

第4章 良好な景観形成のための行為の制限

1. 建築物等の行為の制限の考え方

本市の良好な景観を「磨き」「守り」「創り」「育む」ためには、市民・事業者・行政がその重要性を深く理解し、景観づくりの基本理念や景観形成の基本方針に基づき、建築物の建築などの景観形成に配慮することが重要となります。

このため、それぞれが共通の認識のもと、景観の形成に配慮する事項として、景観形成基準（行為の制限）を定めます。

特に、周辺景観への影響が考えられる一定規模の行為に対しては、景観法に基づく届出を義務付けます。

建築物の建築など景観形成に関わるすべての行為

景観づくりの基本理念、景観形成の基本方針及び景観形成基準（行為の制限）に基づき、良好な景観形成に努めます。

一定規模の行為（届出対象行為）

真岡市景観計画及び真岡市景観条例に基づく届出により、良好な景観形成を行います。

2. 建築等の行為の制限事項

(1) 届出対象行為（景観法第16条第1項から第3項まで）

景観計画区域内において、次頁のとおり一定規模の行為に対しては、景観法に基づく届出を行うものとします。また、本市では、真岡市景観条例に基づき、周辺景観に与える影響が大きい一定規模以上の行為（大規模行為）は、景観法に基づく届出の前に、事前協議を行うものとします。

この事前協議制度は、景観づくりの基本理念や景観形成の基本方針等の内容を事業計画の早期段階から計画に反映していただくことで、景観法に基づく届出を円滑に進めるため実施するものです。

(2) 特定届出対象行為（景観法第17条第1項）

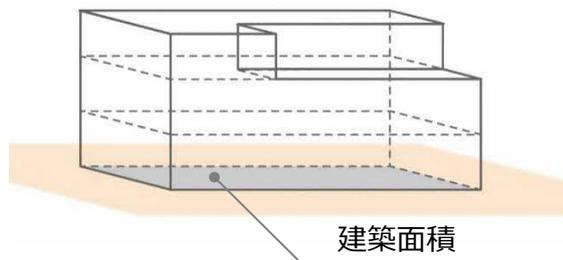
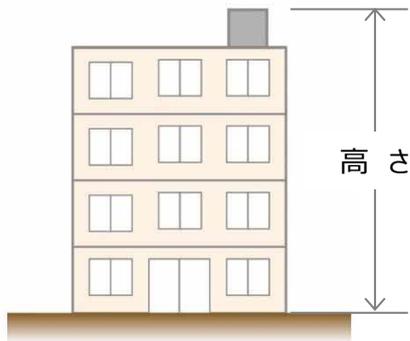
特定届出対象行為については、届出対象行為のうち「(1)建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更」及び「(2)工作物の新設、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更」とします。

【 届出対象行為 】

行為の種類		届出対象規模 (届出が必要なもの)	大規模行為規模 (事前協議が必要なもの)	備 考
(1)建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更 [景観法第16条第1項]		高さ 10m又は建築面積 1,000 m ² を超えるもの	高さ 13m又は建築面積 1,000 m ² を超えるもの	特定届出対象行為 [景観法第17条第1項]
(2)工作物の新設、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更 [景観法第16条第2項]	①さく、塀、垣(生垣を除く)、擁壁等	高さ 3mを超えるもの	高さ 5mを超えるもの	特定届出対象行為 [景観法第17条第1項]
	②煙突、排気塔等 ③鉄筋コンクリート柱、鉄柱、木柱等 ④記念塔、電波塔、物見塔等 ⑤高架水槽、冷却塔等 ⑥広告塔、広告板等 ⑦彫像、記念碑等	高さ 10mを超えるもの	高さ 15mを超えるもの	
	⑧電気供給若しくは有線電気通信のための電線路又は空中線の支持物	高さ 15mを超えるもの	高さ 20mを超えるもの	
	⑨観覧車、メリーゴーランド等の遊戯施設 ⑩アスファルトプラント等の製造施設 ⑪ガス、石油、穀物等を貯蔵し、又は処理する施設 ⑫自動車車庫の用に供する施設 ⑬汚物処理場、ごみ焼却場その他の処理施設	高さ 10m又は建築面積 1,000 m ² を超えるもの	高さ 15m又は建築面積 1,000 m ² を超えるもの	
	⑭再生可能エネルギーに関連する自立型の構造物	高さ 2mを超えるもの又は区域面積 1,000 m ² 以上のもの	高さ 5mを超えるもの又は区域面積 5,000 m ² 以上のもの	
(3)都市計画法で規定する開発行為 [景観法第16条第3項]		区域面積 10,000 m ² を超えるもの	—	

