

第4章 良好な景観の形成のための行為の制限

1. 届出対象行為と手続きの流れ

(1) 届出対象行為

景観法第16条に基づく届出の対象となる行為は以下のとおりとします。

■ 届出対象行為

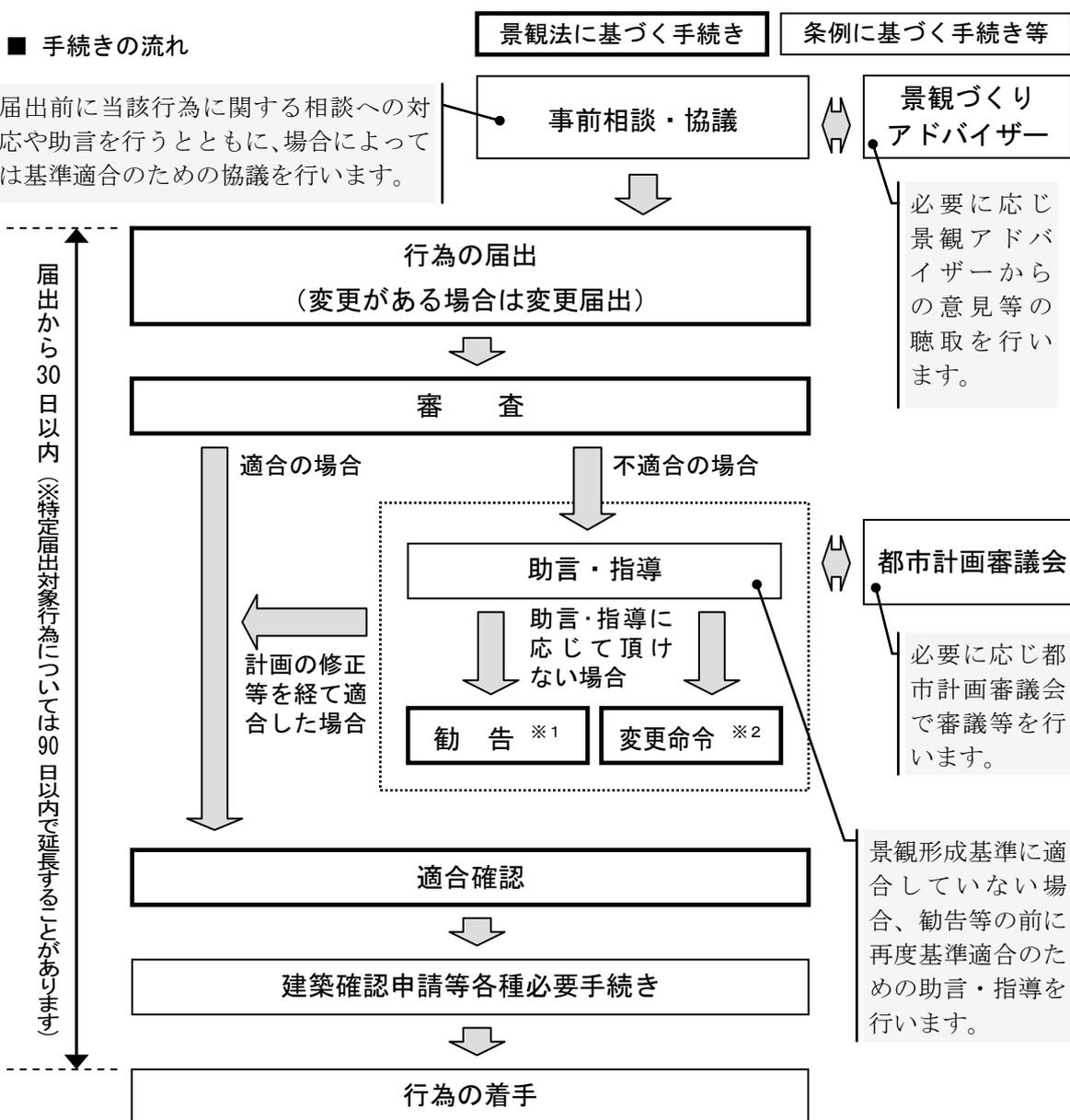
対象となる行為		対象となる規模
※ 特定届出対象行為	建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更	○ 高さ10mを超えるもの若しくは建築面積500㎡を超えるもの ○ 上記に係る建築物の外観の変更の範囲が10㎡を超えるもの
	工作物の新設、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更	○ 建築基準法第88条、同法施行令第138条に規定する工作物 ・ 高さが2mを超える擁壁 ・ 高さが4mを超える広告塔、広告板、装飾塔、記念塔その他これらに類するもの ・ 高さが6mを超える煙突 ・ 高さが8mを超える高架水槽、サイロ、物見塔その他これらに類するもの ・ 高さが15mを超える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 等 ○ 上記に係る工作物の外観の変更の範囲が10㎡を超えるもの
都市計画法第4条第12項に規定する開発行為		○ 土地の面積が500㎡を超えるもの若しくは高さ2mを超えるのり面が生じるもの
土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更		○ 土地の面積が500㎡を超えるもの若しくは高さ2mを超えるのり面が生じるもの
木竹の伐採		○ 伐採の面積が500㎡を超えるもの
屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積		○ 堆積の高さが3mを超えるもの若しくは土地の面積が300㎡を超えるもので、堆積の期間が90日以上のもの
水面の埋立て又は干拓		○ 全て
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（以下「特定照明」）		○ 次のいずれかに該当するもの ・ 戸建専用住宅以外の用途の建築物の外観及びその敷地内において当該行為を行う場合 ・ 屋外駐車場や展示場などの屋外利用に供する敷地において当該行為を行う場合 ・ 観光スポットにおいて当該行為を行う場合

