

景観法による行為規制と支援のしくみ

景観行政団体による景観計画の作成

- 住民やNPOによる提案も可能
(土地所有者等の3分の2以上の同意が必要)

景観行政団体になる条件

- ・都道府県・政令指定都市・中核市は自動的に景観行政団体になる
- ・その他の市町村は都道府県との協議・同意により、景観行政団体になることができる

景観計画区域(都市計画区域以外でも指定可能)

- 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(形態意匠)については、条例を定めることにより変更命令が可能
(命令違反した場合は代執行、罰則で担保)
- 「景観上重要な公共施設」の整備が可能
- 「電線共同溝法」の特例が適用
- 景観重要建造物・樹木の指定や景観協定の締結が可能

景観地区(都市計画)又は準景観地区

※準景観地区は、都市計画区域外及び準都市計画区域外で条例により定めることができる

○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

〔必須事項〕建築物のデザイン・色彩の制限

〔選択事項〕建築物の高さ、壁面の位置、敷地面積の制限

○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

・建築物・工作物のデザイン・色彩の制限は、「周囲との調和」に関する判断が必要ことから、市町村長が一定の裁量の幅をもって判断することができる「認定制度」を創設

ただし、建築物の高さや敷地面積などは、数量的な基準によるものであることから、従来と同様に建築確認で担保

○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

景観重要公共施設

・景観重要公共施設の管理者は、景観計画に基づいて公共施設の整備を行う
(対象となる公共施設)
道路、河川、都市公園、海岸、港湾等

景観協定

・住民合意(全員合意)によるきめ細やかな景観に関するルールづくりを行う
※協定事項(例)
建築物や工作物のデザイン・色彩、規模、用途等に関する事項等

景観重要建造物・景観重要樹木

・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
(方策)
現状変更について許可が必要
不許可の場合は損失補償
相続税の適正評価

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
- ・協議が整った事項には尊重義務が発生

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することができる
- ・景観に関する住民の取組の支援や景観重要建造物・樹木の管理、耕作放棄地等の利用権の取得を行う

規制緩和の活用(斜線制限の適用除外等)

屋外広告物法との連携

(景観行政団体になった市町村は屋外広告物条例を定めることができる)