

景観法による届出

Q & A

北上市

目 次

1 届出について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1

- Q 1 - 1 届出前に事前相談することができますか。
- Q 1 - 2 届出書はどこに提出するのですか。
- Q 1 - 3 届出書の作成はどうすればよいのですか。
- Q 1 - 4 届出様式の「景観形成のために配慮した事項」には何を書けばよいのですか。
- Q 1 - 5 届出後、何日経過すれば行為に着手してよいのですか。
- Q 1 - 6 建築確認申請と景観の届出との関係はどうなるのですか。
- Q 1 - 7 他法令による手続きと景観の届出との関係はどうなるのですか。
- Q 1 - 8 届出書を提出した後、市における審査中に、設計を変更する場合はどのような手続きが必要なのですか。
- Q 1 - 9 届出書を提出し、市における審査終了後（行為着手可能日の通知を受け取った後）に設計を変更する場合は、どのような手続きが必要なのですか。
- Q 1 - 10 届出した建物の色を変更する場合も変更届出が必要になりますか。この場合も 30 日経過しないと着色行為に着手できないのですか。
- Q 1 - 11 建築物と工作物を同一の敷地内に同時に建てる時は、届出書は一つでよいのですか。また、開発行為や物件の堆積行為などが同時にある場合も届出書は一つでよいのですか。
- Q 1 - 12 同一敷地内に規模の違う複数の建築物や擁壁、装飾塔などの工作物を新設する場合は、届出対象規模を超える行為についてだけ届出すればよいのですか。
- Q 1 - 13 行為が数工区に分かれる場合の届出の取扱いはどうなりますか。
- Q 1 - 14 立面図の着色はどの程度の物が必要ですか。色鉛筆で塗った程度のものでよいのですか。
- Q 1 - 15 行為が完了した時に、完了届が必要ですか。

◇主な罰則について

2 届出対象行為について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4

- Q 2 - 1 届出はいつから必要ですか。
- Q 2 - 2 行為の着手とは、どういった行為ですか。
- Q 2 - 3 届出は、市内全域で必要になるのですか。
- Q 2 - 4 届出の必要な行為とは、どのような行為ですか。
- Q 2 - 5 工事用道路や工事の足場などの仮設工作物は、届出が必要ですか。
- Q 2 - 6 森林の皆伐は届出が必要ですか。
- Q 2 - 7 屋外広告物は、届け出の対象ですか。
- Q 2 - 8 届出が不要となる行為とは、どのようなものですか。
- Q 2 - 9 太陽光パネルを屋根や外壁に設置する場合は、届出の対象となりますか。
- Q 2 - 10 使用可能な色彩と推奨色の違いは何ですか。

- Q 2 - 11 届出書等に、色彩（マンセル値）とありますが、色見本を添付することで記載を省くことができますか。
- Q 2 - 12 市内全域において届出が必要な規模の建築物・工作物の修繕等をする場合、修繕等をする面積が見付面積の 10%を超えるものについては届出が必要とあるが、割合はどのように算出するのですか。
- Q 2 - 13 届出書等に記載する高さとは、どこからの高さを示せばよいですか。
- ◇届出の必要がない行為について

3 既存建築物等の取り扱いについて・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8

- Q 3 - 1 届出対象規模を超える既存の建築物や工作物はどうなるのですか。
- Q 3 - 2 既存の建築物や工作物がある敷地に届出対象規模を超える建築物等を別棟で増築する場合は、新たに増築する部分のみを届出すればよいのですか。
- Q 3 - 3 既存の建築物又は工作物の外観について、同色に塗り替える場合は、届出が必要ですか。また、従前とは違うが、景観に配慮した外観に模様替えする場合は、届出が必要ですか。
- Q 3 - 4 届出対象となる規模の既存建築物において増築又は改築を行う場合届出が必要ですが、増築又は改築しない部分も景観形成基準に合わせる必要がありますか。
- Q 3 - 5 既存建築物の上に届出対象規模を超える工作物を新たに建設等する場合、既存建築物も届出対象となりますか。

