

1. 変更箇所

(各務原市景観計画 目次より)

第7章 行為の制限に関する事項 [景観法 第8条 第2項 第2号] ……	55
1-1. 建築物の高さの最高限度 ……	55
(1)目的	
(2)方針	
(3)特例措置 → 変更箇所① P56	
(4)備考	
1-2. 景観形成基準 ……	58
(1)森の風景区域	
(2)川の風景区域	
(3)田園と歴史の風景区域	
(4)まちの風景区域	
1-3. 関連資料 ……	63
2-1. 大規模な行為に関する制限 ……	66
(1)目的	
(2)大規模行為及び重点風景地区届出件数	
(3)方針	
(4)特例措置	
(5)備考	
2-2. 景観形成基準 ……	68
(1)建築物	
(2)工作物	
(3)良好な景観の形成に支障をおよぼす恐れのある行為	
3. 行為の届出 ……	72
(1)届出の必要な行為	
(2)届出の適用除外となる行為 → 変更箇所② P73	
(3)特定届出対象行為	
(4)届出の流れ	
(5)備考	

2. 変更内容

① 都市施設の高さ制限に関する記述を変更する。

(各務原市景観計画 P56 より)

(2)方針

- 建築物の高さの最高限度は、市内の景観特性を踏まえて設定した風景区域ごとに、都市計画法第7条第1項に掲げる区域区分及び同法第8条に掲げる用途地域の指定状況を考慮して建築物の高さの最高限度を設定するものとします。



市街化調整区域の家並み
(稲羽地区)



大規模な低層住宅団地
(鵜沼地区)



田園地域と山裾の住宅団地
(鵜沼地区)

(3)特例措置

- 用途上又は構造上やむを得ないと認めたものについては、特例措置として本景観計画における高さの最高限度の対象外とします。この場合、あらかじめ各務原市景観審議会の同意を得なければなりません。

削除

- 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(昭和26年法律第219号)第3条各号に掲げる事業^(注1)の行為地は、特例措置として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。

追加

- 都市計画法第18条第1項及び第19条第1項^(注2)により都市計画決定された都市施設^(注3)は、円滑な都市活動を支え、市民の利便性の向上や良好な都市環境を確保する上で必要な施設であることから、特例措置として本景観計画における高さの最高限度の対象外とします。

② 建築基準法施行令の改訂による項目のズレを修正する。

建築基準法施行令 第138条 第3項 → 第4項

(各務原市都市景観条例の一部を改正 令和6年4月1日 施行)

(各務原市景観計画 P73 より)

・各務原市都市景観条例 第20条 に規定する届出の適用除外行為【要旨】

1. 建築物の新築・増築・改築・移転

・高さ20m以下のもので、地上の階数が6以下で、かつ、延べ面積が1,000㎡以下のもの

2. 1.に規定する規模を超える建築物の増築(増築後において 1.に規定する規模を超えるものを含む。)

・行為に係る部分の延べ面積が500㎡以下のもの

3. 1.に規定する規模を超える建築物の外観を変更することとなる修繕・模様替え・色彩の変更

・変更に係る部分の面積の合計が500㎡以下のもの

4. 工作物の新設・増築・改築・移転

ア 建築基準法施行令 第138条第1項第1号、第2号、第4号に掲げるもの

・高さ20m以下のもので、かつ、築造面積が1,000㎡以下のもの

イ 建築基準法施行令 第138条第1項第3号に掲げるもののうち装飾塔、記念塔、その他類するもの

・高さ20m以下のもので、かつ、築造面積が1,000㎡以下のもの

ウ 建築基準法施行令 第138条第1項第5号に掲げるもの

・高さ4m以下のもの

エ 建築基準法施行令 第138条第2項各号に掲げるもの

・高さ20m以下のもので、かつ、築造面積が1,000㎡以下のもの

オ 建築基準法施行令 第138条第3項第4項(注4)第1号に掲げるもの

・高さ20m以下のもので、かつ、築造面積が1,000㎡以下のもの

カ 建築基準法施行令 第138条第3項第4項(注4)第2号に掲げるもの

・高さ20m以下のもの

キ 建築基準法施行令 第138条第3項第4項(注4)第3号から第6号までに掲げるもの

・高さ20m以下のもので、かつ、築造面積が1,000㎡以下のもの

【 次項に続く 】

<注釈>

(注1) 土地収用法第三条各号に掲げる事業(抜粋)

