

# 景観法の概要

平成17年9月  
国土交通省都市・地域整備局  
都市計画課

## 景観緑三法の成立過程

平成15年	
7月11日	美しい国づくり政策大綱 公表
7月31日	観光立国行動計画 公表
12月10日	自由民主党国土交通部会街並み景観小委員会報告
平成16年	
2月10日	景観法閣議決定
5月14日	衆議院本会議採決
6月11日	参議院本会議採決
6月18日	景観法公布
12月15日	景観法政省令公布 <ul style="list-style-type: none"><li>・景観法施行令（平成16年政令第398号）</li><li>・景観法施行規則（平成16年国土交通省令第100号）</li><li>・都市計画区域外の景観重要樹木及び景観協定に関する省令（平成16年農林水産省令・国土交通省令第4号）</li><li>・景観行政団体及び景観計画に関する省令（平成16年農林水産省令・国土交通省令・環境省令第1号）</li><li>・景観農業振興地域整備計画に関する省令（平成16年農林水産省令第97号）</li></ul>
12月17日	景観法施行（第3章を除く）、景観法運用指針発出
平成17年	
6月1日	第3章部分施行（景観地区等）

## 景観法の必要性

国は、これまで、既に良好な景観が形成されている地区、古都や文化財といった特別な地区、地域の一定の合意に基づく地区等について、形態等規制を行うことができる仕組みを推進

- 大正8年都市計画法制定に伴う「風致地区」、「美観地区」制度創設
- 昭和41年「歴史的風土保存区域」、「歴史的風土特別保存地区」制度創設
- 昭和50年「伝統的建造物群保存地区」制度創設(文化財保護法)
- 昭和55年「地区計画」制度創設

### 今までの取組

- 500弱の地方公共団体が自主条例として景観条例を制定するなど、地方公共団体において積極的に景観の整備・保全の取組みを行っている。

### 今までの取組の限界

- 景観を整備・保全するための国民共通の基本理念が未確立
- 自主条例に基づく行為の届出勧告等のソフトな手法の限界  
⇒ 景観をめぐる訴訟の提起
- 地方公共団体による自主的取組みに対する、国としての税・財政上の支援が不十分

「美しい国づくり政策大綱」  
(平成15年7月国土交通省)

「観光立国行動計画」  
(平成15年7月観光立国関係閣僚会議)

全国景観会議や景観形成推進協議会等による要望

「『都市景観の日』中央行事2003年宣言」

### 必要性

- 景観を正面から捉えた基本的な法制を整備し、
  - ・ 景観を整備・保全するための基本理念の明確化
  - ・ 国民・事業者・行政の責務の明確化
  - ・ 景観形成のための行為規制を行う仕組みの創設
  - ・ 景観形成のための支援措置の創設 等

により、景観の意義やその整備・保全の必要性を明確に位置付けるとともに、地方公共団体に対し、いざという場合の一定の強制力を付与することが必要

## 基本理念

良好な景観は、美しく風格のある国土の形成と潤いのある豊かな生活環境の創造に不可欠なものであることにかんがみ、国民共通の資産として、現在及び将来の国民がその恵沢を享受できるよう、その整備及び保全が図られなくてはならない

良好な景観は、地域の自然、歴史、文化等と人々の生活、経済活動等との調和により形成されるものであることにかんがみ、適正な制限の下にこれらが調和した土地利用がなされること等を通じて、その整備及び保全が図られなければならない

地域において積み重ねられてきた暮らしやコミュニティ等

人々の生活や経済活動等に支障をきたすような過度の制限ではないこと

良好な景観は、地域の固有の特性と密接に関連するものであることにかんがみ、地域住民の意向を踏まえ、それぞれの地域の個性及び特色の伸長に資するよう、その多様な形成が図られなくてはならない

