

景観づくりの制度体系



都市は大学とともに 大学は都市とともに
公立大学法人 大阪府立大学

グローバルCOE拠点 2007-2011
OSAKAから21世紀都市の再創造
from 文化創造と社会的包摂

都市計画とは

- 都市計画とは、「都市をつくり、維持していくための技術や仕組み（制度）」
- 都市計画法では、「都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画」
- ①土地の使い方を定める土地利用に関する計画
- ②道路や公園などの都市施設に関する計画
- ③面的に市街地を整備する計画

①土地利用

- 土地の使い方を決めないとどうなるか
- 住宅の隣に工場ができてしまう
- 災害時に危ない（大火や地震時倒壊の危険）
- 交通渋滞、供給処理能力不足等様々な問題が生じるおそれ
- そこで、民間を含む土地の使い方に関するルールを決める



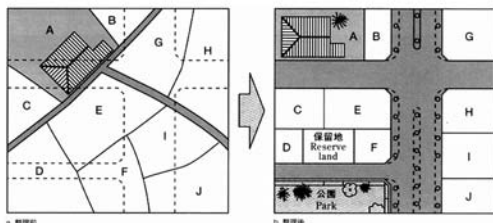
②都市施設

- 都市における活動を支えるには様々な施設が必要
- 上下水道、交通（道路・鉄道）、公園、港、河川、ゴミ処理場、斎場などなど
- 都市活動の容量に応じた適正な施設が必要になる
- これは行政が責任をもって提供する（税金を使う）



③市街地整備

- もともと都市は存在していたわけではなく、つくられた
- 人口の増加に応じて拡大してきた
- 求められる容量に対応して必要な都市空間をつくる
- すでにある市街地もいまのままでは不十分なところも
- そこで、いまある市街地も良くしていくための整備が必要

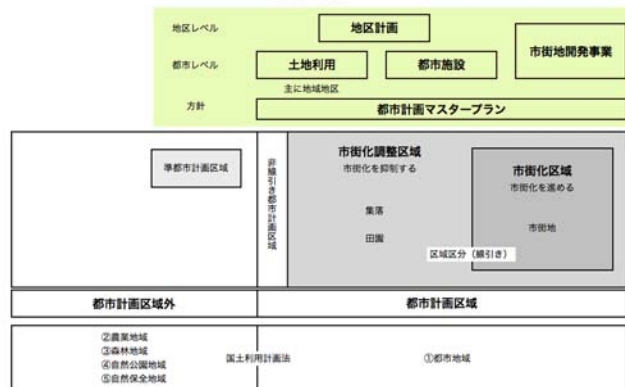
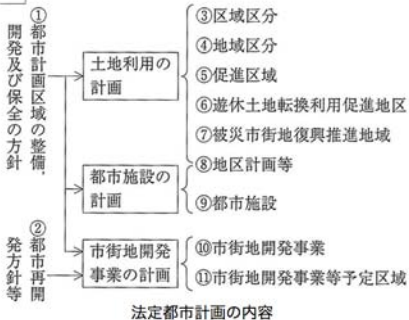


都市計画の方法

- 消極的計画 【規制】 してはいけないことを決める
 - 用途・容積
 - 土地利用について継続的に規制
 - 時間的な概念はなく、事業資金も不要
- 積極的計画 【事業】 必要なもの・まちをつくる
 - 都市施設
 - 市街地再開発事業、土地区画整理事業 等
 - 莫大な事業資金が必要
 - 非常に長期間に渡る
- 地区計画等 【誘導】 できるだけ良いまちへ
 - 弾力的に運用できる地区の目標
 - 地区の都市環境の向上
 - 地権者、住民の都市計画への参画

都市計画法の構成

- 第1章 総則
- 第2章 都市計画
 - 第1節 都市計画の内容
 - 第2節 都市計画の決定及び変更
- 第3章 都市計画制限等
- 第4章 都市計画事業
- 第5章 社会資本整備審議会の調査審議会等及び都道府県都市計画審議会等
- 第6章 雑則
- 第7章 罰則



