



景観協定の手引き

名古屋市

1. 景観協定とは

景観はさまざまな要素から構成されていますので、良好な景観の形成のためには、建築基準法などによる一般的な基準を超えて、地域住民の方々が地域の実情に応じてきめ細かな取決めを行うことが有効です。

景観協定とは、地域の魅力的な景観の形成に関して、一定区域内の土地所有者と借地権者が申し合わせて協定を結び、市長の認可を受けることで公的なものとする、景観法で定められた制度です。

景観協定で定めることは以下のとおりです。

1. 協定の目的となる土地の区域(景観協定区域)

2. 良好な景観の形成のための次に掲げる事項のうち、必要なもの

- ① 建築物の形態意匠に関する基準
- ② 建築物の敷地、位置、規模、構造、用途又は建築設備に関する基準
- ③ 工作物の位置、規模、構造、用途又は形態意匠に関する基準
- ④ 樹林地、草地等の保全又は緑化に関する事項
- ⑤ 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関する基準
- ⑥ 農用地の保全又は利用に関する事項
- ⑦ その他良好な景観の形成に関する事項

3. 協定の有効期間

4. 協定に違反した場合の措置

制度の特徴

- 地域みなさんが話し合っ景観のルールを定め、運営していくものです。
- 後から土地を所有することとなった人に対しても効力があります。

ほかにもこんな制度があります。

■都市景観協定

名古屋市都市景観条例に基づく協定で市長が認定するものです。景観法に基づく「景観協定」と似た制度ですが、後から土地を所有することとなった人に対しては効力が及ばない一方で、協定に賛同する借家人等の使用者も参加できるという特徴があります。

