

# 大崎市景観計画・景観条例 Q & A

令和4年3月29日修正

## Q1：景観計画とは、どのような計画ですか？

景観計画とは、景観法に基づき、景観行政団体（本市）が定めることができる「良好な景観の形成に関する計画」のことで、景観まちづくりを進める基本的な計画として、良好な景観形成の方針や行為の制限に関する事項などを定めるものです。

## Q2：事前協議は行為の届出の何日前に行えばいいのか？

事前協議の実施時期は届出前であること以外明確には定めておりませんが、事前協議の中で設計の内容に変更が生じる可能性がありますので、なるべく設計が固まる前段階での協議をお願いします。

また、事前協議前の質問等も随時対応しておりますので、お気軽にご相談ください。

## Q3：届出制度とは、どういうものですか？

大規模な建設行為、特に地形の改変は、地域景観の素地に影響を与える可能性があり、また大規模な建築物などは、既往の市街地や集落に比べて大きすぎて市街地や集落の規模的な調和を阻害するおそれがあります。

このようなことから、景観計画では、景観に与える影響が大きい大規模建設行為等を対象に、現状の景観を悪化させないような基準を定め、景観法に基づく届出制度により規制・誘導を行うものです。

## Q4：届出制度によって良好な景観が形成できるのですか？

良好な景観は、届出制度のような規制だけでは達成できないと考えます。届出制度は、景観に与える影響が大きい大規模建築行為等を対象に良好な眺望景観の保全及び現状の景観を悪化させないよう基準を定めたもので、これだけで良好な景観が形成される訳ではありません。

本市では、景観計画において、良好な景観の形成のため、景観づくりに関する各種情報発信や、景観教育・景観学習の推進、表彰制度の検討、進行管理と見直しを行い、総合的に良好な景観形成が推進されることを目指しています。

届出制度は、良好な景観を形成するための重要な一つの方策となります。

## Q5：届出が必要な区域は、どこですか？

景観計画では、市全域を景観計画区域としていることから、一定規模を超える大規模な建築行為等であれば、市全域が届出の必要な区域となります。

**Q 6 : 届出制度は、いつから始まりますか？ また、いつまでに手続きを行えばよいですか？**

令和3年11月1日以降、届出を要する行為に着手する場合には届出が必要となります。また、届出を受理した日から30日間（最大90日間）は、景観法に基づく行為の着手制限が発生し、現地着手ができませんので余裕をもった届出をお願いします。なお、令和3年10月30日までに行為に着手しているものは届出が不要となります。

良好な景観形成に支障を及ぼすおそれがないと認めるときは、着手制限の期間を短縮できると規定されていますので、届出を受理し、内容の審査後に適合通知を受けた場合は、30日を経過する前に行為に着手することができます。

**Q 7 : 届出をしなかった場合は、何か罰則がありますか？**

景観法では、届出を行わなかった場合、又は虚偽の届出をした場合、景観行政団体の命令に違反した場合には、罰金等に処罰すると規定されています。

**Q 8 : 行為の着手とは、どのような行為ですか？**

建築物や工作物の場合は、根切り工事や杭工事などの基礎工事に着手した段階です。開発行為や土地の形質の変更の場合は、切土や盛土に着手した段階を、物件の堆積の場合は、当該堆積物を積み上げた段階を言います。

**Q 9 : 既存の建築物や工作物の取り扱いは、どうなるのですか？**

現状のままであれば、景観法に基づく届出は不要です。今後、その建築物又は工作物について、増築、改築、移転、外観を変更することとなる修繕、模様替又は色彩の変更で、届出の対象となる規模の行為を行う際に、届出が必要となります。

**Q 10 : 届出が不要な規模の建築物などは、景観への配慮は必要ないのですか？**

届出対象行為にならない建築物等は、景観形成基準や色彩基準等への適合審査の対象にはなりません、「良好な景観の形成に関する方針」は景観計画区域を対象としているため、その方針に基づいた配慮をお願いします。

地域によっては、届出対象行為とならない規模の建築物等でも、景観に悪影響を及ぼす可能性が考えられます。

**Q 11 : 届出が必要な開発行為とは、開発許可を必要とするものを言うのですか？**

景観法に基づき届出が必要な「開発行為」とは、都市計画法第4条第12項の規定に該当する行為全てを指します。開発許可が不要な行為（区画整理事業、市街地再開発事業等）であっても、届出は必要となります。

