

景観協定 活用の手引き

目次

1	景観協定制度	1
2	景観協定に定めることができる事項	1
	(1) 景観協定を目的とする土地の区域	
	(2) 良好な景観の形成のために必要なもの	
	◆建築物の形態意匠、敷地、位置、規模、用途又は建築設備に関する例	
	◆工作物の位置、規模、構造、用途又は形態意匠に関する例	
	◆緑化に関する例	
	◆屋外広告物の設置に関する例	
	◆その他良好な景観の形成に関する例	
	(3) 景観協定の有効期間	
3	景観協定作成の流れ	5
4	一人協定について	6
	◆協定の認可後に協定区域の土地を取得する場合	
	◆宅地分譲を目的とした一人協定作成の留意点	
5	景観協定が成立したら	6
	◆協定区域内で協定に定める行為を行う場合	
	◆認可後に景観協定を変更、廃止する場合	
6	景観協定 Q & A	8
7	参考資料	10
	景観協定書モデル例（解説付き）	
	景観法抜粋・飯田市景観規則抜粋（様式付き）	

平成 30 年 1 月 31 日発行
(平成 30 年 6 月 1 日改定)

問い合わせ先 飯田市建設部地域計画課
〒395-8501 長野県飯田市大久保町 2534 番地
TEL : 0265-22-4511 FAX : 0265-52-1133
E-mail : chiikikeikaku@city.iida.nagano.jp
ホームページ : <http://www.city.iida.lg.jp/site/tochi/>

1 景観協定制度

景観協定制度は、景観計画区域内の一団の土地について、良好な景観の形成を図るため、土地所有者等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事項を協定する制度です。景観協定は、住民が自らの手で、地域のより良い景観の維持・増進を図るために、自主的な規制を行うことができます。

2 景観協定に定めることができる事項

景観は、建築物や工作物等をはじめとする施設の他にも、植栽の維持管理、建築物の色彩計画や、景観づくりの取り組み等まで様々な要素によって構成されています。景観協定では、身近なまち並みの魅力を高めるため、地域の実情に応じたきめ細かな取り決めを行えるよう、次のような幅広い内容を定めることができます。

- 景観協定を目的とする土地の区域
- 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
 - ・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
 - ・樹林地、草地等の保全又は緑化に関する事項
 - ・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
 - ・農用地の保全又は利用に関する事項
 - ・その他良好な景観の形成に関する事項
- 景観協定の有効期間
- 景観協定に違反した場合の措置

(1) 景観協定を目的とする土地の区域

ある程度まとまった大きさ(概ね 0.1 ヘクタール以上)の区域を決めます。区域は、道路・河川などの地形的条件や、自治会などの境界で定めることが考えられます。

また、景観協定区域に隣接し、一体的な景観形成を進める必要がある土地を「景観協定区域隣接地」として定めることができます。「景観協定区域隣接地」に指定すると、景観協定締結後であっても、その土地所有者等の希望により簡単な手続きで景観協定に加入することができます。(「景観協定区域隣接地」は景観協定区域外であるため、景観協定の制限が及びません。)

(2) 良好な景観の形成のために必要なもの

景観協定では、建築物や工作物などに関する基準について制限を定めることができます。制限の内容は、その区域の実情に応じて、適切なものとするのが大切です。

◆建築物の形態意匠、敷地、位置、規模、用途又は建築設備に関する例

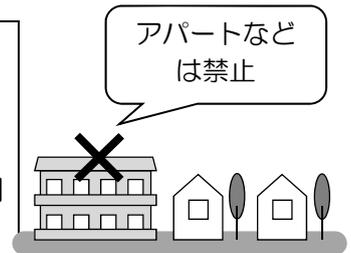
建築物の用途の制限

用途を限定し、生活環境を維持します

例) 建築物の用途は、次に掲げるものとする。

- ア 一戸建て住宅
- イ 診療所併用住宅（動物病院併用を除く。）
- ウ 一戸建て住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの
- エ その他運営委員会等が住環境を損なうおそれがないとして承認したもの

- 運営委員会等の承認規定を入れる場合には、承認の考え方等を整理し、基準を作る事により加入者に周知し理解をしてもらう必要があります。



敷地面積の制限

ある程度の敷地の広さを保ち、ゆとりある環境を維持します

例) 敷地面積は 250 m²以上とする。

敷地の分割はできないものとする。

- 面積の最低限度を定めることや面積にかかわらず締結後の分割を禁止する方法があります。



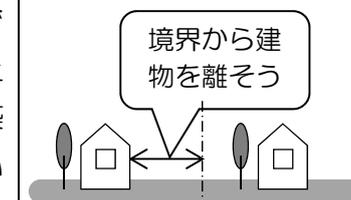
外壁後退の制限

道路や隣地との間に距離をとってゆとりある環境を維持し、プライバシーを確保します

例) 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 1.5m以上とし、隣地境界線までの距離は 1 m以上とする。ただし、この距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で次のいずれかに該当するものについては、この限りでない。

