



# 市民主体の景観形成に関する協定の効果と課題に関する研究 : 神戸市景観形成市民協定を事例として

栗山, 尚子  
三輪, 康一

---

(Citation)

日本建築学会計画系論文集, 83(746):695-705

(Issue Date)

2018-04

(Resource Type)

journal article

(Version)

Version of Record

(Rights)

© 2018 日本建築学会

(URL)

<https://hdl.handle.net/20.500.14094/90006213>



## 市民主体の景観形成に関する協定の効果と課題に関する研究

－神戸市景観形成市民協定を事例として－

## A STUDY ON EFFECTS AND ISSUES RELATED TO AGREEMENTS CONCERNING RESIDENT-MANAGED LANDSCAPING ACTIVITIES

Case study on the Kobe City Residents' Landscaping Agreements

栗山 尚子<sup>\*1</sup>, 三輪 康一<sup>\*2</sup>

Naoko KURIYAMA and Koichi MIWA

Landscape agreements managed by community residents would be a useful tool to activate local landscape activities. The purpose of this study is to clarify the roles and the issues of Kobe City Residents' Landscaping Agreements. The agreements have contributed to the continuity of landscape activities and the reinforcement of the local landscape characteristics. We pointed out the problems: unpopularity of the agreements for the developers, unchecked matters such as change of façade and signs and the difficulty of change of the site plan in the design review meetings.

**Keywords:** Urban landscape, Neighborhood rule, Landscape agreement, Kobe City

景観, 地域ルール, 協定, 神戸市

## 1. はじめに

## 1. 1 研究の背景と目的

地域住民主体のまちづくり活動が展開されるようになり 30 年以上が経過し、景観形成に関しても住民による景観まちづくりが実施されてきた。地域のまちの将来像とまちなみづくりの基本方針等を、地域住民で議論、共有し、協定という自主的な基準を運用する地域がみられる。2004 年施行の景観法では、景観協定という住民主体の景観まちづくりを促進するためのツールが準備され、今後も地域住民主体の景観まちづくりの全国的な展開が予想される。しかし、景観法に基づく景観協定の締結には、全員合意が義務付けられている。また新規開発住宅地で分譲前に景観協定を締結する事例がみられるが、既成市街地での景観協定の活用意向は少ないという課題が既往研究において指摘されており、景観まちづくりの経験が少ない地域団体にとって、運用が難しいツールであると考えられる。

地域の特性を活かした景観形成には、地域住民が主体となり、継続できる仕組みが必要となる。そこで、本研究では景観法以前から自主的な景観に関する協定を運用してきた事例に着目し、協定における景観基準の内容と仕組みの整理、協定の運用実態の把握、事前相談と協議の反映状況の分析を通して、景観まちづくりにおける協定による効果と協定運用の際の課題を明らかにすることを目的とする。本論文は、2013 年度日本建築学会近畿支部研究報告<sup>2)</sup>の内容を、加筆・修正し作成したものである。

## 1. 2 研究の対象・方法・構成

研究対象は、1978 年に制定された神戸市都市景観条例に基づき、市民主体の景観まちづくりを支援する仕組みである、神戸市景観形成市民協定とする。本協定は 1990 年の条例改正時に制定され、阪神大震災から 2 年後の 1997 年に、トアロード地区で本協定が初めて運用され、2017 年 11 月時点で 9 地区で本協定が運用されている。

研究の方法は、協定に関する資料（協定書、事前相談や協議案件の回答書等）の分析、協定運用の関係者（行政、専門家、地域団体役員）へのヒアリング調査と現地調査である。

研究の構成は、第 2 章で協定の仕組み、基準内容、地区計画との併用について考察し、本協定の特色を明らかにする。第 3 章では、協定に関わる地域団体の代表者や専門家等へのヒアリング調査の結果をもとに、協定締結の動機、運用実態、評価と課題を考察する。第 4 章では、協議に関する資料及び現地調査結果をふまえ、協議を経たプロジェクトの改善状況、改善されやすい基準内容と改善されにくい基準内容を明らかにする。以上をとりまとめ、第 5 章では景観まちづくりの支援ツールとしての協定の効果と課題を、結論として記す。

## 1. 3 既往研究および本研究の位置づけ

景観まちづくりに関係する住民主体の協定は、紳士協定、自主条例に基づく協定、法に基づく建築協定や緑化協定等が挙げられ、法的な裏付けが多様である。中井<sup>3)</sup>は、まちづくりに関する協定の理

<sup>\*1</sup> 神戸大学大学院工学研究科 助教・博士(工学)

<sup>\*2</sup> 神戸大学大学院工学研究科 教授・博士(工学)

Assist. Prof., Graduate School of Engineering, Kobe University, Dr.Eng.  
Prof., Graduate School of Engineering, Kobe University, Dr.Eng.

論化を試み、協定への公（行政）の関与の程度と法的正当性の関係から、多岐にわたる協定の性格が、生活ツール／中間的／地区計画的という大きく3つの類型が示され、条例に基づく協定は中間的の性格を有し、行政指導が協定の実効性の担保の主たる手段として考えられると述べている。神戸市ではまちづくり条例に基づく協定が運用され、それに関する研究<sup>4)</sup>があるが、本研究の対象である景観に関する協定も、公の関与があり、中間的な法的正当性を持つ協定と位置付けられ、行政と住民が連携しつつ景観まちづくりに取り組むツールである。よって、本研究の対象として妥当と考えられる。

さらに、景観に関する協定を対象とした既往研究の類型化を試みると、大きく4つに分類できる。

(1)協定の制度評価に関する研究：土久<sup>5)</sup>らは自主条例に基づいて全国で最多の協定締結地区（163件）を有する長野県の景観協定を対象に、協定の規定内容の類型化と類型ごとの特徴を考察している。景観法制定後は、法に基づく景観協定の全国の締結状況と協定の目的ごとの基準項目の特徴が明らかにされている<sup>6)</sup>。

(2)協定の土地利用への影響に関する研究：小川ら<sup>7)</sup>は、協定地域での土地利用の経年変化を分析し、協定の締結が早い地区で土地利用の変化の進行が著しいことを示し、協定が土地利用活性化ツールとしての役割を持つことが明らかにされている。

(3)協定の実効性や効果に関する研究：事例研究が蓄積されている。戸建て住宅地の三軒を最小単位とした三軒協定<sup>8)</sup>では、小スケールでの協定の実効性の高さを明らかにすると同時に、運用されている事例は植栽のみの維持管理であるため、植栽以外の景観構成要素による景観形成を促進する難しさが指摘されている。街並み整備事業を発端とした協定に基づく景観整備案件を対象とした、景観形成基準の適合の検証<sup>9)</sup>、滋賀県の協定制度の特徴を他県との比較から論じたもの<sup>10)</sup>、長野県の協定の実効性を住民の評価によって論じたもの<sup>11)</sup>等が挙げられる。

(4)協定に基づく景観デザイン協議の効果に関する研究：福島県二本松市竹根地区<sup>12)</sup>や藤沢市鶴沼松が岡地区<sup>13)</sup>での協定に基づくデザイン協議の効果を検証した研究で、協議を経て竣工された建築物の分析から、デザイン協議での変更依頼が実現されにくい要素は、外部付属物や緑といった、建築物の工事に含まれないものであるという傾向を明らかにしている。

本研究は(1)と(4)の両方を包含する研究として位置づけられる。2章での協定の基準内容の分析と3章の協定の運用実態と評価を通して、神戸市の景観協定制度的評価を行なう。4章でのデザイン協議を経た物件の協定の景観基準の適合に関する分析から、市内の複数の協定締結地区における、協定に基づくデザイン協議の効果と課題を明らかにする。以上をとりまとめ、住民主体の協定の長期的な運用による、日常的な景観形成・保全・維持管理を主眼とした景観まちづくりにおいて、景観まちづくりの支援ツールとして景観協定制度的有用性を示すことができ、景観まちづくり分野の研究において有用な知見になると考えられる。

2. 神戸市景観形成市民協定の概要と特色

神戸市景観形成市民協定の制度としての役割や効果を明確にするため、9地区の協定書等の資料分析と、協定締結団体の役員、神戸市から派遣され技術的支援を行う専門家へのヒアリング調査の結果