4 届出対象行為（面積）について・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 9

- Q 4 - 1 景観形成強化区域以外では、延べ床面積が 300 m²を超える建築行為は届出が必要ですが、増築の場合は、増築する部分の面積が 300 m²を超えている場合に届出が必要となるのですか。
- Q 4 - 2 同一敷地内に複数の建築物を建築する場合は、届出が必要となる建築面積は敷地全体で考えるのですか。建物ごとに考えるのですか。
- Q 4 - 3 太陽光発電施設の築造面積はどのように算定するのですか。
- Q 4 - 4 開発行為の土地面積はどのように算定するのですか。
- Q 4 - 5 土地の形質の変更及び物件の堆積の土地面積はどのように算定するのですか。

5 届出対象行為（高さ）について・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 11

- Q 5 - 1 建築物の届出が必要な高さは、どこからどこまでをいうのですか。
- Q 5 - 2 建築物の屋上に突出した階段室等がある場合は、建築物の高さに参入するのですか。
- Q 5 - 3 建築物や工作物の上にある避雷針やアンテナなどの突出部は高さに含まれるのですか。
- Q 5 - 4 建築物の高さには、煙突などの建築設備も含まれますか。
- Q 5 - 5 景観形成強化区域以外で建築物の側部あるいは上部に同一棟で増築する場合で、既存建築物の高さが 10mを超えているが、増築部分が 10mを超えない場合、あるいは既存建築

物の高さが10mを超えていないが、増築部分が10mを超える場合はどうなりますか。

- Q 5 - 6 擁壁やのり面の届出が必要な高さ、長さの考え方は。
- Q 5 - 7 擁壁やのり面の届出必要な高さ、長さの関係はどうなりますか。また、敷地内に点在する場合は、その長さをどう考えるのですか。
- Q 5 - 8 擁壁やのり面が敷地内に縦方向に複数点在する場合は、その高さをどう考えるのですか。
- Q 5 - 9 物件の堆積の場合は、その高さをどう考えるのですか。また、敷地が傾斜する場合は、どう考えるのですか。

1 届出について

Q1-1 届出前に事前相談することができますか。

北上市景観条例では、届出をしようとする者は、事前協議を求めることができるとされており、事前に相談することができます。

相談窓口：都市整備部都市計画課都市計画係

北上市役所江釣子庁舎 2階 〒024-8502 北上市上江釣子 17-201-2

TEL0197-72-8276 FAX0197-77-2992

Q1-2 届出書はどこに提出するのですか。

都市整備部都市計画課都市計画係に提出ください。事前相談も受け付けますのでご利用ください。

北上市役所江釣子庁舎 2階 〒024-8502 北上市上江釣子 17-201-2

TEL0197-64-2111 FAX0197-77-2992

Q1-3 届出書の作成はどうすればよいのですか。

「北上市景観計画に基づく行為の届出の手引き」を北上市のホームページで公表しておりますので、そちらを参考にして下さい。届出書類の様式もダウンロードできます。

ホームページで「北上市の景観」と入力して「検索」してください。

Q1-4 届出様式の「景観形成のために配慮した事項」には何を書けばよいのですか。

当該建築等にあたって、特に留意した事項を記入してください。

(例) 周辺のまちなみと調和させるため、色彩の明度と彩度を低く抑えた。

屋上工作物は建物と一体的なデザインとした。

Q1-5 届出後、何日経過すれば行為に着手してよいのですか。

景観法では届出受理後30日を経過しなければ当該行為に着手することができないことになっていますが、市は届出行為が基準に適合すると認める場合、届出者に通知をしますので、その場合は30日を経過しなくても行為着手ができます。ただし、景観形成基準と合わない箇所がある場合は、届出受理後30日以内に市から勧告、変更命令又は期間延長通知（最大90日）を行います。（着手違反 景観法102条 30万円以下の罰金）

