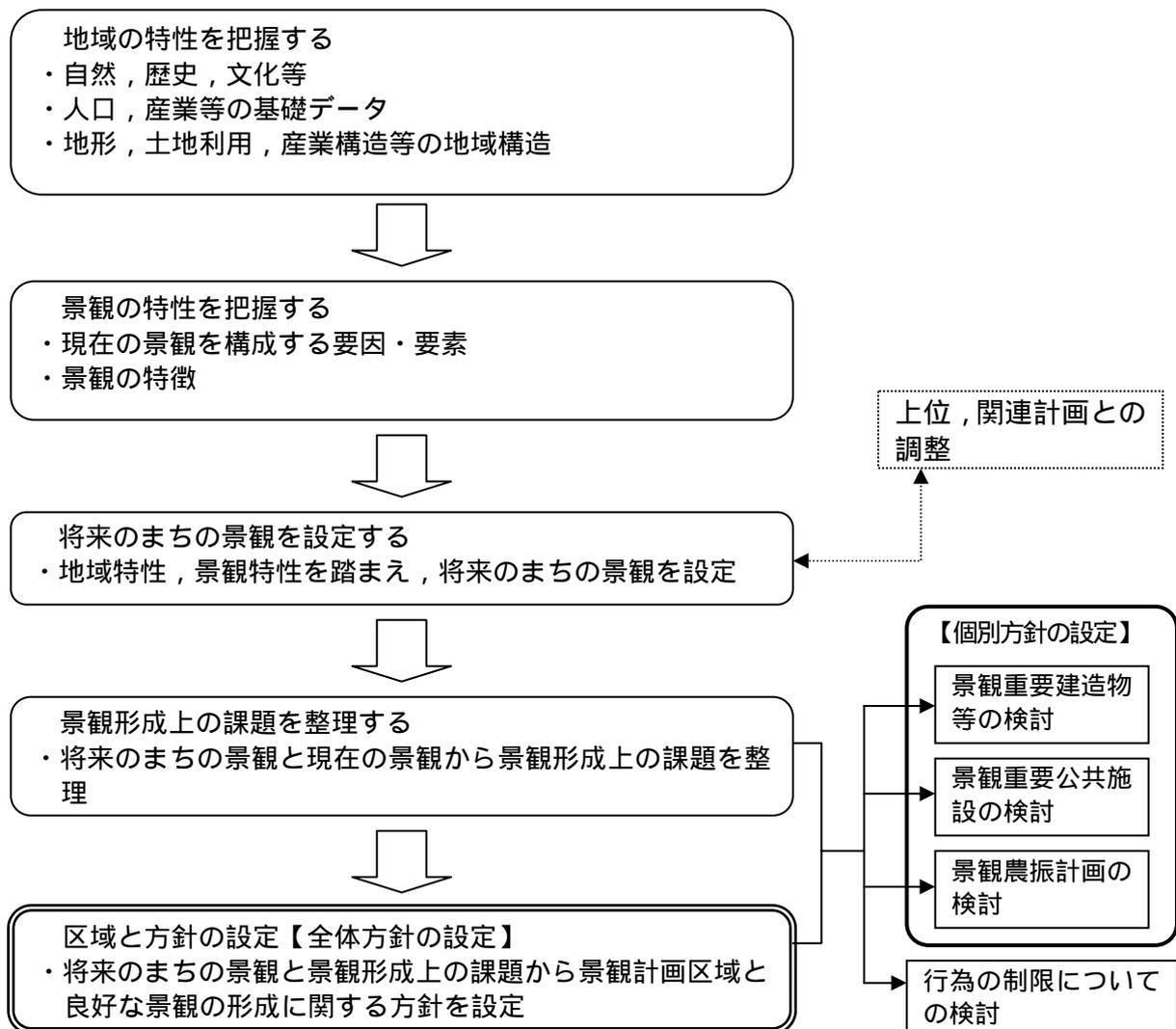


## 2 - 1 「景観計画区域」と「良好な景観形成に関する方針」について

まず始めに、「景観計画区域<sup>(p36)</sup>」と「良好な景観の形成に関する方針」を設定します。

景観まちづくりを進めていくためには、「どの場所」を「どのように」景観形成していくかを決めておく必要があります。それが景観計画<sup>(p36)</sup>の「景観計画区域」と「良好な景観形成に関する方針」です。景観計画の策定にあたっては、区域と方針はセットとなるものです。

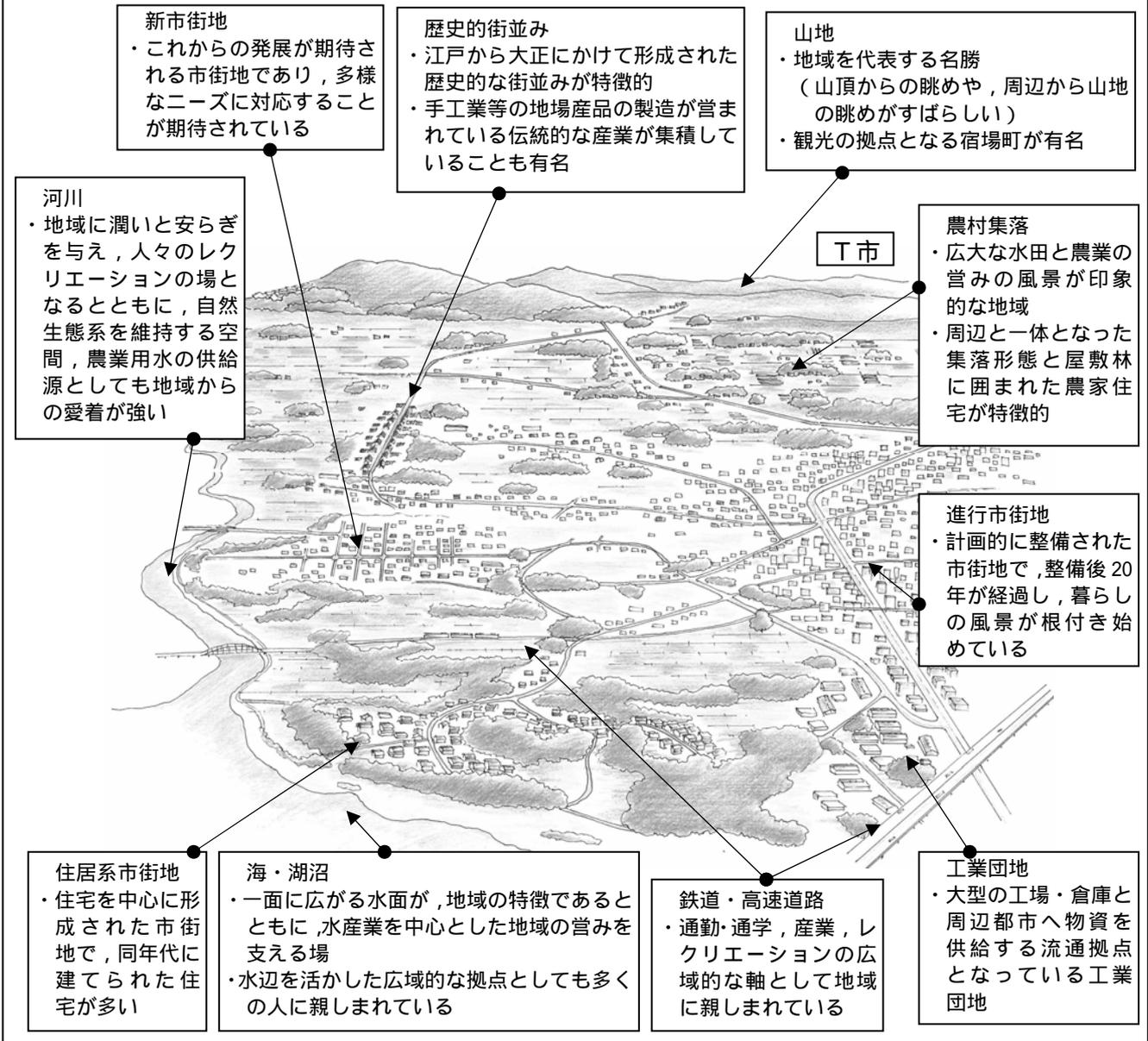
景観は、その地域の自然、歴史、文化等からみてこれらの特性が立ち現れたものです。そのため、その地域の景観形成の方針を設定するにあたっては、現在の景観だけではなく、地形や歴史など地域の特性を把握することから始める必要があります。



本章では、解説内容に沿いモデル市（T市）を設定し、具体的に例示します。

T市の地域特性・景観特性

原風景	<ul style="list-style-type: none"> <li>・古来より山岳信仰の対象であったT山があり、神社と門前町が形成されている</li> <li>・街道沿いに、宿場であった中小の集落があり、歴史ある建築物が散見される</li> <li>・T山の他は概ね平坦で、平地林、河川、湖沼などの自然的資源が豊富である</li> <li>・古くから稲作を中心とする農業が盛んで、河川沿岸の水田景観が美しい</li> </ul>
現風景	<ul style="list-style-type: none"> <li>・計画的に開発された市街地は良好な都市景観を呈しており商業業務施設が集積する</li> <li>・産業系市街地開発も盛んで、研究施設や工場が立地している</li> <li>・近年幹線道路沿道に大規模な郊外型商業施設の立地が顕著となっている</li> <li>・住居系開発も盛んであり住宅団地の他、マンション等が立地する</li> <li>・市街地の周辺には、歴史や文化、地場産業が根付く原風景も残っている</li> </ul>



### 2 - 1 - 1 「景観計画区域」の設定

まちの将来像と景観形成上の課題の整理から、どの場所をどのように景観形成していくかを定めることができるようになります。景観計画区域は、良好な景観を形成していこうとする地域であればどこでも設定できます。また、地域の特性に応じた景観形成を進めていくため、景観計画区域を地区に区分することも可能です。

景観まちづくりでは、景観計画区域を市町村の行政区域全域として、その中で景観特性に応じた地区に区分します。地域の特性に応じた良好な景観は、一部の地域だけではなくこの地域でも望まれるものです。また、近景、遠景ともに「見たいもの、見てもらいたいものが邪魔されずに見える」ということが良好な景観の必要条件です。例えば眺望景観では、視点場（p97）や対象の景観形成だけでは不十分で、対象までの間についても景観形成をする必要があります。

また、地域の景観の重要な要素となっている建築物や樹木が、単独で点在している場合があります。このため、景観計画区域を市町村行政区域全域とすることが望ましいでしょう。

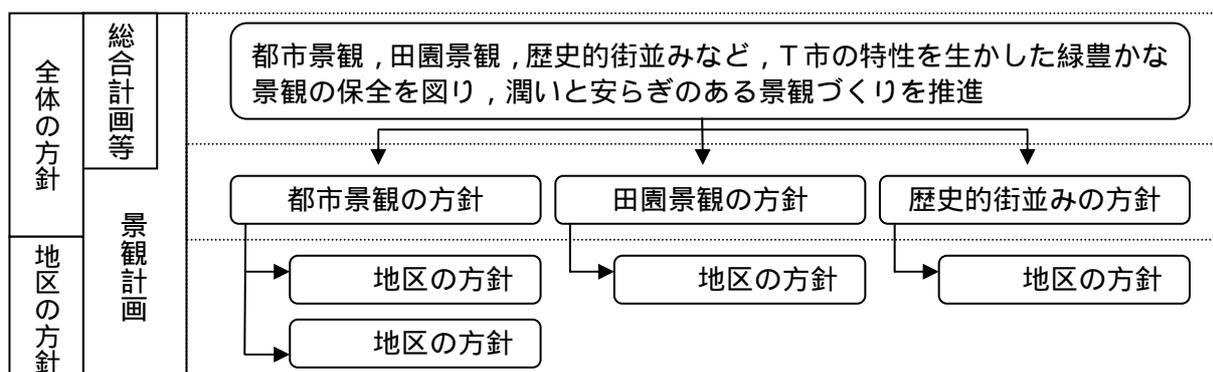
地域の特性により、良好な景観や景観形成手法が異なるため、景観計画区域を地区に区分しますが、全ての地区について足並みを揃える必要はありません。早急に景観形成を図る必要があります。合意形成ができた地区を重点地区として先行させ、順次地区を追加していくようにしましょう。

P O I N T	
	景観計画の区域は、行政区域全域とするのが望ましい 地域の特性に応じ景観計画区域を地区に区分する 重点地区を先行させ、順次地区を追加していく方法が、景観まちづくり全体のスピードアップにつながる

### 2 - 1 - 2 「良好な景観の形成に関する方針」の設定

良好な景観の形成に関する方針は、全体と地区ごとのものを定めます。

景観まちづくりの方針は、市町村の総合計画や建設計画、都市計画マスタープランなどと整合しなければなりません。総合計画で、土地利用構想を基に景観に関する方針が定められている場合には、それらの方針を踏まえて全体の方針と地区ごとの方針を定めます。



