

第 2 次戸田市景観計画の策定について

1 第 2 次戸田市景観計画策定の経緯

本市は、平成 10 年 1 月に戸田市都市マスタープランに都市景観の形成方針を定めたことを端緒として景観行政に取り組み始め、平成 12 年 3 月に景観形成の基本的方向性を示す美しい都市づくりプラン(戸田市都市景観基本計画)を策定した。

その後、平成 13 年 12 月に戸田市都市景観条例(以下「条例」という。)を制定、平成 14 年 7 月から条例を施行し、大規模建築物等届出制度、三軒協定や景観づくり推進地区などの市独自の施策を通じて、景観形成を推進してきた。

そのような中、平成 16 年 5 月に景観法が公布され、平成 17 年 5 月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、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(以下「計画」という。)を平成 21 年 4 月に策定し、平成 21 年 12 月には計画の実効性をより高めることを目的として条例の一部を改正し、平成 22 年 3 月に計画と条例を同時施行することによって、良好な景観形成を推進してきた。

計画施行以降、その運用により良好な景観を誘導してきた一方で、施行から 8 年が経過し、計画に基づいた施策に取り組む中で運用上の課題が生じていることに加え、土地利用の転換に伴うまち並みの変化や社会情勢の変化に伴い、上位計画や関連計画にも変更が生じている。

引き続き良好な景観を形成し、魅力的なまち並みを創出するためには、前述の課題の解決や変化に対応する必要がある。

そこで、これまでの取組を継承しつつも、新たな視点を加えた第 2 次戸田市景観計画(以下「第 2 次計画」という。)の策定を行い、将来を見据えた景観形成を推進する。

2 本市の景観行政における現状及び課題

本市では、平成22年3月に計画を施行した後、その運用により良好な景観を誘導してきた。

計画の施行から8年が経過し、計画に基づいた施策に取り組む中で運用上の課題が生じていることに加え、土地利用の転換に伴うまち並みの変化や社会情勢の変化に伴い、上位計画や関連計画にも変更が生じている。

主な現状及び課題は次のとおりである。

(1) 敷地単位で行う景観誘導

建築物の用途（低層・中高層住居系、商業・業務系、工業系等）に応じた景観誘導により、敷地単位では良好な景観形成が図られてきたが、面的にまとまりのある魅力的なまち並みへと結びつけていくには限界がある。

そこで、敷地が属する周辺環境の景観特性を踏まえ、まち並みを向上させていく必要がある。

(2) 景観誘導に係る協議の開始時期

景観法に基づく景観計画区域内行為届出については、法的担保があり、本市の景観誘導に一定の効果をもたらしてきた。

しかしながら、景観法により、景観計画区域内行為届出は行為着手の30日前までに行うものとされているため、協議の期間が限られており、景観形成基準への適合性のネガティブチェックを中心とした内容となっている。

また、届出時においては、事業者側の事業計画の熟度も高まっており、計画変更が困難な事例も多いため、協議の実効性を担保しづらい状況にある。

そこで、協議の開始時期を早め、期間を確保した上で、協議内容を向上させていく必要がある。

(3) 社会情勢等の変化

計画の施行から8年が経過し、土地利用の転換に伴って工場等と住宅の混在が進むなど、まち並みに変化が生じている。

また、将来的に起こることが予測されている人口減少・超高齢社会の到来に備えて、住環境や利便性を向上させるため、本市の都市づくりを進めていく前提となる環境も変化しており、上位計画や関連計画にも変更が生じている。

そこで、上位計画や関連計画と適切に整合を図り、将来を見据えて景観形成を推進する必要がある。

3 第2次計画策定の方針

引き続き良好な景観を形成し、魅力的なまち並みを創出するため、前述の課題の解決や変化に対応する必要があることから、これまでの取組を継承しつつも、新たな視点を加えた第2次計画の策定を次のとおり行う。

