

第7章 良好な景観の形成のための 行為の制限

(法第8条第2項第2号)

規模の大きい建築物・工作物等は、周囲の景観に大きな影響を及ぼすことから、第6章「景観まちづくりの方針」に基づき、景観計画区域内（焼津市全域）において、一定規模以上の建築物の建築や工作物の建設、開発行為等について、良好な景観を形成するための行為の制限（景観形成基準）と配慮事項を定める。

一方、届出対象とならない小規模な建築物や工作物、開発行為等についても、市域の景観を構成する要素となっていることから、市民や事業者等に良好な景観形成についての趣旨を広く周知するとともに、景観形成基準等に適合するよう配慮をお願いしていく。

1)届出対象行為

景観計画区域内（景観まちづくり重点地区を除く）における、届出対象行為の種類と規模・要件は、以下の通り。

（注）なお、景観まちづくり重点地区における届出対象行為は、「景観まちづくり重点地区計画」（別冊）において別途定めることとする。

■届出対象行為一覧

- （１）建築物の新築等
- （２）工作物の新設等
- （３）地上に設置する太陽光発電設備の新設等
- （４）開発行為
- （５）土石の採取等
- （６）木竹の伐採
- （７）屋外における物件の堆積
- （８）特定照明

（１）建築物^{（注１）}

行為の種類	規模・要件
建築物の新築、増築 ^{（注２）} 、改築 ^{（注２）} 、外観の変更 ^{（注３）}	・高さ ^{（注４）} 15mを超える、または延べ面積 ^{（注５）} が1,000㎡以上のもの

（注１）建築物とは、建築基準法第2条第1号に定めるものをいう。

（注２）増築または改築後の全体の規模が、上記に定める規模に該当し、かつ当該行為に係る面積が10㎡を超える場合は、届出対象行為となる。

（注３）外観の変更とは、建築物の外観を変更することとなる修繕もしくは模様替または色彩の変更で、変更する部分の見付面積が当該見付面積の5分の1以上のものをいう。

（注４）高さは、建築基準法施行令第2条第1項第6号に定める地盤面（周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面）からの高さとする。

（注５）延べ面積とは、建築基準法施行令第2条第1項第4号に定める建築物の各階の「床面積」の合計のこと。

(2) 工作物^(注1)

行為の種類	規模・要件	
工作物の新設、増築 ^(注2) 、改築 ^(注2) 、外観の変更 ^(注3)	①垣、さく、塀、擁壁※等	・高さ ^(注4) 3mを超えるもの
	②公共用歩廊等	・長さ20mを超えるもの
	③橋梁、高架道路等 ^(注5)	
	④煙突、排気塔等 ⑤電柱、街灯、照明灯等 ⑥装飾塔、送電鉄塔等 ⑦高架水槽、冷却塔等 ⑧コースター、観覧車等 ⑨風力発電設備	・高さ ^(注4) 15mを超えるもの
	⑩コンクリートプラント等 ⑪自動車車庫等 ⑫石油、穀物等の貯蔵施設 ⑬ごみ焼却場等	・高さ ^(注4) 15mを超えるもの、または 築造面積 ^(注6) が1,000㎡以上のもの
	上記以外	・高さ ^(注4) が15mを超えるもの

(注1) 工作物とは、建築物以外の工作物で次に掲げるものをいう。

- ① 垣、さく、塀、擁壁※その他これらに類するもの
- ② 公共用歩廊その他これらに類するもの
- ③ 橋梁、高架道路、高架鉄道、横断歩道橋その他これらに類するもの
- ④ 煙突、排気塔その他これらに類するもの
- ⑤ 電柱、街灯、照明灯その他これらに類するもの
- ⑥ 広告塔、装飾塔、記念塔、物見塔、電波塔、送電鉄塔その他これらに類するもの
- ⑦ 高架水槽、冷却塔その他これらに類するもの
- ⑧ コースター、観覧車その他これらに類するもの
- ⑨ 風力発電設備その他これらに類するもの
- ⑩ コンクリートプラント、アスファルトプラントその他これらに類する製造施設
- ⑪ 自動車車庫の用途に供する立体的施設
- ⑫ 石油、ガス、セメント、穀物その他これらに類するものを貯蔵する施設（地下に貯蔵するものを除く）
- ⑬ ごみ焼却場、汚物処理場その他これらに類する施設
- ⑭ 前各号に掲げるもののほか、良好な景観の形成を妨げる恐れがある工作物として市長が指定するもの

