

景観法と神戸市都市景観条例

◇建築物単体（及びその敷地）の指定制度

	景観法 景観重要建造物	神戸市都市景観条例 景観形成重要建築物等
指定等	【第 19 条第 1 項】 景観行政団体の長は、景観計画に定められた景観重要建造物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で国土交通省令で定める基準に該当するものを、景観重要建造物として指定することができる。	【第 28 条の 3 第 1 項】 市長は、都市景観の形成を図る上において特に重要な価値があると認める建築物又は工作物及びそれらの周辺に存する樹木、樹林その他規則で定めるものを景観形成重要建築物等として指定することができる。
現状変更等	【第 22 条第 1 項】 何人も、景観行政団体の長の許可を受けなければ、景観重要建造物の増築、改築、移転若しくは除却、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をしてはならない。 【第 22 条第 2 項】 景観行政団体の長は、前項の許可の申請があった場合において、その申請に係る行為が当該景観重要建造物の良好な景観の保全に支障があると認めるときは、同項の許可をしてはならない。 【第 22 条第 3 項】 景観行政団体の長は、第 1 項の許可の申請があった場合において、当該景観重要建造物の良好な景観の保全のため必要があると認めるときは、許可に必要な条件を付することができる。	【第 28 条の 4 第 3 項】 当該景観形成重要建築物等の現状を変更しようとするとき、又は所有権その他の権利を移転しようとするときは、あらかじめ、その旨を市長に届け出なければならない。  【第 28 条の 8 第 1 項】 保存活用計画が定められた場合において、景観形成重要建築物等の現状を変更しようとするとき又はその保存に影響を及ぼす行為を行おうとするときは、第 28 条の 4 第 3 項の規定にかかわらず、規則で定めるところにより、あらかじめ、市長の許可を受けなければならない。  【第 28 条の 8 第 3 項】 市長は、第 1 項の許可の申請があつた場合において、当該申請の内容が保存活用計画に適合しないと認めるときは、同項の許可をしてはならない。  【第 28 条の 8 第 4 項】 市長は、第 1 項の許可の申請があつた場合において、保存活用計画に係る目標の達成又は方針の実現のため必要があると認めるときは、許可に必要な条件を付することができる。
原状回復命令等	【第 23 条第 1 項】 景観行政団体の長は、前条第 1 項の規定に違反した者又は同条第 3 項の規定により許可に付された条件に違反した者がある場合においては、これらの者又はこれらの者から当該景観重要建造物についての権利を承継した者に対して、相当の期限を定めて、当該景観重要建造物の良好な景観を保全するため必要な限度において、その原状回復を命じ、又は原状回復が著しく困難である場合に、これに代わるべき必要な措置をとるべき旨を命じることができる。	【第 28 条の 8 第 5 項】 市長は、景観形成重要建築物等の所有者等が第 1 項の許可に付された条件に違反したときは、当該許可の対象となつた行為の停止を命じ、又は当該許可を取り消すことができる。
損失の補償	【第 24 条第 1 項】 景観行政団体は、第 22 条第 1 項の許可を受けることができないために損失を受けた景観重要建造物の所有者に対して、通常生ずべき損失を補償する。	－
管理義務等	【第 25 条第 1 項】 景観重要建造物の所有者及び管理者は、その良好な景観が損なわれないよう適切に管理しなければならない。	【第 28 条の 4 第 1 項（第 28 条の 7 第 1 項）】 景観形成重要建築物等の所有者等は、市長の定める管理計画（保存活用計画）に基づき当該景観形成重要建築物等を管理するものとする。
管理に関する命令又は勧告	【第 26 条】 景観行政団体の長は、景観重要建造物の管理が適当でないため当該景観重要建造物が滅失し若しくは毀損するおそれがあると認められるとき、又は前条第 2 項の規定に基づく条例が定められている場合にあっては景観重要建造物の管理が当該条例に従って適切に行われていないと認められるときは、当該景観重要建造物の所有者又は管理者に対し、管理の方法の改善その他管理に関し必要な措置を命じ、又は勧告することができる。	－
指定の解除	【第 27 条第 1 項】 景観行政団体の長は、景観重要建造物について、第 19 条第 3 項に規定する建造物に該当するに至ったとき、又は滅失、毀損その他の事由によりその指定の理由が消滅したときは、遅滞なく、その指定を解除しなければならない。 【第 27 条第 2 項】 景観行政団体の長は、景観重要建造物について、公益上の理由その他特別な理由があるときは、その指定を解除することができる。	【第 28 条の 3 第 4 項】 市長は、景観形成重要建築物等が、滅失、枯死等により都市景観の形成上の価値を失つたときその他規則で定める理由があるときは、第 1 項の規定による指定を解除するものとする。
罰則	【第 103 条第 5 号、第 6 号、第 7 号】 次のいずれかに該当する者は、30 万円以下の罰金に処する。 ・第 22 条第 1 項の規定に違反して、行為をした者 ・第 22 条第 3 項の規定により許可に付された条件に違反した者 ・第 23 条第 1 項の規定による景観行政団体の長の命令に違反した者  【第 105 条】 第 26 条の規定による景観行政団体の長の命令に違反した者は、30 万円以下の過料に処する。	【第 38 条】 次のいずれかに該当する者は、30 万円以下の罰金に処する。 ・第 28 条の 8 第 1 項の規定に違反して、市長の許可を得ず、又はその許可の条件に従わないで現状を変更し、又は保存に影響を及ぼす行為をした者 ・第 28 条の 8 第 5 項の規定による市長の命令に違反した者  【第 40 条】 次に該当する者は、5 万円以下の過料に処する。 ・第 28 条の 4 第 3 項の規定による届出をせず、又は虚偽の届出をした者

