

景観法活用の手続きフロー(案)

国土交通省九州地方整備局
建政部計画・建設産業課

ステップ1 景観行政団体になる

景観行政団体になる旨の県との協議・同意(法第7条第1項)

景観行政を担当する意欲があれば、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き、原則として県は同意することが望ましい(運用指針)

景観行政団体の公示(法第7条第7項)

景観行政団体となる日の30日前までに公示
・景観行政団体になる旨と景観行政団体になる日を公示(省令第1条)

ステップ2 景観計画策定のため事前調査・検討を行う(以下は進め方の例示)

景観資源の発掘と課題整理

地域特性や土地利用形態からの調査を行う

- ① 保全する景観資源
歴史的・文化的建造物一帯の風景、棚田や田園の風景 など
- ② 新たに形成する景観資源
市街地のメインストリート、低層住宅地 など
- ③ 景観上重要な建造物、樹木

シンポジウム
ワークショップ
パブリック・コメント
住民アンケート など

保全・形成を行う上での課題の抽出・整理し、対応方針を検討する

景観形成地区の検討

景観上の同質の基礎的条件をもった地区を類型化し、景観形成地区として区分する

- ① 地形条件
平坦、緩傾斜、丘陵、斜面、山際、海際 など
- ② 土地利用規制条件
商業系、工業系、住居系、風致 など
- ③ 現状の土地建物利用条件
戸建住宅、集合住宅、文化・教育・医療施設、歴史的建造物 など

まちづくりの将来像と景観形成の基本方針の検討

良好な景観づくりはより良いまちづくり実現のための「重要な要素」であることから、まちづくりの将来像や景観形成の基本方針を検討する

- ① まちづくりの将来像の検討
→ 総合計画・市町村都市計画マスタープランとの整合を図る
- ② 景観形成の方針・目標の検討
→ 良好な景観形成により、観光振興、交流人口の増加による地域の活性化につなげることも検討する
- ③ 将来像や目標に対する課題の抽出
- ④ 具体的な取り組み内容の検討

市民景観協議会(任意)・まちづくり団体等の活用

委員会等の立ち上げ・既存の景観審議会等の活用

行為の制限に関する事項の検討

地域の現状を分析する

- ①現地調査による実態把握
 - ②住民意向調査等による良好な景観の阻害要因の把握
- 【阻害要因のイメージ】
- ・新たな大規模建築物
 - 一定規模以上の大規模建築物の高さ、形態意匠
 - ・幹線道路沿道の建築物・工作物
 - 屋外広告物、沿道緑化
 - ・主たる視点場からの眺望阻害建築物
 - 建築物の高さ、開発行為の切土・盛土によって生じた法の高さの最高限度

良好な景観形成上の規制方法を検討する

- どのような項目に対して行為の制限を行うか
 - 【建築物・工作物に関する制限のイメージ】
 - ・屋根の形状・色彩
 - ・壁面の形状・色彩、素材
 - ・敷地面積の最低限度
 - ・高さ(階数、軒高)
 - ・壁面の位置(道路境界からの距離)・高さ
 - ・垣、さく等で一定の高さを超えるもの など
 - 【屋外広告物に関する制限のイメージ】
 - ・位置・形状・色彩
 - ・意匠(自社看板に限る など)
 - ・材料
 - ・表示・設置方法(照明の設置を原則禁止とする など) など
- どのような手法でどこまで制限をかけるのか
 - ・届出・勧告
 - ・変更命令等
 - 建築物又は工作物の形態意匠の制限に関する事項に限る
 - ・開発行為基準追加条例
 - 切土又は盛土によって生じた法の高さの最高限度、
予定建築物の敷地面積の最低限度、
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に限る

住民からの意見聴取

ステップ3 景観計画を策定する

景観計画の検討・策定

景観計画に定める事項(法第8条第2項)

■必須事項(法第8条第2項第1号から第4号)

- ①景観計画の区域
- ②景観計画区域における良好な景観の形成に関する方針
- ③良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項
- ④景観重要建造物又は景観重要樹木の指定の方針(指定対象がある場合に限り)

■選択事項(法第8条第2項第5号)

