

景観法

(平成16.6.18) 最近改正 平成29.5.12 法26号

1. 景観法の用語

(1) 景観行政団体

景観法に出てくる特別な用語で、次の市町村、都道府県をいい、景観法に基づいているいろいろな計画を立てたり、許可するなどの権限が与えられている団体です（法第7条）。

- ① 指定都市
- ② 中核市
- ③ 都道府県（指定都市、中核市以外の区域）
- ④ 都道府県知事の同意を得た市町村（一定の事務処理についての協議・同意）

(2) 景観計画

次のいずれかの項目の実現のため必要と認められる土地の区域について立てられる「良好な景観」の形成に関する計画をいいます（法第8条）。

- ① 現にある良好な景観の保全
- ② 地域特性にふさわしい良好な景観の形成
- ③ 地域間交流促進に資する良好な景観形成
- ④ 住宅市街地開発事業等で良好な景観形成の創出
- ⑤ 不良な景観形成のおそれのある土地の区域の良好な景観形成

(3) 景観計画区域

景観計画区域は、都市計画法の都市計画区域や準都市計画区域などと同じように、景観法では特に重要な区域です（法第8条第2項）。

この区域は、都市だけでなく農山漁村、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ついて景観計画区域が指定され、この区域には水面も含まれます。したがって、市街地だけでなく風致の点で優れた景観が見られるところも指定されることが考えられます。

(4) 建築等と建設等

景観法では、建築物と工作物について、次のように建築等と建設等を区別しています（法第16条第1項）。

●建築等

建築物の新築、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いいます。

●建設等

工作物の新設、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いいます。

(5) 景観地区

良好な景観の形成を図るため、市町村が都市計画区域又は準都市計画区域内の土地の区域について都市計画に定めた地区のことです（法第61条第1項）。

(6) 準景観地区

景観計画区域（都市計画区域及び準都市計画区域外）のうち、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一定の区域について、その景観を保全するために定められた地区です（法第74条第1項）。

2. 景観計画について

景観計画の主な内容は、次のとおりです。

(1) 景観行政団体

景観行政団体は景観計画を定めることができます（法第8条第1項）。

(2) 景観計画

景観計画には、次の事項を定めることになっています（法第8条第2項）。

- ① 景観計画区域
- ② 景観形成方針
- ③ 行為制限（建築物・工作物の形態意匠の制限、高さ・壁面・敷地面積の制限その他）
- ④ 次の建造物、樹木の指定方針
 - 1) 景観重要建造物（法第19条）……良好な景観の形成に重要な建造物。一体となった土地その他の物件
 - 2) 景観重要樹木（法第28条）……良好な景観の形成に重要な樹木
- ⑤ 屋外広告物の表示、設置の制限
- ⑥ 景観重要公共施設の整備等
- ⑦ その他

3. 景観計画区域内における建築等の届出

景観区域内における建築等の届出等の制限は次のとおりです。

(1) 届出（法第16条第1項、第2項）

景観計画区域内において、次の行為をしようとする者は、あらかじめ景観行政団体の長に届け出なければなりません。

- ① 建築物の建築等又は工作物の建設等（建築等や建設等については、前述1.(4)を参照）
- ② 開発行為
- ③ その他

届出をした後、上記事項を変更しようとするときは、その旨を景観行政団体の長に届け出なければなりません。

(2) 行為着手制限（法第18条）

届出受理の日から、原則として30日を経過するまでは行為に着手してはならないことになっています。

(3) 勧告、命令（法第16条、法第17条）

景観行政団体の長は、景観計画に適合させるよう勧告又は命令をすることができます。また、原状回復を命じることもできることになっています。

4. 景観重要建造物等に関する規制

(1) 現状変更等の規制

景観重要建造物の現状変更や景観重要樹木の伐採・移植については、原則として景観行政団体の長の許可を受けなければなりません（法第22条、法第31条）。

景観重要建造物の外観変更については、景観行政団体の長の許可を受けなければなりません。

(2) 管理協定（法第36条、法第41条）

- ① 景観重要建造物や景観重要樹木の管理のため、所有者と協定を締結することができます。
- ② 公告があった管理協定は、その後の所有者となった者に対しても効力があります。

5. 景観地区と準景観地区

(1) 景観地区

- ① 指定（法第61条）

都市計画区域又は準都市計画区域内で、都市計画に景観地区を指定することができます。
- ② 建築物に関する都市計画（法第61条）

都市計画には、次のことを定めます。

- 1) 建築物の形態意匠の制限
 - 2) その他
- ③ 建築物の制限（法第62条、**法第63条**、法第65条）

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制限に適合するもので、建築等については、市町村長の認定を受けなければなりません。違反建築物について取引をした宅地建物取引業者は、業務停止等の処分を受けることがあります。

- ④ 工作物の形態意匠等の制限（**法第72条**）

市町村は、景観地区内での工作物の制限を定めることができます。

- ⑤ 開発行為等の制限（**法第73条**）

市町村は、条例で開発行為等の規制を定めることができます。

(2) 準景観地区

- ① 指定（法第74条）

市町村は、都市計画区域及び準都市計画区域外の景観計画区域のうち、一定の土地の区域について準景観地区を指定することができます。

- ② 行為規制（**法第75条**）

市町村は条例で、景観地区に準ずる規制を定めることができます。

- ③ 地区計画等の区域における制限（**法第76条**）

市町村は、地区計画等形態意匠条例により制限を定めることができます。なお、条例に違反した宅地建物取引業者は、業務の停止等の処分を受けることがあります。

6. 景観協定

(1) 協定の締結（法第81条）

景観計画区域内の一団の土地の所有者等は、全員の合意により、景観協定を締結することができます（認可権者は、景観行政団体の長）。

(2) 景観協定の効力（法第86条）

認可の公告のあった景観協定は、その後の土地所有者となった者に対しても効力があります。

(3) 一人協定（法第90条）

一人協定で認可を受けている場合は、認可の日から3年以内に2人以上の土地所有者等が存することとなったときから、認可公告のあった景観協定と同一の効力を有することとなります。

7. 重要事項説明項目

景観法に関する宅地建物取引業法の重要事項説明の行為制限等のポイントは次のとおりです（宅地建物取引業法施行令第3条第5号の3）。

説明すべき事項	制限のポイント
(1) 景観計画区域における一定行為の制限 (法第16条第1項、第2項)	建築物、工作物の建築（建設）、外観変更の修繕、模様替、色彩の変更
(2) 景観重要建造物の現状変更の制限（法第22条第1項）	増改築、移転、除却、外観変更（修繕、模様替、色彩）
(3) 景観重要樹木の現状変更の制限（法第31条第1項）	樹木の伐採、移植
(4) 景観重要建造物、景観重要樹木の管理協定の効力 (法第41条)	協定建造物、協定樹木の所有者に効力が及ぶ

(5) 景観地区内における一定行為の制限 (法第63条第1項、法第72条第1項、法第73条第1項)	建築物の建築等、工作物の設置、開発行為等
(6) 準景観地区内における一定行為の制限 (法第75条第1項、第2項)	建築物の建築等、開発行為等
(7) 地区計画等の区域内の一定行為の制限 (法第76条第1項)	形態意匠等
(8) 景観協定の効力 (法第86条、法第87条第5項)	景観協定区域内の土地所有者等に効力が及ぶ
(9) 景観協定の設定の特則 (法第90条第4項)	一人協定の区域内では、要件充足により土地所有者等に効力が及ぶ