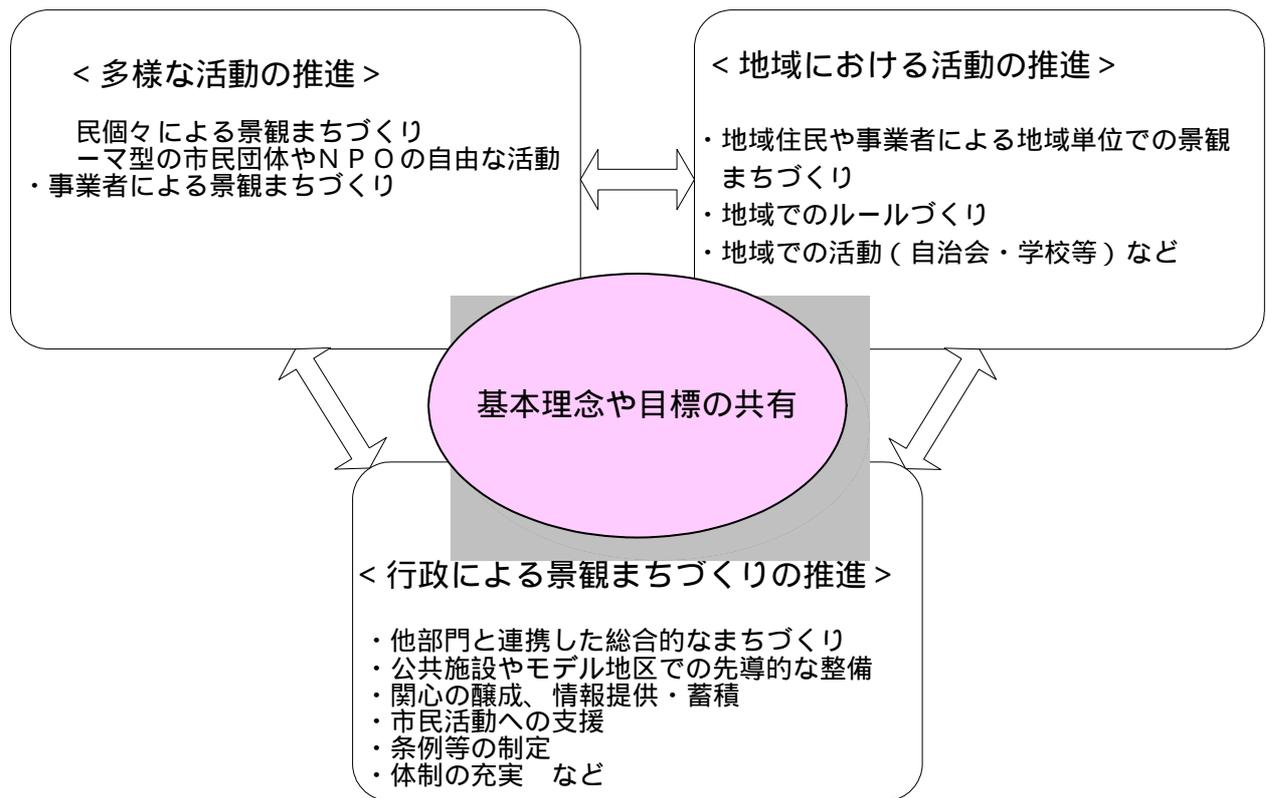


第5章 景観まちづくりを推進するために

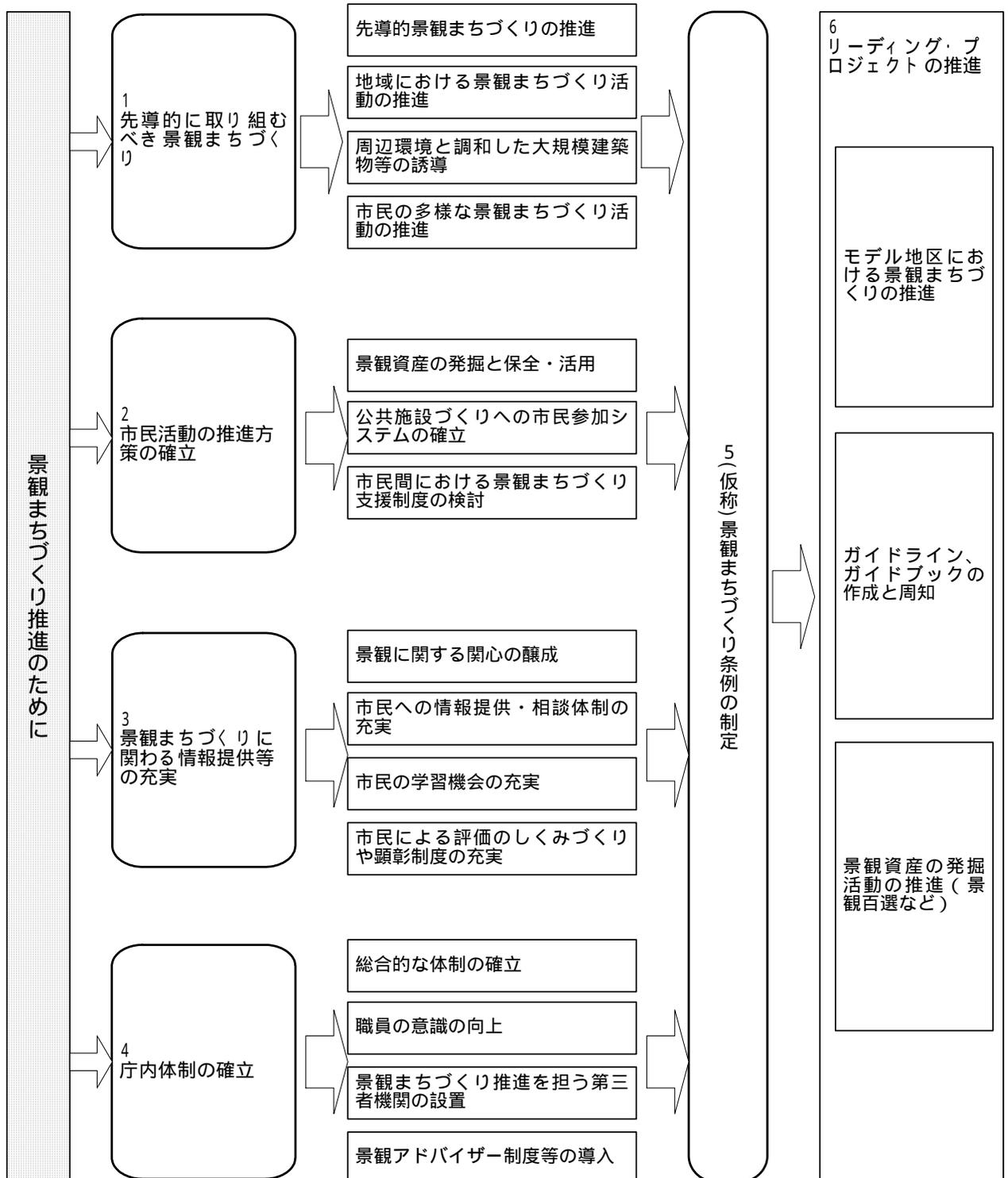
景観まちづくりを推進するためには、市民・事業者、行政が景観まちづくりの目標を共有した上で、それぞれが互いの役割を認めつつ、自由な工夫とアイデアのもとに活動を展開することが重要です。それには、市民や地域の住民、NPO等の主体的な取り組みや、様々な技術・経験を有する事業者等の活動を促進するとともに、これらの活動の連携や協調、さらに行政との協働を図る必要があります。

このため、個々の市民、歴史・自然等テーマを持った市民団体などによる「多様な活動」と市内各地域の住民が自ら考え、取り組む「地域における活動」を推進し、育てるための支援策の充実を図るとともに、他部門（防災、防犯、福祉、文化のまちづくりなど）との連携を強化するなど、推進体制の確立を図り、総合的な景観まちづくり（公共施設整備における景観の重視、モデル地区における地区住民との景観まちづくり、先導的事業の実施）を進めます。

