

景観法の概要

平成17年9月

国土交通省都市・地域整備局

都市計画課

景観緑三法の成立過程

平成15年

7月11日 美しい国づくり政策大綱 公表

7月31日 観光立国行動計画 公表

12月10日 自由民主党国土交通部会街並み景観小委員会報告

平成16年

2月10日 景観法閣議決定

5月14日 衆議院本会議採決

6月11日 参議院本会議採決

6月18日 景観法公布

12月15日 景観法政省令公布

- ・景観法施行令 (平成16年政令第398号)
- ・景観法施行規則 (平成16年国土交通省令第100号)
- ・都市計画区域外の景観重要樹木及び景観協定に関する省令
(平成16年農林水産省令・国土交通省令第4号)
- ・景観行政団体及び景観計画に関する省令
(平成16年農林水産省令・国土交通省令・環境省令第1号)
- ・景観農業振興地域整備計画に関する省令 (平成16年農林水産省令第97号)

12月17日 景観法施行(第3章を除く)、景観法運用指針発出

平成17年

6月1日 第3章部分施行(景観地区等)

景観法の必要性

国は、これまで、既に良好な景観が形成されている地区、古都や文化財といった特別な地区、地域の一定の合意に基づく地区等について、形態意匠の規制を行うことができる仕組みを推進

- 大正8年都市計画法制定に伴う「風致地区」、「美観地区」制度創設
- 昭和41年「歴史的風土保存区域」、「歴史的風土特別保存地区」制度創設
- 昭和50年「伝統的建造物群保存地区」制度創設(文化財保護法)
- 昭和55年「地区計画」制度創設

今までの取組

- 500弱の地方公共団体が自主条例として景観条例を制定するなど、地方公共団体において積極的に景観の整備・保全の取組みを行っている。

今までの取組の限界

- 景観を整備・保全するための国民共通の基本理念が未確立
- 自主条例に基づく行為の届出勧告等のソフトな手法の限界
⇒ 景観をめぐる訴訟の提起
- 地方公共団体による自主的取組みに対する、国としての税・財政上の支援が不十分

「美しい国づくり政策大綱」
(平成15年7月国土交通省)

「観光立国行動計画」
(平成15年7月観光立国関係閣僚会議)

全国景観会議や景観形成推進協議会等による
要望

「『都市景観の日』中央行事2003年宣言」

必要性

- 景観を正面から捉えた基本的な法制を整備し、
 - ・ 景観を整備・保全するための基本理念の明確化
 - ・ 国民・事業者・行政の責務の明確化
 - ・ 景観形成のための行為規制を行う仕組みの創設
 - ・ 景観形成のための支援措置の創設 等

により、**景観の意義やその整備・保全の必要性を明確に位置付けるとともに、地方公共団体に対し、いざという場合の一定の強制力を付与することが必要**

景観法の構成

○基本理念

○責務

○景観計画

○景観協議会

○景観重要建造物・景観重要樹木

○景観重要公共施設

○景観農業振興地域整備計画等

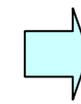
○景観協定

○景観整備機構

○景観地区・準景観地区等



平成16年
12月17日施行



平成17年
6月1日施行

景観法の特徴(1)

○基本理念等基本法の性格と景観計画、景観整備機構等具体的な規制や支援措置が定められていること。

○都市部だけでなく農村部、自然公園等も対象としていること。

○地域の個性が反映できるよう、条例で規制内容を柔軟に決めることができること。

○景観計画区域の変更命令等いざというときに強制力を発揮できる措置を付与していること。

景観法の特徴(2)

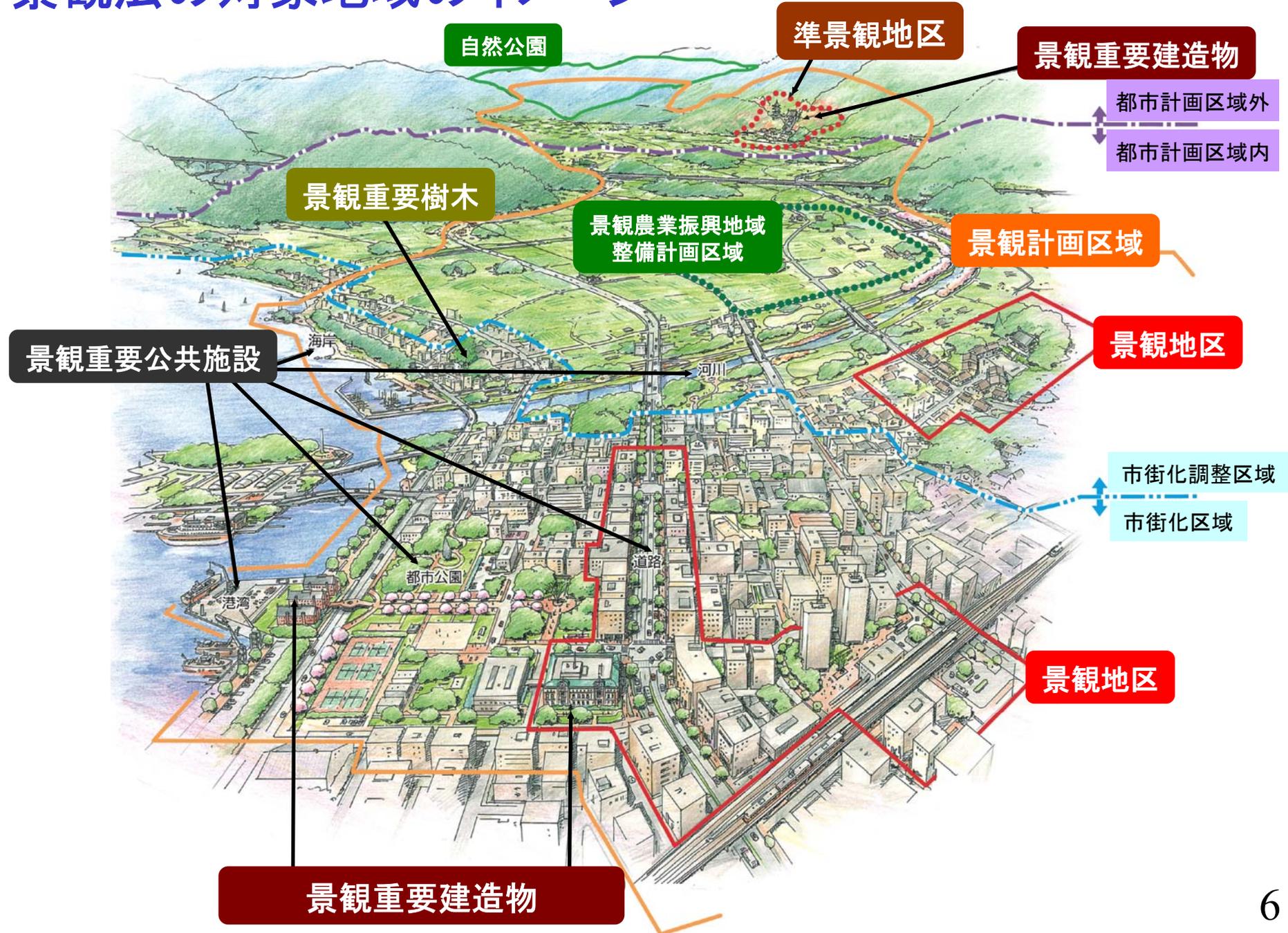
○景観計画区域の策定の提案等NPOや住民の参加がしやすいように措置していること。

○景観地区等において建築物や工作物の形態意匠に係る認定制度が創設されたこと。

○景観協議会、景観協定等ソフトな手法による景観整備・保全手法を設けていること。

○景観重要建造物に関する建築基準法の規制緩和、予算、税制など景観整備・保全のための支援措置が併せて講じられていること。

景観法の対象地域のイメージ



基本理念

良好な景観は、美しく風格のある国土の形成と潤いのある豊かな生活環境の創造に不可欠なものであることにかんがみ、国民共通の資産として、現在及び将来の国民がその恵沢を享受できるよう、その整備及び保全が図られなくてはならない

良好な景観は、地域の自然、歴史、文化等と人々の生活、経済活動等との調和により形成されるものであることにかんがみ、適正な制限の下にこれらが調和した土地利用がなされること等を通じて、その整備及び保全が図られなければならない

地域において積み重ねられてきた暮らしやコミュニティ等

人々の生活や経済活動等に支障をきたすような過度の制限ではないこと

良好な景観は、地域の固有の特性と密接に関連するものであることにかんがみ、地域住民の意向を踏まえ、それぞれの地域の個性及び特色の伸長に資するよう、その多様な形成が図られなくてはならない

画一的な整備を行うのではなく

良好な景観が形成されることにより、地域の魅力が増進、創出されるものであることから、観光等の地域間の交流の観点からも、美しい景観づくりに大きな期待

良好な景観は、観光その他の地域間の交流の促進に大きな役割を担うものであることにかんがみ、地域の活性化に資するよう、地方公共団体、事業者及び住民により、その形成に向けて一体的な取組がなされなければならない

良好な景観の形成は、現にある良好な景観を保全することのみならず、新たに良好な景観を創出することを含むものであることを旨として、行われなければならない

大規模な土地利用の転換を図るべき地区における再開発事業や、シンボルロード、駅周辺整備等の地域の顔を創出し、再整備する事業、住商混在の既成市街地等における地域再生の取組等

責務

住民

基本理念にのっとり、良好な景観の形成に関する理解を深め、良好な景観の形成に積極的な役割を果たすよう努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する良好な景観の形成に関する施策に協力しなければならない。

地方公共団体

基本理念にのっとり、良好な景観の形成の促進に関し、国との適切な役割分担を踏まえて、その区域の自然的社会的諸条件に応じた施策を策定し、及び実施する責務を有する。

事業者

基本理念にのっとり、土地の利用等の事業活動に関し、良好な景観の形成に自ら努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する良好な景観の形成に関する施策に協力しなければならない。

国

- ・基本理念にのっとり、良好な景観の形成に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。
- ・良好な景観の形成に関する啓発及び知識の普及等を通じて、基本理念に対する国民の理解を深めるよう努めなければならない。

景観行政団体

景観行政を一元化し、やる気のある市町村が景観行政の担い手となるように措置

「景観行政団体」とは、景観行政を担う主体
政令市、中核市、都道府県は自動的に景観行政団体となり、
その他の市町村は、都道府県知事との協議・同意により景観行政団体になることが可能

【運用指針】

良好な景観の形成は、**居住環境の向上等住民の生活に密接に関係
地域の特色に応じたきめ細かな規制誘導方策が有効**



基礎的自治体である市町村が中心的な役割を担うことが望ましい。

これまで、**実態として都道府県、市町村がそれぞれに取組を推進
市町村の体制等が十分でない場合もある**



都道府県、市町村ともに景観行政を担い得るとした上で、同一の行政区域について、都道府県及び市町村が重複して二重に行政を行う事態を避けるために、そのいずれかが景観行政団体として、景観行政を一元的に担うこととした

その他の市町村が景観行政団体になるために必要な手続

- 都道府県との協議・同意
- 景観行政団体となる日の30日前までに公示(法第7条7項)

＜公示する事項＞
・景観行政団体になる旨
・景観行政団体になる日

都道府県との協議・同意について

【運用指針】

市町村が景観行政を担当する意欲を持ち、都道府県との協議を求めた場合

市町村の体制上明らかに景観行政が担えない等の例外的な場合を除く

原則的に都道府県は同意することが望ましい

特に、現在、景観条例を策定している市町村等既に景観行政を積極的に推進している市町村の場合

原則的に同意すべき

次ページ

広域的な景観形成の検討が必要な場合*等の都道府県との協議に必要な資料

○市町村が実施する景観形成施策の方向性を示す内容やスケジュールなど

都道府県との協議・同意を行った市町村
(平成17年9月1日現在)
→62市町村

景観行政団体:全体で158団体

助成等の任意の施策については、引き続き都道府県が、従来どおり実施可能

※景観行政団体が都道府県から市町村へ移行する場合の景観計画の取り扱いについて

景観計画は、都市計画と同様

市町村合併や、都道府県から市町村へ移行しても、自動的に消滅しない

市町村が景観行政団体となった日から、当該景観行政団体が景観計画を変更するまでの間は、都道府県が、従前に策定した景観計画のうち当該市町村に係る部分が、当該景観行政団体の景観計画となる。

新たに景観行政団体となる市町村は、法委任条例を、新たに景観行政団体となる日までに定め、同日に施行する等、適正かつ円滑な移行に留意が必要

広域的景観形成について

景観の保全・創出は、長期的な取組が必要

ある市町村が景観行政団体になった場合において、当該市町村がそれまで都道府県が行ってきた景観施策と全く整合しない施策をとることは望ましくない。

特に、都道府県が、広域的な景観の形成の観点から複数の市町村の区域にわたって景観施策を行っている場合において、そのうちのある市町村が景観行政団体になるときは、仮に当該市町村が独自の判断でそのような広域的な景観施策に整合しない施策を行うこととなれば、それまで培ってきた広域的な景観全体の形成効果が著しく減じることとなってしまう。



