

## 芦屋景観地区について

### (1) 景観誘導施策の見直しの背景

芦屋市は、市民や事業者の景観への意識の高さから、良好な環境と優れた景観に恵まれた緑ゆたかな美しい住宅地として発展してきました。

これまで、平成8年10月に施行された芦屋市都市景観条例（自主条例）に基づき、大規模建築物等の計画に対し助言・指導を行うとともに、景観に大きく影響を与える建築物等については景観アドバイザー会議において個別に事業者および設計者と協議を行い、まちの景観の向上に努めてきました。

しかし、デベロッパー等による開発行為においては、協議内容が活かされない実態があることや、土地の細分化やマンション化により、美しい住宅景観が失われつつあり、優れた景観の継承とより魅力ある都市景観の創出が求められています。

これまでの取り組みから、自主条例による指導・助言による行政指導の成果を評価する中で、観誘導施策の実効性を高めるような新たなシステムを早急に構築する事が必要となってきました。

### (2) 景観誘導施策の見直しの概要

上記の背景を踏まえ、景観誘導施策の実効性を高めるため、景観法で定める「景観地区制度」を活用します。

これまで芦屋市都市景観条例に基づき実施してきた大規模建築物等の届出制度において、景観誘導の基準としてきた「大規模建築物等指導基準」を「景観地区制度」に移行させるとともに、小規模な建築物でも、けばけばしい色彩などが景観を損ねる場合もあることから、大規模建築物以外の建築行為についても色彩の基準を定めます。

景観地区制度を活用することにより：

- ・全ての建築物および工作物に関わる建築行為等を、認定審査の対象とする。
- ・大規模な建築物等については、これまで実施してきた、市と事業者が専門家を交えて行う「景観協議（景観アドバイザー会議）」の仕組みを継承し、立地条件に応じた適切な基準の理解にもとづく景観配慮の実現を目指す。
- ・認定基準は、建築物については都市計画で、工作物については対象物及び基準の見直しを行い条例で定める。

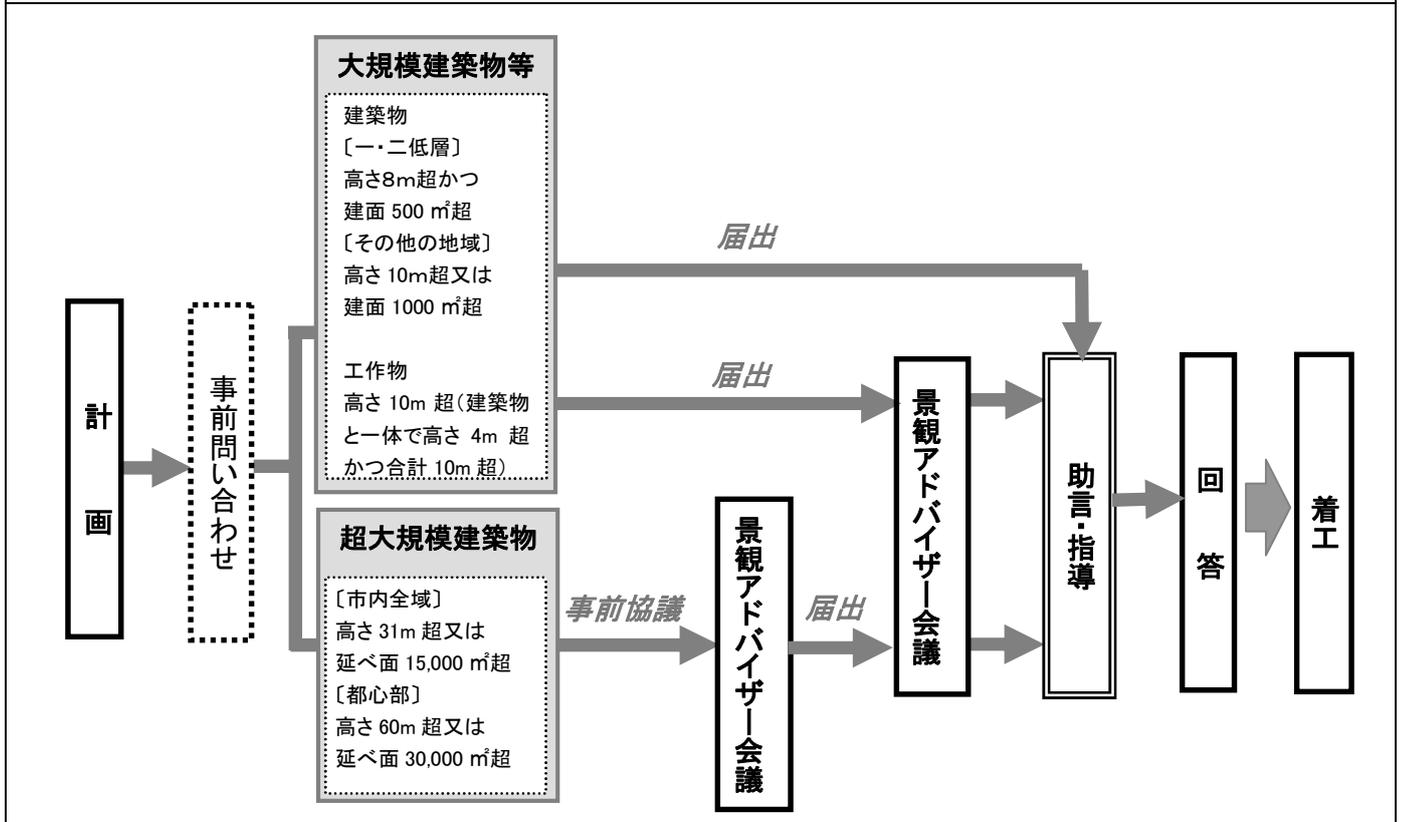
また、現在条例で指定している「景観地区」を「景観形成地区」と名称変更し、当面は法委任事項とは別に指導・助言を継承していきます。