景観とは

- 景観とは人間をとりまく環境の眺めにほかならない。
- しかし、それは単なる眺めではなく、環境に対する人間の評価と本質的な関わりがある。
- (中村良夫 土木工学大系 景観論)
- 景観法では、「日本の都市、農山漁村等における良好な景観の形成を促進するため、景観計画の策定その他の施策を総合的に講ずることにより、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り、もって国民生活の向上並びに国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」

景観法の枠組み

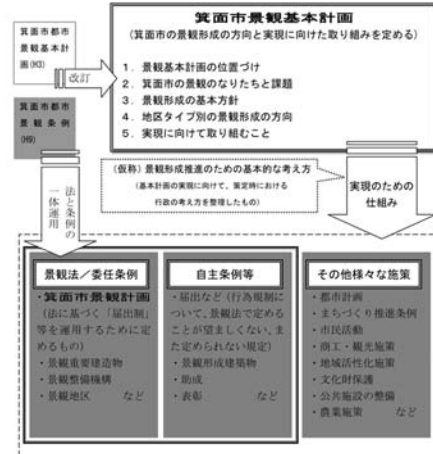
- 景観計画 (景観計画区域、景観形成の方針、行為の制限 (景観形成の基準))
- 景観地区 (都市計画の地域地区の一部)
- 景観協定
- 景観重要建造物、景観重要樹木
- 景観整備機構
- 景観行政団体が実施する
- 一部都市計画と連動する部分はあるが、基本的には景観を扱う以上、都市計画区域かどうかは関係なく扱われる
- 景観に関わる要素 (形態・意匠等) に重心がある

表1 行為の基準と拘束力の制度比較

	基本拘束力				基準		制度の特徴
	建築確認	都市計画法	国土計画法	消防法	数値型	定性的裁量的	
景観計画 (景観法)					高さ、壁面位置等	形態意匠	条例で対象を指定することにより、形態意匠の基準についてのみ変更可能
都市計画法	景観地区	○	○		高さ、壁面位置等	形態意匠	形態意匠の認定 高さ・壁面位置等は建築確認
	高度地区	○			高さ、斜率制限		斜率制限、建物高さの規制が建築確認対象
	特別用途地区	○			用途関連規制		用途規制に伴う建築物の規制 (用途別容積率など)
	風致地区	○	○		建ぺい率等		緑地保全のための開発・建築規制
自主条例	地区計画	○	○		高さ、壁面位置、容積・建ぺい率等	形態意匠	建築条例により建築確認対象 形態意匠の基準は、形態意匠条例により認定対象 都市緑地法にもとづく緑化率指定が可
	景観形成地区等		○		○ガ	○ガ	建築物・工作物の基準・ガイドライン
	大規模協議制度		○		○	○ガ	対象を限定して届出 協議・調整のしきみの工夫
	景観協定			○		○	建築物等のルール+緑化や駐車などソフトのルール
	まちづくり協定			○		○	地域管理などソフトなルールも可
緑化地域 (都市緑地法)	○				緑化率		敷地内緑化を緑化率で規制

