

事前協議制度の導入について

第51回松江市景観審議会
令和6年5月22日(水)

事前協議制度について

(1)目的

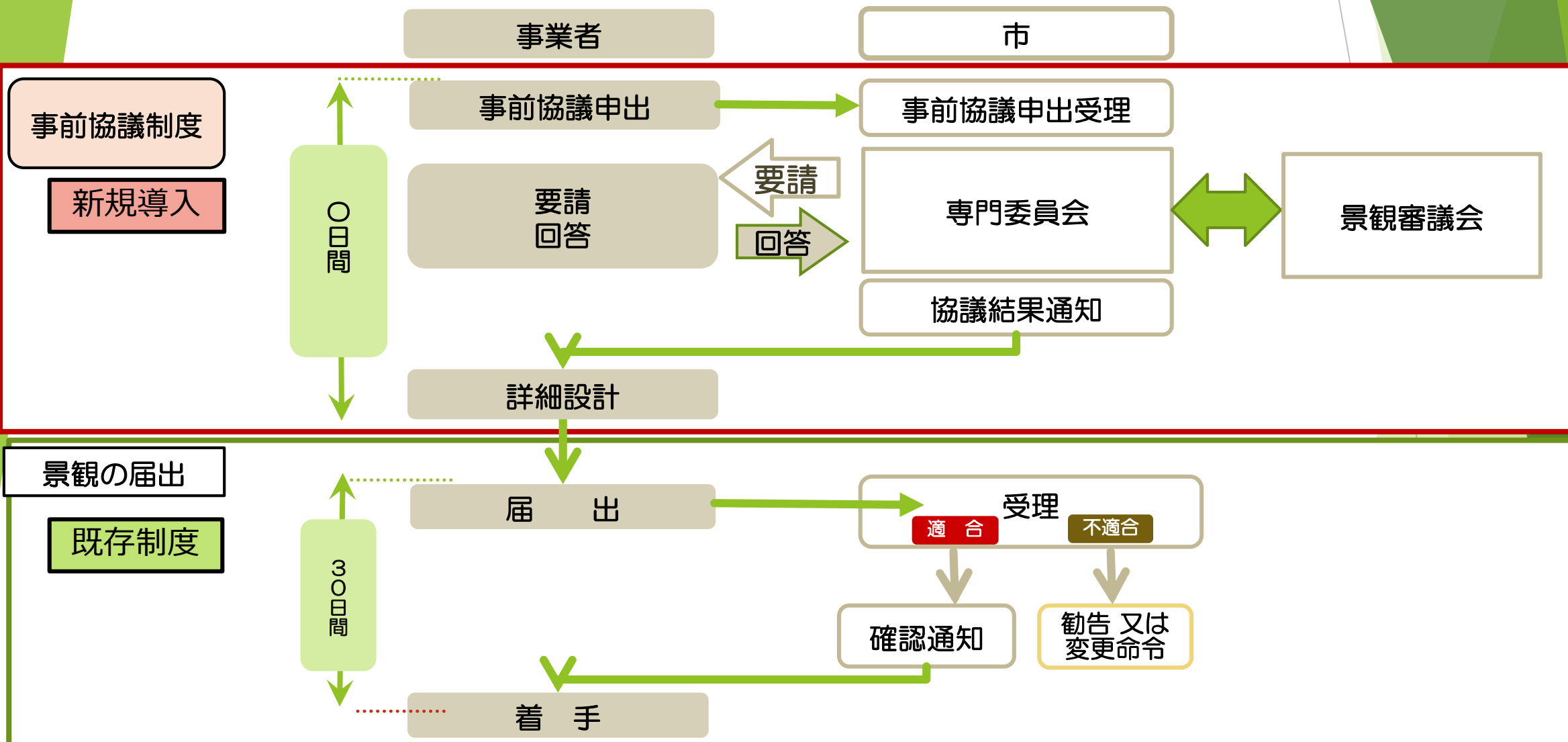
- ・ 松江城周辺の景観形成を図る区域で中高層建築物を建築する事業者に対し、松江市景観条例に基づく景観事前協議を義務付け、地域特性に応じたきめ細やかな景観誘導を図るもの
- ・ **計画変更が可能な早い段階から**事業者・設計者・行政が共に当該建築物の景観への配慮を確認することで共通認識を高め、松江らしい景観を保全・創出するための制度を導入する