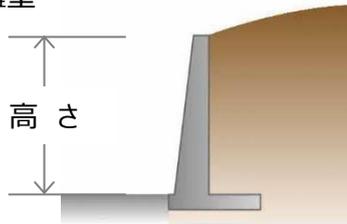
《届出対象行為施設イメージ》

【 建築物 】

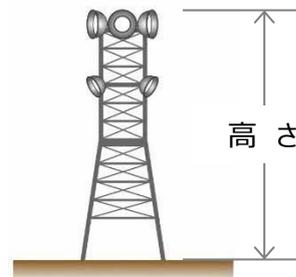


【 工作物 】

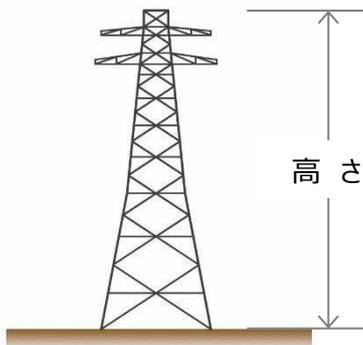
● 擁壁



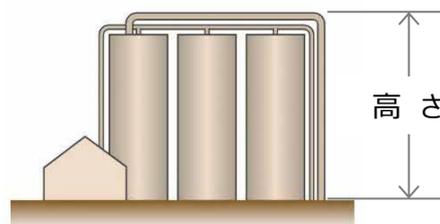
● 電波塔



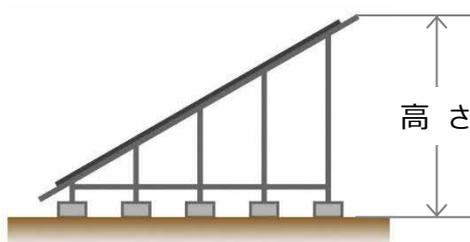
● 鉄塔（電気供給若しくは有線電気通信のための電線路又は空中線の支持物）



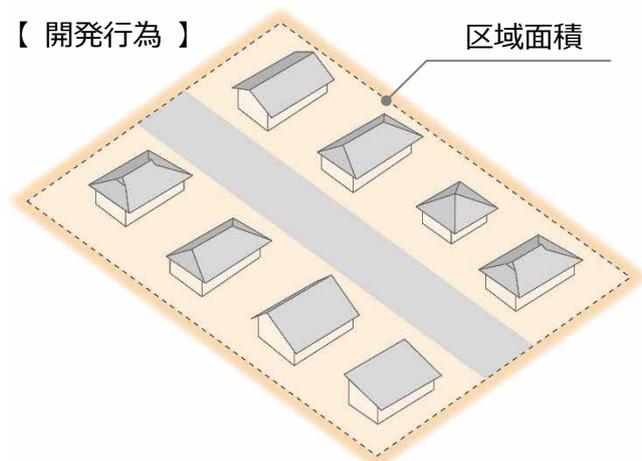
● プラント



● 太陽光発電施設



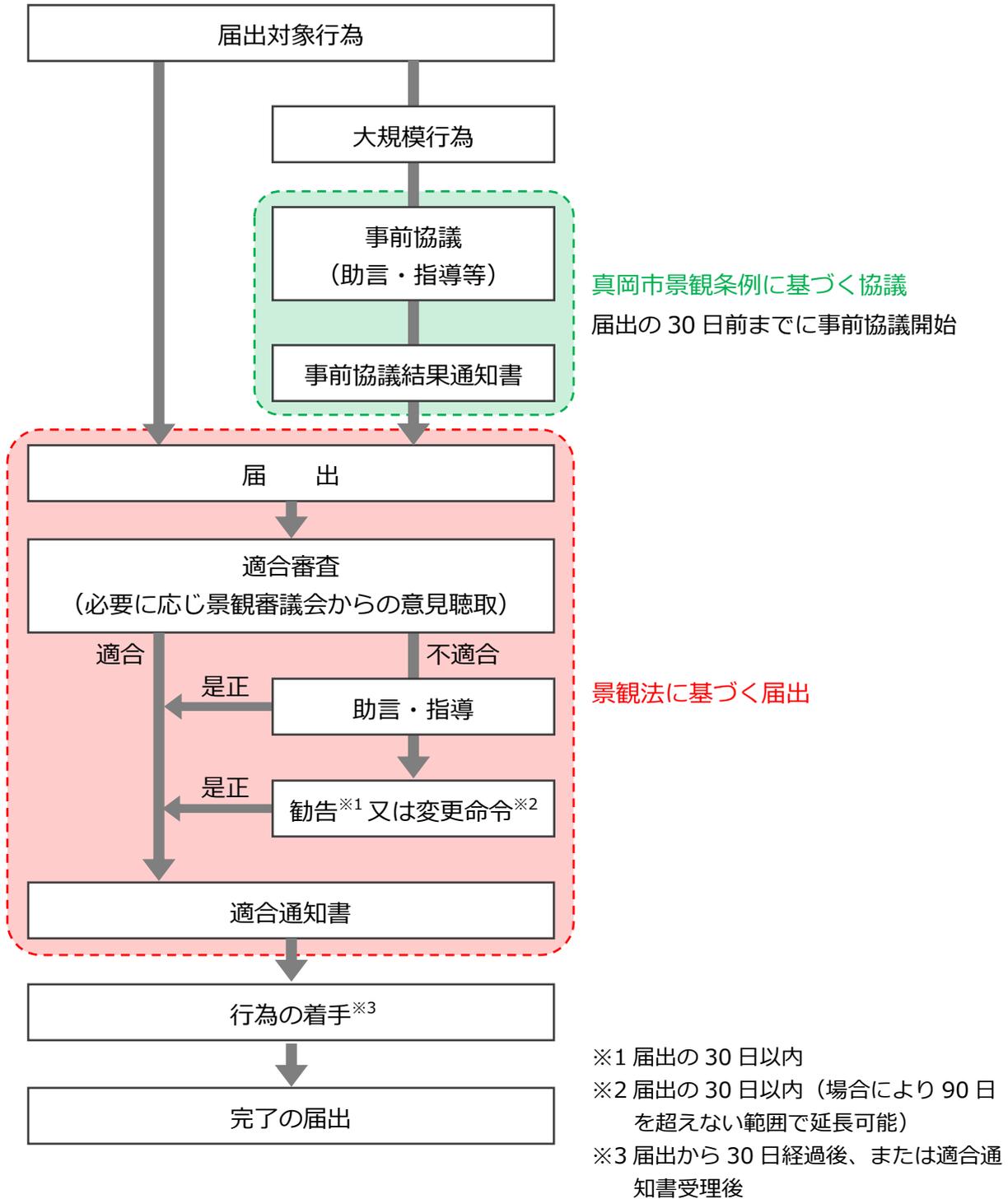
【 開発行為 】



3. 届出等手続きの流れ

大規模届出対象の行為者は、真岡市景観条例に基づき事前協議を行う必要があります。事前協議は、景観法に基づく届出の30日前までに開始するものとします。

【行為の届出手続きの流れ】 ※大規模行為のみ事前協議を実施する



4. 景観形成基準

本市では、建築物の建築や工作物の建設、開発行為等の景観形成に関わるすべての行為に対する配慮事項として、各ゾーンに応じた景観形成基準とガイドラインを定めます。

景観計画重点地区については、地区住民の意見・提案等を取り入れながら、特性を活かしたきめ細やかな景観形成基準を別に定めていきます。

(1) 共通事項

区分	景観形成基準
