

## 重点風景地区 16 市民会館周辺地区

重点風景地区とは各務原市都市景観条例に規定する「風景区域の中で特に重点的に良好な景観の形成を図る必要があると認める地区」のことです。重点風景地区に指定された地区には、それぞれ独自の景観計画が定められています。重点風景地区内で建築物の建築などを行う場合は、景観計画に定められた風景形成基準を順守し、事前に市へ届出が必要になります。



### 地域特性と現状

市民会館周辺地区は、いちよう通りと主要地方道江南関線の交差点を中心に市民会館、東海中央病院や各務原警察署などが立地し、地理的に市の中心になる地域で、市内の幹線道路の結節点となっています。

本地区が重点風景地区の候補地として位置づけられた経緯は、平成16年7月に行われた景観に関する市民アンケートにおいて、印象の強い施設にいちよう通り、主要地方道江南関線、市民会館、東海中央病院をあげられており、本地区は市民にとって馴染み深い地区であり、本市の顔として位置づけていく必要があると考えています。

市民会館周辺地区には、いちよう通り、東島池、川崎山などの緑豊かな景観資源が存在していますが、地区全体を見渡すと残念ながら緑の多いまちとは言い難い状況となっています。また、市民会館や総合病院、警察署が立地するとともに、低層住宅地、商業地、工業地が混在しています。このように地区内で「医療・職場・住居」が近接するコンパクトシティの理想は、歩いて暮らせるまちであり、今後は歩行者の利用に配慮して歩きやすく、緑の多いまちとしていくことが望まれます。

### 風景づくりのテーマ

水と緑にあふれる『まちの顔』となる風景づくり

### 良好な景観の形成に関する方針

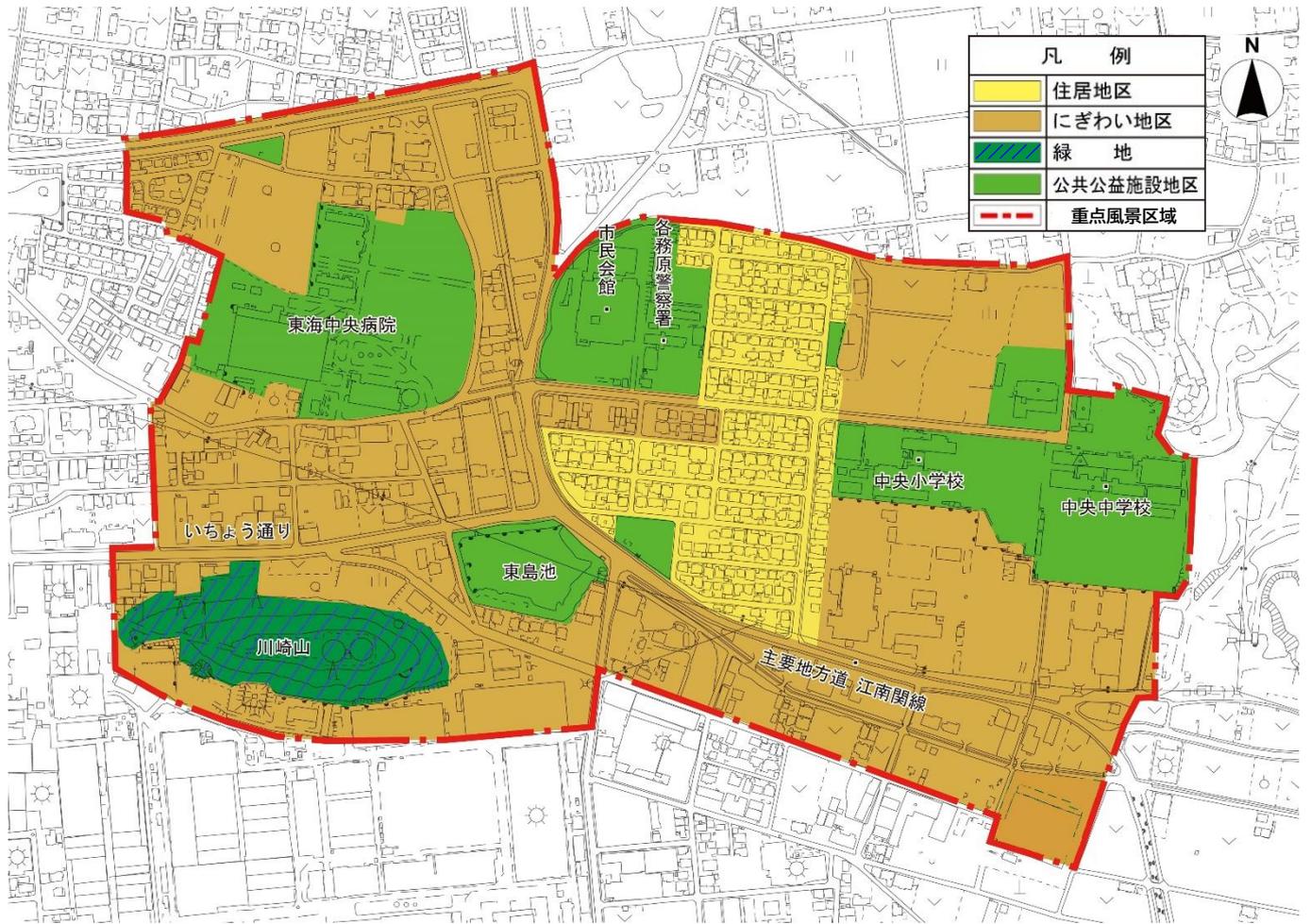
市民会館周辺には公共施設が多く集積し、各務原市にとって「まちの顔」の一つとなる地区です。このような地区は、特に景観上の配慮が必要であり、良好な景観の形成に関する方針を下記のとおり定めます。