(2)制度の位置づけ

松江市景観条例、松江市景観条例施行規則に基づく制度
(令和6年9月議会上程予定)

事前協議制度について

景観事前協議制度フロー図



第51回松江市景観審議会で意見を頂くこと

事前協議制度における下記5点

- ①協議対象行為
- ②協議対象規模
- ③協議対象エリア
- ④協議方法
- ⑤申出書提出時期

事務局案

①協議対象行為

建築物の新築・増築、一部の工作物（立体駐車場等）

②協議対象規模

（案１）大規模建築物※に該当するもの
高さが13mまたは4階建てを超える、もしくは建築面積が
1,000㎡を超えるもの

（案２）（案１）から建築面積の要件を除いたもの
→高さが13mまたは4階建てを超えるもの

※大規模建築物...松江市景観計画区域で届出が必要となる規模の建築物

事務局案

③協議対象エリア

1. 「松江市歴史的風致維持向上計画」に定める旧城下町エリア

→城下町「松江」を物語る歴史的建造物や、伝統的なまちなみの保全等を維持向上させるエリア

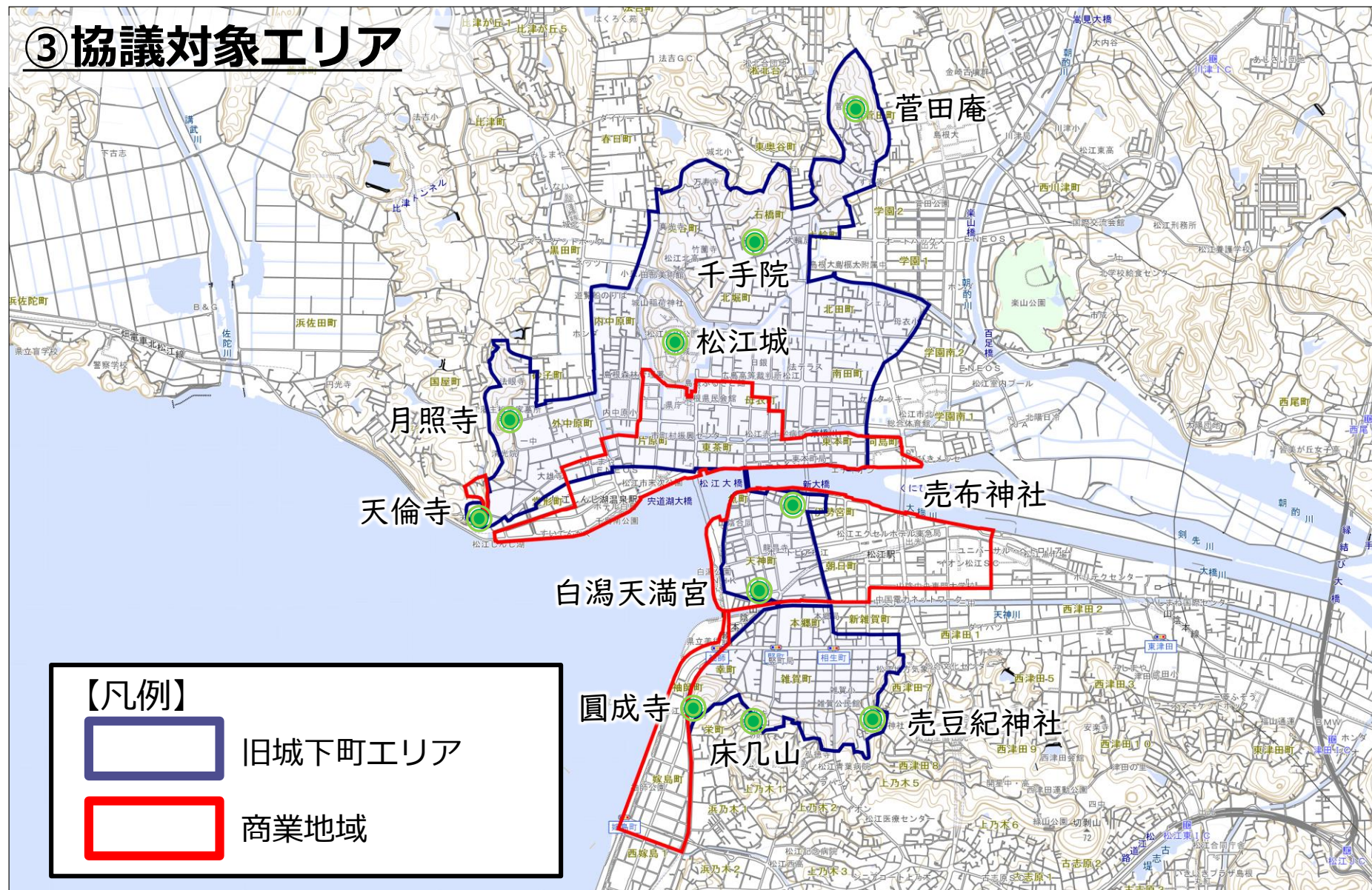
2. 都市計画法に基づく商業地域

→容積率が高く、高層建築物が建ちやすい区域

○上記2つのエリアより対象エリアを定める
(1と2の橋北エリア、1と2のすべて...など)

