

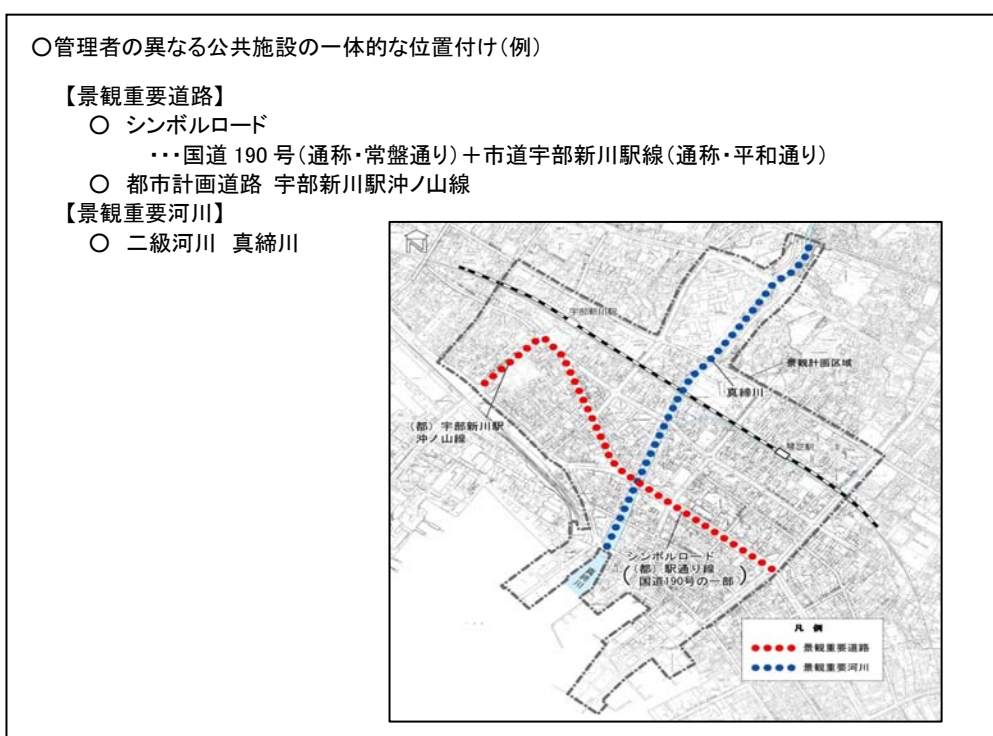
## 6 景観重要公共施設（法第47条～第54条）

### ポイント

- ◆ 景観重要公共施設に指定できる公共施設は、道路、河川、都市公園、海岸保全区域等の海岸、港湾、漁港、自然公園における施設、その他施行令第2条で定める施設である。《→53p参照》  
景観を構成する主要な要素の一つである公共施設について、良好な景観形成を図るため、当該公共施設管理者との協議・同意により景観重要公共施設として指定することができることになっている。

### 留意事項等

- ◆ 景観重要公共施設は、特定公共施設のうち、良好な景観の形成に重要なものという観点から、その整備に関する事項及び占用等の許可の基準を定めることとされているものであることから、例えば、地域の景観の核として親しまれているシンボルロードや河川、都市公園、海岸、港湾、漁港等地域の顔となる特定公共施設について、当該事項及び基準を定めることが考えられる。
- ◆ 景観計画区域内にある道路、河川、公園等の公共施設が景観形成に果たすウエイトは大きく、これらの公共空間において行われる工作物の建設等の行為が景観に及ぼす影響は大きいと考えられる。したがって、景観行政団体と公共施設管理者が異なる場合においても、景観上の観点から互いに連携・調整を行い、公共施設とその周辺の建築物等の土地利用が一体となって良好な景観の形成を図ることが可能となるものであり、必要に応じて、適切に景観重要公共施設として位置付けることが望ましい。



(出典:宇部市景観計画より)

- ◆ 景観重要公共施設に関する検討・協議の内容と方法について国土交通省から「景観重要公共施設の手引き」が出ているので、参考にすること。



出典:「景観重要公共施設の手引き」から抜粋

(参考) 電線共同溝の整備等に関する特別措置法の特例について

ポイント

- ◆ 景観計画に景観重要公共施設として定められた道路法による道路(昭和 27 年法律第 180 号。以下「景観重要道路」という。)について、電線共同溝の整備等に関する特別措置法(平成 7 年法律第 39 号)第 3 条の規定の適用についての特例が措置されている。(法 48 条)