(注2) 増築または改築後の全体の規模が、上記に定める規模に該当し、かつ当該行為に係る面積が 10 ㎡を超える場合は、届出対象行為となる。

(注3) 外観の変更とは、工作物の外観を変更することとなる修繕もしくは模様替または色彩の変更で、変更する部分の見付面積が当該見付面積の5分の1以上のものをいう。

(注4) 高さは、建築基準法施行令第2条第1項第6号に定める地盤面（周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面）からの高さとする。

(注5) 橋梁の長さは橋長とし、高架道路や高架鉄道等の長さは、それぞれ高架区間の長さとする。

(注6) 築造面積とは、建築基準法施行令第2条第一項第五号に定める工作物の水平投影面積のこと。

(3) 地上に設置する太陽光発電設備

行為の種類	規模・要件
地上に設置する太陽光発電設備 ^(注7) の新設、増設 ^(注8) 、改設 ^(注8) 、外観の変更 ^(注9)	・設置する区域の敷地面積が1,000㎡以上のもの

(注7) 土地に自立して設置する太陽光発電設備その他これに類するものをいう。

(注8) 増設または改設後の全体の規模が、上記に定める規模に該当し、かつ当該行為に係る面積が 10 ㎡を超える場合は、届出対象行為となる。

(注9) 外観の変更とは、工作物の外観を変更することとなる修繕もしくは模様替または色彩の変更で、変更する部分の見付面積が当該見付面積の5分の1以上のものをいう。

(4) 開発行為

行為の種類	規模・要件
都市計画法第4条第12項に規定する開発行為	・開発面積が1,000㎡以上のもの

(5) 土石の採取等

行為の種類	規模・要件
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	・当該行為の区域の面積が1,000㎡以上のもの

(6) 木竹の伐採

行為の種類	規模・要件
木竹の伐採	・当該行為の区域の面積が1,000㎡以上のもの

(7) 屋外における物件の堆積

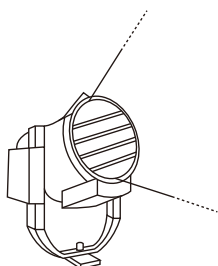
行為の種類	規模・要件
屋外における土石、廃棄物、再生資源 その他の物件の堆積	・当該行為の区域の面積が1,000㎡以上のもの

(8) 特定照明

行為の種類	規模・要件
ライトアップ等 ^(注1)	・照明の新設、移設、改設及び色彩等の照明方式の変更で、届出対象となる規模の建築物及び工作物に設置される投光器、サーチライト、スポットライト、レーザーその他これらに類するもの(以下、「投光器等」 ^(注2) という)及び同敷地内に設置される投光器等

(注1) 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または物件(屋外にあるものに限る)の外観について行う照明。

(注2) 「投光器等」とは、ライトアップ専用の灯具で、建物の壁面に取り付けられるブラケット、フットライト、ボール灯は含まない。



(9) 適用除外

届出対象行為の適用除外行為は、以下の通り。

■景観法で定める届出を要しない行為（法第16条第5項、法第16条第7項）

- ・国または地方公共団体が行う行為（ただし、通知は必要）
- ・通常管理行為、軽易な行為その他の行為
- ・非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- ・景観重要建造物について許可を受けて行う行為
- ・景観重要公共施設の整備
- ・景観重要公共施設について許可を受けて行う行為
- ・地区計画等の区域内で行う土地の区画形質の変更、建築物の新築、改築または増築等

