

紙上 研修

第33号

景観法と不動産の実務

不動産鑑定士、不動産カウンセラー 吉野 伸



最近では元気がなさそうな不動産をよく見かけます。
しかし、もともと活気がなかったわけではなく、今から20年前までは元気がありました。
そう考えてみると、不動産というものは、動かないという反面、
長期的にみると変わるという重要な性質のあることがわかります。
つまり、可変、可動ということから捉えてみるのが、不動産を取扱う上で必要だといえます。

I 不動産の正体見たり可動産

(1) いま街はどうなっているか

街は不動産として捉えると、「住」「商」「工」に分けることができます。

それぞれの用途区分について、バブル崩壊後は不動産としてみると動きが鈍く、ひどい地域では仮死的状態に落ち込んでいるところもあります。いくつかの典型的な具体例を出してみます(例示地の地名は支障があるので示ませんが、身近なところで次の例示を当てはめてみてください)。

a 住宅地

ある建売住宅の一団地では、分譲後30年以上経過しており、住宅のほとんどは老朽化が目立っています。また、バブル直前に工事が完了した土地区画整理事業施行地区では空地が目立ち、空地は雑草が生い茂ったままになっています。

b 商業地

ある駅前商店街では、約3割の商店がシャッターを下ろしたままで、それが何年も続いています。また、昼は、人通りがなく、夕方6時頃にはほとんどの店がクローズにしています。

ある商業地では、以前核店舗として出店していたショッピングセンターが退店し、周辺の商店も活気がなくなっています。

c 工業地

ある工業団地では、企業の進出が多いときで約5割程度であったものが、工場を海外に移したために、現在稼働しているのは、2工場だけになっています。また、ある中小工場の多い工業地では、後継者がいないために、会社自体を解散し工場を売りに出していますが、反応はまったくありません。

(2) 街の変革は不動産業と無関係ではない

街は長い間に変わります。街は、不動産そのものからつくられていますので、不動産が変わるといった性質から街を捉えてみると、街が変わるといったことは当然といえば当然といえます。

不動産は、土地と建物その他工作物の組み合わせであるといえますから、街の変革は不動産そのものと不動産の集まり(集合体)の変化と理解することができます。

ところで、街づくりの基本的な法律といえば都市計画法ということになりましょう。ただし、街の衰退は都市計画法だけではどうやら限界があるようです。この法律は、不動産と直接関係するものであり、したがって不動産業と密接に関連するものといえます。しかし、都市計画法などのような法律は、適用範囲が限られています。

都市計画法は、原則として都市計画区域と準都市計画区域に指定されている土地について適用されることになっています。都市計画区域や準都市計画区域に指定されていない土地はどうなるのでしょうか。また、都市計画法には、地域の特性を活かすために地区計画という都市計画が今から26年も前からありますが、いずれにしても街というものをどのようにしたいのかという「街づくりのコンセプト」〈注〉があることが前提となります。

〈注〉街づくりコンセプトとは、街づくりをどのような方針のもとに進めるか、その方針のことをいいます。街づくりのコンセプトは、行政だけが作るのではなく、地域の人達もつくるのです。不動産業者として地域に密着しているときは、地域の業者自身もコンセプトづくりに積極的に参加することが期待されます。街は、不動産の集合体だからです。

II 景観法のポイント

(1) 新しい街づくりの法律

では、街づくりの法律としてキメ手になるものにどんなものがあるのでしょうか？

これまでの街づくりの法律は、市街地の中でも商業活性化に重点を置くものでしたが、景観法は、都市部はもちろん、農村、漁村、山村などの集落にも適用可能なものです。

したがって、都市計画法の都市計画区域や準都市計画区域に指定されていない区域についても景観法を適用することができます。

都市部以外の過疎になっている市町村の街づくりは、誰がするのでしょうか？

中心市街地の街おこしに一生懸命であるのは結構なことですが、それよりも一層力を注がなければならない地方の町村は、都市部よりも深刻な問題を抱えています。

このような集落こそ、不動産に精通している不動産業者の方々が力を貸すことが求められているのでしょう。シャッター通りならまだしも歯の歯が欠けた状態になっているのが現実です。

