

IV 地域の景観まちづくりの進め方

1 地域の景観まちづくりの進め方のヒント

-地域景観づくり協定制度活用のおすすめ-

地域の実情や特性に応じたきめ細やかな景観形成を図っていくためには、市民や事業者のみなさんが主体となって取り組む地域主導の景観まちづくりが有効です。ここでは、地域景観づくり協定制度を活用した景観まちづくりの進め方のヒントや市との協働の方法について記載しています。

地域の景観まちづくりは、地域でお住いの市民や事業を営む事業者の皆さんが力を合わせて取り組んでいくことが大切です。新たな大阪の景観創出のため、ぜひ本章を活用ください。

ステップ0 :地域で機運を高める

- ・ まずは地域の景観に目を向けましょう。身近なところにもお気に入りの景観や大切にしたい素敵な景観が見つかるはず。カメラを持って散歩に出かけてみましょう。
- ・ 軒先をすっきりと整頓するとともに、通りからも見えるように花を飾るなど、すぐにできることから取り組んでいくことも考えてみましょう。近所どうして協力して取り組むとより効果的です。

写真散歩のススメ

カメラを持って近所の散歩に出かけて見ましょう。普段は何気なく通り過ぎている場所でも、よく見ると意外な発見があるものです。

素敵な風景を見つけたときは写真を撮っておきましょう。写真を撮った場所や感じたことを一緒にメモしておく、後で振り返るときにも役に立ちます。写真がたまってきたら、あなただけの風景写真集を作成し、まわりの人に紹介するとよいでしょう。

通勤の途中に...

家から駅に向かう時、駅から会社に向かう時、いつもと違うルートを通ってみると知らなかった風景に出会えるかもしれません。時間のあまる時は、見つけた場所に寄り道してみましょう。



いつもとは違うルートで

買い物の途中に...

商店街や繁華街に買い物に出かけた時は、お店の看板や建物のデザインにも目を向けてみましょう。おしゃれな人気店は看板や建物のデザインにも気を遣っていることが多いものです。



買い物のついでに建物ウォッチング

時間や季節の変化に目を向ける...

同じ場所でも昼間と夜間、晴れの日と雨の日で違った印象を受けることがあります。また、街路樹や植栽などが季節を感じさせてくれることもあるでしょう。時間や季節による変化に気付きましょう。



色づき始めた団地の植栽

ステップ 1 :地域の取り組み主体をつくる

- ・ 取り組みを地域全体に広げていって、地域全体で景観まちづくりに取り組んでいくための主体をつくりましょう。既存の地域団体の中に景観まちづくりの部会をつくることなども考えられます。
- ・ 取り組みの目的や区域などを明確にした上で、次に示す認定要件を満たしていれば「地域景観づくり推進団体」の認定を受けることができます。
- ・ 地域景観づくり推進団体の認定を受けた団体が、地域特性や課題に応じた景観形成方針、整備基準やマナーなどについて地域独自のルールを策定する取り組みに対して、専門家の派遣や活動費の助成などの支援制度があります。

[地域景観づくり推進団体の認定要件]

- 活動の主たる目的が良好な都市景観の保全及び創出であること
 - 活動の区域は、まとまりのある景観づくりを進めることができるよう、一定の広がりを持った区域となるよう定めること
 - 活動の内容に、地域景観づくり協定（ステップ3参照）の案の策定が含まれていること
 - 特定の者に不当に利益を与え、または不利益を及ぼすおそれがある活動を行うものでないこと
 - 活動の内容について、区域内の土地の所有者等に対し広く周知するとともに、活動の内容について意見を聴き、適正かつ効果的に活動を行うために相当と認められる程度以上（活動の区域内に所在する建物の総数の2分の1以上を目安）の賛同を得ていること
 - 代表者及び主たる事務所の所在地並びに団体における合理的な意思決定の方法が定められていること
- ※ 既に認定された地域景観づくり推進団体の活動区域と重複する場合は、専門家の派遣や活動費の助成などの支援制度は受けることができませんので、ご注意ください。

