

住宅・建築物等整備事業に係る 景観形成ガイドライン

平成17年3月

国土交通省住宅局

住宅・建築物等整備事業に係る景観形成ガイドライン 《目次》

第1 はじめに

- (1) ガイドラインの目的
- (2) ガイドラインの位置づけ
- (3) ガイドラインの構成

第2 良好な景観形成を図るための事業の進め方

- (1) 構想段階～基本設計段階
- (2) 実施設計段階
- (3) 施工段階
- (4) 工事完了段階
- (5) 適切な維持管理への体制整備

第3 住宅・建築物等の整備における景観配慮事項

- (1) 自然環境や歴史・文化を生かす
- (2) 地域の様式、意匠、素材、色彩等への配慮
- (3) 建物周囲における緑化等の推進
- (4) 景観上重要な視点場や道路からの景観への配慮
- (5) その他

参考1 良好な景観形成に向けて連携すること等が考えられる関係部局・組織等

1. 景観形成に関し連携することが考えられる関係部局・組織
2. 景観形成に関する指導・助言を受けることが考えられる組織・団体等
3. 高度なデザイン調整や創造的なデザインの実現に資する組織等

参考2 良好な景観形成のため活用することが考えられる規制誘導制度

1. 住宅・建築物等の高さ・形態意匠等のルールを設ける主な制度
2. 一定の措置を講ずることにより建築規制を緩和等できる主な制度

第1 はじめに

(1) ガイドラインの目的

わが国の各地域の景観は、長い年月を経て、地域の自然、歴史、文化等と人々の生活、経済活動等を反映して形成されてきたものであるが、戦後の急速な経済成長や都市化の進展の中で整備された大量の住宅や建築物等は、必ずしも地域の景観に対し十分な配慮がなされてきたとは言い難い状況にある。

一方、近年、経済社会の成熟化に伴う国民の価値観の変化等により、個性ある美しい街並みや景観の形成が求められるようになってきており、各地で景観条例の制定等による規制誘導や景観に配慮した事業の実施等、良好な景観の形成に向けた取り組みが進められている。

国土交通省では、このような景観をめぐる状況の変化に応えるべく、平成15年7月に「美しい国づくり政策大綱」を策定し、美しさの形成を、公共事業や建築活動などの際の特別なグレードアップとして実施するのではなく、原則として実施すべき要素の一つとして位置付け、「事業における景観形成の原則化」、「分野ごとの景観形成ガイドラインの策定等」を行うこととした。

また、平成16年6月には、わが国で初めての景観に関する総合的な法律である「景観法」が制定され、本年6月までに全面施行される予定である。

本ガイドラインは、これらを踏まえ、良好な景観形成を促進するため、住宅・建築物等整備事業における事業の進め方や景観配慮事項等を取りまとめたものである。

(2) ガイドラインの位置づけ

本ガイドラインは、地方公共団体等の公的事業者及び民間事業者が国の補助金、まちづくり交付金又は地域住宅交付金を受けて実施する、公営住宅等整備事業、住宅地区改良事業、住宅・建築物耐震改修等事業、市街地再開発事業、優良建築物等整備事業、住宅市街地総合整備事業、街なみ環境整備事業等の住宅・建築物等の整備事業（以下「住宅・建築物等整備事業」という。）を対象としている。建築物は、景観を構成する大きな要素であり、住宅・建築物等整備事業は、当該事業地区及びその周辺の景観形成に大きな影響を与えるものである。このため、これらの事業の実施に当たっては、本ガイドラインを活用し良好な景観形成を図ることを推奨するものである。

なお、良好な景観の形成は、事業地区における景観の現状や地方公共団体等における景観形成に関する計画や施策、地区住民等の景観やまちづくりに関する活動状況等を踏まえ、それぞれの地域ごとに適切に行われるべきものであり、建築物の形態意匠、高さ、壁面の位置、敷地面積等については、必要に応じ景観法や都市計画法、建築基準法等に基づく公法上の規制として適正な制限が行われることが重要である。本ガイドラインは、これらと整合を図りながら、「事業における景観形成の原則化」として、住宅・建築物等整備事業において配慮することが望ましい景観配慮事項等を示し、事業の実施によって当該地域の良好な景観の形成が促進されることを意図したものである。また、公法上の規制が適用されていない場合においては、地域の状況及び個々の事業の特性を踏まえつつ、適切な景観への配慮が行われることを期待するものである。

(3) ガイドラインの構成

本ガイドラインは、以下に示す3つの部分により構成されている。

第1では、本ガイドラインの目的、位置づけ及び構成を示している。

第2では、住宅・建築物等整備事業の各段階において、配慮することが望ましい事業の進め方を示している。

第3では、住宅・建築物等整備事業による住宅・建築物等の整備に当たり、配慮することが望ましい景観配慮事項を示している。

また、住宅・建築物等整備事業を実施する事業者が、良好な景観形成を図る上で、個々の事業の性格や事業地区の状況等に応じて、連携すること等が考えられる関係部局・組織等を参考1に示し、活用することが考えられる規制誘導制度を参考2に示している。

