項の規定による期間を日に短縮することができる。</p> <p>第3節 景観重要建造物及び景観重要樹木等 (景観重要建造物等の指定等)</p> <p>第11条 市長は、法第19条第1項の規定による景観重要建造物及び法第28条第1項の規定による景観重要樹木(以下「景観重要建造物等」という。)の指定にあたって、法第19条第2項及び法第28条第2項の規定による所有者に加え、占有者(景観重要樹木の場合は樹原に基き森林の立木竹の使用若しくは収益をする者を含む。以下「所有者等」という。)の意見を聴かなければならない。</p> <p>2 市長は、景観重要建造物等の指定したときは、これを告示するとともに、規則で定めるところにより標識を設置しなければならない。</p>
---	--

<p>3 市長は、前項の指定にあたって、あらかじめ景観デザイン委員会の意見を聞かなければならない。</p> <p>(景観建築物等の登録)</p> <p>第16条 市長は、景観重要建造物等を除き都市景観の形成に資すると認める建築物等を景観建築物等として登録することができる。</p> <p>2 市長は、景観建築物等を登録しようとするときは、当該景観建築物等の所有者等の意見を聴くとともに、デザイン委員会の意見を聴かなければならない。</p> <p>3 市長は、景観建築物等を登録したときは、規則で定めるところによりこれを公表しなければならない。</p> <p>4 前2項の規定は、景観建築物等の登録の変更及び解除について準用する。</p> <p>(景観重要建築物等の指定)</p> <p>第17条 市長は、前条第1項の規定により登録した景観建築物等のうち都市景観の形成に特に重要な役割を果たしていると認める建築物等を景観重要建築物等として指定することができる。</p> <p>2 市長は、景観重要建築物等を指定しようとするときは、当該景観重要建築物等の所有者等の同意を得るとともに、デザイン委員会の意見を聴かなければならない。</p> <p>3 市長は、景観重要建築物等を指定したときは、これを告示しなければならない。</p> <p>4 前2項の規定は、景観重要建築物等の指定の変更及び解除について準用する。</p> <p>(景観重要建造物等の管理義務及び管理方法の基準)</p> <p>第18条 景観重要建造物等の所有者等は、当該景観重要建造物等が良好な都市景観の形成に重要な役割を担っていることを認識し、自ら適切に管理し、保存するとともに、法及びこの条例並びにこれに基づいて発する規則及び市長の指示に従わなければならない。</p> <p>2 景観重要建造物等の所有者等は、次条から第24条規定する管理方法を基準として管理しなければならない。</p> <p>(滅失又はき損)</p> <p>第19条 景観重要建造物等の所有者は、当該景観重要建造物等の全部又は一部を滅失し、又はき損したときは、規則で定めるところにより、市長に届け出なければならない。</p> <p>(現状変更)</p> <p>第20条 景観重要建造物等の現状を変更しようとする者は、規則で定めるところにより、市長の許可を受けなければならない。</p> <p>2 法第22条第1項及び法第31条ただし書きに該当する行為により景観重要建造物等の現状を変更した者は、規則で定めるところにより、市長に届け出なければならない。</p> <p>3 市長は、第1項の許可の申請があった場合において、良好な都市景観の形成のために必要があると認めるときは、当該許可の申請を行った者に対し、必要な指導又は助言をすることができる。</p> <p>(所有者等の変更等)</p> <p>第21条 景観重要建造物等の所有者等が変更したときは、新たな所有者等は、遅滞なくその旨を市長に届け出なければならない。</p> <p>2 景観重要建造物等の所有者等は、氏名若しくは名称又は住所を変更したときは、遅滞なくその旨を市長に届け出なければならない。</p> <p>(管理責任者)</p> <p>第22条 景観重要建造物等の所有者は、特別の事情があるときは、もっぱら自己に代わり当該景観重要建造物の管理の責めに任ずべき者(以下「管理責任者」という。)を選任することができる。</p> <p>2 前項の規定により管理責任者を選任したときは、所有者は、速やかにその旨を市長に届け出なければならない。管理責任者を解任した場合も、同様とする。</p> <p>3 第17条から第20条の規定は、管理責任者について準用する。</p> <p>(景観重要建築物等の届出)</p> <p>第23条 第19条から第22条の規定は、景観重要建築物等について準用する。この場合、「景観重要建造物等」とあるのは「景観重要建築物等」と</p>	<p>3 市長は、前項の指定にあたって、あらかじめ 委員会の意見を聞かなければならない。</p> <p>(景観建築物等の登録)</p> <p>第 条 市長は、景観重要建造物等を除き良好な景観の形成に資すると認める建築物、工作物及び樹木(以下「建築物等」という。)を景観建築物等として登録することができる。</p> <p>2 市長は、景観建築物等を登録しようとするときは、当該景観建築物等の所有者等の意見を聴くとともに、 委員会の意見を聴かなければならない。</p> <p>3 市長は、景観建築物等を登録したときは、規則で定めるところによりこれを公表しなければならない。</p> <p>4 前2項の規定は、景観建築物等の登録の変更及び解除について準用する。</p> <p>(景観重要建築物等の指定)</p> <p>第 条 市長は、前条第1項の規定により登録した景観建築物等のうち景観の形成に特に重要な役割を果たしていると認める建築物等を景観重要建築物等として指定することができる。</p> <p>2 市長は、景観重要建築物等を指定しようとするときは、当該景観重要建築物等の所有者等の同意を得るとともに、 委員会の意見を聴かなければならない。</p> <p>3 市長は、景観重要建築物等を指定したときは、これを告示しなければならない。</p> <p>4 前2項の規定は、景観重要建築物等の指定の変更及び解除について準用する。</p> <p>(景観重要建造物等の管理義務及び管理方法の基準)</p> <p>第12条 景観重要建造物等の所有者等は、当該景観重要建造物が良好な景観の形成に重要な役割を担っていることを認識し、自ら適切に管理し、保存するとともに、法及びこの条例並びにこれに基づいて発する規則及び市長の指示に従わなければならない。2 景観重要建造物等の所有者等は、次条から第21条規定する管理方法を基準として管理しなければならない。</p> <p>(滅失又はき損)</p> <p>第13条 景観重要建造物等の所有者は、当該景観重要建造物等の全部又は一部を滅失し、又はき損したときは、規則で定めるところにより、市長に届け出なければならない。</p> <p>(現状変更)</p> <p>第14条 指定景観重要建築物等の現状を変更しようとする者は、規則で定めるところにより、市長の許可を受けなければならない。</p> <p>2 法第22条第1項及び法第31条ただし書きに該当する行為により景観重要建造物等の現状を変更した者は、規則で定めるところにより、市長に届け出なければならない。</p> <p>3 市長は、第1項の許可の申請があった場合において、良好な景観の形成のために必要があると認めるときは、当該許可の申請を行った者に対し、必要な指導又は助言をすることができる。</p> <p>(所有者等の変更等)</p> <p>第15条 指定景観重要建築物等の所有者等が変更したときは、新たな所有者等は、遅滞なくその旨を市長に届け出なければならない。</p> <p>2 指定景観重要建築物等の所有者等は、氏名若しくは名称又は住所を変更したときは、遅滞なくその旨を市長に届け出なければならない。</p> <p>(管理責任者)</p> <p>第16条 指定景観重要建築物等の所有者は、特別の事情があるときは、もっぱら自己に代わり当該景観重要建築物等の管理の責めに任ずべき者(以下「管理責任者」という。)を選任することができる。</p> <p>2 前項の規定により管理責任者を選任したときは、所有者は、速やかにその旨を市長に届け出なければならない。管理責任者を解任した場合も、同様とする。</p> <p>3 第17条から第20条の規定は、管理責任者について準用する。</p> <p>(景観建築物等の届出)</p> <p>第 条 第12条から第16条の規定は、景観重要建造物等について準用する。この場合、「景観重要建造物等」とあるのは「景観重要建築物等」と、「市</p>
---	--

