

景観法及び山梨市景観条例に基づく届出等の手引き

山梨市役所 都市計画課

平成28年1月作成

■目次■

届出対象行為	1
届出の流れ	2
景観形成基準	4
様式及び添付書類	12

届出対象行為

景観形成方針に沿った景観形成を進めるため、景観法に基づき、届出が必要となる対象行為は、次のとおりです(景観法第16条)。

該当する場合は、次ページの「届出の流れ」を参考に必ず届出等を行ってください。

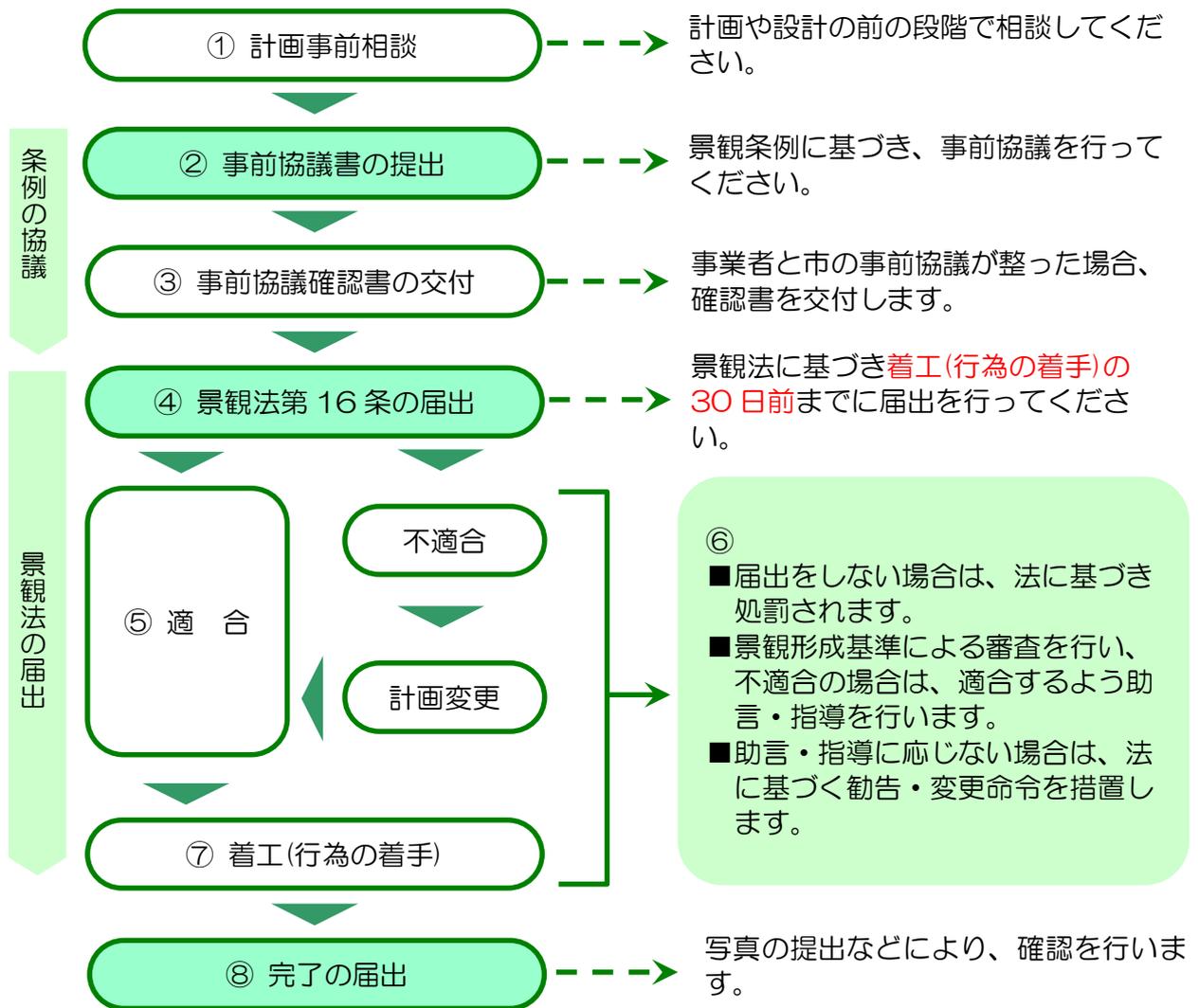
※山梨市景観計画区域は山梨市全域です。

区分	対象となる行為
景観計画区域	<p>① 建築物の新築又は移転で、次のいずれかに該当するもの(既存建築物部分と増築部分の床面積を合わせた場合を含む)</p> <p>ア. 都市計画法に規定する商業地域で、高さ13m又は床面積の合計が500㎡を超えるもの</p> <p>イ. 都市計画法に規定する用途地域のうち、商業地域を除く地域で、高さ10m又は床面積の合計が250㎡を超えるもの</p> <p>ウ. 都市計画法に規定する用途地域以外の地域で、床面積の合計が10㎡を超えるもの</p> <p>② 建築物の増築又は改築で、上記ア. イ. ウ. に該当する建築物で、行為に係る床面積の合計が10㎡を超えるもの</p> <p>③ 建築物の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等で、上記ア. イ. ウ. に該当する建築物で、変更部分の合計面積が外観の面積の10分の1以上のもの</p>
	<p>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で、次のいずれかに該当するもの</p> <p>ア. 煙突、記念塔、装飾塔、彫刻その他これらに類するもので、高さ6mを超えるもの</p> <p>イ. 高架水槽その他これらに類するもので、高さ8mを超えるもの</p> <p>ウ. 垣、さく、塀その他これらに類するもので、高さ2mを超えるもの</p> <p>エ. 遊戯施設、製造プラント、貯蔵施設、処理施設その他これらに類するもの</p> <p>オ. 電柱、鉄塔、アンテナその他これらに類するもので、高さ15mを超えるもの</p> <p>カ. 地上に設置する太陽光発電施設で、ソーラーパネルの表面積の合計が10㎡を超えるもの、風力発電施設で高さが15mを超えるもの、小水力発電施設で築造面積が10㎡を超えるもの</p>
	面積が1,000㎡を超える開発行為
	90日を超える屋外における物品の集積又は貯蔵で、物品の高さ5m又はその用に供されている土地の面積1,000㎡を超えるもの

※「建築物及び工作物の高さ」は、地盤面から当該建築物又は工作物の上端までの高さとし、なお、建築物の屋上に設置される工作物は、当該建築物の高さを含めた当該工作物上端までの高さとし、(以下、「建築物及び工作物の高さ」は、これを準用)。

届出の流れ

