

## 第4章 良好な景観の形成のための行為の制限

### 4-1 届出対象行為

景観に大きな影響を及ぼす一定規模以上の建築行為等について、事前相談及び届出制度により景観誘導を図ります。

届出の対象となる行為は次のとおりです。

#### (1) 届出対象行為

対象区域	届出対象行為
用途地域のうち、近隣商業地域、商業地域、準工業地域及び工業地域	<p>ア. 建築物<sup>※1</sup>の新築、増築、改築<sup>※2</sup>又は移転、外観の1/2以上を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更で、建築物等の敷地面積又は延べ床面積が1000㎡以上、又は高さ<sup>※3</sup>が15mを超えるもの（ただし、自己の居住の用に供する専用住宅は除く）</p> <p>イ. 工作物<sup>※4</sup>の新設、増築、改築又は移転、外観の1/2以上を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更で、建築物等の敷地面積又は延べ床面積が1000㎡以上、又は高さが15mを超えるもの</p>
上記以外の地域	<p>ア. 建築物の新築、増築、改築又は移転、外観の1/2以上を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更で、建築物等の敷地面積又は延べ床面積が1000㎡以上、又は高さが10mを超えるもの（ただし、自己の居住の用に供する専用住宅は除く）</p> <p>イ. 工作物の新設、増築、改築又は移転、外観の1/2以上を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更で、建築物等の敷地面積又は延べ床面積が1000㎡以上、又は高さが10mを超えるもの</p>
町全域	<p>ア. 同一の者が一団の土地で行う5以上の専用住宅の新築（分譲住宅）</p> <p>イ. 土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更で面積が1000㎡以上のもの</p> <p>ウ. 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面積が1000㎡以上のもの</p>

※1 建築物とは、建築基準法第2条第1号に定義するものをいいます。

※2 増築または改築後の全体の規模が、上記に定める規模に該当し、かつ当該行為に係る面積が10㎡を超える場合は届出対象行為となります。

※3 高さは、最低地盤面からの高さとし、工作物が建築物の上に設置される場合は、工作物を含めた高さとし、

※4 工作物とは清水町景観条例に定義する独立のものをいいます。

届出対象行為の項目や規模の変更については、本計画を進めていく中で必要に応じて継続的に検討します。

## (2) 届出の手続き

(1) に定める届出対象行為を実施する場合は、届出対象行為ごとに定める景観形成基準への適合を審査します。なお、計画の早い時期に事前相談（任意）を行い、景観形成基準への適合を図ります。