→P. 15
都市景観条例
第36条参照

活動内容についての周知と賛同

- ・ 活動内容の周知については、区域内の全戸を対象に広く周知できる方法を採用してください。周知方法については、①説明会の開催 ②周知ビラの配布 ③班回覧による周知などが考えられますが、方法は問いません。
- ・ 活動に対する賛同については、①活動に対する賛同署名 ②アンケートによる賛同確認 ③町会単位での賛同確認（署名）などが考えられるが、方法は問いません。
- ・ 地域景観づくり推進団体の認定後の活動がスムーズに行えるよう、あらかじめ、活動目的や内容を広く周知し、賛同を得ましょう。
- ・ また、地域景観づくり推進団体の認定後に地域景観づくり協定（案）を策定することについて、区域内の土地所有者等へ周知し、地域で合意形成を図る仕組みについても検討しておきましょう。

→P. 16
都市景観条例
第38条参照

ステップ 2 : 地域ルールをつくる

- ・ 地域でどんなまちをめざすのか、またどんなまちなみをめざすのか、地域の将来像をみんなで話し合って共有しましょう。その上で、将来像の実現のために地域で取り組んでいくことを考えます。
- ・ 将来像を考えるとときには、地域の歴史や成り立ちを調べてみるのも有効です。文献をひも解いたり、昔のことをよく知っている人に話を聞いたり。また、地名の中にヒントが隠されていることもあります。住宅地であれば安心して暮らせる環境を、商店街であれば活気のある環境を、地域としてどのようにめざしていくのか。歴史を踏まえつつ、将来のあり方をみんなで考えます。
- ・ 将来像を実現していくため、敷地や建物のデザインについての地域ルールをつくりましょう。その他にも「玄関先は美しくして花を飾る」「ごみは決められた時間帯に出す」「洗濯物は通りから見えないように干す」など住まい方の作法集をつくることも考えられます。

[地域景観づくり協定に定める地域ルールの例]

- 建築物に関すること
建物の用途（例：パチンコ店禁止）、敷地（例：最低面積や分割禁止）
建ぺい率・容積率、建物の高さ（例：高さ制限・統一）、建物の階数（例：階数の制限）
外壁の後退距離（例：歩行者空間の確保）
塀・垣・柵の種類など（例：素材・高さの統一）
建物の形態・意匠（例：デザイン・色彩）
夜間照明（例：色温度・演出（漏れ光））
COMMONSPACE（例：舗装材・デザイン）
- 工作物に関すること
建物に付随する工作物（例：駐車機器の色）
単独で設置される工作物（例：自販機の色・位置）
- 屋外広告物に関すること
広告物の面積（例：上限や統一）、意匠（例：デザイン・色）
- その他
緑化のルール（樹種の統一など）
COMMONSPACEのルール（例：イベント利用など）
土地利用のルール（廃棄物の堆積禁止など）
生活環境のルール（清掃活動・営業時間など）

P. 16 ←
都市景観条例
第 39 条参照

地域景観づくり協定に定める内容

- ・ 地域景観づくり協定には、地域で決めたルールのほか、協定の名称、区域、目的、協定を締結した者の氏名・住所、代表者、有効期間、変更・廃止の手続きについても定める必要があります。
- ・ 協定に定めた内容（ルール）を変更する場合や廃止する場合に必要な締結者の同意率について、あらかじめ検討しておきましょう。

地域ルールづくりの取り組みイメージ

住宅地で...

落ち着きやうるおいのあるまちなみをめざしたルールづくりにより、安心して暮らせる住宅地を住民みんなで育てていきます。

〈ルールの例〉

- 建物の階数を3階以下にする [建築物]
圧迫感のある高い建物を防ぎます。
- 垣や柵は生垣か透過性のあるものにする [建築物]
通りに対して閉鎖的にならないようにします。
- 通りから見える位置に樹木やフラワーポットを設置する [その他]
緑が豊かなでうるおいのあるまちなみにします。
- 玄関先は整理整頓する [その他]
通りに物が溢れ出していない清潔感のあるまちなみにします。

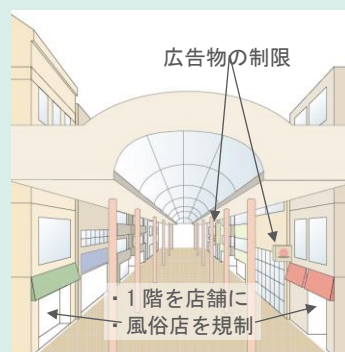


商店街で...

