

## 第VI章 都市景観形成を進めるしくみ編

# 1. 景観形成の取り組み体制

## (1) 審議機関・専門機関の位置づけと役割分担

景観形成の推進や施策の検討に関して、旧条例では都市景観審議会が市の景観行政に関する諮問機関として位置づけられ、景観基本計画の策定、特別景観形成地区・景観形成地区指定等を行う際に意見を聴かなければならないこと、その他都市景観に関して市長に意見を述べるができる旨が規定されていました。

一方、景観計画策定及び景観地区指定においては都市計画審議会の議を経ること（景観地区については都市計画決定）から、景観施策の推進にあたっては、それぞれの審議会等の役割分担や連携のあり方を明確にする必要があります。

また、公共施設や大規模建築物等の景観誘導に際して技術的アドバイスを行う制度として、都市景観アドバイザーが設置されています。

今後の取り組み・計画づくり等の健全な推進や一層の充実化を図るためにも、今後もこれら審議機関や専門機関の制度を有効に活用し、それぞれの役割分担を明確化するとともに、各機関の意志疎通を円滑化し、効果的な連携を図りながら運営を行っていきます。

連携

### 都市計画審議会

#### 【景観に関する審議事項】

- ①景観法第8条第6項に基づき、都市計画区域について定める景観計画について、都市計画法第6条の2第1項の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針への適合性からの意見聴取
- ②景観法第61条に基づき、都市計画法第8条第1項第6号に定める景観地区の都市計画決定について、都市計画法第19条に基づく付議（都市計画決定手続き）

連携

### 都市景観審議会

#### 【構成員】 学識経験者／市民

#### 【意見・提言を行う事項】

- ・景観計画策定・変更／景観地区指定／計画提案に基づく策定又は変更の必要性の判断
- ・景観計画に基づく行為の届出や景観地区に基づく認定行為に係る重要な決定（勧告・認定・変更命令・措置命令・行政代執行その他の行政措置）
- ・景観重要建造物・樹木に係る指定・変更・解除／管理に関する命令又は勧告／原状回復命令／行政代執行その他の行政措置）
- ・景観協定の締結・変更・廃止に係る認可
- ・都市景観市民団体の認定・取消
- ・景観整備機構の指定

