

明石市都市景観条例に基づく届出の手引き

2026年(令和8年)4月



明石市都市景観条例に基づく届出の手引き

目次

はじめに	1
景観計画区域	1
景観重点地区	3
届出対象行為	4
1 景観計画区域(景観重点地区を除く)における届出対象行為	4
2 景観重点地区における届出対象行為	6
3 適用除外	6
4 届出対象行為に係る行為の制限	6
行為の届出手続き	7
1 届出の手続きフロー	7
2 届出に必要な図書	8
3 届出内容に変更が生じた場合	8
4 行為を完了または中止する場合	8
大規模建築物等の事前協議	9
1 協議の必要性	9
2 協議の対象行為	9
3 協議の準備	9
4 協議のスケジュール	11
5 協議申請に必要な図書	12
6 都市景観アドバイス会議	13
よくある質問	14
1 指定容積率が異なる2つ以上の地域にまたがる場合	14
2 工作物の取扱い	14
3 増築の場合	15
4 携帯基地局アンテナの改修	16
5 外観の色彩の変更	16
6 景観形成基準施行前から存する建築物の増築部分の取扱い	16
7 添付図書の注意点	17

はじめに

本市では、明石の特色を生かした景観施策をより積極的に推進するため、1992年（平成4年）より明石市都市景観条例に基づく施策を実施してきました。

2026年（令和8年）には、より実効性の高い地域特性を活かしたきめ細やかな景観誘導を展開するため、景観法に基づく景観計画を策定し、届出制度を実施することで、法と条例の一体的な運用を進めています。

この手引きは、明石市の良好な景観形成に向けて、市民や設計者のみなさまに法や条例によるルールをご理解いただくとともに、本市の景観まちづくりの理念「豊かな海と風土にあふれた あかしの景観を創造し、育み、次世代へつなごう」をともに目指し、わがまち意識の醸成と個性豊かで美しい都市づくりの形成の実現を目的として作成したものです。

ぜひ計画立案や設計施工の際に活用していただければ幸いです。

景観計画区域

明石市では、景観法第8条第2項第1号に基づき、市域全域を「景観計画区域」に指定しています。

さらに、以下のとおり地域特性ごとに地区を区分し、届出を要する規模や制限内容（景観形成基準）等を定めています。

地 区		用途地域等
住 宅	住宅専用	第1種低層住居専用地域 第2種低層住居専用地域 第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域 田園住居地域
	住宅混在	第1種住居地域 第2種住居地域 準住居地域 準工業地域 工業地域
商 業		近隣商業地域 商業地域
工 業		工業専用地域
田 園		市街化調整区域

