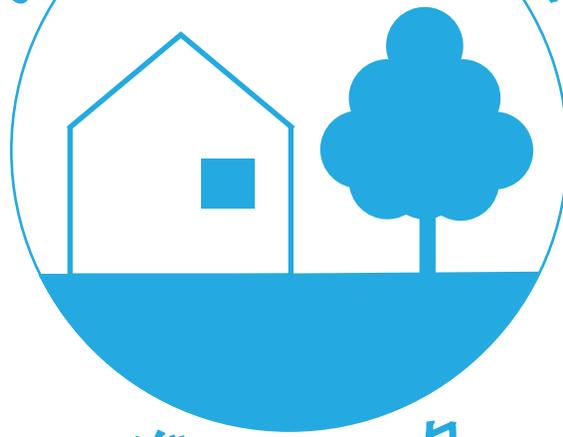


みんなで作る景観協定



ガイドブック

茅ヶ崎市

みどりの多い
まちになったらいいなあ

こども達のために、
いいまちにしていきたい

みんなで、
まちのルールをつくろう！

そんなとき、景観まちづくりです。

茅ヶ崎市は、湘南海岸や北部丘陵等の豊かな自然に恵まれ、湘南地域を代表する住宅都市として発展してきました。平成10年に「茅ヶ崎市都市景観基本計画」を策定し、平成12年には「茅ヶ崎市景観まちづくり条例」を施行するなど、良好な景観形成に努め、あるべき姿とその実現のための施策を進めてきました。平成18年4月には、景観法に基づく景観行政団体となり、より良好な景観まちづくりを推進するため平成20年7月に「茅ヶ崎市景観計画」を策定しています。

景観は、市の考え方だけで進めるだけでなく、地域の方々もまちづくりに関わり、かたちにし、実現してこそ、茅ヶ崎らしい景観がつけられるものと考えます。

景観協定は、地域の方々が自主的な提案により、地域独自の景観ルールを定め、お住まい地区など特定のエリアの建築物の形態、緑化、照明、屋外広告物等の地域の実情や想いに応じて、きめ細やかにルールを定め、まちをつくることのできる有用な制度です。

本書では、景観協定の作成の進め方や手続きやまちづくり活動の支援制度等を示したものです。住民、事業者などの地域の方々、景観協定を作成する際に、また地域のまちづくり活動に活用いただければと思います。

景観協定って？

地域の方々の自主的な提案により、 地域独自の景観ルールを定めることができる制度です。

景観協定は、お住まい地区など特定のエリアの建築物の形態、緑化、照明、屋外広告物等の地域の実情や思いに応じて、きめ細やかにルールを定め、まちをつくることのできる制度です。

協定の良い点

景観協定は、単に地域の景観を向上させるだけでなく、地域の方々とまちの思いや大切な資源などの共有など、協定締結に向けた話し合いやその後のまちづくり活動が促進するなど、下記のようなものを代表に、まちづくりを進めるにあたって良い効果が得られます。

地域のまちづくり活動の促進

住民の方々とまちづくりに対する思い・考え方を共有するためのワークショップ、まち歩きやイベントなど様々な活動を進めることとなります。その活動を通じて、今まで以上に地域のまちづくり活動やコミュニケーションが盛んになることが考えられます。

様々な整備などの基準となる

地域の方々がそのまちへの思いが詰まったものです。まちづくりは、市、地域の方々、民間事業者など様々な主体が関わります。例えば、地区指定により、公共施設等の整備、まちづくりの計画を策定する際にあたって、地区の考え方に沿うこととなります。

市から支援

景観まちづくり協議会の認定を受けることで、活動支援の一部助成、まちづくりや建築を専門とされる景観まちづくりアドバイザーを受けることができます。

協定締結に必要な条件

- ・ 協定参加者全員の合意
- ・ 面積が一定規模以上であること
(市街化区域：0.1ha 以上、市街化調整区域：0.5ha 以上)
- ・ 茅ヶ崎市景観計画の考え方に沿うこと
- ・ 景観まちづくり審議会からの意見をもらうこと



景観協定に定めることができる事項（例）

まち並みの景観は、建物や工作物、緑等をはじめとする施設の他にも、植栽やショーウィンドウの維持管理、建物の色彩計画や、景観づくりの取り組み等まで様々な要素によって構成されています。景観協定では、身近なまち並みの魅力を高めるため、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。内容については、次の事例を参考にしてください。

