岡山県の景観施策について

岡山県では、地域の特性を生かした優れた景観を守り育て、快適で文化の薫り高い景観を創造するため、景観法、岡山県景観条例、「晴れの国おかやま景観計画」などに基づき、総合的な景観対策に取り組んでいる。

１　「岡山県景観条例」について

岡山県では、昭和 63 年３月に、都道府県では全国４番目に制定した岡山県景観条例に基づき、大規模行為の届出、景観モデル地区の指定、背景保全地区の指定、景観対策推進アドバイザーの設置などの景観形成施策に取り組んできた。

その後、平成 16 年６月に景観法が制定されたことを受けて、同法に基づく景観計画の策定や行為の規制等に関して必要な事項を定めるとともに、景観形成に必要な施策を推進することなどを目的として、平成 19 年９月に全面改正を行っている。

＜条例の内容＞

○　景観計画の策定手順（環境審議会の意見聴取）
○　行為の規制等（大規模行為の届出等）
○　景観形成施策（景観モデル地区・背景保全地区の指定、啓発・援助等）

２　「晴れの国おかやま景観計画」について

景観計画は、景観法において景観行政団体が定めることができるとされているものであり、本県においては、「景観像」を明確にするとともに、県民、事業者と行政が協働して「おかやまの景観づくり」に総合的・計画的に取り組む姿勢を示すことを目的とし、「晴れの国おかやま景観計画」として平成 19 年９月に策定しており、優れた景観を次の時代に引き継ぐための景観形成指針ともなるものである。

＜基本理念＞

私たちのふるさと岡山は、変化に富んだ美しい自然に恵まれるとともに、幾多の歴史的遺産や落ち着いた佇まいをみせる町並みなど、先人に育まれ引き継がれてきた、優れた景観を有しています。

美しく豊かな景観は、県民の共有財産であり、人間の働きかけにより良くも悪くもなるものです。県民一人一人が景観に対する関心と自覚を持って快適な生活環境の維持向上に取り組むことが最も重要です。

また、県及び市町村は行政としての責任を認識し、景観形成施策を積極的に推進し、県民や事業者と協働しながら、良好な景観の形成を図っていきます。

このように、県民、事業者、市町村、県が、それぞれの責務を担いながら、相互に連携を図り、「次世代につなぐ、快適で文化の薫り高い景観づくり」を進めていくこととします。

＜景観形成に関する基本方針＞

○　人間と自然の長い営みによりつくりあげられた景観を守り育てます。
○　地域の特性を生かした個性的な景観づくりを住民とともに進めます。
○　日常的な生活環境において、快適でうるおいのある景観づくりを進めます。

3　大規模行為の届出指導について

景観法、岡山県景観条例、「晴れの国おかやま景観計画」などに基づき、届出義務のある大規模行為に対する指導等を行っている。

(1)　大規模行為

景観計画区域（景観モデル地区を除く。）内で、届出義務のある大規模行為に対する指導等を行う。

＜大規模行為＞

○建築物（高さ 13m又は建築面積 1,000 ㎡を超えるもの）
○工作物（高さ 13m又は築造面積 1,000 ㎡を超えるもの）
○屋外での土石等の堆積（高さ５m又は面積 1,000 ㎡を超えるもの）
○土石・鉱物の採取等（面積 1,000 ㎡を超えるものなど）

(2)　背景保全地区

背景保全地区は、優れた景観を有する施設等の背景を保全するために必要な地域であり、地区内での大規模行為（(1)に同じ。）について、必要に応じて事前指導を行う。

＜背景保全地区＞　閑谷地区（備前市）

(3)　景観モデル地区

景観モデル地区は、県民に親しまれ、かつ、県民の誇りとなる景観を有する地域又は新たに優れた景観を創造すべき地域であり、届出義務のあるモデル地区内の大規模行為に対する指導等を行う。