今後、芦屋川沿岸や、現在景観地区指定している南芦屋浜等の特に特徴ある景観の保全・育成が求められている地区については、個別に「特別景観地区」として指定し、地域固有の景観の維持・向上を強化していくこととします。

(3) 手続きの流れ

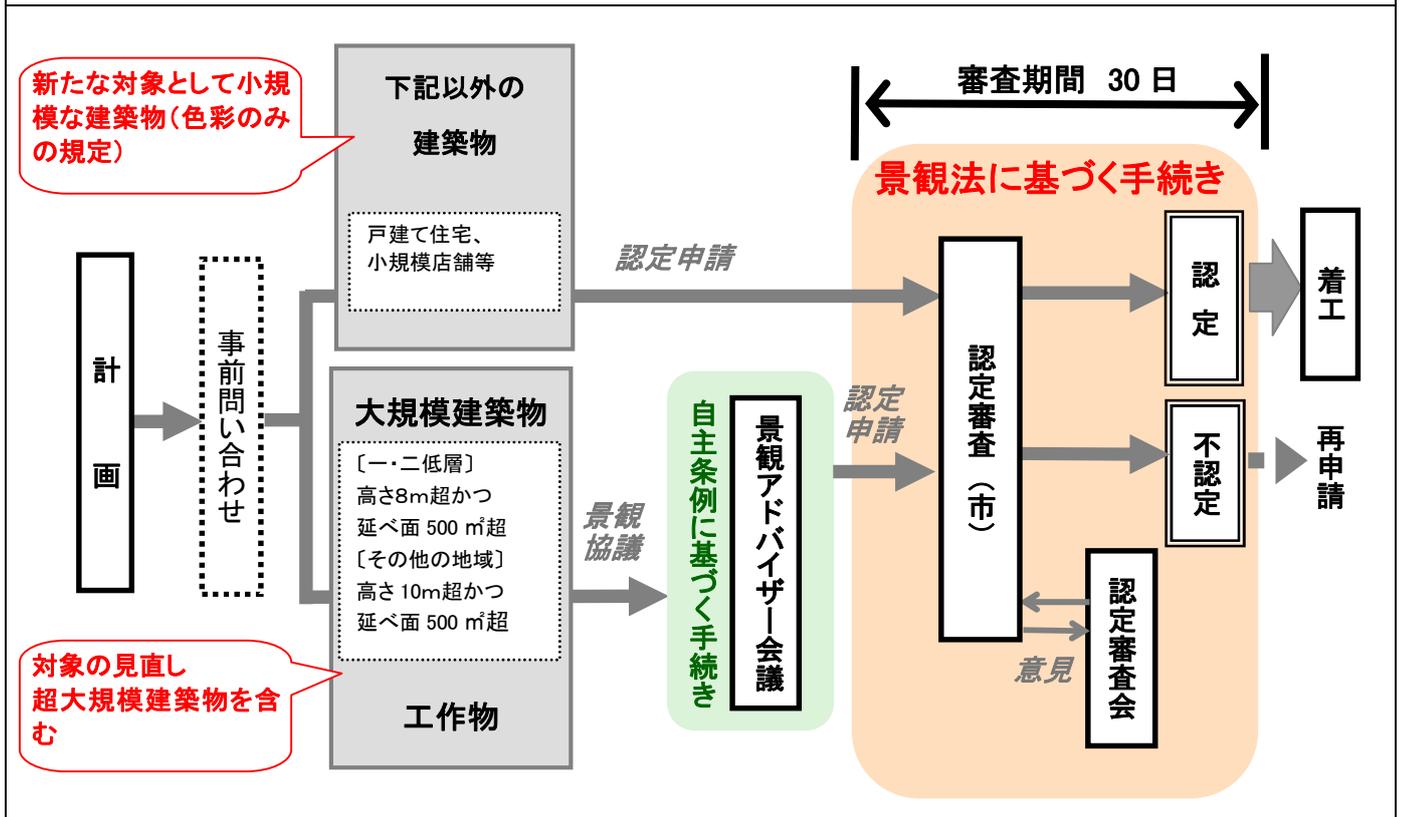
現行の手続きの流れ

現行の芦屋市都市景観条例に基づき、大規模建築物等（建築物・工作物・広告物）の協議や届出を実施しています。



改訂後の手続きの流れ

景観法に基づく景観地区の指定と芦屋市都市景観条例の改訂により、より実効性の高い景観誘導施策としていきます。



(4) 条例改正(案)の構成

