

景観法第三章の施行に伴う景観法施行令等の関係政令案に関する
パブリックコメントの募集について

I. 景観法第三章の施行期日を定める政令

景観法第三章の施行期日を6月1日とする。

II. 景観法施行令の一部改正

(1) 景観法施行令第十条に定める適用除外の追加

景観法（以下「法」という。）第十六条第七項第十一号の規定に基づき、次の行為については、同条第一項から第六項までの規定を適用しない。

- ①法第七十三条第一項又は第七十五条第二項の規定に基づく条例の規定による許可又は協議に係る行為
- ②景観計画に定められた建築物の建築等又は工作物の建設等の制限のすべてについて法第七十五条第一項の規定に基づく条例による制限が定められている場合における建築物の建築等又は工作物の建設等

(2) 行為着手の制限の例外となる工事

法第六十三条第四項又は第六十六条第四項の規定により、景観地区内における建築物の建築等をしようとする者が、認定の申請又は通知後認定証の交付を受けるまでに着手することができる行為は、根切り工事、山留め工事、ウエル工事、ケーソン工事その他基礎工事とする。

(3) 形態意匠の制限に適合することを要しない義務を定めている他法令

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ことを要しないものとして法第六十二条ただし書に定める他の法令の規定は、次の規定とする。

- ① 消防法第十条第四項及び第十七条第一項
- ② 有線電気通信法第五条（同法第十一条において準用する場合を含む。）

(4) 収用委員会の裁決の申請手続き

法第七十条第二項の規定により、土地収用法第九十四条第二項の規定による収用委員会の裁決を求めようとする者は、国土交通省令で定める様式に従い、次に掲げる事項を記載した裁決申請書を、当該建築物に関する図面で国

土交通省令で定めるものを添付して、収用委員会に提出しなければならない。

- ① 裁決申請者の氏名又は名称及び住所
- ② 当該建築物の所在地
- ③ 当該建築物について裁決申請者の有する所有権その他の権利
- ④ 当該建築物の形態意匠、用途及び構造の概要
- ⑤ 法第七十条第一項の規定による命令の内容
- ⑥ 通知を受けた補償金額及びその通知を受領した年月日
- ⑦ 通知を受けた補償金額を不服とする理由並びに申請者が求める補償金額及びその内訳
- ⑧ 前各号に掲げるもののほか、裁決申請者が必要と認める事項

(5) 報告及び立入検査

市町村長は、法第七十一条第一項の規定により、建築物の所有者、管理者若しくは占有者、建築等工事主、設計者、工事監理者又は工事施工者に対し、当該建築物の屋根、外壁、門、塀その他屋外に面する部分に関する工事の計画又は施工の状況を報告させることができる。

また、市町村の職員に、建築物の敷地又は工事現場に立ち入り、当該建築物の屋根、外壁、門、塀その他屋外に面する部分及びこれらに使用する建築材料並びに設計図書その他の関係書類を検査させることができる。

(6) 景観地区内における工作物の形態意匠等の制限の基準

法第七十二条第一項の政令で定める基準は、次のとおりとする。

- ① 工作物の形態意匠の制限は、当該景観地区に関する都市計画において定められた建築物の形態意匠の制限と相まって、建築物及び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に定めること。この場合において、当該制限は形態意匠に係る他の法令による義務の履行に支障がないように定めること。
- ② 工作物の高さの最高限度は、地域の特性に応じた高さを備えた建築物及び工作物を整備・保全することが良好な景観の形成を図るために特に必要と認められる区域、山のスカイライン等と当該市街地が一体となった良好な景観を保全するために特に必要と認められる区域その他一定の高さを超える工作物が良好な景観の形成に著しい支障を及ぼすおそれがあると認められる区域について、良好な景観の形成に貢献する合理的な数値を定めること。
- ③ 工作物の高さの最低限度は、地域の特性に応じた高さを備えた建築物及び工作物を整備・保全することが良好な景観の形成を図るために特に必要

と認められる区域について、良好な景観の形成に貢献する合理的な数値を定めること。

- ④ 壁面後退区域における工作物（土地に定着する工作物以外のものを含む。）の設置の制限は、当該壁面後退区域において空地を確保することが良好な景観の形成を図るために特に必要と認められる区域について定めること。
- ⑤ ①～④の制限は、工作物の利用上の必要性、当該景観地区内における土地利用の状況等を考慮し、地域の特性にふさわしい良好な景観の形成を図るため、合理的に必要と認められる限度において定めること。
- ⑥ 景観地区建築物等制限条例には、次に掲げる法第七十二条第一項の制限の適用の除外に関する規定を定めること。
 - イ 法第六十九条の規定の例による工作物についての適用の除外に関する規定
 - ロ 屋外広告物法第四条又は第五条の規定に基づく条例の規定に適合する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ついての適用の除外に関する規定