＜景観モデル地区＞　吉備高原都市（吉備中央町）、渋川・王子が岳（玉野市）

＜景観モデル地区内の大規模行為＞

○建築物（高さ５m又は床面積 10 ㎡を超えるもの）
○工作物（高さ５m又は築造面積 10 ㎡を超えるものなど）
○木竹の伐採（高さ 10m又は伐採面積 500 ㎡を超えるもの）
○屋外での土石等の堆積（高さ 1.5m又は面積 100 ㎡を超えるもの）
○土石・鉱物の採取、水面の埋立等（面積 500 ㎡を超えるものなど）

【大規模行為等の届出件数（令和７年度）】

	大規模行為	背景保全地区	景観モデル地区
建 築 物	２９	0	２３
工 作 物	６７	0	6
そ の 他	1	0	0
計	９７	0	２９

4　「晴れの国おかやま景観百選」について

県民の景観に対する意識を高めるとともに、良好な景観の形成を推進するため、平成 21 年４月、100 箇所の景観を「晴れの国おかやま景観百選」として選定している。

５　景観行政団体について

景観行政団体とは、景観法に基づき景観行政を進める主体であり、都道府県、指定都市、中核市及び知事との協議を経た市町村である。

県としては、最も身近な自治体である市町村が中心となって、地域の特色に応じたきめ細かな景観形成が推進されるよう、景観行政団体となる市町村の拡大を目指している。

なお、県の景観計画の対象区域は、景観行政団体である市町村の区域を除いた区域であり、景観行政団体となった市町村は県の景観計画の区域から順次除外している。

○景観行政団体になるメリット

・地域の実情に応じた景観計画を策定して建築物の新築等に関する規制誘導を行うことができること。

・景観重要建造物・樹木や景観整備機構の指定、景観協定の認可など、独自の景観行政を進めることができること。

○県内の景観行政団体の状況

都道府県	指定都市	中 核 市	知事との協議を経た市町村
岡 山 県	岡 山 市	倉 敷 市	早 島 町（H18. 3. 1）、新 庄 村（H18. 3. 1） 瀬戸内市（H20. 9. 1）、真 庭 市（H22. 7. 1） 高 梁 市（H25.11. 1）、津 山 市（H27. 7. 1） 奈 義 町（R 2. 1. 1）

○景観行政団体の数(R8.3 末現在)

	都道府県	市区町村				
		指定都市	中 核 市	左記以外の市区町村	計	(%)
全　　国	３９	２０	６２	７０７	８２８ （1，７２４）	４８．０
中国地方	4	2	6	４５	５３ （１０７）	４９．５
岡 山 県	1	1	1	7	9 （２７）	３３．３

（備考）　・（　）：市区町村の総数（R8.3　総務省統計局）

・山梨県、静岡県、山口県、香川県、愛媛県、大分県、宮崎県、鹿児島県の８県は、全市町村が景観行政団体に移行

○景観行政団体担当者会議

景観行政団体へ移行済みの市町村に対して、情報交換を目的に毎年担当者会議を開催している。

６　「景観行政セミナー（景観まちづくり研修会）」の開催について

県では、最も身近な自治体である市町村が中心となって、地域の特色に応じたきめ細かな景観やまちづくりに積極的に取り組むとともに、景観行政団体となる市町村の拡大を目指すことを目的として、市町村職員等を対象とした研修会を開催している。

＜令和７年度開催＞

１　日　時　令和７年１０月２８日（火）

２　場　所　倉敷市芸文館

３　送付先　市町村及び県の景観関係担当者

４　概　要

景観行政セミナー

・国からの情報提供

景観まちづくりの推進に向けて

・事例紹介

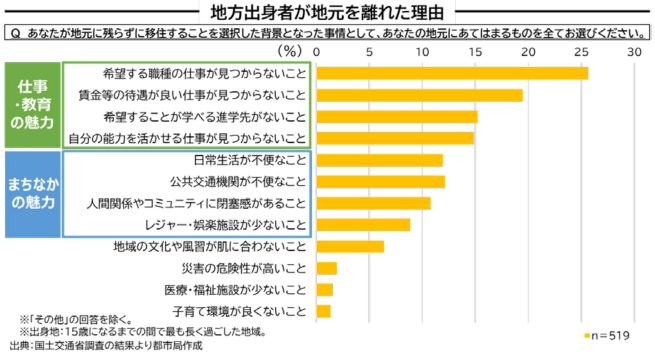
倉敷市「倉敷市の景観形成基準と補助制度について」

● 都市再生特別措置法等の一部を改正する法律案

背景・必要性

○ 地方部を中心に人口減少が進む中、仕事やまちなかの魅力の不足による若者の地方離れの深刻化などにより、地方都市等の生活サービス機能の維持は一層困難に
※ その他、災害に強い地域づくり、市街地整備事業における所有者不明土地対策などの課題も存在