行為の届出は以下の流れに従って行います。

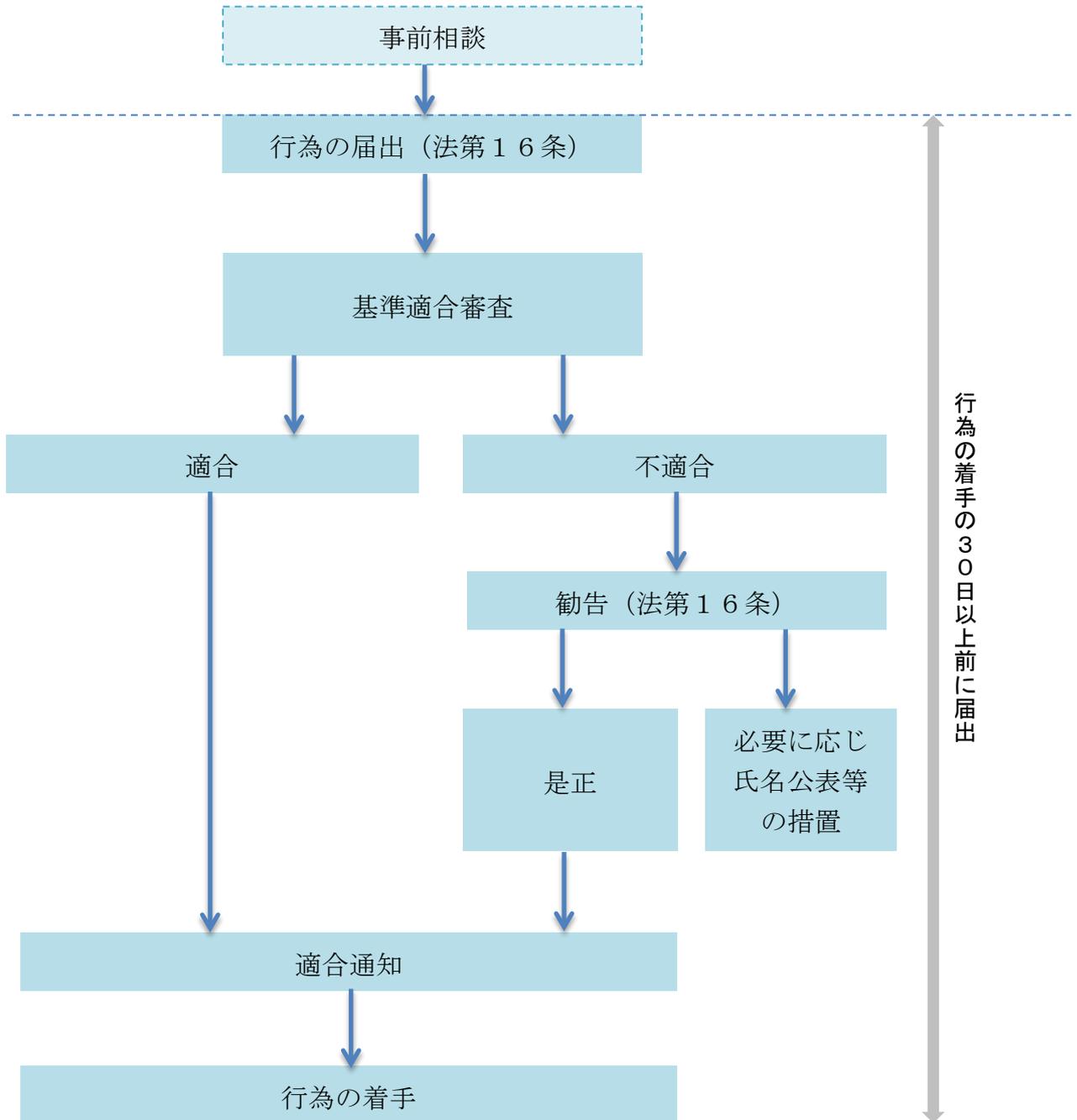


図 届出の手続き

## 4-2 景観形成基準

以下の4つの考えに基づき、景観形成基準を定めます。

景観形成基準設定の考え方

### 1. 地域独自の景観を活かすデザイン

- ・清水町では、富士山や徳倉山への眺望や柿田川をはじめとする水辺の景観を大切にしています。清水町の大切な景観を活かすよう工夫します。

### 2. 周辺とつながるデザイン

- ・立地する場所の歴史や文化、特性を読み取り、周辺へのつながりに配慮します。
- ・境界のつくり方に工夫を凝らし、オープンスペースを連続させるなど周囲とつながる景観となるよう工夫します。
- ・華美な意匠等により個々の建築物等だけが主張することのないよう工夫します。

### 3. みどりを活かすデザイン

- ・既存のみどりを大切にし、活かす景観をこころがけます。
- ・建築物等の用途やデザイン等に不調和のある場合は、みどりの力を借りてつながりをもたせます。
- ・高木や低木、生垣やプランターによる植栽等、多様な緑化手法を用いるとともに、みんなでレベルアップさせ、空間を演出します。

### 4. 景観を味わう視点からのデザイン

- ・多くの人々が利用する道路等に隣接する空間の景観づくりには特に配慮します。
- ・まちに暮らし、まちを歩き交う人が景観を楽しめるよう、景観を楽しむ空間の創出を図ります。