届出対象行為に該当する場合は、山梨市景観条例に基づく事前協議や景観法に基づく届出等が必要になります。手続きの流れは次図（届出の流れ）に示すとおりです。



①計画事前相談（任意）

◆計画・設計に際し、「届出対象行為に該当するか」「景観に関してどのような配慮をすればよいのか」など、不明な点等がありましたら、事前にご相談ください。

②事前協議書の提出（条例第 16 条）

◆届出対象行為に該当する場合は、P.12,13 に示す図画を「景観計画区域内行為事前協議書（第 1 号様式）」に添付し、正・副一部ずつ提出してください。

◆事前協議により、計画・設計内容の修正等が必要となる場合がありますので、日数には余裕をもって提出してください。

③事前協議確認書の交付（条例施行規則第4条）

◆事業者と市の事前協議が整った場合、事前協議確認書を交付します。

④景観法第16条の届出（条例第17条）

◆届出書は、事前協議の内容を踏まえ、**行為着手の日の30日前までに**「景観計画区域内行為届出書（第3号様式）」を1部提出してください。事前協議時に提出された書類を景観法施行規則第1条に規定する届出提出書類とします。

◆届出を行った後、計画・設計の内容を変更する場合は、「景観計画区域内行為事前協議書（第1号様式）」と添付書類を提出して、再度事前協議を行ってください。

◆計画・設計の内容を変更する場合は、上記事前協議終了後、変更した内容に着手する日の30日前までに、「景観計画区域内行為変更届出書（第3号様式）」を1部提出してください。

◆届出をせず、又は虚偽の届出をした者は、景観法第103条第1項の規定により罰せられることがありますので、ご注意ください。

⑤適合（条例第18条）

◆審査の結果、良好な景観の形成に支障を及ぼすおそれがないと認めた場合は、「景観計画区域内行為制限の適合通知書（第5号様式）」を交付します。交付されると着手の制限を解除します（⑦着工参照）。

⑥指導・勧告・変更命令

◆審査した結果、景観計画に適合しない場合は、適合するよう計画・設計の内容を是正してください。

◆是正されない場合は、景観法及び山梨市景観条例に基づき、指導・勧告、変更命令の措置をとる場合があります。

⑦着工（行為の着手）

◆景観法第18条の規定により、市長が「景観計画区域内行為届出書（第1号様式）」を受理した日から30日を経過した後でなければ、行為に着手することはできません。ただし、審査の結果、良好な景観の形成に支障を及ぼすおそれがないと認め、「景観計画区域内行為制限の適合通知書（第5号様式）」が交付された場合はこの限りではありません。

⑧完了の届出（条例第21条）

◆届出行為が完了したときは、「景観計画区域内行為完了届出書（第10号様式）」を提出してください。

◆完了届出書には、行為が完了した状況を示す2方向以上から撮影した写真（敷地及びその周辺の状況が分かるもので色彩を識別することができるもの。）並びに撮影位置及び方向を図示した図画を添付してください。

