

第 3 4 号議案

足立区景観条例

上記の議案を提出する。

平成 2 1 年 2 月 2 3 日

提出者 足立区長 近 藤 弥 生

足立区景観条例

目次

第 1 章 総則（第 1 条—第 7 条）

第 2 章 景観計画の策定等（第 8 条—第 1 3 条）

第 3 章 行為の規制等

第 1 節 届出対象行為等（第 1 4 条—第 1 9 条）

第 2 節 大規模建築物の建築等に係る事前協議（第 2 0 条・第 2 1 条）

第 3 節 大規模開発事業に係る事前協議（第 2 2 条—第 2 5 条）

第 4 章 景観協定（第 2 6 条）

第 5 章 景観重要建造物等の保全（第 2 7 条—第 3 2 条）

第 6 章 足立区景観審議会（第 3 3 条）

第 7 章 雑則（第 3 4 条）

付則

第 1 章 総則

（目的）

第 1 条 この条例は、景観法（平成 1 6 年法律第 1 1 0 号。以下「法」という。）の規定に基づく景観計画の策定等及び行為の規制等のほか、足立区（以下「区」という。）の良好な景観の形成に必要な事項を定めることにより、自然、歴史及び文化並びに社会活動の積重ねによる区の地域特性を活かした、魅力と個性のある美しい生活都市の実現を図ることを目的とする。

(定義)

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、当該各号に定めるところによる。

(1) 良好な景観の形成 優れた景観を保全し、育成し、又は創造することをいう。

(2) 区民等 区内に住所を有する者及び区内の土地又は建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定する建築物（以下「建築物」という。）若しくは工作物（建築物を除く。以下同じ。）に関する権利を有する者をいう。

(3) 事業者 区内で商業、工業、建設業その他の事業を行う者をいう。

(4) 建設事業 土木建築に関する事業をいう。

(5) 公共事業 区、東京都（以下「都」という。）、国及び規則で定める公共的団体が施行する建設事業をいう。

(6) 大規模建築物 規則で定める規模以上の建築物をいう。

(7) 大規模開発事業 都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第1項に規定する都市計画の決定等を伴う一体的かつ面的な整備を行う事業のうち、良好な景観の形成に与える影響に特に配慮すべきものとして規則で定めるものをいう。

(基本理念)

第3条 良好な景観は、魅力と個性のある区の形成と潤いのある豊かな生活環境の創造に不可欠なものであり、区民共通の資産として、現在及び将来の区民がその恵沢を享受できるよう、その形成が図られなければならない。

2 良好な景観は、区の自然、歴史及び文化と区民の生活、経済活動等との調和により形成されるものであり、適正な制限の下にこれらが調和した土地利用がなされること等を通じて、その形成が図られなければならない。

- 3 良好な景観は、区の個性及び特色を活かし、多様な形成が図られなければならない。
- 4 良好な景観は、観光その他の区内外の交流の促進に大きな役割を担うものであり、区の活性化に資するよう、区、区民等及び事業者により、その形成に向けて一体的な取組みがなされなければならない。
- 5 良好な景観は、公益との調整を図り、区民等及び事業者の財産権その他の権利を尊重し、形成されなければならない。

(区の責務)

第4条 区は、法第2条に定める基本理念及び前条に定める基本理念(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の総合的な施策を策定し、これを実施しなければならない。

- 2 区は、前項に規定する施策の策定及び実施に当たっては、区民等及び事業者の意見が十分に反映されるよう努めなければならない。
- 3 区は、公共事業の施行に当たっては、良好な景観の形成に関し、先導的な役割を担うよう努めるものとする。
- 4 区は、良好な景観の形成に関する啓発及び知識の普及等を通じて、基本理念に対する区民等及び事業者の理解を深めるよう努めなければならない。
- 5 区は、良好な景観の形成に関する区民等及び事業者の取組みの支援に努めなければならない。
- 6 区は、良好な景観の形成を総合的かつ効果的に推進するために、区民等、事業者、区、都及び国が相互に連携を図ることができるよう努めなければならない。

(事業者の責務)