- ・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許可等の基準
- ・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

住民等による提案制度の活用(法第11条から第14条)

- ・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、景観計画の提案が可能

①景観計画区域の設定

- ・都市計画区域外でも指定可能
- ・一の景観計画区域内に、地区を区分してその地区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(行為制限)を定めることも可能
- ・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
- ・一の景観行政団体が、複数の区域に別の景観計画を定めることも可能

②景観計画区域における良好な景観の形成に関する方針

- ・景観上の特性や課題、将来の景観像
- ・どのような景観形成方針により実現を目指すのか等の方向性

③良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項

■届出対象行為

- 必須行為：法第16条第1項第1号から第3号(建築物の建築等、工作物の建設等、開発行為)
- 選択行為：政令第4条各号の行為のうち、景観計画に位置づける行為

■景観形成基準(それぞれの届出対象行為ごとの行為制限)

以下の制限から必要なものを選択

- ・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(例えば、敷地の緑化など)

④景観重要建造物又は景観重要樹木の指定の方針(指定対象がある場合に限り)

- ・景観重要建造物・樹木を指定する場合、当該所有者の意見を尊重(同意は不要)

公聴会、説明会等の開催(法第9条第1項)

都市計画審議会の意見聴取(法第9条第2項)

都市計画区域、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取(議決は不要)

景観重要公共施設を指定する場合、当該施設の管理者に協議、同意(法第9条第4項)など

景観計画を定めた旨の告示、縦覧(法第9条第6項)

ステップ4 景観法に委任された条例を制定する

景観条例の制定・公布

【景観計画に関する内容で条例に委任されている事項】

- 法第9条第7項に基づくもの
 - ・景観計画を定める手続きに関する事項について、条例で法定手続きを加重、詳細化することができる
例：景観審議会への付議を義務づける
 - ・ただし、法定手続きを省略することは不可
- 法第11条第1項及び政令第7条に基づくもの
 - ・景観計画の提案に係る一団の土地の区域の規模について、条例で区域を限って、0.1ha以上0.5ha未満の範囲内で、その規模を別に定めることができる
- 法第11条第2項に基づくもの
 - ・景観計画の提案の主体として、条例でまちづくり協議会等を定めることができる
- 法第16条第1項第4号に基づくもの
 - ・法第16条第1項第1号から第3号に定める「届出対象行為」(建築物及び工作物の新築(設)、増改築、外観変更を伴う修繕、色彩の変更等)のほか、条例で地域の実情に応じて届出の対象となる行為を政令第4条各号の行為のうちから加えることができる
- 法第16条第7項第11号に基づくもの
 - ・景観計画区域内における行為の届出について、条例で地域の実情に応じて適用除外(届出不要)行為を定めることができる
例：①「工作物の新設」など、ある行為の種類そのものを適用除外とする
②「一定の規模以下の建築物の新築」は適用除外とするなど、ある行為のうち届出を求める範囲を限定する
- 法第17条第1項に基づくもの
 - ・景観計画に定められた建築物又は工作物の形態意匠の制限に適合しないものをしようとする(した)者に対し、当該制限に適合させるため必要な限度において、設計の変更、工事の中止その他の必要な措置を命ずることができる(＝「景観地区建築物新築等制限条例」)
- 法第21条第2項及び法第30条第2項に基づくもの
 - ・景観重要建造物・樹木として指定したことを表示する標識の設置方法や内容を条例(又は規則)で定めることとなる
- 法第25条第2項及び法第33条第2項に基づくもの
 - ・景観重要建造物・樹木の良好な外観保全のため必要な管理方法の基準を条例で定めることができる