方針1 景観形成方針及び景観形成基準の再編

周辺環境と調和した景観形成を推進するため、計画策定当時から変化している現況の景観特性を踏まえるとともに、第2次戸田市都市マスタープラン（改定版）に定める土地利用方針を反映した景観形成方針及び景観形成基準へと再編する。

⇒**景観計画 第4章、第5章**

方針2 景観の質的向上を図る事前協議の導入

景観形成方針及び景観形成基準の実効性を高めるため、景観計画区域内行為届出前の早期の段階から対話により、景観形成方針や景観形成基準について理解を深める仕組として、事前協議を導入する。

また、事前協議に際しては、事業計画における景観の質的向上を図るため、専門的知識又は経験を有する戸田市都市景観アドバイザーから助言を受ける仕組とする。

事前協議の対象は、市内全域における景観への影響が大きい大規模建築物（景観計画区域内行為届出の対象）とする。

⇒**景観計画 第5章**

方針3 上位計画や関連計画との整合

長期的な視点から土地利用方針に応じた景観誘導を行うため、社会情勢や土地利用の変化に応じて改定される第2次戸田市都市マスタープラン（改定版）、住環境及び生活利便性の維持・向上を目指して策定される戸田市立地適正化計画等の上位計画や関連計画との整合を図る。

⇒**景観計画 全体**

4 第2次計画の概要（案）

第2次計画の概要（案）は次のとおりです。

赤…3ページの方針関連の変更 青…その他の変更

変更後の目次	変更後の概要
第1章 景観計画の概要	
1 景観計画策定の目的	—
2 景観計画改定の経緯	第2次計画策定に当たり、追加します。
3 景観計画の位置づけ	上位計画や関連計画との整合のため、位置づけを修正し、計画の全体像を冒頭で明らかにするため、構成を追加します。
4 景観計画の期間	社会情勢等の変化に適切に対応するため、計画期間を追加します。

第2章 景観特性及び景観形成の課題	
1 景観のとらえ方	節を移動し、時点修正を行います。
2 景観特性	既存の項目を再編するとともに、第4章から地域別の景観特性を移行し、時点修正を行います。
3 景観形成の課題	時点修正を行います。

第3章 景観計画の区域	
1 景観計画区域	—
2 都市景観条例に基づく指定地区との関係	時点修正を行います。

第4章 景観形成の目標・方針	
1 景観形成の目標	改定に当たり、目標を変更します。
2 景観形成の骨格	戸田市都市マスタープランを踏まえたものへと修正を行います。
3 景観形成方針	別節であった地域別景観形成方針及び建築物等のデザインの基本的考え方を統合し、戸田市都市マスタープランを踏まえた修正を行います。また、地域別景観形成方針の中から地域別の景観特性を第2章へ移行し、建築物等のデザインの基本的考え方について土地利用方針を踏まえたものへと変更します。

変更後の目次	変更後の概要
第5章 大規模建築物等の景観形成	
1 届出対象行為	—
2 届出等の手続	事前協議の手続を位置づけます。
3 景観形成基準	土地利用方針を踏まえて、景観形成基準を変更します。

第6章 景観重要建造物・景観重要樹木の指定等	
1 景観重要建造物・景観重要樹木の指定方針	—
2 景観重要建造物・景観重要樹木の指定の手続	—
3 景観重要建造物・景観重要樹木の保全・管理と活用	時点修正を行います。

第7章 屋外広告物の景観形成	
1 屋外広告物の景観形成の基本方針	時点修正を行います。

第8章 公共施設等の景観形成	
1 公共施設等のデザインの基本的考え方	時点修正を行います。
2 公共施設等の整備に関する協議・調整	公共施設等の整備に関する協議のあり方を検討します。
3 景観重要公共施設の指定方針	—
4 景観重要公共施設の整備に関する事項	—

第9章 景観形成の推進方策	
1 景観計画の推進	時点修正を行います。
2 景観形成の推進施策	時点修正を行います。

景観形成推進計画	適宜、景観計画各章に統合します。
----------	------------------

第2次戸田市景観計画策定のこれまでの経過と今後の予定