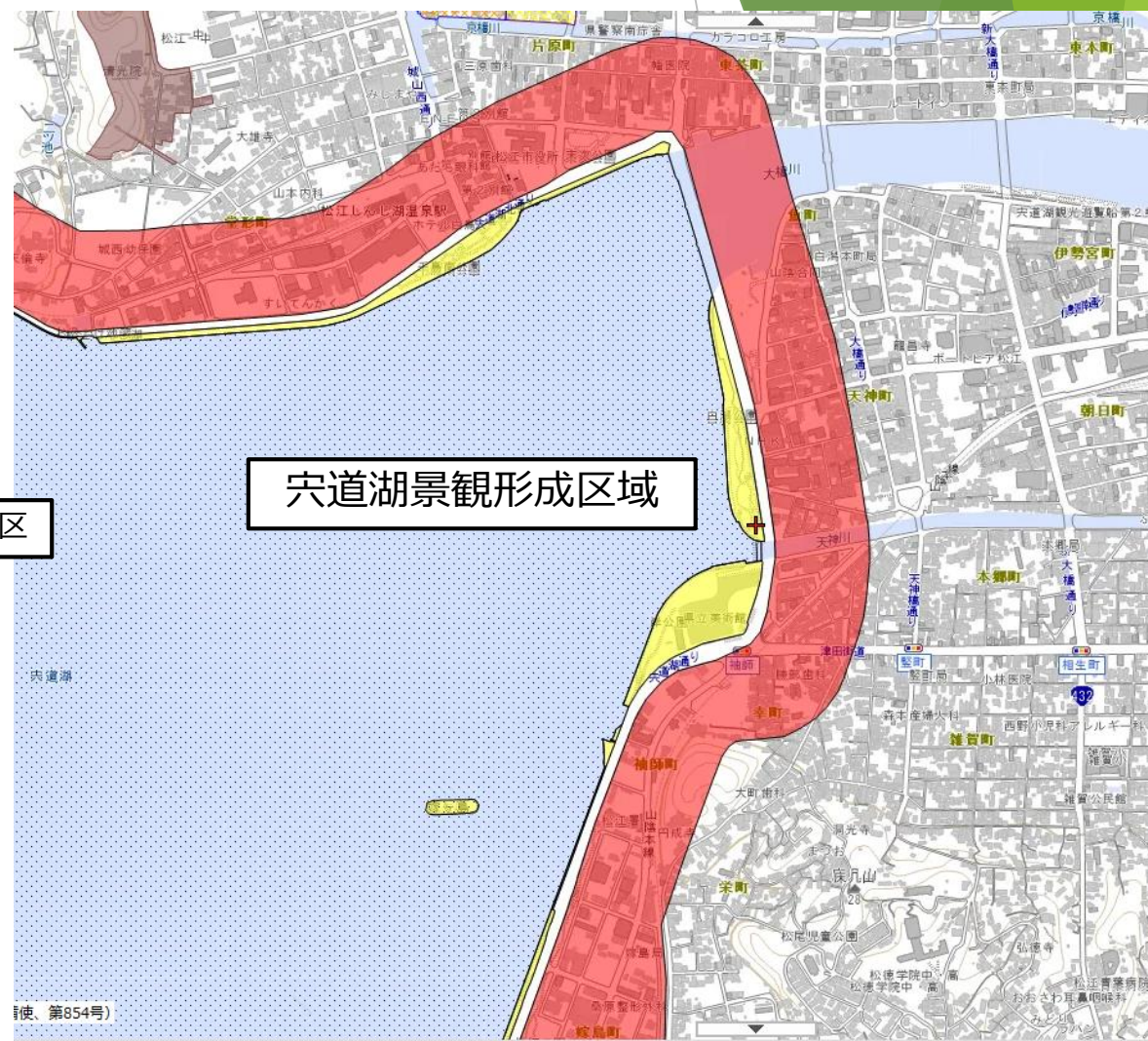
