

第4章 行為の制限に関する事項



4 行為の制限に関する事項

4-1 景観の形成・誘導に関する基本的な考え方

(1) 基本的な考え方

良好な景観を形成していくためには、共通の目標に向かって取り組むことが必要です。そこで、建築物や工作物などの建築、屋外広告物の設置など、市内で行われる大小様々な行為について、届出制度の活用や行為の制限等により、良好な景観の形成に向けて誘導していきます。

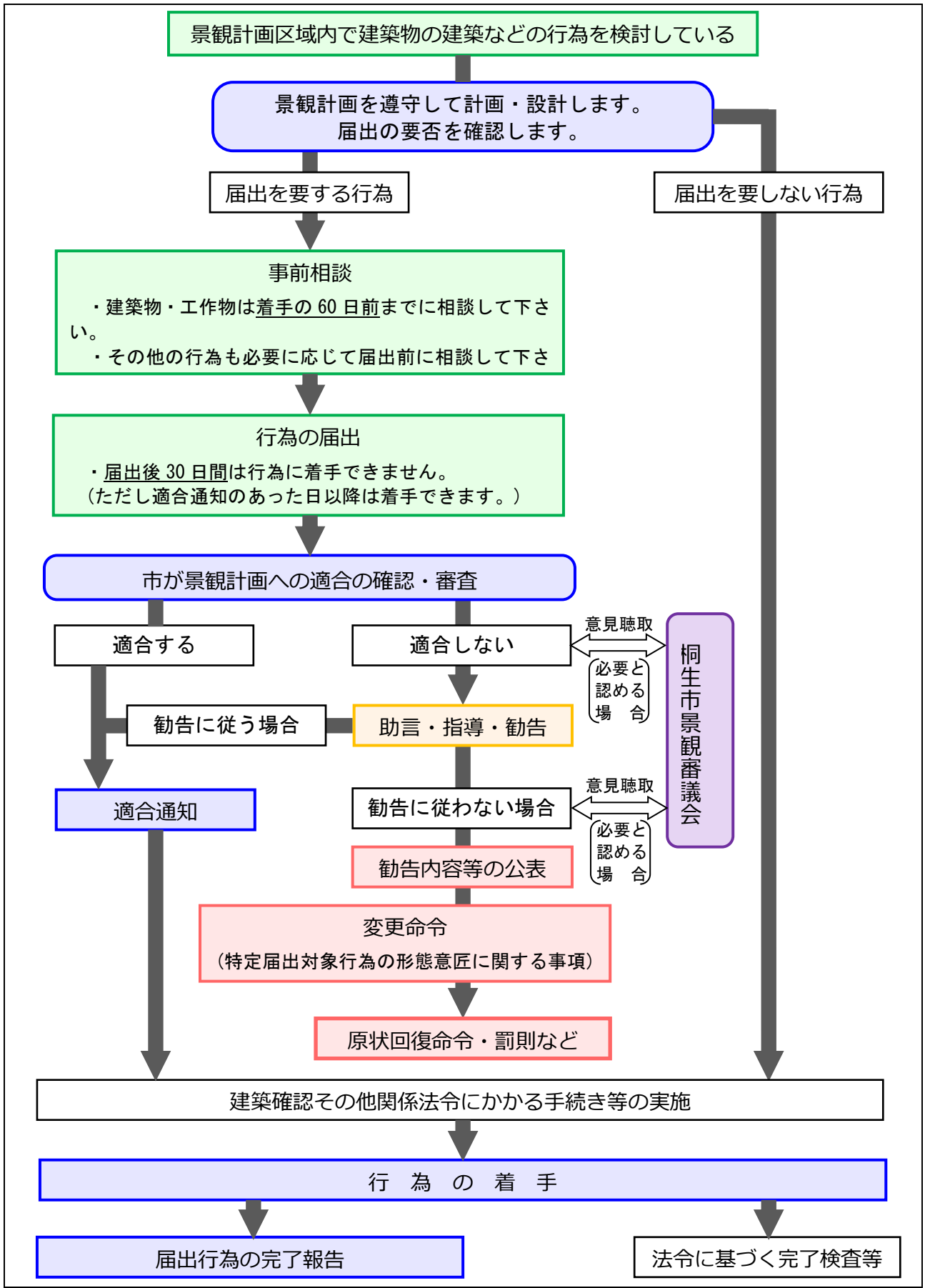
建築行為などを行う方及びその設計者は、行為の実施にあたり、その行為地の特性をしっかりと確認・把握し、第3章「良好な景観の形成に関する方針」に沿って計画し、本章に示す景観形成基準への適合を確認します。

