

## 參考資料

# 住民主体の景観街づくりにおける景観形成の具体例

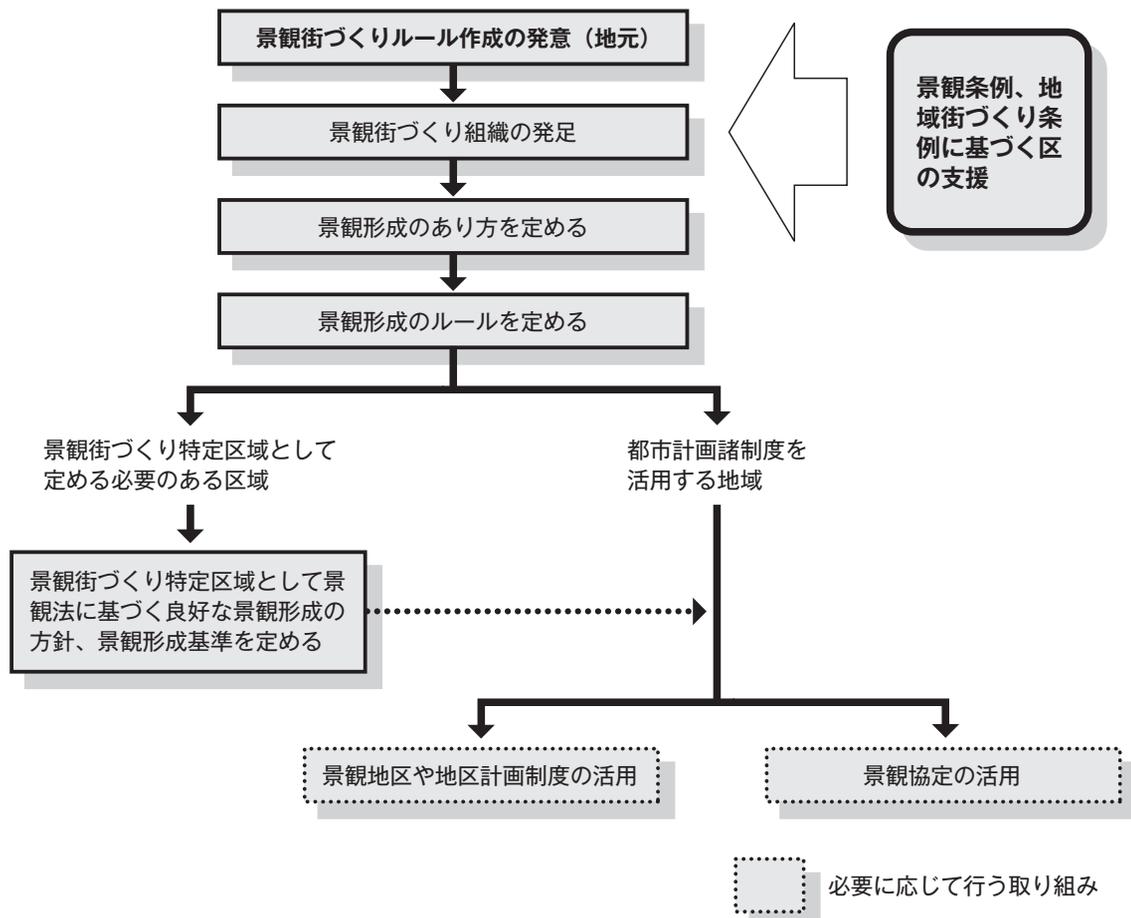
## 1. 住民主体の景観街づくりにおける景観形成の考え方

区内においては、自由が丘や大橋一丁目地区のように住民主体で景観街づくりが進められている区域があります。目黒区の地域特性を活かした景観形成を実現していくため、区は住民が主体となった景観街づくりを推進していきます。

住民が主体となった景観街づくりにおいては、住民の発意に基づき、その区域の景観資源や特性を活かした景観形成のあり方とルールを定め、建築物や工作物、屋外広告物等についての景観形成を住民主体で誘導します。区は、景観に関する専門家の派遣や地域の活動に対する支援を行うとともに、必要に応じて景観法・都市計画法等を活用したルールの策定・運用により実現を担保していきます。

景観計画として重点的に景観形成を進めるため、住民主体の景観街づくりを区が支援する地域については、必要に応じて、条例に基づいて景観街づくり特定区域を定め、区域独自の景観法に基づく良好な景観形成方針と景観形成基準を定めます。また、地域の目指す望ましい景観形成のあり方に応じて、景観協定、景観地区や地区計画など都市計画諸制度等を活用する方法もあります。

