

## 参考 1 岡山市及び岡山県の景観形成施策の概要

### 1. 岡山市全域を対象とした景観形成施策

岡山市全域を対象とした景観誘導施策は、次の3つが取り組まれています。

制度名称	対象行為	誘導方策等
岡山県景観条例	大規模建築物（13m以上又は建築面積1,000㎡以上、商業地域内は高さ31m以上又は建築面積2,000㎡以上）の事前届出（指導・助言）	建築物の位置、形態、意匠、色彩、素材・材料、敷地内緑化等の基準
岡山市屋外広告物条例	禁止地域と許可地域（1～3種）を指定し、規制・誘導している	禁止地域は、空港周辺（2地区）、自動車専用道路、駅前広場、風致地区内等
街並み整備誘導指針（岡山市）	1. 延べ面積または敷地面積が1,000㎡以上の建物 2. 不特定多数の人が使用する建物で、延べ床面積が500㎡以上の建物	植栽の誘導

### 2. 特定の地区や行為を対象とした景観形成施策

岡山市内の特定地区の景観誘導は、次の4つの施策を講じていますが、その対象は主に都心地区、後楽園及び周辺地区、足守地区の3地区に限定されています。

制度名称	対象地区	誘導方策等
街並み整備誘導指針（岡山市）	都心の概ね1km四方の範囲内の特定の街路等	市役所筋、県庁通り、西川・枝川緑道公園沿い、桃太郎大通り、歴史ゾーン、文化ゾーン、旭川河畔ラインのゾーン区分に従い、協議事項を定めている。
岡山市地域住宅推進事業支援制度（HOPE計画）	西川・枝川緑道公園沿い 足守地区	：外壁後退部分の外構工事費の一部を補助（上限30万円） ：市の定める修理・修景基準に適合する工事（1/2かつ200万円を上限）
背景保全地区（岡山県景観条例）	後楽園地区	主要眺望点からの距離に応じて事前協議の必要な建築物の高さを定めている。また、主要眺望点からの借景、近景方向は、建築物の高さを制限している（望見されない規模）。
風致地区＋景観誘導指針（岡山県）	後楽園周辺、操山周辺	建築物の形態制限の他に、景観誘導ガイドラインにより建築物の意匠や形態、外構等の基準を定めている。

### 3. 景観施策の取り組み実績

これまで岡山市及び岡山県が行ってきた景観施策の取り組み実績は、下表のとおりです。

大規模建築物の事前届け出は毎年 160 -180 件で推移している。

屋外広告物の許可件数は、新規が 800 -900 件で推移しており、更新は徐々に許可件数が増加傾向にある。

風致地区内の許可は、平成 11 年度が 13 件であったが、平成 12 年以降は減少傾向にあり、近年は数件と落ち着いている。協議・通知件数は、数件程度で推移している。

HOPE 計画に基づく支援は、西川緑道公園地区はほとんど実績がない。足守地区は、平成 10 年度までは 5 件前後で推移していたが、その後は実績が限定的となっている。

表 大規模建築物等の事前届け出・屋外広告物の許可実績

		平成 11 年度	平成 12 年度	平成 13 年度	平成 14 年度	平成 15 年度	平成 16 年度	合計	1 年 平均
岡山県景観条例	大規模届出	181	161	164	163	184	174	1,027	171
	背景保全地区	15	18	24	15	18	17	107	18
屋外広告物	新規	871	747	874	863	809	827	4,991	832
	更新	2,346	2,644	2,603	3,954	3,932	2,867	18,346	3,058

表 HOPE 計画に基づく支援実績

年度	対象地区件数		合計
	足守	西川緑道公園	
元年	5	2	7
2 年度	4	0	4
3 年度	3	0	3
4 年度	2	0	2
5 年度	3	0	3
6 年度	5	0	5
7 年度	8	0	8
8 年度	3	0	3
9 年度	1	0	1
10 年度	5	0	5
11 年度	0	0	0
12 年度	1	1	2
13 年度	3	0	3
14 年度	0	0	0
15 年度	0	0	0
16 年度	0	0	0
合計	43	3	46

表 風致地区条例内の許可等実績

年度	許可	協議	通知	合計
1 1 年度	13	2	2	17
1 2 年度	6	1	2	9
1 3 年度	8	0	1	9
1 4 年度	6	0	3	9
1 5 年度	3	0	1	4
1 6 年度	6	2	1	9
合計	42	5	10	57

