

第5章 届出対象行為及び特定届出対象行為

5-1. 届出対象行為(景観法第8条第2項第2号、同法第16条第1項第4号及び同条第7項第11号並びに桜川市景観まちづくり条例第11条第1号及び同条第2号)

区分	行為の内容	行為の規模		
		景観計画区域全体(重点地区を除く。)	重点地区	
			景観形成真壁重点地区・景観形成磯部重点地区	景観形成大和駅北重点地区
建築物の建築等	次のいずれかに該当する行為 (1) 建築物の新築、増築、改築又は移転 (2) 建築物の外観の過半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	行為に係る建築物の規模が次のいずれかに該当するもの (1) 建築物の高さが、市街化区域内にあっては31m、市街化調整区域内にあっては20mを超えるもの (2) 建築物の高さが9mを超え、かつ、延べ面積が2,000㎡を超えるもの	行為に係る建築物の規模が次のいずれかに該当するもの (1) 建築物の高さが13mを超えるもの (2) 建築物の延べ面積が500㎡を超えるもの	行為に係る建築物の規模が次のいずれかに該当するもの (1) 建築物の高さが10mを超えるもの (2) 建築物の延べ面積が300㎡を超えるもの
工作物の建設等	次のいずれかに該当する行為 (1) 工作物の新設、増築、改築又は移転 (2) 工作物の外観の過半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	行為に係る工作物の規模が次のいずれかに該当するもの (1) 擁壁以外の工作物にあっては高さが15mを超えるもの (2) 擁壁にあっては高さが5mを超えるもの	行為に係る工作物の規模が次のいずれかに該当するもの (1) 擁壁以外の工作物にあっては高さが15mを超えるもの (2) 擁壁にあっては高さが3mを超えるもの	行為に係る工作物の規模が次のいずれかに該当するもの (1) 擁壁以外の工作物にあっては高さが15mを超えるもの (2) 擁壁にあっては高さが2mを超えるもの
土地の形質変更等	次のいずれかに該当する行為 (1) 土地の開墾、土石の採取、鉦物の掘採その他土地の現況を著しく改変し、かつ、土地利用の目的又は用途を変更する行為 (2) 木竹の伐採	行為の規模が次のいずれかに該当するもの (1) 行為に係る土地の面積が10,000㎡以上となるもの (2) 高さ5mを超える法面が長さ10m以上生じるもの	行為の規模が次のいずれかに該当するもの (1) 行為に係る土地の面積が1,000㎡以上となるもの (2) 高さ3mを超える法面が長さ10m以上生じるもの	行為の規模が次のいずれかに該当するもの (1) 行為に係る土地の面積が500㎡以上となるもの (2) 高さ2mを超える法面が長さ5m以上生じるもの
備考	<p>(1) 「建築物」とは、建築基準法第2条第1号に規定する建築物をいう。</p> <p>(2) 「工作物」とは、建築基準法施行令第138条に規定する工作物をいう。したがって、太陽光発電施設については、上記の工作物には該当しないが、太陽光発電施設の設置に係る土地の面積が10,000㎡以上となる場合は、土地の形質変更等のうち「土地の現況を著しく改変し、かつ、土地利用の目的又は用途を変更する行為」に該当する。なお、重点地区(景観形成真壁重点地区、景観形成大和駅北重点地区及び景観形成磯部重点地区)の区域については、桜川市太陽光発電施設の適正な設置及び管理に関する条例第6条に規定する「抑制区域」となる。</p> <p>(3) 「外観の過半」とは、建築物又は工作物の外観のうち公道から容易に望見される範囲の2分の1を超える範囲をいう。</p> <p>(4) 建築物の高さは、建築基準法施行令第2条第1項第6号の規定による。</p> <p>(5) 工作物の高さは、擁壁以外の工作物にあっては地盤面からの最高の高さとし、擁壁にあっては地盤面からの高さの加重平均値とする。</p> <p>(6) 法面の高さは、地盤面からの高さの加重平均値とする。</p> <p>(7) 延べ面積は、建築基準法施行令第2条第1項第4号の規定による。</p> <p>(8) 増築又は改築に係る建築物又は工作物の規模は、当該増築又は改築後における当該建築物又は工作物の規模とする。ただし、当該増築又は改築に係る部分の床面積(建築基準法施行令第2条第1項第3号の規定による床面積をいう。)の合計が10㎡以内であるときは、この限りでない。</p> <p>(9) 土地の形質変更等のうち工事施行時期が近接し、かつ、事業者、土地所有者又は工事施行者が実質的に同一であるものについては一体の行為とみなす。</p> <p>(10) 重点地区の欄に掲げる規模に該当する行為が当該重点地区の区域の内外にわたって行われるときは、その行為の全部が当該重点地区の区域内で行われるものとみなす。この場合において、建築物の建築等が重点地区の内外にわたるか否かは、その建築物の敷地が当該重点地区の区域の内外にわたるか否かによって判定する。</p>			

