

「戸田市景観計画」の見直し方針（骨子）について

1 戸田市景観計画の変遷**(1) 経緯**

戸田市では、平成12年に美しい都市づくりプラン（戸田市都市景観基本計画）を策定、平成14年に戸田市都市景観条例を制定し、大規模建築物等届出制度や三軒協定などの施策を通じて、景観形成を推進してきた。

そのような中、平成16年には景観法が公布され、平成17年に本市は景観行政団体へと移行し、景観法に基づいた景観施策の検討を始めた。

そして、戸田市独自で取り組んできた施策を継承しながら、景観法に基づく法定計画として戸田市景観計画を平成21年4月1日に策定、平成22年3月31日に施行し、同日付けで一部改正を行った戸田市都市景観条例と合わせて、良好な景観形成を推進してきた。

(2) 改定履歴

平成28年4月1日の電気事業法一部改正に伴い、戸田市景観計画を同日付けで改定し、施行した。また、戸田市都市景観条例及び戸田市都市景観条例施行規則についても、同日付けで併せて一部改正を行った。

(3) 見直し検討対象

- ・ 戸田市景観計画
- ・ 戸田市景観形成推進計画
- ・ 戸田市都市景観条例
- ・ 戸田市都市景観条例施行規則
- ・ 美しい都市づくりのためのまちの彩りガイドライン
- ・ 美しい都市づくりのための建築物等ガイドライン

2 見直し理由要旨

平成21年の策定以降、戸田市景観計画の運用により良好な景観誘導が図られてきた一方で、様々な課題が生じ、社会動向の変化や関連計画等の改定等に対応するため、見直しの必要性が生じている。

そこで、戸田市景観計画における施策の実効性を高めるため、評価・検証を行い、課題等を整理し、見直しを実施する。

また、平成29年2月13日（月）に開催された「平成28年度第1回戸田市都市景観審議会」において、戸田市景観計画を見直すことが承認されたため、これを根拠に「戸田市景観計画の見直し」を実施する。

3 平成28年度第1回戸田市都市景観審議会での意見

資料2参照

4 見直し内容の概略

A 景観形成の方針及び景観形成基準に土地利用方針を反映

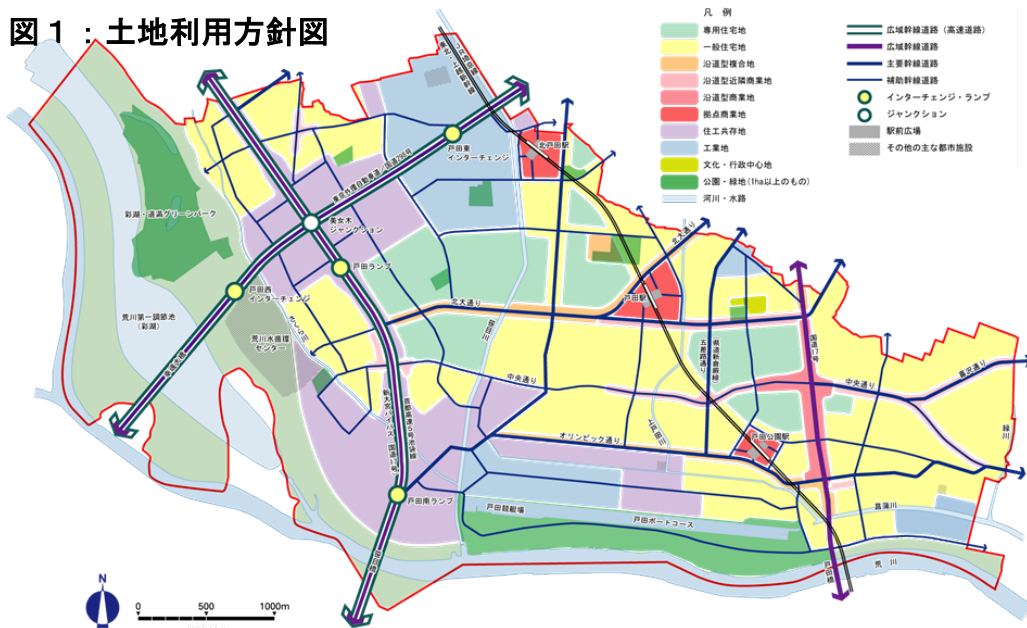
戸田市の景観形成の方針として、周辺景観の連続性を確保するため、戸田市都市マスタープランに定められた「土地利用方針」を最重要とみなし、現況の景観特性をふまえつつ、将来的な土地利用と周辺環境とが調和した景観を誘導し、良好な景観形成を図る。

