

◆ 西宮市都市景観条例及び景観法に基づく届出(通知)要領 ◆

<景観重点地区及び景観地区を除く市内全域>

令和2年6月
西宮市 都市計画部 都市デザイン課

西宮市では、豊かな自然環境や歴史的背景などの恵まれた景観資源を活かした都市景観をまもり、つくり、そだてるため、昭和63年に「西宮市都市景観条例」を制定し、景観行政に取り組んできました。その後、より豊かな西宮の景観形成に取り組むため、平成21年5月に景観法に基づく景観計画を定め、同年7月に西宮市都市景観条例を改正しました。

西宮市内で一定規模以上の建築物・工作物等の新築・増改築等を行う場合は、西宮市都市景観条例及び景観法に基づく届出（公共的団体が行う場合は、「通知」）が必要になります。

1. 届出(通知)制度の対象区域

- ・景観計画の対象となる区域（景観計画区域）内での行為が対象となります。西宮市景観計画では、**市内全域**を景観計画区域としています。
- ・特に重点的に景観の形成を図るべき地区を、**景観重点地区**として下表のとおり定めています。景観重点地区内での行為については、別途届出(通知)要領を定めます。

	地区名	面積	決定年月日
1	甲陽園目神山地区	約 44.1ha	平成 23 年 10 月 1 日
2	甲陽園目神山東地区	約 4.6ha	平成 25 年 4 月 1 日
3	津門大塚地区	約 10.1ha	平成 28 年 1 月 8 日
4	枝川町戸建住宅A地区	約 2.0ha	平成 28 年 9 月 7 日
5	枝川町戸建住宅B地区	約 2.8ha	令和元年 12 月 27 日
6	苦楽園五番町くすのき台地区	約 4.3ha	令和 2 年 2 月 28 日

- ・より積極的に、良好な景観形成を誘導する地区を、**景観地区**として下表のとおり定めています。景観地区内での行為については、別途申請等手続きについての補足を定めます。

