

恵那市景観計画運用指針（案）

平成24年8月

恵那市都市整備課

目 次

1. 建築物の建築等	1
(1) 高さ	
1) 建築物の高さ	
2) 屋上建築物	
3) 屋上工作物	
(2) 色彩	
1) 適用範囲	
2) 算定の方法等	
①面積の算定	
②色彩の算出	
2. 工作物の建設等	3
(1) 高さ	
1) 工作物の高さ	
(2) 色彩	
3. 開発行為	3
(1) 定義	
4. 事業区域	4
5. 適用除外	5
(1) 景観形成基準の適用除外	
1) 建築物の建築等・工作物の建設等	
①高さ	
②色彩	
6. 既存不適格	5
7. 行為の場所が他の自治体にまたがる時	5

1. 建築物の建築等

(1) 高さ

1) 建築物の高さ

建築基準法施行令第2条第1項第6号を参考。

建築基準法施行令第2条第2項を参考。

- ・建築物の高さは、地盤面※1からの高さとする。

※1 地盤面とは、建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面をいい、その接する位置の高低差が3mを超える場合においては、その高低差3m以内ごとの平均の高さにおける水平面をいう。

2) 屋上建築物

- ・建築物の屋上部分の階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類するものは、当該部分の屋上部分の水平投影面積の合計が、当該建築物の建築面積※2の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは **(3m or 5m)** までは当該建築物の高さに算入しないものとする。

※2 建築基準法施行令第2条第1項第二号による建築面積をいう。

建築基準法施行令第2条第1項第6号ロを参考に独自規定。

- ・棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物は、当該建築物の高さに算入しないものとする。

建築基準法施行令第2条第1項第6号ハを適用。

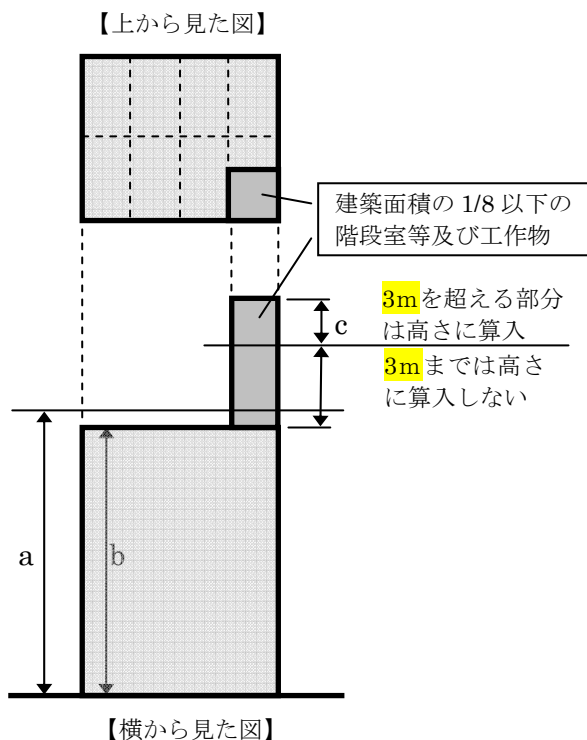
3) 屋上工作物

- ・建築物の屋上部分に工作物を設置する場合、建築物と工作物の高さは合算し、工作物部分についても建築物の建築等の届出を要する行為の基準及び景観形成基準を適用する。

ただし、建築物の屋上部分に設置される工作物は、当該工作物の築造面積※3の合計が、当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは **(3m or 5m)** までは当該工作物の高さに算入しないものとする。

※3 築造面積とは、工作物の水平投影面積をいう。

屋上建築物の考え方（建築基準法施行令第2条第1項第6号ロを参考に独自規定）に準ずる。



a ≤	用途地域内	25m 以下
	用途地域外	15m 以下
かつ		
b+c ≤	用途地域内	25m 以下
	用途地域外	15m 以下

(2) 色彩

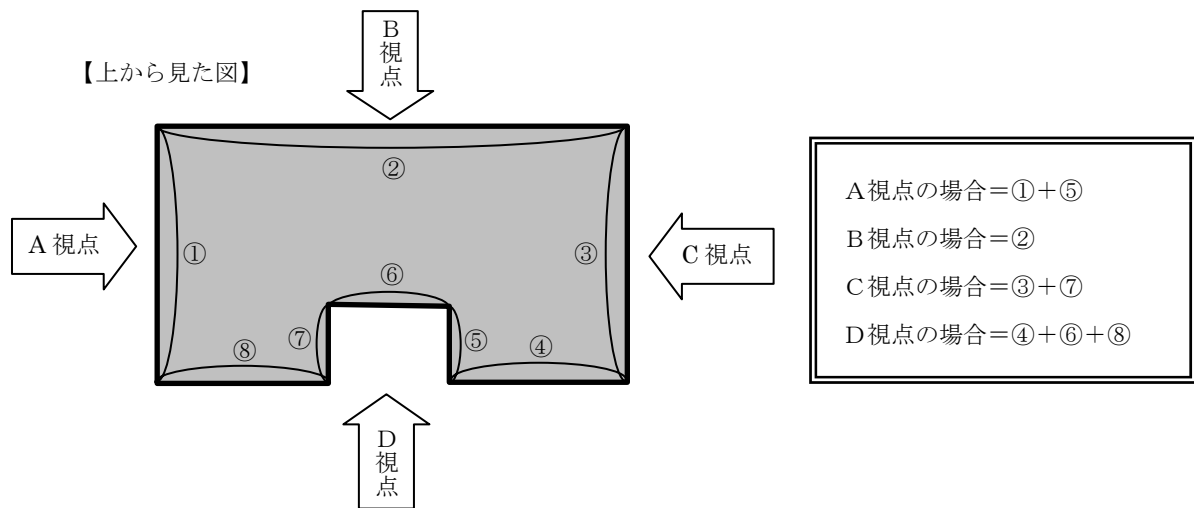
1) 適用範囲

- ・色彩基準の適用範囲は、建築物の各見付方向（上部及び側面4方向を基本とし、形状が複雑なものは協議を要する。）とする。ただし、建具類は色彩基準の対象外とする。
- ・付属物（外付け階段など）は建築物と一体のもののみなし、色彩基準を適用する。

