

景観計画区域内行為届出 Q & A

(景観法に基づく届出制度)

高岡市都市創造部景観みどり課

令和元年 6 月

(最終更新年月：令和 3 年 5 月)



目 次

1. 一般事項について	・・・・・・・・・・・・・・・・ P 3
2. 届出対象行為について	・・・・・・・・・・・・・・・・ P 6
3. 面積、高さの算定について	・・・・・・・・・・・・・・・・ P 10
4. 景観づくりの基準について	・・・・・・・・・・・・・・・・ P 12

1. 一般事項について

Q 1-1 届出が必要な区域はどこですか？

A 高岡市では、市内全域を景観計画区域として設定しており、景観計画で定めた規模以上の届出対象行為を行う場合は、行為着手前に届出が必要です。

また、景観区域の中でも景観形成重点地区（池の端通り地区、旧北陸街道福岡地区）が設定されており、届出対象の範囲、景観誘導の基準がよりきめ細かく設定されています。

Q 1-2 届出はいつまでに行えばよいですか？

A 景観法第 18 条の規定により、届出が受理された日から 30 日を経過した後でなければ、届出に関する行為に着手できません。また、本市では届出に先立ち事前相談をお願いしています。過去の届出においても様々な事例があり、計画内容の相談や審査に時間を要することから、申請者の建設スケジュールを円滑に進めていただくためにも、建築確認申請前のできるだけ早い時期に計画内容について、景観みどり課までお問い合わせください。

Q 1-3 建築物の新築等で「行為着手の 30 日前までに届出」とあるが、行為着手とはどの段階のことを指しますか？

A 建築物の新築等において、行為着手は基礎工事の着工段階を行為着手としています。そのため、解体工事が伴う場合や地盤改良工事、基礎工事着手前の根切り工事等については対象外とします。また、外観の変更の場合は、仮設工事（足場の組立等）を対象外とします。

Q 1-4 事前相談に必要な資料は何ですか？

A 下記資料（図面）の準備をお願いします。

- ・ 附近見取り図、配置図（外構計画含む）
- ・ 平面図
- ・ 立面図
- ・ 外部仕上げ表
- ・ 外観パース または 外観色の分かる立面図（外観色マンセル値記載）
- ・ 現況敷地写真、敷地周辺写真

（道路等から見える敷地状況及び周辺状況が分かるもの。）

Q 1－5 立面図等の着色はどの程度必要ですか？マンセル値の表記は必須ですか？

A 景観計画区域内（景観形成重点地区を除く）の届出については、色彩の表記をマンセル表色系（日本工業規格 Z 8721）で必ず記載ください。

図面等の着色は、審査の際に使用する色彩の範囲と外観の全体イメージが分かるように着色していただくためであり、厳密にマンセル値と同色にする必要はありません。

Q 1－6 工作物（携帯電話基地局など）の新築の届出時にはどこまでマンセル値の記載が必要ですか？

A 景観の観点から総合的に審査するため、立面図等には基地局本体だけでなく、付帯設備（フェンス、電源箱等）のマンセル値も記入してください。

Q 1－7 届出後に何か通知はありますか？

A 届出の流れについては、市ホームページに掲載がありますのでご確認ください。また、届出内容の審査完了後に「審査済通知書」をお渡ししています。

Q 1－8 届出後に色彩や形状等の計画を変更する場合、どのような手続きが必要ですか？

A 原則、新たに「景観計画区域内行為変更届出書」の提出が必要です。この場合、変更箇所については、変更届出から 30 日の行為着手の制限が再度適用されます。

Q 1－9 行為の計画に変更が生じた場合、どの程度の変更内容で変更届出の提出が必要ですか？

A 届出の審査対象となる外観の変更や配置の変更などについては、変更届出の対象となります。審査対象外の建築物や工作物内部の変更、または景観づくりの基準に影響しない変更については、変更届出の提出は不要です。