※：景観法第17条第1項の規定により条例で定める行為。特定届出対象行為について、景観計画に定められた形態意匠(色彩、デザイン等。高さは含まれない。)の制限に適合しないものをしようとする者又はした者に対しては、必要な限度において、設計の変更その他の必要な措置をとることを命ずることができます(変更命令)。

(2) 手続きの流れ

届出の対象となる行為を行おうとする者は、行為の着手前に届出を行います。届出後、30日間（特定届出行為について、実施調査等が必要な場合は90日以内）は基礎工事を除き、当該行為に着手することはできません。一方、町では次節に示す景観形成基準に沿って「審査」し、基準に適合していない場合には「勧告」又は「変更命令」を行います。

また、本町においては、効果的かつ円滑な運用を図るため、行為の届出の前に「事前相談・協議」を行うとともに、基準に適合していないものに対する勧告等の前に再度「助言・指導」を行うこととします。



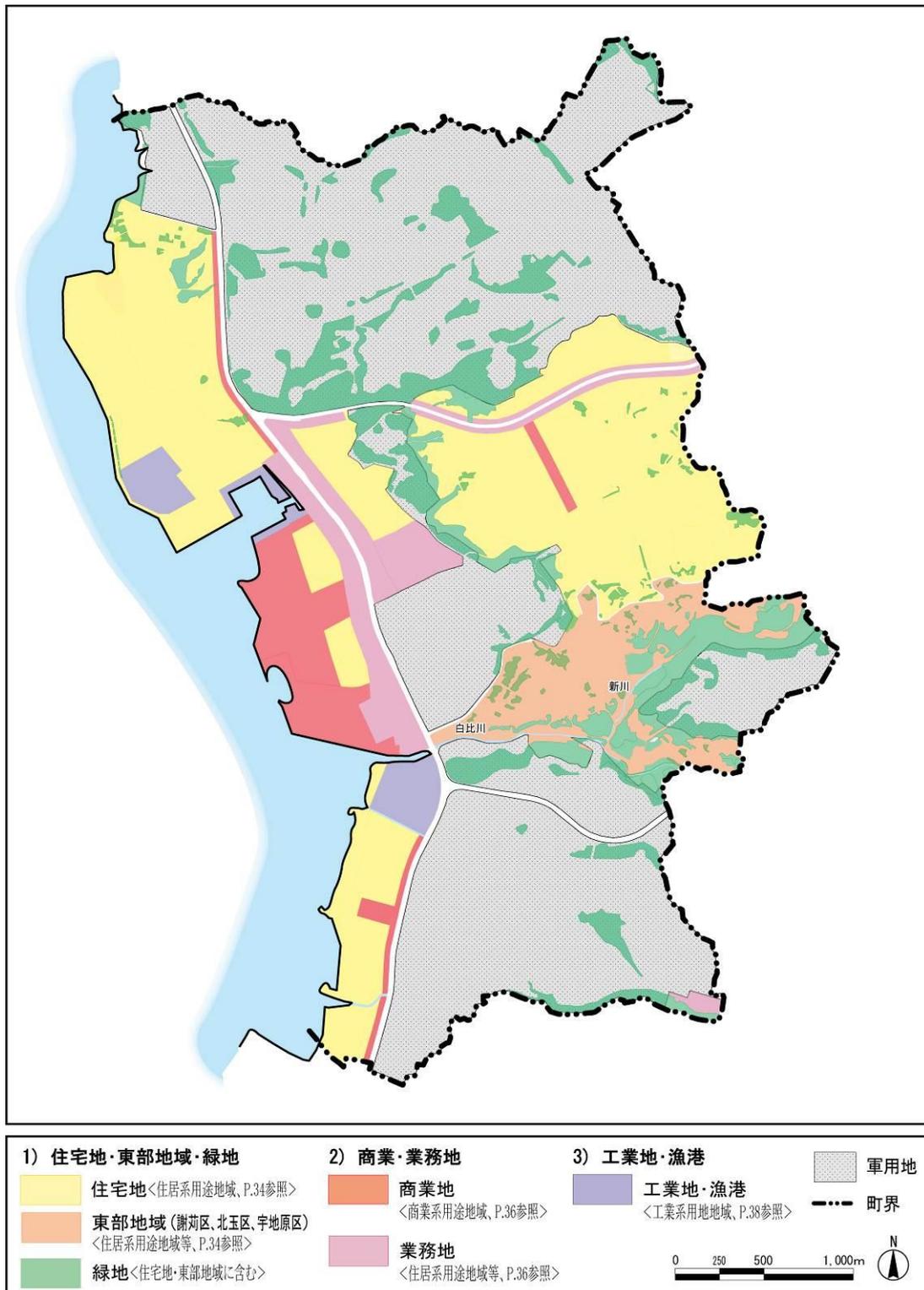
※1：届出に係る行為が景観計画に定められた景観形成基準に適合していない場合には、設計の変更など必要な措置をとるよう勧告することができます。

※2：特定届出対象行為のうち、建築物又は工作物の形態又は色彩その他の意匠について、景観計画に定められた景観形成基準に適合していない場合には、適合させるため必要な限度において、設計変更など必要な措置をとるよう命ずることができます。

2. 景観形成の基準

(1) 建築物・工作物 <区域(類型)別>

本町の景観形成基準は、景観形成の方針における区域区分(類型区分)を基本としながら、大きく「1)住宅地・東部地域・緑地」、「2)商業・業務地」、「3)工業地・漁港」の3区分毎に設定することとします。



