

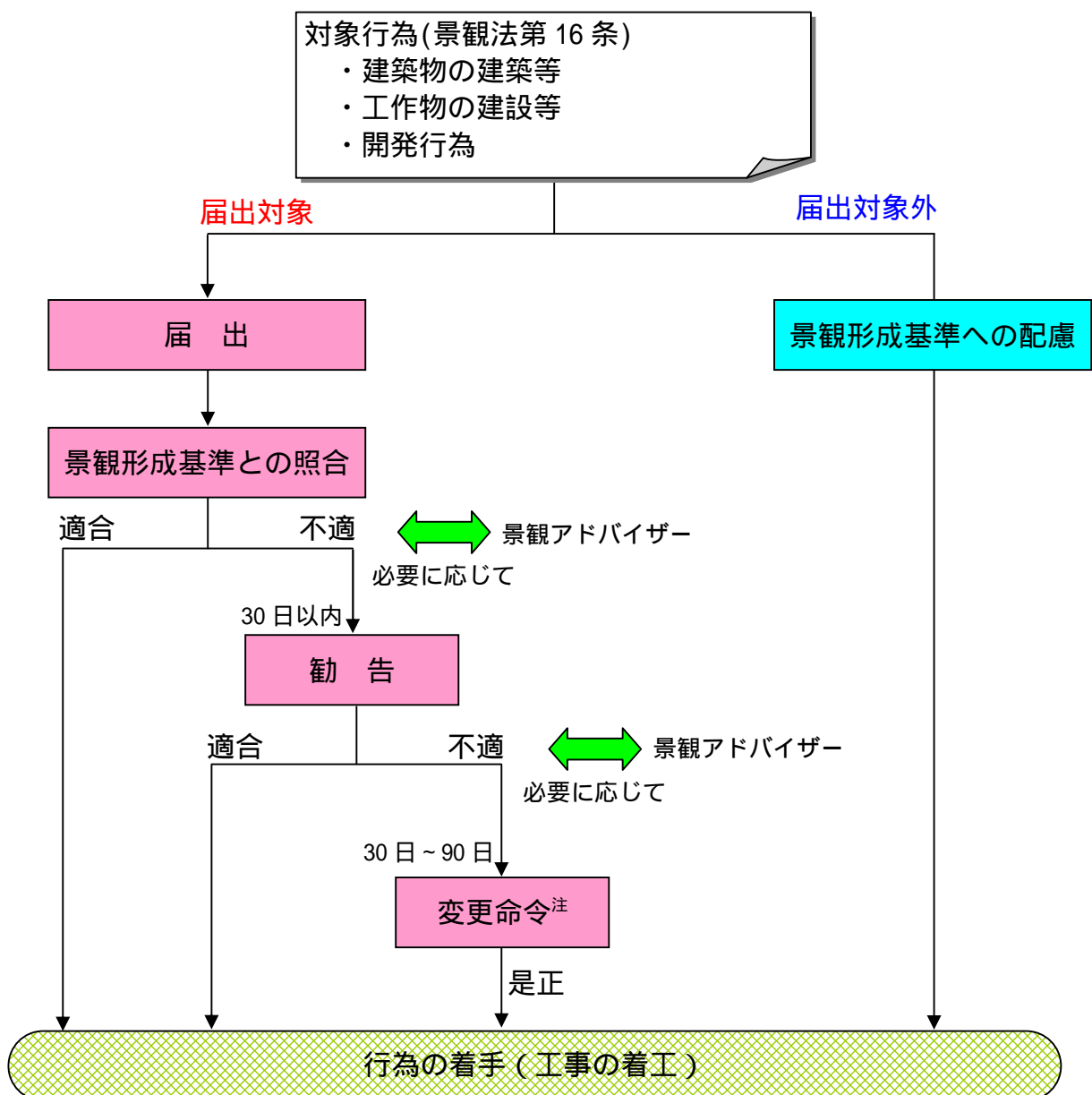
第4章 良好な景観形成のための行為の制限に関する事項

1. 届出対象行為

1.1 基本的な仕組み

良好な景観形成を図るため、景観計画では行為の制限に関する事項として「届出対象行為」と「景観形成基準」を定め、景観計画区域内での建築行為などについて規制誘導を行っていきます。下図にその運用フローを示します。

