

建築物等の外観の維持保全及び景観支障 状態の制限に関する条例について (通称：景観支障防止条例)

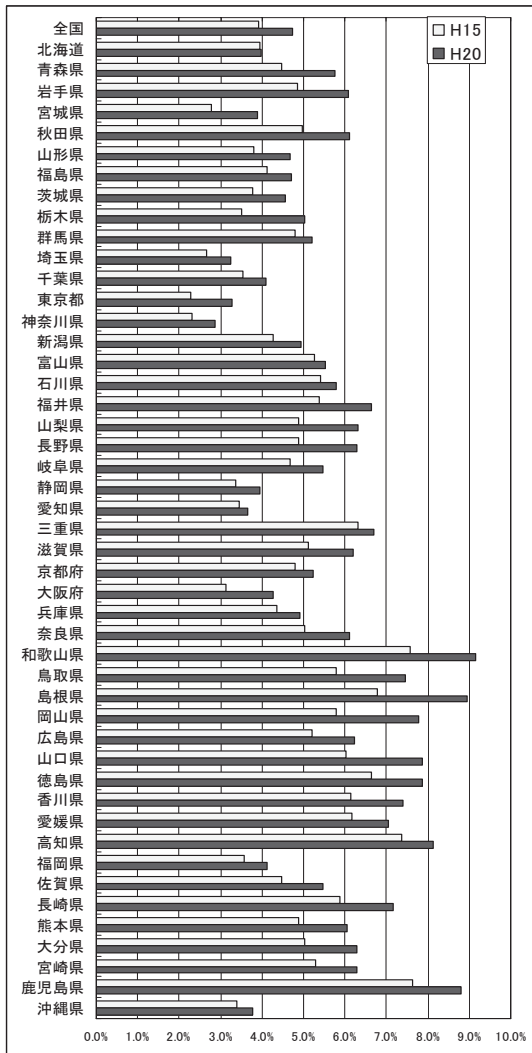
和歌山県国土整備部都市住宅局都市政策課

1. 条例制定に至った背景と経緯

和歌山県では、平成20年に「和歌山県景観条例」を平成21年に「和歌山県景観計画」を県下全域を対象に施行し、良好な景観の形成に取り組んでいる。

このような景観施策に取り組む一方で、県内の各地域において、既存の建築物が適切な維持管理がされないことにより廃墟化し、周辺の良好な景観を阻害している状況が見られる。県内の空き家は年々増加しており、和歌山県の空き家率は、全国第3位(17.9%)であり、管理等がされている別荘等の二次的住宅等を除くと全国第1位(9.1%)となっている。

都道府県別その他空き家率 (H15、H20)
(二次的住宅、賃貸売却用を除いた空き家)
平成15・20年度住宅・土地統計調査



これらの空き家の一部がいわゆる廃墟となり、景観を含め私たちの生活に大きな影響を

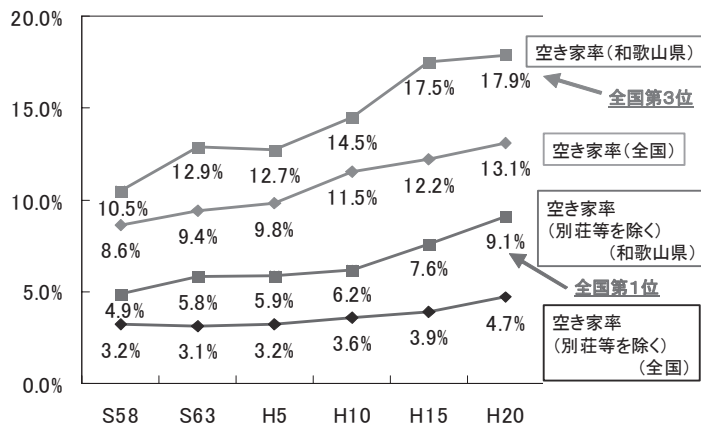
与えている。人口減少・高齢化社会の中で、こういった廃墟はますます増加していくこと

人口減少・高齢化社会の進展で、既存の建築物が適切な管理がされず廃墟化し、周辺の良好な景観を阻害している状況が見られる。和歌山県では条例を制定し良好な景観の形成に取り組んでいる。