協議：国、県、市町村が行う行為の場合

通知：道路、河川、砂防等の行為の場合

街並み整備誘導指針は、地区・ゾーンによって実績が異なる。

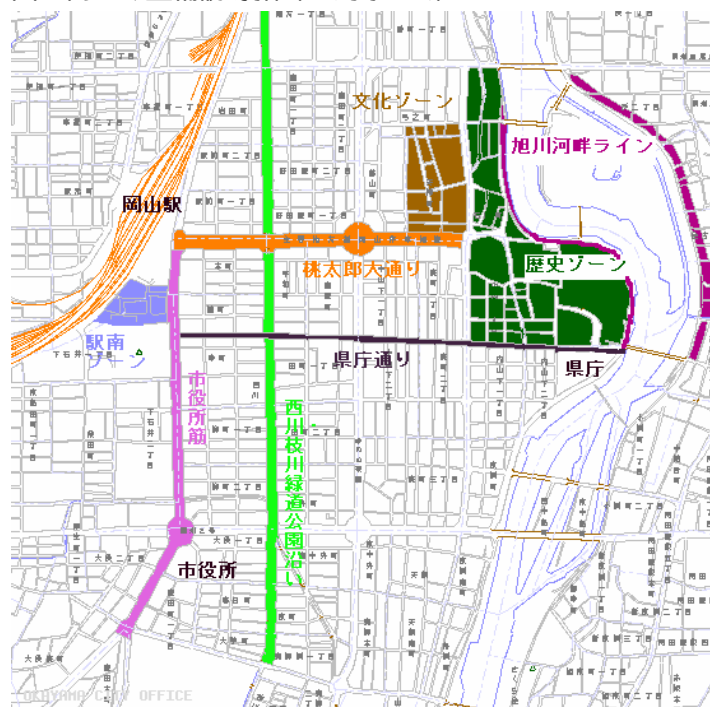
- ・指導実績が最も多いのは桃太郎大通り・文化的ゾーンであり、毎年5-10件で推移している。(近年は、桃太郎大通り沿道のマンション立地が顕著になっている)
- ・その他の地区・ゾーンは、毎年5件以下の実績であり、指導実績のない年度もある。

表 街並み整備誘導指針に基づく指導実績

年度	県庁通り		市役所筋		桃太郎大通り・文化的シンボルゾーン		西川・枝川緑道公園沿い		駅南ゾーン		合計
	協力	非協力	協力	非協力	協力	非協力	協力	非協力	協力	非協力	
6年	1	0	5	5	8	8	4	4	1	1	19
7年		1		0	11	11	2	2		0	13
8年	2	2	2	2	2	2	4	3		1	10
9年	5	2	1	1	5	3	5	3		2	16
10年		0	2	2	3	3	2	2		0	7
11年			1	1	6	6	2	2		0	9
12年			2	2	9	9	4	4	2	2	17
13年	2	2	1	1	5	5	2	2		0	10
14年	3	3			7	7	2	2	2	2	14
15年	1	1			9	9					10
16年		0	1	1	6	4	2	2	1	1	10
合計	14		15		71		29		6		135

協力・非協力は、誘導指針に基づく指導に事業者等が協力的であったか非協力的であったかを示す。(非協力は、敷地が小さいなどの理由により、指針に定める事項が達成できないことを意味する。)

図 街並み整備誘導指針の対象区域



誘導区域	誘導内容
駅南ゾーン	セットバック等
市役所筋	セットバック等
県庁通り	セットバック等
桃太郎大通り	空地の確保等
西川・枝川緑道公園沿い	緑の空間確保
歴史ゾーン	緑化等
文化ゾーン	壁面後退等
旭川河畔ライン	壁面後退等

