

議題 3

景観計画に係る行為の届出における計画段階協議制度の創設について（西宮市都市景観条例、景観法及び西宮市都市景観条例の施行に関する規則の一部改正） 【諮問】

目 次

1. 景観計画に係る行為の届出における計画段階協議制度の創設について（西宮市都市景観条例、景観法及び西宮市都市景観条例の施行に関する規則の一部改正）
【P 1】
2. 計画段階協議手続きフロー【資料 1】
3. 西宮市都市景観条例 新旧対照表（案）【資料 2】
4. 景観法及び西宮市都市景観条例の施行に関する規則 新旧対照表（案）【資料 3】

議題3 景観計画に係る行為の届出における計画段階協議制度の創設について（西宮市都市景観条例、景観法及び西宮市都市景観条例の施行に関する規則の一部改正）【諮問】

1 趣旨

これまで、一定規模以上の建築物や工作物等の建築行為等については、景観法第16条の規定に基づく行為の届出に先立ち、より景観に配慮した行為の計画となるよう誘導するため、本条例第10条により事前協議の届出制度を付加し運用してきたところであるが、当該協議の届出時点で、既に具体の設計に入っており、建物等の配置や形状等が固定されてしまっていることも多く、効果的な協議に至れていないケースが見られた。

そのため、今回、景観に対し特に大きな影響を与える恐れのある、都市計画決定・変更を要する行為や建築基準法の例外許可を要する行為等に対し、配置計画等大きな変更が可能な計画段階での協議義務を条例で新たに定めることにより、事業者に当該行為による景観形成の方針や配慮事項等を早期に検討させ、確実に設計に反映するよう誘導する計画段階協議制度を創設するもの。

2 制度について

(1) 協議内容

詳細の図面等は作成されていない計画段階での協議となるため、概ね建物の配置や形状その他敷地全体の設え方の方向性等の景観への配慮事項が主な協議の事項となる見込み。具体的には、事業者が、予定行為に係る良好な景観形成に関する配慮方針及びその方策について検討・報告を行い、その内容を基に審議会の意見を聴いたうえで協議を行う。

(2) 協議対象

- ・法定届出が必要な行為のうち次に掲げるもの。
 - ① 都市計画の決定又は変更が必要な行為
 - ② 建築基準法に規定する例外許可が必要な行為（高度利用地区内の高さの特例許可、総合設計制度及び全ての公共事業）
 - ③ PFI法又はこれに類する手法に基づく事業
 - ④ 特定行為（高さ40m超、建築面積5,000㎡超の建築等大規模なもの）
- ・法定届出の対象となっていない行為のうち次の掲げるもの。
 - ⑤ 幅員15m以上の道路
 - ⑥ 0.5ha以上の公園
 - ⑦ その他地域の重要な景観拠点となっている道路や公園、広場等

※以上の行為のうち、市長が良好な景観の形成に対して大きな影響を及ぼす見込みがないと認めるものは除く。

(3) 協議時期

- ・ ①は、都市計画の決定又は変更に係る縦覧の終了まで
- ・ ②は、建築審査会へ付議する前で、かつ設計着手前の基本的な計画策定段階
- ・ ③は、施設の設計条件等を示した要求水準書等（素案を含む）を公表する前の要求水準書等の策定段階
- ・ ④は、現行の事前協議の届出前で、かつ設計着手前の基本的な計画策定段階
- ・ ⑤～⑦は、基本的な計画策定段階を基本として市長が指定する