<p>と、「市長の許可を受けなければならない」とあるのは「市長に届け出なければならない」と、「許可の申請」とあるのは「届出」と、それぞれ読み替えるものとする。</p> <p>(管理協定に対する認可) 第24条 法第36条第3項の申請は、規則でこれを定める。 2 市長は、前項の許可の申請にあたって、あらかじめデザイン委員会の意見を聞かなければならない。</p> <p>第5節 景観地区 第1款 建築物の形態意匠制限の認定手続 (建築物の認定) 第25条 市長は、法第63条第1項の認定にあたって、必要に応じ市町が委嘱した専門家の意見を求めることができる。 2 前項の委嘱は、規則でこれを定める。</p> <p>(建築物の認定の審査の手続) 第26条 市長は、法第63条第2項及び第66条第3項の認定に係る申請書及び申請者に交付する認定証については、規則でこれを定める。</p> <p>(建築物の認定手続の適用除外事項) 第27条 法第69条第1項第5号に規定する建築物は、第10条第2項第1号及び第2号に規定する建築物とする。</p> <p>第2款 工作物等の制限 (工作物の形態意匠等の制限) 第28条 市長は、法第72条規定により景観地区内の工作物の形態意匠の制限、その高さの限度又は壁面後退区域における工作物の新設等の制限(以下「工作物の形態意匠等の制限」という。)を定める場合には、都市計画に定められた建築物の形態意匠の制限と整合が図られたものでなければならない。 2 前項の工作物の形態意匠等の制限は、別表2のとおりとする。</p> <p>(計画の認定) 第29条 景観地区内において工作物の新設等をしようとする者は、あらかじめ、その計画が、前条の第2項の工作物の形態意匠等の制限に適合するものであることについて、申請書を提出して市長の認定を受けなければならない。当該認定を受けた工作物の計画を変更して新設等をしようとする場合も、同様とする。 2 市長は、前項の申請書を受理した場合においては、その受理した日から30日以内に、申請に係る工作物の計画が前条の規定に適合するかどうかを審査し、審査の結果に基づいて当該規定に適合するものと認めるときは、当該申請者に認定証を交付しなければならない。 3 市長は、前項の規定により審査をした場合において、申請に係る工作物の計画が前条の規定に適合しないものと認めるとき、又は当該申請書の記載によっては当該規定に適合するかどうかを決定することができない正当な理由があるときは、その旨及びその理由を記載した通知書を同項の期間内に当該申請者に交付しなければならない。 4 第2項の認定証の交付を受けた後でなければ、同項の工作物の新設等の工事(根切り工事その他の規則で定める工事を除く。)は、することができない。 5 第1項の申請書、第2項の認定証及び第3項の通知書の様式は、規則でこれを定める。</p> <p>(違反建築物に対する措置) 第30条 市長は、工作物の形態意匠等の制限に違反した工作物があるときは、工作物の工事主(工作物等の新築等をする者をいう。以下同じ。)当該工作物の新設等の工事の請負人(請負工事の下請人を含む。以下この節において同じ。)若しくは現場管理者又は当該工作物の所有者、管理者若しくは占有者に対し、当該工作物に係る工事の施工の停止を命じ、又は相当の期限を定めて当該工作物等の改築、修繕、模様替、色彩の変更その他当該規定の違反を是正するために必要な措置をとることを命ずることができる。 2 市長は、前項の規定による処分をした場合においては、標識の設置その他規則で定める方法により、その旨を公示しなければならない。 3 前項の標識は、第1項の規定による処分に係る工作物又はその敷地内に設置することができる。この場合においては、同項の規定による</p>	<p>長の許可を受けなければならない」とあるのは「市長に届け出なければならない」と、「許可の申請」とあるのは「届出」と、それぞれ読み替えるものとする。</p> <p>(管理協定に対する認可) 第17条 法第36条第3項の申請は、規則でこれを定める。 2 市長は、前項の申請にあたって、あらかじめ委員会の意見を聞かなければならない。</p> <p>第4節 景観地区 第1款 建築物の形態意匠制限の認定手続 (建築物の認定) 第18条 市長は、法第63条第1項の認定にあたって、必要に応じ市町が委嘱した専門家の意見を求めることができる。 2 前項の委嘱は、規則でこれを定める。</p> <p>(建築物の認定の審査の手続) 第18条 市長は、法第63条第2項及び第66条第3項の認定に係る申請書及び申請者に交付する認定証については、規則でこれを定める。</p> <p>(建築物の認定手続の適用除外事項) 第19条 法第69条第1項第5号に規定する建築物は、第10条第2項第1号及び各2号に規定する建築物とする。</p> <p>第2款 工作物等の制限 (工作物の形態意匠等の制限) 第20条 市長は、法第72条規定により景観地区内の工作物の形態意匠の制限、その高さの限度又は壁面後退区域における工作物の新設等の制限(以下「工作物の形態意匠等の制限」という。)を定める場合には、都市計画に定められた建築物の形態意匠の制限と整合が図られたものでなければならない。 2 前項の工作物の形態意匠等の制限は、別表3のとおりとする。</p> <p>(計画の認定) 第21条 景観地区内において工作物の新設等をしようとする者は、あらかじめ、その計画が、前条の第2項の工作物の形態意匠等の制限に適合するものであることについて、申請書を提出して市長の認定を受けなければならない。当該認定を受けた工作物の計画を変更して新設等をしようとする場合も、同様とする。 2 市長は、前項の申請書を受理した場合においては、その受理した日から30日以内に、申請に係る工作物の計画が前条の規定に適合するかどうかを審査し、審査の結果に基づいて当該規定に適合するものと認めるときは、当該申請者に認定証を交付しなければならない。 3 市長は、前項の規定により審査をした場合において、申請に係る工作物の計画が前条の規定に適合しないものと認めるとき、又は当該申請書の記載によっては当該規定に適合するかどうかを決定することができない正当な理由があるときは、その旨及びその理由を記載した通知書を同項の期間内に当該申請者に交付しなければならない。 4 第2項の認定証の交付を受けた後でなければ、同項の工作物の新設等の工事(根切り工事その他の規則で定める工事を除く。)は、することができない。 5 第1項の申請書、第2項の認定証及び第3項の通知書の様式は、規則でこれを定める。</p> <p>(違反工作物に対する措置) 第22条 市長は、工作物の形態意匠等の制限に違反した工作物があるときは、工作物の工事主(工作物の新築等をする者をいう。以下同じ。)当該工作物の新設等の工事の請負人(請負工事の下請人を含む。以下この節において同じ。)若しくは現場管理者又は当該工作物の所有者、管理者若しくは占有者に対し、当該工作物に係る工事の施工の停止を命じ、又は相当の期限を定めて当該工作物の改築、修繕、模様替、色彩の変更その他当該規定の違反を是正するために必要な措置をとることを命ずることができる。 2 市長は、前項の規定による処分をした場合においては、標識の設置その他規則で定める方法により、その旨を公示しなければならない。 3 前項の標識は、第1項の規定による処分に係る工作物又はその敷地内に設置することができる。この場合においては、同項の規定に</p>
---	--



