

## 景観計画の策定に向けて

## 1. 景観法の概要

## (1) 景観法（平成16年6月1日制定）の構成

・我が国初めての景観に関する総合的な法律で、大まかに以下の内容で構成されています。

## ①景観に関する基本的な部分

- ・良好な景観の形成に関する基本理念
- ・国、地方公共団体、事業者及び住民の責務

## ②良好な景観の形成のための具体的な規制や支援を定める部分

- ・景観計画の策定等
- ・景観計画区域における行為の規制等
- ・景観重要建造物及び景観重要樹木の指定等
- ・景観重要公共施設の整備等
- ・良好な景観の形成に関する支援制度（景観協定、景観整備機構）
- ・景観地区

など

## (2) 良好な景観の形成に関する基本理念

- ・「景観」はその地域の自然や歴史・文化のうえに人々の営みを通じて形成されるものです。
- ・景観法では良好な景観は、以下の5つの基本理念の基に形成されるものとしています。

## ①国民共通の資産

## ②地域の自然、歴史、文化等と人々の生活、経済活動等の調和

## ③地域の固有の特性と密接に関連

## ④地域の活性化に資する

## ⑤保全することのみならず新たに創出することを含む

## (3) 景観行政団体の役割

<内容>

- ・景観行政を担う主体を位置づけるものです。

⇒ 指定都市及び中核市は自動的に移行

市町村は都道府県との協議を経て移行

それ以外の行政区域については、都道府県が担う

<効果>

- ・景観行政を一元化し、景観施策を積極的に推進しようとする市町村が「景観行政事務」

※<sup>1</sup>の担い手になることができます。

※1 「景観行政事務」とは

景観法第2章第1節～第4節まで、第4章及び第5章の規定に基づく事務

(4) 景観計画の策定等（景観法第2章第1節）

①景観計画の概要及び記載事項

<内容>

・景観行政団体が、良好な景観の形成を図るために、景観に関する種々の方針及び具体的制限事項等を一体として定める法の根幹となる計画で、以下の事項について定めることができます。

【法定必須事項】

○景観計画区域<sup>※2</sup>

○行為の制限に関する事項

- ・届出が必要な行為（定める必要があるとき⇒条例化要）
- ・景観形成基準（イ～二のうち、必要なもの）

- イ 建築物または工作物の形態意匠（形態または色彩その他の意匠）の制限
- ロ 建築物または工作物の高さの最高限度または最低限度
- ハ 壁面の位置の制限または建築物の敷地面積の最低限度
- 二 その他良好な景観の形成のための制限

○景観重要建造物または景観重要樹木の指定の方針

【法定選択事項】

○屋外広告物の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

○良好な景観の形成に関する方針（定めることが望ましい事項）

<効果>

・景観行政団体の裁量で、景観に関する規制内容等を選択して定めることができるため、景観行政団体の独自性が発揮できます。

## ※2「景観計画区域」とは

・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で次のいずれかに該当する土地の区域に定めることができます。

- ①現にある良好な景観の保全をする必要があると認められる土地の区域
- 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
- 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
- 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
- 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

## ②住民等による提案

<内容>

・土地の所有者、まちづくりNPO、一般社団法人などが土地所有者等の一定割合以上の同意を得た場合に、景観計画の提案を行うことができます。

<効果>

・良好な景観の形成には、住民、まちづくりNPO、市民団体等の持続的な景観形成の取り組みが不可欠であるため、住民等が行政の提案に対し受け身で意見を言うだけでなく、より主体的に計画策定の段階から参加することによって、住民等による良好な景観の形成に対する能動的な参加を促進することができます。

## ③景観協議会

<内容>

・景観行政団体、景観計画に定められた景観重要公共施設の管理者及び景観整備機構が組織できるものであり、様々な立場の関係者が景観計画区域における良好な景観の形成を図るために必要な協議を行います。

<効果>

・地域において景観形成にかかわりを持つ様々な立場の関係者が、共通の場を設けて、利害の異なる課題について協議・調整を図りながら粘り強く、課題解決を図っていくことで、良好な景観形成を持続的に推進していくことができます。