対象は全ゾーンともに全ての建築物である。



図 足守地区の概況

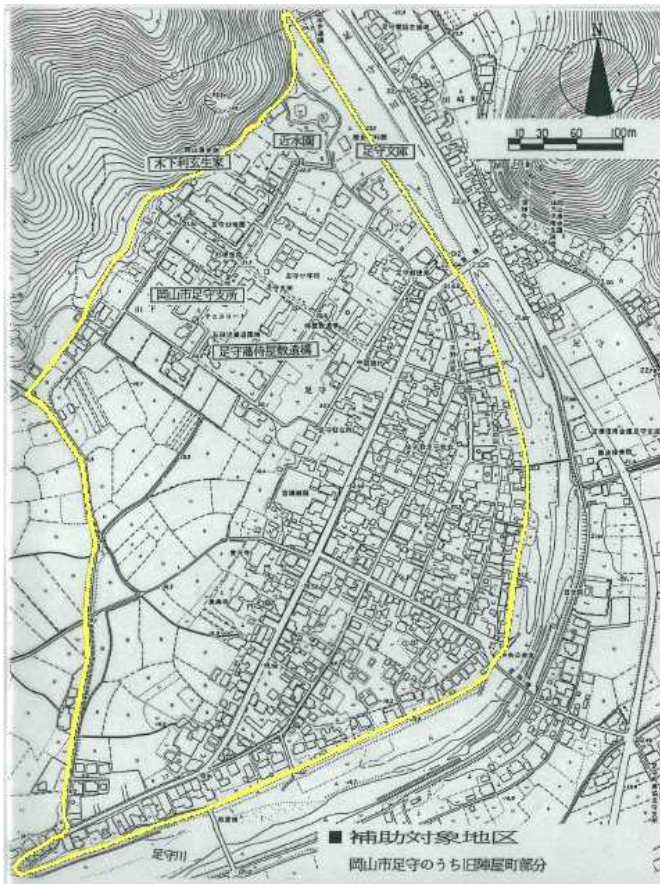