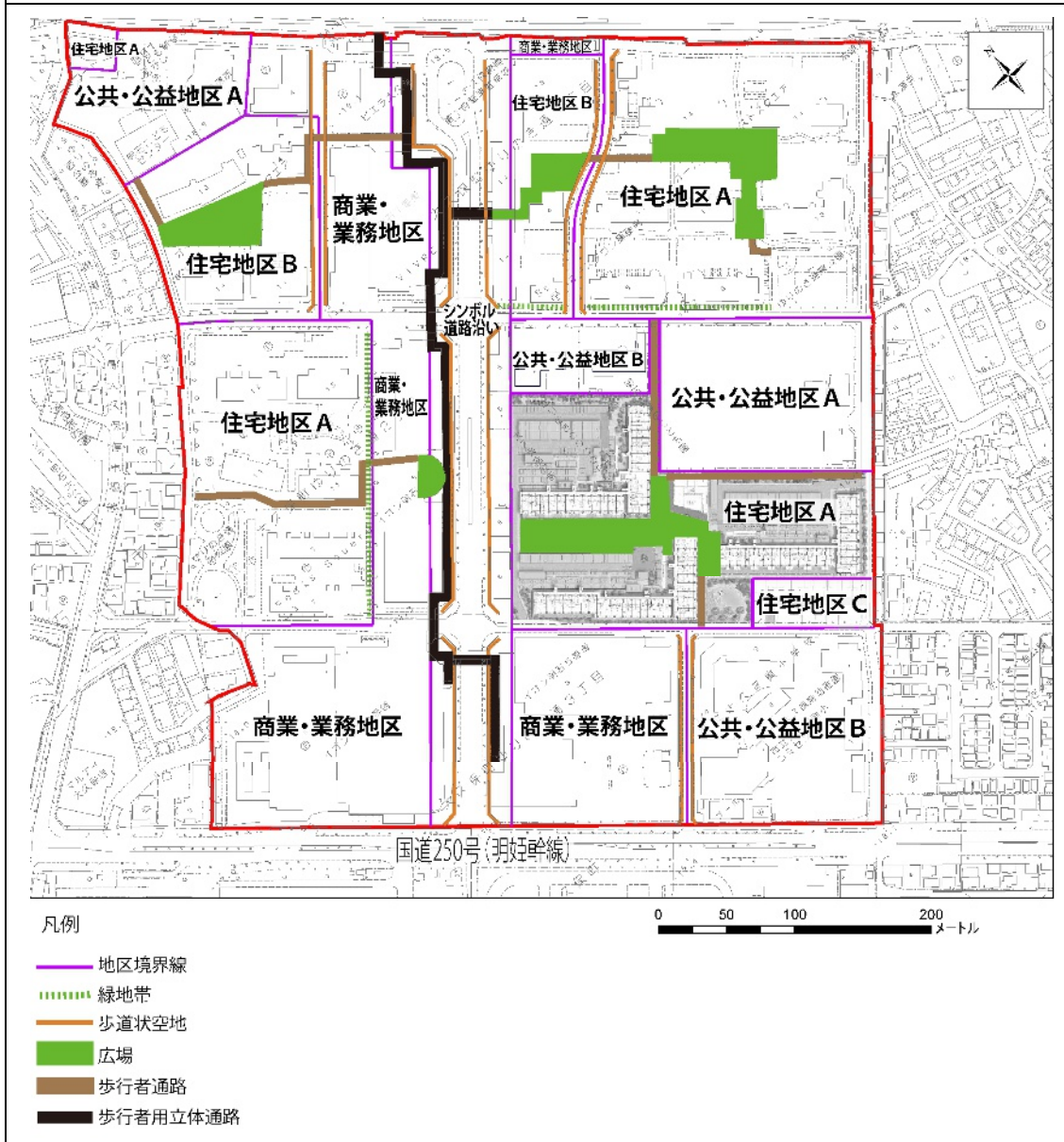


景観重点地区

景観計画区域のうち、特に重点的に良好な景観の形成を図る必要があると認める地区を「景観重点地区」に指定し、地域特性に合わせた個別の景観形成基準を定めています。

〔指定地区〕

大久保駅南地区（約 29.8ha 2026 年 4 月指定）



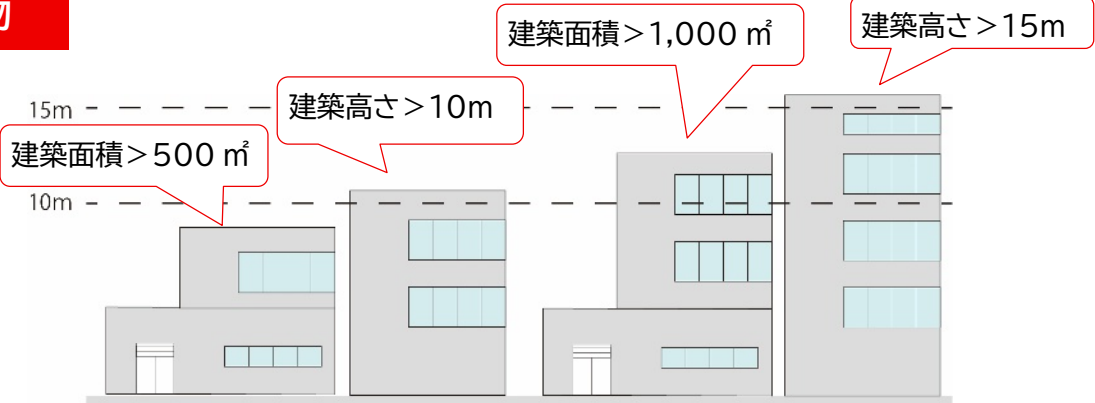
届出対象行為

1 景観計画区域（景観重点地区を除く）における届出対象行為

行為		地区		届出対象規模
建築物の 新築、増築 改築、移転	住宅	住宅専用		高さ 10m超または建築面積 500 m ² 超
		住宅混在		高さ 10m超または建築面積 1,000 m ² 超
		商業		高さ 15m超または建築面積 1,000 m ² 超
		工業		高さ 15m超または建築面積 1,000 m ² 超
		田園		高さ 10m超または建築面積 500 m ² 超
工作物の新設、 増築、改築、 移転	住宅	住宅専用		<ul style="list-style-type: none"> ・高さ 10mを超えるもの（建築物と一体となって設置される場合は、工作物の高さが 5mを超え、かつ、当該建築物等の高さとの合計が 10mを超えるものを含む） ・工作物等の敷地の用に供する土地の面積が 500 m²を超えるもの
		住宅混在		<ul style="list-style-type: none"> ・高さ 10mを超えるもの（建築物と一体となって設置される場合は、工作物の高さが 5mを超え、かつ、当該建築物等の高さとの合計が 10mを超えるものを含む） ・工作物等の敷地の用に供する土地の面積が 1,000 m²を超えるもの
		商業・工業		<ul style="list-style-type: none"> ・高さ 15mを超えるもの（建築物と一体となって設置される場合は、工作物の高さが 10mを超え、かつ、当該建築物等の高さとの合計が 15mを超えるものを含む） ・工作物等の敷地の用に供する土地の面積が 1,000 m²を超えるもの
		田園		<ul style="list-style-type: none"> ・高さ 10mを超えるもの（建築物と一体となって設置される場合は、工作物の高さが 5mを超え、かつ、当該建築物等の高さとの合計が 10mを超えるものを含む） ・工作物等の敷地の用に供する土地の面積が 500 m²を超えるもの
	高架構造物 (高架道路・歩道橋等)			地上から高さが 5mを超えるもの
	橋梁等			幅員 10mを超えるものまたは延長が 30mを超えるもの
	外観の変更			上記届出対象規模を超えるもので、外観のいずれかの面の過半を変更（外観を変更することとなる修繕または模様替、外観の色彩の変更）するもの

