

第5章 良好な景観形成のための行為の制限に関する事項

建築物の建築等、工作物の建設等または開発行為等を行う場合は、景観法に基づき、届出、認定及び許可の手続きが必要です。

当該行為の場所によって、届出、認定及び許可の種類と対象行為が異なります。

図表 1 3 届出、認定、許可の対象一覧

対象行為		一般区域 (長目の浜準景観地区以外)	長目の浜準景観地区
建築物		届出	認定
工作物		届出	認定
開発行為等	開発行為	届出	許可
	土石の採取	届出	許可
	木竹の伐採	届出	許可
	屋外における物件の堆積	—	許可
	夜間照明	—	許可

1. 一般区域内における届出を要する行為

一般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¹⁶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 1 5 に示します。

図表 1 4 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

¹⁶ 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。

第5章 良好な景観形成のための行為の制限に関する事項

	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
	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 ¹⁷ 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
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15 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 鉱物、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

¹⁷ 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。）

2. 一般区域内における行為制限(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 16 法第8条第4項第2号イ¹⁸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、以下に示す色彩基準に適合したものとす。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。 【色彩基準】 マンセル値¹⁹により色相R、Y R、Yは彩度6以下、その他の色相は彩度4以下とする。(屋外広告物については、屋外広告物条例の基準を適用する。) ただし、以下に示すものはこの限りではない。 (1) アクセント色として着色される部分 (鉛直投影面積又は水平投影面積の5分の1以内とする) (2) 表面に着色していない自然石、木材、土壁及びガラス等の素材本来がもつ色彩 (3) 航空法その他の法令に基づき設置するもの (4) 市長が景観審議会の意見を聴き、次に該当すると認めるもの ア 質の高いデザイン(色彩を含む)でランドマークとなる役割があり、良好な景観を形成するもの イ 植栽等で遮へいされており、景観を阻害しないもの		
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。 ● 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。		