第2 良好な景観形成を図るための事業の進め方

事業者は、当該地域における景観形成の目標像（景観法に基づく景観計画その他当該地域の景観形成ガイドラインや指針等に示されるものをいう。以下同じ。）を把握するとともに、これに基づき、当該事業における景観形成に関する基本的な考え方を取りまとめ、住宅・建築物等整備事業の各段階において、地方公共団体等（都道府県、市区町村及び国土交通省地方整備局等をいう。以下同じ。）や住民、専門家等と適切に連携し、良好な景観形成を図ることが必要である。

（1）構想段階～基本設計段階

①事業地区における景観の現状及び関連する計画・施策等の把握

事業者は、事業地区及び周辺地域の景観の現状及び景観その他まちづくりに関する計画・施策等を把握・運用するため、以下に例示する法律等に基づく規制誘導制度等の適用の有無やその内容について、調査することとする。

- ・景観法に基づく景観計画、景観地区・準景観地区、景観重要建造物、景観重要樹木、景観協定
- ・都市計画法に基づく風致地区、高度地区、特定街区、地区計画等
- ・建築基準法に基づく総合設計制度、地区計画等建築条例、建築協定、一団地の総合的設計制度・連担建築物設計制度等
- ・文化財保護法に基づく伝統的建造物群保存地区
- ・古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法に基づく、歴史的風土、特別保存地区
- ・都市緑地法に基づく緑地保全地域、特別緑地保全地区、緑化地域、緑地協定、市民緑地
- ・首都圏近郊緑地保全法に基づく、近郊緑地特別保全地区
- ・生産緑地法に基づく生産緑地地区
- ・自然公園法に基づく自然公園（国立公園、国定公園、都道府県立自然公園）内の特別地域
- ・港湾法に基づく修景厚生港区
- ・屋外広告物条例により定められた区域
- ・景観条例、景観形成ガイドライン・指針等
- ・地方公共団体等が作成している総合計画・基本計画、中心市街地活性化や観光振興、環境保全等の分野別計画等

事業者は、これらを踏まえた上で、現地へ赴き事業地区及びその周辺の景観や土地利用の状況、地形、風景、街並み、植生、景観上重要な建造物や樹木等を把握することが望ましい。また、必要に応じて、季節や天候、時刻や昼夜の違いによる景観の変化等についても把握することが望ましい。

また、景観は地域固有のものであり、事業地区及びその周辺の景観やまちづくりに対する地区住民等の意向を適切に反映することが重要であることから、当該地域において、自治会、商店会、まちづくり協議会等の住民を主体とする団体、建築士等の専門家を主体とする団体、NPO法人、景観整備機構その他の団体が、当該地区の景観やまちづくりに関し、どのような活動を行っているかについて把握することが望ましい。

②景観形成に関する基本的な考え方の取りまとめ

①の調査により把握した景観形成の目標像、当該事業地区における景観の現状や地方公共団体等による景観形成等に関する計画・施策、事業地区等における住民団体等のまちづくり活動の状況等を踏まえ、当該事業における景観形成に関する基本的な考え方を検討し、取りまとめることが必要である。

景観形成に関する基本的な考え方の例としては、次のようなものが考えられる。

(例)

- ・地域の街並みと調和を図りつつ、地域の核となるシンボル性のある建物とする。
- ・歴史的な外観を残しつつ、現代的な用途に活用し観光振興に資する施設とする。
- ・商業地区の核施設として、人々の交流やにぎわいの創出に配慮する。

また、景観形成に関する基本的な考え方については、次のような視点を考慮して設定することが考えられる。

(例)

- ・地域の自然環境への調和や歴史的資源等の活用
- ・地域固有の様式、意匠の継承
- ・眺望景観や沿道景観への配慮、街並みの統一性の確保
- ・住民等の利用を考慮した整備
- ・地域のまちづくり活動との連携
- ・費用対効果の考慮 等

③基本設計の進め方

事業者は、当該事業における景観形成に関する基本的考え方に基づき、基本設計に着手することとする。

基本設計に当たっては、スケッチパース、CG（コンピュータ・グラフィックス）、フォトモンタージュ、模型等の視覚的手法を活用して、複数のパターンを検討しつつ進めることが望ましい。

④関係部局・組織等との連携

事業者は、当該事業における景観形成に関する基本的考え方について、地方公共団体等の建築景観担当部局その他関係部局と必要な調整を行うものとする。この場合、地方公共団体等が任命している景観アドバイザー等に指導・助言を求めることも考えられる。

また、当該地区の自治会や商店会等の関係組織等に対し、事業計画や当該事業における景観形成に関する基本的考え方について情報提供や意見聴取を行い、十分な理解を得ることが望ましい。