届出が必要な例

建築物

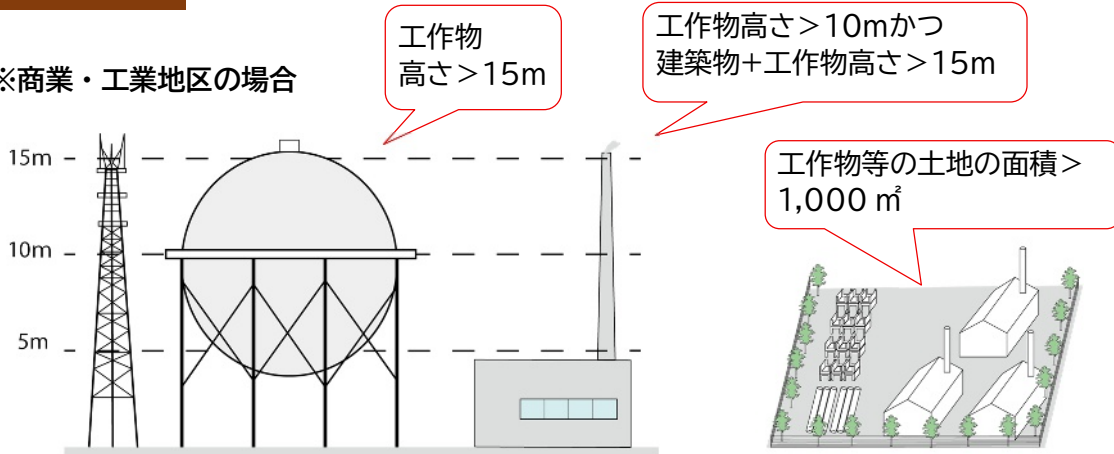


【住宅（専用・混在^{※1}）・田園地区】
 建築面積 > 500 m² または 建築高さ > 10m
 （住宅混在地区は建築面積 > 1,000 m²）

【商業・工業地区】
 建築面積 > 1,000 m² または 建築高さ > 15m

工作物

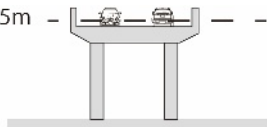
※商業・工業地区の場合



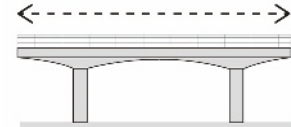
【住宅（専用・混在^{※1}）・田園地区】
 工作物高さ > 10m または
 工作物高さ > 5m かつ 建築物+工作物高さ > 10m
 または 工作物等の土地の面積 > 500 m²
 （住宅混在地区は土地の面積 > 1,000 m²）

【商業・工業地区】
 工作物高さ > 15m または
 工作物高さ > 10m かつ 建築物+工作物高さ > 15m
 または 工作物等の土地の面積 > 1,000 m²

【高架構造物（高架道路・歩道橋等）】
 地上高さ > 5m

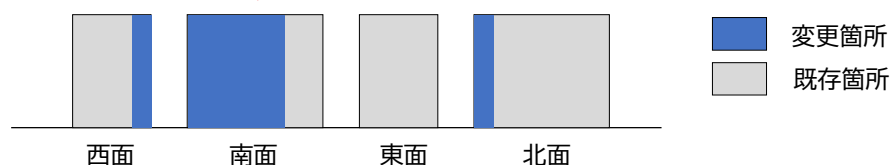


【橋梁等】
 幅員 > 10m
 または 延長 > 30m



外観の変更

外観のいずれかの面の過半を変更



2 景観重点地区における届出対象行為

地区名	内容
大久保駅南地区	区域内において届出を要する行為は次に掲げる行為とする。 ① 建築物・工作物の新築、増築、改築若しくは移転、大規模の修繕若しくは模様替又は外観の色彩の変更

3 適用除外

景観計画区域内で行う次の行為については、上記の届出をする必要はありません。

- ・ 通常の管理行為、軽易な行為〔景観法第 16 条第 7 項第 1 号〕
- ・ 非常災害のため必要な応急措置〔同項第 2 号〕
- ・ 建築基準法第 85 条の規定による仮設建築物（仮設興行場、仮設店舗等）〔条例第 10 条〕

4 届出対象行為に係る行為の制限

本市における良好な景観形成に向けた行為の制限は「景観形成基準」として定めています。

- 届出対象行為に該当する場合は、「景観形成基準」に適合している必要があります。届出をしない者、虚偽の届出をした者、届出をしたものであって届出に係る行為が「景観形成基準」に適合しないと認められたものなどについては、「明石市都市景観条例」に基づく勧告・公表、「景観法」に基づく勧告・変更命令・罰則を適用する場合があります。