※着手制限は民法の期間の起算が適用され、届出が受理された日の翌日から起算して30日間です。

(例 5月1日届出受理、6月1日着手可能)

Q1-6 建築確認申請と景観の届出との関係はどうなるのですか。

景観法と建築基準法はそれぞれ独立した法律であるため、各々の法律に基づき審査されますので、景観の届出をしていないから建築確認が出せないとか、建築確認をしていないから景観法に基づく届出ができないということはありません。ただし、両方の基準や規程に適合

する必要があるため、どちらかの手続を先行すると、一方の手続で修正の必要が生じる場合がありますので、それぞれ、事前相談を行うなど手戻りが生じないように留意願います。

提出時期は、どちらが先でも差し支えありません。

Q 1 - 7 他法令による手続きと景観の届出との関係はどうなるのですか。

景観法の届出と他法令の手続きは基本的にそれぞれ独立しているものであるため、他法令の手続きを景観法の届出が拘束するものではありませんし、その逆もありません。ただし、それぞれの法令の規定を満たすことが必要ですので、事前相談を行うなど手戻りが生じないように留意願います。(開発行為の届出に関しても、都市計画法での届出と景観法による届出は異なりますのでご注意ください。)

Q 1 - 8 届出書を提出した後、市における審査中に、設計を変更する場合はどのような手続きが必要なのですか。

変更内容にもよりますが、原則として従前の届出の取り下げと、新たな設計に基づく届出書の提出が必要です。この場合、行為の着手制限が再度適用されます。(Q 1 - 5 参照)

Q 1 - 9 届出書を提出し、市における審査終了後(行為着手可能日の通知を受け取った後)に設計を変更する場合は、どのような手続きが必要なのですか。

審査終了後の変更については、変更届出書の提出が必要となります。この場合、行為の着手制限が再度適用されます。(Q 1 - 5 参照)

Q 1 - 1 0 届出した建物の色を変更する場合も変更届出が必要になりますか。この場合も 30 日経過しないと着色行為に着手できないのですか。

原則、届出が必要です。市の景観計画ではマンセル表色系(日本工業規格 Z 8 7 2 1)を採用しています。明度の微細な変更であれば問題ありませんが、色相や彩度の変更であれば届出が必要になります。変更届出をしないで着色した場合は、虚偽の届出となり、景観法の罰則の対象となります。(未届出・虚偽の届出 景観法 102 条 30 万円以下の罰金)

原則、届出後の 30 日の行為着手の制限が再度適用されます。(Q 1 - 5 参照)

Q 1 - 1 1 建築物と工作物を同一の敷地内に同時に建てる時は、届出書は一つでよいのですか。また、開発行為や物件の堆積行為などが同時にある場合も届出書は一つでよいのですか。

同一の敷地内であれば、一つの届出とすることができます。

Q 1 - 1 2 同一敷地内に規模の違う複数の建築物や擁壁、装飾塔などの工作物を新設する場合は、届出対象規模を超える行為についてだけ届出すればよいのですか。

届出対象規模を超える行為がある場合に届出が必要となります。

しかし、敷地全体として調和のとれたものとなるよう配慮していただく必要があるため、

届出不要の建築物や工作物等について景観形成基準が適用される訳ではありませんが、届出にはできる限り全体の状況も表示・表記するようにしてください。

Q 1 - 1 3 行為が数工区に分かれる場合の届出の取扱いはどうなりますか。

行為が数工区に分かれ、施工時期が大きく離れている（概ね1年以上）場合で、それぞれの工区での行為が届出対象行為の規模以下であれば、届出がされなくても支障ありません。

ただし、はじめから全体計画があり、工程の都合で行為が分かれるということであれば、当初行為着手前に全体計画での届出をお願いします。後年施工の工区で届出が必要な場合、全体計画の届出した内容に変更がなければ、改めて届出していただく必要はありません。

