

小山市景観計画 概要版

小山市景観計画（景観法）… 景観法第8～15条

【小山市景観計画の考え方】

小山市は景観法に基づく景観行政団体となり、これまでの「都市景観条例」の施策を景観法に基づく「景観計画」に移行します。これにより、全市域を景観計画区域とし、区域内で建築等の行為を行う者に対し、景観法に基づく届出制度を活用し、届出事項が景観形成基準に適合するよう勧告等の措置を行うことができます。さらに、区域内においては、景観重要公共施設、景観重要建造物等の指定制度等を活用することができます。

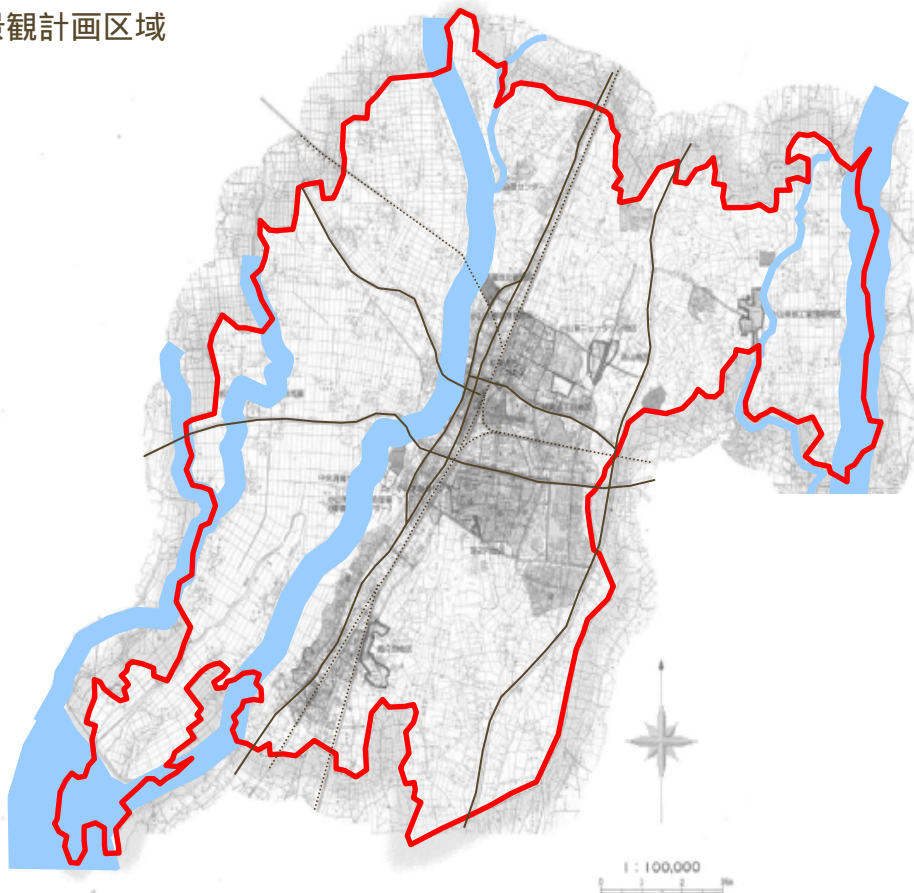
また、景観計画では、特に景観形成を図る必要があると認められる地区を「景観計画重点地区」に指定し、地区内の景観計画を定め、運用することになります。

第1章 景観計画の区域

1 景観計画区域（景観法）… 景観法第8条第2項1号

全市域を対象とした景観計画を策定し、全市域を景観法に基づく「景観計画区域」とします。また、特に景観形成を図る必要があると認められる地区などの区域を区分し、地区独自の景観形成の基準を設け、より良い景観誘導を図っていきます。