このことに伴い、景観形成基準においても、施設の用途毎（住居系施設、商業・業務系施設、工業系施設）の構成から、土地利用方針（住居系用途、商業系用途、工業系用途）に応じた構成へと変更する。

1) 景観形成の方針に土地利用別の景観形成方針を追加

景観形成基準の根本となる景観形成の方針に、土地利用方針に応じた景観形成方針を追加する。

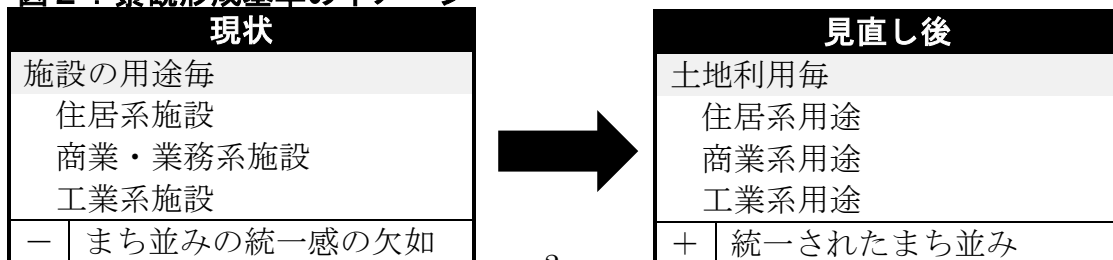
図1：土地利用方針図



2) 景観形成基準を土地利用方針に対応したものへと変更

景観形成基準を土地利用方針に応じた構成へと変更し、将来的な土地利用に沿ったまち並みへと誘導する。

図2：景観形成基準のイメージ



**B 景観づくり推進地区等の指定地区において、
事前協議と戸田市都市景観アドバイザーの利用を義務化**

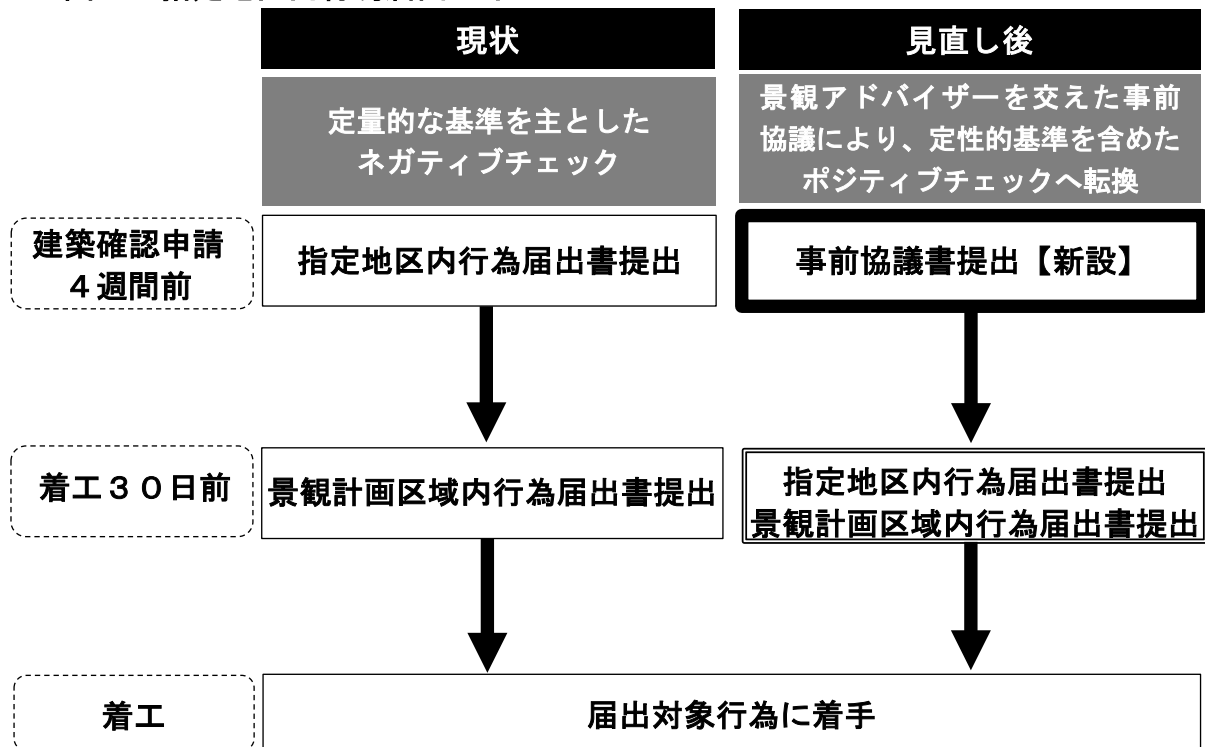
戸田市都市景観条例に規定された景観づくり推進地区及び景観づくり協定地区（以下「指定地区」という。）は、地元住民の合意の上に定められた戸田市内でより良い景観を創出する地区である。指定地区は、戸田市として重点的に景観形成を推進する地区であるため、より実効性の高い景観誘導を図る必要がある。

