

景観協定

活用の手引き



府中市では、市・市民・業者の協働により地域の特性を生かした住みよいまちづくりを実現するために地区計画、建築協定、景観協定などの活用を推進しています。

この手引きは、地域の方々が自らの手で、身近にある魅力的なまち並みの景観を形成することができる景観協定の概要について説明したものです。

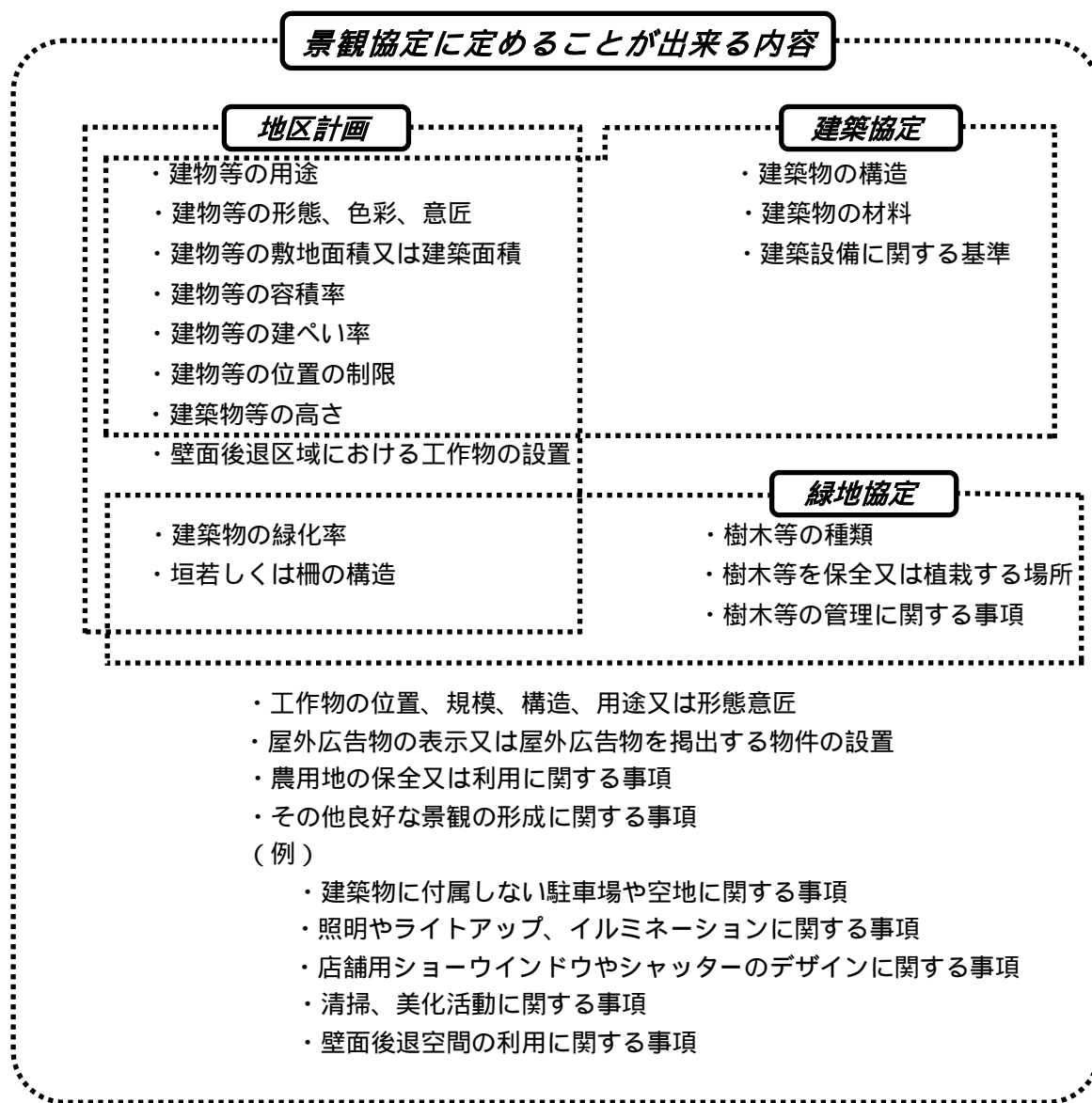
府中市

1 景観協定とは...

景観協定とは、地域の魅力的な景観の形成に関して、一定区域内の住民の方々全員の合意でつくる事項（協定）に、法的な実効性を持たせるため、景観法で定められた制度です。

景観協定は、他のまちづくりの制度である地区計画や建築協定、緑地協定で定められる内容を含み、さらに景観に関わる様々なものを加え、幅広く対象にできるという特長があります。

景観協定と様々なまちづくり制度の対象範囲



2 良好な景観を形成する目的

美しいまち並みの景観は、府中市民の共通の財産であり、うるおいのある豊かな生活環境と「美しい風格ある元気なまち」を目指す府中市にとって不可欠なものです。

まち並みは、建物や塀、生垣、街路樹などや、多摩川、崖線、浅間山などの自然の他、屋外広告やイルミネーション、緑地など、さまざまな要素から構成されています。

地域の魅力を高めることは、生活環境の向上の他にも、にぎわいの増加や地域の活性化の向上など、様々な効果があります。

これからのまちづくりにおいては、府中らしさを大切に、落ち着きや風格のある景観の形成を進め、さらに新しい魅力を創造し、育てていくことが必要です。

3 景観協定で定めることができる事項

まち並みの景観は、建物や工作物、緑等をはじめとする施設の他にも、植栽やショーウィンドウの維持管理、建物の色彩計画や、景観づくりの取り組み等まで様々な要素によって構成されています。

