

第3章 良好な景観の形成のための行為の制限

1 3つの制度について

(1) 行為の種類

3つの制度の対象となる行為は次のとおりです。

① 建築物の建築等

建築物（注1）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

② 工作物の建設等

工作物（注2）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

③ 開発行為

都市計画法第4条第12項に規定する開発行為

④ その他

その他政令で定める行為（注3）

（注1）「建築物」とは、建築基準法第2条第1号に規定する建築物をいいます。

（注2）「工作物」とは、83ページに記載の表に該当する工作物をいいます。

（注3）「その他政令で定める行為」は、景観法施行令第4条第1号、第2号、第5号で定める行為等をいいます。

都市計画法第4条第12項

この法律において「開発行為」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更をいう。

景観法施行令第4条第1号、第2号、第5号

- ・土地の開墾、土石の採取、鉱物の採取その他の土地の形質の変更
- ・木竹の植栽又は伐採
- ・水面の埋立て又は干拓

(2) 3つの制度の概要

第2章に示した良好な景観の形成を推進するために、景観法に基づき「良好な景観の形成のための行為の制限」について、「届出対象行為」と「景観形成基準」を定めます。行為の内容によって、「行為の届出」と、碧南市独自の取組である「チェックシートの提出」、「地域説明会の開催」の3つの制度に分類されます。

碧南市内（景観計画区域内）において、建築物の建築等や工作物の建設等、及び開発行為等（以下、「行為」という。）を行う場合は、景観法第16条第1項に基づき、その着手前に碧南市長へ「行為の届出」が必要になります。国の機関又は地方公共団体が実施する行為の場合は、景観法第16条第5項の規定により、碧南市長へ「通知」が必要になります。

また、行為をしようとする者は、良好な景観の形成に関する理解を深め、その建築物や工作物等が良好な景観の形成の役割を果たすようにデザインに努めることが大切です。行為をしようとする者への意識啓発を図るため、建築物の建築等に関する申請を行うものや、行為に係る土地面積が500㎡以上の開発行為等について、設計から完成までの間に、「チェックシート」を提出します。

さらに、生活ゾーンにおいて、一定規模以上の建築等を行う場合、景観形成に影響する建築物となることから、行為をしようとする者は「地域説明会」を開催し、より良い景色づくりに向けて地域住民と意見交換を行います。

また、行為の制限に関する基準は、市民の皆さんと話し合いを重ねながら、随時改定していきます。

表 行為に関する3つの制度

制度	制度の概要	対象区域	スケジュール	条例への記載
行為の届出	行為をしようとする者が届出対象となる行為を行う場合、建築計画等に関する書類を届け出ること、景観形成基準への適合を確認することを目的とした制度。	市内全域	行為着手の <u>30日以上前</u> に提出	○
チェックシートの提出	住宅や事務所等の小規模な建築や行為の届出対象となる行為などにおいて、市民や事業者など行為をしようとする者へ「良好な景観の形成」に対する意識啓発を図ることを目的とした制度。	市内全域	<u>設計から完成までの間に提出</u>	—
地域説明会の開催	行為をしようとする者が生活ゾーンにおいて、一定規模以上の建築物の建築等を行う場合、地域住民が参加する説明会等の手法を用いて、その建築計画等を説明し、良好な景観の形成を促進することを目的とした制度。 ※他法令等に基づき説明会等を行う場合はこれと兼ねることができる。	生活ゾーン	<u>行為の届出前</u> に実施	—

表 行為の種類による3つの制度

行為の種類	対象地域	行為の規模	行為の届出	チェックシートの提出	地域説明会の開催
① 建築物の建築等	生活ゾーン（注1）	高さ 10m以下かつ建築面積 500 ㎡以下のもののうち、確認申請（注3）を行うもの（注7）	—	○	—
		高さ 10m超 15m以下 または 建築面積 500 ㎡超 1,000 ㎡以下	○	○	—
		高さ 15m超 または 建築面積 1,000 ㎡超	○	○	○
	臨海ゾーン（注2）	高さ 15m 以下かつ建築面積 1,000 ㎡以下のもののうち、確認申請を行うもの（注7）	—	○	—
		高さ 15m超 または 建築面積 1,000 ㎡超	○	○	—
② 工作物の建設等	市内全域	擁壁、護岸、堤防、その他これらに類するものの高さ 5m以下のもののうち確認申請を行うもの（注6）（注7）	—	○	—
		擁壁、護岸、堤防、その他これらに類するものの高さ 5m超等	○	○	—
③ 開発行為	市内全域	行為に係る土地面積 500 ㎡以上	○	○	—
④ その他	市内全域	行為に係る土地面積 500 ㎡以上	○	○	—

