

景観法アドバイザーブック

景観法活用のためのお役立ち情報集

01 目次と構成

景観アドバイザーブックの目次と構成

- 01:目次と構成
- 02:景観法が制定された背景
- 03:身近な景観に目を向けてみませんか
- 04:景観法の理念と制度の概要
- 05:景観法の活用による良好な景観の形成
- 06:良好な景観の形成による波及効果
- 07:景観計画の策定—基本的事項—
- 08:景観計画の策定—区域の設定—
- 09:景観計画の策定—良好な景観の方針—
- 10:景観計画の策定—行為の届出—
- 11:景観計画の策定—景観形成基準—
- 12:景観計画の策定—景観形成基準の事例—
- 13:景観計画の策定—景観重要建造物・樹木—
- 14:景観計画の策定—選択事項—
- 15:景観地区と準景観地区
- 16:市民と事業者の参加と協働
- 17:景観計画の運用—届出と審査—
- 18:景観計画の運用—事業者との協議—
- 19:他法令との連携
- 20:自主条例の活用
- 21:都道府県の役割
- 22:計画の合意形成
- 23:意識啓発の取組み
- 24:お役立ち情報

02

景観法が制定された背景

- 景観法制定の背景：各地での景観の乱れ ……02-01
- 景観法制定の背景：行政法規に基づくルールの必要性 ……02-02

景観法制定の背景：各地での景観の乱れ

高度経済成長が進む中、各地で景観の乱れが進行しました。それに対して、先進的な地方自治体では、自主的な景観条例の制定等を通じて取組に努めましたが、法律の後ろ盾がなく、強制力に限界ありました。

他方、国民の間に、環境問題や生活の豊かさへの関心の高まりと併せ、景観形成に対する意識の向上が見られるようになり、国立マンション訴訟や名古屋市東区白壁におけるマンション建設差し止め仮処分等の景観に関する訴訟も増加しました。



氾濫する
違反広告物

全国で約1,600万件
(平成14年度)



空中を覆う電線類

諸外国の主要都市に比較し
極めて低い地中化率

ロンドン・パリ

ベルリン

ニューヨーク 100%

東京23区 99.2%

東京23区 72.1%

東京23区 5.2%

1977年

2003年3月



場にそぐわない建築物の建設

平等院鳳凰堂(国宝・世界遺産)
の借景となったマンション開発

景観法制定の背景：行政法規に基づくルールの必要性

国立市マンション訴訟の最高裁判決では、「景観利益」に関し、法律上保護に値するものではあるが、それに対して違法な侵害に当たるといえるのは、当該行為が刑罰法規や行政法規の規制に違反するものである等、社会的に容認された行為としての相当性を欠くことが求められるとの判断が提示されました。このことにより、景観法等の行政法規に基づくルールづくりの必要性が認識されました

国立市マンション訴訟の概要

地域住民等が、国立市の通称「大学通り」に建築された地上14階建てマンション（高さ44m）の高さ20mを超える部分について、同マンションの建築業者に対し、その撤去等を求め、提起。
（同地域では並木の高さである約20mを超えない土地利用を70年以上に渡って実施）

最高裁は以下の判断を示した上で、原告の請求に係る上告を棄却。

良好な景観に近接する地域内に居住し、その恵沢を日常的に享受している者が有する良好な景観の恵沢を享受する利益（景観利益）は、法律上保護に値すると解するのが相当

ある行為が景観利益に対する違法な侵害に当たるといえるには少なくとも
・その侵害行為が刑罰法規や行政法規の規制に違反する
・公序良俗違反や権利の濫用に該当する

など、侵害行為の態様や程度の面において、社会的に容認された行為としての相当性を欠くことが求められるところ、本件はこれに該当せず。



03

身近な景観に目をむけてみませんか

- 歴史の継承は地域に生きるものの責務：小樽運河保存運動 …… 03-01
- 身近な景観への思いをかたちに：船橋小径の会 …… 03-02
- 見慣れた景観に、地域の文化の再発見：函館からトラスト …… 03-03

歴史の継承は地域に生きるものの責務：小樽運河保存運動

全国的に注目された、小樽運河と石造倉庫群の保存運動を長年にわたって支えてきた思いは、「地域に生きるということは何か」という問いかけでした。

町は過去に生きた人たちと、現在の者と、これから生きる人たちの共同作品。過去の人たちの英知、積み重ねた文化や歴史を受け継いで私たちの今がある。私たちはそれを確かに次の世代に伝承していく責任がある。

「小樽運河と石造倉庫群の保存に関わる市民運動を通して小樽都心部の復興・再生に貢献した業績」で2008年日本建築学会文化賞を受賞された峯山富美さんの言葉（小樽再生フォーラム顧問・元 小樽運河を守る会会長）



保存運動当時の小樽運河



現在の小樽運河



身近な景観への思いをかたちに：船橋小径の会

身近な景観に対するつぶやきにも似た小さな思いを、言葉と行動に表すことで、地域の共感を生み、土のみちの風景を守り育てる「船橋小径の会」の大きな活動に展開していきました。

人工的でない、昔ながらの土の道に四季を彩る野の花。こんな素朴な風景に、こころを和ませ、自然とふれあう場として、これからも大切に、地域の財産に育ててゆきたい

(出典：船橋小径の会HP)