適用除外	景観法・景観法施行令・景観法施行規則に直接規定のあるもの	<ul style="list-style-type: none"> (1) 地下に設ける建築物の建築等又は工作物の建設等 (2) 仮設の工作物の建設等 (3) 次に掲げる木竹の伐採 <ul style="list-style-type: none"> ① 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 ② 枯損した木竹又は危険な木竹の伐採 ③ 自家の生活の用に充てるために必要な木竹の伐採 ④ 仮植した木竹の伐採 ⑤ 測量、実地調査又は施設の保守の支障となる木竹の伐採 (4) 上記(1)から(3)までに掲げるもののほか、次に掲げる行為 <ul style="list-style-type: none"> ① 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 ② 既存建築物の敷地内で行う行為であって、かつ、次のいずれにも該当しないもの <ul style="list-style-type: none"> ア 建築物の建築等 イ 工作物（公道から容易に望見されることのない物干場その他の工作物、及び消火設備を除く。）の建設等 ウ 木竹の伐採 ③ 農業、林業又は漁業を営むために行う行為であって、かつ、次のいずれにも該当しないもの <ul style="list-style-type: none"> ア 建築物の建築等 イ 高さが1.5mを超える貯水槽、飼料貯蔵タンクその他の工作物の建設等 ウ 用排水施設（幅員2m以下の用排水路を除く。）又は幅員2mを超える農道若しくは林道の設置 [市条例で適用除外] エ 土地の開墾 [市条例で適用除外] オ 森林の皆伐 [市条例で適用除外] (5) 非常災害のため必要な応急措置として行う行為 (6) 文化財保護法第43条第1項若しくは第125条第1項の許可に係る行為、第81条第1項の届出に係る行為、第167条第1項の通知に係る同項第6号の行為又は第168条第1項の同意に係る同項第1号の行為 (7) 文化財保護法施行令第4条第2項の許可に係る行為又は同条第5項の協議に係る行為
	市の条例・規則に定めるもの	<ul style="list-style-type: none"> (1) この景観計画の策定・告示の際現に着手している行為（当該告示の際現に公表されている計画の内容に適合するものに限る。） (2) 水面下に設ける建築物の建築等又は工作物の建設等 (3) 仮設の建築物の建築等 (4) 条例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 (5) 景観法第7条第4項に規定する公共施設の整備として行う行為 (6) 農業、林業又は漁業を営むために行う土地の開墾又は森林の皆伐 (7) 文化財保護法第109条に規定する史跡名勝天然記念物又は第143条第1項に規定する伝統的建造物群保存地区の区域内で行う行為 (8) 文化財保護法第64条第1項の届出（これに代わるものとして行う同法第67条の4の届出を含む。）に係る行為 (9) 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律第15条第1項の届出に係る行為 (10) 自然公園法第20条第1項に規定する特別地域の区域内で行う行為 (11) 茨城県立自然公園条例第19条第1項に規定する特別地域の区域内で行う行為 (12) 茨城県立自然公園条例第29条第1項の届出に係る行為 (13) 茨城県自然環境保全条例第3条第1項に規定する自然環境保全地域の区域内で行う行為 (14) 国の機関、地方公共団体、景観整備機構、景観まちづくり団体が行う行為（景観まちづくり団体が行う行為にあっては、景観まちづくり実施計画の内容に適合するものに限る。） (15) 桜川市景観まちづくり規則第37条第1項の規定により上記(14)の行為とみなされるもの

5-2. 特定届出対象行為(景観法第8条第2項第1号及び桜川市景観まちづくり条例第11条第3号)

特定届出対象行為は、重点地区（景観形成真壁重点地区、景観形成磯部重点地区及び景観形成大和駅北重点地区）の区域に係る届出対象行為のうち建築物の建築等又は工作物の建設等とします。

本計画では、色彩を表現するための客観的な指標として、日本工業規格 Z8721 に定めるマンセル表色系を採用します。

マンセル表色系では、色彩を色相・明度・彩度の3つの属性に分けて表現します。

色相は、基本的な5色相（R（赤）、Y（黄）、G（緑）、B（青）、P（紫）とその中間色相 Y R（黄赤）、G Y（黄緑）、B G（青緑）、P G（青紫）、R P（赤紫）の10色相で構成されており、これに明度（色の明るさ）と彩度（色の鮮やかさ）を加えて色彩を表現します。

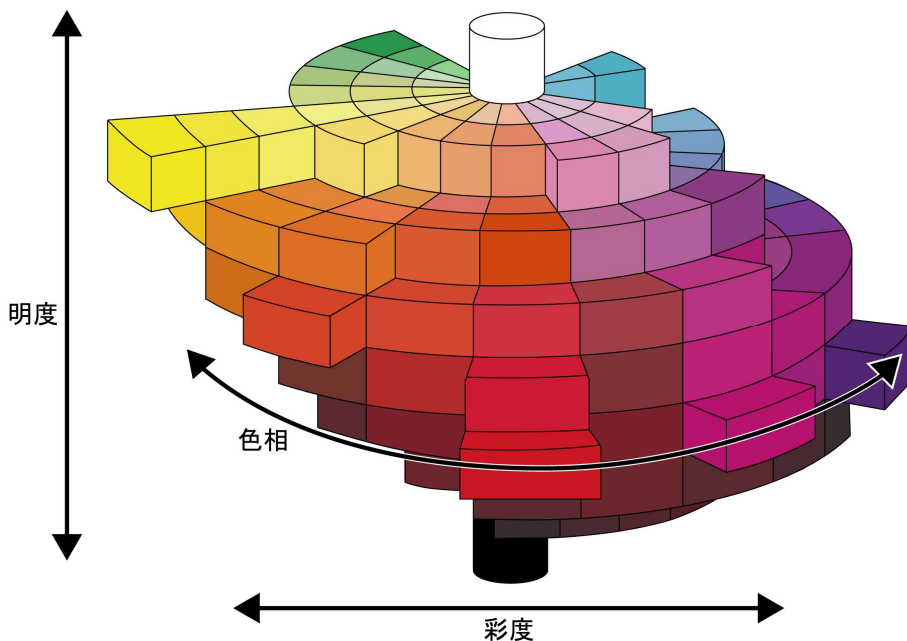
マンセル表色系の色の表記法

H V / C



5R4/14 は、色相が5R、明度が4、彩度が14で、高彩度の赤をあらわしています。これは世界共通の表記法となっています。

マンセル表色系色立体



注) 上記の色見本はマンセル表色系色立体のイメージであり、印刷時の色は実際と異なる場合があります。なお、マンセル色相別カラーチャートベースの色見本は、資料編の「資料—3. 景観形成基準の色見本」をご覧ください。

