

『海とみどりにひろがる交流 文化のまち 葉山』

を実感できる景観形成をめざして

# 葉山の景観づくり



良好な景観形成は一朝一夕にできるものではありません。大事なことは、町民、事業者、町それぞれが主体的に良好な景観形成の理念への理解を深め、自らの役割を全うすることが求められます。長い時間がかかる活動になりますが、創意工夫を施し、粘り強く取り組み続け、将来にむけてひとつでも多くの葉山らしい良好な景観を育てていきましょう

# 良好な景観づくりの基本理念等

『景観法』は、良好な景観形成に対する基本となる考え方（基本理念）や役割（責務）を定めました。本町においても、住民、事業者、行政それぞれが法に定める理念の理解を深め、それぞれが主体的に、また協働しながら具体的な取り組みを進めることとします。

## 5つの基本理念

### 1 良好な景観は現在および将来における国民共通の資産

良好な景観は、現在はもちろんのこと、将来においても国民共通の資産であることを認識して、整備や保全が図られなければなりません。

### 2 良好な景観形成を図るためには適正な制限による調和のとれた土地利用が必要

良好な景観は、地域の自然、歴史、文化等と人々の生活、経済活動などとの調和により形成されるものであることから、適正な制限の下にこれらが調和した土地利用などにより、その整備や保全が図られなければなりません。

### 3 良好な景観は、地域の個性や特色を伸ばす多様な形成が必要

良好な景観はそれぞれの地域においてこれまで育まれてきた暮らしや文化などと密接に関連することから、その地域に暮らす人々の意向を踏まえ、画一的なものでなく、多様な形成が図られなくてはなりません。

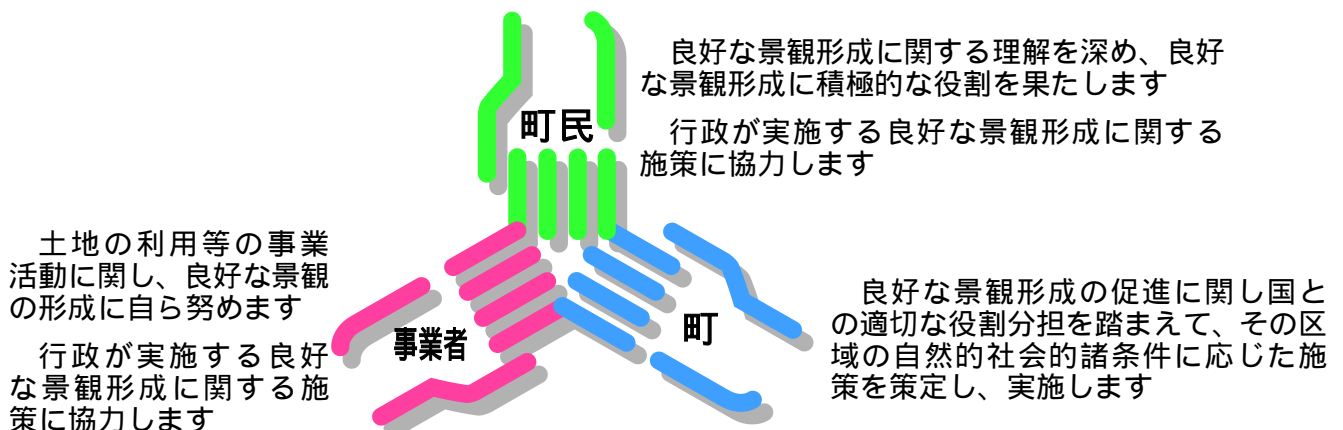
### 4 良好な景観形成は、地域の活性化に資するよう、住民、事業者および行政の協働により進められることが必要

