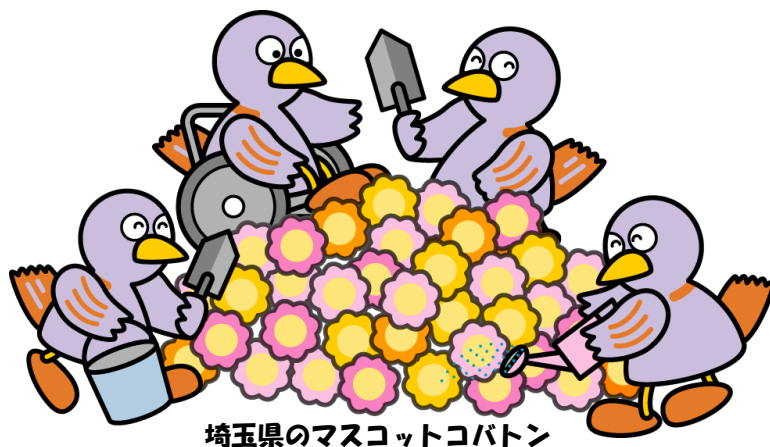


# 景観協定作成の手引き

(平成24年3月 作成)

(平成24年7月、令和5年1月 改訂)



「彩の国」さいたま  
埼玉県



## はじめに

東京のベッドタウンとして発展してきた本県の住宅地は、近年少子高齢化等を背景として、空き家の増加、街並みの維持管理レベルの低下、地域コミュニティの弱体化などが懸念されています。

その一方で、住民のNPO、ボランティア活動への参加意向は高く、やりがいや地域のつながりを求める気運が高まっています。

住民自らが良好な街並みを維持管理する景観づくりが、これらの課題を解決する一つの切り口になります。良好な景観づくりのための地域住民の協働は、地域の良さを認識し、誇りと愛着を生むきっかけとなります。

県は、平成22年から良好な住環境の維持管理を促進し、特徴的で個性のある住宅地の景観形成を目的とした「誇れる住まい景観形成プロジェクト」に取り組んでいます。

その取組みの中で、平成23年2月にオレンジ吉川美南地区景観協定を県内で初めて認可しました。この景観協定は、住宅地の良好な景観の維持を図るとともに、協定樹木・緑地の共同管理を通じたコミュニティをつくり、安心・安全なまちづくりを目的としています。今後も県は景観に対する住民の関心を高め、地域の特徴に応じたまちづくりができる景観協定の締結の支援を行っていきます。

この「景観協定作成の手引き」には次の特徴があります。

- ① 景観協定と他のまちづくり手法を比較した時のメリットを解説
- ② 景観協定において定められる項目を事例写真で紹介
- ③ 認可済地区のアンケート調査結果等を元に景観協定の課題や気をつけるポイントを紹介

この手引きは、住民、市町村、事業者などまちづくりに関わるみなさまの為に作成しましたので、ご活用いただければ幸いです。

# 目 次

1 景観協定について	・・・ 1
(1) 景観協定とは	・・・ 1
(2) 景観協定を定める効果	・・・ 1
① 快適な地域環境の形成とその持続性の確保	
② 資産価値の維持・増大	
③ 地域活力の回復・増進	
④ 住民・事業主・地権者等の地域への愛着や満足度の高まり	
(3) まちづくり手法の比較	・・・ 1
(4) 景観協定と他のまちづくり手法との比較	・・・ 4
① 建築協定、緑地協定との比較	
② 地区計画との比較	
③ 景観地区との比較	
④ 景観計画との比較	
(5) 景観協定を活用する地区の事例	・・・ 9
① 既存の市街地の景観を保全・創出する地区	
② 緑地や樹林地と一体的に良好な景観を保全する地区	
③ シンボルロード沿いににぎわい空間を創出する地区	
④ 既存の商店街などの良好な街並みを創出する地区	
⑤ 農村景観を保全する地区	
⑥ 住宅地や工業団地の分譲地で良好な景観を保全する地区	
⑦ 道路整備の事業が予定されている沿道の良好な街並みを創出する地区	
(6) 全国の景観協定の状況	・・・ 10
① 認可済みの景観協定一覧表	
② 全国の景観協定の具体例	
2 景観協定作成の進め方	・・・ 13
(1) 景観協定の内容を考える	・・・ 14
(2) 景観協定で定めることができる内容の事例	・・・ 15
① 建築物の形態意匠に関する例	
② 建築物の敷地、位置、規模、構造、用途又は建築設備に関する例	
③ 工作物の位置、規模、構造、用途又は形態意匠に関する例	
④ 樹林地や草地等の保全又は緑化に関する例	
⑤ コモンスペース（共有部分）に関する例	
⑥ 屋外広告物の表示又は屋外広告物を掲出する物件の設置に関する例	
⑦ 維持管理・運営に関する例	
⑧ その他良好な景観の形成に関する例	

(3) 行政（景観行政団体）との事前相談	・・・22
(4) 公共施設管理者との協議	・・・22
(5) 協定書の作成	・・・22
(6) 土地所有者との合意形成	・・・23
(7) 景観協定の手続きについて（申請から認可まで）	・・・23
① 協定者の代表による認可申請	
② 土地所有者等の確認	
③ 公告及び関係人の縦覧	
④ 関係人の意見書の提出	
⑤ 認可	
⑥ 公告及び写しの縦覧	
(8) 運営委員会をつくる	・・・24
(9) 認可後の手続きについて	・・・24
① 景観協定の効力	
② 景観協定を変更又は廃止	
③ 景観協定区域の表示	
④ 一人協定が有効になった旨の届出	
⑤ 認可後の景観協定加入届	
⑥ 景観行政団体による期限切れ予告通知	
⑦ 更新の際の景観協定の再検討	
⑧ 更新の手続き	

### 3 景観協定の進め方のポイント

・・・27

～宅地分譲を目的とした一人協定を事例に～



# 1 景観協定について

## (1) 景観協定とは

景観は多種多様な要素から構成されており、建築物・工作物の形態や材質・色彩、敷地の植栽等のハード的な内容から、路上施設の管理、農地や空地の維持管理などソフト的な内容まで幅広く含んでいます。そのため良好な景観形成には、地域の多様な主体が、地域の実情に応じた取り決めを行うことが有効です。

景観協定は、建築物や緑化、照明、屋外広告物等、景観を構成する多様な要素についてのきめ細やかなルールを、地域社会が自らとり決め、互いに守りあっていくことで、地域のより良い景観の維持・増進に役立つ制度です。

## (2) 景観協定を定める効果 — エリアマネジメントとしての景観協定 —

地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取組である景観協定の効果は、単に地域の景観を向上させるだけではありません。協定の運営を通して下記のような成果が得られる、エリアマネジメントの手法の1つとしても活用が期待されます。

### ① 快適な地域環境の形成とその持続性の確保

建築物や道路・公園等の公共施設の整備とあわせて、その場所にふさわしい活動がなされるような継続的な仕組みを整えることで、生き生きとした環境が形成されます。

### ② 資産価値の維持・増大

土地・建物の資産価値が高まることが、期待されます。美しい街並みや安全で快適な環境が形成されることで、不動産価格が下落しにくくなったり、不動産の売却が比較的容易になったりする等、市場性を維持することができます。

### ③ 地域活力の回復・増進

商店街等では、来訪者が増えて活気を取り戻し、経済活動が活性化していくことが期待されます。

### ④ 住民・事業主・地権者等の地域への愛着や満足度の高まり

地域の主体である住民・事業主・地権者等の地域への愛着や満足度が高まることを期待できます。その結果、地域活動への参画意識が一層高まり、活動が充実化していくことも期待できます。

## (3) まちづくり手法の比較

景観法におけるまちづくりの制度（景観協定、景観地区、景観計画）の他、類似するまちづくり制度として、建築基準法の建築協定や都市緑地法の緑地協定、都市計画法の地区計画が挙げられます。これらの特徴を比較すると以下のとおりです。