画一的な整備を行うのではなく

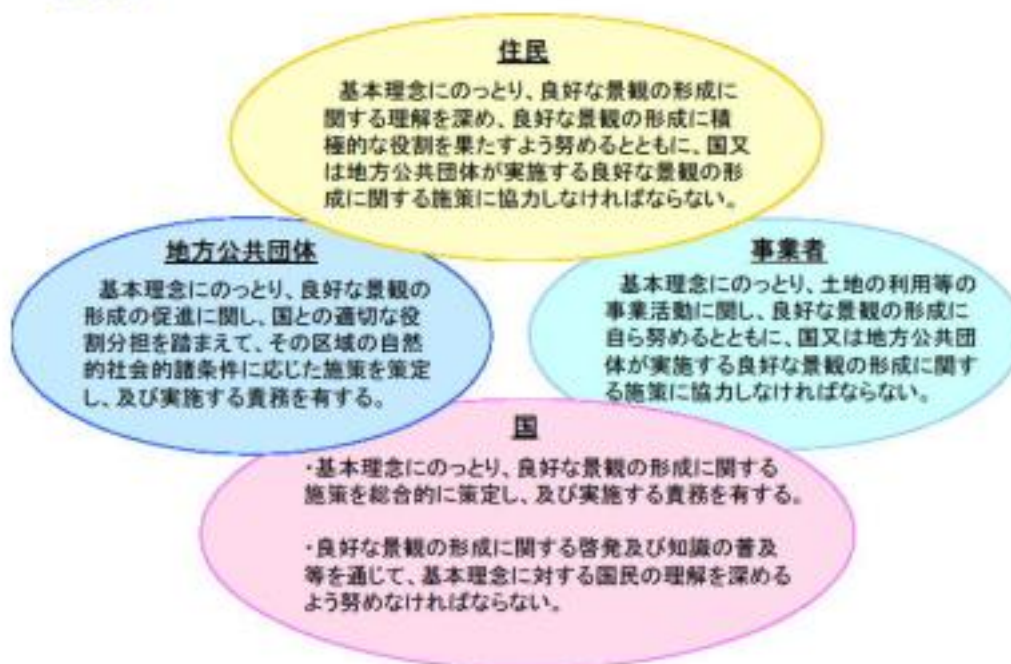
良好な景観が形成されることにより、地域の魅力が増進、創出されるものであることから、観光等の地域間の交流の観点からも、美しい景観づくりに大きな期待

良好な景観は、観光子その他の地域間の交流の促進に大きな役割を担うものであることにかんがみ、地域の活性化に資するよう、地方公共団体、事業者及び住民により、その形成に向けて一体的な取組がなされなければならない

良好な景観の形成は、現にある良好な景観を保全することのみならず、新たに良好な景観を創出することを旨とするべきことを旨として、行われなければならない

大規模な土地利用の転換を図るべき地区における再開発事業や、シンボルロード、駅周辺整備等の地域の顔を作り出し、再整備する事業、住居混在の既成市街地等における地域再生の取組等

## 責務



## 行為規制と支援の仕組み



## 景観計画

景観行政団体が、景観行政を進める場として定める基本的な計画

- 景観行政団体が策定し、区域や一定の行為に対する届出・勧告の基準等を定める
- 届出・勧告対象の行為は、条例で付加・除外どちらも可能
- 緑地の保全や耕作放棄対策など農山漁村の良好な景観の形成を図るためのツールも整備
- 景観重要公共施設として道路や河川を位置付け、景観に配慮した整備や景観の視点を加味した占用許可が可能

良好な景観の形成に関する事項を横断的かつ一体的に定めることが可能

また、景観重要建築物、景観重要樹木、景観協議会、景観協定等の規制誘導の仕組み、住民参加の仕組み等の景観法に基づく措置は、景観計画区域内を対象

### 【景観計画に定める事項】

#### 必須事項

- 景観計画区域
- 景観計画区域における良好な景観の形成に関する方針
- 良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項
- 景観重要建築物又は景観重要樹木の指定の方針  
(当該景観計画区域内にこれらの指定の対象となる建築物又は樹木がある場合に限る。)