良好な景観は、観光をはじめ地域の活性化に大きな役割を担うものですので、その形成を図るためには、住民、事業者と町により一体的な取り組みがなされなければなりません。

### 5 良好な景観形成には、保全だけでなく新たな創出も必要

良好な景観は、現にあるものを保全することだけではなく、新たに良好な景観をつくりだすように取り組まなければなりません。

## 町・町民・事業者の責務（役割）



# 良好な景観づくりのしくみ

## 景 観 法

### 葉山町景観計画

町が『景観法』に定める景観行政団体として、法に基づく施策を実施していくための景観に関する基本計画で、主に次のことを定めてあります

#### 1 序論（景観計画の位置付け・景観計画の策定にあたって）

#### 2 景観法の規定に基づき定める事項

景観計画の区域

良好な景観の形成に関する方針

行為の制限に関する事項（届出対象行為と措置の基準）

景観重要建造物および景観重要建造物の指定の方針

屋外広告物の制限に関する事項

景観重要公共施設に関する事項

#### 3 良好な景観の形成に向けて（スケジュール・施策の目標と主な取り組み）

葉山町景観法  
施行条例

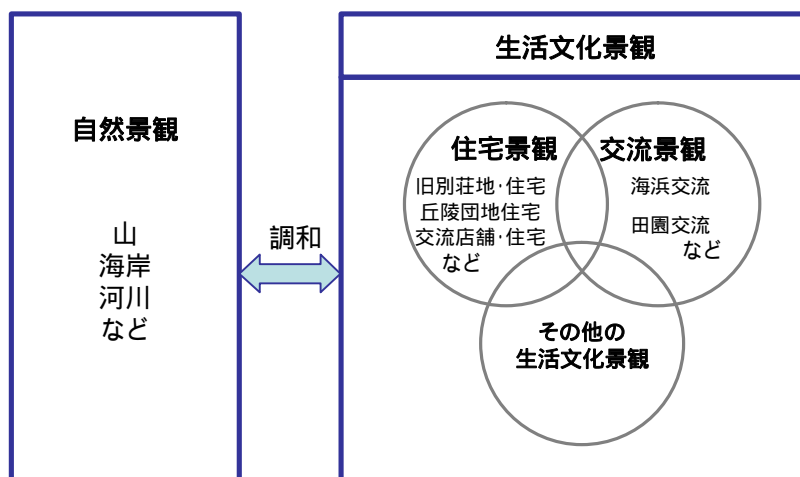
葉山町景観法  
施行条例施行規則

## 葉山らしさを実感できる景観

葉山らしさを実感できる景観は、「海とみどりにひろがる交流 文化のまち 葉山」が感じられる景観といえます。具体的には「自然景観」という実体的な魅力のほか、優れた自然環境に非日常的で上質な生活観が融合したことによって生まれた文化的な魅力を象徴する住宅景観や交流景観（以下「生活文化景観」という。）に大別します。

特に、葉山に住む人々の誇りを高め、市民生活や産業等に大きな付加価値を与える生活文化景観については、より積極的にその形成を進めます。

また、住宅景観や交流景観については、その地形や歴史的要因などからそれぞれの地域における景観特性があります。



# 町民と町との協働で進める良好な景観づくりの方策

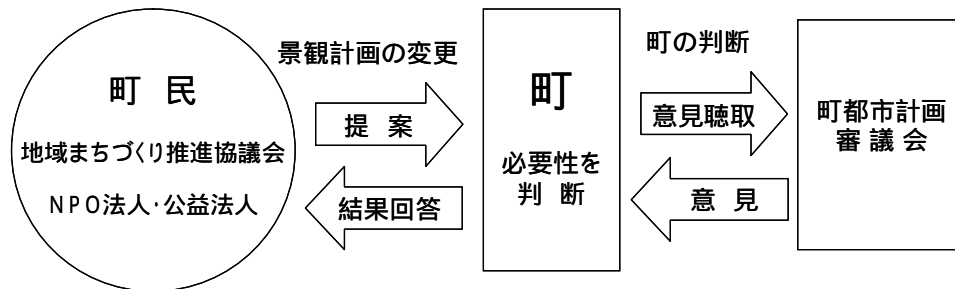
## 町民から町への提案制度

### 景観計画の変更の提案制度

良好な景観は、それぞれの地域における暮らしや文化などと密接に関連することから、その地域に暮らす人々の意向を踏まえたものでなくてはなりません。このことから、町民などは、一定の要件を備えている場合は、町に対し、景観計画の変更を提案することができます。

