

景観重要建造物及び景観重要樹木の指定制度に関する手引き (案)

堺市 建築都市局 都市計画部 都市景観課

■ 景観重要建造物、景観重要樹木とは

景観重要建造物、景観重要樹木の指定制度は、景観法に基づき、地域の自然、歴史、文化等の観点から、建造物（建築物及び工作物）の外観又は樹容が景観上の特徴を有し、地域の景観形成に重要な役割を果たすものを、景観行政団体の長である堺市長が指定する制度です。

本市には、地域のシンボルとして親しまれてきた建造物や、暮らしの積み重ねが感じられるまちなみ、地域の誇りとなる樹木など、堺ならではの多彩な景観資源が存在しています。

景観重要建造物等の指定は、地域の記憶と愛着を支えるこれらの景観資源を市民と共有し、保全・活用の取組を進めることで、堺の魅力と誇りを次の時代へ受け継ぐことを目的としています。

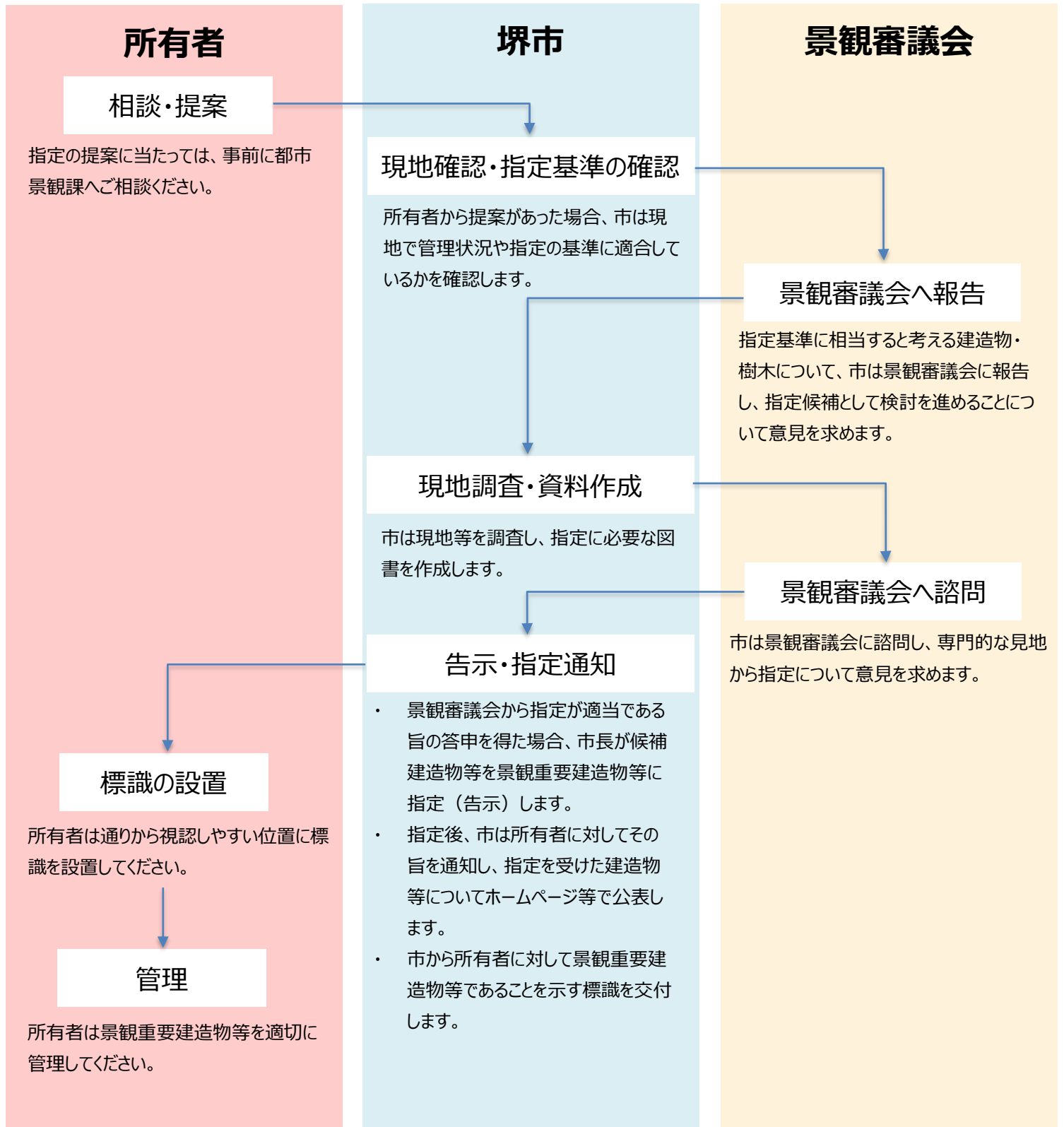
■ 本手引きについて

景観重要建造物及び景観重要樹木の候補は、以下のいずれかの方法により選定します。

- ・ 堺市による調査に基づく選定
- ・ 所有者等からの提案による選定

本手引きでは、所有者等から提案いただく際の流れや、必要書類、指定を受けた場合の義務などについて解説していますので、提案に当たって事前にご確認ください。

■ 提案から指定までの流れ



■ 指定の方針・基準

景観重要建造物、景観重要樹木は、堺市景観計画に定めた「景観重要建造物及び景観重要樹木の指定の方針」及び下記の指定基準に基づき、指定の可否について判断します。これらは、地域の良好な景観形成の核として、その保全と継承を図るために指定するものであり、築年数の制限はありません。

景観重要建造物

景観重要建造物の指定については、堺市景観計画に定める指定の方針に沿って、より具体的に判断するための基準を設けています。候補建造物が指定方針 1 若しくは、指定方針 2 の基準をすべて満たしているかを確認し、景観審議会の意見を踏まえて、市長が指定の可否を決定します。

指定方針①

地域の自然、歴史文化などからみて、外観が景観上の特徴を有し、良好な景観の形成に重要なもの

指定方針①の基準

- 道路など公共の場所から外観の概ねの姿が容易に見えるもの
- 外観が地域の自然やまちなみと調和した景観を形成するもの又は時代の特色を伝える様式や技法で建造されたもの
- 堺市景観計画に示す地域別景観形成方針が求める景観特性に沿ったもの
