

# 一般的市街地における行政主導の景観形成手法に関する研究

1G01J011-7 大音 麻子\*

Asako Ooto

1980 年代の景観ブーム以来、日本各地では様々な自主的景観条例や、都市計画法に基づく地区計画が定められ、地域の個性を活かしたまちづくりが進められてきた。各自治体や市民によるそれらの長年の努力が国を動かし、2004 年 6 月、景観に関する基本法「景観法」が制定された。本研究では景観法の制定をうけ、景観条例や地区計画、公共空間の整備といったこれまでの景観形成手法がどのような成果を残してきたのかを調査し、行政主導の景観形成の今後の課題を考察することが目的である。

key words:景観形成手法、一般的市街地、面的コントロール、景観形成事業

## 第1章 序論

### 1-1. 背景と目的

2004 年 6 月、日本で初めて、美しい街並みや風景を守る基本法、「景観法」が制定された。これまで数多くの地方自治体が独自の景観条例を制定し、地域の景観の維持や形成に取り組んできたがそれらの条例にはその担保となる国の法律はなく、思うような効果を挙げられないことも多かった。景観法の制定によりこれまで各自治体が行ってきた景観形成コントロールは法的根拠を持つようになり、より効果的な景観形成が行われるようになるであろう。しかし、景観条例をこれまで制定している地域でも、景観法の制定にあわせてこれまでの条例をどのように運用・活用していくべきかがこれからの課題になると考えられる。

また西村は、これまで景観と言えば歴史的街なみの保全など景観をテーマにしやすい、コントロールの手がかりが得られやすい地区が対象となるケースが多かったが、近年、国民の景観に対する意識が高まりつつあり、これからは一般的な市街地の一般的な風景の改善に立ち向かっていかなければならないと指摘しており、窪田も一般市街地を、景観の構造化にとり残され景観形成地区などになりえずこれまで景観施策の対象から漏れてきた場所と定義し、そのような明確な都市像を持ってない地区がどのような景観形成を行ったらいのかを示している<sup>1)</sup>。

以上の背景をふまえ、景観法制定以前に一般的市街地において行政がどのような規制や手法を用いてこれまで景観形成を行ってきたかを調査・整理し、行政主導の景観形成における今後の課題を考察することが本研究の目的である。

### 1-2. 研究の位置付け

まちづくりに関する条例の現状と課題をテーマとし

た既存論文として、熊谷が世田谷区まちづくり条例を住民提案型の住環境まちづくりの管理、運用の実態と今後の課題を示したもの<sup>2)</sup>がある。高田は景観形成地区における届出制度に着目してその基準と内容を網羅的に調査し、景観条例による景観誘導の実態を明らかにし、その有効性を検証している<sup>3)</sup>。公共空間整備による都市デザインをテーマとした既存論文として、卯月が世田谷区の公共空間整備による都市デザイン施策の展開を明らかにしている<sup>4)</sup>。

本研究では行政主導の景観形成手法を、一定の範囲に統括的な規制をかけ調整や管理を行う面的コントロールと、周辺に景観的な影響を与える整備を行う景観形成事業という 2 つの手法に分け、前者については面的規制の布石戦略やコントロールの効果、後者については事業の実施による周囲への景観的波及効果を検証する。

### 1-3. 研究の流れ

研究は、これまでに行われてきた行政主導の景観形成手法を第 2 章で整理し、第 3 章で世田谷区、横浜市における面的コントロール、第 4 章で世田谷区における景観整備事業による景観形成の現状を把握し、第 5 章でまとめと考察を行う。

### 1-4. 研究の方法

第 2 章の行政主導の景観形成手法は、考えられるものを文献から探しまとめる。

第 3 章の面的コントロールは、世田谷区については 5 カ所の総合支所で配布している地区計画及び地区まちづくり計画についてのパンフレットから、横浜市においては市のホームページに掲載されている街づくり協議地区、地区計画の概要から、その内容を把握し、現場を調査する。また世田谷区については、区役所の方

からヒアリングを行った。

第 4 章の景観形成事業は、世田谷区の資料から見つけられたものを取り上げ、現場を調査する。

これらをもとに、第 5 章でまとめと考察を行う。

## 第2章 行政主導の景観形成手法

行政主導の景観形成手法には、地区計画や用途地域制度等をつかって土地の利用や建築物の形態を一定のルールで規制する面的コントロール、広場・公園の整備や公共施設の建築等集中的に景観整備を行う景観形成事業があり、また普遍的に美しいと思われる景観を有する地域では、各種条例に基づく保全型のコントロールが行われている。