〔提案できる者〕

- ・町民（一人でも、数人で共同してでも可）
- ・まちづくりの推進を図る活動を目的とするNPO法人または公益法人
- ・葉山町まちづくり条例に基づき認定された地域まちづくり推進協議会



〔提案できる要件〕

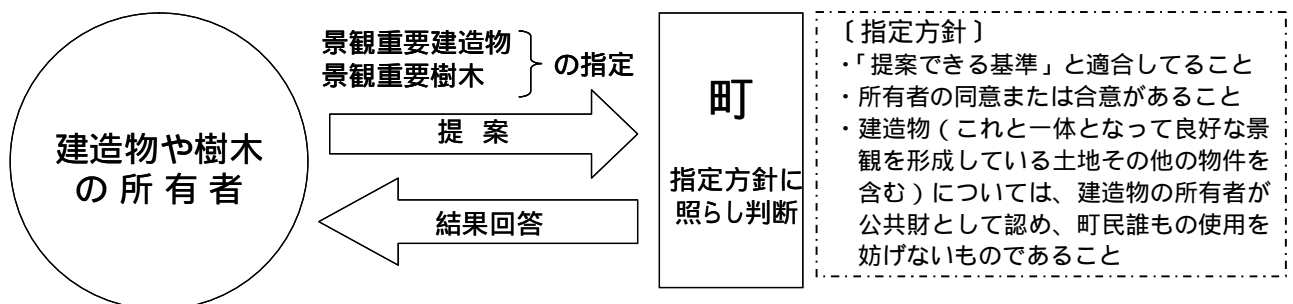
- ・提案する区域の面積は一団で3,000㎡以上。
- ・景観計画の素案
- ・提案する区域内の権利者（土地の所有者、借地権者）の3分の2以上で、かつ区域内面積の3分の2以上の面積の権利者の同意

### 景観重要建造物および景観重要樹木の指定の提案制度

建物や樹木を所有者は、その建物や樹木が良好な景観の形成に重要なものであり、一定の基準に該当する場合には、町に対し、景観重要建造物や景観重要樹木の指定を提案することができます。