第6章 景観形成基準

景観形成基準(景観法第8条第4項第2号及び桜川市景観まちづくり条例第8条5項)

区 分		景観計画区域全体(重点地区を除く。)	景観形成真壁重点地区 ・ 景観形成磯部重点地区	景観形成大和駅北重点地区																								
建築物の建築等	心得	建築物のデザインは、景観が当該建築物の敷地内で完結するものではなく周囲の景観要素と当該建築物との連続性によって構成されるものであること、及び良好な景観の創出によってもたらされる付加価値は当該建築物の所有者に還元されるものであることを理解し、周囲の景観要素の存在を前提として、それらの景観要素と当該建築物とが互いを尊重し、なおかつ、一体を成して地域における風致を引き立たせるように行うこと。																										
	形態意匠の制限	<p>建築物の外壁、屋根、建築設備等の形態は、次のいずれにも適合するものであること。</p> <p>(1) 周囲の景観要素との連続性を意識し、殊更に奇抜な形状や華美な装飾は避け、風格あるたたずまいを成すよう努めること。</p> <p>(2) できる限り木材、石材等地域における風致に馴染む素材をアクセント的に採り入れた意匠を施し、地域における風致を特徴づける演出に努めること。</p> <p>(3) 長大な外壁を設ける場合は、単調で無機質な圧迫感を軽減するため、できる限り壁面の分節化(素材、意匠等の分割)や、扉窓等開口部における素材、意匠等の工夫に努めること。</p> <p>(4) 建築設備は、公道から容易に望見されることのない位置に設けるよう努めること。それが叶わない場合は、できる限り目かくし等の修景を施すよう努めること。</p> <p>(5) 商業・業務系用途地域(近隣商業地域、商業地域及び準工業地域)内及び沿道住居系用途地域(第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域)内の店舗、事務所等にあつては、できる限り低層階に開放的な意匠を施し、中心市街地に相応しい交流と賑わいの演出に努めること。</p>	<p>建築物の外壁、屋根、建築設備等の形態は、次のいずれにも適合するものであること。</p> <p>(1) 周囲の町並みとの連続性に配慮し、奇抜な形状や華美な装飾は避け、地域における歴史的風致と調和した風格あるたたずまいを成すこと。この場合において、景観形成真壁重点地区内にあつては、できる限り周囲の伝統的建造物、歴史的風致形成建造物等に倣った意匠を施し、歴史的風致を特徴づける演出を行うこと。</p> <p>(2) 外壁は、単調で無機質なものとならないよう、できる限り壁面の分節化(素材、意匠等の分割)や、扉窓等開口部における素材、意匠等の工夫を施すこと。</p> <p>(3) 建築設備は、公道から容易に望見されることのない位置に設けること。それが叶わない場合は、できる限り目かくし等の修景を施すこと。</p>	<p>建築物の外壁、屋根、建築設備等の形態は、次のいずれにも適合するものであること。</p> <p>(1) 周囲の建築物との連続性を意識し、殊更に奇抜な形状や華美な装飾は避け、落ち着いたたたずまいを成すよう努めること。</p> <p>(2) 外壁は、単調で無機質なものとならないよう、できる限り壁面の分節化(素材、意匠等の分割)や、扉窓等開口部における素材、意匠等の工夫に努めること。</p> <p>(3) 建築設備は、公道から容易に望見されることのない位置に設けること。それが叶わない場合は、できる限り目かくし等の修景を施すよう努めること。</p>																								
	色彩	<p>建築物の外壁、屋根、建築設備等の色彩は、次のいずれにも適合するものであること。</p> <p>(1) 原色、蛍光色、パステルカラー等の使用は避け、色調は下表の範囲内を基調とし、上層階にゆくにつれ低彩度・低明度となるよう努めること。ただし、材料本来の素材色を活かす場合及び企業等の象徴色(コーポレートカラー)をアクセントカラーとして用いる場合は、この限りでない。</p> <table border="1" data-bbox="457 1140 1148 1283"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>市街化区域内</th> <th>市街化調整区域内</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>彩度</td> <td>6以下</td> <td>4以下</td> </tr> <tr> <td>明度</td> <td colspan="2">彩度が4以上の場合は6以下</td> </tr> <tr> <td>備考</td> <td colspan="2">日本工業規格Z8721に定めるマンセル表色系による。</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) (1)ただし書により企業等の象徴色(コーポレートカラー)をアクセントカラーとして用いる場合は、低層階に部分的に用いるものとし、なおかつ、色調の近い伝統色に置き換えるよう努めること。</p>	区分	市街化区域内	市街化調整区域内	彩度	6以下	4以下	明度	彩度が4以上の場合は6以下		備考	日本工業規格Z8721に定めるマンセル表色系による。		<p>建築物の外壁、屋根、建築設備等の色彩は、次のいずれにも適合するものであること。</p> <p>(1) 色調は、下表の範囲内とすること。ただし、材料本来の素材色を活かす場合及び企業等の象徴色(コーポレートカラー)をアクセントカラーとして用いる場合は、この限りでない。</p> <table border="1" data-bbox="1537 1178 2228 1283"> <tbody> <tr> <td>彩度</td> <td>4以下</td> </tr> <tr> <td>明度</td> <td>彩度が4以上の場合は6以下</td> </tr> <tr> <td>備考</td> <td>日本工業規格Z8721に定めるマンセル表色系による。</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) (1)ただし書により企業等の象徴色(コーポレートカラー)をアクセントカラーとして用いる場合は、色調の近い伝統色に置き換えること。</p>	彩度	4以下	明度	彩度が4以上の場合は6以下	備考	日本工業規格Z8721に定めるマンセル表色系による。	<p>建築物の外壁、屋根、建築設備等の色彩の色調は、下表の範囲内を基調とすること。ただし、材料本来の素材色を活かす場合及び企業等の象徴色(コーポレートカラー)をアクセントカラーとして用いる場合は、この限りでない。</p> <table border="1" data-bbox="2297 1178 2792 1331"> <tbody> <tr> <td>彩度</td> <td>6以下</td> </tr> <tr> <td>明度</td> <td>彩度が4以上の場合は6以下</td> </tr> <tr> <td>備考</td> <td>日本工業規格Z8721に定めるマンセル表色系による。</td> </tr> </tbody> </table>	彩度	6以下	明度	彩度が4以上の場合は6以下	備考	日本工業規格Z8721に定めるマンセル表色系による。
	区分	市街化区域内	市街化調整区域内																									
彩度	6以下	4以下																										
明度	彩度が4以上の場合は6以下																											
備考	日本工業規格Z8721に定めるマンセル表色系による。																											
彩度	4以下																											
明度	彩度が4以上の場合は6以下																											
備考	日本工業規格Z8721に定めるマンセル表色系による。																											
彩度	6以下																											
明度	彩度が4以上の場合は6以下																											
備考	日本工業規格Z8721に定めるマンセル表色系による。																											
高さの制限等	<p>建築物の高さは、次のいずれにも適合するものであること。</p> <p>(1) 主要な視点場及び主要な交通施設から仰ぎ観たときに山の稜線を乱さない高さとするよう努めること。</p> <p>(2) 周辺に市固有の景観資源が在る場合は、できる限りその眺望を妨げない高さとするよう努めること。</p>	<p>建築物の高さ等は、次のいずれにも適合するものであること。</p> <p>(1) 原則として3階建て以下とすること。</p> <p>(2) 周囲の町並みとの連続性に配慮し、突出した高さは避けること。</p> <p>(3) 景観形成磯部重点地区のうち地区の外縁部にあつては、国の名勝「桜川(サクラ)」の眺望を妨げない高さとするよう努めること。</p>	<p>建築物の高さ等は、次のいずれにも適合するものであること。</p> <p>(1) 原則として2階建て以下とすること。</p> <p>(2) 周囲の建築物との連続性を意識し、突出した高さは避けること。</p>																									
壁面の位置の制限等	<p>建築物の壁面の位置等は、次のいずれにも適合するものであること。</p> <p>(1) 市街化区域内の住居専用系用途地域(第一種住居専用地域、第二種住居専用地域、第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域)内及び市街化調整区域内にあつては、できる限り、道路境界線から後退させるとともに、沿道景観の連続性を意識した塀植栽等を設け、圧迫感を軽減に努めること。</p> <p>(2) 周辺に市固有の景観資源が在る場合は、その眺望を妨げない位置とするよう努めること。</p>	<p>建築物の壁面の位置等は、次のいずれにも適合するものであること。</p> <p>(1) 周囲の町並みとの連続性に配慮した適切な位置とし、塀植栽等を設ける場合は、通りの連続性に配慮した適切な色彩・意匠とすること。</p> <p>(2) 景観形成真壁重点地区のうち道路に面し同一の壁面線を成している街区にあつては、できる限り、1階及び2階の壁面の位置をこれに揃え、3階以上の壁面の位置を後退させること。この場合においては、(1)にかかわらず、できる限り塀植栽等を設けないこと。</p> <p>(3) 景観形成磯部重点地区のうち地区の外縁部にあつては、できる限り国の名勝「桜川(サクラ)」の眺望を妨げない位置とし、桜川磯部稲村神社参道沿いにあつては、(1)にかかわらず、参道本来の姿を尊重すること。</p>	<p>建築物の壁面の位置等は、次のいずれにも適合するものであること。</p> <p>(1) 建築物の壁面の位置は、できる限り周囲の建築物との連続性を意識した適切な位置とすること。</p> <p>(2) 塀植栽等を設ける場合は、できる限り、通りの連続性を意識した色彩・意匠とすること。</p>																									

