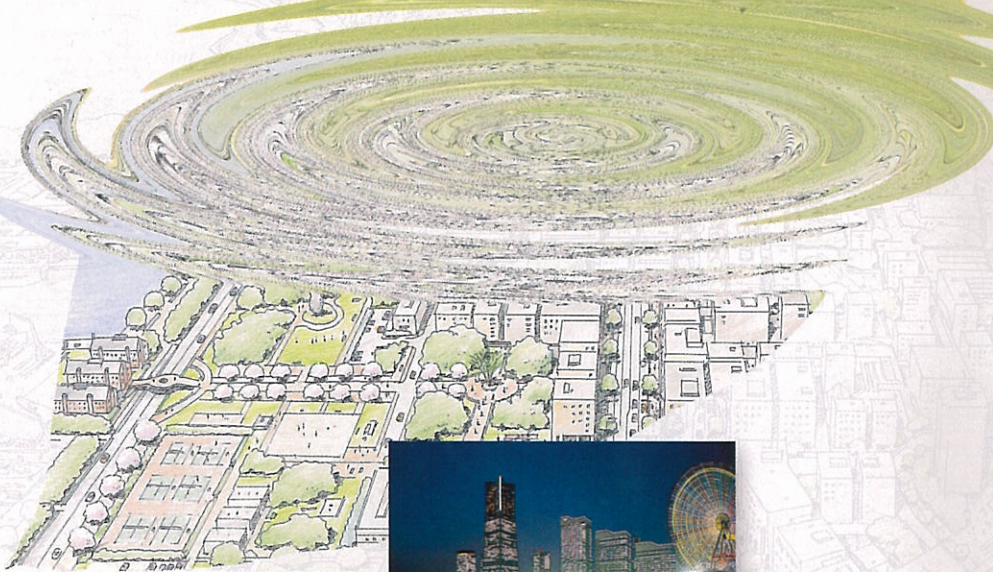


# 美しい国、 まちづくりのために



良好な景観を形成する  
まちづくりの推進



## 景観法の概要

# 景観法による効果のイメージ

地域主導で景観協定を定め、ショーウィンドウや日除けの色、フゴンの設置などについて、統一感を図ることにより、商店街の活性化を図ることができます



景観計画に屋外広告物の設置基準を定め、デザインや色彩を制限することにより、街並みに調和した広告物の掲出が可能になります



景観計画区域や景観地区においてデザインや色彩などを制限することにより、周辺と調和した建築物を誘導できます



景観地区において、建築物の高さや壁面の位置等を定めることにより、斜線制限が適用除外され、統一したスカイラインが形成されます



道路を景観重要公共施設に位置付けることにより、舗装、ガードレール、並木などが景観計画に基づいて整備されます



良好な景観の形成に重要な建造物を景観重要建造物として位置付けることにより、地域のランドマークとなる建造物を積極的に保全することが可能になります



公共空間におけるオープンカフェ等の設置の際に、景観協議会を活用することにより、街の賑わい創出を図ることができます



景観法を活用すると

歩行者にとって魅力のない商店街の表情

街並みにそぐわない巨大でげげげしい広告物

デザインや色彩が統一されていない建築物

斜線制限による不揃いなスカイライン

潤いや統一感のない道路空間

景観上重要な建造物が活かされていない

スペースに余裕があり、有効利用が望まれる

# 景観法の枠組み

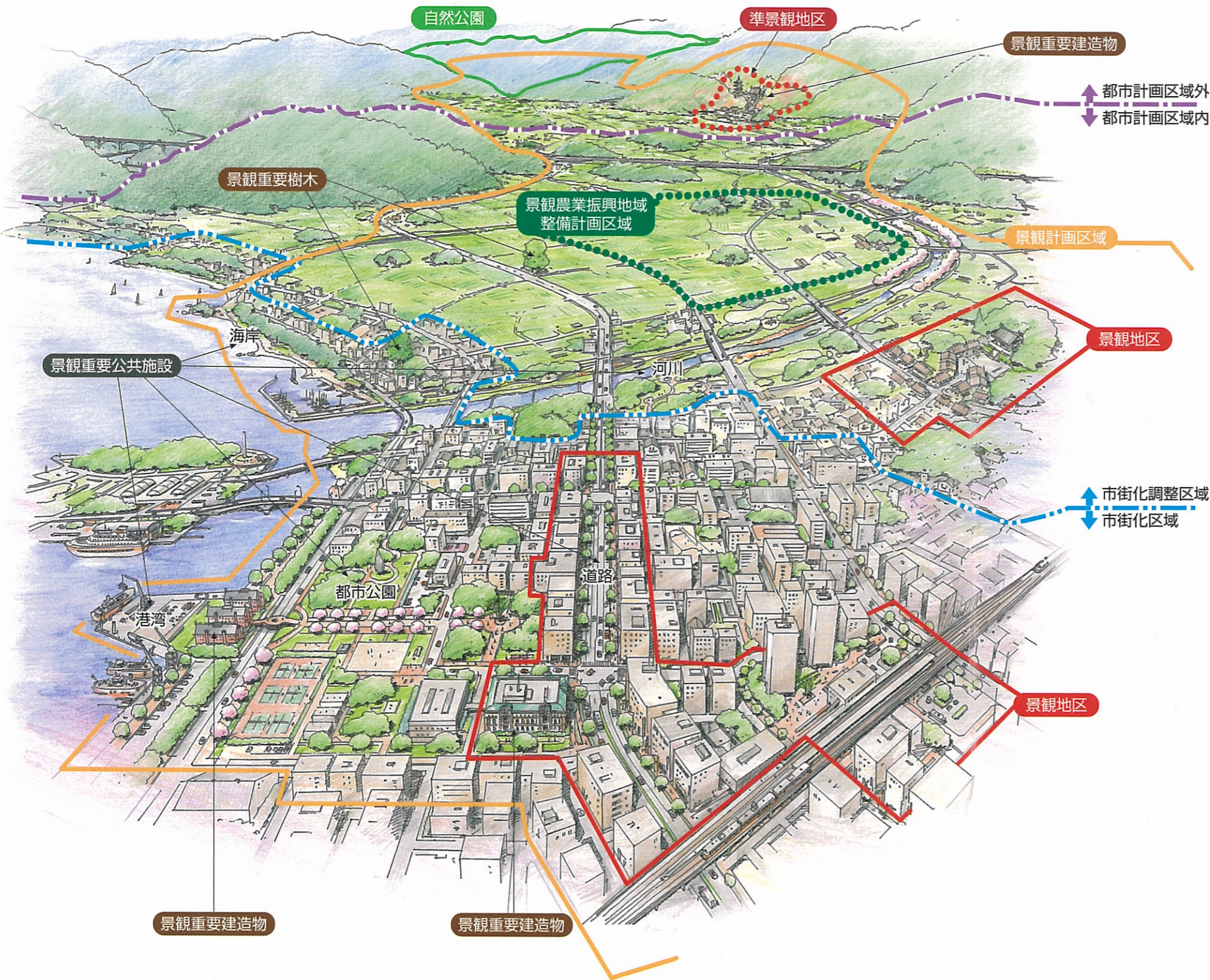
## 基本理念

- 良好な景観は、現在及び将来における国民共通の資産です
- 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ため、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必要があります
- 地域の個性を伸ばすよう多様な景観形成が図られなければなりません
- 景観形成は、観光や地域の活性化に大きな役割を担うことから、住民、事業者及び地方公共団体の協働によりすすめられなければなりません
- 景観形成は、良好な景観の保全のみならず、新たな創出を含むものです

## 責務

- 【国】
- 良好な景観の形成に関する総合的な施策を策定し、実施します
  - 普及啓発活動等を通じて、国民の理解を深めます
- 【地方公共団体】
- 良好な景観の形成に関し、区域の自然的社会的諸条件に応じた施策を策定し、実施します
- 【事業者】
- 事業活動に関し、良好な景観の形成に努めます
- 【住民】
- 自ら良好な景観の形成に積極的な役割を果たすように努めます

## 景観法の対象地域のイメージ



## 景観行政団体\*による景観計画の作成

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

## 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を行います
- 建築物・工作物のデザイン・色彩については、条例を定めることにより変更命令が可能です（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」の整備が可能になります
- 「電線共同溝法」の特例が適用されます
- 景観重要建造物・樹木の指定や景観協定の締結が可能になります

## 景観地区（都市計画）又は 準景観地区\*

- 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します

【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です

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なことから、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となります

\*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ます

街並みイメージ



## 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します
- 協議が整った事項には尊重義務が発生します

## 景観整備

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

**\* 景観行政団体になるには**

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

上記以外の地域は都道府県が景観行政団体になります

**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います

対象となる公共施設  
 道路、河川、都市公園、海岸、港湾、漁港、自然公園法による公園事業に係る施設等



**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います

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



**景観重要建築物・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します

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（調整中）



**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ます  
 ● 景観に関する住民の取組の支援や景観重要建築物・樹木の管理、耕作放棄地等の利用権の取得を行います

**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ます）

**景観重要公共施設の整備等**

**■ 景観重要公共施設**

景観行政団体が、景観計画区域内の景観上重要な公共施設を、公共施設の管理者の同意を得て、景観重要公共施設として景観計画に位置付けることにより、各管理者は景観計画に基づいて公共施設の整備を行うこととなります