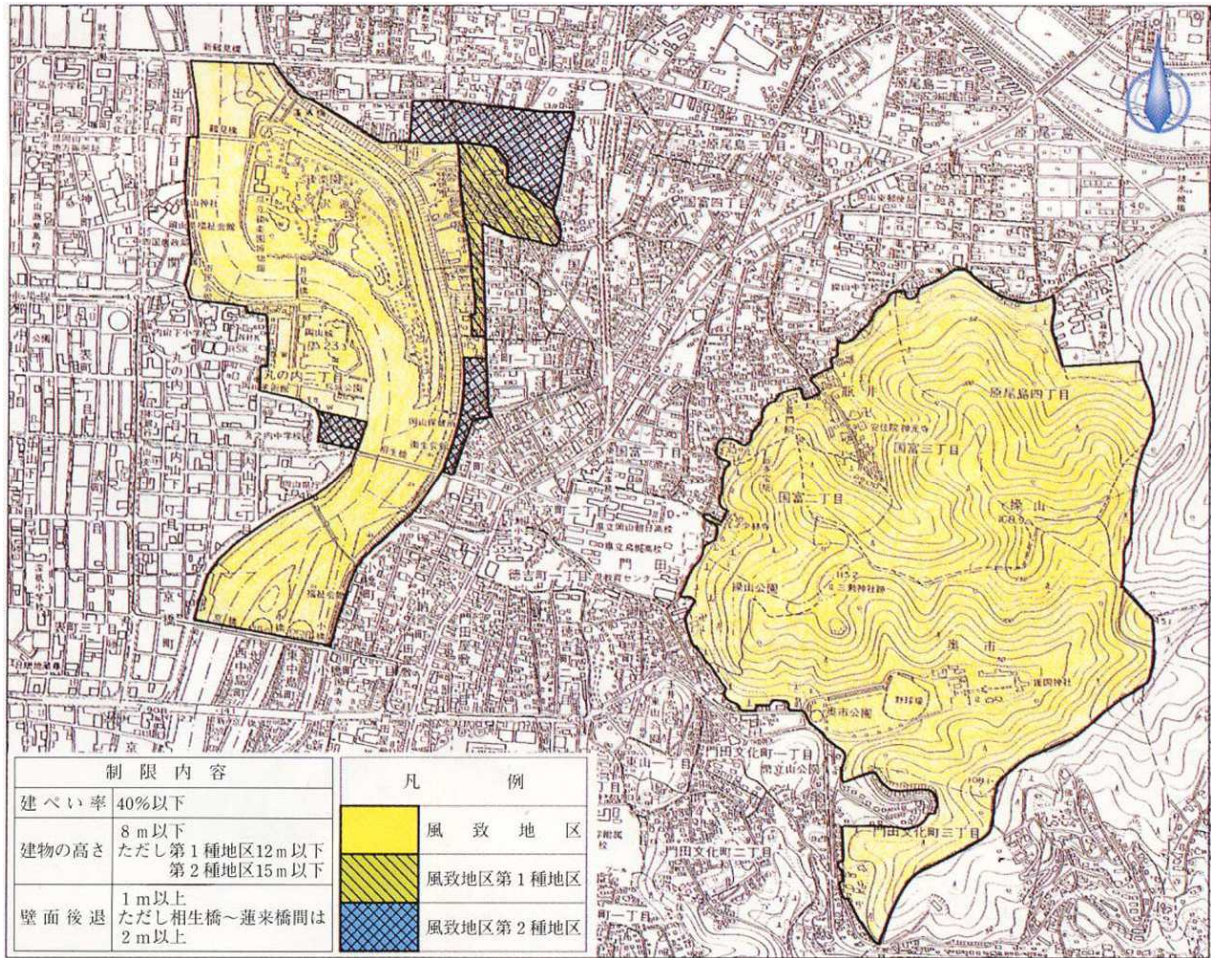




