

第3章 良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項

1. 行為の届出

(1) 届出を要する行為

一般地区及び多度山眺望保全区域において、良好な景観の形成のために、届出を要する行為は次のとおりです。

対象行為と規模		
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	高さ10mを超えるもの又は建築面積1,000㎡を超えるもの	
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	①煙突（支柱及び支線があるものについては、これらを含む。）その他これに類するもの	高さ10mを超えるもの
	②架空電線路用の鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱、木柱その他これらに類するもの	高さ30mを超えるもの
	③鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱、木柱その他これらに類するもの（前号に掲げるものを除く。）	高さ10mを超えるもの
	④装飾塔、記念塔その他これらに類するもの（屋外広告物及び屋外広告物を掲出する物件を除く。）	
	⑤高架水槽、サイロ、物見塔その他これらに類するもの	
	⑥擁壁、さく、塀	高さ5mを超え、かつ、長さ10mを超えるもの
	⑦ウォーターシュート、コースター、メリーゴーラウンド、観覧車その他これらに類する遊戯施設	高さ10mを超えるもの
	⑧アスファルトプラント、コンクリートプラント、クラッシャープラントその他これらに類するもの	高さ10mを超えるもの又は築造面積が1,000㎡を超えるもの
	⑨自動車車庫の用途に供するもの	
	⑩汚物処理場、ごみ焼却場その他の処理施設の用途に供するもの	
	⑪①から⑩に掲げる工作物のうち、建築物と一体となって設置されるもの	建築物の上端から当該工作物の上端までの高さが5mを超え、かつ、地盤面から当該工作物の上端までの高さが10m（②に掲げるものにあつては30m）を超えるもの。
	⑫その他の工作物	高さ10mを超えるもの又は築造面積が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）	行為に係る土地の面積が3,000㎡を超えるもの又は行為にともない生ずる擁壁又は法面の高さが5mを超え、かつ、長さ10mを超えるもの	
土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他土地の形質の変更		
屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積	行為に係る土地の面積が3,000㎡を超えるもの又はその高さが5mを超えるもの	

※増築・改築などを行った後の全体の規模が、各欄に定める規模を超えている場合は、届出が必要となります。

(2) 届出を要しない行為

景観計画区域における一般地区及び多度山眺望保全区域において、届出を要しない行為は次のとおりです。

- ① 景観法第16条第7項各号に規定する行為
- ② 景観法第16条第7項第11号に基づく桑名市景観条例に規定する行為

- 前頁の届出を要する行為における規模に満たない行為
- 軽微な行為
 - ・ 建築物の増築又は改築で、行為に係る床面積が10㎡以下のもの又は外観を変更することとならないもの
 - ・ 建築物の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で、行為に係る面積が10㎡以下のもの
 - ・ 仮設の建築物の新築、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
 - ・ 工作物の増築又は改築で、行為に係る築造面積が10㎡以下のもの
 - ・ 工作物の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で、行為に係る面積が10㎡以下のもの
 - ・ 屋外における土石、廃棄物、再生資源その他物件の堆積^{たまり}で、その期間が90日を超えて継続しないもの
- 法令（条例を含む。）の規定に基づき、許可若しくは認可を受け、若しくは届け出て行う行為又は国の機関若しくは地方公共団体が行う行為のうち、景観づくりのための措置が講じられているもの
 - ・ 森林法（昭和26年法律第249号）第10条の2第1項又は第34条第2項の規定により許可を受けて行う行為
 - ・ 砂利採取法（昭和43年法律第74号）第16条の規定により認可を受け、河川法（昭和39年法律第167号）第25条の許可を受けて行う行為又は農地法（昭和27年法律第229号）第4条第1項若しくは第5条第1項の規定により許可を受けて行う行為（仮設工作物の設置その他一時的な利用に供する場合に限る。）
 - ・ 三重県立自然公園条例（昭和33年三重県条例第2号）第9条第1項から第3項までの規定に基づく公園事業の執行又は第16条第4項の規定により許可を受けて行う行為

(3) 特定届出対象行為

景観法第17条第1項に規定する条例で定める特定届出対象行為は、次に掲げる行為とします。

- ① 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え又は色彩の変更
- ② 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え又は色彩の変更

2. 景観形成基準

景観形成基準は、景観に影響を与えることが予想される行為として、一般地区においては一定規模以上の行為、眺望保全区域においては原則すべての行為が、当該区域の景観と調和したものとなるよう、次のとおり基準を定めます。

