

# 大田区景観条例 説明資料

## 景観条例とは

大田区では、多彩で魅力的な景観形成を図るため、景観計画の策定と併せて、景観法に基づく景観条例を制定します。

景観条例では、景観計画の策定や行為の規制に関すること、区、区民、及び事業者の責務など、景観計画を運用していくために必要な事項を定めます。

## 条例の構成

### 第1章 総則（7項目）

- 大田区景観条例の目的や基本理念を定めます。
- 良好な景観形成の主体となる区、区民及び事業者の責務を明らかにします。

### 第2章 景観計画の策定等（3項目）

- 大田区景観計画を策定するための手続きを定めます。
- 景観計画区域を市街地類型ごとに区分します。
- 特に地域の特性を活かした景観の形成を推進する地区を「景観形成重点地区」に指定します。

### 第3章 行為の規制等（6項目）

- 景観計画区域内での届出対象となる行為の種類や規模を定めます。
- 届出対象行為をする場合には、届出や完了報告が必要になります。
- 区長は、景観計画に定められた制限に適合しない行為をしようとする者に対して、変更命令や指導、勧告などを行うことができます。

### 第4章 景観重要建造物等（4項目）

- 良好な景観の形成に重要な建造物や樹木を「景観重要建造物」及び「景観重要樹木」に指定するために必要な事項を定めます。

### 第5章 良好な景観形成の実現（5項目）

- 景観資源の選定制度を定めます。
- 区長の認可により土地所有者等が景観協定を締結することができます。
- 良好な景観の形成に関して功績があった者を表彰します。
- 大田区景観審議会や大田区景観アドバイザーを設置します。

### 第6章 雑則（1項目）

- この条例の施行について必要な事項は、規則で定めます。

# 第1章 総則

## 1 目的

景観法の規定に基づく必要な事項を定め、区、区民及び事業者の責務を明らかにすることにより、現在策定中の大田区景観計画の目標を踏まえて多彩で魅力的な景観のあるまちを実現することを条例の目的として定めます。

### 【第1条】

この条例は、大田区（以下「区」という。）の良好な景観の形成に関し、景観法（平成16年法律第110号。以下「法」という。）の規定に基づく景観計画の策定、行為の規制等について必要な事項を定めるとともに、区、区民及び事業者の責務を明らかにすることにより、もって地域力を生かした世界に誇ることができる多彩で魅力的な景観のあるまちを実現することを目的とする。

<参照>法第1条

## 2 定義

条例の中で使用する用語の意義を定めます。

### 【第2条】

この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 区民 区内に居住し、在勤し、又は在学する者及び区内の土地、建築物又は工作物（建築物を除く。以下同じ。）に関する権利を有する者をいう。
- (2) 事業者 区内で事業を行う個人、法人及びこれらの者で構成する団体をいう。
- (3) 建築物 建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定する建築物をいう。
- (4) 公共施設 道路、公園、河川、港湾、学校、庁舎その他の公共の用に供する施設をいう。

<参照>法第7条

### 3 基本理念

景観法の基本理念や景観計画の方針等を踏まえて、基本理念を定めます。

#### 【第3条】

区、区民及び事業者は、台地部を中心とする住宅が主体の地域、商業が集積する地域、住宅及び工場が共存する地域並びに空港を含む臨海部の物流施設及び大規模工場が集積する地域等それぞれの地域の特性を生かした良好な景観の形成に取り組まなければならない。

2 区、区民及び事業者は、相互に協働することにより、区民が愛着や親しみを持ち、訪れる人が魅力を感じる良好な景観の形成を実現しなければならない。

<参照>法第2条

### 4 区の責務

景観行政団体である大田区の責務を定めます。大田区は良好な景観の形成を推進するための総合的な施策を定めて計画的に実施するとともに、公共施設の整備を行うときは自ら先導的な役割を果たすように努めます。また、区民及び事業者の意見反映や意識啓発に努めます。

#### 【第4条】

区は、法第2条及び前条に規定する基本理念（以下これらを「基本理念」という。）にのっとり、良好な景観の形成を推進するために総合的な施策を定め、計画的に実施しなければならない。