その際には、基本設計の検討において作成したスケッチパース、CG、フォトモンタージュ、模型等を提示し、理解を進めることが有効である。

事業者はこれらの関係部局・組織等との調整等を通じて、景観形成に関する基本的考え方を検討し、適切に見直し、基本設計に反映させることが望ましい。

(2) 実施設計段階

①実施設計の進め方

実施設計においては、住宅・建築物等の材料、色彩その他の形態意匠、設備等の付属物、建築物周辺の景観配慮事項等について詳細に検討することが必要である。その際には、事業完了後の維持管理を考慮し、汚れが目立ちにくい材料やエイジング効果が出る材料等の選択、修繕・改修が容易な工法や建物形状等を検討することが必要である。また、サンプル等による確認を行うことと併せて、スケッチパース、CG、フォトモンタージュ、模型等を活用し、完成後の全体の印象や細部等を予測しつつ、実施設計を進めることが望ましい。

②関係部局・組織等への提示

事業者は、必要に応じて実施設計の主要な図面やイメージパース、CG、フォトモンタージュ、模型、外壁等に用いる材料のサンプル等を関係部局・組織等に提示し、意見を聴取し、それらを踏まえ、適切に実施設計を見直すことが望ましい。

(3) 施工段階

①設計変更への対応

事業者は、確定した実施設計の設計図書に従って工事に着手する。そして工事が進捗する過程において、現場における事業者や関係者の実感等に基づき、設計変更したほうが好ましいと判断される場合は、早急に設計変更案を作成し、関係部局・組織等に提示し、設計変更を行うことが望ましい。

②仮設構築物等における景観への配慮

施行中に設置される現場事務所、仮囲い、足場、覆い等の仮設構築物についても、周辺の景観に配慮した色彩やデザイン等とすることが望ましい。

(4) 工事完了段階

①工事完了後の住宅・建築物等の景観形成の検証等

事業者は、工事が終了し、実際に整備された住宅・建築物等により良好な景観形成が図られたかどうかについて検証することが望ましい。この場合、景観アドバイザー等に意見を求めることや、地区住民等にアンケートを行うことが有効である。そして、事業者は、それらの結果を踏まえ、景観形成に対する基本的な考え方や事業の進め方等に関して問題点等を整理するとともに、今後の事業に反映することが望ましい。

②成果の公表と普及啓発

工事が完了し整備された住宅・建築物等については、地方公共団体等と連携し、景観形成の成果を公表するとともに、地域の住民や事業者等に対し、良好な景観形成の必要性等を啓発することが望ましい。

(5) 適切な維持管理への体制整備

整備された住宅・建築物等を適切に維持管理し、良好な景観を維持・保全していくことは、特に重要である。このため、できるだけ早い段階から、事業完了後の日常的な維持管理や計画修繕等を検討し、維持管理マニュアルや長期修繕計画等を作成することが望ましい。

また、適切な維持管理を行う上で、自治会や商店会、景観整備機構等の地域の団体と連携することが効果的な場合は、事業者及び管理者は、当該団体と連携し、適切に役割分担するなどの維持管理体制の整備を行うことが望ましい。

第3. 住宅・建築物等の整備における景観配慮事項

(1) 自然環境や歴史・文化を生かす

① 地形や気候等に適した建築物とする

山、川、海、平野、盆地、丘陵、崖線などの地形は、地域の原風景を構成しており、良好な景観を形成するためには、建築物等をこれらの地形と調和させることが望ましい。

また、雨風や湿気、積雪等への対策の結果として特徴的な建築形式や植栽が形成されるなど、地域の気候と建築物等のデザインには密接な関係があり、長年培われてきた伝統工法等は、地形や気候条件に適するよう工夫がなされている場合が多い。

例えば、冬季の季節風対策である屋敷林を保全し活用することや、高温多湿の地域では、庇が長く通風性のよい建築形態とすることが考えられる。



冬の季節風が強い出雲地方では、防風林（築地松）の農家の風景が優れた景観をつくっている（島根県出雲市）



伝統的な赤瓦と長い庇により通風性を良くし、南国特有の気候に適するよう工夫（沖縄県石垣市）



茅葺き屋根の耐久性を高めるために日照を均等に当てることや、南北に流れる川に沿って吹く強風対策のため、面積の大きな屋根を東西に向けている合掌造りの民家（岐阜県白川村）

② 周辺の風景に調和するよう配慮する

美しい景観を形成するためには、建築物が周辺の風景に調和していることが重要である。地域で親しまれている山並みや丘陵、緑地、水辺などがある場合は、建築物の形状、配置等をそれらに調和するよう配慮することが必要である。