景観計画区域

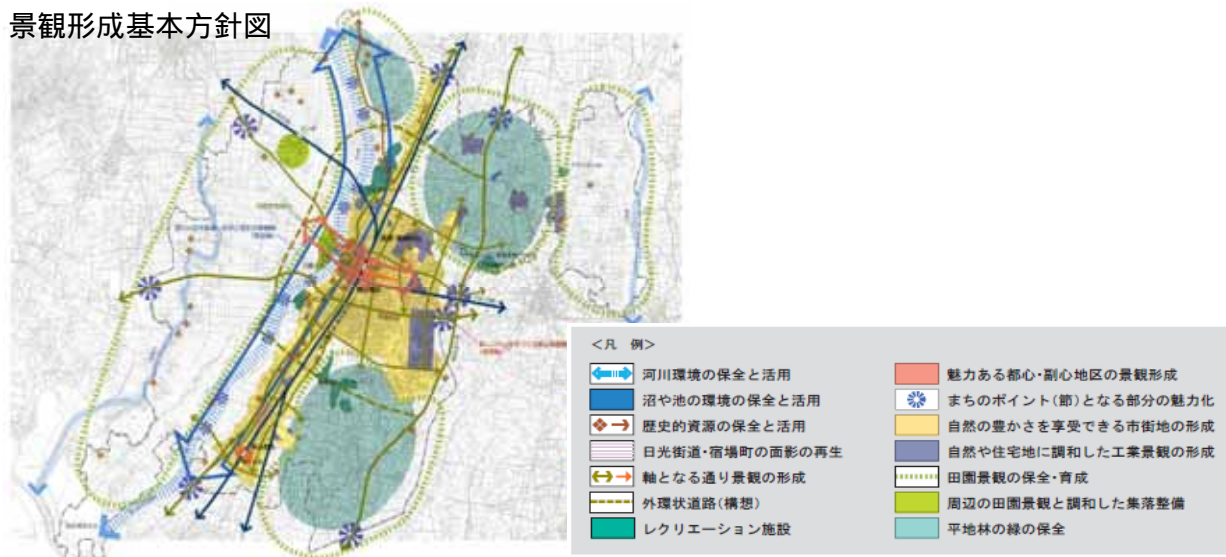


第2章 良好な景観形成に関する方針

景観形成の方針… 景観法第8条

現行の都市景観形成基本計画の方針を継承します。（景観計画重点地区に関しては、重点地区での方針を適用します。）

景観形成基本方針図



景観形成の目標と基本方針

小山風景の基盤である自然と歴史・文化を大切にする

- (1) 3つの河川の清流と景観を守る
- (2) 思川沿いの河岸の緑を守り歴史・文化を継承していく
- (3) 市街地をとりまく平地林と田園風景を大切にし、育てる
- (4) 都市内に点在する歴史的資源を保存し活用する
人にやさしくわかりやすい都市景観を形成する

- (1) 軸となる通り景観の形成を図る
- (2) 魅力ある都心・副心地区を形成する
- (3) まちのポイント(節)となる部分の魅力化を図る
- (4) 人にやさしい歩行者空間を形成する
- (5) 憩いと交歓のある広場をつくる
- (6) 景観を阻害しているものを整序する

自然の豊かさが享受できるこちよい市街地を形成する

- (1) 思川沿いと市街地内の緑を守り育てる
- (2) 街路樹と公園を整備する
- (3) 小山らしさのある住宅地景観を形成する
- (4) 工場地と自然環境や住宅地の調和を図る
- (5) 農地や平地林と調和した集落景観を守る

市民の手により小山らしいまちを形成する

- (1) 市民一人ひとりが「自然や市街地内の緑を大切にする」、「ゴミを落とさない」といった日常の約束ごとを確認し、守っていく
- (2) 「小山らしさ」、「小山らしいまちの美しさ」など、まちの個性や美に対する市民の共通の認識や価値観を形成していく
- (3) 企業としての社会的責務を果たす
- (4) 市民が主体となったまちづくりを推進する

第3章 行為の制限に関する事項

大規模建築物等の届出制度（景観法への移行）… 景観法第8条第2項3号、第16～18条 【行為の制限に関する事項】

現行条例を継承し、景観計画に大規模建築物等に関する届出制度を位置づける。大規模建築物等の景観形成基準に基づき、個別協議の実施による景観形成を進め、届出対象行為を全市域対象とする。