第5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、自ら良好な景観の形成に努めなければならない。

- 2 事業者は、区がこの条例に基づき実施する良好な景観の形成に関す

る施策に協力しなければならない。

- 3 公共事業を施行しようとし、又は施行している事業者は、良好な景観の形成に関し、先導的な役割を果たすよう努めなければならない。

（区民等の責務）

第6条 区民等は、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、自ら良好な景観の形成に努めるとともに、相互に協力して良好な景観の形成を推進する責務を有する。

- 2 区民等は、区がこの条例に基づき実施する良好な景観の形成に関する施策に協力しなければならない。

（都又は関係区市との協議）

第7条 区長は、良好な景観の形成を総合的かつ効果的に推進するため必要があると認めるときは、都知事又は関係区市の長に対し、協議を求めることができる。

- 2 区長は、都知事又は関係区市の長から、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

（景観計画の策定）

第8条 区は、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。）を策定するものとする。

- 2 景観計画においては、法第8条第2項各号に掲げる事項その他良好な景観の形成に関し必要な事項を定めるものとする。

（策定等の手続）

第9条 区長は、景観計画の策定に当たり、区民等及び事業者の意見を反映するための必要な措置を講ずるとともに、あらかじめ、第33条の足立区景観審議会の意見を聴かなければならない。

- 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を除く。）について準用する。

（地区の定め）

第10条 区長は、景観計画において、次に掲げる地区を定めることができる。

(1) 景観形成地区

(2) 特別景観形成地区

(景観形成地区)

第11条 区長は、次に掲げる地区を前条第1号の景観形成地区（以下「景観形成地区」という。）に指定することができる。

(1) 地区の良好な景観の形成の推進を目的とした当該地区の区民等及び事業者で構成する研究会、協議会等の組織（以下「協議会等」という。）が活動している地区

(2) 前号に掲げるもののほか、区長が別に定める地区

2 区長は、景観形成地区の協議会等に対し、当該地区の景観形成の方針及び基準等（以下「景観形成の方針等」という。）の策定に関する技術的支援を行うことができる。

3 景観形成地区の協議会等は、当該地区の景観形成の方針等の案を作成し、規則で定めるところにより、区長に対し、前条第2号に規定する特別景観形成地区（以下「特別景観形成地区」という。）に指定するよう申請することができる。

4 景観形成地区の協議会等は、前項の規定により申請しようとする場合には、あらかじめ、当該地区の区民等の意見を聴かなければならない。

(特別景観形成地区)

第12条 区長は、次に掲げる地区を特別景観形成地区に指定することができる。

(1) 前条第3項に規定する申請を受理した地区

(2) 次に掲げる地区のうち、区における良好な景観の形成を推進する上で、特に重点的に取り組む必要がある地区

ア 広域にわたり特徴的な景観が連続する地区

イ 法第8条第2項第5号ロに規定する景観重要公共施設を核とした特徴的な景観を有する地区

ウ 周辺の環境に著しい変化をもたらす土地利用転換等が進行する地区

(3) 前2号に掲げるもののほか、区長が別に定める地区

2 区長は、法第8条第2項第3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その他法、都市計画法、建築基準法等の関係法令の諸制度を活用した良好な景観の形成に必要な事項を、特別景観形成地区ごとに定めることができる。

3 区長は、特別景観形成地区を指定したときは、速やかにこれを告示しなければならない。

(景観地区を定める都市計画の案等に関する審議会への意見聴取)

第13条 区長は、法第61条第1項の規定による景観地区を定める都市計画及び法第76条第1項の規定による地区計画等の区域内における建築物等の形態意匠の制限について、これらの案を作成しようとする場合には、あらかじめ、第33条の足立区景観審議会の意見を聴くものとする。

第3章 行為の規制等

第1節 届出対象行為等

(届出事項等)

第14条 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。

2 法第16条第1項第4号の条例で定める行為は、木竹の伐採とする。

3 法第16条第7項第11号の条例で定める行為は、次の各号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) 農業を営むために行う土地の形質の変更

(3) 法第16条第1項各号に規定する届出を要する行為（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ものに限る。）のうち、規則で定める行為以外のもの