届出対象行為ごとの景観形成基準の設定

届出対象行為ごとの景観形成基準は次のとおりです。

【建築物】

項目	小項目	景観形成基準			
形態又は色彩その他意匠の制限	形態	配置	<input type="checkbox"/> 眺望点からの富士山や周囲の山々、河川などへの眺望を阻害しない配置とする。 <input type="checkbox"/> 周囲の樹林や水辺、富士山や周囲の山々などへの、良好な眺望を遮らない配置とする。 <input type="checkbox"/> 建築物等は道路から後退させゆとりある空間を創出するような配置とする。		
		壁面デザイン	<input type="checkbox"/> 長大な壁面を避け、分節や凹凸させ、圧迫感の軽減に努める。		
		境界	<input type="checkbox"/> 道路や隣地に面するところにオープンスペースを設け、隣接するオープンスペースと連続性をもたせるなど工夫する。 <input type="checkbox"/> 圧迫感のある閉鎖的な塀・擁壁を避け、開放的な外構となるように配慮する。		
	植栽		<input type="checkbox"/> 既存の樹木は可能な限り保全・活用する。 <input type="checkbox"/> 周辺のみどりと連続させ、同一施行区域内では区画ごとの境界部を積極的に緑化するよう配慮する。 <input type="checkbox"/> 道路に面する部分はできるだけ緑化を図る。 <input type="checkbox"/> 地域の植生に配慮した樹種を選択する。		
		駐車場等	<input type="checkbox"/> 配置の工夫により、周囲から目立たないような工夫をする。 <input type="checkbox"/> 道路に面する場合はできるだけ緑化を図る。 <input type="checkbox"/> コンクリートのみ等の無機質な設えになることを避け、舗装は素材の工夫や、部分的に地被植物を用いる等修景するよう配慮する。		
			付属物	付帯設備	<input type="checkbox"/> 付帯設備は道路から見えにくい位置に設置する。やむを得ない場合には、生垣等のみどりや囲い、ルーバー等で覆うなど工夫をする。（屋外階段・空調室外機・設備配管など）
				付帯する広告物	<input type="checkbox"/> 看板部分の面積は最小限にとどめる。 <input type="checkbox"/> 周辺に配慮した位置、大きさ、形態、色彩に配慮する。 <input type="checkbox"/> 複数の広告物を掲出する場合は、屋外広告物を集約し、形態や設置方法の統一に努める。
	資材置場	<input type="checkbox"/> 屋外に土石、廃棄物、再生資源等の物品を堆積する場合は、整然とした積み上げ方とし堆積物の高さを低く抑える。			
	照明	<input type="checkbox"/> 過剰な光が散乱するものや華美なネオンサイン等は避ける。			
	太陽光パネル	<input type="checkbox"/> 太陽光発電設備等のパネルは公共空間からできるだけ見えにくい場所に設置する。または、囲いや緑化により見えにくくするなど工夫をする。 <input type="checkbox"/> 太陽光発電設備等のパネルは屋根面に密着させる、黒や濃い灰色とする等、建築物本体と一体となる形態意匠とする。			