2) 算定の方法等

①面積の算定

- ・見付面積とは、建築物の上部の水平投影面積及び一面の垂直投影面積（ただし、垂直投影面積は屋根部分を除き破風や鼻隠しは含める）をさす。また、建築物の柱芯間ではなく、外壁面で計算する。
- ・入り組んだ形状を有する建築物については、向かい合う各面が見付け上見えなくても算定面積の対象とする。

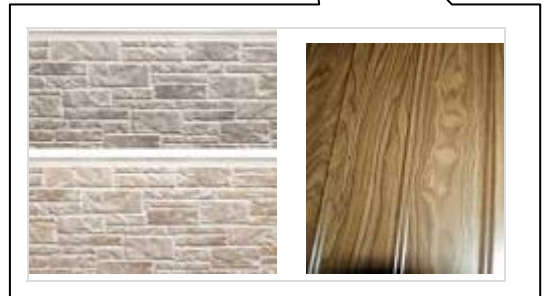


- ・アクセントカラーの割合は、見付方向ごとに算定する。

②色彩の算出

- ・木目調のトタンや、色のムラがあるタイルやサイディングなどについては、平均的な色で判断する。
- ・タイル調のサイディングや、タイル貼りで複数の色がまだらに使ってあるものは、平均的なマンセル値で判断する。

サイディング等のメーカーが自社計測の平均的な色のマンセル値を持っているため。



2. 工作物の建設等

(1) 高さ

1) 工作物の高さ

- ・工作物の高さは、地盤面から最高部までの高さとする。

(2) 色彩

- ・建築物の建築等の色彩と同様とする。(建築物を工作物と読み替える)

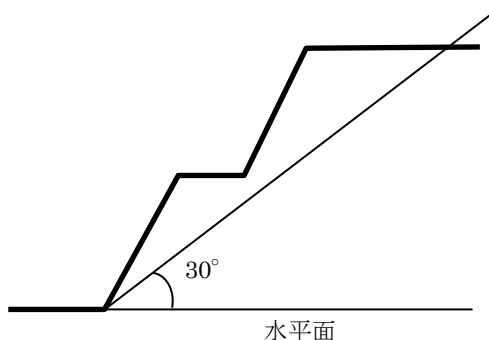
3. 開発行為

(1) 定義

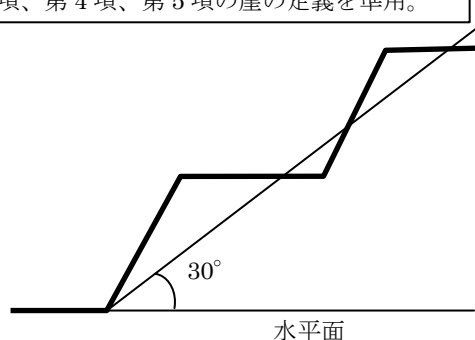
景観法第16条第1項第3号で規定。
恵那市土地開発に関する条例等の開発（宅地開発以外含む）との区別の意味で記載。

- ・開発行為とは、都市計画法第4条第12項に規定する開発行為その他政令で定める行為とする。
- ・のり面とは、地表面が水平面に対し30度を超える角度をなす斜面地をいい、小段等によって上下に分離された場合においては、下層の法面の下端を含み、かつ、水平面に対して30度の角度をなす面の上方に上層の法面の下端があるときは、その上下ののり面は一体のものとみなす。

メモ：宅地造成等規制法施行令第1条第2項、第4項、第5項の崖の定義を準用。



【一体とみなす】

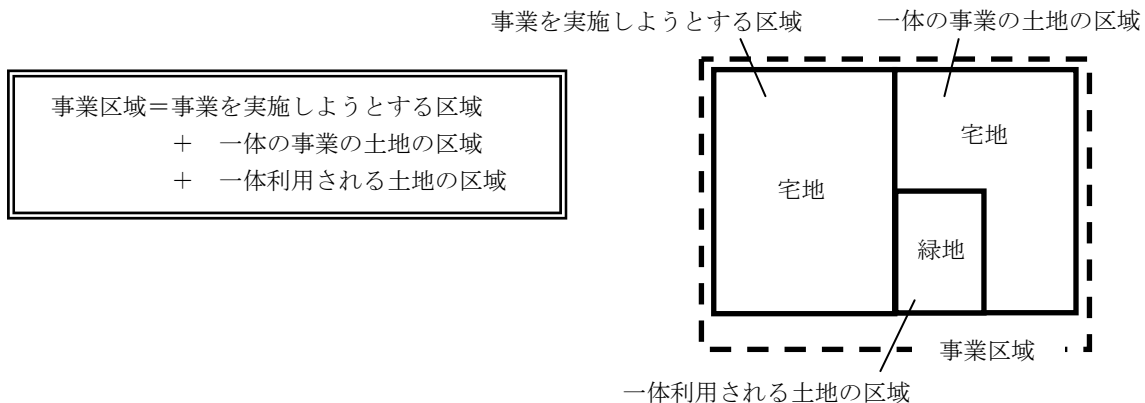


【一体とみなさない】

4. 事業区域

恵那市土地開発に関する条例施行規則第2条第1号、恵那市土地開発に関する条例実施要綱第3条及・第4条を準用。

- ・ 開発行為、土石の採取等における土地の形質の変更、屋外における土石・廃棄物・再生資源その他の物件の堆積において、事業区域は、恵那市土地開発に関する条例施行規則第2条第1号並びに恵那市土地開発に関する条例実施要綱第3条及び第4条の規定を準用する。