2 区は、良好な景観の形成に関する施策に区民、事業者等の意見を反映することができるよう必要な措置を講じなければならない。

3 区は、公共施設の整備を行うときは、良好な景観の形成において先導的な役割を果たすよう努めなければならない。

4 区は、良好な景観の形成に対する区民、事業者等の意識を高めるため、その啓発及び知識の普及に努めなければならない。

5 区は、東京都（以下「都」という。）並びに区に隣接する特別区及び川崎市（以下「隣接区市」という。）と相互に連携し、協力することにより、良好な景観の形成を実現しなければならない。

<参照>法第2条、第4条

## 5 区民の責務

良好な景観形成の主体となる区民の責務を定めます。区民は相互に協力して良好な景観形成の推進に努めます。

### 【第5条】

区民は、基本理念にのっとり、良好な景観の形成に関する理解を深めるとともに、相互に協力して良好な景観の形成に努めなければならない。

2 区民は、区が実施する良好な景観の形成を推進するための施策に協力するよう努めなければならない。

<参照>法第6条

## 6 事業者の責務

良好な景観形成のもうひとつの主体、事業者の責務を定めます。事業者は土地の利用等の事業活動に関し、周辺環境に考慮して良好な景観の形成に努めます。

### 【第6条】

事業者は、基本理念にのっとり、土地の利用等の事業活動に関し、周辺環境を考慮した良好な景観の形成に努めなければならない。

2 事業者は、区が実施する良好な景観の形成を推進するための施策に協力するよう努めなければならない。

<参照>法第5条

## 7 都又は隣接区市との協議

良好な景観の形成には、大田区だけでなく東京都や隣接する自治体との協力が欠かせません。区長は東京都や隣接区市に協議を求めることができ、また協議を求められたときはそれに応じていきます。

### 【第7条】

区長は、良好な景観の形成を推進するために必要があると認めるときは、都知事又は隣接区市の長に対し、協議を求めることができる。

2 区長は、都知事又は隣接区市の長から良好な景観の形成を推進するために必要な協議を求められたときは、これに応ずるものとする。

## 第2章 景観計画の策定等

### 8 景観計画

区長は、良好な景観の形成を推進するため、景観法を根拠として景観計画を定めます。

#### 【第8条】

区長は、良好な景観の形成を推進するため、法第8条第1項に規定する景観計画（以下「景観計画」という。）を定めるものとする。

＜参照＞法第8条第1項

### 9 策定の手続

区長は、景観計画を定めたり変更したりするときは、区民及び事業者等の意見を反映させるために必要な措置を講じるものとします。

#### 【第9条】

区長は、前条の規定により景観計画を定めようとするときは、区民、事業者等の意見を反映させるために必要な措置を講じなければならない。

2 前項の規定は、景観計画の変更（規則で定める軽微な変更（以下「軽微な変更」という。）を除く。）について準用する。

#### （規則）

条例第9条第2項に規定する規則で定める軽微な変更は、次に掲げる変更以外の変更とする。

- (1) 法第8条第2項各号に規定する事項の変更
- (2) 前号に掲げるもののほか、区長が特に必要と認める事項の変更

＜参照＞法第8条第2項、第9条第1項、第8項

### 10 景観計画区域の区分等

#### 1 景観計画区域の区分

区長は、区全域を対象とする「景観計画区域」を定め、土地利用の状況や、地域の特性等に応じて区分します。また、良好な景観の形成に関する方針等を「景観計画区域」の区分ごとに定めます。「景観計画区域」の区分は規則に掲げ

る7つの市街地の区域です。

## 2 景観形成重点地区

景観計画区域のうち、特に地域の特性を活かした景観の形成を推進する必要があると認める地区を「景観形成重点地区」として定め、良好な景観の形成に関する方針等を定めます。

「景観形成重点地区」は規則に掲げる5つの地区です。

### 【第10条】

区長は、法第8条第2項第1号に規定する景観計画の区域（以下「景観計画区域」という。）について、土地の利用、地域の特性等に応じて、規則で定めるところにより区分するものとする。