⑨届出行為の中止（条例第21条）

◆届出行為を中止するときは、「景観計画区域における行為中止届出書（第11号様式）」を提出してください。

行為の制限に関する事項（景観形成基準）

景観形成方針に沿った景観形成を進めるため、景観法に基づき、届出が必要となる対象行為が遵守すべき「景観形成基準」を次のとおりとします。

届出対象行為(特定届出対象行為を含む)を行う際には、以下の「景観形成基準」に適合する必要があります。

○届出を要する行為に対する景観形成基準

対象	事項	景観形成基準																	
建築物及び 工作物	位置	<ul style="list-style-type: none"> 道路境界線及び隣地境界線からは、できるだけ後退すること 周辺及び敷地内の建築物との調和に配慮した配置とすること 既存の樹木がある場合には、これをできるだけ修景に活かすように配慮すること 																	
	形態 意匠	<ul style="list-style-type: none"> 周辺に与える威圧感、圧迫感及び突出感の軽減に努めるなど、周辺の景観との調和に配慮すること 壁面等の意匠のつりあいに配慮し、全体としてまとまりある意匠とすること 外壁または屋外に設ける設備は、露出しないようにし、建築物等の本体及び周辺の景観との調和に配慮すること 屋外階段、バルコニー等建築物等の本体と一体をなすものを設ける場合には、建築物等の本体との調和に配慮すること 外壁や設備等の汚染、退色や腐食等については、定期的に補修し、美観の維持、向上に努めること 																	
	外観 色彩	<p>・外観の色彩の制限は、次のとおりとする。ただし、次のア～イのいずれかに該当する場合は、この限りでない。</p> <p>ア. 建築物の屋根にあって、次のa～bの色彩</p> <p> a. 和瓦や銅板などによるものの色彩</p> <p> b. 地域の特徴的な色彩で市長が認めるもの</p> <p>イ. 建築物の外壁もしくは工作物の外観にあって、次のa～cの色彩</p> <p> a. 着色していない木材、土塀、ガラス、レンガなどの材料によって仕上げられる部分の色彩</p> <p> b. 地域の特徴的な色彩で市長が認めるもの</p> <p> c. 外観のアクセント色として着色される部分の合計面積が、建築物もしくは工作物の外観の面積の10分の1未満の場合</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>色相</th> <th>明度</th> <th>彩度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">R(赤)・YR(黄赤)</td> <td>8超</td> <td>3以下</td> </tr> <tr> <td>8以下</td> <td>6以下</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Y(黄)</td> <td>8超</td> <td>3以下</td> </tr> <tr> <td>8以下</td> <td>4以下</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">上記以外の色相</td> <td>8超</td> <td>1以下</td> </tr> <tr> <td>8以下</td> <td>2以下</td> </tr> </tbody> </table> <p>※表中の「使用する色相」「明度」「彩度」の基準は、JIS Z8721に定めるマンセル値による。</p>	色相	明度	彩度	R(赤)・YR(黄赤)	8超	3以下	8以下	6以下	Y(黄)	8超	3以下	8以下	4以下	上記以外の色相	8超	1以下	8以下
色相	明度	彩度																	
R(赤)・YR(黄赤)	8超	3以下																	
	8以下	6以下																	
Y(黄)	8超	3以下																	
	8以下	4以下																	
上記以外の色相	8超	1以下																	
	8以下	2以下																	

対象	事項		景観形成基準
建築物及び 工作物	外観	材料	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺との調和に配慮した材料を使用すること ・地域の材料や天然の材料をできるだけ活用すること ・耐久性及び耐候性に優れた材料の使用に努めること
		緑化	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地内においては、緑化に努めること ・地域の特性にあった樹木の植栽に努めること ・大規模建築物等が周辺に与える威圧感、圧迫感及び突出感を和らげるように樹木の高さ及びその配置に配慮すること
	高さ	<ul style="list-style-type: none"> ・優れた景観を有する山岳等の近傍にあっては、これらの稜線を乱さないように位置及び高さについて配慮すること 	
	その他	<ul style="list-style-type: none"> ・神社、寺院、遺跡等の歴史的資産の近傍にあっては、これらに違和感を与えることのないように位置、形態意匠、色彩及び材料について配慮すること ・優れた景観を有する山岳等または貴重な歴史的建造物の近傍にあっては、勾配のある屋根を設けるように配慮すること ・都市施設の集積する商業地域において、道路境界線から後退することにより生じた空地は、道路と一体となった開放的な空地とするように努めること 	
開発行為	緑化	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺の自然景観を出来るだけ残すようにすること ・開発区域内に緑地帯を最大限確保するように努めること 	
	遮へい	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地境界等は植栽を用いる等景観に配慮した素材の利用に努めること 	
屋外における 物品の集積 または貯蔵	集積または 貯蔵の方法	<ul style="list-style-type: none"> ・集積または貯蔵を始める位置は、道路等の公衆の通行し、または集合する敷地境界からできるだけ離れた位置とすること ・積み上げにあたっては、できるだけ低いものとし、整然とした集積または貯蔵とすること 	
	遮へい	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地の周囲の植栽を行うなど、道路等の公衆の通行し、または集合する場所からの遮へいに配慮すること 	