「良好な景観形成に関する方針」の構成

「景観計画区域」と「良好な景観の形成に関する方針」のイメージ

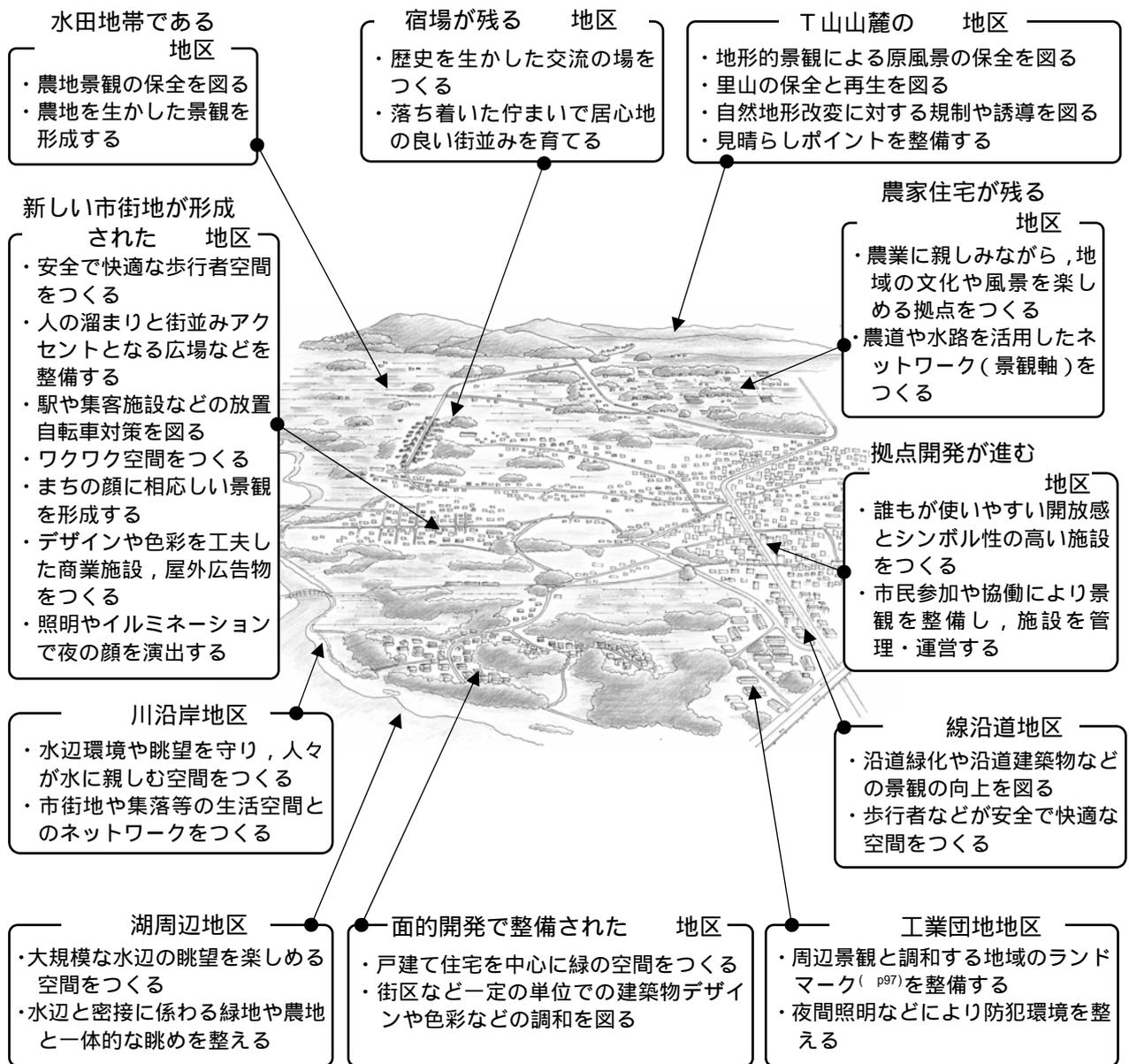
景観計画区域

T市では、行政区域全体に多様な景観資源が存在していることから、行政区域全体を景観区域に設定するとともに、景観特性に合わせ地区に区分します。

良好な景観の形成に関する方針

T市のシンボルとして古くから親しまれているT山の眺望を保全するとともに、整然と整備された都市景観と伝統的集落景観、歴史的建造物との調和を図ります。また、広がりのある田園景観、里山等、緑豊かな景観の保全を図り潤いと安らぎのある景観まちづくりを推進します。

地区及び地区ごとの方針



「景観計画区域」と「良好な景観の形成に関する方針」(T市の例)

## 2 - 2 「景観重要建造物又は景観重要樹木の指定の方針」について

地域の景観を特徴付けている建築物・工作物や樹木があります。歴史を物語る建築物・工作物や樹木、良好な街並みを構成している建築物はもちろんですが、街並みの建物とは異なる形態意匠の教会、広々とした田畑の中に1本残され風景にアクセントを付けている木などは、ある日突然なくなってしまうとその地域の景観が大きく変わってしまいます。

このように心に残り景観上重要な建築物・工作物や樹木を保全していくために、景観重要建造物<sup>( p36)</sup>及び景観重要樹木<sup>( p36)</sup>の指定制度があります。

景観重要建造物等は、地域の景観上のシンボリックなもので、良好な景観の形成に寄与するものを指定します。積極的に指定すべきものとして、国宝等を除く登録有形文化財等、国、県、市町村指定の文化財や緑化条例等に基づく保存樹木などがあります。

なお、景観上重要なものは、文化財となっている場合があります。文化財のうち文化財保護法の規定により指定又は仮指定された国宝、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は、現状変更についての規制が法よりも厳しいので景観重要建造物等に指定できません。

また、景観重要建造物等は、大きさや歴史的、文化的な価値とは無関係ですので、地域の景観にとって重要なものであれば小さなものや新しいものについても指定することができます。このため、新たにまちをつくっていく地域などでは、景観の将来像にマッチした建造物等を指定し、街並みのイメージリーダーとすることも可能ですので、この制度の積極的な活用が望まれます。

さらには、景観重要建造物等に指定されると、所有者に対し外観に関する現状変更の制限や管理義務が生じますが、建築基準法の規制緩和や相続税の優遇措置、景観整備機構<sup>( p37)</sup>による維持管理(管理協定<sup>( p37)</sup>に基づく管理)が可能になるなどの建築物等を保存することに関するメリットもあります。

## POINT

登録有形文化財や保存樹木など以外でも、広く認知され現に良好な景観を構成しているものは積極的に指定  
指定することにより将来の良好な景観の形成に寄与するものを指定

指定の方針の設定は、景観計画区域と良好な景観の形成に関する方針を設定する作業(p11)と併せて行います。

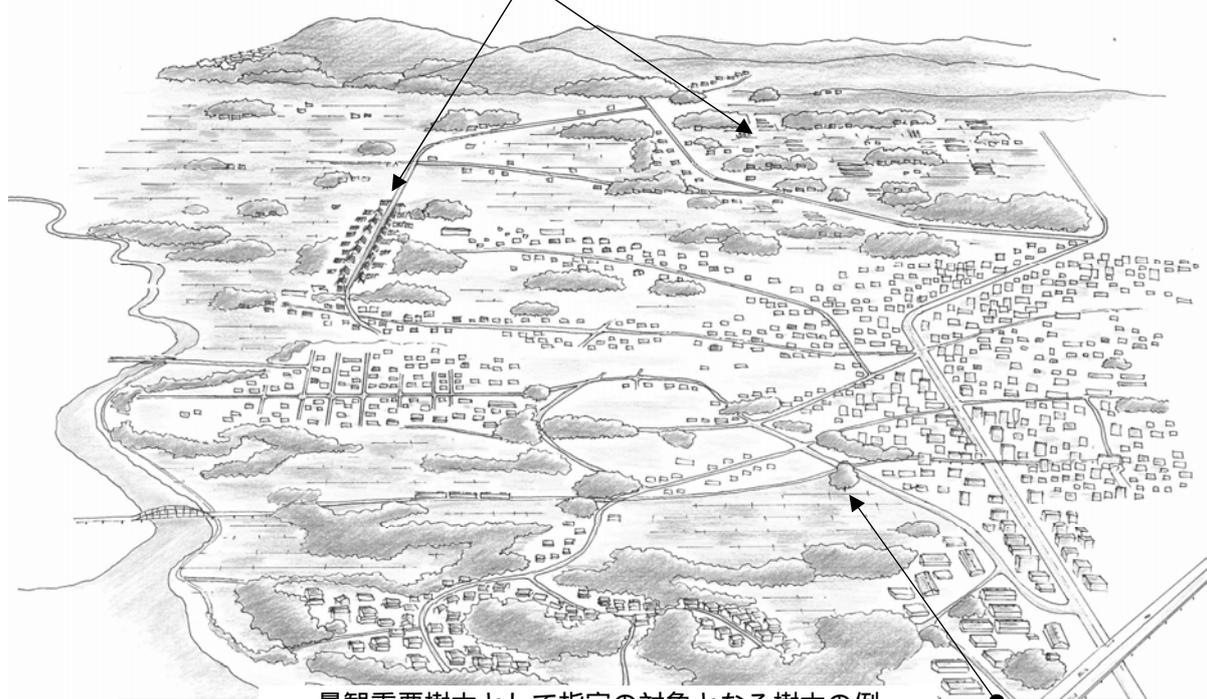
## 「景観重要建造物又は景観重要樹木の指定」のイメージ

### 「景観重要建造物・樹木」の指定の方針

- ・ 古くからの街道であった 街道沿道に残る建物の保全を図ります。
- ・ 集落や地域のシンボルとなっている樹木について、その謂われ等を考慮しながら保全します。
- ・ 農村集落で形成されている防風(屋敷)林について、保全状況や集落形態との一体性等を考慮しながら保全します。

### 景観重要建造物として指定の対象となる建造物の例

- ・ かつての陣屋がそのまま残り、地域の歴史性を伝える建物となっている住宅
- ・ 創業以来100年以上が経過し、蔵造りの建物が歴史を感じさせる造り酒屋
- ・ 山の景観とともに、農村集落風景の重要な構成要素となっている茅葺住宅
- ・ 街道沿いに残る大きな長屋門



### 景観重要樹木として指定の対象となる樹木の例

- ・ 昔からまちの道標となってきた歴史的街道筋に立つ一里塚の古木
- ・ 地域の人だけでなく観光客が訪れ毎年花見を楽しんでいる名所のしだれ桜
- ・ 住宅街の景観的なシンボルとなっている大ケヤキ



### 「景観重要建造物又は景観重要樹木の指定」(T市の例)

## 2 - 2 - 1 「景観重要建造物又は景観重要樹木の指定の方針」の設定

地域の景観上の特性及び目指すべき将来の景観像からみて、どのような建造物又は樹木を重要と考え指定するのかという「指定の方針」を定めます。

景観重要建造物又は景観重要樹木の指定を検討する際には、地域の建築物や工作物、樹木のリストを作成しますが、「地域にとって景観上重要な建造物や樹木はどれですか?」と地域住民に呼びかけることで、景観まちづくりのきっかけづくりとすることができます。その際にはより多くの人たちが参加してワークショップを行い、地域の景観資源のリストづくりをすることが有効です。また、景観整備機構を活用することで、指定後の管理手法等も含めた具体的検討をすることができます。

例えば、建築物の形態意匠等、工作物の種類・形態意匠等、樹木の樹容、樹種等について具体的な考え方を示すことが考えられます。

また、景観計画区域を地区に区分した場合は、地区ごとに異なる方針を示すことも考えられます。

景観重要建造物又は景観重要樹木の指定の方針の記載例

項目	具体的な考え方(例)
建築物の形態意匠	<p>(1) 本地域の伝統的な町屋である 造り, 形式の建築物を景観重要建造物とする。具体的には以下の形態意匠を残しているものについて指定する。          屋根: 色(茶色・こげ茶色など), 形状(傾斜屋根, 切り妻など), 素材(瓦など)          高さ: 階数(2階建てまでなど), 伝統的町家の形態に増改築等が加えられていない          壁面: 色(本地域に伝わる伝統的な白壁, あるいは黒壁などを残していること)          素材(本地域に伝わる伝統的な漆喰, 板壁などで構成されていること)</p> <p>(2) 公道から眺望できる建造物を景観重要建造物とする。具体的には以下の形態意匠を残しているものについて指定する。          屋根: 色( ), 形状( ), 素材( ) 高さ: 階数( ) 壁面: 色( )</p> <p>(3) 里山景観のシンボルとなる古民家等を景観重要建造物とする。</p>
樹木の樹容, 樹種等	<p>(1) 地域の歴史的景観形成を代表するシンボリックな樹木を景観重要樹木とする。樹種は とする。ただし, 樹高 m 以上, 幹周 cm 以上のものとする。</p> <p>(2) 地域のふるさと景観を醸成する樹木を景観重要樹木とする。樹種は とする。ただし, 樹高 m 以上, 幹周 cm 以上のものとする。</p>

2 - 2 - 2 「景観重要建造物又は景観重要樹木」の指定

景観重要建造物又は景観重要樹木の指定を行なうと、次のような効果があります。

景観重要建造物又は景観重要樹木を保存する手法

	効果	根拠
景観法の活用 (規制・誘導)	<ul style="list-style-type: none"> <li>景観重要建造物や景観重要樹木の現状変更に関して規制できる</li> <li>規制する際、所有者の損失の補償、管理に係る誘導が可能となり、指定後の建造物や樹木についても景観的により状態を保つことができる</li> </ul>	形状変更の規制(法第22条, 31条)及びそれに違反した場合の現状回復命令等(法第23条, 32条) 損失の補償(法第24条) 景観重要建造物・景観重要樹木の所有者及び管理者の管理義務等及び管理に関する命令又は勧告(法第25条, 26条, 33条, 34条)
税制の活用 (税制による支援)	税負担が困難な場合などにおいて建造物が売却される可能性があるが、従来に比べ所有者の負担を軽減し保有しやすくできる	景観重要建造物及びその敷地に関する評価の適正化(相続税) その外観について形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、利用上の制限に応じた適正な評価を行う
建築基準法の活用 (特例)	景観的に重要な建造物でも斜線制限や建ぺい率などにより形状変更の可能性があったが、規制緩和により、改修のしやすさや、既存不適格の課題をある程度解決され、住み続けながら維持しやすくなる	景観重要建造物に指定された建築物に関する規制緩和  第21条：大規模建築物の防火措置 第22条～24条の2：屋根不燃区域の屋根，外壁等の防火措置 第25条：大規模木造建築物等の外壁等の防火措置 第28条：居室の採光及び換気 第43, 44条：接道義務，道路内の建築制限 第47条：壁面線による建築制限 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 第55条：低層住居専用地域内の高さの制限 第56条：斜線制限 第56条の2：日影制限 第58条：高度地区 第61条～64条：防火地域・準防火地域内の建築制限 第67条の2：特定防災街区整備地区内の建築制限 第68条：景観地区 <sup>(p37)</sup> 内の建築制限 - 伝統的建造物群保存地区 <sup>(p40)</sup> 内で緩和規定を設けていない項目
管理の方法に関する条例	<ul style="list-style-type: none"> <li>景観重要建造物の良好な景観の保全のため、景観行政団体<sup>(p38)</sup>が管理方法の基準を定めることができる</li> <li>景観重要建造物の管理が条例に基づき適切に行われていない場合は、所有者又は管理者に対し、管理方法の改善や必要な措置を勧告することができる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>景観行政団体は、条例で、景観重要建造物の良好な景観の保全のため必要な管理の方法の基準を定めることができる(法第25条2)</li> <li>景観行政団体の長は、景観重要建造物の管理が適当でないため当該景観重要建造物が滅失若しくは毀損するおそれがあると認められるとき、又は法第25条第2項の規定に基づく条例が定められている場合にあっては、景観重要建造物の管理が当該条例に従って適切に行われていないと認められるときは、当該景観重要建造物の所有者又は管理者に対し、管理の方法の改善その他管理に関し必要な措置を命じ、又は勧告することができる(法第26条)</li> </ul>