（注1）生活ゾーンとは、第2章に示した、6つのゾーンのうち、A 油ヶ淵ゾーン、B 集落ゾーン、C 新市街地ゾーン、D 田園ゾーン、E 新田開発ゾーンのことをいいます。

（注2）臨海ゾーンとは、第2章に示した6つのゾーンのうち、F 臨海ゾーンのことをいいます。

（注3）確認申請の対象となる建築物は、建築基準法第6条に基づくものをいいます。

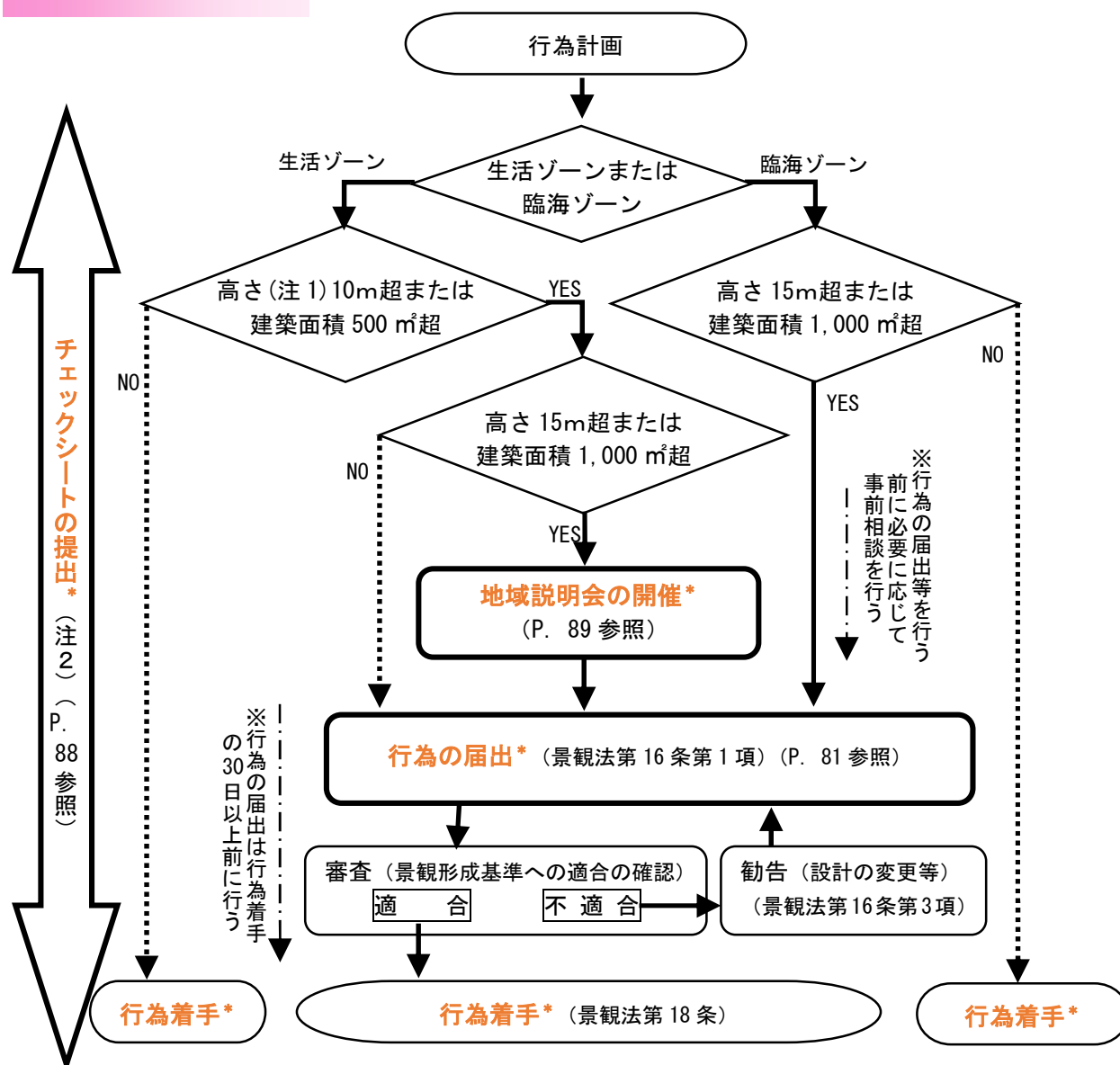
（注4）増築※を行った後の全体の規模が、各欄に定める規模に該当する場合は、行為の届出対象となります。