例えば、背景となる山並みや丘陵の稜線に調和する建築物の形状とすることや、稜線の勾配と同様な屋根勾配とすることが考えられる。また、海や川、湖などの水辺が見え

る特徴的な地域の場合、水辺への見通しを確保した建物の配置とすることなどが考えられる。



背景の山や緑と調和させたり、山並みが見えるように配置を工夫（山口県萩市）



地域の風景として親しまれている山並みの稜線と調和する屋根の形状とした道の駅（栃木県那須塩原市）

③地域の歴史や文化を生かす

地域には固有の歴史、文化を反映した景観資源があり、地域の景観は、これらと密接に関係しながら長い時間をかけて形成されている。良好な景観を形成するためには、これらの景観資源を生かすことが重要である。

そのためには、歴史的な建造物や樹木、街並みなどから地域の成り立ちや景観の特徴を調査し、住民等に永く親しまれてきた風景や残すべき景観資源を発見し、それらを積極的に保全・活用することが望ましい。やむを得ず歴史的な建造物の除却や樹木の伐採をせざる得ない場合は、その代替措置を検討する必要がある。

武家屋敷、宿場町、寺町、町家など歴史的な街並みの保存のためには、建築基準法の性能規定に基づき歴史的な材料や工法の性能を検証し、それらの活用を可能とすることが考えられる。また、特例容積率適用地区制度等の適用により歴史的な建造物を保全しつつ未利用容積を移転する方法、建築物の優れたファサードを保存しつつ高度利用を図る方法なども考えられる。



歴史的な京町家のまちなみを保全している地区（京都市）



歴史的建築物を保全しつつ未利用容積を移転し、高度利用した例（千代田区）

(2) 地域の様式、意匠、素材、色彩等への配慮

①地域固有の建築の様式や工法、素材、仕上げなどを考慮する

地域の建築様式や工法、素材は、自然条件や歴史的背景、地場産業等との関連が大きく、それらをデザインに活用し、地域らしさを継承していくことが重要である。

例えば、古い街並みでは、敷地割りの特徴、屋根の形状や勾配、間口や高さの関係、屋根瓦や外壁材の産地、格子やうだつなどの地域固有の意匠要素等を調査し、適切にデザインに取り入れることで、地域らしさを表現することが考えられる。ただし、現在の生活様式等の関係から、全く同じものとするのが適当でない場合、同様の雰囲気を持った素材等の活用などによる工夫を行うことも考えられる。



伝統的なうだつを持つ歴史的な美しい街並み（徳島県美馬市脇町）



構造材や外壁に地域材を使用（広島県庄原市）

②時間の経過とともに美しく味わいある景観となるような材料、工法等の選択

建築物はすべて完成した時点から、日射や風雨等に曝され、時間の経過とともに汚れや劣化などが生じる。

このため、外壁や屋根に用いる素材等には、汚れが目立たず維持管理がしやすく、また、時間が経過するにつれ味わい深い表情となるようなものを選択することに留意する必要がある。例えば、石や木材、植物等の自然素材は、時間の経過とともに、経年変化（エイジング）により味わいが増す素材であり、その活用を検討する必要がある。



経年変化により味わい深い緑青になる銅版で、屋根を葺いた例（山形県山形市）



立体駐車場の外壁を通風性の良いものとし、かつツタ類が壁面を徐々に覆い、味わいがでている（長崎県長崎市）

③地域の自然や街並みの色彩を考慮する

現在の風景や街並みの色彩は、地域の自然環境や地場の素材などに根ざしたものが多く、それらを考慮して建築物の色彩を検討する必要がある。地域の色彩の調査においては、単に赤、青などの色相だけでなく、彩度、明度及び素材感などについても調査が必要であり、また、石・木材・漆喰・タイルなどの素材感や表面仕上げ、光の当たり方による色の見え方の違いなどにも留意する必要がある。

また、建築物の屋根や外壁にアクセントカラーをつける場合は、その施設の機能や、周辺地域の街並み等を考慮し、違和感を生じさせないようにすることが望ましい。



伝統的な集落の赤瓦屋根や、周辺の色彩に調和した外壁の色彩（沖縄県浦添市）



ベージュ色が基調の周辺のまちなみに、同系色で彩度の高いアクセント色を用いた例（オランダ・アムスフォールト）

(3) 建築物の周囲における緑化等の推進

①積極的な緑化により潤いのある景観を形成する

かつて鎮守の森や屋敷林、生け垣や庭をはじめ、街に緑が多数存在していたが、現在は昔と比べて緑の減少は否めない。緑が人々の生活や環境に与える効果は多大であり、潤いのある景観形成のためにも、建築物の周囲を積極的に緑化することが重要である。

特に高木は、人が緑として見える範囲（緑視率）が大きく、生態系の維持にも効果があり、かつ建築物を引き立て、又は溶け込ませる要素として重要であるため、積極的な活用が望ましい。