<p>処分に係る工作物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者は、当該標識の設置を拒み、又は妨がってはならない。</p> <p>4 第1項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確認することができず、かつ、その違反を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、市長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。</p> <p>5 前項の措置を行おうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人の請求があった場合においては、これを提示しなければならない。</p> <p>(違反工作物等の請負人に対する措置)</p> <p>第31条 市長は、前条第1項の規定による処分をした場合においては、法第72条第5項の規定に基づき規則で定めるところにより、当該処分に係る工作物の工事の請負人の氏名又は名称及び住所その他規則で定める事項を、建設業法(昭和24年法律第100号)の定めるところにより当該請負人を監督する国土交通大臣又は都道府県知事に通知しなければならない。</p> <p>(国又は地方公共団体の建築物に対する認定等に関する手続の特例)</p> <p>第32条 国又は地方公共団体の建築物については、第28条から前条までの規定は適用せず、次項から第5項までに定めるところによる。</p> <p>2 景観地区内の工作物等の新設等をしようとする者が国の機関又は地方公共団体(以下この条において「国の機関等」という。)である場合においては、当該国の機関等は、当該工事に着手する前に、その計画を市長に通知しなければならない。</p> <p>3 市長は、前項の通知を受けた場合においては、当該通知を受けた日から30日以内に、当該通知に係る工作物の計画が工作物の形態意匠等の制限に適合するかどうかを審査し、審査の結果に基づいて、当該工作物等の形態意匠等の制限に適合するものと認めるときにあっては当該通知をした国の機関等に対して認定証を交付し、当該規定に適合しないものと認めるとき、又は当該規定に適合するかどうかを決定することができない正当な理由があるときにあってはその旨及びその理由を記載した通知書を当該通知をした国の機関等に対して交付しなければならない。</p> <p>4 第2項の通知に係る工作物の新設等の工事(根切り工事その他の政令で定める工事を除く。)は、前項の認定証の交付を受けた後でなければ、することができない。</p> <p>5 市長は、国又は地方公共団体の建築物が工作物等の形態意匠等の制限に違反すると認める場合においては、直ちに、その旨を当該工作物を管理する国の機関等に通知し、第27条第1項に規定する必要な措置をとるべきことを要請しなければならない。</p> <p>(工事現場における認定の表示等)</p> <p>第33条 景観地区内の工作物の新設等の工事の施工者は、当該工事現場の見やすい場所に、規則で定めるところにより、工作物工事主、設計者(その者の責任において、設計図書を作成した者をいう。以下同じ。)工事施工者(建築物に関する工事の請負人又は請負契約によらないで自らその工事をする者をいう。以下同じ。)及び工事の現場管理者の氏名又は名称並びに当該工事に係る計画について第28条第2項又は第31条第3項の規定による認定があった旨の表示をしなければならない。</p> <p>2 景観地区内の工作物の新設等の工事の施工者は、当該工事に係る第29条第2項又は第32条第3項の規定による認定を受けた計画の写しを当該工事現場に備えて置かなければならない。</p> <p>(適用の除外)</p> <p>第34条 第29条から前条までの規定は、次に掲げる工作物については、適用しない。</p> <p>(1) 法第19条第1項の規定により景観重要建築物として指定された工作物</p> <p>(2) 文化財保護法の規定により国宝、重要文化財、特別史跡名勝天然記念物又は史跡名勝天然記念物として指定され、又は仮指定された工作物</p> <p>(3) 文化財保護法第83条の3第1項の伝統的建造物群保存地区内にある工作物</p>	<p>よる処分に係る工作物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者は、当該標識の設置を拒み、又は妨がってはならない。</p> <p>4 第1項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確認することができず、かつ、その違反を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、市長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。</p> <p>5 前項の措置を行おうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人の請求があった場合においては、これを提示しなければならない。</p> <p>(違反工作物の請負人に対する措置)</p> <p>第23条 市長は、前条第1項の規定による処分をした場合においては、法第72条第5項の規定に基づき規則で定めるところにより、当該処分に係る工作物の工事の請負人の氏名又は名称及び住所その他規則で定める事項を、建設業法(昭和24年法律第100号)の定めるところにより当該請負人を監督する国土交通大臣又は都道府県知事に通知しなければならない。</p> <p>(国又は地方公共団体の建築物に対する認定等に関する手続の特例)</p> <p>第24条 国又は地方公共団体の建築物については、第21条から前条までの規定は適用せず、次項から第5項までに定めるところによる。</p> <p>2 景観地区内の工作物の新設等をしようとする者が国の機関又は地方公共団体(以下この条において「国の機関等」という。)である場合においては、当該国の機関等は、当該工事に着手する前に、その計画を市長に通知しなければならない。</p> <p>3 市長は、前項の通知を受けた場合においては、当該通知を受けた日から30日以内に、当該通知に係る工作物の計画が工作物の形態意匠等の制限に適合するかどうかを審査し、審査の結果に基づいて、当該工作物の形態意匠等の制限に適合するものと認めるときにあっては当該通知をした国の機関等に対して認定証を交付し、当該規定に適合しないものと認めるとき、又は当該規定に適合するかどうかを決定することができない正当な理由があるときにあってはその旨及びその理由を記載した通知書を当該通知をした国の機関等に対して交付しなければならない。</p> <p>4 第2項の通知に係る工作物の新設等の工事(根切り工事その他の政令で定める工事を除く。)は、前項の認定証の交付を受けた後でなければ、することができない。</p> <p>5 市長は、国又は地方公共団体の建築物が工作物等の形態意匠等の制限に違反すると認める場合においては、直ちに、その旨を当該工作物を管理する国の機関等に通知し、第20条第1項に規定する必要な措置をとるべきことを要請しなければならない。</p> <p>(工事現場における認定の表示等)</p> <p>第25条 景観地区内の工作物の新設等の工事の施工者は、当該工事現場の見やすい場所に、規則で定めるところにより、工作物工事主、設計者(その者の責任において、設計図書を作成した者をいう。以下同じ。)工事施工者(建築物に関する工事の請負人又は請負契約によらないで自らその工事をする者をいう。以下同じ。)及び工事の現場管理者の氏名又は名称並びに当該工事に係る計画について第21条第2項又は第24条第3項の規定による認定があった旨の表示をしなければならない。</p> <p>2 景観地区内の工作物の新設等の工事の施工者は、当該工事に係る第21条第2項又は第24条第3項の規定による認定を受けた計画の写しを当該工事現場に備えて置かなければならない。</p> <p>(適用除外)</p> <p>第26条 第21条から前条までの規定は、次に掲げる工作物については、適用しない。</p> <p>(1) 法第19条第1項の規定により景観重要建築物として指定された工作物</p> <p>(2) 文化財保護法の規定により国宝、重要文化財、特別史跡名勝天然記念物又は史跡名勝天然記念物として指定され、又は仮指定された工作物</p> <p>(3) 文化財保護法第83条の3第1項の伝統的建造物群保存地区内にある工作物</p>
--	--