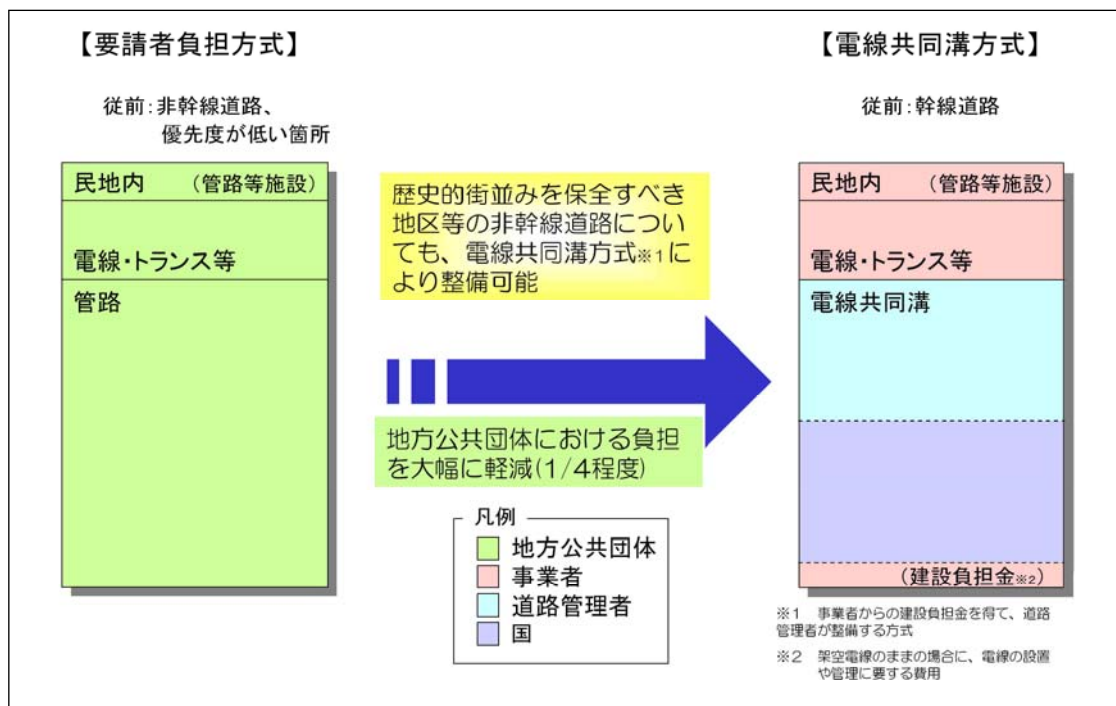
電線共同溝の整備等に関する特別措置法の特例

景観重要道路の良好な景観の形成を促進する観点から、景観計画に即し、その景観の整備と安全な交通の確保を図るために必要な場合

- 景観計画において景観重要公共施設として定められた「景観重要道路」を電線共同溝の整備等に関する特別措置法における電線共同溝を整備すべき道路に指定することができる。
- 同条第 3 項に規定する要請を行うことのできる主体として、市町村に加え、「景観行政団体である都道府県」を追加

- ◆ このような制度の趣旨を踏まえ、景観行政団体及び関係道路管理者は、連携を図りつつ、景観重要道路について、その良好な景観の形成を図るため必要な場合には、電線共同溝を整備すべき道路として積極的に指定することが望ましい。

(参考) 電線共同溝方式による費用負担



## 7 景観農業振興地域整備計画（法第55条～第58条）

## ポイント

- ◆ 景観農業振興地域整備計画は、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（※）が定められた景観計画に係る景観計画区域のうち農業振興地域内にあるものについて、市町村が定めることができる。
- ≪※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→55p参照≫



- ◆ 景観と調和のとれた農業的土地利用を誘導（勧告）できる。
  - ・ 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できる。
- ◆ 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、管理できる（景観作物の育成等）。

## (1) 景観農業地域整備計画で定める事項

## 景観農業振興地域整備計画で定める事項（法第55条）

- ① 景観農業振興地域の区域（景観計画区域内の農業振興地域に限る。）
- ② 景観と調和のとれた土地の農業上の利用に関する事
- ③ ①の区域内における農業振興地域の整備に農業生産基盤の整備及び開発に関する事項に関する法律第8条第2項第2号、第2号の2及び第4号に掲げる事項

## 留意事項

## ◆ 景観農業振興地域の区域

- ・ 景観農業振興地域整備計画では、景観と調和した営農条件の確保のあり方を定めるとともに、集落周辺の農地については、景観計画で確保される集落景観と一体的な景観を形成する土地の農業上の利用に配慮したあり方を定めるものであり、農林業が営まれることにより形成される景観の他、集落、水辺、森林、里山等、様々な要素が相まって、良好な景観が創出されることにかんがみ、多様な視点で、地域の美しさを捉え、区域を定めることが望ましい。このため、景観農業振興地域整備計画の対象は、農振法第8条第2項第1号の農用地区域に限定せず、農用地区域以外の区域の農用地及び農業用施設についても景観農業振興地域整備計画の対象に含め、一体的な保全及び整備により景観形成を図ることが望ましい。

## ◆ 景観と調和のとれた土地の農業上の利用に関する事

- ・ 景観と調和のとれた良好な営農条件を確保するために、土地利用の勧告制度の運用、協定制度の活用等を含めた効率的、総合的な方策について定める趣旨であり、地域内の農用地の利用動向、農地転用動向、農用地及び農業用施設等の整備状況等を勘案して、当該区域において総合的に農業振興を図るために必要な事項を一体的に定めることが望ましい。
- ・ 本事項は景観農業振興地域整備計画の基本をなすものであるから、土地の位置、地形その他の自然的条件、地域の農業生産の動向、農用地及び農業用施設等の整備の見通し、地域住民等の意向と合意形成を踏まえて作成することが望ましい。