3 協議・届出フロー

「資料1」 参照

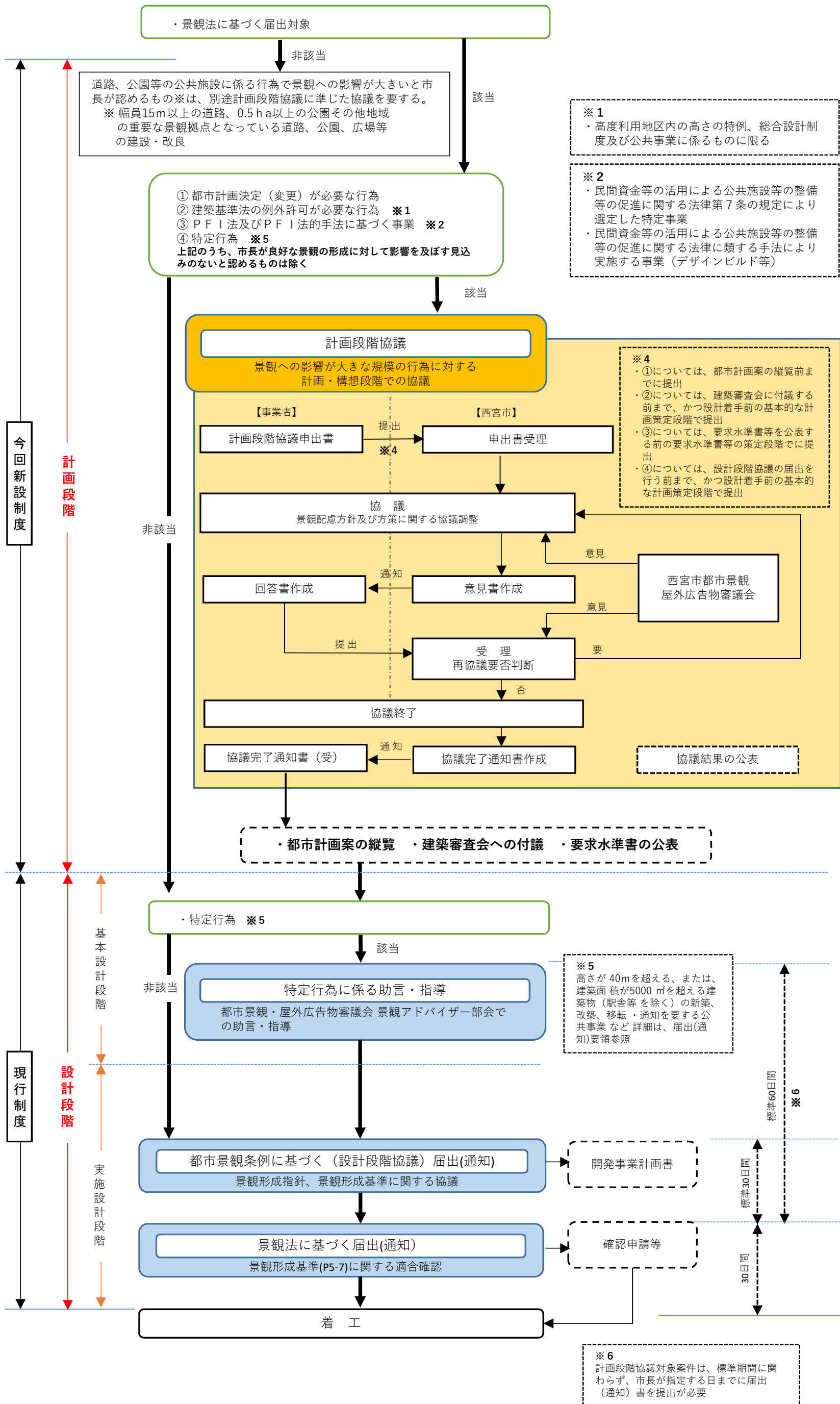
4 条例、規則改正案

「資料2」「資料3」 参照

5 今後のスケジュール

令和元年	7月	景観・屋外広告物審議会での諮問	※今回
	9月	条例の改正に係る市議会の承認	
	10月	改正条例及び規則の公布・施行	

計画段階協議手続きフロー



西宮都市景観条例（一部改正）

新 旧 対 照 表

現 行	改 正 案
<p>西宮市都市景観条例</p> <p style="text-align: center;">（平成21年7月15日） （西宮市条例第8号）</p> <p>第3節 行為の届出等</p> <p>（行為の届出等）</p> <p>第10条 景観計画区域内において、次に掲げる行為をしようとする者は、あらかじめ規則で定めるところにより、その内容を市長に届け出て、協議しなければならない。</p> <p>（1） 法第16条第1項第1号に掲げる建築等（以下「建築等」という。）で規則で定めるもの</p> <p>（2） 法第16条第1項第2号に掲げる建設等（以下「建設等」という。）で規則で定めるもの</p> <p>（3） 法第16条第1項第3号に掲げる開発行為（以下「開発行為」という。）で規則で定めるもの</p> <p>（4） 土地の形質の変更又は木竹の植栽若しくは伐採（以下「土地の形質の変更等」という。）で規則で定めるもの</p>	<p style="text-align: center;">同 左</p>