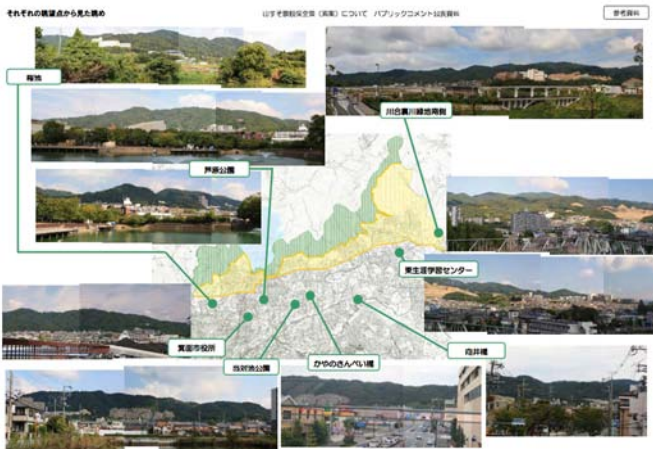
注) ○は委任条例により可能となる/「ガ」はガイドラインによる協議

日本建築学会編 景観法活用ガイド ぎょうせい



▲「実面市景観基本計画」とそれを実現するための仕組みの関係図

実面市



芦屋景観地区【概要】

緑豊かな美しい芦屋の景観をめざして



認定申請が必要な行為等

芦屋市全域を「芦屋景観地区」に指定し、建築物及び工作物の形態意匠の制限を定めます。
平成21年7月1日より、芦屋市内における全ての建築物及び認定を要する工作物(以下、認定工作物)に関する次の行為は、景観法に基づき市長への認定申請が必要となり、形態意匠の制限への適合について、認定審査を受けなければなりません。

- 新築又は新設 増築 改築 移転 外観を変更することとなる修繕又は模様替え 色彩の変更

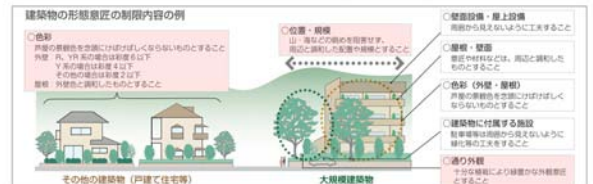
- ※次に定める軽微な行為等は申請が不要となります (括弧内は認定工作物)
(1) 増築、改築又は移転で、その部分に係る床面積(築造面積)が10平方メートル以内のもの
(2) 新築(新設)、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替えで地下下のもの
(3) 外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更で外壁又はこれに類するもののみで1面(外観の総面積)の過半を超えないもの
(4) 非常災害のため必要な応急措置として行う行為

芦屋の魅力は住宅地にある
その景観を全面的に良くしていくことが大事

形態意匠の制限内容について

認定に当たっては、一般基準と項目別基準からなる形態意匠の制限への適合が必要です。
一般基準は、全ての建築物及び全ての認定工作物に適用する基準であり、項目別基準は、大規模建築物、その他の建築物、また認定工作物の種類に応じて適用される基準です。

区分	対象	制限内容	
		一般基準	項目別基準
大規模建築物	1 第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域: 高さ8メートルを超えかつ延べ面積が500平方メートルを超えるもの 2 上記以外の地域: 高さ10メートルを超えかつ延べ面積が500平方メートルを超えるもの	全ての建築物に適用する基準です	位置・規模・屋根・壁面・色彩・設備等に関する形態意匠の制限を定めています
その他の建築物	○上記以外の建築物 (戸建て住宅、小規模店舗等)		屋根・外壁に関する色彩基準を定めています
認定工作物	○認定工作物 (高さ2メートルを超える構造物、高さ10メートルを超える電波塔等 (詳細はP6参照))	全ての認定工作物に適用する基準です	工作物の種類に応じて、位置や外観意匠等について定めています (P4~P6参照)



