

## □〔7〕景観法

平成16.6.18 法110号

### （目 的）(法第1条)

この法律は、都市、農山漁村等における良好な景観の形成を促進するため、景観計画の策定その他の施策を総合的に講ずることにより、美しく風格のある国土の形成、潤いのある豊かな生活環境の創造および個性的で活力ある地域社会の実現を図り、もって国民生活の向上並びに国民経済および地域社会の健全な発展に寄与することを目的とします。

### 1. 景観計画区域における一定行為の制限

#### ◆景観計画区域（法第8条）

景観行政団体（指定都市、中核市、都道府県〔指定都市、中核市以外の区域〕、都道府県知事の同意を得た市町村（法第7条））は、都市、農山漁村その他市街地または集落を形成している地域およびこれと一体となって景観を形成している地域であって、現にある良好な景観の保全や地域特性にふさわしい良好な景観形成の実現のため必要と認められる土地（水面を含む。）の区域について、良好な景観の形成に関する計画（「景観計画」という。）を定めることができます。

この景観計画に定められた区域が景観計画区域です。

#### ◆制限の内容

##### ① 一定行為の事前届出（法第16条第1項）

景観計画区域内において、次に掲げる行為をしようとする者は、あらかじめ、行為の種類、場所、設計または施行方法、着手予定日その他国土交通省令で定める事項を景観行政団体の長に届け出なければなりません。

I 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（以下「建築等」という。）

II 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（以下「建設等」という。）

III 開発行為その他政令で定める行為

IV その他、良好な景観の形成に支障を及ぼすおそれのある行為として景観計画に従い景観行政団体の条例で定める行為

##### ② 変更事項の事前届出（法第16条第2項）

届出をした者は、その届出に係る事項のうち、国土交通省令で定める事項を変更しようとするときは、あらかじめ、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。

#### ◆確認方法（法第9条第6項）

景観行政団体は、景観計画を定めたときは、その旨を告示し、これを当該景観行政団体の事務所において公衆の縦覧に供しなければならないとされています。

### 2. 景観重要建造物の現状変更の制限

#### ◆景観重要建造物（法第19条）

景観行政団体の長は、景観計画に定められた景観重要建造物の指定の方針に即し、景観計画区域内の良好な景観の形成に重要な建造物（これと一体となって良好な景観を形成している土地その他の物件を含む。）で国土交通省令で定める基準に該当するものを、景観重要建造物として指定することができます。

#### ◆制限の内容（法第22条第1項）

景観行政団体の長の許可を受けなければ、景観重要建造物の増築、改築、移転もしくは除却、外観を変更することとなる修繕もしくは模様替または色彩の変更をしてはなりません。ただし、通常の管理行為、軽易な行為その他

の行為で政令で定めるものおよび非常災害のため必要な応急措置として行う行為については、この限りではありません。

### 3. 景観重要樹木の現状変更の制限

#### ◆景観重要樹木（法第28条）

景観行政団体の長は、景観計画に定められた景観重要樹木の指定の方針に即し、景観計画区域内の良好な景観の形成に重要な樹木で国土交通省令（都市計画区域外の樹木にあっては、国土交通省令・農林水産省令。）で定める基準に該当するものを、景観重要樹木として指定することができます。

#### ◆制限の内容（法第31条第1項）

景観行政団体の長の許可を受けなければ、景観重要樹木の伐採または移植をしてはなりません。ただし、通常  
の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるものおよび非常災害のため必要な応急措置として行う行為につ  
いては、この限りではありません。

### 4. 景観重要建造物、景観重要樹木の管理協定の効力

#### ◆管理協定（法第36条）

景観行政団体または景観整備機構（公益法人または特定非営利活動法人であつて景観行政団体の長が指定するもの）は、景観重要建造物または景観重要樹木の適切な管理のため必要があると認めるときは、当該景観重要建造物または景観重要樹木の所有者（所有者が2人以上いるときは、その全員。）と次に掲げる事項を定めた協定（「管理協定」といいます。）を締結して、当該景観重要建造物または景観重要樹木の管理を行うことができます。