	規 模	行 為
建築物	1 商業地域（都市計画法第8条第1項第1号に規定する用途地域。以下同じ） 階数が6以上 高さ18mを超えるもの 建築面積が1,000㎡を超えるもの	新築、増築、改築若しくは移転、過半の外観を 変更するこ ととなる修 繕若しくは 模様替又は 色彩の変更
	2 隣接商業地域 階数が5以上 高さ15mを超えるもの 建築面積が1,000㎡を超えるもの	
	3 準工業地域又は工業地域 階数が4以上 高さ12mを超えるもの 建築面積が1,000㎡を超えるもの	
	4 第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域又は準住居地域 階数が4以上 高さ10mを超えるもの 建築面積が1,000㎡を超えるもの	
	5 その他の市街化区域及び調整区域 階数が4以上 高さ12mを超えるもの 建築面積が1,000㎡を超えるもの	
工作物	1 高さが5mを超える垣、柵、塀、金網、擁壁その他これらに類するもの	新設、増設、改設若しくは移転、過半の外観を 変更するこ となくは 模様替又は 色彩の変更
	2 高さが15m又は築造面積が1,000㎡を超えるアーケード、立体駐車場（建築物に該当するものを除く）、コースター・メリーゴーランドなどの大型遊戯施設、製造施設及び貯蔵施設	
	3 高さが15mを超える装飾塔・記念塔等、高架水槽・サイロ・物見塔等、街灯・照明灯等、鉄筋コンクリート造の柱・鉄柱・木柱（旗ざお並びに架空電線路用並びに電気事業法第二条第一項第十号に規定する電気事業者及び同項第十二号に規定する卸供給事業者の保安通信設備用のものを除く。）広告物等その他これらに類するもの	
	4 高さ20mを超える電線路又は空中線の支柱物	
	5 高さ5m又は延長30mを超える橋りょう、高架道路、高架構造物その他これらに類するもの	
開発行為	土地の区域面積が50,000㎡を超える開発行為（都市計画法上の開発行為）	

特定届出対象行為

の届出対象行為のうち建築物と工作物に関する行為

建築物又は工作物の形態又は色彩その他の意匠に関する基準

【基準の考え方】

現行の景観デザイン指針を景観形成基準（重点基準・一般基準）とし、これに基づき景観に配慮した設計デザインをして頂きます。また、勧告や変更命令に当たり、客観的かつ明示的な内容とする色彩基準を設けます。

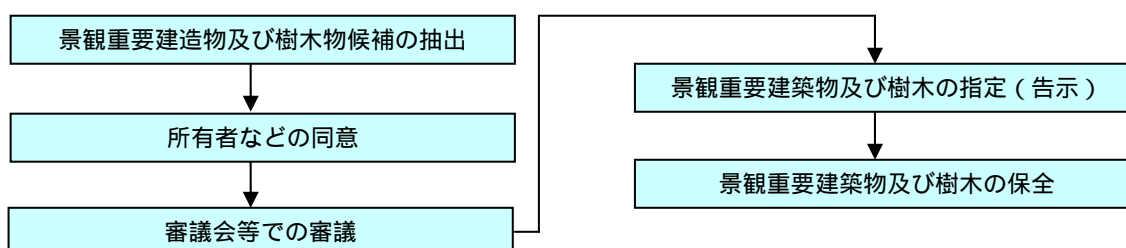
第4章 景観重要建造物及び景観重要樹木の指定方針

景観重要建造物・樹木の指定・・・ 景観法第8条第2項4号、第19～46条

良好な景観の形成にあたって、地域の景観資源を活かすことはまちづくりにとって重要な要素です。中でも地域のシンボルとして親しまれている建造物や樹木は、愛着の持てる地域の景観づくりに大きな役割を果たすものです。景観重要建造物や樹木は、自体の歴史的価値や文化的価値も考慮されるとともに美観上の美しさを持っていることと、地域のランドマークとして地域住民に広く愛され、所有者だけでなく地域住民等による維持や管理が積極的かつ継続的に行なわれているようなものについて指定するものです。

これらの建造物や樹木のうち特に重要なもので、積極的に保全・活用が必要なものについて、景観重要建造物、景観重要樹木として指定することで、保全活用のための支援を行なうものとする。

【手続の流れ】



【主な内容】

	景観重要建造物	景観重要樹木
景観法制度	所有者に維持管理義務が発生 所有者が維持管理を果たせない場合、管理協定を結ぶことによって景観行政団体又は景観整備機構が変わりに管理できる 相続税の優遇措置（2～3割減） 内部は自由に使うことが可能 条例によって建築基準法の緩和が可能（建ぺい率、斜線、防火等）	所有者に維持管理義務が発生 所有者が維持管理を果たせない場合、管理協定を結ぶことによって景観行政団体又は景観整備機構が変わりに管理できる
独自制度	維持管理、修理の経費などの一部助成 技術的助言 市民団体のサポートによる検討	維持管理の経費等の一部助成（小山市みどりのまちづくり条例と連携） 技術的助言



【関係条例との連携】

「景観重要樹木」については、「小山市みどりのまちづくり条例」の「保存樹木等の指定」と連携した運用を行います。

第5章 景観重要公共施設の整備及び良好な景観形成に関する事項

景観重要公共施設… 景観法第8条第2項5号八、第47～54条

公共施設の整備にあたっては次に掲げる方針に積極的に取り組むとともに景観形成ゾーン別方針に沿ったものとします。また、占用許可等が必要な物件は、占用許可等の配慮事項に配慮したものとします。