対象となる公共施設：道路、河川、都市公園、海岸、港湾、漁港、自然公園法による公園事業に係る施設等

**■ 電線共同溝**

景観計画に位置付けられた景観重要道路を、電線共同溝法における「電線共同溝整備道路」に指定することが可能になります

円滑な交通の確保に該当しない場合においても、景観上の必要性が高い地区・歴史的街並みを形成する地区等の非幹線道路を「電線共同溝整備道路」に指定し、その整備が促進されます（「電線共同溝の整備等に関する特別措置法」の特例）



**関係省庁との連携**

**■ 景観農業振興地域整備計画（景観農振計画）**

景観計画区域内にある農業振興地域について策定することができます【農林水産省との連携】

- 景観施策と農業施策（生産力最大化）の調和を図るために景観農振計画を策定することができます
- 例えば、景観農振計画に従った利用がなされていない耕作放棄地等について、景観整備機構が土地所有者に代わって耕作することができます

**■ 自然公園法の特例**

景観計画に位置付けられた自然公園内における建築物の新築等についてきめ細やかなルールづくりが可能になります【環境省との連携】

- 景観計画に位置付けられた国立公園や国定公園内の建築物の建築等に対して、よりきめ細やかな基準とし、景観上支障があれば許可しないことができます

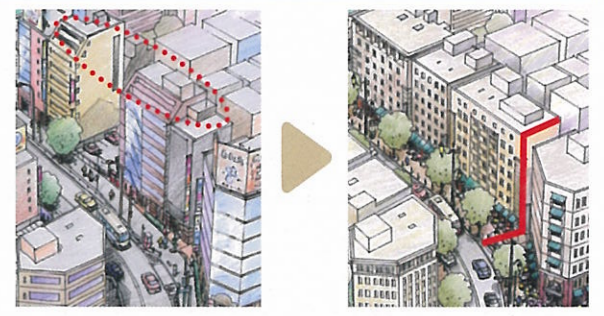
**■ 重要文化的景観**

都道府県または市町村の申出に基づき、景観計画区域や景観地区の中から文部科学大臣が重要文化的景観を選定し、支援します（文化財保護法）【文化庁との連携】

**規制緩和による支援（建築基準法の特例）**

**■ 景観地区における斜線制限の適用除外**

壁面の位置、高さの最高限度等を定めることにより、斜線制限の適用が除外され、統一されたスカイラインが形成されます（右図参照）



**■ 景観重要建造物に関する規制緩和**

現状の外観を保存するため、条例を定めることにより、建築基準法上の制限の一部を緩和することが可能になります

**建築基準法の制限緩和対象項目**

第21条	大規模建築物の防火措置	第55条	低層住居専用地域内の高さの制限
第22条	屋根不燃区域の屋根、外壁等の防火措置	第56条	斜線制限
第24条の2	大規模木造建築物等の防火措置	第56条の2	日影制限
第25条	居室の採光及び換気	第58条	高度地区
第28条	接道義務、道路内の建築制限	第61条～64条	防火地域・準防火地域内の建築制限
第43、44条	壁面線による建築制限	第67条の2	特定防災街区整備地区内の建築制限
第47条	容積率、建ぺい率	第68条	景観地区内の建築制限
第52、53条	低層住居専用地域内の外壁の後退距離		
第54条			



景観重要建造物の指定例：山中油店（京都市：平成18年3月指定）

**予算による支援**

**■ 景観形成総合支援事業（平成19年度 2億円）**

市町村が行う、景観重要建造物及び景観重要樹木（いずれも確実に指定されると認められるものを含む；以下同様）の保全活用を中心とした地域振興・活性化の取組を支援します。

- 【必須事業】
  - 必ず実施する必要がある事業（次のいずれか）
  - ・景観重要建造物の修理、買取又は移設
  - ・景観重要樹木の枯損・倒伏防止措置又は買取
- 【選択事業】
  - 必須事業と併せて実施することにより支援が受けられる事業
  - ・景観重要建造物の外観修景
  - ・建築物及び工作物等に係る景観の阻害要因の解消
  - ・良好な景観を活用し、交流人口の拡大を図る施設の整備
  - ・公共公益施設の高質化
  - ・良好な景観の形成及びその活用を推進する観点から行う各種活動
- 【補助率】
  - 事業費の1/3（間接補助あり）



