

# あすの 景観 をつくる

「景観の形成等に関する条例」



兵庫県

## はじめに

兵庫県は、北は日本海から南は瀬戸内海、太平洋までの広い地域を持ち、さまざまな自然と風土を背景に個性豊かな地域環境や文化を育んできました。

私たちのまちは、今住んでいる人たちだけのものではなく、将来に引き継いでいかななくてはならない大切な財産です。現に存在している優れた景観を保全し、魅力ある景観を新しく創造していくことが、これからのまちづくりに求められています。

兵庫県では、昭和60年3月に「都市景観の形成等に関する条例」（平成5年に「景観の形成等に関する条例」に改称）を制定し、恵まれた自然や歴史・文化と調和した美しく魅力ある景観を守り、育み、そして将来に伝えるため、さまざまな取組を進めています。

美しいまちなみ、調和のとれた景観は一朝一夕にできあがるものではなく、また単に行政だけで解決できるものではありません。県民や事業者の皆さんと行政が互いに協力し合い、長期的に取り組むことで初めて効果があがるものです。

この冊子は「景観の形成等に関する条例」のあらましを説明したものです。あすの景観づくりのためご理解を深めていただければ幸いです。

## ～ 景観の形成等に関する条例の構成 ～

### 1 景観形成地区

各市町内で次のいずれかに該当する区域のうち、優れた景観を創造または保全する必要がある区域を指定し、地区の目指すべき景観に応じた景観形成基準を定めます。建築物等の新築・増改築、広告物等の表示、屋外自動販売機の設置などを行う場合に届出いただき、地区の景観の形成をはかります。

- ① **歴史的景観形成地区**：伝統的な建造物又は集落が周辺の環境と一体をなしている区域
- ② **住宅街等景観形成地区**：良好な環境を有する住宅街等の区域又は新都市の建設、都市の再開発等により新たに住宅街等が整備される区域
- ③ **まちなか景観形成地区**：駅前、官公庁施設の周辺等で、その地域の中心としての役割を果たしている市街地の区域
- ④ **沿道景観形成地区**：国道、県道等の沿道の区域



### 2 広域景観形成地域

次のいずれかに該当する区域のうち、複数の市町の区域に広がる優れた景観を創造又は保全する必要がある地域を指定し、地域の目指すべき景観に応じた広域景観形成基準を定めます。大規模建築物等の新築・増改築、広告物等の表示等を行う場合に届出いただき、地域の景観の形成をはかります。

- ① **風景型広域景観形成地域**：良好な自然の風景、田園風景、歴史的又は文化的な風景を有する地域
- ② **沿道型広域景観形成地域**：国道、県道等の沿道の地域



### 3 星空景観形成地域

地元市町と住民が美しい星空景観を地域の財産として保全しようと取り組んでいる地域などで、美しい星空が見える環境を創造または保全する必要がある地域を指定し、照明器具の設置または使用に関する基準（星空景観形成照明基準）を定めます。照明器具を設置し、使用する方に、星空景観形成照明基準を遵守していただくとともに、多数の照明器具を使用する施設（特定施設）の新設、改修などを行う場合に届出いただき、美しい星空景観の形成をはかります。



# 4

## 景観形成重要建造物等

地域の景観の形成に重要な役割を果たしている建造物または樹木（樹木の集団）について、それぞれ「景観形成重要建造物」または「景観形成重要樹木」として、所有者の同意を得て指定します。所有者等に適切な維持管理に努めていただくことで、地域の人々に親しまれる貴重な景観資源を保全します。

また、景観形成重要建造物の保存活用にあたり、建築基準法への適合が困難な場合は、同法の適用が除外できるように、所有者が作成する保存活用計画を認定することで「現状変更の規制及び保存のための措置」を講じます（「認定景観形成重要建造物」）。



# 5

## 大規模建築物等

景観に及ぼす影響の大きい一定規模以上の建築物等（大規模建築物等）について、意匠、色彩等に関する景観基準（大規模建築物等景観基準）を定めます。大規模建築物等の新築・増改築などを行う場合に届出（特に規模の大きい大規模建築物等については届出の前に協議）をしていただき、地域の景観との調和をはかります。