○太陽光発電施設の届出を要する行為に対する景観形成基準

対象	景観形成基準
太陽光発電施設	<ul style="list-style-type: none"> • 太陽光発電設備の高さは、出来る限り低くして周辺景観に馴染むようにすること • 歩行者及び周囲の景観に影響のあるものは、敷地境界から出来るだけ後退し、必要に応じ植栽などにより修景を施すようにすること • 道路等から見た場合に、景観を阻害しないよう、配置の工夫、分割の工夫、植栽による遮蔽等により修景を施すようにすること • 重要な眺望点から視対象方向の視野内に望見できないようにすること • 自然的、都市的、歴史文化的に価値の高い資源及びその周辺から望見できないようにし、その施設を見た場合に阻害しないようにすること • 木竹の伐採を伴う場合は、伐採面積を必要最小限にすること • ソーラーパネルの色彩は、周囲と調和した色彩とし、低明度かつ低彩度の目立たないものを使用すること • ソーラーパネルの発電面は、低反射で、模様が目立たないものを使用し、文字等の表記はしないこと • ソーラーパネルのフレームの色彩は、基本的にはパネル部分と同色とし、素材は低反射のものとする • パワーコンディショナーや分電盤及びフェンス等の付属設備の色彩は、周囲と調和した色彩とし、低明度かつ低彩度の目立たないものを使用すること • 施設の汚染、退色や腐食等については、定期的に補修し、美観の維持、向上に努めること

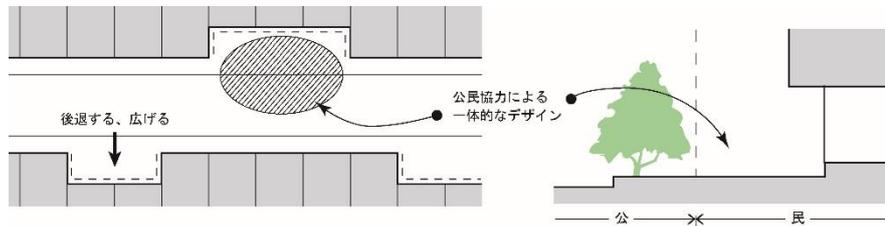
※この「景観形成基準」は、景観法に基づき、届出対象行為(特定届出対象行為を含む)が遵守すべき『景観形成上の基準』です。

