

景観計画の策定に伴う条例等の改正について

景観計画は、景観法（以下「法」という。）に基づき定める必須項目等のほか、規制内容の一部を景観行政団体の条例で定めることができる仕組みとなっています。

原則として、現行の条例に基づく規定等を踏襲しながら、その根拠が条例から法に移行される事項について改正します。

条例等の改正が必要な理由

景観計画を策定すること自体は現行条例のままでも可能ですが、策定の手続きや届出対象行為、届出適用除外行為、法定の罰則規定が適用される対象行為など、計画を実行するための事項を条例で定める必要があるため、景観計画の策定に合わせて条例等の改正を行います。

景観行政団体が条例で定めることができる事項

法に基づき、市が条例で定めることができる事項は以下のとおりです。

条 項	事 項	条例で定めようとする内容
法8条4項1号 法16条1項4号	届出対象行為の追加	・高さ5m超の高架構造物 ・幅員10m超又は延長30m超の橋梁
法9条7項	景観計画の策定手続の追加	都市景観審議会への意見聴取
法11条2項	景観計画を提案できる団体の追加	市が認定する都市景観形成市民団体
法16条7項11号	届出適用除外行為の追加	・一定規模以下の建築物の建築等 ・一定規模以下の工作物の建設等 ・すべての開発行為
法17条1項	特定届出対象行為の指定	届出が必要な建築物の建築等及び工作物の建設等
法21条2項	景観重要建造物の標識表示方法	今後検討(今回は定めない)
法25条2項	景観重要建造物の管理の基準	//
法30条2項	景観重要樹木の標識表示方法	//
法33条2項	景観重要樹木の管理の基準	//

罰則規定については、条例で特定届出対象行為を指定することにより、以下の法定罰則が適用されるため、条例では定めないものとします。

なお、本市における特定届出対象行為は、「法16条に基づく届出が必要な建築物の建築等及び工作物の建設等」と定めることとします。

法条項	適用される行為	内 容
法101条	特定届出対象行為の原状回復等に対する命令違反	懲役1年以下または罰金50万以下
法102条	特定届出対象行為に対する命令違反	罰金50万以下
法103条	・法定届出に対する違反 ・特定届出対象行為に対する命令後の報告等違反 ・法定届出から30日を経過する前の行為着手	罰金30万以下
法104条	前2条の法人格への遡及	

改正が必要となる条例等

今回改正が必要な条例等は以下のとおりです。

(1) 明石市都市景観条例

別紙「各規定の新旧比較表」のほか、法に定められていない各事項について定めます。

- ・景観計画の策定及び変更に係る都市景観審議会への意見聴取
- ・景観重点地区の指定及び変更に係る都市景観審議会への意見聴取 等

(2) 明石市都市景観条例施行規則

(1)の改正に伴う必要な事項について定めます。

- ・法第16条に基づく届出の対象となる規模要件
- ・上記届出の添付図書及び様式の改正
- ・要綱等で定めていた「公共施設景観指針」や「都市景観アドバイス会議」に関する規定

(3) 明石市屋外広告物条例

都市景観条例の改正に伴う引用条項を修正します。(第10条第1項第3号、第52条)

(4) 明石市屋外広告物条例施行規則

景観計画において、重点的に都市景観の形成を図る必要のある地区を「景観重点地区」として定めます。

景観計画策定と同時に、現行の「都市景観形成地区」である大久保駅南地区を「景観重点地区」へ移行し、同地区の「都市景観形成基準」を原則そのまま「景観形成基準」として継承することで、住民に大きな影響を及ぼすことなく法の網をかけることができます。

	地区の名称	基準の名称	地区及び基準を定める根拠
現 行	都市景観形成地区	都市景観形成基準	条 例
	↓	↓ (一部改正)	↓
計画策定後	景観重点地区	景観形成基準	景観計画(景観法)

一方、本市では、広告物について屋外広告物条例に基づく許可制度を定めていますが、現状、当該許可基準に「都市景観形成基準」が紐づけされていないことから、「都市景観形成基準」に適合していない屋外広告物であっても、屋外広告物条例の基準に適合していれば許可せざるを得ない状況となっています。

