

持続可能な景観マネジメントに関する研究

令和4年3月

大阪市立大学大学院  
工学研究科

たかぎ ゆうり  
高木 悠里



## 目次

1章 序論 研究課題の整理	1
1.1 研究の背景	1
1.1.1 わが国のこれまでの景観づくりの流れ	1
1.1.2 景観法の活用による景観まちづくりについて	4
1.1.3 わが国の都市を取り巻く状況	6
1.1.4 諸外国の景観づくりの制度	10
1.1.5 今後の景観まちづくりの展望	14
1.2 研究の目的	23
1.3 用語の定義と説明	24
1.4 研究の枠組み	25
1.5 研究の構成と方法	27
1.5.1 研究の構成	27
1.5.2 研究の方法	27
1.6 研究の位置付け	28
1.7 本論各章と既発表論文との関連	34
2章 全国の景観マネジメントの現状整理と事例抽出	35
2.1 はじめに	35
2.1.1 本章の研究背景と目的	35
2.1.2 本章の研究手法	36
2.2 全国の景観計画における相対的定量基準の策定状況	37
2.2.1 調査の概要	37
2.2.2 調査の結果	37
2.2.3 相対的定量基準を定める自治体及び地域	39
2.3 地域団体による景観マネジメントの現状(景観行政団体へのアンケート)	43
2.3.1 アンケートの概要	43
2.3.2 地域団体による景観マネジメントの現状	44
2.3.3 景観マネジメントの組合せパターン	53
2.3.4 地域団体の類型ごとの特徴	54
2.4 エリアマネジメント団体による景観マネジメントの現状(エリア団体へのアンケート)	60
2.4.1 アンケートの概要	60
2.4.2 エリアマネジメント団体による景観マネジメントの現状	61
2.4.3 景観マネジメントの組合せパターン	69
2.4.4 エリアマネジメント団体の類型ごとの特徴	70
2.5 事例抽出	74
2.5.1 事例抽出の考え方	74
2.5.2 本研究で対象とする事例の抽出	74
2.6 小結	78

<b>3章</b>	<b>地域団体による景観マネジメントの展開と相対的定量基準の策定要因</b>	<b>81</b>
3.1	はじめに	81
3.1.1	本章の研究背景と目的	81
3.1.2	本章の研究方法	82
3.2	西宮市目神山地区における景観マネジメントの概要	83
3.2.1	対象地の概要	83
3.2.2	担い手の概要	84
3.2.3	景観マネジメントの現状	84
3.2.4	景観マネジメントの経緯	85
3.3	西宮市目神山地区における相対的定量基準(間口緑視率基準)の策定要因	88
3.3.1	地区計画策定期における基準の策定プロセス	88
3.3.2	緑ガイドライン策定期における基準の策定プロセス	90
3.3.3	重点地区策定期における基準の策定プロセス	92
3.3.4	各基準の策定プロセスにおける継続・発展の内容	95
3.4	小結	97
<b>4章</b>	<b>地域団体による景観マネジメントの展開と担い手の連携体制・役割</b>	<b>99</b>
4.1	はじめに	99
4.1.1	本章の研究背景と目的	99
4.1.2	本章の研究方法	100
4.2	岡崎市藤川地区における景観マネジメントの展開	101
4.2.1	対象地の概要	101
4.2.2	担い手の概要	101
4.2.3	景観マネジメントの現状	102
4.2.4	景観マネジメントの展開プロセス	103
4.2.5	担い手と関係者の連携体制	107
4.3	桜井市本町地区における景観マネジメントの展開	109
4.3.1	対象地の概要	109
4.3.2	担い手の概要	109
4.3.3	景観マネジメントの現状	111
4.3.4	景観マネジメントの展開プロセス	113
4.3.5	担い手と関係者の連携体制及び個人の役割	121
4.3.6	活動の展開と関係者の連携体制・個人の役割との関係	124
4.4	小結	126

5章 エリアマネジメント団体による景観マネジメントの展開と運用実態 .....	131
5.1 はじめに.....	131
5.1.1 本章の研究背景と目的.....	131
5.1.2 本章の研究手法.....	130
5.2 大丸有地区における景観マネジメントの概要.....	134
5.2.1 対象地の概要.....	134
5.2.2 担い手の概要.....	134
5.2.3 景観マネジメントの現状・経緯.....	135
5.3 名駅地区における景観マネジメントの概要.....	138
5.3.1 対象地の概要.....	138
5.3.2 担い手の概要.....	138
5.3.3 景観マネジメントの現状・経緯.....	139
5.4 御堂筋における景観マネジメントの概要.....	141
5.4.1 対象地の概要.....	141
5.4.2 担い手の概要.....	141
5.4.3 景観マネジメントの現状・経緯.....	142
5.5 グランフロント大阪における景観マネジメントの概要.....	145
5.5.1 対象地の概要.....	145
5.5.2 担い手の概要.....	145
5.5.3 景観マネジメントの現状・経緯.....	146
5.6 建築物・公共的空間・広告物に関する地域ルールの関係性.....	148
5.6.1 地区ごとの分析.....	148
5.6.2 各地区を通じた分析.....	150
5.7 地域ルールの運用実態に基づく活動スキーム.....	151
5.7.1 建築物に関する地域ルールの運用実態と活動スキーム.....	151
5.7.2 公共的空間に関する地域ルールの運用実態と活動スキーム.....	151
5.7.3 広告物に関する地域ルールの運用実態と活動スキーム.....	152
5.7.4 ルールの運用実態におけるエリマネ団体の役割.....	152
5.8 小結.....	153

6章 エリアマネジメント団体による景観マネジメントの評価 .....	157
6.1 はじめに.....	157
6.1.1 本章の研究背景と目的.....	157
6.1.2 本章の研究手法.....	157
6.2 御堂筋の景観マネジメントにおける地域ルールの運用実態 .....	159
6.2.1 地域ルールの概要 .....	159
6.2.2 地域ルールの運用実態.....	162
6.3 御堂筋の景観マネジメントに関する評価.....	163
6.3.1 地域ルールの運用状況からみた評価.....	163
6.3.2 沿道勤務者からみた評価 .....	167
6.3.3 評価のまとめと今後のあり方の検討.....	171
6.4 小結.....	174
7章 結論 .....	177
7.1 各章の要約.....	177
7.2 景観マネジメントの実態.....	184
7.3 持続可能な景観マネジメントの実現に向けて（提案） .....	206
7.4 結びに.....	214

## 第1章

序論 研究課題の整理



## 1 章 序論 研究課題の整理

### 1.1 研究の背景

#### 1.1.1 わが国のこれまでの景観づくりの流れ

##### 1) 景観施策の源流

わが国の景観施策を振り返ると、都市の物的環境をコントロールする社会技術としての近代都市計画の黎明期にその源流をみることができる。1919年に旧都市計画法と市街地建築物法が制定され、風致地区・美観地区が地域地区の一つとして制定された。風致地区は市街地やその周辺の自然環境を保全する制度として、1926年にはじめて明治神宮内外苑付近が指定され、戦前から現在まで数多くの都市で指定された。美観地区は1933年にはじめて東京の皇居外廊一帯が指定され、後の景観地区に代わるまで指定件数は少なかったが、建築物等の町並み誘導の端緒として意欲的な試みがなされた<sup>1)</sup>。また古社寺保存法（1897年）、史跡名勝天然記念物保存法などにより、文化財保護における歴史的建造物や史跡、天然記念物の保存など、歴史的町並み保存の萌芽的取組がなされるようになった。

##### 2) 都市美協会による運動（景観まちづくりの原点）

関東大震災（1923年）の後、復興帝都の美観統制並びに整序ある都市構築の研究を目的とし1925年に都市美研究会が設立（1926年に都市美協会に改組）されると、都市美の概念は広く社会に定着し、この動きは都市美運動として全国に展開された<sup>2)</sup>。戦時下になると、都市施策の中心は厚生や防空となり、都市美運動は後退していく。しかし、都市美運動を地方集権的性格とは異なる動きとして捉えると、都市美運動は、後の地方自治体による景観条例を主軸とした地域における景観まちづくりの原点の一つと捉えることができる<sup>3)</sup>。

##### 3) 戦後・高度経済成長における景観まちづくりの変遷

第二次世界大戦後は、戦災復興が進むとともに1950年に建築基準法や文化財保護法が制定された。一方で都市計画法は改正されず、都市計画制度の限界を放置したまま高度経済成長期を迎えることになると、公害問題をはじめ環境破壊の原因となる開発行為が都市の景観に大きな変化をもたらすようになる。これに対し、都市公園法（1956年）や都市の美観風致を維持するための樹木の保存に関する法律（1962年）など、緑の保全に関する取組がなされるようになる。また、地方自治体においても、緑の保全や都市の緑化に関する施策が展開された<sup>1)</sup>。

一方、1960年代になると、歴史的な町並み保全を出発点に、地域における景観まちづくりの取組が地方都市を中心に活発になる。1966年には古都保存法が制定され、地方自治体において

---

(1) 例として松戸市街路樹の保護育成に関する条例、豊橋市第1次緑化5か年計画などが挙げられる。

1) 伊東孝：昭和戦前期における美観思潮とその性格・機能 -主として東京における美観地区・風致地区の指定と都市美運動による考察、日本都市計画学会、都市計画論文集、13(0)、pp295-300、1978。

2) 中島直人：戦前期の「都市美協会」の系譜について -都市美運動の全国的展開に関する基礎的な整理、日本建築学会大会（関東）学術講演梗概集、pp925-926、2001。

3) 中島直人・鈴木伸治：日本における都市の風景計画の生成、西村幸夫＋町並み研究会「日本の風景計画-都市の景観コントロール 到達点と将来展望」、p29、2003。

も金沢市伝統環境保存条例（1968年）、鎌倉市伝統美観保存条例（1968年）、妻籠宿保存事業（1968年）などの取組がなされた。また1975年には文化財保護法によって伝統的建造物群保存地区（以下、伝建地区）の制度ができた。

現在でも歴史的町並みの保全は景観まちづくりの代表であるが、1970年代からは先進的な自治体において、より一般的な市街地の景観づくりをまちづくりと連携させていこうという動きが活発になってくる。その代表例としては、横浜市の都市デザイン行政による商業空間や公共空間の景観づくり、自治体による景観条例の先進事例である神戸市都市景観条例（1978年）などが挙げられる。

1980年代になると、地域ごとにその特性に応じた景観まちづくりが広がりを見せる。1980年の都市計画法改正により、地域の特性に応じて定めることができる詳細ルールである地区計画制度が創設されると、地域の景観づくりのルールを地区計画として定めようとする自治体が登場するようになった。1980年代は、一般的な市街地において、景観づくりとまちづくりが本格的に連携するようになった時期と総括できるだろう<sup>1)</sup>。また、道路や河川等の整備による公共空間の景観づくりに取り組む地方自治体が増えるとともに<sup>1)</sup>、都市景観形成モデル事業（1983年）、シンボルロード整備事業（1984年）などの先導的な景観形成に関わるような事業が拡充されていく。

1990年代に入ると、全国各地の自治体でいわゆる景観条例の策定が進んだ。この時期には、大規模な開発事業による景観づくりというよりも、例えば美の基準を定めた真鶴町まちづくり条例（1993）、金沢市こまちなみ保存条例（1994年）など、個別の環境変化をコントロールすることにより地域独自の景観を保全・創造するような景観づくりが全国で取り組まれるようになった<sup>2)</sup>。

バブル経済後は、1998年にまちづくり3法（改正都市計画法・大規模小売店舗立地法・中心市街地活性化法）が制定され中心市街地活性化への支援が強化され、2000年代に入ると都市再生特別措置法（2002年）などにより都市再生の取組が活発となり、中心市街地や都市中心部を対象とした都市再生プロジェクトによる景観づくりが取り組まれるようになる。一方、国立マンション訴訟（2002年）に代表されるような景観を巡るトラブルが社会問題として顕在化するようになった。

このような背景のもと、わが国ではじめて景観に関する法律である景観法が2004年に制定、2005年に施行された。景観法は、景観条例のような自治体による良好な景観形成の取組を法律として後押しするものであり、地域の資源を活かした景観まちづくりが全国で展開されるようになった。

---

(1) 例として下関市の下関グリーンモール（1976年）、広島の太田川基町環境護岸整備事業（1983年）などが挙げられる。

1) 中井検裕：景観まちづくりとその歴史、日本建築学会「まちづくり教科書第8巻 -景観まちづくり」、p2, 2005.

2) 西村幸夫：景観法の成立をめぐって -そのねらいとその後に残されたこと、日本都市計画学会、都市計画, 350, p10-13, 2021.

#### 4) 景観法施行後の景観まちづくりの広がり

景観法の施行から、景観計画を中心に自治体による景観まちづくりは大きく裾野を広げた。2021年3月末時点で景観行政団体は787団体、景観法に基づく景観計画を策定している団体は630団体にのぼり<sup>1)</sup>(図1.1)、景観まちづくりの先進的な例もみられるようになった。

例えば、横浜市では、質の高い景観形成を図るために創造的な景観協議を求める「都市景観協議地区」を組み込んだ「横浜市魅力ある都市景観の創造に関する条例」を2006年に制定した<sup>(1)</sup>。京都市では、過去の規制緩和等に伴う歴史的町並みの変容に歯止めをかけ、京都の優れた景観を守り、育て、100年後の未来へ継承することを目的に、従来の景観施策を大幅に見直した「新景観政策」を2007年に公表した<sup>(2)</sup>。芦屋市では2009年、景観法に基づき市域全域を景観地区に指定<sup>(3)</sup>し、これに基づいて、市内の戸建て住宅地に計画された中層マンションに不認定が出された。

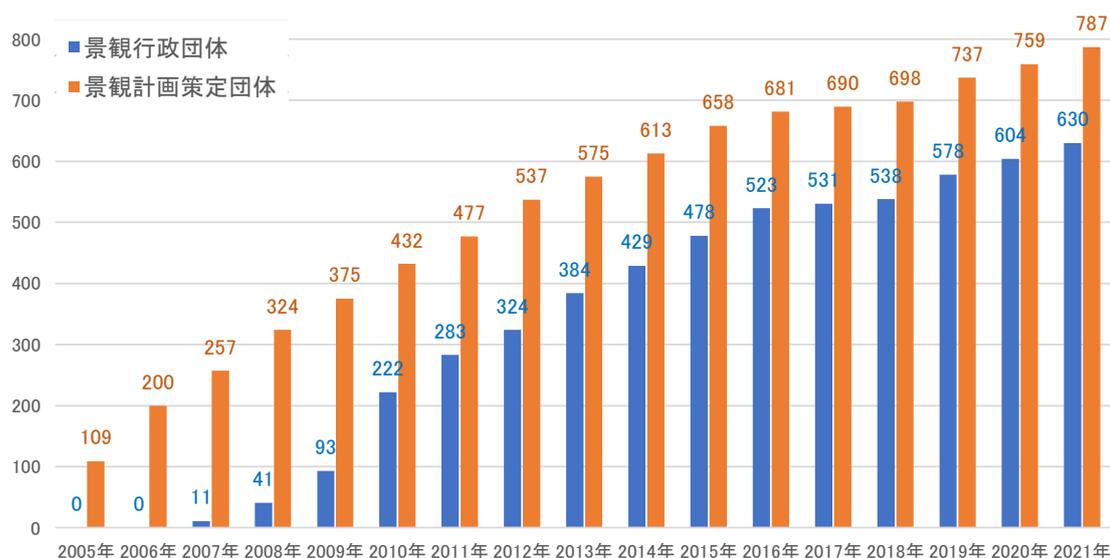


図 1.1 景観行政団体及び景観計画策定団体の推移(いずれも3月末時点)<sup>2)</sup>

- (1) 横浜市では、景観法に基づく景観計画において重点的に景観形成を推進する「景観推進地区」を指定し、基本的・定量的なルールを定めるとともに、景観推進地区においてさらに質の高い景観形成を図るため、横浜市魅力ある都市景観の創造に関する条例に基づき、創造的な景観協議を付加できるシステムとして「都市景観協議地区」を指定している。
- (2) 京都市新景観政策は、5つの柱である「建築物の高さ規制」、「建築物等のデザイン規制」、「眺望景観・借景の保全」、「屋外広告物規制」、「歴史的な町並みの面的整備」に、「支援制度」を補足したものから構成される(詳細は参考2)。
- (3) 多くの景観行政団体では景観計画区域は行政区全域とするものの、景観地区は特徴的な地区に限定して指定することが一般的であり、行政区全域を景観地区に指定しているのは芦屋市のみである。

1) 国土交通省：景観法の施行状況, <https://www.mlit.go.jp/toshi/townscape/content/001415533.pdf> (2021年11月1日最終確認)

2) 京都市：新景観政策(リーフレット), 2007.

3) 文化庁：重要文化的景観一覧, 2021.10.11時点, [https://www.bunka.go.jp/seisaku/bunkazai/shokai/keikan/pdf/93471201\\_02.pdf](https://www.bunka.go.jp/seisaku/bunkazai/shokai/keikan/pdf/93471201_02.pdf) (2021年11月1日最終確認)

## 1.1.2 景観法の活用による景観まちづくりについて

### 1) 景観法及び景観計画の制度的概要

2005年の景観法施行により、従来の自主条例では不可能であった実行力・法的強制力を持った景観まちづくりが可能となった。景観法の下で景観行政を行う地方自治体は「景観行政団体」となり、「景観計画」を策定することができる。景観計画は、計画の区域、良好な景観の形成に関する方針（方針）、良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項（景観形成基準）、景観重要構造物又は景観重要樹木の指定の方針等を定めるものである。

### 2) 景観法が抱える課題

景観法と景観計画により、地方自治体による景観まちづくりは大きく裾野を広げた。しかし、地域における景観まちづくりに関し、景観法制定直後から景観法が抱える課題がいくつか指摘されていた。また昨今では、景観法の枠組みを重視し、制度の範囲内でのみ物事を考えるあまり、「景観」を建築物の形態・意匠等の「姿形（すがたかたち）」に関わる表層的・表面的なものとしてのみ扱うこととなり、結果的に景観の概念が矮小化してしまっているのではないかという指摘もみられる<sup>1)</sup>。

これらの課題は、景観法の運用が広がる中で明確になりつつある。ここでは、景観法が抱える課題について整理する。

#### ① 方針の曖昧さ・規定の難しさ

景観計画における「良好な景観の形成に関する方針」は、景観法制定当初は必須事項とされていたが、地方分権改革の一環として景観法が改訂（2011年）されるなかで、選択事項となり、策定の有無は景観行政団体の裁量に任されることとなった<sup>2)</sup>。しかし、将来の景観像や基本的な考え方、実現のための方向性などを示す「方針」は、景観形成基準と密接不可分であり、景観計画にとって欠くことのできない重要な要素である<sup>3)</sup>。

「方針」は、その性質が曖昧であるが故、規定することが難しい。その理由として、目指すべき景観の目標像が見極められないことが挙げられる。また、仮に目標像が見定められたとしても、個別事業に対する曖昧な方針（いわゆる“配慮すべき方針”など）などは継続的な運用の中で明確化するもので、あらかじめ「方針」として規定することが難しい<sup>4)</sup>。

#### ② 景観形成基準の曖昧さ

景観計画による景観形成手法は届出制度に基づく規制・誘導手法が主であり、その特徴として地域固有の景観保全に対応可能な柔軟性が挙げられる。つまり、行為の制限対象や景観形成基準の内容について大きな自由度が設けられている<sup>5)</sup>。しかしながら、景観のあるべき姿を明文化し、基準化することは難しく、「周囲の町並みに配慮する」といった曖昧な景観形成基準が運用されている例は枚挙にいとまがない<sup>5)</sup>。

1) 日本建築学会：景観再考 -景観からのゆたかな人間環境づくり宣言、鹿島出版会、p3, 2013.

2) 北村喜宜：分権政策法務と環境・景観行政、日本評論社、2008.

3) 日本建築学会：景観まちづくり -まちづくり教科書第8巻、丸善株式会社、p8, 2005.

4) 日本建築学会：景観計画の実践 -事例から見た効果的な運用のポイント、森北出版株式会社、p158, 2017.

5) 前掲3), p157

景観法の成立とその内実の拡大を牽引してきた西村幸夫<sup>1)</sup>は、景観法制定当初から景観法が抱えていた課題の一つとして、建築物の形態・意匠という質的な問題に実効性のある規制や誘導を行うことの難しさを述べ、形態・意匠に係る景観形成基準が漠然とした曖昧な表現のまま運用されている実態が一般化していることを指摘している<sup>2)</sup>。これは、際立った個性を見出しにくいような一般的な市街地や都市の郊外部などを景観計画上どのように扱うか、という点とも通じる課題である。

### ③届出制度が扱える範囲の限界

景観法は届出行為を主体とする性質上、建設行為というアクションがあって全ての関与が発動される仕組みとなっている。つまり、変化が常態であるという右肩上がりのパラダイムを背負っている。したがって、例えば空家や空地の問題に対してはその管理が景観上問題であったとしても、殆ど手出しをすることはできない<sup>3)</sup>。特に人口減少下にあっては、景観法の枠組みだけでは持続的に景観まちづくりに取り組むには大きなハードルがあると考えられる。

また届出制度を前提とする景観法の枠組みにおいては、その主な対象は建築物・工作物の形態・意匠となっており、道路や公園・広場等の公共空間、空家・空地、都市に介在する農地、自然などは景観施策の対象となりづらく、景観概念の矮小化にもつながりかねない。

### ④地方都市における景観法の活用

景観行政団体の内訳をみると、政令指定都市と中核市はすべてが景観行政団体となっており、ほぼすべてが景観計画を策定している。政令指定都市をはじめとする大都市では景観計画の取組が広がっているが、一方、小規模な地方都市は景観行政団体になっていない場合が多く、景観計画を策定していない市や町、村が多い<sup>2)</sup>。この要因として、小規模な地方都市においては、自然的資源や歴史的資源が豊かな場合を除いて、明確な景観資源が存在しない場合や、景観計画を策定・運用する自治体の体制が不十分といった課題があると考えられる。

また景観計画を策定している場合でも、小規模な地方都市においては、担当職員の専門性や景観業務の幅広さ、ゼネラリストとして求められる役割等から、届出体制を基本とした景観計画の運用に限界があることが指摘されている<sup>3)</sup>。

---

(1) 景観法制定以前から、「都市の風景計画 -欧米の景観コントロール手法と実際」(学芸出版社, 2000.) など景観に関する著作を発表し世論を喚起しつつ、国土交通省の勉強会や法案策定作業、審議会へのコミットなど、直接的・間接的に景観法の成立とその内実の拡大を牽引してきた景観研究の第一人者。

1) 西村幸夫：景観法の成立をめぐって -そのねらいとその後に残されたこと、日本都市計画学会、都市計画、350、p10-13、2021。

2) 国土交通省：景観法の施行状況、<https://www.mlit.go.jp/toshi/townscape/content/001415533.pdf> (2021年11月1日最終確認)

3) 日本建築学会：景観計画の実践 -事例から見た効果的な運用のポイント、森北出版株式会社、p162、2017。

### 1.1.3 わが国の都市を取り巻く状況

21世紀に入ると、わが国における都市のあり方において「持続可能」というキーワードが重要であることが認識されるようになった。国の社会資本整備審議会は「新しい時代の都市計画はいかにあるべきか」のとりまとめ（第一次答申：2006年、第二次答申：2007年）の中で、「持続可能な都市の構築」を課題の一つとして挙げている<sup>1)2)</sup>。景観法施行から15年以上が経過した現在、本格的な人口減少時代の到来など、わが国の都市を取り巻く社会潮流は大きな変化を迎え、景観まちづくりにおいても「持続可能」なあり方を考える段階に差し掛かっている。

人口減少に伴う空家の増加や耕作放棄地の増加は、地域の景観阻害の要因となる。つまり、都市を取り巻く社会潮流のうねりは地域に大きな影響を与え、景観の質として表出する。そこで、今後の景観まちづくりに向けた展望を整理する前段として、わが国の都市を取り巻く状況について整理する。

#### 1) 都市を取り巻く近年の国の動向及び法制度の制定・改正等の状況

都市を取り巻く近年の国の動向や法制度の制定・改正等の状況に目を向けると、2002年に都市再生特別措置法が施行されて以降、大都市都心部の再開発が進んでいる。また都市再生特別措置法に基づき2004年に創設されたまちづくり交付金制度（2010年社会資本整備総合交付金に統合）や2006年のまちづくり3法の改正に伴う中心市街地活性化の推進など、地方自治体が自主性を持って都市再生・地域再生に取り組むことができる制度が拡充され、地方都市においても既成市街地の再生が進んでいる。

このような中、国土交通省に設置された都市再構築戦略検討委員会の中間とりまとめ（2013年）では、大都市における国際競争力の向上、地方都市における集住・都市機能の集約を掲げ、2014年には都市再生特別措置法が改正、都市のコンパクト化（コンパクト・プラス・ネットワーク）を目指す立地適正化計画制度が創設された。続いて、国の社会資本整備審議会に設置された「新たな時代の都市マネジメント小委員会」の中間とりまとめ（2015年）では、一連の時間軸や都市空間の形成を意識したルールづくり、公共的空間の一体的な機能発揮、エリアマネジメントの推進等についての方向性が示された。

一方、まち・ひと・しごと創生法が2014年に施行され、人口減少・少子高齢化に対応しつつ、大都市だけでなく、地方において住みやすい環境や地域社会を形成する方向性が示された。

また、2014年には空家等対策特別措置法が成立し、2018年の都市計画基本問題小委員会の中間とりまとめでは「都市のスポンジ化対策」として、空家・空地等の対処や予防策等が示された。このような動きを受け、建築基準法の改正（2018年）では既存ストックの有効活用や建築物の安全確保等が位置付けられ、都市再生特別措置法の改正（2018年）では低未利用地の利活用や公共空間・都市機能のマネジメントのための制度が位置付けられた。

このような都市づくりの担い手のあり方について、国土交通省ではまちづくり活動の担い手のあり方検討会を設置し、とりまとめを公表（2017年）しており、行政と民間まちづくり活動団体との連携強化、民間まちづくり活動団体の組成・認知拡大の支援や持続的な運営に向けた

1) 社会資本整備審議会：新しい時代の都市計画はいかにあるべきか（第一次答申），2006.

2) 社会資本整備審議会：新しい時代の都市計画はいかにあるべきか（第二次答申），2007.

財源の確保に関する支援に関する施策等を提示している。さらに都市緑地法の改正（2017年、2018年）では、都市における農地が緑地として重要であることが示され、都市計画法・建築基準法の改正（2018年）には地域地区に田園住居地域が指定された。

表 1.1 都市・地方を取り巻く近年の国の動向及び法制度の制定・改正等の状況

	法律等	概要
2013.7	都市再構築戦略検討委員会 中間とりまとめ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・低未利用な土地が増加し市街地の活力低下を招いていることを課題とし、目指すべき都市構造を提示</li> <li>・大都市における「国際競争力の向上」と「郊外部等における高齢者への対応」、地方都市における「集住の促進」と「都市機能の集約立地」を掲げた</li> </ul>
2014.8	都市再生特別措置法の改正	<ul style="list-style-type: none"> <li>・居住や福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実に関する包括的なマスタープランとして、多極ネットワーク型コンパクトシティを実現するための「立地適正化計画（都市機能誘導区域、居住誘導区域、公共交通に関する方針等）」制度を創設</li> </ul>
2014.8	都市計画法・建築基準法の改正 (都市再生特措法の改正と連動)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域地区への居住調整地域、特定用途誘導地区の追加</li> <li>・開発許可の基準への特定用途誘導地区、居住調整地域の追加</li> </ul>
2014.11	まち・ひと・しごと創生法施行	<ul style="list-style-type: none"> <li>・少子高齢化の進展に的確に対応し人口の減少を抑制、東京圏への人口の過度の集中を是正しそれぞれの地域で住みよい環境を確保することを明示</li> </ul>
2014.11	空家等対策の推進に関する特別措置法施行	<ul style="list-style-type: none"> <li>・国による基本指針策定、市町村では空家等対策基本計画の策定が可能</li> <li>・特定空家等に対しては除却等の措置の助言又は指導等が可能、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行</li> <li>・財政上の措置及び税制上の措置等</li> </ul>
2015.8	新たな時代の都市マネジメント 小委員会 中間とりまとめ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「コンパクト/レジリエント/グローバル」な都市に向けた方向性を提示</li> <li>・一連の時間軸の意識・トータルでの都市空間の形成：立地適正化計画による都市の将来像の明示、一連の時間軸や都市空間の形成を意識した関係者間の連携によるルールづくり、公共的空間の一体的な機能発揮、機動的な整備手法の導入</li> <li>・民間の実力・知見の最大限の発揮：エリアマネジメント団体の自立性・継続性の向上、官民の連携促進</li> </ul>
2017.5 2018.4	都市緑地法の改正 都市計画法・建築基準法の改正	<ul style="list-style-type: none"> <li>・緑地の定義への農地の明記：緑地の定義に「農地」が含まれることを明記、都市緑地法の諸制度の対象とすることを明確化・住居系用途地域の一類型として田園住居地域の創設</li> </ul>
2017.8	都市計画基本問題小委員会 中間とりまとめ(都市のスポンジ化への対応)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「都市のスポンジ化」がコンパクトシティ政策を推進する支障となっていることを指摘、現に発生したスポンジ化への対処、スポンジ化の発生に備えた予防策等を提示</li> </ul>
2017.10	国土交通省都市局 まちづくり 活動の担い手のあり方検討会 とりまとめ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・まちづくり活動を支える主体として民間まちづくり活動団体を位置付け、その組成・認知の支援、持続的かつ安定的な財源確保の支援等を位置付け</li> </ul>
2018.4	建築基準法の改正	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物・市街地の安全の確保、既存建築ストックの利活用の促進、木造建築の推進</li> </ul>
2018.4	都市再生特別措置法等の一部を 改正する法律	<ul style="list-style-type: none"> <li>・低未利用土地権利設定等促進計画の創設、都市再生推進法人の業務に低未利用地の一時保有等を追加</li> <li>・公共空間の創出のための「立地誘導促進施設協定」、「都市計画協力団体」制度の創設、都市機能のマネジメントのための「都市施設等整備協定」制度等を創設</li> <li>・都市の遊休空間の活用による安全性・利便性の向上のために、公共公益施設の転用の柔軟化、駐車施設の附置義務の適正化、立体道路制度の適用対象の拡充等の措置</li> </ul>

□ : 国の提言・とりまとめ等

□ : 国の法律等

## 2) 都市を取り巻く社会潮流

近年の国の動向等を踏まえつつ、わが国の都市を取り巻く社会潮流を考察した。特に、急速に変化する社会潮流にあって、大都市と地方都市の置かれている状況は大きく異なると考えられる。このため、以下の項目においては特に大都市・地方都市の状況に分けて記載する。

### ①人口減少社会の到来

わが国の人口は2008年をピークに減少局面に入った。人口減少や少子高齢化は、ほぼ全ての都市が共通して抱える課題であるが、特に地方都市において人口減少は顕著であり、空家・空地など様々な問題が顕在化し、その対応は急務である。

人口減少時代にあって、持続可能な都市経営やまちづくりを進めていくことが求められている。

### ②「つくる」時代から「使う・育てる」時代への転換

成長社会から成熟社会へと移行するなかで、建設や開発に軸足を置いた「つくる都市づくり」から、ストックが充足し管理・運営中心の「使う・育てる都市づくり」へ移行していると言われて久しい。特に大都市においては、地域の価値を維持・向上させる持続的な活動である「エリアマネジメント」が広がっている。

### ③都市再生・地域再生の取組の広がり

大都市における駅前等の都心部の再開発、地方都市における中心市街地の再生など、都市再生・地域再生の取組が広がっている。大都市では、再開発を契機にオフィスビルを中心として大規模ビルの供給割合が増加するなど、大都市都心部の空間や景観が大きく変容してきている。

地方都市では、シャッター商店街や空店舗など空洞化する市街地に対し、ハード整備だけでなくイベント等の仕掛けづくりなどソフト施策を併せてまちの賑わいづくりに関する取組等が全国で展開されている。

### ④都市のコンパクト化の要請

人口減少・高齢化が進む中、特に地方都市においては、地域の活力を維持するとともに、生活機能・都市機能を確保し、誰もが安心して暮らせるよう、公共交通と連携したコンパクトなまちづくりを進めることが重要である。

このような中で、既成市街地に現存する空家・空地等の既存ストックの有効活用などポテンシャルの対策、市街地縁辺部や市街地内に存する農地の適切な保全やその価値の再認識等が求められている。

### ⑤公共空間、公的空間の一体的な機能発揮

近年は、都市再生・地域再生やエリアマネジメントの取組の中で、道路や公園の利活用・再整備・再編が取り組まれるようになってきた。代表的な例は、東京・南池袋公園の再生（2016年）、京都・四条通歩道拡幅（2015年）、大阪・てんしば公園の再生（2015年）など大都市に多く、大都市都心部で公共空間の再生が進みつつある。一方、地方都市においても、富山市グランドプラザのまちなか広場（2007年）の取組などがみられる。

都市を象徴する公共空間や身近な公的空間（通路、地下街、公的空地など）は時代の要請に応じてその役割を変化させており、これを人々にとって欠かせない魅力を持つ場へ変貌させていく取組が全国で展開されている。

#### ⑥都市づくりの担い手の多様化

これまでの都市づくりの担い手は行政が基本となり、都市基盤の整備や土地利用規制等に取り組んできた。しかし、既成市街地のストックが充実し、ハード整備が成熟した「使う・育てる都市づくり」の時代にあっては、行政はもちろんのこと、地域住民や企業等の民間が主体的に都市づくりに関わらなければ、望ましい地域のあり方を実現することは難しい。

#### ⑦時間軸の中での都市のマネジメント

大都市における再開発や地方都市における中心市街地の再生等においては、都市空間の広がりもさることながら、計画・整備の段階から管理運営等を意識するとともに、順次参画する関係者との連携を強化・拡大するなど、一連の時間軸を意識して都市をマネジメントすることが重要である。このためには、整備だけでなく施設の管理運営等に関するルールづくり等も重要となってくる。

また、人口減少が顕著な地方都市においては、何らかの対策を講じないままでは空家・空地の増加など衰退の様相が顕著に表れる恐れがある。まちの状態の変化をつぶさに捉え応答する仕組みが必要である。郊外の住宅地やニュータウンにおいても、住宅余りや高齢化等の問題は少しずつ進む。持続可能な更新へ向けて住み替えの促進が必要である。

このような観点から、変化する社会潮流の中で持続可能なまちづくりに取り組むためには、事前確定的な規制・誘導手法だけで望ましいまちをつくることは困難であり、まちづくりのルールや制度を柔軟に更新しながら、様々な活動を織り交ぜるなど、時間軸の中でまちづくりを展開していくことが求められる。

### 1.1.4 諸外国の景観づくりの制度

海外、特に欧州では、景観の問題は行政が責任をもって取り組むべき課題であるとの共通認識のもと、景観づくりの制度を整えている。欧州全体の景観づくりの諸制度の基盤となっている欧州ランドスケープ条約では、その対象を建築物等の表面的・物質的側面だけでなく、幅広い概念を組み込んでいる。またイギリスやフランスでは都市計画と景観づくりが連動し一体となった制度運用がみられるなど、わが国の今後の景観まちづくりを展望するにあたり参照すべき点が多く含まれている。ここでは、諸外国の景観づくりの制度を概観して整理する。

#### 1) 欧州ランドスケープ条約

欧州評議会<sup>(1)</sup>が 2000 年に締結し、2004 年に 10 か国が調印し発行された欧州ランドスケープ条約 (European Landscape Convention : ELC) は、欧州のランドスケープを保全、管理、向上させるための国際条約である。ランドスケープが地域の文化、生態、環境、社会分野などを包括する重要な公共的役割を担うことを位置付け、ランドスケープに関する保護、マネジメント、計画をすべての人々の権利とする考え方を明確にしている。ELC はランドスケープに関し国を超えた協調的な取組を展開させていくための概念・定義、理念、方針、手続き等を明文化したものと理解できる<sup>1)</sup>。2020 年 10 月現在、40 か国が調印・批准している<sup>2)</sup>。

ELC におけるランドスケープの定義は「ランドスケープとは自然と人文要素とが作用・相互作用の結果として特徴づけられ、人々に認識されるある区域である」と訳すことができる<sup>(2) 3)</sup>。また ELC が対象とする空間的範囲をみると、自然・農村・都市・田園エリアを問わず全領域であるとしている。次に、ELC では国の責務として、ランドスケープを法制度のなかに位置付けること、それを元にランドスケープ施策を立案・実行すること、その過程において市民・団体等の関係者が参画する手順を確保すること、関連する計画や政策にランドスケープの概念を組み込むこととしている。これを実現するための施策として、市民の意識向上・参加、専門家の教育、学習プログラムの提供、評価の手法等について定めている。

ELC が対象とするランドスケープとは、わが国の景観施策が従来対象としてきた建築物等の表層に留まらず、あらゆる空間や担い手にまで言及していることが特徴である。また「人々に認識されるある区域」とある通り、ランドスケープとは外的環境だけでなく、人々が知覚するという現象学的スタンスが強調されている。また、ELC によるランドスケープへの働きかけは、前文及び条文 1 条において、Protection (保護)、Management (マネジメント)、Planning (計画) の観点から示されている。これに関連し、ランドスケープそのものが固定的・永続的なものではなく変化し続けるものであり、ランドスケープを動的に捉え、持続的にマネジメントしていくことの重要性が提示されている<sup>1)4)</sup>。

(1) 1949 年フランスのストラスブールに設立された人権、民主主義、法の支配の分野で国際社会の基準策定を主導する汎欧州の国際機関。47 か国が加盟している。

(2) 原文は以下のとおり：“Landscape” means an area, as perceived by people, whose character is the results of the action and interaction of natural and/or human factors.

1) 佐々木葉：European Landscape Convention にみる景観への計画意思と特徴、景観・デザイン研究講演集, 9, pp275-281, 2013.

2) Council of Europe Landscape Convention / Official website : Explanatory Report to the European Landscape Convention, 2020.

3) Ye 京祿：ヨーロッパの空間発展政策における欧州ランドスケープ条約の役割 -東アジア及び日本における国土空間計画への示唆点に着目して、日本都市計画学会都市計画論文集, 44(2), pp41-48, 2009.

4) 宮脇勝：欧州ランドスケープ条約から考える未来、日本都市計画学会、都市計画, 309, pp60-63, 2014.

## 2) イギリスの景観づくりの諸制度

イギリスには、国土全域の景観保全を目的とした法制度はない。一方で、土地利用のマスタープランである”Development Plan”、及び原則として全ての開発行為を許可制度によって個別に規制する計画許可制度において、建築物の大きさ（密度）や形状、外観・デザインといった風景を構成する要素が規定されており、都市計画の枠組みと一体となって景観コントロールが行われてきた<sup>1)</sup>。

また、市街地のスプロール化の阻止及び良好な風景の維持を目的とした”Green Belts”や歴史的価値のある建造物・地区環境を保全する登録建造物制度と保全地区等の特定の地域・地区を対象とした制度が整備されており、これらの地域・地区は Development Plan と連動し、その目標を達成するための計画許可制度において、個々の審査を強化する等の措置が図られ、統一的に景観コントロールが働く仕組みが構築されている。ここで言う景観コントロールとは、建築物のデザインと都市デザインの観点から、建築物、街路などの公共空間、地域性といった市街地の空間を構成する複雑な諸要素間の関係と定義されており、可視・不可視によらず風土・風景と密接に結びついた概念とされ、通常の開発規制において相対的なデザインのチェックによる景観コントロール手法が確立していると指摘されている<sup>2)</sup>。

1999年に政府が設立した都市・建築に関わるコンサルティングを行う建築都市環境委員会（Commission for Architecture and Built Environment : CABA）は、都市・建築に関する地域における重要なプロジェクトを対象に、デザインレビューを行う諮問機関である。CABA はこれまで、良好で望ましいデザインを評価する価値基準の形成に向けた土台づくりを行いながら、デザインレビューの確立・普及に取り組んでおり、その成果が近年になって顕著になってきたとされる<sup>3)</sup>。

このような取組はイギリス国内の地方自治体にも広がり、先進的な自治体では、デザインガイドラインを策定し、望ましいデザインの方向性を示したデザインコードを定めている。また政府は、2019年に「国立デザインガイド（National Design Guide）」を、2021年にデザインコードのモデルを示した「国立モデル・デザインコード（National Model Design Code）」を公表した。モデル・デザインコードの対象は、建築物だけでなく、エリアのコンテキスト、自然との調和、公共空間等多岐に渡る。良好なデザインは外的環境の形成だけでなく、コミュニティ形成や環境負荷の低減にも寄与することから、空間的側面だけでなく、社会的・環境的にも重要であることが示されている<sup>4)</sup>。国立デザインガイドや国立モデル・デザインコードが国から示されたことを受けて、地方自治体が主体となってデザインガイドライン・デザインコードを策定・運用することで、地域の特性に応じて良好なデザインを追求する仕組みが構築されようとしている段階である。

1) 国土交通省：景観及び歴史まちづくり -平成30年度政策レビュー-, 2019.

2) 中井検裕・西村幸夫・五本孝幸：イギリス 眺望の確保と保全計画, 西村幸夫+町並み研究会「都市の風景計画 -欧米の景観コントロール 手法と実際」, p24-38, 2000.

3) Carmona, M : Design Governance, The CABA Experience, 2017.

4) 坂井文：イギリス都市計画におけるデザインへの言及 -定性的評価手法の構築に向けた模索, 日本都市計画学会, 都市計画, 350, pp54-57, 2021.

### 3) フランスの景観づくりの諸制度

フランスの景観づくりや歴史的環境の保全策は都市計画の一環として位置づけられている。フランスにおける都市・建築の保全や再生についての歴史をみると、大きく 2 つの傾向が見られるとされる<sup>1)</sup>。第 1 は、点から面へその対象が広がることである。当初、建物や場所の保全から取組が始まり、時代を経て、より広い市街地や町並みが保全の対象になってきた。第 2 に、当初は歴史的価値の高い建造物や歴史的環境が対象となり、次第に日常的で身近な建物や市街地を保全しようとする傾向が見られるようになったことである。

フランスでは、1910 年代から歴史的記念物 (Monuments historiques) の保全がはじまり、1943 年からその周辺も保全の対象となった。また 1930 年には歴史的・景観的に価値の高いエリア (景勝地 : Site) の保全がはじまった。1962 年になると、歴史的建造物等が残るエリアを保全地区 (Secteur sauvegarde) とし、歴史的建造物の外観の修復やその周辺の再生が取り組まれるようになる。1993 年には、風景の保護と利用及び公開意見調査に関する法規定 (通称「風景法 : Loi paysage) の改定により、フランス全土の景観に関する全国的な政策の基本方針を定めるとともに、「建築・都市・景観文化遺産保存地区 (Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager : ZPPAUP)」が導入された<sup>2)</sup>。

ZPPAUP は地方自治体によって制定される計画であり、歴史的・建築的に文化遺産として価値があるとともに、景観としての価値のある地域とされる。一方、実際に指定された ZPPAUP には、歴史的建造物は無いものの同質的な都市空間として価値の高い区域においても指定され<sup>3)</sup>、より日常的な景観、建物や市街地を保全するものとして運用されている側面がある。ZPPAUP に規定する基準は、地方自治体が地域の実情に応じて設定するものとされ、大きな自由度が確保されている。この規定は土地利用計画 (Land Occupation Plan : POS) に編入され、都市計画と連携して運用される<sup>4)5)</sup>。

2010 年、ZPPAUP は法改正に伴い、「建築・景観活用区域 (Aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine : AVAP)」に移行された。その構成や手続き等に本質的な変更は無いとされるが、ZPPAUP と AVAP を比較すると、ZPPAUP はその策定段階で州知事の介入が制度化されていたが、AVAP ではこれを排しており、フランスにおける一連の地方分権の中で、地方自治体が景観づくりを推進するものとして、AVAP が制度化されたものと言える<sup>6)</sup>。

1) 国土交通省：景観及び歴史まちづくり -平成 30 年度政策レビュー-, 2019.

2) 和田幸信・鳥海基樹：フランス 歴史的環境の保全と景観計画, 西村幸夫+町並み研究会「都市の風景計画 -欧米の景観コントロール 手法と実際」, p39-67, 2000.

3) Martin, J. P : ZPPAUP -protection sur mesure, Etudes foncieres, 35, pp3-5, 1997.

4) 和田幸信：ZPPAUP の景観保全制度としての特徴と作成状況 -フランスにおける建築的・都市的・景観的文化遺産保存区域(ZPPAUP)に関する研究その 1, 日本建築学会計画系論文集, 512, pp221-228, 1998.

5) 和田幸信：ZPPAUP の運用による景観保全手法について -フランスにおける建築的・都市的・景観的文化遺産保存区域 (ZPPAUP)に関する研究その 3, 日本建築学会計画系論文集, 536, pp177-184, 2000.

6) 江口久美：フランスにおけるグルネル 2 法下の ZPPAUP から AVAP への展開に関する研究 -サン・ジャン・ド・リュズ市を対象として, 日本都市計画学会都市計画論文集, 46(3), pp211-216, 2011.

#### 4) イタリアの景観づくりの諸制度

イタリアでは、1985年に制定された「環境価値の高い地域の保護のための法律（通称ガラッソ法：Legge Galasso）」に基づき、州による「景観計画（Piano Territoriale Paesaggistico Regionale）」が全国に広がった。景観計画は州レベルの広域的な景観保全の計画としての性質をもち、これと州の広域計画や県の広域調整計画、地方自治体のマスタープラン等の土地利用計画とが連携し、景観計画と都市計画が連携し運用されるスキームとなっている<sup>1)</sup>。

その後イタリアでは、2000年の欧州ランドスケープ条約（ELC）への調印を契機に、2004年には文化財と景観に関する一連の法律を大改正し、文化財と景観の法典（il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio、通称ウルバーニ法典：Urbani Code）を公布した。これによりガラッソ法に基づく景観計画からウルバーニ法典に基づく景観計画への移行が進められた。ガラッソ法の風景計画が自然環境の骨格的な保護を目的としてきたことに対し、ウルバーニ法典は、工業地域や一般市街地も含めた全国土を対象に、景観に共生した都市計画を行うことを求めている点が特徴である<sup>2)</sup>。

ウルバーニ法典が対象とする景観（paesaggio）の定義は、ELCによるランドスケープの定義と近く、「自然の作用、人間の作用、自然と人間の相互作用に由来する特徴から成り、それらのアイデンティティを豊かに表す国土を意味する」と訳される<sup>3)</sup>。

ウルバーニ法典による景観計画は都市計画と連携し運用される。州内の地方自治体は景観計画を定めると、都市計画を景観計画に沿わせることで景観コントロールを行い、都市計画に基づいて建設許可を行う。景観計画では、保護の対象となるエリアを特定し、そこにおける「景観材」を特定することとしている。景観財の対象は、自然的資源や歴史的建造物等の個々の建築物等に加えて、地区全体を景観として保護・規制する区域に指定することができる。また、ウルバーニ法典では国土における景観の悪化の現状を課題と捉え、ガラッソ法よりも国の権限が強化されている。景観計画づくりは、国と州が協力して策定することとなっている<sup>3)</sup>。

また国との連携に関連し、ウルバーニ法典に基づく景観規制の手段として、「景観アセスメント（autorizzazione）」が重要である。ウルバーニ法典では、景観計画において国が「景観保護規制区域（di protezione del paesaggio limitata）」として指定したエリアにおいては、地権者等は景観価値に害を及ぼすような変更はできないこととされている。このため事業計画者は事業計画を地方自治体に提出し開発許可を受けるほか、国からの「景観審査」を受けることが必要とされる<sup>4)</sup>。この景観審査における経過や意見の詳細等は国によって公開され、景観の重要性が市民に広く根付くことに寄与している<sup>5)</sup>。

1) 宮脇勝：イタリア ガラッソ法の風景計画と歴史都心の計画、西村幸夫+町並み研究会「都市の風景計画 -欧米の景観コントロール 手法と実際」, p68-91, 2000.

2) Ministero della cultura : Codice dei beni culturali e del paesaggio, 2021

3) 宮脇勝：イタリアの文化財と景観の法典(ウルバーニ法典)の展開とその景観計画と景観アセスメントの研究 -ウルバーニ法典(2008年改正)にみる景観の定義、権限、計画、景観許認可に着目して、日本都市計画学会都市計画論文集, 44(3), pp421-426, 2009.

4) Corrado, Sabrina : Assessment of the Regional Landscape Plan of Sardinia (Italy) -A participatory-action-research case study type, Land Use Policy, 27(3), pp690-705, 2010.

5) 宮脇勝：イタリア第三世代の景観計画と景観保護における国の役割に関する研究 -ウルバーニ法典の景観計画の共同計画と国の景観許認可及び環境アセスメントと景観観察センターに着目して、日本都市計画学会都市計画論文集, 53(3), pp1231-1238, 2018.

### 1.1.5 今後の景観まちづくりの展望

#### 1) 「景観」とは何か

景観法に「良好な景観」とは何かという定義が無いことはよく知られている<sup>1)</sup>。今後の景観まちづくりを展望するにあたり、「景観」とは何か、改めて考えてみたい。

景観工学の草分けである中村良夫は、「景観とは人間をとりまく環境のながめにほかならない。しかし、それは単なるながめではなく、環境に対する人間の評価と本質的な関りがある<sup>2)</sup>」と示した。すなわち、人間をとりまく‘外的環境’と、‘主体’（ここでは人間）の相互関係に着目する必要がある。この環境-主体の相互関係は、景観に対する印象や評価に留まるものではない。中村は、さらに「景観はまさに常にダイナミックに動いてやまぬ主体環境系のながめなのである。」とも述べている<sup>2)</sup>。主体の行動は絶えず環境に働きかけを行い、その結果として表出する環境もまた主体に働きかける。この主体環境系そのものが景観を捉える上で重要である。

また、人文地理学者で景観地理学を構築した辻村太郎は、「地理学で用いられる景観とは一般的に使われている景色、風景とは異なる。景色、風景は眺めるものの視覚に映じたままの像であるが、景観はその風景を構成している多数の要素を分析・考察したうえで、あらためて組み立てた総合像である。」と述べている<sup>3)</sup>。すなわち、「景観」を景色や風景を成立させている様々な自然的・文化的・歴史的・技術的背景も含めた全体的な存在を表す概念とし、景観を構成する要素（環境）と人間（主体）との間に生じる相互関係を景観地理学の対象としている。この定義を受けて、「景観まちづくり論」の著者である後藤春彦は、都市・建築の分野でも重層的な空間的広がりとして景観を扱うまで議論が成熟していると指摘した上で、景観の定義を「景観＝地域＋風景」と表している<sup>4)</sup>。後藤は、眼前に現れる「風景」を視覚的概念として用い、風景を生むに至った風土的・歴史的・社会的文脈からなる地域的概念とを統合したものが景観であるとしている。

欧州ランドスケープ条約では、ランドスケープの定義を「ランドスケープとは自然と人文要素とが作用・相互作用の結果として特徴づけられ、人々に認識されるある区域である」とし、その対象とする空間的範囲は都市に限らず、自然・農村・都市・田園エリアなど全領域としている<sup>5)</sup>。またランドスケープそのものが固定的・永続的なものではなく変化し続けるものであり、ランドスケープを動的に捉え、持続的にマネジメントしていくことを位置付けている<sup>6)</sup>。ここでも、動的な主体環境系としてランドスケープが捉えられている。

以上より、景観とは外的環境だけでなく主体と環境の相互関係にこそ創出されるものであり、この相互関係は動的に変化を続ける。今後の景観まちづくりを展望するには、表層としての景観だけでなく、その背景にある景観を成立させている様々な環境の変化や地域の風土や人々の営みに着目することが必要であろう。

1) 谷口興紀：「良好な景観」という用語について -住民等による「景観計画素案」のための基礎的研究その1, 大阪産業大学論, 自然科学編, 121, 2009.

2) 中村良夫：景観原論, 土木工学大系編集委員会「土木工学大系 13・景観論」, 彰国社, p2, 1977.

3) 辻村太郎：景観地理学, 平凡社「世界大百科事典」収録, 1972.

4) 後藤春彦：景観まちづくり論, 学芸出版社, p34, 2007.

5) Ye 京祿：ヨーロッパの空間発展政策における欧州ランドスケープ条約の役割 -東アジア及び日本における国土空間計画への示唆点に着目して, 日本都市計画学会都市計画論文集, 44(2), pp41-48, 2009.

6) 佐々木葉：European Landscape Convention にみる景観への計画意思と特徴, 景観・デザイン研究講演集, 9, pp275-281, 2013.

## 2) 論点の整理

これまでの景観づくりの流れや景観法による景観まちづくりの課題、わが国の都市を取り巻く状況や諸外国の制度等を踏まえつつ、先行研究の知見及び具体的な事例を提示しながら、今後の景観まちづくりに向けた論点整理を行う。

### ■論点1. 地域の将来像・基準の具体化

景観法と景観計画による景観形成手法は届出制度に基づく規制・誘導手法が主であるが、景観のあるべき姿を明文化し、基準化することは難しいとされる<sup>1)</sup>。景観法以前から同様の課題は指摘されており、景観に関する自主条例の運用実態を調査した柴田の研究<sup>2)</sup>では、運用上の課題として「景観形成のための基準設定の数値が難しい」とした自治体が多く、計画策定過程の住民や事業者との合意形成に関係していることが指摘されている。

国土交通省が景観行政団体に実施した調査<sup>3)</sup>によると、景観法の成果として建築物の色彩、広告物に一定の進捗が見られたという回答が目目を引く。一方で、景観法の成果が大方のところ建築物の届出とその意匠に関する曖昧な基準や色彩に関する基準のチェックによるコントロールに終始しているのではないかと、という懸念も指摘されている<sup>4)</sup>。また室田<sup>5)</sup>は、景観法の活用において曖昧な記述を含む景観形成基準が形骸化する懸念を示し、重要性の高い項目を景観形成基準として明示することや事前協議等との連携の重要性を指摘している。

このような課題に対し、先進的な景観行政団体を中心に、景観形成基準の充実化が進められてきた。中でも、地域の景観を特徴づける構成要素に着目し、それらの相対的な関係を定量的に規定する基準（以下、相対的定量基準）が策定されてきたことは注目に値する<sup>6)</sup>。地域が主体となって、目標となる景観像を明確化し地域で共有するとともに、その景観像を実現するものとして、相対的定量基準など地域の特性に応じた景観形成基準を定めることが必要である。

また、目指すべき景観像や景観形成の方針、景観形成基準を見定められたとしても、方針や基準は運用を重ねることで精緻化され整えられている側面がある<sup>7)</sup>。地域の状況が変わり続ける現代都市にあっては、常に景観像や方針、基準が目指すべき地域のあり方に適合するものであるか見直し続けることが必要であろう。

加えて、方針や基準の効果的な運用が必要である。そのためには、地域住民の創意工夫のもと効果的な基準を策定するとともに、景観法に基づく届出とあわせて、住民参加による景観事前協議やアドバイザー制度等の柔軟な活用、都市計画制度との緊密な連携などが必要と考えられる<sup>8)</sup>。さらに、都市計画制度や屋外広告物行政との連携も必要である。

1) 日本建築学会：景観計画の実践 -事例から見た効果的な運用のポイント、森北出版株式会社、p157, 2017.

2) 柴田久・土肥真人：自治体の意識にみる景観まちづくり条例の運用実態と効果・問題点との関係性、日本造園学会ランドスケープ研究、65(5)、pp755-758, 2000.

3) 国土交通省：景観形成の取組に関する調査(景観法の活用状況 平成23年9月1日時点)地方公共団体アンケート調査 <http://www.mlit.go.jp/toshi/townscape/keikanhoukatuyouikou.html>

4) 日本建築学会：景観再考 -景観からのゆたかな人間環境づくり宣言、鹿島出版会、p3, 2013.

5) 室田昌子：景観法に基づく景観計画における建築物等の景観形成基準に関する考察 -神奈川県景観行政団体を対象として、日本都市計画学会都市計画論文集、43(3)、pp655-660, 2008.

6) 日本建築学会：景観計画の実践 -事例から見た効果的な運用のポイント、森北出版株式会社、p157, 2017.

7) 前掲6)、p158

8) 前掲6)、p183

## ■論点2. 操作対象の再構築

先に述べたように、景観法の成果が大方のところ建築物の届出とその意匠や色彩に関する基準のチェックによるコントロールに終始している状況がみられる。景観法の制度を重宝するあまり、制度の用意した計画実現手段の範囲のみで物事を捉えてしまうと、景観概念の矮小化が懸念される<sup>1)</sup>。表層としての景観だけでなく、その背景にある景観を成立させている様々な環境の変化や地域の風土、人々の営みに着目することが必要である。

近年は都市再生・地域再生やエリアマネジメントの取組の中で、公共空間の利活用や再編が全国で進んでいる(図1.2)。景観法では景観重要公共施設を指定することができるが、実際の指定は進んでいない<sup>2)</sup>。公共空間や公的空間についても、その整備や美装化に加え、イベント等の利活用による賑わい創出等を含めて景観まちづくりの中で扱うことが必要であろう。

一方、景観法は届出行為を主体とする性質上、建設行為というアクションがあって全ての関与が発動される仕組みとなっている。右肩上がりの成長時代にあってはそれでよかったものの、わが国は既に人口減少が顕著であり、都市のコンパクト化の要請に応じた都市のスポンジ化対策や市街地縁辺部のあり方が課題となっている現在、景観法だけでは地域の景観まちづくりは持続困難なものになりつつある。このような時代にあって、空家・空地の増加や雑草の生い茂る農地などは地域の景観として表出する(図1.3)。建築物等のコントロールによる「つくる景観」だけでなく、空家・空地など「つくらない景観」を景観まちづくりの中で扱うことが必要である。また農地については生業と密接な関係にある農村集落における農地保全など文化的景観の取組もみられるが、市街地近郊の身近な農地についても、その維持管理等を景観まちづくりの中で扱うことが必要である。

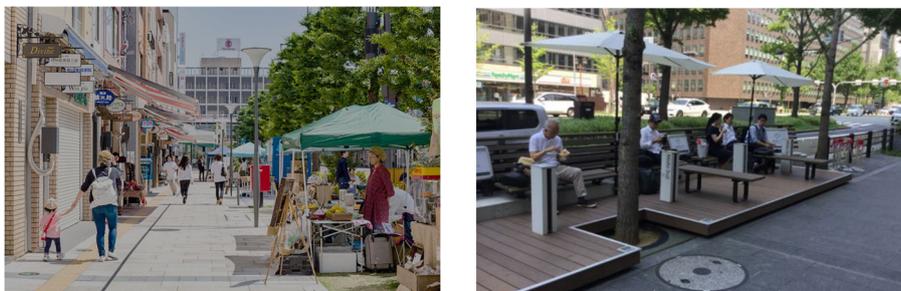


図1.2 公共空間の再編や利活用により賑わいが創出されている例



図1.3 空家・空地により景観阻害が生じている例(届出制度では対応できない)

1) 日本建築学会：景観再考 -景観からのゆたかな人間環境づくり宣言、鹿島出版会、p3, 2013.

2) 阿部貴弘・上島顕司：景観重要公共施設制度の効果的な活用方策に関する研究、景観・デザイン研究講演集、6、pp245-256, 2010.

実際に景観まちづくりから発展して多様な分野を対象に活動を行っている事例も全国で見られるようになってきた。例を挙げると、伝建地区において、建造物の修理・修景に加え空家となっていた保存物件を展覧会や学びの場として公開し活用している岩手県金ケ崎町城内諏訪小路<sup>1)</sup>や、NPO 法人を立ち上げて伝建地区内の空家のマッチングや管理委託方式による再生・活用や再生空家（旧八女郡役所）でのイベント等に取り組んでいる福岡県八女市福島<sup>2)3)</sup>などの事例がある（図 1.4）。また他にも、歴史的町並みにおいて、町家等の修景に加え空町家のマッチングやイベント等に取り組んでいる奈良県奈良市ならまち<sup>4)</sup>や大阪府枚方市枚方宿<sup>5)</sup>などの事例（図 1.5）がある。

今後の景観まちづくりにおいては、その対象を建築物等の表層だけでなく、景観法の枠組みを超えて、幅広い分野・領域を対象に扱うことが必要である。

### ■論点 3. 担い手の多様化

「使う・育てる都市づくり」の時代にあって、行政はもちろんのこと、地域住民や地元団体、企業等の民間、これらをつなぐ中間組織など、都市づくりの担い手は広がっている<sup>6)</sup>。



図 1.4 NPO 法人による空家改修により歴史的町並みを再生した八女市福島の町並み<sup>(1)</sup>



図 1.5 行政による修景助成制度が適用されている枚方宿の町並み及びイベントの様子<sup>(2)</sup>

(1) 写真はサントリー地域文化賞（九州）HP より引用：<https://www.suntory.co.jp/area/kyushu/d/709/>

(2) 写真は枚方宿地区まちづくり協議会 HP より引用：<https://www.hirakata-shuku.org/>

1) 市川寛也：伝統的建造物群保存地区における保存物件の創造的活用 -「生活の芸術化」の理念に基づく実践を通して、大学美術教育学会，美術教育学研究，52(1)，pp33-40，2020.

2) 加藤浩司：八女福島伝建地区における「管理委託方式」による空き家修理・活用の試み，日本建築学会技術報告集，29，pp281-284，2009.

3) 加藤浩司：歴史的市街地における移住者・出店者による地域交流に関する研究 -その 1- 八女福島地区における空き家活用実績の報告，日本建築学会大会(関東)学術講演梗概集，pp639-640，2015.

4) 三浦哲司：空き町家の増加にどう対処するか -ならまち町家バンクの取り組みを手がかりに，同志社大学政策学会，同志社政策科学研究，pp127-140，2014.

5) 中田大貴：枚方市枚方宿の景観まちづくりにおける修景実施のプロセスに関する研究，景観・デザイン研究講演集，14，pp62-65，2018.

6) 国土交通省都市局：まちづくり活動の担い手のあり方検討会とりまとめ，2017.

景観まちづくりにおいても多様な担い手の参画が必要である。景観まちづくりの担い手としては、まずは行政が挙げられる。また文化的景観の文脈においては地域住民や地縁組織の関与が重要であることは言うまでも無いが<sup>1)</sup>、景観法では景観まちづくりの担い手として景観整備機構の指定制度を設けている。しかし、景観整備機構の積極的な指定は少ない<sup>2)</sup>。その理由として、景観整備機構には一般社団法人、一般財団法人、NPO法人等を指定することが想定されるが、実際には景観整備機構になりうる団体等が少ないことが考えられる<sup>3)</sup>。

一方、地域のまちづくり団体やNPO法人等が景観まちづくりを主体的に担う例は多い。また近年は、地域の景観や都市デザインを総合的にコーディネートするアーバンデザインセンターが全国で設立されるようになった<sup>4)</sup>。地域の価値を維持・向上させる持続的な活動である「エリアマネジメント」も各地で広がっており、エリアマネジメント団体による取組の中には、デザインガイドラインの策定・運用や公共空間を活用した賑わい創出など、多様な領域を対象とした景観まちづくりがみられる<sup>5)6)</sup>。

このように、景観まちづくりにおける操作対象の再構築と併せて、その担い手を多様化させていくことが必要である。

#### ■論点4. 時間軸の中での景観のマネジメント

変化する社会潮流の中で景観まちづくりを展開するには、その時々課題に合わせて取組内容を変化・発展させていくことで目指すべき景観を保全・創造していくことになるだろう。そのためには、景観形成に係るルールや景観形成基準等を柔軟に更新しながら、様々な制度を併用するなど、時間軸の中で景観まちづくりに取り組むことが必要である。

近年、大都市における駅前など都心部の再開発、地方都市における中心市街地の再生など、都市再生・地域再生の取組が広がっている。大都市都心部における大規模ビル等による景観形成は、長い将来にわたって都市全体の都市景観に大きなインパクトを与える(図1.6)。地方都市においても中心市街地は都市の象徴的な景観を形成する。個別の開発として捉えるの



図1.6 再開発により大都市の景観が変化する例(東京の大手町・丸の内・有楽町地区)<sup>(1)</sup>

(1) 写真は大丸有まちづくり協議会 HP より引用：<https://www.tokyo-omy-council.jp/>

1) 金田章裕：文化的景観 -生活となりわいの物語，日本経済新聞出版，2012。  
 2) 荻千紘・藤田忍・山田恵：景観まちづくりにおける景観整備機構の役割に関する研究，日本建築学会近畿支部研究報告集，計画系(51)，pp649-652，2011。  
 3) 日本建築学会：景観計画の実践 -事例から見た効果的な運用のポイント，森北出版株式会社，p159，2017。  
 4) 小野悠・尾崎信・片岡由香・羽鳥剛史・羽藤英二：地方中核市におけるアーバンデザインセンターの実践 -松山アーバンデザインセンターを事例に，日本建築学会計画系論文集，755，pp167-177，2019。  
 5) 国土交通省：エリアマネジメント推進マニュアル，2008。  
 6) 小林：コントロールからマネジメントへ -都市計画とエリアマネジメント，環境情報科学，48(2)，pp7-11，2019。

ではなく、地域の特性を踏まえ、周辺の関係者と連携しながら中長期的な視点を持って時間軸の中で景観をマネジメントすることが必要である。

また、大都市郊外部や地方都市の住宅地等においては、人口減少や高齢化を迎え、持続可能な更新へ向けて住み替えを促進しつつ、地区の景観にも注意を払うことが必要である。それは景観の凍結的保存ではなく、動的に変わり続けるまちにおいて景観を保全していく取組である。さらに、人口減少が顕著な地方都市等においては、今後増加を続けることが懸念される空家・空地等の暫時的な活用を検討するなど、事前確定的なルールによる取組ではなく、時間軸の中で景観をマネジメントしていくことが必要である。

以上に整理した論点1～4は独立するものではない。変化しつづける社会潮流を受けて、中長期的な時間軸の中で景観まちづくりの対象を再構築し拡大させるとともに、多様な担い手を受け入れていくなど、相互の関係性の中で景観まちづくりの中に取り入れられていくべきものである。

先に整理した景観法が抱える課題（①～④）及び都市を取り巻く社会潮流（①～⑦）と、ここに示した景観まちづくりの論点について、その関係性は以下のように整理できる（表1.2）。

表 1.2 景観法の課題・社会潮流と今後の景観まちづくりの論点との関係

	論点1 地域の将来像・ 基準の明確化	論点2 捜査対象の 再構築	論点3 担い手の 多様化	論点4 時間軸の中での 景観のマネジメント
景観法の課題① 方針の曖昧さ・規定の難しさ	●			
景観法の課題② 景観形成基準の曖昧さ	●			
景観法の課題③ 届出制度が扱える 範囲の限界		●		
景観法の課題④ 地方都市における 景観計画の活用	○	○	○	○
社会潮流① 人口減少社会の到来	○	○	○	○
社会潮流② 「つくる」時代から「使 う・育てる」時代への転換		○	●	○
社会潮流③ 都市再生・地域再生の取組 の広がり		○		●
社会潮流④ 都市のコンパクト化 の要請		●		
社会潮流⑤ 公共空間、公的空間の一体 的な機能発揮		●		
社会潮流⑥ 都市づくりの担い手の 多様化			●	
社会潮流⑦ 時間軸の中での都市のマネ ジメント	○			●

●：強く関係するもの ○：部分的に関係するもの

### 3) 今後の景観まちづくりに向けた視座

日本建築学会が2021年に編集・公表した本である「生きた景観のマネジメント<sup>1)</sup>」では、動的に変わり続けるまちに適応した景観づくりのあり方として、「生きた景観のマネジメント」を提言している。ここでは、従来の景観づくりの中心であった「保全か創造か」という観点から、「保全と創造」が「共生・共存」し、新陳代謝を繰り返しながら都市の価値や活力を生み、重要な歴史や文化を継承する景観づくりとともに、つくりたくない景観にも配慮した、継続的に景観をマネジメントする「状態コントロール」への移行が想定されている。「あらわれとしての生きた景観」に焦点をあて、「空間（場所）」＋「(人々の) 営み」＋「支える仕組み」の3つが生きた景観を生む要素とし、表出する景観のみならず、人々の営みや空間・場所の管理運営、デザインガイドライン等のルール、景観マネジメントの仕組みなど、表出する景観の背景にある生きた景観が生まれる条件や環境に目を向ける必要性を指摘している。

また、国は景観法が制定されてから10年が経過したことを契機に、「日本らしく美しい景観づくりに関する懇談会」を設置し、2015年に報告書を作成した<sup>2)</sup>。懇談会では、都市を象徴する「風景」の形成手法、集約型都市構造への転換にあわせた景観施策のあり方、まち並みを「生きた資源」として保全する方法、富士山等の広域的景観資源の保全施策のあり方などをテーマに議論を重ね、良好な景観形成を進める上での基本的な考え方や4つの論点を提示した(表1.3)。

表 1.3 日本らしく美しい景観づくりに関する懇談会 4つの論点

論点	概要
論点1：広域景観の形成	・複数の地方公共団体が関わる広域景観の形成では、景観行政の運用主体が複数存在する中で、どうやって統一的な目標や方針、基準を設定して運用するかが課題
論点2：創造的な景観協議のあり方	・景観協議が行われていても、届出後の協議の時間が限られている、届出時には事業計画が固まっておき計画の変更が困難など、協議の実効性が低い場合がある ・計画の熟度が低い段階において事前協議を実施し、適正なデザインの考え方を確認するなど、景観形成基準をより創造的に運用することが期待できる
論点3：景観を資産として捉えることによる地域価値の向上	・地域の景観は、生業・祭事・伝統芸能など地域に根付いた営みを守っていくことや、地域の住民が身近な空間を管理することで保全され、それが経済価値を生み出す重要な要素となる ・多様な主体が景観形成に寄与し「良き循環」を生み出したり、空家・空地の管理など言わば「建築物等をつくりたくない景観」視点も重要である
論点4：新たな課題に対する景観マネジメント	・太陽光発電施設や風力発電施設の増加等による景観の課題が顕在化しつつある ・大都市都心部では再開発等により景観が大きく変容してきており、戦略的かつ中長期的に適切な景観マネジメントを行うことが求められる

特に、地域価値の向上や景観マネジメントへの取組が取り上げられている点が今後の景観まちづくりを展望する鍵と考える<sup>3)</sup>。地域の景観は、地域の活動から発展し空間管理などにより新たな価値を生み、地域の誇りへと繋げる「良き循環」の重要性を指摘している。また空家・空地対策など「つくりたくない景観」への対処、変化する社会潮流の中で生まれる課題に適切に対処する景観マネジメントなど、新しい制度や仕組みのあり方についても触れられている。

1) 日本建築学会：生きた景観マネジメント，鹿島出版会，2021。

2) 日本らしく美しい景観づくりに関する懇談会：日本らしく美しい景観づくりに関する懇談会報告書，2015。

3) 前掲1)，p36

#### 4) 景観マネジメントの展望

以上を踏まえ、本研究では地域における持続可能な景観まちづくりの取組として、「景観マネジメント」に焦点をあてる。本研究で扱う景観マネジメントとは、地域に関わる民間事業者・地域団体・行政などの多様な主体が様々な活動を展開することで、その結果が景観として表出し、地域の景観を向上していくような取組のことを指す。

ここで扱う「景観」とは、建築物等による表層としての景観だけでなく、地域の風土や人々の営み、様々な活動などの積み重ねの表出を景観として捉える<sup>(1)</sup>。例えば、公共空間の管理・活用、空家・空地や農地の適切な管理は、その場所の美化につながる。イベントによる賑わい創出は、生き生きとした景観の演出につながる。

従って、「景観マネジメント」が対象とする取組の分野は多岐に及ぶ。従来の景観施策の中心であった景観計画による届出や景観形成基準に基づく規制誘導といった方法のみならず、創造的な景観協議、公共空間の魅力的かつ高質な管理・運営、多様な担い手が参画することによる日常的な営みが生み出す景観の創出など、多様な分野の取組が包含される。

景観マネジメントは、景観まちづくりの発展的な取組に位置付けられる。従来の景観まちづくりと比較すると、その手法は街並み整備や規制・誘導手法が主とされ<sup>(2)</sup>、また住環境の整備から防災、福祉、地域産業など様々な活動を包含する概念である「まちづくり」と比べると、活動の結果が地域の景観として表出するものを扱う点が景観マネジメントの特徴である。

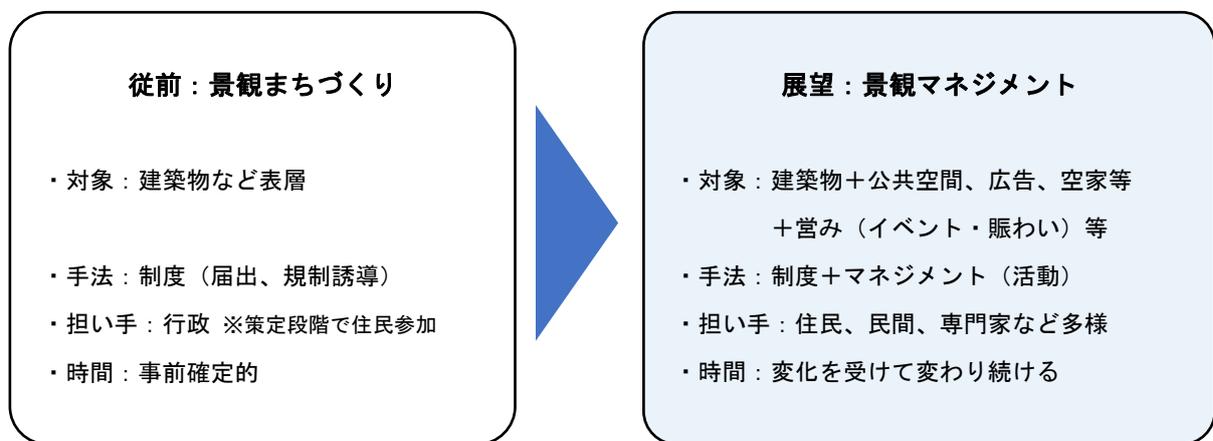


図 1.7 景観マネジメントの特徴

(1) 参考 1)では、「生きた景観とは（中略）まちや地域の営みを象徴し、空間と居住者・来訪者など人々が空間を使うことで生まれる場を表現する景観である」（p18）と述べている。

(2) 参考 2)では、景観まちづくりの主な手法として、建築物等の規制による町並み保全、景観ガイドラインや協議による景観の誘導、公共施設の整備におけるデザインの質の確保等を挙げている。

1) 日本建築学会：生きた景観マネジメント，鹿島出版会，2021.

2) 日本建築学会：景観まちづくり まちづくり教科書第 8 巻，丸善株式会社，pp2-23，2005.

## 5) 景観マネジメントの持続可能性

「持続可能性」の概念が広く知られるようになったのは、国際自然保護連合<sup>(1)</sup>による1987年の「環境と開発に関する委員会（ブントラント委員会）」である。そこでは、持続可能な発展を「現在の世代のニーズを満たすと同時に、将来の世代が自らのニーズを充足する能力を損なうことのないような発展」と定義づけられている<sup>1)</sup>。その後、1992年に「環境と開発に関する国際連合会議（地球サミット）」がブラジルのリオデジャネイロで開催されるなど、自然環境の汚染や環境資源の減耗などの環境問題に関心が集まり、環境面での持続可能性が注目されることが多くなった。さらに、近年注目されるSDGs<sup>(2)</sup>では、「住み続けられるまちづくりを」とし、環境の側面に加えて、文化遺産の保護や災害リスクへの対応等に関する指針が示されている<sup>(3)</sup>。

一方、都市や地域における持続可能性とは、環境や災害リスク等の側面だけで決まるものではない。国では今後の市街地整備の方向性として「価値・持続性を高める複合的更新」を掲げ、多様な手法・取組の組合せを段階的・連鎖的に展開することで、変化する社会に対応し持続可能な市街地を形成するとしている<sup>3)</sup>。また、都市計画や地域づくりにおいては、人々の生活や活動それ自体の持続可能性が重要であり、人々が都市で織りなす社会・経済的活動の持続可能性こそ問われるべきである<sup>4)</sup>。さらに、持続可能な地域づくりにおいては、行政、民間事業者、NPO、研究機関、地域住民など様々な主体が地域づくりに参加することが重要とされる<sup>5)</sup>。

これらより、景観マネジメントにおける持続可能性とは、i.環境の変化を受け入れつつ動的に対処すること、そのために、ii.担い手が持続的・発展的に活動を続けること、以上の2点にある。

地域の置かれた状況によって、様々なタイプの変化が想定されるため、その対処も様々である。大都市における再開発等では、街並みが大きく変わる。また個別の建替え等の自律的更新を促進しつつ、景観をマネジメントすることも必要だろう。一方、地方都市で人口減少等により自律的更新が起こりにくい場合であっても、空家等により地域の景観が劣化しないよう、担い手による様々な活動を続けることが必要だろう。このように変化を受け入れつつ、担い手が活動を続けることが景観マネジメントを持続させることになる。

(1) 国際自然保護連合 (International Union for Conservation of Nature and Natural Resources : IUCN) は、1948年に創設された国際的な自然保護団体である。国、政府機関、NGOなどを会員とし、わが国は1995年に国家会員として加盟しているほか、国内の18団体が加盟している(2021年12月時点)。

(2) SDGsとは、Sustainable Development Goalsの略で、持続可能な開発目標と訳される。2015年の国際連合総会で採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ(2030 Agenda)」に示された2030年までの指針であり、17の世界的目標とこれに紐づく169の達成基準、232の指標からなる。

(3) SDGsの11番目「住み続けられるまちづくりを」では、[都市の貧しい人びとが住む地域の状況をよくする]、[すべての人が安い値段で安全に持続可能な交通手段を使えるようにする]、[だれもが参加できる形で持続可能なまちづくりを計画し実行できるような能力を高める]、[世界の文化遺産や自然遺産を保護し保つていくための努力を強化する]、[水害などの災害によって命を失う人や被害を受ける人の数を大きく減らす]、[都市に住む人が環境に与える影響を減らす](以上、すべて概要)などの達成基準が示されている。詳細は参考2)。

1) World Commission on Environment and Development, 1987.

2) 国際連合広報センターHP (<https://www.unic.or.jp/>)

3) 今後の市街地整備のあり方に関する検討会：『「空間」・「機能」確保のための開発』から『「価値」・「持続性」を高める複合的更新』へ～市街地整備2.0

4) 加藤博和・戸川卓哉・森田紘圭：都市・地域の持続可能性評価の方法論，日本LCA学会誌，8(3)，pp265-271，2012.

5) 植田和弘・森田朗・大西隆・神野直彦・刈谷剛彦：持続可能な地域社会のデザイン -生存とアメニティの公共空間（講座 新しい自治体の設計）, 有斐閣, 2004.