行為の制限の運用フロー

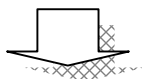


注．変更命令を出すことができる行為（特定届出対象行為）は、建築物と工作物の新築において、形態意匠が基準に適合しないと判断した場合

1.2 届出対象行為

基本的な考え方

- ・これまで比較的良好な景観が保たれてきた土岐市においては、今後も「今ある美しい景観を守り・育てる」ことが必要です。

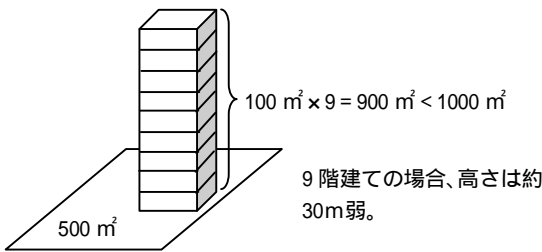


- ・土岐市においては、市全域を景観計画区域としており、まずは全市的に、景観に与える影響の大きい大規模な行為（建築物の建築等）を“届出対象行為”に定め、「今ある美しい景観を守り・育てる」ことに取り組んでいきます。

届出対象行為

届出が必要な行為は下表のとおりであり、下表に該当する行為を行う前に、景観行政団体の長（市長）への届出が必要です。これは、景観計画区域である全市において適用します。

届出対象行為の種類と規模

対象行為の種類	対象行為の規模	備考
建築物の新築、増築、改築、移転、外観の過半を変更する修繕・模様替え又は色彩の変更	延床面積 1,000 m ² 以上 又は高さ 15m 超	建ぺい率 60%、容積率 200%、敷地面積 500 m ² のケースでは、建築基準法上、延床面積 1,000 m ² 未満であれば、下図のような 9 階建てのビルも建築可能です。そこで景観計画では、延床面積 1,000 m ² 以上という面積基準だけでなく、高さ基準を設け、15m を超える場合も届出対象としています。 
工作物の新設、増築、改築、移転、外観の過半を変更する修繕・模様替え又は色彩の変更	高さ 15m 超 (但し、擁壁は最高高さ 2m 超かつ見附面積 200 m ² 以上)	工作物の定義は、建築基準法施行令第 138 条第 1 項に規定されるものを対象とします。 第一号 煙突 第二号 鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱、木柱等 第三号 広告塔、広告板、装飾塔、記念塔等 第四号 高架水槽、サイロ、物見塔等 第五号 擁壁
開発行為	開発区域 1,000 m ² 以上	土岐市土地開発指導要綱における開発区域の適用範囲と整合を図ります。

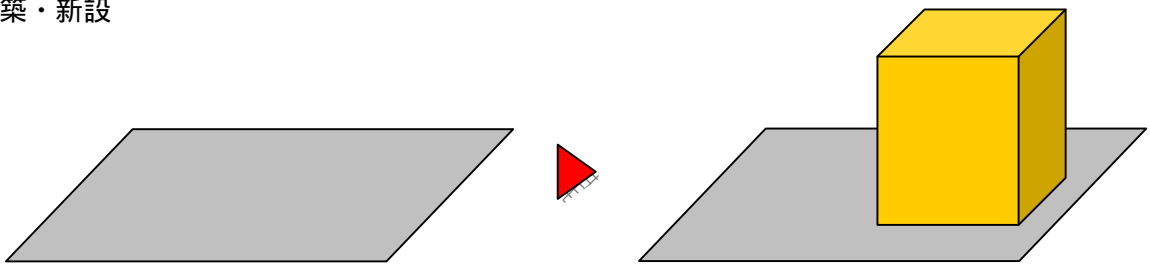
注. 増築・改築の場合は、増築、改築した部分と既存部分とを合わせた延床面積が 1,000 m²以上となる場合に届出が必要です。また、増築・改築した部分の高さが 15m を超える場合も届出が必要です。

注. 国や地方公共団体が行う上記に該当する行為は事前に市長に通知を行う必要があり、届出は要しません。(景観法第 16 条第 5 項)

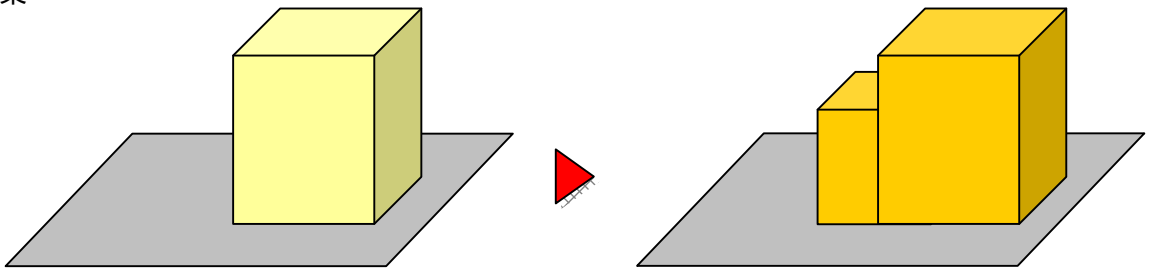
注. 景観計画協働地区においては、今後の地域等との個別検討により、上表とは異なる行為を届出対象とすることができます。