1) 住宅地・東部地域・緑地

項目	景観形成基準													
	住宅地	東部地域（謝苺区・北玉区・宇地区）												
高さ・配置	<p>① 建築物の高さは、下表に示す高さの最高限度以下とします。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途地域等</th> <th>高さの最高限度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第1種低層住居専用地域</td> <td>用途地域の規定による (10m以下)</td> </tr> <tr> <td>第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域 第1種住居地域</td> <td>用途地域の規定による</td> </tr> </tbody> </table>	用途地域等	高さの最高限度	第1種低層住居専用地域	用途地域の規定による (10m以下)	第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域 第1種住居地域	用途地域の規定による	<p>① 建築物の高さは、原則として下表に示す高さの最高限度以下とします。ただし、当該建築物が「良好な景観の形成のための方針」に則り、かつ周辺の景観と調和するように工夫された場合はその限りではありません。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途地域等</th> <th>高さの最高限度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第1種低層住居専用地域</td> <td>用途地域の規定による (10m以下)</td> </tr> <tr> <td>第1種中高層住居専用地域 第1種住居地域 用途地域未指定</td> <td>16m以下</td> </tr> </tbody> </table>	用途地域等	高さの最高限度	第1種低層住居専用地域	用途地域の規定による (10m以下)	第1種中高層住居専用地域 第1種住居地域 用途地域未指定	16m以下
	用途地域等	高さの最高限度												
第1種低層住居専用地域	用途地域の規定による (10m以下)													
第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域 第1種住居地域	用途地域の規定による													
用途地域等	高さの最高限度													
第1種低層住居専用地域	用途地域の規定による (10m以下)													
第1種中高層住居専用地域 第1種住居地域 用途地域未指定	16m以下													
	<p>② 工作物の高さは、「良好な景観の形成のための方針」に則り、かつ周辺の景観と調和するよう配慮し、当該工作物の設置目的等を達成するために必要な最低限度の高さとします。</p> <p>③ 建築物や工作物は、周辺に圧迫感を与えないよう、できる限り道路境界線から離して配置します。</p> <p>④ 御嶽や湧水、河川、海岸などの地域資源に配慮した配置計画とします。</p> <p>※建築物・工作物の高さの算定方法は建築基準法に基づくものとします。</p>													

項目	景観形成基準	
	住宅地	東部地域（謝苺区・北玉区・宇地原区）
形態・意匠	<p>① 建築物や工作物が大規模となる場合は、分節化、分散配置などの工夫を行うこととします。</p> <p>② 周辺の景観との調和に配慮し、金属類などの光沢のある素材や光を反射する素材の使用はできる限り避けることとします。</p> <p>③ 周辺が緑地や河川・海岸の場合は、できる限り木材や石材などの自然の素材を用いるなど、周辺の自然景観との調和に配慮します。</p> <p>④ 屋外に設ける設備は、配置の工夫や遮へいなどにより、できる限り周辺から目立たないようにします。</p>	
色彩	<p>① 建築物の外壁に用いる色彩は、周辺の景観に配慮して、できる限り落ち着いた色彩（マンセル値：明度8以上、彩度2以下）を基調とします。ただし、外壁の一部についてアクセント的に用いる場合には、原則として基調色の面積（屋根部分を除く各立面表面積）に対して5%以下とします。</p> <p>② 建築物の屋根や工作物に用いる色彩は、極端な低明度、高彩度を避け、周辺の景観と調和に配慮することとします。</p>	
緑化	<p>① 建築物・工作物の敷地内はできる限り緑化するものとします。</p> <p>② 敷地内に既存の樹木がある場合は、なるべく保全・活用するものとします。</p> <p>③ 敷地の周辺に設ける垣・柵・塀は、生垣若しくは壁面を緑化等により修景したものとし、その高さは周辺に圧迫感を与えないよう配慮したものとします。</p>	