また、美しい生き生きとした景観は、調和や統一のみを求めるだけでなく、人々の日々の営みや価値観にもとづく多様な試行の蓄積によって生まれるものであり、市民一人ひとりの、あるいは地域の個性の表出を尊重し、その上で地域や市全体と調和した、生き生きとした景観まちづくりを目指します。



推進施策の体系



1

先導的に取り組むべき景観まちづくり

[1] 先導的景観まちづくりの推進

現在検討を進めている各種計画や事業と連携して、景観まちづくりの推進を図ります。

1) まちづくりに関連する具体的プロジェクト

市川駅北口整備計画	良好な駅前商業環境づくり（都市政策室）	景観まちづくり推進モデル地区 市川北口地区関連
真間地区まちかどミュージアム都市づくり	真間地区を中心とした文化・芸術資産と駅前を結ぶ回遊路づくり（まちかどミュージアム推進課）	
市川駅南口市街地再開発事業	市川駅南口における老朽市街地の改善を目的とした市街地開発事業（市川駅南口再開発事務所）	
市道 0216 号整備	市川駅南口における駅前道路としての整備計画（街づくり推進課）	
小川再生事業	大野地区における市川の本風景の再現（小川再生事業部）	
大町公園周辺道路整備事業	大町公園へのアクセスルートにおける快適性の向上を図る（道路建設課）	
行徳臨海部整備構想	三番瀬を中心としたふるさとの海の再生を進める（都市政策室）	海辺の景観まちづくり
徳願寺周辺景観モデル事業	景観まちづくりのモデルケースとした景観整備事業（都市計画課）	景観まちづくり推進モデル地区 行徳地区関連
常夜灯周辺スーパー堤防関連事業	常夜灯を中心とした水辺の拠点づくり（千葉県）	
江戸川活用事業	江戸川河川敷の快適性の向上（水と緑の計画課）	河川の沿川ゾーン
都市計画道路整備事業	東京外かく環状道路や 3・4・18 号の整備（外環対策室・道路建設課）	幹線道路のゾーン

2) 景観まちづくりからの提案

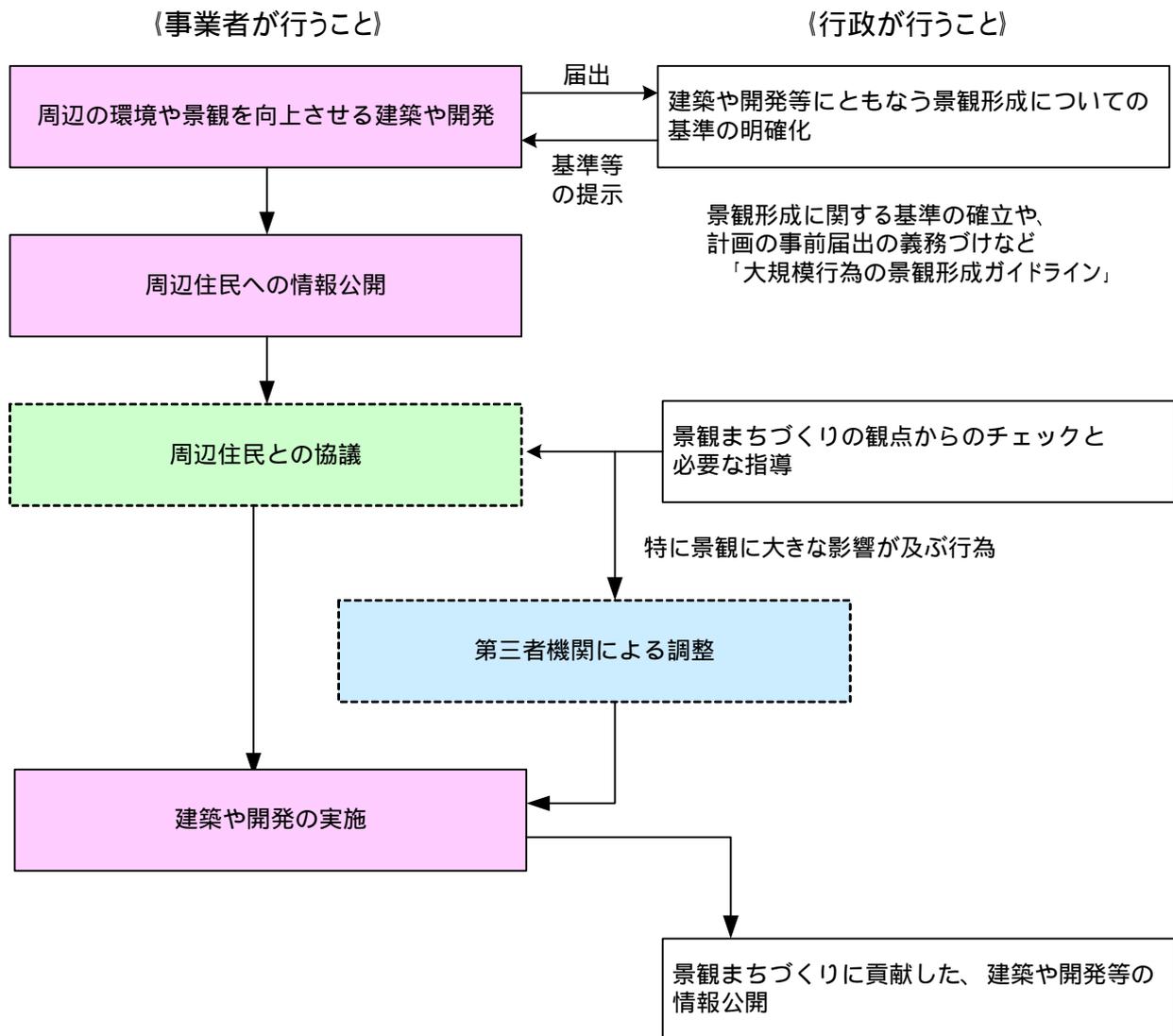
国府台・中国分緑のネット・ワーク化	里見公園から北国分駅に至る既存の緑地を活かした緑のネットワークをつくる	景観まちづくり推進モデル地区 国府台・中国分地区関連
行徳歴史散歩道づくり	市民から提案された歴史散歩道の回遊路づくり	歴史的まち並みゾーン 行徳地区関連
中山参道の修景	下水道事業と関連した無電中化の検討と合わせて参道周辺の修景を検討する	景観まちづくり推進モデル地区 中山地区関連

[3] 周辺環境と調和した大規模建築物等の誘導

集合住宅や商業施設、工場、広告物など、まちの景観に大きな影響を与える大規模建築物等の建設や開発事業については、事業者も景観まちづくりの主体であるとの考えを基本に、周辺環境と調和した景観形成を促進するための配慮事項を明確にします（大規模行為等のガイドライン）。