また、植栽スペースに限りがある場合などは、屋上や壁面、バルコニーなどの緑化の工夫により緑空間を確保することも考えられる。



高木と中低木を組み合わせ豊富な植栽により、緑豊かな潤いのあるエントランスを形成（神奈川県相模原市）



芝や高木、中低木を上手に使うことで緑視率を高め、緑豊かな街のイメージを形成（兵庫県三田市）



建替え前の団地にあった既存樹木を移植して建物周囲に高木を配置することにより、建築物の圧迫感を和らげ、周辺市街地との調和に配慮（佐賀県佐賀市）

②オープンスペースをデザインする

建築物と道路、建築物相互間にあるオープンスペースは、都市に潤いを与える空間、歩行や賑わいの空間、また、駐車場や附帯設備等の修景空間としての機能を有している。

このため、オープンスペースを景観形成のツールとして積極的に活用することが望ましく、その機能に応じて、配置、植栽、舗装、ストリートファニチャー等について検討する必要がある。



公開空地の広場をデザインし、風景としても楽しめるよう工夫（東京都品川区大崎）



セットバック部を歩道状空地と緑地とし、歩道と一体的にデザイン（埼玉県所沢市）

(4) 景観上重要な視点場や道路からの景観への配慮

①景観上重要な視点場からの美しい景観を阻害しないよう配慮する

わが国には、地域を代表する歴史的、意匠的に価値ある建造物や、山岳、庭園などの美しい風景があり、特定のポイント（視点場）からこれらを見る景観は、地域を代表する景観として住民等に親しまれているものがある。

このような地域を代表する景観（景観上重要な視点場から見た景観）を構成する空間の中に、建築物等を整備することとなる場合は、建築物等がその美しい景観を阻害しないよう、地方公共団体や地域の住民等の意向を踏まえ、CG等を活用しつつ、その高さや規模、色彩、意匠等について十分に配慮する必要がある。



神宮外苑銀杏並木を前景として聖徳記念絵画館を見通す美しい景観（東京都港区）



アイストップとなるモニュメントがどこからでも見えるよう、軸線を強調した建物配置やデザインとしている例（パリ郊外）

②沿道景観に配慮したファサードや外構等のデザインを行う

道路から見える建築物のファサードや外構等は、まちの表の顔であり人々にその街並みを印象づける重要な箇所であるため、景観形成上きめ細かな配慮が必要である。

このため、道路沿いに設置する屋外階段や設備類等は建物と一体的なデザインとすることや目立たない配置とすること、修景を施すことなどが望ましい。

また、駐車場は、道路からできるだけ露出して見えないよう車路、出入り口、立体施設等の配置に工夫することや植栽等により修景を図ることが望ましい。



伊達藩家臣の集団移民に始まる開拓の歴史を踏まえ、伊達街道の建物に白壁と瓦屋根の意匠要素を活用（北海道伊達市）



城下町であり、古くからある住宅の形態・意匠に配慮した外観・外構としている例（千葉県大多喜町）

(5) その他

①夜間景観に配慮した照明デザインを行う

昼間の景観だけでなく、夜間の景観を美しくすることは、まちの魅力を増すことにもなることから、照明方法等に配慮することが必要である。例えば、住宅地では、防犯や歩行などに必要な照度を確保し、庭は優しい間接照明とすることが望ましい。商業地は、ライトアップやイルミネーションなどによる賑わいの演出も効果的である。

照明は、単に明るさだけでなく、外壁の素材や植栽、季節の変化などに適した色温度の光源を用いることが有効であり、まぶしさ（グレア）や、光の広がり具合（光束比）、照明のあて方などの違いにより印象が異なることに留意する必要がある。



公開空地の通路をフットライトで演出し、安心感をあたえるとともに、間接照明で住宅地らしい落ち着いた夜間景観を演出（神奈川県横須賀市）



商業施設などの場合は、賑わいや楽しい雰囲気を醸し出す照明の演出が効果的（福岡市）

②人々の就業、買物などの活動空間と調和するデザインを行う

まちの景観は、そこに暮らし、働いている人々の活動に調和したものとするよう留意する必要がある。

このため、住宅地では潤いのある落ち着いた雰囲気とし、業務地区では風格ある建物のデザインとすることが望ましい。また、まちなかの商業地では賑わいを感じアクリティビティを誘発させるようなデザインとするよう配慮することが望ましい。

例えば沈滞化している中心市街地の活性化のためには、人々が行ってみたいくなるような賑わいの感じる空間やショッピングが楽しめるよう回遊性のある通路等を計画することも考えられる。業務地区では外観に風格を持たせるとともに、低層部にはショーウィンドやカフェなどを配置し賑わいの創出に配慮することも考えられる。



代表的な業務地区として多くの人々を惹きつける魅力的な
まちなみのイメージパース（大阪市）



建築物の形態や色彩などの工夫により賑わいを演出する
デザインを行っている商業施設（福岡市）

③修繕・改修における景観への配慮

建築物の老朽化等により、修繕や改修は必要不可欠である。この場合、単に必要箇所だけを修繕・改修するのではなく、その機会に景観形成上より良いものとするため、屋根や壁面等の形状や材料、色彩等を周辺に調和するよう配慮することが必要である。

