

甲州市景観計画変更

平成27年3月

甲 州 市

第4章 景観形成のための行為の制限に関する事項

- ・ 良好な景観形成のために、景観計画区域において、行為の制限を行います、ある一定以上の建設、建築、工作行為を行う場合に届出を行ってもらい、その内容に対して検討します。
- ・ 届出等を行わずに建築などを行った場合や、景観形成基準に適合するように指導し従わなかった場合は、景観法に則り改善を指示することとなります。

1. 届出対象行為

- ・ 景観計画地区内（市全域）において、以下に定める行為を行う場合、次の内容について届け出なければならないものとします。

- ①行為の種類、②行為の場所、③設計又は施工方法
- ④着手予定日、⑤その他の事項

■届出の対象となる規模とその行為

行為の種類		規模等
建築物	建築物の新築、増築、改築または移転、外観を変更する修繕もしくは模様替え又は色彩の変更	<ol style="list-style-type: none"> ①建築物の新築、増築、改築、移転、大規模の修繕で、当該行為に係る部分の、延べ床面積が10㎡を超えるもの ②外観の変更で、変更に係る部分の面積が100㎡を超えるもの ③都市計画法に規定する用途地域内では、高さが20mを超えるもの ④都市計画法に規定する用途地域以外の地域では、高さが15mを超えるもの
工作物	工作物の新設、増築、改築もしくは移転、外観を変更する修繕もしくは模様替え又は色彩の変更	<ol style="list-style-type: none"> ①煙突、記念塔、装飾塔、高架水槽、彫像、遊戯施設、製造プラント、貯蔵施設、処理施設の類においては、高さが15mを超えるもの ②擁壁、柵、塀等で、高さが2mを超えるもの ③電柱、送電鉄塔、アンテナの類においては、高さが15mを超えるもの ④自立式の太陽光発電設備の設置で、ソーラーパネルの表面積の合計が300㎡を超えるもの及びそれに付属するもの
開発行為	都市計画法第4条第12項に規定する開発行為（建物の建築又は特定工作物の建設用に供する目的で行う土地の区画形質の変更）	<ol style="list-style-type: none"> ①都市計画区域内において行われる開発区域の面積が1,000㎡（勝沼地域（その名称に勝沼町を冠する大字全ての区域をいう。以下同じ。）にあっては、500㎡）を超える開発行為 ②都市計画区域外において行われる開発区域の面積が2,000㎡を超える開発行為 ③一段の土地の区域において同一の事業者が複数回に分けて開発行為をする場合は、その開発区域全体の面積が1,000㎡（勝沼地域にあっては、500㎡）を超える開発行為 ④複数の事業者により行われる開発行為が共同事業によるものと認められる場合は、その開発区域全体の面積が1,000㎡（勝沼地域にあっては、500㎡）を超える開発行為 ⑤複数の事業者が既存の開発区域を利用して開発行為をする場合は、その既存の開発区域を含めた全体の面積が1,000㎡（勝沼地域にあっては、500㎡）を超える開発行為
特定照明	建築物等のライトアップ等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 届出対象となる規模を持つ建築物及び工作物に対して行われる特定照明の新設・移設・改設及び色彩等の照明方式の変更

その他	土地の形質の変更、屋外における資材等の堆積、木竹の伐採等	<p>①土地の開墾、土砂の採取、鉱物の採掘その他の土地の形質の変更で、面積が1,000㎡又は変更に生ずる法面もしくは擁壁の高さが3m又は長さ20mを超えるもの</p> <p>②屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積で、高さが2m又はその用途に供される土地の面積が1,000㎡を超えるもので、期間が90日を超えるもの</p> <p>③道路（私道を除く）その他の公共の場所から公衆によって容易に望見される森林における木竹の伐採で、伐採される土地の面積が500㎡を超えるもの</p>
-----	------------------------------	---

2. 行為の制限及び推奨

- ・ 様々な条件の下にこれまで蓄積され甲州市らしさを醸し出してきた景観を守り、これからも、市民が快適に豊かに暮らし、周囲からも行ってみたい、住んでみたいと思えるような、美しく質の高い景観を創造していくことが目的です。
- ・ 本市における、果樹園を含んだ景観、伝統的な建築物等の点在する農村風景、富士山や南アルプス、大菩薩連嶺等への眺望や山裾からの果樹園や市街地の眺望、また市街地等からの山裾への眺望が重要な景観要素でありこれらを守り育てることが求められます。
- ・ そのために、建築物や工作物などの建築、設置等行う際の制限及び推奨される条件を以下のように設定します。