大阪らしい雑多な雰囲気の中にも秩序あるにぎわいのまちなみをめざしたルールづくりにより、商店街の活性化を図ります。

〈ルールの例〉

- 建物の1階は店舗にする [建築物に関するルール]
商店街のにぎわいが途切れないようにします。
- 風俗店を規制する [建築物に関するルール]
風俗店のない安心して買い物ができる商店街にします。
- 屋外広告物の大きさや色を決める [屋外広告物に関するルール]
秩序ある屋外広告物で通りのにぎわいを演出します。
- 閉店後もショーウィンドウの照明をつける [その他のルール]
夜でも楽しく安全に歩ける通りにします。



ステップ3 : 地域ルールの実効性を高める

- ・ 地域ルールが景観計画の内容に適合し、良好な都市景観を形成するために必要なものと認められた場合には、市から「地域景観づくり協定」の認定を受けることができます。
- ・ 地域で共有したルールについては、関係者の合意形成の程度に応じ法制度を用いて実効性を高めていくことができます。

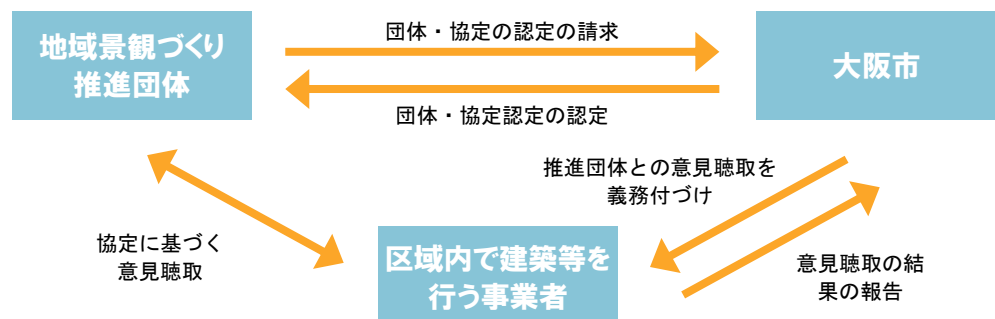
[地域景観づくり協定の認定要件]

- 地域景観づくり協定の対象となる区域内の土地及び建築物等の利用を不当に制限するものでないこと
 - 地域景観づくり協定の対象となる区域が当該区域における良好な都市景観の形成を図るために相当と認められる広さ及び地域的一体性を有していること
 - 地域景観づくり協定を締結した者の総数の当該協定の対象となる区域内の土地所有者等の総数に対する割合が、当該協定の適正かつ効果的な運用を図るために相当と認められる程度（2分の1以上を目安）に達していること
- ・ 地域景観づくり協定の認定を受けたルールについては、市はホームページなどにより広く周知を行う他、区域内で建築等を行う事業者に対して推進団体からの意見聴取（※）が義務付けられるなど、市との協働により運営していくことが可能です。
- ※ただし、地域景観づくり協定に定めのない事項について届出等を行う場合は、意見聴取の対象になりません。
- ・ ルールの運用に際しては、専門家の派遣や活動費を助成する支援制度もあります。

[地域景観づくり協定区域内においてあらかじめ意見聴取が必要な届出等]