<p>(4) 第2号に掲げる工作物であったものの原形を再現する工作物で、市町村長がその原形の再現がやむを得ないと認めたもの</p> <p>(5) 第17条第1項の規定により景観重要建築物等として指定された工作物</p> <p>(6) 第10条第2項及び第11条第3項に規定する行為に係る工作物</p> <p>2 景観地区に関する工作物の形態意匠等の制限が定められ、又は変更された際現に存する工作物又は現に新設等の工事中の工作物等が、工作物の形態意匠等の制限に適合しない場合又は工作物の形態意匠等の制限に適合しない部分を有する場合においては、当該工作物等又はその部分に対しては、第28条から前条までの規定は、適用しない。</p> <p>3 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物又はその部分に対しては、適用しない。</p> <p>(1) 景観地区に関する工作物の形態意匠等の制限の変更前に変更前の工作物の形態意匠等の制限に違反している工作物等又はその部分</p> <p>(2) 景観地区に関する工作物の形態意匠等の制限が定められ、又は変更された後に新設等の工事に着手した工作物</p> <p>(3) 景観地区に関する工作物の形態意匠等の制限が定められ、又は変更された後に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の工事に着手した工作物の当該工事に係る部分</p> <p>(開発行為等の制限)</p> <p>第35条 法第73条第1項に規定する開発行為等の制限は、別表3のとおりとする。</p> <p>2 第27条から第32条まで並びに前条第2項及び第3項の規定は、開発行為の制限について準用する。この場合、「工作物」及び「工作物の新設等」とあるのは「開発行為」と、「工作物の形態意匠等の制限」とあるのは「開発行為等の制限」と読み替えるものとする。</p> <p>(適用除外)</p> <p>第36条 景観地区に関する開発行為等の制限が定められ、又は変更された際現に施工中の開発行為等が、開発行為等の制限に適合しない場合又は開発行為等の制限に適合しない部分を有する場合においては、当該開発行為等に対しては、前条第2項で引用する第27条から第32条まで並びに前条第2項及び第3項の規定は、適用しない。</p> <p>第6節 地区計画等の区域内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における建築物等の形態意匠の制限)</p> <p>第37条 市長は、法第76条規定により地区計画等の区域内における建築物等の形態意匠の制限を定める場合には、都市計画に定められた建築物の形態意匠の制限と整合が図られたものでなければならない。</p> <p>2 前項の形態意匠等の制限は、別表4のとおりとする。</p> <p>(計画の認定等)</p> <p>第38条 前条の制限については、第28条、第29条、第31条から第33条を準用する。この場合にあつては、「工作物」は「建築物等」と、「新設等」は「工事」と読み替える。</p> <p>(違反建築物の設計者等に対する措置)</p> <p>第39条 市長は、前条で準用する第30条第1項の処分に相当する処分をしたときは、当該処分が建築物の建築等に係る場合にあっては当該処分に係る建築物の設計者、工事監理者若しくは工事の請負人又は当該建築物について宅地建物取引業に係る取引をした宅地建物取引業者の氏名又は名称及び住所その他規則で定める事項を建築士法、建設業法又は宅地建物取引業法の定めるところによりこれらの者を監督する国土交通大臣又は都道府県知事に、当該処分が工作物等の新設等に係る場合にあっては当該処分に係る工作物の工事の請負人の氏名又は名称及び住所その他規則で定める事項を建設業法の定めるところにより当該請負人を監督する国土交通大臣又は都道府県知事に、それぞれ通知しなければならない。</p> <p>第7節 景観協定の認定 (景観協定の認定)</p> <p>第40条 良好な都市景観の形成を図るため、法第81条第1項に規定する景観協定を締結する場合にあつては、規則で定めるところにより、市長に認可を受けなければならない。</p> <p>第8節 景観整備機構</p>	<p>(4) 第2号に掲げる工作物であったものの原形を再現する工作物で、市町村長がその原形の再現がやむを得ないと認めたもの</p> <p>( ) 第 条第 項の規定により景観重要建築物等として指定された工作物</p> <p>(5) 第7条第2項及び第 条第 項に規定する行為に係る工作物</p> <p>2 景観地区に関する工作物の形態意匠等の制限が定められ、又は変更された際現に存する工作物又は現に新設等の工事中の工作物等が、工作物の形態意匠等の制限に適合しない場合又は工作物の形態意匠等の制限に適合しない部分を有する場合においては、当該工作物又はその部分に対しては、第21条から前条までの規定は、適用しない。</p> <p>3 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する工作物又はその部分に対しては、適用しない。</p> <p>(1) 景観地区に関する工作物の形態意匠等の制限の変更前に変更前の工作物の形態意匠等の制限に違反している工作物又はその部分</p> <p>(2) 景観地区に関する工作物の形態意匠等の制限が定められ、又は変更された後に新設等の工事に着手した工作物</p> <p>(3) 景観地区に関する工作物の形態意匠等の制限が定められ、又は変更された後に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の工事に着手した工作物の当該工事に係る部分</p> <p>(開発行為等の制限)</p> <p>第27条 法第73条第1項に規定する開発行為等の制限は、別表4のとおりとする。</p> <p>2 第20条から第25条まで並びに前条第2項及び第3項の規定は、開発行為の制限について準用する。この場合、「工作物」及び「工作物の新設等」とあるのは「開発行為」と、「工作物の形態意匠等の制限」とあるのは「開発行為等の制限」と読み替えるものとする。</p> <p>(適用除外)</p> <p>第28条 景観地区に関する開発行為等の制限が定められ、又は変更された際現に施工中の開発行為等が、開発行為等の制限に適合しない場合又は開発行為等の制限に適合しない部分を有する場合においては、当該開発行為等に対しては、前条第2項で引用する第20条から第25条まで並びに前条第2項及び第3項の規定は、適用しない。</p> <p>第5節 地区計画等の区域内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における建築物等の形態意匠の制限)</p> <p>第29条 市長は、法第76条規定により地区計画等の区域内における建築物等の形態意匠の制限を定める場合には、都市計画に定められた建築物の形態意匠の制限と整合が図られたものでなければならない。</p> <p>2 前項の形態意匠等の制限は、別表5のとおりとする。</p> <p>(計画の認定等)</p> <p>第30条 前条の制限については、第21条、第22条、第24条から第26条を準用する。この場合にあつては、「工作物」は「建築物等」と、「新設等」は「新築等又は新設等」と読み替える。</p> <p>(違反建築物の設計者等に対する措置)</p> <p>第31条 市長は、前条で準用する第22条第1項の処分に相当する処分をしたときは、当該処分が建築物の建築等に係る場合にあっては当該処分に係る建築物の設計者、工事監理者若しくは工事の請負人又は当該建築物について宅地建物取引業に係る取引をした宅地建物取引業者の氏名又は名称及び住所その他規則で定める事項を建築士法、建設業法又は宅地建物取引業法の定めるところによりこれらの者を監督する国土交通大臣又は都道府県知事に、当該処分が工作物等の新設等に係る場合にあっては当該処分に係る工作物の工事の請負人の氏名又は名称及び住所その他規則で定める事項を建設業法の定めるところにより当該請負人を監督する国土交通大臣又は都道府県知事に、それぞれ通知しなければならない。</p> <p>第6節 景観協定の認定 (景観協定の認定)</p> <p>第32条 良好な景観の形成を図るため、法第81条第4項に規定する景観協定を締結する場合にあつては、規則で定めるところにより、市長の認可を受けなければならない。</p> <p>第7節 景観整備機構</p>
--	---

