

## 景観行政を推進する際の課題（第1回資料3 P.9 「碧南市の景観行政について」より抜粋）

第1回委員会で指摘のあった景観行政を推進する際に想定される課題について、相反するものと関連するものについて整理した。今後、課題を解決できる方向性を見出したい。

区分	課題①(景観行政)	記号 ⇔(相反) ⇒(関連)	課題②(景観行政以外)	概要説明	対策・方策・方向性
④段階的な運用	良好な景色づくりに向けた景観規制・誘導の検討  緩やかな景観規制から段階的に移行できるルールづくり	⇒	急を要する個別の問題への対処・対策	・緩やかな景観規制・誘導の段階では、建造物の更新や開発行為など緊急の事態によって、残したい景色が失われる恐れがある。	・景観計画の策定、重点地区・景観地区の指定による規制・誘導 ・地区の状況に応じたルールの検討（地区計画、任意のガイドライン等） ・まちづくり機運の高い地区について住民主体での検討を経たルールの設定（合意形成された将来イメージと規制・誘導の程度に応じたルールを選択） ・急を要する問題への対策→お願い、話し合い
⑤まちの顔となる中心市街地の活性化	鉄道駅周辺の魅力的な都市の景色づくり	⇒  ⇔	自由な商業の発展  建築の自由	・鉄道駅周辺において、まちの顔として魅力ある都市空間の形成を進める一方、商業の発展において、娯楽産業・風俗店等の進出による都市環境の悪化や、過度に派手な色彩の看板や建造物により景色が悪化する恐れがある。	・権利者・営業者等の合意形成 ・駅前広場整備とあわせた駅前の顔づくり（共同化等による建築物の更新） ・多様な都市機能の立地誘導（商業施設、公共公益施設、レクリエーション機能等） ・店舗の連続性の確保（地区計画による建築物1階部分の商業用途の規定、遊戯・風俗系施設の用途規制） ・駅前の顔に相応しい品格を備えた景観ルールづくり（地区計画による形態・意匠等の規制・誘導、建築協定、景観計画による景観形成基準、法に基づかない任意のガイドライン） ・賑わいのある商店街形成へのルールづくり（店構え、看板、暖簾、店先の植栽やベンチ等を、景観計画による景観形成基準や法に基づかない任意のガイドラインに規定） ・道路の景観舗装（広幅員道路では歩道、狭い幅員の道路では道路全体） ・中心市街地活性化基本計画の策定を契機とした地域活動の誘導 ・商店街への助成（照明、舗装等） ・来訪者に対するマナーの徹底
⑥歴史・文化を伝える景色の形成	風情のある町並みの保全・創出・活用  祭りをはじめとする人の活動の保全・創出・活用	⇔  ⇔  ⇒	道路後退  建築の自由  良好な住環境の形成	・歴史・文化的な建造物などと路地が形成する風情ある町並みを保全したい一方、老朽化が著しい建造物の更新や路地の拡幅により、その町並み、修景整備された路地の意匠が失われる恐れがある。 ・建造物の更新にあたり、路地（狭あい道路）において道路後退が必要なこと、建造物の更新や保全において個人の権利が優先されることがその要因である。	・権利者等の合意形成 ・和の趣きを継承した建築ルールづくり（地区計画、建築協定、景観地区、景観計画による景観形成基準、法に基づかない任意のガイドライン） ・歴史的建造物等の保全と面的な活用 ・来訪者に対するマナーの徹底 ・散策ルートの設定による動線の集約化
⑦良好な住環境の形成	路地の景色の保全	⇔  ⇔  ⇔	密集市街地の解消  まちの防災性の確保  建築の自由	・住宅地の路地（狭あい道路）は、生活において最も身近な空間として保全したい景色である一方、防災など生活の安全性と利便性の確保のため、建造物の更新とともに拡幅が求められている。	・権利者等の合意形成 ・路地を残して建替えが可能となる条件づくり（三項道路+街並み誘導型地区計画…例：月島（東京都中央区）、祇園（京都市）） （連担建築物設計制度…例：法善寺横丁（大阪市）、袋路再生制度（京都市）、近隣まちづくり推進制度（東京都荒川区）） ・和の趣きを継承した建築ルールづくり（地区計画、建築協定、景観地区、景観計画による景観形成基準、法に基づかない任意のガイドライン） ・難燃性・不燃性の建築物への更新誘導 ・コミュニティを活かした防災対応力の強化（地域住民による初期消火、避難誘導、救助活動等を実施できる体制づくり）
	町工場の景色の保全（職住近接の利便性）	⇔  ⇒  ⇒	住工混在の解消  良好な住環境の形成  工場の操業環境の確保	・地域の産業を支え、職住が近接する利便性を備えた町工場のある景色を保全したい一方、住宅地としての土地利用が進むことにより、工場の騒音、振動などの問題が深刻となり、住工混在の解消が求められている。 ・住工が共生する地区においては、工場の操業環境を保持することが課題となっている。 また、経済情勢の悪化から、保全したい伝統的な地場産業の町工場のある景色が失われている。	・権利者・事業者等の合意形成 ・住工混在による環境悪化の著しい地区では、景観に配慮した工場アパートの整備による町工場の集約化（土地利用純化）…例：東京都品川区、大田区 ・工場から発生する騒音、振動等の発生源対策 ・工場と住宅の間を緑化する等の相隣環境の向上 ・生活動線と物流動線の区分 ・工場敷地における建築物及び工作物の形態・意匠等の配慮をルール化（景観計画による景観形成基準、等）

