

関連法規・計画等

.....

- 1 景観法（抜粋）
- 2 景観計画に定める本市景観形成の目標
- 3 大阪城景観配慮ゾーン・臨海景観形成地域（ベイエリア）の主な景観形成方針・基準
- 4 配慮すべき主要な景観資源（視対象）
- 5 都市景観資源の概要
- 6 建築基準法の緩和規定 ①第85条の2（景観重要建造物） ②第3条
- 7 相続税財産評価額の控除

（法第19条）景観重要建造物の指定

- 1 景観行政団体の長は、景観計画に定められた景観重要建造物の指定の方針（次条第三項において「指定方針」という。）に即し、景観計画区域内の良好な景観の形成に重要な建造物（これと一体となって良好な景観を形成している土地その他の物件を含む。以下この節において同じ。）で国土交通省令で定める基準に該当するものを、景観重要建造物として指定することができる。
- 2 景観行政団体の長は、前項の規定による指定をしようとするときは、あらかじめ、当該建造物の所有者（所有者が二人以上いるときは、その全員。次条第二項及び第二十一条第一項において同じ。）の意見を聴かなければならない。
- 3 第一項の規定は、文化財保護法（昭和二十五年法律第二百十四号）の規定により国宝、重要文化財、特別史跡名勝天然記念物又は史跡名勝天然記念物として指定され、又は仮指定された建造物については、適用しない。

（略）

（法第22条）現状変更の規制

- 1 景観行政団体の長の許可を受けなければ、景観重要建造物の増築、改築、移転若しくは除却、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更をしてはならない。
- 2 景観行政団体の長は、前項の許可の申請があった場合において、その申請に係る行為が当該景観重要建造物の良好な景観の保全に支障があると認めるときは、同項の許可をしてはならない。

（法第23条）現状回復命令

景観行政団体の長は、前条第一項の規定に違反した者に対して、相当の期限を定めて、当該景観重要建造物の良好な景観を保全するため必要な限度において、その原状回復を命じ、又は原状回復が著しく困難である場合に、これに代わるべき必要な措置をとるべき旨を命ずることができる。

（法第24条）損失の補填

景観行政団体は、第二十二条第一項の許可を受けることができないために損失を受けた景観重要建造物の所有者に対して、通常生ずべき損失を補償する。

（法第25条）管理義務等

景観重要建造物の所有者及び管理者は、その良好な景観が損なわれないよう適切に管理しなければならない。

（法第26条）管理に関する命令・勧告

景観行政団体の長は、景観重要建造物の管理が適当でないため当該景観重要建造物が滅失し若しくは毀き損するおそれがあると認められるときは、当該景観重要建造物の所有者又は管理者に対し、管理の方法の改善その他管理に関し必要な措置を命じ、又は勧告することができる。

（略）

（法第36条）管理協定の締結等

景観行政団体の長は、景観重要建造物（樹木）の適切な管理のため必要があると認めるときは、当該景観重要建造物（樹木）の所有者と協定を締結して、当該景観重要建造物（樹木）の管理を行うことができる。

必要があると認めるとき（景観法運用指針より）

- ・ 専門的知見や技能を要する場合
- ・ 経済的事情等により所有者による適正な管理が難しい場合

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

景観の形成は本市の大都市としての風格を高めるとともに、都市の魅力を高め、観光や交流の活性化による活力の創出につながるものです。また、市民のまちに対する愛着や誇りを醸成し、豊かな生活環境の形成に資するものでもあります。一方、大阪らしい景観の特徴は「風格・洗練」「水・緑」「歴史・文化」「にぎわい・活気」の4つのテーマから捉えることができます。こうした本市における景観形成の意義と大阪らしい景観の特徴を踏まえ、本市の景観をより魅力的なものにしていくことを景観形成の目標とします。