<p>(景観整備機構の指定等)</p> <p>第41条 市長は、法第92条に規定する景観整備機構を指定しようとするときは、次の各号に掲げる事項を総合的に勘案のうえ、指定しなければならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 当該法人の代表者、組織、人身体制、特殊資格者の有無、業務内容</li> <li>(2) 過去3年の事業収支決算</li> <li>(3) 景観整備機構としての指定実績</li> <li>(4) その他規則で定める事項</li> </ol> <p>2 法第92条第3項の規定により、景観整備機構が公示内容の変更しようとするときは、規則で定めるところにより、市長に届け出なければならない。</p> <p>第9節 景観アドバイザー (景観アドバイザー)</p> <p>第42条 市長は、市民の参画と協力により都市景観の形成を推進するため、景観アドバイザーを設置する。</p> <p>2 景観アドバイザーの設置について必要な事項は、規則で定める。</p> <p>第3章 公共事業における景観形成 (公共事業景観づくり指針)</p> <p>第43条 市長は、公共施設その他の公共事業(以下「公共事業」という。)に係る景観づくりのための指針(以下「公共事業景観づくり指針」という。)を定めるものとする。</p> <p>2 市長は、公共事業景観づくり指針を定めようとするときは、あらかじめその案の縦覧場所その他規則で定める事項を公告し、その案の写しを当該公告の日から起算して30日間一般の縦覧に供するとともに、公聴会を開催し、住民意見の反映に努めなければならない。</p> <p>2 市長は、公共事業景観づくり指針を定めようとするときは、あらかじめデザイン委員会の意見を聴かななければならない。</p> <p>3 前2項の規定は、公共事業景観づくり指針の変更について準用する。</p> <p>(公共事業景観づくり指針の遵守等)</p> <p>第44条 市長は、公共事業景観づくり指針にのっとり、公共事業を実施するものとする。</p> <p>2 市長は、国、県又は公共団体に対し、これらの者が実施する公共事業について、公共事業景観づくり指針に配慮するよう、必要に応じて要請するものとする。</p> <p>第4章 表彰及び奨励等 (表彰)</p> <p>第45条 市長は、都市景観の形成に貢献したと認められる者及び団体を表彰することができる。</p> <p>(景観形成協議会等への援助)</p> <p>第46条 市長は、景観形成協議会並びに景観協定を締結した所有者及び借地権を有する者の団体に対し、景観アドバイザー等専門家の派遣その他の技術的援助を行い、又はその活動に要する費用の一部を助成することができる。</p> <p>(都市景観の形成についての助成)</p> <p>第47条 市長は、景観形成地区(景観形成方針又は景観形成基準が定められている地区に限る。)、景観地区、地区計画等の区域及び景観協定締結区域における行為で、当該行為が都市景観の形成に著しく貢献するものであると認めるときは、当該行為をする者に対し、当該行為に要する費用の一部を助成することができる。</p> <p>(景観重要建造物等についての援助)</p> <p>第48条 市長は、景観重要建造物、景観重要樹木及び景観重要建築物等の保存又は活用を図るため特に必要があると認めるときは、当該所有者等に対し、当該景観重要建造物、景観重要樹木及び景観重要建築物等の維持、管理、修繕等のために必要な技術的援助を行い、又は当該行為に要する費用の一部を助成することができる。</p> <p>2 前項の規定による助成は、他の法令等の規定により助成を受けるとなる景観重要建築物等の維持、管理、修繕等に係る部分については、適用しない。</p> <p>(普及啓発等)</p>	<p>(景観整備機構の指定等)</p> <p>第33条 市長は、法第92条に規定する景観整備機構を指定しようとするときは、次の各号に掲げる事項を総合的に勘案のうえ、指定しなければならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 当該法人の代表者、組織、人身体制、特殊資格者の有無、業務内容</li> <li>(2) 過去3年の事業収支決算</li> <li>(3) 景観整備機構としての指定実績</li> <li>(4) その他規則で定める事項</li> </ol> <p>2 法第92条第3項の規定により、景観整備機構が公示内容の変更しようとするときは、規則で定めるところにより、市長に届け出なければならない。</p> <p>第9節 景観アドバイザー (景観アドバイザー)</p> <p>第42条 市長は、市民の参画と協力により景観の形成を推進するため、景観アドバイザーを設置する。</p> <p>2 景観アドバイザーの設置について必要な事項は、規則で定める。</p> <p>第3章 公共事業における景観形成 (公共事業景観づくり指針)</p> <p>第34条 市長は、公共施設その他の公共事業(以下「公共事業」という。)に係る良好な景観の形成のための指針(以下「公共事業景観づくり指針」という。)を定めるものとする。</p> <p>市長は、公共事業景観づくり指針を定めようとするときは、あらかじめその案の縦覧場所その他規則で定める事項を公告し、その案の写しを当該公告の日から起算して30日間一般の縦覧に供するとともに、公聴会を開催し住民意見の反映に努めなければならない。</p> <p>2 市長は、公共事業景観づくり指針を定めようとするときは、あらかじめ 委員会の意見を聴かななければならない。</p> <p>3 前2項の規定は、公共事業景観づくり指針の変更について準用する。</p> <p>(公共事業景観づくり指針の遵守等)</p> <p>第35条 市長は、公共事業景観づくり指針にのっとり、公共事業を実施するものとする。</p> <p>2 市長は、国、県又は公共団体に対し、これらの者が実施する公共事業について、公共事業景観づくり指針に配慮するよう、必要に応じて要請するものとする。</p> <p>第4章 表彰及び奨励等 (表彰)</p> <p>第36条 市長は、良好な景観の形成に貢献したと認められる者及び団体を表彰することができる。</p> <p>(景観形成協議会等への援助)</p> <p>第37条 市長は、景観形成地区の住民並びに景観協定を締結した所有者及び借地権を有する者の団体に対し、景観アドバイザーの派遣、専門家の派遣その他の技術的援助を行い、又はその活動に要する費用の一部を助成することができる。</p> <p>(良好な景観の形成についての助成)</p> <p>第38条 市長は、景観形成地区(景観形成方針又は景観形成基準が定められている地区に限る。)、景観地区、地区計画等の区域及び景観協定締結区域における行為で、当該行為が良好な景観の形成に著しく貢献するものであると認めるときは、当該行為をする者に対し、当該行為に要する費用の一部を助成することができる。</p> <p>(景観重要建造物等についての援助)</p> <p>第39条 市長は、景観重要建造物等及び景観重要建築物等の保存又は活用を図るため特に必要があると認めるときは、当該所有者等に対し、当該景観重要建造物等及び景観重要建築物等の維持、管理、修繕等のために必要な技術的援助を行い、又は当該行為に要する費用の一部を助成することができる。</p> <p>2 前項の規定による助成は、他の法令等の規定により助成を受けるとなる景観重要建造物等の維持、管理、修繕等に係る部分については、適用しない。</p> <p>(普及啓発等)</p>
--	---

第49条 市は、良好な都市景観の形成に関して、市民及び事業者が理解を深められるよう、普及啓発、情報提供、学習支援その他の措置を講ずるよう努めるものとする。

第5章 景観デザイン委員会  
(景観デザイン委員会)

