

第三章 地区別計画編

1. 地区別景観形成の考え方

(1) 地区別景観形成の方針

これまで地域住民等とともに進めてきた地区の景観形成の取り組みを踏まえ、特別景観形成地区（景観重点地区）、景観形成地区（地区別景観推進地区）の2種類の地区指定制度による、地域の状況に応じた地区ごとの景観形成を図っていきます。

これにあたっては協議会制度により地域の組織化を図るとともに、地域住民等が自ら計画をまとめていくことを基本とし、市は専門家派遣や技術的援助、活動経費助成等によってこれを支援していきます。

(2) 景観形成地区の種別

地区別景観計画等を定める地区として次のように種別を行います。

①特別景観形成地区（景観重点地区）

- ・良好な都市景観の形成を推進する上で、特に重点的に取り組む必要がある地区について、藤沢市都市景観条例に基づき、景観計画に位置づける地区です。
- ・藤沢市都市景観条例の定めるところにより、地域住民等が景観形成準備会を結成し、特別景観形成予定地区の区域、目標、考え方を検討します。市は自ら又は景観形成準備会からの申請を受け、「特別景観形成予定地区」を指定すると共に、地域住民は景観形成協議会を結成し、特別景観形成計画案を作成し、市に提案を行い、特別景観形成地区として景観計画に位置づけます。
- ・または、市長自らが特別景観形成計画案を作成し、特別景観形成地区として景観計画に位置づけます。

②景観形成地区（地区別景観推進地区）

- ・地区住民の発意により、地区ごとの独自の基準を定めることにより、当該地区の特性を生かした景観形成を積極的に図っていく地区として、藤沢市都市景観条例に基づき、景観計画に位置づける地区です。
- ・藤沢市都市景観条例の定めるところにより、地域住民等が景観形成準備会を結成し、景観形成予定地区の区域、目標、考え方を検討します。市は景観形成準備会からの申請を受け、「景観形成予定地区」を指定すると共に、地域住民は景観形成協議会を結成し、地区の景観形成計画案を作成し、市に提案を行い、景観形成地区として景観計画に位置づけます。
- ・または、市長自らが景観形成計画案を作成し、景観形成地区として景観計画に位置づけます。

(3) 景観形成手法について

①初動期の取り組み手法

地区別の景観形成の初動期の取り組みは、地域住民等による景観形成協議会（準備会を含む）を組織し、協議会の規約、予定地区の区域、地区の目標等を検討します。この際、市は、専門家の派遣や技術的な支援を行います。

地域住民の組織化に係る仕組み		
特別景観形成地区 景観形成地区	景観形成準備会	・地域住民等が協議会設立準備を行う。
	景観形成協議会	・協議会規約、予定地区の区域、地区の目標や考え方を定めて市長の認定を受ける。
地区の景観計画を地域住民自らが作成するための仕組み		
特別景観形成地区	景観計画案の作成 (景観地区制度適用の提案等)	・景観形成協議会により、地区の景観計画案等を作成する。 ・これに寄りがない場合は、市長が地域住民等の意見を聴きながら自ら景観計画案等を定めることもできる。
景観形成地区	景観計画案の作成	
地域住民自らの取り組みへの支援		
共通	景観形成協議会等への支援	・市長は景観形成準備会及び景観形成協議会に対し、専門家の派遣、技術的援助、活動経費の一部助成をすることができる。