第1種低層住居専用地域



低層住宅の良好な住環境の保護

第2種低層住居専用地域



主に低層住宅の良好な住環境の保護

第1種中高層住居専用地域



中高層住宅の良好な住環境の保護

第2種中高層住居専用地域



主に中高層住宅の良好な住環境の保護

第1種住居地域



住居の環境の保護

第2種住居地域



主に住居の環境の保護

準住居地域



沿道の業務の利便およびこれに調和した住居の環境の保護

近隣商業地域



近隣住宅地のための店舗等の利便の増進

商業地域



主に商業等の業務の利便の増進

準工業地域



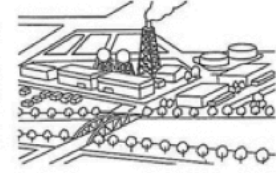
主に環境悪化のおそれのない工業の利便の増進

工業地域



主に工業の利便の増進

工業専用地域



工業の利便の増進

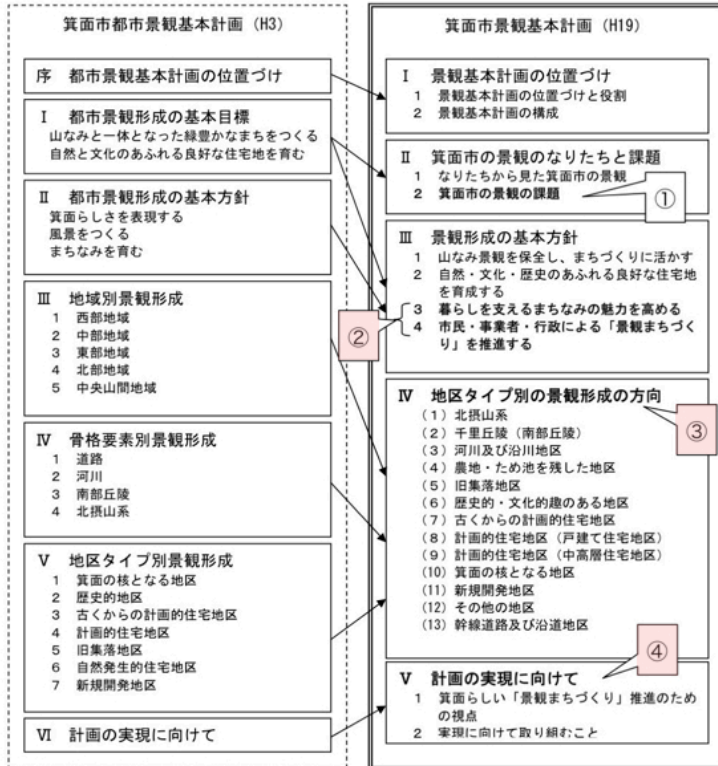
用途地域の種類 (現行)

用途地域内の建築物の用途制限	用途地域											備考		
	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域		工業専用地域	
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	×	①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	○	④	①：日用品販売店、喫茶店、理髪店及び理髪屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ②：①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ③：2階以下。 ④：物品販売店舗、飲食店を除く。
事務所等	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲2階以下
ホテル、旅館	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	×	▲3,000㎡以下
風俗施設、遊戯施設	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	×	▲3,000㎡以下
設校等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	▲客席200㎡以下 ▲個室付浴場等を除く
工場・倉庫等	×	×	×	×	①	①	②	②	②	○	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積 ①50㎡以下、②150㎡以下
	×	×	×	×	①	①	②	③	③	○	○	○	○	作業場の床面積 ①50㎡以下、②150㎡以下 ③300㎡以下 原動機の制限あり
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等	都市計画区域内においては都市計画決定が必要(法51条)													

注 本表は建築基準法別表第2の概要であり、全ての制限について掲載したのではない

1. 箕面市景観基本計画 改訂のポイント

- (II章) 平成3年に策定して以後の課題の整理…①
- (III章) 基本方針に2つの方針を追加…②
- (IV章) 地区タイプ別方針の中で、地域の特性や課題を整理
また、これまでの届出等において誘導してきた内容を整理…③
- (V章) 箕面らしい景観形成の在り方の整理…④
市民・事業者・行政の三者が協働した、対話型の景観まちづくり



