

議題2

景観重要建造物の指定に
向けた検討(案)について

.....

第63回都市景観委員会
R4.3.30 (Wed)

計画調整局 計画部
都市計画課 (都市景観)

1. 景観重要建造物等の概要
2. これまでの検討経過
3. 景観重要建造物の指定に向けた検討項目(案)

本市の指定意義	・ 地域の特色を生かした建築物等の誘導の枠組における、<u>建造物指定の位置付け（その他の景観施策「建築物等の景観誘導」との連携方策）</u>の検討 ・ 上記を踏まえた<u>「景観重要建造物の指定方針」（景観計画）</u>の充実
所有者等のメリット	・ 積極的な広報等による地域の個性ある景観づくりへの寄与や、建築基準法の緩和等による保全に向けた具体的な取り組みの検討
指定候補物件の抽出	・ <u>大阪城天守閣について、第1号指定物件として検討（令和4年秋ころ指定）</u> ・ 橋梁については、<u>ベイエリアにおける景観形成方針を踏まえた指定意義とともに対象を検討</u> ・ 特に近代建築については、<u>景観施策として実施すべき意義等とともに対象を検討（他制度等のまちづくりや文化財保護制度との棲み分けを図る若しくは重複して指定し保全を図る、景観法で特化した基準法の緩和を目的とした仕組みとするなど）</u> ・ なお、上記検討にあたっては、指定意義を踏まえ、<u>都市景観資源からのみ指定するのではなく、建築物の誘導施策との関係性から指定物件を抽出。</u>

横浜市

1件
指定



法

日本大通りの樹木



独自

旧圓通寺客殿



独自

旧川崎銀行横浜支店



独自

山手133番館

名古屋市

17件
指定



法

文化のみち榎木館



条例→法

納屋橋



独自

五条橋



独自

主税庁カトリック教会・ケヤキ

京都市

120件
指定



法

林孝太郎造酢



独自

田中邸

凡例

法

： 景観重要建造物等

独自

： 条例や要綱等の独自制度による指定

北九州市

6件
指定



条例→法

若戸大橋 ※重要文化財に指定予定



法

八幡製作所旧本事務所・修繕工場・旧鍛冶工場（世界遺産）



独自

門司港駅

千代田区

1件
指定



条例→法

海老原商店



独自

九段会館本館



独自

弁慶橋



独自

高島宅

箕面市

3件
指定



条例→法

橋本亭



条例→法

高橋家住宅（旧有馬邸迎賓館）



法

旧河鹿荘

凡例

法

：景観重要建造物等

独自

：条例や要綱等の独自制度による指定

主なご意見

1. 他都市の事例を踏まえた上で、大阪市がどのような方向で本制度を運用していくかを議論、検討していくことが重要。その際には大阪城天守閣の指定手続きを進めながら、モデルとして議論を深めていく方向性でよい。
2. 必ずしも古いものだけでなく、文化を発信する建物を際立たせる（景観的特性を捉えてライトアップする）など、建造物が存在することを認知させることが重要。
3. 重要文化財である中央公会公会堂や淀屋橋等が、景観重要建造物の指定から除外されるが、中之島地区の眺望保全を忘れてはいけない。
4. デザイン部会等で行っている重点届出区域の大規模な建築物誘導の議論と、景観重要建造物等の都市景観の基準を統一していくという視点もある。デザイン部会の中で、対象案件が建設後、景観重要建造物になり得るといようなものがあった場合に、事前に法等の規程に係る打合せも施主等としながら育てていくというやり方もあるのでは。



今後の
対応

他都市事例の調査を踏まえ、本市における景観重要建造物の指定意義や所有者のメリット、対象となる建造物等を検討

説明 内容

他都市事例等の調査の時点報告を行い、今後の調査の視点等について意見聴取
（報告都市：千代田区、箕面市、太宰府市）

他都市事例等調査

対象	千代田区、箕面市、太宰府市、横浜市、北九州市……………> 都市景観資源部会後に調査
主な調査内容	景観重要建造物等指定制度と登録文化財制度の比較 景観重要建造物等の指定対象や指定の考え方について ・目的や指定方針（文化財保護としての運用以外に景観施策としての目的がないか） ・文化財制度との関係（重複して指定しているかどうか） ・所有者のメリット 等