#### 選択事項

- 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等の基準
- 景観農業集落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

#### ○景観計画の図書

土地に関し権利を有する者が、自己の権利に係る土地が景観計画区域に含まれるかどうかを容易に判断することができるよう、景観行政団体が定める方法により表示する図面

(※原則として縮尺2,500分の1程度)

景観は、建築物、工作物のみならず、屋外広告物、公共施設、農地、森林、自然公園等の様々な事象が横断的にかかわってなされるもの

良好な景観の形成の推進のためには、これらの全てを景観計画において一体的に位置付け、種類のとれた整備を図ることが有効

## 景観計画区域の設定

区域の設定に当たっては、当該地域における景観上の特性に配慮し、良好な景観の形成のための行為の制限等の措置を行う上で、必要かつ十分な区域を設定すべき

眺望景観や流域景観などの広域的な観点からの景観規制誘導が今までに既になされている場合、又はその必要がある場合には、当該広域的な景観に充分な留意が必要

必要に応じて景観協議会等の活用

一の景観計画区域内に、景観上の特性が異なる地区を複数含む場合においては、景観計画区域内において、地区を区分して、それぞれの区分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を別に定めることが可能

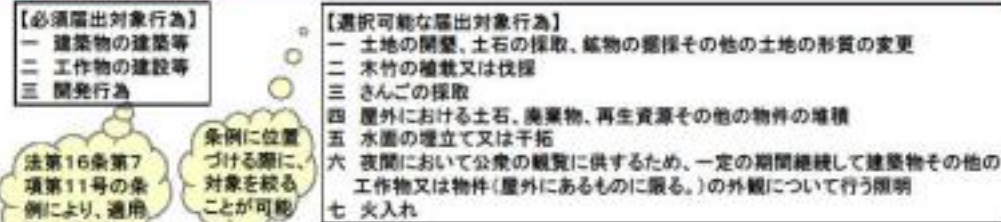
地形上の特性等により、一の景観計画の区域が複数の分離した区域を持つことも可能

なお、一の景観行政団体において、複数の土地の区域について、それぞれ別の景観計画を定めることも想定

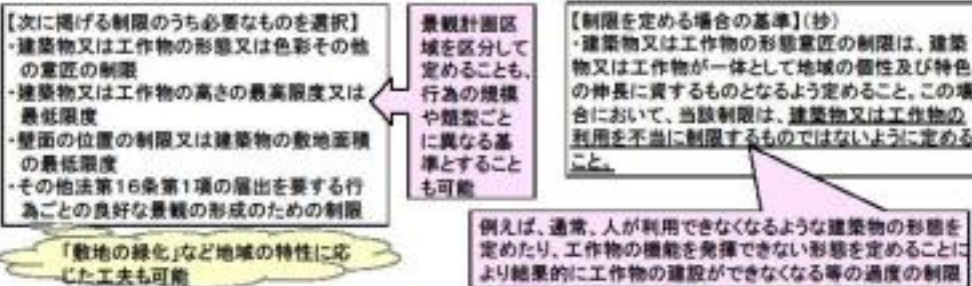
例えば市町村合併がなされた市において、合併前の市町村の取組が大きく異なる場合や、地理的に一体とすることが難しい場合等、一の景観計画とすることが不適当である場合