景観協定では、身近なまち並みの魅力を高めるため、地域の実情に応じたきめ細かな取り決めを行えるよう、幅広い内容を定めることができます。内容については、次の事例を参考にしてください。

建築物のデザインに関する例

<住宅地>

- ・屋根 : 形状(切妻、片流れなど)・素材(瓦、カラーベストなど)
- ・外壁 : 素材(石張り、サイディング、タイル張りなど)
- ・色彩 : 外壁(マンセル値による色彩の基準を定める。)
屋根(マンセル値による色彩の基準を定める。)

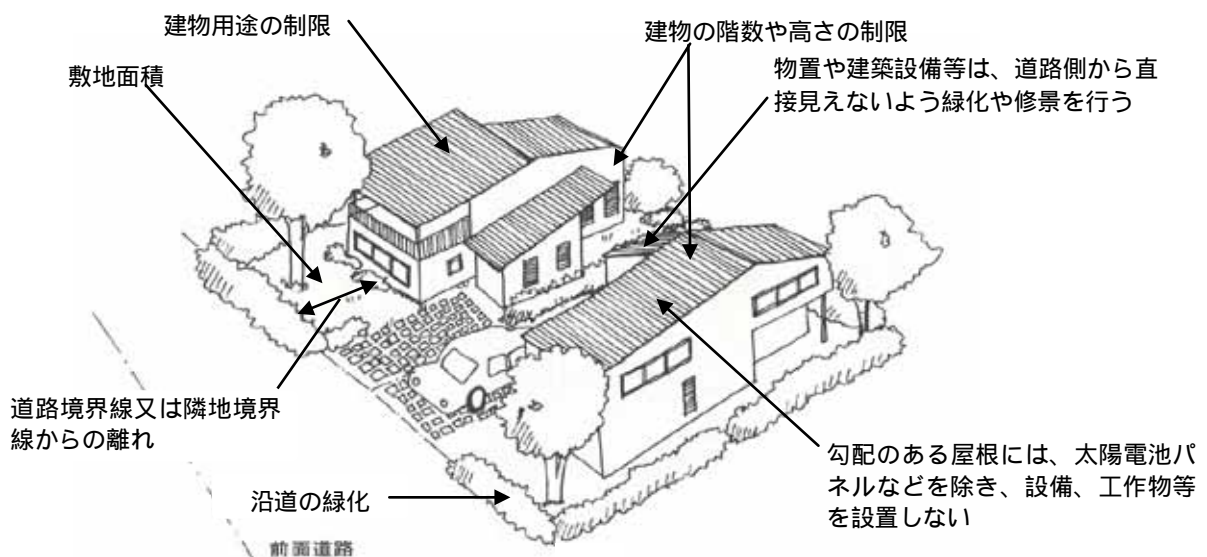
<商業地>

府中市景観ガイドライン(色彩編)参照してください

- ・道路に面する側には、ショーウィンドウを設け、にぎわいを創出する。
- ・道路に面する壁面を一定の高さとし、スカイラインを揃える。
- ・圧迫感の軽減のため、一定の階数以上の建物は、何階以上の壁面を後退(セットバック)させる。

建築物の敷地、位置、規模、構造、用途又は建築設備に関する例

- ・建物用途の制限(風営法に係る店舗、工場、ワンルームマンションなど)
- ・敷地面積(敷地の細分化の防止)
- ・建物の階数や高さの制限
- ・道路境界線又は隣地境界線からの離れ
- ・物置や建築設備等は、道路側から直接見えないよう緑化や修景を行う。
- ・勾配のある屋根には、太陽電池パネルなどを除き、設備、工作物等を設置しない。



工作物の位置、規模、構造、用途又は形態意匠に関する例

- ・道路側は、生け垣又は透過性のあるフェンスとする。
- ・電線類は地下埋設とし、電柱等による架空配線を行わない。
- ・通信アンテナ等の設備機器類は、集約化する。
- ・夜間の景観と安全性に配慮し、敷地内の通路や駐車場等に屋外照明を設置する。
- ・照明器具のデザインは、クラシック調とし、光源は黄色系の色とする。
- ・色彩は、自然との調和に配慮し、マンセル値による色彩の基準を定める。
- ・工作物は公共空間から見えない場所に設置するか、緑等により修景する。