主なご意見

1. 特定の区域にあるものを積極的に指定することや、特定の敷地単位で指定する等、文化財の保護とは異なる、景観独自の視点で景観重要建造物を指定することがあっても良いのではないか。
2. 所有者のメリットの整理（建築基準法の緩和をする場合の意義・理由、補助制度の実施）が必要ではないか。
3. 景観重要建造物の大阪市の運用のあり方（指定意義や指定方針、対象となる建造物等）を大阪城の指定と同時に示せると良い。

4

他都市事例等の調査

一景観重要建造物等と登録有形文化財の比較①一

	景観重要建造物等	登録有形文化財	(参考) 重要文化財
法	景観法	文化財保護法	文化財保護法
指定 (登録) 基準	指定方針 (景観法に基づき、景観行政団体が景観計画に規定) 次の①及び②に該当するもののうち、地域の景観上重要と認められるもの ①歴史的又は文化的に価値が高いと認められたもの②地域の景観を先導し又は継承し特徴づけているもの	(文部科学省告示) 建築物、土木構造物及びその他工作物(重要文化財及び地方公共団体が指定・解除するものを除く)のうち、 <u>原則として建設後50年を経過し、かつ、次の各号の一に該当するもの</u> 1. <u>国土の歴史的景観に寄与</u> しているもの 2. 造形の規範となっているもの 3. 再現することが容易でないもの	(文部科学省告示) 建築物、土木構造物及びその他工作物のうち、次の各号の一に該当し、かつ、各時代又は類計の典型となるもの 1. 意匠的に優秀なもの 2. 技術的に優秀なもの 3. 歴史的価値の高いもの 4. 学術的価値の高いもの 5. 流派的又は地方的特色において顕著なもの
	指定基準 (景観法施行規則) 1. <u>地域の自然、歴史、文化等からみて、建造物の外観又は樹容が景観上の特徴を有し、景観計画区域内の良好な景観の形成に重要なものであること</u> 2. 道路その他の公共の場所から公衆によって容易に望見されるものであること	* 1	
保全	現状変更：許可 適切な管理：義務	現状変更：届出 滅失等：届出 管理責任者：届出 * 2	現状変更：許可 滅失等：届出 管理責任者：届出
指定	景観行政団体の長 ― (意見を聞く)	文部科学大臣 所有者へ通知	文部科学大臣 所有者へ通知

4

他都市事例等の調査

一景観重要建造物等と登録有形文化財の比較②一

	景観重要建造物等	登録有形文化財	(参考) 重要文化財
税制優遇	相続税（3/10控除）	相続税（3/10控除） 固定資産税（1/2控除）※家屋のみ	譲渡所得税（非課税） 相続税（7/10控除） 固定資産税（非課税）ほか
建築基準法※所有者のメリット	（条例制定すれば）対象外 [建築基準法第85条の2を適用する場合] 外観に関する基準のみが対象外 [法第3条第1項第3号を適用する場合] 建築基準法のすべてを対象外	（条例指定すれば）対象外	対象外
補助	— ※自主的に改修工事に対して実施している自治体がある	保存修理に係る設計・監理 公開活用事業	修理防災・環境保全、管理費
特徴	指定方針の詳細は各自治体が規定 建築基準法の緩和や補助の実施は各自治体が決定できる	届出制度と指導・助言等を基本とする緩やかな保護 （景観重要建造物等との重複可）	重要なものを厳選し、許可制等の強い規制と手厚い保護 （景観重要建造物等との重複不可）

※ 参考資料2-1「参考6 建築基準法の緩和規定」参照

主な分析

- * 1 指定対象については、景観重要建造物の方が幅広く指定できる。
- * 2 保全については、景観重要建造物の方が期待できる。
- * 3 税制優遇や補助については、登録有形文化財の方が手厚い。
登録有形文化財の補助対象外の改修費について、景観重要建造物等の独自制度で補助している自治体有り。
- * 4 建築基準法については、いずれも条例指定すれば緩和できる。

