

## 第5章 大規模建築物等の届出制度

### 1 大規模建築物等の届出制度（景観法第8条第3項第1号）

市内全域において、次に該当する建築物等は、景観法16条に基づく届出（公共施設は通知）が必要です。

#### （1）届出の対象区域

市内全域とします。

#### （2）届出の対象行為

ア 建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観の一面の過半を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更

イ 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こととなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更

#### （3）届出の必要な大規模建築物等（表－1）

景観類型の区分のより表－1に掲げる基準のいずれかに該当する場合、届出が必要です。

表－1 届出の対象となる大規模建築物等

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	高さが4m を超え かつ 地上から高さ 10m以上	高さが4mを超え かつ 地上から高さ18m以上		高さが4mを 超えかつ 地上から高さ 30m以上	高さが6mを超え かつ 地上から高さ30m以上		全て

※幹線道路等に接する長さとは、65 ページに指定する「景観の届出対象となる幹線道路等」に接する長さとし、2面以上接する場合はその合計とする。

※幹線道路等には、これに付属する道路、水路、緑地その他これらに類する公共空地を含む。

※市街化調整区域は臨海部工業景観の基準を、第2種低層住居専用地域は、低層住居景観の基準を適用する。

## 建築物

### ■高さ

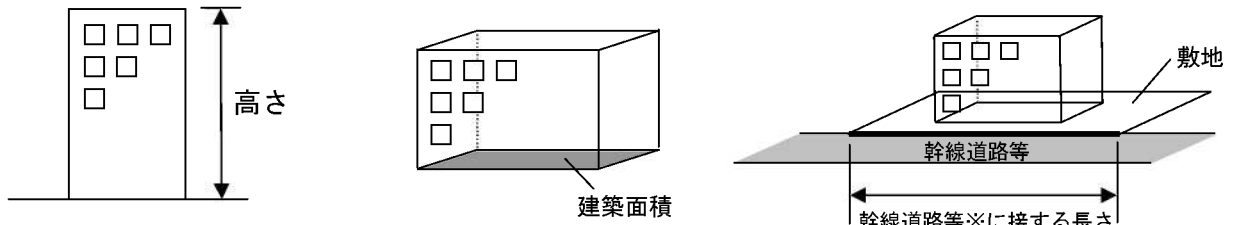
景観類型ごとに設定された  
高さ（18、30m）以上のもの

### ■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

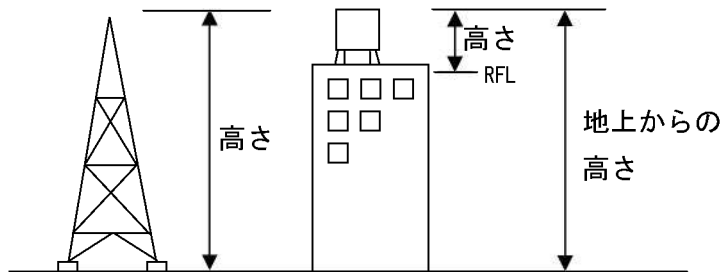
### ■敷地が幹線道路等に接 する長さ

景観類型ごとに設定された  
（15、20、50m）以上のもの



※幹線道路等に接する長さとは、65 ページに指定する「景観の届出対象となる幹線道路等」に接する長さとし、2面以上接する場合はその合計とする。

## 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

### ※工作物とは次に掲げるものとする

- ・垣、さく、擁壁その他これらに類するもの
- ・日よけテント
- ・高架水槽（建築設備を除く）
- ・煙突（建築物を除く）
- ・アンテナ
- ・装飾塔、記念塔、物見塔、電波塔その他これらに類するもの（建築物を除く）
- ・立体駐車場（建築物を除く）
- ・アスファルトプラント、コンクリートプラント、クラッシャープラントその他これらに類する製造施設
- ・石油、ガス、LPG、穀物、飼料その他これらに類するものを貯蔵する施設
- ・メリーゴーランド、観覧車、飛行塔、コースター、ウォーターシュートその他これらに類する遊戯施設
- ・電気供給のための電線路又は有線電気通信のための線路若しくは空中線系（それらの支持物を含む）
- ・その他市長が指定するもの