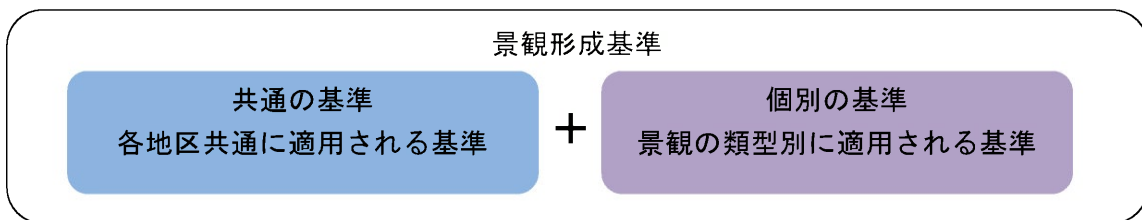
なお、多度山眺望保全区域においては、一般地区と同様に一定規模以上の行為について定めます。

(1) 景観形成基準の考え方

市域全域の景観形成基準は、良好な景観の形成に関する方針を具体化するため、9つの地区毎に定めていますが、地区の景観特性により、適用される項目や内容が同じ基準となるものは「共通の基準」とし、各景観の類型に応じて独自に定める基準は、「個別の基準」としています。

なお、各地区の景観形成基準は、「共通の基準」と「個別の基準」との組み合わせにより定めており、その内容は次のとおりです。

□景観形成基準の構成



□各地区と運用する景観形成基準の組み合わせ

地区名	運用する景観形成基準		
	共通の基準	色彩基準 (別表参照)	個別の基準
員弁川沿い地区	共通の基準※	水辺の基準	水辺の景観
揖斐川河口地区			水辺の景観 住宅地の景観 産業の景観（商業・業務地、工業地）
揖斐川沿い地区			
輪中地区		緑の基準	緑の景観 住宅地の景観 産業の景観（商業・業務地、工業地）
丘陵地地区			緑の景観
山地地区			
桑名中心市街地地区		歴史の基準	水辺の景観 まち（歴史的地区）の景観、街道の景観 住宅地の景観 産業の景観（商業・業務地、工業地）
多度中心市街地地区			まち（歴史的地区）の景観、街道の景観 住宅地の景観
長島中心市街地地区			

※眺望保全区域においては、「眺望保全区域の基準」が上乗せされます。

(2) 景観形成基準

【共通の基準】

- ① 建築物又は工作物の新築（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

項目		景観形成基準		
規模・配置	規模・配置	<ul style="list-style-type: none"> 隣接する建物や周辺の地形との連続性及び一体性が保たれるよう配慮すること。 山稜の近傍にあつては、背景となる山並みとの調和に配慮すること。 行為地がまとまりのある農地、歴史的まちなみや集落、文化財などの景観資源に近接する場合は、その保全に配慮すること。 		
	壁面	<ul style="list-style-type: none"> 壁面は、道路からできる限り後退するか、やむを得ず後退できない場合は、歩行者などに圧迫感を感じさせないよう壁面の前面部を生垣や植栽などにより修景するよう配慮すること。 		
形態意匠	形態意匠	<ul style="list-style-type: none"> 周辺の景観と調和した、全体的にまとまりのあるものとなるよう配慮すること。 屋根、壁面、開口部などの意匠の工夫により、圧迫感や違和感を感じさせないよう配慮すること。 山稜の近傍にあつては、こう配屋根又はそれに類する屋根形状とするなど背景となる山並みとの調和に配慮すること。 		
	附属建築物	<ul style="list-style-type: none"> 車庫、機械室などの附属建築物及び屋外階段、塔屋は、これを主体となる建築物と調和させ、一体感のあるものとなるよう配慮すること。 		
	附属設備	<ul style="list-style-type: none"> 外壁又は屋上に設ける附属設備は、公共の場から目立たない位置に設けるか、ルーバーで覆うなどにより修景するよう配慮すること。 		
	外構	<ul style="list-style-type: none"> 敷地の境界を囲う場合は、生垣や石垣などの自然素材の使用に努め、塀やさくなどを設ける場合は、歩行者などに圧迫感を感じさせないよう配慮すること。 		
	色彩	外壁	<ul style="list-style-type: none"> 建築物等の外壁については、派手で周囲の景観から突出しやすい高彩度色や汚れ・退色などの影響を受けやすい明清色（明るく色味の強い色彩）を避けるものとし、次の表（※）を基本とする。ただし、別表色彩基準（37頁）のゾーン別の基準に配慮すること。ただし、着色していない木材、土壁、無彩色のガラスなどの材料によって仕上げられる部分の色彩又は見付面積の5分の1未満の範囲内でアクセント色として着色される部分の色彩については、この限りでない。 	
色相			明度	彩度
10R～5Y			8以上の場合	4以下
			8未満の場合	6以下
R、5.1Y～10Y			—	4以下
その他	—	2以下（無彩色を含む）		

