

景観協定の手引き

春日部市都市計画課

令和2年9月

1. 景観協定について

景観は多種多様な要素から構成されており、建築物・工作物の形態や材質・色彩、敷地の植栽等のハード的な内容から、路上施設の管理、農地や空地の維持管理などソフト的な内容まで幅広く含んでいます。そのため良好な景観形成には、地域の多様な主体が、地域の実情に応じた取り決めを行うことが有効です。

景観協定は、建築物や緑化、照明、屋外広告物等、景観を構成する多様な要素についてのきめ細やかなルールを、地域社会が自ら取り決めを行える制度で、景観法により定められています。取り決めたルールを、互いに守りあっていくことで、地域のより良い景観の維持・増進に役立ちます。

景観協定は、景観法第81条～第91条により定められていて、申請者の申請に対して適合の確認をし、景観行政団体である春日部市長が認可することによって、景観協定の効力が発生します。

景観法により景観協定において定める事項は以下の通りです。

(①～④すべて定める必要があります。②の(1)～(7)は景観協定区域として必要なものを選んでください。)

① 景観協定の目的となる土地の区域

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 景観協定の有効期間

④ 景観協定に違反した場合の措置

☞詳しくはP2～6を参照ください

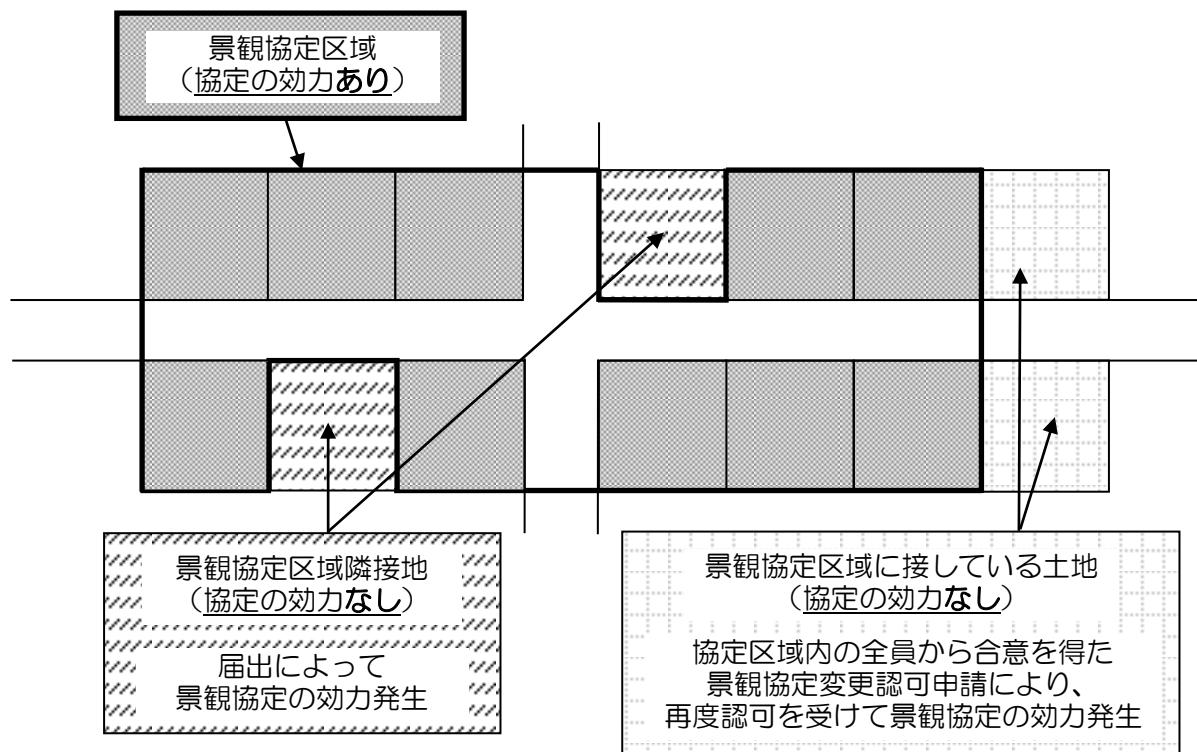
制度の特徴

- ・住民の皆さん自らが取り決め、互いに守りあうことによって自主的な規制を行うことができる制度です
- ・協定に基づく運営委員会等を設置し、協定区域の方々で管理・運営を行っていきます