5. 適用除外

(1) 景観形成基準の適用除外

1) 建築物の建築等・工作物の建設等

①高さ

・景観形成基準の高さの適用除外として市長が認めるものは以下の通りとする。ただし、あらかじめ恵那市景観審議会の意見を聴かなければならない。

■市民生活に不可欠な公共性の高い施設であって、高さ基準の適用除外に相当する理由があるもの。

市民生活に不可欠な公共性の高い施設とは以下のものとする。

- ・学校教育法第1条、第82条の2及び第83条で定められた学校
- ・医療法第1条の5第1項、同条第2項で定められた病院又は診療所
- ・老人福祉法第5条の3で定められた老人福祉施設
- ・児童福祉法第7条で定められた児童福祉施設
- ・身体障害者福祉法第5条第1項で定められた身体障害者社会参加支援施設
- ・介護保険法第8条第22項で定められた介護保険施設
- ・国・県・市等が整備する公共施設
- ・その他市長が認める施設

■その他、周辺の状況等から景観上支障がないもの。

・電気通信事業法第2条第5項に規定する電気通信事業者の電気通信用のもの

②色彩

・航空法その他の法令に基づき設置するもの。

・神社仏閣等、伝統的な様式によるもの。

電気通信事業法第2条第5項を規定
(携帯電話用の鉄塔等)

6. 既存不適格

・本景観計画の施行時に既にある建築物・工作物の増築、改築若しくは移転、外観の過半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の際及び、既に行われている行為の変更の際には景観形成基準に極力適合させるよう努めることとする。

7. 行為の場所が他の自治体にまたがるとき

・開発行為、土石の採取等における土地の形質の変更、屋外における土砂・廃棄物・再生資源その他の物件の堆積の事業区域が、恵那市以外の自治体とまたがるときは、恵那市内の事業区域がそれぞれの行為の届出規模基準以上の場合に届出の対象とする。

参考資料 他市運用指針等(県内、先進市)

大項目	中項目					景観計画	運用指針等	備考	岐阜市	高山市	中津川市	各務原市	可児市	宮崎市	三郷市	中津市	豊田市	
	小項目	細項目																
		項目	内容															
建築物の建築等	定義																	
	1				■建築物とは、建築基準法第2条第1項に規定する建築物とします。(工事にかかる仮設のものを除く。)	○		景観法第7条で規定									○	
	高さ	建築物の高さ																
		2				■建築物及び工作物の高さは、地盤面からの高さとする。 ※ 地盤面とは建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面をいい、その接する位置の高さが3mを超える場合においては、その高低差3m以内ごとの平均の高さをい		○	建築基準法施行令第2条第1項第6号		○							
		3				■建築物の高さは建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第2条第1項第6号の規定によるものとします。		○	建築基準法施行令第2条第1項第6号				○					
		4				■建築物の高さは、建築基準法施行令第2条第1項第6号により、地盤面からの高さとして		○	建築基準法施行令第2条第1項第6号					○				
		5				■当該敷地が道路に接する場合は、主要な前面道路の路面の中心からの高さとして。道路に接しない場合は、地盤面からの高さとして。地盤面とは、当該敷地が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面をいい、その接する位置の高低差が3mを超える場合においては、その高低差3m以内ごとの平均の高さにおける水平面をいいます。		○	建築基準法施行令第2条第1項第6号									○
		6				■「高さ」とは、地盤面から最高部までをいう。(なお、建築物の屋上に設置される場合の工作物の高さは、建築物の屋上から最高部までをいう。)		○	建築基準法施行令第2条第1項第6号									
	7	屋上建築物																
					■建築物の屋上部分の階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類するものは、当該部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の2分の1以内の場合においては、その部分の高さは3mまでは当該建築物の高さに算入しないものとする。 ※2 建築基準法施行令第2条第1項第二号による建築面積をいう。		○	建築基準法施行令第2条第1項第6号ロを参考に独自規定		○								
	8	屋上工作物																
					■建築物の屋上部分に設ける工作物(工作物にあたる屋外広告物を含む)の高さは、当該工作物の築造面積の合計が、当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは3mまでは当該工作物の高さに算入しないものとする。ただし、景観計画において建築物の屋上に屋外広告物を設けてはならない地域又は区域については、当該運用は適用しないものとする。 ※ 築造面積とは、工作物の水平投影面積をいう。		○	屋上建築物の考え方に同じ		○								
	9				■建築物と工作物の高さを足し合わせて10mを超える場合でも、建築物自体が10mを超えない場合は対象としません。ただし、工作物が対象行為となる場合は、工作物の基準に準じる必要があります。		○							○				
10	屋上附帯設備等																	
11				■棟飾、防火壁の屋上突出部その他これに類する屋上突起物は、当該建築物の高さに算入しないものとする。 ■避雷針、煙突、旗竿、装飾物等は高さに算入しない。		○	建築基準法施行令第2条第1項第6号ハ		○									
12				■建築物・工作物に看板、高架水槽等の附帯する施設(テレビアンテナ類、避雷針を除く)を含めた高さとして		○	看板(4m以上)、高架水槽(8m以上)、テレビアンテナ(15m以上)は工作物										○	
色彩	算定の方法等																	
	適用範囲																	
	13				■色彩基準の適用範囲は、建築物、工作物及び屋外広告物(以下「建築物等」という。)の各見付方向(上部及び側面4方向を基本とし、形状が複雑なものは協議を要する。)とし、隣接建築物等と近接することなどにより当該建築物、工作物及び屋外広告物の目視できない部分は色彩基準の対象外とする。		○			○								
	14				■建築物に附帯する工作物、看板等については、建築物と一体のもののみならず、建築物の壁面の一部として取り扱う。		○				○							
	15				■建具(戸箱・庇・格子・シャッター)は壁面として取り扱う。破風は外壁としても屋根としてもあつかう。		○						○					
16				■倉庫などの開口部も壁面の面積として算出します。		○							○					
17				■外付け階段等の付属物も色彩基準の対象とします。		○							○					