## 1.2 研究の目的

以上の考察を踏まえ、本研究は以下を目的とする。

本研究では、各地で導入が進められている、地域による様々な活動の表出が景観を向上させる取組である「景観マネジメント」の先進的・萌芽的事例の収集・分析を通じて、その展開・運用の実態を解明し、持続可能な景観マネジメントの手法を提案することを目的とする。

具体的には、現に景観マネジメントが取り組まれている地域を対象に、景観マネジメントの概要及び展開プロセスを明らかにする。また、そこにおける景観マネジメントを担う主体及び主体を構成する個人に着目し、担い手としての主体のあり方を明らかにする。さらに、景観マネジメントの運用実態やその評価について考察する。これらの研究を通じて、景観マネジメントを実現する手法を提案し、現代都市における景観形成に寄与することを目指す。

## 1.3 用語の定義と説明

本研究で用いる主な用語を以下のように定義する。

表 1.4 本研究で用いる主な用語の定義と説明

	用語	説明・概要
1	景観づくり	景観をより良い状態にするための取組を「景観づくり」と総称する。歴史的景観や自然景観の保全、公共空間における景観整備、建築物等の景観誘導など、行政・地域住民・民間事業者などのあらゆる主体が景観に働きかける取組を総称する。
2	景観施策	景観づくりのうち、景観をより良い状態にするための行政による施策を「景観施策」と呼ぶ。
3	景観まちづくり	景観づくりのうち、景観をより良い状態にするために地域住民等のまちづくりと連動する取組を「景観まちづくり」と呼ぶ。
4	景観マネジメント	地域に関わる民間事業者・地域団体・行政などの多様な主体が様々な活動を展開することで、その結果が景観として表出し、地域の景観を向上していくような取組のことを「景観マネジメント」と呼ぶ。景観まちづくりと比較し幅広い分野の活動を包含し、その活動の結果が地域の景観として表出するものを扱う点が特徴である。
5	景観マネジメントに関する活動	景観マネジメントに関する個別・一つひとつの活動を「景観マネジメントに関する活動」又は単に「活動」と呼ぶ。
6	景観マネジメントの領域	景観マネジメントに関する活動の種類を指す。本研究で扱った事例では、以下が挙げられる。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域ルール の策定・運用</li> <li>・景観形成事業（ルールを用いたデザインレビュー、修景助成など）</li> <li>・公共的空間の整備、管理</li> <li>・空家・空店舗、空地対策</li> <li>・イベントによる賑わい創出</li> <li>・広告事業（エリアマネジメント広告など）</li> <li>・農地の維持、田園風景の保全</li> <li>・伝統行事の維持、伝統的風景の保全</li> </ul>
7	地域ルール	地域を対象とした景観形成に関するルールで、法律に基づく法定ルールと、行政が自主条例に基づき定めるルール・その他任意のルールや地域団体が定める地域独自のルール等を含む。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・法定ルール：地区計画、景観計画の重点区域、建築協定など</li> <li>・自主ルール：行政が定めるガイドライン（自主条例や要綱等によって規定されるものを含む）、地域団体が定める自主的なルールなど</li> </ul>
8	公共的空間	公的空間と公共空間を合わせて、「公共的空間」と言う <ul style="list-style-type: none"> <li>・公共空間：道路（歩道・車道）、河川、公園など</li> <li>・公的空間：建築基準法の総合設計制度に基づく公開空地、都市計画法の特定街区に基づく有効空地等(屋内空地含む)、地区計画等によるセットバックによる壁面後退部分など</li> </ul>
9	担い手	景観マネジメントに関わる団体・個人を景観マネジメントの「担い手」と呼ぶ。景観マネジメントの担い手には、以下が想定される。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域団体・エリアマネジメント団体</li> <li>・行政（景観行政団体・地域との協働・公共空間管理など多様な関わりが想定）</li> <li>・地域住民や地権者（個人・企業）</li> <li>・専門家（大学、まちづくりコンサルタント等の専門技術者、その他有識者など）</li> </ul>
10	地域団体	景観マネジメントの担い手として、地域のまちづくり等を主体的に行う団体を「地域団体」と総称する。
11	エリアマネジメント団体(エリマネ団体)	地域団体の中でも、エリアマネジメント（地域の価値を維持・向上させる持続的な取組）を行う団体を指す。「地域団体」がいわゆるまちづくり協議会等の任意の住民組織など様々な団体を含むことに対し、エリマネ団体は、民間が主導的にまちづくりを担う団体として位置付ける。

### 1.4 研究の枠組み

本研究は、現に景観マネジメントが取り組まれている地域を事例とし、その実態を解明するものである。研究の背景・目的に照らして、対象とする事例のタイプを明確化するとともに、対象のタイプごとに調査・分析を行う内容を定める。

1.1.5 で整理した今後の景観まちづくりの論点を踏まえ、本研究の枠組みを定める。1.1.2 や 1.1.3 で示したように、景観法が抱える課題や都市をとりまく社会潮流は大都市・地方都市で置かれている状況が異なるため、景観マネジメントの方向性は大都市と地方都市で異なると考えられることから、大都市・地方都市に分けて枠組みを示す。その中で具体的な研究対象、対象ごとの調査・分析内容を示す。

まず、全国の景観計画の調査を行う。また全国の景観行政団体及びエリアマネジメント団体に対しアンケートを実施し、景観マネジメントに取り組む地域団体・エリアマネジメント団体を抽出する。以上より本研究で事例として取り上げる対象地を抽出する（2章）。

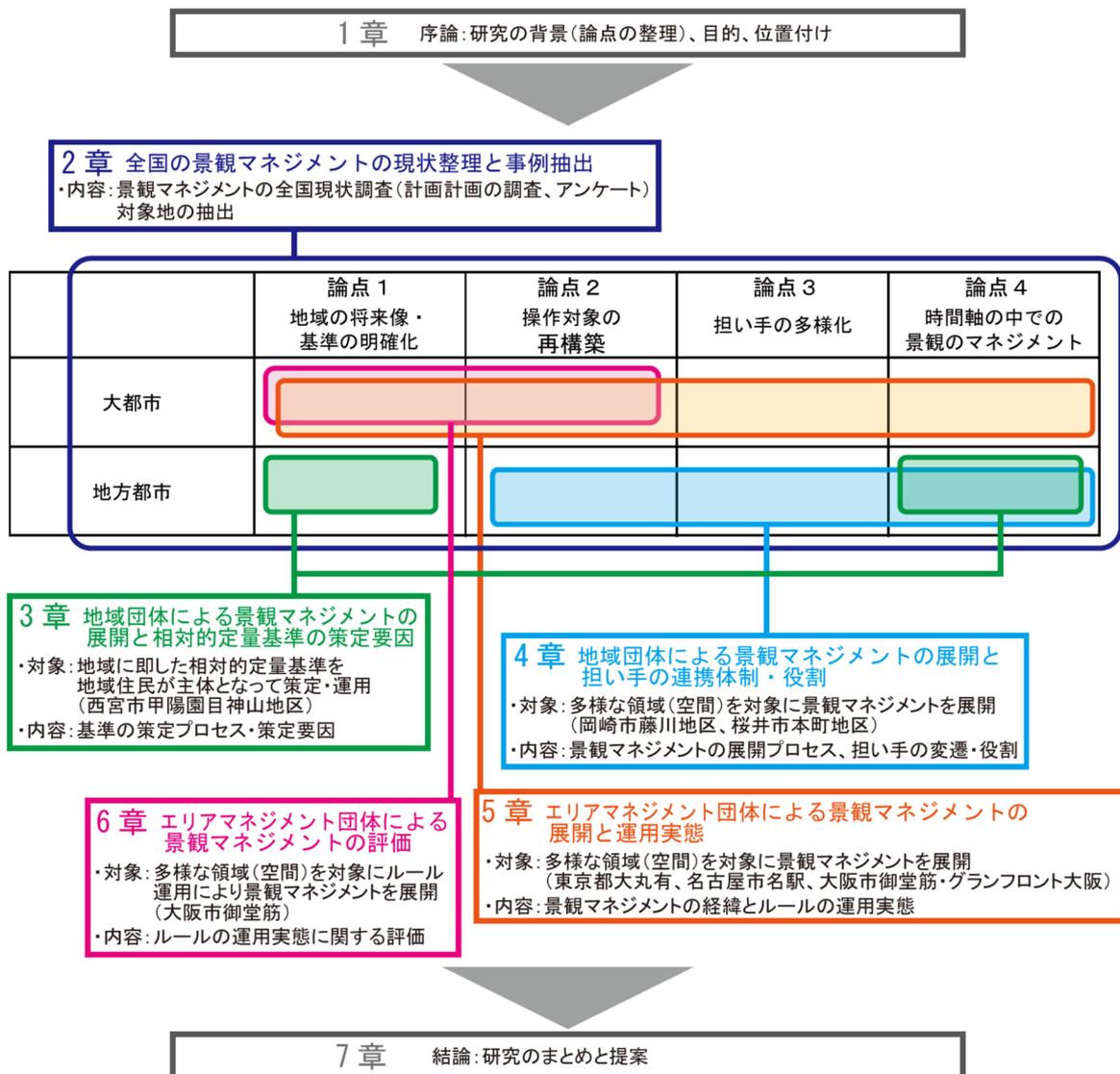


図 1.8 研究の枠組み

3章では、地方都市において論点1（地域の将来像・基準の明確化）と論点4（時間軸の中での景観のマネジメント）に対応する事例として、西宮市甲陽園目神山地区を取り上げる。本事例は、長期的な時間軸の中で地域が主体となって目標となる景観像を定め、これに即した複数の景観形成ルールを定め、運用している事例である。ここでは、景観マネジメントの経緯を整理した上で、相対的定量基準の策定プロセス及び策定要因を考察する。

4章では、地方都市において論点2（操作対象の再構築）、論点3（担い手の多様化）、論点4（時間軸の中での景観のマネジメント）に対応する事例として、岡崎市藤川地区及び桜井市本町地区を取り上げる。本事例は、長期的な時間軸の中で行政と連携しつつ地域が主体となって景観計画による建築物の誘導のみならず多様な領域（空間）を対象に景観マネジメントを展開している事例である。地方都市は比較的開発圧力が弱く、様々な開発に伴い景観マネジメントを展開し得る大都市と比べると、景観マネジメントの対象とする領域を拡大することは一般的には困難となることが想定される。また、大都市と比較して人材不足になりがちな地方都市においては、景観マネジメントの展開における個人の役割が重要になるだろう。そこで、景観マネジメントの経緯を整理した上で、活動の発展内容や関係者間との連携体制及び地域内・外個人の役割分担から、景観マネジメントの展開プロセスを考察する。

5章では、大都市都心部におけるエリアマネジメント団体に着目し、論点1（地域の将来像・基準の明確化）、論点2（操作対象の再構築）、論点3（担い手の多様化）、論点4（時間軸の中での景観のマネジメント）に対応する事例として、東京都大丸有地区、名古屋市名駅地区、大阪市御堂筋、大阪市グランフロント大阪を取り上げる。大都市都心部は地方都市と比べて開発に伴い多様な空間を管理することになる場合が多いことや、財源的な余裕がある場合が多いことを踏まえ、ここでは景観マネジメントの展開経緯は簡潔に記載することとし、景観マネジメント運用実態を、景観形成に関する地域ルールの運用実態等から考察する（5章）。

6章では、5章の結果から多様な領域（空間）を対象にルールの運用により景観をマネジメントしている大阪市御堂筋を取り上げる。ルールの適用実態や沿道関係者へのアンケートにより、景観マネジメントの効果を考察する（6章）。

以上を踏まえて、結論を述べる（7章）。

## 1.5 研究の構成と方法

### 1.5.1 研究の構成

本研究は、以下の構成によって行う（図 1.9）。

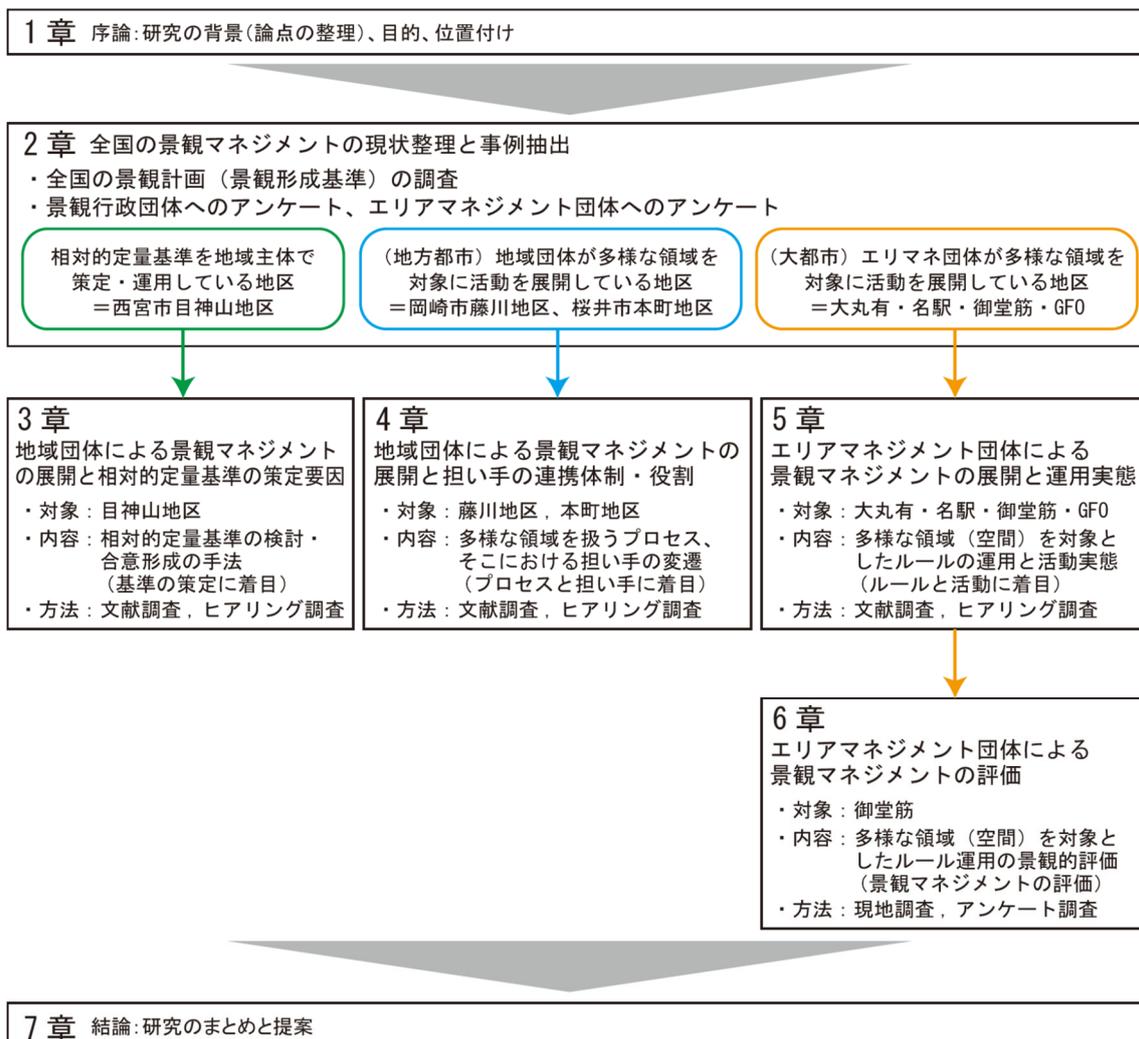


図 1.9 研究の構成

### 1.5.2 研究の方法

本研究の主な方法は、文献調査、アンケート調査、ヒアリング調査、現地調査である。

2章では全国の景観計画を Web から収集・分析するとともに、全国の景観行政団体及びエリアマネジメント団体へアンケート調査を行い、対象を抽出する。

3章・4章・5章では、対象事例に関する文献調査及び関係者へのヒアリング調査から、各事例における景観マネジメントの経緯を把握するとともに、相対的定量基準の策定プロセスと策定要因の解明(3章)、景観マネジメントの領域拡大に関する展開プロセスの解明及び担い手と関係者の連携体制・個々人の役割の変遷の関りの解明(4章)、景観マネジメントにおけるルール間の相互関係及び運用実態の解明(5章)を行う。

6章では御堂筋を対象に、景観マネジメントの効果について、地域ルールの適用状況に関する現地調査及び御堂筋の街並みに対する意識等に関する沿道勤務者へのアンケートから評価を行う。以上を踏まえ、7章で結論を述べる。

## 1.6 研究の位置付け

本論に先立って、それぞれの研究における既往研究との関係を振り返り、本研究の位置づけを確認する。

### 1) 景観施策の全国的な動向や現状に関する既往研究と比較した位置付け（主に2章）

景観法制定以前には、関西地方の景観条例・まちづくり条例の制定状況及びその中での市民団体の支援状況を明らかにした研究<sup>1)</sup>、九州地方の景観行政の現状を調査した研究<sup>2)</sup>、全国の景観条例の運用実態と運用主体としての自治体職員からみた評価や課題を明らかにした研究<sup>3)</sup>、全国の景観条例の内容を時系列的に分析しその特徴を明らかにした研究<sup>4)5)</sup>などがみられる。

また、景観法制定以後は、景観法に基づく景観計画の運用実態に関する研究、計画記載内容に関する研究、届出制度の実態に関する研究など<sup>9)~14)</sup>がみられる。

また、海外の制度研究、景観ガイドラインの実態と効果に関する研究、景観形成市民協定に関する研究など、景観法や景観計画だけでなく、地域のまちづくりと連動した景観形成の効果を高めるための取組や制度に関する研究も数多くみられる<sup>15)~21)</sup>。

さらに、エリアマネジメント団体に関する動向や現状に関する研究として、全国エリアマネジメントネットワークへの会員アンケートを基にエリマネ組織の団体属性と課題の関係性を分析した研究<sup>22)</sup>、全国「都市再生整備計画」の区域におけるエリマネ団体を対象に団体の類型と傾向を分析した研究等がある<sup>23)</sup>。

これまでの既往研究では、景観計画や景観条例の施行状況、個別の運用等に関する動向や現状は把握されているが、全国で様々な取組が行われていると考えられる景観まちづくりという観点から地域レベルの取組を網羅的に把握・分析するものはみられず、当然、景観マネジメントという観点から全国の動向を把握している研究もみられない。また、エリマネ団体による景観形成の取組の現状も明らかとなっていない。このような考え方のもと、景観計画の調査や景観行政団体へのアンケート・エリマネ団体へのアンケートから、景観マネジメントに関する活動の現状を明らかにする点が本研究（2章）の特徴である。

### 2) 景観計画・景観施策の策定プロセスに関する既往研究と比較した位置付け（主に3章）

景観計画の策定やその手法に関する研究として、策定プロセスにおける住民参加の実態と手法を明らかにした研究<sup>1)</sup>、行政間の調整手続きを明らかにした研究<sup>3)</sup>、住民の合意形成プロセスを明らかにした研究<sup>6)</sup>、重点区域等における景観形成基準の策定における問題点を明らかにした研究<sup>9)</sup>、自治体の一連の景観施策の成立プロセスを明らかにした研究<sup>10)</sup>などがある。

これまでの既往研究で、景観計画やまちづくりのルール策定プロセスに関するものは多く見られるが、多くは特定のルールや基準の策定プロセス、住民合意形成等に関する研究であり、時間軸の中で継続的な活動を対象に複数のルールに跨り基準の策定プロセスを明らかにするものは少ない。地域住民が主体となった景観に関する継続的な取組の中で、地域ルールの策定プロセスを扱った研究として、妻籠宿を対象に住民憲章が制定されるまでの調整事項やその法制化に関する一連の研究<sup>12)13)</sup>がみられるが、この研究は歴史的町並みとして有名な妻籠宿を対象としており、景観像や景観形成基準の明確化という視点で捉えると、本研究で対象とした緑豊かな住宅地である目神山地区とは異なると考えられる。

以上より、本研究（3章）の特徴は、長期的な時間軸の中で複数のルールに跨って緑景観の保全に関するルール・基準を地域住民が創意工夫し検討し、その結果として間口緑視率基準という相対的定量基準の策定に至ったプロセスを扱う点に特徴がある。

### 3) 景観づくりと連携したまちづくり活動に関する既往研究と比較した位置付け（主に4章）

自治体の景観施策と連携した地域住民のまちづくりに関する研究が数多く行われている。自治体による景観整備地区における住民の自発的まちづくり活動の実態に関する研究<sup>1)</sup>、自治体による景観整備施策と地域住民のまちづくりの相互関係を解明した研究<sup>2)~5)</sup>、地域住民による景観まちづくりの取組に関する研究<sup>6)</sup>などがある。また、地域住民を主体とした公共空間の景観整備におけるまちづくり活動や合意形成方法に関する研究<sup>7)~9)</sup>がみられる。

これらの研究と比較し、本研究（4章）では、いわゆる景観まちづくりの枠を超えて多様な領域にまたがる景観マネジメントについて、その活動の広がりプロセス等を扱うものである。景観づくりから多様なまちづくりに発展した事例に関する研究としては、伝統的建造物群保存地区における街並み保全と空家管理・活用に関する研究<sup>10)11)</sup>、景観まちづくりにおける修景実施プロセスとそこにおけるまちづくりとの関りを明らかにした研究<sup>12)</sup>があるが、活動の広がりにおける景観まちづくりの担い手の役割等を分析している研究は少ない。このような研究として、妻籠宿を対象に地域主体の調整システムの構築プロセスにおける集落保全に係る様々な分野の調整課題に対する議論等から分析した研究<sup>13)</sup>があるが、担い手における個人の役割までは分析されていない。景観まちづくりにおける担い手に関し個人に着目した研究には、京都市先斗町の保全型まちづくりを対象とした研究<sup>14)</sup>があるが、個人間の関係構築の実態解明に主眼が置かれている。これに対し、本研究は景観マネジメントの展開における担い手としての地域団体と関係者の連携体制や、そこにおける個人の役割の関係を分析する点が特徴である。

### 4) エリアマネジメントなど新たな担い手による景観づくりに関する既往研究と比較した位置付け（主に5章・6章）

景観づくり・景観まちづくりにおける担い手に着目した研究としては、担い手による営みと密接不可分である文化的景観に関する研究が挙げられる。文化的景観に関する研究は枚挙にいとまがないが、例として、重要文化的景観の選定が地域住民による景観保全・活用の取組内容と認識に与える影響に関する研究<sup>15)</sup>がある。また、地域住民による地域ルールの運用実態に関する研究として、京都市地域景観づくり協議会制度を対象に住民主体の協議制度の実効性を考察した研究<sup>3)</sup>や、米国・シアトル市のデザインレビュー制度における市民参加の実態に関する研究<sup>4)</sup>などがある。これらは担い手として地域住民に着目するものであるが、このほか、景観まちづくりの担い手としての景観整備機構の役割に関する研究<sup>5)</sup>、NPO法人が農地景観の維持に果たす役割を考察した研究<sup>6)</sup>などがあるが、エリアマネジメント団体に着目し、エリマネ団体の多様な活動を景観づくりの観点から分析する研究は少ない。一方、エリマネに関する研究は数多く、一例として大都市都心部のエリマネの状況を解明した研究<sup>7)</sup>、エリマネ活動の展開実態を解明した研究<sup>8)</sup>、複数団体の連携実態を解明した研究<sup>9)</sup>などがあるが、景観の効果に着目した研究は少ない。このほか関連するものとしては、海外で広がっているエリアマネジメントの仕組みである BID (Business Improvement District) に着目し、BID による景観整備の実態

に関する研究<sup>10)</sup>があるが、景観整備に着目しており、マネジメントの観点からは弱い。

また、本研究は、エリアマネジメント団体による景観マネジメントの運用実態を解明(5章)するとともに、その評価を行う(6章)。景観づくりの評価を行った研究としては、自治体の景観条例に基づく景観誘導手法の効果を届出・協議の実態から評価したもの、関係者へのアンケートから評価したもの、現地調査により評価したものなど数多い<sup>11)~19)</sup>。これらは自治体による景観づくり・景観まちづくりの制度を対象としたものが多いが、中には地域主体の景観形成の取組として、銀座デザイン協議会による地域ルール<sup>20)</sup>の運用実態とその評価を分析した一連の研究<sup>21)</sup>がある。しかしながら、これらの研究は主に建築物や工作物に関するルールの実態や事業者の評価等を明らかにしているが、公的空間や広告物について運用実態と評価を扱った研究は見られない。以上より、本研究(4章・5章)は、景観マネジメントの担い手としてエリアマネジメント団体に注目すること、エリアマネジメント団体の活動から景観への表出を分析すること、その評価を景観マネジメントという多様な空間を対象とする観点から分析することが特徴である。

## 5) まとめ

景観づくりに関する動向調査・現況調査はこれまで数多く行われてきたが、多くは景観法・景観条例等の景観施策に関するものであり、地域レベルの景観まちづくりの現状を網羅的に把握する研究は少ない。本研究は、景観マネジメントという観点から全国の取組を収集し、その現状を分析することが特徴である。

またそれら収集した事例について、個別に詳細な分析を行う。関連する既往研究には、景観まちづくりに関する計画や基準の策定プロセス、住民合意形成等に関する研究がある。しかし、時間軸の中で継続的な活動を対象に、複数のルールに跨って策定プロセスを明らかにする研究や、景観づくりに関する活動の展開を明らかにする研究は見られず、本研究の特徴である。

一方、所謂まちづくりやエリアマネジメントの事例を対象に、活動の展開や実態を解明した既往研究は見られるが、活動の表出として景観への効果に着目し、活動の展開やそこにおける担い手と関係者の連携体制、個人の役割、主体間の調整、活動の効果・評価等を明らかにした研究はみられず、本研究の特徴である。

以上のような観点から、景観マネジメントの先進的・萌芽的事例の収集・分析を通じて、その展開や運用の実態を解明する点に本研究の独自性があり、これらの分析を通じ、景観マネジメントの手法を提案することに意義がある。

### 【1 景観施策の全国的な動向や現状に関する既往研究(主に2章)】

- 1) 田中晃代・鳴海邦碩・久隆浩：景観条例・まちづくり条例にもとづく市民団体の活動と支援方策の特性に関する研究 -兵庫・大阪・滋賀における景観およびまちづくり条例を事例として、日本建築学会計画系論文集, 516, pp193-199, 1999.
- 2) 裴重南・薛孝夫：九州地方における景観行政の現状, 日本造園学会ランドスケープ研究, 64(5), pp465-468, 2000.
- 3) 柴田久・土肥真人：自治体の意識にみる景観まちづくり条例の運用実態と効果・問題点との関係性, 日本造園学会ランドスケープ研究, 65(5), pp755-758, 2000.
- 4) 北條元・初田亨・島田正文：昭和53年から平成10年における都市型の景観条例に用いられた項目にみる内容の変遷, 日本建築学会計画系論文集, 543, pp297-303, 2001.
- 5) 板東義雄・浅野聡・今井正次：都道府県における景観条例の変容に関する研究, 日本建築学会計画系論文集, 578, pp85-92, 2004.
- 6) 郭東潤・北原理雄：韓国における都市景観行政に関する基礎的研究 -16 広域自治体へのアンケート調査を通して、日本建

- 築学会計画系論文集, 595, pp141-147, 2005.
- 7) 板東義雄・浅野聡・今井正次:「総合展開型」の都府県景観条例における景観施策の運用状況と役割に関する研究 -景観条例を中心とした都道府県の景観施策の現状その1, 日本建築学会計画系論文集, 597, pp109-118, 2005.
  - 8) 板東義雄・浅野聡・今井正次:「地域限定型」の県景観条例及び「理念活動型」の道県景観条例における景観施策の運用状況と役割に関する研究 -景観条例を中心とした都道府県の景観施策の現状その2, 日本建築学会計画系論文集, 612, pp99-105, 2007.
  - 9) 小浦久子: 景観法における景観計画の構成と運用実態に関する研究 -初期に策定された景観計画を事例として, 日本都市計画学会都市計画論文集, 43(3), pp211-216, 2008.
  - 10) 佐藤貴彦・堀裕典・小泉秀樹・大方潤一郎: 景観法下の建築物規制の運用実態と課題 -景観計画に基づく届出制度に着目して, 日本都市計画学会都市計画論文集, 43(3), pp217-212, 2008.
  - 11) 室田昌子: 景観法に基づく景観計画における建築物等の景観形成基準に関する考察 -神奈川県景観行政団体を対象として, 日本都市計画学会都市計画論文集, 43(3), pp655-660, 2008.
  - 12) 松井大輔・岡崎篤行: 自主条例から移行した法定景観計画における制度内容の進展状況と課題, 日本都市計画学会都市計画論文集, 44(3), pp7-12, 2009.
  - 13) 鶴田佳子・海道清信: 景観法に基づく景観形成基準への適合性を高めるための届出手続過程の取り組み -景観法の運用実態に関する研究, 日本都市計画学会都市計画論文集, 48(3), pp1041-1046, 2013.
  - 14) 鶴田佳子・海道清信: 一般市街地への適用事例からみた景観法に基づく景観地区制度の運用実態に関する研究, 日本都市計画学会都市計画論文集, 49(3), pp735-740, 2014.
  - 15) 内海麻利・小林重敬: まちづくり条例の総合化動向に関する研究 -複合タイプとシステムタイプについて, 日本都市計画学会都市計画論文集, 33, pp541-546, 1998.
  - 16) 村上尚・村橋正武: 街並み誘導型地区計画による市街地景観形成に関する研究, 日本都市計画学会都市計画論文集, 38(3), pp757-762, 2003.
  - 17) 乙部暢宏・後藤春彦・李永桓・関口信行: 地方自治体による夜間景観整備の現状と課題 -54 都市へのヒアリング調査と輝度による景観分析から, 日本建築学会計画系論文集, 626, pp803-810, 2008.
  - 18) 野中勝利: 景観行政団体の市町村による屋外広告物行政の取り組み -地方分権下の屋外広告物行政に関する研究その2, 日本建築学会計画系論文集, 638, pp871-879, 2009.
  - 19) 林直孝・浅野聡・森河奨: 歴史的市街地における建築物の修景事業に対する助成制度に関する研究 -東海4県の景観行政団体を対象にして, 日本建築学会計画系論文集, 715, pp2051-2061, 2015.
  - 20) 栗山尚子・三輪康一: 景観行政における景観ガイドラインの実態と役割に関する研究, 日本都市計画学会都市計画論文集, 49(3), pp741-746, 2014.
  - 21) 土久菜穂・磯野綾・水野友貴・山本明: 景観まちづくりの為の住民協定の実態と特徴 -「長野県景観育成住民協定」を事例として, 日本建築学会計画系論文集, 718, pp2869-2878, 2015.
  - 22) 丹羽由佳理・園田康貴・御手洗潤・保井美樹・長谷川隆三・小林重敬: エリアマネジメント組織の団体属性と課題に関する考察 -全国エリアマネジメントネットワークの会員アンケート調査に基づいて: 日本都市計画学会都市計画論文集, 52(3), pp508-513, 2017.
  - 23) 宋俊煥・泉山壘威・御手洗潤: 組織・活動特性から見た我が国のエリアマネジメント団体の類型と傾向分析 -全国の「都市再生整備計画」の区域を対象として, 日本都市計画学会都市計画論文集, 51(3), pp269-276, 2016.

## 【2 景観計画・景観施策の策定プロセスに関する既往研究（主に3章）】

- 1) 岡崎篤行・西村幸夫: 立案初期段階からの住民参加による景観形成制度の策定 -岐阜県古川町における伝統的様式を継承した町並み形成を対象として, 日本建築学会計画系論文集, 537, pp211-218, 2000.
- 2) 大森洋子・高口愛・西山徳明: 文化的景観条例による町並み保存と景観形成の手法 -福岡県八女市における事例報告, 日本都市計画学会都市計画論文集, 38(3), pp565-570, 2003.
- 3) 加瀬靖子・横内憲久・岡田智秀: 近江八幡市における景観法に基づく景観計画の策定プロセス, 景観・デザイン研究論文集, 2, pp198-205, 2006.
- 4) 伊藤夏樹・小泉秀樹・大方潤一郎: 自治体における複合型景観整備システムの展開過程に関する研究 -金沢市および京都市を事例として, 日本都市計画学会都市計画論文集, 42(3), pp67-72, 2007.
- 5) 牧野桂子・上山肇・林洋一郎・秋山寛: 景観地区指定プロセスを通じた景観形成における水と緑のストックの有効性に関する研究, 日本造園学会ランドスケープ研究, 70(5), pp711-716, 2007.
- 6) 松井大輔・岡崎篤行: 目標都市像を踏まえた景観形成における合意形成過程に関する研究 -函館市における基準遵守建物による高さ問題を事例として, 日本都市計画学会都市計画論文集, 42(3), pp79-84, 2007.
- 7) 小島拓朗・池田孝之・小野尋子: 石垣市風景づくり条例・風景計画の効果と運用課題について, 日本建築学会計画系論文集, 641, pp1587-1592, 2009.
- 8) 木方十根・吉田浩司: 景観法制定を契機とした景観施策の展開に関する研究 -鹿児島県下の自治体における景観計画策定プロセス, 日本都市計画学会都市計画論文集, 45(3), pp343-348, 2010.
- 9) 宋曉晶・池田孝之・安里直美: 重点地区景観形成基準の策定プロセスとそこにおける住民と行政との調整について -沖縄県浦添市仲間重点地区を事例として-, 日本建築学会計画系論文集, 75(648), pp411-418, 2010.

- 10) 藤倉英世・山田圭二郎・羽貝正美：基礎自治体の景観を巡る政策循環プロセスと自治の基盤の再構築に関する実証的研究 -長野県旧開田村の景観を巡る政策群を対象として, 土木学会論文集 D3, 68(3), pp160-179, 2012.
- 11) 王成康・坂井猛・田中潤：景観計画の策定過程における住民参加と計画内容に関する研究, 日本建築学会計画系論文集, 714, pp1885-1891, 2015.
- 12) 石山千代・窪田亜矢・西村幸夫：妻籠宿における住民憲章制定(昭和 46 年)に至る過程に関する研究 -集落保存初期における自主規範の創出, 日本都市計画学会都市計画論文集, 51(3), pp328-335, 2016.
- 13) 石山千代・窪田亜矢・西村幸夫：集落・町並み保存地区における自主規範の法制化の過程に関する研究 -妻籠宿における住民憲章の二段階法制化を事例として, 日本建築学会計画系論文集, 740, pp2637-2647, 2017.

### **【3 景観づくりと連携したまちづくり活動に関する既往研究（主に 4 章）】**

- 1) 大久保裕文：景観整備地区でのまちづくり活動に関する研究 -北九州市門司港のレトロ地区の場合, 日本都市計画学会都市計画論文集, 34, pp541-546, 1999.
- 2) 松元清悟・野嶋慎二・塚本雅則：持続的なまちづくりと連動した街並み景観形成に関する研究 -滋賀県近江八幡市の事例より, 日本建築学会計画系論文集, 565, pp193-200, 2003.
- 3) 金澤成保・倉根明：歴史的町並みにおける景観形成活動の波及とプロセス -佐賀市柳町の事例研究, 土木学会土木計画学研究・論文集, 20, pp449-454, 2003.
- 4) 江本晃美・大貝彰・谷武：景観条例等による景観まちづくりの取組の実態と課題に関する分析 -東海 3 県の取組事例からみた傾向, 日本建築学会計画系論文集, 658, pp2855-2862, 2010.
- 5) 山崎嵩拓・坂井文：河川景観の特性分析に基づく景観施策及び住民活動に関する一考察 -恵庭市漁川に着目して, 日本建築学会計画系論文集, 716, pp2273-2281, 2015.
- 6) 西尾敏和・塚田伸也・森田哲夫・湯沢昭：世界遺産としての富岡製糸場周辺地区の景観まちづくりに関する考察, 日本建築学会計画系論文集, 717, pp2597-2605, 2015.
- 7) 萩尾愛子・柴田久・石橋知也・河原有佑・井町直人・奥村瑛太郎：対馬市厳原における歴史的石塀保全を目指した街路再整備事業に関する考察, 土木学会論文集 D1, 71(1), pp56-70, 2015.
- 8) 上山 肇：一之江境川親水公園周辺における景観形成の経緯と現状, 日本都市計画学会都市計画論文集, 49(3), pp729-734, 2014.
- 9) 阿部俊彦：気仙沼市内湾地区における防潮堤の計画とデザインの合意形成プロセス, 土木学会論文集 D1, 73(1), pp37-51, 2017.
- 10) 市川(2020)「伝統的建造物群保存地区における保存物件の創造的活用 -『生活の芸術化』の理念に基づく実践を通して」, 大学美術教育学会, 美術教育学研究, 52(1), pp33-40
- 11) 加藤(2009)「八女福島伝建地区における『管理委託方式』による空き家修理・活用の試み」, 日本建築学会技術報告集, 29, pp281-284
- 12) 中田(2018)「枚方市枚方宿の景観まちづくりにおける修景実施のプロセスに関する研究」, 土木学会景観・デザイン研究講演集, (14), pp62-65
- 13) 石山千代・窪田亜矢・西村幸夫：集落・町並み保全地域における地域主体の調整システムの構築と調整課題の変遷に関する研究 -妻籠宿における住民組織と保存審議会に着目して(1968-2003), 日本都市計画学会都市計画論文集, 53(3), pp1239-1246, 2018.
- 14) 畠山・松井・沢畑(2018)「京都市先斗町における多主体連携による保全型まちづくりの展開:組織を構成する個人間の関係構築に着目して」, 日本都市計画学会, 都市計画論文集, 53(3), pp1247-1252

### **【4 エリアマネジメントなど新たな担い手による景観づくりに関する既往研究（主に 5 章・6 章）】**

- 1) 松本邦彦・坂井亮文・澤木昌典：重要文化的景観の保存・活用の取り組みが地域住民の価値認識に与える影響に関する研究 -高島市を事例に, 日本造園学会ランドスケープ研究, 78(5), pp603-608, 2015.
- 2) 松本邦彦・坂井亮文・澤木昌典：重要文化的景観選定後の保存体制における住民活動組織, 日本造園学会ランドスケープ研究, 80(5), pp553-558, 2017.
- 3) 坂上嘉隆・岡井有佳：住民主体の事前協議制度の実効性に関する研究, 日本都市計画学会関西支部研究発表会講演概要集, 15, pp85-88, 2017.
- 4) 栗山尚子：景観デザイン誘導のための市民参加型協議の効果と課題に関する研究 -米国シアトル市のデザインレビュー物件を事例として, 日本都市計画学会都市計画論文集, 47(3), pp655-660, 2012.
- 5) 荻千紘・藤田忍・山田恵：景観まちづくりにおける景観整備機構の役割に関する研究, 日本建築学会近畿支部研究報告集, 計画系, 51, pp649-652, 2011.
- 6) 松岡崇暢：耕作放棄地の解消に向けた NPO の取り組みによる粗放的な農地管理 -NPO が農地管理に果たす役割と可能性, 日本 NPO 学会, ノンプロフィットレビュー, 19, pp111-123, 2019.
- 7) 浅井孝彦・森田佳綱・内海麻利・小林重敏・南珍 (2002)「大都市都心部におけるエリアマネジメントの実態に関する研究」, 日本都市計画学会, 都市計画論文集, 37, pp601-606
- 8) 李三洙・小林重敏(2004)「大都市都心部におけるエリアマネジメント活動の展開に関する研究-大手町・丸の内・有楽町(大丸有)地区を事例として」, 日本都市計画学会, 都市計画論文集, 39(3), pp745-750

- 9) 向井雅人・嘉名光市・蕭閑偉(2018)「複数エリアマネジメント団体と広域団体の活動と変遷からみた相互の連携に関する研究—大阪駅周辺 5 地区を含む梅田広域エリアを対象として」,日本都市計画学会,都市計画論文集,53(3),pp459-465
- 10) 樋口昭彦・高尾忠志: ニューヨーク市の 3BID における街路景観整備の実態に関する考察, 日本造園学会ランドスケープ研究, 69(5), pp807-812, 2006.
- 11) 安田丑作・嶋田勝次・三輪康一: 建築デザイン誘導による都市景観形成手法とその評価に関する研究 -神戸市における建築デザイン誘導事例を通じて, 日本都市計画学会都市計画論文集, 21, pp463-468, 1986.
- 12) 赤崎弘平: 指導要綱に基づく都市景観整備施策における指導と応答について -市街地整備のための建築のルールの地方的展開に関する研究, 日本都市計画学会都市計画論文集, 27, pp115-120, 1992.
- 13) 李政炯・西村幸夫: 既存市街地を対象とした自治体の条例策定による景観コントロール施策の展開 -東京都豊島区と新宿区を事例として, 日本建築学会計画系論文集, 504, pp147-153, 1998.
- 14) 堀崎真一・北沢猛・西村幸夫: 山下公園・日本大通周辺地区におけるデザインガイドラインの変遷と運用に関する研究, 日本都市計画学会都市計画論文集, 36, pp193-198, 2001.
- 15) 徳勢貴彦・澤木昌典・鳴海邦碩: 伝統的建造物群保存地区の選定が周辺地域における建物の外観変更に及ぼす影響に関する研究 -近江八幡市八幡伝建地区周辺地域を対象として, 日本都市計画学会都市計画論文集, 38(3), pp667-672, 2003.
- 16) 高田真・中井検裕: 景観条例による景観誘導の実態と効果に関する研究 -景観形成地区での届出制度に着目して, 日本都市計画学会都市計画論文集, 37, pp349-354, 2002.
- 17) 佐野雄二・岡崎篤行・高見沢邦郎・西村幸夫: 景観条例に基づくデザイン誘導制度の運用実態と課題 -岐阜県古川町の歴史的景観地区を対象として, 日本建築学会計画系論文集, 551, pp205-212, 2002.
- 18) 藤井さやか・小泉秀樹・大方潤一郎: 国立市都市景観形成条例にもとづく開発協議の実態と課題, 日本都市計画学会都市計画論文集, 39(3), pp727-732, 2004.
- 19) 小柳健・岡崎篤行: 武家屋敷地区のデザイン誘導における景観形成基準の運用実態 -村上市歴史的景観保全条例を対象として, 日本建築学会計画系論文集, 577, pp127-133, 2004.
- 20) 竹沢えり子・中井検裕: 地域主体によるデザインコントロールの実態と影響力に関する研究 -銀座デザイン協議会を対象として, 日本建築学会計画系論文集, 75(649), pp625-633, 2010.
- 21) 竹沢えり子・中井検裕: 地域主体によるデザイン協議に対する事業者の評価に関する研究 -銀座デザイン協議会を事例として, 日本建築学会計画系論文集, 76(659), pp75-82, 2011.

## 1.7 本論各章と既発表論文との関連

以下に本研究の本編各章と、既発表論文との関係を記す。

### 1) 本編各章

- 第1章 書き下ろし
- 第2章 【論文1】をもとに加筆
- 第3章 【論文2】をもとに加筆
- 第4章 【論文3】【論文4】をもとに加筆
- 第5章 【論文5】をもとに加筆
- 第6章 【論文6】をもとに加筆
- 第7章 書き下ろし

### 2) 既発表論文

- 論文1 エリアマネジメント団体による景観マネジメントの現状とその団体類型ごとの特徴に関する研究 -エリアマネジメント団体への全国アンケート調査・分析に基づいて  
高木悠里・嘉名光市・蕭閔偉  
日本都市計画学会都市計画論文集, 55(3), pp1423-1430, 2020年10月 [査読あり]
- 論文2 景観まちづくりにおける緑景観の保全を目的とした基準の策定要因に関する研究 -西宮市甲陽園目神山地区における間口緑視率基準の策定に至るプロセスを対象として  
高木悠里・嘉名光市・佐久間康富  
日本都市計画学会都市計画論文集, 50(3), pp1090-1097, 2015年10月 [査読あり]
- 論文3 わが国における地域団体による景観マネジメントの現状と岡崎市藤川宿を事例とした景観マネジメントの展開プロセスに関する研究  
高木悠里・嘉名光市  
日本都市計画学会都市計画報告集, 20, pp306-312, 2021年11月 [査読なし]
- 論文4 歴史的町並みを有する地方都市中心部における景観マネジメントの展開プロセス・桜井市本町地区における地域関係者の連携体制及び役割からみた分析  
高木悠里・嘉名光市・蕭閔偉  
日本都市計画学会都市計画論文集, 57(1), 2022年4月 [査読あり・印刷中]
- 論文5 大都市都心部におけるエリアマネジメント団体による景観マネジメントの実態に関する研究 -景観形成に関する諸ルールの関係性と景観マネジメントの活動スキームに着目して  
高木悠里・嘉名光市・蕭閔偉  
日本都市計画学会都市計画論文集 56(3), pp461-468, 2021年10月 [査読あり]
- 論文6 大阪御堂筋における地域ルールの運用による「対話型」景観マネジメントの実態とその評価  
高木悠里・嘉名光市・蕭閔偉  
日本都市計画学会都市計画報告集, 20, pp298-305, 2021年11月 [査読なし]

## 第2章

### 全国の景観マネジメントの現状整理と事例抽出



## 2章 全国の景観マネジメントの現状整理と事例抽出

### 2.1 はじめに

#### 2.1.1 本章の研究背景と目的

全国各地では、景観づくりとまちづくりを連動させた取組が広がっており、地域住民を中心とした景観形成基準の策定やその運用による創造的な景観協議の実践、景観に配慮した空家の再生や空地の活用、景観教育や伝統行事などを通じた景観の担い手の育成など、地域団体による主体的な取組の例がみられる。これらは、景観計画等に基づく手法を基本としたこれまでの景観まちづくりと比較すると、詳細かつ柔軟な運用がなされている等の特徴があり、景観マネジメントと捉えることができる。

このうち目標とする景観像と景観形成基準の策定・運用について着目すると、目指す景観像が曖昧なまま「〇〇に配慮する」といった定性的な基準が定められている事例には事欠かない。これに対し、先進的な景観行政団体を中心に、目標とする景観像の明確化と景観形成基準の充実が進められており、中でも複数の景観要素の相対的な関係を定量的に規定する基準(以下、相対的定量基準)が策定されてきたことは特徴的である<sup>1)</sup>。このため、地域住民の創意工夫のもと目標を明確化し、相対的定量基準を策定・運用している地域団体等の取組は、景観マネジメントの一種と言える。

また、景観マネジメントの担い手としては地域団体の中でも、エリアマネジメント団体(以下、エリマネ団体)が期待できる。エリマネ団体による活動<sup>1)</sup>の一環として、デザインガイドライン等の地域ルール策定と運用による良好な景観の形成ほか、公共的空間の整備・管理、空家・空地等の利活用、イベント等による賑わい創出、広告事業による情報発信など多岐にわたる。各活動の目的や効果<sup>2)</sup>は、景観形成だけでなく、民間活力の回復・増進や資産価値の維持・拡大など様々あると考えられるが、これらの活動の結果は地域の景観として表出する。このため、これらの活動はエリマネ団体による景観マネジメントと捉えることができる。

以上を踏まえ本章では、わが国における景観マネジメントの現状を把握・整理するため、全国調査を行う。調査は3種類実施する。1つ目は、地域の特性を明確化した景観像に応じた景観形成基準の策定・運用を行う地域団体の抽出に向けた、全国の景観計画の調査である。2つ目は、地域団体による景観マネジメントの現状を把握するための、全国の景観行政団体に対するアンケートである。3つ目は、地域団体の中でもエリマネ団体に着目し、エリマネ団体による景観マネジメントの現状を把握するための、全国のエリマネ団体に対するアンケートである。

さらに、以上の調査結果より、3章以降で対象とする事例を抽出することが本章の目的である。

(1) エリマネの要素として、地域のプラン策定・共有、街並みの誘導・規制、公園等の維持管理、防犯性や快適性の維持向上、地域のPR・広報やイベント、地域経済の活性化、空家・空地等の活用促進、社会活動、安全・安心や防災・減災などがあるとされる。詳細は参考2)及び参考3)。

(2) 参考1)によると、エリマネの効果として、快適な地域環境の形成と持続性の確保、民間活力の回復・増進、資産価値の維持・拡大、住民・事業主・地権者等の地域への愛着や満足度の高まりなどがあるとされる。

1) 日本建築学会：景観計画の実践 -事例から見た効果的な運用のポイント、森北出版株式会社、p157, 2017。

2) 国土交通省：エリアマネジメント推進マニュアル、2008。

3) 小林重敬：コントロールからマネジメントへ -都市計画とエリアマネジメント、環境情報科学, 48(2), pp7-11, 2019。

### 2.1.2 本章の研究手法

#### 1) 全国の景観計画における景観形成基準の策定状況の調査

全国の景観計画を対象に景観形成基準の内容を調査・整理し、定量的な景観形成基準を定める自治体を抽出した。この中から景観形成基準の性質を分析し、地域レベルの景観づくりに関わる相対的定量基準を策定する自治体を抽出した。これらの事例は目標とする景観像を明確化した上で、これを実現する手法として相対的定量基準を策定している事例と捉えられ、地域の創意工夫により将来像・基準を明確化した景観マネジメントの事例と考えられる。

なお、本調査は参考1)の内容をもとに加筆・修正したものである。

#### 2) 景観行政団体に対する全国アンケート

全国の景観行政団体に対しアンケートを行った。アンケートでは、都道府県・市区町村が景観行政団体として所管する行政区域内で、地域団体が主体的に又は行政等と連携しながら景観づくりに取り組んでいる地域について、都道府県・市区町村が把握している範囲内で地域団体の取組について回答する(3地区まで)形式とした。

アンケート結果の分析においては、地域団体の特性(地区が存する都市規模や地区の土地利用)によって活動実態が異なると考えられるため、調査対象の地域団体を類型化した上で、類型ごとにみる景観マネジメントの特徴を分析した。

#### 3) エリアマネジメント団体に対する全国アンケート

日本全国のエリマネ団体を抽出し、アンケートを行った。アンケート結果の分析においては、エリマネ団体そのものの類型によって活動実態が異なるとされている<sup>2)3)4)</sup>ため、調査対象のエリマネ団体を類型化した上で、類型ごとにみる景観マネジメントの特徴を分析した。

#### 4) 事例抽出

全国の景観計画の調査、景観行政団体及びエリアマネジメント団体へのアンケート調査の結果から、研究の枠組みを踏まえて、本研究で詳細を分析する事例を抽出した。

事例1 (3章) 地域団体により相対的定量基準を策定・運用している事例

事例2 (4章) 地方都市において、地域団体により多様な領域を対象に景観マネジメントを展開している事例

事例3 (5章) 大都市都心部において、エリアマネジメント団体により多様な領域を対象に景観マネジメントを展開している事例

1) 長谷川昂輝：景観形成基準における相対的な定量基準に関する研究 -全国の景観法に基づく景観計画を対象に、大阪市立大学卒業論文, 2014.

2) 小林重敬：最新エリアマネジメント, 学芸出版社, p3, 2015.

3) 小林重敬：エリアマネジメント, 学芸出版社, pp39-45, 2005.

4) 浅井孝彦, 森田佳綱, 内海麻利, 小林重敬, 南珍：大都市都心部におけるエリアマネジメントの実態に関する研究, 日本都市計画学会学術研究論文集, 37(3), pp601-606, 2002.

## 2.2 全国の景観計画における相対的定量基準の策定状況の調査

### 2.2.1 調査の概要

全国の都道府県及び市区町村の景観計画を自治体 HP から入手し、景観計画に定められる景観形成基準を整理・分析した。調査は2013年12月末までに策定された景観計画を対象とし、全国364の景観行政団体が策定する372の景観計画を分析の対象とした。なお、ひとつの景観行政団体が複数の景観計画を策定している場合が含まれている。

次に、景観形成基準のうち定量的なものを抽出し、項目ごとに整理した。またそれぞれの基準の内容を精査し、各項目の中から相対的定量基準を抽出した。

### 2.2.2 調査の結果

#### 1) 相対的定量基準の抽出

全国の景観計画を調査したところ、定量的な基準は「高さ」、「緑化措置」、「形態意匠」、「色彩」、「位置・配置・規模」、「素材」に分けられた。

このうち、複数の景観要素の相対的な関係を定量的に規定する相対的定量基準は、高さに関する「眺望保全」、「D/H」、緑化措置に関する「緑視率」、「緑化率・緑地率」、「植栽密度」、位置・配置・規模に関する「建ぺい率・容積率」に分類することができた。

表2.1に定量的な景観形成基準の策定件数を整理する。なお、策定件数は一般区域・重点区域等<sup>(1)</sup>に分けて整理する(図2.1)。

表 2.1 相対的定量基準の策定件数

項目	定量基準	策定件数		相対的 定量基準
		一般区域	重点区域等	
高さ	絶対高さ	76	115	
	眺望保全	4	8	○
	D/H	2	5	○
緑化措置	緑化率・緑地率	46	33	○
	緑視率	4	2	○
	植栽密度	0	1	○
	樹木高さ及び本数	2	4	
	緑化面積	8	5	
	外構高さ	0	2	
色彩	具体的な色の指定	37	46	
	マンセル表色系	240	150	
形態意匠	形状	32	63	
	屋根勾配	20	36	
位置・配置・規模	壁面後退距離	52	81	
	敷地面積・建築面積	7	9	
	建ぺい率・容積率	4	5	○
素材	素材の割合	38	60	

(1) 景観計画は、計画区域の中に計画強度の大きい区域として重点区域等(景観重点区域、景観重点地区、重点景観形成地区などと呼ばれる場合が多い)を定めることができる。ここでは重点区域等以外の区域を一般区域とした。

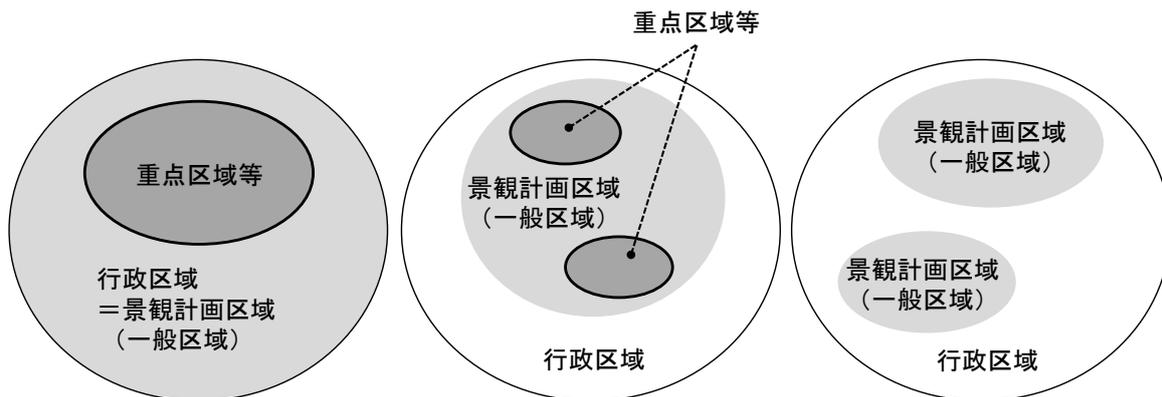


図 2.1 景観計画の区域指定及び一般区域・重点区域等の指定パターンの例

2) 相対的定量基準の概要

相対的定量基準として抽出された、高さに関する「眺望保全」、「D/H」、緑化措置に関する「緑視率」、「緑化率・緑地率・植栽密度」、位置・配置・規模に関する「建ぺい率・容積率」の概要を以下に整理する。

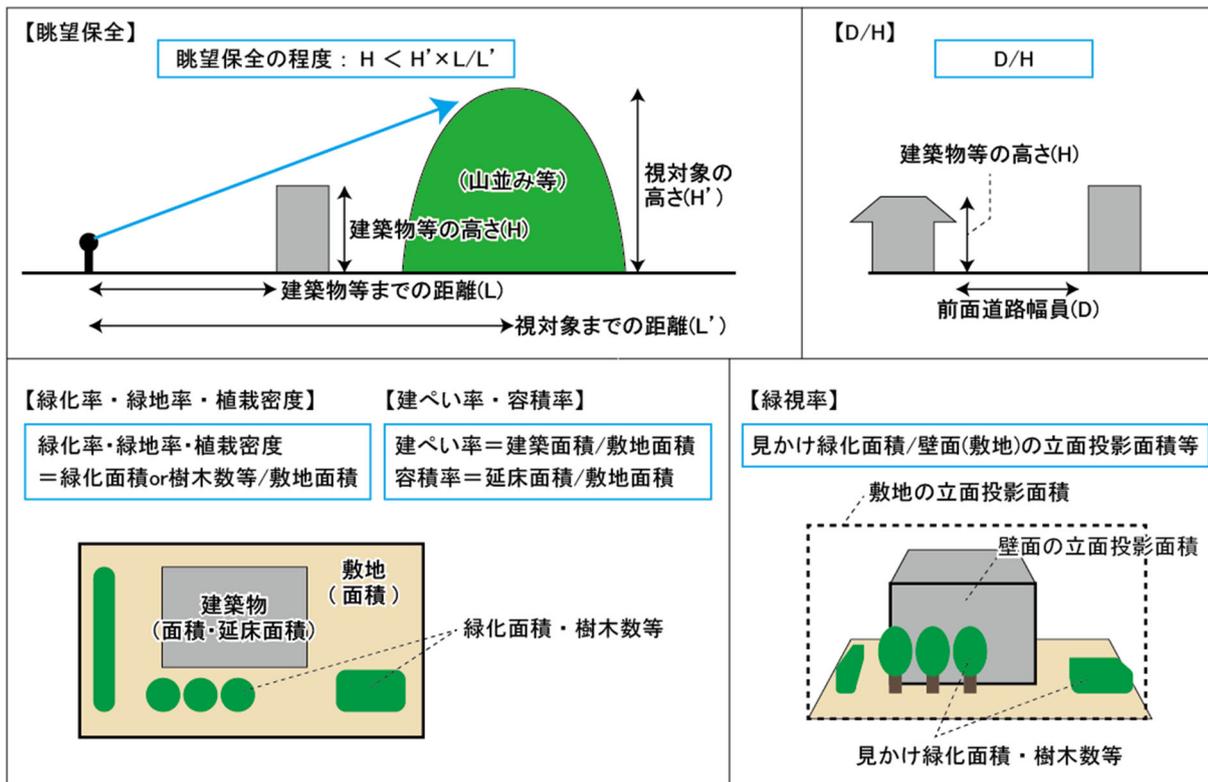


図 2.2 相対的定量基準の概要

## 2.2.3 相対的定量基準を定める自治体及び地区

相対的定量基準を定める自治体及び地区は以下である。

表 2.2 相対的定量基準を定める自治体及び地区 (1/4)

項目	相対的 定量基準	自治体 (景観行政団体)	区域	地区名	
高さ	眺望保全	熊本市	重点区域等	水前寺周辺地域	
		鹿児島市	一般区域	市街地ゾーン（桜島への眺望）	
				市街地ゾーン（城山への眺望）	
		岡崎市	重点区域等	眺望景観形成重点区域	
		桑名市	重点区域等	多度山眺望保全区域	
		弘前市	重点区域等	岩木山の眺めを保全する地区	
				最勝院五重塔の眺めを保全する地区	
		盛岡市	重点区域等	盛岡城址公園からの岩手山眺望	
				盛岡城址公園からの南昌山眺望	
				開運橋からの岩手山眺望	
				与の字橋からの愛宕山眺望	
					河川景観保全区域
		神戸市	一般区域	税関線沿道都景観形成地域	
				神戸駅大倉山地域（大倉山ゾーン）	
	神戸駅大倉山地域（神戸駅前ゾーン）				
				須磨・舞子海岸都市景観形成地域	
	久留米市	一般区域	耳納連山山辺地域		
			東部田園地域		
	早島町	重点区域等	まちなみ育成区域		
			背景保全区域		
	福知山市	重点区域等	福知山城眺望景観重点地区		
	宮崎市	重点区域等	大淀川地区（天神山・愛宕山ゾーン）		
	大津市	一般区域	地北部湖岸地域		
D/H	鎌倉市	一般区域	—		
		重点区域等	由比ガ浜通り地区 由比ガ浜中央地区		
	大津市	重点区域等	湖岸軸		
	福知山市	一般区域	—		
		重点区域等	けやき通りまちなみ景観重点地区		
	福岡市	重点区域等	自社隣世知地区		
			普賢堂地区		
西門通り地区 御供所通り地区					
長野市	重点区域等	大門通南景観計画推進地区			
緑化措置	緑視率	萱野座村	一般区域	—	
		西宮市	一般区域	—	
			重点区域等	甲陽園目神山地区	
		宝塚市	一般区域	—	
			重点区域等	仁川月見ヶ丘地区	
				中山桜台7丁目地区	
				千種地区	
		三田市	一般区域	フラワータウン地区	
				ウッディタウン地区	
				カルチャータウン地区	
友が丘地区					
つつじが丘地区					
			テクノパーク地区		

表 2.2 相対的定量基準を定める自治体及び地区 (2/4)

項目	相対的 定量基準	自治体 (景観行政団体)	区域	地区名
緑化措置	緑化率・緑地率・ 植栽密度	浦添市	一般区域	—
			重点区域等	仲間重点地区
		うるま市	一般区域	—
		萱野座村	一般区域	—
		南城市	一般区域	—
		本部町	重点区域等	記念公園周辺地区
		石垣市	一般区域	—
			一般区域	—
		滋賀県	重点区域等	琵琶湖景観形成地域
				沿道景観形成地域
				河川景観形成地域
		高島市	一般区域	—
			重点区域	文化的景観地区 水辺景観地区
		長浜市	重点区域等	琵琶湖沿岸景観形成重点区域
				国道 365 号沿道景観形成重点区域
				姉川河川景観形成重点区域
		守山市	一般区域	湾岸景観ゾーン 中山道軸
			一般区域	—
		栗東市	重点区域等	中山道景観形成推進地域
				東海道景観形成推進地域
				(都)下笠下砥山線景観形成推進地域
		東近江市	重点区域等	—
				琵琶湖・伊庭内湖地域
				宇曾川地域
				鈴鹿山系国道 421 号沿道地域
				国道 307 号沿道地域 朝鮮人街道沿道地域
		草津市	一般区域	—
			重点区域等	琵琶湖岸形成重点区域 伝統的景観重点区域
		野洲市	一般区域	—
			重点区域等	琵琶湖景観形成地区 沿道景観形成地区
		京都府	一般区域	低密度区域
				高密度区域
奈良県	一般区域	—		
	重点区域等	広域幹線沿道区域 第一種・二種特定区域		
奈良市	重点区域等	西の京歴史的景観形成重点地区		
		まちなか景観形成重点地区		
		沿道景観形成重点地区		
橿原市	一般区域	—		
	重点区域等	大和三山眺望景観保全地区		
斑鳩町	一般区域	—		
	重点区域等	幹線道路沿道地区 JR 法隆寺駅周辺地区		
生駒市	一般区域	—		
	重点区域等	広域幹線沿道地区 生駒駅北口再開発地区		

表 2.2 相対的定量基準を定める自治体及び地区 (3/4)

項目	相対的 定量基準	自治体 (景観行政団体)	区域	地区名
緑化措置	緑化率・緑地率・ 植栽密度	桜井市	一般区域	—
			重点区域	大神神社参道地区
				三輪地区
				初瀬地区
		本町通地区		
		和歌山市	重点区域等	和歌山城周辺地区 (三年坂通)
		箕面市	重点区域等	箕面森町地区
		川口市	一般区域	—
		海老名市	一般区域	—
		箱根町	一般区域	—
		宇都宮市	重点区域等	中里原地区
		志木市	重点区域等	志木駅東口エリア
				本町通りエリア
				新河岸川・柳瀬川周辺エリア
				一般国道 254 号バイパス沿道エリア
		横浜市	一般区域	—
		茅ヶ崎市	重点区域等	浜見平特別景観まちづくり地区
		別府市	一般区域	—
			重点区域等	鉄輪温泉地区 明礬温泉地区
		五島市	一般区域	—
		柳川市	一般区域	中心市街地エリア
				田園エリア
				有明海・干拓地エリア
		太宰府市	一般区域	—
		豊前市	重点区域等	求菩提景観形成重点地区
		鳥取県	一般区域	—
			重点区域等	大山景観形成区域
				沿道海浜景観形成区域 山陰海岸景観形成区域
		鳥取市	一般区域	—
			重点区域	久松山山系景観形成重点区域
				湖山池景観形成重点区域
				因幡白兔景観形成重点区域
		鹿野城山景観形成重点区域		
		米子市	一般区域	—
			重点区域	大山景観形成区域
				弓ヶ浜景観形成重点区域
		旧加茂川・寺町周辺		
		岡山市	一般区域	—
		倉敷市	一般区域	—
		加児市	一般区域	—
北斗市	一般区域	—		
諏訪市	重点区域等	諏訪湖畔地区		
福井市	一般区域	—		
安曇野市	一般区域	—		
上田市	一般区域	—		
勝山市	一般区域	—		
上越市	重点区域等	安塚区		
松本市	一般区域	—		
小布施町	重点区域	景観形成重点区域		

表 2.2 相対的定量基準を定める自治体及び地区 (4/4)

項目	相対的 定量基準	自治体 (景観行政団体)	区域	地区名
緑化措置	緑化率・緑地率・ 植栽密度	みよし市	重点区域等	筋生辰己山地区
		岩手県	一般区域	—
			重点区域等	山岳景観保全地区
				山麓景観形成地区
				田園景観形成地区
		奥州市	一般区域	—
		長沼町	一般区域	馬追丘陵
		東川町	一般区域	住宅地区
				工場地区
		位置・配置・ 規模	建ぺい率・容積率	茅野市
川口市	一般区域			—
熊本県	重点区域等			熊本空港周辺景観形成地域
				南阿蘇景観形成地域
				天草景観形成地域
天草市	重点区域等			本渡・五和景観形成ゾーン
				沿道景観形成ゾーン
仙台市	重点区域等			都心ビジネスゾーン
神戸市	一般区域			須磨・舞子海岸都市景観形成地域
尼崎市	一般区域			—
明日香村	重点区域等			第1種歴史的風土保存地区
				第1種風致地区
				第2種歴史的風土保存地区
		第2種風致地区		
		第3種歴史的風土保存地区		
第3種風致地区				

## 2.3 地域団体による景観マネジメントの現状（景観行政団体へのアンケート）

### 2.3.1 アンケートの概要

#### 1) アンケートの対象

全国の景観行政団体のうち、全都道府県、人口 20 万人以上の市・区及び景観に関して先進的な活動を行っている地区が存する可能性がある人口 20 万人未満の市町村<sup>(1)</sup>を対象にアンケートを行った。

#### 2) アンケートの配布・回答・回収

アンケートでは、都道府県・市区町村が景観行政団体として所管する行政区域内で、地域団体が主体的に又は行政等と連携しながら景観づくりに取り組んでいる地区について、地域団体の取組について回答する（3 地区まで）形式とした。また、回答にあたってはできるだけ都道府県・市区町村を通じて地域団体の代表者等へご連絡頂き、地域団体の代表者等にご回答頂くように依頼し、難しい場合は都道府県・市区町村が把握している範囲内でご回答頂いた。

これにより回答を得た地区を、地域団体による景観マネジメントが実施されている地区とした。結果、232 の都道府県・市区町村に対しアンケートを送付し、149 都道府県・市区町村から 151 地区について回答を得た。

#### 3) アンケートの内容

アンケートの調査内容は表 2.3 に示すとおりである。

地域団体が実施していると思われる活動のうち、活動の結果が景観として表出すると考えられるものとして、景観形成の地域ルール（デザインガイドライン等）、景観形成事業（デザインレビュー等）、公共施設・公共空間の管理等、空家・空店舗・空地対策、イベント等による賑わい創出、農地や田園風景の維持活動、祭礼や伝統行事の維持活動の 7 つの項目を設定した。

表 2.3 景観行政団体へのアンケート調査の概要

配布・回収の期間	令和 1 年 11 月 1 日～令和 2 年 1 月 31 日	
調査の方法	e-mail、紙面の郵送	
調査の形式	選択式（SA：単一回答、MA：複数回答）、自由記述式	
調査票の内容	組織特性	・組織形態、設立経緯、事務局の有無、エリアの土地利用など
	景観マネジメントの内容	①景観形成の地域ルール（法定・自主含む）策定・運用の有無、内容 ②景観形成事業（デザインレビュー等）の実施の有無、内容 ③公共施設・公共空間の管理等の実施の有無、内容 ④空家・空店舗、空地対策の実施の有無、内容 ⑤イベント等による賑わい創出の実施の有無、内容 ⑥農地や田園風景の維持活動の実施の有無、内容 ⑦祭礼や伝統行事の維持活動の実施の有無、内容
	活動の効果・課題	①活動の効果（景観／賑わい／不動産／住民のネットワーク など） ②景観に関して活動初期に抱えていた課題／現在抱えている課題 ③景観マネジメント活動を継続する上での課題

(1) 20 万人未満の景観行政団体のうち、調査対象とした自治体は以下である。

- ①景観法に基づく景観地区・準景観地区の指定がある市町村
- ②国土交通省：世界に誇れる日本の美しい景観・まちづくり～全国 47 都道府県の景観を活かしたまちづくりと効果～、2018。に取り上げられた地区を有する市町村
- ③国土交通省の「都市景観大賞」（2001～2019）を受賞した地区を有する市町村

### 2.3.2 地域団体による景観マネジメントの現状

#### 1) 組織特性 (図 2.3)

団体の組織特性は、①地域団体の組織形態、②地域団体の設立経緯、③事務局の有無、④地域団体が活用している制度、⑤地域団体の主な収入源、⑥活動エリアの主な土地利用、について把握した。なお、当該地区で活動する地域団体が複数ある場合、主となる1つの地域団体について回答する形式とした。

①組織形態は、「任意組織」が73%で最も多い。法人格を有する団体（「株式会社」と「一般社団法人」と「その他の法人」など）は合計すると19%である。②団体の設立経緯は、「住民発意」が59%と最も多い。「民間事業者発意」が15%、「公共発意」が13%である。③事務局の有無は、「専用の拠点となる事務局を持っている」が22%、「兼用の拠点となる事務局を持っている」が32%で合計54%である。「拠点となる場所を持っていない」は33%である。④地域団体が活用している制度として、「景観法に基づく景観協定」や、「自治体の景観条例に基づく市民

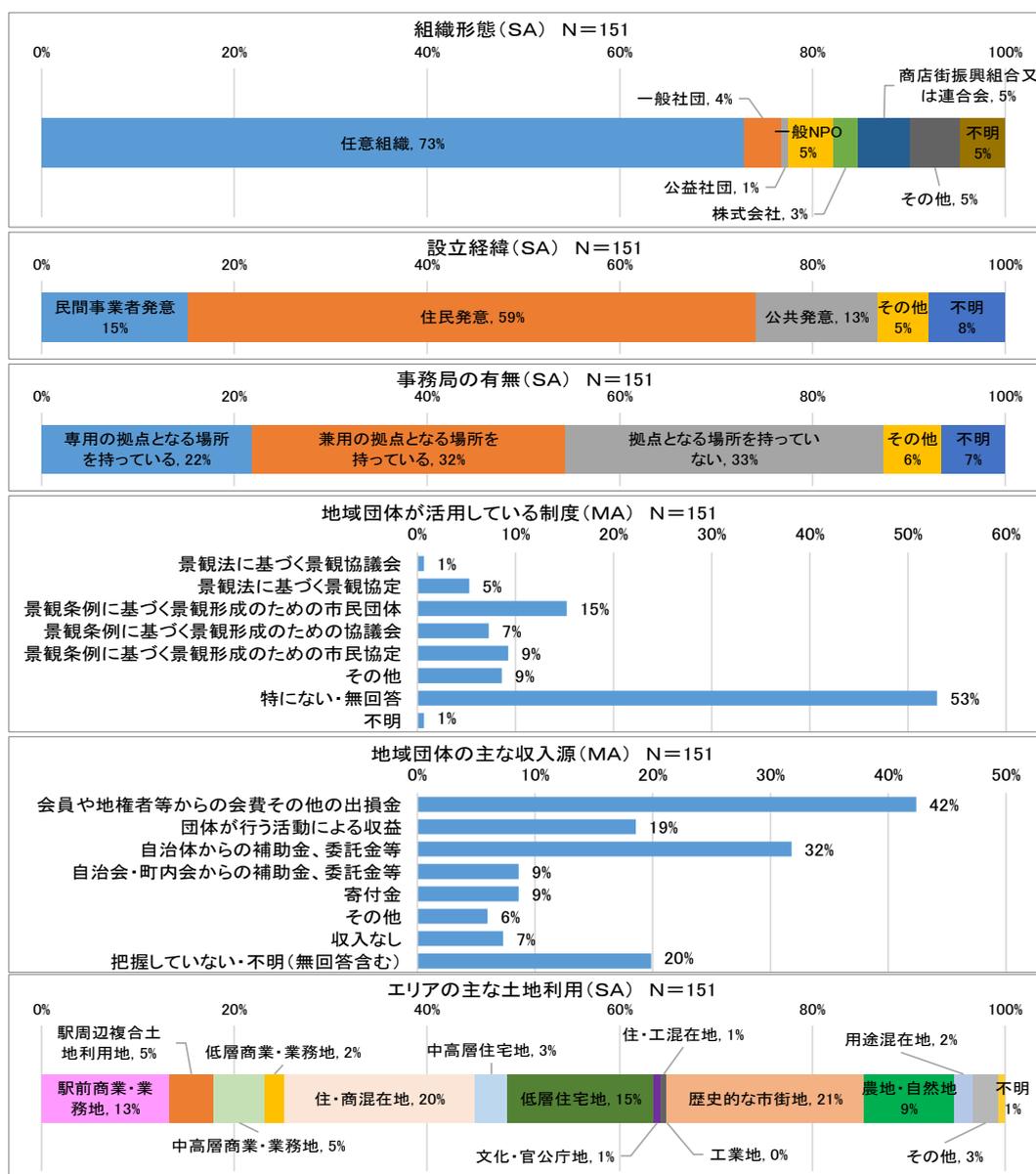


図 2.3 組織特性

団体・協議会」等がある。一方、「特に無い（無回答含む）」としている団体が53%と過半である。⑤地域団体の主な収入源は、「活動収益や会費により収入を得ている」が58%、「補助金・寄付金等に依存している」が15%となっている。また、「活動資金なし」は7%である。

⑥エリアの主な土地利用は、「歴史的な市街地」が21%で最も多いが、「駅前商業・業務地」や「住・商業混在地」など様々な回答があり、多様な土地利用において景観マネジメントが展開されていると言える。

## 2) 景観形成のイメージ (図 2.4)

景観形成のイメージは、「歴史的・文化的な景観の形成」が43%で最も多く、次いで「賑わい・活気ある景観の形成」が21%、「自然や潤いを感じる景観の形成」が15%である。また、土地利用の状況では「歴史的な市街地」21%、であったことを踏まえると、歴史的な市街地だけでなく、既成市街地など多様な土地利用で所謂「保全型」を主とした景観形成の取組が行われている地区が多いと考えられる。

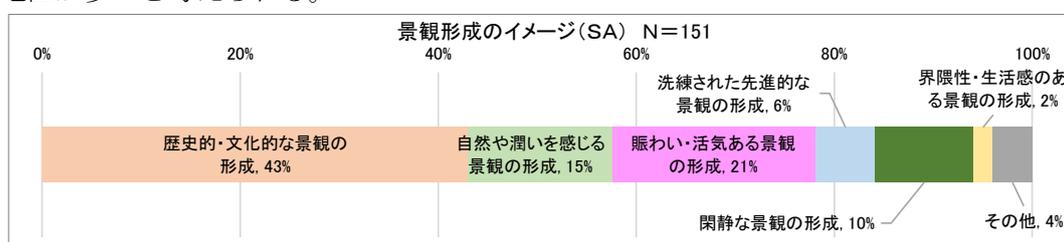


図 2.4 景観形成のイメージ

## 3) 活動特性

活動特性は、図 2.5 に示す 7 つの観点から把握した。それぞれの実施率は以下のとおり。

- ①景観形成の地域ルール（法定・自主含む）運用の有無とその内容：91%（137地区）
- ②景観形成事業（デザインレビュー等）の実施の有無とその内容：91%（137地区）
- ③公共施設・公共空間の管理等の実施の有無とその内容：33%（50地区）
- ④空家・空店舗・空地対策の実施の有無とその内容：20%（30地区）
- ⑤イベント等による賑わい創出の実施の有無とその内容：56%（85地区）
- ⑥農地や田園風景の維持活動の実施の有無とその内容：14%（21地区）
- ⑦祭礼や伝統行事の継承活動の実施の有無とその内容：17%（26地区）

次に、各取組について、具体的な内容を見ていく。

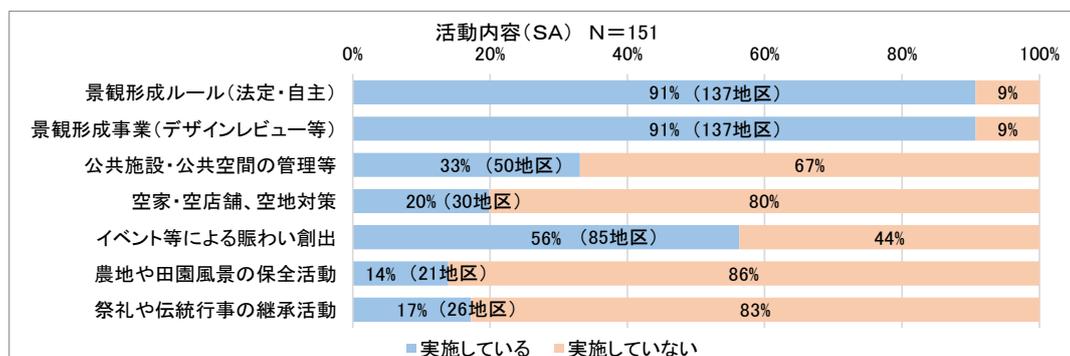


図 2.5 活動内容

**(1) 地域ルール（法定・自主含む） N=137（図 2.6）**

地域ルールの内容としては、「景観計画の重点地区・特定地区」が44%と最多である。次いで「その他任意ルール（デザインガイドライン等）」が42%、「景観計画の一般地区」が30%である。景観法・景観計画に加え、任意ルールが活用されている状況である。

地域ルールの策定体制としては、「地域団体と自治体とが共同して策定」が39%と最多で、「地域団体が中心となって策定」が26%であり、地域団体が関与しているケースが多い。

地域ルールの対象としては、「建築物」96%、「工作物」86%、「広告物」75%、「サイン・パネル・バナー・案内看板等（以下「サイン等」とする。）」56%である。また、「道路」23%、「河川（河川敷）」11%、「公園」15%と、公共空間を対象とする例がみられる。さらに、「民間（私有）等の空き地」が9%ある。

従来、景観コントロールの対象としては建築物や工作物、広告物等が多いとされているが<sup>(1)</sup>、これらに加えて、公共空間や空地についてもコントロールの対象としている状況がある。

**(2) 景観形成事業（デザインレビュー等） N=137（図 2.7）**

景観形成事業として実施されているものは、「デザインレビュー」66%、「アドバイザー・専門家等の導入」39%、「建築物の修景等の補助」36%、「景観教育、ワークショップ、まち歩きなどによる地域住民の意識向上」35%などである。

デザインレビューを実施している90団体に着目すると、レビューの枠組みは、「団体が中心となって実施している」44%、「自治体の制度の中で実施している」47%と、ほぼ同程度である。レビューの対象は、「建築物」96%、「工作物」77%、「広告物」54%、「サイン等」44%である。また、「道路」18%、「河川（河川敷）」7%、「公園」10%である。公共空間を対象とする例がみられる。さらに、「民間（私有）等の空き地」が8%ある。景観形成のルールを対象をおおよそ同じ傾向となっている。景観形成のルールとデザインレビューを連携して取り組んでいる地区が多いと考えられる。

**(3) 公共施設・公共空間の管理等 N=50（図 2.8）**

地域団体による公共施設・公共空間の管理等の対象としては、「道路空間（歩道）」が36%と最も多く、「道路空間（車道）」も14%ある。また「広場・公園」は28%である。自由記述より管理等の内容を分析すると、「身近な清掃」や「草刈り」等の管理が多い傾向であり、日常的な風景の維持・管理に寄与しているものと考えられる。このほか、「道路上のオープンカフェの管理」といった活用方法もみられた。

一方、「文化会館・公民館等の施設」の管理等が30%ある。自由記述より管理等の内容を分析すると、「任意管理」や「指定管理」により施設が管理されている傾向である。従来、行政により管理されていた公共施設・公共空間が、景観形成の取組と合わせて、地域団体により管理されている状況がみられる。

(1) 国土交通省が2011年に実施した「景観形成の取組に関する調査（景観法の活用状況）」によると、9割以上の景観行政団体において「建築物・工作物の制限」が定められており、基本となる「建築物または工作物の形態・意匠の制限」のほか、半数以上の景観行政団体で、建築物・工作物の高さ、壁面の位置の制限等が定められている。また、およそ半数の景観行政団体において、計画に即した屋外広告物条例が策定されている。

**(4) 空家・空店舗・空地対策 N=30 (図 2.9)**

地域団体による空家・空店舗・空地対策の実態としては、「空家等の情報収集・マッチング」が 63%と最も多い。行政と連携して実施しているものが多いと推察できる。このほか、「リノベーション・コンバージョンの推進（家守）」23%、「テナントリーシング」17%である。

一方、外観に直接作用するような取組や、空地の状態管理に関する取組としては、「空地への植栽による修景」が 7%、「空家・空店舗・空地の暫定利用」が 10%、「イベント時の空家・空店舗・空地の活用」20%である。

**(5) イベント等による賑わい創出 N=77 (図 2.10)**

イベントの種類としては、「祭り・祭事・祭礼」や「マルシェ」、「音楽イベント」など多様なイベントが実施されている。

イベント時の景観デザイン上の配慮を質問すると、「イベントのトータルデザインやデザインコードの設定」や、「設置する設備（ブースや屋台・パラソルやベンチ・広告やサイン・遊具やアイテムなど）のデザインの統一・高質化」などに取り組む例が見られ、これも多様な取組が展開されている。一方で、「特にない（無回答含む）」は 60%である。

**(6) 農地や田園風景の維持活動 N=21 (図 2.11)**

農地や田園風景の維持活動としては、「地域住民による遊休地再生の取組」が 57%と最も多い。「地域内に向けた意識啓発」が 33%のほか、「国・自治体の補助金による営農環境の維持活動」などが多い。

一方、「オーナー制度やトラスト制度による都市農村交流」19%、「新規就農者や移住者の受け入れ」5%、「地域ガイドの育成やガイドツアーの実施」10%など、地区外に向けた取組はまだ少ないが、いくつかの地区でみられた。そのような中で、「地域外に向けた魅力の発信」は 52%で取り組まれている。

**(7) 祭礼や伝統行事の継承活動 N=26 (図 2.12)**

祭礼や伝統行事の継承活動としては、「地域外に向けた魅力の発信」が 62%と最も多い。このほか、「祭礼や伝統行事へのエリア外からの集客」が 38%、「地域ガイドの育成やガイドツアーの実施」が 31%と、地区外に向けた取組の展開がみられる。

また、「祭礼や伝統行事を行う場所（伝統的建造物や路地など）の修景や整備」が 15%と、外観に直接作用する取組もみられた。

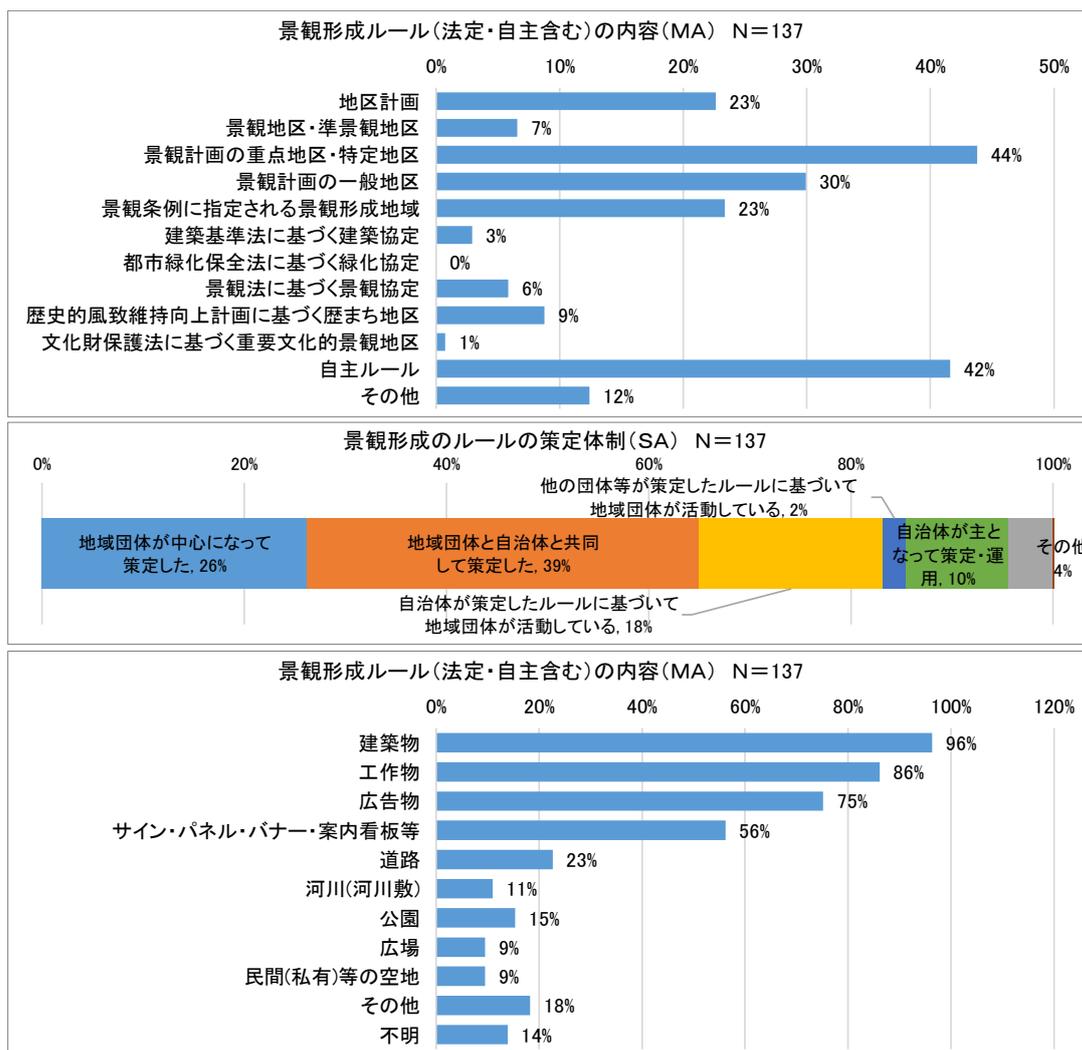


図 2.6 地域ルール（法定・自主）の内容

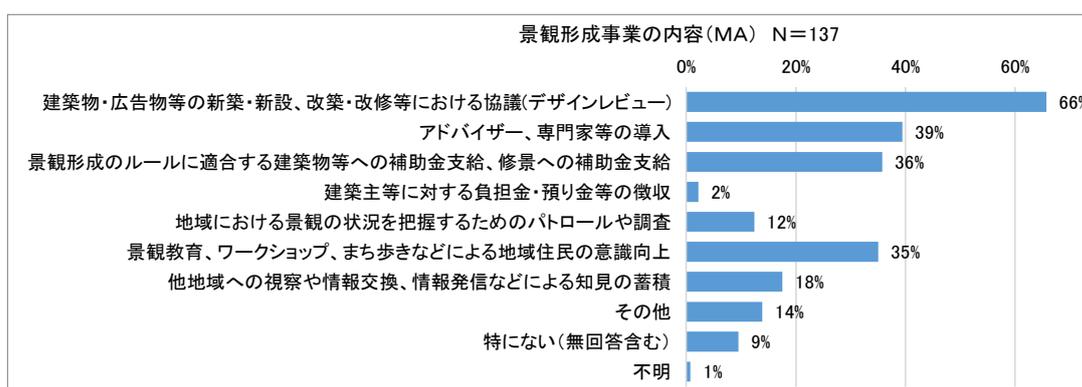


図 2.7 景観形成事業の内容 (1/2)

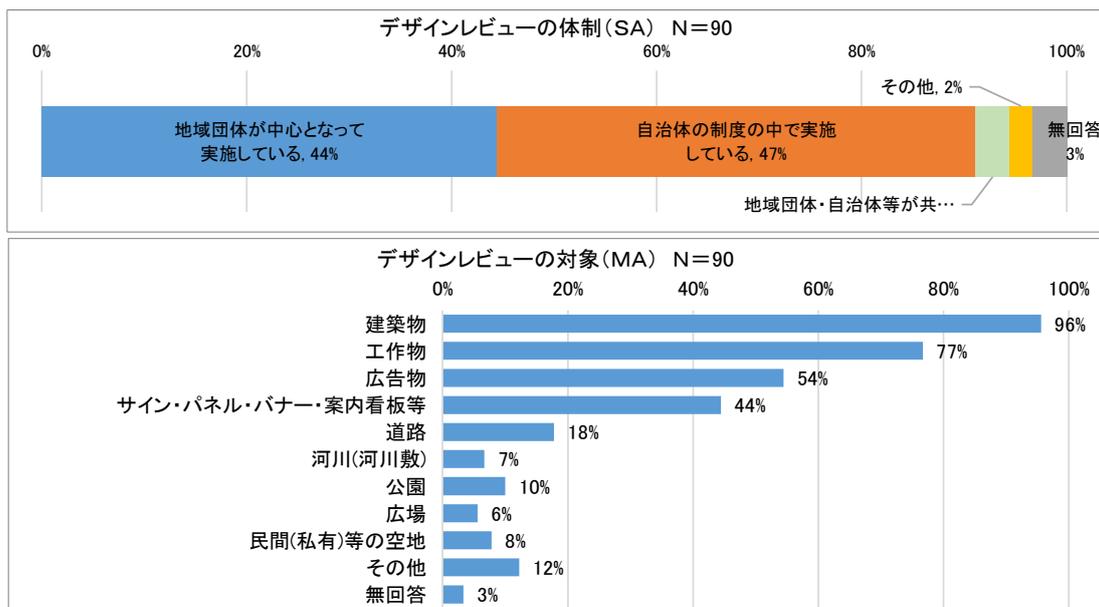


図 2.7 景観形成事業の内容 (2/2)

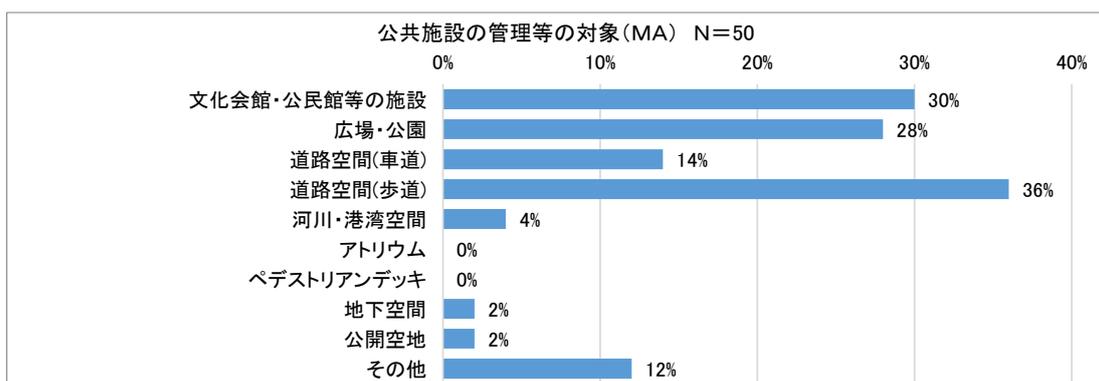


図 2.8 公共施設・公共空間の管理等の対象

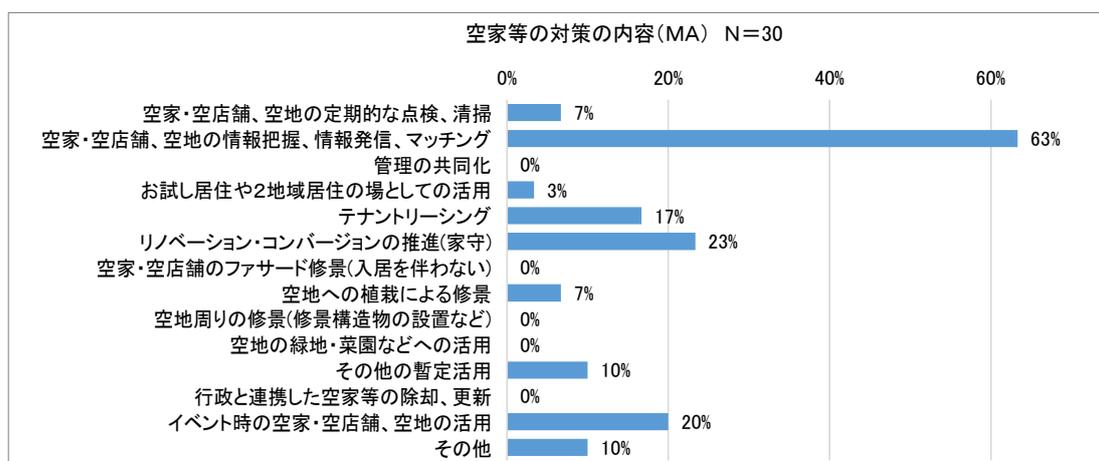


図 2.9 空家・空店舗・空地対策の内容

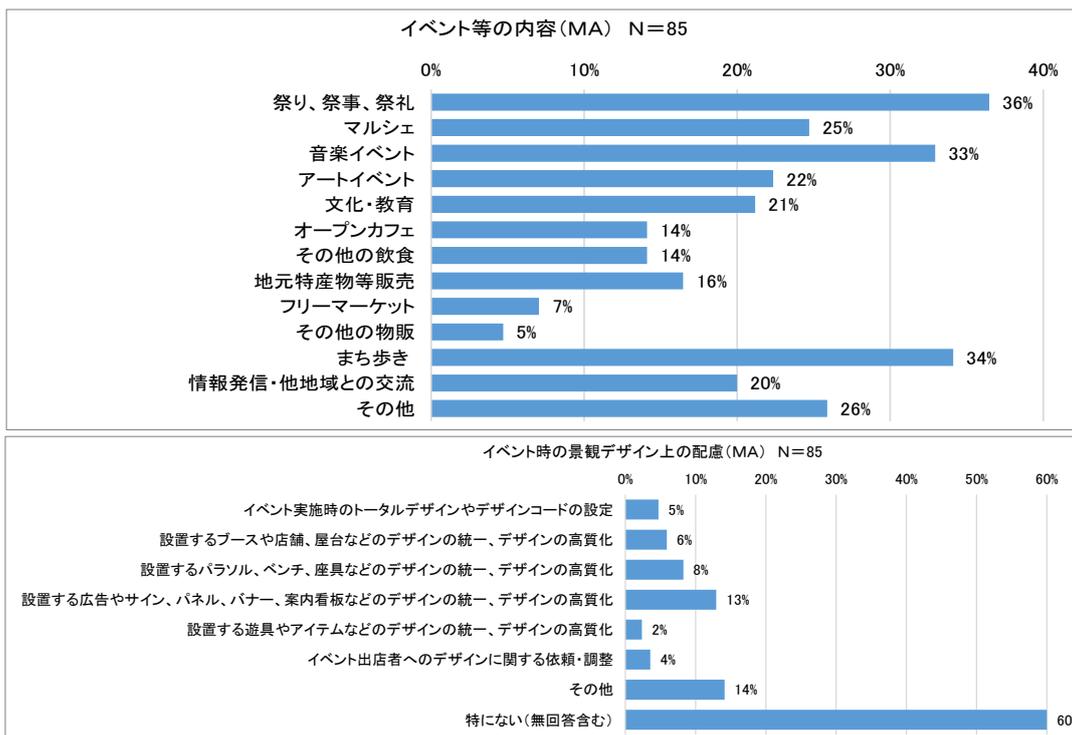


図 2.10 イベント等による賑わい創出の内容

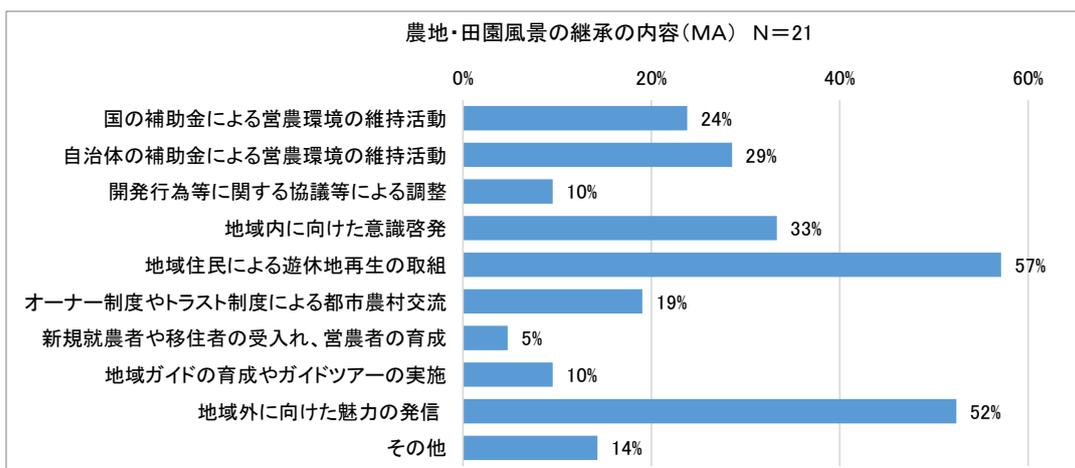


図 2.11 農地や田園風景の維持活動の内容

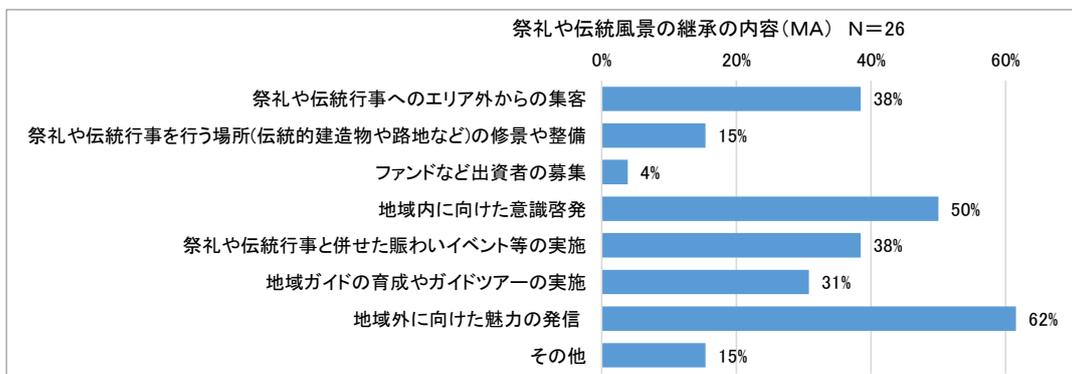


図 2.12 祭礼や伝統行事の継承活動の内容

## 4) 活動の効果・課題

## (1) 活動の効果 (図 2.13)

「景観やまちなみ」、「賑わいや集客」、「賃料や空室率等の不動産」、「住民等の意識・ネットワーク形成」、「地域の知名度や活動の認知度向上」、「地域間競争力」の観点で、「景観マネジメント」活動の結果として感じられている効果を把握した。

最も効果が感じられている項目は「景観やまちなみ」であり、「大いに効果あり」、「ある程度効果あり」を合わせると88%が効果ありと感じている。また、「住民等の意識・ネットワーク形成」、「地域の知名度や活動の認知度向上」、「賑わいや集客」の効果も大きい。一方、「賃料や空室率等の不動産」、「地域間競争力」への効果は小さい。

## (2) 景観形成に関する課題 (図 2.14)

景観形成に関して感じられている課題を、活動初期と現在に分けて把握した。現在の課題は、地域での活動を支える担い手の不足が41%、景観に関する地域住民等の理解・認知の不足が35%、建築物の老朽化や空家（空店舗含む）の増加が34%であった。

活動当初と現在の課題を比較すると、減少した課題は、良好な景観を阻害する建築物・広告物等の増加、農村景観を形成する農地の減少・耕作放棄地の増加、景観に関するまちづくりルール不足、景観に関する地域住民等の理解・認知の不足、景観形成の活動を行う専門家等の不足が挙げられる。一方、増加した課題は、建築物の老朽化や空家（空店舗含む）の増加、空地の増加、地域での活動を支える担い手の不足が挙げられる。

