

景観支障状態の考え方と命令措置について

平成 27 年 9 月

■景観支障状態について

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（平成 23 年和歌山県条例第 33 号。以下「条例」という。）第 2 条では、「建築物所有者等は、建築物等を景観に対し支障とならないよう適切な維持保全をするよう努めなければならない」としています。また、同第 3 条第 1 項では、「建築物等の外観は景観支障状態であってはならない」としてあります。

ここで、「景観支障状態」とは、以下の状態を指します（条例第 3 条第 1 項）。なお、下記②における「良好な景観」とは、地域の自然・歴史・文化等と調和が図られた優れた景観はもとより、適切に管理された建築物等によって形成される景観も含まれることに留意が必要です。

景観支障状態・・・次のいずれにも該当する状態をいいます。

① 次に定める程度の特^ニ著しい破損、腐食等が生じている状態

長期間適切な維持保全がされていないことにより、建築物等の基本的機能が喪失した状態として、屋根又は外壁（いずれも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ことのない部分及び開口部を除く。）の 10 分の 1 以上が損壊に至った状態（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施行規則（平成 23 年規則第 54 号）第 3 条）

② 周辺の良好な景観に対して著しく不調和である状態

①の「特に著しい破損、腐食等が生じている状態」への該当性については、対象となる建築物等の外観その他を調査したうえで判別することとします。

基本的機能の喪失：

「建築物等の基本的機能が喪失した状態」とは、建築物等を通常備えるべき機能をもって使用することができない状態のことで、例えば外観の破損、腐食等によって、風雨をしのげない状態となったものが該当します。

容易に望見される：

「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」とは、道路、公園、河川敷、里道などの公衆の誰でも立ち入る事ができる公共の場所から容易に見ることができることを指します。このため、私道であっても公衆の誰でも利用できる公衆用道路は「公共の場所」に含まれる一方で、一般に開放されていない場所は「公共の場所」には含まれません。

損壊の程度：

「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」部分の損壊面積

により判断することとします。その際、窓や扉などの開口部にあつては、屋根や外壁などと比べて壊れやすいことから、面積の算定からは除外することとします。ただし、窓枠等が外れて、開口部かどうか分からないようなものは開口部とみなさないこととします。

なお、「損壊」とは、次のような状態が該当します。

- ✓ 破損、腐食等により欠損している状態
- ✓ 仕上げが脱落し、露出した下地材が破損、腐食している状態
- ✓ 鉄筋コンクリート造のコンクリートが爆裂し鉄筋が露出した状態

(計算式)

$$\frac{\text{外壁（開口部を除く）のうち損壊している部分の面積}}{\text{外壁（開口部を除く）の面積}} \geq \frac{1}{10}$$

②の「周辺の良好な景観に対して著しく不調和である状態」とは、対象となる建築物等の外観が次のような状態にある場合はこれに該当するものと考えられます。

- ✓ 隣地や周辺において適切に管理されている建築物等の外観との連続性、類似性を著しく欠いている状態
- ✓ 地域のもつイメージ、または地域が作ろうとしているイメージを著しく阻害している状態
- ✓ 建築物等の背景となる集落や自然などの景観を著しく阻害している状態
- ✓ 地域で定める景観等に関する基準に著しく適合しない状態

ここで、「周辺の良好な景観」とは、前述のとおり、「周辺の生活空間をなしている適切に管理されている建築物等により形成される景観」も含まれることに留意が必要です。この場合の「適切に管理されている建築物等」には、「通常なすべき維持管理がなされている建築物等」を含みます。

これは、本条例が県下全域を対象とし、県民の生活環境の保全を目的としているためです。

この点、周辺住民等から景観支障除去措置（建築物等の除却、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）をとらせるよう要請があった場合は、周辺住民等は当該建築物等が周辺の良好な景観と不調和であると判断しているものと捉え、基本的に周辺と著しく不調和な状態にあると考えられますが、改めて、当該建築物等について地域においてどのように望見され、どの程度破損しているか等の現況調査を行ったうえで、その該当性を総合的に判断することとします。

■条例第6条第1項に基づく命令について

条例第5条第3項に基づき景観支障除去措置をとることについて勧告を受けた建築物所有者等が当該勧告に従わず、また、周辺の良好な景観への支障が特に著しい場合には、条例第6条第1項に基づき、知事は景観支障除去措置をとるよう命ずることができます。

ここで、「周辺の良好な景観への支障が特に著しい」か否かについては、次の事象を総合的に検討して判断することとします。

- ✓ 命令を行う前提として、条例第6条第2項から第6項までの手続きによって表明された建築物所有者等の意見並び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勘案することとします。
- ✓ 「特に著しい支障」か否かについては、建築物等の破損、腐食等の状況、周辺の良好な景観との不調和の程度を勘案して判断します。
- ✓ 「周辺の良好な景観との不調和」は、地域の自然・歴史・文化等と調和が図られた優れた景観はもとより、隣地や周辺において適切に管理されている建築物等の外観との連続性、類似性を著しく欠いており、特異な状態になっている場合を含みます。
- ✓ 周辺住民等からの要請、知事による勧告後に、適切に維持保全がされず、破損、腐食が進行したものなどは、景観への支障が特に著しいと判断することとします。
- ✓ 「周辺の良好な景観への支障」の程度については、当該建築物等に関する以下の点についても考慮することとします。
 - ・立地場所（観光地周辺や幹線道路沿いなど不特定多数の目に触れる頻度が高いか等）
 - ・周辺住民の生活環境に及ぼす影響（不特定の者が容易に侵入できる状態になっているか、ゴミ等の投棄・草木の繁茂・動物の糞尿等の放置があるか、はえ・蚊が発生しているか等）
 - ・周辺景観の阻害状況（周辺の良好な景観形成に資するものがある場合、その景観の阻害の状況、地域で良好な景観形成に向けた取組みを推進している場合における当該取組の阻害状況、地域が今後景観づくりを行う場合、その景観の阻害の状況等）