現在、市内に3つの協定地区があります(令和4年10月)。

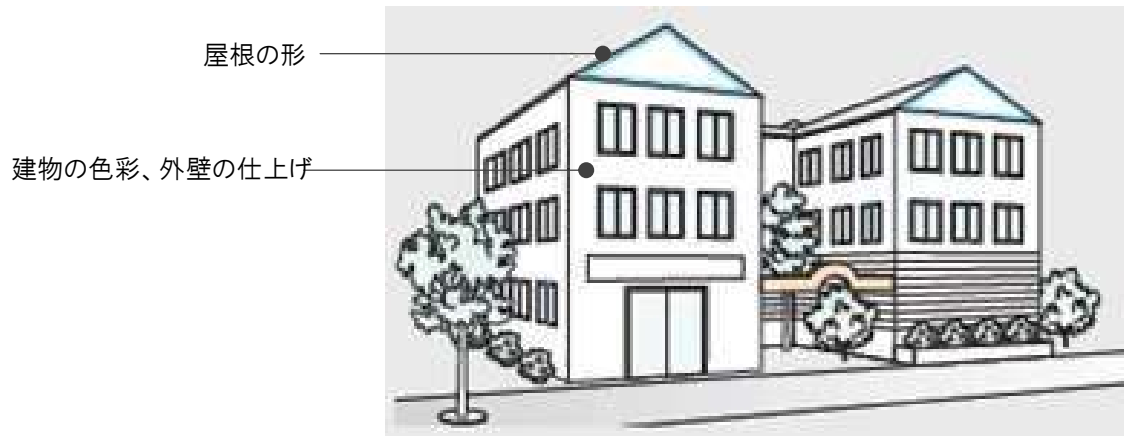
【問】名古屋市ウォークブル・景観推進課 電話 052-972-2732

2. 景観協定で定めることができる事項

① 建築物の形態意匠に関する基準

【例】

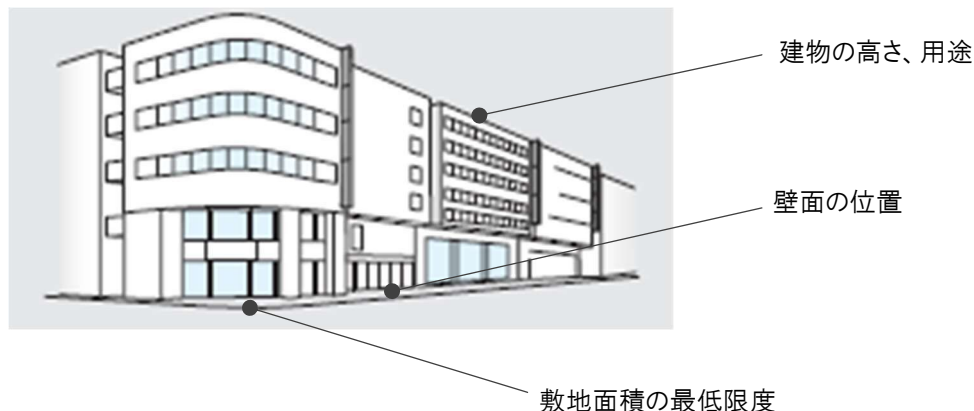
- ・ 建築物の屋根形状は勾配のある屋根とする。
- ・ 建築物の色彩は、基準(明度 6 以下、彩度 2 以下など)に適合するものとし、周囲のまちなみとの調和に配慮する。
- ・ 建物の外壁はモルタル吹付仕上げとする。
- ・ 屋外階段や配管設備類、屋上設備類は、目立たないように建物本体と一体化したデザインとする。



② 建築物の敷地、位置、規模、構造、用途又は建築設備に関する基準

【例】

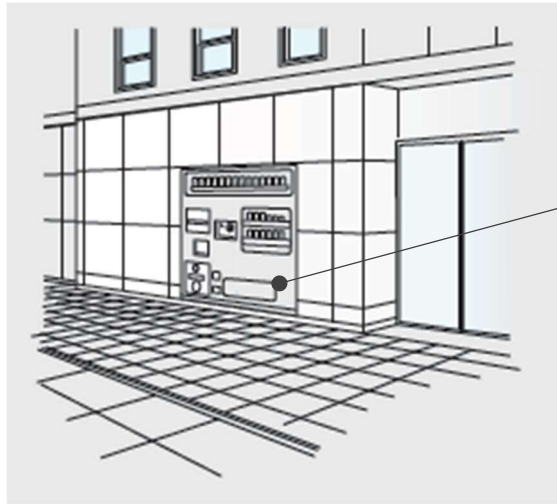
- ・ 建築物の高さは、10m 以下で、軒の高さは 7m 以下とする。
- ・ 建築物は、「風俗営業」の用に供する用途とすることはできない。
- ・ TV アンテナは壁付タイプとし、色は外壁色と同系色とする。
- ・ 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は 1m 以上、隣地境界線までの距離は 70cm 以上とする。
- ・ 敷地面積の最低限度は 170 m²とする。



③ 工作物の位置、規模、構造、用途又は形態意匠に関する基準

【例】

- ・ 照明器具は、形態や色彩など、周辺環境との調和に配慮するものとする。
- ・ フェンス等の色彩は、こげ茶、グレーベージュ、黒、暗灰色など、暖色系色相又は無彩色の低明度、低彩度色を基本とする。
- ・ 通りに面して自動販売機などを設置する場合は、建築物と一体的な修景を行うなど、景観上の配慮を行う。



自販機の設置方法

④ 樹林地、草地等の保全又は緑化に関する事項

【例】

- ・ 建物の正面及び敷地の道路側には、季節を感じさせる花や樹木等を植える。
- ・ 道路に面する部分のかき又はさくの構造は生垣とする。
- ・ 生垣においては、透視可能となるように、枝葉等の剪定など適切な維持管理を行うものとする。
- ・ 敷地面積の15%以上の緑化を行うものとする。