(2) 景観法の基本的な区域

では、これから街づくりの基本法となる景観法を不動産のメガネを通してみると、どこに焦点を合わせばよいのでしょうか？

法律の適用される範囲に着目することが、物件調査の基本になります。景観法では、区域、地区が手がかりになります。図表1では、区域と地区の分類、景観地区と準景観地区等を示していますので、参照してください。

このほか、単体として重要な建造物や樹木もあります。

(3) 景観法の重要な規定

景観法は平成17年から全面的に施行されており、条文数も100以上あって難解なものといえます。また、都市計画法などの他の法律との関連がありますので、その点からも難しいといえます。

不動産業務を取扱う上でこの法律の多くの条文が関係してきますので、調査上注意が必要です。

ここでは、景観計画区域に指定されているときのいろいろな制限を整理してみます(次ページ図表2参照)。

①景観計画区域(法第16条、第18条など)

次の行為は、事前に景観行政団体の長(知事、指定都市や中核市の市長など)に届け出なければなりません。届出の受理日から30日間は、原則として届出をした行為をしてはならないことになっています。

(a) 建築物または工作物について

新築・新設・増築・改築・移転・外観変更となる修繕・模様替え・色彩の変更(注)

〈注〉これらの行為を「建築等」といいます。

(b) 開発行為

(c) その他条例で定める行為

②景観地区(法第62条、第63条、第72条、第73条など)

(a) 建築物の建築等について

建築物の形態意匠は、都市計画に定められた制限に適合するものであることについて、事前に市町村長の認定を受けなければなりません。



(b) 工作物の設置について

市町村が「景観地区工作物制限条例」を定めているときは、その条例の制限が適用されます。

③地区計画等の区域内の建築物と工作物

市町村が「地区計画等形態意匠条例」を定めているときは、建築物や工作物はその制限に適合するものとしなければなりません。

図表1 ●景観分類表

区域	景観計画区域 (写真・右上)	景観法が適用される最も基本となる区域で、景観計画に定められます。なお、都市計画法には都市計画区域があります。	
	地区計画等の区域	景観法では、都市計画法の地区計画等の区域内で建築物等の形態意匠条例が定められているときは、その定めに対応するようにしなければなりません。	
地区	景観地区 (写真・右下)	景観地区は、都市計画に定められます。景観地区は良好な景観の形成を図るためのものですから、この地区内での不動産利用はかなりの制限を受けます。	
	準景観地区	都市計画区域および準都市計画区域外の景観計画区域で、良好な景観を保全するために準景観地区が指定されます。この地区内での不動産の利用は、景観地区と同様にかなりの制限を受けます。	

図表2●景観法の重要な規定

景観計画区域内でのいろいろな制限	
(届出及び勧告等)	
<p>第十六条 景観計画区域内において、次に掲げる行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令(第四号に掲げる行為にあっては、景観行政団体の条例。以下この条において同じ。)で定めるところにより、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他国土交通省令で定める事項を景観行政団体の長に届け出なければならない。</p> <p>一 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(以下「建築等」という。)</p> <p>二 工作物の新設、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(以下「建設等」という。)</p> <p>三 都市計画法第四条第十二項に規定する開発行為その他政令で定める行為</p> <p>四 前三号に掲げるもののほか、良好な景観の形成に支障を及ぼすおそれのある行為として景観計画に従い景観行政団体の条例で定める行為</p> <p>2 前項の規定による届出をした者は、その届出に係る事項のうち、国土交通省令で定める事項を変更しようとするときは、あらかじめ、その旨を景観行政団体の長に届け出なければならない。</p> <p>3 景観行政団体の長は、前二項の規定による届出があった場合において、その届出に係る行為が景観計画に定められた当該行為についての制限に適合しないと認めるときは、その届出をした者に対し、その届出に係る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勧告することができる。</p> <p>4 前項の勧告は、第一項又は第二項の規定による届出のあった日から三十日以内にしなければならない。</p>	
(行為の着手の制限)	
<p>第十八条 第十六条第一項又は第二項の規定による届出をした者は、景観行政団体がその届出を受理した日から三十日(特定届出対象行為について前条第四項の規定により同条第二項の期間が延長された場合にあつては、その延長された期間)を経過した後でなければ、当該届出に係る行為(根切り工事その他の政令で定める工事に係るものを除く。第百二条第四号において同じ。)に着手してはならない。ただし、特定届出対象行為について前条第一項の命令を受け、かつ、これに基づき行う行為については、この限りでない。</p> <p>2 景観行政団体の長は、第十六条第一項又は第二項の規定による届出に係る行為について、良好な景観の形成に支障を及ぼすおそれがないと認めるときは、前項本文の期間を短縮することができる。</p>	