河川の両岸、海峡間、山岳の眺望、
連坦した市街地等

複数の景観行政団体の行政区域にわたる、広域的な景観の形成については、各景観行政団体間の連携により調和のとれた規制誘導を実施する必要

関係する景観行政団体が互いに協議し、又は、必要に応じて、関係する地方公共団体の意見を聴くなどにより、適切な推進へ十分配慮

例えば、

複数の景観行政団体が、それぞれの景観計画において、当該広域的な景観の形成に関する部分について、統一的又は整合的な内容を定める

各景観行政団体間の規制誘導策の連携・調整の場としての景観協議会の活用

例えば、

互いの景観協議会に関係行政機関として参加し、共同で一つの景観協議会として運用する

総合性の確保と関連する制度との連携

景観法の諸制度や都市計画等を一体的に検討して、総合的な施策の推進を図ることが望ましい

一体的に検討することが必要な関連する施策

都市計画

○高度地区、風致地区、地区計画等の都市計画手法の積極的な活用

景観計画等景観法に基づく措置との互いに補完や役割分担

建築基準

○建築条例、総合設計、一団地認定、連担建築物設計制度適用に当たっての景観上の配慮等

建築基準法に基づく各種規制誘導措置との連携

屋外広告物

○景観の阻害要因となりうる屋外広告物の規制誘導

屋外広告物行政との連携

緑地関係

○重要な景観資源である緑地や樹木の保全、都市緑化の推進

緑関係行政との連携

公共施設

○公共施設は景観上重要な要素の一つ

景観計画への位置付けによる公共施設担当部局との連携

文化的景観

○景観計画区域又は景観地区内から重要な文化的景観を選定

文化財保護行政との連携

行為規制と支援の仕組み

景観協議会

行政、住民、公共施設管理者などが協議を行い、景観に関するルールづくりを行う



景観整備機構

NPO法人や公益法人を景観行政団体の長が指定

景観重要建造物・樹木の管理、耕作放棄地等の利用権の取得等を行う



ソフト面の支援

景観計画区域 (都市計画区域外でも指定可能。)

- 建築物の建築等に対する届出・勧告を基本とするゆるやかな規制誘導
- 建築物・工作物のデザイン・色彩については、条例を定めることにより変更命令が可能
- 「景観上重要な公共施設」の整備や「電線共同溝法」の特例
- 農地の形質変更等の規制、耕作放棄地対策の強化、森林施業の促進

景観協定

住民合意によるきめ細やかな景観に関するルールづくり



景観重要建造物・樹木

景観上重要な建築物・工作物・樹木を指定して積極的に保全



景観地区 (都市計画)

- 都市計画の手法を活用して、より積極的に良好な景観の形成を図る地区について指定
- 建築物や工作物のデザイン・色彩、高さ、敷地面積などについての初めての総合規制
- 廃棄物の堆積や土地の形質変更などについての行為規制も条例に定めることにより可能



規制緩和措置の活用

屋外広告物法との連携

景観計画

景観行政団体が、景観行政を進める場として定める基本的な計画

- 景観行政団体が策定し、**区域や一定の行為に対する届出・勧告の基準等を定める**
- 届出・勧告対象の行為は、**条例で付加・除外どちらも可能**
- **棚田の保全や耕作放棄対策**など農山漁村の良好な景観の形成を図るためのツールも整備
- 景観重要公共施設として道路や河川を位置付け、景観に配慮した整備や景観の視点を加味した占用許可が可能

良好な景観の形成に関する事項を**横断的かつ一体的に定めることが可能**

また、景観重要建造物、景観重要樹木、景観協議会、景観協定等の規制誘導の仕組み、住民参加の仕組み等の**景観法に基づく措置は、景観計画区域内を対象**

【景観計画に定める事項】

必須事項

- 景観計画区域
- 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
- 景観重要建造物又は景観重要樹木の指定の方針
(当該景観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る。)

選択事項

- 屋外広告物の表示及び屋外広告物を掲出する物件の設置に関する行為の制限に関する事項
- 景観重要公共施設の整備に関する事項
- 景観重要公共施設の占用等の基準
- 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

○景観計画の図書

土地に関し権利を有する者が、**自己の権利に係る土地が景観計画区域に含まれるかどうかを容易に判断することができるよう、景観行政団体が定める方法により表示する図面**

(※原則として縮尺2,500分の1程度)

景観は、建築物、工作物のみならず、屋外広告物、公共施設、農地、森林、自然公園等の様々な事物が横断的にかかわってなされるもの

良好な景観の形成の推進のためには、これらの全てを**景観計画において一体的に位置付け、調和のとれた推進を図ることが有効**

景観計画区域の要件①

都市、農山漁村その他市街地又は集落を形成している地域及びこれと一体となって景観を形成している地域における次の各号のいずれかに該当する土地(水面を含む。)の区域
(法第8条第1項柱書)

【運用指針】

「その他市街地又は集落を形成している地域」とは、都市、農山漁村以外の、例えば、都市計画区域又は準都市計画区域外における温泉地、観光地、別荘地等の市街地又は門前町その他の農林漁業を主な産業としない集落を形成している地域等が考えられる。

「及びこれと一体となって景観を形成している地域」とは、例えば、都市・農山漁村等地域の周辺にある、都市・農山漁村等地域からの眺望が可能である、若しくは都市・農山漁村等地域を眺望する際の背景等になる、又は都市・農山漁村等地域の景観を維持・保全・形成する上で必要である等の理由により、都市・農山漁村等地域の景観形成上必要な要素を構成していると認められる土地である。

「水面」は、景観計画を定める土地と一体的に良好な景観を形成すべき、河川、湖沼や、海岸、港湾又は漁港に隣接する水面が想定される。

景観計画区域の要件②

第8条第1項1～5号の解釈のポイント①

1. 現にある良好な景観を保全する必要があると認められる土地の区域

歴史的なまちなみが維持されている場合
田園や集落が伝統的な景観を維持している場合良好な自然的景観と周辺の市街地
や集落が一体的な景観を形成している場合
都市の中心的な業務・商業地区等で、良好な建築物群が集積している場合
道路や河川などの公共施設と周辺のまちなみ、自然環境その他の土地利用が一体
となって良好な景観を形成している場合 等

2. 地域の自然、歴史、文化等からみて、地域の特性にふさわしい良好な景観を形成する 必要があると認められる土地の区域

地域の自然的環境、歴史的環境、文化的由来、
地域の建築物や工作物の用途構成又は形態意匠の状況といった市街地環境又は集落環境
その周辺の農地や森林等の状況からみて、
現在必ずしも良好な景観を形成しているとはいいがたい状況であっても
今後地域特性に応じた良好な景観を形成していく必要がある場合等

景観計画区域の要件③

第8条第1項1～5号の解釈のポイント②

3. 地域間の交流の拠点となる土地の区域であって、当該交流の促進に資する良好な景観を形成する必要があると認められるもの

駅、空港等の交通結節点、庁舎等の公的施設、観光施設又は観光案内・支援施設、拠点的なスポーツ施設、公園、緑地その他の公共施設、劇場等の文化施設、地域交流施設等の周辺において、その地域の特性を活かした良好な景観形成が、観光その他の交流の促進に資する場合等

4. 住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われ、又は行われた土地の区域であって、新たに良好な景観を創出する必要があると認められるもの

土地区画整理事業、市街地再開発事業等の面整備事業が行われる土地の区域、中心市街地等の都市再生のための各種事業が行われる土地の区域、臨海部等の土地利用転換事業が行われる土地の区域等において、新たに良好な景観を創出する取組がなされる場合等

5. 地域の土地利用の動向等からみて、不良な景観が形成されるおそれがあると認められる土地の区域

建築物又は工作物の立地動向、土地の形質の変更又は屋外における土石の堆積等の土地利用動向、農業又は林業の施業動向等からみて、今後景観を阻害する要因が増え、不良な景観となるおそれがある場合を指すものであり、例えば、沿道サービス施設の立地が進むバイパス道路の沿道の土地の区域等

景観計画区域の設定

区域の設定に当たっては、当該地域における景観上の特性に配慮し、良好な景観の形成のための行為の制限等の措置を行う上で、必要かつ十分な区域を設定すべき

眺望景観や流域景観などの広域的な観点からの景観規制誘導が今までに既になされている場合、又はその必要がある場合には、当該広域的な景観に十分な留意が必要

必要に応じて景観協議会等の活用

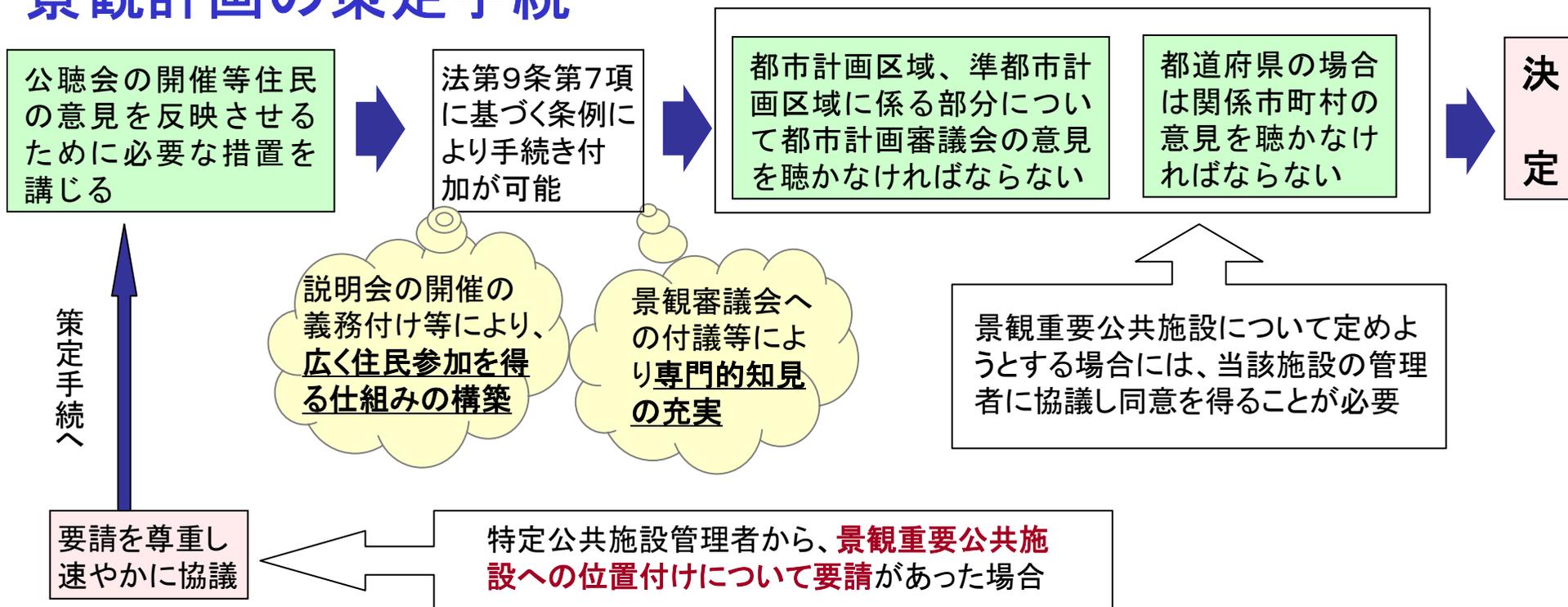
一の景観計画区域内に、景観上の特性が異なる地区を複数含む場合においては、景観計画区域内において、地区を区分して、それぞれの区分ごとに届出対象行為の追加及び適用除外、届出対象行為ごとの景観形成基準を別に定めることが可能

地形上の特性等により、一の景観計画の区域が複数の分離した区域を持つことも可能

なお、一の景観行政団体において、複数の土地の区域について、それぞれ別の景観計画を定めることも想定

例えば市町村合併がなされた市において、合併前の市町村の取組が大きく異なる場合や、地形的に一体とすることが難しい場合等、一の景観計画とすることが不適當である場合

景観計画の策定手続



住民参加手続を整備し、住民等の良好な景観形成に対する能動的な参加を促進

○住民提案制度

- ・土地の所有者等又はまちづくりNPOや公益法人等が、土地所有者等の一定割合以上の同意を得た場合には、景観計画の提案を行うことができる。
- ・**提案が行われた場合には、提案に係る事務の処理に要する期間について、具体的な期間が限られているものではないが、当該事務の処理を遅滞なく行うこととされていること(法第12条)を踏まえ、適切に当該事務の処理を行うべき。**

◇提案に係る規模◇

- 原則として0.5ヘクタール以上の一体として良好な景観を形成すべき土地の区域としてふさわしい一団の土地
- ※条例で区域を限って、0.1ヘクタール以上0.5ヘクタール未満の範囲内で、その規模を別に定めることができる

届出対象行為 景観形成基準

具体的な届出対象について、景観行政団体が必要に応じて追加して選択することも、適用除外を設けることも可能

【必須届出対象行為】

- 一 建築物の建築等
- 二 工作物の建設等
- 三 開発行為

法第16条第7項第11号の条例により、適用除外が可能

条例に位置づける際に、対象を絞ることが可能

【選択可能な届出対象行為】

- 一 土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更
- 二 木竹の植栽又は伐採
- 三 さんごの採取
- 四 屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積
- 五 水面の埋立て又は干拓
- 六 夜間において公衆の観覧に供するため、一定の期間継続して建築物その他の工作物又は物件(屋外にあるものに限る。)の外観について行う照明
- 七 火入れ