- ア 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3 m以下であること。
- イ 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2.3 m以下で、かつ、床面積の合計が 5 m²以内であること。

- 緩和規定を盛り込んでおく方法もあります。



建物の高さ・階数の制限

日照や採光を確保します 街並みをそろえます

- 例) 建築物の高さは、地盤面から10m、軒の高さは地盤面から7mをそれぞれ超えないものとする。
地階を除く建物の階数は、2以下とする。



建物のデザイン・色の制限

奇抜な色を制限し、調和のとれた街並みにします

- 例) 建築物の屋根及び外壁の色彩は周囲の景観と調和するものとする。
建築物の外壁の色彩は原色を避けるものとする。



その他

- 住宅の屋根形状は勾配屋根とする。
- 屋根には、太陽光パネルなどを除き、設備、工作物等を設置しない。

◆工作物の位置、規模、構造、用途又は形態意匠に関する例

塀等の種類の制限

統一した景観をつくります 防犯・防災にも有効です

- 例) 垣又はさくの構造は、生け垣、フェンスその他これらに類する開放性のあるものとする。



その他

- 道路側は、生け垣又は透過性のあるフェンスとする。
- 工作物は、道路側から見えないように設置するか、緑化により修景する。

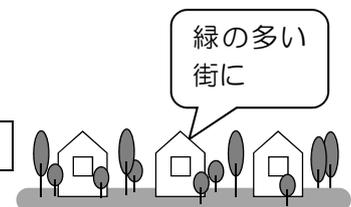
◆緑化に関する例

敷地内の緑化

緑化をし、潤いある街並みにします

- 例) 敷地内に敷地面積の10%以上の緑地を確保する。

- 開発行為の許可基準を準用し、原則6%を最低限度とする。
- 芝生駐車場（芝生の表面積）、花壇、建築物の壁面緑化も可とする。プランター等の移動可能なものは不可とする。
- 緑地は、敷地全体または区画ごとのどちらも可とする。ただし、設置部分を明確にすること。



その他

- ・樹木は、地域の植生に見合った樹種を選ぶ。既存樹木を活用する。
- ・道路に面する部分には緑化に努め、また角地には、シンボルツリーの植樹や植栽帯を設け、これを保全する。
- ・道路側の緑地帯や生け垣の高さを一定の高さ以下とし、庭の緑や草花が道路から眺められるようにし、維持管理に努める。
- ・隣接地と相互に協力し、緑地の維持管理に努める。

◆屋外広告物の設置に関する例

- ・屋外広告物の位置は、道路側に1ヵ所に集約して設置する。
- ・広告物は、地域のシンボルと調和したデザイン・色彩とする。
- ・夜間景観に配慮した落ち着きのあるものとし、ネオン管など光源が点滅するものは使用しない。

◆その他良好な景観の形成に関する例

- ・荒地とならないよう、遊休農地を含め、景観に配慮した維持・管理を行う。
- ・玄関・アプローチ空間は、建築物等の顔として、樹木や草花等による、うるおいある空間づくりをする。
- ・商業地では、にぎわいの連続性を分断しない配置に努める。
- ・壁面線は、周囲との連続性やその場所の将来性を考慮する。
- ・自動販売機を設置するときは、歴史的施設、旧街道、住宅地など周辺の建物やまち並みに配慮した色彩、デザインとする。
- ・地区内の公園は、地区内の居住者が維持管理を行う。
- ・歩道に面する敷地の居住者は、敷地前の歩道を定期的に清掃する。
- ・眺望や日当たりを確保するため、建物を一定の高さ以下に抑える。
- ・地区内の居住者は、地区内の建物の建替えや増築、工作物の設置、緑化等について、ルールに適合しているか、定期的に確認を行う。
- ・良好な景観維持のため、地区内の居住者が清掃活動を実施する。

(3) 景観協定の有効期間

景観協定の有効期間は、協定を結ぶ皆さんで自由に決めることができます。

有効期間が満了した場合、再度景観協定を締結するのが一般的です。この再締結を便宜上‘更新’と呼んでいます。手続きは新たに景観協定を締結する時と同じく署名・捺印を行います。