# 6

## 特定建築物等

地域の景観との調和が特に求められる一定規模以上のホテル・旅館、ぱちんこ店等（特定建築物等）について、意匠、色彩等に関する景観基準（特定建築物等景観基準）を定めます。特定建築物等の新築・増改築などを行う場合に景観影響評価手続及び届出をしていただき、地域の景観との調和をはかります。景観影響評価手続は、計画段階から地域住民の意見を聴くことで、より地域に望ましい景観形成をはかる制度です。

# 7

## 建築物等その他の物件の管理

景観形成地区及び広域景観形成地域（主要幹線の沿道等）において、外壁や屋根などの外観に一定の破損・腐食が生じている建築物・工作物・広告物等の所有者等に対して、段階的に指導・助言、勧告を行います。特に著しい破損・腐食が生じている場合は、命令を行うことで周辺景観に悪影響を及ぼす物件の改善をはかります。

# 8

## 空地の利用又は管理

土石採取跡地、資材置場などの空地の利用又は管理について、景観上配慮すべき事項に関する景観基準（空地利用等景観基準）を定めます。空地の利用又は管理の状態が空地利用等景観基準に著しく適合しないときは、その所有者等に対して、指導・助言、勧告を行うことで、周辺景観に悪影響を及ぼす空地の改善をはかります。

# 9

## 住民の参画と協働による景観の形成等

### ●景観形成等住民協定

地域で景観形成に必要なルールを定め、住民協定を締結することができます。協定が一定の要件を備え、知事が認定すれば、協定に基づく活動に技術的支援等を行います。

### ●景観形成等協議会

景観形成等住民協定を締結した地域住民は、景観の形成等に関する活動を進めるため、協議会を設置することができます。景観形成地区内において、適宜、協定の適切な見直しが行われ、協定に基づく活動が効果的に行われているときは、その協定内容を景観形成基準に反映するよう努めます。

### ●景観形成等推進員

景観に関する知識または技術を有する方を申請に応じて登録し、県・市町の景観施策への協力、住民・事業者による景観形成に関する活動への支援を行っていただきます。

●事業者と知事との協定 地域の景観に及ぼす影響が大きい事業活動を行う事業者と景観の形成等に関する協定を締結することで、地域景観との調和をはかります。



# 10

## 公共施設景観指針

公共施設の整備及び管理における景観の形成等に関する指針を策定し、地域景観との調和をはかります。

# 県全域における景観誘導

## ●大規模建築物等 ～規模の大きい建築物等と地域景観との調和～

### ■大規模建築物等

以下の規模に該当する建築物等が「大規模建築物等」です。

区 域	規 模
都市計画法の用途地域 (第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域を除く)	建築物：高さ15m超または建築面積1,000㎡超 工作物：高さ15m超*またはその敷地の用に供する土地の面積1,000㎡超 ※建築物等と一体となって設置される場合はその高さが10m超、かつ、建築物等の高さとの合計が15m超
上記以外の区域	建築物：高さ12m超または建築面積500㎡超 工作物：高さ12m超*またはその敷地の用に供する土地の面積500㎡超 ※建築物等と一体となって設置される場合はその高さが8m超、かつ、建築物等の高さとの合計が12m超

#### 条例による用語の定義

- ・建築物 …建築基準法第2条第1号に規定するものをいいます。
- ・工作物 …建築基準法第88条第1項に規定するもの及び土地に設置される太陽光発電設備をいいます。
- ・建築物等…建築物及び工作物をいいます。

### ■大規模建築物等景観基準

大規模建築物等と地域景観との調和をはかるため、土地利用に応じた景観ゾーン\*ごとに大規模建築物等景観基準を定めています。

### ■大規模建築物等の届出

大規模建築物等について以下の行為をしようとする場合は、その内容を届け出なければなりません。

- ①新築、改築、増築又は移転 (建築確認が必要な行為に限ります。)
- ②大規模な修繕又は大規模な模様替え (同上)
- ③外観の過半にわたる色彩又は意匠の変更  
注) 規模が特に大きい建築物等については届出前に協議が必要です。

