

## 第3章 景観施策と居住機能・都市機能の誘導施策の関係性の分析

### 3-1 集約型都市構造への転換と景観上の問題点

#### (1) 問題意識の整理

わが国は、本格的な人口減少や高齢化が進行することにより、集約型都市構造への転換の検討・実践が進められている。集約型都市構造への転換に伴い、居住機能や都市機能の集約を図るエリア内では建築物の建築や開発等行為が進む一方で、集約するエリアの外側では、空き家や空き地の増加など未利用地化、荒廃地化などが進むことが想定される。

このように、居住機能・都市機能の集約するエリアの内側と外側で、土地利用の変化や景観に及ぼす影響や問題点が異なる。平成27年7月に取りまとめられた「日本らしく美しい景観づくりに関する懇談会 報告書」において、コンパクトシティにおける景観のあり方として、集約するエリアの外側に関する景観上の問題点や、建築等行為にあわせて景観誘導を行うだけではなく、建築物等をつくらない景観の視点の必要性について指摘されている。

昨年度実施した「居住機能・都市機能の誘導と連携した景観施策検討調査」より、コンパクトシティと連携した景観施策の実施状況についてみると、居住機能や都市機能を集約するエリア内における取組みが多く、集約するエリア外での取組みは極めて少ない状況である。また、集約するエリア外では、田園や歴史的な集落のまち並みなど、多様な景観資源がある一方で、再生可能エネルギー関連施設の立地やスプロール等に伴う景観形成上の問題に関する意見がみられた。

今後、人口減少や集約型都市構造への転換が進む中、こうした集約するエリアの外側における土地利用や景観の変化は進み、景観の問題が少しずつ顕在化していくことが想定される。こうした問題解決に向けて中長期的な視点で景観形成の取組みを進めていく必要がある。

参考)『日本らしく美しい景観づくりに関する懇談会 報告書』より

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」に係る検討の方向性の一つ

#### ○コンパクトシティにおける景観

従来、景観の形成を図る場合には、建築物等の新築、改築等のタイミングで景観上良好なものとするが多かった。しかし、人口減少が進行する中、今後コンパクトシティへ都市構造を転換するに当たっては、政策的に集約を進める地域では引き続き魅力を向上させることが必要となるものの、集約を進める地域の外側では低未利用地化が加速することが想定される。そのため、荒廃した空き家や大規模商業施設等の建築物、資材置き場のコンテナ等の工作物の除却、空き地の緑化など、言わば「建築物等をつくらない景観」の視点も必要である。

## (2) 調査内容の検討

集約型都市構造への転換を進める中で、居住機能・都市機能を集約するエリアの外側について、市街地縁辺部（フリッジ）の土地利用や景観の変化等が大きな課題となることが考えられる。市街地縁辺部は、都市的土地利用と農地など自然的土地利用が混在し、スプロール開発の進行や開発住宅地の空き家増加、耕作放棄地の増加等土地利用上の課題がみられ、今後、空き家や空き地等の低未利用地の発生、耕作放棄された農地や手入れが行き届かなくなった里山等における荒廃地の増加などによる景観の変化が想定される。

このような状況について、今後景観形成の取組むべきことの知見を得るために、全国地方公共団体を対象にアンケート調査を実施し、市街地縁辺部の実態や課題を把握することとする。アンケート調査の設計にあたって、市街地縁辺部における土地利用や景観の変化の状況を理解し、景観形成のテーマ等について検討・抽出するために学識経験者にヒアリングを実施したうえで行うこととする。

### 1) ヒアリング概要

全国的な観点から今後の集約型都市構造等の都市づくりや景観形成に関する知見を有する学識経験者にヒアリングを実施する。調査概要は以下の通りである。

表 ヒアリング調査の概要

ヒアリング対象	中井 検裕 教授（東京工業大学 環境・社会理工学院 建築学系 都市・環境学コース） 饗庭 伸 准教授（首都大学東京 都市環境科学研究科 都市システム科学域）
実施日	平成 28 年 8 月 24 日（中井教授） 平成 28 年 11 月 14 日（饗庭准教授）
ヒアリング項目	①今後の都市づくりの方向性 ②市街地縁辺部の土地利用の課題と今後のコントロール等 ③景観法および景観まちづくりの期待 ※饗庭准教授には、著書である「都市をたたむ」にちなんで市街地縁辺部と都市をたたむことの方針についてヒアリング

## 2) ヒアリングの項目と主な意見

### ①今後の都市づくりの方向性について

人口減少時代及び集約型都市構造への転換への取組みを踏まえ、今後の都市づくりや土地利用の方向性、市街地縁辺部の動向などについて考えを伺った。

市街地縁辺部の土地利用の状況によって動向や課題が多様であるが、スポット的な施設の立地や土地利用の変化が進むことが挙げられた。スポット的な施設の立地として、産業系施設の再編や市場動向などから、物流や産業系施設の立地や、小規模な住宅地開発が継続的に進行することなどが挙げられた。その他、太陽光パネルの設置など再生可能エネルギー関連設備の増加や、設置以降の維持管理等の問題が挙げられた。

また、市街地縁辺部における空き家や空き地、耕作放棄地の増加が進むことと、これらの管理に関する問題や、廃棄物・資材置き場等の立地が懸念されることが挙げられた。

都市と農地が混在するエリアのみならず、郊外の計画住宅地の近隣センターやロードサイドにおける空き店舗の増加や荒廃化による景観の課題などが挙げられた。

#### 【主な意見】

- ・フリンジになにがあるか、どのような土地利用かによって動向や課題は多様である。(饗庭)
- ・物流施設は、高速道路 IC 周辺など立地は限定的だが、建物は大きく、窓がない、トラックでの利用が主であり広大な駐車場・車路を伴う施設で、景観上のインパクトは大きい。特に高速道路から見た時のインパクトは大きく、景観上の配慮は必要と考える。(中井)
- ・産業系施設の再編が進んでおり、フリンジでは人口は減少しても産業系の施設は増加するという現象が進むことが考えられる。(中井)
- ・今後フリンジで大規模な住宅開発は減少するだろうが、ゼロにはならないだろう。実際には5戸程度の小規模開発は近年でもみられる。こうした小規模なものにどの程度丁寧に対応できるかが重要となる。(中井)
- ・鶴岡市の例では農業がしっかりしており、土地利用の混在が生じないで農地が継承されている。一人当たりの農地面積が小さいことも要因の一つかもしれない。(饗庭)
- ・郊外の計画住宅地において、近隣センター（商店など生活サービス機能の立地場所）のような場所が景観上荒れているケースがみられる。(饗庭)
- ・近隣センターは地域としても公共性のある場所であり、新しく転入してくる人にとっても目に付くところである。こういった場所の景観づくりは、地域の価値を下げないためにも大切だと考える。(饗庭)
- ・ロードサイドの大型店は、地方都市では地域の生活中心になっていたり、地価も比較的安価なため、空き店舗となった大型店をリノベーションし、景観に配慮した整備とあわせて、若い人の起業の場として活用することも考えられる。(饗庭)

## ②市街地縁辺部の課題と今後の取組みについて

市街地縁辺部の特性や景観形成上の課題、今後の景観形成の取組みや、土地利用のコントロール・マネジメント方法などについて考えを伺った。

市街地縁辺部の景観形成について、開発行為による地形の変更や法面の処理が景観の取組みとして重要であることが挙げられた。関連して、土地に対する景観の考え方を充実させるとともに、開発行為や工作物を重視して景観誘導に取組むことが大切であると示唆された。

また、住宅地や農業関連施設など、緑化等景観的な配慮が必要であるとともに、景観だけではなく、防災や環境など多面的に取り組むことが必要であることが示唆された。

### 【主な意見】

- ・景観上からみて、開発行為で地形にどう変更を加えるか、が重要なポイントとなる。斜面地を削る場合、法面の処理などが景観の取組みとして重要となる。また、宅地造成の問題に対応していくことが重要となる。(中井)
- ・現在の景観施策は建物を対象とすることが主となっており、開発に対するコントロールがあまりなされていない。土地に対する景観の考え方を充実させることが重要である。(中井)
- ・フリンジの景観形成は、開発行為や工作物を重視していくことが大切だと考える。(中井)
- ・農業などの大規模施設もあるので、どうすればいいか一様にはいいがたいが、緑化等の景観的配慮はある程度必要と考える。(饗庭)
- ・いわゆる迷惑施設(資材置き場、産廃処理場など)は景観だけで対処は難しいだろう。敷地周辺の緑化等景観に配慮するという考え方を伝えることが難しく、防災、環境、治安、交通といった点から対処していくことが妥当だろう。(饗庭)

## ③景観法および景観まちづくりの期待等について

市街地縁辺部の課題に対する景観法および景観まちづくりが果たすべき役割や期待などについて考えを伺った。

市街地縁辺部の土地利用の自然環境としての再生や住宅地等地域の再生など、それぞれの特性に応じた都市づくり・景観まちづくりの方向性があげられたが、特に重要な点として、人が不在になることが大きな問題であり、担い手の育成などの取組みが重要であることが示唆された。

また、市街地縁辺部の景観を考える上での農地、耕作行為とその担い手が重要であるとともに、地域の人々や産業等の当事者を交えて、本質的な議論を展開していくことが大切であると示唆された。