かき、さくの構造

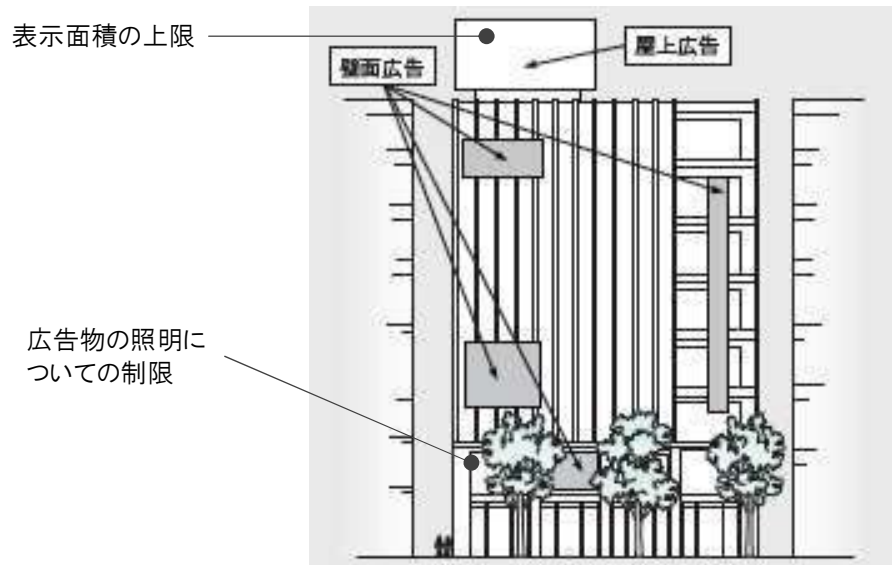
植栽の維持管理
緑化率の最低限度



⑤ 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関する基準

【例】

- ・ 屋上広告物、突出広告物は設置しない。ただし、表示面積の合計を 400 m²以下とし、周辺環境との調和、スカイライン、見通しの確保に配慮し、運営委員会の同意を得たものはこの限りではない。
- ・ 表示面積の合計は、一壁面につき壁面積の 1/10 以下又は 30 m²以下とする。
- ・ ネオンや、派手な照明、点滅する光源を用いる屋外広告物は使用しない。



