

# 土地利用コントロールを視点とした景観計画の運用に関する研究

都市計画研究室 木野 健太  
 指導教員 中出 文平  
 樋口 秀  
 松川 寿也

## 1. 研究の背景と目的

現在、わが国では土地利用規制が緩い地域(以下、緩規制地域<sup>(1)</sup>)で無秩序な土地開発が進行している。特に都市計画区域外(以下、都計外)では土地利用規制が極端に緩いため、開発が進行しがちである。これに対し、都市計画区域(以下、都計区域)の指定、拡大が可能な区域であれば、開発行為に対し有効な手段であるといえるが、都計区域の指定要件を満たさない区域、あるいは指定要件を満たしている場合でも接道要件等、集団規定により都計区域の指定が困難な区域であった場合、都計区域の指定による土地利用コントロールは難しい。一方で、景観法に基づく景観計画区域は、個別規制法の五地域に関わらず指定できる。そのため、上述した都計区域の指定が難しい、もしくは非線引き都計区域白地地域(以下、白地地域)のような規制の緩い区域に対し、景観法による景観計画区域内での景観形成基準等を用いて土地利用コントロールを行う手法が考えられる。

これまで、自主条例の景観計画への移行実態を調査する研究の中で、景観計画の開発コントロール手法としての可能性が指摘<sup>(1)</sup>されており、また、高さや壁面後退への定量的基準の指定により、都市計画の代替となる運用法が期待できると分析されている<sup>(2)</sup>。また、松川ら<sup>(3)</sup>は、景観計画の実効性向上のため、開発許可制度と景観形成基準を連動させた景観計画の運用実績から、景観形成に資する開発行為の規制誘導が可能であるという効果を指摘している。また、小浦<sup>(4)</sup>は長野県下4市町村の事例調査から、景観計画で定める届出制度を利用し、地域に応じた開発等、土地利用を管理する手法としての可能性が挙げられている。

既往研究から景観計画を用いた土地利用コントロールを目的とした運用手法の示唆は見られるが、景観計画のみを

用いた土地利用コントロール手法としての効果を分析した研究はこれまでにない。そのため、本研究では、都計外及び白地地域で土地利用のコントロールを目的に運用された景観計画の実績から、その効果を分析する。

本研究では、景観計画区域と都計外及び白地地域が重複する区域で土地利用コントロールを目的に含む景観計画を対象に、その運用手法をヒアリング調査及び景観計画に基づく景観形成行為届出(以下、届出)と建築、開発動向の比較をとおし、景観計画を活用した土地利用コントロールの効果を検証する。

## 2. 全国の景観法の活用実態

### (1) 景観計画の策定目的

白地地域及び都計外を区域内に持つ景観計画の策定目的を調査するため、アンケート調査<sup>(2)</sup>を行った。本調査の目的は、白地地域及び都計外での景観計画の策定目的の把握と効果の有無、景観地区・準景観地区の指定意向、「重点的に整備を行う区域」として任意に指定可能な重点区域の運用状況及び指定目的をそれぞれ把握し、土地利用コント

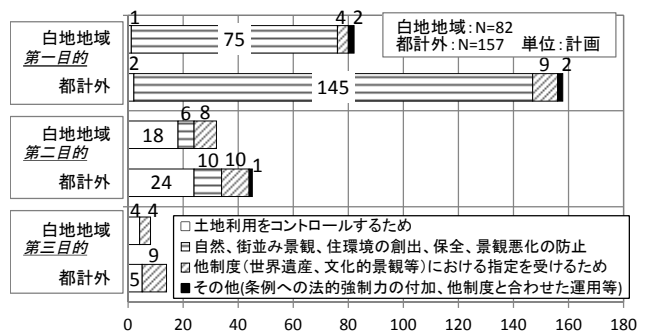


図-1. 白地地域、都計外での景観計画策定目的

ロール手法として運用されている計画、区域を抽出することである。本調査の結果、景観計画の策定目的に土地利用コントロールを含む計画が白地地域では23計画(第一目的: 1、第二目的: 18、第三目的: 4)、都計外では31計画(第一目的: 2、第二目的: 24、第三目的: 5)存在することが明らかとなった(図-1)。

景観計画の運用の結果、「土地利用の制御手法として効果を得た」ものが19計画あったが、景観計画の策定目的に土地利用コントロールを含んでいる計画では、白地地域で3計画、都計外で8計画であった。