共通事項	<ul style="list-style-type: none"> ● 地域の特性を考慮し、その地域の基調となる景観と調和させること。 ● 景観法（平成16年法律第110号）、都市計画法（昭和43年法律第100号）等に基づく施策又は県若しくは市が定める景観形成に関する条例、要綱等に基づく施策がある場合は、それらの施策との整合性に配慮すること。 ● 見る位置（視点場）と見られる対象（視対象）との関係を考慮した景観形成に努めること。

(2) 建築物

区分	景観形成基準	ゾーン区分				
		中心市街地	市街地	工業地	田園	自然
位置及び規模	● 地域の主要な眺望点からの眺望を妨げない位置及び規模とすること。	□	□	□	□	□
	● 山稜の近傍にあっては、稜線を遮らない位置及び規模とすること。	—	—	—	□	□
	● 道路、河川等公共的な空間に接する部分は、歩行者等に対する圧迫感、威圧感等を緩和するような位置及び規模とすること。	□	□	□	□	□
	● 建築物の周辺には、できる限り空地を確保すること。	□	□	□	※	※
	● 歴史的な建造物等に近接する場合は、歴史的景観の保全に配慮した位置及び規模とすること。	○	○	○	○	○
	● 水辺に近接する場合は、水際線を遮らない位置及び規模とすること。	※	※	※	※	※

区分	景観形成基準	ゾーン区分				
		中心市街地	市街地	工業地	田園	自然
形態及び意匠	● 建築物全体として調和のとれた形態及び意匠とすること。	○	○	○	○	○
	● 周辺の景観と調和する形態及び意匠とすること。	○	○	○	○	○
	● 道路、河川等公共的な空間に接する部分は、歩行者等に対する圧迫感、威圧感等を緩和するような形態及び意匠とすること。	○	○	○	○	○