（※）マンセル表色系による数値基準を示す。

項目		景観形成基準			
形態意匠	色彩	屋根	<ul style="list-style-type: none"> 建築物等の屋根については、派手で周囲の景観から突出しやすい高彩度色やまちなみや自然の緑と対比の強い高明度色を避けるものとし、次の表(※)を基本とするとともに、別表色彩基準(37頁)のゾーン別の基準に配慮すること。 		
			色相	明度	彩度
			10R~5Y	7以下	6以下
			R、5.1Y~10Y		4以下
その他		2以下(無彩色を含む)			
素材		<ul style="list-style-type: none"> 素材は、周囲の景観との調和に配慮すること。 反射性のある素材は、主要な屋根や壁面などの大部分(2分の1以上)にわたって使用することは避けるよう配慮すること。ただし、無彩色のガラスは除く。 			
敷地の緑化		<ul style="list-style-type: none"> 行為地内においては、できる限り多くの部分を緑化するとともに、駐車場の緑化を積極的に行い周囲の景観との調和に配慮すること。 植栽は、周囲の景観と調和のとれた樹種とするよう配慮すること。 			
夜間の照明		<ul style="list-style-type: none"> 夜間の屋外照明は、過剰な光が周囲に散乱しないようにし、周囲の状況に応じて照明方法などを工夫するよう配慮すること。 			
眺望景観保全区域の基準					
項目		景観形成基準			
規模・配置		<ul style="list-style-type: none"> 眺望保全区域においては、視点場から視対象を阻害しないよう建築物等の規模・配置について配慮すること。 多度山眺望保全区域においては、高さの最高限度は「視点場から多度山への眺望を保全するための高さ(標高)の最高限度シミュレーション」を基本とすること。 			
形態意匠	色彩	<ul style="list-style-type: none"> 多度山眺望保全区域においては、開放的な水辺や背景となる山並みと調和した穏やかな色彩が期待される地区であることから、広域的な景観に影響を与えやすい外壁上層部(3階超又は10m超)の色彩は、次の表(※)を基本とし配慮すること。 			
		色相	明度	彩度	
		10R~5Y	5以上	4以下	
		その他		1以下	
素材		<ul style="list-style-type: none"> 多度山眺望景観保全区域においては、反射性のある素材を、屋根や3階又は10mを超える外壁上層部に使用することは基本的に避けること。 			

(※) マンセル表色系による数値基準を示す。

- ② 開発行為又は土地の開墾その他の土地の形質の変更（土石の採取又は鉱物の掘採を除く。）
 開発行為又は土地の開墾その他の土地の形質の変更については、各地区とも「共通の基準」のみとします。

項目	景観形成基準
形態・意匠	<ul style="list-style-type: none"> ・ できる限り現況の地形を生かし、長大なのり面又は擁壁が生じないように配慮すること。
緑化	<ul style="list-style-type: none"> ・ のり面は、できる限りゆるやかなこう配とし、周辺の植生と調和した樹種により緑化を行うよう配慮すること。 ・ 行為地にある樹木は、できる限り保存又は移植によって、修景に生かすよう配慮すること。

- ③ 土石の採取又は鉱物の掘採
 土石の採取又は鉱物の掘採については、各地区とも「共通の基準」のみとします。

項目	景観形成基準
採取の方法	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土石の採取又は鉱物の掘採の場所は、できる限り道路などの公共の場所から目立ちにくいよう、採取又は掘採の位置、方法を工夫するよう配慮すること。
遮へい	<ul style="list-style-type: none"> ・ 遮へいする場合は、できる限り植栽又は塀などを設置し、背景の景観や周辺景観との調和に配慮すること。
緑化	<ul style="list-style-type: none"> ・ 採取又は掘採後の跡地は、できる限り周辺の植生と調和した緑化を行うよう配慮すること。