の分析を合わせて、協定の内容、位置づけ等の概要を整理する。ヒアリング調査を依頼した結果、調査実施可能地区は協定締結地区の9地区中、8地区であった（Table1）。

Table1 Interview survey respondents regarding Kobe City Residents' Landscaping Agreements  
(神戸市景観形成市民協定に関するヒアリング調査対象)

| Contents of Interview Survey<br>ヒアリング内容（協定名）   | Survey respondents（Survey date）<br>ヒアリング対象者（実施日）   |
|--|--|
| Tor Road Area Landscaping Agreement<br>トアロード地区・景観形成市民協定                                    | Office Director（事務局長）<br>(2013/1/10)   |
| Shin-Nagata Station North District<br>Landscaping Agreement<br>新長田駅北地区東部景観形成市民協定<br>いえなみ基準 | Expert K(専門家 K 氏) (2012/12/3)  |
| Sakaemachi-dori Residents' Landscaping<br>Agreement<br>栄町通景観形成市民協定                         | Expert N(専門家 N 氏) (2012/7/12)  |
| Uozaki-go Area Residents' Landscaping<br>Agreement<br>魚崎郷地区景観形成市民協定                        | Expert Y(専門家 Y 氏) (2012/11/8)、<br>Chairman(会長) (2012/12/5)   |
| Sannomiya Chuo-dori Residents'<br>Landscaping Agreement<br>三宮中央通り景観形成市民協定                  | Expert N(専門家 N 氏) (2012/7/12)  |
| Kobe Motomachi Shopping Street Area<br>Residents' Landscaping Agreement<br>神戸元町商店街景観形成市民協定 | Expert N(専門家 N 氏) (2012/7/12)、<br>Committee Chair(委員長)<br>(2012/12/14)   |
| Arima Area Residents' Landscaping<br>Agreement<br>有馬地区景観形成市民協定                             | Expert M(専門家 M 氏) (2012/11/5)  |
| Harbor Road Residents' Landscaping<br>Agreement ハーパーロード景観形成<br>市民協定                        | Expert N(専門家 N 氏) (2012/7/12)  |
| Full implementation of agreements<br>行政：協定の全体的な運用。   | Office Director and Supervisor in Urban<br>Design Office, Kobe City Office<br>神戸市都市計画総局まちのデザイン室<br>室長と担当の計2名 (2012/5/22) |

2. 1 協定の仕組み

神戸市景観形成市民協定は、神戸市都市景観条例第31条の2<sup>注1)</sup>で位置づけられており、地区の特性に応じた景観形成に必要な事項（協定対象区域や景観形成基準等）を、住民の意見を反映させながら<sup>注2)</sup>協定で定めることができる。協定地区内で建築行為等<sup>注3)</sup>をしようとする者は、事前に地域団体に相談をしなければならない。地域団体は、行為の着手前に計画内容の基準の適合の有無を確認しなければならない。その後地域は計画内容の承認もしくは変更の条件を書いた回答書を、行為者へ通知する（Fig.1）。事前相談時に提出された図面等で、問題がないと判断された場合は、行為者・地域・行政との協議の場は設定されず、地域団体がチェックしたという回答書が事業者へ通知される。



Fig.1 Structure of Kobe City Residents' Landscaping Agreements  
(神戸市景観形成市民協定の仕組み)

## 2. 2 協定における景観形成基準

本協定締結エリアの9地区の景観形成に関する基準を整理した(Table2)<sup>注4)</sup>。全地区の共通項目として「建築物の形態・意匠」「看板・広告物」が挙げられる。定量基準は、「壁面後退」のセットバック距離の設定のみで、それ以外の項目は全て定性基準であるため、基準の解釈の柔軟性が高いと考えられる。また建築物の低層部の意匠や演出に関する項目(例、賑わい創出のために開放性や透過性の高い演出に努める。)が8地区、低層部の用途に関する項目(例、1階を店舗にする。)が6地区で確認でき、歩行者レベルでの景観形成・向上のためのルールの設定がなされている。また空地や主要道路沿いへの緑化に加え、花・プランターを設置して季節感のある景観をつくろうとする「飾花」の項目が確認できた。これは住民等の日常の維持管理活動で取り組むことができる項目であり、協定特有の項目だと考えられる。また歩道・広場の活用・管理といった、民間敷地だけではなく公共用地に関する項目の設定も、協定特有の項目だと考えられる。

「駐車場・駐輪場」に関しては、地区が主要通り沿いの地区の場合は、駐車場出入口を通りに直接面して設置しないように努めるというルールの設定が多くの地区で見られるが、再開発エリア(新長田の2地区)では、不法駐車・駐輪を防ぐために必要な駐車・駐輪スペースの確保というルールを設定している。以上より、「駐車場」という同一項目であっても、地区の特性により内容が異なる。

さらに、地区が独自に設定する項目に着目すると、住工混在の酒蔵エリアである魚崎郷地区では、和風の意匠を推進するための項目や、殺風景にならないよう工場でも窓を設置するといった項目、新長田駅北地区は震災後の再開発による新しいまちであることから、シンボルをつくろうとする項目(地域記念施設の復元・創出、アート・アメニティ施設の設置等)が設定されている。このように、地区の景観特性に応じた、協定の景観形成基準の項目の設定を確認することができた。

## 2. 3 協定と地区計画の併用

協定と地区計画<sup>注5)</sup>との併用状況を Table2 に示す。協定と他制度(地区計画等)の適用状況を整理した結果、地区計画との併用で景観形成の効果を高めようとする状況が明らかとなった。

地区計画決定済みの5地区において、容積率や高さ(最高限度・最低限度は地区による)、敷地面積の最低限度、壁面位置の制限に関して定量基準が設定され、用途の制限も設定している。地区計画と協定の両方において用途のルールを設定している新長田駅北地区と三宮中央通り地区では、建築してはいけない用途の制限を地区計画によって行い、低層部でのにぎわい創出のために店舗等の用途利用とするという基準が協定で設定されている。地区計画で必ず遵守すべき項目を設定し、協定では地域にとって望ましい内容を設定している状況が確認できた。

地区計画での建築物等の形態・意匠の制限は、トアロード地区、三宮中央通り地区のみである。トアロード地区は、協定の締結の方が地区計画より早いいため、協定ルールに含まれていない事項である、設備の意匠上の配慮や屋外広告物は強い光をさけるといった内容を、地区計画に位置づけている。三宮中央通り地区では、形態・色彩等の意匠の内容やテントに関する記述は協定と地区計画の内容は重複しているが、地区計画では建築物の外装材及び窓ガラスの落下防止

措置や店舗1階部分のシャッターを透過性の高いものにすることが追加されている。この地区も、協定締結よりも地区計画決定が後であるため、必ず遵守してもらいたい項目を地区計画で規制する状況が確認できた。

## 3. 協定の運用実態と課題

本章では、Table1 に記した行政・専門家・地域住民へのヒアリング調査の結果をもとに、神戸市景観形成市民協定の運用実態を明らかにする。ヒアリング調査が可能であった8地区について、協定締結の契機、協定の運用実態を整理し、協定に対する評価について考察する。協定締結の契機と運用実態を Table3 に、協定に対する評価を Table4 に示す。

### 3. 1 協定締結の契機

各地区の協定締結の契機は、(1)震災復興、(2)地下鉄工事、歩道整備などのハード整備、(3)都市計画道路の廃道計画、ホテル跡地計画といったまちなみに大きな影響が及ぶことが近い将来に起こる可能性があるという、3つの傾向がみられた。まちなみの変化に対する不安による住民自身の景観意識の高まりから、協定締結に至っていると考えられる。

### 3. 2 協定の運用実態

協定団体の会議は、多くの協定運営団体が月に1回ペースで開催されており、定期的に意見の共有や議論がなされている。

事前相談資料の提出率は、8地区のうち6地区がほぼ100%である。一方、神戸元町商店街では提出率が約50%に留まっている。これは、当地区ではファサード変更や看板変更に関する協議案件が多く、ファサードや看板の変更の申請手続きは神戸市では不要であるため、神戸市から地域団体へ情報の提供ができないこと、行為をしようとする者にとって看板変更等が協議対象であるという認識が低いことが原因だと考えられる。