## 届出対象行為 景観形成基準

具体的な届出対象について、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

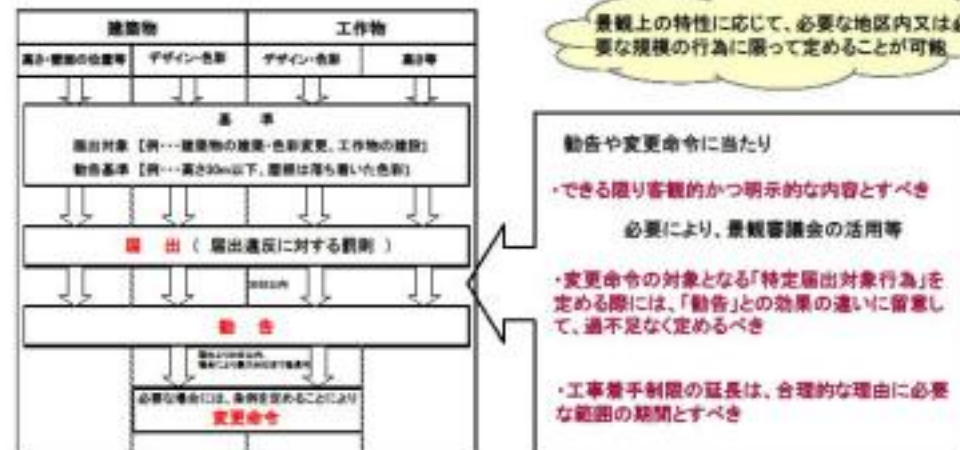


それぞれの届出対象行為ごとに行為の制限(景観形成基準)を定める



## 勧告・変更命令

建築物や工作物の色やデザインについて、条例に位置づけることにより変更命令が可能



## 景観重要建造物及び景観重要樹木

地域のランドスケープになる景観上重要な建造物、樹木を積極的に保全

- 景観行政団体の長が、景観上重要な建築物、工作物、樹木を指定
- 所有者等の適正な管理義務、現状変更に関する景観行政団体の長の許可、景観行政団体及び景観整備機構と所有者が締結する管理協定により景観を維持
- 建築物の外観に係る部分等についての規制緩和が可能(建築基準法の特例による)

### 景観重要建造物・樹木

#### 【施行規則】(指定基準)

「地域の自然、歴史、文化等からみて、建造物の外観又は樹容が景観上の特徴を有し、景観計画区域内の良好な景観の形成に重要なものであること」  
「道路その他の公共の場所から公衆によって容易に望見されるものであること」

#### 【運用指針】

- 建造物又は樹木自体の歴史的価値や文化的価値を問う趣旨ではないこと
- 所有者など限定された者のみしか、通常見ることができない建造物又は樹木を指定することは適切でないこと

### 景観重要建造物

#### 【指定・変更手続】

- 指定に当たり、同意は要しないが所有者の意見を尊重
- 所有者による指定の提案にあたっては、1/2500以上の図面、外観の特徴が明確にわかる写真の添付
- 通知する事項：指定番号、指定年月日、名称、所在地、所有者、外観の特徴など

#### 【景観重要建造物に係る規制】

- 景観重要建造物の増築、改築、移転若しくは除却、外観を変更することとなる修繕、模様替え、色彩の変更は景観行政団体の長の許可が必要

#### 【管理の基準】

- 景観重要建造物の良好な景観の保全のための必要な管理の方法の基準  
→当該基準に従った管理に関する命令又は勧告、基準に適合する行為が許可の適用除外行為になるため過不足なく定める

#### 【建築基準法の特例】

- 景観重要建造物に係る建築基準法の緩和規定(別添)：国土交通大臣の承認を得て、条例で建築基準法の外観に影響を及ぼす制限の全部又は一部の適用除外又は緩和
- 伝統的建造物群保存地区では緩和規定のない、壁面線による建築制限、外壁の後退距離の制限、日影規制等についても特例の規定

## 景観重要樹木

### 【指定・変更手続】

- 指定に当たり、同意は要しないが所有者の意見を尊重
- 所有者による指定の提案にあたっては、1/2500以上の図面、外観の特徴が明瞭にわかる写真の添付
- 通知する事項：指定番号、指定年月日、樹種、所在地、所有者、外観の特徴など

### 【景観重要樹木に係る規制】

- 景観重要樹木の伐採、移植は景観行政団体の長の許可が必要
- 公益上の理由その他の特別な理由による場合は指定の解除

### 【管理の基準】

- 景観重要樹木の良い景観の保全のための必要な管理の方法の基準  
→当該基準に従った管理に関する命令又は勧告、基準に適合する行為が許可の適用除外行為になるため過不足なく定める

