

景観法に基づく景観地区の実態 に関する研究 —景観地区制度の運用初動期に着目して—

森 貴規¹・横内 憲久²・岡田 智秀³・加瀬 靖子⁴・山下 泉⁵

¹正会員 大日本コンサルタント株式会社 (〒343-0851 埼玉県越谷市七左町五丁目)

E-mail:mori_takanori@ne-con.jp

²正会員 工博 日本大学理工学部建築学科 (〒101-8308 東京都千代田区神田駿河台一丁目)

E-mail:yokouchi@arch.cst.nihon-u.ac.jp

³正会員 工博 日本大学理工学部海洋建築工学科 (〒274-8501 千葉県船橋市習志野台七丁目)

E-mail:t-okada@ocean.cst.nihon-u.ac.jp

⁴正会員 東京都 (〒163-8001 東京都新宿区西新宿二丁目)

E-mail:Yasuko_Kase@member.metro.tokyo.jp

⁵学生会員 日本大学大学院理工学研究科不動産科学専攻 (〒101-8308 東京都千代田区神田駿河台一丁目)

E-mail:csiz08013@g.nihon-u.ac.jp

本研究は、今後、景観地区制度を設ける自治体等への一助とするため、景観地区制度を適正に運用する上での留意点等を明らかにするものである。そのため、本調査では、景観地区制度の初動期として景観法施行後2007年4月1日現在までに美観地区から移行した景観地区を除き、新たに指定された景観地区である6地区全てを対象として、文献調査および景観形成の担当課に対するヒアリング調査を実施した。その結果、景観地区に指定する意義と指定する際の留意点、景観地区における制限内容を設定する際の留意点、さらに、認定制度を運用する上での留意点を提示した。

Key Words : *Landscape Act, Landscape District, Significance of Designation, Form Design, Scenery Recognition System*

1. 研究背景および目的

2004年12月に景観法が施行され、各自治体において景観計画の策定など、法に基づいた良好な景観形成に対する取り組みが行われ始めた。この景観計画とは、各自治体が景観行政団体となり、景観計画区域を定め、景観に対する基本方針を示すとともに、一定の行為に対して景観形成上の基準を設けていく計画である¹⁾。これを受け、翌年の2005年6月には都市計画法の中に新たに景観地区制度が創設された。これにより、各自治体は、これまで受け継がれてきた地域の貴重な財産である景観を活用する、景観からのまちづくりの「場と機会」を得たことになる。この都市計画法による景観地区制度では、建築物の高さについても変更命令が可能であることから、景観計画よりも強い意志を持った行政計画といえる。また、都市計画として景観地区を指定することで、地区内における建築物の建築等の行為に対し、各制限内容について、「認定制度」と「建築確認」を設けている景観法と建築基準法の双方で制限できるようになった。なかでも認定制度は、景観地区

制度の大きな特徴であり、たとえ建築確認がおりた場合においても、認定制度に基づいて建築計画の認定を受けなければ建築行為に着手できず、もし着工した場合には、罰則規定が適用される等の強制力を有している。

こうした景観地区制度の強制力は、景観形成の際の実効力となる反面、住民との合意形成を図らないまま規制をした場合、私権の侵害として住民からの反発等が懸念される。

そもそも良好な景観形成は、そこで生活を営む地域住民の心の豊かさなどといった生活環境の質の向上を目指して行われるものである。また、景観計画や景観地区は、景観からのまちづくりを進める上での序章に過ぎず、計画策定後の地域住民の積極的な協力のもと、行政と地域住民との協働が重要となる。よって、良好な景観形成を実施する上で有効な景観地区を、地域住民の合意のもとに指定するためには、景観地区制度を十分に理解し、適正に制限等を設定する必要がある。

そこで、本研究では、今後、景観地区制度を設ける自治体等への一助とすべく、「景観地区に指定する意義と指定

する際の留意点」を把握するとともに、「景観地区における制限内容を設定する際の留意点」を捉える。さらに、景観地区の運用実態を捉え、上記の「制限内容を運用する上での留意点」を明らかにすることを目的とする。

2. 研究方法

本研究は、景観地区に指定する意義や運用状況等を把握し、今後、景観地区制度を用い、良好な景観形成を目指す自治体等への一助を目的としている。ここで、各種制度に共通する事項としては、各種制度を新たに実施するうえで、その初動期に紆余曲折や問題等が生じる点である。よって、景観法施行後の初動期として当制度が施行された2005年6月から2007年4月1日現在までに、景観地区に指定された全18地区の景観地区のうち、一定の建築美を有した地区を指定し、市街地の美観を維持するために定められた美観地区から移行した地区（「静岡県沼津市＝1地区」「京都府京都市＝10地区」「岡山県倉敷市＝1地区」）を除き、新たに景観地区指定を行った、東京都江戸川区「一之江境川親水公園沿線」（以下「一之江」）、島根県松江市「塩見縄手」、岐阜県各務原市「テクノプラザ」、神奈川県藤沢市「江の島」「湘南C-X（シークロス）」、広島県尾道市「尾道市」の全6地区（図－1）を調査対象とし、景観地区制度の運用方策等を論考するものとする。

なお、美観地区は、都市計画法上の地域地区の一つであり、景観地区が創設されたと同時に、廃止されている²⁾。

これらを対象として、以下に示す各調査方法（表－1）により、景観地区に指定する意義と指定する際の留意点を把握するとともに、制限内容やその制限理由を捉え、さらに、制限内容を運用する上での留意点を明らかにする。

(1) 景観地区に指定した理由と指定の際の問題点

はじめに、今後、良好な景観形成を目指す自治体等が地区計画や建築協定など他の景観形成手法の中から、景観地区制度を選択する意義と景観地区を指定する際の留意点を明らかにするため、各市区が景観地区に指定した理由と景観地区を指定する際に生じた問題点について景観形成に関する担当課へのヒアリング調査より把握する。

(2) 景観地区の制限内容とその設定理由

次に、景観形成手法の中から景観地区制度を選択することを決め、景観地区として適正に建築物等に対する制限内容を設定するための留意点を捉えるため、景観地区を指定する際の必須規定事項であり、認定制度が適用される「建築物の形態意匠」の制限内容とその設定理由を文献^{3)～8)}およびヒアリング調査より明らかにする。なお、

景観地区では、必須規定事項と選択規定事項が設けられ、必須規定事項である上記の「建築物の形態意匠の制限」以外に、選択規定事項として、建築物の「高さ」「壁面の位置」「敷地面積」についても制限を設定することが可能であり、その設定の有無は各自自治体に委ねられている。これら「高さ」「壁面の位置」「敷地面積」の制限内容については、建築確認の対象にもなる。