※条文は一部省略しているところがあります。

◇重点地区等の指定制度

	景観法		神戸市都市景観条例	
	景観計画区域	都市景観形成地域	沿道景観形成地区 沿岸景観形成地区	街角景観形成地区、広場景観形成地区 景観形成重要建築物等周辺地区
指定等	<p>【第8条第1項】 景観行政団体は、都市、農山漁村その他市街地又は集落を形成している地域及びこれと一体となって景観を形成している地域における次の各号のいずれかに該当する土地の区域について、良好な景観の形成に関する計画（景観計画）を定めることができる。</p> <p>(1) 現にある良好な景観を保全する必要があると認められる土地の区域</p> <p>(2) 地域の自然、歴史、文化等からみて、地域の特性にふさわしい良好な景観を形成する必要があると認められる土地の区域</p> <p>(3) 地域間の交流の拠点となる土地の区域であって、当該交流の促進に資する良好な景観を形成する必要があると認められるもの</p> <p>(4) 住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われ、又は行われた土地の区域であって、新たに良好な景観を創出する必要があると認められるもの</p> <p>(5) 地域の土地利用の動向等からみて、不良な景観が形成されるおそれがあると認められる土地の区域</p>	<p>【第10条第1項】 市長は、景観計画区域以外の地域において、都市景観の形成を図るために必要な地域を都市景観形成地域として指定することができる。</p> <p>【第10条第2項】 都市景観形成地域は、次の各号のいずれかに該当する地域について指定するものとする。</p> <p>(1) 道路、河川又は海岸に沿って建築物及び工作物が一体をなして神戸らしい都市景観を形づくっている地域</p> <p>(2) 公園又は緑地を中心に神戸らしい都市景観を形づくっている地域</p> <p>(3) 田園集落が自然景観と一体をなして神戸らしい都市景観を形づくっている地域</p> <p>(4) 伝統的な建築物その他の工作物が一体をなしてその区域の特色を表し神戸らしい都市景観を形づくっている地域</p> <p>(5) 住宅、商業業務施設又は工業施設が一体をなして神戸らしい都市景観を形づくっている地域</p> <p>(6) 港湾業務施設又はウォーターフロント緑地が一体をなして神戸らしい都市景観を形づくっている地域</p> <p>(7) 都市景観の形成のために計画的に整備していく必要がある地域</p> <p>(8) 前各号に掲げるもののほか、市長が都市景観の形成のために必要と認める地域</p>	<p>【第10条の2第1項】 市長は、景観計画区域以外の地域において、都市景観の形成を図るために必要な道路及びその沿道又は海岸若しくは河川及びその沿岸の地区をそれぞれ沿道景観形成地区又は沿岸景観形成地区として指定することができる。</p> <p>【第10条の2第2項】 沿道景観形成地区等は、次の各号のいずれかに該当する沿道等の地区について指定するものとする。