※都市計画法第4条第12項

この法律において「開発行為」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更をいう。

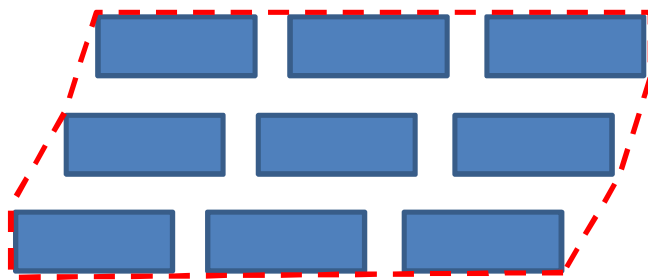
**Q 1 2 : 太陽光発電施設を設置するには、届出が必要ですか？**

パネルを設置する範囲を包絡した面積の合計が 1,000 m<sup>2</sup>以上の場合には届出が必要となります。

**Q 1 3 : パネルを設置する範囲を包絡した面積の考え方は？**

パネルを設置する範囲を包絡した面積とは、複数あるパネルの外側を結んだ範囲の水平投影面積を指し、管理用通路を含んだ面積となります。また、事業区域内に付属施設（パワーコンディショナー、キュービクル、送電施設等）がある場合は、それらも包絡した面積となります。

(例)



凡 例

- 太陽光パネル
- ┌─┐ パネルを設置する範囲を包絡した面積

※高低差のある土地にパネルを設置する場合の考え方

沿道などから一団の太陽光発電施設として視認できる場合は、それら全てを包絡した面積とします。例外となるケースとしては、がけ地の手前とがけ下にパネルを設置するなど、一団の太陽光発電施設として視認できない場合については、各々のパネルを設置する範囲を包絡した面積を判断要件とします。

**Q 1 4 : 風力発電施設を設置するには、届出が必要ですか？**

ブレード（羽根）を含む高さが 10m 以上の場合には届出が必要となります。

**Q 1 5 : 屋外広告物は、届出の対象になりますか？**

宮城県屋外広告物条例の規定に適合する屋外広告物の表示、又は、掲出する物件の措置については、景観法に基づく届出は不要ですが、同条例の基準に適合させる必要があります。

**Q 1 6 : 事業区域がエリアを跨ぐ場合の考え方は？**

複数のエリアを跨いでいる場合は、面積の過半を占めるエリアとしてください。

**Q 1 7 : コンクリート柱の上に付属機器が付いている場合の高さは？**

コンクリート柱、付属機器が一体と見なせる場合（容易に取り外せず、固定されている状態）、両方を含んだ高さを判断要件とします。

**Q18：景観形成基準とは、どのようなものですか？**

景観計画では、良好な景観の形成を導く基準として、「景観形成基準」を定め、景観に影響する建築行為や開発行為などについて、その配置及び規模、意匠、色彩、外構、付帯設備などについて基準を定めています。

なお、この基準は「良好な周辺景観との調和」が基本となっていますので、周辺の自然環境や建造物の色調、又、建設しようとする建造物の高さや規模などに応じて配慮すべき内容も変わります。

この景観形成基準は、届出対象行為に対して勧告や変更命令等を行う際の判断基準となり、審査の結果不適合と判断した場合、勧告や変更命令を行うこととなります。

**Q19：届出に係る行為が景観形成基準に適合しない場合は、どうなりますか？**

届出に係る行為が景観形成基準に適合しない場合は、必要な措置をとるように指導したり、設計変更その他の必要な措置をとることを勧告します。勧告に従わない場合、その旨の公表を行うことがあります。

さらに、建築物や工作物の形態・意匠が適合しない場合で、その調査等のため合理的な範囲内で行為着手の制限の期間延長（最大90日）をし、必要な限度において、その行為に関し設計の変更その他の必要な措置をとることを命令することがあります。

**Q20：届出に係る行為に対し景観形成基準に適合させるよう勧告が行われ、従わなかった場合、どうなりますか？**

届出行為のうち特定届出対象行為（建築物と工作物）で、景観形成基準に適合しないものをしようとする又はした者に対しては、設計変更その他の必要な措置を命じます。設計変更命令に違反した場合、50万円以下の罰金となる罰則規定があります。また、設計変更命令に違反した者に現状回復を命じることもでき、現状回復命令に違反した場合、1年以下の懲役もしくは50万円以下の罰金となる罰則規定があります。

