

## 「上田市景観条例改正の概要」

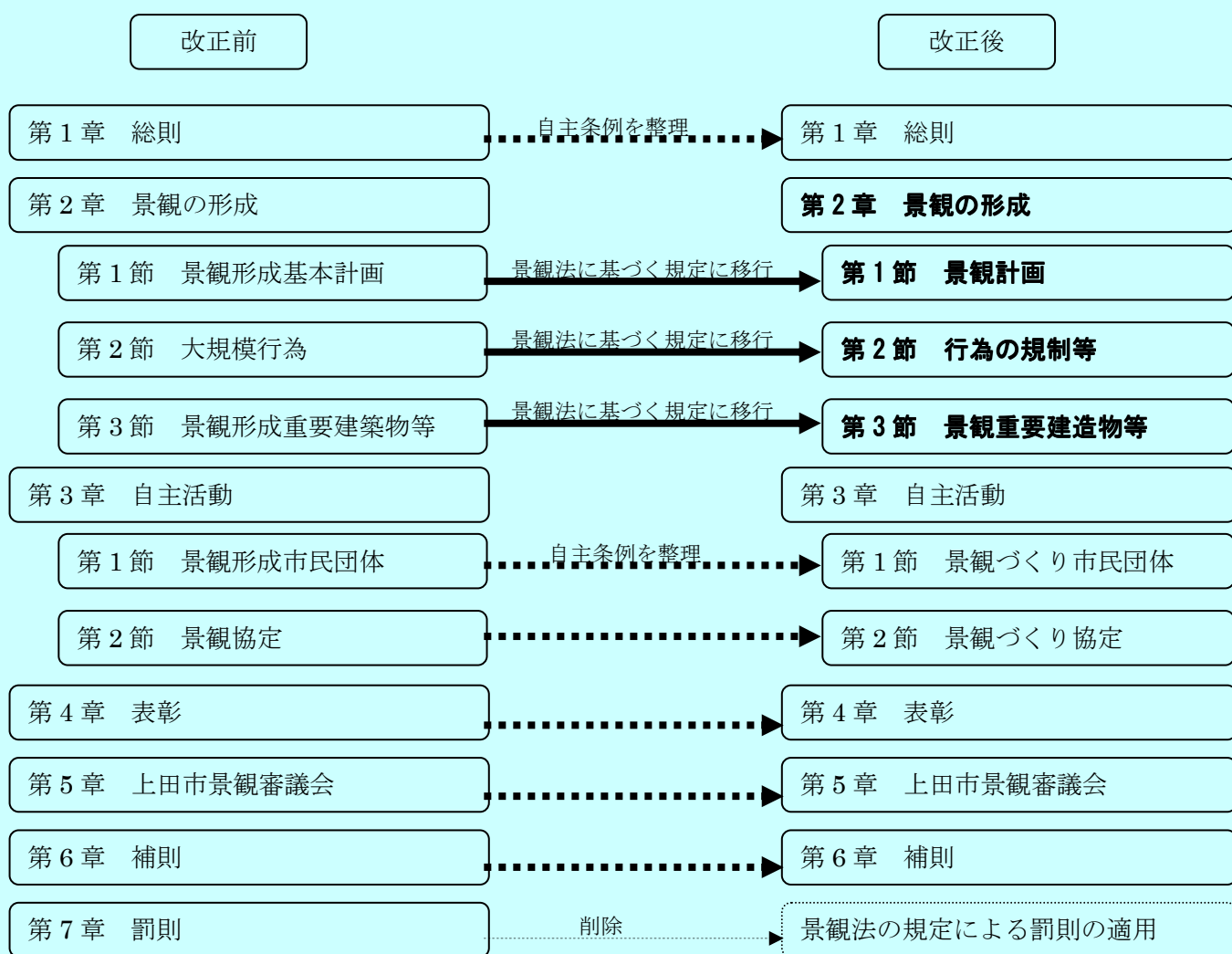
上田市都市建設部都市計画課

## 1 条例改正の背景

上田市の景観行政は、旧上田市において平成7年に制定された「上田市景観条例」を、平成18年の合併後も引き継いで運用をしてきました。しかし、現行の景観条例は、法に基づかない自主条例であるために、指導・誘導には限界がありました。

そこでこの度、より効果的な景観行政をすすめるために、また、合併して広がった市域の「上田らしい・地域の個性を反映した」魅力ある地域景観を「守り・育て・生かす」ことを目的に、平成16年に施行された景観法に基づいた条例に改正するものです。

### 参考資料 景観条例改正のイメージ



## 2 主な改正内容

### (1) 景観計画の策定

良好な景観の形成を総合的かつ計画的に推進するため、景観計画を策定することを定めます。

### (2) 景観形成重点地区

景観計画において、重点的に景観の形成を図る必要がある地区を景観形成重点地区として定めることができると規定します。

### (3) 景観計画への適合

届出を要しないとされる行為であっても、景観計画に定める事項に適合させるよう努めなければならいと定めます。

### (4) 届出を要する行為

現行の条例に規定されている、大規模行為の届出制度を、景観法に基づく行為の制限として、景観計画区域内における行為の届出制度に改めます。

#### 【法に定められている届出を要する行為】

- ・ 建築物や工作物の新築、増築、改築、移転、外観の変更を伴う修繕、模様替え、色彩変更
- ・ 開発行為

#### 【法に基づき条例で定める届出を要する行為】

- ・ 土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更
- ・ 木竹の伐採
- ・ 屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積