## (2) 景観地区の指定目的

景観地区の指定目的は、運用している11計画のうち回答を得られたのは10計画であった。そのすべての計画で景観地区の指定目的は「認定制度を活用した景観形成」であった。また、今後景観地区の指定を検討している計画は25計画(25/153)であり、そのうちの過半が具体的な候補地を持っていた(16/25)。景観地区を指定する目的は「認定制度による景観形成」が最多(13/24)で、続いて「敷地面積制限を活用した土地利用制御」(4/24)、「世界遺産等、他制度の指定を受けるため」(1/24)、「その他(景観形成基準に法的拘束力を持たせる、景観保全をさらに進める、地域地区として活用等)」(6/24)であった。新たな景観地区の候補地の概要では、「景観の保全が必要な区域」が最多(13/15)で、続いて「世界遺産等、他制度の指定を受けるため」(2/15)となっていた。

## (3) 準景観地区の指定目的

準景観地区の指定目的は、「認定制度を活用した景観形成」であった(2/2)。今後、準景観地区の指定を検討している計画は6計画(6/161)であり、そのうち「景観の保全が必要とされる地域」を具体的な候補地として持つものが1計画あった。また、新たに準景観地区を指定する目的は、「認定制度による景観形成」が最多(5/6)で、続いて「その他(自然景観の保護)」(1/6)となっていた。

## (4) 重点区域の指定目的

重点区域は117計画(117/200)で指定されている。そのうち、「景観保全、景観悪化の防止」を目的に重点区域を指定している計画が最多(110/200)で、「開発可能性のある区域への土地利用のコントロールを目的として」重点区域を指定しているものが11計画19区域確認できた。また、土

地利用のコントロールを目的に含む景観計画36計画で指定される重点区域は57区域存在することが明らかとなった。

## (5) 土地利用コントロールを目的とした景観法の運用状況

以上の結果、緩規制地域での土地利用コントロールを目的として策定された景観計画が少数だが確認できた。特に、緩規制地域で土地利用コントロールを第一目的に策定された計画は2計画<sup>(3)</sup>しかなく、過半数は第二、第三目的に回答し、第一目的に回答した内容に付随させる形で土地利用コントロールを選択し、各景観計画の第一目的を達成させる補助的な役割を担わせていることがわかる。

次に、特定の区域で景観法を活用して土地利用をコントロールする場合、都市計画法や建築基準法による法的強制力が強い景観地区・準景観地区の指定が考えられるが、現在指定されている地区で土地利用のコントロールを目的に指定されたあるいは今後指定を検討されている地区はないことが分かった。一方で、法的強制力に乏しいものの、景観行政団体が任意に指定できる重点区域で土地利用コントロールを目的として指定されている区域が確認できた。そのため本研究では、土地利用コントロールを目的に含む景観計画での取組及び重点区域の指定による効果を分析する。

## 3. 研究対象都市の選定

前章での結果を踏まえ、景観計画での土地利用コントロールの効果を検証するため、以下の2つの視点で分析した。

### I. 景観計画区域全域での土地利用コントロールの効果

土地利用コントロールを目的に含み、景観計画区域全域で開発行為及び土地の区画形質の変更の届出対象行為又は景観形成基準に定量的基準を定める36計画の多くが、開発行為、土地の形質の変更に係る届出対象行為のいずれかに1000㎡以上又は3000㎡以上を指定していた(1000㎡以上: 14/36、3000㎡以上: 7/36)。景観計画区域での土地利用コントロール実態を検証するため、土地の形質の変更に比較的小規模な1000㎡以上を基準とし、景観計画を運用することで「土地利用の制御手法として効果を得た」と回答した千曲市、土地の形質の変更に3000㎡以上を指定している萩市、開発行為及び土地の形質の変更ともに1000㎡以上を指定する武雄市を詳細対象都市として選定する。

### II. 重点区域での地区内の開発、建築行為の規制及び誘導

土地利用コントロールを目的に含む景観計画で指定される重点区域19区域から、白地地域と都計外での運用実態を把握するため区域内に定量的基準が設けられている重点区域のうち、面積及び高さの届出対象行為に比較的小さい基準が指定されている勝山市、武雄市、萩市を詳細対象都市として選定した(表-1)。

