

## 1. 重点的に取り組む景観形成

本市の全ての地区で良好な景観を感じてもらえるようになるためには、それぞれの地区の特性や課題に応じてまもるべきまちのルールを定め、そのルールに沿って着実に景観形成に取り組んでいく「重点的な地区」を増やしていくことが効果的です。

そのため、住民や事業者等が自ら主体的に取り組む地区や、市が積極的に景観形成を推進する必要がある地区について、協働の取り組みのもとルールづくりを進め、隣接する地区や、特性等の類似する地区への波及をめざします。

## (1) 市民・事業者等の取り組み

重点的な地区として良好な景観を形成していくためのルールづくりを進めていくためには、そこでの暮らしや事業活動等を通じて、地区の特性や課題をよく知る住民や事業者等が主体となった景観形成の取り組みが求められます。

そのため、市はそれぞれの地区にふさわしいルールづくりが進められるように、必要な助言や支援を行う等の協働の取り組みを進めます。



良好な住環境保全に向けて景観形成協定が締結されている永楽荘桜自治会地区

## ①市民・事業者の主体的取り組み

- 地区の景観に着目し、景観形成の重要性や景観まちづくりの必要性を考えてみましょう。
- 地区の市民・事業者等が話し合えるテーブル（場）や協議会といった組織づくりと合わせて、地区全体に景観形成の機運を広げていきましょう。
- 協議会等での話し合いを通じて、地区の景観まちづくりの目標や方針、景観形成のルール等について考えていきましょう。
- 地区内の合意形成を経てまとめたルールを担保するため、地区の実情や合意形成の状況に応じて適切な手法やしぐみを選択し、活用していきましょう。
- 本市の景観特性に応じて景観形成を積極的に図っていくことが求められる地区においては、本計画の考え方にに基づきながら、市が積極的に市民・事業者等に景観形成の取り組みを働きかけます。協働の取り組みにより、地区の特性に応じたルールづくり等をめざしましょう。
- 駅周辺の商店街における協議会が主体となったにぎわいの景観まちづくりや、工場地における企業の協議会が主体となったうるおいのある景観まちづくり等もルールづくりにつながります。景観をきっかけににぎわいの創出や地域環境の改善につなげる取り組みを進めましょう。



住民発意の地区計画策定が進む緑丘地区

## ②地区の状況に応じたルールの見直し

- 現在、まちのルールを有している地区においても、まちの状況や変化に対応するため、市の支援策を活用しながら、良好な景観形成に資するルールを将来にわたって継続・発展させましょう。

〔発展的なルールの見直し例〕

- ・自治会申し合わせ等の緩やかなルールを法や条例等の法的根拠のあるルールに高めていく
- ・現在、締結している景観形成協定のルールを期間終了後も継続する
- ・現在地区計画が策定されているものの、景観の変化に対応すべく新たに景観形成基準を取り入れる
- ・建築協定の一人協定を地区住民の主体的な取り組みへと発展させる 等



自治会の申し合わせから景観形成協定へと発展させた新千里南町3丁目住宅自治会地区

## (2) 市が先導する取り組み

再開発や土地区画整理、大規模住宅団地の建て替えといった規模の大きなまちなみの変化を伴う事業地区等においては、市が将来のまちづくりの方向性を考慮した上で、景観形成のルールづくりを地権者等に働きかけ、効果的なしくみの活用を推進する等の取り組みを進めます。

- 市では、大きなまちなみの変化が伴う機会をとらえて、地権者等との協議を進めることで、周辺環境への配慮や良好な景観形成へとつながる取り組みを行います。
- 協議を経て地権者等との合意がなされたルール等は景観計画等に位置づけ、建て替えや土地利用の変更、所有者の変更がなされた場合にあっても、良好な景観形成が継承されるよう必要な事項を担保していきます。



団地の建て替えにあわせて地区計画を策定した新千里西町B団地地区地区計画

## 2. 各種法制度を活用した総合的な取り組み

良好な景観を形成していくためのルールづくりには、景観法や豊中市都市景観条例に基づくもののほか、都市計画法や建築基準法、都市緑地法、文化財保護法等様々な法制度を総合的に組み合わせながら活用していくことが効果的なものとなります。