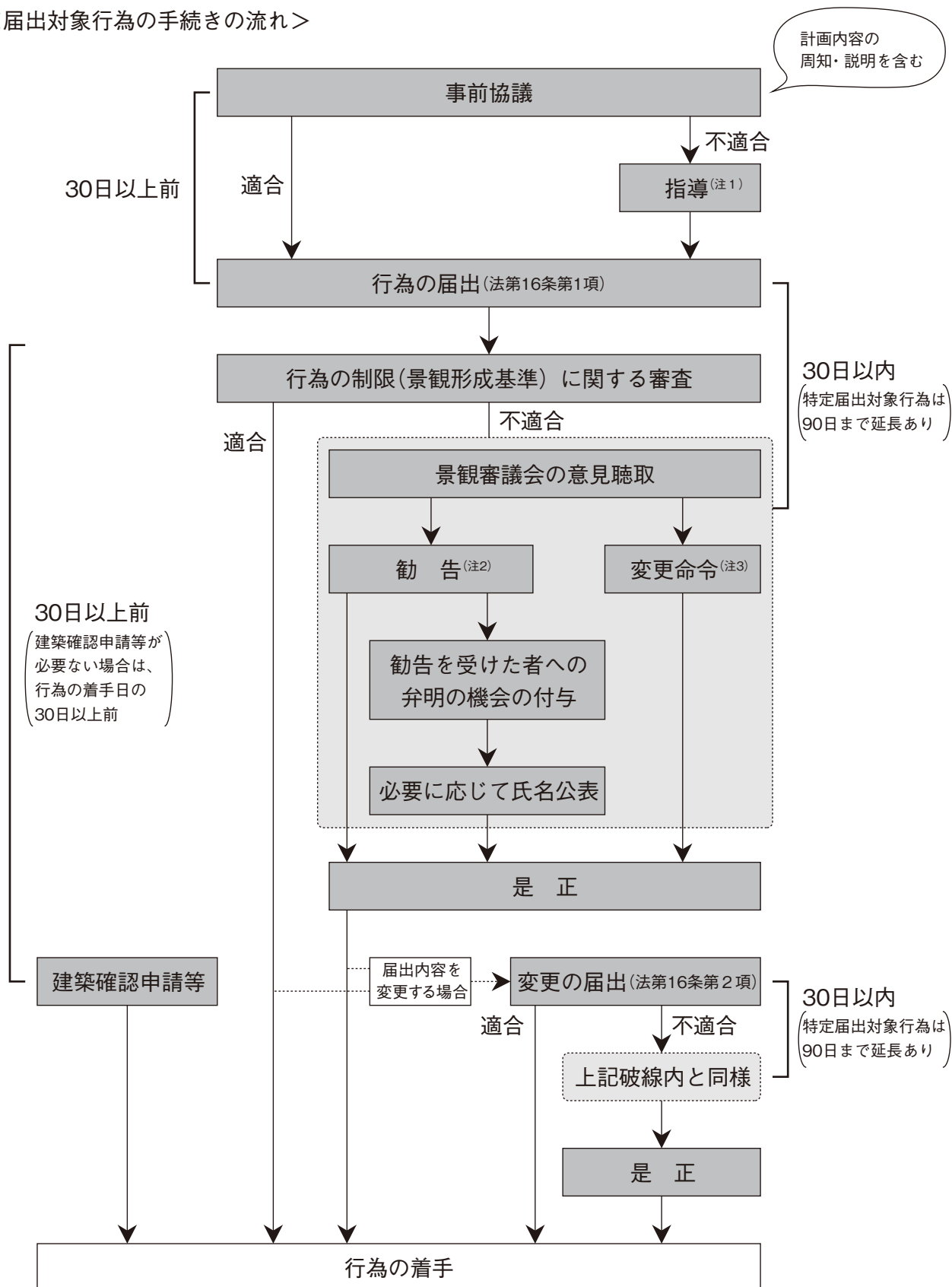
■景観法施行令で定める届出を要しない行為（法施行令第8条、法施行令第10条）

- ・地下における行為
- ・仮設の工作物の建設等
- ・除伐、間伐、整枝その他木材の保育のために通常行われる伐採
- ・枯損した木竹または危険な木竹の伐採
- ・自家の生活のために必要な木竹の伐採
- ・仮植した木竹の伐採
- ・測量、実地調査または施設の保守の支障となる木竹の伐採
- ・法令に基づく処分による義務の履行として行う行為
- ・建築物の存する敷地内で行う行為で、建築物の建築等、工作物の建設等、木竹の伐採、屋外における土石、廃棄物、再生資源等の物件の堆積、特定照明のいずれにも該当しないもの
- ・農業、林業または漁業を営むために行う行為で、建築物の建築等、高さが1.5mを超える貯水槽、飼料貯蔵タンク等の工作物の建設等、用排水施設（幅員が2m以下の用排水路を除く）または幅員が2mを超える農道もしくは林道の設置、土地の開墾、森林の皆伐、水面の埋立てまたは干拓のいずれにも該当しないもの
- ・国指定の文化財の指定地域で行う行為
- ・屋外広告物※法の条例に適合する屋外広告物※の表示等

■焼津市景観条例で定める届出を要しない行為

- ・市長が景観形成に支障を及ぼすおそれがないと認める行為

<届出対象行為の手続きの流れ>



(注1) 建築物・工作物の配慮事項(P101)は、指導の対象とはならない。

(注2) 景観形成基準(P103～107)のうち、建築物・工作物の景観形成基準の「建築物・工作物の付属設備等」(P105)、「緑化等」(P106)は、勧告の対象とならない。

(注3) 景観形成基準(P103～107)のうち、建築物・工作物の景観形成基準の「色彩」(P103)以外は変更命令の対象とならない。

2) 配慮事項と景観形成基準