協定団体が実施する活動の主なものは、広報紙の発行、清掃活動や公共空間の維持管理、祭りやイベントの開催が挙げられ、9地区中6地区が実施している。緑化活動や、散策路の設定やオープンカフェの実施といった賑わいを生み出す活動も実施されている(9地区中3地区)。夜間景観づくりのガイドライン(トアロード地区)や無電柱化計画(有馬地区)の策定などの、今後の景観づくりに向けての計画やガイドラインづくりへの取り組みも確認できる。住民に対する景観に関するアンケートの実施、協定内容のリーフレットの作成や散策マップの作成など、景観に対する意識を広く啓蒙する活動も確認できた。景観に関する活動にとどまらず、地域全体を活性化していく活動の展開が確認できた。

### 3. 3 協定に対する評価

協定の効果として、複数の団体から出た意見は以下の通りである。住民の景観意識の向上に寄与／他団体との連携の強化／住民主体のルールを策定・運用していること自体に意味がある／内容が柔軟に決定できる。また、住民主体のルールは事業者から違反されにくい／協定団体の組織体制を柔軟に決められる／行政や専門家のバックアップが心強い／景観形成以外の活動の広がりもあるという意見も得られた。

一方、協定の課題について、複数の団体から得られた意見は、景観形成の効果を増すためには法的強制力のあるルール(地区計画)と



Table2 Landscaping rules for designated areas under the Kobe City Residents' Landscaping Agreements  
(神戸市景観形成市民協定地区での景観形成のルール)

| Item<br>(Agreement Effective<br>Date)         | Tor Road<br>(1997/4/28)  | Shin-Nagata<br>Station North<br>(1998/7/6)                   | Sakaemachi-<br>Dori<br>(1998/7/10)                                | Uozaki-go<br>(1998/7/13)   | Shin-Nagata<br>Station<br>North/West<br>(1999/10/22) | Sannomiya<br>Chuo-dori<br>(2003/9/27)        | Kobe<br>Motomachi<br>Shopping<br>Street<br>(2003/6/6)                       | Arima<br>(2003/12/17)   | Harbor<br>Road<br>(2007/11/16)                                       | No. of<br>applicable<br>sites |
|---|--|--|---|--|--|--|---|---|--|-------------------------------|
| District Feature                              | Mixture of condominiums and small shops on the main road in the center area of Kobe City.  | Redevelopment area after Hanshin Great Earthquake.           | Shopping street. Mixture of residences, small shops, and offices. | Mixture of residential and industrial buildings relating to Japanese Sake. | Redevelopment area after Hanshin Great Earthquake.   | Shopping streets in the center area of Kobe. | Shopping street near the second largest station in the center area of Kobe. | Spa town developed in very old times. Many wooden houses, shops along narrow streets. | North-south streets to waterfront. Old buildings exist on this road. | -                             |
| Building type                                 | Form/design  | ○  | ○   | ○  | ○  | ○  | ○   | ○   | ○  | 9                             |
|   | Lower floors   | ○  | ○   | ○  | ○  | ○  | ○   | ○   | ○  | 8                             |
|   | Color  | ○  | ○   |  | ○  | ○  | ○   | ○   |  | 7                             |
|   | Roof shape   |  | ○   |  | ○  | ○  |   | ○   |  | 4                             |
|   | Eaves/Roof height  |  |   |  | ○  |  |   | ○   |  | 2                             |
|   | Materials  |  |   | ○  |  |  |   | ○   |  | 2                             |
|   | Use  |  | ○   | ○  | ○  | ○  | ○   |   | ○  | 6                             |
| Fixtures                                      | Lower floors   |  | ○   | ○  | ○  | ○  | ○   |   | ○  | 6                             |
|   | Arrangement/Wall setback   |  | ◎   | ◎  | ◎  | ○  | ○   |   | ○  | 6                             |
|   | Advertisements/signs   | ○  | ○   | ○  | ○  | ○  | ○   | ○   | ○  | 9                             |
|   | Outdoor equipment  |  |   | ○  | ○  | ○  |   | ○   | ○  | 6                             |
|   | Vending machines   | ○  |   | ○  | ○  | ○  | ○   |   |  | 5                             |
|   | Tents/flags/eaves, etc.  | ○  | ○   |  |  | ○  |   |   | ○  | 4                             |
|   | Gates, fences, railings, etc.  |  | ○   |  | ○  |  |   | ○   |  | 4                             |
| In-lot  | Parking lots/bicycle parking lots  | ○  | ○   | ○  | ○  | ○  | ○   |   | ○  | 8                             |
|   | Greenery   | ○  | ○   |  | ○  | ○  |   | ○   | ○  | 6                             |
|   | Planting flowers   | ○  |   |  | ○  | ○  |   |   | ○  | 4                             |
|   | Vacant land  | ○  | ○   |  |  | ○  | ○   |   |  | 4                             |
|   | Consideration for street corners   |  |   | ○  |  | ○  | ○   |   | ○  | 4                             |
|   | Site landscaping   |  | ○   | ○  | ○  |  |   |   |  | 3                             |
| Other   | Night lighting/performances  | ○  |   | ○  |  | ○  |   | ○   | ○  | 5                             |
|   | Maintenance/use of historic buildings  |  |   | ○  |  |  |   | ○   | ○  | 3                             |
|   | Use and management of sidewalks/plazas   |  |   |  |  | ○  | ○   |   | ○  | 3                             |
|   | Consideration for elderly people (barrier free)  |  | ○   |  | ○  |  |   |   | ○  | 3                             |
|   | Waste disposal measures  | ○  |   |  |  | ○  |   |   |  | 2                             |
| Application of other systems (Effective Date) | District plan (2012/7/3)   | District plan (1997/2/28) Machidukuri agreement (2009/11/24) | None  | District plan (2009/12/22)   | District plan (1996/11/5)                            | District plan (2008/3/4)                     | District plan under consideration   | District plan under consideration   | None   | —                             |
| Legend  | ○: Qualitative standards, ◎: Quantitative standards  |  |   |  |  |  |   |   |  |                               |
| Specific site items:                          | <p>Uozaki Village: Securing a “loading zone;” “wall design” (Factories/warehouses should avoid windowless walls, and consider incorporating verandas and corridors into multi-floor buildings that can be seen from the outside).</p> <p>Shin-Nagata Station North/West: “Restoration/creation of community memorial facilities.” To consider ways to improve the town’s attractiveness and energy, and to incorporate “art and amenity facilities.”</p> <p>Sannomiya Central Avenue: “Consideration for the environment” (Roof greenery, etc.). “Controlling noise pollution and disturbances of the peace.” Cooperation with rules concerning “business hours, etc.” established by ground-level shops.</p> <p>Kobe Motomachi Shopping Street: Promotion on “cooperative or collaborative reconstruction” aiming at charm and stately streets. “Vacant stores” and similar facilities strive to ensure the continuity of streets and to make them attractive using decorations, etc.</p> |  |   |  |  |  |   |   |  |                               |

の併用が有効／まちづくり活動が持続・活性化しなければ、協定の運用のみをしている状況になってしまう／柔軟なルールであるがゆえに、担当委員の裁量が高い。そのため委員の知識が必要。もしくは、人材の入れ替わりを可能とする内規等が必要という意見が得られた。その他には、協定の認知度の向上／協議案件の漏れをなくす／協定の運用基準の更新や明確化に対応する必要性／他の協定運用

地区との情報交換の必要性が挙げられた。

協定ならではの柔軟さが、協定の効果として評価されると同時に、協議の場で協議担当委員の裁量が高くなる傾向にあり、委員の景観に関する知識量や能力に左右されず、協議レベルを一定のレベルに保つ対策を講じる必要性が課題としても指摘された。