大阪城景観配慮ゾーン

主な景観形成方針

- ・ ランドマークの魅力を感じさせる眺望景観の形成
大阪城天守閣の眺めに配慮し、形態意匠の工夫や色彩の配慮などにより、大阪の象徴的な眺望景観を創出する。
- ・ ランドマークをいかした夜間景観の形成
大阪城天守閣を際立たせるとともに、周辺の歴史的景観資源との調和など、ランドマークをいかした夜間景観の創出に努める。

主な景観形成基準

外壁	主要な視点場から <u>大阪城天守閣を象徴的に望めるよう</u> 、天守閣との関係を意識したデザインとする。
色彩	<u>大阪城天守閣への眺望範囲に</u> アクセントカラーを用いないうよう努める。
夜間景観	主要な視点場からの眺めに配慮し、大阪城天守閣と調和した配光や色温度により、 <u>大阪城天守閣を際立たせる夜間景観の形成に努める</u> 。

臨海景観形成地域（ベイエリア）

主な景観形成方針

- ・ 大規模土木構造物や建築物からなる港らしい景観の形成
大規模な橋梁や港湾構造物などは、周囲と調和した港らしい大スケールなパノラマ景観を形成する。
- ・ 都市のイメージを高める眺望景観の形成
ランドマークとなる大規模建築物を中心とした魅力あるシルエットの形成などにより、港らしい眺望景観を創出する。
- ・ 都市のイメージを高める夜間景観の形成
ランドマークとなる大規模建築物などの魅力的なライトアップにより、港らしい夜間景観の創出に努める。

主な景観形成基準

外壁	主要な視点場からの眺めに配慮し、ランドマークとなるような大規模建築物や工作物については、魅力的なシルエットを形成するとともに、周囲の建築物等との調和や周囲の眺望を意識したスカイラインを形成するよう形態意匠を工夫する。
夜間景観	良質なライティング、水面への映りこみに配慮した照明などにより、港に映える夜間景観の形成に努める。

参考 4 配慮すべき主要な景観資源（視対象）

大阪城
公園周辺

大阪城天守閣を中心とした象徴的な眺め

- 配慮すべき景観資源（視対象）の例
- 大阪城天守閣
大阪城公園
クリスタルタワー
大阪府庁本館



大阪城景観配慮ゾーンにおける主要な視点場

ベイエリア

港らしい大スケールの
パノラマ景観

- 配慮すべき景観資源（視対象）の例
- 夕陽
港大橋
野島園臨港緑地
天保山大橋
夢舞大橋
此花大橋

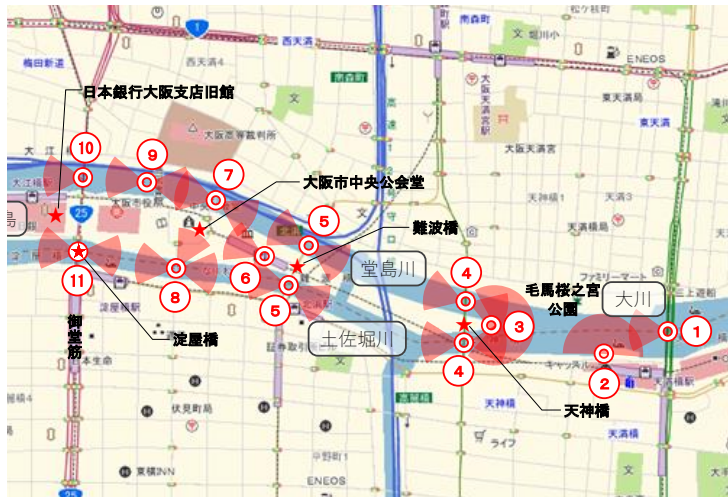


ベイエリアにおける主要な視点場

中之島等

大阪の顔としてふさわしい水辺の眺め

- 配慮すべき景観資源（視対象）の例
- 天神橋
難波橋
毛馬桜之宮公園
大阪市中央公会堂
御堂筋
ほたるまち
日本銀行大阪支店旧館
朝日
日本銀行大阪支店旧館
三井住友銀行大阪本店ビル