景観計画区域内（景観まちづくり重点地区を除く）において、届出対象行為に係る建築物等の配慮事項と変更命令や勧告、指導の対象となる景観形成基準は以下の通り。

（注）なお、景観まちづくり重点地区における届出対象行為に係る景観形成基準等は、「景観まちづくり重点地区計画」（別冊）において別途定めることとする。

（１）建築物・工作物の配慮事項

建築物、工作物の行為にあたっては、遠景・中景・近景からの見え方に留意し、良好な景観を形成するよう配慮に努めること。

①配置・高さ

建築物や工作物の配置場所や高さは、遠景、中景の重要な要素であり、周囲のまち並みとの調和や背後の自然景観との調和に配慮することが求められる。さらに近景においても、周辺のまち並みと比較して著しく高い建物は、圧迫感を与えることから、配慮が求められる。

また、本市においては優れた眺望点^{（注１）}から富士山や高草山等の山並み、駿河湾、志太平洋野等への眺望を阻害しない配置や高さとなるように配慮が求められる。

（注１）優れた眺望点とは、景観まちづくりの方針２（富士山や伊豆半島などの眺望景観の保全と活用）に記載している「主な眺望点」のこと。

②形態意匠*

建築物や工作物の形態意匠*は、都市的印象や歴史文化的印象を受けるなど、対象物のイメージをより具体的に表現するものであり、遠景、中景、近景の重要な要素である。また、まち並みの中で周囲と異なるイメージの建築物等が発生すると統一感や連続性等が失われる。

よって、建築物や工作物の形態意匠*は、周囲の景観と調和した落ち着きのあるものとし、違和感を与えないようにするとともに、敷地内に複数の建築物や工作物がある場合は、全体として調和が図られるよう配慮が求められる。

③素材

建築物や工作物の素材は、近景において理解することができ、和風や洋風、あるいは新しさや古さなど、質感によって対象物の印象が変化する重要な要素であることから、隣接する建築物や工作物、あるいは地域のまち並み景観との調和に配慮することが求められる。