⑥ 農用地の保全又は利用に関する事項

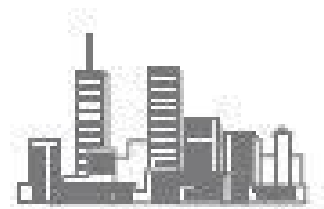
【例】

- ・ 遊休農地も含め、景観に配慮した維持・管理を行う。
- ・ 多様な生物の生息に配慮した環境を整備する。
- ・ 農業についての PR を定期的実施する。

⑦ その他良好な景観の形成に関する事項

【例】

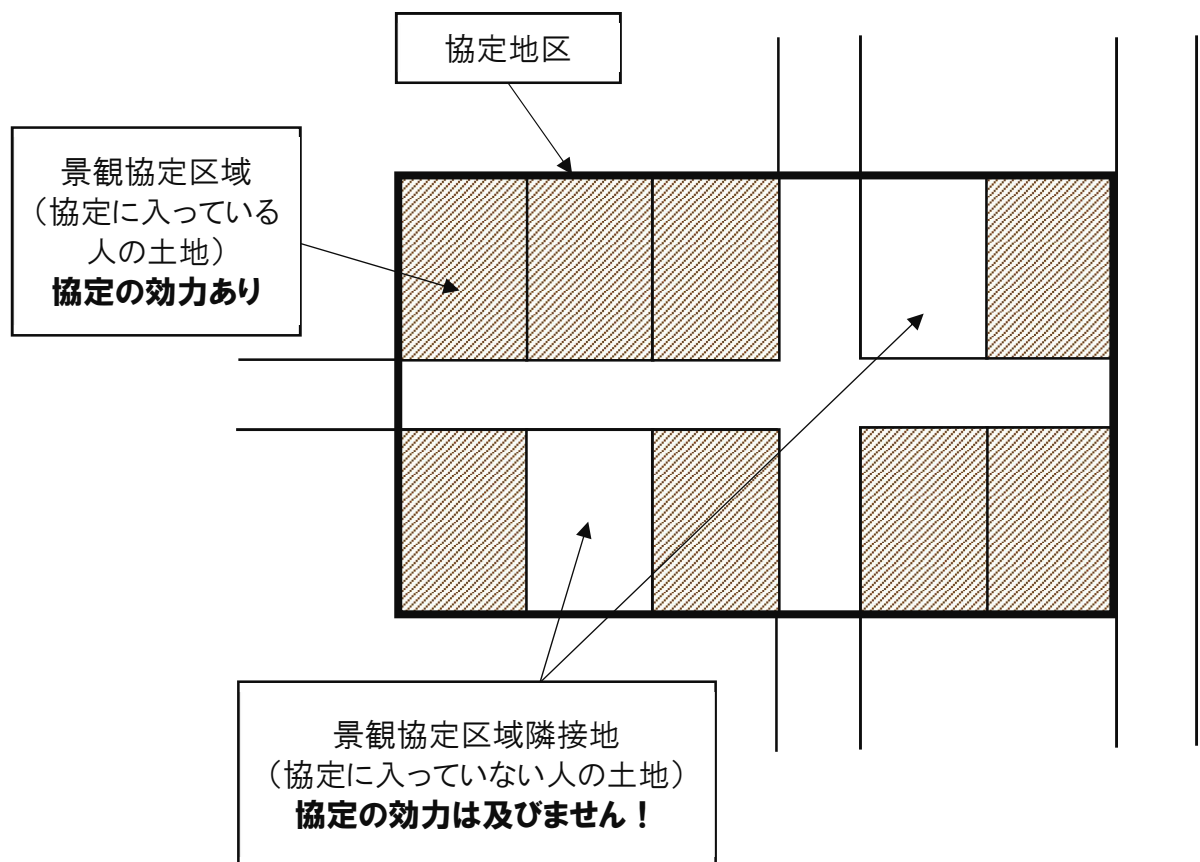
- ・ 区域内の住民は、まちの清掃に努めるとともに、ゴミ箱の路上使用などまちの美観を損なう行為又は歩行及び車両の通行の妨げとなる行為をしないように努めるものとする。
- ・ 協定事項を円滑に運営するため、運営委員会を設置し、建築物の建築等を行う場合には、事前に運営委員会と協議を行う。



3. 景観協定区域について

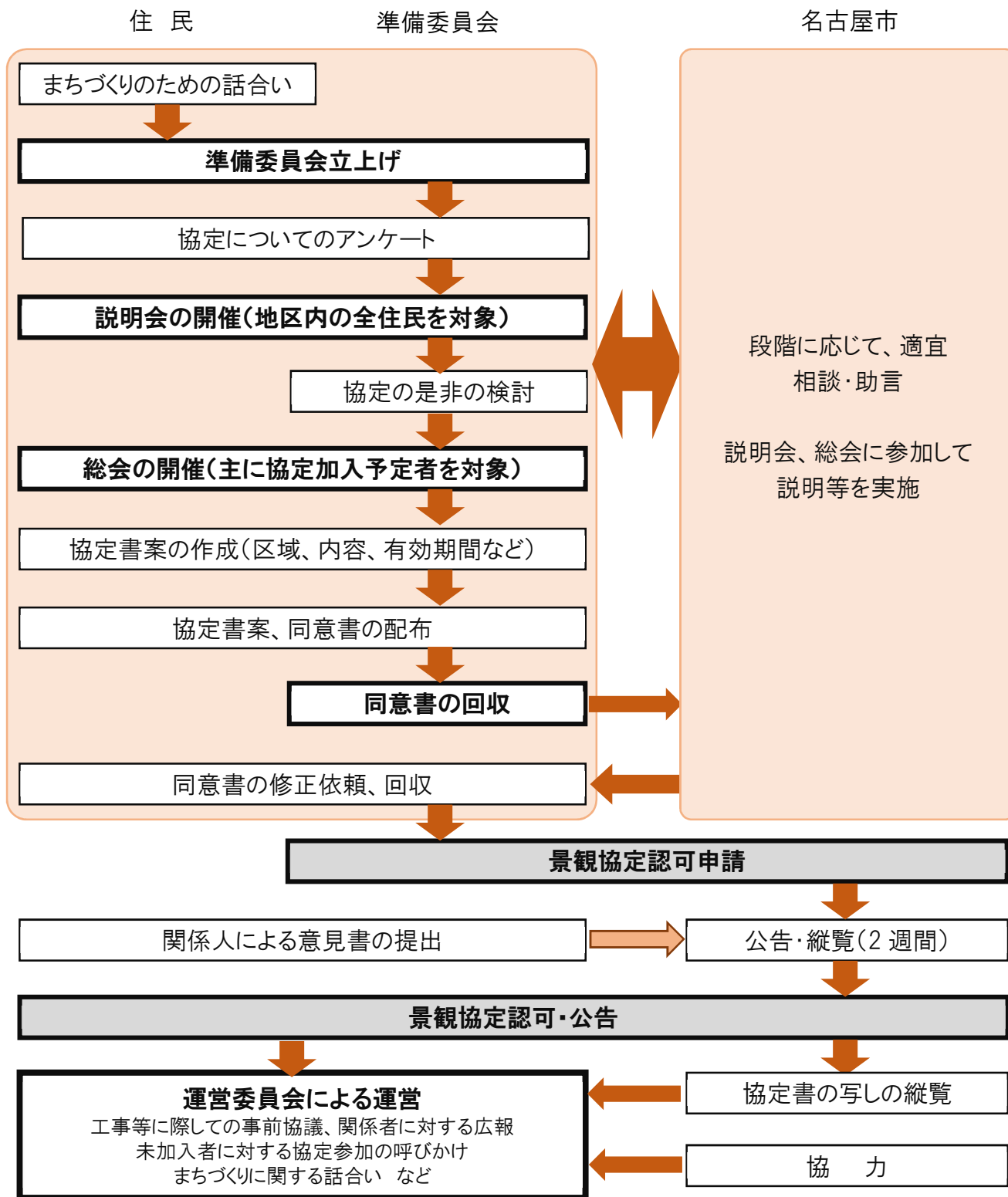
「景観協定区域」とは、協定に入っている（合意している）人の土地のことで、協定の効力が及ぶ土地のことを指します。協定に入っていない（合意していない）人の土地には、協定の効力は及びません。