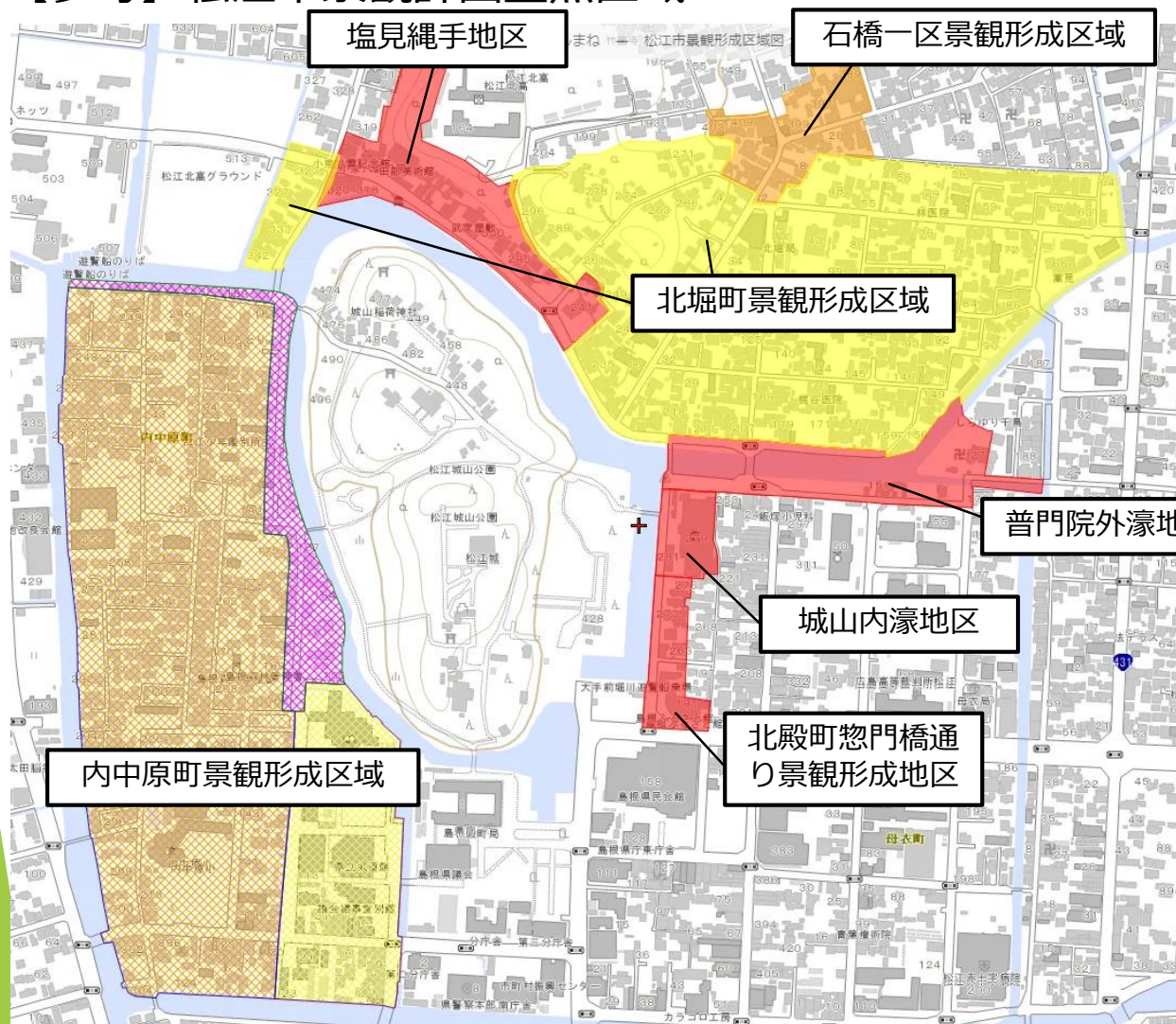
事務局案

