

最近の法令上の制限の改正と  
重要事項説明について

— 景観法を中心に — その2

不動産鑑定士 吉野 伸

今回は、景観法の具体的な内容と、景観法の施行に伴って宅地建物取引業法の重要事項説明で追加されたものを中心に解説します。

(本文中に例示されている景観は、海外の写真等で改正法を理解していただくためのイメージであって、実際の都市計画等とは関係のないものです。)

## III

景観法の  
ポイント

## 景観計画について

景観計画のおもな内容は、次のとおりです。

1. 景観行政団体は景観計画を定めることができます(8条1項)。
2. 景観計画には、次の事項を定めることになっています(8条2項)。
  - (1) 景観計画区域
  - (2) 景観形成方針
  - (3) 行為制限(建築物・工作物の形態意匠の制限、高さ・壁面・敷地面積の制限その他)
  - (4) 次の建造物、樹木の指定方針
    - ① 景観重要建造物(19条) ……良好な景観の形成に重要な建造物。一体となった土地その他の物件
    - ② 景観重要樹木(28条) ……良好な景観の形成に重要な樹木
  - (5) 屋外広告物の表示、設置の制限
  - (6) 景観重要公共施設の整備等
  - (7) その他

## 景観計画といろいろな関係項目

景観計画は、良好な景観の形成のため、道路、河川、公園等とも広く関連がでできます。これを整理すると、図表6のとおりです。

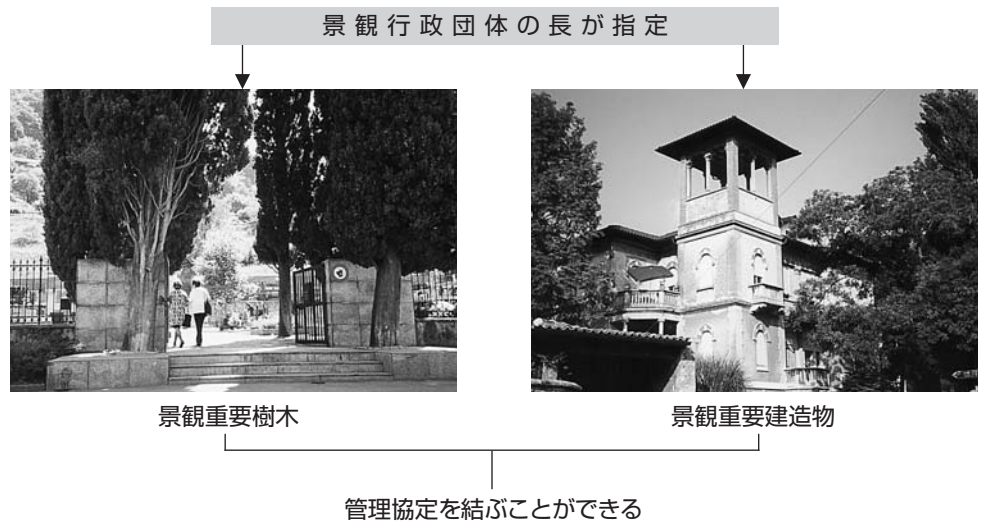
図表6 ● 景観計画と公共施設

景観計画の区域		景観計画		景観重要建造物、 景観重要樹木の指定方針
		良好な景観の形成 方針	行為の制限	
景 観 重 要 公 共 施 設	屋外広告物	表示	掲出する物件の設置	行為制限
	道路	道路法		許可基準
	河川	河川法		許可基準
	都市公園	都市公園法		許可基準
	海岸	海岸法		許可基準
	港湾	港湾法		許可基準
	漁港	漁港漁場整備法		許可基準
	自然公園事業の施設	自然公園法		許可基準
景観農業振興地域整備計画		基本的な事項		
その他		省令で定める事項		