まちづくりに関する類似制度との比較表【その1】

項目		制度名	景観協定	建築協定	緑地協定	地区計画	景観地区	景観計画
根拠法令等	法律		景観法	建築基準法	都市緑地法	都市計画法	景観法・都市計画法	景観法
	条例		なし	市町村の建築協定条例	なし	市町村の案の作成手続き条例 建築条例	市町村の認定手続き条例	景観行政団体の景観条例
制度の目的			地域の良好な景観形成	住宅地の環境、商店街の利便の維持増進等	地域の緑地の保全と緑化の推進	良好な環境の街区の整備・開発・保全	市街地における良好な景観形成	地域の良好な景観形成
定められる項目 詳細は【その2】参照			建築協定、緑地協定で定められる項目に加えて、工作物の形態・意匠、屋外広告物・樹林地・農用地についての定め等	建築物の用途、敷地、位置、形態、意匠、構造、設備	樹木の種類、量、位置、かき・さくの構造等	建築物以外に地区施設（道路公園等）、工作物、かき・さくの構造、樹林地についての定め等	建築物の敷地、位置、形態、意匠、工作物の形態、意匠等	建築物の敷地、位置、形態、意匠、工作物の形態、意匠、屋外広告物・樹林地・農用地についての定め等
定められる区域			景観計画区域内	—	都市計画区域内 又は準都市計画区域内	都市計画区域内	都市計画区域内 又は準都市計画区域内	都市、農山漁村その他市街地又は集落を形成している地域及びこれと一体なって景観を形成している地域
手続き	策定主体	区域内住民 (全員の合意)				市町村 (住民提案もあり)		景観行政団体 (住民提案もあり)
	決定・認可権者	景観行政団体	特定行政庁	市町村	市町村		景観行政団体	
	改廃手続き	変更：全員の合意、 廃止：過半数の合意				都市計画の変更手続き		景観計画の変更手続き
	審議会	景観審議会（任意）	なし	なし	都市計画審議会		景観審議会（任意）、 都市計画審議会	
運用	有効期間	5年以上30年以下	協定者が任意に設定 (一般的には10年)	5年以上30年未満	特になし			
	運用体制 (区域内で建築行為等を行う場合)	協定参加者の代表で構成される運営委員会によるチェック				市町村長へ届出	市町村長に認定申請を行う	景観行政団体の長へ届出
	強制力	計画不適合の場合は、違反工事の停止や是正措置を請求措置を取らない場合は民事裁判で対応する				建築条例有 (建築基準法)	意匠条例有 (景観法)	建築条例無

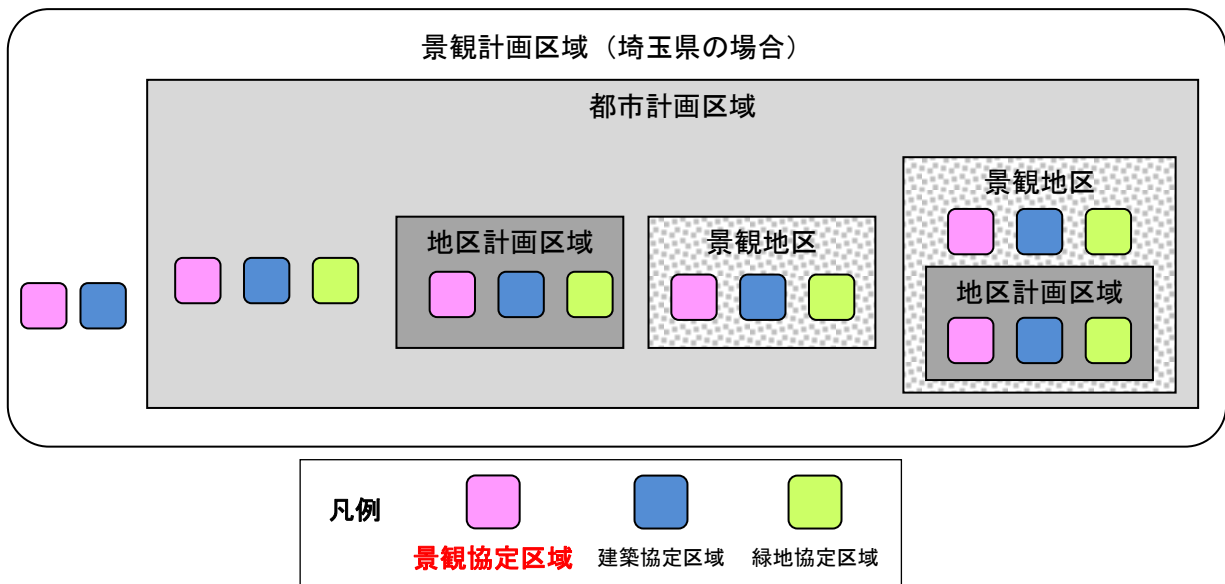


## まちづくりに関する類似制度との比較表【その2】

項目		制度名	景観協定	建築協定	緑地協定	地区計画	景観地区	景観計画	
区域の規模			一団の土地（景観形成を確保し得る規模）		一定の規模が必要	街区形成に足る一定の土地の区域	地区の様々な構成要素が関連しあう醸し出される景観を対象	主に行政区画単位	
公共施設	道路	整備事項、許可基準						○	
	河川	整備事項、許可基準						○	
	公園	整備事項、許可基準						○	
	港湾	整備事項、許可基準						○	
地区施設	道路	配置及び規模				○			
	公園	配置及び規模				○			
	緑地	配置及び規模				○			
	公共空地	配置及び規模				○			
建築物	用途	用途の制限	○	○		○			
	敷地	面積の最低限度	○	○		○	○	○	
	位置	壁面の位置 壁面後退区域の工作物	○	○		○	○ △3	○	
	構造	耐火、木造	○	○		○			
	形態	容積率、建坪率	○	○		○			
		高さ（最高限度）	○	○		○	○	○	○
		高さ（最低限度）	○	○		○	○	○	○
	意匠	色彩、素材、屋根形状、看板など	○	○		○	○	○	
	設備	屋上、アンテナ等	○	○					
緑地	樹木	種類、量	○		○			△1	
	位置	植栽する場所	○		○			△1	
	構造	かき・さくの構造	○		○				
	その他	つくり方等	○		○				
	緑化率	緑化率	○			△5			
工作物	位置		○			△6			
	構造		○			△6			
	用途		○			○			
	形態		○			○	△3	○	
	意匠		○			○	△3	○	
屋外広告物	表示 設置基準	○ ○					○ ○		
樹林地、草地		○			○		△2		
農用地		○					△2		
その他		○				△4	△2		

- : 定めることが可能な項目
- △1 : 景観重要樹木の指定により保全が可能
- △2 : 条例の定めにより、建築物・工作物を伴わない土地利用行為も制限可能
- △3 : 条例の組み合わせにより、基準設定が可能
- △4 : 条例の組み合わせにより、開発行為その他政令で定める行為を定める
- △5 : 都市緑地法に規定する緑化率

△6 : 壁面後退区域における工作物の設置の制限で定める事項



各まちづくりの制度及び景観協定の区域の関係（模式図）

#### （４）景観協定と他のまちづくり手法との比較

##### ① 建築協定、緑地協定との比較

建築協定は条例を定めた市町村の全域で建築物の敷地、位置、用途、形態意匠等に関する基準を定めることができます。

緑地協定は、都市計画区域内又は準都市計画区域内<sup>※</sup>で緑地の保全又は緑化に関する基準を定めることができます。

景観協定は、景観計画区域内で建築協定、緑地協定で定められる項目に加えて、工作物の形態・意匠、屋外広告物、樹林地、農用地等に関する基準を定めることができます。路上施設やショーウィンドーの管理、空地の管理等、ソフト的な内容を定めることができるのは景観協定のみです。

建築協定、緑地協定及び景観協定の区域内では協定参加者による運営委員会が建築計画等のチェックを行います。

※ 準都市計画区域 都市計画区域外の区域のうち、相当数の住居その他の建築物の建築またはその敷地の造成が現に行われ、または行われると見込まれる一定の地域で、そのまま土地利用を整序することなく放置すれば、将来における都市としての整備、開発、保全に支障が生じる恐れがあると認められる区域

