

# 論点まとめ

平成27年3月  
日本らしく美しい景観づくりに関する懇談会

はじめに

## これまでの景観法の取組の成果と評価について

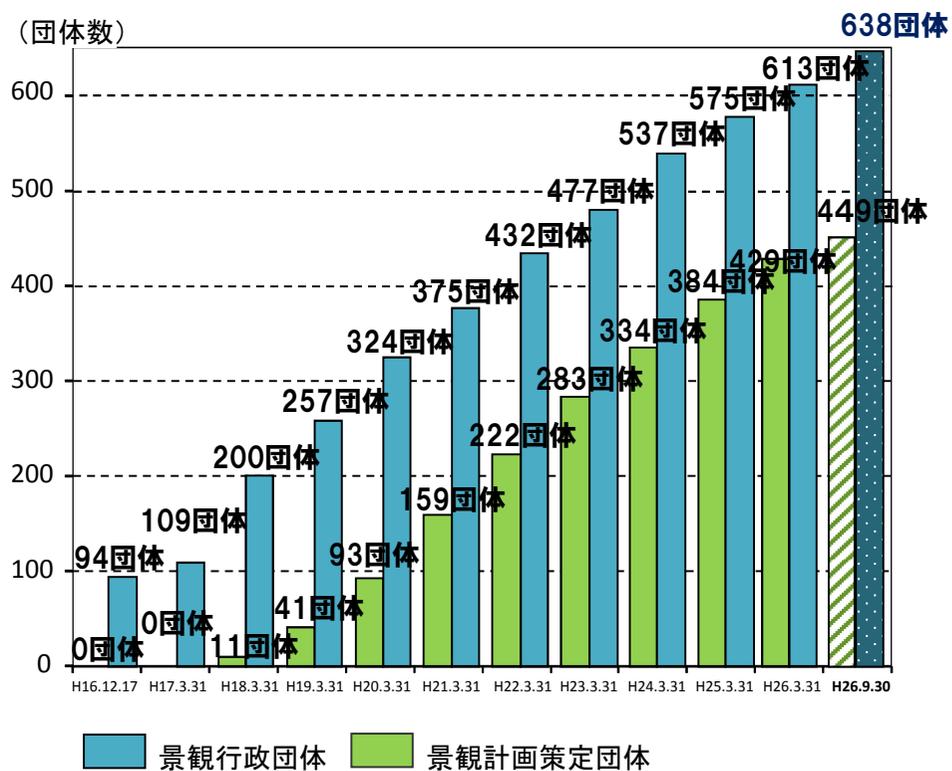
景観法制定から10年。景観に対する意識や取組はかなり普及。良好な景観形成が観光等の経済効果や地域の更なる活動などにつながる事例も。とはいえ、全国的にはまだまだ発展途上の地域もあり、こうした「良き循環」を一層推進するため、多様な課題への中長期的な対応が必要。

- 景観法が制定されて10年が経過。景観施策に取り組む景観行政団体は613団体、景観計画は429団体が策定済みと着実に増加(平成26年3月時点)。良好な景観に対する国民の関心が高まっている。
- 実際に、地域が主体的に良好な景観を保全・創出することで、地域ブランドとして観光客増加など地方創生につなげる事例のほか、住民の誇りの醸成や地域価値の向上等につなげる事例など、「良き循環」による一定の効果が発現。
- 一方、「良好な景観」の内容は地域により様々。市街地、郊外、農村など各地域特性やその地域の歴史・文化、また過去の景観形成の取組実績など、地域の状況に応じて具体的な取組方策も効果発現のスピードも異なることから、全国的には発展途上の地域も。
- 今後、本格的な人口減少、2020年オリンピック・パラリンピック、訪日観光客増加、地方創生の流れなど社会経済情勢の変化に対応しつつ、「良き循環」を一層推進するため、当面5年後、10年後を見据えた取組を加速させていくとともに、通常、良好な景観形成には長期間を要することも踏まえ、中長期的な取組を継続していくことも必要。
- その一環として、今後、検討すべき論点について、次の通りとりまとめることとする。

# 景観法の活用状況の概要(平成26年9月末時点)

景観行政団体、景観計画策定団体は順調に増加しており、景観法を活用したまちづくりの取組が広がっている。

景観行政団体	638団体	(46都道府県、592市区町村)
景観計画	449団体	(20都道府県、429市区町村)
景観重要建造物	345件	(2都道府県、61市区町村)
景観重要樹木	504件	(36市区町村)
景観協定	50地区	(2都道府県、27市区町村)
景観整備機構	のべ100法人	(18都道府県、50市区町村)
景観協議会	のべ48組織	(2都道府県、32市区町村)
景観地区等	計83地区	(27市区町村)
景観地区	36地区	(20市区町村)
準景観地区	4地区	(3市区町村)
形態意匠制限地区計画等	43地区	(6市区町村)



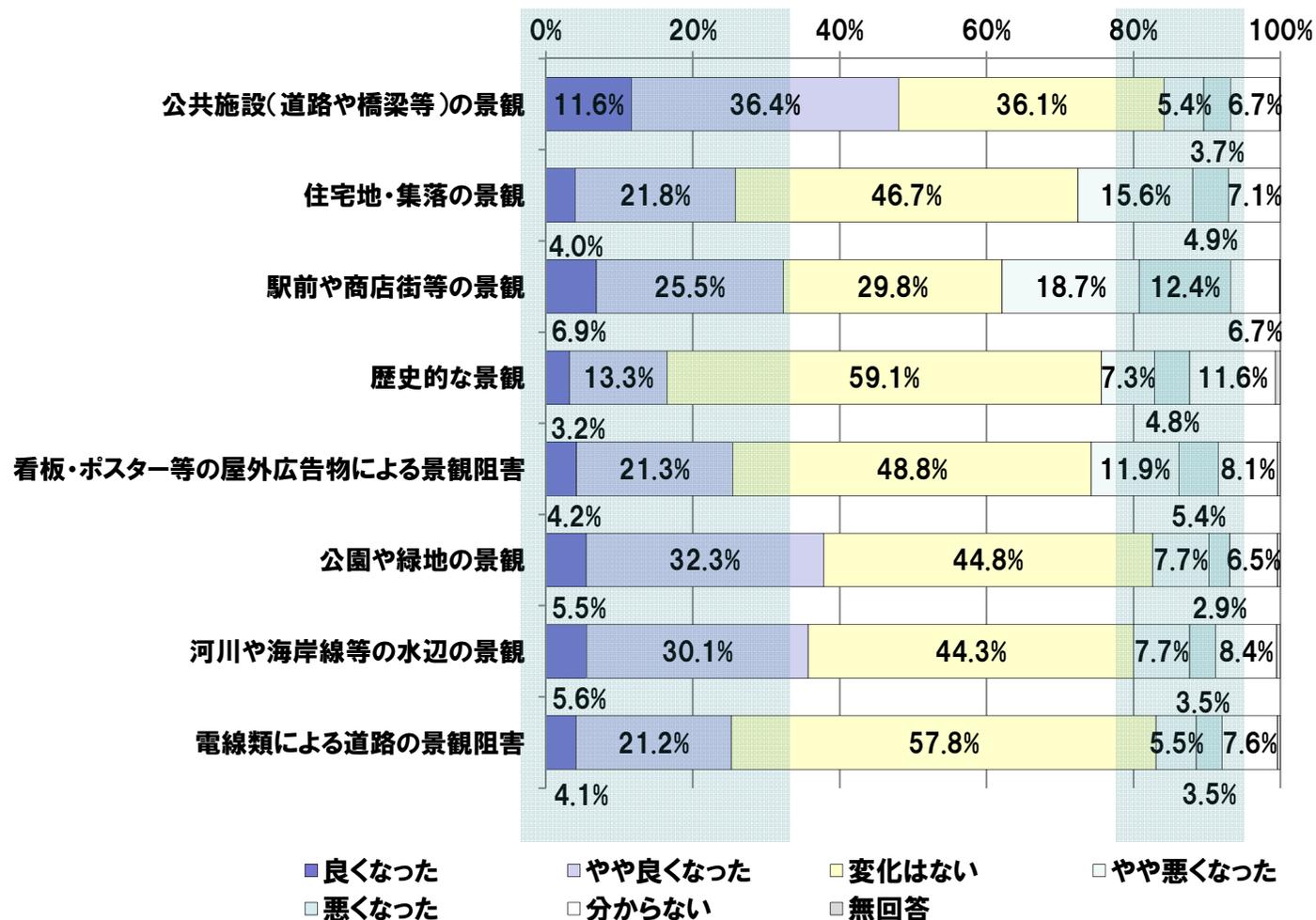
<参考>全体は47都道府県、1,718市区町村

# 景観に対する国民の意識

10年前に比べて景観が良くなったと感じている人が悪くなったと感じている人より多い。

## ■ 「美しい国づくり政策大綱」政策レビュー評価結果(H24.3.30公表)

Q.特定の景観について、10年前と比べて景観が良くなったか



## 景観変化の現れがある地域(城下町)



平成11年6月頃 ⇒ 平成26年5月頃

- 愛知県犬山市 犬山城下町地区
- 歴史的風致維持向上計画策定(H20年度)、景観計画策定(H19年度)
- まちづくり交付金事業による街路整備により無電柱化等を実施。

