

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。
- ・規定に合致するように指導し従わなかった場合や、届出等を行わずに建築などを行った場合は、勧告によ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（全市）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

区分	規模等	行為等
建築物	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物の新築、増築、改築、移転、大規模の修繕又は外観の変更で、次に定めるもの 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 m²を超えるもので大規模行為に該当しないもの ②外観の変更で、変更に係る部分の面積が 100 m²を超えるもの 	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
工作物	<ul style="list-style-type: none"> ・工作物の新築、増築、改築、移転、大規模の修繕又は外観の変更で、次に定めるもの 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を超えるもので大規模行為に該当しないもの ②擁壁、柵、塀等で、高さが 2 mを超えるもので大規模行為に該当しないもの 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 	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
その他	<ul style="list-style-type: none"> 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 m²又は変更を生ずる法面もしくは擁壁の高さが 3 m又は長さ 20mを超えるもの 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 2 m又はその用途に供される土地の面積が 1,000 m²を超えるもの 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 m²を超えるもの ④上記①から③のほか、甲州市開発行為等指導要綱第 3 条に規定する適用範囲内の開発行為 	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

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。
- ・甲州市における、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
建築物	建築物	①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。
		②屋根・頂部形状 <ul style="list-style-type: none"> ・原則を切妻、寄棟として周囲との調和を図る。 ・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。
		③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。
		④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、桃の花、寺社建築、空の色など）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
工作物	煙突・製造プラントの類	<p>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</p> <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。
	垣、さく、塀の類	<p>① 柵・塀</p> <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。 <p>② 擁壁・土留めなど</p> <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・送電塔・鉄塔の類	<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。

3) 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
その他制限の対象となる行為	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、甲州市景観審議会により審議を行います。

(1) 大規模行為

区分	規模等	行為等
建築物	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物の新築、増築、改築、移転、大規模の修繕で、次のいずれかに該当する建築物 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 上記①から③のほか、甲州市開発行為等指導要綱第3条に規定する適用範囲内の建築物 ④ 建築面積500㎡を超える建築物 	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
工作物	<ul style="list-style-type: none"> ・工作物の新築、増築、改築、移転、大規模の修繕又は外観の変更で、次に定めるもの 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 上記①から③のほか、甲州市開発行為等指導要綱第3条に規定する適用範囲内の工作物 	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
区分	規模等	行為等
その他	<ul style="list-style-type: none"> 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㎡又は変更を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 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 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 ④上記①から③のほか、甲州市開発行為等指導要綱第3条に規定する適用範囲内の開発行為 	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

* 『甲州市開発指導要綱』第3条で規定する行為

1) 市内で行われる開発行為について

①都市計画区域内において、開発区域の面積が1,000㎡以上又は建築計画戸数が5戸以上のもの及び、共同住宅で建築計画の住居規模が10戸以上のもの。(勝沼町全地域において

- は、開発区域の面積が 500 m²以上又は 3 戸以上集合する分譲住宅、賃貸住宅のもの)
- ②都市計画区域外において、開発区域の面積が 2,000 m²以上又は建築計画戸数が 8 戸以上のもの及び共同住宅で建築計画の住居規模が 10 戸以上のもの。(勝沼町全地域においては、開発区域の面積が 500 m²以上又は 3 戸以上集合する分譲住宅、賃貸住宅のもの)
- ③甲州市全域において行われる大規模建築物等の建築
- ④一団の地区において、一の事業者による開発事業が数回行われる場合は、その全ての面積の合計が 1,000 m²以上のもの。
- ⑤複数の事業者が行う一連の開発事業で、それが共同事業と認められる場合は、その全ての面積の合計が 1,000 m²以上のもの。
- ⑥複数の事業者が、既存開発区域（許可等の有無を問わない。）を利用して開発行為を行う場合は、既存開発区域を含めた面積が 1,000 m²以上のもの（勝沼町全地域においては、既存開発区域を含めた面積が 500 m²以上のもの）
- 2) 前項の規定は、開発行為の変更及び建築物の増改築により、その面積、高さ等が前項各号に該当するものについてもこれを適用する。
- 3) 勝沼町全地域においては、マンション等及び風俗営業に係わる建築物を施工するものについてもこれを適用する。