が予想され、このような廃墟が、地域住民の日常生活の場に存在すれば、住民が創り上げた良好な景観を台無しにする上、日々その景観と接する住民の生活環境に悪影響を与えることから、県民の生活環境に密着した景観の保全を目的とした廃墟対策を検討することとなった。

現行の法制度では、景観法による届出制度を活用し、建築行為などに、景観のチェックはかけられるようになってきているが、既存の建

空き家率の推移



築物について、景観保全を目的とした廃墟化を防止するルールはなかった。また、建築物の最低限の基準を定めた建築基準法では、第10条（保安上危険な建築物等に対する措置）において、既存建築物が著しく保安上危険又は衛生上有害な場合においてのみ必要な措置が可能となっているが、実際に運用された事例がほとんどなく、たとえ、適用されたとしても比例原則の観点から、部分的な除去や修復であったり、使用禁止や立ち入り禁止などの措置にとどまり、景観保全という観点から、根本的な解決にいたる有効な手段とは言えない。これまで、地域住民は、市町村に相談を持ちかけても、有効な手立てが無く、市町村の担当部署が、法的な根拠の後ろ盾がないお願いの通知文を所有者に送付するなどの対策しかできない状況であった。

そういったことから、生活環境に密着した景観の保全を目的とした新たな規範を設け、行政処分による命令を可能とする自主条例の検討を始めた。検討にあたり、整理すべき事項は山ほどあったが、その中でも廃墟とはいえ私有財産であり、財産権の制約となることから、景観を法益としたもので既存の物件についてまで除却の措置命令を行うことは可能なのかということが大きな課題であった。これらの法的な課題については、有識者による

研究会を設置し検討を重ねながら、考え方の整理を行った結果、命令の対象を財産的価値がほとんどない、破損、腐食が特に著しく、建築物としての基本的機能が喪失したものに限定することにより、景観保全を目的とした財産権の制約、除却の措置命令は可能なものと判断した。今般、景観を著しく阻害する廃墟になることを防止し、住民の生活に密着した景観の保全を図り、生活環境の向上に寄与することを目的として「建築物等の外観の維持保全及び景観支障状態の制限に関する条例（通称「景観支障防止条例」）を制定し、平成24年1月1日から施行している。

2. 条例内容（抜粋）

1 目的（第1条）

著しく劣悪な景観により県民の生活環境が阻害されることを防止するため、建築物等の外観に関し、関係者の維持保全の責務を定めるとともに、特に著しい破損、腐食等が生ずることにより周辺の良好な景観に対し著しく支障となる状態の制限その他の必要な事項を定めることにより、県民の生活に密着した景観の保全を図り、もって県民の生活環境の向上に寄与することを目的とする。

2 建築物所有者等の責務（第2条）

建築物等の所有者、管理者又は占有者(建築物所有者等)は、その建築物等の外観が、著しい破損、腐食等を生ずることにより周辺の良好な景観に対し支障とならないよう適切に維持保全をするように努めなければならない。

3 景観支障状態の制限(第3条)

1 建築物等の外観については、次のいずれにも該当する状態(景観支障状態)であつてはならない。

(1) 規則で定める程度の特に著しい破損、腐食等が生じている状態

(2) 周辺の良好な景観に対して著しく不調和である状態

2 前項の規定は、次に掲げる建築物等については、適用しない。

(1) 景観法の規定により景観重要建造物として指定された建築物等

(2) 文化財保護法の規定により、国宝、重要文化財、特別史跡名勝天然記念物

若しくは史跡名勝天然記念物として指定され若しくは仮指定され、又は登録有形文化財若しくは登録記念物として登録された建築物等

(3) 文化財保護法の伝統的建造物群保存地区内にある建築物等

(4) 和歌山県文化財保護条例の規定に

より指定文化財として指定された建築物等

(5) 文化財保護法の規定に基づく市町村の条例の規定により重要な文化財として指定された建築物等

(6) 現に使用されている建築物等

(7) 第1号から第5号までに準ずるものとして規則で定める建築物等

4 景観支障除去措置の要請(第4条)

