

佐倉市景観条例の改正について

景観条例の改正 佐倉市の景観形成を推進するために必要な事項及び景観法の規定に基づく手続等に関し必要な事項を定めます。(平成30年1月1日から施行予定。ただし、法第16条の届出及び景観重要建造物等に係る規定については、平成30年7月1日から施行予定。)

1 改正後の条例について

① 条例に重要景観拠点と景観形成重点区域を位置付け

「重要景観拠点」「景観形成重点区域」の位置付けにより、積極的な景観形成を図ります

重要景観拠点		景観形成重点区域
<ul style="list-style-type: none"> 地域の特性を活かした景観形成を積極的に推進する必要があると認める区域 		<ul style="list-style-type: none"> 地域ごとの特性や実状に応じたきめ細やかな景観形成を地域の住民等が積極的に取り組む区域
◆印旛沼水辺景観拠点	◆旧城下町歴史景観拠点	◆新町地区景観形成重点区域

② 景観法による届出手続を規定

- 一定規模以上の建築等の行為について、届出制度により全市的に意匠等の景観誘導を図ります
- 行為の届出等 (建築物の建築、工作物の設置・開発行為・廃棄物などの堆積 ほか)
 - 事前協議
 - 届出を要しない行為 (これを定めないと、法規定の適用除外を除いた全ての建築物等が届出の対象になってしまう)
 - 勧告等、変更命令等

③ 景観重要建造物、景観重要樹木の指定

- 地域の良好な景観形成に大きな役割を果たしている建造物や、樹木の保全と活用を図ります
- 指定により管理の基準が定められ、必要な措置を講じること

④ 支援

- 景観計画に基づく景観形成に資すると認められる活動を行うものに、支援を行うことができます
- 景観重要建造物、景観重要樹木の保全支援、地域の景観形成に関し技術的支援 など

⑤ 景観審議会の設置

- 専門家・学識経験者などからなる景観審議会を設置します
- 市長の諮問に応じ、計画の策定や景観の施策など景観形成に関し審議するもの

⑥ 景観アドバイザーの設置

- 専門家による景観アドバイザーを設置します
- 市は、届出や事前協議、公共施設整備などについて専門家の助言を聞くことができる

2 届出制度 主な届出対象行為

◇一定規模以上の建築等の行為が届出の対象

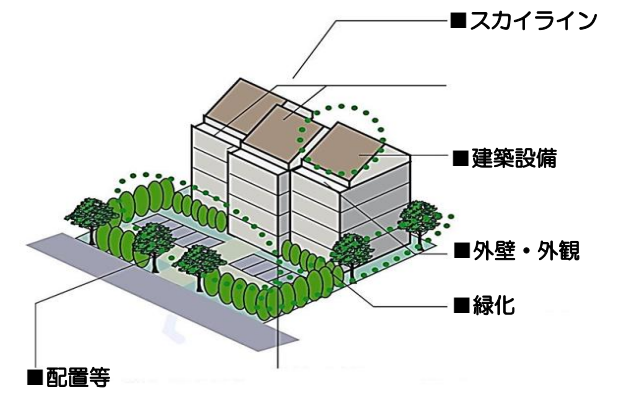
行為	市内全域	新町地区
建築物	中高層建築物の対象となるもの	延べ床面積が10㎡超の建築物
工作物	工作物確認が必要な工作物の設置など	高さ2mを超える工作物の設置など
開発行為	500㎡以上の開発行為	300㎡以上の開発行為
屋外堆積など	1000㎡を超える屋外における廃棄物の堆積など	300㎡を超える屋外における廃棄物の堆積など