※建築物の建築その他の行為に際しては、景観法以外の関係法令に基づく基準等を遵守するとともに、必要となる所定の手続も行う必要があります。

<参考-景観形成基準に基づく景観形成のイメージ>

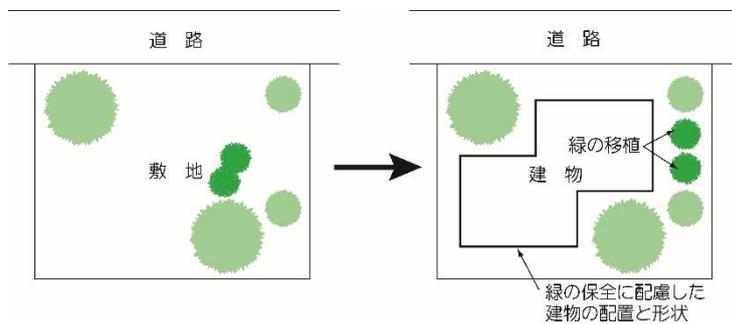
■建築物及び工作物の位置

○道路境界線からの後退による景観形成のイメージ



建築物の壁面を後退させて、ゆとりある空間を確保する。

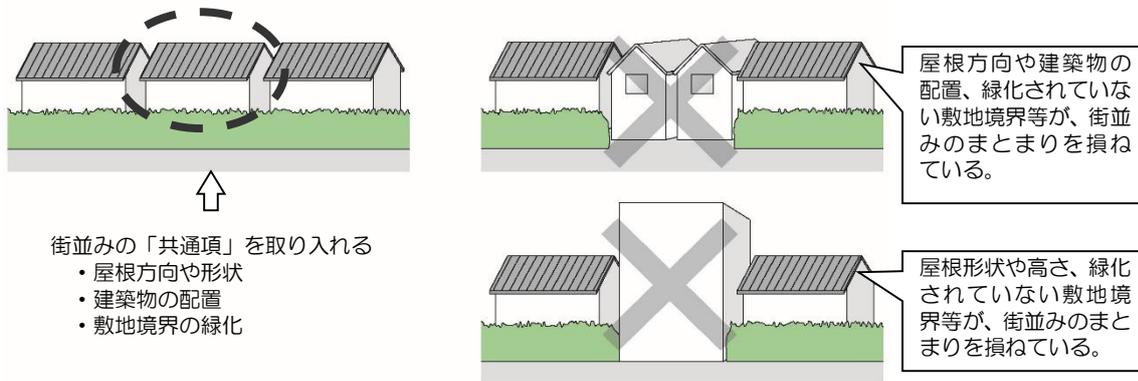
○既存の樹木等を活かした修景のイメージ



建物の配置や形状を工夫することで、既存の樹木を活かす。

■建築物及び工作物の形態意匠

○周辺の景観(街並み)との調和への配慮のイメージ



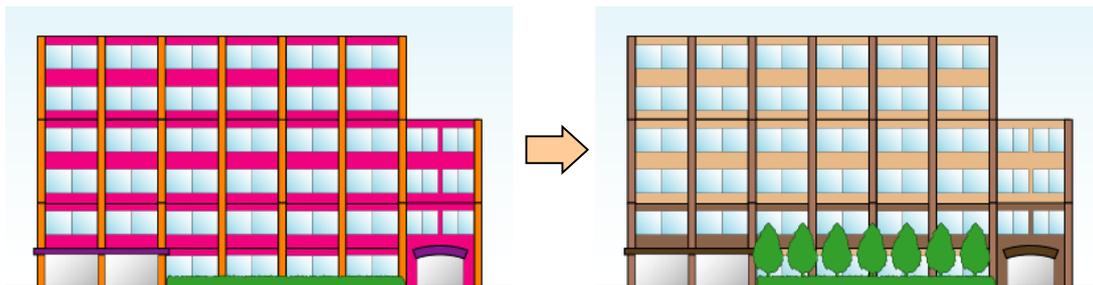
○屋外に設ける設備等の修景のイメージ



設備機器等の付帯設備は屋上等に集約し、周りを遮へいすることで、目立たなくする。

■建築物及び工作物の色彩

○色彩の制限による景観形成のイメージ



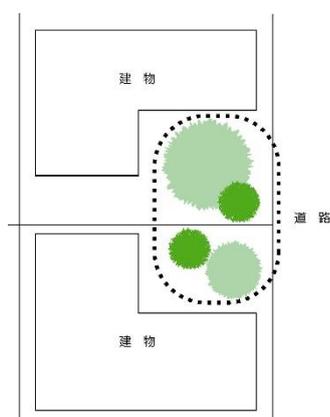
華やかな色使いは、周囲から際立ち、街並みの落ち着きを損なう。

色彩基準に沿った色彩を用いることで、落ち着きの感じられる外観を形成することができる。

■敷地の緑化

○敷地の緑化のイメージ

隣接敷地と植栽地の配置をあわせることで、ボリュームのある緑を確保する。



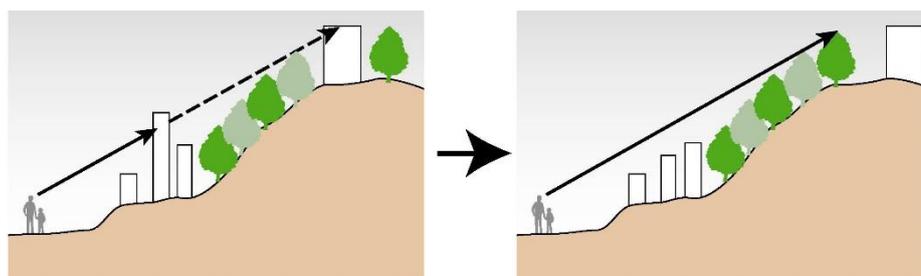
○樹木による大規模建築物等の圧迫感等の軽減イメージ



大規模な建築物や工作物が立地する敷地の道路境界への緑化により、その圧迫感を軽減する。

■建築物及び工作物の高さ

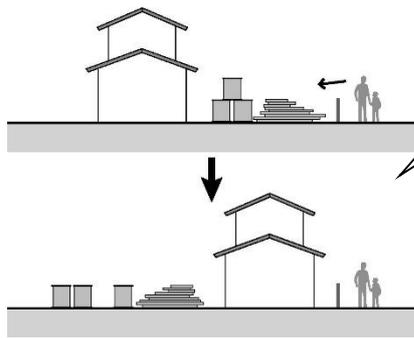
○山並み等の稜線を乱さない高さのイメージ



緑が形づくるスカイラインを遮ることのない高さとし、緑豊かな景観を保全する。

■屋外における物品の集積または貯蔵

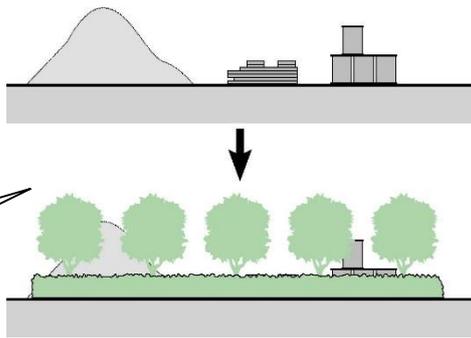
○集積・貯蔵する位置のイメージ



目立たない場所に移動し、雑然とした景観を落ち着かせる。

緑で遮へいし、周辺景観との調和を保つ。

○遮へいによる修景のイメージ



<参考—色彩基準に用いたマンセル値について>

- マンセル値とは、色彩を次の色の三属性によって表現するもので、日本では、JIS Z 8721（三属性による色の表示方法）として規格化されており、マンセル値として表される色彩は、全国どこでも、誰でもが共有できる、色彩を測る「物差し」となっています。

<色の三属性>

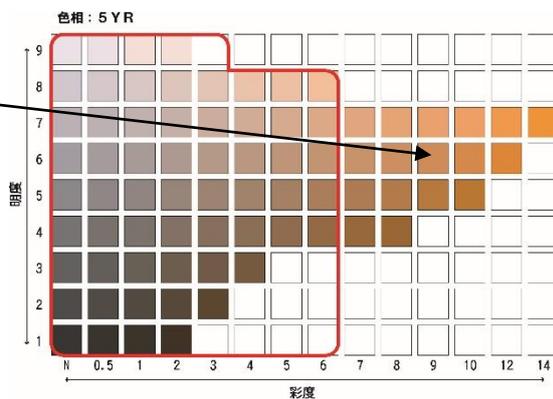
- 色相：赤、黄、青などの色あい
- 明度：明るさ暗さを示す尺度
- 彩度：色みの強さ(鮮やかさ)を表す尺度(彩度が0の色彩を「無彩色」という。)