**Q21：景観形成基準の「配慮する」とは、どう考えていけばよいのですか？**

この基準は、行為自体や建築物等に必要な機能（床面積等）などを制約するものではありません。

景観形成基準は「良好な周辺景観との調和」を基本としており、調和のあり方や方法は、地域の特性や建物用途等によって異なると考えます。したがって、建築物等を設計する際に、行為地の景観特性や景観資源の存在などを把握し、それらとの調和を踏まえて景観形成基準に示す観点を加味した設計であれば「配慮された」と判断します。

**Q22：色彩基準で定めている彩度・明度を超えた色は、使えないのですか？**

自然景観・田園景観エリアであれば、見つけ面積（地盤面より上の垂直部分面積）の1/10未満、市街地景観エリアであれば、見つけ面積の1/5未満であれば色彩基準を超えた色も使用できます。また、自然素材や伝統的な素材・技法及びそれらに類するものを用いた建築物等は色彩基準の制限の対象外となります。

**Q 2 3 : 自然素材は、色彩基準の適用を受けませんが、どのようなものが自然素材になりますか？**

自然素材とは、木材、石材、しっくい、土壁や珪藻土などの自然の風合いをそのまま使用しているもので、素材や色彩に人為的な手を加えていないものと考えています。したがって、レンガのように焼いたものは人為的に手を加えているので自然素材にはなりません。また、土壁やしっくいでも顔料で着色したものは、人為的に手を加えているので自然素材にはなりません。

**Q 2 4 : 景観法に基づく届出と建築基準法に基づく建築確認申請（又は都市計画法に基づく開発許可申請）とは、どのような関係があるのですか？**

双方の基準に適合する必要があります。景観法は、建築確認の確認対象法令ではないので、建築確認とは別に景観法の審査が行われますが、一方の手続きで修正の必要が生じた場合、もう一方の手続きに変更が生じる可能性があります。

また、景観法では、届出後30日間は行為着手の制限を受けます。従って、建築確認申請が認められても、景観法の規定による届出に係る行為の着手ができないこともあります。

**Q 2 5 : 景観形成重点地区とは、何ですか？**

本市の特徴的な景観となっている、あるいは骨格的な景観を形成している地区を指定し、地区の特性を活かした景観づくりを推進するものです。

景観形成重点地区においては、地区独自の届出制度や景観形成基準に基づき、地区の特性に応じた建築物・工作物等のきめ細やかな規制・誘導を行い、周辺地区の景観づくりのモデルになるようにします。

**Q 2 6 : 景観地区とは、どういうものですか？景観計画区域との違いは、何ですか？**

景観地区とは、都市計画法における地域地区の一つであり、位置、区域のほか、建築物の形態意匠の制限を定めるとともに、必要に応じて、建築物の高さの最高限度又は最低限度、壁面の位置の制限、建築物の敷地面積の最低限度を定めることができます。

景観計画区域は、景観行政団体のみが行政区域内で定めることができます。景観地区は景観行政団体でなくとも定めることが可能ですが、都市計画区域内や準都市計画区域内に限られます。

**Q 2 7 : 景観重要建造物とは、何ですか？**

景観重要建造物とは、地域の自然、歴史、文化、生活等に関する特性が、景観の特徴として外観に現れていると認められ、また、良好な景観の形成を推進する上で重要である建造物として景観行政団体（本市）が指定するものです。景観重要建造物に指定された場合、所有者等には適正な管理義務が発生するほか、増築や改築、外観等を変更する際には、市長の許可が必要となります。

### **Q 2 8 : 景観重要建造物と有形文化財の違いは、何ですか？**

重要文化財などの文化財保護法に基づく有形文化財は歴史上、芸術上価値が高いという趣旨のもと指定されています。つまり、外観だけでなく、内部の構造や装飾、建築技術等において歴史上、芸術上価値が高いものが有形文化財に指定されます。

一方、景観法に基づく景観重要建造物は、良好な景観を守るために必要という趣旨のもと、景観計画に定めた方針に基づいて指定されるものであり、比較的新しい建物であっても、その建物の外観が地域の景観にとって重要であれば、景観重要建造物としての指定が可能です。