表 1. 景観規制手法と内容

面的コントロール	
地域地区	土地の用途や建物の規模などを制限することが出来る。最も基本的なものは 12 に分かれている用途地域制度で、建蔽率・容積率等の他、第 1・2 種低層住居専用地域では高さの規制を行うことが出来る。
地区計画	町丁や街区といった「地区」を単位として、地区の実状に応じた建築物の建蔽率・容積率・高さ・形態意匠などの制限を、住民の意見をもとに定める。
景観形成事業	
景観形成を視野に入れた道路整備や公共施設の建築等は、周辺地域の建築行為を直接的に規制するものではないが、事業を意識した建築行為等、緩やかな誘導を行うことが出来る。	
条例による規制誘導	
自然地形	湖沼や河川、山岳等、自然景観を有する地区の開発行為を規制する。
眺望	美しい眺望を有する視点場からの眺めに影響を及ぼす開発行為を、面的に制限する。
歴史的景観	伝統的建造物群保存地区指定の他、各地域の条例に基づいたデザイン基準等を設け、地域資源の保全を行う。
シンボルロード	街の顔となるようなシンボルロードに沿った建築物の形態や用途、広告物などの制限や、建築行為の届出制度による誘導を実施する。

## 第3章 面的コントロール

### 3-1 面的コントロール布石戦略の分析

#### 1) 世田谷区

世田谷区の景観形成に関わる面的コントロール手法には、法定の地区計画制度と、世田谷区街づくり条例に基づく地区街づくり計画とが挙げられる。地区街づくり計画とは、住民と区が一緒になってその地区の特徴に応じたまちづくりのルールを定め、さらに必要に応じて建築行為などの誘導が必要だと思われる地区を「街づくり誘導地区」、街づくり事業を特に重点的に進める地区を「街づくり推進地区」に指定し、地区街づくり計画の実現に努めるものである。地区計画と地区街づくり計画とは、街づくり事業の進展とともに地区

街づくり計画に法的な効力をもたせ、より実効性のある街づくりを進めるために法定の地区計画決定の手続きをする、という関係になる。

これらの面的コントロールを調査・整理したものを表 2 に示す。

法定地区計画、地区街づくり計画がかかっている地区を計画の方針のタイプによって分類すると、修復(防災)まちづくり型、新規開発型、駅周辺型、商業環境整備型、沿道型、住民発意型に分けることが出来た。

それぞれの地区で定められているものが地区計画とまちづくり計画の両方であるのか、どちらか一方のみであるのかをタイプごとに分類し地区数を数えたものが表 3 である。指定地区数の多い主なタイプは、土地地区画整理事業や基盤整備などに伴って制定された新規開発型、駅周辺の整備、そして住宅地として古くに整備され災害に強い市街地を誘導することを目的とした修復型のまちづくりの 3 つである。区が進めた面的コントロールとして、北沢や太子堂地区などの災害危険度の高い地区を最初の事業対象としたことから、世田谷区が防災まちづくりを面的コントロールの主要な根拠の一つとしていることが分かる。

世田谷区内で定められている地区計画、地区街づくり計画の内容を一つ一つ見ていくと、直接建築物のデザインをコントロールするような規制はほとんど存在しなかった。地区計画に形態・意匠の項目が規定されている地区でも、その内容は「外観の形態・意匠、色彩は周辺環境と調和したもの」とされているだけで実際には、畑が残されているような落ち着いた色調の住環境の中に黄や緑などの建築物が建っている地区もあり、内容の趣旨が遵守されているとは言いがたい。制定年度を見ると、すべての地区で地区街づくり計画が地区計画決定よりも前の段階で定められているというわけではなく、多くの地区において地区計画決定が先になされているという実態が分かった。つまり必ずしも地区街づくり条例が地区計画の手続き条例として働いているわけではない。

1 地区あたりの面積は、1ha 未満の地区から 100ha を越す地区までであるが、多くの場合が数 ha から数十 ha で指定されている。新規開発型の地区は修復まちづくり型に比べて 1 地区面積が小さい。これは後者が既成市街地内の地区であり、主に町丁目などによって地区指定がなされているのに対し、前者は土地地区画整理事業などの部分的事業を根拠として地区指定がなされていることが理由であると考えられる。

