

<景観ガイドライン・景観計画・景観条例の運用>

任意／勧告

法的担保

H29.11

H30.3

H30.4

長門湯本景観ガイドライン完成

「長門湯本地区景観計画」に位置づけ

長門湯本地区景観計画
に基づく運用

大規模な建物に対する
個別レビューの推奨

- より強い拘束力を持たせるエリア
や項目の検討
- 法的担保の手法の検討
 - ①重点地区の指定
 - ②景観協定の締結

- 個別レビューの法的位置づけの検討

H30.12

長門市景観計画（案）の作成

H31.3

長門市景観計画の施行

長門市景観条例の施行

※大規模な建物に対する個別レビューを制度上位置づけ

H31.4

長門市景観計画、景観条例に基づく運用

景観ガイドラインの位置づけ・法的拘束力

■景観ガイドラインの一般的な位置づけ

- ・ガイドラインは景観誘導の手法として、景観計画の景観形成基準等を補足するもの（任意計画）
- ・基準にはなるが、あくまでも自主的なものになるため、法的な位置づけが必要

■法的な拘束力を持たせるための手法

①重点地区の指定（行政による運用／景観法8条）

- ・長門市景観計画の景観形成基準にガイドラインの内容を明記することで景観計画上の基準とする（当地区は「長門湯本地区景観計画」を定めているが具体的な基準は明記していない）
- ・当地区を「重点地区」に指定し、届出対象行為を「特定届出対象行為」に位置付け、法的拘束力を強化
- ・計画と同時に条例施行を行う（規制の強化、緩和ともに条例が必要）

計画、条例は
H31.4施行予定



- ・景観法に基づく計画で基準を示すことができる
- ・「特定届出対象行為」にすることで景観形成基準に適合しない場合、「変更命令」が可能となる（現行は「勧告」まで）
- ・重点地区に指定するには地元の合意形成が必要

②景観協定の締結（民間による運用／景観法81条）

景観協定に定める主な内容

- ・建築物の形態意匠に関する基準
- ・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
- ・工作物の位置、規模、構造、用途又は形態意匠に関する基準
- ・協定に違反した場合の措置

景観計画区域内であれば可能
→長門湯本地区景観計画区域内
であるため、いつでも可能



- ・法に定める景観計画の規制よりも厳しい規制内容とすることが可能
→法では直接規制することができない建築物や工作物の用途についても良好な景観の形成のために定めることが可能
- ・規制手法にはなじまないソフトな事項についても定めることが可能
- ・対象となる区域の土地所有者等の全員の合意が必要（第三者に譲渡されても有効）
- ・景観行政団体の長（長門市長）の認可が必要