届出が必要あるいは不要という観点ではなく、全体としての景観を検討していただきたいと思えます。

Q 1 - 1 4 立面図の着色はどの程度の物が必要ですか。色鉛筆で塗った程度のものでよいのですか。

色彩の表記については、マンセル表色系（日本工業規格 Z 8 7 2 1）で記載していただき、審査はマンセル値によります。

図面の着色は、審査の際にその色彩を使用する範囲と全体のイメージが分かるように塗っていただくものであり、表示されたマンセル値と厳密に同色でなくても構いません。

Q 1 - 1 5 行為が完了した時に、完了届が必要ですか。

完了したときは完成写真を添えた行為完了届出が必要です。完了届出に対する受理通知はしませんが現地で完了検査を行います。完了検査により不適合だった場合、景観法により変更命令を行います。また、変更命令に従わない場合、景観法の罰則の対象となります。（命令違反 景観法 101 条 50 万円以下の罰金）

◇ 主な罰則について（景観法による）

条 項	内 容	罰 則
第 100 条	変更命令後の是正命令に違反した場合（第 17 条第 5 項）	1 年以下の懲役又は 50 万円以下の罰金
第 101 条第 1 項	変更命令に違反した場合（第 17 条第 1 項）	50 万円以下の罰金
第 102 条第 1 項	届出をしない場合又は虚偽の届け出をした場合（第 16 条第 1 項、第 2 項）	30 万円以下の罰金
第 102 条第 2 項	変更命令に対する必要な措置の実施状況等を報告しない場合又は虚偽の報告をした場合（第 17 条第 7 項）	
第 102 条第 3 項	変更命令に対する必要な措置の実施状況等の立ち入り検査を拒み、妨げ又は忌避した場合（第 17 条第 7 項）	
第 102 条第 4 項	届出から 30 日間以前に着手した場合（第 18 条第 1 項）	

2 届出対象行為について

Q 2-1 届出はいつから必要ですか。

平成 22 年 5 月 1 日以降に行為着手する場合に届出が必要です。従って、それ以前に行為着手しているものは、届出不要です。

※令和 6 年 6 月 1 日から届出対象の工作物に「太陽光発電施設」が新たに追加されました。

Q 2-2 行為の着手とは、どういった行為ですか。

建築物や工作物の場合は、根切り工事や杭工事などの基礎工事等のことをいいます。

開発行為や土地の形質の変更の場合は、切り土や盛り土に着手した段階を、物件の堆積の場合は、当該堆積物を積み上げた段階をいいます。

Q 2-3 届出は、市内全域で必要になるのですか。

北上市内全ての地域で届出が必要となります。景観形成強化区域とそれ以外の区域では、それぞれ届出対象規模や景観形成基準の内容が異なります。(詳細は北上市景観計画又は届出の手引きをご覧ください。北上市のホームページからご覧いただけます。)

Q 2-4 届出の必要な行為とは、どのような行為ですか。

一定規模以上の建築物の新築、増築、改築、移転及び外観の変更、工作物の新築、増築、改築、移転及び外観の変更、開発行為、土地の形質の変更、物件の堆積、木竹の伐採が届出の対象となります。(詳細は北上市景観計画をご覧ください。北上市のホームページからご覧いただけます。)

Q 2-5 工事中道路や工事の足場などの仮設工作物は、届出が必要ですか。

工事中道路は土地の形質の変更にあたるため、3,000 m²を超える場合は届出が必要となります。工事の足場などのような仮設の工作物は届出の対象外となります。

現場事務所のような仮設の建築物については、届出が必要です。

Q 2-6 森林の皆伐は届出が必要ですか。

森林の皆伐のみを行う場合、景観形成強化区域において 500 m²を超える場合は届出が必要です。ただし、森林の皆伐にともなって土地の形質の変更が伴う場合で、行為に係る土地の面積が 3,000 m²を超える場合は、土地の形質の変更の届出対象となります。