そこで、指定地区において、届出対象行為を行う場合には、届出前に事前協議を義務付ける。また、創造的な景観協議を行うため、戸田市都市景観アドバイザー（以下「景観アドバイザー」という。）の利用を義務付ける。

1) 届出等の手続に事前協議と景観アドバイザーの利用を義務化

指定地区における届出に際し、変更が可能な早期の段階から事前協議と景観アドバイザーの利用を義務化する。

図3：指定地区内行為届出のイメージ



※指定地区以外の場合

事前協議の実施及び景観アドバイザーは、従来どおり任意活用とする。また、景観計画区域内行為届出も、従来どおりの提出期限となる。

ただし、指定地区以外においても、周囲に景観上の影響を与えるような案件は、必要に応じて事前協議・景観アドバイザーを活用し、事業者と協議による調整を行う。

(例：アクセントカラーを使用する場合、定量的な基準は満たしていても、周囲のまち並みとの調和を図ることが困難な場合もある。)

C 立地適正化計画等との整合

平成30年度策定予定の立地適正化計画（居住機能や福祉・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）や平成30年度改定予定の戸田市都市マスタープランにおける土地利用方針と整合を図る。

D その他

1) 内容の時点修正

景観づくり推進地区の指定、戸田市屋外広告物条例の内容等、戸田市景観計画策定後から現在までの経過に伴う必要な時点修正を行う。

2) 視覚的に理解しやすいものに変更

計画内容をイメージしやすいものとするため、イラスト等を挿入するなど、視覚的に理解しやすいものとする。

3) 景観形成推進計画の包含

戸田市景観計画とその実行計画として別冊で定めていた戸田市景観形成推進計画の内容を包含する。具体的には、指定地区の内容を記載する。

4) 景観計画の提案制度に係る手続の追加

立地適正化計画に定められる居住誘導区域内において、20戸以上の住宅整備に関する事業を行おうとする者は、都市計画又は景観計画について、住宅地の良好な環境・景観を保全するための提案を行うことができる。そのため、景観計画の提案制度に係る手続を追加する。

平成28年度第1回戸田市都市景観審議会(平成29年2月13日)での意見

No.	意見の内容要約	検討結果
1	<p>●景観形成の目標・方針について</p> <p>景観形成基準について、景観形成の目標・方針を具体的に表現する。</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <p>○景観形成基準の上乗せや景観形成の骨格を根拠とした景観形成基準へ変更する。</p>	<p>資料1 P. 2 見直し内容の概略Aへ</p>
2	<p>●戸田市都市景観アドバイザーの活用について</p> <p>戸田市都市景観アドバイザーが積極的に活用されていない。</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <p>○景観アドバイザーの利用を厳格に運用している自治体を調査する。 さらに戸田市都市景観アドバイザーによる話し合いの場を積極的に設けることで、事業者に対し景観への配慮を伝えやすくし、地域住民と景観に対する意識を共有する。</p>	<p>資料1 P. 3 見直し内容の概略Bへ</p>
3	<p>●立地適正化計画等の反映</p> <p>○立地適正化計画等の策定等に向けた検討に合わせ、景観計画の見直しに反映させる。</p>	<p>資料1 P. 4 見直し内容の概略Cへ</p>

景観計画に関するアンケート調査票

資料3-1

自治体名	
担当者様氏名	

担当課名	
連絡先(内線)	

該当する質問に、ご回答ください。該当のない部分は空欄としてください。
 ※「その他」の回答を選択された場合は、その理由を必ず記載してください。
 ※集計表とリンクしているため、行列の高幅・文字サイズ以外の回答用紙の書式変更は行わないでください。

問1. 景観計画の策定日を教えてください。

策定日: 平成 年 月 日

問2. 景観計画の改定は行いましたか。(複数回答可)

- ① 行った。
- ② 行う予定がある。
- ③ 行っていない。(⇒問4へ)

回答①	
回答②	
回答③	

問3. 景観計画の改定日(予定日)と、改定の理由及び、具体的な改定内容について教えてください。

景観計画改定日(直近): 平成 年 月 日
 景観計画改定日(予定日): 平成 年 月 日

(1) 改定理由(複数回答可)

