

論説 解説

景観法の解説(1)

——景観法の概要——

弁護士 坂 和 章 平

1 景観法の成立・施行

平成16年2月10日、景観法案が閣議決定され、同月12日に第159回国会に提出された。またこれとあわせて、「景観緑三法案」と称される景観法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律案と都市緑地保全法等の一部を改正する法律案も提出された（内閣提出法律案38号～40号）。

景観法案は衆議院で4回、参議院で2回審議され、3名の参考人の意見陳述を経て、平成16年6月11日可決・成立し、同月18日公布、12月17日に3章を除く部分が施行された。「公布の日から起算して1年を超えない範囲内において政令で定める日から施行する」（附則）とされた3章は、平成17年6月施行予定である。なお12月15日政省令が制定され、また12月17日運用指針が策定された。

2 景観法制定の背景

景観法制定の背景としては次の3点が重要である。第1は、これまでの政策方針を転換して美しい国づくりに向けて大きく舵を切ると宣言した国土交通省による「美しい国づくり政策大綱」の公表（平成15年7月11日）や観光立国関係閣僚会議による観光立国行動計画の決定（同年7月31日）に典型的にみられる、景観をめぐる状況の変化（景観価値の高まり）である。

第2は、平成15年9月末現在、都道府県で30、市町村で494の計524件の景観条例の制定にみられる景観条例の広がりである。

第3は、控訴審で逆転された（東京高判平16・10・27）ものの、国立マンション事件（東京地判平14・12・18判時1829号36頁）や名古屋白壁地区

マンション事件（名古屋地決平15・3・31判タ1119号278頁）にみられる一連の景観判例の展開である。

3 景観法の概要

(1) 景観法の参考書

まず、景観法に関する参考書をあげておく。

- ① 国土交通省の景観ポータルサイト中の「景観関連施策と事例紹介（都市景観）」<http://www.mlit.go.jp/keikan/keikan_portal.html>
- ② 景観法運用指針（以下、「運用指針」として隨時引用する。<<http://www.mlit.go.jp/crd/city/plan/townscape/keikan/pdf/keikan-shishin01.pdf>>）
- ③ 国土交通省都市・地域整備局都市計画課監修・景観法制研究会編『概説景観法』
- ④ 国土交通省都市・地域整備局都市計画課監修・景観法制研究会編『逐条解説景観法』
- ⑤ 拙著『Q&A わかりやすい景観法の解説』（以下、「坂和・景観法」という）
- ⑥ 景観まちづくり研究会編著『景観法を活かす——どこでもできる景観まちづくり』

景観法は、わが国の複雑かつ難解な都市法体系の一部を特化した特殊な領域の法律であるためにその理解が難しいうえ、急ピッチで制定されたためか解説書はまだ少ない。①と③が最も早い公式の解説であり、特に①が最もとっつきやすい資料である。続いて②と④が公式の資料として出され、一般的な解説書は現時点では⑤と⑥だけである。景観法は自治体がいかに運用・活用するかがポイントとなるが、法律制定後の政省令の制定や運用

指針の策定などをみると、「走りながら考え、考えながら走る」という感が強い。

(2) 景観法の構成

景観法は、1条から107条までのわが国初めての景観に関する総合的な法律であり、「我が国の都市、農山漁村等における良好な景観の形成を促進する」(景観法1条。なお、以下に掲げる条数で特に明記のないものは景観法のものである)という目的を達成するため、「景観計画の策定その他の施策を総合的に講ずる」(同条)ものとされ、次のように構成されている。

- ① 第1章 総則 (1条~7条)
- ② 第2章 景観計画及びこれに基づく措置 (8条~60条)
- ③ 第3章 景観地区等 (61条~80条)
- ④ 第4章 景観協定 (81条~91条)
- ⑤ 第5章 景観整備機構 (92条~96条)
- ⑥ 第6章 雜則 (97条~99条)
- ⑦ 第7章 償則 (100条~107条)
- ⑧ 附則