## 景観変化の現れがある地域(広告景観)



平成21年7月 ⇒ 平成26年9月

- 京都府京都市 四条通
- 景観計画策定(H17年度)
- 市内全域を対象としたローラー作戦により、条例違反の屋外広告物を是正指導。

## 景観変化の現れがある地域(市街地)



昭和59年



平成17年



- 北海道黒松内町
- 平成9年より独自条例により、景観規制・誘導に取り組む。  
その後景観計画を策定(H21年度)し、屋根の色を原則として4色に限定。

## 景観変化の現れがある地域(市街地)



平成21年10月 ⇒ 平成26年5月

- 長崎県平戸市
- 平戸港周辺地区景観形成事業(平戸城下旧町地区街なみ環境整備事業)実施区域
- 建物の修景を行い、周辺の町並みと調和。

# 良好な景観形成による観光交流人口の増加

全国各地で良好な景観が、都市の魅力を創出し、観光交流人口の増加を生んでいる。

## 埼玉県川越市－城下町地区

明治26年の大火を契機に建造された蔵造りの商家が立ち並ぶ城下町。伝統的な建造物の保全・活用を図りながら、街並みづくりに取り組んでいる。S63より独自の景観条例を制定。新たな観光資源を発掘・活用するなど観光振興にも精力的に取り組んでいる。

**城下町地区の観光入込客数**  
400万人(H15)→658万人(H26)



## 長野県小布施町－修景計画

S51年に葛飾北斎の美術館がオープンしたことをきっかけに、企業や個人、官など様々な立場の人が集まり、小布施町並修景計画をつくり、整備を進めた。H41に小布施町景観づくり指針、住まいづくりマニュアル、広告物設置マニュアルを発行。人口と観光客が大幅増。

**小布施町の修景事業エリア**  
(葛飾北斎館)観光客数  
3.5万人(S51)→100万人超(H25)



## 滋賀県長浜市－黒壁スクエア



明治時代に建造され、「黒壁銀行」の名で親しまれた旧第三十銀行長浜支店の保存運動が発展し、新たにガラス文化の発信基地として再生(H元オープン)。

これを契機として、北国街道の伝統的なまちなみとガラス工芸が組み合わされた総合文化産業ゾーンが形成。

**長浜市の観光入込客数**  
200万人(H元)→595万人(H19)

## 北九州市－門司港レトロ地区



かつて栄えた港の面影を残す当時の建物を保全し、道路・公園・港湾など公共空間も、かつての港の雰囲気に合わせて一体的にデザインされ、総合的な整備が行われた。

現在は民間活力による包括的な取組へと広がりを見せている。

**門司港レトロ地区の交流人口**  
73万人(S63)→335万人(H18)

# 総合的な景観政策の事例

京都市ではこれまでの景観政策を抜本的に見直し、総合的な政策として新景観政策（平成19年9月～）を実施。

①建物の高さ規制の見直し  
・市街化区域の3割強で高さ規制を強化。  
※これまで、高さの最高限度が用途地域と連動。  
例)45m→31m、31m→15m

②建築物等のデザイン基準や規制区域の見直し  
・景観地区の拡大。  
・地域特性に応じたデザイン基準の詳細化、明確化  
・建造物修景地区の拡大（景観法に基づく届出区域）

など

④屋外広告物対策の強化  
・屋外広告物の設置基準の見直し  
・市域全域の屋外広告物の適正化

など

③眺望景観や借景の保全取組  
・市内38に視点場を定め、視点場からの建物高さやデザイン、色などを制限。

⑤京町家などの歴史的建造物の保全・再生  
・伝統的な建造物の保全と外観の修理・修景に対する助成の充実（地区指定制度の活用など）



## 「日本らしく美しい景観づくりに関する懇談会」発表者

- 各回毎に中心テーマを設け、委員及びゲストによる発表(有識者と地方公共団体)を実施。
- 発表内容を軸とした意見交換を行い、幅広く意見を収集。

	中心テーマ	委員発表	ゲストスピーカー	
第1回 6/24	総論	—	東京都	横浜市
第2回 8/1	「まち並み景観を『生きた資源』として保全するにはどうすればよいか」	小浦委員 (大阪大学 大学院准教授)	長野県 小布施町	アレックス・カー氏 (東洋文化研究者)
第3回 10/27	「集約型都市構造への転換にあわせて景観施策をどう展開すべきか」	池邊委員 (千葉大学 大学院教授)	鹿児島県 鹿児島市	藤崎慎一氏 (地域活性プランナー)
第4回 11/17	「都市を象徴する『風景』を形成するにはどうすればよいか」	福井委員 (法政大学 教授)	東京都 中央区	(株)電通 (広告代理店)
第5回 12/19	「富士山等の広域的景観資源の保全施策をどう展開すべきか」	出口委員 (東京大学 大学院教授)	静岡県	鏑木毅氏 (トレイルランナー)

論

点

# 懇談会における中心テーマと論点の対応表

	テーマ1 都市を象徴する『風景』を形成するにはどうすればよいか	テーマ2 集約型都市構造への転換にあわせて景観施策をどう展開すべきか	テーマ3 まち並み景観を『生きた資源』として保全するにはどうすればよいか	テーマ4 富士山等の広域的景観資源の保全施策をどう展開すべきか
<b>総論</b> 良好な景観形成を進める上での基本的な考え方について				
<b>論点1</b> 広域的観点からの都道府県の調整機能等について	○	○		◎
<b>論点2</b> 景観協議のあり方について	◎		◎	
<b>論点3</b> 景観を資産として捉えることによる地域価値の向上について	○	○	◎	
<b>論点4</b> 法制定以降に顕在化してきた景観課題への対応について	◎			◎

# 総論：良好な景観形成を進める上での基本的な考え方について

良好な景観を保全・創出するためには、地形、歴史など地域が持つ背景を把握し、地域が**自らの景観資源を踏まえた、地域のストーリー**を見出すことから始めることが重要ではないか。

## 【懇談会での主な意見】

- 地域に根差した景観計画とするには、地形、歴史など地域がもつ背景や、その地域の上において人々の営みの結果として出現している建物等をデータベース化するなど、景観のストーリーを**客観的に認識**した上で、保全・創出すべきではないか。その際、必ずしも**行政区域にこだわらず、地形上・歴史上、一体として捉えられる区域となる「景域」**に配慮すべきではないか。

# “景域”を軸とした景観形成の取り組み

福岡県矢部川流域では、行政境にとらわれず、“景域”ごとに景観形成に取り組んでいる。



図 矢部川流域の景域図(景観計画策定時点)

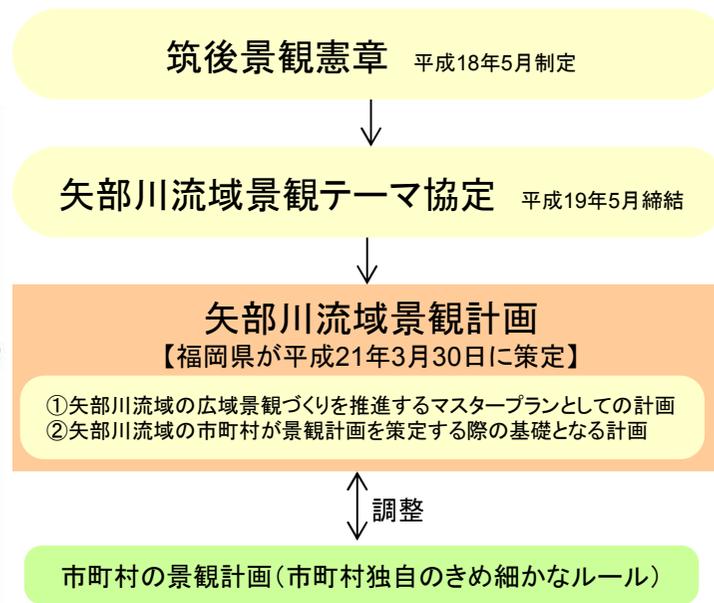


図 各計画などの関係図

○福岡県では、対象区域を矢部川流域の8市町村とする「矢部川流域景観計画」を策定。  
 (景観法に基づく景観形成基準等については景観行政団体を除く区域としている。)

○矢部川流域において、同じような景観特性をもつ地域を「景域」というゾーンとして捉え、地形や自然環境、歴史、地域に住む人々の営みと、市町村界を越えた広域的な繋がりなどを考慮して区分。