【景観形成基準】

（景観重点地区除く）・・・明石市景観計画 p.12（3－3 景観形成基準）

（景観重点地区）・・・明石市景観計画 別紙

- 届出対象規模に満たない行為においては、明石の景観形成に配慮する方針として景観計画の「各地区共通の方針」に沿った計画となるよう努めてください。

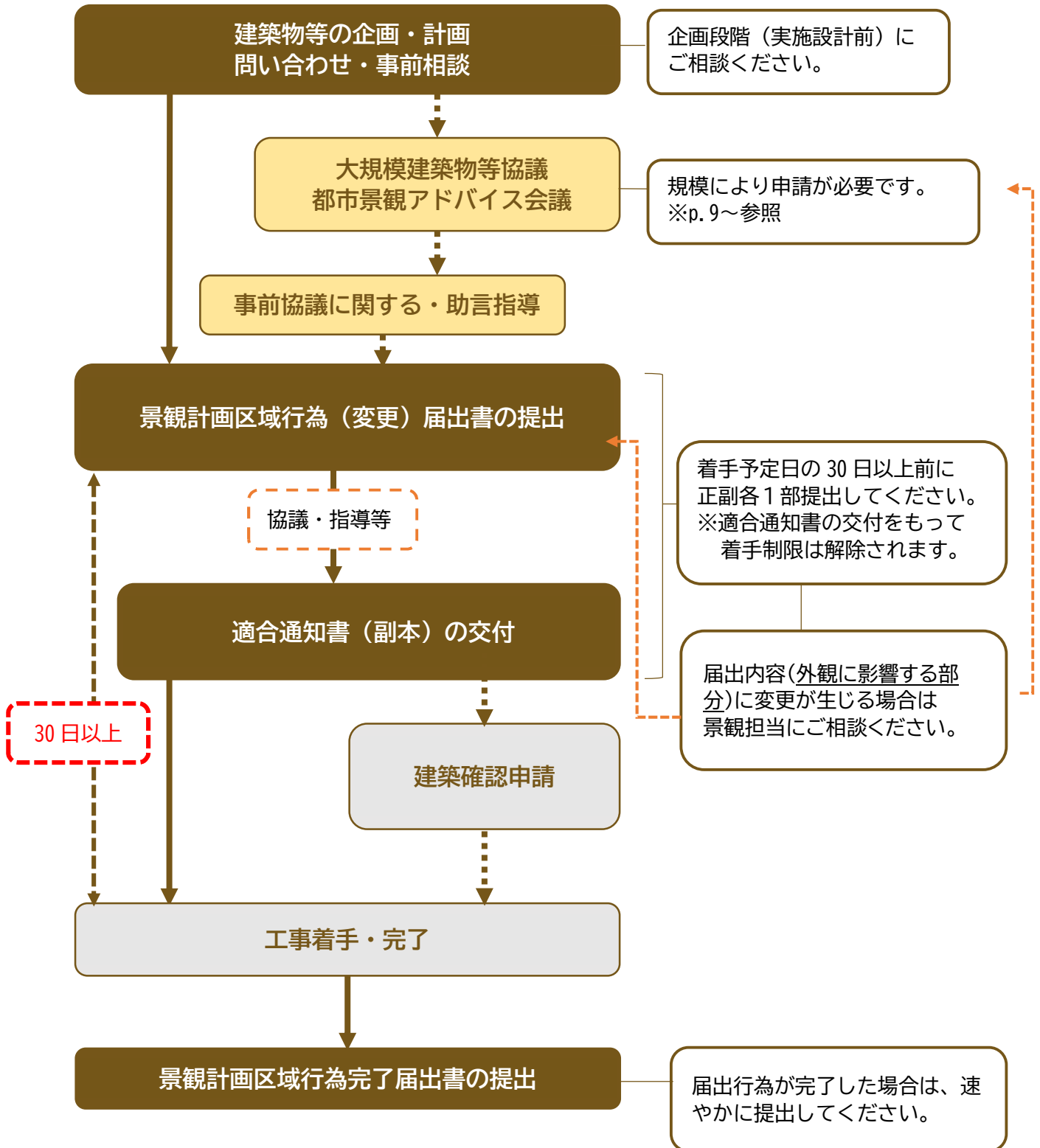
各地区共通の方針・・・明石市景観計画 p.8（2－4 各地区共通の方針）

明石市景観計画（明石市ホームページへリンク）



行為の届出手続き

1 届出の手続きフロー



2 届出に必要な図書

種 類	建築物		工作物・広告物・高架構造物・橋梁		明示すべき事項	
	新築 増築 改築 移転	大規模修繕 模様替 色彩の変更	新築 増築 改築 移転	大規模修繕 模様替 色彩の変更		
届出書	景観計画区域 行為届出書	○	○	○	○	様式第1号 正・副各1部
添付図書	付近見取図 (1/2500 以上)	○	○	○	○	方位、道路及び目標となる地物
	配置図 (1/200 以上)	○	○	○	○	附属建築物、受水槽、キュービクル、ゴミ置場など景観に影響があるもの (敷地周辺と高低差がある場合) 高低差
	各階平面図 (1/200 以上)	○	—	○	—	空調室外機置場、物干し金物等
	各面立面図 (1/200 以上)	○	○	○	○	主要部分の材料の種別、仕上方法及び色彩（マンセル値表示及び着色）
	断面図 (1/200 以上)	○	—	—	—	主要部2面以上 敷地境界部分に高低差がある場合はその部分を含む
	外構平面図 (1/200 以上)	○	—	—	—	門、垣、塀、擁壁、植栽（樹種・高さ）、花壇、床版等の仕様など敷地内の外部構成が分かるもの
	敷地周辺状況 カラー写真	○	○	○	○	敷地周辺の状況が分かるもの
	完成予想図 (パース)	△	△	△	△	作成している場合のみ
	委任状	△	△	△	△	委任行為がある場合のみ

※ 配置図と外構平面図の兼用は可能です。

※ 別途必要図書の提出をお願いする場合があります。

3 届出内容に変更が生じた場合

適合通知書（副本）交付後、届け出た内容に変更が生じた場合は、「景観計画区域行為変更届出書」（様式第1号兼用）を提出してください。

なお、添付図書は当該変更に係る図書のみ添付してください。

注意 市が変更届出を受理した日から 30日を経過した後 でなければ、変更の届出に係る行為に着手することができません。

4 行為を完了または中止する場合

「景観計画区域行為完了（中止）届出書」（様式第3号）を提出してください。

※完了したことが分かるカラー写真（竣工後の建築物等及び外構）を添付してください。

大規模建築物等の事前協議

1 協議の必要性

一定規模以上の建築物等については法に基づく行為の届出により、市が助言・指導を行うこととしていますが、届出段階においては、その実施計画がほぼ固まっており、位置・規模等の設計変更をする場合は相当な手戻りとなるため、事業者の大きな負担となります。

そのため、特に景観への影響が大きい大規模建築物等については、協議結果の反映が可能な計画段階において事業者と市が話し合うことによって、より良い景観形成を図れるよう、届出の前に協議を行うこととしています。

2 協議の対象行為

	指定容積率 400%以上の地域	その他の地域
建築物	高さが 60m を超えるものまたは 延べ面積が 30,000 m ² を超えるもの	高さが 31m を超えるものまたは 延べ面積が 15,000 m ² を超えるもの
工作物 広告物	高さが 60m を超えるもの (建築物等と一体となって設置される場合は、工作物等の高さが 40m を超え、かつ、当該建築物等の高さとの合計が 60m を超えるもの)	高さが 31m を超えるもの (建築物等と一体となって設置される場合は、工作物等の高さが 20m を超え、かつ、当該建築物等の高さとの合計が 31m を超えるもの)

3 協議の準備

(1) 現地調査

最初に現地調査を行い、計画の前提となる立地特性・地域特性に関する諸条件を整理してください。

〔調査項目〕

① 周辺景観の特徴の有無

- ・周辺のランドマーク、シンボル、中心軸
- ・道路などの軸線に沿ったまちなみの連続性、統一感
- ・河川、農地など見通しのきく空間の広がり
- ・公共性の高い固定的な眺望点

② 周辺の現状

- ・周辺の土地利用の状況（建築物の用途や外観の特徴や色彩など）
- ・前面道路の状況（歩道の有無や舗装や植栽の種類など）
- ・近隣の公共施設の有無（公園や緑地など）

③ その他（必要に応じて）

- ・自然 …… 特徴的な地形、季節現象
- ・行事 …… 大規模なイベントや季節行事
- ・文化遺産 …… 著名な史跡・旧跡・歴史的風土
- ・その他 …… 著名な文学作品の舞台になっている など

(2) 景観予測写真見取図及び景観予測写真の作成

現地調査の結果等を踏まえ、付近見取図（白地図等）に周辺景観の特徴や周辺の現状、また、敷地を中心とした遠景、中景、近景の目安距離を記入した景観予測写真見取図を作成してください。