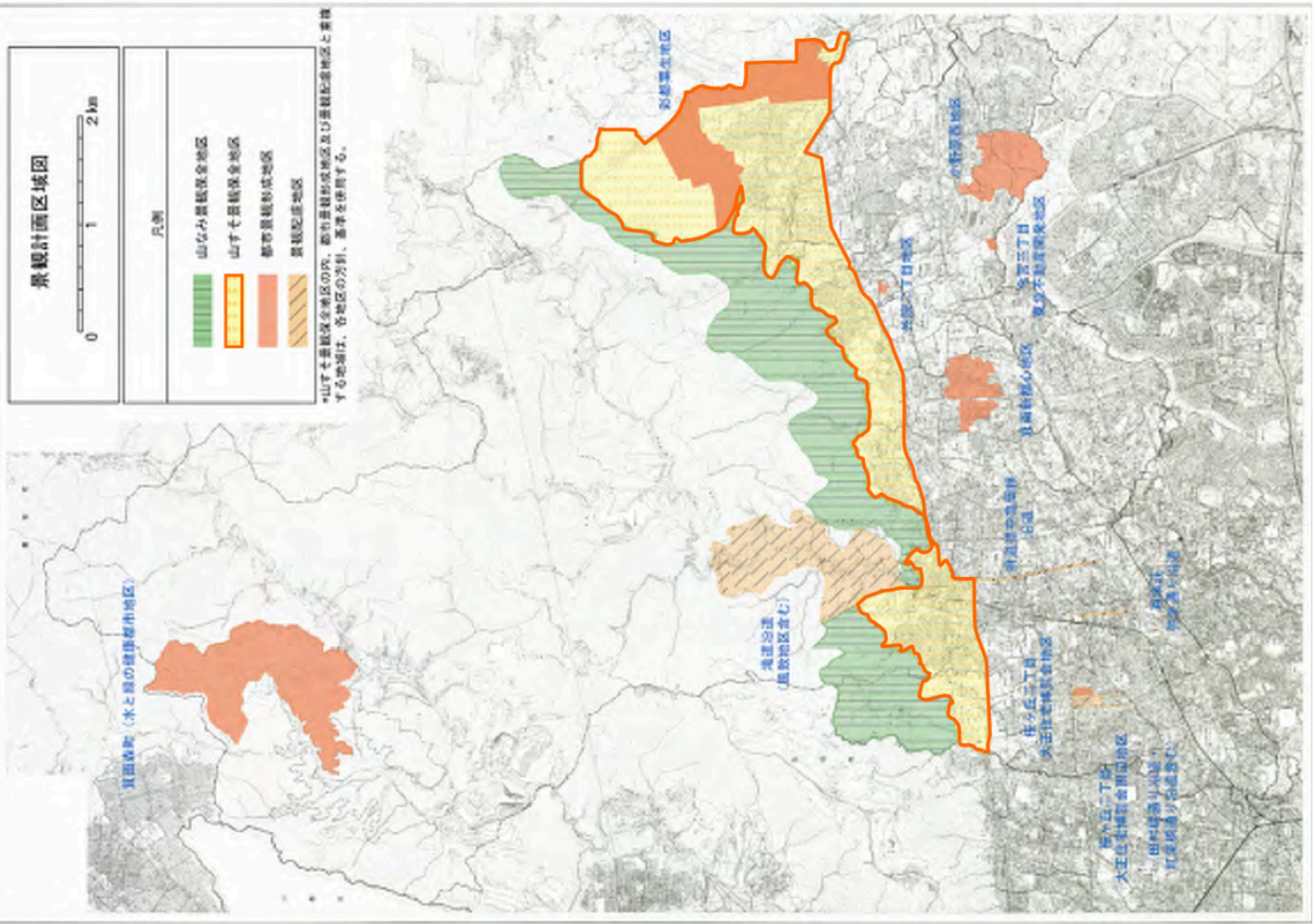
箕面を象徴する景観を保全・活用していこう

一級品の景観だけでなく、身の回りの普通のまちなみの景観を良くしよう
(全市を景観計画区域にして、基準を設定)

行政の規制だけでは景観は良くならない
市民、事業者を巻き込んだ取り組みにしよう
景観に関する理解を深め、質的向上を目指す
(景観形成建築物、助成、表彰)

景観としてのまとまりをもっているエリア毎に景観形成の方向性を示す

どうすれば景観が良くなるか、話し合いながら進めよう
(相談、事前協議)



建築物の形態意匠の制限

一般基準

- 1 緑ゆたかな美しい芦屋の景観を目指し、建築物の外観や形態意匠は、芦屋らしい景観の基本となっている自然環境や歴史的資産との一体性や地域ごとの景観特性を考慮し、周辺の街並みや界隈とのかかわり状況、敷地内の位置、建築物の規模、意匠、材料及び色彩について、隣接する相互間で調整され、地域全体として調和し、景観の向上に資するものとする。
- 2 緑ゆたかな美しいまちづくりには、樹木草花の存在が欠かすことができない。そのため、潤いのある生活環境の創造に寄与するように、壁面緑化や屋上緑化を含め、建築物及び駐車場など建築物に附属する施設と緑化デザインが一体となった緑ゆたかな美しい景観の形成を図るものとする。

