

長井市景観計画

平成23年7月 策定

平成27年8月 一部変更

長 井 市

目 次

序 章	景観計画の策定にあたって	1
	1. 景観とは何か	1
	2. 景観法とは	1
	3. 景観計画とは	2
	4. 景観条例の制定及び景観計画策定の目的	2
第1章	景観特性の現況と課題	3
	1. 長井市の景観特性	3
	2. 長井市の景観の現況	5
	3. 長井市の景観の課題	7
第2章	景観計画区域（景観法第8条第2項第1号）	9
第3章	良好な景観の形成に関する方針（景観法第8条第2項第2号）	10
	1. 基本理念	10
	2. 基本目標	10
	3. 基本方針	11
第4章	行為の制限に関する事項（景観法第8条第2項第3号）	14
	1. 行為の制限とは	14
	2. 届出対象行為	14
	3. 勧告及び変更命令	16
	4. 景観形成基準の考え方	16
第5章	景観重要建造物及び樹木の指定の方針 （景観法第8条第2項第4号）	20
	1. 景観重要建造物指定の方針	20
	2. 景観重要樹木指定の方針	21
第6章	景観重要公共施設の整備に関する事項 （景観法第8条第2項第5号ロ）	22
第7章	景観重要地区の検討及び指定について（景観条例第9条）	23
	1. 本町・栄町周辺地区	24
	2. 重要文化的景観区域及び文化的景観区域	31
第8章	景観まちづくりの推進方針	34
	1. 景観まちづくりにおける市民・事業者・行政の役割	34
	2. 協働による景観まちづくりへの取組み	35
	3. 景観まちづくりの推進方策	36
	4. 景観計画の見直し	37
第9章	参考資料	38
	1. 景観計画策定検討委員会の概要	38
	2. 用語集	39

序章 景観計画の策定にあたって

1. 景観とは何か

景観とは、景色・風景^{*1}の『景』と観る・観られるの『観』といった二つの字から構成されているように、単に景色・風景^{*1}として事実上存在しているだけではなく、それを観る、観られるという人の行為が前提になっていると考えられます。すなわち、景観はそれを眺める行為を意味するとともに、さらに自ら（住まい・建物・生活）も眺められる（観られる）対象《景観の一部》であることも意味しています。

そのため、景観は山・川・花・緑といった『自然』はもとより、家の軒先や建物などの『近い風景』、山並みなどの『遠い風景』まで、また、昔から継承されてきている『歴史・文化のあるもの』からこれから新たに創られる『現代的なもの』まで、人の目に映し出される全ての『もの』が一体的に映し出される姿であるといえます。

このようなことから、美しい景観を創造していくためには、そこに住んでいる人々の努力や主体的な取り組みが重要であるといえます。

2. 景観法とは

生活空間の質の向上や、地域の歴史や文化、風土などに根差した美しいまちなみづくりなどに対する意識の向上に伴い、景観の整備・保全について、これまで先進的な自治体では景観条例などによる取り組みが行われてきましたが、強制力がないこと、景観に関する共通理念が確立されていないこと、国による税制・財政上の支援が不十分であることなどが課題となっていました。そのため、平成 16 年に景観に関する総合的な法律である**景観法**（平成 16 年法律第 110 号（以下「法」という。））が施行され、これらの課題への対応が可能となりました。

法では良好な景観形成のために一定の行為に制限がかかりますが、単に一律に規制がかかるのではなく、市民の発意・合意のもとにどのようなまちや景観をつくるのか方向性を定め、その実現手段として法の各種手法を利用していくという認識が必要です。

景観法の適用イメージ



国土交通省ホームページより出典

3. 景観計画とは

景観計画とは、景観行政団体^{※2}が良好な景観の形成を図るため、法にもとづき景観計画の区域、その区域内における景観形成の基本的な方針、行為の制限等に関する事項を定めた計画です。また、景観計画では、住民や住民団体（NPO等）から景観行政団体^{※2}に景観計画の策定又は変更を提案することも可能です。（土地所有者等の2/3以上の同意が必要）

なお、長井市では地域の特性を生かしつつ、市民にゆとりと潤いをもたらす良好な景観形成の促進を図るため平成19年5月に景観行政団体^{※2}となりました。

■景観計画で定める事項

<<必須事項>>

- 景観計画の区域（※都市計画区域外でも可能）
- 景観計画区域における良好な景観の形成に関する方針
- 良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項
- 景観重要建造物^{※3}・景観重要樹木^{※4}の指定の方針（※計画区域内にこれらの指定の対象となる建造物又は樹木がある場合に限りします）

<<選択事項>>

- ☐屋外広告物の表示及び掲出する物件の設置に関する行為の制限に関する事項
- ☐景観重要公共施設^{※20}の整備に関する事項
- ☐景観重要公共施設^{※20}の占用許可等の基準であって、良好な景観の形成に必要なもの
- ☐景観農業振興地域整備計画の策定に関する基本的な事項
- ☐自然公園法の許可の基準であって、良好な景観の形成に必要なもの

4. 景観条例の制定及び景観計画策定の目的

長井市は、約300年前江戸時代中期から上杉米沢藩の舟運による藩の陣屋が置かれ商人町として栄え、上方との文化交流も盛んに行われておりました。これらは、今日の芸術、文化を愛する長井の風土を生み出すこととなり、現在でもその歴史を感じさせる建築物等が多く点在しています。また、市街地周辺に広がる田園風景と、四方を囲む山々は、長井の原風景ともいえます。

これら古くから引継がれ、築きあげられてきた長井の良好な景観を守るとともに新たな良好な景観を創成し、次の世代に引継いでいくことが重要です。

そのため、市では歴史や自然・文化を生かした長井らしい豊かな景観づくりを市民、事業者及び行政の協働で行い、誰もが「愛着」と「誇り」をもつことができる長井の景観を形成していくことを目的とし、長井市景観条例（平成23年条例第2号（以下「条例」という。）及び長井市景観条例施行規則（平成23年規則第4号（以下「条例規則」という。）を制定し、長井市景観計画を策定しました。

第1章 景観特性の現況と課題

1. 長井市の景観特性

(1) 景観構成

長井市の景観構成は大きく4つの地域に区分され、市街地を形成している「まちなみ地域」、長井市の特徴的な農村部がある「散居地域」、市街地からの近景^{※5}・遠景^{※5}として美しい山並みを形成している「西山地域」及び「東山地域」に分けられます。また、市内には3つの代表的な河川（最上川、置賜野川、置賜白川）が貫流しており、長井市の重要な景観となっています。

なお、このような地理的条件について、韓国の檀国大学校教授・金裕赫^{きむゆうほく}氏は、昭和61年に開催された日本地域学会の席上で、『沢里志^{たくりし}』^{※6}の理論に基づいて記されている“楽土”（居住適地としての条件を満たしている）であると発表しています。

(2) 景観資源

長井市の景観資源としては、長井ダムや最上川、そして市街地を流れる水路などの『水資源』、桜・白つつじ・あやめ・萩などの『花資源』、山地、丘陵地などの森林や田園などの『緑資源』といった豊富な自然景観要素に加え、歴史的建造物^{※7}や蔵・塀といった『歴史的資源』が多く存在しています。

また、長井市では市民・農家・行政が相互に協力しながら、環境に配慮した「レインボープラン^{※8}」の取組みによる地域循環システムの活動をはじめとする『生活景観^{※9}』も重要な要素となっています。

(3) 景観構造

(1)、(2)で示した長井市の景観要素は、土地利用や構成要素によって区分される4つの地域と、これらの地域を貫いて地域をつないでいる軸によって構成されており、これを長井市の景観構造とします。

【景観構造（景観形成地域）】

長井市土地利用マスタープラン※¹⁰（H14.3）では、長井市の自然的・社会的・経済的・歴史的・文化的条件から市を4つの地域に区分していますが、景観もこの土地利用区分ごとに取り扱いが異なると考えられるため、景観計画でもこの区分を受けて、以下の4つの地域を景観形成地域として景観構造に位置づけます。

■まちなみ地域

市の各種都市機能が集中する中枢的役割を担う地域で、定住人口や交流人口が多く集まる場所であることから、市街地景観に配慮すべき地域となっています。

■散居地域

田園と防風林を含んだ散居集落が一体として景観を形成しており、市の特徴となっている地域です。

■東山地域

不伐の森や久保ザクラなど貴重な自然資源がある地域で、山間には独立した集落が形成されています。また、東山地域の山並みは市街地からの近景※⁵として河川と一体となった良好な景観を形成しています。なお、土地利用マスタープランでは「里山地域」と呼んでいます。

■西山地域

広大な森林のある地域で、市街地からの遠景※⁵として良好な景観を形成しています。

【景観構造（景観形成軸）】

上記で区分を行った異なる地域をつないで市の骨格となる軸として景観を提供し、また視点場※¹¹になる自然軸を景観形成軸として景観構造に位置づけます。

■河川

地域を貫流する最上川、置賜野川、置賜白川は、防災やレクリエーションに資するだけでなく、水面や水辺、大きなオープンスペースなどを提供しており、重要な市の景観形成軸になっています。

長井市景観構造図



2. 長井市の景観の現況

長井市の景観の現況について、1. 長井市の景観特性（3）景観構造で示した「景観形成地域」と「景観形成軸」ごとに整理します。

（1）景観形成地域の現況

まちなみ地域

まちなみ地域は、多くの市民が居住している市街地で、長井駅を中心として東側には商店街をはじめとした低層^{※12}の建物が中心の商業地が立地しており周辺には住宅地が広がっています。その他、最上川沿いには工業地が立地しています。また、市街地の中にははり巡らされた水路や、歩行者が主に利用している小道、特色のある公園などがあるほか、古くから引継がれている最上川の舟運文化に関わる歴史的建造物が多く残っている地区があり歴史を感じさせる景観を創り出しています。

このように、まちなみ地域は良好な景観資源が多くあるものの、地域としてみた場合まちなみとしての一体感が乏しい状況にあります。また、水路周りのよごれや材質の不統一など水路をとりまく環境や、ゴミや、建物や塀の破損などが一部見受けられるなど維持管理状況の良くない場所もあります。



市街地を流れる水路



丸大扇屋

散居地域

山並み、農地、防風林、散居集落が一体となった景観は、長井市の特徴的な景観の一つとなっています。そのほか、西山地域に連なる丘陵地に、縄文時代の歴史の体験施設である古代の丘があり、自然と文化が一体となった景観を形成しています。

しかし、散居集落を眺望できるビューポイントが少ないのが現状です。

また、風に強く断熱性の高い家屋に建替わっていることや資源としての利用も低下していることで、防風林の存在価値が低下していると同時に、手入れに手間がかかることが維持を困難にしていると考えられます。



散居集落(農林水産省ホームページより引用)

東 山 地 域

東山地域北部には『不伐の森』があり、市民参加の育林により巨木の森をつくり、永久財産として保存し将来に継承するとともに、広く緑の大切さを提唱することを目的として「不伐の森条例」が定められています。

また、上伊佐沢には国指定天然記念物である樹齢約 1,200 年と言われる『久保ザクラ』があり、桜の季節には長井市外から多くの観光客が訪れる観光地となっています。しかし、このような地域の特色を生かした地域整備がなされていないのが現状です。



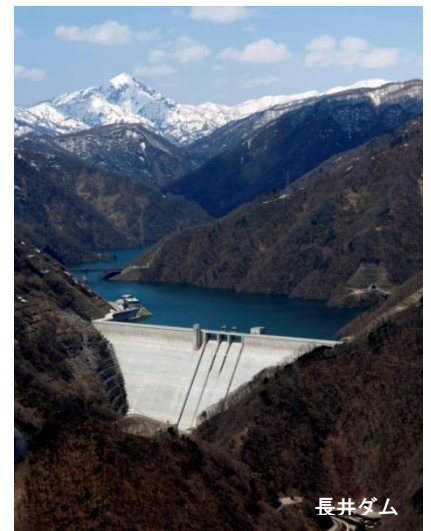
久保ザクラ



不伐の森(長井市ホームページより引用)

西 山 地 域

西山地域は、広大な森林とそれを基盤とした水資源の水源かんよう機能^{※13}のほか、優れた自然景観をもっている地域で、まちなみ地域から見る遠景^{※5}としての貴重な森林地域となっています。現在、長井ダムが建設され、自然環境の保全と調整を図りながら周辺環境整備や、林道の整備等が期待される地域です。