# 論点1: 広域的観点からの都道府県の調整機能等について

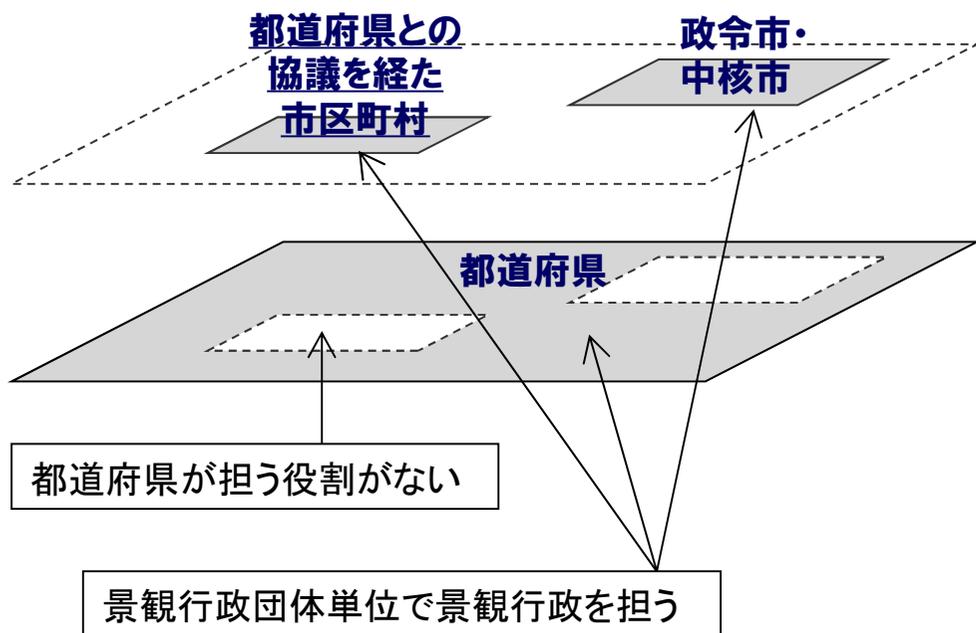
景観法制上、市町村が景観行政団体に移行すると、都道府県の権限や役割は縮小するが、**広域自治体としての都道府県や国の役割**を見直すことは極めて重要ではないか。

## 【懇談会での主な意見】

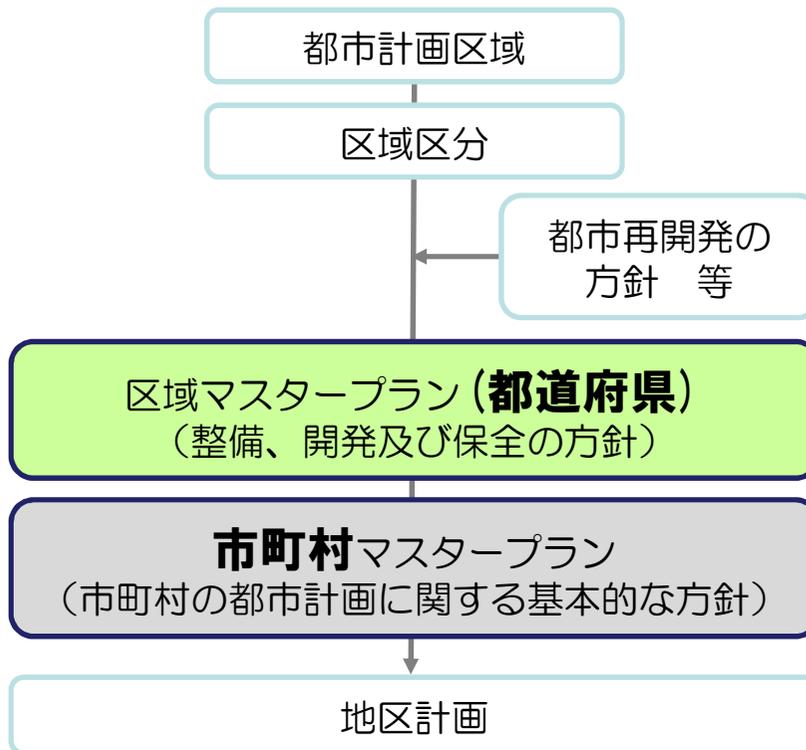
- 景観行政における**都道府県**は、例えば、以下のような**広域的な役割**を期待できるのではないか。
    - 1-1
    - 1-2
    - 1-3
  - ・いわゆる広域の「**景観マスタープラン**」の作成等により、山や河川といった自然的景観等の**行政区域を超える景観資源**がある場合など、必要な場合の景観行政団体間の連携調整
    - 1-4
    - 1-1
  - ・ノウハウに乏しい**小規模自治体等**が主体的に景観行政に取り組む場合の**支援**
- 複数の都道府県が一つの視対象に関係する場合等、**国が関与する仕組み**について検討すべきではないか。

## ○景観行政を担う自治体とその区域

- ・都道府県
  - ・政令市
  - ・中核市
  - ・都道府県との協議を経たその他市区町村
- } **法定景観行政団体**



## (参考) 都市計画制度の概要



### ○都道府県と市町村の二層構造

- ・都道府県: 線引き等、市町村の区域を超える影響を持つ広域的・根幹的な都市計画の決定主体
  - ・市町村: 「まちづくりの現場」に最も近い市町村が都市計画決定の中心的な主体(市町村の定める都市計画は都道府県が定めた都市計画に適合したものでなければならない)
- ※都道府県が都市計画を決定しようとする際、国土交通大臣の協議・同意を要するものもある。

滋賀県では景観行政団体協議会を設置し、琵琶湖に面する10市(町を除く県内全13市が景観行政団体に移行済)と連携し、琵琶湖周辺地域の一体的な景観づくりや眺望景観の保全を目的に、景観影響調査による大規模建築物等への景観誘導など、市域を越えた景観形成への取り組みが進められている。

### 【一体的な景観形成の図り方】

滋賀県が「湖国風景づくり宣言ーふるさと滋賀の風景づくりマスタープランー」(平成18年10月)を策定。県や市町が景観計画を策定するときのガイドラインとして活用している。

### 【県の役割】(県では平成20年に景観計画を策定)

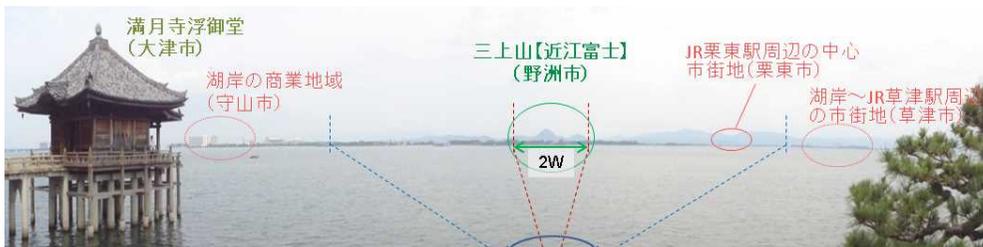
県・市町間の連絡調整他、県土の景観形成に関する調査・基本的かつ総合的な施策の策定及び実施。

(例) 県景観審議会に「広域的景観形成検討専門部会」を設置し、琵琶湖辺における広域的景観形成の方策(案)などの検討。

### 【県と県内の景観行政団体の関わり方】

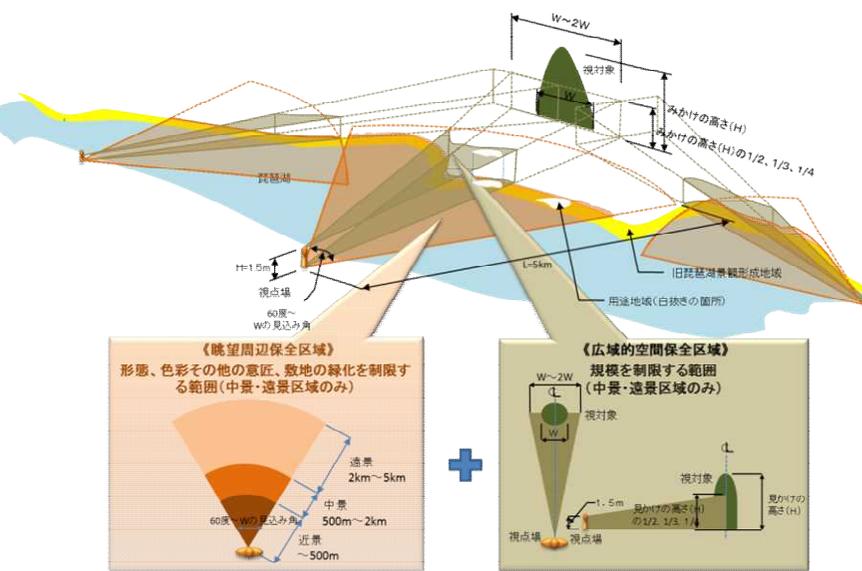
「ふるさと滋賀の風景を守り育てる条例」に「景観行政団体協議会(※)」を位置づけ、琵琶湖周辺地域など一体的な景観形成を図るため、景観行政団体が連携して取り組む必要がある事項等について、協議を行っている。