Q 1－10 工作物の新築で広い敷地内の一部を賃貸借し、基地局等を設置する場合、敷地面積に記載する数値は賃貸借分の面積でよいですか？

A 届出に記載する敷地面積は、建築基準法施行令第 2 条第 1 項第 1 号に定める水平投影面積を記載してください。

Q 1－11 屋外広告物は届出の対象になりますか？

A 屋外広告物は景観法に基づく届出は不要ですが、屋外広告物法、富山県屋外広告物条例に基づく制限がありますので、原則として屋外広告物条例に基づく許可が必要です。また、建築物の外壁面等に屋外広告に該当する表示をする場合は、景観法に基づく届出時に立面図等により明示してください。

Q 1－12 届出者の名称が変更となった場合、変更届の提出は必要ですか？

A 届出者の名称が変更となる場合には、変更届の提出は不要です。

2. 届出対象行為について

Q 2-1 既存建物の増築により届出対象規模の建築面積を超える場合、届出が必要ですか？

A 1棟の建築物に対する増築の場合、増築に係る部分の建築面積が100㎡を超え、かつ増築後の建築面積が1,000㎡を超える場合には届出が必要です。ただし、増築に係る建築面積が100㎡以下の場合でも、高さが届出対象規模を超える場合は届出が必要です。

例.

既存建築面積	増築面積
800㎡	300㎡

増築に係る部分の建築面積は300㎡、増築後建築面積が1,100㎡となるため届出が必要

既存建築面積	増築面積
950㎡	100㎡

増築後建築面積が1,050㎡であるが、増築に係る部分の建築面積が100㎡のため届出は不要

ただし、増築部分の高さが届出対象規模を超える場合は届出が必要

Q 2-2 同一敷地内で既存建物とは別棟で増築する場合の届出に対する扱いはどのようなになりますか？

A 同一敷地内で別棟の建物を増築する場合は、「新築」としての扱いになります。そのため、届出対象規模は高さ10～15m超（※用途地域による。）または建築面積1,000㎡超の場合、届出が必要です。

Q 2-3 既存建築物の外観を変更したいのですが、届出は必要ですか？

A 既存建築物の規模が高さ10～15m超（※用途地域による。）または建築面積1,000㎡超であり、外観面積の1/2を超える変更である場合、届出が必要です。軽微な変更であれば届出は不要です。

Q 2-4 工作物の外観を変更したいのですが、届出は必要ですか？

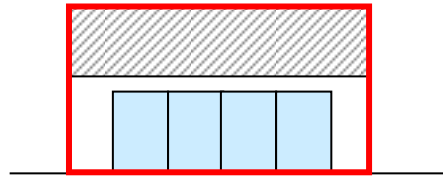
A 既存工作物の規模が届出対象規模であり、外観面積の1/2を超える変更である場合、届出が必要です。軽微な変更であれば届出は不要です。