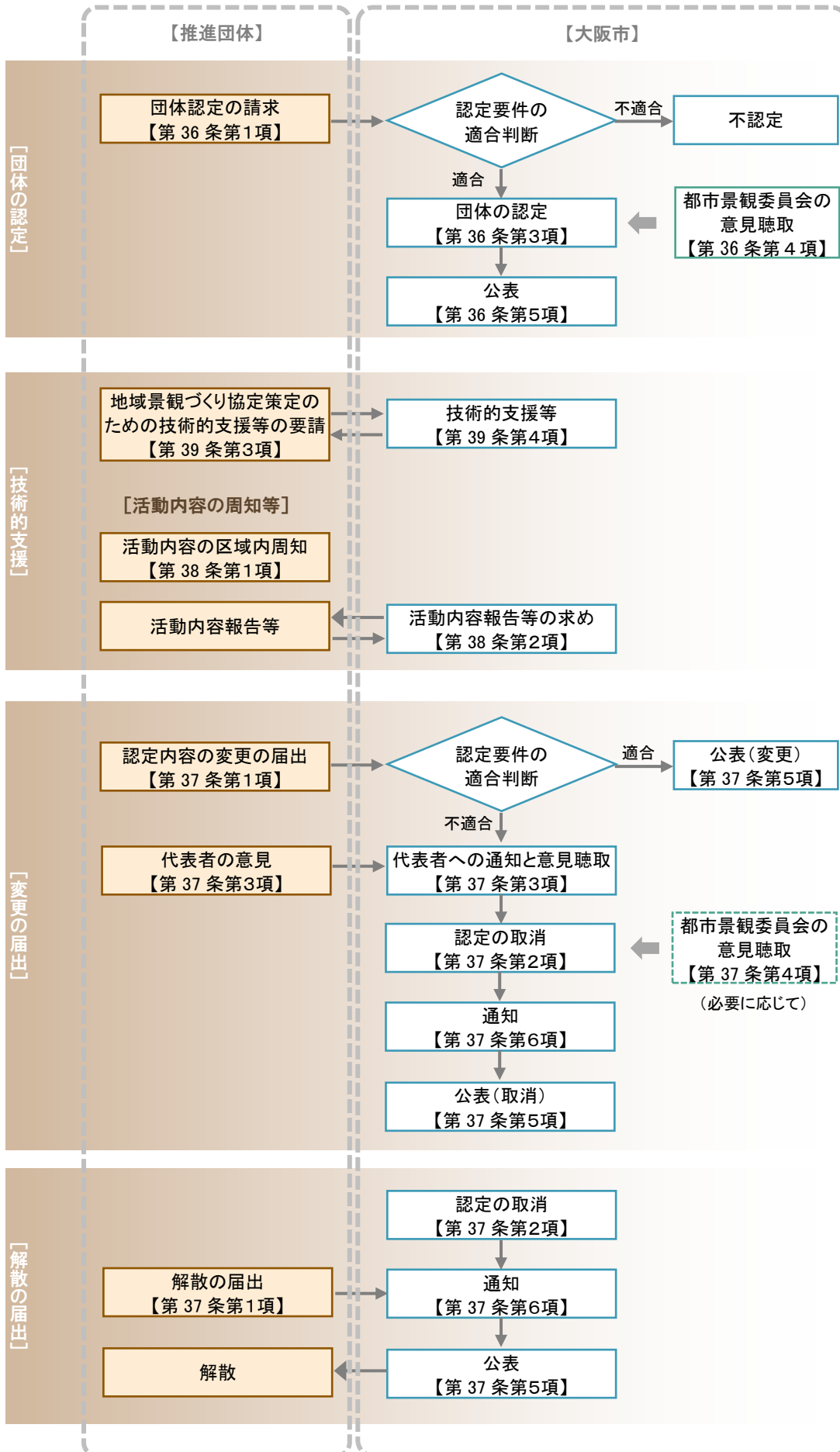
- 景観法に基づく届出、通知
（景観法第16条第1項または第2項の規定による届出、景観法第16条第5項の規定による通知）
- 建築基準法に基づく確認申請、計画通知
（建築基準法第6条若しくは第6条の2の規定による申請、建築基準法第18条第2項の規定による通知）
- 大阪市屋外広告物条例に基づく許可申請
（大阪市屋外広告物条例第2条第1項または第3条第1項の規定による許可の申請）

[地域景観づくり協定認定の運営についての市と推進団体の役割]



