

景観法に基づく届出・通知制度のあらまし



尼崎市では、都市美の形成を推進し、誇りと愛着と活力のある美しいまちを実現するために、景観法に基づく景観計画として「尼崎市都市美形成計画」を策定しました。

本計画では、建築物等の配置形態、意匠、色彩、緑化などの都市美誘導基準等を設けており、建築物又は工作物の新築、増築、改築若しくは移転、外観の一面の過半を変更する修繕又は色彩の変更等を行う場合には、景観法第16条の規定に基づく届出又は通知が必要となります。

尼崎市

景観法に基づく届出等の制度について

(1)に定める区域内において、(2)に定める規模のいずれかを有する建築物又は工作物について(3)に定める行為を行う場合は、あらかじめ、景観法第16条第1項の規定による届出又は同条第2項の規定による変更の届出（公共施設にあっては、同条第5項の規定による通知。以下「届出等」といいます。）が必要となります。

届出等の対象となる(3)の行為（以下「届出等対象行為」といいます。）については、尼崎市都市美形成計画（以下「都市美形成計画」といいます。）で定める景観形成基準が適用されます。また、都市美形成計画で定める都市美誘導基準に適合するよう努めなければなりません。

(1) 区域

本市における景観計画区域（都市美形成計画では、本市内の全域を景観計画区域としています。）

(2) 規模

建築物又は工作物の次表に掲げる景観類型等の区分に応じそれぞれ同表に掲げる高さ等の規模（都市美形成地域（寺町）にあっては、全ての規模）

景観類型	低層住居 景観	中高層住居 景観	住居景観	商業・業務 景観	内陸部 工業景観	臨海部 工業景観	都市美 形成 地域 (寺町)
用途地域	1低専	1中高 2中高	1住居 2住居 準住居	近商 商業	準工 工業	工専	
建 築 物	高さ	-	18m以上	30m以上	18m以上		全て
	建築面積	200㎡以上	1000㎡以上		2000㎡以上		
	敷地が幹線道路等に接する長さ ※増築を除く	15m以上	20m以上			50m以上	
工 作 物	高さ4mを超え、かつ、地上からの高さ10m以上	高さ4mを超え、かつ、地上からの高さ18m以上	高さ4mを超え、かつ、地上からの高さ30m以上	高さ6mを超え、かつ、地上からの高さ30m以上			全て

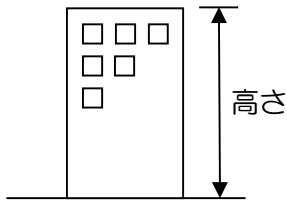
備考

- 「幹線道路等」とは、都市美形成計画の66ページに図示されている「景観の届出対象となる幹線道路等 位置図」の幹線道路、コミュニティ道路、駅周辺道路、鉄道（高架部分を除く。）及び河川・運河・海をいい、これらに附属する道路、水路、緑地その他これらに類する公共空地を含む。
- 「敷地が幹線道路等に接する長さ」とは、(3)に定める行為を行おうとする建築物又は工作物の敷地が幹線道路等に接するその長さをいい、2面以上接する場合は、その合計とする。（尼崎市のホームページをご覧ください。）
- 市街化調整区域には臨海部工業景観の基準を、第2種低層住居専用地域には低層住居景観の基準を適用する。

建築物

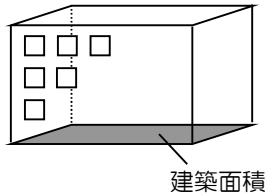
■高さ

景観類型ごとに設定された
高さ（18、30m）以上のもの



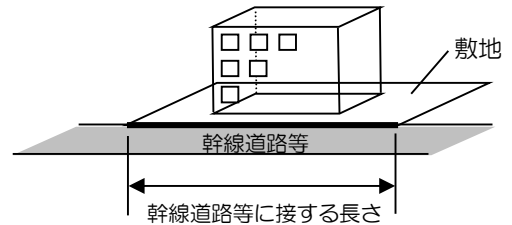
■建築面積

景観類型ごとに設定された
建築面積
（200、1000、2000㎡）
以上のもの

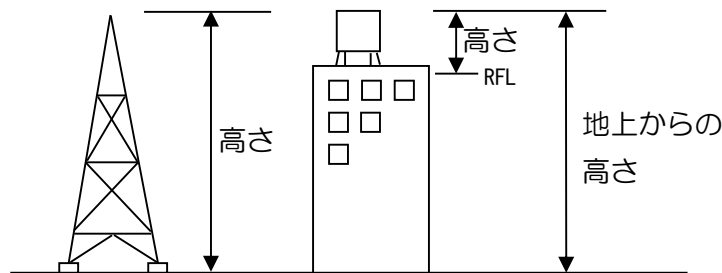


■敷地が幹線道路等に接する長さ

景観類型ごとに設定された
（15、20、50m）以上のもの



工作物



景観類型ごとに設定された
高さ（4、6m）を超え、
かつ、地上からの高さ
（10、18、30m）
以上のもの

(3) 行為

新築（工作物にあっては、新設）、増築、改築、移転、外観の一面の過半を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更（以下これらの行為を「新築等行為」といいます。）