(3) 認定制度の運用状況と認定制度の流れ

ここでは、前節の「建築物の形態意匠」に対する制限内容がどのように建築計画に反映されているのかという、景観地区制度の特徴の一つである認定制度の運用について着目する。そこで、認定制度を運用する際の留意点を明らかにするため、認定制度の運用状況とこの認定制度が実際にどのような流れのもと実施されているのかを文献^{9)～13)}およびヒアリング調査より把握する。

なお、本研究では、ヒアリング調査が中心となることから、その客観性を担保するため、各担当課から紙面による回答を実施して頂くとともに、一部、ヒアリング結果をとりまとめ、各担当課へ示し、その内容に対して再確認（承諾）を行っている。

3. 本研究の位置づけ

景観地区を対象とした既往研究として、たとえば、牧野ら¹⁴⁾は、一之江境川親水公園沿線景観地区を対象として、既成市街地の景観形成における水と緑のストックの有効性を明らかにしている。また、矢沢ら^{15)～17)}は、三重県伊勢市宇治地区および伊賀市上野城下町地区を対象に景観施策の運用状況等を把握し、景観地区の活用を提案しているが、本研究が意図するようなわが国で取り組まれている景観地区制度の初動期において景観地区指定された全6地区（2007年4月1日現在）を対象として、「景観地区の指定の意義や指定の際の留意点」、「建築物等に対する制限内容やその制限理由」および「景観地区を運用する上での留意点」を明らかにする研究はみられない。

4. 結果および考察

(1) 景観地区指定の意義と指定の際の留意点

今後、良好な景観形成を目指す自治体等が景観地区制度を選択する意義と景観地区に指定する際の留意点を明らかにすることを目的として、全6地区を対象に景観地区に指定した理由と指定した際の問題点を把握するため、ヒアリング調査を行った結果を表－2に示す。また、表－

景観地区名称 市区町村 (景観地区決定日)	「一之江」 東京都江戸川区 (2006年12月26日決定)	「塩見縄手」 島根県松江市 (2007年3月28日決定)	「テクノプラザ」 岐阜県各務原市 (2007年3月31日決定)
景観地区の 写真			
景観地区図			
景観地区面積	約 18.7ha	約 3.9ha	約 48.0ha
用途地域 (建蔽率[%] /容積率[%])	□第一種中高層住居専用地域(50/100, 60/150, 60/200) □第一種住居地域(60/200) □近隣商業地域(80/300) □準工業地域(60/400) □特別工業地域(60/200, 60/400) 〔景観地区指定による変化なし〕	□第一種中高層住居専用地域(60/200) 〔景観地区指定による変化なし〕	□工業地域(60/200) ⇒景観協定により(50/200)へ変更 □市街化調整区域(60/200) ⇒景観協定により(60/200)へ変更 〔景観地区指定による変化なし〕
景観地区名称 市区町村 (景観地区決定日)	「江の島」 神奈川県藤沢市 (2007年4月1日決定)	「湘南C-X」 神奈川県藤沢市 (2007年4月1日決定)	「尾道市」 広島県尾道市 (2007年4月1日決定)
景観地区の 写真			
景観地区図			
景観地区面積	約 38.4ha	約 24.7ha	約 200.0ha
用途地域 (建蔽率[%] /容積率[%])	□第一種住居地域(60/200) □商業地域(80/400) 〔景観地区指定による変化なし〕	□工業専用地域(60/200) ⇒地区計画により以下の用途地域へ変更 〔複合都市機能ゾーン(商業等, 住宅等)〕 ・近隣商業地域(80/300) 〔その他のゾーン〕 ・商業地域(80/600) 〔景観地区指定による変化なし〕	□第一種中高層住居専用地域(60/200) □第一種住居地域(60/200) □近隣商業地域(80/300) □商業地域(80/400, 80/600) □準工業地域(60/200) □工業地域(60/200) □市街化調整区域(70/400) 〔景観地区指定による変化なし〕

図-1 調査対象地

3は、各地区における景観地区指定以前の景観施策の実施状況を示したものである。

a) 景観地区を指定する意義

表-2より、「一之江」「塩見縄手」「テクノプラザ」「江の島」「湘南C-X」の5地区では、法的根拠を持った景観施策を行うため景観地区に指定したことがわかる。ここでいう法的根拠とは、建築物の「高さ」や「壁面の位置」等の

表-1 調査概要

調査方法	文献調査	直接面接形式によるヒアリング調査	電話・FAXによるヒアリング調査
調査期間	2007年7月19日 ～2008年1月9日	2007年10月26日 ～11月22日	2007年9月7日 ～2010年3月12日
調査対象	・各地区の景観地区に関連する資料 ・各地区の景観施策に関連する資料 ・まちづくりに関連する資料	・江戸川区役所 ・都市開発部都市計画課 ・松江市役所 ・都市計画部都市景観課 ・各務原市役所 ・都市建設部都市計画課 ・藤沢市役所 ・計画建設部都市計画課 ・尾道市役所 ・都市部都市デザイン課	・江戸川区役所 ・都市開発部都市計画課 ・松江市役所 ・都市計画部都市景観課 ・各務原市役所 ・都市建設部都市計画課 ・藤沢市役所 ・計画建設部都市計画課 ・尾道市役所 ・都市部都市デザイン課