長井ダム

(2) 景観形成軸の現況

河 川 軸

長井市には、代表的な河川として最上川、置賜野川、置賜白川が貫流しており、昔から現在に至るまで市民生活における重要な役割を担っています。また、最上川の『最上川堤防千本桜』や『フットパス：みずはの小道^{※14}』など、長井市内外から訪れる人々にとっての憩いの空間を整備しています。今後は、このような空間の整備を進めると同時に、水質の向上を市民ひとりひとりが意識していく必要があります。



最上川

3. 長井市の景観の課題

長井市は、水・花・緑をはじめとした自然環境や歴史的建造物^{※7}等の歴史的風景が豊富であり、景観を形成していくうえで良好な環境であるといえます。一方、これらの歴史的資源のそれぞれが孤立しており、そのため一体感に乏しく維持管理状況の悪さから景観が生かしきれていないところがあります。

長井らしい景観特性を生かした景観を構築していくためには、景観資源の保全整備や維持管理を行い、近景^{※5}・中景^{※5}・遠景^{※5}景観を考慮した一体感のある景観構成を構築することが課題となります。

一方、これらの景観構成要素自体を維持保全するだけではなく、景観を見て楽しむための視点場^{※11}を確保していくことが必要です。そのような視点場^{※11}としては、不特定多数の人が利用できる道路や鉄道などの公共的な空間からの視界の確保が必要です。

(1) 景観形成地域に関する課題

まちなみ地域

まちなみ地域は長井市の中心部としての機能を持つ地域ですが、豊富な水資源や多くの歴史的建造物^{※7}など、景観を形成していく上で貴重な資源が多くあります。まちなみ地域では、これらの資源を生かした市街地全体の景観の向上に加え、特に歴史的まちなみを残している地区については、舟運文化に関わる歴史的資源を生かした景観の向上を目指していくことが課題です。また、長井市の「生活景観^{※9}」の一つでもある“ゴミ集積所”のなかには、周辺の景観にそぐわないものも見られ、課題となっています。

散居地域

散居地域は長井市の特徴のある景観が形成されている地域ですが、屋敷林や農家集落の維持が困難になりつつあります。こういった状況の中で、いかにして屋敷林を保全し田園風景と散居集落の景観を保全していくか、また現在少ない散居地域を眺望できる視点場^{※11}の確保、古代の丘などの施設の維持などが課題です。

東山地域

国指定天然記念物である久保ザクラを中心として周辺地域を含めた景観形成を行っていくことや、市街地から見える美しい山の景色^{※1}を損なわないように森林を保全していくこと、自然と集落地の両方が存在する地区での景観のあり方などが課題です。

西山地域

市街地からの良好な景観を損なわないよう、広大な森林や水源地を適正に維持・保全していくことなどが課題です。

(2) 景観形成軸に関する課題

河 川 軸

現在の良好な景観を維持するために適正に維持管理を行うことや、河川と一体となった活動景観^{※15}である自然学習やレクリエーションなどの場としてさらに有効活用を図ること、河川景観と橋などの工作物との調和を図ることなどが課題です。

(3) 視点場^{※11}に関する課題

主要な鉄道や道路は市の重要な交通軸であり、市街地内では道路から見える市街地景観や鉄道の車窓から見える市街地景観が低質なものにならないように維持することや、重要な景観物に対しての視界を確保することが課題です。また、市街地の外では、鉄道や道路から見える西山地域や東山地域の中景^{※5}や遠景^{※5}の視界を確保することや、眺望点^{※16}として高台などのからの視界を確保することが課題です。



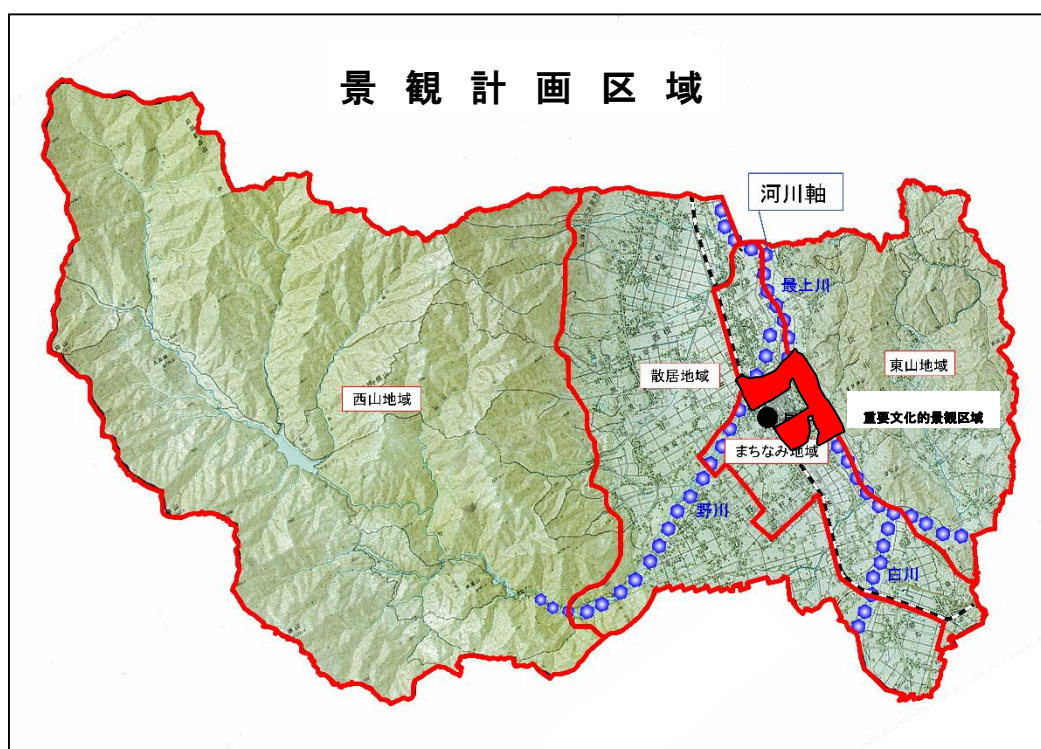
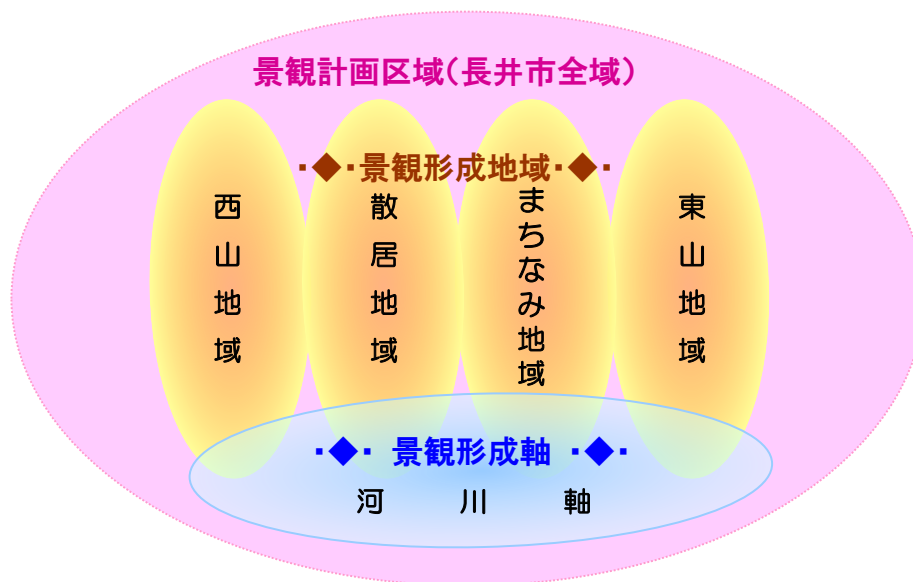
現在のまちなみ景観

山形県景観計画では、山形県の良い景観の保全及び創出を図るため、景観行政団体^{※2}である市町村の区域を除いた全域を景観計画区域としています。今回策定する長井市景観計画では、山形県全体の景観と一体的な景観を形成するため山形県景観計画の基本方針を引き継ぎます。

また、市内の景観構成である豊富な自然環境や、歴史的建造物^{※7}、特色のある集落地などを保全・創出していくことを目指し、市民が誇りのもてる景観形成を図るためには『長井市全体がひと続きで景観である』と言える景観形成が必要です。

そのため、長井市では市内全域を景観計画区域として指定します。

しかしながら、長井市は山や河川、田園など地域によって景観要素が大きく異なります。そのため、この景観計画区域を景観の特性に応じた「景観形成地域」に区分します。また、これらの地域を通過する河川を「景観形成軸」とし、相互の連続性に配慮していきます。



1. 基本理念

長井市は、長年育まれてきた自然環境、歴史的建造物^{※7}、農村風景などの生活空間が残されており、景観を形成するうえで重要となる景観要素が数多く存在しています。しかし、近年は都市化の進展による現代的なまち並みの整備が進んでいるため、昔ながらの風景と現代的な風景の共存に配慮していく必要があります。

このような状況のなか、長井市は「水と緑と花のながい」というキャッチフレーズが市民の方を含め広く浸透しており、豊かな自然環境の保全を目指しております。これらを踏まえ、それぞれの課題をもとに長井市の特性を生かし、市民が共通認識をもって良好な景観形成を目指すための理念を設定します。

「長井の心^{※17}」を映す景観づくり ～誰もが誇れる水・緑・花～

長井市では自然やまち並みを保全整備してまちを美しくするだけではなく、長井市に暮らしている市民が自信を持って「ここに住んでよかった」「いつまでもここに住み続けたい」といった愛郷心を持てるよう、生活空間を構築し、また長井市に訪れた人が「長井市に訪れてよかった」「また訪れたい」「住んでみたい」と感じる魅力的な景観形成を目指します。

2. 基本目標

長井市の景観形成の基本理念にもとづき、長井市として個性ある豊かな景観を形成するため、次の目標を設定します。

■特色ある長井市の景観を表現しましょう

自然・歴史・都市・田園と生活が一体となった景観形成を行い、印象に残るようなまち並み形成を目標とします。

■美しい自然環境を守りましょう

西山や東山の森林や市内を流れる河川・水路、花を大切に管理し、市内随所からの近景^{※5}・中景^{※5}・遠景^{※5}を守っていくことを目標とします。

■歴史的空間を保全・活用しましょう

歴史的建造物^{※7}がある空間を保全・活用するため、周辺の現代建築物の景観のバランスを考えながら、舟運文化の面影などを保全管理することを目標とします。

■居心地の良い市民生活の空間を構築しましょう

市民・事業者・行政が協働しながら身近にある水路や自然資源の維持管理を行い、暮らしやすく居心地の良い生活空間を築くことを目標とします。

■ゆったりとした憩い空間や歩行空間を増やしましょう

市民や来訪者が近景^{※5}・中景^{※5}・遠景^{※5}を眺めながら気持ちよく歩け、ゆったりと憩うことができる空間を築くことを目標とします。

3. 基本方針

(1) 景観形成地域の方針

長井市の良好な景観を形成するため、景観の課題・理念及び基本目標をベースとした景観形成地域別の方針を設定します。

まちなみ地域

長井市の中心部としての都市機能を維持しつつ、自然環境・歴史的景観が共存した一体感のある景観を形成し、安らぎのある生活空間や来訪者の印象に残るまち並みを形成していくことを目指します。

- ・住宅地では、幹線的な道路の沿道以外では低層^{※12}の住宅地を基本とするとともに、色彩や植栽に配慮した落ち着いたまちなみの形成を図っていくことを目指します。
- ・商業地では、人間の活動景観^{※15}を提供する交流の場づくりや、にぎわいが連続するように配慮するとともに、景観を阻害する過剰な色彩や看板・広告物、架空線などの排除を目指します。
- ・工業地では、建物や塀などは周辺の景観に配慮するとともに、敷地にゆとりがある範囲で緑化を進めていくことを目指します。
- ・歴史的建造物^{※7}や環境がまとまった地区では、一体のゾーンとして景観形成を図り、歴史的風情の保全・修復・再生、歴史的建造物^{※7}に対して周辺の現代建築物の色彩やデザイン、屋外広告物の調和の誘導、河川や水路の有効活用を図っていくことを目指します。
- ・公共施設については、景観形成を先導する場として、建築物のデザインや敷地の緑化を目指します。
- ・道路空間では、ストリートファニチャー^{※18}が劣化して景観を阻害しないように適切な維持補修を行うとともに、沿道と一体となって緑化の推進や特色のある景観軸の整備を目指します。
- ・街を流れる水路沿いを『みずはの小道^{※14}』として保全・維持管理していき、安らぎある歩行空間の形成を目指します。
- ・まちなかに点在している歴史的建造物^{※7}を結ぶ散策ルートの整備を目指します。
- ・ゴミ集積所を含む生活景観の要素については、まちに馴染むデザインや配置する位置などに十分に配慮することを目指します。

