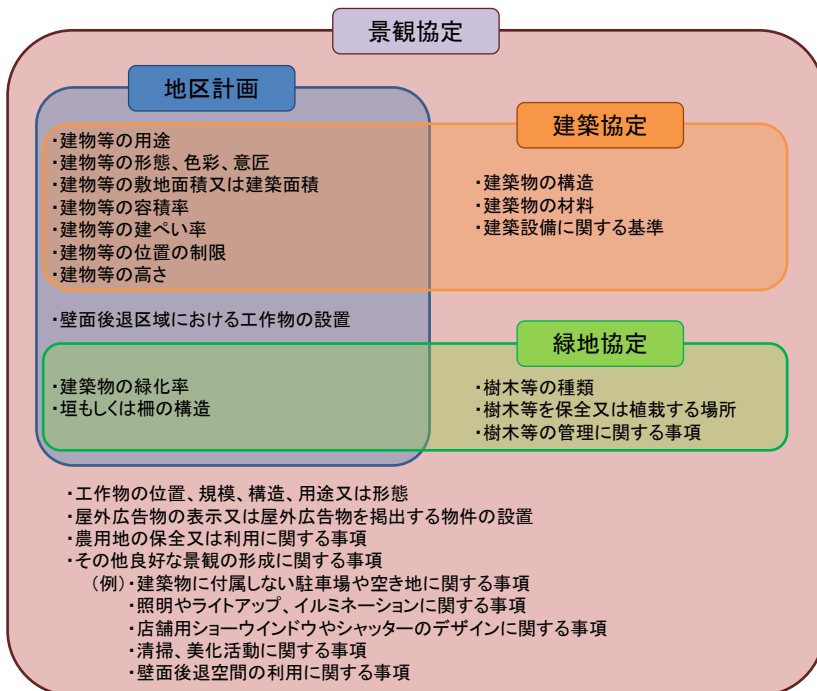


岸和田市では、平成20年に景観行政団体へ移行し様々な景観誘導施策を実施している。今後、地域特性に応じた持続的な景観形成に資するために、景観法に規定される景観協定の運用を行えるよう本市条例等を改正し、住民自らが定め運用する良好な景観まちづくりを支援、啓発を図ることを目指す。

景観法に基づく景観協定とは

景観協定とは、景観区域内において良好な景観の形成を図るため、土地所有者等の全員の合意により、関係する土地の区域における良好な景観の形成に関する事項を協定する制度であり、住民自らの手で、地域のよりよい景観の維持、増進を図るために自主的な規制を行う事ができる制度である。

景観協定で定めることができる事項



景観協定を定める効果

- 快適な地域環境の形成とその持続性の確保
- 資産価値の維持、増大
- 地域活力の回復、増進
- 住民、事業主、地権者等の地域への愛着や満足度の高まり

他市の景観協定の運用状況

景観協定の運用について、他市状況は下記のとおり。なお、全国では、106件（3県 46市町）が景観協定締結の実績あり。

	締結件数	条例・規則等の位置づけ		
		協定締結	審議会	申請方法
堺市	2件	×	×	○
豊中市	2件	○	○	○
茨木市	1件	△（支援）	×	○
枚方市（H26改正）	0件	○	○	○
（参考）府中市	19件	○	○	○

景観協定の必要事項

区域確定 → 基準づくり → 組織の設置 → 認可申請 → 協定の運用

●景観協定で定める事項（法81条）

- ①景観協定の区域（下限規定なし）
- ②建築物の意匠や緑地、屋外広告物など良好な景観形成に必要なもの
- ③景観協定の有効期限（5年以上30年以下）
- ④景観協定に違反した場合の措置

運用に向けた本市条例の見直し事項

（１）景観条例の改正内容

- ①景観協定の認可手続き及び景観審議会への諮問（法80条他）
 - ・景観協定の認可に際して景観審議会への諮問を明記

（２）景観条例等施行規則の改正内容

- ①景観協定の認可申請時の様式、審査結果の通知、届出（法81条他）
 - ・認可申請、届出時に必要となる様式の規定
- ②上記申請に必要なとなる様式を追加

【参考】

- ・地区計画とは、地区のまちづくりに際し、土地と建物の形状、意匠の制限や、道路公園などの公共施設と合わせて定める制度。本市は5地区を指定。
- ・建築協定とは、住民の合意により土地や建物の形状や使用方法を定める制度。本市では8地区を指定。