〔提案できる者〕

- ・提案する建物や樹木の所有者（提案する者以外の所有者がいる場合は、その全員の合意が必要）



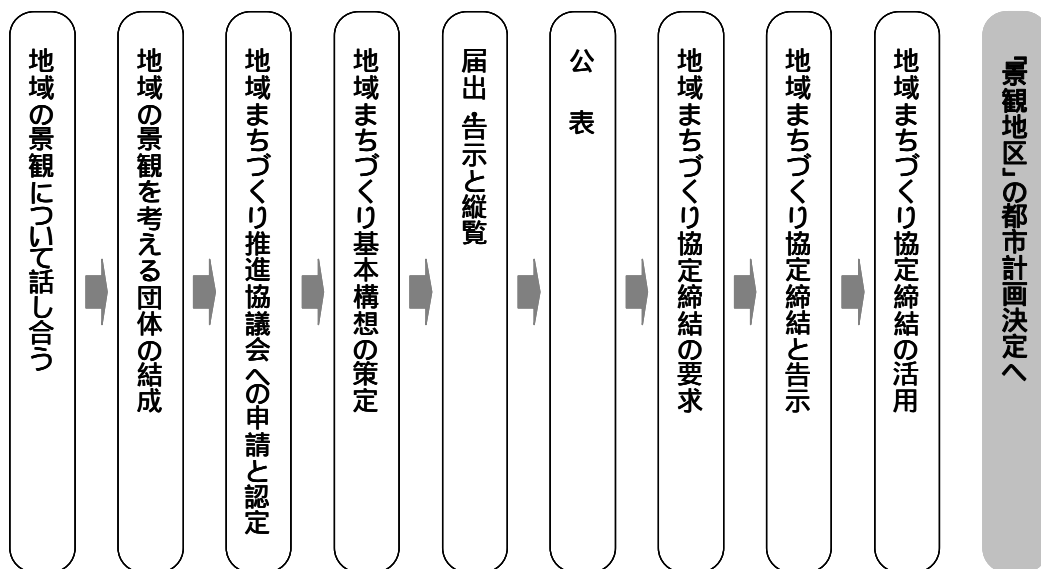
〔提案できる基準〕

- ・地域の自然、歴史、文化等からみて、建造物（これと一体となって良好な景観を形成している土地その他の物件を含む）の外観や樹木の樹容が景観上の特徴を有し、町の良好な景観の形成に重要なものと認められること
- ・道路その他の公共の場所から公衆によって容易に望見できるもの

## 町民による景観まちづくり

### 地域まちづくり制度の活用による景観まちづくり

葉山町まちづくり条例に基づく地域まちづくり制度を活用することにより、身近なところから景観まちづくりをはじめ、良好な景観形成を目的とした地域まちづくり基本構想やまちづくり協定によるルール策定へと発展させ、最終的には、町による「景観地区」の都市計画決定に向けて、町民と町とが協働で活動を進めることができます。



## 町による景観まちづくり

### 景観計画に掲げる取り組みの実現

景観計画の「第3章 良好な景観の形成に向けて」は、平成22年度から平成24年度までの3年間を景観施策の「変革期」と捉え、良好な景観の形成に向けた“しくみづくり”を重視しながら景観施策を再構築する期間とし、具体的な施策を進めます。

町では、これらに掲げる施策を実施していくにあたって、意向調査やイベントなどを行い、町民の皆さんの意見を聴きながら進めていきます。

#### 《主な取り組み事例》

良好な景観の形成に取り組む町民活動を活発にする

- 町民と連携し、実践的な景観づくり事業を企画、実施します
- コミュニティ単位で町民が景観形成をはじめ「きっかけ」となる事業を企画実施します

生活文化景観を優先的、先行的に形成する地域又は軸を選定し、その準備を行う

- 生活文化景観を優先的、先行的に創造する地域の選定に関する事項をはじめ、景観に関する民意を広く把握するための調査を実施します
- 町民と行政との協働により地域又は軸を選定します
- 選定した地域又は軸における施策や事業等の趣意を明らかにします。