2 - 2 - 3 景観重要建造物又は景観重要樹木の管理

景観重要建造物又は景観重要樹木を維持管理していくには、専門的な知識・技能の必要性や、所有者の経済的負担も少なくありません。このため所有者と「管理協定」を締結し、景観行政団体又はNPO<sup>(p97)</sup>等の景観整備機構が管理を代行することができます。特に樹木の場合は、剪定や防虫対策等の経済的負担や手間がかかることから、管理協定の活用は有効なものとなります。

## 2 - 3 「景観重要公共施設の整備に関する事項」について

道路や河川，公園，海岸，港湾等の特定公共施設は，必ず目に入る対象であるとともに視点場でもあります。道路を例に見てみますと，同じ路線でも，郊外で自動車を渋滞なく早く安全に通過させたい区間，自然環境の中で周囲の風景を楽しみながらドライブしたい区間，街なかで人を主役とし自動車を抑制する区間など様々です。景観まちづくりの方針に沿いながら特定公共施設の整備を進めていくことにより，まちの魅力が格段に向上します。

景観計画区域内では，「良好な景観の形成に関する方針」に即して特定公共施設を整備することが望ましいでしょう。特に，特定公共施設が整備の仕方によって地域の景観を左右するような場合や視点場として重要な場合には，景観計画においてその公共施設を景観重要公共施設（<sup>p38</sup>）に位置づけるとともに，整備に関する事項において，整備計画策定上の前提となる事項や使用する材質などの技術的な要件を定め計画的な整備を誘導します。なお，整備に関する事項は，景観計画における地区の区分に応じて定める必要があります。

### POINT

景観計画区域内の特定公共施設の整備は，「良好な景観の形成に関する方針」に即して整備する  
 整備に関する事項では技術的な要件も定める  
 整備に関する事項は、景観計画における地区の区分に応じて定める

特定公共施設を景観重要公共施設に位置づけるためには，当該公共施設の管理者と協議し，その同意を得る必要があります。

特定公共施設の選定や整備の方針等の検討は，景観計画区域と良好な景観の形成に関する方針を設定する作業（p11）とあわせて行います。

### 2 - 3 - 1 「景観重要公共施設の整備に関する事項」の設定

景観計画には，道路，河川，都市公園，海岸，港湾，漁港等のうち良好な景観の形成に重要なものの整備に関する事項(法第8条第2項第五号ロ)を定めることができます。

これは，良好な景観の形成にあたって，公共施設が重要な要素の1つであるからであり，対象となる景観重要公共施設の管理者との協議・同意に基づき景観重要公共施設に位置づけることによって，公共施設とその周辺の建築物等の土地利用が一体的となって，効果的に良好な景観形成を図ることを可能としたものです。

指定の際には，具体的に該当する公共施設名を記載したうえで，良好な景観を形成していくための景観重要公共施設の整備に関する事項を定めます。

2 - 3 - 2 「景観重要公共施設」の指定

景観重要公共施設の指定を行うと、次のような効果があります。

景観重要公共施設を指定し、良好な景観を形成するための手法

項 目		効 果
景観法の活用	景観計画に景観重要公共施設の整備に関する事項を定める	各公共施設の計画において、地区の景観特性や将来像に沿って施設単体で考えるのではなく、周辺地域との調和を図り、一体的な整備ができる (例えば、歴史的街並みに調和する街路整備や、背景の自然風景を生かす河川整備など)
道路法, 河川法, 都市公園法, 海岸法, 港湾法, 漁港漁場整備法の活用 (許可の特例)	景観計画に占用許可の基準を定める (具体的イメージは p30 参照)	
電線共同溝の整備等に関する特別措置法を活用	景観計画に景観重要道路として位置づける	景観を大事にしたい道路で必要な場合に、電線共同溝整備道路に指定して電線を地中化し、景観をすっきりさせ、街並みや山並みなどを生かす整備ができる

「景観重要公共施設の整備に関する事項」のイメージ

景観重要公共施設の整備に関する事項

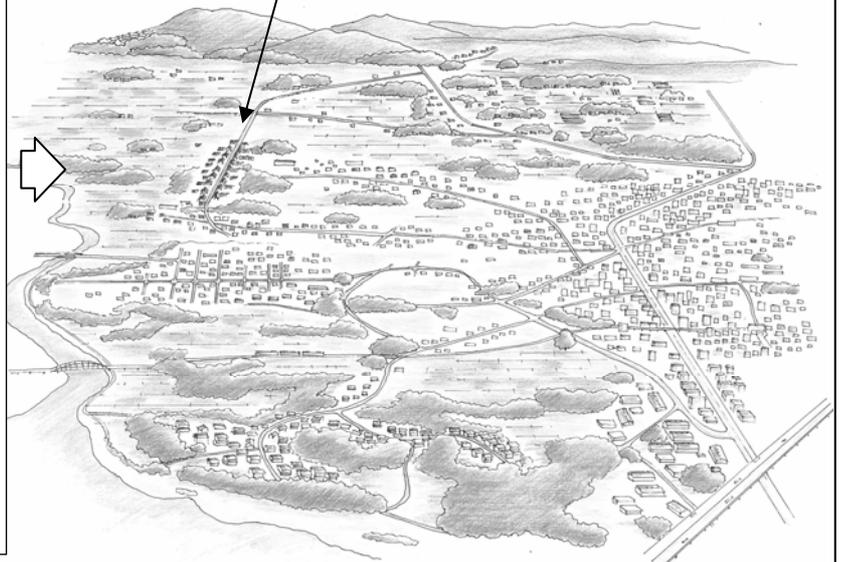
- ・歴史的街並みが残る 地区内において、地区の景観形成のために指定する路線の整備については、地区景観形成ガイドライン<sup>(p97)</sup>に基づく整備を行います。
- ・地区内の道路舗装に関しては、自然石を用いる他、色彩についても周辺の建造物との調和を考慮したものとします。

歴史的街並み形成地区内での道路整備の例

- ・地区内において指定する路線の舗装は、自然石を用いる
- ・色彩の選定にあたっては、周囲の建造物との調和に配慮したものとす



歴史的街並み形成地区の主要道路を石畳として整備した例。街並み形成の先導的な役割を果たすと同時に、訪れた人を街なか散策へと自然に導いている



## 2 - 4 「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」について

本県の景観の特徴として、良好な農村景観が挙げられます。水辺、田畑、屋敷林、そして背景となる里山・斜面林・山が織りなす美しい風景を見ることができます。

谷津田や棚田の複雑な畦、田植えを迎えた水田の水面<sup>みなも</sup>に映る木々や雲、黄金色に輝く麦畑等、視野の多くを占める農地には常にひとの手が加わっています。良好な農村景観を形成していくためには、大地とひとの関わりが大切であり、大地とひとの関わりのバランスが崩れると農村景観はたちまち変貌してしまいます。また、良好な農村景観は、地域の文化を表している場合も多くありますので、積極的な保全・創出が望まれます。

法では、農業振興地域整備計画を達成するとともに、景観と調和のとれた良好な営農条件を確保する施策を推進するため、景観計画の区域内において、景観農業振興地域整備計画を市町村が定めることができるように措置しています。

例えば、休耕地や耕作放棄地は、良好な農村景観の阻害要因となっていますが、当該計画を策定し、農地の利用権を景観整備機構が取得することにより、良好な景観の形成を図ることに加え、農村と都市の交流が活発化し、地域の活性化につなげることもできます。

景観計画では、良好な農村景観を保存・創出すべき範囲とその特色、その景観を保存・創出するための方針等「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」を定めます。

## POINT

景観農業振興地域整備計画を定め良好な農村景観を保全・創出する  
営農環境と調整を図りながら、景観まちづくりを進める

## 2 - 4 - 1 「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」の設定

景観計画では、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<sup>(p97)</sup>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として、「保全・創出すべき地域の景観の特色とその地域の範囲」、「その景観を保全・創出するための方針」等を示します。

「保全・創出すべき地域の景観の特色とその地域の範囲」とは、対象となる地域の位置や周辺の景観・環境を示すものであり、保全・創出する景観について具体的に表現することが重要です。

景観を保全・創出するための方針とは、保全・創出した結果得られる将来の景観像、具体的にどのような保全・創出方策により実現を目指すか等の方向性を示すものです。

2 - 4 - 2 「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」の効果

景観計画に「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」を定めることで、景観農業振興地域整備計画の策定が可能となります。(法第55条)

「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」を定める効果

事 項	内 容
保全・創出すべき地域の景観の特色とその地域の範囲	・景観計画区域内の農業振興地域について、市町村が景観農業振興地域整備計画を策定することが可能となる
景観を保全・創出するための方針	・これに基づき、景観農業振興整備計画を策定することで、市町村長が景観農業振興地域内の土地について、景観と調和の取れた農業的土地利用についての勧告を行うことが可能となる ・景観整備機構が農地を取得し、創意工夫による農村景観の形成が可能となる

景観農業振興地域整備計画の活用のイメージ（農林水産省資料より）

事例	地域の現状	計画策定の効果
棚田景観	・棚田等昔ながらの農村風景を色濃く残している地域 ・関係農家、行政関係者で「景観保存会等」を設立し、保全に努めている	・良好な農村景観である棚田保全等の目的を明確化 ・景観整備機構が農地の利用権を取得し、棚田の保全活動を実施 ・棚田や棚田を含む周辺の農地等が、景観整備機構により適切に管理されることによって耕作放棄が抑制され農村景観の保全が継続 ・景観農振計画に即した農業農村整備事業の実施
景観作物地帯	・景観作物の栽培により、町おこしを図っている地域 ・多くの観光客が訪れることにより地域活性化に貢献	・地域による景観に配慮した作物栽培等の取組を明確化 ・景観整備機構が農地の利用権を取得し、景観作物を栽培 ・菜の花畑等が景観整備機構により適切に管理されることにより耕作放棄が抑制され農村景観の保全が継続
平地田園空間	・山裾まで一面に広がる田園空間を形成	・農振計画とは別に当計画を定めることにより、景観に重点を置いた諸施策を展開 ・例えば、農振法第15条の15に基づく開発行為の許可をする場合は、農振計画の他、当計画に従った利用を考慮
農山村景観	・農山村景観に生活・文化が調和することにより、独自の美しい景観を形成	・美しい石垣水路、水車等を計画事項に盛り込むことにより、その保全を推進 ・景観との調和に配慮した農業農村整備事業の実施 ・農業集落は、景観計画の下で建築物等の形態意匠等を規制



農業振興地域のイメージ  
(農林水産省資料より)

「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」のイメージ

景観農業振興地域計画の策定に関する基本的な事項

- ・ 川沿岸に形成される 地区の水田を，農村景観を保全する区域とし，農業生産環境との調和を図りながら，水路や畦道の修景を行います。
- ・ 耕作放棄による景観の悪化を防止するため，景観作物の栽培を行うと共に，農地の維持保全のための住民組織づくりを行います。
- ・ 良好な景観を有する農村集落について，建物や工作物の形態・意匠の基準を定め，農村集落らしい景観の保全を図ります。

地形を生かした棚田景観を保全する地区

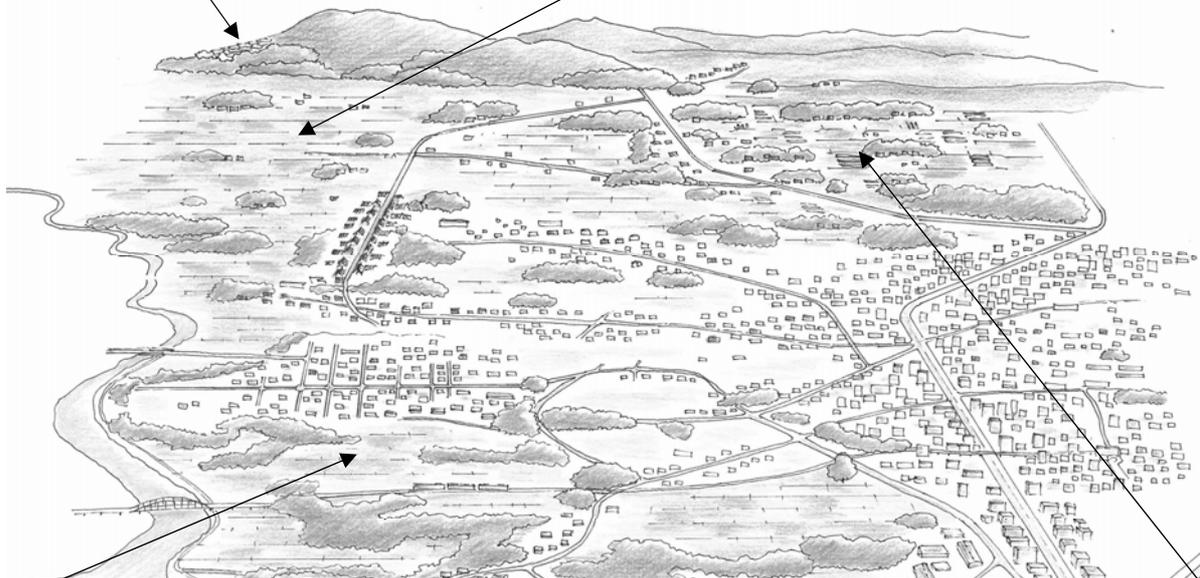


地域の交流人口の増加につながる貴重な観光資源と位置づけ，棚田景観の維持保全を図る

雄大な田園空間の景観保全を図る地区



四季折々の生産の営みを伝える水田の広がり，背景となるT山の眺めを維持する



休耕田を生かし農村景観を演出する地区



ひまわりの景観は，地域の魅力を向上させ，人々の活力源となることから，遊休地におけるひまわりの生産を推進する

農地と一体となった集落景観を保全する地区



伝統的な農村集落景観の保全・再生を図るとともに，周辺に広がる田園景観を維持するための組織づくりを進める

## 2 - 5 「良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項」について

「良好な景観の形成に関する方針」を具現化するためには、行政としてある程度の強制力をもって景観の形成をコントロールしていく必要があります。そのために、景観計画区域全体と景観特性により区分した地区ごとに、行為の制限に関する事項を定めます。