地域の手で環境整備や、土のみちに親しむ活動が展開

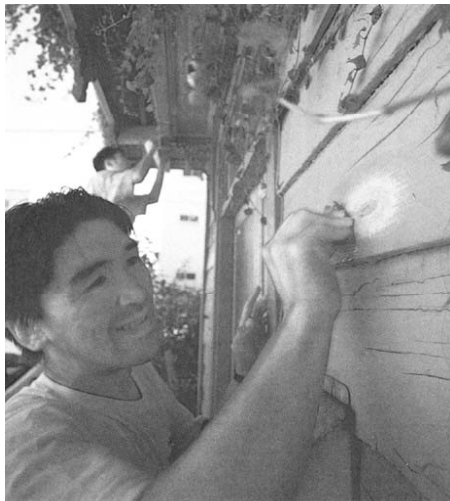


季節の野草に出会う小径を守り育てる活動

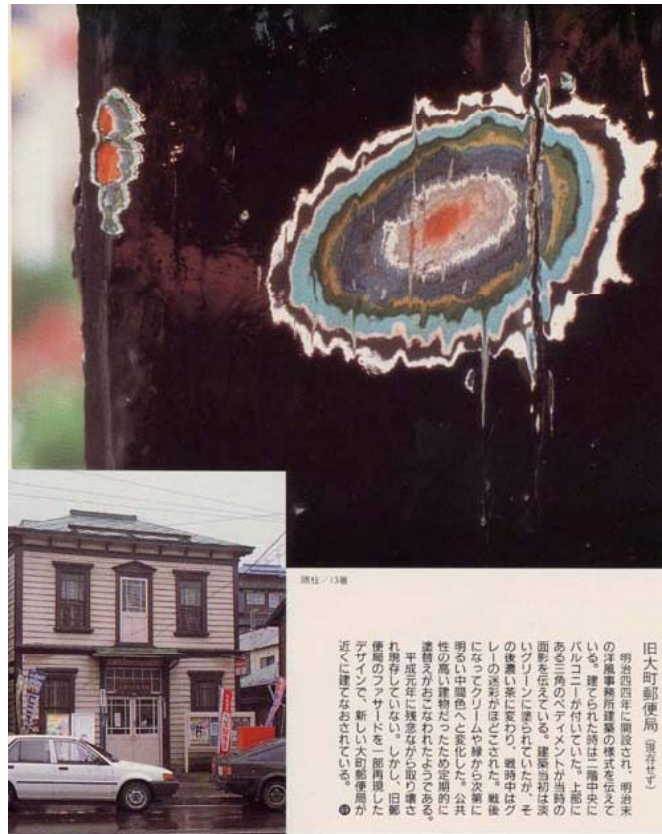


見慣れた景観に、地域の文化の再発見：函館からトラスト

日頃見慣れた景観も、市民の感性で見つめ直すと、そこに地域の文化の再発見が生まれることがあります。函館の歴史的建物に眠る色彩文化を掘り起こす市民運動は、歴史地区のまちづくり活動を応援する基金を生む大きな取組みに展開していきました。



下見板張りの歴史的建物の外壁を紙ヤスリでこすると、何層にも塗重ねられた色の年輪が見えてくる。町並み色彩の変遷をつうじて地域の色彩文化に迫る



旧大町郵便局（保存せず）
明治四十四年に開設され、明治末の洋風事務所建築の様式を伝えている。建てられた時は二階中央にバルコニーが付いていた。上部にある三角ペディメントが当時の面影を伝えている。建築当初は淡いブルーに塗られていたが、その後の塗り替えにより、鮮やかなブルーの塗色へと変化した。公共性の高い建物だったため定期的に塗り替えがなされたためである。平成元年に残念ながら取り壊され、跡地に新しい大町郵便局が建てられた。

まちづくり公益信託として2000万円の基金を設立して、他の住民活動を支援。



基金の助成で行なわれている「ペンキ十字軍」の歴史的建物の塗り替えボランティア

04

景観法の理念と制度の概要

- 景観法の基本理念:良好な景観は地域固有の国民的資産04-01
- 景観法の主な制度の一覧04-02
- 景観法の制度活用のイメージ:地域景観04-03
- 景観法の制度活用のイメージ:まちなみ景観04-04

景観法の基本理念：良好な景観は地域固有の国民的資産

景観は、その地域の自然や歴史・文化のうえに人々の営みを通じて形成されるものです。景観法は、地域特性に応じた運用が可能な柔軟な制度です。

基本理念1

良好な景観は、美しく風格のある国土の形成と潤い豊かな生活環境の創造に不可欠な国民共通の資産として、現在及び将来の国民がその恵沢を享受できるようにする。

基本理念2

適正な制限の下に、地域の自然、歴史、文化等と人々の生活、経済活動とが調和した土地利用がなされるようにする。

基本理念3

地域住民の意向を踏まえ、それぞれの地域の個性及び特色の伸張に資するようにする。

基本理念4

地域の活性化に資するよう、地方公共団体、事業者及び住民により、その形成に向けて一体的な取組がなされるようにする。

基本理念5

現にある良好な景観を保全することのみならず、新たな良好な景観を創出することを含むものであることを旨として、良好な景観の形成を行うようにする。

景観法の主な制度の一覧

景観行政団体

都道府県、政令市、中核市及び都道府県との協議を経たその他の市町村

景観協議会

景観計画区域内の良好な景観形成に向けて、行政と住民等が協働で取り組むための組織



[オープンカフェの取組例]

景観整備機構

- ・NPO法人や一般社団法人、一般財団法人を指定
- ・住民活動の支援や調査研究等の業務を実施



[まちづくりセミナーの取組例]

ソフト面の支援

景観計画 (都市計画区域外を含め、全国で策定可能)

- ・区域と方針、行為ごとの規制内容等を定める
- ・届出に対する勧告(形態意匠(色やデザイン)については変更命令も可能)

景観協定

住民等の全員合意により様々なルールを設定



景観重要建造物・樹木

景観上重要となる建築物等を指定し積極的に保全(現状変更許可)



景観地区 (都市(準都市)計画区域内)