また、建築の際には、周辺住民への早期の情報周知を図り、地域住民と事業者及び行政相互の話し合いや検討を重視し、周辺地域との調和に取り組みます。

大規模建築物等、事業者による景観まちづくりの取り組みと誘導の考え方

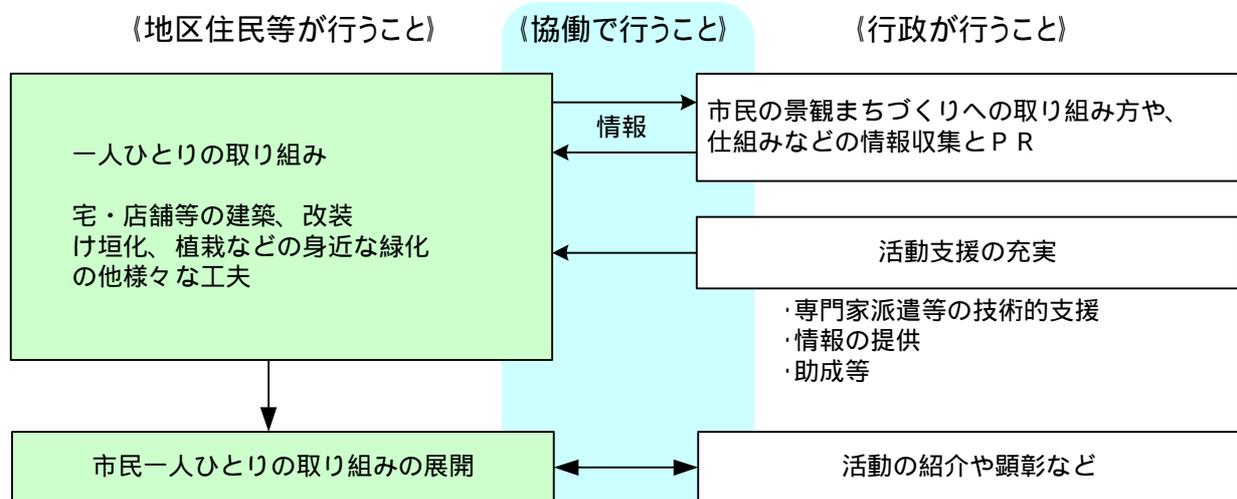


[4] 市民の多様な景観まちづくり活動の推進

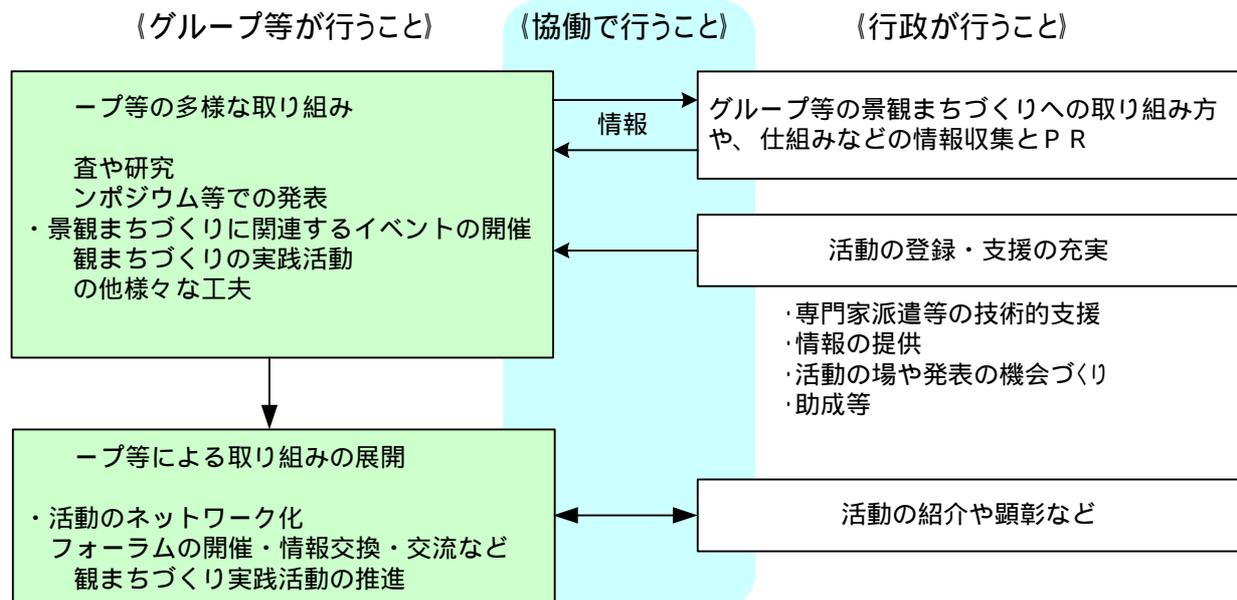
地域における景観まちづくり活動の推進と併せて、個々の市民やグループによる多様で創意に満ちた景観まちづくり活動を推進するとともに、行政支援の充実を図ります。

- 1) 市民による景観まちづくり提案制度等の創設
- 2) 市民活動グループ(テーマ型)の登録等による活動環境の充実と支援
- 3) 市民による景観まちづくり活動の情報周知とネットワーク化の充実
- 4) 景観まちづくり活動に対する顕彰制度の充実
- 5) 市民一人ひとりやグループ活動に対する支援の充実

市民一人ひとりの景観まちづくりの取り組みと支援の考え方



グループ活動(テーマ型)などの景観まちづくり活動への支援の考え方



2 市民活動の推進方策の確立

景観まちづくりを推進するため、市民と連携した景観資産の発掘や公共施設整備における市民参加の推進、景観まちづくりにおける市民間の相互支援制度の整備を図ります。

[1] 景観資産の発掘と保全・活用

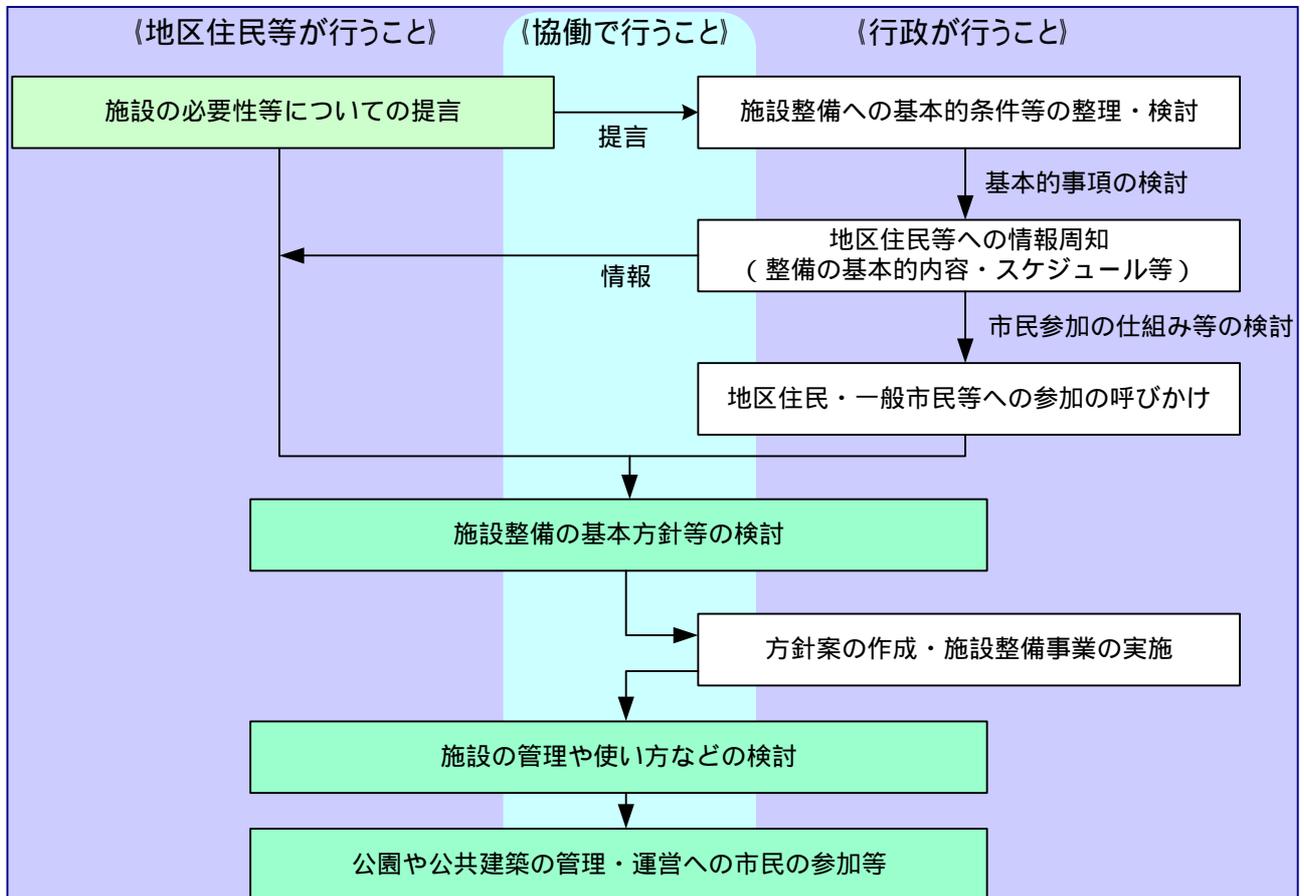
まちには、歴史・文化資産や大規模な自然景観だけではなく、まちかどの祠や史跡、周囲の景観の向上に役立つ建物、工夫された商店のファサード、また個々の家の花や緑など、人々が日常的に大切にしている小さな景観資産もたくさんあります。そのため、このような身近にある小さな（ちょっとした）「景観資産」を発掘し、評価する「景観資産発掘」の制度を設けて、その活動を推進し、新しい景観資産の創出と今後の景観まちづくりの拡大を図ります。