景観重点地区移行に併せて、屋外広告物条例施行規則に定める許可基準に「景観形成基準への適合」を追加することで、地区内における屋外広告物を規制することが可能となります。

施行予定時期

(1)～(4)すべて 2026 年 4 月 1 日

都市景観条例に定める各規定の新旧比較

規 定		現 行		改 正(案)	
		該当の有無	根拠となる条文	該当の有無	備考(条例で定める内容)
都市景観形成基本計画	継続	○	条例第6条	○	
景観計画（★:法定必須項目）	新規			○	
★景観計画区域				○（市内全域）	内容は景観計画に定める
良好な景観の形成に関する方針				○（景観形成方針）	
★行為の制限に関する事項				○（景観形成基準）	
★景観重要建造物の指定方針				○	
★景観重要樹木の指定方針				○	
景観重点地区	新規			○	
景観形成方針				○	内容は景観計画に定める
景観形成基準				○	
行為の届出(法16条に基づく届出)				○	
屋外広告物にかかる規制				○	屋外広告物条例に定める許可基準に追加
大規模建築物等行為の届出	継続	○ ※条例に基づく届出	条例第16条	○ ※法16条に基づく届出	
対象となる行為	継続	高さ15m超又は建築面積1,000㎡超の建築物	条例第16条第1項第1号 施行規則第13条	法第16条第1項第1号 (建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更)	一定規模以下は適用除外
		高さ15m超(※)又は土地面積1,000㎡超の工作物 (※)建築物と一体の場合は考査器物の高さ10m超かつ建築物の高さとの合計15m超のものを含む		法第16条第1項第2号 (工作物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更)	一定規模以下は適用除外
				法第16条第1項第3号 (都市計画法第4条第12項に規定する開発行為等)	すべて適用除外
		地上高さ5m超の高架構造物 幅員10m超又は延長30m超の橋梁等	条例第16条第1項第2号 施行規則第14条	法第16条第1項第4号 (その他条例で定める行為)	・地上高さ5m超の高架構造物 ・幅員10m超又は延長30m超の橋梁等
法定届出前協議・審査	新規			○	現行の超大規模建築物に該当する規模のみ
行為の完了・中止届出	継続	△	施行規則第12条第4項	○	
超大規模建築物の協議	廃止	△	施行規則第10条	—	法定届出前協議に統合
都市景観形成重要建築物	継続	○	条例第7～10条	○	
都市景観形成地区	廃止	○	条例第11条	×	
景観誘導基準		○	条例第12条	×	
行為の届出		○	条例第13条	×	
景観地区(都市計画法に基づく指定)	見送り			×	
公共施設景観方針	継続	△	公共施設景観形成ガイドライン	○	
公共施設整備協議	継続	△	公共施設整備協議実施要領	○	
景観協定 (申請があれば認可しなければならない)	新規			○	
都市景観審議会	継続	○	条例第22条	○	
都市景観アドバイ会議	継続	△	明石市都市景観アドバイ会議設置要綱	○	

景観法（抜粋）

発令 平成16年6月18日号外法律第110号

本 文

第1条～第6条 略 (定義)

第7条 この法律において「景観行政団体」とは、地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の19第1項の指定都市（以下この項及び第98条第1項において「指定都市」という。）の区域にあっては指定都市、同法第252条の22第1項の中核市（以下この項及び第98条第1項において「中核市」という。）の区域にあっては中核市、その他の区域にあっては都道府県をいう。ただし、指定都市及び中核市以外の市町村であって、第98条第1項の規定により第2章第1節から第4節まで、第4章及び第5章の規定に基づく事務（同条において「景観行政事務」という。）を処理する市町村の区域にあっては、当該市町村をいう。

2 この法律において「建築物」とは、建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定する建築物をいう。

3 この法律において「屋外広告物」とは、屋外広告物法（昭和24年法律第189号）第2条第1項に規定する屋外広告物をいう。

4 この法律において「公共施設」とは、道路、河川、公園、広場、海岸、港湾、漁港その他政令で定める公共の用に供する施設をいう。

5 この法律において「国立公園」とは自然公園法（昭和32年法律第161号）第2条第2号に規定する国立公園を、「国定公園」とは同条第3号に規定する国定公園をいう。

6 この法律において「都市計画区域」とは都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第2項に規定する都市計画区域を、「準都市計画区域」とは同項に規定する準都市計画区域をいう。