図 風致地区の指定位置と景観誘導指針のゾーン区分



□ゾーン区分図

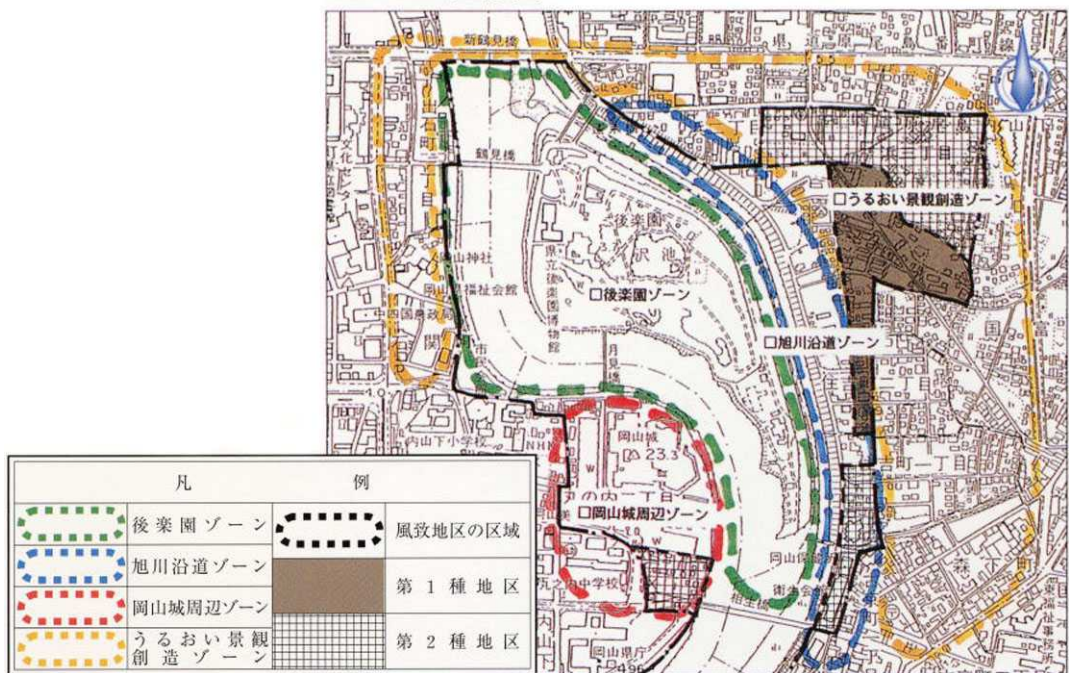




図 後楽園地区の背景保全

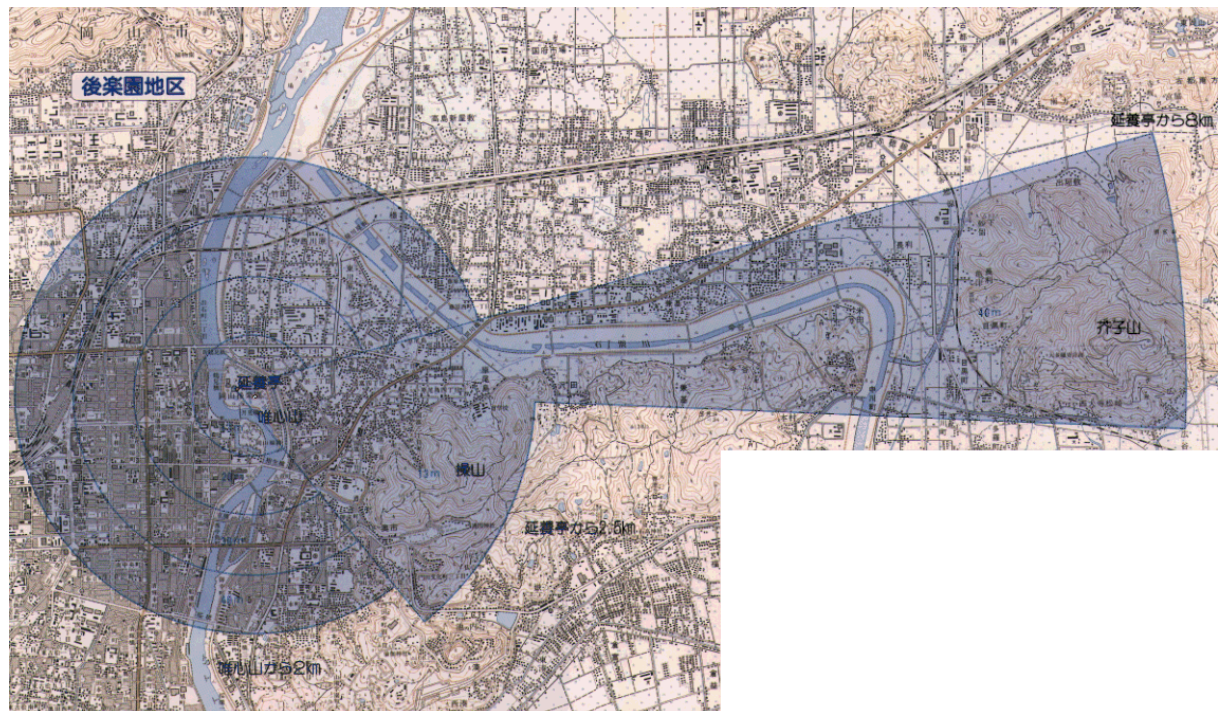


図 借景と近景の位置

\* 主要眺望地点

借景方向については、延養亭東側廊下の中央面から 1.5 m の高さ  
 唯心山頂上の中央面から 1.5m の高さ  
 園内の主要散策路面から 1.5m の高さ