- ④ 屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積^{たい}
 屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積^{たい}については、各地区とも「共通の基準」のみとします。

項目	景観形成基準
集積・貯蔵の方法	<ul style="list-style-type: none"> ・ 積み上げに際しては、できる限り道路、公園などの公共の場所から目立ちにくい位置及び規模とするとともに、整然とした集積又は貯蔵となるよう配慮すること。
遮へい	<ul style="list-style-type: none"> ・ 積み上げに際しては、できる限り道路、公園などの公共の場所から見えないう植栽又は塀などで遮へいを行なうなど、周辺景観との調和に配慮すること。

別表 色彩基準

類型	ゾーン別の基準	具体的な配慮内容（例示）
水辺の基準	<ul style="list-style-type: none"> ・ こう配屋根の色彩は、周囲の建築物とそろえ、連続性が感じられ、水辺の自然がひきたつ色彩とするよう配慮すること。 ・ 海や河川沿いに立地する建築物及び工作物の色彩は、特に高層部では高明度かつ低彩度色を基調とするなど、明るく穏やかで開放感のある外観とするよう配慮すること。 ・ 建築物や工作物の色彩は、自然景観の季節変動を考慮し、木材や石材などの自然素材色と調和する色彩を基調とするなど、四季を通して自然の息吹が感じられるよう配慮すること。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ こう配屋根は、既存の住宅に多用されているいぶし瓦やそれに類する色彩を基本とする。 ・ 高層部（周囲のまちなみから突出する3～4階以上の外壁など）は、穏やかな低彩度色を基調とし、閉鎖感の強い低明度色を避けること。 ・ 地場の木材や石材をはじめ、自然素材を積極的に使用すること。
緑の基準	<ul style="list-style-type: none"> ・ こう配屋根の色彩は、背景の田園や丘陵地、山並みに調和した色彩とするよう配慮すること。 ・ 陸屋根の建築物においては、周辺から突出しやすい高明度色を避けるなど、周囲の田園や背景の丘陵地、山並みに調和した外観とするよう配慮すること。 ・ 建築物や工作物の色彩は、自然景観の季節変動を考慮し、木材や石材などの自然素材色と調和する色彩を基調とするなど、四季を通して自然の息吹が感じられるよう配慮すること。 ・ 史跡その他文化財周辺の建築物及び工作物は、史跡などの色彩を尊重し、それらと調和する色彩又はそれらよりも彩度の低い色彩を基調とするなど、史跡その他文化財との調和に配慮すること。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ こう配屋根は、既存の住宅に多用されているいぶし瓦やそれに類する色彩を基本とすること。 ・ 陸屋根の形状はできる限り避ける。やむを得ず箱型の建築物になる場合は、白っぽい色彩が背景の山並みから突出しないよう高明度色を避けること。 ・ 地場の木材や石材をはじめ、自然素材を積極的に使用すること。
歴史の基準	<ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺の建築物と色相や色調をそろえ、適度な変化のなかにもまちなみとしての連続性が感じられる色彩とするよう配慮すること。 ・ アクセントカラーなどの華やかな色彩は、できる限り低層部で使い、賑わいなどの演出に配慮すること。 ・ テナントビルなどは、各事業者が相互に店舗外部の色彩を調整するなど、建築物全体として調和に配慮すること。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 隣接する建築物等と極端な色相差や彩度差が生じないように配慮すること。 ・ 色彩基準の彩度上限（暖色系で彩度6、その他で彩度2）の建築物は、より落ち着いた色調となるよう配慮すること。

図 景観形成基準（色彩）に基づく色相ごとの明度と彩度の範囲：一般地区

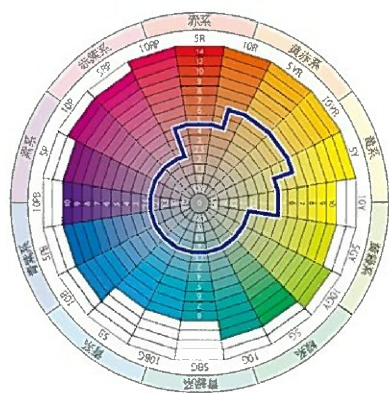
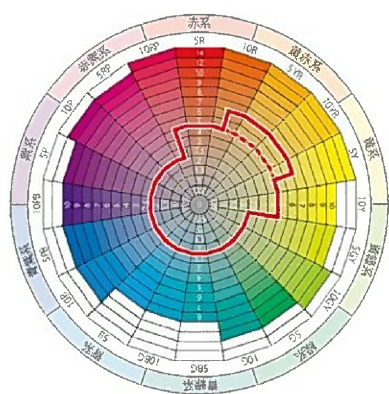
外壁基調色