散居地域

長井市の特徴のある田園景観と散居集落の景観を保全していきます。

- ・ 散居地域の特色となっている集落の屋敷林の保全が可能なように、対応策を検討していきます。
- ・ 広がりのある田園風景を維持していくために、今後建築される建物や工作物に対しては配置や規模に配慮し、田園風景に調和した意匠、形態となるように誘導を図ります。
- ・ 休耕地については農業施策などの有効活用を行うことにより景観の維持を目指します。
- ・ 主要な道路の沿道では、散居の景観を楽しめる眺望広場などの視点場^{*11}を確保していくことを目指します。
- ・ 縄文時代の文化を表した古代の丘は、歴史を体験できる場として維持を図ります。

東山地域

国指定天然記念物である久保ザクラを中心として周辺地域を含めた景観を創出していくことや、市街地から見える山の美しい景観を損なわないように森林を保全していきます。

- ・ 不伐の森をはじめとする樹林地の地域と、生活の場となっている集落地を中心とする丘陵地一帯の地域は、一体の景観地域として捉えつつ、景観の対象と視点場^{*11}の両面からの整備方針を整理します。
- ・ 不伐の森など豊かな森林資源は、貴重な自然資源であるとともに、市街地や集落地の景観対象であり、市の東端をかたどる長井市特有の景観として維持・保全を図ります。
- ・ 長井市のシンボルゾーンとして、久保ザクラと周辺地域を含めた景観形成を図ります。
- ・ 長井市を見渡せる丘陵地（八幡神社付近）などについては視点場^{*11}としての整備を図ります。

西山地域

市街地からの良好な景観を損なわないよう、広大な森林を保全していきます。

- ・ 市の西端をかたどる長井市らしい景観として広大な森林の保全に努め、市街地からの遠景^{*5}として維持・保全を目指します。
- ・ 長井ダム周辺については水と森に親しめる空間として景観の維持を目指します。

（２）景観形成軸の方針

長井市の良好な景観を形成するため、景観の課題・理念及び基本目標をベースとした景観形成軸の方針を設定します。

河 川 軸

市街地や散居地域など区域によって様々な表情がある河川景観は、それぞれの周辺の景観と一体感のある景観となるよう保全するとともに、誰もが楽しく歩け、安らぎとゆとりが持てる憩いの空間を形成します。

- ・河川沿いについては、適切な場所に周辺の景観と河川景観の一体感を醸成する広場などのオープンスペースや散策路の整備を検討します。
- ・河川に架かる橋や、河川に隣接して建築物、工作物などを整備・改築する場合は、河川景観との一体感を確保できるよう誘導していくことを目指します。

（３）視点場^{※11}の方針

良好な景観を享受できる視点場^{※11}を確保するため、景観の課題・理念及び基本目標をベースとした視点場^{※11}の維持や視点場^{※11}からの見せ方の方針を設定します。

鉄道・道路

主要な鉄道や道路は多くの人の目に触れる場所であることから、市街地の沿線や沿道の景観の水準を保つとともに、市街地の外では西山や東山の景観を維持します。

- ・市街地内においては、山形鉄道フラワー長井線や都市計画道路、県道、国道等多くの人が利用する主要な道路から見えるまちなみなどの市街地景観の形成に努め、良好な景観の確保を誘導します。
- ・市街地内の重要な景観物については、道路等の視点場^{※11}となる公共空間からの視界が遮られないように配慮します。
- ・市街地の外では、鉄道や主要な道路から見える田園や東山や西山などの山並みの景観を阻害しないように沿線や沿道に立地する施設の配置に配慮します。

眺 望 点

西山や東山等の高台などから見える眺望を維持するため、眺望点^{※16}の維持管理を行います。

- ・高台から市街地や田園などを眺望できる眺望点^{※16}においては、眺望を維持していくために、眺望点^{※16}に到達するための道の維持管理や周辺の樹林地が視界を妨げないように手入れを行うとともに、眺望を妨げる施設が立地しないように配慮します。

1. 行為の制限とは

長井市の景観は、水・緑・花などの豊富な自然景観資源、歴史的建造物^{*7}や蔵・塀といった歴史的資源、地域循環システムの活動などをはじめとする生活景観^{*9}資源が共存しているまち並みを形成しています。

これらの景観を守り、育て、継承していくためには、新たに行なわれる土地の形質の変更や建築など、景観に対して影響を与える一定の行為（以下「届出対象行為」という。）については、既存のまちなみや自然との調和を乱さないように制限する必要がある、届出対象行為を行うものは、事前に市に届出を行う必要があります。これを「行為の制限」といいます。

2. 届出対象行為

(1) 届出対象行為

届出対象行為（法第16条第1項第1号から第3号及び第4号の規定により条例第10条で定める行為）は、次のとおりです。

届出対象行為の区分
建築物の新築、増築、改築又は移転
建築物の外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更
工作物の新設、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更
都市計画法第4条第12項に規定する開発行為
土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他土地の形質の変更
屋外における土石、廃棄物、再生資源等の堆積

(2) 届出適用除外行為

〈届出適用除外行為〉

届出対象行為のうち通常の管理行為や軽易な行為又は非常災害のための必要な措置として行う行為など法第16条第7項各号の行為は、法の規定により届出の適用が除外されます。（以下「届出適用除外行為」という。）

法第16条第7項第11号の規定により条例で定める届出適用除外行為及び規則で定める届出除外行為の規模は次のとおりです。

〈条例による届出適用除外行為〉

・仮設の建築物に係る行為
・屋外における物件の堆積、堆積の期間が30日を超えて継続しないもの

〈規則で定める適用除外行為の規模〉

条例第 12 条第 3 号の規定により規則第 3 条で定める届出を除外される届出対象行為の区分及び規模は、次のとおりです。

届出対象行為の区分	届出の適用が除外される行為の規模
建築物の新築、増築、改築又は移転	高さが10メートル以下で、かつ、建築面積が500平方メートル以下であるもの
建築物の外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更	高さが10メートル以下で、かつ、建築面積が500平方メートル以下であるもの 前記以外の建築物で、左欄に掲げる外観の変更に係る面積が見付面積の2分の1以下であるもの
工作物（電気供給又は電気通信のための施設その他これらに類するものを除く。）の新設、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更	高さが10メートル以下で、かつ、建造面積が500平方メートル以下であるもの
電気供給又は電気通信のための施設その他これらに類するものの新設、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更	高さが20メートル以下であるもの
都市計画法第4条第12項に規定する開発行為	法面の高さが2.5メートル以下であって、長さが30メートル以下で、かつ、面積が3,000平方メートル以下であるもの
土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他土地の形質の変更	法面の高さが2.5メートル以下であって、長さが30メートル以下で、かつ、面積が3,000平方メートル以下であるもの
屋外における土石、廃棄物、再生資源等の堆積	堆積物の高さが5メートル以下で、かつ、面積1,000平方メートル以下であるもの

3. 勧告及び変更命令

長井市では、届出のあった行為が景観形成基準に適合しないと認められるものについて、設計の変更その他の必要な措置をとる旨の勧告又は変更等の命令を行っていきます。

勧告又は変更等の命令について、市は、当該届出のあった日から勧告で 30 日、命令では 30 日（ただし、市は、当該届出に関して実地の調査をする必要がある場合や期間内に変更命令が行えない合理的な理由がある場合、最大 90 日まで延長することができる。）以内に行っていきます。

届出対象行為を行おうとする者は、市が届出を受理した日から 30 日（市により期間が延長された場合は、その延長された期間）を経過した後でなければ、当該行為に着手することはできません。

4. 景観形成基準の考え方

（１）基本方針

- ・長井市の特色や風土を生かし、景観形成理念や基本目標、景観形成方針などに十分に配慮して、周辺の景観と調和した景観形成を行います。
- ・行為の届出に対しては、関連する法令等との整合を図って処理するものとします。
- ・市は、行為の届出後、期限内に勧告等の必要な措置を行うため、円滑に対応が行えるシステムづくりや体制づくりに努めます。
- ・届出行為は対象地周辺の景観形成に大きな影響を及ぼすものであり、地域住民の理解を得るために説明会等を開催等しながら内容の周知に努めます。

（２）景観形成基準の方針

【建築物・工作物に係わる事項】

長井市らしい 景 観 形 成	・長井市の重要な景観要素である水、緑、花と歴史との調和を念頭に置き、周辺環境との調和に配慮して景観形成を行います。
位 置、高 さ、 意 匠 等	・景観重要地区については、地区のストーリーやテーマに沿った地区環境を阻害しないように位置、高さ、意匠等に配慮した建築を行います。
色 彩	・建築物や工作物の外壁や屋根には落ち着いた色彩を使用し、周辺環境と調和するように配慮します。
形 態 ・ 外 観	・鉄道や道路に直接面する市街地の建築物については、見られる対象となることに配慮した景観を確保します。
眺望・視点場 ^{※11}	・遠景 ^{※5} を構成する山については、山形県景観計画で指定している保全対象眺望景観の基準を準用して良好な眺望や視点場の基準（鉄道や主要な道路からの眺望）を定めていきます。 ・建築や工作物の設置を行う場合は、良好な眺望を阻害しないように配慮するものとします。

【参考】山形県景観計画の抜粋（保全対象眺望景観）

※届出行為の景観形成基準（眺望景観の保全）

- ・都市計画区域外の土地又は都市計画区域内で用途地域の指定のない土地の区域（以下「白地地域」という。）における建築物及び工作物は保全対象の眺望景観（下表参照）における視点からの主対象の眺めを著しく阻害しないこと。
- ・また、建築物及び工作物の高さは、視点と主対象の上端を結ぶ線（以下「眺望面」という。）を超えないようにすること。
- ・やむを得ず眺望面を超える場合は、当該建築物及び工作物の位置、形態意匠を保全対象眺望景観全体と調和の取れたものとする

○保全対象眺望景観

各地域の保全対象の眺望景観は、下表の視点から眺められる主対象の景観とする。

	主対象	視点		
		国道	高速道路	県道
置賜地方	大朝日岳、栗子山 西吾妻山、飯豊山	13号、113号、 287号、348号	東北中央自動車道	

注）表は置賜地方の部分の抜粋

※上記の保全対象眺望景観の主対象及び視点について長井市独自の眺望景観の保全を図るため下記のとおり指定する。

●中央地区、致芳地区、西根地区、平野地区、豊田地区

主対象	視点		
西吾妻山、飯豊山、頭殿山	国道	県道	鉄道
	113号、287号、 348号	県道長井飯豊線 県道寺泉舟場線	フラワー長井線

●伊佐沢地区

主対象	視点
西吾妻山、飯豊山、頭殿山	県道久保桜線、県道上伊佐沢川西線

【開発行為及び土地の形質の変更に係る事項】

眺望・視点場 ^{※11}	・開発行為及び開墾や土石の採取など土地の形質の変更を行う場合は、眺望点^{※16}となっている場所からの眺望を阻害しないように配慮するものとします。 ・開発行為及び開墾や土石の採取など土地の形質の変更を行う場合は、市街地や集落地、幹線道路や鉄道などの視点場^{※11}から直接見える部分を避けて行うとともに、見える場合には緑化等により対応します。
緑化	・開発行為及び開墾や土石の採取など土地の形質の変更により長大な法面が生じないように配慮するとともに、生じる場合は緑化などを行います。 ・行為の期間が長期となる場合には、行為に関わりのない個所の緑化を行うなど周囲の景観に配慮します。