### (5) 届出を要しない行為

#### 【法に定められている届出を要しない行為】

- ・ 通常の維持・管理、軽易な行為その他の行為（地下に設ける建築物や工作物、仮設の工作物に関する行為など）
- ・ 非常災害時の応急措置として行う行為 など

#### 【法に基づき条例で定める届出を要しない行為】

- ・ 仮設の建築物の建築等
- ・ 農業、林業又は漁業を営むために行う土地の形質の変更
- ・ 公共施設又は鉄道若しくは軌道を整備するために行う工作物の建設等又は土地の形質の変更

- ・屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積で次に掲げるもの
  - ア 堆積の期間が30日を越えて継続しないもの
  - イ 農業、林業又は漁業を営むために行うもの
- ・届出の対象となる行為のうち一定規模以下のもの

届出対象行為

届出対象行為		届出対象規模		
		改正後	改正前	
建築物の建築等	<ul style="list-style-type: none"> <li>●新築 ●増築</li> <li>●改築 ●移転</li> </ul>	高さ <b>10m</b> 超 又は建築面積 <b>500 m<sup>2</sup></b> 超	高さ <b>13m</b> 超 又は建築面積 <b>1,000 m<sup>2</sup></b> 超	
	●外観を変更することとなる修繕、模様替又は色彩の変更	変更に係る面積が <b>400 m<sup>2</sup></b> 超	変更に係る面積が <b>400 m<sup>2</sup></b> 超	
工作物の建設等	<ul style="list-style-type: none"> <li>●新設 ●増築</li> <li>●改築 ●移転</li> <li>●外観を変更することとなる修繕、模様替又は色彩の変更</li> </ul>	擁壁、垣、柵、塀その他これらに類するもの	高さ <b>3m</b> かつ長さ <b>30m</b> 超	高さ <b>3m</b> かつ長さ <b>30m</b> 超
		プラント類、自動車車庫、飼料・肥料・石油・ガス等を貯蔵する施設、ごみ処理施設その他これらに類するもの	高さ <b>10m</b> 超 又は築造面積 <b>500 m<sup>2</sup></b> 超	高さ <b>13m</b> 超 又は築造面積 <b>1,000 m<sup>2</sup></b> 超
		電気供給又は電気通信のための施設	高さ <b>20m</b> 超	高さ <b>20m</b> 超
		上記以外の工作物	高さ <b>10m</b> 超	高さ <b>13m</b> 超
開発行為 土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更		面積 <b>3,000 m<sup>2</sup></b> 超又は生じる法面、擁壁が高さ <b>3m</b> かつ長さ <b>30m</b> 超 宅地造成については、面積 <b>3,000 m<sup>2</sup></b> 超又は建築計画戸数 <b>10</b> 戸又は生じる法面、擁壁が高さ <b>3m</b> かつ長さ <b>30m</b> 超 <b>屋外駐車場又は駐輪場の設置については、面積 1,000 m<sup>2</sup>超</b> <b>(ただし、旧城下町については面積 300 m<sup>2</sup>超)</b>	面積 <b>3,000 m<sup>2</sup></b> 超又は生じる法面、擁壁が高さ <b>3m</b> かつ長さ <b>30m</b> 超 宅地造成については、面積 <b>3,000 m<sup>2</sup></b> 超又は建築計画戸数 <b>10</b> 戸又は生じる法面、擁壁が高さ <b>3m</b> かつ長さ <b>30m</b> 超	
木竹の伐採		伐採する面積が <b>3,000 m<sup>2</sup></b> 超 <b>(ただし、旧城下町については面積 300 m<sup>2</sup>超)</b>	伐採する面積が <b>3,000 m<sup>2</sup></b> 超	
屋外における物件の堆積		堆積の高さ <b>3m</b> 又は面積 <b>1,000 m<sup>2</sup></b> 超	堆積の高さ <b>3m</b> 又は面積 <b>1,000 m<sup>2</sup></b> 超	
公衆の関心を引く目的で建築物又は工作物の外観に施される形態又は色彩その他の意匠(「特定外観意匠」という)の表示又は掲出(屋外広告物など)		面積 <b>25 m<sup>2</sup></b> 超	面積 <b>25 m<sup>2</sup></b> 超(屋外広告物の表示又は掲出に限る)	