景観計画区域全体(重点地区を含む。)		
工作物の建設等	共通	<p>工作物については、次のいずれにも適合するものであること。</p> <p>(1) 周囲の景観要素との連続性に配慮し、奇抜な形状や華美な装飾は避けること。</p> <p>(2) 工作物を新設し、又は移転する場合は、公道から容易に望見されることのない位置に設けるよう努めること。それが叶わない場合は、できる限り、道路境界線から後退させるとともに、沿道景観の連続性に配慮した塀植栽等を設け、又は目かくし等の修景を施し、周囲の景観要素との調和及び圧迫感の軽減に努めること。</p>
	擁壁以外(鉄塔等)	<p>擁壁以外の工作物にあつては、次のいずれにも適合するものであること。</p> <p>(1) 材料本来の素材色を基調とし、彩色を施す場合は茶褐色等低彩度・低明度の目立ちにくいものとする。ただし、航空法第51条の2第1項の屋間障害標識の彩色その他法令による義務の履行として行う彩色については、この限りでない。</p> <p>(2) 主要な視点場及び主要な交通施設から仰ぎ観たときに山の稜線を乱さない高さとするよう努めること。</p> <p>(3) 周辺に市固有の景観資源が在る場合は、その眺望を妨げない高さとするよう努めること。</p>
	擁壁	<p>擁壁にあつては、できる限り自然地形を活かし、長大なものとならないよう努めること。</p>
土地の形質変更等	共通	<p>できる限り沿道景観の連続性に配慮した塀植栽等を設け、又は目かくし等の修景を施し、周囲の景観要素との調和に努めること。この場合において、土地の造成によって法面が生じるときは、できる限り勾配を緩やかにとり、緑化等の修景を施すよう努めること。</p>
	木竹の伐採	<p>木竹の伐採にあつては、できる限り道路境界線に面する木竹を残置し、又は道路境界線に面して周辺植生に配慮した植樹、植栽等を施し、沿道景観の維持に努めること。</p>
	駐車場の造成	<p>駐車場の造成の用に供する目的で行う行為にあつては、できる限り沿道景観の連続性に配慮した塀植栽等を設け、又は目かくし等の修景を施し、駐車される自動車が公道から見えにくい構造となるよう配慮すること。</p>
	太陽光発電施設の設置	<p>太陽光発電施設の設置の用に供する目的で行う行為にあつては、次のいずれにも適合するものであること。</p> <p>(1) できる限り沿道景観の連続性に配慮した塀植栽等を設け、又は目かくし等の修景を施し、設置される太陽光発電施設が公道から見えにくい構造となるよう配慮すること。</p> <p>(2) 太陽光発電施設のパネル部分は、できる限り低反射仕様で黒濃紺色等低明度の目立ちにくいものを採用するよう配慮すること。</p>

