

③ 良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項（法第8条第2項第3号）…＜必須＞

法第16条第1項において、景観計画区域では、一定の行為について、届出を行わなければならないこととされており、届出対象行為及びそれぞれの届出対象行為ごとの景観形成基準を定めることとされている。当該事項は、どのような行為がどのような規制を受けるか、事前に明示するものであり、景観計画の全域について定めるものである。

ポイント

- ◆ この事項には、届出対象行為と届出対象行為ごとの景観形成基準を定める。
- ◆ ここで定めた事項が、届出の対象となり、勧告又は変更命令等の行為の規制等（※）の基準となる。　　《※行為の規制等（届出、勧告、変更命令等）→62p参照》

ア 届出対象行為

届出対象行為には、法第16条第1項第1号から3号までに掲げられた必須の行為（以下「必須届出対象行為」という。）に加えて、景観法施行令（平成16年政令第398号。以下「施行令」という。）第4条各号に掲げる行為のうち、景観行政団体が選択して景観計画に位置付ける行為（以下「選択可能な届出対象行為」という。）がある。

届出対象行為

■ 必須届出対象行為

- ・ 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（景観法第16条第1項第1号）
- ・ 工作物の新築、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（景観法第16条第1項第2号）
- ・ 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（景観法第16条第1項第3号）

■ 選択可能な届出対象行為（法第16条第1項第4号、施行令第4条）

- ・ 土地の開墾、土砂の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更
- ・ 木竹の植栽又は伐採
- ・ さんごの採取
- ・ 屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積
- ・ 水面の埋立て又は干拓
- ・ 夜間において公衆の観覧に供するため、一定の期間継続して建築物その他の工作物又は物件（屋外にあるものに限る。）の外観について行う照明（以下「特定照明」という。）
- ・ 火入れ

※ 届出対象行為の適用除外について

法第16条第7項の規定により、届出対象行為の適用除外となるものがある。（→63p参照）

留意事項等

- ◆ 必須届出対象行為については、地域の景観形成上支障のない場合には、法第16条第7項第11号に基づく条例（※）により、その対象を一定規模以上に限ることや、届出の適用除外とすることも可能である。《※法第16条第7項第11号に基づく条例→153p④参照》

- ◆ 選択可能な届出対象行為は、法第16条第1項第4号に基づく条例(※)により、定めることができるが、対象となる行為は、例えば、同条第4号の「屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積」について、「屋外における廃棄物の堆積」と限定して定めること等とすることが考えられる。

《※法第16条第1項第4号に基づく条例→153p③参照》

- ◆ 届出対象行為は、景観計画区域全体で一のものとする必要はなく、必要に応じて景観計画区域を区分し、それぞれの地区ごとに届出対象行為の追加及び適用除外を定めることも考えられる。
- ◆ 届出・勧告よりも強制力の強い、変更命令の対象とできる「特定届出対象行為」(※)を定めたい場合には、別途条例(※)に定めることが必要である。

《※特定届出対象行為→64p, 条例→153p⑤参照》

イ 景観形成基準

届出対象行為について、法第16条第3項の勧告又は法第17条第1項の変更命令の基準となるものである。次に掲げる制限のうち必要なものを選択する。

景観形成基準に定める事項

- ・ 建築物又は工作物の形態又は色彩その他の意匠の制限
- ・ 建築物又は工作物の高さの最高限度又は最低限度
- ・ 壁面の位置の制限又は建築物の敷地面積の最低限度
- ・ その他法第16条第1項の届出を要する行為ごとの良好な景観の形成のための制限

留意事項等

- ◆ 景観形成基準は、勧告又は変更命令の基準となるものであることから、可能な限り客観的な基準とすることが望ましい。特に、同項の特定届出対象行為に係る景観形成基準については、少なくとも例示を示す等、明示的な基準とすべきである。
- ◆ 景観計画区域全体で一のものとする必要はなく、景観上の特性が異なる場合等、必要に応じて景観計画区域を区分し、それぞれの地区における行為ごとに異なる基準とすることも考えられる。

また、建築物や工作物の規模や高さによって、地域の景観に与える影響が異なることが想定される場合には、行為の規模、類型ごとに異なる基準とすることも考えられる。

- ◆ 建築物又は工作物の形態意匠の制限は、建築物又は工作物が一体として地域の個性及び特色の伸長に資するものとなるよう定めること。この場合において、当該制限は、建築物又は工作物の利用を不当に制限するものではないように定めること(例：通常、人が利用できなくなるような建築物の形態を定めたり、工作物の機能を発揮できない形態を定めることにより結果的に工作物の建設ができなくなる等の過度の制限をするなど)。
- ◆ 規制内容を検討する際には、過去の判例も確認する。
規制する内容によっては、財産権などの関係が問題になることがある。規制内容が、過度なものとなっていないか等について、過去の判例等も参考に検討することも必要である。