※ 建築物等の高さ・配置、形態・意匠、色彩、緑化の各基準について、地区計画等に定めがある場合は、当該地区計画等の規定に基づくこととします。

2) 商業・業務地

項目	景観形成基準										
	商業地		業務地								
高さ・配置	① 建築物の高さは、下表に示す高さの最高限度以下とします。		① 建築物の高さは、下表に示す高さの最高限度以下とします。								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途地域等</th> <th>高さの最高限度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>近隣商業地域 商業地域</td> <td>用途地域の 規定による</td> </tr> </tbody> </table>	用途地域等	高さの最高限度	近隣商業地域 商業地域	用途地域の 規定による		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途地域等</th> <th>高さの最高限度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第2種住居地域 準住居地域 用途地域未指定</td> <td>用途地域等の 規定による</td> </tr> </tbody> </table>	用途地域等	高さの最高限度	第2種住居地域 準住居地域 用途地域未指定	用途地域等の 規定による
用途地域等	高さの最高限度										
近隣商業地域 商業地域	用途地域の 規定による										
用途地域等	高さの最高限度										
第2種住居地域 準住居地域 用途地域未指定	用途地域等の 規定による										
	② 工作物の高さは、「良好な景観の形成のための方針」に則り、かつ周辺の景観と調和するよう配慮し、当該工作物の設置目的等を達成するために必要な最低限度の高さとします。										
	③ 建築物や工作物は、周辺に圧迫感を与えないよう、できる限り道路境界線から離して配置します。										
	④ 特に国道や県道に面する箇所には緑地などのオープンスペースを確保するなど、ゆとりと潤いのある道路空間の創出に資するような配置に努めます。										
	⑤ 御嶽や湧水、河川、海岸などの地域資源に配慮した配置計画とします。										
	※建築物・工作物の高さの算定方法は建築基準法に基づくものとします。										
形態・意匠	① 建築物や工作物が大規模となる場合は、分節化、分散配置などの工夫を行うこととします。										
	② 広域商業・レクリエーション拠点においては、アメリカンビレッジを中心とした特色ある魅力的な景観との調和に配慮し、地区全体としての更なる魅力の増進に資する形態・意匠となるよう心がけます。										
	③ 屋外に設ける設備は、配置の工夫や遮へいなどにより、できる限り周辺から目立たないようにします。										

項目	景観形成基準	
	商業地	業務地
色彩	<p>① 商業地における建築物や工作物に用いる色彩は、周辺地域との調和に配慮したものとします。</p>	<p>① 建築物の外壁に用いる色彩は、周辺の景観に配慮して、できる限り落ち着いた色彩（マンセル値：明度8以上、彩度2以下）を基調とします。</p> <p>② 外壁の一部についてアクセント的に用いる色彩は、原則として基調色の面積（屋根部分を除く各立面表面積）に対して住宅系の建築物は5%以下、商業系の建築物は10%以下とします。ただし、商業系の建築物については、「良好な景観の形成のための方針」に則り、かつ周辺の景観と調和するように工夫された場合はその限りではありません。</p> <p>③ 建築物の屋根や工作物に用いる色彩は、極端な低明度、高彩度を避け、周辺の景観と調和に配慮することとします。</p>
緑化	<p>① 建築物・工作物の敷地内はできる限り緑化するものとします。</p> <p>② 敷地内に既存の樹木がある場合は、なるべく保全・活用するものとします。</p> <p>③ 商業・業務施設に設ける規模の大きい屋外駐車場は、できる限り樹木や芝生等で緑化するものとします。</p> <p>④ 敷地の周辺に設ける垣・柵・塀は、生垣若しくは壁面を緑化等により修景したものとし、その高さは周辺に圧迫感を与えないよう配慮したものとします。</p>	

※ 建築物等の高さ・配置、形態・意匠、色彩、緑化の各基準について、地区計画等に定めがある場合は、当該地区計画等の規定に基づくこととします。

3) 工業地・漁港

項目	景観形成基準
高さ・配置	<p>① 建築物の高さは、用途地域（準工業地域）の規定に基づくものとします。</p> <p>② 工作物の高さは、「良好な景観の形成のための方針」に則り、かつ周辺の景観と調和するよう配慮し、当該工作物の設置目的等を達成するために必要な最低限度の高さとしてします。</p> <p>※建築物・工作物の高さの算定方法は建築基準法に基づくものとします。</p>
形態・意匠	<p>① 建築物や工作物が大規模となる場合は、分節化、分散配置などの工夫を行うこととします。</p> <p>② 周辺の景観との調和に配慮し、金属類などの光沢のある素材や光を反射する素材の使用はできる限り避けることとします。</p> <p>③ 屋外に設ける設備は、配置の工夫や遮へいなどにより、できる限り周辺から目立たないようにすることとします。</p>
色彩	<p>① 建築物の外壁に用いる色彩は、周辺の景観に配慮して、できる限り落ち着いた色彩（マンセル値：明度8以上、彩度2以下）を基調とします。ただし、外壁の一部についてアクセント的に用いる場合には、原則として基調色の面積（屋根部分を除く各立面表面積）に対して5%以下とします。</p> <p>② 建築物の屋根や工作物に用いる色彩は、極端な低明度、高彩度を避け、周辺の景観と調和に配慮することとします。</p>
緑化	<p>① 建築物・工作物の敷地内はできる限り緑化するものとします。</p> <p>② 敷地の周辺に設ける垣・柵・塀は、生垣若しくは壁面を緑化等により修景したものとし、その高さは周辺に圧迫感を与えないよう、施設の維持管理等に支障のない範囲で、できる限り低くおさえることとします。</p>

