

第3章 行為の制限に関する事項

3-1 基本的考え方

景観法第8条第2項第2号「良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項」として、大規模行為における制限を設ける。

同条同項第4号に規定する「良好な景観形成のために必要なもの」として、屋外広告物に関する制限を定める。

■大規模行為及び屋外広告物における行為の制限をお願いする目的

- ・東浦らしい景観の形成の実現に向け、周辺の景観にとって新たな価値を付け加えられるような景観を創り、育てていくことを念頭に、周辺の景観及びまち並みとの調和に配慮することを目的とする。

■大規模行為及び屋外広告物における行為の制限の方針

- ・建築物や工作物、開発行為、木竹の伐採や物件の堆積等の大規模行為、屋外広告物は、周辺の景観に大きな影響を及ぼす恐れがあるため、良好な景観の形成に関する制限を行う。

■特例措置

- ・用途上又は構造上やむを得ないと認められるものについては、制限の対象外とする。この場合（仮称）東浦町景観審議会の同意を得なければならない。

3-2 届出対象行為

■大規模行為

○建築物：以下のいずれかに該当するもの

- ・高さが10mを超える建築物
- ・延べ面積が1,000㎡を超える建築物
- ・計画戸数が20戸以上の集合住宅(※1)

(※1) 一つの系列法人等を含む事業者が一団地を形成すると認められる区域で分割して建築行為をし、その合計戸数が20戸以上となる場合を含む

○工作物：以下のいずれかに該当するもの

- ・地上からの高さが10mを超える工作物（建築物と一体となって設置される場合にあっては、当該建築物の高さとの合計が10mを超えるもの）
- ・工作物の設置に要する敷地の面積が1,000㎡を超えるもの
- ・太陽光発電モジュールで投影面積が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のうち500㎡を超えるもの

○良好な景観の形成に支障をおよぼす恐れのある行為（※2）：500㎡を超える行為

（※2）良好な景観の形成に支障をおよぼす恐れのある行為とは、以下のいずれかに該当するもの

- ・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
- ・木竹の植栽又は伐採
- ・屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積
- ・水面の埋立て又は干拓

■屋外広告物

○愛知県屋外広告物条例に基づき申請を必要とする行為

■届出の適用除外となる行為

景観法第16条第7項各号の規定により、届出の適用除外となる行為がある。届出の適用除外となる行為は以下のとおりとする。

- ① 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの
- ② 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- ③ 景観重要建造物について、第22条第1項の規定による許可を受けて行う行為
- ④ 景観計画に第8条第2項第4号ロに掲げる事項が定められた景観重要公共施設の整備として行う行為
- ⑤ 景観重要公共施設について、第8条第2項第4号ハ（1）から（7）までに規定する許可（景観計画にその基準が定められているものに限る。）を受けて行う行為
- ⑥ 第55条第2項第1号の区域内の農用地区域（農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域をいう。）内において同法第15条の2第1項の許可を受けて行う同項に規定する開発行為
- ⑦ 国立公園又は国定公園の区域内において、第8条第2項第4号ホに規定する許可（景観計画にその基準が定められているものに限る。）を受けて行う行為
- ⑧ 第61条第1項の景観地区（次号において「景観地区」という。）内で行う建築物の建築等
- ⑨ 景観計画に定められた工作物の建設等の制限の全てについて第72条第2項の景観地区工作物制限条例による制限が定められている場合における当該景観地区内で行う工作物の建設等
- ⑩ 地区計画等（都市計画法第4条第9項に規定する地区計画等をいう。以下同じ。）の区域（地区整備計画（同法第12条の5第2項第1号に規定する地区整備計画をいう。第76条第1項において同じ。）、特定建築物地区整備計画（密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成9年法律第49号）第32条第2項第1号に規定する特定建築物地区整備計画をいう。第76条第1項において同じ。）、防災街区整備地区整備計画（同法第32条第2項第2号に規定する防災街区整備地区整備計画をいう。第76条第1項において同じ。）、歴史的風致維持向上地区整備計画（地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成20年法律第40号）第31条第2項第1号に規定する歴史的風致維持向上地区整備計画をいう。第76条第1項において同じ。）、沿道地区整備計画（幹線道路の沿道の整備に関する法律（昭和55年法律第34号）第9条第2項第1号に規定する沿道地区整備計画

