

下田市景観まちづくり条例の改正と主な変更点

平成21年から施行されていた下田市景観まちづくり条例と景観計画ですが、社会情勢等、景観行政をとりまく環境も大きく変化したことから、令和4年度から景観計画の改訂作業を行っていました。

令和7年4月1日から新たな条例と景観計画となつたため、主な変更点をお伝えします。

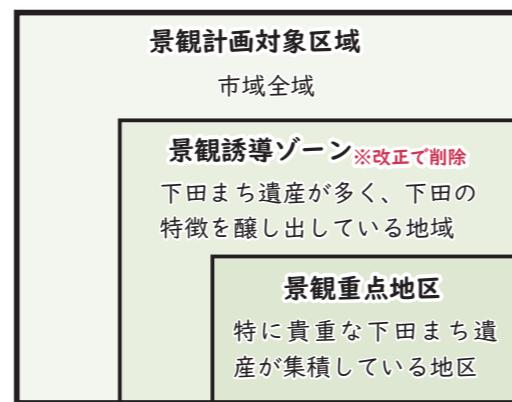
① 「景観誘導ゾーン」の廃止

景観計画の区域は、これまでと同様に市内全域を対象としますが、市内各地域の景観特性を考慮して区域設定を再検討した結果、「景観誘導ゾーン」を廃止し、「景観重点地区」の規定を条例に残しました。

現在、「景観重点地区」の指定区域はありませんが、令和7年度から順次策定を行っている地域別景観ガイドラインの中で行われる住民参加のワークショップ等にて合意形成が得られた場合に「景観重点地区」が指定されます。

「景観誘導ゾーン」や「景観重点地区」とは？

まち遺産が多く、下田の特徴を醸し出している地域を「景観誘導ゾーン」とし、特に貴重な下田まち遺産が集積し、重点的かつ積極的に景観まちづくりに取り組んでいく地区を、関係者の合意を得て、「景観重点地区」に指定されます。



② 事前相談の義務化

これまで、景観法の届出に際し、事前相談無しに届出された事業において、より良い景観形成のために助言や指導を行いましたが、事業計画上、日程や経費等の事情から反映に至らない事業もありました。

事前相談の義務化は、届出者と協議する時間をより多くし、景観により配慮した事業計画に対して助言を行い、計画変更する検討時間を確保でき、市内全体の良好な景観形成に寄与することができます。



③ 審議会等の組織の集約化

景観行政への意見を述べられる機関として「景観まちづくり審議会」と「景観まちづくり市民会議」の2つが定められていましたが、高齢化や担い手不足の観点から、「景観まちづくり市民会議」を廃止して、「景観まちづくり審議会」に機能を集約化しました。



④ 「届出の対象とする行為」について

建物や工作物を造る上で、一定の要件を超える場合には景観法に基づき、届出が必要となります。

「景観誘導ゾーン」の廃止に伴う地域別ガイドライン作成を今後進めていく中で、「届出の対象とする行為」を景観計画区域全域（市域全域）で統一しました。詳細は8ページをご覧ください。