○ 地域の稼ぐ力の強化や、まちの魅力磨き上げを通じ、地域に民間投資を呼び込み、個性ある都市空間を実現する「令和の都市(まち)リノベーション」を進める必要



法案の概要

1. 都市機能の更なる集積・連携による地域の活性化

①まちなかでの業務施設等の立地促進 【都市再生特別措置法、都市計画法、建築基準法、広活法】

○ 立地適正化計画に特定業務施設等(オフィス、インキュベーション施設、集客施設等)の誘導を位置づけ、用途・容積率の緩和制度の創設や施設整備への金融支援を実施<予算>

②広域連携による都市圏での高次都市機能等の確保 【都市再生特別措置法】

○ 都道府県に、立地適正化計画に関する市町村間の調整権限を付与


<まちなかのイノベーション拠点>
(新潟県長岡市)

③都市機能の集積や更新等を担う都市開発事業の推進 【都市再開発法、土地区画整理法、都市再生特別措置法】

○ 特定業務施設等誘導地区での市街地再開発事業の施行等を可能とするとともに、施行者による所有者不明土地管理人の選任請求の明確化等により、市街地整備事業の円滑な施行を確保

○ 民間都市再生事業計画の大臣認定の申請期限を令和14年3月31日まで延長

2. 地域の歴史・文化や景観・環境に根ざすまちづくりの推進

①地域の大切な資産のリノベーションや活用等の促進 【都市再生特別措置法】

○ 都市再生整備計画に、地域固有の魅力の維持向上を図る区域を位置づけ、地域の核となる建築物をリノベーション・活用するための制度等を創設<予算>


<既存建築物のリノベーション>
(大阪府守口市)

②地域の個性を引き継ぐ歴史まちづくりの拡充 【歴史まちづくり法】

○ 歴史まちづくり計画の作成に必要な文化財を、市町村の指定文化財等にも拡大<予算>

③良好な景観形成に向けた取組の充実 【景観法】

○ 所有者との協定に基づく建造物改修・活用等により良好な景観再生を図る制度を創設

○ 都道府県に、広域景観基本方針の策定や、景観計画に関する市町村間の調整権限を付与

3. 官民連携による適切なマネジメントを通じた地域の付加価値の維持・向上

①民間事業者等の公共貢献を活かしたまちづくりの促進 【都市再生特別措置法】

○ 民間の公共貢献のインセンティブの確保と合わせた公共公益施設の整備・管理に関する協定制度を創設<税制・予算>


<環境面やソフト面に配慮した都市再生>
(大阪市)

②適切かつ持続的なエリアマネジメント活動の確保 【都市再生特別措置法、都市開発資金法】

○ エリアマネジメント活動に関する計画制度を創設し、計画に基づく業務に対する無利子貸付けや活動拠点となる施設整備への金融支援、道路・公園の利活用の円滑化等を実施<予算>

4. 都市の安全確保

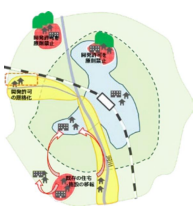
①より安全な市街地への居住の誘導 【都市再生特別措置法】

○ 立地適正化計画について、居住誘導区域から災害危険区域を全て除外

②災害時における居住者、来街者の安全確保 【都市再生特別措置法】

○ 立地適正化計画の防災指針に、業務施設等の利用者の安全確保を位置づけ

○ 防災指針に位置付けた防災施設(備蓄倉庫等)の維持管理に関する協定制度を創設


<災害リスクを踏まえた居住誘導>

【施行期日】 公布の日から6月以内施行　※1.③のうち一部の規定は公布の日から1年以内施行

【景観法改正】景観エリアリノベーション事業の推進について

＜現状の課題＞

○**地方都市**などの人口や来訪者の減少している地域においては、物件の活用意欲が低下し、老朽化等によって、**良好な景観を十分に形成できていない**状況も見られる。