#### 【主な意見】

- ・農地での耕作がなされていることが景観として好ましい状態である。耕作行為を景観面からどう評価するかが重要となる。(中井)
- ・基本的に開発された戸建て住宅地を農地に戻すことはないだろう。都市的土地利用として組みなおすことも一つの手段ではないか。(饗庭)
- ・里山市民活動などの取組みはみられるが、全国の里山や農地環境全体からみると微々たるものである。地域のシンボリックなものや世論としては効果的でも全体のフリンジ部分の環境改善等には対処しきれない。(饗庭)
- ・耕作放棄地など荒れている場所をどう対処するか、という課題はみな共通認識にあるだろうが、自治体だけでは対処は難しく、市民団体など景観としての担い手を考えていくことが重要である。(中井)
- ・地域が動くために、地域の共有地や共有財産を掘り起こすことも大切。また、「景観まちづくり」という言葉がどれだけ有効か、効果的かはわからない。景観というだけではなく、事業につなげるなどのストーリーが重要である。(饗庭)
- ・基本的にその地域で住んで使っていればきれいになるものであり、また、地域コミュニティの負担になるような取り組みではよくない。(饗庭)
- ・景観のあり方は、産業や農業など課題の対象となっている人たちを交えて議論しないと本質的な議論ができないのではないか。(中井)

### 3) アンケート調査項目への反映

ヒアリングを踏まえ、全国の地方公共団体における市街地縁辺部の実態把握と、景観計画に基づく施策の取り組み状況や課題を把握するためのアンケート調査項目を設定する。

## 3-2 市街地縁辺部における景観形成の実態・課題の把握

### (1) 調査概要

市街地縁辺部の実態や課題、景観計画における位置づけや取組み等について把握するため、全国の地方公共団体に対してアンケート調査を実施した。調査概要は以下の通りである。

表 調査の概要

調査期間	平成 29 年 2 月 16 日 (木) ~2 月 28 日 (火)
調査対象	全国地方公共団体 (1,788 団体) (平成 28 年 10 月 10 日現在)
調査主体	国土交通省 公園緑地・景観課
調査項目	○地方公共団体の基礎情報 ○市街地縁辺部の現況や動向、課題 ○市街地縁辺部の景観形成の取組み
回答団体数 (回収率)	1,360 団体 (76.1%)

## (2) 調査結果

### 1) 回答のあった地方公共団体の基礎条件

回答のあった地方公共団体のうち、行政区域全域が都市計画区域に指定されているものが32.9%、一部が都市計画区域に指定されているものが48.5%、行政区域全域が都市計画区域外であるものが15.8%となっている。

景観行政団体は、39.5%、景観計画を策定している団体は31.3%を占める。回答のあった景観行政団体のうち、約8割が景観計画を策定している。

表 回答のあった地方公共団体の都市計画区域指定状況

都市計画区域	件数	割合
区域全域が都市計画区域	447	32.9%
区域の一部が都市計画区域	627	46.1%
区域の一部が都市計画区域で、一部が準都市計画区域	33	2.4%
区域全域が都市計画区域外で、一部が準都市計画区域	6	0.4%
区域全域が準都市計画区域	4	0.3%
区域全域が都市計画区域外	209	15.4%
無回答	34	2.5%
合計	1,360	

区域区分	件数	割合
線引き都市計画区域	484	35.6%
線引き都市計画区域と未線引き都市計画区域が混在	92	6.8%
未線引き都市計画区域	543	39.9%
無回答	241	17.7%
合計	1,360	

表 回答のあった景観行政団体と景観計画策定状況

景観行政団体	件数	割合
景観行政団体	537	39.5%
非景観行政団体	816	60.0%
無回答	7	0.5%
合計	1,360	

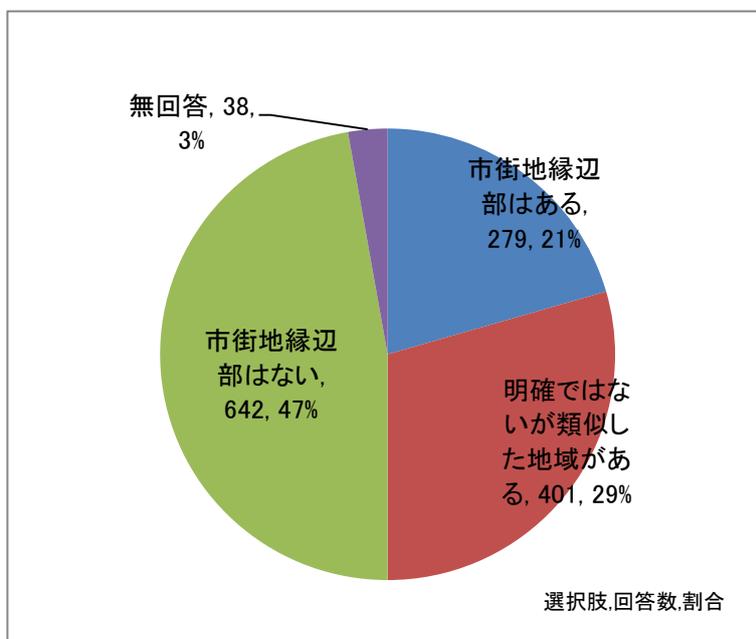
景観計画策定	件数	割合
景観計画策定済	426	31.3%
景観計画を検討又は策定中	100	7.4%
景観計画未策定	821	60.4%
無回答	13	1.0%
合計	1,360	

## 2) 市街地縁辺部の実態と課題

市街地縁辺部に関する位置づけや考え方などについて確認したところ、約半数の地方公共団体が市街地縁辺部はないと回答しており、「ある」と回答した地方公共団体は約 21%、「明確ではないが類似した地域がある」と回答した地方公共団体は約 29%となっている。

都道府県に関しては、各市町村の状況によるため、市街地縁辺部の有無を判断できないとする回答もみられた。

図 市街地縁辺部の有無

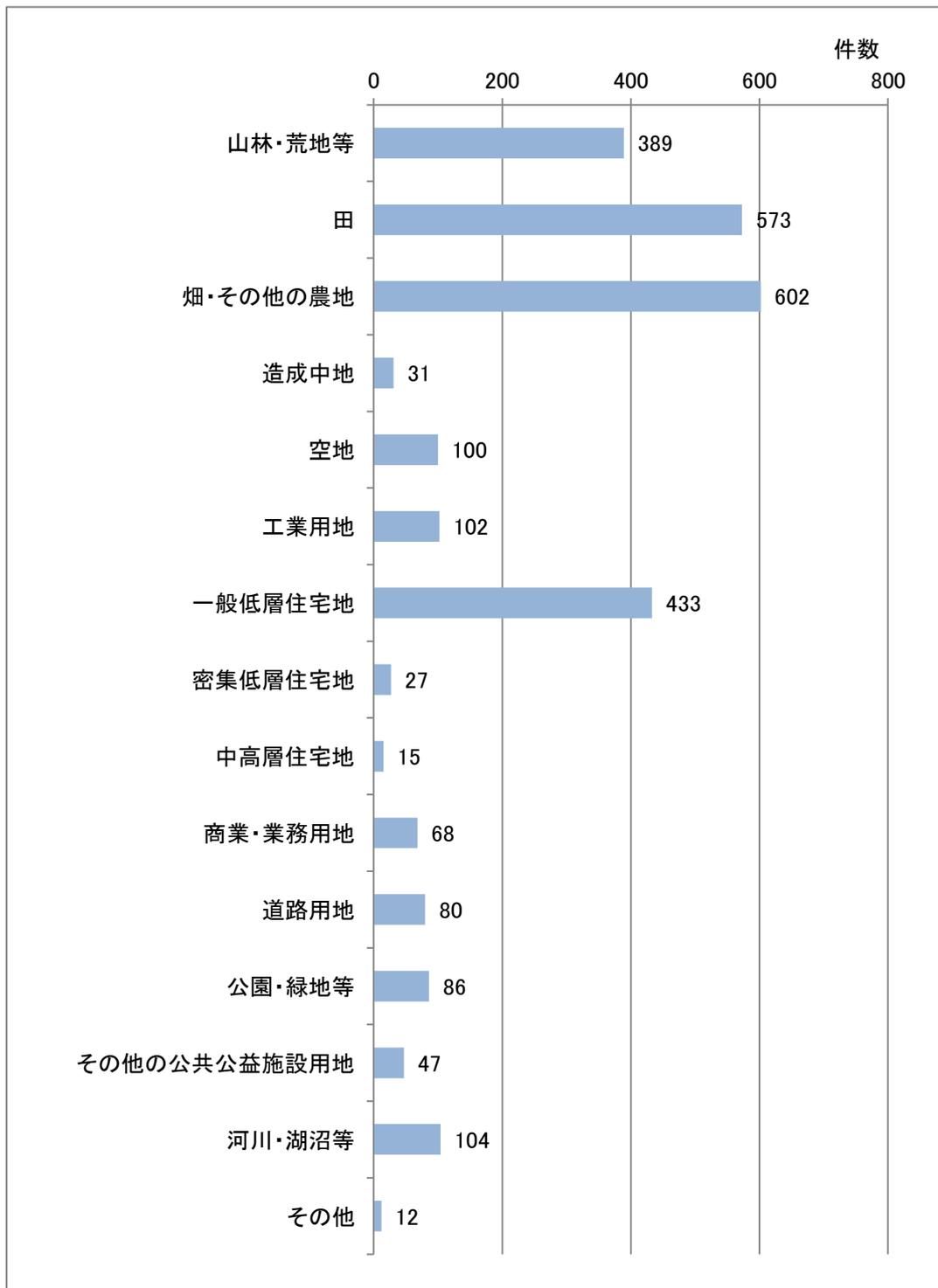


N=1,360

およそ 10 年前の市街地縁辺部にみられた主な土地利用について、「畑・その他の農地」が最も多く、次いで「田」がほぼ同数で、3 番目には「一般低層住宅地」が多くあげている。