#### ⇒指導・助言、勧告

知事は、届出のあった内容が、大規模建築物等景観基準に適合しないと認めるときは、届出者に対して指導・助言を、指導に従わないときは勧告をすることができます。

### ■既存大規模建築物等への要請

知事は、既存の大規模建築物等が大規模建築物等景観基準に著しく適合しないと認めるときは、必要な要請をすることができます。

#### ※土地利用に応じた景観ゾーン

区 域	景観ゾーン
第1種・第2種低層住居専用地域	低層住宅地景観ゾーン
第1種・第2種中高層住居専用地域、第1種・第2種住居地域	住宅地景観ゾーン
近隣商業地域、商業地域、準工業地域	商業・業務地景観ゾーン
工業地域、工業専用地域	工業地景観ゾーン
市街化調整区域の特別指定区域、緑豊かな地域環境の形成に関する条例(緑条例)の第9条第1項第4号区域(例:「まちなみゾーン」、第2項区域等)	市街地・集落景観ゾーン
上記以外の区域	自然・田園景観ゾーン

## ●特定建築物等 ～景観影響評価制度による特定用途の建築物等と地域景観との調和～

### ■特定建築物等

以下の用途・規模に該当する建築物等が「特定建築物等」です。

用 途	規 模
ホテル・旅館	延べ面積 500㎡以上または客室数が 10 室以上
ばちんこ店	延べ面積 200㎡以上またはばちんこ台等が 100 台以上
発電用風力設備	高さ 31m超
観 覧 車	高さ 31m超

### ■特定建築物等景観基準

特定建築物等と地域景観との調和をはかるため、景観ゾーン\*ごとに特定建築物等景観基準を定めています。

(※ 上表「土地利用に応じた景観ゾーン」参照)

### ■特定建築物等の景観影響評価手続 (注)

特定建築物等について以下の行為をしようとする場合は、景観影響評価手続を行わなければなりません。

- ①新築、改築、増築又は移転 (建築確認が必要な行為に限ります。)
- ②大規模な修繕又は大規模な模様替え (同上)
- ③外観の過半にわたる色彩又は意匠の変更