1 外観が景観支障状態となっている建築物等から規則で定める距離以内の区域に居住する20歳以上の者又は土地の所有権若しくは借地権を有する者(周辺住民等)は、規則で定めるところにより、当該建築物等の建築物所有者等に除却、修繕その他の当該建築物等の景観上の支障を除去するための措置(景観支障除去措置)をとらせるよう知事に要請することができる。

2 前項の規定による要請は、周辺住民等が複数ある場合には、規則で定める数以上の周辺住民等が共同で行うものとする。

5 景観支障除去措置の勧告(第5条)

1 知事は、第3条第2項各号に掲げる建築物等を除き、和歌山県景観条例に規定する特定景観形成地域においてその外観が景観支障状態となっている建築物等又

は前条第1項の規定による要請があつたその外観が景観支障状態となっている建築物等について、景観支障除去措置を行うことが必要と認められる場合は、当該建築物等の建築物所有者等に対し、相当の期限を定めて、景観支障除去措置をとることを勧告することができる。

2 知事は、前項の規定による勧告をしようとするときは、あらかじめ、規則で定めるところにより調査を行い、当該勧告に係る建築物等の建築物所有者等に意見を述べる機会を与えらるることに、当該建築物等の所在地を管轄する市町村の長及び和歌山県景観条例に規定する和歌山県景観審議会の意見を聴かなければならない。

6 景観支障除去措置の命令(第6条)

1 知事は、前条第1項の規定による勧告を受けた建築物等の建築物所有者等が当該勧告に従わなかった場合(要請があり、当該要請に係る勧告の対象となっている建築物等が第3条第1項の規定に違反している場合に限る。)であつて、その周辺の良好な景観への支障が特に著しいと認める場合には、当該建築物等の建築物所有者等に対し、相当の期限を定めて、景観支障除去措置をとることを命ずること

とができる。

2 知事は、前項の規定による命令をしようとするときは、当該命令に係る建築物等の建築物所有者等に意見を述べる機会を与えるとともに、当該建築物等の所在地を管轄する市町村の長及び和歌山県景観審議会の意見を聴かなければならない。

7 報告及び立入調査（第7条）

1 知事は、勧告又は命令を行うため必要な限度において、建築物所有者等に対し、当該建築物等について報告を求め、又はその職員に当該建築物等若しくはその存する土地に立ち入り、その状況を調査させることができる。

2 前項の規定により立入調査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人に提示しなければならない。

3 第1項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

附則

（適用除外）

・この条例の施行の際現に存する建築物等の外観が景観支障状態にある場合にあっては、第3条第1項の規定は、適用しない。

（既存不適格建築物等への措置）

・知事は、前項の規定により第3条第1項の規定の適用を受けない建築物等のうち、その周辺の良好な景観への支障が特に著しいと認めるものについて、要請に基づき勧告に従わなかった場合においては、当該建築物等の建築物所有者等に対し、相当の期限を定めて、景観支障除去措置をとることを命ずることができる。この場合においては、県は、当該命令に基づき景観支障除去措置によって通常生ずべき損失を時価によって補償しなければならない。

・知事は、前項の規定による命令に基づく景観支障除去措置により著しく利益を受ける者がある場合においては、規則で定めるところにより、その利益を受ける限度において、その者に、当該命令に基づく景観支障除去措置に対する損失補償の費用の全部又は一部を負担させることができる。

3. 内容の解説

（1）廃墟にさせないための最低限の規範

条例の柱としては大きく2つある。まず、1つ目の柱は、建築物等を廃墟とさせないための最低限の規範を設けている。

①建築物所有者には維持保全の努力義務

②建築物等の外観に関しては、著しい破損、腐食等により周辺の良好な景観と著しく不調和な状態（景観支障状態）であってはならないという状態規制
の2つの規範を設けている。

①廃墟の問題は、建築物所有者等が本来適切に維持管理することによって、周辺住民等への迷惑をかけないようにするべきものであつてきたことに端を発しているものである。こういったことを防止するために建築物等の維持保全に関する規定を設けている。