- したがって、色彩に関わる景観形成基準については、マンセル値により、適合・不適合の範囲を明示することとします。
- マンセル値は、次の例のとおり、色の三属性である「色相」「明度」「彩度」を記号と数値の組み合わせで表記されます。

■マンセル値の表示例

5YR 6 / 9
色相 明度 彩度

※右図の赤線で囲まれた範囲が景観形成基準に適合する色彩である場合、上の表示例に示すマンセル値に該当する色彩は、この基準に適合しない色彩となります。



N 4. 0

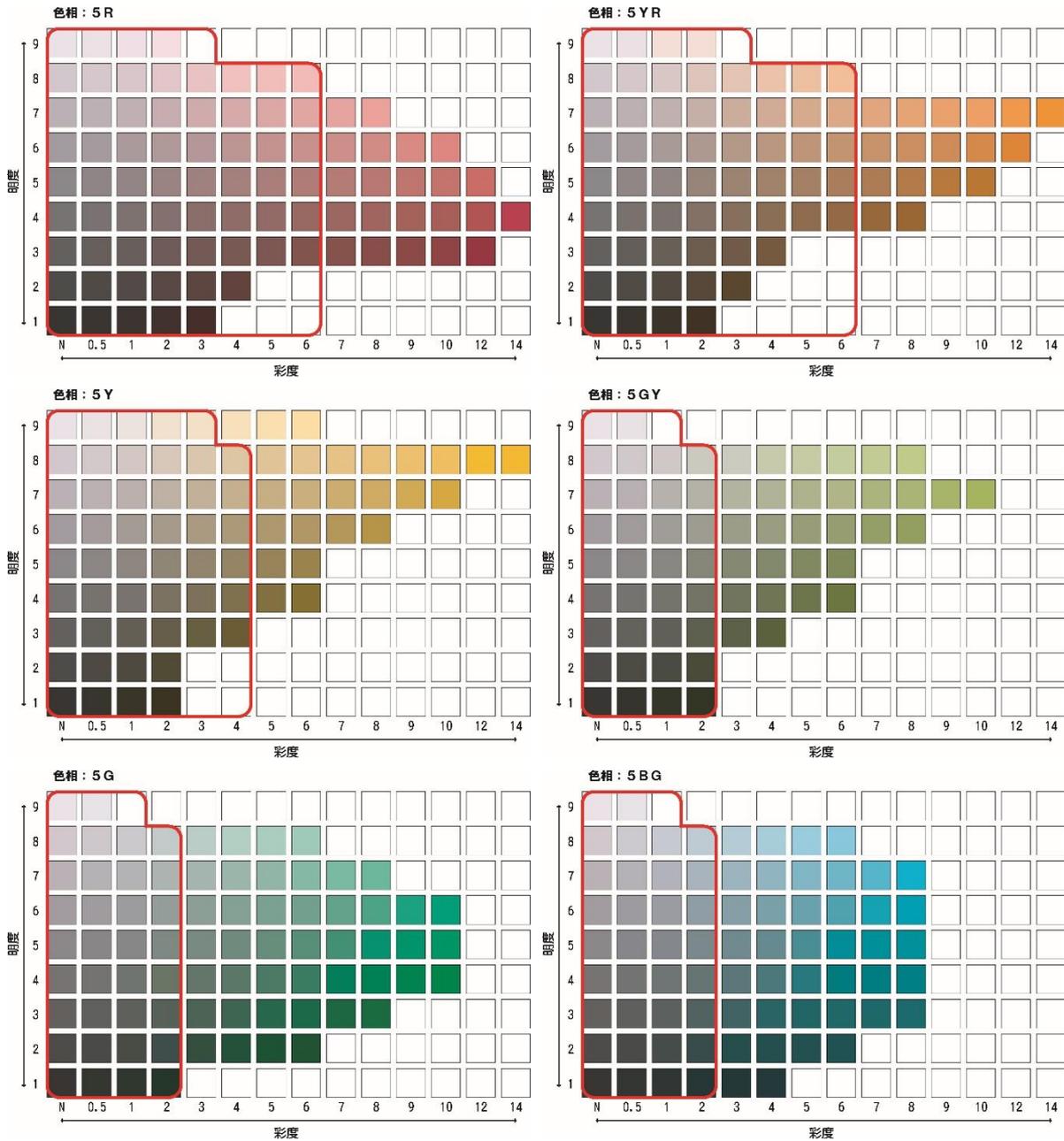