Ⅲ 不動産取引と景観法

(1) 重要事項の説明

重要事項の説明は、宅地建物取引業者にとって必ずしなければならない業務です。景観法についても、図表3のように重要事項説明項目に入っており、該当条文もかなりあります。景観計画区域に指定されている不動産がある場合は、注意が必要です。

重要事項説明の業務は、次の3つに大分類することができます。

- (a) 物件調査と取引条件の確認 → 調査・確認
- (b) 重要事項説明書の作成 → 書面作成
- (c) 相対(あいたい)して書面等により説明 → 対面説明

調査はまず、市町村の景観法の担当課(係)に行きます。現在のところ都市計画課で担当しているところが多いようですが、大都市になると景観計画を担当する課(例:京都市)が新設されているところもあります。

ただし、都市計画区域や準都市計画区域に指定されていない市町村については、役所には都市計画課(係)はありませんが、都市計画区域および準都市計画区域に指定されていないところでも景観法が適用されることがあります。

調査については、次の点がポイントになります。

- (a) 景観計画区域に指定されているか
- (b) 重要な建造物や樹木の指定はあるか
- (c) 景観地区または準景観地区に指定されているか
- (d) 地区計画などの区域指定はあるか、景観法との関係はあるのか
- (e) 景観協定が締結されている区域か

調査は、建ぺい率や容積率などの数値の問い合わせとは違って、意匠や色彩それに外観の変更などは微妙なことも含まれていますので、できるだけ具体的に教えてもらいます。

調査の次は、書面作成そして対面説明となります。調査内容によっては、その後の業務に影響することがありますので、理解不十分であったり、調査もれがあったりするときは面倒がらずに何度も問い合わせることです。

図表3●景観法の重要事項説明

制限を受ける区域、地域地区、土地等	制限を受ける行為・不動産	手続・制限	条・項
景観計画区域	建築物の建築、工作物の建設、外観変更の修繕、模様替、色彩の変更	届出	16①②
景観重要建造物	増改築、移転、除却、外観変更(修繕、模様替、色彩)	許可	22①
景観重要樹木	樹木の伐採、移植	許可	31①
景観協定の対象建造物、対象樹木	協定建造物、協定樹木の所有者に管理協定の効力が及ぶ	規制	41
景観地区	都市計画に定められた建築物の形態意匠に適合	規制	63①
景観地区	工作物について市町村が条例に定めた形態意匠、高さ、壁面後退区域内の設置	規制	72①
景観地区	市町村が開発行為等の期限として条例に定めた良好な景観形成のための基準	規制	73①
準景観地区	市町村が条例に定めた建築物等の形態意匠、形態その他の行為、開発許可基準	規制	75①②
地区計画等の区域	市町村が条例に定めた建築物等の形態意匠に適合	規制	76①
景観協定区域	景観協定は土地所有者等に効力が及ぶ	規制	86
景観一人協定設定の区域	一定の要件充足により土地所有者等に効力が及ぶ	規制	90④

(2) 条例に要注意

物件調査で気をつけなければならないことは、条例の調査です。景観法は、他の法令と違って地域の固有の特性により良好な景観を形成するために市町村にいろいろな条例を定めることを認めています。