現行の条例で規定する「景観地区」の継承(第2章関連)

現行の「景観地区」の制度は、名称を「景観形成地区」に変更し、継承していきます。既に地区指定を実施している南芦屋浜地区については、法定の景観地区との調整を行い、当面は現行の景観形成基準の運用を継続します。

景観協議の位置づけ(第4章関連)

現在の景観アドバイザー会議の役割を継承し、新たに認定基準の理解を共有化するため、大規模建築物等の景観協議と見解書の作成義務について定めます。

また、屋外広告物については指導基準を継承し、広告物に関する景観誘導を行なっていきます。

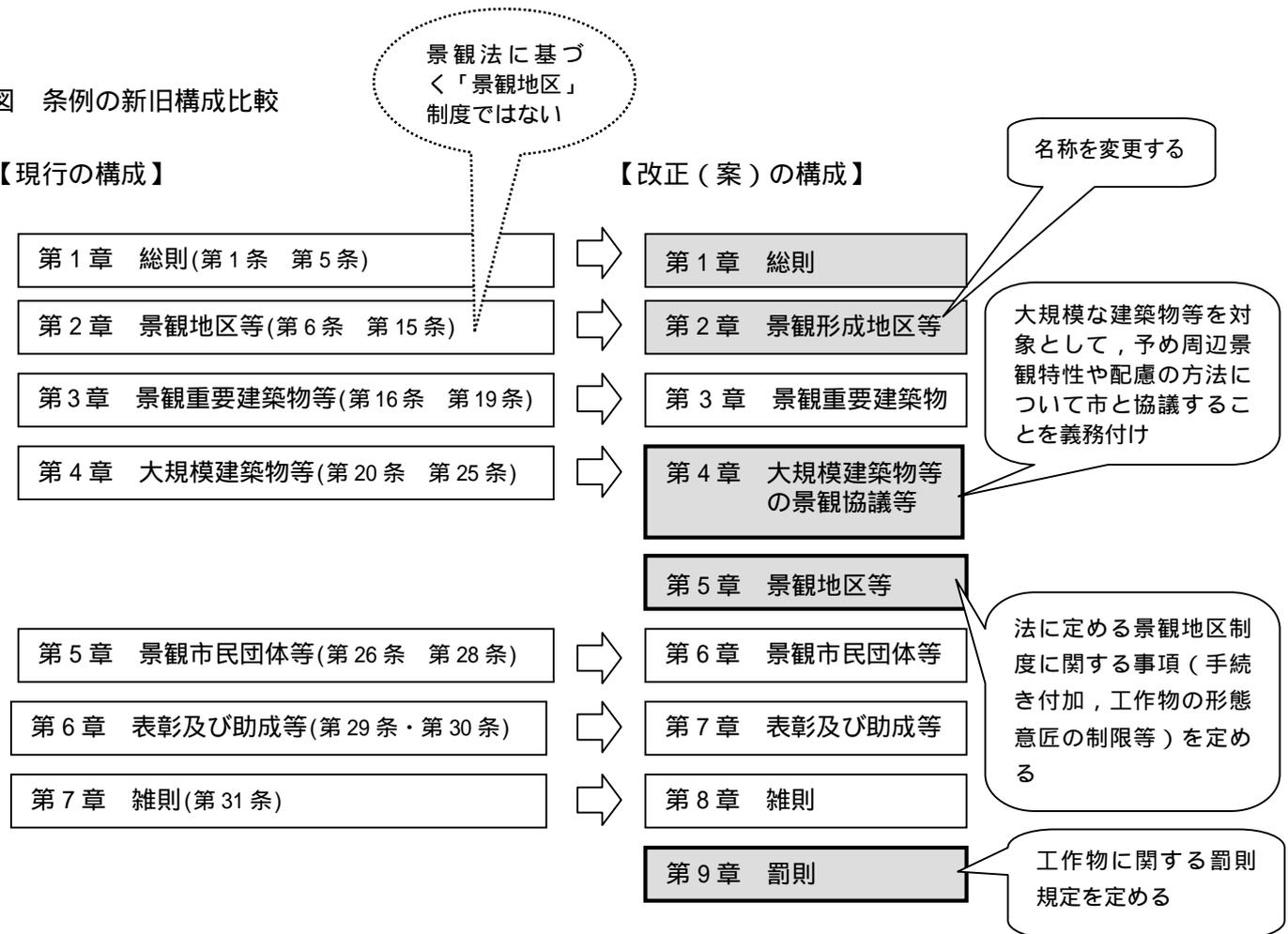
景観地区の認定に係る委任事項の追加(第5章関連)