無彩色 明度 ※「N」は無彩色に該当する色相

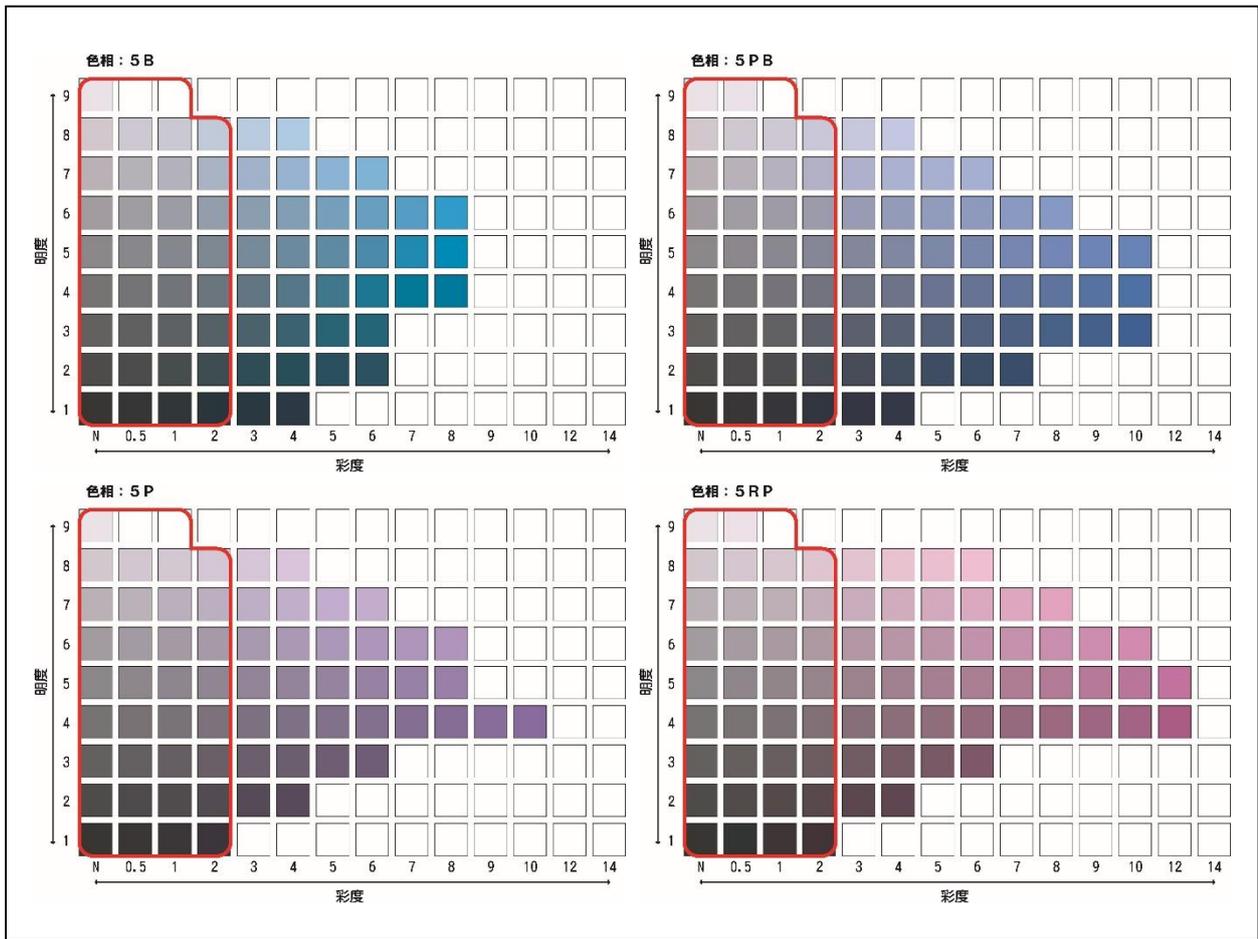
■山梨市景観計画区域における色彩基準

※カラーチャートの見方

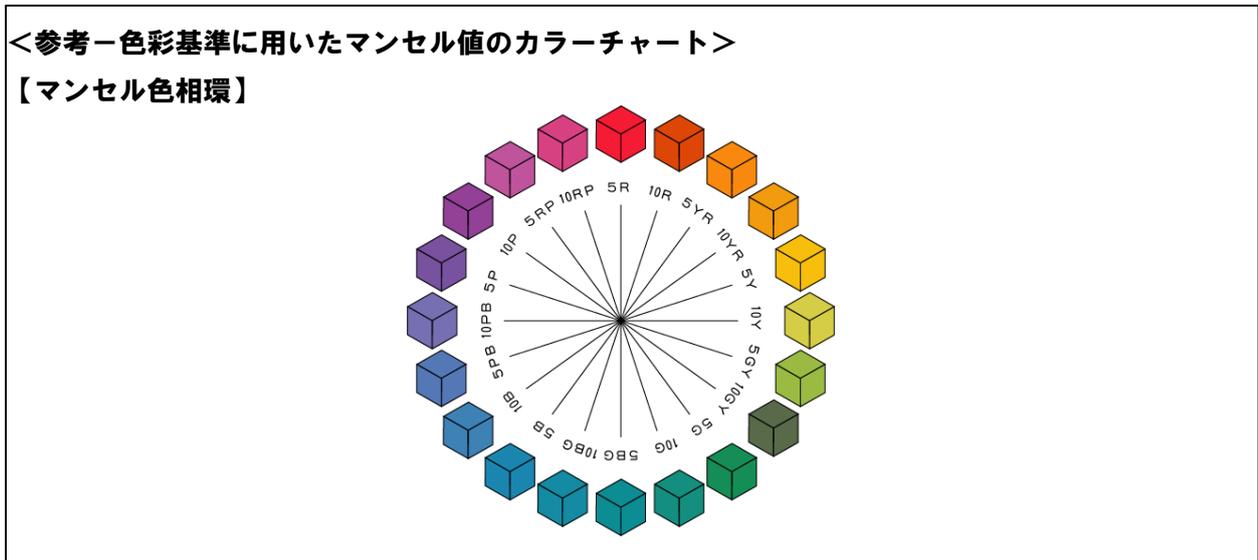
- 景観計画区域で景観形成基準に適合する範囲は、赤線囲み内の色彩となります。
- 色相の中間色(2.5、7.5、10)は省略しています。
- 印刷による色表現のため、実際のマンセル値による色彩とは異なる場合があります。