景観予測写真見取図をもとにシミュレーションポイントを決め、計画建築物等の立体イメージと現地の写真を合成して、完成後の景観予測写真を作成してください。

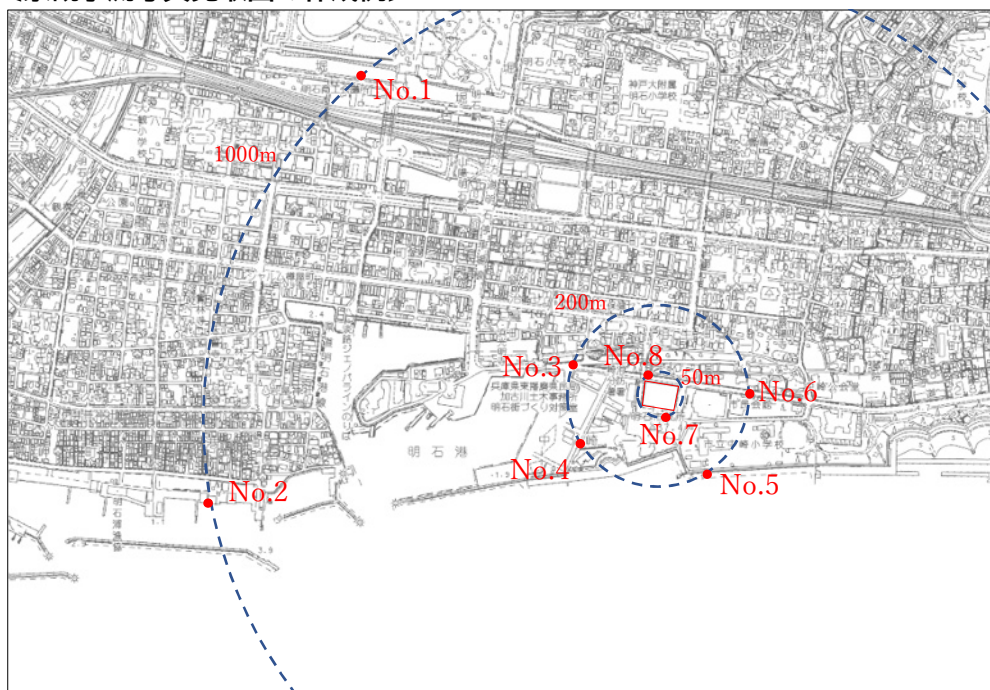
あわせて、景観予測写真見取図にシミュレーションポイントを記入してください。

これにより、計画建築物等の見栄えを客観的かつ正確に予測し、周辺環境への影響を的確に把握、評価する資料とします。

〔目安の距離及びポイント〕

	距離	ポイント
遠景	1,000m～1,500m程度、建物高さの20倍 (背景との関係が読み取れる距離)	2か所
中景	200m～500m程度 (建物の周辺の状況が分かる距離)	4か所
近景	50m程度 (隣接建物との関係や通りの雰囲気分かる距離)	2か所

〔景観予測写真見取図の作成例〕



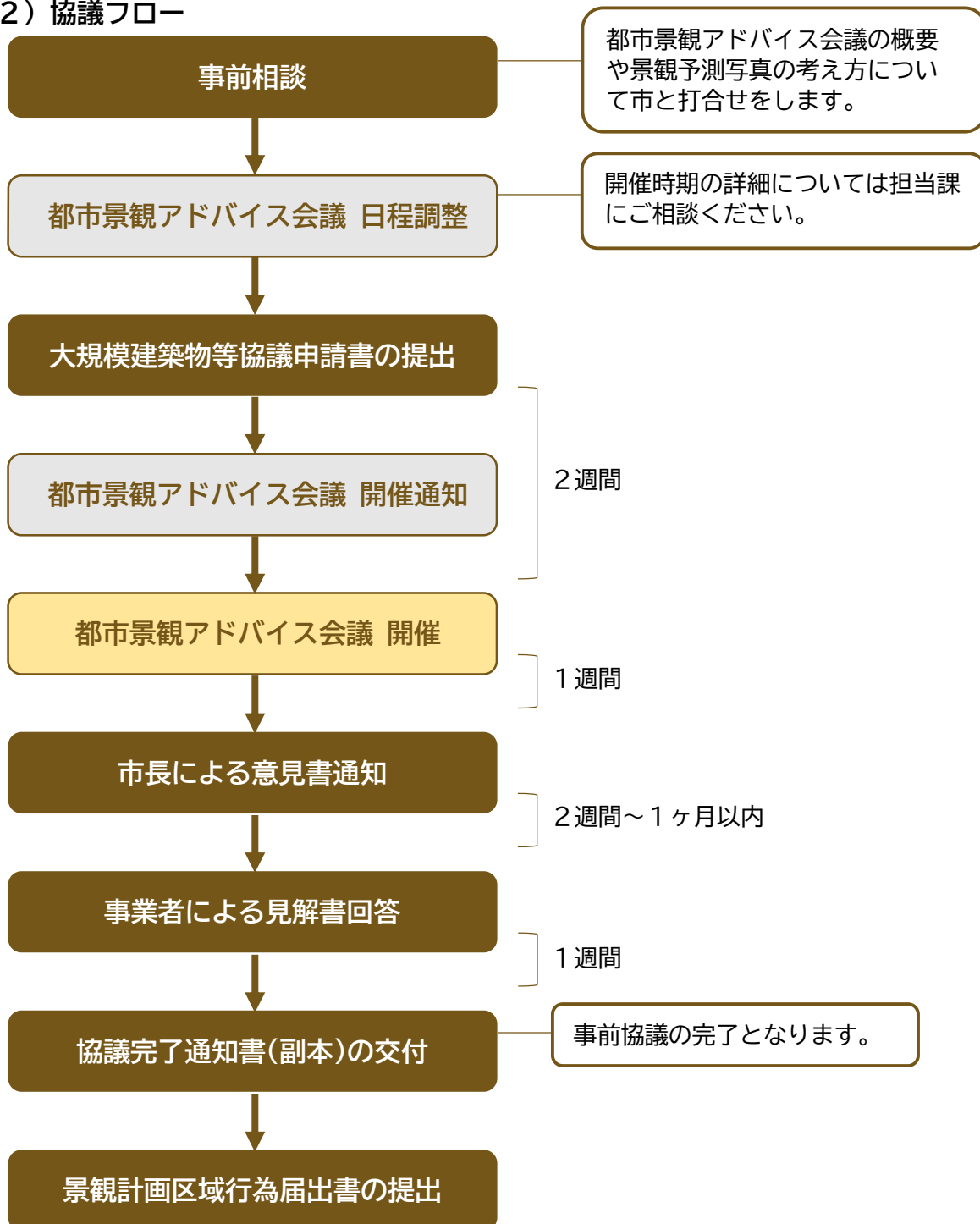
※周辺の状況により、適切な距離、ポイントの箇所及び数が異なるため、事前に市へ相談してください。