●景観協定に関する関係法令について

【認可に関すること】

○景観法

第 81 条（景観協定の締結等）

第 1 項 景観計画区域内の一団の土地（公共施設の用に供する土地その他の政令で定める土地を除く。）の所有者及び借地権を有する者（以下「中略」）は、その全員の合意により、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（以下「景観協定」という）を締結することができる。ただし、当該土地（以下「中略」）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ない。

第 2 項 景観協定においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 景観協定の目的となる土地の区域（以下「景観協定区域」という。）
- 二 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
- 三 景観協定の有効期間
- 四 景観協定に違反した場合の措置

第 3 項 景観協定においては、前項各号に掲げるもののうち、景観協定区域に隣接した土地であって、景観協定区域の一部とすることにより良好な景観の形成に資するものとして景観協定区域の土地となることを当該景観協定区域内の土地所有者等が希望するもの（以下「景観協定区域隣接地」という。）を定めることができる。

第 4 項 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ない。

第 82 条（認可の申請に係る景観協定の縦覧等）

第 1 項 景観行政団体の長は、前条第 4 項の規定による景観協定の認可の申請があったときは、国土交通省令・農林水産省令で定めるところにより、その旨を告示し、当該景観協定を当該公告の日から二週間関係人の縦覧に供さなければならない。

第 2 項 前項の規定による公告があったときは、関係人は、同項の縦覧期間満了の日までに、当該景観協定について、景観行政団体の長に意見書を提出することができる。

<都市計画区域外の景観重要樹木及び景観協定に関する省令>

第 10 条（景観協定の認可等の申請の告示）

法第 82 条第 1 項（法第 84 条第 2 項において準用する場合を含む。）の規定による公告は、次

に掲げる事項について、公報、掲示その他の方法で行うものとする。

- 一 景観協定の名称
- 二 景観協定区域
- 三 景観協定区域隣接地が定められているときは、その区域

第83条（景観協定の認可）

第1項 景観行政団体の長は、第81条第4項の規定による景観協定の認可の申請が、次の各号のいずれにも該当するときは、当該景観協定を認可しなければならない。

- 一 申請手続が法令に違反しないこと。
- 二 土地、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こと。
- 三 第81条第2項各号に掲げる事項（当該景観協定において景観協定区域隣接地を定める場合にあっては、当該景観協定区域隣接地に関する事項を含む。）について国土交通省令・農林水産省令で定める基準に適合するものであること。

第2項 建築基準法第4条第1項の建築主事を置かない市町村である景観行政団体の長は、第81条第2項第2号ロに掲げる事項を定めた景観協定について前項の認可をしようとするときは、前条第2項の規定により提出された意見書の写しを添えて、都道府県知事に協議しなければならない。

第3項 景観行政団体の長は、第1項の認可をしたときは、国土交通省令・農林水産省令で定めるところにより、その旨を公告し、かつ、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。

＜都市計画区域外の景観重要樹木及び景観協定に関する省令＞

第11条（景観協定の認可の基準）

法第83条第1項第3号（法第84条第2項において準用する場合を含む。）の国土交通省令・農林水産省令で定める基準は、次に掲げるとおりとする。

- 一 景観協定区域は、その境界が明確に定められていなければならない。
- 二 法第81条第2項第2号の良好な景観の形成のための事項は、法第8条第2項第2号の景観計画区域における良好な景観の形成に関する方針に適合していなければならない。
- 三 法第81条第2項第2号へに規定する農用地の保全又は利用に関する事項は、法第55条第1項の景観農業振興地域整備計画が定められている場合は、当該計画に適合していなければならない。
- 四 景観協定の有効期間は、5年以上30年以下でなければならない。
- 五 景観協定に違反した場合の措置は、違反した者に対して不当に重い負担を課するものであってはならない。
- 六 景観協定区域隣接地の区域は、その境界が明確に定められていなければならない。
- 七 景観協定区域隣接地の区域は、景観協定区域との一体性を有する土地の区域でなければならない。

第84条（景観協定の変更）

第1項 景観協定区域内における土地所有者等（当該景観協定の効力が及ばない者を除く。）は、景観協定において定めた事項を変更しようとする場合においては、その全員の合意をもってその旨を定め、景観行政団体の長の認可を受けなければならない。

第2項 前2条の規定は、前項の変更の認可について準用する。

第85条（景観協定区域からの除外）

第1項 景観協定区域内の土地（土地区画整理法第98条第1項の規定により仮換地として指定された土地にあっては、当該土地に対応する従前の土地）で当該景観協定の効力が及ばない者の所有するものの全部又は一部について借地権が消滅した場合においては、当該借地権の目的となっていた土地（同項の規定により仮換地として指定された土地に対応する従前の土地にあっては、当該土地についての仮換地として指定された土地）は、当該景観協定区域から除外されるものとする。