2. 景観協定において定める事項について

① 景観協定の目的となる土地の区域（景観協定区域）

- 「景観協定区域」とは、景観協定の目的となる土地の区域で、景観協定の効力が及びます。当該土地所有者等の全員の合意を得た景観協定認可申請により、認可を受ける必要があります。



景観協定区域以外について

- 「景観協定区域隣接地」…景観協定において定めることができる事項

景観協定認可時点では景観協定の効力は及ぼしません。しかし、景観協定区域に隣接した土地で、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で、景観協定認可申請時に、当該景観協定区域内の土地所有者が希望するものとして設定することができます。その際、景観協定区域隣接地の土地所有者等の承諾も必要です。

認可の告示後、景観協定隣接地の土地所有者等が春日部市長に景観協定に加わる意思を示すことで、景観協定区域に加わることができます。

- 「景観協定区域に接している土地」…景観協定において定める事項外

景観協定の効力は及ぼしません。

景観協定に加わるためには、景観協定区域全員の合意を得た景観協定変更認可申請により、再度認可を受ける必要があります。

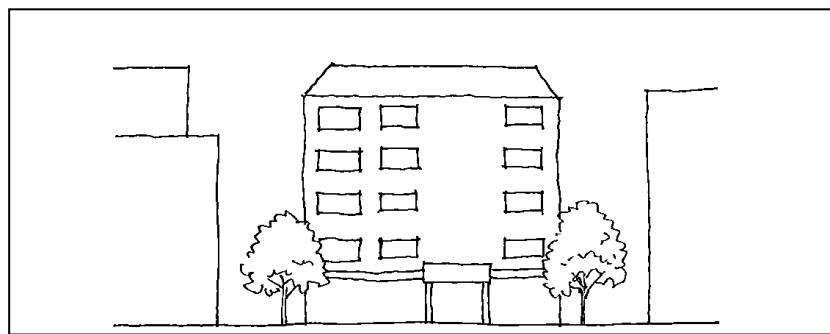
② 良好的な景観の形成のための次に掲げる事項のうち、必要なもの

(1) 建築物の形態意匠に関する基準

～地区のまち並みを統一するためのデザインを定めるもの～

【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 3 を超える、彩度 2 以下など）に適合するものとする
- ・建築物の外壁はモルタル吹付仕上げとする

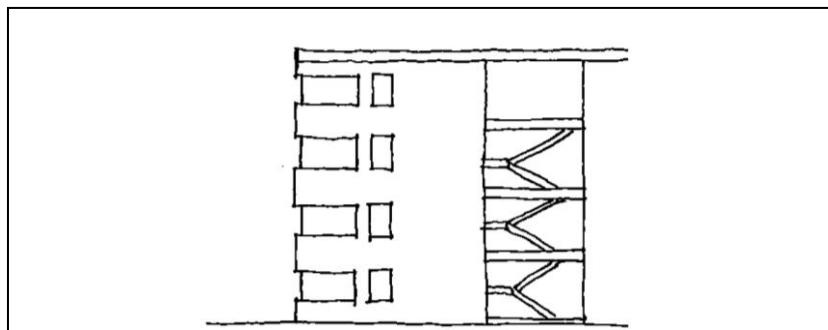


(2) 建築物の敷地、位置、規模、構造、用途又は建築設備に関する基準

～隣接地や近隣地の良好な社会活動・住生活への配慮を定めるもの～

【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
- ・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50cm以上とする
- ・敷地の最低限度は100m²とする

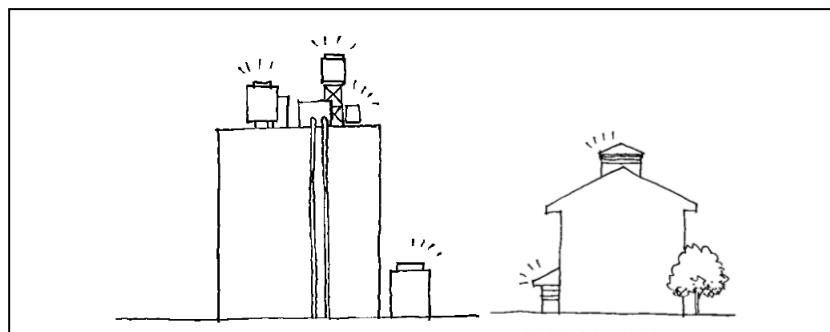


(3) 工作物の位置、規模、構造、用途又は形態意匠に関する基準

～地区のまち並みを統一するための細部のデザインを定めるもの～

【例】

- ・照明の電球は白色を使用する
- ・フェンスの色彩は、こげ茶、グレーベージュ、黒などの暗灰色を使用する
- ・通りに面して自動販売機を設置する場合は、外構と同系色のデザインのものを使用する