現 行	改 正 案
<p>[3]</p> <p>2 前項の規定による届出は、法第16条第1項の規定による届出の前にしなければならない。[3]</p> <p>3 第1項各号に掲げる行為をしようとする者は、当該行為を景観形成指針に適合させるよう努めなければならない。</p> <p>4 第1項各号に掲げる行為をしようとする者は、当該行為を景観形成基準に適合させるようにしなければならない。</p> <p>5 第1項の規定による届出を行った者は、当該届出に係る行為の内容に変更があった場合は、規則で定めるところにより、速やかに市長に届け出なければならない。</p> <p>6 市長は、第1項又は前項の規定による届出があった場合において、当該届出に係る行為が景観形成指針又は景観形成基準に適合しないと認めるときは、当該行為をしようとする者に対し、必要な措置をとるよう助言し、又は指導するものとする。</p> <p>7 市長は、前項の規定による助言又は指導（規則で定める行為に係るものに限る。）をしようとするときは、あらかじめ審議会の意見を聴かなければならない。[3]</p> <p>8 第1項の規定にかかわらず、国の機関又は地方公共団体が行う行為については、同項の規定による届出をすることを要しない。この場合において、当該国の機関又は地方公共団体は、同項の届出を要する行為をしようとするときは、あらかじめ市長にその旨を通知しなければならない。</p> <p>9 第2項から第7項までの規定は、前項後段の規定による通知について準用する。この場合において、第2項中「法第16条第1項の規定による届出」とあるのは「法第16条第5項後段の規定による通知」と、第5項中「届け出</p>	<p style="text-align: center;">同 左</p>

現 行	改 正 案
<p>なければならない」とあるのは「通知しなければならない」と、第6項中「指導する」とあるのは「協議する」と、第7項中「指導」とあるのは「協議」と読み替えるものとする。</p>	<p style="text-align: center;">同 左</p> <p><u>(計画段階協議)</u></p> <p>第10条の2 <u>前条第1項に規定する届出、又は同条第8項に規定する通知の必要な行為のうち、次の各号に掲げる行為をしようとする者は、計画段階において、当該行為に対する良好な景観形成に関する方針、配慮事項及びその方策等について、市長に協議（以下「計画段階協議」という。）しなければならない。ただし、当該行為が良好な景観の形成に対して影響を及ぼす見込みがないと市長が認める場合は、当該協議を必要としない。</u></p> <p>(1) <u>都市計画法（昭和43年法律第100号）に規定する都市計画の決定又は変更が必要な行為</u></p> <p>(2) <u>建築基準法（昭和25年法律第201号）に規定する許可が必要な行為のうち規則で定めるもの</u></p> <p>(3) <u>民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律第2条第2項に規定する特定事業として行う行為、又はこれに類する手法で行う行為</u></p> <p>(4) <u>前各号に掲げるもののほか、前条第1項に規定する行為のうち規則で定める行為</u></p> <p>2 <u>計画段階協議を行おうとする者は、市長に対し、規則で定める書面をもって協議を申し出なければならない。</u></p>

現 行	改 正 案
	<p>3 <u>計画段階協議は、規則で定める期日までに行わなければならない。ただし、市長がやむを得ない事由があると認めるときは、市長が別に指定した日をもって当該期日とすることができる。</u></p> <p>4 <u>市長は、計画段階協議の申出があったときは、あらかじめ審議会の意見を聴き、これに基づき協議を行うものとする。</u></p> <p>5 <u>市長は、計画段階協議において、規則で定めるところにより、申出を行った者に意見をし、その回答を求めることができる。</u></p> <p>6 <u>計画段階協議の申出を行った者は、前項の意見に対し、規則で定めるところにより、市長へ回答しなければならない。</u></p> <p>7 <u>市長は、前項の回答があった場合において、当該行為の景観形成に関する方針、配慮事項及びその方策等が十分でないとき審議会が認めるときは、改めて当該協議の申出を行った者に意見し回答を求めることができる。この場合において、前二項の規定は、意見及び回答する場合について準用する。</u></p> <p>8 <u>市長は、次項に規定する市長の通知がなされるまで、その必要な限度において前項の規定を繰り返し適用することができる。この場合において、前項中「前項の回答」とあるのは「前回の回答」とする。</u></p> <p>9 <u>計画段階協議は、規則で定めるところにより、市長から当該届出を行った者への通知をもって終了するものとする。</u></p>