（注5）外観を変更することとなる修繕又は色彩の変更とは建築基準法第2条第14号、第15号に定義される大規模の修繕、大規模の模様替え若しくは外壁の一面の色彩について過半の変更をする場合をいう。

（注6）確認申請の対象となる工作物は、建築基準法第88条に基づくものをいい、その規模は同法施行令第138条によります。

（注7）確認申請を行わないものも、景観に配慮した計画として下さい。

① 建築物の建築等



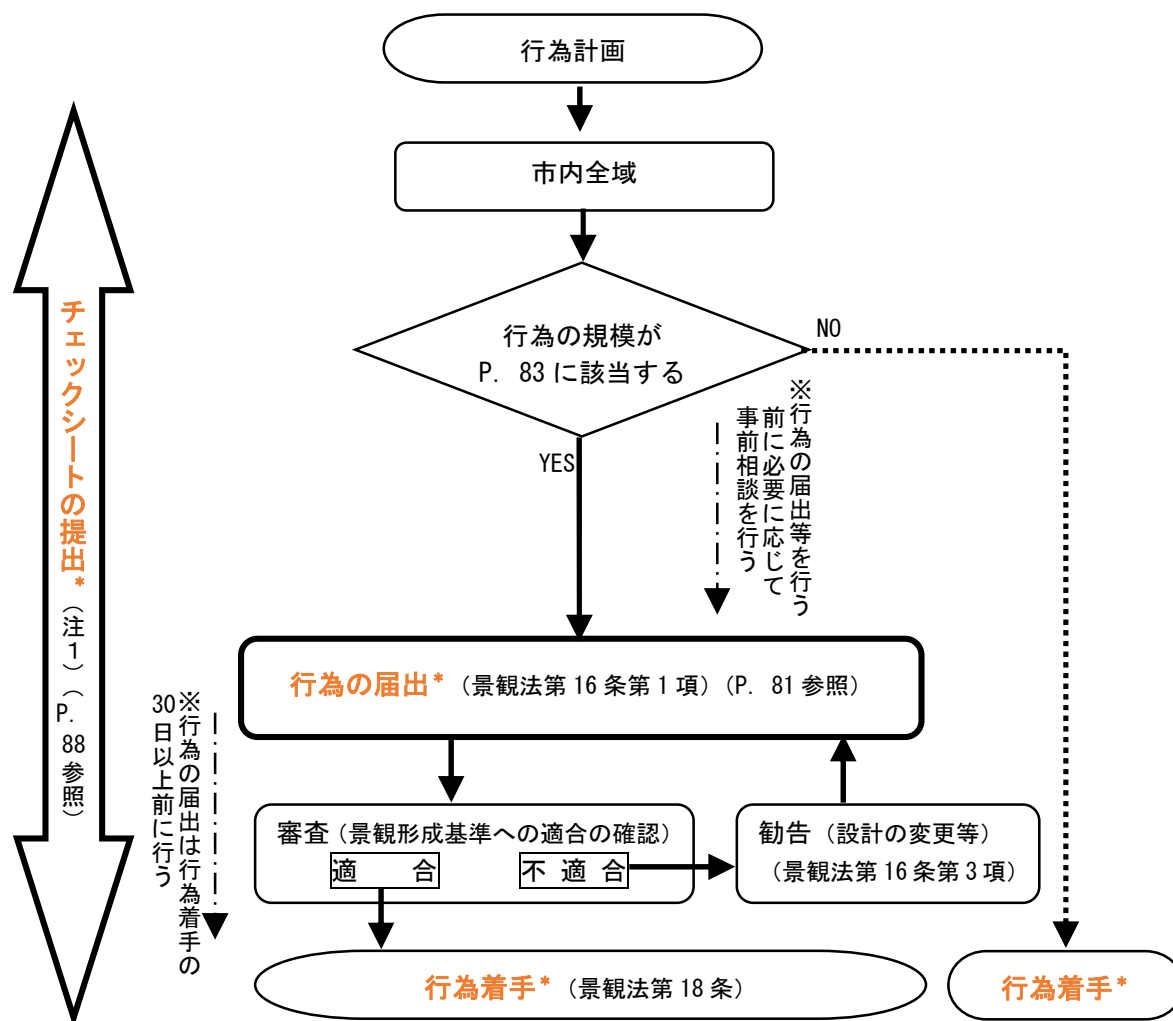
*印の付いている行為は、行為者が行ないます。

(注1) 高さは地盤面から最高部までの高さをいいます。

(注2) 確認申請を行うもの又は大規模の修繕等を行うものは、設計から完成までの間にチェックシートを提出してください。

図 3つの制度：建築物の流れ

② 工作物の建設等



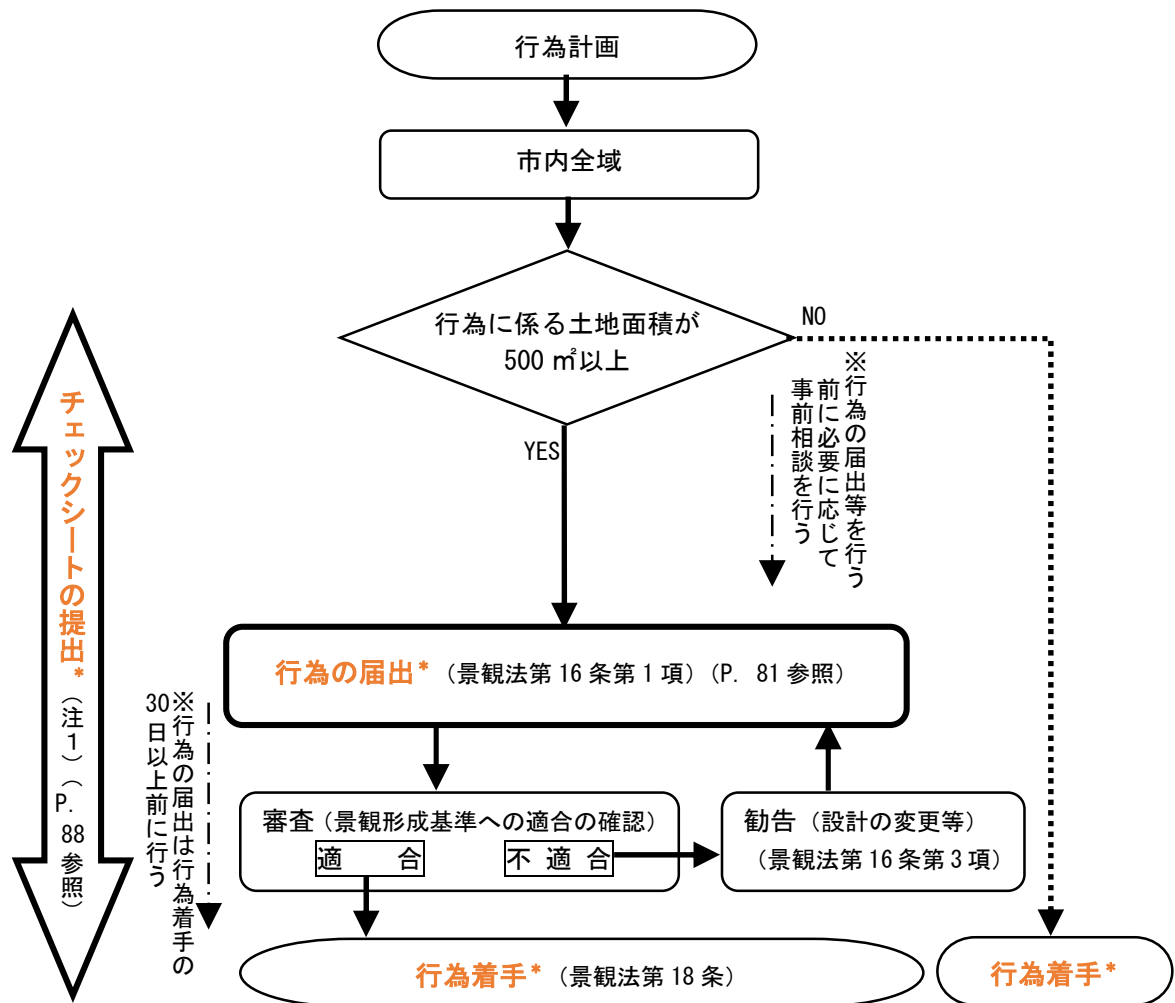
* 印の付いている行為は、行為者が行ないます。

(注1) 確認申請を行うものは、設計から完成までの間にチェックシートを提出してください。

図 3つの制度：工作物の流れ

③ 開発行為

④ その他



* 印の付いている行為は、行為者が行ないます。

(注1) 行為に係る土地面積が500㎡以上のものは、設計から完成までの間に
チェックシートを提出してください。

図 3つの制度：開発行為等の流れ

2 行為の届出

(1) 内容

届出に関する項目と内容は次のとおりです。

表 届出制度の内容

項 目	内 容
①行為の届出	行為をしようとする者は、事前相談を経て、行為着手の 30 日前までに下記の資料を提出します。
②審査	市は、景観形成基準への適合について審査を行います。
③勧告	市は、届出の内容が景観形成基準に適合しない場合、届出者に対し、設計の変更やその他の必要な措置を講じるよう勧告をすることができます。