Q 2-7 屋外広告物は、届け出の対象ですか。

景観法に基づく届出は不要です。ただし、岩手県屋外広告物条例に基づく届出を県へ提出する必要があります。

Q 2 - 8 届出が不要となる行為とは、どのようなものですか。

景観法及び北上市景観条例により、一定の規模に該当するもの及び文化財法の他の法令が適用される行為や仮設の工作物は届出が不要になります。(詳細は都市計画課にお問い合わせください。)

Q 2 - 9 太陽光パネルを屋根や外壁に設置する場合は、届出の対象となりますか。

太陽光パネルなどの設備を屋根や外壁に設置する場合は、建築物の外観を変更することとなる模様替えにあたりますので、届出対象となります。ただし、変更にあたっての届出面積は区域により異なります。(詳細は北上市景観計画をご覧ください。北上市のホームページからご覧いただけます。)

Q 2 - 1 0 使用可能な色彩と推奨色の違いは何ですか。

使用可能な色彩とは、場所や色使いにかかわらず使用できる色彩の基準で、違反してこの基準外の色彩を使用すると景観法に基づく罰則等の対象となります。推奨色とは、より積極的な美しいまちづくりのために推奨する色で、罰則等はありませんができるだけ外観の基調色にはこちらを使用してください。

Q 2 - 1 1 届出書等に、色彩（マンセル値）とありますが、色見本を添付することで記載を省くことができますか。

色見本を添付していただくだけではなく、共通事項を客観的に判断するため、マンセル値を記載してください。マンセル値がわからない場合は、色見本をもって都市計画課へご相談ください。

Q 2 - 1 2 市内全域において届出が必要な規模の建築物・工作物の修繕等をする場合、修繕等をする面積が見付面積の10%を超えるものについては届出が必要とあるが、割合はどのように算出するのですか。

建築物においては外壁及び屋根、工作物においては外装の一面における垂直及び水平投影面積、工作物のうち太陽光発電施設においては築造面積における水平投影面積の、変更面積がそれぞれの面の10%を超える場合届出が必要となるものです。

景観形成強化区域においては届出基準の割合が、それぞれの地域で異なりますのでご注意ください。

Q 2 - 1 3 届出書等に記載する高さとは、どこからの高さを示せばよいですか。

地上に露出する部分の地盤面（建築基準法に規定する平均地盤面（2以上ある場合は、最も低い平均地盤面とする。）から最高部までの高さです。

・建築物にあつては、屋上部分の塔屋（階段室、エレベーター機室等）及び建築基準法第2条第3号に規定する「避雷針」を除く建築設備（電気、ガス、給水等の設備、煙突、昇降機）を含みます。

・建築物と一体となって設置される工作物の高さは、建築物との接続部分からの高さではなく、建築物の地盤面からの高さです。なお、その高さには、建築物と同様に「避雷針」は含まれません。