現 行	改 正 案
<p>(法定の届出等)</p> <p>第11条 法第16条第1項第4号の条例で定める行為は、前条第1項第4号に掲げる行為とする。 [3]</p>	<p><u>1.0 市長は、前項の通知を行う際に、前条第1項に規定する届出又は同条第8項に規定する通知の期日を指定することができるものとし、当該指定を受けた者は、指定された期日までに、当該届出又は通知を行わなければならない。</u></p> <p><u>1.1 市長は、規則で定めるところにより、本条の規定により行われた協議の内容を公表することができる。</u></p> <p><u>1.2 市長は、計画段階協議を行わなかった者で、前条第1項に規定する届出を要する者に対して、当該協議を行うよう勧告することができる。また、同条第8項に規定する通知を要する国の機関、又は地方公共団体に対して、当該協議を行うよう要請することができる。</u></p> <p><u>1.3 市長は、前条第1項に規定する届出、又は同条第8項の規定する通知を要さない道路、公園その他の公共施設に係る行為のうち規則で定める行為について、当該行為が良好な景観の形成に対して大きな影響を及ぼす恐れがあると認めるときは、計画段階協議の対象とすることができる。ただし、この場合において、当該申出の期日は、基本的な計画策定段階を基本として市長が指定するものとする。</u></p>

現 行	改 正 案
	<p>(1) <u>改正後の第10条の2第2項第1号の行為にあつては、施行日以後に、当該行為に係る都市計画の決定、又は変更について、都市計画法第18条第1項、又は同法第19条第1項の規定による都市計画審議会に付議することになるもの。</u></p> <p>(2) <u>改正後の第10条2第1項第2号の行為にあつては、施行日以後に、当該行為に係る建築基準法の許可について、建築審査会の同意を得ることになるもの</u></p> <p>(3) <u>改正後の第10条2第1項第3号の行為にあつては、施行日以後に、当該行為に係る施設の設計条件等を示した要求水準書等（素案を含む）を公表するもの</u></p> <p>(4) <u>改正後の第10条2第1項第4号の行為にあつては、施行日以後に、条例第10条第1項の届出又は同条第8項の通知を行うもの</u></p>

景観法及び西宮都市景観条例の施行に関する規則（一部改正）

新 旧 対 照 表

現 行	改 正 案
<p>景観法及び西宮市都市景観条例の施行に関する規則</p> <p style="text-align: right;">（平成21年9月30日） （西宮市規則第19号）</p> <p>（特定行為） [5]</p> <p>第8条 条例第10条第7項に規定する規則で定める行為は、次に掲げる行為とする。</p> <p>(1) 建築物（駅舎等を除く。次号において同じ。）の新築、改築又は移転であつて、当該建築物の高さ（建築物が周囲の地面と接する位置のうち最も低い位置から建築物の上端までの高さをいう。ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、12メートルまでは、当該建築物の高さに算入しないものとする。以下同じ。）が40メートルを超えるもの又は当該建築物の建築面積が5,000平方メートルを超えるもの</p> <p>(2) 建築物の増築であつて、当該増築に係る部分の建築物の高さが40メートルを超えるもの又は当該増築に係る部分の建築面積が2,500平方メートルを超え、かつ、当該増築後の建築面積が5,000平方メートルを超えるもの</p> <p>(3) 前条第1項第4号に掲げる行為</p>	<p>（特定行為） [5]</p> <p>第8条</p> <p style="text-align: right;">同 左</p>