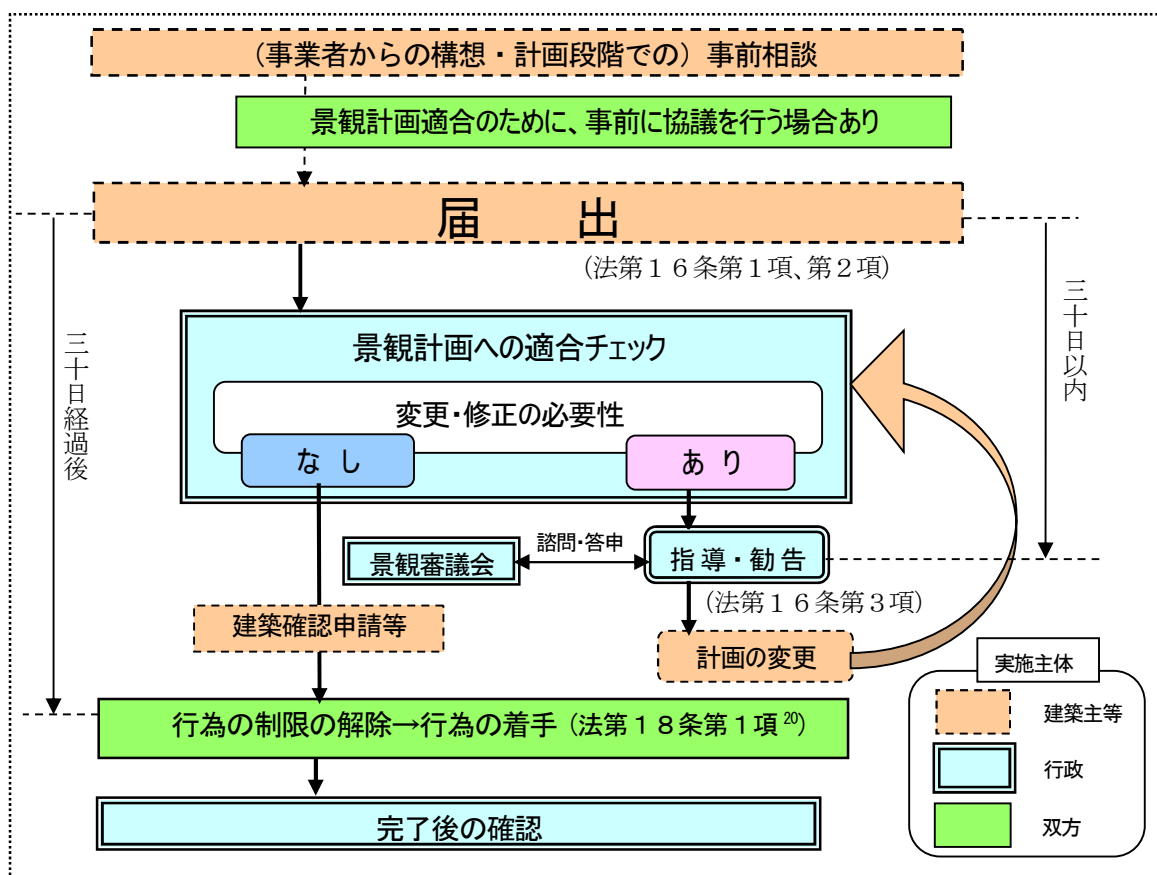
¹⁸ 法第8条第4項第2号イ:建築物又は工作物の形態又は色彩その他の意匠の制限

¹⁹ マンセル値:色を数値的に表すための体系の一種で、色彩を色の3属性(色相、明度、彩度)に基づいて表現するもの。本市の色彩基準に至った経緯やマンセル表色系については、景観ガイドライン(色彩編)を参照

図表 1 7 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。
木竹の伐採	● 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 1 8 届出制度の手順



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

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。

3. 長目の浜準景観地区における認定及び許可を要する行為と制限

指定地区内での建築物の建築など、工作物の建設および一定規模以上の開発行為などについては、薩摩川内市準景観地区条例に規定する認定または許可が必要となります。

図表 19 長目の浜準景観地区に関する景観形成基準

建築物に関する形態意匠等の制限及び高さの最高限度		
建築物の形態意匠の制限	色彩（外壁）	● 周辺になじむ色相とし、明度6以下、彩度2以下とすること。 ● アクセントとして上記以外の明度、彩度の色を組み合わせる場合は、その面の面積の10分の1以内とすること。 ● 木材、自然石などの自然素材（島内のものに限る。）による場合はこの限りではない。
	色彩（屋根）	● 周辺になじむ色相とし、明度3以下、彩度6以下とすること。
	建築設備等	● 空調、配線等に必要な建築設備は、公共空間から見えないよう遮蔽等の措置を施すこと。 ● やむを得ず、露出する場合は、建築物の外壁と同色の塗装を施し、目立たないように配慮すること。
高さの最高限度	主屋	● 地盤面から最上部までの高さを13メートル以下とすること。
	附属施設	● 主屋の軒の高さ以下とすること。
建築物に附属する垣、柵、塀等の意匠		● 道路に面する垣、柵、塀等は、周辺の自然風景と不調和とならないように、自然素材（石、木、植物等）を使用すること。 ● 上記以外の素材を使用する場合は、自然素材風の修景又は壁面緑化等の緑化措置を施すこと。

工作物に関する形態意匠の制限及び高さの最高限度	
鉄筋コンクリート造りの柱、鉄柱、木柱その他これらに類する柱	● 背景となる自然風景又は周辺の状況を阻害するような派手ではっきりとした色は使用しないこととし、彩度は2以下とすること。 ● 周辺に設置してある同種のものと同間隔又は等しい高さになるようにし、全体としての連続性や統一性を確保すること。 ● 送電又は通信の用に供する目的で設置する柱については、連続性や統一性を確保すること。
物見塔その他これらに類する塔	● 背景となる自然風景又は周辺の状況を阻害するような派手ではっきりとした意匠及び色は使用しないこととし、彩度は2以下とすること。 ● 高さは5メートル以下とすること。
高架水槽、サイロ又は飼料、セメントその他これらに類する物を貯蔵若しくは製造する施設	● 背景となる自然風景又は周辺の状況を阻害するような派手ではっきりとした意匠及び色は使用しないこととし、彩度は2以下とすること。
擁壁	● 壁面の表面は石貼りなど、自然素材風の修景を施したものとすること。 ● 高さは2メートル以下とすること。
自動販売機	● 外装部の地色（文字以外の部分をいう。）は、色相YまたはYRの彩度2以下とし、囲い等の目隠しを付けること。光量はできるだけ抑え、夜間の良好な環境に配慮すること。