(※) 景観法に基づく景観協議会ではない。



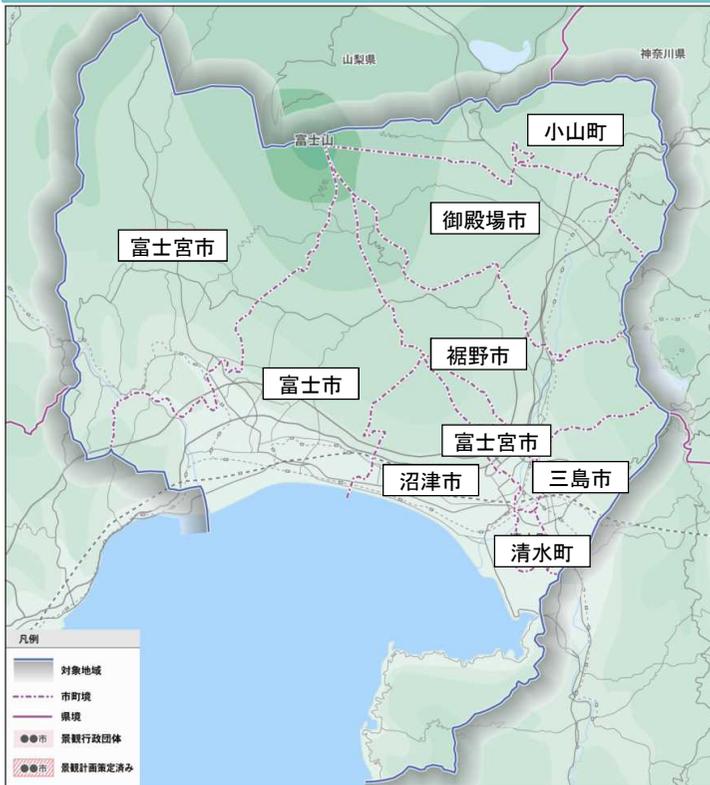
満月寺浮御堂(大津市)庭園から琵琶湖の対岸を望む景観

視野角60°



広域的景観形成の概念図

- 静岡県では市町が景観形成を推進していく上での参考書となる「新静岡県景観形成ガイドプラン」（平成18年3月）を策定。
- ガイドプランに位置付けられた「しずおか景観形成重要地域（主要な広域景観）」における景観施策を推進するため、関係市町や県等で組織する協議会の設立を進めている。
- 現在は2つの協議会が設立されており、関係者の情報交換や景観改善の取組、ガイドラインの制定等を行っている。
- 例えば、富士山周辺の市町で構成されている、「富士山地域景観協議会<sup>(※)</sup>」（平成19年7月設立）では、「富士山周辺景観形成保全行動計画」を策定。<sup>(※)</sup>景観法に基づく景観協議会ではない。
- 静岡県自体は景観計画を策定せず、市町の景観施策の取り組み支援を行っている。



□富士山周辺景観形成保全行動計画の取組方針

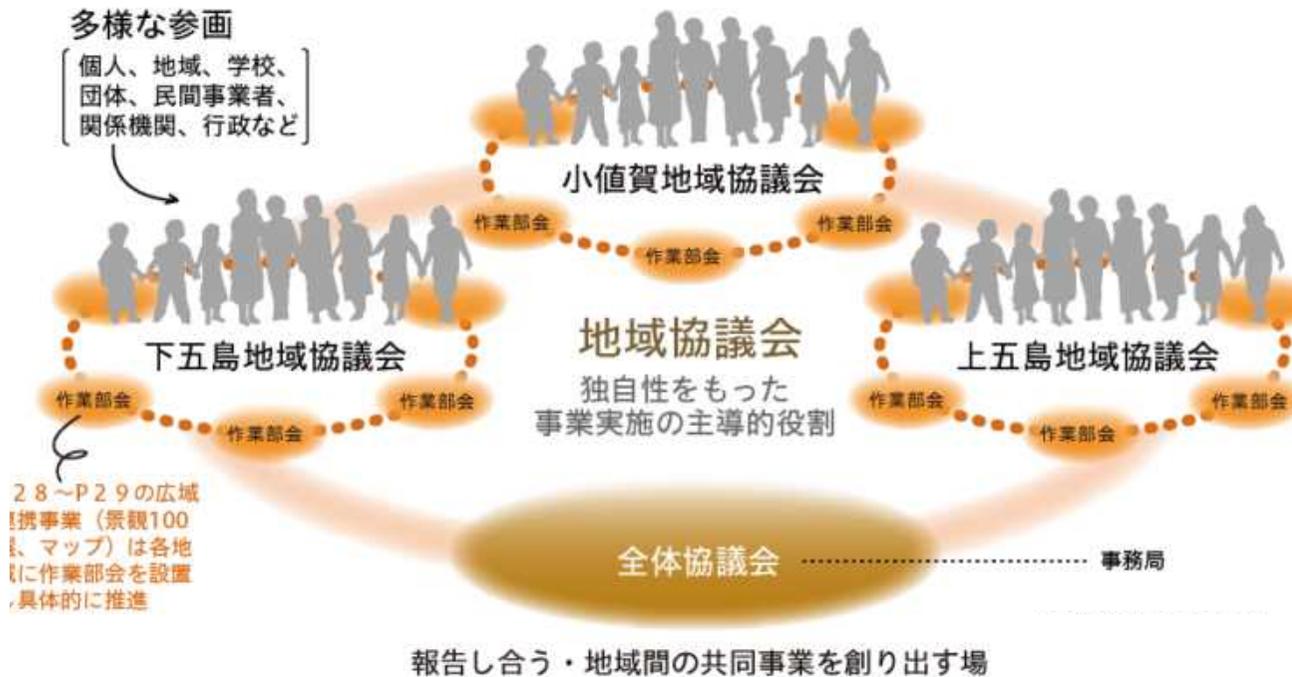
- 整除・保全・創出の3つの観点から、例えば
- ・富士山眺望を遮る要素の抑制や除却（屋外広告物の規制誘導など）
  - ・富士山景観の魅力を高める景観資源の保全（自然景観の保全や伝統行事の伝承など）
  - ・富士山を眺望景観を魅力的に創出するなど地域全体の共通施策として取り組む。

図 富士山周辺景観形成保全行動計画の対象区域

出典：静岡県ホームページ

▶ 広域景観形成を契機に景観以外の分野も含め取り組んでいる事例

- 長崎県では、県景観計画における景観形成の方針に広域的な景観形成を図ることとし、重点施策の1つとして「広域景観形成推進事業」の実施を位置づけ(平成23年)。
- 事業対象地域の住民、NPO、商工などの関係団体、市町などと広域景観形成推進協議会(※)を設け、良好な広域景観形成に向けた行動計画(アクションプログラム)を策定。(※)景観法に基づく景観協議会ではない。
- アクションプログラムは、景観形成だけにとどまらず、地域の魅力づくりなど、各地域が連携して取り組む内容を盛り込んでいる。
- 現在は県が事務局を行っているが、今後はアクションプログラムに基づき、各地域が事務局を担当。



○アクションプログラムの例

(平成26年3月策定)

- ・景観・眺望100選の選定・活用
- ・「(仮称)五島列島マップ」の作成(地域全体のまち歩きや周遊につながるようなマップ)
- ・古民家・空き家の再生
- ・島民ガイドなどの担い手育成  
など

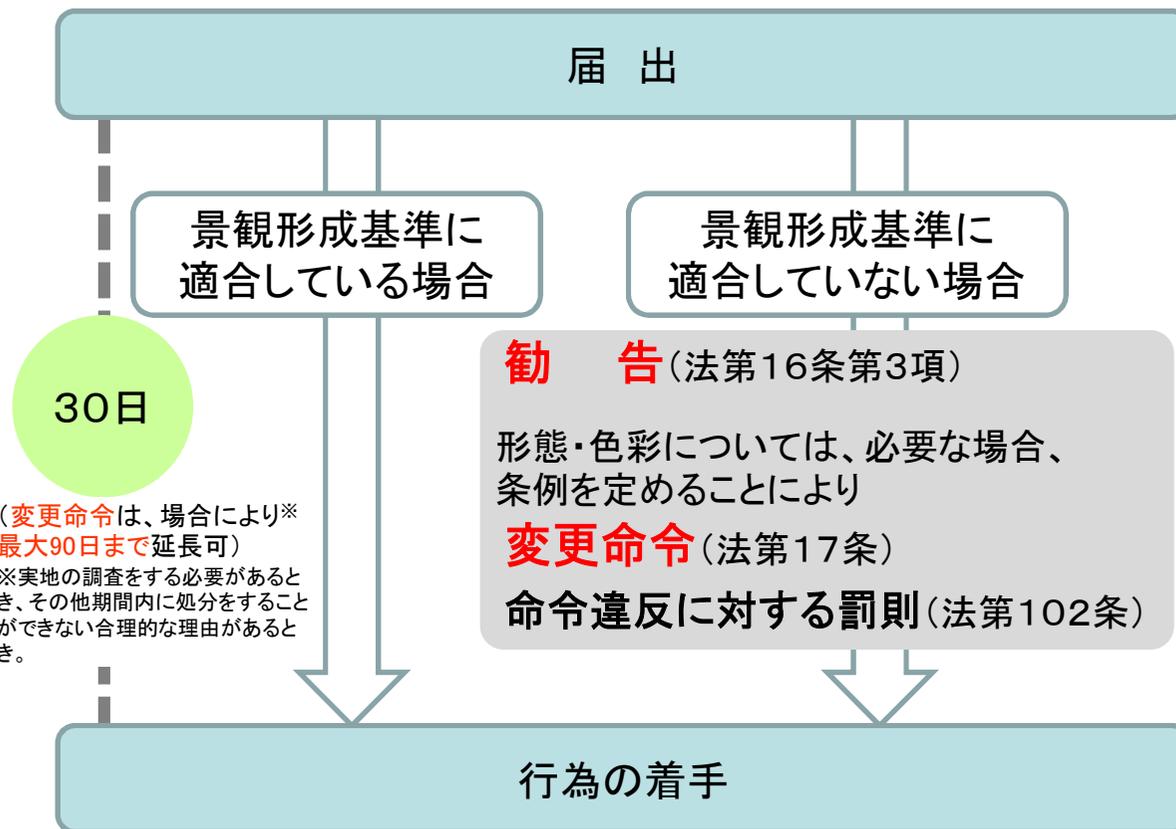
## 論点2: 景観協議のあり方について

景観協議について、その実施のタイミング・期間、協議参加者など、様々な観点からそのあり方を見直すことで、より効果的な景観誘導を図ることができるのではないか。

### 【懇談会での主な意見】

- 景観法の届出(第16条第1項等)による景観形成がより効果的に行われるよう、例えば、以下のような視点で検討すべきではないか。
  - 2-1
  - ・届出が建築確認後に行われる場合など、景観協議と他制度との関係の整理
  - ・原則として、建築等の行為着手の30日前までとされている届出について、正式届出前の協議期間の確保(事前協議の導入)など
    - 2-2
    - 2-3
- 定性的な景観形成基準に基づく景観協議をより効果的に実施するため、例えば、以下のような仕組みを検討すべきではないか。
  - 2-4
  - 2-5
  - 2-6
  - ・景観審議会、マスターアーキテクト等、第三者の専門家の関与により、透明性、創造性を向上させる手法
    - 2-3
    - 2-5
  - ・協議結果を協議の当事者が尊重する仕組み(意思決定権者の参加を含む)