一定規模以上の行為及び特定届出対象行為については、景観への影響が大きいことから、市への届出により、景観計画への適合を審査するほか、必要に応じて勧告や変更命令等を措置します。

公共事業は、大規模なものや多くの人々が目にする建物・都市基盤施設等が多数を占めており、景観に大きな影響を及ぼします。そのため、市で行う事業については模範となるよう積極的な景観形成に努めるとともに、市以外の事業主体が行う公共事業については、届出制度に準じた手続き等により、景観計画に適合するよう配慮を求めます。

なお、景観地区等では、上記のものに加え、当該地区で定める景観の形成に関する方針についても適合させることとします。

(2)行為の実施にあたっての主な流れ



4-2 届出の対象となる行為

景観計画区域内における、法第16条第1項に基づく届出対象行為を次のとおり定めます。なお、景観地区・準景観地区については、別途地区ごとに届出対象行為を定めます。

景観計画区域内で建築等の行為を行う際は、当該行為が届出対象となるか、事前に市へ確認しましょう。

表 4-1 届出の対象となる行為

行為の種類		規 模	
建築物	新築、増築、改築、大規模な修繕、移転、外観の模様替え、色彩の変更	<p>高さ15m又は建築面積1,000㎡を超えるもの。 (増築、改築の場合は行為後の規模とします。) 〔適用除外〕 次のいずれかに該当するものは届出対象から除外します。 ①増築、改築に係る部分の床面積の合計が10㎡以下のもの ②工事に必要な仮設の建築物の新築、増築、改築、移転、外観の模様替え、色彩の変更 ③外観の模様替え又は色彩の変更で、行為に係る部分の面積が10㎡以下のもの ④改築で外観の変更を伴わないもの ⑤当該行為の終了後も容易に望見できない位置で行うもの</p>	
工作物	新設、増設、改造、移転、外観の模様替え、色彩の変更	・ さく、塀、擁壁の類	高さ2mかつ長さ50mを超えるもの
		・ 電波塔、物見塔、装飾塔の類 ・ 煙突、排気塔の類 ・ 高架水槽、冷却塔の類 ・ 鉄筋コンクリート造の柱、金属製の柱の類 ・ 彫像、記念碑の類 ・ 電気供給又は有線電気通信の用に供する架空線(その支持部を含む)	高さ15mを超えるもの (建築物と一体となって設置される場合は、建築物の高さとの合計とする。ただし当該工作物の高さが1.5m以下のものは除く。)
		・ 観覧車などの遊戯施設の類 ・ アスファルトプラントなどの製造施設 ・ 自動車車庫用の立体施設 ・ 石油などの貯蔵・処理施設 ・ 汚水処理施設、ごみ処理施設の類 ・ 太陽光発電施設、風力発電施設の類	高さ15m又は築造面積1,000㎡を超えるもの
開発行為	<p>・ 面積が1,000㎡を超えるもの ・ 行為により生じる法面又は擁壁が高さ5mかつ長さ10mを超えるもの</p>		
土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更	<p>・ 面積が1,000㎡を超えるもの ・ 行為により生じる法面又は擁壁が高さ5mかつ長さ10mを超えるもの</p>		
屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積	<p>・ 高さ5m又は面積500㎡を超えるもの 〔適用除外〕 次のいずれかに該当するものは届出対象から除外します。 ①桐生市土砂等の埋め立て等による土壌の汚染及び災害の発生の防止に関する条例第9条の規定による許可を受けて行うもの ②堆積物を外部から見通すことができない場所で行うもの ③堆積の期間が90日を超えないもの</p>		