##### ② 地区計画との比較

地区計画は都市計画区域内で、道路、公園などの地区施設（公共施設）の他に建築物に関する基準、かき・さくの構造などに関する基準を定めることができます。

地区計画区域内の建築行為等について、行政が届出のチェックを行います。

景観協定は地区施設を定めることはできませんが、地区計画で定められる項目に加えて樹木や屋外広告物、農用地等に関する基準を定めることができます。

### ③ 景観地区との比較

景観地区は都市計画区域内又は準都市計画区域内で、市町村が都市計画の手続きにより、建築物の形態意匠、高さ、敷地面積、壁面位置等に関する基準を定めることができます。

景観地区内の建築行為等について、市町村長が形態意匠の制限に適合する旨の認定が必要となります。形態意匠の制限以外の項目については、建築確認によりチェックを行います。

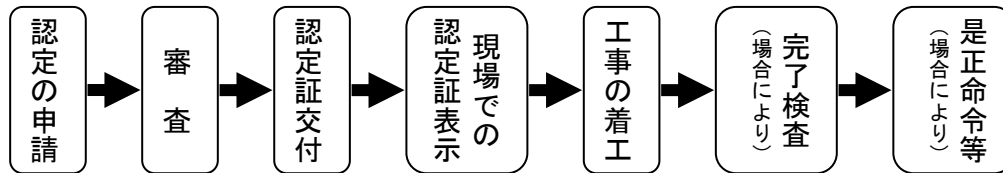
景観協定は、景観地区で定められる項目に加えて、建築物の用途、容積率、建ぺい率、工作物の位置・構造、屋外広告物、樹林地、農用地等に関する基準を定めることができます。

## 景観地区の認定について

形態意匠の制限の適合の有無については、対象となる建築物の周囲の状況で判断が異なる可能性があります。そのため、地域の実情を把握している市町村が個々の事例毎に裁量的に適合の有無を判断し、認定をします。

景観地区内で建築物の建築等を行う場合には、事前に市町村に申請書を提出し、形態意匠の制限への適合について、市町村長の認定が必要となります。認定証が交付されるまで工事に着手することができません。

### 認定の手続きの流れ



## 景観地区の例（東京都江戸川区）

### 建築物の形態意匠、高さ、壁面位置、敷地面積)の基準を設定

一之江境川親水公園沿線景観地区

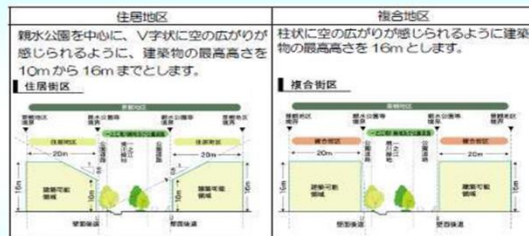


○景観まちづくりの目標【地区計画】

- ・落ち着いたある自然豊かな街並み景観の形成
- ・歩いて楽しい変化のある街並み景観の形成
- ・水辺のにぎわいが感じられる街並み景観の形成

○形態意匠  
\*外壁等について、マンセル値による色彩の制限を設ける(具体は省略)。

○高さの最高限度



○壁面位置

・建築物の外壁等から道路境界線までの距離を0.5m以上とする。

○敷地面積の最低限度

・原則100㎡とする。

出典 国土交通省ホームページ「景観まちづくり出前講座資料」

## 地区計画と景観地区の違い

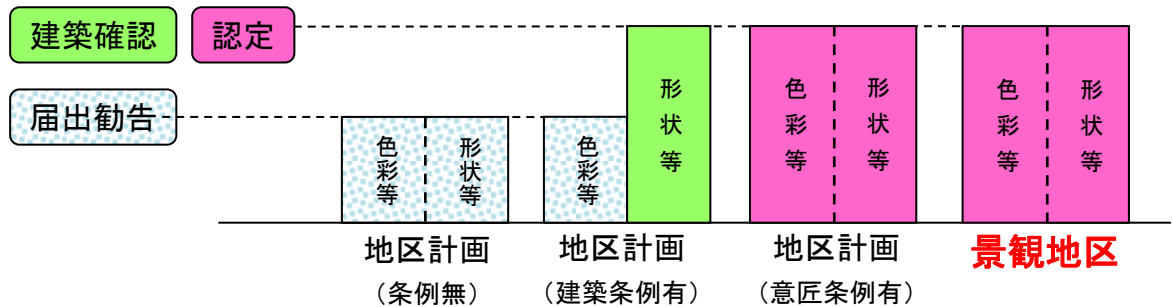
### 1 形態意匠の制限（以下「形態意匠」という。）について

地区計画で形態意匠を定めた場合、建築計画等について市町村が届出のチェックを行い、適合しない場合は勧告することができます。

建築基準法に基づく条例（以下「建築条例」という。）で形態意匠のうち屋根又は外壁の形状や材料（以下「形状等」という。）を定めた場合、建築計画等について建築確認でチェックすることができます。

景観法に基づく条例（以下「意匠条例」という。）で形態意匠のうち建築条例で定めることができない色彩等を含めて定めた場合、建築計画等について市町村の裁量により判断し、認定をすることになります。

景観地区は都市計画で形態意匠を必ず定める必要があります。意匠条例を定めなくても、建築計画等について市町村の裁量により判断し、認定をすることになります。

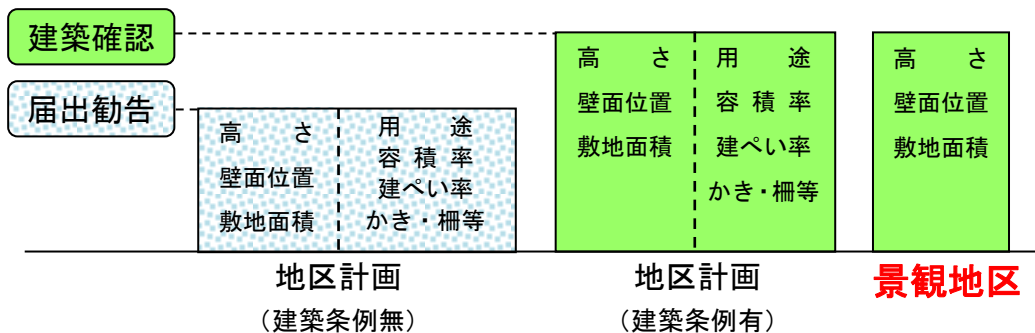


### 2 建築物に関する基準（形態意匠以外）について

地区計画で建築物に関する基準を定めた場合、建築計画等について市町村が届出のチェックを行い、適合しない場合は勧告することができます。

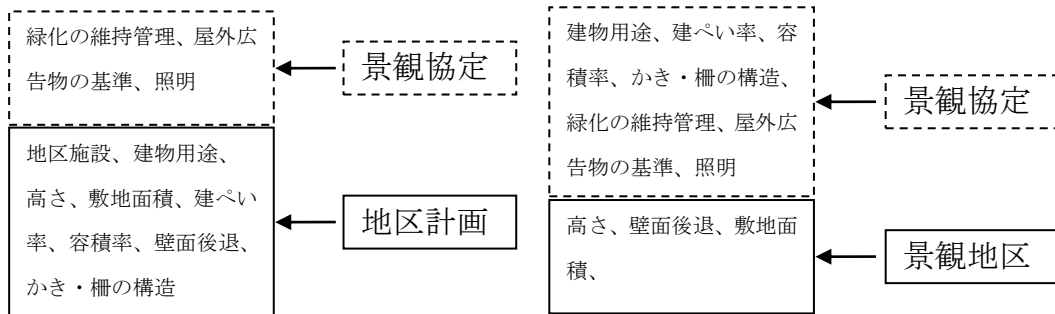
建築条例で建築物に関する基準を定めた場合、建築計画等について建築確認でチェックすることができます。