行為の制限は、地域住民等が目指すまちの将来景観像を実現するために必要なことですが、実際に制限を受けるのは地域住民等です。そのため、行為の制限に関する事項の検討に際しては、「景観まちづくりワークショップ」等により課題や目指す方向性の共有化を図りながら、地域住民等の意向を十分に反映させた内容にする必要があります。また、行為の制限を定めるにあたっては、利害関係者との調整が重要となります。

「制限の対象となる行為」について

主な景観構成要素として、建築物や工作物、樹木などが挙げられますが、これらが、増・改築されたり、伐採されたり、壁の塗り替えや新しく建築物が建築される場合は、街並みの景観に大きな影響を及ぼすことから、これらの行為が制限の対象となります。

行為の制限は、「届出・勧告」という方法で行われます。それで不十分な場合には、「変更命令」という方法で行いますが、まず、届出の対象とする行為を検討します。

「制限する規模」について

次に、制限する行為の規模について考えます。あくまでも、周囲の景観に影響を及ぼすかどうか判断の基準となるので、例えば、大小ある建築物の新築等の行為全てについて制限の対象にすることは、効果的、効率的とは言えません。地域の特性に応じて、制限する規模を定めます。例えば、景観区域全域については、大規模な建築物の建築等の中で目立つもののみを制限の対象とし、歴史的景観地区のように重点的に景観形成を図る地区については、小規模な建築物の増改築等も制限の対象となるように設定します。

「制限する基準」について

次に、制限する行為の基準について考えます。やはり制限する規模と同様に、周囲の景観に影響を及ぼすかどうか判断の基準となります。例えば、建築物の外観の色彩について、赤はたいへん目立つ色ですが、彩度<sup>(p97)</sup>や使用されている面積・場所によっては、周囲の景観に与える影響が小さく、かえって街並みのアクセントとして華やぎを添える効果を見せる場合もあります。そのため制限する行為の基準を示す場合、できるだけ数値化することが望ましいでしょう。

## P O I N T

行為の制限に関する事項は、課題や方向性の共有化、利害関係者の調整などを行いながら検討する  
 制限する規模は、地区の特性に応じて定める  
 制限する基準は、数値化することが望ましい

2 - 5 - 1 「良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項」の設定

良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項では、必須の届出対象行為として3項目、選択可能な届出対象行為として7項目位置づけられています。

具体的な届出対象については、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で、届出対象行為ごとに行為の制限(景観形成基準)を定めます。これらの検討にあたっては、規制内容の妥当性を視覚的に検討するため、「景観情報技術活用の手引き」(H17 国土交通省)を活用し、フォトモンタージュ<sup>(p97)</sup>などの景観シミュレーションの手法を用いることも有効です。

2 - 5 - 2 「良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項」の効果

良好な景観の形成のための行為の制限には、次のような種類と効果があります。

良好な景観の形成のための行為の制限の効果

種類	効果	対象とする行為
届出・勧告	<ul style="list-style-type: none"> <li>・景観計画区域内において建築物の建築や工作物の建設、開発行為について、当該地区の景観形成と調和するよう誘導が可能</li> <li>・例えば、歴史的な重要建造物が残る宿場町の場合、建物の屋根や壁面のデザインを既存の建築物と調和したデザインに誘導することができる</li> <li>・新築や改築等の際に規制を適用することで、地域住民に過度の負担を強いることなく、長期にわたる継続的な取り組みの中で誘導できる</li> <li>・景観計画区域を区分して定めることも、行為の規模や類型毎に異なる基準とすることも可能</li> <li>・行為の基準に適合しない場合は、設計の変更等必要な措置をとることを勧告することができる</li> </ul>	<p>景観計画区域内において、次に掲げる行為をしようとする者は、あらかじめ 行為の種類、場所、設計又は施工方法、着手予定日、その他法施行規則第2条で定める事項を景観行政団体の長に届け出なければならない</p> <p>必須事項(法第16条第1項第1号～3号)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>建築物の建築等(第1項第1号)</li> <li>工作物の建設等(第1項第2号)</li> <li>都市計画法第4条第12項に規定する開発行為</li> <li>その他政令で定める行為(第1項第3号)</li> </ul> <p>適用除外をすることも可能</p> <p>選択事項 (法第16条第1項第4号、施行令第4条)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>土地の開墾、土石の採取、鉱物の採掘その他土地の形質の変更</li> <li>木竹の植栽又は伐採</li> <li>さんごの採取</li> <li>屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積</li> <li>水面の埋立て又は干拓</li> <li>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の外観について行う照明</li> <li>火入れ<sup>(p97)</sup></li> </ul>
変更命令等	<p>勧告で是正がなされない場合、必要な措置を命じることができる</p>	<p>景観行政団体の長は、良好な景観形成のために必要があると認めるときは、「特定届出対象行為<sup>(p38)</sup>(法第16条第1項第1号又は第2号の届出を要する行為のうち、当該景観行政団体の条例で定めるもの)」について、設計の変更その他の必要な措置をとることを命じることができる</p>

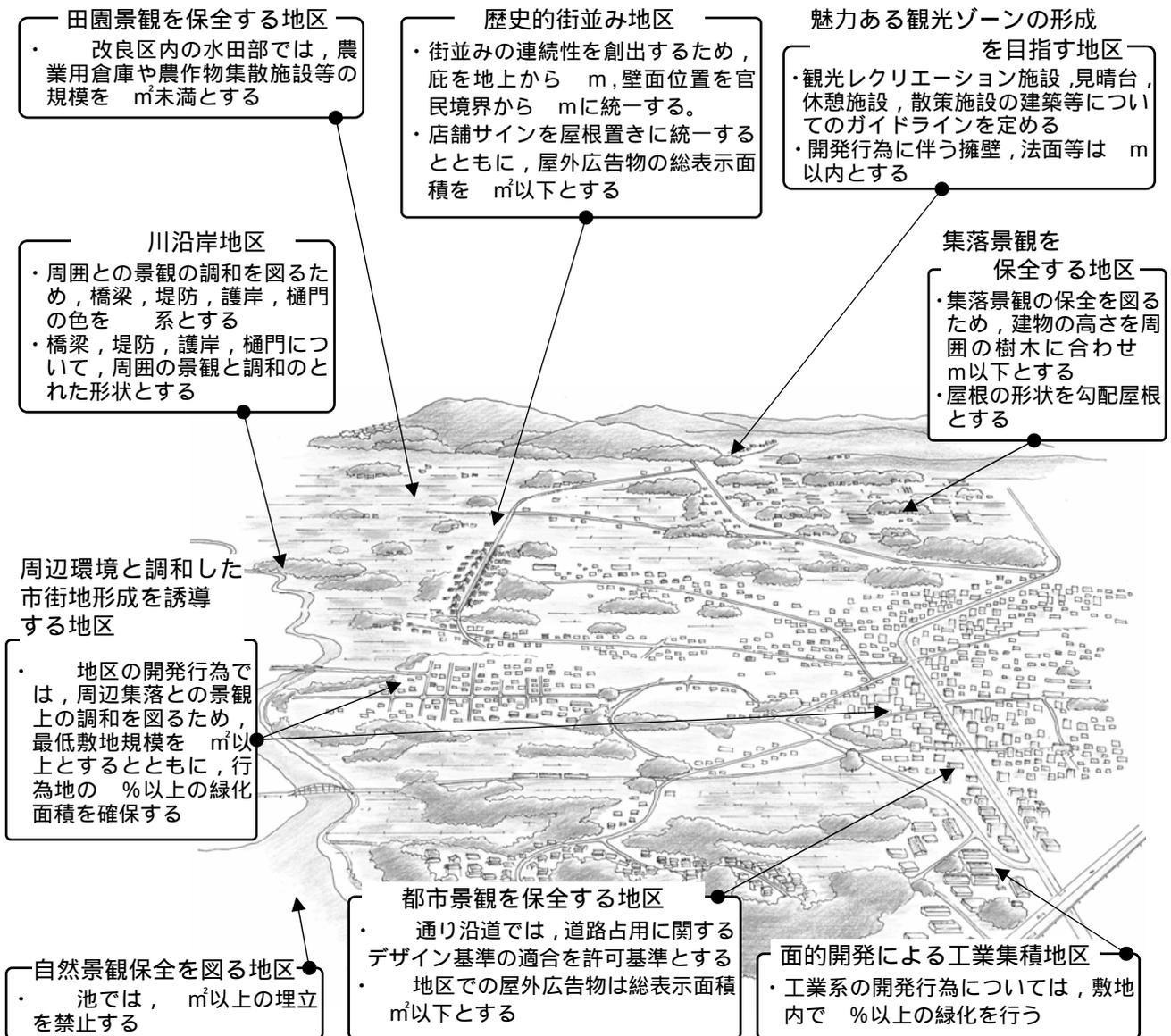
開発行為における行為の制限の効果

効果	対象とする行為
<p>条例により、一定の項目について上乗せ基準を定め、より担保力の強い規制手法による良好な景観形成を図ることができる。</p> <p>〔例〕</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・斜面部について、造成で生じる法面の高さを抑制するとともに、木竹の保全地として位置づけることができる</li> <li>・敷地面積の規模の他、都市計画法施行令第29条の2に示される公園 緑地、広場面積の上限(6%)を増加でき、緑豊かな環境を創出することもできる</li> </ul>	<p>景観行政団体の長は、良好な景観形成のために必要があると認めるときは、景観法第16条第1項第3号に定められた開発行為についての制限の内容を、都市計画法第33条第5項に基づき、開発許可基準の追加を行う条例を制定することができる</p> <p>条例で定めることができる事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>切土又は盛土によって生じた法の高さの最高限度</li> <li>予定建築物の敷地面積の最低限度</li> <li>木竹の保全又は適切な植栽が行われる土地の面積の最低限度</li> </ul>

「良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項」のイメージ

行為の制限に関する事項

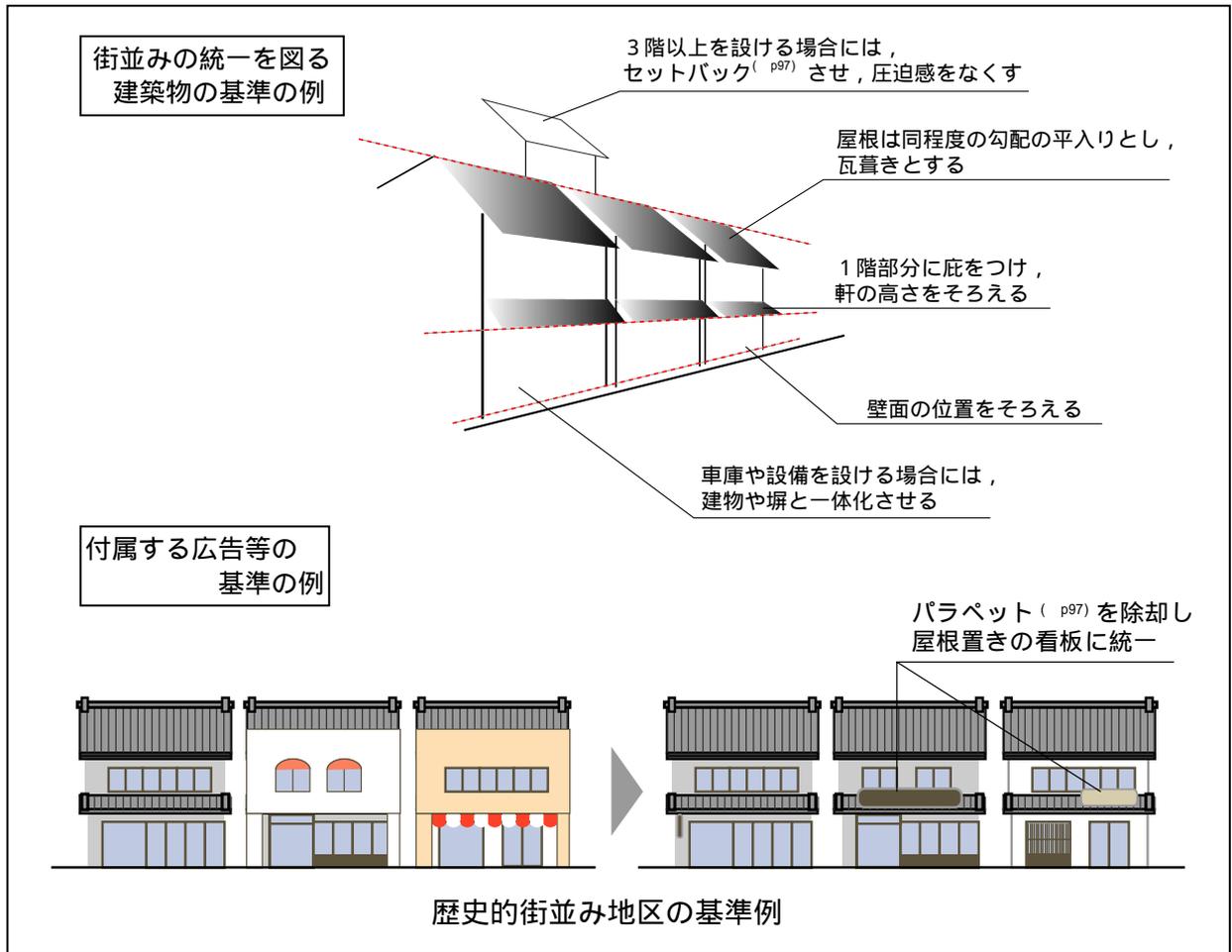
- ・ 地区での宿場らしさを再生するため、地区内での新築・改築についてのガイドラインを定めます。
- ・ 宿場の雰囲気が残る 地区の中心部では、宿場らしさを再生するため、店舗サインのデザインを統一するとともに、屋外広告物<sup>(p40)</sup>について総表示面積及び彩度を規制します。
- ・ 地区内での開発行為については、周辺の集落や自然環境と調和のとれた開発を進めるため、開発行為の許可について条例に基づく基準を設けます。