### 景観と調和のとれた土地の農業上の利用に関する事項の記載例

#### ■ 棚田景観の保全

景観と調和した石積み畦畔の管理，用水路の整備及び管理，農道の整備及び管理，農業生産のあり方，農業生産の主体等，棚田景観を保全するための事項 等

#### ■ 散居集落と周辺農地の景観

周辺農地の農業生産のあり方，耕作放棄地が発生しないような生産管理，景観計画において規制・誘導されている集落部分の景観保全・形成との関連，耕作放棄地防止のための集落営農によるブロックローテーションの実施や作業受委託の方法 等

### ◆ 景観農業振興地域の区域内における農業振興地域の整備に農業生産基盤の整備及び開発に関する事項に関する法律第8条第2項第2号，第2号の2及び第4号に掲げる事項

#### ・ 農業生産の基盤の整備及び開発に関する事項（農振法第8条第2項第2号）

本事項は，農山村地域の景観を構成する主要な要素の一つである農業生産の基盤の整備及び開発について，例えば，農業用水路を景観に配慮した石積み水路にする等の景観上必要な整備に関する事項及び基準を定めることとしたものである。

#### ・ 農用地等の保全に関する事項（農振法第8条第2項第2号の2）

農山村地域の景観は，農林業が持続的に営まれることにより形成されるものであり，耕作放棄地や管理不十分な農地等の解消は，良好な景観を維持・保全する上で重要な課題である。本事項は，耕作放棄地等の解消するために行う基盤整備やその他の活動等の対策について定めることとしている。

#### ・ 農業の近代化のための施設の整備に関する事項（農振法第8条第2項第4号）

本事項は，農山村地域の景観を構成する主要な要素の一つである農業の近代化のための施設について，景観と調和のとれた施設の配置，形態，色彩その他の意匠等に関する基準を定めることとしたものである。

## (2) 土地利用についての勧告（法第56条）

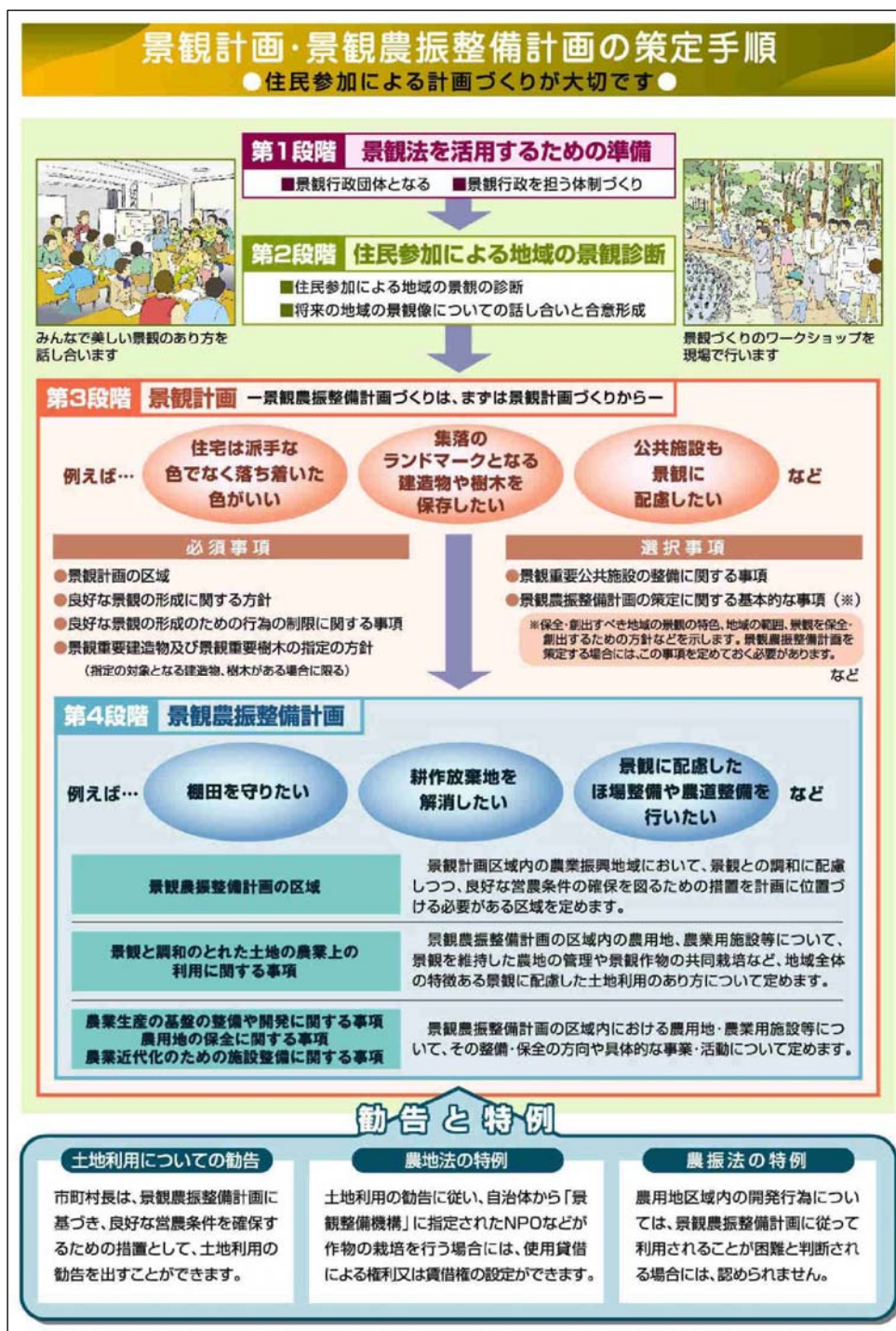
- ◆ 施策の実効性を担保するため，景観農業振興地域整備計画の区域内にある土地が当該計画に従って利用されていない場合には，市町村長は，その土地の所有者等に対し，その土地を景観農業振興地域整備計画に従って利用すべき旨を勧告するとともに，勧告を受けた者がこれに従わないとき等は，適切な利用が見込まれる者への権利移転に関し協議すべき旨の勧告を行うことができることとしたものである。