景観地区は建築物に関する基準のうち「高さの最高限度及び最低限度」、「壁面の位置の制限」及び「敷地面積の最低限度」を定めた場合、建築条例を定めなくても、建築計画等について建築確認でチェックすることができます。

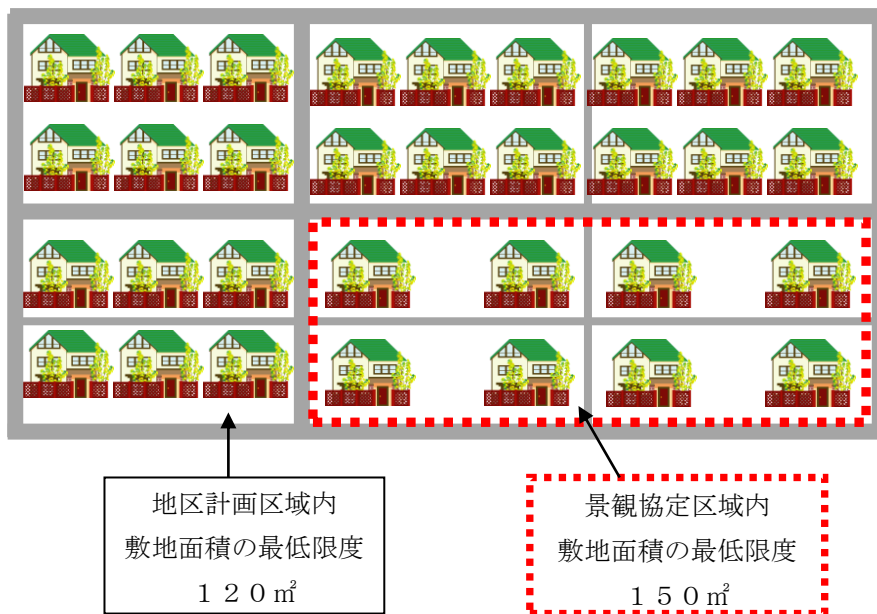


## 地区計画、景観地区、景観協定の効果的な併用方法について

**併用例 1** 地区計画、景観地区に定められない内容を景観協定で補完する。



**併用例 2** 強制力が大きい地区計画で最低水準を保証し、景観協定では厳しい基準にして、より良好な環境を誘導する。



地区計画区域内の一部に景観協定区域がある場合

#### ④景観計画との比較

景観計画は景観計画区域を定めて、公共施設の他、建築物・工作物の形態・意匠、屋外広告物等について緩やかな基準を定め、届出制度により良好な景観を誘導するものです。策定にあたっては、都市計画審議会の意見を聴かなければなりません、縦覧や意見書の提出などの都市計画の手続きは必要ありません。

景観協定は景観計画区域内で協定参加者の全員合意により、ソフト面も含め、地域の実情に応じたきめ細やかなルールを定めるものです。

### 景観計画の提案制度について

景観法第11条では、景観行政団体に対し、住民やNPO法人等が景観計画の策定又は変更を提案できる制度があります。

#### 提案の要件

- ① 景観計画の素案をつくること
- ② 対象地域の3分の2の同意（人数、土地面積）
- ③ 0.5ha以上の規模（景観協定区域では0.3ha以上）

景観行政団体は、提案があったときは、遅滞なく当該提案を踏まえて景観計画の策定又は変更する必要があるかどうかを判断しなければなりません。（必要がないと判断した旨の通知をする場合も、都市計画審議会の意見を聴かなければなりません）

## (5) 景観協定を活用する地区の事例

良好な景観の形成を図るために必要な事項について、幅広く定めることが可能な景観協定は、以下のような様々な場面で活用することができます。

### ① 既存市街地の景観を保全・創出する地区

建築物や工作物について色や形状、素材、高さ、敷地の緑化等を定めて、良好な市街地や地域色豊かな集落の景観の保全・創出を図ります。

### ② 緑地や樹林地と一体的に良好な景観を保全する地区

周辺の緑地と一体的に良好な景観がある住宅地、集落等において、緑地や樹林地の保全を併せて建築物や工作物の高さ、色等についての基準を定めることができます。

### ③ シンボルロード沿いににぎわい空間を創出する地区

シンボルロード沿いの敷地をセットバックし、オープンカフェを設置すること、建築物の前に花を設置すること、清掃活動や防犯活動の回数を定めること等により、にぎわいのある空間をつくります。

### ④ 既存の商店街などの良好な街並みを創出する地区

商店街、歴史的な街道及び観光地近辺の沿道地域等で看板の色や大きさ、商品の並べ方、花壇の設置、ベンチの設置などを定めることにより、景観のすぐれた街並み、観光地と調和した沿道景観をつくります。

### ⑤ 農村景観を保全する地区

農家等の建築物と農地が混在する地域において、建築物の形態意匠と農地の保全・利用を一体として定めること等により、良好な農村景観の保全を図ります。

### ⑥ 住宅地や工業団地の分譲地で良好な景観を保全する地区

住宅地や工業団地の開発にあたって開発事業者が景観協定(1人協定)を設定し、認可を受けてから分譲をする方法があります。

この場合、敷地が転売されても景観協定の効力が継承されるため、地区の良好な景観を維持することができます。

### ⑦ 道路整備の事業が予定されている沿道の良好な街並みを創出する地区

道路の拡幅整備と併せて建築物や工作物の色や形状、素材、高さなどを定めて、良好な沿道景観を創出します。

(6) 全国の景観協定の状況→ 資料1参照

①認可済みの景観協定一覧表(令和4年3月31日時点:139件、4件61市区町)

・北海道旭川市：1件	・北海道東川町：6件	・岩手県：2件
・茨城県水戸市：1件	・茨城県つくば市：9件	・茨城県つくばみらい市：2件
・群馬県草津町：5件	・埼玉県：1件	・埼玉県さいたま市：1件
・埼玉県春日部市：1件	・埼玉県越谷市：1件	・埼玉県朝霞市：1件
・埼玉県新座市：1件	・千葉県市川市：8件	・千葉県船橋市：1件
・千葉県松戸市：3件	・千葉県佐倉市：1件	・千葉県柏市：2件
・千葉縣市原市：1件	・千葉県流山市：1件	・千葉県浦安市：2件
・千葉県袖ヶ浦市：1件	・千葉県印西市：2件	・東京都台東区：7件
・東京都杉並区：1件	・東京都八王子市：2件	・東京都三鷹市：1件
・東京都府中市：17件	・東京都調布市：2件	・東京都町田市：2件
・神奈川県相模原市：2件	・神奈川県平塚市：1件	・神奈川県逗子市：1件
・長野県飯田市：5件	・石川県七尾市：1件	・岐阜県中津川市：2件
・岐阜県各務原市：3件	・静岡県三島市：1件	・静岡県島田市：1件
・愛知県名古屋市：2件	・愛知県豊田市：1件	・滋賀県大津市：2件
・滋賀県近江八幡市：2件	・大阪府大阪市：1件	・大阪府堺市：2件
・大阪府岸和田市：1件	・大阪府茨木市：2件	・兵庫県姫路市：1件
・兵庫県西宮市：1件	・山口県下松市：1件	・山口県長門市：1件
・福岡県北九州市：1件	・福岡県福岡市：4件	・福岡県久留米市：1件
・佐賀県佐賀市：1件	・佐賀県唐津市：1件	・熊本県：1件
・熊本県玉名市：1件	・熊本県菊池市：1件	・熊本県宇城市：1件
・熊本県阿蘇市：1件	・熊本県南小国町：1件	・熊本県山都町：1件
・大分県由布市：3件	・鹿児島県鹿児島市：1件	

(出典：国土交通省ホームページ)



## ②全国の景観協定の具体例

### 景観協定単独の例

#### ●市川市中国分三丁目景観協定（住宅系）

- ・所在地 千葉県市川市
- ・内容 店舗と住宅地を一体開発した協定(住宅ゾーン61区画と店舗・約1.9ha)
- ・対象 建築物等、囲障等、緑化、屋外広告物、共有施設（ゴミ集積場、集会場、防犯カメラ、LED照明）
- ・特徴 共有施設の管理について企業を含めて全員で負担している