項目別基準

大規模建築物	位置・規模	<ol style="list-style-type: none"> 1 芦屋の景観を特徴づける山・海などへの眺めを損ねない配置、規模及び形態とすること。 2 現存する景観資源を可能な限り活かした配置、規模及び形態とすること。 3 周辺の景観と調和した建築スケールとし、通りや周辺との連続性を維持し、形成するような配置、規模及び形態とすること。 	
	屋根・壁面	<ol style="list-style-type: none"> 1 主要な材料は、周辺の景観との調和に配慮し、見苦しくならないものを用いること。 2 壁面の意匠は、周辺の景観と調和するように、見えがかり上のボリューム感を軽減すること。 3 通りや周辺で共通の要素を有しているところでは、連続性が維持される意匠とすること。 4 側面や背面の意匠についても、周辺の景観と調和したものとすること。 	
	色彩	外壁	<ol style="list-style-type: none"> 1 芦屋の景観色を念頭に、高明度及び低彩度を基本とし、周辺の景観との調和に配慮したけばけばしくない配色とすること。特に建物の大部分を占める外壁の基調色の彩度については、地域に多く用いられている色彩との調和を図り、明度5以上の明るめの色調とし、かつ、マンセル値で次の数値を満たすこと。 <ol style="list-style-type: none"> (1) R(赤), YR(橙)系の色相を使用する場合は、彩度4以下 (2) Y(黄)系の色相を使用する場合は、彩度3以下 (3) その他の色相を使用する場合は、彩度2以下 2 上記にかかわらず、アクセントとなるポイントや商業・業務地区の低層部分などでは、色彩の演出に工夫する。また、高層建築の中高層部分は、特に低彩度とすること。
		屋根	<ol style="list-style-type: none"> 1 基調となる色は、けばけばしくない配色とすること。 2 明度及び彩度については、外壁色と調和したものとすること。
	壁面設備・屋上設備	塔屋並びに外壁、屋根及び屋上に設置する設備は、周囲から見えないよう工夫し、露出する場合は、建築物と調和した意匠とすること。	
	建築物に付属する施設	建築物に附属する駐車場、駐輪場、屋外階段、ベランダ、ゴミ置場等は、建築物及び周辺の景観と調和した意匠とすること。特に駐車場は、自動車が周囲から見えないようにし、緑化等の工夫をすること。	
	通り外観	<ol style="list-style-type: none"> 1 前面空地、エントランス周り、駐車場アプローチなどの接道部は、建築物と一体的に配置し、及びしつらえらるとともに、材料の工夫を行い、落ち着いた外観意匠とすること。 2 十分な修景植栽を施すことにより、緑ゆたかな外観意匠とすること。 3 建築物に附属する塀、柵等の困障は、植栽計画と一体となった意匠とすること。 4 建築物に附属する擁壁等は、自然素材の仕様や植栽との組み合わせ等周辺の景観と調和した意匠とすること。 5 建築物が街角に立つ場合には、街角を意識した意匠とすること。 	

その他の建築物	色彩	<ol style="list-style-type: none"> 1 芦屋の景観色を念頭に、高明度及び低彩度を基本とし、周辺の景観との調和に配慮したけばけばしくない配色とすること。特に建物の大部分を占める外壁の基調色の彩度については、地域に多く用いられている色彩との調和を図り、マンセル値で次の数値を満たすこと。 <ol style="list-style-type: none"> (1) R(赤), YR(橙)系の色相を使用する場合は、彩度6以下 (2) Y(黄)系の色相を使用する場合は、彩度4以下 (3) その他の色相を使用する場合は、彩度2以下
	屋根	<ol style="list-style-type: none"> 1 基調となる色は、けばけばしくない配色に努める。 2 明度及び彩度については、外壁色と調和したものとすること。