

大規模建築行為等の届出要領 Q & A

(景観法の届出)

1. 制度の趣旨	1
2. 用語の説明	1
3. 手続きの流れ	1
4. 届出の要否	2
5. 関連申請等との関係	3
6. 景観形成基準について	4
7. 届出書類について	5

平成 26 年 9 月 10 日 磐田市 都市計画課

1 制度の趣旨

Q 1-1 届出の目的は何ですか？

A この届出は、建築物等の色彩やデザインを景観に配慮したものに誘導することを目的としています。
建築物等の用途や目的に沿って、必要な施設や設備を設ける中で、景観への配慮をお願いします。

Q 1-2 個人住宅の届出は必要ですか？

A 届出対象行為に該当しないものは、届出の必要はありません。
景観形成基準に準じて、景観への配慮に努めてください。

2 用語の説明

Q 2-1 着手とは？

A 建造物の新築や増改築等については建造物本体の基礎コンクリート工事（捨コンなど）、建造物の
外観や色彩の変更については建物本体工事、開発行為については造成工事（切土・盛土）となります。
なお、以下の行為は着手に該当しません。【景観法第18条第1項、景観法施行令第12条】
・既存建築物の撤去 ・地盤調査の掘削 ・ボーリング調査 ・地鎮祭 ・現場の整地（粗造成）
・現場の仮囲い ・現場事務所の建設 ・資材の搬入 ・根切り工事 ・山留め工事 など

Q 2-2 建築物の高さとは？

A 地盤面からの高さとしします。【建築基準法施行令第2条第1項】

Q 2-3 工作物の高さとは？

A 地盤面からの高さとしします。
なお、建築物等の構造物の上に設置する場合は、その設置面からの高さとしします。
ただし、届出対象となる高さについては、Q 4-5をご確認ください。

Q 2-4 見付面積とは？

A 建築物等の鉛直投影面積となります。【建築基準法施行令第46条第4項】

3 手続の流れ

Q 3-1 事前協議は必要ですか？

A 事前協議は必須ではありません。
必要に応じて都市計画課までご相談ください。【磐田市景観条例第13条第1項】

Q 3-2 届出はいつ頃すればよいですか？

A 届出日から30日間は行為に着手できません。
余裕をもった手続きを行ってください。【景観法第18条第1項】

Q 3-3 届出証明は交付されますか？

A 受理証を交付します。
書類に不備がなく、基準に適合しているものについては、届出日から1週間程度で交付します。

Q 3-4 完了後の手続きはありますか？

A 完了の日から14日以内に完了届の提出をお願いします。
基本的に完了検査は行いませんが、必要に応じて現地を確認します。【磐田市景観条例第15条】

Q 3-5 罰則はありますか？

A 無届、虚偽申請、命令違反等、景観法で罰金等の罰則が規定されています。【景観法第101条～第108条】

Q3-6 届出内容に変更があった場合は？

A 行為の概要書(別紙1)や基準適合確認書(別紙2)の景観形成基準に係る内容に変更が生じた場合は、変更届の提出をお願いします。

なお、行為の着手の制限は、着手していない場合は変更届から30日間となり、既に着手している場合は変更部分の工事について変更届から30日間となりますので、設計者、施工者、施主等の間でよく協議した上で、当初の届出をお願いします。【景観法第16条2項・景観法第18条】

4 届出の要否

Q4-1 既存建築物等の届出は必要ですか？

A 既に建築されている建築物等の届出は不要です。

今後、届出対象となる規模の増築や外観の変更などを実施する場合は、その部分の届出が必要となります。【景観条第16条第1項】

Q4-2 届出が必要な増築等の規模は？

A 高さ15mを超える建築物や延べ面積が1,000㎡以上となる建築物について、増改築等に係る部分の延べ面積が10㎡を超える場合は届出をお願いします。増改築等に係る部分の延べ面積が10㎡以下であれば届出は不要です。

外観の修繕や模様替えについては、基本的にすべて届出をお願いします。【景観条例施行規則第6条】

Q4-3 工事中のものは届出が必要ですか？

A 平成26年10月31日までに着手しているものは、届出不要となります。

11月1日以降に着手するものについては、届出をお願いします。【景観条例附則】

Q4-4 届出対象とならない仮設のものとは？

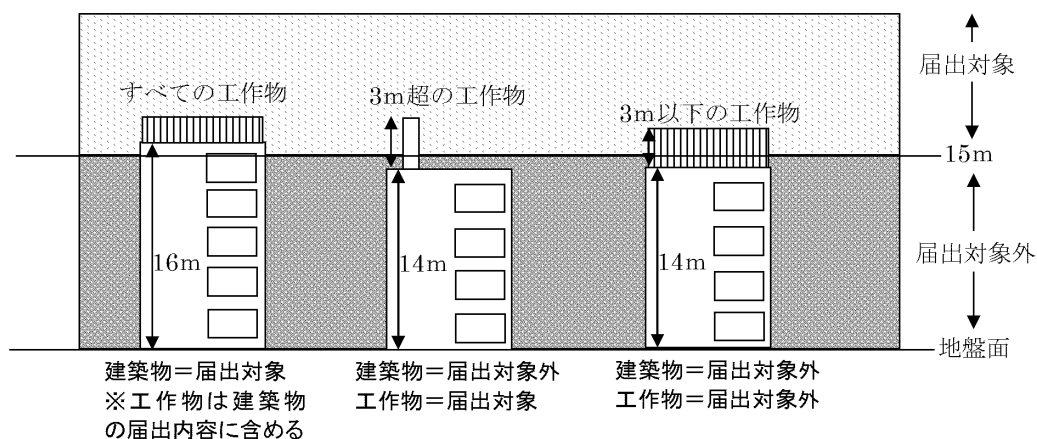
A 工事現場の現場事務所など一定期間の使用の後、撤去されるものとなります。

イベントのパビリオンのように建築基準法第85条第5項の許可を受けたものも届出の必要はありません。【景観法施行令第8条第2号】

Q4-5 届出対象となる構造物の上に設置する工作物の高さは？

A 構造物の上に設置する工作物は、地盤面からの高さが15mを超えるものを届出対象とします。ただし、設置面からの高さが3m以下のものについては、届出対象となりません。

<解説図>



5 関連申請等との関係

Q5-1 建築確認申請など(開発許可、地区計画)との関係は?