- 現に所有者等により管理され、指定後も引き続き管理されることが見込まれるもの

指定方針②

地域のシンボルとして親しまれ、景観形成を先導する役割を果たしているもの

指定方針②の基準

- 道路など公共の場所から外観の概ねの姿が容易に見えるもの
- 公的機関のホームページ等で広く周知されているなど、地域のランドマークやシンボルとして多くの方に認知されているもの
- 堺市景観計画に示す地域別景観形成方針が求める景観特性に沿ったもの
- 現に所有者等により管理され、指定後も引き続き管理されることが見込まれるもの

- ・ 建造物と一体となって良好な景観を形成している建造物の敷地、門、塀、生垣等についても指定の要素として含むことができます。
- ・ 文化財保護法に規定された国宝、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た建造物は、より厳しい現状変更の規制が課せられるため、指定の対象外となっています。

景観重要樹木

景観重要樹木の指定については、堺市景観計画に定める指定の方針に沿って、より具体的に判断するための基準を設けています。候補樹木が指定方針 1 若しくは、指定方針 2 の基準をすべて満たしているかを確認し、景観審議会の意見を踏まえて、市長が指定の可否を決定します。

指定方針①

地域の自然、歴史文化などからみて、樹容が景観上の特徴を有し、良好な景観の形成に重要なもの

指定方針①の基準

- 道路など公共の場所から外観の概ねの姿が容易に見えるもの
- 昔からの言い伝えがあるなど歴史的・文化的意義のあるもの
- 堺市景観計画に示す地域別景観形成方針が求める景観特性に沿ったもの
- 現に所有者等により管理され、指定後も引き続き管理されることが見込まれるもの

指定方針②

地域のシンボルとして親しまれ、景観形成を先導する役割を果たしているもの

指定方針②の基準

- 道路など公共の場所から外観の概ねの姿が容易に見えるもの
- 公的機関のホームページ等で広く周知されているなど、地域のランドマークやシンボルとして多くの方に認知されているもの
- 堺市景観計画に示す地域別景観形成方針が求める景観特性に沿ったもの
- 現に所有者等により管理され、指定後も引き続き管理されることが見込まれるもの

- ・ 文化財保護法に規定された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た樹木は、より厳しい現状変更の規制が課せられるため、指定の対象外となっています。