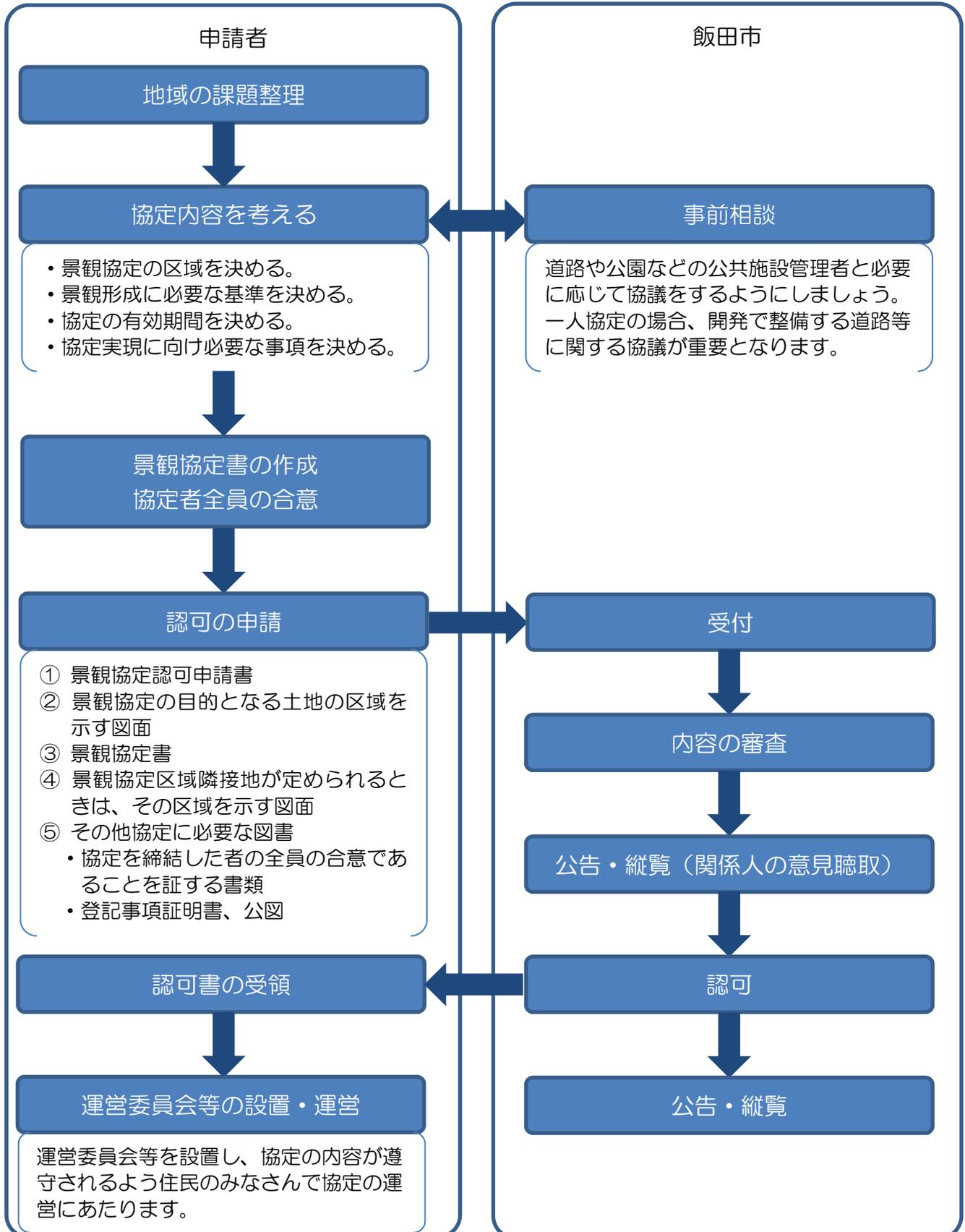
有効期間を短くすると協定内容の見直しがしやすい反面、更新作業を頻繁に行う必要があります。しかし、期間を長く設定してしまうと、次回更新まで社会情勢の変化に対応した制限内容の見直しが難しく、硬直化する恐れがあります。

社会情勢や地区の実情の変化への対応や将来のまちづくりについて、どのように話

し合う機会を持つかも考えながら期間の設定をしましょう。

飯田市では景観協定の有効期間を 10 年間とすることを推奨します。

3 景観協定作成の流れ



4 一人協定について

土地の所有者が一人の場合でも景観協定を定めることができます。例えば、新しく住宅地等の開発を行う場合に景観協定を定めることにより、将来にわたり良好なまち並みを維持できます。



◆協定の認可後に協定区域の土地を取得する場合

一人協定で認可された協定区域内の土地を取得された方は、景観協定の内容が承継されます。また、転売や相続などで土地の権利を移転する場合も同様に協定内容が承継されます。