#### (4) 都市美アドバイザーチームからの助言制度

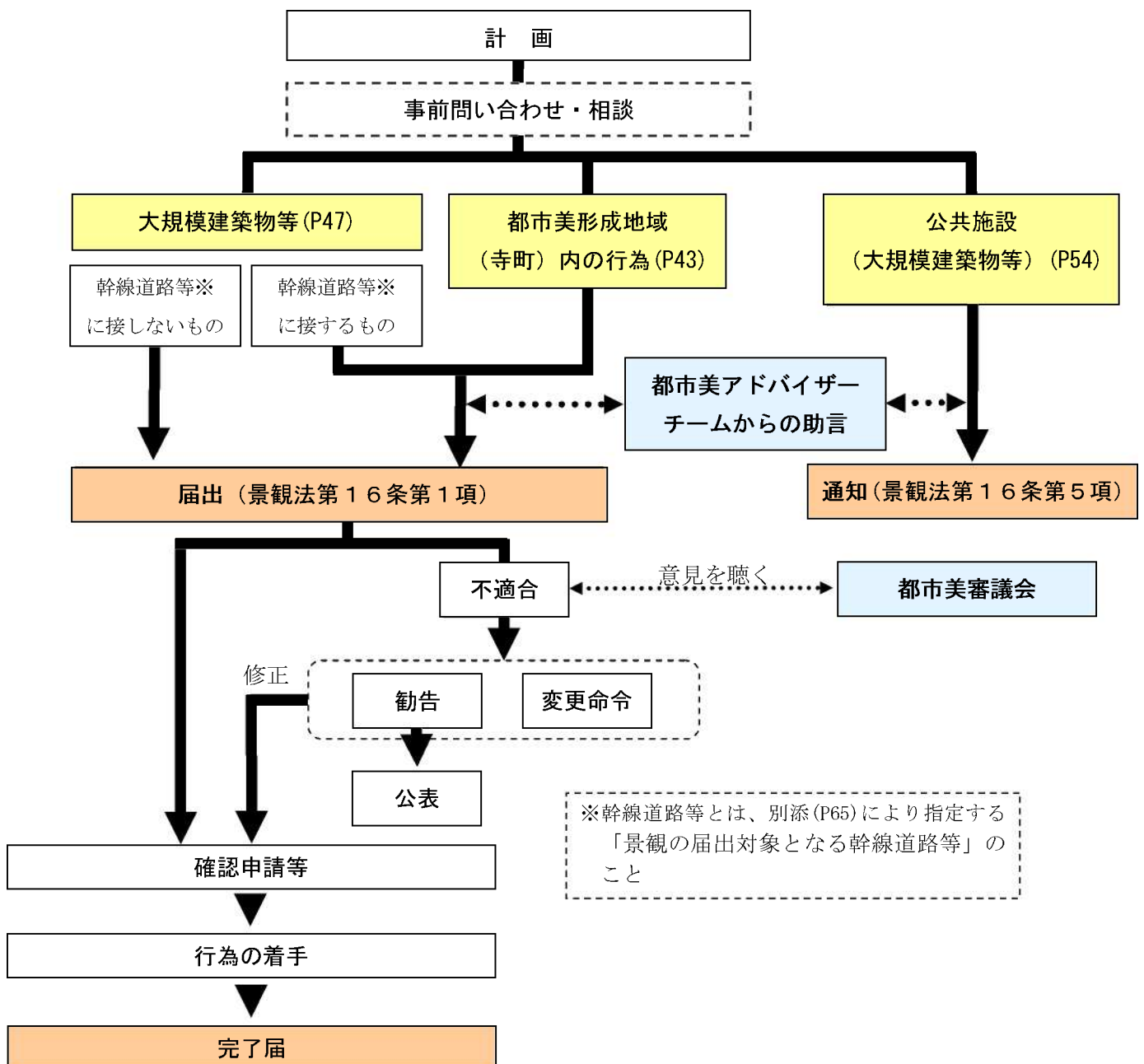
大規模建築物等の協議・届出対象に該当するものうち次に掲げるものは、計画にあたり都市美アドバイザーチームから専門的なアドバイスを行い、都市美形成に寄与する優れた計画とします。