それぞれの届出対象行為ごとに行為の制限(景観形成基準)を定める

【次に掲げる制限のうち必要なものを選択】

- ・建築物又は工作物の形態又は色彩その他の意匠の制限
- ・建築物又は工作物の高さの最高限度又は最低限度
- ・壁面の位置の制限又は建築物の敷地面積の最低限度
- ・その他法第16条第1項の届出を要する行為ごとの良好な景観の形成のための制限

「敷地の緑化」など地域の特性に応じた工夫も可能

景観計画区域を区分して定めることも、行為の規模や類型ごとに異なる基準とすることも可能

【制限を定める場合の基準】(抄)

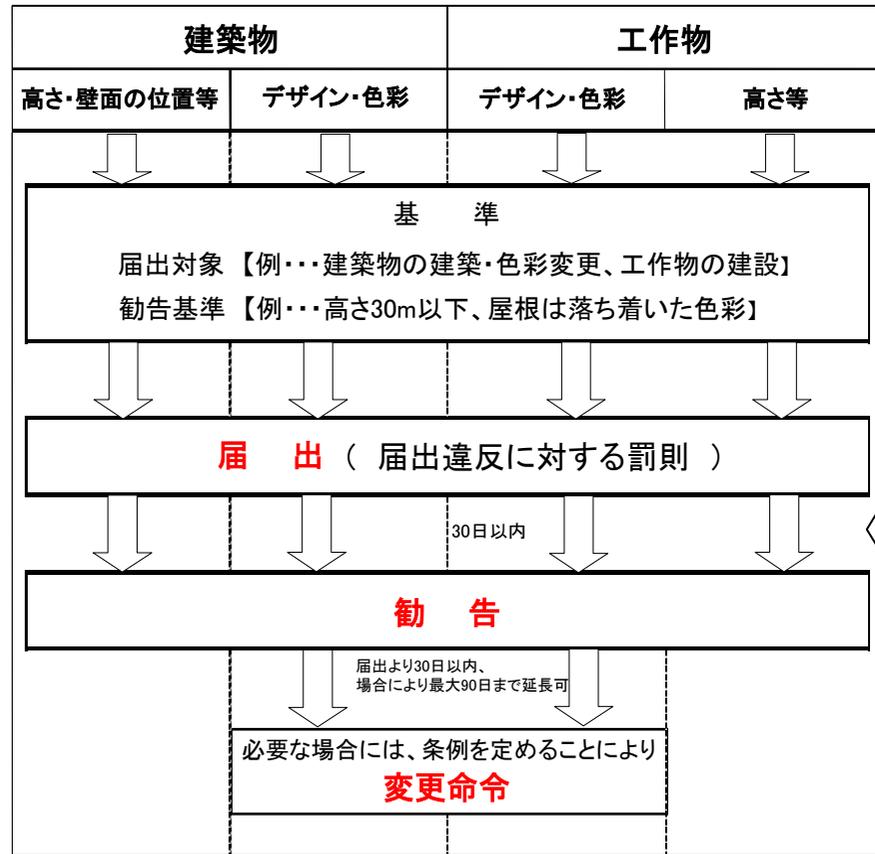
・建築物又は工作物の形態意匠の制限は、建築物又は工作物が一体として地域の個性及び特色の伸長に資するものとなるよう定めること。この場合において、当該制限は、建築物又は工作物の利用を不当に制限するものではないように定めること。

例えば、通常、人が利用できなくなるような建築物の形態を定めたり、工作物の機能を発揮できない形態を定めることにより結果的に工作物の建設ができなくなる等の過度の制限

勧告・変更命令

建築物や工作物の色やデザインについて、条例に位置づけることにより変更命令が可能

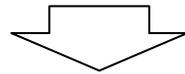
景観上の特性に応じて、必要な地区内又は必要な規模の行為に限って定めることが可能



- 勧告や変更命令に当たり
- ・できる限り客観的かつ明示的な内容とすべき
必要により、景観審議会の活用等
 - ・変更命令の対象となる「特定届出対象行為」を定める際には、「勧告」との効果の違いに留意して、過不足なく定めるべき
 - ・工事着手制限の延長は、合理的な理由に必要な範囲の期間とすべき

景観計画と景観地区の比較

届出・勧告による緩やかな規制誘導
を行いたい



景観計画区域

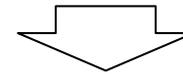
必要な場合には、条例で定めた一定の事項について変更命令可能

地域内で、基準や届出対象行為をいくつかに分けて定めることも可能

具体的な基準や届出対象行為については、景観行政団体が条例で定める

景観計画で区域を定める

より積極的に、良好な景観形成を誘導していきたい



景観地区

建築物等の形態や色彩その他の意匠といった裁量性が求められる事柄について景観認定制度を導入

数字で分かる事柄(建築物の高さや壁面の位置、敷地面積の最低限度)については建築確認で担保

この他、土地の形質の変更など必要な規制を条例で定めて行うことが可能

都市計画・準都市計画区域内では都市計画、それ以外では準ずる手続き(準景観地区)

景観地区

目的・効果

- 「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
- 都市計画法の地域地区であった美観地区を母体として、大幅に発展、拡充
- 既に一定の美観が存在する地区のみならず、**今後良好な景観を形成していこうとする地区について、幅広く活用可能**
- 建築物及び工作物の形態意匠に対する市町村による認定制度が整備され**、地域の景観の質を能動的に高めていくことが可能

規制の対象

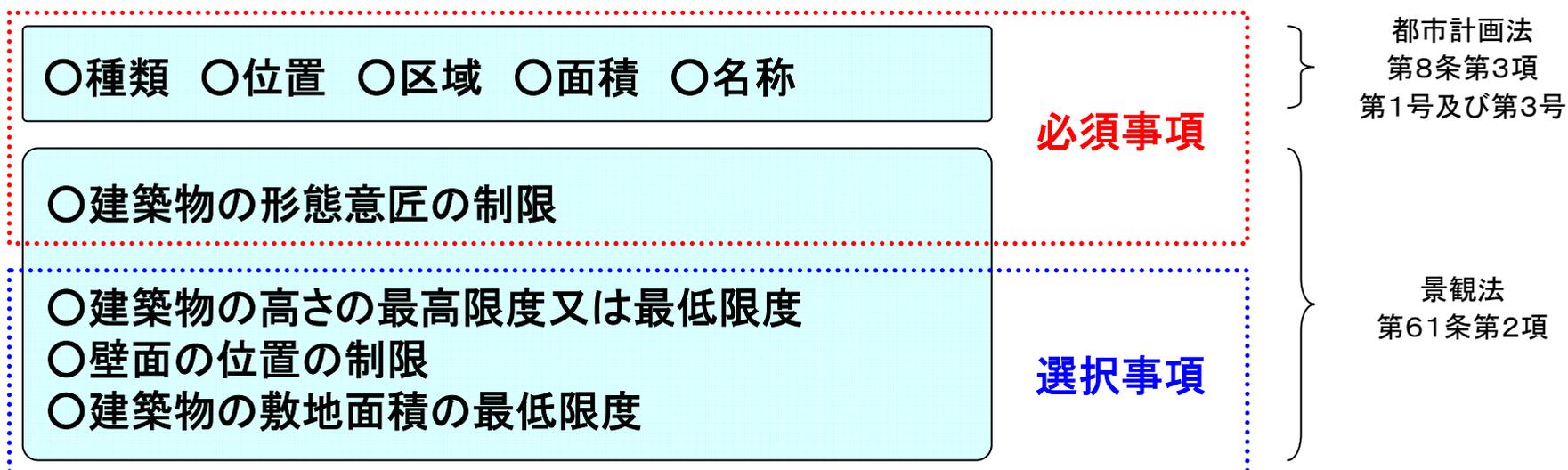
- 「市街地の良好な景観の形成」とは、建築物のみを対象としているのではなく、建築物とその他の人工的要素や自然的要素が一体となって醸し出されるもの
- このため、地区の様々な構成要素を勘案して、総合的かつ横断的に必要な規制を定めることが必要

＜構成要素ごとの考え方＞

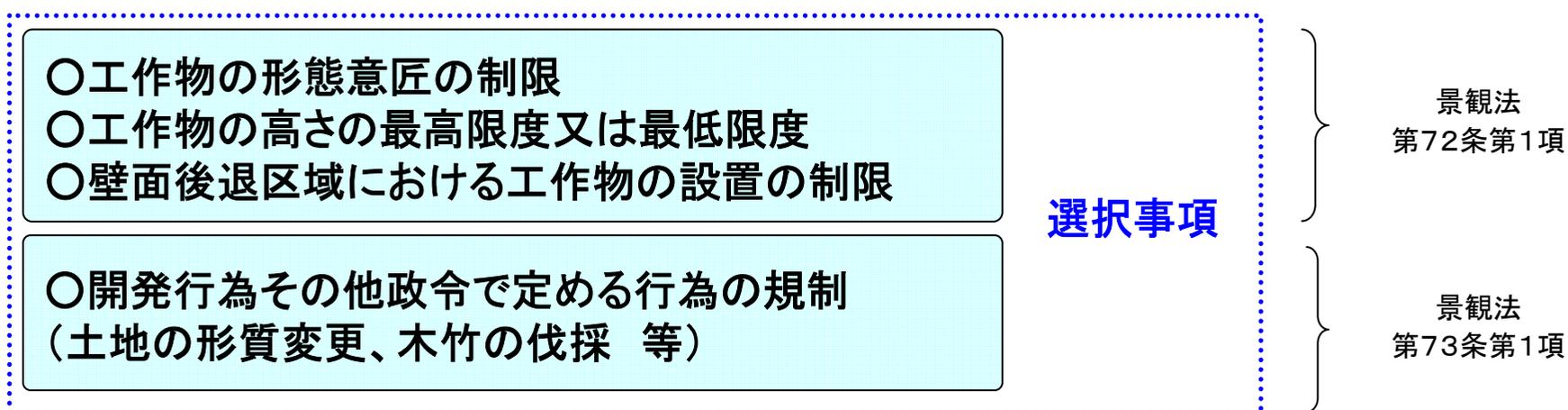
- ・建築物は市街地内に必ず存在 = 地区内の景観を構成する主要な要素
⇒良好な景観の形成に必要不可欠な「**形態意匠の制限**」を**必須事項とする**
- ・工作物は、景観地区の地域特性や目標とする景観像に応じて、景観の構成要素としての重みが異なる
⇒**必要な場合に、条例で選択できる仕組み**
- ・開発行為等の行為制限は、景観地区ごとの地形上の特性、自然的要素や目標とする景観像により必要性が異なる
⇒**必要な場合に、条例で選択できる仕組み**