#### ●コモンステージ武蔵府中（杜季の街）景観協定（住宅系）

- ・所在地 東京都府中市
- ・内容 分譲住宅を目的とした一人協定（約2.7ha）
- ・対象 建築物、工作物、緑化、屋外広告物、公共施設（道路・公園・緑地）の維持管理
- ・特徴 敷地内の樹木の維持管理について基準を定めている

#### ●あさひ通り「向こう三軒両隣り」景観協定（住宅系）

- ・所在地 佐賀県唐津市
- ・内容 国道整備が予定されている沿線の地権者（複数）で結んだ協定
- ・対象 建築物、緑化、広告物、地域活動
- ・特徴 道路拡幅後も地域のコミュニティが継続することを目的としている

#### ●富士フロント工業団地景観協定（工業系）

- ・所在地 静岡県富士市
- ・内容 工業団地（17区画、43ha）の景観形成
- ・対象 建築物、屋外広告物、緑化
- ・特徴 富士山の眺望を保全することを目的としている  
（建築物高さ20m以下、屋上広告禁止、広告塔10m以下に制限）

### 地区計画と併用した例

#### ●葛城C43戸建街区景観協定（住宅系）

- ・所在地 茨城県つくば市
- ・内容 分譲住宅を目的とした中規模な一人協定
- ・対象 建築物等、囲障、緑化、屋外広告物
- ・特徴 協定樹木の管理を委員会に委託している

#### ●リビオ姫路大津景観協定（住宅系）

- ・所在地 兵庫県姫路市
- ・内容 分譲住宅を目的とした大規模な一人協定（293区画、約8.0ha）

- ・ 対 象 建築物、敷地・外構等、緑化、屋外広告物
- ・ 特 徴 煉瓦擁壁及びフェンス、協定緑地、協定樹木の維持管理費を管理組合が負担している、常夜灯を設置している

#### 景観地区と併用した例

##### ●テクノプラザ北・南・東エリア景観協定（工業系）

- ・ 所在地 岐阜県各務原市
- ・ 内 容 景観地区を補完するために景観協定を結んだ工業団地  
北エリア（県土地開発公社など 11 者、12 区画、約 15ha）  
南エリア（県土地開発公社など 8 者、25 区画、約 33ha）  
東エリア（市土地開発公社など 6 者、10 区画、約 16ha）
- ・ 対 象 建築物、植栽、屋外広告物、工作物  
（電線地中化の各者負担、門塀設置不可）
- ・ 特 徴 地区内の景観地区、景観協定に関するマニュアルを作成している

#### 景観計画と併用した例

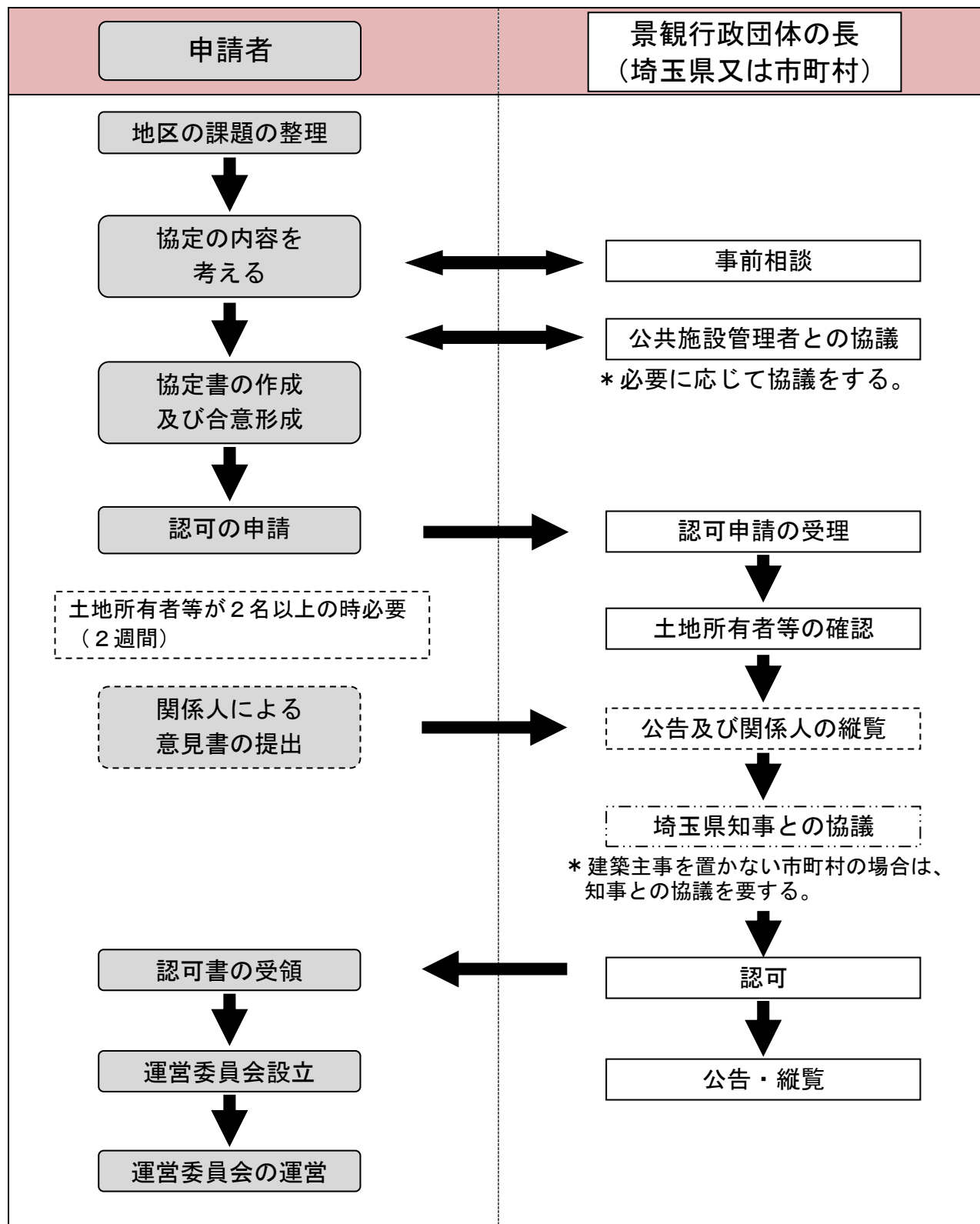
##### ●湯の坪街道周辺地区景観協定（住宅系）

- ・ 所在地 大分県由布市
- ・ 内 容 湯の坪街道沿線 81 地権者（湯布院温泉観光の中心地）
- ・ 対 象 商品陳列（道路境界から 0.5m は禁止）、緑化、夜間照明、地域活動、屋外広告物
- ・ 特 徴 景観計画で壁面後退、建物高さ、形態意匠（屋根、色彩）を定めて、届出を義務づけている

## 2 景観協定作成の進め方

ここでは、景観協定の内容を検討するところから認可までの流れについて紹介します。

景観協定の進めかたのフロー図



## (1) 景観協定の内容を考える

まち並みの景観は、次のような様々な要素によって構成されています。

- ・ 建物や工作物の形態や材質
- ・ 敷地の植栽
- ・ 建築物などの色彩
- ・ 路上施設の植栽管理 等

景観協定では、身近なまち並みの魅力を高めるため、地域住民自らが地域の実情に応じたきめ細かな取り決めを行えるよう、幅広い内容を定めることができます。

例えば、景観法（以下「法」という）に定める景観計画等の規制より厳しい規制内容とすることや、規制手法にはなじまないソフト事項について定めることが考えられます。

### 景観協定で定める事項（法第81条第2項）

- 一 景観協定の目的となる土地の区域
- 二 良好な景観の形成のための次に掲げる事項のうち、必要なもの
  - イ 建築物の形態意匠に関する基準
  - ロ 建築物の敷地、位置、規模、構造、用途又は建築設備に関する基準
  - ハ 工作物の位置、規模、構造、用途又は形態意匠に関する基準
  - ニ 樹林地、草地等の保全又は緑化に関する事項
  - ホ 屋外広告物の表示又は屋外広告物を掲出する物件の設置に関する基準
  - ヘ 農用地の保全又は利用に関する事項
  - ト その他良好な景観の形成に関する事項
- 三 景観協定の有効期間
- 四 景観協定に違反した場合の措置