- ① 景観計画策定から年数が経過し、文言の修正等、軽微な修正が必要となったため。
- ② 景観計画策定後、新たな制度の追加や新規の地区指定など重大な内容の変更があり、改定の必要が生じたため。
- ③ その他

回答①	
回答②	
回答③	

(2) 改定内容

●景観形成基準

問4. 建築物等の景観形成について、何を対象に定めていますか。(複数回答可)

- ① 建築物等の用途(住居系、商業系、工業系等)
- ② 用途地域ごと
- ③ 都市マスタープランなどによる土地利用方針
- ④ その他

回答①	
回答②	
回答③	
回答④	

●景観形成の推進地区

問5. 戸田市は市内全域を景観法に基づく景観計画区域としています。

また、戸田市景観条例に基づき、景観形成を重点的に図る地区を指定しています。

貴自治体の景観計画において、重点的に景観形成を図るべき地区を定めていますか。

- ① 定めている。 ② 定めていない。(⇒問8へ)

回答	
----	--

問6. 景観形成を重点的に図る地区をどのような手法で設定していますか。(複数回答可)

- ① 景観法に基づく景観計画区域のみ定めている。
- ② 景観法に基づく景観協定
- ③ 建築基準法に基づく建築協定
- ④ 独自条例(要綱含む)に基づく重点地区
- ⑤ 都市計画法に基づく地区計画
- ⑥ 景観法に基づく景観地区、準景観地区
- ⑦ その他

回答①	
回答②	
回答③	
回答④	
回答⑤	
回答⑥	
回答⑦	

問7. 景観形成を重点的に図る地区は、どのような考え方で設定していますか。

●景観届出関連の事前協議

問8. 戸田市では、景観届出に対する事前協議制度がないため、民間の事業計画について、市で意図するような建物の景観誘導が困難となることがあります。

貴自治体では、独自の景観届出関連の事前協議を義務付けていますか。

なお「①義務」または「②任意」と回答した場合は、その根拠条例・要綱等を下記に示してください。

- ① 義務 ② 任意 ③ ない(⇒問13へ)

回答

問9. 事前協議を実施する対象はどのようなものですか。

- ① 全ての建物等で事前協議を実施している。

回答

- ② 規模で定めている。(自由記載)

- ③ 独自に定めた特定の地域に限っている。

- ④ その他

問10. 建築行為にかかる事前協議はどのくらいの期間を設けていますか。

※(1)行為の着手前(基礎を除く)又は(2)建築確認申請前を選択したのち、日程①～⑦を選択してください。

- (1)行為の着手前 (2)建築確認申請前

回答

- ① 180日以上
② 120日以上180日未満
③ 90日以上120日未満
④ 60日以上90日未満
⑤ 30日以上60日未満
⑥ 30日未満
⑦ その他

回答

問11. 事業者との事前協議はどのように行っていますか。

- ① 職員と書面を基に協議を実施している。
② 職員と現地で協議を実施している。
③ 書面を基に景観の専門家(以下「アドバイザー」という。)から助言を得て、職員と協議を実施している。
④ アドバイザーと現地を確認し、助言を得て、職員と協議を実施している。
⑤ アドバイザーと会議形式で協議を実施している。
⑥ その他

回答

問12. 事前協議の内容を事業計画に反映することを義務付けていますか。

- ① 事前協議の内容を反映することを条例等で義務付けている。
- ② 事前協議の内容を職員が確認し、反映するよう指導している。
- ③ 事前協議の内容の反映を確認できていない。
- ④ その他

回答

●景観形成の推進方策

問13. 貴自治体では景観計画において、良好な景観形成のための特徴的な制度がありますか。
あれば具体的に記載してください。(最大3件まで)

- ① ある ② ない

回答

名称 : _____
内容 : _____

名称 : _____
内容 : _____

名称 : _____
内容 : _____

問14. 戸田市では、公共や民間の建築物に対し、アドバイザーによる助言を伺う制度を設けています。
貴自治体では類似の制度がありますか。

- ① 類似の制度がある。
- ② 類似の制度はない。(⇒問18へ)

回答

問15. アドバイザー制度の利用と助言の反映について、条例等で義務付けしていますか。

- ① 制度利用は任意であり、アドバイザーからの助言の反映も任意である。
- ② 制度利用は任意であるが、アドバイザーからの助言の反映は義務である。
- ③ 制度利用は義務であるが、アドバイザーからの助言の反映は任意である。
- ④ 制度利用は義務であり、アドバイザーからの助言の反映も義務である。