◆宅地分譲を目的とした一人協定作成の留意点

- 協定の認定を申請する時には、開発や分譲の予定を考慮して、スケジュールをつくりましょう。できるだけ早い段階で検討を始め、協定内容に変更が無いように開発計画と調整しながら進めていくとよいでしょう。
※一人協定の場合は、エンドユーザーが協定を適切に運用できるようにするため、景観協定の内容は細かく決めすぎないことが重要です。協定内容を変更する場合にも、合意形成が難しくなる場合があります。詳細は運営委員会等の細則などで別途定めることも考えられます。
- 一人協定の場合は、認可の日から起算して3年以内に、景観協定区域内の土地に2以上の土地所有者等が存することとなった時から効力が生じます。その際、宅地を分譲する事業者等は、「一の所有者による景観協定が効力を有することとなった旨の届出書（任意様式）」を飯田市長に提出してください。
- 宅地を分譲する事業者等は、パンフレットや重要事項説明書などを使って、住宅購入者に景観協定の内容を説明し、十分に理解していただくようにしましょう。また、新しい住民に景観協定があることを認知してもらうために景観協定を示すプレートなどを設置するとよいでしょう。
※共有部分等を住民で維持管理する場合は、管理方法についてもあらかじめ周知するようにしましょう。

5 景観協定が成立したら

景観協定が成立したら運営委員会等を設置しましょう。

運営委員会等は、景観協定の運営はもとより、その解釈や景観協定違反についての対応、飯田市との連絡調整窓口として欠かせないものです。

認可公告後速やかに、景観協定書に基づく運営委員会等の設置をする必要があります。

◆協定区域内で協定に定める行為を行う場合

協定区域内で、建築や工作物の設置、その他景観協定で定められた行為を行う場合は、あらかじめ運営委員会等に計画書を提出し、承認を得たうえで手続きを行います。

◆認可後に景観協定を変更、廃止する場合

景観協定の区域、建築物等に関する基準、有効期間などの内容を変更する場合は、景観協定合意者の全員の合意を得て、再度認可が必要です。

また、景観協定を廃止する場合は、過半数の合意を得て、同じく認可を受ける必要があります。



6 景観協定Q&A

<p>Q1. 景観協定には、誰でも参加できるのですか？</p>	<p>A1. 景観協定に参加できるのは、景観協定を目的とする土地の区域の所有者及び借地権者（景観法では「土地所有者等」といっています。）です。ただし、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をすれば、土地の所有者は参加しないこともできます。 借家人は原則として参加できませんが、景観協定の内容が建築物又は工作物の借主の制限に係る場合には参加することができます。（景観法第91条）</p>
<p>Q2. 土地を共有している場合、景観協定を結ぶためには共有者全員の合意が必要ですか？</p>	<p>A2. 円滑な運営のため、土地所有者等の全員の合意を得ることが望ましいですが、共有している土地所有者等の持分の割合の合計が過半数に達していれば景観協定を結ぶことができます。</p>
<p>Q3. 景観協定にあとから加入しようとする場合、どんな手続きが必要ですか？</p>	<p>A3. 景観協定区域外の土地の所有者又は借地権者が新たに景観協定に加入するためには、景観協定合意者の全員の合意により再度認可申請をしなければなりません。あらかじめ景観協定区域隣接地として定められている場合は、その土地所有者等が、市長に対し、書面で意思表示をすることにより景観協定に参加することができます。 景観協定区域内の土地をあとから購入し、また借地をする場合は自動的に加入したことになります。</p>
<p>Q4. 敷地の分割を禁止した場合、相続などをするための分筆はできますか？</p>	<p>A4. 相続などによる所有権移転のための分筆は可能ですが、分筆し所有権移転をしたそれぞれの土地に建築物を建てることはできません。</p>
<p>Q5. 景観協定に合っているかどうかの確認は誰が行うのですか？</p>	<p>A5. 景観協定に合っているかの確認は運営委員会等で行います。確認を行うために、景観協定書に条文で審査ができる書類を提出するよう定めると良いでしょう。</p>
<p>Q6. 景観協定区域内で出された建築確認申請の情報を教えてもらうことはできますか？</p>	<p>A6. 建築確認申請の情報は個人情報保護の関係上、建築確認済証交付前にお伝えすることはできません。 交付後には、建築計画概要書を閲覧することができます。建築確認の情報を知ることができます。</p>