建築物の問題やルール不足、専門家の不足等は解消傾向であるが、空家・空店舗が最大の課題である。また、現在は空き地の問題も顕著である。景観に関する地域住民等の理解・認知の不足については、活動初期よりも課題とする地区は減ったものの、依然として課題と捉えられている。

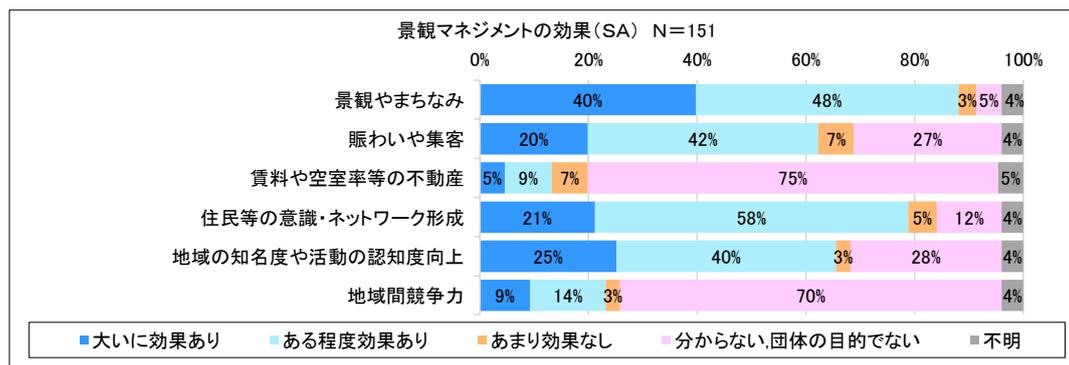


図 2.13 活動の効果

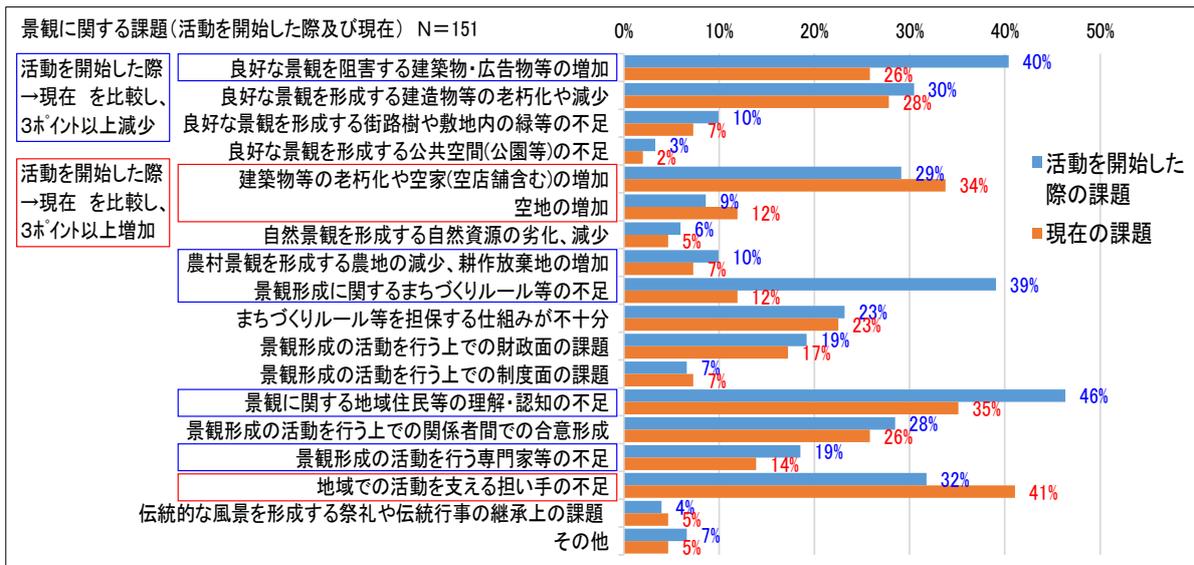


図 2.14 景観形成に関する課題

## 2.3.3 景観マネジメントの組合せパターン（表 2.4）

景観マネジメントは、各活動を単独で実施するだけでなく、地域ルールとの運用とこれに即したデザインレビューの実施など複数の活動を組み合わせることが効果的と考える。そこで、各活動のうち対象とする空間が特定できる(1)地域ルール、(2)景観形成事業（デザインレビュー）、(3)公共空間の管理、(4)空家等の対策について、対象とする空間を整理した上で、空間ごとに実施されている活動の組合せの状況を分析した。

建築物・工作物に対しては、(1)地域ルールと(2)景観形成事業（デザインレビュー）を組合せて実施している地区が特に多い。また、広告物、サイン等に対しても、(1)地域ルールと(2)景観形成事業（デザインレビュー）を組合せて実施している地区が多い。

公共空間では、道路に対して、(1)地域ルールと(2)景観形成事業（デザインレビュー）を組合せて実施している地区が14地区みられた。一方、(1)地域ルールや(2)景観形成事業（デザインレビュー）と(3)日常的な管理を組合せている地区はみられない。公園・広場に対しては、(1)地域ルールと(2)景観形成事業（デザインレビュー）を組合せて実施している団体が7地区みられた。また、(1)地域ルールまたは(2)デザインレビューと(3)日常的な管理を組合せている地区が4地区みられた。

空家等に対しては、(1)地域ルールや(2)景観形成事業（デザインレビュー）と関係なく、(4)空家等対策を個別に対応しているケースが多い。僅かではあるが、(1)地域ルールと(2)景観形成事業（デザインレビュー）を組合せて実施している団体が4地区でみられた。また、(1)地域ルールまたは(2)デザインレビューと(4)空家等対策を組合せている団体が2地区でみられた。

表 2.4 各空間に対する景観マネジメントの各活動の組合せ

活動組合せ 対象の空間	各空間に対し、各活動を単独で実施している団体数				各空間に対し、複数の活動を組合せて実施している団体数		
	I	II	III	IV	I 地域ルール+ II 景観形成事業(デザインレビュー)	その他	
建築物	48	1	-	-	85	-	
工作物	52	2	-	-	67	-	
広告物	58	3	-	-	46	-	
サイン等	40	2	-	-	38	-	
公共空間	道路	18	2	0	-	14	0
	河川	10	1	2	-	5	0
	公園・広場	12	1	10	-	7	4(I・III:3 I・II・III:1)
空家・空店舗・空地	8	2	-	28	4	2(I・IV:1 II・IV:1)	

※ I 地域ルール：ルールが対象とする空間

II 景観形成事業（デザインレビューとする）：デザインレビューが対象とする空間

III 公共空間の管理等：公共空間の管理等において対象とする空間（道路、河川、公園広場とする）

IV 空家等の対策：空家等の対策において対象とする空間（空家・空地）

### 2.3.4 地域団体の類型ごとの特徴

#### 1) 市街地タイプの分類

地域団体の類型として、「市街地タイプ」を定義、これに分類し、タイプごとに取組内容等の特徴を把握した。

市街地タイプは、当該地区が位置する市区町村の人口と、アンケート回答による土地利用<sup>(1)</sup>から、以下の類型を定めた<sup>(2)</sup>。

表 2.5 市街地タイプの類型

人口規模 土地利用	A. 大都市 (50万人以上)	B. 中小都市 (50万人未満)
1. 商業業務地	A-1: 大都市・商業業務地タイプ (23地区)	B-1: 中小都市・商業業務地タイプ (47地区)
2. 住宅地	A-2: 大都市・住宅地タイプ (6地区)	B-2: 中小都市・住宅地タイプ (23地区)
3. 歴史的市街地	A-3: 大都市・歴史的市街地タイプ (6地区)	B-3: 中核都市・歴史的市街地タイプ (25地区)
4. 自然地	A-4: 大都市・自然地タイプ (該当なし)	B-4: 中小都市・自然地タイプ (14地区)

#### 2) 市街地タイプごとの特徴 (表 2.6, 2.7)

##### (1) 大都市

##### ① 団体の属性

組織形態は、いずれも「任意組織」が多い。A-2 大都市・住宅地と A-3 大都市・歴史的市街地では、80%以上が「任意組織」である。団体の設立経緯は、A-1 大都市・商業業務地は様々であるが、A-2・A-3 では「住民発意」がそれぞれ 50%、83%と多い。団体の事務局は、A-1・A-2 では事務局として「拠点となる場所を持っている」が過半であるが、A-3 では「拠点となる場所を持っていない」が多い。団体の主な収入源は、A-1 では「活動収益や会費により収入を得ている」が多いが、A-2・A-3 ではそのような傾向はみられない。

##### ② 活動特性

地域ルールを定めている地区は、A-1・A-2・A-3 いずれも 90%を超える。A-1 では「地区計画」と「その他任意ルール」が多く、A-2 では「景観計画の一般地区」が多く、A-3 では「景観計画の重点地区・特定地区」と「その他任意ルール」が多い。いずれの類型も、ルールの対象に「建築物・工作物」と「広告・サイン」が 80%を超える。また A-1 ではルールの対象に「公共空間」が 43%、「空地」が 30%と、多様な空間を対象としたルールがみられる。

(1) 本類型に用いた【商業業務地】は、アンケートの駅前商業・業務地、駅周辺複合土地利用地、中高層商業・業務地、低層商業・業務地、住・商混在地、文化・官公庁地を指し、【住宅地】は、アンケートの中高層住宅地、低層住宅地、ニュータウン・住宅団地を指し、【自然地】は、アンケートの農地・自然地を指し、【歴史的市街地】は、アンケートの歴史的な市街地を指す。

(2) アンケートにおいて土地利用が住工混在(1地区)、用途混在(2地区)、その他(3地区)、無回答(1地区)の合計7地区は、分析の対象から除外した。

景観形成事業を実施している地区は、A-1・A-2・A-3 いずれも 100%である。A-1、A-2 では「デザインレビュー」が 80%程度である。A-3 では「デザインレビュー」は 67%と他の 2 類型よりやや低いが、「アドバイザー・専門家等の導入」が 50%、「景観形成のルールに適合する建築物等への補助金支給」が 50%、「景観教育・WS等」が 33%と、いずれの事業も一定実施している状況である。

公共空間の管理等を実施している地区は、A-1 で 43%、A-3 で 33%である。A-2 では見られない。A-1 では管理等の対象として「道路・河川」が 35%あり、自由記述の内容を見ると、「道路上のオープンカフェ」など、道路や河川空間の占有によるイベント等の利活用がみられた。

空家等の対策を実施している地区は、A-3 で 33%である。A-1 では 13%とあまり見られず、A-2 では 0%である。

イベント等を実施している地区は、A-1 で 70%と多く、A-2・A-3 で 33%である。A-1 では飲食、文化など様々なイベントを実施しており、イベント時に「景観デザイン上何らかの配慮をしている」が 50%となっている。

田園風景の保全を行っている地区は、殆どみられない。

伝統的風景の保全を行っている地区は、A-3 で 33%である。

### ③効果・課題

効果は、A-1 では「景観やまちなみへの効果あり」と「住民等の意識・ネットワーク形成への効果あり」が 87%と高く、「賑わいの効果あり」と「地域の知名度や認知度向上の効果あり」が 6割を超えて高い。

A-2 では「景観やまちなみへの効果あり」と「住民等の意識・ネットワーク形成への効果あり」が 100%と非常に高いが、他の効果はあまり認識されていない。A-3 ではいずれの効果も非常に高いわけではないが、50~60%程度と一定効果が認識されている。

課題は、A-1 では「阻害する建築物等の増加、良好な建築物等の減少あり」が 57%ある。A-2 では顕著な課題はみられない。A-3 では、「阻害する建築物等の増加、良好な建築物等の減少あり」、「空家・空地の課題あり」、「住民意識の向上や合意形成上の課題あり」が過半と多い。

## (2) 中小都市

### ①団体の属性

組織形態は、いずれも「任意組織」が多い。特に B-2 中小都市・住宅地と B-4 中小都市・自然地では、80%以上が「任意組織」と特に多い。団体の設立経緯は、B-1 中小都市・商業業務地、B-2、B-3 中小都市・歴史的市街地、B-4 のいずれも「住民発意」が多い。団体の事務局は、B-3・B-4 では事務局として「拠点となる場所を持っている」が過半である。団体の主な収入源は、B-2・B-3・B-4 では「活動収益や会費により収入を得ている」が多いが、B-1 ではそのような傾向はみられない。

### ②活動特性

地域ルールを定めている地区は、B-1・B-2・B-3 いずれも 90%程度と多い。B-4 では 57%に

留まる。ルールの対象としては、B-1・B-2・B-3では、「建築物・工作物」が90%程度と多いが、B-4では50%に留まる。また、B-3では、「広告・サイン」が80%と多い。

景観形成事業を実施している地区は、B-1・B-2・B-3いずれも80%以上と多い。B-1、B-3では「デザインレビュー」が60%程度である。

公共空間の管理等を実施している地区は、B-1で28%、B-2で43%、B-3で40%、B-4で29%である。管理の対象としては、B-2では「公園・広場・公開空地」が26%あり、自由記述の内容を見ると、住宅地の中での公園の清掃などがみられた。B-3・B-4では「文化会館・公民館・図書館等の施設」がそれぞれ20%、14%あり、自由記述の内容を見ると、資料館や休憩所の管理などがみられた。

空家等の対策を実施している地区は、B-3で32%である。B-1では21%、B-2では17%、B-4では14%とあまり見られなかった。

イベント等を実施している地区は、B-1では47%、B-2では48%であるが、B-3では68%と多く、B-4では86%と特に多い。B-3では祭り、飲食、文化など様々なイベントを実施している。B-4では文化・教育の実施が57%と多い。

田園風景の保全を行っている地区は、B-4が86%と特に多い。

伝統行事の保全を行っている地区は、B-3で40%、B-4で36%である。

### ③効果・課題

効果は、B-1では「景観やまちなみへの効果あり」が83%と特に多く、そのほかの効果も一定認識されている。B-2では「景観やまちなみへの効果あり」と「住民等の意識・ネットワーク形成への効果あり」が96%、83%と特に多く、「地域の知名度や認知度向上の効果あり」も65%と多い。B-3、B-4ではいずれの効果も効果ありと認識している地区が多い。

課題は、B-1では顕著な課題はみられない。B-2では「景観マネジメントの担い手や専門家の不足あり」が52%ある。B-3では、「阻害する建築物等の増加、良好な建築物等の減少あり」、「空家・空地の課題あり」、「住民意識の向上や合意形成上の課題あり」、「景観マネジメントの担い手や専門家の不足あり」が過半と多い。B-4では「自然環境や農地の課題あり」と「景観マネジメントの担い手や専門家の不足あり」が64%と多い。

### 3)まとめ

A-1 大都市・商業業務地は、多様な主体により活動を実施し、その収益が団体の収入となっている傾向である。活動は、多様な空間を対象とした任意ルール等の地域ルールの運用、デザインレビュー等の景観形成事業は、多く実施している傾向である。公共空間の管理等やイベント等も他の類型よりよく実施している傾向である。また、道路空間の多面的な活用や、イベント時における景観デザイン上の配慮など、非日常における景観の形成もみられる。このような活動により、景観だけでなく、様々な効果が認識されている。

A-2 大都市・住宅地では、地域ルールの運用、デザインレビュー等の景観形成事業を中心に活動を行っている傾向である。また、活動の効果として景観の向上、住民ネットワークが認識されているが、これ以外の効果はそれほど認識されていない。

A-3 大都市・歴史的市街地では、住民発意による活動が多く、地域ルールの運用、多様な景観

形成事業、公共空間の管理等、空家等の対策、伝統行事の継承など、様々な活動を行っている。一方で、景観を形成する建築物等の課題や空家・空地の課題、合意形成上の課題などが認識されている傾向であり、活動の効果は他の類型よりもあまり強くは認識されていない傾向である。

**B-1** 中小都市・商業業務地と **B-2** 中小都市・住宅地は活動特性が似ており、地域ルールへの運用、多様な景観形成事業、公共空間の管理等を中心に活動を行っている傾向である。活動の効果は景観の向上が認識されているほか、**B-1** ではその他の効果も一定認識されている。**B-2** では景観の効果のほか、特に住民ネットワークが認識されており、**A-2** と同様の傾向である。

**B-3** 中小都市・歴史的市街地は、地域ルールへの運用、多様な景観形成事業、公共空間の管理等、空家等の対策、イベント等、伝統行事の継承など、様々な活動を行っており、様々な効果が強く認識されている。一方で、景観を形成する建築物等の課題や空家・空地の課題、合意形成上の課題などが認識されている傾向である。

**B-4** 中小都市・自然地は、地域ルールへの運用は他の類型と比較して少なく、任意ルールの策定はない。また、景観形成事業の実施も他の類型と比較して少ない。一方、イベント等、農地・田園風景の維持を中心とした取組がみられ、これに伝統行事の継承が加わる。ルール主導というよりも、地域資源を活用した取組がみられ、様々な効果が強く認識されている。一方で、課題については **B-3** と似た傾向にある。

表 2.6 市街地タイプの類型ごとの特徴（地区数）

景観マネジメントの現状		市街地タイプ	全体	市街地タイプ							
				大都市			中小都市				
				A-1	A-2	A-3	B-1	B-2	B-3	B-4	
		N	151	23	6	6	47	23	25	14	
団体の属性	組織形態 *1	任意組織	110	16	5	5	29	21	17	12	
		社団法人(一般・公益)、NPO	14	3	1	1	2	0	4	2	
		株式会社	4	0	0	0	4	0	0	0	
		商店街振興組合又は連合会	8	0	0	0	7	0	1	0	
		その他(不明等)	15	4	0	0	5	2	3	0	
	団体の設立経緯	民間事業者発意	23	7	2	0	7	6	1	0	
		住民発意	89	8	3	5	26	14	18	12	
		公共発意	19	4	0	0	6	1	4	2	
		その他(不明等)	20	4	1	1	8	2	2	0	
	事務局 *1	拠点となる場所を持っている	82	14	4	2	20	11	17	11	
		拠点となる場所を持っていない	50	7	2	4	20	9	6	2	
		その他(不明等)	19	2	0	0	7	3	2	1	
	団体の主な収入源	活動収益や会費により収入を得ている	88	18	2	2	22	15	17	11	
補助金・寄付金等に依存している		22	1	0	2	6	2	5	3		
活動資金なし		11	0	0	0	6	2	1	0		
その他(不明等)		30	4	4	2	13	4	2	0		
景観形成のルール (法定・自主)	景観形成のルール(法定・自主)がある		137	22	6	6	42	22	25	8	
	ルールの種類 *2	地区計画	31	13	1	0	7	7	0	2	
		景観計画の重点地区・特定地区	60	10	1	3	19	9	13	3	
		景観計画の一般地区	41	10	3	0	14	5	5	2	
		その他任意ルール(デザインガイドライン等)	57	12	2	3	20	6	11	0	
	ルールの対象 *3	広告・サイン	133	22	6	5	42	22	23	7	
		公共空間(道路・河川・公園広場)	112	20	6	5	34	14	20	7	
民間(私有等)の空地		37	10	2	2	13	4	2	3		
	広告・サイン	13	7	0	0	3	3	0	0		
景観形成事業	景観形成事業を実施している		137	23	6	6	43	19	25	9	
	景観形成事業の内容 *4	デザインレビュー	90	18	5	4	31	11	16	1	
		アドバイザー、専門家等の導入	54	14	2	3	20	4	4	3	
		景観形成のルールに適合する建築物等への補助金支給・修景への補助金支給	49	5	1	3	17	6	12	4	
		景観教育、ワークショップ、まち歩きなどによる地域住民の意識向上	48	6	1	2	14	5	12	5	
公共空間の管理	公共空間の管理等を実施している		50	10	0	2	13	10	10	4	
	公共空間の管理等の対象 *3	文化会館・公民館・図書館等の施設	15	0	0	1	3	3	5	2	
		公園・広場・公開空地	20	4	0	0	5	6	4	1	
		道路・河川	19	8	0	1	5	4	0	1	
	空家等の対策を実施している *5	30	3	0	2	10	4	8	2		
イベント等	イベント等を実施している		85	16	2	2	22	11	17	12	
	イベントの種類 *3	祭り、祭事、祭礼	31	3	1	2	5	3	9	6	
		飲食(マルシェ、オープンカフェ、その他)	32	9	1	1	8	1	9	2	
		物販(地元特産、フリマ、その他)	19	1	1	0	7	1	6	3	
		文化・教育(アート、音楽)	45	9	2	1	11	3	11	8	
	まち歩き・交流イベント	34	9	2	2	4	4	8	4		
イベント時の配慮	景観デザイン上何らかの配慮をしている	31	8	0	1	11	5	2	3		
	農地・田園風景の保全の活動を実施している *5	21	1	0	0	3	2	2	12		
	祭礼や伝統風景の継承の活動を実施している *5	26	3	0	2	5	0	10	5		
効果(「大いに効果あり」+「効果あり」) *6	景観やまちなみへの効果あり		133	20	6	4	39	22	23	13	
	賑わいや集客への効果あり		94	14	0	3	34	7	20	11	
	住民等の意識・ネットワーク形成への効果あり		119	20	6	3	32	19	24	11	
	地域の知名度や認知度向上の効果あり		99	15	2	4	29	15	19	11	
課題 *3	阻害する建築物等の増加、良好な建築物等の減少あり		63	13	2	4	20	6	13	4	
	良好な公共空間や街路樹等の不足あり		13	0	0	0	7	5	0	0	
	空家・空地の課題あり		58	3	2	3	21	7	13	4	
	自然環境や農地の課題あり		17	3	1	0	2	1	0	9	
	景観形成のルールが不足あり		18	4	1	1	5	1	4	0	
	景観形成のルールを担保する仕組みが不十分あり		34	6	1	1	11	2	9	2	
	景観マネジメントを行う上での制度上の課題あり		11	2	0	1	5	0	2	0	
	景観マネジメントを行う上での財政上の課題あり		26	2	1	1	6	3	7	5	
	住民意識の向上や合意形成上の課題あり		69	11	1	3	20	11	13	6	
景観マネジメントの担い手や専門家の不足あり		69	6	2	2	20	13	13	9		
特になし		8	1	1	0	3	3	0	0		

\*1 類型ごとの特徴を明確化するため、選択肢を一部集約化している。

\*2 景観ルールの種類は、代表的な「地区計画」、「景観計画の特定地区」、「景観計画の一般地区」、「任意ルール」を抽出し表に示した。

\*3 類型ごとの特徴を明確化するため、複数回答の選択肢のうち類似するものは集約化し、いずれかの選択肢を選択した場合は「実施している」とみなした。

\*4 景観形成事業の内容は、代表的な「デザインレビュー」、「アドバイザー、専門家等の導入」、「修景等の補助金支給」、「景観教育、ワークショップなど地域住民の意識向上」を抽出し表に示した。

\*5 実施地区が少ない「空家等の対策」、「田園風景の保全」、「伝統的風景の保全」は、その詳細を省略。

\*6 効果は、代表的な「景観やまちなみ」、「賑わいや集客」、「住民等の意識やネットワーク」、「地域の知名度向上」を抽出し表に示した。

表 2.7 市街地タイプの類型ごとの特徴（地区の割合）※1

景観マネジメントの現状		市街地タイプ	全体	市街地タイプ								
				大都市				Small & Medium City				
				A-1	A-2	A-1	B-1	A-1	B-3	A-1		
		N	151	23	151	23	151	23	151	23	151	23
団体の属性	組織形態	任意組織	73%	70%	83%	83%	62%	91%	68%	86%		
		社団法人(一般・公益)、NPO	9%	13%	17%	17%	4%	0%	16%	14%		
		株式会社	3%	0%	0%	0%	9%	0%	0%	0%		
		商店街振興組合又は連合会	5%	0%	0%	0%	15%	0%	4%	0%		
		その他(不明等)	10%	17%	0%	0%	11%	9%	12%	0%		
	団体の設立経緯	民間事業者発意	15%	30%	33%	0%	15%	26%	4%	0%		
		住民発意	59%	35%	50%	83%	55%	61%	72%	86%		
		公共発意	13%	17%	0%	0%	13%	4%	16%	14%		
		その他(不明等)	13%	17%	17%	17%	17%	9%	8%	0%		
	事務局	拠点となる場所を持っている	54%	61%	67%	33%	43%	48%	68%	79%		
		拠点となる場所を持っていない	33%	30%	33%	67%	43%	39%	24%	14%		
		その他(不明等)	13%	9%	0%	0%	15%	13%	8%	7%		
団体の主な収入源	活動収益や会費により収入を得ている	58%	78%	33%	33%	47%	65%	68%	79%			
	補助金・寄付金等に依存している	15%	4%	0%	33%	13%	9%	20%	21%			
	活動資金なし	7%	0%	0%	0%	13%	9%	4%	0%			
	その他(不明等)	20%	17%	67%	33%	28%	17%	8%	0%			
景観形成のルール(法定・自主)	景観形成のルール(法定・自主)がある	地区計画	21%	57%	17%	0%	15%	30%	0%	14%		
		景観計画の重点地区・特定地区	40%	43%	17%	50%	40%	39%	52%	21%		
		景観計画の一般地区	27%	43%	50%	0%	30%	22%	20%	14%		
		その他任意ルール(デザインガイドライン等)	38%	52%	33%	50%	43%	26%	44%	0%		
	ルールの対象	広告・サイン	88%	96%	100%	83%	89%	96%	92%	50%		
		公共空間(道路・河川・公園広場)	74%	87%	100%	83%	72%	61%	80%	50%		
		民間(私有等)の空地	25%	43%	33%	33%	28%	17%	8%	21%		
		広告・サイン	9%	30%	0%	0%	6%	13%	0%	0%		
景観形成事業	景観形成事業を実施している	91%	100%	100%	100%	91%	83%	100%	64%			
	景観形成事業の内容	デザインレビュー	60%	78%	83%	67%	66%	48%	64%	7%		
		アドバイザー、専門家等の導入	36%	61%	33%	50%	43%	17%	16%	21%		
		景観形成のルールに適合する建築物等への補助金支給・修繕への補助金支給	32%	22%	17%	50%	36%	26%	48%	29%		
		景観教育、ワークショップ、まち歩きなどによる地域住民の意識向上	32%	26%	17%	33%	30%	22%	48%	36%		
公共空間の管理※2	公共空間の管理等を実施している	33%	43%	0%	33%	28%	43%	40%	29%			
	公共空間の管理等の対象	文化会館・公民館・図書館等の施設	10%	0%	0%	17%	6%	13%	20%	14%		
		公園・広場・公開空地	13%	17%	0%	0%	11%	26%	16%	7%		
		道路・河川	13%	35%	0%	17%	11%	17%	0%	7%		
空家等の対策を実施している※2		20%	13%	0%	33%	21%	17%	32%	14%			
イベント等	イベント等を実施している	56%	70%	33%	33%	47%	48%	68%	86%			
	イベントの種類	祭り、祭事、祭礼	21%	13%	17%	33%	11%	13%	36%	43%		
		飲食(マルシェ、オープンカフェ、その他)	21%	39%	17%	17%	17%	4%	36%	14%		
		物販(地元特産、フリマ、その他)	13%	4%	17%	0%	15%	4%	24%	21%		
		文化・教育(アート、音楽)	30%	39%	33%	17%	23%	13%	44%	57%		
		まち歩き・交流イベント	23%	39%	33%	33%	9%	17%	32%	29%		
イベント時の配慮	景観デザイン上何らかの配慮をしている※3	36%	50%	0%	50%	50%	45%	12%	25%			
農地・田園風景の保全の活動を実施している※2		14%	4%	0%	0%	6%	9%	8%	36%			
祭礼や伝統風景の継承の活動を実施している※2		17%	13%	0%	33%	11%	0%	40%	36%			
効果(「大いに効果あり」+「効果あり」)	景観やまちなみへの効果あり	88%	87%	100%	67%	83%	96%	92%	93%			
	賑わいや集客への効果あり	62%	61%	0%	50%	72%	30%	80%	79%			
	住民等の意識・ネットワーク形成への効果あり	79%	87%	100%	50%	68%	83%	96%	79%			
	地域の知名度や認知度向上の効果あり	66%	65%	33%	67%	62%	65%	76%	79%			
課題	阻害する建築物等の増加、良好な建築物等の減少あり	42%	57%	33%	67%	43%	26%	52%	29%			
	良好な公共空間や街路樹等の不足あり	9%	0%	0%	0%	15%	22%	0%	0%			
	空家・空地の課題あり	38%	13%	33%	50%	45%	30%	52%	29%			
	自然環境や農地の課題あり	11%	13%	17%	0%	4%	4%	0%	64%			
	景観形成のルールが不足あり	12%	17%	17%	17%	11%	4%	16%	0%			
	景観形成のルールを担保する仕組みが不十分あり	23%	26%	17%	17%	23%	9%	36%	14%			
	景観マネジメントを行う上での制度上の課題あり	7%	9%	0%	17%	11%	0%	8%	0%			
	景観マネジメントを行う上での財政上の課題あり	17%	9%	17%	17%	13%	13%	28%	36%			
	住民意識の向上や合意形成上の課題あり	46%	48%	17%	50%	43%	48%	52%	43%			
	景観マネジメントの担い手や専門家の不足あり	46%	26%	33%	33%	43%	57%	52%	64%			
特になし	5%	4%	17%	0%	6%	13%	0%	0%				

※1 ハッチング凡例 ■:75%以上 ■:50%以上

※2 活動特性のうち、実施団体数が少ない(全体平均が50%未満)の活動である「公共施設の管理」、「空家等対策」、「田園風景の保全」、「伝統的風景の保全」は、地区ごとの特徴を明確化するため、■:25%以上でハッチング。

※3 「景観の配慮を行っている」とする割合(%)は、イベントを「実施している」とする団体を分母に算出している。

## 2.4 エリアマネジメント団体による景観マネジメントの現状（エリア団体へのアンケート）

## 2.4.1 アンケートの概要

## 1) アンケートの対象

日本全国のエリアマネ団体を抽出し、アンケート調査を行った。調査対象は、全国エリアマネジメントネットワークの会員団体（以下、全国エリアマネ）、都市再生特別措置法に基づく都市再生推進法人に指定された団体（以下、推進法人）、中心市街地の活性化に関する法律に基づく中心市街地活性化協議会の事務局団体（以下、中活協議会）、全国まちなか広場研究会の会員団体（以下、まちなか広場）とした<sup>(1)</sup>。配布・回収状況は表 2.8 のとおり。

## 2) アンケートの内容

アンケートの調査内容は表 2.9 に示すとおりである。

エリアマネ団体の活動のうち、活動の結果が景観として表出すると考えられるものとして、自主ルール（デザインガイドライン等）、景観形成事業（デザインレビュー等）、公共施設・公共空間の管理等、空家・空店舗・空地対策、イベント等による賑わい創出、広告事業（エリアマネジメント広告）、サイン・パネル・バナー・案内看板等 の7つの項目を、本研究で扱うエリアマネ団体による景観マネジメントの活動内容とした。

表 2.8 エリアマネ団体へのアンケート調査の配布・回収状況

	配布	回収（回収率）	有効回答数
①全国エリアマネ（R1.10末時点）	44	19（43.2%）	19
②推進法人（H31.3末時点）※①と重複する団体は除く	42	16（38.1%） ※無効1	15
③中活協議会（H31.3末時点）※①②と重複する団体は除く	160	23（14.4%） ※無効7	16
④まちなか広場（R1.10末時点）	45	18（40%）	18
合計	291	76（26.1%）	68

表 2.9 エリアマネ団体へのアンケート調査の概要

配布・回収の期間	令和1年11月1日～令和2年1月31日	
調査の方法	web入力フォーム、e-mail、紙面の郵送	
調査の形式	選択式（SA:単一回答, MA:複数回答）、自由記述式	
調査票の内容	組織特性	・組織形態、設立経緯、事務局の有無、エリアの土地利用など
	活動目的	・活動目的（景観／賑わい／不動産／住民のネットワーク など）
	景観マネジメントの内容	①自主ルール（デザインガイドライン等）策定・運用の有無、内容 ②景観形成事業（デザインレビュー等）の実施の有無、内容 ③公共施設・公共空間の管理等の実施の有無、内容 ④空家・空店舗、空地対策の実施の有無、内容 ⑤イベント等による賑わい創出の実施の有無、内容 ⑥広告事業（エリアマネジメント広告）の実施の有無、内容 ⑦サイン・パネル・バナー・案内看板等の設置（以下、「サイン等の設置」）の有無、内容
	活動の効果・課題	①活動の効果（景観／賑わい／不動産／住民のネットワーク など） ②景観に関して活動初期に抱えていた課題 ③景観に関して現在抱えている課題

(1) 全国エリアマネは、主に大都市都心部のエリアマネ団体が多いが、地方都市のエリアマネ団体等も所属しており、先進的なエリアマネ活動が展開されているものとして調査対象とした。推進法人は、エリアマネ法人やまちづくり会社によるエリアマネ団体や、空家・空地の活用を主目的とした家守型のエリアマネ団体が属するものとして調査対象とした。中活協議会は、地方都市中心部のエリアマネ（タウンマネジメント）を行うエリアマネ団体として調査対象とした。全国まちなか広場研究会は、エリアマネの主要な活動である公共施設・空間のメンテナンスやマネジメントを行う団体であり、またエリアマネ団体も含まれるため調査対象とした。

## 2.4.2 エリアマネジメント団体による景観マネジメントの現状

## 1) 組織特性 (図 2.15)

組織形態は、任意組織が34%で最多であるが、法人格を有する団体(株式会社、一般社団法人、その他の法人など)は合計57%である。団体の設立経緯は、公共発意が44%、民間発意43%で、住民発意はほぼ無い。事務局の有無は、専用・兼用の事務局を持つが合計で88%である。活動エリアの主な土地利用は、駅前商業・業務地が49%と最多である。中高層商業・業務地や低層商業・業務地、住商混在地を含めると、83%が商業的な土地利用であり、都市中心部のエリマネ団体の回答が多いと考える。

## 2) 活動目的 (図 2.16)

活動目的のうち「賑わいや集客への効果」を挙げる団体が最も多く、「景観やまちなみへの効果」を挙げている団体は54%である<sup>(1)</sup>。エリマネ団体では、賑わいや集客が最も重視されているが、景観も重視されていると言える。

一般的にエリマネは、イベント等による賑わい創出を実施する団体が多いとされており<sup>1)</sup>、本アンケートでも同様の結果である(図 2.17)。これらの団体は、「賑わいや集客への効果」を重視すると考えられる。また本アンケートでは、商業的土地利用の団体が多いことも「賑わいや集客への効果」を重視する団体が多いことに関係すると考えられる。

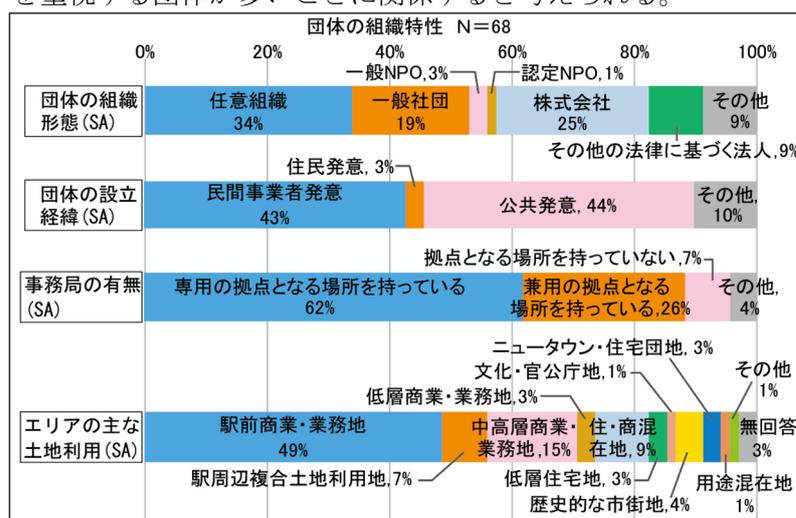


図 2.15 組織特性

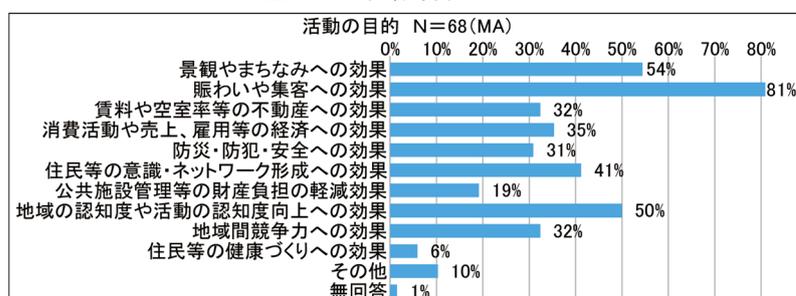


図 2.16 活動目的

(1) 活動目的に「景観やまちなみへの効果」を挙げていない団体もあるが、景観マネジメントが扱う領域としては、様々な活動の結果として景観が創出されると考え、本研究では、全ての団体を分析の対象としている。

1) 内閣官房まち・ひと・しごと創生本部事務局、内閣府地方創生推進事務局(2014)「地方創生まちづくり・エリアマネジメント」,p3

## 3) 活動特性

活動特性として、各活動の実施団体数・割合は図 2.17 の通りである。続いて、各活動の具体的な内容を見ていく。

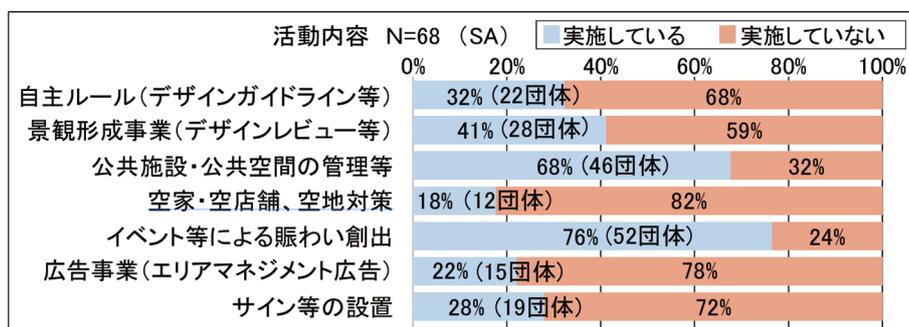


図 2.17 活動内容

## (1) 自主ルール(デザインガイドライン等)N=22 (図 2.18, 表 2.10)

自主ルールの対象は、建築物 64%、広告物 55%、サイン等 64%である。また、道路が 23%、民間(私有)等の空地が 27%ある(図 2.18)。従来、景観コントロールの対象としては建築物や工作物、広告物等が多いとされるが<sup>(1)</sup>、エリマネ

団体では、これらに加えて、サイン等や公共空間(主に道路)、空地についても対象としている状況がみられる。

次に、建築物、広告物、サイン等、道路、空地について、自主ルールの詳細を把握した(表 2.10)。建築物の対象は、位置や用途、形態・意匠等だけでなく、低層部の用途・意匠、建築物前面や敷地内等の意匠・デザインや管理・活用等がある。また「その他」には、「イベント等における建築物低層部の装飾への指導」等があった。建築物全体の形態・意匠等に留まらず、低層部や建築物前面・敷地内の活用などアイレベルに配慮したルールが特徴である。

広告物の対象は、大きさ、意匠、デザインが多い。また「その他」には「デジタルサイネージのルールを検討中」等があり、新たな形態の広告物にいち早く対応する例がみられる。サイン等の対象は、位置、大きさ、意匠、デザインが多い。道路や空地は、ルールの詳細までを回答した団体が少ないが、道路の対象は、防護柵や標識の形状・色彩、ベンチの配置や街路樹がある。空地の対象は、広場や空地周りの植栽や修景、イベント等での利活用がある。

## (2) 景観形成事業(デザインレビュー等) N=28 (図 2.19)

景観形成事業は、デザインレビュー、他地域への視察や情報交換・情報発信が 46%、アドバイザー・専門家等の導入、景観教育やワークショップ等が 32%である(図 2.11)。

デザインレビューを実施している 13 団体に着目すると、

レビューの枠組みは、団体が中心のものが多い。レビューの対象は自主ルールと同様に、建築物、工作物、広告物、サイン等だけでなく、道路、広場、空地等がみられる。

(1) 国土交通省が 2011 年に実施した「景観形成の取組に関する調査(景観法の活用状況)」によると、9 割以上の景観行政団体において「建築物・工作物の制限」が定められており、基本となる「建築物または工作物の形態・意匠の制限」のほか、半数以上の景観行政団体で、建築物・工作物の高さ、壁面の位置の制限等が定められている。また、およそ半数の景観行政団体において、計画に即した屋外広告物条例が策定されている。

**(3) 公共施設・公共空間の管理等 N=46 (図 2.20, 表 2.11)**

公共施設・公共空間の管理等の対象は、公園・広場が46%と最も多い。次いで道路空間（歩道）が41%、道路空間（車道）が17%、文化会館等の施設が15%である（図 2.20）。

次に、文化会館等の施設、公園・広場、道路空間（車道・歩道）の管理等の詳細を把握した（表 2.11）。管理等の内容は、いずれも定期的な点検・清掃が多いが、公園・広場や道路（車道・歩道）では、ベンチ等の設置・管理がみられる。

景観デザイン上の配慮は、各施設で、デザインガイドライン等はなくとも自主的に配慮している場合が多いが、歩道では、デザインガイドライン等に基づき配慮している例がみられる。景観デザイン上の配慮の具体的な内容をアンケート自由記述より把握すると、デザイン・色の統一や高質化（文化会館等の施設、公園・広場、道路）、緑地の確保や水流との調和（公園・広場）といった回答があった。

**(4) 空家・空店舗・空地対策 N=12 (図 2.21)**

空家・空店舗・空地対策の内容は、空家等の情報収集・マッチング、リノベーション・コンバージョンの推進（家守）が83%と多い。次いでテナントリーシングが58%である。一方、空家・空店舗のファサード修景は8%（1件）と僅かであった（図 2.21）。また、「空地周りの修景」や「空地への植栽等による修景」といった選択肢への回答はなく、外観に直接作用するような取組は少ない。

**(5) イベント等による賑わい創出 N=52 (図 2.22, 表 2.12)**

イベント等の内容は、祭り・祭事・祭礼やマルシェ、音楽イベントなど多様である。イベント等の目的は、賑わいの創出が90%を占める一方、空間や景観の高質化は33%である。このほか、地域価値の創出・向上や地域への愛着醸成等が多い。イベント時の景観デザイン上の配慮としては、イベントのトータルデザインやデザインコードの設定、設置する設備（ブースや屋台・パラソルやベンチ・広告やサイン・遊具やアイテムなど）のデザインの統一・高質化、イベント出店者へのデザイン依頼・調整など多様である。一方、配慮が特になく・無回答は48%である（図 2.22）。

次に、各イベントについて、開催場所や空間上の設えを把握した<sup>(1)</sup>（表 2.12）。開催場所は、いずれのイベントでも公園・広場が多い。また飲食系イベントは、商店街や道路（車道・歩道）、公開空地や民有の空地等もみられ、様々な公共空間で実施されている状況がある。イベント時の空間の設えとしては、ブースや屋台等の設置、パラソル・ベンチ等の設置を行っているものが多い。

(1) まち歩き、情報発信・他地域との交流については、イベント実施時に開催場所を決めて空間の設えを施すものではないと考えられるため除いた。

(6) 広告事業（エリアマネジメント広告） N=15 (図 2.23)

広告事業の目的は、広告事業に取り組む全団体会で広告掲載費の徴収による財源の確保が挙げられている。一方、広告事業によるまちなみの形成・地域活性化も67%ある。景観デザイン上の配慮は、デザインガイドライン等に基づき配慮しているが47%、自主的に配慮しているが27%みられる。一方、特に配慮していないは27%である(図 2.23)。

デザインガイドライン等に基づき、広告事業を景観形成の手法として活用している例が多いと考える。

(7) サイン等の設置 N=17 (図 2.24)

サイン等の設置における景観デザイン上の配慮としては、特に配慮していないが47%で最も多く、自主的に配慮しているが37%、デザインガイドライン等に基づく配慮が27%である(図 2.24)。景観への配慮はあまり重視されておらず、配慮している場合においても自主的な配慮が多いと考える。

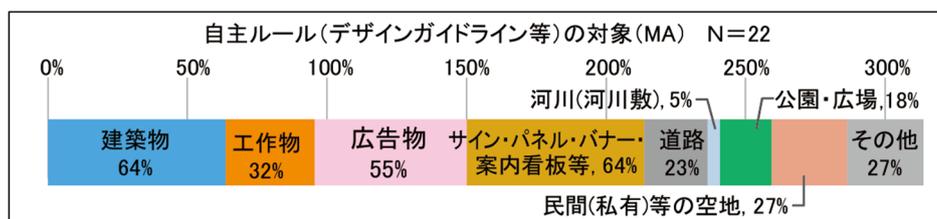


図 2.18 自主ルール（デザインガイドライン等）の対象

表 2.10 建築物・広告物・サイン等・道路・空地ルール詳細

【建築物 (MA) N=11】		【広告物 (MA) N=12】		【道路 (MA) N=4】	
ルールの対象 (詳細)	団体数	ルールの対象 (詳細)	団体数	ルールの対象 (詳細)	団体数
建築物の位置 (セットバック)	7	広告物を掲載する位置	6	防護柵・安全柵の配置や形状、色彩など	2
スカイラインの統一 (高さ)	3	広告物の種類	5	照明の配置や照明柱・灯具の形状、色彩など	1
建築物全体の用途	5	広告物の大きさ	7	標識の配置やサインなど	2
建築物全体の形態	4	広告物の色彩	7	夜間照明の光の明るさ・色合いなど	1
建築物全体の意匠	5	広告物の意匠・デザイン	7	ベンチ、テーブル等の配置や形状、色彩など	2
建築物全体の色彩	6	その他	4	街路樹、植栽の配置や樹種など	2
低層部の用途	7			その他	1
低層部の形態	3				
低層部の意匠	6				
低層部の色彩	4				
テナントの種類	1				
夜間照明の明るさ・色合い	1				
建築物前面や敷地内等の植栽	3				
建築物前面や敷地内等の意匠、デザイン	7				
建築物前面や敷地内等の管理 (清掃等)	4				
建築物前面や敷地内等におけるベンチ・テーブル等の配置や形状、色彩など	3				
建築物前面や敷地内等の利活用 (日常的な利活用)	4				
建築物前面や敷地内等の利活用 (イベント時の利活用)	3				
その他	2				

【サイン等 (MA) N=13】		【空地 (MA) N=4】	
ルールの対象 (詳細)	団体数	ルールの対象 (詳細)	団体数
サイン等を掲載する位置	8	空地の日常的な管理 (清掃等)	1
サイン等の種類	5	空地及び空地周りへの植栽	2
サイン等の大きさ	9	空地周りの修景 (修景構造物の設置など)	2
サイン等の色彩	8	空地の日常的な利活用 (菜園など)	0
サイン等の意匠・デザイン	9	空地の非日常的な利活用 (イベントなど)	2
その他	3	その他	1

※総数Nは、各ルールの詳細まで回答があった団体数であり、各ルールを定めている団体数とは異なる。

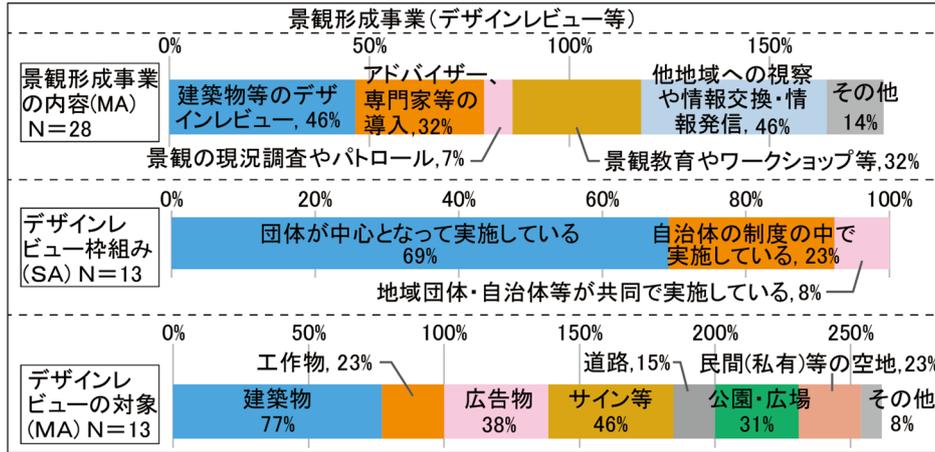


図 2.19 景観形成事業（デザインレビュー等）の内容

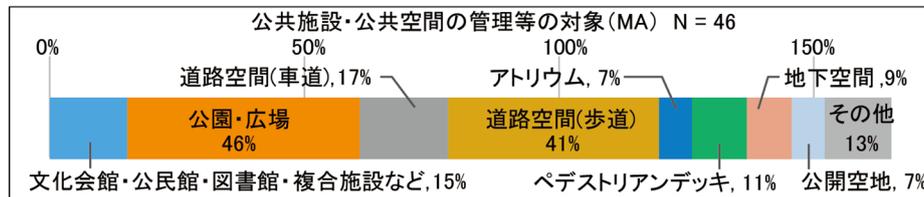


図 2.20 公共施設・公共空間の管理等の対象

表 2.11 文化会館等の施設・公園広場・道路の管理等の詳細

管理等の詳細	公共空間の種類				
	N	文化会館等の施設	公園・広場	道路(車道)	道路(歩道)
(MA) 管理等の内容					
定期的な点検・清掃	4	14	3	8	
ベンチ、テーブル等の設置と管理	1	12	5	10	
サイン・パネル・バナー・案内看板などの設置と管理	1	4	2	5	
情報発信設備などの設置と管理	2	6	0	1	
その他遊具などの設置と管理	1	6	1	2	
常設のオープンカフェなどの設置と管理	0	3	2	3	
常設の物販設備などの設置と管理	2	1	0	2	
その他	3	4	1	3	
(SA) 景観デザイン上の配慮					
デザインガイドライン等が定められており、これに配慮している	0	1	1	5	
デザインガイドライン等が定められているが、これに記載の無い事項についても配慮している	1	1	0	1	
デザインガイドライン等は定められていないが、自主的にデザイン上の配慮を行っている	3	8	4	7	
特に配慮していない	3	10	3	6	

※総数Nは、管理等の詳細まで回答があった団体数であり、各管理等を行っている団体数とは異なる。

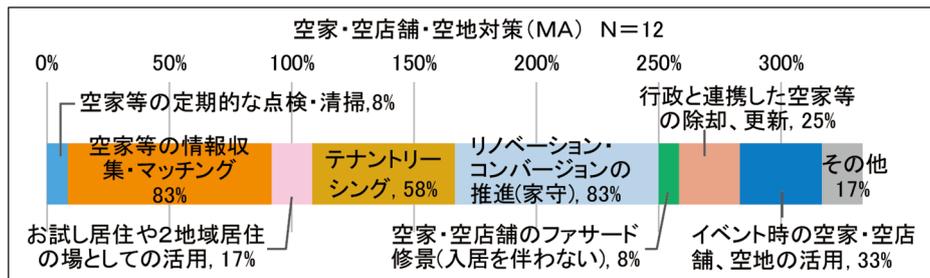


図 2.21 空家・空店舗・空地対策の内容

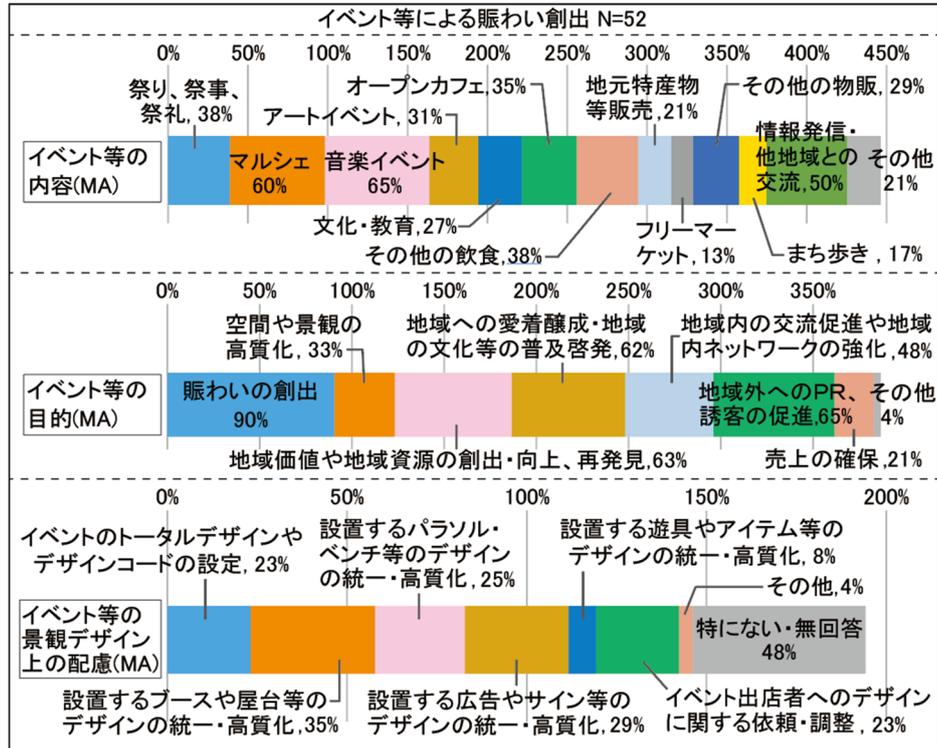


図 2.22 イベント等による賑わい創出の内容

表 2.12 各イベントの詳細

イベントの種類	イベントの詳細 N	飲食系			物販系			文化教育系			
		祭り・祭事・祭礼	マルシェ	オープンカフェ	その他の飲食	地元特産物等販売	フリーマーケット	その他の物販	文化・教育イベント	アートイベント	音楽イベント
イベントの開催場所(MA)	文化会館・公民館・図書館・複合施設など	1	0	0	1	1	1	2	1	1	3
	商店街	6	3	3	3	2	1	2	2	3	2
	公園・広場	7	17	6	7	3	2	3	3	8	15
	道路空間(車道)	7	4	2	2	2	2	1	1	3	4
	道路空間(歩道)	5	10	6	3	2	3	3	2	3	6
	河川・港湾空間	0	0	1	1	0	0	0	0	0	1
	アトリウム・ペDESTリアンデッキ	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1
	地下空間	0	2	0	0	0	0	0	0	0	1
	公開空地	0	1	3	1	0	0	0	0	1	3
	民有地(空地など)	1	4	1	1	1	0	0	2	1	3
その他	1	1	1	2	1	0	0	0	1	0	
イベント時の空間の設え(MA)	ブースや店舗、屋台などの設置(イベント出店者が設置するものを含む)	13	27	7	12	8	5	5	5	9	15
	パラソル、ベンチ、座具などの設置	3	12	15	8	3	3	4	3	8	12
	広告の設置	2	5	1	1	0	1	1	1	2	1
	サイン、パネル、バナー、案内看板などの設置	4	11	2	5	4	2	3	4	5	6
	遊具などの設置	1	1	0	0	0	1	0	0	3	0
	情報発信設備などの設置	0	2	0	1	0	0	0	0	3	3
	その他	1	1	0	1	1	0	0	1	2	3

※総数Nは、管理等の詳細まで回答があった団体数であり、各管理等を行っている団体数とは異なる。ハッチング凡例：10件以上、5件以上

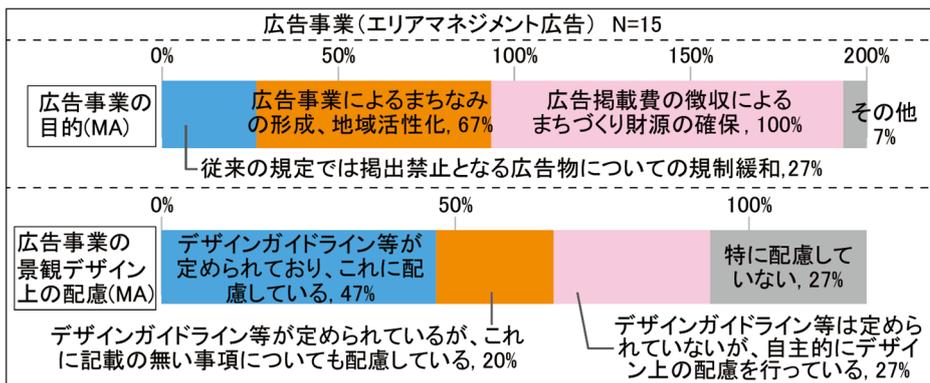


図 2.23 広告事業（エリアマネジメント広告）の内容

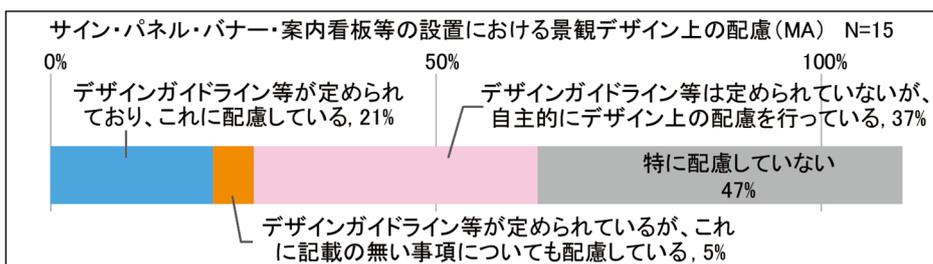


図 2.24 サイン等の設置における景観用の配慮

#### 4) 活動の効果・課題

##### (1) 活動の効果 (図 2.25)

図 2.25 に示す 6 つの観点で、景観マネジメントの結果として感じられている効果を把握した。最も効果を感じられている項目は「賑わいや集客」であり、次いで「地域の認知度や活動の認知度向上」である。一方、「景観やまちなみ」は「大いに効果あり」、「ある程度効果あり」を合わせると 59%が効果ありと感じている。

##### (2) 景観形成に関する課題 (図 2.26)

景観形成に関する課題を、活動初期と現在に分けて把握した。現在の課題は、建築物等の老朽化や空家（空店舗含む）の増加が 50%、地域での活動を支える担い手の不足が 41%、景観形成の活動を行う上での財政面の課題が 38%、関係者間の合意形成が 35%である (図 2.26)。

活動当初と現在の課題を比較すると、減少した課題は、景観を阻害する建築物等の増加、良好な景観を形成する建造物等の老朽化・減少、景観に関するまちづくりルール等の不足、景観に関する地域住民等の理解・認知の不足、地域での活動を支える担い手の不足などが挙げられる。一方、増加した課題は、街路樹や敷地内の緑等の不足、空き地の増加、まちづくりルールを担保する仕組みが不十分、景観形成の活動を行う上での財政面の課題などが挙げられる。

建築物の問題やルールの不足等は解消傾向である反面、空家・空店舗が最大の課題となっている。また、現在は、空地の問題や、まちづくりルールを実現する仕組み、財源等が課題と捉えられるようになっている。

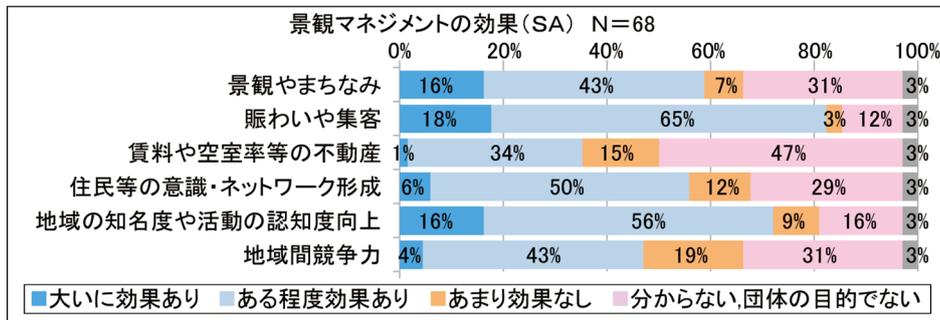


図 2.25 活動の効果

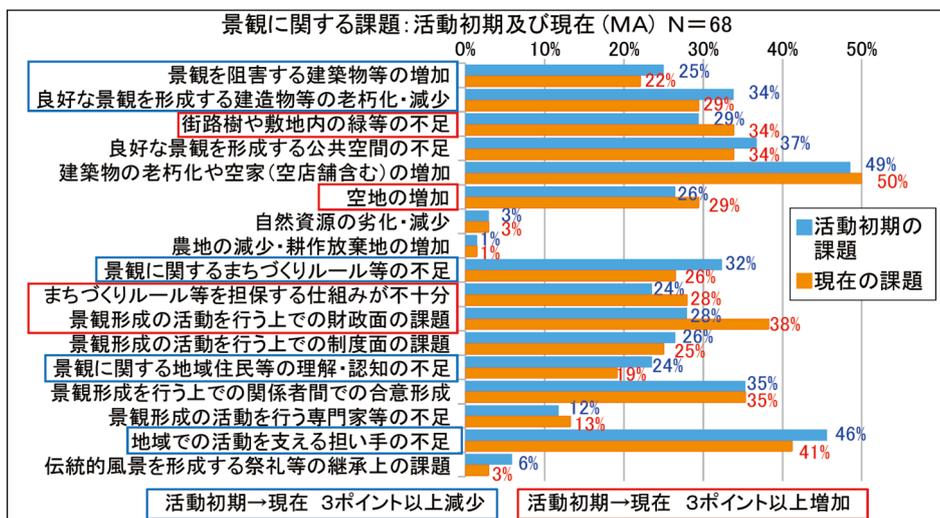


図 2.26 景観形成に関する課題

## 2.4.3 景観マネジメントの組合せパターン（表 2.13）

景観マネジメントは、各活動を単独で実施するだけでなく、自主ルールの運用とこれに即したデザインレビューの実施など複数の活動を組み合わせることが効果的と考える。そこで、各活動が対象とする空間を整理した上で、空間ごとに実施されている活動の組合せの状況を分析した（表 2.13）。

建築物・工作物に対しては、自主ルールと景観形成事業（デザインレビュー）を組合せて実施している団体がみられる。公共空間のうち道路、公園・広場では、公共空間管理（日常的な管理）とイベント活用を併せて実施している団体が多い。広告物・サイン等では、自主ルールと景観形成事業（デザインレビュー）や広告事業・サイン設置等を組合せて実施している団体がみられる。

表 2.13 各空間に対する景観マネジメントの各活動の組合せ

景観マネジメントが対象とする空間の整理						
記号	景観マネジメントの活動内容		対象とする空間			
I	自主ルール		ルールが対象とする空間			
II	景観形成事業（デザインレビューとする）		デザインレビューが対象とする空間			
III	公共施設・公共空間の管理等、空家・空店舗・空地対策、広告事業、サイン等の設置		各活動が対象とする空間（公共施設・公共空間の管理等の対象は道路、河川、公園・広場に分類）			
IV	イベント等の賑わい創出		イベントの実施場所のうち公共空間（道路、河川、公園・広場）及び空地を対象の空間とする			

各空間に対する景観マネジメントの各活動の組合せの状況（団体数）								
対象の空間	各活動を単独で実施している団体数				各空間に対し複数の活動を組合せて実施している団体数			
	I	II	III ※1	IV	自主ルールを基本に各活動を組合せて実施		自主ルールは無いが、その他の活動を組合せて実施	
建築物	11	0	-	-	I・II:3		-	
工作物	6	2	-	-	I・II:1		-	
公共空間	道路	1	0	13	11	I・II・III・IV:1		II・III:1   III・IV:9   II・III・IV:3
	河川	1	0	0	2	-		-
	公園・広場	1	1	8	10	-		III・IV:13
空家・空店舗・空地	4	3	11	5	-		III・IV:1	
広告物	4	0	8	-	I・II:2	I・III:4	I・II・III:2	II・III:1
サイン等	6	1	12	-	I・II:2	I・III:4	I・II・III:2	II・III:1

※1 対象の空間別に、公共施設・公共空間の管理等、空家・空店舗・空地対策、広告事業、サイン等の設置を表す

## 2.4.4 エリアマネジメント団体の類型ごとの特徴

## 1) エリマネ団体の類型の分類

エリマネ団体による景観マネジメントの現状をより詳細に分析するため、調査対象のエリマネ団体の類型を検討し、表 2.14 のように設定した<sup>(1)</sup>。分類にあたっては、団体の主な活動目的・内容、団体設立の経緯や活動エリアにおける市街地整備の履歴等をアンケート回答内容及び団体 HP や関連論文等から収集した上で、団体が所存する都市の人口規模や土地利用を踏まえて分類した（表 2.15）。以降の分析では、このうちの 7 類型<sup>(2)</sup>を抽出し、類型ごとの特徴を解明する。

表 2.14 エリマネ団体の類型

記号	エリマネ類型		定義	団体数
1-A	大都市 都心部	大都市・ 大規模跡地型	工場等の大規模跡地において一体的に開発が行われる地区のエリマネ団体	7
1-B		大都市・ 混在市街地型	一定の基盤整備が整い、権限が混在している市街地において部分的あるいは段階的に再開発等が行われる地区のエリマネ団体	5
1-C		大都市・ 成熟市街地型	すでに都市基盤が整った成熟市街地において主に個別の開発によって順次更新される地区のエリマネ団体	12
2-A	地方都市 中心部	地方・ 中心市街地型	地方都市中心部のエリマネのうち、エリマネ法人・まちづくり会社が主となって活動しているエリマネ団体	15
2-B		地方・ 中心商業再生型	地方都市中心部のエリマネのうち、商工会等を中心に商店街の再生等を主目的に活動しているエリマネ団体	13
2-C		地方・ その他市街地型	地方都市のエリマネのうち、中心市街地以外又はエリアを特定せず活動しているエリマネ団体	4
—	住宅地	住宅地型	住宅地やニュータウンで活動するエリマネ団体	1
—	家守型	地方・家守型	推進法人によるエリマネのうち、「家守型」とされるエリマネ団体	1
3-A	公共空間 管理	まちなか広 場管理型	まちなか広場によるエリマネのうち、まちなか広場の管理等を主目的としているエリマネ団体	10

(1) エリマネ団体は、大都市都心部のエリマネ、地方都市中心部のエリマネに大別できる（参考 1）。大都市都心部エリマネは、市街地の特徴により、大規模跡地型、混在市街地型、成熟市街地型に分類できる（参考 2,3）。地方都市中心部エリマネは、主にタウンマネジメントと呼ばれるが、土地利用により、中心市街地、その他（独自エリア）、エリア設定なしに分けられる（参考 2）。また、この他、住宅地のエリマネが挙げられる（参考 1）。

一方、配布対象ごとに分類を検討すると、全国エリマネは、先に示したエリマネ類型と同様に整理することができる。推進法人は、国によると、主なタイプとして、エリアマネジメント法人（主に大都市）、まちづくり会社（主に地方都市）、現代版の「家守」（市街地の規模に無関係）に分類できる（参考 4）。中活協議会は、地方都市における中心市街地の活性化を目的に設立されるものであり、いずれも地方都市中心部のエリマネ（タウンマネジメント）に分類される。まちなか広場は、所謂エリマネ組織のものと、まちなか広場の管理を主目的とした団体に分けられる。以上を踏まえてエリマネ団体の類型を設定した。

(2) 住宅地型、地方・家守型は 1 団体であったため、分析から除いた。

1) 小林重敬：最新エリアマネジメント，学芸出版社，p3，2015。

2) 小林重敬：エリアマネジメント，学芸出版社，pp39-45，2005。

3) 浅井孝彦，森田佳綱，内海麻利，小林重敬，南珍：大都市都心部におけるエリアマネジメントの実態に関する研究，日本都市計画学会学術研究論文集，37(3)，pp601-606，2002。

4) 国土交通省都市局まちづくり推進課官民連携推進室：エリア再生をリードする民間まちづくり組織，p10，2020。

表 2.15 類型に基づくエリマネ団体の分類

主な活動目的・内容 ※1		団体が所する都市の人口規模		活動エリアの土地利用		市街地整備の履歴、活動の主体、活動エリアの設定と土地利用等 ※1		類型
エリマネ団体として複数の活動を実施する団体	57	50万人以上	24	商業系または駅前等の中心市街地	24	大規模跡地において一体的に開発	7	大都市・大規模跡地型
						部分的・段階的に再開発等を実施	5	大都市・混在市街地型
						個別の開発により市街地更新	12	大都市・成熟市街地型
					その他	0	—	—
	57	50万人未満	33	商業系または駅前等の中心市街地	28	まちづくり会社を中心となって活動	15	地方・中心市街地型
						商工会等を中心となって活動	13	地方・中心商業再生型
活動エリアが未定・その他						4	地方・その他市街地型	
			その他	5	活動エリアが住宅地、ニュータウン	1	住宅地型	
特定の活動を主な目的とする団体	1	—	—	—	—	—	1	地方・家守型
空家等の対策 まちなか広場の管理・活用	10	—	—	—	—	—	10	まちなか広場管理型

表中数字は該当する団体数 ※1：アンケート回答内容及び団体HPや関連論文等から把握

## 2) 類型ごとの景観マネジメントの特徴

### (1) 大都市都心部のエリマネ団体

活動目的として景観を重視している団体は1-Aで57%、1-Bで100%、1-Cで42%である。活動内容は、1-B・1-Cにおいて、自主ルールの策定・運用や景観形成事業を行っている団体が他類型より多く、いずれも50%を超える。デザインレビューは、1-Bにおいて他の2類型と比べて実施されている傾向がある。一方、1-Aは自主ルール・景観形成事業ともに43%と、他の2類型と比べて少ない。なお、1-Aでは自治体の景観計画等が定められているエリアの団体が100%のため、自主ルールがなくとも、景観計画により景観形成のルール等が運用されていると考えられる。

公共空間の管理等は、特に1-Bで多く見られ、管理の対象は道路・河川等が多い。また、1-B・1-Cでは公共空間の管理等で景観上の配慮を行っている場合が多い。一方、1-A・1-B・1-Cいずれも空家等の対策は行われていない。

イベント等は、大都市都心部だけでなく全類型で実施されている傾向であるが、特に1-A・1-Cで実施されている。

1-Bでは、他の2類型と比べてやや実施されていない傾向である。実施されているイベントは、飲食や文化・教育イベントが多い。また、イベント実施団体のうち、イベントの目的に景観を挙げる団体は1-Bに多い。イベント時に景観上の配慮を行っている団体は、1-A・1-B・1-Cいずれも50%を超えるが、1-B・1-Cが特に多い。

広告事業は、1-Aの29%、1-B・1-Cの約40%で行われている。また、広告事業を実施する団体では、広告事業において景観上の配慮を行っている団体が多い。サイン等の設置は1-A・1-Bで行われる場合が多く、実施している場合の景観上の配慮は1-Aで50%、1-Bで100%配慮されている。

活動の効果としては、景観の効果を挙げる団体は、1-Aでは全体平均より少ないが、1-B・1-Cでは多い。

以上より、1-Aでは自主ルール・景観形成事業の実施は少なく、活動の効果に景観を挙げる

団体も少ない。一方、イベントは充実しており、イベント時の景観への配慮も一定なされている。広告事業では景観上の配慮がなされており、サイン等の設置でも景観への配慮が一定なされている。次に、1-Bでは活動目的に景観を重視している団体が多く、1-Cでは少ない。一方、1-B・1-Cは、自主ルールや景観形成事業の実施が多く、公共空間の管理・イベント・広告事業においても景観への配慮がなされている場合が多い。

1-Bではサイン等の設置においても同様に景観への配慮がなされている場合が多く、これらのことから景観への効果を感じられている場合が多い。1-Cでは活動目的として景観はあまり重視されていないが、各活動は比較的实施されており、景観への効果を感じられている場合が多い。

## (2) 地方都市中心部のエリマネ団体

活動目的として景観を重視している団体は2-Aで53%、2-Bで31%と少ないが、2-Cでは75%ある。活動内容では、自主ルールを定める団体は少ない。一方、2-A・2-Cでは、景観形成事業、公共空間の管理等が比較的实施されている傾向がある。特に2-Cでは、景観形成事業の実施や、公共空間の管理等における景観上の配慮がなされている場合が多い。また空家等の対策は、2-A及び2-Bでのみ行われている。イベント等は、全類型で実施されている傾向であるが、イベント時の景観上の配慮については、大都市都心部や公共空間管理型エリマネと比較すると、配慮している団体が少ない傾向である。広告事業は、2-Cの50%（2団体）で行われており、景観上の配慮もなされている。サイン等の設置はあまり行われていない。

活動の効果では、景観の効果を挙げる団体は2-Aでは比較的少なく、2-Bでは特に少ないが、2-Cでは100%である。

以上より、2-Aでは自主ルールは少ないが景観形成事業や公共空間の管理等は一定実施され、その中で景観への配慮もみられる。2-Bでは活動目的として景観は重視されておらず、自主ルール、景観形成事業、公共空間の管理等を実施する団体も少ない。一方、2-A・2-Bともに空家等の対策に取り組む団体が多く、またイベントも実施している。しかし、景観上の配慮はあまりなされておらず、これらのことと関係し、景観への効果があまり感じられていない。

2-Cでは活動目的として景観は重視されている。自主ルールは少ないが、他の活動は比較的实施されており、その中で景観への配慮がなされている場合が多い。これらと関係し、景観への効果を感じられている場合が多い。

## (3) 公共空間管理型のエリマネ団体

活動目的として景観を重視している団体は3-Aで70%と多い。活動内容では、自主ルール・景観形成事業の実施は少ない。なお、自治体の景観計画等が定められているエリアの団体が80%あるため、自治体により景観形成のルール等が運用されていると考えられる。一方、公共空間の管理等の実施は100%であり、イベントも一定実施され、その中で景観上の配慮はいずれも約70%と配慮されている傾向である。広告事業は実施されていないが、サイン等の設置は40%あり、ここでも景観上の配慮がなされている割合は75%である。これらのことと関係し、景観への効果があるとする団体が90%となっている。

表 2.16 エリマネ団体の類型ごとの特徴 (ハッチング凡例 ■ : 75%以上 □ : 50%以上)

景観マネジメントの現状		団体の類型		全体		大都市圏			地方都市圏			公共空間管理						
				1-A:大都市・大規模跡地型		1-B:大都市・混在市街地型		1-C:大都市・成熟市街地型		2-A:地方・中心市街地型		2-B:地方・中心商業再生型		2-C:地方・その他市街地型		3-A:まちなか広場管理型		
				N	68	7	5	12	15	13	4	10						
		n	%	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%			
景観計画等の指定状況 ※1	指定あり	58	85%	7	100%	5	100%	11	92%	13	87%	10	77%	4	100%	8	80%	
	景観計画等の内容	景観法に基づく景観計画	53	78%	6	86%	5	100%	9	75%	13	87%	10	77%	4	100%	6	60%
		自主条例に基づく景観形成地区等の指定	30	44%	4	57%	4	80%	8	67%	7	47%	5	38%	0	0%	2	20%
活動目的	景観を重視(活動目的に「景観やまちなみへの効果」あり)	37	54%	4	57%	5	100%	5	42%	8	53%	4	31%	3	75%	7	70%	
自主ルール(デザインガイドライン等)	実施している	22	32%	3	43%	3	60%	8	67%	4	27%	2	15%	1	25%	1	10%	
	ルールの対象 ※2	建築物・工作物	16	24%	3	43%	1	20%	5	42%	4	27%	2	15%	1	25%	1	10%
		広告物・サイン等	16	24%	3	43%	3	60%	4	33%	3	20%	2	15%	1	25%	0	0%
		公共空間(道路、河川・河川敷、公園・広場)	8	12%	1	14%	1	20%	4	33%	1	7%	1	8%	0	0%	0	0%
民間(私有等)の空地	6	9%	1	14%	0	0%	3	25%	1	7%	1	8%	0	0%	0	0%		
景観形成事業	実施している	28	41%	3	43%	3	60%	6	50%	7	47%	5	38%	3	75%	0	0%	
	事業の内容 ※3	デザインレビュー	13	19%	2	29%	3	60%	2	17%	4	27%	0	0%	1	25%	0	0%
	他地域への視察や情報交換・情報発信	13	19%	1	14%	3	60%	5	42%	2	13%	2	15%	0	0%	0	0%	
公共空間(公共施設・公共空間)の管理等	実施している	46	68%	4	57%	4	80%	7	58%	13	87%	4	31%	3	75%	10	100%	
	管理等の対象 ※2	文化会館・公民館・図書館・複合施設等の施設	7	10%	0	0%	0	0%	0	0%	4	27%	1	8%	0	0%	1	10%
		公園・広場、公開空地	28	41%	4	57%	0	0%	3	25%	9	60%	2	15%	1	25%	9	90%
		道路(車道・歩道、トリウム、ベデスリアデッキ、地下空間)	27	40%	3	43%	4	80%	7	58%	6	40%	2	15%	2	50%	3	30%
公共空間等の管理等において景観上の配慮を行っている ※4	27	59%	1	25%	3	75%	6	86%	5	38%	1	25%	3	100%	7	70%		
空家等の対策 ※5	実施している	12	18%	0	0%	0	0%	0	0%	6	40%	4	31%	0	0%	0	0%	
イベント等の実施	実施している	52	76%	7	100%	3	60%	11	92%	11	73%	9	69%	4	100%	6	60%	
	イベントの内容 ※2	祭り、祭事、祭礼	20	29%	3	43%	1	20%	5	42%	2	13%	6	46%	1	25%	2	20%
		飲食(マルシェ、オープンカフェ、その他の飲食)	40	59%	6	86%	1	20%	10	83%	11	73%	6	46%	1	25%	4	40%
		物販(地元特産物等販売、フリーマーケット、その他の物販)	22	32%	0	0%	1	20%	5	42%	7	47%	5	38%	1	25%	3	30%
		文化・教育(文化・教育、アートイベント、音楽イベント)	37	54%	6	86%	1	20%	10	83%	8	53%	5	38%	2	50%	4	40%
		まち歩き・交流(まち歩き、情報発信・他地域との交流)	27	40%	4	57%	1	20%	7	58%	7	47%	4	31%	0	0%	4	40%
イベントの目的に「まちなみの形成」がある ※4	17	33%	2	29%	2	67%	4	36%	4	36%	1	11%	1	25%	3	50%		
イベントの実施において景観上の配慮を行っている ※4	31	60%	4	57%	2	67%	9	82%	6	55%	4	44%	1	25%	4	67%		
広告事業	実施している	15	22%	2	29%	2	40%	5	42%	3	20%	0	0%	2	50%	0	0%	
	広告の目的に「まちなみの形成」がある ※4	10	67%	2	100%	1	50%	5	100%	1	33%	—	—	1	50%	—	—	
	広告事業において景観上の配慮を行っている ※4	11	73%	2	100%	2	100%	4	80%	0	0%	—	—	2	100%	—	—	
サイン等の設置	実施している	19	28%	4	57%	3	60%	2	17%	3	20%	1	8%	1	25%	4	40%	
	サイン等の設置において景観上の配慮を行っている ※4	11	58%	2	50%	3	100%	0	0%	1	33%	0	0%	1	100%	3	75%	
効果	景観の効果あり(大いに効果あり+ある程度効果あり)	40	59%	3	43%	4	80%	8	67%	8	53%	4	31%	4	100%	9	90%	

※1 エリマネ団体の活動エリアにおいて、景観法に基づく市区町村の景観計画・景観協定・景観協議会・景観地区・準景観地区、自主条例に基づく景観形成地区等の指定状況について、アンケートの中で調査した。この結果に加えweb調査を行い、指定状況を整理した。なお景観協定は2件、景観地区は1件あったが、いずれも景観計画指定区域内であり、表中では省略した。  
 ※2 類型ごとの特徴を明確化するため、複数回答の選択肢のうち類似するものは集約化し、いずれかの選択肢を選択した場合は「実施している」とみなした。  
 ※3 景観形成事業の内容は、「デザインレビュー」、「他地域への視察や情報交換・情報発信」以外の選択肢を選んだ団体が全体的に少なかったため、これらは紙面の都合上省略した。  
 ※4 各活動における「景観の配慮を行っている」または「活動の目的にまちなみの形成がある」とする割合(%)は、各活動を「実施している」とする団体を分母に算出している。  
 ※5 空家等の対策(空家・空店舗・空地対策)は、2-A及び2-Bでしか実施されておらず、紙面の都合上、取組の内容は省略した。また「実施している」の割合が低いため、この2つの類型をハッチングしている。

3)まとめ

1-B 大都市・混在市街地型では活動目的として景観が重視され、各活動も多く実施されており、景観への効果が大きいと感じられていた。一方、1-C 大都市・成熟市街地型では活動目的として景観は重視されていないものの、各活動は多く実施され、景観への効果が大きいと感じられていた。また 2-C 地方・その他市街地型では自主ルールの策定・運用は少ないものの、その他の活動は多く実施される傾向であり、3-A まちなか広場型においても、公共空間の管理等を基本に景観に配慮した取組がなされており、いずれも活動目的として景観が重視され、景観への効果も大きいと感じられていることが明らかとなった。

一方、1-A 大都市・大規模跡地型では自主ルールや景観形成事業はあまり実施されておらず、活動の効果に景観を挙げる団体も少なかった。また 2-A 地方・中心市街地型や 2-B 地方・中心商業再生型においても景観上の配慮や景観への効果はあまり挙げられない傾向であった。なお、全類型で景観計画等が定められているエリアの団体が多く、景観計画等と連携しつつ各活動が行われていると考えられる。

## 2.5 事例抽出

### 2.5.1 事例抽出の考え方

全国の景観計画の調査、景観行政団体及びエリアマネジメント団体へのアンケート調査の結果を踏まえて、本研究で詳細を分析する事例を抽出する。事例抽出にあたっては、本研究の枠組みを踏まえた。

抽出する事例 1 (3章) 地域団体により相対的定量基準を策定・運用している事例

抽出する事例 2 (4章) 地方都市において、地域団体により多様な領域を対象に景観マネジメントを展開している事例

抽出する事例 3 (5章) 大都市都心部において、エリアマネジメント団体により多様な領域を対象に景観マネジメントを展開している事例

### 2.5.2 本研究で対象とする事例の抽出

#### 1) 相対的定量基準を地域主体で策定・運用している地域団体 (表 2.17)

景観計画の調査及び景観行政団体・エリアマネジメント団体へのアンケートより、景観計画において「相対的定量基準」を定め、かつ団体が景観マネジメントを行っている地区は 19 地区あった。このうち、相対的定量基準を定め、団体が主体となって基準 (ルール) を策定し、デザインレビュー (景観協議) により基準を運用している地区は、鎌倉市の北鎌倉東地区・由比ガ浜通り地区、西宮市の甲陽園目神山地区が抽出された。

これら 3 地区について景観的特徴や取組内容等を調査した結果、地域団体 (甲陽園目神山地区まちづくり協議会) の設立が 2000 年であり長期にわたって活動を継続し、景観計画だけでなく地区計画や地域団体による自主ルール (緑のガイドライン) を策定し、ルール策定を中心とした景観マネジメントの活動を積み重ねてきたと甲陽園目神山地区を事例とした。

甲陽園目神山地区は自然地形による大きな起伏に沿って道路が展開し、それらに面して緑が残り、戸建住宅が立地する緑豊かな住宅地である。この緑景観を保全するため、地域団体と行政、専門家の協働により継続的な活動が行われており、景観計画の重点地区に相対的定量基準として「間口緑視率基準」が定められ、身の回りの緑景観を保全・創造する基準として地域によって運用されている。

表 2.17 相対的定量基準を定め地域団体が景観マネジメントを行っている地区

相対的定量基準を定めるルールの策定主体	デザインレビュー(景観協議)の実施状況		
	地域が主体的に レビュー制度を実施	行政が主体的に レビュー制度を実施	レビュー制度 なし
地域が主体的に策定	3 ※	0	0
行政が主体的に策定	3	6	7

※：鎌倉市の北鎌倉東地区・由比ガ浜通り地区、西宮市の甲陽園目神山地区が該当

## 2) 多様な領域を対象に景観マネジメントを展開している地域団体

## (1) 景観行政団体へのアンケートをもとにした事例抽出 (表 2.18)

活動特性 7 項目のうち実施している項目数が多い団体は、景観マネジメントに関し多様な活動を行っていると考えられる。団体ごとの活動項目数と団体の設立経緯・事務局の有無をみると、住民発意で事務局を有する団体のうち、活動項目数が 6 以上の団体は福井市の一乗谷地区、岡崎市の藤川地区、熊本市の川尻地区の 3 つであった。これらは地域住民が中心となって地域団体を運営し、多様な分野を対象に景観マネジメントに取り組んでいると言える。

これら 3 地区について景観的特徴や取組内容等を調査した結果、地域団体（藤川宿まちづくり協議会）の設立が 1995 年であり、長期にわたって町並みの保全・誘導と併せ様々な活動を実施し、多様な領域を対象に景観マネジメントを展開している岡崎市藤川地区を研究対象とした。

藤川地区は、東海道・藤川街道の宿場町（藤川宿）であり、町家など歴史的町並みを有する。また地域団体が街道沿い等で農地の維持管理に取り組んでいるほか、市や事業者と連携し空町家を改修し、歴史的町並みの再生に寄与している。このほか、イベント等を実施している。

## (2) エリアマネジメント団体へのアンケートをもとにした事例抽出 (表 2.19)

活動特性 7 項目のうち実施している項目数が多い団体は、景観マネジメントに関し多様な活動を行っていると考えられる。団体ごとの活動項目数と団体が存する都市の人口規模をみると、活動項目数が 5 以上の団体は、人口 10 万人以上の都市ではいくつかみられたが、人口 10 万人未満の地方小都市では、桜井市本町地区で活動を行う「都市再生推進法人・桜井まちづくり株式会社」（活動特性の①、②、④、⑤、⑥を実施）の 1 団体のみであり、人口規模が小さい地方小都市において多様な領域に跨って景観マネジメントを展開している事例は貴重と言える。このため、桜井まちづくり株式会社を研究対象の候補とし、具体的な活動内容を調査したところ、町並みの保全・誘導と併せて様々な活動を実施し、多様な分野を対象に景観マネジメントを展開している事例であることが判明したため、桜井市本町地区を研究対象とした。

本町地区は、桜井市の中心部に位置し、地区を旧伊勢街道が通り、町家など歴史的町並みを有する。また地域団体が空町家を改修・活用（直営又はサブリース）し、本町地区の歴史的町並みの再生に寄与している。このほか、空地対策やイベント、広告事業等を実施している。

表 2.18 景観行政団体へのアンケート・団体ごとの活動項目数と団体の設立経緯・事務局の有無

団体の設立経緯・事務局の有無	N	活動項目数			
		6 以上の団体	5 の団体	4 の団体	3 以下
住民発意／事務局あり	50	3※(6.0%)	9(18.0%)	13(26.0%)	25(50.0%)
住民発意／事務局なし	39	1(2.6%)	1(2.6%)	11(28.2%)	26(66.7%)
民間・公共等発意／事務局あり	32	0(0%)	6(18.8%)	11(34.4%)	15(46.9%)
民間・公共等発意／事務局なし	30	1(3.3%)	3(10.0%)	4(13.3%)	22(73.3%)

※：福井市の一乗谷地区、岡崎市の藤川地区、熊本市の川尻地区が該当

表 2.19 エリアマネジメント団体へのアンケート・団体が存する都市の人口規模ごとの各団体の活動項目数

都市の人口規模別の区分	N	活動項目数			
		6 以上の団体	5 の団体	4 の団体	3 以下
地方小都市(人口 10 万人未満)の団体	15	0(0%)	1※(6.7%)	4(26.7%)	10(66.7%)
地方中核都市(人口 10 万～50 万人未満)の団体	30	2(6.7%)	5(16.7%)	6(20.0%)	17(56.7%)
大都市(人口 50 万人以上)の団体	23	2(8.7%)	3(13.0%)	4(17.4%)	14(60.9%)

※：桜井市本町地区が該当

## 3) 大都市都心部で中長期的な観点から景観マネジメントを展開しているエリマネ団体(表 2. 20)

活動特性 7 項目のうち実施している項目数が多い団体は、景観マネジメントに関し多様な活動を行っていると考えられる。エリマネ団体へのアンケートに回答された 68 団体から、自主ルールの策定・運用があり、多様な活動を行っており (7 項目のうち 5 項目以上の活動を実施)、大都市都心部にある地区を抽出したところ、6 団体 5 地区が該当した。このうち大丸有、名駅、御堂筋、GFO を対象地とした。

なおアンケート対象はエリマネ団体であるため、回答のあった複数の団体が同一地区で活動しているケースがある。68 団体のうち、2 団体が同一地区で活動しているケースが 2 地区 (計 4 団体) あり、大丸有はその 1 つである。また、虎通りエリアマネジメントは設立が 2015 年、景観ガイドラインの策定が 2018 年、活動を支える国家戦略特区の指定が 2019 年と比較的近年の取組であり、分析の対象とするには時期尚早と判断し、対象から除いた。

表 2. 20 エリマネ団体へのアンケート・大都市都心部エリマネの抽出

アンケートから抽出した団体	地区	対象地
大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり協議会 (大丸有協)	千代田区の手町・丸の内・有楽町地区 (大丸有)	○
大丸有エリアマネジメント協会(リガーレ)		
名古屋駅地区街づくり協議会(名駅協)	名古屋市の名古屋駅地区(名駅)	○
御堂筋まちづくりネットワーク(御堂 N)	大阪市の御堂筋沿道(御堂筋)	○
グランフロント大阪 TMO(G-TMO)	グランフロント大阪(GFO)	○
新虎通りエリアマネジメント	港区の新虎通り沿道	—