都市美アドバイザーチームとのデザイン協議

詳しくは「[尼崎市都市美アドバイザーチームとのデザイン協議のあらまし](#)」をご覧ください。

次に掲げる行為は、あらかじめ(届出等を必要とする行為にあっては、その届出等に先立って)、尼崎市都市美アドバイザーチームとのデザイン協議が必要です。ただし、修繕、模様替え又は色彩の変更で都市美形成計画で定める都市美誘導基準に適合するものその他行為のうち市長がデザイン協議を行う必要がないと認めるものは、不要です。

(1) 届出等対象行為のうち、次のいずれかに該当する新築等行為

- ア その敷地が幹線道路等に接する建築物又は工作物の新築等行為
- イ アに掲げるもののほか、都市美形成地域（寺町）内における建築物又は工作物の新築等行為
- ウ ア及びイに掲げるもののほか、公共施設の新築等行為

(2) (1)に掲げるもののほか、都市美形成上市長が重要であると認める行為で次のいずれかに該当するもの

- ア 建築物又は工作物の新築等行為
- イ アに掲げるもののほか、公共施設の整備

勧告・公表、変更命令と罰則について

届出等の内容が景観形成基準に適合していないと認められる場合は、勧告、勧告内容の公表又は、変更命令を行うことがあります。なお、変更命令に違反した場合、届出等をしない場合又は虚偽の届出等をした場合は景観法上の罰則の規定が適用されることがあります。

届出等の方法

(1) 構想・計画の段階からご相談を

大きな建築物になればなるほど、計画が決まってからの変更は、なかなか難しいものです。
(2)の届出等の時期よりも早期のご相談をお待ちしています。

(2) 届出等の時期

届出等は、尼崎市住環境整備条例の規定に基づく事前協議書の提出前、遅くともその提出と同時に行ってください。事前協議書の提出が不要である場合は、行為着手の30日前（建築確認申請等を要する行為の場合は、建築確認申請等の日）までに余裕を持って届け出て、又は通知してください。

(3) 届出等の図書

①景観計画区域内における行為の届出（通知）書・・・正・副 各1部

②添付図書

図書の種類	新築、増築等	修繕、模様替え 又は色彩の変更	明示すべき事項等
都市美誘導基準チェックリスト	○	○	都市美形成上の配慮及び工夫をした事項
付近見取図	○	○	方位、道路、目標となる建物及び現況写真の撮影位置
配置図	○	○	方位、敷地の境界線及び敷地内の主な建築物、工作物、木竹等
各階の平面図	○	○	方位及び外周部の開口部の位置
各面の立面図（彩色図）	○	○	主用部分の材料の種類、仕上げ方法及び色彩（マンセル値を記入すること。）
断面図	○		主要構造部2面以上
外構平面図（彩色図）	○		門、垣、塀、擁壁、植栽、ごみ置場、駐車場、駐輪場等の敷地内の構成及び周辺道路の状況（材料及び色彩を記入すること。）
植栽平面図（彩色図） ※外構平面図との兼用可	○		植栽の樹種、樹高、数量、規格等（緑化協定の図面も添付すること。）
詳細図（カタログ等）	○	○	門、塀、フェンス、擁壁、ごみ置場、駐車場、駐輪場、附帯設備等の主用部分の材料の種類、仕上げ方法及び色彩（マンセル値を記入すること。）
状況カラー写真	○	○	申請地及び周辺の土地の状況を示すもの（建築物、工作物、木竹等）
完成予想図（彩色パース）	○		植栽、建物及び周辺の状況を示すもの
委任状	代理人を立てる場合		

(4) 完了届

工事が完了しましたら、完了届に写真を添付して提出してください。

■ホームページに各種資料を掲載しています。トップページの市報ID検索欄にIDを入力してください。

「尼崎市都市美形成計画」 市報ID検索

「景観法に基づく届出等について」 市報ID検索

「景観計画区域内における行為の届出（通知）書」 市報ID検索

■問合せ・届出又は通知先

尼崎市都市整備局都市計画部開発指導課

TEL 06-6489-6606

FAX 06-6489-6597