表 3. 世田谷区タイプ別地区数

タイプ	地区数			
	両方	まち	計画	合計
新規開発型	16	1	0	17
駅周辺型	4	4	1	9
修復(防災)まちづくり型	6	3	0	9
商業環境整備型	4	0	0	4
沿道型	4	0	0	4
住民発意型	2	0	0	2
その他	3	1	0	4
計				50

両方：街づくり計画と地区計画  
 まち：街づくり誘導（推進）地区指定のみ  
 計画：街づくり計画のみ

## 2) 横浜市

横浜市における景観形成に関わる面的コントロールには、「山手景観風致保全要項」（1972 年）などの特定の地区における規制と、法定地区計画や、市独自の街づくり協議要項に基づく街づくり協議指針といった全市的に網かけを行っている施策とがある。街づくり協議指針は、昭和 43 年ごろから、横浜旧都心部や再開発・区画整理の事業化が必要だと思われる地域において個別に行われていた街づくり指導を、平成 7 年、街づくり要項を作成し、一つの施策のもとにまとめた制度であり、地区ごとのきめ細やかな規制が可能であるが、本制度は駅周辺の商業・業務地区や計画的開発地区など特異な地区を対象としているため、ここでは地区計画を対象を絞って分析を行う。

表 4 は横浜市が定めている地区計画を、世田谷区の場合と同じように方針の似ているタイプごとに分類し、制定年度順に並べたものである。横浜市ではタイプを新規開発型、再開発型、駅前型、住宅地更新型、土地利用転換型、商店街型、現状保全型に分けた。住宅地更新型とは 20～30 年前に住宅地として開発された地区で老朽化が進み再整備を目指して地区計画を定めた地区のことを指す。表 4 は地区計画のタイプごとの地区数を多い順に並べたものである。指定地区数の多いタイプ上位 3 つは、新規開発型、駅前型、住宅地更新型である。

横浜市の面的コントロールにおいてもそのほとんどは景観について、建築物の外観は周囲と調和するように定められているのみで、具体的な規制内容は定められていなかった。面積は多くの地区で数 ha から十数 ha の範囲に入っていた。制定年度に顕著な偏りは見られなかった。

表 4. 横浜市タイプ別地区数

タイプ	地区数
新規開発型	35
駅前型	11
住宅地更新型	11
再開発型	7
土地利用転換型	5
商業環境整備型	2
現状保全型	3
計	74

### 3-2. 面的コントロールの規制内容の分析、効果

世田谷区における面的コントロールの概要をタイプ別に整理したもの(表 2.)から、その特徴として読み取れるものと、現場調査による現状の効果を整理する(表 5.)。

この調査からは、規制項目や運用手法はそれぞれのタイプで傾向が異なることが分かった。効果の面においても、既成市街地では既に住民が地区にある程度住み着きコミュニティーも形成されているため協議会の開設等により住民参加のまちづくりが実現しやすく、また周囲の目もある程度感じるため、良心のある建築行為が期待できるが、新規開発の土地では土地のテーマや歴史性がなく、またコミュニティーも形成されていないため、建築行為に周辺環境との協調よりも個人の個性が尊重されがちになってしまっていたように感じられる。

## 第4章 景観形成事業

### 4-1 世田谷区における景観形成事業

世田谷区において実施された景観形成事業を区の資料から 16 抽出し、各事業が周辺地域にどのような景観的影響を与えたのかを、現場の調査から整理・分析する(表 5.)。

### 4-2 既存資源を生かした景観形成

同じ桜丘地区では、行政による事業の波及効果ではないが、古くから残っている玉石垣をマンションの建築主が自主的に建築デザインに取り入るということも行われている。行政も小学校やその前面の道路に玉石垣を施し、地区に「玉石垣」というテーマが感じられる。