4) まとめ

抽出した事例について、それぞれの概要と特徴を以下に整理しておく（表 2.21、図 2.27）。

表 2.21 抽出した事例の概要と特徴

	所在地	地区名	景観の特徴	景観マネジメントの概要	持続可能性からみた特徴	論点との関係			
						1	2	3	4
3章	兵庫県 西宮市	甲陽園 目神山地区	緑豊かな景観 (緑景観)	地域団体と行政・専門家が連携した継続的活動による複数ルール策定、将来像と景観形成基準の明確化	住宅更新を受け入れつつ、緑景観を守るため、地域団体と行政・専門家が連携し活動を継続、地域ルールを複数策定、運用している。	●	-	-	●
4章	愛知県 岡崎市	藤川地区	旧宿場町、 歴史的町並み	行政による地域ルール作成、地域団体による「むらさき麦」栽培による農地管理や空家対策、イベントなど様々な活動の展開	人口減少下にあるが地域団体による活動を様々な領域に拡大。地域の特産「むらさき麦」栽培により農地の維持に取り組むとともに、商品開発により活動原資を確保、活動を続けている。	-	●	●	●
	奈良県 桜井市	桜井 本町地区	旧街道沿い、歴史的町並み	行政による地域ルール作成、地域団体による空家改修・活用、空地活用、イベントなど様々な活動の展開	人口減少下にあるが地域団体による活動を様々な領域に拡大。空家活用や観光振興を収益事業化し、活動原資を確保、活動を続けている。	-	●	●	●
5章・6章	東京都 千代田区	大丸有地区	大都市の都心的な景観、 仲通りの賑わい景観	行政及びエリアマネジメント団体による地域ルールの作成、公共空間の活用など様々な活動の展開	大都市都心部において、再開発による部分的な市街地更新と運動しつつ、地権者企業がエリアマネジメント団体を組織。エリアマネジメントの一環として景観マネジメントに関する活動を様々な領域に拡大。エリアマネジメント広告事業による収入、空間活用に関する事務経費等による収入、地権者企業による下支え等により活動原資を確保し、活動を続けている。	●	●	●	●
	愛知県 名古屋市	名古屋駅 地区	大都市の都心的な景観	行政及びエリアマネジメント団体による地域ルールの作成、公共空間の活用など様々な活動の展開	大都市都心部の再開発によって誕生した新市街地で、開発と同時にエリアマネジメントを導入。'大阪版 BID 制度' による開発事業者の負担金や空間活用による収益等により活動原資を確保し、活動を続けている。	●	●	●	●
	大阪府 大阪市	御堂筋 ※6章でも取り扱う	都心的・整然とした景観、 低層部の賑わい景観	行政及びエリアマネジメント団体による地域ルールの作成、公共空間の活用など様々な活動の展開	大都市都心部の再開発によって誕生した新市街地で、開発と同時にエリアマネジメントを導入。'大阪版 BID 制度' による開発事業者の負担金や空間活用による収益等により活動原資を確保し、活動を続けている。	●	●	●	●
	大阪府 大阪市	グランフロント 大阪	新市街地の都心的な景観、 広場の賑わい景観	エリアマネジメント団体による地域ルールの作成、公共空間の活用など様々な活動の展開	大都市都心部の再開発によって誕生した新市街地で、開発と同時にエリアマネジメントを導入。'大阪版 BID 制度' による開発事業者の負担金や空間活用による収益等により活動原資を確保し、活動を続けている。	●	●	●	●



図 2.27 抽出した事例の様子

## 2.6 小結

本章では、地域住民の創意工夫のもと相対的定量基準を策定・運用している地域団体等の取組は景観マネジメントの一つと言えることから、全国の景観計画における景観形成基準を調査し、相対的定量基準を定める自治体及び地域を抽出した。

また全国の景観行政団体に対しアンケートを行い、地域団体による景観マネジメントの現況を調査・分析した。さらに全国のエリアマネジメント団体に対しアンケートを行い、エリアマネジメント団体による景観マネジメントの現状を調査・分析した。

以上を踏まえて、本研究で対象とする事例を抽出した。

### 1) 全国の景観計画における相対的定量基準の策定状況

景観計画における相対的定量基準として、高さに関する「眺望保全」、「D/H」、緑化措置に関する「緑視率」、「緑化率・緑地率・植栽密度」、位置・配置・規模に関する「建ぺい率・容積率」がある。

景観計画の重点区域等に相対的定量基準を定める場合、当該の重点区域等において、地域レベルでの景観マネジメントが展開されている可能性があると考えられる。重点区域等に相対的定量基準を定める景観計画の件数は、眺望保全を定めるもの：8件、D/H：5件、緑視率：2件、緑化率等：34件、建ぺい率等：5件であった。

### 2) 地域団体による景観マネジメントの現状

#### (1) 活動特性について

地域ルールは、90%以上の地区で策定・運用されており、地域ルール（ガイドライン等）の策定・運用も40%以上の地区でみられた。景観コントロールの対象は、建築物だけでなく、公共空間（主に道路や公園）や空地を対象とするものがみられた。

景観形成事業は、90%以上の地区で実施されており、そのうちデザインレビュー制度を実施する地区が最も多く、そのほかアドバイザーの導入など多様な活動が展開されていた。

公共空間の管理等では、道路空間や公園・広場の身近な清掃や草刈り等が多く、日常的な風景の維持・管理に寄与している活動が多いと考えられた。また、景観形成の取組と合わせた道路空間のイベント活用といった取組もみられた。

空家等の対策では、空家等を流通させる取組や、リノベーション等の取組がみられた。また、件数は少ないが、植栽による修景など外観に直接作用するような取組もみられた。

イベントでは、地域団体により多様なイベントが行われており、イベントのトータルデザインや設置する設備の統一・高質化など、景観デザインに配慮した取組がみられた。

農地や田園風景の保全については、遊休地の再生など外観に直接作用するような取組と、地域内外に向けた魅力発信等の取組がみられた。

祭礼や伝統行事の継承活動については、伝統行事を行う場所の修景・整備など外観に直接作用するような取組と、地域内外に向けた魅力発信等の取組がみられた。

#### (2) 活動の組合せについて

建築物・工作物・広告物・サインに対しては、地域ルールと景観形成事業（デザインレビュー）を組合わせて実施している地区が多かった。

公共空間や空き家・空地については、道路において地域ルールとデザインレビューを組合わせて実施している地区がいくつか見られた。

### (3) 地域団体の類型ごとの特徴について

多様な活動が実施され、景観を含め効果が認識されていた地区は、A-1 大都市・商業業務地、B-3 中小都市・歴史的市街地、B-4 中小都市・自然地において多い傾向であった。

A-1 は大都市中心部が多いと考えられ、多様な都市機能や高い集客力を活かして様々な活動が実施されていると考えられる。また、エリアマネジメント団体等の民間が主体となって、収益事業を実施するなど、柔軟な活動が展開されていると考えられる。

B-3 は歴史的景観や歴史的な資源を有する地区と考えられ、これらの保全と関係し、様々な活動が実施されていると考えられる。また、行政による景観施策と連携し、住民等により地域資源を活かした活動が展開されていると考えられるが、その反面、合意形成等の課題が感じられている面がある。

B-4 は地域ルールや景観形成事業に関する活動は少ないが、田園風景や歴史的風景の保全をはじめ、地域資源を活かした活動が展開されていると考えられる。

## 3) エリアマネジメント団体による景観マネジメントの現状

### (1) 活動特性について

自主ルールの対象は公共空間（主に道路）や空地等を含めて多様であり、総合的な空間コントロールとしてのルールがみられた。

景観形成事業では、団体を中心としたデザインレビューなどの取組がみられた。

公共空間の管理等では、管理等の対象として公園・広場や道路空間が多かった。また、公園・広場や道路では景観への配慮等を行っているケースもみられた。

空家等の対策では、空家等を流通させる取組やリノベーション等の取組がみられたが、外観に直接作用するような取組は少なかった。

イベントでは、団体により多様なイベントが行われており、イベント時の空間の設えとしてブース等の設置を行っているものが多く、これらに関連して景観に配慮した例がみられた。

広告事業では、デザインガイドライン等に基づき広告事業を景観形成の手法として活用している例が多いと考えられた。

サイン等では、景観への配慮はあまり重視されておらず、配慮している場合においても自主的な配慮が多いと考えられた。

### (2) 活動の組合せについて

道路及び公園・広場を対象に、日常的な管理とイベント活用を組合わせて実施している団体が多くみられた。また、建築物・工作物や広告物・サイン等に対しては、自主ルールと景観形成事業（デザインレビュー）等を組合わせて実施している団体がみられた。

### (3) エリマネ団体の類型ごとの特徴について

概ね大都市都心部のエリマネ団体において多様な活動がみられた。その中で、1-B 大都市・混在市街地型では活動目的として景観が重視され、各活動も多く実施されており、景観への効果が大きいと感じられていた。一方、1-C 大都市・成熟市街地型では活動目的として景観は重視されていないものの、各活動は多く実施され、景観への効果が大きいと感じられていた。

地方中心部に目をむけると、2-C 地方・その他市街地型では自主ルール of 策定・運用は少ないものの、その他の活動は多く実施される傾向であった。

3-A まちなか広場型においても、公共空間の管理等を基本に景観に配慮した取組がなされており、いずれも活動目的として景観が重視され、景観への効果も大きいと感じられてた。

#### 4) 対象事例の抽出

以上の全国調査・分析を踏まえ、本研究の各章で詳細を説明する対象事例として、以下を抽出した。

- |  |
|--|
| 事例1 (3章) 地域団体により相対的定量基準を策定・運用している事例<br>＝西宮市甲陽園目神山地区  |
| 事例2 (4章) 地方都市において、地域団体により多様な領域を対象に景観マネジメントを展開している事例<br>＝岡崎市藤川地区、桜井市本町地区                      |
| 事例3 (5章) 大都市都心部において、エリアマネジメント団体により多様な領域を対象に景観マネジメントを展開している事例<br>＝東京大丸有、名古屋名駅、大阪御堂筋、グランフロント大阪 |

## 第3章

地域団体による景観マネジメントの展開と  
相対的定量基準の策定要因



### 3章 地域団体による景観マネジメントの展開と相対的定量基準の策定要因

#### 3.1 はじめに

##### 3.1.1 本章の研究背景と目的

景観まちづくりにおける景観づくりの方法としてはルールによる規制誘導が主であり、ルールに規定される景観形成基準を地域の特性に合わせてつくる事が重要である<sup>1)</sup>。先進的な景観行政団体では、景観形成基準の充実化が進められており、中でも複数の景観要素の相対的な関係を定量的に規定する基準（以下、相対的定量基準）が策定されてきたことは特徴的である<sup>2)</sup>。このため、地域住民の創意工夫のもと相対的定量基準を策定・運用している地域団体等の取組は、景観マネジメントの一種と言える。

さらに景観法が施行されてから10年が経過したことを契機に設置された「日本らしく美しい景観づくりに関する懇談会」では、景観法の活用実態を踏まえつつ、今後の中長期的な景観施策のあり方を横断的な論点でまとめ報告書を公表した<sup>3)</sup>。この懇談会が示した論点の一つとして、「創造的な景観協議のあり方」がある<sup>4)</sup>。今後は地域の特性に応じて景観形成基準（相対的定量基準）を策定し、地域主体で運用していくことが地域の景観をマネジメントする上で重要な方法の一つとなるだろう。

西宮市甲陽園目神山地区（以下、目神山地区）は、自然に恵まれた緑豊かな住宅地である。豊かな緑景観の保全を目的に、2011年に西宮市景観計画における「甲陽園目神山地区景観重点地区（以下、本章で「重点地区」とする）」に指定された。そこに定める「間口緑視率基準」は、街路から見た緑の割合を示す相対的定量基準であり、先進的な事例である。目神山地区では、住民による甲陽園目神山地区まちづくり協議会と西宮市及びまちづくりコンサルタント<sup>2)</sup>の継続的な活動により、2003年に「甲陽園目神山地区地区計画（以下、本章で「地区計画」とする）」、2008年に宅地緑化の自主ルールとして「甲陽園目神山地区みどりのガイドライン（以下、本章で「緑ガイドライン」とする）」が策定され、これらの取組を経て重点地区の指定に至っている。

また2008年からは、協議会が自主的に緑ガイドラインに基づき地区内の新築案件等の景観協議を行っている。2019年以降、これを制度的に担保するものとして、西宮市のまちづくり条例に基づき協議会と市が「甲陽園目神山地区まちづくり協定」の締結に向けた検討を進めている。協議会では、重点地区に規定する間口緑視率基準を地区内で必ず遵守する最低限の基準と捉え、これに上乗せするかたちでまちづくり協定に緑ガイドラインの基準を位置付け、早ければ2022年以降、まちづくり協定に基づき事業者等と景観協議を実施していく予定である<sup>3)</sup>。

(1) 景観協議が行われている場合でも、届出後の協議の時間が限られている・届出時には事業計画が固まっており計画の変更が困難など、協議の実効性が低い場合がある。これに対し、計画の熟度が低い段階において事前協議を実施し、適正なデザインの考え方を確認するなど、景観形成基準をより創造的に運用することが期待できる。詳細は参考3)。

(2) 目神山地区では、協議会設立から現在に至るまで、西宮市よりまちづくりコンサルタントである「株式会社ジーユー計画研究所」の派遣を受けている。コンサルタントは協議会の運営補助、景観まちづくりのルール（案）の作成等を行い、協議会を支援する。なお、筆者も2011年8月から2013年3月まで当研究所に在籍し、協議会の支援に従事した。

(3) ヒアリングより。

1) 日本建築学会：景観まちづくり -まちづくり教科書第8巻，丸善株式会社，p8, 2005。

2) 日本建築学会：景観計画の実践 -事例から見た効果的な運用のポイント，森北出版株式会社，p157, 2017。

3) 日本らしく美しい景観づくりに関する懇談会：日本らしく美しい景観づくりに関する懇談会報告書，2015。

本章では、地域主体による相対的定量基準である「間口緑視率基準」の策定・運用を中心に

景観マネジメントを行っている目神山地区を対象に、景観マネジメントの展開プロセスを明らかにする。また地区計画・ガイドライン・重点地区における緑景観の保全上重視された基準の策定プロセスを明らかにし、各プロセスを通じて景観まちづくりがどのように継続・発展してきたかを分析することで、間口緑視率基準の策定要因を考察する。

なお、まちづくり協定は2021年12月末現在で策定されておらず、その詳細は公表されていないため、本章では扱わない。

### 3.1.2 本章の研究方法

初めに既往研究・文献、協議会関連資料より、目神山地区の空間特性を整理した上で、景観マネジメントの経緯を整理する。また協議会によるルールに定める基準から緑景観の保全上重視された基準<sup>(1)</sup>を抽出する。

次に地区計画、ガイドライン、重点地区の策定に至る流れと緑景観の保全上重視された基準の策定プロセスを明らかにする。協議会が検討した各基準の案、検討内容の変遷と協議内容を会議資料から把握し、協議会・市・専門家へのヒアリング<sup>(2)</sup>により補完する。

なお本章でいう策定プロセスは、地区内で課題が発見され、何らかの基準の必要性が認識されてから、基準（案）が合意されるまでの取組内容及び基準案の変遷とそれに伴う各主体間での協議内容を指す。このため、地区内の課題を発見し基準の必要性が認識された「課題の発見及び基準の必要性の認識」、どのような基準とすべきかを検討する「基準の方向性の検討」、基準の具体的内容や基準値を検討する「基準の詳細検討」に分けて示す。

次に各策定プロセスを通じて間口緑視率基準の策定に至った要因を考察する。

---

(1) 各ルールの策定においては、植栽空間の確保のための基準や緑の量に関する基準等、緑景観に直接影響する基準が重視され、その検討に時間が割かれた。これらの基準を緑景観の保全上重視された基準としている。

(2) 実施したヒアリングの概要は以下のとおりである。ヒアリングの結果は整理し対象者に報告し、内容の確認を受けた。また本章の研究結果はヒアリング対象者の確認を受けた。要領は以下の通り。

- ①協議会（当時の役員：6名）へのヒアリング：2012.11.4
- ②協議会（当時の事務局長）へのヒアリング：2012.12.6
- ③協議会（現在の会長）へのヒアリング：2021.8.6
- ④市（当時の地区計画担当者）へのヒアリング：2012.11.26
- ⑤市（当時の重点地区担当者）へのヒアリング：2012.12.2
- ⑥市（現在の担当者）へのヒアリング：2021.9.10
- ⑦専門家へのヒアリング 2012.9.11, 2015.8.5, 2017.4.3

## 3.2 西宮市目神山地区における景観マネジメントの概要

### 3.2.1 対象地の概要

目神山地区は西宮市の中央部、甲山の南斜面に位置する。自然を残したままに大きな起伏が残る地形に沿って道路が展開し、それらに面して緑が残り、戸建住宅が立地する緑豊かな住宅地である。また一軒当たりの敷地面積が比較的大きく<sup>(1)</sup>、空間的ゆとりを保ちながら緑景観を育んできた点も特徴である。

元来山林であった目神山地区であるが、1959年より宅地開発がはじまり、1966年、68年、76年には甲陽園第一～第三土地区画整理組合（以下、組合と総称）が設立し、土地区画整理事業が実施された。しかし、組合の資金力不足等の理由から、地形に沿った道路が斜面を這うように巡らされたのみで終わったため、自然地形が残り、緑豊かな目神山らしいまち並みの基礎が形成されることとなった。

組合では、分譲が進むにつれ、1975年頃から見られるようになった大規模開発を規制するため、1979年に「組合施行の管理に関する規定（以下、組合規定）」（表3.1）を定めた。この規定は、敷地の造成や緑化等に関する任意ルールを定めるものであり、組合では、これに反する場合はインフラ整備を行わないという手法をとっており、1998年に組合が解散されるまで、組合規定によって開発がコントロールされ、緑景観が保全されていた<sup>(2)</sup>。

また、目神山地区は建築家の石井修が多くの作品を残したことで知られる。石井は、目神山地区の自然地形に出来るだけ手を加えずに、自然を活かし緑と共生した住宅の設計を得意とし、1976年から亡くなるまで目神山地区に24軒の住宅を設計した（例として図3.1）。特に目神山地区12番坂には石井の作品が集積し、豊かな緑景観を形成している（図3.2）。

木下は、「石井の建築が12番坂にあったからこそ、協議会のルールづくりがはじまった」としている<sup>1)</sup>。

表 3.1 組合施行の管理に関する規定

造成可能面積	第一・第二組合の施行区域は70%、第三組合の施行区域は50%		
建築物の用途	戸建専用住宅（一部に戸建併用住宅）	容積率	80%以下
建蔽率	30%以下	建築物の敷地面積	500m <sup>2</sup> 以上
建築物の壁面の位置	隣地境界線から1.5m以下	建築物の高さ	10m以下
垣又は柵の構造	塀、生垣の高さは1.3m以下、コンクリートブロックの禁止		
緑化	敷地面積の70%を緑化、屋根もできるだけ緑化を行うこと		



図 3.1 石井による住宅の例



図 3.2 12番坂の様子  
(12番坂の位置は図3.3)

(1) 地区計画策定期の敷地面積分布状況調査によると、敷地面積の平均値（一筆当たり）は488.4m<sup>2</sup>であり、500m<sup>2</sup>を超える敷地も数多く見られた。

(2) ヒアリングより

1) 木下光：杜の栖・目神山，住宅生産振興財団，家とまちなみ，46，pp76-82：2002。

### 3.2.2 担い手の概要

目神山地区における景観マネジメントの担い手は、地域住民によるまちづくり組織である甲陽園目神山地区まちづくり協議会（以下、本章で「協議会」とする）である。協議会は、西宮市（以下、本章で「市」とする）及びまちづくりコンサルタント（以下、本章で「専門家」とする）と連携し、景観マネジメントを展開してきた。

西宮市では、阪神淡路大震災からの復興及び地区ごとの細やかなまちづくりに関する問題に対応するため、1999年頃から市内の各自治会に対してまちづくりに関する課題の聴取・対応策の検討を行っていた。その中で目神山地区の甲陽園やまびこ自治会からはマンション開発・敷地の細分化に伴う豊かな緑・自然の減少が課題として市へ届けられた。これに対して、市からは「地区計画」策定を目的とし、コンサルタント派遣を実施し、まちづくりに取り組むこととなり、これ以降、協議会、市、専門家が協働した景観マネジメントが展開されることとなる<sup>(1)</sup>。

### 3.2.3 景観マネジメントの現状

協議会はこれまで、主として緑景観を保全していくためのルール策定を中心に活動を展開してきた。協議会が目神山地区で実施している活動を把握したうえで、その結果が景観への表出につながるものを抽出し、景観マネジメントの領域として、活動の基礎となる「調査等」、景観形成を含むまちづくりの方針等を示す「ビジョン」、景観形成基準等を定める「ルール」、ルールの運用による景観協議等の「景観形成事業」に分けて整理した。表 3.2 に示す<sup>(2)</sup>。

表 3.2 目神山地区における景観マネジメントの現状

分野	景観マネジメントの活動	
調査等	毎月の役員会 (コンサル派遣)	・活動当初から市の助成としてコンサルタント派遣、毎月役員会を開催し街並みに関する調査や議論、ルールに関する議論、ルール案の調整等を行う
ビジョン	まちづくり構想	・協議会設立後、活動の方針を定めるものとして「甲陽園目神山地区まちづくり構想(2001)」を策定 ・「日本一の緑豊かなまちづくり」を位置付け
	緑ガイドライン	・日本一の緑豊かなまちづくりに向け、「基本方針」と「誘導内容」を定める ・「基本方針」には、緑豊かなまちづくりの目標として「みどりの成熟による目神山の価値向上」、「目神山らしい緑の街並み誘導」などを定める
ルール	地区計画	・用途制限、敷地面積の最低限度、壁面後退距離の制限等を定める地区計画(2003年策定)
	緑ガイドライン (再掲)	・日本一の緑豊かなまちづくりに向け、「誘導内容」として具体的な基準を定める、自主的なガイドライン(2008年策定) ・「前面道路からの緑視量の確保」、「隣地境界とのセットバック空間の緑化」など
	景観計画	・西宮市景観計画に基づく重点地区として、間口緑視率等の景観形成基準及び景観形成の方針等を定める(2011年策定)
景観形成事業	景観協議	・緑ガイドラインに基づく自主的な景観協議を毎月の役員会の中で実施 ※2022年以降、市と協議会が締結するまち協定に基づく協議に移行予定

(1) 活動当初から 2017 年頃まで株式会社ジーユー計画研究所が市のコンサルタント派遣制度により協議会を支援している。本章の分析期間は重点地区策定に至るまでの期間であるため、専門家とはジーユー計画研究所を指す。なお 2019 年以降のまち協定検討にあたっては、別のコンサルタントが派遣されている。

(2) なお、目神山地区の区域は自治会（やまびこ会）の区域を基としている。そのうち図 3.1 に示す住宅地区[2]は、組合の土地区画整理により開発された区域ではなく、1970 年から 1975 年頃にかけてひな壇造成され、敷地面積 200m<sup>2</sup> 程度で分譲された区域である（ヒアリングより）。住宅地区[1]・[2]の名称は地区計画における地区整備計画の区域の名称であるが、開発経緯が違うことに関連し、各ルールでも区域ごとに制限内容が異なっている。そのため、この名称を用いて区域を区分して表す。

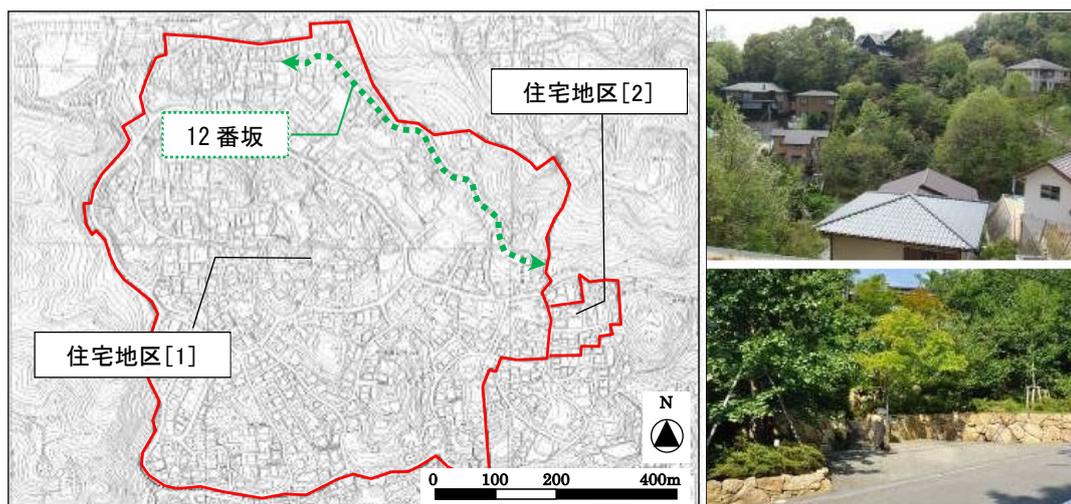


図 3.3 目神山地区の区域と街並みの様子

### 3.2.4 景観マネジメントの経緯

#### 1) 活動の時系列的展開

協議会の活動は地域ルール策定とともにあることから、分析期間をルールの策定段階に分けることとする。そこで、協議会による各ルールの策定期間をそれぞれ地区計画策定期、緑ガイドライン策定期、重点地区策定期とよぶこととする。

なお、まちづくり協定は2021年12月末現在で策定されておらず、その詳細は公表されていないため、本章では扱わず、2011年の重点地区策定までを分析対象とする。

協議会の活動を目神山地区における景観マネジメントの領域に分けて整理する。なお「調査等」は継続的・日常的に実施されているため、ここでは省略した。

#### (1) 地区計画策定期

##### 【ルール：地区計画の策定】

1998年には組合が解散し、組合規定が廃止された。その後、地区内では緑の少ない住宅や敷地面積の小さい住宅が現れ出した。これに対応するため、2000年に協議会が設立し、2001年にまちづくりの方向性を示す「まちづくり構想」を策定したのち、2003年には市・専門家とともに地区計画を策定した。

#### (2) 緑ガイドライン策定期

##### 【ルール：緑ガイドラインの策定】

地区計画の後、2005年頃から緑の少ない宅地開発（図3.4）が散見され出したため、新たなルールとして2008年に緑ガイドラインを策定することとなった。緑ガイドラインは将来ビジョンとしてまちづくりの基本方針を定めるとともに、敷地内の緑を充実させるための任意ルールでもあり、地区計画を補完するものである。具体的には敷地内の植栽の方法をイラスト等で示すものである。



図 3.4 緑の少ない宅地開発

**【景観形成事業：緑ガイドラインに基づく景観協議】**

緑ガイドライン策定後、協議会ではこれの実現のため、緑ガイドラインを用いた自主的な景観協議を行うこととした。

協議は月1回の協議会役員会の中で実施される。地区内での案内や市役所窓口での呼びかけを通じ、新築・建替え等を行う建築主等に景観協議（任意）をお願いし、建築主等は役員会に出席して建築計画等を提出・発表し、役員や計画地周辺住民からの意見を受ける。

**(3) 重点地区策定期**

**【重点地区の策定】**

緑ガイドラインの一部を景観法で担保するため、2011年に目神山地区が市景観計画における重点地区に指定され、その中で間口緑視率基準が策定された。

**2) 緑景観の保全上重視された基準の相互関係**

既存のルールにおける緑景観に関する制限と、協議会によるルールにおける緑景観の保全上重視された基準の緑景観への効果及びそれらの関係を表3.3、図3.5に示す。

協議会は、緑地率を定めても裏庭が緑化される等、緑景観に寄与しない場合があると考えていた。また既存のルールによる敷地面積及び壁面後退の制限では、植栽空間の確保に不十分と考えており、地区計画でこの基準を強化する事とした。しかし、地区計画では緑の基準は策定できなかったため、地区計画により確保される空間を活用した基準を緑ガイドラインに策定することとなった。そして緑ガイドラインのうち「緑被量の確保」と「緑視量の確保」を間口緑視率基準で法的に担保した。このように、間口緑視率基準は、地区計画の基準を活用しながら緑ガイドラインの基準を補完する基準となっており、地区計画策定期・緑ガイドライン策定期の取組の上に成り立っているものといえる。

表 3.3 緑景観に関する基準及び緑景観の保全上重視された基準

制 限	内 容		根 拠	緑景観との関係	既存のルールにおける根拠 【都用】:都市計画用途地域 【風致】:風致地区 【条例】:開発事業等におけるまちづくりに関する条例
	用 途	全 域	【都用】	緑景観との関係	
既存のルール	容積率	住宅地区 [1]: 80% 住宅地区 [2]: 100%	【都用】	—	(既存のルール) 緑景観と関係する制限 (協議会によるルール) 緑景観の保全上重視された基準
	建ぺい率	住宅地区 [1]: 30% 住宅地区 [2]: 40%	【都用】	—	
	敷地面積	全域: 150 m <sup>2</sup> (用途地域に応じ条例に定められる開発事業等での敷地の最低面積)	【条例】	敷地面積・セットバック空間が大き いほど、植栽空間を確保できる	
	壁面後退	全域: 道路端から2m、隣地境界から1m	【風致】	—	
	高 さ	全域: 10m	【都用】	—	
	緑地率	住宅地区 [1]: 40% 住宅地区 [2]: 30%	【風致】	敷地に緑地を確保する	
協議会による景観まちづくりのルール	策定期 地区計画	名称・時期 位置づけ 目的 甲陽園目神山地区地区計画 (2003年4月策定) 都市計画法に基づく法定ルール	策定に至る概要 ①マンション問題 ②敷地の細分化 ③それに伴う緑の減少に対応する 組合解散後、配慮のない開発が散見され出したため、2001年に協議会が設立する。協議会は市より専門家派遣を受け、最初にまちづくりの目標として「まちづくり構想」を定め、その後地区計画の検討に入り、2003年に策定された。	基 準 地区整備計画の区域 住宅地区 [1] 住宅地区 [2]	緑景観への基準の目的・効果 敷地面積及び道路・隣地からのセットバック空間を大きくすることで植栽空間を確保する
	策定期 緑ガイドライン	名称・時期 位置づけ 目的 甲陽園目神山地区みどりのガイドライン (2008年6月策定) 地区計画を補完する任意ルール	①緑の減少に対応 ②地区計画で定められなかった緑の項目を定める 2005年に地区内での宅地開発が協議会で問題となる。地区計画で定められなかった緑の項目を定める事になり、みどりのガイドラインが検討され、2008年に策定された。	5つの基準 ①道路端より2mの範囲の一定量の緑被量の確保 (以下「緑被量の確保」、②前面道路からの一定量以上の緑視量の確保 (以下「緑視量の確保」、③隣地境界とのセットバック空間の緑化 (以下「隣棟間の緑化」、④ガレージのまち並み緑化への配慮 (以下「ガレージの緑化」、⑤目神山景観木の継承と保全 (以下「景観木の保全継承」)	「5つの基準」として、建築物を建築する際の緑・植栽に関する目標を定性的な基準とし、これの達成により緑景観が豊かになることを目指す
	策定期 重点地区	名称・時期 位置づけ 目的 甲陽園目神山地区景観重点地区 (2011年10月策定) 景観法に基づく法定ルール	①緑の減少に対応 ②みどりのガイドラインの一部を景観法で担保する ガイドラインの内容を法的に担保することを目的に、市景観計画に位置付けられる景観重点地区の指定を目指した検討が始まり、2011年に指定を受けた。	重点地区基準 間口緑視率基準 色彩: 明度 2-8.5 / 彩度 R,YR,Y(0-5.0Y)4 以下・他 2 以下	15%以上 (旗竿敷地等は 20%以上)

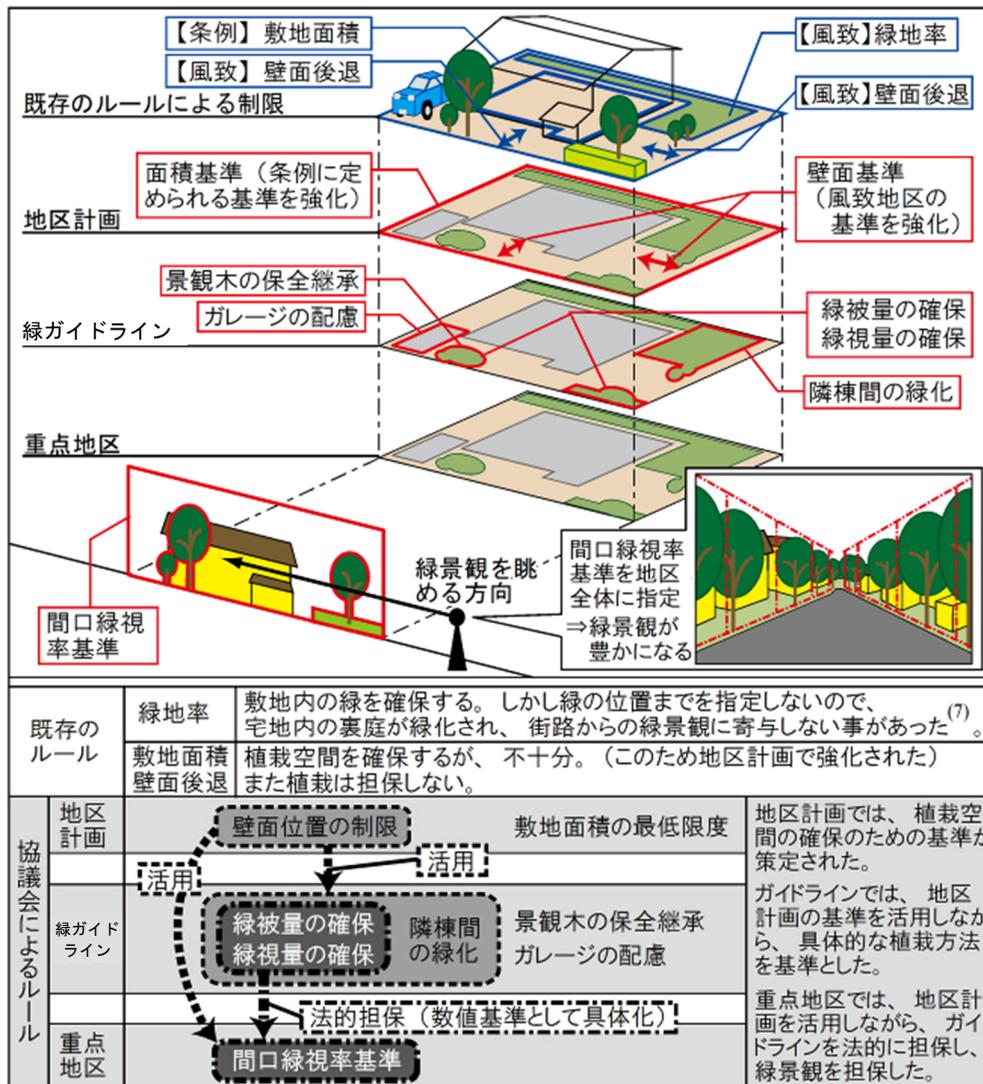


図 3.5 緑景観に関する基準及び緑景観の保全上重視された基準の相互関係

### 3.3 西宮市目神山地区における相対的定量基準(間口緑視率基準)の策定要因

#### 3.3.1 地区計画策定期における基準の策定プロセス

##### 1) 地区計画の策定に至る流れ

2000年7月に地区計画策定を目的に協議会が設立した。2001年5月にまちづくりの方向を示す「まちづくり構想」を策定した後、2001年7月から具体的な地域ルールとして、地区計画における基準の検討がはじまり、2001年11月に地区計画の案が協議会・市・専門家で合意形成された。その後、地域住民への説明会等を経て、2003年4月に地区計画が都市計画決定された。

##### 2) 基準の策定プロセス

###### (1) 課題の発見及び基準の必要性の認識

1998年の組合解散後、地区内に緑の少ない住宅や敷地面積の小さい住宅が散見され出した。これを問題視したやまびこ会が市に相談すると、市は住民によりまちづくり協議会を組織し、地区計画を策定してはどうかと助言した<sup>(1)</sup>。これを受け、協議会が設立し、市及び専門家と連携しながら景観まちづくりを進めることとなった。

###### (2) 面積基準及び壁面基準の方向性の検討

検討に当たり、先進事例として「西宮市剣谷地区地区計画」「三田市兵庫村地区計画」「芦屋市六麓荘地区建築協定」への見学会が実施された。その中で協議会は「敷地面積が大きい家ほど植栽が豊かな場合が多い」と認識し、面積基準については出来る限り厳しい基準を目指す事となった<sup>(1)</sup>。

一方、壁面基準では明確な方向性は議論されなかった。自然地形が残る目神山地区においては、壁面後退距離を大きくとる場合、大規模な敷地の造成が必要となることが多い。これに対し、協議会は建築に伴う敷地の造成を抑えることで自然にできるだけ手を加えないでおきたいと考えていた。そのため、協議会では壁面基準の緩やかな規定とその範囲での植栽空間確保を目指すこととした<sup>(1)</sup>。自然と共生するという目神山らしい住まい方への理解がうかがえる。

###### (3) 面積基準及び壁面基準の詳細検討

住宅地区[1]の面積基準及び壁面基準の案の変遷と協議内容を示す(図3.6)。なお、住宅地区[2]は、200m<sup>2</sup>程度の敷地面積で分譲されていたため、地区整備計画を分けて面積基準を200m<sup>2</sup>とすることとされた<sup>(1)</sup>。その結果、住宅地区[2]の面積基準はあまり議論されなかった。このため、面積基準の策定プロセスは住宅地区[1]のみ扱う事とする。

面積基準の検討では、当初、協議会と市の間で意見の違いが見られる。協議会は植栽空間の確保のために500m<sup>2</sup>・400m<sup>2</sup>を求めたが<sup>(1)</sup>、市は公共的観点から難しいとし、300m<sup>2</sup>を提案した。市は敷地面積分布状況(筆数の割合)を調査しており、この資料によると住宅地区[1]のうち500m<sup>2</sup>未満の敷地は60.6%、400m<sup>2</sup>未満は39.5%、330m<sup>2</sup>未満は22.6%、300m<sup>2</sup>未満は15.5%であった。専門家は、協議会と市の案を踏まえ、公共性を担保しながらできるだけ厳しい値として330m<sup>2</sup>(100坪程度)という基準を提案した。そして、協議の結果、330m<sup>2</sup>で合意形成された。

一方、壁面基準の検討では、当初、協議会は1mの壁面後退という緩やかな基準を要望した。しかし、市から風致地区の制限を理由に、それより少し厳しい基準にしてはどうかと提案され

(1) ヒアリングより。

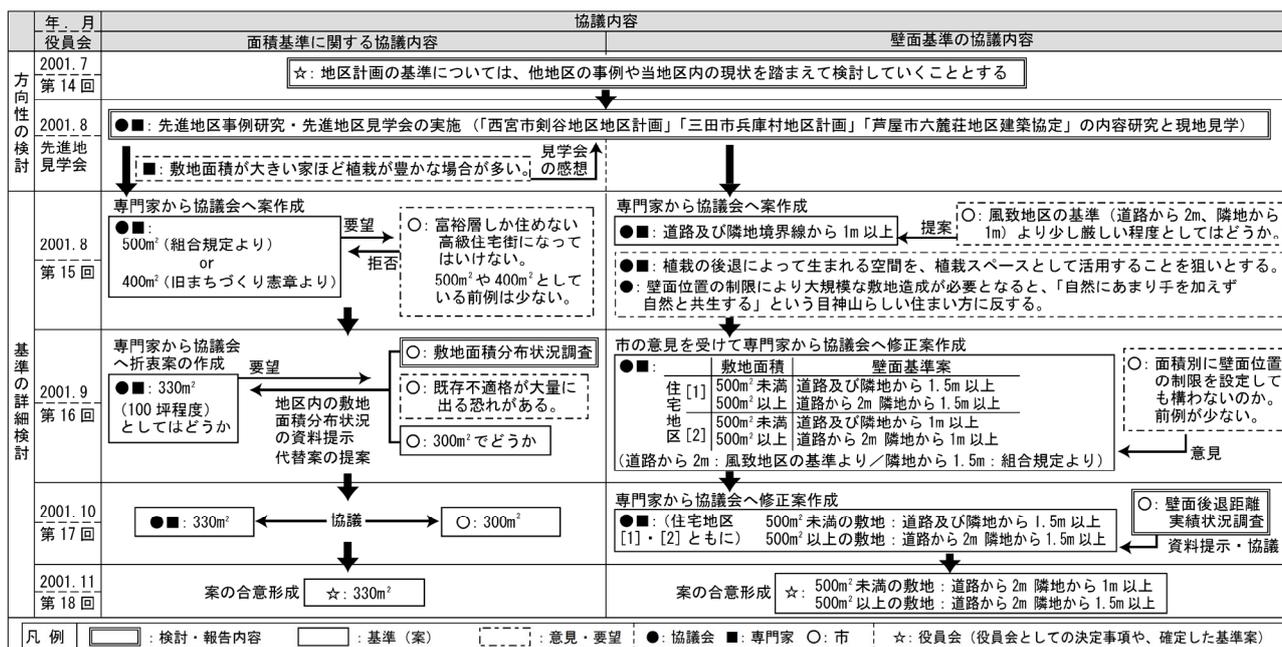


図 3.6 敷地面積の最低限度（住宅地区[1]）及び壁面位置の制限の案の変遷と協議内容<sup>(1)</sup>

た。また市は壁面後退距離の実績<sup>(2)</sup>を調査し、最終的には専門家が修正案を出し、基準が策定された。その結果 500㎡未満の敷地は風致地区の制限と同じ基準となり、500㎡以上の敷地は風致地区の制限よりも隣地からの後退距離が少し厳しいものとなった。なお、後者における隣地からの後退距離 1.5m は、組合規定と同じである。

面積基準・壁面基準の策定プロセスでは、ともに敷地面積 500㎡を着眼点に検討されている。壁面基準の検討では、専門家から 500㎡以上の敷地は基準を厳しくする事が提案され、協議会・市ともに合意している。一方面積基準の検討では、当初、協議会は 500㎡という基準値を求めていたが、公共性の観点から 330㎡に落ち着くこととなった。また現在でも、協議会は植栽空間の確保のために面積基準を少しでも大きく設定しておきたかったと考えている<sup>(3)</sup>。このため、協議会にとっては、面積基準は緑景観の保全のためには不十分なものとして策定されたといえる。

(1) ヒアリング及び甲陽園目神山地区まちづくり協議会の「第1回～第14回役員会資料」及び「第1回～第12回定期総会資料」（2000～2012）より作成。  
 (2) 1996年から2001年までに当地区内で建てられた建築の壁面後退距離を整理した資料。なお、この資料が市より提供されたことは把握できたが、その具体的な内容については入手できなかった。  
 (3) ヒアリングより。

### 3.3.2 緑ガイドライン策定期における基準の策定プロセス

#### 1) 緑ガイドラインの策定に至る流れ

2005年9月頃から地区内の宅地開発が問題視され、このような課題に対応するため、自主的な緑化ルールとして緑ガイドラインの検討が始まった。緑ガイドラインは、ビジョンのような性質を持って緑化の方針を示すとともに、目神山らしい宅地緑化の方法や植栽の配置を定める団体ルールとして検討された。その結果、宅地のどの位置に緑化・植栽すべきかを定性的な基準に定め、その具体例をイラストで補足するもの<sup>(1)</sup>として合意形成された。その後、地域住民への説明会等を経て、2008年6月に緑ガイドラインが策定された。

なお現在、緑ガイドラインは、市を通じて協議会から地区内に建築する施主または設計者へ配布され、協議会がその遵守を依頼するという形で運用されている。

#### 2) 基準の策定プロセス

##### (1) 課題の発見及び基準の必要性の認識

2005年9月の役員会にて、地区内で緑の少ない宅地開発が進行している事が報告された。これを受けて、協議会では、地区計画の基準に適合しても目神山地区のまち並みを損なう場合があることを課題として認識した<sup>(2)</sup>。この課題に対応するため、自主的な緑化ルールの検討が始まった。

##### (2) 緑ガイドラインにおける基準の方向性の検討

検討に当たって、2006年7月に協議会と専門家によって石井修を囲んでの勉強会が行われた。勉強会では、石井から「緑景観にとって前面道路沿いの緑・植栽が最重要である」こと、「隣棟間の植栽が目神山の魅力を高めている」こと等が説明された。これにより、目神山地区の目指す目標空間像として、石井修設計の住宅が集積する緑豊かな12番坂が認識された。また、目標空間像を実現化する方法として、前面道路沿いの植栽が最重要であることが認識された<sup>(2)</sup>。

##### (3) 緑ガイドラインにおける5つの基準の詳細検討

緑ガイドラインの基準案の変遷と協議内容を示す(図3.7)。

石井との勉強会を受けて専門家が基準案を提案し、検討が進められた。また協議会は「緑視」の概念を基準に追加したいと提案しており、前面道路の植栽が重要であることを認識していたことがうかがえる。これを踏まえ専門家が基準案をつくり、基準を解説するイラストを描く事で目標空間像を可視化した基準(概要として図3.8)が検討された。この検討を通じて、各主体に目標空間像と目標を実現する方法が具体的に共有された<sup>(2)</sup>。さらに、緑ガイドラインに実行力を持たせるため、目神山地区を西宮市都市景観形成地区に指定<sup>(3)</sup>する事が市から提案され、重点地区の検討へ繋がる。

(1) 緑ガイドラインは、「これまでの取り組み」「基本方針」「5つの基準」から構成され、「5つの基準」では基準ごとに地形状況等より複数のパターンで基準を実現する方法をイラストで解説している。

(2) ヒアリングより。

(3) (旧)西宮市都市景観条例では、特に重点的に景観形成に取り組む地区を都市景観形成地区として指定することができた。

	年・月 役員会	協議内容
方向性 の検討	2006.12 第83回	☆: ガイドラインの基準は、石井修との勉強会の結果を踏まえて検討していくこととする
	2007.1 第84回	専門家から協議会へ案作成 ●■: 「道路端より2mの範囲の一定の緑被量の確保」(緑被量の確保) 「隣地境界線とのセットバック空間の緑化」(隣棟間の緑化) 「ガレージのまち並み緑化への配慮」(ガレージの配慮) 「目神山景観木の継承と保全」(景観木の保全継承)
基準の 詳細検討	2007.2 第85回	意見・提案 ●: 「緑視」の概念を追加してはどうか。 上記に加えて、以下の項目を追加(専門家提案) ●■: 「前面道路からの一定量以上の緑視量の確保」(緑視量の確保)
	2007.3 第86回	意見・提案 ●: ある程度実行力のあるルールにしたい。 ○: 当地区は西宮市都市景観条例に基づく都市景観形成地区の候補地に挙げられている。
	2007.3 第86回	●■: 上記、5つの基準でガイドラインの案が合意形成 ☆: 今後の取り組みとして、都市景観形成地区の指定を目指す

凡例  
 〇: 協議会 ■: 専門家 ○: 市 ☆: 役員会 (役員会としての決定事項や、確定した基準案)  
 □: 検討・報告内容 □: 基準(案) □: 意見・要望

図 3.7 緑ガイドラインにおける5つの基準案の変遷と協議内容<sup>(1)</sup>

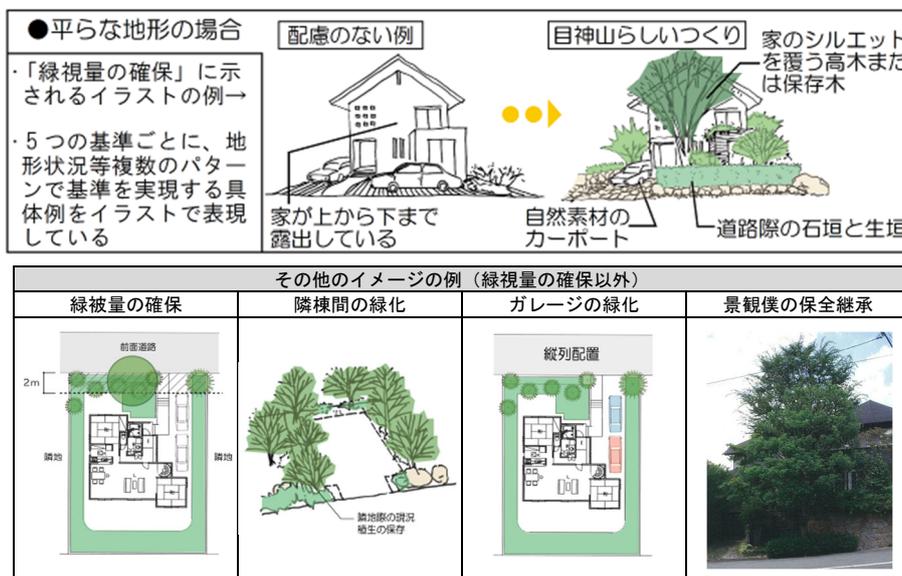


図 3.8 緑ガイドラインにおける基準と説明イラストの例<sup>(2)</sup>

(1) ヒアリング及び甲陽園目神山地区まちづくり協議会の「第1回～第144回役員会資料」及び「第1回～第12回定期総会資料」(2000～2012)より作成。  
 (2) 甲陽園目神山地区まちづくり協議会「みどりのガイドライン(2008)」より抜粋して作成。

### 3.3.3 重点地区策定期における基準の策定プロセス

#### 1) 重点地区の指定に至る流れ

緑ガイドライン策定後、協議会は目神山地区の都市景観形成地区指定を目指した。一方、市は2008年より市景観計画の検討を始め、2008年11月には協議会へその説明を行った。これにより、協議会は市景観計画による景観重点地区の指定を目指す事となった。2009年2月から基準案の本格的な検討が始まり、2009年11月に重点地区の案が協議会・市・専門家で合意形成された。その後、地域住民への説明会等を経て、2011年10月に目神山地区が重点地区に指定された。

#### 2) 市景観計画における間口緑視率基準の導入背景

市は景観法施行以前から、自主条例の西宮市都市景観条例及びそれに基づく西宮市都市景観形成基本計画により景観行政に取り組んでいた。景観法施行と市の中核市移行に伴い、従来の取り組みを反映させて景観計画を策定する事となった。市は従前から大規模建築物による圧迫感の軽減のため、大規模建築物に対して前面道路への植栽確保を誘導していた<sup>(1)</sup>。これを置き換え、市景観計画に間口緑視率基準が策定された<sup>(2)</sup>。

#### 3) 間口緑視率基準の策定プロセス

##### (1) 課題の発見及び基準の必要性の認識

協議会は、緑ガイドラインが任意のルールであり実効性が担保されないことを課題と捉え、緑ガイドラインにおける基準の法的担保を求めた。これに対し、市は、目神山地区を重点地区に指定することで緑ガイドラインの一部を担保出来ることを示し、間口緑視率基準の検討が始まった。

##### (2) 間口緑視率基準の方向性の検討

初めに、間口緑視率基準の効果については2008年11月の市による景観計画の説明にて、市から協議会へ「間口緑視率基準を全戸に設定すると、前面道路の植栽が保全され、それが連続することで緑景観が形成される」と説明された<sup>(1)</sup>。これにより、間口緑視率基準を応用することで目標空間像の実現を目指すこととなった。

##### (3) 間口緑視率基準の詳細検討

間口緑視率基準の案の変遷と協議内容を示す(図3.9)。序盤に現地調査を実施し、間口緑視率の算出方法として緑の計上範囲及び必要間口幅の考え方を検討している。これにより、緑の計上範囲は前面道路から6mまで(市では3mまで)、必要間口幅は3m(市では6m)となった。特に、緑の計上範囲の検討は、前面道路から離れた範囲の緑も見えるという目神山地区の空間特性を反映したものであり、目神山地区の特性に適合した基準を検討していたといえる。また具体的な基準値の検討にあたっては、専門家が図面や写真を用いる事で、基準による緑や空間のイメージを具体化して検討していた。協議に使用された写真及び図面の例を図3.10に示す。

(1) ヒアリングより。

(2) ヒアリングより。なお、市景観計画の検討当初は、緑化に関する他の基準も検討されたが、算出方法の簡易性等から間口緑視率が考案、導入された。他の候補として挙げられた緑化の基準案については資料が入手できず、その内容を把握できなかった。

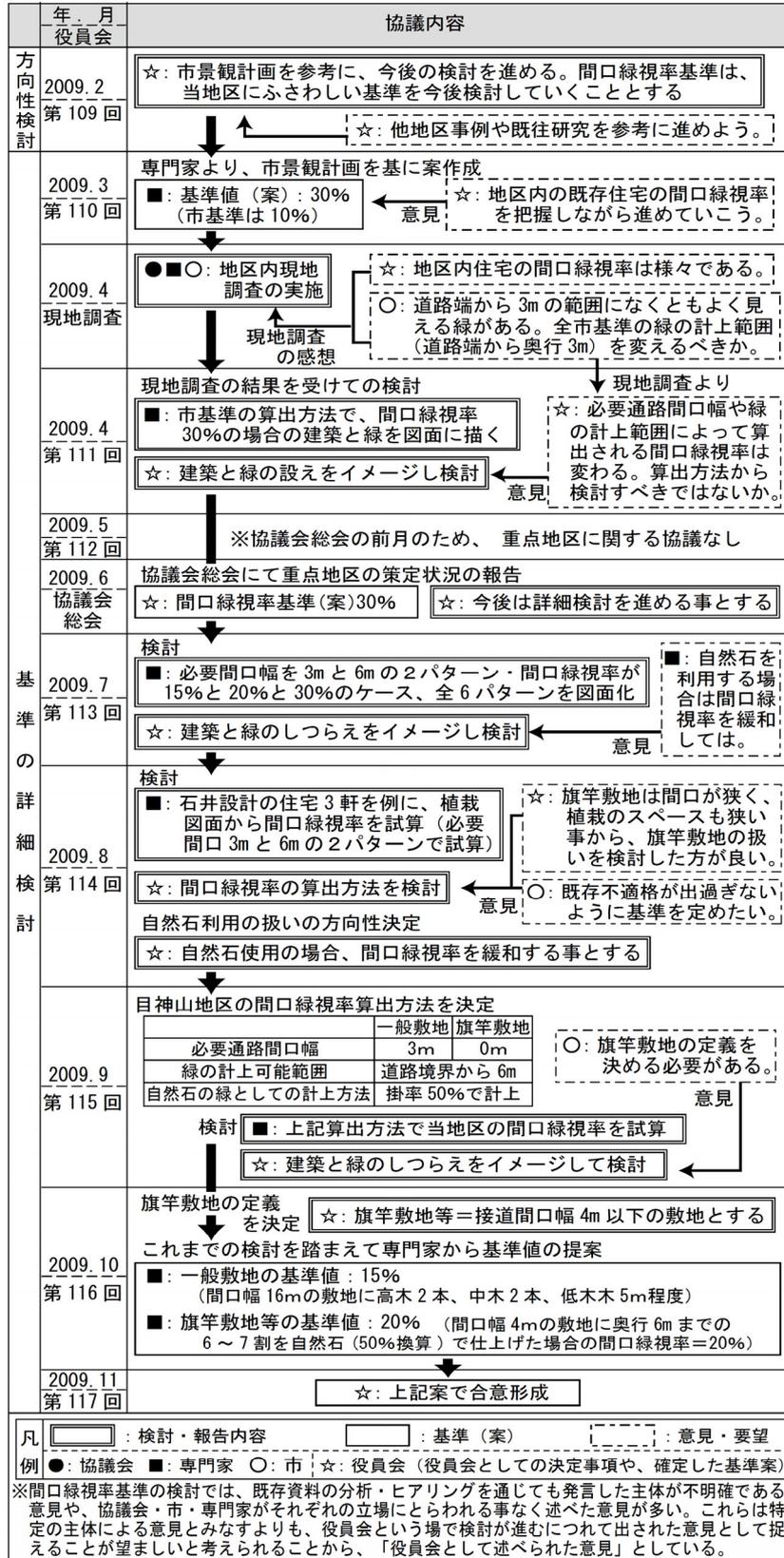


図 3.9 間口緑視率基準の案の変遷と協議内容<sup>(1)</sup>

(1) ヒアリング及び甲陽園目神山地区まちづくり協議会の「第1回～第144回役員会 資料」及び「第1回～第12回定期総会 資料」(2000～2012)より作成。



図 3.10 間口緑視率基準の検討図面・写真の例<sup>(1)</sup>

さらに間口緑視率基準の検討では、一定の基準値案を示してから協議を進めるのではなく、基準と空間の関係を役員会の場で検討しながら基準案が合意されている。また各主体の立場と無関係に役員会の場に出された意見が多い。このことから、各主体が協働して目標空間像の実現のため、基準策定に取り組んでいた事がうかがえる。その際には、緑ガイドラインで目標空間像が可視化・共有されていたために検討が捗ったといえる<sup>(2)</sup>。

その他、市は緑の計上範囲や旗竿敷地の定義等、法定基準としての明確化を図るとともに、既存不適格が出過ぎないように基準の公共性についても配慮していた<sup>(2)</sup>。なお間口緑視率基準の既存不適格については、2011年3月に全軒調査が実施され、地区内の建築約550軒の内94軒(約17.1%)が既存不適格と判断されている。当時、市は既存不適格が20%程度におさまる事を公共性が担保できる目安と考えていたため<sup>(2)</sup>、この案のまま間口緑視率基準が策定された。

(1) ヒアリング及び甲陽園目神山地区まちづくり協議会の「第1回～第144回役員会 資料」及び「第1回～第12回定期総会 資料」(2000～2012)より作成。

(2) ヒアリングより。

### 3.3.4 各基準の策定プロセスにおける継続・発展の内容

各基準の策定プロセスを先に示した3段階に分けて整理した(図3.11)。これより景観マネジメントの継続・発展の内容を分析し、間口緑視率基準の策定要因を考察する。

地区計画における基準の策定プロセスでは、協議会が課題を発見し、専門家・市と協働した活動体制を構築し、面積基準・壁面基準の検討がはじまった。このうち面積基準においては協議会と市の間で意見の違いがあり、協議会にとっては不十分な基準となった。ここから後、緑ガイドライン策定期・重点地区策定期へ活動が継続されていったが、これらの策定プロセスと比較すると、地区計画策定期では目標空間像が不明確であったことや、目標空間像を達成する基準の検討ができていなかったことがうかがえる。

緑ガイドラインの基準の策定プロセスでは、基準の方向性検討の際に、石井修が目標空間像とその実現方法を示した。これを専門家が可視化し、基準化することで具体的な目標空間像及び目標を達成するための方法が共有された。

重点地区策定期における間口緑視率基準の策定プロセスでは、緑ガイドライン策定期に共有された目標空間像の実現のため、緑ガイドラインの法的担保が要望された。市は間口緑視率基準によって緑景観の保全が可能となることを示し、これにより間口緑視率基準が目標空間像を一定以上達成できる基準であるという認識が共有された。続く基準の詳細検討では、地区の現状分析・基準案の可視化・公共性の担保等について、現地調査で地区の特性を捉えた上で、図面等を活用した具体的な検討を行う等、各主体が協働して十分な検討を行った結果、間口緑視率基準が合意形成された。

また間口緑視率基準は、地区計画の基準を活用し、緑ガイドラインの基準を補完していることから、各策定期の取組の上に成り立っているものであり、地区計画策定期・緑ガイドライン策定期の取組とその成果が十分に踏まえられた上で活動が発展していったことがうかがえる。



図 3.11 地区計画・緑ガイドライン・重点地区策定期における基準の策定プロセスにおける取組内容とその継続・発展

以上より、地区計画策定期では各主体が課題を共有し、活動体制を構築した。緑ガイドライン策定期では石井修を交えて目標空間像が明確になり、それが共有された。重点地区策定期では、これらの活動を充分踏まえた上で、基準により目標空間像を達成できることを認識し、基準の十分な検討を行ったことにより、間口緑視率基準の策定に至った。各ルール策定期での活動が各策定期を通じて継続していく中で、上記のように発展していくことで間口緑視率基準の策定に至ったといえる。

### 3.4 小結

本章では、兵庫県西宮市目神山地区を対象に景観マネジメントの概要を把握した上で、相対的定量基準である「間口緑視率基準」に着目し、緑景観の保全上重視された基準の策定プロセスと各プロセスにおける継続・発展の内容から、間口緑視率基準の策定要因を考察した。

#### 1) 地区の特性

目神山地区は自然地形のままに開発された郊外住宅地であり、従来は敷地面積が 500 m<sup>2</sup>を超える宅地も多く、豊かな緑景観を形成していた。しかし 2000 年頃からミニ開発の増加や敷地の細分化に伴い、緑景観の劣化が懸念され、地域ルールを基本に景観マネジメントに取り組むこととなった。

#### 2) 担い手の特性

目神山地区では、地域住民が市に対しミニ開発等による緑景観の変化を相談し、市の支援を受けて 2000 年にまちづくり協議会が設立された。目神山地区では、住民による協議会が主体となって、地域ルールの検討・策定においてだけでなく、日ごろから市、専門家と連携して活動を行ってきた。

#### 3) 景観マネジメントの経緯

目神山地区の景観マネジメントは地域ルールの策定とともにあったことから、景観マネジメントの経緯を策定してきたルールに合わせて、「地区計画策定期」、「緑ガイドライン策定期」、「重点地区策定期」に分けて整理した。そして、緑景観の保全に関する基準に着目し、各策定期にける基準の策定プロセスを「課題発見・基準の必要性認識」、「基準の方向性の検討」「基準の詳細検討」に分け、各主体間での協議内容から解明した。

地区計画策定期では主に面積基準（敷地面積）・壁面基準（壁面後退距離）を検討・策定した。緑ガイドライン策定期では、地域に詳しい有識者であり地域住民でもある建築家・石井修が目標空間像とその実現方法を示し、専門家によって緑ガイドラインとして明確化された。重点地区策定期ではこれを法的に担保するため、間口緑視率基準が策定されたことを解明した。

#### 4) 間口緑視率基準の策定要因

以上を踏まえ、目神山地区における間口緑視率基準の策定要因を以下のように考察した。

- ・要因①活動体制の構築：地区計画策定期に協議会・市・専門家は目神山地区における課題を共有し、活動体制を構築することで、景観まちづくりがはじまった。
- ・要因②目標空間像の共有：緑ガイドライン策定期には、石井修が目標空間像とそれを実現する方法を示し、各主体に共有された。
- ・要因③目標空間像を達成できる基準の共有：重点地区策定期には、市が間口緑視率により緑景観の保全が可能になると示した事で、間口緑視率基準が目標空間像を達成できる基準であるという認識が共有された。
- ・要因④検討方法の発展（十分な検討）：間口緑視率基準の詳細検討においては、地区の現状分析・基準案の可視化・公共性の担保等について十分な検討が行われていた。

- ・要因⑤活動の継続・発展：地区計画策定期からの活動を継続することで、要因①～④が積み重なり、間口緑視率基準の策定に至った。また地区計画策定期・緑ガイドライン策定期の取組みと成果が十分に踏まえられた上で重点地区策定期まで活動が発展していった。

協議会は緑景観の保全をめざし、地区計画に取組んだが、満足する基準を策定できなかった。しかし新たな課題を発見したことで緑ガイドラインにつながり、目標空間像を明確にすることができた。目標空間像を明確にできたからこそ、間口緑視率基準が目標を達成できる基準であることを認識し、基準の十分な検討が可能になった。このように当地区においては、地区内の課題を発見しながら、地区計画・緑ガイドライン・重点地区という順番で活動を継続したことで、策定要因①～④が順番に積み重なり、間口緑視率基準という緑景観の保全における先進的な基準の策定に至ったことが示唆できる。

#### 5) 目神山地区の景観マネジメントにおける持続性について

目神山地区では、2000年頃からのミニ開発の増加等に伴う緑景観の阻害に対処するため、地域ルール策定に取り組むこととなった。地区計画策定では、協議会は面積基準についてより厳しい基準値を希望したものの、市・専門家との調整の結果、公共的観点から敷地面積の最低限度：330㎡という基準が策定された。これによって住宅の自律的な更新が一定許容され、地域の変化を受け入れながら緑景観の保全に取り組むこととなった。

このような状況の中で、緑景観を保全しより向上させるため、協議会と行政・専門家が連携し新たなルールを策定・運用し、目標空間像の明確化や基準の詳細化に取り組むことで、持続的に景観マネジメントが展開されることとなった。

## 第4章

### 地域団体による景観マネジメントの展開と 担い手の連携体制・役割



## 4章 地域団体による景観マネジメントの展開と担い手の連携体制・役割

### 4.1 はじめに

#### 4.1.1 本章の研究背景と目的

本章では、地方都市において多様な領域を対象に景観マネジメントを展開している事例に着目する。景観マネジメントは、部局や制度等により縦割りになりがちな行政施策としての従来の景観施策とは異なり、身近な住環境を総合的に捉えるものであるため、地域に根付く団体や地権者、行政や専門家等が主体となり活動を展開することが必要である。また、これらの主体が各々の役割や欠点を理解し、補い合うような連携体制を構築しつつ、必要に応じて連携体制や活動内容を変容・発展させていくことで、景観マネジメントの多様な活動を扱うことが可能になると考える。特に、様々な開発と地域管理を一体的に扱える場合が多い大都市と異なり、地方都市においては、地域団体の活動の積み重ねや関係者との連携、そこにおける個々人の役割等がより重要になるだろう。

本章で取り扱う事例は2地区である。1つは愛知県岡崎市藤川地区（以下、藤川地区）の事例である。藤川地区は、東海道37番目の宿場町「藤川宿」を基とする地区である。1995年に地元有志が設立した「藤川宿まちづくり研究会」（後に「藤川宿まちづくり協議会」に改称）が主体となって、行政や専門家と連携し多様な活動を展開している。藤川地区は、岡崎市景観計画に基づく景観形成重点地区に指定され、町並みの保全・誘導を図っている。また、協議会が中心となった歴史的建造物（十王堂）の再建・改修、空町家の活用に取り組んでいる。市では建築物の修景助成制度を創設し、この制度を活用した町家の改修・活用事例も出てきている。また、藤川地区の特産品である「むらさき麦」の栽培と農地の再生、「むらさき麦」をPRするためのまち全体でのイベントなどに取り組んでいる。

もう1つの事例は、奈良県桜井市本町地区（以下、本町地区）の事例である。本町地区は、旧伊勢街道沿いの町家など歴史的な町並みを有する。2011年に設立した「桜井市本町通・周辺まちづくり協議会」と協議会の有志によって2016年に設立した「都市再生推進法人・桜井まちづくり株式会社」が中心となり、行政や大学など様々な関係機関と連携し多様な活動を展開している。本町地区は、桜井市景観計画に基づく重点景観形成区域に指定され、「桜井駅周辺・本町地区景観ガイドライン」を定め、町並みの保全・誘導を図っている。また、まち会社が主体となって空町家を改修・活用し、本町地区の歴史的町並みの再生に寄与している。市では建築物の修景助成制度を創設し、この制度を用いた空町家の改修事例も生じている。さらに、協議会とまち会社が屋台イベント等を開催する際には、周囲の町並みを活かして賑わいを演出するような工夫がなされている。このほか空地対策や広告事業を実施している。

この2地区は、地方都市にあって、町並みの保全・誘導と併せて様々な活動を実施しており、従来の景観まちづくりや保全型まちづくりと比べて多様な分野を対象とし、地区内の様々な空間を主体的・持続的に使うことで景観を創出しようとしている、景観マネジメントの好事例と捉えることができる。

以上を踏まえ、本章では岡崎市藤川地区と桜井市本町地区を対象に、地域団体による景観マネジメントの展開プロセスを明らかにする。また後に述べるように、桜井市本町地区の事例は、1つの地域団体が継続的に活動を行っていたものではなく、まちづくり協議会とまちづくり会

社の中心メンバーは、2000年頃から様々な地域団体を設立し、桜井市三輪地区での活動など、様々なまちづくりに取り組んできた経緯がある。これらの積み重ねが本町地区での景観マネジメントに繋がっていると考えられるため、そこにおける関係者同士の連携や個々人の役割等の変遷を明らかにする。以上より、地域団体が主体となって景観マネジメントを展開している地区において、活動の領域が拡大していった要因を考察することが本章の目的である。

#### 4.1.2 本章の研究手法

本性の研究手法は各種報告書・会議資料の調査、関係者へのヒアリング<sup>(1)(2)</sup>である。

初めに藤川地区、本町地区ともに、地区の空間特性を整理する。次に、地域団体が主体となって又は行政等の関係者と連携して実施している活動を把握したうえで、その結果が景観としての表出につながるものを抽出し、活動の種類（景観マネジメントの「領域」）ごとに整理し、景観マネジメントの概要を示す。

次に藤川地区では、地域団体の活動を時系列で整理し、景観マネジメントがどのような段階を経て展開されたのか明らかにする。また景観マネジメントの中心的な担い手である地域団体が活動を実施するにあたり連携していたその他の担い手（主要な組織等）を「関係者」とし、連携状況の変遷を明らかにする。以上より、藤川地区における景観マネジメントの展開プロセスを明らかにする。

本町地区では、地域団体の活動を時系列で整理し、景観マネジメントがどのような段階を経て展開されたのか明らかにする。また景観マネジメントの中心的な担い手である地域団体が活動を実施するにあたり連携していたその他の担い手（主要な組織等）である関係者との連携体制の変遷を明らかにするとともに、地域団体を構成する地域内の個人、関係者を構成する地域外の個人の役割分担の変遷を明らかにする。以上より、活動の展開と担い手・関係者の連携体制及び個人の役割の関係から景観マネジメントの展開プロセスを明らかにする。

---

(1) 藤川地区に関し実施したヒアリングの概要は以下のとおりである。ヒアリングの結果は整理し対象者に報告し、内容の確認を受けた。

①岡崎市まちづくりデザイン課へのヒアリング：2020.7.22

②藤川宿まちづくり協議会へのヒアリング：2020.7.23, 2021.8.25

(2) 本町地区に関し実施したヒアリングの概要は以下のとおりである。ヒアリングの結果は整理し対象者に報告し、内容の確認を受けた。

①まちづくり協議会・まちづくり会社(A)氏へのヒアリング：2020.06.24, 2020.11.26, 2021.02.17, 2021.07.26

②まちづくり協議会(B)氏へのヒアリング：2020.12.21, 2021.02.17

③まちづくり協議会・まちづくり会社(C)氏へのヒアリング：2020.12.25

④まちづくり協議会(E)氏へのヒアリング：2021.01.12

⑤まちづくり協議会・まちづくり会社(J)氏へのヒアリング：2020.06.24

⑥まちづくり協議会・まちづくり会社(K)氏へのヒアリング：2020.12.21, 2020.12.25

⑦まちづくり協議会・まちづくり会社(L)氏へのヒアリング：2020.12.25

⑧奈良県景観担当/まちづくり協議会(I)氏へのヒアリング：2021.01.14

⑨奈良県まちづくり担当/まちづくり協議会会員へのヒアリング：2021.01.05

⑩桜井市景観担当へのヒアリング：2020.07.01

⑪都市計画コンサルタント(Q)氏へのヒアリング：2020.12.05

## 4.2 岡崎市藤川地区における景観マネジメントの展開

### 4.2.1 対象地の概要

藤川地区は東海道 37 番目の宿場町・藤川宿のエリアであり、名鉄線藤川駅の南口に位置する。名鉄線と並行するように、藤川街道（東海道）が東西に走る。その沿道には、藤川宿に現存する代表的な町家（屋号：米屋、旧野村家住宅）（以降、米屋）など、歴史的建造物が点在する。一方、失われた歴史的建造物も多く、本陣・脇本陣は現存しておらず、本陣跡は広場となり、脇本陣跡には資料館が建設されている。



図 4.1 藤川地区の町並み

### 4.2.2 担い手の概要

藤川地区における景観マネジメントの担い手は、地区住民によるまちづくり組織である「藤川宿まちづくり協議会（以下、「藤川協議会」とする）」である。

藤川協議会は 1995 年に「藤川宿まちづくり研究会（以下、本節で「研究会」とする）」として設立したが、市と協働による活動を進める上で、2009 年に協議会に改組し、市の市民活動団体に登録されている。これまで、国が実施する整備事業に関する地元意見調整、市や自治会、市内のまちづくりを支援する NPO 法人等の関係者と連携し景観マネジメントを展開している。

## 4.2.3 景観マネジメントの現状

藤川地区にて藤川協議会が実施している活動（行政との連携を含む）を把握したうえで、その結果が景観への表出につながるものを抽出し、景観マネジメントの分野として、活動の基礎となる「調査等」、全体方針等を示す「ビジョン」、景観形成基準等を定める「ルール」、ルールの運用による景観協議や修景助成など「景観形成事業」、「公共空間の整備・管理」、「空家対策」、「農地管理」、「イベント」に分けて整理した（表 4.1、図 4.2）。

表 4.1 藤川地区における景観マネジメントの現状

領 域		景観マネジメント活動の内容
調査等	藤川宿勉強会	・協議会が自主的に藤川宿の歴史・文化や地域資源の調査等を実施 ・1997年以降、2-3ヵ月に1回程度のペースで現在まで継続
ビジョン	行政のビジョン	・2007年にまちづくり計画を策定、これを踏まえて2009年に都市再生整備計画を策定し事業実施
	協議会のビジョン	・藤川宿の景観まちづくりの方向性を示すものとして「藤川宿景観まちづくり-景観ガイドブック」を2010年に策定
ルール	景観計画	・岡崎市景観計画(2012)の景観形成重点地区に指定 ・景観配慮指針:配置(壁面の連続)、形態意匠(屋根勾配、素材)など ・景観形成基準:高さ12m未満(届出対象の規模:高さ10m超)
景観形成事業	景観協議	・原則全ての新築等について、景観配慮指針との適合状況を協議し誘導
	修景助成	・景観重要建造物(2014年~):伝統的な意匠を復元するものを助成 ・一般の建築物(2016年~):全ての景観配慮指針に適合するものを助成
公共空間の整備・管理	行政による整備	・国:歴史国道として西・東棒鼻整備等(1996~2000年) ・市:道の駅及び地域交流センターの整備(2012年開業)、本陣跡地広場の整備(2014年供用)
	協議会による整備	・街道沿い松並木植樹(2015年~)、十王堂再建(2018年)
	協議会による管理	・本陣跡地広場・資料館の管理(2014年~) ・藤川駅跨線橋・地域交流センターの清掃(2015年~)
空家対策	米屋の改修・活用	・米屋の借用・公開等(2009~2013年)、調査・WS等(2009~2013年) ・米屋の改修(2014~2015年)、活用(2015年~)
	空家賃借	・むらさき麦の加工場や工具置場として空家を賃借(2015年~)
農地管理	むらさき麦の活動	・むらさき麦の栽培(1994年~)、観賞用麦・商品用麦の栽培と商品開発 ・オーナー制度(2013年~)、むらさき麦デザインプロジェクト(2013年~)
イベント	むらさき麦まつり	・2001年からむらさき麦まつりを開催、2013年からデザインプロジェクトによりイベント時のデザイン統一

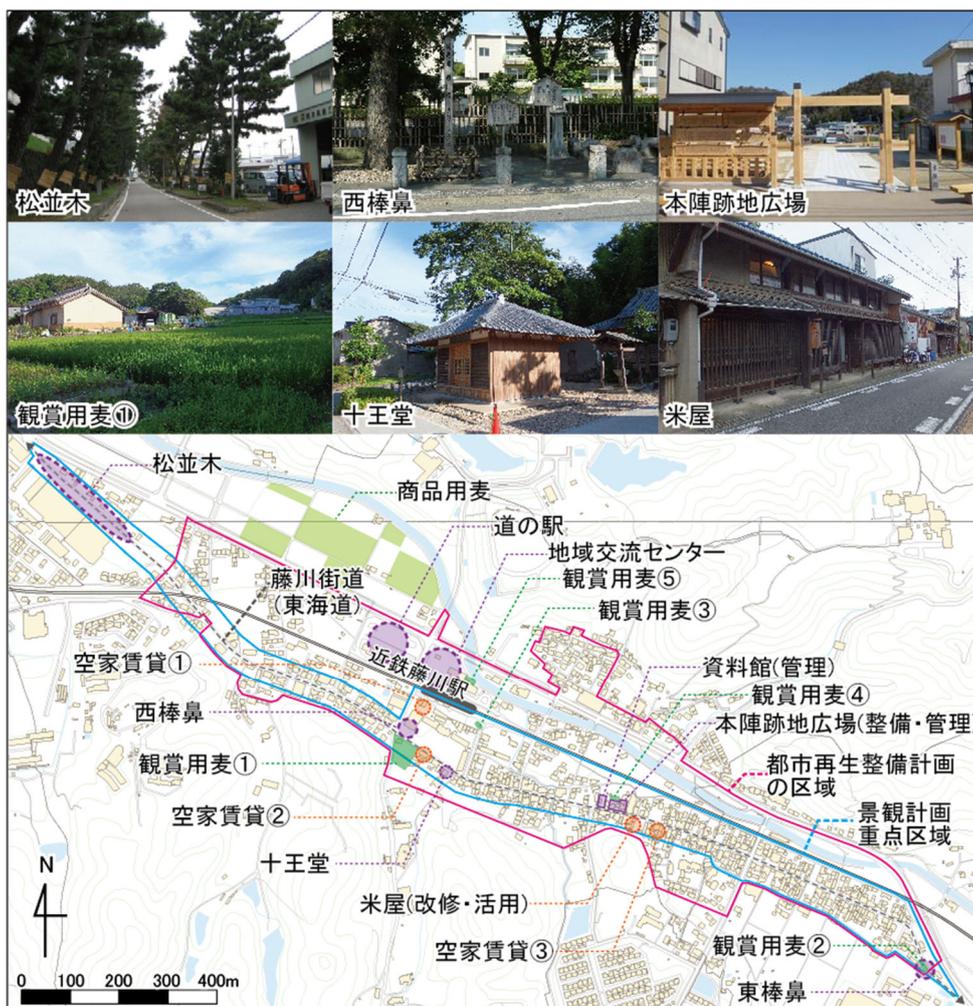


図 4.2 藤川地区における景観マネジメント活動の実施箇所・活動の様子

#### 4.2.4 景観マネジメントの展開プロセス

藤川地区における景観マネジメントの展開プロセスを関連資料の分析及び関係者へのヒアリングから分析した。分析にあたっては、①活動が開始し藤川協議会が自立的に運営をはじめた時期を「初動段階（1994～2006年）」、②行政との連携のもと景観計画等に活動が広がった時期を「連携強化段階（2007～2012年）」、③多様な分野に活動が拡大した時期を「拡充段階（2013年～）」と設定し、各活動を景観マネジメントの分野に分けて時系列で分析した（図 4.3）。

##### (1) 初動段階（1994～2006年）

###### 【農地管理：むらさき麦の復活栽培】

藤川地区は宿場町であり、西棒鼻（宿場の西端）には、松尾芭蕉が「ここも三河 むらさき麦のかきつばた」と詠んだ句碑が残る。その昔、芭蕉が藤川宿を訪れた際、街道に「むらさき麦」が広がる風景を詠んだものとされる。むらさき麦はその後消滅し幻の麦とされたが、芭蕉没後300年の1994年、地元有志が発起し、むらさき麦の復活栽培に取り組むこととなった<sup>(1)</sup>。

###### 【公共空間整備：歴史国道整備】

一方1996年、藤川街道が国の「歴史国道」に選定され、このため地元調整組織の設立が求め

(1) 協議会へのヒアリングによる。

られていた。そこでむらさき麦の復活栽培に取り組んでいた地元有志を基本に、研究会が設立された。1996～2000年の間、歴史国道の関連事業として、西棒鼻・東棒鼻整備や街道沿い松並木の整備、ポケットパーク整備など、藤川宿の景観の基礎となる公共空間が整備された。

#### **【調査等：藤川宿勉強会】**

研究会は1997年から活動を本格化させ、藤川宿の歴史・文化や地域内に残る歴史的建造物など地域資源等に関する勉強会を定期的を開催するようになる。研究会では、勉強会の中で歴史国道整備に関わる宿場町の歴史等を調査したほか、街道沿いの店舗の閉店等が増え始めていることを課題として認識し、後の東海道五十三次宿場に関わるイベントへの積極的な参加などの活動につながる事となる<sup>(1)</sup>。

#### **【農地管理：むらさき麦栽培の拡大と商品開発】**

勉強会と並行し、藤川街道沿いの空地へ観賞用むらさき麦栽培地の造成・栽培、麦プランターの各戸配布など、むらさき麦を用いたまちづくりが展開する。また2001年からは、むらさき麦の栽培だけでなく、収穫した麦を活用した地元小学校給食のメニュー開発、食品事業者との栽培委託契約など、商品開発にも関与するようになる。これに伴い研究会では商品用の大規模な麦畑を国道沿いに確保した。これらの結果、むらさき麦が藤川宿の景観資源として認識されるようになった<sup>(1)</sup>。

#### **【イベント：むらさき麦まつり】**

2001年には東海道五十三次宿場町制定400周年を記念したまつりが東海道の各宿場で開催されており、これと連携し、藤川宿でも研究会を主体にまつりを開催することとした。これは後に「むらさき麦まつり」として毎年1回開催される地域のメインイベントとなる<sup>(2)</sup>。

#### **(2) 連携強化段階（2007～2012年）**

#### **【ビジョン：まちづくり計画・都市再生整備計画】**

藤川地区は旧宿場町であり、都市基盤整備が不十分な箇所が残っていたことから、岡崎市では2007年に「藤川地区のまちづくり計画（任意計画）」を策定した。2009年には、これを実現するため藤川宿周辺に都市再生整備計画を定め、2013年まで事業を行った。都市再生整備計画では、道の駅及び地域交流センターの整備、道路や広場の整備のほか、「藤川宿魅力増進事業」として、空町家の調査及び活用検討、景観まちづくりの方針検討等が位置付けられた<sup>1)</sup>。

#### **【ルール：景観計画の検討】**

岡崎市では、2005年の景観法施行を受け、2008年から景観計画の検討をはじめた。市では、歴史的な町並みが残り研究会の活動が盛んで都市再生整備計画による事業実施が予定されていた藤川宿周辺を景観計画の重点地区に指定することとし、市が主導し藤川協議会と連携して、景観に関するワークショップ（以下、WS）、シンポジウム等に取り組んだ。この頃、研究会は協議会に改組し、市の市民活動団体<sup>(3)</sup>の登録を受けることで、市と藤川協議会が連携した活動が展開されることになった。

(1) 協議会へのヒアリングによる。

(2) 協議会と道の駅等の共催による地域イベントで、むらさき麦のPRや地元住民・地元小学校の文化活動の発表等が行われる。

(3) 岡崎市がまちづくりを行う地域団体を登録する制度。登録を受けた団体は、市の助成や支援を受けることができる。

1) 岡崎市：都市再生整備計画（第3回変更）藤川地区，2013。

**【ビジョン：景観ブック作成】**

藤川宿の景観まちづくりを推進するため、2010年、市と藤川協議会が協働で「藤川宿景観まちづくり景観ガイドブック（以下、景観ブック）」が作成された<sup>1)</sup>。景観ブックでは、藤川宿の景観的特徴として自然や地形、歴史（町家・社寺等）などを捉えた上で、景観づくりの方向性を「景観まちづくりのアイデア」として示している（表4.2）。

**【ルール：景観計画策定／景観形成事業：修景助成制度】**

景観計画は、2012年に策定された。藤川宿周辺については、景観WSやシンポジウムでの議論、景観ブックの「景観まちづくりのアイデア」等と相互調整されながら、景観形成の方針や景観形成基準等が検討され、重点地区に指定された<sup>1)</sup>。これと併せて新築案件等の景観協議制度が導入され、また2014年には修景助成制度<sup>2)</sup>が導入され、町並みの保全・誘導が図られることとなった。

**【空家対策：米屋の調査・活用】**

2009年頃、米屋が取り壊される恐れが生じていた。これを受けて、藤川協議会は市と連携し地権者と調整を重ねて、2013年まで米屋を借用し雑貨店の開業と一般公開を行っていた。

また、2009年に藤川協議会が愛知産業大学と連携し米屋の調査を実施したところ、米屋は江戸時代には穀物商として栄えた歴史的価値が高い町家であることが判明した。そこで、2011年から藤川協議会が中心となって米屋活用WSを実施し、その活用方法等を検討した<sup>1)</sup>。

**【公共空間整備：本陣跡地広場の整備等】**

2011年から2012年にかけて、市が主導し藤川協議会と連携して本陣跡広場の整備検討が行われた。ここでは大学等の支援も得て、旧東海道沿いに冠木門と高札場の再現、地形を活かし

表4.2 景観ブック「景観まちづくりのアイデア」の概要<sup>2)</sup>

アイデア	具体的な配慮事項
自然・地形の特徴を「いかす」	・土地の改変は最小限にとどめる ・山並みへの眺めを意識し、建物などの配置や高さを工夫する
身近な水や緑を「はぐくむ」	・河川など水辺の環境を育む ・既存樹木や社寺林と生垣や花をつなぐ
宿場町の風情を「つくる」	・歴史的な建造物や松並木を守る ・むらさき麦を再現し宿場町の風情をつくる
建物デザインを「いかし」 なじませる	・建替え等では町家のデザイン（屋根勾配、素材、格子など）を取り入れる ・建替え等であっても古材を活用するなど新たなデザインとして表現する
藤川らしさを「はぐくみ」 まちを元気にする	・むらさき麦、東棒鼻、米屋等を活かす ・道の駅や地域交流センターの交流と賑わいの場を演出する
骨格的な景観を「つくる」	・旧東海道（藤川街道）は道路舗装等に配慮し、無電柱化を進める ・地域交流センターの周辺は地域のシンボルとしてデザインする
周りと共にまちなみを「つくる」	・玄関前の掃除やプランターの管理など、身近な取組からはじめる ・建替え等の場合は周辺に配慮し連続性のあるまちなみをつくる
できることから「はじめ」	・景観の理解を深め、身近な景観を大切に、家の表構えからはじめる ・お祭り等に参加し地域への愛着を育み、景観まちづくりに参加する

1) 都市再生整備計画（藤川宿魅力増進事業）の一環として実施されたものである。

2) 岡崎市が景観計画重点地区等の物件を対象に、良好な景観形成のための修理・修景に必要な費用の一部を助成する制度である。

1) 岡崎市：岡崎市景観計画「美しく風格ある岡崎の創生」2012。

2) 岡崎市：景観まちづくりガイドブック01 藤川地区、2011。

藤川宿全体を眺める月見台の整備などが行われ、2014年に本陣跡地広場が供用開始した。

また都市再生整備計画事業として、2012年に道の駅及び地域交流センターが開業した。

これらの整備事業には藤川協議会からの意見も反映されており、本陣跡広場や地域交流センターに観賞用むらさき麦の栽培地が整備され、地域の主要な公共施設にむらさき麦を添える景観が創出されている。

### (3) 拡充段階（2013年～）

#### **【空家対策：米屋の改修・活用】**

2013年、米屋の調査と活用WSの結果を踏まえて、藤川協議会と市や愛知産業大学・地権者等で「米屋懇談会」を組織し、改修・活用の本格的な検討・調整を行った。これを受けて岡崎が米屋を景観重要建造物（景観計画）に指定し、2014年から2015年にかけて米屋の改修に取り組んだ。改修にあたっては市の修景助成制度が適用され、改修後は民間事業者（建築設計事務所）が入居している。

改修は愛知産業大学を中心に藤川協議会や地元小学生等が協力して作業を行っているが、協議会では景観ブックの作成等に取り組んでいたため町家デザインへの理解が共有されており、往時の風情を感じる改修が実現し、藤川宿の歴史的な町並みの再生に寄与している。

#### **【空家対策：空家賃貸】**

一方、2015年以降、藤川協議会では地区内の空家（3件）を借り上げて、むらさき麦の加工場や倉庫として活用している。修景等を行っていないが、地区内で増加が懸念される空家を管理し景観阻害を防ぐという点からみると、景観マネジメントの一環と捉えることができる。

#### **【農地管理：オーナー制度の導入、デザインプロジェクト】**

藤川協議会では、初動段階からむらさき麦の活動を継続していたが、2013年からはオーナー制度を導入した。これによりむらさき麦の地域外へのPRと安定的な生産体制を構築している。さらに「むらさき麦デザインプロジェクト」と称して、愛知学泉大学・愛知産業と連携し、むらさき麦を使った新商品の開発とパッケージデザインの作成、むらさき麦栽培地に掲出する幟や町家等に掲出する暖簾の作成等に取り組んでいる。イベント時等には、藤川協議会のスタッフ等は紫色の法被を纏い、紫色の幟や暖簾が藤川街道沿いに並ぶことで、統一的なデザインによって藤川宿らしい賑わいが演出されるようになっている。

#### **【公共空間管理：本陣跡地広場の管理等】**

2014年以降、藤川街道沿いの主要な公共施設である資料館と本陣跡広場の管理業務を受託している。またJR藤川駅跨線橋及び地域交流センターの清掃業務も受託している。いずれも藤川協議会によって身近な公共施設が綺麗な状態に保たれている。

2015年以降は、藤川協議会と地元小学校が連携し、藤川街道沿いの松並木の植樹に取り組んでいる。さらに2018年、地域が共同管理する仏堂である「十王堂」を藤川協議会が再建した。十王堂は市により景観重要建造物に指定・修景助成が適用され、藤川宿のランドマークとして、また藤川宿の歴史的な町並みの再生に寄与するものとして再建された。

