

景観重要建造物と景観重要樹木

～指定及び管理のガイド～



東大阪市

目次

I. 景観重要建造物・景観重要樹木とは.....	P.1
II. 景観重要建造物・景観重要樹木の指定方針と基準.....	P.2
III. 指定候補となるには.....	P.2
IV. 指定に伴う支援（メリット等）.....	P.3
V. 指定の提案.....	P.4
VI. 指定に伴う管理義務.....	P.5
VII. 指定に伴う制約.....	P.6
VIII. 景観重要建造物・景観重要樹木の指定のまでの流れ.....	P.7



I . 景観重要建造物・景観重要樹木とは

みなさんが暮らすまちには、人々に愛され、見た目のすぐれた建物や工作物、また、地域のシンボルとなるような樹木、といった個性や特色をもった地域資源が少なからず存在していると思います。しかし、そのような資源は市民に十分認識されていなく、また、地域の魅力向上に活用されていないのが現状です。中には文化財等に指定され、地域の魅力向上に寄与しているものもありますが、指定されていなくてもみなさんにとって大切な資源はたくさんあると思います。そのようなみなさんだけが知っている資源を地域で共有できれば、地域への愛着を生みだし、地域資源を身近に感じることができるようになる、さらには、地域資源を通じて住人同士の交流を生むキッカケになることでしょう。

しかし、みなさんにとって大切な資源は、時間の経過とともに形を変え、ときにはなくなってしまうことさえあります。東大阪市では、こうした大切な資源がなくなることを防ぎ、みなさんとともに後世に残していきたいと考えています。

東大阪市では、みなさんにとって大切な資源を抽出し、その魅力を地域で共有でき、また、東大阪市全体の財産とできるような制度の一つとして、景観重要建造物および景観重要樹木の指定制度を取り入れました。これは、地域の良好な景観の形成に重要と認められる建造物や樹木を景観重要建造物および景観重要樹木として指定し、地域の魅力向上と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もので、人と地域とをむすびつける大きな役割を果たすものです。

本制度は、外観や見た目がすぐれており、周囲の景観を特徴づけているものや、地域の人たちに愛されているものであれば指定することができます。東大阪市は、みなさんが誇りに思えるような地域資源をみなさんとともに見つけ、指定を目指していきます。

Ⅱ. 景観重要建造物・景観重要樹木の指定方針と基準

景観重要建造物および景観重要樹木に指定されるには、景観計画で定める指定方針に即するとともに、下記の基準に該当しなければなりません。

～景観計画で定める指定方針～

- 歴史的または文化的に価値が高いと認められる建造物・樹木
- 周辺地域の良好な都市景観を特徴づけている建造物・樹木
- 市民に愛され親しまれている建造物・樹木

～国土交通省令で定める景観重要建造物及び景観重要樹木の基準～

- ① 地域の自然、歴史、文化等からみて、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。)の外観または樹木の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望見されるものであること。
 - 指定するためには所有者全員の意見をお伺いいたします。
 - 文化財保護法により、景観法よりも厳しい現状変更の規制が課せられる国宝、重要文化財、特別史跡名勝天然記念物または史跡名勝天然記念物に指定され、または、仮指定されたものについては、景観重要建造物または景観重要樹木の指定はできません。

Ⅲ. 指定候補となるには

景観重要建造物および景観重要樹木の候補となるには2つのケースがあります。

1つ目は、所有者等から指定の提案を行う場合です。これは、建造物や樹木の所有者等が、良好な景観の形成に重要であって、上記の基準に該当する建造物や樹木がある場合に、市長に対して指定の提案を行うものです。

2つ目は、東大阪市が地域に存在する建造物や樹木を、良好な景観の形成に重要であると判断した場合です。この場合、市は所有者に対して指定のご相談をさせていただくことがあります。

IV. 指定に伴う支援（メリット等）

東大阪市では、景観重要建造物や景観重要樹木の指定を推進するため、以下のような支援を用意しております。指定に伴いご所有の建造物や樹木に一定の制約が掛かることとなりますが、指定推進に向け、みなさまのご協力をお願い致します。