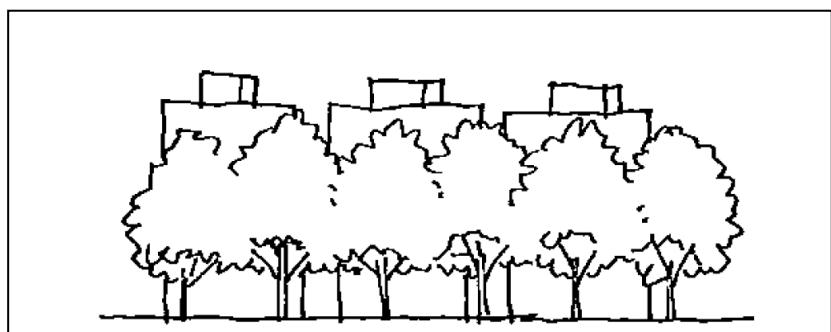


(4) 樹林地、草地等の保全又は緑化に関する事項

～自然豊かなまち並みにするための緑地の設置について定めるもの～

【例】

- ・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

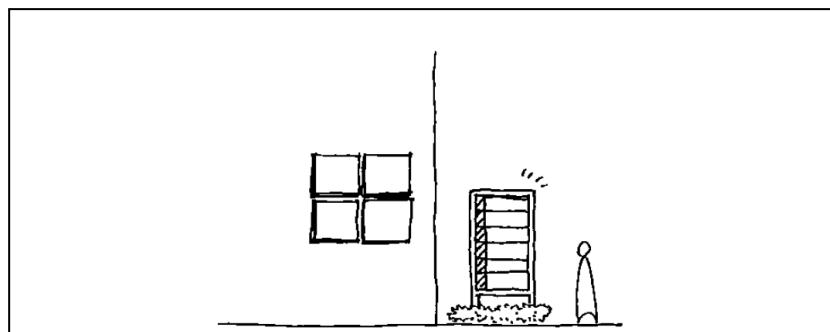


(5) 屋外広告物の表示又は屋外広告物を掲出する物件の設置に関する基準

～秩序あるまち並みにするための広告看板の抑制について定めるもの～

【例】

- ・屋上広告物、突出広告物は設置しない。ただし、市の条例の基準を満たし、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

～田園景観の形成のための農地活用について定めるもの～

【例】

- ・荒地とならないよう、遊業農地も含め、定期的に除草等を行う
- ・農業従業者の協力により、農業についての PR を定期的に実施する

(7) その他良好な景観の形成に関する事項

～地区の特性を活かすため独自の景観基準を定めるもの～

【例】

- ・景観協定区域内の住民は、まちの清掃に努めるとともに、ごみ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
- ・景観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 景観協定の有効期間

5年以上30年以下の範囲で定める

④ 景観協定に違反した場合の措置

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。よって、設置した運営委員会等が中心となり対応することになるため、違反建築物等に対する是正事項や具体的な手順を定めるものです。

【例】

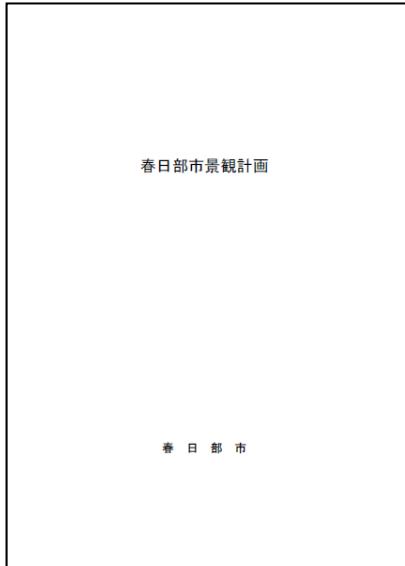
- ・協定の定めに違反し、建築物の建築等を行い、又は工作物等を設置したときは、運営委員会の決定に基づき当該違反者に対して工事施工の中止を求め、かつ、相当の猶予期間を付して当該違反行為の是正に必要な原状回復その他の措置を取ることを請求することができる
- ・協定内容に定める原状回復その他の措置を取ることの請求を行った場合において、当該土地所有者等がその請求に従わないときは、その強行履行又は当該土地所有者等の費用を持って第三者にこれをなさしめることを裁判所に請求することができる