- ・都市計画として市町村が決定
- ・建築物の形態意匠や高さ、壁面位置等の規制が可能
- ・工作物の設置や土地の形質変更等の規制も可能



準景観地区 (都市(準都市)計画区域外で景観計画区域内)

- ・市町村が指定
- ・条例を定めて、景観地区に準じた規制を実施

規制緩和措置の活用

屋外広告物法との連携

景観法の制度活用のイメージ：地域景観



景観法の制度活用のイメージ: まちなみ景観



建物の高さや壁面の位置の制限

景観計画

景観地区

高度地区



街の賑わいの演出
(オープンカフェの実現等)

景観協議会

景観協定



地域のランドマーク保全

景観重要建造物

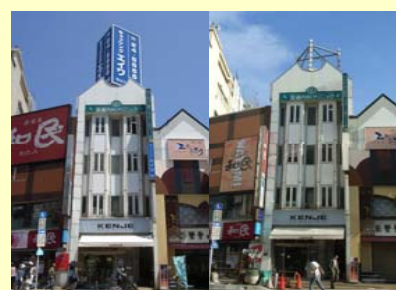
景観重要樹木



建物のデザインや色の規制・誘導

景観計画

景観地区



屋外広告物の規制

景観計画

屋外広告物法

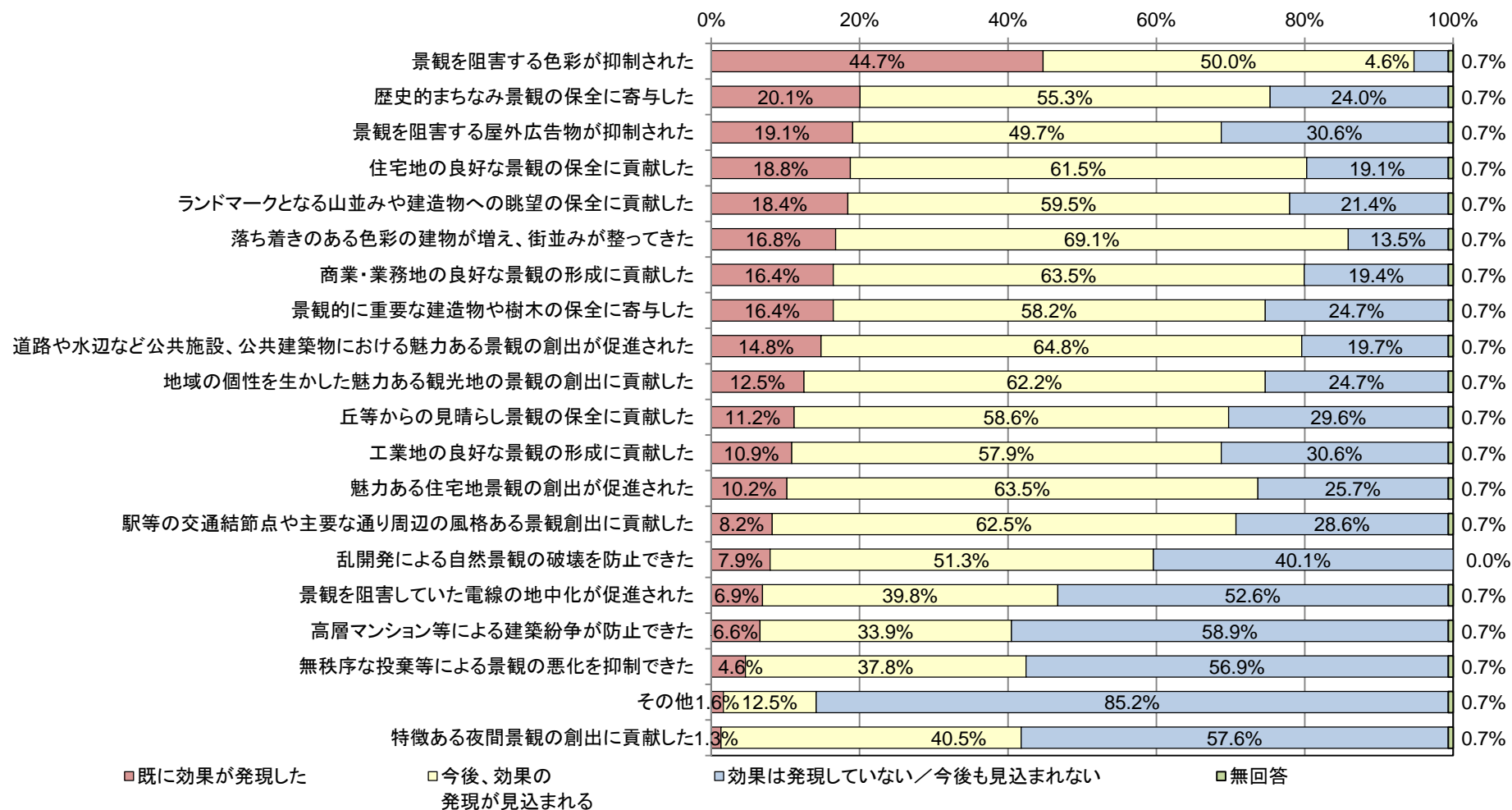
05

景観法の活用による 良好な景観の形成

- 景観法活用による良好な景観の形成05-01
- 景観法の活用:景観価値を喪失する危機への対応05-02
- 景観法の活用:大規模な事業に合わせた良好な景観の形成05-03
- 景観法の活用:公園整備と一体に沿線の良好な景観の形成05-04
- 景観法の活用:景観と産業、観光を一体としたまちづくり05-05
- 景観法の活用:文化的景観等の指定による歴史まちづくり05-06
- 景観法を総合施策の一つの柱として活用する05-07