色彩は、自然との調和に配慮し、マンセル値による色彩の基準を定める

通信アンテナ等の設備機器類は、集約化する

電線類は地下埋設とし、電柱等による架空配線を行わない



工作物は公共空間から見えない場所に設置するか、緑等により修景する

MEMO

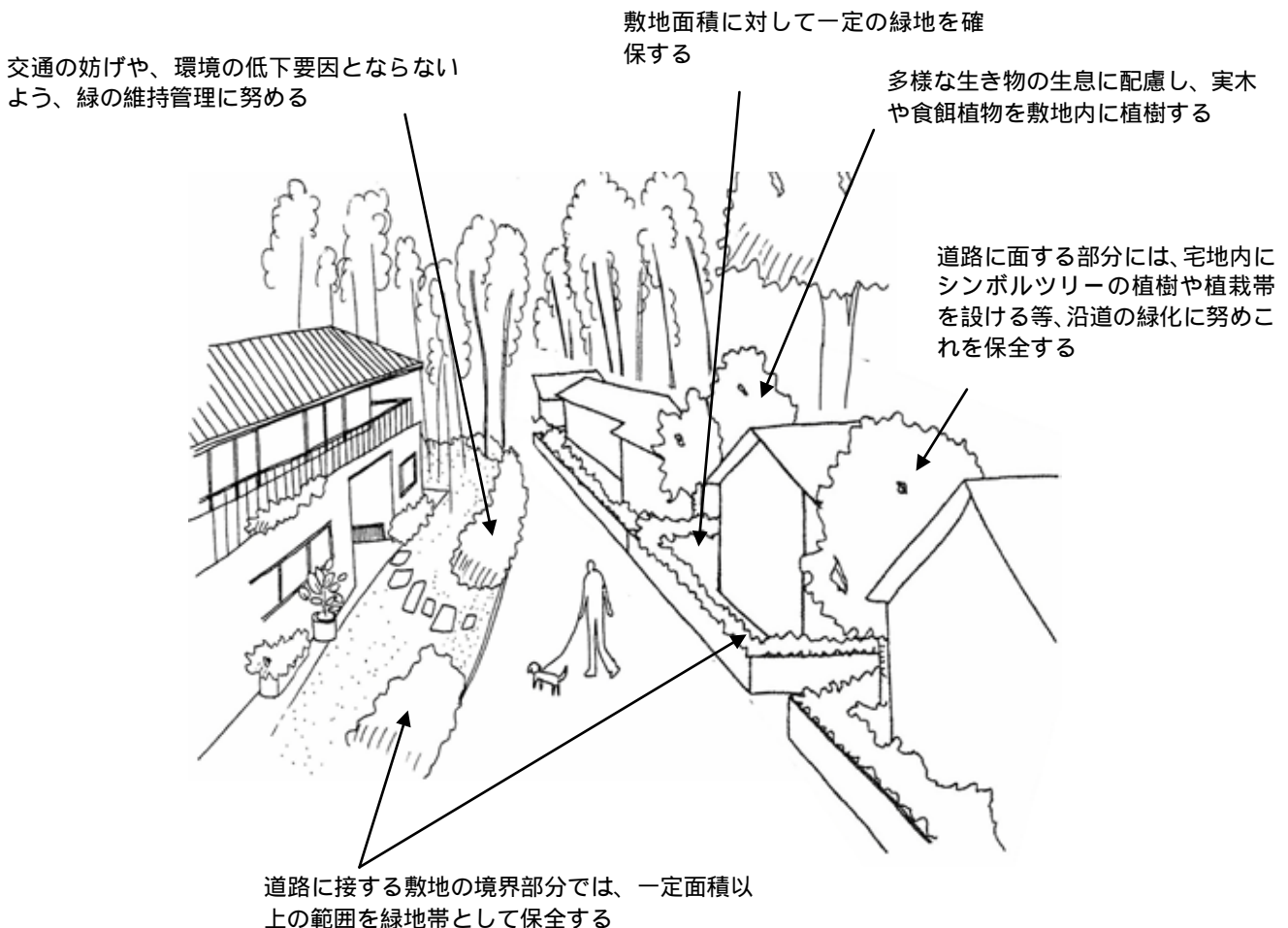
緑化に関する例

府中市景観ガイドライン（緑化編）参照してください。

- ・敷地面積に対して一定の緑地を確保する。
- ・道路に接する敷地の境界部分では、一定の面積以上の範囲を緑地帯として保全する。
- ・道路に面する部分には、宅地内にシンボルツリーの植樹や植栽帯を設ける等、沿道の緑化に努め、これを保全する。
- ・交差点角の敷地内に、目印となる中高木の樹木を植樹する。
- ・多様な生き物の生息に配慮し、実木や食餌植物を敷地内に植樹する。
- ・地域の自然植生や、地域に親しまれている屋敷林、名木との調和に努める。
- ・道路側の境栽、生け垣の高さを一定の高さ以下とし、庭の緑や草花が道路からも眺められるようにし、維持管理に努める。
- ・交通の妨げや、環境の低下要因とならないよう、緑の維持管理に努める。