- ◆ 建築物等の高さ制限のような財産権に強く関係する制限について、強制力を持って規制しようとする場合は、景観計画で規制するのではなく、「景観地区」又は「高度地区」（都市計画法第8条第1項）の都市計画決定を行うことにより規制が可能となる。
- ◆ 景観計画において、工作物に対する制限として、公共施設（灯台等の航路標識等を含む。）又は都道府県警察等が設置する工作物を対象とするものを定めようとする場合には、当該公共施設等の公共性の担保の観点から、その公共施設等の管理者と事前に調整することが望ましい。
- ◆ 景観計画において、国有林野又は公有林野等官行造林地内における木竹の伐採等の規制を定めようとする場合には、当該森林管理局長と事前に調整することが望ましい。
- ◆ 景観計画において、港湾施設を対象として、屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積の規制を定めようとする場合には、港湾を適正に管理・運営する観点から、当該港湾管理者と事前に調整することが望ましい。

ウ 他法令による規制状況

当該景観計画区域内での届出対象行為と行為制限（景観形成基準）の設定を検討するに当たって、他法令による規制状況を踏まえておく必要がある。

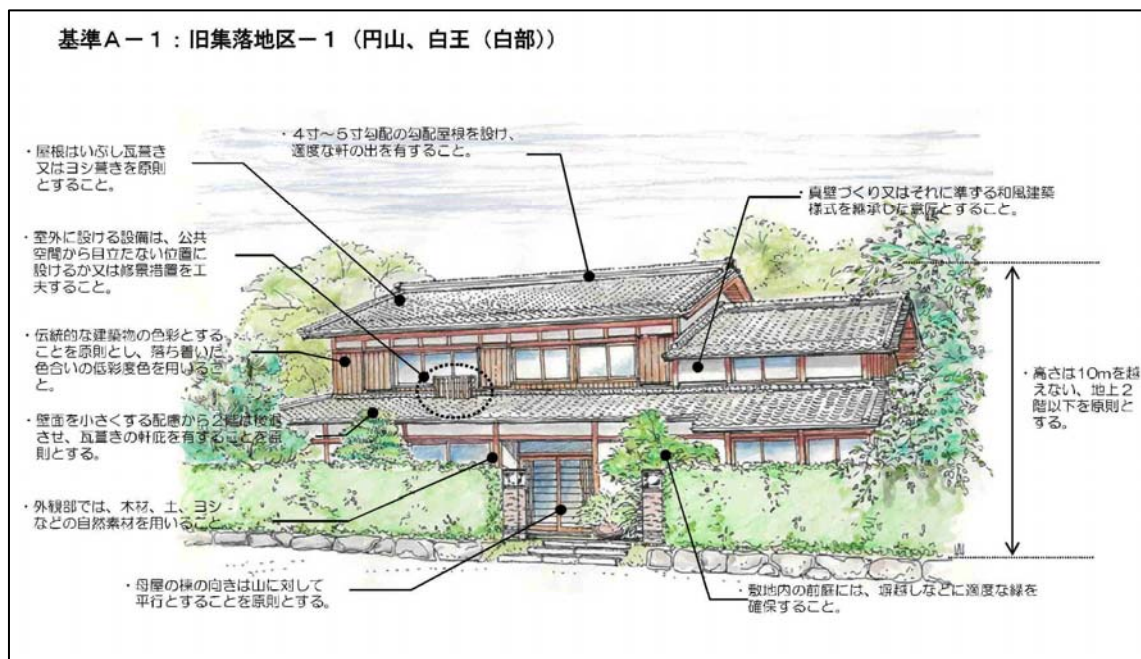
他法令による規制（例）

<p>■ 建築基準法</p> <p>○ 容積率の最高限度（法 52 条）、建ぺい率の最高限度（法 53 条）</p> <p>○ 外壁の後退距離（法 54 条）、敷地面積の最低限度（法 53 条の 2）</p> <p>○ 絶対高さ制限（法 55 条） など</p>
<p>■ 建築基準法</p> <p>○ 特別用途地区、高度地区、（都計法 8、9 条、建基法 58 条）</p> <p>○ 風致地区（都計法 8 条、9 条、58 条）</p>
<p>■ 都市緑地法</p> <p>○ 緑地保全地域（法 5 条、8 条）</p> <p>○ 特別緑地保全地区（法 12 条、14 条）</p> <p>○ 緑化地域（法 34 条）</p>
<p>■ 都市緑地法</p> <p>○ 緑地保全地域（法 5 条、8 条）</p> <p>○ 特別緑地保全地区（法 12 条、14 条）</p> <p>○ 緑化地域（法 34 条）</p>
<p>■ 開発行為届出（県自然環境保全条例第 24 条）</p> <p>自然公園などの一定区域以外で、国や地方公共団体等以外の方が、1 団 1 ヘクタールを超えて開発行為を行う場合、鹿児島県自然環境保全条例第 24 条に基づき、着手日の 30 日前までに知事に届ける必要がある。</p>
<p>■ 自然公園法に基づく届出</p>
<p>■ 農地法による許可</p>