- ①表-1の基準に該当するものうち、敷地が幹線道路等に接するもの
- ②都市美形成地域内の全ての行為
- ③公共施設のうち表-1の基準に該当するもの

(景観法第16条5項に定める通知制度により、同条第6項に定める協議の中で、都市美誘導基準に基づいた誘導を行うと共に、都市美アドバイザーチームからの助言を行う)

- ④その他都市美形成について重要な建築物、工作物、公共施設の整備

#### <大規模建築物等の届出手続フロー>



## 2 景観形成基準（景観法第8条第2項第3号）

### （建築物の外壁、工作物）

分類	対象部位	色相	明度	彩度
低層住居景観	すべての部分	R、YR、Y系	指定なし	4以下
		その他	5以上	2以下
		無彩色	指定なし	
		無着色の木材、石材、漆喰、レンガ、ガラスなどを使用する部分及び各壁面の見付面積※の15%以下の部分は除く。		
中高層住居景観	地上からの高さ10m以下の部分	R、YR、Y系	指定なし	4以下
		その他	5以上	2以下
		無彩色	指定なし	
		無着色の木材、石材、漆喰、レンガ、ガラスなどを使用する部分及び各壁面の見付面積※の15%以下の部分は除く。		
	地上からの高さ10mを超える部分	R、YR、Y系	6以上	3以下
		その他	7以上	2以下
		無彩色		
		無着色の木材、石材、漆喰、レンガ、ガラスなどを使用する部分及び各壁面の見付面積※の5%以下の部分は除く。		
住居景観 内陸部工業景観	地上からの高さ18m以下の部分	R、YR、Y系	指定なし	4以下
		その他	5以上	2以下
		無彩色	指定なし	
		無着色の木材、石材、漆喰、レンガ、ガラスなどを使用する部分及び各壁面の見付面積※の15%以下の部分は除く。		
	地上からの高さ18mを超える部分	R、YR、Y系	6以上	3以下
		その他	7以上	2以下
		無彩色		
		無着色の木材、石材、漆喰、レンガ、ガラスなどを使用する部分及び各壁面の見付面積※の5%以下の部分は除く。		
商業・業務景観	地上からの高さ30m以下の部分	R、YR、Y系	指定なし	5以下
		その他	5以上	3以下
		無彩色	指定なし	
		無着色の木材、石材、漆喰、レンガ、ガラスなどを使用する部分及び各壁面の見付面積※の15%以下の部分は除く。		
	地上からの高さ30mを超える部分	R、YR、Y系	6以上	3以下
		その他	7以上	2以下
		無彩色		
		無着色の木材、石材、漆喰、レンガ、ガラスなどを使用する部分及び各壁面の見付面積※の5%以下の部分は除く。		
臨海部工業景観	地上からの高さ30m以下の部分	R、YR、Y系	3以上	2以下
		その他	5以上	
		無彩色	指定なし	
		無着色の木材、石材、漆喰、レンガ、ガラスなどを使用する部分及び各壁面の見付面積※の15%以下の部分は除く。		
	地上からの高さ30mを超える部分	全ての色相	5以上	2以下
		無彩色		
無着色の木材、石材、漆喰、レンガ、ガラスなどを使用する部分及び各壁面の見付面積※の5%以下の部分は除く。				

※見付面積とは：各壁面の鉛直投影面積とする。

### 3 屋外広告物（景観法第8条第2項第5号イ）

#### (1) 基本方針

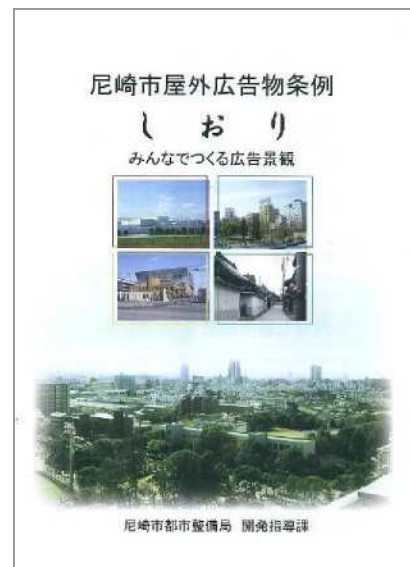
屋外広告物は、景観を構成する重要な要素であることから、屋外広告物法に基づく尼崎市屋外広告物条例と尼崎市都市美形成条例との両輪により都市美形成を図ります。