農地に関する例

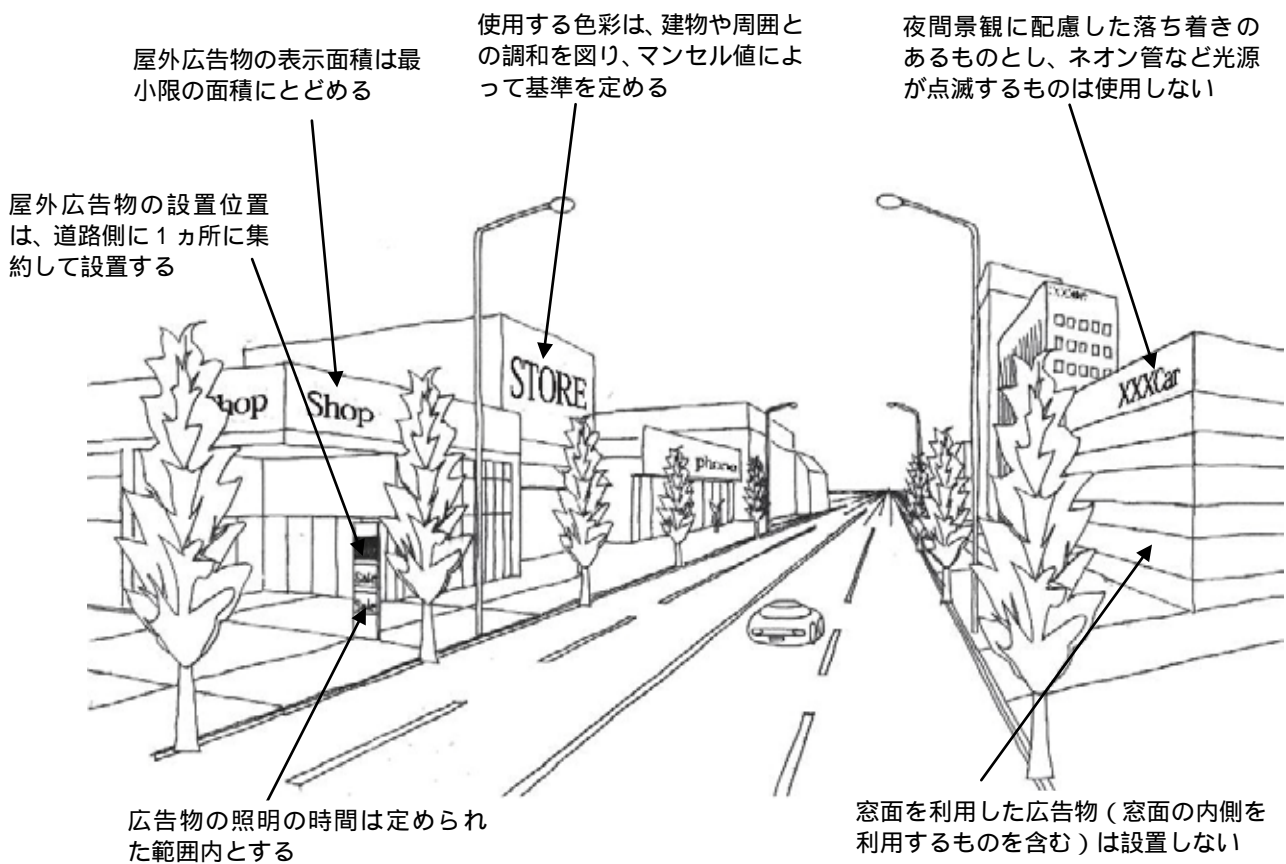
- ・荒地とならないよう、遊休農地も含め、景観に配慮した維持・管理を行う。
- ・農地や水路際に設置する構造物は、自然素材を使用し、生物の生態や、景観への配慮に努める。
- ・多様な生物の生息に配慮した環境を整備する。(水路や農道沿いの環境保全・管理)
- ・農業従業者の協力により、農業についてのPRを定期的を実施する。
- ・農地周辺に街路灯や外灯を設ける場合は、なるべく農地側に光源を向けないように設置する。



屋外広告物の表示又は屋外広告物を掲出する物件の設置に関する例

景観ガイドライン(屋外広告物編)参照してください

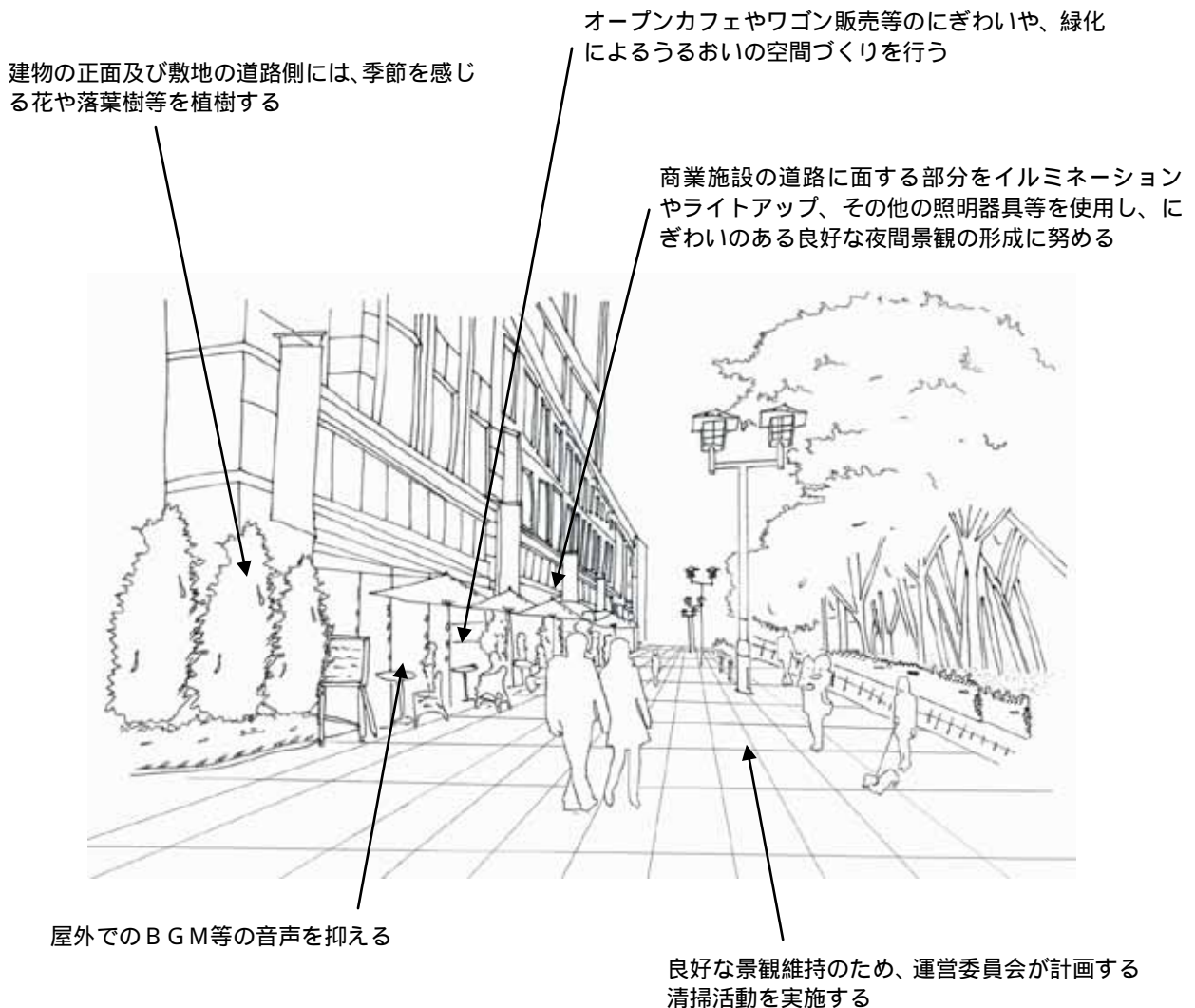
- ・屋外広告物の設置位置は、道路側に1カ所に集約して設置する。
- ・屋外広告物の表示面積は最小限の面積にとどめる。
- ・広告物は、地域のシンボルと調和したデザイン・色彩とする。
- ・使用する色彩は、建物や周囲との調和を図り、マンセル値によって基準を定める。
- ・蛍光、発光又は反射を伴う塗料は、使用しない。
- ・夜間景観に配慮した落ち着いたものとし、ネオン管など光源が点滅するものは使用しない。
- ・広告物の照明の時間は定められた範囲内とする。
- ・窓面を利用した広告物(窓面の内側を利用するものを含む)は設置しない。