#### 【その他の職務】

- ・新たな施策展開等の提言等

### 都市景観アドバイザー

#### 【構成員】 専門家（都市計画、都市デザイン、建築、色彩等）

#### 【助言を行う事項】

- ①公共施設の計画・設計
- ②行為の届出における建築物等の基準適合のための技術的アドバイス
- ③景観形成上重要な事項に関すること

## (2) 行為の届出に係る審査体制

景観計画の運用にあたって、行為の届出に対する審査について適切かつ公平な判断を下すため、次に示す審査体制を構築します。

### ①都市景観審議会への意見聴取

・重要な判断に係る意見聴取を行うものとする。

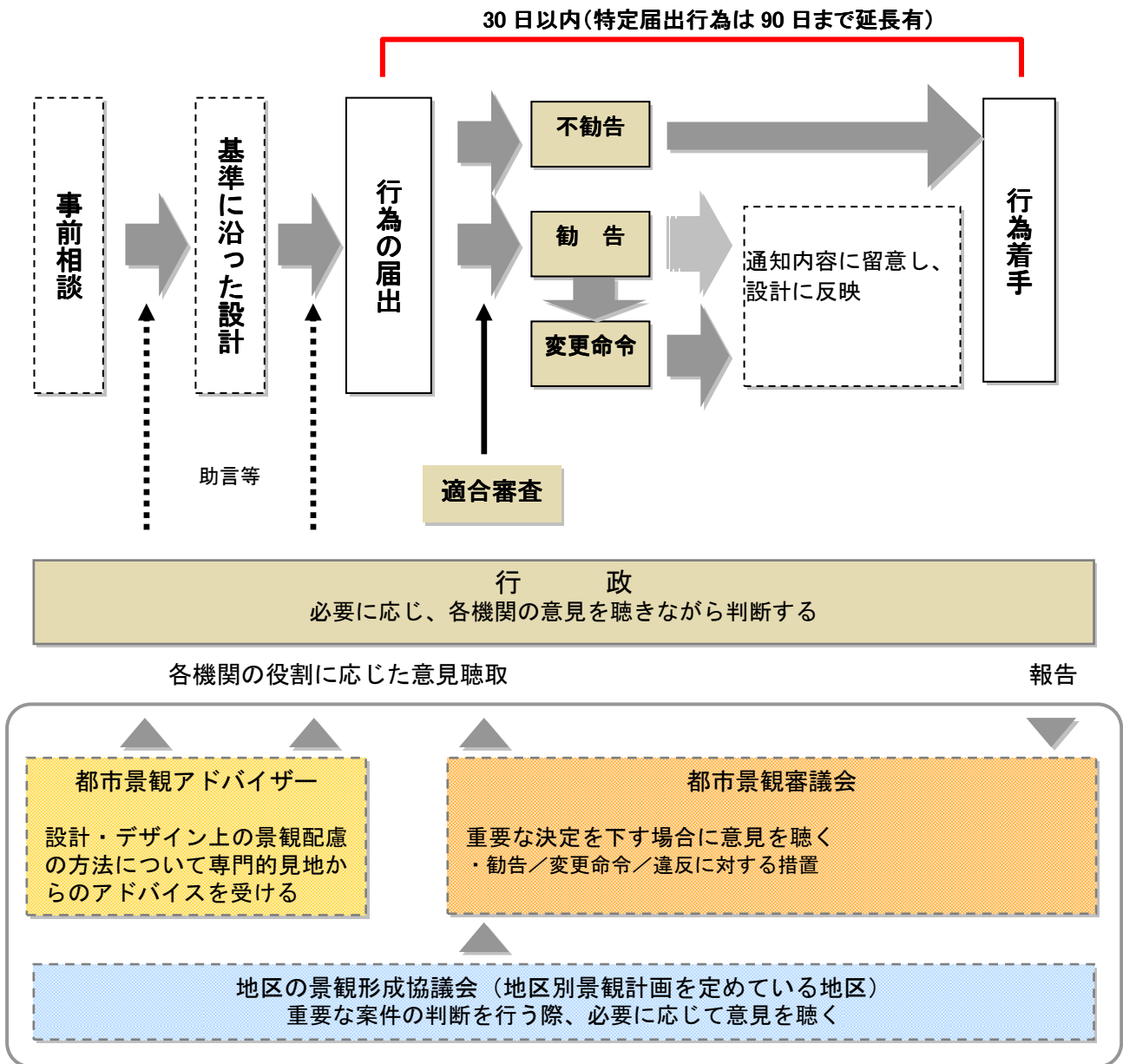
### ②都市景観アドバイザーの活用

・行為の届出に係る技術的助言を行う。

### ③景観形成協議会の意見聴取

・特別景観形成地区又は景観形成地区における行為の届出に際し、景観上重要な影響を与えるものについては、必要に応じて景観形成協議会の意見を聴くものとする。

◆大規模建築物等及び地区別景観計画における行為の届出（法第16条）フローと各機関の関係



## 2. 市民主体による景観まちづくりの促進・支援

### (1) 地区別景観計画の促進と近接地区間の連携

第Ⅲ章に示すように、旧条例に基づく特別景観形成地区及び景観形成地区を継承しつつ、特別景観形成計画、景観形成計画及びこれらに基づく基準は地区別景観計画に移行します。

これに加え、これらの制度のより一層の普及・活用促進と、指定地区の波及効果増大を図るため、次の各点について、制度の強化と拡充、運用の工夫を図ります。

#### ①提案制度の対象面積引き下げによる地区住民等による景観計画提案の促進

景観法第11条に定める住民提案制度の積極的活用を図り、新条例により、土地の規模面積規定を引き下げる(0.5ha から 0.2ha へ) ことにより、小規模であっても景観計画の提案ができるようにします。