参考資料 他市運用指針等(県内、先進市)

大項目	中項目	小項目	細項目	項目	内容	景観計画	運用指針等	備考	岐阜市	高山市	中津川市	各務原市	可児市	宮崎市	三郷市	中津市	豊田市							
18					■外壁にペイント等で広告している場合、広告部分も壁面として算入し、色彩基準を適用します。		○						○											
19					■付属物(外付け階段など)も色彩の基準に適合させることとします。		○						○											
20			面積の算定		■見付面積 各見付方向(上部及び側面4方向を基本とし、形状が複雑なものは協議を要する。)毎に算出する。		○		○															
21					■中高層建築物(4階建以上)については、階単位で色彩基準への適合を要することとする。		○		○															
22					■各壁面のアクセントカラーを見付け面積で算出し、各壁面でそれぞれアクセントカラーの占める割合を算出します。すべての壁面においてアクセントカラーの占める割合が10%以下となるようにしてください。		○					○												
23					■アクセントカラーの割合は、小数点第一位まで計算し、小数点第一位を四捨五入します。(10.4%まではアクセントカラーを使用可能)		○					○												
24					■建築物等の見付け面積の考え方 見付け面積とは、建築物若しくは工作物の一面の垂直投影面積(屋根及び窓のガラス面を含めます。)をさします。また、建築物の柱芯間ではなく、外壁面で計算します。		○								○									
25					■ガラス面を除いた面積算定の考え方 外壁及び屋根の面積算定は、見付け面積より、窓・扉などのガラス面を除いた面積を対象とします。		○								○									
26					■建築物の形態が複雑な場合の面積算定の考え方 ・入り組んだ形状を有する建築物の場合、同じ側面を向いている各面が、見付け上見えなくても、算定面積の対象とします。 ・多角形及び円柱型の建築物の率面の場合は、道路等に直行する垂直投影面積が算定の対象となります。		○								○									
27			色彩の算出		■木目調のトタンについては、木目に使われている個々の色で判断する。		○					○												
28					■タイルやサイディング等で色のムラが出る素材については、平均的な色で判断する。		○					○												
29					■サイディングのタイル調で2色、3色まだらに使用しているものは、平均的なマンセル値で表示してもらい、判断する。		○					○												
工作物の建設等																								
30			高さ		■建築物及び工作物の高さは、地盤面からの高さ※とする。 ※ 地盤面とは建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面をいい、その接する位置の高さが3mを超える場合においては、その高低差3m以内ごとの平均の高さをい		○		○															
31					■鉄柱、広告塔、広告板、擁壁の高さとは、地盤面から頂部までの距離をいいます。		○						○											
32					■「高さ」とは、地盤面から最高部までをいう。なお、建築物の屋上に設置される場合の工作物の高さは、建築物の屋上から最高部までをいう。		○										○							
開発行為																								
33			定義	法面	■法面とは地表面が水平面に対し30度を超える角度をなす斜面地をいい、小段等によって上下に分離された場合においては、下層の法面の下端を含み、かつ、水平面に対して30度の角度をなす面を想定し、その面に対して、上層の法面の下端がその上方にあるときは、その上下の法面を一体のものとしみなします。	○		崖の定義(宅地造成等規制法施行令第1条)参考				○												
34				土地の形質の変更	■「土地の形質変更」は、形の変更と質の変更に分けることができます。形の変更は、土地の切り盛りが概ね30cm以上ある行為。質の変更は、農地、山林、雑種地などを宅地に変える行為を指し、30cm以上の切り盛りを伴わない質の変更も土地の形質変更に含まれます。(農地、山林はもちろん、駐車場、資材置場を宅地として利用を図る場合も原則として該当しま		○					○												
35				事業区域	■「事業区域」とは、主として建築物を建築または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を行う区域をいいます。なお、複数の建築行為が隣接して連続する場合には原則として一体の事業区域とみなします。		○	開発行為の定義(都市計画法第4条第12項)参考					○											
土石の採取等における土地の形質の変更																								
36			定義	事業区域	■「事業区域」とは、土砂の採取を目的とした開発行為を行う区域のことをいいます。		○						○											
適用除外																								
届出の適用除外																								
建築物の建築等																								
37				農林業用	■都市計画法第29条第2項にかかる農業、林業等の用に供する施設などは適用除外です。		○						○											
38				公共上必要な建築物	■公共上必要な建築物は、都市にとって必要な施設であるとして適用除外です。(開発許可事務の手引き)		○						○											
39				許可権者と同等又はそれ以上の者の行為	■建築行為の許可権者と同等又はそれ以上の者(国、都道府県をはじめ公共団体の設置する組織など(許可権者の組織する土地開発公社、許可権者の参加する消防事務組合、衛生施設利用組合なども含まれる))が行う建築行為については、適用除外です。		○						○											