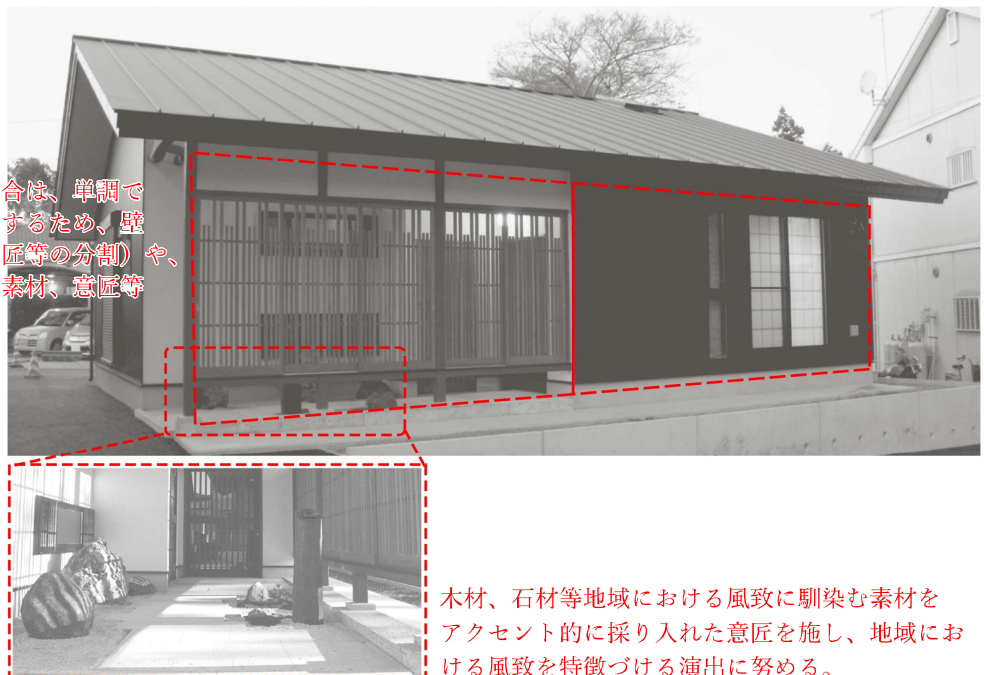
【注意】景観計画の届出・勧告制が適用されない桜川市真壁伝統的建造物群保存地区内にあつては、案件ごとに桜川市伝統的建造物群保存地区保存審議会（桜川市伝統的建造物群保存地区保存条例第10条の審議会）との協議が必要であり、必ずしも上記の基準によらない場合があります。

景観計画区域全体（重点地区を除く。）における景観形成基準のイメージ

形態の制限

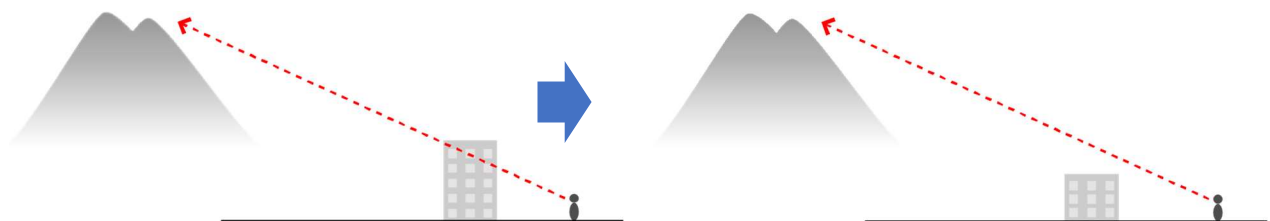
周囲の景観要素との連続性を意識し、殊更に奇抜な形状や華美な装飾は避け、風格あるたたずまいを成すよう努めること。