3. 景観協定作成時の留意点について

景観協定を作成する場合は、春日部市景観計画をはじめ、春日部市の各計画や条例等を遵守する必要があります。

景観計画とは、景観法第8条の規定に基づいて、景観行政団体である春日部市長が、良好な景観を形成するための目的や指針、必要な行為の制限の基準を定めたものです。

●春日部市景観計画



春日部市景観計画

春日部市

- 第3章 良好な景観の形成に関する方針
 - 4. ゾーン別景観形成の方針
 - 5. 建築物等のデザインの基本的考え方
- 第4章 良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項
 - 2. 届出対象行為 2) 景観形成基準

第3章 良好な景観の形成に関する方針

4. ゾーン別景観形成の方針

都心（中心市街地）ゾーン、都心以外の駅周辺ゾーン、住宅市街地景観形成ゾーン、広域幹線沿道ゾーン、工業系市街地景観形成ゾーン、産業集積検討ゾーン、田園・集落ゾーン、大落古利根川沿岸ゾーンに分かれているため、そのゾーンの基本方針に沿った景観協定とすること

5. 建築物等のデザインの基本的考え方

建築物等の全体デザイン、用途別デザイン、色彩デザイン、夜間照明デザイン、緑のデザイン、生活や市民活動に適した空間デザインがあるためこれに沿った景観協定とすること

第4章 良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項

2. 2) で景観形成基準が定められているため、これに反しない景観協定とすること

また、景観協定に屋外広告物に関する事項を記載する場合には、屋外広告物の大きさ・高さ・設置場所等について定めた春日部市屋外広告物条例や、建築物と一体となった質の高い屋外広告物の景観形成を推進するために策定した屋外広告物ガイドラインを遵守する必要があります。

●屋外広告物条例のしおり／春日部市屋外広告物ガイドライン



・春日部市屋外広告物条例

特定の地域や場所では屋外広告物を出すことを禁止し、それ以外の地域や場所は高さや大きさの基準を守り、許可を受けて屋外広告物を出すことになっています。また、上記地域に係わらず、信号機や街路樹など屋外広告物を出してはいけない物件も定めています。さらに、市街化調整区域では色に対する制限も定めています。