協定に入っていない人の土地については、協定書において、「景観協定区域隣接地」を設定することが可能です。これは、協定締結後、その土地の所有者等が協定に入りたいと思った場合の手続きを簡略化するための措置です。



4. 景観協定の認可手続き

協定の認可手続きの一般的な流れは下図のとおりです。市との調整など、手続きをスムーズに進めるために、準備委員会を作ることをお勧めします。



5. Q&A

Q. 協定にはどんな人が参加できますか？

A.

「土地の所有者及び借地権を有する者」です。借地権の目的となっている土地については、借地をしている人が参加すれば土地の所有者は参加しないこともできます。1 つの土地または建物を何人かで共有している場合は、持分の過半を有している人の同意があれば協定に参加できます。

Q. 土地の所有者が変わったら効力はどうなりますか？

A.

次の土地の所有者に効力が継承されます。協定の効力は土地に対してかけられています。ですから所有者が変わったとしても、有効期間内は効力が継承されていきます。

Q. 有効期間の途中でやめることはできますか？

A.

不可能ではありませんが、認可と同様の手続きが必要となります。有効期間の途中でやめることは、景観協定区域(協定に参加している人の土地)の変更となるため、協定締結時と同じ手続きを行い、市長の認可を受けなければいけないことが法律で定められています。すなわち、協定者全員の合意が必要です。

Q. 協定に後から加わることはできますか？

A.

「景観協定区域隣接地」に指定されていれば、簡単な手続き(「加入届」の提出)で協定に加入することができます。隣接地に指定されていない土地については、その土地が協定に加わることで協定区域が変更されるということで、変更認可の手続き、すなわち、協定者全員の合意が必要となります。

Q. 協定に参加しなかった人の土地にも協定の効力は及びますか？

A.

効力は及びません。協定の効力は参加した人(協定に合意した人)の土地に対してのみ及びます。

Q. 協定に参加しなかった人に協定の効力が及ばないなら意味がないのではないですか？

A.

