

第三章

風景づくりのための行為の制限に関する事項 (法第8条第2項第3号)

一定規模以上の建築物の建築等や工作物の建設等や開発事業を行う場合は、第二章に定める風景づくりの方針と本章に定める大規模な行為の風景基準を遵守することが必要です。

市域全域において、一定規模以上の建築物の建築等や工作物の建設等や開発事業（以下「大規模な行為」という。）を行う場合は、法に基づく届出が必要になり、その内容が大規模な行為の風景基準に適合しなければなりません。

1. 大規模な行為（届出が必要な行為）

行 為		届出対象規模
建 築 物	市街化調整区域 住居系用途地域	高さが12m以上のもの 延べ床面積が1,000㎡以上のもの 敷地面積が1,500㎡以上のもの（市街化調整区域を除く）
	その他の用途地域	高さが15m以上のもの 延べ床面積が1,000㎡以上のもの 敷地面積が1,500㎡以上のもの
施 設 の 新 築 等	擁壁等	高さが5m以上であり、かつその長さが20m以上のもの
	高架道路、高速道路等	地上からの高さが5m以上のもの
	橋りょう、歩道橋、こ線橋等	幅員が4m以上のもの、延長が10m以上のもの
	電力柱、電信柱等	高さが20m以上のもの
	太陽光発電設備	土地に自立して設置するものであり、かつ敷地面積が1,000㎡以上のもの
	そ の 他	市街化調整区域 住居系用途地域 高さが12m以上のもの その他の用途地域 高さが15m以上のもの
そ の 他	道路	幅員9m以上の道路の新設 修景を伴う道路の新設又は改良
	公園	公園区域面積が1,000㎡以上のもの
	路外駐車場	駐車面積が500㎡以上のもの （駐車場法第12条に規定する届出を要するものに限る）
開発事業（※1）	開発区域（※2）面積が1,000㎡以上のもの ただし、造成後、林地、農地及び採草放牧地の用に供する目的で行われる開発事業にあっては、開発区域面積が3,000㎡以上のもの	

※1 「開発事業」とは、土地の利用目的、利用形態、物理的形状、過去の所有形態などからみて、一体と認められる土地について行う区画形態の変更をいいます。

※2 「開発区域」とは、開発事業が行われる土地の区域のことをいいます。

2. 大規模な行為の風景基準

項目	基準
基本的事項	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模な建築物等は、周囲の自然や建築物等と調和し、美しい風景づくりに寄与するとともに、多治見の文化と伝統に配慮したものでなければならない。 ・大規模な建築物等は、周囲で行われる施設の新築等に対して、先導的な役割を果たさなければならない。
建築物	<ul style="list-style-type: none"> ・周囲の風景との調和に配慮し、全体的に違和感のないものとする。 ・自然や歴史的な施設等美しい風景に近接する場合は、その風景の保全に配慮する。 ・建築物全体を統一感のあるものとする。 ・道路に面する部分だけでなく、側面や背面にも配慮する。 ・街角等に建つ場合には、その意匠に特に配慮する。 ・建物に華美な装飾を施さない。
	<ul style="list-style-type: none"> ・自然や歴史的な施設等美しい風景に近接する場合は、その風景の保全に配慮する。 ・敷地境界線（特に道路境界線）に面する部分には可能な限りオープンスペースを設ける。
	<ul style="list-style-type: none"> ・周囲の風景との調和に配慮し、圧迫感を与えないものとする。 ・統一感あるまちなみの形成に配慮する。
	<ul style="list-style-type: none"> ・基調となる色は彩度の低いものとし、明清色及び暗清色の使用は避け、周囲の風景との調和に配慮する。 ・特に日の当たる面（東面・南面・西面）については高明度の色の使用を避け、周辺への反射光の影響に配慮する。
	<ul style="list-style-type: none"> ・周囲の風景に調和した素材及び材料を使用する。 ・時間経過による退色、損傷、汚れに耐え得るものを使用する。
	<ul style="list-style-type: none"> ・既存のみどりの保全やみどりの機能の活用など、その場にふさわしい緑化を行う。 ・大規模な行為により設置したみどりを適切に維持管理する。 ・道路等の公共用地に面する部分及び建築物の前面等の敷地内は可能な限り緑化を行う。 ・生け垣や壁面緑化、屋上緑化、シンボルツリーの植栽等によりできる限りまちなみの潤いを高める。
	<ul style="list-style-type: none"> ・主体建築物と調和させ一体感のあるものとする。 ・屋上施設は、周囲の壁面の立ち上げやルーバーで覆う等可能な限り通行人の目に触れない形態とする。 ・空調設備等は、可能な限り通行人の目に触れない形態とする。 ・建築物の外構は、周囲の風景との調和に配慮する。 ・機械式自動車車庫は、可能な限り通行人の目に触れないようにする。 ・立体駐車場は、ヘッドライトが隣接地に届かない形態とする。 ・ライトアップする場合には、周囲の風景との調和及び周囲の環境に配慮する。
	<ul style="list-style-type: none"> ・その他