また、市民の応募により「市川の景観百選」を選定し、広くアピールします。

[2] 公共施設づくりへの市民参加システムの確立

公共建築物や公共施設の計画、その事業化に際しては、先導的な景観まちづくりが求められます。今後、関係する地区の住民あるいは市民全般の参加を求め、良好な景観を模索し、創り出していきます。

公共施設づくりについての市民参加の考え方



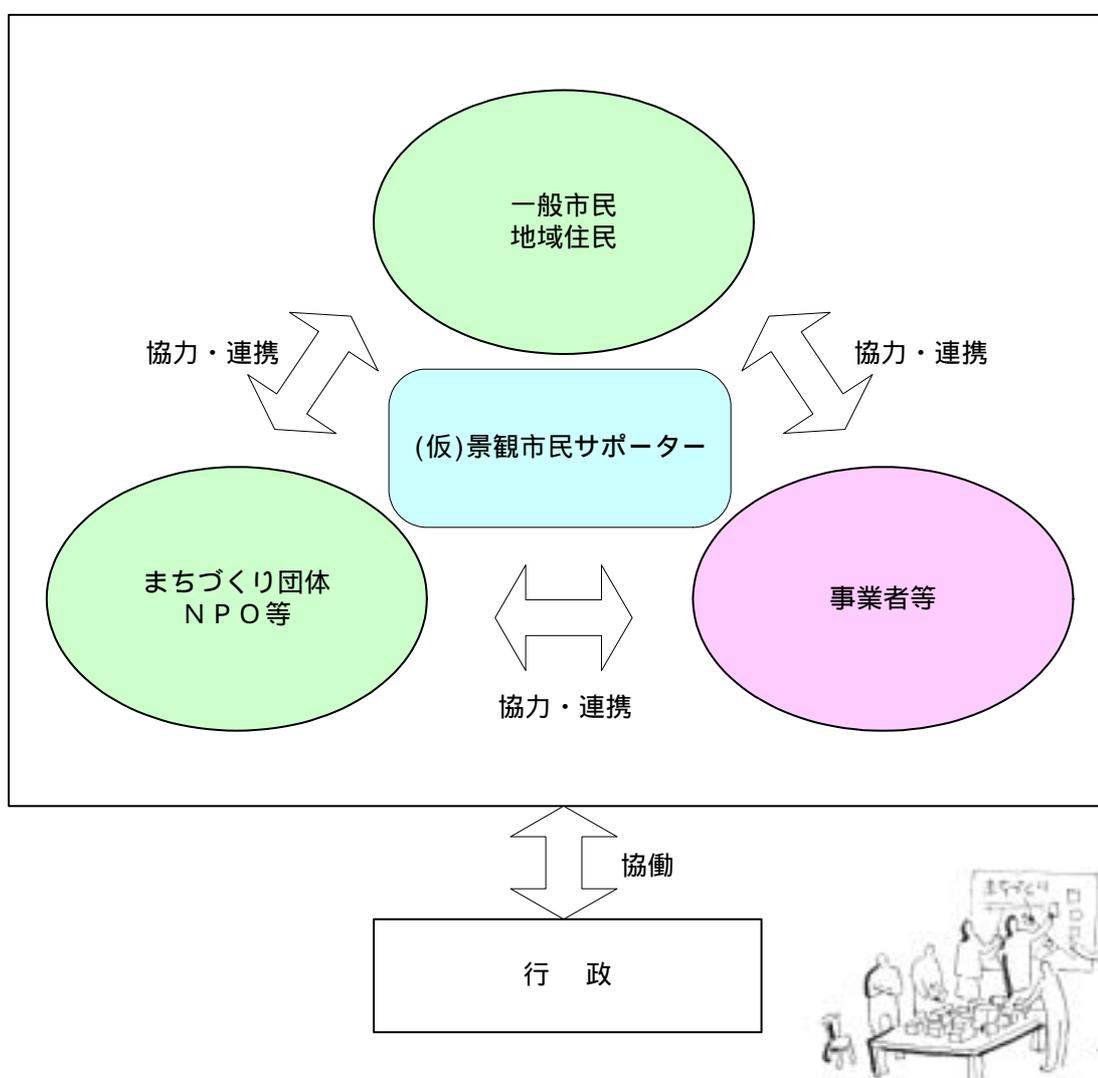
[3] 市民間における景観まちづくり支援制度の検討

景観まちづくり活動の展開にあたっては、行政や専門家等による支援だけではなく、市民の連帯感や意識の向上、コミュニティの充実など、市民間の協力やそのための支援体制の確立が重要となります。

各種の活動に関して知識、ノウハウを有する市民や事業者、また経験者などを地域におけるリーダー、技能者として登用する「(仮)景観市民サポーター登録制度」等を創設し、景観まちづくりに関わる市民相互の支援活動の促進やNPO等の育成を図ります。

また、その役割等を(仮)景観まちづくり条例で明確にするとともに、個々の市民や市民団体、NPO等によるまちづくり活動のネットワーク化を図り、「市民による市民のための美しい景観まちづくり」を進めます。

今後の市民活動のイメージ



3

景観まちづくりに関わる情報提供等の充実

景観まちづくりの推進に向けて、市民への情報提供、学習機会の提供等の充実を図り、また、優れた景観を評価・顕彰する制度等を制定します。

[1] 景観に関する関心の醸成

パンフレットや広報紙、ホームページの活用などによって、景観まちづくりの考え方や活動事例などを紹介し、景観まちづくりに対する関心を醸成します。

また、景観まちづくりの大切さや優れた事例等を知るためのシンポジウムや展示会などを開催し、市民と行政、市民と市民が自由に意見交換を行う機会を充実します。

[2] 市民への情報提供・相談体制の充実

景観まちづくりに取り組む場合は、活動の方法や事例、専門的知識などに関する情報の入手にあたって、行政や専門家による相談やアドバイスが重要となることから、市民が気軽に情報を入力し、相談できる総合的な窓口とインターネットなどの活用による情報提供を充実します。

なお、情報の収集や蓄積、公開にあたっては、市民と行政が協働で取り組みます。

[3] 市民の学習機会の充実

市民が景観まちづくりを学習する機会となる「(仮)景観まちづくり学校」などを創設し、その成果を地域に生かすなど、リーダーとなる人材の育成を進めます。

また、学校教育と連携し、小中学校における総合学習の一環として景観学習を展開するなどの取り組みを進めます。

[4] 市民による評価のしくみづくりや顕彰制度の充実

市民や事業者による積極的な取り組みを促進するために、優れた事例(建築物、緑化、市民活動の取り組みなど)を表彰する制度を制定します。

また、その選定や表彰にあたっては、市民を主体とした審査委員会を設置するなど、市民参加による評価の仕組みづくりを進めます。

4 庁内体制の確立

景観まちづくりを総合的に推進していくために、本計画を基本に市民や専門家の意見や経験を生かしながら、市としての体制を充実します。

[1] 総合的な体制の確立

景観行政を担当する所管(専門)組織を設置し、関係部局との連携や調整を強化するとともに、市民対応への総合窓口としての機能を整備します。

[2] 職員の意識の向上

景観まちづくりを推進するためには、担当部局の取り組みだけではなく、日常業務における各部局の取り組みや職員一人ひとりの意識の向上等が重要です。このため、職員研修の充実を図るとともに、地域で展開される景観まちづくりへの職員参加などを進めます。