4-3 景観の形成及び誘導に関する基準

(1) 共通の基準及びゾーン別の基準の設定

地域の特性や都市計画の土地利用方針などに基づき、景観計画区域内における景観の形成及び誘導に関する基準（以下、景観形成誘導基準という）を次のとおり定めます。

● 共通の景観形成誘導基準

建築物や工作物、屋外広告物など、景観計画区域内の行為全般に共通する基準を定めます。

● ゾーン別の景観形成誘導基準

地域の特性や都市計画の土地利用方針などに基づき、景観計画区域を次の6種類に類型化し、ゾーンごとの基準を定めます。

○ 景観形成誘導基準に関するゾーンの分類

① 商業地景観ゾーン

商業系用途地域の指定地域（国道50号沿道の区域を除く）

② 歴史景観ゾーン

伝統的建造物群保存地区や指定文化財等の周辺の区域

③ 沿道市街地景観ゾーン

都市計画区域内の国道・主要な県道・車線数が4以上の市道の沿道50mの区域
（商業地景観ゾーン及び梅田町2丁目～5丁目、新里町北・中部の区域を除く）

④ 住宅地景観ゾーン

住居系用途地域の指定地域

⑤ 工業地景観ゾーン

工業系用途地域の指定地域

⑥ 自然景観ゾーン

市街化調整区域、区域区分の無い地域、都市計画区域外の地域

(2)共通の景観形成誘導基準

行為の種類ごとに次のとおり共通の景観形成誘導基準を定めます。

なお、景観地区などにおいて別に規制・基準等を定めている場合は、その規制・基準等を優先します。ただし、その規制・基準等に定めのない区分の景観形成誘導基準については、本章に定める基準によることとします。

①建築物

区 分	基準の内容
位置・配置	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物を道路境界から後退させ、道路沿いにゆとりある空間の創出と周辺への圧迫感軽減に努めます。 ・山稜の近傍では、出来る限り稜線を乱さないような位置・配置とします。 ・建築物の共同化や隣地と協同した空地の確保により、オープンスペースの創出に努めます。 ・角地の建物は出来る限り隅切りや入隅などにより、オープンスペースの創出に努めます。 ・樹姿等が優れた樹木、水辺等が敷地内にある場合は、一体的な整備等により修景に生かせるよう努めます。
形態・意匠	<ul style="list-style-type: none"> ・建物のファサード(外観)の調和に配慮し、まち並みの連続性を確保します。特に1階部分などの低層部については通行者の視点を考慮したものとします。 ・中高層部分はランドマーク(目印)的存在となることを意識したデザインとします。 ・歩道に面する建築敷地のオープンスペースは、歩道との一体化に配慮したデザインとします。 ・文化財などの歴史的資源周辺では、その景観を阻害しないよう、建物の位置や形態、意匠等に配慮します。
色 彩	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁や屋根等の色彩は、ゾーンごとの色彩基準を遵守するとともに、周辺の建物や山並み等と調和する色を使用することとします。
材 料	<ul style="list-style-type: none"> ・汚損や色あせのしにくいものを使用します。困難な場合は汚損や色あせにより周辺景観を乱さないよう、経年管理が容易に行えるよう設計段階から配慮します。 ・光沢や反射の強い素材の使用はアクセントでの使用に留め、これらの素材の多用は控えます。
外構・緑化	<ul style="list-style-type: none"> ・建物周りは花や樹木の植栽により潤いのある環境をつくります。 ・土地の形質の変更は最小限に抑え、周辺環境と調和し地形に逆らったものとならないようにします。
屋外設備・施設の配置等	<ul style="list-style-type: none"> ・給水塔や空調等の屋外設備は建物と一体化したデザインとし、道路などの公共空間から見えない位置に配置します。やむを得ず見える位置に設置する場合には、目立たないように配慮します。 ・車庫・倉庫等は建物と一体となったデザインとするよう努めます。 ・屋上看板など建物と一体で設置されるものは、建物と一体化したデザインとします。 ・自動販売機などの設備は、周辺の景観を乱さない位置・配置、色彩・意匠とします。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・道路・河川・公園・鉄道等から見える壁面等は、公共性の高い部分としてその意匠に配慮します。 <p>◎太陽光発電施設については、次の事項に配慮します。</p>

	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根材として使用する場合には、公共の空間・施設から望見できる場所には設置しないよう努めます。 ・建築物に設置する場合は、建築物（建築設備を除く）の最上部の高さ以下とします。 ・勾配屋根に使用する場合には一体的に見える形態とするとともに、その他の外壁・屋根等の色彩と調和するものとするを原則とします。 ・外壁材として使用する場合には、その他の外壁材と調和を図ります。 ・屋根材として使用する場合は、パネルの色彩を黒又は濃紺もしくは低彩度・低明度の目立たないものを使用します。 ・パネルは反射が少なく模様が目立たないものの使用に努めます。 ・パネル面に文字を書いたり、複数色のパネルを並べないこととします。
--	--