※行為をしようとする者は行為の届出を行う前に、必要に応じて、市と事前相談を行うことができます。

<①行為の届出資料>

景観計画区域内行為届出書

(添付書類)

- ・ 景観配慮事項記述書
→ 景観形成基準その他景観に配慮した事項
- ・ 位置図
→ 敷地の位置及び周辺の状況が分かる縮尺 2, 500 分の 1 以上のもの
- ・ 配置図
→ 当該敷地内における建築物の位置及び外構計画が分かるもの
- ・ 写真
→ 当該敷地及び当該敷地周辺の状況を 2 以上の方向から撮影したもの
- ・ 立面図
→ 仕上方法及び色彩が分かるもの
- ・ 完成予想図 ※任意提出
→ 建築物とその周辺の状況が分かる着色図。図面は公共空間から見える断面について着色すること。

※完成予想図は、必要に応じて提出してください。

※チェックシートの提出も必要となります。(P.88 参照)

(2) 対象となる行為の規模

行為の届出の対象となる規模は碧南市の景色特性を踏まえ、次のとおり定めます。

なお、対象となる規模については、市民の皆さんと話し合いを重ねながら、随時改定していきます。

① 建築物の建築等

生活ゾーン	建築物の種類	臨海ゾーン
高さ 10m 超または 建築面積 500 m ² 超	建築基準法第 2 条第 1 号に 規定する建築物	高さ 15m 超または 建築面積 1,000 m ² 超

(注 1) 生活ゾーンとは P. 77 の表と同様のゾーン区分です。

(注 2) 高さは地盤面から最高部までの高さをいいます。

(注 3) 増築※を行った後の全体の規模が、各欄に定める規模に該当する場合は、届出対象行為となります。

(注 4) 各欄に定める規模に該当する建築物について、主要構造部の一種以上について過半の修繕若しくは模様替を行う、又は外壁の一面の色彩について過半の変更をする場合は、届出対象行為となります。