(景観計画)

第8条 景観行政団体は、都市、農山漁村その他市街地又は集落を形成している地域及びこれと一体となって景観を形成している地域における次の各号のいずれかに該当する土地（水面を含む。以下この項、第11条及び第14条第2項において同じ。）の区域について、良好な景観の形成に関する計画（以下「景観計画」という。）を定めることができる。

(1) 現にある良好な景観を保全する必要があると認められる土地の区域

(2) 地域の自然、歴史、文化等からみて、地域の特性にふさわしい良好な景観を形成する必要があると認められる土地の区域

(3) 地域間の交流の拠点となる土地の区域であって、当該交流の促進に資する良好な景観を形成する必要があると認められるもの

(4) 住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われ、又は行われた土地の区域であって、新たに良好な景観を創出する必要があると認められるもの

(5) 地域の土地利用の動向等からみて、不良な景観が形成されるおそれがあると認められる土地の区域

2 景観計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

(1) 景観計画の区域（以下「景観計画区域」という。）

(2) 良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項

(3) 第19条第1項の景観重要建造物又は第28条第1項の景観重要樹木の指定の方針（当該景観計画区域内にこれらの指定の対象となる建造物又は樹木がある場合に限る。）

(4) 次に掲げる事項のうち、良好な景観の形成のために必要なもの

イ～ホ 略

3 前項各号に掲げるもののほか、景観計画においては、景観計画区域における良好な景観の形成に関する方針を定めるよう努めるものとする。

4 第2項第2号の行為の制限に関する事項には、政令で定める基準に従い、次に掲げるものを定めなければならない。

(1) 第16条第1項第4号の条例で同項の届出を要する行為を定める必要があるときは、当該条例で定めるべき行為

(2) 次に掲げる制限であつて、第16条第3項若しくは第6項又は第17条第1項の規定による規制又は措置の基準として必要なもの

イ 建築物又は工作物（建築物を除く。以下同じ。）の形態又は色彩その他の意匠（以下「形態意匠」という。）の制限

ロ 建築物又は工作物の高さの最高限度又は最低限度

ハ 壁面の位置の制限又は建築物の敷地面積の最低限度

ニ その他第16条第1項の届出を要する行為ごとの良好な景観の形成のための制限

5～11 略

(策定の手続)

第9条 景観行政団体は、景観計画を定めようとするときは、あらかじめ、公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。

2 景観行政団体は、景観計画を定めようとするときは、都市計画区域又は準都市計画区域に係る部分について、あらかじめ、都道府県都市計画審議会（市町村である景観行政団体に市町村都市計画審議会が置かれているときは、当該市町村都市計画審議会）の意見を聴かなければならない。

3 都道府県である景観行政団体は、景観計画を定めようとするときは、あらかじめ、関係市町村の意見を聴かなければならない。

4 景観行政団体は、景観計画に前条第2項第4号ロ又はハに掲げる事項を定めようとするときは、あらかじめ、当該事項について、国土交通省令・農林水産省令・環境省令で定めるところにより、当該景観重要公共施設の管理者（景観行政団体であるものを除く。）に協議し、その同意を得なければならない。

5 景観行政団体は、景観計画に前条第2項第4号ホに掲げる事項を定めようとするときは、あらかじめ、当該事項について、国立公園等管理者（国立公園にあつては環境大臣、国定公園にあつては都道府県知事をいう。以下同じ。）に協議し、その同意を得なければならない。

6 景観行政団体は、景観計画を定めたときは、その旨を告示し、国土交通省令・農林水産省令・環境省令で定めるところにより、これを当該景観行政団体の事務所において公衆の縦覧に供しなければならない。

7 前各項の規定は、景観行政団体が、**景観計画を定める手続に関する事項**（前各項の規定に反しないものに限る。）について、**条例**で必要な規定を定めることを妨げるものではない。

8 前各項の規定は、景観計画の変更について準用する。

第10条 略

(住民等による提案)