#### ②近接地区間の連携

まとまりや連続性のあるまち並みをつなげていくため、近接地区間の連携を促進する必要があります。

例えば、地区別景観計画の策定(法への移行)を機として、従来あった2つの連続する景観形成地区(湘南通り地区、辻堂熊ノ森地区)を、共通の目標や基準を持つ一体の地区としました。

このように、出発点が異なる場合であっても、近接景観形成地区については機をとらえ、まとまりある景観をつなげ、広げていくよう相互調整を図り、適宜一体化や整合化を図っていきます。

### (2) 今後の市民活動の促進・支援の視点

近年、藤沢市においても、市民が地域の景観まちづくりへ積極的に参加し、また主体的に進めたいという機運が高まりつつあります。これらの市民活動を幅広く受け止め、本市の景観形成の推進力としていくためには、今後、促進・支援施策を一層充実していく必要があります。特に現時点で必要な視点として、対象地域の大きさや取り組み内容から次のように整理されます。

#### ①個々人や近隣同士など、草の根からの景観まちづくりの育成・支援

個々人の景観への関心や意欲、また向こう3軒両隣でのまち並みづくりなど、町内会、商店街や通りといった単位よりも小規模な景観まちづくりへの意欲の芽生えを育成・支援し、地域の景観まちづくりにつなげていくことが必要です。

#### ②地区のソフトなルールづくり

景観まちづくりを進めていくためには、事業者だけでなく実際にそこで住まう・商う方達が行う日常的なあり方を協調し合っていくことも大切であり、これら景観管理に係る事項(庭の維持や店先の使い方・管理など日常的な活動やマナー)についても、検討する必要があります。

#### ③13生活環境エリアにおける展開策の検討

これまでのまちづくり、行政サービスの基本単位でもある13生活環境エリアを活動領域とした景観まちづくり活動を行う市民組織の育成を図っていくことが求められています。

そのためには、それらの市民活動が各エリアでのまちづくりの一環として、各種の施策と連携していくことが大切です。

#### ④地域を限定しない、テーマ別などの景観まちづくり活動の育成・支援

市民の幅広い景観まちづくりへの関心や意欲は、必ずしも特定の地域にとどまるものではなく、例えば、水辺、歴史といった固有の要素をテーマとした活動、さらには市民のネットワークづくりそのものをテーマとした活動など、様々な活動テーマが考えられます。

今後、こうした景観まちづくり活動を育成し、積極的な支援を行っていく必要があります。

### (3) 景観協定制度・都市景観市民団体制度の強化・拡充の方向性

前項の4つの視点に基づき、既存の都市景観協定制度、都市景観市民団体制度について、景観法に基づくものとし、強化・拡充を図り、市民主体による景観形成が将来的に広い領域で実現可能な仕組みとします。