## <景観計画区域>



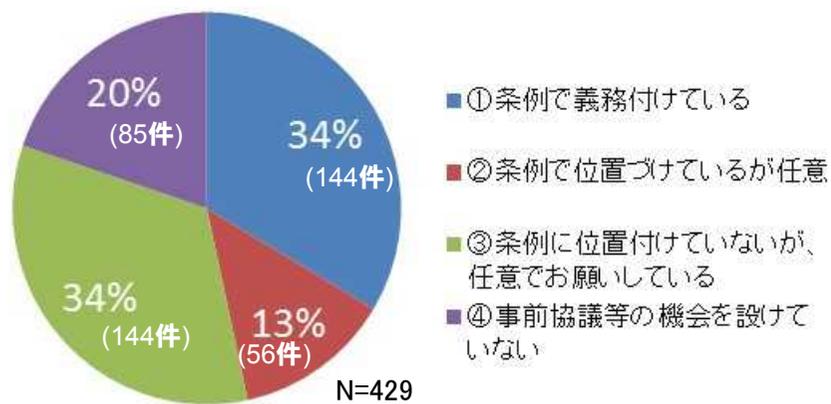
○自治体によっては、独自の手続きを設けている。

【東京都】東京都景観条例に基づき、建築確認が必要な行為は建築確認申請の30日前に景観法に基づく届出を行うこととしている。

【神戸市】神戸市都市景観条例に基づき、景観に大きな影響を与える大規模建築物については、工事着手の90日または180日前に事前協議(設計段階景観デザイン協議)の申出を行うこととしている。

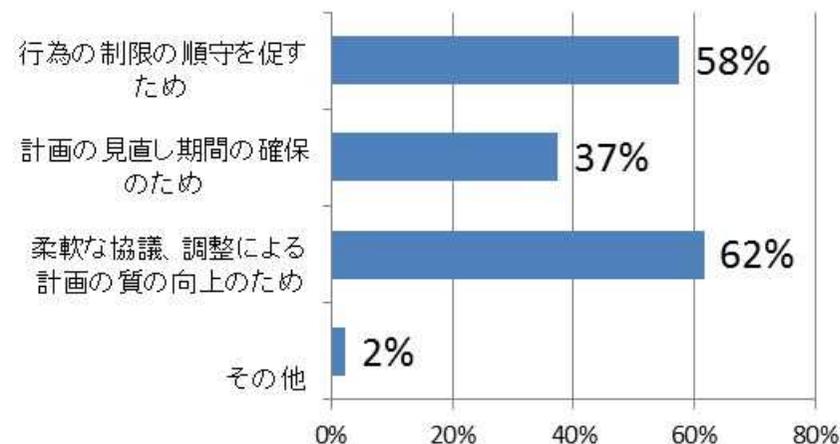
平成26年3月末時点で策定済みの429の景観計画のうち、当該景観計画に係る届出に際し、事前協議や事前相談の機会が設けられているものは344計画あり、約8割を占める。

## 事前協議の有無



対象：平成26年3月31日時点で策定済みの429の景観計画  
 資料：景観法活用状況調査（平成26年3月31日時点）

## 事前協議の目的

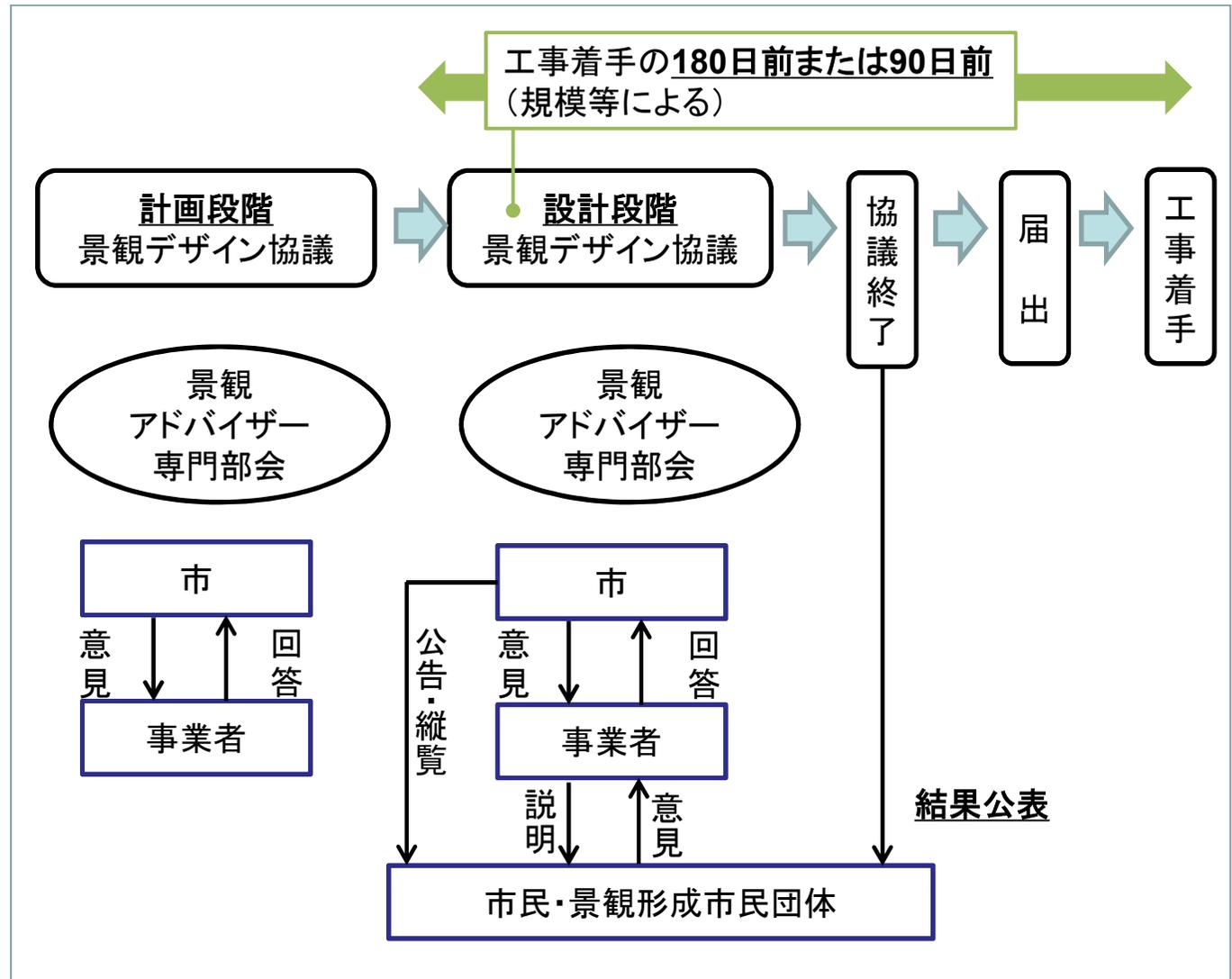


N=219 ※複数回答のため合計は100%ではない。

対象：平成22年7月1日時点で策定済みの250の景観計画のうち「条例で義務付けている」、「条例で位置付けているが任意である」、「条例に位置付けていないが、任意で事前協議等をお願いしている」と回答された219の景観計画  
 資料：第5回景観法施行実績調査（平成22年7月1日時点）

## 【神戸市の事例】

- 届出前の協議を都市景観条例に位置づけ
- 景観法および都市景観条例に基づく届出の前に、**計画段階と設計段階の2段階**で、事業者と市で景観デザインに関する協議を実施
- 都市景観審議会に設置した景観アドバイザー専門部会の意見を聴取し、市が景観デザイン評価を実施
- 透明性を確保**するとともに市民意見を景観形成に反映させるため、**協議資料の縦覧や結果の公表**などの情報提供を実施



↑ 事前協議から工事着手までのフロー

幕張ベイタウンにおいては、開発・建築等の実施に際して、行政や事業者、有識者等により構成された組織である「計画デザイン会議」において、個々のデザインや景観について協議調整を行い、良好な景観形成を図っている。