■ 図 住民主体の景観街づくりにおける取り組みの流れ



## 2. 住民主体の景観街づくりにおける具体的な取り組み例

### (1) 景観街づくりに係わる地元組織の立ち上げ

地元住民等が発意し、区の支援を受けて、景観街づくりに係わる組織を立ち上げます。以後、景観形成のあり方やルールについては、この組織が検討します。

### (2) 区域の景観形成のあり方の策定

地元組織が、区域内にある景観資源を活かし、地域性を踏まえた景観形成のあり方、目標、方針等を定めます。区は、地元組織に対し専門家を派遣する等の支援を行います。

#### ○目標の例示

「○○地区らしいみどり豊かな低層の戸建て住宅からなる景観の実現」

「○○地区らしいにぎわいのある商店街の景観の実現」

### (3) 区域独自の景観形成のルールの策定

景観形成のあり方を実現するため、地元組織は建築物や屋外広告物に関する詳細で具体的なルールを定めます。このルールは、必ずしも景観法や建築基準法等の法律の枠内に限定する必要はなく、ソフトな取り組みについてのルールを定めることも考えられます。

ルールの検討・策定についても、区は、地元組織に対し専門家を派遣する等の支援を行います。

■表 ルールの例

ルールの対象	ルールの例
建築物（外構含む）	・配置（道路境界） ・高さ（最高高さ、軒線） ・形態・意匠（意匠、材料・材質、色彩、設備等） ・用途 ・外構
駐車場・駐輪場	・配置 ・境界部の処理、舗装
緑化	・緑化率 ・接道部の緑化のルール
屋外広告物	屋外広告物に関する大きさ、形状、色彩等に関するルール ○対象 ・屋上広告 ・壁面・窓面広告、懸垂幕、独立看板、袖看板、置き看板
維持管理	地元が良好な景観を維持するために取り組むルール ・路上駐輪の禁止、ゴミ出しのルール

### (4) 景観形成のあり方やルールへの周知

地元組織がニュース、パンフレットの発行配布を通じて、策定した景観形成のあり方やルールを広く地元へ周知し、合意形成をはかり、理解を求めています。

### (5) ルールの運用・遵守

策定したルールについては、建築物の新築・増改築、屋外広告物の設置などに際し、住民、事業者・設計者に遵守を求めています。

ルールの運用・遵守については、景観街づくり特定区域とそれ以外の区域では、違ってきます。

#### ア.景観街づくり特定区域

景観形成のあり方やルールの中で景観法に基づいて規制誘導すべき内容については、区が景観法に基づく区域独自の景観形成の方針と景観形成基準を定め誘導していきます。

但し、景観街づくり特定区域内においても、よりきめ細かい景観形成や維持管理を含めた景観形成を行いたい場合は、後述する景観協定、景観地区や地区計画など都市計画諸制度等を活用することが考えられます。

#### イ.都市計画諸制度等を活用する地域

都市計画諸制度等を活用し、ルールの遵守を求める方法として、以下の方法が考えられます。

##### 方法1：景観協定を締結する

- ・区域内の地権者全員が合意して、景観法に基づく景観協定を結びます。協定成立後は、建築物等は景観協定に適合することが求められます。

##### 方法2：景観地区又は地区計画を定める

- ・都市計画法に基づいて、景観地区もしくは地区計画を定め、地区計画の中に意匠形態に関する事項を定めます。これにより景観地区又は地区計画で定めた景観形成のルールが建築物に適用されます。

# 用語解説

## あ行

### アイストップ

まちかどなどにある建築物や樹木といった、人の視線を引きつける役割を果たす対象物を指します。

### オープンスペース

都市内における広場、公園、河川などの建築物の無い空間を指します。防災上の役割を担うほか、良好な都市環境形成、遊びやレクリエーションの場として重要です。

## か行

### 外構

建物の周りのスペースを指します。

### 角地

交差点等に接した、街区の角の部分指します。

### 基盤整備地区

耕地整理や区画整理事業により、道路の線形・幅員や区画が整えられた地区を指します。

### 景観法

良好な景観の形成を促進し、美しく風格のある国土の形成、潤いのある豊かな生活環境の創造及び个性的で活力のある地域社会の実現を図るため、景観に関する国民共通の基本理念や国、地方公共団体、事業者、住民それぞれの責務を定めるとともに、行為規制や公共施設の特例、支援の方策等を定めた法律です。

### 景観行政団体

「景観法」に基づいて、地域の特性に応じた風景や景色を守る取り組みなどの様々な施策を独自に行うことができる地方公共団体です。

### 景観計画

景観法に基づいて景観行政団体が定める「良好な景観の形成に関する基本的な計画」であり、景観に関するマスタープランです。

### 景観資源

歴史資産や公園等のみどり、池や河川、街並みの様子、近代建築物など、地域の景観を特徴付けるさまざまな資源を指します。

### 建築確認制度

建築基準法に基づいて、建築物の新築、大規模な増改築などの際、建築基準法等の法的条件を満たしていることを行政又は民間指定業者が確認する制度です。

### 建築協定

建築基準法に基づく制度で、住宅地や商店街などの環境や利便性を維持、増進するために住民が定める協定です。建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠、建築設備について定めることができます。この協定を適用するためには、協定区域内の土地所有者などの全員が同意することが必要となります。

### 高度地区

都市計画法に基づく都市計画の一つで、建築物の高さの最高限度、最低限度が定められている地区を指します。

### さ行

#### 住環境整備条例（目黒区大規模建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例）

目黒区が定めた条例。地域の環境に調和した良好な住環境の維持・向上を図るため、大規模マンションの建設等に際して、届出を義務づけ、オープンスペースの確保、防災施設の設置、駐車場、共有施設の確保等を定めています。