景観地区の認定に係る委任事項等として、認定に係る手続きの付加、認定委員会の位置づけ等を定める。景観地区の指定に伴い、大規模建築物等の届出(現行の第4章関係)に関する事項は削除します。

工作物の形態意匠の制限及び罰則規定(第5章、第9章関連)

景観地区制度の導入により、現行の大規模工作物の基準にもとづき工作物の形態意匠の制限及び罰則を条例で定めます。

図 条例の新旧構成比較



## (5) 条例改正(案)の内容

### 第1章 総則

#### [内 容]

目的，定義，市長の責務，市民の責務，事業者及び設計者等の責務

#### 【主な改正点】

景観法に基づく景観地区の導入に伴い，用語の定義を見直します。

### 第2章 景観形成地区等

#### [内 容]

景観形成地区，景観軸，景観点，指定等の手続き，景観形成方針及び景観形成整備計画，建築物等又は空地に係る要請

#### 【主な改正点】

現在，条例で指定している「景観地区」を法定の「景観地区」と区別するため「景観形成地区」に名称を変更します。

「認定基準」と「景観形成基準」の2つの基準となることを避けるため「景観形成基準」を「景観形成整備計画」に位置付けを変更します。

届出者の負担軽減と手続きの簡素化のため，景観形成地区内の行為の届出を廃止します。

「景観に及ぼす影響に関する協議」は第4章の景観協議に移行します。

既に建築された建築物等及び空地の利用や管理が景観を阻害している場合は，必要な要請ができるよう規定します。

届出の廃止に伴い，国等に関する手続きの特例を削除します。

### 第3章 景観重要建築物等

#### [内 容]

景観重要権建築物等の指定，保全計画及びその遵守，景観重要建築物に係る行為の届出，景観重要建築物に係る助言又は指導

#### 【主な改正点】

現行のまま

### 第4章 大規模建築物等の景観協議等

#### [内 容]

大規模建築物等の景観協議，屋外広告物の指導基準，屋外広告物に係る助言又は指導，屋外広告物に係る要請，国又は地方公共団体に関する手続きの特例

#### 【主な改正点】

大規模建築物等について，認定基準の共通理解を図り，円滑な認定を行うため，認定申請に先立ち，敷地の立地条件や周辺環境の特徴に基づいた景観への配慮方法についての考え方について景観協議（景観アドバイザー会議）を行なうことを義務付けします。