表-2 各景観地区における景観地区に指定した理由と指定した際の問題点

景観地区名称	「一之江」	「塩見縄手」	「テクノプラザ」
市町村 (景観地区決定年月日)	東京都江戸川区 (2006年12月26日)	島根県松江市 (2007年3月28日)	岐阜県各務原市 (2007年3月31日)
景観地区に 指定した理由	《法的根拠を持った景観施策》 一之江境川沿線は、原風景の残された地域であることから、開発による原風景の破壊を防ぎ、質の高いまちづくりを行なうため、法的根拠を持った景観施策として、景観法施行を契機に景観地区に指定した。	《法的拘束力》 住民の景観への意識が醸成されている地区であるため、景観地区指定以前から取り組んでいた条例による規制でも問題はなかった。 しかし、近年の高齢化による世代交代から、住居が空き家になり、その住居が撤去され現代様式の建築物等に建て替えられる等、伝統的様式の門・塀の連続性が崩壊する恐れを有していた。そこで、将来的にも現在の景観が保全できるように法的拘束力のある景観地区に指定した。	《景観法による一体的担保+法的拘束力》 景観地区指定以前は、1998年から建築基準法に基づく建築協定と、植栽や屋外広告物等に対する任意協定を結んでいた。 しかし、景観地区や景観協定が施行されたことで、これらの前施策を景観法によって一体的に担保できるようになったため、景観地区に指定し、景観協定を結んだ。 また、今後入居した企業が周辺の景観にそぐわない建築物を計画したときに、景観地区の法的拘束力をもって対抗できるため、景観地区に指定した。
指定した際の問題点	【問題点有り】 住民が「建築物等に対する行為の制限による不動産価値の低下を懸念」したため、景観地区指定に対する住民からの反発があった。	【問題点なし】 ■問題点が生じなかった理由(筆者考察) 1973年に「松江市伝統美観保存条例」を公布する等、景観地区指定以前から景観施策を実施していたことから、住民の景観に対する意識が醸成されていたため。	【問題点なし】 ■問題点が生じなかった理由(筆者考察) 主に、景観地区指定以前に用いられていた景観施策の内容をもとにして、景観地区における建築物等の行為に対する制限内容を設定しているため。
景観地区名称	「江の島」	「湘南C-X」	「尾道市」
市町村 (景観地区決定年月日)	神奈川県藤沢市 (2007年4月1日)	神奈川県藤沢市 (2007年4月1日)	広島県尾道市 (2007年4月1日)
景観地区に 指定した理由	《法的根拠を持った景観施策+住民意識が高く土台が存在》 景観計画で定められている景観の骨格となる5つのゾーンの中でも、「景観重点地区」として、より積極的に景観形成を行うため、法的根拠を持った景観施策を行うことを目的として、景観法施行を契機に景観地区に指定した。 また、1988年に「江の島地区地区計画」を策定し、1990年には「藤沢市都市景観条例」(旧景観条例)を制定する等、景観地区指定以前から景観施策を行っており、住民の景観に対する意識が高く、新たな景観施策に対する土台があったことも理由の一つである。	《法的根拠を持った景観施策+全住民の合意形成の得やすさ》 景観計画で定められている景観の骨格となる5つのゾーンの中でも、「景観重点地区」として、より積極的に景観形成を行うため、法的根拠を持った景観施策を行うことを目的として、景観法施行を契機に景観地区に指定した。 また、地権者が少なく、景観地区指定の際に全住民の合意形成が得やすかったことも理由の一つである。	《住民への建築制限の意図の明確な伝達のしやすさ》 現状の眺望景観を保全するため、高さ制限を設けようとした。この高さ制限の手法としては、景観地区制度以外の施策を用いることも考えられるが、 <u>建築制限の意図を最も住民に伝達しやすい</u> と考え、景観地区に指定した。
指定した際の問題点	【問題点なし】 ■問題点が生じなかった理由(筆者考察) 主に、景観地区指定以前に用いられていた景観施策の内容をもとにして、景観地区における建築物等の行為に対する制限内容を設定しているため。	【問題点なし】 ■問題点が生じなかった理由(筆者考察) 全地権者の同意のもと景観地区に指定したため。	【問題点有り】 景観地区に指定した際に、景観地区の法的拘束力の強さが報道されたことで、住民が「市内において一律に高層建築物は建築できなくなる」との認識をもったため、景観地区指定に対する住民からの反発があった。

表-3 各景観地区における景観地区指定以前の景観施策¹⁹⁾²⁰⁾

景観地区	年号	景観施策
「一之江」	—	—
「塩見縄手」	1973 2007	「松江市伝統美観保存条例」公布 「松江市景観計画」策定(2007年3月28日)
「テクノプラザ」	1998 2005 2006	「VRテクノジャパン建築協定」認可 「景観形成マニュアル」策定 「テクノプラザ建築協定」認可 「各務原市景観計画」策定(2006年3月31日)
「江の島」	1988 1990	「江の島地区地区計画」策定 「藤沢市都市景観条例」制定
「湘南C-X」	2007	「藤沢市景観計画」策定(2007年1月12日)
「尾道市」	1992 1992 1993 2006	「尾道市景観形成基本計画」策定 「尾道市重点地区景観形成基本計画」策定 「尾道市景観形成指導要綱」策定 「尾道市景観計画」策定(2006年11月17日)

制限内容について、建築計画が制限内容に適合していない場合、景観計画においては、適合する旨を口頭や書面によって告げるといった勧告に留まるが、景観地区に指定することで、勧告のみならず、場合によっては変更命令も可能となる点を指している。

上記5地区のうち、「塩見縄手」「テクノプラザ」「江の島」では、景観法施行以前より自主条例の景観条例や地区計画等の手法を用いて景観形成に取り組んでおり、一定の建築美が形成されてきた地区であるが、今後の建築行為等による現状景観の破壊を懸念し、景観形成において法的拘束力を持つ景観地区制度を導入している。

例えば「塩見縄手」では、1973年に「松江市伝統美観保存

条例」を公布(表-3)しており、住民が景観保全に対して、高い共通認識を有していたが、所有者の世代交代から、空き家になった住居が撤去される等、伝統的様式の門・塀の連続性が失われる恐れがでてきたため、法的拘束力を有する景観地区に指定している。

また、「江の島」も1988年から「江の島地区地区計画」を策定し(表-3)、景観形成に取り組み、かつ、2007年に策定した藤沢市景観計画において「良好な都市景観を形成する上で、特に重点的に取り組む必要がある地区(景観重点地区)¹⁸⁾」と位置づけられたため、法的実効力を伴う景観地区に指定している。

このように、景観地区に指定した理由がその強制力にあると回答した地区が5地区ある一方、「尾道市」では、景観地区というネーミングによる建築制限の意図の住民への伝達しやすさの価値に着目して指定している(表-2)。