参考資料 他市運用指針等(県内、先進市)

大項目	中項目	小項目	細項目	項目	内容	景観計画	運用指針等	備考	岐阜市	高山市	中津川市	各務原市	可児市	宮崎市	三郷市	中津市	豊田市								
40				事業認可取得事業	■都市計画事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業及び防災街区整備事業は、それぞれの法律により、事業認可等の手続きが必要とされていることから、適用除外です。なお、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業及び防災街区整備事業により、造成された土地であっても、事業完了後に、土地の所有者が改めて開発行為を行う場合は、届出の対象となります。		○						○												
41				埋立地	■公有水面埋立法第2条第1項の免許を受けた埋立地にあつては、同法第23条の規定によつて、同法第22条第2項の告示がされるまでの間、埋立地の使用について都道府県知事の許可を受ける必要があることから適用除外です。		○						○												
工作物の建設等																									
42				農林業用	■都市計画法第29条第2項にかかる農業、林業等の用に供する施設などは適用除外です。		○							○											
43				公共上必要な建築物	■公共上必要な建築物は、都市にとって必要な施設であるとして適用除外です。(開発許可事務の手引き)		○							○											
44				許可権者と同等又はそれ以上の者	■工作物の建設行為の許可権者と同等又はそれ以上の者(国、都道府県をはじめ公共団体の設置する組織など(許可権者の組織する土地開発公社、許可権者の参加する消防事務組合、衛生施設利用組合なども含まれる))が行う建設行為については、適用除外です。		○						○												
45				工作物に該当しないもの	■建築基準法第88条に定める工作物に該当しないもの ・小規模なアンテナ等の工作物の届出について 小規模な携帯電話のアンテナや、パラボラアンテナ、テレビアンテナ、避雷針等で主に建築物の屋上等に設置される工作物は、届出の対象外となります。		○								○										
開発行為																									
46				許可権者と同等又はそれ以上の者	■行為の許可権者と同等又はそれ以上の者(国、都道府県をはじめ公共団体の設置する組織など(許可権者の組織する土地開発公社、許可権者の参加する消防事務組合、衛生施設利用組合なども含まれる))が行う行為については、適用除外です。		○							○											
47				埋立地	■公有水面埋立法第2条第1項の免許を受けた埋立地にあつては、同法第23条の規定によつて、同法第22条第2項の告示がされるまでの間、埋立地の使用について都道府県知事の許可を受ける必要があることから適用除外です。		○							○											
土石の採取等における土地の形質の変更																									
48				許可権者と同等又はそれ以上の者	■行為の許可権者と同等又はそれ以上の者(国、都道府県をはじめ公共団体の設置する組織など(許可権者の組織する土地開発公社、許可権者の参加する消防事務組合、衛生施設利用組合なども含まれる))が行う行為については、適用除外です。		○							○											
景観形成基準の適用除外																									
建築物の建築等																									
49			全般		■市長が岐阜市景観審議会の意見を聴いて、公益上やむを得ないと認めた建築物等については、行為の制限の対象外とします。		○							○											
50			高さ	公共性の高い施設	■市民生活に不可欠な公共性の高い施設(学校や病院など)において、市長がやむを得ないと認める場合は、各種審議会の意見を聴き適用除外とする。【景観計画記載】 市民生活に不可欠な公共性の高い施設とは下記のものとする。 ・学校教育法第1条、第82条の2及び第83条で定められた学校 ・医療法第1条の5第1項、同条第2項で定められた病院又は診療所 ・老人福祉法第5条の3で定められた老人福祉施設 ・児童福祉法第7条で定められた児童福祉施設 ・身体障害者福祉法第5条第1項で定められた身体障害者社会参加支援施設 ・介護保険法第8条第22項で定められた介護保険施設 ・国・県・市等が整備する公共施設 ・その他市長が認める施設【運用指針記載】		○	○								○									
51				景観形成に配慮しているもの	■住環境の保全や良好な景観形成づくりに配慮されていると市長が認める場合は、各種審議会の意見を聴き適用除外(高さ基準の緩和)とする。【景観計画記載】 住環境の保全や良好な景観形成づくりに配慮されているものとは下記に該当するものとする。なお、具体的基準は別表1のとおり ・一定の大きさの敷地面積の確保 ・敷地に接する前面道路幅員と十分な接道距離の確保 ・十分な空地の確保(空地率) ・道路からの十分な壁面後退(道路からの圧迫感の緩和) ・敷地内の緑化又は有効公開空地の確保(緑化率) ・日影規制の強化【運用指針記載】		○	○									○								

参考資料 他市運用指針等(県内、先進市)