改修前



改修後



陸屋根の改修にあたり、周辺の武家屋敷や土塀の残るまち並との調和に配慮したデザインにした住宅（山口県下関市）

④複数の建築物群の一体性や連続性に配慮する

複数の建築物等が建設・更新される大規模開発や密集市街地整備などでは、多数の建築物の集合体として街並みが形成されることから、その建築物群と街路等のデザインの一体性や連続性等に配慮が必要となる。

例えば、通り沿いの建築物の高さや壁面線を揃えることやデザインテーマを設定して建築様式や色彩を統一することが考えられる。

また、開発規模が大きくなるに従って、建築物群としての一体性や連続性を確保することは一層難しくなるため、単にルールを定めるだけでなく、ルールの解釈や運用を統一するため、マスターアーキテクトやデザイン調整会議などの体制を整備し、事業を進めることも考えられる。



密集市街地の整備改善にあたり、「大正ロマン」を新たな街並みのテーマとして設定し、大正建築の様式を現代建築に融合させ地域のイメージを一新（大阪府門真市）



通り沿いの壁面線や高さ、低層部の用途などについて、詳細なルールを設定しデザイン調整により、統一と変化のあるまち並みを形成（千葉市）

参考 1 良好な景観形成に向けて連携すること等が考えられる関係部局・組織等

住宅・建築物等整備事業において良好な景観形成を図るため、事業者が必要に応じて連携すること等が考えられる関係部局・組織等を以下に示す。

1. 景観形成に関し連携することが考えられる関係部局・組織

①地方公共団体等の関係部局

事業者は、良好な景観形成を図るため、事業地区の地方公共団体等の景観形成に関する計画・施策等を詳細に把握し、それらと整合性を図ることが必要であることから、事業の各段階において、当該地方公共団体等の景観その他まちづくりに関係する部局と適切に連携しながら事業を進めていくことが望ましい。

地方公共団体等における景観その他まちづくりに関係する部局としては、景観部局をはじめ、公共事業担当部局、建築規制部局、都市計画部局、NPO担当部局、緑地保全・緑化担当部局、商工部局、屋外広告物担当部局、教育委員会、農林水産部局、自然環境部局、消防・警察部局等が考えられる。

地方公共団体等においては、景観部局が中心となって上記関係部局や関係地方公共団体等（例えば、都道府県にあっては、市区町村及び国土交通省地方整備局等）と管内の景観の状況や景観形成に関する計画・施策等の情報の共有化や事業者との連携を円滑に進める体制が整備されることが望ましい。

②自治会、商店会等の地区住民等の既存組織

事業者は、事業の各段階において、事業地区及びその周辺の住民等の意向を把握するとともに、必要に応じて、企画・構想段階から地区住民等を当該計画づくりに参加してもらうなどの対応をとることが考えられる。

このため事業者は、当該事業地区等における自治会や商店会等の既存組織と適切に連携し、地区住民等に対し、事業の概要や景観形成に関する説明会を開催し、意見を聴くとともに、必要に応じて、勉強会やワークショップを開催するなど、事業に対しより積極的な参加を求め、事業計画や設計に反映させていくことが考えられる。

③まちづくり協議会等

事業者は、事業が大規模な面的整備や拠点開発など地域の景観に大きな影響を与える可能性があるなどの場合は、事業の構想段階から、事業地区及びその周辺の自治会、商店会、事業所等の代表者や住民等の有志、専門家、行政等の参加によるまちづくり協議会等を組織し、説明会や専門家等による勉強会の開催、ワークショップ等を開催することにより、地区住民等の意向を積極的に事業計画や設計等に反映させることが考えられる。

まちづくり協議会の組織化においては、事業地区の自治会や商店会等の既存組織の代表者や住民等の有志及び当該地区の地方公共団体等と十分協議し、進めることが考えられる。なお、住民参画の手続きについては、「国土交通省所管の公共事業の構想段階における住民参加手続きガイドライン」を参考とすることも考えられる。

④景観協議会

景観法では、景観計画区域における良好な景観の形成を図るために、必要な協議を行うため、景観行政団体、景観計画に定められた景観重要公共施設の管

理者及び景観整備機構が必要に応じて関係行政機関や公益事業を営む者、住民その他良好な景観の形成の促進のための活動を行う者を加え景観協議会を組織できることとされている。

景観協議会においては、景観計画区域における良好な景観の形成を図るために、必要な協議を行うこととされており、その会議において協議がととのった事項については、協議会の構成員は、その協議の結果を尊重しなければならないこととされている。

このため、事業者は、景観計画区域内において事業を行う場合は、事業の企画・構想段階から景観行政団体である地方公共団体と連携し、景観協議会の組織化を検討し、良好な景観形成に関係部局・組織の意見を反映させることが考えられる。