この「尾道市」は、1992年に「尾道市景観形成基本計画」を策定し(表-3)、景観形成に取り組んでいたが、現状の眺望景観の破壊を防ぐため、新たに建築物の高さ制限を設けようとした。この制限手段として、他の景観形成手法の中から、「景観地区」を用いた理由は、「景観」というフレーズが入ることにより、建築制限の意図を住民に対し明確に伝達しやすいためであるとのことである。また、こうした指定による影響を考慮した地区として、「テクノプラザ」でも「景観地区の指定による土地の付加価値に対する宣伝効果を期待していた」という見解が得られていることから、こうした波及効果は、景観地区指定の一つの利点といえよう。

b) 景観地区指定の際の留意点

次に、各市区において景観地区に指定した際に生じた問題点を把握した結果、以下の2点の問題が生じていた(表-2)。

①不動産的価値の低下に対する懸念—1点目は、「一之江」において、住民により建築物に対する行為の制限による不動産的価値の低下が懸念されたことである。例えば、住民からの意見として、「最低敷地規模=100m²と制限されているが、土地を分割して販売できなくなってしまう。」や「建築物の高さ制限や壁面位置の制限などがあり、税の優遇等がなければただの損である。その損をする範囲がなぜ沿道20mなのか。」との意見が挙がった。これに対して、江戸川区は、地権者に「良好な景観をつくるには、ゆとりのある敷地ということで100m²にしている。」「親水公園を歩いているときに広がった景観を享受して頂くため、20mと設定している」旨の回答をしている。また、「土地の価値を上げるような質の高いまちづくりの実施を目指していること」や「景観地区に指定するということ」を「売り」にして分譲しているマンションなどもある」という区の見解を説明し、合意を得ている。

②周知の不徹底—次に2点目は、「尾道市」において、景観地区指定の際に、その法的拘束力の強さが報道されたことで、住民が「市内において一律に高層建築物は建築できなくなる」との認識をもったため、景観地区の指定に対して反発が生じたことである。これに対しても、住民に正確な景観地区の内容を説明することで合意を得ている。

一方、他の4地区では問題がなかったという行政側の見解を得ている。この理由としては、「塩見縄手」のように、景観地区指定以前から景観施策に取り組んでいた地区は、住民が景観に対して、高い共通認識を有していることが考えられる。また、「テクノプラザ」「江の島」では、景観地区内における行為の制限内容が、主に景観地区指定以前の景観施策の内容を継承したため、制限内容に関する情報の混乱を回避できたことが要因といえよう。

以上より、景観地区制度を導入する意義としては、①法的拘束力を有する点、②その名称により建築制限の意図が景観施策ということを住民に伝達しやすい点、③土地の付加価値創出を狙った宣伝効果が挙げられる。

しかし、景観地区に指定する際には、規制による不動産的価値の低下や景観地区制度に対する住民の誤解等の問題が生じる可能性もあることに留意する必要がある。これは、景観地区の指定により、自分の財産がどのようになるのかが住民の一番の関心・不安であり、財産問題が住民との合意形成を図る上で最も重要な事項であることに起因する。よって、景観地区を指定する上では、住民へ景観地区の指定によるアメとムチの十分な説明・周知を実施する必要がある。

(2) 景観地区の制限内容を設定する際の留意点

前節では、「景観地区指定の意義と指定の際の問題点」を捉えた。ここでは、適正で住民合意が得やすい建築物等に対する制限内容を設定するための留意点を捉えるため、各市区の制限内容とその設定理由を明らかにする。そのため、景観地区を指定する際の必須規定事項であり、認定制度が適用される「建築物の形態意匠の制限」のうち、実質的に建築物の外観を構成する「屋根」「外壁」の「形状」「色彩」「素材」について、制限内容とその設定理由を文献およびヒアリング調査から把握した結果を示したものが表-4である。

a) 「形状」

①景観地区において「形状」を制限している地区—表-4より建築物の「形状」は、「塩見縄手」「テクノプラザ」「江の島」「尾道市」の4地区において制限されている。その内容は主に「屋根」の勾配に関する制限であり、既存建築物の勾配が基準値の設定理由となっていた。これは、「景観形成方針」をみると、「伝統的な町並み」や「和風イメージ」といった歴史を掲げていることから、歴史的建築物が織り