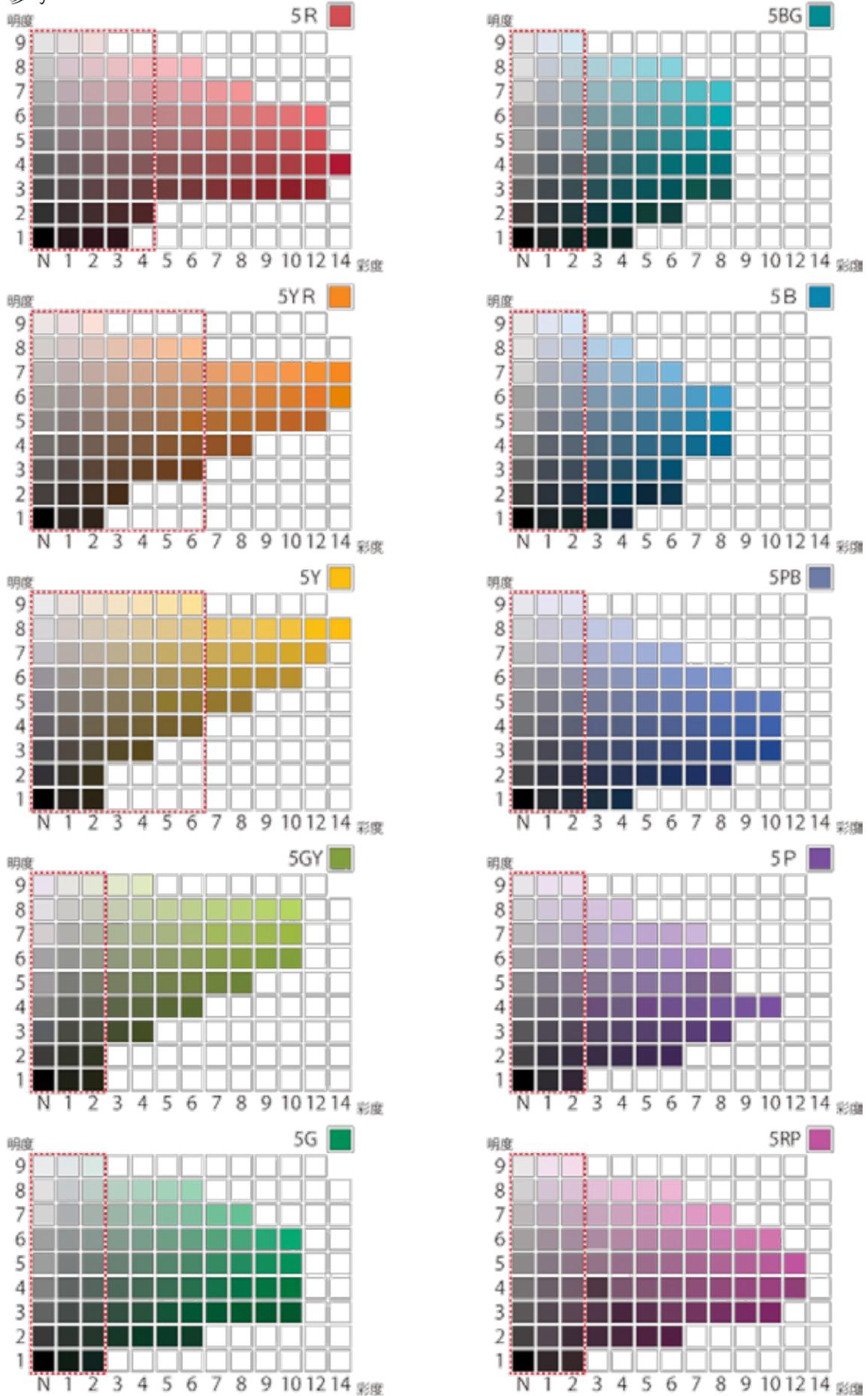
【建築物】

項目	小項目	景観形成基準								
形態又は色彩その他意匠の制限	色彩	<input type="checkbox"/> 屋根、外壁、屋上施設等の外観は、原色や突出した色彩の使用を避け、できる限り落ち着いた色彩とする。 <input type="checkbox"/> 建築物の外壁や屋根等の外観は、日本工業規格Z 8 7 2 1（色の表示方法—三属性による表示。以下、マンセル値と呼ぶ。）において、以下のとおりとする。 <table border="1" style="margin: 5px auto;"> <thead> <tr> <th>色相</th> <th>彩度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0 R～1 0 R</td> <td>4. 0 以下</td> </tr> <tr> <td>0 Y R～5 Y</td> <td>6. 0 以下</td> </tr> <tr> <td>上記以外の有彩色</td> <td>2. 0 以下</td> </tr> </tbody> </table>	色相	彩度	0 R～1 0 R	4. 0 以下	0 Y R～5 Y	6. 0 以下	上記以外の有彩色	2. 0 以下
		色相	彩度							
0 R～1 0 R	4. 0 以下									
0 Y R～5 Y	6. 0 以下									
上記以外の有彩色	2. 0 以下									
<input type="checkbox"/> ただし、次の場合はこの限りではない。 ・表面に着色していない木材や石材などの自然素材、レンガ、土壁、コンクリート等の素材により仕上げられる場合 ・各壁面の見付面積の1 0分の1未満の範囲で、アクセントカラーとして低層部に効果的に使用される場合 ・法令や条例などで基準が定められている場合 ・町長が特別の理由があると認める場合										
高さの最高限度と最低限度	高さ	<input type="checkbox"/> 周辺建築物やまちなみから著しく突出しないよう、建築物の高さ・規模に配慮する。								
壁面の位置の制限または建築物の敷地面積の最低限度	壁面の位置	<input type="checkbox"/> 壁面の位置をそろえるなど、まちなみの連続性に配慮する。 <input type="checkbox"/> 壁面の位置を道路から後退させるなど、ゆとりのある配置とする。								
	敷地面積	—								

