

第7章 建築行為などの規制・誘導

1. 規制・誘導の方法

(1) 景観法にもとづく規制・誘導

景観法では、「景観計画」「景観地区」「景観協定」といった景観の規制・誘導に関する制度が定められています。

景観計画	景観地区	景観協定
・「届出制度」によるゆるやかな規制・誘導を行う	・「認定制度」などによる積極的な規制・誘導を行う	・土地所有者などが締結した協定に基づき、規制・誘導を行う
・景観計画や条例で、区域・対象・景観形成基準を定める	・都市計画や条例で、区域・対象・具体的な基準を定める	・協定で、区域・基準・有効期間などを定める
・景観形成基準に適合しない場合、勧告、変更命令をすることができる ・基準や届出対象行為は、区域を区分して定めたり、行為の種類や規模ごとに定めたりできる	・建築物のデザイン・色彩など定性的・裁量的な景観形成基準は、認定制度で担保する ・建築物の高さ、最低敷地面積など定量的な景観形成基準は、建築確認制度で担保する ・その他、土地の区画形質など必要な規制を条例で定めることができる	・景観に関することであれば、建築物の形態意匠などの基準だけではなく、家の前に花を飾る等のルール・施設の管理方法・まちの清掃などのソフトな部分を含め、幅広く定めることができる ・土地所有者など全員の合意と、景観行政団体の長（市長）の認可が必要である

(2) 規制・誘導の方法

本市では、まずは景観計画制度を活用し、一定規模以上の建築物の建築などの行為について、事前協議や届出を義務づけることにより、ゆるやかな規制・誘導からはじめます。また、事前協議や届出の対象とならない行為は、自主確認を行います。

区分		規制・誘導の方法
①	事前協議	・計画内容について、景観形成の方針や基準に基づいて段階的に協議し、合意した内容について協定を締結する
②	届出	・計画内容が、景観形成の方針や基準に適合しているかチェックする、適合しない場合は、必要に応じて勧告・変更命令を行う。
③	自主確認	・計画内容が、景観形成の方針や基準に適合するよう努める（事前協議、届出は不要）

※ 本市景観計画では、法第8条第2項第3号の「良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項」を「景観形成基準」として定めます。

景観計画における届出制度には、次のような法的拘束力があります。

	勧告	変更命令
法的拘束力	・景観形成基準に適合しない場合、届出者に対して、基準に適合するよう「設計の変更その他必要な処置」を勧告することができる	・景観形成基準に適合しない場合、届出者に対して、基準に適合するよう「設計の変更その他必要な処置」を命ずることができる ・変更命令に違反した場合、景観形成基準に適合するよう「原状回復又はこれに代わるべき処置」を命ずることができる
対象となる内容	・すべての景観形成基準	・建築物又は工作物の形態意匠に関する景観形成基準
罰則	—	・原状回復命令に違反した者に1年以下の懲役又は50万円以下の罰金 など

2. 規制・誘導の対象

(1) ゾーンにおける対象行為（景観条例第16条・別表-1）

ゾーンにおける事前協議と届出の対象となる行為を、次のように定めます。

対象行為		区 分		
		事前協議	届出	自主確認
区分	対象			
建築物の新築、増築、改築もしくは移転、外観を変更することとなる修繕もしくは模様替又は色彩の変更※1	1 集合住宅で戸数が5戸以上	●	●	-
	2 敷地面積300㎡以上（5戸未満の集合住宅及び自己用住宅※2を除く。）	●	●	-
	3 延べ面積200㎡以上（5戸未満の集合住宅及び自己用住宅を除く。）	●	●	-
	4 高さ10mを超えるもの	-	●	-
	5 敷地面積300㎡以上（5戸未満の集合住宅及び自己用住宅に限る。）	-	●	-
	6 延べ面積200㎡以上（5戸未満の集合住宅及び自己用住宅に限る。）	-	●	-
工作物の新設、増築、改築もしくは移転、外観を変更することとなる修繕もしくは模様替又は色彩の変更	1 橋梁、高架の鉄道又は道路、水門その他これらに類する工作物で、その長さが10mを超えるもの	●	●	-
	2 街路灯、照明灯その他これらに類する工作物で、その高さが5mを超えるもの	-	●	-
	3 都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第11項に規定する特定工作物	-	●	-
	4 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第138条第1項各号、第2項各号及び第3項各号に規定する工作物	-	●	-
木竹の植栽又は伐採	届出を要する建築物の建築等又は工作物の建設等に係る土地におけるもの	-	●	-
特定照明 ※3	届出を要する行為に係る建築物その他の工作物又は木竹	-	●	-
市長が指定する区域における行為（ディズニーテーマパーク内の行為 ※4）		-	-	●
上記以外の行為		-	-	●