【物件の堆積に係る事項】

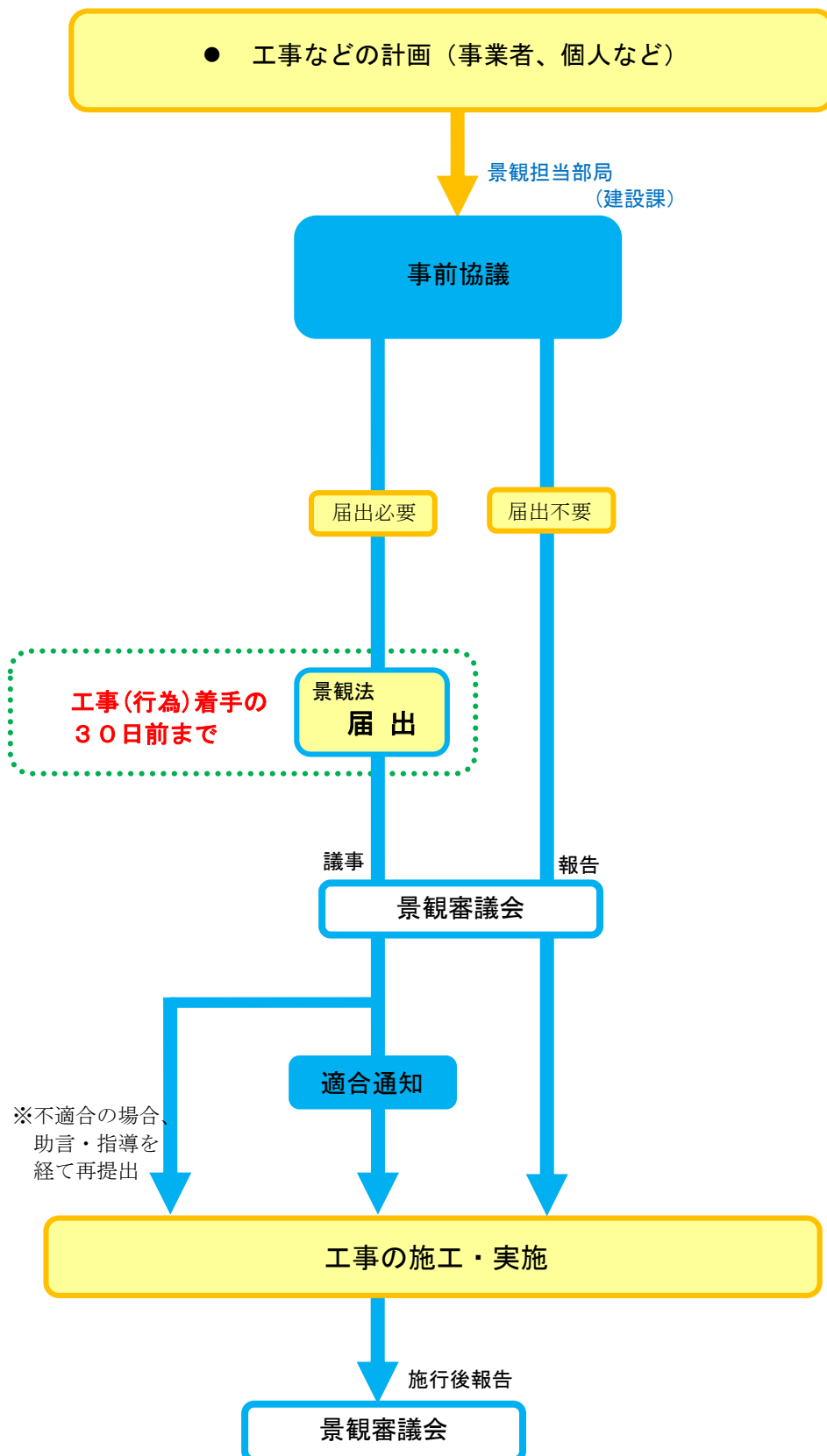
眺望・視点場 ^{※11}	・市街地や集落地、幹線道路や鉄道などから直接見える、景観を阻害する土石、廃棄物、再生資源等の堆積を行う場合は、可能な限り高さを抑えるか直接見えないように植栽等で遮蔽するものとします。
-----------------------	---

(3) 景観形成基準

長井市景観形成基準（法第 16 条第 3 項若しくは第 6 項又は法第 17 条第 1 項の規定による規制又は措置の基準として必要な制限をいう。）は、次のとおりです。

建築等 (建築物の新築、改築、増築及び形態意匠の変更、色彩の変更)	形態意匠	・建築物の周辺一体がまとまりのある形態意匠となるよう、周辺の景観との調和に配慮すること。
	色彩	・屋根や外壁は、周辺の景観と調和する落ち着いた色彩を基調とすること。ただし、伝統的な意匠や構法により行う場合はこの限りではない。
	高さ	・周辺の景観に配慮した高さとする。こと。 ・眺望景観に配慮した高さとする。こと。
	位置	・尾根近くにおいては、稜線を乱さないよう、できる限り低い位置とすること。
	敷地・外構	・道路に面する場所や敷地内の緑化に努めること。 ・敷地内、周辺の水路の保存に努めること。
	眺望景観	・保全対象の眺望景観(別に定める眺望景観をいう。以下同じ。)における視点からの主対象の眺めを著しく阻害しないこと。 ・建築物の高さは、保全対象の眺望景観における視点と主対象の上端を結ぶ面(以下「眺望面」という。)を超えないようにすること。やむを得ず眺望面を超える場合は、当該工作物の位置、形態意匠を保全対象の眺望景観全体と調和のとれたものとする。こと。
建設等 (工作物の新設、増設、改造及び色彩の変更)	形態	・周囲に圧迫感・違和感を与えないよう、周辺の景観との調和に配慮すること。
	色彩	・周辺の景観と調和する色彩を基調とすること。ただし、伝統的な意匠や構法により行う場合はこの限りではない。
	高さ	・周辺の景観に配慮した高さとする。こと。 ・眺望景観に配慮した高さとする。こと。
	位置	・尾根近くにおいては、稜線を乱さないよう、できる限り低い位置とすること。 ・鉄塔、電柱、電波塔類は、周辺の景観への影響を極力抑えるよう配慮すること。
	素材	・耐久性に優れた維持管理が容易な素材や、周辺景観と調和する素材を採用するよう配慮すること。
	眺望景観	・保全対象の眺望景観における視点からの主対象の眺めを著しく阻害しないこと。 ・工作物の高さは、眺望面を超えないようにすること。やむを得ず眺望面を超える場合は、当該工作物の位置、形態意匠を保全対象の眺望景観全体と調和のとれたものとする。こと。
開発行為 (建築、建設の用に供するため土地の形質の変更)		・開発後の状態が、周辺の景観と著しく不調和とならないこと。 ・造成等での擁壁や法面は、必要最小限にとどめるとともに、法面は緑化に努め周辺の景観と調和を図ること。 ・樹木の伐採は必要最小限にとどめること。
土地の形質の変更 (開墾、土石の採取、その他土地の形質の変更)		・長大な法面を生じないよう配慮し、法面は緑化に努めること。 ・土石の採取等においては、行為の途中においても採取後の土地の緑化を随時行う等周囲の景観に配慮すること。 ・行為後の状態が、周辺の景観と著しく不調和とならないこと。 ・行為後は、地域に育成する樹木による緑化等により景観の復元に努めること。
物件の堆積 (屋外における土石、廃棄物、再生資源等のたい積)		・集積等の面積は必要最小限にとどめ、高さは極力低くするとともに、整然とした堆積とすること。 ・道路や公共の場から容易に望見できない位置とするか、敷地外周部に植栽等を施し周辺の景観に配慮すること。

(4) 手続きの流れ



第5章 景観重要建造物及び樹木の指定の方針（景観法第8条第2項第4号）

長井市の特性を生かした良好な景観形成を図るためには、市内に点在する景観資源の保全と積極的な活用が重要です。このため、景観計画区域内の建築物や工作物、樹木、公共施設のうち、良好な景観形成に重要な役割を果たすものを景観重要建造物^{※3}及び景観重要樹木^{※4}に指定し、景観資源を中心とした良好な都市景観の形成を図ります。

ここでは、このような景観を形成する上での重要な建造物や樹木、公共施設について重点的に取り組むべき施設選定の方針・指定基準や保全・活用の考え方を定めます。

1. 景観重要建造物^{※3} 指定の方針

指定の方針

地域の良い景観の形成に重要な役割を持ち、道路や鉄道の車窓から眺めることができるものを景観重要建造物^{※3}として指定して、積極的にその保全・活用に努めます。

- ・文化財保護法によって保護が図られているものは指定の対象外です。（法第19条第3項：なお、長井市には文化財保護法で指定された建造物はありません）。また、県や市町が県文化財保護条例や市町条例に基づき指定するものについては、景観重要建造物や景観重要樹木に指定することができます。
- ・道路その他公共の場所から公衆によって容易に見ることができるものを指定します（景観法施行規則第6条2号）。

指定基準

- ・歴史や文化を感じさせるもの。
- ・建造物のうち古くから地域住民に親しまれているもの。
- ・地域の良好な景観形成の基幹となるもの。

保全・活用の考え方

- ・景観重要建造物^{※3}の指定を受けた建造物の保全とともに、その周囲の景観の形成にも積極的に取り組みます。
- ・建造物の管理を適正に行い、地域のランドマーク^{※19}としての価値を高めます。
- ・建造物の隣接地、同時に視認できる場所で土地利用等を行う際には、建造物との調和に十分配慮します。特に、建築行為等を行う場合は、素材、色彩、広告物の掲出方法について、十分な調和を意識します。
- ・建造物周辺から望見される場所で土地利用等を行う際には、建造物が醸し出す地域イメージを損なうことがないように配慮します。
- ・景観重要建造物^{※3}の視認性を高めるため、公共施設や電柱・サイン等の設置には十分な配慮を行います。

2.景観重要樹木※⁴ 指定の方針

指定の方針

地域の良い都市景観の形成に重要な役割を持ち、道路や鉄道の車窓から眺めることができるものを景観重要樹木※⁴として指定して、積極的にその保全・活用に努めます。

- ・文化財保護法によって保護が図られているものは指定の対象外です。(法第28条第3項：なお、長井市には文化財保護法で指定された樹木として伊佐沢の久保ザクラと草岡の大明神ザクラがあります)。また、県や市町が県文化財保護条例や市町条例に基づき指定するものについては、景観重要建築物や景観重要樹木に指定することができます。
- ・道路その他公共の場所から公衆によって容易に見ることができるものを指定します(景観法施行規則第11条2号)。

指定基準

- ・地域のランドマーク※¹⁹となっているもの。
- ・古くから地域住民に親しまれているもの。
- ・地域の良い景観形成の主要な構成をなす樹木として保全が必要なものの。

保全・活用の考え方

- ・景観重要樹木※⁴の指定を受けた樹木の保全とともに、その周囲の景観の形成にも積極的に取り組みます。
- ・樹木の管理を適正に行い、地域のランドマーク※¹⁹としての価値を高めます。
- ・樹木の隣接地、同時に視認できる場所で土地利用等を行う際には、樹木との調和に十分配慮します。特に、建築行為等を行う場合は、素材、色彩、広告物の掲出方法について、十分な調和を意識します。
- ・樹木周辺から望見される場所で土地利用等を行う際には、樹木が醸し出す地域イメージを損なうことがないよう配慮します。
- ・景観重要樹木※⁴の視認性を高めるため、公共施設や電柱・サイン等の設置には十分な配慮を行います。

第6章 景観重要公共施設の整備に関する事項（景観法第8条第2項第5号ロ）

道路、河川、水路、公園などの公共施設は、景観を構成する重要な要素であり、その周辺の土地利用と調和した整備や管理を行うことにより、効果的に良好な景観を形成することが可能となります。

ここでは、このような景観を形成する上での重要な公共施設について重点的に取り組むべき施設の選定の方針・指定基準や保全・活用の考え方を定めます。

選定の方針

- ・長井市の景観形成において特に重要な役割を果たす公共施設を景観重要公共施設^{※20}として指定し積極的な景観づくりや周辺地区と一体となった景観づくりを進めていきます。
- ・景観重要公共施設の選定は、良好な景観形成に重要なものとして当該公共施設管理者と協議が整ったもの又は当該公共施設管理者からの要望を受けた施設を選定していきます。

選定基準

- ・長井市の景観の骨格を形成する幹線道路軸や商業軸などとなっている道路などの公共施設
- ・景観重要地区に含まれ、景観形成軸やネットワーク軸として重要な道路や、河川、水路、公園などで景観の構成要素となっている公共施設