Q 2-5 外観の変更の届出要否について、「外観面積の1/2を超える変更」とありますが、外観面積とはどの範囲を示しますか？

A 建築物の場合は各面の鉛直見付面積、工作物の場合は表面積を外観面積とします。

1/2 を超えるかどうかの判断については、建築物であれば各面において変更面積が鉛直見付面積の 1/2 を超えるか否かとなります。

例．（斜線部：外観変更面積を示す。）



斜線部の面積／赤枠範囲の面積 $> 1/2$
となる場合に届出が必要

Q 2－6 工作物の高さを変更したいのですが、届出は必要ですか？

A 既存高さより高くする場合、かつ、届出対象行為の規模に該当する高さとなる場合は届出が必要です。既存高さより低くする場合には届出不要です。

Q2-7 工作物の届出対象高さは「種類によって異なる」とありますが、詳細はどのような内容ですか？

A 工作物の届出対象については、種類によって対象高さが異なります。詳細は下記を参照ください。

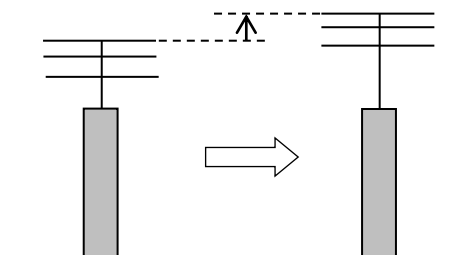
※高岡市景観計画より抜粋

	行為の種類	届出対象の規模
新築・移転・増築・改築（増築又は改築の場合は、増築又は改築後の規模）	①煙突、排気塔その他これらに類する工作物 ②装飾塔、記念塔、物見塔、風車その他これらに類する工作物 ③彫像、記念碑その他これらに類する工作物 ④高架水槽、冷却塔その他これらに類する工作物 ⑤電波塔、鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱、木柱その他これらに類する工作物	高さ10～15m超 ※用途地域による。 （建築物と一体となって設置される場合の高さは、地盤面から測定する。ただし、工作物自体の高さが5m以下のものを除く。）
	⑥電気供給のための電線路又は有線電気通信のための線路の支持物	高さ30m超 （建築物と一体となって設置される場合の高さは、地盤面から測定する。）
	⑦垣、さく、塀、擁壁その他これらに類する工作物	高さ5m超かつ長さ10m超
	⑧観覧車、飛行塔、コースター、ウォーターシュート、メリーゴーラウンドその他これらに類する遊戯施設 ⑨コンクリートプラント、アスファルトプラント、クラッシャープラントその他これらに類する製造施設 ⑩自動車車庫の用に供する立体的施設 ⑪石油、ガス、飼料、穀物その他これらに類するものを貯蔵する施設 ⑫ごみ処理施設、し尿処理施設、污水处理施設その他の処理施設	高さは①～⑤同様 または 築造面積1,000㎡超

Q2-8 コンクリート柱上のアンテナを取替したいのですが、届出は必要ですか？

A 既存コンクリート柱の高さに変更なく、アンテナ部分のみの取替については届出不要です。ただし、パラボラアンテナなど大きなものについては個別にお問合せください。

例.



支柱の高さが変わらず、上部のアンテナのみの取替は、既存高さより高くなる変更であっても届出不要

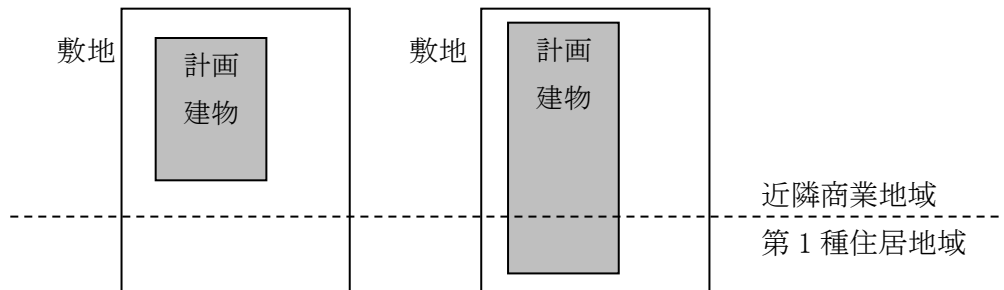
Q 2 - 9 既存の建築物上にアンテナを新設する場合、届出は必要ですか？

A 既存建築物上に携帯電話基地局等のアンテナ（棒状のもの）を新設する場合は、届出不要です。ただし、コンクリート支柱を設けるものやパラボラアンテナ等景観に影響を及ぼすと考えられるものについては事前にご相談ください。

Q 2 - 1 0 建築物の新築で、敷地の用途地域が近隣商業地域と第1種住居地域にまたがっています。その場合の届出対象の高さは何mですか？

A 用途地域が届出対象規模高さの違う2つの用途地域にまたがっている場合、建物配置に関わらず、届出対象規模高さが低い方の高さを超えた場合に届出が必要です。上記の場合は、近隣商業地域（12.5m超）と第1種住居地域（10.0m超）となるため、10.0mを超えると届出対象となります。

例.