大項目	中項目	小項目	細項目	項目	内容	景観計画	運用指針等	備考	岐阜市	高山市	中津川市	各務原市	可児市	宮崎市	三郷市	中津市	豊田市						
52				既存不適格の改築	■建て替え(改築)の際には、建築物の高さが景観計画におけるそれぞれの高さを超えないよう、極力、遵守するものとする。ただし、景観計画が施行された際に景観計画による高さの限度を超えている既存の建築物等(工事中の建築物等を含む。)で、下記項目に該当する場合は、この限りでない。【景観計画記載】 ① 建築物等の敷地が改築前と同一の敷地であること。 ② 景観計画の規定に適合させることが著しく困難、かつ、景観計画に適合しない部分を増加させないものであること。【運用指針記載】	○	○			○													
53				周囲の状況から支障のないもの	■その他、周囲の状況等から景観上支障がないものとして市長が認めたもの		○			○													
54				用途、構造	■用途上又は構造上やむを得ないと認めたものについては、特例措置として本景観計画における高さの最高限度の対象外とします。この場合、あらかじめ各務原市景観審議会の同意を得なければなりません。	○						○											
55				開発、土地収用法事業	■都市計画法第29条各項に掲げる開発行為の許可を受けて行うもの及び土地収用法(昭和26年法律第219号)第3条各号に掲げる事業の行為地は、特例措置として本景観計画における高さの最高限度の対象外とします。なお、これらの行為地の最高限度については市長と協議の上、別に定めるものとします。	○						○											
56				色彩	景観向上に寄与するもの	■景観向上に大きく寄与するものとして市長が特別に認めたものについては、本基準の適用を除外する。	○								○								
57					航空法等に基づくもの	■航空法その他の法令に基づき設置するもの	○											○					
58					市長が認めるもの	■市長が景観審議会の意見を聞き、次に該当すると認めらるもの ・質の高いデザイン(色彩を含む)でランドマークとなる役割があり、良好な景観を形成するもの	○											○					
既存不適格																							
59				全般	■本計画施行の際、現に存する建築物等又は現に建築等若しくは建設等の工事中の建築物等が景観形成基準に適合しない場合は、市長が別に定めるものとする。	○				○													
60				高さ	■本景観計画の施行時に既にある建築物の高さが本景観計画で定める高さの最高限度を超えている場合は、既存の高さまでの範囲において建替えが可能です。ただし、既存の建築物と同階数での建替えの場合に限り、やむを得ない理由がある場合は、既存の高さより若干の超過を認めるものとします。	○						○											
勧告等の基準																							
基本事項																							
61				勧告	■建築物前面(道路側)のデザインが統一されている区域において、異質な形態意匠、色彩、素材を用いる等、外壁のデザインの統一を妨げ、不調和となるとき。 ■自然資源や歴史・文化的資源の近傍やその周辺において、異質な形態意匠、色彩、素材、規模、配置とする等、良好な景観を阻害するとき。 (上記において、岐阜市総合計画や岐阜市都市計画マスタープランに即した行為についてはこの限りでない。)	○				○													
建築物の建築・工作物の建設																							
62				色彩	変更命令	■基調となる色彩が、色相がYR系は彩度6、R、Y系は彩度4、それ以外の色相は彩度2より高いとき。ただし、建築物等の着色していない木材、土壁、ガラス等の材料によって仕上げられる部分の色彩又は建築物の外壁面の20%未満の範囲で着色される部分の色彩については、この限りでない。	○							○									
建築物の建築																							
63				高さ	勧告	■高さの最高限度の基準外で適用除外の条件を満たさない場合												○					
64				色彩	勧告	■光線を反射する素材が建築物見付け面積の10%超の場合(景観重点区域における場合は変更命令)												○					
65					変更命令	■彩度10以上の色彩が建築物見付け面積の10%超の場合(中高層建築物においては、階単位で判定)												○					
66						■基準値外の色彩が建築物見付け面積の25%超の場合(中高層建築物においては、階単位で判定)												○					
67						■景観重点区域において、光線を反射する素材が建築物見付け面積の10%超の場合(中高層建築物においては階単位で判定)												○					
工作物の建設																							
色彩																							

参考資料 他市運用指針等(県内、先進市)

大項目	中項目	小項目	細項目	項目	内容	景観計画	運用指針等	備考	岐阜市	高山市	中津川市	各務原市	可児市	宮崎市	三郷市	中津市	豊田市									
									開発行為	勸告	■彩度10以上の色彩が25%超の場合(ただし安全上必要であるもの及び遊戯施設を除く)		○													
									行為の場所	他の自治体	複数の地域	にまたがる	他の自治体にまたがる													
									他の自治体	にまたがる	複数の地域	にまたがる	一部が重点地区にかかる	■敷地の一部に景観重点区域を含む場合は、景観重点区域の届出対象とする。		○										
68							○			○																
69							○			○																
70				開発行為	■事業区域が、可児市以外の市町とまたがっている場合、可児市内の事業区域が3,000㎡以上の場合、可児市内の事業区域について届出の対象となります。また、他市町の届出についても別途届出が必要になることがあるので、他市町の届出についても確認をする必要があります。		○						○													
71				土石の採取等における土地の形状の変更	■事業区域が2以上の行政区とまたがっている場合、可児市は市内全域で3,000㎡以上の事業区域の場合に許可が必要になります。		○						○													
72				一部が重点地区にかかる	■敷地の一部に景観重点区域を含む場合は、景観重点区域の届出対象とする。		○			○																
73				複数の重点地区にかかる	■敷地内に複数の景観重点区域等が含まれる場合は、当該区域毎の基準に適合するものとする。ただし、当該区域毎の基準への適合のために建築物等の形態意匠等に不自然感や違和感が生じられる場合には、届出者と協議するものとする。		○			○																
74				複数の地域にまたがる	■建物が複数地区にまたがっている時は、敷地の過半の制限値とする。		○					○														

【参考】
 岐阜市 : 岐阜市景観計画
 高山市 : 高山市景観計画、高山市景観計画運用指針
 中津川市 : 中津川市景観計画、中津川市景観計画運用基準
 各務原市 : 各務原市景観計画、各務原市重点風景地区届出事務取扱
 可児市 : 可児市景観計画、可児市景観計画ガイドライン
 宮崎市 : 宮崎市景観計画
 三郷市 : 三郷市景観計画、三郷市景観計画運用指針
 中津市 : 中津市景観計画
 豊田市 : 豊田市景観計画

参考資料 関係法令及び例規抜粋

■建築基準法施行令

(昭和二十五年十一月十六日政令第三百三十八号)

(面積、高さ等の算定方法)