このうち2章と3章が特に重要である。前者は景観法の基本的枠組みを定めたもので、景観計画と景観計画区域の概念とそこにおける規制のあり方が重要である。後者は景観法の根幹をなすもので、景観地区・準景観地区とは何か、そこにおける規制のあり方がポイントとなる。

(3) 景観法の特徴

景観法は、その制定の背景から明らかのように、初めて良好な景観の形成の促進を国の重要課題と位置づけた画期的な法律である。

その第1の特徴は、良好な景観の形成に関する基本理念を定めたほか(2条)、国・地方公共団体、事業者、住民それぞれの責務を宣言したことである(3条~6条)。景観法は「景観5原則」ともいうべき5項目の基本理念を定めたが、これらは単なる理念ではなく、景観法が講ずる各種の施策を解釈・運用する指針として尊重しなければならない。さらに、国・地方公共団体だけでなく事業者、住民に対しても基本理念に則った責務を定めた。これは、景観を構成する要素は多種多様であり、良好な景観を形成するためには国・地方公共団体

だけでなくさまざまな主体が参画する必要があることを前提としたためである。

第2は、良好な景観形成のための建築物等に対する具体的な規制や各種の支援を行うため、①景観行政団体、②景観計画・景観計画区域、③景観地区・準景観地区、④景観重要建造物・景観重要樹木、⑤景観重要公共施設、⑥景観協定、⑦景観整備機構等の新しい概念を創設したことである。

そして第3は、一方では景観法によって直接建築物等を規制する枠組みを創設するとともに、他方では地方公共団体の自主性を尊重して、多くの部分を地方公共団体が制定する条例に委ねたことである。景観法が一部施行された今、景観行政団体となる市町村がいくつ登場してくるのかをはじめ、良好な景観形成に対する市町村の意欲が試されている(この点は次号で解説する)。

(4) 景観行政団体(景観法1章)

景観行政団体とは、景観法に基づく施策を実施する主体として新たに創設、定義したものである(7条1項)。

良好な景観の形成に関する具体的な施策の実施は、最も住民に近い自治体である市町村が中心的な役割を担うべきである。したがって、景観計画区域の設定や景観計画の策定、景観計画区域における行為の制限等、地方公共団体の事務と予定されているものは、可能な限り市町村の事務とすべきである。他方、これらの事務を十分遂行できない市町村も予想されるため、その場合は都道府県がその事務を行う必要がある。そうすると、これらの事務は都道府県、市町村のどちらかに限ったものとせず、両者がともに行うことができるしきみが望ましい。

しかし、同一の地域において都道府県と市町村の二つの主体によって景観法による規制がなされると、規制を受ける区域の住民に混乱を招くおそれがある。そこで景観法は、ある行政区域において一元的に景観法に基づく施策を実施する主体として、景観行政団体という新たな主体を創設した。

具体的には第1に、市町村のうち指定都市または中核市は自動的に景観行政団体となり(7条1項本文)、第2に、指定都市と中核市以外の市町村

(すなわち特例市と一般の市)であっても、あらかじめその市町村の長が都道府県知事と協議をしてその同意を得た市町村は景観行政団体となることができる(同項ただし書)。そして第3に、上記以外の区域についてはすべて都道府県が景観行政団体となる(同項本文)。

景観法施行の平成16年12月17日時点では、13の指定都市と35の中核市が自動的に景観行政団体となっており、この中には景観行政に積極的な京都市や金沢市も含まれている。また7条1項ただし書が定めた規定は非常に重要で、景観行政に意欲をもった指定都市と中核市以外の市町村がどの程度登場するかが注目される。インターネット情報によると、平成17年1月28日現在、神奈川県真鶴町や栃木県日光市等9市町が景観行政団体となっており、国土交通省は、「松江市や山口県萩市も現在、知事と協議中だ。……景観条例を制定している約500の自治体の多くが、数年以内に景観行政団体として名乗りを上げるのではないか」とコメントしている。