上図の場合、建物配置に関わらず、どちらも高さ 10.0m を超えた場合に届出が必要です。

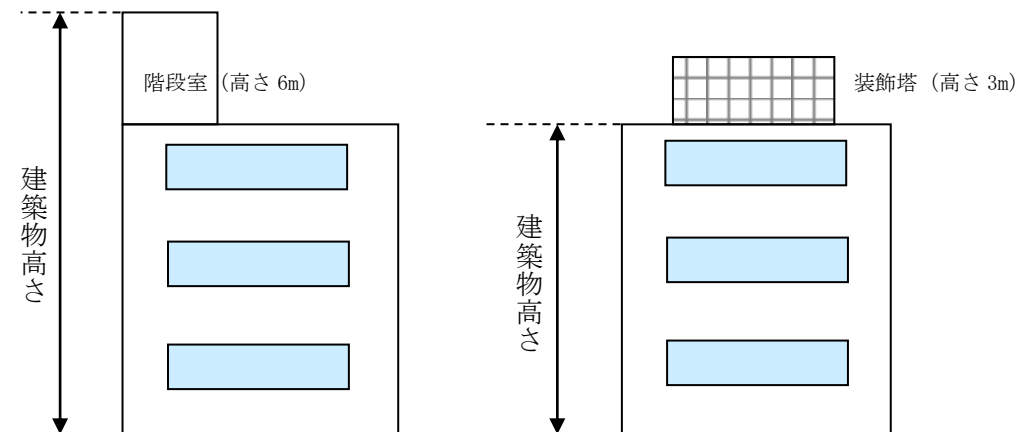
3. 面積、高さの算定について

Q 3-1 建築物の建築面積や工作物の築造面積は、どのように算定しますか？

A 建築物の建築面積は、建築基準法施行令第2条第1項第2号に定める水平投影面積をいいます。工作物の築造面積は、同法施行令第2条第1項第5号に定める水平投影面積をいいます。

Q 3-2 建築物の屋上に階段室等の塔屋がある場合、建築物の高さには階段室等も含まれますか？

A 建築物の高さの算定は、原則、地盤面からの高さとしします。階段室等の塔屋がある場合でも景観の観点から建築基準法施行令第2条第1項第6号ただし書きの適用はせず、高さの算定に含みますが、階段室等の高さが5m以下の場合は高さに含みません。



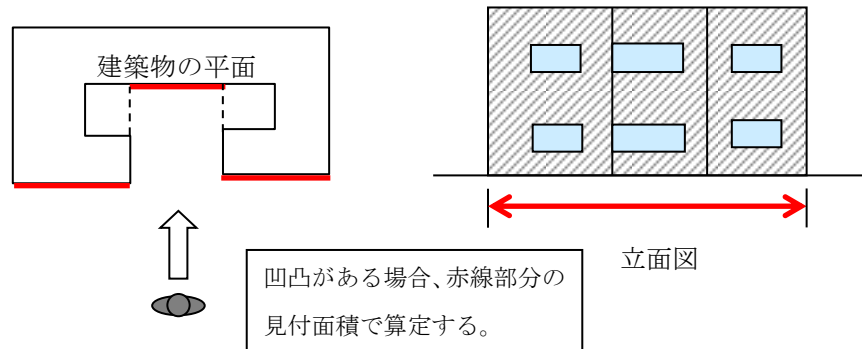
Q 3-3 建築物や工作物の上部にあるアンテナや避雷針などの突出部は、建築物の高さ算定に含まれますか？

A 建築物や工作物の上部にあるアンテナや避雷針は、建築物の高さに含みません。ただし、建築物、工作物本体が届出対象となった場合は、突出部も含めて審査対象となります。

Q 3－4 壁面位置に凹凸のある建築物の外観面積はどのように算定しますか？また、外観の変更や禁止色の面積算定も同様に算定しますか？

A 壁面位置に凹凸がある建築物の外観面積の算定は、鉛直方向の見付面積を原則として考えます。外観の変更や禁止色の面積算定も、表面積ではなく立面の見付面積と考えます。

例.



Q 3－5 禁止色を使用する場合は「各 1 壁面あたり面積の 2 割までを上限とし」と記載がありますが、各 1 壁面あたりの面積はどのように算定しますか？

A 各 1 壁面あたりの面積は、各方面の立面図で、建築物の幅×高さ（窓面積も含む）としてください。原則禁止色は使用禁止としていますが、やむを得ず禁止色を使用する場合、立面図には禁止色該当範囲と使用面積 2 割以下が分かるよう明示ください。

4. 景観づくりの基準について

Q 4-1 「敷地内は、建築物や工作物の状況や地域の環境に応じた樹種等のできる限り緑化するとともに、周囲を囲う場合は、中高木を組み合わせた植栽等を活用するように配慮する。」とありますが、敷地内で増築する場合でも新たに緑化することは必要ですか？