## (3) 農地法の特例（法第57条）

- ◆ 農地法（昭和27年法律第229号）は，法人については，同法第2条第7項に規定する農業生産法人及び農業経営基盤強化促進法（昭和55年法律第65号）第4条第4項に規定する特定法人に限って農地の権利取得を認めることとしており，景観整備機構に指定された公益法人やNPOは農地の権利を原則として取得できない。しかしながら，景観整備機構が景観形成に資する作物の育成等の業務を行うことも考えられることから，法第56条第2項の勧告に従い，その勧告に係る農地又は採草放牧地について景観整備機構のために使用貸借による権利又は賃借権を設定しようとするときは，農地法の規定にかかわらず使用貸借による権利又は賃借権の設定ができることとしたものである。

(4) 農振法の特例（法第58条）

- ◆ 農振法の特例は、農振法の規定による開発行為の許可をする場合において、当該開発行為により当該開発行為に係る土地を景観農業振興地域整備計画に従って利用することが困難となると認める場合は、許可できないこととする基準を追加することにより、景観と調和のとれた良好な営農条件の確保を図るものである。
- ◆ これにより、農振法において、農業振興地域整備計画の達成に支障を生ずるおそれがある場合のほか、景観農業振興地域整備計画に従った農地等の利用を困難とするような行為についても制限することで、景観と調和のとれた良好な営農条件の確保が図られるようにしたものである。



出典:農の美(H17 景観農業振興地域整備計画パンフレット)