4 他都市事例等の調査 ー他都市の制度一覧ー

		目的	実施状況	登録有形文化財との重複	所有者のメリット				普及啓発・広報	景観重要建造物と独自制度との差別化	特徴
					税控除	改修費等の補助	建築基準法の緩和				
							第85条の2	第3条 (第1項第3号)			
		* 1	* 2		* 3						
千代田区		維持・保全・継承	●+○	可	●	○	—	—	—	特になし	・ 近年、景観重要建造物の指定を推進
横浜市	建	利活用促進	○	条例：不可 要綱：可	—	○	—	○ (条例のみ)	○	特になし	・ 建築物は独自制度が主
	樹	景観保全	●	可	—	—	—	—	—	特になし	・ 景観保全の観点で樹木群を指定
箕面市		保全	●+○	可	●	●+○	—	—	—	補助額 (景観重要建造物の方が大きい)	・ 独自制度との差別化
北九州市		景観資源継承	●+○	可	●	●	—	—	●+○	補助額 (景観重要建造物のみ補助対象)	・ 独自制度との差別化 ・ 橋梁を指定
太宰府市		庇等のある景観保全	●+○	不可	●	●	●	—	—	法緩和 (景観重要建造物のみ)	・ 面的な建基法緩和
名古屋市		保全活用	●+○	可	●	●+○	—	—	—	補助対象項目 (景観重要建造物の方が多い)	・ 独自制度との差別化
京都市		維持・保全・継承	●+○	可	●	●+○	—	●+○	—	補助額 (景観重要建造物の方が大きい)	・ 独自制度との差別化
芦屋市		都市景観形成	●	可	●	●	—	—	—	特になし	・ 景観重要建造物のみ実施
神戸市		保全・活用	○	可	—	○	—	○	—	特になし	・ 景観計画改定後も独自制度を中心に運用

●：景観重要建造物
○：独自制度

太字：詳細調査対象

※太宰府市については景観重要建造物に対して建築基準法（第85条の2）の緩和条例を策定しているため今回追加

4 他都市事例等の調査 ー調査結果概要ー

目的 * 1	- いずれも建造物等の保全のために実施 - 横浜市（景観重要樹木）と太宰府市（下屋庇のある参道景観）については指定対象の保全だけでなく、景観施策と連携して実施 P11・12参照
登録文化財との重複 * 2	実態として重複して指定している都市が多く、太宰府市と横浜市（独自制度）が重複を不可としている。 〔理由〕文化財登録されたものは別途、建築基準法の緩和が適用されるため ※太宰府市、横浜市共通
所有者のメリット	- いずれの都市も補助を実施 * 3 - 建築基準法の緩和※については、以下の通り * 4 〔法第85条の2〕太宰府市 〔法第3条〕京都市 ※横浜市、神戸市は独自制度（条例）で実施 ※ 参考資料2-1「参考6 建築基準法の緩和規定」
その他課題等	- 横浜市（建造物）と神戸市については、独自制度で法緩和や補助を実施しているため、景観重要建造物を指定するメリットが薄い（積極的に指定しない方針） - 所有者の維持保全が難しくなった場合の対応に苦慮する恐れがある（行政が寄付を受ける等） - 補助事業については年度毎の案件数が予測が難しく、予算計上が困難

日本大通り特定地区ガイドライン

整備事項

イチョウは自然樹形を生かし、
港に向かって連続した**イチョウ並木の景観を維持**する。

方針

開港の歴史を象徴した、横浜を代表する格調の高い歴史的景観と港への開放的な**通景空間を形成**し、横浜の顔にふさわしい業務・観光・文化機能の集積を推進する。

協議項目：行為指針（抜粋）

1. 広幅員の街路と**イチョウ並木**、開港の歴史を伝える歴史的建造物によって構成される**横浜を代表する拡張高い空間**と、御影石やスクラッチタイルを基調にした歴史的景観に**調和した街並みを形成**する。
5. 日本大通りでは歴史的建造物が多く立地し、開港の歴史を伝える格調高い街並みと、**イチョウ並木の豊かな緑に調和した街路空間を形成**する。

