

# 最近の法令上の 制限の改正と 重要事項 説明について

その1

—— 景観法を中心に ——

不動産鑑定士  
吉野 伸

## はじめに

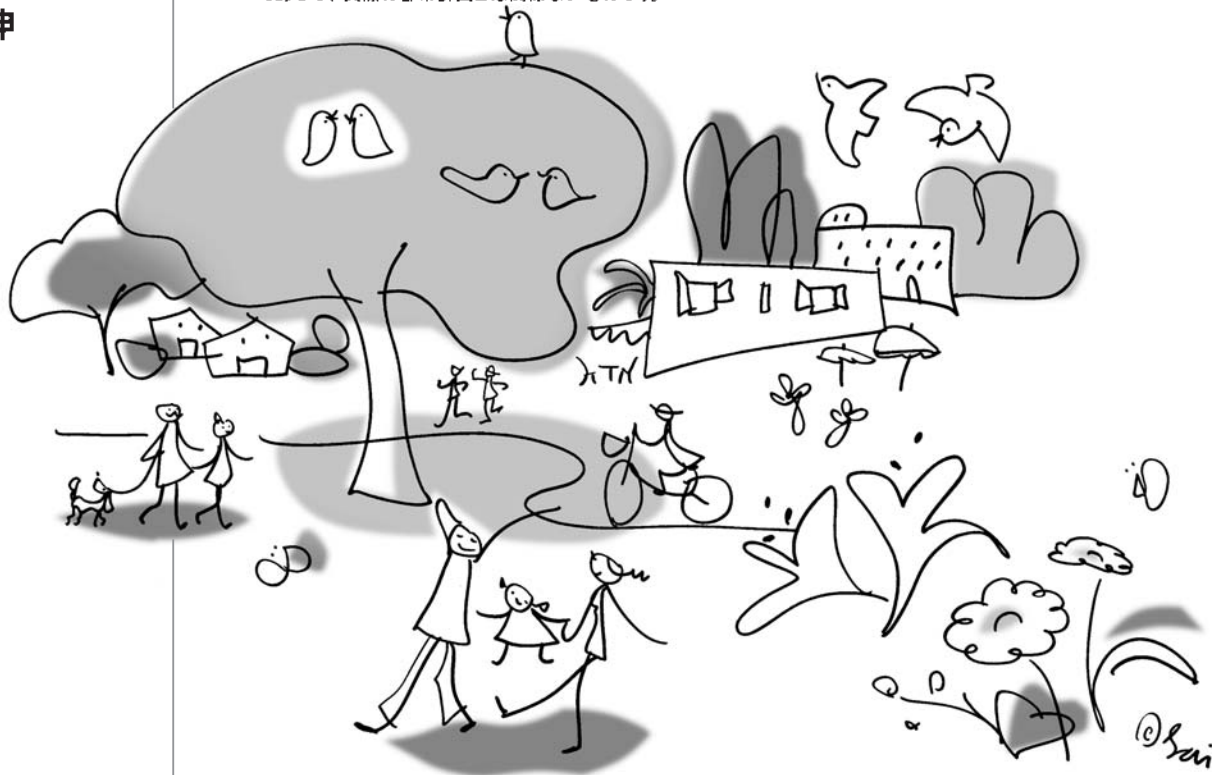
このたび宅地建物取引業法の重要事項説明(法第35条)のうち、「法令に基づく制限」(法同条第1項第2号、施行令第3条)に関係する法令が新設・改正されました。

その法律は、図表1の「新設・改正された法律」のとおりで、このうちのいくつかは平成16年12月17日に施行されているものがあり、また平成17年6月頃までに施行されるものもあります。

これらの法律をよく調べてみると、内容的に量が多く、また類似しているものや関連づけられるものもあるので、今回と次回の2回に分けて説明することにして、今回は「景観法」を中心に解説します。

