

景観法に基づく

届出制度の概要



市 原 市

平成16年6月に、地域の歴史、文化、風土に根ざした美しい景観に対する国民の関心の高まりを受けて、『景観法』が制定されました。この景観法に基づいて、本市は、平成17年4月に景観行政団体となり、平成20年12月には、市原市景観計画を告示して、本市の景観づくりの基本方針（全体像）や、景観法を活用した実効性ある取り組み方法などを示しました。

また、平成21年4月からは、市原市景観条例の施行に伴い、景観法に基づく新たな届出制度を運用しています。

届出制度 とは？

景観法に基づく景観行政団体として、あらかじめ、市が届出を必要とする行為（届出対象行為）を定め、建築物の新築等・工作物の新設等・開発行為に着手する前に、その計画内容について届出を受け、景観計画（景観形成基準等）に適合しているか審査する制度です。

届出の対象 となる区域

市原市全域（景観計画区域）

届出 対象行為

届出を必要とする行為（届出対象行為）

※工業専用地域における行為は除きます

行 為	届 出 の 対 象
建築物の新築、増築、改築 又は 大規模な外観の変更	・地盤面からの高さが10mを超える建築物 ・建築面積が1,000㎡を超える建築物
工作物の新設、増設、改造 又は 大規模な外観の変更	・設置面からの高さが10mを超える鉄柱、コンクリート柱及び鉄塔 ※電気事業法に基づく一般送配電事業者が設置する電柱については、設置面からの高さが15mを超えるものとする ・設置面からの高さが60mを超える煙突 ・地盤面からの高さが2mを超え、かつ、延長が20mを超える擁壁
開発行為（※1）	・開発区域の 面積 が 10,000㎡ 以上の開発行為

（※1）開発行為とは、都市計画法第4条第12項に規定するものをいいます。

➤ 届出は行為着手の30日前までに行ってください。

ただし、建築確認申請又は開発行為許可の申請をする場合は、その30日前までに行ってください。

届出対象外 の行為は？

届出対象外の行為であっても、景観計画の景観形成基準に適合するよう努めなくてはなりません。

届出内容 の審査等

行為の届出・審査・指導・勧告・変更命令等

景観行政団体の長である市長は、届出の内容が次に掲げる景観形成基準（1）～（3）に適合しないと判断した場合、景観法に基づいて、協議や指導・勧告、変更命令等を行い、良好な景観形成に資するよう誘導します。

建築物

景観形成基準（１）

新築、増築、改築又は大規模な外観の変更

区分	基準の内容
位置・配置	□立地する場所の景観特性への配慮 ・景勝地及びその周辺地域においては、既存の景観資源を損なうことのないよう、行為地を選定し、建築物の配置を行う ・史跡や歴史的建造物等優れた景観資源に隣接する場合や、良好なまちなみが連続している場合には、その保全に配慮して建築物を配置する □壁面の位置の配慮 ・まちなみが連続している地域では、周りの建築物の壁面の位置に揃えて建築物を配置するよう努める ・道路境界線から壁面をできる限り後退させるなど、圧迫感を軽減するよう努める
形態及び意匠	□周辺景観と調和した形態及び意匠 ・行為地及び周辺の地形や植生を活かすとともに、周辺景観との調和に配慮し、まとまりのある形態及び意匠とする □建築物全体の統一感のある意匠 ・屋外階段、ベランダ等については、建築物本体等との調和が図られるよう、意匠等を工夫する ・屋外階段は道路から見えにくい位置に配置する ・ひとつの敷地に複数の建築物等を建築する場合には、敷地内及び周辺の景観が調和するよう、施設相互の統一的なデザインや敷地全体のバランス・まとまりに配慮した形態及び意匠とする □まちなみのスカイラインとの調和 ・市街地では、周辺建築物のスカイラインとの調和・連続性に配慮する □背景となる稜線や緑の連なり・広がり等への配慮 ・山地の稜線や斜面林、田園、谷津田など、地形の目鼻立ちを特徴づける景観を背景とする場合には、その連続性や空間のまとまりを著しく損なうことがないよう、建築物の高さに配慮し、勾配屋根とするなど、形態及び意匠を工夫する □都市・地域の顔づくりや賑わいづくりへの貢献 ・都市交流拠点やＪＲ駅周辺では、賑わいを演出する意匠や、ファサードや低層部のデザインに統一感を持たせるよう努める ・オープンスペースを設ける場合は、楽しく快適にまちを歩けるよう、歩行者に配慮し、人溜まりとなる広場や憩いの場となるよう配置やデザインを工夫する ・街角やアイストップとなる場所、人目につきやすい場所では、魅力あるまちなみの特徴づける質の高いデザインとなるよう努める