景観形成の考え方

- ・安全性、機能性及び経済性を検討することと合わせて、良好な景観の創出に配慮します。
- ・歴史的、伝統的な景観を損なわないように周辺の景観特性との整合性に配慮します。
- ・電柱やバス停留所その他の占有物を設置する場合には、景観形成基準に合致したデザインとなるように配慮します。
- ・景観重要施設の整備に関する事項や占用等の許可の基準などについては、当該景観重要公共施設の施設管理者と協議しながら定めていきます。

指定の方針

景観計画区域内で、長井市の特色をあらわすストーリー性やテーマ性のある一定のエリアで、特に良好な景観の形成を図る必要があり、きめ細かく、より実効性の高い景観づくりを展開することが望まれる地区を景観重要地区として指定し積極的に景観づくりを進めていきます。

指定基準

- ・景観重要建造物^{*3}や景観重要樹木^{*4}を含んでおり、ゾーンとして特に一体的な景観保全・活用が期待される地区
- ・景観形成のモデルとして先導的役割が発揮し得る地区
- ・長井市の顔としてアピール性を有し、一定の効果が期待される地区

景観形成推進 の考え方

住民や開発事業者などの合意形成に基づき、地区独自の基準による届出制度や景観協定を適用したり、景観地区や地区計画に位置づけたりするなど、法に基づく諸制度の活用により、積極的な景観づくりを進めていきます。

1. 本町・栄町周辺地区

(1) 区域

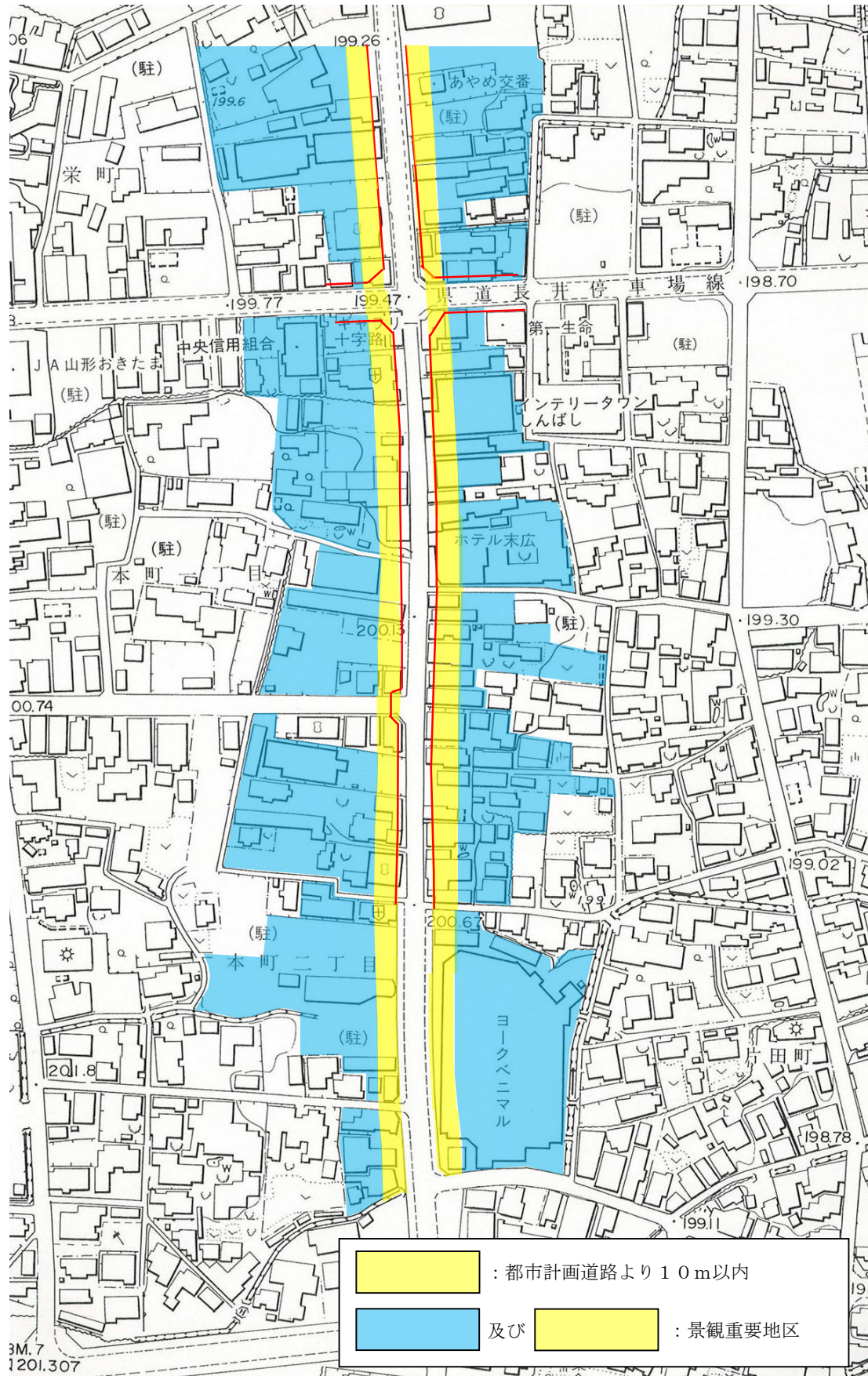
長井市の中心部に位置する本町地区周辺の都市計画道路廻町成田線沿道は、舟運で栄えた宮地区と小出地区を結ぶ商店街を中心に形成されており、歴史的建造物が点在する市の顔として重要な役目を担っています。この通りに関係する人々で構成されたまちづくり協議会の中で検討されてきたまちなみづくりのルールを計画の中に位置付け、良好な街並みを維持、形成していくために景観重要地区に指定します。



景観重要地区拡大図

東西について：都市計画道路沿いに建物がある敷地一体

南北について：都市計画道路桐町成田線の街路事業施工範囲



(2) 届出適用除外行為

〈規則で定める適用除外行為の規模〉

条例第 12 条第 3 号の規定により規則第 3 条で定める届出を除外される届出対象行為の区分及び規模は、次のとおりです。

届出対象行為の区分	届出の適用が除外される行為の規模		
	全区域	重要地区	都市計画道路より 10m 以内
建築物の新築、増築、改築、移転	高さが 10m 以下で、かつ、建築面積が 500 m ² 以下であるもの	建築面積が 10 m ² 以下であるもの	規 模 に 関 わ ら ず 全 て 届 出 が 必 要
建築物の外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更	高さが 10m 以下で、かつ、建築面積が 500 m ² 以下であるもの	建築面積が 10 m ² 以下であるもの	
	前記以外の建築物で、左欄に掲げる外観の変更に係る面積が見付面積の 2 分の 1 以下であるもの	模様替えなどの面積が 10 m ² 以下であるもの	
工作物（電気供給又は電気通信のための施設その他これらに類するものを除く。）の新設、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更	高さが 10m 以下で、かつ、建築面積が 500 m ² 以下であるもの	① 擁壁、垣、さく、塀類 高さが 1.5m 以下であるもの ② 広告塔類、その他 高さが 5m 以下かつ建築面積が 5 m ² 以下であるもの	
電気供給又は電気通信のための施設その他これらに類するものの新設、増築、改築、若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更	高さが 20m 以下であるもの	高さが 5 m 以下であるもの	
都市計画法第 4 条第 1 2 項に規定する開発行為	法面の高さが 2.5m 以下であって、長さが 30m 以下で、かつ、面積が 3,000 m ² 以下であるもの	法面の高さが 1.5m 以下であって、面積が 300 m ² 以下であるもの	
土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他土地の形質の変更	法面の高さが 2.5m 以下であって、長さが 30m 以下で、かつ、面積が 3,000 m ² 以下であるもの	法面の高さが 1.5m 以下であって、面積が 300 m ² 以下であるもの	
屋外における土石、廃棄物、再生資源等の堆積	堆積物の高さが 5m 以下で、かつ、面積 1,000 m ² 以下であるもの	堆積物の高さが 1.5m 以下で、かつ、面積が 100 m ² 以下であるもの	

(3) 景観形成基準

景観重要地区の景観形成基準（法第16条第3項若しくは第6項又は法第17条第1項の規定による規制又は措置の基準として必要な制限をいう。）は、次のとおりです。

○行為の制限に関する基準

	項目	方針	趣旨等
1	用途	建て替え後の建物については、原則として店舗、事業所（テナント賃貸含む）及び併用住宅とする。	今後とも商業地域として発展していくことを目標とする。
2	階数	最高三階建てまでに努める。	景観に配慮し、まちなみの連続性を保つ。
3	セットバック	歩道端から1mセットバックし、歩道から50cmまでは、固定物を置かないものとする。	中間領域の演出のため、1.5m前後まで可能だが、市による舗装は歩道から1mまでとする。
4	色彩	自然色を基調とする。	通り全体の景観の調和に努める。
5	ファサード（通りに面する外壁）	長井らしい意匠（風土、歴史的なコンセプト）で工夫を凝らす。	柱と屋根が同厚の門構えのファサードを基本とし、井型のパターンで演出することが、推奨される。
6	屋根	陸屋根を基本とする。	沿道が洋風な建築物が主流なこともあり、近代洋風建築のバラハットのない堆雪陸屋根が推奨される。
7	跳ね出し、屋根	一階部分には、二階部分の跳ね出しや屋根による空間を設ける。ただし、跳ね出しや屋根は歩道端から50cmまでとする。	上部の覆いにより中間領域の演出を助長する。
8	駐車場	出来る限り近隣店舗による共同駐車場を基本とし、店舗前面駐車場は極力避け、安全で利用しやすい駐車場とする。	車の歩道への侵入面を極力少なくし、歩道の安全性を高めるとともに、中間領域を有効に活用する。
9	シャッター	ショーウィンドウを効果的に活用するため、シースルーシャッター等で工夫する。（業種によってはこの限りではない。）	閉店時もショーウィンドウが見えることが望まれる。
10	照明	統一照明を配置する。 ・灯りのモニュメント	アップライトで跳ね出し等を照らし、中間領域を演出する。
11	屋外広告物	屋外広告物（看板等）については、個々の商店に応じた個性的なものとする。 ・素材、デザインは自由 ・ネオン看板には頼らない ・メカ看板の設置には配慮する *詳細「(4) 広告物の基準」	まちなみ景観に十分調和することが求められる。
12	中間領域（セットバック部から店舗入り口までの演出、緑化	店先には中間領域（跳ねだし部を含む）を配し、商店街らしいおもてなしの雰囲気を演出する。 ・ストリートファニチャー（ベンチ、テーブル、看板） ・緑のディスプレイ等（店先を積極的に緑化し、責任を持って歩道部分を含んだ店先の管理に努める。）	まち全体でおもてなしの雰囲気を演出する。