②工作物

区分	基準の内容
位置・配置・形態・意匠等	<ul style="list-style-type: none"> ・柵・塀・擁壁などは周辺との調和や連続性の確保に努めるとともに、積極的な緑化に努めます。 ・通行者などに圧迫感を与えないよう、位置や配置、形態などに配慮し、高さは最小限に抑えます。 ・鉄塔、煙突等の背の高いものは、形態や色彩に配慮し、高さは最小限に抑えます。
色彩・材料	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物の基準に準じることとします。 ・自然景観が豊かな場所に設置する塀や擁壁、石積み等は、風土に合った素材(木・石等)を使用するよう努めます。
その他	<p>◎電波塔や鉄塔については、次の事項に配慮します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・設置位置や高さについて、眺望景観を阻害しないよう配慮します。 ・文化財などの重要な景観資源周辺への設置は出来る限り避けます。 ・高さや規模は最小限に留め、出来る限り小さく、低く、細くします。 ・色彩は、法令等の制限に依る場合を除き、原則として背景となる空に溶け込む灰色系などの色とします。山林などに設置する場合には茶系などの色とするよう配慮します。 <p>◎太陽光発電施設等については、次の事項に配慮します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築物の陸屋根に設置する場合には、設置面周囲のパラペットの高さ以下とします。やむを得ずその高さを超える場合には、ルーバー等により修景を行い、建築物との一体性確保に配慮します。 ・公共の空間・施設から望見できる場所には設置しないよう努めます。 ・地面に設置する形式の場合、配置の工夫、植栽やルーバー等による目隠し修景などにより目立たないようにします。 ・勾配屋根に使用する場合には一体的に見える形態とするとともに、その他の外壁・屋根等の色彩と調和するものとするを原則とします。 ・建築物に設置する場合は、建築物（建築設備を除く）の最上部の高さ以下とします。 ・外壁材として使用する場合には、その他の外壁材と調和を図ります。 ・屋根材として使用する場合は、パネルの色彩を黒又は濃紺もしくは低彩度・低明度の目立たないものを使用します。 ・パネルは反射が少なく模様が目立たないものの使用に努めます。 ・パネル面に文字を書いたり、複数色のパネルを並べないこととします。

③開発行為、土地の形質の変更

区分	基準の内容
位置・配置・ 形態・意匠等	<ul style="list-style-type: none">・建築物、工作物の基準に準じることとします。・行為地及びその周辺の景観特性を把握し調和を図るとともに、その特性を生かすよう配慮します。行為地内及びその周辺に樹林地や水辺などがある場合には、その活用を図ります。・既存の地形の改変は最小限に留めるよう努めます。また大規模な擁壁や法面などが生じないように配慮し、やむを得ず生じる場合には法面等の緑化や前面植栽による緩衝、構造・配置等の工夫により景観への影響を低減させます。
色彩・材料 その他	<ul style="list-style-type: none">・建築物、工作物の基準に準じることとします。

④物件の堆積

区分	基準の内容
位置・配置・ 形態・意匠等	<ul style="list-style-type: none">・高さは出来る限り低く抑えます。景観上の配慮のほか、周辺に危険が及ばないように、安全な勾配とします。・周辺に圧迫感を与えないよう配慮します。・植栽や塀などにより、公共空間から遮蔽するよう努めます。

(3)ゾーン別の景観形成誘導基準

①商業地景観ゾーン

【商業系用途地域の指定区域(国道50号沿道の区域を除く)】

区 分	基準の内容
位置・配置	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺のまち並みとの調和に配慮します。 ・壁面位置の工夫により、歩道部と合わせた敷地の活用を図り、まちのにぎわい創出に努めます。
形態・意匠	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物等の低層部は通行者の視点を考慮し、にぎわいの連続性に配慮した景観を形成します。 ・建築物等の中高層部では、壁面位置や高さ、形態意匠などのファサード(外観)の統一に配慮し、連続性も含めた景観の調和に配慮します。 ・人の滞留が多く見込まれる交差点部は景観上の重要な要素となるため、通行者などからの見え方を踏まえ、特に良好な景観の形成に努めます。
色彩・材料	<ul style="list-style-type: none"> ・色彩は商業地景観ゾーンの色彩基準を遵守します。 ・基調色は落ち着いた色を選択し、彩度の高い突出した色は使用しません。 ・アクセントカラーはにぎわいあるまち並み景観の形成に配慮し、色の選択にあたっては明度や彩度を工夫して決定することとします。 ・通行者の視野に入りやすい低層部では、外部仕上げに自然素材などの利用に努めます。また材料の特徴を生かしたデザインとするよう努めます。
外構・緑化	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地境界付近では植栽等の緑化や、歩道部とあわせたオープンスペースの確保に努めます。 ・植え込みや花壇などを配置するなど、潤いある都市景観の形成に努めます。
屋外設備・施設の配置等	<ul style="list-style-type: none"> ・設備や工作物等の設置にあたっては、取付位置や意匠等に配慮し、周辺のまち並みとの調和を図ります。 ・車庫・駐車場・駐輪場・ゴミ置き場などの施設は、配置や植栽などにより道路側から目立たないようにします。駐車場等の出入口は主となる道路の通行者の流れに配慮し、裏側などに配置します。 ・照明は周辺環境との調和に配慮して適正な配置や照度等を計画します。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・閉鎖店舗のシャッターは常時閉め切りとせず、店舗の新規入店や住民等のイベント利用などにより施設の活用を図り、まちのにぎわい創出に努めます。