## (5) 景観計画区域における行為の規制等（景観法第2章第2節）

### <内容>

- ・ 景観計画区域における良好な景観の形成に支障を及ぼすおそれのある行為（建築物の建築など）について、届出を義務づけています。
- ・ 届出の内容が景観形成基準に適合しないときは、設計の変更等を勧告することができます。
- ・ 届出の内容が景観形成基準のうち形態意匠の制限に適合しないときは、設計の変更等について命令することができます。（条例で定めた行為「特定届出対象行為」に限る）

### <効果>

- ・ 景観形成基準については、届出・勧告により、良好な景観の形成を誘導することができます。
- ・ 景観形成基準のうち形態意匠の制限については、変更命令により、強制力を持って、良好な景観の形成を図ることができます。

## (6) 景観重要建造物・景観重要樹木の指定等（景観法第2章第3節）

### <内容>

- ・ 景観計画区域内の景観上重要な建造物または樹木を「景観重要建造物」または「景観重要樹木」として景観計画に定めた指定の方針に基づき指定することができます。
- ・ 景観重要建造物または景観重要樹木は増築などの建築行為や外観の変更となる行為（樹木は移植や伐採など）を行うときは、景観行政団体の許可を受けなければなりません。

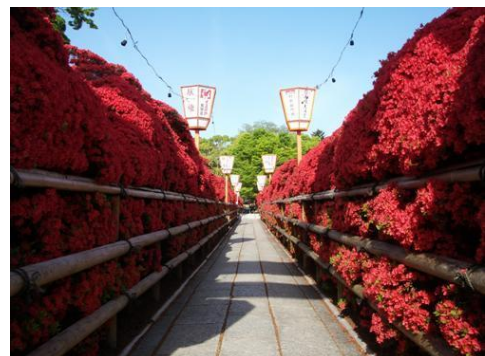
### <効果>

- ・ 景観重要建造物や景観重要樹木について、地域の個性ある景観づくりの核として、その維持、保全及び継承を積極的に図ることができます。
- ・ 建築基準法の制限の一部を緩和することが可能となり、現状の外観を保存することができます。



景観重要建造物

白雪ブルワリービレッジ長寿蔵（伊丹市）



景観重要樹木

キリシマツツジ（長岡京市）

## (7) 景観重要公共施設の整備等（景観法第2章第4節）

### <内容>

・道路、河川、都市公園などの公共施設のうち、良好な景観の形成に必要なものを「景観重要公共施設」とし、その整備に関する事項などを景観計画に定めているときは、その内容に即して整備しなければなりません。

・道路占用等の許可の基準を景観計画に定めているときは、景観重要公共施設に関する占用等が景観上の観点を加味した当該基準に基づき許可されることとなります。

### <効果>

・良好な景観の形成にあたって、公共施設が重要な要素のひとつであることから、特に景観上重要である景観重要公共施設について、管理者と協議し、同意のもとに整備や占用等の許可の基準を景観計画に定め、公共施設とその周辺の土地利用を一体的に一の計画の中に位置づけることにより、効果的に良好な景観形成を図ることができます。

## (8) 良好な景観の形成に関する支援制度

### ①景観協定（景観法第4章）

#### <内容>

・景観協定は、住民（土地所有者等）の全員合意をもって、良好な景観の形成を図るために必要な事項について、きめ細かなルールを協定として定めることができ、それを景観行政団体が認定します。

#### <効果>

・景観協定は、住民が自らの手で、地域のより良い景観の維持・増進を図るために、自主的な規制を行うことができます。

### ②景観整備機構（景観法第5章）

#### <内容>

・良好な景観形成のための業務を適正に行う公益法人や特定非営利活動法人（NPO法人）を、景観行政団体が景観整備機構として指定することができます。

・景観整備機構は、景観形成事業のための有識者の派遣、情報提供等の援助業務や景観重要建造物、景観重要樹木の管理業務などを担うことができます。

#### <効果>

・民間団体や市民による自発的な景観の保全・整備の一層の推進を図ることができます。

## (9) 景観地区（景観法第3章）

### <内容>

- ・景観行政団体に限らず、全ての市町村が活用できる制度です。
- ・都市計画区域内の土地について、市街地の良好な景観の形成を図るための地区を「景観地区」として、都市計画に定めることができます。
- ・市街地の良好な景観の形成を図るため、以下の事項について定めることができます。
  - 建築物の形態意匠の制限
  - 建築物の高さの最高限度または最低限度
  - 壁面の位置の制限
  - 建築物の敷地面積の最低限度
- ・景観地区内で建築物の建築などをしようとする者は、当該建築物が景観地区の都市計画で定めた形態意匠の制限に適合することについて、市の認定が必要となります。
- ・また、高さの最高限度または最低限度、壁面の位置の制限は建築確認で担保されます。