## 4. 景観計画を活用した土地利用コントロールの効果

### 4-1. 非線引き都計区域域内(千曲市)

#### (1) 千曲市の取組

千曲市は合併を機に都計区域を拡大し、区域の中で山林付近の形態制限値を引き下げているが、現行の都計外

表-1. 研究対象都市一覧

(県名)市名	届出対象行為		重点区域名称(面積:ha)	重点区域の位置	上:届出対象行為		下:景観形成基準		土地利用目的 <sup>(*)</sup>
	開発行為	土地形質			面積	高さ	壁面後退	土地形質	
(福井県)勝山市	—	1000㎡	平泉寺区景観形成地区(63.6)	白地地域	10㎡	3m	—	—	第1
					田園ゾーン	—	建築物、工作物は建築しない	—	
					集落ゾーン	—	2階以下	2m	
(佐賀県)武雄市	1000㎡	1000㎡	黒髪山周辺重点区域(264)	白地+都計外	1000㎡	10m	—	1000㎡	第2
					規模、高さに配慮	10m	—	現況を活用	
(山口県)萩市	—	3000㎡	江崎地区(8.5)	都計外	全て	全て	—	200㎡	第2
					—	12m	まちなみと調和	—	
(長野県)千曲市	1000㎡	1000㎡	須佐地区(6.1)	都計外	全て	全て	—	200㎡	第2
					—	10m	まちなみと調和	—	
(長野県)千曲市	1000㎡	1000㎡	—	—	10㎡	10.5.1m	—	1000㎡	第2
					—	10m	—	1000㎡	

※: 区域全域の基準 重点区域内の基準 ※赤字は工作物の基準 ※面積はGISでの求取値  
※1: 緩規制地域での土地利用コントロール目的順位。青文字は重点区域に土地利用意向を持つもの

の緩規制地域では、開発行為も旺盛でないことから、今後も拡大は検討しておらず、また白地地域でも形態制限値の他に特定用途制限地域等の開発誘導策を設けてはいない。以上から市全域で開発、土地区画形質の変更等を規制・誘導する手段を都市計画面で持っていないと言える。

市が運用している「千曲市宅地開発等指導要綱」は1000㎡以上の宅地開発及び集合住宅の開発行為に、指導・助言する制度であるが、要綱であり法的根拠はない。そのため、実質的に市の緩規制地域では開発行為を管理、誘導する確実な手段になりえていない<sup>(4)</sup>。

## (2) 景観計画区域での土地利用転換動向の把握

景観計画策定後に届出された土地の形質の変更に係る届出は21件であり、その内5件が白地地域での土地の形質の変更であった。また、建築行為を伴わず土地の形質の変更に係る面積が3000㎡未満で、開発許可申請によって把握できないものが1件(共同住宅、図中の10)存在した。また用途地域内でも、建築行為を伴わず建築・都市計画面で把握できないものが2件(いずれも駐車場、図中の2、13)確認できた(表-2、図-2)。

関連計画<sup>(5)</sup>で、森林や農用地の土地利用変化は適正かつ慎重に行われるべきであると、県、市がともに記載している。本研究では、用途地域内で土地の形質の変更を伴う駐車場への変化を確認することができ、白地地域でも同様に宅地化を確認できた。

以上より、建築行為を伴わない土地の形質の変更や宅地化であっても景観計画に基づき把握でき、土地利用の管理・把握する手段として用いた場合、農地転用や林地開発許可を伴う場合でも、他部局と連携した管理ができる。

表-2. 土地の形質の変更一覧

届出	面積 (㎡)	土地利用用途	届出	面積 (㎡)	土地利用用途	届出	面積 (㎡)	土地利用用途
1	H23 2651	宅地造成	8	H24 1764	店舗&駐車場	15	H25 5408	研究施設
2	H24 1141	駐車場	9	H24 1231	駐車場	16	H25 1678	店舗&駐車場
3	H24 1622	宅地造成	10	H24 2031	共同住宅	17	H25 1998	宅地造成
4	H24 1188	宅地造成	11	H25 4617	店舗	18	H25 5888	宅地造成
5	H24 1994	店舗&駐車場	12	H25 1915	宅地造成	19	H25 3383	宅地造成
6	H24 5913	福祉施設	13	H25 1183	貸駐車場	20	H25 1574	店舗&駐車場
7	H24 1233	宅地造成	14	H25 4920	店舗	21	H25 1591	福祉施設