建築基準法第 2 条第 1 号

建築物 土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門若しくは塀、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。）をいい、建築設備を含むものとする。

② 工作物の建設等

行為の種類	行為の規模
(1) 擁壁、護岸、堤防、その他これらに類するもの	・ 高さ（注 1）5m 超
(2) 垣、さく、塀、門、その他これらに類するもの	
(3) 煙突、塔、高架水槽、その他これらに類するもの	・ 高さ 15m 超 ・ 建築物など（注 2）と一体となって設置されるものは、建築物などの上端から当該工作物までの高さが 5m 超、かつ、地盤面から当該工作物までの高さが 15m 超のもの（注 3）
(4) 遊園地などの遊技場、その他これらに類するもの	
(5) 製造施設、貯水施設、排水施設、電気などの供給施設、ごみ等の処理施設、その他これらに類するもの	・ 高さ 15m 超または築造面積*1,000 m ² 超 ・ 建築物などと一体となって設置されるものは、建築物などの上端から当該工作物までの高さが 5m 超、かつ、地盤面から当該工作物までの高さが 15m 超のもの
(6) 自動車車庫の用途に供する立体的な施設、その他これらに類するもの	
(7) アンテナ、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（ただし、架空線路用を除く）	・ 高さ 20m 超 ・ 建築物などと一体となって設置されるものは、建築物などの上端から当該工作物までの高さが 5m 超、かつ、地盤面から当該工作物までの高さが 20m 超のもの（注 3）
(8) 高架鉄道、高架道路、その他これらに類するもの	
(9) 橋梁、歩道橋、その他これらに類するもの	・ 幅員 4m 超または長さ 10m 超