## (2) 景観協定で定めることができる内容の事例

景観協定で定める「良好な景観の形成のために定めることができる事項」について、事例を紹介します。

対象条文欄に、平成23年2月1日に県が認可した「オレンジ吉川美南景観協定」→ **資料2参照** の該当条文を掲載していますので、参考にして下さい。

### ①建築物の形態意匠に関する例

#### <住宅地>

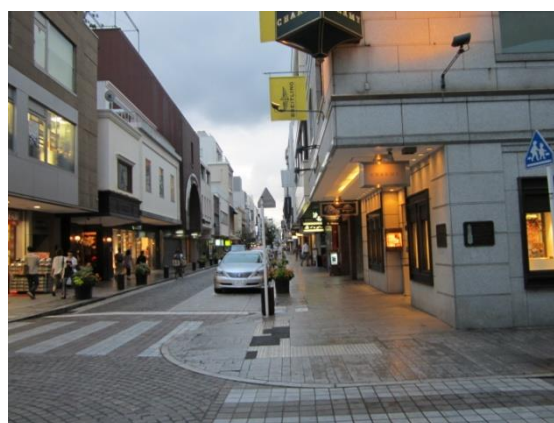
定めることができる事項	主な効果	対象条文
屋根：形状（切妻、片流れなど）・素材（瓦、カラーベストなど）	周囲との調和	6条(4)
外壁：素材（石張り、サイディング、タイル張りなど）	周囲との調和	
色彩：マンセル値による色彩の基準を定める。	周囲との調和	6条(6)

#### <商業地>

定めることができる事項	主な効果	対象条文
道路に面する側には、ショーウィンドウを設け、にぎわいを創出する。	にぎわい創出	
道路に面する壁面を一定の高さとし、スカイラインを揃える。	周囲との調和	
圧迫感の軽減のため、一定の階数以上の建物は、何階以上の壁面を後退（セットバック）させる。	圧迫感軽減	



屋根形状や外壁の色彩を統一している。



1階部分の壁面を後退して、歩行空間を確保。道路に面する部分の高さを抑えて、生活感のある街並みを作っている。

②建築物の敷地、位置、規模、構造、用途又は建築設備に関する例

定めることができる事項	主な効果	対象条文
建物用途の制限（風営法に係る店舗、工場、ワンルームマンションなど）	景観阻害物の排除	6条(1)
敷地面積（敷地の細分化の防止）	安全性の確保	7条(1), (6)
建物の階数や高さの制限	日照確保、圧迫感軽減	6条(2)
道路境界線又は隣地境界線からの離れ	安全性の確保、圧迫感軽減	6条(3)
物置や建築設備等は、道路側から直接見えないよう緑化や修景を行う。	景観阻害物の排除	7条(7)
勾配のある屋根には、太陽電池パネルなどを除き、設備、工作物等を設置しない。	景観阻害物の排除	6条(5)
駐車場、駐輪場の屋根の高さ、道路からの後退、デザイン	景観阻害物の排除、圧迫感軽減、周囲との調和	7条(2)



敷地の細分化を防止し、ゆとりあるまちなみをつくる。



建物の高さを揃え、道路境界線から後退しているため、圧迫感を軽減



空調室外機を道路側から見えないようにしている。



駐車場のシャッターを周辺に配慮した色にデザイン

③工作物の位置、規模、構造、用途又は形態意匠に関する例

定めることができる事項	主な効果	対象条文
道路側は、生け垣又は透過性のあるフェンスとする。	圧迫感軽減、 周囲との調和	7条(3), 14条
土留め、よう壁の高さ	圧迫感軽減	14条
電線類は地下埋設とし、電柱等による架空配線を行わない。	景観阻害物の 排除	
通信アンテナ等の設備機器類は、集約化する。	景観阻害物の 排除	
夜間の景観と安全性に配慮し、敷地内の通路や駐車場等に屋外照明を設置する。	安全性の確保	17条, 18条
照明器具のデザインは、クラシック調とし、光源は黄色系の色とする。	周囲との調和	
色彩は、自然との調和に配慮し、マンセル値による色彩の基準を定める。	周囲との調和	
工作物は公共空間から見えない場所に設置するか、緑等により修景する。	景観阻害物の 排除	
切土、盛土の禁止	周囲との調和	7条(5)



電線を地中化し、景観阻害物を排除。  
土留めの高さを低くしている。



道路側を生垣にして圧迫感を軽減



景観と防犯に配慮して道路・広場に  
屋外照明を設置



樹木でカーポートを修景している。

④樹林地、草地等の保全又は緑化に関する例

定めることができる事項	主な効果	対象条文
敷地面積に対して一定の緑地を確保する。	憩いの確保	9条1項, 10条
道路に接する敷地の境界部分では、一定の面積以上の範囲を緑地帯として保全する。	憩いの確保、 周囲との調和	9条, 10条 13条
道路に面する部分には、宅地内にシンボルツリーの植樹や植栽帯を設ける等、沿道の緑化に努め、これを保全する。	地域性の創出、 憩いの確保、 周囲との調和	10条, 11条 1項, 2項, 12条1項
樹木等に枯れや損傷等が発生した場合に補植などして復元する。	周囲との調和	9条2項, 11条3項, 12条2項, 13条4項
交差点角の敷地内に、目印となる中高木の樹木を植樹する。	地域性の創出、 憩いの確保	11条1項
多様な生き物の生息に配慮し、実木や食餌植物を敷地内に植樹する。	憩いの確保	
地域の自然植生や、地域に親しまれている屋敷林、名木との調和に努める。	周囲との調和	
道路側の境栽、生け垣の高さを一定の高さ以下とし、庭の緑や草花が道路からも眺められるようにし、維持管理に努める。	憩いの確保、 安全性の確保、 圧迫感軽減	
交通の妨げや、環境の低下要因とならないよう、緑の維持管理に努める。	景観阻害物の排除	
連続性が保たれるように道路側の沿道緑地に車の出入り口を設けない。	周囲との調和	7条(4)



道路に面する部分に一定の緑地帯を設けることでゆとりのある空間ができる。



交差点角にシンボルツリーを植樹





生垣の高さを段階的に変えている。住宅に侵入しにくく防犯上も良い。



歩行者の妨げにならないように緑道と両脇の生垣が維持管理されている。

⑤ コモンスペース（共有部分）に関する例

緑道や広場等は、自由度が高い利用ができるため、魅力的な空間となる場合があります。この空間を良好に維持するために、協定で定めることが大事です。

定めることができる事項	主な効果	対象条文
緑道や沿道緑地等（共有部分）に車や自転車を置かない。	憩いの確保 土地の一体的利用	
緑道や沿道緑地等（共有部分）に植樹する。	周囲との調和 憩いの確保	9条, 10条, 11条, 12条



歩行者専用の緑道を設置



住民の憩いの場として広場を設置

⑥屋外広告物の表示又は屋外広告物を掲出する物件の設置に関する例

定めることができる事項	主な効果	対象条文
屋外広告物の設置位置は、道路側に1ヵ所に集約して設置する。	景観阻害物の排除	16条
屋外広告物の表示面積は最小限の面積にとどめる。	景観阻害物の排除	
広告物は、地域のシンボルと調和したデザイン・色彩とする。	周囲との調和	
使用する色彩は、建物や周囲との調和を図り、マンセル値によって基準を定める。	周囲との調和	
蛍光、発光又は反射を伴う塗料は、使用しない。	景観阻害物の排除	
夜間景観に配慮した落ち着いたものとし、ネオン管など光源が点滅するものは使用しない。	景観阻害物の排除	
広告物の照明の時間は定められた範囲内とする。	節電	
窓面を利用した広告物（窓面の内側を利用するものを含む）は設置しない。	安全性の確保	