(注) 景観に及ぼす影響が著しく小さいものとして規則で定める行為については、景観影響評価手続は不要(届出は必要)です。

### ■特定建築物等の届出

上記①～③の行為を行う場合は、景観影響評価手続終了後に届出をしなければなりません。

#### ⇒指導・助言、勧告

大規模建築物等の取扱いと同様です。

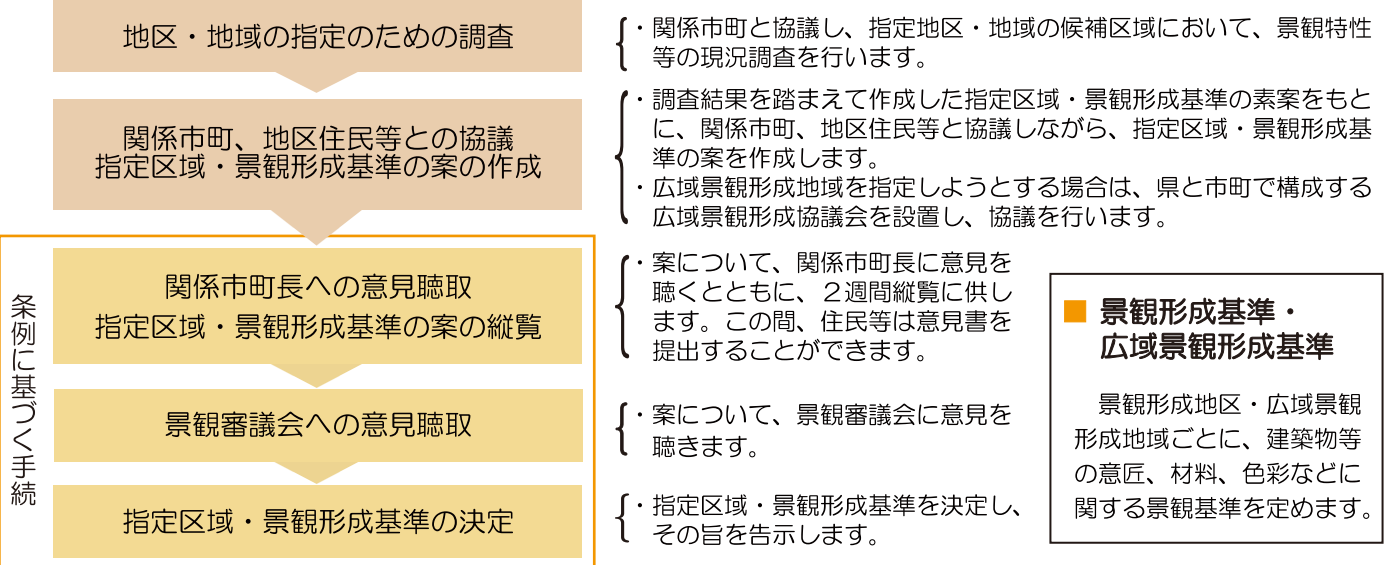
### ■既存特定建築物等への要請

既存大規模建築物等の取扱いと同様です。

# 指定地区・地域における優れた景観の形成

- **景観形成地区** ～ひとつの市町の区域に存する優れた景観の形成～
- **広域景観形成地域** ～複数の市町の区域に広がる優れた景観の形成～

## 地区・地域の指定と景観形成基準・広域景観形成基準の決定



## 景観形成地区・広域景観形成地域においては…

### ■ 建築物等の届出

下表に掲げる行為を行おうとする場合は、その内容を届け出なければなりません。

注) 規模が特に大きい建築物等については届出前に協議が必要です。

#### ⇒ 指導・助言、勧告

知事は、届出のあった内容が、景観形成基準（広域景観形成基準）に適合しないと認めるときは、届出者に対して指導・助言を、指導に従わないときは勧告をすることができます。

地区・地域の種別		届出が必要な行為
景観形成地区	<b>歴史的景観形成地区</b> 伝統的な建造物または集落が周辺の環境と一体をなしている区域	①建築物等の新築、改築、増築又は移転 <sup>(注1)</sup> ②建築物等の大規模な修繕又は大規模な模様替え <sup>(注2)</sup> ③建築物等の外観の過半にわたる色彩又は意匠の変更 ④屋外における自動販売機の設置
	<b>住宅街等景観形成地区</b> 良好な環境を有する住宅街等の区域または新都市の建設、都市の再開発等により新たに住宅街等が整備される区域	(注1)：工作物の場合は建築確認が必要な行為に限ります。 建築物の場合は建築確認が不要な行為でも届出が必要です。 (注2)：建築確認が必要な行為に限ります。
	<b>まちなか景観形成地区</b> 駅前、官公庁施設の周辺等で、その地域の中心としての役割を果たしている市街地の区域	上記①～③で、建築物等の規模が以下のもの ・建築物：高さ12m超または建築面積800㎡超 ・工作物：高さ12m超またはその敷地の用に供する土地の面積800㎡超
	<b>沿道景観形成地区</b> 国道、県道等の沿道の区域	①広告物等*の表示又は設置 ②屋外における自動販売機の設置 *広告物等… 屋外広告物法に基づく広告物及び広告物を掲出する物件
広域景観形成地域	<b>風景型広域景観形成地域</b> 良好な自然の風景を有する地域 良好な田園風景を有する地域 歴史的または文化的な風景を有する地域	①大規模建築物等の新築、改築、増築又は移転 <sup>(注)</sup> ②大規模建築物等の大規模な修繕又は大規模な模様替え <sup>(注)</sup> ③大規模建築物等の外観の過半にわたる色彩又は意匠の変更 (注) 建築確認が必要な行為に限ります。
	<b>沿道型広域景観形成地域</b> 国道、県道等の沿道の区域	上記①～③に加え、 ④広告物等の表示又は設置