2 法第8条第2項第2号に規定する良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項及び同条第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（以下「良好な景観の形成に関する方針等」という。）は、前項の規定により区分した区域ごとに定めるものとする。

3 区長は、景観計画区域において、特に地域の特性を生かした景観の形成を推進する必要があると認める地区を景観形成重点地区として定めることができる。

4 景観形成重点地区における良好な景観の形成に関する方針等は、前項の規定により定めた景観形成重点地区ごとに定めるものとする。

### （規則）

条例第10条第1項に規定する景観計画区域の区分は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 住環境保全市街地
- (2) 住環境向上市街地
- (3) 拠点商業市街地
- (4) 地域商業市街地
- (5) 住工調和市街地
- (6) 産業促進市街地
- (7) 幹線道路沿道市街地

2 条例第10条第3項に規定する景観形成重点地区は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 空港臨海部景観形成重点地区
- (2) 国分寺崖線景観形成重点地区
- (3) 多摩川景観形成重点地区
- (4) 呑川景観形成重点地区
- (5) 洗足池景観形成重点地区

<参照>法第8条第2項、第3項

# 第3章 行為の規制等

## 11 届出対象行為等

### 1 区長への届出

景観計画区域において、法で定める次の行為をしようとする者は、区長に届け出なければなりません。届出対象行為の届出日や届出の様式、添付図書は規則で定めます。

- 建築物の新築、増築、改築若しくは移転、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（建築物の建築等）
- 工作物の新設、増築、改築若しくは移転、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（工作物の建設等）
- 都市計画法第4条第12項に規定する開発行為等（主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更）

#### 【規則で定める主な届出対象行為の届出日】

手続き		届出日
建築基準法	建築確認申請・計画通知・認定の申請・許可の申請	申請等の日の30日前
バリアフリー法	計画の認定の申請	申請等の日の30日前
長期優良住宅法	認定の申請	申請等の日の30日前
都市計画法	開発行為の許可申請	許可申請の日
行為の着手	申請等が不要な場合	着手する日の30日前

#### 【第11条第1項】

景観計画区域において、法第16条第1項各号に掲げる行為をしようとする者は、規則で定めるところにより区長に届け出なければならない。

<参照>法第16条1項

### 2 届出対象として条例で付加する行為

上記のほか、良好な景観の形成に支障を及ぼすおそれのある行為として景観計画に従い景観行政団体の条例で定める次の行為についても、区長への届け出が必要です。

- 土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更
- 屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積
- 水面の埋立て又は干拓

**【第 11 条第 2 項】**

- 2 法第 16 条第 1 項第 4 号に規定する条例で定める行為は、次に掲げる行為とする。
- (1) 土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更
  - (2) 屋外における土石、廃棄物(廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和 45 年法律第 137 号)第 2 条第 1 項に規定する廃棄物をいう。)、再生資源(資源の有効な利用の促進に関する法律(平成 3 年法律第 48 号)第 2 条第 4 項に規定する再生資源をいう。)その他の物件の堆積
  - (3) 水面の埋立て又は干拓

<参照>法第 16 条第 1 項第 4 号

**3 届出除外として条例で定める行為等**

仮設の建築物や規則で定める規模以下の行為は、届出対象行為から除外されるため、区長への届出は不要となります。(届出対象となる行為及び規模は別紙「届出対象行為及び規模一覧」のとおり。)

**【第 11 条第 3 項、第 4 項】**

- 3 法第 16 条第 7 項第 11 号に規定する条例で定める行為は、次に掲げる行為とする。
- (1) 仮設の建築物の新築、増築、改築若しくは移転、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
  - (2) 法第 16 条第 1 項各号に掲げる行為(同項第 2 号に掲げる行為にあつては規則で定める工作物に係る行為に限る。)で、規則で定める規模以下のもの
- 4 前項第 2 号に規定する規則で定める工作物及び規則で定める規模は、前条第 1 項の規定により区分した区域及び景観形成重点地区ごとに定めることができる。