「良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項」の例

地区ごとの届出対象行為と景観形成基準例

景観計画区域の届出対象行為・景観形成基準	種別		届出対象	景観形成基準概要(規制内容)
	建築物の建築等	配置 屋根 外壁 付帯 屋外施設 広告・サイン 自動販売機	高さ12m超又は延床面積1,000㎡超の新築・増築・改築・大規模改修・色彩変更	道路・敷地間の距離確保、植栽等による緑化 周辺と調和する形態・素材・色彩 街並みに連続・調和するデザイン、色彩は高彩度色不使用 建築物と調和・統一するよう配置・目隠し工夫 建築物・街並みと調和する配置・形態・デザイン 街並みと調和する色彩・配置
工作物の建設等	門・塀・垣・柵 擁壁等 機械式駐車場 街路・照明塔 煙突・高架水槽 橋梁・高架道等	高さ1mかつ長さ5m超 高さ3m超 面積300㎡超 高さ3m超 高さ5m超 延長10m超	【共通】 建築物と調和するデザイン 高彩度色や周辺環境から突出した色彩を用いない 【個別】 駐車場、貯蔵施設等は外周部の緑化等による修景 擁壁は圧迫感等を排除するよう緑化、素材・形態工夫 道路交通法等の他法令で色彩基準がある場合を除く	
開発行為	宅地・建物	一団の区域で同時期に行う10戸を越える新築行為	道路・敷地間の距離確保、植栽等による緑化 周辺と調和する形態・素材・色彩(高彩度色不使用) 街並みに連続し調和するデザイン	
歴史的街並み地区の届出対象行為・景観形成基準	種別		届出対象	景観形成基準概要(規制内容)
	建築物の建築等	配置 屋根 外壁 付帯 屋外施設 広告・サイン 自動販売機	高さ10m超又は延床面積100㎡超の新築・増築・改築・大規模改修・色彩変更	道路・敷地間の距離確保、植栽等による緑化 周辺と調和する形態・素材・色彩 街並みに連続・調和するデザイン、色彩は高彩度色不使用 建築物と調和・統一するよう配置・目隠し工夫 建築物・街並みと調和する配置・形態・デザイン 街並みと調和する色彩・配置
工作物の建設等	門・塀・垣・柵 街路・照明塔	高さ1mかつ長さ5m超 高さ3m超	建築物と調和するデザイン 高彩度色や周辺環境から突出した色彩を用いない 道路交通法等の他法令で色彩基準がある場合を除く	
開発行為	宅地・建物 特定工作物	一団の区域で同時期に行う10戸を越える新築行為 全て	道路・敷地間の距離確保、植栽等による緑化 周辺と調和する形態・素材・色彩(高彩度色不使用) 街並みに連続し調和するデザイン 【共通】 周辺と調和するデザイン 高彩度色や周辺環境から突出した色彩を用いない	
農村集落地区の届出対象行為と景観形成基準	種別		届出対象	景観形成基準概要(規制内容)
	建築物の建築等	配置 屋根 外壁	高さ10m超又は延床面積100㎡超の新築・増築・改築・大規模改修・色彩変更	道路・敷地間の距離確保、植栽等による緑化 周辺と調和する形態・素材・色彩 街並みに連続・調和するデザイン、色彩は高彩度色不使用
工作物の建設等	門・塀・垣・柵・倉庫	高さ1mかつ長さ5m超	【共通】 建築物と調和するデザイン 高彩度色や周辺環境から突出した色彩を用いない 【個別】 駐車場、貯蔵施設等は外周部の緑化等による修景 擁壁は圧迫感等を排除するよう緑化、素材・形態工夫 道路交通法等の他法令で色彩基準がある場合を除く	
条例で定めることができる事項	造成法面 最低敷地面積 木竹保全・緑化	届出ではなく 開発許可申請・審査	法の高さの最高限度(開発許可基準扱い) 建築物敷地面積の最低限度(開発許可基準扱い) 木竹の保全又は適切な植栽面積(開発許可基準扱い)	



## 2 - 6 「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」について

屋外広告物は、「常時又は一定の期間継続して屋外で公衆に表示されるもの」で、既存の建築物や工作物、樹木などが形成する景観に、新たに加えられる景観要素であり、景観形成に与える影響が非常に大きいものです。

たとえば、山並みや田園風景などの景観も、屋外広告物により遮られると魅力が低下します。また、都市に向かう際に通る幹線道路や鉄道沿いの景観は、その都市の印象の良し悪しを決める要素にもなります。

屋外広告物法の一部改正によって、景観行政団体が屋外広告物行政も一体的に行うことができるようになり、市町村屋外広告物条例を定めることによって、はり紙・はり札の禁止や、たて看板を設置する場合の意匠・形態を指定するなど、良好な景観形成のため強化すべき規制内容をきめ細かく設定することが可能です。

### POINT

屋外広告物は景観形成に与える影響が非常に大きい景観要素  
景観計画では、良好な景観形成のため強化すべき規制内容をきめ細かく設定  
することが可能であり、地域の創意工夫と自主的な管理が望まれる

#### 2 - 6 - 1 「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」の設定

良好な景観形成に関する方針に基づき、目標達成に向けて良好な景観形成上必要な規制の方針を検討します。

屋外広告物の掲出状況(表示内容、広告目的、地区ごとの特性、設置状況等)を把握し、設置の特性や問題点を整理します。

景観計画では、「対象とする屋外広告物」と「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」を明確にします。

また、必要な規制内容を視覚的に検討するため、「景観情報技術活用の手引き」(H17 国土交通省)を活用し、フォトモンタージュなどの景観シミュレーションの手法を用いることも有効です。

#### 2 - 6 - 2 「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」の種類と効果

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は、次のような種類と効果があります。

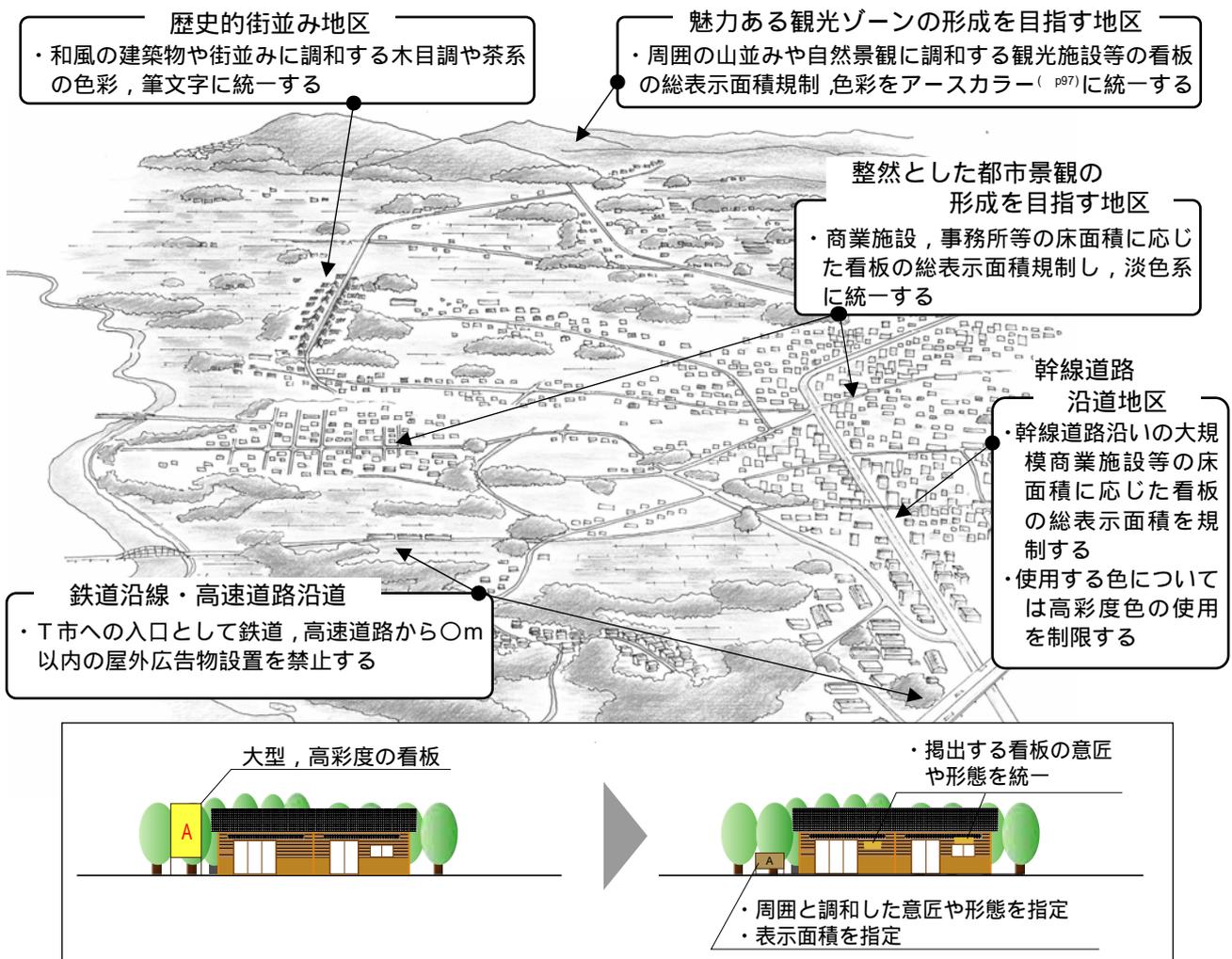
屋外広告物の表示及び屋外広告物を掲出する物件の設置に関する行為の制限の効果

項目	効果
権限の委譲	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ はり紙、はり札及び立看板について、条例に明らかに違反し、管理されずに放置されたものについて、知事自ら除却することができる(簡易除却制度<sup>(p40)</sup>)</li> <li>・ 規制する地域を限定した上で、良好な景観形成のために規制内容を細かく設定することが可能</li> </ul>
景観計画に即した条例制定	<p>【例】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 歴史的な街並みが保全されている地区に限定してはり紙・はり札を禁止</li> <li>・ 立て看板について、大きさだけでなく意匠・形態を指定</li> </ul>

屋外広告物と掲出する物件に関する行為の制限のイメージ

屋外広告物と掲出する物件に関する行為の制限

- ・ 市道 号線の ~ 区間では、都市への入口であるとともに、T山への眺望を確保するため、屋外広告物の総表示面積を m<sup>2</sup>以下とします。
- ・ 商業施設等が設置する屋外広告物については、床面積に応じた総表示面積の規制を実施します。
- ・ 宿場町の雰囲気が残る 地区や農村集落内での屋外広告物設置については、既存の景観要素との調和を図るため、ガイドラインを策定しデザインの誘導を図ります。



「屋外広告物と掲出する物件に関する行為の制限」の例

## 2 - 7 「景観重要公共施設の占用等の基準」について

道路や河川、公園等の公共施設は、地域の「拠」であるとともに、景観面でも建築物や工作物、樹木等とともに、重要な景観要素です。

最近、街並み形成に配慮し舗装材や植栽などに工夫を凝らした道路がつくられています。このような道路に景観との調和に配慮されていない物が設置されている場所や、緑豊かな景観を有する河川や海岸での土砂採取などがみられます。

景観計画では、このような占用<sup>(p97)</sup>の仕方によって景観への影響が大きな景観重要公共施設について、管理者以外の者が設置する建築物や工作物、その他の物件の形態意匠や高さ等に関して、「公共施設の占用許可の基準に関する事項」を定め、占用等の許可基準を各法律で定められている基準に上乘せして、きめ細かく景観上の特性を維持・増進することが可能です。

## POINT

道路や河川、公園などの公共施設は重要な景観要素  
公共施設の占用について、景観上の特性を考慮しながら「公共施設の占用許可の基準に関する事項」を定め、景観特性を維持、増進することができる

## 2 - 7 - 1 「景観重要公共施設の占用等の基準」の設定

良好な景観形成に関する方針に基づき、景観特性を維持、増進するために必要となる規制の内容を十分検討した上で、適切な許可基準を設定します。

景観計画では、景観形成上の重要なポイントの阻害を抑制するための「工作物等の配置」、デザイン上の基準や地域性を考慮する等の「工作物等の形態・意匠」、使用する色を限定するための「工作物等の色彩」等を定めます。

規制内容の検討にあたっては、当該公共施設やその周辺の景観特性に配慮しながら策定することが必要です。

## 2 - 7 - 2 「景観重要公共施設の占用等の基準」の効果

景観重要公共施設の占用等の基準は、次表に示す事項について定めることができ、既存の基準に景観形成上の視点を加えた許可を行うことができます(法第8条第2項第五号八)。