4 区長は、前項第3号に規定する規則で定める工作物及び規則で定める行為を、特別景観形成地区ごとに定めることができる。

（特定届出対象行為）

第15条 法第17条第1項に規定する条例で定める特定届出対象行為は、法第16条第1項第1号及び第2号に掲げる行為のうち、同項の規定による届出を要する行為とする。

（指導）

第16条 区長は、景観計画において、法第8条第2項第3号の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、必要な措置をとるよう指導することができる。

2 前項の規定による指導は、建築物又は工作物の利用上の必要性及び周辺地域の土地利用の状況等を考慮し、地域特性にふさわしい良好な景観の形成を図るため、合理的に必要と認められる限度において行うものとする。

（勧告の手続等）

第17条 区長は、法第16条第3項の規定による勧告をしようとするときは、あらかじめ、第33条の足立区景観審議会の意見を聴かなければならない。

2 区長は、法第16条第3項の規定による勧告を受けた者が正当な理由なくその勧告に従わないときは、その旨を公表することができる。

3 区長は、前項の規定による公表をしようとする場合は、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。

(変更命令等の手続)

第18条 区長は、法第17条第1項又は第5項の規定により必要な措置を命じようとするときは、あらかじめ、第33条の足立区景観審議会の意見を聴かなければならない。

(景観計画への適合)

第19条 法第16条第1項各号に掲げる行為のうち同条第7項の規定により第14条第1項の届出を要しないとされる行為であっても、景観計画の区域（法第8条第2項第1号の景観計画の区域をいう。）内においてこれを行う者は、景観計画に定める事項に適合させるよう努めなければならない。

第2節 大規模建築物の建築等に係る事前協議

(大規模建築物の建築等に係る事前協議)

第20条 大規模建築物の新築、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（以下「建築等」という。）を行おうとする者は、あらかじめ、規則で定めるところにより、区長に協議しなければならない。ただし、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に係る面積が、従前の外観の面積の2分の1以下のものについては、この限りでない。

(大規模建築物の建築等に係る事前協議の指導等)

第21条 区長は、前条の規定による協議があったときは、当該協議をした者に対し、必要な指導又は助言をすることができる。

2 区長は、前項の指導又は助言をするにあたっては、第33条の足立区景観審議会の意見を求めることができる。

3 区長は、良好な景観の形成のために必要があると認めるときは、大規模建築物の建築等を行おうとする者に対し、必要な報告を求めることができる。

第3節 大規模開発事業に係る事前協議

(景観ガイドラインの提出等)

第 2 2 条 大規模開発事業を行おうとする者は、あらかじめ、区長と協議の上、規則で定めるところにより、当該大規模開発事業の対象地区（以下「開発地区」という。）の良好な景観の形成に関する事項を記載した景観ガイドライン（以下「景観ガイドライン」という。）を作成し、区長に提出しなければならない。

2 前項の規定により景観ガイドラインを提出した者は、当該景観ガイドラインの内容の変更（規則で定める軽微な変更を除く。）をしようとするときは、あらかじめ、区長と協議の上、規則で定めるところにより、当該変更の内容を作成し、区長に提出しなければならない。

（景観ガイドラインの提出等に係る指導等）

第 2 3 条 区長は、前条第 1 項の規定による協議があったときは、当該協議をした者に対し、必要な指導又は助言をすることができる。

2 区長は、前項の指導又は助言をするにあたっては、第 3 3 条の足立区景観審議会に意見を求めることができる。

3 前 2 項の規定は、景観ガイドラインの内容の変更をしようとするときにおける協議及び指導又は助言について準用する。

（開発地区内の個別建設事業に係る事前協議）

第 2 4 条 開発地区内において、規則で定める建設事業（以下「個別建設事業」という。）を行おうとする者は、あらかじめ、規則で定めるところにより区長に協議しなければならない。