第二条 次の各号に掲げる面積、高さ及び階数の算定方法は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

六 建築物の高さ 地盤面からの高さによる。ただし、次のイ、ロ又はハのいずれかに該当する場合には、それぞれイ、ロ又はハに定めるところによる。

ロ 法第三十三条及び法第五十六条第一項第三号に規定する高さ並びに法第五十七条の四第一項及び法第五十八条に規定する高さ(北側の前面道路又は隣地との関係についての建築物の各部分の高さの最高限度が定められている場合におけるその高さに限る。)を算定する場合を除き、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の八分の一以内の場合においては、その部分の高さは、十二メートル(法第五十五条第一項及び第二項、法第五十六条の二第四項、法第五十九条の二第一項(法第五十五条第一項に係る部分に限る。))並びに法別表第四(ろ)欄二の項、三の項及び四の項ロの場合には、五メートル)までは、当該建築物の高さに算入しない。

ハ 棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物は、当該建築物の高さに算入しない。

2 前項第二号、第六号又は第七号の「地盤面」とは、建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面をいい、その接する位置の高低差が三メートルを超える場合においては、その高低差三メートル以内ごとの平均の高さにおける水平面をいう。

■景観法

(平成十六年六月十八日法律第一百十号)

(定義)

第七条

2 この法律において「建築物」とは、建築基準法(昭和二十五年法律第二百一号)第二条第一号に規定する建築物をいう。

(届出及び勧告等)

第十六条 景観計画区域内において、次に掲げる行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令(第四号に掲げる行為にあつては、景観行政団体の条例。以下この条において同じ。)で定めるところにより、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他国土交通省令で定める事項を景観行政団体の長に届け出なければならない。

一 建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観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(以下「建築等」という。)

二 工作物の新設、増築、改築若しくは移転、外観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(以下「建設等」という。)

三 都市計画法第四条第十二項に規定する開発行為その他政令で定める行為

■都市計画法
(昭和四十三年六月十五日法律第百号)

(定義)

第四条

- 1 2 この法律において「開発行為」とは、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なう土地の区画形質の変更をいう。
- 1 3 この法律において「開発区域」とは、開発行為をする土地の区域をいう。

■宅地造成等規制法施行令
(昭和三十七年一月三十日政令第十六号)

(定義等)

第一条

- 2 この政令において、「崖」とは地表面が水平面に対し三十度を超える角度をなす土地で硬岩盤（風化の著しいものを除く。）以外のものをいい、「崖面」とはその地表面をいう。
- 4 小段等によつて上下に分離された崖がある場合において、下層の崖面の下端を含み、かつ、水平面に対し三十度の角度をなす面の上方に上層の崖面の下端があるときは、その上下の崖は一体のものとみなす。
- 5 擁壁の前面の上端と下端（擁壁の前面の下部が地盤面と接する部分をいう。以下この項において同じ。）とを含む面の水平面に対する角度を擁壁の勾配とし、その上端と下端との垂直距離を擁壁の高さとする。

■恵那市土地開発に関する条例施行規則
(平成20年10月1日規則第39号)

(用語の定義)

- 第2条 この規則において次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号の定めるところによる。
- (1) 事業区域 開発事業を実施しようとする土地の区域のほか、当該開発事業と一体の開発事業の土地の区域及び当該開発事業区域と一体利用される土地の区域（以下、「一体の区域」という。）を含む区域をいう。

■恵那市土地開発に関する条例実施要綱
(平成20年10月1日告示第87号の2)

(開発事業を実施しようとする土地の区域)

- 第3条 事業区域に隣接し直ちに一体利用できる残地等の土地の区域は、事業区域と当該残地等を隔てるためのフェンス等が新たに設置される場合を除き、原則として、規則第2条第1号の開発事業を実施しようとする土地の区域に含むものとする。

事業区域に隣接する残地は、フェンス等を新たに設置して区分する場合以外、一体の事業区域とみなす。

(一体の区域)

- 第4条 次の各号に掲げる隣接する開発事業は、規則第2条第1号に規定する一体の開発事業とみなす。
- (1) 開発事業者が同一である開発事業

- (2) 規則第9条に規定する開発協議申請書の受付日から過去3年以内の事業区域の土地の所有者が同一である土地を含む開発事業
- (3) 販売者、設計者、企画者又は工事施工者が同一である開発事業

隣接するこれらの開発事業は一体の区域とみなす。

- (1) 開発事業者が同じ
- (2) 前回の開発申請受付日から3年以内の、土地所有者が同じ土地を含む
- (3) 販売者、設計者、企画者、工事施工者が同じ

- 2 完成したと認められるときから3年が経過した開発事業及び市長が一体の開発事業として条例による手続が必要ないと認める開発事業は、前項の規定にかかわらず、一体の開発事業とみなさない。