[3] 景観まちづくり推進を担う第三者機関の設置

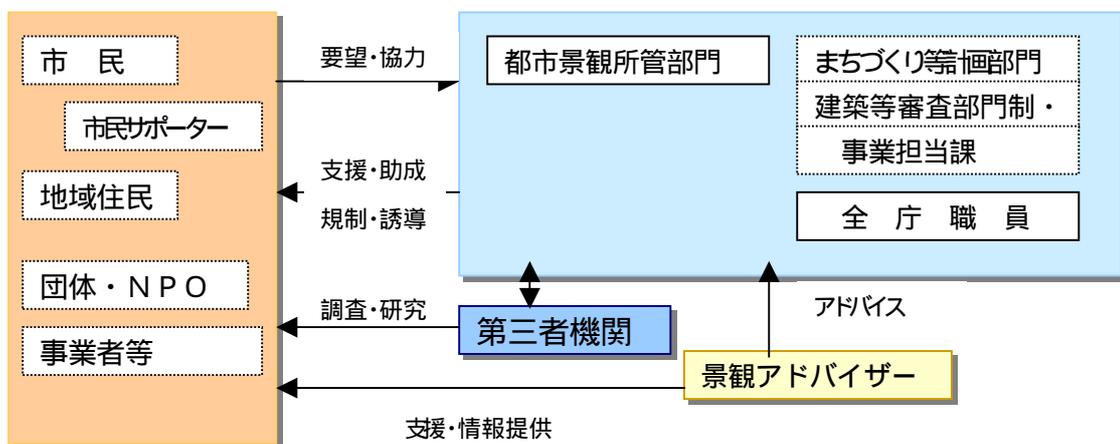
景観まちづくりを推進するためには、市民や専門家などから幅広く人材を登用して第三者機関を創設し、市民の関心の醸成や市民活動の支援、活動成果の評価、市の施策への提言などを行っていくことが有効です。

このため、景観まちづくりの推進全般に関する市民・事業者、行政および専門家によって構成される機関の設置を検討します。

[4] 景観アドバイザー制度等の導入

景観担当部局の人材強化とあわせて、専門家の登用を積極的に進め、市の施策および市民による景観まちづくりへの支援などを充実します。

体制の確立イメージ



5

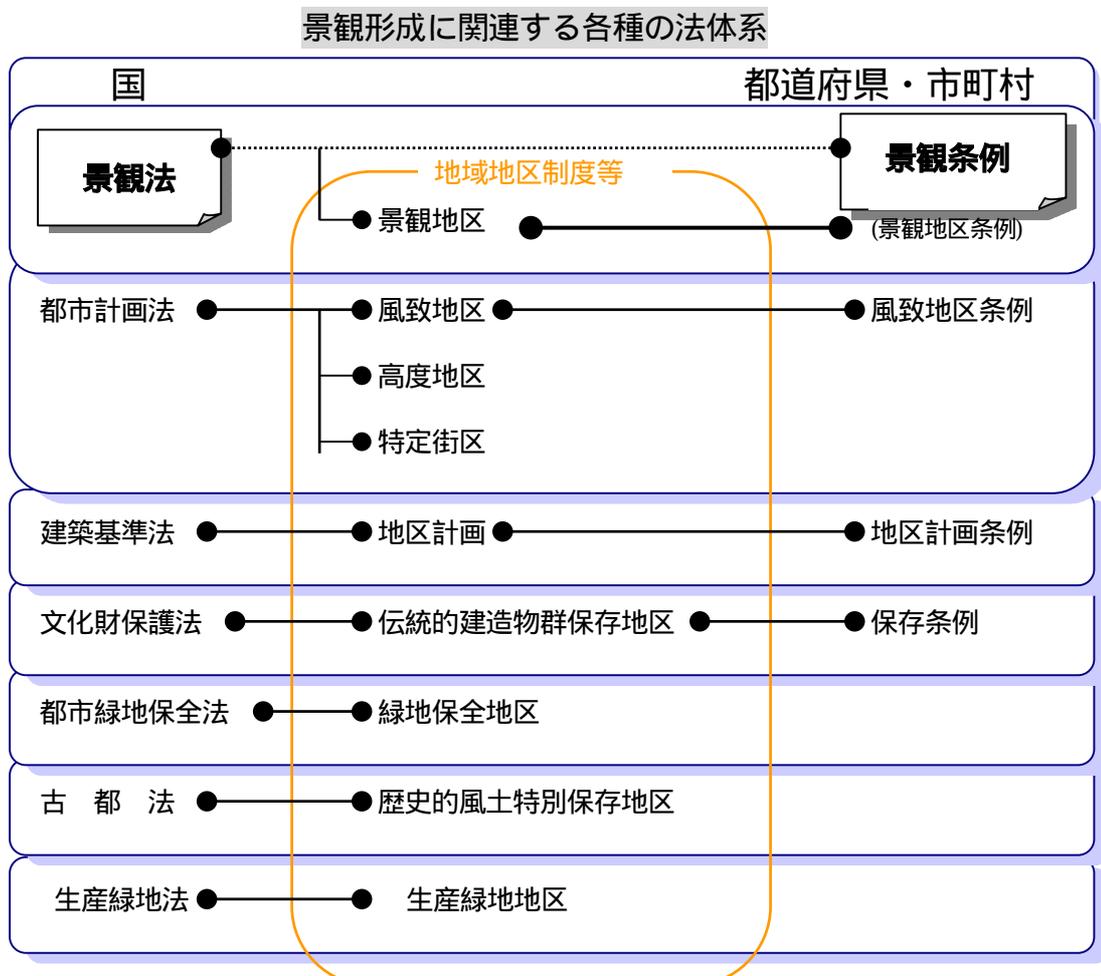
(仮称)景観まちづくり条例の制定

本市は、水と緑の豊かな自然景観や良好な住宅地のまち並み、歴史と文化の景観など、多彩な景観に恵まれています。人々の多大な努力と様々な取り組みにより育まれた、これらの市川らしい景観の維持と創出は、多くの市民に求められていることでもあります。

本市における景観上の諸問題に対応しつつ、市民の要請である良好な景観の保全、形成への取り組みを総合的、かつ計画的に推進するため、その根拠となる「(仮)景観まちづくり条例」の制定を目指します。また、これと併せて、関連する諸制度の充実と強化を図ります。

[1] (仮)景観まちづくり条例の位置づけ

景観まちづくり条例は、景観法(平成 16 年制定)を踏まえて、市町村が景観形成を進めるための自主的な条例であり、建築行為や広告物の設置などの基本的なあり方、市民や事業者が景観まちづくりに取り組む際の支援方策などを明らかにするものです。



[2] (仮)景観まちづくり条例の基本的な方向

(仮)景観まちづくり条例の基本的な方向

市民の発意・取り組みを基本とした、多様で創造的な景観まちづくりを進めるための市民・事業者、行政の共通のルールとして定める

〔条例の具体的役割 1〕

▶ 景観まちづくりに関する市民・事業者、行政共有の目標・方針を明らかにする

- ・大規模建築のガイドライン、地区の景観まちづくり推進のためのガイドブック等を位置づける（ガイドライン等の策定根拠としての条例）

〔条例の具体的役割 2〕

▶ 身近な地区におけるルールづくりを、地区住民と行政の協働のもとで進める

- ・身近な地区を単位として、住民の合意のもとに景観まちづくり計画やルールを定める活動を進め、その計画やルールに沿って、行政が建築行為等の規制・誘導を強化し、景観まちづくりを進める。
（住民による計画づくりを前提とした規制・誘導）

〔条例の具体的役割 3〕

▶ 少人数のグループからNPOまで多様な景観まちづくりを進める

- ・地区における計画やルールづくりのほかに、市民による多様な景観まちづくり活動（テーマ型）を推進する。
（調査研究活動から「まちかどアート」まで多様な活動の促進）

〔条例の具体的役割 4〕

▶ 大規模建築や開発等については、市民・事業者、行政との協働の景観まちづくりとしてとらえ、周辺環境と調和した景観まちづくりを進める

- ・大規模建築等に関する「ガイドライン」に基づく良好な建築等の誘導とともに、早い時期での周辺住民への情報公開など、市民と事業者の話し合いで良好な建築等を探り、実現していく。
（行政による審査だけでなく、周辺住民の関与）