□: 用途地域内 △: 農用地区域内 ○: 白地地域内 ■: ●: 開発許可を伴う届出

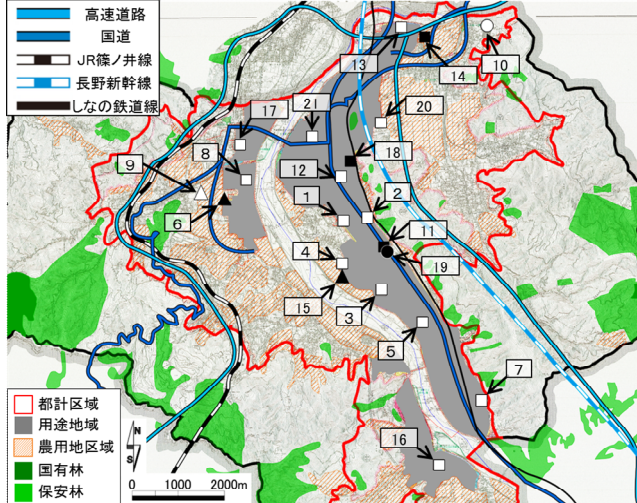


図-2. 土地の形質の変更箇所

加えて、平成15年9月1日より市が運用している「千曲市宅地開発等指導要綱」では、都計区域内で1000㎡以上の宅地開発等に対し、都市計画面からだけでなく農業や森林面から開発に指導や意見を提示できる。これに景観法による法的根拠を持つ届出を課すことにより、市内の1000㎡以上の土地の形質の変更を把握し、都計区域内であれば既存制度による指導、助言により土地利用変化の質的向上が図れる手段となっている。

## 4-2. 都計外での効果

千曲市以外でも景観計画区域全域での土地利用コントロールの効果を検証するため、市全域で開発行為及び土地の形質の変更1000㎡以上の届出基準を指定している武雄市、同じく市全域で土地の形質の変更3000㎡以上の届出基準を指定している萩市を対象に調査した。

武雄市、萩市の都計外では、武雄市で4件、萩市で2件の届出実績があった。この2市でも千曲市と同様に、景観計画区域で開発許可の要件に係らない開発行為及び土地の形質の変更事例を把握した。武雄市では、都計外の土地の商業施設化、宅地化等を把握し、萩市では、商業施設の把握だけでなく、周辺の土地に合わせ敷地内の擁壁をフェンスへと変更するように指導を行い、質的向上を図った事例があった<sup>(6)</sup>。

以上より、開発行為及び土地の形質の変更自体を禁止することはできないが、景観計画で行為を把握し、土地利用の変化を管理し、周辺の土地に沿った建築物や工作物の外觀等を協議し是正することが可能であることがわかった。

## 5. 重点区域指定による土地利用のコントロール

### 5-1. 白地地域(勝山市)

#### (1) 勝山市の取組及び重点区域の運用状況

勝山市は平成18年2月に景観行政団体へ移行し、平成23年12月に景観計画を策定した。景観計画区域は市全域に指定している。市は、景観法施行以前の平成7年から自主条例を施行しており、景観法施行を機に法的強制力を持つ団体へ移行し景観計画を策定した。土地利用コントロールを目的としたのは、中部縦貫自動車道<sup>(7)</sup>の一部供用に際し、市街地に建築される恐れのある大規模建築物に対して景観面の規制を設けるためであった。また、重点区域は既存集落等に対し緩やかに規制を設けるため、市を代表する景観を持つ12区域に指定されているが、多くの区域で住民の合意形成が十分でなく、明確な区域及び地区に沿った基準が指定されているのは2区域(用途地域内に「本町通り地区」、白地地域に「平泉寺景観形成地区」)のみである。

#### (2) 対象区域の概況(勝山市「平泉寺区景観形成地区」)

本研究では白地地域内に指定され、明確に区域が示されている平泉寺区景観形成地区を対象とした<sup>(8)</sup>。本区域は勝山市景観計画策定時に指定された区域であり、自主条例での区域の指定等はなかった。指定理由は、勝山市全域に存在する伝統的民家が集積した地区の中で、住民の意識が高い本区域を先駆的に指定し、明確な重点区

域の指定を市全域へと波及させるためである<sup>(9)</sup>。

対象区域内は、建築物等の立地を原則禁止する「田園・樹林地ゾーン」と住宅等が既に集積している「集落ゾーン」に区分されている(図-3)。区域内では、緩規制地域の割合が「集落ゾーン」で約9割、「田園・樹林地ゾーン」では約3割と緩規制地域が多い。特に「田園・樹林地ゾーン」は、主に農地と山林で構成されているが、農用地域に指定されていない農地があり、開発余地が残されている。市はゾーン毎に異なる基準を設けており、「田園・樹林地ゾーン」は「建築物・工作物は極力設置しない」とし、「集落ゾーン」へ立地を誘導している。更に「集落ゾーン」では、届出を要する建築物に対し「高さ2階建以下」「壁面後退2m以上」の基準を指定している。高さ基準は計画段階で10mとする案も挙げられていたが、都市計画審議会で、10mだと建物現況にそぐわない3階建ての建築物が立地する可能性があるという指摘があり<sup>(10)</sup>、高さの数値による制限ではなく階数を指定している。また、本区域は住民の協力の下で、基準の遵守をお願いする区域であるため、制限を超えるものに協議手段は設けているが、変更命令手段は設けていない。また、景観地区の指定による強固な規制導入は、区域住民の負担を考慮し検討していない。