◇ 届出の必要がない行為について

<p>1 平成 22 年 4 月 30 日の時点で着手済みの行為 ※北上市景観条例附則第 4 (経過措置)</p> <p>ただし、建築物・工作物の建築物等で躯体工事・塗装工事など地上部での行為にまだ着手していない場合は、届出が必要。</p> <p>※太陽光発電施設については、令和 6 年 5 月 30 日時点で着手済みの行為（北上市景観規則附則第 2 (経過措置)）</p>
<p>2 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為 ※景観法第16条第7項第1号、景観法施行令第8条</p> <p>(1) 地下に設ける建築物の建築等又は工作物の建設等 ※令第8条第1項第1号</p> <p>(2) 仮設の工作物の建設等 ※令第8条第1項第2号</p> <p>(3) 次に掲げる木竹の伐採 ※令第8条第1項第3号</p> <p>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</p> <p>ロ 枯損した木竹又は危険な木竹の伐採</p> <p>ハ 自家の生活の用に充てるために必要な木竹の伐採</p> <p>ニ 仮植した木竹の伐採</p> <p>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</p> <p>(4) 法令又はこれに基づく処分による義務の履行として行う行為 ※令第8条第1項第4号イ</p> <p>(5) 建築物の存する敷地内で行う行為で次のいずれにも該当しないもの ※令第8条第1項第4号ロ</p> <p>1) 建築物の建築等</p> <p>2) 工作物の建築等</p> <p>3) 木竹の伐採</p> <p>4) 屋外における土石、廃棄物、再生資源等の物件の堆積する高さが 1.5m を超えるもの</p> <p>(6) 農業、林業又は漁業を営むために行う行為で次のいずれにも該当しないもの</p> <p style="text-align: right;">※令第8条第1項第4号ハ</p> <p>1) 建築物の建築等</p> <p>2) 高さが 1.5m を超える貯水槽、飼料貯蔵タンクなどの工作物の建築等</p> <p>3) 幅員が 2m を超える用排水施設又は幅員が 2m を超える農道・林道の設置</p> <p>4) 土地の開墾</p> <p>5) 森林の皆伐採</p>
<p>3 非常災害のため必要な応急措置として行う行為 ※景観法第16条第7項第2号</p>
<p>4 文化財保護法に基づく重要文化財等の現状変更など ※令第10条第1項第3号</p>
<p>5 国の機関又は地方公共団体が行う行為 ※景観法第 16 条第 5 号</p> <p>ただし、市への行為を行う旨の通知は必要。</p> <p>(市所有の建築物、工作物、道路整備、公園整備、河川工事等)</p>
<p>6 その他北上市景観条例で定める行為 ※北上市景観条例第10条、北上市景観規則第5条</p> <p>北上市景観規則別表第 2 参照のこと</p>

3 既存建築物等の取り扱いについて

Q 3-1 届出対象規模を超える既存の建築物や工作物はどうなるのですか。

既存の建築物等は、届出不要です。ただし、今後、増築、改築、移転、外観の変更又は色彩の変更をする場合で、届出が必要な規模を超えるものは、届出対象となりますので、景観形成基準に適合させたものとしていただきます。景観はある程度長い期間をかけて形成されていくことをご理解ください。

Q 3-2 既存の建築物や工作物がある敷地に届出対象規模を超える建築物等を別棟で増築する場合は、新たに増築する部分のみを届出すればよいのですか。

新たに増築する部分のみが届出対象になります。

ただし、敷地全体として調和のとれたものとなるよう配慮していただく必要があるため、既存の建築物等について景観形成基準が適用されるものではありませんが、届出にはできる限り既存部分の状況も表示・表記願います。

Q 3-3 既存の建築物又は工作物の外観について、同色に塗り替える場合は、届出が必要ですか。また、従前とは違うが、景観に配慮した外観に模様替えする場合は、届出が必要ですか。