※1 一団の土地又は隣接し、若しくは近接した土地において同時に又は引き続いて行う建築物の建築等であって、全体として一体性があると認められる場合は、これらの行為は、一の行為とみなす。

※2 自己用住宅とは、自己の居住の用に供する建築物（居住の用に供しない部分の床面積の合計が50平方メートル以下の住宅を含む。）をいう。

※3 特定照明とは、夜間において公衆の観覧に供するため、一定の期間継続して建築物その他の工作物又は物件（屋外にあるものに限る。）の外観について行う照明をいう。

※4 ディズニーテーマパーク内は、外部から容易に望見できないこと、テーマパークとして特有の景観を形成していることなどから、景観形成基準は定めず、事前協議及び届出の適用除外とする。（次ページ図を参照）

図表 デズニーテーマパークの範囲



(2) 景観重点区域内における対象行為（景観条例第19条・別表-2）

景観重点区域内における事前協議と届出の対象となる行為を、次のように定めます。

対象行為			区 分		
			事前協議	届出	自主確認
区域	区分	行為			
新浦安駅周辺 ／ 新町地域	建築物の新築、増築、改築もしくは移転、外観を変更することとなる修繕もしくは模様替又は色彩の変更※1	1 集合住宅で戸数が5戸以上	●	●	-
		2 敷地面積300㎡以上(5戸未満の集合住宅及び自己用住宅※2を除く。)	●	●	-
		3 延べ面積200㎡以上(5戸未満の集合住宅及び自己用住宅を除く。)	●	●	-
		4 高さ10mを超えるもの	●	●	-
		5 敷地面積300㎡以上(5戸未満の集合住宅、自己用住宅に限る。)	※4	●	-
		6 延べ面積200㎡以上(5戸未満の集合住宅、自己用住宅に限る。)	※4	●	-
		7 上記1～6以外の行為で、建築基準法第6条第1項の規定による確認を受けなければならないもの	-	●	-
	工作物の新設、増築、改築もしくは移転、外観を変更することとなる修繕もしくは模様替又は色彩の変更	1 橋梁 ^{りょう} 、高架の鉄道又は道路、水門その他これらに類する工作物で、その長さが10mを超えるもの	●	●	-
		2 街路灯、照明灯その他これらに類する工作物で、その高さが5mを超えるもの	●	●	-
		3 都市計画法(昭和43年法律第100号)第4条第11項に規定する特定工作物	●	●	-
4 建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第138条第1項各号、第2項各号及び第3項各号に規定する工作物		※4	●	-	
木竹の植栽又は伐採	届出を要する建築物の建築等又は工作物の建設等に係る土地におけるもの	-	●	-	
特定照明※3	届出を要する行為に係る建築物その他の工作物又は木竹	-	●	-	
上記以外の行為					●

※1 一団の土地又は隣接し、若しくは近接した土地において同時に又は引き続いて行う建築物の建築等であって、全体として一体性があると認められる場合は、これらの行為は、一の行為とみなす。