景観地区の内容

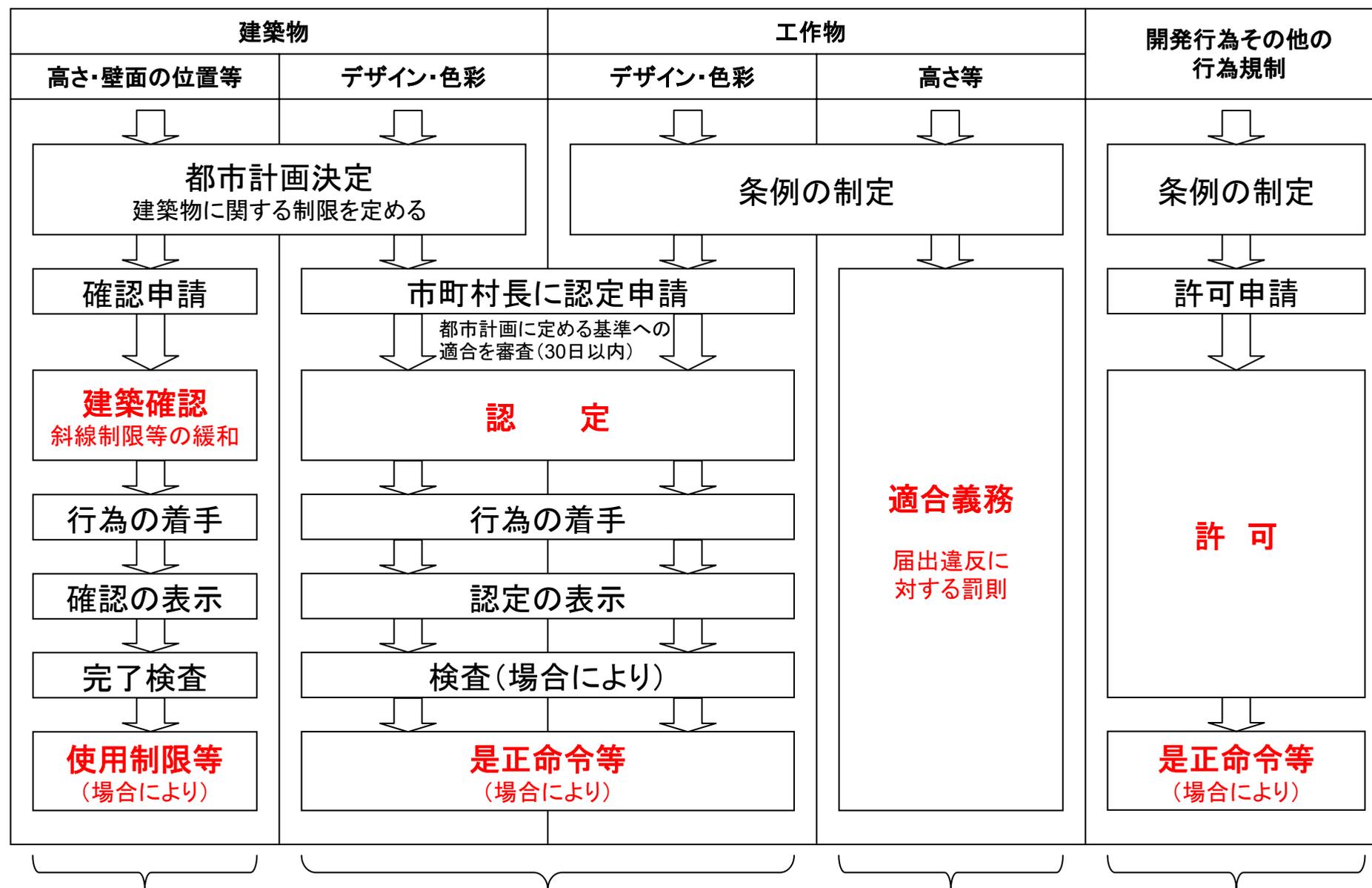
○都市計画で定める事項



○条例で定める事項



景観地区の規制担保手法



建築確認で担保

認定で担保

適合義務で担保
違反の場合は即罰則適用

許可で担保

建築物の形態意匠の制限(必須事項) <認定>

「景観地区内の建築物の形態意匠は、都市計画に定められた建築物の形態意匠の制限に適合するものでなければ
ならない。」→**地区内の建築物全てに適合義務が課される。**

適用除外(法第69条)

- ・ 景観重要建造物
- ・ 国宝、重要文化財、特別史跡名勝天然記念物、
史跡名勝天然記念物
- ・ 伝統的建造物群保存地区内にある建築物
- ・ 既に現に存する建築物又は工事中の建築物 等

既存不適格建築物に対する措置(法第70条)

地区内における良好な景観の形成に著しく支障があると認める場合、当該市町村議会の同意を得た場合に限り、管理者又は占有者に対して、制限に適合するための必要な措置を命ずることができる。この場合、市町村は通常生ずべき損害を補償しなければならない。

<基準作成に当たっての留意点>

- ・ 地域の良好な景観の形成に必要な形態意匠とはなにかを把握
- ・ 高さ等の他の制限の内容との制限のバランスを考慮
- ・ 当該区域の土地利用の状況や建築物の将来の動向を勘案する必要

<形態意匠の制限の特徴>

- ・ **制限の対象となる建築物の部位が多く、その定め方が広範。**
(屋根、外壁、柱、設備等の多様な個別部位、各部位間の関係、建物全体)
- ・ **制限の対象となる形態意匠の事項が多い。**
(個別部分の色彩、形状等の事項、部分間のバランスといった横断的事項、様式や基調といった建物全体に係る事項)
- ・ **規定の仕方が多様となりうる。**(定量的に決めることも、定性的・裁量的に決めることも可能)

→**景観地区の指定が想定される地区には、特徴的な地域の景観を持たない一般の市街地も多く想定される。**

このため、基準の定め方には工夫が必要

例えば……

- ・ いくつかの選択肢を設けて、いずれかの選択肢を満たせばよいという基準の定め方
- ・ 全ての制限項目を満たさなくても、一定数以上を満たせば認定可能とする基準の定め方
- ・ 制限項目ごとに重み付けを行い、全体のポイント数を満たせば認定する基準の定め方
- ・ ある選択肢を選択した場合に付随して行わなくてはならない項目のグルーピングを行う

**認定の運用
と一体的に
考える必要**

等

建築物に関するその他の制限(選択事項)

○高さの最高限度又は最低限度 <建築確認>

○高さの最高限度を定めることが想定される地域の例

- ・町家等が連なる歴史的な街並み
- ・良好な中低層住宅地等
 - ・景観地区内から遠くの山並み(海、湖、河川、崖線、シンボルとなる緑地、城址等の地域のランドマーク)が眺望され、それが当該景観地区の街並みと一体となって良好な景観を作り出しているような場合
- ・地区内の石碑等のモニュメント、歴史的建築物等のアイストップとなる建築物、巨樹、広場その他の景観資源と調和のとれたたずまいを形成する必要がある場合、
- ・これらの景観資源を見通すための視野又は景観資源の後方の空間を確保する必要がある場合 等

○街並みを構成する建築物の高さの現状、市街地の背景となる風景に対する眺望の確保、地域の景観資源に対する見通し及びその後景の確保等、当該地区の景観の特性及び目標とする良好な景観の形成の観点からみて必要な制限について適切な数値を定めるべき

○眺望や見通し等の確保の観点から高さの最高限度を定める場合には、地区内において、主要な眺望点や視点場を設定して周知する等、その根拠を分かりやすく示すことも重要。

眺望点や視点場は、公衆が容易に立ち入り可能な道路その他の公共の場所に設定することが適当。

○高さの最低限度について定めることが想定される地域の例

- ・建築物及び工作物の高さが一定程度整ったスカイラインの形成が見られ、こうした景観上の特性を維持・増進することが必要な区域 等

○壁面の位置の制限 <建築確認>

○敷地面積の最低限度 <建築確認>

工作物に関する制限(選択事項)

○形態意匠の制限 <認定>

○「当該景観地区に関する都市計画において定められた建築物の形態意匠の制限と相まって、建築物及び工作物が一体として地域の個性及び特色の伸長に資するものとなるように定めること」(令第21条第1項)

○高さの最高限度又は最低限度 <直罰>

○「地域の特性に応じた高さの建築物及び工作物を整備し又は保全することが良好な景観の形成を図るために特に必要と認められる区域」⇒歴史的な街並み、良好な中低層住宅地 など

○「当該市街地が連続する山の稜線その他その背景と一体となって構成している良好な景観を保全するために特に必要と認められる区域」⇒山、海、河川、崖線、城址等の地域のランドマークを背景とする景観を持つ市街地

工作物の高さの最高限度又は最低限度を検討するときは、通常、建築物についての制限も合わせて定めることが、当該地区の良好な景観の形成を図るために必要

○壁面後退区域における設置の制限<直罰>

○「当該壁面後退区域において空地を確保することが良好な景観の形成を図るために特に必要と認められる区域」⇒建築物の連りの確保や景観資源への見通しの確保のために、壁面の位置を揃えとともに工作物を壁面の前に置かないこととすることが必要な区域 等

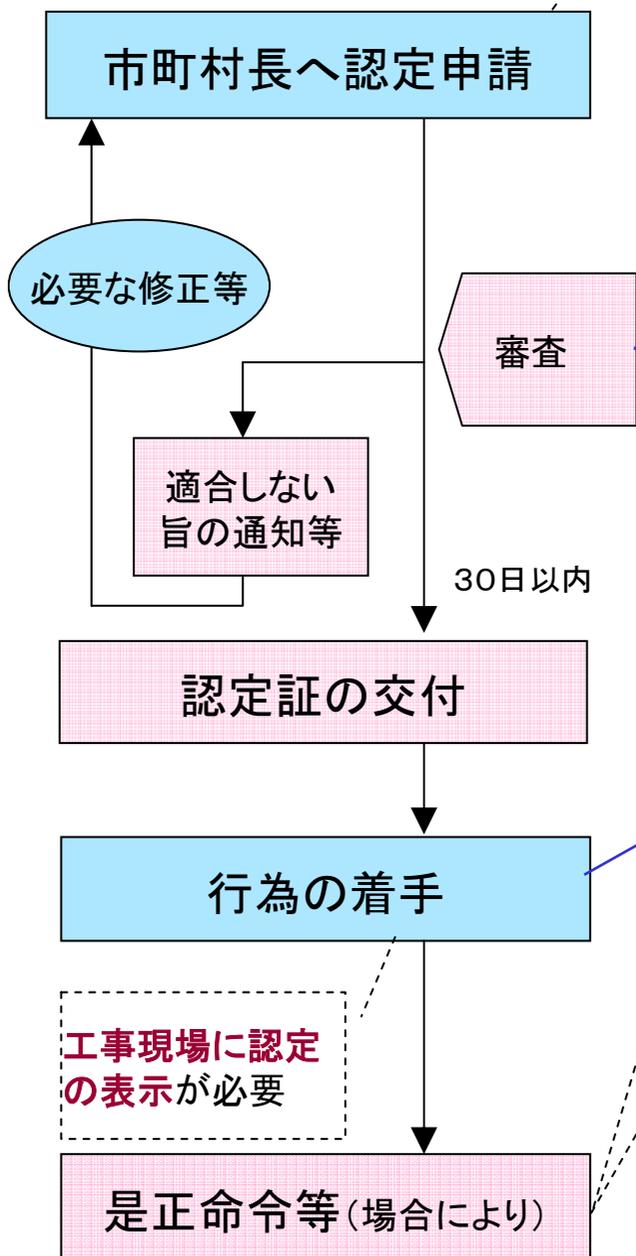
開発行為その他の行為に関する制限(選択事項)<許可>

対象:「開発行為」、「土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更」、「木竹の植栽又は伐採」、「屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積」、「水面の埋立て又は干拓」

○「地域の特性、当該景観地区における土地利用の状況等から見て、当該景観地区における良好な景観の形成に著しい支障があると認められるものについて規制をすること」(令第23条第1項)

○「当該行為後の状況が地域の景観と著しく不調和とならないように、景観地区開発行為等制限条例で、規制をする行為ごとに必要な行為の方法又は態様を定めて行うこと」(令第23条第3号ロ)

認定手続



- 別記様式第二による正本及び副本
- 次に掲げる図書（市町村長が適切と認める縮尺の図面に変更可能）
（市町村長が、添付の必要がないと認めるときは省略可能）
 - 一 建築物の敷地の位置及び当該敷地の周辺の状況を表示する図面（縮尺1/2500以上）
 - 二 当該敷地及び当該敷地の周辺の状況を示す写真
 - 三 当該敷地内における建築物の位置を表示する図面（縮尺1/100以上）
 - 四 建築物の彩色が施された二面以上の立面図（縮尺1/50以上）
 - 五 その他参考となるべき事項を記載した図書
 - 六 前各号に掲げるもののほか、市町村の条例で定める図書
- 別記様式第三による建築等計画概要書

市町村が法委任条例により、独自の手続付加を行うことが可能
 形態意匠という景観の質に大きな影響を与える事項の審査であるため、地域の自然、歴史、文化といった状況や、周辺との調和の観点、デザインの創造性等の地区の目標とする景観像の達成の観点から、専門的知見を得たり、市民への情報開示の工夫を行うことが有効

例えば……

- 市町村で独自に設置した景観審議会等の第三者機関、市町村の条例等で位置付けられた住民等から構成されたまちづくり団体等の意見を聞くこととする
- 申請された一定規模以上の計画について、個人情報に配慮しつつ縦覧等の開示の方法を定めることとする 等

認定証の交付を受けた後でなければ、着工できない
 （根切り工事、山留め工事、ウエル工事、ケーソン工事その他基礎工事を除く）

違反建築物等に係る**工事の施工の停止、違反の是正命令等**が可能
 （これらの処分をした旨を現場に表示）

違反建築物等の設計者、工事監理者、工事の請負人、宅地建物取引業者の氏名等を建築士法、建設業法、宅地建物取引業法に基づき監督官庁（国土交通大臣又は知事）に通知
 ⇒ **違反は、建設業の欠格事項に該当（建設業法第8条第8項）**

認定の運用

○建築物の形態意匠の制限の内容と、その具体的な認定の審査の方法は密接に関連
⇒形態意匠の制限の内容を検討するに当たっては、その後の認定の運用と一体的な検討が必要

○具体的運用は、各地区において多様に展開されることが想定

その理由は、

- ① 景観地区が指定される区域の市街地特性が多様であり、目標とする景観像にも幅があることが想定されること、
- ② 建築物の形態意匠の制限の内容そのものが多岐にわたる総合的な性格を持つものであること

① 市街地特性から見た要因

用途等の地域の土地利用の現況や建築物更新の状況、
地域のまちづくり政策上の位置付け等を含めた将来の動向等の各地域における個別的な要因

目標とする景観像そのものやその達成に向けて重要視する規制事項及びその優先順位が異なる

例えば……

- ・ 中心市街地のシンボルロード周辺等においては、賑わいと風格のある沿道景観の形成のために、建築物の形態意匠の制限として、一階部分の色や材質、開口部の意匠等について重きを置く場合
- ・ 緑の多い戸建て住宅地において、軒の深い屋根伏せとする等緑との調和をポイントとする場合
- ・ 歴史的な街並みにおいて、その主要な時代様式にのっとった建築様式に揃えることを主な目的とする場合
- ・ 多様な建築様式が隣り合う住商混在地等において、壁面の分節と色合いのバランスを取ることにより、ヒューマンスケールの街並みを醸し出すことにポイントを置く場合
- ・ 景観地区外の山並みと市街地景観の調和を重視する地区において、例えば瓦屋根にするというように屋根の色や材質、形状を中心に規制する場合
- ・ バイパス沿道などにおいて、景観の悪化を防ぐために原色を避けるといった最低限の事柄について担保力を持たせるために規制する場合