屋外広告物の表示面積を最小限にとどめる。



周囲のまちなみに配慮した屋外広告物

⑦維持管理・運営に関する例

定めることができる事項	主な効果	対象条文
協定地区内の広場は、協定地区内の居住者が維持管理を行う。	維持管理の持続 コミュニティの形成	
歩道に面する敷地の居住者は、敷地前の歩道を定期的に清掃する。	維持管理の持続 コミュニティの形成	29条
協定の事項を運営するため、運営委員会を設置する。	維持管理の持続 コミュニティの形成	19条
建替えや増築、工作物の設置、緑化等を行う場合は、運営委員会と協議を行う。	維持管理の持続 コミュニティの形成	21条
良好な景観維持のため、運営委員会が計画する清掃活動を実施する。	維持管理の持続 コミュニティの形成	29条



広場が住民憩いの場になっている。維持管理も住民で行っている。



住民参加による植栽活動



住民による維持管理によりビオトープが良好に維持されている。

⑧その他良好な景観の形成に関する例

定めることができる事項	主な効果	対象条文
建物の正面及び敷地の道路側には、季節を感じる花や樹木等を植える。	憩いの確保	
オープンカフェやワゴン販売等を行う。	にぎわい創出	
壁面後退空間では、屋外広告物の設置や駐輪場として活用しない。	景観阻害物の排除、周囲との調和	
商業施設の道路に面する部分をイルミネーションやライトアップ、その他の照明器具等を使用し、にぎわいのある良好な夜間景観の形成に努める。	にぎわい創出	
自動販売機を設置するときは、歴史的施設、旧街道、住宅地など周辺の建物やまち並みに配慮した色彩、デザインとする。	周囲との調和	
屋外でのBGM等の音声を抑える。	騒音排除	
多様な生物の生息に配慮した環境を整備する。(水路や農道沿いの環境保全・管理)	憩いの確保	



道路に面する部分に季節を感じる花や樹木を配置



賑わいのあるオープンカフェ

### (3) 行政（景観行政団体<sup>※</sup>）との事前相談

協定の認可申請をする際には、手続きをスムーズに進めていくために事前に認可する景観行政団体（県又は市町村）と景観協定の内容やスケジュールなどについて相談するようにしましょう。

※ 景観法を活用した景観行政を推進する地方公共団体。景観計画を策定することができる。

### (4) 公共施設管理者との協議

申請者は協定区域に隣接する道路や公園などの公共施設管理者と必要に応じて協議をするようにしましょう。なお一人協定の場合、開発で整備する道路等に関する協議が重要になります。

### (5) 協定書の作成 → **資料3参照**

協定内容が決まると認可申請書の作成にとりかかります。認可申請書に添付する図書は次のとおりです。

#### 景観協定認可申請の添付図書

- ★①景観協定認可申請書
- ★②景観協定書
- ★③景観協定の目的となる土地の区域を表示する図面
- ★④位置図  
縮尺 5 万分の 1 以上で方位及び縮尺を示すこと
- ★⑤景観協定に関する調書
  - ⑥その他必要な図書（土地所有者等が 2 人以上の場合）
    - ・合意書、合意者の一覧表
    - ・印鑑証明書、登記簿謄本 等

★は景観法・埼玉県景観条例で定められているものです。  
申請する図書の詳細は景観行政団体と事前に相談してください。

## (6) 土地所有者との合意形成（法第81条第1項）

景観協定は、協定区域内の住民の方の合意によって、取り決めをする制度です。認可申請を提出する前に協定区域内の土地所有者等の全員の合意を得る作業を行います。

## (7) 景観協定の手続きについて（申請から認可まで）

### ① 協定者の代表による認可申請 → **資料4参照**

全員の合意が得られたら、景観協定認可申請書を景観行政団体の長に提出します。

### ② 土地所有者等の確認（法第81条、法第91条）

景観協定は、初めに同意した者のみでなく、その土地等の権利を継承した者にも効力が及びます。つまり、土地所有者等以外に対して、不当に権利利益を侵していないかについて、確認する必要があります。そのため、登記簿謄本や公図、契約書などにより、関係権利者をしっかり把握するようお願いします。

土地の所有者等とは次の者をいいます。

- ・ 土地の所有者
- ・ 借地権を有する者
- ・ 土地区画整理法第98条第1項の規定<sup>※1</sup>により仮換地として指定された土地にあっては、当該土地に対応する従前の土地の所有権及び借地権を有する者  
ただし、当該土地<sup>※2</sup>の区域内に借地権の目的となっている土地がある場合は、当該借地権の目的となっている土地の所有者の合意を要しない。
- ・ 建築物又は工作物の借主（景観協定の内容が建築物又は工作物の借主の権限に係る場合のみ）
- ・ 農用地に地上権、永小作権、質権、賃借権、使用貸借による権利その他の使用及び収益を目的とする権利を有する者  
（景観協定に農用地の保全又は利用に関する事項を定める場合のみ）

※1 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第83条において準用する場合を含む。

※2 土地区画整理法第98条第1項の規定により仮換地として指定された土地にあっては、当該土地に対応する従前の土地

### ③ 公告及び関係人への縦覧【土地所有者等が2人以上の場合】（法第82条第1項）

景観協定認可申請書が景観行政団体の長に提出された場合、景観行政団体の長はその旨を公告し、当該景観協定を当該公告の日から二週間縦覧しなければいけません。

### ④ 関係人の意見書の提出【土地所有者等が2人以上の場合】（法第82条第2項）

③の公告があったときは、関係人は縦覧期間終了までに意見書を景観行政団体の長に提出することができます。

#### ⑤ 認可（法第83条第1項、第90条第2項）

景観行政団体の長は、提出された景観協定認可申請書が次に掲げる条件に該当するか審査し、合致すると認めた時は認可し、その旨を公告します。

#### 景観協定の認可の基準

- 申請手続きが法令に違反しないこと
- 土地、建築物又は工作物の利用を不当に制限するものでないこと
- 法第81条第2号に掲げる事項について次に定める基準に適合するものであること
  - ・ 景観協定区域は、その境界が明確に定められていること
  - ・ 協定の良好な景観の形成のための事項は、景観計画区域における良好な景観の形成に関する方針に適合すること
  - ・ 農用地の保全又は利用に関する事項は、景観農業振興地域整備計画が定められている場合は、当該計画に適合していること
  - ・ 景観協定の有効期間は、五年以上三十年以下であること
  - ・ 景観協定に違反した場合の措置は、違反した者に対して不当に重い負担を課するものでないこと
  - ・ 景観協定区域隣接地の区域は、その境界が明確に定められていること
  - ・ 景観協定区域隣接地の区域は、景観協定区域との一体性を有する土地の区域であること

#### ⑥ 県との協議（法第83条第2項、第90条第3項）

景観行政団体である市町村が、建築基準法の建築主事を置かない市町村である場合、その景観行政団体の長は、④で提出された意見書の写しを添えて知事と協議し同意を得なければなりません。