Table3 Implementation status of the Kobe City Residents' Landscaping Agreements (神戸市景観形成市民協定の運用実態)

|  | Tor road   | Shin-Nagata<br>Station North<br>District   | Sakaemachi<br>-dori   | Uozaki-go   | Sannomiya<br>Chuo-dori   | Kobe<br>Motomachi<br>Shopping Street   | Arima   | Harbor Road  |
|--|--|--|---|---|--|--|---|--|
| Opportunities<br>(1) Post-earthquake restoration<br>(2) New construction of<br>infrastructure such as<br>walkway, and subway<br>(3) Special Reason | (1)  | (1)  | (1)(2)  | (1)   | (2)  | (3)Removal of<br>pachinko<br>parlors   | (3)Cancellation<br>of city planning<br>road plan  | (3)Reuse of the<br>hotel site  |
| Meetings   | Once per month   | Once per month   | As needed   | Once per month  | Once per<br>month  | Once per month   | Once per month  | Once every 2<br>months   |
| Submission rate of design<br>review meetings' materials  | 100% regarding<br>new<br>constructions   | Avg. 40-50%  | 100%  | 100%  | 100%   | Approx. 50%  | Virtually 100%  | 100%   |
| Activities   | To issue the public<br>information news.   | -Issue "Tor<br>Road News"  | -Issue<br>"Townscape<br>News," and<br>"Shin-Nagata<br>Station North-<br>District<br>Machidukuri<br>Press" |   | -Issue<br>Townscape<br>News.   | -Update the<br>content of the<br>web page and<br>distribute a<br>newspaper<br>every month to<br>members. | -Issue Arima<br>spa townscape<br>news.  |  |
|  | Cleanup activities,<br>Management of public<br>space.                                |  | -Stream clean-<br>up activity<br>-Park<br>management  | -Cleanup<br>activity  | -Erase<br>graffiti.<br>-Cleanup<br>activity<br>Illegal<br>bicycle<br>parking<br>campaign | -Cleanup<br>activity   |   | -Cleanup<br>activity   |
|  | To hold the festival or<br>events.   | -Implementation<br>of the Tor Road<br>Visual Festival  | -Holding a<br>community<br>festival with<br>somen making,<br>light shows,<br>and other<br>events.         | -Implementation<br>of the<br>"Wonderful<br>sake brewery<br>rally."  |  | -Hold events<br>(Night Market,<br>Music Week,<br>etc.)   | -Implement a<br>pedestrian area   | -Open a parasol<br>shop.<br>- Hold concerts.   |
|  | To develop the pedestrian<br>route or reservoir space.                               |  |   |   | -Open café.<br>-Street corner<br>mural project   | -Establishment<br>Wi-Fi hotspots   | -Provide a<br>handrail for<br>the path<br>-Create a<br>pedestrian<br>path<br>- Remove<br>warning signs<br>on the path |  |
|  | To develop the plans or<br>guidelines.   | -Night<br>landscaping<br>guidelines  |   |   |  | -Implement<br>the area<br>beautification<br>plan.  | -Create a plan<br>banning<br>electricity<br>poles   |  |
|  | Greening activities  | -Community<br>garden project   |   | -Hold a "Plum<br>Blossom<br>Project,"<br>Planting plums<br>along the<br>Sumiyoshi<br>River (5-Year<br>Plan)<br>-Cleanup<br>activities | -Greening of<br>roads<br>-Decorative<br>flowers  |  |   |  |
|  | Questionnaire towards<br>residents.  | -Resident<br>questionnaire on<br>landscaping   |   | -Questionnaire<br>about the<br>townscape<br>committee<br>-Using<br>questionnaires<br>to name streets                                  |  |  |   |  |
|  | To make and deliver the<br>brochure or map.  | -Creation and<br>distribution of<br>leaflets about<br>the Agreement<br>- Creation of<br>Tor Road map |   |   |  |  | -Create a<br>walking map.<br>-Create<br>brochures and<br>maps   |  |
|  | To present the awards.   |  | -Offering a<br>prize for better<br>townscape  |   |  | -Implement<br>the Kobe<br>Motomachi<br>Machinami<br>Contest.   |   |  |
|  | To set the monuments or<br>guideboard of the<br>agreement.                           |  |   | -Establishment of<br>monuments at<br>gate points.   |  |  | -Set up an<br>Arima<br>Landscaping<br>Bulletin  |  |
|  | To hold the forum or<br>educational events   | -Implementation<br>of the Tor<br>Road College  | -Hosting the<br>"Townscape<br>Forum"  |   |  |  |   |  |
|  | Miscellaneous such as<br>donation and information<br>exchange among other<br>groups. |  | -Offering a<br>Fund for better<br>townscape<br>(donation)"  |   |  |  |   | -Have<br>information<br>exchange and<br>discussions with<br>other<br>organizations<br>along the Harbor<br>Road once every<br>two months. |

Table4 Evaluation of the Kobe City Residents' Landscaping Agreements (神戸市景観形成市民協定に対する評価)

| Table 4 Evaluation of the Kobe City Residents' Landscaping Agreements (神戸市景観形成市民協定に対する評価)  |   |   |                 |   |   |                                |  |             |
|--|---|---|-----------------|---|---|--------------------------------|--|-------------|
|  | Tor road  | Shin-Nagata Station North District  | Sakaemachi-dori | Uozaki-go   | Sannomiya Chuo-dori   | Kobe Motomachi Shopping Street | Arima  | Harbor Road |
| Effects by the agreement   | -Increased cooperation between the 3 major commercial organizations on the road<br>-Because the activities are resident-managed, they tend to lead to greater public awareness of the town landscape. | -It is significant that residents themselves formulate and operate the rules.<br>-Resident-managed rules are less likely to be violated.<br>-It is easy to change agreement terms and organization, according to the situation.<br>-The cooperation of multiple regional councils is possible due to the existence of agreements and standards. | (*1)            | -It is significant that residents themselves formulate and operate the rules.<br>-Increased awareness among three residents' associations and residents in the district. It was easy to agree on the district plan.   | *1<br>-It is significant that the residents themselves formulate and implement the rules.<br>-Backups for administrative certifications, etc. are encouraging.<br>-Implementing the agreement gives residents more opportunities to interact with each other and participate in town activities involving issues other than landscaping.<br>-Residents may become more interested in participating in town activities due to the existence of the agreement.<br><br>-Motomachi shopping district: there are times when it is difficult to implement landscape planning through agreement alone. It may be necessary to enforce some district plans using strict regulatory authority.   |                                | -Arima district as a whole fulfills its function using moderate rules. In places where prioritizing landscape conservation is necessary, there is no collateral power in the agreement, and legally-binding regulations will be applied.<br>-It is important for residents to recognize the importance of following proper procedures and rules that match the town's image. | (*1)        |
|  | -Increase district newcomers' awareness of the Agreement<br>-Stop leaks about consultation matters.   | -If the activity of local residents becomes inactive, the existence value of the agreement will also decrease.  | (*2)            | -It is desirable for the committee in charge of the operation of the agreement to have knowledge on landscape planning.<br>-It is desirable to share and share the future image of the district with residents, centering on knowledgeable people.<br>-It is desirable to improve the subsidy system from the administration. It sometimes be a burden that doing the projects is required if the subsidy is given. | *2<br>-Since content not explicitly stipulated in the rules may be addressed during actual consultations (implementing the agreement), it is necessary to improve internal regulations so that they will be retained even if members change.<br>-It is necessary to revise the rules to reflect changes in the town's circumstances and to clarify enforcement standards.<br>-Although it is desirable to develop intracommunity development activities, if there are no such opportunities, this becomes a mere implementation of the agreement terms.<br>-To raise the level of compliance with the agreement terms, it is necessary to create a connection between the residents' landscaping organizations through information exchange and town planning.<br><br>-Motomachi shopping district: Since they are implementing agreements that have been approved by administrative entities, they would like the administrators to strongly encourage businesses and others to comply with the agreement when approving road construction activities. |                                | -The agreement has weak collateral power. They cannot promote a focused landscape conservation policy through the agreement alone.   | (*2)        |
| Issues of the agreement  |   |   |                 |   |   |                                |  |             |
| *1 and *2: Survey respondent is the same in 4 districts; Sakaemachi-dori, Sannomiya Chuo-dori, Kobe Motomachi Shopping Street and Harbor Road. |   |   |                 |   |   |                                |  |             |

#### 4. 協定エリア内の事前相談と協議内容の反映状況

協定地区内では、建築物等のまちなみ景観の形成に影響を及ぼすおそれのある行為に対して、その内容等に関する事前相談をするように市及び地域団体は呼びかけている。本章では、地区内の建築行為等の事前相談資料とそれに対する回答書、各地区の協議会の議事録、現地調査結果の分析によって、協議の成果を把握し、協定の運用の効果を明らかにする。分析対象は、事前相談資料と協議資料（議事録、回答書等）が揃っており、協議前後の変化が読み取れるもの<sup>注6)</sup>とする。その結果6地区（トアロード、栄町通、魚崎郷、三宮中央通り、有馬、ハーバーロード）95件<sup>注7)</sup>を分析対象とする。