<p>Q7. 景観協定違反への対応は、誰が行うのですか？</p>	<p>A7. 景観協定違反には運営委員会等で対応します。具体的には景観協定書に違反に対する措置として、運営委員会等の決定に基づき運営委員長等が工事停止や是正を求めることになります。</p>
<p>Q8. 景観協定の有効期間中に脱退することはできますか？</p>	<p>A8. 有効期間内は、本人の意思のみで脱退はできません。景観協定区域から外れることは、区域の変更になるので、景観協定区域の土地所有者等の全員の合意が必要です。</p>
<p>Q9. 親子などの2世帯が独立して生活できるような住宅は、一戸建て住宅として取り扱うことができますか？</p>	<p>A9. 台所や風呂場、トイレなどをそれぞれ2つ以上設けた、2世帯が独立して生活できる住宅であっても、玄関が1ヶ所の場合は、一戸建て住宅として取扱います。 また、玄関が2ヶ所であっても、建築物の内部で往来できるものは、一戸建て住宅として取扱います。</p>
<p>Q10. 景観協定区域隣接地や穴抜け地に対する行政指導についてはどのようになっていますか？</p>	<p>A10. 景観協定区域隣接地やいわゆる穴抜け地は、景観協定区域外のため、景観協定の効力は及びません。</p>
<p>Q11. 一人協定とはなんですか？</p>	<p>A11. 土地所有者等が一人である場合でも景観協定を定めることができるものです。 この制度により、主に新規開発で開発事業者などが開発区域の全てを所有している場合に、あらかじめ景観協定を定めた後に分譲を行うことができます。</p>

景観協定書モデル例(解説付き)

破線内は解説です

〇〇景観協定書

(目的)

第1条 この協定は、景観法（平成16年法律第110号。以下「法」という。）の規定に基づき、第5条に定める景観協定区域（以下「協定区域」という。）内における良好な景観の形成のために必要な基準を定め、地域のより良い景観の維持・増進を図ることを目的とする。

(用語の定義)

第2条 この協定における用語の意義は、法、建築基準法（昭和25年法律第201号）及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）に定めるところによる。

(名称)

第3条 この協定は、〇〇景観協定と称する。

(協定の締結)

第4条 この協定は、協定区域内の土地の所有者及び建築物の所有を目的とする地上権又は賃借権を有する者（以下「土地所有者等」という。）の全員の合意によって締結する。

(景観協定区域)

第5条 この協定の目的となる土地の区域は飯田市〇〇〇番〇のほか別添区域図に示す区域とする。また、景観協定区域隣接地についても同図に示す。

- ・区域を特定するために代表する所在地番を書きます。
- ・景観協定区域隣接地を指定しない場合には、また以降は不要です。

(良好な景観の形成のために必要な基準)

第6条 協定区域内においては、次の各号に定める基準によらなければならない。

(1) 建築物の用途は、次に掲げるものとする。

- ア 一戸建て専用住宅（多世帯同居住宅を含む。）
- イ 診療所併用住宅（動物病院併用を除く。）
- ウ 一戸建て住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの
- エ その他運営委員会が住環境を損なうおそれがないとして承認したもの

(2) 敷地面積は 0m^2 以上とする。

(3) 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 0m 以上とし、隣地境界線までの距離は 0m 以上とする。ただし、この距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で次のいずれかに該当するものについては、この限りでない。

- ア 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3m 以下であること。

イ 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であること。

- (4) 建築物の高さは、地盤面から0m、軒の高さは地盤面から0mをそれぞれ超えないものとする。
- (5) 地階を除く建物の階数は、0以下とする。
- (6) 垣又はさくの構造は、生け垣、フェンスその他これらに類する開放性のあるものとする。
- (7) 建築物の屋根及び外壁の色彩は周囲の景観と調和するものとする。
- (8) 敷地内に敷地面積の0%以上の緑地を確保する。

(運営委員会)

第7条 この協定の運営に関する事項を処理するため、〇〇景観協定運営委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

- 2 委員会は、土地所有者等の互選により選出された委員若干名をもって組織する。
- 3 委員の任期は0年とする。ただし、委員に欠員が生じた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

- ・ 継続性のある運営ができるよう、委員の任期は複数年に設定しましょう。
- ・ 全員が一斉に替わらないよう、半数ずつ改選するなどの工夫が必要です。

- 4 委員は、再選されることができる。

(役員)

第8条 委員会に、委員長1名、副委員長0名及び会計0名を置く。

- 2 委員長、副委員長及び会計は委員の互選によって定める。
- 3 委員長は、委員会を代表し、この協定の運営事務を総理する。
- 4 副委員長は、委員長を補佐し、委員長が前項の事務を行えないときは、あらかじめ委員長が指名する副委員長がその事務を処理する。

- ・ 副委員長を1名とする場合には、「あらかじめ委員長が指名する」の部分は不要となります。

- 5 会計は、委員会の経理に関する事務を処理する。
- 6 委員長が選任されたとき又は委員長が変更になったときは、新たに委員長になった者が、速やかにその旨を飯田市長に報告するものとする。

(委任)

第9条 前2条に定めるもののほか、景観協定の運営に関し必要な事項は、委員会が定める。

(違反者に対する措置)