表-4 各景観地区における建築物に対する行為の制限内容およびその設定理由^{3)～8)}

景観地区名称	景観形成方針	行為の制限内容		
		項目	制限内容	設定理由 (制限が無い場合は、行為の制限を設定していない理由)
「一之江」	低層建築物と水辺の街並み 景観の保全・形成	形状	【制限無し】	□勾配屋根の制限を検討したが、一部の住宅メーカーで勾配屋根仕様を扱っていないことに配慮し、法的拘束力を持たない地区計画で担保
		色彩	【屋根・外壁】 □水辺や緑・空等の周辺環境と調和する色彩 □立面の90%以上の部分については、制限値をマンセル値等により詳細に規定 □ネガティブチェック(周辺環境と調和しない色彩を制限する方法)を採用	□他自治体の色彩ガイドラインや景観条例等を参考とし、懇談会での意見に配慮して規定 □住民の協力のしやすさ、分かりやすさに配慮して規定 □テーマカラーを設定しなかった理由は、各住民によって良い色の認識が異なっているため
		素材	【制限無し】	□適合する素材の選択が困難
		選択規定事項	【高さ制限】住居街区:10～16m以下 複合街区:16m以下 【壁面の位置】道路境界線から0.5m以上後退 【敷地面積】100m ² 以上	
「増見縄手」	伝統的な町並みと眺望景観の保存	形状	【屋根】 □勾配屋根	□既存の建築物の形態意匠を採用
		色彩	【共通事項(全ての建築部位)】 □公共的空間から見える部分は、自然素材のもつ黒系統・白系統、または低彩度、もしくは、低明度の茶系統を基調とした落ち着いた色彩 □塩見縄手から見える木部は、古色仕上げ(他の公共的空間から見える木部についても、古色仕上げとするよう努める) 【屋根】 □黒色系(いぶし銀等)	□既存の建築物の形態意匠を採用
		素材	【屋根】 □和瓦葺き(これに類する素材も可) 【外壁】 □公共的空間から見える部分は、白漆喰塗り・板張り(これに類する素材も可)	□既存の建築物の形態意匠を採用
		選択規定事項	【高さ制限】12m以下かつ3階建て以下	
「テクノプラザ」	自然環境と調和した統一感ある産業団地の形成	形状	【共通事項(全ての建築部位)】 □周辺の建築物の形態との調和 □山並みや建築物のスカイラインに配慮	□既存の建築物の優れたデザインに配慮
		色彩	【共通事項(全ての建築部位)】 □ベースカラーは、原色や突出色は使用不可 □周辺環境や背景となる山並みの色彩(背景色)との調和に配慮した色彩 【屋根】 □原則、無彩色(明度3以上) □有彩色の場合は、制限値をマンセル値等により詳細に規定 【外壁】 □原則、無彩色(明度4以上) □有彩色の場合は、制限値をマンセル値等により詳細に規定 □デザインを重視してアソートカラー(使用面積 25%以下)やアクセントカラー(使用面積5%以下)として効果的に利用する場合は、制限値をマンセル値等により詳細に規定	□既存の建築物のサンプリングにより、既存不適格建築物の発生を防止
		素材	【制限無し】	□既存建築物の素材が統一されておらず、制限する必要性が低い
		選択規定事項	【高さ制限】20m以下 【壁面の位置】道路境界線から5m以上後退 隣地境界線から2.5m以上後退 【敷地面積】2,000m ² 以上	
「江の島」	自然環境と調和した和風イメージの景観の保存・育成	形状	【共通事項(全ての建築部位)】 □外観に曲線的な意匠を使用、彫刻を施し、または壁画を描く場合は、和風のイメージを保つ(西町地区/山地区) 【屋根】 □切妻・寄棟・入母屋等の勾配を有する伝統的な形状(勾配3/10以上7/10以下) □道路に平行して大棟を通す(西町地区/山地区)	□和風の町並みの保全 □規定された屋根の素材に対応させるため □屋根の向きが揃った一体的な町並みの保全
		色彩	【屋根】 □制限値をマンセル値等により詳細に規定(銅板葺き仕上げの場合は除く) 【外壁】 □制限値をマンセル値等により詳細に規定(伝統的建築様式、もしくは神社建築様式に合致する場合、または外壁の一部に小面積で用いる場合を除く)	□既存の建築物のサンプリングにより、既存不適格建築物の発生を防止
		素材	【屋根】 □日本瓦・銅板・その他の金属板(西町地区/山地区) 【外壁】 □土・漆喰・砂・リシン吹き付け、掻き落とし(西町地区/山地区) □光沢のないタイル・木材・自然石・その他これらに類するもの(臨港地区)	□既存の建築物の形態意匠を採用
		選択規定事項	【高さ制限】西町地区・東町地区・臨港地区:15m以下 山地区:12m以下	
「湘南C-X」	湘南らしさを表現する景観形成	形状	【制限無し】	□既存建築物がないため、一律の制限を設定することが困難。なお、景観形成ガイドラインに基づいて、専門家との協議で決定している
		色彩	【屋根】 □街区ごとに制限値をマンセル値等により詳細に規定 【外壁】 □街区ごとに制限値をマンセル値等により詳細に規定	□街区ごとの土地利用計画に基づき、建築物の個性との調和を図り、地区全体の統一感を創出
		素材	【制限無し】	□既存建築物がないため、一律の制限を設定することが困難。なお、景観形成ガイドラインに基づいて、専門家との協議で決定している
		選択規定事項	【壁面の位置】外壁またはこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離が2mまたは3m以上	
「尾道市」	歴史・文化・産業等の資源による尾道らしい景観の保全・創出	形状	【屋根】 □1/10勾配以上の勾配屋根(陸屋根は除く)(斜面市街地ゾーン) 【外壁】 □大規模建築物(地上5階以上、または水平方向の長辺が30m以上)の場合、外壁面の形を分節化、威圧感を緩和する外観	【屋根】 □統一感のある現状の景観の維持 【外壁】 □威圧感や単調さの軽減、周辺環境との調和
		色彩	【屋根】 □屋根(陸屋根は除く)および外観が勾配屋根に類する構造物の場合は、低彩度・低明度で、制限値をマンセル値等により詳細に規定 【外壁】 □低彩度の制限値をマンセル値等により詳細に規定(アクセントカラー(見付面積の20%以内)として用いる場合を除く)	□サンプリングにより既存建築物に多く使用されている色彩を採用
		素材	【屋根】 □原則、瓦葺き(陸屋根を除く)	□統一感のある現状の景観の維持
		選択規定事項	【高さ制限】区域毎に詳細に規定(15m、21m、24m、27m)	
【補注】上記に掲げた設定項目の他に、「庇」「屋上設備」「ルーファバルコニー」「シャッター」「日除け・風除け」「物干し」「屋外照明」「ファサード」「外階段」「塔屋」「門・塀」「駐車場・駐輪場」「建具」「建築設備」「低層部」の形態に関する制限も設定されている。				

成す景観を担保する方法として「屋根」の「形状」を制限していると考えられる。

特筆すべきは、「塩見縄手」において「勾配屋根」という制限はあるものの、その勾配の角度までは規定されていないことである。この理由としては、前項で述べたように、ヒアリングより「塩見縄手」では、景観地区指定以前から景観施策に取り組み、住民の景観に対する意識が高く、「住民が自ら周辺の建築物との調和に配慮するため、角度まで制限する必要性はない」という市の見解である。

しかし、「塩見縄手」と同様に、景観地区指定以前から景観施策に取り組んできた「江の島」「尾道市」では、屋根勾配の角度を制限している。この理由としては、現状の景観を保全する上で住民の勾配屋根に対する意識は共通して高いものの、住民に対して制限内容を数値として示すことで分かりやすさを追求したためであるとのことである。

また、その数値の設定理由は、「江の島」では、「景観形成方針」のもと目標像を達成するために、素材は、「日本瓦・銅板・その他の金属板」の使用を推奨しており、これら素材を用いて建築できる屋根勾配の角度をもとに「勾配 10 分の 3 以上 10 分の 7 以下」という制限を設けている。一方で、「尾道市」は、陸屋根の出現を抑制したいという考えがあり、それは、「勾配屋根（陸屋根は除く）」という「制限内容」で実現可能となる。しかし、「10 分の 1 の勾配以上」と現状景観を維持するために必要な最低限と考えられる数値を同時に掲載することにより、住民へのわかり易さを追及するとともに、住民の主体性を尊重している。

②景観地区において「形状」を制限していない地区—「一之江」「湘南 C-X」の 2 地区では、「形状」を制限していない（表-4）。この理由は、「一之江」では、「形状」に関する制限は、一部の住宅メーカーで勾配屋根仕様を扱っていないことに配慮し、関係条例を持たない地区計画により制限することで、法的拘束力を伴わない、緩やかな景観形成の誘導を行っているからとのことである。

また、「湘南 C-X」では、「景観形成ガイドライン」に基づく専門家を交えた設計協議の中で「形状」を決定していくことが義務づけられているため、景観地区において「形状」を制限していない。このように協議の中で「形状」を決定していくことで、個々の立地条件や建物のコンセプトに合わせた詳細な「形状」の設定を可能としている。

これより、景観地区と合わせて「地区計画」や「協議」等の他の景観形成の手法を組み合わせることで、より地域の実情を考慮した景観形成が行えると考えられる。

b)「色彩」—表-4 をみると、「色彩」に関する制限は、主にマンセル値を用いて設定され、屋根や外壁などの建築物の部位や、ベースカラーやアクセントカラーなどの建築物における占める割合などにより異なった制限内容が設定されている。

