

森町景観条例に基づく届出Q & A

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

令和5年3月

森町役場 建設課

1. 制度の趣旨

Q 1-1 届出制度の目的は何ですか。

A 森町の特徴的な景観は人々の暮らしやまちづくりに関わる活動の積み重ねの中で形成されてきたものであり、景観も「豊かな暮らし」を実現するための重要な要素の一つであると考えられます。この届出制度は、森町景観条例に基づき、良好な景観形成のため、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。

Q 1-2 個人住宅の届出は必要ですか。

A 個人住宅であっても、高さ10メートルを超えるものなど、届出対象行為に該当する場合は届出が必要になります。届出対象行為に該当しない場合は届出不要ですが、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、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。

- ・根切り工事、山留め工事、ウエル工事、ケーソン工事その他基礎工事
- 【景観法第18条第1項、景観法施行令第12条】

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 開発行為とは？

A 都市計画法第4条第12項に規定する行為（土地の造成など）です。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指します。都市計画法に基づく開発行為許可を要しない場合でも、1,000㎡以上の場合は届出が必要となる可能性がありますのでご注意ください。

【都市計画法第4条第12項】

Q 2-5 見付面積とは？

A 建築物等の鉛直投影面積とします。【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 届出後に内容を変更する必要がある場合、調整が困難となることも予想されますので、行為の構想・計画の早い段階でご相談いただくようお願いいたします。

Q 3-2 届出はいつ頃すればよいですか？

A 建築確認申請や開発許可申請等、建築基準法や都市計画法に基づく申請等を要する行為については、それらの申請の 30 日前までとなります。それらの申請等を要しない場合は、行為着手の 30 日前までとなります。景観法の規定により、届出日から 30 日間は行為に着手できないため、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 書類に不備がなく、基準に適合しているものについては、適合通知を交付します。

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。【森町景観条例第 13 条】

Q 3-5 罰則はありますか？

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

Q 3-6 届出内容を変更したい場合は？

A 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、当初の届出内容に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、当初の届出については設計者、施工者、施主等の間でよく協議した上で、提出をお願いします。【景観法第 16 条 2 項・景観法第 18 条】

4. 届出の要否

Q 4-1 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については届出不要です。

今後、届出対象となる規模の外観の変更などを実施する場合は、その届出が必要となります。【景観法第 16 条第 1 項】

Q 4-2 届出が必要な増築等の規模は？

A 高さ 10m を超える建築物や延べ面積が 1,000 m² 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 m² 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 m² 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、当該部分の見付面積が当該部分を含む面全体の見付面積の 2 分の 1 以下であれば届出は不要です。【森町景観条例施行規則第 5 条】

Q 4-3 工事中のものは届出が必要ですか？

A 令和 5 年 3 月 31 日までに着手したものは、届出不要となります。同年 4 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。【森町景観条例附則】

Q 4-4 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 6 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】

Q 4-5 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 10m を超えるものを届出対象とします。

Q 4-6 開発行為の計画に、建築行為が含まれている場合はそれぞれ届出が必要ですか？

A 開発行為の計画に届出対象行為に該当する建築物が含まれている場合、一つの届出で済ませることが可能です。開発行為（土地の造成など）に着手する時点で、建築の詳細が決定できない場合などには、開発行為と建築行為を別々の届出とし、時期をずらして届け出ることにも可能です。建築物単体では届出対象行為に該当しない場合は、建築物については届出不要となりますので、開発行為（土地の造成など）のみ届け出てください。

5. 関連申請等との関係

Q 5-1 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があり、別々に審査されます。建築基準法や都市計画法に基づく申請等を要する行為については、それらの申請の30日前までに景観条例の届出を行ってください。【森町景観条例施行規則第4条第2項】

Q 5-2 屋外広告物許可申請との関係は？

A 屋外広告物法に基づく条例（静岡県屋外広告物条例）の規定による審査の対象となる壁面広告物等は、景観条例の規定は適用されません。【景観法施行令第10条4号】

6. 景観形成基準について

〈全般〉

Q 6-1 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、配慮を求めるなど、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】

Q 6-2 配置や高さの基準が明確でないがどのように考えれば良いか？

A 配置や高さなどについては、周辺との調和や配慮を求めるなど、誘導的な基準を設定しており、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、配慮すべき内容は異なります。建築物等を設計する際に、本来の目的を果たしつつ、基準にあるような景観の観点も加味している点が確認できれば、配慮されているものと判断します。

〈配置〉

Q 6-3 目立った印象とならないような配置とは？

A 周辺の町並み等と比べ、壁面の位置や建築物の高さが突出していない等、調和しているものなどが考えられます。

〈高さ〉

Q 6-4 景観を阻害しない高さとは？

A 稜線等を阻害しない高さ、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〉

Q 6-5 町並み景観との調和とは？

A 中遠景から見て、壁面デザイン・階数・屋根勾配の向き等、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〉

Q 6-6 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。

7. 届出書類について

Q 7-1 提出部数は？

A 2部となります。(正副各1部)

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)を提出してください。添付書類は行為の内容により異なりますので、窓口又はホームページでご確認ください。【景観法施行規則第1条・景観条例第10条】

Q 7-3 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 7-4 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 7-5 条例の外部仕上げ表とは？

A 屋根・壁等の部分ごとに仕上げ方法、色(マンセル値)、面積等を記載してください。アクセントカラーがある場合はその割合を記載してください。それらを立面図内に記載する場合、添付は不要です。

Q 7-6 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 7-7 土地利用計画平面図とは？

A 開発許可申請や土地利用承認申請に添付する、全体の計画平面図と同じものを指します。

Q 7-8 その他参考図書とは？

A 求積図、公図の写し、周辺の状況がわかる外観パース等、審査に必要な書類の提出をお願いすることがあります。