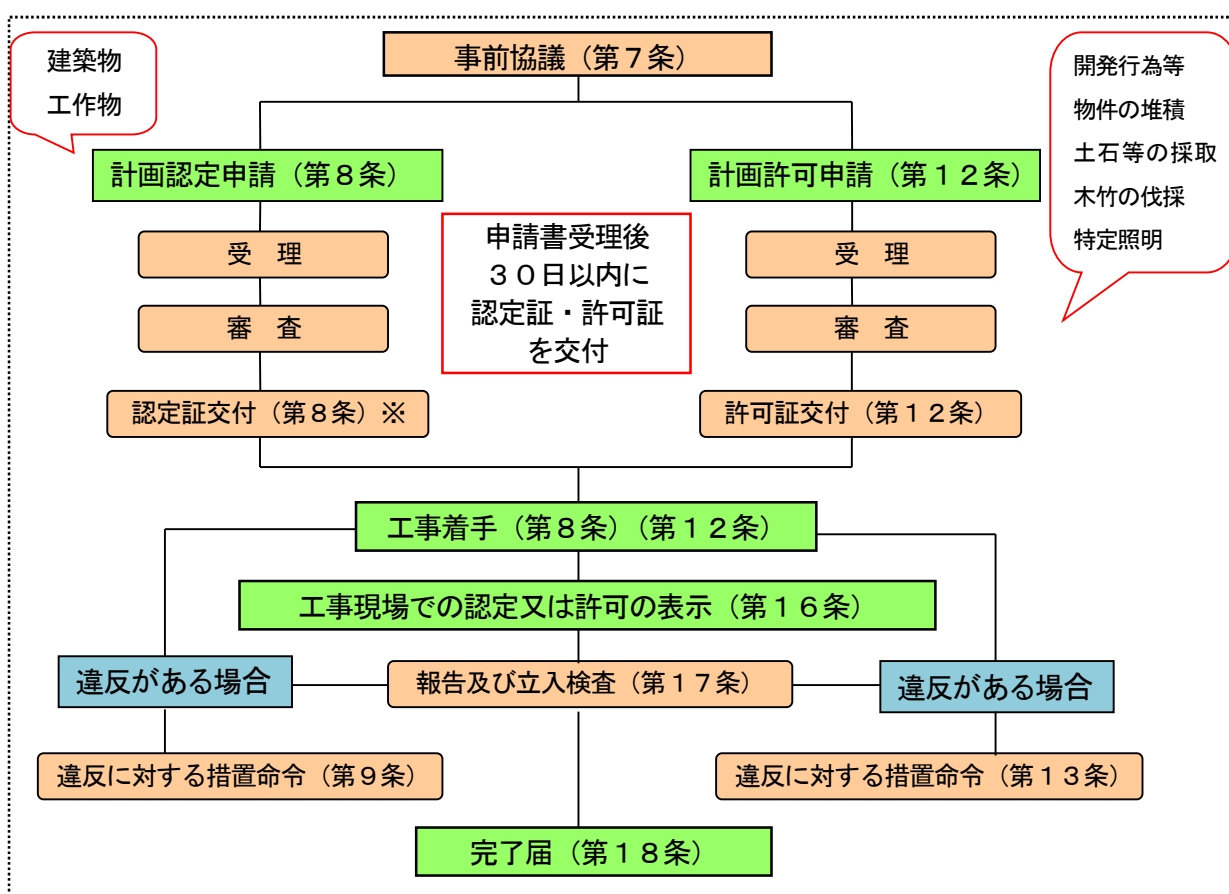
第5章 良好な景観形成のための行為の制限に関する事項

垣、柵及び塀	● 背景となる自然風景又は周辺の状況を阻害するような派手ではっきりとした色は使用しないこととし、ブロック塀又はコンクリート塀を使用する場合は、色相Y又はYRの彩度2以下とすること。ただし、石貼り等の自然素材風の修景及び塀全体を地被性植物等での緑化を行った場合は、塗装は要しない。 ● 高さは1. 2メートル以下とすること。
記念塔、彫像その他これらに類するもの	● 周辺の状況と調和し、違和感が生じないような意匠及び色とすること。 ● 彫像等を載せる台座は、むき出しのコンクリートにせず、木製、石積みや石貼り等の自然素材又は同等の外観を持つような修景措置を施すこと。 ● 高さは2. 1メートル以下とすること。