また、その設定理由については、「湘南 C-X」では、土地利用計画に基づき、街区ごとに「色彩」を設定しており、「商業等」のゾーンでは、「R」「RP」の使用を認め、「住宅等」では、その使用を禁止している（表-5）。これは、当地区が現在造成中の開発予定地で、既存建築物が存在しないためであり、色彩を用いて計画的にまちのイメージを形成することができるように考慮されている。一方で他の 5 地区では、主に区域内の既存建築物の色彩をもとに基準が設定されている。

c)「素材」

①景観地区において「素材」を制限している地区—建築物の「素材」は、「塩見縄手」「江の島」「尾道市」の 3 地区において制限されている（表-4）。「塩見縄手」「江の島」は、街路を視点場としたときの景観を重視していることから、その景観構成要素である「屋根」と「外壁」の双方を制限している。

一方、「尾道市」では「屋根」のみの制限であるが、これは、標高約 40m の公園や社寺等の一般的に開放されている視点場からの俯瞰眺望を重視しているためと考える。

このように、視点場からの見せ方により、その制限内容を決定していることを捉えた。

②景観地区において「素材」を制限していない地区—表-4 より「一之江」「テクノプラザ」「湘南 C-X」の 3 地区では、「素材」を制限していない。その理由は、「一之江」「テクノプラザ」では、既存建築物の「素材」が統一されておらず、「制限内容の設定が困難」など、既存建築物に配慮したためである。

また、「湘南 C-X」では、「形状」の制限と同様に設計協議の中で「素材」を決定していくことが義務づけられている。これは、「湘南 C-X」には既存建築物が存在しないことから、各ゾーンの景観形成方針に対する開発者の自主性に委ねていると考える。

以上より、景観地区の制限内容を設定する際の留意点は、地域の実情を勘案することや、住民説明として出来る限り客観的な根拠をもった、わかり易い制限値とすることは当然のことである。さらに、「形状」については、「塩見縄手」のように住民意識が高い地区では、住民が自ら周辺の建築物との調和に配慮するため、制限内容を抽象的なものとし、住民の創意工夫に委ねることもより良好な景観形成を促す手法となりうる。また、「色彩」は、最も当

表-5 「湘南 C-X」におけるマンセル値による色彩制限⁶⁾

ゾーン	彩度区分	明度範囲	色相
複合都市機能 （商業等）	無彩色	6.0~8.9	YR0.0~1.0 Y0.0~1.0 R0.0~1.0 RP0.0~0.5
	ごく低彩度色	9.0~10.0	YR0.0~1.0 Y0.0~1.0 R0.0~1.0 RP0.0~0.5
	低彩度	6.0~8.9	YR1.1~3.0 Y1.1~2.0 R1.1~2.0 RP0.6~1.0
		9.0~10.0	YR1.1~2.0 Y1.1~2.0 R1.1~2.0 RP0.6~1.0
	中彩度	6.0~8.9	YR3.1~5.0 Y2.1~3.0 R2.1~3.0 RP1.1~2.0
	無彩色	6.0~8.9	YR0.0~1.0 Y0.0~1.0
複合都市機能 （住宅等）	ごく低彩度色	9.0~10.0	YR0.0~1.0 Y0.0~1.0
	低彩度	6.0~8.9	YR1.1~3.0/Y1.1~2.0
		9.0~10.0	YR1.1~2.0/Y1.1~2.0
	中彩度	6.0~8.9	YR3.1~5.0/Y2.1~3.0

該空間を印象づける要因となることから、「湘南C-X」のように色彩を用いて計画的にまちのイメージを形成する上では、土地利用(住宅地・商業地等)との整合性に留意する必要がある。「素材」については、街路を視点場とした場合と標高約 40mを視点場とした場合で、その制限の対象が異なってくることから、視点場と視対象を明確にした上での制限内容の設定が必要である。

(3) 認定制度を運用する上の留意点

これまで、景観地区の指定に至るまでの経緯を把握した。以降では、景観地区指定後、景観地区制度を運用する上で必須となる認定制度の運用状況と認定までの流れを明らかにする。そのため、これらについて文献およびヒアリング調査から把握した結果を示したものが図-2である。

この図-2は、各景観地区の指定から 2007 年 12 月 31 日までの約 9 箇月から 1 年までの認定制度の運用状況について示したものである。なお、「認定申請」は、景観地区内における全物件の建替え等が対象となる。この「認定物件数」をみると、各地区の認定数は 1 件から 22 件と差はあるが、その運用状況は、全地区において、「問題はなかつ

た」との回答である。その理由は、各地区で様々だが、以下のように大別される。

a) 「事前協議の実施」—図-2の「認定までの流れ」より、全地区において、認定申請以前に、あらかじめ職員と事前協議(任意含む)を行っていることがわかる。そのうち、「塩見縄手」のみが「事前協議の実施」を認定の際に問題がない理由として挙げており、事前協議によって調整することを有効と捉えている。

また、「事前協議の実施」を理由として挙げていない他の 5 地区すべてにおいても、事前協議を実施することで、認定申請前に制限内容へ適合するよう努めている。特に「テクノプラザ」や「湘南C-X」では、「各務原市景観審議会」や「まちづくり委員会」といった学識者等で構成される第三者機関を、事前協議の段階で関与させ、設計図面が完了する前に、市民に景観形成へのアドバイスができる仕組みとなっている。この第三者機関は、「塩見縄手」「江の島」「尾道市」においても存在するが、その開催は、認定申請後に、行政側で認定の可否の判断が困難な際にその判断を委ねる場合に限っていることと比較すると、先の 2 事例は積極的に第三者機関を活用しているといえる。