<参照>法第 16 条第 7 項第 11 号

**12 特定届出対象行為**

区長は、景観計画に定められた形態意匠の制限に適合しない行為をしようとする者等に対して、必要な措置をとるよう変更命令をすることができます。変更命令の対象となる特定届出対象行為は、届出対象行為のうち、①建築物の建築等、②工作物の建設等です。

**【第 12 条】**

法第 17 条第 1 項に規定する条例で定める行為は、次に掲げる行為とする。

- (1) 建築物の新築、増築、改築若しくは移転、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
- (2) 工作物の新設、増築、改築若しくは移転、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

<参照>法第 17 条第 1 項

**13 事前協議**

景観計画区域内において届出対象行為をしようとする者は、景観法に基づく届出に先立ち、あらかじめ区長に事前の協議を行うものとします。事業計画の早い時期から事前協議書の提出を求め、景観への工夫や配慮を設計に取り入れてもらいます。届出対象となる建築物等のうち、特に大規模な建築物等は、特定大規模建築物等（高さ 45m 以上又は延べ床面積 10,000 m<sup>2</sup> 以上の建築物など）と位置付け、事前協議書の提出時期を早めます。

**【事前協議書の提出日】**

規模	提出日
特定大規模建築物等	届出の 90 日前まで
上記以外の届出対象行為	届出の 60 日前まで

**【第 13 条】**

景観計画区域内において、法第 16 条第 1 項の規定による届出をしようとする者は、規則で定めるところにより区長と事前に協議を行わなければならない。

**(規則)**

事前の協議は、法第 16 条第 1 項の規定による届出を行う日の 60 日前までに行わなければならない。ただし、特定大規模建築物等（高さ 45m 以上又は延べ床面積 10,000 m<sup>2</sup> 以上の建築物、高さ 45m 以上の工作物、開発区域の面積が 5,000 m<sup>2</sup> 以上の開発行為、その他区長が必要と認めるもの）に係る行為にあつては、法第 16 条第 1 項の規定による届出を行う日の 90 日前までに行わなければならない。

<参照>法第 16 条第 1 項

## 14 行為完了の報告

届出をした者は、当該届出に係る行為が完了したときは、区長に報告しなければなりません。報告の様式は規則で定めます。

### 【第14条】

法第16条第1項又は第2項の規定による届出をした者は、当該届出に係る行為が完了したときは、規則で定めるところにより区長に報告しなければならない。

<参照>法第16条第1項、2項

## 15 指導、16 勧告の公表

区長は、景観計画に定められた制限に適合しない行為をしようとする者等に対して、必要な措置をとるよう、指導や勧告を行うことができます。また、勧告を受けた者が正当な理由なく当該勧告に従わないときは、意見を聴取したうえで、その旨を公表することができます。

### 【第15条】

区長は、景観計画に法第8条第2項第2号に規定する良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項を定めたときは、当該行為の制限に適合しない行為をしようとする者又はした者に対し、当該行為の制限に適合させるため、必要な措置を講ずるよう指導することができる。

<参照>法第8条第2項第2号

### 【第16条】

区長は、法第16条第3項の規定により勧告した場合において、当該勧告を受けた者が正当な理由なく当該勧告に従わないときは、その旨を公表することができる。

2 区長は、前項の規定により公表しようとするときは、当該勧告を受けた者に対し、意見を述べ、証拠を提示する機会を与えなければならない。

<参照>法第16条第3項、第4項

## 第4章 景観重要建造物等

### 17 指定等の公表

区長は、景観計画に定められた景観重要建造物又は景観重要樹木の指定の方針に即し、景観計画区域内の良好な景観の形成に重要な建造物又は樹木をそれぞれ「景観重要建造物」又は「景観重要樹木」として指定することができます。これらの指定をした場合、区長はその旨を公表しなければなりません。指定を解除した場合も同様です。

#### 【第17条】

区長は、法第19条第1項の規定により景観重要建造物を指定したとき又は法第28条第1項の規定により景観重要樹木を指定したときは、その旨を公表しなければならない。

2 前項の規定は、法第27条第1項若しくは第2項の規定により景観重要建造物の指定を解除したとき又は法第35条第1項若しくは第2項の規定により景観重要樹木の指定を解除したときについて準用する。