### 方針

- 市の「まちの顔」の一つとして、既存の水と緑を保全し、緑化を図ることにより、水と緑にあふれるまち並みの形成を図る。
- 地域内の道路については、バリアフリー化や修景整備により歩行者が安心して歩ける道づくりを目指す。
- 公共施設の緑化を推進し、改修時には景観に配慮した整備とする。

## 重点風景地区の区域

市民会館周辺地区の重点風景地区として指定するエリアは、現況の土地利用状況や優れた眺望景観を考慮して下図に示す範囲で指定します。



## 風景形成基準

重点風景地区に指定した区域内で、次のような行為をしようとする時は、事前に市へ届け出ていただくとともに、下記に示す風景形成基準に適合するようにして下さい。

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又は色彩の変更
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又は色彩の変更
3. 開発行為※その他政令で定める行為
4. 良好な景観の形成に支障を及ぼすおそれのある行為
  - (1) 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
  - (2) 木竹の伐採
  - (3) 屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積

※主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更

項目	住居地区	公共公益施設	にぎわい地区	緑地
建築物	高さ (最高限度)	10mとする。 (2階建て以下)	以下のとおりとする。 第2種中高層住居専用地域 20m 準工業地域 45m 近隣商業地域 設定なし 市街化調整区域 13m	市街地に潤いを与えるという観点から、川崎山の樹林を保全するよう努める。
	屋根	勾配屋根とするよう努める。		
	敷地規模	最低限度を150㎡とする。		
	色彩	外壁と屋根の色彩は緑豊かな周辺環境と調和する低彩度色及び中彩度色か、無彩色とする。 <有彩度色の許容範囲> 色相：0R以上5R未満及び5Y超10Y以下 彩度：5未満 色相：5R以上5Y以下 彩度：7未満 色相：上記以外 彩度：2.5未満		
	付属設備	アクセントカラーとして高彩度色を使用する場合は、外壁面積の5%までの範囲とする。	アクセントカラーとして高彩度色を使用する場合は、外壁面積の10%までの範囲とする。	
	ベランダ	大規模な付属設備は目立たない位置に設けるか、周囲を覆うよう努める。		
	集合住宅等のベランダは建物自体との調和を図り、眺望景観に配慮した構造、意匠となるよう努める。			
工作物	垣・柵	垣・柵を設ける場合は、生垣とするよう努める。 生垣以外とする場合は、落ち着いた色合いの低彩度色の柵、化粧ブロックなどを使用するよう努める。		
	緑化	敷地内ではできる限り緑化に努めるとともに、適切な樹木の維持管理に努める。		
	駐車場	共同駐車場、貸し駐車場については生垣等で囲うよう努める。		
土地の開墾 土地の形質 の変更	緑化	法面は可能な限り緩やかな勾配とし、緑化等により周辺の景観及びまち並みとの調和に配慮する。 擁壁は素材、表面処理の工夫、前面の緑化等により周辺の景観及びまち並みとの調和に配慮する。		
	伐採	大規模な木竹の伐採は可能な限り避けるよう努める。 やむを得ない場合は周辺景観への影響を最小限に留めるよう努める。		
	環境	敷地内にある良好な樹木、水辺等の自然資源を可能な限り保全し、活用するよう努める。 生態系に配慮する。		
土石の採取 鉱物の掘採	遮蔽	道路等の公共空間から容易に望見できないよう採取、掘採位置及び方法を工夫するよう努める。遮蔽する場合は植栽の実施、木塀の設置等、周辺の景観及びまち並みとの調和に配慮する。		
	環境	採取、掘採後は自然植生と調和した緑化を行い、可能な限り自然環境を復元するよう努める。		
木竹の伐採	伐採	大規模な木竹の伐採は可能な限り避けるよう努める。 やむを得ない場合は周辺景観への影響を最小限に留めるよう努める。		
	環境	生態系に配慮する。		
屋外における土石、廃棄物、再生資源、その他の物件の堆積	遮蔽	遮蔽する場合は道路等の公共空間から容易に望見できないよう、植栽の実施、木塀の設置等、周辺の景観及びまち並みとの調和に配慮する。		
	高さ	物件を積み上げる場合には、可能な限り低くするとともに、整然かつ威圧感のないように積み上げるよう努める。		
広告物	詳しくは風景形成基準の詳細を参照			