(5) 景観計画と景観計画区域（景観法2章）

(A) 景観法2章の構成

景観法2章の「景観計画及びこれに基づく措置」は次のように構成されている。

- ① 第1節 景観計画の策定等（8条～15条）
- ② 第2節 行為の規制等（16条～18条）
- ③ 第3節 景観重要建造物等
 - a 第1款 景観重要建造物の指定等（19条～27条）
 - b 第2款 景観重要樹木の指定等（28条～35条）
 - c 第3款 管理協定（36条～42条）
 - d 第4款 雜則（43条～46条）
- ④ 第4節 景観重要公共施設の整備等（47条～54条）
- ⑤ 第5節 景観農業振興地域整備計画等（55条～59条）
- ⑥ 第6節 自然公園法の特例（60条）

このうち特に重要なのは2節である。景観法は、景観計画区域内における行為の規制と景観地区内における行為の規制（3章）という二つの「規制」

制度を創設した。前者は届出・勧告による緩やかな規制誘導の制度であり、後者はより積極的に良好な景観形成を誘導するための制度である。この二つを対比して理解することが景観法最大のポイントである（詳細は次号で解説する）。

(B) 景観計画と景観計画区域

景観計画は、景観法が新しく創設した景観計画区域と表裏一体の概念である。景観計画とは、景観行政団体の区域のうち、都市、農山漁村等における良好な景観を形成する必要がある区域について定められる「良好な景観の形成に関する計画」で、この景観計画の区域が景観計画区域である。

景観計画区域は8条1項1号～5号が例示している。具体的には、歴史的な街並みが維持されている場合、田園や集落が伝統的な景観を維持している場合等、「現にある良好な景観を保全する必要があると認められる土地の区域」（8条1項1号）だけでなく、土地区画整理事業・市街地再開発事業等の面整備事業や中心市街地等の都市再生のための各事業が行われる土地の区域等で「新たに良好な景観を創出する必要があると認められるもの」（同項4号）や、沿道サービス施設の立地が進むバイパス道路の沿道の土地の区域といった「不良な景観が形成されるおそれがあると認められる土地の区域」（同項5号）である（運用指針V1(2)）。

(C) 景観計画策定（変更）の手続

景観計画の策定権者は景観行政団体である（8条1項）が、住民やNPO法人等は0.5ha以上の土地の区域（条例により0.1haまで引き下げができる。景観法施行令（以下、「施行令」という）7条）について土地所有者等の3分の2以上の同意を得て、景観行政団体に対して景観計画の策定または変更を提案することができる（11条）。

景観行政団体が景観計画を定めようとするときは、あらかじめ公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講じなければならない（9条1項）。これは、景観計画の案の作成段階から住民の意見をできるだけ反映させるための規定であり、具体的には、①公聴会・説明会の開催、②広報紙やインターネット等による案の公開と意見募集、③まちづくりの方向・内容等に関するア

ンケートの実施、④景観協議会等を中心とした案の提案等の方策を地域の実情に応じて実施することが想定されている（運用指針V 1(4)②）。なお、この「住民」には景観計画の対象地域において事業を営む法人も含まれる。

さらに、①都市計画区域または準都市計画区域に係る部分についての都道府県都市計画審議会または市町村都市計画審議会の意見聴取（9条2項）、②都道府県が景観行政団体となった場合の関係市町村の意見聴取（同条3項）、③景観重要公共施設の管理者や国立公園等管理者との協議等（同条4項・5項）、④景観計画を定めた場合における告示・縦覧（同条6項）の規定もある。その一方で、景観行政団体は「景観計画を定める手続に関する事項について、条例で必要な規定を定めることを妨げるものではない」として（同条7項）、これに基づいてどのような条例が制定されるか注目される（この点についても次号で解説する）。

なお景観法は、景観行政団体や景観重要公共施設の管理者、景観整備機構のほか、観光関係団体、商工関係団体、農林漁業団体、住民等も参加することができる景観協議会の制度を創設した（15条）。これは、景観を構成する要素は多種多様であるため、景観行政団体となった市町村や都道府県だけでなく、地元住民やNPO法人なども含めたさまざまな主体が良好な景観の形成のための活動へ参画することを可能とし、幅広い内容について協議することができる組織として創設されたものである。その積極的な活用が期待される。