回答

問16. アドバイザー制度を利用する要件(規模・行為種別)について記載してください。
また、根拠条例・要綱について下記に示してください。

問17「アドバイザー制度」を利用する際の費用負担と、負担金額についてお答えください。

- ① 自治体で全額負担している。
- ② 自治体と「アドバイザー制度」を活用する事業者双方で負担している。
- ③ 事業者等が全額負担している。
- ④ 費用は発生していない。

回答

負担金額:

●景観関連届出・許可申請時の実務上の課題

問18. 屋外広告物の「未許可」物件をどのように把握していますか。

- ① 職員によるパトロール情報より把握
- ② 委託によるパトロール情報より把握
- ③ 景観ボランティア等によるパトロールや通報より把握
- ④ 未実施
- ⑤ その他

回答

問19. 修繕や改修などによる景観関連の「未届出」物件について、どのように把握していますか。

- ① 職員によるパトロール情報より把握
- ② 委託によるパトロール情報より把握
- ③ 景観ボランティア等によるパトロールや通報より把握
- ④ 未実施
- ⑤ その他

回答

問20. 貴自治体の景観計画について、特に課題と思われる事項はありますか。あれば記載してください。

アンケートは以上です。ご協力ありがとうございました。

景観計画に関するアンケート 集計結果

アンケート実施概要

調査対象自治体:政令指定都市及び埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県
 調査期間:平成29年5月22日～平成29年6月13日
 アンケート回答状況:(1)送付件数96自治体 (2)回答数83自治体 (3)回収率86.5%

設問	回答	割合	グラフ	
問1. 景観計画の策定日を教えてください。				
平成17年	1	1%	<p>問1の円グラフは、景観計画の策定日別の割合を示しています。平成21年と平成22年が最も高い割合を占め、それぞれ16%です。平成19年と平成20年も12%と11%と高い割合です。平成17年から平成28年までの各年が示されています。</p>	
平成18年	9	11%		
平成19年	10	12%		
平成20年	9	11%		
平成21年	13	16%		
平成22年	13	16%		
平成23年	5	6%		
平成24年	6	7%		
平成25年	6	7%		
平成26年	5	6%		
平成27年	4	5%		
平成28年	2	2%		
回答数	83	100%		
問2. 景観計画の改定は行いましたか。(複数回答可)				
行った。	38	46%		<p>問2のドーナツグラフは、景観計画の改定状況別の割合を示しています。行っていないが、今後行う予定があるが最も高い割合を占め、54%です。行ったが46%、今後行う予定がないが30%、今後行う予定がないが8%です。</p>
うち、今後 行う予定がある。	13	16%		
うち、今後 行う予定がない。	25	30%		
行っていない。	45	54%		
うち、今後 行う予定がある。	7	8%		
うち、今後 行う予定がない。	38	46%		
回答数	83	100%		

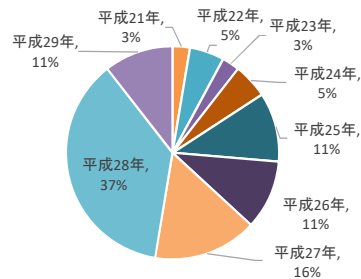
景観計画に関するアンケート 集計結果

問3. 景観計画の改定日(予定日)と、改定の理由及び、具体的な改定内容について教えてください。

景観計画改定日(直近):

平成21年	1	3%
平成22年	2	5%
平成23年	1	3%
平成24年	2	5%
平成25年	4	11%
平成26年	4	11%
平成27年	6	16%
平成28年	14	37%
平成29年	4	11%
回答数	38	100%

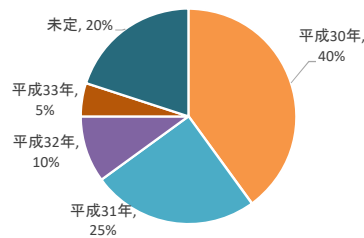
問3. 景観計画改定年(直近)



景観計画改定日(予定):

平成30年	8	40%
平成31年	5	25%
平成32年	2	10%
平成33年	1	5%
未定	4	20%
回答数	20	100%

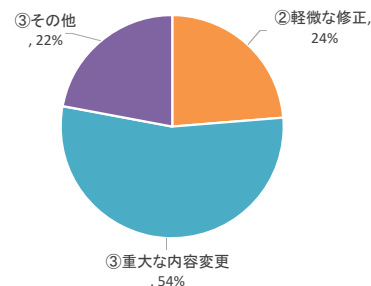
問3. 景観計画改定年(予定)



(1) 改定理由(複数回答可)