(1) 建築物

区分	行為の制限及び推奨の内容
外観 (全体)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 主要な眺望場所から盆地を見下ろしたときに果樹園の景観になじむ外観とする。 ・ 主要な場所から南アルプス、富士山、大菩薩連嶺などの山岳への眺望景観を阻害しない外観とする。 ・ 特に山裾の果樹地帯に立地する場合は目立たない外観となるようにする。 ・ 一つの大きな建築物にすることを避けて、できるだけ分棟化する。 ・ 周囲から突出しないようにする。 ・ 突出する場合は、事前に予測画像などを公表し市民の意見を広く聞くなどして、市民に受け入れられる美しい建築物となるようにする。
屋根・ 頂部形状	<ul style="list-style-type: none"> ・ この地域の伝統的な特徴であった切妻屋根を原則として、他の屋根形式を採用する場合は周囲との調和に配慮する。 ・ 屋上設備は屋根や塔屋等と一体化して露出しないようにする。
壁面形状	<ul style="list-style-type: none"> ・ 大きな壁面が出ないようにする（凸凹、雁行、柱、目地などで分節化する）。 ・ 低層の区画に高層建築が混じる場合は、高層建築の低層部のデザインを周囲になじませる。

色 彩 (屋根・外壁等)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 屋根や外壁の色彩は果樹地帯の景観（ぶどう畑、桃畑、寺社建築、自然の色など）になじむ色彩とする。 ・ 伝統的な甲州民家で用いられているような自然素材（木材、土壁、しっくい、銀瓦、茅葺きなど）の色彩をできるだけ使うよう努める。 ・ 光を反射しやすい瓦はできるだけ避ける。 ・ トタン屋根を塗装する場合は彩度の高い色彩は避ける。 ・ 彩度の高い色彩（目立つ色彩）を使う場合は、使用する面積を抑える。全体の1割以内を目安にする。
外構・植栽	<ul style="list-style-type: none"> ・ 敷地内をできるだけ緑化する。 ・ できるだけ庭が外から見えるようにする。 ・ 敷地と道路の境界を樹木や草花などでできるだけ修景する。 ・ 大規模な駐車場はできるだけ緑化する。

(2) 工作物

区分	行為の制限及び推奨の内容
煙突、記念塔、 装飾塔、高架水 槽、彫像、遊戯 施設、製造プラ ント、貯蔵施 設、処理施設の 類	<ul style="list-style-type: none"> ・ 明度、彩度を落として目立たないようにする。 ・ 金属製のものは鏡のように反射しないようにする。
柵・塀	<ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺環境との調和を図る。 ・ できるだけ生け垣や板塀など自然素材を用いた柵・塀とする。 ・ コンクリートを使う場合は、できるだけ明度、彩度を落として目立たないようにしたり、植栽で隠したりする。
擁壁・土留め など	<ul style="list-style-type: none"> ・ できるだけ石材等自然材料を使う。 ・ 既製品のブロックなどを使う場合は、表面に凹凸など変化のある素材を選ぶ。 ・ コンクリートを使う場合は、できるだけ明度、彩度を落として目立たないようにしたり、植栽で隠したりする。
電柱・送電鉄 塔・アンテナの 類	<ul style="list-style-type: none"> ・ 明度、彩度を落として目立たないようにする。 ・ 金属製のものは鏡のように反射しないようにする。
太陽光発電設 備等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 太陽光発電設備の高さは、出来る限り低くして周辺景観に馴染むようにする。 ・ 歩行者及び周囲の景観に影響のあるものは、敷地境界から出来るだけ後退し、必要に応じ植栽などにより修景を施すようにする。 ・ 道路等から見た場合に、景観を阻害しないよう、配置の工夫、分割の工夫、植栽による遮蔽、等により修景を施すようにする。 ・ 重要な視点場から視対象方向の視野内に望見できないようにする。 ・ 歴史的、文化的に価値の高い施設や区域及びその周辺から望見できないようにし、その施設を見た場合に阻害しないようにする。 ・ 木竹の伐採を伴う場合は、伐採面積を必要最小限にする。 ・ ソーラーパネルの色彩は、周囲と調和した色彩とし、低明度かつ低彩度の目立たないものを使用する。

	<ul style="list-style-type: none"> ・ソーラーパネルの発電面は、低反射で、模様の目立たないものを使用する。また文字等の表記はしない。 ・ソーラーパネルのフレームの色彩は、基本的にはパネル部分と同色とし、素材は低反射のものとする。 ・パワーコンディショナーや分電盤及びフェンス等の付属設備の色彩も、基本的にはソーラーパネル等と同色とする。
--	--

(3) 開発行為

区分	行為の制限及び推奨の内容
開発行為	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺の自然景観を出来るだけ残すようにする。 ・開発区域内に緑地帯を最大限確保するように努める。 ・敷地境界等は植栽を用い等景観に配慮した素材の利用に努める。