景観誘導と連携

建築物の新築等の景観協議において、**イチョウ並木（景観重要樹木）との調和に配慮することが協議項目**となっている。

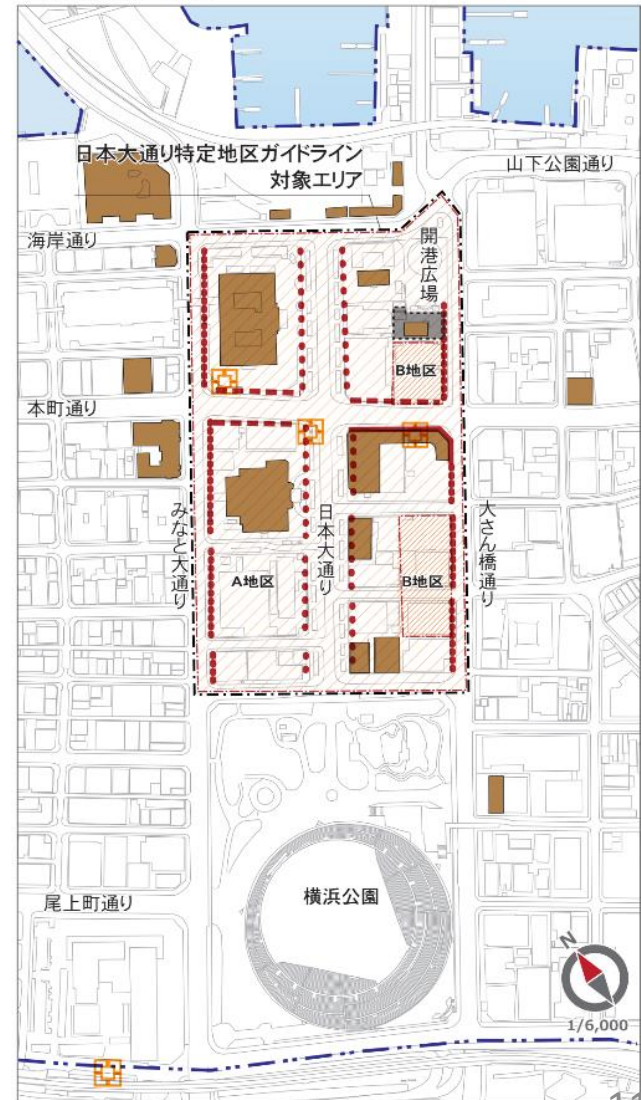


日本大通り※樹木65本

凡例

- 関内地区都市景観形成ガイドライン対象エリア
- 日本大通り特定地区ガイドライン対象エリア
- 日本大通り用途誘導地区地区計画
- 歴史的建造物・土木遺構
- 駅出入口

特定地区区域図03



目的

歴史的建造物や外観の優れた建造物に対して景観重要建造物に指定し、**建物の滅失を防止したり外観を保全**することで地域全体の良好な景観を形成すること

景観計画に定める指定方針

建 造 物 ・ 樹 木

- ・ 道路、公園等の公共の場所から容易に望見されるもの
- ・ 外観や樹容が特徴的であり、地域の良好な景観形成に寄与するもの
- ・ 目じるしや象徴的な存在となっており、地域の景観形成上重要なもの

所有者のメリット

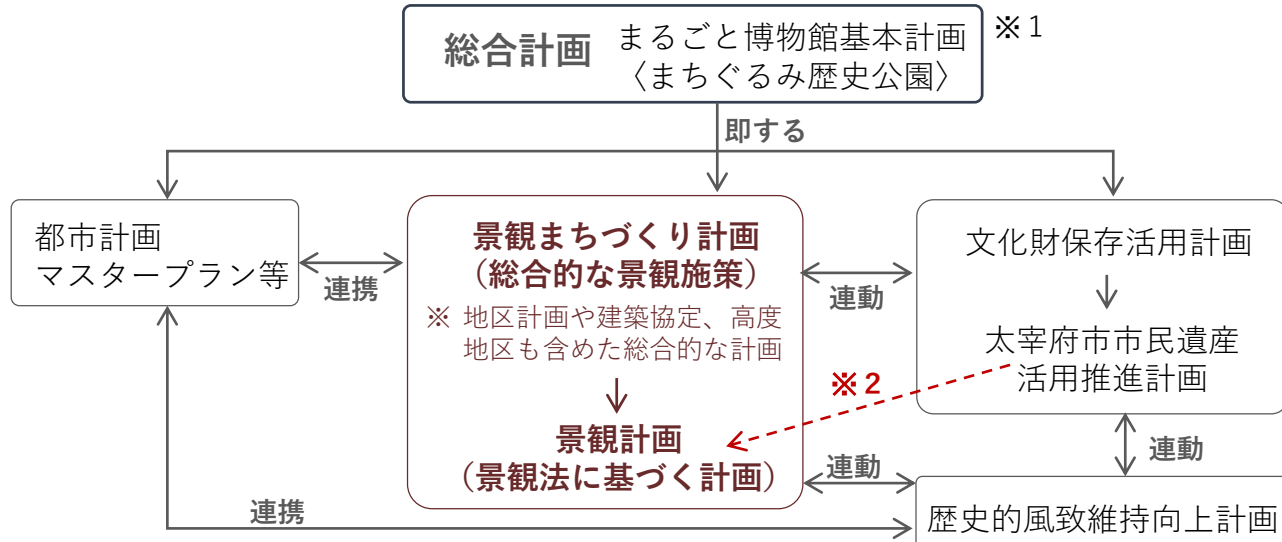
改修費に対する補助
(2/3以内 300万以下)