〔条例の具体的役割 5〕

▶ 市民とともに景観資産を発掘し、その保全に努める

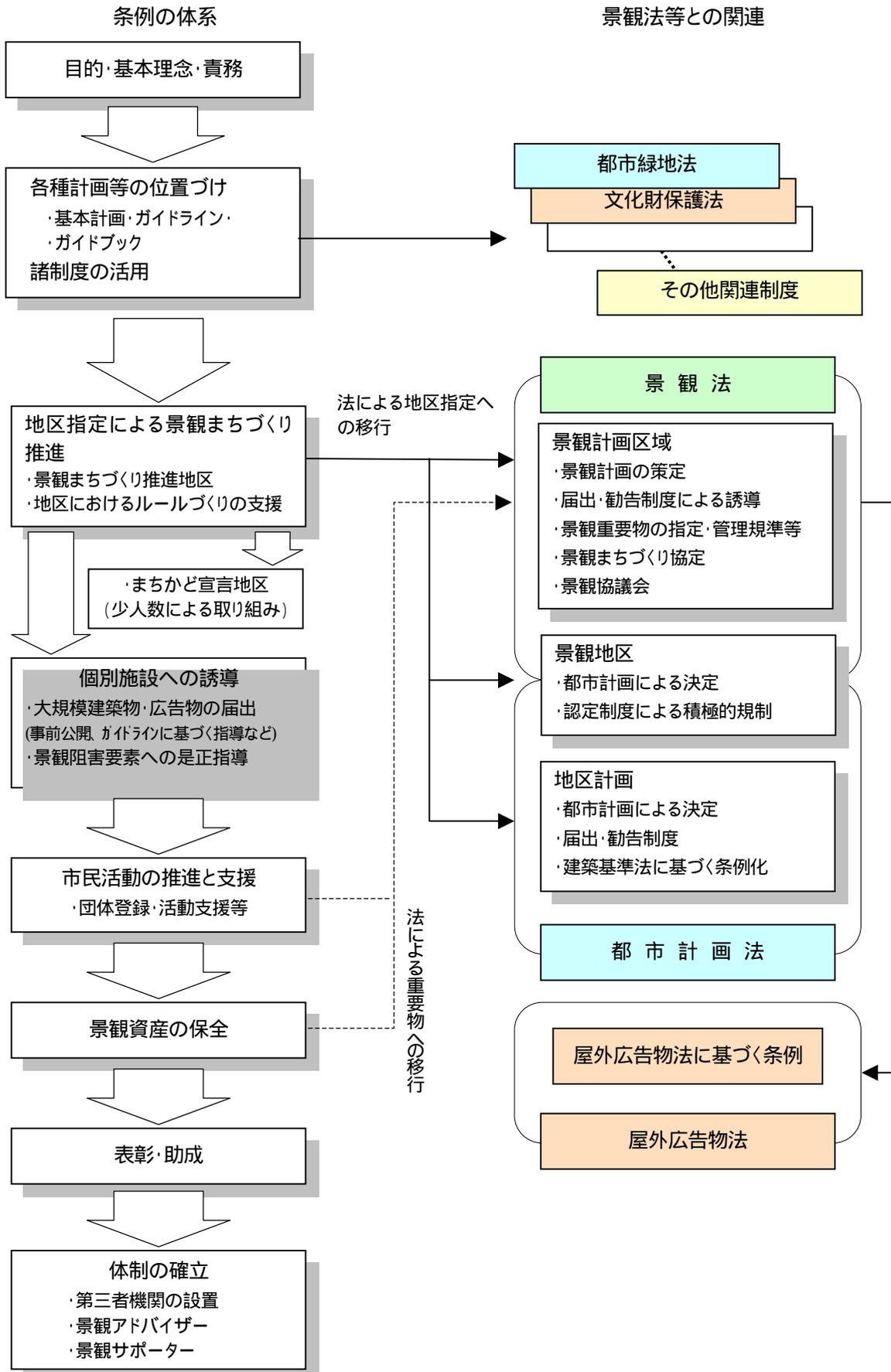
- ・市全体にとって大切な景観資産、また身近な景観資産を市民の目線で発掘し、登録制度等によって保全していく。

〔景観まちづくりの推進〕

景観まちづくりの推進、条例の運用全般に市民の参加を求める

- ・景観まちづくり全般について、市民を交えた審査機関兼推進機関を設置し、市民と行政の協働により景観まちづくりを推進する。
- ・様々な景観まちづくり活動に対する専門的な支援を行う人材を、市民等からも発掘し、登用していく。

(仮)景観まちづくり条例の体系案

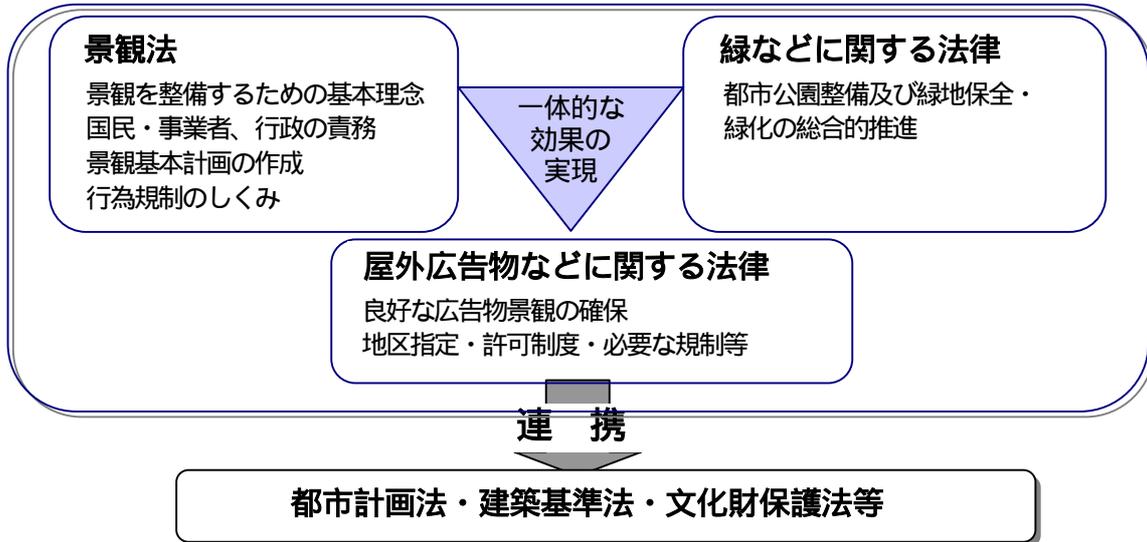


[3] 諸制度の活用

景観まちづくりを総合的に推進するため、「(仮)景観まちづくり条例」の根拠となる「景観法」とともに、景観緑三法や都市計画法などの諸制度を総合的に活用します。

景観緑三法とは景観法のほか、都市緑地保全法等の一部を改正する法律と、景観法の施行にともなう関係法律の整備等に関する法律をいいます。

景観緑三法



1) 景観まちづくりに関する制度

制度名	根拠	概要
景観計画区域	景観法	都市の景観を維持するための区域を指定し、届出・勧告を基本としたゆるやかな規制や誘導を行う
景観地区	景観法 都市計画法	都市の景観形成をより積極的に推進するために地区を指定し、建築物等のデザインや色彩、形態などを規制する
景観協定	景観法	景観計画区域内で区域内住民の合意を持って建築物等の形態や意匠等の基準を定めることができる

2) 緑に関する制度

制度名	根拠	概要
緑地協定	都市緑地保全法	市街地の良好な環境を確保するため、樹木の種類や垣、柵の構造、樹木の管理に関する基準を定め、緑地保全及び推進を図る制度
緑地保全地区	都市緑地保全法	樹林地、草地等の緑地で良好な自然環境や景観を形成している地区を指定し、建築等の一定行為について許可等を要する
風致地区	都市計画法	都市の風致を維持するために地区を指定し、条例に基づいて建築行為等について必要な規制を行う
生産緑地地区	生産緑地法	市街化区域内農地等のうち、今後も農業用地として利用していく地区を緑地、防災空地として保全するために建築行為の規制と営農を義務化する
その他の制度	樹木銀行制度、保存樹木協定制、屋上等緑化推進制度、緑の基金助成制度	

3) 屋外広告物に関する制度

制度名	根拠	概要
広告物協定地区 広告物活用地区 景観保全型広告 整備地区	屋外広告物法	特に良好な景観形成を進める地区を指定し、その地区内において屋外広告物を設置する物件に対して、位置・形状・面積・色彩・意匠等について基準を定める制度 基準等は条例で定める