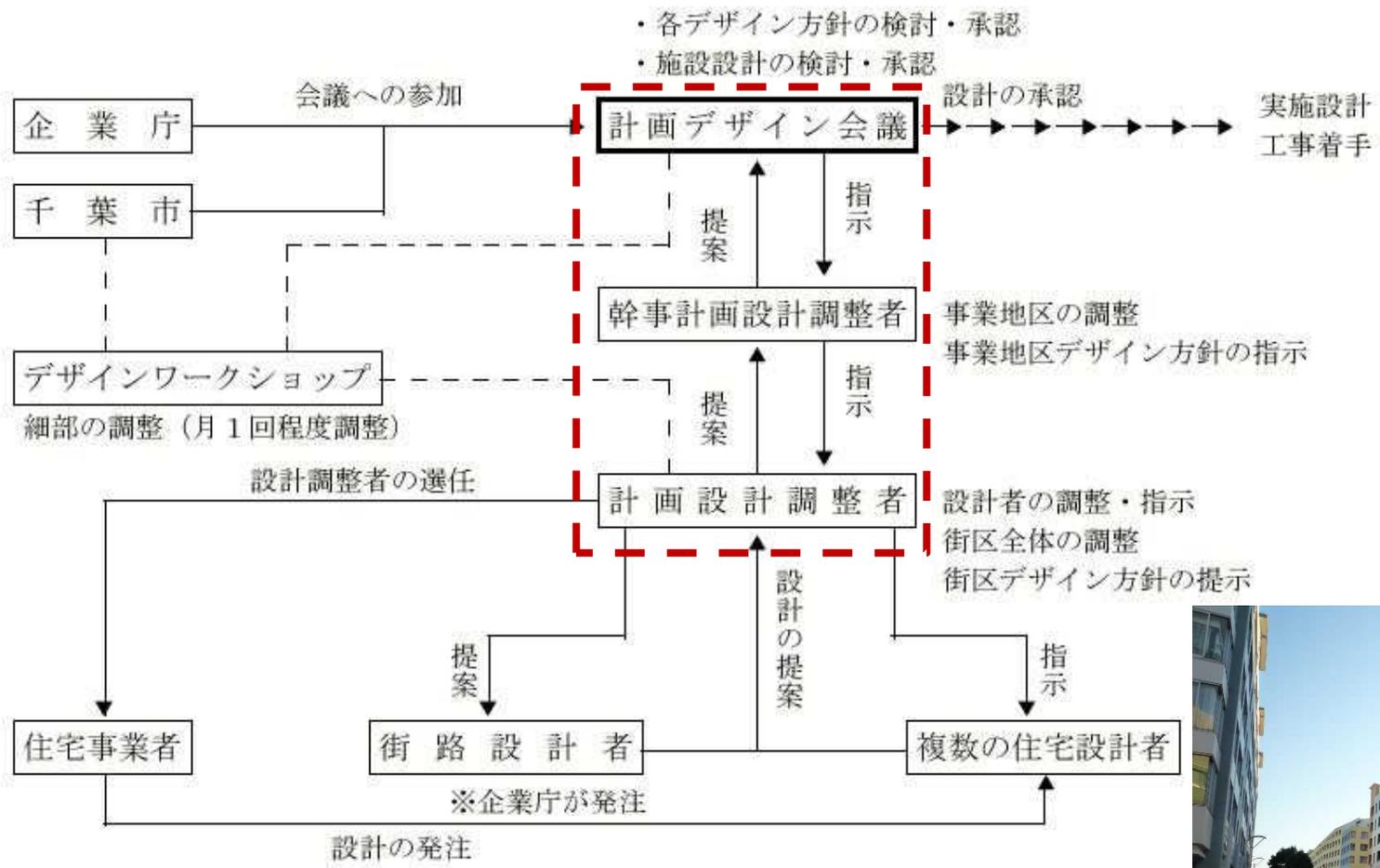
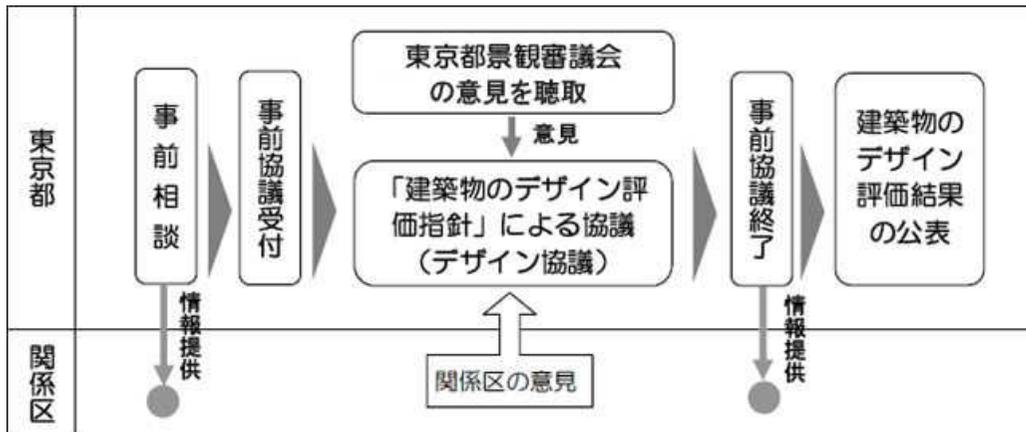


図 デザイン調整システム（幕張ベイタウン）

専門家の意見を踏まえた協議を行い、首都の顔づくりに貢献する良質な建築デザインを適切に評価、公表することにより、創造性を高め、透明性、公平性等を確保している。

○東京都では、東京都景観計画に基づき、皇居周辺地域の景観誘導区域において、「建築物のデザイン評価に関する運用指針」により、東京都景観審議会の意見を聴取した上で協議を実施し、良質な建築デザインを誘導。  
○また、上記運用指針に基づき、協議が終了した計画案について、審議会の意見を踏まえた都の見解、事業者側の対応等、協議結果の公表を実施し、評価の透明性、公平性、公正性を確保。



※手続等の詳細は「皇居周辺地域の景観誘導区域における建築物のデザイン評価に関する運用指針」(平成22年3月改正)をご覧ください。

図 (上) 建築物のデザイン評価の手続きの流れ  
(右) 評価結果の公表例 (事例は大手町地区B-3街区)  
(出典: 東京都ホームページ)



基壇部の高さや賑わいについて周辺に配慮し計画を変更した例

イギリスでは、都市のデザイン政策を推進するためCABE※を設立し、開発におけるデザイン調整や、都市デザインの普及啓発などを行っている。

- 都市のデザイン政策を推進するため、1999年に政府の都市・建築に関わるコンサルタント業務を行う外郭団体としてCABE(建築都市環境委員会)を設立。
- 開発計画とその許可制度において、計画策定段階での助言である「イネーブル」と、計画に対する論評となる「デザインレビュー」を実施し、開発計画のデザイン誘導を実施。
- 実施したデザインレビューの内容について公表。