- 各務原市景観計画で規定する大規模な行為の対象となる建築物、工作物及び良好な景観の形成に支障をおよぼす恐れのある行為について、本景観計画で規定する基準に加え、各務原市景観計画で規定する景観形成基準(各務原市色彩ガイドラインを含む)も適用するものとします。
- ここで規定するアクセントカラーは上記色彩の範囲外のものとなります。また、高彩度色は各務原市色彩ガイドラインによるものとします。(色相0R～4.9R及び5.1Y～10Y 彩度5以上、色相5R～5Y 彩度7以上、左記以外の色相 彩度2.5以上)
- 届出対象となる工作物は各務原市都市景観条例施行規則の規定による行為です。
- 色彩に関する表示については、日本工業規格Z8721に定められた規格とします。

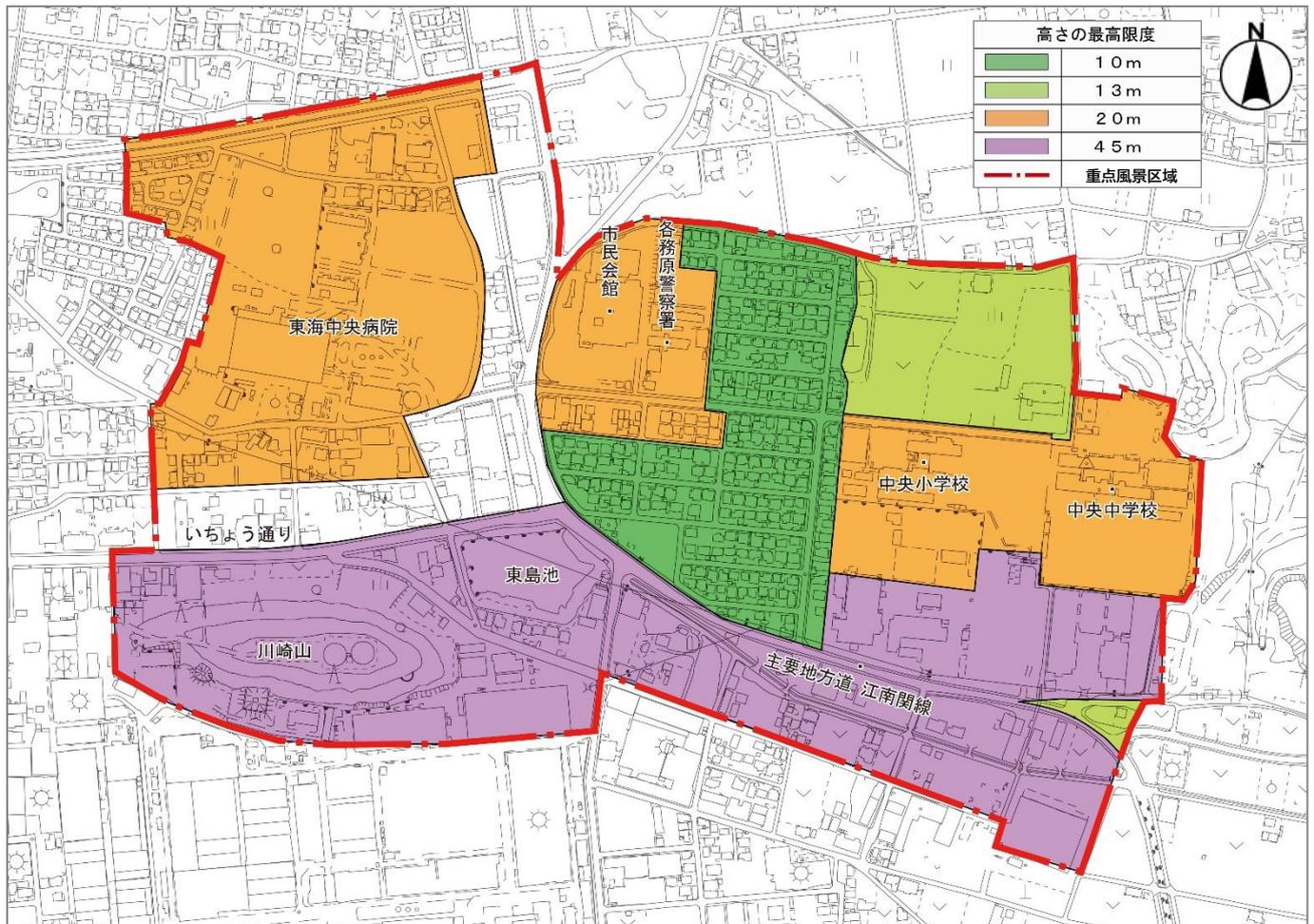
## 風景形成基準の詳細

風景形成基準の内容について、具体的イメージやおすすめの修景事例を紹介します。

### 高さ(最高限度)

住居地区		10m(2階建て以下)
にぎわい地区 公共公益施設	第2種中高層住居専用地域	20m
	準工業地域	45m
	近隣商業地域	設定なし
	市街化調整区域	13m

現在の良好な住環境を維持するため、住居地区内の建物の高さは低く抑えてください。



[高さ(最高限度)について]

- 本景観計画の施行時に既にある建築物の高さが本景観計画で定める高さの最高限度を超えているものは、既存の高さまでの範囲において同一用途の建替えが可能です。ただし、既存の建築物と同階数での同一用途の建替えの場合に限り、やむを得ない理由がある場合は、既存の高さより若干の超過を認めるものとします。なお、建築物の高さは、建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第2条第1項第6号の規定によるものとします。