### 【関連制度との関係】

- 樹林地などは特別緑地保全地区や緑地保全地域、市民緑地制度の活用

## 管理協定

- 景観行政団体又は景観整備機構が、景観重要建築物又は景観重要樹木について所有者との間で管理協定を締結し、当該所有者に代わりその管理を行う制度
- 管理協定が締結されたときは、縦覧場所の公告を行うとともに、公告のあった後に所有者となった者にも効力が及ぶことから周知措置を図ること
- 景観重要樹木については、緑地管理機構が管理協定を締結することも可能

## その他

- 台帳の作成と保管義務、情報開示措置
- 景観重要建築物又は景観重要樹木に係る提案制度（提案主体は所有者又は所有者の同意を得た景観整備機構）
- 道路、河川等特定公共施設のうち良好な景観の保全が必要な建築物や樹木については、景観重要建築物又は景観重要樹木の指定でなく景観重要公共施設として適切に整備・管理

## 景観重要公共施設



## 景観農業振興地域整備計画

棚田、景観作物地帯など景観と調和のとれた良好な営農条件の確保を図るべき区域

- 景観と調和のとれた農業的土地利用を誘導(勧告)
  - 棚田の畦畔の石積みを保全
  - 集落全体の共同作業を支援 など
- 勧告に従わない場合には、権利移転に関する協議を勧告
- 景観整備機構は協議の勧告に係る農地の利用権を取得し、管理(景観作物の育成等)



### 【運用指針】

本事項は、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を示すものである。

#### 示すべき基本的事項

- 保全・創出すべき地域の景観の特色
- 保全・創出すべき地域の範囲
- 魅力ある景観を保全・創出するための方針 等



## 景観協定

建築物・緑・工作物・看板・青空駐車場など景観に関するさまざまな事柄を一体的に協定

- 土地所有者等の合意により自主的に協定
- 第三者に譲渡されても有効
- 建築物や緑のほか、ソフトな部分まで含めて景観に関する様々な事柄を定めることが可能



### 【運用指針】

#### 活用方策の例：

- ・建築物や工作物について、色や形状、素材、高さ、敷地の緑化等を定め、良好な市街地や地域色豊かな集落の景観の保全・創出を図る。
- ・周辺の緑地と一体的に良好な景観を有している住宅地、集落等において、緑地や樹林地等の保全と併せて建築物や工作物の高さ、色等についての基準を定め、良好な景観の形成を図る。
- ・商店街において、ショーウィンドウ、外観等の照明や、店の前に設置する可動式のワゴンの形式を定めること等により、にぎわいのある良好な商業景観の形成を図る。
- ・シンボルロード沿いの敷地にセットバックを行いオープンカフェを設置すること、建築物の前に花を設置すること、清掃活動の回数等を定めること等により、格調とにぎわいのあるシンボル空間の形成を図る。等

## 景観整備機構

NPO法人や公益法人を位置付けて、住民主導の持続的な取組を支援

- 景観の専門家による情報提供
- 住民合意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

### 【景観整備機構の業務】

- ・良好な景観の形成に関する事業を行う者に対し、当該事業に関する知識を有する者の派遣、情報の提供、相談その他の援助を行うこと。
- ・管理協定に基づき景観重要建造物又は景観重要樹木の管理を行うこと。
- ・景観重要建造物と一体となって良好な景観を形成する広場その他の公共施設に関する事業若しくは景観計画に定められた景観重要公共施設に関する事業を行うこと又はこれらの事業に参加すること。
- ・上記の事業に有効に利用できる土地の取得、管理及び譲渡を行うこと。
- ・景観農業振興地域整備計画の区域内にある土地を同計画に従って利用するため、委託に基づき農作業を行い、並びに当該土地についての権利を取得し、及びその土地の管理を行うこと。
- ・良好な景観の形成に関する調査研究を行うこと。
- ・その他良好な景観の形成を促進するために必要な業務を行うこと。