【工作物】

項目	小項目	景観形成基準							
形態又は色彩 その他意匠の 制限	配置	<input type="checkbox"/> 眺望点からの富士山や周囲の山々、河川などへの眺望を阻害しない配置とする。							
		<input type="checkbox"/> 周囲の樹林や水辺、富士山や周囲の山々などへの、良好な眺望を遮らない配置とする。							
		<input type="checkbox"/> 工作物は道路から後退させゆとりある空間を創出するような配置とする。							
	形態	<input type="checkbox"/> 周辺と調和し、目立った印象とならない形態、意匠とする。							
	色彩	<input type="checkbox"/> 工作物の外観はマンセル値において、以下のとおりとする。							
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>色相</th> <th>彩度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0 R～10 R</td> <td>4.0以下</td> </tr> <tr> <td>0 YR～5 Y</td> <td>6.0以下</td> </tr> <tr> <td>上記以外の有彩色</td> <td>2.0以下</td> </tr> </tbody> </table>	色相	彩度	0 R～10 R	4.0以下	0 YR～5 Y	6.0以下	上記以外の有彩色
	色相	彩度							
	0 R～10 R	4.0以下							
	0 YR～5 Y	6.0以下							
	上記以外の有彩色	2.0以下							
	<input type="checkbox"/> ただし、次の場合はこの限りではない。 ・表面に着色していない木材や石材などの自然素材、レンガ、土壁、コンクリート等の素材により仕上げられる場合 ・工作物の見付面積の10分の1未満の範囲で、アクセントカラーとして低部に効果的に使用される場合 ・法令や条例等で基準が定められている場合 ・町長が特別の理由があると認める場合								
植栽	<input type="checkbox"/> 既存の樹木は可能な限り保全・活用する。								
	<input type="checkbox"/> 周辺のみどりと連続させる。								
	<input type="checkbox"/> 道路に面する部分はできるだけ緑化を図る。								
付帯する 広告物	<input type="checkbox"/> 看板部分の面積は最小限にとどめる。								
	<input type="checkbox"/> 周辺に配慮した位置、大きさ、形態、色彩に配慮する。								
	<input type="checkbox"/> 複数の広告物を掲出する場合は、屋外広告物を集約し、形態や設置方法の統一に努める。								
その他形 態・意匠	<input type="checkbox"/> 擁壁を設置する場合は、緑化及び素材、形態に配慮する。								
	<input type="checkbox"/> 携帯電話基地局の鉄塔やアンテナを設置する場合は、できる限り他の事業者との共同設置や共用化等について協議し、配置するよう努める。								
	<input type="checkbox"/> 太陽光発電設備等のパネルは公共空間からできるだけ見えにくい場所に設置する。								
	<input type="checkbox"/> 太陽光発電設備等のパネルは囲いの設置や緑化によって修景する。								
高さの最高限度と最低限度	高さ	<input type="checkbox"/> 周辺のまちなみやスカイラインから著しく突出しないよう、高さや規模に配慮する。							

参考



※印刷による色再現のため、実際のマンセル値とは異なる場合があります

【土地の形質の変更】

項目	景観形成基準
土地の形質の変更	<input type="checkbox"/> できる限り出入口を限定し、生垣等による敷地外周の目隠し修景に努める。
	<input type="checkbox"/> 道路に面する場合は緑地帯を設ける。
	<input type="checkbox"/> 敷地内に設置する設備機器は、周辺の景観と調和した色彩とする。

【屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積】

項目	景観形成基準
屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積	<input type="checkbox"/> 周囲から目立たないような配置とする。
	<input type="checkbox"/> できるだけ高さを抑え、整然とした積み上げ方とする。
	<input type="checkbox"/> できる限り出入口を限定し、生垣等による敷地外周の目隠し修景に努める。

### 4-3 景観形成重点地区指定の方針

景観形成重点地区指定の方針は以下のとおりです。将来的に、先導的かつ重点的に景観形成を図るべき地区を「景観形成重点地区」として指定します。景観形成重点地区では、建築物等の誘導や景観整備の推進を図るため、地区景観づくりの方針及び地区景観形成基準を策定するとともに、事前相談及び届出制度により景観誘導を図ります。

- ・ 町民や来訪者に親しまれている地区
- ・ 清水町の自然や歴史、文化、暮らしなどを伝える、町を象徴する地区
- ・ 予定されている事業があるなど効果的な景観づくりの方策が必要である地区

—指定候補—

景観形成重点地区の候補	景観特性と課題	景観づくりの方向
<p>柿田川 周辺地区</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 柿田川が流れており、清水町を象徴している</li> <li>・ 多くの人々が訪れ、広く親しまれている</li> <li>・ 水辺と周辺の樹林地などが豊かな自然景観を形成している</li> <li>・ 自然保護活動が盛んに行われている</li> <li>・ 柿田川の景観を楽しめる場が少ない</li> <li>・ 周辺には市街地が迫っているが、良好な景観を保つためのルールは定められていない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 柿田川と調和する周辺市街地の誘導</li> <li>・ 自然保護活動と連動した自然景観の保全</li> <li>・ 案内板やサインの整備</li> <li>・ 眺望点や散策道の景観整備</li> </ul>