建築基準法の緩和 (壁面後退)

登録有形文化財との関係

重複して登録しない
補助対象項目の重複を避けている

景観計画等の位置付け



※1 大宰府跡など市域の約16%が史跡

※2 市民遺産を構成する文化遺産のうち特に重要なものは積極的に景観重要建造物に指定

→ 景観づくりの方針 (太宰府天満宮参道景観保全地区)



目的

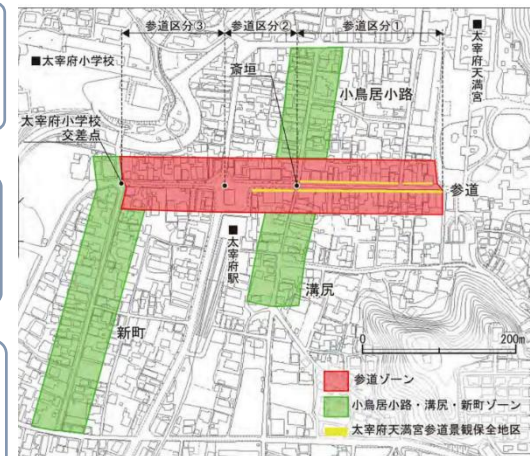
下屋庇等が引き継がれた**参道景観を保全**

対策

条例を整備し、**建築基準法を緩和**

課題

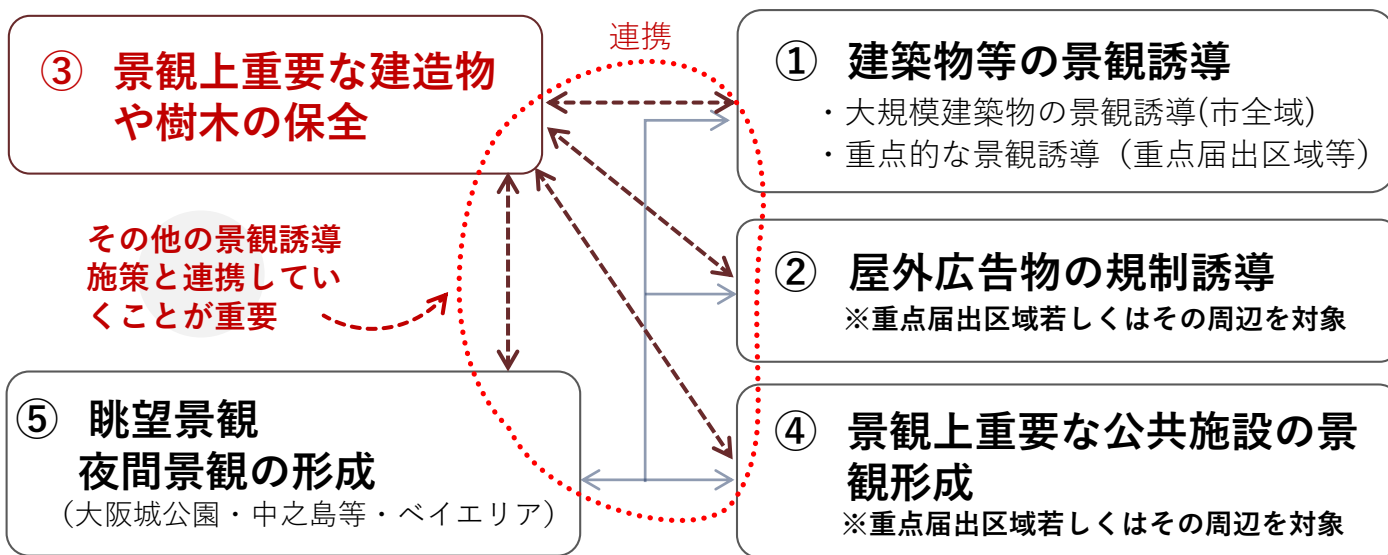
下屋庇等が道路上に越境している
(建替え時に撤去する必要がある)