#### (2) 屋外広告物条例による都市美誘導

屋外広告物については、屋外広告物条例により低層住居景観、中高層住居景観の地域及び寺町都市美形成地域を屋外広告物の表示又は設置を禁止する地域として指定します。

住居景観、内陸部工業景観、臨海部工業景観の地域については、許可地域に指定し、その他の地域の許可基準を適用し、規制・誘導を行います。

商業・業務景観の地域については許可地域に指定し商業系地域の許可基準を適用し、規制・誘導を行いますが、JR尼崎駅周辺地域と阪神尼崎駅周辺地域については、特に本市の顔としての景観を整える必要があることから、商業地であってもその他の地域の許可基準を適用し、規制・誘導を行います。

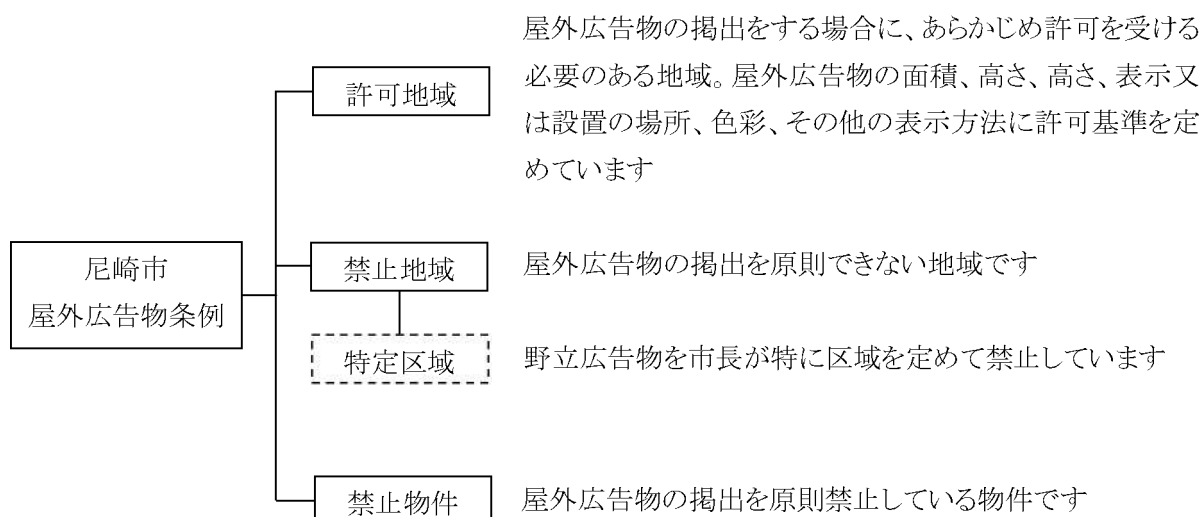


屋外広告物条例のしおり

#### <景観類型と屋外広告の規制区分>

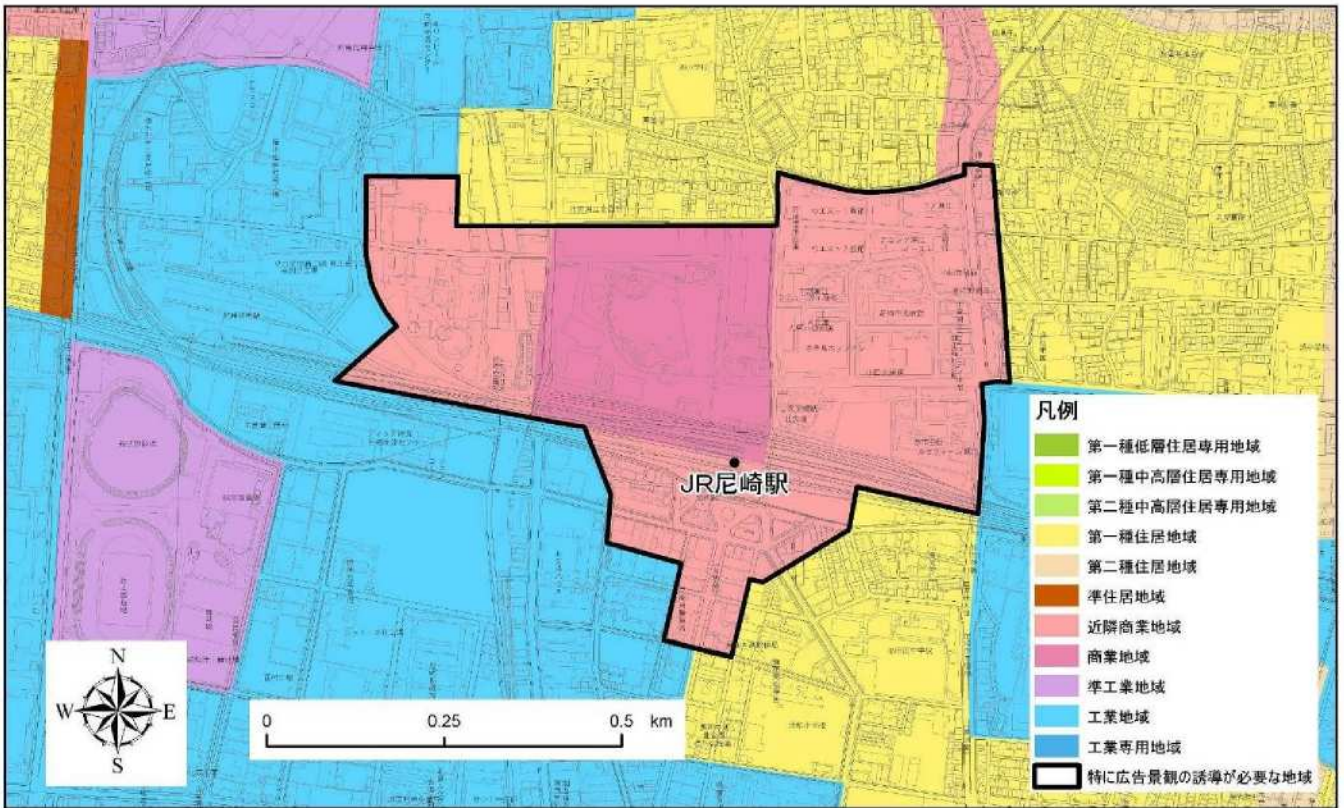
	都市美形成計画の景観類型等	尼崎市屋外広告物条例の規制区分