【図 色彩基準】





※カラーチャートは、「デジタル色彩マニュアル(財団法人日本色彩研究所)」に基づき、各マンセル値に対応した色彩を表示していますが、プリンターや用紙などによって、忠実に各マンセル値固有の色彩を再現できていない場合がありますので、ご了承ください。



様式及び添付書類

『事前協議書の提出』 必要書類を正・副一部ずつ提出してください。

【1】建築物または工作物

- 景観計画区域内行為事前協議書チェックシート【建築物・工作物用】
※太陽光発電施設については【太陽光発電施設用】を提出してください。
- 景観計画区域内行為事前協議書（様式第1号）
- 建築物の概要（様式第1号関係別紙1）または工作物の概要（様式第1号関係別紙2）
- 添付資料

位置図（2,500分の1以上）	方位、道路又は目標となる地物及び行為の位置
配置図（100分の1以上）	(1) 縮尺、方位並びに敷地の形状及び寸法 (2) 敷地の境界及び建築物又は工作物の位置 (3) 敷地に接する道路の位置及び幅員 (4) 道路境界線及び隣接境界線から建築物又は工作物までの距離 (5) 植栽樹木等の位置、樹種、樹高及び本数 (6) 擁壁、垣、柵、塀等の高さ、長さ及び色彩
平面図・立面図（100分の1以上）	(1) 縮尺、寸法、材料の種別及び仕上げの方法 (2) 色彩(低彩度の色彩の色見本の添付又はマンセル記号による表示、色見本に近い色での着色) (3) 擁壁、垣、柵、塀等の高さ、長さ及び色彩
現況写真・撮影位置図	(1) 行為地及び周辺の状態を表すもの2～3箇所(道路面から全体が分かるもの) (2) 写真を撮った位置

【2】開発行為

- 景観計画区域内行為事前協議書チェックシート【開発行為用】
- 景観計画区域内行為事前協議書（様式第1号）
- 開発行為の概要（様式第1号関係別紙3）
- 添付資料

位置図（2,500分の1以上）	方位、道路又は目標となる地物及び行為の位置
平面図・立面図（100分の1以上）	(1) 縮尺、寸法、材料の種別及び仕上げの方法 (2) 色彩(低彩度の色彩の色見本の添付又はマンセル記号による表示、色見本に近い色での着色) (3) 擁壁、垣、柵、塀等の高さ、長さ及び色彩
計画図	方位、行為後の造成計画・土地利用計画
現況写真・撮影位置図	(1) 行為地及び周辺の状態を表すもの2～3箇所(道路面から全体が分かるもの) (2) 写真を撮った位置

【3】屋外における物品の集積または貯蔵

- 景観計画区域内行為事前協議書チェックシート【屋外における物品の集積または貯蔵用】
- 景観計画区域内行為事前協議書（様式第 1 号）
- 屋外における物品の集積または貯蔵の概要（様式第 1 号関係別紙 4）
- 添付資料

位置図（2,500 分の 1 以上）	方位、道路又は目標となる地物及び行為の位置
配置図（100 分の 1 以上）	(1) 縮尺、方位並びに敷地の形状及び寸法 (2) 土石、廃棄物、再生資源その他の物件の種類 (3) 遮蔽の位置、種類、構造又は規模 (4) 敷地に接する道路の位置及び幅員 (5) 隣接地との高低差 (6) 付近の土地利用の現況
現況写真・撮影位置図	(1) 行為地及び周辺の状況を表すもの 2～3 箇所(道路面から全体が分かるもの) (2) 写真を撮った位置

『景観法第 16 条の届出』 必要書類を一部提出してください。

- 景観計画区域内行為届出書（様式第 3 号）

『届出行為の変更』 必要書類を一部提出してください。

- 景観計画区域内行為変更届出書（様式第 4 号）
- 添付書類 ※当該行為の事前協議時と同様の資料に変更箇所を明確に示し、添付してください。

『完了の届出』 必要書類を一部提出してください。

- 景観計画区域内行為完了届出書（様式第 10 号）
- 添付書類 ※当該行為が完了した後の状況を示す写真並びに撮影位置及び方向を図示した図画を添付してください。

『中止の届出』 必要書類を一部提出してください。

- 景観計画区域における行為中止届出書（様式第 11 号）