なお、重要事項の説明にあたっては、すでに施行されている法律について、書面や資料の項目・内容で不足や訂正がないかどうかを確認してみるとよいでしょう。また、改正法等が適用される宅地建物については、重要事項説明の共通する業務内容である調査・確認、書面の作成および対面説明で基本的なことを理解することが必要になりますので、実務ではできるだけ法令の条文を参照してください。

※本文中に例示されている景観は、海外の風景等で、今回と次回の新設・改正法を理解していただくためのイメージであって、実際の都市計画とは関係ないものです。



図表1●新設・改正された法律

新設・改正された法律	備 考
1 都市計画法	地域地区
2 建築基準法	既存不適格建築物、地域地区と建築制限
3 都市緑地法	旧都市緑地保全法
4 景観法	新しくできた法律
5 都市公園法	重要事項説明に追加された法律
6 首都圏近郊緑地保全法	同上
7 近畿圏の保全区域の整備に関する法律	同上
8 廃棄物の処理及び清掃に関する法律	同上



# I

## 都市計画法の 地域地区 について

景観法や都市緑地法(旧都市緑地保全法)の新設・改正に伴い、都市計画法の地域地区(都市計画法第8条第1項)も新設や改正がなされました。

その新旧の地域と地区は、図表2のとおりです。

### 1. 美観地区と景観地区

従前の地域地区の一つである美観地区はなくなり、これに代わって新しく「景観地区」が指定されることになっています。

ただし、景観地区は美観地区とはかなり違っており、景観法に基づいて良好な景観を形成するために建築物の形態や意匠等の制限が定められるので注意する必要があります。

### 2. 緑地保全地区と特別緑地保全地区

都市緑地保全法が都市緑地法に改正されたことにより、従前の緑地保全地区は名称が変更され、「特別緑地保全地区」になりました。これは、従前どおり都市計画に定められます。

### 3. 緑地保全地域と緑化地域

これらの2つの地域は、新しく都市計画に定められることができる地域地区であって、これまではなかったものです。緑地保全地域と緑化地域は、両地域とも都市計画に定められると、都市緑地法の制限が適用されます。