#### 住工混在地

工業系用途地域が指定されている地区を指します。

#### 住宅地

住居系用途地域が指定されている地区を指します。

#### 商業地

商業系用途地域が指定されている地区を指します。

#### ストリートファニチャー

彫刻、電話ボックス、案内板、標識、ベンチなど、道路や広場で都市空間を演出する様々な設備を指します。

#### 絶対高さ制限

都市計画法に基づく高度地区に定められた、建築物の高さの最高限度です。

### た行

#### 地域街づくり条例

目黒区が定めた条例。区民の発意により、身近な地域単位で話し合いの場を設け、主体的かつ継続して課題解決に取り組むための仕組みや流れを定めるとともに、地元のまちづくり活動への助成、専門家派遣等の支援を定めています。

#### 地区計画制度

都市計画法に基づく都市計画の一つ。用途地域のような広域的・一律の制限に対して、地区単位の視点で、きめ細かな地区の特性に応じた街づくりを行う手法で、建物の用途、高さ、壁面位置の制限など地区独自のルールを定めることができます。

#### 電線類の地中化

無電柱化の手法の1つで、道路の地下に電線共同溝を整備して電線類を地中化します。目黒区ではこの方式で事業を進めています。

#### 都案件

東京都が許可権者となる都市開発諸制度等（高度利用地区、特定街区、都市再生特別地区、市街地再開発事業、再開発等促進区、総合設計（区が担当する物件を除く）等）を活用した案件を指します。

## 東京都屋外広告物条例

屋外広告物法に基づく条例。屋外広告物の掲出禁止区域・禁止物件・許可区域や、許可基準を定めています。

## 都市計画マスタープラン

区市町村の都市計画に関する基本的な方針。平成4年の都市計画法の改正により創設され、区市町村が策定することになった法定計画であり、目黒区では平成16年3月に策定されました。目黒区基本構想・基本計画が掲げる「ともにつくるみどり豊かな人間のまち」を実現するために街の将来像を示し、街づくりの基本方向を示しています。

## は行

### 紛争予防条例（目黒区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例）

目黒区が定めた条例。中高層建築物等の建築に伴って、日照・通風・風害・プライバシー・電波障害や工事の騒音、振動等による建築紛争を未然に防止するため、一定規模以上の建築物の建設にあたって、近隣住民への説明と、建築計画の概要に関する標識の設置を定めています。

## ま行

### マンセル表色系

色を定量的に示すための表色系の一つ。JIS規格に採用されており、色見本票を用いて、色相（色合い）、明度（色の明るさ）、彩度（色の鮮やかさ）から色を判断することができます。

### みどりの協定

目黒区みどりの条例に基づき、地域住民による効率的な緑化を促進するとともに、みどりの育成活動を通じて地域コミュニケーションの活性化を図る目的で、住民同士でみどりを守る協定、又は花いっぱい協定を締結し、区が認定する制度です。区の認定を受けた場合には「みどりの協定の認定及び助成に関する要綱」により、その活動に対する助成を受けられます。

### みどりの散歩道

昭和57年度に区政50周年記念事業として、整備が始まりました。公園・緑地、文化施設や史跡等をめぐって、安全、快適に歩けるように、歩道・街路樹等の緑化推進事業やガイドパネルの設置などにより整備し、全区的なみどりのまちなみのネットワークが形成されることをねらいとしています。

### みどりの条例

平成2年に目黒区が策定した条例。保存樹木の指定等によるみどりの保護や、公共施設、民間施設の緑化、接道部等の敷地内緑化によるみどりの育成を定めています。重点緑化地区や、みどりの協定、緑化に対する助成制度を設けています。

### 無電柱化

国や東京都では、無電柱化推進計画を定めて事業を進めています。この無電柱化には、電線類の地中化や、裏配線・軒下配線の手法があります。

### 目黒の森

「目黒区みどりの基本計画(平成18年10月)」において、みどりの拠点として保全・創出すると位置づけられた、既存の大規模な公園・緑地を指します。

### や行

#### 用途地域制度

市街地を、住居系・商業系、工業系などの地域に区分して、各々にふさわしい土地利用が行われるように、建物の用途・高さ・建ぺい率、容積率などを規制する制度です。

### 5行

#### ランドマーク

高さや形態、色彩など突出して景観上大きく目立ち、地域を印象づける建築物や工作物、山などを指します。

#### 緑地協定

良好な生活環境を維持するため、民間の土地所有者同士、あるいは民間の事業者などとの行政の間で締結する、緑地の保全や緑地に関する協定です。「都市緑地保全法」に基づくものと、各地方自治体などの独自の条例に基づくものがあります。

# 目黒区景観計画(案)

愛着が生まれる細やかな景観づくり

主要印刷物番号

〇-〇号

平成〇年〇月〇日発行

発行 目黒区  
編集 目黒区都市整備部都市計画課  
東京都目黒区上目黒二丁目19番15号  
電話 03(3715)1111(代表)

印刷所 〇〇〇株式会社