景観法活用による良好な景観の形成

景観法の活用により、景観を阻害する色彩や屋外広告物の抑制、および歴史的まちなみ景観や良好な住宅地景観、眺望景観の保全などに寄与しています。



対象：平成23年9月1日時点で景観計画策定済みの304の団体
資料：景観形成の取組に関する調査（平成23年9月1日時点）

景観法の活用：景観価値を喪失する危機への対応

高層建築物による眺望景観の阻害(松本市、松江市、各務原市)や、大規模建築物によるランドマーク周辺の景観の変貌(藤沢市、新発田市、神奈川県真鶴町)などが社会問題化したことにより、景観保全のために景観計画が活用されています。

新発田市では、平成2年に新発田城の前に高層マンションの建設計画がおき、建設計画に対して市民から反対の声が上がりました。当時、市では景観に関する条例等を持っていなかったため、確認申請が通り着工にまで至りましたが、事業者の都合によって工事中止となり事なきを得ました。平成16年にも同様な事態が生じ、今後、このような事案が増えることを危惧されたことから景観計画を策定しました。



新発田城周辺区域

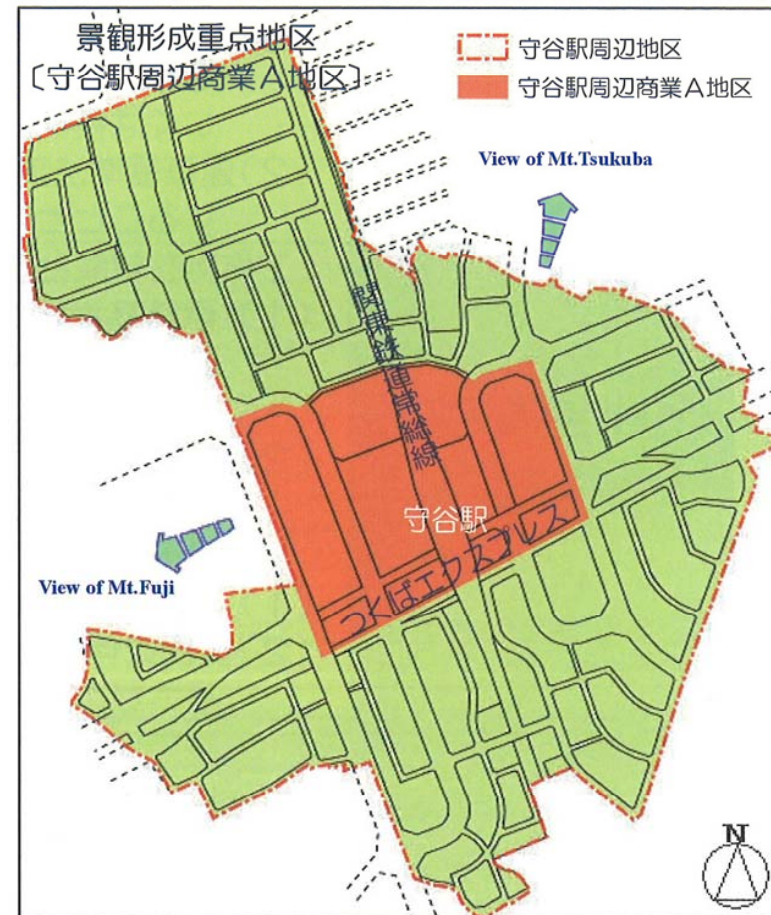
景観法の活用：大規模な事業に合わせた良好な景観の形成

新駅開設に伴う駅周辺の土地区画整理事業(守谷市)、大規模跡地の土地利用転換(藤沢市)、大規模工業団地の土地利用転換(各務原市)など、大規模な事業のタイミングに合わせ、一定に広がりをもつ範囲において、計画的かつ総合的に良好な景観を形成するために景観計画が活用されています。



つくばエクスプレス守谷駅前広場(左)

景観形成重点地区の範囲(右)



守谷市では、平成17年のつくばエクスプレスの開業に合わせて土地区画整理事業を実施しましたが、それに合わせて駅前の良好な景観形成をすすめるために、タイミングを逃さぬよう景観計画の施行をおこないました。

景観法の活用：公園整備と一体に沿線の良好な景観の形成

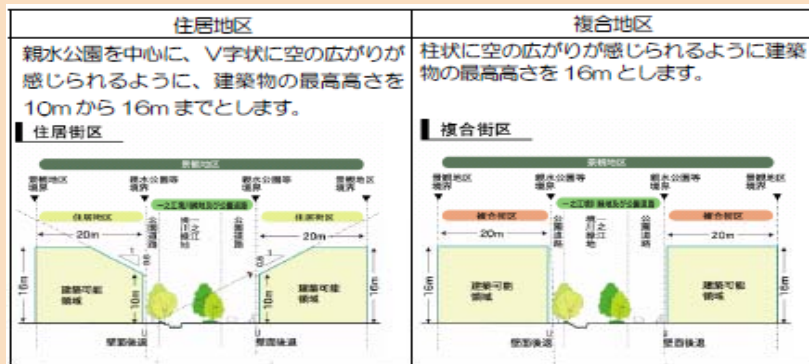
江戸川区では、一之江境川親水公園の整備に合わせ、沿線を景観地区に指定し、都市計画として定めうる全ての制限（建築物の形態意匠、高さ、壁面位置、敷地面積）の基準を活用し、落ち着いたある自然豊かなまちなみの形成を行なっています。