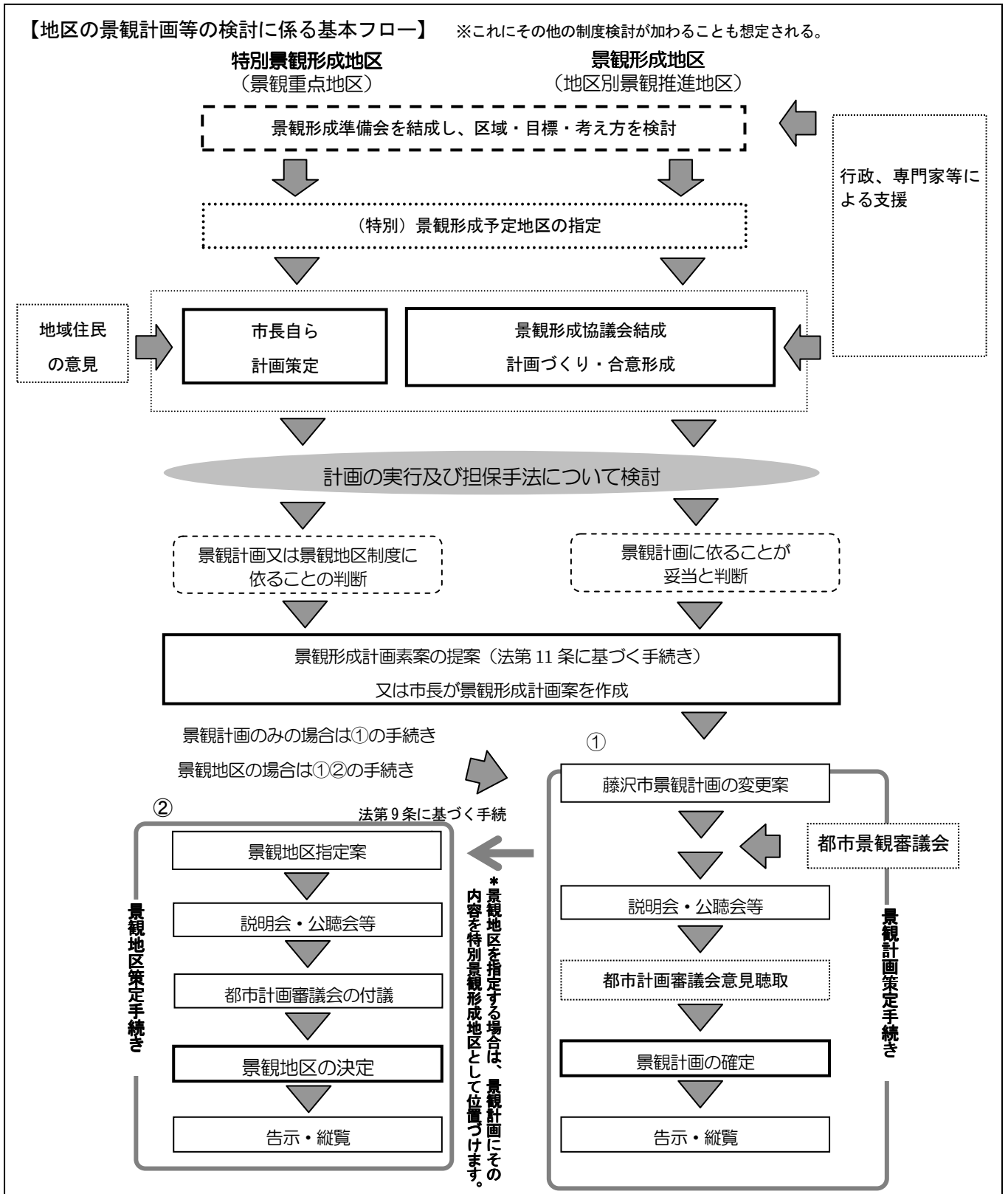
②計画的な担保手法

地区景観形成の計画的な担保手法は、地区別の景観計画を定めることを基本としますが、地区の実情や地域住民の取り組みの熟度に応じて、次の内容について検討することとします。

景観計画（景観法）		
【定める内容】	①地区名称 ②区域及び面積 ③景観形成の目標および方針 ④景観形成基準 ⑤景観重要建造物等の指定方針 ⑥景観重要公共施設 ⑦屋外広告物 等	・①～④を必須項目とする。
景観地区（都市計画法）		
【定める内容】	①地区名称 ②区域及び面積 ③建築物の形態意匠の制限 ④建築物の高さ ⑤壁面の位置の制限 ⑥建築物の敷地面積の最低限度 ⑦工作物の制限 ⑧開発行為等の制限	・特に特別景観形成地区では景観地区を定めることを検討する。 ・定める場合①～③を必須とする。

③その他今後活用していくべき手法

今後、より一層、市民発意による地区の景観形成を発展させていくため、景観法に基づく景観協定制度、都市景観条例に基づく都市景観市民団体制度等の活用を図り、地区の景観形成に係る気運の芽生えを受け止めていきます。



2. 景観計画に基づく届出

(1) 届出対象行為

特別景観形成地区及び景観形成地区内においては、景観法第16条第1項に基づく届出が必要となります。対象行為・規模は、次の表のとおりとします。

ただし、次の表に該当する場合であっても、規則で定める場合については届出は不要とします。

届出対象規模	下記の建築物・工作物 1. 建築物 建築基準法第2条第1号に定めるもの全て 2. 工作物 継続して設置される物のうち、建築物及び広告物以外のもので次に掲げるもの ア 高さが2mを超える記念塔、装飾塔、物見塔その他これらに類するもの イ 高さが2mを超える擁壁 ウ 高さが1.5mを超える垣又はさく エ 物の製造、若しくは貯蔵の用に供する施設、供給施設又は処理施設で、高さが1.5mを超えるもの オ 高さが1.5mを超える自動車車庫 カ 高さが1.5mを超える自転車等駐車場 キ 高さが1.5mを超える屋外に設置される自動販売機（景観地区に限る） ク その他の工作物で高さが10mを超えるもの	
届出対象行為	建築物の建築等 <input type="checkbox"/> 新築 <input type="checkbox"/> 増築 <input type="checkbox"/> 改築 <input type="checkbox"/> 移転 <input type="checkbox"/> 外観を変更することとなる修繕・模様替え <input type="checkbox"/> 色彩の変更	工作物の建設等 <input type="checkbox"/> 新設 <input type="checkbox"/> 増築 <input type="checkbox"/> 改築 <input type="checkbox"/> 移転 <input type="checkbox"/> 外観を変更することとなる修繕・模様替え <input type="checkbox"/> 色彩の変更

(2) 特定届出対象行為

景観法第17条第1項に基づく特定届出対象行為を以下の行為とします。

- ①建築物の建築等
- ②工作物の建設等

(3) 届出の手続き

行為の届出の手続きは下図のフローの通りです。

◆行為の届出フロー