自然的土地利用が主ではあるが、都市的土地利用をあげる自治体も多くみられ、住宅地や工業用地、商業・業務用地などが混在している。

図 およそ 10 年前の市街地縁辺部の土地利用状況 N=1,360、各自治体 5 つまで回答



市街地縁辺部における最近 10 年程度での動向や変化について主なものや特に目立つものについて以下のような意見がみられた。

自然的土地利用では、「田」や「畑・その他の農地」では同じような動向があげられ、動向や変化として「太陽光発電設備の設置」、「小規模宅地化」が多い。また、田・畑の「耕作放棄地・荒れ地の増加」が多いことが指摘されている。

#### ■山林・荒地等における動向や変化

「変化無し」という回答も他の自然的土地利用に比して多いが、主な動向や変化として以下のようなものが挙げられている。

- ・山林の未管理化や荒れ地の増加
- ・林業の衰退による未手入れ、山林の荒廃（間伐など適切な管理が及ばない箇所がある、人の手が入らないため、山が荒れている）
- ・小規模な宅地開発や宅地化
- ・太陽光発電設備の設置、増加
- ・風力やバイオマス等関連施設の立地
- ・土採取跡地の荒地
- ・土石や廃棄物、資材堆積場の増加
- ・病害・虫害・竹害や獣害（農作物への被害）
- ・防災工事によるよう壁の増加
- ・高規格道路の整備
- ・レクリエーションの場としての整備 など

#### ■田／畑・その他の農地における動向や変化

- ・農地の耕作放棄地や荒れ地の増加
- ・土石や廃棄物、資材等堆積場の立地
- ・太陽光設備の設置、増加
- ・小規模な住宅地開発、宅地化
- ・地区計画や開発許可制度の運用による住宅地開発
- ・空き家・空き地の増加
- ・大規模小売店など商業施設の立地
- ・屋外広告物の立地
- ・道路・駐車場等交通施設の立地
- ・工業系を中心とした産業集積地の形成
- ・倉庫・運送業など物流系施設の立地
- ・大規模な公共公益施設の立地
- ・ビニルハウス及び農業用倉庫の立地
- ・市民農園など農地再生・活用の進展
- ・農業者への補助による農地再生の推進 など

その他、「造成中地」や「空地」においても上記のような動向が挙げられており、特に「小規模な住宅地開発」、「太陽光発電設備の設置」が多く挙げられている。

また、「河川・湖沼」に関しては、「変化無し」という回答が多いものの、周辺での太陽光発電設備、風力発電設備の設置等の動向をあげているものもある。

都市的土地利用に関して「一般低層住宅地」における動向や変化として、「宅地の空き地・空き家の増加」、「小規模な住宅地開発」が多くみられる。他の都市的土地利用に関して、「中高層住宅地」、「商業・業務用地」、「公園・緑地等」、「その他の公共公益施設用地」において「変化無し」という回答が主で、一部「駐車場化」、「空き家・空地化」が挙げられた。

#### ■一般低層住宅地における動向や変化

- ・ 宅地の空き地・空き家の増加
- ・ 特に、古くからある団地で、手入れ等のされていない空き家・空き地が増加している
- ・ 小規模な住宅地開発，宅地化
- ・ 無秩序な外延的拡大
- ・ 大規模小売店の進出 など

#### ■密集低層住宅地における動向や変化

- ・ 小規模な住宅地開発、宅地化
- ・ 宅地の空き地・空き家の増加
- ・ 太陽光発電設備の設置 など

#### ■工業用地における動向や変化

「変化無し」という回答も多く挙げられているが、主な動向や変化として以下のようなものが挙げられている。

- ・ 工場や、運輸・倉庫など物流系施設の立地
- ・ バイオマス等関連施設立地
- ・ 産業廃棄物やリサイクル等処理施設の立地
- ・ 太陽光発電設備の設置
- ・ 工場閉鎖、空地化 など

#### ■道路用地に関連する動向や変化

- ・ 野立て看板等屋外広告物の撤去等
- ・ 道路の建設、道路・駐車場等交通施設の立地
- ・ 土石や廃棄物、その他の資材等堆積上の立地
- ・ 太陽光発電設備の設置 など

市街地縁辺部の景観の変化や評価に関して、「ほとんど変わらない」という回答が7割弱を占め、次いで「一部の地域で悪くなった」という回答が約23%と多い。

悪くなったと回答した地方公共団体に対して、景観が悪くなった場所等に設問している。その回答では、「田園の景観阻害・悪化」が約31%と最も多く、次いで「里山景観の阻害・悪化」が約16%となっている。その他、「幹線道路など沿道景観の阻害・悪化」、「山並み等眺望の阻害・悪化」、「農村集落のまち並み景観の阻害・悪化」がそれぞれ約12~14%と同様な件数があげられている。

N=1,360

図 市街地縁辺部の景観の変化

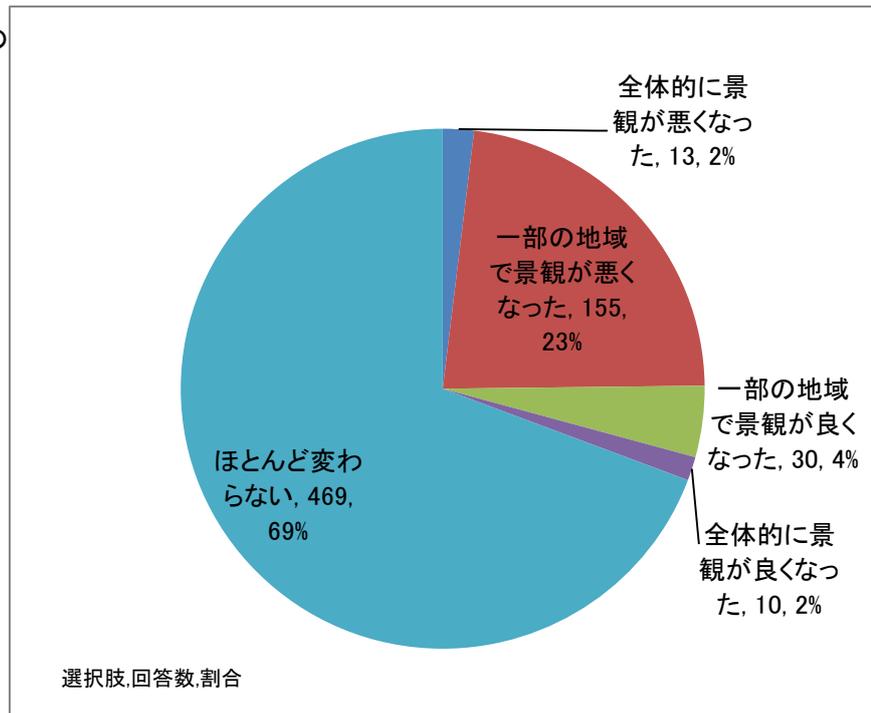
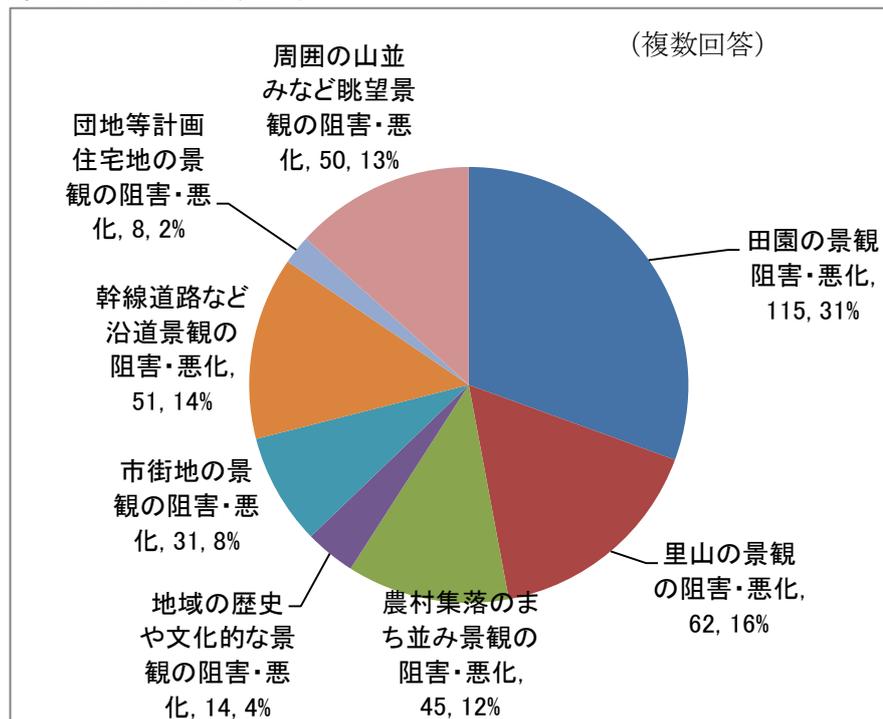


図 市街地縁辺部の景観が悪くなった場所等



市街地縁辺部の景観が悪くなった要因として、「特に大きく影響し、課題と考えているもの」について、以下のような意見が挙げられた。特に多く挙げられた意見として、「太陽光発電設備の設置・増加」、「小規模な住宅地開発」が多く挙げられた。また、農地等保全に関して「後継者・担い手不足」が大きな課題として挙げられている。