3 景観形成基準

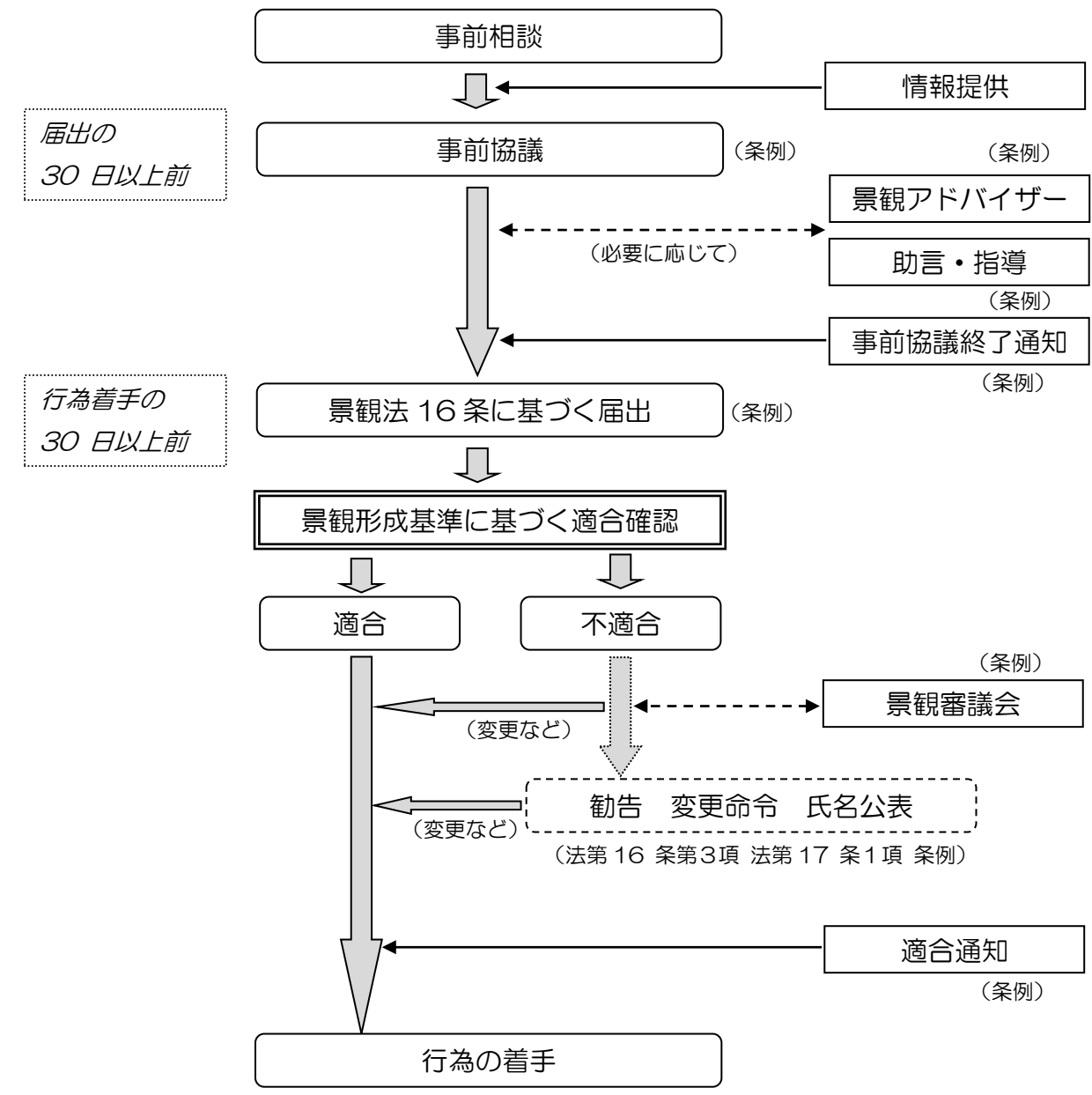
◇届出対象行為については、景観計画で定めた景観形成基準への適合を確認

● 主な基準 (景観計画より)