長大な壁面を設ける場合は、単調で無機質な圧迫感を軽減するため、壁面の分節化（素材、意匠等の分割）や、扉窓等開口部における素材、意匠等の工夫に努める。



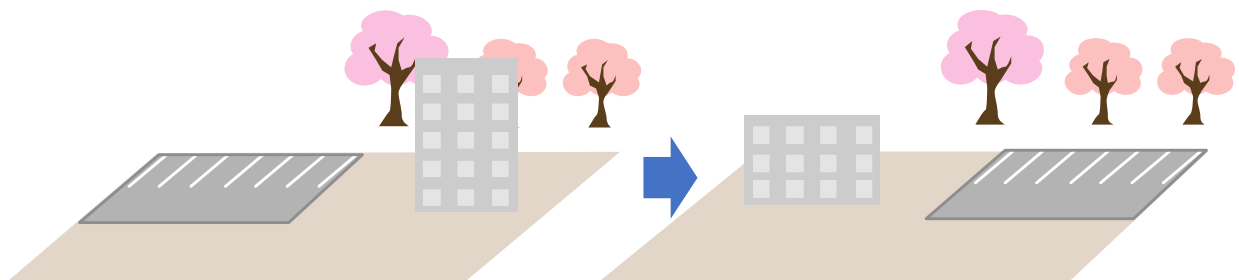
高さの制限等

山の稜線や市固有の景観資源の眺望を妨げない高さとする。



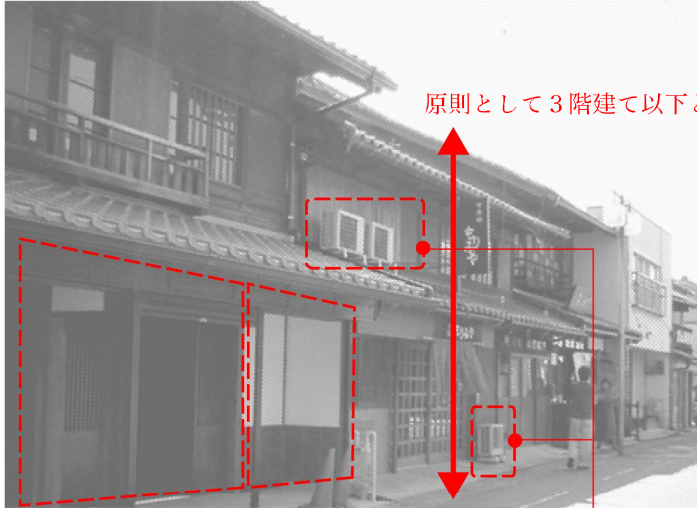
壁面の位置の制限等

山の稜線や市固有の景観資源の眺望を妨げない位置とする。

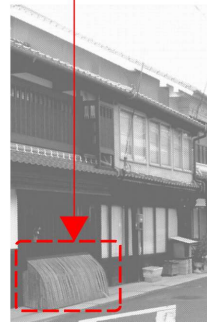


形態の制限

周囲の町並みとの連続性に配慮し、奇抜な形状や華美な装飾は避け、地域における歴史的風致と調和した風格あるたたずまいを成すこと（景観形成真壁重点地区内にあつては、できる限り周囲の伝統的建造物、歴史的風致形成建造物等に倣った意匠を施し、歴史的風致を特徴づける演出を行うこと。）。