(D) 景観計画で定める事項

景観計画区域内においては、景観行政団体による良好な景観の形成のための事業等が実施される。景観行政団体は景観計画に、①景観計画区域、②良好な景観の形成に関する方針、③行為の制限に関する事項、④景観重要建造物または景観重要樹木の指定の方針、等を定める（8条2項）。

景観法は、景観計画区域内における一定の行為に対する規制として届出・勧告の制度を創設したため、景観計画区域の制度のうち、私権との関係（制限）において③が最大のポイントとなる。景観法は、景観計画においてどのような行為がどのよ

うな規制を受けるかを事前に明示するため、景観計画区域における届出の対象となる行為（届出対象行為）として条例で定めるべき届出対象行為（8条3項1号）と、建築物または工作物の形態意匠の制限や届出対象行為ごとの良好な景観の形成のための制限（景観形成基準。同項2号）を定めるものとした。

前者は、土地の開墾や土石の採取等の土地の形質の変更、木竹の植栽または伐採、さんごの採取等が例示され（施行令4条）、後者は、「地域の個性及び特色の伸長に資するものとなるように」「地域の特性にふさわしいものとなるように」「地域の景観と著しく不調和とならないように」等の表現がキーワードとなっている（施行令5条）。なお、届出対象行為・景観形成基準は運用指針が用いている用語で、条文上の用語ではない（運用指針V 1(3)②1A）。

(E) 景観計画区域における行為の規制

景観計画区域内においては、個人の行為についても良好な景観の形成上支障があるものは規制の対象とされる。すなわち景観法は、景観計画区域内における届出対象行為を定めて景観行政団体に対する届出を義務づけ（16条1項）、景観計画で定められた景観形成基準に適合しない場合には設計の変更その他の勧告をすることができる（同条3項）。

届出対象行為とは、①建築物の建築等（16条1項1号）、②工作物の建設等（同項2号）、③都市計画法4条12項に規定する開発行為その他政令で定める行為（同項3号）、④景観計画に従って条例で定める行為（同項4号・8条3項1号）である。

さらに、規制の実効性を確保するため、①と②のうち条例で定める特定届出対象行為については、建築物または工作物の形態意匠の制限に適合させるため必要な限度において変更命令を出すことができる（17条1項）。この変更命令および前述の勧告は届出の日から30日以内に限りすることができるため（同条2項・16条4項）、届出をした者は原則としてその期間が経過するまでは届出に係る行為に着手することはできない（18条1項）。また変更命令の実効性を担保するため、変更命令に

違反した者に対して原状回復等を命じることができるものとし(17条5項)、景観行政団体の長に報告徴収および立入検査の権限を与えた(同条7項)。

なお景観法は、16条7項1号～11号に掲げる行為については届出を不要とした。そのため、たとえば、①通常の管理行為、軽易な行為その他政令で定める行為(1号)、②非常災害のため必要な応急措置として行う行為(2号)、③景観地区内で行われる建築物の建築等(8号)については届出は不要である。①と②は当然であるが、③は景観地区に関する都市計画に建築物の形態意匠の制限が定められているため届出を不要とした。また、①については、地下に設ける建築物または工作物の建築等や仮設の工作物の建設等、間伐などの木竹の伐採等が掲げられている(施行令8条。次号で景観地区における行為の制限と対比して詳しく解説する)。

(F) 景観重要建造物と景観重要樹木

景観行政団体の長は、景観計画区域内の良好な景観の形成に重要な建造物および樹木を、それぞれ景観重要建造物、景観重要樹木として指定することができる(19条1項・28条1項)。これは、良好な景観が形成されている地域にはシンボルとなる建造物や樹木が存在している場合があり、これらが除却されると良好な景観が破壊される危険性があるため、地域の個性ある景観づくりの核としてその維持・保全・継承を図るために創設された制度である。なお、景観重要建造物・樹木の指定については、所有者および景観整備機構(後記(8)参照)からの提案も認められている(20条・29条)。