②歴史景観ゾーン

【伝統的建造物群保存地区・指定文化財等の周辺の区域】

区分	基準の内容
基本的事項	・伝統的建造物群保存地区では、保存条例及び保存計画に定める規制を遵守し、これに定めのない事項については歴史景観ゾーンの基準で補完します。
位置・配置	・まち並みの歴史特性に配慮した位置・配置とします。 ・必要に応じてオープンスペースを確保し、ゆとりある景観の創出に努めます。オープンスペースの確保により連続性が失われる場合は、垣根や塀などの工夫した配置により、連続性の確保にも配慮します。
形態・意匠	・高さや形態・色彩・意匠が歴史的資源の景観を阻害したり、乱したりすることのないよう、近接する歴史景観資源との調和に努めます。
色彩・材料	・色彩は歴史景観ゾーンの色彩基準を遵守します。 ・歴史的資源の景観と調和した色彩を用います。 ・周辺の歴史特性や建物の状況により、木材や石材など、歴史特性に合わせた自然素材の利用に努めます。
外構・緑化	・歴史特性を考慮した上で、可能な範囲で敷地境界の緑化に努めます。 ・敷地境界に構造物を設ける場合は、周辺環境との調和に配慮し、木塀や土塀、垣根など自然の素材の利用に努めます。また、高さは必要最小限とし、圧迫感の低減を図ります。
屋外設備・施設の配置等	・車庫・駐車場・駐輪場・ゴミ置き場などの施設は、配置や植栽などにより道路側から目立たないようにします。 ・自動販売機等は塀などの工作物により目立たない位置に設置し、色彩・意匠なども周辺景観に配慮します。 ・照明は歴史的資源との調和に配慮して形態・意匠及び配置や照度等を計画します。
その他	・屋外広告物は自家用広告なども含め、必要最小限に留めます。また意匠や大きさ、高さ等も歴史的資源や周辺景観との調和を最優先とします。



③沿道市街地景観ゾーン

【都市計画区域内の国道・主要な県道・車線数が4以上の市道の沿道50mの区域（商業地景観ゾーン及び梅田町2丁目～5丁目、新里町北・中部の区域を除く）】

区 分	基準の内容
位置・配置	<ul style="list-style-type: none"> ・まち並みの連続性に配慮した位置・配置とします。 ・沿道型の大規模店舗等の設置にあたっては、幹線道路との間にオープンスペースを設け、道路側へ圧迫感を与えないようにします。看板等の広告物は高さや数量を最小限とし、配置の工夫により圧迫感を与えないようにします。
形態・意匠	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の形態・意匠は沿道の連続性に配慮し、高さや規模などが突出したものとならないよう努めます。やむを得ず突出してしまう場合は、突出量を最小限に抑えるほか、上層部のセットバックなどにより突出感の軽減を図ります。
色彩・材料	<ul style="list-style-type: none"> ・色彩は沿道市街地景観ゾーンの色彩基準を遵守します。 ・基調色は落ち着いた色を選択し、彩度の高い突出した色は極力使用しません。 ・アクセントカラーは、にぎわいあるまち並み景観の形成に配慮し、色の選択にあたっては明度や彩度を工夫して決定することとします。
外構・緑化	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模な店舗や工場などの沿道(特に幹線道路沿い)部分では、植栽などにより沿道環境の向上に努めます。
屋外設備・施設の配置等	<ul style="list-style-type: none"> ・設備や工作物等の設置にあたっては、取付位置や意匠等に配慮し、周辺のまち並みとの調和を図ります。 ・照明は周辺環境との調和に配慮して適正な配置や照度等を計画します。
その他	