建築物の建築等・工作物の建設等の対象行為のイメージ

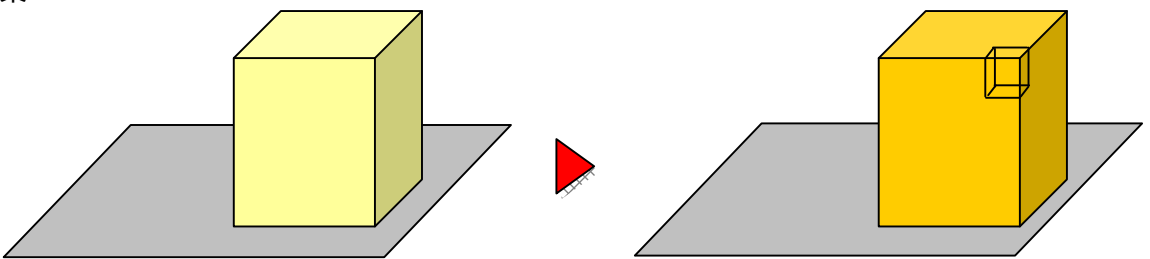
新築・新設



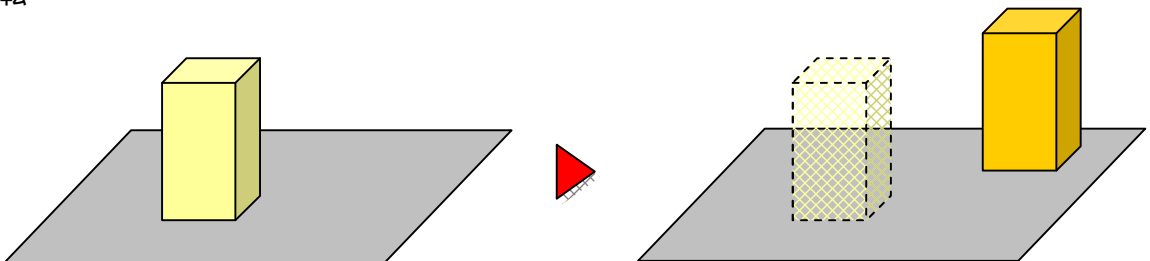
増築



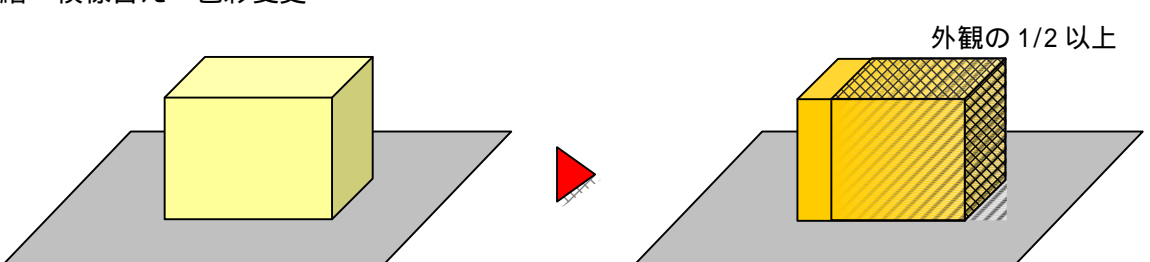
改築



移転

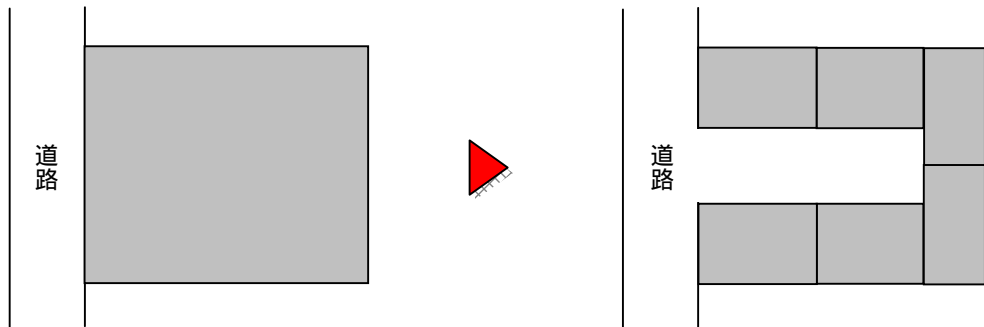


修繕・模様替え・色彩変更

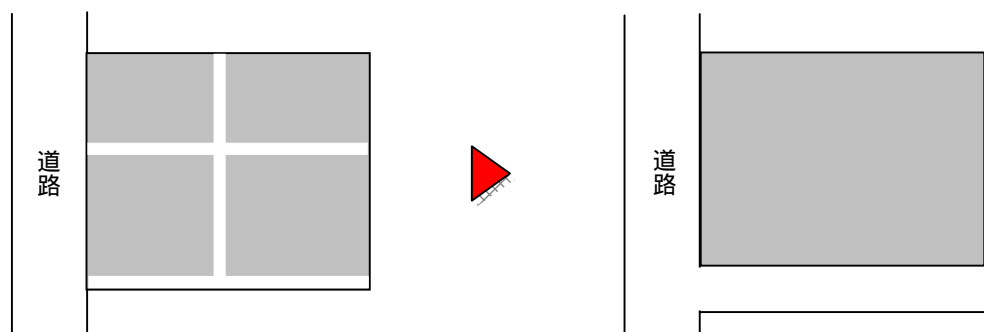


開発行為のイメージ

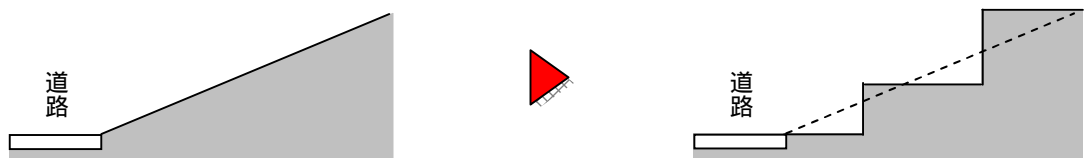
道路の新設等による区画の変更



農地の整地による宅地への形質の変更



山林や傾斜地の造成（切土・盛土）による形質の変更



2. 景観形成基準

届出された行為の対象ごとに、以下の景観形成基準と照合し、景観形成を図ります。

また、景観計画協働地区においては、今後の地域等との個別検討により、下表とは異なる景観形成基準を適用することができます。

建築物の建築等

項目	景観形成の基準
配置	自然地形や周辺のまちなみとの調和・保全に配慮した位置とする。 特に規模の大きな建築物においては公開空地の確保、壁面位置に配慮する。
形態・意匠	土岐市の自然環境や市街地、集落の街並みとの調和に配慮する。 周辺の建築物等と違和感のないデザインとなるよう努める。 地域性のある素材の使用等により過度に人の目を引くデザインとならないようにする。