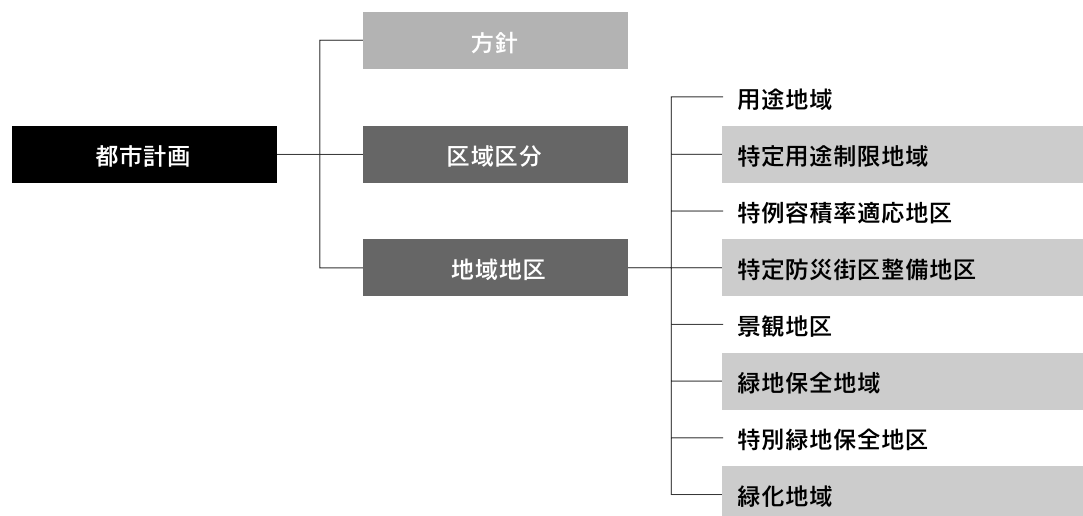
### 4. まとめ

都市計画法の都市計画の内容について、最近追加された地域地区の抜粋を図表3に示してみました。景観法や都市緑地法以外のものも示しましたので確認してください。

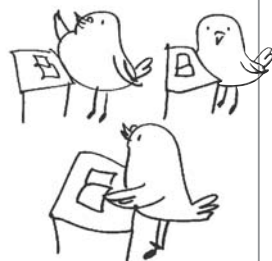
図表2 ● 地域地区の改正

条 / 項 / 号	旧	新	
8条 / 1項 / 6号	美観地区	景観地区	景観法第61条第1項
		緑地保全地域	都市緑地法第5条
8条 / 1項 / 12号	緑地保全地区	特別緑地保全地区	同法 第12条
		緑化地域	同法 第31条第1項

図表3 ● 都市計画の地域地区(抜粋)



※旧都市計画法、建築基準法の「特例容積率適用区域」は、改正法で「特例容積率適用地区」となって、地域地区に追加されました。



# II

## 景観法 について

景観法の  
ねらいと用語

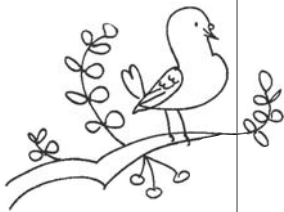
写真1 ● 景観計画区域

水、緑、建物等が調和して、一体となって  
良好な景観を形成している。



写真2 ● 景観地区

X字型の街路を中心に、美しい街並みが形成され、  
緑とよく調和している。



### 景観法の公布と施行

公布……………平成16年6月18日

施行……………2段階施行になっています。

①平成16年12月17日施行

- 第1章 総則
- 第2章 景観計画
- 第4章 景観協定
- 第5章 景観整備機構
- 第6章 雑則
- 第7章 罰則

②公布の日から1年以内に施行

- 第3章 景観地区等

### 景観法のねらい

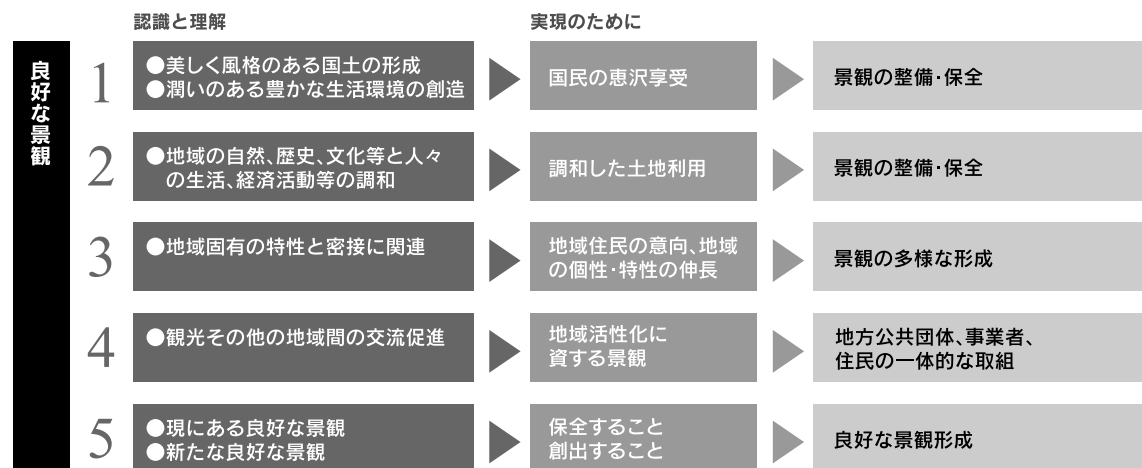
景観法は、都市だけでなく農村、山村、漁村などで「良好な景観」が形成されるのを促進するために新設された法律です。

景観ということについては、わかりやすい定義はありませんが、要は街や地域を捉えてみて、どうなっているのかを考えてみるとよく、景観は街などの見栄えといってもいいでしょう。

良好な景観を形成することが重要なキーワードになりますが、良好な景観について法律に規定されている難しい内容をまとめてみると図表4のとおりです。

景観法の目的は、良好な景観ということが重要になり、このことを中心にまとめてみると、図表5のとおりです。この法律は、街づくりのための体系的かつ基本的なものであるといえます。