条例の定めについては、重要事項説明に関係するものとして次の制限があります。

- (a) 景観計画区域内における届出(法第16条第1項第4号)……景観行政団体の条例で定める行為も届け出なければなりません。
- (b) 景観重要建造物と景観重要樹木の管理(法第25条第2項、第33条第2項)……管理基準を景観行政団体の条例で定めることができます。
- (c) 景観地区における建築物の建築等(法第67条)……計画適合の認定の審査手続を市町村の条例で定めることができます。
- (d) 景観地区内における工作物の設置(法第72条)……工作物の形態意匠等の制限を市町村の条例で定めることができます。
- (e) 景観計画区域内における開発行爲(法第73条第1項)……都市計画法の開発行爲を良好な景観形成のための規制を、市町村の条例で定めることができます。
- (f) 準景観地区内の建築物、工作物(法第75条第1項)……良好な景観保全のための規制を、条例で定めることができます。
- (g) 地区計画等の区域内の建築物、工作物(法第76条第1項)……市町村は、条例で、地区計画等において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ないと定めることができます。

Ⅳ これからの課題とまとめ

(1) 街づくりの仕事

① 景観行政団体の取組み

現在、いくつかの大都市では、景観計画区域や景観地区の指定がすでになされており(例:大阪市)、それ以外の都市でも準備が進んでいるようです。

また、人口の少ない市町村でも関心を持っているところが多く、これからの地域活性化や街おこしに景観法の適用を契機として期待しているところがあります。

② 不動産業者としての参加

このような現状からみて、街おこし、街づくりの役割分担として、不動産業者の積極的参加が期待されることであろうし、一方業者の側にとっては、新しいビジネスチャンスとなることが考えられます(注)。

なお、景観法は、住民からの提案を認めています(法第11条)。最初に述べたように、いま街は大変なことになっており、このまま放置しておくとう当然不動産業にもマイナスとなってくることは、まちがいないでしょう。

(注) 街づくりに関心のあるときは、大きな書店やインターネットで調べてみてください。選択に迷うほどたくさんあります。

(2) 売買等の取引業務

街づくりに参加することは、知識のみならず経験も必要とします。したがって、街づくりに参加することは難しいことですが取引の面で協力することは従前からの業務とは変わることがないと思われます。

しかし、これまで詳しく説明した景観法の適用がある区域や地区での取引については、いろいろ注意しなければならないことがあります。それは、経験を積み重ねてきた法令上の制限に関することはかなり違っているという点です。

(3) まとめ

そこで、いくつかの注意点をまとめておきましょう。

- ① 景観計画区域は、都市計画区域とは別に指定されます。
- ② 良好な景観形成という観点から、意匠や色彩に関する制限があります。
- ③ 建築物だけでなく工作物についても制限があります。
- ④ 市役所等の景観法の窓口は、都市計画課に併設されているところもありますが、別組織になっているところもあります。
- ⑤ 景観法に基づく条例以外に、景観に関する条例が定められているところもあります。
- ⑥ 景観法やこの法律に基づく条例に違反した宅地建物取引業者は、宅地建物取引業法上の監督処分(業務停止処分など)を受けることがあります(法第65条第2項など)。

● 訂正とお詫び ●

本誌リアルパートナー2006年8-9月号・紙上研修に2ヵ所誤りがあったので、訂正してお詫び致します。

・15ページ左段「XIII 境界確定訴訟が提起された場合の筆界特定制度の位置づけ」の2行目に「しかし、境界確定訴訟の審理において、境界特定制度を活用することができるよう」とあるのは、「しかし、境界確定訴訟の審理において、筆界特定制度を活用することができるよう」の誤りです。

・15ページ右段「XIV 境界確定訴訟の判決と筆界特定の関係」の5行目に「また、筆界確定訴訟の確定判決により筆界が確定された後は」とあるのは、「また、境界確定訴訟の確定判決により筆界が確定された後は」の誤りです。

ご質問について

リアルパートナー紙上研修についてのご質問は、お手数ではございますが、「文書」でご送付くださいますようお願いいたします。なお、個別の取引等についてのご質問にはお答えできませんのでご了承ください。

ご送付先 ● (社) 全国宅地建物取引業保証協会

紙上研修担当

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3