### <効果>

- ・「既に一定の良好な景観が定められている地区」のみならず、「現在、良好な景観が保たれていない地区であっても、今後、良好な景観を形成していこうとする地区」についても活用することができることから、幅広く活用することが可能であり、市町村が積極的に良好な景観の形成を図っていくことができます。
- ・一義的・定量的に定めることが難しい建築物等の形態意匠の制限について、裁量的・定性的な基準として定めることができ、また、認定制度により、市町村がその適合性を裁量的に判断することができるため、地域の景観の質を能動的に高めて行くことができます。

## 2. 都市計画法による手法の活用

景観計画に定める景観形成基準のうち、変更命令により強制的に規制できるものは、形態意匠の基準のみです。

そのため、建築物等の高さなどに対し、強制的に規制を行うには、都市計画法に基づく以下の手法を活用することも考えられます。

### (1) 高度地区

<内容>

- ・用途地域内において市街地の環境を維持し、または、土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度または最低限度を定める地区です。
- ・全市における高さ制限のあり方を踏まえ、定めるものです。

※明石市では現在、4種類が設定されています。

- ・建築物の最高限度を定める高度地区については、以下の地区について指定することが考えられます。

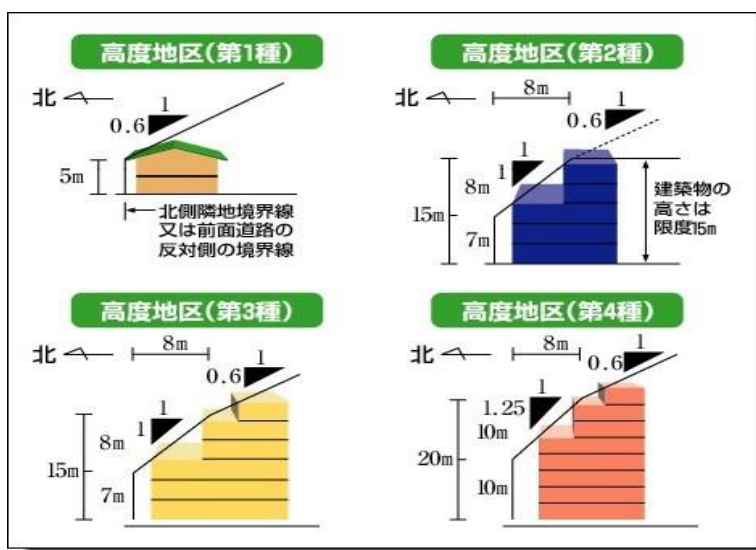
イ 建築密度が過大になるおそれのある市街地で、商業地域内の交通その他の都市機能が低下するおそれのある区域