小山市の景観行政は、観覧橋の架替え時のデザイン誘導から出発しています。現在は、条例に基づかず、任意に調整を行っているものもありますが、今後、景観法を活用し、景観上重要な公共施設を抽出し、管理者との協議のもとに、整備の基準や占用物件のデザインなど景観に配慮したものとすよう要請し、より積極的に取組んでいきます。

【景観重要公共施設】

- 思川（島田橋～石の上橋）
- 祇園城通り・観覧橋
- 県道粟宮喜沢線（県道小山結城線～市道27号）
- 国道4号（県道小山結城線～市道27号）
- 県道小山結城線（国道4号～市道2263号）



【制度の活用によるメリット】

- 地元へのインセンティブとして
 - ～例えば街並みルールを設けることで～
 - ・道路や公園・広場等の魅力化が可能となる等
 - ・公共空間のイベント活用等をしやすくなる等

公共事業サイドの指定メリットとして

- ～例えば指定することで～
 - ・電線地中化事業費、景観形成事業推進費が活用しやすくなる等
- （幹線道路の電線地中化、歩道の仕上げや街路灯等のグレードアップ、街路樹の整備等）



第6章 良好な景観の形成のための必要な事項

屋外広告物の表示及び屋外広告物を掲出する物件の設置に関する行為の制限（独自制度＋景観法）

景観法には屋外広告物に関する手続きや規制手法に関する規定が用意されていないが、景観計画における行為の制限に関する事項の届出対象行為に位置づけられている工作物として、当面は当該形態又は色彩その他の意匠に関する基準に沿った誘導を行うこととし、今後、栃木県屋外広告物条例の取扱い等についても検討していくこととする。

また、重点的に景観形成を図ることが必要な区域については、今後重点地区としての指定と併せ、地域の特性を踏まえた表示及び掲出の設置に関する行為の制限を定めていくものとする。

【屋外広告物の基本方針】

建築物と調和し、建築デザインをひきたてるデザインとする

建築物と同様に街並み景観を構成する要素として、周辺景観に寄与する質の高いデザインとする。

【大規模広告物の形態意匠に係る事項】（一例）

周辺環境に配慮してデザインや修景を施すこととし、以下の基準に適合したものとす。

機能的な形態の美しさを活かしたデザインとする。

広告・サインの設置は必要最低限とし、街並みに調和させる。

ボール等の色彩は、暗色（ダークブラウン10YR2/1が望ましい。明度と彩度がそれぞれマンセル値3.0以下とする）に抑え、周囲の景観に配慮したものとす。

住宅地のような落ち着いた雰囲気演出が必要とされる場所では、色彩の種類を制限する。

（3種類程度）

市民景観協定（独自制度(必要に応じ景観法の活用)・・・独自制度の継承+景観法第81～91条)

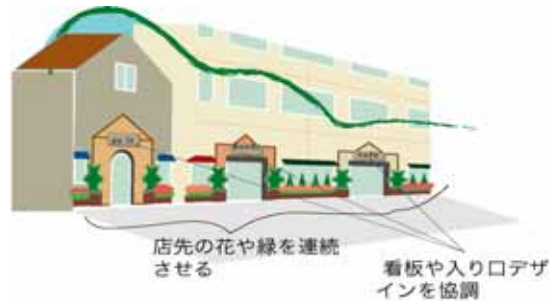
現行条例を継承し、地域住民の自主的なルールを認定し、身近な景観づくりの取り組みを促進させることをねらいとしています。今後とも独自の制度として活用し、より多くの市民の方に積極的に参加していただくため、全員合意が前提となる景観法に基づく協定とは別に、独自の協定として位置づけ、生け垣協定や看板・建物の色彩協定、花づくり協定など、自由な発想でルールを定めることができるものと考えています。
また、地元が全員合意し、意向があった場合は、景観法の景観協定を活用していきます。