<参照>法第19条、第27条、第28条、第35条

### 18 管理の方法の基準

景観重要建造物等の管理の方法の基準を定めます。

#### 【第18条】

法第25条第2項に規定する管理の方法の基準は、次のとおりとする。

- (1) 景観重要建造物の修繕は、原則として当該修繕前の外観を変更することのないようにすること。
- (2) 消火器の設置その他の景観重要建造物に係る防災上の措置を講ずること。
- (3) 景観重要建造物の滅失及び毀損を防ぐため、その敷地、構造及び建築設備の状況を定期的に点検すること。
- (4) 前3号に掲げるもののほか、景観重要建造物の良好な景観の保全のため必要な管理の方法の基準として規則で定めるもの

- 2 法第 33 条第 2 項に規定する管理の方法の基準は、次のとおりとする。
- (1) せん定、病虫害の防除その他の景観重要樹木の保全に必要な措置を講ずること。
  - (2) 景観重要樹木の滅失及び枯死を防ぐため、景観重要樹木を定期的に点検すること。
  - (3) 前 2 号に掲げるもののほか、景観重要樹木の良い景観の保全のため必要な管理の方法の基準として規則で定めるもの

(規則)

条例第 18 条第 1 項第 4 号に規定する規則で定める基準は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 景観重要建造物が滅失又は毀損するおそれがあると認めるときは、直ちに区長と協議して当該景観重要建造物の滅失又は毀損を防ぐ措置を講ずること。
- (2) 景観重要建造物を毀損するおそれのある枯損した木竹又は危険な木竹は、速やかに伐採すること。

2 条例第 18 条第 2 項第 3 号に規定する規則で定める基準は、次に掲げるとおりとする

- (1) 景観重要樹木が滅失又は枯死するおそれがあると認めるときは、直ちに区長と協議して当該景観重要樹木の滅失及び枯死を防ぐ措置を講ずること。
- (2) 景観重要樹木を枯死させるおそれのある枯損した木竹又は危険な木竹は、速やかに伐採すること。

<参照>法第 25 条、第 33 条

## 19 滅失等の届出 20 所有者等の変更の届出

景観重要建造物等の所有者等は、当該景観重要建造物等の全部又は一部が滅失又は毀損（枯死）したときは、遅滞なく区長に届け出なければなりません。また、所有者等が変更したときや所有者等が氏名（名称）、住所（所在地）を変更したときも、遅滞なく区長に届け出なければなりません。届出の様式はそれぞれ規則で定めます。

### 【第 19 条】

景観重要建造物及び景観重要樹木（以下「景観重要建造物等」という。）の所有者及び管理者（以下「所有者等」という。）は、当該景観重要建造物等の全部又は一部が滅失し、又は毀損（景観重要樹木にあっては、枯死）したときは、規則で定めるところにより遅滞なく区長に届け出なければならない。

**【第 20 条】**

景観重要建造物等の所有者等が変更したときは、新たな所有者等は、規則で定めるところにより遅滞なく区長に届け出なければならない。

- 2 景観重要建造物等の所有者等は、氏名若しくは名称又は住所若しくは所在地を変更したときは、規則で定めるところにより遅滞なく区長に届け出なければならない。

<参照>法第 43 条

## 第 5 章 良好な景観形成の実現

### 21 景観資源の選定

区長は、良好な景観の形成に資すると認められる各種資源を景観資源として選定することができます。また、選定された景観資源ごとに良好な景観の形成に関する方針等を定めます。

区民は、良好な景観の形成に資すると認められる物件等を、景観資源として選定するよう区長に推薦することができます。

**【第 21 条】**

区長は、良好な景観を形成に資すると認められる公共施設、建築物、工作物、木竹その他規則で定める物件及び当該物件を含む区域を、景観資源として選定することができる。

- 2 良好な景観の形成に関する方針等は、前項の規定により選定した景観資源ごとに定めるものとする。

(規則)