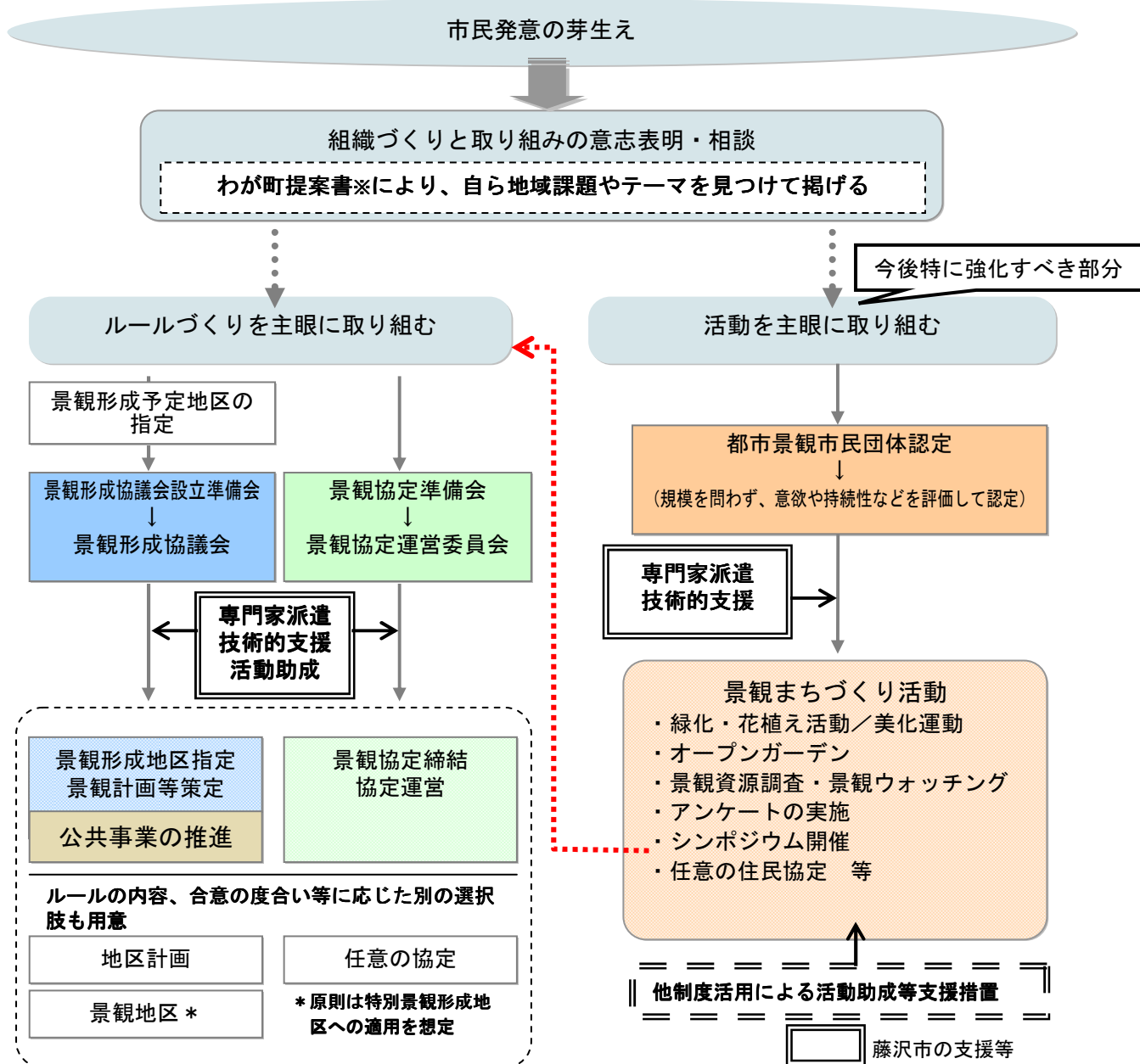
	都市景観協定			都市景観市民団体		
旧条例における制度の特色	ルールづくりが大きな目的			活動を行うことが大きな目的		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>優れた都市景観の形成についての協定締結を目的として、都市景観協定準備会を設立し、都市景観協定を締結する制度。</li> <li>都市景観協定書を提出し、市長の認定を受け、その旨の告示・縦覧により協定が発効する。</li> <li>都市景観協定準備会への専門家派遣・活動助成、都市景観協定運営委員会への活動助成制度がある。</li> <li>現在締結例1地区（江の島山地区）</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>地域住民による一定の地区の都市景観形成に寄与することを目的として、都市景観市民団体を結成する制度。</li> <li>団体の規約、活動区域等を示した届出書を提出し、市長の認定を受けて成立する。</li> <li>認定要件として人数規定（15人以上）の規定がある。</li> <li>都市景観市民団体として認定された場合、市の技術的支援を受けることができる。</li> <li>現在認定団体なし。</li> </ul>		
対象地域の大きさ等から見た制度活用の適性	小単位から	◎	近隣からのコミュニティ活動の一環としての認定	小単位から	○	将来的に拡げていくことを念頭に、出発点としての認定
今後の市民活動の促進・支援の視点（前項）との関連性 ◎：特に関連性が高い ○：関連性が高い △：関連性がある ×：関連性が低い	景観形成地区を補完	◎	景観形成基準の合意形成と同時に合意を図ることが可能	景観形成地区を補完	△	協議会・準備会制度と機能的に重複する可能性がある。
	13エリアの取り組み	×	関係者が多く、協定制度になじまない。	13エリアの取り組み	◎	13エリアの取り組み出発点となりうる。
	テーマ型の取り組み	×	活動を目的とすることから協定制度になじまない。	テーマ型の取り組み	◎	市民の関心・意欲に応じた、出発点を見いだすことができる。
景観法上の類似制度	<b>【景観協定制度】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>一団の土地の所有者及び借地権を有する者等の全員合意による協定を市長が認定。</li> <li>規模要件、人数要件なし</li> <li>締結後に土地所有者等となった者にも効力が生じる。</li> <li>ハード～ソフトにわたり景観に関する様々な事項を対象とすることが可能。</li> <li>景観協定区域隣接地制度により、簡易に協定区域を拡大していくことが可能</li> </ul>			<b>【景観整備機構】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>景観の保全・整備能力を有する公益法人又はNPOについて、良好な景観形成を担う主体として市長が指定する制度</li> <li>市民への普及啓発や景観重要建造物・樹木の管理・活用、景観農業振興地域整備計画における土地管理等、景観形成への取り組みに相当程度の関与が可能。</li> <li>それらの業務を実行する知識や技能を有する組織のあり方や指定の際の適切な審査方法等を検討する必要がある。</li> </ul>		
制度強化の視点	<ul style="list-style-type: none"> <li>目的を明確化する</li> <li>景観法の景観協定制度を活用する</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>幅広く活用可能な制度とする</li> <li>支援制度の拡充</li> </ul>		
継承又は廃止、強化・拡充の方針	↓			↓		
	<b>【都市景観条例上の位置づけ】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>景観協定自体は独自制度ではなく、景観法に定める景観協定制度へと移行する。</li> <li>景観協定準備会・景観協定運営委員会の制度は継承する。</li> </ul> <b>【支援制度の継承】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>既定の専門家派遣制度、活動経費助成制度を継承する。</li> </ul>			<b>【都市景観条例上の位置づけ】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>独自制度として継承する。</li> <li>活動範囲を限定しない。</li> <li>人数規定を引き下げる（15人→10人）。</li> </ul> <b>【支援制度の強化】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>都市景観市民団体への専門家派遣制度を設ける。</li> <li>他の市民団体支援制度と連携を図る。</li> </ul> <b>【景観整備機構制度の活用】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>団体の成熟度を見極め、景観整備機構制度の活用により、より積極的な景観形成の主体としての位置づけを検討する。</li> </ul>		