第50条 市長の附属機関として、鎌倉市景観デザイン委員会(以下「デザイン委員会」という。)を置く。

2 デザイン委員会は、市長の諮問に応じ、良好な都市景観の形成についての基本的事項又は重要事項を調査審議するものとする。

3 デザイン委員会は、良好な都市景観の形成に関する事項について、市長に意見を述べることができる。

- 4 デザイン委員会は、委員10人以内をもって組織する。  
5 委員は、市民、公共的団体の代表者及び学識経験を有する者のうちから市長が委嘱する。  
6 委員の任期は、2年とする。ただし、委員が欠けた場合の補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。  
7 委員は、再任されることができる。  
8 第5項の規定による身分又は資格に基づいて委員に委嘱された者がその身分又は資格を失ったときは、委員を辞したものとみなす。

9 前各項に定めるもののほか、デザイン委員会の組織及び運営について必要な事項は、規則で定める。

第6章 雑則  
(報告及び立入検査)

第51条 市長は、景観重要建造物、景観重要樹木又は景観重要建築物等の所有者に対し、景観重要建造物、景観重要樹木又は景観重要建築物等の現状について報告を求め、当該景観重要建造物、景観重要樹木又は景観重要建築物等の管理に必要な限度において、敷地に立ち入り、当該景観重要建造物、景観重要樹木又は景観重要建築物等を検査させることができる。

2 市長は、この条例の施行に必要な限度において、規則で定めるところにより、建築物等の所有者、管理者若しくは占有者、建築等工事主、設計者、工事監理者、工事施工者若しくは工事請負者に対し、建築等に関する工事の計画若しくは施工の状況に関し報告させ、又はその職員に、建築物等の敷地若しくは工事現場に立ち入り、建築物等、建築材料その他建築物等に関する工事に関係がある物件を検査させることができる。

3 前2項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。

4 第1項及び第3項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(公表)

第52条 市長は、次の各号のいずれかに該当する者を、公表することができる。

- (1) 第10条第1項又は第11条第1項の規定による届出をしない者又はこれらの届出の際虚偽の届出をした者  
(2) 第25条、第28条第1項(第34条第1項で準用する場合を含む。)の規定による認定の申請をしない者又はこれらの申請の際虚偽の届出をした者  
(3) 第14条第1項の規定による指導に従わない者  
(4) 法第64第1項、第12条及び第29条第1項(第34条第1項において準用する場合を含む。)の規定による命令に従わない者

2 市長は、前項の規定による公表を行おうとするときは、デザイン委員会の意見を聴かなければならない。

第40条 市長は、良好な景観の形成に関して、市民及び事業者が理解を深められるよう、普及啓発、情報提供、学習支援その他の措置を講ずるよう努めるものとする。

第5章 委員会  
(委員会)

第41条 市長の附属機関として、市委員会(以下「委員会」という。)を置く。

(所掌事務)

第42条 委員会の所掌事務は次のとおりとする。

(1) 市長の諮問に応じ、良好な景観の形成についての基本的事項又は重要事項を調査審議すること

(2) 前号に掲げるもののほか、この条例又は条例(平成27年鎌倉市条例第号)の規定によりその権限に属させられた事務

2 委員会は、良好な景観の形成に関する事項について、市長に意見を述べることができる。

(組織及び運営)

第43条 委員会は、委員10人以内をもって組織する。

2 委員は、市民、公共的団体の代表者及び学識経験を有する者のうちから市長が委嘱する。

3 委員の任期は、2年とする。ただし、委員が欠けた場合の補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

4 委員は、再任されることができる。

5 第2項の規定による身分又は資格に基づいて委員に委嘱された者がその身分又は資格を失ったときは、委員を辞したものとみなす。

委員会には、委員の過半数の同意により、第43条第1項第2号に規定する事務の一部を所掌する部会を設置することができる。

前項の部会の議事は、直後の委員会に報告しなければならない。ただし、規則で定めるところにより、部会の議決をもって委員会の議決とすることができる。

6 前各項に定めるもののほか、委員会の組織及び運営について必要な事項は、規則で定める。

第6章 雑則  
(報告及び立入検査)

第44条 市長は、景観重要建造物等又は景観重要建築物等の所有者に対し、景観重要建造物、景観重要樹木又は景観重要建築物等の現状について報告を求め、当該景観重要建造物、景観重要樹木又は景観重要建築物等の管理に必要な限度において、敷地に立ち入り、当該景観重要建造物、景観重要樹木又は景観重要建築物等を検査させることができる。

2 市長は、この条例の規定の施行に必要な限度において、規則で定めるところにより、建築物等の所有者、管理者若しくは占有者、建築物等の工事主、設計者、工事監理者、工事施工者若しくは工事請負者に対し、建築等に関する工事の計画若しくは施工の状況に関し報告させ、又はその職員に、建築物等の敷地若しくは工事現場に立ち入り、建築物等、建築材料その他建築物等に関する工事に関係がある物件を検査させることができる。

3 前2項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。

4 第1項及び第3項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(公表)

第45条 市長は、次の各号のいずれかに該当する者を、公表することができる。

- (1) 第7条第1項又は第8条第1項の規定による届出をしない者又はこれらの届出の際虚偽の届出をした者  
(2) 第18条、第20条第1項(第27条第1項で準用する場合を含む。)の規定による認定の申請をしない者又はこれらの申請の際虚偽の届出をした者  
(3) 第10条第1項の規定による指導に従わない者  
(4) 法第64第1項、第8条及び第22条第1項(第27条第1項において準用する場合を含む。)の規定による命令に従わない者

2 市長は、前項の規定による公表を行おうとするときは、委員会の意見を聴かなければならない。

(委任)  
第53条 この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。

第7章 罰則  
第54条 第25条、第28条第1項(第34条第1項で準用する場合を含む。)の規定による認定の申請をしない者又はこれらの申請の際虚偽の届出をした者は、50万円以下の罰金に処する。

付 則  
(施行期日)  
1 この条例は、平成 年 月 日から施行する。  
(景観計画の策定)  
2 第5条に規定する基本計画は、法第9条第2項による都市計画審議会の意見聴取及び同条第4項に規定する景観重要公共施設の管理者との協議及び同意を得た場合に、法第8条の規定による景観計画とみなす。  
(経過措置)  
2 この条例の施行の日の前日において委員に委嘱されている者(市職員を除く。)の任期及び当該委員に係る定数については、なお従前の例による。

別表第1(第10条関係)

種 別		規 模	
開発行為等	開発行為	土地の面積が500平方メートル以上	
	土地の区画の分割	土地の面積が300平方メートル以上	
	土地の形質の変更(風致地区内及び当該地区外の第1種低層住居専用地域に限る。)	土地の面積が300平方メートル以上かつ当該土地の形質の変更前後で生じる高低差が5メートル超	
建築物の新築等(新築、増築、改築又は移転)外観の色彩の変更又は外観に係る修繕若しくは模様替え	風致地区及び風致地区外の第一種低層住居専用地域	共同住宅	高さが15メートル以上又は階数が4以上
		共同住宅外	高さが15メートル以上又は階数が4以上
	斜面地建築物	土地の面積が300平方メートル以上	
	上記以外の全ての地域	土地の面積が500平方メートル以上	
工作物の新築等(新築、増築、改築又は移転)外観の色彩の変更又は外観に係る修繕若しくは模様替え	風致地区	高さ5メートル超	
	上記以外の全ての地域	高さ10メートル超	