MEMO

その他良好な景観の形成に関する例

- ・建物の正面及び敷地の道路側には、季節を感じる花や樹木等を植える。
- ・オープンカフェやワゴン販売等のにぎわいや、緑化によるうるおいの空間づくりを行う。
- ・壁面後退空間では、屋外広告物の設置や駐輪場として活用しない。
- ・商業施設の道路に面する部分をイルミネーションやライトアップ、その他の照明器具等を使用し、にぎわいのある良好な夜間景観の形成に努める。
- ・自動販売機を設置するときは、歴史的施設、旧街道、住宅地など周辺の建物やまち並みに配慮した色彩、デザインとする。
- ・屋外でのBGM等の音声を抑える。
- ・協定地区内のスポットパークは、協定地区内の居住者が維持管理を行う。
- ・歩道に面する敷地の居住者は、敷地前の歩道を定期的に清掃する。
- ・眺望や日当たりを確保するため、建物を一定の高さ以下に抑える。
- ・空地に、駐車場や、墓地などの施設として利用しない。
- ・協定の事項を運営するため、運営委員会を設置し、建替えや増築、工作物の設置、緑化等を行う場合は、運営委員会と協議を行う。
- ・良好な景観維持のため、運営委員会が計画する清掃活動を実施する。



4 景観協定の作成の流れ

協定の内容を考える

- ・景観協定を定める区域を決めます。
地域の方々の合意形成がとれ、一団のまとまった土地を「景観協定区域」として定めます。
- ・良好な景観の形成に必要な基準を決めます。
協定区域内のさまざまな施設の設置や行為について、府中市景観計画の基本理念及び景観形成基準に適合した景観協定の内容を定めます。協定の内容の事例は2ページから6ページを参照してください。
- ・協定の有効期間を決めます。
協定の有効期間は、景観法の規定に基づき5年以上、30年以下の範囲で定めます。
継続的な景観形成を行うために、自動更新の制度を設けることもできます。
- ・協定の実現に向け必要な事項を決めます。
協定の実効性を高めるとともに、地域コミュニティを醸成するため、花壇・植栽の管理方法や、増改築などの確認を行う運営委員会の設置等を決めることも出来ます。

景観協定書の作成

協定内容が決まると景観協定書(案)を作成し、住民のみなさん全員の合意を得る作業を行います。

- ・景観協定の申請に必要なもの
 1. 景観協定認可申請書
 2. 景観協定書
 3. 景観協定の区域を明記した図
 4. 景観協定を締結する理由書
 5. 代表者選任届(対象区域住民全員による選任届が必要です)
 6. 合意書(土地の所有者及び借地権を有する者の住所、氏名、所有の内容、実印)
 7. 合意者の一覧表
 8. 合意者の印鑑証明書、登記簿謄本 各1通
 9. 上記のほか必要とする図書