項目	基準
工作物・道路・公園・路外駐車場	・周囲の風景との調和に配慮し、全体的に違和感のないものとする。 ・自然や歴史的な施設等美しい風景に近接する場合は、その風景の保全に配慮する。 ・工作物全体として統一感のあるものとする。 ・建築物と一体となっている場合には、主体建築物との調和に配慮する。
	・自然や歴史的な施設等美しい風景に近接する場合は、その風景の保全に配慮する。 ・太陽光発電設備については、道路側等の人の目に触れる機会が多い場所からの風景を阻害しないよう、道路境界からできるだけ後退する。
	・周囲の風景との調和に配慮し、圧迫感を与えないものとする。 ・統一感あるまちなみの形成に配慮する。 ・太陽光発電設備の最上部はできるだけ低くし、周囲の風景から突出しないようにする。
	・基調となる色は彩度の低いものとし、明清色及び暗青色の使用は避け、周囲の風景との調和に配慮する。
	・周囲の風景に調和した素材及び材料を使用する。 ・時間経過による退色、損傷、汚れに耐え得るものを使用する。
	・既存のみどりの保全やみどりの機能を活用するなど、その場にふさわしい緑化を行う。 ・大規模な行為により設置したみどりを適切に維持管理する。 ・道路境界部分は可能な限り緑化を行う。 ・太陽光発電設備については、道路側等の人の目に触れる機会が多い場所からの風景を阻害しないよう、必要に応じて植栽等により修景を施す。
	・ライトアップする場合には、周囲の風景との調和及び周囲の環境に配慮する。
開発事業	土石類の採取 <ul style="list-style-type: none"> ・周辺から目立たぬよう採取位置及び方法を工夫し、敷地周辺の緑化を行う。 ・採取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。
	土地の開墾及び土地の形質の変更 <ul style="list-style-type: none"> ・大規模な法面、擁壁は可能な限り避け、やむを得ない場合は、穏やかなこう配とし緑化を行う。 ・擁壁は材料、表面処理の工夫、前面の緑化等により周辺の風景との調和を図る。 ・敷地内にある良好な樹林、樹木、河川、水辺等は可能な限り保全し、活用する。
	屋外における物品の集積又は貯蔵 <ul style="list-style-type: none"> ・物品を積み上げる場合には、可能な限り低くするとともに、整然と、かつ、威圧感のないように積み上げる。 ・道路等から見えぬよう、植栽の実施、木塀の設置等周辺の風景との調和に配慮して遮へいする。

● 基調となる色【ベースカラー（※1）】の色彩の範囲

項目	大規模な行為	風景に特別大きな影響を及ぼすおそれのある行為（※2）
建築物・工作物	<p>① 2.5YR ~ 5Yの色相では彩度は4以下とし、 彩度1未満ならば明度7.8以下 彩度1から2ならば明度3以上7以下 彩度3ならば明度3以上6以下 彩度4ならば明度3以上5以下とする</p> <p>② その他の色相では彩度は1以下とし、 彩度1未満ならば明度7.8以下 彩度1ならば明度3以上6以下</p> <p>【背景が緑地となる場合】</p> <p>① 5YR ~ 10YRの色相では、 彩度は2以上3以下とし、明度5以上6以下</p> <p>② 2.5Y ~ 10GYの色相では、 彩度2以上3以下とし、明度5以上7以下</p> <p>③ その他の色相では、 彩度1以下、明度6以下</p>	<p>① 5YR ~ 10YRの色相では、 彩度は2以上3以下とし、 明度5以上6以下</p> <p>② 2.5Y ~ 10GYの色相では、 彩度2以上3以下とし、 明度5以上7以下</p> <p>③ その他の色相では、 彩度1以下、明度6以下</p>