# 景観保全と整備のイメージ

**● 美しい農山村づくりにより地域振興を図りたい**

美しい農山村づくりにより地域振興を図りたい

**● 景観の保全に努めたい**

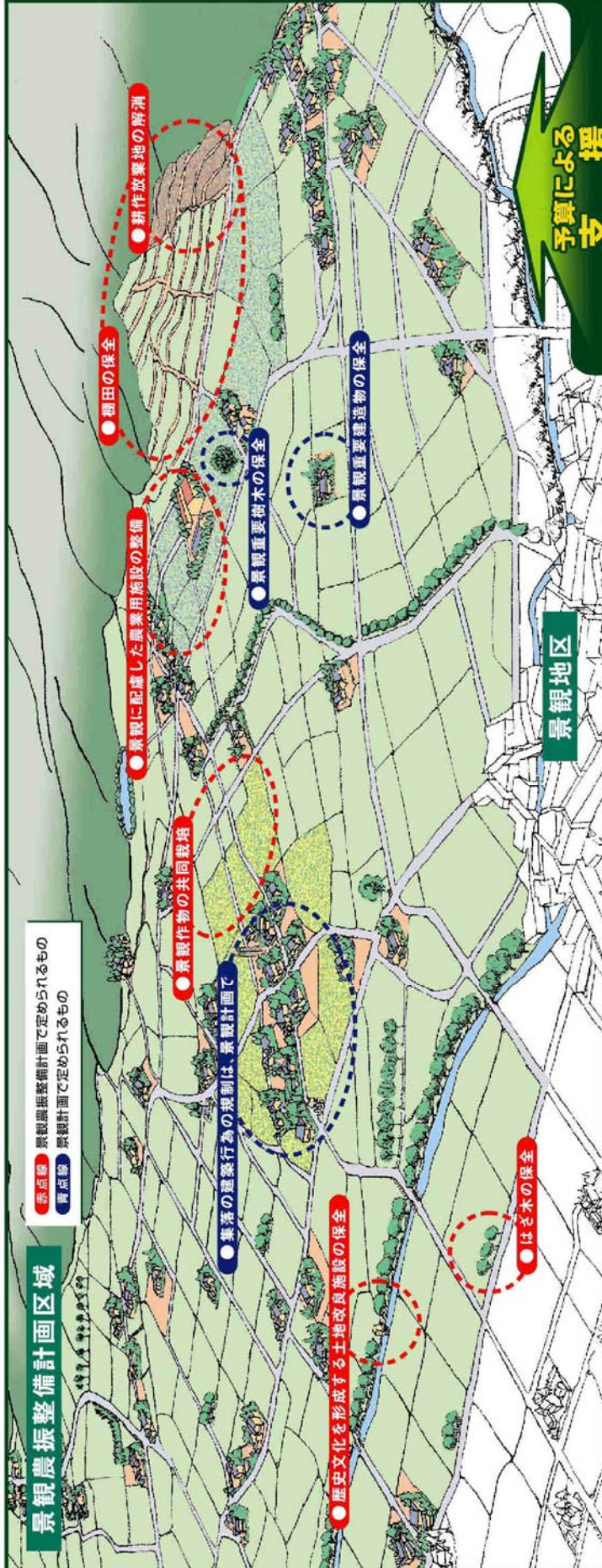
景観の保全に努めたい

**● 美しい農山村づくりにより地域振興を図りたい**

美しい農山村づくりにより地域振興を図りたい

**● 景観の保全に努めたい**

景観の保全に努めたい



**● 景観と調和のとれた農業生産基盤整備を行いたい**

景観と調和のとれた農業生産基盤整備を行いたい

**● 地域の歴史文化を形成する土地改良施設を保全したい**

地域の歴史文化を形成する土地改良施設を保全したい

**● 景観と調和のとれた農業生産基盤整備を行いたい**

景観と調和のとれた農業生産基盤整備を行いたい

**● 景観と調和のとれた農業生産基盤整備を行いたい**

景観と調和のとれた農業生産基盤整備を行いたい

**予算による支援**

農林水産省はこれらの取り組みを推進するため

- ☆中山間地域等直接支払交付金
- ☆元気な地域づくり交付金
- ☆美しいむらづくり総合整備事業

などで景観整備と保全の支援を行います。

## 8 景観地区（法第61条～第73条）

市町村は、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は、市街地の良好な景観の形成を図るため、都市計画に、景観地区を定めることができる（法第61条第1項）。

### ポイント

- ◆ 景観地区は、建築物及び工作物の形態意匠に対する市町村による認定制度が整備され、地域の景観の質をより積極的に高めていくことが可能となっている。
- ◆ 認定制度では、地区内の建築物すべてに適合義務が課せられるなど、比較的担保力の強い制度となっている。
- ◆ 「市街地の良好な景観の形成」とは、建築物のみを対象にしているのではなく、建築物とその他の人工的要素や自然的要素が一体となって醸し出されるものを指す。
- ◆ 景観地区の対象になる地区については、次のような区域が考えられる。

#### 景観地区の対象となる地区

- ・ 既に良好な景観を形成している業務地、商業地、住宅地、歴史的街並み、集落等
- ・ 地区周辺の山並みや海岸線、河川、緑地、城址等の地域のシンボルと街並みが一体となって、地域色豊かな景観形成を進めていく必要がある区域
- ・ 良好な景観の形成を進めることが生活環境の向上に資すると想定される住宅地
- ・ 良好な景観の形成を進めることによって、地域の活性化や地域の価値創造を図ることを目標とする商店街や中心市街地
- ・ 町家や武家屋敷等の景観資源は点在しているものの、良好な景観を形成しているとは言い難い状況であり、今後良好な景観形成を進める必要がある既成市街地
- ・ 市街地縁辺部等で、住宅と、青空駐車場や資材置き場等の空地が混在するなどの景観上の課題が顕在化している区域
- ・ 多種多様な形状や色彩からなる郊外型店舗等が集積しているバイパス沿道等、景観の向上に向けた対策が必要である区域
- ・ 今後建築物の更新が想定される郊外型の団地など、これまでの環境を確保しつつ新しい生活環境を創造していく必要がある区域
- ・ 開発事業等に伴い、新たな景観の創出が見込まれる区域
- ・ 道路、河川、公園、緑地、水辺等の地域の景観資源と一体となって良好な景観の形成を進める必要がある区域

#### 景観地区の内容

- ◆ 景観地区に関する都市計画には、建築物の形態意匠の制限について必ず定めるとともに、建築物の高さの最高限度若しくは最低限度、壁面の位置の制限又は建築物の敷地面積の最低限度のうち必要なものを定めることとされている。
- ◆ また、景観地区内の工作物について、条例で、その形態意匠の制限、その高さの最高限度若しくは最低限度又は壁面後退区域（当該景観地区に関する都市計画において壁面の位置の制限が定められた場合における当該制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域を