届出対象規模であれば、従前と同色でも届出が必要です。

また、従前とは異なる外観に模様替えなどをする場合は、景観に配慮した計画とし届出が必要です。

なお、現在の色彩が景観形成基準に適合していない場合は、塗り替えなどの際に基準に適合させる必要があります。

Q 3-4 届出対象となる規模の既存建築物において増築又は改築を行う場合届出が必要ですが、増築又は改築しない部分も景観形成基準に合わせる必要がありますか。

届出は建築物全体とし提出していただきますが、審査対象となるのは増築又は改築する部分のみで、既存部分は審査対象となりません。

ただし、建築物全体として調和のとれたものとなるよう配慮していただく必要があるため、届出には既存部分の状況も表示・表記願います。

Q 3-5 既存建築物の上に届出対象規模を超える工作物を新たに建設等する場合、既存建築物も届出対象となりますか。

届出は既存建築物を含んだ全体とし提出していただきますが、審査対象となるのは新たな工作物ののみで、既存部分は審査対象となりません。

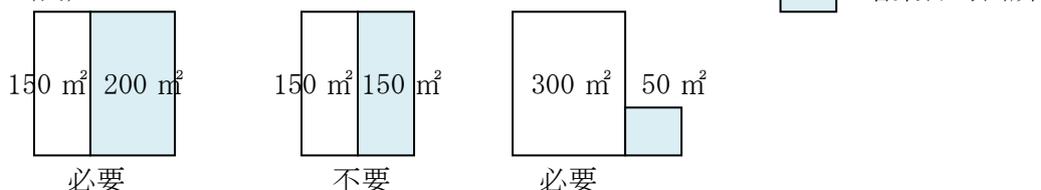
ただし、建築物全体として調和のとれたものとなるよう配慮していただく必要があるため、届出には既存部分の状況も表示・表記願います。

4 届出対象行為（面積）について

Q 4-1 景観形成強化区域以外では、延べ床面積が 300 m²を超える建築行為は届出が必要ですが、増築の場合は、増築する部分の面積が 300 m²を超えている場合に届出が必要となるのですか。

増築部分の面積で判断するのではなく、増築後の建築物全体の延べ床面積が 300 m²を超える場合は届出が必要となります。

(例)



※ただし、増築部分の床面積が 10 m²以下の場合は、届出は不要です。

Q 4-2 同一敷地内に複数の建築物を建築する場合は、届出が必要となる建築面積は敷地全体で考えるのですか。建物ごとに考えるのですか。

敷地単位で考えるのではなく、各建築物の建築面積ごとに届出対象面積を超えているかで判断します。各々の建築物が届出対象面積を超えなければ届出は不要です。

しかし、届出対象面積を超える建築物がある場合は、敷地全体として調和のとれたものとなるよう配慮していただく必要があるため、届出にはできるだけ他の建築物や工作物、外構など敷地全体の状況も表示・表記願います。

Q 4-3 太陽光発電施設の築造面積はどのように算定するのですか。

太陽電池モジュール、配置間隔、付属設備、塀や擁壁を含む施設一体の土地の区域の水平投影面積をいいます。

なお、届出にあたっては、景観形成基準に従うほか、緑化などの修景措置について記入した「良好な景観形成のための配慮事項チェック表」を提出願います。

Q 4-4 開発行為の土地面積はどのように算定するのですか。

開発行為とは、都市計画法第 4 条第 12 項に規定する行為をいいます。開発行為をする土地の区域（区域外施工がある場合はそれを含む。）の水平投影面積をいいます。

なお、届出にあたっては、緑化などの修景措置について記入した「良好な景観形成のための配慮事項チェック表」を提出願います。

都市計画法第 4 条第 12 項 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う土地の区画形質の変更をいう。

Q 4－5 土地の形質の変更及び物件の堆積の土地面積はどのように算定するのですか。

実際に形質の変更をする範囲及び物件を堆積させる堆積物の水平投影面積で判断します。
なお、届出にあたっては、緑化、塀、柵などの修景措置について記入した「良好な景観形成のための配慮事項チェック表」を提出願います。

5 届出対象行為（高さ）について

Q 5-1 建築物の届出が必要な高さは、どこからどこまでをいうのですか。

建築物の場合は、地盤面から最上部までの高さを対象とします。

〔建築物の地盤面は、建築基準法施行令第2条第1項第6号及び同法施行令第2条第2項に示す地盤面をいいます。（3mの高低差がある場合は、3mごとの平均地盤面。）〕

Q 5-2 建築物の屋上に突出した階段室等がある場合は、建築物の高さに参入するのですか。

建築物の高さは、景観の観点から突出部分（階段室、装飾塔及び棟飾など）を含んだ建築物の最上部までの高さを対象とします。

Q 5-3 建築物や工作物の上にある避雷針やアンテナなどの突出部は高さに含まれるのですか。

避雷針やアンテナ、その他格子状の手摺りや旗竿などの見通しのきくものは高さに含みません。ただし、建築物や工作物本体が届出対象になった場合は、上部の突出物も含んで審査対象となります。