#### (4) 各制度の活用による景観まちづくりの展開

前項までの方向性を踏まえた、市民主体の景観まちづくりの展開イメージは、その出発点においてルールづくり（景観形成基準や景観協定）を主眼とするか、話し合いや活動の場づくりを主眼とするかによって異なる流れを想定します。

一方で、出発点が異なっても、その取り組み過程で軌道修正も可能なよう、次図のように取り組みの将来に様々な可能性を持つ、柔軟な制度運用を行います。

##### ◆市民主体の景観まちづくりの展開イメージ



##### ※わが町提案書

[平成17年に都市景観審議会住宅専門部会検討成果より、「地域診断カルテ」として提言]  
 住民自ら、景観資源等や地域の現状課題発見等に取り組む際に、その対象に関する情報や現状や課題、それらを踏まえた取り組み内容等を示すためのもので、全市共通フォーマットのカルテ形式とすることで、生活環境エリアにおける情報の共有化や意識の啓発、また、景観形成の指針づくり等に役立てていくことを主眼とするものです。

### 3. 景観形成上の重要課題への対応

#### (1) 藤沢の顔となる場所での重点的な取り組み

近年、市内でも過剰な装飾や色彩によって彩られた建築物、広告物の氾濫等による景観の阻害が目につく場所が見られるようになり、景観上重要な場では、早急な対応を図っていく必要があります。