##### 4. 1 協議後の協定基準の適合状況

地域団体との協議を経て、建築物の竣工後や広告物の設置後に基準に適合しているもの、一部適合したもの、協議も改善がなかった

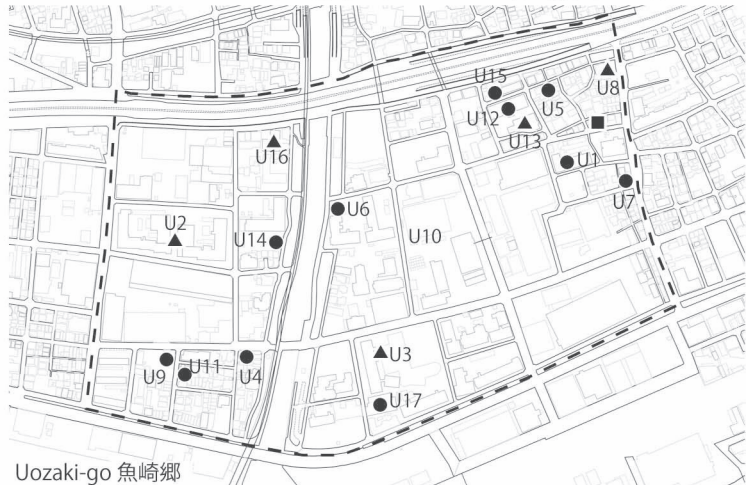
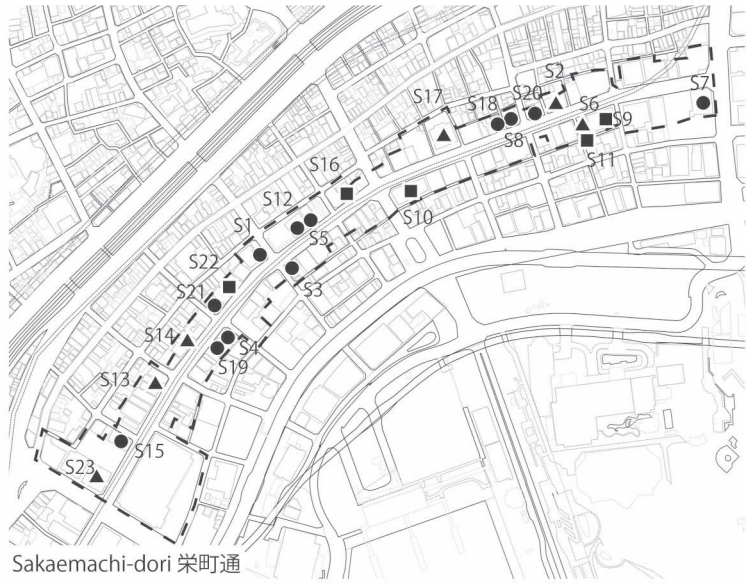
ものの3つに分けて状況を把握した。6地区の協定基準の適合状況とその分布を Fig.2 に示す。その結果、6地区全体では、基準に適合しているもの（67件）と一部適合しているもの（14件）を合わせて81件（約85%）であり、協定の高い効果を確認することができた。

##### 4. 2 基準の適合にむけて改善がなされた事項

事前相談資料と協議資料の内容を照合し、改善がなされた案件と一部改善がなされた案件（6地区計35件、Table5）を対象に、基準の適合へと改善が確認できた事項を考察する。

広告物、緑化・飾花、1階部分の意匠や演出、ごみ置場、壁面位置に関して、主に改善対応がなされたことが明らかとなった。広告物に関しては、全ての地区で改善が確認できた。緑化・飾花はトアロード地区の事例で確認でき、植栽を歩行者の目線に入ると





Legend 凡例：

- Projects in compliance with all rules of the Residents' Landscaping Agreement. 協定基準に合っている
- ▲ Projects in partial compliance with the rules of the Residents' Landscaping Agreement. 協定基準に一部合っている
- Projects in non-compliance with the rules of the Residents' Landscaping Agreement. 協定基準に合っていない
- - - Residents' Landscaping Agreement Area 協定エリア

0 100(m) N

Fig.2 Projects in compliance with the rules of the Kobe City Residents' Landscaping Agreements (協定の基準の適合状況と分布図)



いう協議時の要望に応じている事例（T11）、敷地が狭く植樹が難しい場合はプランターで対応する事例があり（T10）、軽微な緑化による改善対応が確認できた。1 階部分の意匠や演出は、栄町通という小規模商業と集合住宅が混在している地区で改善がみられ、集合住宅であっても歩行者目線での賑わいを生み出すためにマンションのエントランス付近をガラス壁面としオブジェを置くことや、夜間でも賑わいを生み出すために夜間照明の設置を協議時に要請し、実施された（S12）。にぎわい創出のために1 階部分に店舗を入れてほしいと協議で要請したが、店舗化は困難であるがエントランスギャラリー風にすることで閉鎖的にならないようにするという、基準に一部適合させる状況も確認できた（S15）。ごみ置場については、集合住宅の事例でみられ、表通りから見えないように、ごみ置場位置の変更を要請し、改善がみられた（T11, S15）。壁面位置に関しては、栄町通のみが定量基準が定められており、原則として 50cm 以上の壁面後退、やむを得ない場合は、ゆとりある歩行者空間の確保のために、低層階の壁面後退を要請している。協議を経て、壁面後退に関する改善が確認できた（S3,15,18）。その他の適合への改善項目は、色彩、設備、夜間景観の演出、魚崎郷の勾配屋根と塀に関する項目が挙げられる。

Table5 Improved items after design review meetings  
(協議後に改善された項目)

| No. | Case | Use                           | Review subject       | Improved item  |
|-----|------|-------------------------------|----------------------|--|
| 1   | T5   | Commercial complex            | Repair               | Planting flowers/signs   |
| 2   | T10  | Retail                        | Building             | Planting flowers   |
| 3   | T11  | Apartment bldg.               | Building             | Greenery/garbage area  |
| 4   | T14  | Broadcast station             | Building             | Greenery/night lighting  |
| 5   | T15  | Model unit of apartment bldg. | Extension            | Greenery   |
| 6   | T18  | Office                        | Sign                 | Sign color   |
| 7   | T26  | Commercial complex            | Antenna              | Color  |
| 8   | S1   | Parking bldg.                 | Building             | High-grade design/use of 1st floor/street corner design                              |
| 9   | S2   | Office                        | Building             | Wall setback/greenery/night lighting of sign/shutter design                          |
| 10  | S3   | Commercial complex            | Building             | Wall setback/use of 1st floor  |
| 11  | S6   | Commercial complex            | Sign                 | Sign color   |
| 12  | S12  | Apartment bldg.               | Building             | Use of 1st floor/high-grade design   |
| 13  | S13  | Apartment bldg.               | Building             | Rooftop sign/garbage area  |
| 14  | S14  | Apartment bldg.               | Building             | Design of 1st floor  |
| 15  | S15  | Apartment bldg.               | Building             | Wall setback/use of 1st floor/ garbage area/greenery/high-grade design               |
| 16  | S17  | Commercial complex            | Building             | Monument preservation  |
| 17  | S18  | Commercial complex            | Building             | Wall of garbage area   |
| 18  | S20  | Apartment bldg.               | Building             | Sign   |
| 19  | S23  | Apartment bldg.               | Building             | Wall setback/design of 1st floor/street corner design/design of the parking entrance |
| 20  | U1   | Apartment bldg.               | Building             | Design of 1st floor/fence/roof   |
| 21  | U2   | Apartment bldg.               | Building             | Fence/roof   |
| 22  | U3   | Apartment bldg.               | Building             | Design in general/entrance design/design of the parking entrance/fence               |
| 23  | U4   | House                         | Rebuilding           | Fence  |
| 24  | U8   | Retail                        | Building             | Exterior wall color/window design/greenery/street corner design/sign                 |
| 25  | U11  | House                         | Building             | Roof   |
| 26  | U13  | Building complex              | Building             | Roof   |
| 27  | U16  | Apartment bldg.               | Building             | Sign color/handrail color/parapet color  |
| 28  | C1   | Retail                        | Sign                 | Rooftop sign/sign color/wall sign  |
| 29  | C2   | Office                        | Sign                 | Sign   |
| 30  | C3   | Retail                        | Extension and Repair | Sign   |
| 31  | A1   | Hotel                         | Building             | Greenery   |
| 32  | A6   | Hotel                         | Sign                 | Sign design  |
| 33  | A9   | Hotel                         | Sign                 | Number of signs  |
| 34  | H1   | Apartment bldg.               | Building             | Wall setback/design of 1st floor/street corner design/design of parking entrance     |
| 35  | H2   | Retail                        | Sign                 | Sign color   |