- ・ 地域ルールの実績が進み、ルールについての地域での合意が更に進んだ段階で、法律による制度により担保することで実効性をより高めることもできます。

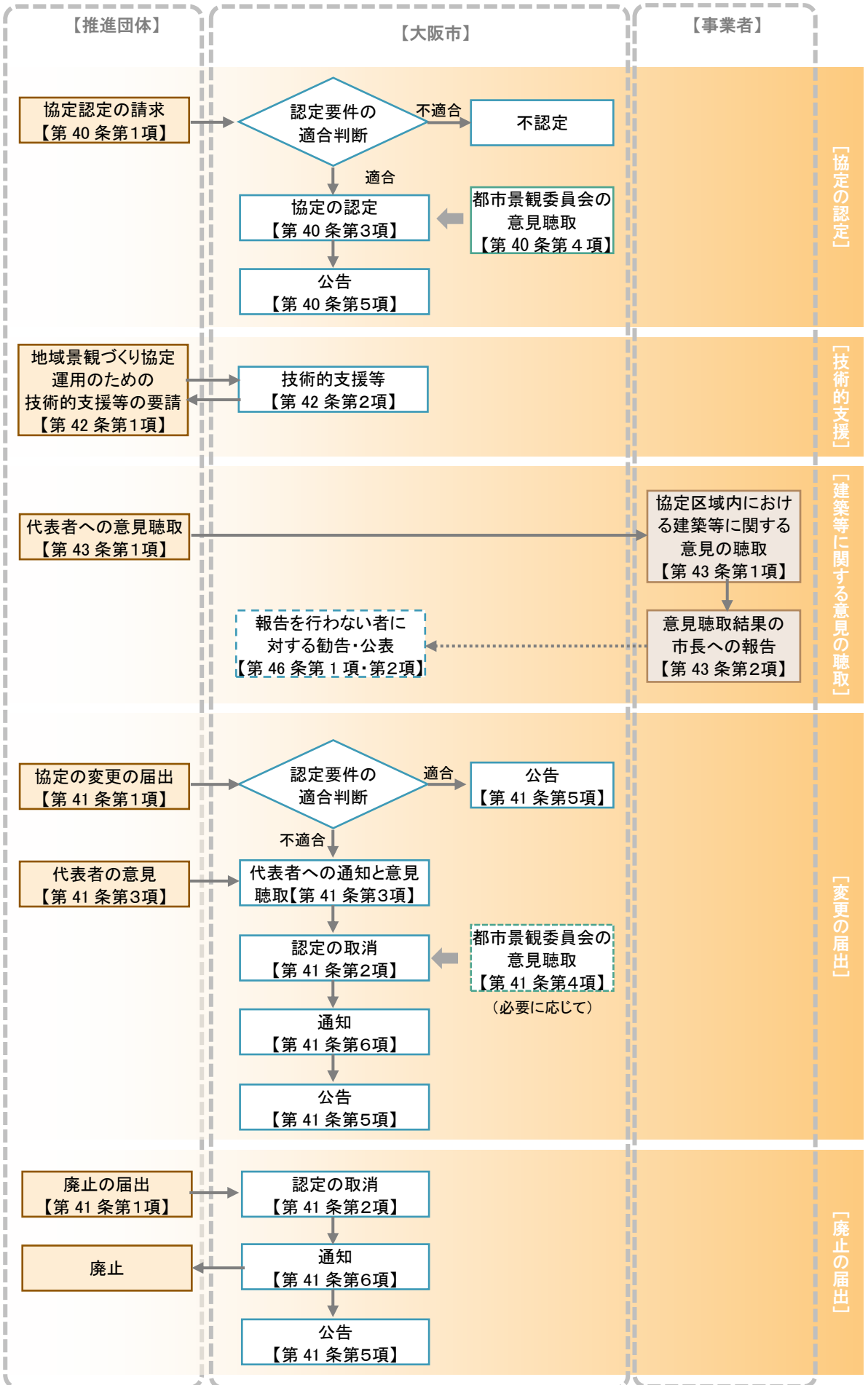
[地域景観づくり推進団体の認定事務等の流れ]



→
手続きの詳細については「地域景観づくり協定制度の概要」を確認しましょう。

←
 手続きの詳細については「地域
 景観づくり協定
 制度の概要」を
 確認しましよ
 う。

[地域景観づくり協定の認定事務等の流れ]



2 地域ルールの実効性の担保

地域景観づくり協定の実効性をより高めるための法制度には景観協定、建築協定、地区計画などの他、協定の区域を景観計画の重点届出区域として指定するものなどがあります。それぞれ適用のための要件や定められる内容が異なります。地域景観づくり推進団体の実情に応じて適切な制度を活用する必要があります。詳細は市の担当窓口にお問い合わせください。