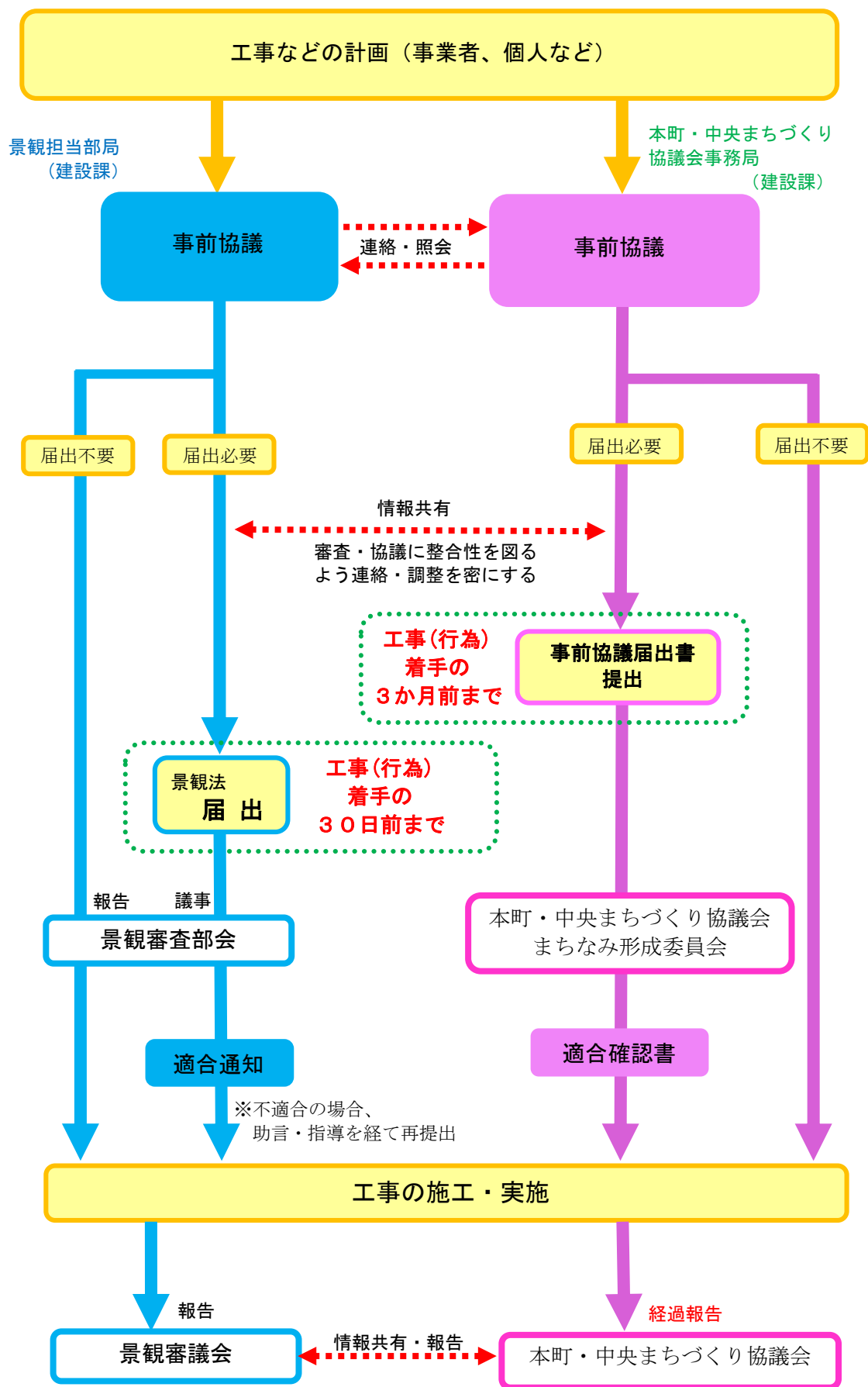
(4) 広告物の基準

「黒獅子の郷(さと)」広告景観モデル地区として指定(山形県告示平成27年8月11日第677号)し、広告物の大きさ、高さ等について規制や指導を行い、良好な景観形成を図ります。(規制基準のみではなく、可能な限り誘導基準を目指します。)

種類		広告物美観維持基準 (規制基準)	広告物景観誘導形成基準 (誘導基準)
建植 広告	広告板 広告塔	① 表示面積が一面 10 m ² 以下であること(これに類する特殊装置広告を含む)。(数枚で1個の広告となっているものについては、その合計面積とする。) ② 地面から上端までの高さが8m以下であること。 ③ 敷地のうち、都市計画道路3・4・10号桐町成田線との境界線から50cm以内の部分(以下「後退部分」という)に突出しないこと。	① 支柱及び表示面の基調色(最大面積色をいう。以下同じ。)は低彩度の色彩とすること。 ② 地面から上端までの高さが建物の上端を超えないこと。
壁面 利用 広告	広告板	① 表示面積の合計が一面 10 m ² 以下であること(これに類する特殊装置広告を含む)。(数枚で1個の広告となっているものについては、その合計面積とする。) ② 表示面積の合計が1壁面につき20 m ² 以下であること。 ③ 表示面積の合計が当該壁面積の1/3以下であること。	① 表示面の基調色は低彩度の色彩とすること。
	広告板 (壁面から突出するもの)	① 表示面積が一面 10 m ² 以下であること(これに類する特殊装置広告を含む)。 ② 後退部分に突出しないこと。 ③ 壁面からの出幅が2m以下で、道路上に1m以上突出しないこと。(都市計画道路以外の道では突出可。) ④ 地面から広告物の下端までの高さが、歩道上では2.5m以上、車道及び歩車道の区別のない道路上では4.5m以上であること。 ⑤ 建物の上端を超えないこと。	① 表示面の基調色は低彩度の色彩とすること。
屋上 利用 広告	広告板 広告塔	① 一面の表示面積が当該建物の壁面のうち面積が最大のものの面積の5分の1以下であること。 ② 表示面積の合計が当該建物の壁面積の合計の5分の1以下であること。 ③ 映像が表示される特殊装置広告については、表示面積が一面20 m ² 以下であること。(数枚で1個となっているものについては、その合計面積とする。) ④ 屋上から上端までの高さが20m以下で、建物の高さの2分の1以下であること。 ⑤ 建物の端から突出しないこと。	① 表示面の基調色は低彩度の色彩とすること。

電力柱等利用広告	袖看板	① 大きさは、縦 1.3m以下、横 0.45m以下であること。 ② 地面から広告物の下端までの高さが、歩道上では 2.5m以上、車道及び歩車道の区別のない道路上では 4.5m以上であること。 ③ 信号機から 30m以上、道路標識、踏切及び主要な交差点から 10m以上離れていること。 ④ 電力柱等 1 本につき、1 個とすること。	
電力柱等利用広告	巻付広告・塗装広告	① 長さは 1.5m以下であること。 ② 地面から広告物の下端までの高さが 1.2m以上であること。 ③ 信号機から 30m以上、道路標識、踏切及び主要な交差点から 10m以上離れていること。 ④ 電力柱 1 本につき、巻付広告又は塗装広告のいずれか 1 個とすること。	
共通のもの	はり紙 はり札 等	① 表示面積が 1 m ² 以下であること。 ② 同一場所に同一内容のものを連続して表示しないこと。 ③ はり紙については、全面のりづけしないこと。	① 破損、退色したものは、速やかに除却すること。
	立看板 等	① 表示面積が一面 4 m ² 以下であること。 ② 高さは 3.6m以下であること。 ③ 信号機から 30m以上、道路標識、踏切及び主要な交差点から 10m以上離れているか又は安全上視覚的に障害とならないこと。 ④ 倒れないように措置されるものであること。	① まちの個性を演出するよう、形態や素材等の規格化を図ること。
	広告幕 広告旗	① 幅が 1.5m以下であること。 ② 道路を横断する広告幕にあつては、次の各号に該当するものであること。 イ 地面から広告物の下端までの高さが、歩道上では 2.5m以上、車道及び歩車道の区別のない道路上では 4.5m以上であること。 ロ 信号機から 30m以上、道路標識、踏切及び主要な交差点から 10m以上離れているか又は安全上視覚的に障害とならないこと。	① 閉店時には収納すること。
	アドバルーン	① 気球の直径が 3m以下であること。 ② 係留場所から気球先端までの垂直距離が 50m以下であること。 ③ 添加する広告物の幅が 1.5m以下で、かつ、長さが 15m以下であること。	

(5) 手続きの流れ

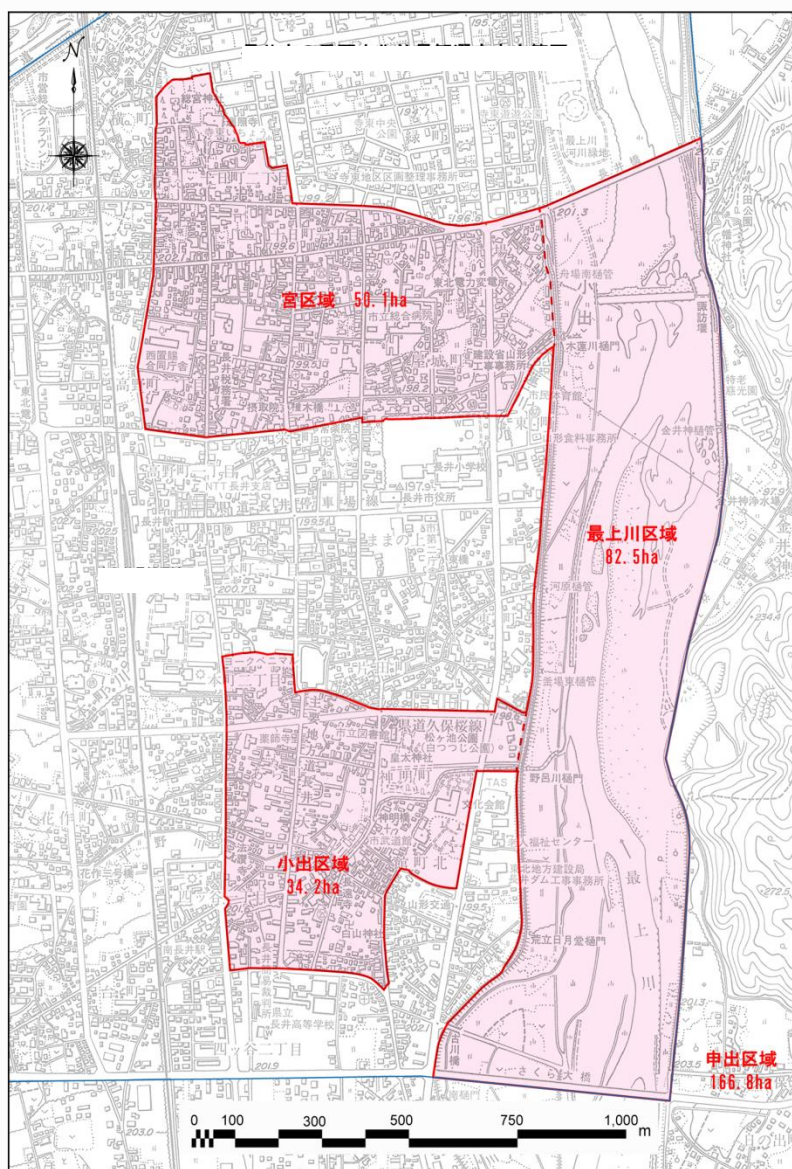
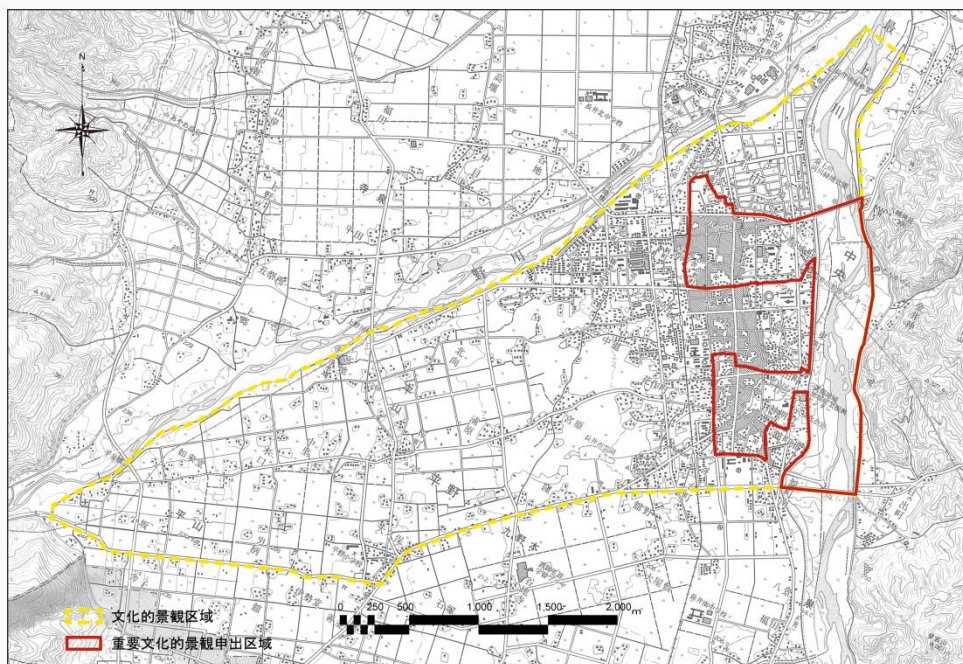


2. 重要文化的景観区域及び文化的景観区域

江戸時代以降の発展を支えてきた最上川舟運により形成されてきた町並みが今も残る、十日町を中心とする宮区域、あら町を中心とする小出区域と、「舟場」のあった場所としての河川区域を、未来に残すべき文化的景観として位置付けることにより、地域の歴史や風土によって育まれた地域資源への市民の理解を深め、これらの文化的景観を市民が誇りとする事により、長井市のこれからのまちづくりに資することを目的とし、区域を設定します。