T: Tor road, S: Shin-Nagata Station North District, U: Uozaki-go, C: Sannomiya Chuo-dori, A: Arima, H: Harbor Road

4. 3 基準の適合にむけて改善がなされない事項

事前相談資料と協議資料の内容を照合し、改善がなされなかった案件（6 地区 28 件、Table6）を対象に、基準の適合にむけて改善されにくい事項について考察する。

駐車場に関する項目について改善されなかった事例が最も多く 11 件であり、そのうち 9 件が駐車場出入口や車侵入路の設置位置の改善がなされなかったという内容で、7 件が栄町通の案件であった（S2,9,10,13,14,17,23,U2,U8）。栄町通は集合住宅の開発が多く、集合住宅の駐車場の入り口の位置の変更の地域からの要望に対して、事業者が応じられないという状況が特に確認できた。

広告物と緑化・飾花は、前節の改善がなされた事項としても挙げられたが、改善がなされない事項としても確認できた。広告物の改善内容は、壁面広告を計画からはずす（C1）、突き出し看板をパネルに変更する（C3）、広告物の色の変更（T18）、マンションの名称看板のサイズを小さくする（U16）、マンション名称看板を低層部のみに設置へ変更（S13）といった改善内容であった。一方で、改善がされなかった案件では、広告物の色の変更がなされなかった（U8）という結果になっていた。この広告物の色はコーポレートカラーの案件であり、協定の基準ではコーポレートカラーの変更に応じてもらえなかったという結果であった。緑化に関しては、セットバックによる緑地の確保という改善はなされない状況（T12 他）がみられた。

以上より、駐車場出入口位置の変更、セットバックによる緑地帯の確保といった、改善対応によって建築物の配置計画の変更が生じる可能性のあるものは改善対応がされにくい傾向が読み取れた。

Table6 Not-improved items after design review meetings  
(協議後に改善されなかった項目)

| No. | Case | Use                | Review subject     | Not-improved item  |
|-----|------|--------------------|--------------------|--|
| 1   | T12  | Retail             | Building           | Wall setback/planting flowers/greenery   |
| 2   | T13  | Office             | Retaining Wall     | Planting flowers/greenery  |
| 3   | T17  | Retail             | Storefront         | Sign color   |
| 4   | T18  | Office             | Sign               | Sign color   |
| 5   | T23  | Retail             | Storefront         | Greenery   |
| 6   | T29  | Apartment bldg.    | Building           | Greenery   |
| 7   | S2   | Office             | Building           | Entrance of parking space  |
| 8   | S6   | Commercial complex | Sign               | Sign color   |
| 9   | S9   | Apartment bldg.    | Building           | Entrance of parking space  |
| 10  | S10  | Apartment bldg.    | Building           | Use of 1 <sup>st</sup> floor/garbage area/entrance of parking space                  |
| 11  | S11  | Commercial complex | Large-scale Repair | Sign   |
| 12  | S13  | Apartment bldg.    | Building           | Use of 1 <sup>st</sup> floor/entrance of parking space                               |
| 13  | S14  | Apartment bldg.    | Building           | Setback of garbage space/entrance of parking space                                   |
| 14  | S16  | Apartment bldg.    | Building           | Plan on the 2 <sup>nd</sup> floor/ number of bicycle parking space/outdoor equipment |
| 15  | S17  | Apartment bldg.    | Building           | Entrance of parking space  |
| 16  | S22  | Apartment bldg.    | Building           | Setback of garbage space and fence/ entrance of parking space                        |
| 17  | S23  | Apartment bldg.    | Building           | Entrance of parking space  |
| 18  | U2   | Apartment bldg.    | Building           | Entrance of parking space  |
| 19  | U3   | Apartment bldg.    | Building           | Greenery/parapet of parking bldg./pergola design                                     |
| 20  | U8   | Retail             | Building           | Entrance of parking space/sign color   |
| 21  | U10  | Studio             | Building           | Fence design   |
| 22  | U13  | Building complex   | Building           | Design of handrail in the balcony  |
| 23  | U16  | Apartment bldg.    | Building           | Parapet color  |
| 24  | C2   | Office             | Sign               | Sign   |
| 25  | C4   | Commercial complex | Sign               | Rooftop sign   |
| 26  | C9   | Parking space      | Building           | Height of blocks and fence   |
| 27  | A3   | Apartment bldg.    | Building           | Bldg. design/greenery  |
| 28  | A9   | Hotel              | Sign               | Number of signs  |

T: Tor road, S: Shin-Nagata Station North District, U: Uozaki-go, C: Sannomiya Chuo-dori, A: Arima

## 5. まとめ

### 5. 1 景観まちづくりの支援ツールとしての協定の評価

神戸市景観形成市民協定は、景観形成に必要な事項を協定に位置づけることができ、締結された協定は市長の認定を受けることで、行政のサポートを受けることができる制度で、約 20 年運用されている。法的な強制力はないが、市は協定締結地区内での建築行為等の情報を地域団体へ伝達する、専門家を協定締結団体へ派遣する、派遣された専門家がデザイン協議をサポートするなど、協定の運用を通して地域・行政・専門家の連携を可能としている。協定の運用は、景観に関するルールの策定段階だけではなく、実施段階においても住民が自主的に協定を管理・運用することになっており、地域が景観に持続的に取り組める状況を生み出している。協定には、敷地・建物の快適な維持管理に努める、道路・広場等の公共用地の活用・管理に努める、協定者が地区内の清掃活動や緑化・飾花活動等の美しい街なみを形成・維持するための活動を互いに協力して推進するといった内容が定められており、建築物等に関する景観形成基準以外の地域の自主的な景観まちづくり活動を協定内容に設定できるといった内容を特色として第 2 章で考察した。また、協定締結エリアの複数の地区で、地区計画の併用によって、協定で位置づけていない基準の項目をフォローし、より効果の高い景観形成を図っていることが確認できた。

以上より、地域団体は、協定の長期的な運用によって、市や専門家と連携しながら、日常的な景観形成・保全・維持管理を主眼とした景観まちづくり活動に取り組めており、協定は景観まちづくりの支援ツールとして機能しているといえる。

### 5. 2 協定の効果

第 2 章の協定の基準の整理と第 3 章の協定の運用に関するヒアリング調査より、協定の効果として以下の点を明らかにした。

- ・協定の運用を通して、協定エリアに関わる複数の地域団体の結束力の高まり。
- ・協定の運用による景観まちづくりの継続。
- ・景観以外のまちづくり活動の実施。
- ・地域特性に応じて建築物以外のルールも設定が可能。
- ・厳しくすべき項目は地区計画を付加し 2 つの制度の運用で景観形成の効果を高めることが可能。
- ・行政の認定を受け事前相談の件数を高めることが可能。
- ・地域のルールなので地域の事業者がルールを破りにくい。

協定エリアでは、景観に影響を与える行為について事前相談や協議を行っている。協議後に竣工された案件について、改善がみられた事項と改善がされにくい事項を考察した結果、協議の効果として以下の点を明らかにした。

- ・協議を経た建築物や広告物等が、協定の基準の適合状況は、分析対象の 8 割以上であり、協議の高い効果が確認できる。
- ・広告物、緑化・飾花、1 階部分の意匠や演出、ごみ置場、壁面位置に関して、主に改善対応がなされた。

全ての案件が協定の景観形成基準を全て遵守するわけではないが、変更が比較的簡単なもの（飾花、広告物の色の変更など）に加えて、壁面位置の変更といった配置計画への影響が及ぶものについても改善の対応がなされた点は、大きな効果だと考えられる。