別表第2(第27条関係)

地 区	形態意匠の制限事項

別表第3(第34条関係)

地 区	制限事項

別表第4(第36条関係)

地 区	種 類	形態意匠の制限事項
	建築物	
	工作物	
	建築物	
	工作物	

(委任)  
第46条 この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。

第7章 罰則  
第47条 第18条、第20条第1項(第27条第1項で重用する場合を含む。)の規定による認定の申請をしない者又はこれらの申請の際虚偽の届出をした者は、50万円以下の罰金に処する。

付 則  
(施行期日)  
1 この条例は、平成 年 月 日から施行する。  
(経過措置)  
2 この条例の施行の日の前日において委員に委嘱されている者(市職員を除く。)の任期及び当該委員に係る定数については、なお従前の例による。

別表第1(第7条関係)

種 別	規 模		
	A地区	・・・	地区
開発行為等			
建築物の新築等(新築、増築、改築又は移転)外観の色彩の変更又は外観に係る修繕若しくは模様替え			
工作物の新築等(新築、増築、改築又は移転)外観の色彩の変更又は外観に係る修繕若しくは模様替え			

別表第2(第8条関係)

種 別	規 模		
	A地区	・・・	地区
開発行為等			
建築物の新築等(新築、増築、改築又は移転)外観の色彩の変更又は外観に係る修繕若しくは模様替え			
工作物の新築等(新築、増築、改築又は移転)外観の色彩の変更又は外観に係る修繕若しくは模様替え			

別表第3(第20条関係)

地 区	形態意匠の制限事項

別表第4(第27条関係)

地 区	制限事項

別表第5(第29条関係)

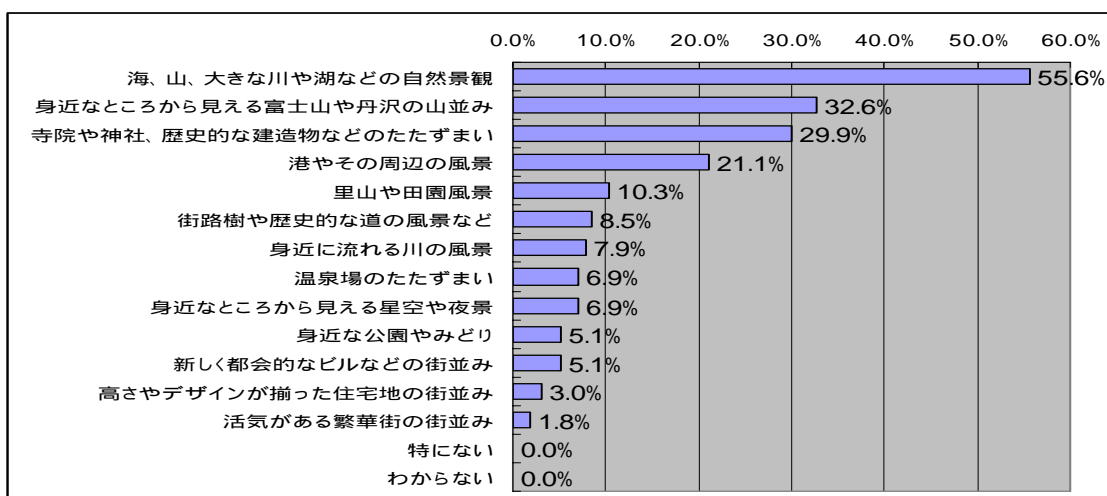
地 区	種 類	形態意匠の制限事項
	建築物	
	工作物	
	建築物	
	工作物	

## 6 県政モニターアンケート「かながわの景観まちづくり」結果より抜粋

平成 17 年 2 月 14 日から 28 日にかけて県広報県民課が実施した上記モニターアンケートの調査結果の一部を基に、研究チームで編集したグラフを紹介する。

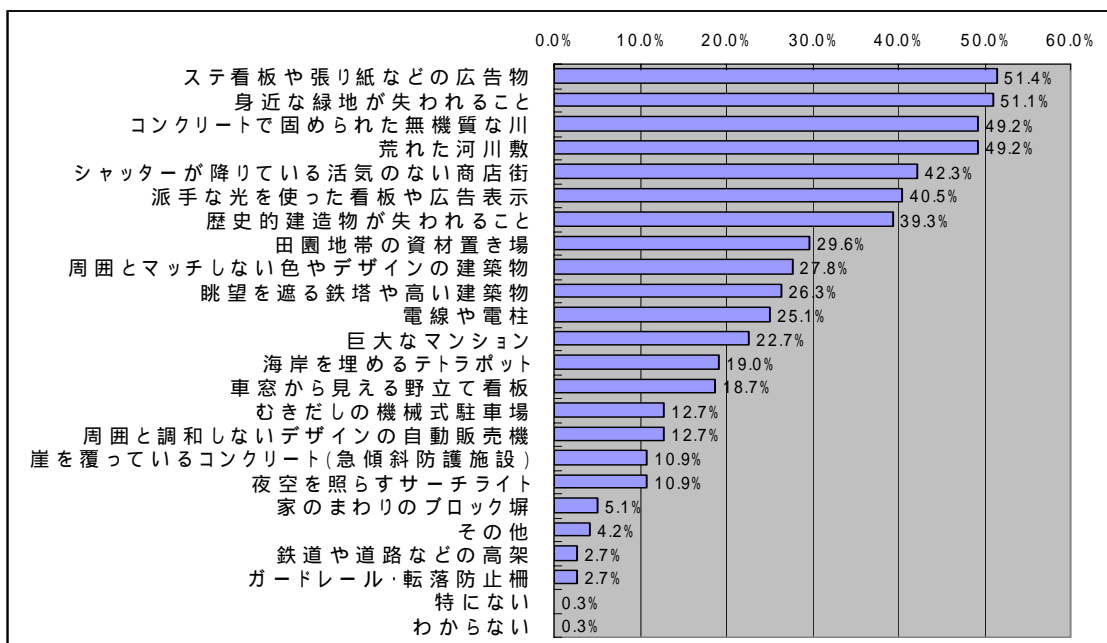
対象	平成 16 年度県政モニター	400 人 (男性:200 人 女性:200 人)
	[内訳] 郵送コース	200 人 (男性: 95 人 女性:105 人)
	インターネットコース	200 人 (男性: 105 人 女性: 95 人)
調査方法	郵送による配布・回収、インターネットによる送信・受信	
回収状況	県政モニター400 人のうち 331 人から回答 (回収率は 82.8%)	
	[内訳] 郵送コース	171 人 (男性: 83 人 女性: 88 人)
	インターネットコース	160 人 (男性: 87 人 女性: 73 人)

問い 特に魅力的な景観について (1)のA～Zの景観の中で、あなたが特に強く魅力を感じるものがありましたら2つまで選んでください。(回答は2つまで)(回答者数 331、回答数 625)