特に独自の色彩基準による景観誘導を行っている藤沢駅周辺、国道134号沿道、湘南台駅周辺等では、藤沢の顔となる場所にふさわしいまち並みであることが求められ、広告物を含め、建築物の規制誘導の強化・充実に加え、個々の施設の美しさと個性をどのように表現していくか、地区としてのあり方の検討が必要であると考えます。

そのため、これらの地区では、地元を取り込んだ組織づくりなど、重点的な検討を行っていきます。

このようなことに取り組んでいくことを考えています。



大きく派手になりがちなロードサイド型店舗の広告物、駅前広告物の色彩や大きさ・配置・数等のルール化



企業デザインやロゴなど、施設デザイン全体を景観に配慮した仕様とする



規制だけでなく、個々の創意工夫がまち並みの魅力に活かされるよう、それぞれが調和し、質を高める取り組み。



国道134号沿道



藤沢駅周辺



湘南台駅周辺

## (2) 景観資源の保全・活用に向けた取り組み

### ①歴史的建造物の抽出調査の実施

本市の景観資源において、歴史的建造物は、文化財等の指定がされているものを除き、有効な保全・活用策が十分に確立されていない状況です。

特に、鶴沼住宅地の旧邸宅や、藤沢宿の町家、歴史的な農家住宅等の民間建築物は、風土に対応し、優れた意匠が地域のシンボルとなり、当時の生活風景や地域独自の風情を感じさせてくれるなど、地域景観の核となるものです。

これらを保全・活用していくことで、地域の特性や固有の景観がより実感でき、地域の魅力ある景観形成の手がかりともなると考えます。

そこで、これらの抽出や実態把握等と、その価値の評価を行うとともに、その大切さや守っていくことの重要性が地域住民や市民に認識・共有化されるように、実効的な保全・活用策を検討していきます。

### ②景観重要建造物の指定や、保全・活用支援策の検討

調査結果をもとに、景観法上の景観重要建造物の指定候補の抽出や、建造物の修理修景・維持管理等に関する支援制度の仕組みづくりを検討します。

また、歴史的建造物の保護・保存のみならず、生活環境の中で「生き生きと輝きを放つ景観」としての活用策を検討します。

### ③個から地域へ展開・発展する取り組み

個々の景観資源は、自然環境や歴史的経緯などがその立地に大きく関係する、地域との深いつながりを持つものです。したがって、個々の保全・活用のみならず、地域全体の景観づくりと連携して取り組んでいくことが大切です。

景観資源と調和した景観づくりやこれを阻害しない配慮、地域活動の場として歴史的建造物を活用する等、個々の資源の保全・活用から地域の景観づくりにつなげていくための仕組みづくりを検討します。

このような方法をヒントとして、景観資源の保全・活用の取り組みを考えています



市の条例に基づく都市景観形成建築物として指定し、市の助成により修理修景を行った例。指定時は空家で、庭木が鬱蒼としていたが、まち並みに配慮した整備により魅力ある住宅として再生している。

(大阪府箕面市)

「旧モーガン邸を守る会」による、藤沢市大鋸に現存する建築家 J.H. モーガンの自邸の存在と価値を広く一般に知らせる活動。旧モーガン邸の歴史的資産価値を広く認知してもらうための勉強会・講演会等の開催、草刈り・会報「藤沢モーガン邸だより」の発行などを行っている。

「鶴沼の緑と景観を守る会」の有志が参加している「愛護会」による、市に寄贈された鶴沼海岸 1 丁目の高木邸における取り組み例。約 885 m<sup>2</sup>の敷地の庭は、会の有志で庭の草取りが実施されており、地域の宝として市民に支えられている。