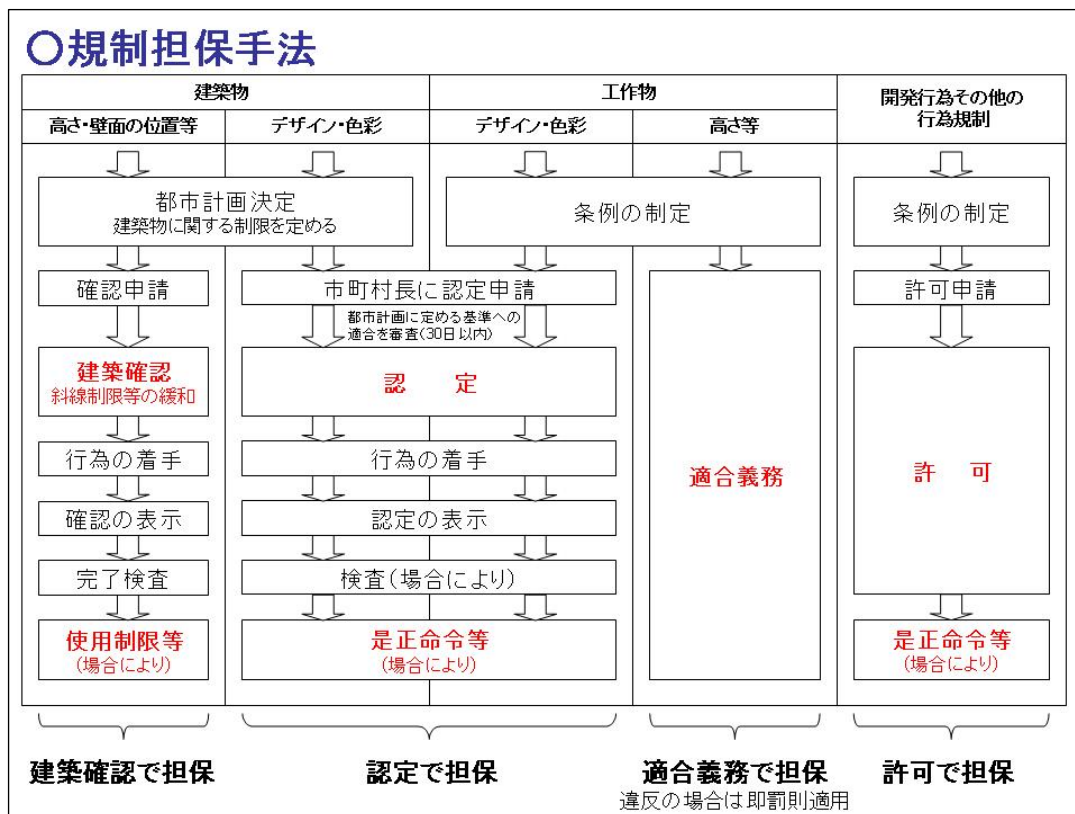
いう。以下同じ。)における工作物の設置の制限を定めることができることとされているほか、景観地区内において、都市計画法第4条第12項に規定する開発行為及び土地の形質の変更、木竹の伐採又は植栽、廃棄物等の物件の堆積等の令第21条各号に掲げる行為(以下「開発行為等」という。)について、条例で良好な景観を形成するため必要な規制をすることができることとされており、当該地区の良好な景観の形成のために必要な様々な事項を総合的に規制・誘導することが可能な仕組みとされている。