### 5. 3 協定の課題

協定ならではのルールや組織の柔軟さが、良い点として評価されるが、協議の場で協議担当委員の裁量が高くなる傾向にあるため、委員の景観に関する知識量や能力に左右されず、協議レベルを一定のレベルに保つ対策を講じる必要性が課題として挙げられる。協議担当委員の能力が協議の効果へ影響するため、一定レベルの景観協議を持続させるための人材教育や情報交換の機会の設定が必要だと考えられる。ファサードや看板変更といった市への届出が不要ものの地域への事前相談の漏れを極力減らす対策も、協議件数を増やし地域特性に合った景観の形成のためには必要だと考えられる。

協定に基づくデザイン協議では、駐車場出入口位置の変更やセッバックによる緑地帯の確保といった、改善対応によって建築物の配置計画の変更が生じる可能性のあるものは、改善されない傾向があることが明らかとなった。今後の協議に関する課題は、改善されにくい項目について改善率を上げていくことだと考えられる。計画の初期段階で、地域団体と事業者が事前協議を行う、協議の場を多く持つといった対策が必要だと考えられる。また、地域事情に詳しくない新規参入者の協定の認知度を高める対策も、今後必要だと考えられる。

### 5. 4 今後の展開

今後の研究上の課題は、本研究での分析可能件数が多くなかったため、今後地区ごとの協定の基準に適合にむけて改善される事項と改善されにくい事項の特色を明らかにするには、事例数を増やしての分析が必要となる。そのため、協議の結果の実物への反映、基準の適合状況については、引き続き研究を進める必要がある。

## 謝辞

本研究の調査にご協力いただいた景観形成市民協定に関わる地域の皆様、専門家の皆様、神戸市の景観担当の方に深く感謝の意を表します。

## 参考文献

- 1) Sato, Y., Matsukawa, T., Nakade, B. and Higuchi, S.: Study on the system of land use management at district level of the landscape act, Journal of the City Planning Institute of Japan, Vol. 49 No. 3, pp. 447-452, 2014. 10 (in Japanese)  
佐藤雄哉, 松川寿也, 中出文平, 樋口秀: 景観法を活用した地区レベルの土地利用管理手法に関する研究: 準景観地区と景観協定に着目して, 都市計画論文集 49(3), pp. 447-452, 2014. 10
- 2) Wada, S., Miwa, K. and Kuriyama, N.: Study on the ideal way of community planning on townscape with the residents' participation, Summaries of Technical Papers of Annual Meeting, Architectural Institute of Japan, Kinki Branch (Planning), No.53, pp.669-672, 2013. 5 (in Japanese)  
和田紗絵加, 三輪康一, 栗山尚子: 神戸市における住民参加型景観まちづくりのあり方に関する研究: 神戸市景観形成市民協定の実効性とその評価を通して, 日本建築学会近畿支部研究報告集・計画系, No. 53, pp. 669-672, 2013. 5
- 3) Nakai, N.: Community Agreements: Its Theory and Practices, Comprehensive Urban Studies, No.65, pp. 69-84, 1998. 3 (in Japanese)  
中井裕倫: まちづくり協定: その理論と実際, 東京都立大学都市研究センター, 総合都市研究(65), pp.69-84, 1998.3
- 4) Nozawa, C., Kumagai, K., Koizumi H. and Okata Jun-ichiro: The effect of planning negotiation system based on a Machidukuri agreement, Journal of the City Planning Institute of Japan, Vol. 38, No. 3, pp. 115-120, 2003. 12 (in Japanese)  
野澤千絵, 熊谷かな子, 小泉秀樹, 大方潤一郎: まちづくり協定に基づく計画協議の実効性と課題, 都市計画論文集, 38(3), pp. 115-120, 2003. 12
- 5) Dokyu, N., Isono, A., Mizuno Y., and Yamamoto A.: Present Situation and Characteristics of Resident Agreements for Landscape Design, Journal of Architecture and Planning (Transactions of AIJ), Vol. 80, No. 718, pp. 2869-2878,

2015. 12 (in Japanese)  
土久菜穂、磯野綾、水野友貴、山本明: 景観まちづくりの為に住民協定の実態と特徴: 長野県景観育成住民協定を事例として、日本建築学会計画系論文、第 80 巻、第 718 号、pp. 2869-2878, 2015. 12
- 6) Hoshi, Y. and Kawasaki, K.: Current status of landscape agreements based on Landscape Law, Summaries of Technical Papers of Annual Meeting, Architectural Institute of Japan, Urban Planning, pp. 897-900, 2014. 9 (in Japanese)  
星優太、川崎興太: 景観法に基づく景観協定の実態—全国の景観協定の分析—、日本建築学会大会学術講演梗概集、都市計画、pp. 897-900, 2014. 9
- 7) Ogawa, H., Hijikata, Y., and Miura K.: A study on process of Townscape by Design Ordinance: The scene agreement conclusion and connection of land use change, Summaries of Technical Papers of Annual Meeting, Architectural Institute of Japan, F-1, pp. 929-930, 2001. 7 (in Japanese)  
小川裕和、土方吉雄、三浦金作: 景観条例による景観整備に関する研究その 3: 景観協定締結と土地利用変化の関連、日本建築学会大会学術講演梗概集、F-1, pp. 929-930, 2001. 7
- 8) Suzuki, C., Kitazawa T., and Nishimura, Y.: A Study on Neighborhood Agreements 'Sangen-kyoutei' of Toda City Townscape Ordinance: From the Viewpoint of the Spread and the Effect of Streetscape Improvement, Journal of the City Planning Institute of Japan, Vol. 43, No. 2, pp. 50-57, 2008. 10 (in Japanese)  
鈴木智香子、北沢猛、西村幸夫: 戸田市都市景観条例における三軒協定に関する研究: 制度の普及性と街並みづくりの実効性の観点から、都市計画論文集 43(2), pp. 50-57, 2008. 10
- 9) Koumura, T., Matsumoto, N., Funabiki E., and Higashi, M.: Compliance State of the Existing Agreement for Urban Development Covering Motokukuri Area in Kani-City: Formulation of the Landscape Preservation Criteria Based on the Landscape Planning, part 1, Summaries of Technical Papers of Annual Meeting, Architectural Institute of Japan, Tokai Branch, No. 49, pp. 497-500, 2011. 2 (in Japanese)  
香村翼、松本直司、船曳悦子、東美緒: 可見市元々利地域を対象とした既存街づくり協定の遵守状況: 景観計画に基づく景観基準策定に関する研究その 1、日本建築学会東海支部研究報告集(49), pp. 497-500, 2011. 2
- 10) Yamanaka, T., and Mizuhara, W.: On the features and the situations of practical use of the neighborhood landscape formation agreement system in landscape regulations of Shiga Prefecture, Summaries of Technical Papers of Annual Meeting, Architectural Institute of Japan, F-1, pp. 689-690, 2003. 7 (in Japanese)  
山中富美子、水原渉: 滋賀県『風景条例』における近隣景観形成協定制度的特徴とその活用状況について、日本建築学会大会学術講演梗概集、F-1, pp. 689-690, 2003. 7
- 11) Oguchi, K., Sasaki, K., and Uehara, M.: Study of Civil Consciousness and Actual Condition under Landscape Agreements by inhabitant, Journal of the Japanese Institute of Landscape Architecture, 74(5), pp. 789-792, 2011 (in Japanese)  
小口一樹、佐々木邦博、上原三知: 景観育成住民協定締結後の実態と住民の景観保全意識に関する研究、日本造園学会ランドスケープ研究、74(5), pp. 789-792, 2011
- 12) Shimada, S., Kurosaki, K., Matsushima Y., and Shimura, H.: Research of a Actual Conditions of Design Conference Based on a Town Scape View Agreement of Resident Initiation: Case of study in Takedanezaki area of Nihonmatsu city, Fukushima Pref., Summaries of Technical Papers of Annual Meeting, Architectural Institute of Japan, F-1, pp. 401-402, 2009. 7 (in Japanese)  
島田修佑、黒崎かをる、松島裕司、志村秀明: 住民主導の景観協定に基づくデザイン協議の実態に関する研究: 福島県二本松市竹田根崎地区を事例として、日本建築学会大会学術講演梗概集、F-1, pp. 401-402, 2009. 7
- 13) Ueno, M., and Kawashima, K.: Study on the Actual Condition of Planning Consultation on Landscape Formation in the Residential area: Case Study on Kugenma-Matsugaoka District, Fujisawa City, Kanagawa Pref., Summaries of Technical Papers of Annual Meeting, Architectural Institute of Japan, Kanto Branch, 80(II), pp. 429-432, 2010. 3 (in Japanese)  
上野美佳子、川島和彦: 一般的な既成住宅市街地の景観形成における計画協議の実態に関する研究: 神奈川県藤沢市鶴沼松が岡地区を事例として、日本建築学会関東支部研究報告集 80(II), pp. 429-432, 2010. 3
- 14) Kobe City: Promotion of forming and maintenance landscape activities by Kobe City residents, Approval of Kobe City Residents' Landscaping Agreements. (accessed 2017. 10. 1)  
[http://www.city.kobe.lg.jp/information/project/urban/scene/index\\_08.html](http://www.city.kobe.lg.jp/information/project/urban/scene/index_08.html)  
神戸市: 市民主体による景観形成活動の推進、景観形成市民協定の認定、