#### ■社会情勢の変化に関わるもの

- ・ 少子高齢化、人口減少
- ・ 一次産業就業率の低下
- ・ 農業の後継者不足、営農意欲の低下
- ・ 里山等の管理不足
- ・ 林業の衰退、担い手不足
- ・ 空き地・空き店舗の増加

#### ■非建ぺい地に関するもの

- ・ 耕作放棄地、荒地の増加
- ・ 空き地の増加
- ・ 山林の伐採、荒廃地化

#### ■施設の立地、開発動向

- ・ 太陽光発電設備の設置、増加（山林伐採や耕作放棄地での設置、斜面地での設置による眺望阻害、田園風景の阻害）
- ・ 小規模な住宅地開発、宅地化
- ・ 野立て看板など屋外広告物の乱立
- ・ 大規模小売店など商業施設の立地（幹線道路整備に伴うケースも多い）
- ・ 携帯電話基地局の新設
- ・ 資材置き場、解体工場等の立地
- ・ 個人所有地の土地利用と景観保全の兼ね合い
- ・ 市街化区域からのにじみ出し、宅地開発
- ・ 田園風景になじまない近代的建築の増加

#### ■法規制、その他

- ・ 開発を要しない農地や林地からの変更は制限が困難
- ・ 斜面緑地の保全対策が不足
- ・ 再生可能エネルギーの固定価格買取制度の変化、規制が弱い
- ・ 市街化調整区域に関して特定行政庁ではない市町村ではまちづくりの観点から関与できない部分が多い
- ・ 手続きを要さない小規模な住宅地開発
- ・ 市街化調整区域内の住宅団地の保全が難しい

### 3) 市街地縁辺部と景観計画

本調査で回答のあった景観行政団体の策定する景観計画に関して、景観計画区域内に市街地縁辺部が含まれるものが9割以上となっている、全体の約4分の3が景観計画区域を細分化しているが、市街地縁辺部に関連する場所や土地利用等に応じた区域区分を設定しているものは約2割程度となっている。

図 景観計画区域と市街地縁辺部

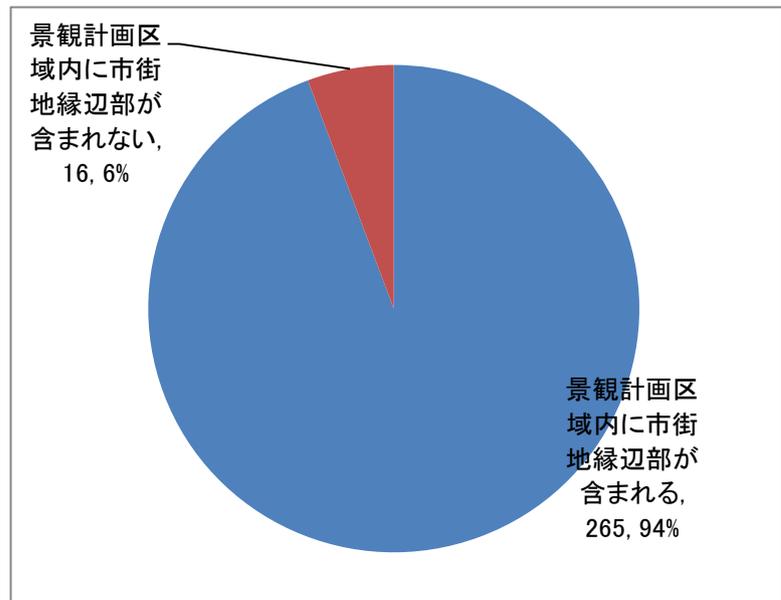
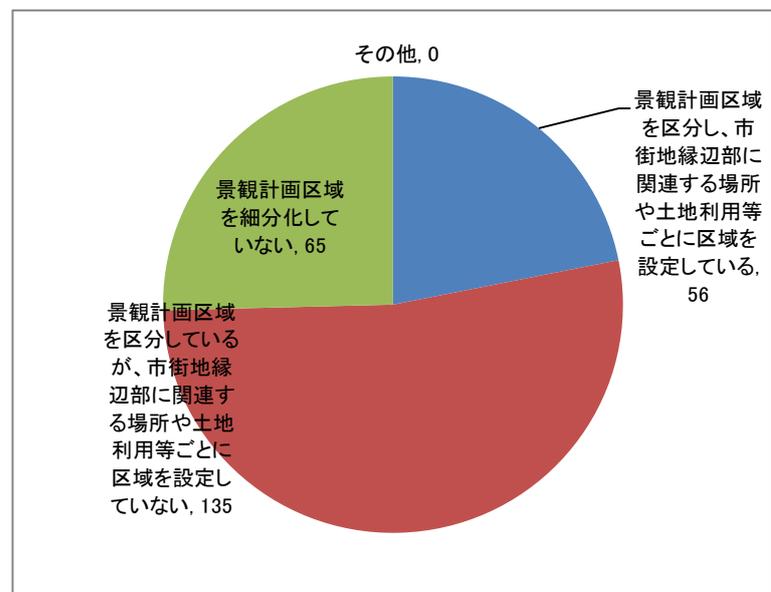


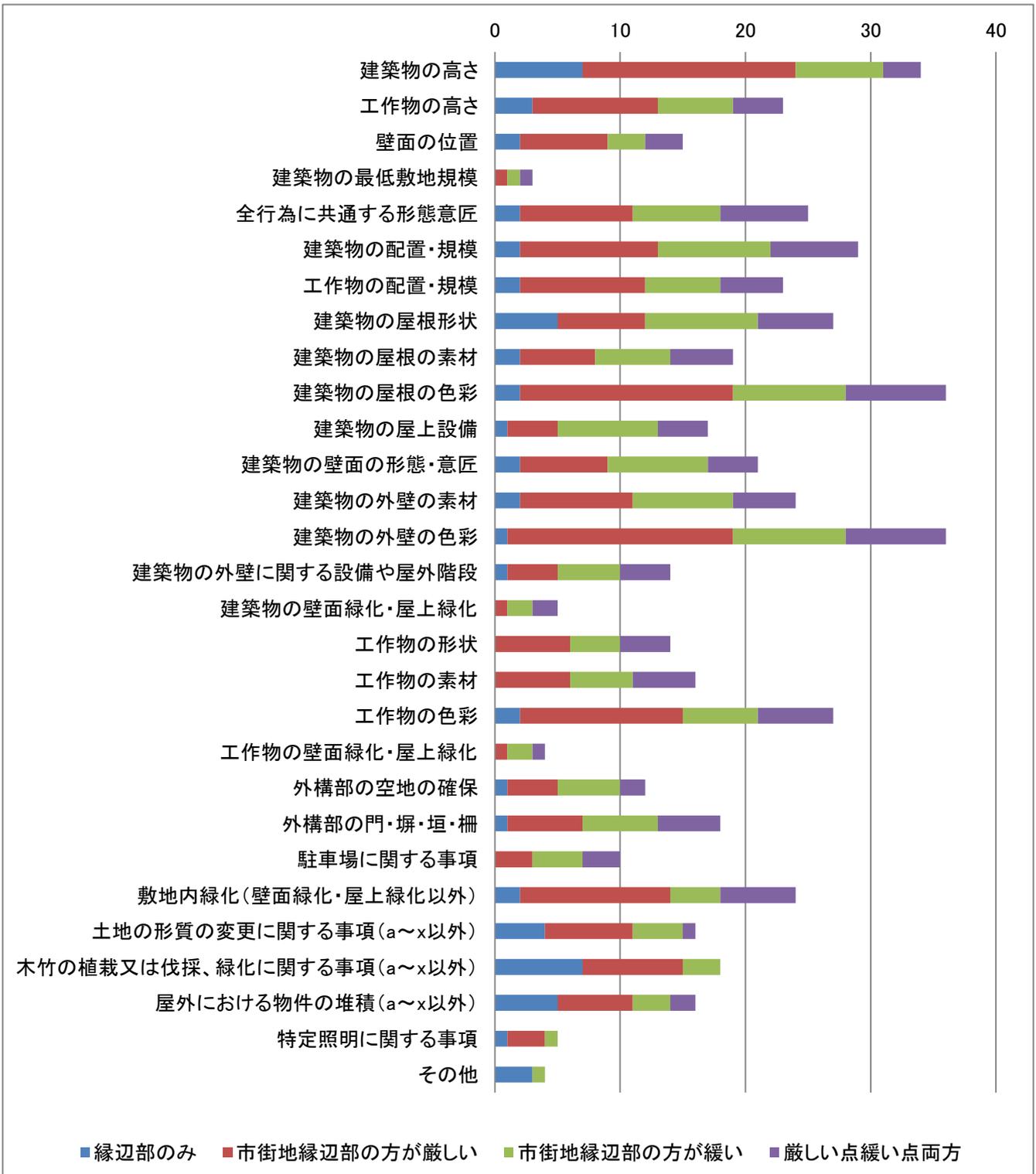
図 景観計画区域の設定



景観計画区域を区分して景観形成基準を設定しているものをみると、市街地縁辺部のみに定めている項目として、建築物の高さや屋根形状など建築物の上層部に関わるものが多くみられる。また、敷地内緑化や土地形質の変更、木竹の植栽又は伐採、屋外での物件の堆積などに関する基準がみられる。