③協議対象エリア



事務局案

【参考】松江市景観計画重点区域



事務局案

【参考】白湊地区 地区計画 計画図

白濁地区 地区計画 計画図



事務局案

④協議方法

事前協議のための専門委員会を設置

【目的】

景観を作り出す要素である建築物の高さや意匠形態、色彩に加え、周辺環境との調和などについて、専門的な視点から適格な協議・調整を行う。

【委員の選任について】

- ・学識経験者、多様な専門分野からの選出
- ・5名程度の少人数で機動的になるよう設置



**「松江らしい景観づくり委員会（※臨時委員除く）」
において事前協議を行う**

事務局案

④協議方法

【審議事項等】

建築物等の配置、規模、意匠形態、色彩、周辺の景観との調和など

【開催頻度】

申出書の提出があったとき

1つの案件について1～3回（月1回ずつ）程度予定

【協議内容について】

- ・ 協議については**非公開**で行う
- ・ 協議結果については、事前協議がすべて終了し、相手方に協議結果を通知した後で松江市HPに公開する
- ・ また、**協議結果は松江市景観審議会に報告**するものとする

【参考】他市事例

行政	会議名	人数 (景観審議会委員数)	分野
松本市	景観評価会	5人（15人）	建築、景観、デザイン、緑化など
宇都宮市	景観審議会専門部会	3人（17人）	建築、都市計画、景観、ランドスケープなど
姫路市	デザイン部会	6人（20人）	建築、都市計画、色彩、デザイン、ランドスケープ等

※事前協議のための専門委員会（部会）を景観審議会委員で構成している市を記載しています

事務局案

⑤申出書提出日

景観の届出提出の120日以上前（行為着手の150日前）

※専門委員会（必要に応じて景観審議会）を月1回、最大計3回開催＋事務期間
＋事業者からの回答期間 を想定

【参考】他市事例

行政	
松本市	（まちづくり協定区域外） 18m以下...景観法に基づく届出等の提出の60日前 18m超え...景観法に基づく届出等の提出の120日前
宇都宮市	大規模建築物等...行為着手の90日前まで 大規模建築物等以外の規模...行為着手の60日前まで

事務局案まとめ

①対象行為	建築物の新・増・改築
②規模	(案1) 高さ13mまたは4階建て、もしくは 建築面積1,000m ² を超えるもの (案2) 高さ13mまたは4階建てを超えるもの
③対象エリア	p.7のとおり
④協議方法	専門委員会（松江市景観審議会委員で構成）
⑤申出書提出日	景観法に基づく届出等提出の120日以上前

今後のスケジュール

令和6年6月中旬
～7月中旬

令和6年7月下旬

令和6年9月

令和6年10月～

令和7年上旬

パブリックコメント

景観審議会

議会上程（松江市景観条例の一部改正）

制度の周知

施行（事前協議制度の運用開始）

○松本市景観条例

平成 20 年 3 月 6 日

条例第 3 号

松本市都市景観条例(平成 3 年条例第 37 号)の全部を改正する。

(目的)

第 1 条 この条例は、景観法(平成 16 年法律第 110 号。以下「法」という。)に基づく景観計画の策定、行為の規制その他法の施行に関し必要な事項を定めることにより、本市の特性を生かした景観の形成を図り、もって次代になが魅力あるまちづくりに資することを目的とする。

(定義)

第 2 条 この条例における用語の意義は、法及び建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)の例による。

(市等の責務)

第 3 条 市、事業者及び市民は、法第 4 条から第 6 条までに規定するそれぞれの責務を果たすとともに、景観を共有の資産として、第 1 条に規定する目的の実現のため、一体となって良好な景観の形成に努めなければならない。

(景観計画の策定)

第 4 条 市は、景観計画を定めようとするときは、あらかじめ松本市景観審議会(第 31 条第 1 項を除き、以下「審議会」という。)の意見を聴かなければならない。景観計画を変更しようとするときも同様とする。

(計画提案を行うことができる団体)

第 5 条 法第 11 条第 2 項の条例で定める団体は、法第 15 条第 1 項の規定により組織された景観協議会及び第 27 条の規定により認定された景観市民団体とする。

(計画提案に対する市の判断等)