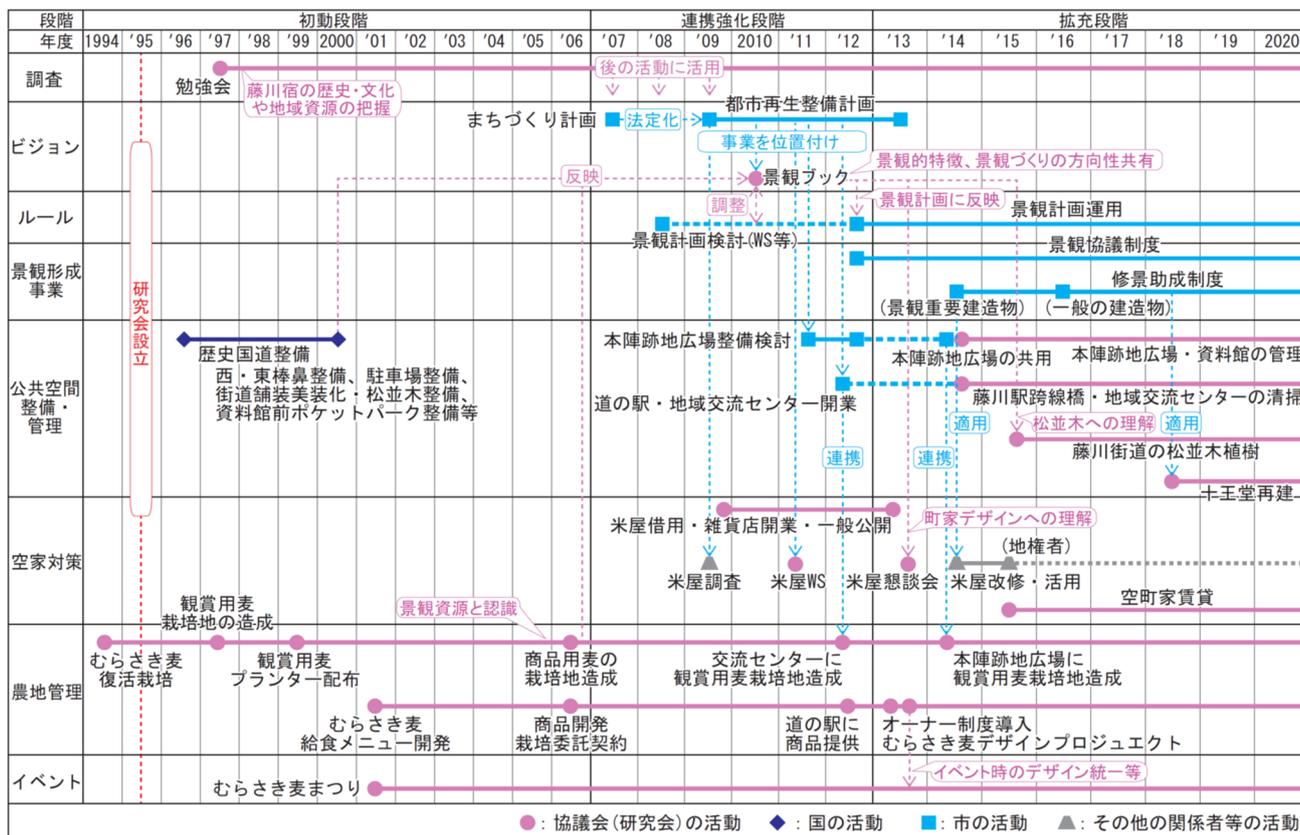


図 4.3 藤川宿における景観マネジメント活動の展開プロセス

#### 4.2.5 担い手と関係者の連携体制

地域団体と関係者の連携状況の変遷を示す（表 4.3）。初動段階では、国が関連活動として歴史国道事業を実施している。藤川協議会（当時は研究会）としては、自治会と連携し活動資金・場所の提供を受けて活動を行っていた。自治会との連携は現在まで継続している。

連携強化段階では、岡崎市との連携のもと、様々な事業が行われた。市が主体となって関連活動として都市再生整備計画事業や景観計画の検討・策定、本陣跡地広場の整備等を実施するほか、景観ブックの作成や米屋 WS では市と藤川協議会が協働して活動を行った。この段階では、市の登録制度のもと、藤川協議会へ活動助成金が提供されていた。また、岡崎市内のまちづくりを支援する NPO 法人である「りた」や愛知産業大学が活動の支援を行っていた。

拡充段階では、市が関連活動として景観計画及び修景助成制度等を運用するほか、業務委託として資料館等の管理を委託している。また NPO 法人「りた」は、地域交流センターの指定管理者としてむらさき麦祭り等を協働で実施するほか、地域交流センターの清掃業務を委託している。また、愛知産業大学からの支援によって米屋の改修が行われたほか、愛知産業大学・愛知学泉大学との協働によってむらさき麦デザインプロジェクトを実施している。

以上を概観してみると、初動段階から連携強化段階、拡充段階にかけて連携する関係者が増加していく傾向である。また連携強化段階では市の関連活動及び協働活動により様々な分野の活動が行われ、その際には NPO 法人「りた」や愛知産業大学が支援を行っていた。拡充段階になると、関係者との協働のもと活動が展開されている傾向といえる。

表 4.3 関係者との連携状況とその変遷

	連携の概要	連携の詳細な役割
(1994-2006) 初動段階		関係者 1: 国 (旧建設省)
	関連活動の実施	・ 歴史国道の事業に関する意見調整、事業実施
		関係者 2: 地元自治会
	活動資金の提供	・ 地元自治会 (学区各町) から活動助成金の提供
		・ 藤川宿勉強会等における活動場所の提供
(2007-2012) 連携強化段階		関係者 2: 地元自治会
	活動資金の提供	・ 地元自治会 (学区各町) から活動助成金の提供
	活動場所の提供	・ 藤川宿勉強会等における活動場所の提供
		関係者 3: 岡崎市
	関連活動の実施	・ まちづくり計画の策定、都市再生整備計画の策定と事業実施 ・ 景観計画の検討における WS、シボ`ジ`ム等での意見調整、計画策定 ・ 本陣跡地広場の検討における意見調整、広場整備 ・ 道の駅・地域交流センターの整備
	協働活動の実施	・ 景観ブックを協働により検討、作成 ・ 米屋 WS を協働により実施
	活動資金の提供	・ 市の助成制度 (景観形成補助金) による活動助成金の提供
		関係者 4: NPO 法人岡崎まち育てセンター・りた
	活動の支援	・ 景観ブックの検討・作成をコーディネート ・ 米屋 WS をコーディネート
	活動の支援	関係者 5: 愛知産業大学 (建築系研究室) ・ 米屋調査を実施
(2013~) 拡充段階		関係者 2: 地元自治会
	活動資金の提供	・ 地元自治会 (学区各町) から活動助成金の提供
	活動場所の提供	・ 藤川宿勉強会等における活動場所の提供
		関係者 3: 岡崎市
	関連活動の実施	・ 景観計画の運用 (景観協議制度、修景助成制度)
	業務委託	・ 市→協議会へ: 資料館・本陣跡地広場の管理を委託
		関係者 4: NPO 法人岡崎まち育てセンター・りた (地域交流センターの指定管理者として)
	協働活動の実施	・ むらさき麦祭りや藤川宿勉強会等の共催
	活動場所の提供	・ イベント等における活動場所の提供
	業務委託	・ りた→協議会へ: 地域交流センターの清掃を委託
		関係者 5: 愛知産業大学 (建築系研究室)
	活動の支援	・ 米屋懇談会をコーディネート、米屋改修を実施
	協働活動の実施	・ むらさき麦デザインプロジェクト (幟・暖簾の作成等)
	関係者 6: 愛知学泉大学 (食品科学系研究室)	
協働活動の実施	・ むらさき麦デザインプロジェクト (商品開発、商品パッケージ作成等)	

### 4.3 桜井市本町地区における景観マネジメントの展開

#### 4.3.1 対象地の概要

本町地区は、桜井市の中心部、JR 桜井線・近鉄大阪線の桜井駅南口に位置する。近鉄線と並行するように旧伊勢街道である本町通りが東西に走り、北には旧上街道、南には多武峯街道があり、交通の要衝であることから、江戸時代の頃から宿場町が形成されてきた。往時は材木のまちとして栄え、現在も材木屋や製材所が残っている。現在、本町通りの沿道は商店街となっているが、町家など歴史的建造物が点在して残っている。2014年度に実施された悉皆調査によると、本町通り沿いの全建築物 180 軒のうち 80 軒（44%）が町家とされ、県内でも町家の残存率が比較的高い地区である<sup>(1)</sup>。

しかし、商業機能は近隣の橿原市大和八木周辺、観光機能は本町地区から約 1km 北上した大神神社や三輪山等で著名な桜井市三輪地区等と比較すると相対的に弱い。このため、本町通り商店街は 2000 年頃からシャッター街化が進んでいる。また、2013 年に商店街のアーケードが撤去されると、本町通り沿いで建替が促進され、歴史的な町並みの喪失が懸念されていた。

#### 4.3.2 担い手の概要

本町地区における景観マネジメントの担い手は、地区住民が 2011 年に設立したまちづくり組織である「桜井市本町通・周辺まちづくり協議会（以下、本節で「本町協議会」とする）」と、本町協議会の有志によって 2016 年に設立した「都市再生推進法人・桜井まちづくり株式会社（以下、本節で「まち会社」とする）」である。また、本町協議会・まち会社の中心メンバーは、2000 年頃から様々な地域団体を設立し、様々なまちづくりに取り組んできた経緯がある。これらの積み重ねが本町地区での景観マネジメントに繋がっていると考えられるため、それじれ主体として活動していた地域団体、関係者、地域内・外の個人を整理する。

##### 1) 地域団体

本町協議会・まち会社の中心メンバーがこれまでに設立又は関与してきた地域団体を把握し、各団体の活動内容から、本町地区の景観マネジメントと繋がりのある地域団体を抽出・整理した<sup>(2)</sup>（表 4.4）。

##### 2) 地域内個人及び地域外個人

各地域団体による景観マネジメントに関する活動において、中心的な役割を担った人物を「地域内個人」とする。また、各活動において協働・支援など連携した地域外組織等を「関係者」とし、これを構成する個人（個人として連携した人物を含む）を「地域外個人」とする。これら地域内個人・地域外個人を抽出・整理した<sup>(3)</sup>（表 4.5）。

(1) 奈良県建築士会が 2011 年度に本町通りで実施した調査の結果、本町通り沿道の全建築物 180 軒のうち 80 軒（44%）が町家（看板建築含む）と判定された。詳細は奈良県建築士会「桜井市の文化遺産を活用した地域活性化事業調査報告書(2015)」による。

(2) 桜井市では 2000 年頃から、様々な分野で活動を行う地域団体が設立された。このうち、①団体を構成するメンバーが本町協議会・まち会社と繋がりを持ち、②景観マネジメントの各領域に関する活動を行っていた（行っている）団体を本町地区の景観マネジメントに関係する団体として、ヒアリングから判断した。

(3) 各地域団体で活動を行っていた（行っている）人物のうち、①自主的・継続的に地域団体に関わりを持ち、②景観マネジメントの各領域に関する活動を中心的な立場で行っていた（行っている）人物を「地域内個人」として、ヒアリングから判断した。また、景観マネジメントの各領域に関する活動において協働・支援など連携した地域外の関係者のうち、継続的に関与した人物を「地域外個人」として、ヒアリングから判断した。



図 4.4 本町通り沿いの景観（町家が並ぶ）

表 4.4 地域団体の一覧

名称	設立経緯、活動内容
桜井青年会議所 (以下、JC)	・青年経済人の社会活動を目的とする団体で、ボランティア、教育・人材育成、交流、まちづくり・地域づくりなど様々な事業を実施する団体。 ・本町協議会・まち会社のメンバーから代替わり。活動は継続中。
万葉祭り実行委員会 (以下、万葉会)	・JCを中心に市内の青年団体で組織した、桜井市の最大のイベントである「万葉祭り」を中心的に担う団体。 ・本町協議会・まち会社のメンバーから代替わり。活動は継続中。
NPO法人森とふれあう市民の会 (以下、市民会)	・2002年、万葉会の中心メンバーと植生の専門家等が参画し、神社後背の「鎮守の森」を調査・保全するため活動を開始。2003年に団体設立。 ・現在はウォーキングや鎮守の森での子供学習等を実施。
Yamato 桜井プロジェクト (以下、Ymt 桜井)	・2003年、万葉会の中心メンバーに市民会のメンバーが参画し、桜井市の観光振興を目的とする市長の諮問機関として設立。 ・2006年に解散。
NPO法人三輪座 (以下、三輪座)	・2004年、Ymt 桜井のメンバーと桜井市三輪地区の事業者が三輪の調査等の活動をはじめ、2006年、三輪のまちづくりを担う任意団体として設立。 ・三輪地区における歴史的町並みを活かしたイベント、空き家改修・新町家モデルハウスの検討等を実施。2009年にNPO法人に移行、2019年解散。
一般社団法人うるわしの桜井を作る会 (以下、うるわし会)	・2010年、市民会の中心メンバーに市内の歴史愛好家等が参画し、設立。 ・駅北側の幹線道路沿道の景観整備など景観まちづくりの検討・意識啓発、桜井の歴史・文化等を学ぶ組織として活動を継続中。
本町通り1丁目商進会 (以下、商進会)	・本町通り1丁目の商店街組織。2003年から市民参加型のイベント（七夕祭り）を開始。七夕祭りは2013年まで実施していた。
桜井市本町通・周辺まちづくり協議会 (本町協議会)	・2010年、商進会の中心メンバーとYmt 桜井の中心メンバーに本町地区の住民が参画して本町地区の調査等の活動をはじめ、2011年に団体設立。 ・現在は、まち会社と連携し、主にソラフェス等のイベントを担当。
桜井まちづくり株式会社 (まち会社)	・2016年、本町協議会の中心メンバーをベースに、本町地区の空家改修等の事業やエリアマネジメントを担う団体として設立。都市再生推進法人指定。 ・現在は空家サブリース事業、駅南口のエリアマネジメント検討等を担当。

※   全市を対象とする団体   三輪地区の団体   本町地区の団体

表 4.5 地域内個人・地域外個人の一覧

記号	所属・役職	関わり始めた時期	きっかけ
地域内個人 (地域内個人を構成する個人)	(A) 地元工務店専務、建築士会理事、元:JC	1998年	JCとして初期から参画
	(B) 舞台演出家、政策プランナー、元:JC	1998年	JCとして初期から参画
	(C) 三輪地区鉄工所代表、元:JC	1998年	JCとして初期から参画
	(D) 地元塗装業代表、元:商工会青年部	2000年	桜井商工会青年部として万葉会から参画
	(E) 本町通り商店街商店主、元:商工会青年部	2000年	桜井商工会青年部として万葉会から参画
	(F) (公財)関西・大阪21世紀協会 理事長	2002年	万葉祭の市民企画委員として関わり、市民会に参画
	(G) 三輪地区プライダール事業者、元:(O)の設計事務所勤務	2002年	(O)からの紹介により、市民会に参画
	(H) 三輪地区事業者・商店主	2004年	三輪地区の事業者として三輪調査に参画
	(I) 奈良県景観部局(元:まちづくり部局)職員、まちコンシェル※1	2007年	県担当として三輪座・本町協議会の活動を支援、担当事業終了後は本町協議会に参画
	(J) 本町通り商店街商店主、本町通り(2丁目)自治会会長、元:JC	2011年	本町地区在住で、本町協議会の活動に参加し、関わることになった
(K) 元銀行勤務、本町通り(3丁目)自治会会長	2011年	本町地区出身で帰郷した際、本町協議会の活動に参加し、関わることになった	
(L) 本町地区事業者、地元神社氏子総代	2011年	本町地区在住で、本町協議会の活動に参加し、関わることになった	
地域外個人	(M) 宇陀市大宇陀町商店主、YMN※2代表	1998年	県からの紹介により、JCの活動(子供ミュージカル)に協力することになった
	(N) 橿原市職員、建築士会会長、YMN委員、NMC※3副理事長	1999年	建築士会として、JCの活動(WS勉強会)から関わるようになった
	(O) 建築設計事務所代表、畿央大学教授(建築設計・地域計画)	1999年	(A)がJCの活動(WS勉強会)に関する相談を持ち掛け、関わることになった
	(P) 奈良県立大学教授(観光社会学)	2000年	YMN主催の研究会を通じて知り合う
	(Q) 都市計画コンサルタント事務所/建築設計事務所代表	2010年	うるわし会主催のシンポジウムに講師として参加
	(R) 建築設計事務所代表、大阪工業技術専門学校教員(インテリアデザイン)	2013年	本町地区の町家活用イベント(はならあと2013)を研究
	(S) 大阪工業大学准教授(建築計画・建築設計)	2014年	(S)研究室学生が本町地区の活動に参加し、これを通じて関わることになった

※1:奈良県まちづくりコンシェルジュ ※2:大和まちづくりネットワーク※3:(公社)奈良まちづくりセンター

## 4.3.3 景観マネジメントの現状

本町地区にて協議会・まち会社が実施している活動（行政との連携を含む）を把握したうえで、その結果が景観への表出につながるものを抽出し、景観マネジメントの分野として、活動の基礎となる「調査等」、全体方針等を示す「ビジョン」、景観形成基準等を定める「ルール」、ルールの運用による修景助成など「景観形成事業」、「空家・空地対策」、「イベント」に分けて整理した<sup>(1)</sup>（表 4.6、図 4.5）。

表 4.6 本町地区における景観マネジメントの現状

領 域		景観マネジメント活動の内容
調査等	地域資源発掘発信事業、エリアマネジメント推進事業	・地域の歴史的資源等を調査する地域資源発掘発信事業、本町地区全体のエリアマネジメントを検討するエリアマネジメント推進事業を実施。 ・いずれも県の補助事業、本町協議会が受け皿団体として実施。
ビジョン	まち会社のビジョン	・2017年3月、本町地区全体のまちづくりの方針を示す「地区まちづくり推進ビジョン（以下、地区まちビジョン）」を策定。 ・2019年3月、駅前広場とその周辺の方針を示す「桜井駅前ヒロバ整備・活性化構想（以下、駅前構想）」を策定。
	行政(市)のビジョン	・市が主体となり本町協議会のメンバー等が参画し、2015年9月に「2020桜井駅南口エリア将来ビジョン（以下、2020ビジョン）」、2016年5月に「桜井駅周辺地区まちづくり基本構想（以下、まちづくり基本構想）」、2018年10月に「桜井駅周辺地区まちづくり基本計画（以下、基本計画）」が策定。 ・市によって2016年3月に桜井駅南地区の「都市再生整備計画」が策定。
ルール	景観計画	・桜井市景観計画（2012年10月）により、重点区域に指定。 ・届出の基準（建築物の新築等）：高さ10m以上/建築面積100㎡以上を基本 ・景観形成基準（建築物／概要）：配置・規模・高さ、形態・意匠、素材、緑化
	景観ガイドライン	・市が主体となり本町協議会のメンバー等が参画し、2019年1月に「桜井駅周辺・本町地区景観ガイドライン（以下、ガイドライン）」を策定。 ・ガイドラインの性質：任意のルール（対象：すべての建築物の新築等） ・誘導基準（建築物）：「和の趣」「木の表し」等の作法として規定（外観・意匠、高さ・配置、壁面の連続性、勾配屋根、開口部への格子・虫小窓設置等）
景観形成事業	建築物の修景助成	・2019年1月より重点区域内の新築・改築等に対し、ガイドラインの基準を満たす場合に補助対象経費の2/3（上限額200万円）以内の範囲で修景費用を助成。国の街なみ環境整備事業を活用し、市が運用。
空家・空地対策	空家改修・活用	・地区内の空町家のうち、地域住民とともにデザイン等の質が高いものを探し出し、改修を行い、宿泊施設等として活用。 ①駅南の旧Y邸を高級宿（蔵の宿・櫻林亭）に改修、まち会社の直営により運営（2018.8開業）。 ②本町通り沿いの旧Y銀行をレストラン（ル・フルドヌマン櫻町吟）に改修、まち会社のサブリースで運営（2018.4開業）。 ③本町通り沿いの旧八百屋を町家カフェ（櫻町珈琲店）に改修、まち会社のサブリースで運営（2017.4開業）。 ④まち会社の社長が旧花屋を購入、ゲストハウス・事務所（和櫻）に改修。まち会社社長の直営により運営（2020.8開業）。本物件の改修にあたってはガイドラインを遵守し、修景助成の適用を受けている。
	空地活用	・本町通り沿いの空地を利用した木製仮設店舗によるチャレンジショップの設置が検討中。2021年3月現在、木製チャレンジショップを試作。
イベント		・本町協議会・まち会社の共催により、年に1度、「ソラほんまちフェスタ（以下、ソラフェス）」を開催。ソラフェスでは、イベント時の景観に配慮し、本町通り沿いには地元材を使った木製屋台を設け、賑わいを創出。 ・駅前広場を利用した木製移動屋台による駅前マルシェの開催が検討中。2020年現在、社会実験としてマルシェを開催。2021年10月頃よりソラフェスと連携して本格的に開催予定。

(1) まち会社による活動には上記に挙げたほか、エリアマネジメント広告事業がある。しかし、このエリアマネジメント広告については、駅前商業施設の壁面に1基設置されたもので、景観への配慮等が特に行われているものではないため、分析対象から除いた。同様に本町地区では観光振興、生涯学習、健康づくりなども行われているが、対象外とした。

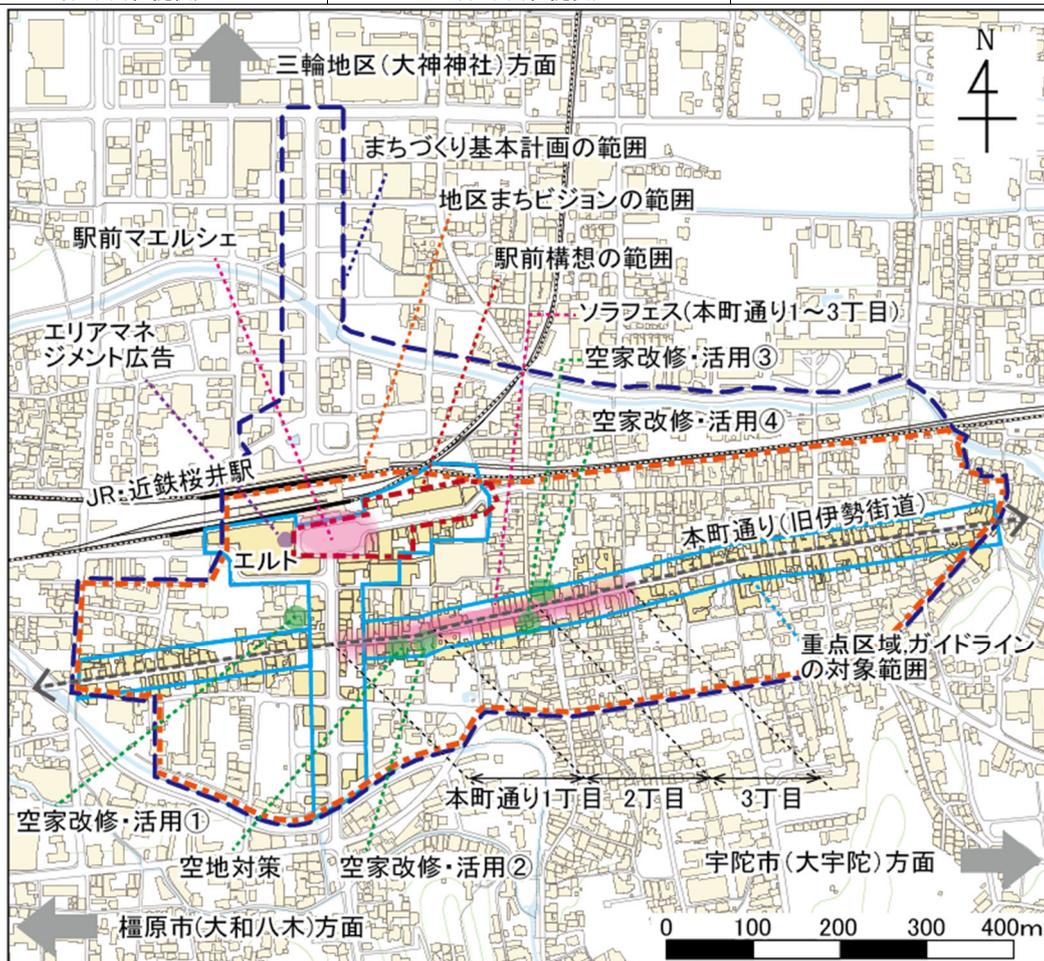


図 4.5 本町地区における景観マネジメント活動の実施箇所・活動の様子<sup>(1)</sup>

(1) 地区まちビジョン、まちづくり基本計画、景観計画で対象とする区域が異なるが、本町協議会・まち会社は、駅南口から本町通りの沿道周辺を対象として活動しており、明確な境界線は設けていない。本研究においても駅南口から本町通りの沿道周辺を「本町地区」として扱う。

#### 4.3.4 景観マネジメントの展開プロセス

##### 1) 分析期間の設定

地域団体の活動を調査すると、中心となる地域団体が変わるごとに活動内容が変化していったことが判明したが、活動の展開が複雑でありその内容から分析期間を設定することは容易ではない。そこでまず表 4.7 のように中心となる地域団体によって分析期間を設定し、景観マネジメント活動の時系列的な展開を示すこととする<sup>(1)</sup>。

表 4.7 分析期間の設定

期	時期	中心となる地域団体	概要
第Ⅰ期	1998-1999	JC	JCを中心に活動していた時期(以降、代替りし活動継続)
第Ⅱ期	2000-2001	万葉会	万葉会を中心に活動していた時期(以降、代替りし活動継続)
第Ⅲ期	2002-2003	市民会	市民会を設立し、活動をはじめた時期(以降、活動継続)
		Ymt 桜井	Ymt 桜井を設立し、活動をはじめた時期(2006年に解散)
		商進会	商進会が活動をはじめた時期(2013年まで活動継続)
第Ⅳ期	2004-2008	三輪座	三輪座を設立し、活動の中心となっていた時期
第Ⅴ期	2009-2014	三輪座	三輪座の活動が発展した時期(2019年解散)
		商進会・本町協議会・うるわし会	本町協議会を設立し、商進会・うるわし会と連携しながら本町地区の活動が展開されはじめた時期
第Ⅵ期	2015-	本町協議会・まち会社	本町協議会・まち会社が連携し、本町地区での活動が中心となり、景観マネジメントが多様な領域を扱うに至った時期

##### 2) 活動の時系列的展開

地域団体の活動を本町地区における景観マネジメントの領域に分けて整理し、各活動の成果や活動の発展内容を時系列で分析する<sup>(2)</sup> (図 4.7)。

###### (1) I 期：1998-1999 年 (JC の活動)

###### 【イベント：子供ミュージカル】

1998年、JCの事業として、奈良県観光部局、大和まちづくりネットワーク（奈良県内の歴史的町並みを有する地区でまちづくりを行う市民団体、以下 YMN）の(M)の支援を受け、地域住民と連携し子供ミュージカル（以下、子供 M）を実施した<sup>(3)</sup>。この事業が住民参加のはじまりである。

###### 【調査等：WS 勉強会】

JCでは、奈良県建築士会（以下、士会）と連携し、設計事務所(O)のアドバイスを受けて、まちづくりワークショップ（以下、WS）の勉強会を実施した。この結果、JCのメンバーがまちづくり手法としてWSの技術を獲得した。これ以降、様々な活動においてWSが行われることとなった。

(1) 各地域団体は、当該の期以降も活動を継続しているものが多いが、本町地区の景観マネジメントの展開を明らかにするという目的に沿って、地域団体のメンバーが代替りしている場合や、活動内容等がおよそ変わらず活動が継続されている場合などは、当該の期以降での記載は省略した。

(2) 初期のイベントには景観形成を目的とせず、景観への配慮等も行われていないものがある。しかし、活動の成果や活動の発展内容からプロセスを示すため、住民参加のきっかけづくりやイベントノウハウの構築など、後の活動に繋がったと考えられるものについては、分析の対象とした。

(3) これまで JC では万葉祭のほか、清掃活動、環境学習などの事業を実施していたが、いずれも一時的な事業であった。子供 M は、地域住民等と連携し半年間の準備期間を設けて取り組んだ事業であり、桜井市における住民参加型まちづくりの最初の取組であった（ヒアリングより）。

## (2) II期：2000-2001年（万葉会の活動）

**【イベント：大和さくら万葉祭り】**

2000年、JCと桜井商工会青年部（以下、商工会）等の青年団体が万葉会を設立し、「大和さくら万葉祭り（以下、万葉祭）」をまちづくりの観点から見直すことになった。万葉会は別途、市民企画委員会を設置し、企画委員会からの提案や(M)の支援を受けて、WS手法を用いて万葉祭を改革し、2001年、新しい万葉祭を開催した<sup>(1)</sup>。また、奈良県立大学（以下、県大）の(P)が万葉祭の効果検証を行った。

この後、地域団体により様々なイベントを行うこととなるが、万葉祭での経験が様々なイベントの素地となった<sup>(2)</sup>。

## (3) III期：2002-2003年

## ① 市民会の活動

**【調査等：鎮守の森調査、森歩き】**

2002年、(O)を通じNPO法人社叢学会（以下、社叢学会）から鎮守の森調査の依頼があり<sup>(3)</sup>、万葉会の有志を中心に、(O)と繋がりがあった(G)、万葉会市民企画委員会の(F)、市教育委員会の学芸員等が参画し、各地区住民の協力を得て、市内の鎮守の森140箇所を調査した。

調査の結果、鎮守の森にまつわる様々な地域資源を発見し、2003年4月に調査チームを基に市民会を設立し、県大(P)らと連携し鎮守の森を巡る活動等を実施している。この活動を通じ、市内に様々な地域資源が存在することや、空家・空店舗等の課題が顕在化し始めていることが中心メンバーに認識・共有された<sup>(2)</sup>。

## ② Ymt 桜井の活動

**【調査等：地域拠点の検討】**

同じく2002年、市長から万葉会の中心メンバーに対し、市の観光振興を考えてほしいとの依頼があり、このための団体としてYmt 桜井を組織した。Ymt 桜井では、検討の結果、拠点形成によるまちづくりを推進することとし、桜井市の中心部である本町地区を拠点の候補とした。また、本町地区の空家・空店舗を課題と捉え、空家を活用した拠点施設の設置を検討した。当時から空家であった旧Y銀行がその候補として挙げたが、地権者との関係等から拠点整備には至らなかった。

結果、本町地区の空家の課題、空家を活かしたまちづくりなど、問題意識と目標が中心メンバーに共有された<sup>(2)</sup>。

## ③ 商進会の活動

**【イベント：七夕祭り】**

一方、当時の本町地区においては、2003年より、商進会の(E)が本町通り1丁目で屋台イベ

(1) 万葉祭は、年に1度開催される桜井市最大のイベント。従来はJCが企画を担当しており、商工イベントとしての性質が強かったが、万葉集発祥の地・桜井に相応しいイベントになるよう、住民参加により万葉祭の改革に取り組むこととなった。新しい万葉祭は、万葉集と縁の深い金屋河川敷公園（大和朝廷の頃の港で、帰国した遣隋使を迎えたと言われる場所）で開催され、子供Mや地域資源マップの作成・配布などが組み込まれた。

(2) ヒアリングより

(3) 社叢学会とは、社寺に残る鎮守の森を通じ日本古来の文化・伝統を探ることを目的とした団体である。当時、社叢学会は桜井市をはじめ鎮守の森のルーツとされる大津市・亀岡市・吹田市を調査地域とし、調査を行っている。詳細は以下のとおり。（<http://www.shasou.org/index.html>）

ント「七夕祭」を企画・開催した<sup>(1)</sup>。(E)は万葉祭でのイベントの経験を活かし、地元商店主や地元団体等から屋台出店者を募り、開催した<sup>(2)</sup>。

#### (4) IV期：2004-2008年（三輪座の活動）

##### 【調査等：三輪調査、景観プログラム】

2004年、YMNからYmt桜井の中心メンバーに対し、三輪の町並み調査の依頼があった。そこで、三輪地区事業者とともに調査チームを編成し調査を行った結果、三輪地区には町家など歴史的な資源が残っていることを確認した。

2005年～2006年、県景観部局と奈良まちづくりセンター（以下、NMC）の協働事業として「三輪地域における地域に根ざした景観まちづくり推進プログラム（以下、景観プログラム）」が実施され、地元で作業を担う団体として三輪調査チームに依頼があった。景観プログラムでは、畿央大学（以下、畿大）に着任していた(O)や市民会の支援<sup>(3)</sup>を受けて三輪地区の景観資源の調査、景観WS、景観シンポジウム等を実施し、町家を利用したイベントの方針や町家改修デザインの方針をとりまとめ、三輪地区における景観まちづくりの方向性を示した（表4.8）。この活動の中で、三輪座を設立した。この活動を通じ、三輪地区の景観的価値の確認、景観WSの手法や景観まちづくりの方針の作成方法など、景観に関する知識・技術の構築がなされた<sup>(2)</sup>。

##### 【イベント：三輪まち開き】

2007年から三輪事業者(H)を中心に、景観プログラムで示した「町家を利用したイベント」として、「三輪まち開き」と題し、銭湯跡を活用した「風呂Bar」、歴史的町並みのライトアップ「三輪つき灯り」等を実施した（図4.6）。これらの活動は、畿大や県大の支援を受け、県まちづくり部局で「まちづくりコンシェルジュ<sup>(4)</sup>（以下、まちコンシェル）の(I)やYMNの(M)、地域住民と連携し実施した。この結果、町家や空家を活かしたイベントのノウハウや、町並みを活かし賑わいある景観を創出する考え方が構築された<sup>(2)</sup>。

表4.8 景観プログラムとりまとめ<sup>1)</sup>

	ステージ	概要
で 実 施 し た こ と	ステージ 1: 三輪の魅力発見と景観まちづくりの課題整理	①きっかけづくりの座談会(2005.7) ②NPO・畿大による景観調査(2005.10～11) ③みんなで「歩いて発見！三輪の魅力」(2015.11) ④景観シンポジウム: 景観まちづくりモデル計画素案の発表(2016.2)
	ステージ 2: みんなで創る景観まちづくり計画・協議会	①三輪地域まち開き・啓発イベント(2018.4) ②みんなで創る景観まちづくり協議会WS(～2016.8) ③みんなで創る景観まちづくり計画WS(～2016.12)
方 針 今 後 の	ステージ 3: 協議会を中心に「小さなことから実行する」ぞ！	<b>方針1:</b> 我が町のルールづくりと実践(景観ガイドラインの作成): 屋外広告物、電線類地中化等公共事業整備、町並みづくり、門前通りの活性化、花いっぱいおもてなし運動、里山保全・眺望点整備など <b>方針2:</b> 景観教育プログラムの実施: 小中学校の総合教育、市民対象の景観教育など <b>方針3:</b> 町並み育成と拠点づくり: 町家改修デザイン作成、町家等でのまちづくり拠点づくり、町家を利用したまちづくりイベント開催など

(1) 本町通り商店街1～3丁目において、5月末～7月中旬の毎週土曜日、的屋による夜店が出店されていたが、2002年に閉鎖され、これに代わって商進会が「七夕祭」を毎年7月の第1土曜に開催することとなった。

(2) ヒアリングより。

(3) 景観プログラムは2005-2006年度の事業で、2005年度は市民会が受託し、2006年度は三輪座が受託している。しかし、実際は市民会のメンバーのうち、三輪座に参画するメンバーが当事業を実施しており、市民会の植生専門家等はサポート的に活動していることから、本論では景観プログラムは三輪座による活動として整理した。

(4) 奈良県では2007年度より県職員を対象に、地域団体の活動を支援する人材としてまちコンシェルを育成している(2021年1月現在8人)。

1) 奈良県・奈良まちづくりセンター・森とふれあう市民の会：三輪地域における地域に根ざした景観まちづくり推進プログラム報告書、2006。



図 4.6 風呂 Bar (左), 三輪つき灯り (右) (まち会社提供)

#### (5) V期：2009-2014年

##### ① 三輪座の活動

###### 【空家・空地対策：空家改修・はならあと】

景観プログラムを踏まえ、三輪座では、2009年～2010年、地元工務店や士会と連携し、空家の改修、新町家の建設を行った<sup>(1)</sup>。この活動から、木材生産者、地域の工務店、設計事務所等のネットワークである「奈良をつなぐ家づくりの会<sup>(2)</sup> (以下、家づくり会)」が2012年に発足した。また、2011～2012年には、地区全体で空家活用の機運が向上するよう、「奈良・町家の芸術祭 はならあと」を実施した<sup>(3)</sup>。

これらの活動の中で、2010年2月に三輪座はNPO法人に移行している。またこれらの活動の結果、空家活用に関する技術の蓄積、ネットワークの形成がなされた<sup>(4)</sup>。

###### 【空家・空地対策：三輪ブランド戦略】

2014年、明治大学の研究チームや地域経済活性化支援機構が三輪地区を対象に「三輪ブランド戦略（三輪の観光振興施策）」を検討しており、三輪座に「縁結びの神様『大神神社』と『空家』を活用し体験観光型ブライダル事業を実施しては」との提案がなされた。三輪座ではこの実現に向けて、①新郎新婦が宿泊する高級宿、②披露宴用のレストラン、③朝食用の町家カフェに適合する空家を三輪地区で探したが、条件に適合する物件は見つからなかった<sup>(4)</sup>。

##### ② 商進会・本町協議会・うるわし会の活動（本町地区）

###### 【調査等：地域資源事業／士会調査】

本町地区では、2010年～2012年、商進会と、三輪座で活動していたYmt桜井のメンバーを中心に、県の「町家等地域資源発掘発信事業（以下、地域資源事業）<sup>(5)</sup>」を行った。

(1) 空家改修は、国土交通省から「建設業と地域の元気回復事業（2009年度）」の補助を受けて、三輪座が拠点施設として借り上げていた空町家を改修し「カフェ三輪座」として2009年10月にオープンした。また、(H)が所有する空町家を改修しこちらに拠点機能を移し、「拠点施設“醸”」として2010年4月にオープンした。新町家建設は、国土交通省から「地域木造住宅市場活性化事業（2010年度）」の補助を受けて、“醸”の隣地に木造町家を2011年2月に新築した。

(2) 家づくりの会は、奈良県産木材による木造住宅を建築・販売するためのネットワークであり、会の立ち上げには国土交通省「建設企業の連携によるフロンティア事業（2011年度）」の補助を受けている。

(3) はならあとは、「はならあと実行委員会」が主催する空家・空町家を活用するアートプロジェクト。空家の掃除・見学ツアー等が組み込まれており、空家・空町家の利活用の機運向上が主目的の事業である。

(4) ヒアリングより。

(5) 歴史的な町並みを有する地区等において、町家や歴史的構造物、伝統行事などの地域資源を発掘・発信するまちづくりを支援する事業であり、活動を通じて地域のまちづくりを担う地域団体の設立を見据えたものであった。

この事業では、県大・畿大の支援を受けて町家等の調査、まち歩き等を実施し、事業を通じ2011年7月に本町協議会を設立した。これにより、本町地区の活動が本格化した。

一方、2011年と2014年、士会による本町地区の調査が行われた<sup>(1)</sup>。2011年は本町通り沿道が調査され、町家の残存率が高いことが判明した。2014年は、大阪工業大学（以下、工大）と摂南大学（以下、摂大）が参画し、桜井駅南エリア全体の建築物の悉皆調査が実施された。

これらの活動では、景観資源の調査や景観WS、そのとりまとめ等において、三輪地区の景観プログラム等で蓄積した知識・技術が活用された<sup>(2)</sup>。また、活動の結果、本町地区の景観的価値と空家等の地区の詳細が把握された。

#### 【調査等：景観シンポジウム】

2010年、市民会のメンバーであった(F)や(G)を中心に、うるわし会を設立した。うるわし会では、桜井駅北部の幹線道路開通に伴う沿道景観の阻害を課題とし、2011年6月に景観シンポジウムを開催した。ここで、都市計画コンサルタントで建築設計事務所の(Q)らが講演を行い、本町協議会のメンバーも参加し、景観法に基づく景観計画の必要性等が議論された。この結果は桜井市に提言された<sup>(3)</sup>。

#### 【ルール：市景観計画の策定】

桜井市は2012年10月に景観計画を策定している。2011年のうるわし会からの提言のほか、本町協議会の中心メンバー等からの働きかけもあり、景観計画が策定されることとなった。景観計画の検討には、本町協議会から(A),(E)らが市民代表として参画した。地域資源事業や士会調査の結果から本町地区の景観的価値を示し、これを受けて本町地区が重点区域に位置付けられることとなった<sup>(3)</sup>。

#### 【イベント：七夕祭り・ソラフェス】

本町地区では、商進会が七夕祭を継続して実施していた。

2012年からは商進会と本町協議会が連携し、2014年からは協議会によるソラフェスとして、イベントの範囲を本町通り1～3丁目まで拡大して開催している。ソラフェスでは通り沿いに木製屋台を設け、賑わいを創出している。また、ソラフェスでは本町通り沿道のライトアップを実施しており、これは三輪座での「三輪まち開き」のノウハウを用いて、町並みを活かし賑わいある景観を創出する考え方を継承し具体化したものである<sup>(2)</sup>。

#### 【空家・空地対策：はならあと】

Ymt 桜井の頃から空家は重要な課題であり、2013年、地区全体の空家活用の意識醸成に向け、「はならあと」を実施した。また、この調査に大阪工業技術専門学校（以下、工技）の(R)が訪れており、意見交換をするようになった。

(1) 士会では、2010～2012年度に歴史的町並みを有する県内12地区の調査を行っており、本町地区は、本町通り1～3丁目を対象に2011年度に調査が実施された。また2014年度には本町地区を含む桜井駅南側エリア全体の悉皆調査が実施された（参考文献1,2より）。

(2) ヒアリングより。

(3) 桜井市による当初の計画案では、重点区域に本町地区は含まれていなかったが、協議会(A),(E)らの働きかけにより、本町地区が重点区域に位置付けられることとなった（ヒアリングより）。

1) 奈良県建築士会：歴史的建造物の保全・活用の促進による地域の活性化事業報告書（2010年度～2012年度），2013。

2) 奈良県建築士会：桜井市の文化遺産を活用した地域活性化事業調査報告書，2015。

3) 一般社団法人うるわしの桜井をつくる会：シンポジウム -三輪山の風景街道をつくる，開催資料，2011。  
(<http://lets.some.jp/fuukeikaidou.pdf>)

### 【調査等：エリマネ事業、商店街調査】

2013～2014年、県の「エリアマネジメント推進事業（以下、エリマネ事業）」に採択され、うるわし会・本町協議会が連携して本町地区のエリアマネジメント（以下、エリマネ）を検討することとなった<sup>(1)</sup>。この事業では、都市計画コンサル(Q)や工大・摂大と連携した検討や、大学研究者を招いたフォーラム開催等により、エリマネの検討を行った<sup>1)</sup>。

一方、2014年には、本町通り商店街により、商店街調査事業が実施された。ここでも都市計画コンサルタンツ(Q)が支援し、商店街におけるエリマネの導入が検討された。

これらの活動では、まちづくり会社による本町地区の活性化などが議論され、このような方向性を地区全体のビジョンとして明確化する必要性が認識された<sup>(2)</sup>。

### (6) VI期：2015年-（本町協議会・まち会社の活動）

#### 【ビジョン：2020ビジョン】

エリマネに関する検討を受けて、工大(S)をアドバイザーに、市と連携し「2020 桜井駅南口エリア将来ビジョン（2020ビジョン）」を検討し、2015年9月に策定・公表した。ビジョンには、まちづくり会社の設立による空家の再生、景観ガイドラインの作成、修景助成などを位置付けた<sup>2)</sup>。

#### 【空家・空地対策：空家マッチング、空家改修・活用】

本町地区の活動と並行して、三輪地区で「三輪ブランド戦略（高級宿、レストラン、町家カフェ）」が提案されていたが、これに適した空家が見つかっていなかった。

一方、2015年、NPO 法人空家コンシェルジュ<sup>(3)</sup>から本町地区の旧 T 邸の紹介を受け、これを高級宿として活用することとなった。これと並行し、協議会では工大・摂大と連携し、旧 Y 銀行と旧八百屋（本町協議会メンバー所有）の活用方法を提案していた。そこで、旧 Y 銀行をレストランに、旧八百屋を町家カフェに活用することとし、本町地区で空家改修・活用を積極的に進めることとなった。

空家改修・活用を推進するため、また、2020ビジョンにおける「まちづくり会社の設立による空家再生」という位置づけを受けて、本町協議会の中心メンバーにより、2016年6月にまち会社を設立した。まち会社は、2016年9月に都市再生推進法人の指定を受けた。まち会社により、各空家を改修・開業した。さらに、2019年にまち会社の(K)が旧花屋を購入し、ゲストハウス・事務所を開業した。それぞれの改修にはこれまで連携していた関係者が関与し、町家の風情をそのまま残した改修が実現し、本町地区の歴史的町並みの再生に寄与している。このための設計・施工の体制等は、まち会社が決めている（表 4.9）。

(1) エリマネ事業は、行政と民間の中間的な役割を担う「中間支援組織」が実際に地域に参画し、その地域のエリマネを検討するという枠組みである。2013年度の中間支援組織としてうるわし会が採択された。また、2013年度・2014年度の対象地域として本町地区（本町協議会）が採択された。

(2) ヒアリングより。

(3) NPO 空家コンシェルジュは、奈良県内を対象とした空家の総合相談窓口として、空家の定期的な維持管理、自治体や自治会等とのマッチング、空家活用に関する勉強会やセミナー開催等を実施している団体。

1) 一般社団法人うるわしの桜井をつくる会：奈良県エリアマネジメント中間支援事業レポート，2014.  
(<http://lets.some.jp/ereareport26.pdf>)

2) 桜井駅南口エリア(周辺)のまちづくり検討会：2020 桜井駅南口エリア将来ビジョン，2015.

表 4.9 空家改修・活用の体制

改修前	改修後	マッチング	取得方法	設計	施工	テナント
旧 T 邸	高級宿 (櫻林亭)	空家コン シェル	まち会社 が賃借	コンサル(Q)	地元工務店 (家づくりの会)	まち会社が直営
旧八百屋	町家カフェ (櫻町珈琲店)	地 縁	まち会社 が賃借	地元設計事務所 (家づくり会)	地元工務店 (家づくり会)	地元住民が希望し来訪、 サブリースでカフェ運営
旧 Y 銀行	レストラン (ビストロ吟)	地 縁	まち会社 が賃借	コンサル(Q)	地元工務店 (家づくり会)	まち会社が誘致、サブ リースでレストラン運営
旧花屋	ゲストハウス・ 事務所 (和櫻)	地 縁	まち会社の (K)が購入	工技(R)	工技(R)、 地元工務店 (家づくり会)	ゲストハウスは(K)の運 営、事務所にはまち会社 が入居

### 【ルール：景観ガイドラインの策定】

2013年～2014年、本町通り商店街のアーケードが老朽化のため撤去されたが、これに伴い本町通り沿いの空店舗や空町家が次々と住宅等に更新されたため、歴史的な町並みの喪失が懸念された<sup>(1)</sup>。そこで、重点区域としての位置付けや2020ビジョンでの位置付けを踏まえ、2016年、市によりガイドラインが検討されることとなった<sup>(2)</sup>。

検討体制は、工大の(S)を座長とし、市都市計画部局が事務局を担い、都市計画コンサル(Q)の事務所がこれを支援し、協議会メンバーが参画するものであった。また、市としては重点区域の位置付けを受けてガイドラインを策定したものであり、これまでの活動の蓄積や関係者との連携がガイドラインの策定と、これとセットである修景助成制度につながっていると言える。

### 【景観形成事業：修景助成制度】

修景助成制度は、ガイドラインの策定と同時に、2019年1月から運用開始された。その運用にあたっては「ガイドラインのすべての基準に適合する(構造上不可能なものを除く)」ことが、桜井市街並み環境整備補助金交付要綱の中で明記されている。本町地区では、2019年度にゲストハウス和櫻がこの制度の適用を受け、ガイドラインを遵守し町家の風情をそのまま残した改修が実現し、本町地区の歴史的町並みの再生に寄与している。

### 【ビジョン：地区まちビジョン・駅前広場構想等】

改めて今後の方向性を明確にするため、まち会社では将来ビジョンを策定することとし、2017年3月に「地区まちづくり推進ビジョン(地区まちビジョン)」を策定し、駅前広場・空店舗・空きスペースのイベント活用やエリマネの推進等を位置付けた<sup>1)</sup>。また、これを進めるため、2019年3月に「桜井駅前ヒロバ整備・活性化構想(駅前構想)」を策定し、ソラフェスと連携したマルシェ等賑わいイベントの開催、空家への店舗誘致等を位置付けた<sup>2)</sup>。

この結果、駅前マルシェ等の賑わい創出、空家への店舗誘致などの方針が明確になった。一方、行政側では、2020ビジョンや地区まちビジョンを踏まえ、まちづくり基本構想・基本計画の策定や都市再生整備計画が取り組まれた。

(1) 景観計画では、建築物の新築又は移転の届出の基準を「高さ10m以上又は建築面積100㎡以上」としており、一般的な住宅や店舗はこれに該当しないため、景観コントロールが効かない状況であった。  
(2) 市ではガイドラインの策定と修景助成制度の創設がセットと考えられており、ガイドラインは修景助成の基準として用いられることが想定されていた(ヒアリングより)。

1) 桜井まちづくり株式会社(2017)「地区まちづくり推進ビジョン」  
2) 桜井まちづくり株式会社(2019)「桜井駅前ヒロバ整備・活性化構想」

【イベント：駅前マルシェ】

駅前構想での位置づけを受け、2020年より駅前マルシェの検討が進んでいる。まち会社では、マルシェが駅前空間の上質な賑わいに資するよう、奈良県産の木材を活かし、畿大(O)や工技(R)の支援を受けて、木製移動屋台や木製ベンチを製作している。2020年10月以降、木製移動屋台の試作基を用いて社会実験として駅前マルシェを実施しており、奈良県立情報商業高校の学生が学習の一環でマルシェに出店している。

【空家・空地対策：空地対策】

2021年現在、本町通り沿いの空地における木製チャレンジショップの設置を検討しており、畿大(O)により木製仮設店舗が試作されている。今後は、ソラフェスや駅前マルシェと連携したショップ運営を検討しており(1)、周囲の町並みを活かし、賑わいある景観を創出するよう検討している。

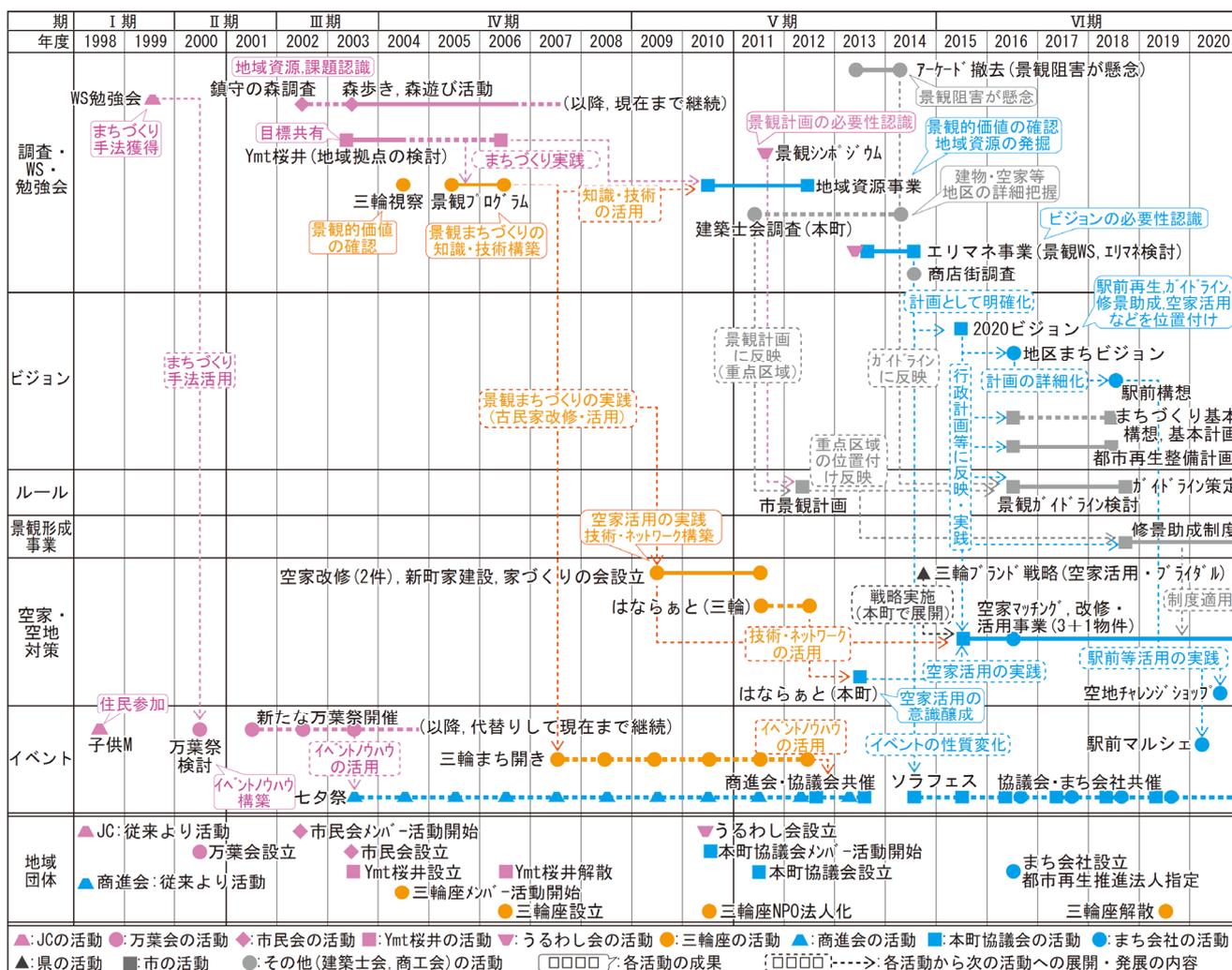


図 4.7 景観マネジメント活動の展開プロセス

(1) ヒアリングより。

### 3) 活動の展開プロセス

上記2)までを踏まえて、本町地区の景観マネジメントがどのような段階を経て展開されたのかを分析する。

I期・II期では、住民参加のもと実施した活動を通じてまちづくり手法を獲得し、イベントのノウハウを構築した。これらの成果はIII期以降、様々な場面で活用されるため、I期・II期は景観マネジメントの初動段階と捉えられる。

III期の市民館・Ymt 桜井の活動では、調査等を通じ、地域資源の状況や空家に関する課題を認識した上で、まちづくりの目標を共有しており、景観マネジメントに関しても目標共有段階であったと捉えられる。

III期の商進会では初動段階の成果を用いてイベント（七夕祭）を実施した。三輪地区ではIV期に調査等を実施した上でイベント（三輪まち開き）を行い、V期には空家改修を行った。七夕祭は後に本町地区のイベント（ソラフェス）に継承され、三輪地区での活動の成果は、後に本町地区で調査等や空家改修に活用される。これらの活動は本町地区での景観マネジメントに対し試行的な側面があると捉えられるため、この期間を景観マネジメントの試行段階とする。

V期の本町地区では、試行段階（IV期）で蓄積した景観に関する技術等を活用し様々な調査等を行い、景観資源の実態を把握した上で、景観計画の重点区域指定や空家対策（はならあと）、町並みを活かしたイベント（ソラフェス）を実施した。本町地区の活動が本格化した時期であり、本町地区の景観マネジメントの実践段階と捉えられる。

VI期では、ビジョンを定め活動の方向性を明確化した上で、これらの位置付けから市がガイドラインを策定し修景助成制度を定めた。また、試行段階（V期）で蓄積した技術等を用いて、空家改修・活用を実施した。さらに空地対策や駅前マルシェを行うこととなった。本町地区の景観マネジメントが多様な領域に至った時期であり、本町地区の景観マネジメントの拡充段階と捉えられる。

以上のように本町地区の景観マネジメントは、初動、目標共有、試行、実践、拡充という段階を経て展開した。

#### 4.3.5 担い手と関係者の連携体制及び個人の役割

上記4.3.4の3)で示した景観マネジメントの段階ごとに、地域団体と関係者の連携体制の変遷を図4.8に、そこにおける地域内・外個人の役割<sup>(1)</sup>の変遷を図4.9に示す。

##### 1) 連携体制の変遷

初動段階は、地域団体が活動を行い、各活動で協働や支援による連携体制を構築した。目標共有段階や試行段階では、関係者による依頼・提案がみられる。関係者からの働きかけにより、活動が展開していったと言える。

試行段階の三輪座では、複数の関係者による協働・支援による連携があり、畿大やYMNは複数の活動を支援した。また空家改修等を行った結果立ち上げた家づくり会は、後に拡充段階でまち会社を支援することになる。

(1) 地域内個人については、各活動を中心的な立場で実施した人物について、その活動が対象とする景観マネジメントの領域を基本に役割を示す。地域外個人については、関与した活動ごとに、その活動が対象とする景観マネジメントの領域を基本に役割を示す。

実践段階では、商進会・本町協議会・うるわし会の地域団体同士の連携がみられる。また、本町協議会・うるわし会による調査等に多くの関係者が連携しており、1つの関係者が複数の活動で支援等を行っている。さらに、建築士会・商店街による調査、市による景観計画策定に本町協議会が協力し、これらに関係者が支援する体制もみられる。

拡充段階では、本町協議会・まち会社の連携と役割分担のもと、活動が多様な領域に広がり、多くの関係者と連携している。実践段階と同様、1つの関係者が複数の活動に支援等を行っている場合が多い。また、ビジョンの検討において、市各部局との協働、地域団体からの協力、関係者からの支援があり、市との密接な連携体制がみてとれる。

## 2) 地域内・外個人の役割の変遷

初動段階の地域内では、JCに(A),(B),(C)が参画し、万葉会ではこれに(D),(E)が加わる。(A)は調査等やイベントを担い、(B)はイベントを担った。地域外では、YMNで歴史的町並みでの地域活動の専門家(M)がJCのイベントを支援した。また、士会の(N)と協働で調査等を実施し、設計事務所(後に畿大で建築・地域計画が専門)の(O)が支援した。また、万葉会のイベントを(M),(F)、県大で観光社会学が専門の(P)が支援した。(A)~(E)は拡充段階まで活動を継続し、(M)~(P)との連携も実践及び拡充段階まで続く。この段階で地域内・外個人の基本的なネットワークが形成されたと言える。

目標共有段階の地域内では、(A)が再び調査等を担い、(C),(D)もこれを担った。市民会では、地域外個人であった(F)や、新しく(G)が参画した。地域外では、市民会において鎮守の森調査を依頼した(O)や、(P)が連携した。

試行段階の商進会では、(E)がイベントを担った。三輪座の地域内では、(A)は継続して調査等を担い、一方で(C),(D)と新たに加わった(H)がイベントを担った。また、(A)と(C)は空家・空地対策も担った。地域外では、(M)から三輪座に調査依頼があり、ここから活動がはじまっている。また(N),(O),(P)が各々の専門性を活かし調査等、イベント、空家・空地対策で連携している。さらに、新たに県職員(I)が県担当者として・まちコンシェル立場として協働した。

実践段階のうるわし会では、(F)を中心に調査等(景観シンポジウム)を行い、(A),(G)も加わった。本町協議会では、(A)が調査等を、(D),(E)がイベントを担った。また、新たに(J),(K),(L)も参画した。地域外では、従前から関係性があった(I),(N),(O),(P)との連携が続いた。一方、新たに都市計画コンサル(Q)、工技で建築・インテリアデザインが専門の(R)、大工大で建築が専門の(S)との連携がみられる。(Q)はうるわし会で講演を行ったのち、本町協議会の調査等(地域資源事業・エリマネ事業・商店街調査)を支援した。(R)は空家・空地対策(はならあと)を研究した。(S)は本町協議会の調査等(建築士会調査・エリマネ事業)を支援した。

拡充段階は、地域内では(A)が空家・空地対策の後、イベント(駅前マルシェ)を担った。また、(C),(D),(E)がイベント(ソラフェス)を担った。一方、実践段階から参画した自治会会長の(J),(K)は、新たな領域であるビジョンを担い、協議会での検討、地域住民との調整・合意形成に努めた。また、実践段階では地域外個人であった(I)が地域団体に参画した。地域外では、実践段階から参画した新しい地域外個人である(Q),(S)が、新たな領域であるビジョン・ルールを支援した。また、(Q),(S)及び(R)は空家・空地対策も支援し、利活用の提案や設計等を行った。さらに(O),(R)は、空地対策・駅前マルシェを支援し、木製チャレンジショップ等を試作した。

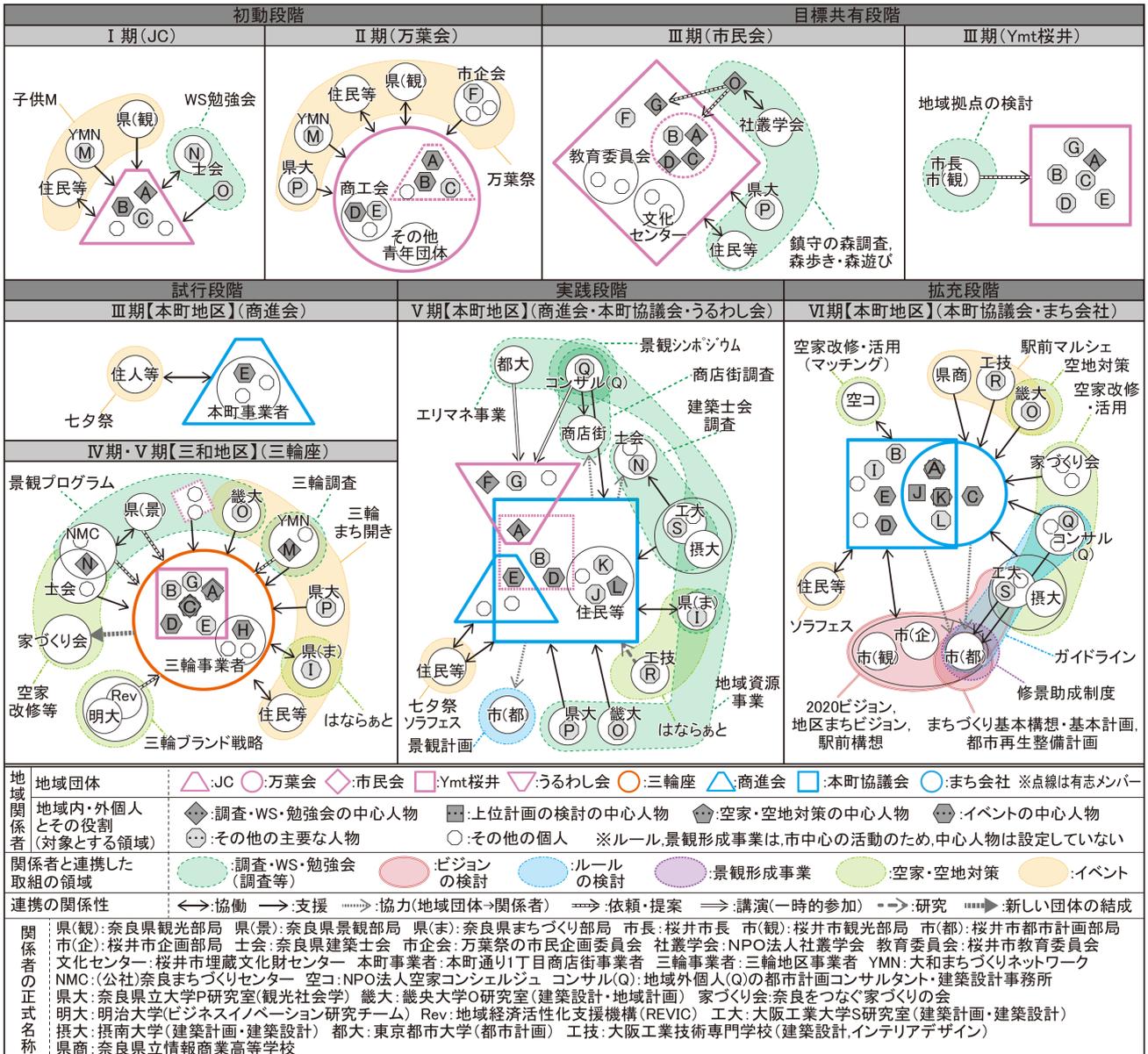


図 4.8 景観マネジメントの展開における連携体制の変遷

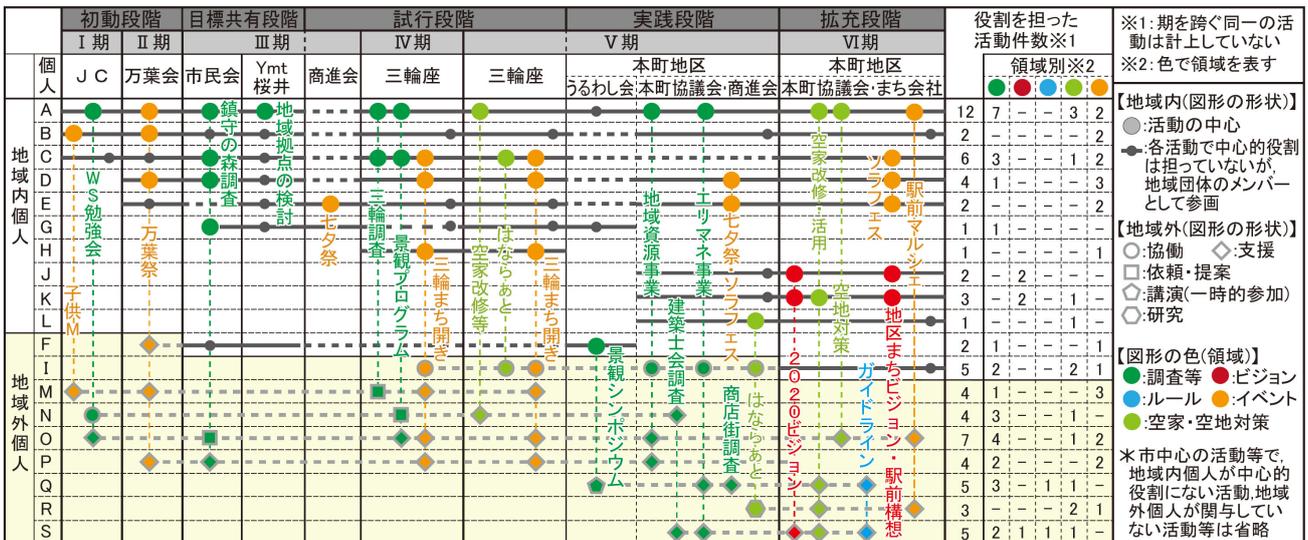


図 4.9 景観マネジメントの展開における地域内・外個人の役割の変遷

### 3) 地域内・外個人の役割の変化や役割分担の実態

一人ひとりに着目し、地域内個人として中心的役割を担った活動の件数、地域外個人として連携した活動の件数を計上した。複数の活動を行った個人の中には、特定の領域で活動を行う個人が多く、個々人の得意分野や専門性を活かした役割分担がなされていたと考えられる。一方、1つの領域だけでなく複数の領域で役割を担った個人も多い。

地域内個人では(A)、地域外個人では(O)の活動件数が多く、段階ごとに調査等、イベント、空家・空地対策と役割を変えながら、多様な役割を継続的に担っている。また実践段階から連携した(S)も多様な領域で支援を行った。

### 4) 連携体制・個人の役割のまとめ

初動段階では地域内・外個人のネットワークを形成した。

目標共有段階は、関係者の働きかけで活動が展開した。

試行段階は、本町地区で(E)が活動を始めた。三輪地区では関係者からの働きかけで活動が展開し、活動の増加に伴い複数の役割を担う関係者や地域外個人との連携がみられた。従来より関係性があった専門家・学識(M~P)や県職員(I)が各々の専門性を活かして連携し、活動を実施した。

実践段階では、関係者からの支援を受けるだけでなく、本町協議会による関係者への協力や、関係者間の連携といった多面的な連携体制を構築した。また、新たに地域内個人(J,K,L)が参画した。さらに新たな地域外個人(専門家 Q,学識 R,S)とのネットワークを形成した。

拡充段階でも多面的な連携のもと、多様な領域を対象に活動を展開した。また、試行段階で立ち上げた家づくり会がまち会社の空家改修を支援していた。このような中、実践段階から参画した(J),(K)は新たにビジョンに関する役割を担い、専門家・学識(Q,R,S)は新たにビジョン、ルール、空家改修・活用やイベントへの支援を行った。一方、従来より連携していた専門家(O)は新たに空地対策を支援した。

これらの活動の展開においては、個々人の役割分担や、多様な役割を担う地域内・外個人の存在が確認できた。

#### 4.3.6 活動の展開と関係者の連携体制・個人の役割との関係

活動の展開と連携体制・個人の役割との関係を分析し、各段階においてどのように活動がはじまり景観マネジメントの領域が広がっていったのか、その結果がどのように景観に影響を与えたのかを考察する。

##### (1) 初動段階

初動段階は内発的なきっかけから、比較的取り組みやすい調査等・イベントを実施し、これを通じて地域内・外個人とのネットワークを形成した。このネットワークを基本とする体制は、試行段階まで続いた。

##### (2) 目標共有段階

目標共有段階は、専門家(O)や市の働きかけから活動がはじまっている。専門的・公共的観点をもって活動を行うことで問題意識や目標が明確になり共有されたと考える。

### (3) 試行段階

三輪地区では、歴史的町並みで活動を行う(M)、県及び士会(N)の働きかけにより活動がはじまっている。このような専門家が連携することで景観的観点の調査等を実施できたと考える。そのうえで、(M)の支援を受けてイベントを行い、建築の専門家(N)と連携し空家改修等を行った。初動段階から連携していた専門家や学識による支援のもと、町並みを活かしたイベントにより賑わいある景観を創出し、三輪地区の町並み再生に寄与するような空家改修等を行うことができたと言えるだろう。

### (4) 実践段階

実践段階では内発的なきっかけから、本町地区を対象に調査等を行った。行政だけでなく士会や商店街との多面的な連携により、本町地区の景観資源の実態が把握できた。この結果を用いて市と協働し、本町地区が市景観計画の重点区域に指定された。また新たに連携した都市・建築の専門家・学識の(Q),(S)からの支援により、景観だけでなくエリマネなど幅広い観点からの検討がなされたと考える。

一方、本町地区では試行段階から地域内個人で商店街商店主の(E)がイベント（七夕祭り）を行っており、これを継続することで町並みを活かしてソラフェスを実施し、賑わいある景観の創出につながられたと考える。

### (5) 拡充段階

拡充段階では、実践段階の継続として活動が展開した。新たにビジョンを定めこれに即し活動を行っているが、実践段階から参画した(J),(K)がビジョンの合意形成にあたっている。自治会会長という地域をまとめる立場にある(J),(K)が実践段階から参画していたことで、ビジョンが策定できたと言える。また、実践段階における景観計画策定から市との連携が強くなっており、ビジョンやガイドライン策定、修景助成制度の創設に繋がっている。

一方、都市・建築の専門家・学識の(Q),(R),(S)はビジョン、ルール（ガイドライン）、空家・空地対策（空家改修・活用）やイベント（駅前マルシェ）への支援を行った。(Q),(R),(S)は実践段階から参画し、本町地区の実態や方向性を理解して専門的な支援を行うことで、ガイドラインによる町並みの保全・誘導、町並みの再生に寄与する空家改修・活用、イベントの連鎖による賑わいある景観づくりにつながったと考える。また、空家の改修と活用をあわせることで改修した空家を事業として持続的に運営している。まち会社を中心に専門家が支援を行ったこと、試行段階で結成した「家づくり会」が空家改修の実務を担うなど、空家対策に関し十分な体制を構築できたことで活動を展開できたと考える。

以上のように連携体制を構築し地域内・外個人が役割を担ったことで景観マネジメントが展開されたと考える。

#### 4.4 小結

本章では、愛知県岡崎市藤川地区と奈良県桜井市本町地区を対象に景観マネジメントの概要を把握した上で、景観マネジメントの領域ごとに、活動の成果や発展内容から時系列的に景観マネジメントの展開プロセスを解明した。また、景観マネジメントの展開プロセスと、そこにおける担い手と関係者の連携体制の変化や、個々人の役割の変化を解明した。

##### 1) 地区の特性

###### (1) 藤川地区

藤川地区は、東海道・藤川街道の宿場町（藤川宿）であり、町家など歴史的町並みを有する。往時は交通の要衝として栄えたが、1990年代後半には店舗の閉店等が顕在化しはじめていた。このような状況の中で、地元有志が地場産品である「むらさき麦」に目をつけ、この復活栽培を皮切りに、様々な活動に取り組むこととなった。

###### (2) 本町地区

本町地区は、JR桜井駅南側に位置し、伊勢街道沿いの商店街を中心とするエリアで、町家など歴史的町並みを有する。往時は交通の要衝として栄えたが、2000年頃から商店街のシャッター街化や空家の増加が顕在化しはじめていた。このような状況の中で、地域団体が中心となって空家改修・活用をはじめ様々な活動に取り組むこととなった。

##### 2) 担い手の特性

###### (1) 藤川地区

藤川地区では、1990年代後半に国から歴史国道整備の話があり、そのための調整機関として地元まちづくり組織の設立が求められていた。同時に地域の地元有志が「むらさき麦」の復活栽培に取り組んでおり、この調整機関として、1995年、地元有志を中心に藤川地区まちづくり研究会が設立された。その後、研究会は2009年に藤川地区まちづくり協議会（藤川協議会）に改組し、市の登録団体として認定を受け、市と連携して活動を展開することとなった。

###### (2) 本町地区

本町地区で活動を行う中心メンバーは、これまでに市内各地で多くの地域団体を設立し、行政や専門家等と連携体制を構築し、様々な活動に取り組んできた。その成果や人的ネットワークを活かし、本町地区での活動が展開されている。また、これまでに設立してきた地域団体が特性に応じた法人形態をとっており、団体を構成するメンバーは異なるものの、中心メンバーはある程度共通している。

本町地区では、県の補助事業の枠組みの中で地域資源の調査等を行い、地域住民によって本町通り周辺地区まちづくり協議会（本町協議会）を設立した。また本町協議会の有志は、まちづくり株式会社（まち会社）を設立し、本町協議会とまち会社が連携して活動を行っている。

##### 3) 景観マネジメントの展開プロセス

###### (1) 藤川地区

景観マネジメントに関連する活動の展開を時系列で分析し、藤川地区の景観マネジメントの展開を初動、連携強化、拡充の各段階に分けて示した。

初動段階では、藤川宿に縁ある松尾芭蕉の没後 300 年をきっかけに、内発的にむらさき麦の復活栽培から藤川協議会の活動がはじまった。同時に国の歴史国道事業により藤川宿の景観の基礎となる公共空間が整備された。

連携強化段階では、市により都市再生整備計画の推進、景観計画の検討や本陣跡地広場の整備などが実施され、藤川協議会も地元意見の調整等のため参画した。また景観ブックの作成や米屋 WS では市と藤川協議会が協働し、NPO や大学等の専門家がこれを支援することで活動が実施された。このように市や専門家との連携強化にあわせて、景観マネジメントの分野が拡大していった。また連携強化段階において、関係者との連携のもと景観ブックをとりまとめたことで、むらさき麦や松並木、町家等を景観資源と捉え、藤川協議会が主体的にマネジメントしていくことにつながったと考えることができる。

拡充段階では、藤川協議会の活動が公共施設・公共空間の管理や空家の改修・活用に広がった。また初動段階から実施していたイベント（むらさき麦祭り）においても「むらさき麦デザインプロジェクト」により、イベント時の統一的な景観の演出といった活動がみられるようになった。拡充段階では関係者との協働のもと活動が展開されている傾向があり、初動段階・連携強化段階における活動の積み重ねと連携体制の構築を経て、景観マネジメントが展開されていったプロセスが明らかとなった。

## (2) 本町地区

景観マネジメントに関連する活動の展開を時系列で分析し、本町地区の景観マネジメントの展開を初動、目標共有、試行、実践、拡充の各段階に分けて示した。

初動段階では内発的なきっかけからイベントや調査等を通じ、まちづくり手法やイベントのノウハウを構築した。この活動を通じ、地域内・外個人のネットワークを形成した。目標共有段階では関係者からの働きかけにより活動が展開し、調査等を通じて空家等に関する課題を認識し、景観マネジメントの目標を共有した。試行段階、本町地区では内発的にイベント（七夕祭り）を行った。三輪地区では、関係者からの働きかけにより景観に関する調査や空家改修、町並みを活かしたイベント（三輪まち開き）を実施し、活動の増加に伴い複数の役割を担う関係者や地域外個人が各々の専門性を活かして連携した。

これらの成果を活用し、実践段階では本町地区を対象に様々な調査等を実施し、市の景観計画策定、はならあとによる空家活用の意識向上、町並みを活かしたソラフェス等を行った。この段階では、地域団体から関係者への協力、関係者間の連携といった多面的な連携体制を構築した。また、新たな地域内・外個人の参画・連携があった。

拡充段階ではビジョンを定め活動の方向性を明確化した上で、ルール、景観形成事業、空家・空地対策、イベントと多様な領域に至る活動を展開することとなった。この段階でも多面的な連携のもと、多様な領域を対象に活動を展開した。また、試行段階の成果が連携体制につながっている点がみられた。このような中、実践段階から参画・連携した新たな地域内・外個人がビジョン、ルール、空家・空地対策、イベントの新たな活動を担った。

## 4) 活動の展開と関係者の連携体制・個人の役割との関係

本町地区を例として、景観マネジメントの展開に寄与したと考えられる関係者との連携体制と個人の役割を分析した。結果を以下のように示す。

- ① 初動段階で形成した人的ネットワークを基本に活動が展開し、本町地区の景観マネジメントの素地となった。
- ② 専門家や市の働きかけにより目標共有段階の活動がはじまった。専門的・公共的観点を持って活動を行うことで、問題意識や目標が共有されたと考えられる。
- ③ 試行段階の三輪地区では、専門家と連携することで景観の観点から活動ができたと考えられる。また、初動段階から連携していた専門家・学識が専門性を発揮し、町並みを活かしたイベントや空家改修等が実施できた。
- ④ 実践及び拡充段階では多様な関係者と多面的な連携体制を構築したことが景観マネジメントの領域拡大に関係している。特に市との連携強化により、ビジョン・ルール策定、景観形成事業の導入に至った。
- ⑤ 実践段階は新たな専門家・学識との連携により、エリマネ等幅広い観点から検討し、拡充段階の活動につながった。
- ⑥ 試行段階から本町地区でイベント（七夕祭）を行っていた地域内個人が存在したことで、後にソラフェスにより賑わいある景観の創出につながったと考えられる。
- ⑦ 拡充段階で重要な役割を担った地域内・外個人は実践段階から参画・連携し、活動の方向性が共有出来ていた。拡充段階では、自治会長を中心にビジョンの合意形成がなされた。都市・建築の専門家・学識の各々が専門性を発揮し新たな活動を担い、ガイドラインによる町並みの保全・誘導、町並み再生に寄与する空家改修・活用、イベントの連鎖による賑わいある景観づくりにつながったと考える。
- ⑧ 拡充段階では、専門家に加え試行段階で結成した組織と連携し、空家対策に関し十分な体制を構築したことで、空家の改修、さらに活用に寄与したと考えられる。

内発的な初動段階は、活動をはじめたことこそが重要であり、人的ネットワークを構築することができた。これに対し、目標共有段階や三輪地区での試行段階では関係者の働きかけが重要であり、専門的・公共的観点から目標を定め、景観に着目し活動を行うことができた。一方、

段階	初動段階	目標共有段階	試行段階	実践段階	拡充段階
地区	—	—	本町	本町	本町
景観マネジメントの領域	WS勉強会	鎮守の森調査 地域拠点の検討	三輪 景観調査プログラム 技術活用	地域資源事業 士会 景観シンポジウム エリマネ事業 商店街調査	反映 ビジョン明確化 2020ビジョン ビジョンに即し実施 地区まちビジョン等
ビジョン	まちづくり手法獲得	(市)	(県)	町家等実態把握 反映 景観計画の必要性認識	2020ビジョン ビジョンに即し実施 地区まちビジョン等
ルール	様々な活動でWSを活用	問題意識、目標の共有	プログラムに即し実施	景観計画 重点区域位置付け	ガイドライン ビジョンに即し実施
景観形成事業				空家対策ノウハウ構築 ノウハウ活用	修景助成 空家改修・活用 空地対策
空家・空地対策	イベントのノウハウ構築	町家を活かしたイベントのノウハウ構築	空家改修等 はならあと ブランド戦略	ノウハウ活用 はならあと 空家活用の意識向上	空家改修・活用 空地対策
イベント	子供M 万葉祭	ノウハウ活用	三輪まち開き	継承 ソラフェス	駅前マルシェ
連携体制 & 地域内・外個人の役割	地域内・外個人との基本的なネットワークを形成 [地域内] A,B,C,D,E [地域外] M,N,O,P	関係者から地域団体への働きかけ 地域団体中心で実施(連携する関係者は少ない)	関係者からの働きかけ 各々の専門性を活かして関係者・地域外個人が連携 M:調査等, イベント N:調査等, 空家・空地対策 O:調査等, 空家・空地対策 P:調査等 I:空家・空地対策, イベント 空家改修「家づくり会」結成	多面的な連携体制の構築(地域団体から関係者への協力, 関係者同士の連携) 市との連携強化 新たな地域内個人 J,K,L	新たな領域の役割を担う, 実践段階から参画した地域内・外個人 [地域内] J,K(自治会長):ビジョン [地域外] Q:調査等 R:空家・空地対策 S:調査等 活動成果を活かした連携(家づくり会)
活動効果(景観としての表出)	—	—	町家を活かしたイベントによる賑わいある景観の創出 空家改修による町並み再生	景観計画による町並みの保全・誘導 町家を活かしたイベントによる賑わいある景観の創出	ガイドライン+修景助成による町並みの保全・誘導 空家改修・活用による町並みの再生(持続的) 賑わいある景観の面的な広がり

図 4.10 本町地区における景観マネジメントの展開プロセス

本町地区での景観マネジメントが展開していったことを踏まえると、内発的な本町地区での試行段階としては、やはり活動をはじめたことこそが重要であったと言えるだろう。実践段階では、初動段階からの人的ネットワークを基本としつつも、新たな地域内・外個人が参画・連携し、関係者と多角的な連携体制を構築し、活動を展開したことが重要であった。これらをもとに拡充段階では地域内個人や専門家・学識等が各々の役割を担うことで、多様な領域を対象とした景観マネジメントにつながったと考える。

#### 5) 藤川地区・本町地区における景観マネジメントの持続性について

藤川地区・本町地区ともに人口減少下にある地域である。藤川地区では、関係者との連携強化を経て、藤川協議会が中心となって様々な活動を展開している。活動の一環である「むらさき麦デザインプロジェクト」の中で、むらさき麦を使った商品開発・販売に取り組んでおり、この収益を活動の原資とすることで持続的に活動を行っている。また人口減少に伴い、景観に表出しやすい空家や荒廃農地の問題に対しても藤川協議会が対処している。初動、連携強化、拡充の各段階を経て、景観マネジメントに関する活動を様々な領域に広げていくことで、地域の変化に対処してきたと言える。

本町地区では、試行と実践を経て、本町協議会とまち会社が中心となって様々な活動を展開している。活動の一環である空家活用事業の収益に加え、まち会社による観光振興事業活動<sup>(1)</sup>の収益を原資とすることで持続的に活動を行っている。また、空家問題だけでなく、人口減少に伴い景観に表出しやすい空地の問題に対してもまち会社が対処している。初動、目標共有、試行、実践、拡充の各段階を経て、これまでの地域団体の活動成果やノウハウを活用しつつ、景観マネジメントに関する活動を様々な領域に広げていくことで、地域の変化に対処してきたと言える。

---

(1) まち会社では、観光関連の取組として、市からふるさと納税に関する事務を受託しており、その手数料収入が活動原資の一部となっている。



## 第5章

### エリアマネジメント団体による景観マネジメントの 展開と運用実態



## 5章 エリアマネジメント団体による景観マネジメントの展開と運用実態

### 5.1 はじめに

#### 5.1.1 本章の研究背景と目的

「使う・育てる都市づくり」の時代にあつて、地域を単位とした、地権者、民間事業者などによるエリアマネジメント（以下、エリマネ）に関心が高まっている<sup>1)</sup>。景観マネジメントの担い手には、エリアマネジメント団体（以下、エリマネ団体）がその一つとして考えられる。

エリマネ団体による活動が多様であることは既に知られており<sup>1)</sup>、活動の一環として、デザインガイドライン等の地域ルール<sup>2)</sup>の策定と運用による良好な景観の形成がある。建築物の形態等だけでなく公共空間の利用も対象となるなど、ルールの対象拡大や、柔軟なルールの運用がなされている等の特徴がある。このほかエリマネ団体による活動は、公共施設・公共空間の整備・管理、空家・空地等の民間施設の公的利活用、イベント等による賑わい創出、広告事業やサイン等による情報発信など多岐にわたる。各活動の目的や効果<sup>2)</sup>は、景観形成だけでなく、民間活力の回復・増進や資産価値の維持・拡大、地権者や住民等の地域への愛着の向上など様々あると考えられるが、これらの活動の結果は地域の景観として表出する。例えば、公共空間等の管理はその場所の美化につながり、イベントによる賑わい創出は生き生きとした風景の演出につながる。このため、エリマネ団体は景観マネジメントの担い手になり得ると考える。しかし、エリマネ団体による景観マネジメントの具体的な手法や制度の運用方法など、その実態は明らかになっていない。景観マネジメントの展開を目指し、エリマネ団体による景観マネジメントの実態を明らかにすることは重要と考える。

大都市都心部は先進的な事例が多く、地域の課題に対応し、都市再生等の取組を経て、様々な活動が実施されてきた<sup>4)</sup>。本研究の第2章(2.4)で実施したアンケートにおいても都市規模を踏まえて分析すると、大都市ほど様々な景観マネジメント活動を実施している傾向があった。このため大都市都心部を研究対象とする。また、大都市都心部では様々な空間を対象に活動が行われていると考えるが、中小都市等がこれらの取組を参考にする場合は、例えば公共空間の取組から参考に実践していくといった方法が考えられる。このため、大都市都心部を対象に研究を行うことは、景観マネジメントの全国への波及につながると考える。

以上より本章では、大都市都心部を対象に、エリマネ団体による景観マネジメントの運用実態を解明することを目的とする。

---

(1) エリマネの要素として、地域のプラン策定・共有、街並みの誘導・規制、公園等の維持管理、防犯性や快適性の維持向上、地域のPR・広報やイベント、地域経済の活性化、空家・空地等の活用促進、社会活動、安全・安心や防災・減災などがあるとされる。詳細は参考1)～4)。

(2) 参考1)によると、エリマネの効果として、快適な地域環境の形成と持続性の確保、民間活力の回復・増進、資産価値の維持・拡大、住民・事業主・地権者等の地域への愛着や満足度の高まりなどがあるとされる。

---

1) 国土交通省：エリアマネジメント推進マニュアル，2008。

2) 小林重敬：エリアマネジメント，学芸出版社，2005。

3) 小林重敬：最新エリアマネジメント，学芸出版社，2015。

4) 小林重敬：コントロールからマネジメントへー都市計画とエリアマネジメント，環境情報科学，48(2)，pp7-11，2019。

## 5.1.2 本章の研究手法

## 1) 研究の枠組み

大都市都心部におけるエリマネの事例は、2000年以降の都心再生の流れを受けた再開発等により整備が進み、その中でエリマネ団体が設立され、様々なエリマネ活動が展開されてきたものが多いと考えられる<sup>1)</sup>。これらの活動経緯は、先行研究や文献に既に整理されており<sup>4)</sup>、景観マネジメントとしての展開プロセスもそこから読み取ることができる。そこで本章では、景観マネジメントの運用実態の解明に重点を置く。

研究の枠組みを定め対象を抽出するため、本研究の第2章(2.4)で実施した全国のエリマネ団体へのアンケート結果を用いる。アンケートでは、団体の組織特性、団体の活動目的、活動特性、活動の効果・課題の把握を行った。活動特性は、その結果が景観として表出すると考えられる活動を7項目(表5.1に示す)定め、その実施状況と詳細を把握している。活動の実施状況と団体の活動目的・効果との関係を見ると、自主ルールを策定・運用する団体は、目的・効果に「景観」を挙げる団体が多かった(表5.1)。

従来、景観形成の手法としてはルールによる規制誘導が主であり、ルールに規定される基準を地域の特性に合わせてつくることが重要である<sup>5)</sup>。エリマネ団体による景観マネジメントにおいても同様と考えるが、エリマネにおける地域ルールは対象とする空間が多様な点が特徴である<sup>6)</sup>。また、エリマネ団体では公共空間の管理やエリマネ広告事業等が行われているため、ルールの運用と併せて空間を活用した活動が展開されていると考えられる。このため本章では、エリマネ団体による景観マネジメントの実態の把握にあたり、ルールとその運用に基づく活動に着目し分析を行う。

表5.1 活動の実施状況と団体の目的・効果との関係

活動特性(7項目)	実施状況 (各活動を「実施あり」とする)団体	団体の活動目的・効果との関係 (各活動を「実施している」とする団体の回答状況)	
		目的に「景観」がある※1	「景観」の効果がある※2
自主ルール(デザインガイドライン等)	32%(22団体)	73%(16団体)	82%(18団体)
景観形成事業(デザインレビュー等)	41%(28団体)	71%(20団体)	64%(18団体)
公共施設・公共空間の管理等	68%(46団体)	57%(26団体)	70%(32団体)
空家・空き店舗、空地対策	18%(12団体)	50%(6団体)	25%(3団体)
イベント等による賑わい創出	76%(52団体)	52%(27団体)	62%(32団体)
広告事業(エリアマネジメント広告)	22%(15団体)	73%(11団体)	67%(10団体)
サイン等の設置	28%(19団体)	63%(12団体)	74%(14団体)

※1: 活動目的を選択肢の中から複数選択する設問で、「景観やまちなみへの効果」を選択した団体を抽出

※2: 効果の1つとして「景観やまちなみ」に対し、①大いに効果あり ②ある程度効果あり ③あまり効果なし④分からない・団体の目的ではない の中から1つ選択する設問で、①又は②を選択した団体を抽出

(1) 例として参考1)～4)。

(2) 参考1)によると、エリマネの効果として、快適な地域環境の形成と持続性の確保、民間活力の回復・増進、資産価値の維持・拡大、住民・事業主・地権者等の地域への愛着や満足度の高まりなどがあるとされる。

1) 浅井孝彦・森田佳綱・内海麻利・小林重敬・南珍: 大都市都心部におけるエリアマネジメントの実態に関する研究, 日本都市計画学会都市計画論文集, 37, pp601-606, 2002.