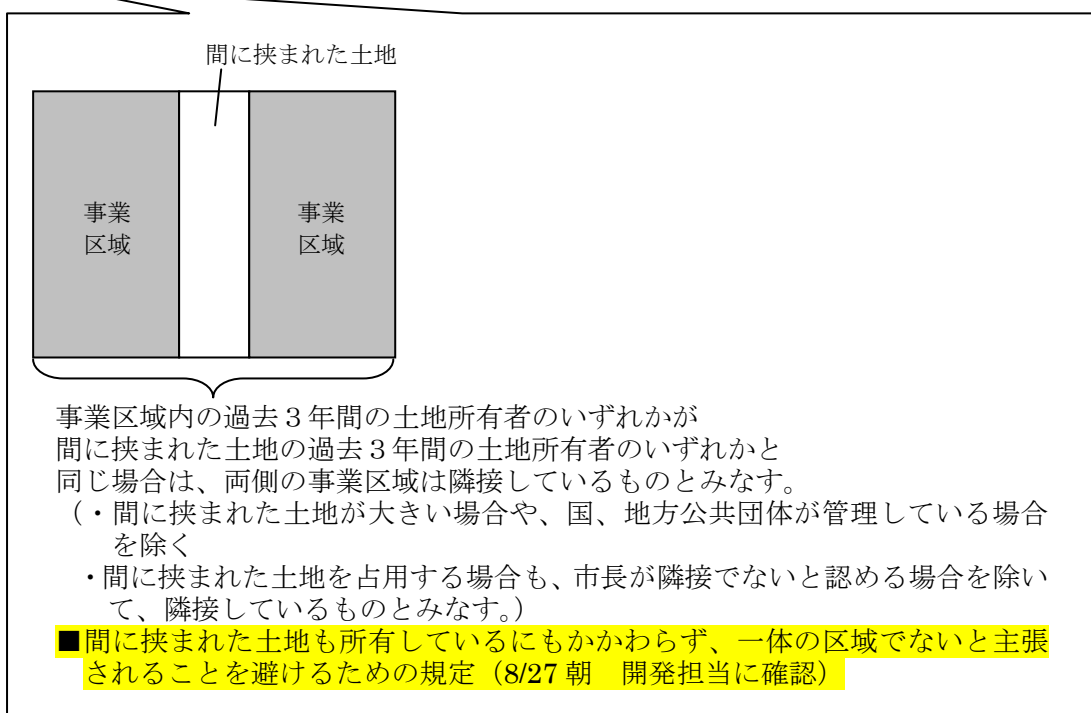
第1項の規定にかかわらず一体の開発事業とみなさない。

- (1) 完成から3年経過したもの
- (2) 市長が一体の開発事業としての手続が必要ないと認めるもの

- 3 用途上不可分な隣接する区域、それぞれ単独では完結しない隣接する区域及び共用する施設及び敷地のある隣接する区域のうち、一体的に利用されることが明らかであると市長が認める区域は、一体の開発事業の土地の区域を除き、規則第2条第1号に規定する一体利用される土地の区域とみなす。

複数の店舗と共同駐車場など、一体的に利用されることが明らかだと市長が認める区域は、第1項の一体の区域を除き、一体の区域とみなす。

- 4 事業区域内の過去3年間の土地所有者のいずれかが、間に挟まれた土地の過去3年間の所有者のいずれかと同じである場合（間に挟まれた土地が開発事業の事業規模に対して著しく小さくないと市長が認める場合、又は、間に挟まれた土地が現に国又は地方公共団体が管理している場合を除く。）、又は間に挟まれた土地の地上部分を占有する場合は、隣接扱いすることが著しく不合理であると市長が認める場合を除き、間に挟まれた土地の両側の区域は隣接しているものとみなす。



参考資料 携帯電話用鉄柱の工作物申請の件数集計（高さ別）

■サンプル抽出年度 H18～24年度途中

■用途地域内

景観形成基準の高さ：25m以下

【高さ】	【年度】							
	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	
～50								基準外
～45								
～40							1	
～35								
～30								
～25								基準内
～20								
0～15	工作物申請不要のため不明							
	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	
				【年度】				
基準外	0	0	0	0	0	0	1	
基準内	0	0	0	0	0	0	1	
計	0	0	0	0	0	0	2	

■用途地域外

景観形成基準の高さ：15m以下

【高さ】	【年度】							
	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	
～50	1							基準外
～45	1							
～40	2						1	
～35								
～30	9	2						
～25				1	1	2		
～20	2				6	1		
～15	工作物申請不要のため不明							基準内
	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	
				【年度】				
基準外	15	2	0	1	7	3	1	
基準内	工作物申請不要のため不明							
計	15	2	0	1	7	3	1	

今後予定している公共施設整備事業について

1. 今後予定している公共施設整備事業

(1) 恵那市役所庁舎新館整備事業

1) 規模

- ①敷地面積 9,042.86 m²
- ②建物本体の延床面積等 2,500～3,000 m² (地上3～4階建)
- ③施設構成 玄関、事務室、会議室、エレベーター等

2) 位置

長島町正家地内 (本庁舎西側 消防本部跡地)

3) 業者選定方法

指名競争入札

4) スケジュール

- H24.6 設計業務
- H25.5～H26.8 建設工事
- H26.9 事務室移転、業務開始

(2) 市立恵那病院再整備事業

1) 規模

- ①敷地面積 約23万5千m²
- ②建物本体の延床面積等 16,500 m²以内
- ③診療科 20科 (現在の診療科のうち、婦人科を産婦人科として新設し、腎臓内科を新設。)
- ④病床数 199床

2) 位置

市立恵那病院の敷地内で、現病院の東側の位置

3) 業者選定方法

設計委託業務 プロポーザル方式
建設など 入札

4) スケジュール

- ～H24.12 プロポーザル
- H24.12～H26.3 設計委託業務
- H25.9～H26.3 敷地造成
- H26.5～H28.3 本体工事
- H28.4 新病院開院

2. 国の機関又は地方公共団体が行う行為の手続きの流れと審議会の関わり

(1) 景観法の規定

○届出対象行為の通知（景観法第16条第5項）

国の機関又は地方公共団体が届出を要する行為をしようとするときは、届出を要しない。この場合、あらかじめ景観行政団体の長にその旨を通知しなければならない。

○協議（景観法第16条第6項）

景観行政団体の長は、通知があった場合、良好な景観の形成のため必要があると認めるときは必要な限度において、景観計画の制限に適合するようとりべき措置について協議を求めることができる。

(2) 手続きの流れ