(他県の事例)

良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項

○景観形成基準を図解で示す(例) ……景観の特性が明確にコントロールできる場合に多い例



風景形成基準 (A-1: 旧集落地区-1)

		風景形成基準
建築物*の新築、増築、改善若しくは移転、外観を変更する修繕、模様替え、色彩の変更 *延床面積 150 m ² 以下の納屋、倉庫は除く	位置	・敷地内の建物および工作物の規模を勘案して釣り合いよく配置すること。
	高さ	・建物の高さは10m以下を原則とする。ただし、現存する社寺の改築に対しては適用除外とする。
	形態・意匠	・周辺の景観と調和した、全体的にまとまりのある形態にすること。 ・母屋の棟の向きは山に対して平行とすることを原則とする。 ・地上2階以下を原則とする。ただし、現存する社寺の改築に対しては適用除外とする。 ・4寸〜5寸勾配の勾配屋根を設け、適度な軒の出を有すること。 ・壁面を小さくする配慮から2階は後退させ、瓦葺きの軒底を有することを原則とする。 ・真壁づくり又はそれに準ずる和風建築の様式を継承した意匠とすること。 ・屋根、壁面、開口部等の意匠に配慮し、威圧感、圧迫感、違和感を与えない意匠とすること。 ・空調室外機、ガスボンベ等、室外に設ける設備は、公共空間から目立たない位置に設けるか又は、建物本体や周辺の景観に調和する木製格子などの修景措置を工夫すること。
	色彩	・自然素材がもつ色を基調とすること。 ・伝統的な建築物の色彩とすることを原則とし、落ち着いた色合いの低彩度色を用いること。
	素材	・屋根はいぶし瓦葺き又はヨシ葺きを原則とする。 ・外観部では、周辺の伝統的な様式の建物と同様の木材、土、ヨシなどの自然素材を用いること。これらの素材を用いることが出来ない場合は、周辺の景観を形成する素材と調和を図れるよう配慮すること。 ・冷たさを感じる素材、反射光のある素材を屋根や壁面など大部分にわたって使用することは避けること。
	敷地の緑化措置	・敷地内の前庭には、塀越しなどに適度な緑を確保すること。 ・郷土種を考慮し、周辺環境と調和した樹種とすること。

★ポイント

外観のイメージ図を示しながら、個別の処理の仕方を解説し、完成形のイメージをわかりやすく示す工夫を行っている。

(※基準の表は、実際のものの一部のみを掲載)

(出典:「近江八幡市水郷風景計画」より)

○数値で示す(例) …要素を限定してコントロールする場合に多い例(色, セットバック, 屋根勾配等)

[行為の制限]

対象	制 限								
建築物 及び 工作物	<p>建築物及び工作物の外観の色彩の制限は、次の表のとおりとする。ただし、建築物若しくは工作物の着色していない木材、土壁、ガラス等の材料によって仕上げられる部分の色彩又は建築物若しくは工作物の見付面積の5分の1未満の範囲内で外観のアクセント色として着色される部分の色彩については、この限りでない。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="background-color: #ccccff;">使用する色相</th> <th style="background-color: #ccccff;">彩度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0.1R～10R</td> <td>4以下とする。</td> </tr> <tr> <td>0.1YR～5Y</td> <td>6以下とする。</td> </tr> <tr> <td>上記以外の色相</td> <td>2以下とする。</td> </tr> </tbody> </table>	使用する色相	彩度	0.1R～10R	4以下とする。	0.1YR～5Y	6以下とする。	上記以外の色相	2以下とする。
使用する色相	彩度								
0.1R～10R	4以下とする。								
0.1YR～5Y	6以下とする。								
上記以外の色相	2以下とする。								
擁壁	<p>擁壁（石又は粗面ブロックにより築造されるものを除く。）は、化粧型枠等により仕上げを施し、又は前面に植栽すること等により構造体の過半を直接露出させない処理を行う。ただし、当該擁壁が道路その他の公共の場所から容易に望見されることのないものである場合は、この限りでない。</p>								