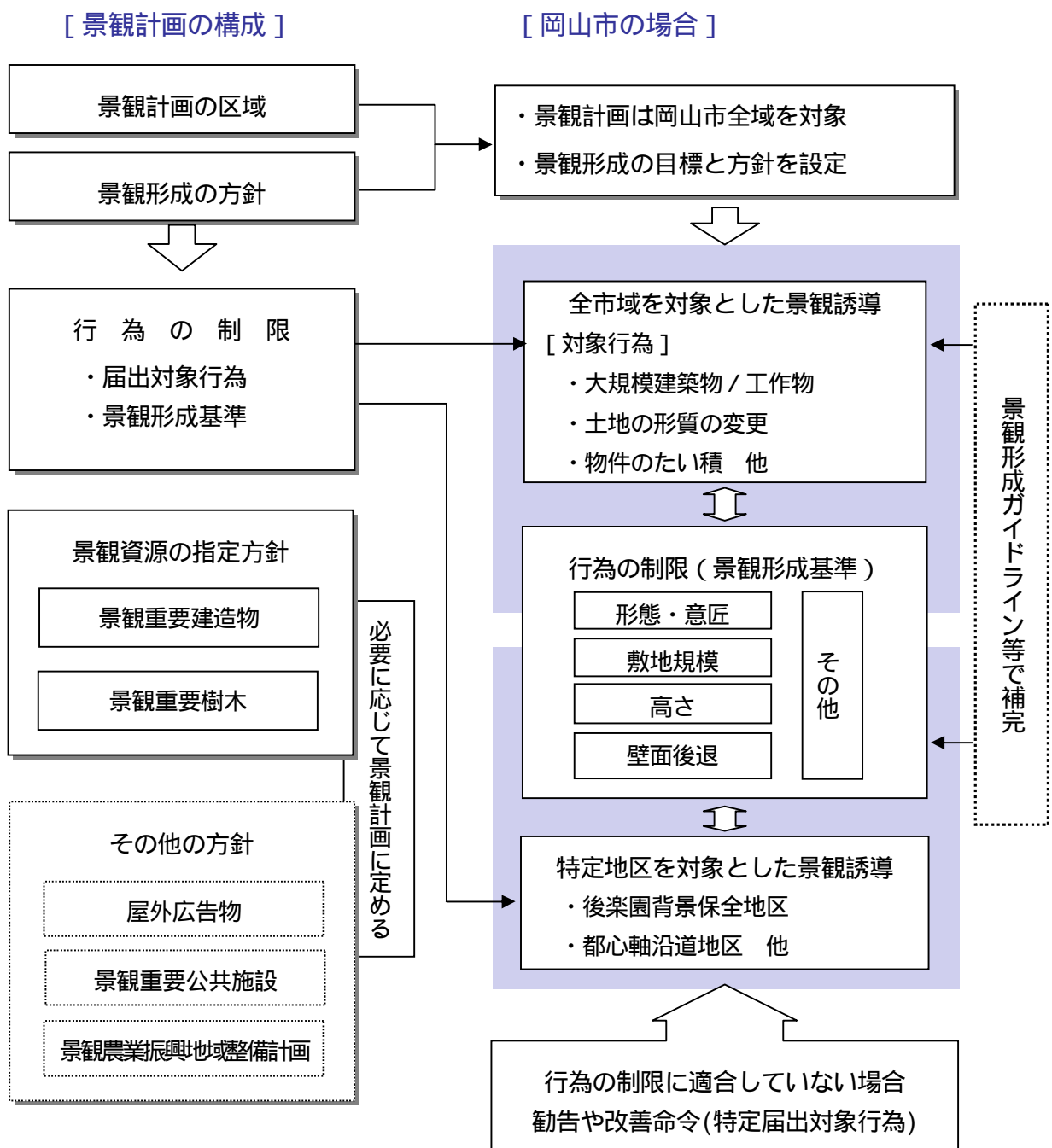
事前指導の申出が必要な行為		
芥子山方向の地域	延養亭からの距離が 2.5km 以下	地盤高を含む高さ 13m を超える大規模行為
	延養亭からの距離が 2.5km を超える	地盤高を含む高さ 40m を超える大規模行為
操山方向の地域		地盤高を含む高さ 13m を超える大規模行為
その他の方向の地域	唯心山からの距離が 0.5km 以下	地盤高を含む高さ 13m を超える大規模行為
	唯心山からの距離が 0.5km を超え、1.0km 以下	地盤高を含む高さ 20m を超える大規模行為
	唯心山からの距離が 1.0km を超え、1.5km 以下	地盤高を含む高さ 30m を超える大規模行為
	唯心山からの距離が 1.5km を超える	地盤高を含む高さ 40m を超える大規模行為