景観育成地区「天満宮と宰府宿」地区内の育成ゾーン区分図
※各ゾーンは、道路境界から30mの範囲

目標 都市の風格や活力を高め、まちへの愛着や誇りを育む 大阪らしい景観をつくる

1. 地域の特性をいかした建築物等の誘導



3. 景観に関する市民や事業者の意識の啓発

① 地域の景観資源の活用

(目的)
推薦のあった建築物等を登録し、市民に地域の景観に対する関心を促し、**地域への愛着や誇りを醸成し、地域特性をいかした景観形成を進めていくこと**

② 優れた建築物やまちなみの顕彰

③ その他の啓発施策の展開

景観重要建造物の指定について

本市では景観重要建造物等の指定については、地域の特性をいかした建築物等の誘導に位置付けており、単に保全を目的とするだけでなく、**その他の景観誘導施策と連携し、良好な景観形成を効果的な促進が図られることが重要**だと考えています。

なお、都市景観資源[※]については普及啓発を目的としており、地域から推薦のあった建築物等を広く登録しています。

本市の制度

1. 指定目的
2. 指定方針 ※平成18年2月規定
3. 指定基準 ※平成29年3月規定

※整理済み

4. 景観重要建造物等に対する配慮
(建築物等の景観誘導との連携)

5. 所有者のメリット
 - ・ 建築基準法の緩和
 - ・ 補助制度

6. 普及啓発

7. その他

運用方針（案）

確認項目

- ・ 建造物等が景観形成上重要な区域（眺望景観配慮ゾーンや重点届出区域等）に位置していること
 - ・ 大阪らしい景観の視対象に位置付けられていること
 - ・ 当該景観に関する誘導基準が景観形成基準に位置付けられていること
 - ・ 外観保全の法的な担保*が必要なこと
- * 大阪市（都市景観担当）の許可

建造物自体に対する誘導基準及びその運用
周辺の景観誘導の対象・基準及びその運用

建築基準法の緩和

緩和が必要な項目とその理由が案件毎に異なるため、個別に検討することが必要

補助制度

指定の対象となる民間建築物には既に他の制度による本市の助成を受けている可能性があるため、補助制度の創設するかどうかも含め、慎重に検討することが必要

HPや顕彰ブックレット、イベント（まち歩き、セミナー等）による広報の方法について

※今後着手

所有者の意向・外観変更の許可基準・維持管理・損失補償 等

※今後着手

本委員会では、建造物の指定に必要な項目（赤枠点線）の検討案のご確認のうえ、お気づきの点がございましたらご意見をお聞かせください。

1. 指定目的

大阪市景観計画：景観形成上重要な役割を果たしている建造物や樹木を適切に保存・活用していくため

(参考) 景観法運用指針 抜粋
地域の個性ある景観づくりの核として、その維持、保全及び継承を図る

2. 指定方針 ※平成18年2月規定

次の①及び②に該当するもののうち、地域の景観上重要と認められるもの

- ① 歴史的又は文化的に価値が高いと認められたもの
- ② 地域の景観を先導し又は継承し特徴づけているもの

3. 指定基準 ※平成29年3月規定

- ① 地域の自然、歴史、文化等からみて、建造物の外観（又は樹容）が景観上の特徴を有し、景観計画区域内の良好な景観の形成に重要なものであること
- ② 道路その他の公共の場所から公衆によって容易に見られるものであること
- ③ 美観性、地域性、歴史・文化性、視認性が高いもののうち、特に周囲のランドマークになる等、地域の景観的影響が大きいもの

※確認項目

運用方針（案）

- ・ 建造物等が景観形成上**重要な区域（眺望景観配慮ゾーンや重点届出区域等）**に位置していること
- ・ **大阪らしい景観の視対象に位置付け**られていること
- ・ 当該景観に関する**誘導基準が景観形成基準に位置付け**られていること
- ・ **外観保全の法的な担保***が必要なこと