～ 景観形成基準（１）のつづき ～

区分	基準の内容																		
色 彩	□周辺の建築物や背景の色彩との調和（基調色の色彩） ・建築物の屋根及び外壁、屋上設備等の外観は、できる限り落ち着いた色彩となるよう、原則として彩度(あざやかさ)の低い色を基調とし、原色や突出した色彩の使用は避ける ・周辺の建物と色相やトーン（明度・彩度）を揃え、背景となる景観と調和する色彩を使用する ・建築物の見付面積※の 5 分の 4 以上については、以下の表に示す基準の範囲内の色彩を使用する（色彩の基準値は、日本工業規格 Z 8 7 2 1 に定めるマンセル値による） <table><tr><th>色 相</th><th>明 度</th><th>彩 度</th></tr><tr><td>N （無彩色）</td><td>4 以上</td><td>—</td></tr><tr><td>R （赤） の色相</td><td>—</td><td>4 以下</td></tr><tr><td>Y R （黄赤） の色相</td><td>—</td><td>6 以下</td></tr><tr><td>Y （黄） の色相</td><td>—</td><td>4 以下</td></tr><tr><td>G Y （黄緑）, G （緑）, B G （青緑）, B （青）, P B （青紫）, P （紫）, R P （赤紫） の色相</td><td>—</td><td>2 以下</td></tr></table> ※ 1 上記基準値の範囲を超えない色彩であっても、周辺の景観への影響が大きいと判断される場合には、適切な明度・彩度とするよう努める ※ 2 やむを得ず、上記基準を超える色彩を使用する場合は、建築物の見付面積の 5 分の 1 未満の範囲内で、かつ、アクセントとして用いる程度とする ※ 3 明度が 9 を超える場合及び市長が必要と認める場合は、景観アドバイザー制度を活用した協議等の対象となる ※ 4 木材・土壁・漆喰・石材等の自然素材、着色していない瓦、レンガ、ガラス等の材料によって仕上げられる部分の色彩はこの限りではない ※ 5 歴史的・文化的価値の高い建築物、地域の良好な景観形成に資すると市長が認めた建築物については、上記基準によらないことができる ※ 6 景観形成重点地区において、独自の色彩基準が定められている場合には、その基準によるものとする	色 相	明 度	彩 度	N （無彩色）	4 以上	—	R （赤） の色相	—	4 以下	Y R （黄赤） の色相	—	6 以下	Y （黄） の色相	—	4 以下	G Y （黄緑）, G （緑）, B G （青緑）, B （青）, P B （青紫）, P （紫）, R P （赤紫） の色相	—	2 以下
	色 相	明 度	彩 度																
N （無彩色）	4 以上	—																	
R （赤） の色相	—	4 以下																	
Y R （黄赤） の色相	—	6 以下																	
Y （黄） の色相	—	4 以下																	
G Y （黄緑）, G （緑）, B G （青緑）, B （青）, P B （青紫）, P （紫）, R P （赤紫） の色相	—	2 以下																	
材 料	□周辺の景観との調和に配慮した材料の活用 ・光沢のある材料や反射光の生じる素材を大部分にわたって使用することは避ける □耐久性、維持管理に優れた材料の活用 ・経年変化による建築物の外観の劣化によって、景観を損なうことのないよう、耐久性や維持管理に優れた材料の活用に努める □まちなみの風情を醸し出す材料の活用 ・宿場や街道・農村集落など、古くからのまちなみの風情を色濃く残す地域では、木材・土壁・漆喰・石材等の自然素材、レンガ等の材料の活用により、地域景観を特徴づけるよう努める																		