A 既存緑地面積が緑化の目安の割合を超えている場合は、新たに緑化する必要はありません。但し、景観計画では「道路等の公共空間に面する部分に中高木を植栽するなど、町並み等にうるおいを与えるよう配慮する」ことを目的としているため、道路など公共空間に面する範囲に緑化が少ない場合は、道路境界周囲の緑化をお願いしています。公共空間からの景観に配慮した植栽計画をお願いします。

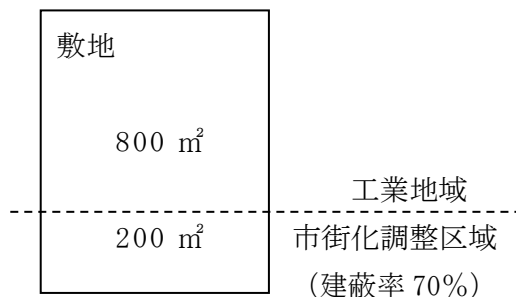
Q 4-2 景観計画の景観づくりの基準では、敷地の緑化目安として4～12%の設定がありますが、全ての建築物や工作物で緑化が必要ですか？

A 建築物や工作物の敷地内には緑化が必要です。敷地内目一杯に建築する場合など、土地に植栽が不可能な場合は、壁面緑化、屋上緑化をご検討ください。

Q 4-3 敷地の用途地域が2つにまたがっている場合、緑化の目安はどのように算出しますか？

A 用途地域が2つの用途地域にまたがっている場合は、それぞれの用途地域に該当する敷地面積に対して、それぞれの緑化の目安をかけて算出した緑地面積の合計を全敷地内で確保していただいています。

例.



左図の場合は、緑化の目安が工業地域8%、市街化調整区域6%なので、
 $800 \times 8\% + 200 \times 6\% = 76 (\text{m}^2)$
 敷地内で、76 m²分の緑地面積を確保する。

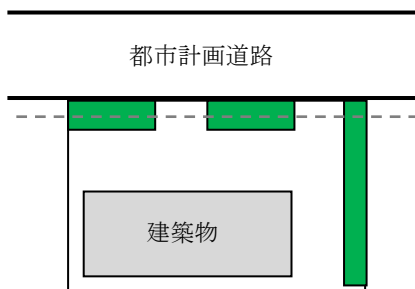
Q 4-4 敷地の前面道路が未整備の都市計画道路の場合、敷地内の緑地の計画はどのように考えると良いですか？

A 敷地内の緑化については景観づくりの基準に「道路等の公共空間に面する部分に中高木を植栽するなど、町並みにうるおいを与えるよう配慮する。」と記載があることから、まずは公共空間（道路境界等）に緑地の計画をお願いいたします。その際に線

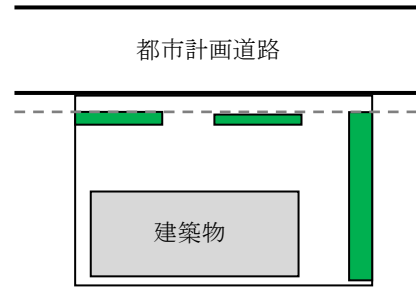
引きのみされており、整備予定時期が未定の場合は、公共空間に面する位置で優先的に緑地を計画し、拡幅整備後においても、敷地面積に対する緑化の目安分の緑地を確保できる計画となるよう検討ください。

すでに拡幅工事に着工している、または2～3年後に整備予定が決定している場合は、拡幅後の敷地範囲で緑地を計画ください。

(整備時期未定の場合)



(着工中、2～3年後に整備予定の場合)



Q 4－5 形態・意匠の項目について「…屋外設備機器等は遮へいするほか、～」とありますが、どこから見て設備機器等が見えないようにする必要がありますか？

A 地上設置の設備機器等については、水平方向から見る立面図上で遮へいしていただくことを原則としています。屋上設置の設備機器等についても地上設置と同様の取扱いとし、遮へいしていただくようお願いします。

Q 4－6 計画敷地が2つの用途地域にまたがっている場合、禁止色のマンセル値はどの景観特性と判断したらよいですか？

A 計画敷地が2つの用途地域にまたがっている場合、敷地の過半の属する用途地域の景観特性として、禁止色のマンセル値を判断ください。また、市全域の景観特性図は「高岡市景観計画」に記載しておりますので、市ホームページや窓口にてご確認ください。