都市部と市街地縁辺部に共通する基準では、建築物の高さや屋根・外壁の色彩、工作物の色彩、緑化等に係る基準は市街地縁辺部に関連する地域の基準を厳しく設定している。

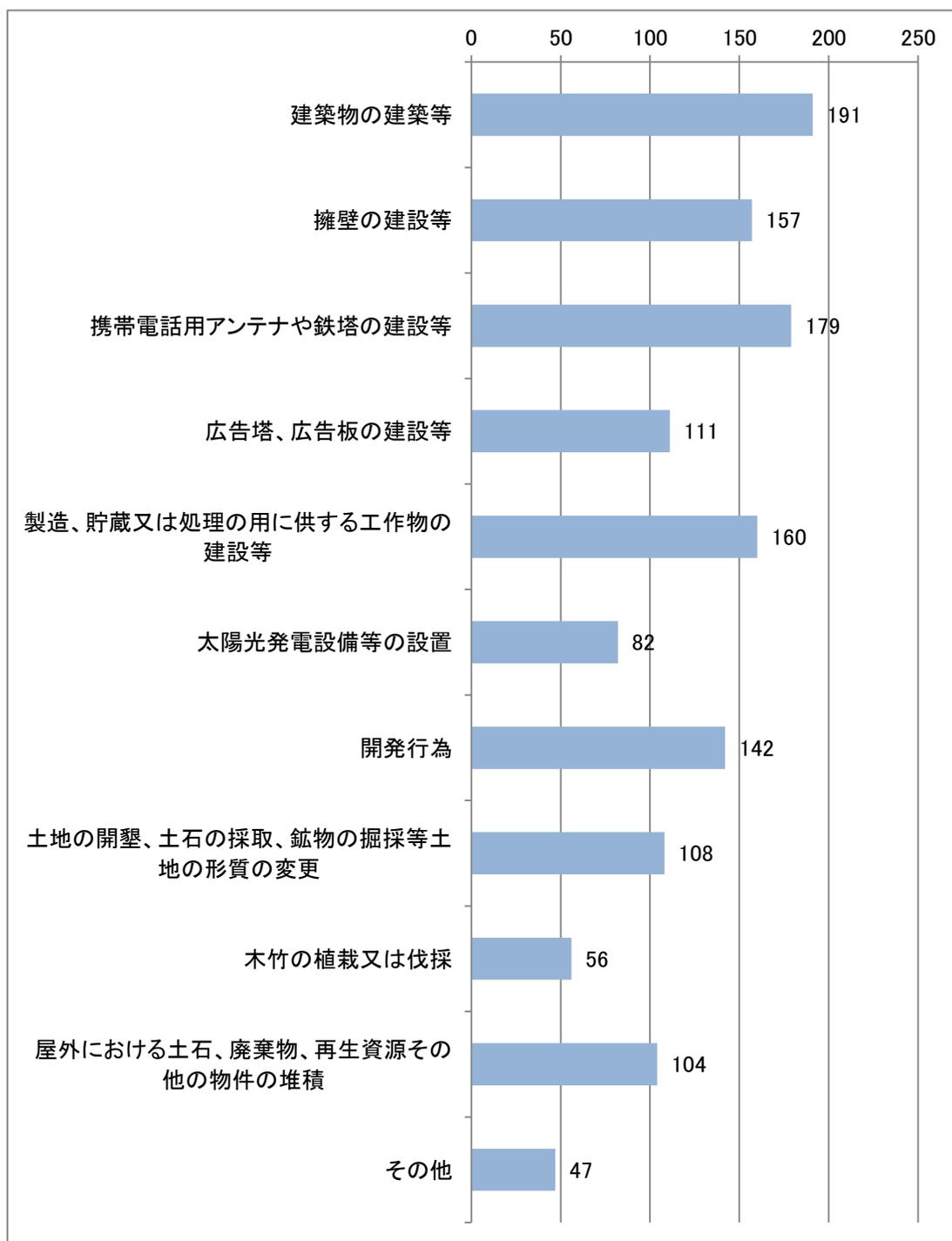
図 景観形成基準の設定



市街地縁辺部における届出対象行為として設定している行為について、以下のような回答が得られた。建築物の建築、工作物の建設、開発行為以外に、土地形質の変更や物件の堆積が多く、また太陽光発電設備を届出対象としている団体も多くみられる。

その他として、「公有水面の埋め立て」、「特定照明」、工作物として高架道路などが挙げられている。

図 市街地縁辺部における届出対象行為



### ■建築物の建築等に関する規模

対象行為の高さと面積（建築面積・延床面積・敷地面積のいずれか）を設定し、届出対象としている団体が多く、景観計画の区域に応じて設定を分けている団体もみられる。高さでは、10m 超又は以上と設定している団体が4割以上となっている。また、面積要件として、建築面積、延床面積ともに1,000 m<sup>2</sup>超又は以上と設定している団体が多い。そして敷地面積は500 m<sup>2</sup>超又は以上と設定している団体が多く、比較的小規模な建築物の建築等行為を対象としている団体が多くみられる。

図 建築物の建築等に関する届出対象規模（高さ）

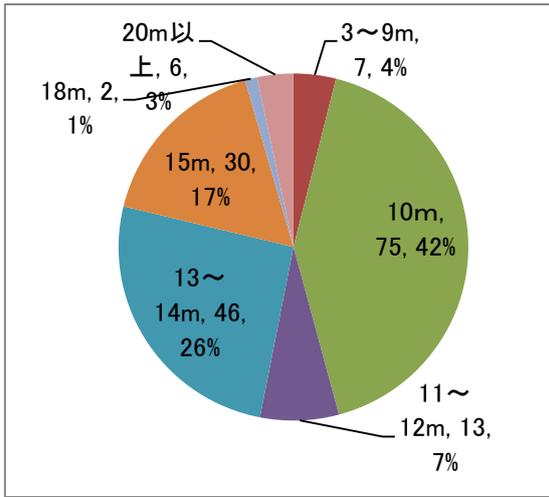


図 建築物の建築等に関する届出対象規模（建築面積）

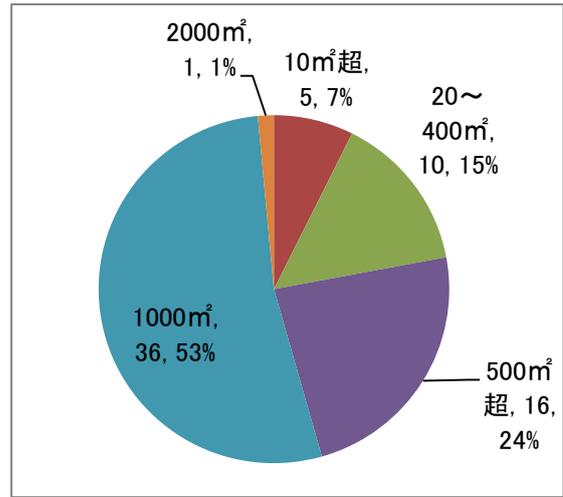


図 建築物の建築等に関する届出対象規模（延床面積）

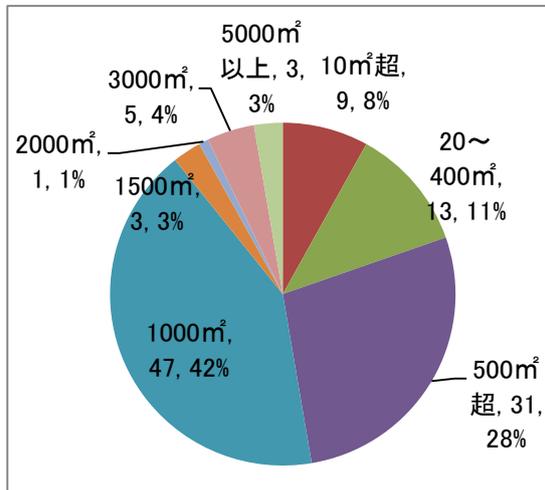
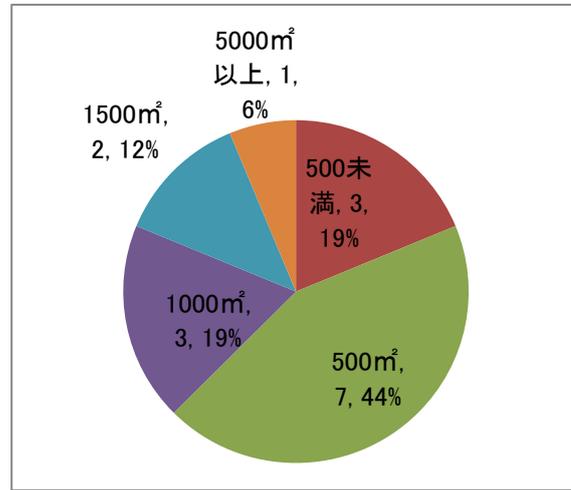


図 建築物の建築等に関する届出対象規模（敷地面積）



### ■擁壁の建設等に関する規模

対象行為の高さと長さ（水平距離の延長）を設定し、届出対象としている団体が多い。高さでは、2m 超又は以上と建築確認を要する規模とする団体や、5m 超又は以上が多く、長さでは10m 超又は以上と設定している団体が約半数ある。また、設置に係る区域面積を届出規模に設定している団体もあり、設置する区域面積1,000 m<sup>2</sup>超又は以上とする団体が多くみられた。