そのため、それらの法制度を総合的に組み合わせながら、地区の特性や課題に応じたルールづくりを進めていくため、景観部局だけでなく分野ごとに分かれている施策に関連する部局との連携を図るとともに、市民・事業者等の取り組みに対して支援を行います。

### (1) 各種法・条例によるしくみ

良好な景観形成を効果的に進めていくためのルールには、以下のような法・条例によるしくみが活用できます。

- ① 景観形成協定（豊中市都市景観条例）
- ② 景観協定（景観法）
- ③ 景観計画・都市景観形成推進地区（景観法・豊中市都市景観条例）
- ④ 景観地区（景観法・都市計画法）
- ⑤ 地区計画（都市計画法）
- ⑥ 建築協定（建築基準法）
- ⑦ 緑地協定（都市緑地法）

### (2) 住民発意による申し出制度

本市では、住民のみなさんや事業者の方の発意により、法的な根拠に基づくルールを定めていくためのしくみとして、景観法に基づく景観計画に建築物等の色彩や形態等に関する基準を定める都市景観形成推進地区の案となるべき事項を申し出ることのできる制度や、敷地の大きさや壁面位置、建築物の高さ等に関する地区計画の案となるべき事項を申し出ることのできる制度があります。

また、住民発意の取り組みを支援するため、活動助成や専門家派遣等の支援制度のしくみを用意していますので、積極的に活用していきましょう。

各種法制度を活用した地区の事例



永楽荘桜自治会地区景観形成協定



新千里南町3丁目住宅自治会地区景観形成協定



ドリームハウス旭丘建築協定



待兼山町南地区建築協定



東豊中町6-1地区緑地協定



東豊中第一団地地区地区計画



千里中央地区地区計画

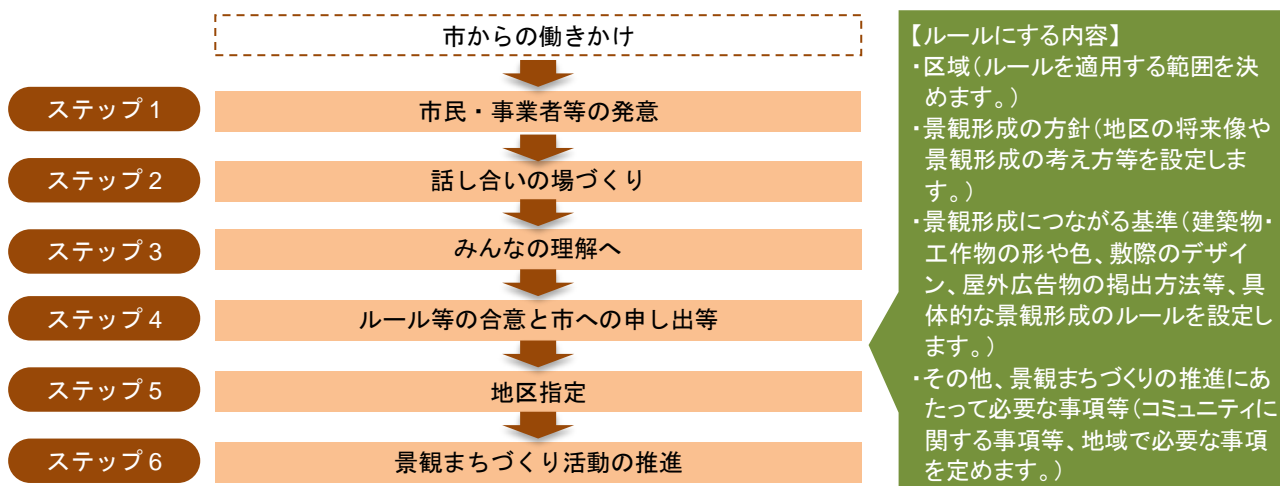


東豊中風致地区

### 3. 重点的な地区の景観形成のステップ

重点的な地区としてルールを定めるための取り組みは、土地や建物の所有者、住民等の合意に基づき進めていく必要があります。下図にあるようなステップを基本に進めていきます。