第11条 第8条第1項に規定する土地の区域のうち、一体として良好な景観を形成すべき土地の区域としてふさわしい一団の土地の区域であつて政令で定める規模以上のものについて、当該土地の所有権又は建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権（臨時設備その他一時使用のために設定されたことが明らかなものを除く。以下「借地権」という。）を有する者（以下この条において「土地所有者等」という。）は、一人で、又は数人が共同して、景観行政団体に対し、景観計画の策定又は変更を提案することができる。この場合においては、当該提案に係る景観計画の素案を添えなければならない。

2 まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的とする特定非営利活動促進法（平成10年法律第7号）第2条第2項の特定非営利活動法人若しくは一般社団法人若しくは一般財団法人又はこれらに準ずるものとして景観行政団体の**条例**で定める団体は、前項に規定する土地の区域について、景観行政団体に対し、景観計画の策定又は変更を提案することができる。同項後段の規定は、この場合について準用する。

3 略

第12条～第15条 略

(届出及び勧告等)

第16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、国土交通省令（第4号に掲げる行為にあつては、景観行政団体の条例。以下この条において同じ。）で定めるところにより、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他国土交通省令で定める事項を景観行政団体の長に届け出なければならない。

（1）建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更（以下「建築等」という。）

（2）工作物の新設、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更（以下「建設等」という。）

（3）都市計画法第四条第十二項に規定する開発行為その他政令で定める行為

（4）前3号に掲げるもののほか、良好な景観の形成に支障を及ぼすおそれのある行為として景観計画に従い景観行政団体の条例で定める行為

2～6 略

7 次に掲げる行為については、前各項の規定は、適用しない。

（1）～（10） 略

（11）その他政令又は景観行政団体の条例で定める行為

（変更命令等）

第17条 景観行政団体の長は、良好な景観の形成のために必要があると認めるときは、特定届出対象行為（前条第1項第1号又は第2号の届出を要する行為のうち、当該景観行政団体の条例で定めるものをいう。第7項及び次条第1項において同じ。）について、景観計画に定められた建築物又は工作物の形態意匠の制限に適合しないものをしようとする者又はした者に対し、当該制限に適合させるため必要な限度において、当該行為に関し設計の変更その他の必要な措置をとることを命ずることができる。この場合においては、前条第3項の規定は、適用しない。

2 前項の処分は、前条第1項又は第2項の届出をした者に対しては、当該届出があった日から30日以内に限り、することができる。

3 第1項の処分は、前条第1項又は第2項の届出に係る建築物若しくは工作物又はこれらの部分の形態意匠が政令で定める他の法令の規定により義務付けられたものであるときは、当該義務の履行に支障のないものでなければならない。

4 景観行政団体の長は、前条第1項又は第2項の届出があった場合において、実地の調査をする必要があるとき、その他第2項の期間内に第1項の処分をすることができない合理的な理由があるときは、90日を超えない範囲でその理由が存続する間、第2項の期間を延長することができる。この場合においては、同項の期間内に、前条第1項又は第2項の届出をした者に対し、その旨、延長する期間及び延長する理由を通知しなければならない。

5 景観行政団体の長は、第1項の処分に違反した者又はその者から当該建築物又は工作物についての権利を承継した者に対して、相当の期限を定めて、景観計画に定められた建築物又は工作物の形態意匠の制限に適合させるため必要な限度において、その原状回復を命じ、又は原状回復が著しく困難である場合に、これに代わるべき必要な措置をとることを命ずることができる。

6 前項の規定により原状回復又はこれに代わるべき必要な措置（以下この条において「原状回復等」という。）を命じようとする場合において、過失がなくて当該原状回復等を命ずべき者を確知することができないときは、景観行政団体の長は、その者の負担において、当該原状回復等を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者にこれを行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、当該原状回復等を行うべき旨及びその期限までに当該原状回復等を行わないときは、景観行政団体の長又はその命じた者若しくは委任した者が当該原状回復等を行う旨をあらかじめ公告しなければならない。

7 景観行政団体の長は、第1項の規定の施行に必要な限度において、同項の規定により必要な措置をとることを命ぜられた者に対し、当該措置の実施状況その他必要な事項について報告をさせ、又は景観行政団体の職員に、当該建築物の敷地若しくは当該工作物の存する土地に立ち入り、特定届出対象行為の実施状況を検査させ、若しくは特定届出対象行為が景観に及ぼす影響を調査させることができる。