2) 李三洙・小林重敬: 大都市都心部におけるエリアマネジメント活動の展開に関する研究 -大手町・丸の内・有楽町(大丸有)地区を事例として, 日本都市計画学会都市計画論文集, 39(3), pp745-750, 2004.

3) 小林重敬: エリアマネジメント, 学芸出版社, 2005.

4) 小林重敬: 最新エリアマネジメント, 学芸出版社, 2015.

5) 日本建築学会: 景観まちづくり まちづくり教科書第8巻, 丸善株式会社, p8, 2005.

一方これらの自主ルールは、景観計画等の行政の法定ルールとの役割分担等の下で運用されていると考えられる。さらに自主ルールはその性質上、行政による詳細なガイドライン等（以下、行政詳細ルール）と、エリマネ団体によるルール（以下、団体ルール）に分けられる。このため、法定ルール、行政詳細ルール、団体ルール（以下、3種類のルールを「地域ルール」と総称する）の役割分担等の関係性を分析することが、ルールの運用による景観マネジメントの運用実態を解明する上で必要と考える。

以上より本研究では、エリマネ団体による景観マネジメントにおいて、地域ルールとの関係性とルールの運用実態に基づく活動のスキームを分析する。分析は、エリマネ団体による活動だけでなく、法定ルールの運用などエリマネと密接に関係する行政の取組も一体的に扱う。

研究の対象は、自主ルールの策定・運用があり、多様な活動を行っており（上記7項目のうち5項目以上の活動を実施）、大都市都心部にある地区である千代田区の手町・丸の内・有楽町地区（以下、大丸有）、名古屋市の名古屋駅地区（以下、名駅）、大阪市の御堂筋沿道（以下、御堂筋）及びグランフロント大阪（以下、GFO）である。

## 2) 研究の方法

研究の方法は、各種資料の収集・分析、各エリマネ団体及び行政担当者へヒアリング<sup>(1)</sup>である。

本章では、はじめに対象事例の概要と担い手としてのエリマネ団体の概要を示す。次に、本章の目的に沿って、景観マネジメントの現状をルールと活動に分けて示す。活動は、その結果が景観として表出するものとして、ルールの運用による建築物の景観協議、公共的空間<sup>(2)</sup>の管理や活用、広告物の審査・掲出について整理した。

次に、景観形成に関する地域ルールとの関係性を分析し、ルール間での役割分担や団体ルールの役割を明らかにする。さらに各事例でのルールの運用実態を踏まえて、それぞれの景観マネジメントの活動スキームを分析し、エリマネ団体の役割やそこにおける景観形成の実態を明らかにする。最後に、各事例の景観マネジメントの特徴の比較分析を通じ、景観マネジメントの担い手としてのエリマネ団体の役割や可能性について事例に即した知見を得る。

---

(1) ヒアリングは対面及びEメール・電話により行った。対象は以下のとおりである。ヒアリングの結果は整理し対象者に報告し、内容の確認を受けた。また本章の結果はヒアリング対象者の確認を受けた。

①大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり協議会事務局担当：2020.12.4（対面）

②東京都エリアマネジメント担当部局：2020.12～2021.3（Eメール・電話）

③千代田区景観担当部局：2020.12～2021.3（Eメール・電話）

④名古屋駅地区まちづくり協議会事務局担当：2020.9.18（対面）

⑤名古屋市景観担当部局：2020.12～2021.1（Eメール・電話）

⑥御堂筋まちづくりネットワーク事務局担当：2020.7.31, 2021.9.8（対面）

⑦グランフロント大阪 TMO 事務局担当：2020.12.11（対面）

⑧大阪市景観担当部局：2020.8.3, 2021.9.7（対面）

(2) 各地区の空間活用の実態を踏まえ、公開空地や壁面後退による空間を公的空間、道路・広場等を公共空間とし、これらを公共的空間と総称する。

## 5.2 大丸有地区における景観マネジメントの概要

### 5.2.1 対象地の概要

大丸有地区は、JR 東京駅と皇居に囲まれたエリアで、本社が多数集積する日本を代表するビジネス街である。かつては業務系中心の街で休日には人が歩かない空間であったが、エリマネ団体による再開発の推進及びこれと連動した様々な活動の展開により、道路の日常的な利活用などが進み、賑わいある街並みが創出されている。

当地区は従来、市街地建築物法による美観地区に指定され、建物の高さが 31m（百尺）に規制されることで、高さ 31m のビルが建ち並んだ。その後も旺盛なオフィス需要を受けて開発が進むなか、地区の中心を南北に通る 1959 年の仲通りの拡幅に伴い、街区型の大規模オフィスビルが建ち並ぶこととなった。

一方、1963 年の容積地区導入後によって丸の内は 10 種（1,000%）、有楽町は 9 種（900%）地区に指定された。それによって 1966 年、東京海上ビルの建替計画に伴い、所謂「丸の内美観論争」が起こった。結局、東京海上ビルが当初の計画案の 30 階 127m を 25 階約 100m に修正することで妥協し、これ以降、100m という自主規制が一種の不文律として成立した<sup>(1)</sup>。その後、1980 年頃には百尺制限による 31m ビルと 100m ビルが建ち並ぶ独特の景観が形成された。

バブル期は副都心政策等を受けて開発は停滞気味であったが、バブル期以降は、東京都で都心再整備が目指され、この流れを受けて 1988 年に大丸有協（当時は大丸有地区再開発計画推進協議会）が設立し、公民協調のまちづくりがはじまった。2000 年頃からは、「丸の内再構築」として、都市開発諸制度を活用した再開発による超高層ビルの建設と、仲通りや丸の内広場など公共空間の再整備が進んだ。現在も大丸有協を中心に既成市街地の一体的な再構築が進んでいる。



図 5.1 大丸有地区の街並み

出典：Ligare 大丸有エリアマネジメント協会 HP(URL：https://ligare.jp/)

### 5.2.2 担い手の概要

大丸有地区で活動しているエリマネ団体は複数あり、それぞれが団体の特性に応じた法人形態で相互に連携しつつ活動を行っている。このうち、景観マネジメントに関する団体を抽出すると、1988 年に設立し公民連携のまちづくりを先導してきた「(一社)大丸有地区まちづくり協議会（以下、大丸有協）」をはじめとし、「NPO 法人大丸有エリアマネジメント協会（以下、リガーレ）」、「大丸有地区まちづくり懇談会（以下、大丸有懇談）」が挙げられる<sup>(2)</sup>（表 5.2）。

(1) 詳細は三菱地所史「丸の内百年の歩み(1993)」に詳しい。

(2) このほか、(一社)大丸有環境共生型まちづくり推進協会（エコツェリア）などの団体があるが、ここでは省略。

表 5.2 大丸有地区における景観マネジメントの担い手（エリマネ団体）

地区 エリマネ団体	大丸有		
	以下、大丸有協	リガール	大丸有懇談
法人格	一般社団法人	NPO 法人	任意
会員の構成	※地権者企業 ・正会員:66 法人 ・準会員:12 法人 ・協賛会員:8 法人 (2020年4月1日時点)	※地権者企業や地域のファン等 ・法人正会員:87 法人(うち大丸有協 正会員 66 社) ・法人協賛会員:2 法人 ・個人会員 50 名 ・役員:17 名 (2021年3月時点)	※公民協調のための組織体 ・千代田区 ・東京都 ・大丸有協 ・JR 東日本
設立年月	1988年10月(1994年3月改組)	2002年	1996年9月
活動趣旨	大丸有地区の開発、利活用等を通じたまちづくりを中心に担う地権者団体	“賑わいの創出” “環境改善” “コミュニティの形成”をテーマに様々なエリマネ活動を推進する団体	公民協調の組織として、ガイドライン等を定め、合意形成を図りまちの将来方針を定める団体

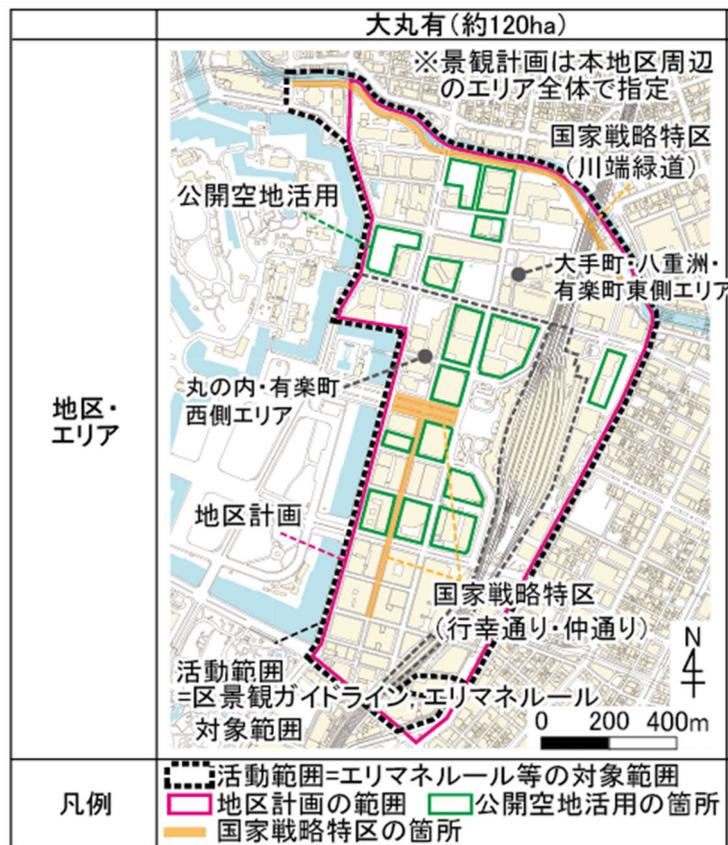
### 5.2.3 景観マネジメントの現状・経緯

#### 1) 景観マネジメントの現状

本章の目的に沿って、景観マネジメントの現状をルールに基づく活動（建築物の景観協議、公共的空間の管理や活用、広告物の審査・掲出）について整理した。

表 5.3 大丸有地区における景観マネジメントの現状

建築物	【行政】景観ガイドライン・街ガイドライン等を用いた景観協議(原則、全ての建築が対象)	
公共的空間	管理	花壇・植栽等の維持管理(都・区との協定)
	活用	日常 公開空地等(都条例)・道路空間の活用(占有許可の特例):オープンカフェ設置、バーフ ラッグ掲出、フラワー装飾等
		イベント 公開空地等(都条例)・道路空間の活用(占用許可の特例・国家戦略特区):マルシェ、販 促イベント、コンサート、大規模イベントなど
広告物	仲通り等におけるエリマネ広告の募集・審査・掲出(都条例)	



## 2) 景観形成に関するルール策定の経緯と概要

バブル崩壊後の東京都の都心再整備施策のもと、周辺地権者との調整及び官民協調によってまちづくりを進めるため、1988年に大丸有協（当時は大丸有地区再開発計画推進協議会）が設立した。大丸有協は1990年頃からガイドラインの検討を進めており、これを原案とし、大丸有懇では、地区の将来像や整備の方針を示した「ゆるやかなガイドライン(1998年)」と、これを改定した「街ガイドライン(2000年)」を策定し地区の街並みを継承する31m軒線の連続、低層部壁面の連続、すり鉢状スカイライン等を位置付けた。これをデザインマニュアルで補完するとともに、千代田区では地区計画や景観計画・景観ガイドラインでこれを担保した。

また、大丸有懇や大丸有協はデザインマニュアルやサインマニュアル等を策定し、様々な面からまちづくりガイドラインの実現を目指している。

表 5.4 大丸有地区における景観形成に関する地域ルール

ルール ( )は計画中の重点地区等の指定	略称 (本文中 略称で記載)	性質 ※1				運用主体
		①	②	③	④	
大丸有地区地区計画	地区計画	—	—	—	—	千代田区
千代田区景観計画(美観地域)	景観計画	—	—	—	—	
千代田区界限別・重点地区景観まちづくりガイドライン(美観地域・大丸有界隈)	景観ガイドライン	●		●	●	東京都・千代田区
千代田区屋外広告物景観まちづくりガイドライン(美観地域)	区屋広ガイドライン	●		●	●	
大丸有地区まちづくりガイドライン	街ガイドライン		●	●	●	
大丸有地区デザインマニュアル	デザインマニュアル			●	●	
大丸有地区道路空間活用のご案内	道路活用ご案内			●		リガーレ
大丸有地区屋外広告物ガイドライン	屋広ガイドライン			●	●	リガーレ ※2
大丸有地区緑環境デザインマニュアル	緑マニュアル			●		自主配慮
大丸有地区サインデザインマニュアル	サインマニュアル			●	●	自主配慮

【ルールの種類】     :法定ルール     :行政詳細ルール     :団体ルール

※1:行政詳細ルール及び団体ルールについては各ルールの内容を踏まえ、ルールの性質として、①法定計画や条例の解説を示す、②地区全体の将来像を示す、③整備方針や配慮事項等を示し緩やかに誘導を目指す、④具体的な基準やデザイン等を示し細やかに誘導する の4つを設定し、該当するものに「●」を記載。

※2:リガーレを事務局とする広告審査会を設置し、審査会が運用。

## 3) ルールの運用に基づく活動の経緯と概要

街ガイドラインには公共的空間の維持管理や文化活動など幅広い分野が含まれ、景観マネジメントに関する活動も、基本的に街ガイドラインに即して実施されている。

### (1) 建築物

建築物については従来、市街地建築物法による美観地区により規制され、その後は容積地区や都市開発諸制度のもとコントロールされてきた。

街ガイドライン策定後は、街ガイドラインや景観ガイドライン等が東京都・千代田区の景観協議の中で運用されている。

### (2) 公共的空間

大丸有地区では、1998年頃から道路空間を活用したイベント（大道芸）が始まった。当時から行政側は道路空間を活用したいとの思いがあったが、エリマネ団体側で要望があったわけではなかった。2004年頃からはオープンカフェを実施したいという意向があがり、社会実験を経

て、東京都が要綱を定めて道路上のオープンカフェが実現した。一方、同時期に、大丸有協は、丸ビル運営部門から公開空地を使いたいとの相談を受けた。ちょうど2003年から「東京のしゃれた街並みづくり推進条例（以下、しゃれ街条例）」が制定されており、これを用いて地区内の公開空地等<sup>(1)</sup>でオープンカフェ等を実施することとなった。このような動きの中、公共空間活用の機運が高まり、2014年から「公的空間活用モデル事業」を実施し、2015年に国家戦略特区の認定を受けて、車道も含めて道路空間を活用したイベント等を実施できるようになった。

現在、リガーレを中心に公開空地等の活用（15街区、オープンカフェなど）、道路空間の活用（オープンカフェやイベントなど）がなされている。

### (3) 広告物

2008年頃、イベント時の広告掲出に関連し、まちの収入源として広告事業を実施したいという意向が千代田区・エリマネ両方にあり、エリマネ広告事業に取り組むこととなった。

現在、リガーレを事務局とし、エリマネ広告事業が行われている。

---

(1) 公開空地等：建築基準法に基づく公開空地及び都市計画法の特定街区に基づく有効空地(屋内空地含む)

### 5.3 名駅地区における景観マネジメントの概要

#### 5.3.1 対象地の概要

名駅地区は、JR 名古屋駅のロータリーを中心としたエリアで、名古屋におけるビジネス・商業の中心地である。当地区は、1937年に現在の位置に駅舎が移転し、駅前広場を設けた整備がはじまった。ここに来鉄線・名鉄線が乗り入れ、地下鉄や東海道新幹線も開業し、大規模建築物が建ち並ぶようになった。

2000年頃から全国的に都市再生の取組が進むと、名駅東側においても再開発が進み、超高層ビルが開業するようになる。これにより、駅前是最先端の都市の表情を見せている。一方、地区全体での都市機能の多様化は積極的には図られず、このような中、まちづくりの必要性が議論されることとなる。

現在はリニア開業に向けて、駅ビルの再開発や駅前広場の再整備等が推進中である。



図 5.2 名駅地区の街並み

出典：著者撮影

#### 5.3.2 担い手の概要

名駅地区では、1982年に設立した「名古屋駅地区振興会」が商業振興を目的に活動していたが、2000年以降、商業振興だけでないまちづくりの必要性が議論されはじめた。このような流れの中で2008年に「名古屋駅地区街づくり協議会（以下、名駅協）」が設立し、歩行者空間や交通、安全、環境などを名駅の課題と捉え、様々な活動を行っている。

表 5.5 名駅地区における景観マネジメントの担い手（エリマネ団体）

地区	名駅
エリマネ団体	名駅協
法人格	任意
会員の構成	※地権者企業 ・正会員:47 法人 ・賛助会員:66 法人 (2021年4月1日時点)
設立年月	2008年3月
活動趣旨	名駅地区のまちづくりの提言、活動を行う地権者団体

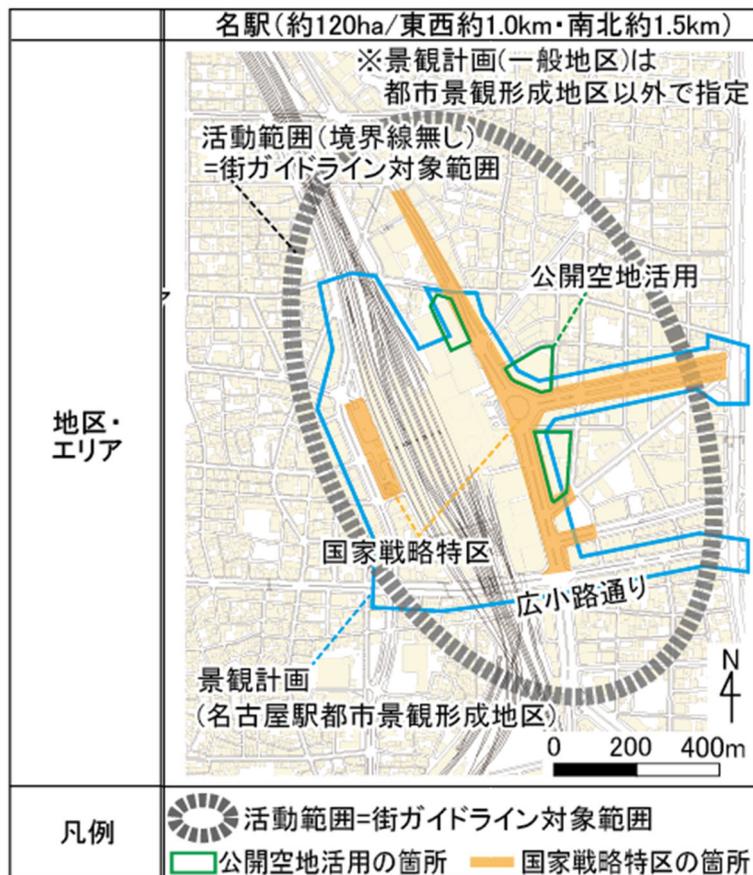
### 5.3.3 景観マネジメントの現状・経緯

#### 1) 景観マネジメントの現状

本章の目的に沿って、景観マネジメントの現状をルールに基づく活動（建築物の景観協議、公共的空間の管理や活用、広告物の審査・掲出）について整理した。

表 5.6 名駅地区における景観マネジメントの現状

建築物	【行政】景観計画の景観形成基準への適合等の事前相談（任意）	
公共的空間	管理	花壇・植栽等の維持管理（市との協定）
	活用	日常 —（道路上にエリマネ広告を設置しているが、ここでは省略し広告物の欄に記載） イベント 公開空地の活用（市指導基準）：マルシェ、販促イベントなど
広告物	国家戦略特区によるエリマネ広告（市有ポールへのパナーフラッグ広告、工事前仮囲い広告、広告付き案内看板）の募集・審査・掲出	



## 2) 景観形成に関するルール策定の経緯と概要

名駅協では協議会設立後、まちの将来像を共有し持続的に活動を進めるため、「街ガイドライン(2011年)」を策定した。またエリマネ広告事業に力を入れており、「屋広ガイドライン(2015年)」や「サインブック(2015年)」を策定した。一方、名古屋市では景観計画が策定されている。

表 5.7 名駅地区における景観形成に関する地域ルール

ルール ( )は計画中の重点地区等の指定	略称 (本文中 略称で記載)	性質 ※1				運用主体
		①	②	③	④	
名古屋市景観計画(名古屋駅都市景観形成地区、一般地区)	景観計画	—	—	—	—	名古屋市 ※3
名古屋駅地区街づくりガイドライン	街ガイドライン		●	●		※4
名古屋駅地区屋外広告物デザインガイドライン	屋広ガイドライン			●	●	名駅協
名古屋駅地区サイン設置ガイドブック	サインブック			●	●	自主配慮

【ルールの種類】      : 法定ルール      : 行政詳細ルール      : 団体ルール

※1: 行政詳細ルール及び団体ルールについては各ルールの内容を踏まえ、ルールの性質として、①法定計画や条例の解説を示す、②地区全体の将来像を示す、③整備方針や配慮事項等を示し緩やかに誘導を目指す、④具体的な基準やデザイン等を示し細やかに誘導する の4つを設定し、該当するものに「●」を記載。

※3: 届出のみ。任意で市景観協議を実施。

※4: 名駅の街ガイドラインは、地区の将来像に加えて整備方針等(地区内のネットワーク化等)を示すが、具体的に運用されているものではない。なお大丸有の緑ガイドラインやサインマニュアル、名駅協のサインブックは自主配慮のルールであるが、これらは地区内の地権者等に配布され、自主的に配慮頂く事項として周知されている。

## 3) ルールの運用に基づく活動の経緯と概要

建築物の規制・誘導については、名古屋市の景観行政が主であり、名駅協としての関わりは少ないが、街ガイドラインは地区の将来像や整備方針等を示し、これに即して活動が行われている。

### (1) 建築物

街ガイドラインは、建築物等の規制・誘導を主目的としたものではなく、まちの将来像やエリマネ団体として取り組む戦略等を示すことに重点が置かれている。一方、名古屋市では2004年に景観計画を策定しており、建築物の形態・意匠等は、市の景観計画によりコントロールされている。

### (2) 公共的空間

2014年頃、名駅協の主要構成企業から名駅地区の賑わいに資する企画の意向があり、名古屋市の公開空地に関する指導基準(2014年)を適用し、公開空地を活用したイベントを実施することとなった。

当初は名駅協事務局企業が入所するビル前でマルシェが実施され、2016年からは地区内3か所の公開空地がイベント時に活用されている。

### (3) 広告物

名駅協では2008年の設立当初から、官民連携による持続的なエリマネの方向性を検討しており、まちの景観形成や集客に寄与し収益を確保できる事業として、エリマネ広告事業を検討していた。2010年末に市から提案があり、2011年～2016年に社会実験として実施し、成果の検証を踏まえて2017年からは国家戦略特区の認定を受けて、この枠組みの中でエリマネ広告(市有ポールへ掲出するフラッグ広告・工所用仮囲い広告・広告付き案内看板)の募集・審査・掲出を行っている。

## 5.4 御堂筋における景観マネジメントの概要

### 5.4.1 対象地の概要

御堂筋は、大阪の都心部を南北に貫くメインストリートであり、その周辺は大阪におけるビジネス・商業の中心地である。かつての御堂筋沿道は、オフィスや金融機関の店舗など限られた機能しかなく、平日の15時以降や週末は賑わいが少なかった。しかし、様々な活動の展開により、沿道の公的空間の日常的な利活用などが進み、賑わいある街並みが創出されている。

当時の大阪市長である関一のもと御堂筋の拡幅工事が取り組まれ、1937年に全面開通した。御堂筋の開通に伴い、沿道は市街地建築物法により建物の高さが31m（百尺）に規制された。1969年、大阪市の都心部に容積地区が導入されたが、土佐堀通～中央大通（淀屋橋～本町）間では軒高31mの高さ制限が継続され、その後は建築物の壁面後退と軒線高さを50mとする規制が適用されると、御堂筋の沿道には連続した壁面と50mスカイラインによる整然とした景観が形成されるようになった<sup>(1)</sup>。

2000年頃から全国的に都市再生の取組が進むと、御堂筋沿道においても都市再生特別地区により超高層ビルが容認されはじめ、2014年には地区計画の改正等とあわせて高さ制限が緩和された。現在、車中心から人中心の道路へ転換をめざすという方向性のもと、側道を活用した空間再編が取り組まれている。



図 5.3 御堂筋の街並み

出典：著者撮影

### 5.4.2 担い手の概要

バブル期以降の金融再編によって、沿道1階に空きスペースが見られるようになった。このような状況を課題と捉え、まちづくりの必要性が議論され、2001年「御堂筋まちづくりネットワーク（以下、御堂N）」が設立した。

表 5.8 御堂筋における景観マネジメントの担い手（エリマネ団体）

地区	御堂筋
エリマネ団体	御堂N
法人格	一般社団法人
会員の構成	※地権者企業、ビルテナント ・正会員：43 法人(51 ビル) ・別会員：1 社 ・テナント会員：8 法人 ・オブザーバー：2 法人 (2020年4月1日時点)
設立年月	2001年12月
活動趣旨	御堂筋のまちづくりの提言、活性化のための活動を行う地権者団体

(1) 1969～1994年は「御堂筋の景観保全に関する建築指導指針」、1994～2013年は「御堂筋沿道建築物のまちなみ誘導に関する指導要綱」による。

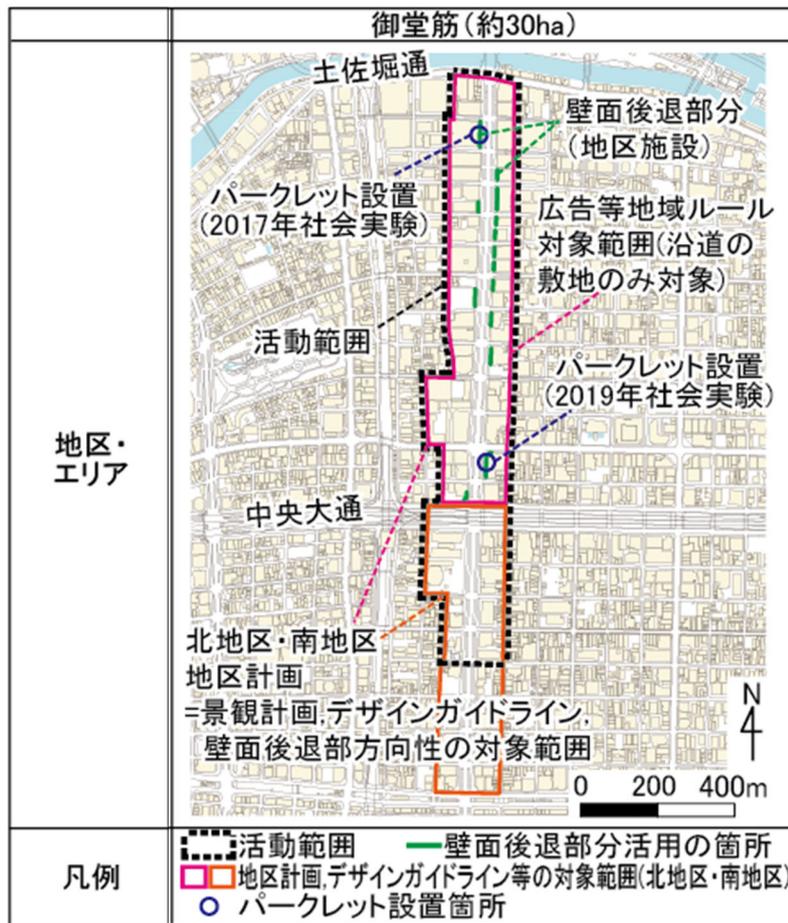
### 5.4.3 景観マネジメントの現状・経緯

#### 1) 景観マネジメントの現状

本章の目的に沿って、景観マネジメントの現状をルールに基づく活動（建築物の景観協議、公共的空間の管理や活用、広告物の審査・掲出）について整理した。

表 5.9 御堂筋における景観マネジメントの現状

建築物	【行政】デザインガイドラインを用いた景観協議 (原則、全ての建築が対象)	
公共的空間	管理	花壇・植栽等の維持管理(市との協定)
	活用	日常
イベント		壁面後退部分の活用(地区計画地区施設) : マルシェ、コンサート、ギャラリー設置など 歩道・側道へのパークレット設置社会実験
広告物	エリマネ広告(道路照明灯へのバナーフラッグ)掲出(市社会実験: 審査は市)、 沿道の民有地に設置される広告物の自主審査(市条例)	



## 2) 景観形成に関するルール策定の経緯と概要

大阪市では 2014 年の地区計画策定と高さ制限緩和と併せて、御堂筋の特徴的な景観を継承しつつ新たな街並みを形成するため、御堂 N も参画した公民協調のもと「デザインガイドライン(2014年)」を策定した。一方、同時期に御堂 N では「壁面後退部方針(北地区 2014年, 南地区 2019年)」を策定し、2020年には「広告等ルール」を策定している。

表 5.10 御堂筋における景観形成に関する地域ルール

ルール ( )は計画中の重点地区等の指定	略称 (本文中 略称で記載)	性質 ※1				運用主体
		①	②	③	④	
御堂筋北地区地区計画・御堂筋南地区地区計画	地区計画	—	—	—	—	大阪市
大阪市景観計画(都心景観形成区域+都心中央部景観配慮ゾーン+道路景観配慮ゾーン)	景観計画	—	—	—	—	
御堂筋デザインガイドライン御堂筋本町北地区・御堂筋デザインガイドライン御堂筋本町南地区	デザインガイドライン		●	●	●	
御堂筋本町北地区壁面後退部分トータルデザインの方向性・御堂筋本町南地区壁面後退部分トータルデザインの方向性	壁面後退部方針			●		御堂 N
御堂筋本町北地区広告・サインに係る地域ルール	広告等ルール			●	●	

【ルールの種類】 ■:法定ルール ■:行政詳細ルール ■:団体ルール

※1:行政詳細ルール及び団体ルールについては各ルールの内容を踏まえ、ルールの性質として、①法定計画や条例の解説を示す、②地区全体の将来像を示す、③整備方針や配慮事項等を示し緩やかに誘導を目指す、④具体的な基準やデザイン等を示し細やかに誘導する の4つを設定し、該当するものに「●」を記載。

## 3) ルールの運用に基づく活動の経緯と概要

御堂 N では、デザインガイドラインと並行して壁面後退部方針を策定し、地区計画の壁面後退空間の活用をコントロールしている。また、2020年は御堂筋北地区を対象に広告等ルールを定め、これを用いて沿道敷地に掲出される広告物を御堂 N が自主審査している。

## (1) 建築物

建築物に関し、土佐堀通～中央大通(淀屋橋～本町)間は従来、「御堂筋の景観保全に関する建築指導指針(1969～1994年)」、「御堂筋沿道建築物のまちなみ誘導に関する指導要綱(1994～2013年)」によりコントロールされてきた。

高さ制限(50m)の緩和とあわせて、大阪市が2013年に地区計画、2014年にデザインガイドラインを策定し、歴史的町並みの継承(50m基壇部の形成)、足元の賑わい創出(4m壁面後退、飲食店・展示場等の用途の導入)等を位置付けた。一方、大阪市では2006年に景観計画を策定しているが、デザインガイドラインの方が厳しい基準となっており、御堂筋沿道はデザインガイドラインを優先することとなっている。

## (2) 公共的空間

御堂筋では古くから道路空間の活用が行われていた。その代表が1983年より開催されていた「御堂筋パレード(財団法人大阪21世紀協会主催)」である。一方、公的空間(壁面後退部分)の活用については、都市再生特別地区の指定を受けて建築された淀屋橋 odona(2008年竣工)の壁面後退部分において、地権者企業による公共貢献の一環として2009年からマルシェ等が開催されていた。このような流れの中で公的空間活用の必要性は大阪市・御堂 N の中で議論されており、2014年に策定したデザインガイドラインでは、「足元の賑わい創出」が掲げられ

ている。これを実現するため、大阪市では地区計画による壁面後退部分を地区施設として位置付けることで、様々な活用が可能となった。御堂 N では、デザインガイドラインと並行して壁面後退部方針を策定し、地区計画の壁面後退空間の活用内容の審査を行っている。

また、近年は社会実験として歩道・側道へのパークレットが設置された。

### (3) 広告物

2010 年より、大阪市では道路上における屋外広告物掲出の社会実験を実施しており、御堂筋でも御堂 N が掲出主体として、エリマネ広告が募集されている。一方、御堂 N では、沿道ビル等が設置する敷地内の屋外広告物(一般広告<sup>(1)</sup>)の自主的な審査を 2020 年から開始している。

---

(1) 一般広告とは、エリマネ広告を除く屋外広告物(案内サイン等は除く)

## 5.5 グランフロント大阪における景観マネジメントの概要

### 5.5.1 対象地の概要

JR 大阪駅北側に直結する「うめきた」約 25ha のうち、先行開発プロジェクトとして開業した約 7ha のエリアがグランフロント大阪（GFO）である。

開発に先立ち、2006 年、開発事業者（12 社）が決定し、GFO は開発事業者により高質な建物が整備されている。また、GFO 内の公共施設（うめきた広場・周辺歩道）は、エリマネ団体が管理することを前提に、開発事業者が公共施設整備の提案を行ったものである。行政と開発事業者等の間で協議会を設置し、先行開発地区の一体的開発を推進するための調整を行い、うめきたにふさわしい高質な公共空間が完成している。



図 5.4 GFO の街並み

出典：著者撮影、うめきた 2 期地区開発プロジェクト HP（URL：<https://umekita2.jp/>）

### 5.5.2 担い手の概要

GFO に関する大阪市の上位計画（大阪駅北地区まちづくり基本計画）では、まちの魅力向上と効率的な運営・管理のためエリマネ組織を設置することが既に定められていた。

これを受けて、GF 大阪の開業 1 年前となる 2012 年、開発事業者 12 社より「一般社団法人グランフロント大阪 TMO（以下、G-TMO）」が設立した。

表 5.11 GFO における景観マネジメントの担い手（エリマネ団体）

地区	GFO
エリマネ団体	G-TMO
法人格	一般社団法人
会員の構成	・開発事業者:12 法人
設立年月	2012 年 5 月
活動趣旨	開発事業者を基本に設立された団体で、公民協調により GFO のマネジメントを行う団体

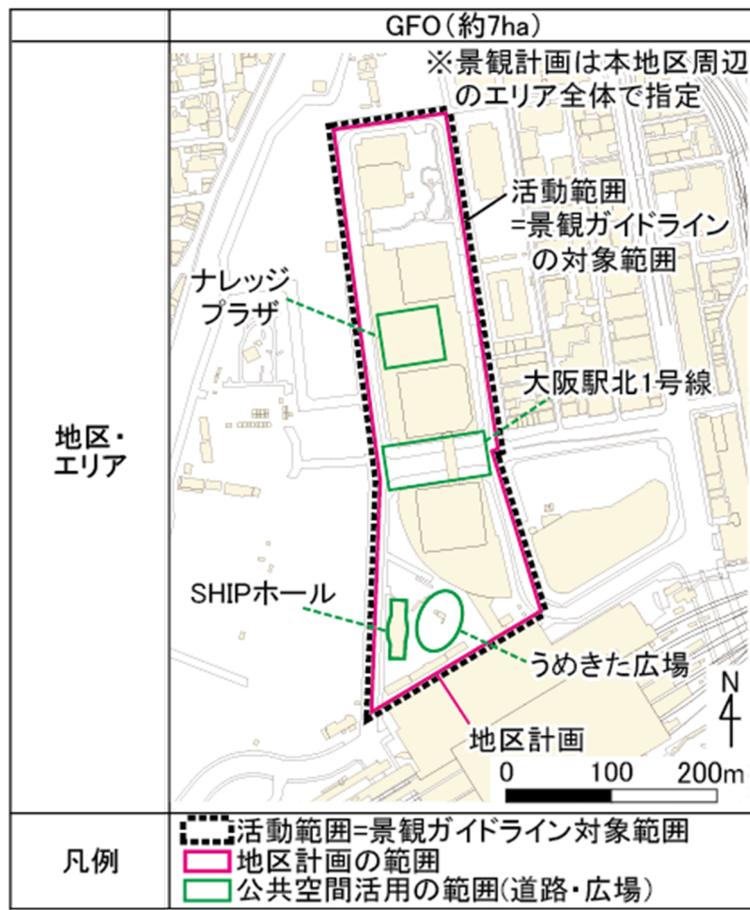
5.5.3 景観マネジメントの現状・経緯

1) 景観マネジメントの現状

本章の目的に沿って、景観マネジメントの現状をルールに基づく活動（建築物の景観協議、公共的空間の管理や活用、広告物の審査・掲出）について整理した。

表 5.12 GFO における景観マネジメントの現状

建築物	—	
公共的空間	管理	歩道清掃・巡回警備等(市条例)
	活用	日常 歩道空間の活用(都市再生特措法の占有許可,大阪駅北1号線):オープンカフェ設置 イベント うめきた広場・SHIPホール・ナレッジプラザの活用:ウメキタ場所(相撲)、浴衣祭り、クリスマスイベント、スケートリンク設置など
広告物	通路上等におけるエリマネ広告(パナーフラッグ等)の募集・審査・掲出(都市再生特措法の占有許可)	



## 2) 景観形成に関するルール策定の経緯と概要

開発に先立ち 2006 年に地区計画や景観計画が策定されている。これらを踏まえつつ GFO は開発され、開業前の 2013 年にガイドラインが策定された。開発段階からオープンカフェの設置やエリマネ団体による財源確保（エリマネ広告の導入）が想定されており、これらの質を担保するものとして、景観ガイドラインが策定された。

表 5.13 GFO における景観形成に関する地域ルール

ルール ( )は計画中の重点地区等の指定	略称 (本文中 略称で記載)	性質 ※1				運用主体
		①	②	③	④	
大阪駅北地区地区計画	地区計画	—	—	—	—	大阪市
大阪市景観計画(都心景観形成区域)	景観計画	—	—	—	—	
グランフロント大阪街並み景観ガイドライン	景観ガイドライン		●	●	●	G-TMO

【ルールの種類】      : 法定ルール      : 行政詳細ルール      : 団体ルール

※1: 行政詳細ルール及び団体ルールについては各ルールの内容を踏まえ、ルールの性質として、①法定計画や条例の解説を示す、②地区全体の将来像を示す、③整備方針や配慮事項等を示し緩やかに誘導を目指す、④具体的な基準やデザイン等を示し細やかに誘導する の4つを設定し、該当するものに「●」を記載。

## 3) ルールの運用に基づく活動の経緯と概要

上記のような策定主旨に基づき、景観マネジメントに関する活動は、景観ガイドラインに即して実施されている。

### (1) 建築物

建築物の規制・誘導については、GFO に新たに建築が建つことは想定されないが、景観ガイドラインに一部記載があり、歩道に面したテナントの入替え時等に運用されている。

### (2) 公共的空間

開発当初から歩道部のオープンカフェの設置、広場等を活用したイベント実施が想定されており、G-TMO が景観ガイドラインによる調整のもと、実施している。

公共空間であるイベントスペースは、屋外空間の「うめきた広場」、屋内空間の「SHIP ホール」、「ナレッジプラザ」が整備され、様々なイベントに活用されている。

### (3) 広告物

開発当初からエリマネ広告事業が想定されており、G-TMO によりエリマネ広告の募集・審査・掲出が行われている。

## 5.6 建築物・公共的空間・広告物に関する地域ルールの関係性

ルールの項目<sup>(1)</sup>ごとに、地域ルールの関係性を分析し、ルール間の役割分担や団体ルールの役割を分析する<sup>(2)</sup>。関係性はA～C及びD1～D4で示した(表5.14)。

A: 法定ルールのみで規定	B: 行政詳細ルールのみで規定	C: 団体ルールのみで規定
D1: 法定ルール+行政詳細ルールで規定	D2: 法定ルール+団体ルールで規定	
D3: 行政詳細ルール+団体ルールで規定	D4: 法定ルール+行政詳細ルール+団体ルールで規定	

### 5.6.1 地区ごとの分析

#### (1) 大丸有

建築物全体に対してはD4(法定ルール+行政詳細ルール+団体ルールで規定)の項目が多い。大丸有懇の街ガイドラインが先行し、31m表情線の連続・壁面後退による壁面の連続・すり鉢状スカイラインの形成等、街並みの特徴に関する項目が規定された。これらを地区計画が担保しており<sup>(3)</sup>、壁面後退や高さは定量的な基準で規定されている。これらの内容はデザインマニュアルや区の景観計画・ガイドラインとも整合が図られている。一方、低層部について、仲通り沿道等において賑わいの配慮はD4、用途・形態意匠はC(団体ルールで規定)となっている。

公的空間に対しては配置・設えがD4である。公開空地等の配置について、地区計画で「敷地面積に応じて一定の開放空地を確保する」とされる。また、街ガイドラインでは公開空地のネットワーク化に関する規定があり、これらにより整備された公開空地等がオープンカフェ等に活用されている。公共空間に対しては、D3(行政詳細ルール+団体ルールで規定)又はCであり、道路活用時の内容・デザインについては、大丸有懇の「道路活用ご案内」の中で推奨される催事内容やイベント時の設置物のデザイン等が示されており、これに基づき道路の活用が行われている。

屋外広告物及び屋外サインに対しては各項目がD3である。エリマネ広告は大丸有懇の屋外ガイドラインに詳細が規定されている。また、通路などの屋内サインに対しては団体ルールが規定されている。

#### (2) 名駅

建築物に対しては、街ガイドラインは建築物の規制・誘導を目的としたものではないため、景観計画によりA(法定ルールで規定)の項目が基本となっている。壁面位置、高さ、色彩は定量的な基準で規定される。低層部については、賑わいや用途の規定がある。なお、基本的に景観形成基準は緩やかなものにとどまる。

(1) ルールの項目は、地区計画・景観計画を基本に、各ルールの内容を踏まえて設定した。なお公共的空間は、賑わい創出が生き生きとした景観の演出に繋がると考え、配置・設えに加えて活用時の内容とデザインを設定した。またサインは、設置場所ごとに屋外(エリア案内サイン、施設案内サイン、ビル名・テナント表示等)、屋内(テナント案内サイン、誘導看板等)に分けて整理した。屋外サインは屋外広告物条例や景観計画等に基づき屋外広告物の一種として扱われる場合が多いが、エリマネ団体では「サインマニュアル」等を策定し、屋外・屋内サインのデザインの統一を図っている場合が多いため、屋外広告物と分けて整理した。

(2) 次節(5.7)でルールの運用実態に基づく活動スキームを分析するため、ここでは、各空間に対し規制・誘導や調整を図るための項目で実際に運用されているルールの項目(地区計画の地区整備計画、景観計画の景観形成基準、ガイドライン等の各種基準など)を分析対象とした。このため、運用がなされていない名駅の街ガイドラインは全項目で「-」となっている。

(3) 大丸有地区地区計画には「街ガイドラインの理念は本地区区計画にも反映されており…」と記載されている。

公的空間に対しては、配置・設えがAである。景観計画に公開空地等の配置に関する記載があり、実際に整備された公開空地の活用が行われている。

エリマネ広告及び屋外サインに対してはD2の項目が多い。エリマネ広告に対しては名駅協の屋広ガイドラインに詳細が規定され、「金額や求人、ギャンブルに関わる標記不可」など内容も規定されている。また屋内サインに対しては団体ルールが規定されている。

(3) 御堂筋

建築物全体及び低層部ともに、D1(法定ルール+行政詳細ルールで規定)の項目が多い。地区計画・景観計画をベースに市のデザインガイドラインが詳細を規定している。街並みの特徴である50m軒線(基壇部)の形成・壁面後退による壁面の連続等については、地区計画で法定化するとともに、デザインガイドラインでも定量的な基準として規定される。低層部について、賑わい・用途・形態意匠など詳細はデザインガイドラインが規定している。

公的空間に対しては配置・設えがD1であり、デザインガイドラインで「壁面後退部分の設え方法」が規定される。活用時の内容・デザインはD3で、デザインガイドラインで方針を示した上で、壁面後退部方針の中で望ましい催事内容やイベント時の設置物のデザイン等の具体例が示され、これに基づき実際に壁面後退部分が活用されている。

表 5.14 建築物・公共的空間・広告物の景観形成に着目した地域ルールの関係性

	建築物										公共的空間										広告物														
	建築物全体					低層部					公的空間		公共空間								屋外広告物			サイン											
	用途	敷地面積	規模・建ぺい	壁面後退	スカイライン	形態・意匠	中高層表情	ライトアップ	照明	設備等	植栽・緑化	賑わいの配慮	用途	形態・意匠	※1 配置・設え	活用時の内容	※2 活用時の内容	※3 活用時の内容	※4 活用時の内容	※5 活用時の内容	※6 活用時の内容	※7 活用時の内容	※8 活用時の内容	※9 活用時の内容	※10 活用時の内容	※11 活用時の内容	※12 活用時の内容	エリマネ広告	その他の広告(一般の広告)	屋外サイン	屋内サイン				
大丸有	地区計画	○	●	※3	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	景観計画	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	景観ガイドライン	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	街ガイドライン	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	デザインマニュアル	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	緑マニュアル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	道路活用ご案内	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
区屋広ガイドライン	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	●	○	○	○	○	○	○		
屋広ガイドライン	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	●	○	○	○	○	○	○		
サインマニュアル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	●	○	○	○	○	○	○		
名駅	景観計画	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	街ガイドライン	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	屋広ガイドライン	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	●	○	○	○	○	○	○	
	サインブック	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
御堂筋	地区計画	○	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	景観計画	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	デザインガイドライン	※13	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	壁面後退部方針	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
広告等ルール	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
GFO	地区計画	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	景観計画	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	景観ガイドライン	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
ルールの関係性パターン	大丸有	D2	D1	D4	D4	D4	D4	D4	D4	D4	D4	A	D4	D4	C	C	D4	C	C	D3	C	C	D3	C	C	D3	D3	D3	D3	D3	D3	D3	D3	C	C
	名駅	×	×	A	A	A	A	-	A	×	×	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
	御堂筋	D1	D1	A	D1	D1	D1	D1	D1	D1	D1	D1	D1	D1	D1	D1	D1	D1	D1	D1	D1	D1	D1	D1	D1	D1	D1	D1	D1	D1	D1	D1	D1	D1	D1
GFO	A	A	×	D2	A	A	D2	A	A	D2	C	D2	C	C	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×

【ルールの種類】 ●:法定ルール ○:行政詳細ルール ▲:団体ルール(エリマネ団体ルール)  
 【項目の種類】 ●:定量事項 ○:定性事項 ×:該当の項目なし -:対象外(地区内に該当する空間なしルールの性質上無関係等)  
 【ルールの関係性】 A:法定ルールのみで規定 B:行政詳細ルールのみで規定 C:エリマネルールのみで規定 D1:法定ルール+行政詳細ルールで規定  
 D2:法定ルール+エリマネルールで規定 D3:行政詳細ルール+エリマネルールで規定 D4:法定ルール+行政詳細ルール+エリマネルールで規定  
 ※1:大丸有では公開空地等(建築基準法の総合設計制度に基づく公開空地、都市計画法の特定街区に基づく有効空地等)、名駅では公開空地、御堂筋・GFOでは壁面後退部分が対象  
 ※2:丸の内・有楽町西側エリアが対象 ※3:大手町・八重洲・有楽町東側エリアが対象 ※4:仲通り沿道が対象 ※5:31m表情線の強調を指す ※6:形態意匠の制限に「敷地面積に応じた開放空地の確保」が位置付け ※7:行幸通り、仲通りが対象 ※8:行幸通り、仲通り、大手町川端線道が対象 ※9:仲通りとこれに交差する路線が対象 ※10:広小路通り沿道が対象 ※11:国家戦略特区の範囲が対象 ※12:北地区が対象 ※13:南地区が対象 ※14:50m軒線の強調を指す ※15:「壁面後退部部の設え方法」について記載がある ※16:北地区では必須・南地区では配慮  
 ※17:具体的な基準等を示すものではないが、「屋外広告物については、地区の良好なまちなみの形成に資するものとする」との記載がある ※18:道路上のエリマネ広告に対しては景観計画に基づく景観重要公共施設への占用物としてデザインガイドラインの一般広告の基準を踏まえ協議される

エリマネ広告に対しては各項目が **B**(行政詳細ルールで規定)である。一方、一般広告及び屋外サインに対しては **D4** であり市のデザインガイドラインと御堂 **N** の「広告等ルール」が規定している。

#### (4) GFO

建築物全体に対しては **A** の項目が基本であり、敷地面積や壁面後退、色彩は定量的な基準で規定される。形態意匠や照明は **D2**(法定ルール+団体ルールで規定)である。低層部については賑わい・形態意匠は **D2**、用途は **C** であり、いずれも詳細は団体ルールが規定している。

公共的空間に対しては、公的空間の配置・設え及び公共空間の歩道・広場に関する項目が **C** であり、景観ガイドラインに規定される。歩道ではオープンカフェのオーニングや什器のデザインまで規定され、これに基づきオープンカフェが設置されている。また広場ではイベント時の催事内容や設置する看板のデザイン等まで規定され、これに基づきイベントが実施されている。

エリマネ広告に対しては各項目が **C** であり景観ガイドラインで詳細が規定され、広告内容についても具体的な基準があり、これに基づきエリマネ広告事業が実施されている。

### 5.6.2 各地区を通じた分析

建築物全体に対しては、各地区とも法定ルールをベースとしている。大丸有・御堂筋では、各項目の詳細を行政詳細ルールや団体ルールが規定している。低層部に対しては、賑わいの配慮は各地区で法定ルールをベースに規定されるが、用途・形態意匠は団体ルールのみで規定される場合があり、団体ルールの重要性がうかがわれる。

公共的空間に対しては、配置・設えは各地区で規定があり、大丸有・名駅・御堂筋では法定ルールをベースとしている。また大丸有・御堂筋・GFO では、配置・設えの詳細を行政詳細ルールや団体ルールが規定している。一方、御堂筋のみで団体ルールにより活用が規定される。公共空間に対しては、法定ルールに基づく項目は無く、活用に関しては団体ルールのみで規定される場合が多い。

エリマネ広告に対しては、御堂筋を除く 3 地区では団体ルールが詳細を規定し、御堂筋では行政詳細ルールが規定している。概ね、配置・大きさは定量的な基準があり、また広告内容まで規定する地区もある(名駅・GFO)。その他の広告やサインに対しては、地区ごとにルールの役割分担が異なるが、団体ルールが定められる地区もある。

### 5.7 地域ルールへの運用実態に基づく活動スキーム

景観形成に関するルールの運用実態に基づき各活動のスキームを示し、その中で景観への配慮がどのように行われているのか、ヒアリングから明らかにする<sup>(1)</sup> (図 5.5)。

#### 5.7.1 建築物に関する地域ルールの運用実態と活動スキーム

大丸有・御堂筋ともに行政がルールを運用している。大規模建築物等、景観に大きな影響がある案件に対しては、大丸有では東京都事前協議に、御堂筋ではデザイン会議に諮られ、専門家を入れた審査が行われる。ヒアリングによると、大丸有では31m 表情線の連続やすり鉢状スカイラインの形成、御堂筋では50m 基壇部の形成など、これまで両地区が継承してきた特徴的街並みに関する項目が運用上重視されている。また御堂筋では低層部の用途も重視され、賑わいの創出が図られている。

#### 5.7.2 公共的空間に関する地域ルールの運用実態と活動スキーム

##### (1) 公的空間(公開空地等・壁面後退部分)

大丸有・名駅ではエリマネ団体が中心となり、地権者等との調整や行政への申請を行っている。御堂筋では地権者等と御堂Nが調整した後、地権者等と市の協議が行われる。ヒアリングによると、いずれの地区も公的空間としての機能を損なわないこと(円滑な通行の確保など)を前提に、賑わいに資する催事であることが重視されている。催事の内容や設置物のデザインについては、大丸有ではビルオーナーと主催者の間で調整されている。大丸有では2004年から公開空地等の活用がはじまり、今では15街区で通年活用されており、ビルオーナーに活用の知見が蓄積され賑わい創出に寄与していると考えられる。御堂筋では地権者等が御堂Nと壁面後退部方針に基づき協議しデザインが調整された上で、市と協議される。こちらも継続的に活用する地権者等に知見が蓄積され、賑わい創出に寄与していると考えられる。

一方、名駅では公開空地の活用は2014年と比較的近年にはじまっており、活用時の設置物のデザイン調整までは行われておらず、まずは活用することが重視されている。

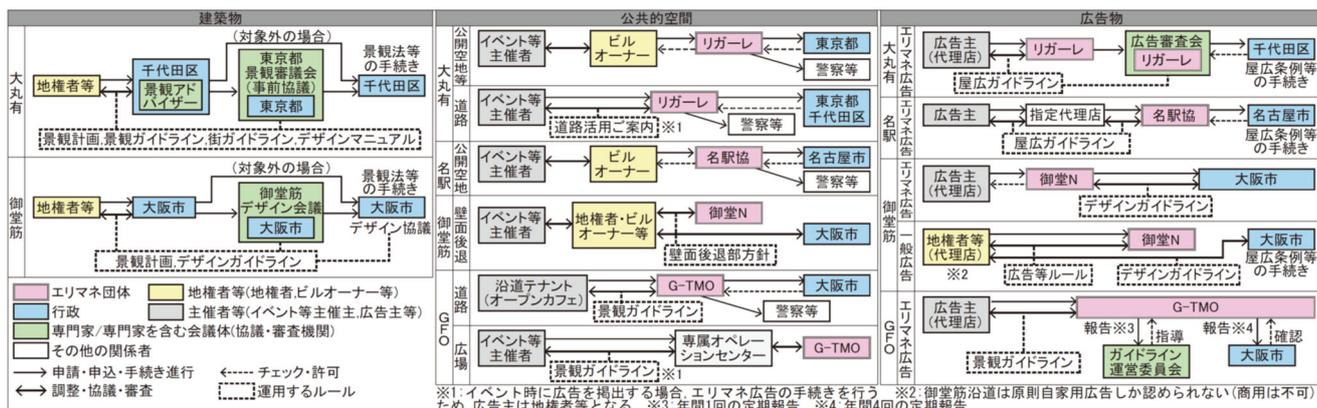


図 5.5 ルールの運用実態に基づく景観マネジメントの活動スキーム

(1) 建築物に対してはエリマネルールや行政詳細ルールが行政の景観協議の中で運用されている大丸有・御堂筋を分析の対象とした。

## (2) 公共空間(道路・広場)

大丸有ではリガーレが中心となっている。ヒアリングによると、イベント時の設置物のデザインについて、リガーレと行政がよく調整するものは広告物であり、これはエリマネ広告と同様に審査されている。道路活用とエリマネ広告事業が連携し、高質な賑わい空間の創出が図られている。GFO では、G-TMO が中心となり、道路空間のオープンカフェ設置や広場のイベント活用が推進されている。G-TMO では、景観ガイドラインを専属業者と共有しており、これがイベント時の調整役を担っている。

### 5.7.3 広告物に関する地域ルール of 運用実態と活動スキーム

御堂筋以外の3地区では、エリマネ団体が中心でエリマネ広告事業を行っている。大丸有ではリガーレが事前調整を行った上で、学識を含む審査会(事務局はリガーレ)が審査を行う。名駅・GFO では、エリマネ団体が広告の審査を行う。名駅協では屋広ガイドラインを指定代理店と共有しており、これが広告主との調整役を担う。また G-TMO では、学識を入れたガイドライン運営委員会や大阪市に対し審査結果等を定期的に事後報告することとなっており、通常、広告の審査から掲出まで G-TMO が担っている。御堂筋では、エリマネ広告はデザインガイドラインに基づき大阪市が審査し、一般広告は地権者等が御堂 N と広告等ルールに基づき協議を行ったうえで、市が審査を行う。

ヒアリングによると、いずれも過度に派手なデザインや情報過多のデザインは不可とする場合があるとされる。また、団体ルールに広告の内容まで規定がある名駅協・G-TMO では、この基準に基づき金額やギャンブルに関わる標記などについて不可とする場合があるとされる。いずれも広告が街並みに与える影響が重要視されたものである。

### 5.7.4 ルールの運用実態におけるエリマネ団体の役割

建築物に関するルールの運用では、エリマネ団体の関与は見られなかったが、大丸有では団体ルールが先行しこれを法定ルールが担保していること、御堂筋では市のデザインガイドラインの策定段階からエリマネ団体との調整が図られていることから、エリマネ団体としてはルールの策定主体としての役割があったと考えられる。

公共的空間に対しては、エリマネ団体が地権者や行政との調整を担っている。その中で御堂筋ではエリマネ団体が団体ルールを運用し、高質な賑わいを創出する役割を担う。一方、大丸有ではルールはなくとも、主催者とビルオーナーとの間で設置物のデザイン等が調整されている。公共的空間に対しては、エリマネ団体が団体ルールを運用し、高質な賑わいを創出する役割を担う。

エリマネ広告に対しては、大丸有・名駅・GFO ではエリマネ団体が団体ルールを運用し広告デザインを適正化する役割を担う。御堂筋の場合は、一般広告については団体ルールを運用し広告デザインを適正化する役割を担うが、エリマネ広告の審査は市が行う。御堂筋のスキームにおいても、公共的空間を扱うエリマネ団体と行政との連携は重要と言えるため、一般広告の審査で蓄積したノウハウを活かし、エリマネ団体がエリマネ広告を審査する体制を構築することも検討の余地があると考えられる。

## 5.8 小結

本章では、大都市都心部においてエリアマネジメント団体が景観マネジメントを展開している東京・大丸有、名古屋・名駅、大阪・御堂筋、GFOを対象とし、エリマネ団体による景観マネジメント活動が様々な空間を対象とした地域ルール of 策定・運用に基づき行われていることに着目し、景観マネジメントの概要・経緯を把握した。

この結果を踏まえ、地域ルールを法定ルール・行政詳細ルール・団体ルールに分けて、ルールの対象空間である建築物・公共的空間・広告物ごとにルール間の役割分担や活動スキームを分析し、そこにおける景観配慮の実態を明らかにした。

### 1) 地区の特性

大丸有・名駅・御堂筋は既成市街地で、時代の変化を受けてまちづくりの必要性が議論される中で地権者企業等を中心にエリアマネジメント団体が設立され、その中で景観マネジメントも展開されている。

GFO は新規開発の中で公共空間の管理やエリマネ広告の導入を前提にエリマネ団体が設立し、景観マネジメントが展開されている。

### 2) 担い手の特性

大丸有では、旺盛なオフィス需要を受けて地権者企業により 1988 年に大丸有協が設立し、バブル崩壊後は公民協調でまちづくりに取り組む組織として大丸有協と行政等の連携組織である大丸有懇が設立した。その後、リガーレ等のエリマネ団体が設立し、それぞれのエリマネ団体が特性に応じた法人形態をとっている。また、総合的なまちづくりを進める大丸有協、行政等との合意形成を図りビジョンを示す大丸有懇、賑わい創出等を担うリガーレなど、それぞれの団体が役割分担のもと活動を展開している。活動エリアの全ての地権者企業が大丸有協に加盟している。

名駅では従来「名古屋駅地区振興会」が商業振興を目的に活動していたが、2000 年以降、総合的なまちづくりの要請から、地権者企業により名駅協が設立した。駅前の主要な地権者企業は名駅協に加盟しているが、活動エリアが広いため名駅協に加盟していない地権者企業も多い。

御堂筋では、バブル崩壊後、沿道の地権者企業が高さ規制の緩和や建て替えの促進を求めらる中で、2001 年に御堂 N が設立した。沿道の地権者企業の約 8 割が御堂 N に加盟している。

GFO は、開発の段階からエリマネ団体の設立が定められており、これを受けて開発事業者 13 者によって 2012 年に G-TMO を設立した。

### 3) 景観マネジメントの経緯

大丸有と御堂筋ではバブル経済の到来と崩壊を受けて、名駅では再開発が落ち着いた 2000 年以降、まちづくりの必要性を認識した地権者企業等がエリマネ団体を設立し、エリマネ活動がはじまった。GFO では再開発による新たに誕生した新市街地の維持管理を目的にエリマネ活動がはじまった。

大丸有・名駅・GFO では、エリマネ団体の設立後、ガイドライン類の策定により目標や将来像、活動の方向性の明確化、関係者間での共有に取り組んだ。御堂筋では沿道の建替え促進に

向けて高さ制限の緩和を含む将来の御堂筋のあり方を提言としてとりまとめた。各地区とも、基本的にガイドライン類で示した将来像に基づき、活動を展開することとなる。また、活動の展開や社会情勢の変化に合わせこれらの将来像は更新されている。大丸有や名駅はガイドラインを都度更新しており、御堂筋では高さ制限の緩和に併せてデザインガイドラインが定められ、この中で将来像が明確化された。

将来像が明確になってから、各地区でも様々な活動が行われているが、公共空間の活用やエリマネ広告について社会実験として実施する場合や、イベントの中で一時的に実施するといった場合が多い。また御堂筋では地権者企業が公共貢献の一環として壁面後退部の活用が行われていた。

そして、公共的空間の活用やエリマネ広告事業に関し、実践段階において社会実験として実施していた活動・イベント等で一時的に実施していた活動・地権者企業等が個別に実施していた活動などが、行政側での規制緩和や制度・仕組みの構築を経て、恒常的な活動として展開することとなった。またそれぞれの地区で公共的空間活用やエリマネ広告事業に関する団体ルールを策定し、エリマネ団体はこれらの団体ルールを運用することで、地権者等が行うイベント等について調整を行うなど、調整役としての活動を行う場合がみられるようになった。

#### 4) 大都市都心部における景観マネジメントの運用実態

##### (1) ルールの関係性と運用実態の活動スキーム(表 5.15)

建築物全体に対しては、各地区とも法定ルールをベースとし、団体ルールや行政詳細ルールが詳細を規定している。低層部については、賑わいに関して法定ルールがベースとなる一方、用途・形態意匠は団体ルールのみで規定される場合がある。ルールの運用に着目すると、行政側では地区独自の街並みの継承に関する法定ルールと行政詳細ルール・団体ルールの運用など、様々な工夫が見られた。一方、エリマネ団体としてはルールの策定主体として重要な役割を果たしていると考えられた。

公共空間に対しては、配置・設えは法定ルールをベースに、詳細は団体ルールや行政詳細ルールが規定している場合が多い。公共空間の活用においてルールを運用する地区は御堂筋だけであったが、団体ルールの運用により賑わいや景観への配慮がみられた。一方、地権者等の役割も重要であることが分かった。公共空間に対しては、活用については団体ルールのみで規定される場合が多く、その運用においてもエリマネ団体が中心となっていた。

エリマネ広告に対しては、御堂筋を除く3地区では団体ルールが詳細を規定し、その運用においてもエリマネ団体が中心となっていた。また、各地区で景観への配慮等で類似する点があり、広告内容まで適切に審査している例もみられた。一方、御堂筋では行政詳細ルールがエリマネ広告を規定し、団体ルールが一般広告を規定していた。

##### (2) 景観マネジメントの担い手としての役割・可能性

建築物全体に対しては私権との兼ね合い等から、法定ルールをベースに行政が運用することが基本となるだろう。エリマネ団体としては、行政詳細ルールや団体ルールの策定にあたり行政と連携すること、これらのルールにできるだけ詳細な規定を盛り込むこと等が重要になると考える。一方、建築物低層部に対しては団体ルールが重要となる可能性があることから、エリマネ団体が率先して低層部について検討しルールを定めることや、その運用主体としても関与

することができるのではないかと。公的空間に対しては、その活用については団体ルールが重要となるが、一方でルールはなくとも主催者と地権者等が設置物のデザイン等を調整している例もあり、エリマネ団体としては地権者等を支援するような役割も期待される。公共空間の活用やエリマネ広告に対しては、団体ルールが重要であり、運用においてもエリマネ団体が中心的な役割を担っている。一方、行政が中心となってエリマネ広告の審査等を行う例も見られたが、他地区を参考に、今後はエリマネ団体が中心となる体制を検討することも考えられる。

以上のようにエリマネ団体には、行政との連携も含めたルールの策定主体としての役割が期待されることに加えて、建築低層部や公的空間・公共空間を対象に、ルールの運用と空間活用を行う主体としての役割や、地権者等を支援する役割、道路空間等においてエリマネ広告の審査・掲出を担う主体としての役割など、景観マネジメントの担い手としての役割が期待できることが明らかとなった。

表 5.15 本章で対象とした事例にみる大都市都心部における景観マネジメントの特徴

	大丸有	名駅	御堂筋	GFO
建築物	<ul style="list-style-type: none"> <li>法定+行政詳細+団体ルールが基本</li> <li>(低) 団体ルールが詳細を規定</li> <li>用途・形態意匠は団体ルールのみ</li> <li>(特) 地区計画+細かな設えは団体ルール</li> <li>行政の景観協議の中でルール運用</li> <li>特徴的街並みに関する項目を重視</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>法定ルールが基本</li> <li>(低) 法定ルール(賑わいの配慮)</li> <li>行政の届出制度(事前相談は任意)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>法定+行政詳細ルールが基本</li> <li>(低) 行政詳細ルールが詳細を規定</li> <li>賑わい・用途・形態意匠: 法定+行政詳細</li> <li>(特) 地区計画+細かな設えは行政詳細ルール</li> <li>行政の景観協議の中でルール運用</li> <li>特徴的街並み+低層部の用途(賑わい)を重視</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>法定+団体ルールが基本</li> <li>(低) 団体ルールが詳細を規定</li> <li>用途は団体ルールのみ</li> <li>新築・建替えは想定されない</li> <li>テナント入替時にエリマネ団体が運用</li> <li>壁面後退部分の配置・設え: 団体ルール</li> </ul>
公共的空間	<ul style="list-style-type: none"> <li>法定ルール(地区計画)で公開空地等を確保</li> <li>設え: 詳細は団体ルール</li> <li>リガールが中心となり公開空地を活用</li> <li>ビルオーナーと主催者がデザイン等を調整</li> <li>公的空間としての機能確保を前提、賑わい創出を重視</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>法定ルールで公開空地の配置・設えを規定</li> <li>名駅協が中心となり公開空地を活用</li> <li>公的空間としての機能確保を前提、賑わい創出を重視</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地区計画で壁面後退部分を確保</li> <li>設え: 行政詳細ルール、活用: 団体ルール</li> <li>御堂Nが団体ルールに基づき地権者等とデザイン等調整、行政とも協議、壁面後退部分を活用</li> <li>公的空間としての機能確保を前提、賑わい創出を重視</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>特に運用無し(活用無し)</li> <li>特に運用無し(活用無し)</li> </ul>
公共空間	<ul style="list-style-type: none"> <li>歩道の配置・設え: 行政詳細+団体ルール</li> <li>歩道・車道の活用: 団体ルール</li> <li>リガールが団体ルールに基づき主催者と権者内容・デザイン等を調整し、道路空間を活用</li> <li>イベント時の看板はエリマネ広告と同様に審査</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>規定無し</li> <li>特に運用無し(活用無し)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>規定無し</li> <li>歩道・側道にパークレット設置(社会実験)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>歩道・広場の配置・設え・活用: 団体ルールが細かく規定</li> <li>G-TMOが団体ルール運用、沿道テナントと調整し歩道にオープンカフェ設置、主催者と調整し広場でイベント等実施</li> <li>イベント時の看板はエリマネ広告と同様に審査</li> </ul>
広告物	<ul style="list-style-type: none"> <li>行政詳細+団体ルールが基本</li> <li>(広) 団体ルールで大きさ・デザインを規定</li> <li>(広) 審査会の自主審査(事務局:リガール)</li> <li>情報過多なもの、過度に派手なもの不可</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(広) 法定+団体ルール、団体ルールで大きさ・デザイン・内容を規定</li> <li>(広) 名駅協の自主審査</li> <li>情報過多なもの、過度に派手なもの、金額や求人、ギャンブルの表示等は不可</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(広) 行政詳細ルールで大きさ・デザインを規定</li> <li>(広) 団体ルールで大きさ・デザインを規定</li> <li>(広) 御堂Nの自主審査</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(広) 団体ルールで大きさ・デザイン・内容を規定</li> <li>(広) G-TMOの自主審査</li> <li>情報過多なもの、過度に派手なもの、金額やギャンブルの表示等は不可</li> </ul>
実際の様子	 	 	 	 

※(低) 建築低層部 (特) 特徴的街並み(大丸有: 31m表情線等、御堂筋: 50m軒線等) (広) エリマネ広告 (一) 一般広告 写真①: 大丸有の街並み(大丸有協HP引用) 写真②: 仲通り活用(エコツツエリア協会HP引用) 写真③: 名駅公開空地活用 写真④: 名駅エリマネ広告(以上、名駅協HP引用) 写真⑤: 御堂筋の街並み 写真⑥: 御堂筋壁面後退部分活用 写真⑦: GFOオープンカフェ 写真⑧: GFOエリマネ広告(以上、著者撮影)

### 5) 大都市都心部における景観マネジメントの持続性について

本章で対象とした事例は、大都市都心部において、再開発による部分的な市街地更新と連動しつつ、地権者企業がエリマネ団体を組織し、エリマネの一環として景観マネジメントに関する活動を様々な領域に拡大している事例である。会員企業である地権者による公的空間活用・公共空間活用等の取組について、行政と地権者の間に立って調整しつつ、活用内容を審査することで景観に配慮した空間活用や賑わい創出を図っているパターンが多い。エリマネ団体が主体的に活動するというよりも、地権者企業の活動を仲介・調整するような役回りであり、地権者企業のニーズをうまく捉えることが景観マネジメントにつながっている。活動を支える財源に着目すると、エリアマネジメント広告事業による収入、空間活用に関する事務経費等による収入、地権者企業による下支え等により活動原資を確保し、活動を続けている。



## 第6章

エリアマネジメント団体による景観マネジメントの評価



## 6章 エリアマネジメント団体による景観マネジメントの評価

### 6.1 はじめに

#### 6.1.1 本章の研究背景と目的

景観マネジメントは多様な領域を対象とすることから、行政だけでなく地域住民や民間企業、エリアマネジメント団体（以下、エリマネ団体）等の様々な主体がその担い手となって、景観マネジメント活動を展開することが重要と考えられる。

従来の景観まちづくりにおいても、地域住民による活動の重要さは様々指摘されており、それは「景観づくり」と「まちづくり活動」を連携させた用語としての「景観まちづくり」という言葉が広く用いられていることから既知の事実と言えよう。一方、活動の促進を重視するあまり、景観としての「良好さ」がなおざりになってしまっていないか、という指摘もみられる<sup>(1)</sup>。景観マネジメントの取組においても、それぞれの景観マネジメント活動の成果が景観に対してどのような効果を持つのか、良好な景観を創出し得るのか、適切に評価することが必要と考える。

そこで本章では、第5章で対象としたエリマネ団体による景観マネジメントの事例の中から御堂筋を取り上げ、御堂筋における景観マネジメントの評価を試みる。

御堂筋は戦前から整備された大阪を代表するメインストリートであり、大阪の都市景観の骨格を担っている。かつては淀屋橋～本町間（以下、北地区）の高さ規制等により整然とした景観が形成されたが、2012年頃から御堂筋の活用が議論されると、2014年には北地区及び本町～心齋橋間（以下、南地区）で地区計画が策定され、北地区の高さ制限が緩和された。一方、御堂筋の景観形成に係る地域ルールとして、法定ルールの地区計画や景観計画に加え、行政による行政詳細ルールとして「御堂筋デザインガイドライン（以下、デザインガイドライン）」が策定・運用されている。また、地元エリアマネジメント団体（以下、エリマネ団体）の御堂筋まちづくりネットワーク（以下、御堂N）がエリマネ団体による団体ルールとして「御堂筋壁面後退部分トータルデザインの方向性（以下、壁面後退部方針）」を策定・運用し、御堂筋らしい街並みの継承、地区計画の壁面後退部分の活用による賑わい創出等が図られている。また2020年には御堂Nが北地区を対象に「広告・サインに係る地域ルール（以下、広告等ルール）」を策定している。このように御堂筋では、景観形成に関する法定ルール・行政詳細ルール・団体ルールが定められ、行政、御堂N、地権者等が連携しこれらの地域ルールを運用し、対話型により多様な空間に対し景観をマネジメントしている事例である。

#### 6.1.2 本章の研究方法

はじめに、御堂筋の街並み形成の経緯等の対象地としての概要や、景観マネジメントの担い手である地元エリマネ団体の御堂Nの概要等は第5章で整理したところであるため、本章では省略する。

---

(1) 日本都市計画学会誌『都市計画』350号(Vol.70, No.3, 2021年)の特集『景観と景観法』の文頭において、真田は、様々な自治体の景観施策における景観まちづくりの広がりに伴い『景観』と『まちづくり活動』の境界が曖昧になってきている状況を踏まえ、「市民の活動自体は重要であるが、目的と手段の境界が不明確な政策が無自覚に行われることで、とすれば物的空間としての『良好さ』がなおざりになっている場合もある」と指摘している。

本章では、景観形成に関する地域ルールについてその内容等を詳細に整理した上で、その策定経緯、運用実態を資料調査及び関係者へのヒアリング<sup>(1)</sup>から明らかにする。

次に、現地調査から地域ルールの適用状況を調査する。次に、御堂筋沿道企業の勤務者にアンケートを行い、地域ルールに関する勤務者から見た評価を分析する。以上より、御堂筋をケーススタディとし、景観マネジメントの評価と今後のあり方を考察する。

---

(1) ヒアリングの概要は以下のとおりである。ヒアリングの結果は整理し対象者に報告し、内容の確認を受けた。

①御堂筋まちづくりネットワーク事務局担当：2020.7.31, 2021.9.8（対面）

②大阪市景観担当部局：2020.8.3, 2021.9.7（対面）

## 6.2 御堂筋の景観マネジメントにおける地域ルールの実態

### 6.2.1 地域ルールの概要

御堂筋における地域ルールによる景観マネジメントの現況を表 6.1 に示す。御堂筋では地区計画や景観計画が定められているが、建築物の誘導・調整については詳細を規定したデザインガイドラインが市の景観協議や有識者で構成する「御堂筋デザイン会議」の中で運用されている。このため、本章では地区計画・景観計画は直接の分析対象とせず、デザインガイドラインを分析対象とする。

公的空間に対しては、地区計画の壁面後退部分が活用されている。この際、活用主体の地権者等が申請を行い、壁面後退部方針に基づき活用内容等について御堂 N が審査を行っている。

広告物に対しては、御堂 N が 2020 年より広告等ルールを運用し掲出される広告物の審査を行っている。なお公的空間の活用と広告物の掲出においては、御堂 N が地域ルールに基づき審査を行った後、市の協議等があるが、御堂 N が適切に審査し、また疑義が生じうる案件については事前に御堂から市への相談を行っている。このため、基本的には円滑に市の協議等が行われている<sup>(1)</sup>。

また、その他の取組として、市や御堂 N により御堂筋全体を活用したイベント、歩道・緩速車線を活用したパークレット設置、沿道の花壇の管理などが取り組まれている。

表 6.1 御堂筋における地域ルールの運用による景観マネジメントの現状

対象	地域ルール			運用
	デザインガイドライン	壁面後退部方向性	広告等地域ルール	
建築物の新築等	○	—	—	大阪市がガイドラインを運用、有識者等で組織する「御堂筋デザイン会議」で意見聴取
公的空間の活用 (地区計画の壁面後退部分)	—	○	—	御堂 N が壁面後退部方針を用いて審査を行い、その後市が要綱を用いて協議を行う
広告物の新設等	○	—	○	御堂 N が広告等地域ルールを用いて審査を行い、その後市がガイドラインを用いて協議を行う

#### 1) デザインガイドライン

2012 年頃から御堂筋の活用が議論されると、大阪市では御堂筋の活性化に関する検討調査を実施した。この調査の中では、形態制限(高さ・壁面後退・容積)の見直し等が検討され、今後の御堂筋の方針として、高さ制限の緩和による御堂筋のポテンシャルの発揮、伝統を継承するデザイン誘導とその仕組みとしてのデザインガイドラインの導入やエリアマネジメントの推進等が示された<sup>1)</sup>。これを受けて 2014 年、地区計画の策定による北地区の高さ制限・容積率の緩和と併せてデザインガイドライン(表 6.2)が策定された。

#### 2) 壁面後退部方針

2012 年の御堂筋の活性化に関する検討調査では、デザイン誘導の仕組みとしてデザインガイドラインの導入やエリアマネジメントの推進を示した。御堂 N ではデザインガイドライン

(1) ヒアリングより

1) 大阪市都市計画審議会専門部会：御堂筋の活性化に関する検討調査報告書, 2013.

に示す「上質な賑わい空間創出」を実現するため、北地区の壁面後退部方針を2014年に策定し、地区計画による壁面後退部分の積極的な活用を推進することとなった。壁面後退部方針は、望ましい催事内容やイベント時の設置物デザイン等の具体例を示すものとなっている（表6.3）。また2019年には南地区でも壁面後退部方針が策定され、運用されている。

### 3) 広告等ルール

広告物は従来、市がデザインガイドラインに基づき審査してしたが、基準の内容が分かりにくい等の理由から2017年頃より御堂N内部で広告物の自主ルールに関する検討が行われていた。一方、大阪市では2017年に景観条例を改正し「地域景観づくり協定」制度を創設した。御堂Nがこの制度を用いて「地域景観づくり推進団体」に認定され、北地区を対象に広告等ルールを策定し、これが地域景観づくり協定として認定されたものである。広告等ルールはデザインガイドライン及び市景観計画を基本に、その内容を明確化・具体化しつつ、一部の基準を強化・緩和するものである（表6.4）。

表 6.2 デザインガイドラインの概要<sup>(1)</sup>

		北地区	南地区	
建築物	全体 (中層部・高層部)	用途	—	・最上階から1/3以内の階数で居住施設を許容
		敷地規模	・建替えの際は狭小敷地の一体化を検討	
		壁面後退	・御堂筋から低層部・中層部は4m後退、高層部は8m以上後退 ・その他の道路から2m以上後退	—
		高さ	・50m超は御堂筋反対側の境界+4m外側までの距離の2倍まで	・6階以上又は20m以上
		50m軒線	・50m基壇部の形成、意匠の切替や軒飾り等による50m軒線の強調	—
		意匠	・壁面は窓と壁で構成	・個性ある質の高いデザイン
		低層部・中層部の分節	・低層部(原則2階まで)、中層部(原則3階から50mまで)をデザイン的に分節	・低層部は開放的デザイン、中層部は個性ある質の高いデザインとし、デザイン的に分節
		素材	・重厚感があり時間の経過で風合いを増すもの、経年劣化しにくいもの	・汚れにくいもの、維持管理が容易なもの
		色彩	・落ち着いた色彩	—
		夜間照明	・風格のあるまちなみを生み出すよう照明を検討	・落ち着いたまちなみを生み出すよう照明を検討
	設備	・建築設備等の修景、自動販売機は設置不可		
	低層部	用途	・店舗等(店舗、飲食店、展示場、美術館、博物館)、上質な賑わいや交流の用に供するものとして市が認めるもの ※事務所等の許容あり	
		意匠	・ショーケース、ポルティコ、庇の設置等による賑わい演出	
素材		・ガラスを基本		
外構		・壁面後退部分は舗装・植栽・動線等を総合的にデザイン		
公的空間	配置・設え	・壁面後退部分は舗装・植栽・動線等を総合的にデザイン		
	活用の内容	・公的空間の利活用を工夫する		
	活用の意匠	・ベンチセット等はデザインに配慮	—	
広告物	内容	・中高層部はビル名に限る、低層部は自己の名称やビル名に限る	・自己の名称やビル名に限る	
	設置場所 配置・大きさ	・屋上設置不可(北地区のみ)、ガラス面利用は外観と一体的なものは可 ・設置場所ごとに配置・大きさを規定。壁面に掲出するもの、突出するもの、地上に設置するもの(原則4以下) ※詳細は北地区・南地区で異なる		
	意匠	・デザイン・掲出方法に配慮(景観計画では彩度6以下)		

(1) 大阪市「御堂筋デザインガイドライン 御堂筋本町北地区(2014)」及び「御堂筋デザインガイドライン 御堂筋本町南地区(2014)」を用いて作成

表 6.3 壁面後退部方針の概要<sup>(1)</sup>

		北地区	南地区
審査の基準	グレード	(1)上質なにぎわいと風格あるビジネス地区にふさわしいグレードのものであること	(1)落ち着いた複合地区にふさわしいグレードのものであること
	その他	(2)来街者に期待感と高揚感を与えるものであること (3)公の場にふさわしいものであること (4)単なる企業のPR及び商品広告でないこと (5)安全面に十分配慮されていること (6)政治活動及び宗教活動に関する催事でないこと (7)法令により禁止されている催事及び公序良俗に反する催事でないこと (8)事業実施に際し、各種関係法令を遵守すること (9)御堂Nがまとめた「御堂筋STYLE創生」の実現に向けた取組であること (10)デザインは以下のとおり ・屋外広告物は、対象行為に関連する広告に限る ・屋外広告物は、賑わいの演出に効果的で当地区に相応しいものになるよう、色・デザイン等に工夫され、また景観を損なわないよう配置数に配慮 ・ファースードやイス・テーブル等は本方向性に即したものにすること (11)地域の環境整備に寄与する取組として、地域の清掃・美化・緑化に関する活動を定期的・自主的に行うこと、または地域の清掃等の取組に協力すること	
イメージ		・望ましいと考えるものの例(例:オープンカフェ) 	・望ましいと考えるものの例(例:オープンカフェ) 
		・望ましくないと考えるものの例(例:オープンカフェ) 	・望ましくないと考えるものの例(例:オープンカフェ) 

表 6.4 広告等ルール概要<sup>(2)</sup>

		北地区
共通	内容	・情報量を抑える、直接的・過剰な表現を避ける
	意匠等	・形態、意匠、設置位置等は街並みと調和のとれたものとする ・色彩に配慮し、高彩度を用いない ・彩度6以上を用いる場合はヒューマンスケールを超えない範囲とする <b>(ガイドラインを緩和)</b> ・切り文字を基本、低層部に設けるもの一文字の大きさは40cm以下、バックパネル等を設ける場合は10㎡以下 <b>(ガイドラインを強化)</b>
広告物	配置	・掲出数は抑える、集約して配置、複数設置する場合は統一的に配置
	壁面広告	・内容:自己の氏名、名称、商標、ビル名称等 ・切り文字を基本、まちなみの連続性や統一感に配慮 等
	突出広告	・内容:店舗等の名称を表示するもの又は期間限定広告 ・建築物の低層部に設置し、建築物の外観や店舗デザインと一体化 等 ・種類ごとに意匠等に規定(バナーフラッグ、袖看板、オーニング)
	ガラス面広告	・ガラス面に貼付けるもの:形状や掲出位置を揃える、切り文字を基本、色彩や大きさに配慮 ・ガラス面の内側(窓内広告):室内と一体的にデザイン、建物ファサード全体との調和、掲出数や情報量を抑える 等
	地上広告	・案内板・サイン:建物入口付近など目につきやすい位置に設置、ヒューマンスケールとし建物と調和、デザインを統一 ・良質で統一・一体的、コンパクトなものは1の広告物とみなすことも検討 <b>(ガイドラインを緩和)</b>
	その他	・期間限定広告物、点滅又は回転等(デジタルサイネージ)

(1) 御堂筋まちづくりネットワーク「御堂筋本町北地区壁面後退部分トータルデザインの方向性(2014)」及び「御堂筋本町南地区(中央大通～博労町通)壁面後退部分トータルデザインの方向性(2019)」より作成

(2) 御堂筋まちづくりネットワーク「御堂筋本町北地区広告・サインに係る地域ルール(2020)」より作成

### 6.2.2 地域ルールの実態

大阪市へのヒアリングによりデザインガイドラインの実態を、御堂 N へのヒアリングにより壁面後退部方針及び広告等地域ルールの実態を把握した。

#### 1) デザインガイドライン

デザインガイドラインは大阪市が運用しており、建築物の更新等を行う場合は、大阪市とのデザイン協議や有識者で構成する「御堂筋デザイン会議」等による景観誘導の対象となる。ヒアリングによると、御堂筋の街並みを象徴する 50m 基壇部の形成による軒線連続をはじめとして、壁面後退、中・高層部の素材、低層部と中層部の分節、低層部の賑わい（用途、意匠、活用）等が焦点となることが多い。

#### 2) 壁面後退部方針

地権者<sup>⑤</sup>が御堂 N に壁面後退部分の活用について申請を行い、御堂 N は壁面後退部方針に基づき審査を行う。活用内容はオープンカフェ、マルシェ、キッチンカー等が多く、イベント時には人工芝生を敷いてグランピング空間を創出する等、これまでに様々なイベントに活用されている。ヒアリングによると、華美な広告やポップ等は不可とされ、タペストリーやノボリの設置は原則不可とされている。またマルシェ等の場合は、テーブル、椅子、店員の服装等も審査の対象とされ、統一感のある催事の風景となるような配慮がなされている。また御堂 N では定期的に現地確認を行っており、キッチンカーの広告など申請内容と齟齬がないかといった確認が行われている。

#### 3) 広告等ルール

広告物の新設等を行う場合は、御堂 N が広告等ルールに基づき審査を行う。デザインガイドライン及び市の景観計画が基本となっているため、高彩度な色彩を用いる広告等は不可とすることとなっている。ヒアリングによると、2020 年度には 15 件程度の申請があったが華美な広告等はなく、特段の問題なく審査が行われた。また御堂 N では定期的に現地確認を行っており、窓内広告など簡易に掲出できる広告についても随時確認し、審査対象として取り扱うようにされている。

## 6.3 御堂筋の景観マネジメントに関する評価

## 6.3.1 地域ルール適用状況からみた評価

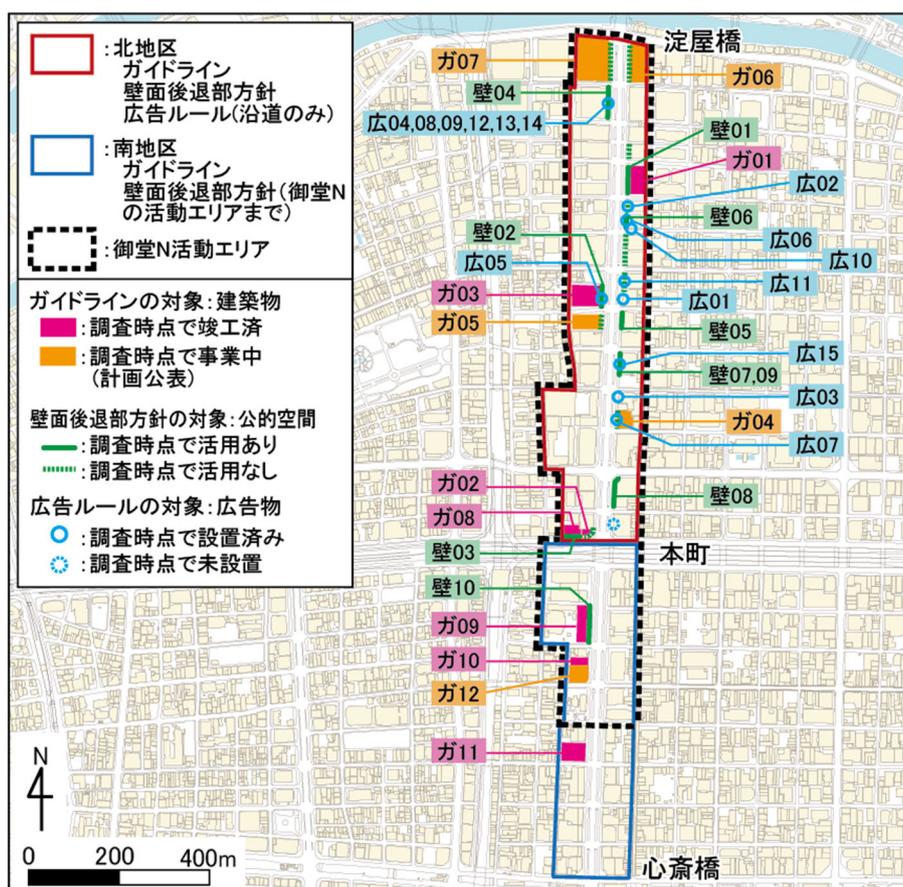
## 1) 調査の概要

地域ルールの適用状況を現地調査から解明する。地域ルールとその対象空間との関係から、デザインガイドラインは建築物、壁面後退部方針は公的空間（壁面後退部分）、広告等ルールは広告物とし、各地域ルールに基づき審査等が行われた物件について調査を行った<sup>(1)</sup>（図 6.1）。

建築物については、調査時点で竣工済みのもの及び事業中・計画公表済みのものを調査した。事業中のものは、開発事業者が公表している開発計画を対象に分析を行った。なお御堂筋沿道以外に位置し御堂筋から望見できない規模の建築物は、一部の基準が適用されないため、調査対象外とした。

公的空間（壁面後退部分）については、御堂N資料より、これまで活用された壁面後退部分を把握した上で、現地調査を実施し、調査時点で活用が確認されたものを分析の対象とした。なおキッチンカーは常時同じものが設置されているわけではないが、調査時点で確認したもののみ分析の対象とした。

広告物については、御堂N資料より、2020年4月～2021年9月までに広告等ルールが適用された案件を把握した上で、現地調査を実施し、調査時点で掲出が確認されたものを分析の対象とした。

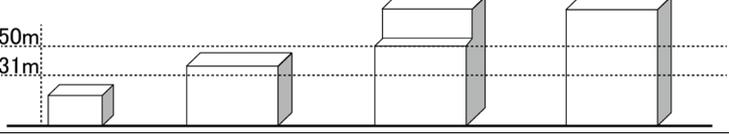
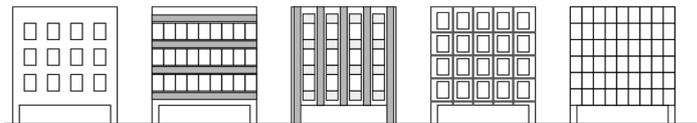
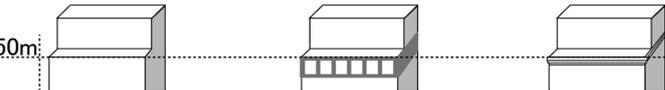


(1) 調査は以下の日時に実施：2020.11.7(壁面後退部：イベント)、2021.7.4、2021.7.5、2021.9.7、2021.9.8、2021.9.27～30

## 2) 調査の項目

調査項目は、各地域ルール of 策定・運用実態を踏まえ、地域ルール of 策定時に検討された項目や運用上重視されている項目から整理した<sup>1)</sup> (表 6.5)。

表 6.5 適用状況の調査項目

調査項目		パターン	
デザインガイドライン (建築物)	形態： ボリューム	①31m未満 ②30m～50m ③50m+上層(1:1超) ④50m超 	
	高層部	意匠	①独立窓型 ②水平型 ③垂直型 ④グリッド型 ⑤ガラス型 
		素材	①石 ②タイル ③パネル・金属 ④ガラス ⑤不明
	50m 基壇部	基壇部	①基壇部超の後退(のみ) ②基壇階意匠の切替 ③軒飾り等の装飾 
		高・中層部の分節	①意匠及び素材の切替 ②意匠の切替 ③素材の切替
	中層部	意匠	①独立窓型 ②水平型 ③垂直型 ④グリッド型 ⑤ガラス型
		素材	①石 ②タイル ③パネル・金属 ④ガラス ⑤不明
	中・低層部の分節	有無	①意匠及び素材の切替 ②意匠の切替 ③素材の切替 ④分節線による分節 ⑤なし
		位置	①1階レベル ②2階レベル ③3階レベル ④分節なし
	低層部	意匠	①独立窓型 ②柱型 ③ポルティコ型 ④壁型 ⑤ガラス型 
素材		①石 ②タイル ③パネル・金属 ④ガラス ⑤不明	
用途		①主に店舗等 ②主に事務所等 ③主にホテル ④その他	
壁面後退距離		①壁面後退なし ②2m未満 ③2m～4m ④4m以上	
(公的空間) 壁面後退方針	活用内容	①オープンカフェ ②マルシェ ③キッチンカー ④イベント	
	設置物	①テーブル ②椅子(1人用) ③ベンチ(複数人用) ④パラソル ⑤荷台・ワゴン ⑥立て看板 ⑦タペストリー・ノボリ	
	設置物の色彩	①白系 ②灰・黒系 ③黄系 ④赤系 ⑤青系 ⑥緑系	
(広告物) 広告等ルール	広告の種類	①壁面広告 ②突出広告 ③ガラス面貼付広告 ④窓内広告 ⑤地上広告 ⑥その他	
	広告の内容	①ビル名 ②店舗名・テナント名 ③集合看板(店舗名等)	
	広告の色	ベース	①白系 ②灰・黒系 ③黄系 ④赤系 ⑤青系 ⑥緑系
		アクセント	①白系 ②灰・黒系 ③黄系 ④赤系 ⑤青系 ⑥緑系

(1) 建築物の意匠・素材は参考1)及び参考2)を踏まえて設定した。建築物の意匠は建築物の構造に関わらず分類した。また御堂筋のビルは基本的に壁と窓(ガラス)で構成されるため、壁と窓の関係から意匠をパターン化し、壁の素材を高・中・低層部の素材とした。ガラスカーテンウォールやショウウィンドーは「ガラス型」として、素材を「ガラス」と判断した。素材は目視により判断し、石調タイルは「石」に分類する等、見た目で見分けられる範囲内で分類した。

- 1) 田中眞太郎・重村力・山崎寿一・浅井保：御堂筋における街路景観の評価 - 景観コントロールの有効性に着目して、日本建築学会近畿支部研究報告集, 57, pp665-668, 2007.
- 2) 橋本麻里奈・山本直彦・真木梨華子・北山めぐみ・城戸杏里・杉山亜里紗：主要街路の景観を形成する立面意匠表現とその連続性 - 御堂筋沿道建築物を事例として、日本建築学会近畿支部研究報告集, 51, pp657-660, 2011.