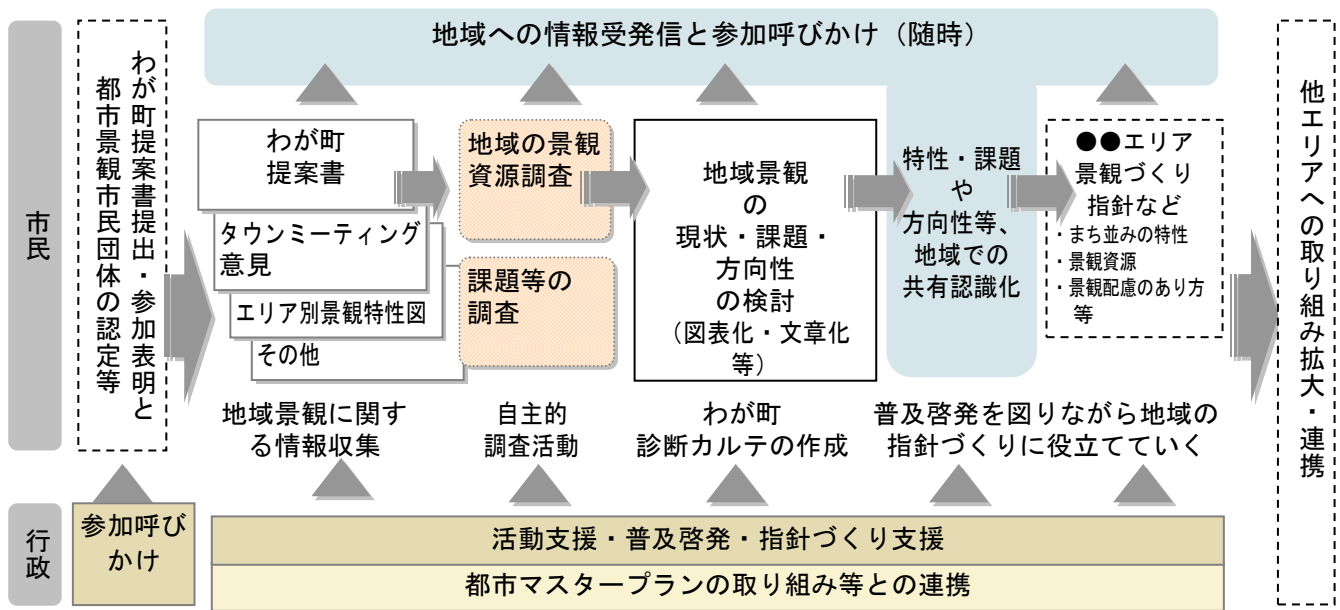


### (3) 今後の市民主体の景観づくりの推進

#### ①生活環境エリアなどでのモデル的取り組み

日常的な生活活動の範囲であっても複数のコミュニティ単位や土地利用で構成される生活環境エリアなどでは、景観まちづくりへの取り組みの方法、組織の立ち上げ、持続方策など、今後有効な取り組み方法を模索していく必要があります。