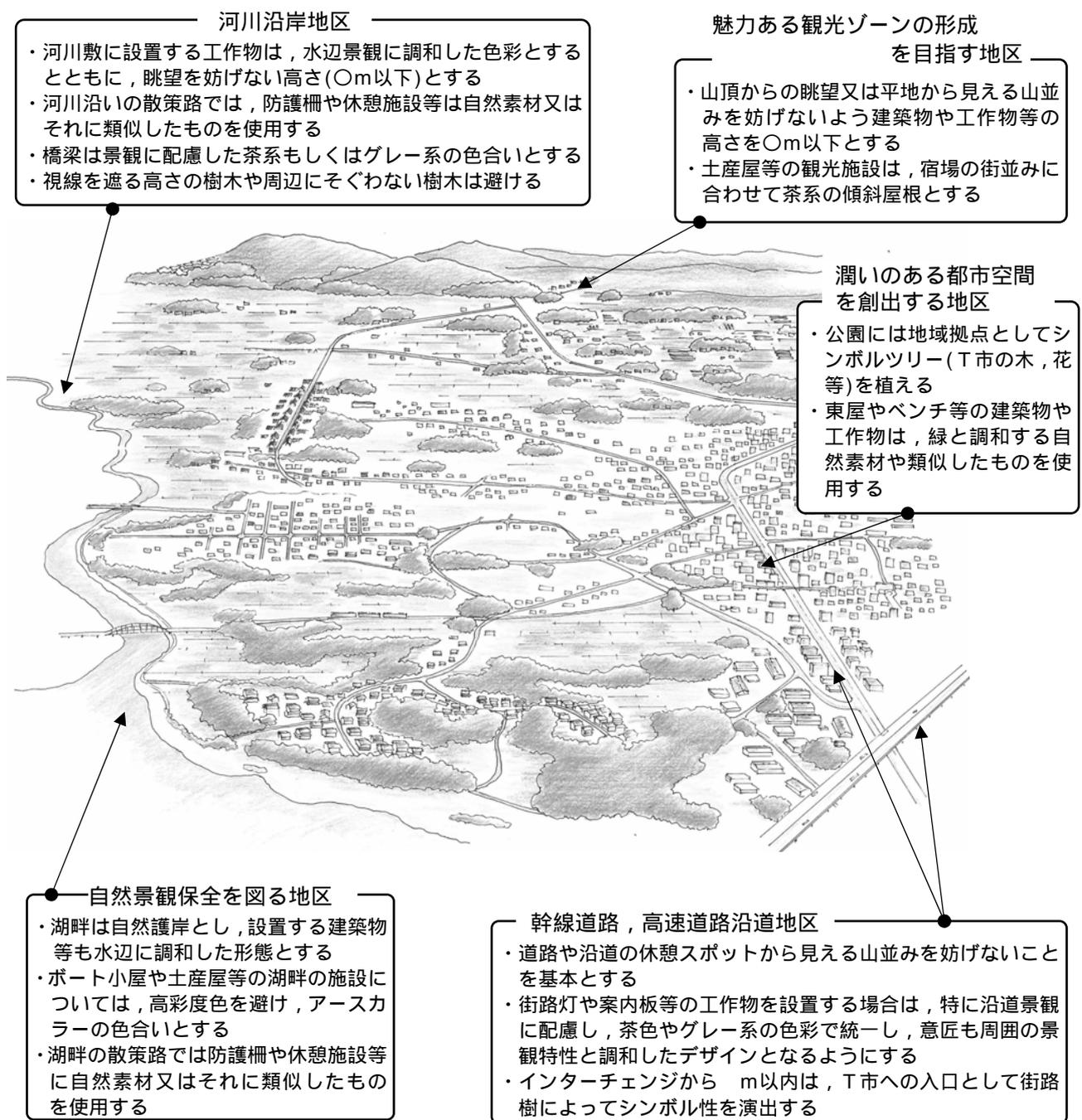
景観重要公共施設の占用等の基準での内容と効果

基準等を定めることができる事項	効果
道路法、河川法、都市公園法、海岸法、港湾法、漁港漁場整備法の活用（許可の特例）	各公共施設内の占用物について、施設そのものの景観やその周辺の景観を損なわないものに誘導することができる 【例】 ・歴史街道で街路灯を設置する場合は、和風のデザインとする ・河川沿いに案内板を設置する場合に自然風景と調和する木製の案内板とする設置
<ul style="list-style-type: none"> <li>・道路の占用の許可の基準</li> <li>・河川区域内の土地の占用、土砂の採取等の許可の基準</li> <li>・公園管理者以外の者による公園施設の設置、公園の土地の占用の許可の基準</li> <li>・海岸保全区域の占用、行為の制限等の許可の基準</li> <li>・港湾区域内の工事等の許可の基準</li> <li>・漁港区域内の工作物の建設等の許可の基準</li> </ul>	

## 景観重要公共施設の占用等の基準のイメージ

### 景観重要公共施設の占用等

- ・河川景観を保全するため、河川沿岸での建築物の建築，工作物の設置，散策路等について基準を設定します。
- ・池の周辺について、屋外広告物の総表示面積を規制します。
- ・市道 号線沿道， 地区での屋外広告物設置等に係る道路占用については、計画的な都市空間を保全するため、ガイドラインを定め誘導します。



「景観重要公共施設の占用等の基準」の例

## 2 - 8 「自然公園法の許可基準」について

地域の豊かな自然資源には、自然公園法に基づき国立・国定公園区域が定められていることがあります。このような資源は、地域の観光・レクリエーション資源として特に重要であり、その保全や活用については、十分留意して進めることが必要です。

景観計画では、景観計画区域内の国立・国定公園区域において、国立・国定公園の特別地域等で行われる自然公園法の許可が必要となる一定の行為について、良好な景観形成のために必要となる、きめ細やかな上乘せ基準を定めることが可能になっており、景勝地を有する地域や自然公園区域が市街地と近接している地域などでは、積極的に活用することが考えられます。

## POINT

国立・国定公園区域内の自然資源は、地域の観光・レクリエーション資源として重要  
景観計画では、必要な上乘せ基準を定めることが可能

## 2 - 8 - 1 「自然公園法の許可基準」の設定

上乘せ基準を策定する際には、国立・国定公園の区域内であることのみを理由として、これらの公園外と比較して特に厳しく規定することがないように留意します。

## 2 - 8 - 2 「自然公園法の許可基準」の効果

自然公園法の許可基準は、次のような場合に活用することが考えられ、既存の基準に景観形成上の視点を加えた許可を行うことができます。(法第8条第2項第五号ホ)

自然公園法の許可基準により、良好な自然景観を保全する手法

項 目		効 果
景観計画に位置づけ	国立公園や国定公園内における建築物の新築等について、景観計画において、よりきめ細やかな(上乘せ)基準を定めることができる。	景観計画に位置づけられた国立公園内における建築物の新築等について、よりきめ細やかな基準を有することにより、景観上支障があれば許可しないことが可能になる 〔例〕 ・屋根は、地域の伝統的な 屋根とし、色は色とする ・広告物等の色彩は、自然公園区域にふさわしいアースカラーとする
自然公園法の活用 (特 例)	景観計画に自然公園法の特例を位置づけることにより、自然公園区域内外にわたって一体的に、景観を形成するための基準を定めて運用することができる。	景勝地やリゾート的な用途が見られる自然公園区域や、市街地に近接して自然公園区域がある地域などにおいて、調和のとれた景観形成が可能になる 〔例〕 ・ 自然公園区域に隣接する 地区では、当該建築物の高さが10m(現に10mを超える既存建築物の改築又は増改築では、既存の建築物の高さ)を超えないものとする

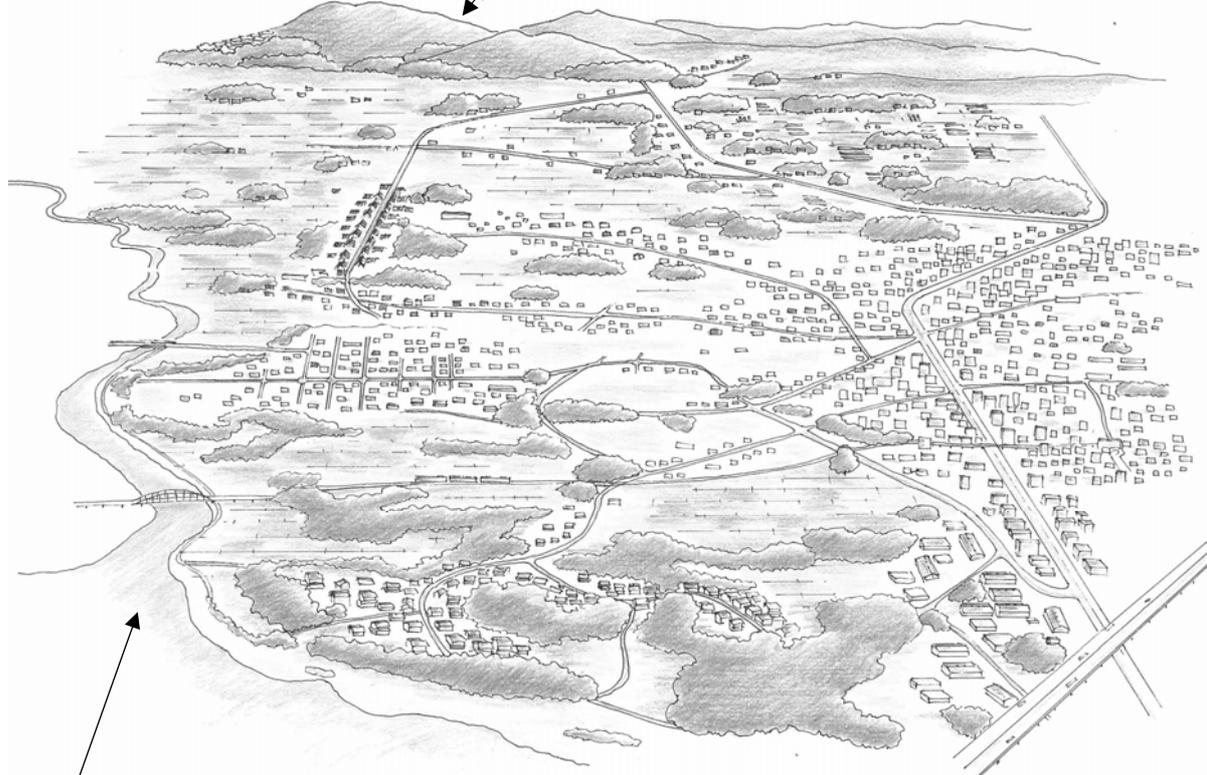
## 「自然公園法の許可基準」の検討のイメージ

### 自然公園法の許可基準

- ・ 地区では、 神社への参詣客で賑わい、土産物店や飲食店等の立地が見られていますが、門前町としての雰囲気と自然公園区域内としての自然環境との調和を図るため、建物の建築、工作物の設置について、形態・意匠、高さ、色彩に関するガイドラインを定めます。
- ・ 地区は市街地に近接し幹線道路にも近い自然公園区域であり、沿道には店舗等の立地も見られています。この地区では、周辺の緑との調和のとれた施設誘導を図るため、店舗の規模や形態・意匠、高さ、色彩に関するガイドラインを定めます。

#### 山地（自然公園区域）

- ・ 保養所や別荘等の新築や増改築について、高さが0mを超えないようにする
- ・ 外観については、宿場町の町屋の様式を基本とし、屋根は傾斜屋根、色は茶系とする
- ・ 土産屋等の観光施設に看板を設置する場合には、総表示面積を0㎡以下とし、自然公園地域にふさわしいアースカラーとする



#### 海・湖沼（自然公園区域）

- ・ 保養所や別荘等、湖畔の施設の新築や増改築について、高さが0mを超えないようにする
- ・ また、外壁や屋根の色は高彩度色を避け、アースカラーを基本とする
- ・ ボート小屋や土産屋等に看板を設置する場合には、総表示面積を0㎡以下とし、自然公園地域にふさわしいアースカラーとする

### 「自然公園法の許可基準」の例

## 2 - 9 その他の「景観計画」に活用できる制度について

景観に関するまちづくり施策には、都市計画法に基づく制度や住民同士の合意に基づく協定などがあり、魅力ある景観づくりのためには、景観計画とこのような制度を効果的に組み合わせることでいくことが効果的です。

その他「景観計画」に活用できる制度

制 度	内 容
景観協定 <sup>( p38)</sup>	景観計画区域の一団の土地について、良好な景観の形成を図るため、土地所有者等の全員の合意により、対象となる土地の区域における良好な景観の形成に関する事項を協定することができる制度です。
景観地区	「市街地の良好な景観の形成」を図るため、これまでの都市計画法の地域地区であった美観地区を母体として、目的や規制手法を大幅に発展、拡充させたものです。都市計画として定める地区です。
準景観地区 <sup>( p39)</sup>	都市計画区域 <sup>( p40)</sup> 及び準都市計画区域 <sup>( p40)</sup> 外の景観計画区域のうち、相当数の建築物(複数の建築物)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指定することができる制度です。これにより、都市計画区域外等でも、観光地、別荘地、温泉地、門前町、農山漁村集落等の特徴のある景観を維持・増進していくことが可能です。
地区計画景観法条例	地区計画等 <sup>( p41)</sup> の区域内では、「地区計画景観法条例」を制定することで、建築物や工作物の形態や意匠について市町村長が「計画の認定 <sup>( p39)</sup> 」をすることが可能になります。既に地区計画が決定されている場合は、これを適合させることができます。
景観整備機構	良好な景観の形成を促進するためには、地域住民のなかに積極的に入り込み住民主導の持続的な取り組みを支援する組織が必要です。このため、景観の専門家による情報提供や合意形成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を図るため、NPO や公益法人 <sup>( p97)</sup> を対象に景観行政団体の長が指定する組織・団体です。
景観協議会 <sup>( p39)</sup>	景観計画区域内の良好な景観形成を図るために必要な協議を行う組織で、景観行政団体、景観重要公共施設の管理者、景観整備機構等により構成します。 景観協議会には、必要と認めるときは、関係行政機関及び観光、商工、農業等の団体、公益事業を営む者、住民その他良好な景観の形成促進のための活動を行う者を加えることができます。 景観協議会で決めた事柄には、尊重義務が発生します(法第15条第3項)。
住民等提案制度 <sup>( p39)</sup>	景観計画区域内において、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の区域であって政令で定める規模以上のものについて、所有権等を有する住民が、景観計画の策定等に関して景観行政団体に対する提案を行うことができる制度です。

## P O I N T

景観まちづくりには、景観計画以外の制度を組み合わせることが有効  
景観まちづくりの推進には、景観整備機構、景観協議会などを活用していくことが効果的

「景観計画に活用できる制度」のイメージ

景観計画に活用できる制度

- ・景観計画の推進にあたり、行政と住民が協働する仕組みをつくるため、景観協議会を設置します。景観協議会は行政の他、地域別代表者、観光協会、商工会議所、JA等で構成します。
- ・景観計画の推進主体として景観整備機構を指定します。そのため、指定の基準を作成すると共に、既存のNPOやまちづくり団体等に対してPR、啓発活動を行います。
- ・住宅地の景観まちづくりの誘導や、集落での景観保全を図るため、地区計画や景観協定を策定します。
- ・地区計画については、当該区域の景観まちづくり方針との整合を図った内容にすると共に、既存の地区計画についても、地区計画景観法条例等の制度の整備を行います。