以上のように、事前協議を実施すると同時に、認定申請

景観地区名称 市町村 (景観地区決定年月日)	「一之江」 東京都江戸川区 (2006 年 12 月 26 日)	「塩見縄手」 島根県松江市 (2007 年 3 月 28 日)	「テクノプラザ」 岐阜県各務原市 (2007 年 3 月 31 日)
認定物件数 (2007 年 12 月 31 日迄)	19 件	4 件	2 件
認定制度運用の 総合評価 (ヒアリングより)	【認定の際に問題無し】 問題が無い理由: 【住民・地権者の合意形成】 ⇒地権者の協力が得られているため。	【認定の際に問題無し】 問題が無い理由: 【事前協議の実施】 ⇒認定申請前にあらかじめ事前に理解を得るための協議を重ねているため。 【必要最低限の基準の設定】 ⇒制限内容を良好な景観を保全する上での必要最低限の基準とするとともに、問題が発生しないように柔軟な表現(=類する素材も可)としているため。	【認定の際に問題無し】 問題が無い理由: 【住民・地権者の合意形成】 ⇒土地所有者になる前に、あらかじめ景観地区の内容を理解してもらい、合意を得ているため。
認定までの流れ (文献および ヒアリングより)			
建築確認申請との関係	建築確認申請の 7 日前までに認定申請を行うよう「指導」	認定申請が必要である旨を「伝達」	認定申請が必要である旨を「伝達」
景観地区名称 市町村 (景観地区決定年月日)	「江の島」 神奈川県藤沢市 (2007 年 4 月 1 日)	「湘南C-X」 神奈川県藤沢市 (2007 年 4 月 1 日)	「尾道市」 広島県尾道市 (2007 年 4 月 1 日)
認定物件数 (2007 年 12 月 31 日迄)	1 件	7 件	22 件
認定制度運用の 総合評価 (ヒアリングより)	【認定の際に問題無し】 問題が無い理由: 【住民・地権者の合意形成】 ⇒景観地区指定以前から景観施策に取り組んでおり、景観形成にあたっての土台ができていたため。	【認定の際に問題無し】 問題が無い理由: 【住民・地権者の合意形成】 ⇒景観地区に入居する企業は、あらかじめ景観地区の内容を理解した上で入居するため。	【認定の際に問題無し】 【必要最低限の基準の設定】 ⇒一般的な住宅を建築する場合に、ほとんど問題が発生しないような必要最低限の基準としたため。
認定までの流れ (文献および ヒアリングより)			
建築確認申請との関係	建築確認申請よりも前に認定申請を行うよう「要請」	建築確認申請よりも前に認定申請を行うよう「要請」	認定申請が必要である旨を「伝達」

図-2 認定制度の運用状況と事前協議の実施状況および認定までの流れ^{9)~13)}

前に専門家等で構成される「第三者機関を関与」させることは、事前に問題の発生を防ぐための一手法となるとともに、より良好な景観の創出が期待されるところである。

b)「必要最低限の基準の設定」—「塩見縄手」「尾道市」では、制限内容として、建築可能な計画の範囲が狭くなることや、制限内容に適合させるための建築費等の住民の負担増を極力抑えるため、良好な景観を形成していく上で必要最低限の基準を設定しており、そのため、認定の際に問題は生じていないとのことである。例えば「塩見縄手」では、「和瓦」や「白漆喰」等というように「素材」を詳細に規定しているものの、規定された素材に類する素材の使用も認めることで、周辺との調和を条件に、住民が柔軟に計画可能な制限内容としている(表-4)。

なお、「一之江」「湘南C-X」では、「必要最低限の基準の設定」については認定の際に問題が生じなかった理由として認識されていないが、全ての制限内容を数値により規定することで、住民へのわかりやすさを追求している。この数値を用いた制限内容は、他地区においても多く見られることから、「明確な基準」による認定の可否の判断が容易な点も、認定する際に問題が生じない理由の一つといえよう。

一方、「テクノプラザ」「江の島」は、景観地区制度導入以前に実施していた景観施策の制限内容を主に継承しているため、認定の際に問題が生じていない理由として「必要最低限の基準の設定」は念頭に挙がらなかったものと考ええる。

以上より、認定制度を円滑に運用するためには、制限内容の設定において、「塩見縄手」のように規定された素材に類する素材の使用も認めるなど建築可能な計画の範囲や経済面における住民の負担に配慮し、かつ、「一之江」のように全ての制限内容において推奨値等として数値を示すなど、誰もが同一の認定の可否判断が可能な「明確な基準の設定」が、認定制度の運用を円滑にさせる一手法となる。

c)「住民・地権者の合意形成」—「一之江」「テクノプラザ」「江の島」「湘南C-X」の4地区は、景観地区指定について、住民の合意が得られていることを認定の際に問題がない理由として挙げている。それは、例えば、「テクノプラザ」「湘南C-X」はいずれも開発予定地であり、景観地区指定時はその多くが公有地であったが、土地の分譲を希望するすべての企業等に対し、景観地区である旨を説明し、制限内容を遵守することの承諾を得て分譲している。そのため、事前協議の段階から、ほぼ制限内容に適合した建築計画を持参することはもちろんのこと、行政から指導を受けた内容に対して、協力的に内容の修正を行っていたためである。

一方で、「塩見縄手」「尾道市」においては、「住民・地権

者の合意形成」が認定の際に問題が発生しない理由として挙げられていない。これは、「塩見縄手」では、当該地区における「住民・地権者の合意形成」は、当たり前であるといった見解を有していたことが要因であろう。また、「尾道市」においては、景観地区指定以前、高層マンションの建設によって眺望景観を破壊してしまうといった景観問題に対し、住民が率先して建設阻止に向け署名活動を行っていた経緯があり、住民の景観保全に対する意識は非常に高い。しかしながら、行政が「住民・地権者の合意形成」を問題が発生しないという理由として挙げていない要因は、景観地区制度導入後の実情として、外壁の色の塗り直し等、認定を受けずに着工してしまった案件が2件あることに起因していると考えられる。

このように、景観地区に対する住民・地権者の合意形成を図り、住民に確実に制限内容を伝達し、理解させることで、自主的に制限内容と適合した建築計画の計画を促す。それが、認定制度の適合審査を容易にさせよう。

以上より、認定の際に問題が生じない理由として、「事前協議の実施」「第三者機関の関与」「必要最低限の基準の設定」「明確な基準の設定」「住民・地権者の合意形成」の5点が挙げられた。この5点は、認定制度を円滑に運用する上での留意点となるが、各景観地区における行為の制限内容や住民・地権者の意識等の違いによりその留意点も異なるため、各景観地区の状況に応じて留意点を使い分ける必要がある。

また、景観地区では、建築基準法に基づく確認申請済証が交付された建築計画であっても、景観法による認定制度において認定されない限り建築行為の着手は不可能という仕組みであるが、研究対象地全6地区においては、運用の際に上述した留意点を地域の状況に応じて実施することにより「問題は生じていない」との見解を得た。