※1 (1)ベースカラーとは、全体のおおよそ7割以上を占める色のことをいいます。

(2)ベースカラーの範囲は、マンセル表色系において上記のとおりとします。

ただし、この基準は塗装色における遠景での基準なので、素材や施工方法によってはこの限りではありません。

※2 風景に特別大きな影響を及ぼすおそれのある行為とは、次のいずれかに該当することをいいます。

- ・平均地盤面の標高が120m以上の場所で行われる大規模な行為
- ・大規模な行為に該当する高さが20m以上の建築物の新築等

● みどりの面積基準

項目	大規模な行為	風景に特別大きな影響を及ぼすおそれのある行為（※1）
建築物(新築)(※2)	敷地面積の10%以上	<p>① みどりの重点的な配置</p> <ul style="list-style-type: none"> ・丘陵地においては、市街地から眺望した時に前面となる部分又は道路に面する部分について重点的に植栽を行う。 ・市街地においては、道路に面する部分について重点的に植栽を行う。 <p>② みどりの面積の上乗せ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・①に加え、高さが20m以上の建築物の新築等を行う場合には左列に10%上乗せする。
開発事業	開発区域面積の10%以上 (宅地分譲が目的の開発事業は、各宅地に対して10%以上を目標とする(※3))	

項目	大規模な行為	風景に特別大きな影響を及ぼすおそれのある行為(※1)
公共施設(新築)(※2)	敷地面積の30%以上 (市長が特に認める場合を除く)	風景づくり重点区域での高木植栽や既存の高木を残すなどより緑化に努める。
道路	街路樹の植栽や植栽帯の設置等、緑化に努める。また、歩行者や車の通行の妨げにならないように配慮する。	
公園	敷地面積の30%以上	
路外駐車場	敷地面積の10%以上 出入り口付近の安全性について配慮する。	

● みどりの面積の算出方法

種類	計算方法
中高木	$(高さ \times 1 / 2)^2 \times 3.14$ (成長時の高さ)
低木及び芝生	幅 × 延長
生垣及びフェンス緑化	延長 × 高さ
壁面緑化	緑化想定面積(施工方法による)
屋上緑化	幅 × 延長
コンテナ等の植栽	縦 × 横

加算等	<ul style="list-style-type: none"> ・道路境界より民有地側5m以内に植栽する場合=2倍 ・道路境界より民有地側に幅1m以上の空地を確保して、空地境より民有地側5m以内に植栽する場合=3倍 ・道路境界より民有地側にオープンスペース(※4)を設けて、その中に植栽をする場合(一体利用されるオープンスペース内の植栽)=3倍 ・低木及び芝生等とあわせて同一の植栽ます等に高木を植栽する場合=高木の面積を植栽ますのみどりの面積に加算 ・池等と一体化した植栽については、池の面積(実面積)も緑の面積に加算。※内庭は除く。 ・前面道路(街路樹等)及び周辺地域に配慮した植栽については、その都度緩和規程を置く。(植栽の樹種を統一する、在来種を植栽するなど) ・平均地盤面の標高が120mを超える敷地の場合で、風景づくり重点区域側への高木植栽及び既存の高木を残す場合=2倍
-----	---

※1 風景に特別大きな影響を及ぼすおそれのある行為とは、次のいずれかに該当することをいいます。

- ・平均地盤面の標高が120m以上の場所で行われる大規模な行為
- ・大規模な行為に該当する高さが20m以上の建築物の新築等

※2 新築とは、建築物がなかった土地での建築又は既存建物の全部を除却した土地での建築物の建築のことをいいます。

※3 (1)大規模な行為に該当する建築物の新築をする場合を除きます。

- (2)届出者はその土地を販売する際の重要事項説明書にみどりの目標値について明記する等、みどりを確保するよう促してください。また、風景基準のとおり工事着手してください。

※4 オープンスペースとは、一般に開放され、歩行者が自由に通行したり利用したりできるようにし、道路側との遮断を行わずに周辺環境の向上に努めることを目的としたスペースのことをいいます。