擁壁に関して比較的小規模なものを対象としている団体が多い。

図 擁壁の建設等に関する届出対象規模（高さ）

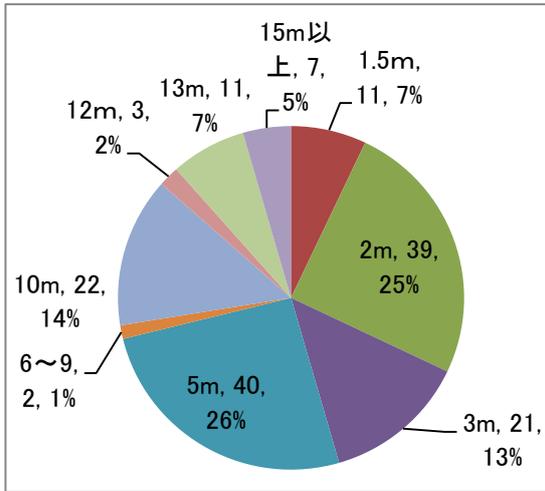
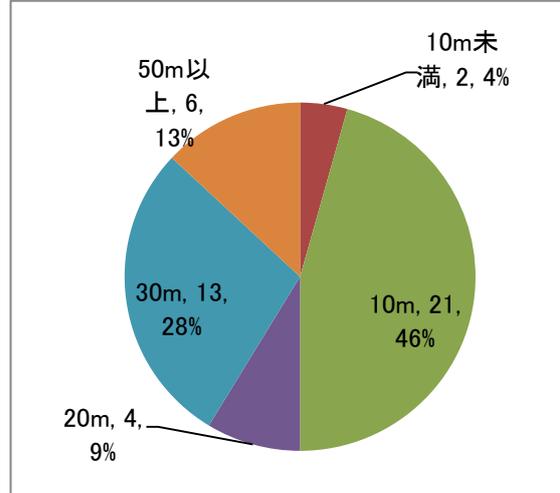


図 擁壁の建設等に関する届出対象規模（長さ）

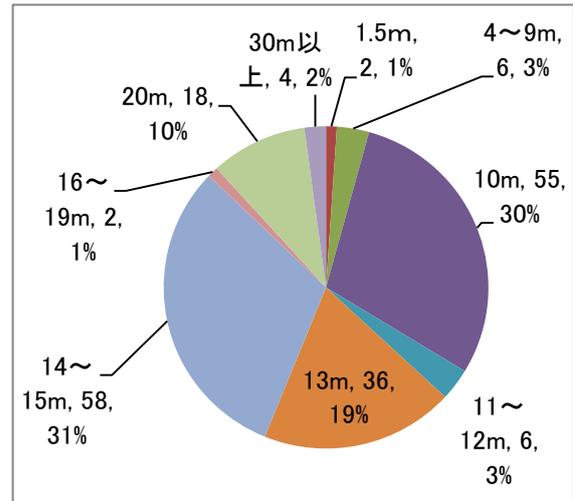


■携帯電話用アンテナや鉄塔の建設等に関する規模

対象行為の高さを設定し、届出対象としている団体が多い。

高さでは、10~15m 超又は以上で設定している団体が多い。鉄柱等は建築確認申請を要する高さが 15mであり、これよりも低い高さを対象規模としている団体が多くみられる。

図 携帯電話用アンテナ等に関する届出対象規模（高さ）



■ 広告塔、広告板の建設等に関する規模

対象行為の高さや表示面積を設定し、届出対象としている団体が多い。

高さ 10m 超又は以上を対象としているものが約 3 割で、建築確認申請を要さない高さ 4m 未満の規模を対象としている団体が約 2 割弱となっている。

表示面積は 20~30 m<sup>2</sup>超又は以上を対象としている団体が約半数で、これよりも規模を小さく設定している団体が約 3 割いる。

図 広告塔、広告板の建設等に関する届出対象規模（高さ）

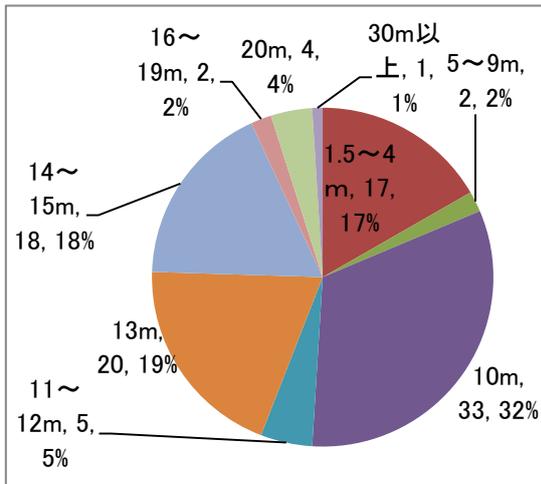
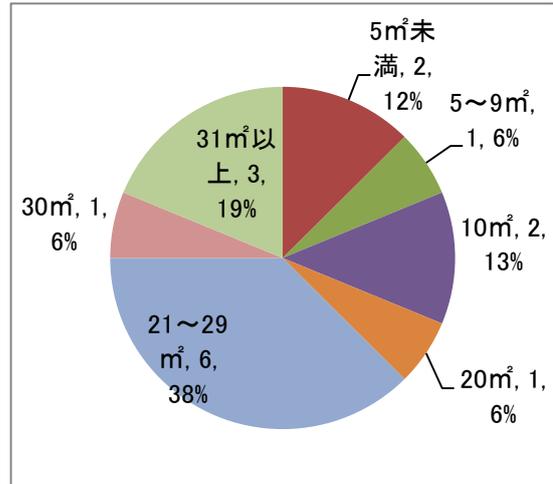


図 広告塔、広告板の建設等に関する届出対象規模（表示面積）



■ 製造、貯蔵又は処理の用に供する工作物の建設等に関する規模

対象行為の高さや築造面積を設定し、届出対象としている団体が多い。

高さについて、10m 超又は以上が最も多く、次いで 13m 超又は以上となっている。

築造面積は 1,000 m<sup>2</sup>超又は以上と設定している団体が多く、小規模な施設を届出対象としている団体が多い。

図 製造、貯蔵又は処理の用に供する工作物の建設等に関する届出対象規模（高さ）

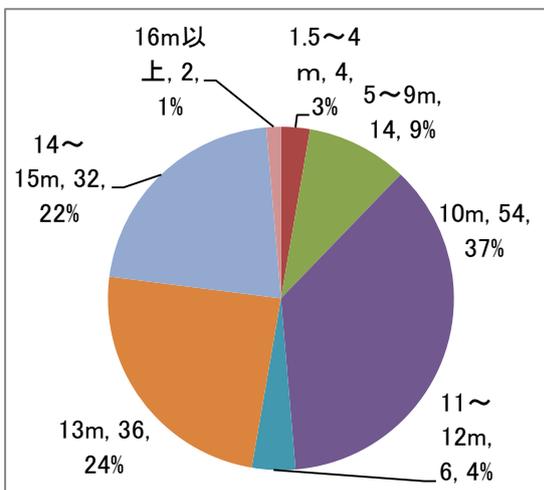
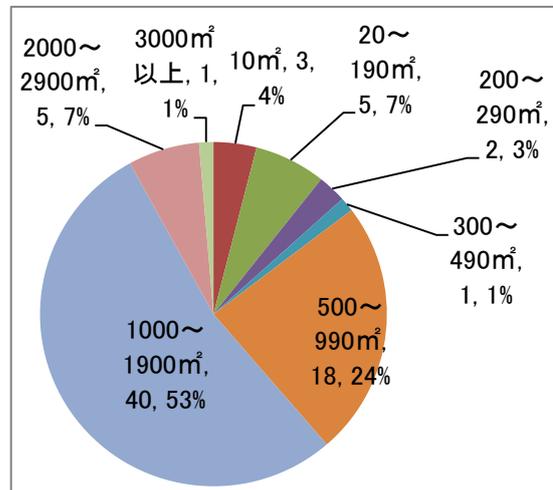


図 製造、貯蔵又は処理の用に供する工作物の建設等に関する届出対象規模（築造面積）



## ■太陽光発電設備等の設置に関する規模

対象行為の高さや設置に係る敷地面積、発電設備の面積（パネル面積の合計値）を設定し、届出対象としている団体が多い。

高さや敷地面積では、他の工作物と同様の数値を設定している団体が多い。パネル面積を設定している団体は少ないが、10 m<sup>2</sup>超又は以上を対象とするなど小規模なものを対象としているケースがみられる。

図 太陽光発電設備等の設置に関する届出対象規模（高さ）

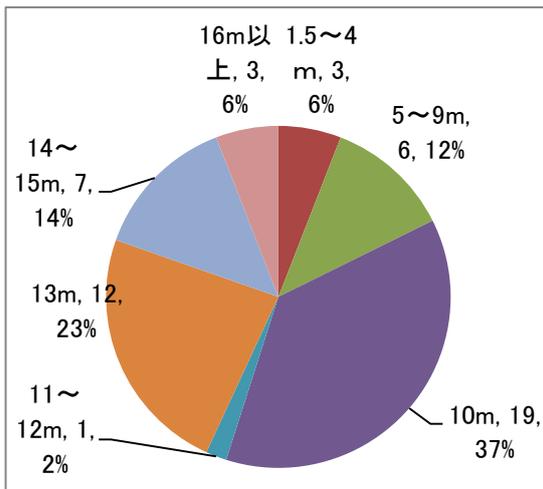


図 太陽光発電設備等の設置に関する届出対象規模（敷地面積）

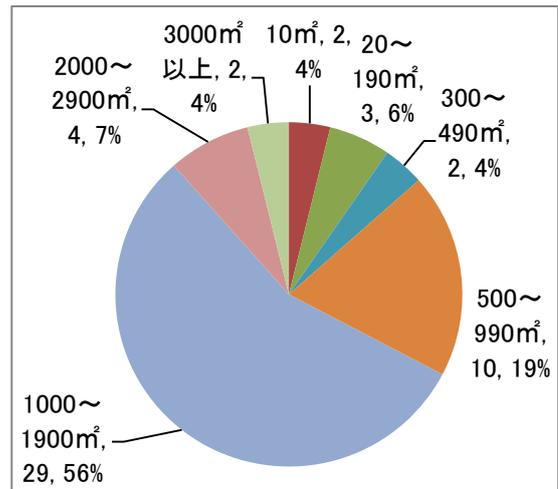
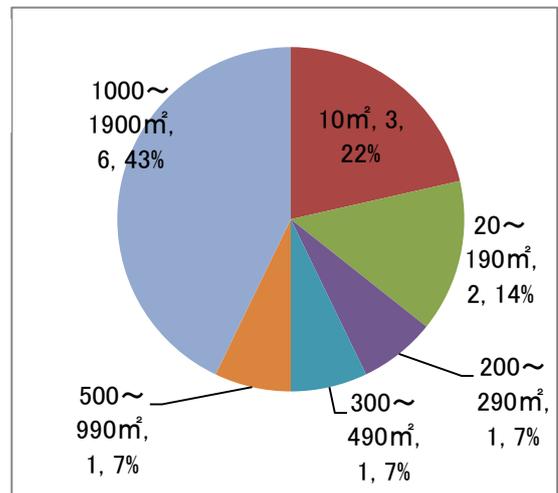