(7) 景観地区内において条例で規制することができる行為

景観地区内において条例で規制することができる行為として、開発行為に加えて法第七十三条第一項の政令で定める行為は、次に掲げる行為とする。

- ① 土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更（開発行為を除く。）
- ② 木竹の植栽又は伐採
- ③ 屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積
- ④ 水面の埋立て又は干拓
- ⑤ 特定照明（ライトアップ）

(8) 景観地区内における開発行為等の規制に係る基準

法第七十三条第一項の政令で定める基準は、次のとおりとする。

- ① 開発行為又は上記(7)に掲げる行為であって、地域の特性及び当該景観地区における土地利用の状況等からみて、当該景観地区における良好な景観の形成に著しい支障を及ぼすおそれがあると認められるものを規制の対象とすること。
- ② ①の行為について、あらかじめ、市町村長の許可を受けなければならないものとする。ただし、国の機関又は地方公共団体にあつては、あらかじめ、市町村長に協議しなければならないものとする。

- ③ 法第七十二条第一項の規定に基づく条例の規定による規制は、次に掲げるものによること。
- イ 開発行為についての規制は、開発行為後の地貌が地域の景観と著しく不調和とならないように、切土若しくは盛土によって生じる法の高さの最高限度、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度又は木竹の保全若しくは適切な植栽が行われる土地の面積の最低限度について行うこと。
 - ロ 上記(7)に掲げる行為についての規制は、当該行為後の状況が地域の景観と著しく不調和とならないように、制限する行為ごとに必要な行為の方法又は態様について行うこと。
- ④ 法第七十三条第一項の規定に基づく条例には、次に掲げる当該条例の規定による制限の適用の除外に関する規定を定めること。
- イ 景観法施行令第八条第三号及び第四号に掲げる行為についての適用の除外に関する規定
 - ロ 非常災害のため必要な応急措置として行う行為についての適用の除外に関する規定
 - ハ 法第三十一条第一項の許可に係る行為についての適用の除外に関する規定
 - ニ 法第八条第二項第五号ロに掲げる景観重要公共施設の整備に関する事項に、法第七十三条第一項の規定に基づく条例（上記③の基準に適合するものに限る。）によるすべての制限に相当する事項が当該制限と同等以上のものとして定められている場合における、景観重要公共施設の整備として行う行為についての適用の除外に関する規定
 - ホ 法第八条第二項第五号ハ(1)から(6)までの許可の基準に法第七十三条第一項の規定に基づく条例（上記③の基準に適合するものに限る。）による制限に相当する事項が当該制限と同等以上のものとして定められている場合における当該許可に係る行為についての適用の除外に関する規定
 - ヘ 法第五十五条第二項第三号に掲げる農業生産基盤の整備・開発に事項に、法第七十三条第一項の規定に基づく条例（上記③の基準に適合するものに限る。）による制限に相当する事項が当該制限と同等以上のものとして定められている場合における、農業振興地域の整備に関する法律第十五条の十五第一項の許可に係る行為についての適用の除外に関する規定
 - ト 都市計画法第三十三条第五項の規定に基づく開発許可の規準に関する条例に、法第七十三条第一項の規定に基づく条例による開発行為の制限に相当する事項が当該制限と同等以上のものとして定められている場合

における、都市計画法第二十九条第一項の許可に係る行為
チ 文化財保護法第二百五条第一項の許可に係る行為又は文化財保護法
施行令第四条第二項の許可若しくは同条第五項の協議に係る行為につい
ての適用の除外に関する規定

(9) 準景観地区内における建築物又は工作物の規制の基準

法第七十五条第一項の政令で定める基準は、次のとおりとする。

- ① 建築物の形態意匠の制限を行うとともに、イからハまでに掲げる制限のうち、当該準景観地区における良好な景観を保全するために必要と認められるものを行うこととする。
 - イ 工作物の形態意匠の制限
 - ロ 工作物の高さの最高限度又は最低限度
 - ハ 壁面後退区域における工作物（土地に定着する工作物以外のものを含む。）の設置の制限
- ② 法第七十五条第一項の規定に基づく条例には、次の規定を定めること。
 - イ 法第六十三条、第六十四条、第六十六条、第六十八条、第七十条及び第七十一条の規定の例により、当該条例の施行のため必要な市町村長による建築物の建築等の計画の認定、違反建築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
 - ロ 法七十二条第二項及び第四項の措置に関する規定のうち、当該準景観地区における良好な景観を保全するため必要と認められるもの
- ③ 準景観地区内における建築物又は工作物の形態意匠等の制限は、景観地区における工作物の形態意匠等の制限の基準（上記(6)）に準じて定めることとする。

(10) 準景観地区内において条例で規制をすることができる行為

準景観地区内において条例で規制をすることができる行為として法第七十五条第二項の政令で定める行為は、開発行為及び上記(7)に掲げる行為とする。

(11) 準景観地区内における開発行為等の規制の基準

準景観地区内における開発行為等の規制に係る基準として法第七十五条第二項の政令で定める基準は、景観地区内における開発行為等の規制に係る基準（上記(8)）に準じて規制を行うこととする。