一之江境川親水公園沿線景観地区景観形成基準（抜粋）

○形態意匠

* 外壁等について、マンセル値による色彩の制限を設ける（具体は省略）。

○高さの最高限度



○壁面位置

・建築物の外壁等から道路境界線までの距離を0.5m以上とする。

○敷地面積の最低限度

・原則100㎡とする。



景観法の活用：景観と産業、観光を一体としたまちづくり

神奈川県真鶴町では、景観と併せて産業と観光を一体としてまちづくり施策を進めることとなり、美の町観光の商品化を進めています。

神奈川県真鶴町では、景観と併せて産業と観光を一体としてまちづくり施策を進め、観光パンフの改訂により美の町情報の発信と美の町歩きコースを新設しています。

これにより、従来の観光名所巡りとは全く異なる、背戸道や仕事の風景を見てまわり、干物作りや定置網漁業の体験をする「美の町観光」を次々と企画実施しています。

現在までに、WEST4（民間任意団体）、JR、はとバス、相鉄観光の4社より観光旅行やウォーキングの企画が実施されています。

また、県主催の観光セリ市（旅行代理店への旅行商品の売り込みイベント）でも積極的に「美の町観光」を売り出し、商品化に向けた取り組みを行なっています。

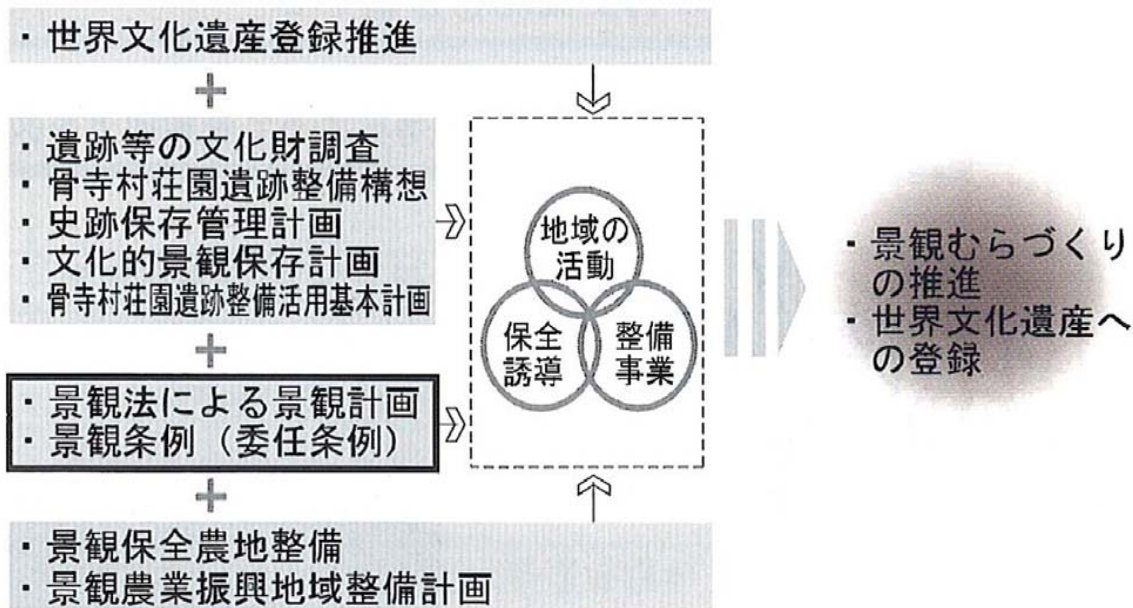


真鶴港

景観法の活用: 文化的景観等の指定による歴史まちづくり

文化的景観の指定(一関市、近江八幡市)など、他の制度の指定に際して要件を満足させるために景観計画を活用している事例もあります。

一関市では、本寺地区の骨寺村荘園遺跡が世界遺産の推薦資産の候補に選出されました。世界遺産の登録には、法律により保護されているということが要件で、バッファゾーンについては景観条例等で保護することがイコモスの基準でした。また、文化財保護法に重要文化的景観が新設され、世界遺産登録に向けてはこのような要素も取り入れるべきとの文化庁等の考えもあり、重要文化的景観の選定を受けることとなり、選定に必要な景観法に基づいた景観計画を作成しました。



景観法を総合施策の一つの柱として活用する

景観法は、歴史的景観や自然景観の保全はもとより、景観と観光、景観と農業、景観と環境、景観と地場産業、景観と移住促進、景観とコミュニティ再生、景観と中心市街地の活性化など、様々なテーマで地域の独自性を発揮したまちづくりをすすめるツールとして活用することが考えられます。

例えば・・・

- 生産者の見える農業から生産地の見える農業へ
- 良好な景観形成とアグリツーリズムの促進
- 地域固有の木材、石材等の景観素材化事業
- 緑豊かなゆとりある住宅地による移住促進
- 環境負荷の少ない景観素材やデザインの開発促進
- 地域の原風景の再発見によるコミュニティづくり

「より良い生活をしていくには、緑を増やしたりするのと同じように景観も大切にすることが重要で、そのような暮らしやすい環境をつくることが、今後の都市間競争を勝ち抜くことにつながるとの考え方によっている。(各務原市)」