### (3) 土地利用コントロールの効果・課題

重点区域指定が土地利用コントロールに効果があるかを検証するため、本区域の平成18年から現在までの開発、建築行為を把握し、景観計画の届出と比較した。

区域内の開発は、平成17年に自然公園法及び自然環境保全法に基づく許可及び届出の1件のみであった。「田園・樹林地ゾーン」内で建築、開発行為はなく、把握した建築確認申請や届出は全て「集落ゾーン」内だった。

以上から、建築行為が少なからず存在する本区域で、土地利用現況に沿ったゾーニング及び基準を導入することで区域内の建築物を誘導しており、農地等の保全に寄与している。また、本区域は住民の合意形成があり、変更命令等の是正手段を持たずとも建築物・工作物の立地誘導が可能であるが、前述した区域が明確に指定されていない重点区域は、住民の合意形成が十分でないことから区域が明示できず、届出対象行為や景観形成基準の規定に至っていない。

## 5-2. 都計外での効果(武雄市)

### (1) 武雄市の取り組み及び重点区域の運用状況

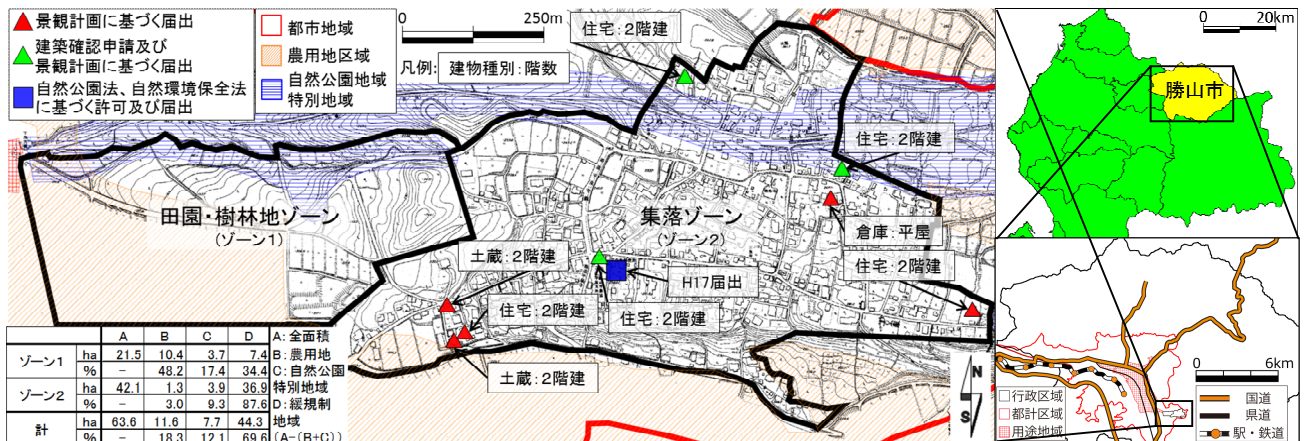


図-3. 重点区域内開発・建築行為

武雄市は平成20年7月に景観計画を策定し、重点区域を白地地域に1区域、都計外に1区域指定している。案の段階で、市は重点区域を4区域指定することを想定していたが、重点区域の指定による20mの高さ規制の導入に、区域内の事業者から「地価が下がる」と反対があったため用途地域内の2区域の指定を断念した<sup>(11)</sup>。加えて、区域内に既に20mを超えるホテル等が立地していることも反対の一因となっていた。

### (2) 重点区域の概況(武雄市「黒髪山周辺重点区域」)

本区域<sup>(11)</sup>は、都計外であった市の景勝地の黒髪山を含む一帯の区域に重点区域を指定したが、平地が残り、一部宅地化されていることから平成24年3月に都計区域が拡大された。