4 協議のスケジュール

(1) 協議の時期

協議内容（都市景観アドバイス会議が必要な行為については意見書の内容）を計画に反映できるよう、できる限り早期の段階でお願いします。

(2) 協議フロー



(3) 協議に要する期間

都市景観アドバイス会議が必要な行為については書類提出から1ヵ月程度（意見書の通知から見解書による回答までの期間は含まず）を見込んでください。

5 協議申請に必要な図書

※外観の色彩の変更のみである場合、都市景観アドバイス会議は開催せず、色彩の専門家等による助言を受けるものとします。

種類		明示すべき事項
申請書	大規模建築物等協議申請書	様式第2号
	景観シミュレーション計画書	様式第2号別紙 設計にあたり景観に配慮した点を項目ごとに記載
添付図書	景観予測写真見取図 (1/10000程度)	景観予測写真を作成した位置及び距離
	景観予測カラー写真	現況と完成後の状況比較ができるもの
	付近見取図 (1/2500以上)	方位、道路及び目標となる地物
	配置図 (1/200以上)	附属建築物、受水槽、キュービクル、ゴミ置場など景観に影響があるもの (敷地周辺と高低差がある場合) 高低差
	各階平面図 (1/200以上)	空調室外機置場、物干し金物等
	各階立面図 (1/200以上)	主要部分の材料の種別、仕上方法及び色彩 (マンセル値表示及び着色)
	主要部2面以上の断面図 (1/200以上)	敷地境界部分に高低差がある場合はその部分を含む
	外構平面図 (1/200以上)	門、垣、塀、擁壁、植栽(樹種・高さ)、花壇、床版等の仕様など敷地内の外部構成が分かるもの
	敷地周辺状況カラー写真	敷地周辺の状況が分かるもの
	完成予想図(パース)	作成している場合のみ
	委任状	委任行為がある場合のみ

○景観シミュレーション計画書について

設計にあたって明石市景観計画の景観形成基準・共通の方針を参照し、評価対象物及び基準(考え方)にある事項について配慮してください。

○その他、設計趣旨やコンセプトを示した資料があれば添付してください。

6 都市景観アドバイス会議

工作物及び広告物を除く建築物については、大規模建築物等の協議の中で、専門家により構成された「都市景観アドバイス会議」での助言を取り入れることにより、周辺地域と調和し地域特性に応じたより良い景観形成を目指しています。

(1) 対象行為及び規模

協議の対象行為と同じ ※工作物及び広告物は除く

(2) 委員構成

建築、土木、都市緑化、ランドスケープ、色彩などの専門家で構成

(3) 協議項目

位置、規模、意匠、材料、色彩、外構計画 など

(4) 会議当日

会議には事業者及び設計者（責任を持って応答できる方）が出席してください。委員に直接計画内容を説明していただき、質疑応答などを行っていただきます。

※景観シミュレーション計画書を中心とした説明をしてください。

必要に応じて建材のサンプルを持参の上説明していただくこともあります。

(5) 会議後の流れ

〔意見書の通知〕

会議で委員から出された助言をもとに市が意見書をまとめ、事業者に通知します。意見書の内容をすべて計画に反映させる義務はありませんが、市民に愛されるよりよい景観を創るために積極的に計画に取り入れていただくようお願いします。

〔見解書の提出〕

事業者は意見書に対する見解書を作成し、市に提出してください。

見解書には意見書に対する計画変更の可否とその変更内容、また、計画変更が不可の場合はその理由を記載してください。

なお、見解書で回答していただいた内容は大規模建築物等行為届出の提出時に添付する図面に反映していただくようお願いします。

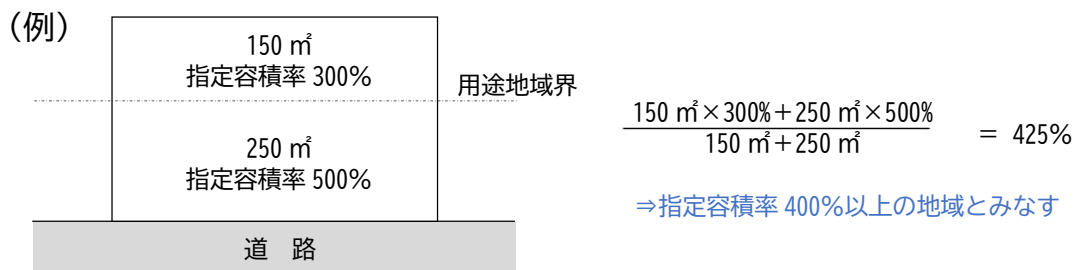
(6) 会議によらない助言

外観の色彩の変更のみである場合、都市景観アドバイス会議は開催せず、色彩の専門家等から助言を受けるものとします。

よくある質問

1 指定容積率が異なる2つ以上の地域にまたがる場合

大規模建築物等協議の対象規模は指定容積率によって異なるため、それぞれの地域ごとの敷地面積比による加重平均で判断します。



2 工作物の取扱い

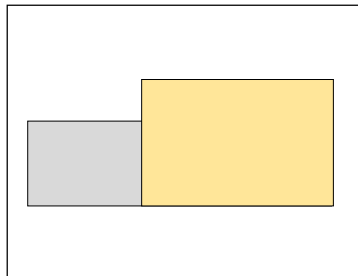
届出対象となる工作物（建築物、広告物、高架構造物・橋梁等を除く）は次のとおりです。