道路、一般自動車道、専用自動車道、路外駐車場、鉄道、飛行場、公共下水道、学校、公民館、博物館、図書館、病院、療養所、診療所、助産所、保健所、火葬場、廃棄物処理施設、公衆便所、公園事業、公営住宅、国又は地方公共団体が設置する庁舎、工場、研究所、試験所その他直接その事務又は事業の用に供する施設、公園、緑地、広場、運動場、墓地、市場その他公共の用に供する施設 など

(注2) 都市計画法第18条第1項及び第19条第1項

第十八条 都道府県は、関係市町村の意見を聴き、かつ、都道府県都市計画審議会の議を経て、都市計画を決定するものとする。

第十九条 市町村は、市町村都市計画審議会(当該市町村に市町村都市計画審議会が置かれていないときは、当該市町村の存する都道府県の都道府県都市計画審議会)の議を経て、都市計画を決定するものとする。

(注3) 都市計画法第十一条各号に掲げる都市施設(抜粋)

- 一 道路、都市高速鉄道、駐車場、自動車ターミナルその他の交通施設
- 二 公園、緑地、広場、墓園その他の公共空地
- 三 水道、電気供給施設、ガス供給施設、下水道、汚物処理場、ごみ焼却場その他の供給施設又は処理施設
- 四 河川、運河その他の水路
- 五 学校、図書館、研究施設その他の教育文化施設
- 六 病院、保育所その他の医療施設又は社会福祉施設
- 七 市場、と畜場又は火葬場
- 八 一団地の住宅施設(一団地における五十戸以上の集団住宅及びこれらに附帯する通路その他の施設をいう。)
- 九 一団地の官公庁施設(一団地の国家機関又は地方公共団体の建築物及びこれらに附帯する通路その他の施設をいう。)
- 十 一団地の都市安全確保拠点施設(溢水、湛水、津波、高潮その他の自然現象による災害が発生した場合における居住者等(居住者、来訪者又は滞在者をいう。以下同じ。))の安全を確保するための拠点となる一団地の特定公益的施設(避難場所の提供、生活関連物資の配布、保健医療サービスの提供その他の当該災害が発生した場合における居住者等の安全を確保するために必要な機能を有する集会施設、購買施設、医療施設その他の施設をいう。第四項第一号において同じ。))及び公共施設をいう。)
- 十一 流通業務団地
- 十二 一団地の津波防災拠点市街地形成施設(津波防災地域づくりに関する法律(平成二十三年法律第二百二十三号)第二条第十五項に規定する一団地の津波防災拠点市街地形成施設をいう。)
- 十三 一団地の復興再生拠点市街地形成施設(福島復興再生特別措置法(平成二十四年法律第二十五号)第三十二条第一項に規定する一団地の復興再生拠点市街地形成施設をいう。)
- 十四 一団地の復興拠点市街地形成施設(大規模災害からの復興に関する法律(平成二十五年法律第五十五号)第二条第八号に規定する一団地の復興拠点市街地形成施設をいう。)
- 十五 その他政令で定める施設

(注4) 建築基準法施行令第百三十八条

煙突、広告塔、高架水槽、擁壁その他これらに類する工作物で法第八十八条第一項の規定により政令で指定するものは、次に掲げるもの(鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関するものその他他の法令の規定により法及びこれに基づく命令の規定による規制と同等の規制を受けるものとして国土交通大臣が指定するものを除く。)とする。

- 一 高さが六メートルを超える煙突(支柱及び支線がある場合においては、これらを含み、ストーブの煙突を除く。)
 - 二 高さが十五メートルを超える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もの(旗ざおを除く。)
 - 三 高さが四メートルを超える広告塔、広告板、装飾塔、記念塔その他これらに類するもの
 - 四 高さが八メートルを超える高架水槽、サイロ、物見塔その他これらに類するもの
 - 五 高さが二メートルを超える擁壁
- 2 昇降機、ウオーターシユート、飛行塔その他これらに類する工作物で法第八十八条第一項の規定により政令で指定するものは、次の各号に掲げるものとする。
- 一 乗用エレベーター又はエスカレーターで観光のためのもの(一般交通の用に供するものを除く。)
 - 二 ウオーターシユート、コースターその他これらに類する高架の遊戯施設
 - 三 メリーゴーラウンド、観覧車、オクトパス、飛行塔その他これらに類する回転運動をする遊戯施設で原動機を使用するもの

【新たに追加】

- 3 法第八十八条第一項の政令で定める基準は、法第二十八条の二第一号及び第二号に掲げる基準とする。

【項目のズレ】

4 製造施設、貯蔵施設、遊戯施設等の工作物で法第八十八条第二項の規定により政令で指定するものは、次に掲げる工作物(土木事業その他の事業に一時的に使用するためにその事業中臨時にあるもの及び第一号又は第五号に掲げるもので建築物の敷地(法第三条第二項の規定により法第四十八条第一項から第十四項までの規定の適用を受けない建築物については、第三百三十七条に規定する基準時における敷地をいう。)と同一の敷地内にあるものを除く。)とする。