（注 1）高さは地盤面から最高部までの高さをいいます。

（注 2）「建築物など」とは、上記の（1）から（9）に掲げる工作物のうち、建築物又は上記の（1）から（9）に掲げる他の工作物のことを言います。

（注 3）建築物の屋上に設置する工作物の高さは、建築物の屋上から最高部までの高さをいいます。また、工作物の水平投影面積の合計が、それぞれ当該建築物の建築面積の 8 分の 1 以内で、かつ、工作物の高さが 5m 以下の場合は、当該建築物の高さに算定しません。

③ 開発行為

行為の種類	行為の規模
都市計画法第 4 条第 12 項に規定する開発行為	行為に係る土地面積 500 m ² 以上

④ その他

行為の種類	行為の規模
その他政令で定める行為（注1）	行為に係る土地面積 500 m ² 以上

（注1） その他政令で定める行為とは、景観法施行令4条第1号、第2号、第5号で定められる土地の開墾、土石の採取、鉱物の採取等をいいます。

（3）景観形成基準

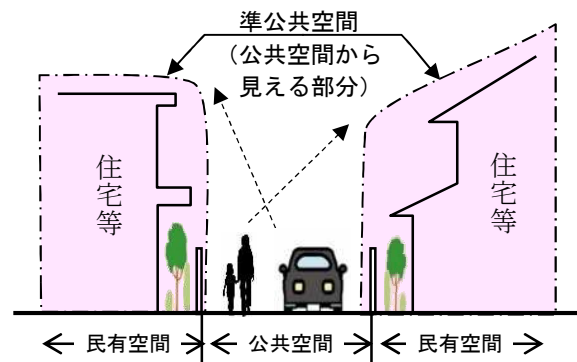
第3章1（2）で定めた建築物、工作物及び開発行為等に係る行為は、第2章の「良好な景観の形成に関する方針」を踏まえ、次の景観形成基準に適合するように努めなければなりません。（注1）

なお、景観形成基準は、「良好な景観の形成に関する方針」を具体化するため、全ての届出対象行為に適用する「共通基準」と、届出対象行為毎に適用する「個別基準」を定めています。

また、届出対象行為に係る建築物などの色彩や形態意匠について、他の法令により規定されている場合は、この限りではありません。

※景観形成基準は、市民の皆さんと話し合いを重ねながら随時改定していきます。

（注1） 公共空間にいる人などから見える部分（準公共空間）は景観形成基準に適合するよう努めてください。



1) 共通基準

景観形成基準【共通基準】

第2章「良好な景観の形成に関する方針」に示す「地域区分別の景色づくりの基本方針」に従い、良好な景色を保全・創出に努めること。

豊かな自然環境、歴史的景色資源や公共空間に近接する場合は、これらの景色との調和に努めること。

建築物などの配置、規模は、主要な景色資源の眺望を妨げないように努めること。

2) 個別基準

① 建築物の建築等

項目	景観形成基準【個別基準】
高さ・配置	周辺の景色やまちなみと調和（注1）した高さの配置に努めること。
	壁面位置は、まちなみの連続性を保つように努めること。
色彩	周辺の自然の景色やまちなみと調和するような色彩とし、マンセル表色系による彩度は6以下を目安とすること。ただし、次の場合はこの限りでない。 ・増築する場合の既存建築物
	アクセントカラーを使用する場合は、見付面積※（注2）の5分の1以下の面積を目安とし、基調となる色彩との調和やバランスに配慮すること。
素材	周辺の景色やまちなみと調和するように、時間とともに景色に溶け込むような素材の使用に努めること。
形態意匠	周辺の景色やまちなみと調和するように、屋根、壁面、開口部※などの形態意匠の工夫に努めること。
	商業施設は、賑わいに配慮したデザインに努めること。
外構・建築設備 ・ 附帯施設	建築物と調和するように、色彩やデザインを工夫し、通りからの見え方の配慮に努めること。
	外観を夜間照明で演出する場合は、照明の方法や光源の配置などに工夫し、周辺の環境に配慮すること。
駐車場	駐車場や駐輪場は、生垣、植栽帯の設置や舗装面の緑化に努めること。
緑	既存樹木の保全と活用に努めること。
	敷地内の緑化に努めること。
	のり面は緩やかな勾配とし、周囲に与える圧迫感などを軽減するように緑化に努めること。
維持管理	建築物とその周囲の美観が保たれるように、維持管理に努めること。