●支援（メリット）

◆景観重要建造物

○適正な管理に対する技術的助言

建築物等の管理を行う行為に対して、維持管理、修理または外観修景に係る技術的助言を求めることができます。

○経費の助成

外観の管理に要する経費の一部について助成を受けることができます。

○相続税の適正評価

建物の外側に規制がかかり容積率が十分に使えないなど、規制により使用収益が制限されている分だけ評価額が低くなり、その敷地を含み相続税が適正な水準に評価されます。

◆景観重要樹木

○適正な管理に対する技術的助言

樹木の管理を行う行為に対して、維持管理に係る技術的助言を求めることができます。

○経費の助成

管理に要する経費の一部について助成を受けることができます。

●制約（デメリット）

○建造物の増築や改築等の外観を変更するような行為、樹木の伐採等をする場合は市長の許可が必要となります。（通常管理行為等は除きます。）

○一度指定されると所有者等の意向による指定の解除が出来なくなります。

■解除される時

- ・文化財保護法の規定による国宝等に指定されたとき。
- ・滅失、毀損、枯死その他の事由によりその指定の理由が消滅したとき。
- ・公益上の理由その他特別な理由があるとき。

V. 指定の提案

建造物または樹木の所有者は、自己の所有する建造物または樹木が指定に必要な基準に該当すると認めるときは、市長に対し景観重要建造物または景観重要樹木に指定することを提案することができます。なお、当該建造物または樹木に複数の所有者がいる場合は、あらかじめ、その全員の合意が必要です。

◆提案には次の書類が必要です。

- 氏名、住所、建造物の名称または樹木の樹種、所在地、外観または樹容の特徴を記載した提案書(様式第16)
- 付近見取図 縮尺 1/2,500
- 道路等から撮影した建造物または樹木の写真
- 所有者が複数の場合は、その全員の合意を得たことを証する書類
- 建物等の登記事項証明書(未登記の場合は、権利関係を証する書類)



VI. 指定に伴う管理義務

指定を受けた建造物又は樹木の所有者等には、その良好な景観が損なわれないよう適切な管理をするため、次の管理方法の基準を守っていただく必要があります。

～管理方法の基準～

◆景観重要建造物

- 景観重要建造物の修繕は、原則として当該修繕前の外観を変更することのないようにすること。
- 消火器の設置その他の景観重要建造物の防災上の措置を講ずること。
- 景観重要建造物の消失を防ぐため、その敷地、構造または建築設備の状況を定期的に点検すること。