②景観支障状態の要件の1つである破損、腐食の程度については、規則で定めているが、最終的に除却等の措置命令も可能となることから、財産権を考慮し、特に著しく朽ち果て、基本的機能が喪失した状態の建築物等を対象としている。長期間適切に維持保全されていないことにより、屋根又は外壁の10分の1が損壊に至ったものがこれにあたる。また、現に使用されている建築物等は、景観支障状態の制限が財産権の強い制約であることから、状態規制の対象から除外することとしている。

（2）周辺住民からの要請に基づく命令等

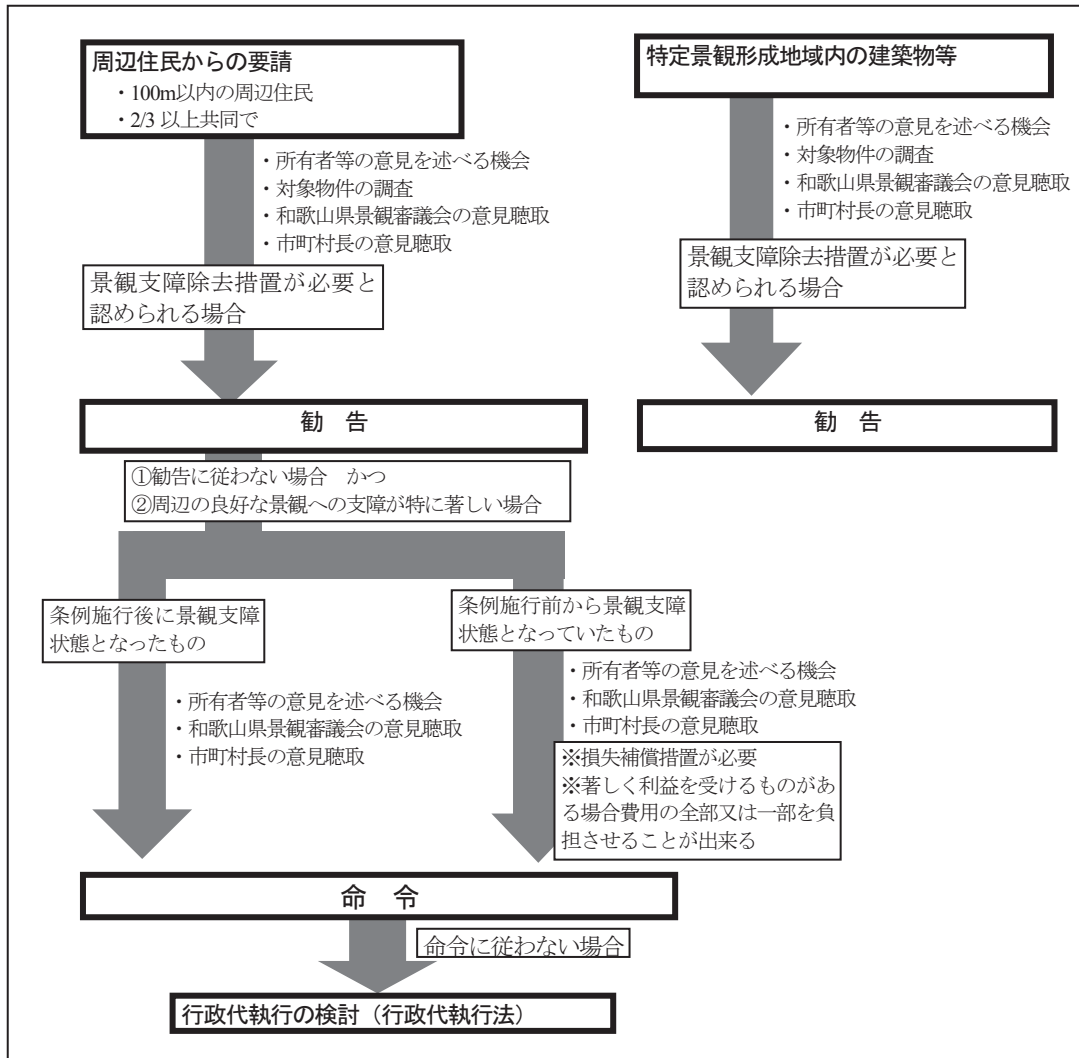
2つ目の柱は、命令の発出手続きとして、周辺住民からの要請を必要としていることである。景観支障状態となっている建築物等の