区分	課題①(景観行政)	記号 ⇔(相反) ⇒(関連)	課題②(景観行政以外)	概要説明	対策・方策・方向性	
⑦ 良好な住環境の形成	ゆとりと潤いのある住宅地の形成	⇒	工場跡地等での商業施設開発	<ul style="list-style-type: none"> <li>ゆとりと潤いのある住宅地を形成したい一方、工場跡地などを活用した大規模な商業施設の開発やマンションなどの高層建築物の建築により、周辺の景色との調和、秩序が損なわれる恐れがある。これらの行為において、事業者の権利が優先されることがその要因である。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>権利者・事業者等の合意形成</li> <li>住宅地に近接した工業系用途地域における特別用途地区の指定（大規模商業施設等の立地規制）</li> <li>住宅地における景観ルール（壁面後退、高さ制限、緑地率等について規制・誘導（地区計画、建築協定、緑地協定、法に基づかない任意のガイドライン））</li> </ul>	
	道路空間の魅力向上	⇒	都市計画道路の整備 （未整備都市計画道路の整備）			<ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画道路は主要な都市施設として、良好な都市景観の形成において、沿道とともに魅力ある空間の創出を図る必要がある。</li> <li>街路樹は、都市にゆとりと潤いをもたらす貴重な景色資源である一方、落葉、枯木などの問題から、沿線住民の理解と適切な維持管理が求められている。</li> <li>街路灯、歩道などの修景整備や無電柱化は、道路空間の魅力を高めることができる一方、道路の安全性の確保、整備に伴う財源の確保や電線管理者等の理解が求められている。</li> </ul>
		⇒	道路施設の修景整備			
		⇒	街路樹の維持管理			
沿道の景観誘導	⇒	屋外広告物（宣伝目的）の自由	<ul style="list-style-type: none"> <li>幹線道路の沿道において、過度に派手な色彩の沿道サービス施設や看板による道路景観の悪化の恐れがある。これらの行為において事業者の権利が優先されることがその要因である。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>権利者・事業者等の合意形成</li> <li>屋外広告物に関する規制（条例、景観計画による景観形成基準）</li> <li>サイン基準（公共・民間）による規制・誘導</li> </ul>		
	⇒	建築の自由				
水と緑に親しめる環境整備	⇒	適切な維持管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>市街地の公園・緑地、河川などは、生活にゆとりと潤いをもたらす貴重な景色資源として、安全性やきれいさが必要とされる一方、利用マナーの悪化が見られる。また、安全で快適に利用できる環境を保持するために必要な財源や人材の確保が課題となっている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>日常的な維持・管理体制づくり</li> <li>樹木剪定（小さく、美しい樹形に）、樹形が大きくなりすぎない樹木への植替え</li> <li>ネットワークに位置づけられる主要道路における街路樹、植栽の整備</li> <li>上記道路沿いの敷地における連続的な緑化誘導（地区計画、緑地協定、法に基づかない任意のガイドライン）</li> <li>緑化に対する助成（緑化助成、生け垣助成）</li> <li>地域緑化制度（一定規模以上の新築や建替え時における緑化率の設定…例：名古屋市、横浜市）</li> <li>地域住民による公園管理（清掃、花壇等）</li> <li>公園の再整備（長寿命化等にあわせた景観整備）</li> <li>緑の保全施策の推進（緑化重点地区の指定、保全配慮地区の指定）</li> <li>店舗経営者に自治会への入会を要請する（まちづくり意識の共有化）</li> </ul>		
	⇒	既存の緑の保全と新たな緑の創出				
⑧ 海・川を活かした景観形成	海・川と親しめる環境整備	⇔	安全性の確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>海・川を水と親しめる空間として活用したい一方、利用者の安全確保が求められている。また、海岸部の多くは臨海工業地帯の企業用地として利用されており活用が難しい。</li> <li>海・川と親しめる環境整備が求められているが、これらが生物多様性を育む空間であることに配慮する必要がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>権利者・事業者等の合意形成</li> <li>企業用地内の出入りについて時間帯制限</li> <li>水辺に接した敷地での公開空地確保による容積緩和（総合設計制度への位置づけ…例：横浜市）</li> <li>景観計画における街並み形成基準（水辺に隣接する建築にあたって、自由に歩行者が水辺に近づける歩行路の開放を規定…例：前橋市）</li> <li>水辺沿いの遊歩道、公園緑地の整備（行政）</li> <li>日常的な維持・管理体制づくり</li> </ul>	
		⇔	建築の自由			
		⇒	適切な維持・管理			
⑨ 田園の広がる景観の保全	農地の保全	⇒	市街化調整区域での農地転用	<ul style="list-style-type: none"> <li>農地の保全を推進する一方、やむを得ない理由により農地転用が行われ、農地が減少している。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>権利者等の合意形成</li> <li>農地転用許可制度の確実な運用の継続</li> <li>田園地域に相応しくない建築物の形態・意匠、色彩、緑化等の規制・誘導（景観計画による景観形成基準等）</li> <li>農地保全施策の推進</li> </ul>	