① 景観計画策定から年数が経過し、文言の修正等、軽微な修正が必要となったため。	14	24%
② 景観計画策定後、新たな制度の追加や新規の地区指定など重大な内容の変更があり、改定の必要が生じたため。	32	54%
③ その他 [詳細は別紙へ]	13	22%
回答数	59	100%

問3. (1) 改定理由



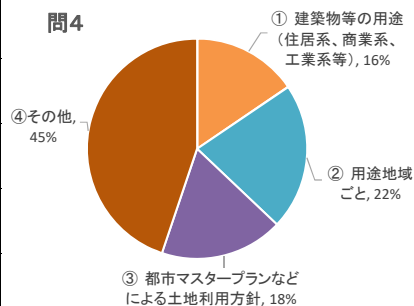
(2) 改定内容 回答数 45件 [詳細は別紙へ]

●景観形成基準

問4. 建築物等の景観形成について、何を対象に定めていますか。(複数回答可)

① 建築物等の用途(住居系、商業系、工業系等)	18	16%
② 用途地域ごと	25	22%
③ 都市マスタープランなどによる土地利用方針	21	18%
④ その他	52	45%
回答数	116	100%

問4

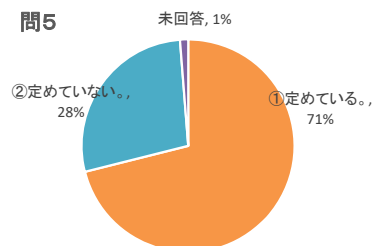


その他の内、区域区分などで
設定_9件 8%
+ +区域区分設定 = 55 47%

景観計画に関するアンケート 集計結果

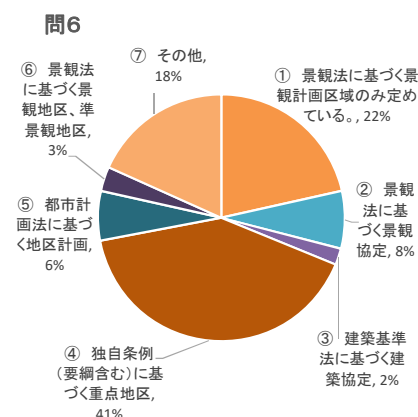
問5. 戸田市は市内全域を景観法に基づく景観計画区域としています。
また、戸田市景観条例に基づき、景観形成を重点的に図る地区を指定しています。
貴自治体の景観計画において、重点的に景観形成を図るべき地区を定めていますか。

①定めている。	59	71%
②定めていない。	23	28%
未回答	1	1%
回答数	83	100%



問6. 景観形成を重点的に図る地区をどのような手法で設定していますか。(複数回答可)

① 景観法に基づく景観計画区域のみ定めている。	20	22%
② 景観法に基づく景観協定	7	8%
③ 建築基準法に基づく建築協定	2	2%
④ 独自条例(要綱含む)に基づく重点地区	38	41%
⑤ 都市計画法に基づく地区計画	6	6%
⑥ 景観法に基づく景観地区、準景観地区	3	3%
⑦ その他 [詳細は別紙へ]	17	18%
回答数	93	100%



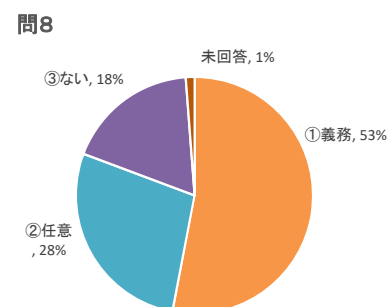
問7. 景観形成を重点的に図る地区は、どのような考え方で設定していますか。

回答数 61件 [詳細は別紙へ]

●景観届出関連の事前協議

問8. 戸田市では、景観届出に対する事前協議制度がないため、民間の事業計画について、市で意図するような建物の景観誘導が困難となることがあります。
貴自治体では、独自の景観届出関連の事前協議を義務付けていますか。なお「①義務」または「②任意」と回答した場合は、その根拠条例・要綱等を下記に示してください。

①義務(物件により任意となる自治体も含)	44	53%
②任意	23	28%
③ない	15	18%
未回答	1	1%
回答数	83	100%



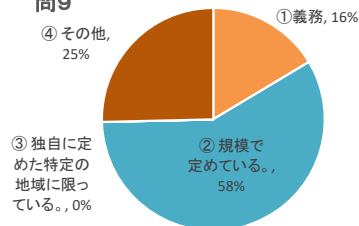
根拠条例・要綱等 回答数 62件 [詳細は別紙へ]

