

3

景観形成の目標と基準のガイドライン

対象となる行為について

建築物の新築、増築、改築、移転、外観の変更又は色彩の変更について

P 2 に示すゾーニング区分のゾーン別、行為の種類別に届出対象となる行為を定めています。

	行為の種類	対象となるもの	対象となるものの考え方等
自然景観保全ゾーン	建築物の新築、増築、改築又は移転	当該行為に係る部分の床面積の合計が10㎡を超えるもの	重点的に景観形成を図るため、建築確認申請の対象となる床面積の合計が10㎡を超える行為をその対象としています
俯瞰景観重点ゾーン			
	建築物の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	上記建築物の外観変更等に係る部分の見付面積の合計が10㎡を超えるもの 解説1	上記建築行為等の規模に準じて規定しています

	行為の種類	対象となるもの	対象となるものの考え方等
幹線道路沿道ゾーン	建築物の新築、改築又は移転	次のいずれかの建築物 ・ 地階を除く階数が4以上の建築物 ・ 高さが12mを超える建築物 解説2 ・ 床面積の合計が1,000㎡を超える建築物 解説3	比較的規模の大きな建築物を対象としています 地階を除く階数が4以上の建築物 ・ 区域内は、地上2階又は3階建ての建築物を中心とした中低層のまち並みであり、4階建て以上の建築物は突出して見えるため 高さが12mを超える建築物 ・ 第1種低層住居専用地域で最大限許容される高さ12mを超える建築物は4階建てと同様に突出して見えるため 床面積の合計が1,000㎡を超える建築物 ・ 床面積の合計が1,000㎡を超える建築物については、大規模であり景観形成に与える影響が大きいと考えられるため
眺望景観沿道ゾーン			
市街地ゾーン			
	建築物の増築	増築後の建築物が上記のいずれかに該当するもの 解説4	上記の内容に準じて対象としています
	建築物の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	上記のいずれかに該当する建築物の外観変更等に係る部分の見付面積の合計が10㎡を超えるもの	10㎡以上の外観又は色彩の変更は、周辺の景観に与える影響が大きいと考えられるため

建築物等が「複数のゾーンにわたる場合」の取扱いについて

- ・建築物等が「複数のゾーンにわたる場合」は、以下に示した上位のゾーンの基準を適用します。

俯瞰景観重点ゾーン

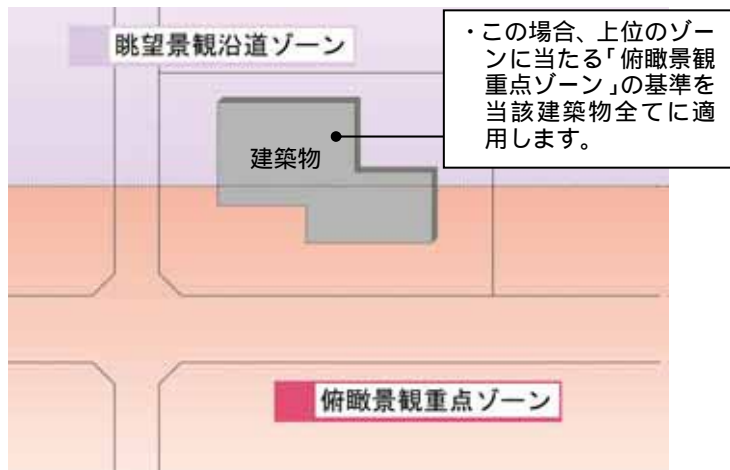
自然景観保全ゾーン

眺望景観沿道ゾーン

幹線道路沿道ゾーン

市街地ゾーン

建築物が2つのゾーンにわたる場合の例



解説1 建築物の外観変更等に係る部分の見付面積の合計が10㎡を超えるものとは

- ・屋根材の葺き替え等についても「外観の変更又は色彩の変更」に含まれます。
- ・工事に着手される部分の見付面積の合計が10㎡を超える場合は、届出が必要となります。



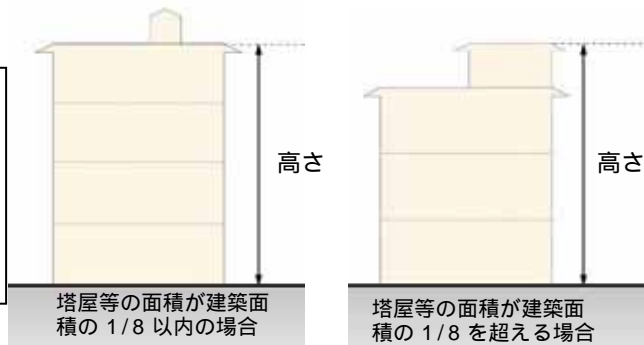
- ・建築物の外壁等の改修を行う場合、その部分の見付面積の合計が10㎡を超える場合は、届出が必要となります。

解説2 建築物の高さについて「高さが12mを超える建築物」とは

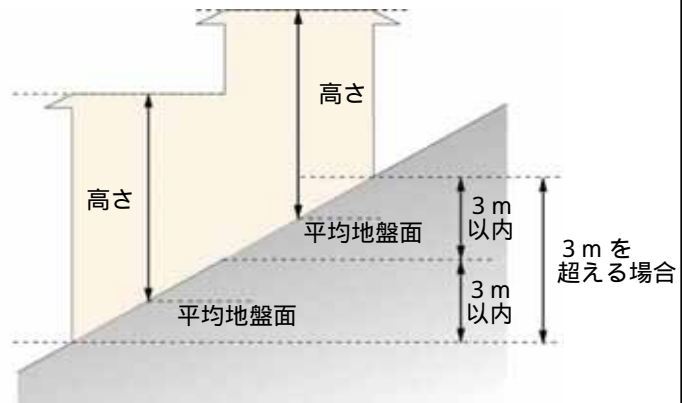
「建築物の高さ」は、建築基準法施行令第2条第1項第6号口で定める規定を適用し、地盤面からの高さにより算定します。
 なお、地盤面とは、同条第2項で定める、建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面（以降、「平均地盤面」という）とし算定します。

< 算定例 >

・建築物の屋上部分に塔屋等がある場合、その水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、当該建築物の高さに算入しません。



・建築物の位置が斜面地にある場合、建築物の周囲の地面と接する位置の高低差が3mを超える際には、その高低差3m以内毎に平均地盤面を設定し、その面からの高さを建築物の高さとします。



・最大の高さが12mを超える建築物については、届出が必要となります。

解説3 「床面積の合計が1,000㎡を超える建築物」とは

「床面積の合計」は、建築基準法施行令第2条第1項第3号で定める規定を適用し、建築物の棟単位の合計により算定します。

解説4 「増築後の建築物が上記のいずれかに該当するもの」とは

建築物の増築については、既存部分を含めた増築後の規模により届出の要否を判断してください。

なお、増築部分について景観形成基準を適用することとしておりますが、既存部分についても景観形成基準に適合するよう配慮してください。