図 1.玉石垣が残る風景



図 2.玉石垣を取り入れる

表 5. 世田谷区面的コントロールの内容の整理

	面積	指定コントロール	規制事項の特徴	効果
修復まちづくり型	・大体 15～35ha	・街づくり推進地区 地区計画制定が少ない	・形態、意匠に関する規制の記述はない	・ブロック塀の禁止など、基準的なことはよく守られている ・色彩や形態は落ち着いている
新規開発型	・1 地区あたりの面積が小さい(10ha 以下)	・ほとんどが街づくり誘導地区 ・風致地区指定があわせてかけられている	・壁面線の指定	・白、茶系以外の色彩など、個性的な新築の住宅が多く見られる
駅前型	・ばらつきがあるが平均は 17.8ha で、大体その前後	・地区計画指定が少ない	・高さ規制、敷地面積規制が少ない	・用途や色彩など、ある程度整っていた
商業環境整備型	・2ha 前後と小さい	・街づくり誘導地区と地区計画	・規定項目の傾向は駅周辺型に似ているが、比較的高さ規制・壁面後退に関しては多く、緑化に関する規定はない	・コントロールが行われていない商店街と比べると、店並は整っており、賑わっている
沿道型	・幹線道路 1 本すべてと、1 部の区間だけの 2 タイプ	・街づくり誘導地区と地区計画	・すべての地区で、壁面後退、高さ指定、緑化の推進が行われている	・順次壁面後退が行われている
住民発意型	・20ha 前後(町丁目の指定)			・全体的に落ち着いた街並みになっている

表 6. 景観形成事業とその波及効果

	事業				波及効果				
	(1) 事業分類	事業年度	事業の概要	(2) 用途地域	(3) 面的規制	(4) デザインコンセプト	(5) 色彩	(6) 植栽	(7) 総合評価
桜丘区民センター	①	S59	区内初の公共施設への都市デザイン導入となった桜丘区民センター、それを囲むプロムナード、隣接する西原公園	②			●	●	●
桜丘プロムナード	③	S59		②		レンガ	●	●	●
西原公園	②	H3		①			●		
松丘小学校体育館	①	S62	区内の重要な教育文化施設である教育センターと松丘小学校の間の公共薄帯の緑道化され弦巻プロムナード	②					
教育センター	①	S63		②			●		
弦巻プロムナード	③	H1		②			●		
総合福祉センター	①	H1	福祉の街として地区全体が、段差の解消などに取り組んでいる。総合福祉センターは北沢川緑道に面している。	④			●	●	●
梅中前歩道	③	S61		④				●	
梅丘駅北口広場	②	S63		④			●		
けやき広場	②	S61	馬事公苑から世田谷通りに入る通りに設けられている広場。両脇に大きなけやき並木が続く。	③			●		
瀬田中辻広場	②	S63	瀬田中学校の隣にある小広場	①②					
代沢せせらぎ公園	②	H8	北沢川緑道沿いにあり、せせらぎが整備されている	②					
用賀プロムナード	③	S61	用賀駅から砧公園までのプロムナード。一部の区間に瓦をキーワードにデザインされた「いらかみち」がある。	①④⑤⑥		いらか	●	●	●
ゆずり橋	③	H3	玉川上水に架かる橋で、デザインは住民参加によって行われた。	④⑥					
九品仏参道	③	H4	九品仏駅から浄真寺への石畳のプロムナード。	①②⑥	●	寺社参道	●		●
清掃工場煙突	①	H1	砧公園前にある清掃工場の煙突で、色彩は住民から応募された案から選ばれている。	⑦		色彩	●		▲

- (1)事業分類  
 ①公共建築 ②広場・公園 ③プロムナード、橋  
 (2)用途地域：周辺の用途地域  
 ①第1種低層住居専用地域 ②第1種中高層住居専用地域  
 ③第2種中高層住居専用地域 ④第1種住居地域  
 ⑤第2種住居地域 ⑥近隣商業地域 ⑦準工業地域  
 (3)面的規制：用途地域以外の面的コントロールの有無  
 (4)色彩：周辺建築物の色彩が調和しているか  
 (5)植栽：周辺住民による植栽が多いか  
 (6)デザインコンセプト：分かりやすいデザインコンセプトの有無  
 (7)総合評価：総合的に波及効果を感じられるか

### 4-3 第4章のまとめ

本章では景観形成事業の完成数年後にどのような街並みが形成されているか、周辺地域に波及効果があるのかを調査した結果、事業のデザインキーワードが分かりやすいほど周囲への影響も大きいということが伺えた。用賀プロムナードの「いらか・瓦」というキーワードからグレーを基調色とした建築物が多く見られたり、桜丘プロムナードの舗装に使用されているレンガをそのまま柵に使用している住宅が見られたりした。また既存資源を生かした景観形成の例のように、行政はテーマを作っていくだけでなく、残されている景観的資源を発見していく過程も景観形成に重要な作業となる。