- 都市計画法第29条各項に掲げる開発行為の許可を受けて行うもの及び土地収用法第3条各号に掲げる事業の行為地は、本景観計画における高さの最高限度の対象外とします。なお、これらの行為地の最高限度については市長と協議の上、別に定めるものとします。

### 屋根

住居地区	勾配屋根とするよう努める。
にぎわい地区	
公共公益施設	

住居地区内の建物は、勾配屋根が多く用いられているため、屋根は勾配屋根とするよう努めてください。

### 敷地規模

住居地区	最低限度を150㎡とする。
にぎわい地区	
公共公益施設	

緑豊かな住宅地とするため、庭などが確保できるような敷地規模としてください。

地区	外壁と屋根の色彩	アクセントカラー
住居地区	色相:0R以上5R未満及び5Y超10Y以下 彩度:5未満	外壁面積の5%まで
にぎわい地区	色相:5R以上5Y以下 彩度:7未満	外壁面積の10%まで
公共公益施設	無彩色	外壁面積の5%まで

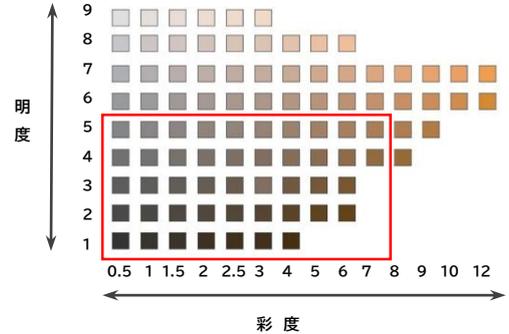
基調色として使用を避けたい高彩度



【色彩基準について】

- 良好な景観の形成に特に配慮しているものやランドマーク的なもの、既存の建築物等と一体的な色彩とすることが望まれるようなものなどは本景観計画の風景形成基準における色彩基準の対象外とすることも可能ですが、この場合、あらかじめ各務原市景観アドバイザー又は各務原市景観審議会の同意を得なければなりません。
- 木材、石などの自然素材、ガラスや金属などの素材色を活かした色彩計画とする場合は、本景観計画の風景形成基準における色彩基準の対象外とします。