4) 都市計画法・建築基準法に関する制度

制度名	根拠	概要
特定街区	都市計画法 建築基準法	市街地の整備改善を図るため街区を単位として定め、この街区においては通常の容積率、斜線制限を緩和することにあわせ、建築物の形態を規制する
高度地区	都市計画法	市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度、又は最低限度を定める
高度利用地区	都市計画法	土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、建築物の容積率の最高・最低限度、建ぺい率の最高限度、建築面積の最低限度並びに壁面位置の制限を定める
特別用途地区	都市計画法	用途地域による建築物の用途制限を補完して、地区レベルできめ細やかな用途制限を定める地区で、用途の制限を加重・緩和することができる。また、建築物の構造又は建築設備等の制限を条例で定めることができる
地区計画	都市計画法	地区の特性を生かした良好な市街地環境の形成及び保全を図るため、方針とそれに沿った身近な公共施設の整備と建築物等に関し必要な制限事項（高さ、壁面位置、意匠等）を定める。建築物等に関する制限事項は条例で定めることができる
建築協定	建築基準法	住宅地としての環境又は商店街の利便性を維持増進し、かつ、土地の環境改善を図るため、建築物に関する基準（敷地・位置・構造・用途・形態・意匠等）を定める制度
総合設計	建築基準法	一般の建築規制について、その敷地規模や空地の取り方に応じて地域の環境条件に調和する範囲内で容積率、高さ、斜線制限等を緩和し、公開空地など一般の用に供する空間を設け、まち並みに潤いや開放感をもたらす制度
その他の制度	歴史的風土特別保存地区、伝統的建造物群保存地区等	

5) 歴史・文化等保全に関する制度

制度名	根拠	概要
重要文化財の 指定と保護	文化財保護法	指定された建造物・史跡・名勝等の文化財を保全し活用を図る
文化財登録制度	文化財保護法	近代の多様かつ多い文化財保護のために、近代建造物の緩やかな保護措置をとる

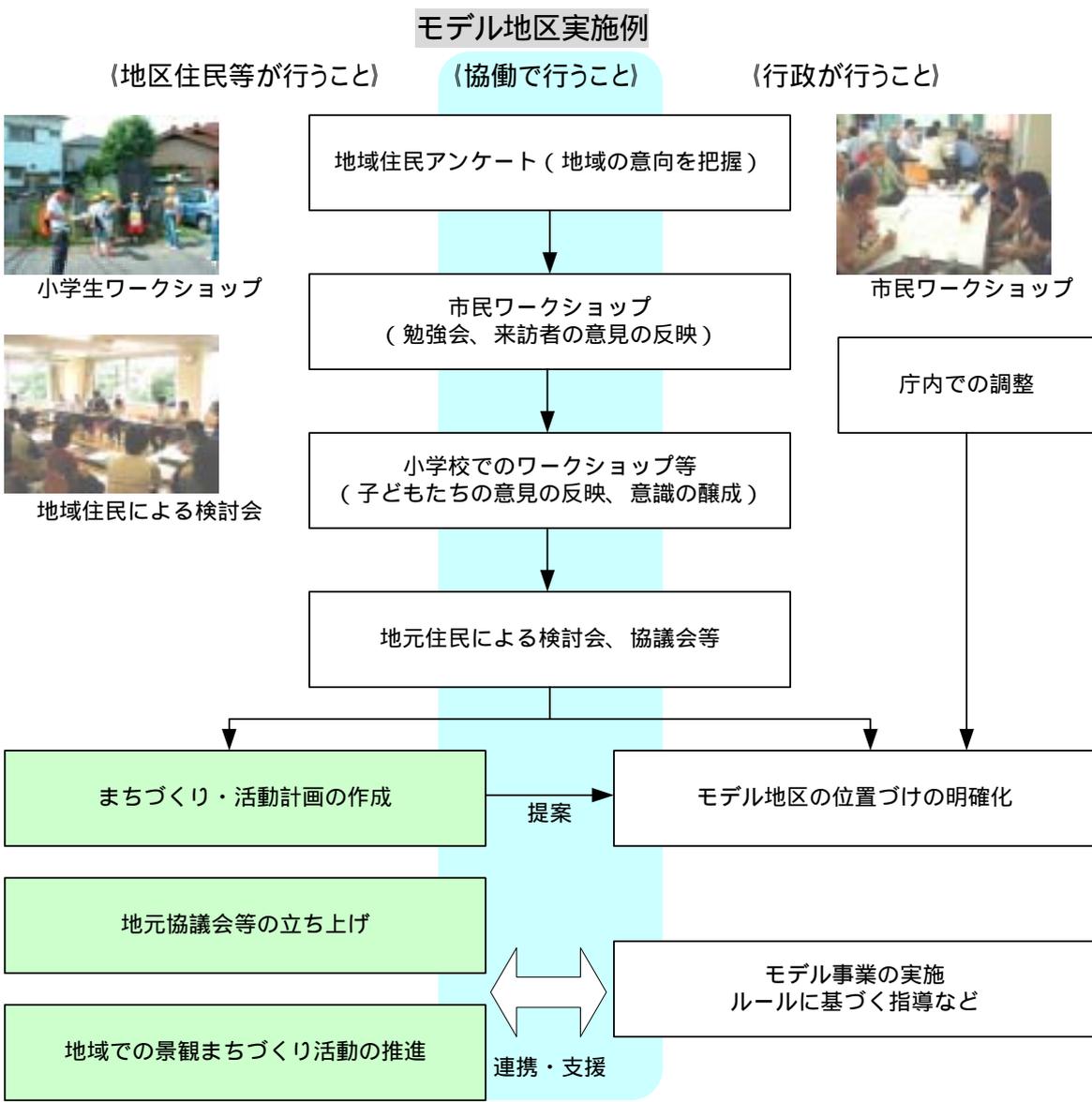
6 リーディング・プロジェクトの推進

[1] モデル地区における景観まちづくりの推進

景観まちづくりに対する市民の関心を高め、自主的な取り組みを活性化する契機として、地域住民との協働による「景観まちづくりモデル地区」を定め、ルールづくりや実践など先行的に景観まちづくりを進めます。

また、取り組みの成果は「(仮)景観まちづくり条例」の検討に生かすとともに、今後の他地区における展開のモデルとして活用します。

【徳願寺周辺地区景観まちづくりの経過と成果】



[2] ガイドライン、ガイドブックの作成と周知

景観に大きな影響を及ぼす大規模建築物や広告物等について、配置やデザインおよび色彩等に関する配慮事項をまとめ、「大規模行為の景観形成ガイドライン」として広く周知します。

なお「大規模行為の景観形成ガイドライン」は、(仮)景観まちづくり条例において、その位置づけや効力などを明確にします。

また、市民による景観まちづくりの指針として、本計画の「地域の特性を生かした景観まちづくりの方針」に基づき、地域における景観まちづくりの考え方や具体的取り組みなどを示す「景観まちづくりガイドブック」を作成し、広く周知を図ります。

1) 大規模行為の景観形成ガイドライン

【基本的な役割】～大規模建築等の景観形成指針～

- ・(仮称)景観まちづくり条例にもとづく、大規模建築や広告物設置等の際の配慮事項(考え方や計画上の配慮の実例など)をまとめたもの。
- ・事業者が景観づくりを行う際の自己判断基準となるもの。

【対象】

- 一定規模以上の大規模建築物の新築、増改築等
- 一定規模以上の宅地造成などの大規模土地利用
- 一定規模以上の屋外広告物の設置、改善



2) 景観まちづくりガイドブック

【基本的な役割】～本計画に基づく市民向けの

地域の特性を生かした「景観まちづくりのすすめ」～

- ・本計画におけるゾーン別の方針を基礎として、市民（地域住民）が景観まちづくりに取り組む際の手がかりとして、考え方やアイデア、実際例、誘導基準などを示すもの。
- ・ゾーン別の方針に沿って、景観特性格の地域区分に基づいて示す。（市内共通の事項、地域特性によって異なる事項などを整理して提起する。）
- ・遠景への配慮、地域で取り組む場合、隣近所や個人で行なう場合などに分けて示す。