ま ち な み 景 観	低層住居景観（1 低専） 中高層住居景観（1 中高、2 中高） 寺町都市美形成地域	禁止地域
	住居景観（1 住居、2 住居、準住居） 内陸部工業景観（準工、工業） 臨海部工業景観（工専）	許可地域（その他の地域）
	商業・業務 景観（近 商、商業）	特に広告景観の誘導が必要な地域 ① JR尼崎駅周辺地域（P53 参照） ② 阪神尼崎駅周辺地域（P53 参照） 上記以外の地域

	都市美形成計画の景観類型等	尼崎市屋外広告物条例の規制区分
まちどおり景観	幹線道路等沿道 ・名神高速道路 ・阪神高速神戸西宮線・大阪西宮線 ・阪神高速湾岸線	禁止地域（一定距離、空間）
	幹線道路等沿道 ・尼崎伊丹線	特定区域（野立広告物の禁止）
	鉄道沿線 ・JR山陽新幹線 ・JR福知山線 ・JR東海道本線 ・阪急電鉄神戸線 ・阪神電鉄本線	
	優れた自然景観が残る地域 ・猪名川・藻川 ・武庫川	
	幹線道路等沿道 ・コミュニティ道路 ・寺町散策道	電柱、街灯等を禁止物件
まちかど景観	公共建築物 官公署、学校、図書館、体育館等の敷地	禁止地域

