

## 第7章 まちづくりなどと連携した独自の景観形成の取り組み

### 1 景観法による届出に係る事前協議の実施

第6章第3節に示す景観形成方針や景観形成基準に対する事業者の理解を深めるとともに、景観誘導の実効性をより高めていくため、景観法に基づく建築等の行為の届出の前に、本市と事業者の事前協議を都市景観条例に基づき実施します。

### 2 大規模面的整備地区での景観誘導

大規模な面的整備については、計画的かつ一体的な景観の誘導を進めるため、開発区域における良好な都市景観の形成に関する事項について事業者に検討を求めるとともに、本市と事業者との間で事前協議を行います。

#### (1) 計画の上流における協議の実施と事業者に対する積極的な周知

より計画の初期の段階から協議を行うことで、事業者に対し、景観計画区域の各方針や地域性の考慮などの景観上の配慮を促し、良好な都市景観の形成を図ります。

#### (2) 対象行為

市街地再開発や、都市再生特別地区、高度利用地区や特定街区など形態制限等を緩和して計画される大規模建築物等について本制度の対象とします。

##### 【大規模面的整備検討書の対象行為】

- ・都市計画法第8条第1項第3号の高度利用地区
- ・都市計画法第8条第1項第4号の特定街区
- ・都市計画法第8条第1項第4号の2の都市再生特別地区 (※)
- ・都市計画法第12条第1項第4号の市街地再開発事業地区
- ・都市計画法第12条の5第3項の再開発等促進区を定める地区計画

(※) 御堂筋本町北地区・御堂筋本町南地区においては、御堂筋デザインガイドラインによるデザイン誘導を行うため、上記対象行為の対象外とします。

#### (3) 専門家との連携

事前協議に際しては専門家の意見や判断を得られる仕組みを導入します。

### 3 協働による景観まちづくりの推進

市民や事業者による地域主導の景観まちづくりの取り組みを促進するため、地域の個性ある景観形成に向けた自主的なルールづくりやルールの運用を支援する他、行政を含めた幅広い関係者の協働による景観まちづくりを推進します。

#### (1) 地域景観づくり推進団体の認定と活動支援

地域において景観づくりに取り組み、地域景観づくり協定を作ろうとする団体を地域景観づくり推進団体として認定します。

また、認定後において、地域の個性をいかした景観の維持・継承・創造を積極的に進めることを目的とし、建築物や工作物の形態意匠、屋外広告物の設置に関する行為の制限など、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場合の活動支援として、専門家を派遣します。

##### 【地域景観づくり推進団体の認定要件】

- ・ 地域景観づくり推進団体の活動方針や活動内容が、景観計画及び景観形成方針の内容にそっていること
- ・ 活動区域内の土地所有者や建物所有者、テナント等に対して、活動内容等を広く周知し、景観ルール策定に向けた協力が得られていること
- ・ 対象区域は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

#### (2) 地域景観づくり協定の認定と運用支援

地域独自のルールを策定し、対象区域の土地所有者等の総数の過半を超える合意を受け、かつ、事務局体制を確保し、自主的に協定の運用ができる団体については、定めたルールを「地域景観づくり協定」として認定し、確認申請や屋外広告物の許可申請の際に、事業者に対し、地域団体との意見交換を義務付けることでルールの効果的な運用を支援します。

この際、「地域景観づくり協定」の運用支援として、協定認定後に専門家を派遣します。

##### 【地域景観づくり協定認定後の市と推進団体の役割】

- 市の役割: 認定した協定締結区域において建築行為等があった場合に、事業者に対し地域景観づくり推進団体との意見交換を義務付けます。またホームページなどにより、認定した協定内容について広く周知を行います。
- 推進団体の役割: 地域景観づくり協定のルールに基づき、区域内において建築行為等を行う事業者と意見交換を行います。

**【既存ルールの特認について】**

既にルール等を策定済みの団体等についても、地域景観づくり推進団体の認定要件に適合し、ルール等が地域景観づくり協定の目的、認定要件に合致する場合は、団体及びルールを認定することができます。

**(3) 地域ルールの実効性の担保**

地域ルールの運用の実績が進み、ルールについての地域での合意が更に進んだ段階で、地域ルールを法律による制度により担保することについても検討します。法制度としては景観協定、建築協定、地区計画などの他、協定の区域を重点届出区域として指定するなどが考えられます。これらは、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します。