(4) 特定照明

区分	行為の制限及び推奨の内容
特定照明	<ul style="list-style-type: none"> ・地域の夜間景観を損なう、過度の明るさや色彩の照明を用いないこと ・ネオンや点滅式の照明は極力使用しない

(5) その他制限の対象となる行為

区分	行為の制限及び推奨の内容
土地の形質の変更	<ul style="list-style-type: none"> ・擁壁や法面を設ける場合は必要最小限とする。 ・落差の処理はできるだけ擁壁ではなく、法面で行なう。 ・擁壁が必要な場合は、できるだけ石材等の自然素材を使用する。自然素材を用いない場合は、色彩や素材あるいは擁壁の緑化に配慮する。 ・大きな擁壁で落差を処理するのではなく、複数の小さな擁壁に分ける。 ・土石や鉱物の採取にあたっては、できるだけ採取の位置や方法に工夫を行い、主要な展望場所や周囲の道路等から見えにくくなるように配慮する。
野外における資材等の野積み	<ul style="list-style-type: none"> ・高さをできるだけ低くするとともに、整然と威圧感のないように積み上げる。 ・道路やその他の公共の場から、できるだけ容易に望見できない位置に集積又は貯蔵する。 ・敷地外周部にできるだけ植栽や囲い等で修景して、周囲との調和を図る。
木竹の伐採	<ul style="list-style-type: none"> ・道路等に面する部分や背景として景観の重要な要素となっている山林の伐採をできるだけ避ける。 ・やむを得ず伐採した場合は代替植栽につとめる。 ・重要眺望地点近傍の樹林を、眺望確保のため、適切に伐採する。

3. 景観計画で定める行為の制限に係る手続きの流れ

・届出は行為着手の30日前までに行い、次の(1)大規模行為に該当する場合は、庁内委員会により審議を行います。

(1) 大規模行為

区分	行為等	規模等
建築物	建築物の新築、増築、改築または移転、外観を変更する修繕もしくは模様替え又は色彩の変更	<ul style="list-style-type: none"> ① 都市計画法に規定する用途地域内では、高さが20mを超えるもの ② 都市計画法に規定する用途地域以外の地域では、高さが15mを超えるもの ③ 都市計画区域内で、建築計画戸数が5戸（勝沼地域にあつては3戸）を超えるもの及び共同住宅で居住規模が10戸（勝沼地域にあつては3戸）を超えるもの ④ 都市計画区域外で、建築計画戸数が8戸を超えるもの及び共同住宅で居住規模が10戸を超えるもの ⑤ 建築面積500㎡を超える建築物
工作物	工作物の新設、増築、改築もしくは移転、外観を変更する修繕もしくは模様替え又は色彩の変更	<ul style="list-style-type: none"> ① 煙突、記念塔、装飾塔、高架水槽、彫像、遊戯施設、製造プラント、貯蔵施設、処理施設の類においては、高さが15mを超えるもの ② 垣、さく、塀の類においては、高さが3mを超えるもの ③ 電柱、送電鉄塔、アンテナの類においては、高さが20mを超えるもの ④ 自立式の太陽光発電設備の設置で、ソーラーパネルの表面積の合計が1,000㎡を超えるもの
開発行為	都市計画法第4条第12項に規定する開発行為 (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う土地の区画形質の変更)	<ul style="list-style-type: none"> ① 都市計画区域内において行われる開発区域の面積が1,000㎡（勝沼地域にあつては、500㎡）を超える開発行為 ② 都市計画区域外において行われる開発区域の面積が2,000㎡を超える開発行為 ③ 一段の土地の区域において同一の事業者が複数回に分けて開発行為をする場合は、その開発区域全体の面積が1,000㎡（勝沼地域にあつては、500㎡）を超える開発行為 ④ 複数の事業者により行われる開発行為が共同事業によるものと認められる場合は、その開発区域全体の面積が1,000㎡（勝沼地域にあつては、500㎡）を超える開発行為 ⑤ 複数の事業者が既存の開発区域を利用して開発行為をする場合は、その既存の開発区域を含めた全体の面積が1,000㎡（勝沼地域にあつては、500㎡）を超える開発行為

<p>その他</p>	<p>土地の形質の変更、屋外における資材等の堆積、木竹の伐採等</p>	<p>① 土地の開墾、土砂の採取、鉱物の採掘その他の土地の形質の変更で、面積が1,000㎡又は変更に生ずる法面もしくは擁壁の高さが3m又は長さ20mを超えるもの</p> <p>② 屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積で、高さが2m又はその用途に供される土地の面積が1,000㎡を超えるもの</p> <p>③ 道路（私道を除く）その他の公共の場所から公衆によって容易に望見される森林における木竹の伐採で、伐採される土地の面積が500㎡を超えるもの</p>
------------	-------------------------------------	--