また、汚れや退色への強度、自然素材の活用等についても配慮することが求められる。

■近景・中景・遠景とは

視点（人間）と視対象（見る対象）の関係から、「近景・中景・遠景」という距離により景観の見え方に違いがある。

○近景

近景は、対象物の意匠や素材、表面の仕上げ、あるいは人の表情等が理解することができる程度の景観。

例としては、木々の葉の様子や桜の咲き具合まで確かめられる状態。建物であれば、外装の種類までも理解できる状態。

○中景

中景は、対象物の明暗や色彩の違いを認識することができ、対象物自体の形態や意匠、動きや構成要素の配置等を理解できる程度の景観。

例としては、重なり合う山々の山肌や植生の違い、複数の建物の形態や色彩等により構成されたまち並み等。

○遠景

遠景は、視対象と背景が一体となって見える景観で、視対象と背景とのコントラストや視対象のアウトラインによって構成される景観。

例としては、遠く離れた山並みや海に浮かぶ船影、建物や建物群の外形等。



図 7-1. 近景・中景・遠景

(2) 建築物・工作物の景観形成基準

① 色彩

- ・ 建築物や工作物の外観の色彩は、背景となる空や山並み、周囲の景観と調和するよう配慮するとともに、日本工業規格 Z8721〔色の表示方法－三属性による表示〕(以下、「マンセル値」という)において、以下の基準色を使用する。