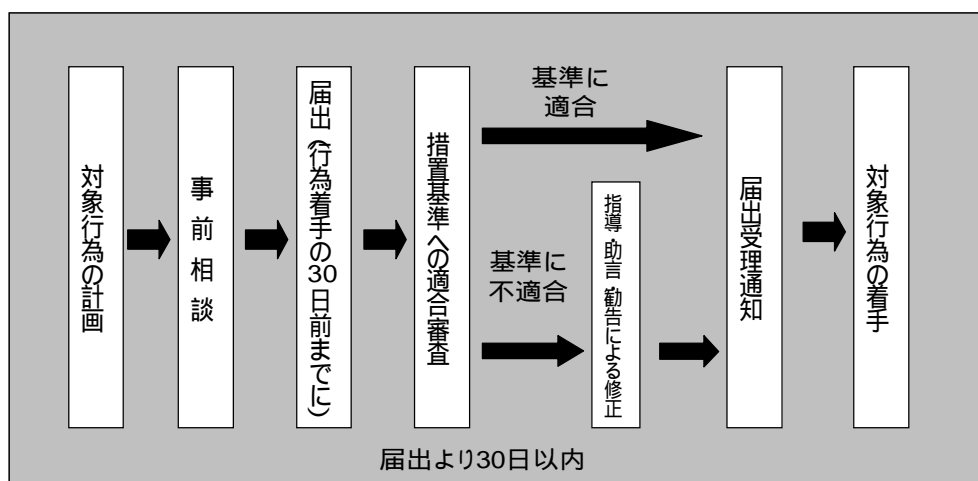
## 行為の届出

景観を構成する様々な要素で景観に与える影響が大きい行為のうち、一定規模以上の物件の堆積や木竹の伐採については画一的な基準で規制誘導することとし、景観法に基づく届出対象行為に位置付け、事前に町に届出をいただき、基準への適合を審査することで良好な景観の形成に努めます。

なお、建築物の建築、工作物の建設や開発行為などはすべて、景観法に基づく届出行為の適用除外とし、葉山町まちづくり条例に基づく協議制度により、規制誘導を図ります。

| 良好な景観の形成に影響を及ぼす行為    |                      |
|----------------------|----------------------|
| 画一的な基準で規制する行為        | 定性的なものに配慮した基準で規制する行為 |
| 届出制度<br>(景観法第16条第1項) | 協議制度<br>(複合条例)       |
| 木竹の伐採・物件の堆積          | 建築物の建築・開発行為その他の土地利用  |
| 適用の除外(景観法第16条第7項ほか)  |                      |

## 届出の流れ



## 届出必要書類

景観計画区域内行為(変更)届出書(規則第2号様式)

木竹伐採計画書(規則第3号様式)又は屋外における物件の堆積計画書(規則第4号様式)

《添付図書》

| 対象行為          | 図 書   |            |                                |
|---------------|-------|------------|--------------------------------|
|               | 種 類   | 縮 尺        | 明示すべき事項等                       |
| 共 通           | 付近見取図 | 2,500分の1以上 | 方位、道路及び目標となる土地、建物等、行為の位置       |
|               | 計画平面図 | 600分の1以上   | 行為内容及び施行方法、行為前の土地の状況と行為後の土地の状況 |
|               | 現況写真  |            | 行為地を含む付近の状況がわかるカラー写真           |
| 屋外における物件の堆積のみ | 縦横断面図 | 600分の1以上   | 行為内容及び施行方法、行為前の土地の状況と行為後の土地の状況 |

## 届出対象行為と届出の適用除外行為等

表中の左欄に該当する行為を届出が必要な行為とします。このうち、表中の右欄に該当する行為は届出を要しない行為とします。

| No | 届出対象行為      | 届出の適用除外  |
|----|-------------|--|
| 1  | 木竹の伐採       | <p>景観法第 16 条第 7 項第 11 号の規定に基づき景観行政団体が定める行為</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 高さが 10 メートル未満の樹木かつ面積が 300 平方メートル未満の土地における木竹の伐採</li> <li>➤ 商業系地域、沿道系地域、住居系地域における木竹の伐採</li> </ul> <p>景観法第 16 条第 7 項第 1 号に定める行為の概要</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 除伐、間伐、整枝その他木竹の保育のために通常行われる木竹の伐採</li> <li>➤ 枯損した木竹又は危険な木竹の伐採</li> <li>➤ 自家の生活の用に充てるために必要な木竹の伐採</li> <li>➤ 仮植した木竹の伐採</li> <li>➤ 測量、実地調査又は施設の保守の支障となる木竹の伐採</li> <li>➤ 農業、林業又は漁業を営むために行う木竹の伐採（ただし森林の皆伐を除く）</li> </ul> |
| 2  | 屋外における物件の堆積 | <p>景観法第 16 条第 7 項第 11 号の規定に基づき景観行政団体が定める行為</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 工事に必要な物件の堆積で、当該工事現場において当該工事の施工期間を超えないもの</li> <li>➤ 一般国道・県道の両外側から 30 メートル以内にある面積が 300 平方メートル未満の土地における物件の堆積又は高さが 1.5 メートル以下の物件の堆積</li> <li>➤ 市街化区域で面積が 500 平方メートル未満の土地又は市街化調整区域で面積が 1,000 平方メートル未満の土地における物件の堆積又は高さが 1.5 メートル以下の物件の堆積</li> </ul> <p>景観法第 16 条第 7 項第 1 号に定める行為の概要</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 建築物の存する敷地内で行う高さが 1.5 メートル以下の物件の堆積</li> </ul>                        |
| -  |             | <p>景観法第 16 条第 7 項第 11 号の規定に基づき景観行政団体が定める行為<br/>景観法第 16 条第 1 項第 1 号から第 3 号の規定により届出が必要な次に掲げる行為は全て適用除外とします</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更</li> <li>➤ 工作物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更</li> <li>➤ 都市計画法第 4 条第 12 項に規定する開発行為</li> </ul>  |

