

第4章 良好な景観形成のための行為の制限に関する事項

1. 届出を要する行為

本計画区域内における以下の行為は、景観法第16条第1項又は第2項に基づく届出対象行為¹⁷として市に届ける必要があります。

このうち、工作物の種類については、図表18に示します。

図表17 届出対象行為

行為	事項	基準
建築物	第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	● 延べ面積が1,000㎡を超えるもの 又は 軒高7mを超えるもの 又は 地階を除く階数が3以上のもの
	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 田園住居地域 近隣商業地域 準工業地域 用途地域の指定のない区域 都市計画区域外	● 延べ面積が1,000㎡を超えるもの 又は 高さが12mを超えるもの 又は 地階を除く階数が4以上のもの
	商業地域 工業地域 工業専用地域	● 延べ面積が1,000㎡を超えるもの 又は 高さが15mを超えるもの 又は 階数が5以上のもの
	共同住宅等	● 延べ面積が1,000㎡を超えるもの 又は 地階を除く階数が3以上で、10以上の住戸を有するもの 又は 地階を除く階数が3以上で、15以上の住室を有するもの
	延べ面積	● 1,000平方メートルを超えるもの
	増築、改築	● 増築、改築を行うことで、上記事項の建築物の各基準以上となるもの ● 上記事項の建築物の内、当該建築物の延べ面積の2分の1を超えるもの
	色彩の変更	● 上記事項の建築物の内、各壁面の鉛直投影面積 ¹⁸ の5分の1を超えるもの
工作物	建築基準法施行令第138条（工作物の指定）の規定により指定されているもの	● 高さが10mを超えるもの
	増築、改築	● 増築、改築を行うことで、上記事項の工作物の各基準以上となるもの ● 上記事項の工作物の内、鉛直投影面積又は水平投影面積の2分の1を超えるもの
	色彩の変更	● 上記事項の工作物の内、各壁面の鉛直投影面積の5分の1を超えるもの

¹⁷ 届出対象行為基準の考え方: 今回の届出の対象は、周辺の景観形成に大きな影響を与える可能性が高い「大規模な建築物等」に限っています。これらについては景観の配慮をお願いするために景観形成基準の遵守をお願いすることになります。

¹⁸ 鉛直投影面積: 地球の表面において、先端に鉛などのおもりをつりさげて静止したときの糸と方向が同じである面と平行である面積（主に壁面などをいいます。）

開発行為等	● 当該行為を行う区域の面積が1,000平方メートル以上のもの
土石の採取	● 当該行為を行う区域の面積が300平方メートル以上のもの
木竹の伐採	● 当該行為を行う区域の面積が1,000平方メートル以上のもの

図表18 建築基準法施行令第138条の規定により指定されている工作物の種類

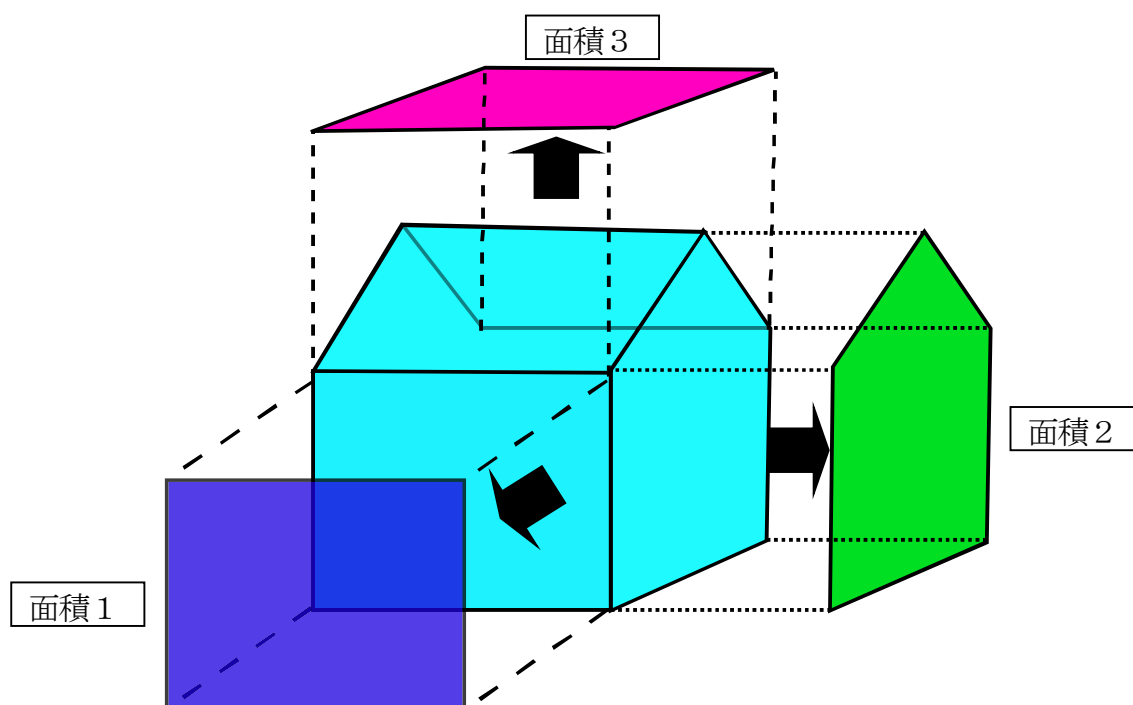
- ① 煙突
- ② 鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱、木柱その他これらに類するもの
- ③ 広告塔、広告板、装飾塔、記念塔その他これらに類するもの
- ④ 高架水槽、サイロ、物見塔その他これらに類するもの
- ⑤ 観光用のエレベーター、エスカレーター
- ⑥ ウォーターシュート、コースターその他これらに類する高架の遊戯施設
- ⑦ メリーゴーラウンド、観覧車、オクトパス、飛行塔その他これらに類する回転運動をする遊戯施設で、原動機を使用するもの
- ⑧ 鋳物、岩石、コンクリート、ガラス等の粉砕で原動機を使用するもの
- ⑨ アスファルト、石油、ガス等を原料とする製造施設
- ⑩ 自動車車庫の用途に供する工作物
- ⑪ 飼料、肥料、セメントその他これらに類するものを貯蔵するもの
- ⑫ 汚物処理場、ごみ焼却場その他これらに類する処理施設