**(4) 景観協定制度の活用**

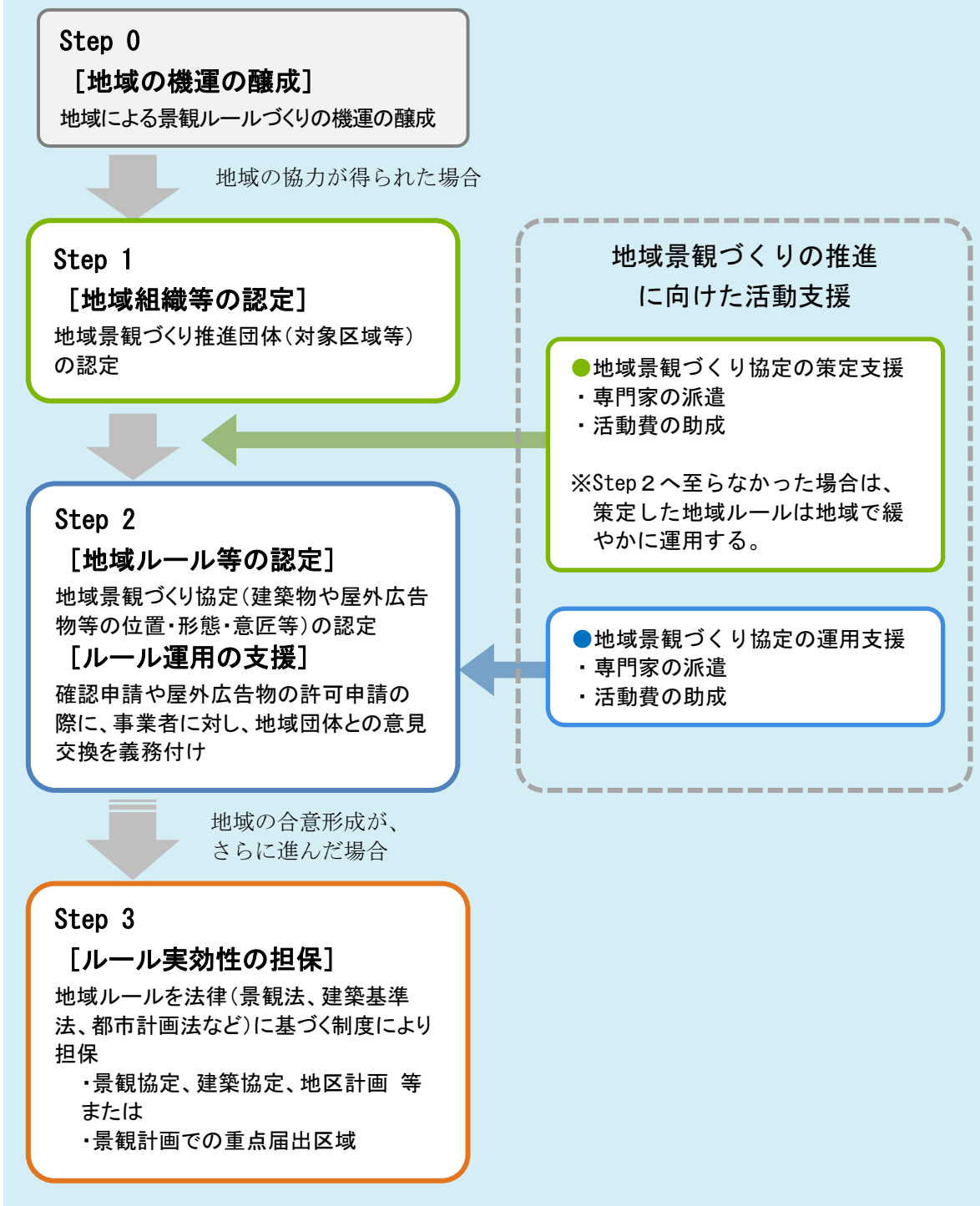
景観協定は、一団の土地の土地所有者等（土地所有者・借地権者）の全員の合意により、ソフト面も含め地域の実情に応じたきめ細やかなルールを定めるもので、そのルールを景観法に基づき本市が認定します。

区域の土地所有者等の全員の合意による締結が求められるため、ハードルが高いものである一方、認可公告後にその土地の権利を継承した者にも効力が及ぶため、ルールの実効性が担保されます。

なお、ルールに定める事項が、例えば屋外広告物に関する基準など、建築物又は工作物の借主の権限に関わる場合には、法第91条の規定により、当該建築物又は工作物の借主を土地所有者等とみなします。

地域景観づくり協定制度から発展させる、あるいは併用することで、地域の個性ある景観形成を実現し、市民や事業者による地域主導の景観まちづくりの取り組みを促進します。

【地域景観づくりの推進イメージ】



### (5) 景観協議会制度の活用

行政と観光や商業など幅広い活動団体及び公益事業者など景観形成に関わりのある関係者が協議・調整を図ることで、良好な景観形成のための取り決めや仕組みづくりを進めます。

特に、面的な開発事業等においては、行政や関係する事業者等による事業についての協議の場が設けられることが多いため、こうした場において景観的な観点からも協議・検討が行われるよう、景観協議会制度の活用を検討していきます。