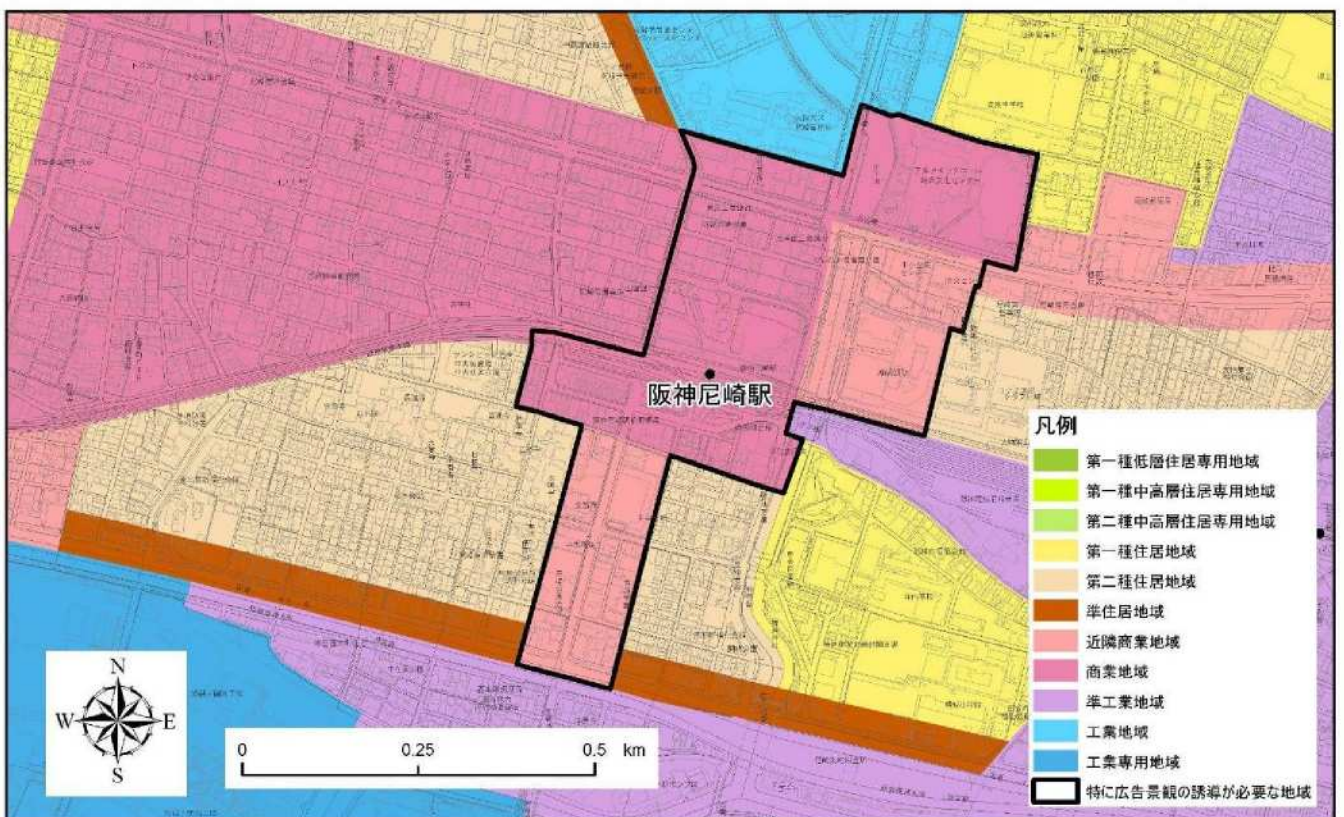


商業系地域のうち特に広告景観の誘導が必要な地域 位置図

① JR尼崎駅周辺地域



② 阪神尼崎駅周辺地域



### 1 都市美形成に配慮した公共施設の整備、維持

道路、公園、河川、運河及び公共建築物などの公共施設は、地域の景観を形成する大きな要素です。また、特に第4章-2に定める「都市美形成上重要な地域等」における公共施設は、景観づくりの先導的役割を担っています。これらの整備を行う際には、景観類型などに配慮し、地域の建物とともに優れた景観をつくるため、優れたデザインとするとともに良好な状態に維持していきます。

#### (1) 公共施設の整備、維持の方針

公共施設の整備、維持は、次の方針に沿って行います。

また、都市美形成の軸や核となるよう、デザインの基本的な指針を示す「公共施設の都市美形成ガイドライン」等を作成し都市美形成に努めるものとします。

##### ①道路

- ・幹線道路は地域特性に応じた、連続性のあるデザインとし、沿道景観との調和を図ります。
- ・幹線道路の歩道の舗装や工作物は親しみが感じられ緑が映えるような、色彩や材料とします。
- ・コミュニティ道路等は、インターロッキング舗装を使用するなど、特に景観に配慮し地域生活に潤いを与えるデザインとします。
- ・交差点、橋詰などでは、地域性を活かしたデザインや植栽によりまちかど景観を演出します。
- ・街路緑化を進め、緑の連続性を創出するとともに、良好な樹高・樹形となるよう維持・育成します。
- ・標識・案内板の整理や統一されたデザインにより、分かりやすいサイン整備を行うとともに、ゆとりある道路空間の確保を図ります。
- ・歴史的景観を備えた地域では、舗装や道路施設のデザインに地域の意匠や色彩を用いるなど地域特性に配慮します。