外壁は、単調で無機質なものにならないよう、できる限り、壁面の分節化（素材、意匠等の分割）や、扉窓等開口部における素材、意匠等の工夫を施すこと。



建築設備は、公道から容易に望見されることのない位置に設ける。それが叶わない場合は、できる限り、目隠し等の修景を施すこと。

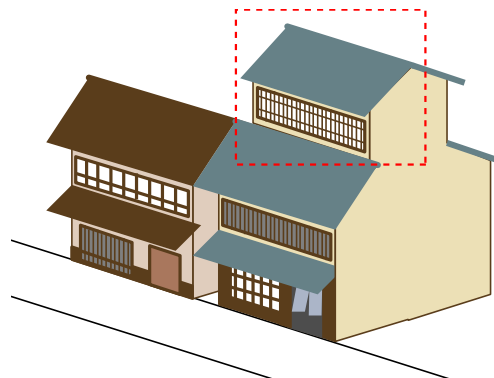
高さの制限等

原則として3階建て以下とし、周辺の町並みとの連続性に配慮して突出した高さは避けること。



壁面の位置の制限等

景観形成真壁重点地区のうち道路に面し同一の壁面線を成している街区では、できる限り、1階及び2階の壁面をこれに揃え、3階以上の壁面の位置を後退させること。



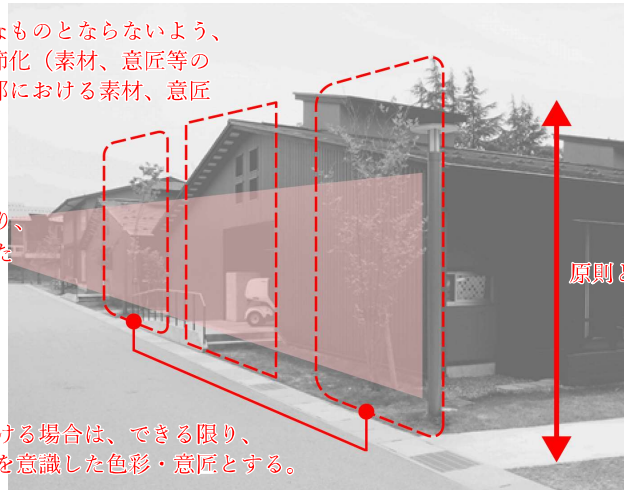
形態の制限

周囲の建築物との連続性を意識し、殊更に奇抜な形状や華美な装飾は避け、落ち着いたたたずまいを成すよう努めること。

外壁は、単調で無機質なものにならないよう、できる限り、壁面の分節化（素材、意匠等の分割）や、扉窓等開口部における素材、意匠等の工夫に努めること。

建築物の壁面の位置は、できる限り、周囲の建築物との連続性を意識した適切な位置とする。

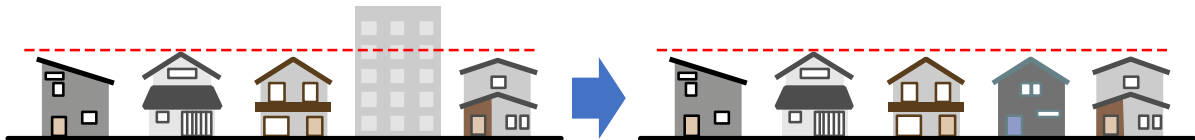
塀植栽等を設ける場合は、できる限り、通りの連続性を意識した色彩・意匠とする。



原則として2階建て以下とすること。

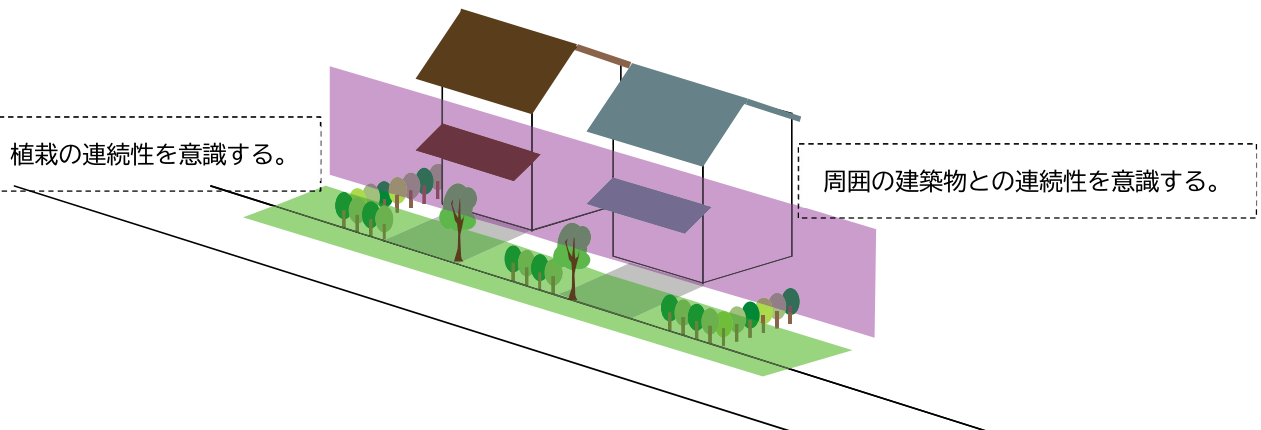
高さの制限等

原則として2階建て以下とし、周辺の建築物との連続性を意識して突出した高さは避けること。



壁面の位置の制限等

建築物の壁面の位置は、できる限り周辺の建築物との連続性を意識した適切な位置とすること。
塀植栽等を設ける場合は、できる限り、通りの連続性を意識した色彩・意匠とすること。



第7章 景観重要建造物及び景観重要樹木

7-1. 景観重要建造物又は景観重要樹木の指定の方針(景観法第8条第2項第3号)

景観重要建造物制度及び景観重要樹木制度は、景観法及び桜川市景観まちづくり条例の規定に基づき、良好な景観の形成に重要な建造物(※9)又は樹木について、所有者の意見を聴き、なおかつ、景観審議会の議を経て、市長が指定する制度です。

指定された建造物及び樹木は、地域におけるシンボル又はランドマークとして良好な景観の形成に先導的な役割を果たすことが期待されますが、一方で、その所有者等には適正管理義務が課せられるほか、現状変更行為が規制されるなど、私権の一部が制限されます。

したがって、景観重要建造物及び景観重要樹木については、所有者等の提案(※10)によることを前提として、次のいずれにも該当する場合に限り、指定を行うものとします。

- (1) 市の自然、歴史、文化等からみて、その外観又は樹容が優れた景観上の特徴を有し、地域におけるシンボル又はランドマークとして良好な景観の形成に先導的な役割を果たすことが期待されるものであること。
- (2) 公道その他の公共の場所から誰もが容易に望見することのできる位置に在り、地域におけるシンボル又はランドマークとして住民、来訪者等にひろく慣れ親しまれているものであること。
- (3) 7-2 で定める管理の方法の基準に照らして、将来にわたり適切に管理されると見込まれるものであること。

7-2. 景観重要建造物又は景観重要樹木の管理の方法の基準

(景観法第25条第2項及び同法第33条第2項並びに桜川市景観まちづくり条例第14条第5項)

景観重要建造物及び景観重要樹木の管理の方法の基準は、次のとおりとします。

7-2-1. 景観重要建造物の管理の方法の基準

- (1) 修繕又は模様替は、原則として外観を変更することのないように行うこと。
- (2) 消火器の設置その他の消防・防災上必要な措置を講ずること。
- (3) 市の規則で定めるところにより、建造物の状況について定期的に点検し、その結果を市長に報告すること。