重点区域は、一般住宅規模以上の建築物を制限するため、届出対象行為に「高さ10m以上」「延床面積1000㎡以上」の定量的基準が設けられている。

### (3) 土地利用コントロールの効果・課題

本区域でも土地利用コントロールに効果があるかを検証するため、勝山市と同様に開発、建築行為と景観計画の届出と比較した(図-4)。区域内の開発行為は1000㎡以上の農地転用が3件存在し、宅地系への転用が2件(平成15、17年度)、宅地・農林地以外への転用が1件(平成18年度)であった。また、景観計画に基づく届出はなかったが、建築確認申請は7件あり、そのうち4件は都計外のものであった。中でも3件は、福祉施設、公衆浴場で特殊建築物に該当するため建築確認申請で把握できた。しかし、市が設定した数値基準を下回っており、景観計画では把握できていない。また、これら建築物は景観計画の策定以前から立地している。そのため、市が目標として設定した制限は区域内の現況を反映していない。

都計区域内では、建築確認申請で建築行為を把握できるが、都計外では本研究で確認することが出来た特殊建築物以外は把握が難しいと考えられ、景観計画に基づいて開発、建築行為を把握できず、土地利用をコントロールする手段となっていない。また、山林及び宅地等を含む区域全体を重点区域に指定しており、ゾーニングしていないために、土地利用現況に応じた建築物の制限、誘導が出来ない(図-4、表-3)。

## 6. まとめ

### (1) 景観計画での土地利用変化の把握

4章の結果より、届出対象行為に土地の形質の変更を規定することで、市全域での土地利用変化を把握することが可能となっていた。また、都計外でも、景観計画区域で開

発許可の要件に係らない開発行為及び土地の形質の変更を把握し、土地利用変化を管理、周辺の土地に沿った建築物や工作物の外観等の誘導が可能となっていた。よって、緩規制地域に定量的基準を設けることで、地域の土地利用動向を把握し、その動向に応じて対応を検討することが可能である。しかし、景観計画では土地や建築物の用途の誘導ができないことや現状建築基準法や都市計画法では、建築物の建築を伴わない土地の区画形質の変更をコントロールできないこと等を踏まえると緩規制地域での土地利用の転換に対する法体系の改善が必要であると考えられる。

## (2) 重点区域での土地利用コントロール

重点区域の指定は、景観行政団体が任意にその区域を指定できることに最大の利点がある。景観法の運用実態からも景観地区・準景観地区を土地利用のコントロールを目的に指定、指定を検討している計画はないが、重点区域では

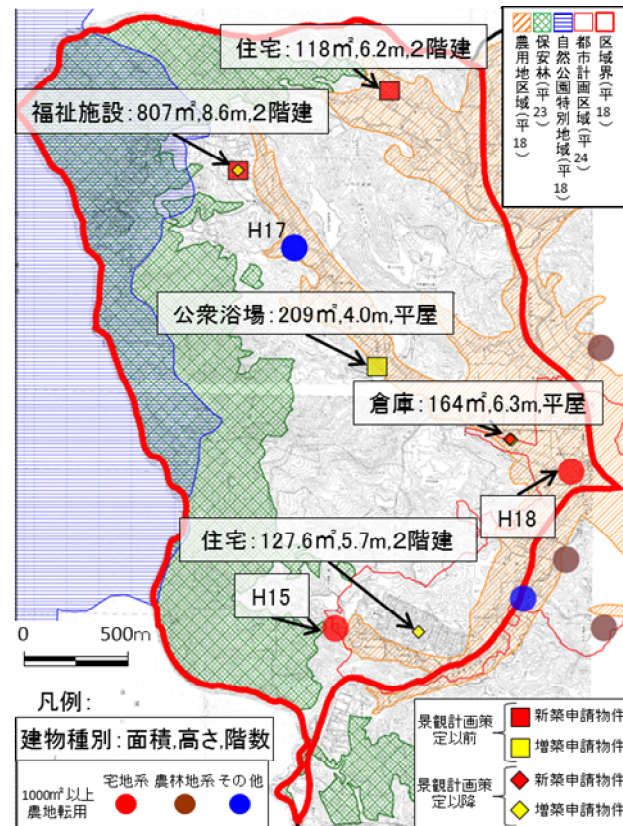
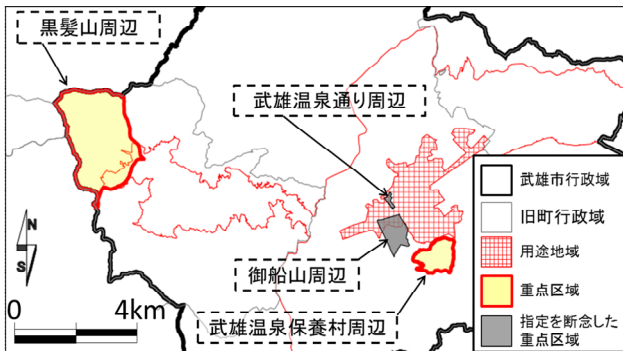