●高さの目安

高さ 10m：3階程度
 15m：5階程度
 20m：6～7階程度
 30m：10階程度
 高層建築物（消防法）31m～
 送電鉄塔 20～120m
 給水塔 10～40m
 火の見櫓 10～30m
 携帯電話基地局 15～40m
 工場等の煙突 10～200m
 風車 8～120m
 電柱 8～16m

●敷地面積の目安

甘草屋敷前庭部分約 1,000㎡
 勝沼地域総合局前駐車場約 1,200㎡
 大和ふるさと会館前駐車場約 1,000㎡

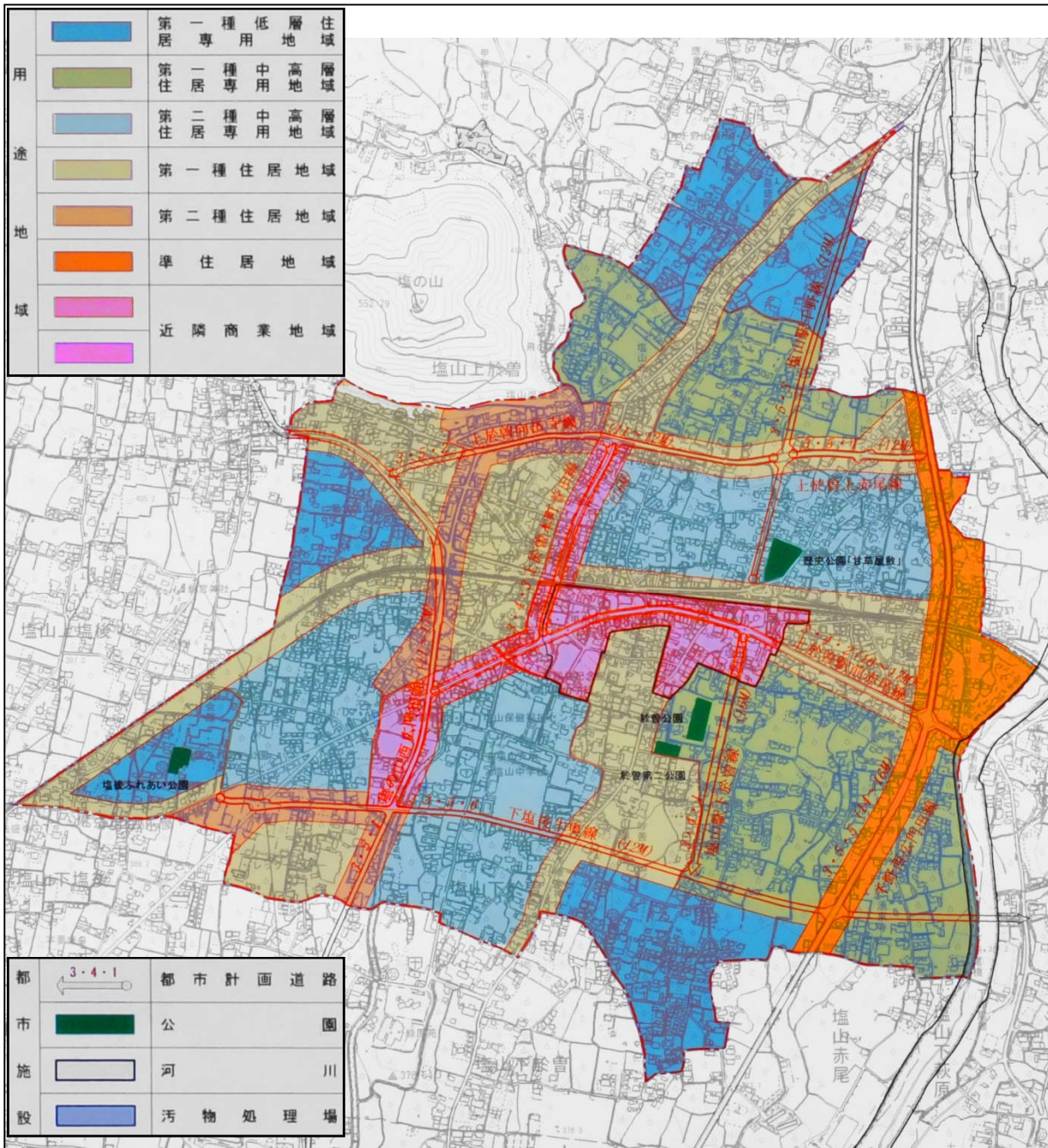
●建築面積の目安

甲州市温泉保養施設「大菩薩の湯」
 総建築面積 1,323㎡、本館棟 745㎡ 温泉棟 538㎡

甲州市役所庁舎→
 高さ 20.2m
 （市章まで）



■都市計画における地域指定



■ 届出手続きの流れ

