

地区計画条例の改正に伴う都市美対策審議会への付議について（報告） ～形態意匠の制限について～

1 趣旨

平成17年6月の景観法の全面施行により、良好な景観形成を図ることを目的として、景観計画や景観地区、景観協定などの新しい景観ルールが法制度化された他、地区計画区域内における建築物等の形態意匠の制限に関する規定が創設されました。

今回、現行の地区計画条例を改正し、景観法を根拠に建築物等の形態意匠の制限を条例化できるようにすることにより、当該制限への適合性については市長が認定する制度となります。（従来からの建築物の制限は建築基準法根拠の制限なので、建築主事の審査事項）

また、地区計画の基本的な方針には適合しているもので、景観形成上支障が無いものについて、条例に市長が例外的に許可できる規定を設けます。

これら市長による認定（地区ごとに指定する）及び許可にあたっては、地域の景観形成に関する総合的な視点から審査するものであり、高い専門性が求められることから、次の2に該当するものについては「あらかじめ都市美対策審議会の意見を聴く」こととし、条例に定めます。

2 横浜市都市美対策審議会の意見を聴くもの（裏面フロー参照）

条例改正により、次のとおり、横浜市都市美対策審議会の意見を聴くこととなります。市長は、意見を聴いたうえで、認定及び許可を行います。

○制限を条例化後、着工前の計画審査の時点

①市長が認定するもののうち、特に定めるもの

- ・ 特定の用途や一定規模以上の建築物等
- ・ その他地区ごとに特に必要なもの

上記に該当する計画の認定申請があった際、ご意見を伺います。

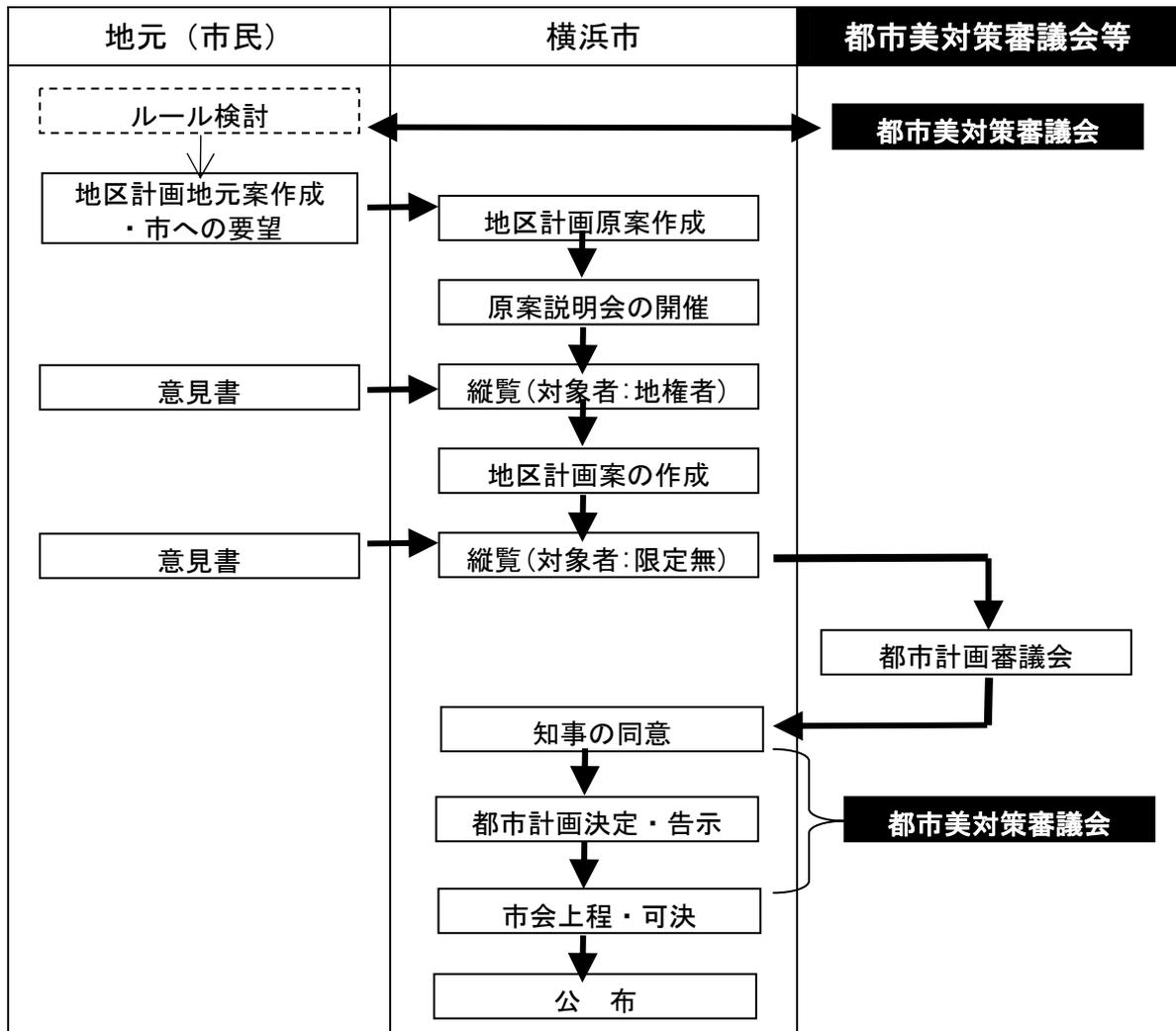
②市長が許可するもの

良好な景観形成に支障を及ぼす恐れが少ないもので、市長が許可を与える際にご意見を伺います。

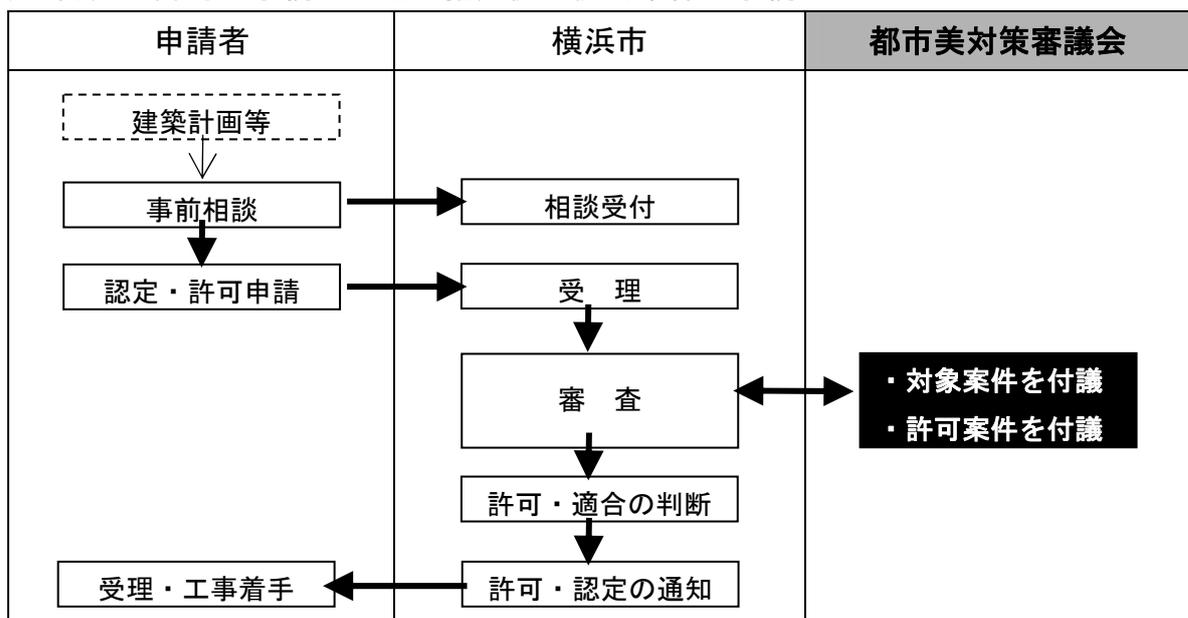
なお、地区計画の策定段階で、各地区の具体的な制限内容やご意見を伺う建築物の規模要件などを定める際、ご意見を伺います。

3 地区計画の形態意匠に関する手続きフロー

(1) 地区計画の策定手続き



(2) 認定・許可の手続き（地区指定後の個別案件の手続き）



《参考》地区計画条例の改正について

平成17年6月に景観法が全面施行され、良好な景観形成を図ることを目的として、新たに景観計画、景観地区、景観協定などの新しい景観ルールが創設されました。

上記に伴い、既存制度である地区計画で従来から定めてきた「建築物の形態意匠の制限」についても、制限できる対象や範囲などが強化されました。

