

戸田市都市景観条例の改正の概要

【**条 例 改 正**】 令和2年3月議会予定

【**施 行 日**】 令和2年7月1日予定

【背景・方向性】

改正の背景（現行条例の問題点）		改正の方向性
①	<ul style="list-style-type: none"> ・景観誘導に係る協議期間が短い。 ・景観形成基準への適合性を重視したネガティブチェックとなっている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・事前協議の導入（都市景観アドバイザーの活用）
②	<ul style="list-style-type: none"> ・届出対象行為の規模に満たない複合的な宅地開発事業等が行われている。 ・景観計画区域内／指定地区内で届出対象行為の期限・手続の考え方が統一されていない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・届出対象行為の規模及び届出期限・手続の見直し
③	<ul style="list-style-type: none"> ・景観計画／条例の改正等に係る市民意見反映のための手続が統一されていない。 ・景観計画における引用法令の改正など、軽微な変更についても手続が省略不可能である。 	<ul style="list-style-type: none"> ・市民パブリック・コメント制度による意見反映への統一 ・軽微な変更に係る景観計画の変更手続の効率化
④	<ul style="list-style-type: none"> ・景観計画の提案制度及び景観協定制度的に関する具体的な規定が整備されていない。 ・改正都市再生特別措置法において、新たな提案制度が設置された。 	<ul style="list-style-type: none"> ・住民等による提案・景観協定の認可等に係る手続の明確化

【主な改正内容】

① 事前協議の導入

景観法に基づく届出（行為着手の30日前）では、配置等について協議結果を事業計画に反映させることが困難であることから、定量的な色彩基準への適合性を重視したネガティブチェックが中心となり、地域特性に応じた効果的な景観誘導が不足しています。

そこで、事前協議の導入により、事業計画の早期における調整の過程において、定性的な景観形成基準について、その解釈を事業者と確認・共有し、届出に係る行為が周辺も含めた景観全体の質的向上に資するように誘導していきます。

事前協議では、周辺景観との「調和」や「配慮」について、具体的にどういふことをすべきかを対話を通じて共有するため、都市景観アドバイザーを活用することとします。

【第3章 景観計画区域内行為の制限等】

- 協議の申出（建築確認申請の60日前）
- 協議内容への助言（原則として都市景観アドバイザーへの意見聴取を行う）
- 協議内容の公表

② 届出対象行為の規模及び届出期限・手続の見直し

(1) 景観計画区域内における届出対象行為の規模の見直し

一の事業者が複数の敷地において一体的な開発行為を行う場合（分棟型の共同住宅の建築等）、敷地単位の事業計画では現行条例の届出対象行為の規模に該当しないものの、周辺景観に対する影響が大きいことから、運用上、任意で届出をするよう求めています。

このため、改正条例では、戸田市宅地開発事業等指導条例における対象行為の規定を踏まえ、開発区域単位で届出対象行為を定めるものとします。

【第3章 景観計画区域内行為の制限等】	
○届出対象行為	
行為の種別	行為の規模
①建築物の建築等 <ul style="list-style-type: none"> 建築物の新築、増築、改築又は移転 建築物の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で、外観のうち、当該修繕等の対象となる面積が各立面の面積の3分の1を超えるもの 	<ul style="list-style-type: none"> 高さが10メートルを超え、又は延べ面積が1,000平方メートルを超えるもの 開発区域（注1）の面積が500平方メートル以上のもの（旧：敷地面積） （高さが10メートル以下の自己用の専用住宅は除く） <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>「都市計画法第29条の開発許可を受けた区域において一の事業者が同時期に建築する一団の建築物」については、上記に含まれるため、削除します。</p> </div>
②工作物の建設等 <ul style="list-style-type: none"> 工作物の新設、増築、改築又は移転 工作物の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で、外観のうち、当該修繕等の対象となる面積が各立面の面積の3分の1を超えるもの 	<ul style="list-style-type: none"> 塔状工作物（注2）で高さが10メートルを超えるもの、ただし（注3）については高さが15メートルを超えるもの 遊戯施設（注4）で高さが10メートルを超えるもの 製造施設又は貯蔵施設の用途に供する工作物（注5）で高さが10メートルを超えるもの 高架道路、橋等（注6）で高さが5メートルを超え、又は延長が30メートルを超えるもの