7-2-2. 景観重要樹木の管理の方法の基準

- (1) 良好な樹容を保全するため、剪定その他の必要な管理を行うこと。
- (2) 樹勢を維持し、滅失、枯死等を防止するため、病虫害の防除その他の必要な措置を講ずること。
- (3) 市の規則で定めるところにより、樹木の状況について定期的に点検し、その結果を市長に報告すること。

※9. 建造物と一体的に良好な景観を形成している土地その他の物件を含む。

※10. 景観法第20条若しくは第29条の規定又は桜川市景観まちづくり規則第30条の規定による提案をいう。

第 8 章 その他

8-1. 屋外広告物の表示及び掲出する物件の設置に関する行為の制限

(景観法第8条第2項第4号イ)

屋外広告物が景観に与えるインパクトは大きく、主要な景観要素のひとつであるといえます。

市内の屋外広告物の表示及び掲出する物件の設置に関する行為の制限については、良好な景観の形成や風致の維持を図る観点から茨城県屋外広告物条例にきめ細かく定められており、同条例の規定による許可制で担保されていることから、引き続き、同条例の適正な運用に努めるものとします。ただし、景観行政の推進に当たり特に必要が生じた場合は、市独自の屋外広告物条例の制定についても検討を行うこととします。

8-2. 景観重要公共施設の整備に関する事項(景観法第8条第2項第4号ロ)

道路、河川、公園等の公共施設が景観に占める割合は大きく、主要な景観要素のひとつであるといえます。景観重要公共施設制度は、これらの公共施設のうち良好な景観の形成に重要な公共施設について、あらかじめ市長と当該公共施設管理者とが協議し、当該公共施設管理者の同意が得られた場合に、これらの公共施設を景観計画に位置付けることのできる制度です。景観重要公共施設として位置付けられた公共施設は、景観計画に即した整備が義務付けられるほか、各公共施設の根拠法において占用許可等の許可基準に景観配慮の特例が設けられ、公共施設の整備段階と運用段階とでそれぞれ景観計画との整合が図られる仕組みとなっています。

一方、これらの公共施設については、法令によらずとも相手方の任意の協力が期待されることから、本計画とは別に公共空間における良好な景観の形成に関するガイドラインを定め、各公共施設管理者の参考に供することも効果的な手法であると考えられます。

したがって、本計画では景観重要公共施設の整備に関する事項を定めないこととし、別途、公共空間における良好な景観の形成に関するガイドラインを定めることとします。

なお、公共空間における良好な景観の形成に関するガイドラインの策定に当たっては、茨城県景観形成条例第 15 条第 1 項の規定による公共事業等景観形成指針との調和が保たれるよう配慮するものとします。

8-3. 運用段階における景観審議会の適切な関与

景観形成基準は、定性的な基準を実際の町並み等に当てはめて解釈し、その是非を判断する場面が数多く想定されることから、現地の実情を熟知し、又は専門的知識と実務経験に精通した第三者を合議に係らしめることで、本計画の実効性は飛躍的に高まることが期待されます。

このような観点から、本計画の運用段階における景観審議会の適切な関与の在り方についても今後検討を行うこととします。

8-4. ガイドラインによる良好な景観の形成に関する意識の啓発

良好な景観の形成に関する市民・事業者の意識を啓発し、なおかつ、多様な価値観に同一の指向性をもたせるためには、届出対象行為のみを対象とした届出・勧告制とは別に、ガイドラインによる意識の啓発及び誘導を図ることが効果的です。

そこで、第6章で定めた景観形成基準は、第5章で定めた届出対象行為以外の行為に関するガイドラインとしての性格をもつものとします。ただし、次に掲げる行為については、この限りでないこととします。

- (1) 「公共空間における良好な景観の形成に関するガイドライン」が適用される行為
- (2) 伝統的建造物群保存地区の区域内で行う行為その他景観の形成に関わる法規制が適用される行為
- (3) 法令若しくは条例又はこれらに基づく処分による義務の履行として行う行為その他第6章で定めた景観形成基準をガイドラインとして適用することが困難又は著しく不適当な行為

8-5. 景観協定制度の積極的な活用

景観計画区域内（市内）の一団の土地の地権者は、その全員の合意に基づき、景観行政団体の長（市長）の認可を受けて、当該土地の区域内における良好な景観の形成に関する協定（景観協定）を締結することができます。景観協定は、景観法に基づき第三者効（協定の締結後に当該協定の対象となる土地の地権者となった者に対しても当該協定の効力が及ぶという民法の特例的效果）を発揮しますが、協定自体はあくまで民事上のものであるため、その運営は協定当事者である住民、事業者等が運営委員会等を組織して行うこととなります。

類似する協定制度としては、建築協定や緑地協定などがありますが、景観協定は、これらの協定制度で定めることのできる事項に加え、さらに景観に関わる事項を包括的に定めることができるという特徴をもっており、良好な景観の形成を図る上で、極めて優れた制度であるといえます。

したがって、桜川市における景観協定の認可に当たっては、景観協定制度の積極的な活用を図る観点から、第6章で定めた景観形成基準との調和が保たれる限り、第3章で定めた基本方針に適合するものとして認可の対象とすることとし、あわせて、景観協定制度の運用体制の整備と住民、事業者等への普及・啓発に努めることとします。

8-6. 本計画及びその運用方法の適時・適切な見直し

本計画及びその運用方法は、上位計画又は関連計画の見直しその他景観行政の推進に当たり特に必要が生じた場合において、適時・適切な見直しを行うこととします。