### 3) 調査の結果

#### (1) デザインガイドラインの適用状況：建築物（表 6.6）

ボリュームは、北地区は 50m+上層、南地区は 50m 以上が殆どであるが、31m 未満(ガ 02)もデザインガイドラインの適用対象となっている。高・中層部の意匠は垂直型で縦方向を強調するものが多く(6 件)、そのうち御堂筋の風格を表現する石を用いるものが 3 件(ガ 01,03,09,ガ 10)であり、典型的なパターンと考えるが、他にも様々なパターンがみられる。

50m 基壇部は北地区の御堂筋沿道でのみ適用されるが、基壇部超の後退に加え、基壇階意匠を切替るもの(ガ 01,03)、軒飾り等の装飾と高中層の意匠を切替るもの(ガ 04)、高中層の意匠と素材を切替るもの(ガ 05)がみられる。一方、基壇階意匠の切替・軒飾り・高中層の意匠及び素材の切替を全て取り入れるようなものはなく、基壇部を強調しつつもビル全体として調和を図るデザインとされていると考える。

低層部の意匠・素材は、ガラス型(ショウウィンドー)が多く(5 件)、ポルティコや柱によってビル足元を演出するもの(各 3 件)もみられる。低層部の位置は、北地区では 2 階レベルで統一されているが、南地区では 1~3 階レベルまで様々である。低層部の用途は主に店舗等が多い(11 件)。

#### (2) 壁面後退部方針の適用状況：公的空間（表 6.7）

活用内容はオープンカフェが多い(6 件)。建築低層部のガラス面やオーニングと一体的にテーブルやパラソル等の設置物が配置されているものもある(壁 01)。色彩は黒系又は茶系、看板を置くものは 1 件(壁 04)のみで、落ち着いたデザインで統一されているものが多い。マルシェ(壁 05)やワゴン販売(壁 06)では荷台とテントが設置されるが、その色彩はそれぞれ緑系・白系で統一されている。

キッチンカーは 3 箇所(壁 07,08,09)で設置されている。キッチンカー本体とメニューの立て看板のみが設置されており、華美な広告・ポップ等はみられなかった。一方、車両の色彩は目立つ青系・緑系もみられたが、デザイン性の高いものであれば許容されているようである。

イベント時は壁面後退部に芝生を敷き、テーブル・ソファ等の様々な設置物が置かれており、統一的なデザインの中で賑わい創出に重点が置かれているようである。

#### (3) 広告等ルール of 適用状況：広告物（表 6.8）

壁面広告が多い(8 件)。広告内容は店舗名が多く、色彩も華美なアクセントカラー等はみられなかった。また集合看板が 4 件(広 04,08,12,14)みられた。いずれも既存の広告物の一部変更で、当該広告物のデザインは殆ど変わらないため、集合看板の一部変更の際は、問題は生じにくいと思われる。また、広告等ルールでは市のデザインガイドラインでは対象外である窓内広告(広 02,05)も対象としており、さらに広告等ルールの対象外である工事中仮囲い広告(広 07)、配電ボックス上の広告(広 10)も、運用上は審査対象とされている。

表 6.6 デザインガイドラインの適用状況：建築物の状況

No	ガ01	ガ02	ガ03	ガ04	ガ05	ガ06	ガ07	ガ08	ガ09	ガ10	ガ11	ガ12
区域	北(御堂筋沿道)							北(その他)	南(御堂筋沿道)			
竣工	2018	2018	2020	2023(予定)	2023(予定)	2025(予定)	2025(予定)	2019	2019	2019	2020	2024(予定)
ボリューム	50m+上層(1:1超)	31m未満	50m+上層(1:1超)	50m+上層(1:1超)	50m+上層(1:1超)	50m+上層(1:1超)	50m+上層(1:1超)	50m超	50m超	50m超	50m超	50m超
高層部意匠	垂直型	—	垂直型	水平型	ガラス型	グリッド型	グリッド型	垂直型	垂直型	垂直型	ガラス型	垂直型
高層部素材	石	—	石	不明	ガラス	不明	不明	パネル・金属	石	石	ガラス	不明
50m基壇部	基壇部超の後退+基壇階意匠の切替	—	基壇部超の後退+基壇階意匠の切替	基壇部超の後退+軒飾り等の装飾+高・中層部の意匠の切替	基壇部超の後退+高・中層部の意匠・素材の切替	基壇部超の後退のみ	基壇部超の後退のみ	なし	なし	なし	なし	なし
中層部意匠	垂直型	—	垂直型	水平型	独立窓型	グリッド型	グリッド型	垂直型	垂直型	垂直型	ガラス型	垂直型
中層部素材	石	—	石	不明	石	不明	不明	パネル・金属	石	石	ガラス	不明
中・低層部の分節の有無	分節線による分節	—	意匠及び素材の切替	意匠及び素材の切替	意匠及び素材の切替	意匠の切替	意匠の切替	意匠及び素材の切替	意匠及び素材の切替	意匠の切替	意匠の切替	意匠の切替
中・低層部の分節位置	2階レベル	—	2階レベル	2階レベル	2階レベル	2階レベル	2階レベル	2階レベル	3階レベル	3階レベル	1階レベル	3階レベル
低層部意匠	柱型	壁型	ガラス型	ガラス型	ガラス型	ポルティコ型	ポルティコ型	柱型	柱型	ガラス型	ガラス型	ポルティコ型
低層部素材	石	石	ガラス	ガラス	ガラス	不明	不明	石	タイル	ガラス	ガラス	不明
低層部用途	主に店舗等	主に店舗等	主に店舗等	主に店舗等	主に店舗等	主に店舗等	主に店舗等	主にホテル	主に店舗等	主に店舗等	主に店舗等	主に店舗等
壁面後退距離	4m以上	4m以上	4m以上	4m以上	4m以上	4m以上	4m以上	2m~4m	2m未満	2m~4m	4m以上	4m以上

表 6.7 壁面後退部方針の適用状況：公的空間（壁面後退部分）の活用状況

No	壁01	壁02	壁03	壁04	壁05	壁06	壁07	壁08	壁09	壁10
区域	北(御堂筋沿道)									南(御堂筋沿道)
活用内容	オープンカフェ	オープンカフェ	オープンカフェ	マルシェ	ワゴン販売	キッチンカー	キッチンカー	キッチンカー	イベント	オープンカフェ
設置物	テーブル、椅子、ベンチ、パラソル、プランター	テーブル、椅子、プランター	テーブル、椅子、パラソル、メニュー立て看板	荷台・ワゴン、テント、商品立て看板	荷台・ワゴン、テント	キッチンカー、メニュー立て看板	キッチンカー、メニュー立て看板	キッチンカー、メニュー立て看板	芝生、テーブル、椅子、ベンチ、ソファ、プランター、看板等	テーブル、ベンチ、パラソル
設置物の色彩	黒系	茶系	黒系	緑系(テント)	白系(テント)	白系(車両) 青系(車両)※	白系(車両) 緑系(車両)※	黒系(車両) 緑系(車両)※	特定不可※2	黒系

※1：キッチンカーは日替わりで別の車両が設置される。なお設置物に変わりはない  
 ※2：設置物が多いため特定できないが華美なものはいられていない

表 6.8 広告等ルール適用状況：広告物の状況（全て北地区）

No	広01	広02	広03	広04	広05	広06	広07
広告の種類	突出看板	壁面広告	窓内(のれん)	突出看板	壁面広告	地上広告(集合看板)	窓内広告
広告の内容	店舗名	店舗名	店舗名	店舗名	店舗名	店舗名	店舗名
色彩:ベース	白系	銀系	白系	白系	白系	白系(切り文字)	白系
色彩:アクセント	赤・黒系	赤・黒系	赤・黒系	黒系	黒系	特定不可※1	—
広08	広09	広10	広11	広12	広13	広14	広15
広告の種類	地上広告(集合看板)	壁面広告	配電ボックス	壁面広告	地上広告(集合看板)	壁面広告	地上広告(集合看板)
広告の内容	店舗名	店舗名	周辺マップ	店舗名	店舗名	店舗名	店舗名
色彩:ベース	白系	白系	黒系	黒系	白系	白系	白系(切り文字)
色彩:アクセント	特定不可※1	黒系	特定不可※3	赤・青・白系	特定不可※1	黒系	特定不可※1

※1：集合看板のため細かい色彩は特定できない  
 ※2：植物や野鳥等のイラストが描かれており細かい色彩は特定できない  
 ※3：周辺マップが描かれており細かい色彩は特定できない

表 6.9 地域ルールの適用状況：現地の状況の例



## 6.3.2 沿道勤務者からみた評価

## 1) 調査の概要

御堂筋は業務地であることから、御堂筋沿道企業の勤務者を対象とし、御堂筋の街並み等の評価に関するアンケートを行った。アンケート概要は表 6.10 である。

表 6.10 アンケート概要

配布・回収の期間	令和3年9月17日～令和3年10月20日	
配布・回収の方法と有効回答数	御堂N会員企業(正会員43社)のうち、理事会社等約30社に対し各社5部程度の提出を依頼し、47部の有効回答を回収	
調査の方法/形式	web入力及びe-mail / 選択(SA:単一回答, MA:複数回答)及び自由記述	
調査内容	回答者の基礎情報	・回答者の年齢 ・回答者の御堂筋沿道での勤務歴 ・勤務先の所在地 ・勤務先のビル低層部(1階)の用途 ・市及び御堂Nの取組の認知度
	御堂筋の街並みに関する評価	・御堂筋らしさのイメージ ・御堂筋の今後の方向性 ・御堂筋の街並みの変化 ・御堂筋に今後必要なこと

## 2) 調査の結果

## (1) 回答者の基礎情報 (図 6.2)

回答者の年齢は50歳代が多いが、20歳代以下から60歳以上まで様々である。御堂筋沿道での勤務歴は5年以上が過半(5年以上20年未満32%、20年以上26%)である。勤務先の所在地は北地区が91%と多い。勤務先低層部(1階)の用途は、事務所30%、銀行・金融26%である。飲食店や店舗は36%(飲食15%、店舗21%)とそれほど多くはない。

市や御堂Nの取組の認知度は、デザインガイドライン・御堂Nともに知っているが55%あり、ともに知らないは13%と少ない。勤務歴別に認知度をみると、おおよそ勤務歴が長いほど市や御堂Nへの認知度が高い。

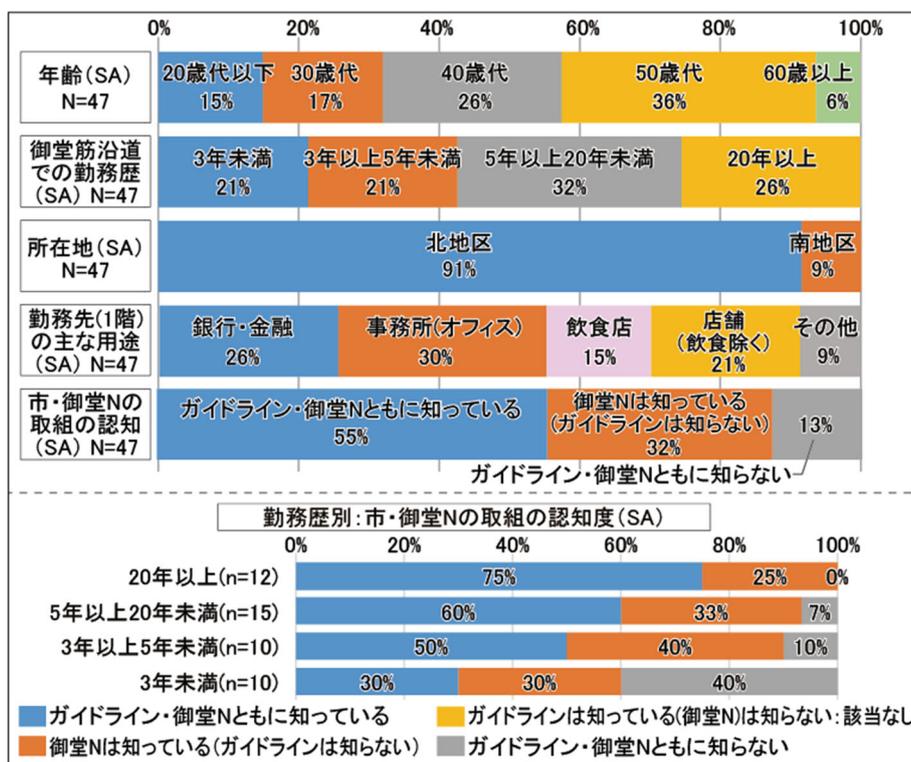


図 6.2 回答者の基礎情報

(2) 御堂筋(淀屋橋～心齋橋)の街並みに関する評価 (図 6.3)

①御堂筋に抱くイメージ (MA)

御堂筋の共通イメージとして、回答者の過半が「落ち着いたデザインが並ぶ(53%)」を選んでいる。このほか、「街並みが統一されている(43%)」、「全体で調和している(36%)」、「閑静なオフィス街である(34%)」、「賑わいのある街である(19%)」となっている。落ち着いたデザインを基本に、全体の統一・調和があり、部分的に賑わいが共存しているようなイメージが認識されていると考えられる。また、その他には「街路樹の銀杏並木」を評価する意見があった。

②今後の方針 (SA)

上記①で回答頂いた御堂筋に抱くイメージに対し、今後どのようにしていくべきか回答頂いたものである。「大切に守っていくべき」が55%である。

御堂筋に抱くイメージ別に今後の方針をみると、概ね「大切にし、守っていくべき」とされている。御堂筋のイメージとして「個性的なデザインが並ぶ」、「全体がバラバラで雑多」、「他

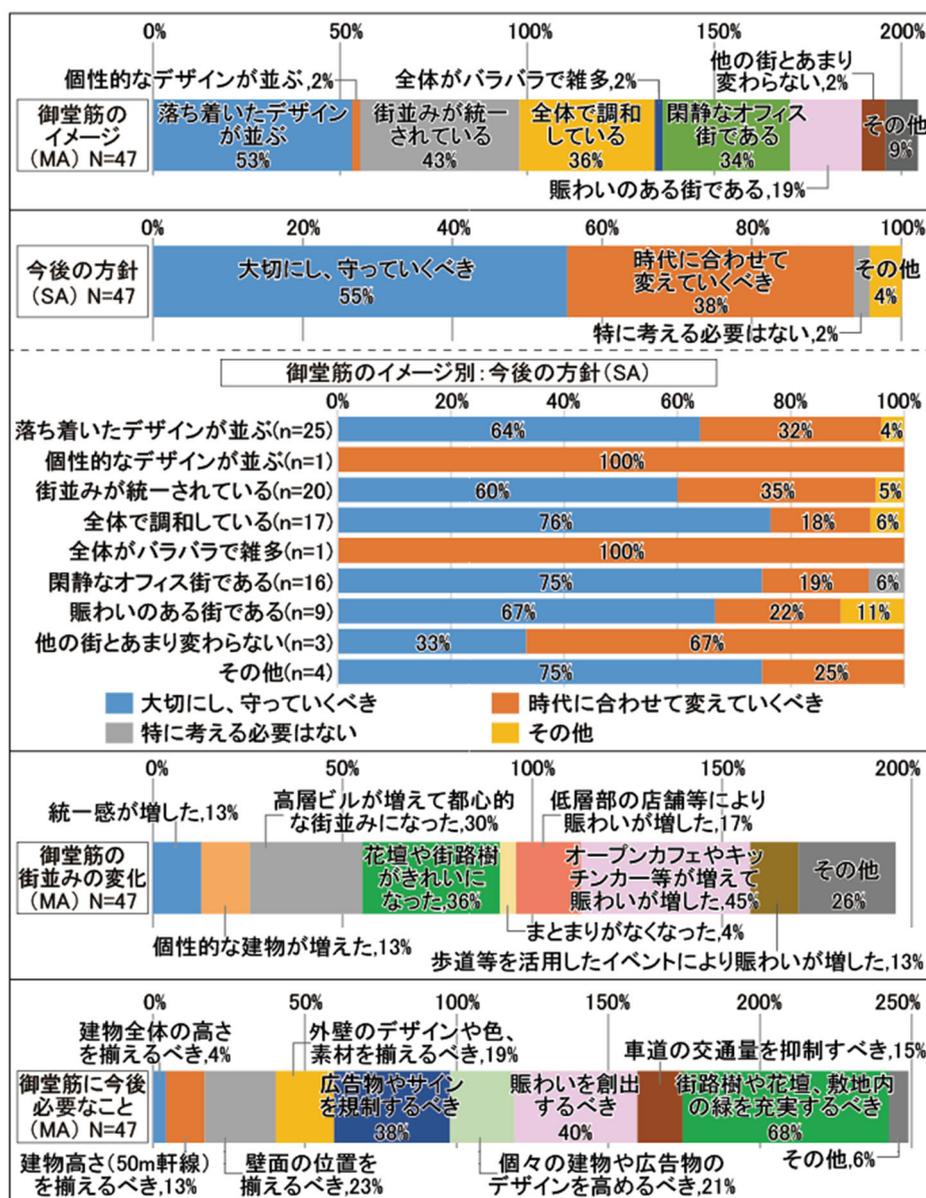


図 6.3 御堂筋の街並みに関する意識

の街とあまり変わらない」を選択している回答者数は少ないが、これらは「時代に合わせて変えていくべき」とされる場合が多い。

御堂筋のイメージは、「守る」だけでなく「時代に合わせて変える」ことが指向されているが、オフィス街としての調和を守り個性的なデザインは抑制しつつ、御堂筋全体では特徴を伸ばしていくような方向性が考えられる。

### ③御堂筋の街並みの変化 (MA)

御堂筋の街並みについて、最近5年程度の変化として感じられるものを回答頂いた。「オープンカフェやキッチンカー等が増えて賑わいが増した」が45%、「花壇や街路樹がきれいになった」が36%、「高層ビルが増えて都心的な街並みになった」が30%である。「個性的な建物が増えた」が13%みられたが、「落ち着きがなくなった」は無し、「まとまりがなくなった」も4%と僅かであった。「その他」には、「5年前の状況が分からない」、「それほど変わったと思わない」といった回答がみられた。

### ④御堂筋の街並みを良くするために今後必要なこと (MA)

「街路樹や花壇、敷地内の緑を充実するべき」が68%、「賑わいを創出するべき」が40%、「広告物やサインを規制するべき」が38%である。

## (3) 勤務歴・取組の認知度との関係 (表 6.11)

### ①御堂筋に抱くイメージ (MA)

概ねいずれの属性でも「落ち着いたデザイン」や「街並みが統一」、「全体で調和」が多い。一方、勤務歴20年以上では「閑静なオフィス街」が最多である。また、勤務歴3年未満では選択している項目が少なく、具体的なイメージ等が抱かれていない場合も多いと考えられる。

### ②今後の方針 (SA)

概ね勤務歴が長いほど・取組の認知度が高いほど「大切にし、守っていくべき」とし、勤務歴が短いほど・取組の認知度が低いほど「時代に合わせて変えていくべき」とする場合が多い。

### ③御堂筋の街並みの変化 (MA)

概ねいずれの属性でも「オープンカフェやキッチンカー等が増えて賑わいが増した」が多い。また勤務歴5年以上や取組の認知度が高い場合、「高層ビルが増えて都心的な街並みになった」、「花壇や街路樹がきれいになった」が多い。

### ④御堂筋の街並みを良くするために今後必要なこと (MA)

いずれの属性でも「街路樹や花壇、敷地内の緑を充実する」が多い。また「賑わいを創出する」も多い。さらに「広告物やサインを規制する」も多く、勤務歴3年未満や取組の認知度が低い場合でも多く選択されている。この要因の1つとして、現在の御堂筋にはデザインガイドライン・広告等ルールの策定・運用前に設置された広告のうち、一部に華美な広告物やサインが残っている。これらが街並みに影響すると認識されているのではないか。一方、勤務歴20年以上や取組の認知度が高い場合、「壁面の位置を揃える」が多い。これまでの規制誘導によって御堂筋が継承してきた連続した壁面が重視されていると考えられる。

表 6.11 勤務歴別・取組の認知別による御堂筋の街並み評価との関係

御堂筋の街並みに対する意識等	勤務歴・取組の認知	全体 (N=47)		勤務歴別								取組の認知別 ※DG:市デザインガイドライン					
				20年以上 (n=12)		5年以上20年未満(n=15)		3年以上5年未満 (n=10)		3年未満 (n=10)		DG・御堂Nともに知っている(n=26)		御堂Nは知っている(n=15)		DG・御堂Nともに知らない(n=6)	
		件数	%	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%
御堂筋のイメージ	落ち着いたデザインが並ぶ	25	53%	6	50%	11	73%	4	40%	4	40%	18	69%	6	40%	1	17%
	個性的なデザインが並ぶ	1	2%	0	0%	1	7%	0	0%	0	0%	0	0%	1	7%	0	0%
	街並みが統一されている	20	43%	5	42%	7	47%	5	50%	3	30%	13	50%	3	20%	4	67%
	全体で調和している	17	36%	5	42%	6	40%	5	50%	1	10%	11	42%	5	33%	1	17%
	全体がバラバラで雑多	1	2%	1	8%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	1	7%	0	0%
	閑静なオフィス街である	16	34%	7	58%	5	33%	1	10%	3	30%	8	31%	6	40%	2	33%
	賑わいのある街である	9	19%	3	25%	1	7%	4	40%	1	10%	4	15%	4	27%	1	17%
	他の街とあまり変わらない	3	6%	0	0%	1	7%	0	0%	2	20%	1	4%	0	0%	2	33%
	その他	4	9%	1	8%	0	0%	2	20%	1	10%	3	12%	1	7%	0	0%
今後の方針	大切に、守っていくべき	26	55%	8	67%	8	53%	7	70%	3	30%	18	69%	6	40%	2	33%
	時代に合わせて変えていくべき	18	38%	3	25%	6	40%	2	20%	7	70%	7	27%	7	47%	4	67%
	特に考える必要はない	1	2%	1	8%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	1	7%	0	0%
	その他	2	4%	0	0%	1	7%	1	10%	0	0%	1	4%	1	7%	0	0%
御堂筋の街並みの変化	統一感が増した	6	13%	2	17%	2	13%	2	20%	0	0%	4	15%	1	7%	1	17%
	個性的な建物が増えた	6	13%	3	25%	1	7%	1	10%	1	10%	3	12%	3	20%	0	0%
	高層ビルが増えて都心的な街並みになった	14	30%	5	42%	7	47%	1	10%	1	10%	8	31%	4	27%	2	33%
	花壇や街路樹がきれいになった	17	36%	7	58%	7	47%	2	20%	1	10%	12	46%	4	27%	1	17%
	落ち着きがなくなった	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
	まとまりがなくなった	2	4%	2	17%	0	0%	0	0%	0	0%	1	4%	1	7%	0	0%
	環境が悪化した(ポイ捨て等)	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
	低層部の店舗等で賑わいが増した	8	17%	3	25%	2	13%	3	30%	0	0%	7	27%	0	0%	1	17%
	オープンカフェやキッチンカー等が増えて賑わいが増した	21	45%	5	42%	7	47%	5	50%	4	40%	16	62%	3	20%	2	33%
	歩道等を活用したイベントにより賑わいが増した	6	13%	3	25%	1	7%	2	20%	0	0%	5	19%	1	7%	0	0%
その他	12	26%	1	8%	1	7%	4	40%	6	60%	3	12%	6	40%	3	50%	
御堂筋に今後必要なこと	建物全体の高さを揃えるべき	2	4%	1	8%	0	0%	1	10%	0	0%	2	8%	0	0%	0	0%
	建物高さ(50m軒線)を揃えるべき	6	13%	2	17%	1	7%	2	20%	1	10%	3	12%	3	20%	0	0%
	壁面の位置を揃えるべき	11	23%	5	42%	3	20%	2	20%	1	10%	8	31%	3	20%	0	0%
	外壁のデザインや色、素材を揃えるべき	9	19%	4	33%	2	13%	2	20%	1	10%	7	27%	1	7%	1	17%
	広告物やサインを規制するべき	18	38%	8	67%	3	20%	3	30%	4	40%	8	31%	7	47%	3	50%
	個々の建物や広告物のデザインを高めるべき	10	21%	3	25%	4	27%	3	30%	0	0%	7	27%	2	13%	1	17%
	賑わいを創出するべき	19	40%	5	42%	6	40%	5	50%	3	30%	14	54%	4	27%	1	17%
	車道の交通量を抑制するべき	7	15%	2	17%	2	13%	2	20%	1	10%	5	19%	2	13%	0	0%
	街路樹や花壇、敷地内の緑を充実するべき	32	68%	10	83%	11	73%	4	40%	7	70%	20	77%	9	60%	3	50%
	その他	3	6%	1	8%	0	0%	1	10%	1	10%	0	0%	2	13%	1	17%

凡例：選択率 □ : 30%~ □ : 40%~ □ : 50%~ □ : 60%~ □ : 70%~

### 6.3.3 評価のまとめと今後のあり方の検討

これまで、御堂筋を対象に、ルールの運用実態を踏まえ、ルールの適用状況と沿道勤務者の意識を分析した。この結果を踏まえて、地域ルールの対象となる空間ごとに、御堂筋における景観マネジメントの評価と今後のあり方を考察する。

#### 1) 建築物の中・高層部の意匠・素材、50m基壇部について

##### (1) 地域ルールの運用実態

いずれもデザインガイドラインの運用上重視されている項目である。

##### (2) 評価

###### ①デザインガイドラインの適用状況からみた評価

高・中層部の意匠・素材は、垂直型・石が典型的パターンであるが、他にも様々なパターンがみられた。50m 基壇部は、基壇階意匠の切替等により基壇部をしっかりと強調しつつもビル全体として調和を図るようなデザインが導入されていることが分かった。

###### ②勤務者アンケートからみた評価

御堂筋のイメージとして、[落ち着いたデザイン]、[街並みの統一]、[全体の調和]が多く評価されており、高さ制限のもとで形成されてきた整然とした景観を評価するものとする。これらは勤務歴が長いほど・取組の認知度が高いほど強く認識されており、今後も守っていくべきものと考えられる。一方、御堂筋に今後必要なこととして、[高さ(軒線)]や[デザイン]等はそれほど重視されていない。これは現在のデザインガイドラインの運用が適切であり既に高い評価を得ているためと考えるが、一方で統一感が確保できる範囲であれば個別のデザインは一定許容されるものとも考えることができる。

##### (3) 考察

以上より、50m 基壇部の形成など引き続きデザインガイドラインを適切に運用しつつ、建築物が全体として調和していれば、意匠や素材は一定自由に設計者に任せることも検討の余地があると考えられる。

#### 2) 建築物の低層部の意匠・素材・用途、壁面後退部分の活用について

##### (1) 地域ルールの運用実態

デザインガイドラインの運用及び壁面後退部方針の運用において重視されている項目である。

##### (2) 評価

###### ①デザインガイドラインの適用状況からみた評価

北地区では低層部が2階レベルで統一され、ガラス型(ショウウィンドー)やこれに柱・ポルティコを設けてビル足元を演出するものが多かった。また、低層部の用途は主に店舗等であった。

###### ②壁面後退部方針の適用状況からみた評価

基本的に活用の際には落ち着いた色彩やデザインで統一されているものが多かった。

###### ③勤務者アンケートから見た評価

御堂筋のイメージとして、[賑わいのある街である]は多くないが、一部評価する意見もみられた。一方、街並みの変化としては特に[オープンカフェやキッチンカー等が増えて賑わいが増し

た]が多い。なお[低層部の店舗等が増えて賑わいが増した]は少なく、低層部の賑わい形成には壁面後退部分の活用が強く影響している。また、御堂筋の街並みを良くするために今後必要なこととして[賑わいを創出する]が重視されている。さらに、勤務歴が長い場合は[壁面の位置を揃える]も重視されている。

### (3) 考察

ここ数年は壁面後退部分を活用することで、御堂筋らしさとして[賑わい]が評価されてきたようである。それにはオープンカフェやキッチンカーなど壁面後退部分の活用が効果的であり、落ち着いた色彩やデザインで十分賑わいを形成することができる。一方、北地区では低層部が2階レベルで統一されていること、勤務歴が長い場合は[壁面を揃える]が重視されていることから、低層部は近隣との連続性や統一性を持って形成することが重要になると考える。その際、低層部の用途を店舗等とするだけでなく、事務所等の機能を一定許容することも検討しつつ、むしろ低層部のデザインと壁面後退部分の積極的な活用が効果的であり、重要になってくると考える。そのためには御堂 N による壁面後退部方針の適切な運用や日々の状況確認等がより重要であり、また低層部のデザインについてはデザインガイドラインの運用を一部御堂 N と連携するといった方策も考えられるだろう。

## 3) 広告物について

### (1) 地域ルール of 運用実態

広告等ルールの対象である。

### (2) 評価

#### ① 広告等ルールの適用状況からみた評価

壁面広告が多いが、華美なものはみられなかった。また集合看板の一部変更も多いが、問題は生じにくいと思われた。さらに窓内広告、配電ボックスなど従来のデザインガイドラインでは対象としにくい広告についても審査対象とされていた(配電ボックスは広告等ルールの運用上の対象)。

#### ② 勤務者アンケートからみた評価

御堂筋の街並みを良くするために今後必要なこととして[広告やサインを規制する]が重視されている。勤務歴が短い・取組の認知度が低い場合にこの傾向が強いため、広告やサインの規制は、一般的な来街者等に対しても街並みの評価を高めることにつながるだろう。

### (3) 考察

今後も広告等ルールを適切に運用することが重要である。また、窓内広告等、行政側では対応しにくい広告物についても御堂 N が広告等ルールを柔軟に運用することできめ細やかな対応が可能になるだろう。一方、集合看板の一部変更など街並みに対し大きな問題を生じさせにくいと思われる事項については、審査手続きを簡略化させるといったことも考えられるだろう。

#### 4) 街路樹や花壇、敷地内の緑について

##### (1) 地域ルール<sup>1)</sup>の運用実態

デザインガイドラインには緑に関する内容は少ない。

##### (2) 評価

###### ①デザインガイドラインの運用実態からみた評価

デザインガイドラインには緑に関する内容は少ない。

###### ②勤務者アンケートから見た評価

御堂筋のイメージとして[その他]には街路樹の銀杏並木を評価する意見があった。御堂筋の街並みの変化としては[花壇や街路樹がきれいになった]が多く、御堂 N による沿道の花壇管理が街並みの変化として認識されている様子であった。また、御堂筋の街並みを良くするために今後必要なこととして[街路樹や花壇、敷地内の緑を充実する]が特に重視されている。

##### (3) 考察

かつて御堂筋では建築物の形態は厳しく規制され、これと街路沿いの銀杏並木による整然とした景観が御堂筋の象徴であった。一方、現在のデザインガイドラインには街路樹や敷地内の緑に関する内容は少ない。今後はデザインガイドラインに敷地内の緑に関する項目を追加することも考えられる。

## 6.4 小結

本章では、多様な空間を対象に行政・エリマネ団体・地権者等が連携して地域ルールを策定・運用している御堂筋を対象に、ルールの運用実態を踏まえ、ルールの適用状況と沿道勤務者の意識の両面から、御堂筋の景観マネジメントを評価した。結果を表 6.12 にまとめる。

表 6.12 御堂筋の景観マネジメントの評価（まとめ）

調査項目		空間	建築物の中高層部の意匠・素材、50m基壇部	建築物の低層部の意匠・素材、用途、壁面後退部分の活用	広告物	街路樹や植栽
地域ルールの運用実態			・ガイドラインの運用上重視	・ガイドライン及び壁面後退部方針の運用において重視	・広告等ルールの対象	・各ルールにおいて緑に関する内容は少ない
評価	ルールの適用状況（現地調査）から見た評価	デザインガイドライン	・垂直型・石が典型的パターン ・他にも様々なパターンがみられた ・50m 基壇部は、基壇階意匠の切替等により基壇部を強調しつつもビル全体として調和を図るようなデザインが導入されている	・北地区では低層部が2階レベルで統一、ガラス型(ショウウィンドー)十柱・ポルティコを設けて低層部を演出するものが多かった ・低層部の用途は主に店舗等	—	・ガイドラインの対象であるが、緑に関する記載内容は少ない
		壁面後退部方針	—	・基本的に活用の際には落ち着いた色彩やデザインで統一されているものが多かった	—	—
		広告等ルール	—	—	・壁面広告が多いが、華美なもののみはみられなかった ・集合看板の一部変更も多いが、問題は生じにくいと思われた ・窓内広告、配電ボックスなど従来のガイドラインでは対象としにくい広告についても審査対象とされていた	—
沿道勤務者アンケートから見た評価			・御堂筋のイメージとして、[落ち着いたデザイン]、[街並みの統一]、[全体の調和]が多く評価（高さ制限のもとで形成されてきた整然とした景観を評価） ・勤務歴が長いほど・取組の認知度が高いほど強く認識（今後も守っていくべきものと考えられる） ・御堂筋に今後必要なこととして、[高さ(軒線)]や[デザイン]等はそれほど重視されていない（現在のガイドラインの運用が適切で高い評価を得ているためと考えるが、一方、統一感が確保できる範囲であれば個別のデザインは一定許容されると考察）	・御堂筋のイメージとして、[賑わいのある街である]は多くないが、一部で評価 ・街並みの変化としては特に[オープンカフェやキッチンカー等が増えて賑わいが増した]が多い ・[低層部の店舗等が増えて賑わいが増した]は少なく、低層部の賑わい形成には壁面後退部分の活用が強く影響 ・御堂筋の街並みを良くするために今後必要なこととして[賑わいを創出する]が重視され、勤務歴が長い場合は[壁面の位置を揃える]も重視されている	・壁面広告の街並みを良くするために今後必要なこととして[広告やサインを規制する]が重視 ・勤務歴が短い・取組の認知度が低い場合にこの傾向が強い ・広告やサインの規制は、一般的な来街者等に対しても街並みの評価を高めることにつながるだろう	・御堂筋のイメージとして[その他]には街路樹の銀杏並木を評価する意見があった ・御堂筋の街並みの変化としては[花壇や街路樹がきれいになった]が多く、御堂 N による沿道の花壇管理が街並みの変化として認識されている ・御堂筋の街並みを良くするために今後必要なこととして[街路樹や花壇、敷地内の緑を充実する]が特に重視

評価結果を踏まえ、今後の御堂筋のあり方を展望すると、建築中高層部の意匠・素材・50m基壇部に対しては、引き続きガイドラインを適切に運用しつつ、建築物が全体として調和していれば、意匠や素材は一定自由に設計者に任せることも検討の余地があると考えられる。

建築低層部や壁面後退部の活用に対しては、低層部のデザインと壁面後退部分の積極的な活用が重要であり、御堂 N による壁面後退部方向性の適切な運用や日々の状況確認等がより重要で、低層部のデザインについてはガイドラインの運用を一部御堂 N と連携するといった方策も考えられる。

広告物に対しては、窓内広告等、行政側では対応しにくい広告物についても御堂 N が広告ルールを柔軟に運用することできめ細やかな対応が可能になる。一方、集合看板の一部変更など街並みに対し大きな問題を生じさせにくいと思われる事項については、審査手続きを簡略化させるといったことも考えられる。

街路樹や植栽に対しては、非常に重要視されている項目であり、今後はデザインガイドラインに敷地内の緑に関する項目を追加することも考えられる。

さらに、勤務者アンケートでは、勤務歴が長いほど・取組の認知度が高いほど御堂筋のイメージや街並みの変化等について具体的に捉えられている傾向がみられた。一方、勤務歴が20年以上と長い方には、依然としてオフィス街としてのイメージが認識されている場合も多い。市や御堂 N による地域ルールへの運用もさることながら、市や御堂による取組を周知することが、御堂筋の街並みに対する意識や印象を変える。その中で、これまで継承してきた御堂筋の特徴を守りつつ、賑わいや緑の充実など御堂筋の新たな姿を実現していくことが求められる。



## 第 7 章

### 結論



## 7章 結論

### 7.1 各章の要約

#### 1) 第1章 序論

序論では、わが国におけるこれまでの景観づくりの流れや景観法による景観まちづくりの課題、わが国の都市を取り巻く状況、諸外国の制度等を踏まえつつ、景観とは何かという根源的な問いに立ち返って、本研究の背景を整理した。

これを踏まえ、今後の景観まちづくりに向けた論点として [地域の将来像・基準の明確化]、[操作対象の再構築]、[担い手の多様化]、[時間軸の中での景観のマネジメント] の4つの論点を示し、これを包含する概念として【景観マネジメント】を展望した。景観マネジメントとは、地域に関わる民間事業者・地域団体・行政などの多様な主体が様々な活動を展開することで、その結果が景観として表出し、地域の景観を向上していくような取組のことを指すものである。

以上より、地域における景観マネジメントの展開・運用の実態を解明し、景観マネジメントの手法を提案することを本研究の目的に設定した。この目的に沿って研究の枠組みを構築し、研究の位置づけを述べた。

#### 2) 第2章 全国の景観マネジメントの現状整理と事例抽出

第2章では、地域住民の創意工夫のもと相対的定量基準を策定・運用している事例を景観マネジメントの一つと捉え、全国の景観計画における景観形成基準を調査し、相対的定量基準を定める自治体及び地区を抽出した。また全国の景観行政団体に対しアンケートを行い、地域団体による景観マネジメントの現況を調査・分析した。さらに全国のエリアマネジメント団体に対しアンケートを行い、エリアマネ団体による景観マネジメントの現状を調査・分析した。

その結果、景観計画の重点区域等において相対的定量基準を定めるものとして、「眺望保全(8件)」、「D/H(5件)」、「緑視率(2件)」、「緑化率・緑地率・植栽密度(34件)」、「建ぺい率・容積率(5件)」があることが明らかとなった。

また、景観行政団体へのアンケートに基づく地域団体による景観マネジメントの現状については、何らかの地域ルールを策定する地区は90%以上に上り、ガイドライン等の自主ルールの策定・運用も40%以上の地区でみられた。景観形成事業としてはデザインレビュー制度を実施する地区が最も多く、そのほかアドバイザーの導入など多様な活動が展開されていた。公共空間の管理等では、道路空間や公園・広場の身近な清掃や草刈り等が多く、日常的な風景の維持・管理に寄与している活動が多いと考えられた。また、景観形成の取組と合わせた道路空間のイベント活用といった取組もみられた。空家等の対策では、空家等を流通させる取組や、リノベーション等の取組がみられた。件数は少ないが、植栽による修景など外観に直接作用するような取組もみられた。また、地域団体により多様なイベントが行われており、イベントのトータルデザインや設置する設備の統一・高質化など、景観デザインに配慮した取組がみられた。農地や田園風景の保全については、遊休地の再生など外観に直接作用するような取組と、地域内外に向けた魅力発信等の取組がみられた。祭礼や伝統行事の継承活動については、伝統行事を行う場所の修景・整備など外観に直接作用するような取組と、地域内外に向けた魅力発信等の

取組がみられた。

市街地の類型ごとに特徴を分析すると、特に多様な活動が実施され、景観を含め効果が認識されていた地区は、大都市の商業業務地、中小都市の歴史的市街地、中小都市の自然地に多く存する傾向であった。

また、エリマネ団体へのアンケートに基づくエリマネ団体による景観マネジメントの現状については、ガイドライン等の自主ルールの策定は30%以上の地区でみられ、その対象は公共空間（主に道路）や空地等を含めて多様であり、総合的な空間コントロールとしてのルールがみられた。景観形成事業としては団体を中心としたデザインレビューなどの取組がみられた。公共空間の管理等では、その対象として公園・広場や道路空間が多かった。また、公園・広場や道路では景観への配慮等を行っているケースもみられた。空家等の対策では、空家等を流通させる取組やリノベーション等の取組がみられたが、外観に直接作用するような取組は少なかった。また、団体により多様なイベントが行われており、イベント時の空間の設えとしてブース等の設置を行っているものが多く、景観に配慮した例がみられた。広告事業では、デザインガイドライン等に基づき広告事業を景観形成の手法として活用している例が多いと考えられた。サイン等では、景観への配慮はあまり重視されておらず、配慮している場合においても自主的な配慮が多いと考えられた。

エリマネ団体の類型ごとに特徴を分析すると、概ね大都市都心部のエリマネ団体において多様な活動がみられ、特に大都市・混在市街地型や大都市・成熟市街地型で様々な活動が積極的に実施され、景観の効果も感じられていることがうかがえた。

以上を踏まえて、本研究で対象とする事例として、Ⅰ. 地域団体が主体となって相対的定量基準を策定・運用している地区（西宮市目神山地区）、Ⅱ. 地方都市において地域団体が主体となって多様な領域を対象に景観マネジメントを展開している地区（岡崎市藤川地区、桜井市本町地区）、Ⅲ. 大都市都心部においてエリマネ団体が主体となって多様な領域を対象に景観マネジメントを展開している地区（東京大丸有地区、名古屋名駅地区、大阪御堂筋、グランフロント大阪）を抽出した。

### 3) 第3章 地域団体による景観マネジメントの展開と相対的定量基準の策定要因

第2章で抽出した事例Ⅰ：地域団体が主体となって緑景観を保全・創出するための相対的定量基準である「間口緑視率基準」を策定・運用している西宮市甲陽園目神山地区を対象に、基準の策定プロセス及び策定要因の解明を行った。

目神山地区は地域住民による協議会、市、専門家が協働し、地区計画、緑ガイドライン、景観計画の重点地区の検討・策定を行ってきた地区である。緑景観の保全を目的とした基準として、地区計画には敷地面積基準、壁面後退距離の基準を定める。緑ガイドラインには定性的な任意基準として、緑被量の確保、緑視量の確保、隣棟間の緑化、ガレージの緑化、景観木の保全継承を定める。重点地区には間口緑視率基準を定める。

目神山地区の景観マネジメントは、2000年の協議会設立以降、緑景観の保全を目的に、協議会を中心に、市や専門家との協働のもと長期にわたって、主に地域ルールの策定・運用に関し取組を展開してきたものである。本章では、目神山地区における3つの地域ルールにおける緑景観の保全上重視された基準の策定プロセスを明らかにするとともに、各基準の策定プロセス

における継続・発展の内容を分析し、間口緑視率基準の策定要因を考察した。

その結果、地区計画策定期では各主体が課題を共有し、活動体制を構築したこと、緑ガイドライン策定期では石井修を交えて目標空間像が明確になり、それが共有されたこと、重点地区策定期ではこれまでの活動を充分踏まえた上で、基準により目標空間像を達成できることを市が提示し、基準の十分な検討を行ったことにより、間口緑視率基準の策定に至ったことを明らかにした。このように各ルール策定期での活動が各策定期を通じて継続していく中で、上記のように発展していくことで間口緑視率基準の策定に至ったことを考察した。これを踏まえ目神山地区における間口緑視率基準の策定要因として以下を示した。

- ・要因①活動体制の構築：地区計画策定期に協議会・市・専門家は目神山地区における課題を共有し、活動体制を構築することで、景観まちづくりがはじまった。
- ・要因②目標空間像の共有：緑ガイドライン策定期には、石井修が目標空間像とそれを実現する方法を示し、各主体に共有された。
- ・要因③目標空間像を達成できる基準の共有：重点地区策定期には、市が間口緑視率により緑景観の保全が可能になると示した事で、間口緑視率基準が目標空間像を達成できる基準であるという認識が共有された。
- ・要因④検討方法の発展（十分な検討）：間口緑視率基準の詳細検討においては、地区の現状分析・基準案の可視化・公共性の担保等について十分な検討が行われていた。
- ・要因⑤活動の継続・発展：地区計画策定期からの活動を継続することで、要因①～④が積み重なり、間口緑視率基準の策定に至った。また地区計画策定期・緑ガイドライン策定期の取組みと成果が十分に踏まえられた上で重点地区策定期まで活動が発展していった。

#### 4) 第4章 地域団体による景観マネジメントの展開と担い手の連携体制・役割

第2章で抽出した事例Ⅱ：地方都市において地域団体が主体となって多様な領域を対象に景観マネジメントを展開している地区として、岡崎市藤川地区、桜井市本町地区を対象に、景観マネジメントの展開プロセスの解明を行った。特に地方都市においては様々な開発と地域管理を一体的に扱える場合が多い大都市と異なり、地域団体の活動の積み重ねや関係者との連携、そこにおける個々人の役割等がより重要になることに着目し、活動の展開と担い手・関係者の連携体制及び個人の役割の関係から景観マネジメントの展開プロセスの解明を行った。

藤川地区では、地域住民による協議会が行政や専門家と連携し多様な活動を展開している。藤川地区は市景観計画の景観形成重点地区に指定され、町並みの保全・誘導を図っている。また、藤川景観協議会が中心となった歴史的建造物の再建・改修、空町家の活用に取り組んでいる。市では建築物の修景助成制度を創設し、この制度を活用した町家の改修・活用事例も出てきている。また、藤川地区の特産品である「むらさき麦」の栽培と農地の再生、「むらさき麦」をPRするためのまち全体でのイベントなどに取り組んでいる。

本町地区では、地域住民による協議会と、協議会有志によるまちづくり会社が担い手となって、様々な関係者と連携し多様な活動を展開している。また協議会の中心メンバーはこれまでに様々な地域団体を設立し、市全体及び市内他地区を対象にまちづくりに取り組んできた経緯があり、これらの積み重ねが本町地区での景観マネジメントに繋がっている事例である。本町地区は市景観計画の重点景観形成区域に指定され、景観ガイドラインを定め、町並みの保全・

誘導を図っている。また、まち会社が主体となって空町家を改修・活用し、本町地区の歴史的町並みの再生に寄与している。市では建築物の修景助成制度を創設し、この制度を用いた空町家の改修事例も生じている。さらに、本町協議会とまち会社が屋台イベント等を開催する際には、周囲の町並みを活かして賑わいを演出するような工夫がなされている。このほか空地対策や広告事業を実施している。

これら2地区を対象に、担い手（地域団体）の活動を時系列で整理し、活動の成果や発展内容から景観マネジメントがどのような段階を経て展開されたのか解明した。また景観マネジメントの担い手である地域団体と関係者との連携状況の変遷を分析するとともに、本町地区では、そこにおける個々人の役割についても分析し、担い手と関係者の連携体制の変化や個々人の役割の変化から景観マネジメントの展開プロセスを解明した。

その結果、藤川地区では、景観マネジメントの展開を時系列で分析し、初動段階、連携強化段階、拡充段階の3段階に分けることができた。①初動段階では、内発的にむらさき麦の復活栽培から協議会の活動がはじまった。同時に国の歴史国道事業により藤川地区の景観の基礎となる公共空間が整備された。②連携強化段階では、市主導による地域再生の取組のなかで地域のビジョンが定められ、景観計画の検討や本陣跡地広場の整備などが実施された。また市と協議会の協働による取組もはじまり、景観ブックの作成や米屋WSではNPOや大学等の専門家がこれを支援した。このように市の政策から景観マネジメントの領域が拡大し、その中で専門家との連携体制が構築された。またこれらの関係者との連携のもと、景観ブックをとりまとめたことで、むらさき麦や松並木、町家等を景観資源と捉え、協議会が主体的にマネジメントしていくことにつながったと考えることができる。③拡充段階では、協議会の活動が公共施設・公共空間の管理や空家の改修・活用に広がった。また初動期から実施していたイベント（むらさき麦祭り）においても、イベント時の統一的な景観の演出といった活動がみられるようになった。拡充段階では、これまでに連携していた関係者との協働のもと活動を展開しており、初動・連携強化段階における活動の積み重ねと連携体制の構築を経て、景観マネジメントが展開されていったプロセスが明らかとなった。

本町地区では、景観マネジメントの展開を時系列で分析し、初動段階、目標共有段階、試行段階、実践段階、拡充段階の5段階に分けることができた。①初動段階ではイベントや調査等を通じ、まちづくり手法やイベントのノウハウを構築した。この活動を通じ、地域内・外個人のネットワークを形成した。②目標共有段階では、初動段階で連携した関係者からの働きかけで活動が展開し、調査等を通じて空家等に関する課題を認識し、景観マネジメントの目標を共有した。③試行段階では、本町地区で内発的にイベント（七夕祭り）を行った。他地区（三輪地区）では関係者からの働きかけで景観に関する調査がはじまり、活動の増加に伴い複数の役割を担う関係者や地域外個人が各々の専門性を活かして連携し、空家改修、町並みを活かしたイベント（三輪まち開き）を実施した。④実践段階では、試行段階までの成果を活用し、地域団体から関係者への協力、関係者間の連携といった多面的な連携体制のもと、活動を展開した。本町地区を対象とした様々な調査等、市の景観計画策定、はならあとによる空家活用の意識向上、町並みを活かしたソラフェス等を行った。また、新たな地域内・外個人の参画・連携があった。⑤拡充段階では、多面的な連携のもと、ビジョンを定め活動の方向性を明確化した上で、多様な領域を対象に活動を展開した。また、試行段階の成果が連携体制につながっている点が

みられた。このような中、実践段階から参画・連携した新たな地域内・外個人がビジョン、ルール、空家・空地対策、イベントの新たな活動を担った。

本町地区において、景観マネジメントの展開に寄与したと考えられる連携体制と個人の役割を分析し、要点を以下のように示した。

- ・要点①初動段階で形成した人的ネットワークを基本に活動が展開し、本町地区の景観マネジメントの素地となった。
- ・要点②専門家や市の働きかけにより目標共有段階の活動がはじまった。専門的・公共的観点を持って活動を行うことで、問題意識や目標が共有されたと考えられる。
- ・要点③試行段階の三輪地区では、専門家と連携することで景観の観点から活動ができたと考えられる。また、初動段階から連携していた専門家・学識が専門性を発揮し、町並みを活かしたイベントや空家改修等が実施できた。
- ・要点④実践及び拡充段階では多様な関係者と多面的な連携体制を構築したことが景観マネジメントの領域拡大に関係している。特に市との連携強化により、ビジョン・ルール策定、景観形成事業の導入に至った。
- ・要点⑤実践段階は新たな専門家・学識との連携により、エリマネ等幅広い観点から検討し、拡充段階の活動につながった。
- ・要点⑥試行段階から本町地区でイベント（七夕祭）を行っていた地域内個人が存在したことで、後にソラフェスにより賑わいある景観の創出につながったと考えられる。
- ・要点⑦拡充段階で重要な役割を担った地域内・外個人は実践段階から参画・連携し、活動の方向性が共有出来ていた。拡充段階では、自治会長を中心にビジョンの合意形成がなされた。都市・建築の専門家・学識の各々が専門性を発揮し新たな活動を担い、景観ガイドラインによる町並みの保全・誘導、町並み再生に寄与する空家改修・活用、イベントの連鎖による賑わいある景観づくりにつながったと考える。
- ・要点⑧拡充段階では、専門家に加え試行段階で結成した組織と連携し、空家対策に関し十分な体制を構築したことで、空家の改修、さらに活用に寄与したと考えられる。

##### 5) 第5章 エリアマネジメント団体による景観マネジメントの展開と運用実態

第2章で抽出した事例Ⅲ：大都市都心部においてエリアマネジメント団体が主体となって多様な領域を対象に景観マネジメントを展開している地区として、東京大丸有地区（大丸有）、名古屋名駅地区（名駅）、大阪御堂筋（御堂筋）、グランフロント大阪（GFO）を対象に、大都市都心部におけるエリマネ団体による景観マネジメントの実態の解明を行った。

大丸有・名駅・御堂筋は既成市街地で、時代の変化を受けてまちづくりの必要性が議論される中で地権者等を中心にエリマネが行われ、その中で景観マネジメントも展開されている地区である。GFOは新規開発の中で公共空間の管理やエリマネ広告の導入を前提にエリマネ団体が設立し、景観マネジメントが展開されている。これらの4地区を対象に、景観マネジメントの運用実態を地域ルール（法定ルール・行政詳細ルール・団体ルール）の関係性と、ルールの運用実態に基づく活動のスキームから分析した。地域ルールの関係性は、ルールの項目ごとに、ルール間の役割分担や団体ルールの役割を分析した。

その結果、ルールの対象とする空間ごとに、地域ルールの関係性及び団体ルールの役割を解

明するとともに、ルールへの運用実態とそこにおける景観への配慮実態を解明した。①建築物全体に対しては、各地区とも法定ルールをベースとし、団体ルールや行政詳細ルールが詳細を規定している。一方、低層部については、賑わいに関して法定ルールがベースとなる一方、用途・形態意匠は団体ルールのみで規定される場合があることが分かった。ルールへの運用に着目すると、行政側では地区独自の街並みの継承に関する法定ルールと行政詳細ルール・団体ルールの運用など、様々な工夫が見られた。一方、エリマネ団体としてはルールへの策定主体として重要な役割を果たしていると考えられた。②公的空間に対しては、配置・設えは法定ルールをベースに、詳細は団体ルールや行政詳細ルールが規定している場合が多い。公的空間の活用においてルールを運用する地区は御堂筋だけであったが、団体ルールの運用により賑わいや景観への配慮がみられた。一方、地権者等の役割も重要であることが分かった。③公共空間に対しては、活用については団体ルールのみで規定される場合が多く、その運用においてもエリマネ団体が中心となっていた。④エリマネ広告に対しては、御堂筋を除く3地区では団体ルールが詳細を規定し、その運用においてもエリマネ団体が中心となっていた。また、各地区で景観への配慮等で類似する点があり、広告内容まで適切に審査している例もみられた。一方、御堂筋では行政詳細ルールがエリマネ広告を規定し、団体ルールが一般広告を規定していることが明らかとなった。

以上を踏まえて景観マネジメントの担い手としてのエリマネ団体の役割・可能性を考察すると、エリマネ団体には、行政との連携も含めたルールへの策定主体としての役割が期待されることに加えて、建築低層部や公的空間・公共空間を対象に、ルールへの運用と空間活用を行う主体としての役割や、地権者等を支援する役割、道路空間等においてエリマネ広告の審査・掲出を担う主体としての役割など、景観マネジメントの担い手としての役割が期待できることが明らかとなった。

## 6) 第6章 エリアマネジメント団体による景観マネジメントの評価

第5章で扱った事例の中から、景観形成に関する地域ルールとして、法定ルール、自主ルール（行政詳細ルール・団体ルール）が定められ、行政、エリマネ団体（御堂N）、地権者等が連携しこれらの地域ルールを運用し、対話型により多様な空間に対し景観をマネジメントしている御堂筋を対象に、景観マネジメントの評価を行った。

御堂筋は大阪市の都市景観の骨格を形成し、かつては行政による高さ規制等により整然とした景観が形成されたが、都市再生の取組が進むなかで地区計画の策定と合わせて高さ制限が緩和された。一方、地域ルールとして、法定ルールの地区計画や景観計画に加え、行政詳細ルールのデザインガイドライン、エリマネ団体による団体ルールの壁面後退部方針、広告等ルールを行政・御堂Nが策定・運用し、御堂筋らしい街並みの継承、地区計画の壁面後退部分の活用による賑わい創出等が図られている。これに対し、地域ルールの適用状況の調査及び御堂筋沿道勤務者の意識に関するアンケート調査を行った。

その結果、ルールへの対象とする空間ごとにルールへの運用実態・ルールへの適用状況からみた評価、勤務者アンケートからみた評価を踏まえ、御堂筋における景観マネジメントの評価と今後のあり方を考察した。

① [建築物の中・高層部の意匠・素材、50m基壇部の形成による軒線の連続] については、デザ

- インガイドラインの運用上重視されている項目である。意匠・素材は、垂直型・石を基本に様々なパターンがみられるが、50m基壇部は、それ自体を強調させつつビル全体として調和を図るようなデザインが導入されている。一方、勤務者アンケートから、街並みのデザイン・統一・調和等の評価は高いものの、今後必要なこととしてはそれほど重視されていない。現在のデザインガイドラインの運用が適切であり既に高い評価を得ているためと考えるが、統一感が確保できる範囲であれば個別のデザインは一定許容されるものとも考えることができる。50m基壇部の形成など引き続きデザインガイドラインを適切に運用しつつ、建築物が全体として調和していれば、意匠や素材は一定自由に設計者に任せることも検討の余地がある。
- ② [建築物の低層部の意匠・素材・用途、壁面後退部分の活用] については、デザインガイドライン及び壁面後退部方針の運用上重視されている項目である。低層部が2階レベルで統一され、ガラス型(ショウウィンドー)やこれに柱・ポルティコを設えてビル足元を演出するものが多かった。また、低層部の用途は主に店舗等であった。活用の際には落ち着いた色彩やデザインで統一されているものが多かった。一方、勤務者アンケートから、御堂筋に[賑わい]のイメージは少ないものの、街並みの変化としては[オープンカフェやキッチンカー等が増えて賑わいが増した]が多く、今後必要なこととしても賑わい創出が重視されている。また勤務歴が長い場合は、壁面の位置を揃えることも重視されている。以上より、ここ数年は壁面後退部分をオープンカフェやキッチンカーなど活用することで[賑わい]の評価が高まっている。また、北地区では低層部が2階レベルで統一されていること、勤務歴が長い場合は[壁面を揃える]が重視されていることから、低層部は近隣との連続性や統一性を持って形成することが重要になると考える。その際、低層部の用途(店舗)だけでなく、むしろ低層部のデザインと壁面後退部分の積極的な活用が効果的であり、重要になってくると考える。そのためには御堂Nによる壁面後退部方針の適切な運用や日々の状況確認等がより重要であり、また低層部のデザインについてはデザインガイドラインの運用を一部御堂Nと連携するといった方策も考えられる。
- ③ [広告物] については、広告等ルールの対象である。壁面広告が多いが、華美なものはみられなかった。また集合看板の一部変更も多いが、問題は生じにくいと思われた。一方、勤務者アンケートから、[広告やサインを規制する]ことは特に重視されていた。今後も広告等ルールを適切に運用することが重要である。また、窓内広告等、行政側では対応しにくい広告物についても御堂Nが広告等ルールを柔軟に運用することできめ細やかな対応が可能になるだろう。一方、集合看板の一部変更など街並みに対し大きな問題を生じさせにくいと思われる事項については、審査手続きを簡略化させるといったことも考えられる。
- ④ [街路樹や花壇、敷地内の緑] については、地域ルールの対象ではないが、御堂筋の特性として銀杏並木があり、勤務者アンケートからも街並みの変化として[花壇や街路樹がきれいになった]を挙げる意見が多く、また今後、[街路樹や花壇、敷地内の緑を充実する]ことが重視されている。現在のデザインガイドラインには街路樹や敷地内の緑に関する内容は少ないが、今後はデザインガイドラインに敷地内の緑に関する項目を追加することも検討の余地があることが明らかとなった。

## 7.2 景観マネジメントの実態

本研究では、以下の論点1～4を設定し、これを踏まえて大都市・地方都市に分けて研究の枠組みを定め、対象ごとに調査・分析を行った（表7.1）。各章で明らかにした知見について、改めて以下の論点1～4から分析・考察し、景観マネジメントの実態を述べる。

表 7.1 論点と研究対象の関係

	論点1 地域の将来像・基準 の明確化	論点2 操作対象の再構築	論点3 担い手の多様化	論点4 時間軸の中での 景観のマネジメント
大都市	5章（大丸有・名駅・御堂筋・GF0）			
	6章（御堂筋）	—	—	—
地方都市	3章（目神山）	—	—	3章（目神山）
	—	4章（藤川・本町）		

### 7.2.1 論点1：将来像・基準の明確化について

景観法・景観計画による景観形成においては、景観形成基準を地域の特性に合わせて設定することが重要であるが、「周囲の町並みに配慮する」といった曖昧な景観形成基準が運用されている例は枚挙にいとまがない。一方、先進的な自治体では、地域の景観を特徴づける構成要素に着目し、それらの相対的な関係を定量的に規定する「相対的定量基準」が策定・運用されている。

全国の景観計画を調査したところ、相対的定量基準として、高さに関する「眺望保全」、「D/H」、緑化に関する「緑化率・緑地率」、「緑視率」、「植栽密度」、位置・配置・規模に関する「建ぺい率」、「容積率」に関する景観形成基準を策定している例がみられた。

#### 1) 大都市

5・6章の対象事例のうち、大丸有・御堂筋は、景観計画において相対的定量基準を定めている訳ではないが、ガイドライン等の地域ルールの中で将来像を示し建築物の意匠等に関する詳細な基準を策定・運用している。

大丸有では、街ガイドラインやデザインマニュアルの中で地区の将来像やこれを実現するための建築物に関するルール・基準、公共空間の整備及び維持管理の方針等が定められた。建築物に対しては、「30m表情線の連続」、「低層部壁面の連続」、「すり鉢状スカイラインの形成」など、大丸有の特徴的な街並みが基準化され、千代田区では地区計画や景観計画で【意匠】、【壁面後退距離】、【高さ】等の基準を定め、これを担保した。大丸有協では、主要地権者である開発業者が中心となって街ガイドライン等の内容を検討している。これまでの開発を推進してきた経緯から、当地区の街並みやその特性等を熟知しており、これが街ガイドライン等に反映されている。また民間の地権者企業から成る大丸有協、東京都、千代田区、JR 東日本による公民協調組織である大丸有懇によって街ガイドラインを合意し策定することで、大都市都心部の駅前空間という権利関係が複雑な地区であっても、将来像・基準が策定できたと言える。

御堂筋では、デザインガイドラインの中で地区の将来像やこれを実現するための建築物に関

するルール・基準が定められた。建築物に対しては、「50m軒線の連続」、「低層部壁面の連続」、「低層部の用途（足元の賑わい）」など、御堂筋の特徴的な街並みが基準化された。また大阪市では、デザインガイドラインと併せて地区計画を策定している。御堂筋では、法定ルールである地区計画で「意匠」、「壁面位置」、「用途」等の基準を定めるとともに、具体的に配慮すべき事項等をデザインガイドラインで定性的に規定し、詳細化している。御堂筋では、大阪市が中心となって地区計画やデザインガイドラインを検討し、御堂筋Nやその他の地権者等との調整の後、策定されている。御堂筋では、大阪市が主導し街並み誘導を図ってきた経緯<sup>(1)</sup>があり、行政が当地区の街並みやその特性等を熟知しており、これが地区計画やデザインガイドラインに反映されたと言える。

大都市都心部は都市の顔として、計画的な開発や街並みの誘導などにより、その都市を象徴する景観が形成されてきた。そのため、これまで開発を担ってきた主体や街並み誘導を担ってきた主体が中心となり、将来像や基準を策定することが効果的と考える。加えて、経済活動が活発な大都市部では、旺盛な開発圧力や空間活用等の意向を適切にマネジメントすることが目指すべき景観を実現する近道となる。様々な地権者企業や行政など権利関係者との調整を図るためにも、早い段階から将来像や基準を具体化しておくことが重要であったと考える。

## 2) 地方都市

目神山地区では、地区計画、緑ガイドラインの取組を経て、景観計画重点地区において「間口緑視率基準」を策定している。その策定要因を考察すると、地区計画策定の初動段階から協議会・市・専門家が活動体制を構築したこと、緑ガイドライン策定段階にはこれまで目神山(特に12番坂)で多くの優れた建築を残してきた建築家・石井修が目標空間像を明示したこと、西宮市が「間口緑視率基準」により目標空間像を実現できることを示し、専門家を中心に地区の現状分析・基準案の可視化・公共性の担保等について十分な検討が行われていたことが挙げられる。また地区計画・緑ガイドラインの取組と成果が十分に踏まえられた上で重点地区の策定まで活動が発展していったことで間口緑視率基準の策定に至ったと考えられる。

地方の一般住宅地や既成市街地等では、大都市都心部と比較し、計画的な開発や街並み誘導によって景観が形成されてきたと言うよりも、個別の建替えや自立的な更新によって景観が形成されてきたと考えられる。このため、個別の建替え等の変化を受け入れながら将来像を定め、基準化する必要がある。将来像や基準を策定するには、地域住民や地権者、行政、専門家等がそれぞれの役割を担いながら、活動を継続したことが重要であったと考える。

(1) 1969～1994年は「御堂筋の景観保全に関する建築指導指針」、1994～2013年は「御堂筋沿道建築物のまちなみ誘導に関する指導要綱」による。

## 7.2.2 論点2：操作対象の再構築について

従来の景観施策では、景観法・景観計画による届出制度が主であり、その対象は建築物の形態・意匠（特に色彩）のコントロールが代表的であった。

これに対し、全国アンケートでは、景観マネジメントの領域として「景観形成の地域ルール」、「景観形成事業（デザインレビュー・修景助成等）」、「公共施設・公共空間の整備、管理・活用」、「空家・空店舗、空地対策」、「イベント等による賑わい創出」、「エリアマネジメント広告事業」、「サイン等の設置」、「農地や田園風景の維持活動」、「祭礼や伝統行事の維持活動」を設定し、これらに関する活動の現状を調査した。この中で地域ルールを策定・運用している地区では、活動の目的や効果として「景観の向上」を挙げる場合が多かった。そこで地域ルールについて分析すると、景観計画等の従来の景観施策が対象としていた建築物や工作物に留まらず、道路・公園等の公共空間、空家・空地、広告物・サイン等、多様な空間を対象にルールが策定・運用されている傾向がみられた。また、[建築物に関するルール]+[景観協議・修景助成]+[空家改修]、[公共空間に関するルール]+[公共空間の活用]+[イベント実施]など、其々の空間に対し、様々な活動を組合わせて実施している傾向がみられた。

4～6章の事例は、いずれも景観マネジメントの多様な領域について活動を展開している事例である。ここでは、操作対象の再構築という観点から比較し考察するため、これまで取り扱った事例(1)について、景観マネジメントの領域を「ビジョン・ルール」と「活動」に分けた上で、「活動」は、その対象とする空間である「建築物」、「公共的空間」、「空家・空地」、「広告物」、

表 7.2 景観マネジメントの実施状況

		大都市				地方都市				
		大丸有 (千代田区)	名駅 (名古屋市)	御堂筋 (大阪市)	GFO (大阪市)	目神山 (西宮市)	藤川 (岡崎市)	本町 (桜井市)		
ビジョン・ ルール	ビジョン ※1	○●	○	●	○	○	○●	○●		
	ルール	○●	●○	●○	○●	○●	●	●		
活動	建築物	形態・意匠等の誘導	●	●	●	●	○●	●	●	
		修景助成	—	—	—	—	—	●	●	
	公共的空間 ※2	活用(日常)	○	○	○	—	—	—	—	
		活用(イベント)	○	○	○	—	—	—	—	
		公共空間 ※3	整備 ※4	●	—	—	○●	—	●	—
			管理	○	—	○	○	—	○	—
	空家・ 空地	空家	—	—	—	—	—	○	○	
		空地	—	—	—	—	—	○	○	
	広告物	一般広告	●	●	○	—	—	—	—	
		エリア広告	○	○	●	○	—	—	—	
		案内サイン	●	●	—	—	—	—	—	
	農地	維持管理(営農)	—	—	—	—	○	—		

○：地域団体が主導 ●：行政が主導

※1：地域団体・行政が複数のビジョンを策定している場合があるが、景観マネジメントに関する活動の方針を示しているものとして、大丸有では街ガイドライン、名駅では街ガイドライン、御堂筋ではデザインガイドライン、GFOでは景観ガイドライン、目神山では緑ガイドライン、藤川では景観ブック、本町では2020ビジョン及び地区まちビジョンを指す。

※2：大丸有では公開空地等(公開空地・有効空地)、名駅では公開空地、御堂筋では壁面後退部分の活用を指す。

※3：大丸有では仲通り等の道路整備、歩道の花壇・植栽等の管理、歩道・車道の活用を指す。御堂筋では歩道の花壇・植栽等の管理、側道部のパークレット設置(社会実験)を指す。GFOでは歩道・広場の整備、清掃・巡回警備等の管理(大阪版BID)、歩道の活用(オープンカフェ)、広場の活用(イベント)を指す。藤川では歴史国道整備事業による街道整備・市による広場整備、広場や資料館等の管理、街道・広場等でのイベント(むらさきまつり)を指す。本町では街道でのイベント(ソラフェス)、駅前広場でのイベント(駅前マルシェ)を指す。

※4：各地区で公共空間の整備は行われてきたが、地域団体(及び地域団体を構成する地権者企業)が整備に関わった大丸有・GFO・藤川を抽出

(1) 比較し分析するため、目神山地区(3章)についても分析の対象とする。

「農地」に分けて再整理し、活動の領域とその対象空間の再構築という観点から考察する。

ビジョン・ルールの方策状況と活動の実施状況を表 7.2 に示す。また、ルールと活動の観点から、それぞれが対象とする空間への対応を詳細に分析すると表 7.3 のとおりである。以下、大都市・地方都市に分けて記述する。

表 7.3 地域ルールと活動による空間への対応

地域ルール ・法定ルール ●:法定ルール ・自主ルール ■:行政詳細ルール □:団体ルール		大都市				地方都市							
		大丸有 (千代田区)	名駅 (名古屋市)	御堂筋 (大阪市)	GFO (大阪市)	目神山 (西宮市)	藤川 (岡崎市)	本町 (桜井市)					
空間		地区計画	景観計画	街路デザイン	屋敷デザイン	サインデザイン	地区計画	景観計画	街路デザイン	屋敷デザイン	サインデザイン		
建築物	敷地及び全体	敷地面積	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
		規模・高さ・建ぺい	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
		配置・壁面後退	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
		植栽・緑化	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
		照明・ライトアップ	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	中高層部 ※1	用途	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
		形態・意匠・色彩	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
		素材	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
		低層部 ※1	用途	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
			形態・意匠・色彩	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
公共的空間	公的空間	配置・設え	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
		活用(内容・デザイン)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	公共空間	道路	配置・設え	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
			活用(内容・デザイン)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
		広場	配置・設え	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
			活用(内容・デザイン)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	緑・樹木	配置・設え	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	水辺	配置・設え	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	空家・空地	空家	維持管理・活用	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
		空地	維持管理・活用	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
広告物	一般広告	配置・大きさ	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
		デザイン	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	エリマネ広告	配置・大きさ	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
		デザイン	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	サイン	配置・大きさ	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
		デザイン	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
農地	維持管理	○	○	○	○	○	○	○	○	○			

●: 定量事項 ○: 定性事項 ×: 該当の項目なし -: 対象外(地区内に対象空間なし、ルールの性質上無関係)  
 赤枠: 法定ルールの数値基準により担保 黄枠: 法定ルール(定性)のみ  
 緑枠: 団体ルールによる詳細化+法定ルールの数値基準により担保  
 青枠: 法定ルールを行政詳細ルールや団体ルールにより詳細化 白枠: 行政詳細ルールや団体ルールのみ  
 点線枠: 地域ルール無し・地域団体による活動あり(空間活用等)

※1: 大都市都心部の各地区では高層ビルが想定されているため、中高層部(主に3F以上)と低層部(主に2F以下)に分ける。地方都市の各地区では土地利用の現況及び規制状況等から中高層建築は想定されないため、中高層部は対象外とし、用途等の規定について低層部の欄に記載する。  
 ※2: 藤川地区では、景観計画の「良好な景観の形成に関する方針」において景観形成基準よりも厳しい基準を規程し、修景助成の基準として適用している。  
 ※3: 具体的な基準は無いが、「屋外広告物は良好な景観形成に資すること」との記載がある。

## 1) 大都市

## (1) 活動の実施状況 (表 7.2)

いずれの地区もビジョンを定め、これに基づき活動を行っている。大都市では、建築物の形態・意匠等の誘導に加え、公的空間（公開空地や壁面後退部分）の活用、公共空間の整備・管理・活用、広告物やサインのデザイン誘導やエリマネ広告による景観形成に取り組んでいる。

## (2) 地域ルールと活動による空間への対応 (表 7.3)

## ① 建築物について

**【敷地面積、規模・高さ・建ぺい、配置・壁面後退】**

景観計画や地区計画によって数値基準として規定されており、地区の景観の「地」を成すものとして対応されていると考えられる。大丸有や御堂筋では、地区の特徴的な街並みとして「低層部壁面の連続」、「すり鉢状スカイラインの形成（大丸有）」が挙げられるが、これらは【壁面後退距離】や【高さ】として基準化、運用されている。

**【植栽、緑化】**

景観計画での規定に加え、自主ルールによって詳細化されている傾向である。大丸有では、団体ルールである[緑マニュアル]が植栽の位置や樹種等まで詳しく規定されている。

なお御堂筋の評価では、御堂筋の街並みを良くするために今後必要なこと(沿道勤務者アンケート)として、[植栽、敷地内の緑化]が挙げられた。植栽・緑化は景観への影響が大きく、自主ルール(行政詳細ルールや団体ルール)に詳細を規定することも検討の余地がある。

**【照明・ライトアップ、設備】**

景観計画での規定に加え、自主ルールによって詳細化されている傾向である。

**【中高層部の用途、形態・意匠・色彩、素材】**

景観計画での規定に加え、自主ルールによって詳細化されている傾向である。大丸有や御堂筋では、地区の特徴的な街並みとして「30m 表情線の連続（大丸有）」、「50m 軒線の連続・基壇部の形成（御堂筋）」が挙げられるが、これらは景観計画及び街ガイドラインやデザインガイドラインの【意匠】で規定されるが、その表現方法を基準化することは容易ではなく、数値基準にはなじまないため、景観協議など運用の中で重視されることとなる。

なお御堂筋の評価では、中高層部の意匠、素材はデザインガイドラインの運用において特に議論となりやすい項目である一方、御堂筋の街並みを良くするために今後必要なこと(沿道勤務者アンケート)としてはそれほど重視されていない傾向であった。このため意匠や素材については、建築物が全体として調和していれば、建築物の個性を表現するものとして一定自由度を持たせ、設計者に任せることも検討の余地がある。基準の一律的な適用ではなく、創造的な景観協議によって個別に判断することも検討の余地がある。

**【低層部の用途、形態・意匠・色彩、素材】**

景観計画や地区計画に規定は無くとも、自主ルールによって詳細に規定されている傾向である。用途は商業系（質の高いテナント）、形態・意匠は賑わいを演出するもの、素材はガラスを推奨するパターンが多かった。

なお御堂筋の評価では、低層部の用途、形態・意匠、素材はデザインガイドラインの運用において特に議論となりやすい項目であり、実際に現地の状況を調査すると低層部が2階レベルで統一され、ガラス型(ショウウィンドー)やこれに柱・ポルティコを設えてビル足元を演

出するものが多かった。低層部は景観に与える影響が大きく、またビルの集客力にも大きく影響すると思われる。【壁面後退距離】等の基準と併せて自主ルールの中で用途や意匠、素材について細やかに規定することや、低層部の形態意匠等についても【公共的空間の活用】と合わせてエリマネ団体が地権者等との協議に参画することも検討の余地がある。

## ② 公共的空間について

### 【公共空間の配置・設え、活用（内容・デザイン）】

法定ルールにより公開空地や壁面後退部分を確保した上で、活用が促進されている傾向である。御堂筋では団体ルールとして壁面後退部方針を定め、壁面後退部分の活用における望ましい催事の内容、設置物デザイン等の具体例を示し、これに即して空間が活用され、賑わい創出が図られている。

なお御堂筋の評価では、壁面後退部分の活用はデザインガイドラインの運用及び壁面後退部方針の運用において重視されている項目であり、現地の状況を調査すると、活用時の設置物等は落ち着いた色彩やデザインで統一されたものが多かった。また、沿道勤務者アンケートの結果、近年の街並みの変化として[賑わいが増した]ことが好意的に評価されており、御堂筋の街並みを良くするために今後必要なこととしても[賑わいの創出]が重視されている傾向であった。公共空間は、建築物低層部と併せて景観に与える影響が大きく、ビルの集客にも大きく影響すると思われる。法定ルールの【壁面後退距離】や【形態】の基準によって公共空間を確保しつつ、エリマネ団体の活動によって効果的に空間活用を促進し、統一感と賑わいの両立を目指すことが重要と考える。

### 【公共空間の配置・設え、活用（内容・デザイン）】

公共空間は行政によって整備されるため、法定計画においてその配置や設えが基準化されていることは稀であり、従来、景観行政の対象には含まれない場合が多かった。一方、大丸有では団体ルールの街ガイドラインにおいて道路（歩道）や広場に関する記述があり、実際に仲通りの再整備においては千代田区が街ガイドラインに基づき整備された。また GFO では、G-TMO の設立に先立ち、大阪市と地権者企業が協働して歩道や広場が整備された。このため、公共空間の配置・設えについては、具体的方針等を定めておくことが考えられる。また団体ルールとして検討し、行政に働きかけるといった方法も考えられる。

公共空間の活用については、大丸有と GFO の団体ルールにおいて、活用における望ましい催事の内容、設置物デザイン等の具体例が規定されている。これに即して、それぞれ道路空間を活用したオープンカフェの設置、広場でのイベントの実施等、公共空間の活用と賑わいの創出が図られている。これらの空間活用はエリマネ団体によるエリマネ活動の一環として行われている。

## ③ 広告物について

### 【一般広告・エリマネ広告の配置・大きさ、デザイン、内容】

一般広告は自主ルールによって詳細化され、配置・大きさについては景観計画において定量的に規定されている傾向である。大丸有では区の屋広ガイドラインのほか、大丸有懇の屋広ガイドラインにも規定があるが、この大丸有懇の屋広ガイドラインはエリマネ広告の誘導を対象としたものであり、一般広告に対しては運用上の参考とされている。一方、御堂筋では御堂 N により広告等ルールが策定・運用されている。広告等ルールは、景観計画・デザイ

ンガイドラインの基準を明確化・具体化しつつ、一部の基準を強化・緩和するものである。

エリマネ広告は団体ルールによって詳細化されている傾向である。広告の内容（具体的な文言・表現等）についても規定されている場合がある。エリマネ広告事業は、エリマネ団体によるエリマネ活動の一環として、また広告収入による活動原資の確保のために行われている。御堂筋では大阪市のデザインガイドラインに基づいてエリマネ広告が調整されている。

なお御堂筋の評価では、広告等ルールの運用実態として、窓内広告、配電ボックスなど従来のデザインガイドラインでは対象としにくい広告についても審査対象とされている状況であった。また、御堂筋の街並みを良くするために今後必要なこと(沿道勤務者アンケート)として、広告物のデザイン誘導は重視されている傾向であった。

一般広告については、掲出が比較的容易であるが屋外広告物として扱いづらい窓内広告や、表示内容が変化するデジタルサイネージなど、行政側では対応しにくい広告物についても、エリマネ団体が団体ルールを策定し柔軟に運用することで細やかな対応が可能となる。一方、商業施設の集合看板の一部変更など街並みに対し大きな問題を生じさせにくいと思われる対象については、ルールの適用・審査を簡略化するといったことが考えられる。

エリマネ広告については、エリマネ団体がエリマネ活動の一環として実施するため、団体ルールの中で配置・大きさやデザインに加え、内容についても規定するとともに、一般広告と同様、状況に応じて柔軟に運用することが考えられる。

### 【サインの配置・大きさ、デザイン】

サインの配置・大きさやデザインについては、団体ルールにおいて規定されている傾向である。大丸有・名駅ではそれぞれサインに関する団体ルールを定めているが、特に屋内サインは個別のテナントごとに特色があり、基準として運用することにはなじまない。サイン設置者が自主的に配慮するものとして団体ルールが運用されている。

## 2) 地方都市

### (1) 活動の実施状況（表 7.2）

いずれの地区もビジョンを定め、これに基づき活動を行っている。地方都市では、建築物の形態・意匠等の誘導に加え、地区の特性に応じ、公共空間を活用した地域イベント（祭りなど）、空家・空地対策、農地の維持管理により景観形成に取り組んでいる。

### (2) 地域ルールと活動による空間への対応（表 7.3）

#### ① 建築物について

#### 【敷地面積、規模・高さ・建ぺい、配置・壁面後退】

景観計画や地区計画によって数値基準として規定されており、地区の景観の「地」を成すものとして対応されていると考えられる。また景観計画では定性的に定め、団体ルールにおいて数値基準化し、景観計画を補完している場合もある。

目神山地区では緑景観の保全に向けて、緑・植栽の空間を確保するため、【敷地面積】や【壁面後退距離】が数値基準化、運用されている。

#### 【植栽、緑化】

藤川・本町では景観計画での規定に加え、自主ルールによって詳細化されている。目神山では団体ルールである緑ガイドラインにおいて植栽や緑化に関する基準を詳細に定めるとと

もに、その一部を法的に担保するものとして景観計画（重点地区）において【間口緑視率】の基準を定めている。

#### 【照明・ライトアップ、設備】

設備については、自主ルールによって詳細化されている。地方の住宅地や既成市街地など、夜間景観の形成を考える必要が無いエリアにおいては、照明・ライトアップに関する規定は見られない。

#### 【用途、形態・意匠・色彩、素材】

用途については、目神山の地区計画に規定があるのみである。形態・意匠・色彩、素材については、景観計画での規定に加え、自主ルールによって詳細化されている傾向である。歴史的な町並みを有する藤川・本町においては、行政詳細ルールの中で屋根勾配、木製格子の設え等について基準化されており、町家の修景助成等においてこれらの基準が重視されている。

特に歴史的な町並みを有する地区においては、意匠、素材に関する基準は最も重要となる。重要伝統的建造物群保存地区など歴史的町並みが色濃く残り、保全すべき対象が明確な場合、その特性に即した基準の策定が重要となる。しかし、一般的な市街地に歴史的資源が部分的に残る地区等では、事前確定的な基準化は難しいと考えられる。基準の詳細化だけでなく、目指す景観像に即し、創造的な景観協議により個別に判断していくことも考えられる。

### ② 公共的空間について

#### 【公共空間の配置・設え、活用（内容・デザイン）】

藤川では、過去に歴史国道として藤川街道の整備がなされたことを踏まえ、修景基準において「道路舗装等の工夫により沿道のまちなみを引き立てる潤いのある道路空間の創出を図る」と規定している。この基準は具体的に運用されている訳ではないが、将来的に国道・県道の再整備等が行われる場合に備え基準として位置付けられている<sup>(1)</sup>。公共空間は行政によって整備されるため、法定計画においてその配置や設えが基準化されていることは稀であり、従来、景観行政の対象には含まれない場合が多かった。しかしながら、将来的な公共空間の再編等においては、沿道建築物の町並み誘導と併せて道路整備や歩道再編など、公共空間整備による景観形成も重要となる。このため、公共空間の配置・設えについては、具体的方針等を定めておくことが重要と考えられる。また団体ルールとして検討し、行政に働きかけるといった方法も考えられる。

公共空間の活用については、地域ルールとしての規定はないが、藤川・本町において公共空間を活用した地域イベントが行われている。藤川では街道や広場でのイベント、本町では街道や駅前でのイベントが実施されており、それぞれ歴史的な町並みを活かしつつ賑わいを創出するような工夫がなされている。地方都市においては、地権者等による公共空間の活用を促進するよりも、地域団体が自ら主体となってイベント等を行うことが多いと考えられるため、イベント時の内容・デザイン等に関する具体的方針等を明示しておくことが考えられる。

(1) 岡崎市へのヒアリングによる。

### ③ 空家・空地について

#### 【空家の改修・活用、空地の活用について】

空家・空地については、地域ルールとしての規定はないが、藤川・本町において空家の改修・活用や空地の活用が行われている。藤川では歴史的価値の高いと判断された町家が空家となったことを契機に、そのあり方を地権者、行政等と議論し、民間企業を呼び込んで改修・活用につなげている。本町では、まち会社が事業として空家改修・活用を行っており、地区内の空町家の改修と活用（サブリース及び直営）を行っている。

改修にあたっては、藤川・本町ともに歴史的町並みの再生に資するよう、それぞれ修景基準（藤川）、景観ガイドライン（本町）を遵守するとともに、行政の修景助成制度の適用を受けている。

空地については、本町においてイベント時の活用が検討されている段階である。

空家・空地の景観形成は、所謂「つくりたくない景観」への対処であり、地権者による建設等の行為と結びつかない限り、ルール化しても対処が困難である。このため、空家・空地対策に関する具体的方針等をあらかじめ定めておくことが考えられる。

### ④ 農地について

#### 【農地の維持管理（営農）について】

農地については、地域ルールとしての規定はないが、藤川において「むらさき麦」栽培による農地の管理（営農）が行われている。農地についても、空家・空地と同様、ルール化しても対処が困難であるため、農地の維持管理や営農活動に関する具体的方針等をあらかじめ定めておくことが考えられる。

## 3) まとめ（表 7.4）

以上より、操作対象となる空間ごとに、ルール運用と活動の実態及び評価結果について整理する。またこれを踏まえて、空間ごとの対処のパターンを、①建設等行為に対する届出制度の運用、②建設等行為に対する行政主導の景観協議、③建設等行為に対する団体主導の景観協議、④活用行為に対する団体主導の協議、⑤地域団体による活動(空間活用等)、⑥行政による活動(公共空間整備)に分けて整理する。