- ① 管理協定の目的となる景観重要建造物（「協定建造物」といいます。）又は管理協定の目的となる景観重要樹木（「協定樹木」といいます。）
- ② 協定建造物又は協定樹木の管理の方法に関する事項
- ③ 管理協定の有効期間
- ④ 管理協定に違反した場合の措置

管理協定が締結されると景観行政団体またはその長は、その旨を公告します（法第39条）。

#### ◆制限の内容（法第41条）

公告があった管理協定は、その公告があった後において当該協定建造物または協定樹木の所有者となった者に対  
しても、その効力が及びます。

#### ◆確認方法（法第39条）

景観行政団体またはその長は、当該管理協定の写しを景観行政団体の事務所に備えて公衆の縦覧に供しなければならないとされています。

### 5. 景観地区と準景観地区

#### ◆景観地区

- ① 景観地区の指定（法第61条）

都市計画区域また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）
  - (a) 建築物の形態意匠の制限
  - (b) その他

#### ◆制限の内容

- ① 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なければならず、建築物の建

築等をしようとする者は、あらかじめ、その計画について市町村長の認定を受けなければなりません。認定を受けた建築物等の計画を変更する場合も同様です。

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。

② 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。

③ 開発行為等の制限（法第73条）

市町村は、景観地区内における開発行為について、条例で良好な景観形成のための規制をすることができます。

④ 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。

◆準景観地区

① 準景観地区の指定（法第74条）

市町村は、都市計画区域および準都市計画区域外の景観計画区域のうち、準景観地区を指定することができます。

◆制限の内容

市町村は準景観地区内において、条例で、景観地区に準ずる規制をすることができます（法第75条）。

## 6. 景観協定の効力

◆景観協定（法第81条）

景観計画区域内の一団の土地の所有者および借地権を有する者（「土地所有者等」という。）は、その全員の合意により、景観行政団体の長の認可を受けて、当該土地の区域における良好な景観の形成に関する協定（「景観協定」という。）を締結することができます。ただし、当該土地の区域内に借地権の目的となっている土地がある場合においては、当該借地権の目的となっている土地の所有者の合意を要しません。

景観協定においては、次に掲げる事項が定められます。

- ① 景観協定の目的となる土地の区域（以下「景観協定区域」といいます。）
- ② 良好な景観の形成のための次に掲げる事項のうち、必要なもの
  - イ 建築物の形態意匠に関する基準
  - ロ 建築物の敷地、位置、規模、構造、用途又は建築設備に関する基準
  - ハ 工作物の位置、規模、構造、用途又は形態意匠に関する基準
  - ニ 樹林地、草地等の保全又は緑化に関する事項
  - ホ 屋外広告物の表示又は屋外広告物を掲出する物件の設置に関する基準
  - ヘ 農用地の保全又は利用に関する事項
  - ト その他良好な景観の形成に関する事項
- ③ 景観協定の有効期間
- ④ 景観協定に違反した場合の措置

景観行政団体は、景観協定の認可をしたときは、その旨を公告します（法第83条第3項）。

◆制限の内容（法第86条）

認可の公告のあった景観協定は、その公告のあった後において当該景観協定区域内の土地所有者等となった者に対しても、その効力が及びます。

◆確認方法（法第83条第3項）

景観行政団体の長は、景観協定の認可をしたときは、当該景観協定の写しを当該景観行政団体の事務所に備えて

公衆の縦覧に供するとともに、景観協定区域である旨を当該区域内に明示しなければならないとされています。

## 7. 景観協定の設定の特則

### ◆一の所有者による景観協定の設定（法第90条第1項、第2項）

景観計画区域内の一団の土地で、一の所有者以外に土地所有者等が存しないものの所有者は、良好な景観の形成のため必要があると認めるときは、景観行政団体の長の認可を受けて、当該土地の区域を景観協定区域とする景観協定を定めることができます。

景観行政団体の長は、当該景観協定が良好な景観の形成のため必要であると認める場合に限り、当該景観協定を認可します。

### ◆制限の内容（法第90条第4項）

認可を受けた景観協定は、認可の日から起算して3年以内において当該景観協定区域内の土地に2以上の土地所有者等が存することとなった時から、上記6.の規定による認可の公告のあった景観協定と同一の効力を有する景観協定となります。