	地区名	面積	決定年月日
1	関西学院周辺景観地区	約 51.4ha	令和 2 年 6 月 1 日

2. 景観計画区域内の制限

景観計画では、景観計画区域内での行為に関して、美しい景観の形成のための「景観形成指針」と「景観形成基準」を定めています。

・景観形成指針

届出(通知)の要・不要にかかわらず、建築物・工作物の新築（新設）等の際にはこの指針に適合するよう努めなければなりません。

・景観形成基準

届出(通知)が必要な規模の建築物・工作物の新築（新設）等を行うときは、この基準に適合しなければなりません。

※ 景観重点地区内では、独自の景観形成指針及び景観形成基準に、景観地区では、独自の制限に適合する必要があります。

3. 届出(通知)の対象となる行為と規模

届出(通知)の対象となる行為と規模は、次のとおりです。

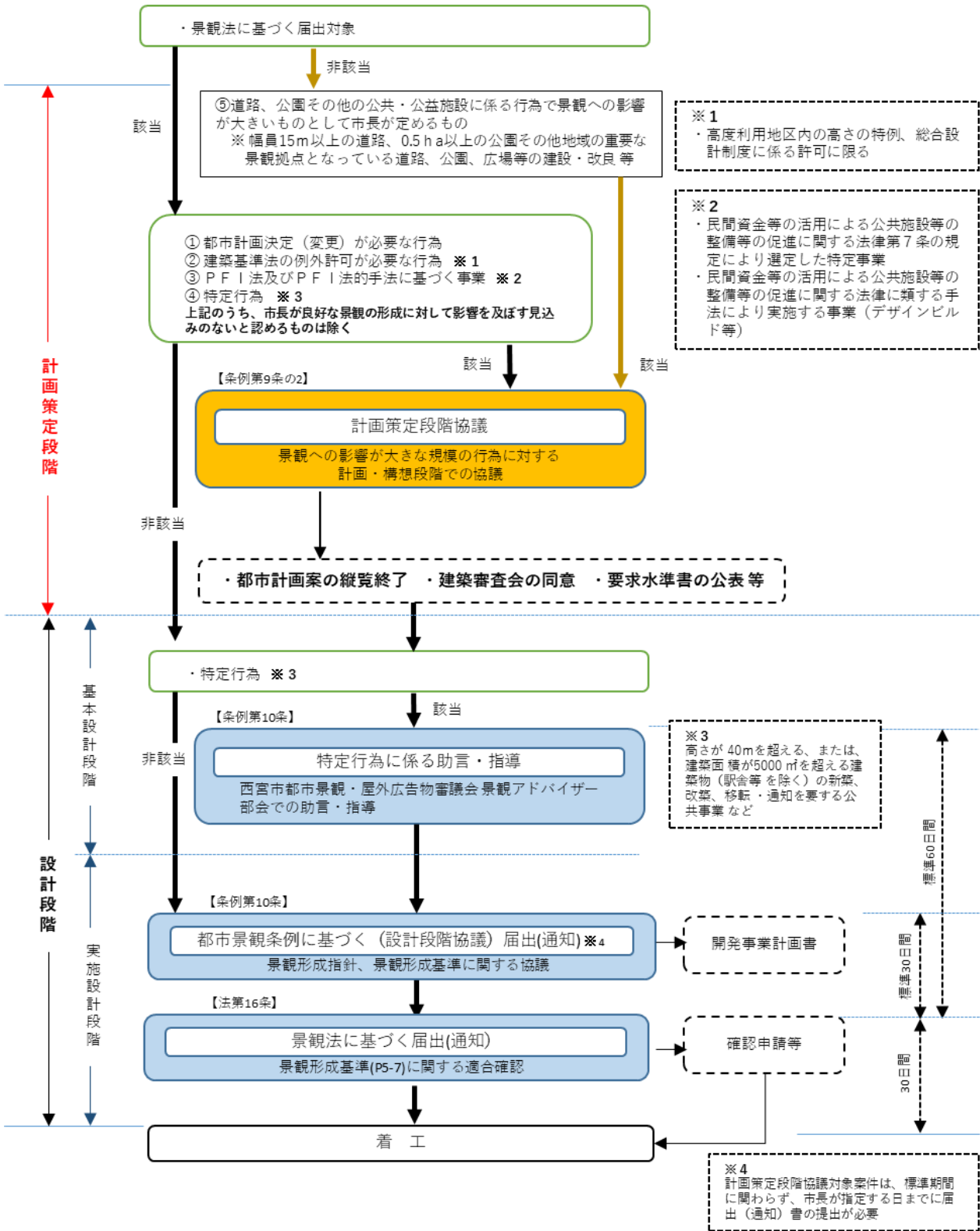
<建築物、工作物>

区域 行為	第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域 市街化調整区域	第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域、第二種住居 地域準住居地域 準工業地域・工業地域	近隣商業地域 商業地域
建築物の 新築・増築 改築・移転	高さが10mを超え、または 建築面積が500㎡を超える もの(増築の場合は、増築 部分の高さが10mを超え、 または増築部分の建築面積 が250㎡を超える建築物 で、増築後の建築面積が500 ㎡を超えるもの)	高さが10mを超え、または 建築面積が1,000㎡を超え るもの(増築の場合は、増 築部分の高さが10mを超 え、または増築部分の建築 面積が500㎡を超える建築 物で、増築後の建築面積が 1,000㎡を超えるもの)	高さが15mを超え、または 建築面積が1,000㎡を超え るもの(増築の場合は、増 築部分の高さが15mを超 え、または増築部分の建築 面積が500㎡を超える建築 物で増築後の建築面積が 1,000㎡を超えるもの)
	水平投影面積が200㎡を超える駅舎及び車庫(鉄道の用に供する施設に限る。以下「駅舎等」という)		
工作物の 新設・増設 改造・移転	高さが5mを超え、かつ、地上から当該工作物の上端までの高 さが10mを超えるもの	高さが10mを超え、かつ、 地上から当該工作物の上端 までの高さが15mを超える もの	
	<ul style="list-style-type: none"> 高さが5mを超える高架道路、高架鉄道その他これらに類するもの(以下「高架道路等」という) 幅員が10mを超え、またはその延長が30mを超える橋りょう、横断歩道橋、こ線橋その他これらに類するもの(以下「橋りょう等」という) 		
外観・色彩 の変更	<ul style="list-style-type: none"> 上記届出(通知)対象規模を超える建築物・工作物で、外観の一面の過半を変更するもの 		