をいう。第76条第1項において同じ。)又は集落地区整備計画(集落地域整備法(昭和62年法律第63号)第5条第3項に規定する集落地区整備計画をいう。第76条第1項において同じ。)が定められている区域に限る。)内で行う土地の区画形質の変更、建築物の新築、改築又は増築その他の政令で定める行為

- ⑪ その他政令又は景観行政団体の条例で定める行為

■特定届出対象行為

景観法第17条第1項の規定により変更命令を行うことのできる特定届出対象行為は以下のとおりとする。これらの行為に対しては、景観計画に定められた建築物又は工作物の形態意匠の制限に適合しないものをしようとする者又はした者に対し、当該制限に適合させるため必要な限度において、当該行為に関し設計の変更その他の必要な措置をとることを命ずることができる。

① 建築物

- ・新築、増築、改築もしくは移転
- ・建築基準法第2条第14号及び第15号に規定されるような、外観を変更することとなる大規模な修繕、模様替えもしくは色彩の変更

② 工作物

- ・新設、増築、改築もしくは移転
- ・外観を変更することとなる大規模な修繕、模様替えもしくは色彩の変更

■備考

本計画策定時においてすでに着手している行為については、制限の対象としない。

3-3 景観形成基準

(1) ゾーン区分別の大規模行為等の景観形成基準

大規模行為等における行為を行う際には、それを行う場所に応じた景観上の配慮が求められる。第2章で定めた「良好な景観の形成に関する方針」に挙げた「場」の景観ごとの配慮事項も含め、以下のとおり景観形成基準を定める。