出典:国土交通省資料

### 景観地区の規制担保手法

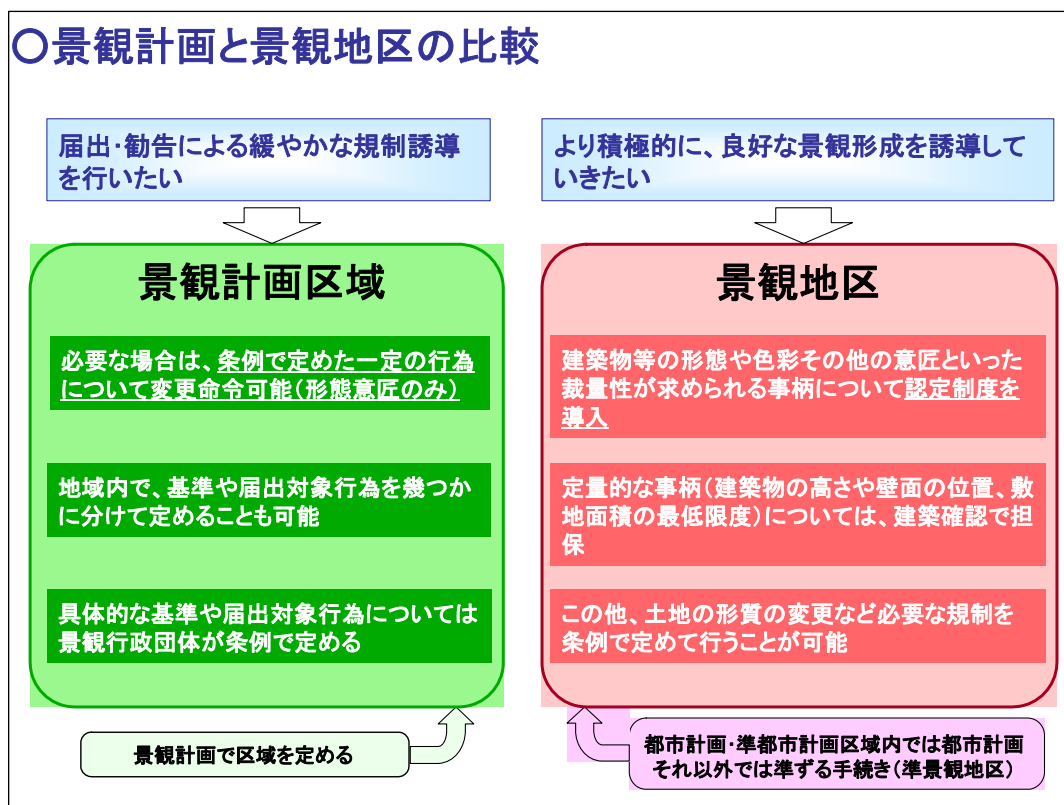
- 建築物の高さ、壁面の位置及び敷地面積の最低限度
  - ・ 建築基準法第6条第1項に規定する建築確認を受けなければならない。
- 建築物の形態意匠の制限
  - ・ 都市計画に定められた建築物の形態意匠の制限に適合するものであることについて、市町村長の認定を受けなければならない(法第63条第1項)。
- 工作物の形態意匠の制限
  - ・ 景観地区工作物制限条例(※)に工作物の形態意匠の制限を定めた場合は、市町村長の認定に関する措置を定めることができる。<<※景観地区工作物制限条例→153p⑩>>
- 工作物の高さ、壁面後退区域における設置の制限
  - ・ 景観地区工作物制限条例に工作物の高さ、壁面後退区域における設置の制限を定めた場合は、当該条例の施行に必要な違反工作物に対する違反是正のための措置その他の措置に関する規定を定めることができる。
- 開発行為その他政令で定める行為
  - ・ 景観地区内において、都市計画法第4条第12項に規定する開発行為その他政令で定める行為について、政令で定める基準に従い、条例で、良好な景観を形成するため必要な規制をすることができる。



出典:国土交通省資料

(参考) 景観計画区域と景観地区の比較

景観計画区域は、届出・勧告による緩やかな規制・誘導を行いたい場合に適用し、景観地区は、景観計画区域よりも積極的に、良好な景観形成を誘導する場合に適用する。



出典:国土交通省資料

**(参考) 景観地区の適用除外(法第69条)**

次の建築物には、法第62条～第68条までの規定は適用されない。

- ・ 景観重要建造物
- ・ 国宝、重要文化財、特別史跡名勝天然記念物、史跡名勝天然記念物
- ・ 伝統的建造物群保存地区内にある建築物
- ・ 既に現に存する建築物又は工事中の建築物等

**(参考) 既存不適格建築物に対する措置(法第70条)**

- ◆ 市町村長は、既存不適格建築物について、その形態意匠が景観地区における良好な景観の形成に著しく支障があると認める場合においては、当該市町村の議会の同意を得た場合に限り、当該建築物の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の期限を定めて、当該建築物の改築、模様替、色彩の変更その他都市計画において定められた建築物の形態意匠の制限に適合するために必要な措置をとることを命ずることができることとされている。

この場合、市町村は、当該命令に基づく措置によって通常生ずべき損害を時価によって補償しなければならないこととされている。

9 準景観地区（法第74条～75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、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、その景観の保全を図るため、準景観地区を指定することができる（法第74条第1項）。

ポイント

- ◆ 市町村は、都市計画区域及び準都市計画区域外（以下「都市計画区域外等」という。）の景観計画区域のうち、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、その景観の保全を図るため、準景観地区を指定することができることとされている（法第74条第1項）。
- ◆ 準景観地区は、都市計画区域外等において、良好な景観を積極的に保全していくことが望ましい観光地、別荘地、温泉地、門前町、農山漁村集落等の地域の個性豊かな景観が形成されている地域が多様に存在しており、これらの地域における景観を維持・増進していく必要があることから、市町村が景観地区に準じた規制を行うことを可能としたものである。
- ◆ 準景観地区は、既に良好な景観が形成されている一定の区域の景観の「保全」を目的としている。景観地区が、「既に一定の美観が存在する地区のみならず、今後良好な景観を形成していきうとする地区」をその対象としている点との違いに留意する必要がある。
- ◆ 準景観地区は、都市計画区域外等において指定されるものであることから、当該区域における土地利用の現況及び将来の動向から見て、都市計画区域又は準都市計画区域としての指定が見込まれる区域について指定するべきではない。

準景観地区に定める事項

- ◆ 市町村は、準景観地区内における建築物又は工作物について、景観地区内におけるこれらに対する規制に準じて、条例（※）で、良好な景観を保全するため必要な規制を定めることができることとされている（法第75条第1項）。《※条例→153p⑭参照》