色彩	周辺の色調と調和のとれた色彩とする。 (マンセル表色系等による基準は今後、景観計画協働地区等での検討事項とする)
その他	道路等との境界部分は緑化に努めるなど、周辺環境の向上に努める。 経年変化による汚れ、劣化等に強い耐久性や維持管理に優れた素材の使用に努める。

工作物の建設等

項目	景観形成の基準
配置	現況地形や周辺のまちなみとの調和・保全に配慮した位置とする。 良好な眺望が背景にある場合にはそれを妨げないよう配慮する。
形態・意匠	修景を施すか自然素材を用いることなどにより周辺景観との調和並びに圧迫感の軽減を図る。 一体となる建築物や他の工作物がある場合は、それらと違和感のないデザインにするよう努める。
色彩	周辺の色調と調和のとれた色彩とする。 (マンセル表色系等による基準は今後、景観計画協働地区等での検討事項とする)
その他	経年変化による汚れ、劣化等に強い耐久性や維持管理に優れた素材の使用に努める。

開発行為

項目	景観形成の基準
土地形状	既存の良好な樹木や水辺等の自然環境を可能な限り活かすものとする。 現況地形の改変は極力避けるものとする。
法面・擁壁等	できるだけ長大な法面や擁壁を生じないように配慮する。 法面や擁壁は特に周辺環境との調和を乱さないような配慮を行う。
その他	生態系への影響がないように配慮する。 道路等との境界部分は緑化に努めるなど、遮蔽性の高いものの使用は避ける。