一 法別表第二(ぬ)項第三号(十三)又は(十三の二)の用途に供する工作物で用途地域(準工業地域、工業地域及び工業専用地域を除く。)内にあるもの及び同表(る)項第一号(二十一)の用途に供する工作物で用途地域(工業地域及び工業専用地域を除く。)内にあるもの

二 自動車車庫の用途に供する工作物で次のイからチまでに掲げるもの

イ 築造面積が五十平方メートルを超えるもので第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域内にあるもの(建築物に附属するものを除く。)

ロ 築造面積が三百平方メートルを超えるもので第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域又は第二種住居地域内にあるもの(建築物に附属するものを除く。)

ハ 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域内にある建築物に附属するもので築造面積に同一敷地内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する建築物の部分の延べ面積の合計を加えた値が六百平方メートル(同一敷地内にある建築物(自動車車庫の用途に供する部分を除く。))の延べ面積の合計が六百平方メートル以下の場合においては、当該延べ面積の合計を超えるもの(築造面積が五十平方メートル以下のもの及び二に掲げるものを除く。)

ニ 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域内にある公告対象区域内の建築物に附属するもので次の(1)又は(2)のいずれかに該当するもの

(1) 築造面積に同一敷地内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する建築物の部分の延べ面積の合計を加えた値が二千平方メートルを超えるもの

(2) 築造面積に同一公告対象区域内にある建築物に附属する他の自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積及び当該公告対象区域内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する建築物の部分の延べ面積の合計を加えた値が、当該公告対象区域内の敷地ごとにハの規定により算定される自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積の上限の値を合算した値を超えるもの

ホ 第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域内にある建築物に附属するもので築造面積に同一敷地内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する建築物の部分の延べ面積の合計を加えた値が三千平方メートル(同一敷地内にある建築物(自動車車庫の用途に供する部分を除く。))の延べ面積の合計が三千平方メートル以下の場合においては、当該延べ面積の合計を超えるもの(築造面積が三百平方メートル以下のもの及びへに掲げるものを除く。)

ヘ 第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域内にある公告対象区域内の建築物に附属するもので次の(1)又は(2)のいずれかに該当するもの

(1) 築造面積に同一敷地内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する建築物の部分の延べ面積の合計を加えた値が一萬平方メートルを超えるもの

(2) 築造面積に同一公告対象区域内にある建築物に附属する他の自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積及び当該公告対象区域内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する建築物の部分の延べ面積の合計を加えた値が、当該公告対象区域内の敷地ごとにホの規定により算定される自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積の上限の値を合算した値を超えるもの

ト 第一種住居地域又は第二種住居地域内にある建築物に附属するもので築造面積に同一敷地内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する建築物の部分の延べ面積の合計を加えた値が当該敷地内にある建築物(自動車車庫の用途に供する部分を除く。))の延べ面積の合計を超えるもの(築造面積が三百平方メートル以下のもの及びチに掲げるものを除く。)

チ 第一種住居地域又は第二種住居地域内にある公告対象区域内の建築物に附属するもので、築造面積に同一公告対象区域内にある建築物に附属する他の自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積及び当該公告対象区域内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する建築物の部分の延べ面積の合計を加えた値が、当該公告対象区域内の敷地ごとにトの規定により算定される自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積の上限の値を合算した値を超えるもの

三 高さが八メートルを超えるサイロその他これに類する工作物のうち飼料、肥料、セメントその他これらに類するものを貯蔵するもので第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域又は田園住居地域内にあるもの

四 第二項各号に掲げる工作物で第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域又は田園住居地域内にあるもの

五 汚物処理場、ごみ焼却場又は第三百三十条の二の二各号に掲げる処理施設の用途に供する工作物で都市計画区域又は準都市計画区域(準都市計画区域にあつては、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域又は田園住居地域に限る。)内にあるもの

六 特定用途制限地域内にある工作物で当該特定用途制限地域に係る法第八十八条第二項において準用する法第四十九条の二の規定に基づく条例において制限が定められた用途に供するもの

(昭三四政三四四・昭五〇政二・昭五二政二六六・平五政一七〇・平七政三五九・平一一政五・平一一政四三一・平一三政九八・平一六政二一〇・平一八政三五〇・平二三政四六・平二九政一五六・令五政二八〇・一部改正)