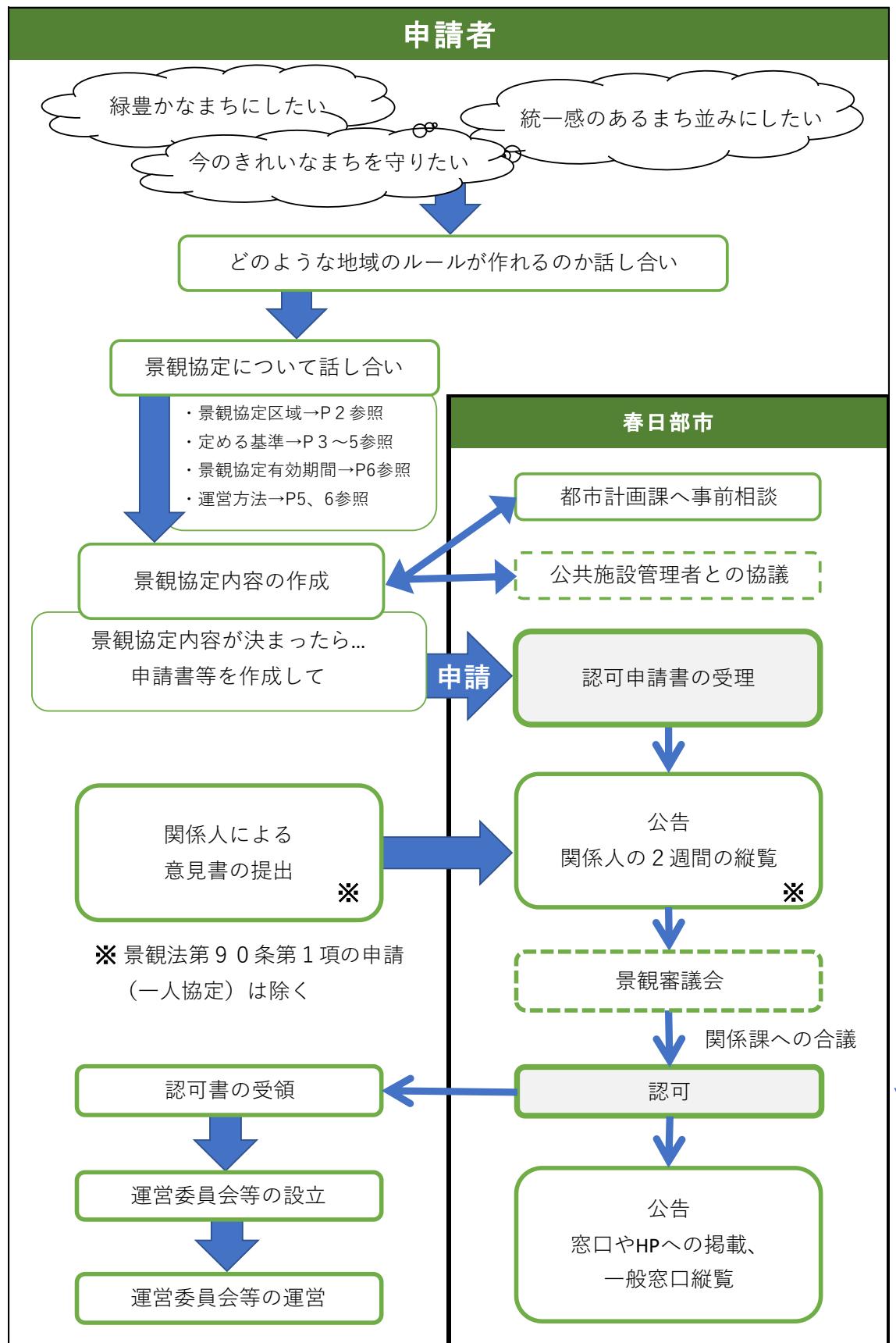
これらについては、条例を表などにしてまとめている屋外広告物条例のしおりをご参照いただくことをおすすめします。

・春日部市屋外広告物ガイドライン

屋外広告物の板面に掲出する情報量や使用する色、照明等について様々な配慮事項があります。また、駅周辺や幹線道路沿道の地域の特性による配慮も必要になります。

4. 景観協定の認可の手続き

① 手続きフロー



② 申請に必要な書類

- 景観協定認可申請書

春日部市景観条例施行規則により定めた申請書の様式です。

春日部市のホームページから「景観協定」と検索すると、該当ページから様式をダウンロードすることができます。

- 景観協定書

手引きP2~6における、良好な景観の形成のために景観協定において定める事項をまとめたものです。

- 合意書

景観協定区域と景観協定区域隣接地（定めた場合）の土地所有者等が景観協定に合意していることを示す書類です。

※合意が必要な土地所有者等には建物の借主なども含まれるため、

合意書を得る前にはご相談ください。

- 土地所有者等証明書

合意書に記載されている者が、景観協定区域と景観協定区域隣接地内の土地所有者等であることを示す書類です。登記事項証明書などが有効です。

- 景観協定区域図

景観協定区域と景観協定区域隣接地（定めた場合）を示す書類です。

- 景観協定区域位置図

案内図です。景観協定区域と景観協定区域隣接地（定めた場合）の位置関係を示してください。なお、50,000分の1以上で方位縮尺の記入が必要です。

一人協定について

景観法第90条に、土地の所有者が一人の場合における景観協定の設定が設けられています。

新しく住宅地等の開発を行う場合、将来にわたり良好なまち並みを維持していくために、開発事業者が景観協定を定めた後に住宅等を販売することなどを想定しています。

まとめた土地を
所有されている方、
事業者の方

景観協定
(一人協定)

分譲等

二以上の
土地所有者等

春日部市に景観協定
発効届出書を提出

景観協定の効力発生

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82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83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85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。）の公告があつ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86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つた後いつでも、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つ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89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90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つた時から、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。



〒344-8577

埼玉県春日部市中央六丁目2番地

春日部市役所都市整備部都市計画課

電話（代表番号） 048(736)1111