建築物

ゾーン	まちとみちの景観（市街化区域等）		農と緑と水の景観（市街化調整区域）
	「屋敷」と「郷中」の景観	新しいまち並みの景観	ぶどう畑のある田園景観・「根」と「狭間」の景観・岸辺の景観
基本目標	<ul style="list-style-type: none"> 歴史的な施設やまち並み等、現に良好な景観が形成されている環境に近接するため、良好な景観の保全及び形成に配慮する。 神社、仏閣、それと一体となった境内林などとの調和に配慮し、これを損なわないよう努める。 坂道、路地などに残る風情に配慮し、これを損なわないよう努める。 近代産業遺産、近代化遺産が所在する地域においては、その文脈を継承・活用した景観形成に努める。 	<ul style="list-style-type: none"> 幹線道路沿道や駅前地区（以下「商業地」という。）においては、大規模施設による周辺景観への影響を考慮し、節度と品位を保ちながら、活気や個性ある地域の「顔・玄関口」づくりに努める。 住宅地においては、節度と品位を保ちながら、やすらぎやうまい、魅力のある暮らしの景観形成に努める。 工業地においては、周辺環境への影響に配慮する。 近代産業遺産が所在する地域においては、その文脈を継承・活用した景観形成に努める。 	<ul style="list-style-type: none"> 農地、里山、河川、衣浦湾などで構成される風景との調和に配慮し、これを損なわないよう努める。 衣浦湾の岸辺（以下「岸辺」という。）においては、台地や対岸等、遠景の視対象になる場合に、岸辺の風景との調和に配慮し、これを損なわないよう努める。
敷地配置	現状の敷地の規模・形状を保つよう努める。	自然や歴史的な施設等、現に良好な景観が形成されている地域に近接する場合、または良好な景観を形成する必要がある地域は、良好な景観の保全及び形成に配慮する。	自然や歴史的な施設等、現に良好な景観が形成されている地域に近接する場合、または良好な景観を形成する必要がある地域は、良好な景観の保全及び形成に配慮する。
	現状の緑地面積を維持するよう努める。	道路側は境界から後退し、緑化や公共空間の充実が可能になるよう努める。 商業地においては、周囲とのファサードの連続性を考慮する。	道路側は境界から後退し、緑化や公共空間の充実が可能になるよう努める。
外構	敷地内には樹木や花壇を設け、四季を感じられるよう努める。	敷地内には樹木や花壇を設け、四季を感じられるよう努める。	敷地内には樹木や花壇を設け、四季を感じられるよう努める。
	塀、柵等を設ける場合は、歩行者空間が魅力あるものとなるよう努める。 敷地を構成する石垣・地盤を改修する場合には、伝統的な材料・工法を用いるよう努める。	塀、柵等を設ける場合は、歩行者空間が魅力あるものとなるよう努める。	塀、柵等を設ける場合は、歩行者空間が魅力あるものとなるよう努める。
高さ	周辺の景観及びまち並みとの調和に配慮し、突出したものとならないよう努める。	遠景の視対象になる場合には、突出したものとならないよう努める。 「広がり」をもった風景の視点場からの眺望を阻害しないよう努める。	離れた視点場からの遠景の視対象になる場合には、突出したものとならないよう努める。 「広がり」をもった風景の視点場からの眺望を阻害しないよう努める。
	周辺の景観及びまち並みとの調和に配慮した形態とするよう努める。	周辺の景観及びまち並みとの調和に配慮した形態とするよう努める。	周辺の景観との調和に配慮した形態とするよう努める。
形態・材料	周辺の建築物の規模に配慮して、大きな面を構成しないよう分節に努める。	周辺の建築物の規模に配慮して、大きな面を構成しないよう分節に努める。	周辺の景観に配慮して、大きな面を構成しないよう分節に努める。
	周辺の歴史的な建築物を構成する材料や工法と調和するよう努める。 退色や汚損に耐え、美しく経年変化する材料を選択するよう努める。	退色や汚損に耐え、美しく経年変化する材料を選択するよう努める。	退色や汚損に耐え、美しく経年変化する材料を選択するよう努める。
色彩	ベースカラーは彩度、明度の低い色彩とし、その他の色は彩度、明度の高い色彩の使用を避け、周囲の景観及びまち並みとの調和に配慮する。	ベースカラーは彩度、明度の低い色彩とし、その他の色は彩度、明度の高い色彩の使用を避け、周囲の景観及びまち並みとの調和に配慮する。	ベースカラーは彩度、明度の低い色彩とし、その他の色は彩度、明度の高い色彩の使用を避け、周囲の景観との調和に配慮する。
	アクセントカラーの使用に際しては、面積を限定し、使用する色彩相互のバランスと調和を図るよう努める。	アクセントカラーの使用に際しては、面積を限定し、使用する色彩相互のバランスと調和を図るよう努める。	アクセントカラーの使用に際しては、面積を限定し、使用する色彩相互のバランスと調和を図るよう努める。
附属設備等（※）	附属設備等は道路等の公共空間から見えないよう設置場所に配慮する。	附属設備等は道路等の公共空間から見えないよう設置場所に配慮する。	附属設備等は道路等の公共空間から見えないよう設置場所に配慮する。
	屋上や外壁に設置する附属設備等は、目立たないよう努める。	屋上や外壁に設置する附属設備等は、目立たないよう努める。	屋上や外壁に設置する附属設備等は、目立たないよう努める。
緑化	敷地内の緑化に努める。	敷地内の緑化に努める。	敷地内の緑化に努める。
照明	屋外では穏やかな光源の使用に努める。	屋外では穏やかな光源の使用に努める。	屋外では穏やかな光源の使用に努める。

（※）市街化区域等：市街化調整区域内で地区計画を定めている区域や5ha以上の住宅開発による市街地を含む。

附属設備等：車庫、自転車置場、倉庫、給水塔、設備機械室等をいう。

工作物

ゾーン	まちとみちの景観（市街化区域等）		農と緑と水の景観（市街化調整区域）
	「屋敷」と「郷中」の景観	新しいまち並みの景観	ぶどう畑のある田園景観・「根」と「狭間」の景観・岸辺の景観
基本目標	<ul style="list-style-type: none"> 歴史的な施設やまち並み等、現に良好な景観が形成されている環境に近接するため、良好な景観の保全及び形成に配慮する。 神社、仏閣、それと一体となった境内林などとの調和に配慮し、これを損なわないよう努める。 坂道、路地などに残る風情に配慮し、これを損なわないよう努める。 近代産業遺産、近代化遺産が所在する地域においては、その文脈を継承・活用した景観形成に努める。 	<ul style="list-style-type: none"> 商業地においては、大規模施設や屋外広告物による周辺景観への影響を考慮し、節度と品位を保ちながら、活気や個性ある地域の「顔・玄関口」づくりに努める。 住宅地においては、節度と品位を保ちながら、やすらぎやうらおい、魅力のある暮らしの景観形成に努める。 工業地においては、周辺環境への影響に配慮する。 近代産業遺産が所在する地域においては、その文脈を継承・活用した景観形成に努める。 	<ul style="list-style-type: none"> 農地、里山、河川、衣浦湾などで構成される風景との調和に配慮し、これを損なわないよう努める。 岸辺においては、台地や対岸等、離れた視点場からの遠景の視対象になる場合に、岸辺の風景との調和に配慮し、これを損なわないよう努める。
設置場所	自然や歴史的な施設等、現に良好な景観が形成されている地域に近接する場合、または良好な景観を形成する必要がある地域は、良好な景観の保全及び形成に配慮する。		
形態 ・ 材料	<p>周辺の景観及びまち並みとの調和に配慮した形態とするよう努める。</p> <p>退色や汚損に耐えるような材料を選択するよう努める。</p>		
色彩	<p>ベースカラーは彩度、明度の低い色彩を基本とする。</p> <p>周囲の景観及びまち並みと調和し、圧迫感や違和感を軽減する配色に努める。</p>		
緑化	敷地内の緑化に努める。		
照明	屋外では穏やかな光源の使用に努める。		