② 建築物の形態意匠の特徴からみた要因

高さ等と比べて、その制限の対象、内容、規制の程度が広範かつ多様

・制限の対象となる建築物の部位が多く、その定め方も広範

屋根、外壁、柱、設備その他部位を個別的に制限する場合
外観全体について総括的に規定する場合 等

・制限の対象となる形態意匠の事項が多い

色彩、形状、様式、材質等を具体的に指定する場合
公共的な空間からの景観形成の観点から設備等の遮蔽等の方法を指定する場合
周辺の主要な景観要素への視野確保のための形態の指定を行う場合
建築物の外観について破損や腐食を放置しないこと等の状態を規定する場合 等

・形態意匠の制限の規定の仕方も多様であること

一義的・定量的に規定する場合
選択可能な事項をいくつか規定する場合
周辺景観との調和といった裁量的・定性的な要素を含む規定を定める場合 等

歴史的な街並みや、周辺の景観資源との調和を目的とする場合

⇒景観形成の基準がある程度明確、「必須項目」を詳細に定めるなどの対応がしやすい

しかし・・・

⇒こうした景観形成基準が明確である地区はむしろ例外的

⇒必ずしも現状の保存を目的とした詳細かつ限定的な制限の内容がなじまない

特徴的な地域の景観を持たない一般の市街地では・・・

いくつかの選択肢の中のいずれかであれば差し支えない場合や、推奨する項目等を多く掲げ、それらの項目を一定程度満たすことによって、**総体的に建築物が地域の景観に適合した形態意匠となるように求めていくなどの取組みが必要**
例えば、・・・

良好な景観の形成を建築物等の更新を利用して積極的に図っていくような地域では、**限定的な項目をわずかに定める手法よりも、重要な項目から推奨する項目まで一定の幅を持たせて定め、項目ごとの重み付けを行って誘導していく手法等が有効である場合なども想定される**

認定の運用を
想定し、評価の
視点を示すなど
【制限の表現の
工夫】が不可欠

<形態意匠の制限の定め方の例>

○制限に、選択可能性を設けたり、重み付けを行う

- ・いくつかの選択肢の中のいずれかを選択すればよいこととする
- ・制限項目数の全てを満たさなくとも一定数以上の項目を満たせば認定する仕組みとする
- ・制限項目ごとに重み付けを行って公表し、全体として一定以上のポイントを満たせば認定する仕組みとする
- ・選択項目についても、選択肢ごとに優先順位が異なる序列型の項目を設ける、
- ・ある選択肢を選択した場合に付随して行わなくてはならない項目のグルーピングを行う 等

○個別部位についての制限だけでなく、全体のバランスを見るための工夫を行う

- ・建築物の各部位ごとに定める場合と、複数の部位のバランスを一体的・横断的に定める場合、建築物全体について定性的に定める場合等を目的に応じて使い分け
- ・個別の形状は適合していても、総体としてアンバランスな意匠となる場合も想定される

建築物全体の意匠や形状のバランス、周辺との調和を重視する場合には、個別部位に係る制限と、部位間相互の関係や全体の基調、事項間の調和についての優先順位についての制限を並列的に定め、それぞれの観点からの適合性をチェック可能とすること等の工夫が必要

<運用方法の例>

評価の視点については、都市計画に位置づける等明らかにすべき

制限について、評価の視点を交えつつ一定の幅を持たせて定めているような場合においては、計画が制限の内容に適合しているかどうかについて、即座に判断することが難しい場合も多いことから、適切な審査方法を併せて定めておくことが必要

○知見の確保

景観審議会等の第三者機関や、市町村の認定等の位置付けのあるまちづくり協議会等の意見を聴くこととする、申請者がその設計意図を説明する機会を確保する、等

審査を行いやすいという利点があるが、一方で硬直的な運用を招きやすく、結果として良好な景観の形成に寄与しないおそれもあることに留意が必要

○総合評価の方法(点数化等)

このため、例えば、地域の景観への影響度に応じて建築物の規模等により制限の内容を分けて定め、影響の大きいものについては、総体的な項目、事項間の調整に係る項目、定性的な事項を定めた項目等の全体のバランスを確保するための項目に重きを置く点数化を行うことや、こうした定性的な項目について専門的な知見の確保の観点から景観審議会等による審議を行うこと等の工夫も必要

準景観地区

「良好な景観の保全」を目的として都市計画区域等外であっても景観地区に準じた規制が可能

○都市計画区域及び準都市計画区域外の景観計画区域で、相当数(複数以上)の建築物の建築が行われ、現に良好な景観が形成されている一定の区域を対象として、市町村が指定

良好な景観を積極的に保全していくことが必要な、観光地、別荘地、温泉地、門前町、農山漁村集落等の地域の個性豊かな景観が形成されている地域が全国に多様に存在
これらの地域における景観を維持・増進していく必要

○準景観地区の仕組み

○市町村による区域の案の公告、縦覧を経て市町村の公告により定める

当該準景観地区の区域の案(当該準景観地区を指定しようとする理由を記載した書面を添付)について
当該公告から2週間公衆の縦覧
住民及び利害関係人は、縦覧期間満了の日までに、意見書を提出することが可能

○具体的な制限については、景観地区内におけるこれらに対する規制に準じて、市町村が条例で必要な規制を定める

- ・建築物の形態意匠の制限(必須事項)
- ・工作物の形態意匠の制限、工作物の高さの最高限度又は最低限度、条例壁面後退区域における工作物の設置の制限(選択事項)
- ・開発行為その他の行為制限(選択事項)
- ・建築物の高さ、壁面の位置その他の建築物の構造又は敷地に関して必要な制限(選択事項 建築基準法第68条の9第2項の規定に基づく条例)
- ・規制の担保措置(認定、許可)、違反の是正措置等も条例に定める

地区計画への認定制度の導入

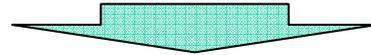
今までの規制担保手法(届出・勧告、建築確認)に新たな選択肢(形態意匠に関する認定)を追加

従来の地区計画等の規制担保手法

- 都市計画法等に基づく届出・勧告
- 建築物の形態意匠のうち、建築物の屋根又は外壁の形態又は意匠をその形状又は材料によって定めた制限について建築基準法第68条の2に基づく条例(地区計画建築基準法条例)を制定した場合に建築確認の対象

しかし……

届出・勧告では、違反がなされた場合に強制力をもって担保することが不可能
建築確認で担保する内容については、一義的・定量的に判断することができる上記事項に限られ、これら以外の裁量的・定性的な内容を含む制限を担保するための手法がない



形態意匠の制限について、条例を制定し、市町村長が計画を認定するという景観地区と同様の仕組みを導入

<メリット>

制限の内容を、建築物の屋根又は外壁の形状又は材料という項目に限る必要がなく、現地の即地的状況にかんがみて、総合的な観点から認定を行うことが可能

既に都市計画決定されている地区計画についても、今後新たに条例を定めることが可能
これまで地区計画を活用してきた市町村において、工夫のある取組が推進されることが期待

○地区計画景観法条例(認定)と地区計画建築基準条例(建築確認)との関係

地区計画建築基準法条例により建築物の形態意匠の制限を行う区域は、地区計画景観法条例により建築物の形態意匠の制限が行われる区域を除く

建築物の形態意匠が、形状又は材料に関する制限に適合していても、周辺の景観とは不調和であって、全体として地区計画で定めた形態意匠の制限に適合しないといった場合も想定されることから、その適合性については、一括して、地区計画景観法条例に基づく市町村長の認定により判断することとされたことによるもの

景観協議会

住民・事業者と関係行政機関等とが協力して取り組む場の提供

- 景観行政団体、景観重要公共施設管理者、景観整備機構が組織できる協議会
- 必要に応じ、関係行政機関、公益事業者、住民などを加えることが可能
- 協議会で決めた事柄には尊重義務が発生

【運用指針】

1の景観計画区域において複数の景観協議会を組織することも可能

広域的な観点から良好な景観形成を推進する場合には、互いの景観協議会に他方が関係行政機関として構成員となり、二以上の景観協議会を共同開催するなど一体的な運用も考えられる。

例：シンボルロードなどの景観重要公共施設と周辺のまちが一体となった景観形成を推進するため、景観行政団体、当該公共施設管理者、電気事業者、周辺商店街振興組合、商工会、地区住民などが参加し、景観重要公共施設としての整備方針、占用の許可の方針の検討、オープンカフェの設置・運営方法など景観形成のあり方を検討する協議会

景観重要建造物及び景観重要樹木

地域のランドスケープになる景観上重要な建造物、樹木を積極的に保全

- 景観行政団体の長が、景観上重要な建築物、工作物、樹木を指定
- 所有者等の適正な管理義務、現状変更に関しての景観行政団体の長の許可、景観行政団体及び景観整備機構と所有者が締結する管理協定により景観を維持
- 建築物の外観に係る部分等についての規制緩和が可能(建築基準法の特例による)

景観重要建造物・樹木

【施行規則】(指定基準)

「地域の自然、歴史、文化等からみて、建造物の外観又は樹容が景観上の特徴を有し、景観計画区域内の良好な景観の形成に重要なものであること」

「道路その他の公共の場所から公衆によって容易に望見されるものであること」



【運用指針】

- 建造物又は樹木自体の歴史的価値や文化的価値を問う趣旨ではないこと
- 所有者など限定された者のみしか、通常見ることができない建造物又は樹木を指定することは適切でないこと

景観重要建造物

【指定・変更手続】

- 指定に当たり、同意は要しないが所有者の意見を尊重
- 所有者による指定の提案にあたっては、1/2500以上の図面、外観の特徴が明瞭にわかる写真の添付
- 通知する事項: 指定番号、指定年月日、名称、所在地、所有者、外観の特徴など

【景観重要建造物に係る規制】

- 景観重要建造物の増築、改築、移転若しくは除却、外観を変更することとなる修繕、模様替え、色彩の変更は景観行政団体の長の許可が必要

【管理の基準】

- 景観重要建造物の良好な景観の保全のための必要な管理の方法の基準
→当該基準に従った管理に関する命令又は勧告、基準に適合する行為が許可の適用除外行為になるため過不足なく定める

【建築基準法の特例】

- 景観重要建造物に係る建築基準法の緩和規定(別添): 国土交通大臣の承認を得て、条例で建築基準法の外観に影響を及ぼす制限の全部又は一部の適用除外又は緩和
- 伝統的建造物群保存地区では緩和規定のない、壁面線による建築制限、外壁の後退距離の制限、日影規制等についても特例の規定

景観重要樹木

【指定・変更手続】

- 指定に当たり、同意は要しないが所有者の意見を尊重
- 所有者による指定の提案にあたっては、1/2500以上の図面、外観の特徴が明瞭にわかる写真の添付
- 通知する事項: 指定番号、指定年月日、樹種、所在地、所有者、外観の特徴など

【景観重要樹木に係る規制】

- 景観重要樹木の伐採、移植は景観行政団体の長の許可が必要
- 公益上の理由その他の特別な理由による場合は指定の解除

【管理の基準】

- 景観重要樹木の良い景観の保全のための必要な管理の方法の基準
→当該基準に従った管理に関する命令又は勧告、基準に適合する行為が許可の適用除外行為になるため過不足なく定める