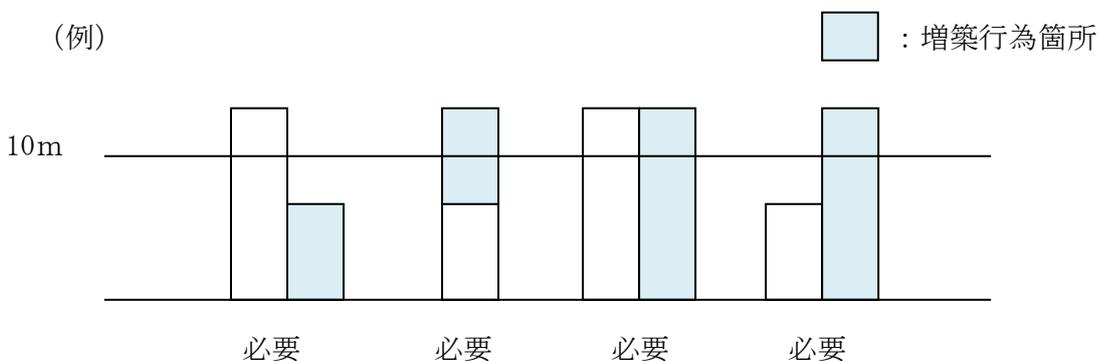
Q 5-4 建築物の高さには、煙突などの建築設備も含まれますか。

煙突、その他高架水槽、クリーンタワーなどの設備機器は高さに含みません。ただし、建築物や工作物本体が届出対象になった場合は、上部の突出物も含んで審査対象となります。

また、煙突や高架水槽などは、工作物として届出が必要な高さを超える場合は、工作物としての届出が必要となります。

Q 5-5 景観形成強化区域以外で建築物の側部あるいは上部に同一棟で増築する場合で、既存建築物の高さが10mを超えているが、増築部分が10mを超えない場合、あるいは既存建築物の高さが10mを超えていないが、増築部分が10mを超える場合はどうなりますか。

増築の場合は、既存部分を含めた増築後の高さで判断しますので、既存建築物、又は増築部分のいずれかが10mを超えれば届出が必要です。



Q 5-6 擁壁やのり面の届出が必要な高さ、長さの考え方は。

擁壁やのり面の高さは、地盤面からその上端までの鉛直方向の見える高さとなります。また、その長さは一連の総延長の長さとなります。

Q 5-7 擁壁やのり面の届出が必要な高さ、長さの関係はどうなりますか。また、敷地内に点在する場合は、その長さをどう考えるのですか。

擁壁やのり面の見える高さが2mを超え、かつ長さが20mを超える場合に届出が必要となります。よって、見える高さが2mを超えても長さが20m以下の場合又は、長さが20mを超えても見える高さ2m以下の場合は、届出不要です。

また、擁壁やのり面が点在する場合は、1か所で届出対象の長さを超えなければ届出不要です。

Q 5-8 擁壁やのり面が敷地内に縦方向に複数点在する場合は、その高さをどう考えるのですか。

2段擁壁など縦方向に擁壁やのり面が連なる場合は、最下部から最上部までの合計が高さとなります。

なお、縦方向に擁壁やのり面が連なる場合とは、擁壁やのり面の間に他の利用状況が存しない場合をいいます。(擁壁の間に建築物、工作物、道路や植樹帯などがある場合は、連なる擁壁とはみません。)

Q 5-9 物件の堆積の場合は、その高さをどう考えるのですか。また、敷地が傾斜する場合は、どう考えるのですか。

高さは、堆積する物件の地面部分から堆積物最上部分となります。既存の堆積物の上に堆積する場合は、既存も含めた全体の高さと考えます。また、敷地が傾斜する場合は、堆積する部分の鉛直方向の見付け高さをいいます。

なお、堆積物を個々に見ると搬出入が行われるような場合でも、継続反復して堆積が行われる場合は、継続する物件の堆積として取り扱います。