【5YRの場合のイメージ】



附属設備

住居地区	
にぎわい地区	大規模な附属設備は目立たない位置に設けるか、周囲を覆うよう努める。
公共公益施設	

水槽や受電設備等の設備が目立つと景観が損なわれます。見えない位置に設けるか、覆うように努めて下さい。



バルコニー

住居地区	
にぎわい地区	集合住宅等のバルコニーは建物自体との調和を図り、眺望景観に配慮した構造、意匠となるよう努める。
公共公益施設	

通りからバルコニーに干している洗濯物等が見えると景観が損なわれます。構造や意匠の工夫に努めて下さい。



垣・柵

垣・柵を設ける場合は生垣とするよう努める。生垣以外とする場合は、落ち着いた色合いの低彩度色の柵、化粧ブロックなどを使用するよう努める。

緑の多いまち並みとするため、生垣を用いるように努めてください。



緑化

敷地内はできる限り緑化に努めるとともに、適切な樹木の維持管理に努める。

緑の多いまち並みとするため、宅地内の緑のボリュームを増やすように努めてください。敷地が広い場合は、高木植栽に努めてください。



駐車場

共同駐車場、貸し駐車場については生垣等で囲うよう努める。

まちの発展に伴って、貸し駐車場や大規模駐車場が増加することが想定されます。緑豊かで自然と共生するまち並みとなるように駐車場についても緑化に努めて下さい。



## 広告物

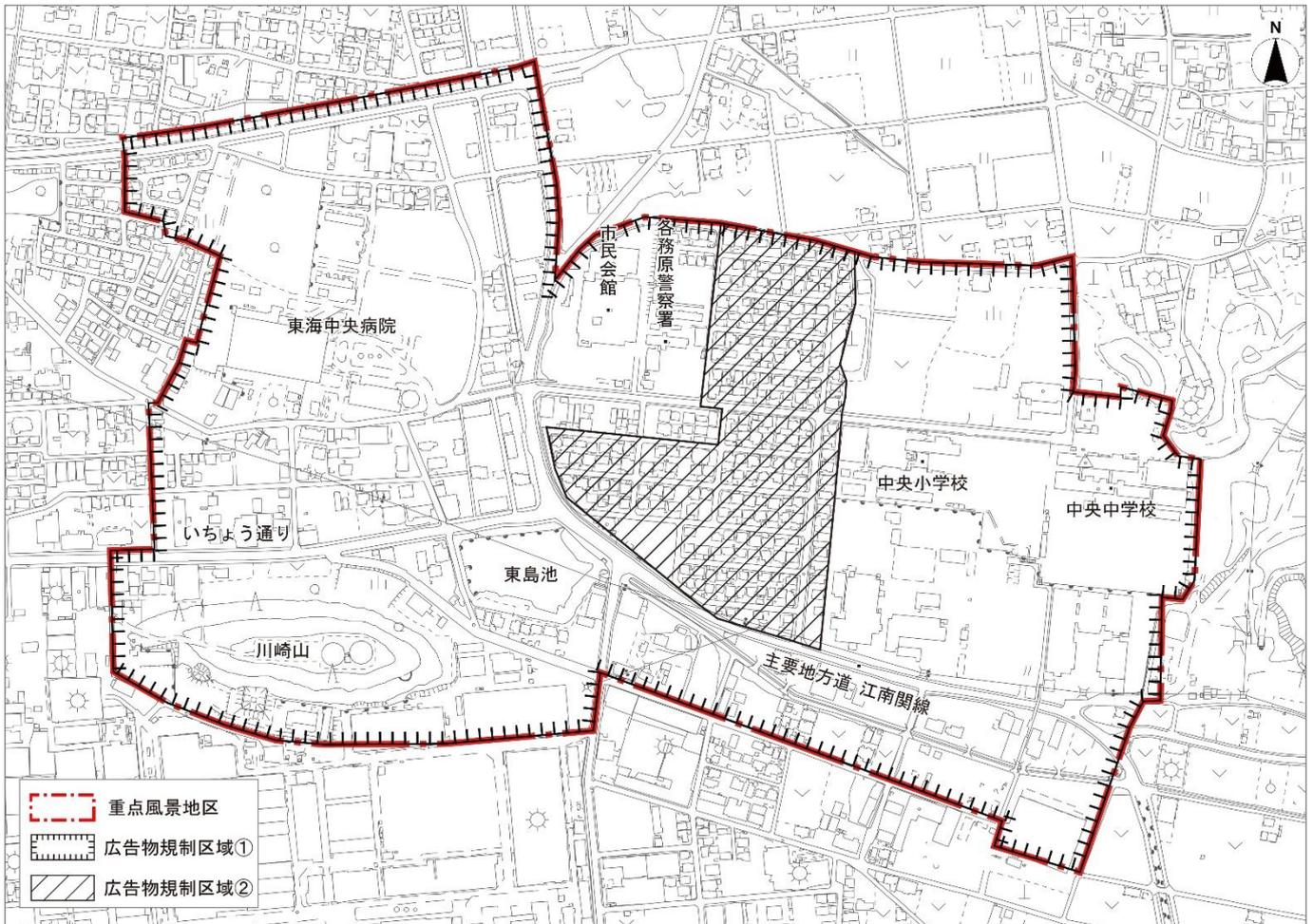
※詳細については「屋外広告物の掲出に必要な許可手続きについて」を参照。

広告物の素材及び色彩は、“まちの顔”にふさわしい形態・意匠とする。

区 域	屋外広告物	案内用野立看板	その他
広告物規制区域①	禁止	表示面積 一面2㎡以下 合計4㎡以下 高さ5m以下	自家用のみ 表示面積は一つの事業所で合計30㎡以下
広告物規制区域②	禁止	禁止	自家用のみ 表示面積は一つの事業所で合計10㎡以下