第 6 条 市は、法第 11 条第 1 項又は第 2 項の規定による提案があった場合において、法第 12 条の規定による判断をするときは、あらかじめ審議会の意見を聴かなければならない。

2 前項の提案を行ったものは、審議会の会議に出席し、当該提案に関する意見を述べることができる。

(景観重点地区)

第 7 条 景観計画に景観重点地区及び当該景観重点地区における良好な景観の形成に関し必要な事項を定めることができる。

2 景観重点地区は、次に掲げる地区のうち、特に重点的に景観形成を図る必要があるものとする。

(1) 歴史的特徴のある景観を有する地区

- (2) 自然と調和した景観を有する地区
- (3) 主要な幹線道路、河川等に沿って特徴ある景観を有する地区
- (4) 優れた眺望景観を有する地区
- (5) 個性的な住宅地を有する地区
- (6) 前各号に掲げるもののほか、市が景観形成上必要と認める地区

(景観事前協議)

第8条 景観計画に定める歴史的景観区域又は中心都市景観区域において、法第16条第1項の規定による届出又は同条第5項の規定による通知を要する行為(同条第7項に掲げる行為を除く。)のうち次に掲げる行為(以下「協議対象行為」という。)をしようとする者(以下「協議対象行為予定者」という。)は、当該届出又は通知を行う前に、協議対象行為の計画について、あらかじめ市長と協議しなければならない。

- (1) 高さが15メートルを超える建築物の新築、改築又は増築
 - (2) 前号に掲げるもののほか、良好な景観の形成に著しい影響を及ぼすおそれがあると市長が特に認める行為
- 2 協議対象行為予定者は、規則で定めるところにより、あらかじめ市長に協議の申出をしなければならない。
- 3 市長は、第1項の規定による協議を行うときは、審議会の意見を聴くものとする。

(措置の要請)

第9条 市長は、協議の申出を受けた場合において、当該協議対象行為が景観計画に定める基準に適合しないと認めるときは、規則で定めるところにより、協議対象行為予定者に対し、必要な措置を講ずるよう要請することができる。

(協議の終了)

第10条 第8条第1項の規定による協議は、次の各号のいずれかに該当することとなったときは、終了するものとする。

- (1) 協議が調ったとき。
 - (2) 協議が調わない場合において、協議対象行為予定者が、規則で定めるところにより、市長に当該協議の終了を申し出て、これに相当の理由があると市長が認めるとき。
- 2 市長は、前項の規定により協議が終了したときは、協議対象行為予定者に対し、当該協議の結果を通知するものとする。

(協議内容の変更に係る協議)

第11条 協議対象行為予定者は、前条第1項の規定により協議が終了した後、当該協議により合意した事項を変更しようとするときは、あらかじめ市

長と協議しなければならない。ただし、当該変更により良好な景観の形成に影響を及ぼすおそれがないと市長が認めるときは、この限りでない。

- 2 前項の規定による協議を行おうとする協議対象行為予定者は、規則で定めるところにより、速やかに市長に協議の申出をしなければならない。
- 3 第8条第3項、第9条及び前条の規定は、第1項の規定による協議について準用する。この場合において、第8条第3項中「第1項」とあるのは「第11条第1項」と、前条第1項中「第8条第1項」とあるのは「第11条第1項」と読み替えるものとする。

(協議内容の公表)

第12条 市長は、第10条第1項(前条第3項において準用する場合を含む。)の規定により協議が終了したときは、その内容を公表するものとする。

(協議に係る勧告)

第13条 市長は、協議対象行為予定者が次の各号のいずれかに該当するとき、当該協議対象行為予定者に対し、必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

- (1) 第8条第1項又は第11条第1項の規定に違反して、協議を行わないとき。
- (2) 第8条第2項又は第11条第2項の規定に違反して、協議の申出をしないとき。
- (3) 虚偽の内容に基づき第8条第1項又は第11条第1項の規定による協議を行ったとき。

(届出を要する行為)

第14条 法第16条第1項第4号の条例で定める行為は、景観法施行令(平成16年政令第398号)第4条第1号及び第4号に規定する行為(以下「対象行為」という。)とする。ただし、次に掲げるものは除くものとする。