景観法は、景観重要建造物・樹木指定の効果として、第1に現状変更の規制およびそれに違反した場合の原状回復命令等を定めた。そのため、景観重要建造物について増築、改築、移転、除却、修繕、模様替え、色彩の変更をする場合や景観重要樹木について伐採、移植する場合には景観行政団体の長の許可を受けなければならない(22条1項・31条1項)。この許可に違反した場合は、景観行政団体の長が、①原状回復を命じ、または②原状回復が著しく困難である場合にはこれに代わる

べき必要な措置をとることを命じることができる(23条1項・32条1項で23条準用)。なお既存不適格となった景観重要建造物のうち、良好な景観の保全を図るためその位置または構造をその状態において保存すべきものについては、市町村の条例によって建築基準法の外観に影響を及ぼす制限の全部または一部を適用せず、またはその制限を緩和することができるとされた(建築基準法85条の2)。

第2は損失の補償である。景観行政団体は、現状変更の許可を受けることができないために損失を受けた所有者に対して通常生ずべき損失を補償しなければならない(24条1項・32条2項で24条準用)。

第3は、所有者および管理者の管理義務等および管理に関する命令または勧告である。景観重要建造物・樹木の所有者および管理者は、その良好な景観が損なわれないよう適切に管理しなければならず(25条1項・33条1項)、景観行政団体は管理方法の基準を条例で定めることができる(25条2項・33条2項)。さらに、これらの管理が適当でないため景観重要建造物・樹木が滅失、毀損または枯死するおそれがあると認められるとき等の場合、景観行政団体の長は、所有者または管理者に対して管理の方法の改善その他管理に関し必要な措置の命令・勧告をすることができる(26条・34条)。また、何らかの事情によって景観重要建造物・樹木の所有者または管理者による管理が困難となった場合に備え、景観行政団体または景観整備機構は、所有者と管理協定を締結してその景観重要建造物・樹木の管理を行うことができる(36条1項)。

(G) 景観重要公共施設

景観計画区域内においては建築物の建築等について届出・勧告の制度が定められたが、景観計画区域内にある公共施設が景観形成に果たすウェイトは大きいため、良好な景観の形成のためには上記のような行為の規制と同様、これらの公共空間における工作物の建設等を規制する必要がある。

そのため景観法は、地域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、漁港等の特定公共施設のうち良好な景観の形成に重要なものを景観重要公共施設とし、景観計画においてその整備に関する事項や道路法等の許可の基準を定めるものとした（8条2項5号ロ・ハ）。景観計画にこれらの事項が定められた場合、その景観重要公共施設の整備は景観計画に即して行わなければならない（47条）。また景観法は、景観重要公共施設として定められた道路、河川、都市公園、海岸、港湾、漁港等についてさまざまな特例を定めた（48条～54条・60条）。

（6）景観地区、準景観地区、地区計画等の区域と行為の制限（景観法3章）

（A）景観法3章の構成

景観法3章の「景観地区等」は次のように構成されている。

① 第1節 景観地区

- ① 第1款 景観地区に関する都市計画（61条）
- ② 第2款 建築物の形態意匠の制限（62条～71条）
- ③ 第3款 工作物等の制限（72条・73条）
- ④ 第2節 準景観地区（74条・75条）
- ⑤ 第3節 地区計画等の区域内における建築物等の形態意匠の制限（76条）
- ⑥ 第4節 雜則（77条～80条）

景観法の根幹となるこの章は、景観地区・準景観地区・地区計画等の区域という3種の区域に分類して建築物および工作物に対する規制を定めたものである。特に、景観地区と準景観地区は景観法が新たに創設した概念であり、正確に理解する必要がある。また、景観法は多くの領域で市町村や景観行政団体の定める条例にその権限を委任したが、その大半がここに集中していることに注目すべきである（詳細は次号で解説する）。

さらに、3章には特殊な定めが二つある。その第1は、4節が国土交通大臣および都道府県知事の勧告、助言または援助（78条）や市町村長に対する指示等（79条）、書類の閲覧（80条）という特殊な取扱いを定めたことである。第2は、3章の規定のみ施行日が「公布の日から起算して1年を超えない範囲内」とされ、他の規定と比べ半年間