条例第 21 条第 1 項に規定する規則で定める物件は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 坂道、海、河川、運河、道路、文化財、公園、緑地、鉄道その他これらに類するもの
- (2) 前号に掲げるもののほか、良好な景観の形成に資するとして区長が特に認めたもの

- 2 区民は、良好な景観の形成に資すると認められる物件及び当該物件を含む区域を、景観資源として選定するよう区長に推薦することができる。

## 22 景観協定

景観計画区域内の一団の土地の土地所有者等は、その全員の合意により、当該土地の区域における良好な景観の形成に関する協定を当事者間において締結することができます。景観協定を締結、変更、廃止しようとする場合は区長の認可を受けなければなりません。認可に関する様式は規則で定めます。

### 【第 22 条】

法第 81 条第 1 項に規定する景観協定を締結しようとする者、法第 84 条第 1 項の規定により景観協定において定めた事項を変更しようとする者又は法第 88 条第 1 項の規定により景観協定を廃止しようとする者は、規則で定めるところにより区長の認可を受けなければならない。

<参照>法第 81 条、第 84 条、第 88 条

## 23 表彰

区長は、良好な景観の形成に関して功績のあった者を表彰することができます。

### 【第 23 条】

区長は、良好な景観の形成に関する著しい功績のあった者を表彰することができる。

## 24 大田区景観審議会

良好な景観の形成に関する重要な事項を調査審議するため、区長の付属機関として大田区景観審議会を置きます。区長は、条例に掲げる事項をしようとするときは、あらかじめ、審議会に意見を聴かなければならないか、又は意見を聴くことができます。

#### 【第24条】

良好な景観の形成に関する重要な事項を調査審議するため、区長の附属機関として大田区景観審議会（以下「審議会」という。）を置く。

2 区長は、次に掲げる事項については、あらかじめ審議会に意見を聴かなければならない。

- (1) 第8条に規定する景観計画の策定及び変更（軽微な変更を除く。）
- (2) 第10条第3項に規定する景観形成重点地区の決定
- (3) 法第16条第3項の規定による勧告
- (4) 法第17条第1項又は第5項の規定による変更命令
- (5) 法第19条第1項の規定による指定、法第23条第1項の規定による原状回復命令等、法第26条の規定による命令又は勧告及び法第27条第1項又は第2項の規定による指定の解除
- (6) 法第28条第1項の規定による指定、法第32条第1項の規定による原状回復命令等、法第34条の規定による命令又は勧告及び法第35条第1項又は第2項の規定による指定の解除

3 区長は、次に掲げる事項については、審議会に意見を聴くことができる。

- (1) 第7条に規定する協議
- (2) 第22条に規定する認可
- (3) 前条の規定による表彰
- (4) その他景観の形成を推進するための施策に関し、区長が必要と認める事項

4 審議会は、前2項に掲げる事項に関し、区長に意見を述べることができる。

5 審議会は、区長が委嘱する委員14人以内をもって組織する。

6 委員の任期は、2年とし、再任を妨げない。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

7 審議会の組織及び運営に関し必要な事項は、規則で定める。

<参照>法第16条、第17条、第19条、第23条、第26条、第27条、第28条、第32条、第34条、第35条

#### 25 大田区景観アドバイザー

区長は、良好な景観形成に関して専門的な見地から意見を述べる専門家を、大田区景観アドバイザーとして置くことができます。

#### 【第25条】

区長は、景観計画の運用に関し、専門的意見を求めるため、大田区景観アドバイザーを置くことができる。

(規則 第 31 条)

条例第 25 条に規定する大田区景観アドバイザーは、次に掲げる業務を行うものとする。

- (1) 法第 16 条第 1 項の規定による届出に係る指導、誘導、技術的支援等に関すること。
- (2) 公共施設の整備に係る助言に関すること。
- (3) 前 2 号に掲げるもののほか、区長が必要と認めること。

## 第 6 章 雑則

### 26 委任

この条例の施行について必要な事項は、規則により定めます。

#### 【第 26 条】

この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。