[地域ルールの実効性を担保する制度の比較]

制度名		景観協定	建築協定	地区計画	
策定・締結主体		地権者		大阪市	
必要な合意		地権者全員の合意		地権者の多数の賛同	
地区の大きさの目安		概ね1街区以上		0.5ha以上	
効力の及び範囲		合意した地権者の敷地のみ		地区全体	
ルールの運営主体		地域でつくる「運営委員会」		大阪市	
ルールに従わなかった場合の措置 ※必要に応じて行う		地域で要請・訴訟 (協定書の定めによる)		大阪市が指導・勧告	
定められるルールの種類	建物・敷地	有効期限	定める	定める	なし
		建物の用途	○	○	○
		敷地の面積	○	○	○
		敷地分割の禁止	○	○	—
		建ぺい率・容積率	○	○	○
		建物の高さ	○	○	○
		建物の階数	○	○	○(※)
		外壁の後退距離	○	○	○
		塀・垣・柵の種類など	○	○	○(※)
		建物の形態・意匠 (デザイン・色など)	○	○	○(※)
	屋外広告物	○	○	○(※)	
	工作物	○	—	○(※)	
	その他	緑化のルール	○	—	○(※)
土地利用のルール (廃棄物の堆積など)		○	—	—	
生活環境のルール (防犯・清掃活動・営業時間など)		○	—	—	
道路・公園などの位置付け		—	—	○	
根拠法令		景観法	建築基準法	都市計画法 (建築条例:建築基準法)	

→
問い合わせ先

景観協定：大阪市
計画調整局都市計
画課(都市景観担
当)

建築協定：大阪市
計画調整局建築企
画課

地区計画：大阪市
計画調整局都市計
画課

(※) 建築条例に定めることができない項目

[景観協定とは]

- 市民のみなさんによる自主的な取り組みにより地域の良好な景観の形成を図るため、土地所有者及び借地権者全員の合意により締結し、市長が認可するもので、認可公告後に土地所有者等となった者にも効果が及ぶものです。
- 建築物や工作物、樹林地、草地、緑化、屋外広告物、自動販売機、ショーウィンドー等の多様な景観要素に関する事項のほか、ライトアップやオープンカフェの設置等、ソフトな事項についても定めることができます。

(協定に定める事項)

- ①景観協定の対象となる区域
- ②良好な景観の形成のために必要な事項
 - ・建築物の形態意匠に関する基準
 - ・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
 - ・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
 - ・その他良好な景観の形成に関する事項
- ③協定の有効期間
- ④景観協定に違反した場合の措置

[建築協定とは]

- 市民のみなさんによる自主的な取り組みにより地域の良好な環境の形成を図るため、土地所有者及び借地権者全員の合意により締結し、市長が認可するもので、認可公告後に土地所有者等となった者にも効果が及ぶものです。
- 建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠、建築設備についての基準を定めることができます。

(協定に定める事項)

- ①建築協定の対象となる区域
- ②建築物に関する基準
- ③協定の有効期間
- ④協定違反があつた場合の措置

[地区計画とは]

- 地域の特性にふさわしい良好な環境形成を図るため、今後、開発事業が行われる区域や不良な環境の市街地が形成される恐れがある区域、良好な市街地の環境が形成されている区域において、地域の特性に応じた都市計画を定めるものです。
- 建築物等の用途、容積率、建ぺい率、敷地面積、建築面積、壁面の位置、壁面後退区域における工作物の設置、建築物等の高さ、建築物等の形態又は色彩その他の意匠、建築物の緑化率、垣又はさくの構造、樹林地等の保全に関する事項について定めることができます。
- 上記のうち、建築物の敷地、構造、建築設備、用途に関する事項については、市が条例を定めることにより、建築基準法の制限として機能します。

(地区計画に定める事項)

- ①地区計画等の種類、名称、位置、区域、区域の面積
- ②主として街区内の居住者等の利用に供される道路、公園などの整備に関する計画
- ③建築物等の整備及び土地の利用に関する計画
- ④地区計画の目標
- ⑤区域の整備、開発及び保全に関する方針