■参考3 各壁面の鉛直投影面積・屋根面の水平投影面積の考え方

各壁面の鉛直投影面積とは、下図の面積1や面積2のこと。

屋根面の水平投影面積とは、下図の面積3のこと。

※見えない壁面についても同様に考えるものとします。



2. 行為制限（景観形成基準）の設定

前項において届出られたすべての行為は、以下の基準を満たす必要があります。

図表19 法第8条第4項第2号イ¹⁹に基づく建築物又は工作物に関する景観形成基準

区分	都市文化ゾーン	田園文化ゾーン	海洋文化ゾーン
高さ	● 周辺のまち並みから突出しない高さとなるように配慮する。	● 自然環境や田園景観と調和し、まとまりのある高さとなるように配慮する。 ● 周辺の丘陵地などへの稜線を分断しない高さとする。	
形態・意匠 素材	● 周辺のまち並みと調和し、まとまりのある形態・意匠、素材とする。	● 周辺の自然環境や田園景観と調和し、落ち着いたまとまりのある形態・意匠、素材とする。 ● 外観の素材については、なるべく自然素材を使用し、周辺景観と調和したものを選定する。	
色彩	● 建築物等の外観は、住環境にふさわしい暖かみのある穏やかな色彩とする。 ● 地域の景観及び既存のまち並みに配慮した色彩とし、突出した印象の色彩を避ける。外壁の基調色彩は、質の高い、周辺景観と調和した色彩とする。		
外構	● 駐車場、駐輪場、ごみ集積所等は、公共の場からできる限り見えない位置に設置する。やむを得ず設置する場合は、建築物と同様の形態・意匠、素材による遮へいや周囲の緑化等を行うよう努力する。 ● 道路など公共の場に接する場所に塀や柵等を設ける場合は、閉鎖的なものを避け、植栽や透過性のもの又は自然素材のものなどを用いるよう努力する。		
屋外設備	● 屋外階段は、建築物本体と調和を図るよう工夫する。 ● 室外機や高架水槽等の建築設備は、道路など公共の場からできる限り見えない位置に設置する。やむを得ず設置する場合は、覆うか色彩に配慮する。 ● 配管やダクト等は、道路など公共の場から見える壁面に露出しないよう配慮する。やむを得ず露出する場合は、壁面と同一の色調とするなど目立たないよう工夫する。		
夜間の 特定照明	● 周辺住民の生活環境への影響を考慮したものとする。 ● 回転灯やサーチライト等の光の量が多く、動きのあるものはできる限り使用しない。		
緑化	● 公共の場から見える場所、特に道路等公共の場に接する場所はできる限り緑化に努める。		
維持管理	● 敷地内の植栽は適切に管理し、美観維持に努める。 ● ゴミなどの不法投棄物や捨て看板などを排除し、まち全体の美観の維持・向上に努める。		