注1 戸田市宅地開発事業等指導条例第2条第1項第7号に定めるもの
注2～6 略

(2) 指定地区内における届出期限・手続の見直し

景観計画区域内とは異なる届出の期限について考え方を統一し、分かりやすくします。また、工事完了時にも届出を求め、景観づくり推進計画への適合状況のチェック体制を強化します。

【第5章第1節 指定地区内の景観形成】
○届出期限（建築確認申請の4週間前⇒建築確認申請の30日前）
○完了等届

③ 景観計画の策定等に係る手続の見直し

(1) 市民パブリック・コメント制度による意見反映への統一

市の基本的な施策等（計画、条例等）については、「戸田市市民パブリック・コメント制度要綱」に基づき、案の公表を行うことが規定されています。

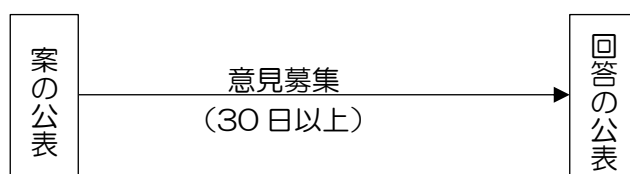
一方で、景観計画の策定・変更においては、現行条例に基づき、その案を公衆の縦覧に供することとされており、計画と条例で意見反映のための措置が異なります。

そこで、改正条例では、意見反映のための措置を「縦覧」に限定する規定を削除し、景観計画の策定等についても「戸田市市民パブリック・コメント制度要綱」に基づく案の公表を行うこととします。

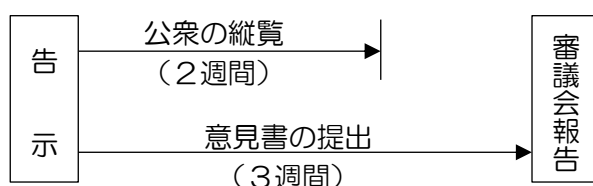
【参考】法第9条（策定の手続）第1項 ※景観計画の変更について準用

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。

<図1 パブリック・コメントの場合> ※都市景観条例の改正



<図2 縦覧の場合> ※景観計画の変更



(2) 軽微な変更に係る景観計画の変更手続の効率化

景観計画において引用例規の改正（条・項・号ずれ）等により軽微な変更が生じた場合、現行条例では、その変更内容にかかわらず、策定時と同様の手続（都市景観審議会への意見聴取）を行う必要があります。（例：電気事業法の改正に伴う一部改定）

このため、一定の軽微な変更については、手続を省略できるようにし、法改正等への対応を効率化します。

【第2章 景観計画の策定等】

○軽微な変更

（規則）

- ・法第8条第2項第2号及び同条第3項に規定する景観計画区域における良好な景観の形成に関する方針のうち、都市計画法（昭和43年法律第100号）第18条の2第1項に規定する都市計画に関する基本的な方針の変更に伴う変更
- ・法令の改正等に伴い用字又は用語の修正をすることその他の形式的な変更

④ 住民等による提案・景観協定の認可等に係る手続の明確化

景観法では、一団の土地の区域について、住民等が景観計画の策定又は変更を提案することができる提案制度が設けられています（第 11 条）。また、土地所有者等の全員の合意により、地域の実情に応じたきめ細やかなルールである景観協定を定めることもできます（第 81 条）。

さらに、平成 26 年に改正された都市再生特別措置法において、景観法による提案制度のほか、居住誘導区域内における 20 戸以上の住宅整備に関する事業を行おうとする者に対する提案制度が新設されました（都市再生特別措置法第 87 条）。

このような市民や事業者が主体となった景観形成の取組の普及啓発に向けて、改正条例に提案等の手続を位置づけ、明確化します。

【第 2 章 景観計画の策定等】

○景観計画の提案団体（景観づくり協議会）

【 新 景観協定】

○景観協定の認可（景観審議会の意見を聴くことができる旨）