	● 歴史的な建造物等に近接する場合は、伝統的な意匠を継承し、又はその歴史的な建造物等と調和する形態及び意匠とすること。	○	○	○	○	○
色彩	● 周辺の景観に調和する彩度及び明度の色彩とすること。	○	○	○	○	○
	● 地域の特性に配慮した色彩とすること。	○	○	○	○	○
材料	● 外壁には、できる限りその地域で産出した材料又はその地域で伝統的に使用されている材料を用いること。	□	□	□	□	□
	● 外壁には、経年により景観を損なうことのないよう耐久性に優れた材料を用いること。	○	○	○	○	○
敷地の緑化	● 敷地内は、周囲の自然との調和に配慮し、できる限り緑化すること。	□	□	○	○	○
	● 緑化に際して、形状又は樹勢の優れた既存の樹木がある場合は、保存又は移植により、修景に活用すること。	○	○	○	○	○
	● 樹木による緑化に際しては、周囲の景観及び植生と調和し、その地域で親しまれている樹種を選択すること。	○	○	○	○	○

区分	景観形成基準	ゾーン区分				
		中心市街地	市街地	工業地	田園	自然
その他	● 敷地内に屋外駐車場を設置する場合は、街並み、隣接する敷地等との不調和が生じないようにすること。	○	○	○	○	○
	● 屋外照明を設置する場合は、夜間の景観を良好なものとし、かつ、過剰な光が周囲に散乱しないよう配慮すること。	□	□	□	□	□
	● 工事中は、敷地の周囲の緑化、景観に配慮した工事等により、できる限り修景の工夫をすること。	□	□	□	□	□
	● 建築物に附帯する広告物は、建築物本体及び周辺の景観と調和する位置、規模、形態、意匠、色彩及び材料とすること。	○	○	○	○	○
	● 建築物の移転後の跡地は、周辺の景観と調和させること。	□	□	□	□	□