（注1）「調和」とは時代や地域によって変わっていくものであり、皆さんに意見を貰いながら、景色づくりを推進していきます。

（注2）建築物の外壁及び屋根、工作物の外装の一面における鉛直投影面積のことをいいます。

② 工作物の建設等

項目	景観形成基準【個別基準】
高さ・配置	周辺の景色やまちなみと調和した高さの配置に努めること。
色彩	周辺の景色やまちなみと調和するように、落ち着いた色彩とし、マンセル表色系による彩度は6以下を目安とすること。ただし、次の場合はこの限りでない。 ・増築する場合の既存工作物
	アクセントカラーを使用する場合は、見付面積※の5分の1以下の面積を目安とし、基調となる色彩との調和やバランスに配慮すること。
素材	周辺の景色やまちなみと調和するように、時間とともに景色に溶け込むような素材の使用に努めること。
形態意匠	周辺の景色やまちなみと調和するように、工作物の機能を損ねることのない範囲で、形態意匠の工夫に努めること。
緑	敷地内の緑化に努めること。
	地域の植生にあった緑化に努めること。
外構・附帯施設	工作物と調和するように、色彩やデザインを工夫し、通りからの見え方に配慮すること。
照明	外観を夜間照明で演出する場合は、照明の方法や光源の配置などを工夫し、周辺環境に配慮すること。
維持管理	工作物とその周辺の美観が保たれるように、維持管理に努めること。

③ 開発行為

④ その他

項目	景観形成基準【個別基準】
高さ・配置	現況の自然や地形を活かすように努めること。
緑化	敷地内の緑化に努めること。
	地域の植生にあった緑化に努めること。
	既存の樹木や緑地の保全と活用に努めること。
	のり面は緩やかな勾配とし、周囲に与える圧迫感などを軽減するような緑化に努めること。
維持管理	緑化による美観が保たれるように、維持管理に努めること。

(4) 届出の適用除外等

景観法第 16 条第 5 項により、国の機関又は地方公共団体が行う行為は、景観行政団体[※]の長へ「通知」が必要になります。

また、景観法第 16 条第 7 項における届出の適用除外行為について、次に概要を示します。

①通常管理行為、軽易な行為等（景観法施行令第 8 条）

- ・ 地下に設ける建築物の建築等又は工作物の建設等
- ・ 仮設の工作物の建設等
- ・ 次に掲げる木竹の伐採
 - イ. 除伐、間伐、整枝その他木竹の保育のために通常行われる木竹の伐採
 - ロ. 枯損した木竹又は危険な木竹の伐採
 - ハ. 自家の生活の用に充てるために必要な木竹の伐採
 - ニ. 仮植した木竹の伐採
 - ホ. 測量、実地調査又は施設の保守の支障となる木竹の伐採

②非常災害のため必要な行為等

③景観重要建造物[※]について景観法第 22 条第 1 項の規定による許可を受けて行う行為

④景観計画に景観法第 8 条第 2 項第 4 号ロに掲げる事項が定められた景観重要公共施設の整備として行う行為

⑤景観重要公共施設について許可を受けて行う行為

⑥景観農業振興地域整備計画の区域内の農用地区域内において許可を受けて行う開発行為

⑦国立公園又は国定公園の区域内において許可を受けて行う行為

⑧景観地区内で行う建築物の建築等

⑨景観地区内で行う工作物の新設等

⑩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、改築又はその他の行為

⑪その他政令又は景観行政団体[※]の条例で定める行為

景観法第 22 条第 1 項

何人も、景観行政団体の長の許可を受けなければ、景観重要建造物の増築[※]、改築[※]、移転[※]若しくは除却、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をしてはならない。ただし、通常管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの及び非常災害のための必要な応急措置として行う行為については、この限りでない。