開発行為の制限	
法第16条第1項第3号に規定する開発行為で、水平投影面積が500平方メートル以上のもの	● 切土及び盛土によって生じる法の高さの最高限度は2メートル以下とすること。 ● 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との調和に配慮すること。 ● 擁壁素材、表面処理の工夫、緑化等により、周辺の自然環境との調和に配慮すること。
土地の造成その他一団の土地の形質の変更で、当該行為に係る部分の水平投影面積が500平方メートル以上のもの	● 切土及び盛土によって生じる法の高さの最高限度は2メートル以下とすること。 ● 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との調和に配慮すること。 ● 擁壁素材、表面処理の工夫、緑化等により、周辺の自然環境との調和に配慮すること。 ● 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こと。 ● 敷地内にある良好な樹木、池等の自然要素をできる限り保全すること。
屋外における次に掲げる物件の堆積で、当該行為に係る土地の水平投影面積が500平方メートル以上のもの	(1) コンテナなど貨物等の積載又は運搬の用に供する資材 (2) プレハブ、鉄筋その他の建築用資材 (3) 土砂、砂利、堆肥等の土、砂、石の類で、特定の施設や容器に収納されずに屋外に野積みされるもの ● 物件の高さは10メートル以下とし、通路その他の公共の場所から5メートル以上離れた一番奥の目立たない場所へ堆積すること。 ● 道路その他公共の場所から容易に望見できないよう、樹木、垣根その他のものにより適切に遮蔽すること。
土石若しくは砂類の採取又は鉱物の堀採で、当該行為に係る土地の水平投影面積が300平方メートル以上のもの	● 採取又は堀採を行う面積を最小限にとどめ、当該行為の際の樹木の伐採については、不必要な伐採を避けること。 ● 行為中は、行為地の状況が道路その他公共の場所から容易に望見できないよう、適切な方法により遮蔽されていること。 ● 行為後は、土地の状況を原状に復旧すること。

木竹の伐採において、当該行為に係る土地の水平投影面積が500平方メートル以上のもの	● 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こと。 ● 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望みに配慮するなど、公共の場からできる限り見えない場所とすること。やむを得ず見える場合は、その範囲を必要最小限とすること。 ● 伐採後は植栽に努め、その際は周辺の植生に配慮すること。 ● 地域を特色づけている樹木、生け垣等は伐採しないこと。やむを得ず伐採しなければならない場合は、移植などの措置を施すこと。
夜間において公衆の観覧に供するため、一定の期間継続して建築物その他の工作物又は物件（屋外にあるものに限る。）の外観について行う照明	● 照明設備は、地上5メートル以下の場所に設置し、公共の場所に照射しないこと。 ● ネオン、イルミネーション又は回転灯、サーチライトその他これらに類するもので光の量が多く、動きのあるものは使用しないこと。

図表20 計画認定申請又は計画許可申請の手順



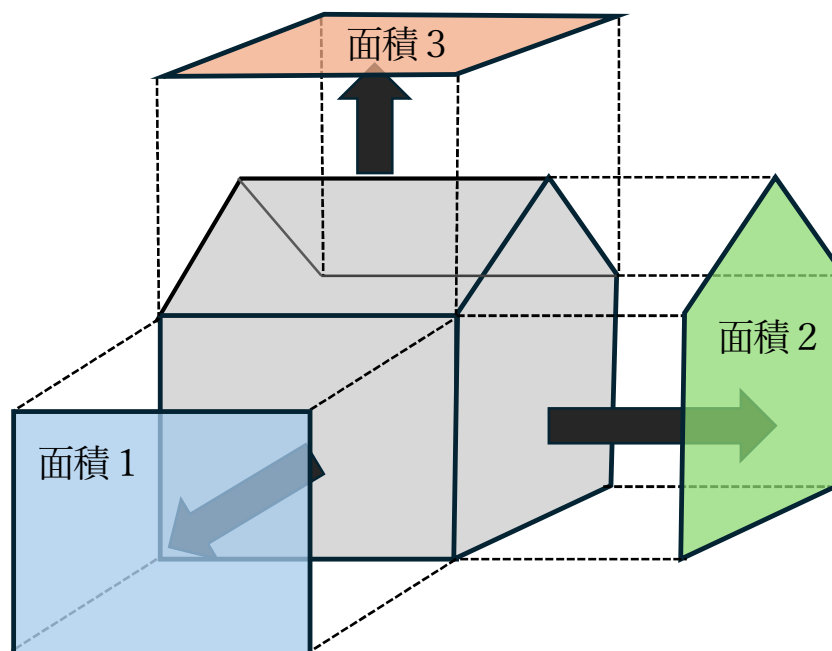
※認定証又は許可証の交付があるまでは、工事に着手することはできません。

■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。



■参考4 地区指定と、届出対象行為及び景観形成基準の**関係**

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
景観計画区域 (全市域)		図表 1 4 図表 1 5	図表 1 6 図表 1 7
地区指定	景観提案地区	同上	同上
	景観啓発地区		
	景観地区・準景観地区		(予め景観啓発地区の段階で) 景観地区・準景観地区ごとに検討する。