図-4. 重点区域内開発・建築行為

複数確認できた。

勝山市のように、開発余地の残る土地を含んで重点区域を指定し、ゾーニングすることで建築行為の誘導が可能となる。また、萩市のように都計区域指定が困難な地域でも、重点区域を指定し、その他の区域よりも重みを付けた基準を設けることで、建築行為を把握することが可能である。しかし、武雄市のように区域内の土地利用が一様でない場合はゾーニングが難しく、また既存の建築物に沿って基準を導入しなければならないため、小規模な建築物の区域内での立地誘導が困難である。特に、土地利用のコントロールを目的とした規制を導入する場合には住民の合意形成が重要であり、規制を設けることが住民にとって不利益であると判断された場合、良好な区域環境の形成を達成できない。本研究で取り上げた事例のすべてで、住民の合意形成が課題となっていた(表-4)。

以上より、重点区域は土地利用規制が比較的緩い都計外でも区域環境の保全等が可能なが明らかとなった。重点区域指定の際のポイントは、「土地利用現況に配慮したゾーニング及び基準の導入」や「住民の意識醸成、合意形成」であることから、建築物が立地しない山林や農地等での活用も考えられる。よって、具体的には事例の武雄市、萩市のような合併した地域を持つが都計区域が指定されないような地域を広く有している市町村等で、緩規制地域の既存集落や自然地でスポット的に建築物の立地等を防止し、土地利用をコントロールすることにも応用できる。

### 【補注】

- (1) 本研究では、個別法の指定地域に基づき、比較的強固な規制を設けられない地域を総称して緩規制地域とする。具体的には、都市計画法に基づく線引き都市計画区域、非線引き都市計画区域内の用途地域、農業振興地域の整備に関する法律に基づく農用地区域、森林法に基づく国有林及び保安林、自然公園法に基づく特別保護地区、特別地域(第1種～第3種)、自然環境保全法に基づく原生自然環境保全地域のいずれも含まない土地の区域を表す。
- (2) 平成24年5月1日時点で国土交通省HPに公開されていた景観計画346計画のうち、土地利用規制の弱い都計外、白地地域を景観計画区域内に持つ241計画、236団体を対象とし、200計画、198団体(都道府県:20計画、17団体 市町村:180計画、181団体)からの回答を得た(回収率:83.0%)。
- (3) 景観計画策定の第一目的に土地利用コントロールを選択した自治体は、勝山市と宜野座村の2計画のみであり、勝山市は白地地域及び都計外での第一目的がともに土地利用コントロールであった。
- (4) 千曲市都市計画課の担当者に対して2013年11月29日に実施したヒアリング調査より
- (5) 「長野県国土利用計画-第4次-」(2009.3)及び「千曲市国土利用計画」(2008.10)を指す。
- (6) 萩市都市計画課の担当者に対して2013年7月8日に実施したヒアリング調査より
- (7) 福井北ICから白鳥西ICをつなぐ中部縦貫自動車道が平成19年より永平寺東IC - 永平寺西IC間で一部供用開始されており、福井市内からのアクセス性が向上した。平成25年3月24日には勝山ICから大野ICまでが開通している。
- (8) 勝山市「本町通り地区」は用途地域内に指定されており、建築物の用途を定めているため、本研究の目的である土地利用コントロールの効果を検証するにはそぐわないと判断し対象から除外した。
- (9) 勝山市都市政策課の担当者に対して2013年6月5日に実施したヒアリング調査より

- (10)「第5回勝山市都市計画審議会」(2007.12)に委員から高さ規制に関する指摘がなされる。
- (11)武雄市都市計画課の担当者に対して2013年7月10日に実施したヒアリング調査より
- (12)白地地域に指定される重点区域は「武雄温泉保養村第三次整備計画」(1995)に指定された整備計画区域と同じ区域になっている。計画では、「区域内で行われる事業及び立地する建築物は武雄温泉保養村に関連するもの」であることが記されているため、本研究の目的である土地利用コントロールの効果を検証するにはそぐわないと判断し対象から除外した。