準景観地区に定める事項	
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 準景観地区の区域</li> <li>■ 具体的な制限内容等（◆必須事項◇選択事項）</li> </ul>	
景観法による委任条例 (法第75条)	建築基準法による委任条例 (法68条の9②)
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆建築物の形態意匠の制限</li> <li>◇工作物の形態意匠の制限</li> <li>◇工作物の高さの最高限度又は最低限度</li> <li>◇工作物の条例壁面後退区域における設置の制限</li> <li>◇開発行為の規制 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇建築物の高さの最高限度又は最低限度</li> <li>◇壁面の位置</li> <li>◇敷地面積の最低限度</li> </ul>

## 留意事項等

## ■ 準景観地区の区域

- ◆ 法第 74 条第 1 項で規定する「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」とは、複数以上の建築物及びそれらと景観上一体不可分である周辺の区域(例えば、屋敷林、建築物の間に介在する農地や緑地等が考えられる。)を含む区域であって、それらが一体となって良好な景観が立ち現れている区域という趣旨である。
- ◆ このため、これらの建築物又はそれらと景観上一体不可分である周辺の区域から離れた、農地、森林、海面、河川、ため池等区域の景観と密接な関連を有しないものについて設定することは、一般には想定していないものである。こうした趣旨から、準景観地区は、農用地区域について設定することは、一般には想定していないものである。

## 準景観地区の規制担保手法

## ■ 建築物又は工作物の形態意匠の制限

- ・ 建築物の建築等又は工作物の建設等についての市町村長による計画の認定
  - ・ 違反建築物又は違反工作物に対する違反是正のための措置その他の措置について、景観地区における規定の例により、当該制限の内容、当該準景観地区の土地利用の状況等からみて必要なものを定めることとされている(令第 23 条第 1 項第 2 号)。
- なお、景観地区の規制に準ずるものであることから、工作物については、法第 70 条と同様の既存不適格のものに対する措置の規定を設けることができない(建築物については可能)。

## 建築基準法第 68 条の 9 第 2 項

景観法第 74 条第 1 項の準景観地区内においては、市町村は、良好な景観の保全を図るため必要があると認めるときは、政令で定める基準に従い、条例で、建築物の高さ、壁面の位置その他の建築物の構造又は敷地に関して必要な制限を定めることができる。

## ポイント

- ◆ 建築基準法では、都市計画区域および準都市計画区域内における建築物の敷地の接道義務、用途制限、容積率、建ぺい率、高さ等の制限等が定められているが、都市計画区域および準都市計画区域外に指定する準景観地区内においても、条例で、建築物の高さ、壁面の位置その他の建築物の構造又は敷地に関して必要な制限を定めることができる。
- つまり、準景観地区において、条例で定めた建築物の高さ、壁面の位置等は、「建築確認」の対象となる。

## 10 地区計画等における建築物等の形態意匠の制限（法第76条）

市町村は、地区計画等（※1）の区域内における建築物等の形態意匠について、政令で定める基準に従い、条例（※2）で、当該地区計画等において定められた建築物等の形態意匠の制限に適合するものとしなければならないこととすることができる。

※1 地区計画等…地区整備計画，特定建築物地区整備計画，防災街区整備地区整備計画，沿道地区整備計画又は集落地区整備計画において，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

※2 条例 …153p⑮を参照

## ポイント

## ■ 従来の地区計画等の規制手法

- 都市計画法等に基づく届出・勧告
- 建築物の形態意匠のうち，建築物の屋根又は外壁の形態又は意匠をその形状又は材料によって定めた制限について建築基準法第68条の2に基づく条例（地区計画建築基準法条例）を制定した場合に建築確認の対象

## ■ 従来の規制の問題点

- 届出・勧告では，違反がなされた場合に強制力をもって担保することが不可能
- 建築確認では，一義的・定量的に判断することができる事項に限られ，これら以外の裁量的・定性的な内容を含む制限を担保するための手法がない



形態意匠の制限について，条例を制定し，市町村長が計画を認定するという景観地区と同様の仕組みを導入（法第76条第1項）

## メリット

- ◆ 制限の内容を，建築物の屋根又は外壁の形状又は材料という項目に限る必要がなく，現地の即地的状況にかんがみて，総合的な観点から認定を行うことが可能
- ◆ 既に都市計画決定されている地区計画についても，今後新たに条例を定めることが可能  
これまで地区計画を活用してきた市町村において，工夫のある取組が推進されることが期待

## 留意事項等

- ◆ 地区計画等の区域内の建築物や工作物の形態意匠の制限について，法に基づく委任条例（地区計画景観法条例）を制定し，市町村長が計画を認定するという景観地区と同様の仕組みである。既存の地区計画が設定されている場合はこれを衣替えすることが可能である。
- ◆ 今までに決定された地区計画についても新たに条例を定めることが可能であることから，これまで地区計画を積極的に推進してきた市町村の創意工夫が期待される。
- ◆ 建築物の屋根又は外壁の形状又は材料という項目に限る必要がなく，現地の即地的状況にかんがみて，総合的な観点から認定を行うことが可能である。
- ◆ 地区計画建築基準法条例により建築物の形態意匠の制限を行う区域は，地区計画景観法条例により建築物の形態意匠の制限が行われる区域は除かれる。