第2項 【略】

第3項 前二項の規定により景観協定区域内の土地が当該景観協定区域から除外された場合においては、当該借地権を有していた土地に対応する従前の土地に係る土地所有者等（当該景観協定の効力が及ばない者を除く。）は、遅滞なく、その旨を景観行政団体の長に届け出なければならない。

第4項 第83条第3項の規定は、前項の規定による届出があった場合その他景観行政団体の長が第1項又は第2項の規定により景観協定区域内の土地が当該景観協定区域から除外されたことを知った場合について準用する。

第86条（景観協定の効力）

第1項 第83条第3項（第84条第2項において準用する場合を含む。）の規定による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（当該景観協定について第81条第1項又は第84条第1項の規定による合意をしなかった者の有する土地の所有権を継承した者を除く。）に対しても、その効力があるものとする。

第87条（景観協定の認可の公告のあった後景観協定に加わる手続き等）

第1項 景観協定区域内の土地の所有者により仮換地としてしていされた土地にあっては、当該土地に対応する従前の土地の所有者）で当該景観協定の効力が及ばないものは、第83条第3項（第84条第2項において準用する場合を含む。）の規定による認可の公告があった後いつでも、景観行政団体の長に対して書面でその意思を表示することによって、当該景観協定に加わることができる。

第2項 景観協定区域隣接地の区域内の土地に係る土地所有者等は、第83条第3項（第84条第2項において準用する場合を含む。）の規定による認可の公告があった後いつでも、当

該土地に係る土地所有者等の全員の合意により、景観行政団体の長に対して書面でその意思を表示することによって、当該土地（土地区画整理法第98条第1項の規定により仮換地として指定された土地にあっては、当該土地に対応する従前の土地）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ない。

第3項 景観協定区域隣接地の区域内の土地に係る土地所有者等で前項の意思を表示したものに係る土地の区域は、その意思の表示のあった時以後、景観協定区域の一部となるものとする。

第4項 第83条第3項の規定は、第1項又は第2項の規定による意思の表示があった場合について準用する。

第5項 景観協定は、第一項又は第二項の規定により当該景観協定に加わった者がその時において所有し、又は借地権を有していた当該景観協定区域内の土地（土地区画整理法第98条第1項の規定により仮換地として指定された土地にあっては、当該土地に対応する従前の土地）について、前項において準用する第83条第3項の規定による公告のあった後において土地所有者等となった者（当該景観協定について第二項の規定による合意をしなかった者の有する土地の所有権を承継した者及び前条の規定の適用がある者を除く。）に対しても、その効力があるものとする。

第88条（景観協定の廃止）

第1項 景観協定区域内の土地所有者等（当該景観協定の効力が及ばない者を除く。）は、第81条第4項又は第84条第1項の認可を受けた景観協定を廃止しようとする場合においては、その過半数の合意をもってその旨を定め、景観行政団体の長の認可を受けなければならない。

第2項 景観行政団体の長は、前項の認可をしたときは、その旨を公告しなければならない。

第89条（土地の共有者等の取扱い）

第1項 土地又は借地権が数人の共有に属するときは、第81条第1項、第84条第1項、第87条第1項及び第2項並びに前条第1項の規定の適用については、合わせて一の所有者又は借地権を有する者とみなす。

第90条（一の所有者による景観協定の設定）

第1項 景観計画区域内の一団の土地（第81条第1項の政令で定める土地を除く。）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る。

第2項 景観行政団体の長は、前項の規定による景観協定の認可の申請が第83条第1項各号のいずれにも該当し、かつ、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するものとする。

第3項 第83条第2項及び第3項の規定は、前項の規定による認可について準用する。

第4項 第2項の規定による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、第83条第3項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る。

第91条（借主等の地位）

第1項 景観協定に定める事項が建築物又は工作物の借主の権限に係る場合においては、その景観協定については、当該建築物又は工作物の借主を土地所有者等とみなして、この章の規定を適用する。

第2項 景観協定に農用地の保全又は利用に関する事項を定める場合においては、その景観協定については、当該農用地につき地上権、永小作権、質権、賃借権、使用貸借による権利その他の使用及び収益を目的とする権利を有する者を土地所有者等とみなして、この章の規定を適用する。