○近年、**民間のまちづくり会社**等が、所有者から物件を借り受け、リノベーションにエリア一帯で取り組む成功事例が生まれてきているが、その多くが、再生実績が少ない初期の段階では、**所有者からの信用を得て物件を確保するのに苦労**しているのが現状である

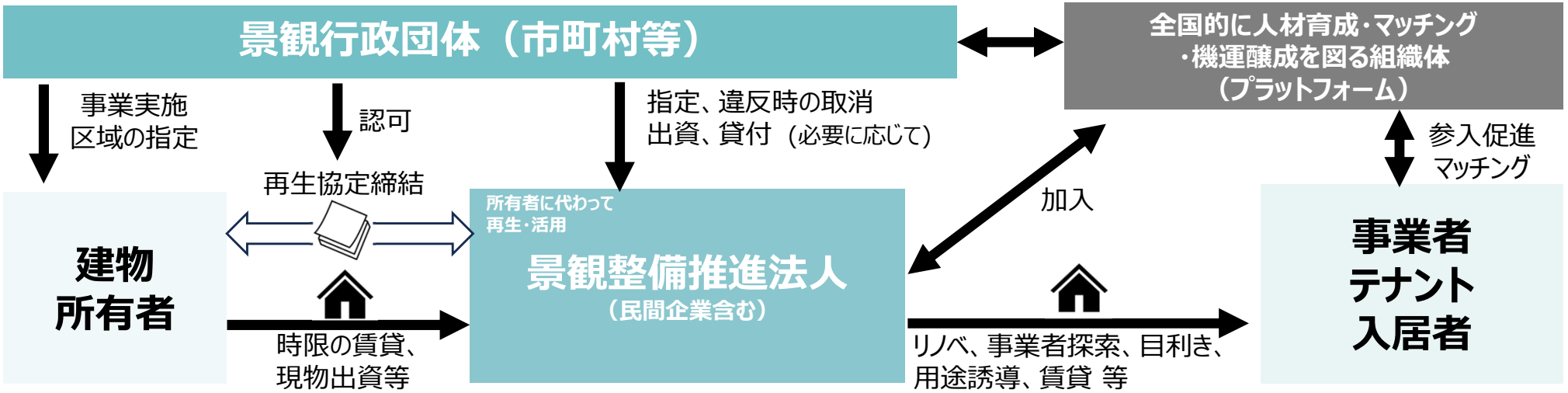
＜現行の制度＞

○現行の景観計画は、行為規制を主な内容としており、積極的に景観を再生する措置は含まれていない。

○景観整備機構は、景観重要建造物等の管理を主な業務とし、かつ、非営利型法人に限られている。

⇒民間会社が、所有者に代わって、期間を区切って建造物の改修、利活用促進等に取組み、積極的に景観再生を図る仕組みが必要。

景観エリアリノベーション（景観再生事業）のイメージ



景観エリアリノベーションのイメージ

＜改正事項＞

① 景観計画に、行為規制のみならず、新たに「景観再生事業※の実施」を追加する。

※良好な景観が損なわれている区域において、所有者に代わって建造物等の改修、利活用の促進等を通じてエリア内の良好な景観を連鎖的に再生する事業

② 「良好な景観の形成を図ることを目的とする会社」を景観整備機構の指定対象に追加（「景観整備推進法人」に改称）し、エリアリノベーションに民間の活力を最大限活用する。

③ 景観整備推進法人は建造物等の所有者と「再生協定」を締結し、景観行政団体の認可を受けることにより所有者からの信用を得られやすくする。

景観計画に定める区域のイメージ







エリアリノベーションにより景観が再生された事例
（名古屋市西区那古野）