広場や公園等の空間整備に際しては、それがどこに属しているものなのかが分かりやすい方が周辺住民にも受け入れやすいものになることが分かった。属しているとは、維持・管理等の物理的な責任所在に限らず、どのような目的で使用されるのかが分かりやすいということである。例えば桜丘プロムナードは桜丘区民センターに属している空間であり、九品仏参道は浄真寺にお参りに来る際に利用され、そのような空間には地域になじんでいると感じられた。空間整備は人の目があることによって価値が生まれてくるが、時とともに意味が忘れられてしまっている空間も見られ、そのような場所では波及効果はあまりない。景観整備事業は単に既存ストックの表層部分をお化粧するだけではなく、高い機能性をあわせてデザインされ、複数の事業をばらばらに行うのではなく、戦略を持って集中的・一体的に実施することにより、景観形成に相乗効果が生まれてくると思われる。

### 第5章 まとめと考察

本研究では面的コントロールの調査を、景観形成において先導をきいていると思われる世田谷区と横浜市という2つの自治体を対象として行ったが、いずれの自治体においても制定年度や面積などに布石の戦略は見つからなかった。また、地区計画を主要根拠として面的景観規制を行っており、その中では建築物の形態・意匠の項目において、直接建築物のデザインをコントロールするような規制は見られなかった。しかし、壁面後退や高さ制限など数値的規制やブロック塀の禁止など明快な基準として規制できるもののコントロール効果は、地区計画制度においてかなり担保することが出来ることが分かった。これらのコントロールは景観形成の基本となる部分であり、良好な街並みの大まかな枠組みを誘導するという非常に重要な役割を担う。このような面的コントロールの上に、必要に応じて事

業を適切に組み合わせることで、より良い景観形成の手法が生まれると思われた。

### 第6章 今後の課題

本研究の今後の課題は、調査した景観形成手法をもとに、景観法への活用方法を考えることである。

今回第3章において世田谷区、横浜市の面的コントロールを計画方針のタイプ別に分類を行ったが、そのタイプ毎に1地区面積や規制項目に傾向が見られた。例えば、修復まちづくり型は、多くの地区が街づくり推進地区に指定され数値的規制を積極的に行っていたが、建築物の形態意匠についてはあまり触れていない。一方新規開発型では形態意匠の項目は多くの地区で定められていたが、街づくり推進地区に指定し比較的緩やかに整備を行っている。このような結果から、景観法の活用方法も、タイプ毎に変わってくると考えられる。また第4章において、デザインキーワードの分かりやすい整備事業は景観的波及効果が高いことが分かり、どのようなタイプにどのような整備事業を行うと効果的なのかをあわせて検討する。

### 参考文献

- (1) 西村幸夫、町並み研究会編著：日本の風景計画 都市の景観コントロール到達点と将来展望、学芸出版社、2003
- (2) 熊谷かな子、野澤千恵、小泉秀樹、大方潤一郎(2002)：住民提案型地区まちづくり計画による住環境の管理・運営に関する研究—世田谷区まちづくり条例を事例として—、日本都市計画学会学術論文集、No37、pp391-396
- (3) 高田真、中井検裕(2002)：景観条例による景観誘導の実態と効果に関する研究—景観形成地区での届出制度に着目して—、日本都市計画学会学術論文集、No37、pp349-354
- (4) 卯月盛夫(1999)：世田谷区における公共空間整備を中心とした都市デザイン施策の展開、日本建築学会計画系論文集、第523号、pp219-226
- (5) 世田谷区ホームページ <http://www.city.setagaya.tokyo.jp/index.shtml>
- (6) 横浜市建築局 都市計画局ホームページ <http://www.city.yokohama.jp/me/tokei/site/>