④住宅地景観ゾーン

【住居系用途地域の指定区域】

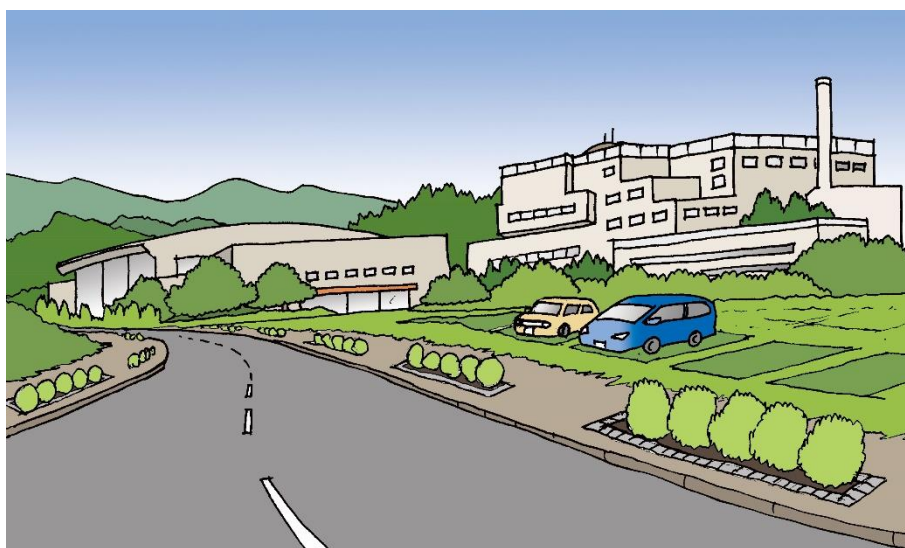
区分	基準の内容
位置・配置	<ul style="list-style-type: none"> 山並みや水辺など遠方に広がる自然の眺望を妨げない位置・配置とします。 道路などの公の空間と住居などの私的な空間の境界付近では、急激な変化や隔絶が生じないように努めます。
形態・意匠	<ul style="list-style-type: none"> 近隣の住居等との連続性や一体性に配慮し、まち並みの調和を図ります。 住宅地としての穏やかな景観の形成のため、高さは出来るだけ低く抑え、周辺のまち並みから突出した高さとならないよう努めます。やむを得ず突出してしまう場合は、突出量を最小限に抑えるほか、上層部のセットバックなどにより突出感の軽減を図ります。
色彩・材料	<ul style="list-style-type: none"> 色彩は住宅地景観ゾーンの色彩基準を遵守します。 周辺建物や遠景の自然と調和する、落ち着いた色を使用します。彩度の高い色は極力使用しないこととし、やむを得ず使用する際は適切な色を選択し、使用面積も最小限に抑えます。
外構・緑化	<ul style="list-style-type: none"> 塀や石垣、垣根等は、周辺との景観の調和に配慮して設置します。 植栽や花壇、植え込みなどにより、積極的な緑化に努めます。 配置等と併せ、公空間と私空間の変化を緩やかにするよう努めます。
屋外設備・施設の配置等	<ul style="list-style-type: none"> 給湯機器や空調設備などは道路から目立たない配置とし、配管等は露出させないことを基本とします。やむを得ず望見できる位置に設置する場合には、目隠しやカバー等で覆うなど目立たないように配慮します。 照明は周辺環境との調和に配慮して適正な配置や照度等を計画します。
その他	



⑤工業地景観ゾーン

【工業系用途地域の指定区域】

区 分	基準の内容
位置・配置	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅と近接する工場は、ゆとりある建物配置などにより周辺への圧迫感の低減を図ります。 ・大規模工場等では、前面道路や隣地境界から建物をセットバックさせ、周囲への圧迫感の低減を図ります。 ・山並みや水辺など遠方に広がる自然の眺望を妨げない位置・配置とします。
形態・意匠	<ul style="list-style-type: none"> ・工場の形態・意匠（付属設備等も含む）は全体で統一感をもたせるとともに、周辺景観との調和を図ります。 ・大規模工場等では、圧迫感や疎外感を与えやすい長大な壁面の軽減に配慮した建物デザインとします。 ・周辺のランドマークや遠方の自然等への眺望を著しく遮るような形態・意匠は極力避け、地域固有の景観特性に配慮します。
色彩・材料	<ul style="list-style-type: none"> ・色彩は工業地景観ゾーンの基準を遵守します。 ・基調色は落ち着いた色を選択し、彩度の高い突出した色は極力使用しません。特に長大な壁面等を有する建築物は、圧迫感のない配色とします。 ・アクセントカラーを使用する場合は、にぎわいあるまち並み景観の形成に配慮し、色の選択にあたっては明度や彩度を工夫して決定することとします。
外構・緑化	<ul style="list-style-type: none"> ・工場の周囲に住宅地との調和に配慮した十分な植栽を設置し、良好な環境を保全します。 ・敷地境界のフェンスや塀等は沿道通行者に圧迫感を与えないよう、配置や構造などに配慮します。
屋外設備・施設の配置等	<ul style="list-style-type: none"> ・設備や施設の意匠や色彩、材質等は本体建物と統一を図ります。 ・大きな駐車場や敷地内の空地は、周辺の植栽配置等により景観が空虚な印象とならないよう配慮します。 ・照明は周辺環境との調和に配慮し、適正な配置や照度等を計画します。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・住居系建築物の基準は住宅地景観ゾーンの基準に準じます。