■所有者からの提案について

○提出が必要な書類等について

建造物や樹木の所有者が指定を提案する際は、下記の書類を提出してください。

- ① 景観重要建造物、景観重要樹木の指定提案書（堺市景観条例施行規則 様式第5号）
- ② 当該建造物、当該樹木の位置図(縮尺 2500 分の 1 以上)
- ③ 道路その他の公共の場所から撮影した当該建造物、当該樹木の写真
- ④ 他の所有者がいる場合、同意書

○景観重要建造物の提案に必要な図面について

指定にあたっては、所見と図面（配置図、平面図、立面図）を用いて、景観審議会に意見を求めます。所有者が所見を作成し、図面をお持ちの場合は、提案書にこれらを添付して提出いただくと、速やかに手続きを進めることができます。所有者が図面をお持ちでない場合は、基本、市が作成します。

なお、図面は景観審議会の審議や現状変更許可の審査の際に使用し、それ以外には使用しません。また外部に公表は致しません。

- ・ 所見とは、建造物について、概要（由緒・沿革等）、建設年代や改修年代、特徴等をまとめて記載した説明文です。
- ・ 図面の縮尺は 1 / 100 程度で見やすいものとします。

■ 指定に伴う「支援」と「義務、制約」

景観重要建造物

〈支援〉

① 税制面の支援

相続税の評価において、指定を受けた建造物とその敷地の評価を 30%控除することができます。(国税庁 財産評価基本通達 5、24-8、89-2)

詳細は国税庁ホームページの「景観重要建造物である家屋及びその敷地の評価」を参照ください。
なお、当内容は令和 7 年 8 月 1 日現在の法令・通達等に基づいたものとなっています。

当該建造物を相続された後も、景観重要建造物としての価値を尊重し、引き続き適切な維持管理にご協力をお願いします。

② 維持管理に関する助言

所有者は市に対し、景観重要建造物の管理に関する助言を求めることができます。

〈義務、制約〉

① 所有者等の適切な管理義務

指定を受けた建造物の所有者及び管理者には、良好な景観が損なわれないよう次に示す基準を守り、適切に管理する義務が生じます。

1. 腐食等の劣化を防ぐ措置を講じ、外観の保全に努めること
2. 消火器の設置その他の防災上の措置を講ずること
3. 景観重要建造物が滅失し、又は毀損するおそれがあると認めるときは、直ちに市長と協議し、滅失又は毀損を防ぐ措置を講ずること

なお、景観重要建造物の所有者が変更になったときは、新たに所有者となった方がその旨を市に届け出なければなりません。

② 現状変更の規制

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、色彩の変更を行う場合には、**市の許可**が必要となります。ただし、建造物を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処置などは許可を必要としません。

※ 建物の内部のみの改修は、通常許可不要となりますが、外観に影響を及ぼす恐れがある場合は市にご相談ください。

③ 指定解除の制限

指定を受けた建造物が、文化財保護法に定める国宝、重要文化財等の指定を受けた場合や、滅失、毀損その他の事由により指定の理由が消滅した場合を除き、指定は解除されません。

景観重要樹木

〈支援〉

① 維持管理に関する助言

市に対し、景観重要樹木の管理に関する助言を求めることができます。

〈義務、制約〉

① 所有者等の適切な管理義務

指定を受けた樹木の所有者及び管理者には、良好な景観が損なわれないよう、次に示す基準を守り、適切に管理する義務が生じます。

1. 整枝、剪定その他必要な管理を行うこと。
2. 滅失、枯死等を防ぐため、病虫害の駆除その他の必要な措置を講ずること。
3. 景観重要樹木が滅失し、又は毀損するおそれがあると認めるときは、直ちに市長と協議し、滅失又は毀損を防ぐ措置を講ずること。

なお、景観重要樹木の所有者が変更になったときは、新たに所有者となった方がその旨を市に届け出なければなりません。

② 現状変更の規制

樹木の伐採や移植をする場合は、市長の許可が必要になります。ただし、通常の管理行為や軽易な行為、非常災害のために必要な応急措置などは、許可を必要としません。

③ 指定解除の制限

指定を受けた樹木が、文化財保護法に定める史跡名勝天然記念物等に指定された場合や、滅失、枯死その他の事由によりその指定の理由が消滅した場合を除き、指定は解除されません。