\* その他の届出の適用除外については、景観法第 16 条第 7 項のとおりです

\* 商業系地域、沿道系地域、住居系地域の地域区分については、「届出対象行為に対する勧告又は措置の基準（次頁）」のとおりとします

## 届出対象行為に対する勧告又は措置の基準

景観法第8条第3項第2号の規定に基づき景観計画に定める景観法第16条第3項の勧告又は同条第6項の措置の基準について、適正な土地利用の規制・誘導に係る協議制度の基準を踏まえながら、次のとおり定めます。

| No | 対象行為        | 行為地   |                            |   |  |  |   |                         |  |  |
|----|-------------|---|----------------------------|---|--|--|---|-------------------------|--|--|
|    |             | 商業系地域   | 沿道系地域                      |   | 住居系地域                                      | 住居・自然系地域   |   | 自然系地域                   |  |  |
|    |             | 近隣商業地域  | 一般国道・県道の両外側30m以内にある第一種住居地域 | 一般国道・県道の両外側30m以内にある第一種住居地域以外の地域(自然系区域を除く) | 他の地域以外にある第一種中高層住居専用地域・第二種中高層住居専用地域・第一種住居地域 | 第一種低層住居専用地域又は風致地区・近郊緑地保全区域内にある第一種中高層住居専用地域・第一種住居地域(沿道系地域を除く) | 市街化調整区域(沿道系地域・自然系地域を除く)   | 市街化調整区域にある風致地区・近郊緑地保全区域 |  |  |
| 1  | 木竹の伐採       |   |                            |   |  |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 開発行為や建築行為等のために必要な最小限度の木竹の伐採であること</li> <li>➢ 森林の択伐又は伐採後の成林が確実である森林の皆伐であること</li> <li>➢ 補植に努めること</li> </ul> |                         |  |  |
| 2  | 屋外における物件の堆積 | <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 堆積の高さは5メートル以下であること</li> <li>➢ 堆積物の端から堆積をする土地の境界までの距離が1メートル以上あること(道路に接する部分は1.5メートル以上とする)</li> <li>➢ 堆積物を遮蔽する塀は次の基準のとおり設けること                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 塀の高さは3メートル以下で堆積物の高さと同程度であること</li> <li>・ 塀の材質、色彩は周囲の景観に配慮したものとすること</li> <li>・ 塀の構造は一部が透視できるものとすること</li> </ul> </li> </ul> |                            |   |  |  |   |                         |  |  |
|    |             | <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 堆積物を遮蔽する塀と道路の間に植栽帯又は格子等を設け、より周囲の景観に配慮すること</li> </ul>   |                            |   |  |  |   |                         |  |  |

### 問合せ先

葉山町 都市経済部 都市計画課 都市計画係

電話(046)876-1111 内線351・353

〒240-0192 三浦郡葉山町堀内2135