しかしながら、確認申請の適用範囲外となる建築物が、認定を受けずに着工した事例も存在する。このことを踏まえると、今後は、確認申請の適用範囲外となる建築行為に対する認定制度の周知の徹底も認定制度の運用における留意点となり得るだろう。このことは、「認定申請」と「建築確認」との提出時期関係についての調査からも明らかである。明確にその時期関係を示しているのは、「一之江」の「建築確認申請の7日前までの認定申請の提出を指導」のみであった。他の地区については、「認定申請が必要である旨の伝達」や「建築確認申請の前までの認定申請の提出を要請」に留まっている。よって、認定制度の周知の徹底のためには、「認定申請」と「確認申請」の明確な時期関係の位置づけも必要となろう。

5. まとめ

本研究では、景観地区制度の初動期として景観法施行後 2007 年 4 月 1 日現在での先進事例である 6 地区を対象に文献調査及び景観形成の担当課に対するヒアリング調査を実施した。

その結果、景観地区制度を導入する 3 つの意義として①法的拘束力を有する点、②その名称により建築制限の意図が景観施策ということを住民に伝達しやすい点、③土地の付加価値創出を狙った宣伝効果を捉えたとともに、景観地区に指定する際の住民反応の具体事例を提示した。

また、景観地区の制限内容を設定する際の 3 つの留意点として、①「形状」は、住民意識が高い地区では、住民の創意工夫に委ねることもより良好な景観形成を促す一手法となりうる点、②「色彩」は、計画的にまちのイメージを形成する上では、土地利用との整合性に留意する必要がある点、③「素材」については、視点場と視対象を明確にした上での制限内容の設定が必要である点を事例より明らかにした。

そして、認定制度を円滑に運用する上での 5 つの留意点として「事前協議の実施」「第三者機関の関与」「必要最低限の基準の設定」「明確な基準の設定」「住民・地権者の合意形成」を捉え、この 5 つの留意点の各景観地区における地域状況に応じた使い分けが認定制度を円滑に運用する一助に繋がることを提示した。

6. おわりに

景観地区制度は、上述したとおり、強制力を有した制度であり、その「ムチ」により良好な景観形成を促す一方で、住民の懸念も生じる。よって、住民との合意形成を図る上では、住民との協議を重ね、地区計画などの他の制度との併用のあり方等も含めて検討する必要があるだろう。そして、合意形成を促す「アメ」としては、土地の付加価値創出を狙った宣伝効果、つまりブランド力が期待される。

また、建築設計は、概ね完成した際にその修正は容易なものではない。よって、景観地区制度を導入する上では、「認定制度」の存在を明確に伝達するとともに、「認定制度」と「建築確認」の提出時期の関係も明確に示すことが必要であろう。

結びに、本研究は、景観地区制度の初動期に着目し、景観地区制度を適正に運用する上での留意点等を明らかにしたものである。一方、2005 年 6 月の景観地区制度の創設から約 5 年が経過し、新たな景観地区が増加している現在の中、景観地区に指定することによる効果を捉え、本研

究で明らかにした留意点等がその効果をどのように向上させていけるかについて比較考察を重ねていくことが、より有効な景観地区制度の促進に繋がるものと認識する。

謝辞：本研究を進めるにあたり、現地踏査、資料作成等で協力をいただいた、当時卒研生の野村風美子氏（現・（株）トヨタホーム）に記して感謝の意を表します。

参考文献

- 1) 景観まちづくり研究会：景観法を活かす どこでもできる景観まちづくり，p14，学芸出版，2004
- 2) 前掲 1)，pp. 24-25
- 3) 江戸川区役所都市開発部都市計画課：一之江境川親水公園沿線景観まちづくり，p 6，p12，江戸川区，2007
- 4) 松江市役所都市計画部都市景観課：松江市景観計画，pp. II-6-II-8，松江市，2007
- 5) 各務原市役所都市建設部都市計画課：テクノプラザ 景観地区・景観協定の概要，p 1，pp. 4-5，p10，各務原市，2007
- 6) 藤沢市役所計画建築部都市計画課：藤沢市景観計画，p 3-7，pp. 3-10-3-16，p 3-25，pp. 3-27-3-28，pp. 3-30-3-33，藤沢市，2007
- 7) 尾道市役所都市部都市デザイン課景観係：尾道市景観地区，pp. 4-5，pp. 7-8，尾道市，2007
- 8) 尾道市役所都市部都市デザイン課景観係：心に残る尾道の景観づくり，p22，pp. 27-37，p39，尾道市，2007
- 9) 前掲 4)，p序-34
- 10) 前掲 5)，p11
- 11) 藤沢市計画建築部都市計画課：江の島特別景観形成地区景観形成基準，p 8，藤沢市，2007
- 12) 藤沢市計画建築部都市計画課：湘南 C-X（シークロス）特別景観形成地区 景観形成基準，p 8，藤沢市，2007
- 13) 前掲 8)，p59
- 14) 牧野桂子ほか 2 名：景観地区指定プロセスを通じた景観形成における水と緑のストックの有効性に関する研究，ランドスケープ研究 日本造園学会誌，70 巻／5 号，pp. 711-716，日本造園学会，2007
- 15) 矢沢翔ほか 1 名：伊勢市宇治地区における景観法を活用した景観地区に関する研究，日本建築学会大会学術講演梗概集（九州），pp. 115-116，日本建築学会，2007
- 16) 和田友香ほか 4 名：伊賀市上野城下町地区における景観地区策定に関する実践的研究 その 1 町並みの現況調査，日本建築学会大会学術講演梗概集（九州），pp. 117-118，日本建築学会，2007
- 17) 伊藤彩子ほか 4 名：伊賀市上野城下町地区における景観地区策定に関する実践的研究 その 2 景観地区（案）の提案，日本建築学会大会学術講演梗概集（九州），pp. 119-120，日本建築学会，2007
- 18) 前掲 6)，p 3-1
- 19) 前掲 4)，pII-4
- 20) 前掲 6)，p 3-5

（2009.10.7 受付）

A STUDY ON ACTUAL CONDITIONS OF THE LANDSCAPE DISTRICTS, BASED ON THE LANDSCAPE ACT

Takanori MORI, Norihisa YOKOUCHI, Tomohide OKADA,
Yasuko KASE and Izumi YAMASHITA

The purpose of this study is to clarify important points to apply the landscape district system appropriately. This landscape district system was enforced on June, 2005 in Japan. This paper researches 6 cases (Edogawa-ku, Matsue-shi, Kakamigahara-shi, Fujisawa-shi, and Onomichi-shi) that enforced this system in the early time. This research way is the documents survey and the interview survey to local governments.

As a result, the following was clarified. 1) Significance and consideration points in the introduction of the landscape district system, 2) Consideration points in the restriction item of the landscape district system, 3) Important points on enforcing an authorization system in the landscape system.