- ・煙突
- ・鉄筋コンクリート柱、鉄柱、木柱
- ・装飾塔、記念塔
- ・高架水槽、サイロ、物見塔
- ・擁壁
- ・乗用エレベータ又はエスカレーターで観光のためのもの
- ・ウォーターシュート、コースター等高架の遊戯施設
- ・メリーゴーラウンド、観覧車等の回転運動をする遊戯施設で原動機を使用するもの
- ・建築基準法施行令第138条第4項に該当する製造施設、貯蔵施設、遊戯施設
- ・街灯、照明灯
- ・道路又は公園に設置されるバス停留所、案内標識、アーチ、ベンチ、ごみ入れ
- ・立体駐車場
- ・アスファルトプラント、コンクリートプラント
- ・鉱物、岩石、土砂等の粉碎施設
- ・石油、ガス、穀物、飼料、セメント等の貯蔵施設
- ・電気供給及び有線電気通信のための支持柱、線路、空中線系
- ・垣、柵、塀、門
- ・日よけ、雨よけ
- ・アンテナ
- ・物干場

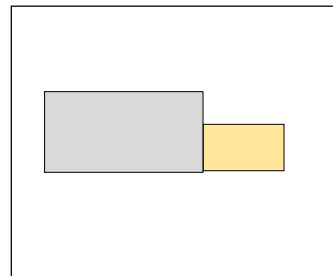
3 増築の場合

増築に係る部分が対象規模のものに限り届出が必要です。(同一棟か別棟かは問わない)

建築面積の考え方



増築部分 > 届出対象規模
⇒ 届出必要



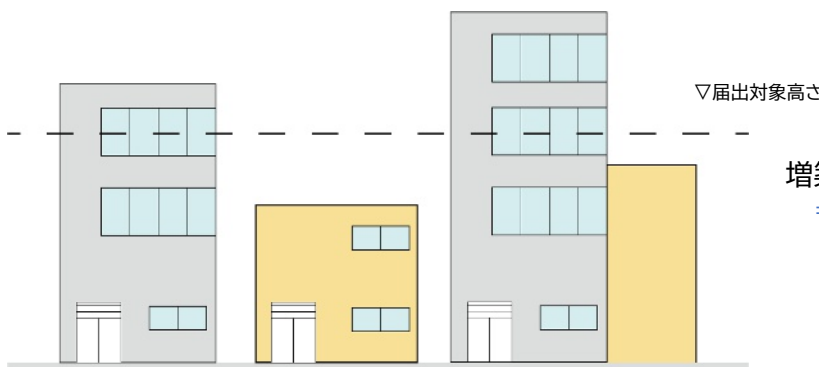
増築部分 < 届出対象規模
⇒ 届出不要



高さの考え方



増築部分の高さ > 届出対象高さ
⇒ 届出必要



増築部分の高さ < 届出対象高さ
⇒ 届出不要



4 携帯基地局アンテナの改修

改修後の規模が届出対象規模に満たない場合や、老朽等に伴う同等品への交換（周辺部材含む）については届出不要です。

5 外観の色彩の変更

過半の変更であっても、建築当時または現状と同じ色（マンセル値）であれば届出不要と判断するケースがありますので、市へご相談ください。

6 景観形成基準施行前から存する建築物の増築部分の取扱い

外観の色彩が景観計画に定める景観形成基準の色彩の基準に適合していない建築物等において増築行為を行う場合は、増築する部分を色彩の景観形成基準に適合させる必要があります。

ただし、適合していない建築物等は、景観計画施行前に建築されたもので、かつ、景観計画施行後に形態意匠の変更を行っていないものに限ります。

マンセル値とは・・・

外壁、屋根などの外観に使用する色彩は、マンセル表色系による値を用いています。マンセル表色系は、JISの『色の表示方法-三属性による表示/ JIS Z8721』にも採用されています。

マンセル値は、色彩を表す3属性（色相、明度、彩度）による色の表現方法の一つで、色相、明度、彩度の順に表記されます。

【色相】色合いを1～10の数字と記号で表示されます。

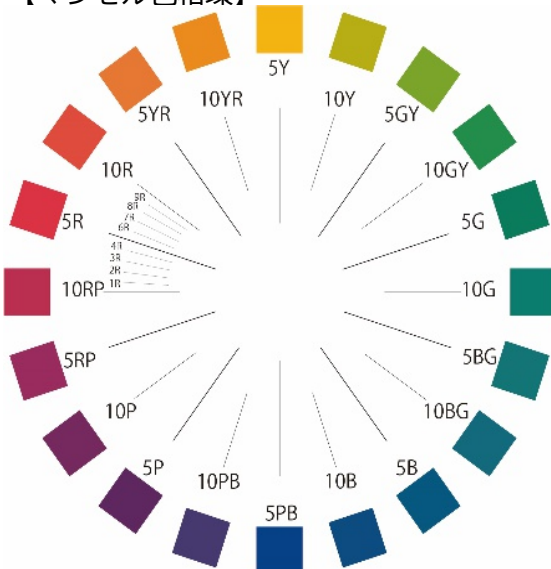
(R:赤、YR:黄赤、Y:黄、GY:黄緑、G:緑、BG:青緑、B:青、PB:青紫、P:紫、RP:赤紫)