### ■ 既存建築物等への要請

知事は、既存の建築物等が景観形成基準（広域景観形成基準）に著しく適合しないと認めるときは、所有者等に対して必要な要請をすることができます。

# 指定地域における美しい星空景観の形成

## ● 星空景観形成地域

星空景観形成地域においては…

### ■ 星空景観の形成を阻害する行為の禁止

サーチライトその他の照明器具を星空景観の形成を著しく阻害するような方法で使用してはなりません。

### ■ 星空景観形成照明基準の遵守

星空景観の形成をはかるために必要な照明器具の設置及び使用に関する基準（「星空景観形成照明基準」）を定めています。

照明器具を設置または使用する場合は、星空景観形成照明基準を遵守しなければなりません。

### ■ 改善命令等

知事は、照明器具の設置または使用が星空景観形成照明基準に適合しないと認めるときは、照明器具の設置者または使用者に対して改善や使用停止を命令することができます。

### ■ 特定施設の新設等の届出

多数の照明器具を使用する施設（「特定施設」※）の新設、改修または増設をしようとする場合は、照明器具の使用方法を届け出なければなりません。

### ※特定施設

次に掲げる施設のうち、その用に供する土地の面積が1,000㎡を超えるもの

- (1) 観覧場または集会場
- (2) 病院、診療所、ホテル、旅館、共同住宅または児童福祉施設等
- (3) 学校、体育館、ポーリング場、スキー場、スケート場、水泳場またはスポーツの練習場
- (4) 展示場、遊技場、公衆浴場、飲食店または物品販売業を営む店舗
- (5) 事務所または工場
- (6) 屋外の作業場、資材置き場、駐車場、公園または広場

# 良好な景観を阻害する物件等の改善

## ● 建築物等その他の物件の管理

### ■ 所有者等の責務

建築物等その他の物件※<sup>1</sup>の所有者等は、その物件の外観が、周辺の良好な景観に対して支障とならないよう適切な管理に努めなければなりません。

### ※1 建築物等その他の物件

建築物等（建築物・工作物）、広告物等（広告物・広告物掲出物件）、自動販売機

景観形成地区及び広域景観形成地域（特に指定する主要幹線沿道等）においては…

### ■ 所有者等の義務

建築物等その他の物件の所有者等は、その物件の外壁、屋根等の外観に係る部分を「管理不全状態」※<sup>2</sup>とならないよう適切に管理しなければなりません。

### ■ 指導・助言、勧告

知事は、物件が「管理不全状態」にあると認めるときは、その所有者等に対して指導・助言を、指導に従わないときは勧告をすることができます。

### ■ 措置命令

知事は、勧告を行った物件が「景観支障状態」※<sup>3</sup>にある場合であって、所有者等が勧告に従わないときは、その所有者等に対して措置命令をすることができます。

### ※2 管理不全状態

破損等面積割合が10分の1を超えるもの

### ※3 景観支障状態

破損等面積割合が4分の1を超えるもの

破損等面積割合＝

下記のうち破損・腐食した部分の面積

物件の外観に係る部分の見付面積の合計  
（道路等の公共の場所から展望できない部分は除く）

## ● 空地の利用又は管理

### ■ 空地

以下の土地を「空地」といいます。

- 土石の採取の跡地
- 埋立てその他の土地の形質を変更する行為の跡地
- 建築物等の解体工事の跡地
- 土地に定着する工作物のない土地であって、次に掲げるもの（建設工事の現場である土地は除く）
  - ・ 建設資材その他の資材または機械器具の保管の用に供されている土地
  - ・ 土石、砂、木材、廃棄物その他これらに類する物が集積され、または放置されている土地

### ■ 空地利用等景観基準

多数の方が利用する主要交通路※<sup>1</sup>や優れた景観を見ることができる箇所※<sup>2</sup>を視点場として、そこからの展望において景観上配慮すべき事項等を定めています。

※1：国道、主要地方道、鉄道等

※2：景観形成地区、広域景観形成地域、史跡、名勝、都市公園等

### ■ 指導・助言、勧告

知事は、空地の利用または管理の状態が空地利用等景観基準に著しく適合しないと認めるときは、その所有者等に対して指導・助言を、指導に従わないときは勧告をすることができます。