※建築物の見付面積：建物の壁と屋根を垂直なスクリーンに写し取った正面、側面の面積

～ 景観形成基準（１）のつづき ～

区分	基 準 の 内 容
屋外設備等	□建築物本体との調和・一体化 ・屋上、外壁、建物周囲に設置する建築設備や配管類、工作物は、道路から見えやすい場所への設置を避け、やむをえない場合には、適当な覆いや建築物本体と調和した色彩を用いることなどにより、目立たないよう処置を講じる ・ルーバー等、設備機器の覆い処置を講じる場合には、建築物本体と一体のものとしてデザイン・色彩・材料等を工夫する
建築物の敷地の緑化、外構デザイン及びび	□接道部及び敷地内の緑化 ・道路に対する建築物の圧迫感を和らげ、良好なまちなみの形成に資するよう、壁面後退によって確保されたゆとりある空間や敷地内において、緑化に努める □外構等のデザインの工夫 ・敷地の接道部においては、塀、柵、生垣・植栽、路面の仕上げ等の工夫により、沿道のまちなみの一体感や連続性の確保、歩行空間の魅力向上に資するよう努める □既存樹木の活用と四季の演出 ・敷地の緑化にあたっては、既存の樹木を活用するよう努めるとともに、周辺植生との調和に配慮しながら、花や実をつける樹木や、紅葉する樹木などによって、四季の変化を楽しめるうるおいのある空間をつくるよう努める
駐車場	□駐車場における配慮 ・建築物に付属する駐車場（立体駐車場を含む）については、道路から見えにくい位置や構造とし、やむをえない場合には、植栽を施すなどして、道路から目立たないよう努める ・駐車場の出入口については、周囲の景観と調和したデザインに努める
その他	□付属施設・設置物等の配慮 ・建築敷地内の看板、自転車置場、ゴミ集積所、自動販売機、倉庫、機械室、その他の付属施設・設置物等については、建築物本体や周辺のまちなみとの調和に配慮した配置・規模・色彩・デザインとなるよう配慮する □夜間照明の配慮 ・敷地内の照明設備は、周囲の明るさや光の色との調和・連続性に配慮して設置するとともに、周辺に対して過剰な明るさにならないよう配慮する

工作物

景観形成基準（２）

新設、増設、改造又は大規模な外観の変更

区分	基準の内容
原則	・原則として、景観形成基準（１）（建築物の新築、増築、改築又は大規模な外観の変更に関する基準）に準じる ・ただし、やむをえない場合は、工作物の種類及び用途に応じて、下記の基準に従って配置・意匠・外構を工夫し、周囲の景観との調和を図る
配置	☐ 敷地外からの見え方への配慮 ・道路に面する部分など目立つ場所への設置を避けるよう努める ・周辺への圧迫感を軽減するためのスペースを確保するよう努める
意匠	☐ 周辺の景観と調和するデザイン ・親しみやすい形態や、彩度の低い色彩など、周囲の景観に溶け込むデザインとなるよう努める ・擁壁については、前面の緑化、色彩・構造の工夫等により景観への影響の軽減に努めるなど、周辺景観との調和に努める
外構	☐ 境界部分及び敷地内の緑化 ・敷地境界部においては、周辺への圧迫感を軽減するため、高木や生垣などの配置に努める ・工作物の足元を緑で被い、うるおいを創出するよう努める