協定者の代表による認可申請

全員の合意が得られたら、景観協定認可申請書を市長に提出します。

申請から認可まで

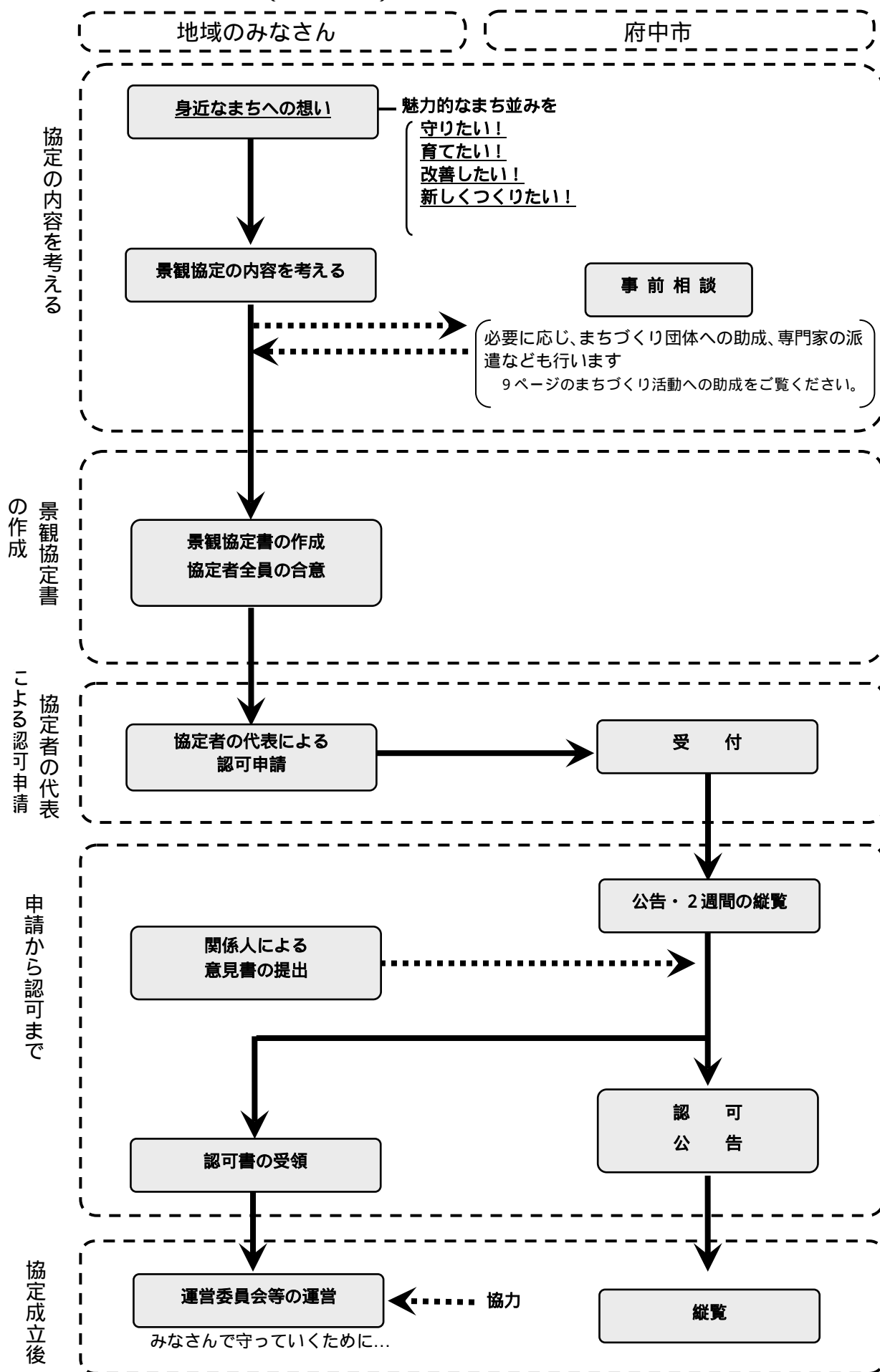
景観協定の手続きについては、8ページの景観協定作成の流れ(フロー図)を参照してください。

協定の効力は、一人協定の場合は、認可の日から起算して3年以内に、景観協定区域内の土地に2以上の土地所有者等が存することとなった時から効力が生じます。(9ページを参照)

協定成立後

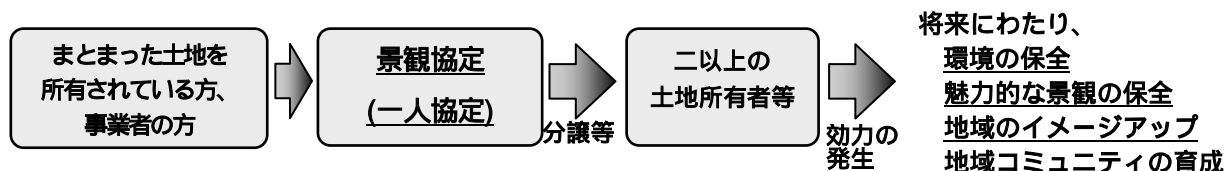
- ・運営委員会の設置
運営委員会等を設置し、協定の内容が遵守されるよう住民のみなさんで協定の運営にあたります。
- ・協定区域内で協定に定める行為を行う場合
協定区域内で、建築や工作物の設置、その他景観協定で定められた行為を行う場合は、あらかじめ運営委員会等に計画書を提出し、承認を得たうえで手続きを行います。
- ・認可後の景観協定の変更、廃止
協定の内容を変更する場合は、協定締結者全員の合意が必要です。また、廃止をする場合は、過半数の合意が必要です。
- ・景観協定区域に隣接する土地所有者の協定への加入
景観協定区域に隣接している土地所有者が、後日簡単な手続きで景観協定に参加できる制度があります。

景観協定の作成の流れ（フロー図）



一人協定について

土地の所有者が一人の場合でも景観協定を定めることができます。例えば、新しく住宅地等の開発を行う場合に景観協定を定めることにより、将来にわたり良好なまち並みを維持できます。



協定の認可後に協定区域の土地を取得する場合

一人協定で認可された協定区域内の土地を取得される方は、景観協定の内容が継承されます。また、転売や相続などで土地の権利を移転する場合も同様に協定内容が継承されます。

まちづくり活動への助成・専門家派遣制度の紹介！！

まちづくり活動への助成

・対象

次のすべてに該当する団体

3人以上の市民で構成され、規約や会則などに基づき継続的に組織運営していること。
また、地域別まちづくり方針の案となる事項、または地区計画原案の届出、建築協定、景観協定の策定に関して活動していること。