### **Q 2 9 : 景観重要樹木とは、何ですか？**

景観重要樹木とは、地域の自然、歴史、文化、生活等に関する特性が、景観の特徴として樹木の樹容に現れていると認められ、また、良好な景観の形成を推進する上で重要である樹木として景観行政団体（本市）が指定するものです。景観重要樹木に指定された場合、所有者等には適正な管理義務が発生するほか、伐採又は移植をする際には、市長の許可が必要となります。

### **Q 3 0 : 景観重要建造物及び景観重要樹木に指定されるメリットは、あるのですか？**

#### **【景観重要建造物指定のメリット】**

建築基準法の特例措置があります。（指定建造物の大規模修繕の際など、建築基準法の制限の全部又は一部を適用せず、又は緩和できます。）

法第 24 条に定める損失補償があります。（指定建造物の現状変更の許可を受けることができないために被った損失が補償されます。）

土地及びその敷地の評価額の控除があります。（相続税に係る措置で、指定建造物の評価額について、景観重要建造物に指定される前の建物評価額から 3 割控除されます。）

#### **【景観重要建造物及び樹木指定のメリット】**

法第 36 条に定める市や景観整備機構等と管理協定を結ぶことで、管理を代行することができます。

### **Q 3 1 : 国、県や市町村が指定した建造物や樹木について、景観重要建造物及び景観重要樹木に指定することができますか？**

外観が優れた建造物は、文化財として文化財保護法の対象となることが想定され、文化財保護法により景観法よりも厳しい現状変更の規制が課せられる国宝、重要文化財、特別史跡名勝天然記念物又は史跡名勝天然記念物については、景観計画に基づく景観重要建造物としての指定の実益がないことから、適用除外となっております。

同様に、樹木についても、特別史跡名勝天然記念物又は史跡名勝天然記念物については、景観重要樹木に指定することはできません。

これらの適用除外となるものについては、すべて国が文化財保護法に基づき指定するもので、県や市町村が県文化財保護条例や市町村条例に基づき指定するものについては、景観重要建造物や景観重要樹木に指定することはできません。

### **Q 3 2 : 景観協定とは、何ですか？**

景観協定とは、景観計画区域内の一団の土地の所有者や借地権者の全員の合意で結ばれた、良好な景観の形成に関する協定のことです。所有者間の合意に基づく「協定」の特質から、景観計画区域や景観地区で法的に定めることができない詳細な事項（例えば、建築物に付属しない駐車場や空地に関する事、照明やライトアップに関する事、ショーウインドウやシャッターのデザインの形や色など）まで、「良好な景観の形成のために必要な事項」として定めることができます。

景観協定は、建築協定や緑地協定と同様にまちづくりの1つの手法で、景観協定の締結後、市長（景観行政団体の長）の認可を受けて実効性をもちます。景観協定が締結されている土地や建物の所有権が移転した場合、景観協定の効力は、次の所有者に継承されるという法的な効果もあります。

### **Q 3 3 : 景観づくり市民協定とは、何ですか？**

景観づくり市民協定とは、景観計画区域内の一定の区域内の土地、建築物等の所有者等がその区域の実情に応じた景観形成を図るため、必要な事項を定めるもので、本市独自の制度です。一団の土地の所有者や借地権者の全員の合意で結ばれる景観協定とは異なります。所有者間の合意に基づく「協定」の特質から、景観計画区域や景観地区で法的に定めることができない詳細な事項まで、「良好な景観の形成のために必要な事項」として定めることができます。

景観づくり市民協定は、景観づくり市民協定の締結後、市長（景観行政団体の長）の認定を受けます。

ただし、景観協定とは異なり、土地の所有権が移転した場合、景観協定の効力は、次の所有者に継承はされません。

### **Q 3 4 : 景観審議会とは、何ですか？**

景観審議会とは、景観の形成に係る施策を円滑に推進するため、景観に関する学識経験者などで構成される、市長の附属機関です。

景観審議会では、次に掲げる事項を調査審議し、市長に意見を述べることとしており、今後審議会の立上げを予定しています。

- ・ 景観計画の変更
- ・ 届出に対する勧告及び変更命令
- ・ 景観重要建造物及び景観重要樹木の指定並びに解除
- ・ 景観協定の認可
- ・ 景観形成に係る活動その他景観づくりに寄与したと認められる市民の表彰
- ・ 良好な景観形成に関する重要事項に関する事。