表2. 世田谷区面的コントロールの分類と内容

	面積 (ha)	1) 地区 指定	制定年	2) 地区 計画	制定年	3) 専用 面積	4) 敷地 面積	5) 壁面 後退	6) 高さ 指定	7) 形態 ・意匠	8) 緑化	
修復まちづくり型	玉川3丁目地区	8.3	◎	H9.11						①	●	
	砧1、3丁目地区	11.7	○	H8.5	○	H8.5		●	●	①	●	
	千歳台6丁目地区	14.2	○	H15.5	○	H15.9	●	●	●	①	●	
	太子堂4丁目地区	14.8	◎	H10.8				●		-	●	
	北沢3、4丁目地区	33.6	◎	H7.4	○	H4.1	●	●	●	-	●	
	太子堂2、3丁目地区	35.6	◎	H7.4	○	H2.12	●	●	●	-		
	上馬・野沢地区	37.7	◎	H7.4						②'	●	
	北沢5丁目、大原1丁目地区	44.4	◎	H10.4	○	H12.2		●	●	-		
区役所周辺地区	123.8	◎	H7.4	○	H12.6	●	●	●	●	-	●	
新規開発型	南鳥山5丁目補助216号沿道地区	0.7			○	H1.10			●	-		
	砧八丁目城山通り沿道地区	0.8	○	H7.4	○	H1.10				-	●	
	喜多見宮之原住宅地区	1.6	○	H13.7	○	H5.8	●	●	●	①②	●	
	田直地区	1.8	○	H7.4	○	H2.12		●	●	①	●	
	砧5丁目地区	1.8	○	H10.12	○	H10.12	●	●	●	①②	●	
	成城4丁目住宅地区	2.8	○	H13.7	○	H5.8	●	●	●	①②		
	打越地区	3.0	○	H7.4	○	H3.8		●	●	①②	●	
	瀬田南地区	3.3	○	H7.4	○	H1.10			●	①	●	
	宇奈根東部地区	4.5	○	H11.12	○	H11.8	●	●	●	①②	●	
	芦花公園駅南口地区	5.4			○	H14.3		●	●	①		
	大道北地区	6.0	○	H8.5	○	H8.5			●	①	●	
	喜多見南部地区	7.8	○	H7.4	○	H5.4		●	●	①②	●	
	北鳥山3丁目地区	7.8	◎	H7.4	○	H5.2			●	①	●	
	宇奈根西部地区	11.5	○	H8.5	○	H8.5		●	●	①②	●	
鎌田前耕地地区	17.4	○	H7.4	○	H6.6		●	●	①②	●		
北鳥山9丁目地区	23.0	○	H8.5						①	●		
上祖師谷4丁目地区	24.1	◎	H7.4	○	S62.4		●	●	●	①		
駅周辺型	明大前駅北側地区	2.8	◎	H7.4	○	H4.8				①		
	千歳鳥山駅北口地区	5.0	○	H7.4				●		-		
	祖師ヶ谷大蔵駅周辺地区	6.3	○	H12.4						-		
	用賀駅周辺地区	7.4	○	H7.4	○	H1.10			●	-	●	
	喜多見駅周辺地区	8.5	◎	H7.4	○	S62.4	●		●	●	①②	●
	千歳船橋駅周辺地区	14.7	◎	H13.6					●	●	-	
	成城学園前駅周辺地区	22.4	○	H13.6	○	H15.1			●		①②	●
	下北沢駅周辺地区	25.0	○	H16.5							-	
経堂駅周辺地区	68.0									①	●	
商業環境整備型	砧3、5丁目地区	1.0	○	H8.5	○	H8.5			●	●	①②	
	尾山台3丁目地区	1.2	○	H7.4	○	H1.10			●		①	
	経堂農大通り沿道地区	1.9	○	H7.4	○	H2.12			●		①	
	奥沢2、5丁目地区	3.1	○	H7.4	○	H1.10		●	●	●	①	
沿道型	千歳台2丁目沿道地区	2.0	○	H14.6	○	H5.8		●	●	●	①②	●
	中野上野毛通り沿道地区	3.0	○	H7.4	○	H1.10			●	●	①	●
	環状七号線	37.5	○	H7.4	○	S62.8			●	●	-	●
	環状八号線	59.8	○	H15.1	○	H15.1			●	●	①	●
発意型	三宿1丁目地区	16.8	◎	H7.4	○	H15.11	●	●	●	●	②'	●
	玉川田園調布1、2丁目	20.6	○	H11.10	○	H12.2	●	●	●	●	-	●

- 1)地区指定 ◎：街づくり推進地区 ○：街づくり誘導  
2)地区計画 地区計画が指定されているか  
3)専用面積 一住戸の住戸専用部分の最低床面積  
4)敷地面積 敷地の最低面積  
5)壁面後退 壁面線に関する規定があるか  
6)高さ指定 建築物の高さの最低・最高限度があるか  
7)形態・意匠 ①周辺と調和 ②屋外広告物の規制 ③屋外広告物(ネオン灯の規制)