【明度】明るさを0(白)～10(黒)の数字で表示されます。

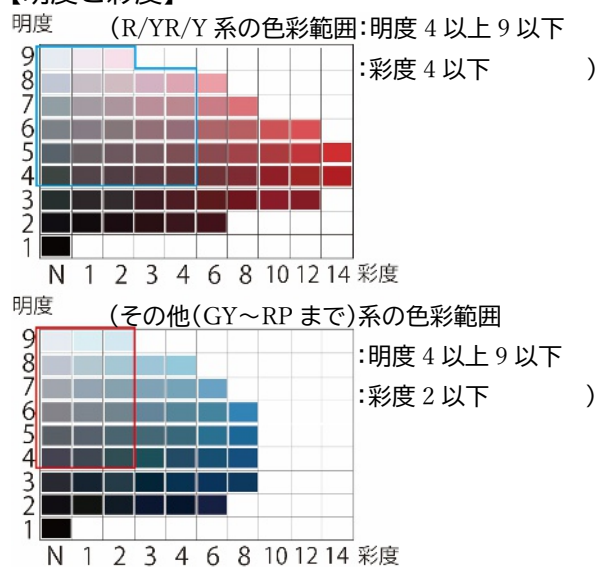
【彩度】鮮やかさを0(無彩色)から始まる数字で表示されます。

例) 色相が5R、明度が6、彩度が8の色彩は【5R 6/8】と表記されます。

【マンセル色相環】

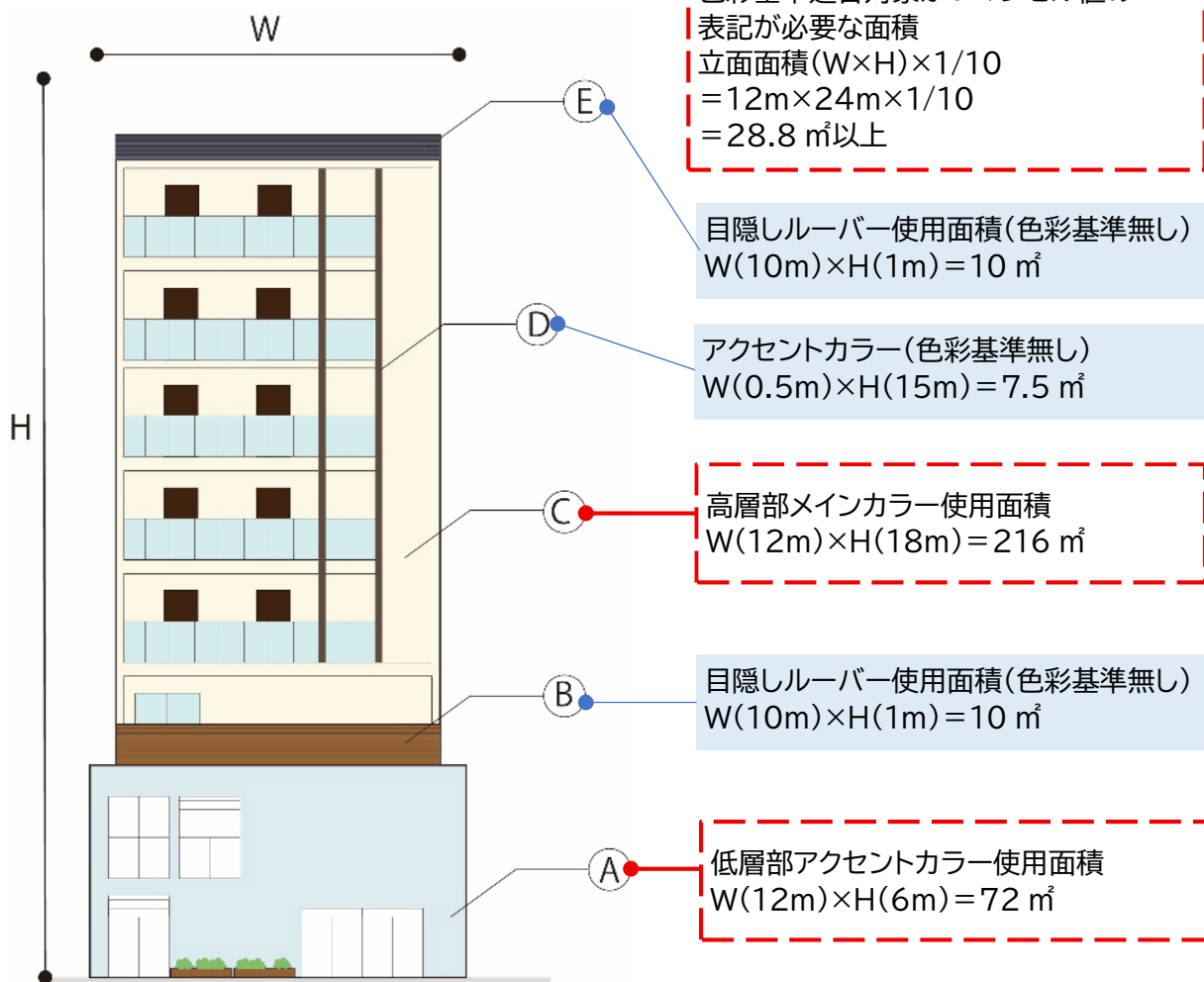


【明度と彩度】



※各色相の代表色を示したものであり、また印刷によって正確な色彩ではないため、実際の色はマンセル値等により確認してください。

7 添付図書の注意点



凡例表					
凡例	仕上材料	色彩 (マンセル値)	凡例	仕上材料	色彩 (マンセル値)
①	吹付タイル	7.5B 9/2	④	二丁掛タイル	10YR 3/2
②	目隠しルーバー	5YR 4/6	⑤	目隠しルーバー	5PB 2/4
③	二丁掛タイル	2.5Y 9/2			

〔色彩の表記について〕

外壁及び屋根の色彩は、マンセル値で表記してください。

また、各壁面の見付面積 1/10 以上を占める壁面（アクセントカラーや外壁面に装飾等を設置する場合も含む）は、色彩基準がかかるため、マンセル値で表記してください。

なお、サッシや扉、バルコニーの手すり子等の外部の建具の色彩は、全体に占める割合が小さいため、表記の必要はありません。



明石市都市景観条例に基づく届出の手引き
2026年(令和8年)4月
発行／明石市都市局都市整備室都市総務課