【その他景観法に基づき条例に委任されている事項】

- 法第67条に基づくもの
 - ・景観地区内の建築物の形態意匠の認定の審査手続きについて、第三者機関の関与を義務づける等、地域の実情に応じて、市町村が条例で、必要な規定を定めることができる
- 法第69条第1項第5号に基づくもの
 - ・景観地区内の形態意匠の制限について、地域の実情に応じて、市町村が条例で、良好な景観の形成に支障を及ぼす恐れが少ないと判断される建築物について適用除外とすることができる
- 法第72条第1項から第5項に基づくもの
 - ・景観地区内の工作物について、形態意匠の制限、高さの最高限度若しくは最低限度又は壁面後退区域における工作物の設置制限を、市町村が条例で定めることができる(＝「景観地区工作物制限条例」)
 - ・景観地区工作物制限条例に、計画認定の制度、計画認定の審査手続き、違反工作物に対する是正措置等を市町村が条例で定めることができる
- 法第73条第1項に基づくもの
 - ・景観地区内の土地の区画形質の変更(開発行為)等について、市町村が条例で、良好な景観を形成するために必要な規制をすることができる(具体的には、許可制を想定している)
- 法第75条第1項及び第2項に基づくもの
 - ・準景観地区内の建築物、工作物、開発行為等について、市町村が条例で、良好な景観を形成するために必要な規制をすることができる
- 法第76条第1項、第3項から第5項に基づくもの
 - ・地区計画等の区域(地区整備計画等において、建築物又は工作物の形態意匠の制限が定められている区域に限る)内における建築物又は工作物の形態意匠について、市町村が条例で、当該地区計画等で定められた形態意匠の制限に適合するよう、市町村長の認定手続きを定めることができる(＝「地区計画等形態意匠条例」)
 - ・地区計画等形態意匠条例に、計画認定の制度、計画認定の審査手続き等を市町村が条例で定めることができる。
- 法第107条に基づくもの
 - ・法第72条第1項、第73条第1項、第75条第1項若しくは第2項又は第76条第1項の規定に基づく条例には、これに違反した者に対し、50万円以下の罰金に処する旨の規定を設けることができる

ステップ5 景観法の諸制度を活用する

景観地区の活用(法第61条から第73条)

都市計画の地域地区であり、都市計画区域又は準都市計画区域内に定めることができる(景観計画区域の内外を問わない)

■建築物の制限

○必須項目

・建築物の形態意匠の制限 → 市町村長の認定(法第62条及び第63条第1項)で担保 … 現地の状況を踏まえた判断

○選択項目

・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

→ 建築確認(建築基準法第6条第1項)で担保 … 定量的な判断

※ 景観計画区域内で景観地区を定める場合は、法第16条第7項第8号により、景観地区内で行う建築物の建築等は景観計画による規制の適用除外となるため、景観地区では、景観計画に定められた制限よりも緩やかな制限を定めることはできない

※ 建築物の用途を規制する必要がある場合は、特別用途地区や地区計画を定めることで対応

■工作物の制限

・形態意匠の制限、高さの最高限度若しくは最低限度又は壁面後退区域における工作物の設置制限について、条例で定める(=「景観地区工作物制限条例」)

準景観地区の活用(法第74条及び第75条)

・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区域について、その景観保全のために市町村が指定する

・準景観地区内においては、市町村が条例で、建築物又は工作物、開発行為等について、良好な景観を保全するために必要な規制をすることができる

・ただし、建築物の高さ、壁面の位置等建築物の構造又は敷地に関する必要な制限については、建築基準法第68条の9第2項に基づく条例により定められる

景観協議会(法定)の活用(法第15条)

・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

・必要に応じ、関係行政機関、公益事業者、住民等を加えることが可能

・協議会での合意事項に対し、構成員には尊重義務が発生

景観協定の活用(法第81条から第91条)

・景観計画区域内の一団の土地について、土地所有者等の全員の合意により、良好な景観の形成に関する事項を協定する制度

・建築物、工作物、樹林地、草地、緑化、屋外広告物、農用地等の多様な要素について定めることが可能

景観整備機構の活用(法第92条から第96条)

・NPO法人や公益法人を位置づけて、住民主導の持続的な取り組みを支援

・管理協定に基づき景観重要建造物・樹木の管理を行う など

ステップ6 景観行政を推進するための方策を実施する

・組織・体制の充実(庁内景観連絡会議の実施、景観相談窓口の設置 など)

・専門家を含めた協議会等の設立

・市民への啓発活動(シンポジウムの開催 など)

・景観アドバイザーの登録と派遣

・先導的な事業の実施

・優れた活動の表彰

・
・
・