現 行	改 正 案
<p>(4) 前条第1項第5号又は第2項第3号若しくは第4号に掲げる行為（市長が別に定める行為を除く。）</p> <p>[5]</p> <p>2 条例第10条第9項において準用する同条第7項に規定する規則で定める行為は、同条第8項後段の規定により通知しなければならない行為（市長が別に定める行為を除く。）とする。 [5]</p> <p>(景観計画区域内行為協議済通知書)</p> <p>第9条 (略)</p>	<p><u>3 条例第10条の2第1項第4号で規定する行為は、前各項に定める行為とする。</u></p> <p>同 左</p> <p><u>(建築基準法の例外許可を要する申出)</u></p> <p>第9条の2 <u>条例第10条の2第1項第2号の規定による行為は、次に掲げる行為とする。</u></p> <p>(1) <u>国の機関又は地方公共団体が行う行為</u></p> <p>(2) <u>建築基準法第59条第4項に規定する許可を要する行為</u></p> <p>(3) <u>建築基準法第59条の2第1項に規定する許可を要する行為</u></p> <p><u>(計画段階協議の申出)</u></p> <p>第9条の3 <u>例第10条の2第2項に規定する規則で定める書面は、「計画段階協議申出書」とする。</u></p>

現 行	改 正 案
	<p><u>2 計画段階協議申出書には、次に掲げる図書その他市長が必要と認める図書を添付しなければならない。ただし、市長が特に添付を要しないと認めるものについては、この限りでない。</u></p> <p>(1) <u>付近見取図</u></p> <p>(2) <u>敷地周辺の状況を示すカラー写真</u></p> <p>(3) <u>配置図</u></p> <p>(4) <u>建築が予定されている建築物の規模に係る図書</u></p> <p>(5) <u>良好な景観の形成に関する方針、配慮事項及びその方策等を示した図書</u></p> <p><u>(計画段階協議の期日)</u></p> <p>第9条の4 <u>条例第10条の2第3項に規定する規則で定める期日は、次に掲げるものとする。</u></p> <p>(1) <u>条例10条2第1項第1号に該当する行為は、当該都市計画の決定又は変更に係る都市計画法第17条第1の規定による縦覧の終了まで</u></p> <p>(2) <u>前項第2号に該当する行為は、当該許可に係る規定により建築審査会へ付議する前で、かつ設計着手前の基本的な計画策定段階</u></p> <p>(3) <u>前項第3号に該当する行為は、施設の設計条件等を示した要求水準書等(素案を含む)を公表する前の要求水準書等の策定段階</u></p> <p>(4) <u>前項第4号に該当する行為は、前条第1項に規定する届出、又は同条第8項に規定する通知を行う前で、かつ設計着手前の基本的な計画策定段階</u></p> <p><u>(計画段階協議の意見書等)</u></p>

現 行	改 正 案
	<p>第9条の5 条例第10条の2第5項及び第7項の規定による意見は、「<u>計画段階協議に関する意見書</u>」により行わなければならない。</p> <p>2 <u>同条第6項及び第7項の規定による回答は、「計画段階協議に関する回答書」に市長が必要と認める資料を添付して行わなければならない。</u></p> <p><u>(計画段階協議完了通知)</u></p> <p>第9条の6 条例第10条の2第9項の規定による協議完了の通知は、「<u>計画段階協議完了通知書</u>」により行わなければならない。</p> <p><u>(計画段階協議の公表)</u></p> <p>第9条の7 条例第10条の2第11条の規定による公表は、次に掲げる事項を記載した文書を西宮市公告式条例（昭和41年西宮市条例第9号）により<u>掲示する方法その他の市長が適当と認める方法により行うものとする。</u></p> <p>(1) <u>行為の場所</u></p> <p>(2) <u>行為の概要</u></p> <p>(3) <u>行為に対する良好な景観の形成に関する方針、配慮事項及びその方策等</u></p> <p>(4) <u>計画段階協議に関する意見書及び回答書</u></p> <p>2 <u>市長は、前条各号で規定する公表事項において、個人の生命、身体、財産その他の利益の保護の観点からやむを得ない事情があると認めた場合は、当該内容の全部又は一部を公表しないことができる。</u></p> <p><u>(計画段階協議を要する公共施設に係る行為)</u></p> <p>第9条の8 条例第10条の2第13条の規定による公共施設に係る行為は、<u>次に掲げるものの建設又は改良に係る工事とする。</u></p>

現 行	改 正 案
	<p>(1) <u>幅員が15メートル以上の道路</u></p> <p>(2) <u>5,000平方メートル以上の公園、緑地又は広場</u></p> <p>(3) <u>前各号に掲げるもののほか、地域の重要な景観拠点となっている道路、橋梁、公園、緑地、広場、河川、水路その他の公共施設</u></p>