【関連制度との関係】

- 樹林地などは特別緑地保全地区や緑地保全地域、市民緑地制度の活用

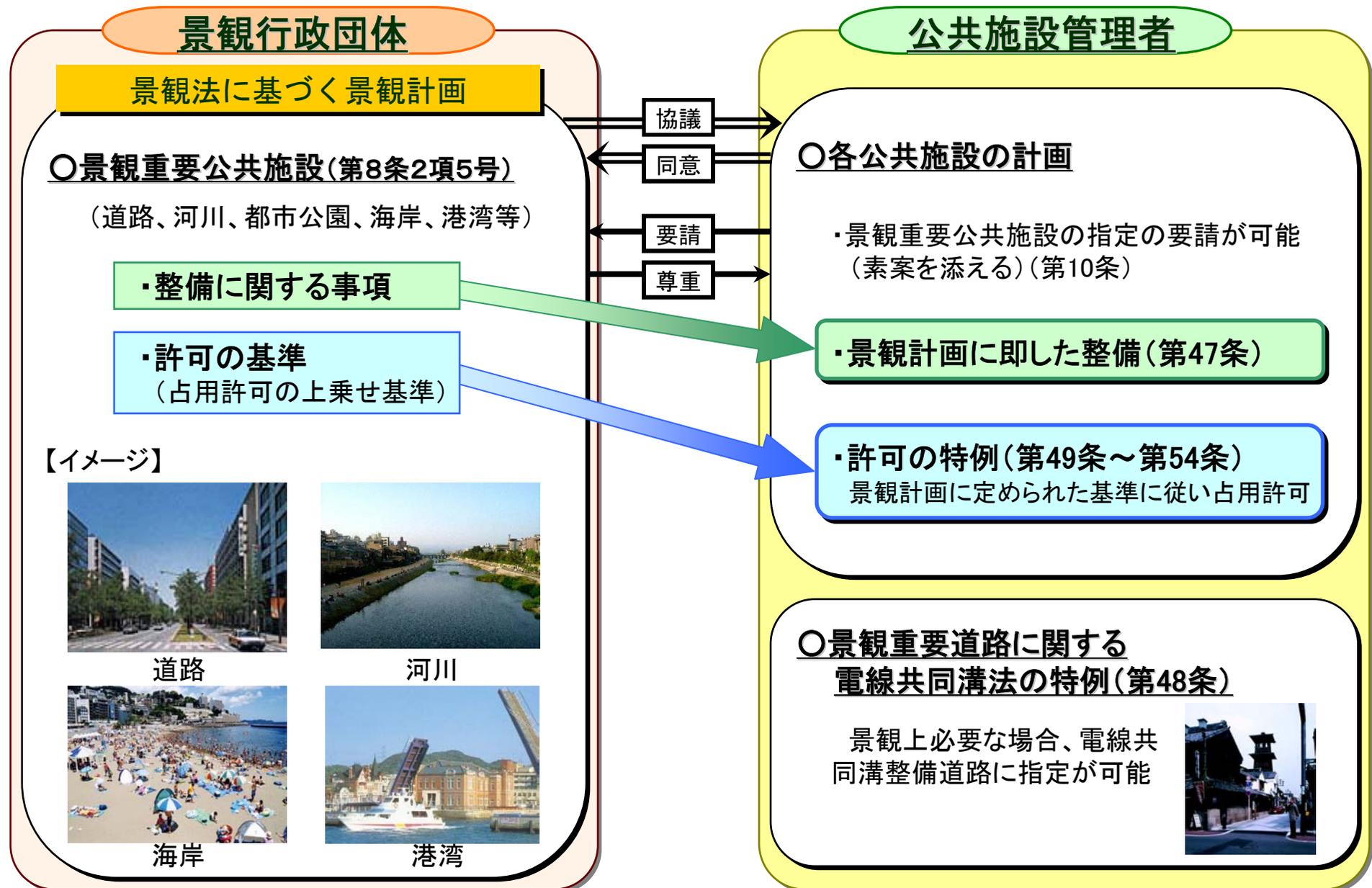
管理協定

- 景観行政団体又は景観整備機構が、景観重要建造物又は景観重要樹木について所有者との間で管理協定を締結し、当該所有者に代わりその管理を行う制度
- 管理協定が締結されたときは、縦覧場所の公告を行うとともに、公告のあった後に所有者となった者にも効力が及ぶことから周知措置を図ること
- 景観重要樹木については、緑地管理機構が管理協定を締結することも可能

その他

- 台帳の作成と保管義務、情報開示措置
- 景観重要建造物又は景観重要樹木に係る提案制度（提案主体は所有者又は所有者の同意を得た景観整備機構）
- 道路、河川等特定公共施設のうち良好な景観の保全が必要な建造物や樹木については、景観重要建造物又は景観重要樹木の指定でなく景観重要公共施設として適切に整備・管理

景観重要公共施設



景観農業振興地域整備計画

棚田、景観作物地帯など景観と調和のとれた良好な営農条件の確保を図るべき区域

○景観と調和のとれた農業的土地利用を誘導(勧告)

- ・棚田の畦畔の石積みを保全
- ・集落全体の共同作業を支援 など

○勧告に従わない場合には、権利移転に関する協議を勧告

○景観整備機構は協議の勧告に係る農地の利用権を取得し、
管理(景観作物の育成等)



【運用指針】

本事項は、農業振興地域において、それぞれの地域のアイデンティティとなるような魅力ある景観を保全・創出するために必要となる基本的な事項を示すものである。

示すべき基本的事項

- 保全・創出すべき地域の景観の特色
- 保全・創出すべき地域の範囲
- 魅力ある景観を保全・創出するための方針 等

景観協定

建築物・緑・工作物・看板・青空駐車場など景観に関するさまざまな事柄を一体的に協定

- 土地所有者等の合意により自主的に協定
- 第三者に譲渡されても有効
- 建築物や緑のほか、ソフトな部分まで含めて景観に関する様々な事柄を定めることが可能



【運用指針】

活用方策の例：

- ・建築物や工作物について、色や形状、素材、高さ、敷地の緑化等を定め、良好な市街地や地域色豊かな集落の景観の保全・創出を図る。
- ・周辺の緑地と一体的に良好な景観を有している住宅地、集落等において、緑地や樹林地等の保全と併せて建築物や工作物の高さ、色等についての基準を定め、良好な景観の形成を図る。
- ・商店街において、ショーウィンドウ、外観等の照明や、店の前に設置する可動式のワゴンの形式を定めること等により、にぎわいのある良好な商業景観の形成を図る。
- ・シンボルロード沿いの敷地にセットバックを行いオープンカフェを設置すること、建築物の前に花を設置すること、清掃活動の回数等を定めること等により、格調とにぎわいのあるシンボル空間の形成を図る。

景観整備機構

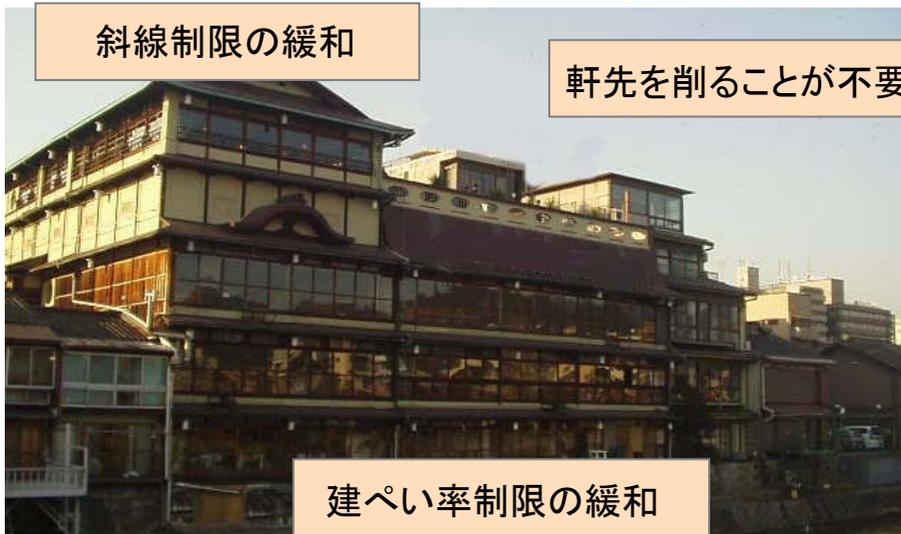
NPO法人や公益法人を位置付けて、住民主導の持続的な取組を支援

- 景観の専門家による情報提供
- 住民合意に向けたコーディネート
- 景観重要建造物の買取や整備の推進

【景観整備機構の業務】

- ・良好な景観の形成に関する事業を行う者に対し、当該事業に関する知識を有する者の派遣、情報の提供、相談その他の援助を行うこと。
- ・管理協定に基づき景観重要建造物又は景観重要樹木の管理を行うこと。
- ・景観重要建造物と一体となって良好な景観を形成する広場その他の公共施設に関する事業若しくは景観計画に定められた景観重要公共施設に関する事業を行うこと又はこれらの事業に参加すること。
- ・上記の事業に有効に利用できる土地の取得、管理及び譲渡を行うこと。
- ・景観農業振興地域整備計画の区域内にある土地を同計画に従って利用するため、委託に基づき農作業を行い、並びに当該土地についての権利を取得し、及びその土地の管理を行うこと。
- ・良好な景観の形成に関する調査研究を行うこと。
- ・その他良好な景観の形成を促進するために必要な業務を行うこと。

規制緩和による支援



景観重要建造物に関する規制緩和

※現状の外観を保存するため、条例を定めることによって、建築基準法上の制限の一部を緩和することが可能

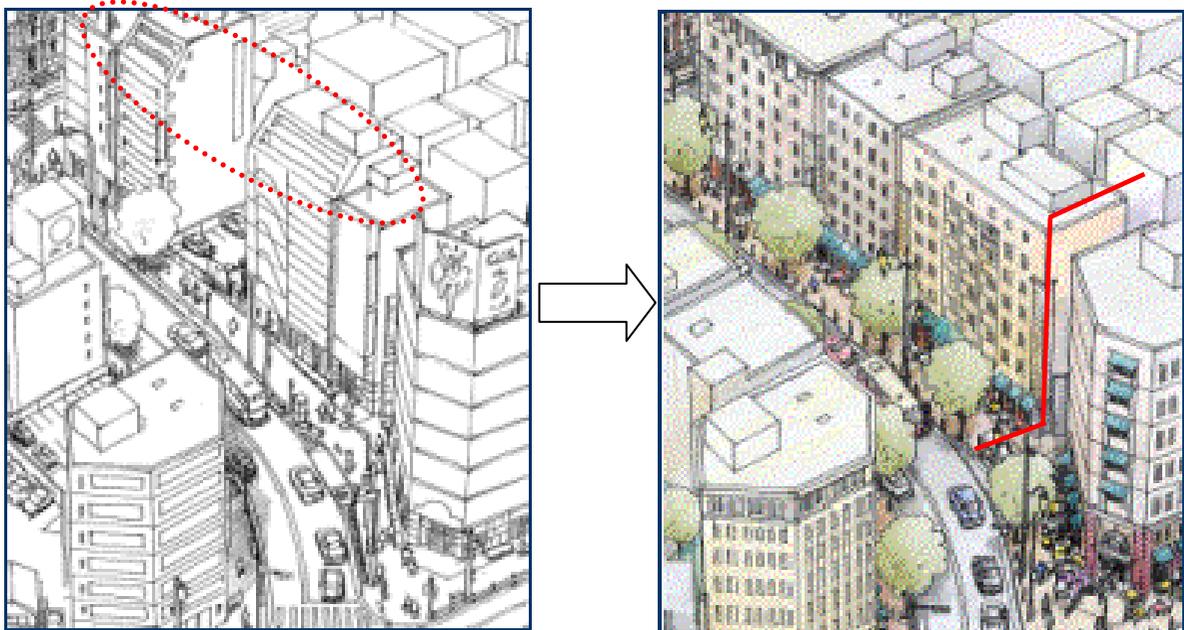
建築基準法の制限の緩和項目

(※は伝統的建造物群保存地区内で緩和規定を設けていない項目)

| | | | |
|----------|--------------------|----------|------------------|
| 第21条 | 大規模建築物の防火措置 | 第55条 | 低層住居専用地域内の高さの制限 |
| 第22条 | 屋根不燃区域の屋根、 | 第56条 | 斜線制限 |
| ～24条の2 | 外壁等の防火措置 | 第56条の2※ | 日影制限 |
| 第25条 | 大規模木造建築物等の外壁等の防火措置 | 第58条 | 高度地区 |
| 第28条 | 居室の採光及び換気 | 第61条～64条 | 防火地域・準防火地域内の建築制限 |
| 第43, 44条 | 接道義務、道路内の建築制限 | 第67条の2 | 特定防災街区整備地区内の建築制限 |
| 第47条※ | 壁面線による建築制限 | 第68条※ | 景観地区内の建築制限 |
| 第52, 53条 | 容積率、建ぺい率 | | |
| 第54条※ | 低層住居専用地域内の外壁の後退距離 | | |

壁面の位置と高さを決めた場合の
形態規制の合理化
(斜線制限の適用除外)

※壁面の位置、高さの最高限度等を定めることにより、斜線制限の適用除外が可能



税制による支援

- ① 景観重要建造物及びその敷地について、評価額を適正な水準に評価 **(相続税)**

景観重要建造物については、その外観について現状変更の制限が課されることにより、用途や床面積など使用収益に制限が発生するため、相続税の評価においてその利用上の制限の程度に応じた適正な評価を行う。

- ② 景観計画の区域内の土地等を景観整備機構等へ譲渡した場合の1,500万円特別控除 **(所得税、法人税)**

景観重要公共施設に関する事業のために有効に利用できる土地等を、地方公共団体または景観整備機構へ譲渡した場合、当該譲渡所得について1,500万円の特別控除を適用する。

景観形成事業推進費

豊かで質の高い国民生活の実現に向けて、良好な景観の形成とこれによる観光立国の推進を図るため、それに関連する事業及び調査について、年度途中に必要な応じた機動的な予算措置を行う。

平成16年度実施計画額192億円(事業分183億円、調査分9.4億円)