景観整備機構の活用

行政が実施しにくいソフトな施策を担い、ソフトとハードを含めた総合的な景観づくりへの取り組みを行う

景観協議会の活用

住民や企業、各種団体など多くの主体の参加によって景観協議会を組織し、景観まちづくりの方針や実際の行動について、行政と協議を行う

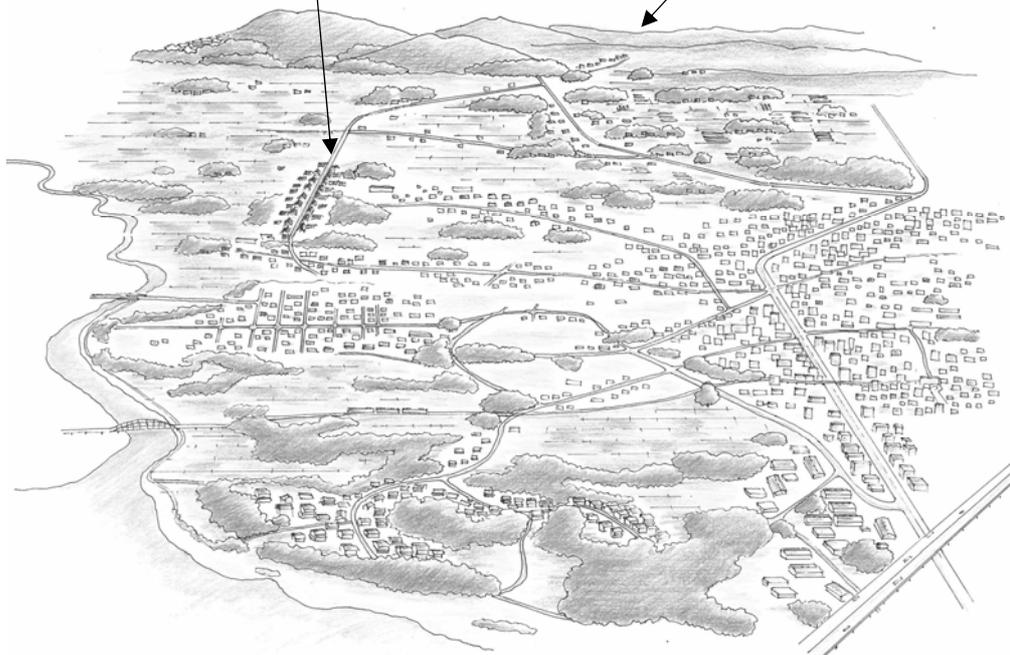
歴史的街並みの保全・活用支援

- ・住民による歴史的街並みを生かした街道づくり活動を支援する
- ・宿場に残る景観重要建造物を取得し、保全・活用を行う

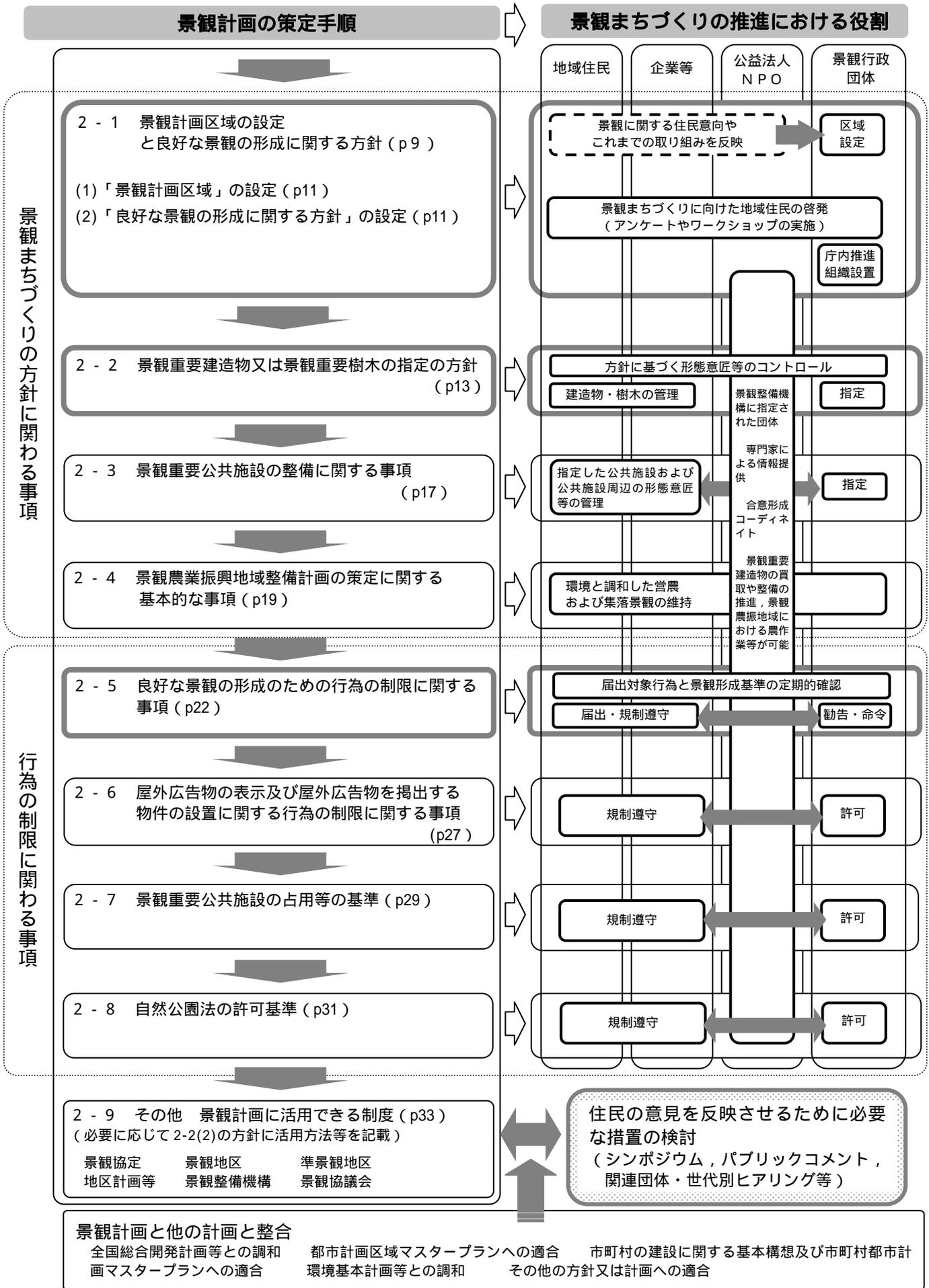
魅力ある観光ゾーンを形成

を目指す地区

- ・観光地としての魅力向上に向けた施策を検討・実施するため、行政と観光協会、関係住民による景観協議会を設置する



「景観計画に活用できる制度」の例



景観計画の法定必須事項      景観計画の法定選択事項

【参 考】景観法関連用語の解説

<p>景観計画区域</p>	<p>景観計画において定められた景観計画の対象となる区域のこと(景観法第8条第1項)。                  景観計画区域は、都市、農山村その他市街地又は集落を形成している地域(これと一体となつて景観を形成している地域を含む)で、次の条件のいずれかに適合する区域である。                  現にある良好な景観を保全する必要がある土地の区域                  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土地の区域                  地域間の交流の拠点となる土地の区域であつて、交流の促進に資する良好な景観を形成する必要があるもの                  住宅市街地の整備等が行われ、新たに良好な景観を創出する必要があるもの                  地域の土地利用の動向からみて、不良な景観が形成されるおそれがある土地の区域                  景観計画区域内では、建築物の形態又は外観を変更する修繕等や色彩の変更を行おうとする場合、あらかじめ景観行政団体の長への届出が義務づけられる。計画の内容が景観計画に適合していない場合、景観行政団体の長は設計の変更等を勧告することができる。さらに、特定届出対象行為に関しては変更命令を出すこともできる。</p>
<p>景観計画</p>	<p>景観行政団体が、景観法の手続き(景観法第9条)に従つて定める「良好な景観の形成に関する計画」のこと。                  景観計画には、次の事項を定めることとなっている(景観法第8条)。                  景観計画の区域                  景観計画区域内の良好な景観の形成に関する事項                  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                  更に必要に応じて、以下の事項等を定めることができる。                  屋外広告物等に関する制限                  景観重要公共施設の整備に関する事項等                  景観農業振興地域整備計画の策定に関する基本的事項                  の行為の制限に関しては、届出の対象となる行為となる範囲、建築物等の形態意匠、高さ、壁面の位置の制限を定めることとなっている。                  景観計画に定める事項は、景観計画区域内に一律に適用するものとして定めることも、区域内にエリアを設定し、それぞれのエリアごとに異なる計画として定めることも可能である。また、一律に計画を定めた上に、地域に応じた詳細な計画を定めることもできる。</p>
<p>景観重要建造物</p>	<p>景観計画に定められた指定の方針に則して、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(景観法第19条)。                  文化財保護法の規定による国宝、重要文化財等は別途の法律に基づき保護等が図られているので、景観法に基づく景観重要建造物の指定は行えない(ただし、登録有形文化財は景観重要建造物に指定できる)。また、景観行政団体の長が指定する際には、当該建造物の所有者の意見を聴くことが義務づけられている。                  景観計画区域内の建造物の所有者又は景観整備機構は、所有者の同意を得て景観重要建造物の指定を提案することができる。                  景観重要建造物は、景観行政団体の長の許可を得なければ現状の変更(増改築等、外観を変更することとなる修繕・模様替え及び色彩の変更)ができない。また、許可なく現状変更を行った場合等は、景観行政団体の長は原状回復命令等を出すことができる。                  景観行政団体又は景観整備機構は、景観重要建造物の管理に関し当該建造物の所有者と管理の方法等に関する協定(管理協定)を締結することができる。</p>
<p>景観重要樹木</p>	<p>景観計画に定められた指定の方針に則して、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(景観法第28条)。                  景観重要建造物と同様に、文化財保護法の規定により、特別史跡名勝天然記念物又は史跡名勝天然記念物に指定又は仮指定されているものは景観重要樹木の対象から除かれている。また、指定に際しては、景観行政団体の長は、当該樹木の所有者の意見を聴くことが義務づけられている。                  景観計画区域内の樹木の所有者又は景観整備機構は、所有者の同意を得て景観重要樹木として指定することを提案することができる。                  景観重要樹木として指定された場合、景観行政団体の長の許可を受けなければ、当該樹木の伐採又は移植をすることはできなくなる。また、許可なく現状変更を行った場合等においては、景観行政団体の長は原状回復命令等を出すことができる。                  所有者及び管理者は、良好な景観が損なわれないように適切に管理することが義務づけられる。また、景観行政団体又は景観整備機構は、景観重要樹木の管理に関し当該樹木の所有者と管理の方法等に関する協定(管理協定)を締結することができる。</p>

景観整備機構	<p>民法第34条法人(公益法人)又は特定非営利活動法人(NPO法人)で、景観行政団体の長から、景観法第92条の規定により指定された団体。</p> <p>景観整備機構は、景観法上の様々な業務を行う組織として位置づけられている。機構の主な業務として、</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>良好な景観の形成に関する事業を行うものに対する支援</li> <li>管理協定に基づく景観重要建造物又は景観重要樹木の管理</li> <li>景観重要建造物と一体で良好な景観を形成する広場等に関する事業・景観重要公共施設に関する事業の実施又は参加</li> <li>以上の事業に関する土地の取得、管理、譲渡</li> <li>良好な景観の形成に関する調査研究</li> </ul> <p>等が景観法第93条に規定されている。</p> <p>景観整備機構の業務に関して機構に土地を譲渡する者に対し、届け出義務等(公有地の拡大の推進に関する法律における都市計画施設等の区域における先買いに関連する規定)を課さない特例が設けられている。</p>
管理協定	<p>景観重要建造物又は景観重要樹木の適切な管理のために、所有者と景観行政団体又は景観整備機構が結ぶ協定(景観法第36条～41条)で、景観行政団体又は景観整備機構は、この協定に基づき当該建造物等の管理を行うことができる。なお、景観重要樹木に関しては、都市緑化法の規定に基づき指定された緑地管理機構も、管理協定を当該景観重要樹木の所有者と締結することができる。</p> <p>管理協定には、管理協定の目的となる協定建築物又は協定樹木を定めるとともに、協定建造物又は協定樹木の管理の方法、協定管理の有効期間、管理協定に違反した場合の措置を定める。</p> <p>管理協定を締結する場合は、2週間公衆の縦覧にかけの必要があり、関係人はその間に意見書を提出できる。</p> <p>また、管理協定締結後はその旨を公告するとともに、当該協定を景観行政団体の事務所で公衆の縦覧に供するようにしなければならない。</p> <p>管理協定が結ばれた場合、協定締結後に協定建造物又は協定樹木の所有者になった者に対しても、当該協定の効力が及ぶ(景観法第41条)。</p>
景観地区	<p>市町村が、都市計画区域又は準都市計画区域内において、市街地の良好な景観の形成を図るために、都市計画に定める地区(景観法第61条、都市計画法第8条1項第六号)。</p> <p>景観地区は、景観計画区域以外の区域でも定めることができる。</p> <p>景観地区の都市計画には、地域地区の種類、位置、区域及び面積を定めるとともに、建築物の形態意匠に関する制限を定める必要がある。さらに、必要に応じて、建築物の高さの最高限度又は最低限度、壁面の位置の制限、建築物の敷地面積の最低限度を定めることができる。</p> <p>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形態意匠の制限に適合することが義務づけられる(景観法第62条)。この制限に違反した建築物に関しては、市町村長は是正命令ができ、更に是正命令の対象となった違反建築物の設計者等に対し、建築士法、建設業法等の必要な措置をとるよう国土交通大臣・都道府県知事に通知することとされている。</p> <p>また、景観地区内での建築物の建築等をする場合は、あらかじめ、その計画が形態意匠の制限に適合する旨の認定(計画の認定)を市町村から受ける必要がある。</p> <p>国の機関や地方公共団体も景観地区内で建築物の建築等をする場合には、当該工事に着手する前に、その計画を市町村長に通知することが義務づけられている。</p> <p>なお、今回の景観法の制定で景観地区の規定が設けられたことに伴い、従来都市計画法及び建築基準法に規定されていた美観地区の制度がなくなり、景観地区へと移行される。</p>