* 大阪市（都市景観担当）の許可

上記4項目を満たす建造物等を景観重要建造物に指定

※ 適宜、指定基準の見直し（景観計画の変更）についても検討します

4. 景観重要建造物等に対する配慮 (建築物等の景観誘導との連携)

景観重要建造物等の周辺で建築や広告の掲示を行う市民等に対して、**景観計画に基づく協議・届出等において景観重要建造物等に対する配慮という視点が必要**

参考

景観法運用指針（抜粋）

景観重要建造物や景観重要樹木の保全と併せて周辺の建築物、工作物の規制誘導・整備を一体的に行うこと等、**各種制度を総合的、一体的に活用することが望ましい。**

大阪市都市景観条例 第34条

市長及び市民等は、景観重要建造物、景観重要樹木又は都市景観資源に配慮して良好な都市景観の形成に努めるものとする。

建造物の指定の際には、所有者の同意だけでなく、**周辺の市民に認知してもらうことが必要**

運用方針（案）

※確認項目

以下に関連する誘導基準及びその運用（景観読本の解説等）の整理が必要

関連する主な誘導基準

（景観重要建造物に設置する広告）

→ **広告物の設置を禁止するかどうか**

（屋外広告物条例の第4条の指定）

〔景観重要建造物の背後等を高層化増築する場合の建築物の誘導〕

→ **増築部分の形態意匠やテナントサイン 等**

（景観重要建造物等の周辺の建築・広告物）

→ **誘導の対象**

建築物の誘導基準

広告物の誘導基準

※ **新たな誘導基準の策定や区域の見直しが必要な場合もある**

5. 所有者のメリット

- ・ 建築基準法の緩和
- ・ 補助制度

運用方針（案）

※確認項目

建築基準法の緩和について

緩和が必要な項目とその理由が案件毎に異なるため、**個別に検討し、対応していくことが必要**

法第85条の2 外観保全に特化

- ・ 壁面の位置
- ・ 防火規定 等

法第3条 利活用促進に向けて内部の規定を含め幅広く対応

- ・ 建物内部の防火規定
- ・ 避難規定 等

どちらを適用させるのかも含め検討

補助について

指定の対象となる民間建築物には既に他の制度による本市の助成を受けている可能性があるため、補助制度を創設するかどうかも含め、**慎重に検討することが必要**

5 景観重要建造物等の指定に向けた検討 ー指定候補の対応状況①ー

大阪城天守閣（都市景観資源・登録有形文化財）

※確認項目

1. 2. 3.	指定目的 指定方針 指定基準	大阪城天守閣は古くから市民が誇りとする魅力的な眺めが生み出された大阪城公園に視対象として位置しており、この特徴的な眺望景観の核となっている。 また、登録有形文化財であることから、 外観保全の法的な担保がない
4.	景観重要建造物等に対する配慮	建築物等の誘導において、既に大阪城天守閣を中心とした象徴的な眺めが創出に向けた景観形成を図っている。（大阪城配慮ゾーン）
5.	所有者のメリット	
	建築基準法の緩和	必要なし 現在、法の緩和が必要な整備事業の予定はないが、将来必要になった場合は対応を検討
	補助制度	必要なし 本市が所有している建造物であるため
6.	普及啓発	※モデルとして「顕彰ブックレット」を作成予定
7.	その他	※今後検討



大阪城景観配慮ゾーンにおける主要な視点場

R4 秋頃の指定に向けて作業を進めています。

5 景観重要建造物等の指定に向けた検討 ー指定候補の対応状況②ー

大橋梁等（港大橋※・此花大橋※・天保山大橋・夢舞大橋 ※都市景観資源）※確認項目

1. 2. 3.	指定目的 指定方針 指定基準	大橋梁等は大阪の魅力を世界に発信する絶好の機会を有した港らしい大スケールのパノラマ景観の形成が求められるベイエリアに視対象として位置しており、この特徴的な眺望景観の核となっている。 また、登録有形文化財ではなく、 外観保全の法的な担保がない
4.	景観重要建造物等に対する配慮	建築物等の誘導において、既に港らしい大スケールのパノラマ景観の創出に向けた景観形成を図っている。 （臨海景観形成区域）