平成17年度予算額 200億円

<対象事業>

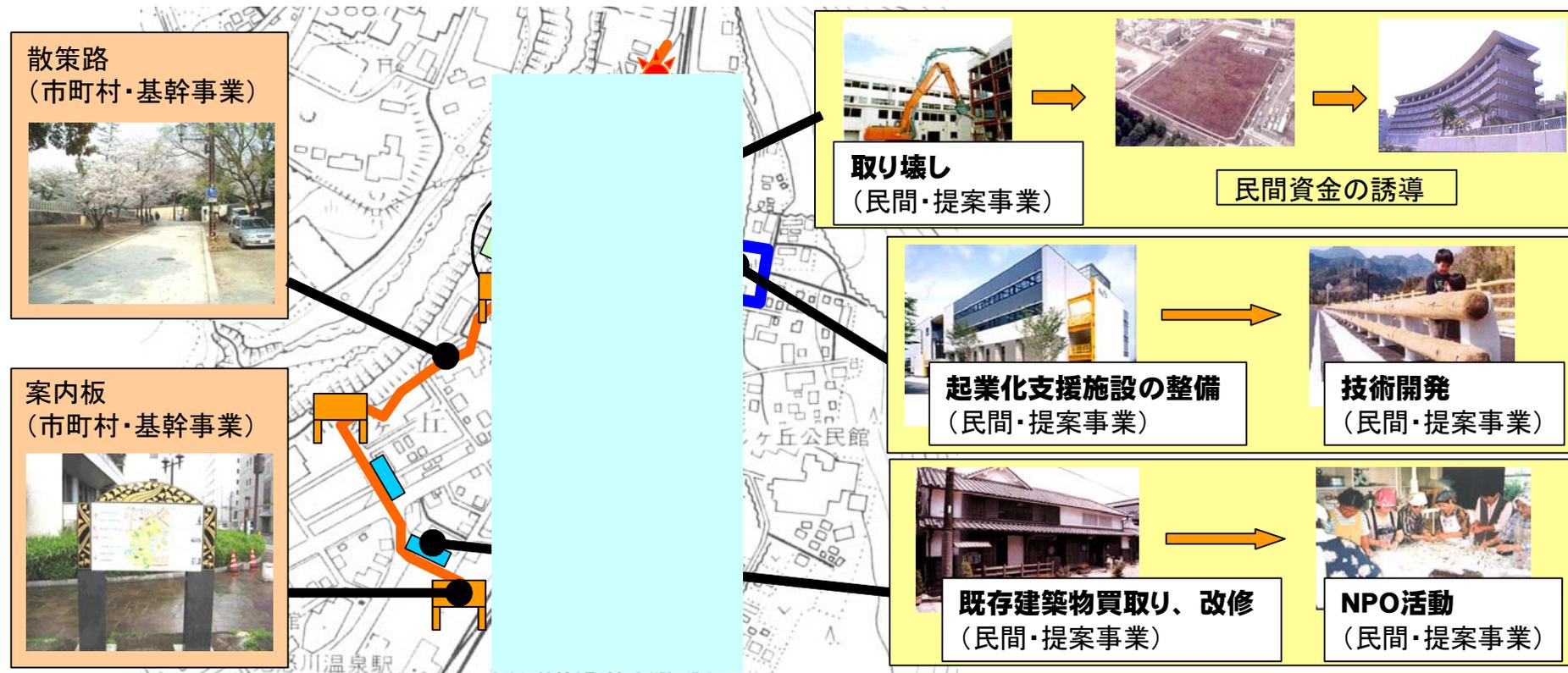
- ① 景観法に基づく景観計画に定められた事業
- ② 同計画に定められた景観計画区域又は景観地区の区域において行われる良好な景観の形成のための事業 等



まちづくり交付金の拡充

景観形成は、公共事業に該当しない身近な整備事項(建物の修繕、案内板の設置など)が多いことから、市町村の提案事業など、地域に必要な事業について一体的に取り組むことが可能な、まちづくり交付金の活用が有効。

平成17年度予算額 1,930億円



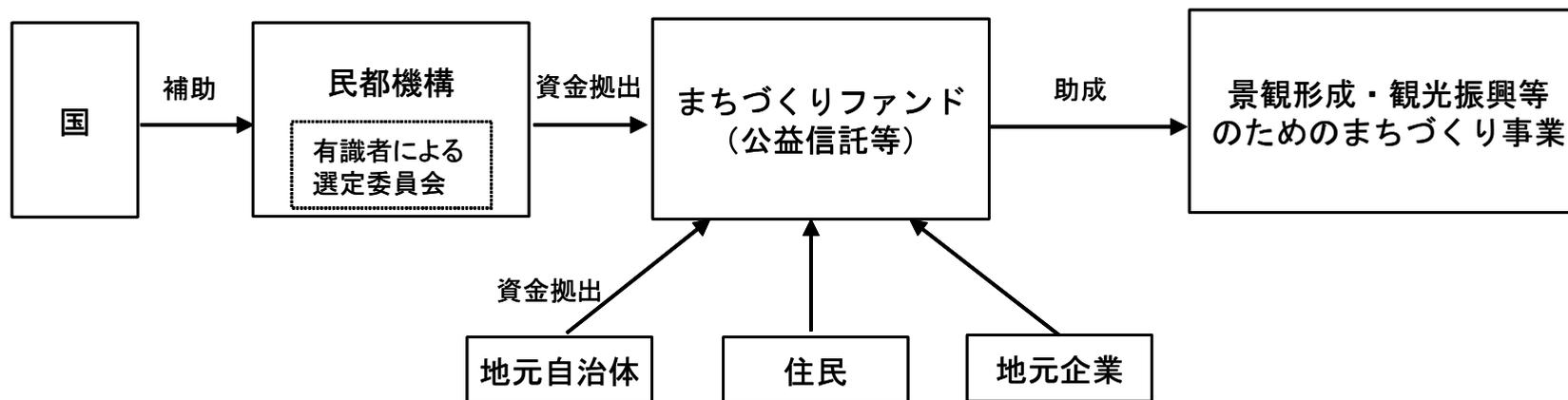
地域振興に資する取り組みの促進

「住民参加型まちづくりファンド」の創設

地域の資金を地縁により調達し、これを景観形成・観光振興等のまちづくりへ誘導するため、住民参加型まちづくりファンドに対して、民都機構が資金拠出による支援を行う。 <平成17年度予算額(新規) 160億円の内数>

<概要>

- ① 民間都市開発事業への助成等を行う「まちづくりファンド」(公益信託又は公益法人)に対し、民都機構が資金拠出による支援を行うための資金について、補助を行う。
- ② 対象となる「まちづくりファンド」は、募集等により住民・企業等からの資金拠出が既に行われ、または今後行われることが見込まれるものに限定するものとする。
- ③ 民都機構の拠出金額は原則として2,000万円を限度とし、「まちづくりファンド」の助成等の対象等を考慮して特段の必要性が認められる場合には、5,000万円まで拠出できるものとする。



街なみ環境整備事業の拡充

景観法に基づく取組みの着実な推進を図るための措置を講じる等により、市町村や土地所有者等による景観形成事業を支援する。

平成16年度予算額 474億円の内数

平成17年度予算額 439億円の内数

<概要>

(1) 景観法との連携の明確化

景観法に基づく景観計画区域及び景観地区について、街なみ環境整備促進区域の要件として位置付ける。

(2) 景観重要建造物に係る支援

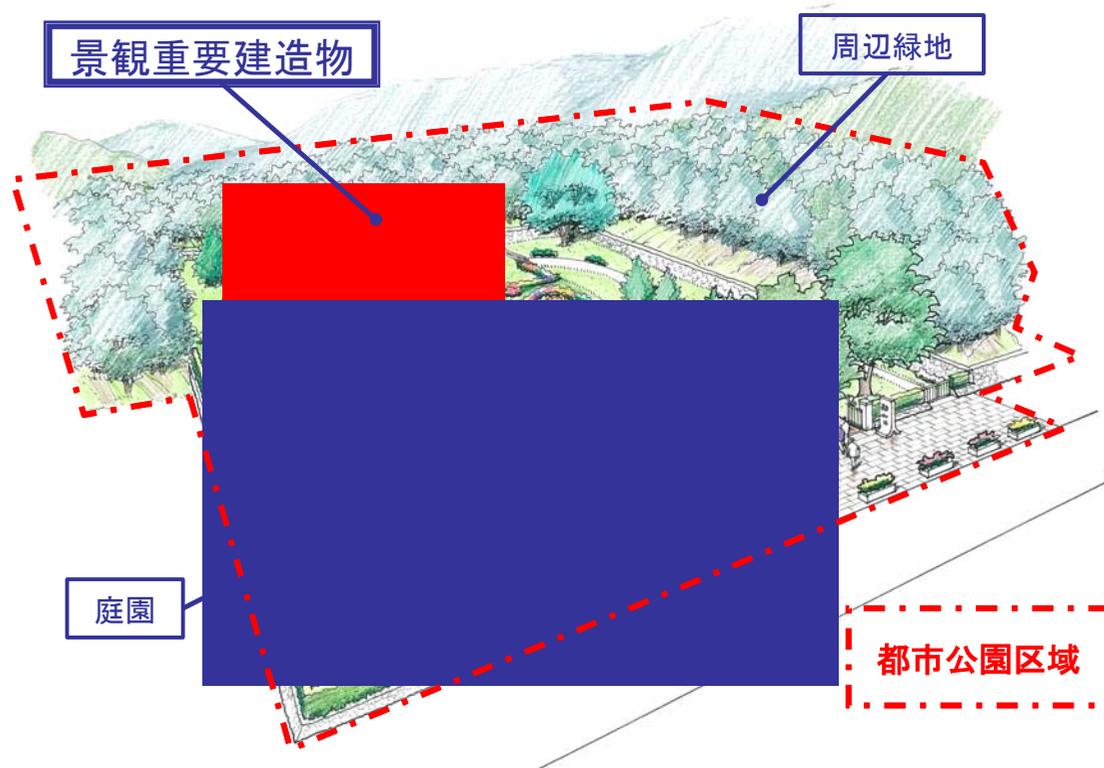
- ① 景観法に基づく景観重要建造物の修景について、修景施設整備費の対象であることを明確化する。
- ② 街なみ整備助成事業の施行者に景観整備機構を追加する。

景観重要建造物等と一体となった都市公園の整備の推進

個性ある良好な景観形成を図るため、景観法に基づく景観重要建造物等を活用した都市公園の整備を推進し、地域の観光振興の拠点を形成する。

<概要>

個別補助の対象事業である観光振興の拠点となる公園に、景観法に基づく景観重要建造物等と一体となった都市公園の整備を追加し、重点的な支援を行うことにより、緑を中心とした良好な景観形成、観光立国の推進を図る。



景観・歴史的建造物活用整備事業(政策金融)

平成17年度財政投融资日本政策投資銀行投融资に対する「景観法に基づき指定される景観重要建造物及び同法に基づき定められる景観地区並びに準景観地区内の建造物の活用・整備又は保全に関する事業」が追加。(政策金利 I)

良好な景観形成の推進のための支援経費(行政経費)

景観に関する情報提供のためのデータベースの整備、景観教育に係る人材の育成、景観教育のための考え方の指針及び教材のあり方等について文部科学省等との連携を図りながら検討を行う。(平成17年度～平成19年度)
〔行政経費 2,000万円(新規)〕

景観法の活用方法について

《景観法活用を検討している地方公共団体の例》

○自主条例を景観法委任条例(自主条例の内容を含む)に移行し、実効性を高めるとともに、法に基づく制度(景観重要建造物など)を活用しようというもの。

○景観法の施行にあわせ、景観計画を策定し、新たに景観条例(法委任部分と自主的部分を含む)を制定しようというもの。

○景観行政団体になる前に景観地区を先行的に活用しようというもの。

参 考 资 料

景観法活用意向調査について

目的

平成16年12月17日に一部施行された景観法について、地方公共団体の今後の活用意向を把握し、今後の全面施行に向けた法の普及啓発等の基礎的なデータとする。

調査方法

平成17年4月1日現在の、全地方公共団体の意向をアンケート形式により把握。

アンケート実施期間 平成17年2月23日～3月25日

回答 2,464地方公共団体

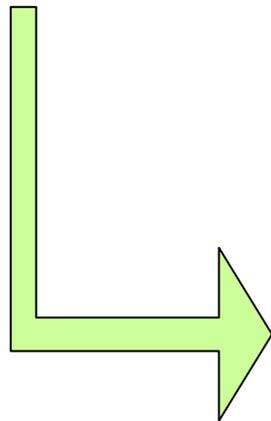
景観法活用意向調査の結果(1)

景観法の「知名度」、「関心」、「活用意向」について

- ・景観法を「知っている」地方公共団体の割合 **60.3%**
- ・景観法に「関心がある」地方公共団体の割合 **71.5%**
- ・景観行政団体になる意向があるその他市町村数(法定景観行政団体以外)

17.3%(403団体)

(既に景観行政団体となった30市町を含む)



法定景観行政団体(96団体)と合わせ、今後、**約500団体**(全体の**20.8%**)が景観行政団体となる見込み(時期未回答含む)(現在158団体)

景観法活用意向調査の結果(2)

景観計画の策定予定時期

・平成17年度中を目途 **24団体**

○ 早期策定予定団体は、

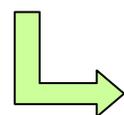
近江八幡市(滋賀県)、長野県、市川市(千葉県)、
京都市、熊本県 等 (近江八幡市は7月29日策定)

策定予定時期を回答している団体数が少なく、今後、先進的な
取組みを支援するとともに、先進事例の紹介等の啓発普及に努
める必要

景観法活用意向調査の結果(3)

景観計画に基づく制度の活用意向

- ・景観重要建造物 27.7% (682団体)
- ・景観重要樹木 27.0% (665団体)
- ・景観重要公共施設 24.7% (608団体)
- ・景観協定 25.6% (632団体)
- ・景観整備機構 14.6% (359団体)



財団法人 京都市景観・まちづくりセンター(京都市:5月9日)
NPO法人 茨城の暮らしと景観を考える会(茨城県:6月17日)
社団法人 茨城県建築士会(茨城県:7月28日)

景観法に関心を寄せる団体数が多い(71.5%)ことから、これらの関心を、具体的な制度活用に繋げることが必要

景観法活用意向調査の結果(4)

景観地区・準景観地区の活用意向

・景観地区の活用意向

「想定地域あり」 4.8% (114市町村)

「現在、想定地域はないが活用したい」 9.0% (216市町村)

・準景観地区の活用意向 2.6% (62市町村)

・具体的な動向

→京都市・倉敷市・沼津市において美観地区からの移行済

→江戸川区等において取組み中

.....
施行後、これらの関心を具体的な制度活用につなげることが必要
.....