1 従来までは

建築基準法：建築物について、屋根又は外壁の形態意匠はその形状又は材料について条例で定めることができる。

地区計画条例：定めていない。(理由：建築主事が客観的に判断しきれないため)

従って、地区計画で定めた形態意匠の制限に適合していない計画に対しては、「市長の勧告止まり」の状況である。制限に不適合でも確認はおとりてしまう。

2 これからは

- ・ 建築基準法ではなく景観法を根拠にして形態意匠の制限を条例化することができる。(選択肢が増えたことになる。)

景観法根拠の制限を定めることのメリット

- ① 形状又は材料だけでなく色彩等のきめ細かな制限が可能
- ② 建築物だけでなく工作物についても制限が可能

- ・ 根拠法が景観法なので、形態意匠の制限を条例化した場合、建築主事の審査事項にならず、市長が認定する形になる。
- ・ 不認定でも確認済証はおりる。ただし、着工制限あり。工事停止命令や是正命令ができる。

【条例改正時期】

関係局との協議が整い次第、平成19年の市会へ上程することを予定しています。

3 地区計画建築制限条例との関係図解

| 地区計画で定める内容 (都市計画法 12 条の 5) | 条例で制限できる内容 | | | |
|--|--------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> ●地区計画の目標 ●整備開発保全の方針 ●地区整備計画 <ul style="list-style-type: none"> ○地区施設 (道路、公園、緑地、広場) <ul style="list-style-type: none"> ・配置 ・規模 ○建築物等 <ul style="list-style-type: none"> ・用途 (建築物) ・用途 (工作物) ・容積率 (建築物) ・建ぺい率 (建築物) ・敷地面積 (建築物) ・建築面積 (建築物) ・壁面位置 (建築物) ・壁面位置 (工作物) ・高さ (建築物) ・高さ (工作物) ・形態意匠 (建築物) ・形態意匠 (工作物) ・垣、さく ・緑化率 ○土地利用 ●現に存する樹林地、草地等の保全 | 既存 地区計画条例※ (建築基準法) | 新 (未制定) 形態意匠に関する規定 (景観法) | 新 (未制定) 緑地保全に関する規定 (都市緑地法) | 新 (未制定) 緑化率に関する規定 (都市緑地法) |

※ 横浜市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例