なお、あくまで暫定的な措置であり、地域別ガイドラインが作成された際には、地域ごとの届出対象面積や高さが設定されます。

詳細は3、4ページをご覧ください。

行為の種類	届出を要する規模		
	市域全域 (景観誘導ゾーン、景観重点地区以外)	景観誘導ゾーン	景観重点地区
建築物	建築物（沿道型商業施設を除く） 高さ13m超又は延床面積500m超	高さ10m超又は延床面積300m超	延床面積10m超 高さ3m超
	沿道型商業施設 敷地面積500m超又は延床面積250m超	敷地面積300m超又は延床面積150m超	
	・鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱・木柱類 高さ15m超	高さ15m超	
	・送電鉄塔類 ※届出対象外	高さ15m超	
	・煙突類 高さ13m超	高さ6m超	
	・記念塔類 高さ5m超	高さ4m超	
	・高架水槽、サイロ、物見塔類 高さ50m超	高さ38m超	
	・エレベーター類、遊戲施設（コースター等）、製造施設、貯蔵施設 高さ13m超又は築造面積500m超	高さ10m超又は築造面積300m超	
	・擁壁 高さ5m超	高さ2m超	
	・法面、堰、橋、堤類 高さ5m超	高さ2m超	
工作物	・高架道路、高架鉄道、橋梁類 幅員13m超又は高さ5m超	幅員10m超又は高さ3m超	幅員10m超又は高さ3m超 高さ1m超
	・索道施設（ロープウェイ等） 高さ20m超	高さ13m超	
	・太陽光発電設備・風力発電設備類 高さ10m超又は設置面積500m超	高さ10m超又は設置面積300m超	
	開発行為・宅地造成 面積2,000m超	面積1,000m超	
	土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘削 その他の土地の形質の変更 面積2,000m超	面積1,000m超	
	屋外における土石、廃棄物、再生資源 その他の物件の堆積 面積2,000m超又は堆積の高さ5m超	面積300m超 面積1,000m超又は堆積の高さ3m超	
	敷地内の堆積面積の合計2,000m超又は堆積の高さ5m超	敷地内の堆積面積の合計300m超	
	又は堆積の高さ3m超	又は堆積の高さ3m超	
	敷地内の堆積面積の合計1,000m超又は堆積の高さ3m超	敷地内の堆積面積の合計300m超	
	又は堆積の高さ3m超	又は堆積の高さ3m超	

改正

行為の種類	届出を要する規模
建築物（沿道型商業施設を除く）	高さ10m超又は延床面積300m超
沿道型商業施設	敷地面積300m超又は延床面積150m超
・鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱・木柱類	高さ15m超
・送電鉄塔類	高さ15m超
・煙突類	高さ6m超
・記念塔類	高さ4m超
・高架水槽、サイロ、物見塔類	高さ8m超
・エレベーター類、遊戲施設（コースター等）、製造施設、貯蔵施設	高さ10m超又は築造面積300m超
・擁壁	高さ2m超
・法面、堰、橋、堤類	高さ2m超
・高架道路、高架鉄道、橋梁類	幅員10m超又は高さ3m超
・索道施設（ロープウェイ等）	高さ13m超
・太陽光発電設備・風力発電設備類	高さ10m超又は設置面積300m超
開発行為・宅地造成	面積1,000m超
土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘削 その他の土地の形質の変更	面積1,000m超
屋外における土石、廃棄物、再生資源 その他の物件の堆積	敷地内の堆積面積の合計1,000m超又は堆積の高さ3m超
	又は堆積の高さ3m超

改正

⑤ 「景観に配慮する事項の提出」の廃止

④でも記載した届出対象行為ですが、対象以外の行為で、延べ面積が10平方メートル超の建築物を新築する際、景観に配慮する事項を書面に記載（以下「配慮事項取組書」という。）し、あらかじめ提出することとしていました。

しかし、今後は地域別景観ガイドラインの作成において「景観形成基準」や「届出の対象とする行為」の検討を行い、各地域における目指すべき景観形成の方針が定まるため、配慮事項取組書の提出を廃止し、今後の地域別ガイドライン作成に併せ、良好な景観形成の普及、促進に取り組むこととします。

改正前	景観法届出書の提出 ※④の規模を超えるかどうか	提出書類
	超える	景観法届出書
	超えないかつ、10m ² 以上	配慮事項取組書
	超えないかつ、10m ² 未満	提出書類なし

改正	景観法届出書の提出 ※④の規模を超えるかどうか	提出書類
	超える	景観法届出書
	超えない	提出書類なし

改正後	景観法届出書の提出 ※④の規模を超えるかどうか	提出書類
	超える	景観法届出書
	超えない	提出書類なし