第10条 委員長は、この協定に違反した土地所有者等（以下「違反者」という。）があったときは、違反者に対し、委員会の決定に基づき、文書をもって、工事の施工停止又は相当の猶予期間を付して是正のための必要な措置をとることを請求することができる。

- 2 違反者は、前項の請求があったときは、これに従わなければならない。

(裁判所への提訴)

第11条 委員長は、違反者が前条第1項の請求に従わないときは、委員会の決定に

基づき、工事の施工停止又は違反者が是正のために必要な措置をとることの強制履行若しくは違反者の費用をもって第三者にこれをなさしめることを裁判所に請求することができる。

2 委員長は、前項の請求を行ったときは、民事訴訟法の規定に基づき、当該請求に係る訴訟手続に要した費用等の額を違反者に請求するものとする。

(土地所有者等変更の届出)

第 12 条 土地所有者等は、土地の所有権及び建築物の所有を目的とする地上権又は賃借権を移転するときは、あらかじめ、その旨を委員長へ届け出なければならない。

(建築計画の事前届出)

第 13 条 土地所有者等は、建築物を建築するとき又は用途変更をするときは、あらかじめ、建築計画を委員長へ届け出なければならない。

・ 定めた建築物の基準に応じて届け出が必要な行為を設定します。
他に考えられる例：意匠（デザイン）⇒外部の修繕又は模様替

(協定の変更)

第 14 条 土地所有者等は、協定区域、良好な景観の形成のために必要の基準、有効期間、違反者に対する措置又は景観協定区域隣接地を変更しようとする場合は、その全員の合意をもってその旨を定め、これを飯田市長に申請してその認可を受けなければならない。

(協定の廃止)

第 15 条 土地所有者等は、この協定を廃止しようとする場合は、その過半数の合意をもってその旨を定め、これを飯田市長に申請してその認可を受けなければならない。

(効力の承継)

第 16 条 この協定は、飯田市長の認可公告のあった日以後において土地所有者等となった者に対しても、その効力があるものとする。

(有効期間)

第 17 条 この協定の有効期間は、飯田市長の認可公告のあった日から 10 年間とする。ただし、この協定の有効期間内にした行為に対する第 10 条及び第 11 条の適用については、期間満了後も、なお効力を有する。

・ 一人協定の場合には下線部分が「飯田市長の認可公告のあった日から起算して3年以内において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日」となります。

附則

・ 附則は協定の内容によって表現を変えなくてはならない場合があります。詳しくは担当課へご相談下さい。

(効力の発生)

1 この協定は、飯田市長の認可公告のあった日から効力を発する。

・ 一人協定の場合には下線が「飯田市長の認可公告のあった日から起算して3年以内において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日」となります。

(適用の除外)

2 この協定の認可公告のあった日（認可公告時に景観協定区域隣接地だった土地に

については、この協定に加わった日。以下同じ。)に現に存する建築物若しくはその敷地又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物若しくはその敷地が、第6条の規定に適合せず、又はこの規定に適合しない部分を有する場合においては、当該規定は、適用しない。ただし、この協定の認可公告のあった日以降である増築、改築、移転、大規模の修繕又は大規模の模様替に係る建築物又はその敷地に対しては、この協定の規定を適用する。

3 建築物の用途を変更する場合は、前項の規定にかかわらず、第6条第1号の規定を適用する。

4 この協定の認可公告のあった日に、現に建築物の敷地として使用されている土地で第6条第2号の規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同号の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合には、同号の規定は、適用しない。

- 第4項は、「敷地面積は0㎡以上とする」と敷地面積の最低限度を決めている場合に必要です。「分割の禁止」の場合には不要です。また一人協定等で、敷地面積の既存不適合が発生しないことが確実な場合も不要となります。
- その他適用除外については、「良好な景観の形成のために必要な基準」の内容や地域の状況に合わせて内容の修正を行って下さい。

〇〇景観協定の締結に同意します。

①記入日 年 月 日

土地の表示

②所在地番(所有している全ての地番を列記)

飯田市〇〇 〇丁目 番 _____
 _____ 番 _____
 _____ 番 _____

③登記面積(地番ごとに小数点以下二桁まで記入)

面積 _____ m²
 面積 _____ m²
 面積 _____ m²

- ・所在地番及び面積は筆ごとに分けて書く必要があります。複数の筆を所有している土地所有者等のために、必要な数の欄を用意します。
- ・一人協定の場合で筆数が多い場合には、所在地番と面積を表にした「土地明細表」を付けた上で、次のように表記することも可能です。