# 景観資源の保全と活用

## ●景観形成重要建造物等

### ■指定の対象

地域の景観の形成に重要な役割を果たしている建造物または樹木（樹木の集団）

### ■指定の手続

所有者の同意、市町長及び景観審議会への意見聴取を経て、指定します。

### ■維持管理義務

景観形成重要建造物等の所有者等は、建造物等の優れた景観が損なわれないよう適切な維持管理に努めなければなりません。

### ■行為の届出

以下の行為を行おうとする場合は、その内容を届け出なければなりません。

- ①景観形成重要建造物の改築、増築、移転、修繕、模様替え、色彩もしくは意匠の変更または除却
- ②景観形成重要樹木の移植または伐採

### 認定景観形成重要建造物

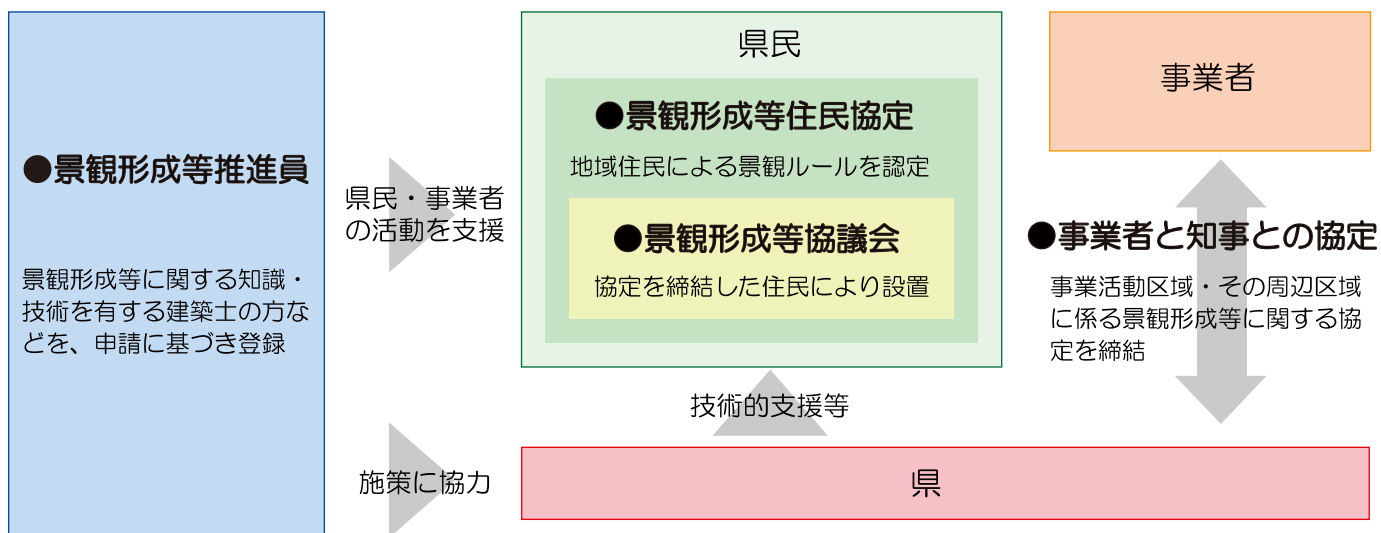
景観形成重要建造物の所有者は、建造物の増築、用途変更等によってその保存活用を図ろうとする際に、建築基準法への適合が困難な場合は、工事の内容、建造物の安全性、維持管理に関する事項等を記載した保存活用計画を作成し、認定を申請することができます。

保存活用計画が認定された建造物（「認定景観形成重要建造物」）には、「現状変更の規制及び保存のための措置」※（建築基準法第3条第1項第3号）が講じられたことになり、建築基準法に基づき、特定行政庁の指定を受けることで、同法の適用が除外されます。

#### ※現状変更の規制及び保存のための措置内容

- 保存活用計画に従って建造物の保存をはからなければなりません。
- 建造物の現状変更等の際に許可が必要になります。

## 住民の参画と協働による景観の形成等



## 景観形成支援事業

兵庫県では、住民による自主的な景観の形成を推進するため、公益財団法人兵庫県まちづくり技術センターと連携し、建築物等の修景工事費の助成、景観まちづくりのためのアドバイザー派遣、景観まちづくり活動費の助成、景観上支障のある建築物等の除却費等の助成などを実施しています。ぜひご活用ください。

【景観形成支援事業に関する問い合わせ先】

公益財団法人 兵庫県まちづくり技術センター まちづくり推進部まち計画課  
〒650-0023 神戸市中央区栄町通6丁目1-21 神明ビル 5F TEL 078-367-1263

# 各主体の責務

## ● 県 ●

- ・ 景観の形成等に関する基本的かつ総合的な施策を策定し、これを実施します。
- ・ 市町が実施する景観の形成等に関する施策及び県民又は事業者が行う自主的な景観の形成等に関する活動を支援し、かつ、その総合調整をはかります。
- ・ 公共の用に供する施設の景観に及ぼす影響が大きいことを認識し、自ら率先して景観の形成等をはかります。