・助成額

消耗品費、印刷費、郵便料、会場使用料などの経費の一部（限度額あり）。

まちづくり専門家の派遣

まちづくり活動の状況を把握し、課題の整理、目標、取組方針など技術的助言・指導を行う専門家を派遣します。

景観協定事例紹介

景観協定の実例についてホームページに掲載しておりますのでご覧ください。

府中市ホームページ <http://www.city.fuchu.tokyo.jp/index.html>

[トップページ](#) [府中でくらす](#) [まちづくり・住まい暮らし](#) [まちづくり](#) [景観協定](#)

景観法（抜粋）

第4章 景観協定

(景観協定の締結等)

- 第81条** 景観計画区域内の一団の土地(公共施設の用に供する土地その他の政令で定める土地を除く。)の所有者及び借地権を有する者(土地区画整理法(昭和29年法律第119号)第98条第1項(大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法(昭和50年法律第67号。以下「大都市住宅等供給法」という。))第83条において準用する場合を含む。以下この章において同じ。)の規定により仮換地として指定された土地にあっては、当該土地に対応する従前の土地の所有者及び借地権を有する者。以下この章において「土地所有者等」という。)は、その全員の合意により、当該土地の区域における良好な景観の形成に関する協定(以下「景観協定」という。)を締結することができる。ただし、当該土地(土地区画整理法第98条第1項の規定により仮換地として指定された土地にあっては、当該土地に対応する従前の土地)の区域内に借地権の目的となっている土地がある場合においては、当該借地権の目的となっている土地の所有者の合意を要しない。
- 2 景観協定においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
- 一 景観協定の目的となる土地の区域(以下「景観協定区域」という。)
 - 二 良好な景観の形成のための次に掲げる事項のうち、必要なもの
 - イ 建築物の形態意匠に関する基準
 - ロ 建築物の敷地、位置、規模、構造、用途又は建築設備に関する基準
 - ハ 工作物の位置、規模、構造、用途又は形態意匠に関する基準
 - ニ 樹林地、草地等の保全又は緑化に関する事項
 - ホ 屋外広告物の表示又は屋外広告物を掲出する物件の設置に関する基準
 - ヘ 農用地の保全又は利用に関する事項
 - ト その他良好な景観の形成に関する事項
 - 三 景観協定の有効期間
 - 四 景観協定に違反した場合の措置
- 3 景観協定においては、前項各号に掲げるもののほか、景観計画区域内の土地のうち、景観協定区域に隣接した土地であって、景観協定区域の一部とすることにより良好な景観の形成に資するものとして景観協定区域の土地となることを当該景観協定区域内の土地所有者等が希望するもの(以下「景観協定区域隣接地」という。)を定めることができる。
- 4 景観協定は、景観行政団体の長の認可を受けなければならない。

(認可の申請に係る景観協定の縦覧等)

- 第82条** 景観行政団体の長は、前条第4項の規定による景観協定の認可の申請があったときは、国土交通省令・農林水産省令で定めるところにより、その旨を公告し、当該景観協定を当該公告の日から2週間関係人の縦覧に供さなければならない。
- 2 前項の規定による公告があったときは、関係人は、同項の縦覧期間満了の日までに、当該景観協定について、景観行政団体の長に意見書を提出することができる。

(景観協定の認可)

- 第83条** 景観行政団体の長は、第81条第4項の規定による景観協定の認可の申請が、次の各号のいずれにも該当するときは、当該景観協定を認可しなければならない。
- 一 申請手続が法令に違反しないこと。
 - 二 土地、建築物又は工作物の利用を不当に制限するものでないこと。
 - 三 第81条第2項各号に掲げる事項(当該景観協定において景観協定区域隣接地を定める場合にあつては、当該景観協定区域隣接地に関する事項を含む。)について国土交通省令・農林水産省令で定める基準に適合するものであること。
- 2 建築基準法第4条第1項の建築主事を置かない市町村である景観行政団体の長は、第81条第2項第2号ロに掲げる事項を定めた景観協定について前項の認可をしようとするときは、前条第2項の規定により提出された意見書の写しを添えて、都道府県知事に協議し、その同意を得なければならない。
- 3 景観行政団体の長は、第1項の認可をしたときは、国土交通省令・農林水産省令で定めるところにより、その旨を公告し、かつ、当該景観協定の写しを当該景観行政団体の事務所に備えて公衆の縦覧に供するとともに、景観協定区域である旨を当該区域内に明示しなければならない。

(景観協定の変更)

- 第84条** 景観協定区域内における土地所有者等(当該景観協定の効力が及ばない者を除く。)は、景観協定において定めた事項を変更しようとする場合においては、その全員の合意をもってその旨を定め、景観行政団体の長の認可を受けなければならない。
- 2 前2条の規定は、前項の変更の認可について準用する。

(景観協定区域からの除外)

- 第85条** 景観協定区域内の土地(土地区画整理法第98条第1項の規定により仮換地として指定された土地にあっては、当該土地に対応する従前の土地)で当該景観協定の効力が及ばない者の所有するものの全部又は一部について借地権が消滅した場合においては、当該借地権の目的となっていた土地(同項の規定により仮換地として指定された土地に対応する従前の土地にあっては、当該土地についての仮換地として指定された土地)は、当該景観協定区域から除外されるものとする。
- 2 景観協定区域内の土地で土地区画整理法第98条第1項の規定により仮換地として指定されたものが、同法第86条第1項の換地計画又は大都市住宅等供給法第72条第1項の換地計画において当該土地に対応する従前の土地についての換地として定められず、かつ、土地区画整理法第91条第3項(大都市住宅等供給法第82条において準用する場合を含む。)の規定により当該土地に対応する従前の土地の所有者に対してその共有持分を与えるように定められた土地としても定められなかったときは、当該土地は、土地区画整理法第103条第4項(大都市住宅等供給法第83条において準用する場合を含む。)の公告があった日が終了した時において当該景観協定区域から除外されるものとする。