●高さの目安

- 高さ 10m : 3 階程度
- 15m : 5 階程度
- 20m : 6 ~ 7 階程度
- 31m : 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 m²
- 勝沼地域総合局前駐車場約 1,200 m²
- 大和ふるさと会館前駐車場約 1,000 m²

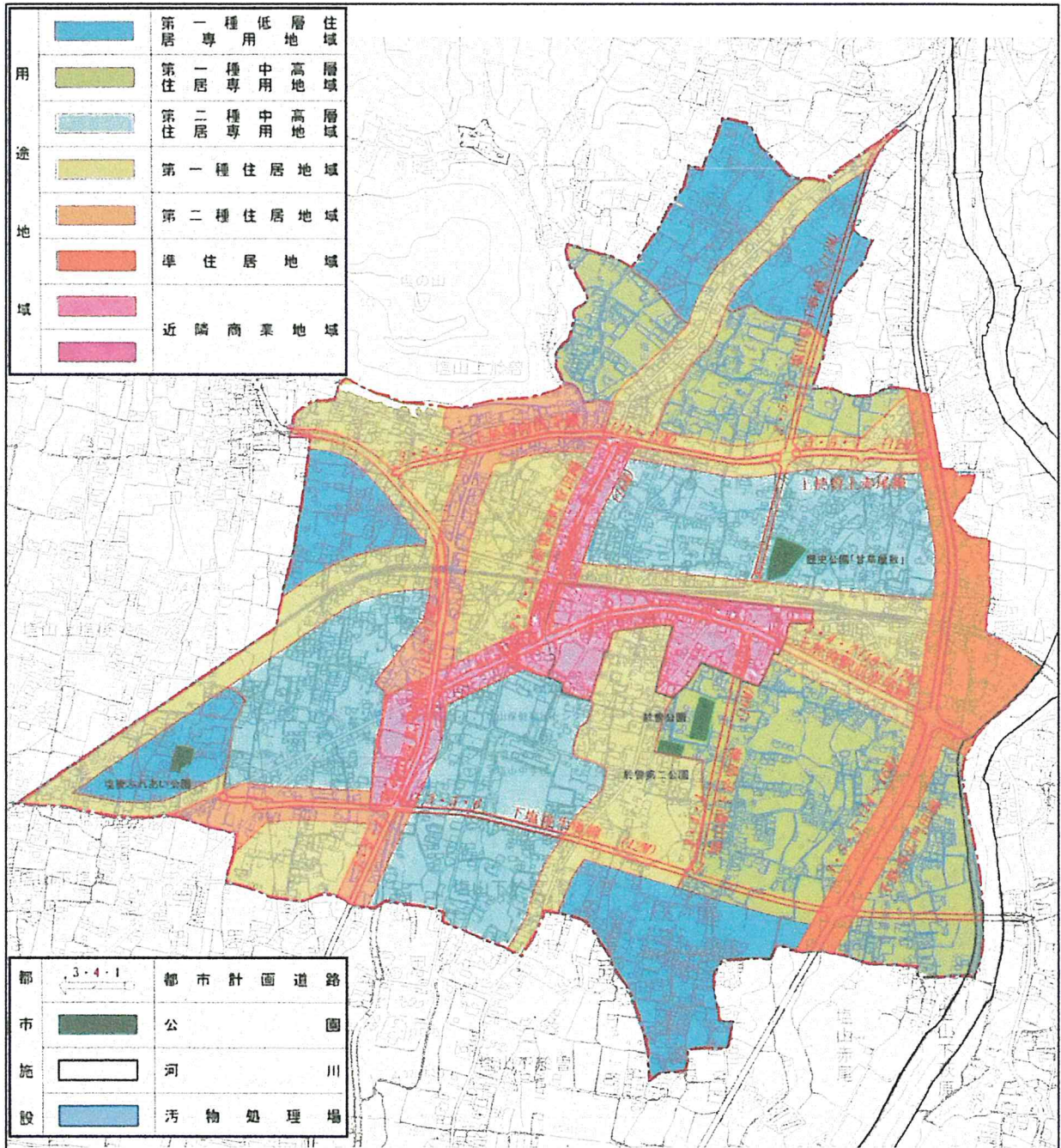
●建築面積の目安

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

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



景観計画で定める行為の制限に係る手続きの流れ