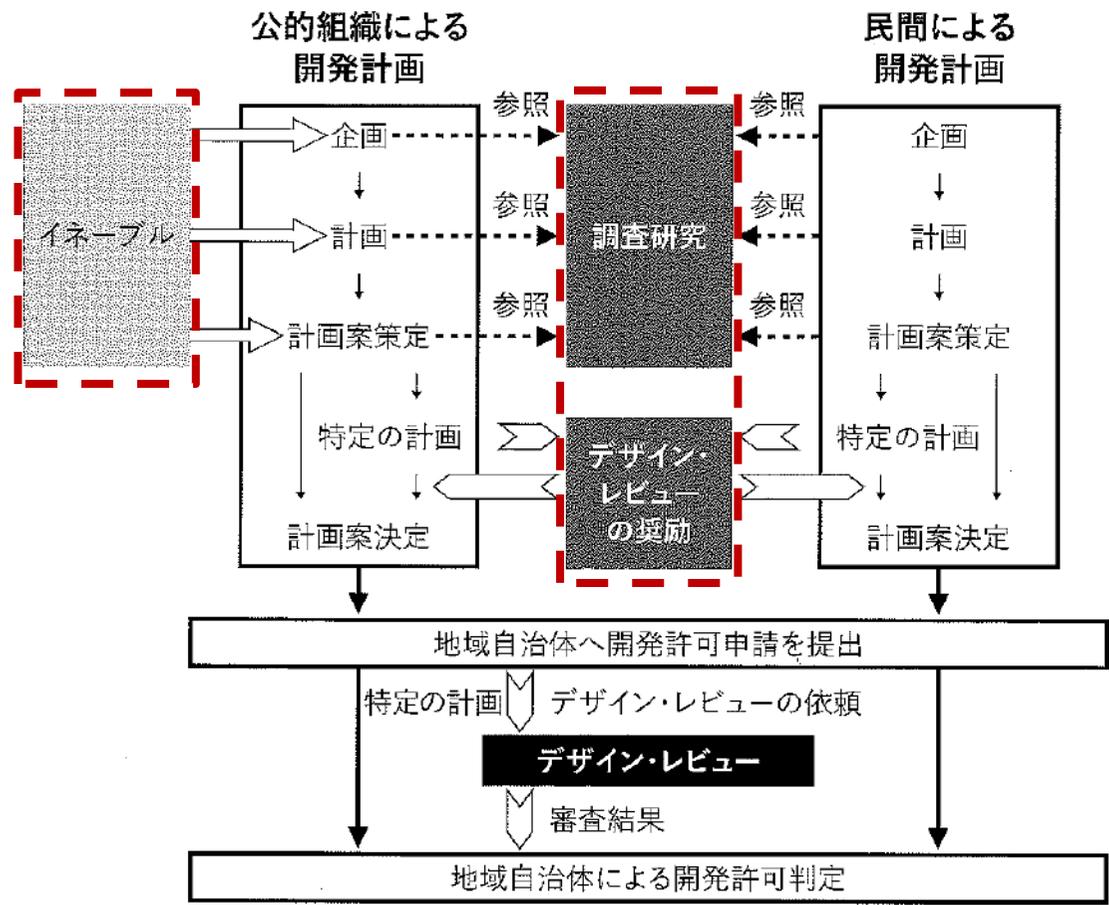


図 開発許可とCABEの役割 (グレー部分がCABEの役割)  
 参考・出典：「英国CABEと建築デザイン・都市景観」より

※CABE : The Commission for Architecture and the Built Environment

## 論点3: 景観を資産として捉えることによる地域価値の向上について

景観を良好にすることが、その**まちや地域の価値の向上**につながることを住民が認識できるようにすべきではないか。

### 【懇談会での主な意見】

- 良好な景観づくりにより向上したまちや地域の価値で、ブームや一過性で終わることなく、地域住民の自発的・継続的な維持・創造につながるような方策を検討すべきではないか。
- 良好な景観が**新しい価値を生み、利益を生み出す**ことを認識できるよう、例えば、以下のような方策を検討すべきではないか。
  - ・景観資源を**資産として適正に評価する手法**や、その市場への反映方策
  - ・**継続的な景観づくり**に不可欠な地域の協力を促すため、スポーツや食のイベント等と一体となって進めるなど、**景観を活用する方策**
- コンパクトシティへの転換の中で、都市構造全体の在り方等を踏まえて、中長期的な視野で景観づくりを検討すべきではないか。その際、例えば、建築物等をつくることにより創出される景観だけでなく、空き家の**除却**や中山間地域の景観**維持等**、新たな観点からも検討すべきではないか。

3-1

3-2

3-3

3-4

3-5

3-6

3-7

3-8

3-9

各地域で独自のルールをつくり、景観維持を図っている。

世界遺産に登録されている白川郷では、来訪者に対するマナーの呼びかけやライトアップイベント時に注意事項を提示している。

### 【白川郷を訪れる方へのお願い】

世界遺産集落は実際に生活している集落です。住民のプライバシーを考えマナーを守って散策してください。世界文化遺産をいつまでも美しく後世に伝えるために次のルールをお守り下さい。

- 1 ゴミは捨てない！持ち込まない！
- 2 火気は厳禁！
- 3 自然を大切に！
- 4 私有地に入らないで！
- 5 トイレは決まった場所で！
- 6 キャンプは厳禁！



出典：白川郷観光協会ホームページ

富山県南砺市では、「外はみんなのもの」という思いやりを大切にし、景観づくり住民協定を締結。協定者は建築物の維持管理や、協定区域内の美化(清掃活動、花植え活動)に努めることとしている。



区画整理事業で造成された戸数2600戸の郊外型団地である、北九州市「青葉台ニュータウン」内「青葉台ぼんえるふ地区(106戸)」では、居住者が管理組合法人を設立し、景観維持やコミュニティ形成に取り組んでいる。

## 【マネジメントのポイント】

- ・コモン広場の維持管理  
⇒共有地内の植樹・水遣り など
- ・街並みのコントロール  
⇒ルールブックの作成、更新 など
- ・管理組合の自律的運営  
⇒組合員全員を対象とした定期的な景観等に関する学習会の開催、新たな課題への解決模索 など



図 青葉台の配置計画

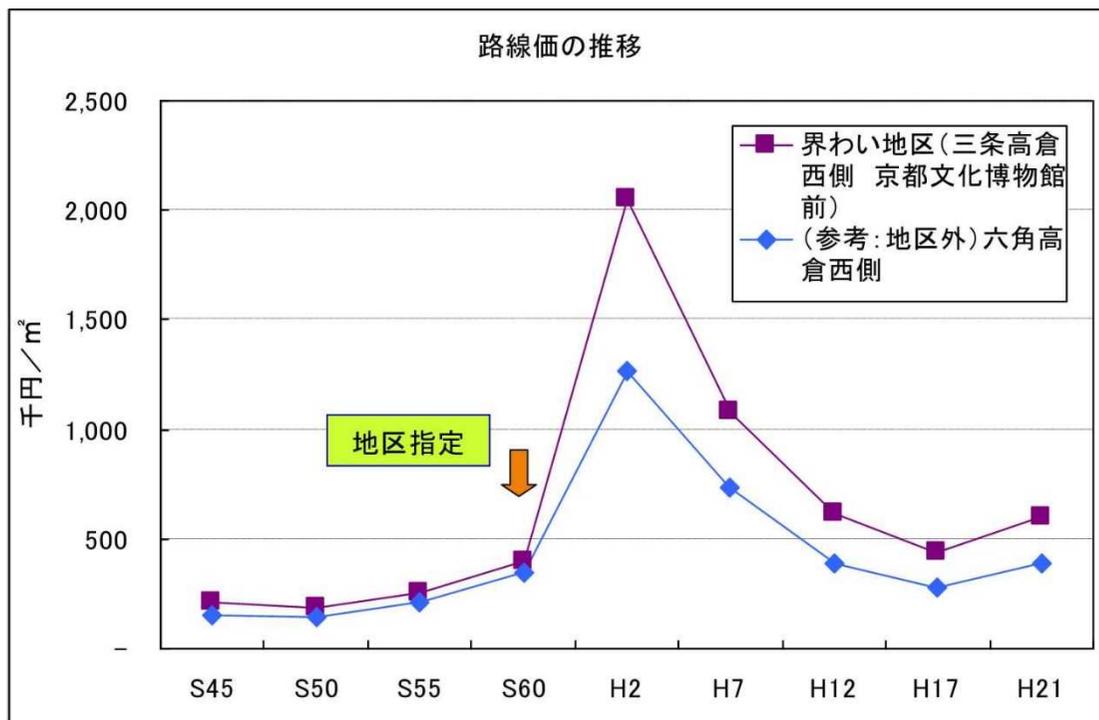


(写真)  
上 樹木が多い共有地  
下 駐車場増設計画に  
ついてのワークショ  
ップの様子

景観規制の違いによる地価の推移の違いをみるために、職住共存地区内にある以下の2つの地点における路線価の推移を比較。

- ①三条通界わい景観整備地区内の地点(三条通高倉西側)
- ②周辺地点(六角通高倉西側)

昭和60年度までは、双方の路線価はほぼ同じ推移となっているが、三条通が歴史的界わい景観地区(界わい景観整備地区の前身制度)に指定された昭和60年度以降、双方の価格差が生じ、その価格差が生じたまま現在まで推移している。



出典:「平成22年度京都市景観白書」/京都市

主として、通りや街区を単位とする景観を対象とした、経済評価手法を活用した分析手法について検討を実施。

**ヘドニック法**：景観形成がもたらす便益が、土地資産額にすべて帰着すると仮定し、景観形成に伴う土地資産価格の増加分で便益を計算する主要

【ヘドニック法を活用した景観形成の価値分析のイメージ】

地価 = 景観以外の地価形成要因による価値 + 景観形成による価値

指標

用途地域、容積率、  
前面道路幅員、最寄  
駅までの距離 等

スカイラインの連続性、ファサードの調和、緑の豊かさ、派手な建築物・広告物等の有無 等

＜分析結果の一例＞

住宅地：生垣や街路樹など視会に占める緑が多い場合や勾配屋根が多い場合 等  
商業地：派手な広告物や建築設備の露出が少ない場合 等

の場合に、統計的に地価が高いという分析結果。

⇒景観が一定程度地価の形成に影響を及ぼしている

**コンジョイント分析**：景観構成要素と支払意思額を変化させ組み合わせた代替案を作成し、アンケート調査により回答者に代替案を選択してもらい便益を計算する手法

住宅地のシナリオの例：新しい住宅(戸建)を購入することを想定し、周囲の景観の要素と住宅価格の異なる2つの写真を示し、回答者に選択してもらう。



3,000万円

↑回答者に最も多い回答価格帯



↑住宅価格を1%増、3%増、5%増の3段階で設定

＜分析結果の一例＞

規制誘導措置によって建築物の高さ、色彩、緑の量が変化した場合を想定した場合、規制誘導措置に対する世帯の平均支払意思額の合計は約958万円という結果に。

(←写真は色彩に関する想定)

出典：「景観形成の経済的価値分析に関する検討報告書」(国土交通省／平成19年度)

公共事業を進める際に、景観配慮をすることで『公共事業による良質な空間の創出が地域のまちづくりに及ぼす効果(まちづくり効果)』の高まりが期待できる。

出典：『「まちづくり効果」を高める公共事業の進め方(案)～公共事業における景観配慮の事例に学ぶ～』国土技術政策総合研究所,平成26年

## 効果の種類(7つの種類に分類)

人々の意識	人々の行動	組織・制度	空間・都市	技術	地域の経済	外部評価
1. 良好な景観の具体像に対する住民の理解が深まる	7. 地域内外の多くの人が訪れ利用する	11. 関係者間(行政機関・地元組織)の連携が促進される	15. 地域の景観的な魅力が高まる	19. 地域ならではの技術が開発される		24. マスコミ・マスメディア掲載が増える
2. まちづくりに対する官民それぞれの役割に対する理解が深まる	8. 様々な地域活動(イベント等)が行われる	12. まちづくり団体(NPO・協議会など)が充足する	16. 地域資源(シンボル、歴史・文化等)が保全、発掘される	20. 伝統技術が復元・活用される		25. デザイン賞など各種賞を受賞する
3. 官民が協力し合っ てまちづくりを進めよ うとの機運が高まる	9. まちにおける人の 動き・流れが変わる					
4. 「まち」に対する住 民の関心が高まる						
5. まちの景観はみん なものという意識が 芽生える						