「地域の独自性の発揮ということでは、景観整備は重要な要素。東川町も写真の町をテーマに田園景観の保全整備を進め、対外的にアピールしてきた。(東川町)」

「景観法の効果的活用を通じた良好な景観形成の推進に関する検討調査報告書(H21.3)」景観行政団体ヒアリングより

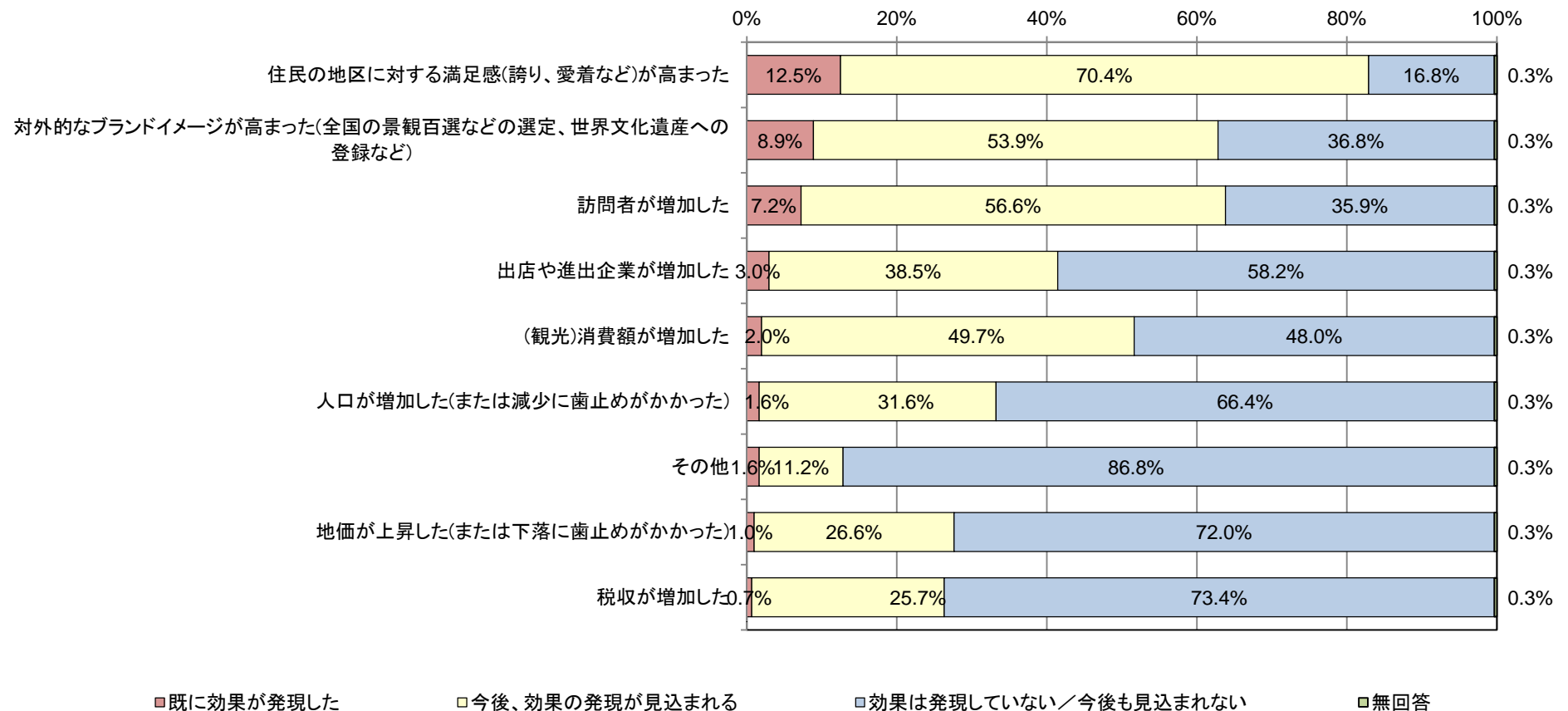
06

良好な景観の形成による波及効果

- 良好な景観の形成による波及効果06-01
- 良好な景観の形成による観光交流人口の増加06-02
- 景観形成の効果はまちの規模の大小を問わず06-03
- 地価にも良い影響を: 伊勢市06-04
- 地価にも良い影響を: 小樽市06-05
- 地価にも良い影響を: 松山市06-06
- 景観形成は地場産業の振興にも貢献: 山形県金山町06-07
- 景観を通じて、地域コミュニティづくりも: 近江八幡市06-08

良好な景観の形成による波及効果

良好な景観の形成は、住民や行政職員の景観意識の向上や、コミュニティ活動の活性化の他、来訪者の増加や地域ブランドイメージの向上などの波及効果を生んでいます。



対象: 平成23年9月1日時点で景観計画策定済みの304の団体
 資料: 景観形成の取組に関する調査(平成23年9月1日時点)

良好な景観の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、都市の魅力を生み出し、観光交流人口の増加を生んでいます。

北海道小樽市－小樽運河



小樽運河の半分を散策路として整備し、運河の浄化や石造倉庫群の保全も図るとともに、H4に「小樽の歴史と自然を活かしたまちづくり景観条例」を制定。市民のイベントやクルーズ客船誘致活動にもより、交流人口が大幅増。

小樽市の観光入込客数

270万人(S61)→760万人(H17)

埼玉県川越市－蔵のまちなみ



S62に、商店街・専門家・研究者・行政からなる「町並み委員会」を設立。H11に国の重要伝統的建造物群保存地区に選定されるなど、「一番街商店街」が地域の歴史ある蔵を活かしたまちづくりを展開し、交流人口が大幅増。

川越市の交流人口

199万人(S59)→550万人(H18)

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一百三十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)→670万人(H18)

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)→338万人(H17)