(1) 区域

長井市の市街地の成り立ちのもととなる町場として今も多くの店舗住宅や水の流れを残す宮区域、小出区域、またこれらの地域の流通往来を担い、長井の発展を支えてきた最上川区域を合わせた区域を、**重要文化的景観区域**とします。また、野川から最上川に至る散居地域からまちなみ区域の範囲で、長い年月に渡り、町場の生活を育んできた網の目の様な水の流れに結ばれた範囲に、長井の生活文化を遠く離れた地域と結び流通経済や文化の交流をもたらしてきた最上川を含む区域を、**文化的景観区域**とします。



(2) 届出適用除外行為

〈規則で定める適用除外行為の規模〉

条例第 12 条第 3 号の規定により規則第 3 条で定める届出を除外される届出対象行為の区分及び規模は、次のとおりです。

景観計画区域内の届出対象行為と同様とする。

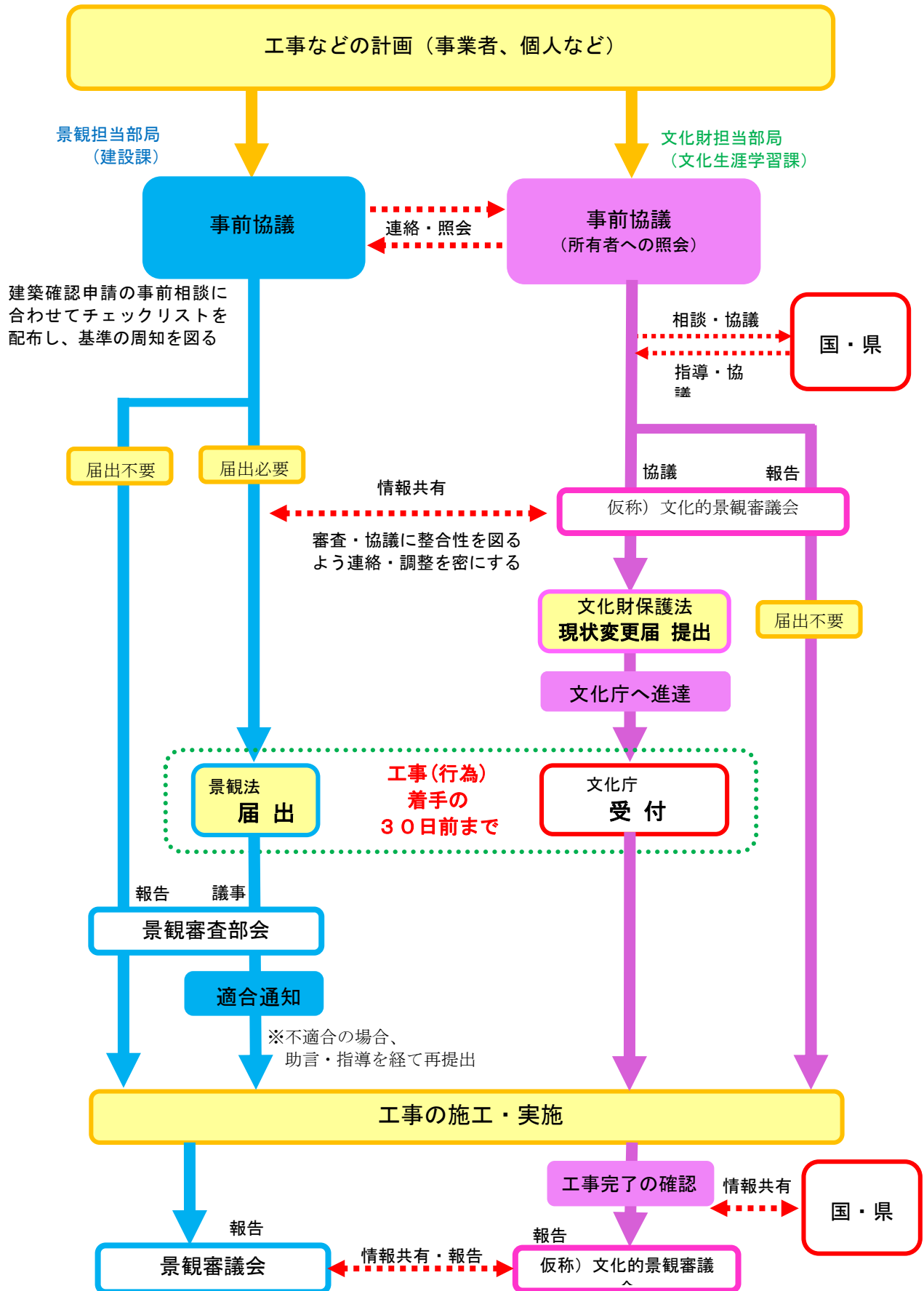
(3) 景観形成基準

景観重要地区の景観形成基準（法第 16 条第 3 項若しくは第 6 項又は法第 17 条第 1 項の規定による規制又は措置の基準として必要な制限をいう。）は、次のとおりです。

○行為の制限に関する基準

行為の種類		宮地区・小出地区	最上川地区
建築等 (建築物の新築、改築、増築及び形態意匠の変更、色彩の変更)	形態	・寺社や古い商家等、地区に残る歴史的建造物、そしてそのまちなみを保存するとともに、周辺の建物についてはそれらを阻害しない建築計画とすること。	
	意匠		
	色彩		
	高さ	・行為地が歴史的建造物等の優れた景観資源に近接する場合はその保全に配慮した位置とすること	
	位置		
建設等 (工作物の新設、増設、改良及び色彩の変更)	敷地・外構	・まちなみの統一感を演出するため、敷地と道路、水路等との調和を図ること。	
	形態	・寺社や古い商家等、地区に残る歴史的建造物、そしてそのまちなみを阻害しない建設計画とすること。	
	色彩		
	高さ		・地形の連続性及び山の稜線に配慮した高さとすること。
	位置		
	素材	・地域の優れた景観を特徴づける素材の活用に配慮すること	・地域の景観を特徴づける素材の活用に配慮すること

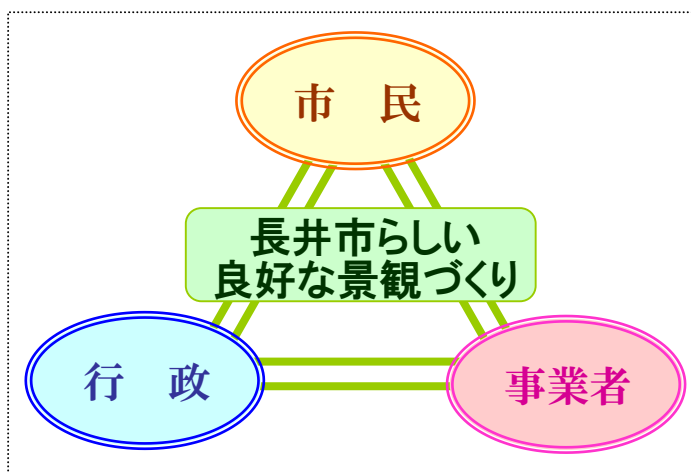
(4) 手続きの流れ



第8章 景観まちづくりの推進方針

1. 景観まちづくりにおける市民・事業者・行政の役割

長井市において長年育まれてきた自然環境、歴史的遺産、農村風景を次世代に継承しつつ、更に質の高い生活環境づくり、景観に配慮したまちづくりを進めていくためには、市民、事業者、行政が景観計画について理解し、それぞれの役割を分担しつつ、三者が協働して景観づくりに取り組んでいく必要があります。



市民の役割

- 市民ひとりひとりが景観まちづくりを形成する主体であることを認識し、良好な景観の形成に自主的かつ積極的に役割を果たすよう努めていきます。
- 市が実施する良好な景観の形成に関する施策に協力していきます。

市民ひとりひとりが、景観まちづくりの主体であることを認識し、生活の中で実践できる美化・清掃活動など身近なことから始め、建築物や敷地等の景観づくりに広げていき、地域の景観形成に寄与することが大切です。また、行政が発信する情報や、自主的なワークショップ※21への参加により、景観計画についての理解を深めていくことが大切です。

事業者の役割

- 基本理念にのっとり、土地の利用等の事業活動に関して、良好な景観形成に自ら努めていきます。
- 市が実施する良好な景観の形成に関する施策に協力します。

事業者は、人を呼び込むことにより市の活力を高め、事業活動の中で景観まちづくりの推進について認識・理解を深め、良好な景観まちづくりに努めなければなりません。

また、市民活動への参加や周辺地域の景観まちづくりに積極的に関わっていくことが大切です。

行政の役割

- 基本理念にのっとり、良好な景観の形成の促進に関する施策を策定し実施していきます。

景観まちづくりをコーディネートしていく立場として、市民や事業者の意見を聞きながら良好な景観の形成に向けての施策を展開していく必要があります。また、それらの情報が市民や事業者にも周知・理解されるよう適切な情報発信や景観教育等を行っていきます。

2. 協働による景観まちづくりへの取り組み

長井市では、景観まちづくりについて市民・事業者・行政が協働して取り組めるよう『景観法』等様々な制度を活用しながら長井市らしい景観づくりを推進していきます。

景 観 審 議 会

景観計画区域における良好な景観の形成を図るための協議を行う場として、市民、学識経験者、各種団体代表で構成される景観審議会等の第三者機関を設置します。

景 観 アドバイザー

景観まちづくりを推進していくために、建築・緑化などの専門家による景観アドバイザー^{※22}制度の設置について検討していきます。

景 観 協 議 会

良好な景観の形成を図るため必要な協議を行うため、市、景観重要公共施設^{※20}の管理者及び景観整備機構^{※23}（必要と認めるときは公益事業を営む者及び市民等）で組織される協議会で、設置について関係者等と協議・検討していきます。

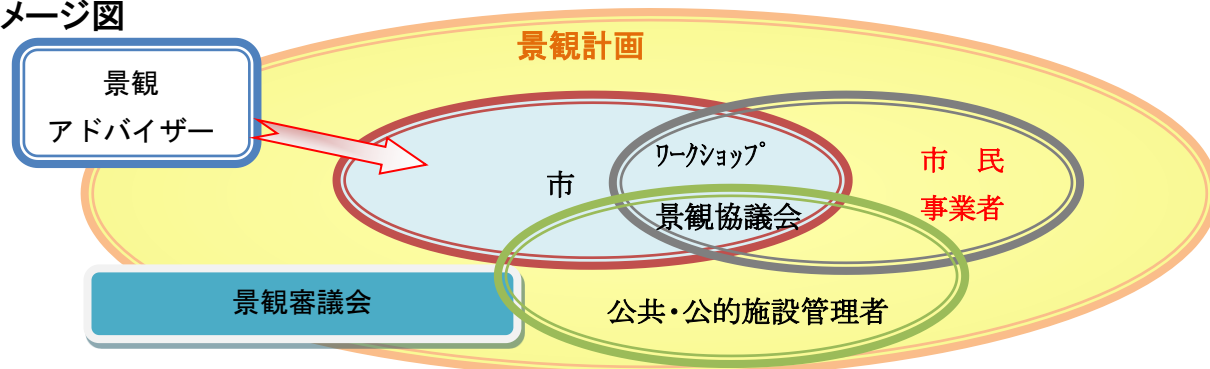
行 政 組 織 の 強 化

市民・事業者・行政の連携体制が図れるよう、情報交換、連絡・調整の体制づくりを強化していきます。

文化的景観の保全・活用の推進について

重要文化的景観区域に指定された地区において、地域の方々からのご意見を取り入れながら、文化的景観との整合を図り、区域及び基準について順次再検討を行っていきます。

イメージ図



今後の長井市の景観まちづくりでは、このような組織や体制を活用しながら、市民や事業者はそれぞれの地区や地域の特性や問題点などを十分に話し合い、把握して、具体的な景観づくりに積極的に取り組んでいく必要があります。市はそのような活動を支援していきます。

3. 景観まちづくりの推進方策

長井市では、より良い景観まちづくりの形成を目指すため、必要に応じて以下のような制度を活用していきます。

景 観 地 区 の 指 定

都市計画区域又は準都市計画区域内で、より積極的に景観の形成や誘導を図っていかうとする地区について、市街地の良好な景観の形成を図るため都市計画の手法を活用して定めます。これにより、建築物や工作物の建築等の行為に対して一つずつ、デザイン・色彩、高さ敷地面積の内容を定めることができます。

また、都市計画区域又は準都市計画区域外については、「準景観地区」として定めることが可能です。

景観農業振興地域整備計画

景観計画区域内の農業振興地域について、景観と調和のとれた農業的土地利用を保全するために、農業上の利用に関する事項や施設の整備についてのルールを定めることができます。