【市民景観協定と景観協定について】

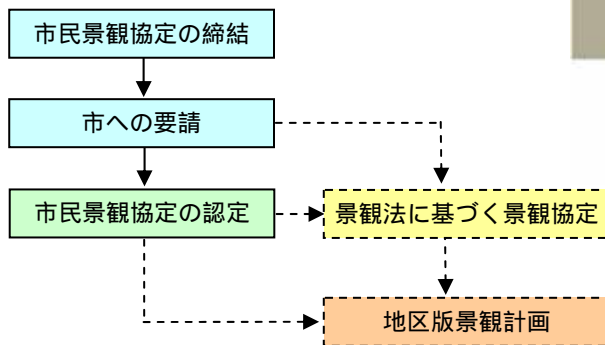
項目	市民景観協定（独自制度）	景観協定（景観法）
認定	景観行政団体の長（小山市長）による認定	
協定の対象となる事項	・景観計画などの規制よりも厳しい規制内容とすることや、規制手法になじまないソフトな事項など 例）建物の色彩協定、生け垣協定、花づくり協定、看板の設置に関する協定 など	
締結要件	景観計画区域内の一団の土地の所有者等の有志により締結	景観計画区域内の一団の土地の所有者等の全員の合意により締結
協定の有効期間	5年以上	5年以上30年以下
協定に定める事項	・協定の目的となる区域 ・建築物の形態意匠に関する基準など良好な景観の形成に関する基準 ・協定の有効期間 ・協定に違反した場合の措置 等	

【市民景観協定等に定める内容の例(商店街の場合)】

- 看板のデザインの統一
- 店舗の入り口のデザインの統一
- 緑化の促進
 - ・花壇の設置
 - ・樹種の統一 など



【手続の流れ】



全員合意で地元意向があった場合
地元意向があり、都市計画の提案制度を活用した場合

<景観法による提案制度の活用について>

景観法では、都市計画の提案制度を活用し、住民からの提案を受け止め、景観計画の変更及び作成が可能となっています。提案に際しては法で要件が定められていますが、提案できる者や規模に関する要件は、条例に追加して定めることが可能となっています。

(提案ができる者の要件)

- ・提案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（一人又は共同による提案が可能）
- ・まちづくりの推進を図ることを目的として設立されたNPO団体若しくは民法34条に定める法人（例えば、景観形成市民団体をその他これに準ずる団体とすることも可能）

(提案ができる条件) 景観計画の対象となる区域内の土地所有者等の2/3以上の同意

表彰・助成制度（独自制度の継承）

景観形成に寄与した建築物等や市民団体などの活動に対し、表彰することで、良好な景観を意識づけることが期待出来ます。また、都市景観形成市民団体、市民景観協定、景観重要建造物など、現行条例で既に整備されていた財政及び技術的助成の仕組みを継承し、よりよい景観形成の推進を図っていきます。

【表彰の対象】

景観形成に寄与した建築物等、市民団体の活動
良好な街並み景観

【助成の対象】

「景観形成市民団体」の活動への財政的、技術的助成
「景観協定」の締結に向けた活動への財政的、技術的助成
「景観重要建造物等」の保全に関する維持・管理に対する財政的、技術的助成



財団法人風致保存会による建築物の指定例。
財団より保存のための費用について一部助成を行っている、
(鎌倉市・大佛次郎邸)

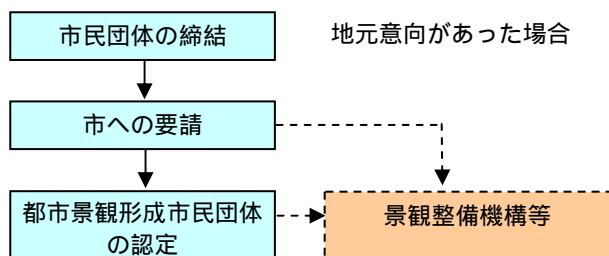
景観形成市民団体（独自制度(必要に応じ景観法の活用)・・・独自制度の継承+景観法第92～96条）

地域の景観形成を推進することを目的として結成した団体を「景観形成市民団体」に認定し、市民が積極的に参加し、また自主的に活動することの推進を図ります。また、市民団体が地域で活動するNPO法人や公益法人で、意向がある場合は、景観法に基づく景観整備機構の指定も考えられます。

【景観形成市民団体の取り組み】

NPOや景観整備機構の初動期の支援組織での活用促進
技術的援助や活動運営費の一部助成
認定要件：団体が15人以上で構成されていること
地元の意向がある場合、景観法の活用

【手順の流れ】



左)市民により構成されるNPO法人と行政の協働により、市内の様々な公共空間の空地を活用した、花などによる景観づくり活動の企画・実施が進められている。(戸田市・エコ戸田ネットワーク)

右)オーナーの同意を得て年2回お茶会の形で公開している。また、その際に寄付金を募り、活動資金に充当している。(鎌倉市・大佛次郎邸)