担当者が直接的に発現を目指すことのできる効果  
(直接的でわかりやすい効果)

当該事業において発現する効果

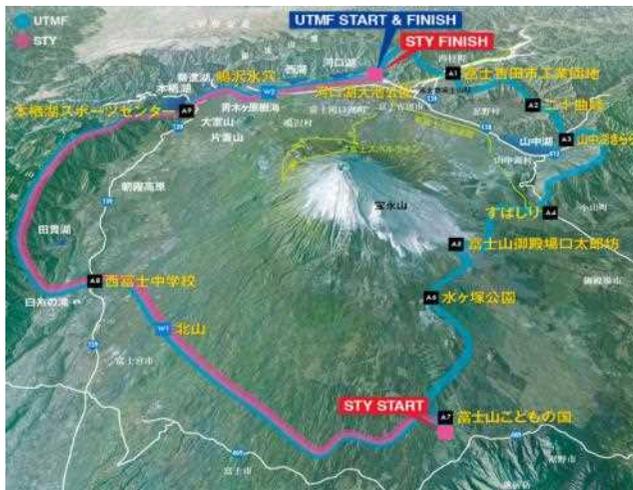
持続的なまちづくりに向けて当該事業が地域に及ぼす効果

6. まちづくりに対する住民の参画意識が高まる	10. 住民がまちづくりに積極的に参画する	13. 景観形成を進めるための体制が構築される	17. 景観整備や景観に対する配慮が周囲に広がる	21. 開発、活用した技術が広まる	22. 地域の商業・産業活動が活性化する
住民の自治意識の向上		14. 景観形成の推進が行政計画として位置づけられる	18. まちの景観的な構造(目鼻立ち)が明確になる		23. まちのブランド力が高まる
		景観形成の制度化	まちの魅力の向上	技術の継承と蓄積	地域の活性化

発現までに比較的時間を要する効果

効果の範囲(2つの範囲に分類)

富士山周辺を舞台としたトレイルランイベントの機会を活用し、併せて清掃活動を行っている事例。



文化的景観とは、地域における人々の生活又は生業及び当該地域の風土により形成された景観地で我が国民の生活又は生業の理解のため欠くことのできないもの(文化財保護法第二条第1項第五号より)



↑奥飛鳥の文化的景観(奈良県明日香村)  
(平成23年9月21日選定)

文化的景観は日々の生活に根ざした身近な景観であるため、日頃その価値にはなかなか気付きにくいものであるが、文化的景観を保護する制度を設けることによって、その文化的な価値を正しく評価し、地域で護り、次世代へと継承していくことができる。

景観農業振興地域整備計画を定め、地域の特性にふさわしい農用地及び農業用施設等の整備を一体的に推進することで、景観との調和のとれた良好な営農条件を確保し、農村地域の良好な景観を保全・創出。

### 景観農業振興整備計画による保全のイメージ

棚田の保全

耕作放棄地の解消

景観に配慮した農業用施設の整備

集落の建築行為は景観計画で規制

土地改良施設の保全

はざ木の保全

景観重要樹木の保全

景観作物の共同栽培

景観重要建造物の保全

実線 景観農振整備計画で定められるもの

点線 景観計画で定められるもの

中世荘園絵図そのままの姿をできる  
だけ保全した形で農用地等を整備  
岩手県一関市  
(平成19年6月3日策定)

ヨシ地・農地・集落の連続する景  
観を保全  
滋賀県近江八幡市  
(平成18年12月28日策定)

郊外における空き地や低・未利用地においては、市民団体等による保全・活用に関する取り組みが見られる。

## ■ 柏市「カシニワ制度」(平成22年11月15日)

柏市内で市民団体等が手入れを行いながら主体的に利用しているオープンスペース(樹林地や空き地等)と一般公開可能な個人の庭を「カシニワ=かしの庭・地域の庭」と位置付け、カシニワへの関りを通じて、みどりの保全・創出、人々の交流の増進、地域の魅力アップを図っていくことを目的とした取組。

## ■ 取組の柱加筆

- 「カシニワ情報バンク」:みどりの保全や創出のために、土地を貸したい土地所有者、使いたい市民団体等、支援したい人の情報を集約し、市が仲介。
- 「カシニワ公開」:一般公開可能な個人の庭、地域の庭を市に登録。
- 「カシニワ・スタイル」:緑の空間を楽しむイベントの紹介や支援を行い、緑を楽しむ柏の文化として発信するもの。



図 カシニワ制度の基本的な考え方



図 地域の庭の活用例(増尾の里山を守る会)

## 論点4: 法制定以降に顕在化してきた景観課題への対応について

法制定以降に顕在化してきた、現時点において必ずしも的確に対応できていない景観課題について、改善策を検討すべきではないか。

### 【懇談会での主な意見】

- いまだに数多く存在する景観上や安全上、基準に適合していない屋外広告物の適正化を図ることが不可欠。一方、しっかりしたタウンマネジメント組織が存在する地域では、**屋外広告物等をまちのイベント要素やブランディング要素**として、継続的・効果的に活用することも可能ではないか。その際、能力のある第三者機関による審査も有効ではないか。また、商業看板だけでなく、**公共的な看板**についての課題への対応も検討すべきではないか。

4-1
- 携帯電話会社の中継アンテナや**太陽光発電用のパネル**など、公益間の調整を図りつつ、これまでとは異なる土地利用の形態に対応すべきではないか。

4-2

4-3
- **公共土木工事**について、景観に配慮した土木構造物となるよう、意識を徹底をすべきではないか。

4-4

エリアマネジメントに取り組んでいる地域では、マネジメント組織による広告物のデザイン調整を行い、良好な景観形成と賑わいの創出に取り組んでいる。

## ○丸の内エリア屋外広告物モデル事業

現行規定では掲出禁止となる屋外広告物についての規制緩和、広告事業による地域活性化、及びまちづくり財源の確保の推進等を目的とし、地域のまちづくりに関わる官民パートナーシップのもと実現するもので、大丸有地区におけるエリアマネジメント活動の一環。

○地域催事告知や、商用広告等の掲出にあたり、景観ルールに基づく審査を実施し、このモデル事業の結果は、屋外広告物の地域ルール検討に反映

○また、広告出稿料は地域・まちづくり活動支援に充当される。

対象：街路灯柱フラッグ、街区案内サイン内ポスター、その他工事仮囲い等



写真 大丸有地区の広告物の例

## ●公益社団法人東京屋外広告協会による審査

東京都では、東京都屋外広告物条例に基づき、電車・自動車の外面を利用する広告物等で表示位置・面積等を規制。表現に関しては、公益社団法人東京屋外広告協会が関係業界および都と協議の上、「車体利用広告等デザイン審査委員会設置要綱」を策定・審査実施。

## ■ラッピングバスの基準の例

⇒統一感のある印象を与えるレイアウトとする。

- ・デザイン上の「メイン」と「サブ」の関係を明確にする。
- ・表示項目の適度な間隔、適度な大きさの変化によりゆとりを持たせ、全体のまとまりを出す。
- ・統一感のある印象を損なうような表示項目の組み合わせを避ける。

## ○基準に配慮したデザイン例



シンボルマークとロゴタイプを「メイン」とし、「サブ」である社名、電話番号等が添え物となるよう、適度な大きさで配置されている



社名、電話番号が主張しすぎ、「メイン」と「サブ」の関係を失うことにより、メリハリがなくなり、統一感のないデザインとなっている。

昨今の太陽光発電施設の建設を受け、景観法に基づく景観計画や運用基準の策定など、各自治体で対応の動きが高まっている。

	都道府県・区市町村	条例・規則等	太陽光発電に係る内容
景観法に基づくもの	北海道函館市	函館市景観計画	・景観形成街路沿道区域においては、地上設置型の太陽光発電設備を設置する場合は、 <u>公共的な場所から直接見えないよう配慮</u> する必要がある。
	石川県金沢市	金沢市景観計画	・モジュール面積の合計が50 m <sup>2</sup> を超える太陽光発電設備の新設等を行う場合、 <u>届出が必要</u> であり、景観形成方針、基準に適合しなければならない。 ・太陽光発電設備等を設置する場合は、 <u>公共空間・施設から望見できる場所には設置しないよう努めること、パネルは反射が少なく模様が目立たないものの採用に努めること</u> などが定められている。
景観法によらないもの	広島県	ふるさと広島 <small>の</small> 景観の保全と創造に関する条例	・大規模行為届出対象地域及び景観形成地域では、高さ13m又は建築面積1,000 m <sup>2</sup> を超えるものを設置する場合、届出を行い、 <u>景観形成に配慮されているか審査</u> される。
	大分県杵築市	杵築市再生可能エネルギー発電設備設置事業指導要綱	・5,000 m <sup>2</sup> 以上の土地を使用した再生可能エネルギー発電設備設置事業を行う場合、 <u>市との協議、地元(周辺)住民への説明会の開催が必要</u> となる。

国土交通省では、「国土交通省所管公共事業における景観検討の基本方針(案)」に基づき、景観検討を実施。