（※）市街化区域等：市街化調整区域内で地区計画を定めている区域や5ha以上の住宅開発による市街地を含む。

開発行為

ゾーン	まちとみちの景観（市街化区域等）		農と緑と水の景観（市街化調整区域）
	「屋敷」と「郷中」の景観	新しいまち並みの景観	ぶどう畑のある田園景観・「根」と「狭間」の田園景観・岸辺の景観
基本目標	<ul style="list-style-type: none"> 歴史的な施設やまち並み等、現に良好な景観が形成されている環境に近接するため、良好な景観の保全及び形成に配慮する。 神社、仏閣、それと一体となった境内林などとの調和に配慮し、これを損なわないよう努める。 坂道、路地などに残る風情に配慮し、これを損なわないよう努める。 近代産業遺産、近代化遺産が所在する地域においては、その文脈を継承・活用した景観形成に努める。 	<ul style="list-style-type: none"> 商業地においては、大規模施設や屋外広告物による周辺景観への影響を考慮し、節度と品位を保ちながら、活気や個性ある地域の「顔・玄関口」づくりに努める。 住宅地においては、節度と品位を保ちながら、やすらぎやうるおい、魅力のある暮らしの景観形成に努める。 工業地においては、周辺環境への影響に配慮にする。 近代産業遺産が所在する地域においては、その文脈を継承・活用した景観形成に努める。 	<ul style="list-style-type: none"> 農地、里山、河川、衣浦湾などで構成される風景との調和に配慮し、これを損なわないよう努める。 岸辺においては、台地や対岸等、遠景の視対象になる場合に、岸辺の風景との調和に配慮し、これを損なわないよう努める。
法面 ・ 擁壁	現地形を活かし、長大な法面や擁壁が生じないよう配慮する。	現地形を活かし、長大な法面や擁壁が生じないよう配慮する。	現地形を活かし、長大な法面や擁壁が生じないよう配慮する。
	材料や工法の工夫により、周辺との調和を図るよう努める。	材料や工法の工夫により、周辺との調和を図るよう努める。	材料や工法の工夫により、周辺との調和を図るよう努める。
緑化 ・ 既存樹木	敷地を構成する石垣・地盤を改修する場合には、伝統的な材料・工法を用いるよう努める。		敷地を構成する石垣・地盤を改修する場合には、伝統的な材料・工法を用いるよう努める。
	行為の結果生じた法面や敷地の外周などを緑化し、周囲の景観・生態系との調和を図るよう努める。	行為の結果生じた法面や敷地の外周などを緑化し、周囲の景観・生態系との調和を図るよう努める。	行為の結果生じた法面や敷地の外周などを緑化し、周囲の景観・生態系との調和を図るよう努める。
	敷地内にシンボルとなるような既存樹木がある場合は、それらの樹木を保全し、活かすよう努める。	敷地内にシンボルとなるような既存樹木がある場合は、それらの樹木を保全し、活かすよう努める。	敷地内にシンボルとなるような既存樹木がある場合は、それらの樹木を保全し、活かすよう努める。