図表20 法第8条第4項第2号ニ²⁰に基づく届出を要する行為に関する景観形成基準

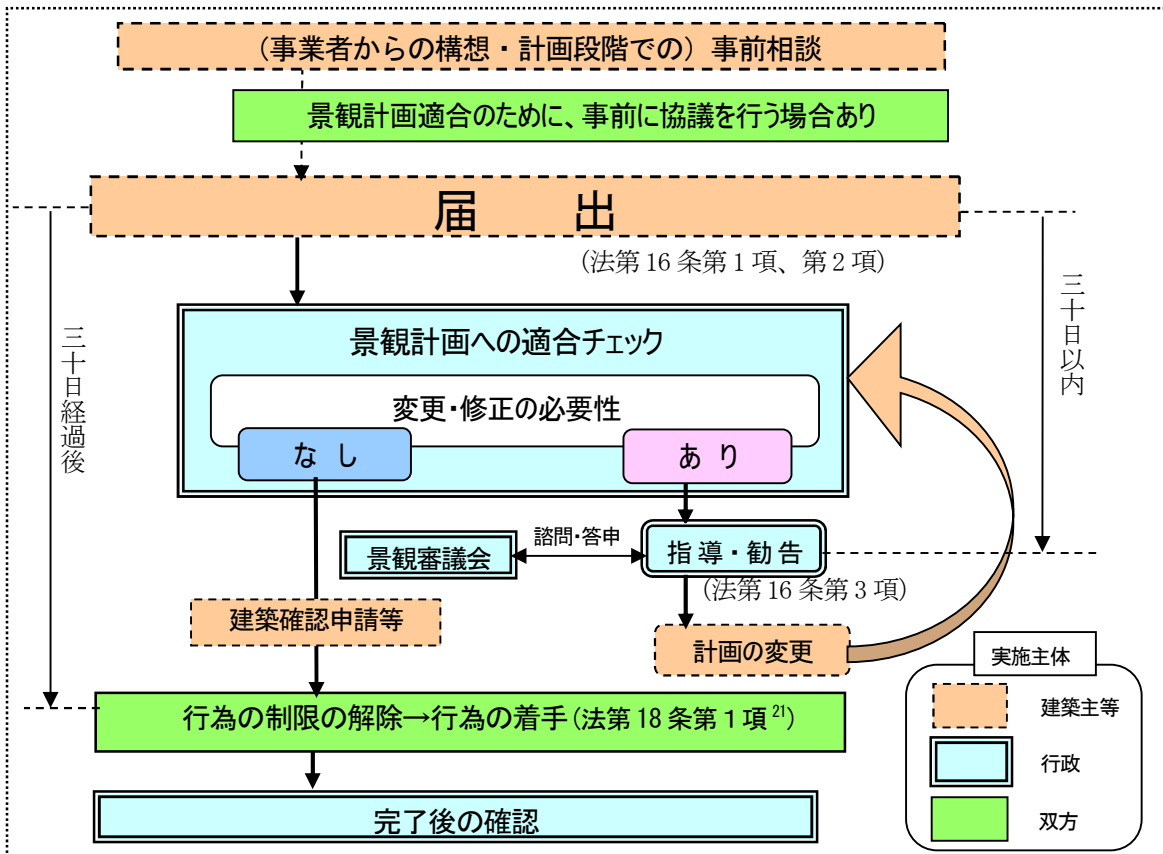
区分	市内全域
開発行為等 土石の採取	● 開発行為等に伴う木竹の伐採はできる限り避け、行為の範囲は必要最小限とする。 ● 行為の間や行為の後に、地肌の露出が道路など公共の場からできる限り目立たないように、採取、掘削位置及び方法（植栽等）を工夫する。 ● 法面はできる限り緩やかな勾配とし、緑化等により周辺の自然環境及びまち並みとの調和に配慮する。 ● 擁壁は素材、表面処理の工夫、前面緑化等により、周辺の自然環境及びまち並みとの調和に配慮する。 ● 敷地内にある良好な樹木、水辺等の自然資源をできる限り保全し、生態系に配慮して活用するように努める。 ● 水面の埋め立てにより生じる護岸等は、素材、形態の工夫等により、周辺の自然環境及びまち並みとの調和に配慮する。

¹⁹ 法第8条第4項第2号イ:建築物又は工作物の形態又は色彩その他の意匠の制限

²⁰ 法第8条第4項第2号ニ:開発行為やその他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行政団体の条例で定める行為ごとの制限

木竹の伐採	<ul style="list-style-type: none"> ● 道路など公共の場から見える場所の伐採はできる限り避け、やむを得ず伐採した場合は、これに代わる植栽を行う。 ● 大規模な木竹の伐採はできる限り避け、伐採の位置は遠方からの眺望に配慮するなど、公共の場からできる限り見えない場所とする。やむを得ず見える場合は、その範囲を必要最小限とする。 ● 伐採後は植栽に努め、その際は周辺の植生に配慮する。 ● 地域を特色付けている樹木、生垣等は伐採しない。やむを得ず伐採しなければならない場合は、これに代わる植栽を行う。
-------	--

図表 2 1 届出制度の手順



■参考4 地区指定と、届出対象行為及び景観形成基準の考え方

図表 2 2 地区指定と、届出対象行為・景観形成基準の関係

区域等		届出対象行為	景観形成基準
地区指定	景観計画区域 (全市域)		図表 1 7 図表 1 8
	景観提案地区	同上	図表 1 9 図表 2 0
	景観啓発地区		同上
	景観地区	(予め景観啓発地区の段階で) 景観地区ごとに検討する。	

²¹ 法第 18 条第 1 項：法第 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。