図 太陽光発電設備等の設置に関する届出対象規模（パネル面積）

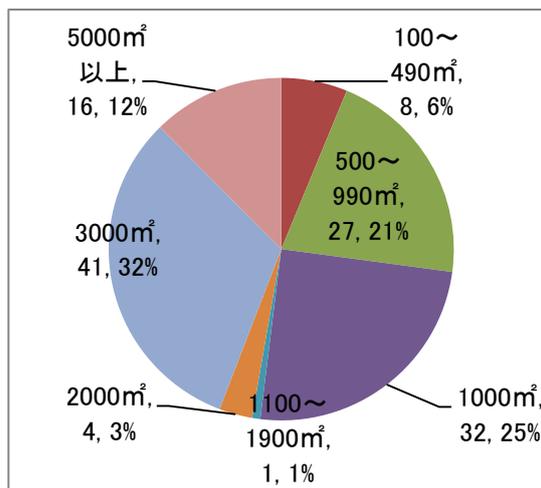


### ■開発行為に関する規模

対象行為に係る面積（開発面積）を設定し、届出対象としている団体が多く、擁壁の建設等と関連して、一定程度の高さ・長さの擁壁や法面を伴う場合を考慮して対象行為を設定している団体がみられる。

また、市街化区域と市街化調整区域で景観計画区域を区分している団体では、開発許可制度と関連して対象規模を区分しているものがみられる。

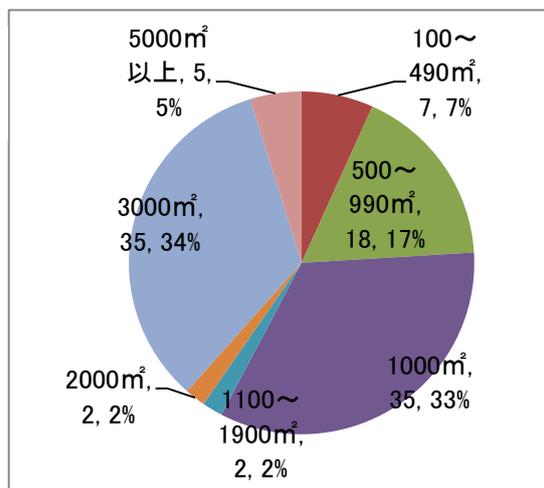
図 開発行為に関する届出対象規模  
（開発面積）



### ■土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採等土地の形質の変更に関する規模

対象行為に係る面積を設定し、届出対象としている団体が多く、開発行為と同じ規模の設定としている団体が多くみられる。

図 土地の形質の変更に関する届出対象規模  
（敷地面積）

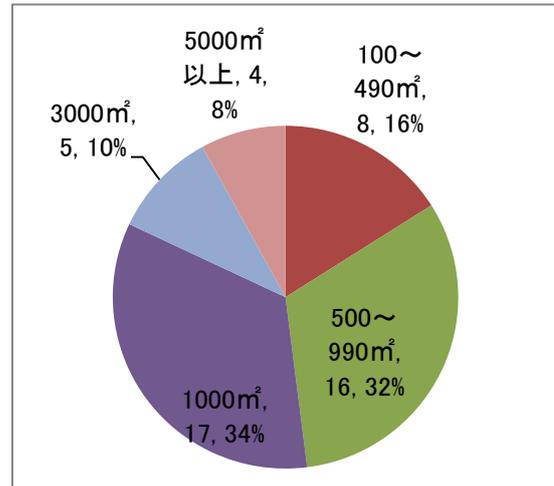


### ■木竹の植栽又は伐採に関する規模

対象行為に係る敷地面積を設定し、届出対象としている団体が多い。また、伐採等の対象となる木竹の高さを設定している団体もある。

1,000 m<sup>2</sup>未満の樹林地等での植栽又は伐採等を届出対象としている団体が約半数となっている。

図 木竹の植栽又は伐採に関する届出対象規模（敷地面積）

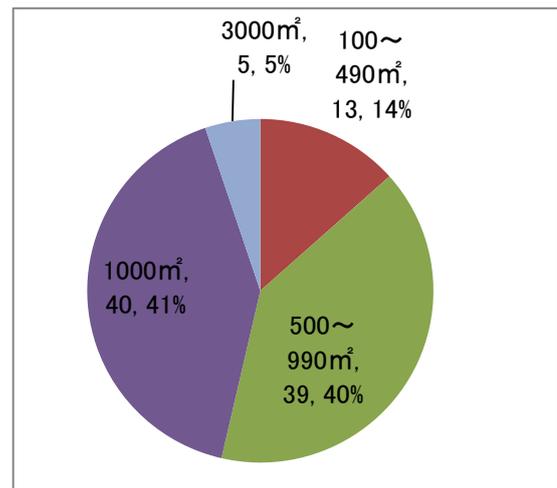


### ■屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積に関する規模

対象行為に係る面積を設定し、届出対象としている団体が多い。また、堆積の高さや堆積期間を含めて届出対象としている団体もみられる。

敷地面積 1,000 m<sup>2</sup>以下で設定しているものが全体の 9 割強で、比較的小規模な土地での物件の堆積を対象としている。

図 屋外における物件の堆積に関する届出対象規模（敷地面積）



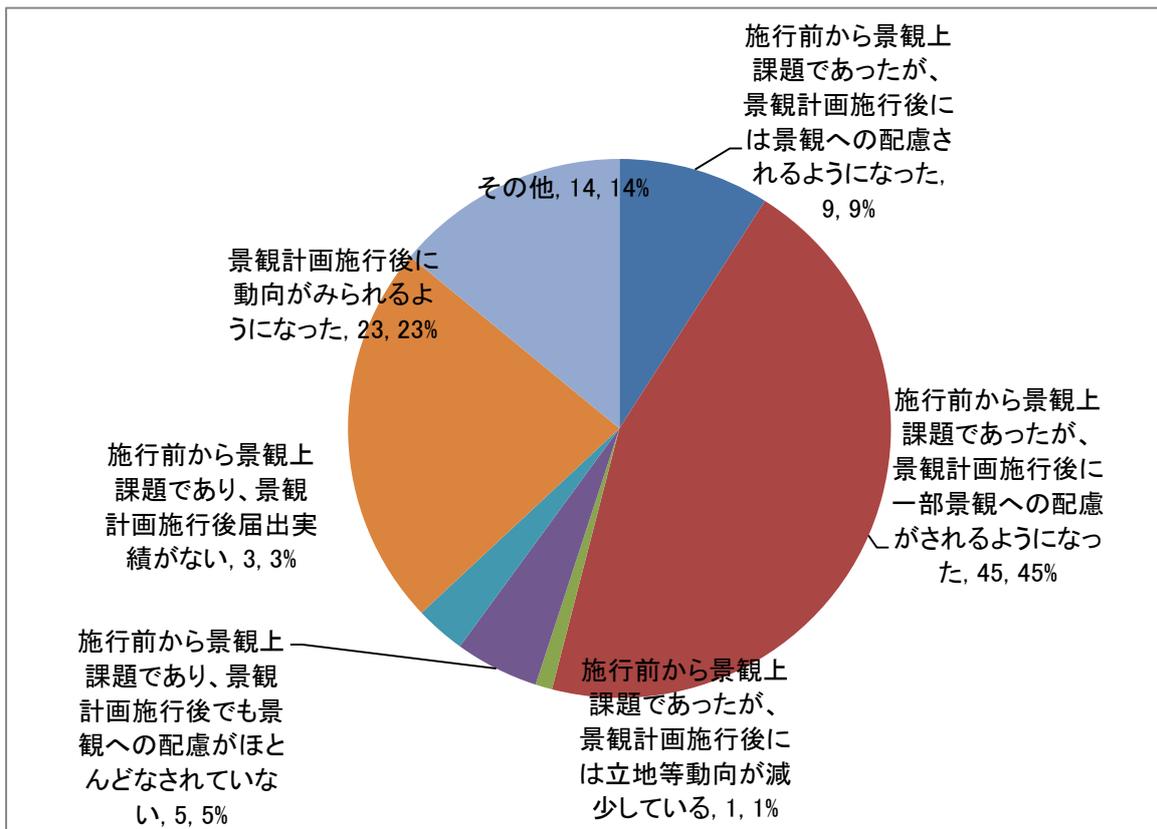
#### 4) 市街地縁辺部に対する景観形成の課題

市街地縁辺部の景観上の課題に関して、景観計画施行時期との関係を見ると、約半数の団体が景観計画の施行後に景観上の配慮がなされるようになったと回答している。

一方、景観計画施行後に、市街地縁辺部での動向や変化がみられるようになったと回答した団体が約23%みられる。

その他として、施行前から景観上課題であったが、他の法令等での対応を想定、景観計画施行との直接関係がみられない、といった意見がみられた。

図 市街地縁辺部の景観上の課題と景観計画施行時期の関係



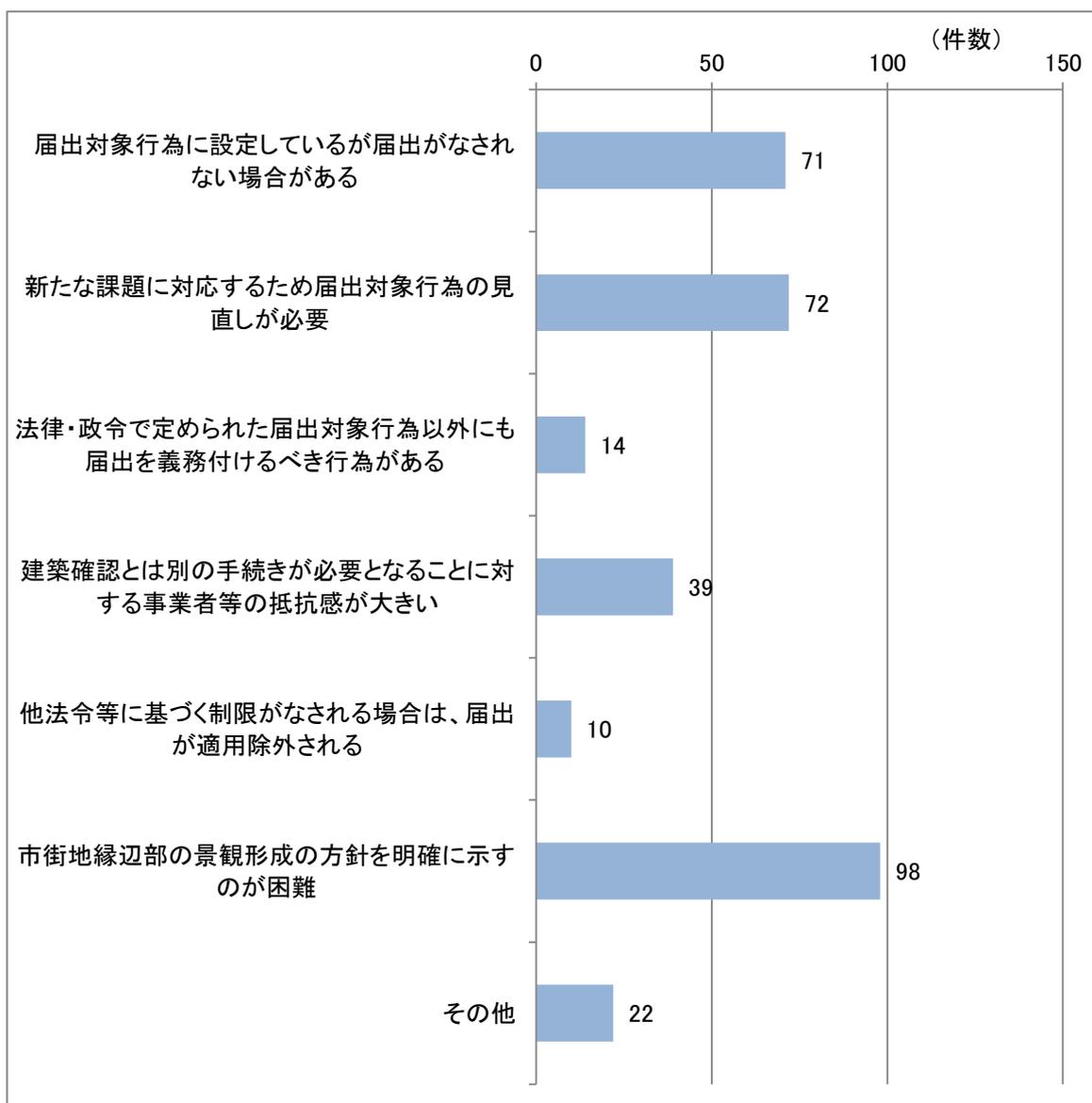
市街地縁辺部における景観誘導や、行為の制限の運用に関する課題等に関する設問の回答は以下の通りである。

まず、先述の市街地縁辺部の有無とも関連するが、市街地縁辺部の位置づけや方向性を明確にすることが困難な点が最も多くあげられている。

また、近年の動向に合わせた届出対象行為の設定や、届出対象行為として設定していても届出されないといった課題がほぼ同数であげられている。

その他の意見として、基準との適合や指導が困難、景観に対する意識が低いなどの意見がみられた。また、太陽光発電設備など全国的にみられる課題に関して、景観だけの取組みではなく、設置基準等が必要という意見もみられた。

図 市街地縁辺部の景観形成に関する課題



その他、市街地縁辺部の考え方や景観形成上の課題等に関する自由意見として次のような点が挙げられていた。

#### ■建築等の行為が発生しないため景観計画での対応が困難

- ・空き家や空き地、耕作放棄地や適切な管理がなされていない山林等といったものが景観上の課題だが、建築等行為ではないため規制誘導が困難。