〔 飯田市〇〇番〇他
 面積 〇, 〇〇〇. 〇〇m²(別添景観協定区域土地明細表のとおり。) 〕

土地所有者等

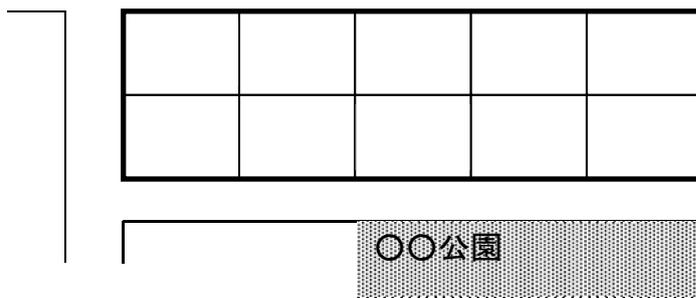
④氏名を直筆で署名
 (所有者が複数の場合は合意する所有者全員の署名をします)

⑤捺印
 (全員異なる印鑑で)

住所 _____ 印
 氏名 _____
 住所 _____ 印
 氏名 _____
 住所 _____ 印
 氏名 _____

- ・1/2つつの共有者がいる場合等、土地を共有している時には1つの筆に対して複数名の署名が必要になるので、必要に応じて複数の欄を設けます。

〇〇景観協定区域図(仮)



凡 : 景観協定区域 (景観協定区域隣接地を除く)
※ : 景観協定区域隣接地

- ・この図は仮のものです。最終的に協定に同意していただけない区画は、景観協定区域隣接地(認可後に協定に加入することができるが、加入するまでは協定の適用を受けない敷地)とさせていただきます。
- ・市の認可後に、正式な区域図を皆様にお配りします。

- ・区域図には、方角や駅・公園・学校などの目印になるものを記入します。
- ・景観協定区域隣接地に※マーク等をつける形で区域図を作成することにより、景観協定区域隣接地加入時には、簡便に、修正液で消してからコピーを取って隣接地加入後の新区域図を作成する事ができます。
- ・認可後、下線部を消して区域図を確定します。

景観法抜粋

第4章 景観協定

(景観協定の締結等)

第81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29年法律第119号)第98条第1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50年法律第67号)以下「大都市住宅等供給法」という。)第83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98条第1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にあって、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82条 景観行政団体の長は、前条第4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2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83条 景観行政団体の長は、第81条第4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81条第2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4条第1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81条第2項第2号口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2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、その同意を得なければならない。

3 景観行政団体の長は、第1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84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2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85条 景観協定区域内の土地(土地区画整理法第98条第1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98条第1項の規定により仮換地として指定されたものが、同法第86条第1項の換地計画又は大都市住宅等供給法第72条第1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91条第3項(大都市住宅等供給法第82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103条第4項(大都市住宅等供給法第83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おいて当該景観協定区域から除外されるものとする。

3 前2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83条第3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1項又は第2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86条 第83条第3項(第84条第2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81条第1項又は第84条第1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。)に対しても、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87条 景観協定区域内の土地の所有者(土地区画整理法第98条第1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所有者)で当該景観協定の効力が及ばないものは、第83条第3項(第84条第2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83条第3項(第84条第2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98条第1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。

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83条第3項の規定は、第1項又は第2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1項又は第2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98条第1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)について、前項において準用する第83条第3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2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88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81条第4項又は第84条第1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89条 土地又は借地権が数人の共有に属するときは、第81条第1項、第84条第1項、第87条第1項及び第2項並びに前条第1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90条 景観計画区域内の一団の土地(第81条第1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83条第1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83条第2項及び第3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2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3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83条第3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91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。

飯田市景観規則抜粋

(景観協定)

第58条 法第81条第4項又は法第84条第1項の規定による認可の申請をしようとする者は、景観協定認可申請書(様式第60号)の正本2部及び副本に、次に掲げる図書を添えて、これらを市長に提出しなければならない。

(1) 景観協定の目的となる土地の区域を示す図面

(2) 当該景観協定に定めた法第81条第2項第2号から第4号までに関する事項を示す図書

(3) 景観協定区域隣接地が定められるときは、その区域を示す図面

(4) その他認可の申請に関し市長が必要と認める図書

2 法第85条第3項の規定による届出は、景観協定区域からの除外届出書(様式第61号)の正本及び副本を市長に提出して行うものとする。

3 法第87条第1項又は第2項の規定による書面は、景観協定に加わる旨の書面(様式第62号)とし、景観協定に加わる旨の意思の表示は、これの正本及び副本を市長に提出して行うものとする。

4 法第88条第1項の規定による認可の申請は、景観協定廃止認可申請書(様式第63号)の正本及び副本を市長に提出して行うものとする。

5 法第90条第1項の規定による認可の申請は、一の所有者による景観協定認可申請書(様式第64号)の正本2部及び副本に第1項各号に掲げる図書を添付して、これらを市長に提出して行うものとする。