⑥自然景観ゾーン

【市街化調整区域、区域区分の無い地域、都市計画区域外の地域】

区 分	基準の内容
位置・配置	<ul style="list-style-type: none"> ・山並みや水辺など遠方に広がる自然の眺望を妨げない位置・配置とします。 ・周辺集落や山並み・水辺・田畑などとの調和を意識して配置します。 ・道路などの公の空間と住居などの私的な空間の境界付近では、急激な変化や隔絶が生じないように配慮し、ゆったりとした変化となるよう努めます。 ・建物が連続している場所では、連続性が確保されるよう配慮します。
形態・意匠	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺の自然景観と調和した穏やかな形態・意匠を基本とし、周辺の山並み等から突出したものとならないようにします。 ・行為地及びその周辺の地形に沿った形態・意匠・配置とします。 ・位置・配置と併せ、眺望景観を阻害しない形態・意匠とします。
色彩・材料	<ul style="list-style-type: none"> ・色彩は自然景観ゾーンの色彩基準を遵守します。 ・周辺建物や遠景の自然と調和する、落ち着いた色を使用します。彩度の高い色は極力使用せず、使用の際は適切な色を選択し、使用面積も最小限に抑えます。 ・木材・石材など自然の材料を使用するなど、周辺の景観との調和に配慮します。
外構・緑化	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地境界部の塀や生け垣については、沿道の連続性や一体性などに配慮しながら、出来るだけ自然材料を利用します。 ・大規模開発等にあたっては、周辺緑化などにより周辺との調和を図ります。 ・行為地に現存する樹林や水辺は出来る限り保存に努め、これらの活用を図るよう配慮します。
屋外設備・施設の配置等	<ul style="list-style-type: none"> ・給湯機器や空調設備などは道路から目立たない配置とし、配管等は露出させないことを基本とします。やむを得ず望見できる位置に設置する場合には、目隠しやカバー等で覆うなど目立たないように配慮します。
その他	