ロ 建築密度が過大になるおそれのある市街地で、住居地域内の適正な人口密度及び良好な居住環境を保全する必要がある区域

ハ 歴史的建造物の周囲、都市のシンボルとなる道路沿い等で景観、眺望に配慮し、建築物の高さを揃える必要がある区域

<効果>

- ・都市計画として高さの制限が定められるため、建築確認で担保されます。



## (2) 地区計画

### <内容>

・街区などの一定のエリア、あるいは共通した特徴を持つ地域ごとにつくる計画であり、地区の特性に応じて、地区整備計画を定め、制限を設けることができます。

・地区整備計画において、必要に応じ、以下のことを定めることができます。

①建築物等の用途の制限、②建築物の容積率の最高限度または最低限度

③建築物の建ぺい率の最高限度、④建築物の敷地面積または建築面積の最低限度

⑤壁面の位置の制限、⑥壁面後退区域における工作物の設置の制限

⑦建築物等の高さの最高限度または最低限度、⑧建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限

⑨建築物の緑化率の最低限度、⑩垣またはさくの構造の制限

⑪現に存する樹林地、草地等で良好な居住環境を確保するため必要なものの保全に関する事項

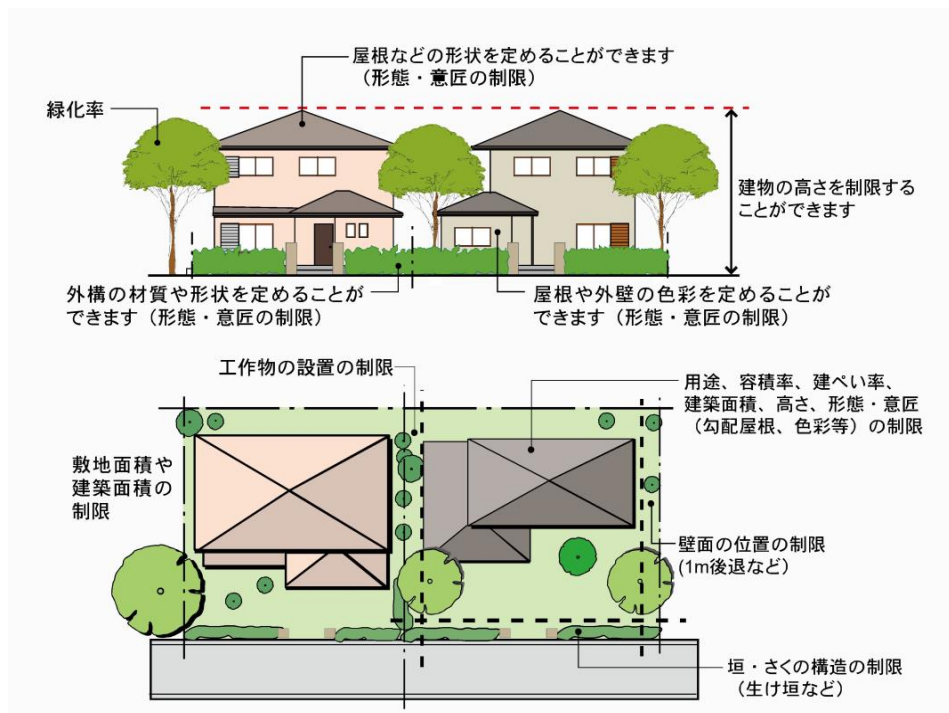
※明石市では現在、26地区が都市計画決定されています。

### <効果>

・地区の特性に応じたきめ細かなルールを都市計画に定めることができ、地区独自のまちづくりを行うことができます。

・①～⑦は建築基準法に基づき条例化することで建築確認によって担保されるため、強制力をもった規制ができます。

・⑧の形態意匠の制限は景観法に基づき条例化することで市の認定が必要となり、景観地区と同様の仕組みとなります。





### 3. これまでの景観施策の継承

本市では、平成4年に自主条例である「都市景観条例」を制定し、様々な景観施策を展開してきました。

これらの施策を継承し、景観法に基づく手法とともに活用することで、より積極的な景観形成を推進していくために、以下の事項について検討します。

#### (1) 大規模建築物等届出制度

- ・これまでの大規模建築物等届出制度による実態を調査し、景観法に基づく届出制度との関連を検討します。
- ・超大規模建築物に対する協議制度についても実態を調査し、景観法に基づく届出制度との関連を検討します。

#### (2) 都市景観形成地区指定及び届出制度

- ・これまでの都市景観形成地区の指定制度、特に唯一の実績である「大久保駅南地区」について、実態を調査し、景観計画での位置付け及び景観法に基づく届出制度との関連を検討します。

#### (3) 都市景観形成重要建築物指定及び届出制度

- ・「都市景観形成重要建築物等」の指定制度について、景観法に基づく「景観重要建造物」の指定制度との関連を検討します。
- ・また、これまで「都市景観形成重要建築物」として指定してきた15件について、「景観重要建造物」としての指定の必要性についても検討します。

#### (4) 景観形成市民団体認定制度

- ・「景観形成市民団体」を認定する制度について、これまでの実績がないことを踏まえ、今後の展開について検討し、景観法に基づく「景観協定」の活用を含め、景観形成にかかる市民活動の積極的な展開を推進するための施策について検討します。