景観形成の効果はまちの規模の大小を問わず

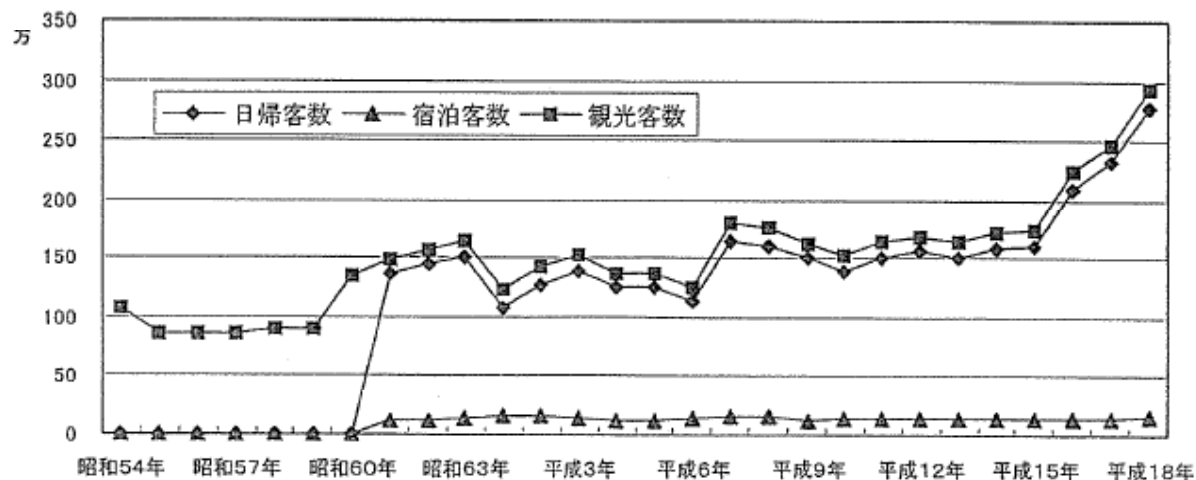
長野県小布施町から横浜市まで、都市の規模の大小を問わず修景や都市デザイン
の取組みにより、来訪者の増加が見られます。



小布施町の整備されたまちなみ



三春町の整備されたまちなみ



近江八幡市の観光客数の推移

観光入込客数推移 (過去10年)

(単位：人)

	合計 (a)	観光施設等 (日帰り客)	宿泊客 (b)	宿泊率 (b/a)	対前年増△減(率)
平成20年	42,532,170	37,398,138	5,134,032	12.1%	1,460,582 (3.6%)
平成19年	41,071,588	36,385,798	4,685,790	11.4%	1,115,597 (2.8%)
平成18年	39,955,991	35,385,318	4,570,673	11.4%	16,939 (0.0%)
平成17年	39,939,052	35,391,984	4,547,068	11.4%	1,031,698 (2.7%)
平成16年	38,907,354	34,535,373	4,371,981	11.2%	4,242,523 (12.2%)
平成15年	34,664,831	30,529,580	4,135,251	11.9%	128,550 (0.4%)
平成14年	34,536,281	30,412,232	4,124,049	11.9%	752,672 (2.2%)
平成13年	33,783,609	29,836,271	3,947,338	11.7%	△41,359 (△0.1%)
平成12年	33,824,968	30,095,282	3,729,686	11.0%	△350,053 (△1.0%)
平成11年	34,175,021	30,618,712	3,556,309	10.4%	5,670,548 (19.9%)

※調査開始時期：昭和44年 (1969年)

横浜市の観光入込み客数の推移

地価にも良い影響を：伊勢市

伊勢市おはらい町では、まちなみ修景により、来訪者が増加したばかりでなく、地価にも良い影響を生んでいます。

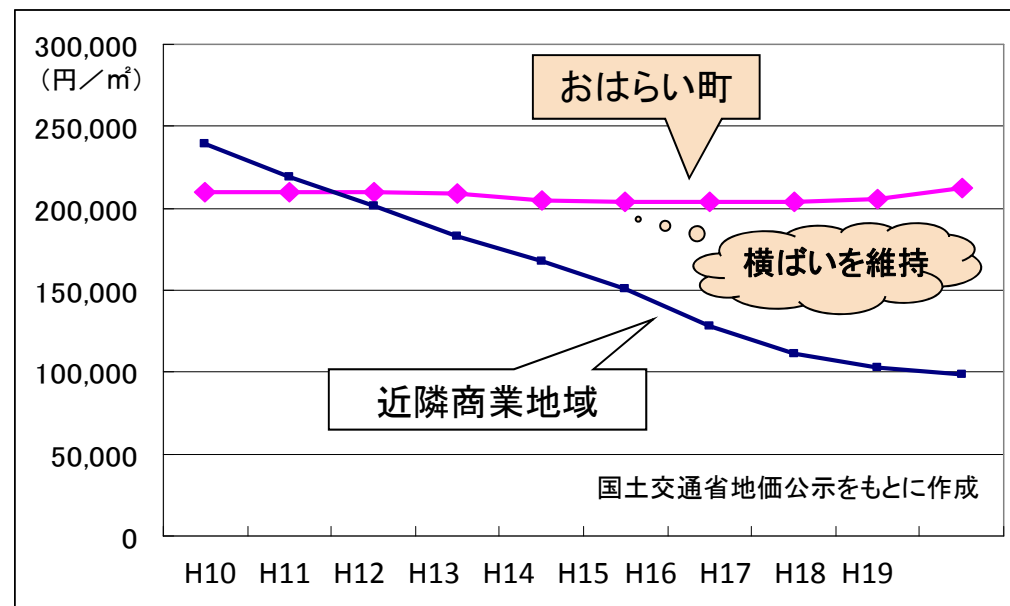


修景



おはらい町では、H元年に「伊勢市まちなみ保全条例」を制定し、地域特有の古い町並みをさらに発展させるよう、伝統的家屋の再現・維持、無電柱化(裏配線)や道路舗装の美装(石畳)化を実施し、美しいまちなみを形成。