良好な景観形成の効果①

【伊勢市】



観光客数 H4年 35万人

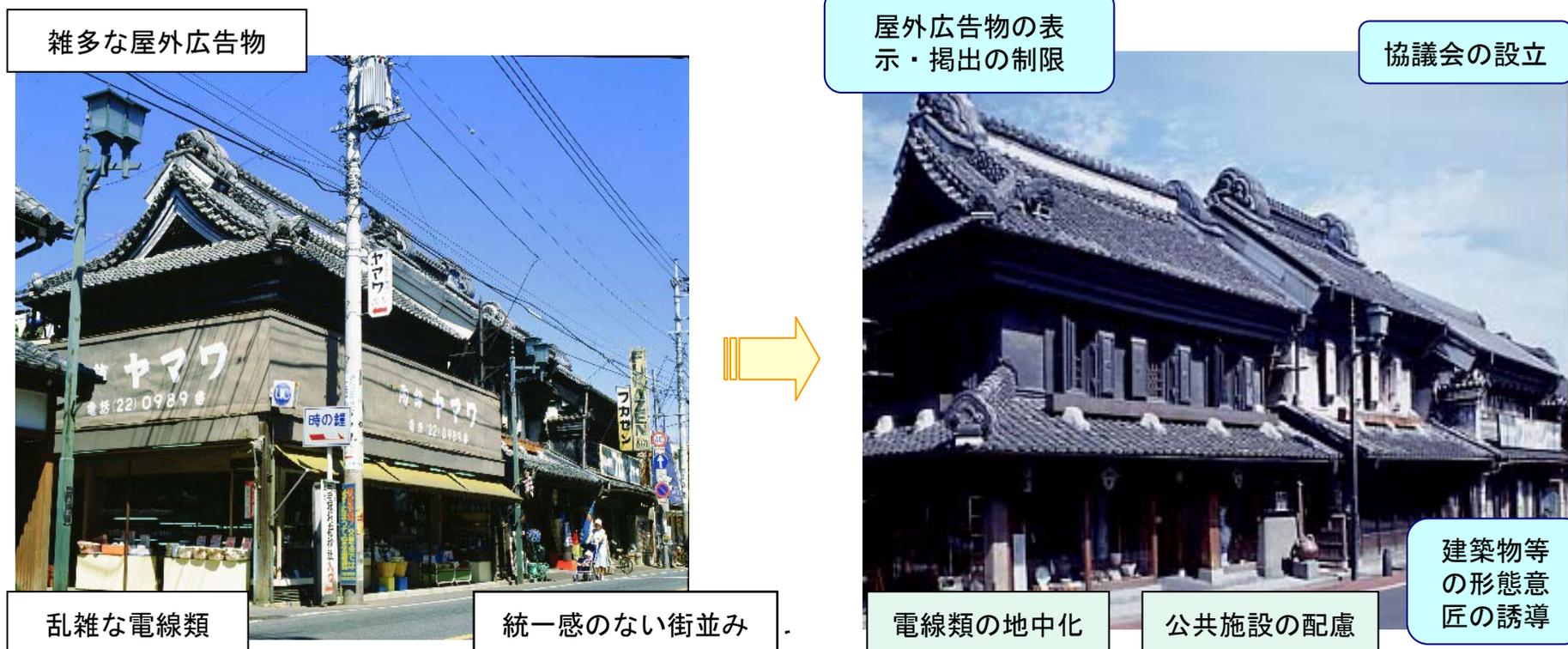


H14年 300万人

(街並み整備とイベントとの相乗効果により
約9倍に増加)

良好な景観形成の効果②

【埼玉県川越市】



観光客数 H元年 90万人 → H14年 160万人
(約2倍に増加)

良好な景観形成の効果③

【滋賀県彦根市】



観光客数 H7年 30万人



H14年 40万人
(約3割増加)

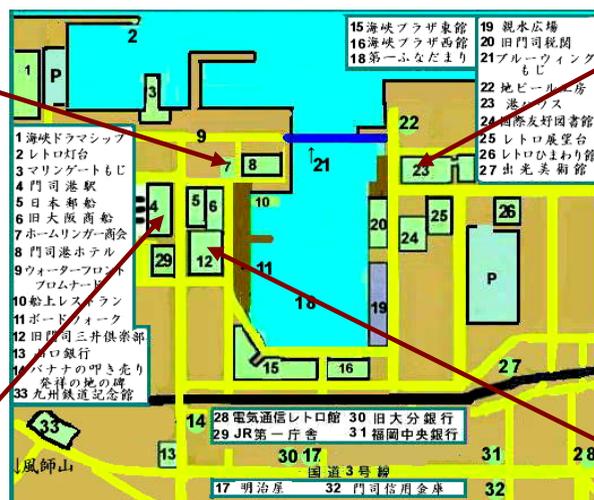
地域の個性を活かした取組み①

【福岡県北九州市】

門司港レトロ地区：JR門司駅を中心に、明治大正時代の雰囲気を活かしたまちづくりを推進

観光客数 整備終了前と比べて約1.0倍増 【26万人（H6） → 211万人（H14）】

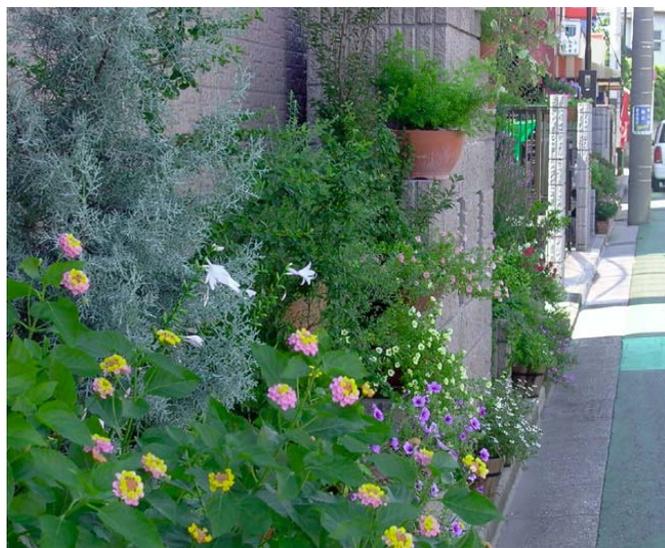
観光消費 整備後も引き続き増加し2倍増 【62億円（H7） → 140億円（H14）】



地域の個性を活かした取組み②

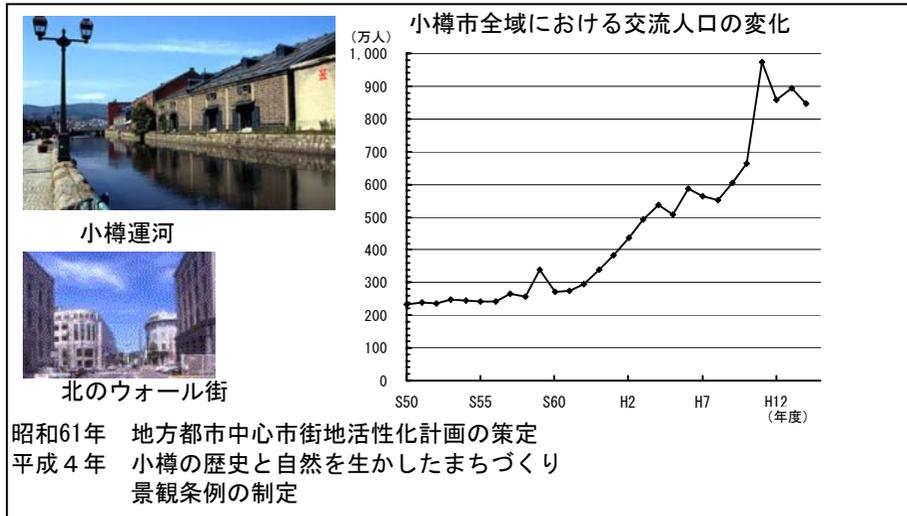
【埼玉県戸田市】

- 3軒協定：・3軒以上隣接する住民が景観形成のために協定を締結
- ・市が景観条例に基づいて認定
 - ・景観形成の費用を助成

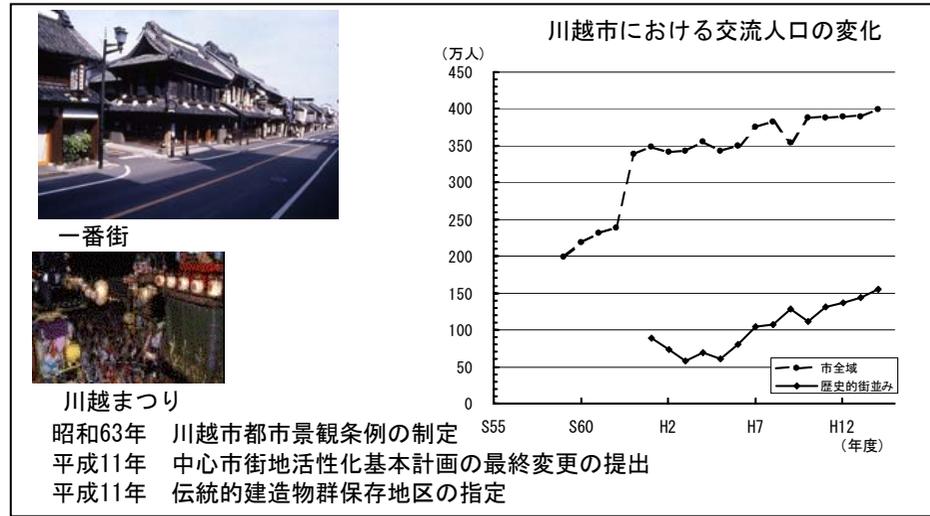


○景観形成に積極的に取組み交流人口が拡大している都市の例

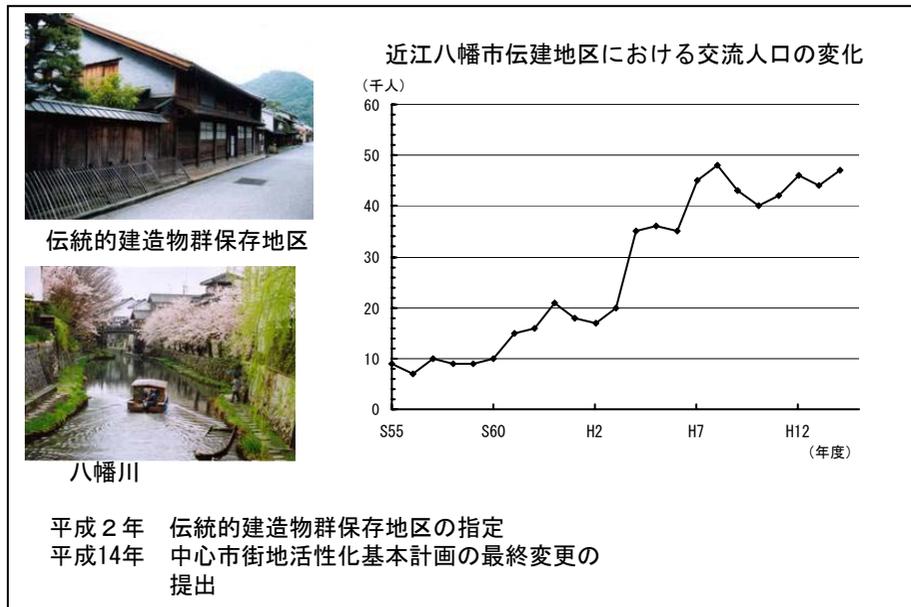
小樽市（北海道） 234万人(S50)⇒847万人(H14)



川越市（埼玉県） 199万人(S59)⇒399万人(H14)



近江八幡市（滋賀県） 9千人(S55)⇒4万7千人(H14)



北九州市門司港地域 73万人(S63)⇒345万人(H14)