#### (1) 市民・事業者等が発意する取り組みのステップ



景観形成のステップ（市民・事業者等が発意する取り組み）

#### ①ステップ1：発意

- 住みごこちを良くしたい、何か楽しいことを始めてみたい・・・思いついたら、まず、となり近所や地域のみなさんで気軽に話し合ってみましょう。
- 地区の特性に応じた景観形成を積極的に図っていくことが求められる地区では、地区の状況に応じて市から地区内の住民や事業者等に働きかけていきます。

#### ②ステップ2：話し合いの場づくり

- 地区等で継続して話し合うためのテーブル（場）や協議会等の組織づくりを進めましょう。井戸端会議のような、気軽に話し合う場でも構いません。

#### ③ステップ3：みんなの理解へ

- 活動を盛り上げていくための取り組み（例：ニュースの発行、勉強会や視察の開催、まちあるきの開催等）、あるいは自ら楽しく景観に関わる活動（例：清掃、花植え、祭り・イベントの実施等）を通じて、みんなの理解がえられるよう取り組みを進めましょう。

#### ④ステップ4：ルール等の合意と市への申し出等

- 協議会等での話し合いを通じて、地区の景観形成の目標や方針、具体的な基準等をルールとしてまとめていきます。
- 地区内で関係者の合意を得てまとめられたルールは、定める内容に応じて市に申し出等を行っていきます。

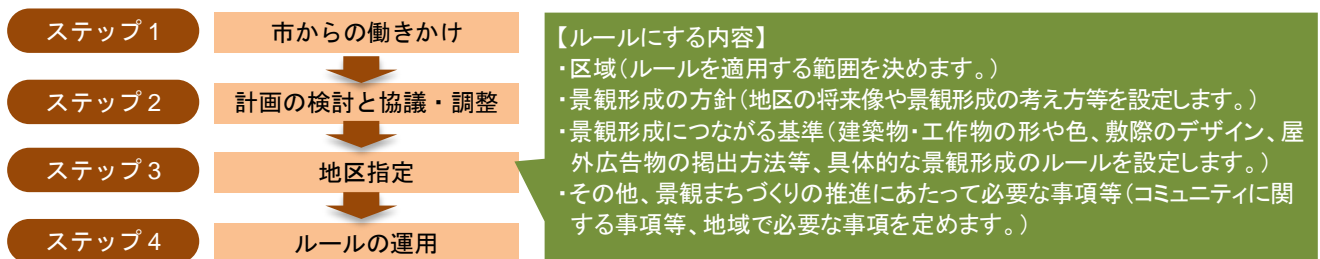
## ⑤ステップ5：地区指定

- 申し出等をもとに市で検討を行い、ルール等を担保するために景観計画や地区計画等に定めます。

## ⑥ステップ6：景観まちづくり活動の推進

- ルールができれば景観まちづくりが終了、というわけではありません。計画策定以降も引き続き、楽しさも加味しながら地区での景観まちづくり活動を続けていきましょう。

## (2) 市が先導する取り組みのステップ



景観形成のステップ（市が先導する取り組み）

### ①ステップ1：市からの働きかけ

- 再開発や土地区画整理、大規模住宅団地の建て替えといった規模の大きなまちなみの変化を伴う事業地区等においては、市から地権者等へ働きかけを行います。

### ②ステップ2：計画の検討と協議・調整

- 市で地区周辺のまちづくりの方向性や、周辺の状況を鑑みて、景観まちづくりの目標や方針、景観形成のルール等を検討し、地権者等と協議・調整を行います。

### ③ステップ3：地区指定

- 地権者等との合意を得てまとめられたルールを担保するために、景観計画や地区計画等に定めます。

### ④ステップ4：ルールの運用

- ルールを運用し、良好な景観形成を進めるとともに、将来的なまちなみの変化に備えます。
- 土地利用や社会経済状況の変化等、必要に応じてルールの付加・充実等を検討し、良好なまちなみが形成されるような誘導を行います。