※一団の土地で行われる開発行為についての下表の「建築面積」は、当該開発区域内の建築物の合計とします。詳細は窓口までお問い合わせください。

4. 手続きの流れ

- 市の「開発事業等におけるまちづくりに関する条例」に基づく開発事業の場合は、同条例に基づく開発事業計画書の提出時期までに協議を終えられるように、都市景観条例に基づく届出(通知)を提出してください。



5. 都市景観条例に基づく届出(通知)

景観計画区域内行為届出(通知)書に、次の必要書類を添付して提出してください。

添付書類			新築(新設)、増築(増設)、改築(改造)、移転		外観又は色彩の変更
図面名	縮尺	記入する項目など	建築物	工作物	建築物 工作物
委任状	—		○	○	○
付近見取図	1:2500	方位、行為地	○	○	○
配置図	1:200程度	敷地境界、建築物等の位置及び鉛直投影立面積が最大となる方向	○	○	○
平面図(各階)		屋上、バルコニー等に設置する設備機器の位置	○	○	○
着色立面図(各面)		各部の仕上げ及び色彩のマンセル値	○	○	○
鉛直投影立面積求積図		最大鉛直投影立面積の求積図及び算定式	○	—	—
断面図(主要部2面以上)		屋上、バルコニー等に設置する設備機器の高さ関係	○	—	—
外構平面図		フェンス、門、塀、舗装などの仕上げ及び色彩、植栽の樹種、樹高、配置及び間口緑視率の算定式	○	—	—
敷地周辺写真	—	敷地周辺の状況がわかるカラー写真	○	○	○
完成予想図	—	建築物等及び周辺状況がわかるパース、又は、着色立面図	○	○	○
景観シミュレーション図※	—	敷地周辺の状況を示すカラー写真に建築物の着色した完成予想図を合成したもの	○※	—	○※

※以下の行為に該当する場合に添付してください。

- ・ 建築物(駅舎等を除く)の新築、改築、移転
高さ40mを超えるもの又は建築面積が5000㎡を超えるもの
- ・ 建築物(駅舎等を除く)の増築
増築部分の高さが40mを超えるもの又は増築部分の建築面積が2500㎡を超え、かつ、増築後の建築面積が5000㎡を超えるもの
- ・ 駅舎等の新築、改築、移転
水平投影面積が5000㎡を超えるもの
- ・ 駅舎等の増築
増築部分の水平投影面積が2500㎡を超え、かつ、増築後の水平投影面積が5000㎡を超えるもの

<記載上の注意事項>

1. 届出(通知)書に上記の関係書類を添付し、正・副各1部を提出してください。
2. 太線の内側の欄に必要事項を記載し、※印の欄は、記入しないでください。
3. 届出(通知)建築物が2以上の場合は、第1面の「建築物の概要」の「建築面積」・「延べ面積」に各面積の合計を記入し、「建築物別概要追加書類」に建物ごとの必要事項を記載して、添付してください。

6. 景観法に基づく届出(通知)

西宮市都市景観条例に基づく協議終了後、景観法に基づく景観計画区域内行為届出(通知)書に、下記の必要書類を添付して提出してください。

添付書類	建築物・工作物等の新築(新設)等
景観計画区域内行為協議済通知書の写し	○
西宮市都市景観条例に基づく届出(通知)と同様の添付書類 ※市長が認めた場合、これらの図書(全部又は一部)を省略することができます。	○

<記載上の注意事項>

西宮市都市景観条例に基づく届出(通知)の記載上の注意事項に同じ。

7. 行為完了の届出(通知)等

届出(通知)に係る行為が完了した場合は、行為完了届出(通知)書に「行為完了後の状況を示すカラー写真」その他市長が特に必要と認めるものを添付して提出してください。

8. 様式の入手方法

届出(通知)書の様式は、次の方法で入手できます。

- 西宮市役所都市デザイン課窓口での配布
- 下記の西宮市ホームページからダウンロード (Microsoft Word 版)

■ 問い合わせ先 ■

西宮市 政策局 都市計画部 都市デザイン課
TEL (0798)3 5-3 5 2 6 / FAX (0798)3 4-6 6 3 8
〒662-8567 西宮市六湛寺町 10 番 3 号
西宮市ホームページ <http://www.nishi.or.jp/>