- (1) ^{たい}堆積の期間が30日を超えて継続しないもの
 - (2) 農業、林業又は漁業(以下「農業等」という。)を営むために行うもの
- 2 対象行為に係る届出は、次に掲げる事項を記載した届出書に、規則で定める図書を添付して行うものとする。
- (1) 行為をしようとする者の氏名及び住所(法人その他の団体にあっては、その名称及び主たる事務所の所在地)
 - (2) 行為の種類
 - (3) 場所
 - (4) 設計又は施行方法
 - (5) 着手及び完了予定年月日

(6) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事項

3 対象行為に係る変更の届出が必要な事項は、設計又は施行方法の変更とする。

(届出書の添付書類)

第15条 景観法施行規則(平成16年国土交通省令第100号)第1条第2項第4号の条例で定める図書は、次に掲げるものとする。

(1) 平面図

(2) 外構図(緑化図を含む。)

(3) 景観完成予想図

(4) 景観事前協議結果通知書(協議対象行為の場合に限る。)

(5) 前4号に掲げるもののほか、市長が必要と認めるもの

(助言及び指導等)

第16条 市長は、良好な景観の形成のために必要があると認めるときは、法第16条第1項又は第2項の規定による届出をした者に対し、必要な措置を講ずるよう助言若しくは指導をし、又は当該届出に係る行為の現況について報告を求めることができる。

2 市長は、前項の規定により助言又は指導をしようとする場合において必要と認めるときは、審議会の意見を聴くものとする。

(勧告の手続)

第17条 市長は、法第16条第3項又は第13条の規定による勧告をしようとする場合において必要と認めるときは、審議会の意見を聴くものとする。

(勧告に従わなかった旨の公表)

第18条 市長は、前条の勧告を受けた者がその勧告に従わなかったときは、その旨を公表することができる。

2 市長は、前項の公表に当たっては、当該者に意見陳述の機会を与えたうえで、審議会の意見を聴かなければならない。

(届出を要しない行為)

第19条 法第16条第7項第11号の条例で定める行為は、次に掲げるものとする。

(1) 仮設の建築物の建築等

(2) 農業等を営むために行う土地の形質の変更

(3) 公共施設又は鉄道若しくは軌道を整備するために行う工作物の建設等又は土地の形質の変更

(4) 法第16条第1項各号に規定する行為のうち、規則で定める規模以下のもの

(5) 他の法令又は条例の規定に基づき、許可若しくは認可を受け、又は届け出て行う行為のうち、良好な景観の形成のための措置が講じられているものとして規則で定めるもの

(特定届出対象行為)

第20条 法第17条第1項の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号に規定する行為(前条第4号に該当するものを除く。)とする。

(変更命令等)

第21条 市長は、法第17条第1項又は第5項の規定による変更命令等をしようとするときは、審議会の意見を聴かなければならない。

(空地等に係る助言、指導及び勧告)

第22条 市長は、良好な景観を著しく阻害している空地、建築物又は工作物について、その所有者、占有者又は管理者に対し、良好な景観形成に配慮した利用又は管理を図るよう助言、指導及び勧告をすることができる。

(景観重要建造物等の指定)

第23条 市長は、法第19条第1項又は法第28条第1項の規定による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。)の指定をしようとするときは、あらかじめ審議会の意見を聴かなければならない。

2 市長は、景観重要建造物等の指定をしたときは、その旨を告示しなければならない。

(原状変更の許可)

第24条 市長は、法第22条第1項又は法第31条第1項の規定による許可をしようとするときは、あらかじめ審議会の意見を聴かなければならない。

(原状回復命令等)

第25条 市長は、法第23条第1項(法第32条第1項の規定において準用する場合を含む。)の規定による原状回復命令等をしようとするときは、あらかじめ審議会の意見を聴かなければならない。

(指定の解除)

第26条 市長は、法第27条第2項又は法第35条第2項の規定による景観重要建造物等の指定を解除しようとするときは、あらかじめ審議会の意見を聴かなければならない。

2 第23条第2項の規定は、景観重要建造物等の指定を解除した場合に準用する。

(景観市民団体)

第 27 条 市長は、良好な景観形成を図ることを目的とする一定の区域内の土地所有者等が構成する団体で、規則で定める要件を満たすものを景観市民団体に認定することができる。

- 2 景観市民団体の認定を受けようとする団体は、市長に申請しなければならない。
- 3 市長は、景観市民団体が第 1 項の要件に該当しなくなつたと認めるとき、その他景観市民団体として適当でないと認めるときは、その認定を取り消すことができる。
- 4 市長は、景観市民団体の認定又は認定の取消しをしようとするときは、あらかじめ審議会の意見を聴かなければならない。