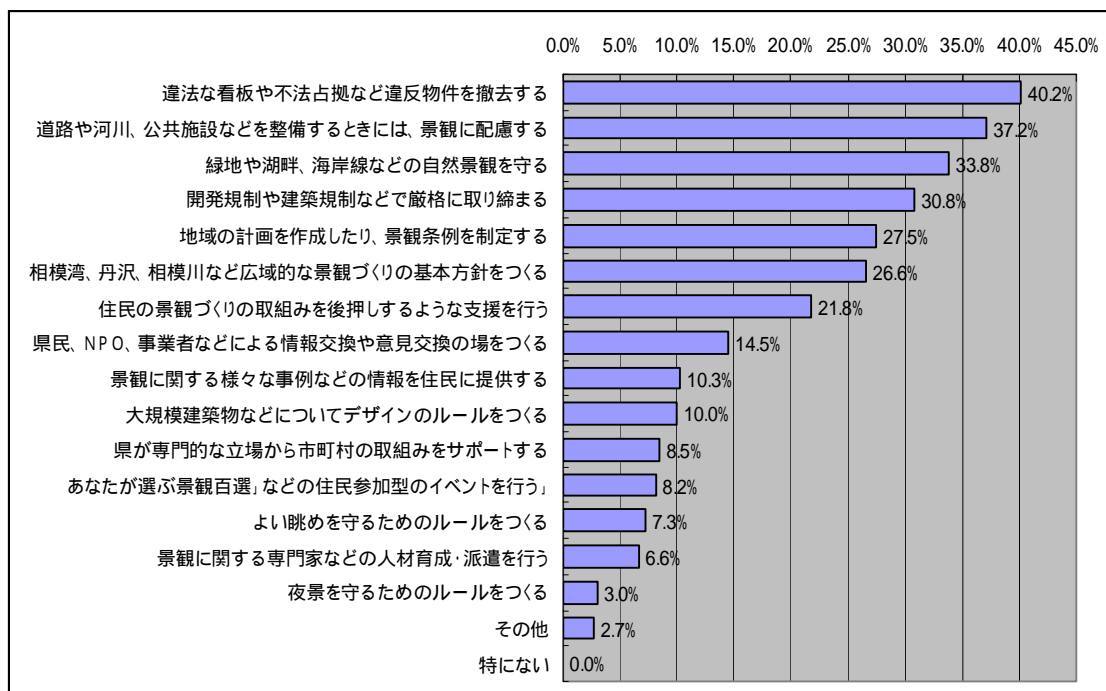


問い 景観・風景・行為でいやなものについて 次にあげる景観や風景・行為の中で、あなたが特にいやだと思うものを6つまで選んでください。(回答は6つまで)

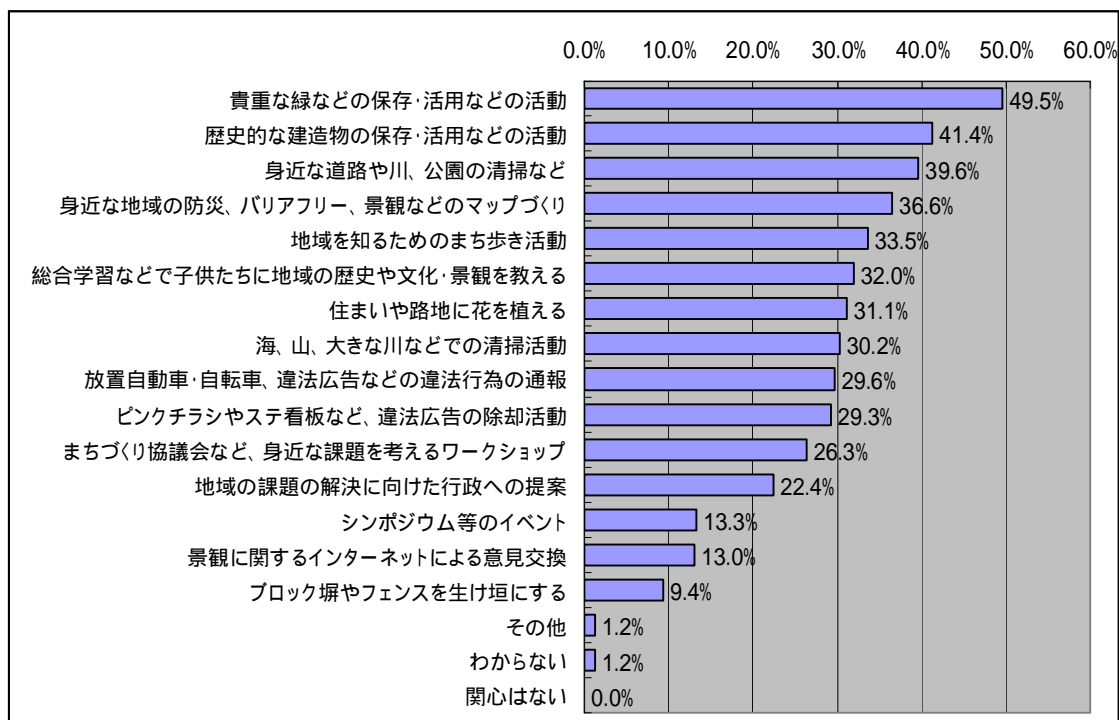
(回答者数 331、回答数 1,836)



問い 景観づくりに向けた行政の役割について 行政の役割として、景観づくりで力を入れるべきことは何だと思えますか。次の中から特に力を入れた方がよいと思うことを3つまで選んでください。(回答は3つまで)(回答者数 331、回答数 956)



問い 参加したい活動について あなたの身の回りで景観をよくするための活動が行われる場合、どのような活動であれば参加したいとお考えになりますか。次の中から興味のあるものを5つまで選んでください。(回答は5つまで)(回答者数 331、回答数 1,455)



## 研究チーム員名簿等

研究チーム員名簿（平成16年4月28日現在）

所 属	職 名	氏 名
環境農政部緑政課	副主幹	跡 部 順 子
環境農政部林務課	主任技師	鈴 木 征 一
環境農政部農地課	主任技師	柏 木 慎 二
県土整備部都市計画課	技 師	西 村 卓 郎
県土整備部都市整備公園課	主 査	竹 内 章 裕
県土整備部都市整備公園課	主任技師	向 原 浩 和
県土整備部道路管理課	主 査	重 田 宏 樹
県土整備部河港課	主任技師	成 田 相 徳
県土整備部砂防海岸課	主任技師	山 岡 倫 亮
教育庁生涯学習文化財課	主 査	宇田川 信
鎌倉市都市計画部都市景観課	担当係長	比留間 彰
座間市都市部都市計画課	主 査	浅 黄 美 彦
神奈川大学大学院工学研究科建築学専攻 修士2年	大学院生	鎌 田 佳 子
自治総合研究センター研究部	主 幹	山 本 洋 一
自治総合研究センター研究部	主 事	西 出 祐 子

### 政策アドバイザー

小 池 治	横浜国立大学大学院教授
-------	-------------

（敬称略）

### 専門アドバイザー

西 村 幸 夫	東京大学大学院教授
---------	-----------

（敬称略）



---

報告書名      かながわの景観づくり  
                  (平成16年度部局共同研究チーム報告書)

発行日          2005(平成17)年3月31日

編集・発行      神奈川県自治総合研究センター  
                  〒247-0007  
                  横浜市栄区小菅ヶ谷1-2-1-3  
                  電話   (045) 896-2932 (研究部直通)  
                  FAX   (045) 896-2928  
                  e-mail [soken.1119@pref.kanagawa.jp](mailto:soken.1119@pref.kanagawa.jp)

印      刷

---