建築物の用途、敷地、配置、高さなどに関する例

- ・用途：戸建専用住宅とする。
- ・敷地面積：150m²以上とする
- ・配置：建築物等を道路から後退させ、ゆとりある空間を創出する。
- ・階数や高さ：2以下とする。高さは、10メートル以下とする
- ・意匠：色彩は、茅ヶ崎景観計画の色彩基準とする。住宅の屋根形状は、勾配屋根を基調とし、周辺との調和に配慮する。
- ・設備：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。



歩行者空間と一体化したゆとりある空間

緑化に関する例

- ・樹木：地域の歴史、植生に見合った樹種を選ぶ。既存樹木を活用する。
- ・位置：道路に面する部分には緑化に努め、また角地には、シンボルツリーの植樹や植栽帯を設け、これを保全する。
- ・構造：道路側の緑地帯や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。
- ・緑化率：敷地面積に対して、20%以上の緑地を確保する。
- ・その他：隣接地と相互に協力し、緑地の維持管理に努める。



シンボルツリーの植樹

工作物の位置、規模、構造、用途又は形態意匠に関する例

- ・位置：工作物は、道路側から見えないように設置するか、緑化により修景する。
- ・規模：設備機器類は、集約化する。
- ・構造：金属等の反射率の高い素材は、反射の影響に配慮する。
- ・形態意匠：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。
- ・色彩：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。



室外機の修景

屋外広告物の設置に関する例

- ・茅ヶ崎市屋外広告物条例の基準を遵守する。
- ・屋外広告物の位置は、道路側に1カ所に集約して設置する。
- ・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。
- ・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。
- ・看板や商品で茅ヶ崎らしさを演出する。



まち並みに配慮したお洒落な看板

その他良好な景観の形成に関する例

- ・荒地とならないよう、遊休農地も含め、景観に配慮した維持・管理を行う。
- ・農地や水路際に設置する構造物は、自然素材を使用し、生物の生態や、景観への配慮する。
- ・玄関・アプローチ空間は、建築物等の顔として、樹木や草花等による、うまいある空間づくりをする。
- ・商業地では、にぎわいの連続性を分断しない配置に努める。
- ・壁面線は、周辺との連続性やその場所の将来性を考慮する。
- ・商業地では、賑わいの連続性を分断しないよう、倉庫や搬入口等のバックヤードの配置に注意する。
- ・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。
- ・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。
- ・地区内の公園は、地区内の居住者が維持管理を行う。
- ・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。
- ・眺望や日当たりを確保するため、建物を一定の高さ以下に抑える。
- ・地区内の居住者は、地区内の建物の建替えや増築、工作物の設置、緑化等について、ルールに適合しているか、定期的に確認を行う。
- ・良好な景観維持のため、地区内の居住者が清掃活動を実施する。



地域による維持管理で、良好な景観維持されている



周辺と一体的なデザインとした自動販売機

景観協定作成の流れ

ステップ1 事前相談を行う

景観協定の締結にあたっては、景観行政団体である茅ヶ崎市の許可が必要となります。協定作成前に、景観みどり課へ相談してください。

なお、協定の作成にあたっては、協定参加者等から構成した「景観まちづくり協議会」を設立し、本市景観条例による認定を受けることで、活動の支援を受けることができますので、事前相談と併せて、ご相談ください。

ステップ2 地区住民や周辺の方々とまちへの考え方を共有

景観協定は、一定の区域内の住民の方々の合意により、区域内のルールを定めるものです。協定の締結後は、景観法に基づき土地や建物に制約することとなりますので、協定の作成にあたっては、協定参加者等とまちへの考え方を共有しながら、進めてください。

共有する方法としては、ワークショップ、まち歩き、イベントの開催などが効果的です。

ステップ3 景観協定の内容を考える

地区の方々等とまちへの考え方を共有した後、具体的な計画の内容を考えます。

景観協定の区域を決める。

地域の方々の合意形成がとれ、一団のまとまった土地を「景観協定区域」として定めます。

- ・市街化区域の場合 0. 1 ha 以上 (1,000m² 以上)
- ・市街化調整区域の場合 0. 5 ha 以上 0. 5 ha 未満 (5,000m² 以上)

景観形成に必要な基準を決めます。

区域内のさまざまな施設の設置や行為について、茅ヶ崎市景観計画の基本理念及び景観形成基準に整合を図りながら、内容を定めます。例は2～3ページにありますので、参考にしてください。

