

第9章 良好な景観形成のための行為の制限

景観計画では、景観計画区域内（市内全域）の景観形成の方針を定めその方針に沿って、地域の景観を守り、作り、育てていくために建築物、開発などの届出対象ごとに必要な行為の制限を定めて、次の行為をしようとする者は景観行政団体の長に届け出ることであります。

9-1 届出対象となる行為等（景観法第17条第1項関係）

景観法第17条第1項に基づく特定届出対象行為は、建築物及び開発行為とします。

9-2 建築物（景観法第16条第1項第1号関係）

(1) 届出対象

住居系の用途地域に建築する10mを超える中高層の建築物とします。※1

中高層の建築物は戸建て住宅に比べて高さがあり、外壁の表面積も大きくなる分、周辺の景観に与える影響は少なくありません。

建築物の届出対象は、景観計画区域全体のうち住居系用途地域周辺とし、戸建て住宅との調和に配慮した良好な住環境を形成するため、建築物等の形態および色彩その他の意匠の制限を以下のとおり定めます。

行 為	対 象 規 模
建築物の新築又は移転	住居系の用途地域における高さ 10m超（多賀城市中高層建築物の建築に関する指導要綱の中高層建築物）※1
建築物の増築若しくは改築、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更	住居系の用途地域における上記の規模を超える建築物において、行為に係る建築面積が 10㎡超