(※) 市街化区域等：市街化調整区域内で地区計画を定めている区域や5ha以上の住宅開発による市街地を含む。

良好な景観の形成に支障をきたす恐れのある行為

ゾーン	まちとみちの景観（市街化区域等）		農と緑と水の景観（市街化調整区域）
	「屋敷」と「郷中」の景観	新しいまち並みの景観	ぶどう畑のある田園景観・「根」と「狭間」の田園景観・ 岸辺の景観
基本目標	<ul style="list-style-type: none"> 歴史的な施設やまち並み等、現に良好な景観が形成されている環境に近接するため、良好な景観の保全及び形成に配慮する。 神社、仏閣、それと一体となった境内林などとの調和に配慮し、これを損なわないよう努める。 坂道、路地などに残る風情に配慮し、これを損なわないよう努める。 近代産業遺産、近代化遺産が所在する地域においては、その文脈を継承・活用した景観形成に努める。 	<ul style="list-style-type: none"> 商業地においては、大規模施設や屋外広告物による周辺景観への影響を考慮し、節度と品位を保ちながら、活気や個性ある地域の「顔・玄関口」づくりに努める。 住宅地においては、節度と品位を保ちながら、やすらぎやうおい、魅力のある暮らしの景観形成に努める。 工業地においては、敷地周囲を緑化するなどして、周辺環境からの見え方を意識するよう努める。 近代産業遺産が所在する地域においては、その文脈を継承・活用した景観形成に努める。 	<ul style="list-style-type: none"> 農地、里山、河川、衣浦湾などで構成される風景との調和に配慮し、これを損なわないよう努める。 岸辺においては、台地や対岸等、遠景の視対象になる場合に、岸辺の風景との調和に配慮し、これを損なわないよう努める。
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	<p>採取及び掘採等の行為が周囲から容易に望見できないよう、位置や方法などの工夫に努める。</p> <p>遮蔽板や生垣を設け、行為が周囲から容易に望見できないよう努める。</p> <p>稜線や山腹などの眺望景観上重要な部分においては、既存の地形や樹木の保存に努める。</p> <p>行為の結果生じた法面を緑化し、周囲の景観との調和に努める。</p>		
木竹の植栽又は伐採	<p>周囲の自然景観との調和に配慮して、伐採は必要最小限となるよう努める。</p> <p>遠景の視対象になる場合には、緑の連続性を損なわないようにするなど、既存の地域の景観を極度に損ねることがないように努める。</p>		
野外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積	<p>道路や公園等の公共空間から望見できないように、敷地の周囲に形態意匠に配慮した塀の設置や、周囲の自然環境やまち並みと調和した植栽による遮蔽に努める。</p>		
水面の埋立て又は干拓	<p>自然植生と調和し、生態系に配慮した植生の復元に努める。</p> <p>周辺樹木の生育に支障をきたさないよう努める。</p>		

(※) 市街化区域等：市街化調整区域内で地区計画を定めている区域や5ha以上の住宅開発による市街地を含む。

屋外広告物

愛知県屋外広告物条例及び同条例施行規則による「共通基準」「個別基準」に加え、以下の事に配慮する。

ゾーン	まちとみちの景観（市街化区域等）		農と緑と水の景観（市街化調整区域）
	「屋敷」と「郷中」の景観	新しいまち並みの景観	ぶどう畑のある田園景観・「根」と「狭間」の景観・岸辺の景観
配慮すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> 歴史的な施設やまち並み等、現に良好な景観が形成されている環境に近接するため、良好な景観の保全及び形成に配慮する。 神社、仏閣、それと一体となった境内林などとの調和に配慮し、これを損なわないよう努める。 坂道、路地などに残る風情に配慮し、これを損なわないよう努める。 近代産業遺産、近代化遺産が所在する地域においては、その文脈を継承・活用した景観形成に努める。 	<ul style="list-style-type: none"> 商業地においては、屋外広告物による周辺景観への影響を考慮し、節度と品位を保ちながら、活気や個性ある地域の「顔・玄関口」づくりに努める。 住宅地においては、禁止地域外にあっても、節度と品位を保ちながら、やすらぎやうるおい、魅力のある暮らしの景観形成に努める。 近代産業遺産、近代化遺産が所在する地域においては、その文脈を継承・活用した景観形成に努める。 	<ul style="list-style-type: none"> 農地、里山、河川、衣浦湾などで構成される風景との調和に配慮し、これを損なわないよう努める。 岸辺においては、台地や対岸等、遠景の視対象になる場合に、岸辺の風景との調和に配慮し、これを損なわないよう努める。

（※）市街化区域等：市街化調整区域内で地区計画を定めている区域や5ha以上の住宅開発による市街地を含む。

【 届出フロー図 】