確かに、協定に参加していない人には協定の効力は及びませんが、協定を通じてまちづくりを行っているという地域の意思を明確に示すことができるという点で、協定がない場合とは大きな違いがあるものと言えます。市としても、そうした地域のまちづくり活動を積極的に推進するという立場で、協定に参加していない人に対しても働きかけがしやすくなります。

Q. 協定違反の場合はどうなるのですか？

A.

協定は地元の運営委員会が主体となって運営していくものですので、運営委員会を中心に対応することになります。万一、協定違反があった場合には、協定書に定められた手順に基づいて、工事停止・撤去などの請求や裁判所への提訴などを行います。行政としては、協定違反に対して工事停止や是正措置命令を発することはできないとされています。

Q. 景観協定はどのように運営するのですか？

A.

協定者の互選により数名の委員を選出し、運営委員会を組織します。その運営委員会を中心に、協定者のみなさんが力を合わせて、関係者への PR 活動や協定未加入者に対する働きかけを行うなど、協定の趣旨に沿ったまちづくりが行われるよう、自主的な運営を行います。

Q. 市は何をしてくれるのですか？

A.

市は、地域のみなさんの主体的な取組みを応援しています。景観協定を検討する場合においても、地域のみなさんでまちづくりについて話し合いを始める段階からご相談させていただき、説明会などにも出席させていただきます。もちろん、協定の認可に向けた手続きの相談や助言を行うほか、認可後も、協定書の写しを縦覧するなど、景観協定区域であることの周知と、協定事項順守の指導に取り組み、みなさんといっしょにまちづくりを進めていきます。

景観法（抜すい）

（景観協定の締結等）

- 第八十一条 景観計画区域内の一団の土地（公共施設の用に供する土地その他の政令で定める土地を除く。）の所有者及び借地権を有する者（土地区画整理法（昭和二十九年法律第百十九号）第九十八条第一項（大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和五十年法律第六十七号。以下「大都市住宅等供給法」という。））第八十三条において準用する場合を含む。以下この章において同じ。）の規定により仮換地として指定された土地にあっては、当該土地に対応する従前の土地の所有者及び借地権を有する者。以下この章において「土地所有者等」という。）は、その全員の合意により、当該土地の区域における良好な景観の形成に関する協定（以下「景観協定」という。）を締結することができる。ただし、当該土地（土地区画整理法第九十八条第一項の規定により仮換地として指定された土地にあっては、当該土地に対応する従前の土地）の区域内に借地権の目的となっている土地がある場合においては、当該借地権の目的となっている土地の所有者の合意を要しない。
- 2 景観協定においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
- 一 景観協定の目的となる土地の区域（以下「景観協定区域」という。）
 - 二 良好な景観の形成のための次に掲げる事項のうち、必要なもの
 - イ 建築物の形態意匠に関する基準
 - ロ 建築物の敷地、位置、規模、構造、用途又は建築設備に関する基準
 - ハ 工作物の位置、規模、構造、用途又は形態意匠に関する基準
 - ニ 樹林地、草地等の保全又は緑化に関する事項
 - ホ 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関する基準
 - ヘ 農用地の保全又は利用に関する事項
 - ト その他良好な景観の形成に関する事項
 - 三 景観協定の有効期間
 - 四 景観協定に違反した場合の措置
- 3 景観協定においては、前項各号に掲げるもののほか、景観計画区域内の土地のうち、景観協定区域に隣接した土地であって、景観協定区域の一部とすることにより良好な景観の形成に資するものとして景観協定区域の土地となることを当該景観協定区域内の土地所有者等が希望するもの（以下「景観協定区域隣接地」という。）を定めることができる。
- 4 景観協定は、景観行政団体の長の認可を受けなければならない。

（認可の申請に係る景観協定の縦覧等）

- 第八十二条 景観行政団体の長は、前条第四項の規定による景観協定の認可の申請があったときは、国土交通省令・農林水産省令で定めるところにより、その旨を公告し、当該景観協定を当該公告の日から二週間関係人の縦覧に供さなければならない。
- 2 前項の規定による公告があったときは、関係人は、同項の縦覧期間満了の日までに、当該景観協定について、景観行政団体の長に意見書を提出することができる。