※1ただし、第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域は除く。

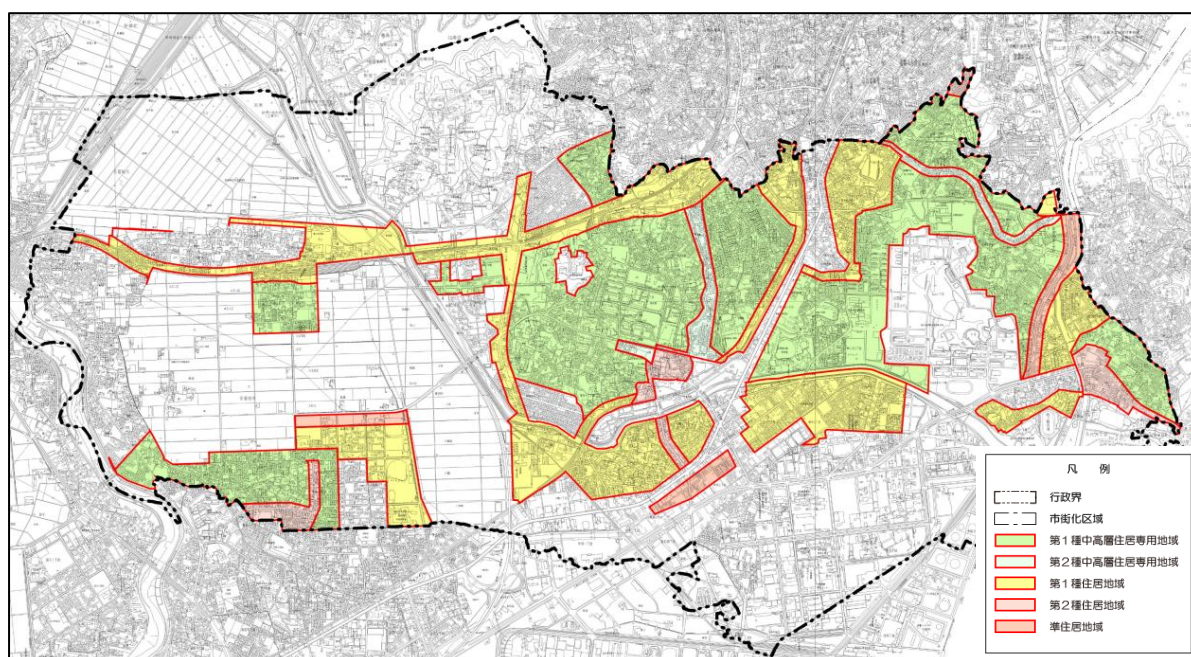


図 建築物の届出対象区域図（住居系用途地域の赤枠内）

(2) 建築物の景観形成基準

行為	種類	基準						
建築物の新築又は移転等	配置、規模	<ul style="list-style-type: none"> 良好な周辺景観との調和に配慮した配置、規模とし、特に建築物の向きについて配慮します。 地域の個性に留意し、地域全体としての調和を乱さないように配慮します。 敷地内に複数の建築物を設ける場合は、相互に調和したものとなるように配慮します。 						
	高さ	<ul style="list-style-type: none"> 周辺に史跡や歴史的風致形成建造物等がある場合は、突出した高さとならないように配慮します。 丘陵地の史跡から見渡せる周辺では、史跡から見下ろす眺望景観を妨げないように配慮します。 						
	形態意匠	<ul style="list-style-type: none"> 周辺の良好な街なみ景観との調和に配慮した形態及び意匠とします。 道路に面する建築物にあっては、歩行者等に圧迫感をもたらさないように配慮した形態、意匠とします。 田園地帯周辺では、田園地帯の集落景観と調和し、違和感のない形態、意匠とします。 						
	色彩	<ul style="list-style-type: none"> 派手な色彩は避け、周辺の環境や隣接建築物等に調和した色彩とします。 外壁の基調色は主として低彩度の色彩とし、住居系用途地域（準住居地域を除く）では、以下に示す色相に対応したマンセル値の彩度の範囲とします。 ただし、複数の色彩やアクセント色を用いる場合は、相互に調和して、周囲と違和感のない色彩とします。 <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>色相</th> <th>彩度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>5 R～5 Y</td> <td>4 以下</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>2 以下</td> </tr> </tbody> </table>	色相	彩度	5 R～5 Y	4 以下	その他	2 以下
	色相	彩度						
5 R～5 Y	4 以下							
その他	2 以下							
素材	<ul style="list-style-type: none"> 周辺の良好な景観との調和に配慮した素材を用いることとし、周囲と異なる素材を用いる場合は、使用する位置や使用する割合に配慮します。 							
緑化		<ul style="list-style-type: none"> できるだけ周囲にある既存樹木等の保全に努め、緑化に努めます。 道路に面する部分では、できるだけ樹木や連続した低木などを配置して緑化に努めます。 						