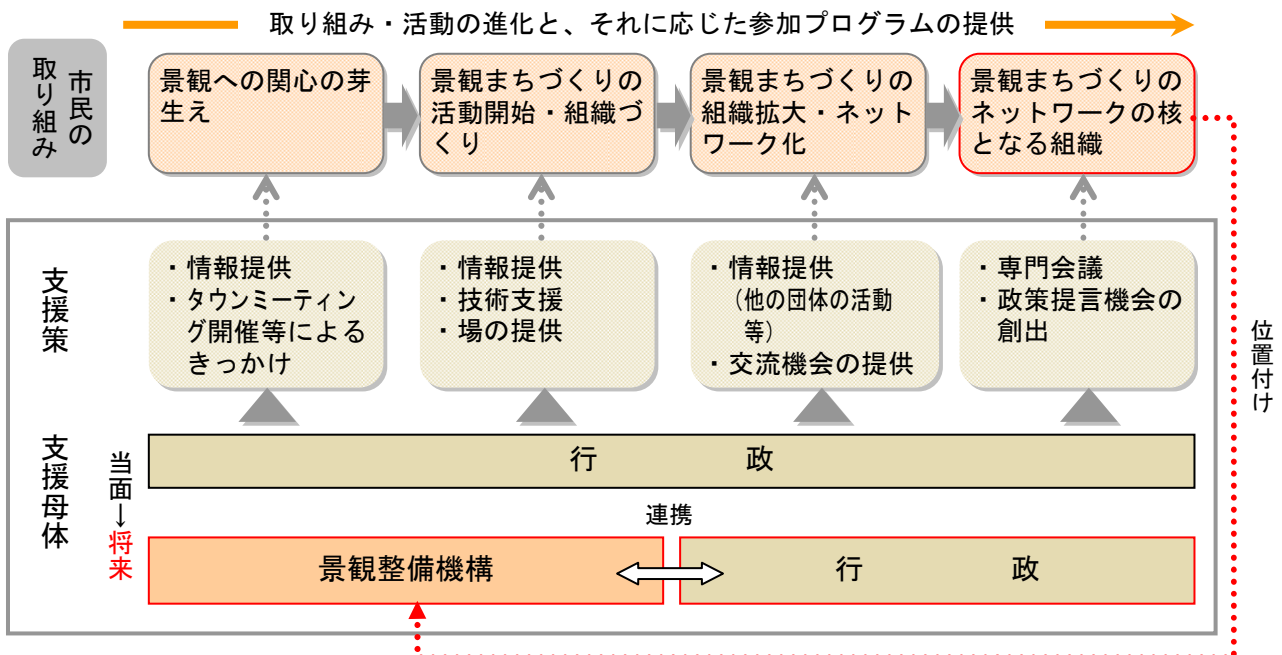
そこで、まず関心・意欲のある市民団体等への呼びかけにより、住民主体で地域の現状課題把握と方向性の検討に取り組むことを主眼に、次のとおりに景観まちづくり活動のモデル的取り組みを検討します。



#### ②市民組織による景観づくりシステムの検討

中長期的な視点として、行政のみで市民をサポートする方式ではなく、市民組織が景観まちづくり活動を通じ、先導的役割を担う組織として成長し、さらに協働方式を進化させていくことが期待されます。

現時点では、そのような市民組織を景観法の景観整備機構として位置づけ、一体的な景観形成システムの中で行政とともに景観形成の先導的役割を担っていくことを想定し、今後の様々な施策展開を通じてその責務を担いうる組織の育成を図っていくことを検討します。



## 4. 連携と関連制度の活用

### (1) 屋外広告物条例による広告物の景観づくりの推進

#### ①地区指定制度の創設による、建築物と一体となった広告物規制

本市では、景観行政団体となったことから、建築物等と一体的に、良好なまち並みの形成に資する広告物の誘導を図るため、藤沢市独自の屋外広告物条例の制定を目指します。

景観形成地区において屋外広告物の基準を定めた場合、その内容を景観計画に位置づけ、通常の屋外広告物の許可基準に、地区の景観形成に係る基準を追加していきます。

#### ②許可地域種別の追加により重要な場での規制強化

特別景観形成地区において屋外広告物の基準を定めた場合、その内容を景観計画に位置づけると共に、同地区については屋外広告物条例による通常の許可地域区分を拡充し、他地域との許可基準の差別化や景観形成に係る基準の精査を行います。

### (2) 行政機関や庁内における連携

藤沢市内の景観形成に係る各行政機関との円滑・有効な協議、隣接市との連携及び整合のとれた景観形成の推進のため、次の点について、関係機関との協議・連携を図っていきます。

- ・景観計画区域・景観地区内における公共施設の事前通知制度による協議・調整
- ・景観重要公共施設の指定に係る協議・調整
- ・各種景観整備事業の推進に係る相談

### (3) 各種景観整備事業関連制度の活用

景観形成に係る財政的負担の軽減のため、次のとおり国の各種事業制度について、適宜活用を図っていきます。

- ・景観重要公共施設における「電線共同溝の整備に関する特別措置法」の特例制度
- ・景観形成事業推進費
- ・景観計画区域内の土地区画整理事業を対象として、都市開発資金の無利子融資 等

## 5. 進行管理と見直し

社会経済情勢に大きな変化が生じた場合は、本計画の見直しを行います。

また、景観まちづくりの進捗状況を踏まえ、概ね5年を目安に、定期的に内容を検討し、必要性に応じて見直しを行います。