周囲100m（規則）以内の周辺住民の3分の2（規則）以上で必要な措置をとらせることを知事に共同で要請できることとしており、要請を受けて必要と認められれば、勧告、命令を行うことを可能としている。このように廃墟に身近に接する周辺住民からの要請を勧告及び命令の発出の手続きとして位置付けているのは、この条例が生活に密着した景観の保全を目的とした制度であることからである。要請を受けたのち、調査を行い、所有者等の意見を聴き、市町村長、和歌山県景観審議会の意見も聴いたうえで、勧告、命令の是非の判断を行うこととしている。

条例には、明記していないが、景観支障除去措置の命令に従わない場合には、行政代執行法に基づいた行政代執行を検討することとしている。

(3) 条例施行以前から景観支障状態である場合

条例が施行される際に既に景観支障状態となっている建築物等に、景観支障状態の制限を遡及適用させることは財産権の厳しい制約となるため適用除外としている。しかし、既に廃墟となり景観支障状態となっているものについて、何ら行政が関与できないことは、施策のバランスを失っており、また、状態規制自体の施策の効果を失わしめることから、



周辺住民から要請があり景観への支障が特に著しい場合には、損失補償を行ったうえで措置命令を行うことができるものとしている。一方で、除却費用を補償として受け取った上で除却後の土地価格の上昇という恩恵を受けるということを期待することにより、自主的な撤去が敬遠されるといった、いわゆるモラルハザードが懸念される。これを防止するため、景観支障除去措置により利益を受ける者がある場合には、その利益の限度において損失補償の費用を負担させることができることとしている。

4. 課題と今後の展望

この景観支障防止条例は、景観の保全を目的としたものであるため、財産権との関係上、命令等の対象物件はかなり限定的にならざるをえず、命令の発出についても周辺住民からの要請といった手続きを必須としている。条例を施行したばかりであり、周辺住民からの要請の実績はまだないが、住民からの相談は増えており、今後は、市町村とも連携を図っていくことが重要だと考えている。

本条例により廃墟の問題が全て解決できるわけではないが、命令等による対策とその抑止効果によって、廃墟化を防止することが可能となり、全国的にも問題となっている廃墟問

題に二石を投じることができたと考えている。また、廃墟の問題は、防災、防犯、安全、衛生、都市機能への影響等さまざまな問題を引き起こしており、この条例を適切に運用していくことにより、結果的に、住民の生活に密着した景観を保全するのみならず、防災面や安全面などの問題解決や、停滞する中心市街地において、有効利用されていない土地の流動化など、地域のまちづくりの発展にも繋がっていくことを期待したい。

●第25号 (2011年5月発売) 定価1,200円 (税込)

・特集 商店街の活性化と自治体

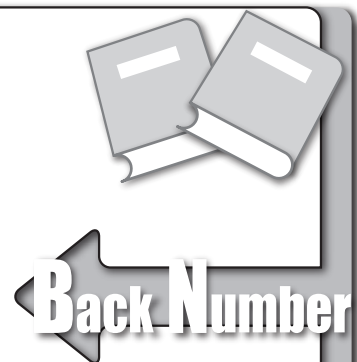
“地域商店街活性化法” 制定の背景
 ～地域コミュニティの担い手としての商店街への期待～
 飯田市中心市街地活性化の取り組み
 商店街活性化と人材育成 ～全国商店街支援センターの支援事業～

・CLOSE UP 先進・ユニーク条例

青森県稲わらの有効利用の促進及び焼却防止に関する条例
 悪質な「貧困ビジネス」事業者の排除を目指して ～大阪府被保護者等に対する住居・生活サービス等提供事業の規制に関する条例～

・トピックス

フィルム・コミッションの課題と使命
 議員提出政策条例の現状と展望



商品に関するご照会・お申込は、株式会社 ぎょうせい | フリーコール(通話料無料) | TEL: 0120-953-431 | Web | URL: http://gyosei.jp
 受付時間: 月～金 9時から17時 | FAX: 0120-953-495 | 社外