橋通りの街路緑化

##### ②橋梁・歩道橋・高架道路等

- ・橋梁や歩道橋、高架道路は、周辺景観と調和し圧迫感を与えないようなデザイン、色彩に配慮します。
- ・形状や照明などを工夫し、地域特性や景観に配慮したデザインとするとともに、景観が開けた場所では、眺望点として歩道部分や橋詰広場の整備に努めます。



武庫大橋

##### ③公園

- ・緑の拠点として、地域特性に応じた計画とし、四季の変化が感じられる樹種などで個性化を図ります。



- ・公園内の施設は緑の空間に調和するものとし、水辺と一体となった公園では、親水公園としての整備に努めます。
- ・公園施設の素材や色彩に配慮し、周辺景観や緑と調和した景観を形成します。

#### ④河川・運河・港湾

- ・身近に水と接し、眺められる親水空間の確保に努め、自然景観や周辺のまちなみに調和するよう配慮します。
- ・河川敷等の緑化や水の流れに変化を付けて、生物の生息環境の維持・回復に努めます。
- ・海岸や港湾施設は、必要に応じて水際に近づく海を眺めて憩うことができる魅力的な水辺の空間となるようにします。
- ・護岸などの構造物の整備にあたっては、安全性に支障ない範囲で石材等の自然素材を活用するなど景観形成に配慮します。



季節感のある梅の木公園



北堀運河のであい橋と親水護岸

#### ⑤公共建築

- ・公共建築は、都市美形成の先導的役割を担っていることから、地域の都市美形成拠点となるよう特に地域特性に配慮し、都市美誘導基準に基づき周辺景観と調和したデザイン、色彩とします。
- ・地域の緑の拠点として、敷地等の積極的な敷地内の緑化に努めます。
- ・計画地内の既存樹木等の積極的な保全活用を図ります。

## (2) 公共施設の事前協議

### ①公共建築物

大規模建築物の届出基準に該当する行為については、景観法第16条5項に定める通知制度により、同条第6項に定める協議の中で、都市美誘導基準に基づいた誘導を行うと共に、都市美アドバイザーによる助言を得て、地域の景観形成の核となるような、施設景観の整備、維持に努めます。



築地改良住宅

### ②道路、公園等の公共施設

都市美形成上重要な地域の景観形成の中心的な役割を担う公共施設の新設や改修（小規模のものを除く）にあたっては、都市美アドバイザーによる助言を得て、特に景観に配慮した整備や維持に努めるものとします。

## 2 景観重要公共施設（景観法第8条第2項第5号）

### （1）景観重要公共施設の指定の方針

重点的に都市美形成を図る道路や河川、運河及び、自然景観が残る公園などの公共施設について、景観形成の軸や拠点として特に重要と認めるものについては、管理者等の同意を得て景観重要公共施設に指定し、「整備の基準」、また必要に応じて「占用許可等の基準」を定めます。また、指定にあたっては都市美審議会の意見を聴くこととします。

### （2）景観重要公共施設の指定

#### ・寺町地域散策道

##### <景観重要公共施設の整備に関する方針>

寺町地域の歴史的景観の軸として、道路の整備、維持管理にあたっては寺院が建ち並ぶ伝統的なまちなみに寄与するデザイン、材質、色彩を使用し、歴史的景観形成に取り組みます。

##### <道路法第32条第1項（道路占用）の許可基準>

公衆電話や広告塔、案内板などの工作物（以下、工作物等という）の道路占用の許可をする場合には、次の事項に配慮します。

- ・工作物等の設置にあたっては、都市美形成に寄与するようデザイン、材質、色彩を工夫し歴史的景観と調和するようにします。

#### ■寺町地域散策道区域図