※景観形成基準(行為の制限に関する具体的な基準)は景観計画に定めます。

(6) 助言・指導等

景観計画に定める景観形成基準に適合しない行為をしようとする者又はした者に対して、市が、景観形成基準に適合させるよう助言・指導できることとします。

(7) 変更命令の対象となる行為

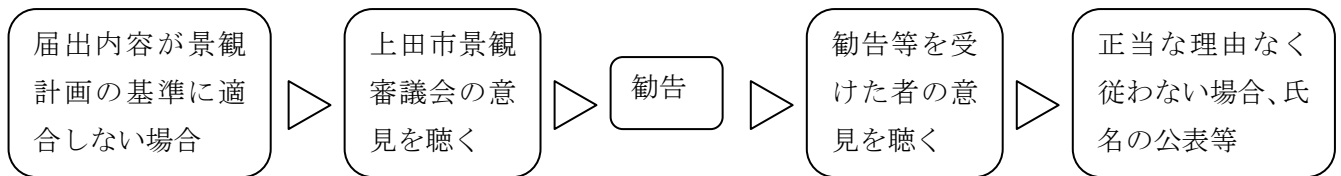
景観計画に定める建築物や工作物の形態・意匠の制限（色彩・デザイン等）に適合しない場合に、変更命令等の対象となる特定届出対象行為を定めます。

【特定届出対象行為】

建築物や工作物の新築、増築、改築、移転、外観の変更を伴う修繕、模様替え、色彩変更

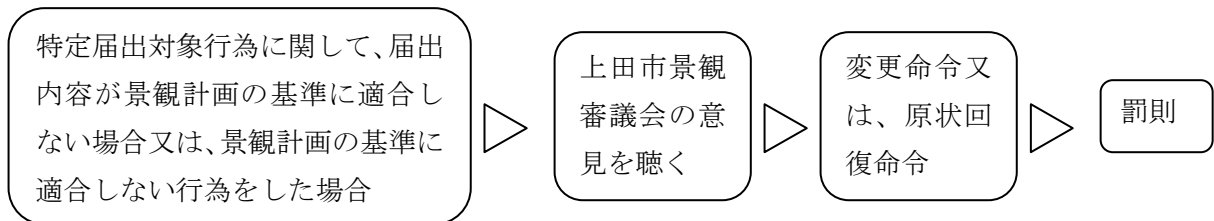
(8) 勧告等の手続

勧告の際に審議会の意見を聴くことや、勧告に従わない場合にその旨を公表できることとします。



(9) 変更命令等の手続

特定届出対象行為に関する変更命令等の際に審議会の意見を聴くこととします。



参考資料 罰則は景観法の規定により科せられます

現行条例第 33・34 条		景観法第 101 条から第 108 条	
届出違反に対する罰則	10万円以下の罰金	届出違反に対する罰則	30万円以下の罰金
		変更命令に従わなかった場合	50万円以下の罰金 または原状回復命令
		原状回復命令に従わなかった場合	1年以下の懲役 または50万円以下の罰金

### (10) 既存の建築物等に関する助言及び指導

既存の建築物等に関して、景観計画に定める景観形成基準に適合しない場合は、その所有者、権原に基づく占有者又は管理者に対し、市が、景観形成基準に適合するよう助言・指導をすることができることとします。

### (12) 事前協議

大規模な建築物の建築等や工作物の建設等はきめ細かな対応が必要なので、法に基づく届出の前に、協議を行うこととします。(大規模特定行為)

#### 【大規模特定行為の規模】

- 延床面積 3,000 m<sup>2</sup>又は高さ 20mを超える建築物の建築等
- 築造面積 1,000 m<sup>2</sup>又は高さ 30mを超える工作物の建設等

### (13) 景観重要建造物・景観重要樹木の指定

景観上、特に重要な建造物と樹木については、法に基づいて、景観重要建造物、景観重要樹木として指定できることとします。

参考資料 (上田市景観計画(案))

#### ◆景観重要建造物の指定の基準

- ①道路その他の公共の場所から容易に見ることができるもの
- ②所有者及び管理者の合意が得られたもの
- ③次のいずれかの視点により上田市の景観を特徴づけるものであること
  - ・景観計画に基づく上田市の景観形成に大きく貢献している公共公益施設や民間建造物
  - ・建造物の外観が歴史的な様式を継承しているものや、文化的に重要な役割を担うもの
  - ・地域の目印やシンボルとして市民に親しまれているもので、付近の景観を特徴付けているもの
  - ・市民等から景観形成上重要なものであると提案されたもの

#### ◆景観重要樹木の指定の基準

- ①道路その他の公共の場所から容易に見ることができるもの
- ②所有者及び管理者の合意が得られたもの
- ③次のいずれかの視点により上田市の景観を特徴づけるものであること
  - ・地域の目印やシンボルとして市民に親しまれているもので、付近の景観を特徴付けているもの
  - ・樹容(樹木の外観の姿)が景観上の特徴を有するもの
  - ・市民等から景観形成上重要なものであると提案されたもの

## 条例改正及び景観計画発効に向けたスケジュール

### 【平成24年】

10月初旬 パブリックコメントの実施

10月下旬 都市計画審議会・景観審議会の開催

11月 12月市議会へ景観条例改正案を上程

12月下旬 改正上田市景観条例 公布 上田市景観計画 告示

### 【平成25年】

3月 改正上田市景観条例 施行 上田市景観計画 発効(運用開始)