広告物は設置状況によっては自然景観やまち並み景観を阻害する要因になります。“まちの顔”にふさわしい広告物として下さい。

※上記以外の基準は、各務原市屋外広告物条例に準ずる。



## 緑地

市街地に潤いを与えるという観点から、川崎山の樹林を保全するよう努める。  
(緑の保全を図るため、各種法制度などに基づいた指定を検討する。)

川崎山は、本地区のランドマーク(地域の象徴・目印として特徴をもつもの)となっています。  
受け継がれた景観を継承していくため、保全することが必要です。



### [特例措置]

- 用途上又は構造上やむを得ないと認められたものについては、特例措置として本景観計画における良好な景観の形成のための行為の制限の対象外とします。この場合、あらかじめ各務原市景観アドバイザー又は各務原市景観審議会の同意を得なければなりません。
- 都市計画法(昭和43年 法律第100号)第29条各項に掲げる開発行為の許可を受けて行うもの及び土地収用法(昭和26年 法律第219号)第3条各号に掲げる事業の行為地は、本景観計画における高さの最高限度の対象外とします。なお、これらの行為地の最高限度については市長と協議の上、別に定めるものとします。
- 本景観計画の施行時に既にある建築物の高さが本景観計画で定める高さの最高限度を超えているものは、既存の高さまでの範囲において同一用途の建替えが可能です。ただし、既存の建築物と同階数での同一用途の建替えの場合に限り、やむを得ない理由がある場合は、既存の高さより若干の超過を認めるものとします。なお、建築物の高さは、建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第2条第1項第6号の規定によるものとします。
- 本景観計画の施行時に既存のものや既に着手している建築物、工作物、良好な景観の形成に支障をおよぼす恐れのある行為については、本景観計画で定める良好な景観の形成のための行為の制限の対象外とします。
- 良好な景観の形成に特に配慮しているものやランドマーク的なもの、既存の建築物等と一体的な色彩とすることが望まれるようなものなどは本景観計画の風景形成基準における色彩基準の対象外とすることも可能ですが、この場合あらかじめ各務原市景観アドバイザー又は各務原市景観審議会の同意を得なければなりません。
- 木材、石などの自然素材、ガラスや金属などの素材色を活かした色彩計画とする場合は、本景観計画の風景形成基準における色彩基準の対象外とします。

重点風景地区及び景観地区における風景形成基準について、運用方針を下記のとおり定める。

(1) 屋根について

■「勾配屋根を原則とする」について

1. 勾配は、10分の2以上、かつ、10分の6.5以下とする。
2. 勾配屋根部分の水平投影面積が、当該建築物の建築面積の50%以上あれば勾配屋根建物とみなす。(但し、中山道鶴沼宿地区は除く。)
3. パラペットの立ち上げは不可とする。
4. 主である建物とは別棟の床面積の合計が50㎡以下の倉庫、納屋、車庫等(※附属建物)は勾配屋根の対象外であるが、勾配屋根が望ましい。

■ 屋根の葺き替えのみについて

屋根部分の2分の1を超える部分を変更する場合は、届出対象とする。(ただし、中山道鶴沼宿地区は10㎡を超えれば届出対象)