（開発地区内の個別建設事業に係る事前協議の指導等）

第 2 5 条 区長は、前条の規定による協議があったときは、当該協議をした者に対し、開発地区の景観ガイドラインに基づき、必要な指導又は助言をすることができる。

2 区長は、前項の指導又は助言をするにあたっては、第 3 3 条の足立区景観審議会に意見を求めることができる。

3 区長は、良好な景観の形成のために必要があると認めるときは、開発地区内において個別建設事業を行う者に対し、必要な報告を求める

ことができる。

第4章 景観協定

（景観協定の締結等）

第26条 景観計画区域内の一団の土地の所有者及び借地権を有する者（法第81条第1項に規定する「土地所有者等」をいう。第3項において単に「土地所有者等」という。）は、法第81条第1項に規定する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（以下「景観協定」という。）を締結することができる。

2 景観協定を締結しようとする者は、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。

3 景観協定区域内における土地所有者等（当該景観協定の効力が及ばない者を除く。）は、景観協定において定めた事項を変更し、又は廃止しようとするときは、法第84条及び法第88条の規定により、区長の認可を受けなければならない。

4 区長は、前2項の認可をしようとするときは、第33条の足立区景観審議会の意見を聴くことができる。

第5章 景観重要建造物等の保全

（指定等の手続）

第27条 区長は、区の良好な景観の形成を推進する上で重要であると認める建造物又は樹木を、法第19条第1項又は法第28条第1項の規定により、景観重要建造物又は景観重要樹木（以下「景観重要建造物等」という。）に指定することができる。

2 区長は、景観重要建造物等を指定しようとするときは、あらかじめ、第33条の足立区景観審議会の意見を聴かなければならない。

3 区長は、景観重要建造物等を指定しようとするときは、あらかじめ、当該建造物等の所有者及び権原に基づく占有者（以下「所有者等」という。）の同意を得なければならない。

4 第2項の規定は、景観重要建造物について、法第22条第1項の規

定により現状変更の許可をしようとする場合、同条第 3 項の規定により現状変更の許可に条件を付そうとする場合、法第 23 条第 1 項の規定により原状回復又はこれに代わるべき必要な措置をとるべき旨を命じようとする場合、法第 26 条の規定により管理に関する必要な措置の命令又は勧告をしようとする場合及び法第 27 条第 2 項の規定により指定の解除をしようとする場合について準用する。

- 5 第 2 項の規定は、景観重要樹木について、法第 31 条第 1 項の規定により現状変更の許可をしようとする場合、同条第 2 項の規定により現状変更の許可に条件を付そうとする場合、法第 32 条第 1 項の規定により原状回復又はこれに代わるべき必要な措置をとるべき旨を命じようとする場合、法第 34 条の規定により管理に関する必要な措置の命令又は勧告をしようとする場合及び法第 35 条第 2 項の規定により指定の解除をしようとする場合について準用する。

（滅失又はき損等）

- 第 28 条 所有者等は、景観重要建造物等の全部又は一部が滅失又はき損若しくは枯死したときは、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。

（所有者等の変更）

- 第 29 条 景観重要建造物等の所有者等の変更があったときは、新たな所有者等は、規則で定めるところにより、その旨を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、その旨を区長に届け出なければならない。

（保全）

- 第 30 条 景観重要建造物等の所有者等及びこれに隣接する敷地において建設事業を行おうとする者は、当該景観重要建造物等の価値を尊重し、その保全に努めるものとする。

(景観重要建造物の管理の方法の基準)

第31条 法第25条第2項の景観重要建造物の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防災上の措置を講ずること。
- (3) 景観重要建造物の滅失又はき損を防ぐため、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

(景観重要樹木の管理の方法の基準)

第32条 法第33条第2項の景観重要樹木の管理の方法の基準は、次のとおりとする。

- (1) 景観重要樹木の良好な景観を保全するため、せん定その他の必要な管理を行うこと。
- (2) 景観重要樹木の滅失又は枯死を防ぐため、その生育の状況を定期的に点検するとともに、病虫害の駆除その他の措置を行うこと。
- (3) 前2号に掲げるもののほか、景観重要樹木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

第6章 足立区景観審議会

(足立区景観審議会)