</p> <p>(1) 住宅、商業業務施設又は工業施設が連続し特徴的な景観を形づくっている地区</p> <p>(2) 歴史的な景観を形づくっている地区</p> <p>(3) 景観の形成のために計画的に整備していく必要がある地区</p> <p>(4) 前3号に掲げるもののほか、市長が景観の形成のために必要と認める地区</p>	<p>【第10条の3第1項】 市長は、景観計画区域以外の地域において、都市景観の形成を図るために必要な街角、広場又は建築物若しくは工作物の周辺の地区をそれぞれ街角景観形成地区、広場景観形成地区又は景観形成重要建築物等周辺地区として指定することができる。</p> <p>【第10条の3第2項】 街角景観形成地区及び広場景観形成地区は、次の各号のいずれかに該当する地区について指定するものとする。</p> <p>(1) 主要な道路の交差点等その地域を代表している地区</p> <p>(2) 眺望点その他眺望が特に優れている地点を含む街角又は広場の周辺の地区</p> <p>(3) 駅前広場、公園等その周辺景観を特徴づけている地区</p> <p>(4) 街角又は広場の景観の形成のために計画的に整備していく必要がある地区</p> <p>(5) 前各号に掲げるもののほか、市長が街角又は広場の景観の形成のために必要と認める地区</p> <p>【第10条の3第3項】 景観形成重要建築物等周辺地区は、次の各号のいずれかに該当する地区について指定するものとする。</p> <p>(1) 第28条の3第1項の規定により市長が指定した景観形成重要建築物等の周辺の地区</p> <p>(2) 前号に掲げるもののほか、市長が都市景観の形成を図る上において特に必要と認める建築物等で市民に愛され、親しまれていると認めるものの周辺の地区</p>
行為の届出	<p>【第16条第1項】 景観計画区域内において、次に掲げる行為をしようとする者は、あらかじめ、景観行政団体の長に届け出なければならない。</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(3) 都市計画法第四条第十二項に規定する開発行為その他政令で定める行為</p> <p>(4) 前三号に掲げるもののほか、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行為</p> <p>【第16条第2項】 届出に係る事項のうち、国土交通省令で定める事項を変更しようとするときは、あらかじめ、その旨を景観行政団体の長に届け出なければならない。</p>	<p>【第12条】 都市景観形成地域等内において、次に掲げる行為を行おうとする者は、規則で定めるところにより、あらかじめ、その内容を市長に届け出なければならない。</p> <p>(1) 建築物等の新築、増築、改築、移転、除却、大規模の修繕、大規模の模様替又は外観を変更することとなる色彩の変更で規則で定めるもの</p> <p>(2) 広告物の表示、移転若しくはその内容の変更又は広告物を掲出する物件の設置、改造、移転、修繕若しくは色彩の変更で規則で定めるもの</p> <p>(3) 宅地の造成その他の土地の形質の変更及び木竹の伐採で規則で定めるもの</p> <p>(4) 前3号に掲げるもののほか、都市景観の形成に影響を及ぼすおそれのある行為で規則で定めるもの</p>		