■ 屋根に設置する太陽光発電用パネルについて

【中山道鶴沼宿地区について】

地区内の太陽光発電用パネルの設置可能。ただし、中山道に面している屋根については瓦一体型の太陽光パネルのみ設置可能とする。

【中山道鶴沼宿地区以外について】

太陽光発電用パネル設置可能。

(2) 色彩について

■ 外壁の色彩について

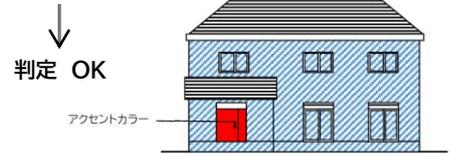
1. 外壁とは、立面図上にあらわれる屋根以外の部分をいう。(外部建具(サッシ・玄関扉等)・戸箱・格子・シャッターボックス・手摺・塀等を含む。)
  2. アクセントカラーとして「外壁面積の5%、10%まで」というのは、各面ごとに対しての割合とする。
  3. 色彩基準以外の色は、アクセントカラーとする。
  4. 壁面広告は、色彩基準の対象とする。(別途屋外広告物の面積基準あり)
  5. タイルやサイディング等の製品が、複数の色彩で着色されたものは、平均的な色彩で判断する。
  6. 重点風景区域内の大規模行為は重点風景区域の行為届出書で届出て、図面に色彩割合(ベースカラー:アソートカラー:アクセントカラー)も明記してください。
- ※ アクセントカラーがある場合は以下のように届出図面に算定根拠を示してください。
- ※ 外壁面積は「見付面積」で計算してください。
- ※ 庇は屋根と扱いますので、外壁面積には算入しないでください。
- ※ 基礎、サッシ、窓、バルコニー、笠木等は外壁面積に算入しません。

<記載例>

算定根拠 外壁面積 ( ■ + ■ ) = (計算式) = A ㎡

アクセントカラー部分の面積 ■ = (計算式) = B ㎡

B / A = ○ % ≤ 5% (アクセントカラーの上限が5%の場合)



■ 屋根の色彩について

- 1) 煙突等・破風・鼻隠し・軒樋・庇は屋根として扱うものとする。→屋根の基準
- 2) パラペットなどで外部から見えない屋根であっても、色彩の対象とする。
- 3) 軒裏は立面図で表現される場合は審査の対象とする。

■ 無彩色の表示について

無彩色の場合も、マンセル値で表示するものとする。

(3) 壁面後退について

■ 壁面後退の緩和について

建築基準法施行令第135条の22の「外壁後退距離に対する制限の緩和」と同じとする。

(4) 緑化について

■ 樹木について

1. シンボルツリーとは、植栽時の高さが1.5m 以上、かつ、成木時の高さが4.0m 以上になる樹木をいう。
2. 低木とは、植栽時の高さが1.5m 未満、かつ、成木時の高さが3.0m 未満になる樹木をいう。
3. 中木とは、植栽時の高さが1.5m 以上、かつ、成木時の高さが3.0m 以上になる樹木をいう。
4. 高木とは、植栽時の高さが3.0m 以上、かつ、成木時の高さが5.0m 以上になる樹木をいう。
5. 地被植物とは、芝、リュウノヒゲ、シダ等の植物をいう。

(5) 届出行為の適用除外について

良好な景観の形成に支障を及ぼすおそれが少ない建築物として、下記、仮設建築物は届出不要とする。

また、重点風景地区及び景観地区の規制は適用しない。

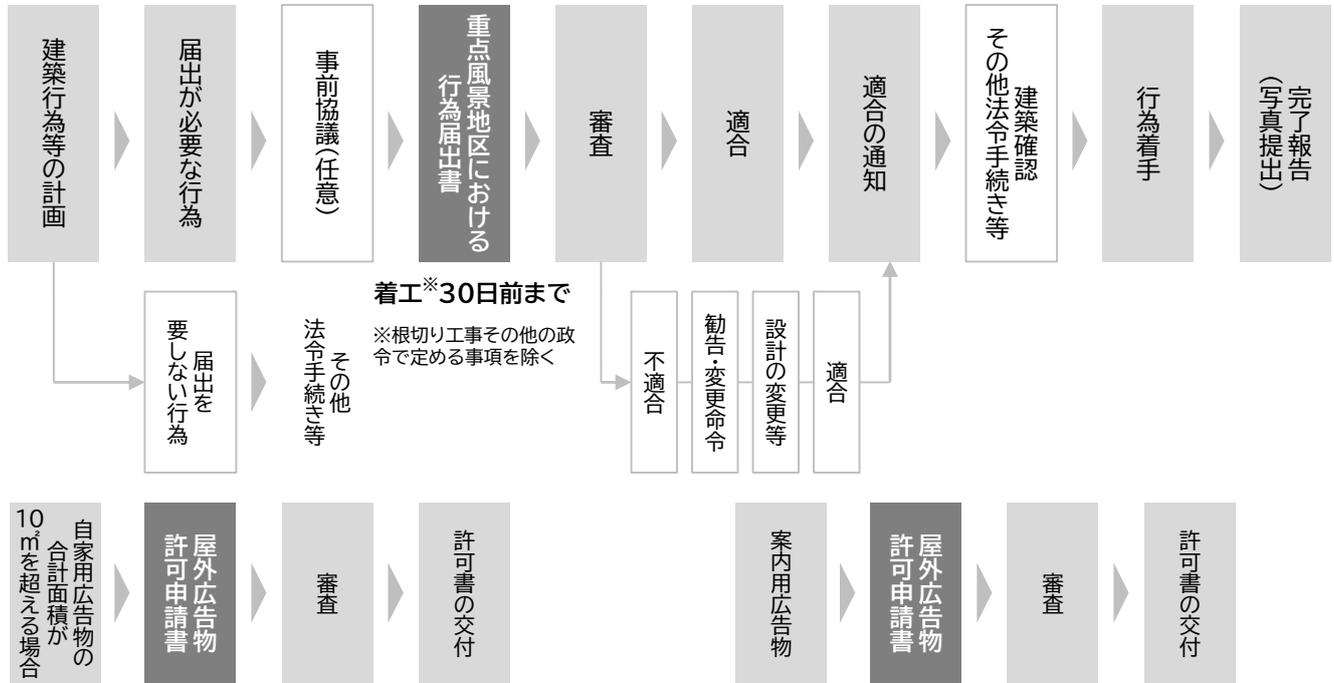
1. 工事、祭礼又は慣例的行事のために必要な仮設の建築物で、工事等の期間中に限り存続するもの。
2. 建築基準法第85条第6項に規定する仮設興行場、博覧会建築物、仮設店舗その他これらに類する建築物で、存続する期間が1年以内のもの。