町並み整備とイベント実施の相乗効果によって、同地域の来訪者数は、H4から18年にかけて**大幅に増加**(35万人⇒356万人)。

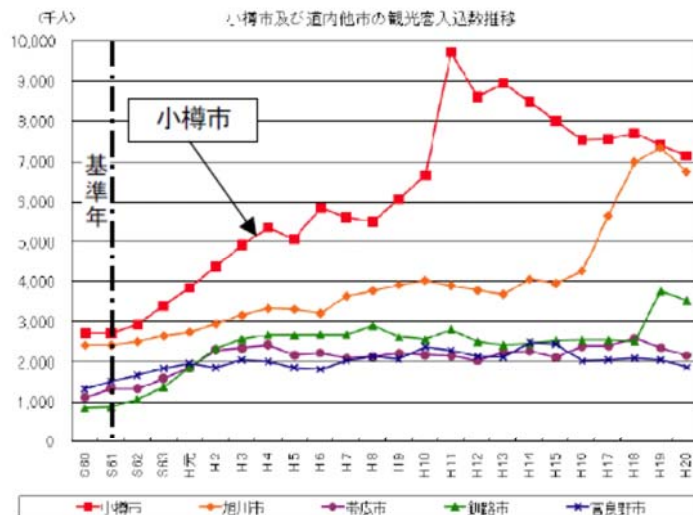


地価にも良い影響を：小樽市

小樽市小樽運河周辺では、まちなみ整備により、観光入込み数の増加に加えて、北海道内の他都市に比べ地価の下落が著しく少ないという傾向が見られます。



小樽運河の整備されたまちなみ



観光入込み数推移の他都市との比較

市名等	S61 基準	ピーク	H21年	対S61比
小樽市 色内1丁目	85,000	585,000 (H3)	83,000	98%
帯広市 西1条南10丁目	700,000	1,100,000 (H3)	120,000	17%
北見市 北4条西3丁目	260,000	262,000 (H4)	69,000	27%
釧路市 北大通11丁目1	500,000	800,000 (H3)	73,700	15%
富良野市 幸町7番5	79,000	79,000 (S61~H5)	41,000	52%
北海道平均 (商業地)	95,700	241,800 (H3)	68,300	71%

出典：北海道地価調査書、地価の単位：円

地価推移の他都市との比較



色内1丁目

小樽運河と地価基準とした色内1丁目の位置

地価にも良い影響を：松山市

松山市ロープウェイ街では、電線類の地中化やまちなみ整備により、全国トップクラスの地価上昇率を記録しました。



修景



ロープウェイ街では、市が進める「坂の上の雲のまちづくり」の一環として、電線類の地中化や老朽化したロープウェイ駅舎の改築等を実施。また、地元商店街振興組合が「ロープウェイ街まちづくり協定書」を締結し(H15)、通りに面する店舗のファサードの整備による美しいまちなみと賑わい空間づくりを実施。

H19地価公示において、商業地としては、**全国でもトップクラスの地価上昇率12.6%**を示した(全国平均は2.3%、地方都市平均では△2.8%)。

地点No	H18地価 (円)	H19地価 (円)	変動価格 (円)	変動割合 (%)
A	800,000	813,000	+13,000	+ 1.6
B	185,000	189,000	+4,000	+ 2.2
C	212,000	220,000	+8,000	+ 3.8
D	238,000	268,000	+30,000	+12.6

「地価」は標準地1㎡当たりの価格

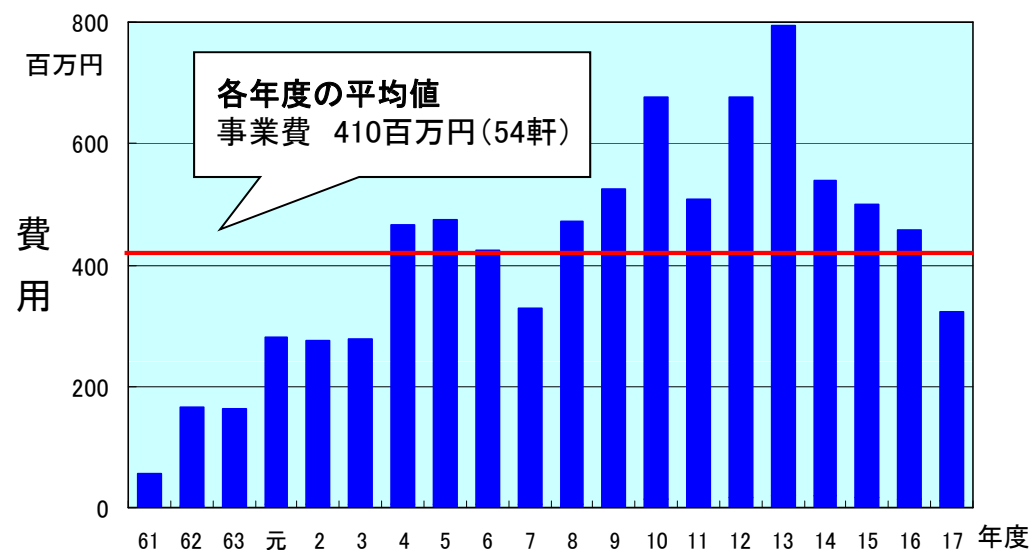
ロープウェイ街 出典：「平成18・19年地価公示」(国土交通省土地鑑定委員会)

景観形成は地場産業の振興にも貢献：山形県金山町

山形県金山町では、切り妻屋根に木組みの柱と白壁、杉の下見板張りの木造住宅「金山型住宅」による美しい家並みづくりをつうじ、地場産業の振興にも貢献しています。



金山型住宅



金山町では、切り妻屋根に木組みの柱と白壁、杉の下見板張りの在来工法で建てられた木造住宅「金山型住宅」による美しい家並みを次代に継承するよう、S61年より、当該住宅についての基準を定め、この基準を満たすように行われる住宅建築について、一部助成を実施。

当該建築については、概ね同町内の事業者が請け負っており、長期に渡る持続的な地場産業の振興につながっている(20年間で、延べ1,085軒、合計で約82億円の投資効果;うち、約87%(約71億円)が同町内の事業者による施工)。