## ● 市町 ●

- ・ 当該地域の景観の形成等に関する施策を策定し、これを実施します。
- ・ 県が実施する景観の形成等に関する施策に協力します。

## ● 県民 ●

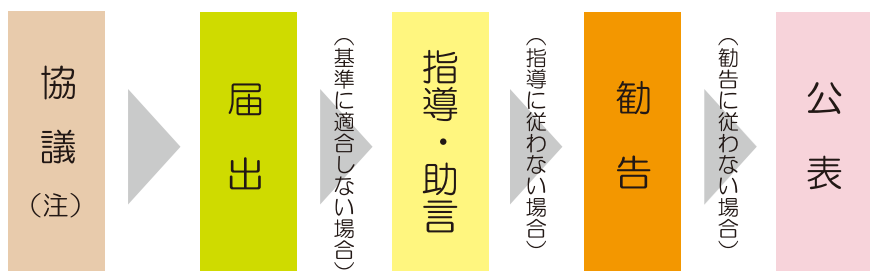
- ・ 建築物等の新築その他の自己の行為が地域の景観に深いかかわりを持つことを認識し、自ら進んで景観の形成等に努めます。
- ・ 県及び市町が実施する景観の形成等に関する施策に協力します。

## ● 事業者 ●

- ・ 事業活動の景観に及ぼす影響を考慮し、その責任において景観の形成等を図るために必要な措置を講じます。
- ・ 県及び市町が実施する景観の形成等に関する施策に協力します。

## 大規模建築物等に係る手続 / 景観形成地区・広域景観形成地域における建築物等に係る手続

※手続が必要な行為等は中開き面を参照ください。



■ 建築確認が必要な行為の場合は、確認申請の前に手続をしてください。

■ 大規模建築物のうち、規模が特に大きいものについては、届出に先立って協議が必要です。

■ 協議・届出の提出窓口は行為地の市町です。

注) 大規模建築物のうち、協議が必要なもの

○ 建築物：高さ 31m(60m) 超または延べ面積 15,000㎡ (30,000㎡) 超

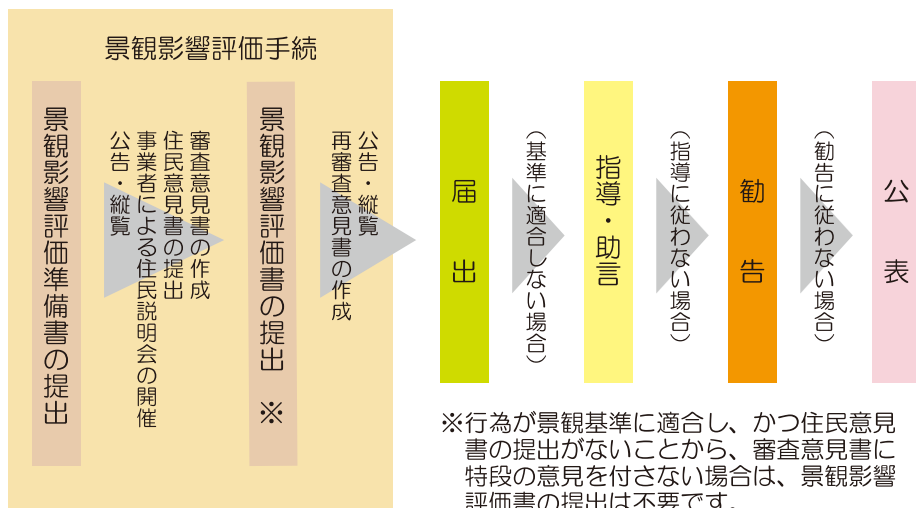
○ 工作物：高さ 31m(60m) 超

※( ) 内は、容積率 400%以上の近隣商業地域及び商業地域の場合

\* 地区計画の区域、景観行政団体の景観景観計画の区域、景観条例を制定している市町の区域については、手続不要です。

## 特定建築物等に係る手続

※手続が必要な行為等は中開き面を参照ください。



■ 建築確認が必要な行為の場合は、確認申請の前に手続をしてください。

■ 準備書・評価書・届出の提出窓口は以下のとおりです。

- ・ 景観計画策定市町・景観条例制定市町の区域…行為地を所管する県民局
- ・ 上記以外の市町の区域…行為地の市町

\* 地区計画の区域、景観行政団体の景観計画の区域、景観条例を制定している市町の区域等においても、手続が必要ですのでご注意ください。