- ・適正な管理をどう促すかが課題。
- ・非建築的土地利用に対する景観配慮の周知が重要。
- ・増加する空き家、耕作放棄地の活用促進が課題。農業施策との連携が不可欠。
- ・農業を生業として再生させることが有効である。
- ・農振地域以外の区域における農地保全のための活性化支援策の構築や里山の保全施策を確立することが必要。
- ・山林や農地に関して、地区計画制度の活用や企業誘致などの取組みによる景観保全に努めたい。
- ・山林や農地に関して、管理経費を所有者に支援する仕組みがあるとよい。国の交付金などの制度があれば、市でも制度づくりの可能性はある。
- ・優良な景観形成への意識の醸成、管理の負担を軽減させるための地域の助け合いの仕組み作りが必要。
- ・土地、建物の利活用や適正な管理を如何に促すかは、景観政策だけでなく、都市計画やまちづくりの分野との連携が不可欠。
- ・市街地縁辺部は農地と宅地のせめぎあい、景観形成基準よりもスプロール化を計画的に立地誘導する土地利用の規制が有効と考える。

#### ■新しい施設等への対応

- ・太陽光発電設備や携帯電話基地局などで建築基準法等の対象とならない施設の相談が多くて苦慮している。
- ・太陽光や風力発電施設の景観施策の検討が必要。太陽光発電設備を届出対象行為に追加する予定。
- ・太陽光発電設備の設置のために山林が伐採され減少するのは緑地保全の観点から課題であり対策が必要。
- ・太陽光発電設備は、景観面や災害面などに対する配慮がない事例もみられる。また、事業者の破綻による放置や老朽化による廃棄問題が必ず顕在化する。国としても早急に問題点を整理し、対策など方針を示す必要がある。
- ・現状はないが、資材置き場等に対する規制が少ないため今後景観が悪化することが懸念される。
- ・届出対象外の建物や屋外広告物等のコントロールが課題。
- ・空き家や太陽光発電設備が景観を阻害する要因となっているが、景観法の中では有効な手法がなく、独自の施策が必要。

## ■都市構造や社会情勢に関する課題

- ・市街化区域の空洞化が進む一方、地価動向を反映して市街化調整区域の区域指定区域での建築が止まらない。市街化区域内に対する支援措置がないことから、コンパクトシティなど方向性が見えない。
- ・市街地縁辺部を貫く幹線道路沿いに店舗等が立地し、拠点整備の課題となっている。
- ・今後も大規模小売店舗の整備が予定されており、地域経済活動の進展と景観保全の両立が容易ではない
- ・縁辺部の外側には棚田や里山、集落など景観上重要な資源が多いが少子高齢化などの要因から荒廃が進展している。
- ・人口減少に伴い周辺部の動向が気になる。課題等をマスコミ等で紹介してほしい。
- ・賃貸アパートなどが増える一方で空き家が増え続けており、需給バランスを欠いている。
- ・市街地縁辺部での開発圧力の高まりがみられ、規制することが難しい。
- ・合併により地域ごとに特性が異なるため、エリア別に景観形成の方針を定めているが一律の規制の設定が難しい。
- ・空き家や低未利用地の増加は集約エリアでもおこりうるものであり、市街地縁辺部だけの課題ではない。
- ・立地適正化計画の策定だけが急がれ、景観誘導を含めた総合的な調整がなされていない。

## ■市街地縁辺部の位置づけ等に関する意見

- ・市街地周辺に集落が続き、明確に市街地縁辺部として区切れる地域がない。
- ・市街地の集約エリアと市街地縁辺部の設定は、観光や自然、歴史、市街地等のタイプに応じた景観形成上の指針が必要。それに対応するためのガイドラインなどの技術的支援や補助金など財政的支援も必要と考える。
- ・市街地縁辺部内の市街地の中心や拠点の設定が難しい。
- ・市街地縁辺部の多くは特筆して守るべき、または誘導すべき景観要素が少なく、方針を定めにくいことが課題。
- ・市街地縁辺部において、都市農地を貴重な都市緑地として位置づけるなど、生産緑地を持続する取組みが重要であり、農地所有者以外による農地の維持や、農地を維持したくなる景観づくり等の検討が必要。
- ・隣接する自治体での高層建築物の建築により山並みの眺望が阻害される部分がある。より広域的な景観に対する取組み、配慮が必要。