（景観協定の認可）

- 第八十三条 景観行政団体の長は、第八十一条第四項の規定による景観協定の認可の申請が、次の各号のいずれにも該当するときは、当該景観協定を認可しなければならない。
- 一 申請手続が法令に違反しないこと。
 - 二 土地、建築物又は工作物の利用を不当に制限するものでないこと。
 - 三 第八十一条第二項各号に掲げる事項（当該景観協定において景観協定区域隣接地を定める場合にあっては、当該景観協定区域隣接地に関する事項を含む。）について国土交通省令・農林水産省令で定める基準に適合するものであること。
- 2 建築基準法第四条第一項の建築主事を置かない市町村である景観行政団体の長は、第八十一条第二項第二号ロに掲げる事項を定めた景観協定について前項の認可をしようとするときは、前条第二項の規定により提出された意見書の写しを添えて、都道府県知事に協議しなければならない。
- 3 景観行政団体の長は、第一項の認可をしたときは、国土交通省令・農林水産省令で定めるところにより、その旨を公告し、かつ、当該景観協定の写しを当該景観行政団体の事務所に備えて公衆の縦覧に供するとともに、景観協定区域である旨を当該区域内に明示しなければならない。

（景観協定の変更）

- 第八十四条 景観協定区域内における土地所有者等（当該景観協定の効力が及ばない者を除く。）は、景観協定において定めた事項を変更しようとする場合においては、その全員の合意をもってその旨を定め、景観行政団体の長の認可を受けなければならない。
- 2 前二条の規定は、前項の変更の認可について準用する。

（景観協定区域からの除外）

- 第八十五条 景観協定区域内の土地（土地区画整理法第九十八条第一項の規定により仮換地として指定された土地にあっては、当該土地に対応する従前の土地）で当該景観協定の効力が及ばない者の所有するものの全部又は一部について借地権が消滅した場合においては、当該借地権の目的となっていた土地（同項の規定により仮換地として指定された土地に対応する従前の土地にあっては、当該土地についての仮換地として指定された土地）は、当該景観協定区域から除外されるものとする。
- 2 景観協定区域内の土地で土地区画整理法第九十八条第一項の規定により仮換地として指定されたものが、同法第八十六条第一項の換地計画又は大都市住宅等供給法第七十二条第一項の換地計画において当該土地に対応する従前の土地についての換地として定められず、かつ、土地区画整理法第九十一条第三項（大都市住宅等供給法第八十二条において準用する場合を含む。）の規定により当該土地に対応する従前の土地の所有者に対してその共有持分を与えるように定められた土地としても定められなかったときは、当該土地は、土地区画整理法第百三条第四項（大都市住宅等供給法第八十三条において準用する場合を含む。）の公告があった日が終了した時に

いて当該景観協定区域から除外されるものとする。

- 3 前二項の規定により景観協定区域内の土地が当該景観協定区域から除外された場合においては、当該借地権を有していた者又は当該仮換地として指定されていた土地に対応する従前の土地に係る土地所有者等（当該景観協定の効力が及ばない者を除く。）は、遅滞なく、その旨を景観行政団体の長に届け出なければならない。
- 4 第八十三条第三項の規定は、前項の規定による届出があった場合その他景観行政団体の長が第一項又は第二項の規定により景観協定区域内の土地が当該景観協定区域から除外されたことを知った場合について準用する。

（景観協定の効力）

第八十六条 第八十三条第三項（第八十四条第二項において準用する場合を含む。）の規定による認可の公告のあった景観協定は、その公告のあった後において当該景観協定区域内の土地所有者等となった者（当該景観協定について第八十一条第一項又は第八十四条第一項の規定による合意をしなかった者の有する土地の所有権を承継した者を除く。）に対して、その効力があるものとする。