中之島等における主要な視点場①



中之島等における主要な視点場②

1 目的

良好な都市景観の形成上の価値を有する建築物等を都市景観資源として登録し、広く市民の方に知ってもらい地域の景観に関心をもってもらうことで、市民の地域への愛着や誇りを醸成し、地域の特性を生かした景観づくりを進めていくこと。

2 定義

市民等に親しまれ、かつ、良好な都市景観の形成上の価値を有すると認められる建築物等、樹木等の有体物若しくは公共施設又はこれらと一体となって都市景観を形成している土地その他の物件を都市景観資源として登録するもので、都市景観委員会の意見聴取を経て、市長が登録を行うもの。（条例第33条）

3 登録の対象

- ・ 建築物（歴史的建築物や建築物群等）
- ・ 工作物（橋梁等の土木構造物を含む）
- ・ モニュメント
- ・ 樹木
- ・ 公共施設（道路、河川等）
- ・ 上記が一体となった複合物

※ 期間（季節、時間等）限定的な物件も対象

4 外観変更等に対する制限

特になし

5 登録実績

402件（令和3年5月末現在）



綿業会館



毛馬桜之宮公園



天神橋筋商店街の看板



宗教法人住吉大社



梅田スカイビルと新梅田シティ「花野」「中自然の森」



鶴橋駅周辺の焼肉店の多い街並み



トンネルの路地



木津川水門



此花大橋



荻田の大楠



U氏邸

法85条の2

景観重要建造物である建築物に対する制限の緩和

景観法第十九条第一項の規定により景観重要建造物として指定された建築物のうち、良好な景観の保全のためその位置又は構造をその状態において保存すべきものについては、市町村は、同法第二十二条及び第二十五条の規定の施行のため必要と認める場合においては、国土交通大臣の承認を得て、条例で、第二十一条から第二十五条まで、第二十八条、第四十三条、第四十四条、第四十七条、第五十二条、第五十三条、第五十四条から第五十六条の二まで、第五十八条、第六十一条、第六十二条、第六十七条第一項及び第五項から第七項まで並びに第六十八条第一項及び第二項の規定※2の全部若しくは一部を適用せず、又はこれらの規定による制限を緩和することができる。

（景観法運用指針）

- ・制限の適用除外や緩和の条例を定める際には、原則として、景観重要建造物ごとに、適用除外や緩和を行う制限について検討すべきである。しかし、例えば、壁面線による建築制限等について、地域の景観上の特性及び目指すべき将来の景観像からみて、同一の制限の適用除外や緩和を図ることができると考えられる場合には、景観計画区域内で景観重要建造物の指定の方針が定められた区分ごと、建築物の類型ごと等により制限の適用除外や緩和を検討することも考えられる。
- ・適用除外や緩和措置について、火災時における周囲への危害抑制の観点から、適切な措置を講じるなど、その措置には配慮が必要

（適用除外及び制限緩和の対象）※抜粋

※主に外観に関する
規定の緩和

- 第21条 大規模建築物の主要構造部等
- 第22条 屋根
- 第23条 外壁
- 第24条 建築物が第22条第1項の市街地の区域の内外にわたる場合の措置
- 第25条 大規模の木造建築物等の外壁等
- 第28条 居室の採光及び換気
- 第43条 敷地等と道路との関係
- 第44条 道路内の建築制限
- 第47条 壁面線による建築制限
- 第52条 容積率
- 第53条 建蔽率
- 第54条 第一種低層住居専用地域等内における外壁の後退距離
- 第55条 第一種低層住居専用地域等内における建築物の高さの限度
- 第56条 建築物の各部分の高さ
- 第56の2条 日影による中高層の建築物の高さの制限
- 第58条 高度地区
- 第61条 防火地域内の建築物
- 第62条 準防火地域内の建築物
- 第67条（第1・5～7項）特定防災街区整備地区
- 第68条（第1・2項）景観地区 ※第1項：高さ、第2項：壁面の位置