色相	明度	彩度
10R~5Y	8以上の場合	4以下
	8未満の場合	6以下
R, 5.1Y~10Y	—	4以下
その他	—	2以下(無彩色を含む)

屋根色

色相	明度	彩度
10R~5Y	7以下	6以下
R, 5.1Y~10Y	7以下	4以下
その他	7以下	2以下(無彩色を含む)

色相環に示す色相と彩度の範囲 色相ごとの明度と彩度の範囲



凡例

	建築物等外壁基調色として使用可能な色彩の範囲
	建築物等屋根色として使用可能な色彩の範囲

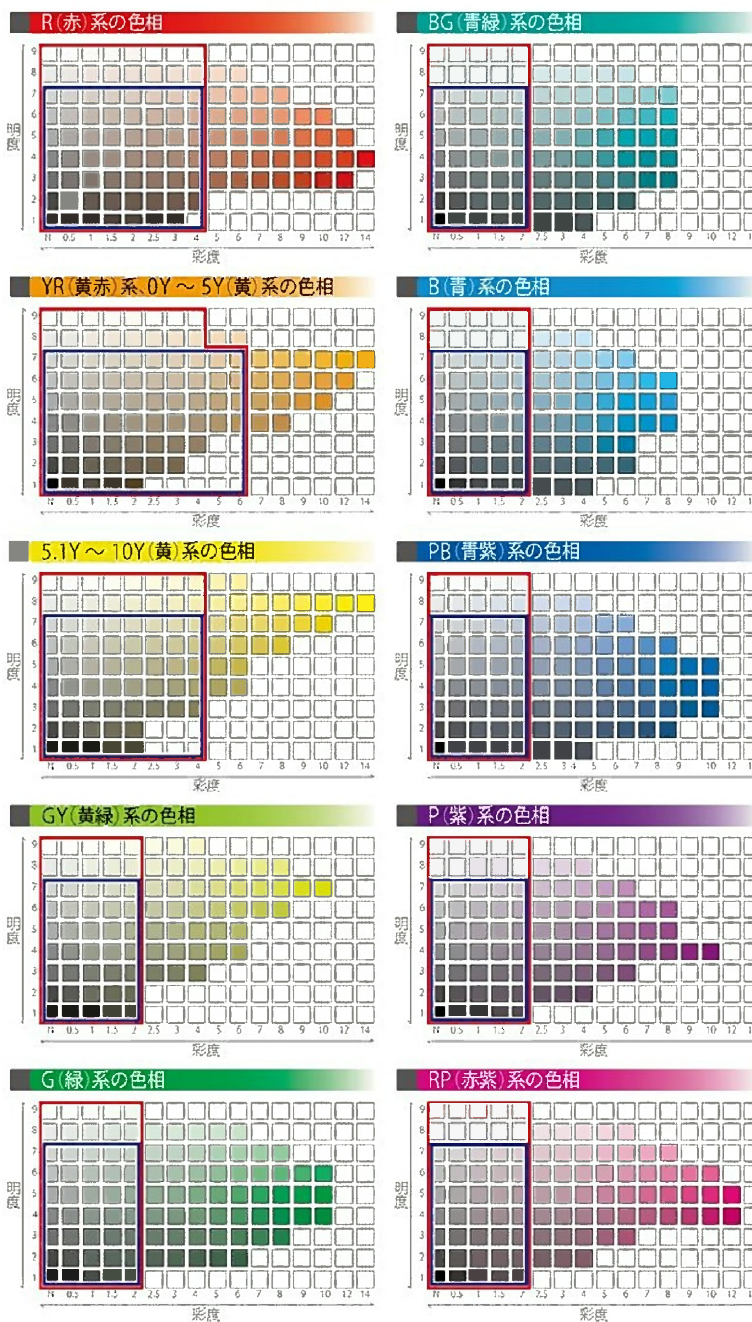
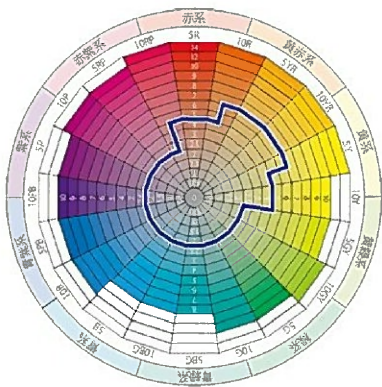
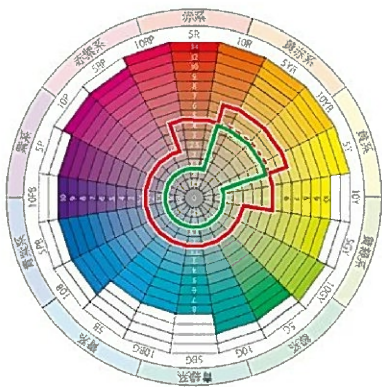