○：良好な景観づくりのために景観形成基準を守る項目

□：良好な景観づくりのために景観形成基準を守る努力をする項目

※：より良い景観づくりのために配慮する項目

(3) 工作物

区分	景観形成基準	ゾーン区分				
		中心市街地	市街地	工業地	田園	自然
位置及び規模	● 地域の主要な眺望点からの眺望を妨げない位置及び規模とすること。	□	□	□	□	□
	● 山稜の近傍にあっては、稜線を遮らない位置及び規模とすること。	—	—	—	□	□
	● 道路、河川等公共的な空間に接する部分は、歩行者等に対する圧迫感、威圧感等を緩和するような位置及び規模とすること。	□	□	□	□	□
	● 歴史的な建造物等に近接する場合は、歴史的景観の保全に配慮した位置及び規模とすること。	○	○	○	○	○
	● 水辺に近接する場合は、水際線を遮らない位置及び規模とすること。	※	※	※	※	※
形態及び意匠	● 周辺の景観と調和する形態及び意匠とすること。	○	○	○	○	○
	● 歴史的な建造物等に近接する場合は、伝統的な意匠を継承し、又はその歴史的な建造物等と調和する形態及び意匠とすること。	○	○	○	○	○
色彩	● 地域の特性に配慮し、周辺の景観に調和する色彩とすること。	○	○	○	○	○
材料	● 外壁には、できる限りその地域で産出した材料又はその地域で伝統的に使用されている材料を用いること。	□	□	□	□	□
	● 外壁には、経年により景観を損なうことのないよう耐久性に優れた材料を用いること。	○	○	○	○	○

区分	景観形成基準	ゾーン区分				
		中心市街地	市街地	工業地	田園	自然
敷地の緑化	● 敷地内は、周囲の自然との調和に配慮し、できる限り緑化すること。	□	□	○	○	○
	● 緑化に際して、形状又は樹勢の優れた既存の樹木がある場合は、保存又は移植により、修景に活用すること。	○	○	○	○	○
	● 樹木による緑化に際しては、周囲の景観及び植生と調和し、その地域で親しまれている樹種を選択すること。	○	○	○	○	○
その他	● 屋外照明を設置する場合は、夜間の景観を良好なものとし、かつ、過剰な光が周囲に散乱しないよう配慮すること。	□	□	□	□	□
	● 工事中は、敷地の周囲の緑化、景観に配慮した工事塀等により、できる限り修景の工夫をすること。	□	□	□	□	□
	● 工作物に附帯する広告物は、工作物本体及び周辺の景観と調和する位置、規模、形態、意匠、色彩及び材料とすること。	○	○	○	○	○
	● 工作物の移転後の跡地は、周辺の景観と調和させること。	□	□	□	□	□
	● 太陽光パネルは、位置や規模、形態、意匠、色彩、光沢、反射など周辺環境に配慮すること。	○	○	○	○	○

○：良好な景観づくりのために景観形成基準を守る項目

□：良好な景観づくりのために景観形成基準を守る努力をする項目

※：より良い景観づくりのために配慮する項目

(4) 開発行為

区分	景観形成基準	ゾーン区分				
		中心市街地	市街地	工業地	田園	自然
土地の形状及び緑化	● 長大なのり面及び擁壁が生じないように、できる限り現況の地形を生かすこと。	○	○	○	○	○
	● のり面は、できる限りゆるやかな勾配とし、周囲の植生と調和した緑化を図ること。	○	○	○	○	○
	● 土地の不整形な分割又は細分化は避けること。	○	○	○	○	○
その他	● 優れた景観を形成する樹木等がある場合は、その保全及び活用を図ること。	○	○	○	○	○

○：良好な景観づくりのために景観形成基準を守る項目

□：良好な景観づくりのために景観形成基準を守る努力をする項目

※：より良い景観づくりのために配慮する項目