図表4 ● 「良好な景観」のポイント整理



## 景観法の用語

### 1. 景観行政団体

景観法に出てくる特別な用語で、次の市町村、都道府県をいい、景観法に基づいているいろいろな計画をたてたり、許可するなどの権限が与えられている団体です(7条)。

- ① 指定都市
- ② 中核市
- ③ 都道府県（指定都市、中核市以外の区域）
- ④ 都道府県知事の同意を得た市町村  
（一定の事務処理についての協議・同意）

### 2. 景観計画

次のいずれかの項目の実現のため必要と認められる土地の区域についてたてられる「良好な景観」の形成に関する計画をいいます(8条)。

- ① 現にある良好な景観の保全
- ② 地域特性にふさわしい良好な景観の形成
- ③ 地域間交流促進に資する良好な景観形成
- ④ 住宅市街地開発事業等で良好な景観形成の創出
- ⑤ 不良な景観形成のおそれのある土地の区域の良好な景観形成



写真3 ● 準景観地区  
古い街並みが保存されている。

### 3. 景観計画区域

景観計画区域は、都市計画法の都市計画区域や準都市計画区域などと同じように、景観法では特に重要な区域です(8条2項)。

この区域は、都市だけでなく農山漁村、そのほか市街地または集落を形成している地域およびこれと一体となって景観を形成している地域について景観計画区域が指定され、この区域には水面も含まれます(写真1)。従って、市街地だけでなく風致の面で優れた景観が見られるところも指定されることが考えられます。

### 4. 建築等と建設等

景観法では、建築物と工作物について、次のように建築等と建設等を区別しています(16条1項)。

#### ● 建築等

建築物の新築、増築、改築もしくは移転、外観を変更することとなる修繕もしくは模様替えまたは色彩の変更をいう。

#### ● 建設等

工作物の新設、増築、改築もしくは移転、外観を変更することとなる修繕もしくは模様替えまたは色彩の変更をいう。

### 5. 景観地区

良好な景観の形成を図るため、市町村が都市計画区域または準都市計画区域内の土地の区域について都市計画に定めた地区のことです(61条1項)。写真2は道路、建築物、樹木との調和がみられます。

### 6. 準景観地区

景観計画区域(都市計画区域および準都市計画区域外)のうち、相当数の建築物の建築が行われ、現に良好な景観が形成されている一定の区域(写真3)について、その景観を保全するために定められた地区です(74条1項)。

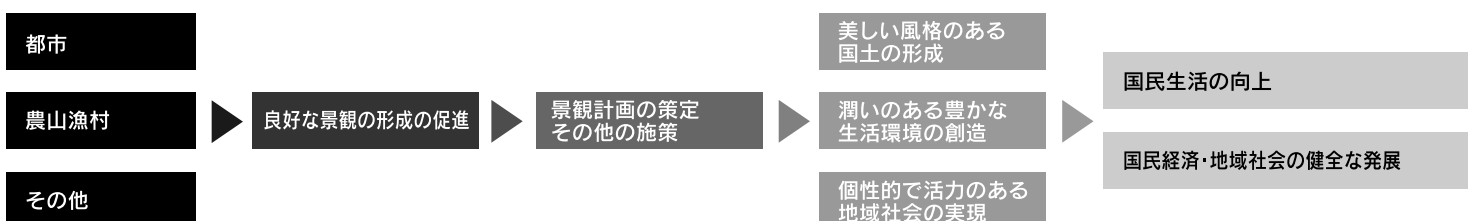
### 7. 景観整備機構

景観行政団体の長から指定された次の法人であって、景観重要建造物や景観重要樹木の指定を景観行政団体の長に提案したり、管理協定に基づき、これらの建造物や樹木の管理を行ったりする組織です(92条1項)。

- a. 民法第34条の法人
- b. 特定非営利活動法人

(以下、次号へ続く)

図表5 ● 景観法の目的



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