<p>景観行政団体</p>	<p>景観行政団体には、景観計画の策定や景観計画に伴う措置等景観法全般の行政を担う地方公共団体のことで、指定都市(札幌、仙台、さいたま、千葉、川崎、横浜、名古屋、京都、大阪、神戸、広島、北九州、福岡の各市)の区域では指定都市が、中核市(人口30万人以上の都市で地方自治法により中核市として指定されたもの、旭川市から鹿児島市まで現在35市が指定)の区域では、原則として都道府県が景観行政団体となる。ただし、指定都市又は中核市以外の市町村(特別区を含む)でも、景観行政を担当することについて都道府県と協議してその同意を得た場合は、景観行政団体になる(景観法第7条)。</p> <p>市町村が景観行政団体となった場合は、当該市町村内では都道府県は景観行政団体ではなくなる。「景観行政団体の長」という表現も、景観法の中に数多く用いられているが、これは景観行政団体が都道府県の場合は知事を、都道府県以外の場合は当該市町村長を指す言葉である。</p> <p>景観法では、景観地区等の都市計画に関する事項及び準景観地区については市町村に委ねられている。</p>
<p>景観重要公共施設</p>	<p>道路、河川、都市公園、海岸、港湾、漁港、自然公園等に係る公共施設(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。</p> <p>景観重要公共施設の整備は、景観計画に即して行わなければならない。</p> <p>また、景観重要公共施設については、良好な景観を形成する観点から、景観計画に、それぞれの施設に係る許可の基準を定めることができる。具体的には、道路の占用許可、河川の占用・土石の採取・工作物等の新設及び許可、公園管理者以外が行う公園施設の設置、海岸保全区域の占用などの際の許可があり、それぞれの法律に基づく許可の基準に、景観計画の基準が付加されることとなる。</p>
<p>特定届出対象行為</p>	<p>景観計画区域内の届出対象の行為(景観法第16条第1項)のうち、景観行政団体の条例で定めた行為(景観法第17条1項)。</p> <p>特定届出対象行為に対しては、景観行政団体の長は、景観計画に定められた形態・意匠<sup>(p92)</sup>の制限に適合させるために、設計変更その他の必要な措置をとるよう命ずることができる。また、その届出が受理されてから30日間は当該届出に係る行為に着手することが禁止される。</p>
<p>景観協定</p>	<p>景観計画区域内の一団の土地の所有者及び借地権者全員(借地権の目的となっている土地の所有者は除く)の合意のもとに締結されている、当該土地の区域における良好な景観の形成に関する協定のこと(景観法第4条)。</p> <p>景観協定には、次の事項を定める。</p> <p>景観協定の対象となる区域(景観協定区域)</p> <p>次の項目のうち良好な景観の形成のために必要な事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物の形態意匠に関する基準</li> <li>・建築物の敷地、位置、規模、構造、用途又は建築設備に関する基準</li> <li>・工作物の位置、規模、構造、用途又は形態意匠に関する基準</li> <li>・樹林地、草地等の保全又は緑化に関する事項</li> <li>・屋外広告物の表示又は屋外広告物を掲出する物件の設置に関する基準</li> <li>・農用地の保全又は利用に関する事項</li> <li>・その他良好な景観の形成に関する事項</li> </ul> <p>景観協定の有効期間</p> <p>景観協定に違反した場合の措置</p> <p>景観協定は、良好な景観の形成に関する事項であれば、建築の基準等の物理的な基準だけでなく、家の前に花を飾る等のルールや、施設の管理方法あるいはまちの清掃等に関することまで幅広く定めることができ、従来の制度では対応が困難な事項についても「協定」にできるところに特徴がある。</p> <p>景観協定には、さらに、景観協定区域に隣接する土地で、景観協定区域になることを土地所有者等が希望するもの(景観協定区域隣接地)を定めることができる。</p> <p>景観協定は、景観法に定める手続きにより景観行政団体の長の許可を受けて効力が発生する。</p> <p>景観協定の認可の公告があった場合、その公告後において当該景観協定区域内の土地所有者等となった者に対しても、その効力がある。</p> <p>景観協定は、景観計画区域内において、所有者が一人しかいない区域においても定めることができる。当該景観協定区域等が存在することとなった時点から通常の景観と同一の効力を有する協定となる。</p>

準景観地区	<p>景観計画区域内において現に良好な景観が形成されている区域について、その景観の保全のため市町村が指定する区域(景観法第74条)。</p> <p>景観地区が、都市計画区域又は準都市計画区域内(景観計画区域内にあることは必要ない)において都市計画として定められるのに対し、準景観地区は、都市計画区域及び準都市計画区域以外の景観計画区域内の土地に定められる。</p> <p>準景観地区内においては、市町村が条例で、良好な景観を保全するために必要な規制を設けることができる。</p>
計画の認定	<p>景観地区内で建築物の建築等(新築、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又は色彩の変更)をしようとする者が、その計画が景観地区に関する都市計画に適合していることについて、市町村長の認定をうけること(景観法第63条)。</p> <p>認定を受けた建築物の計画を変更する場合も、計画の認定が必要。</p> <p>計画の認定を受けた後でなければ、建築等の工事に着手することはできない(根切り工事等の基礎工事を除く)。</p> <p>計画の認定は市町村長に提出し、市町村長は、受理した日から30日以内に計画の認定を行うか、景観地区の都市計画に適合していない場合(又は適合しているか否か決定できない正当な理由がある場合)は、その旨を同期間内に申請者に通知しなければならない。</p>
景観協議会	<p>景観協議会は、景観行政団体、景観重要公共施設の管理者及び景観整備機構により組織された協議会(景観法第15条)で、景観計画区域における良好な景観の形成のために必要な協議を行う。</p> <p>景観協議会の構成メンバーが「景観行政団体等」であり、景観行政団体に、景観計画に定められた景観重要公共施設の管理者と景観整備機構を加えたものをいう。</p> <p>なお、景観行政団体が都道府県である場合には、当該都道府県に加え関係市町村が景観行政団体に含まれ、さらに、当該景観計画区域に国立公園又は国定公園の区域が含まれる場合には国立公園等の管理者が含まれる。</p> <p>協議会は必要に応じて、関係行政機関、観光関係団体、商工関係団体、農漁業団体、公益事業者、住民等を加えることができる。景観行政団体が市町村の場合、都道府県の景観協議会への参加は、関係行政機関としての位置づけで行われる。</p> <p>協議会で協議が整ったものについては、協議会の構成員はその協議の結果を尊重することが義務づけられる。</p> <p>景観協議会は、一つの景観計画区域に一つの協議会というような形だけではなく、景観区域内のエリアごとに設置することも、特定のテーマごとに設置することも可能である。</p>
住民等提案制度	<p>景観計画の策定等に関して、景観行政団体に対する住民が行う提案のこと(景観法第11条)。</p> <p>土地所有者又はまちづくりの推進を図る活動を行うことを目的として設立されたNPO(特定非営利活動法人)等は、一体として良好な景観を形成すべき土地の区域について、景観計画の策定又は変更の提案をすることができる。その場合、当該提案に係る景観計画の素案を添えて行う必要があり、景観計画の対象となる土地の区域(原則0.5ha以上で条例により0.1haまで引き下げ可能)内の土地所有者等の2/3以上の同意が必要である。</p> <p>景観行政団体は、計画提案が行われた場合、遅滞なく、当該計画提案を踏まえて景観計画の策定等が必要か否かを判断し、必要があると認めた場合には、その旨都市計画審議会に付議する。計画提案を採用する必要がないと判断した場合には、その理由を計画提案した者に通知しなければならない。</p>

【参 考】その他関連用語の解説

<p>伝統的建造物群 保存地区</p>	<p>伝統的建造物群及びこれと一体をなしてその価値を形成している環境を保存するため指定される(文化財保護法第142条)。 都市計画区域内又は準都市計画区域内においては都市計画の地域地区として定め、それ以外の区域では市町村の条例として定める。 市町村は、条例で、当該地区の保存のため、必要な現状変更の規制を定めるほか、その保存のために必要な措置を定める。 伝統的建造物群保存地区内では、市町村は国土交通大臣の承認を得て、建築基準法の制限の一部を緩和することができる。 文部科学大臣は、市町村の申出に基づき、伝統的建造物群保存地区の区域の全部又は一部について我が国にとってその価値が特に高いものを、重要伝統的建造物群保存地区として選定できる。</p>
<p>屋外広告物</p>	<p>屋外広告物とは、「常時又は一定の期間継続して屋外で公衆に表示されるものであって、看板、立看板、はり紙及びはり札並びに広告塔、広告板、建物その他工作物等に掲出され、又は表示されたもの並びにこれらに類するものをいう」(屋外広告物法第2条)とされており、非常に幅広く捉えられている。 従来は、適用地域、簡易除却について限定された規定しかできなかったが、景観法の制定に伴い、屋外広告物法が改正され、規制が強化された。 都道府県は、良好な景観の形成又は風致の維持等で必要があると認めるときは、条例を制定し、広告物の表示又は掲出物件の設置を都道府県の許可対象にする等の制限ができる。また、違反広告物に関する措置が強化され、除却に関する規定が整備された。この場合、景観行政団体である市町村は都道府県に代わり、屋外広告物に関する条例を制定することができる。 景観計画に屋外広告物の表示等に関する事項が定められた場合は、屋外広告物条例は、景観計画に即して定めることとなる(改正屋外広告物法第6条)。 屋外広告業者についても届出から登録対象に改められ、屋外広告物に関わる事業者に対する規制も強化された。 景観法に基づき、景観行政団体は、景観計画に即して屋外広告物等の制限についての条例を策定することが可能となった(改正屋外広告物法第28条)。</p>
<p>簡易除却制度</p>	<p>はり紙、はり札及び立看板について、条例を明らかに違反し、管理されずに放置されたものについて、行政代執行等の手続きによらず、知事が広告物を自ら除却することのできる制度。 従来は、景観上問題があっても、本制度の適用要件が厳しく、また対象が限られていたために、有効に機能しない面があると指摘されていた。景観法の制定と同時に行われた屋外広告物法の改正により、対象範囲の拡大と要件の緩和が図られた。 簡易除却の対象として、従来のはり紙等に加え、板に塗装したはり札、プラスチック棒の立看板、公告旗も設けられ、「表示されてから相当の期間」の要件も削除された。</p>
<p>都市計画区域</p>	<p>都市計画区域は、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要のある区域として都道府県が指定する区域(都市計画法第5条)。市又は一定の基準に該当する町村の中心の市街地を含んで定められる。 都市計画区域は、都市計画の基本となる区域で、都市施設、市街地開発事業等の都市計画は、この区域内で定められるのが原則である(地域地区に関しては用途地域など準都市計画区域で定められるものもある)。市街化区域と市街化調整区域の線引きも一定の都市計画区域が対象である。</p>
<p>準都市計画区域</p>	<p>都市計画区域外において、居住環境の保全や環境の悪化の防止を目的に、市町村が土地利用を整序するために指定する区域(都市計画法第5条の2)。対象となる区域は、相当数の住居等が建築されているか現に敷地の造成が行われている地域で、そのまま放置すると将来における都市としての整備、開発及び保全に支障があると認められる区域である。 準都市計画区域内では、高度利用地区や防火・準防火地域等の既存市街地を念頭においた地域地区を除いて必要な地域地区(用途地域等)を定めることができ、また、開発許可に関する規定の適用及び建築基準法の集団規定の適用もある。 しかし、都市施設、市街地開発事業等の都市開発のための計画は定めることができず、地区計画等も定めないこととなっている。</p>

地区計画等	<p>地区計画等は、都市計画法第 12 条の 5 に定められている地区計画に、都市計画法以外の法律で定められている防災街区整備地区計画、沿道地区計画及び集落地区計画を合わせたものを指す言葉である。地区計画等は市町村が都市計画として定める。</p> <p>地区計画等のうち地区計画に絞ってもいろいろなタイプがあるが、ここでは地区計画の共通的な事項について説明する。地区計画の内容は、当該地区計画の目標、当該地区の整備、開発及び保全に関する方針、地区整備計画で構成される。</p> <p>地区整備計画は必ずしも全ての地区計画に定める必要はないが、地区整備計画が定められると当該区域での開発許可は、当該地区整備計画の内容に適合することが条件となり、また、当該区域で建築行為を行う場合、あらかじめ届出ることが必要になるなど、具体的な規制が行われる。</p> <p>地区整備計画の内容は、地区施設(主として街区内の居住者等の利用に供される道路、公園等施設)と建築物等の整備と土地利用に関する計画で構成される。</p> <p>地区整備計画の内容について建築基準法に基づく上程で規定した場合には、当該基準は建築確認の際にチェックされることとなる。</p> <p>今回の景観法の制定に伴う改正で、地区整備計画に「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」を定めることができるようになった(都市計画法第 12 条の 5)。</p>
建築協定	<p>住宅地としての環境、商店街としての利便の増進等のため、土地所有者が全員合意で締結する協定(建築基準法第 69 条)。</p> <p>区域を定め、その区域内の建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準について協定できる。</p> <p>建築協定は、市町村が条例によって協定を締結できるとした区域内で締結することができる。</p> <p>建築協定の内容は、建築基準法上の確認とはリンクしていないが協定違反は、民事上の契約違反になる(従って裁判で訴えることができる)。また、協定締結後に当該協定区域内の土地所有者等になった場合にも、協定の効果が及ぶ。</p>
重要文化的景観	<p>平成 16 年 6 月の景観法の制定にあわせて、文化財保護法の改正で設けられたもの(文化財保護法第 2 条)。</p> <p>地域における人々の生活又は生業及び当該地域の風土により形成された文化的景観(棚田、里山、人と自然との関わりの中で作り出された景観)を文化財として位置づける。</p> <p>文部科学大臣は、都道府県又は市町村の申出に基づき、景観計画区域又は景観地区内にある文化的景観のうち、特に重要なものを重要文化的景観として選定できる(文化財保護法第 134 条)。</p> <p>重要文化的景観について、滅失し損した場合や現状変更等を使用とする場合に所有者等が必要な指導、助言又は勧告をすることができるなど必要な保護措置が講じられる。</p>
特定非営利活動法人	<p>特定非営利活動法人は、1998(平成 10 年)の特定非営利活動促進法に基づいて、新たに法人格を認められた法人の種類。NPO 法人とも呼ばれている。</p> <p>NPO 法人は、行政庁の認証を受けることにより設立することができ、個々の業務の内容について行政庁の監督を受ける必要はない。しかし、一方で、事業内容の報告と公開が義務づけられている。</p> <p>NPO 法人となるためには、「まちづくりの推進を図る活動」等特定非営利活動促進法に規定された 17 分野のどれかの活動を行うことが必要である。</p> <p>NPO 法人の数は現在も増え続けている。平成 16 年 2 月末時点で 15578 団体が認証されている。</p>
都市計画審議会	<p>都市計画に関する事項の調査審議等のために都道府県及び市町村に設けられた審議機関(都市計画法第 77 条、第 77 条の 2)都道府県都市計画審議会は必置機関で市町村の場合は設置可能機関とされている。</p> <p>都市計画の決定にあたっては、都市計画審議会の議を経ることが必要であり、また、都市計画区域の指定等の際にも意見を聴くことが必要である。景観地区に関する都市計画も都市計画であることから当然都市計画審議会の議を経ることが必要である。</p> <p>都市計画との調整という観点から、他の法律により都市計画審議会の権限に属されたものも多い。景観法では、景観行政団体が景観計画を定める場合、都市計画区域又は準都市計画区域に係る部分については都市計画審議会の意見を聴くことが義務づけられている(景観法第 9 条第 2 項)。</p> <p>都市計画審議会は、学識経験者、議会の議員、行政関係者等から構成される。</p>

出展) 学芸出版社「景観法を活かす」

