

茅ヶ崎市景観条例の一部改正について

1 景観法の一部改正について

1 背景

地方部を中心に人口減少が進む中、仕事やまちなかの魅力の不足による若者の地方離れの深刻化などにより、地方都市等の生活サービス機能の維持は一層困難になっており、地域の稼ぐ力の強化や、まちの魅力磨き上げを通じ、地域への民間投資の呼び込みや、個性ある都市空間を実現する「令和の都市（まち）リノベーション」を進める必要があります。

こうした情勢を受けて、①都市機能の更なる集積・連携による地域の活性化、②地域の歴史・文化や景観・環境に根ざすまちづくりの推進、③官民連携による適切なマネジメントを通じた地域の付加価値の維持・向上、④都市の安全確保を図るため、都市再生特別措置法、都市計画法、建築基準法、景観法等の一部改正（令和8年5月27日公布、施行日未定）を行うこととなりました。^{※1)}

2 概要

（1）広域景観の保全に向けた都道府県の役割の拡大

市町村が景観行政団体となり、景観計画を策定した場合、都道府県の関与権限が不存在となる課題があったため、複数の市町村にまたがる広域的な景観の保全に都道府県が関与できるようにする必要性。

（2）景観エリアリノベーションを進める制度の創設

地方都市などの人口や来訪者の減少している地域においては、建物所有者の高齢化も要因となって、物件の活用意欲が低下し、老朽化によって、良好な景観が損なわれている状況。そこで、近年、民間のまちづくり会社等が、所有者から物件を借り受け、リノベーションにエリア一帯で取り組む成功事例が生まれているが、その多くが、再生実績の少ない初期では、所有者からの信用を得て、物件を確保するのに苦労しているのが現状。そこで、民間会社が所有者に代わって、期間を区切って建造物の改修、利活用促進等に取り組み、積極的に景観再生を図る仕組みが必要。^{※2)}

3 改正内容

（1）景観計画に係る都道府県の関与等

①都道府県が広域景観保全に関する基本方針を策定することが可能となるとともに、関係市町村で構成される調整会議を組織することができる。

（2）景観再生事業及び再生協定

①景観計画において、所有者に代わって行う建造物の改修、管理及び活用により、良好な

景観を再生する事業（景観再生事業）の実施に関する事項を追加するとともに、景観再生事業の実施区域や事業実施方針を規定する。

②景観行政団体又は景観整備推進法人は、建造物の所有者と所要の事項を定めた協定（再生協定）を締結して、景観再生事業を実施することができる。

③再生協定に基づき行う行為については、景観法第16条第1項から7項までの規定は適用しないこととする。

④再生協定においては、景観再生事業の実施のため、普通財産を時価よりも低い対価で貸付けを受けること、又は時価よりも低い対価で譲渡を受けることに関する事項を定めることができる。

（３）景観計画区域における届出の特例

①景観行政団体の長に対し、都市再生特別措置法第46条の9第1項又は第2項の届出（特定固有魅力形成建築物^{※3)}の増築等）がされたときは、景観法第16条第1項又は第2項の規定による届出がされたものとみなす。

（４）景観整備推進法人

①景観整備機構として指定できる対象に、良好な景観の形成を図ることを目的とする会社を追加し、景観整備機構の名称を景観整備推進法人に改めるとともに、景観整備推進法人の業務に、景観計画に定められた景観再生事業を行うことを追加する。

※1) 国土交通省 “「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律案」を閣議決定”

https://www.mlit.go.jp/report/press/toshi07_hh_000298.html

※2) 国土交通省 “「地域資源の保全と活用に向けた歴史まちづくりや景観行政に関するワーキンググループ」”

https://www.mlit.go.jp/toshi/townscape/toshi_townscape_tk_000207.html

※3) 特定固有魅力形成建築物・・・居住者、滞在者その他の者が愛着と誇りを持つことのできる良好な市街地の形成に資する建築物のうち、公共公益施設として活用するための改修が、そのような者の活動及び滞在の質の向上のため特に必要と認められる建築物。

2 景観条例の一部改正について

1 概要

景観法第16条において、景観計画区域内で建築物の新築等を行う場合には、景観行政団体の長へ届け出ることとなっていますが、その適用除外規定として、「条例で定める行為」の規定があります。上記3（3）都市再生特別措置法による届出が提出されたときの規定及び上記3（2）③再生協定に基づき行う行為の規定が、新規に景観法第16条に追加されたことに伴い、景観法を参照していた「条例で定める行為」を規定する景観条例の条項にずれが生じました。

2 改正内容

今までの景観法第16条7項11号「その他法令又は景観行政団体の条例で定める行為」が新しく第16条8項12号となったことにより、届出の適用除外を規定している景観条例第9条の改正が必要となりました。今後、第3回茅ヶ崎市議会定例会に諮ったうえで、景観法の施行と同時に景観条例の施行を行うこととします。

改正後	改正前
(届出の適用除外) 第9条 法第16条第 <u>8</u> 項第 <u>12</u> 号の条例で定める行為は、次のいずれかに該当する行為とする。 (1)～(5) 略	(届出の適用除外) 第9条 法第16条第 <u>7</u> 項第 <u>11</u> 号の条例で定める行為は、次のいずれかに該当する行為とする。 (1)～(5) 略