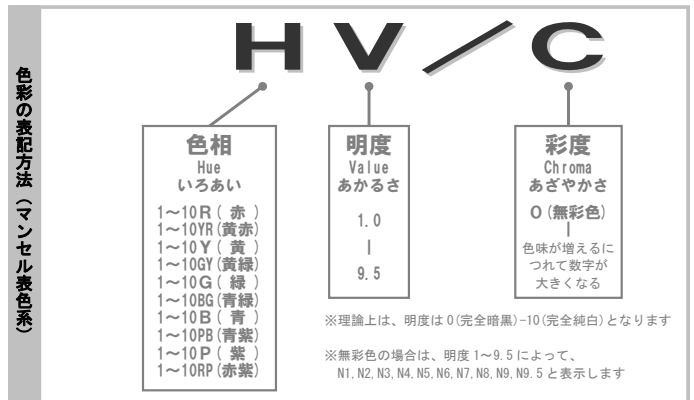
開発行為

景観形成基準（３）

区分	基準の内容
開発行為	☐ 地域特性の尊重 ・現況の地形・植生・歴史文化資源等を活かすよう配慮する ☐ 法面の勾配と修景 ・既存の地形の改変を少なくするよう努め、長大な法面や擁壁が生じないように配慮する ・法面は、できる限り緩やかな勾配とし、緑化等による修景に努める ☐ 擁壁についての周辺景観との調和 ・擁壁については、前面の緑化、色彩・構造の工夫等により景観への影響の軽減に努めるなど、周辺景観との調和に努める ☐ 大規模な宅地開発における良好なまちなみ・景観の誘導 ・大規模な宅地開発にあつては、道路や河川、公園、保存すべき樹木や崖線など、骨格的な景観への眺望や、これらとの調和を考えた土地利用、施設の配置とするよう努める ・ゆとりある宅地規模を確保し、建物の配置に余裕を持たせるよう努める ・建物の形態・意匠や規模、色彩、素材、緑化等、良好なまちなみ景観を誘導できるよう、関係法令を活用したルールづくりに努める
予定建築物	☐ 予定建築物の景観形成方針・景観形成基準の遵守 ・開発行為完了後に建築する建築物の位置、形態意匠等についても、原則として、景観形成方針及び景観形成基準（１）（建築物の新築、増築、改築又は大規模な外観の変更に関する基準）に準じるものとし、周囲の景観との調和を図る

● 建築物の色彩に関する基準について

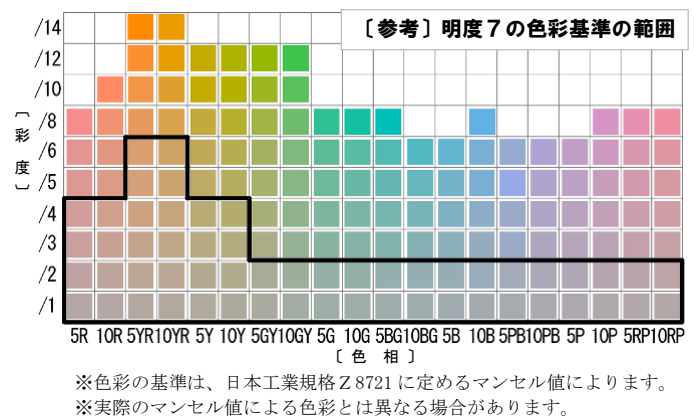
建築物の壁面などの外観の色彩は、秩序あるまちなみや良好な景観を形成するうえで、重要な要素のひとつとなっています。特に、規模の大きい建築物は周囲に与える影響も大きく、定量的な基準を定めることによって、周辺の景観との調和に配慮するよう誘導することが求められています。



● マンセル表色系・マンセル値

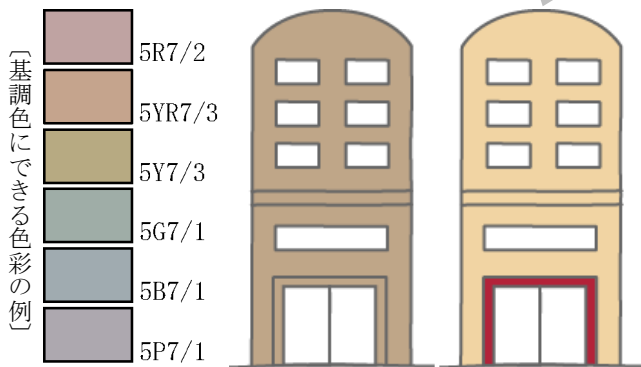
マンセル表色系は、色彩を系統立てて配列し、標準化した表現方法のひとつで、マンセル値とは、マンセル表色系で表現される色彩の値のことです。