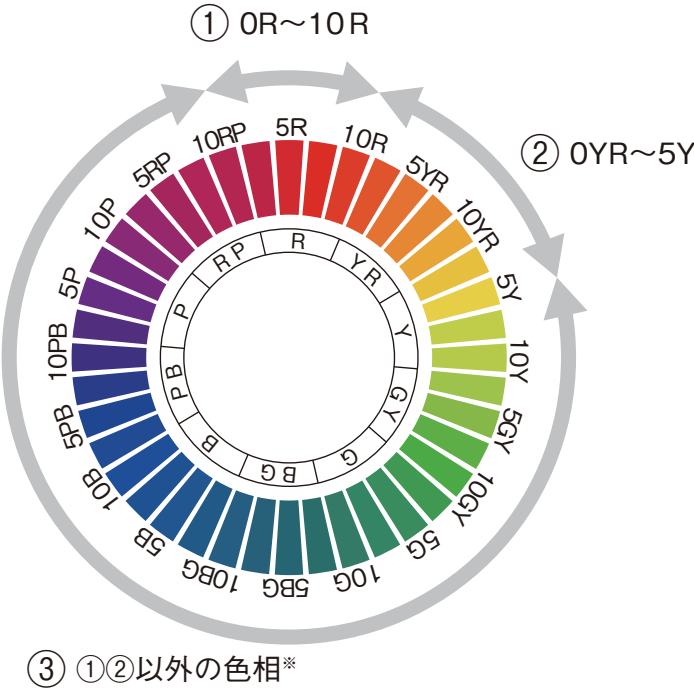
▼基準色（建築物の外壁、屋根、工作物の外観）

色相※	明度※	彩度※
① 0R ～ 10R	2.0以上	3.0以下
② 0YR ～ 5Y		4.0以下
③ 上記以外の有彩色		2.0以下
④ 無彩色		—

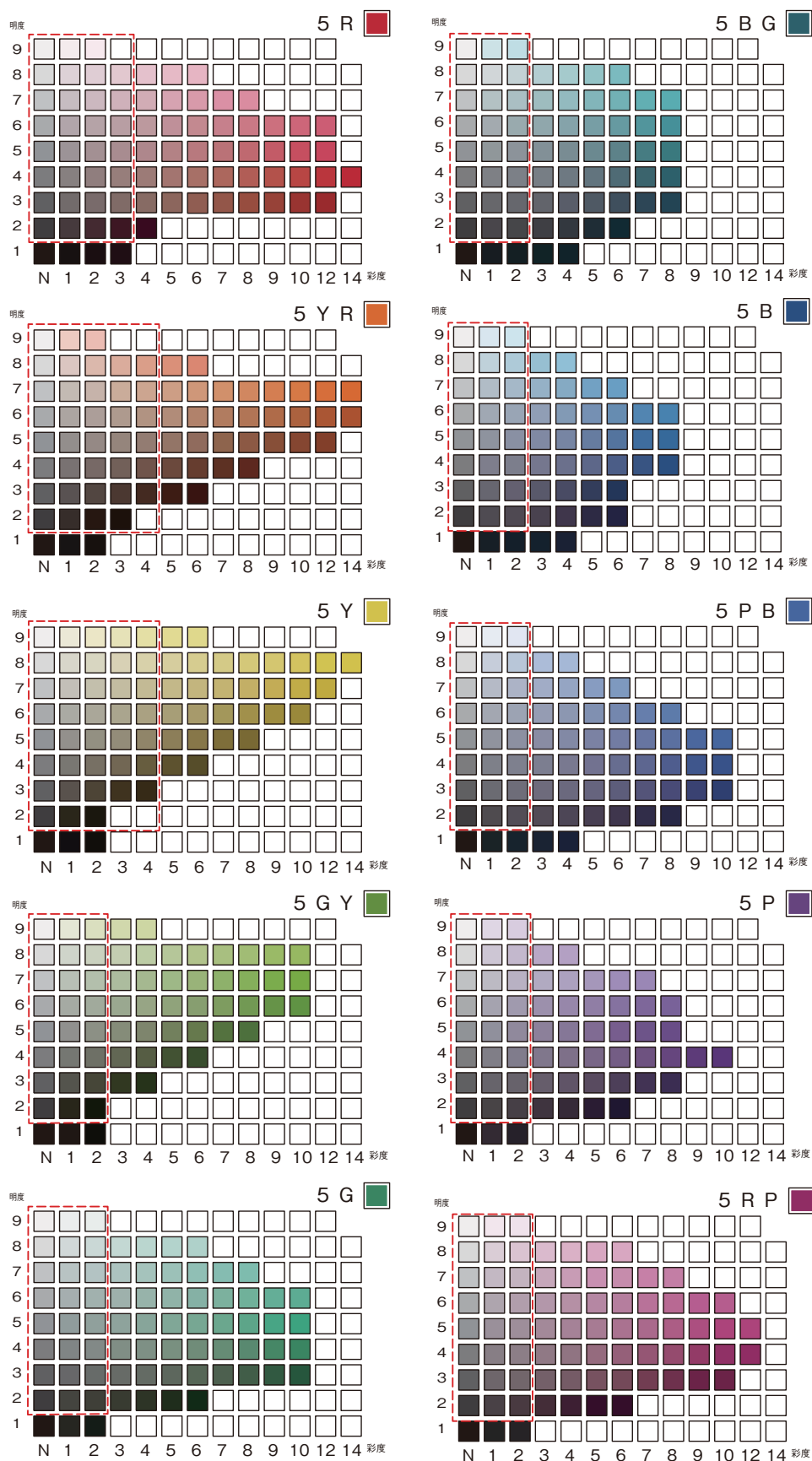
- ただし、次の場合はこの限りではない。
- ・ 木材や石材等の自然素材、レンガ、土壁、ガラス、銅等の金属材、コンクリート等の表面に着色していない素材により仕上げられる場合。
 - ・ 寺社仏閣等、地域の歴史文化を継承するものであり、地域住民から認知されている場合。
 - ・ 国や県が別途色彩基準を定めている場合。
 - ・ 地域の景観特性を表すものであると、市長が認める場合。

- ・ 色数は、全体で5色以内とする。

■色彩基準における色相※の区分図



■色彩基準における使用可能な明度※・彩度※の範囲



色彩許容範囲 焼津市全域（景観まちづくり重点地区を除く）

②建築物や工作物の付属設備等

- ・ 建築物や工作物に付属する設備等は、建築物と一体的な外観とするなど、公共の場所からの見え方を工夫する。
- ・ 空調の室外機や高架水槽などの設備を建築物や工作物の屋上や周囲に設置する場合には、配置の工夫や囲いで隠蔽するなど、外部から見えないよう工夫する。
- ・ 建築物や工作物の屋根、屋上、壁面等に太陽電池モジュール^{*}を設置する場合は、黒色や濃紺色または、建築物や工作物と一体に見える低明度^{*}かつ低彩度^{*}、低反射の目立たないものを使用するよう工夫する。
- ・ 屋外（非常）階段や配管、ダクト^{*}、付帯の広告物等は、煩雑な印象を与えないように、配置やデザイン、色彩等を工夫する。