景観法第 8 条第 2 項第 4 号ロ

景観計画においては次に掲げる事項を定めるものとする。

当該景観計画区域内の道路法による道路、河川法による河川、都市公園法による都市公園、津波防災地域づくりに関する法律による津波防護施設、海岸保全区域等に係る海岸、港湾法による港湾、漁港漁場整備法による漁港、自然公園法による公園事業に係る施設その他政令で定める公共施設であつて、良好な景観の形成に重要なものの整備に関する事項

3 チェックシートの提出

(1) 内容

チェックシートに関する項目と内容は次のとおりです。

表 チェックシートの内容

項 目	内 容
①チェックシートの提出	行為をしようとする者は、景観に配慮した設計であることを自らチェックし、設計から完成までの間に、チェックシートを提出します。

※行為をしようとする者はチェックシートの提出を行う前に、必要に応じて、市と事前相談を行うことができます。

(2) 対象となる行為の規模

対象となる行為の規模の下表のとおりです。対象となる規模については、市民の皆さんと話し合いを重ねながら随時改定していきます。

表 チェックシートの対象規模

行為の種類	対 象 規 模
建築物の建築等（市内全域）	確認申請を行うもの又は大規模の修繕等を行うもの
工作物の建設等（市内全域）	確認申請を行うもの
開発行為（市内全域）	行為に係る土地面積 500 ㎡以上のもの
その他（市内全域）	行為に係る土地面積 500 ㎡以上のもの

※確認申請や碧南市開発・建築事業要綱第3条に該当するもの、建築物の大規模の修繕、大規模の模様替若しくは外壁の一面の色彩について過半の変更をする場合が対象となります。

4 地域説明会の開催

(1) 内容

地域説明会に関する項目と内容は次のとおりです。

表 地域説明会の内容

項 目	内 容
① 地元への開催 周知	地域説明会の開催周知について、市は碧南市ＨＰに掲載します。また、行為をしようとする者は関係町内会への回覧及び配布によって行います。 なお、地元説明会の開催に当たっては参加者の利便性に配慮し、開催日時、会場、開催回数を定めるものとし、参加対象者については対象地から５０ｍ程度を目安として関係町内会等へ開催周知を行う。
② 地域説明会の 開催	行為をしようとする者は、行為の概要や景色づくりの考え方、計画によって変化する景色のイメージについて、説明会等の手法を用いて、地域住民等と意見交換します。 ※他法令等に基づき周辺住民の意見を聴取する地域説明会等（開発事業に伴う説明会等）を行う場合、これと兼ねることができます。

※行為をしようとする者は地域説明会について、必要に応じて、市と事前相談を行うことができます。

<②地域説明会資料>

- ・ 建築物の概要書
 - 建築物の概要、基本方針・景観形成基準に対する考え方を示すもの
- ・ 位置図
 - 敷地の位置及び周辺の状況が分かる縮尺2, 500分の1以上のもの
- ・ 配置図
 - 当該敷地内における建築物の位置及び外構計画が分かるもの
- ・ 立面図
 - 仕上方法及び色彩が分かるもの
- ・ 完成予想図 ※任意提出
 - 建築物とその周辺の状況が分かる着色図。図面は公共空間から見える断面について着色すること。
- ・ 透視図（パースペクティブ）※任意提出
 - 市民が見たときの視野。一般の人が分かる図とする。鳥瞰図ではない。

※完成予想図、透視図（パースペクティブ）は、必要に応じて提出してください。

(2) 対象となる行為の規模

① 建築物の建築等

地域説明会の対象となる行為の種類と規模は、次のとおりです。

なお、対象となる規模については、市民の皆さんと話し合いを重ねながら、随時改定していきます。

表 地域説明会の対象規模

生活ゾーン	建築物の種類	臨海ゾーン
高さ（注1）15m超または 建築面積 1,000 m ² 超のもの （注2）（注3）（注4）	建築基準法第2条第1号に規定する 建築物	対象外

（注1）高さは地盤面から最高部までの高さをいいます。

（注2）増築[※]を行う部分の規模が、各欄に定める規模に該当する場合は、地域説明会の対象となります。

（注3）各欄に定める規模に該当する建築物について、主要構造部の一種以上について過半の修繕若しくは模様替を行う、又は外壁の一面の色彩について過半の変更をする場合は、地域説明会の対象となります。

（注4）他法令等に基づく周辺住民の意見を聴取する地域説明会等を行う場合、その場を活用できます。