景 観 協 定

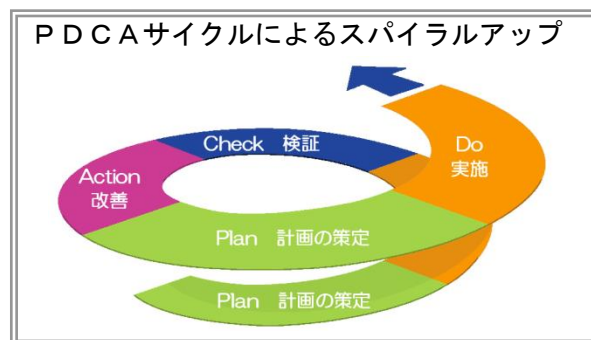
景観計画区域内の一定の土地について、住民の全員合意にもとづき、対象地区について建築物等の形態意匠や緑化など良好な景観形成に関するルールを定めることができます。

地 区 計 画 の 特 例

都市計画区域又は準都市計画区域内の、既に一定の美観が存在する地区や今後良好な景観を形成していかうとする地区について、市街地の良好な景観の形成を図るため、都市計画として定める地区です。建築物の形態意匠などに対する認定制度によって適切な規制をすることができます。

4. 景観計画の見直し

今回の『長井市景観計画』は、現在の景観要素や土地利用状況を踏まえて作成しました。しかし、景観まちづくりは長い年月をかけて醸成されていくものであり、今後、土地利用状況・社会情勢の変化や上位・関連計画の改訂等に合わせて随時見直しや充実を図っていきます。例えば、PDCA の手法により、計画の策定、実施、検証、改善を随時繰り返して行っています。



＊PDCAとは？

1. Plan(策定)：従来の成績や将来の予測などをもとにして業務計画を作成する
2. Do(実施)：計画に従って業務を行う
3. Check(検証)：業務の実施が計画に沿っているかどうかを確認する
4. Act(改善)：実施が計画に沿っていない部分を調べて処置をする

PDCAの四段階を順次行って1周したら、最後の改善（Act）を次のPDCAサイクルにつなげ、螺旋を描くように、計画の見直しや実施等を継続的に実施することです。

第9章 参考資料

1. 景観計画策定検討委員会の概要

長井市では、より良い景観計画の策定に向けて市民皆様のご意見を景観計画に反映できるよう、平成21年度に市民を委員とした「長井市景観計画策定検討委員会」を設置し、平成22年度にかけて長井の景観についての課題や景観づくりにおける提案についてご意見をいただきました。併せて、庁内の関係課職員によるワークショップ^{※21}を併設し景観計画の策定を行いました。

また、委員会等では『景観』について専門的立場からの助言・指導を受けるためのアドバイザーを置きました。

長井市景観計画策定委員会 委員名簿（敬称略）

【委員】

	氏 名	摘 要
1	小幡 知之	長井まちづくりNPOセンター
2	梅村 芳弘	本町中央まちづくり協議会
3	後藤 文敏	宮・小桜街区まちづくり協議会
4	佐藤 勝子	長井市女性団体連絡協議会
5	横山 美代子	長井市中央地区女性の会
6	今 紘一	長井文化財保護協会
7	児玉 大輔	長井青年会議所
8	押切 栄	山形鉄道（株）
9	江口 忠博	不伐の森に親しむ会
10	二宮 正一	学識経験者
11	加藤 俊昭	学識経験者

【助言者】

東北芸術工科大学	デザイン工学部教授	相羽 康郎
	建築・環境デザイン学科講師	渡部 桂

2. 用語集 （初出順）

■景色・風景（＊1）

山や川などの自然を主として、日常生活において日頃から目にするもの、目に入ってくるものを景色あるいは風景といいます。また、自然だけではなく住宅地や商業地、工業地など人工的なものを加えたものを景観といいます。

■景観行政団体(法第 7 条)（＊2）

良好な景観形成のための具体的な施策を実施していく自治体のことで、法により都道府県及び政令指定都市・中核市は自動的に景観行政団体となっています。それ以外の市町村であっても、都道府県知事の同意を得れば景観行政団体になることができます。

■景観重要建造物(法第 19 条)（＊3）

景観計画に定められた指定の方針に即して、景観行政団体の長が指定した良好な景観の形成に重要な建造物のことをいいます。

■景観重要樹木(法第 28 条)（＊4）

景観計画に定められた指定の方針に即して、景観行政団体の長が指定した良好な景観の形成に重要な樹木のことをいいます。

■近景・中景・遠景（＊5）

人が景観を捉える距離感の違いにより「近景・中景・遠景」にそれぞれ区別することができます。

①近景

人の目の前のある風景をいいます。例えば、長井市では久保ザクラや小桜館、まちなみ地域の水路などがあげられます。

②中景

人の目の前に広がる風景をいいます。例えば、長井市では散居地域の農村風景や市街地から見る東山地域の丘陵地などがあげられます。

③遠景

遠くに見えて背景となる風景をいいます。例えば、長井市では中心市街地から見る西山地域の山並みなどがあげられます。

■択里志（＊6）

「択里志」は、18 世紀の李重煥という李朝時代の実学者によって書かれた地誌で、地域を実際に実地踏査しながら、『より住みやすい地理的な環境とはどういうものか』といった条件を自ら整理・分析するものです。

これらの条件は、

- 水口＝水の入口部分が山や丘陵で S 字の地形になり、その先に平野が広がっている
- 野勢＝平野が広く、日照時間が長い
- 山形＝主なる山が、高く美しい
- 土色＝土のつやが良く、砂土で固い
- 水理＝川の合流点（積水）がある
- 朝山朝水＝山、川の景観が美しい

の 6 項目があげられ、金氏によると、長井市は以上の要素に合致しているとの判断がくだされています。

■歴史的建造物（＊7）

長井市の歴史的景観を特徴付けるとともに、地域のシンボルとしての役割を果たしている建築物のことをいいます。

■レインボープラン（＊8）

「台所から出た生ごみで作った良質なたい肥を化学肥料で疲弊した農地に入れて再生し、その農地で作った安全安心な農産物を地域住民で消費する。」という地域循環のシステムです。

■生活景観(*9)

人が生活する中で見られる景観のことで、ゴミ集積所などがあげられます。

■長井市土地利用マスタープラン(*10)

土地の基本計画である、第三次国土利用計画で定められた今後10年間の土地利用計画の方向性を受けて、住民の意向を踏まえながら、将来の土地利用の指針や判断基準を示したものです。

■視点場(*11)

人が対象物を見る場所のことで、そこにとどまりながら見る「固定された視点場」と車や電車から見る「移動する視点場」があります。

■低層(*12)

法律による定義はありませんが、一般的には1~3階程度の建物のことをいいます。

■水源かんよう機能(*13)

大雨の時などに雨水を土が吸いとることにより、河川の流量の増減を平準化する機能、森林に降った雨水は土の中に染み込み、澄んだおいしい水が出る水質の保全機能、山の侵食や山くずれを防止する機能をいいます。

■みずはの小道(*14)

最上川の美しい自然や沿川の魅力的な場所をつないでいる、歩くことを楽しむための小道で、市内に「最上川ルート」として4ルート、「まちなかルート」として6ルートを設定しています。「みずは」とは水の神様のことで、長井市には水神の使者として黒獅子をまつる習慣があります。

■活動景観(*15)

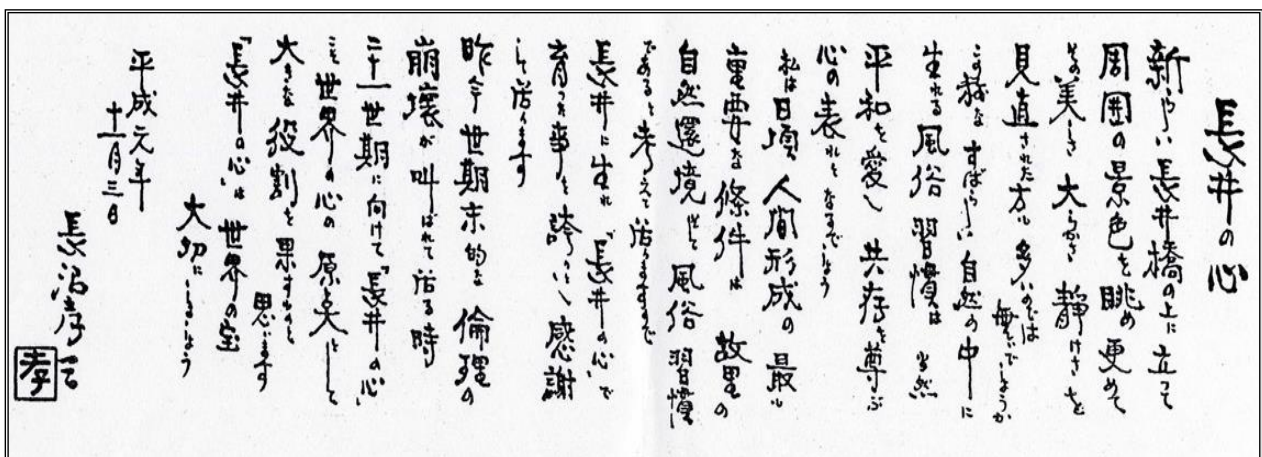
「最上川のフットパス」や「みずはの小道」で散歩したり、オープンスペースなどで休憩したり人との交流を図るなど、人が活動している景観のことをいいます。

■眺望点(*16)

遠景や中景などの景観を一望できる公開された場所で、展望台などが一例としてあげられます。

■長井の心(*17)

「長井の心」とは、名誉市民である彫刻家の長沼孝三氏が、新しい長井橋ができたことを祝って書いた詩の題名で、長井の自然や風土を讃えた詩です。この詩は市民の共感を呼び、長井市民の精神文化を象徴する言葉として幅広く引用されています。



■ストリートファニチャー(*18)

道路上に置かれている備品の総称のことをいいます。街灯、案内板、彫刻、噴水、ベンチ、電話ボックス、バス停など、歩行者に快適さを提供するための設備のことです。

■ランドマーク(*19)

地上にあって地域が目印となるもので、ここでは地域の景観を特徴づけ、また見るものに印象づけるものを指しています。

■景観重要公共施設(*20)

道路、河川、都市公園、海岸、港湾、漁港、自然公園等に関わる公共施設（特定公共施設）のうち、景観計画の中で、良好な景観の形成に重要なものとして定められたものをいいます。

■ワークショップ(*21)

景観形成を行うにあたり、行政のみの判断で計画するのではなく、市民や事業者など地域に関わる人々と一緒に計画を作り上げていく手法で、参加者が共通して理解できるような勉強会や共同作業を行いながら景観に関する知識を深め、様々な意見のもと協働により景観形成を図っていきます。

■景観アドバイザー(*22)

住民、事業者、行政が行う景観づくりのために専門的な立場からアドバイスを行う、景観に関する専門的な知識を有している専門家のことをいいます。

■景観整備機構(*23)

NP0 法人や公益法人を景観行政団体の長が指定することができる組織のことで、景観に関する住民の取組の支援や景観重要構造物・樹木の管理、耕作放棄地等の利用権の取得を行います。

■文化的景観(*24)

市民の生活と自然とが作り上げてきた文化的な風景のことで、対象となるものは形のあつる歴史資産だけでなく、その風景を形成する人々の生活そのものを含んだ景観地を指します。また、文化的景観の中でも、文化財としての価値から特に重要なものについて、都道府県又は市町村の申出に基づき、「重要文化的景観」として選定することができます。重要文化的景観の選定制度は、平成 17 年 4 月 1 日の文化財保護法の一部改正により施行された新しい文化財保護の手法です。なお、選定基準として以下のような項目があります。

- (1) 水田・畑地などの農耕に関する景観地
- (2) 茅野・牧野などの採草・放牧に関する景観地
- (3) 用材林・防災林などの森林の利用に関する景観地
- (4) 養殖いかだ・海苔ひびなどの漁ろうに関する景観地
- (5) ため池・水路・港などの水の利用に関する景観地
- (6) 鉱山・採石場・工場群などの採掘・製造に関する景観地
- (7) 道・広場などの流通・往来に関する景観地
- (8) 垣根・屋敷林などの居住に関する景観地

附 則

この計画は、平成 23 年 7 月 1 日から施行する。