景観計画に関するアンケート 集計結果

問9. 事前協議を実施する対象はどのようなものですか。

① 全ての建物等で事前協議を実施している。	11	16%
② 規模で定めている。(自由記載 [詳細は別紙へ])	39	58%
③ 独自に定めた特定の地域に限っている。	0	0%
④ その他 [詳細は別紙へ]	17	25%
回答数	67	100%

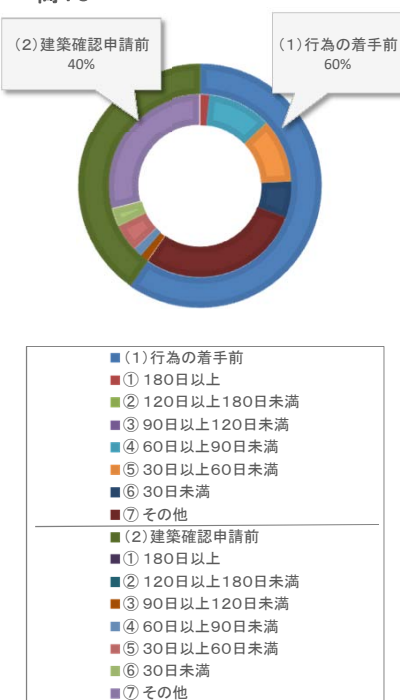
問9



問10. 建築行為にかかる事前協議はどのくらいの期間を設けていますか。

(1) 行為の着手前	37	60%
① 180日以上	1	2%
② 120日以上180日未満	0	0%
③ 90日以上120日未満	0	0%
④ 60日以上90日未満	7	11%
⑤ 30日以上60日未満	7	11%
⑥ 30日未満	4	6%
⑦ その他 [詳細は別紙へ]	18	29%
(2) 建築確認申請前	25	40%
① 180日以上	0	0%
② 120日以上180日未満	0	0%
③ 90日以上120日未満	1	2%
④ 60日以上90日未満	1	2%
⑤ 30日以上60日未満	3	5%
⑥ 30日未満	2	3%
⑦ その他 [詳細は別紙へ]	18	29%
回答数	62	100%

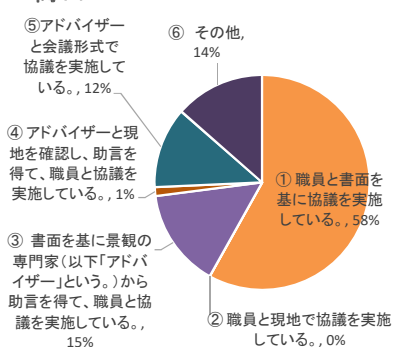
問10



問11. 事業者との事前協議はどのように行っていますか。

① 職員と書面を基に協議を実施している。	43	58%
② 職員と現地で協議を実施している。	0	0%
③ 書面を基に景観の専門家(以下「アドバイザー」という。)から助言を得て、職員と協議を実施している。	11	15%
④ アドバイザーと現地を確認し、助言を得て、職員と協議を実施している。	1	1%
⑤ アドバイザーと会議形式で協議を実施している。	9	12%
⑥ その他 [詳細は別紙へ]	10	14%
回答数	74	100%

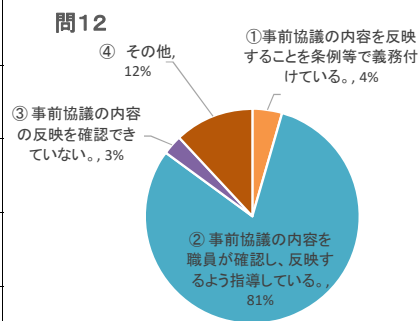
問11



景観計画に関するアンケート 集計結果

問12. 事前協議の内容を事業計画に反映することを義務付けていますか。

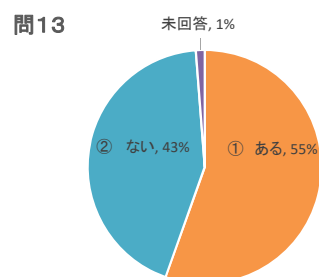
①事前協議の内容を反映することを条例等で義務付けている。	3	4%
②事前協議の内容を職員が確認し、反映するよう指導している。	54	81%
③事前協議の内容の反映を確認できていない。	2	3%
④ その他 [詳細は別紙へ]	8	12%
回答数	67	100%



●景観形成の推進方策

問13. 貴自治体では景観計画において、良好な景観形成のための特徴的な制度がありますか。あれば具体的に記載してください。(最大3件まで)