現行の大規模建築物等の内，屋外広告物については指導基準を継承し，広告物に関する景観誘導を行なっていきます。

## 第5章 景観地区等

### [内 容]

景観地区の決定等，認定の手続き，認定申請書，完了等の届出，大規模建築物の完了検査，適用の除外，工作物の形態意匠等の制限，計画の認定，違反工作物に対する措置，違反工作物の請負人に対する措置，国又は地方公共団体の工作物に対する認定に関する手続きの特例，工事現場における認定の表示，認定の手続き，完了等の届出，適用の除外，報告及び立入検査

### 【主な改正点】

景観地区の決定に際し，景観審議会の意見を聴かなければならない規定を定めます。

建築物に関する認定手続きの付加として下記の事項を定めます。

- ・ 認定審査会の位置付け
- ・ 認定申請に添付する図書，完了届の提出，完了検査
- ・ 軽微な行為に対する適用除外  
工作物の認定に関する下記の事項を定めます。
- ・ 基準への適合義務
- ・ 違反工作物に対する措置
- ・ 違反工作物の請負人に対する措置
- ・ 国又は地方公共団体の工作物に対する認定に関する手続きの特例
- ・ 工事現場における認定の表示義務
- ・ 認定審査会の位置付け
- ・ 完了届の提出義務
- ・ 軽微な行為に対する適用除外
- ・ 報告及び立入検査に関する事項

## 第6章 景観市民団体等

### [内 容]

景観市民団体の認定，景観市民協定の締結，景観市民協定の認定，

### 【主な改正点】

現行のまま

## 第7章 表彰及び助成等

### [内 容]

表彰，助成等

### 【主な改正点】

現行のまま

## 第8章 雑則

### [内 容]

補足

### 【主な改正点】

現行のまま

## 第9章 罰則

[内 容]  
罰則

### 【主な改正点】

工作物の違反者に対する罰則を規定します。

(6) 認定手続き等の項目及び根拠

項目	大規模建築物		その他の建築物		工作物		屋外広告物	
	法に定めのある事項	条例に定める事項	法に定めのある事項	条例に定める事項	法に定めのある事項	条例に定める事項	法に定めのある事項	条例に定める事項
景観協議(アドバイザー会議)	—	○	—	—	—	○	—	—
形態意匠の制限(基準)	法61条に基づき都市計画に定める		法61条に基づき都市計画に定める		—	◎ (法72条1項)	—	○
形態意匠の制限への適合義務	● 法62条	—	● 法62条	—	—	◎ (法72条1項)	—	—
計画の認定手続き	● 法63条1～5項	—	● 法63条1～5項	—	—	◎ (法72条2項)	—	—
違反建築物(工作物)に対する措置	● 法64条1～5項	—	● 法64条1～5項	—	—	◎ (法72条2項)	—	—
違反建築物(工作物)の設計者等に対する措置	● 法65条1,2項	—	● 法65条1,2項	—	—	◎ (法72条5項)	—	—
国の機関等に対する認定等に関する手続きの特例	● 法66条1～5項	—	● 法66条1～5項	—	—	◎ (法72条2項)	—	—
工事現場における認定の表示等	● 法68条1,2項	—	● 法68条1,2項	—	—	◎ (法72条2項)	—	—
形態意匠に適合しない建築物に対する措置	● 法70条	—	● 法70条	—	—	—	—	—
報告及び立入検査	● 法71条1～3項	—	● 法71条1～3項	—	—	◎ (法72条2項)	—	—
認定手続きの付加(認定審査会)	—	◎ (法67条)	—	◎ (法67条)	—	◎ (法72条3項)	—	—
認定申請添付図書	● 規則19条1項1～5号	◎ (規則19条1項6号)	● 規則19条1項1～5号	◎ (規則19条1項6号)	—	◎ (法72条2項)	—	—
完了届	—	○	—	○	—	○	—	—
完了検査	—	○	—	—	—	—	—	—
適用の除外	● 法69条1～3項	◎ (法69条1項5号)	● 法69条1～3項	◎ (法69条1項5号)	—	◎ (令21条6項)	—	—
罰則	● 法100～106条	—	● 法100～106条	—	—	◎ (法107条)	—	—

※ ●は法に定めのある事項(下段に示す条項は、該当条項を示す)

※ ◎は法に基づき条例に定める事項(下段に示す( )内の条項は、根拠条項を示す)

※ ○は自主条例として定める事項