(法 3 条) 適用の除外

この法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。

- 一 文化財保護法（昭和二十五年法律第二百十四号）の規定によつて国宝、重要文化財、重要有形民俗文化財、特別史跡名勝天然記念物又は史跡名勝天然記念物として指定され、又は仮指定された建築物
- 二 旧重要美術品等の保存に関する法律（昭和八年法律第四十三号）の規定によつて重要美術品等として認定された建築物
- 三 文化財保護法第百八十二条第二項の条例***その他の条例**の定めるところにより現状変更の規制及び保存のための措置が講じられている建築物（次号において「保存建築物」という。）であつて、特定行政庁が建築審査会の同意を得て指定したもの
- 四 第一号若しくは第二号に掲げる建築物又は保存建築物であつたものの原形を再現する建築物で、特定行政庁が建築審査会の同意を得てその原形の再現がやむを得ないと認めたもの

(文化財保護法) 第182条第 2 項

地方公共団体は、条例の定めるところにより、重要文化財、重要無形文化財、重要有形民俗文化財、重要無形民俗文化財及び史跡名勝天然記念物以外の文化財で当該地方公共団体の区域内に存するもののうち重要なものを指定して、その保存及び活用のため必要な措置を講ずることができる

(参考) 法第3条第1項第 3 号に基づく条例の制定状況

	横浜市	京都市	神戸市
条例名称	横浜市魅力ある都市景観の創造に関する条例	京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例	神戸市都市景観条例
制定日	H25.12	H24. 3 .30	H22.12.20
対象	特定景観形成歴史的建造物	景観重要建造物 国登録有形文化財 府登録有形文化財 市登録有形文化財 歴史的風致形成建造物 歴史的意匠建造物	景観形成重要建築物
実績	2 件	4 件	1 件

歴史的建築物の活用に向けた条例整備ガイドライン及び建築企画課へのヒアリングに基づき作成

国税庁法令解釈通達（抜粋）

2 4 - 8	文化財建造物である家屋の敷地の用に供されている宅地の評価	文化財保護法（昭和25年法律第214号）第27条第1項に規定する重要文化財に指定された建造物、同法第58条第1項に規定する登録有形文化財である建造物及び文化財保護法施行令（昭和50年政令第267号）第4条第3項第1号に規定する伝統的建造物（以下、これらを「文化財建造物」という。）である家屋の敷地の用に供されている宅地の価額は、それが文化財建造物である家屋の敷地でないものとした場合の価額から、その価額に次表の文化財建造物の種類に応じて定める割合を乗じて計算した金額を控除した金額によって評価する。 <table><tr><td>重要文化財</td><td>0.7</td><td>登録有形文化財</td><td>0.3</td><td>伝統的建造物</td><td>0.3</td></tr></table>	重要文化財	0.7	登録有形文化財	0.3	伝統的建造物	0.3
重要文化財	0.7	登録有形文化財	0.3	伝統的建造物	0.3			
8 9 - 2	文化財建造物である家屋の評価	文化財建造物である家屋の価額は、それが文化財建造物でないものとした場合の価額から、その価額に24-8((文化財建造物である家屋の敷地の用に供されている宅地の評価))に定める割合を乗じて計算した金額を控除した金額によって評価する。						

国税庁法令質疑応答事例（土地等家屋の評価）

44	景観重要建造物である家屋及びその敷地の評価	景観法に基づき景観重要建造物に指定された家屋及びその敷地の用に供されている宅地については、財産評価基本通達5（評価方法の定めのない財産の評価）の定めに基づき、<u>同通達24-8及び89-2に定める伝統的建造物である家屋及びその敷地の用に供されている宅地の評価方法に準じて、それが景観重要建造物である家屋及びその敷地の用に供されている宅地でないものとした場合の価額から、その価額に100分の30を乗じて計算した価額を控除した金額によって評価します。</u>
----	-----------------------	---