#### ⑦ 告示及び写しの縦覧（法第83条第3項、第90条第3項）

景観行政団体の長は、認可したときは、その旨を公告し、かつ景観協定の写しを庁舎の適当な場所に備えて公衆の縦覧に供さなければいけません。

景観行政団体の長が知事の場合は、景観協定の写し一通を景観協定区域及び景観協定隣接地の所在地の市町村に送付します。

当該市町村長は、認可があった景観協定の写しが知事から送付されたときは、それを市町村役場の適当な場所に備えて公衆の縦覧に供するようにしてください。

また、景観行政団体の長は、広報への掲載、インターネットによる公開等、当該区域が景観協定区域である旨を知らせるように工夫して下さい。

#### （8）運営委員会をつくる

景観協定を維持していくためには土地の所有者等の互選により運営委員会をつくる必要があります。運営委員会の活動により、地区住民の連帯感を高めることができます。

(9) 認可後の手続きについて

① 景観協定の効力（法第83条第3項、第86条、第90条第4項）

協定の効力は、景観行政団体の長の認可の告示日以後効力が発生することとなっています。

ただし、一人協定の場合は、認可の日から起算して3年以内に、景観協定区域内の土地に2以上の土地所有者等が存することになった時から効力が生じます。

② 景観協定の変更又は廃止（法第84条、第88条）

景観協定の内容を変更しようとするときは、土地の所有者等全員の合意が必要であり、協定を結んだときと同様な認可手続きが必要となります。

また、協定を廃止しようとする場合は、土地の所有者等の過半数の合意があれば廃止できますが、この場合も景観行政団体の長の認可を受けなければなりません。

景観行政団体の長は変更又は廃止を認可したときは、その旨を公告することになっています。

③ 景観協定区域の表示（法第83条3項）

協定の認可後、協定区域の要所に地区名、認可年などを表示した立看板を立てるなど、区域内に協定区域内であることを明示してください。

協定区域であることを一般に告知するとともに、協定の効果を維持する手段にもなります。

<p><b>埼玉県又は〇〇市</b></p> <p><b>景 観 協 定</b></p> <p><b>〇〇〇〇〇〇地区</b></p> <p>この地区は良好な景観の形成のために必要な基準を定め、 住宅地としての良好な景観の維持増進を図るために 景観協定を結びました。</p> <p>平成〇〇年（20〇〇年） 認可</p>		

④ 一人協定が有効になった旨の届出（法第90条第4項）

一人景観協定は、協定の認可後3年以内に、2人以上の土地所有者等が生じた時から協定が有効になるため、申請者は土地所有者等が複数になった時点に一人景観協定が有効になった旨の届出書等を景観行政団体の長に提出するようにして下さい。

#### ⑤ 認可後の景観協定加入届（法第87条）

景観協定区域内に借地権の目的となっている土地があり、借地権者のみが合意して土地所有者の合意が得られない場合、この土地は借地権が消滅した時には、協定区域から除外されます。

なお、その土地所有者が後から加入しようとする場合は、景観行政団体の長に対し書面で意志表示すれば、協定に参加することができます。

同様に協定区域隣接地として、あらかじめ定めた区域の土地所有者等が、景観協定に参加したい場合も、書面で意志表示をする簡易な手続きで加入できます。

#### ⑥ 景観行政団体による期限切れ予告通知

景観協定には有効期限が定められており、有効期限に達した場合は改めて認可手続きをしなければなりません。

特に1人協定地区では更新の際に効力を継承した土地所有者等が初めて手続きを経験するために、更新作業は大変な労力が必要となります。

そこで、景観行政団体の長は、期限切れの通知・指導を行い、合意形成を始める動機付けをしてください。

#### ⑦ 更新の際の景観協定の再検討

協定を結んだ時から10年以上経過すると、住環境を取り巻く情勢は大きく変化しています。

そのため、更新を機会に協定内容の再検討を考慮する必要がありますので、より多くの土地所有者等が合意できるような配慮をしましょう。

#### ⑧ 更新の手続き

更新と称してはいますが、新規の認可とまったく同様な手続きが必要となります。

そのため、更新活動を開始する時期も期限切れ直前にするのではなく、あらかじめ準備する方がよいでしょう。



### 3 景観協定の進め方のポイント

#### ～宅地分譲を目的とした一人協定を事例に～

ここでは、宅地分譲を目的とした一人景観協定について、事前相談から運営委員会の設立後の維持管理までのポイントについて紹介します。景観協定の作成の進め方については13ページをご覧ください。

① 協定の事前相談

**Point** 開発区域内の公共施設の取扱いについて

開発でつくる道路、公園、緑地等は住宅地の景観形成で重要な部分になります。公共施設を行政に移管する場合、公共施設管理者と開発前に相談をするようにしましょう。また移管の有無については、開発後の維持管理を誰がどのようにするかを踏まえて検討しましょう。

道路等の公共施設の清掃活動など日常的な維持管理活動について協定を作成する時にあらかじめ公共施設管理者と相談するようにしましょう。

#### 行政と住民で公共施設の維持管理協定を結んだ事例 ～こしがや・四季の路（1987年開発 21戸）～

「こしがや・四季の路」は建築協定、公共施設等の維持管理協定等を住民が維持し、20年以上にわたって良好な住環境を形成してきました。住民で組織している管理組合では団地全体を流れる水路をより良好な環境とするため、手作りで改修、ビオトープの自然浄化による良好な水質と景観を実現しています。

越谷市に帰属した公園・道路・水路等の公共スペースの管理について、越谷市公共施設等維持管理協定を結び、行政だけではできないきめ細やかな管理を実践しています。

公共施設等維持管理協定書には、施設名、規模、構造、所有者、管理項目、管理区分、管理内容を細かく定めています。

また、道路・公園・樹木の維持管理は毎月1回の協働作業日を受け多くの住民が参加しているなど、コミュニティ形成、維持管理のレベルが非常に高い住宅地として評価されています。



②協定の申請

**Point** 申請から認可までのスケジュール

協定を申請する時には開発や分譲の時期を考慮して、スケジュールをつくりましょう。できるだけ早い段階で検討を始め、協定内容に変更が無いように開発計画と調整しながら進めていくとよいでしょう。

一人協定において景観協定の内容を決める時に気をつけること

一人協定の場合は、エンドユーザーが協定を適切に運用できるようにするために、景観協定の内容は細かく決めすぎないことが重要です。

協定内容を変更する場合にも、合意形成が難しくなる場合があります。詳細は運営委員会の細則などで別途定めることも考えられます。

③協定の認可・縦覧

**Point** 土地所有者が2人以上になった時の届出

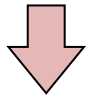
一人協定の場合は、認可の日から起算して3年以内に、景観協定区域内の土地に2以上の土地所有者等が存することとなった時から効力が生じます。その際、開発事業者は、「一人景観協定が効力を有することとなった旨の届出書」を景観行政団体の長に提出して下さい。

④住宅の販売・購入

**Point** 住民への協定の周知

宅地を分譲する事業者は、パンフレットや重要事項説明書などを使って、住宅購入者に景観協定の内容を説明し、十分に理解していただくようにしましょう。また新住民に景観協定があることを認知してもらうために景観協定を示すプレートを設置するようにして下さい。

緑道や沿道緑地など共有部分等を住民で維持管理する場合は、管理方法についてもあらかじめ周知するようにしましょう。



⑤ 地区のコミュニティづくり

**Point** ワークショップ、イベントへの企画

一人協定では、住民同士初対面になるため、事業者は、住民間でコミュニケーションをとるきっかけとして、ワークショップやイベントを企画する方法があります。コミュニティをつくることで運営委員会の設立にスムーズに取り組むことができます。

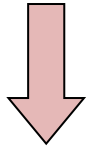
地区のコミュニティづくりの事例

～オレンジ吉川美南地区（一人協定 87戸）～

開発事業者の中央住宅は、オレンジ吉川美南地区の景観協定認可から2年間ワークショップ等を通じて、住宅購入者のコミュニティづくりをサポートしています。ワークショップで、リーダーとなる人材を発掘し、最終的に運営委員会を住民に引継ぐ取組みをしています。

【ワークショップ、イベントの内容】

- ・ミニガーデン教室（コミュニティ道路に植えるハーブ、果樹）
- ・植栽管理の方法を学ぶワークショップ（協定緑地）
- ・収穫祭、ネイチャークラフト創作などのイベント など



⑥ 運営委員会の設立

**Point** 運営委員会を設置

景観協定の内容が守られるように住民のみなさんで協定の運営を行います。代表や運営委員の選出方法について検討しましょう。



⑦ 共有部分等の維持

**Point** 樹木等の維持管理

樹木等を管理（清掃活動、手入れ、植栽等）するために管理組合をつくるようにしましょう。管理組合は運営委員会と連携できるような体制にしましょう。

樹木等の維持管理の費用について

樹木等を維持管理するには費用がかかります。維持管理をする組織として管理組合や自治会等がありますが、負担する費用について管理するものと方法をよく踏まえて、十分検討するようにしましょう。