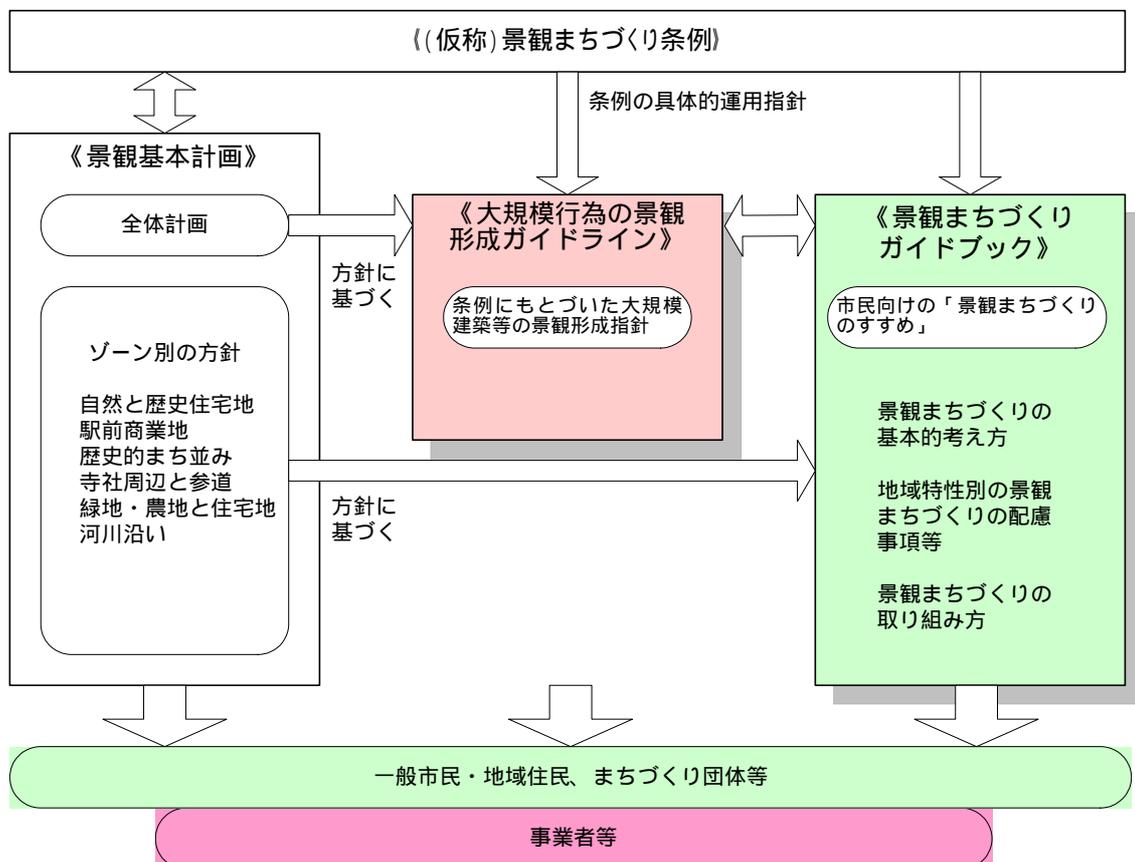


ガイドブックを活用する

【対象】

- ・個人で取り組む景観づくり
- ・地域で取り組む景観まちづくり
- ・市民や事業者（商店、工場等）が行なう建築行為、工作物設置（塀等）など
- ・その他、景観まちづくりに関する様々な行為（緑化活動など）

ガイドライン、ガイドブックの位置づけ

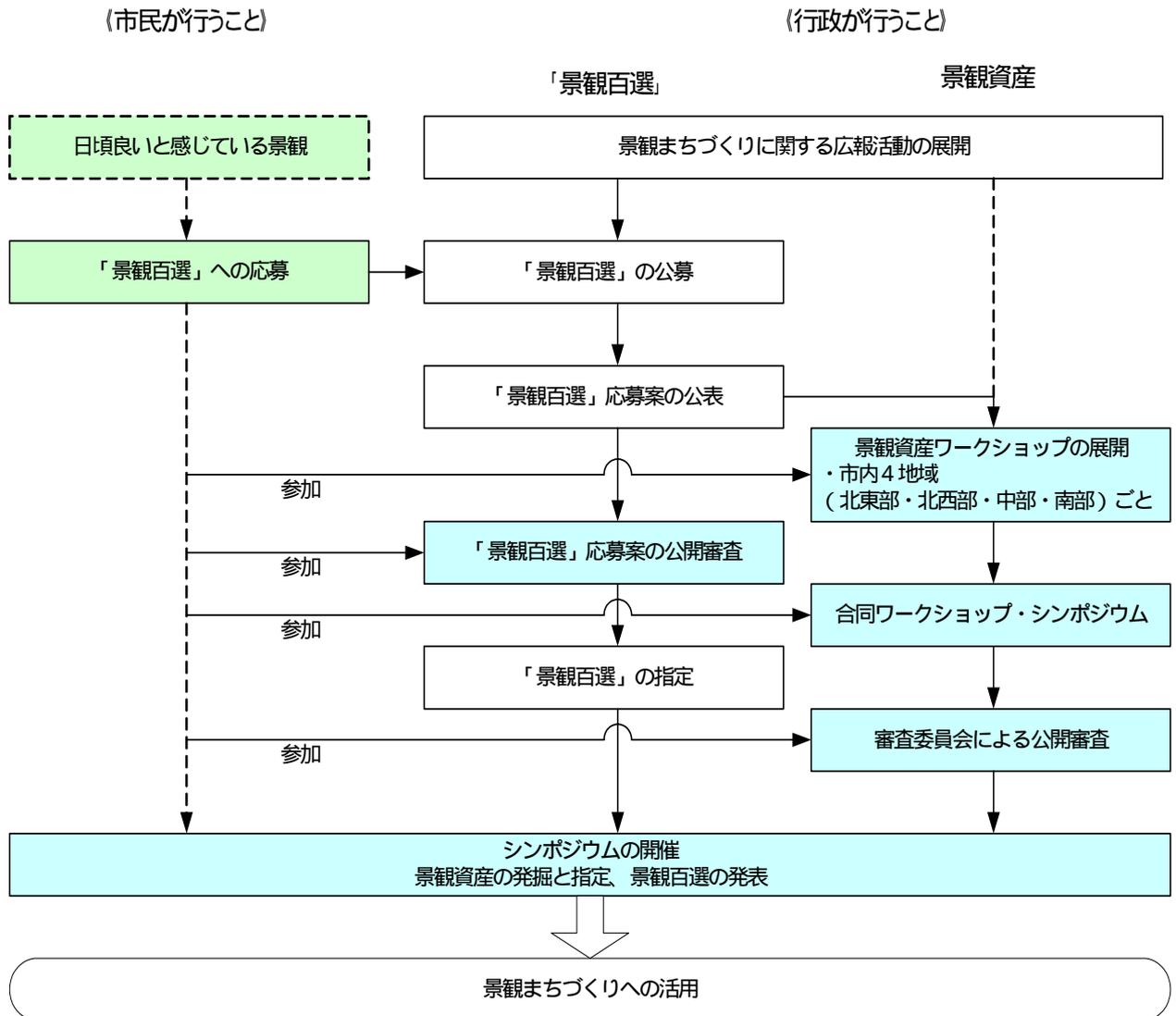


[3] 景観資産の発掘活動の推進（景観百選など）

本市の景観資産を市民の目で発掘し、その評価を行う活動を推進します。実施にあたっては、有名なものから日常生活に身近なものまで、幅広く市民から候補を募り、パンフレットや展示会などを通じて公表し、市民を中心とした審査委員などで選定していくものとします。

また、応募された景観資産の全てと行政で蓄積している景観資源をまとめた「まちの資源目録」を作成し、今後の景観の評価などへ活用します。

景観資産発掘活動の展開例



景観百選：市民が良いと感じた景観の上位 100 景
 景観資産：景観百選を踏まえ地域の大切な景観資産など市民が中心となって発掘し、市民が評価して決めるもの