## 景観計画区域と重要な項目

景観計画区域には、いくつかの重要な項目が定められています。その関連を簡単に示すと、図表7のとおりです。

図表7 ●景観計画区域



### ●景観地区

市町村が、都市計画区域または準都市計画区域内の土地について都市計画に定める。



### ●準景観地区

市町村が、都市計画区域・準都市計画区域外の一定の区域について指定する。



## 景観計画区域内における建築等の届出

景観計画区域内における建築等の届出等の制限は、次のとおりです。

### 1. 届出 (16条)

景観計画区域内において、次の行為をしようとする者は、あらかじめ景観行政団体の長に届け出なければなりません。

- (1) 建築物、工作物……新築 (新設)、増築、改築、移転、外観変更の修繕・模様替え、色彩の変更
- (2) 開発行為
- (3) その他

→ 違反は、30万円以下の罰金



2. 行為着手制限（18条）

届出受理の日から、原則として30日を経過するまでは行為に着手してはならないことになっています。

→ 違反は、30万円以下の罰金

3. 勧告、命令（16条、17条）

景観行政団体の長は、景観計画に適合させるよう勧告または命令をすることができます。また、原状回復を命じることもできることになっています。

→ 命令違反は、1年以下の懲役または50万円以下の罰金

**景観重要建造物等に関する規制**

1. 原状変更等の規制

景観重要建造物の原状変更や景観重要樹木の伐採・移植については、原則として景観行政団体の長の許可を受けなければなりません（22条、31条）。

→ 違反は、30万円以下の罰金

景観重要建造物の外観変更については、景観行政団体の長の許可を受けなければなりません。外観変更のイメージについては、写真Aを参照してください。

2. 管理協定（36条、41条）

（1）景観重要建造物や景観重要樹木の管理のため、所有者と協定を締結することができます

（2）公告があった管理協定は、その後の所有者となった者に対しても効力があります。

（3）一人協定（90条）

景観協定について、一人協定で認可を受けている場合は、認可の日から3年以内に2人以上の土地所有者等が存することとなったときから、認可公告のあった景観協定と同一の効力を有することとなります。

**景観地区と準景観地区**

1. 景観地区

（1）指定（61条）

都市計画区域または準都市計画区域内で、都市計画に景観地区を指定することができます。

（2）建築物に関する都市計画（61条）

都市計画には、次のことを定めます。

①建築物の形態意匠の制限 ②その他

（3）建築物の制限（62条、65条）

景観地区内の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なければなりません。違反建築物について取引をした宅地建物取引業者は、業務停止等の処分を受けることがあります。

（4）工作物の形態意匠等の制限（72条）

市町村は、景観地区内での工作物の制限を定めることができます。

（5）開発行為等の制限（73条）

市町村は条例で、開発行為等の規制を定めることができます。

2. 準景観地区

（1）指定（74条）

市町村は、都市計画区域および準都市計画区域外の景観計画区域のうち、一定の土地の区域について準景観地区を指定することができます。

（2）行為規制（75条）

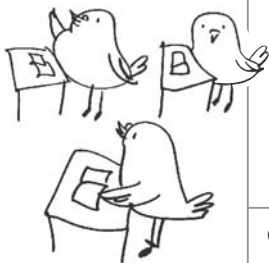
条例で、景観地区に準ずる規制を定めることができます。

（3）地区計画等の区域における制限（76条）

市町村は、地区計画等形態意匠条例により制限を定めることができます。なお、条例に違反した宅地建物取引業者は、業務の停止等の処分を受けることがあります。



# IV 重要事項説明 について



## 景観協定

### 1. 協定の締結（81条）

景観計画区域内の一団の土地の所有者等は、全員の合意により、景観協定を締結することができます（認可権者は、景観行政団体の長）。

### 2. 景観協定の効力（86条）

認可の公告のあった景観協定は、その後の土地所有者となった者に対しても効力があります。景観協定のイメージについては、写真Bを参照してください。



写真A●景観重要建造物  
景観重要建造物に指定されると、現状の意匠、色彩の変更も許可を受けなければなりません。



写真B●景観協定区域

## 重要事項説明の追加項目

景観法の施行に伴い、宅地建物取引業法の重要事項説明についても、図表8のように追加されています（宅地建物取引業法施行令第3条第5号の3）。ただし、この追加項目は、平成16年12月17日施行のものだけです。

図表8●景観法の重要事項説明事項

説明すべき事項		制限のポイント
(1) 景観計画区域における一定行為の制限（第16条第1項、第2項）	届出	建築物、工作物の建築（建設）、外観変更の修繕、模様替え、色彩の変更
(2) 景観重要建造物の現状変更の制限（第22条第1項）	許可	増改築、移転、除却、外観変更（修繕、模様替え、色彩）
(3) 景観重要樹木の現状変更の制限（第31条第1項）	許可	樹木の伐採、移植
(4) 景観重要建造物、景観重要樹木の管理協定の効力（第41条）	規制	協定建造物、協定樹木の所有者に効力が及ぶ
(5) 景観協定の効力（第86条）	規制	景観協定区域内の土地所有者等に効力が及ぶ
(6) 景観協定の設定の特例（第90条第4項）	規制	一人協定の区域内では、要件充足により土地所有者等に効力が及ぶ

〈法令に基づく制限の略語〉上記の用語は次の意味で使っています。

**許可** … 都道府県知事（主務大臣）や市町村の法にもとづく許可を受けなければならないことに使う。

**届出** … 事前または事後に届出をしなければならないことに使う。届出後の行為制限を含む。

**規制** … 許可を受けなければならないこと、および届出をしなければならないこと以外に法令制限をされていることに使う。これには「限度」が定められているもの、「効力が継承」されるものを含む。

### ●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