※条文は一部省略しているところがあります。

◇重点地区等の指定制度（つづき）

	景観法	神戸市都市景観条例		
	景観計画区域	都市景観形成地域	沿道景観形成地区 沿岸景観形成地区	街角景観形成地区、広場景観形成地区 景観形成重要建築物等周辺地区
勧告等	<p>【第 16 条第 1 項】 景観行政団体の長は、前 2 項の規定による届出があつた場合において、その届出に係る行為が景観計画に定められた当該行為についての制限に適合しないと認めるときは、その届出をした者に対し、その届出に係る行為に関し設計の変更その他の必要な措置をとることができる。</p>	<p>【第 14 条第 1 項】 市長は、第 12 条第 1 項の規定による届出があつた場合において、届出に係る行為が景観形成方針等に適合しないと認めるときは、当該届出をした者に対し、必要な措置を講ずべきことを助言し、又は指導するものとする。</p> <p>【第 14 条第 2 項】 市長は、都市景観形成地域等内において、建築物その他の工作物又は広告物が周辺の景観と著しく不調和で、当該都市景観形成地域等の景観形成を図る上において著しく支障があると認めるときは、当該建築物その他の工作物又は広告物の所有者等に対し、当該都市景観形成地域等に係る景観形成方針等に基づき、必要な措置を講ずべきことを助言し、又は指導することができる。</p>		
変更命令等	<p>【第 17 条第 1 項】 景観行政団体の長は、良好な景観の形成のために必要があると認めるときは、特定届出対象行為について、景観計画に定められた建築物又は工作物の形態意匠の制限に適合しないものをしようとする者又はした者に対し、当該制限に適合させるため必要な限度において、当該行為に関し設計の変更その他の必要な措置をとることを命ずることができる。</p> <p>【第 17 条第 5 項】 景観行政団体の長は、第 1 項の処分に違反した者又はその者から当該建築物又は工作物についての権利を承継した者に対して、相当の期限を定めて、景観計画に定められた建築物又は工作物の形態意匠の制限に適合させるため必要な限度において、その原状回復を命じ、又は原状回復が著しく困難である場合に、これに代わるべき必要な措置をとることを命ずることができる。</p> <p>【第 17 条第 7 項】 景観行政団体の長は、第 1 項の規定の施行に必要な限度において、同項の規定により必要な措置をとることを命ぜられた者に対し、当該措置の実施状況その他必要な事項について報告をさせ、又は景観行政団体の職員に、当該建築物の敷地若しくは当該工作物の存する土地に立ち入り、特定届出対象行為の実施状況を検査させ、若しくは特定届出対象行為が景観に及ぼす影響を調査させることができる。</p>	—		
行為の着手の制限	<p>【第 18 条】 第 16 条第 1 項又は第 2 項の規定による届出をした者は、景観行政団体がその届出を受理した日から 30 日を経過した後でなければ、当該届出に係る行為に着手してはならない。</p>	—		
罰則	<p>【第 101 条】 第 17 条第 5 項の規定による景観行政団体の長の命令に違反した者は、1 年以下の懲役又は 50 万円以下の罰金に処する。</p> <p>【第 102 条】 次に該当する者は、50 万円以下の罰金に処する。 ・第 17 条第 1 項の規定による景観行政団体の長の命令に違反した者</p> <p>【第 103 条】 次のいずれかに該当する者は、30 万円以下の罰金に処する。 ・第 16 条第 1 項又は第 2 項の規定に違反して、届出をせず、又は虚偽の届出をした者 ・第 17 条第 7 項の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をした者 ・第 17 条第 7 項の規定による立入検査若しくは立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者 ・第 18 条第 1 項の規定に違反して、届出に係る行為に着手した者</p>	<p>【第 40 条】 次に該当する者は、5 万円以下の過料に処する。 ・第 12 条第 1 項（第 2 号を除く。）の規定による届出をせず、又は虚偽の届出をした者</p>		

※条文は一部省略しているところがあります。