(事例1) 色彩や形態意匠に配慮した建築物



(事例2) 屋上の目隠し

(事例3) 太陽電池モジュール^{*}

(事例4) 目立たないよう工夫された配管類

③緑化等

- ・敷地内のオープンスペースは、できる限り緑化に努める。
- ・道路等の公共空間との境界部分は積極的に緑化に努める。
- ・公共空間に面する擁壁※、柵、塀などは、ツタ等による被覆や植栽などで緑化し、構造物の見えがかりを少なくするよう努める。なお、人工物の柵等を使用する場合には、落ち着いた色彩にするよう努める。
- ・駐車場、自転車置場、物置、設備機械室、ごみ置き場等の附属施設を設ける場合には、できる限り道路等の公共空間から見えにくい位置にするよう努める。また、緑化や柵、塀等の設置により修景※に努める。
- ・建物まわりの緑化により圧迫感、威圧感の軽減に努める。
- ・敷地に隣接する河川等の水辺がある場合は、緑化等により、水辺と調和する景観を演出するよう努める。



(事例1) オープンスペースの緑化



(事例2) 建物まわりの緑化



(事例3) ツタ等による被覆



(事例4) 設備機械室等の緑化

(3) 地上に設置する太陽光発電設備の景観形成基準

- ・ 広い範囲から見ることのできる斜面や高台等で設置しないよう努める。
- ・ 太陽電池モジュール*（パネル）は、黒色や濃紺色または、低明度*かつ低彩度*、低反射が目立たないものを使用し、周囲の景観と調和するよう配慮する。
- ・ 敷地境界からできる限り後退するとともに、必要に応じて敷地周囲に植栽して目隠しする等、公共空間から見えにくくなるよう努める。
- ・ 主要な眺望点からの景観を阻害しないよう、配置の工夫や植栽等に努める。

(4) 開発行為の景観形成基準

- ・ 現況の地形をできる限り生かし、長大な法面*や擁壁*が生じないよう配慮する。
- ・ 法面*は植栽等により緑化し、擁壁*は周辺景観に調和した形態や素材となるよう配慮する。

(5) 土石の採取等の景観形成基準

- ・ 土石の採取等の土地の形質の変更は、必要最小限の規模とし、行為の位置は道路等の公共空間からできる限り見えない位置とする。または、公共空間と接する部分の緑化等により、行為地が目立たないように配慮する。
- ・ 行為中は、周囲の景観を阻害しないよう、整然と行うよう配慮する。
- ・ 行為地は、緑化等により、周囲の景観と調和するように工夫する。

(6) 木竹の伐採の景観形成基準

- ・ 行為中は、周囲の景観を阻害しないよう、整然と行うよう配慮する。
- ・ 行為後の状態が、伐採前の状態に近づくよう配慮するとともに、伐採後は、適切な代替植栽に努める。

(7) 屋外における物件の堆積の景観形成基準

- ・ 行為地は、道路等の公共空間からできる限り離すとともに、道路上や周辺部、眺望点等から目立たない場所とする。または、緑化等により行為地が目立たないように配慮する。
- ・ 堆積物は、高さ5m以下とし、積み上げ方法等の工夫により、整然とするよう配慮する。

(8) 特定照明の景観形成基準

- ・ 目立つことを重視した回転灯やサーチライト等、過度の明るさや動きのあるものは避ける。
- ・ 特定の対象物を照射し、光源を空や道路、鉄道等の公共空間に向けて照射することを避ける。