## 参考2 景観計画の考え方

### 1. 景観法に基づく景観計画のしくみ

景観計画は、景観法第8条に基づく計画であり、景観形成の方針の下に、主に具体的な建築行為や開発行為等を規制し、良好な景観の形成を図ろうとする手法です。

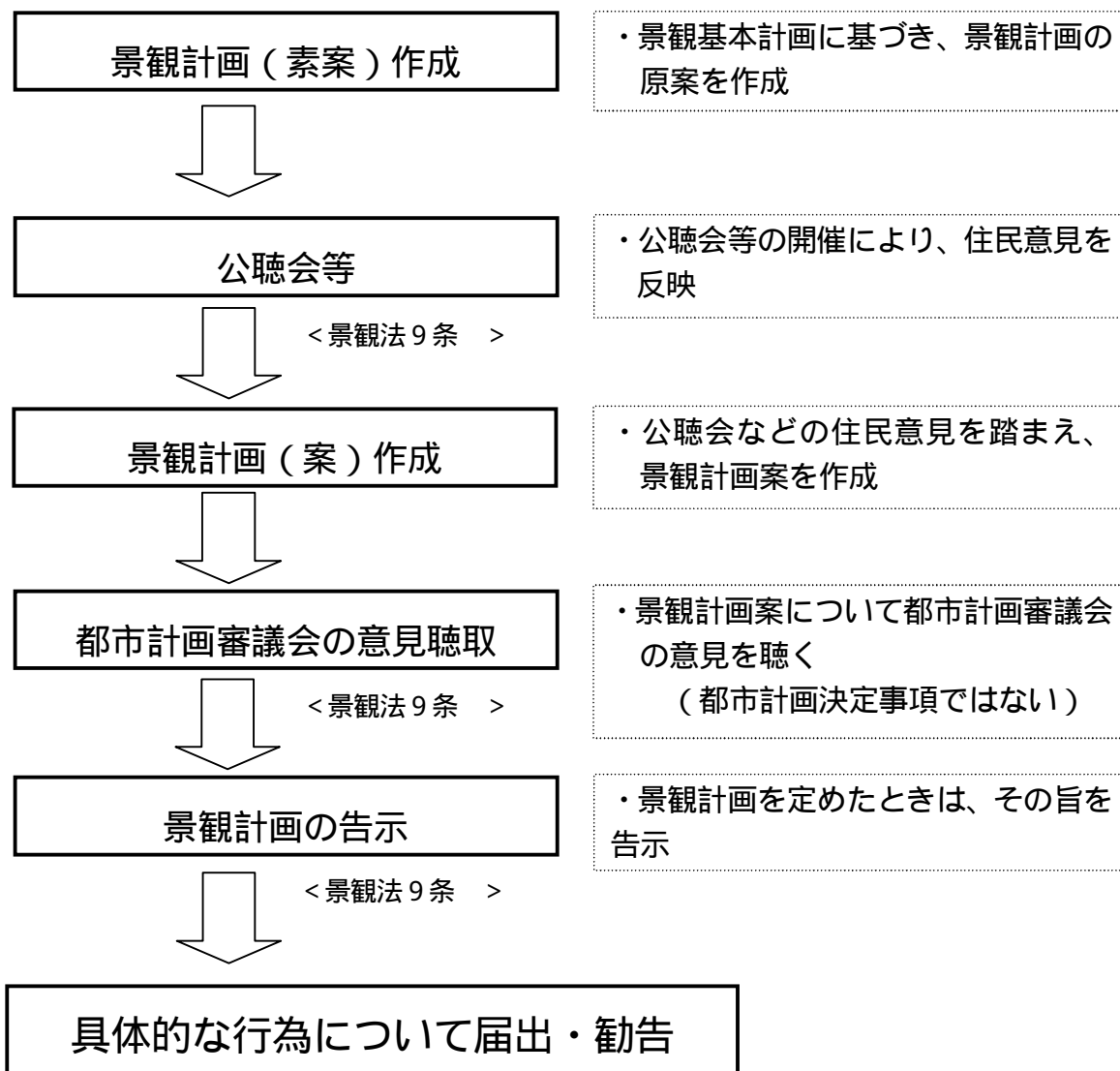
岡山市が定めようとする景観計画では、本景観基本計画に基づき、岡山県景観条例による大規模行為の規制や後樂園背景保全地区などのこれまでの取り組みを踏まえつつ新たな視点も加え、全市域を対象とした景観誘導と特定地域を対象とした景観誘導の両面から体系的に取り組むこととします。



## 2. 景観計画の定め方

景観計画は、住民意見を十分反映させながら、以下の手続きにより定めます。

<手続きの流れ>





## 参考3 景観条例の考え方

---

### 1. 岡山市景観条例（仮称）の制定

これまでの岡山市の景観に関する規制・誘導は、任意の指針に基づくものや、岡山県景観条例を根拠に取り組んできました。しかしながら、市の施策の多くが要綱や任意によるものであること、また条例が岡山県という非常に対象範囲が広い中での制度運用であったために、実効性ある指導、及び岡山市の地域ごとに相応しい方策を実行することが困難な状況にありました。

したがって、今般の景観法の制定により本市が景観行政団体となったこと等を契機とし、これまでの景観形成に関する取り組みを継続させ、本計画に基づく良好な景観形成を図るため、以下の意義、目的から景観条例を制定します。

### 2. 景観条例制定の意義・目的

#### (1) 岡山市としての意思表示

おかやまの原風景を次の時代へと引き継いでいくために、岡山市が目指すべき景観形成の取り組みを広く市民に周知し、共通の理念、目的、責務等を岡山市の皆が共有するなかで、岡山市が先導的な役割を果たして行く意思及び決意を、景観条例の制定によって表明します。