行為	
建築物	色彩・外観・外壁・配置・スカイライン・緑化など
工作物	色彩・緑化
開発行為	緑化など
屋外堆積など	外観への配慮



● 届出手続きフロー



佐倉市景観条例の改正について

4 改正後の景観条例（素案概要）

概要	補足事項
<p>① 条例の趣旨</p> <p>◆ 趣旨 景観計画の運用に必要な、景観法が条例に委任する事項や手続き、自主事項を定める旨。</p>	
<p>② 景観計画の策定の手続き等</p> <p>◆ 景観計画</p> <ul style="list-style-type: none"> 佐倉市景観計画の策定の手続き等について規定。 佐倉市景観計画を定めようとするときは、自主制度として佐倉市景観審議会の意見を聴くことを規定。 重点的に景観形成の推進が必要な区域を重要景観拠点として、地域の住民などが積極的に景観形成に取り組む区域を景観形成重点区域として景観計画に定めることができる。 	<ul style="list-style-type: none"> 景観計画の策定は、景観審議会等からの専門的知見を踏まえつつ行うことが望ましいと、国の指針で示している。
<p>③ 行為の届出等</p> <p>◆ 行為の届出等</p> <p style="text-align: center;">《法第16条第1項第4号関係（届出等）》</p> <p>景観への影響が大きく、良好な景観の形成に支障を及ぼすおそれがある一定規模以上の土地の開墾や、木竹の伐採・土石の堆積行為等について事前の届出を規定。</p> <div style="border: 1px dashed gray; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>【参考】法による届出行為（法第16条第1項第1号～3号関係（届出等））</p> <ul style="list-style-type: none"> 建築物の建築、工作物の設置、開発行為 </div> <p>◆ 届出を要しない行為</p> <p style="text-align: center;">《法第16条第7項第11号関係（届出適用除外）》</p> <p>良好な景観の形成に支障を及ぼすおそれがない日常の管理や軽易な行為について、届出不要となる適用除外の行為を規定。 また、景観形成に支障がないと判断される建築物等について、届出不要となる行為や規模を規定。</p> <p>◆ 特定届出対象行為 《法第17条第1項関係（変更命令等）》 変更命令ができる行為は、建築物と工作物の形態意匠。</p> <p>◆ 事前協議 法定届出を行う前に事前協議することを規定。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 市独自の届出対象を追加 この規定がないと、法の適用除外を除いた全ての建築物等が届出の対象になってしまう。 （届出） 法第16条第1項 この規定により、変更命令などが可能になる。 （変更命令） 法第17条第1項 届出行為に係る計画は、できる限り早期に調整を始めることが有効と国の指針で示している。

<p>◆ 助言又は指導 事前協議において、必要な助言又は指導をすることができる。</p> <p>◆ 結果の通知 事前協議結果を書面により通知。</p> <p>◆ 勧告等 正当な理由なくして勧告に従わないときは、氏名・事実等を公表することができる。 勧告・公表を行うときは、景観審議会の意見を聴くことを規定。</p> <p>◆ 変更命令等 変更命令等を行うときは、景観審議会の意見を聴くことを規定。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 協議結果通知を法第16条第1項の届出に添付することで、すみやかな適合通知が可能に。 勧告・変更命令を行う場合は、景観審議会等からの専門的知見を踏まえつつ行うことが望ましいと、国の指針で示している。
<p>④ 景観重要建造物・景観重要樹木の指定等</p> <p>◆ 景観重要建造物の指定等・管理方法の基準</p> <p>◆ 景観重要樹木の指定等・管理方法の基準</p> <p>指定等を行うときは、佐倉市景観審議会の意見を聴くことを規定。 《法第21条第2項、第30条第2項関係（標識）》 設置すべき標識については、規則で規定。 《法第25条第2項、第33条第2項関係（管理）》 現状維持のため、所有者による防災措置や定期点検など、必要な措置を講ずることを規定。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 景観重要建造物、景観重要樹木の指定は、景観審議会等からの専門的知見を踏まえつつ行うことが望ましいと、国の指針で示している。
<p>⑤ 表彰、支援</p> <p>◆ 表彰 良好な景観形成に寄与していると認められる建築物などの所有者、活動団体を表彰できることを規定。</p> <p>◆ 支援 景観計画に基づく景観形成に資すると認められる活動を行うものに対し、支援を行うことができることを規定。 ・景観重要建造物、景観重要樹木の保全支援 ・地域の景観形成に関し技術的支援 など</p>	<ul style="list-style-type: none"> 引き続き自主制度として実施 景観に関する意識を高める。
<p>⑥ 景観審議会、景観アドバイザー</p> <p>◆ 佐倉市景観審議会 市長の諮問に応じ、計画の策定や景観の施策など景観形成に関し審議するため、佐倉市景観審議会を置き、運営に必要な事項を規定。</p> <p>◆ 景観アドバイザーの設置 客観的な見解や専門的見地からの助言を聴くため、専門的知識を有する者を景観アドバイザーとして設置できることを規定。 市は、届出や事前協議、公共施設整備などについて専門家の助言を聞くことができる</p>	<ul style="list-style-type: none"> 引き続き自主制度として実施。景観審議会の活用が有効である国の指針で示している。 景観形成基準の適合判断は、専門家による検討なども有効であると国の指針で示している。
<p>⑦ その他</p> <p>◆ 委任 その他必要事項を規則で規定。</p>	