(参照日 2017 年 10 月 1 日)

- 15) Kobe City: District Plans. (accessed 2017. 10. 1)  
<http://www.city.kobe.lg.jp/information/project/urban/district/index.html>  
神戸市: 地区計画、(参照日 2017 年 10 月 1 日)

## 注

- 注 1) 神戸市景観形成市民協定は、神戸市都市景観条例第 31 条の 2 で位置づけられている。「一定の区域内に存する土地、建築物等又は広告物の所有者等は、その区域の実情に応じた都市景観の形成を図るため、都市景観の形成に必要な事項についての協定（景観形成市民協定）を締結することができる」と定められており、協定の内容は以下の事項について定める。協定の名称及び目的／対象区域／締結者の氏名及び住所（法人の場合は名称及び事務所の所在地）／景観形成の基準／協定の有効期間／協定の廃止又は変更の手続き／上記の事項以外の都市景観の形成に関して必要な事項。
- 注 2) 協定を策定する時は、地域団体の中に景観形成を専門的に行なう景観まちづくり組織を設置、もしくは地域団体の役員会が中心となつて、専門家のサポートを得ながら市民協定の策定に取り組む。まちの将来像やルールについて検討し、地域住民にアンケート等で同意を得たのちに、協定を締結する。その後協定の締結者は、景観形成市民協定書を市長に提出し、市長が協定を認定する。市長は、協定の当事者が行う都市景観の形成活動に対して、技術的援助（専門家・コンサルタントの派遣）を行い、活動経費の一部を助成することができる。
- 注 3) 建築行為等は、協定地区内において、協定で定められている建築物等の新築、増築、改築・改装、撤去、大規模な修繕、宅地の造成、土地の形質の変更、及び街なみ景観の形成に影響を及ぼすおそれのある行為を指す。
- 注 4) 各地区の協定内容は、神戸市ホームページ（参考文献 14）に記載されている。
- 注 5) 各地区の地区計画の内容は、神戸市ホームページ（参考文献 15）に記載されている。協定のエリアと地区計画のエリアは、同一の場合と一部重複の場合がある。トアロードの協定エリアは、トアロード地区地区計画のエリアと一部重複している。新長田駅北地区の協定エリアは、新長田東地区地区計画のエリアと一部重複している。魚崎郷の協定エリアは、魚崎郷地区地区計画のエリアと同一である。新長田駅北・西地区の協定エリアは、新長田駅北・西地区地区計画のエリアと同一である。三宮中央通りの協定エリアは、三宮中央通り沿道地区地区計画のエリアと一部重複している。
- 注 6) 分析対象とした各協定地区の届出書の名称と年度は以下の通りである。「トアロード地区景観形成市民協定書に基づく事前相談内容説明書(平成 12～23 年度)」、「魚崎郷地区・景観形成市民協定事前相談内容説明書(平成 10～23 年度)」、「三宮中央通りまちづくり協議会景観形成市民協定に基づく事前相談・協議申請書(平成 15～23 年度)」、「有馬地区景観形成市民協定事前協議届出書、景観形成市民協定チェックリスト(平成 15～22 年度)」、「ハーバーロード景観形成市民協定にもとづく事前相談・確認申請書(平成 20～23 年度)」。
- 注 7) 事前相談総数は 6 地区で計 338 件（トアロード 78 件、栄町通 79 件、魚崎郷 71 件、三宮中央通り 79 件、有馬 27 件、ハーバーロード 4 件）で、資料が揃い分析可能であった件数の内訳は、トアロード 35 件、栄町通 23 件、魚崎郷 17 件、三宮中央通り 9 件、有馬 9 件、ハーバーロードが 2 件である。



# A STUDY ON EFFECTS AND ISSUES RELATED TO AGREEMENTS CONCERNING RESIDENT-MANAGED LANDSCAPING ACTIVITIES

Case study on the Kobe City Residents' Landscaping Agreements

*Naoko KURIYAMA* <sup>\*1</sup> and *Koichi MIWA* <sup>\*2</sup>

<sup>\*1</sup> Assist. Prof., Graduate School of Engineering, Kobe University, Dr.Eng.

<sup>\*2</sup> Prof., Graduate School of Engineering, Kobe University, Dr.Eng.

Over 30 years have passed since the first regional community-managed urban development activities, and residents of these communities have also undertaken their own landscaping projects. There are various examples of the communities in which residents have discussed future policies affecting the community, shared ideas about urban development policies and gardening projects, and established and implemented rules for voluntary agreements. The Landscape Act provides for the formation of landscaping agreements as a tool to encourage resident-managed landscaping projects; it is anticipated that such projects will take shape nationwide in the future. However, it seems difficult to apply the landscaping agreements based on the Act, because the Act also requires the consent of all parties involved to establish landscaping agreements and quantitative criteria.

Given that such agreements are tools that can encourage landscaping activities, we have attempted to clarify the various roles and issues that voluntary landscaping agreements create. The subject of our research was Kobe City, which established its urban landscaping Ordinance in 1978 and has outstripped similar municipalities in the area of urban development management. In Kobe City, the Kobe City Residents' Landscaping Agreements provides a policy foundation for resident-managed landscaping activities and are implemented in accordance with the Ordinance. The Agreement has subsequently been implemented in nine districts. In this study, we analyze roles and issues that apply to the Agreement by analyzing local circumstances and related consultations as well as the specific landscaping rules used in the Agreement. Our research method involved analyzing Agreement documentation, carrying out hearings involving key stakeholders involved in implementing the Agreement and the fieldwork on the projects completed after the design review meetings held by the residents.

This study consists of five chapters. We explained the purpose and the methodology of this research in the first chapter. In the second chapter, we summarized the contents and the rules of the Agreements by a hearing survey and materials. In the third chapter, we clarified the actual condition and the issues during the implementation of the Agreements by a hearing survey. We made the effect of the Agreements clear by the fieldwork and the analysis of the materials regarding design review meetings. The fifth chapter is the conclusion.

As a conclusion, we pointed out the roles and the issues of the Agreements. By increasing the unity of various regional organizations, continuing urban planning through the implementation of agreements, and promoting town planning activities involving issues other than landscaping, it is possible to increase the number of design review meetings with the approval of the administration. This in turn can enhance the agreement by incorporating district plans and implementing both systems. Through this process, the nature of particular policies can be clarified and violations made clear. The purpose of a landscaping agreement is to function as a tool to sustain landscaping activities, spread community development projects, enable institutional implementation of district plans, and promote the realization of regional landscape goals. Challenges include increasing the awareness of agreements among newcomers who are not familiar with the region. Thus the capabilities of committee members need to increase, alongside opportunities for education and information exchange to sustain informed landscaping consultations and measures to reduce the leaking of prior consultation notifications relating to facades, signs, building changes, parking lot entrances, and green spaces. There is a need for countermeasures, as placement plans are often impossible to change during design review meetings. It is necessary to schedule the design review meeting at a time when it is still possible for administrators and residents to change the site plan or opportunities related to development projects under the landscape administration system.

(2017 年 7 月 10 日原稿受理, 2017 年 12 月 19 日採用決定)