◆景観重要樹木

- 景観重要樹木の良好な景観を保全するため、せん定その他の必要な管理を行うこと。
- 景観重要樹木の滅失、枯死等を防ぐため、病虫害の駆除その他の措置を行うこと。

Ⅶ. 指定に伴う制約

指定を受けた建造物および樹木については、地域の良好な景観形成において重要な核となるため、その維持、保全および継承を目的として次のような制約が生じます。

◆景観重要建造物

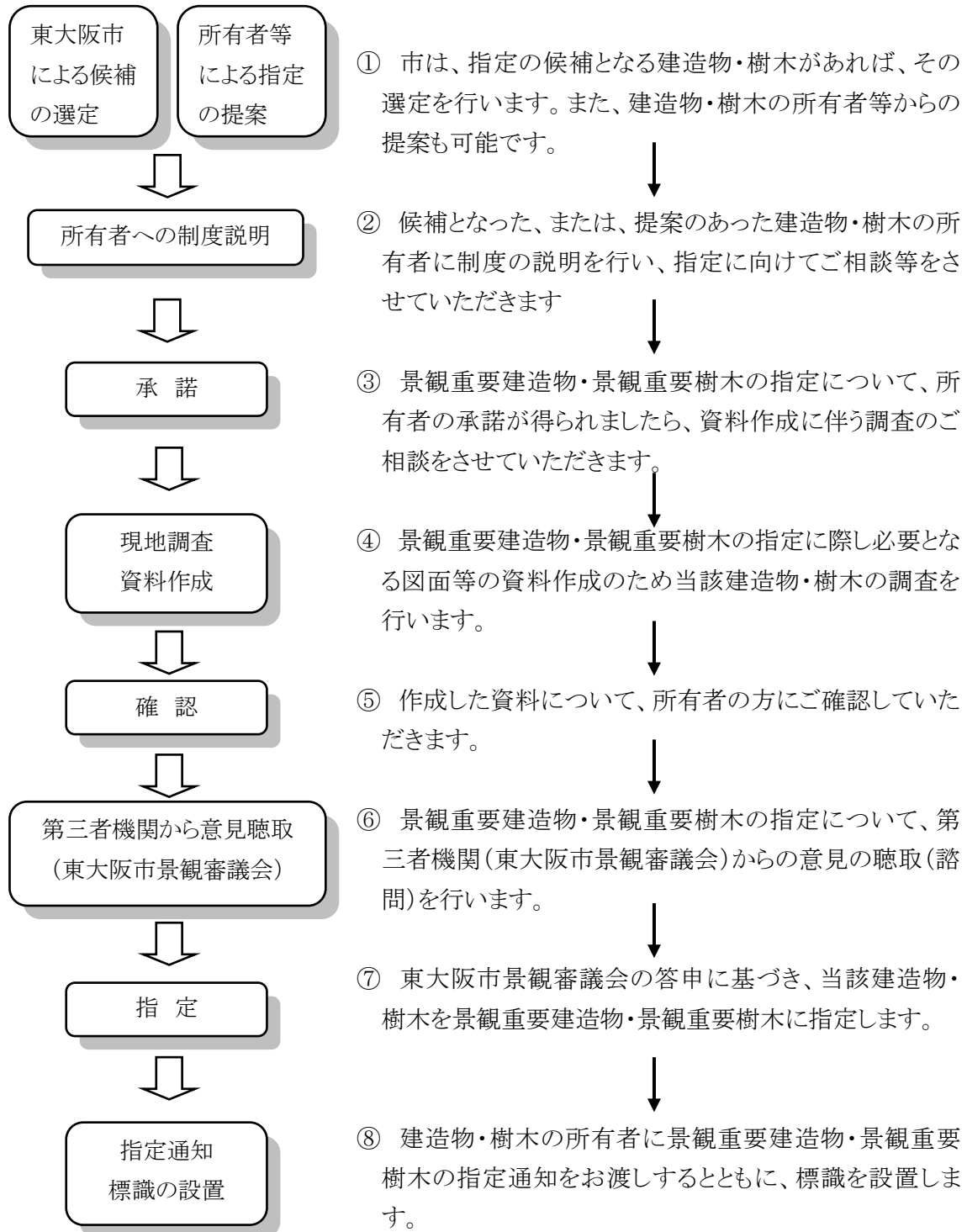
- 建造物の増築や改築、移転、除却、外観の変更を伴う修繕や模様替え、色彩を変更する場合は、市長の許可が必要となります。ただし、通常管理するための軽易な行為や非常災害のための応急措置などは許可を必要としません。
- 指定を受けた建造物が、文化財保護法の規定による国宝等に指定された場合、または、滅失毀損その他の事由により指定を行った理由が消滅した場合等を除き、指定は解除されません。

◆景観重要樹木

- 樹木の伐採または移植する場合は、市長の許可が必要となります。ただし、通常管理するための軽易な行為や非常災害のための応急措置などは許可を必要としません。
- 指定を受けた樹木が、文化財保護法の規定による特別史跡名勝天然記念物等に指定された場合、または、滅失枯死その他の事由により指定を行った理由が消滅した場合等を除き、指定は解除されません。



VIII. 景観重要建造物・景観重要樹木の指定までの流れ



※ 景観重要建造物・景観重要樹木の指定は、建造物・樹木の所有者(所有者が複数おられる場合は、その全員)の意見を聴いて行うものであり、できる限り所有者の意見を尊重します。



ラグビーのまち
東大阪

東大阪市建設局都市整備部みどり景観課

〒577-8521 東大阪市荒本北1丁目1番1号

TEL. 06-4309-3227 FAX. 06-4309-3831

E-Mail : midorikeikan@city.higashiosaka.lg.jp