事業後イメージ

**■ 景観形成事業推進費（平成19年度 200億円）**

良好な景観を創造する事業及び調査について、年度途中の追加的需要に対応することにより景観形成を推進します

- 【適用対象事業】
  - 景観計画に定められた事業
  - 景観計画区域又は景観地区において行われる良好な景観形成のための事業
  - 風到地区、その他の法令に基づく景観に係る規制の対象となる地域又は区域において行われる良好な景観形成のための事業
- 【具体的な整備イメージ】
  - 歴史的風土を保全する治山事業や緑地の整備・買取等
  - 伝統的街並みの整備
  - 風情ある橋や河川環境の整備
  - 周辺と調和し、利用しやすい広場や休憩施設の整備

**■ まちづくり交付金（平成19年度 2,430億円）や関連補助事業が活用できます**

**■ 都市開発資金の貸付**

景観計画区域内の土地区画整理事業を無利子貸付対象にできます

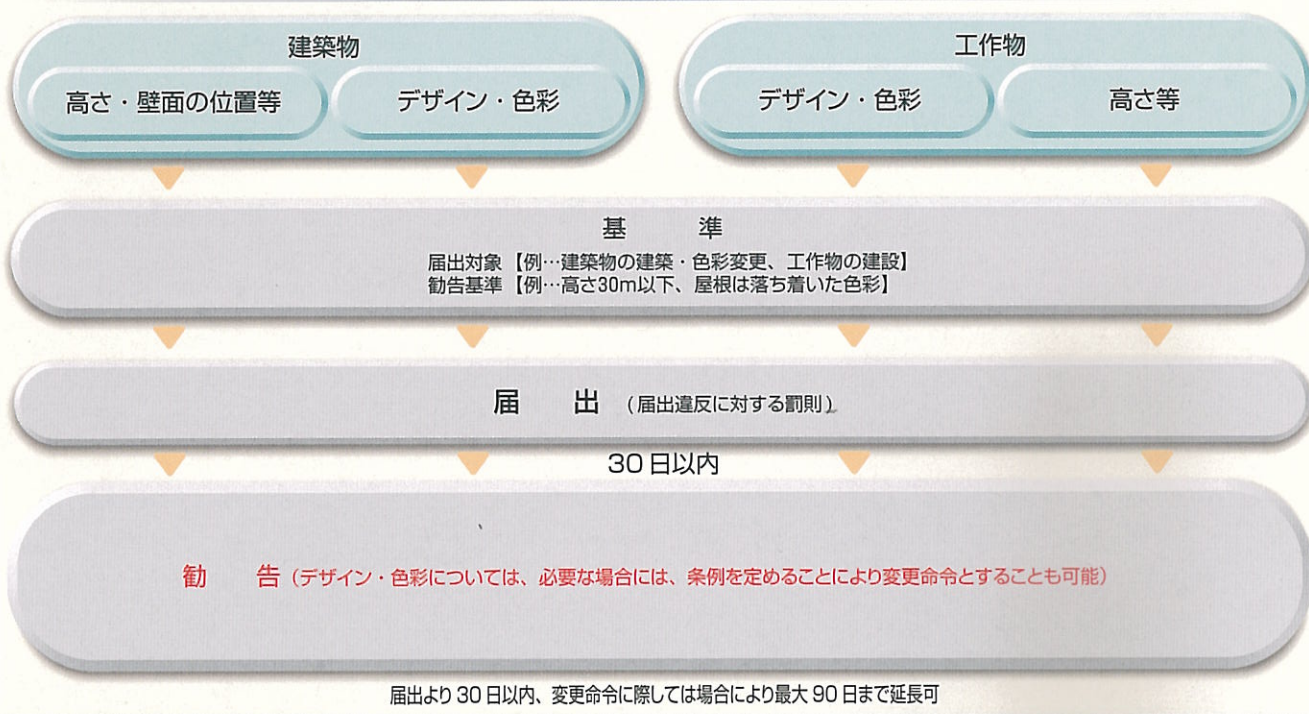
**■ 政策金融として、景観・歴史的建造物活用・整備事業（日本政策投資銀行）を利用できます（景観重要建造物及び景観地区並びに準景観地区内の建造物の活用・整備又は保全に関する事業）**

**税制による支援**

**■ 所得税、法人税の特例**

地方公共団体の定める景観計画に位置付けられた景観重要公共施設に関する事業のために有効に利用できる土地等を、地方公共団体または景観整備機構へ譲渡した場合、当該譲渡所得について1,500万円の特別控除が適用されます

## 景観計画区域における手続きの流れ



## 景観地区における手続きの流れ