協定の有効期間を決めます。

景観協定の有効期間は、景観法の規定に基づき5年以上、30年以下の範囲で定めます。継続的な景観形成を行うために、自動更新の制度を設けることもできます。

協定の実現に向け必要な事項を決めます。

協定の実効性や地域コミュニティを醸成するため、花壇・植栽の管理方法や、増改築などの確認を行う運営委員会の設置等を決めることも出来ます。



景観協定書の作成

協定内容が決まると景観協定書（案）を作成し、協定参加者全員の合意を得る作業を行います。

提案に必要なもの

1. 景観協定認可申請書
2. 景観協定書
3. 景観協定の区域を明記した図
4. 景観協定を締結する理由書
5. 代表者選任届（対象区域住民全員による選任届が必要です）
6. 合意書（土地の所有者及び借地権を有する者の住所、氏名、所有の内容、実印）
7. 合意者の一覧表
8. 合意者の印鑑証明書、登記簿謄本 各1通
9. 上記のほか必要とする図書

市のと進捗状況の協議

景観協定については、景観まちづくり審議会へ、経過報告を適宜行い、専門的観点から意見をもらいます。意見を受け、協定参加者と市と協議しながら、必要に応じて、協定内容の修正を加えます。

ステップ4 協定者の代表による認可申請

全員の合意が得られたら、景観協定認可申請書を茅ヶ崎市長に提出します。申請後の具体的な手続きは、次のとおりです。

内容の審査

市は、申請内容について、景観計画との整合や周辺地区への影響など、許可の適否について審査を行います。

公告及び縦覧

内容を審査後、関係者へ意見を聴くため、公告及び2週間の縦覧を行います。

許可書の通知及び許可公告

公告及び縦覧後、許可書を協定者の代表へ、許可書の通知を行います。併せて、協定締結の許可に関する公告を行い、窓口等で縦覧します。



ステップ5 運営委員会等による運営

協定の許可後は、運営委員会により、協定運用を行います。協定成立後の流れは、次のとおりです。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。

運営委員会の設置

運営委員会等を設置し、協定の内容が遵守されるよう住民のみなさんで協定の運営にあたります。

協定区域内で協定に定める行為を行う場合

協定区域内で、建築や工作物の設置、その他景観協定で定められた行為を行う場合は、あらかじめ運営委員会等に計画書を提出し、承認を得たうえで手続きを行います。

認可後の景観協定の変更、廃止

協定の内容を変更する場合は、協定締結者全員の合意が必要です。また、廃止をする場合は、過半数の合意が必要です。

一人協定について

土地の所有者が一人の場合でも景観協定を定めることができます。例えば、新しく住宅地等の開発を行う場合に景観協定を定めることにより、将来にわたり良好なまち並みを維持できます。

協定の認可後に協定区域の土地を取得する場合

一人協定で認可された協定区域内の土地を取得される方は、景観協定の内容が継承されます。また、転売や相続などで土地の権利を移転する場合も同様に協定内容が継承されます。

まちづくり活動に関する支援制度

景観まちづくり協議会

景観協定を作成するにあたり、景観まちづくり協議会の制度を活用することで、活動に対する助成や景観まちづくりアドバイザーの派遣を市から受けることができます。作成にあたっては、次のとおりの要件があります。なお、認定にあたっては、景観まちづくり審議会に意見を聴く必要がありますので、申請をする場合は事前にご相談ください。

認定要件

- 1) 景観計画を作成するなど一定区域の景観形成を図る団体。
※一定区域とは、市街化区域：0.1ha以上、市街化調整区域：0.5ha以上。
- 2) 構成員が5人以上で、かつ、その過半数が当該区域の土地の所有権又は建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権を有する者であること。
- 3) 活動が当該区域における良好な景観の形成に有効と認められるものであること。
- 4) 団体活動が当該区域の過半数の住民に支持されていると認められるものであること。
- 5) 次に掲げる事項が定められた規約を定めていること。
 - ア 目的
 - イ 名称
 - ウ 主たる事務所の所在地
 - エ 活動の区域
 - オ 活動の内容
 - カ 構成員に関する事項
 - キ 役員の定数、任期、職務の分担及び選任に関する事項
 - ク 会議に関する事項
 - ケ 会計に関する事項

支援内容

景観まちづくりアドバイザー派遣制度

活動に対し、学識経験者、建築の設計者、色彩のアドバイザーなど専門家を派遣する制度。詳細は、HPを参照ください。

景観まちづくり協議会活動費の一部補助

活動費用に2分の1を乗じて得た額以内の額。ただし、20万円が限度。





みんなで作る景観協定 平成26年1月

問い合わせ先 茅ヶ崎市都市部景観みどり課

〒253-8686 茅ヶ崎市茅ヶ崎 1-1-1

TEL：0467-81-7182(直通) FAX：0467-57-8377

ホームページ <http://www.city.chigasaki.kanagawa.jp>