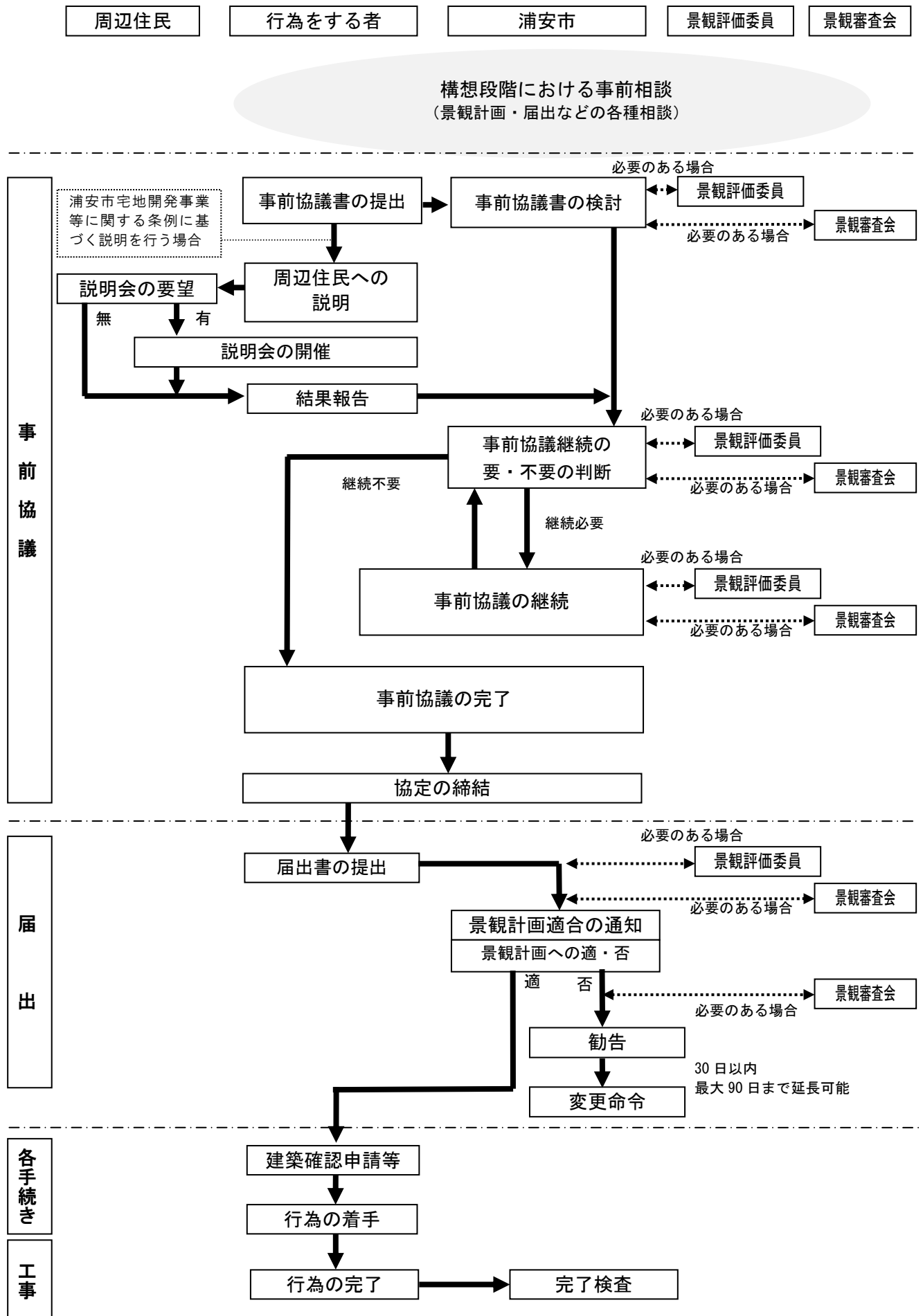
※2 自己用住宅とは、自己の居住の用に供する建築物(居住の用に供しない部分の床面積の合計が50平方メートル以下の住宅を含む。)をいう。

※3 特定照明とは、夜間において公衆の観覧に供するため、一定の期間継続して建築物その他の工作物又は物件(屋外にあるものに限る。)の外観について行う照明をいう。

※4 高洲一丁目、高洲三丁目は適用除外とする。

3. 事前協議・届出の手続き

事前協議・届出の手続きは、次のようなフローで進めます。



4. 景観審議会・景観審査会・景観評価委員

(1) 景観審議会

1) 所管事項

- ・景観計画の策定及び変更に関すること
- ・景観重点区域の指定、変更及び解除に関すること
- ・景観重要建造物及び景観重要樹木の指定及び解除に関すること
- ・その他本市の良好な景観の形成に関し必要な事項

2) 構成(10人以内)

- ・学識経験者
- ・市民
- ・公共的団体の代表者で組織する。

3) 任期

- ・任期は2年とし再任可能とする。

(2) 景観審査会

1) 所管事項

- ・景観法第16条第3項の規定による勧告、同法第17条第1項又は第5項の規定による命令、その他同法又は景観条例に基づき処分その他の行為に関すること
- ・事前協議に関すること
- ・その他本市の良好な景観の形成に関し必要な事項

2) 構成(5名以内)

- ・景観に関し優れた識見を有する者。

3) 任期

- ・任期は2年とし再任可能とする。

(3) 景観評価委員

1) 所管事項

- ・景観法第16条第3項の規定による勧告、同法第17条第1項又は第5項の規定による命令、その他同法又は景観条例に基づき処分その他の行為に関すること
- ・事前協議に関すること
- ・その他本市の良好な景観の形成に関し必要な事項

2) 構成

- ・景観に関し優れた識見を有する者。

3) 任期

- ・任期は2年とし再任可能とする。