(様式第 60 号) (第 58 条第 1 項関係)

景観協定認可申請書

年 月 日

飯田市長

住 所

電話番号

氏 名

⑩

法人にあつては、主たる事務所の
所在地及び名称並びに代表者の氏名

景観法第 81 条第 4 項の規定により、景観協定の認可の申請をします。

1 申請する協定の概要

- (1) 景観協定の名称
- (2) 景観協定の区域
- (3) 景観協定に係る基準等
- (4) 景観協定の有効期間

2 協定の特徴

3 添付図書

- 景観協定の目的となる土地の区域を示す図面
- 当該景観協定に定めた法第 81 条第 2 項第 2 号から第 4 号までに関する事項を示す図書
- 景観協定区域隣接地が定められるときは、その区域を示す図面
- その他協定に必要な図書

(様式第 61 号) (第 58 条第 2 項関係)

景観協定区域からの除外届出書

年 月 日

飯田市長

住 所

電話番号

氏 名

⑩

法人にあつては、主たる事務所の
所在地及び名称並びに代表者の氏名

景観法第 85 条第 3 項の規定により、景観協定区域からの除外の届出をします。

- 1 除外される土地
- 2 届出に係る景観協定
 - (1) 指定年月日及び指定番号
 - (2) 景観協定の名称
 - (3) 景観協定の区域
- 3 除外される理由

(様式第 62 号) (第 58 条第 3 項関係)

景観協定に加わる旨の書面

年 月 日

飯田市長

住 所

電話番号

氏 名

⑩

法人にあつては、主たる事務所の
所在地及び名称並びに代表者の氏名

景観法第 87 条第 1 項又は第 2 項の規定により、景観協定に加わります。

1 加わろうとする景観協定の概要

- (1) 景観協定の名称
- (2) 景観協定の区域
- (3) 景観協定に係る基準等
- (4) 景観協定の有効期間

2 新たな景観協定の区域

3 添付図書

- 景観協定の目的となる土地の区域を示す図面
- 景観協定区域隣接地が定められるときは、その区域を示す図面
- その他協定に関し必要な図書

(様式第 63 号) (第 58 条第 4 項関係)

景観協定廃止認可申請書

年 月 日

飯田市長

住 所

電話番号

氏 名

⑩

法人にあつては、主たる事務所の
所在地及び名称並びに代表者の氏名

景観法第 88 条第 1 項の規定により景観協定の廃止の認可の申請をします。

- 1 申請する景観協定の概要
 - (1) 景観協定の名称
 - (2) 景観協定の区域
 - (3) 景観協定に係る基準等
 - (4) 景観協定の有効期間
- 2 景観協定の廃止の理由

(様式第 64 号) (第 58 条第 5 項関係)

一の所有者による景観協定認可申請書

年 月 日

飯田市長

住 所

電話番号

氏 名

⑩

法人にあつては、主たる事務所の
所在地及び名称並びに代表者の氏名

景観法第 90 条第 1 項の規定により景観協定の認可の申請をします。

1 申請する協定の概要

- (1) 景観協定の名称
- (2) 景観協定の区域
- (3) 景観協定に係る基準等
- (4) 景観協定の有効期間

2 協定の特徴

3 添付図書

- 景観協定の名称を示す図書
- 景観協定の目的となる土地の区域を示す図面
- 当該景観協定に定めた法第 81 条第 2 項第 2 号から第 4 号までに関する事項を示す図書
- 景観協定区域隣接地が定められるときは、その区域を示す図面
- その他協定に必要な図書

(任意様式)

景観協定運営委員会等の代表者選任（変更）報告書

年 月 日

飯田市長

住 所

電話番号

氏 名

⑩

法人にあつては、主たる事務所の
所在地及び名称並びに代表者の氏名

景観協定運営委員会等の代表者を選任（変更）しましたので報告します。

- 1 景観協定の概要
 - (1) 指定年月日及び指定番号
 - (2) 景観協定の名称
- 2 選任した代表者（変更後の代表者）
 - (1) 代表者の住所
 - (2) 代表者の氏名
 - (3) 代表者の連絡先
- 3 選任（変更）した年月日

(任意様式)

一の所有者による景観協定が効力を有することとなった旨の届出書

年 月 日

飯田市長

住 所

電話番号

氏 名

⑩

法人にあつては、主たる事務所の
所在地及び名称並びに代表者の氏名

二以上の土地所有者等が存することとなったので届出します。

1 効力を有することとなった協定の概要

(1) 指定年月日及び指定番号

(2) 景観協定の名称

2 効力を有することとなった年月日

3 添付図書

二以上の土地所有者等が存することとなった旨を証する書面