A それぞれの基準に適合する必要があるため、別々に審査されます。(建築確認申請には景観計画届出の受理証の添付を求められる場合があります。)

また、建築確認申請が認められても、景観計画の届出後30日間は行為の着手の制限を受けますので、余裕をもって手続きをしてください。

【建築基準法施行令第9条、景観法第16条第7項第10号】

Q5-2 屋外広告物許可申請との関係は?

A 壁面を利用する壁面広告物は、景観計画の基準ではなく、屋外広告物法に基づく条例の規定で審査することになります。【景観法施行令第10条4号】

6 景観形成基準について

〈全般〉

Q6-1 景観形成基準とは何ですか？

A 良好な景観の形成を誘導するための基準となります。色彩については数値基準、配置や高さなどについては、誘導的な基準を設定しています。基準に適合しないものは、設計変更等の勧告や命令を受ける場合があります。【景観法第8条第4項】

Q6-2 配置や高さの基準が明確でないが？

A 建築物や工作物の用途や目的、地域特性や敷地条件等によって、配慮すべき項目は異なります。そのため、基準との適合は、記載していただく基準適合確認書（別紙2）の配慮した内容を確認して、審査させていただきます。【景観条例第10条第1項第5号】

〈配置〉

Q6-3 修景や植栽等の空間とは？

A 建築物等の壁面や柱の位置は、道路境界等から、できるだけ後退させてください。
壁面後退部分には、植込みや花壇などの修景緑地、ポケットパークなどの広場、歩道としても利用できる通路等を設けて、ゆとりやうるおいを創出してください。

〈高さ〉

Q6-4 景観を阻害しない高さとは？

A 周辺の視点場から、稜線やスカイラインを阻害しない高さ、特に住宅地では周辺の建築物等から著しく突出しない高さとなります。

〈形態〉

Q6-5 まち並み景観との調和とは？

A 中遠景から見て、周辺の景観の基調に対して、著しく目立つ景観とならないように、周辺の基調と馴染ませる配慮等となります。

〈壁面デザイン〉

Q6-6 単調な大壁面にならないようとは？

A 建築物の壁面は、単調な大壁面とならないよう、デザイン、色彩、形態、材料等の工夫により、周辺に与える圧迫感の軽減に努めてください。

〈色彩〉

Q6-7 住宅地における配慮とは？

A 第1種、第2種低層住居専用地域などの住宅地では、特に使用する色彩の彩度は3.0以下を目安に抑え、敷地境界の緑化等に努めてください。

〈外観〉

Q6-8 屋根は外観に含まれますか？

A 建築物の屋根は外観に含まれますが、屋根材の色の種類が限られているため、屋根の色彩は、色相明度に関わらず、彩度は5以下として、周辺景観と調和したものにしてください。

【景観計画 景観形成基準 色彩 ただし書きによる緩和措置】

7 届出書類について

Q 7-1 提出部数は？

A 1部となります。

Q 7-2 提出書類はどのようなものですか？

A 届出書（様式第2号）行為の概要書（別紙1）基準適合確認書（別紙2）となります。添付書類は、届出書（様式第2号）の下段をご確認ください。【景観法施行規則第1条・景観条例第10条】

Q 7-3 工作物の「行為の概要書（別紙1）」はありますか？

A 建築物と同じものを使用し、該当しない項目は空白として下さい。

Q 7-4 工作物の「基準適合確認書（別紙2）」はありますか？

A 建築物と同じものを使用し、該当しない項目は空白として下さい。

Q 7-5 立面図の着色はどの程度必要ですか？

A 原則として、マンセル表色系で着色をお願いします。

仕上げ表に記載したマンセル値と厳密に同色でなくてもかまいませんが、マンセル値により審査を行いますので、全体のイメージが分かるようにお願いします。

Q 7-6 添付する写真は？

A 敷地の状況を確認するための近景写真（周辺の道路等から撮影）と、周辺の状況を確認するための遠景写真（少し距離の離れた現場のよく見える駐車場や空地等から撮影）となります。

Q 7-7 条例の外部仕上げ表とは？

A 行為の概要書（別紙1）に含まれています。仕上げ、マンセル値、面積等を記載するものとなります。

Q 7-8 マンセル値で表せない場合は？

A その近似値のマンセル値を記載してください。

Q 7-9 条例の基準適合を確認する書類とは？

A 別紙2の基準適合確認書となります。

Q 7-10 開発行為の事業計画書とは？

A 土地利用指導要綱に基づいて作成した事業計画書となります。

Q 7-11 開発行為の土地利用計画平面図とは？

A 開発許可申請に添付する図面となります。

Q 7-12 その他参考図書とは？

A 周辺の状況がわかる外観パース等となります。その他審査に必要な書類の提出をお願いすることがあります。