■行為の制限の解説

○建築物・工作物の色彩

使用可能範囲

★ポイント

色彩については、マンセル値等を用いて数値基準や範囲を示すことが可能。明確に使用してはいけない色彩の基準(最低基準)の場合には、効果的である。

(出典:「小田原市景観計画」より)

○地域の状況をふまえ、条例により追加された届出行為(例)

IV その他の行為に関すること(本市の条例で定める行為)

□届出が必要な場所

自然風景域及び農村風景域のすべて、ならびに、市街地景観域の平得・真栄里・南大浜地区(C-11)、観音堂風景地区(C-12)の区域

□届出が必要な行為、面積、規模等

(1)土地の造成その他一団の土地の形質の変更で、当該行為に係る土地の面積が、500㎡以上の場合(但し、都市計画法による開発行為を除く。)

(2)土石、砂類の採取、鉱物の掘採で、当該行為に係る土地の面積が、500㎡以上の場合

(3)次のいずれかに該当する場合において、下表の(イ)欄に掲げるいずれかの樹木の内、同表(ロ)欄に掲げる要件を備えたものを伐採しようとする場合

ア 上記(1)若しくは(2)を行う場合

イ 300㎡以上の一団の土地において、都市計画法に規定する開発行為を行う場合

ウ 建築物の新築、増築、改築若しくは移転を行う場合

表

(イ)	(ロ)
アカテツ・イヌマキ・ウメ・オオバアコウ・オオバユ・カリ・カブチ・カンヒザクラ・ガジユマル・ギランイヌビワ・クワノハエノキ・コパンノアシ・サキシマスオウノキ・サキシマハマボウ・シマグワ・センダン・タブノキ・テリハバク・テイゴ・ハスノハギリ・ハマザク・ロ・ヒルギ・フウギ・マルバチヤノキ・モモタマナ・ヤエヤマコクタン・ヤエヤマシタン・ヤエヤマヤシ・リュウキュウマツ	(1)当該樹木の推定樹齢が、20年以上のもの 又は、 (2)当該樹木の高さが、5m以上のもの

(4)屋外における以下に掲げる物件の堆積で、当該行為に係る土地の面積が、500㎡以上の場合

ア 貨物用コンテナその他これに類するもの

イ フレハブ、鉄筋その他の建築用資材

ウ 古タイヤ、廃棄自動車その他の廃棄物若しくは再生資源

エ 土砂、砂利その他これに類するもの

オ 上記に掲げるもの他、市長が、良好な景観の形成に支障を及ぼすおそれがある行為として、条例に定めるもの

(5)夜間において公衆の観覧に供するため、一定の期間継続して建築物その他の工作物又は物件(屋外にあるものに限る。)の外観について照明を行う場合で、次のいずれかに該当するもの

ア 一戸建て専用住宅以外の用途の建築物の外観及びその敷地内において、左記の行為を行う場合

イ 商業用店舗の駐車場として屋外に設置する駐車場において、左記の行為を行う場合

ウ 立体駐車場及びそれに付随する物件の外観について、左記の行為を行う場合

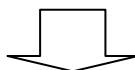
★ポイント

石垣市では、豊かな自然を守るために「樹木の伐採や土石の採取、屋外への堆積」等の行為を条例で追加。

(出典:「石垣市景観計画」より)

〔参考〕 国立市マンション訴訟の最高裁判決（平成18年3月30日）

「景観利益」に関し，法律上保護に値するものではあるが，それに対して違法な侵害に当たるといえるのは，**当該行為が刑罰法規や行政法規の規制に違反するものである等**，社会的に容認された行為としての相当性を欠くことが求められるとの判断を提示



景観法等行政法規に基づくルールづくりの必要性

【概要】

- ◆ 地域住民等が，同市の通称「大学通り」に建築された地上14階建てマンション（高さ44m）の高さ20mを超える部分について，同マンションの建築業者に対し，その撤去を求め，提起したもの（同地域では並木の高さである約20mを超えない土地利用を70年以上に渡って実施）
- ◆ 最高裁は以下の判断を示した上で，原告の請求に係る上告を棄却
- ◆ 良好な景観に近接する地域内に居住し，その恵沢を日常的に享受している者が有する良好な景観の恵沢を享受する利益（景観利益）は，法律上保護に値すると解するのが相当
- ◆ ある行為が景観利益に対する違法な侵害に当たるといえるには
少なくとも

- ・ その侵害行為が刑罰法規や行政法規の規制に違反する。
- ・ 公序良俗違反や権利の濫用に該当する。

など，侵害行為の態様や程度の面において，社会的に容認された行為としての相当性を欠くことが求められるところ，本件はこれに該当せず。



出典：国土交通省資料