2. 景観形成に関する指導・助言等を受けることが考えられる組織・団体等

①景観アドバイザー

地域において良好な景観形成を推進するためには景観に関する幅広い専門的知見や経験を有し、また、地域の歴史・文化等に精通した専門家の助言・指導を受けることが有効である。このため、地方公共団体等において、建築をはじめ都市計画、土木、造園、照明、色彩、デザイン、歴史、文化財などの学識経験者や実務者等を景観アドバイザーとして指名し、事業等に対し公平な立場から助言・指導を受ける体制を整備しているところがある。

事業者は、事業地区の地方公共団体等において上記のような景観アドバイザー制度が整備されている場合は、事業の各段階において、必要に応じて景観アドバイザーから助言・指導を受け、良好な景観形成を図ることが考えられる。

なお、当該景観アドバイザーから助言・指導を受ける場合においては、当該制度を有している地方公共団体等と十分な調整の上、行うことが必要と考えられる。

また、地方公共団体等が景観アドバイザー制度を有していない場合は事業者が独自に景観アドバイザーを選任し、指導・助言を受けることも考えられる。

②景観整備機構

景観行政団体である地方公共団体は、良好な景観の形成に関する事業を行う者に対し、当該事業に関する経験と知識を有する者の派遣、情報の提供等を行うことにより、良好な景観の推進を図る組織として、景観の保全・整備する能力を有する地元建築士会等の公益法人やNPO法人を景観法に基づき景観整備機構として指定することができる。事業者は、事業地区を対象地区とする景観整備機構がある場合には、これと適切に連携し、良好な景観形成を図ることが考えられる。

③大学・建築士会等の専門機関等

事業者は、大規模な面的整備や拠点開発、歴史的な街並みや景観上重要な建造物を活用・整備する事業等を実施する場合は、その構想に当たって、事前に大学等の研究機関、地元の建築士会又は景観形成に関する活動を行っているNPO法人等に対し、事業地区及びその周辺における景観特性や住民の意向等の調査、当該地区における景観形成のあり方や景観整備の方針等について調査検討を委託し、良好な景観形成に反映させることが考えられる。

3. 高度なデザイン調整や創造的なデザインの実現に資する組織等

① マスターアーキテクト・デザイン調整会議

事業者は、大規模な面的整備事業や拠点開発事業など複数の建築物等が整備されるような事業において、複数の設計者等により各施設等の設計が行われる場合は、当該事業により形成される景観に全体的な統一性等を確保することが必要な場合が多い。

このような場合、事業者は、事業の構想段階から、建築物等の配置計画やデザインルール等の作成や個々の建築物のデザイン調整等の役割を担う建築家をマスターアーキテクトとして指名することや、その具体の協議・調整の場として、マスターアーキテクトや個々の施設等の設計者等により構成されるデザイン調整会議を設置することが考えられる。

② プロポーザル・設計競技（コンペ）の審査委員会

地域の景観資源として重要な歴史的な建造物等を活用・整備する場合や地域を代表するシンボリックな建築物等を新たに整備する場合などは、創造的なデザイン性等が要求される。

このような場合、事業者においては、技術提案書等により優れた能力や経験を有する設計者を選ぶプロポーザル方式や広く国内外から優れた設計者を募り設計案を選ぶ設計競技（コンペ）方式を採用することが考えられる。

これらの方式を採用する場合、事業者は、プロポーザルに応募した設計者や設計競技で提案された設計案を第3者として公平な立場で審査してもらうため、建築をはじめ都市計画、土木、造園、照明、色彩、デザイン、歴史、文化財などの学識経験者等や地域の住民、事業者の代表者等による審査委員会を設置することが必要であると考えられる。

参考 2 良好な景観形成のため活用することが考えられる規制誘導制度

住宅・建築物等整備事業により良好な景観形成を図るため、事業地区の状況や整備される住宅・建築物等の性格に応じて活用することが考えられる、景観法、都市計画法、建築基準法等における主な規制誘導制度を以下に示す。

1. 住宅・建築物等の高さ・形態意匠等のルールを設ける主な制度

建築物等の高さ・形態意匠等に関するルールを設定し、事業により形成された景観を保全するとともにその周辺地区の景観を誘導することに活用できる制度として、次に掲げるものがある。

①景観計画（景観法第8条）

景観計画区域内において、景観計画に定める建築物等の形態・色彩等の意匠及び高さ、壁面の位置等に関する制限について、届出・勧告による緩やかな規制誘導を行うことができる。事業者は、必要に応じて当該地区の景観行政団体に景観計画の策定を働きかけることや周辺地域の土地所有者等と共同して景観計画の素案を策定し、周辺地域の土地所有者等から景観行政団体に提案することも考えられる。

②景観地区（景観法第61条、都市計画法第8条、建築基準法第68条）

都市計画区域内又は準都市計画区域内の市街地の良好な景観の形成を図るために、都市計画において、建築物の形態意匠に関する制限を定めるとともに、必要に応じて建築物の高さ、壁面の位置、敷地面積の最低限度を定めることができる。景観地区内において建築物の建築等をしようとする者は、あらかじめその計画について市町村長の認定を受ける必要がある。