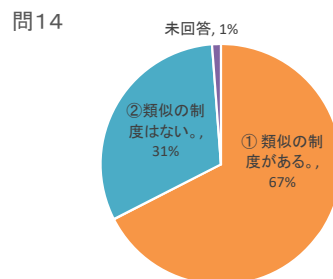
① ある	46	55%
② ない	36	43%
未回答	1	1%
回答数	83	100%



各自治体制度 回答数 91件 [詳細は別紙へ]

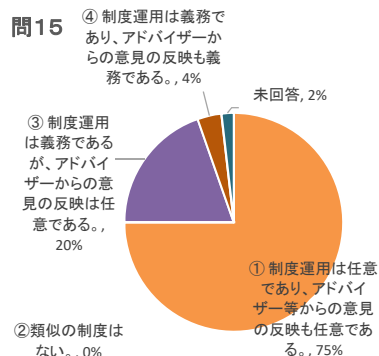
問14. 戸田市では、公共や民間の建築物に対し、アドバイザーによる助言を伺う制度を設けています。貴自治体では類似の制度がありますか。

① 類似の制度がある。	56	67%
② 類似の制度はない。(⇒問18へ)	26	31%
未回答	1	1%
回答数	83	100%



問15. アドバイザー制度の利用と助言の反映について、条例等で義務付けていますか。

① 制度運用は任意であり、アドバイザー等からの意見の反映も任意である。	42	75%
② 制度運用は任意であるが、アドバイザーからの意見の反映は義務である。	0	0%
③ 制度運用は義務であるが、アドバイザーからの意見の反映は任意である。	11	20%
④ 制度運用は義務であり、アドバイザーからの意見の反映も義務である。	2	4%
未回答	1	2%
回答数	56	100%



+ = 13 23%

景観計画に関するアンケート 集計結果

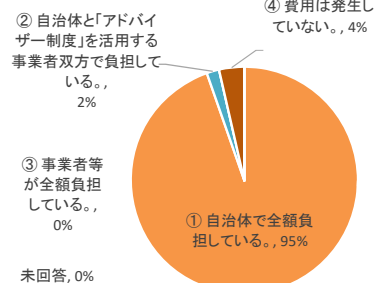
問16. アドバイザー制度を利用する要件(規模・行為種別)について記載してください。
また、根拠条例・要綱について下記に示してください。

回答数 49件 [詳細は別紙へ]

問17「アドバイザー制度」を利用する際の費用負担と、負担金額についてお答えください。

① 自治体で全額負担している。	53	95%
② 自治体と「アドバイザー制度」を活用する事業者双方で負担している。	1	2%
③ 事業者等が全額負担している。	0	0%
④ 費用は発生していない。	2	4%
未回答	0	0%
回答数	56	100%

問17



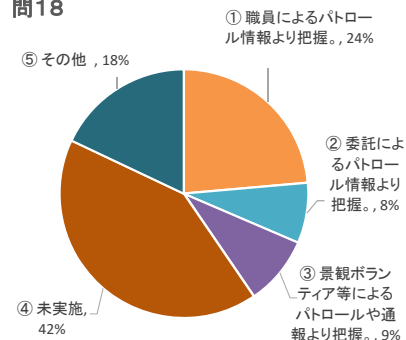
負担金額: 回答数 49件 [詳細は別紙へ]

●景観関連届出・許可申請時の実務上の課題

問18. 屋外広告物の「未許可」物件をどのように把握していますか。

① 職員によるパトロール情報より把握。	21	24%
② 委託によるパトロール情報より把握。	7	8%
③ 景観ボランティア等によるパトロールや通報より把握。	8	9%
④ 未実施	37	42%
⑤ その他 [詳細は別紙へ]	16	18%
回答数	89	100%

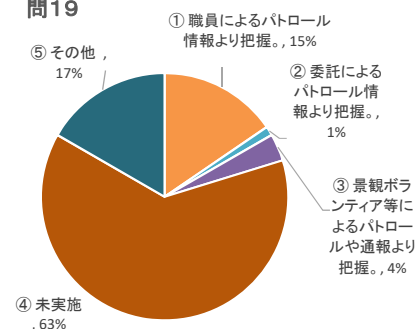
問18



問19. 修繕や改修などによる景観関連の「未届出」物件について、どのように把握していますか。

① 職員によるパトロール情報より把握。	13	15%
② 委託によるパトロール情報より把握。	1	1%
③ 景観ボランティア等によるパトロールや通報より把握。	3	4%
④ 未実施	53	63%
⑤ その他 [詳細は別紙へ]	14	17%
回答数	84	100%

問19



問20. 貴自治体の景観計画について、特に課題と思われる事項はありますか。あれば記載してください。

回答数 60件 [詳細は別紙へ]