(12) 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の基準

法第七十六条第一項の政令で定める基準は、次のとおりとする。

- ① 建築物等の形態意匠の制限は、形態意匠に係る他の法令による義務の履行に支障がないように行うこと。
- ② 地区計画等形態意匠条例には、法第六十九条の規定の例による建築物又は工作物の形態意匠の制限の適用の除外に関する規定を定めること。

(13) 被災者が自ら使用するための応急仮設建築物の規模

法第七十七条第一項第二号の政令で定める規模は、三十平方メートルとする。

Ⅲ. 建築基準法施行令の一部改正

(1)地区計画等の区域内において条例で定める建築物の形態又は意匠の制限

建築基準法第六十八条の二第一項の規定に基づき地区計画等の区域内において建築物の形態又は意匠の制限を条例で定めようとするときは、景観法第七十六条第一項の規定に基づく条例で建築物の形態又は意匠について制限が行われている地区計画等の区域以外の区域内に存する建築物について制限をすること。

(2)準景観地区内における建築物の高さ等の制限の基準

- ① 建築基準法第六十八条の九第二項の規定に基づく条例による制限は、次の事項のうち必要なものについて、それぞれ各号に適合するものでなければならない。
 - イ 建築物の高さの最高限度 地域の特性に応じた高さを備えた建築物を保全することが良好な景観を保全するために特に必要と認められる区域、山のスカイラインと当該地域が一体となった良好な景観を保全するために特に必要と認められる区域その他一定の高さを超える建築物が良好な景観の保全に著しい支障を及ぼすおそれがあると認められる区域について、当該区域における良好な景観の保全に貢献する合理的な数値であつて、地階を除く階数が二である建築物の通常の高さを下回らない数値であること。
 - ロ 建築物の高さの最低限度 地域の特性に応じた高さを備えた建築物を保全することが良好な景観を保全するために特に必要と認められる区域について、当該区域における良好な景観の保全に貢献する合理的な数値であること。
 - ハ 壁面の位置の制限 建築物の位置を整えることが良好な景観を保全するために特に必要と認められる区域について、当該区域における良好な景観の保全に貢献する合理的な制限であつて、建築物の壁若しくはこれ

に代わる柱の位置の制限又は当該制限と併せて定められた建築物に附属する門若しくは塀で高さ二メートルを超えるものの位置の制限であること。

ニ 建築物の敷地面積の最低限度 建築物の敷地の細分化を防止することが良好な景観を保全するために特に必要と認められる区域について、当該区域における良好な景観の保全に貢献する合理的な数値であること。

- ② 建築基準法第六十八条の九第二項の規定に基づく条例で建築物の敷地面積に関する制限を定める場合においては、当該条例に、当該条例の規定の施行又は適用の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合の適用の除外に関する規定（同法第三条第三項第一号及び第五号の規定に相当する規定を含む。）を定めるものとする。
- ③ 建築基準法第六十八条の九第二項の規定に基づく条例については、建築基準法施行令第三百十条の二第二項及び前条第三項の規定に準じて適用除外に関する規定を定めるものとする。

IV. 建設業法施行令の一部改正

建設業法第8条第8号においては、建設業許可の欠格事由として、建設工事の施工に関する法令の規定で政令で定めるものに違反し罰金の刑に処せられた場合等が規定されており、政令で定める法令の規定として、「景観法第六十四条第一項の規定による市町村長の命令に違反した者に係る同法第百条」を追加する。

V. 宅地建物取引業法施行令の一部改正

(1) 広告の規制

宅地建物取引業者は、建築基準法第六十八条第一項第二号及び第三項第二号に基づく許可、景観法第六十三条第一項の認定、同法第七十二条第一項、第七十三条第一項、第七十五条第一項及び第二項並びに第七十六条第一項の規定に基づく条例の規定による処分を受けた後でなければ、当該処分に関する事業の広告をしてはならない。

(2) 重要事項の説明等

宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買等に際して、宅地建物業者の相手方等に対して、建築基準法第六十八条第一項から第四項までの規定、

景観法第六十三条第一項、第七十二条第一項、第七十三条第一項、第七十五条第一項及び第二項並びに第七十六条第一項の規定に基づく制限について、取引主任者をして説明させなければならない。

VI. 不動産特定共同事業法施行令の一部改正

不動産特定共同事業者が、建築基準法第六十八条第一項第二号及び第三項第二号に基づく許可、景観法第六十三条第一項の認定、同法第七十二条第一項、第七十三条第一項、第七十五条第一項及び第二項並びに第七十六条第一項の規定に基づく条例の規定による処分を受けた後でなければ、当該処分に関する事業の広告をしてはならない。

VII. 日本道路公団法施行令等の一部改正

景観法第三章の規定では、国の機関又は地方公共団体の特例が定められているが、独立行政法人等のうち国の機関と同様に規定を適用すべきものについて、国みなしの特例を日本道路公団法施行令等各法人の根拠法に規定する。

VIII. 都市計画法施行令等の一部改正

美観地区の廃止、景観地区の創設等に伴う所要の改正を行う。