の猶予を与えられたことである。これらの特殊な定めは、3章の制度を実際に運用することが容易でないと考えたためである。運用指針も現時点では3章に関する部分はいまだ策定されておらず、どのような内容になるのか注目される。

（B）景観地区

景観に関する都市計画の地域地区としては、従来「市街地の美観を維持するため」美観地区が規定されていた（都市計画法8条1項6号・9条20項）。しかし、景観法が地域地区の一つとして新たに景観地区を創設したため、景観法3章が施行されると美観地区は廃止されることになる（61条、改正後の都市計画法8条1項6号）。

景観地区とは、都市計画区域または準都市計画区域の土地の区域について、市街地の良好な景観の形成を図るために、市町村が都市計画に定めることができる地区である（61条1項）。景観地区は、届出・勧告による緩やかな規制誘導が行われる景観計画区域に対して、より積極的に良好な景観形成を図る場合に定められる地区である。

（C）景観地区における行為の制限

景観地区内においては、①建築物の形態意匠、高さ、壁面の位置、敷地面積の制限については都市計画に定めることによって行われ（61条・62条）、②建築物の建築等の行為の制限は計画認定制度（63条～71条）によって行われる。さらに③工作物の形態意匠等の制限（72条）および開発行為等の制限（73条）については、政令で定める基準に従って、条例で行うことができるものとされた。景観地区におけるこのような規制の対象および手段については、(1)④であげた『逐条解説景観法』がまとめた一覧表が理解しやすいため、これを引用しておく（同書158頁。次頁〔表〕参照）。

景観地区における建築物の形態意匠の制限は、市街地の良好な景観の形成を図るという観点から周辺の景観と調和のとれたものとすることが不可欠であるため、景観地区に関する都市計画に必ず定める事項である（61条2項1号）。建築物の形態意匠は、この都市計画に定められた形態意匠の制限に適合するものでなければならず（62条）、景観地区内において建築物の建築等をしようとする者

〔表〕 景観地区における規制の対象・手段
(都市計画に定めるもの)

	規制の対象	規制の手段
必須	建築物の形態意匠	認定(景観法)
選択	建築物の高さ	建築確認 (建築基準法)
	壁面の位置の制限	
	建築物の敷地面積	

(条例で定めるもの)

規制の対象	規制の手段
工作物の形態意匠	認定
工作物の高さ	是正命令
工作物のセットバック空間 における設置制限	
開発行為、廃棄物の堆積、 木竹の伐採等	許可

は、その計画が上記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(63条1項)。さらに市町村長は、都市計画に定められた形態意匠に違反する建築物について、工事の施工の停止命令や改築、修繕、模様替え、色彩の変更等の是正措置をとることができ(64条1項)、たとえば瓦屋根に統一する、屋根の向きを一定方向にするなど、建築物の形やデザインまで規制できることになる。このように、景観地区内の建築物の形態意匠の制限について計画認定制度が採用されたのは、建築物の形態意匠の適合の有無の判断は必要に応じて実際に現場に赴いて周囲の景観との関係を判断すれば足りるため、建築確認のように特定行政庁がする必要はなく、地域を熟知している市町村長が適任であるためである。

そして、景観地区における建築物の高さの最高限度または最低限度(61条2項2号)、壁面の位置の制限(同項3号)、建築物の敷地面積の最低限度(同項4号)については、上記一覧表のとおり市町村が必要なものを都市計画に定めることとされ、その規制は建築確認によって担保されることとなる。

景観地区内の工作物の形態意匠等の制限については、市町村が政令で定める基準に従って条例で必要な規制をすることができるものとされ(72条1項)、この「景観地区工作物制限条例」における

工作物の形態意匠の制限については計画認定制度を活用することができる(同条2項)。

また景観地区内においては、都市計画法上の開発行為その他政令で定める行為について、市町村が政令で定める基準に従って条例で必要な規制をすることができる(73条1項)。次号で景観計画区域における行為の規制と対比して詳しく解説する)。