マンセル表色系では、色彩を色相（H＝色あい）、明度（V＝明るさ）、彩度（C＝鮮やかさ）の3つの属性で表現します。

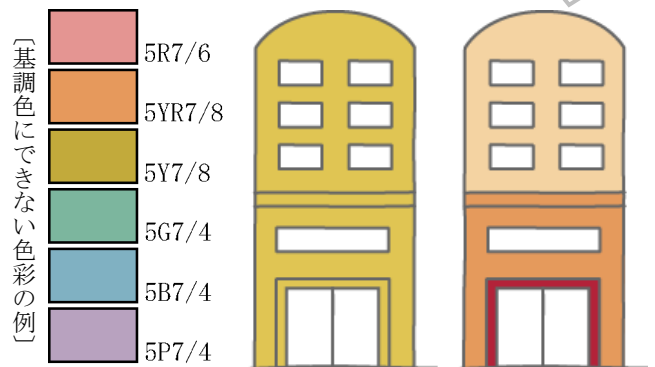


● 参考例

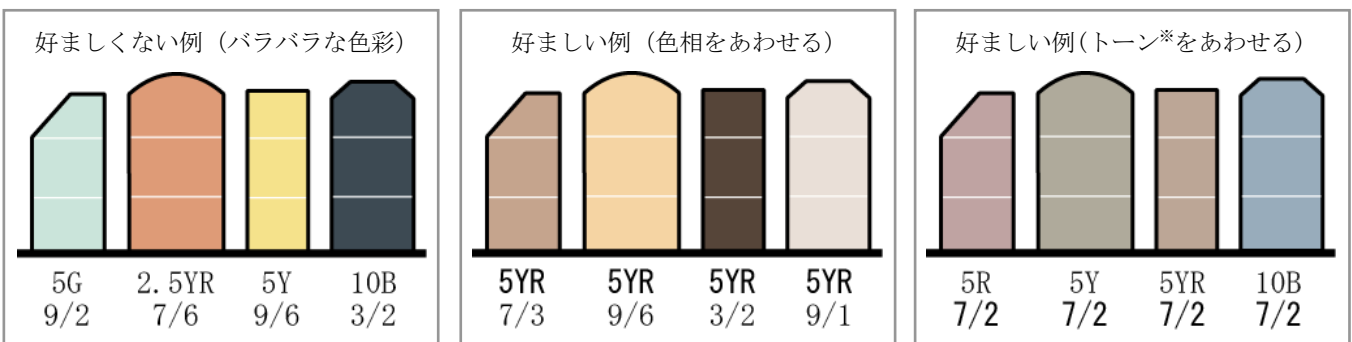
◇基準に適合する色彩の例



◇基準に適合しない色彩の例



◇隣りあう建物どうしの色彩の調和の例



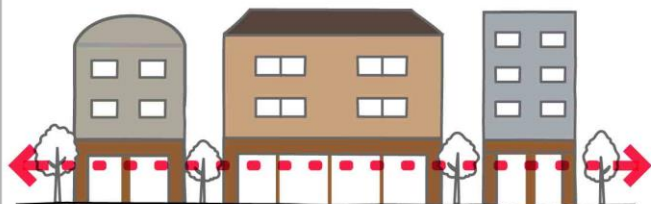
※トーン：明度と彩度

市街地の良好なまちなみをつくろう

まちなみのスカイラインと調和させる



壁面には、突出した色彩を使用しない



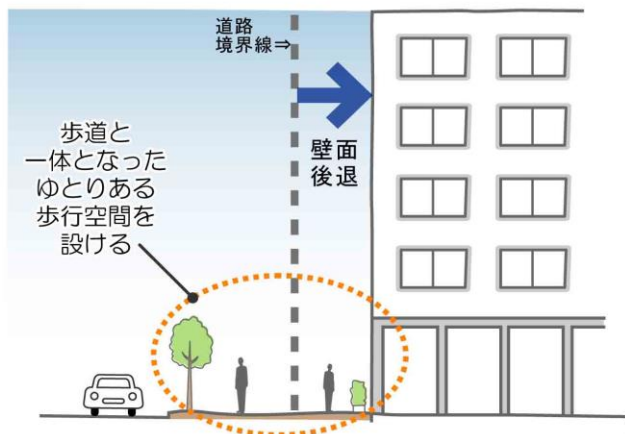
賑わい空間（低層部）のデザインを協調させる

ふるさとの美しい風景をまもろう

背景となる稜線や田園の広がりになじむよう配慮する



まちなみにゆとりを持たせよう

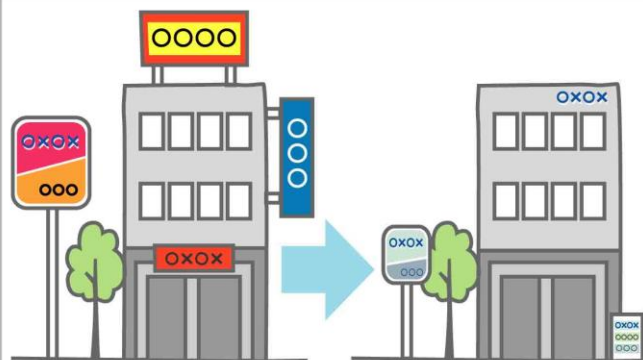


趣のあるまちなみを活かそう

風情ある家並みになじむよう配慮する



看板の設置方法に気をつけよう



- ・派手な色を避け、大きさや高さを控えめにする
- ・ばらばらな看板をまとめ、位置を揃える
- ・建物と一体的なデザインにする など

四季折々の風景でひとの目を楽しませよう

五感で楽しめる風景や環境を大切にする



景観法に基づく届出制度の概要

編集・発行 市原市 都市部 都市計画課

〒290-8501 市原市国分寺台中央1丁目1番地1

〔電 話〕0436(23)9838