※ 建築物等の高さ・配置、形態・意匠、色彩、緑化の各基準について、地区計画等に定めがある場合は、当該地区計画等の規定に基づくこととします。

※ 工場地・漁港において、工場等以外の建築物(住宅、商業系の建築物等)を建築する場合は、建築物の用途に応じた地区の景観形成基準（例えば商業系の建築物施設を建築する場合は、36～37頁に示す基準）に、可能な限り適合するよう努めることとします。

(2) 開発行為 <全区域共通>

項目	景観形成基準
地形、擁壁 ・のり面	① できる限り行為前の地形を活かしたものとします。 ② 土地の不整形な分割又は細分化はできる限り避けるものとします。 ③ 擁壁やのり面が生ずる場合は長大にならず、小さな擁壁やのり面となるよう、分節化するなどの工夫を行うこととします。 ④ のり面については緑化を図り、擁壁が生ずる場合は、周辺の景観と調和した形態及び素材とするよう努めます。
緑化	① 行為を行う区域内に貴重な植生や古木・名木などがある場合には、できる限り保全・活用するよう努めます。 ② 各宅地は、当該行為を行う地区において定められた建築物・工作物の景観形成基準に準じて緑化するものとします。

(3) 土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更 <全区域共通>

項目	景観形成基準
採取・掘採方法等、変更後の措置	① 土石の採取や鉱物の掘採にあたっては、周辺や主要な視点場から目立たないよう、植栽や修景された塀等で遮へいします。 ② 採取や掘採の範囲・面積は必要最小限にとどめることとします。 ③ 行為を行う区域内に貴重な植生や古木・名木などがある場合には、できる限り保全するよう努めます。 ④ 採取又は掘採後の跡地は、自然植生と調和した緑化等により修景するものとします。
地形、擁壁 ・のり面	① 開発行為における景観形成基準に準じます。

(4) 木竹の伐採 <全区域共通>

項目	景観形成基準
伐採方法等、伐採後の措置	① 伐採の範囲・面積は必要最小限にとどめることとします。 ② 伐採後は植林に努めるとともに、伐採跡地ができる限り目立たないよう、植栽や修景された塀等で遮へいするものとします。

(5) 屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積 <全区域共通>

項目	景観形成基準
位置・堆積の方法等	① 周辺の道路や主要な視点場からできる限り目立たない位置で行い、植栽や修景された塀等で遮へいするものとします。 ② 堆積の高さはできる限り低くするとともに、常に整理整頓を心がけるものとします。

(6) 水面の埋立て又は干拓 <全区域共通>

項目	景観形成基準
埋立ての方法等	① 水面の埋立て又は干拓は原則として行わないこととし、やむを得ず行う場合は、護岸を石積み護岸にするなど、自然景観との調和に配慮するとともに、埋立て後は、周囲の緑化に努めることとします。

(7) 特定照明 <全区域共通>

項目	景観形成基準
照射の方法等	① 対象となる建築物及び工作物の壁面等の範囲内への照射を基本とし、なるべく周辺や上空へ光を漏洩させないように努めることとします。 ② その他、光源の選定や照明方法、点灯時間、明るさ等について十分に検討し、投光の目的や地域の景観特性にあったものとなるよう努めます。