(D) 準景観地区と同地区における行為の規制

準景観地区とは、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、相当数の建築物の建築が行われ、現に形成されている一定の区域について指定される地区である。市町村が良好な景観を保全するためにこれを指定することができる(74条1項)。これは、景観地区は都市計画として定めるため、都市計画区域または準都市計画区域でなければ定められないという限界がある一方で、都市計画区域および準都市計画区域外においても古い温泉街などのように景観地区に準じた規制をする必要がある区域が存在するため創設されたものである。

市町村は、準景観地区内においては、景観地区内における建築物等に対する規制に準じて政令で定める基準に従い条例で必要な規制をすることができ(75条1項)、さらに、景観地区と同様、開発行為等についても政令で定める基準に従い条例で必要な規制をすることができる(同条2項)。

(E) 地区計画等の区域と同区域における行為の規制

地区計画等の区域とは、①地区計画(都市計画法12条の5第1項)、②防災街区整備地区計画(密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律32条1項)、③沿道地区計画(幹線道路の沿道の整備に関する法律9条1項)、④集落地区計画(集落地域整備法5条1項)の区域で、それぞれの整備計画において建築物または工作物の形態意匠の制限が定められている区域である(76条1項)。

景観法は、この地区計画等の区域内における建築物等の形態意匠については、市町村が政令で定める基準に従って定める条例(地区計画等形態意匠条例)によって、①~④の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ものとするとことができると定めた(76条1項)。そして、地区計画等形態意匠条例においては、景観地区における計画認定制度と同じ措置をとることができるものとした(同条3項)。

(7) 景観協定（景観法4章）

景観協定とは、景観計画区域内の一団の土地について、建築物、工作物、緑地など景観に関するさまざまな事柄を土地所有者および借地権者全員の合意によって、自主的なルールとして締結するものである(81条1項)。「協定」の手法が採用されたのは、景観を構成する多種多様な要素をうまくコントロールするためには、景観計画区域内において定められている公的な規制だけでなく、地域住民の合意によって地域の実情に応じたきめ細かな基準を定める協定に一定の法的効力を与える手法が有効と考えられたためである。

景観協定には、景観協定区域、有効期間、違反した場合の措置を定め、①建築物の形態意匠に関する基準、②建築物の敷地、位置、規模、構造、用途または建築設備に関する基準、③工作物の位置、規模、構造、用途または形態意匠に関する基準を中心として、良好な景観の形成のために必要な事項を定める(81条2項)。たとえば、①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、②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、賑わいのある良好な商業景観の形成を図る、③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、格調と賑わいのあるシンボル空間の形成を図る、等の活用方策が考えられる(運用指針V6(2)(2))。

景観協定は、景観行政団体の長の認可を受けなければならず(81条4項)、認可の公告後の土地所有者等に対してもその効力が及ぶ(86条)。また、景観協定において景観協定区域に隣接した土地が

景観協定区域隣接地として定められている場合、その景観協定区域隣接地の所有者等は、景観協定の認可の公告があった後いつでも景観行政団体の長に対する書面による意思表示という簡易な手続だけでその景観協定に加わることができる(81条3項・87条2項)。

(8) 景観整備機構（景観法5章）

景観整備機構とは、景観行政団体の長によって、公益法人や特定非営利活動法人(NPO法人)で景観整備機構の業務として定められたものを適正かつ確実に行うことができると認めたものとして指定されたものである(92条1項)。景観整備機構の業務は、①良好な景観の形成に関する事業を行う者に対する援助、②景観重要建造物・樹木の管理、③その業務を行うために必要な場合の土地の取得等を含む広範なものである(93条)。

これは、「良好な景観の形成の促進」のためには、景観法についての法的知識やノウハウに乏しくかつ活動資金の不足が予想される地域住民の中に積極的に入り込んで、民間団体や市民による自発的な景観の保全・整備の推進を図る必要があるという観点から創設された制度であり、現実に重要な役割を果たすことが期待される組織である。