(地区別景観整備計画)

第 28 条 一定の地区内における市民(以下「地区住民」という。)は、地区住民及び当該地区内の事業者その他利害関係人の合意のもとに、自ら当該地区に係る景観整備計画(以下「地区別景観整備計画」という。)を策定することができる。

- 2 地区住民は、前項の規定により地区別景観整備計画を策定したときは、速やかに市長に届け出なければならない。
- 3 市長は、第 1 項の規定により地区別景観整備計画を策定した地区内において事業を実施するときは、当該地区別景観整備計画に適合するよう努めなければならない。

(表彰)

第 29 条 市長は、良好な景観の形成に著しく寄与していると認められる建築物等その他のものについて、その所有者、事業者等を表彰することができる。

- 2 市長は、前項に定める者のほか、良好な景観の形成に著しく寄与すると認められる行為を行った者を表彰することができる。

(景観形成に係る助成)

第 30 条 市長は、良好な景観の形成に寄与すると認められる行為をしようとする者に対し、専門家の派遣若しくは技術的な援助を行い、又はその活動に要する経費の一部を助成することができる。

(景観審議会)

第 31 条 景観計画の推進に必要な事項について審議等をするため、松本市景観審議会を置く。

- 2 審議会は、この条例により付与された権限に属する事項を行うとともに、良好な景観の形成に関する事項について調査及び審議するほか、必要に応じて市長に対して提言を行うことができる。

(景観審議会の組織)

第 32 条 審議会は、委員 15 人以内をもって組織する。

- 2 委員は、有識者、諸団体の関係者その他市長が適当と認める者のうちから市長が委嘱する。
- 3 委員の任期は、2 年とする。ただし、委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 4 審議会に会長及び副会長各 1 人を置き、委員の互選とする。
- 5 会長は、会務を総理し、審議会を代表する。
- 6 副会長は、会長を補佐し、会長に事故あるときは、その職務を代理する。
- 7 審議会に専門の事項を調査及び審議させるため、必要に応じ専門部会を置くことができる。

(委任)

第 33 条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、平成 20 年 4 月 1 日から施行する。

(経過措置)

- 2 この条例の施行の日(以下「施行日」という。)前にこの条例による改正前の松本市都市景観条例(以下「旧条例」という。)第 9 条第 1 項又は第 15 条第 1 項の規定により届出がなされた行為については、なお従前の例による。
- 3 この条例の施行の際現に旧条例第 27 条の規定により置かれている松本市都市景観審議会(以下「旧審議会」という。)は、この条例による改正後の松本市景観条例(以下「新条例」という。)第 25 条の規定により置かれる審議会となり、同一性をもって存続するものとする。
- 4 この条例の施行の際現に旧審議会の委員に委嘱されている者は、施行日に新条例第 26 条の規定により審議会の委員に委嘱されたものとみなす。この場合において、委員の任期は、同条の規定にかかわらず、旧条例第 27 条の規定による委員としての任期の残任期間と同一の期間とする。

(波田町の編入に伴う経過措置)

- 5 波田町の編入の日(次項において「編入日」という。)前に長野県景観条例(平成 4 年長野県条例第 22 号。以下「県条例」という。)の規定によりなされた処分、手続その他の行為は、この条例の相当規定によりなされた処分、手続その他の行為とみなす。
- 6 編入日以後の波田区域における届出に係る基準については、編入日から平成 27 年 3 月 31 日までの間、県条例の例による。

附 則(平成 22 年 3 月 19 日条例第 66 号)

この条例は、平成 22 年 3 月 31 日から施行する。

附 則(平成 27 年 3 月 13 日条例第 28 号)

この条例は、公布の日から施行する。

附 則(平成 29 年 9 月 22 日条例第 50 号)

(施行期日)

- 1 この条例は、平成 30 年 1 月 1 日から施行する。

(経過措置)

- 2 この条例による改正後の松本市景観条例(以下「新条例」という。)の規定は、新条例第 8 条第 1 項の協議対象行為であつて平成 30 年 5 月 1 日(以下「適用日」という。)以後に届出又は通知を行うものから適用し、適用日前に届出又は通知を行うものについては、なお従前の例による。