ベイエリアにおける主要な視点場

※ どの橋梁を対象とするかも含めて検討

5 景観重要建造物等の指定に向けた検討 ー（参考）中之島地区ー

中之島地区（重点届出区域）の眺望景観について

水辺の景観を魅力的に望める場所を主要な視点場として設定し、景観の核となっている大阪市中央公会堂や橋梁を中心に、大阪の顔としてふさわしい水辺の眺めを創出できるよう景観形成を図っています。

主な視対象等

重要
文化財

- ・ 大阪市中央公会堂
- ・ 淀屋橋
- ・ 大江橋

景観重要建造物の**指定不可**

景観重要
公共施設

- ・ 中之島公園
- ・ 堂島川
- ・ 土佐堀川
- ・ 天神橋（景観重要公共施設内）
- ・ 難波橋（景観重要公共施設内）

**あえて景観重要建造物に
指定しない**

（景観重要公共施設等と
して適切に整備・管理）

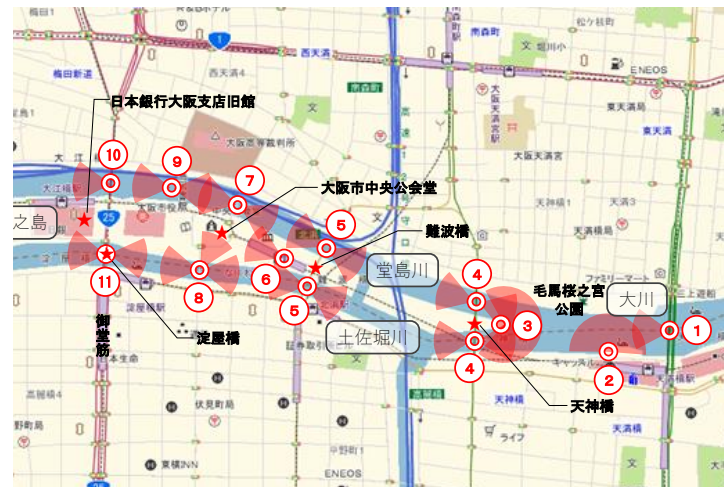
※ その他については今後検討

景観法運用指針（抜粋）

道路、河川、都市公園、港湾、漁港等の特定公共施設のうち良好な景観の保全が必要な建造物又は樹木については、**景観重要建造物又は景観重要樹木としての指定よりも、むしろ景観重要公共施設として位置付けることにより、適切に整備・管理することが望ましい。**



視線誘導効果のあるランドマーク（大阪市中央公会堂）への眺望景観



中之島における主要な視点場①



中之島における主要な視点場②

5 景観重要建造物等の指定に向けた検討

本市の制度

1. 指定目的
2. 指定方針 ※平成18年2月規定
3. 指定基準 ※平成29年3月規定

※整理済み

4. 景観重要建造物等に対する配慮
(建築物等の景観誘導との連携)

5. 所有者のメリット
 - ・ 建築基準法の緩和
 - ・ 補助制度

6. 普及啓発

7. その他

運用方針（案）

- ②
 - ・ 建造物等が景観形成上重要な区域（眺望景観配慮ゾーンや重点届出区域等）に位置していること
 - ・ 大阪らしい景観の視対象に位置付けられていること
 - ・ 当該景観に関する誘導基準が景観形成基準に位置付けられていること
 - ・ 外観保全の法的な担保*が必要なこと

* 大阪市（都市景観担当）の許可

※今回確認項目

- 建造物自体に対する誘導基準及びその運用
周辺の景観誘導の対象・基準及びその運用

※今回確認項目

建築基準法の緩和

緩和が必要な項目とその理由が案件毎に異なるため、個別に検討することが必要

補助制度

指定の対象となる民間建築物には既に他の制度による本市の助成を受けている可能性があるため、補助制度の創設するかどうかも含め、慎重に検討することが必要

※今回確認項目

- HPや顕彰ブックレット、イベント（まち歩き、セミナー等）による広報の方法について

- 所有者の意向・外観変更の許可基準・維持管理・損失補償 等

今後の
対 応

① 「6. 普及啓発、7. その他」の運用方針の検討を進めるとともに、大阪城の指定に向けて継続して検討を進めていきます。（赤枠点線）※R4秋頃指定予定

② 大橋梁やその他の指定候補についても検討を進めていきます。（青枠点線）

※R4秋頃方針決定予定