4 関係法律の改正

(1) 景観法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成16年法律第111号）

これは、景観法の施行に伴って必要となる以下の改正を定めたものである。これらの改正も重要なため、詳細は坂和・景観法を参照されたい。

(A) 都市計画法の一部改正

都市計画法については、①美観地区の廃止と景観地区の創設(都市計画法8条・9条)、②地区整備計画の法定計画事項の追加(同法12条の5)、③都市計画基準の追加(同法13条)、④景観計画区域内における開発許可基準の強化(同法33条)、が重要である。

(B) 建築基準法の一部改正

建築基準法については、①景観地区内における建築制限の創設(建築基準法68条)、②準景観地区内における建築制限の創設(同法68条の9第2

項)、③景観重要建造物に対する制限緩和(同法85条の2)、が重要である。

(C) 屋外広告物法の一部改正

屋外広告物法については、①目的の改正(屋外広告物法1条)、②広告物表示等禁止物件の追加(同法3条)、③広告物表示等制限条例区域の拡大(同法4条)、④広告物の表示の方法等の基準を定めることができる旨の改正(同法5条)、⑤景観計画と屋外広告物の規制に関する条例との関係の調整(同法6条)、⑥景観行政団体である市町村の特例の追加(同法27条・28条)、⑦屋外広告業の登録制度の創設(同法9条・10条)、⑧違反に対する措置の改正(同法7条・8条)、⑨罰則の拡大(同法30条~34条)、等の改正がなされた。難しい改正を多く含んでいるため注意深く読み込む必要がある。

(D) 都市開発資金の貸付けに関する法律の一部改正

都市開発資金の貸付けに関する法律については、景観計画区域を施行地区とする土地区画整理事業への貸付けが追加された(都市開発資金の貸付けに関する法律1条4項5号)。

(E) その他の改正

以上のほか、景観法がさまざまな新たな制度を創設したことに伴って、都市再開発法や幹線道路の沿道の整備に関する法律、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律、集落地域整備法なども改正された。

(2) 都市緑地保全法等の一部を改正する法律 (平成16年法律第109号)

これは、景観法とともに成立・施行されたもので、都市緑地保全法の名称を「都市緑地法」に改めたほか、景観法の施行に伴い、都市における緑地の保全および緑化の推進並びに都市公園の整備を一層推進し、良好な都市環境の形成を図るために、以下の制度の創設、拡充、整備等を定めた。

- ① 緑地の保全のための規制を行う緑地保全地域制度の創設
- ② 地区計画等の区域において条例により緑地の保全のための規制を行う制度の創設
- ③ 建築物について緑化率の規制を行う制度

- ④ 立体都市公園制度
 - ⑤ 首都圏および近畿圏の近郊緑地保全区域における管理協定制度
 - ⑥ 緑地の保全および緑化の推進に関する基本計画の記載事項の拡充
 - ⑦ 都市公園における監督処分に係る手続の整備
- (3) 文化財保護法の一部を改正する法律(平成16年法律第61号)

文化財保護法が定める有形文化財や記念物の制度と、景観法が新たに創設した景観重要建造物や景観重要樹木の制度とは対比して考える必要がある。文化財保護法の一部を改正する法律は、景観法と同じ第159回国会において審議され、景観法の成立に先立つ平成16年5月28日に公布され、平成17年4月1日に施行される。

この改正によって保護対象が拡大され、新たに「重要文化的景観」の制度が創設される。文化的景観とは「地域における人々の生活又は生業及び当該地域の風土により形成された景観地」であり(改正後の文化財保護法2条1項5号)、重要文化的景観とは、景観計画区域または景観地区内にある文化的景観であって、都道府県または市町村がその保存のため必要な措置を講じているもののうち特に重要なものである(同法134条1項)。この重要文化的景観は、都道府県または市町村の申出に基づいて文部科学大臣が選定し(同項)、選定された場合は、①管理に関する勧告・命令(同法137条)、②現状変更等の届出・勧告(同法139条)等がある。

文化財保護法は文部科学省(文化庁)の所管、景観法は国土交通省(都市・地域整備局)の所管であるが、「良好な景観の形成の促進」という目的のためには、関係する各部局との連携によって円滑かつ一体的な効果の発現が望まれる(運用指針IV3)。