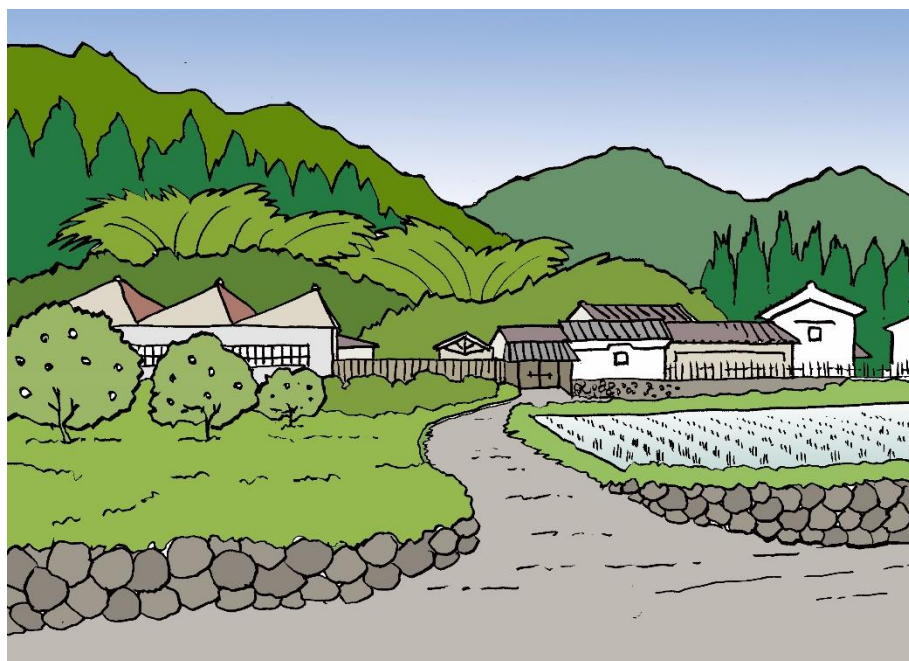
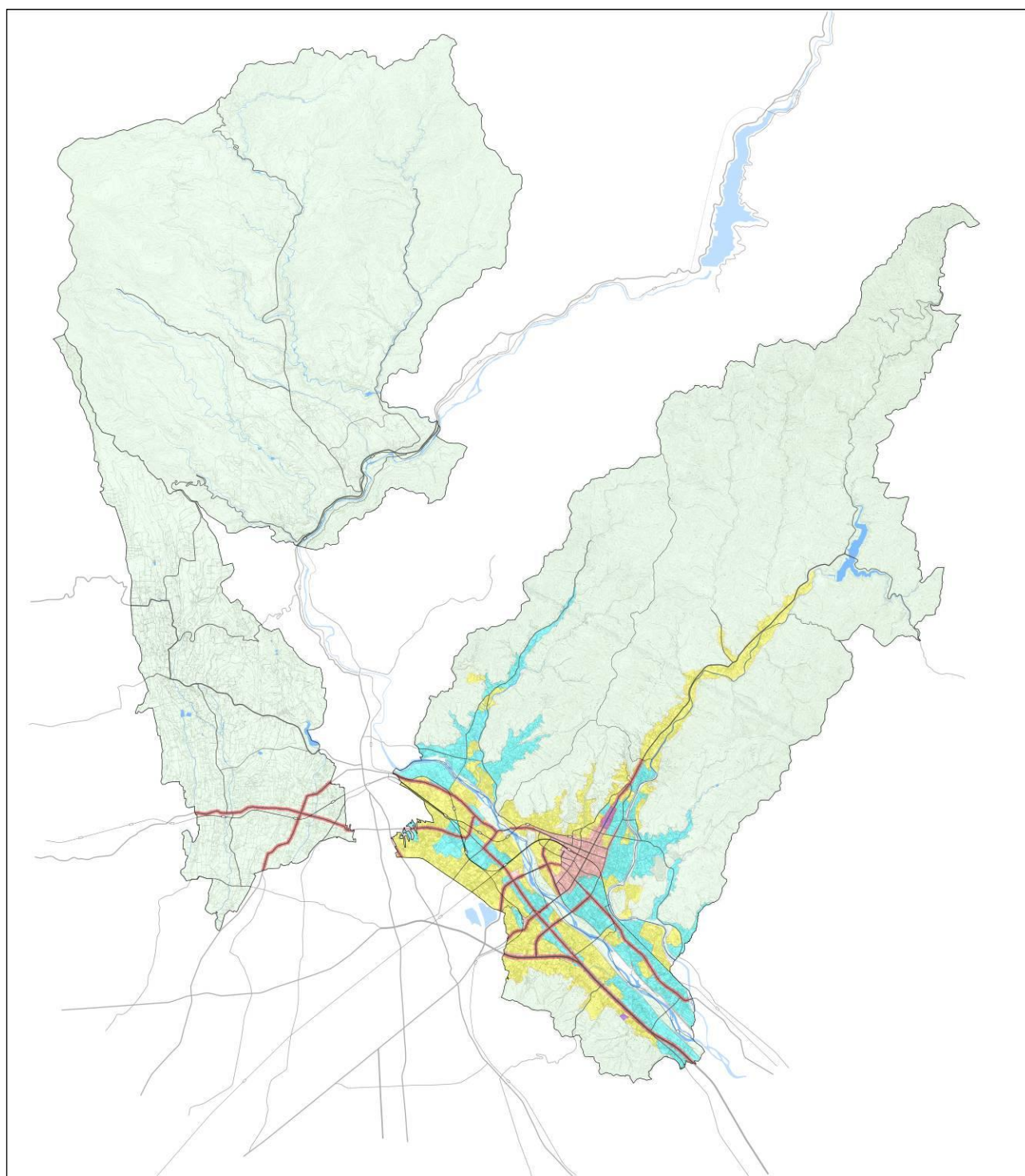
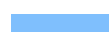




図 4-2 景観形成誘導方針図



凡 例

	河川湖沼		道 路		鉄道・駅
	住宅地景観ゾーン		商業地景観ゾーン		工業地景観ゾーン
	沿道市街地景観ゾーン		歴史景観ゾーン		自然景観ゾーン
	伝統的建造物群保存地区				