第33条 この条例の規定により定められた事項、区長の諮問する事項その他区の良好な景観の形成に関する重要事項を調査審議するため、区長の附属機関として足立区景観審議会（以下「審議会」という。）を置く。

2 審議会は、前項に規定する事項に関し、区長に意見を述べることができる。

- 3 審議会は、良好な景観の形成について優れた見識を有する者のうちから、区長が委嘱する委員 17 人以内をもって組織する。
- 4 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。
- 5 審議会に、会長及び副会長を置き、会長は委員の互選により選出し、副会長は委員の中から会長が指名する。
- 6 会長は、審議会を代表し、会務を総理する。
- 7 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるときは、その職務を代理する。
- 8 審議会に、特別の事項を審議するため必要があるときは、区長が委嘱する臨時委員若干名を置くことができる。
- 9 臨時委員の任期は、前項に規定する特別の事項の審議期間とする。
- 10 専門の事項を調査審議するため、審議会に専門部会を置くことができる。
- 11 各専門部会は、区長が委員のうちから部会委員として選任する者 5 人以内及び次項に規定する専門員 5 人以内をもって構成する。
- 12 専門員は、当該専門部会で調査審議する専門の事項に関し学識経験を有する者（審議会の委員を除く。）のうちから区長が委嘱する。
- 13 専門員の任期については、第 4 項の規定を準用する。ただし、審議会の委員の任期の始期の日以外の日に関し専門部会が置かれた場合における専門員の任期は、当該専門部会が置かれた日に既に委嘱されている委員の任期をもって終了する。
- 14 審議会は、第 17 条第 1 項、第 18 条、第 21 条第 2 項、第 23 条第 2 項（同条第 3 項において準用する場合を含む。）、第 25 条第 2 項、第 26 条第 4 項及び第 27 条第 2 項（同条第 4 項及び第 5 項において準用する場合を含む。）の規定により区長に意見を述べる場合において審議会の議決が必要なときは、専門部会の議決をもって審議会の議決とすることができる。

- 15 第3項から前項までに定めるもののほか、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。

第7章 雑則

(委任)

- 第34条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。

付 則

(施行期日)

- 1 この条例は、平成21年6月1日から施行する。ただし、第2章、第6章及び付則第2項から第6項までの規定は、同年4月1日から施行する。

(足立区都市景観審議会条例の廃止)

- 2 足立区都市景観審議会条例（平成17年足立区条例第82号）は、廃止する。

（足立区附属機関の構成員の報酬および費用弁償に関する条例の一部改正）

- 3 足立区附属機関の構成員の報酬および費用弁償に関する条例（昭和39年足立区条例第17号）の一部を次のように改正する。

別表区長の部足立区都市景観審議会の項中「足立区都市景観審議会」を「足立区景観審議会」に改める。

(経過措置)

- 4 第8条の規定による景観計画の策定前においては、法第8条の規定により都が定めた景観計画のうち、区の区域に係る部分を区の景観計画とみなす。

- 5 第6章及び付則第2項の規定の施行の際、廃止前の足立区都市景観審議会条例により設置された足立区都市景観審議会は、第33条第1項の規定により設置された足立区景観審議会となり、同一性をもって存続するものとする。

6 第 6 章及び付則第 2 項の規定の施行の際、廃止前の足立区都市景観審議会条例第 4 条第 1 項の規定により足立区都市景観審議会の委員に委嘱された者、同条例第 5 条第 1 項の規定により臨時委員に委嘱された者、同条例第 8 条第 2 項の規定により部会員に選任された者又は同条第 3 項の規定により専門員に委嘱された者は、それぞれ、平成 21 年 4 月 1 日に、第 33 条第 3 項の規定により足立区景観審議会の委員に委嘱された者、同条第 8 項の規定により臨時委員に委嘱された者、同条第 11 項の規定により部会委員に選任された者又は同条第 12 項の規定により専門員に委嘱された者とみなし、その任期は、同条第 4 項、第 9 項及び第 13 項の規定にかかわらず、平成 22 年 3 月 31 日までとする。

(提案理由)

区の地域特性を活かした景観施策を推進し、良好な景観の形成を図る必要があるので、この条例案を提出いたします。