【参考文献】

- 1) 秋田典子(2006)「自主条例の景観法に基づく景観条例、景観計画への移行実績に関する研究」,都市計画論文集, No. 41-3, pp. 313-318
- 2) 佐藤他(2008)「景観法下の建築物規制の運用実態と課題」,都市計画論文集, No. 43-3, pp. 217-222
- 3) 松川寿也・佐藤雄哉・中出文平・樋口秀(2012)「景観マネジメント手法としての開発許可制度の活用に関する一考察」,日本建築学会計画系論文集Vol. 77 No. 673, pp. 629-638
- 4) 小浦久子(2013)「景観と土地利用の相互性にもとづく景観計画の開発管理型運用の可能性」,都市計画論文集Vol. 48 No. 3, pp. 585-590

表-4. 各重点区域で得られた結果

	勝山市	武雄市	萩市(江崎地区)	萩市(須佐地区)
緩規制地域及び対象重点区域	○白地地域に指定 ○区域周辺はH9年に「史跡白山平泉寺境内整備計画」が施行 ○白地地域の形態制限値が引き下げられ、また白地地域全域に特定用途制限地域が指定、1500㎡を超える大規模商業施設等を制限	○合併以前から集落が形成 ○区域内の一部平地はH24年3月に都市計画区域に指定 ○白地地域内の形態制限値が引き下げられる	○都計外に存在する、また4m未満道路が区域内の道路の大半を占めていることから都市計画区域の新たな指定も難しい ○合併以前より田万川地域の港湾部で、漁村集落を形成している	○都計外に存在する、また4m未満道路が区域内の道路の大半を占めていることから都市計画区域の新たな指定も難しい ○合併以前から門前町として集落を形成している
重点区域の指定	○住民合意が十分な地域に指定する ○重点区域の指定増加を想定するも住民合意が課題	○区域内の事業者の反対により4区域のうち2区域が重点区域に指定できなかった	○既に建物が建て詰まっている地域に重点区域を指定 ○住民合意を得るために、アンケート、説明会を複数回実施	○既に建物が縦つまった地域に重点区域を指定 ○住民合意を得るために、アンケート、説明会を複数回実施
基準の設定	○都区内の土地利用現況に応じてゾーニングし、ゾーン毎に区域内現況に沿った基準が指定される ○区域は、「田園・樹林地ゾーン」「集落ゾーン」の2つに区分されており、前者では「極力建築物・工作物の立地は認められていない」ため、「集落ゾーン」へと建築物・工作物の立地を誘導している	○「一般住宅を超えるもの」を届出の対象としていたが、既に福祉施設等が立地しており、それらも届出要件に係らない	○地区概況に合わせて指定加えて、区域内は第一種提訴住居専用地域並みの基準を設けるために高さ10mを想定していた ○「高さ基準」に関しては、区域内に12mの集合住宅が存在したため、その建築物に合わせて指定	○地区概況に合わせて指定加えて、区域内は第一種提訴住居専用地域並みの基準を設けるために高さ10mを指定
協議・是正措置	○住民にお願いする区域であるため変更命令等を行わない	○変更命令、勧告の手段を持つ	○変更命令手段を持つが、協議によって基準を遵守してもらう区域としている	○変更命令手段を持つが、協議によって基準を遵守してもらう区域としている
開発・建築行為との関係	○建築物の新築が数件みられたが、いずれも「集落ゾーン」内であり、景観届出で把握が可能である	○景観計画策定以降、建築確認申請が4件申請されるが、景観計画に基づく届出は0件であった	○都計外であるため建築確認申請は0件であった ○建築物・工作物の立地を景観計画に基づく届出で把握が可能であった	○都計外であるため建築確認申請は0件であった ○新築等の届出はなかったが、工作物(塀)に関する届出を把握する
土地利用コントロール手法としての有効性・課題	○研究対象とした重点区域は、ゾーニングに沿った建築の誘導がなされている ○その他の重点区域は協議を行う体制を整えているが、住民合意が十分でないため基準が一般景観計画区域と同じため、規制が比較的弱く、また区域も明示されていない	○対象とした重点区域内で、数値基準を指定しているが、基準が比較的緩いため、想定する一般住宅規模以上の建築物を把握できず、実質コントロールする手法を持たない	○建築確認申請が申請されない地域でも、建築物の新築等を景観の届出で把握することが可能であり、地区環境の保全に関して景観計画による誘導、規制を行っている	