#### (2) 市・市民・事業者等の取組み

岡山市の景観形成を進めるうえでは、市・市民・事業者等の幅広い参加と取り組みが不可欠であり、そのためには景観条例において市・市民・事業者等、各立場の責務を明らかにし、目指すべき方向性を共有することで、岡山市の皆が一体となって良好な景観形成に努めていきます。

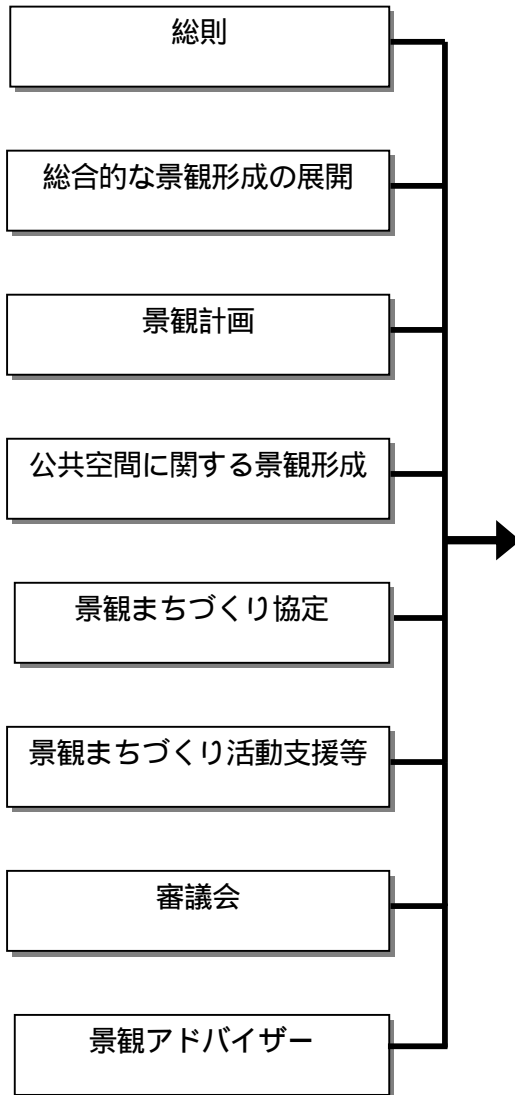
#### (3) 景観行政の総合的、計画的な指針

景観形成方策を総合的、計画的に推進していくために、本計画を景観条例の中に明確に位置付けるとともに、法に委任された規制誘導、又は岡山市独自の景観形成方策等を形づけることにより、岡山市の景観行政の全体像を明確に、かつ一覽性あるものとしてまとめることができ、景観形成を図っていく各場面の総合的、計画的な指針として景観条例を活かしていきます。

#### (4) 景観法との連携

景観法によって条例に委任された必要事項については岡山市の景観条例で定め、景観計画の規制内容に実効性をもたせ、地域の実情に即した景観計画の制度運用をします。

## 岡山市景観条例（仮称）の骨子



### 総則

条例制定の意義、目的、基本理念や市、市民、事業者等の責務を条文に明確に位置づけます。

### 総合的な景観形成の展開

総合的かつ計画的に岡山市の景観形成を推進していくために、基本計画（本計画）を策定するものとします。

### 景観計画

法に基づく景観計画を条例の中においても位置づけることにより、景観形成方策の一覧性を高め、岡山市の景観行政の全体像を見えやすくします。

### 公共空間に関する景観形成

公共事業は、周辺の景観に大きな影響を及ぼすため、ガイドラインを作成することにより、統一性と一貫性を持ちながら行政が主体となって景観形成を推進していきます。

### 景観まちづくり協定

地域住民の主体的な景観形成の取組みを促進していくために、景観まちづくり協定制度を設けます。

### 景観まちづくり活動支援等

良好な景観形成に対する表彰制度など、市民、事業者等による景観形成の取組を一層促すために、行政として支援していきます。

### 審議会

条例で規定された事項及び景観形成に関する重要事項を調査、審議する附属機関として、総合政策審議会に意見を求めます。

### 景観アドバイザー

周辺への影響が大きい建築物等や、公共空間における事業の際、望ましい景観形成を推進していく上で、専門家からの助言を求めるために景観アドバイザー制度を設けます。