（景観協定の認可の公告のあった後景観協定に加わる手続等）

- 第八十七条 景観協定区域内の土地の所有者（土地区画整理法第九十八条第一項の規定により仮換地として指定された土地にあつては、当該土地に対応する従前の土地の所有者）で当該景観協定の効力が及ばないものは、第八十三条第三項（第八十四条第二項において準用する場合を含む。）の規定による認可の公告があった後いつでも、景観行政団体の長に対して書面でその意思を表示することによって、当該景観協定に加わることができる。
- 2 景観協定区域隣接地の区域内の土地に係る土地所有者等は、第八十三条第三項（第八十四条第二項において準用する場合を含む。）の規定による認可の公告があった後いつでも、当該土地に係る土地所有者等の全員の合意により、景観行政団体の長に対して書面でその意思を表示することによって、景観協定に加わることができる。ただし、当該土地（土地区画整理法第九十八条第一項の規定により仮換地として指定された土地にあつては、当該土地に対応する従前の土地）の区域内に借地権の目的となっている土地がある場合においては、当該借地権の目的となっている土地の所有者の合意を要しない。
 - 3 景観協定区域隣接地の区域内の土地に係る土地所有者等で前項の意思を表示したものに係る土地の区域は、その意思の表示のあった時以後、景観協定区域の一部となるものとする。
 - 4 第八十三条第三項の規定は、第一項又は第二項の規定による意思の表示があった場合について準用する。
 - 5 景観協定は、第一項又は第二項の規定により当該景観協定に加わった者がその時において所有し、又は借地権を有していた当該景観協定区域内の土地（土地区画整理法第九十八条第一項の規定により仮換地として指定された土地にあつては、当該土地に対応する従前の土地）について、前項において準用する第八十三条第三項の規定による公告のあった後

において土地所有者等となった者（当該景観協定について第二項の規定による合意をしなかった者の有する土地の所有権を承継した者及び前条の規定の適用がある者を除く。）に対しても、その効力があるものとする。

（景観協定の廃止）

- 第八十八条 景観協定区域内の土地所有者等（当該景観協定の効力が及ばない者を除く。）は、第八十一条第四項又は第八十四条第一項の認可を受けた景観協定を廃止しようとする場合においては、その過半数の合意をもってその旨を定め、景観行政団体の長の認可を受けなければならない。
- 2 景観行政団体の長は、前項の認可をしたときは、その旨を公告しなければならない。

（土地の共有者等の取扱い）

第八十九条 土地又は借地権が数人の共有に属するときは、第八十一条第一項、第八十四条第一項、第八十七条第一項及び第二項並びに前条第一項の規定の適用については、合わせて一の所有者又は借地権を有する者とみなす。

（一の所有者による景観協定の設定）

- 第九十条 景観計画区域内の一団の土地（第八十一条第一項の政令で定める土地を除く。）で、一の所有者以外に土地所有者等が存しないものの所有者は、良好な景観の形成のため必要があると認めるときは、景観行政団体の長の認可を受けて、当該土地の区域を景観協定区域とする景観協定を定めることができる。
- 2 景観行政団体の長は、前項の規定による景観協定の認可の申請が第八十三条第一項各号のいずれにも該当し、かつ、当該景観協定が良好な景観の形成のため必要であると認める場合に限り、当該景観協定を認可するものとする。
 - 3 第八十三条第二項及び第三項の規定は、前項の規定による認可について準用する。
 - 4 第二項の規定による認可を受けた景観協定は、認可の日から起算して三年以内において当該景観協定区域内の土地に二以上の土地所有者等が存することとなった時から、第八十三条第三項の規定による認可の公告のあった景観協定と同一の効力を有する景観協定となる。

（借主等の地位）

- 第九十一条 景観協定に定める事項が建築物又は工作物の借主の権限に係る場合においては、その景観協定については、当該建築物又は工作物の借主を土地所有者等とみなして、この章の規定を適用する。
- 2 景観協定に農用地の保全又は利用に関する事項を定める場合においては、その景観協定については、当該農用地につき地上権、永小作権、質権、賃借権、使用貸借による権利その他の使用及び収益を目的とする権利を有する者を土地所有者等とみなして、この章の規定を適用する。

お問い合わせは

名古屋市 住宅都市局 都市計画部 ウォーカブル・景観推進課

電話 052-972-2732 ファックス 052-972-4485

メール a2732@jutakutoshi.city.nagoya.lg.jp

2024.4 版