## 行為の届出

### 届出の対象となる行為

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又は色彩の変更
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又は色彩の変更
3. 開発行為その他政令で定める行為
4. 良好な景観の形成に支障を及ぼすおそれのある行為

### 届出の流れ



### 届出の適用除外となる行為

景観法第16条第7項各号の規定により、届出の適用除外となる行為があります。届出の適用除外となる行為は以下のとおりです。

- 景観法に規定する届出の適用除外となる行為（景観法第16条第7項第1号～第10号）
- 景観法に基づき条例で規定する届出の適用除外となる行為（景観法第16条第7項第11号に基づき各務原市都市景観条例で規定）

### 特定届出対象行為

景観法第17条第1項の規定により、変更命令を行うことのできる特定届出対象行為を定めます。特定届出対象行為は以下のとおりです。

- 建築物の建築等で、形態意匠、色彩の制限に関する事項（景観法第17条第1項に基づき各務原市都市景観条例で規定）
- 工作物の建設等で、形態意匠、色彩の制限に関する事項（景観法第17条第1項に基づき各務原市都市景観条例で規定）

### 備考

- 景観法第16条第1項の規定に基づく届出は、各務原市都市景観条例施行規則で定める様式に必要な事項を記入し、正副2部を市へ提出してください。なお景観法第16条第5項の規定に基づく通知は1部提出とします。届け出た内容を変更するときも同様です。
- 届出書及び通知書には各務原市都市景観条例施行規則の別表に掲げる行為の区分に応じて必要な図書を添付してください。
- 規則の別表に掲げる図書のほか、必要と認める図書の添付を求めることがあります。
- 行為の規模が大きいため、規則の別表に掲げる縮尺の図書では適切に表示できない場合は、当該行為の規模に応じて市長が適切と認める縮尺の図書をもって、これらの図書に替えることができます。
- 届出を提出した日から30日を経過した後でなければ、当該届出に係る行為（根切り工事、その他政令で定める工事に係るものは除きます。）に着手できません。（景観法第18条第1項）
- 届出内容に対して、必要に応じて勧告及び変更命令を行う場合があります。（景観法第16条第3項・景観法第17条第1項・第2項）
- 特定届出対象行為については、30日以内に回答できない合理的な理由があるときは、その理由を通知するとともに90日を超えない範囲まで延長することがありますので、なるべく事前協議を行うようにしてください。（景観法第17条第4項）
- 各務原市土地開発事業の調整に関する要綱第3条（適用範囲）に掲げる事項に該当する行為については、景観アドバイザー審査やパブリックコメントを受け付ける期間を設ける場合がありますので、事前にご相談ください。
- その他、行為の届出に関する事項は景観法及び各務原市都市景観条例の規定により行ってください。なお、行為の届出に関する事項は法や条例改正等により変更される場合があります。届出を行う際に施行されている法、条例等に従って行ってください。（景観法第2章第2節「行為の規制等」参照）（各務原市都市景観条例「第2章 景観計画」参照）

### お問い合わせ

各務原市 都市建設部 建築指導課

〒504-8555 岐阜県各務原市那加桜町1丁目69番地

TEL:058-383-7218(直通) FAX:058-383-6365 E-mail:keikan@city.kakamigahara.gifu.jp

市ウェブサイト: <http://www.city.kakamigahara.lg.jp/>