建築物に対しては、景観計画の届出制度を基本に、用途や形態・意匠、色彩、素材等に関する事項は行政との景観協議の中で対処されていた。また植栽・緑化については、地域団体が主導的に景観協議を行っている(目神山)。さらに大都市都心部における建築低層部の形態・意匠や、地方都市における建築の形態・意匠に対して、本研究では現段階においてそのような事例は見られなかったものの、将来的には地域団体が主導的に景観協議を行うことが考えられる。

公共的空間に対しては、その活用において地域団体による協議又は地域団体が主体となった活用の中で景観への配慮等が行われていた。公共空間の確保・設えについては大都市都心部における建築低層部の形態・意匠と同様、将来的には地域団体が主導的に景観協議を行うことが考えられるだろう。一方、公共空間の整備に対しては行政の対処が重要となっている。

空家・空地や農地については、地域団体の主体的な活動が行われており、その中で景観への配慮が行われていた。

広告物に対しては、一般広告については景観計画の届出制度に加えてデザインについて行政

が協議を行う場合、地域団体が協議を行う場合があり、エリマネ広告については地域団体（エリマネ団体）が主体となって協議を行う場合が多かった。サインについては自主配慮がなされている状況であった。

表 7.4 空間ごとの対処の実態（まとめ）

操作対象:空間+活動			ルール+活動の実態※1						景観形成の配慮事項 (運用上・活動上で重視していること) ※2	沿道勤務者 評価 (御堂筋) ※3	対処のパターン							
			大都市			地方都市					地権者等に対する 規制誘導・調整	よる活動 に	よる活動 に	行政に				
			大丸有	名駅	御堂筋	GFO	目神山	藤川							本町			
①	②	③	④	⑤	⑥													
建築物	高層ビル (大都市)	中高層部	敷地面積、規模・建ぺい	C	A	A	A	A	A	D	(大丸有)スカイラインの形成	×	●	-	-	-	-	-
			配置・壁面後退	C	A	A	A	A	A	D	(大丸有・御堂筋)壁面の連続	○	●	-	-	-	-	-
		植栽、緑化	D	-	D	B	C	D	D	(目神山)間口緑視率の確保+緑ガイドラインの尊重	◎	●	●	●	-	-	-	
		照明・ライトアップ	D	B	D	D	-	-	-	(ルール遵守)	-	●	●	-	-	-	-	
		設備	B	-	D	B	-	E	-	(藤川)街道沿いから望見できない場所への設置	-	●	●	-	-	-	-	
	低層部	用途	D	-	D	B	-	-	-	(ルール遵守)	-	●	●	-	-	-	-	
		形態・意匠・色彩、素材	D	B	D	D	-	-	-	(大丸有)30m表情線の表現 (御堂筋)501m軒線の連続・基壇部の形成	△	●	●	-	-	-	-	
	地方(一般建築)	用途	E	B	D	D	-	-	-	(御堂筋)高質なテナントの導入	-	●	●	-	-	-	-	
		形態・意匠・色彩、素材	E	-	D	D	-	-	-	(御堂筋)賑わいを感じる外観(ガラス+ポルテコ等)の形成	◎	●	●	○	-	-	-	
		用途	-	-	-	-	B	-	-	(ルール遵守)	-	●	●	-	-	-	-	
地方(一般建築)	形態・意匠・色彩、素材	-	-	-	-	D	E	D	(藤川・本町)屋根勾配の配慮、格子等の設置	-	●	●	○	-	-	-		
	配置・設え	C	B	D	E	-	-	-	(御堂筋)街路沿い公的空間の形成・連続	-	●	●	○	-	-	-		
公共的空間	公的空間	活用(イベント)	-	-	E	-	-	-	(大丸有)公共性の確保、地権者によるデザイン等調整 (御堂筋)高質で落ち着いたものを推奨(華美な色彩不可)	◎	-	-	-	●	●	-		
		配置・設え	E	-	-	E	-	E	-	(大丸有)街ガイドラインに即した仲通り再整備	-	-	-	-	-	-	●	
	公共空間	活用(イベント)	E	-	-	E	-	-	-	(大丸有・GFO)公益性のある催事内容とし、華美な広告等不可 (藤川)設置する暖簾・旗・幟等のデザイン統一 (本町)木製屋台のデザイン向上	-	-	-	-	●	●	-	
		改修・活用	-	-	-	-	-	-	-	(藤川・本町)空家改修時の修景基準の遵守	-	-	-	-	-	●	-	
空地	空地	活用	-	-	-	-	-	-	(空地活用の実施)	-	-	-	-	-	●	-		
	広告物	一般	デザイン、内容	E	B	D	-	-	-	(御堂筋)華美なデザインや過大なサイズ不可、人物写真等の使用不可	◎	●	●	●	-	-	-	
エリマネ広告		デザイン、内容	E	D	D	E	-	-	(大丸有・名駅・GFO)華美なデザイン、過度な情報量は不可	◎	-	●	●	-	-	-		
サイン		サイン	E	E	-	-	-	-	(大丸有・名駅:自主配慮)	-	-	-	-	-	-	-		
農地	維持管理・営農	-	-	-	-	-	-	-	(農地の維持管理の実施)	-	-	-	-	-	●	-		

※1 A: 法定ルール(数値基準)により担保 B: 法定ルール(定性基準)のみ C: 団体ルールによる詳細化+法定ルール(数値基準)により担保  
D: 法定ルールを行政詳細or団体ルールにより担保 E: 行政詳細or団体ルールのみ  
※2 ●: ルール運用に基づく景観配慮(行政・地域団体による規制・誘導)の実態 ■: 行政・地域団体による活動(施設整備等)の中での景観配慮の実態  
■: 地権者による活動(公的空間の活用調整)の中での景観配慮の実態 □: ルール無し・景観配慮等は特にないが活動を行っている場合  
※3 御堂筋沿道勤務者へのアンケートにおける「今後、御堂筋の街並みを良くするために必要と思うこと(複数選択)」に関し、  
「必要と思う」の選択率 ◎: 40%以上 ○: 20%以上 △: 10%以上 ×: 10%未満 -: 対象外(質問していない項目)  
※4 対処のパターンに関し、●: 本研究対象事例において該当 ○: 本研究対象事例では該当しないが将来的に期待  
①建設等行為に対する届出制度の運用 ②建設等行為に対する行政主導の景観協議 ③建設等行為に対する団体主導の景観協議  
④活用行為に対する団体主導の協議 ⑤地域団体による活動(空間活用等) ⑥行政による活動(公共空間整備)  
● 従来の景観施策の範囲

### 7.2.3 論点3：担い手の多様化について

従来の景観施策では、景観法・景観計画による届出制度が主であり、景観計画を策定・運用する行政（景観行政団体：主に市区町村）と、届出の対象行為を行う地権者が景観施策の担い手の代表であった。

これに対し、景観マネジメントの担い手として、まちづくり協議会やエリマネ団体等の地域団体を想定し、全国アンケートを行った結果、多様な組織形態の地域団体が景観マネジメントに取り組んでいることが把握できた。また、地域団体単独の取組は少なく、景観マネジメントの領域が広がることに併せて、行政や専門家との連携も多様化していると考えられた。

本研究で対象とした事例における景観マネジメントの担い手について、景観マネジメントの領域を「ビジョン・ルール」と「活動」に分けて、それぞれの担い手の関係性を整理した（表7.5, 表7.6）。担い手は、大都市の地権者企業（ビルオーナー・テナント等含む）、地方都市の地域住民（地権者住民・地権者企業等含む）、地域団体・エリマネ団体、行政、専門家（大学、専門技術者、有識者等）、地区外事業者（イベント主催者、広告主等）、その他の専門業者に分けて整理した<sup>(1)</sup>。以下、大都市・地方都市に分けて記述する。

#### 1) 大都市（表7.4）

##### (1) 地権者企業（ビルオーナー・テナント含む）の役割

建築物の誘導に関し、建設行為の主体となるほか、広告・サインを掲出する主体となる。また、ビジョン策定への参画がある。

公共的空間に関しては、多様な役割が考えられる。公的空間を活用する際、イベント等の主催者と直接調整し、活用の中心的役割を果たすエリマネ団体とをつなぐ役割がある。また、地権者（ビルオーナー等）自身が公的空間や公共空間でイベントを行う主催者・出店者となることがある。

##### (2) 地域団体（エリマネ団体）の役割

ビジョンや団体ルールの策定主体としての役割、法定ルールや行政詳細ルールの策定に参画する役割がある。建築物の誘導においては、行政が中心的な役割を果たし、エリマネ団体としての関りは見られなかった。

公共的空間に関しては、空間整備における行政との調整、空間管理の受託がある。また、公共的空間活用においては中心的役割を果たしている。大丸有やGFOでは、公共空間活用において、イベント等の主催者や地権者と調整し、地域ルールに基づいて活用内容やデザイン等の審査を行っている。公的空間の活用においては、地権者・行政との調整のほか、御堂筋では地域ルールに基づいて活用内容やデザイン等の審査を行っている。

##### (3) 行政の役割

ビジョンをエリマネ団体と協働で策定する役割、法定ルールや行政詳細ルールを策定する役割、団体ルールの策定を制度的に支援する役割がある。制度的支援とは、名駅の街ガイドライン策定や御堂筋の広告等ルール策定において、ルール策定に係る費用等を支援したものである。

(1) 専門家等は地域団体の活動だけでなく、行政の景観計画策定への支援など多様な関わりがあると考えられるが、多岐に渡り全てを網羅的に把握することは困難であるため、地域団体に関わる活動等への支援に絞って把握・整理した。

表 7.5 景観マネジメントの活動における担い手の役割と相互関係（大都市）

		大丸有(千代田区)	名駅(名古屋市)	御堂筋(大阪市)	GFO(大阪市)
エンビュ ルール	ビジョン の策定	【策定(大丸有懸)】 素案 → 調整 → アドバイス	【策定】 調整 → アドバイス	【策定】 意見 → 調整	【策定】 調整 → アドバイス
	法定・行政 詳細ルール の策定	【策定】 意見 → 調整	【策定】 ※1	【策定】 意見 → 調整	【策定】 ※2
	団体ルール の策定	【策定(大丸有懸)】 素案 → 調整 → アドバイス	【策定】 調整 → アドバイス	【策定】 調整 → アドバイス	【策定】 調整 → アドバイス
建築物	形態・意匠 等の誘導	【審査(審議会)】 事業主申請 → 協議・審査 → 調整	【確認】 事業主届出 → 確認	【審査(デザイン会議)】 事業主申請 → 協議・審査 → 調整	—
	活用 (日常生活 イベント)	【主催】 調整 → 調整 → 調整	【主催】 調整 → 調整 → 調整	【主催】 調整 → 申請 → 調整	—
	整備	【整備】 意見 → 調整	—	【審査】 ※3 調整 → 協議・審査 → 調整	【整備】
	管理	【管理】 委託 → 調整	—	【管理】 委託 → 調整	【管理】 ※4
公共的空間	活用 (日常生活 イベント)	【主催】 申請 → 協議・審査 → 調整	—	【社会実験】 支援 → 調整	【主催】 申請 → 協議・審査 → 調整
	整備	【整備】 意見 → 調整	—	—	【整備】
	管理	【管理】 委託 → 調整	—	【管理】 委託 → 調整	【管理】 ※4
一般広告	デザイン 等の誘導	【審査】 広告主届出 → 確認	【確認】 広告主届出 → 確認	【審査】 広告主申請 → 協議・審査 → 調整	—
	デザイン 等の誘導	【審査】 ※5 申請 → 協議・審査 → 調整	—	【審査】 ※6 申請 → 協議・審査 → 調整	【審査】 ※6 申請 → 協議・審査 → 調整
	デザイン 等の誘導	【審査】 ※5 申請 → 協議・審査 → 調整	—	【審査】 ※6 申請 → 協議・審査 → 調整	【審査】 ※6 申請 → 協議・審査 → 調整
広告物	デザイン 等の誘導	【審査】 広告主届出 → 確認	【確認】 広告主届出 → 確認	【審査】 広告主申請 → 協議・審査 → 調整	—
	デザイン 等の誘導	【審査(審査会)】 広告主申請 → 協議・審査 → 調整	【審査】 広告主申請 → 協議・審査 → 調整	【審査】 広告主申請 → 協議・審査 → 調整	【審査】 広告主申請 → 協議・審査 → 調整
サイ ン	デザイン 等の誘導	【周知】 設置者 → 周知	【周知】 設置者 → 周知	—	—
	デザイン 等の誘導	【周知】 設置者 → 周知	【周知】 設置者 → 周知	—	—

■:地権者 (ビルオーナー・テナント等含む)   
 ●:地域団体 (エリマネ団体)   
 ●:行政   
 ◆:専門家 (大学、専門技術者、有識者等)   
 ▲:外部事業者 (イベント主催者、広告主等)

○:当該活動の主體的な担い手

※1:景観計画は名駅協の設立前に策定済   
 ※2:地区計画・景観計画はG-TMOの設立前に策定済   
 ※3:御堂N主催のイベントも一部あり  
 ※4:大阪版BID条例による   
 ※5:活用場所は主に道路、リカーレ等主催のイベントも一部あり   
 ※6:歩道を活用する場合に行政(大阪市)と調整

建築物や一般広告のデザイン等の誘導に関しては、中心的な役割を果たす。景観計画等の法定ルールや、御堂筋のデザインガイドライン等の行政詳細ルールを運用し、届出の確認や専門家とともに案件の審査等を行っている。

公共的空間に関しては、公物管理の責任者であるため、整備や管理、活用時の調整等を行う。公共空間の活用においては、大丸有では東京都の条例、名駅では名古屋市の指導基準、御堂筋では大阪市の要綱に基づき、活用が可能となっている<sup>(1)</sup>。また、公共空間についても、整備の主

(1) 東京都：東京のしゃれた街並みづくり推進条例、名古屋市：総合設計制度指導基準、大阪市：御堂筋沿道壁面後退部分の使用行為に関する手続要領

表 7.6 景観マネジメントの活動における担い手の役割と相互関係（地方都市）

		目神山(西宮市)	藤川(岡崎市)	本町(桜井市)
コミュニティ ルール	ビジョンの策定	◆アドバイス【策定】調整 ● ◆支援・案の作成	●意見交換・調整 参画(W.S) ◆支援・案の作成	●参画(W.S) 支援・アドバイス ●【策定】
	法定・行政 詳細ルールの策定	●意見交換・調整 ◆支援・案の作成	●意見【策定】	●意見【策定】 ●意見交換・調整 ◆支援・案の作成
	団体ルールの策定	◆支援・案の作成 調整 ●	—	—
建築物	形態・意匠 等の誘導	▲【事業主】申請【協議】 ▲協議 緑ガイドライン【確認】 ▲届出 確認 景観計画	▲【事業主】届出【確認】 ▲確認 景観計画	▲【事業主】届出【確認】 ▲確認 景観計画
	修景助成	—	▲【事業主】申請【審査(審議会)】 ▲協議・審査 景観計画(修景基準)	▲【事業主】申請【審査】 ▲協議・審査 景観ガイドライン
公共的空間	整備	—	●意見【整備】	—
	管理	—	●委託【管理】	—
	活用 (イベント)	—	▲出店【主催】調整 ● ▲支援	▲出店【主催】調整 ● ▲支援
空家・空地	空家 改修・活用	—	●【所有者】賃貸【民間企業】改修工事への参加 ▲改修の支援 ●	●【所有者】賃貸【事業者】サブリース ▲改修の支援 ● ※1
	空地 活用(イベント)	—	—	●【所有者】賃貸【空地活用・主催】 ▲出店 ● ▲支援
	農地 維持管理(営農)	—	●【所有者】賃貸【管理・営農】 ※2	—

●:地域住民 (地権者住民・地権者企業等含む)    ●:地域団体    ●:行政    ◆:専門家 (大学、専門技術者、有識者等)    ▲:外部事業者 (建売業者、イベント出店業者等)  
 ○:地縁専門業者    ○:当該の活動の主体的な担い手

※1:地域団体(まち会社)直営あり、専門業者は町家等の設計・施行を担う建築業者    ※2:専門業者は農業法人

体としての役割、条例等により管理・活用を調整する役割がある。道路空間の活用において、大丸有では区道である仲通りの占有許可の特例(千代田区)と、国による国家戦略特区の適用がある。また名駅でも道路上のエリマネ広告設置に関し、国による国家戦略特区の適用がある。GFOでは、都市再生特措法の占有許可により歩道部の活用がなされている。このように公共的空間の整備・管理の役割、条例等のもと適切に管理を促進する役割がある。

#### (4) 専門家の役割

専門家は、主にビジョンやルールの策定を技術的に支援する役割、ルール運用を支援する役割が見られた。それぞれが専門性を活かして支援しているものと考えられる。

また名駅では、社会実験としてエリマネ広告事業を実施していた段階から、社会実験のモニタリング、屋広ガイドラインの策定等について名古屋工業大学（デザイン学）が支援を行っている。現在もエリマネ広告の審査等に関し技術的支援を行っており、ルール策定から運用まで継続的に関わる専門家の存在が重要と考えられる。

#### (5) 地区外事業者の役割

公共空間の活用やエリマネ広告に関し、イベント等の主催者・出店者として、エリマネ広告の広告主として、地区外の民間企業等の事業者が参画している。

### 2) 地方都市（表 7.5）

#### (1) 地域住民（地権者住民、地権者企業等を含む）の役割

建築物の誘導に関し、建設行為の主体となるほか、ビジョン策定への参画がある。

公共空間に関しては、公共空間を活用したイベントへの出店者となる。本町では、ソラフェス時の屋台への出店者を地区内外から募集している。また、空家・空地や農地に関し活動を行う藤川・本町においては、それぞれの所有者が地域団体に空家・空地や農地を貸し出すことで活動が行われている。

#### (2) 地域団体の役割

ビジョンや団体ルールの策定主体としての役割、法定ルールや行政詳細ルールの策定に参画する役割がある。建築物の誘導においては、目神山では地域団体が専門家と連携して団体ルールを運用し、地域住民等（建設行為の主体）と景観協議を行っている。

公共空間に関しては、空間整備における行政との調整、空間管理の受託がある。藤川では、国による歴史国道整備の際、藤川協議会（当時は研究会）が地元意見を集約し、国との調整を行った。また、藤川・本町におけるイベントでは、公共空間を活用しており、地域団体が主催者となっている。

空家・空地や農地に対しては、地域団体が空家改修・活用や営農活動の主体となる傾向である。

#### (3) 行政の役割

ビジョンを地域団体と協働で策定する役割、法定ルールや行政詳細ルールを策定する役割、団体ルールの策定を制度的に支援する役割がある。制度的支援とは、目神山の緑ガイドライン策定において、ルール策定に係る費用等を支援したものである。

建築物のデザイン等の誘導に関しては、中心的な役割を果たす。景観計画等の法定ルールを運用し、届出業務を行っている。また、藤川・本町では、修景制度を適用する際は修景基準（藤川）や景観ガイドラインの基準（本町）に適合することが求められており、基準の適合状況について行政が専門家の助言を受けつつ審査・判断している。

公共空間に関しては、公物管理の責任者であるため、整備や管理、活用時の調整等を行う。また本町の空家改修にあたっては、桜井市が国の補助事業を受けて、改修に係る費用等の支援を行った。このように、地域団体の活動に対し、制度的・費用的に支援する役割が見られる。

#### (4) 専門家の役割

専門家は、主にビジョンやルールの策定を技術的に支援する役割、ルール運用（目神山：緑ガイドラインの協議、藤川：修景助成の適用に関する協議）を支援する役割が見られた。それぞれが専門性を活かして支援しているものと考えられる。

目神山では、専門家のまちづくりコンサルタントが目神山協議会、西宮市と継続的に協働し、法定ルール及び団体ルールの策定支援、団体ルール（緑ガイドライン）を用いた新築等の協議の支援など、継続して支援を行っていた。また本町では、2020 ビジョン策定を技術的に支援した大阪工業大学（都市計画・建築学）が空家改修に係る調査や設計、デザインガイドラインの策定等も支援するなど、継続的な関わりの中で異なる活動や新たな領域に関する活動を支援するなど、多岐に渡る支援のネットワークがみられた。

#### (5) 地区外事業者・専門業者の役割

目神山では、建築物の誘導に関し、地区外事業者が分譲宅地開発を行った。このような事業者に対しても地域ルールの運用の中で適切に対応していくことが望まれる。また、藤川・本町では、公共空間を活用したイベントの出店者として、空家活用におけるサブリースの事業者として、地区外の民間企業等の事業者が参画している。

#### (6) 地区内の専門事業者

藤川では、藤川協議会がむらさき麦の栽培を行っているが、商品開発用の大規模な農地については、地元農業法人が藤川協議会からの委託を受けて、農地の維持管理・栽培を行っている。本町では、過去に別の地区で空町家の改修事業を行った経験から、町家の設計・施工等を専門に扱う建築関係者の集団を組織しており<sup>(1)</sup>、これと連携し、空家改修の設計・施工の体制を構築した。

空家改修や営農活動など、地域団体が主体的に活動を行う場合でも、地域団体が全てのノウハウや技術、人材を有している訳ではない。地域の実情をよくする専門事業者と連携し、彼らが事業の実務を担うことで、地域団体が多様な空間を対象に景観マネジメント活動を展開することができる。

### 3) まとめ

以上より、本研究が対象とした事例について、景観マネジメントの担い手の主な役割を以下に整理する。（表 7.7）。

従来の景観施策では、地権者企業や地域住民が建設等の事業主として景観法・景観計画に基づく届出を行い、行政が景観行政団体として届出業務に対処していた。

景観マネジメントでは、地権者企業や地域住民が事業主としての役割に加えて、ビジョン策定への参画や公共的空間活用の主体として、また空家・空地対策や農地の維持活動に関し、遊休不動産の貸し出しを行うなど、様々な活動の主体として関わることとなる。

地域団体は、ビジョン・ルールの策定に参画し、景観マネジメントの方向性を定めていくこ

(1) 本町での活動に先立って、NPO 法人三輪座では三輪地区において実施した空家改修の成果を活かし、町家の設計・施工等を専門に扱う建築関係者のネットワークを構築し、「奈良をつなぐ家づくりの会（家づくり会）」を設立している。本町での空家改修に当たっては、各物件の施工等を家づくり会のメンバーが担った。

とはもちろんのこと、特に大都市では団体ルールを運用し公共的空間活用の調整やデザイン等の審査により、景観を演出する役割を担う。一方地方都市では、公共空間を活用したイベントの主催者や空家・空地活用、農地維持等を直接担う。さらに、建築物の誘導についても従来は行政が景観協議を行っていたが、今回対象とした事例では、目神山において地域団体による自主的な審査・協議が行われていることを確認した。

行政は、景観行政団体としての従来の役割だけでなく、公共的空間の管理者として、道路空間活用の許可・規制緩和等の調整による空間活用やエリマネ広告の促進、都市再生等を含む公共施設整備の担い手としての役割等を担う。このため、これまで以上に分野横断的な連携が必要になる。また、地区外の民間事業者に対し経済活動等の意向を取り込んで空間活用の主体とし、賑わい創出を目指すといった方向性も重要である。景観マネジメントの展開に向けては、これらの多様な主体が新たな役割を担い、有機的な関係性を構築することが重要となる。

表 7.7 景観マネジメントの担い手の主な役割（まとめ）

		大都市					地方都市					
		地権者企業	エリマネ団体	行政	専門家	外部事業者	地域住民	地域団体	行政	専門家	外部事業者	地縁専門業者
・ビジョン ・ビジョン ルール	ビジョン策定	-	●策定	●策定	●策定支援	-	●策定参加	●策定	●策定	●策定支援	-	-
	法定・行政詳細ルール策定	-	●策定参加	●策定	-	-	-	○策定 ●策定参加	●策定	○策定支援	-	-
	団体ルール策定	-	●策定	○策定 ●策定支援	●策定支援	-	-	●策定	●策定支援	●策定支援	-	-
建築物	形態・意匠等の誘導	●事業主	-	●届出確認 ●審査・協議	●審査支援	-	●事業主	○審査・協議	●届出確認	●審査支援	●事業主	-
	修景助成	-	-	-	-	-	●事業主	-	●審査・協議	●審査支援	-	-
公共的空間	公的空間 活用	●主催	●調整 ○審査・協議	●許可・調整	-	●主催	-	-	-	-	-	-
	公共空間 整備	-	○意見 ○整備	●整備	-	-	-	○意見	●整備	-	-	-
	活用	●主催	●主催 ●審査・協議	●許可・調整	○技術支援 (社会実験等)	●主催	●出店	●主催	●許可・調整、 金銭支援	●技術支援 (什器製作等)	●出店	●技術支援 (什器製作等)
・空家 空地	空家改修・活用	-	-	-	-	-	●空家提供 ●出店	●改修 ●出店	●金銭支援	●技術支援 (設計施工等)	●出店	●技術支援 (設計施工等)
	空地活用	-	-	-	-	-	●空地提供	●主催・出店	-	●技術支援 (什器製作等)	-	-
広告物	一般広告 デザイン等の誘導	●広告主	○審査・協議	●届出確認 ●審査・協議	-	-	-	-	-	-	-	-
	エリマネ広告 募集・審査・掲出	●広告主	●審査・掲出 ○広告主	●許可・調整	●技術支援 (指導等)	●広告主	-	-	-	-	-	-
	サイン デザイン等の誘導	●設置	●ルール周知	-	-	-	-	-	-	-	-	-
農地	維持管理・営農	-	-	-	-	-	●農地提供	●維持管理	-	-	●栽培契約受託	●技術支援 (営農)

● 主な役割（事例の中で当該の役割を担うケースが多かったもの）  
 ○ 副次的役割（事例の中で当該の役割を担うケースが少なかった（1件程度）のもの）  
     従来の景観施策の範囲

## 7.2.4 論点4：時間軸の中での景観のマネジメント

本研究で扱った事例における景観マネジメントの時系列的な展開は、事例ごとに大きく異なる。4章では、地方都市における地域団体による景観マネジメントの展開プロセスを対象に分析を行い、藤川の景観マネジメントを①初動段階、②連携強化段階、③拡充段階に分けて示した。本町については①初動段階、②目標共有段階、③試行段階、④実践段階、⑤拡充段階の5段階に分けて分析を行った。また、5章で対象とした大都市都心部の景観マネジメントでは、社会経済状況の変化を契機にエリマネ団体が設立されて活動が展開している事例である。

一方、山崎によると<sup>1)</sup>、都市部でのまちづくりやコミュニティの形成プロセスは、①準備期、②計画期、③活動期、④展開期の4段階に整理できるとされる。これを参考に、本研究で対象とした事例の景観マネジメントの展開プロセスについて、主に景観マネジメントの中心的な担い手となる地域団体の活動に着目して比較する。景観マネジメントの展開プロセスは、本研究で扱った事例の実態に合わせ、(1)初動段階（課題の共有や体制の構築）、(2)目標共有段階（目指す方向性の共有）、(3)実践段階（活動の試行、実践）、(4)拡充段階（おおよそ現在の活動内容に至った段階）に再編して示す（表7.7）。

なお、景観マネジメントは多様な領域を包含する中長期的な取組である。このため、初動→目標共有→実践→拡充というプロセスの後、新たな変化を受けて、新たに目標共有(目標の修正)→実践(新たな活動の実践)→拡充(新たな活動の体制等充実)というプロセスを経ている場合が多い。このため、活動の種類ごとに内容を踏まえ、時間軸に分けて表7.8に整理した。

表 7.8 時間軸の中での景観マネジメントの展開プロセス

	初動段階		目標共有段階	実践段階	拡充段階
	きっかけ	地域団体の設立	目標の共有	活動の試行、実践	現在の活動内容に至った段階
大都市	大丸有	・バブル期の開発促進、バブル崩壊後の公民まちづくり推進 ・大丸有協(1988) ・大丸有懇(1996) ・リガーレ(2002)	・ゆるやかなガイドライン(1998)、街ガイドライン(2000) →以後、活動の展開に併せて街ガイドラインを更新	・デザインマニュアル等の地域ルールの策定 ・公共空間整備: 仲通り再整備(2002-) ・公開空地活用: 都条例に基づく活用(2004-) ・道路空間活用: 歩道オープンカフェ社会実験(2004-05)、車道活用のモデル事業(2014) ・エリマネ広告社会実験(2008)	・歩道オープンカフェ常設化(都案綱2006-) ・道路活用の充実: 国家戦略特区(2015-)、道路活用ご案内(2016)に基づく運営 ・エリマネ広告事業の充実: 屋広ガイドライン(2009)に基づく運営
	名駅	・再開発の後も都市機能の集積が図られず、総合的なまちづくりを検討 ・名駅協(2008)	・街ガイドライン(2011) →以後、活動の展開に併せて街ガイドラインを更新	・公開空地活用(2014-)、打ち水等のイベント ・エリマネ広告事業: 会実験(2011-2016)、屋広ガイドライン(2015)に基づく運営	・公開空地活用の充実(2016-) ・エリマネ広告事業の充実: 国家戦略特区(2017-)、屋広ガイドラインに基づく運営
	御堂筋	・バブル崩壊後の高さ制限緩和・建替促進の要望 ・御堂 N(2001)	・新しい規制のあり方、御堂筋スタイル創生の提言(2002) →規制緩和と併せてデザインガイドライン策定(市, 2014)	・壁面後退部分の活用(2002-): イベント時の活用(コンサート等)や花壇管理+沿道地権者の自主的活動 ・御堂筋の広場化の提言(2004→2017改訂)	・壁面後退部の活用: 壁面後退部方針(2014)に基づく運営 ・御堂筋の広場化の社会実験: パークレット設置(2017-) ・一般広告の審査: 景観条例に基づく団体認定、広告等ルール(2020)に基づく運用
	G F	・うめきた再開発による新市街地のまちづくり推進 ・G-TMO(2013)	・まちびらきに併せて景観ガイドライン(2013)策定	※新市街地であり計画的に活動が展開されたため実践段階は省略	・公共空間の管理・活用、エリマネ広告事業の運用(2013-)
地方都市	目神山	・ミニ開発の増加等に伴う緑景観の阻害への対応 ・目神山協議会(2000)	・まちづくり構想(2001) →緑ガイドライン(2008)で具体化	・地区計画の策定(2003) ・緑ガイドラインの策定(2008) ・景観計画・景観重点地区(2011)	・緑ガイドラインの運用: 景観協議(2008-) ・まちづくり協定の検討(2019-)
	藤川	・芭蕉没後300年を契機とした地域活動の実施 ・街道活性化のためのまちづくり推進 ・藤川協議会(1995)	・麦栽培による地域活性化(1995) →景観ブック(2011)で目標とする景観像を明示	・公共空間整備: 広場等(市, 2001-14) ・空町家の借用、再生検討(2009-2012) ・観賞用むらさき麦の栽培(1997-)、商品用麦の栽培(2006-) ・道路空間活用: イベント(2001-)	・修景助成制度(2014-) ・公共空間管理: 広場管理等(2015-) ・空町家改修(2013-14)、活用(2015-) ・むらさき麦デザインプロジェクト: 商品開発、イベント時のデザイン検討等(2013-)
	本町	・住民参加型地域活動の実施 ・本町通りのシャッター街化へ対応するための拠点形成 【他地区: 試行】 ・Ymt 桜井、三輪座など 【本町地区: 実践】 ・本町協議会(2010) ・まち会社(2016)	・地域拠点づくりの検討における目標共有(2003) →2020ビジョン(2015)、地区まちビジョン(2016)で具体化	【他地区】 ・鎮守の森調査(2002)、景観まちづくり調査検討(2004-2006) ・空町家改修(2009-11)、活用(2007-) 【本町地区】 ・地域資源等調査(2010-14) ・道路空間活用: ソラフェス(2003-)	【本町地区】 ・景観ガイドライン+修景助成制度(市, 2016-) ・駅前広場活用: 駅前マルシェ(2020-) ・空町家改修(2015-16)、活用(2017-) ・空地活用(2020-)

1) 山崎亮: 中山間離島地域の住民参加型まちづくりにおける活動主体の形成手法に関する研究 -まちづくりコミュニティの形成プロセスを例に-, 東京大学博士論文, 2012

## 1) 大都市

### (1) 初動段階

大丸有と御堂筋ではバブル経済の到来と崩壊を受けて、名駅では再開発が落ち着いた2000年以降、まちづくりの必要性を認識した地権者企業等がエリマネ団体を設立し、エリマネ活動がはじまった。GFOでは再開発による新たに誕生した新市街地の維持管理を目的にエリマネ活動がはじまった。

### (2) 目標共有段階

大丸有・名駅・GFOでは、エリマネ団体の設立後、ガイドライン類の策定により目標や将来像、活動の方向性の明確化、関係者間での共有に取り組んだ。御堂筋では沿道の建替え促進に向けて高さ制限の緩和を含む将来の御堂筋のあり方を提言としてとりまとめた。

また、活動の展開や社会情勢の変化に合わせてこれらの目標や将来像は更新されている。大丸有や名駅はガイドライン類を都度更新しており、御堂筋では高さ制限の緩和に併せてデザインガイドラインが定められ、この中で目標空間像が明確化された。

### (3) 実践段階

各地区でも様々な活動が行われているが、公共空間の活用やエリマネ広告について社会実験として実施する場合や、イベントの中で一時的に実施するといった場合が多い。また御堂筋では地権者企業が公共貢献の一環として壁面後退部の活用が行われていた。

### (4) 拡充段階

公共的空間の活用やエリマネ広告事業に関し、実践段階において社会実験として実施していた活動・イベント等で一時的に実施していた活動・地権者企業等が個別に実施していた活動などが、行政側での規制緩和や制度・仕組みの構築を経て、恒常的な活動として展開することとなった。またそれぞれの地区で公共的空間活用やエリマネ広告事業に関する団体ルールを策定し、エリマネ団体はこれらの団体ルールを運用することで、地権者等が行うイベント等について調整を行うなど、調整役としての活動を行う場合がみられるようになった。

## 2) 地方都市

### (1) 初動段階

目神山ではミニ開発の増加等による緑景観の阻害に対応するため目神山協議会の活動がはじまった。藤川・本町では地元有志による地域活動をもとに地域団体の設立に繋がっているが、その背景には人口減少による商店街のシャッター街化等地域の衰退であった。

### (2) 目標共有段階

目神山では地域団体の設立後、まちづくり構想を定め、地区計画の策定に向けて検討をはじめた。藤川は従来、むらさき麦の栽培を中心に活動を行っていたが2011年の景観ブック作成により地域資源の整理や景観像を設定した。本町は活動の中で地域拠点によるまちづくりという目標を定めた。

大都市と同様、活動の展開に合わせてこれらの目標や将来像は更新されている。目神山では地区計画では対応できなかった緑景観の保全について緑ガイドラインを定めた。本町では本町協議会の活動を本格化させるため、2020ビジョンや地区まちビジョンを定めた。

### (3) 実践段階

各地区で様々な活動が行われている。目神山では地域ルールを複数策定した。藤川・本町では、空町家の再生や公共空間を活用したイベント等を行った。

### (4) 拡充段階

目神山では協議会により、緑ガイドラインに基づく自主的な景観協議が続けられている。藤川・本町では、実践段階において地域団体及び行政等が行った活動の成果を活かし、拡充段階で様々な活動が展開された。藤川では公共空間の管理、修景制度を活用した空町家改修・活用、むらさき麦デザインプロジェクト等を行った。本町では他地区で実践した空家再生等の知見を活かした活用等を行った。

## 3) まとめ

大都市・地方都市いずれも、初動→目標共有→実践→拡充というプロセスを繰り返すことで活動の領域を広げていた。すなわち、初動から拡充までの一連のプロセスを経た後、新たな変化を受けて、新たな活動の実践・拡充に取り組んでいた。また、大きな変化を受けた場合や活動を大きく転換する場合には、新たに団体を設立し、目標（ビジョン）を更新又は別途策定し、新たな活動の実践・拡充に取り組んでいた。

当初、必ずしも景観の向上を目的とせず活動を行っていた場合であっても、行政からの働きかけや関係者と連携した活動により地域の景観価値に気づき、地域の景観像やそのために取り組む活動の方針等をビジョンとして新規策定することで目標を共有し、これに基づき活動を行うことで景観マネジメントの多様な領域に対し活動を実践・拡充していくようなプロセスがうかがえた。

その中で、大都市では、新たな活動の展開にあたっては、地権者企業の意向を反映し実践に取り組むような傾向があった。また実践段階において、社会実験、イベント、地権者企業によ

表 7.9 景観マネジメントのプロセス（まとめ）

	大都市	地方都市
初動	<ul style="list-style-type: none"> <li>・社会経済状況の変化を捉え、地権者同士の協調や行政との協調により対応するための体制が構築</li> <li>⇒活動が展開する中で、活動内容に即した法人形態の団体が新たに設立</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺環境の変化を捉え、対応するための体制が構築</li> <li>⇒活動が展開する中で、活動内容に即した法人形態の団体が新たに設立</li> </ul>
目標共有	<ul style="list-style-type: none"> <li>・景観像や目標空間像を「街ガイドライン」等、ビジョンとして明確化し、具体的な活動に繋がっていった</li> <li>⇒活動の展開に即してビジョンが更新</li> <li>※地権者間での権利調整や都心政策との調整などが重要となる大都市都心部については、早期に将来像を共有することが重要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・目標を定め活動を行った</li> <li>⇒活動の展開を通じてビジョンを新たに策定・更新することで景観像や目標空間像が明確化された</li> <li>⇒これによって新たな展開につながった</li> </ul>
実践	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ビジョンに基づくエリマネ団体としての活動のほか、地権者企業の動きや意向を捉えて社会実験、イベントとしての実施、地権者企業による個別の活動等により、活動が実践された</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当初の目的に沿った活動を行ったほか、ビジョンにより目標が明確化した後は、ビジョンに基づく活動が行われた</li> </ul>
拡充	<ul style="list-style-type: none"> <li>・実践段階では社会実験等により実施していた活動について、エリマネ団体による調整等のための団体ルールの整備＋行政による制度・仕組みの充実により、活動が本格的に実施されることとなった</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・初動～実践段階までの活動を継続しつつ、これまで実施した調査、空家改修、イベント等を通じて培った様々なノウハウや専門家等とのネットワークを活かし、新たな活動を展開した。</li> </ul>

る個別の活動等により活動を実践し、これを受けて拡充段階において、許可・規制緩和など行政による仕組みの充実のもと、エリマネ団体による調整等のための団体ルールの整備・運用により活動が展開されていくような傾向があった。

一方、地方都市では、新たな活動の展開にあたっては、初動～実践段階までの活動を継続しつつ、これまで実施した調査、空家改修、イベント等を通じて培った様々なノウハウや専門家等とのネットワークを活かし、新たな活動を展開していくような傾向があった。

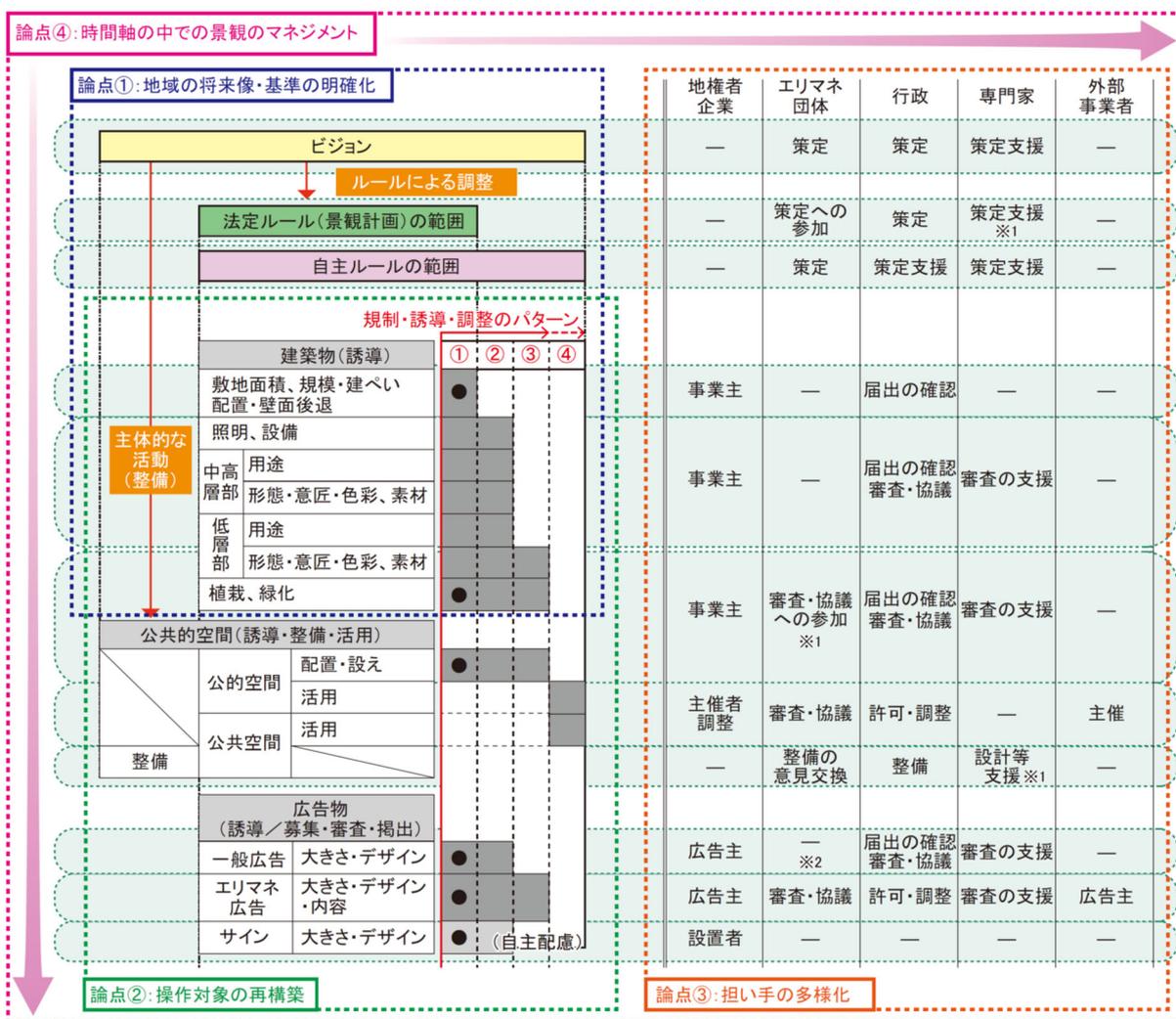
7.2.5 まとめ・景観マネジメントの実態

以上より、論点1～4に基づく分析・考察から景観マネジメントの実態を述べる。

1)大都市

将来像を明確化し、様々な空間を対象に活動を行っている。これまでに開発を推進してきた主体や街並み誘導を先導してきた主体が中心的な担うことで、将来像の明確化や規制誘導・調整のための基準化がなされた。

また将来像の実現に向けて、社会実験やイベント等のプロセスを経て、様々な空間への対応が行われている。従来の景観施策の中心であった届出制度の運用のほか、行政主導の協議、さらには地域団体主導の協議により、良好な景観形成に向けて建設行為や活用行為の誘導・調整を図っている。さらに地域団体による空間活用や行政による空間整備など、多様な担い手の役連携・役割分担のもと、将来像を実現するための活動が行われている。これらの活動が景観として表出することとなる。



【規制・誘導・調整のパターン】  
 ①建設等行為に対する届出制度の運用(●:数値基準の運用) ②建設等行為に対する行政主導の景観協議  
 ③建設等行為に対する団体主導の景観協議 ④活用行為に対する団体主導の協議  
 ※1:本研究で対象とした事例では見られなかったが、当該の担い手において想定できる役割 ※2:御堂筋ではエリマネ団体が広告審査を行う

図 7.1 景観マネジメントの実態 (大都市)

2) 地方都市

将来像を明確化し、様々な空間を対象に活動を行っている。地域団体、行政、専門家の連携・役割分担のもと、将来像の明確化や規制誘導・調整のための基準化がなされた。

また将来像の実現に向けて、行政や専門家との連携強化、新たな役割を担う地域住民等の参画や役割の補完・相互連携のプロセスを経て、様々な空間への対処が行われている。従来の景観施策の中心であった届出制度の運用のほか、行政主導の協議、さらには地域団体主導の協議により、良好な景観形成に向けて建設行為の誘導・調整を図っている。さらに地域団体による空間活用（イベント、空家改修・活用、空地活用、農地の維持保全など）や行政による空間整備など、多様な担い手の連携・役割分担のもと、将来像を実現するための活動が行われている。これらの活動が景観として表出することとなる。

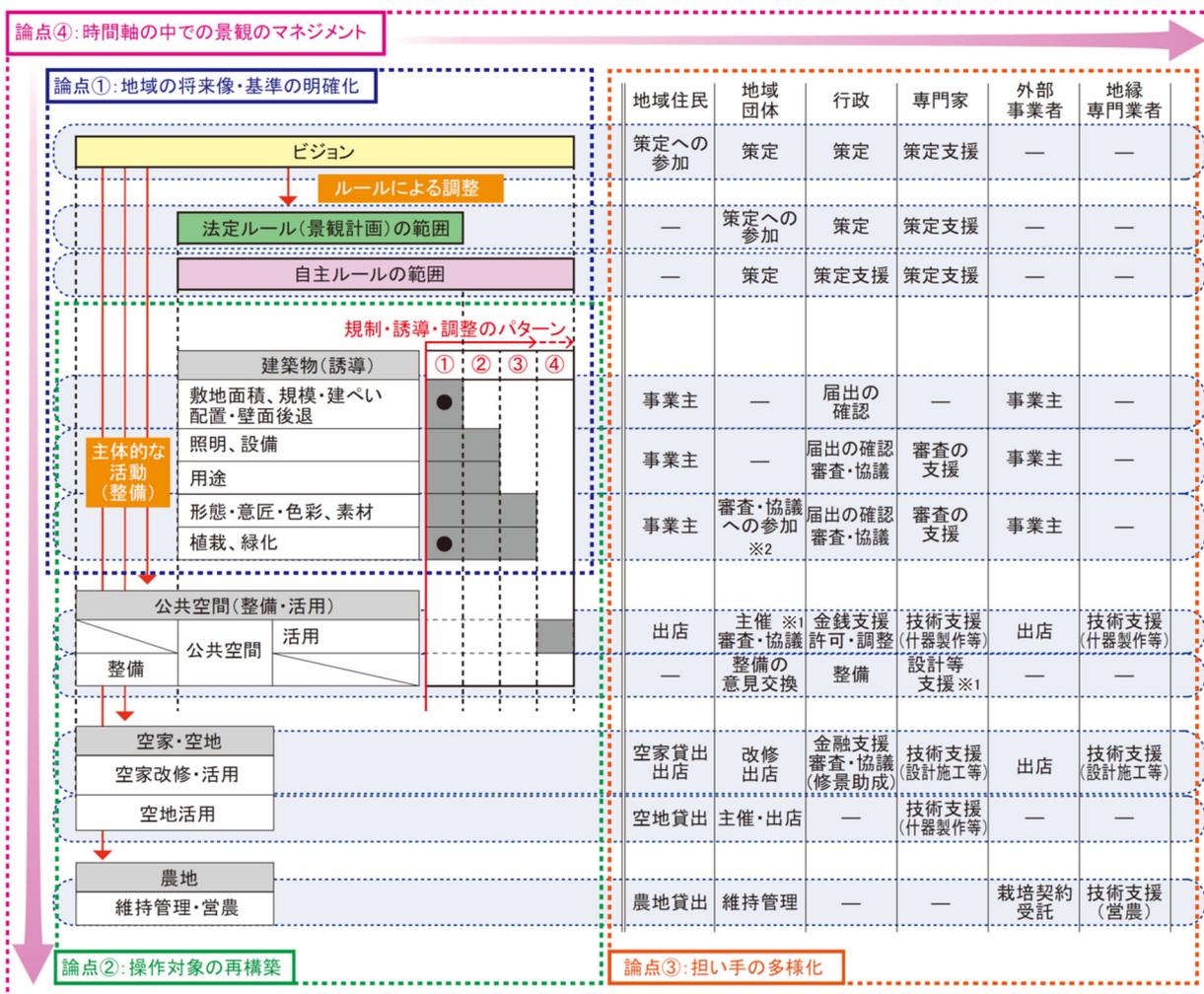


図 7.2 景観マネジメントの実態（地方都市）

### 7.3 持続可能な景観マネジメントの実現に向けて（提案）

#### 1) 景観マネジメント・モデルの提案

本研究で明らかにした知見をもとに、持続可能な景観マネジメントの実現に向けた実践的計画手法を提案する。景観マネジメントとは、地域に関わる民間事業者・地域団体・行政などの多様な主体が様々な活動を展開することで、その結果が景観として表出し、地域の景観を向上していくような取組のことである。このため、景観マネジメントの方向性やあるべき姿を事前確定的に計画しこれを推進・誘導することはなじまない。様々なまちづくりや地域活動、エリアマネジメント等が実施され、その結果として景観マネジメントが展開されていく。

そこで、景観マネジメントを実現するためのプロセスやそこにおける担い手の関り方、これらを支えるために整備すべき制度等を総括し、景観マネジメントのモデル的理論を提案する。本研究では、これを「景観マネジメント・モデル」と呼ぶ。

#### 2) 景観マネジメント・モデルの枠組み

景観マネジメントの持続可能性の観点（環境の変化を受け入れつつ動的に対処すること、担い手が持続的・発展的に活動を続けること）と本研究の4つの論点を踏まえつつ、景観マネジメント・モデルの枠組みを検討する（図7.3）。

変化への動的対処は、良好な景観の阻害、地域の衰退、経済動向の停滞など、地域の変化に応じ対策を講じるところからはじまる。地域の変化とは、目指すべき将来像との乖離の中に発見される。地域住民、地権者企業、行政等の担い手が地域の変化に気づき、景観マネジメントに向けたアクションにつなげることが必要である。即ち、【**変化の察知**】が重要である。

また景観マネジメントに取り組むにあたっては、多様な担い手が将来像を共有することが必要である。加えて、新たな変化にも対応し、持続的・発展的に活動を続けるためには、将来像を見直すことも必要であろう。即ち、【**将来像の共有と柔軟な更新**】が重要である。

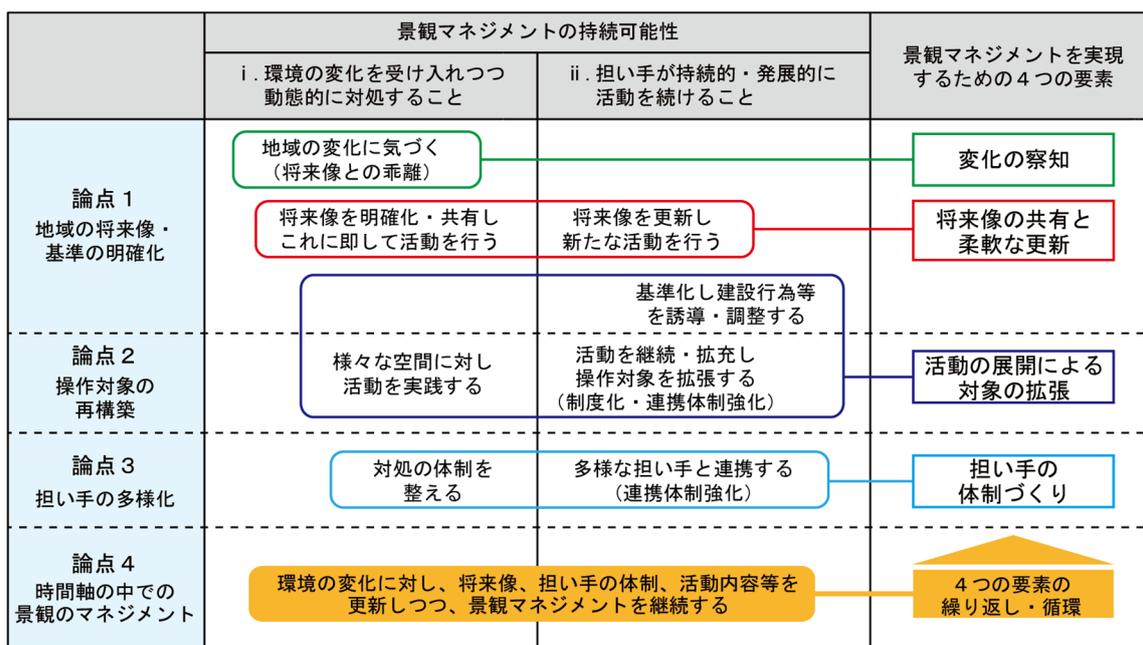


図 7.3 景観マネジメント・モデルの枠組み検討

将来像を実現するためには、景観マネジメントに取り組む多様な担い手が連携体制を構築し、活動を実践することとなる。持続的・発展的に活動を続け、操作対象を拡張することで、基準を用いた街並み誘導、公共空間の利活用など、様々な空間を対象に景観マネジメントを展開することができる。即ち、**【活動の展開による対象の拡張】**と、これらの活動を行うため、**【担い手の体制づくり】**が重要である。

さらに、変化を続ける社会情勢や周辺環境にあつては、将来像、担い手の体制、活動内容等を更新しつつ、景観マネジメントを継続することが、地域の景観を望ましい方向に導く。このためには、**【変化の察知】****【担い手の体制づくり】****【将来像の共有と柔軟な更新】****【活動の展開による対象の拡張】**の4つの要素を繰り返し循環するプロセスを経ることで、景観マネジメントが継続し発展していくこととなる。

### 3) 景観マネジメント・モデルのあり方

先に示した**【変化の察知】****【担い手の体制づくり】****【将来像の共有と柔軟な更新】****【活動の展開による対象の拡張】**という4つの要素についてそのあり方を展望するとともに、これらを支える**【制度・仕組みの充実】**について整理し、景観マネジメントの実践的計画手法として提案したい。

#### (1) 変化の察知

##### ○地域に押し寄せる様々な変化

都市を取り巻く社会状況は日々刻々と変化しており、これに伴い地域も常に変化の波にさらされている。変化の種類は様々である。大都市では、1990年以降のバブル経済崩壊に伴う開発の停滞から、2000年以降は都市再生の取組の広がりや大規模な再開発による新市街地の建設など、景観に大きな影響を与える様々な変化が生じている。一方、地方都市では人口減少に伴う市街地の衰退や空家の増加、良好な住宅地におけるミニ開発の増加による景観の劣化など、様々な変化が生じている。地域の変化は外的要因だけでなく、地権者による公的空間活用への意欲や地域住民による空家活用の意向など、内発的な変化の兆しも考えられる。地域の変化を捉え、課題認識を持つことが景観マネジメントの第1歩である。

##### ○変化を察知する方法

変化を察知し対処につなげる方法には、地域住民や地権者企業等が地域で発生している何らかの変化を察知し地域団体を組織して活動に取り組む場合や、現存する地域団体等が新たな変化を察知し活動を転換する場合、行政や専門家が変化の兆しを地域コミュニティに伝えて活動が始まる場合など、様々なパターンが想定される。

地域に押し寄せる変化を適切に捉えるためには、地域の現状を調査・分析することが重要である。地域の人口動態、開発や都市整備の状況、経済状況等の調査と合わせて、地域資源や景観資源の調査・発掘に取り組み、変化を察知し対処につなげることが重要である。

#### (2) 担い手の体制づくり

##### ○景観マネジメントを中心的に担う地域団体の設立

景観マネジメントの中心的な担い手として地域団体を組織することで、様々な活動や合意形成を進めることができる。地域団体の組織形態や法人形態は、活動目的に応じて様々な形

態が想定され、複数の地域団体を設立することも考えられる。大都市都心部では、地権者企業の権利調整や行政との合意形成が課題となる。そのため、経済活動と連携し様々な活動の展開につなげることが可能なエリアマネジメント団体の設立が効果的と考えられる。

地方都市では、まちづくり協議会やまちづくり会社、TMO(Town Management Organization)組織、自治会や商店街等の地縁コミュニティが考えられる。

### ○多様な担い手による多面的・多角的な連携体制の構築

景観マネジメントに関する活動を多様な領域に拡大していく際、地域団体が単独で様々な活動を行うことは不可能である。地域団体が中心となって、行政、大学、専門家や地縁コミュニティ等との多様な連携が必要となる(表7.10)。

関係者との連携は活動に応じて変容し、そのパターンは様々である。活動を展開し、景観マネジメントを継続することは、多様な担い手と連携体制を構築することと表裏一体の関係にある。活動を続ける中で構築した多面的・多角的な連携体制は、新たな活動を実践する際の礎となる。新たな活動を行う際には、従来から関係性のある専門家等がそれぞれの専門性を活かして新たな役割を担ったり、地域団体を構成する個々人も得意分野で活躍するなど、それぞれが新たな活動に積極的に順応することで、景観マネジメントが展開される(図7.4)。

表 7.10 主な担い手とその役割

主な担い手	主な役割
地域住民・地権者企業	・地域団体・エリアマネジメント団体の構成員 ・個人・個社(ビジョン・ルール策定への参加、建設行為等の事業主など)
地域団体・エリアマネジメント団体	・ビジョン・ルール策定、建設行為や空間活用行為等の審査・協議、公共空間整備への意見 ・イベント等主催・出店、広告主、空家・空地・農地等の提供及び管理・活用の主体など
行政	・景観行政団体(ビジョン・ルール策定・運用、建設等行為の届出対応・審査・協議など) ・公共的空間の管理主体、都市再生や公共空間の整備主体、まちづくり(地域団体の活動支援)など
専門家	・ビジョン・ルール策定・運用の支援、まちづくり支援(地域団体の活動支援)など
外部事業者	・公共的空間活用時のイベント等主催・出店、広告主など
地縁専門業者	・まちづくり支援(地域団体の活動支援: イベント時の什器製作、空家改修時の設計・施工、営農作業等)など

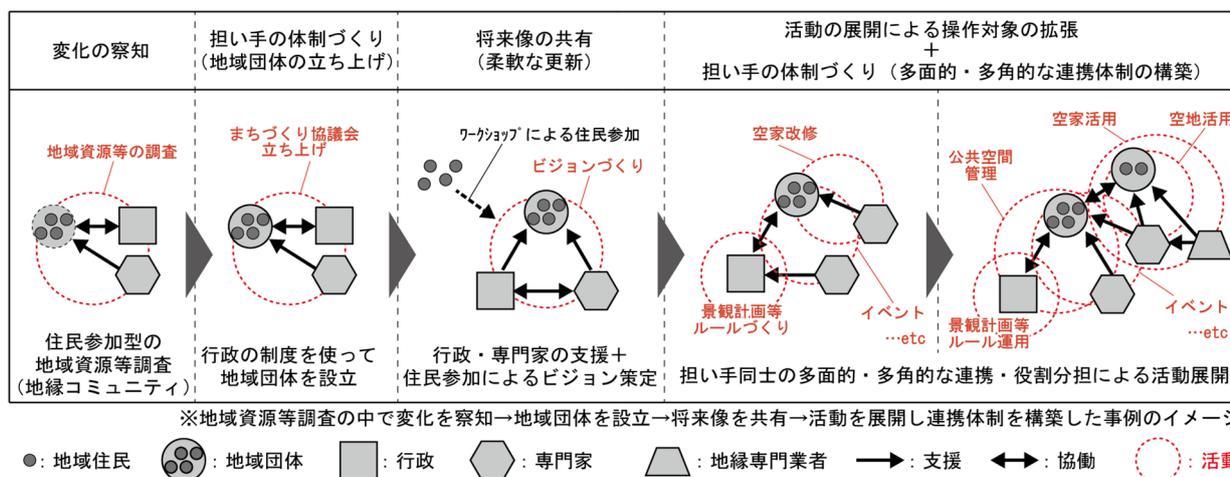


図 7.4 連携体制の段階的変容と関係主体の積極的順応(イメージ)

### (3) 将来像の共有と柔軟な更新

#### ○将来像の明確化・共有

景観マネジメントを推進するためには、目指す将来像を明確にすることが重要であることは言うまでもない。大都市や地方都市といった地域の特性に関わらず、景観マネジメントに関わる活動が本格化する前段に将来像をビジョン等として策定し、地域で共有することが重要である。

大都市都心部など、これまでの計画的な開発や街並み誘導により象徴的な景観が形成されてきた地域では、過去の開発を担ってきた主体や街並み誘導を担ってきた主体が中心となり、将来像を定めることが効果的である。

一方、地方の一般住宅地や既成市街地など、自律的な更新によって景観が形成されてきた地域の場合、個別の建替え等の変化を受け入れながら将来像を定める必要がある。そのためにはワークショップ手法等を取り入れながら、地域住民や地権者、行政、専門家等が参画しそれぞれの役割分担のもと将来像を定めることになるだろう。

#### ○階層性を持った将来像の柔軟な更新

地域の将来像は一義的なものではなく、階層性をもったものなる。

変化を察知し担い手の体制をつくり活動を行う場合であっても、当初は景観形成と関係のない活動(例えばお祭り等の地域おこしや防犯活動など)からはじまり、時間を経て活動の領域が拡大し、結果的に景観マネジメントが展開されるといった場合も往々にして考えられる。本研究で扱った藤川・本町の事例(4章)は、当初の活動目的は地域おこしであると言っているが、その大きな方向性は変わらないまま、関係主体との働きかけや新しい活動の実践を経て、景観マネジメントが展開されている。

目指す将来像の大きな方向性を持ち続けながら、個別具体の方針等は時代の変化や活動の展開に合わせて見直し、柔軟に更新することが重要である。例として大丸有では、街ガイドライン(2000.3)の中で将来像を「都市のサステナビリティの実現」とし、経済、文化、社会、環境の観点からサステイナブル・ディベロップメントを展望している。これまで、この方向性は大きく変わっていないが、これに紐づく9つの目標や個別具体の方針等は時代の変化や活動の展開に合わせて柔軟に更新されている(表7.11)

表 7.11 大丸有・街ガイドラインの9つの目標と改訂概要

	目標/改訂概要
街ガイドライン(2000.3) 大丸有地区の将来像	目標(1) 時代をリードする国際的なビジネスのまち 目標(2) 人々が集まり賑わいと文化のあるまち 目標(3) 情報交流・発信のまち <b>※第5回改訂で修正</b> 目標(4) 風格と活力が調和するまち 目標(5) 便利で快適に歩けるまち
<b>都市のサステナビリティの実現</b>	目標(6) 環境と共生する持続可能なまち <b>※第2回改訂で追加</b> 目標(7) 安全・安心なまち <b>※第3回改訂で修正</b> 目標(8) 新技術やデータを活用するスマートなまち <b>※第5回改訂で追加</b> 目標(9) 地域、行政、来街者が協力して育てるまち
第1回改訂(2005.9)	・エリアマネジメントの方針、観光の方針
第2回改訂(2008.9)	・エリアマネジメントの方針、公的空間管理の方針
第3回改訂(2012.11)	・災害に強いまちづくりの方針、都市観光の方針、国際競争力の強化
第4回改訂(2014.10)	・オリンピック・パラリンピックと国際競争力の強化について
第5回改訂(2021.3)	・情報通信・新技術・データ活用の方針

## ○多様な景観価値の提示

景観マネジメントを本格化するには、将来像の中で地域の景観価値を提示することが重要である。地域を構成する様々な要素やちょっとした資源の総体が景観を構成するならば、それぞれの景観価値を多様な観点から示し、活動につなげていくことが重要である。また、地域団体の新しい活動や地権者企業・地域住民等が自主的な活動をはじめるときには、その景観への表出を検討し、将来像へ反映することで地域の「景観」が地域固有のものとして確立する。そして、その将来像に基づいて活動が広く展開されていく。

例として藤川では、当初、藤川協議会が「むらさき麦」の栽培を中心として活動を行っていたが、行政や専門家との連携のもと「藤川宿景観まちづくりガイドブック（景観ブック）」を策定し、この中で将来の景観像を明確化した。景観ブックでは藤川の景観価値について、歴史的町並みを構成する街道や町家だけでなく、自然・地形（山地、河川、低地等）、歴史・伝統（藤川宿、街道、松並木、町家、むらさき麦等）、まち・暮らし（まちづくり、交通、土地利用等）の観点から提示している。

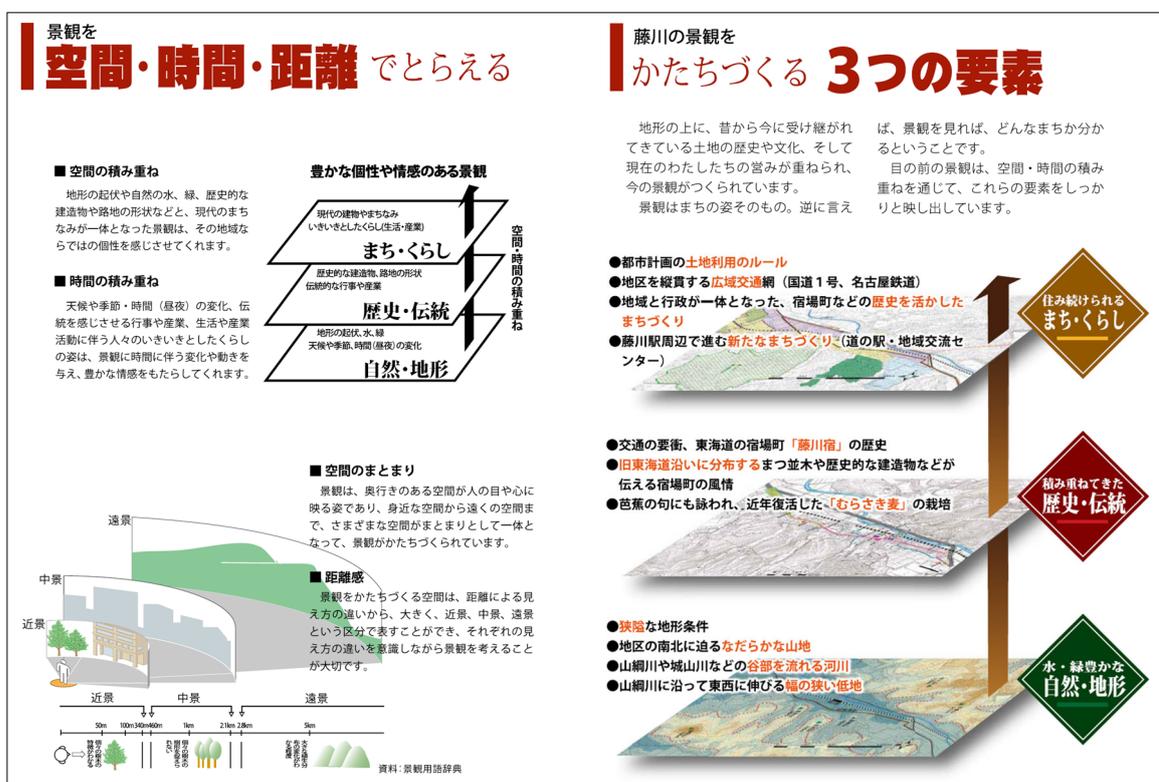


図 7.5 藤川宿景観まちづくりガイドブックにおける景観価値の提示例

出展：岡崎市・藤川宿まちづくり協議会「藤川宿景観まちづくりガイドブック（2011）」

## (4) 活動の展開による対象の拡張

### ○活動の実践と本格的な展開

将来像を実現するため、多様な担い手と連携体制を構築し、景観マネジメントに関する具体的な活動を行う。大都市都心部では、地権者企業の経済活動と連携し活動を展開することが効果的と考えられる。建築物の更新や公共的空間の利活用、広告物の掲出等は、地権者企業や外部事業者（イベント事業者や広告主）から一定のニーズがあると思われる。これらの

ニーズを適切に捉え、社会実験やイベントでの一時的な取組、地権者が主体となった試行的な体験等により実践を重ねつつ、制度・仕組みを充実し、地域ルールによる景観協議など運用体制を構築した上で、景観マネジメントを本格化させることが有効と考えられる。

一方、地方都市においては空間再編や空間活用等のニーズが大きくは望めない恐れがある。また空家・空地や耕作放棄地等の課題が生じている場合もあるだろう。これらに対応するには、地域団体のより積極的な関与が必要である。地域団体が主体となって空家・空地の活用や農地の維持管理に取り組む場合や、担い手となる主体との仲介役を果たす場合等が考えられる。そのような場合であっても、まずは実験的な検証や試行的な体験を経て、本格的な実施につなげていくことになるだろう。

また、これらの活動は原則、将来像に基づいて実施される。将来像の中で景観価値を多面的に示すことで、エリアマネジメントやまちづくりに類するような様々な「活動」と、結果としての「景観への表出」との関係を描くことができる。将来像を更新しながら活動を展開することで、景観として扱う対象を拡大し、地域の総体である景観のマネジメントが実現される。

## (5) 制度・仕組みの充実

### ○担い手への支援

地域団体の立ち上げや初動期の活動を支援する制度として、行政による専門家派遣制度等が該当する。地域団体の立ち上げ支援に加えて、地域資源や景観資源の調査への支援、ビジョン策定や地域ルール策定への支援等が考えられる。

また、初動期の支援やビジョン・ルールの策定支援を行った専門家は、地域の実態や目指す将来像等への造詣が深い存在となる。継続的な連携体制を構築し、様々な場面で専門性を活かした支援を行うことが期待される。

### ○空間管理・活用の仕組み

景観マネジメントは、従来の景観施策が対象としていた建築物や工作物に留まらず、公開空地等の公的空間、道路・公園等の公共空間、空家・空地、広告物・サイン等、多様な空間を対象とする。これらの空間管理や利活用を実現するための仕組みの充実が期待される。

公共空間の利活用を実現する諸制度は近年充実してきており、道路占有許可や河川敷地占有許可準則、公園の公募設置管理制度(P-PFI)、都市再生整備計画に基づく特例、国家戦略特区等が挙げられる。

### ○景観協議の仕組み

建築物に対する景観協議は、先進的な自治体をはじめ既に全国に導入されている<sup>(1)</sup>。従来の景観協議は基準の適合状況の審査という側面が大きかったが、景観マネジメントでは、景観をより良くするための「創造的な景観協議」を行うことが期待される。

例として御堂筋では、大阪市が行政詳細ルールである[デザインガイドライン]を運用し、[御堂筋デザイン会議]において建築物の新築・建替え等に対する景観協議を行っている。また、御堂 N が団体ルールである[壁面後退部方針]を運用し、壁面後退部分の活用内容・デザイン等の協議を行っている(図 7.6)。壁面後退部方針は、壁面後退部分の活用に関する定性的・曖昧な基準を定めるものであり、これによる個別の判断はケースバイケースにならざるを得

ない面があることから行政だけの運用は難しく、御堂 N が主体的な役割を果たしている。また目神山では、目神山協議会が主体となって、団体ルールである[緑ガイドラインを用いて建築物の新築案件等に対する景観協議を行っている（図 7.6）。緑ガイドラインは植栽・緑化のルールであるため、協議会は原則、植栽・緑化に関し協議を行っている。

創造的な景観協議を行うためには、定性的・曖昧な基準の個別判断が重要となる。このためには、専門家や大学等との連携はもちろんのこと、行政だけでなく地域団体も景観協議に参画することが期待される。また、協議の対象は建築物の新築・建替え等だけでなく、公共的空間の活用や広告等、幅広い対象を扱うことが期待される（表 7.12）。

実際に地域団体が主体となった景観協議の仕組みを導入する際、建築物の形態・意匠など全ての項目について協議対象とすることが難しい場合は、公共空間の活用やこれと一体となった建築低層部の意匠、その周りの植栽など取り組みやすいところから協議対象とし、地域ルールを策定・運用し、協議の実績を積み重ねていくといった進め方が考えられる。また、地域団体が景観協議の担い手となるためには、行政が景観条例等に基づき、このような位置づけを地域団体に与えることも重要である。

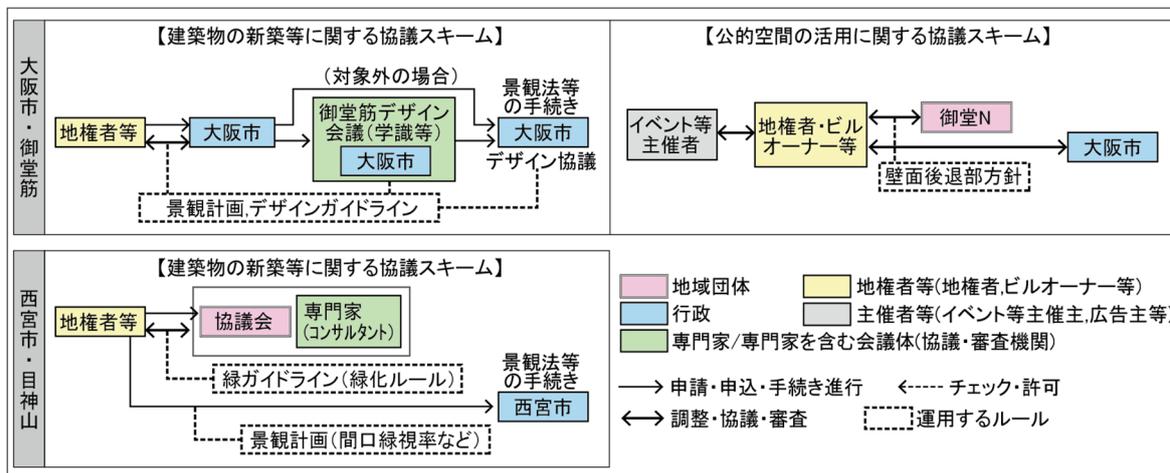


図 7.6 御堂筋及び目神山における協議のスキーム

表 7.12 景観協議の仕組みづくり

	従来の景観協議（景観施策）	今後の展望（景観マネジメント）
対象行為	・建築物の新築・建替え等	・建築物の新築・建替え等 ・公共的空間の活用 ・広告物の新設・交換等 など
主な担い手	・行政	・行政、地域団体、専門家 など
協議の方法	・景観計画等における基準の適合状況の確認	・自主ルール（行政詳細ルール・団体ルール）における定性的・曖昧な基準の個別判断

### ○既存の景観施策との連携

景観計画や景観条例、地区計画等の既存の景観施策の充実が求められる。将来像の更新や活動の展開による景観として扱う対象の拡大に合わせ、景観計画等を策定・改定することが考えられる。景観マネジメントの中で育む「将来像」の中で示される多様な景観価値やこれと関連する空間像、活動の方針について、景観計画の「良好な景観の形成に関する方針」に位置付けることが考えられる。

また、景観協議の仕組みを構築する中で定めた地域ルールにおける定性的な基準を、景観計画の「景観形成基準」に位置付けることが考えられる。この際、定性的な基準のままでは景観行政の中で運用が難しいことが考えられるため、地域ルールの主旨を尊重しつつ、数値基準化など運用しやすい基準に置き換えることが必要となる。目神山において[緑ガイドライン]における緑化基準を[景観計画重点地区]の間口緑視率基]に置き換えた事例のように、地域団体や専門家と連携しながら、行政が運用しやすい方法について工夫し、基準化することが期待される。

#### ○地域団体が活動を継続するための仕組み（財源の確保）

最後に、持続可能な景観マネジメントに向けては、担い手の活動を支える財源について考える必要がある。本研究で対象とした事例を参考にすると、大都市都心部においては、空間利活用や広告掲出のニーズを受けて、空間の利用料や、活用内容・広告内容の審査料がエリマネ団体の収入の一部となっている。また、エリマネ広告事業については、エリマネ団体の収入の大きな部分を占めている。地方都市においては、岡崎藤川地区では「むらさき麦」を活用した商品開発により収入を得ており、桜井本町地区では空家活用事業や別途実施している観光振興事業で収入を得ている。これら収入源となる活動についても検討し、総合的な取組として持続可能な景観マネジメントを推進することが必要である。

一方、目神山地区においては、地域団体に特段の収入源はなく、自治会の予算から活動費が捻出されている。しかし、地域ルールを策定する段階にあつては、市の制度による専門家派遣と合わせて活動費の助成等が行われている。また地区計画や緑ガイドラインの策定後も、専門家は関わりを続けており、ボランティア的に地域団体を支援する専門家の存在も重要である。

#### 4) 景観マネジメントの動的対処

景観マネジメント・モデルでは、持続可能な景観マネジメントを実現するため【変化の察知】【担い手の体制づくり】【将来像の共有と柔軟な更新】【活動の展開による対象の拡張】の4つの要素を提示した。

これら4つの要素は必ずしも順番に進むものではないと考えられるが、概ね景観マネジメントのプロセスは【変化の察知】→【担い手の体制づくり】→【将来像の共有と柔軟な更新】→【活動の展開による対象の拡張】という段階を繰り返す、循環し、地域の景観が望ましいものになっていくと考えられる。

本研究では、この一連のプロセスを「景観マネジメントの動的対処」と呼ぶ。景観マネジメントの動的対処の中で、変化を受け入れながら持続的・発展的に活動を続けることで、多様な領域を対象とする景観マネジメントが展開される。

変化の種類は様々であるが、小さな変化に対しては、担い手の体制や将来像を更新することなく、活動を続けることで対処できる。一方、大きな変化（例えば大規模開発、地域の衰退等の環境の変化や、地権者・住民からの空間活用の新たなニーズなど）に対しては、担い手の体制や将来像を柔軟に更新し、新たな活動を展開していくことが望まれる。そして、このプロセスが積み重なることで景観マネジメントが実現される（図7.7）。

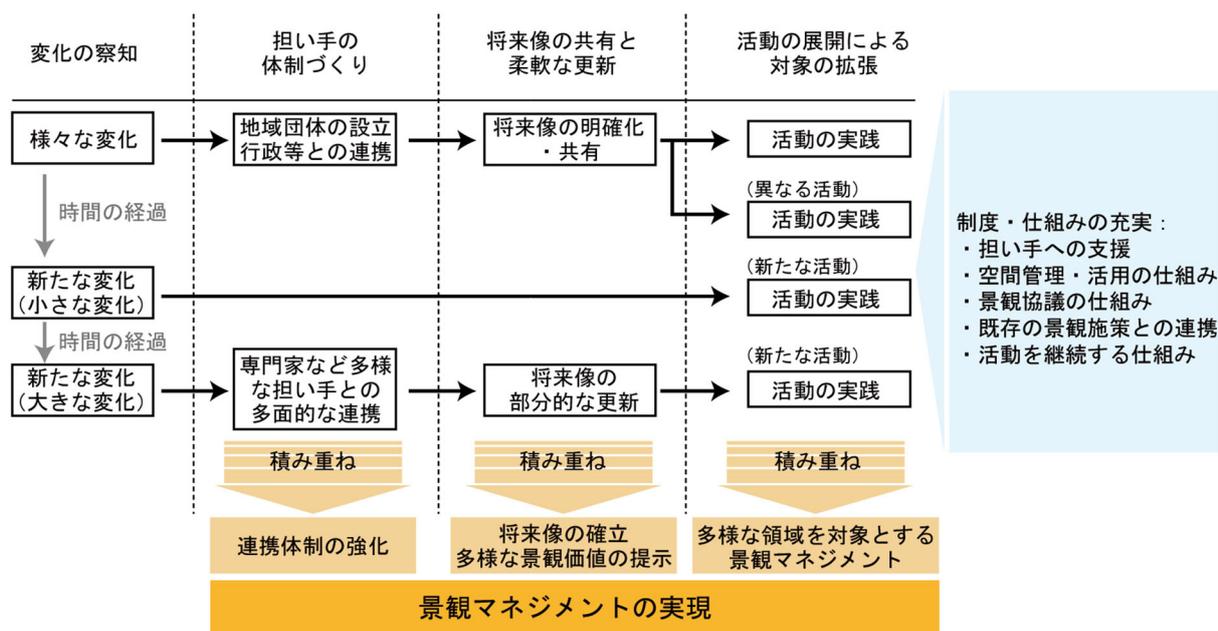


図 7.7 景観マネジメントの動的対処

#### 7.4 結びに

本研究を通じ、人口減少をはじめ、わが国が直面している様々な社会潮流の変化や大きなうねりが与える影響は大きく、従来の景観まちづくりの枠組みでは地域の景観を良好なものにしていくには困難になりつつある再認識した。わが国の都市が抱える課題を念頭に置くと、良好な景観を形成し、保全・維持するための手法の確立は急務である。

そのような状況にあって、全国を対象としたアンケート調査によって、全国各地では景観マネジメントの萌芽的取組が行われている状況が確認できた。その中には、必ずしも景観形成を目的に活動している訳ではない場合でも、活動の成果を確認すると景観の向上が感じられるといった意見もあった。アンケートから得られた特徴的な事例を分析すると、各地区ともに、中長期的な時間をかけて、創意工夫を重ねながら様々な実践を通じ、担い手の体制や活動内容を変化・発展させながら、景観マネジメントに取り組んできたことが明らかとなった。これらの実践の成果を活かし、景観マネジメント・モデルとして確立し、全国に波及することが展望であり課題である。また、景観マネジメント・モデルは、景観法・景観計画や都市計画法との連携を念頭に検討しているが、将来的な景観法の改正等において法体系の中での位置づけを考えることが展望であり課題となる。

## ■参考文献

本論文が参照した主要な文献をあげる。雑誌・単行本所載の論文は割愛した。

- 土木工学大系編集委員会：土木工学大系 13 -景観論，彰国社，1977.
- 中村良夫：風景学入門，中央公論社，1982.
- 相田武文・土屋和男：都市デザインの系譜，鹿島出版会，1996.
- 西村幸夫+町並み研究会：都市の風景計画 -欧米の景観コントロール 手法と実際，学芸出版社，2000.
- 中村良夫：風景学・実践篇 -風景を目ききする，中央公論社，2001.
- 西村幸夫+町並み研究会：日本の風景計画 都市の景観コントロール 到達点と将来展望，学芸出版社，2003.
- 篠原修：土木デザイン論 -新たな風景の創出をめざして，東京大学出版会，2003.
- 日本建築学会：まちづくりの教科書 第1巻 -まちづくりの方法，丸善，2004.
- 日本建築学会：まちづくりの教科書 第8巻 -景観まちづくり，丸善，2005.
- 小林重敬：エリアマネジメント -地区組織による計画と管理運営，学芸出版社，2005.
- 後藤春彦：景観まちづくり論，学芸出版社，2007.
- 日本建築学会：生活景 -身近な景観価値の発見とまちづくり，学芸出版社，2009.
- 金田章裕：文化的景観 -生活となりわいの物語，日本経済新聞出版社，2012.
- 宮脇勝：ランドスケープと都市デザイン -風景計画のこれから，朝倉書店，2013.
- 日本建築学会：景観再考 -景観からのゆたかな人間環境づくり宣言，鹿島出版会，2013.
- 小林重敬：最新エリアマネジメント -街を運営する民間組織と活動財源，学芸出版社，2015.
- 小林重敬+森記念財団：まちの価値を高める エリアマネジメント，学芸出版社，2018.
- 出口敦・三浦詩乃・中野卓：ストリートデザイン・マネジメント -公共空間を活用する制度・組織・プロセス，学芸出版社，2019.
- NPO 法人 大丸有エリアマネジメント協会 丸の内仲通り本編集室：丸の内仲通り ”憧れの街”を支えるストリートの秘密，幻冬舎メディアコンサルティング，2019.
- 小林重敬+森記念財団：エリアマネジメント -効果と財源，学芸出版社，2020.
- 日本建築学会：生きた景観マネジメント，鹿島出版会，2021.



## 謝辞

本研究は、指導教官である嘉名光市先生、現在は九州大学に転任された簫関偉先生、修士課程までご指導頂き現在は和歌山大学に転任された佐久間康富先生のご指導のもと取り組んできた一連の研究成果をとりまとめたものです。

2010年の学部4回生になって都市計画研究室に配属となり、その後2013年に修士課程を修了し就職してからも、嘉名先生と佐久間先生には査読論文についてご指導頂きました。2018年に後期博士課程に入学してからは、嘉名先生と簫先生にご指導頂きました。嘉名先生、佐久間先生、簫先生に心から感謝申し上げます。特に嘉名先生には研究の最初から最後までご指導頂き、いくら感謝しても仕切れません。当初は社会人ドクターとして入学したため、日々の業務にかまけて全く研究を進めようとしないう私を忍耐強く見守って頂きました。また2019年に退職し研究活動に専念するようになってからも遅々として論文執筆が進まず、いつもメ切ギリギリで時に間に合わない私を温かく、時に厳しくご指導くださり、本当にありがとうございました。小さく構え、無難に研究をまとめようとする私に対し、博士論文とは何たるかをご指導頂き、大きな展望を持って未開の領域に踏み込むよう、背中を押し続けて頂いたように思います。そのすべてを理解できた訳ではありませんが、何とか博士論文としてまとめることができました。嘉名研究室でなければ論文を完成させることはできなかったことは間違いありません。

博士課程には4年間在籍することとなり、自分の非力さを痛感する日々でした。嘉名先生に大いに影響され「景観マネジメント」という概念を（嘉名先生の言葉をお借りして）打ち出したものの、当初はその意義も殆ど理解しておらず、何を研究するかも曖昧なままでした。研究がなんとか軌道に乗り始めてからも、ことあるごとにつまずき、悩み、何のために後期博士課程に戻ってきたのか、自問自答の日々でした。振り返って、嘉名先生の「思考をワープせよ」「哲学を持て」「概念を提示せよ」という言葉に本質が隠れていたように思います。察しが悪くいつも要領を得ない私でしたが、これからは少しでも先生方に近づけるよう、努力していけたらと思います。

副査を務めて下さった徳尾野徹先生、倉方俊輔先生には、私以上に本論文の核心を突いた指摘とサジェスチョンを頂きました。最後に強引にまとめようとしていた私に対し、哲学を持って社会に訴えかけるようにとご指導頂くとともに、研究の意義や全体構成が不明瞭で未熟な論文を何とか引き上げようと細やかなご指摘も頂きました。ありがとうございました。

また、都市計画学会に投稿した私の論文の査読に当たって、私のつたない論文を読み解いて頂き、丁寧なご意見を頂いた査読者の先生方にも感謝申し上げます。

前職でお世話になりました(株)エイト日本技術開発の上司、同期の皆さん、特に戸田さん・田中くんには、社会人として実務の中で様々なご指導を頂くとともに、結局退職するという私のわがままもあり、たくさんのご迷惑をおかけしたかと思います。退職後も都市計画や景観に関する業務を担当させて頂き、度々訪問させて頂いた際には色々と気を使って頂き、ありがとうございました。改めて研究成果と近況を報告するとともに、これからは業務等を通じて恩返しさせて頂ければ幸いです。

都市計画研究室の皆さんには、研究を進める上で大いに刺激を受け、また身近な相談相手としてお世話になりました。社会人をしていて 2018 年は殆どゼミにも参加せず、研究に専念してからもあまり研究室に来ない私でしたが、それぞれ目的意識をもち、ハツラツと研究に取り組んでいる若い学生諸子には大いに刺激を受けました。

特に同期の倉田英司さんとは、同じく景観に関するテーマを扱っていたこともあり、研究に対する意見を頂くとともに、愚痴も聞いてくれました。ありがとうございました。

また研究を進めるにあたって、多忙の中、アンケートにご対応頂いた全国の都道府県・市区町村の景観担当者の皆様、エリアマネジメント団体のご担当の皆様に御礼申し上げます。

特に西宮市・岡崎市・桜井市・東京都・千代田区・名古屋市・大阪市のご担当皆様、目神山地区まちづくり協議会・藤川宿まちづくり協議会・桜井まちづくり会社・大丸有まちづくり協議会・名古屋駅地区まちづくり協議会・御堂筋まちづくりネットワーク・グランフロント TMO の皆様には、ヒアリングや貴重な資料のご提供、論文の確認など、様々なところでお世話になりました。皆様のおかげで研究を進めることができました。ありがとうございました。

東京大学の瀬田史彦先生、神戸大学の栗山尚子先生、岡山大学の堀裕典先生、大阪府立大学の阿久井康平先生からは研究プロジェクトを通じ、私の研究についても様々なアドバイスを頂きました。特に阿久井さん（親しみを込めて“さん”と呼ぶことをお許してください）からは、研究室の偉大な先輩として、後期博士課程の入学前から相談に乗って頂き、ドクターの心構えを教えて頂きました。また学振申請（結局不採用でしたが）や学内の様々な書類や手続き等でも具体的なアドバイスを頂きました。ありがとうございました。

さいごに、妻の瑞穂と双方の両親に感謝致します。

仕事と研究の両立に悩んでいた 2018 年の暮、瑞穂さんは研究に専念することに背中を押してくれました。多くの面で不安と負担を抱えさせることになってしまいましたが、時には研究を手伝ってくれました。おかげで何とか博士論文がまとまりました。いつもありがとう。

瑞穂さんのお父さん、お母さんも、私が退職することを嫌がるそぶりなく、いつも気にかけてくださり、時に差し入れをくださり、ありがとうございました。瑞穂さんの実家は大阪市中央区にある真宗高田派・聖賢寺です。これからは僧侶の修行も続けていければと思います。

私の父、母にも感謝を述べたいと思います。父は学生時代に哲学を専攻し、立命館大学の後期博士課程を単位取得満期退学、そのまま哲学の非常勤講師をしていました。文系・理系の違いはありますが博士号の取得は若かりし頃の父が夢見たことであり、私の後期博士課程進学には父母揃って応援してくれました。父は今年の 5 月に他界し、父の存命中に博士論文をまとめることができなかったことが唯一の心残りです。母は病気で体が不自由な中でも、研究活動を応援してくれました。2 人ともありがとうございました。またゆっくり報告したいと思います。

皆様 本当にありがとうございました。

2022 年 3 月 高木悠里