- 3 前2項の規定により景観協定区域内の土地が当該景観協定区域から除外された場合においては、当該借地権を有していた者又は当該仮換地として指定されていた土地に対応する従前の土地に係る土地所有者等(当該景観協定の効力が及ばない者を除く。)は、遅滞なく、その旨を景観行政団体の長に届け出なければならない。
- 4 第83条第3項の規定は、前項の規定による届出があった場合その他景観行政団体の長が第1項又は第2項の規定により景観協定区域内の土地が当該景観協定区域から除外されたことを知った場合について準用する。

(景観協定の効力)

第86条 第83条第3項(第84条第2項において準用する場合を含む。)の規定による認可の公告のあった景観協定は、その公告のあった後において当該景観協定区域内の土地所有者等となった者(当該景観協定について第81条第1項又は第84条第1項の規定による合意をしなかった者の有する土地の所有権を承継した者を除く。)に対しても、その効力があるものとする。

(景観協定の認可の公告のあった後景観協定に加わる手続等)

- 第87条** 景観協定区域内の土地の所有者(土地区画整理法第98条第1項の規定により仮換地として指定された土地にあっては、当該土地に対応する従前の土地の所有者)で当該景観協定の効力が及ばないものは、第83条第3項(第84条第2項において準用する場合を含む。)の規定による認可の公告があった後いつでも、景観行政団体の長に対して書面でその意思を表示することによって、当該景観協定に加わることができる。
- 2 景観協定区域隣接地の区域内の土地に係る土地所有者等は、第83条第3項(第84条第2項において準用する場合を含む。)の規定による認可の公告があった後いつでも、当該土地に係る土地所有者等の全員の合意により、景観行政団体の長に対して書面でその意思を表示することによって、景観協定に加わることができる。ただし、当該土地(土地区画整理法第98条第1項の規定により仮換地として指定された土地にあっては、当該土地に対応する従前の土地)の区域内に借地権の目的となっている土地がある場合においては、当該借地権の目的となっている土地の所有者の合意を要しない。
 - 3 景観協定区域隣接地の区域内の土地に係る土地所有者等で前項の意思を表示したものに係る土地の区域は、その意思の表示のあった時以後、景観協定区域の一部となるものとする。
 - 4 第83条第3項の規定は、第1項又は第2項の規定による意思の表示があった場合について準用する。
 - 5 景観協定は、第1項又は第2項の規定により当該景観協定に加わった者がその時において所有し、又は借地権を有していた当該景観協定区域内の土地(土地区画整理法第98条第1項の規定により仮換地として指定された土地にあっては、当該土地に対応する従前の土地)について、前項において準用する第83条第3項の規定による公告のあった後において土地所有者等となった者(当該景観協定について第2項の規定による合意をしなかった者の有する土地の所有権を承継した者及び前条の規定の適用がある者を除く。)に対しても、その効力があるものとする。

(景観協定の廃止)

- 第88条** 景観協定区域内の土地所有者等(当該景観協定の効力が及ばない者を除く。)は、第81条第4項又は第84条第1項の認可を受けた景観協定を廃止しようとする場合においては、その過半数の合意をもってその旨を定め、景観行政団体の長の認可を受けなければならない。
- 2 景観行政団体の長は、前項の認可をしたときは、その旨を公告しなければならない。

(土地の共有者等の取扱い)

第89条 土地又は借地権が数人の共有に属するときは、第81条第1項、第84条第1項、第87条第1項及び第2項並びに前条第1項の規定の適用については、合わせて一の所有者又は借地権を有する者とみなす。

(一の所有者による景観協定の設定)

- 第90条** 景観計画区域内の一団の土地(第81条第1項の政令で定める土地を除く。)で、一の所有者以外に土地所有者等が存しないものの所有者は、良好な景観の形成のため必要があると認めるときは、景観行政団体の長の認可を受けて、当該土地の区域を景観協定区域とする景観協定を定めることができる。
- 2 景観行政団体の長は、前項の規定による景観協定の認可の申請が第83条第1項各号のいずれにも該当し、かつ、当該景観協定が良好な景観の形成のため必要であると認める場合に限り、当該景観協定を認可するものとする。
 - 3 第83条第2項及び第3項の規定は、前項の規定による認可について準用する。
 - 4 第2項の規定による認可を受けた景観協定は、認可の日から起算して3年以内において当該景観協定区域内の土地に二以上の土地所有者等が存することとなった時から、第83条第3項の規定による認可の公告のあった景観協定と同一の効力を有する景観協定となる。

(借主等の地位)

- 第91条** 景観協定に定める事項が建築物又は工作物の借主の権限に係る場合においては、その景観協定については、当該建築物又は工作物の借主を土地所有者等とみなして、この章の規定を適用する。
- 2 景観協定に農用地の保全又は利用に関する事項を定める場合においては、その景観協定については、当該農用地につき地上権、永小作権、質権、賃借権、使用貸借による権利その他の使用及び収益を目的とする権利を有する者を土地所有者等とみなして、この章の規定を適用する。

<発行> 平成22年8月
 <制作> 府中市都市整備部計画課
 <問合せ> 府中市都市整備部計画課
 〒183-8703 東京都府中市宮西町2-24
 TEL:042-335-4412 FAX:042-335-0499
 e-mail: tosikeyi01@city.fuchu.tokyo.jp