③景観協定（景観法第81条）

景観計画区域内の一団の土地所有者等の全員の合意により景観協定を締結し、建築物等の形態意匠、敷地、位置、規模、構造、用途等の他に建築物の前に花を設置することや清掃の回数等ソフト的な事項についても定めることができる。景観協定は景観行政団体の長の認可を受けて効力が発生する。

④地区計画等（都市計画法第12条の4～第12条の12、建築基準法第68条の2～第68条の8）

地域の実情に応じた詳細なまちづくりのルールを都市計画に定める制度。具体的には地区整備計画等において建築物等の高さや形態意匠の制限のほか、用途、容積率、建ぺい率、敷地面積、壁面の位置の制限などが定められる。

⑤建築協定（建築基準法第69条～第77条）

住宅地としての環境又は商店街としての利便を高度に維持増進する等建築物の利便を増進し、かつ、土地の環境を改善することを目的に、土地の所有者等の全員の合意により、建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠等に関する基準についての協定を締結する制度。特定行政庁の認可の公告のあった協定は、その後、区域内の土地の所有者等になった者にもその効力が及ぶ。

⑥高度地区（都市計画法第8条、建築基準法第58条）

用途地域内において、市街地の環境を維持し、または土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を都市計画に定める制度。斜線制限型や

絶対高さ制限型などがある。

⑦**50条条例**（建築基準法第50条）

用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域又は都市再生特別地区内において、当該地域又は地区の指定の目的のため必要な建築物の敷地、構造等に関する制限を条例で定めることができる。階数の制限や建築物が接する地面の高低差の制限などを定めることが可能である。

2. 一定の措置を講ずることにより建築規制を緩和等できる主な制度

空地の設置や建築物の容積率、高さ、壁面の位置の制限を定めること、現状変更の規制と保存のための措置等を講ずることにより、建築規制を緩和又は適用除外することにより、良好な景観を誘導するため活用できる制度として、次に掲げるものがある。

①**総合設計制度**（建築基準法第59条の2）

一定規模以上の敷地を有し、かつ、敷地内に一定割合以上の空地を確保する建築計画について、計画を総合的に判断して市街地の環境改善に資すると認められる場合に、特定行政庁の許可により建築物の容積率及び高さの制限を緩和できる制度。

②**特定街区**（都市計画法第8条、第9条、建築基準法第60条）

良好な環境と健全な形態を有する建築物を建築し、併せて有効な空地を確保すること等により都市機能に適応した適正な街区を形成するため、市街地の整備改善を図るため街区の整備又は造成が行われる地区について、都市計画において建築物の容積率及び高さの最高限度、壁面の位置の制限を定める制度。建築基準法による容積率、建ぺい率、高さ規制等は適用が除外される。

③**一団地の総合的設計制度・連担建築物設計制度**（建築基準法第86条）

複数敷地により構成される一団の土地の区域内において、複数の建築物を建築する場合や既存建築物の存在を前提とした合理的な設計により、安全上・防火上・衛生上支障がないと特定行政庁が認めるものについては、それら複数の建築物が同一敷地内にあるものと見なして、容積率、建ぺい率、高さ規制等の建築規制を適用することができる。

④**地区計画等**（都市計画法第12条の4～第12条の12、建築基準法第68条の2～第68条の8）

地区計画等において容積率、建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限、敷地面積の最低限度等が定められている場合に、容積率や斜線制限等の制限を緩和することができる。地区計画等の種類や、緩和する規制の内容により、特定行政庁による許可や認定が必要な場合もある。

⑤**特例容積率適用地区**（都市計画法第8条、第9条、建築基準法第57条の2）

都市計画において定められた一定の区域内において、関係権利者の同意を得た土地所有者等の申請に基づき、特定行政庁が敷地毎に容積率を指定することにより、複数敷地間で特例的な容積率制限を適用することができる制度（異なる街区間で未利用容積を移転することが可能）。

⑥**景観重要建造物**（景観法第19条、建築基準法第85条の2）

景観法に基づき景観行政団体により指定された景観重要建造物のうち、良好な景観の保全のためその位置又は構造をその状態において保存すべきものについては、国土交通大臣の承認を得て、条例により建築基準法上の制限の一部を緩和することができる。

⑦景観地区における斜線制限の緩和（建築基準法第68条）

統一的な景観を形成するため、景観地区に関する都市計画において建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限及び建築物の敷地面積の最低限度が定められている場合、特定行政庁の認定により斜線制限の適用を除外することができる。

⑧伝統的建造物群保存地区（建築基準法第85条の3）

伝統的建造物群保存地区内において、現状変更の規制と保存のための措置を確保するために必要と認める場合は、国土交通大臣の承認を得て、条例で建築基準法上の制限の一部を緩和することができる。