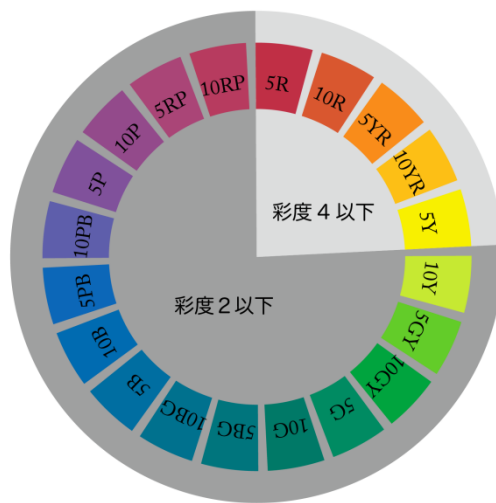


図 マンセル値による色相区分

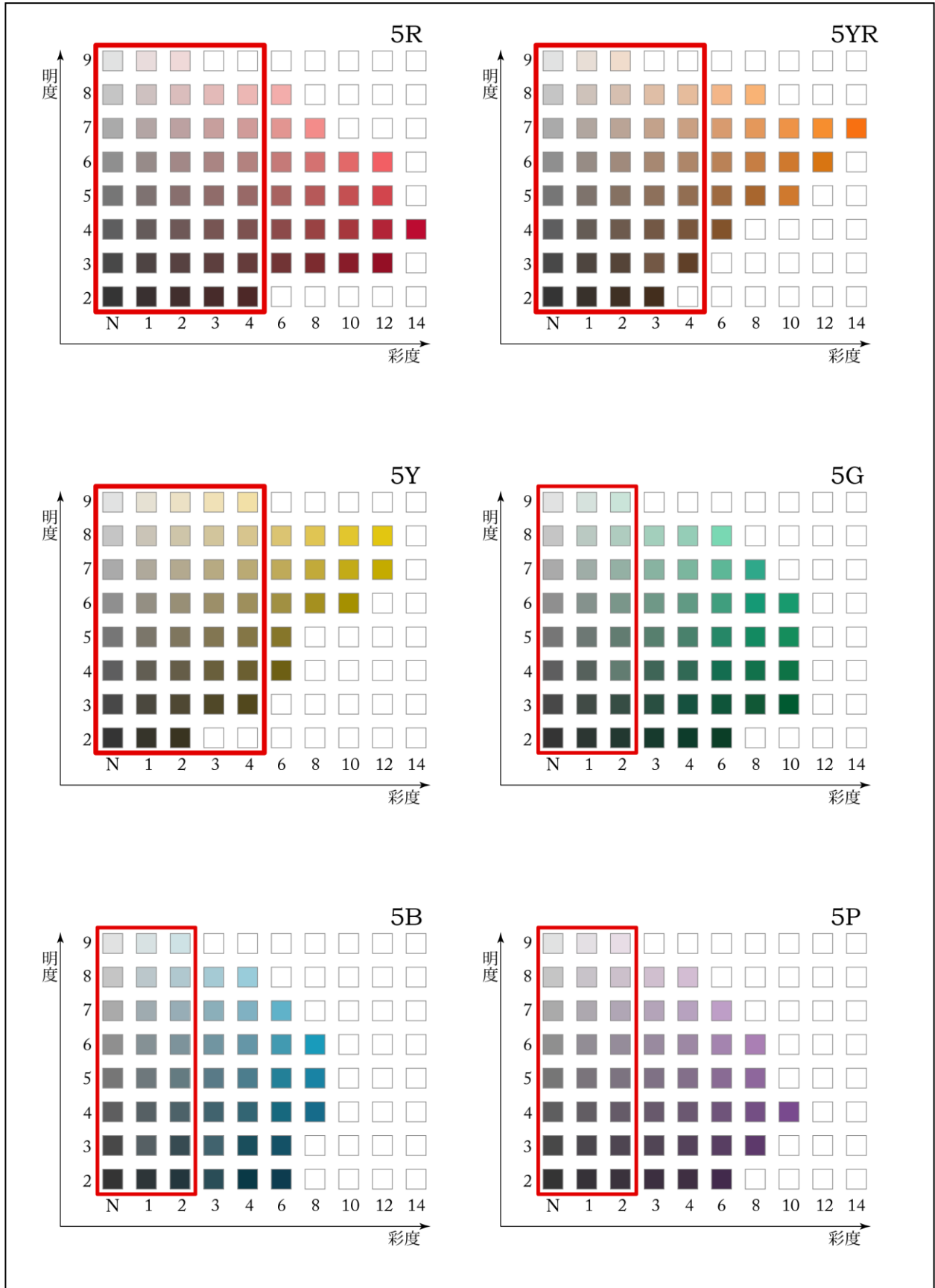


図 マンセル値による彩度の基準

9-3 開発行為（景観法第16条第1項第3号関係）

(3) 届出対象（法第16条第1項第3号）

建築物の建築等に至る前の段階、すなわち開発行為の段階からも良好な景観の形成のための必要な規制をおこなうため、土地の区画形質の基準として植栽や擁壁の構造等の基準を以下のとおり定めます。

行 為	対 象 規 模
開発行為	開発行為の面積 $\geq 1,000 \text{ m}^2$ ※

※ただし、市街化調整区域の開発行為は20ha以上

(4) 景観形成基準

行為	種 類	基 準
開発行為	配置、規模	<ul style="list-style-type: none"> 良好な周辺の景観との調和に配慮した配置、規模とし、特に周囲からの眺望に配慮します。
	形態意匠	<ul style="list-style-type: none"> 擁壁等の構造物については、周辺の街なみ景観との調和に配慮した圧迫感のない規模、形態及び意匠とします。 歴史的街なみ景観が残る地域やその周辺では、できるだけ周囲の景観と調和した形態意匠とします。 田園地帯や丘陵地周辺では、田園地帯の集落景観と調和し、違和感のない形態、意匠とします。
		素材
	緑化	<ul style="list-style-type: none"> できるだけ周囲にある既存樹木等の保全に努め、緑化に努めます。 道路に面する部分では、できるだけ樹木や連続した低木などを配置して緑化に努めます。 事業区域面積が $3,000 \text{ m}^2$以上となる場合は、事業区域面積の3%以上、かつ居住人口 2 m^2/人以上となる公園を整備し、その緑化に努めます。

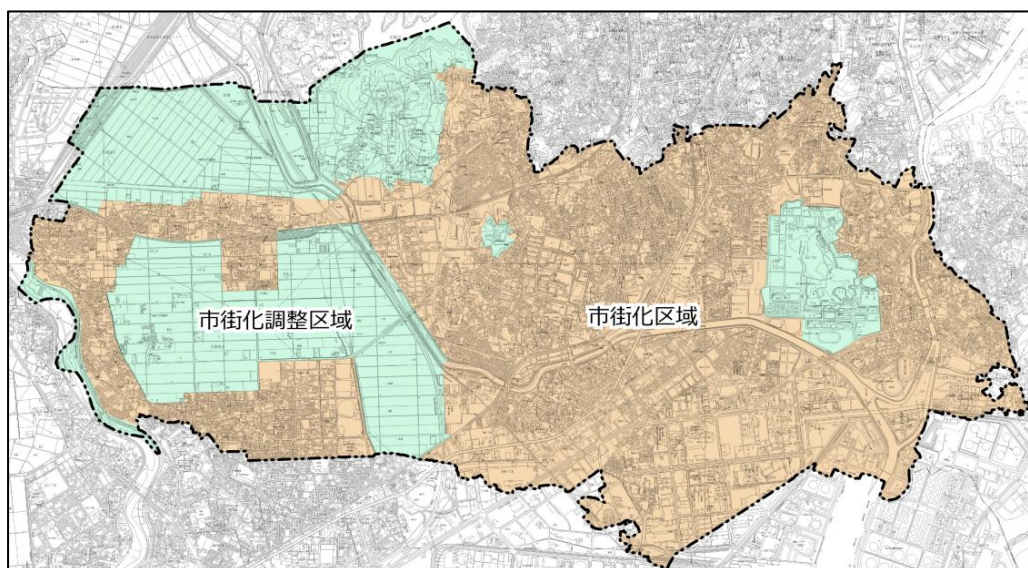


図 開発行為の届出対象区域図（市街化区域、市街化調整区域）