8 第6項の規定により原状回復等を行おうとする者及び前項の規定により立入検査又は立入調査をする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人の請求があつた場合においては、これを提示しなければならない。

9 第7項の規定による立入検査又は立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

(行為の着手の制限)

第18条 第16条第1項又は第2項の規定による届出をした者は、景観行政団体がその届出を受理した日から30日（特定届出対象行為について前条第4項の規定により同条第2項の期間が延長された場合にあっては、その延長された期間）を経過した後でなければ、当該届出に係る行為（根切り工事その他の政令で定める工事に係るものを除く。第103条第4号において同じ。）に着手してはならない。ただし、特定届出対象行為について前条第1項の命令を受け、かつ、これに基づき行う行為については、この限りでない。

2 景観行政団体の長は、第16条第1項又は第2項の規定による届出に係る行為について、良好な景観の形成に支障を及ぼすおそれがないと認めるときは、前項本文の期間を短縮することができる。

第19条～第20条 略

(指定の通知等)

第21条 景観行政団体の長は、第19条第1項の規定により景観重要建造物を指定したときは、直ちに、その旨その他国土交通省令で定める事項を、当該景観重要建造物の所有者（当該指定が前条第2項の規定による提案に基づくものであるときは、当該景観重要建造物の所有者及び当該提案に係る景観整備機構）に通知しなければならない。

2 景観行政団体は、第19条第1項の規定による景観重要建造物の指定があつたときは、遅滞なく、**条例**又は規則で定めるところにより、これを表示する標識を設置しなければならない。

第22条～第24条 略

(景観重要建造物の所有者の管理義務等)

第25条 景観重要建造物の所有者及び管理者は、その良好な景観が損なわれないよう適切に管理しなければならない。

2 景観行政団体は、**条例**で、景観重要建造物の良好な景観の保全のため必要な管理の方法の基準を定めることができる。

第26条～第29条 略

(指定の通知等)

第30条 景観行政団体の長は、第28条第1項の規定により景観重要樹木を指定したときは、直ちに、その旨その他国土交通省令で定める事項を、当該景観重要樹木の所有者（当該指定が前条第2項の規定による提案に基づくものであるときは、当該景観重要樹木の所有者及び当該提案に係る景観整備機構）に通知しなければならない。

2 景観行政団体は、第28条第1項の規定による景観重要樹木の指定があつたときは、遅滞なく、**条例**又は規則で定めるところにより、これを表示する標識を設置しなければならない。

(景観重要樹木の所有者の管理義務等)

第33条 景観重要樹木の所有者及び管理者は、その良好な景観が損なわれないよう適切に管理しなければならない。

2 景観行政団体は、**条例**で、景観重要樹木の管理の方法の基準を定めることができる。

第34条～第100条 略

罰 則

第101条 **第17条第5項の規定による景観行政団体の長の命令**又は第64条第1項の規定による市町村長の命令に違反した者は、1年以下の懲役又は50万円以下の罰金に処する。

第102条 次の各号のいずれかに該当する者は、50万円以下の罰金に処する。

(1) **第17条第1項の規定による景観行政団体の長の命令**又は第70条第1項の規定による市町村長の命令に違反した者

(2) 第63条第1項の規定に違反して、申請書を提出せず、又は虚偽の申請書を提出した者

(3) 第63条第4項の規定に違反して、建築物の建築等の工事をした者

(4) 第77条第3項の規定に違反して、応急仮設建築物又は応急仮設工作物を存続させた者

第103条 次の各号のいずれかに該当する者は、30万円以下の罰金に処する。

(1) 第16条第1項又は第2項の規定に違反して、届出をせず、又は虚偽の届出をした者

(2) 第17条第7項又は第71条第1項の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をした者

(3) 第17条第7項の規定による立入検査若しくは立入調査又は第71条第1項の規定による立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した者

(4) 第18条第1項の規定に違反して、届出に係る行為に着手した者

(5) ～ (8) 略

第104条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務に関し、前2条の違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対して各本条の罰金刑を科する。

第105条～第108条 略