図 景観形成基準（色彩）に基づく色相ごとの明度と彩度の範囲：多度山眺望保全区域

外壁上層部（3階超又は10m超）

色相	明度	彩度
10R～5Y	5以上	4以下
その他	5以上	1以下

色相環に示す色相と彩度の範囲 色相ごとの明度と彩度の範囲



凡例

- 建築物等低層部外壁基調色として使用可能な色彩の範囲
- 建築物等高層部外壁基調色として使用可能な色彩の範囲
- 建築物等屋根色として使用可能な色彩の範囲

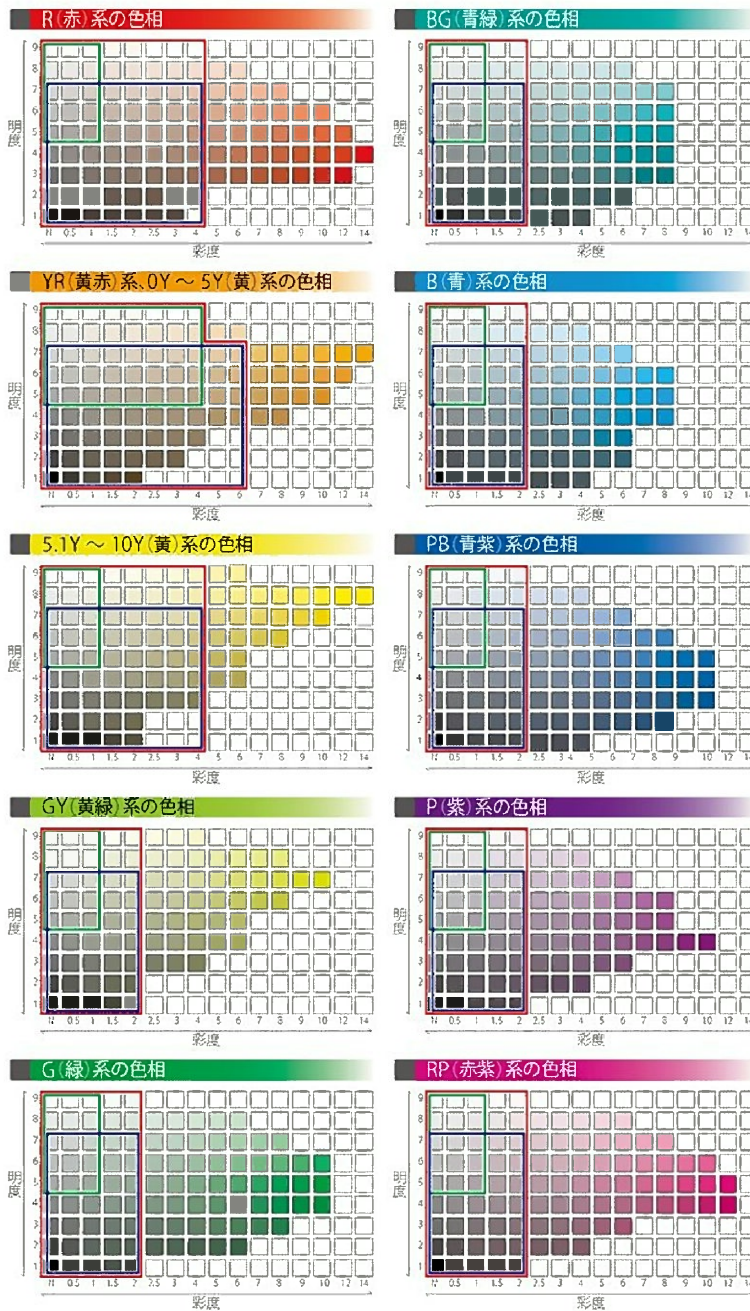
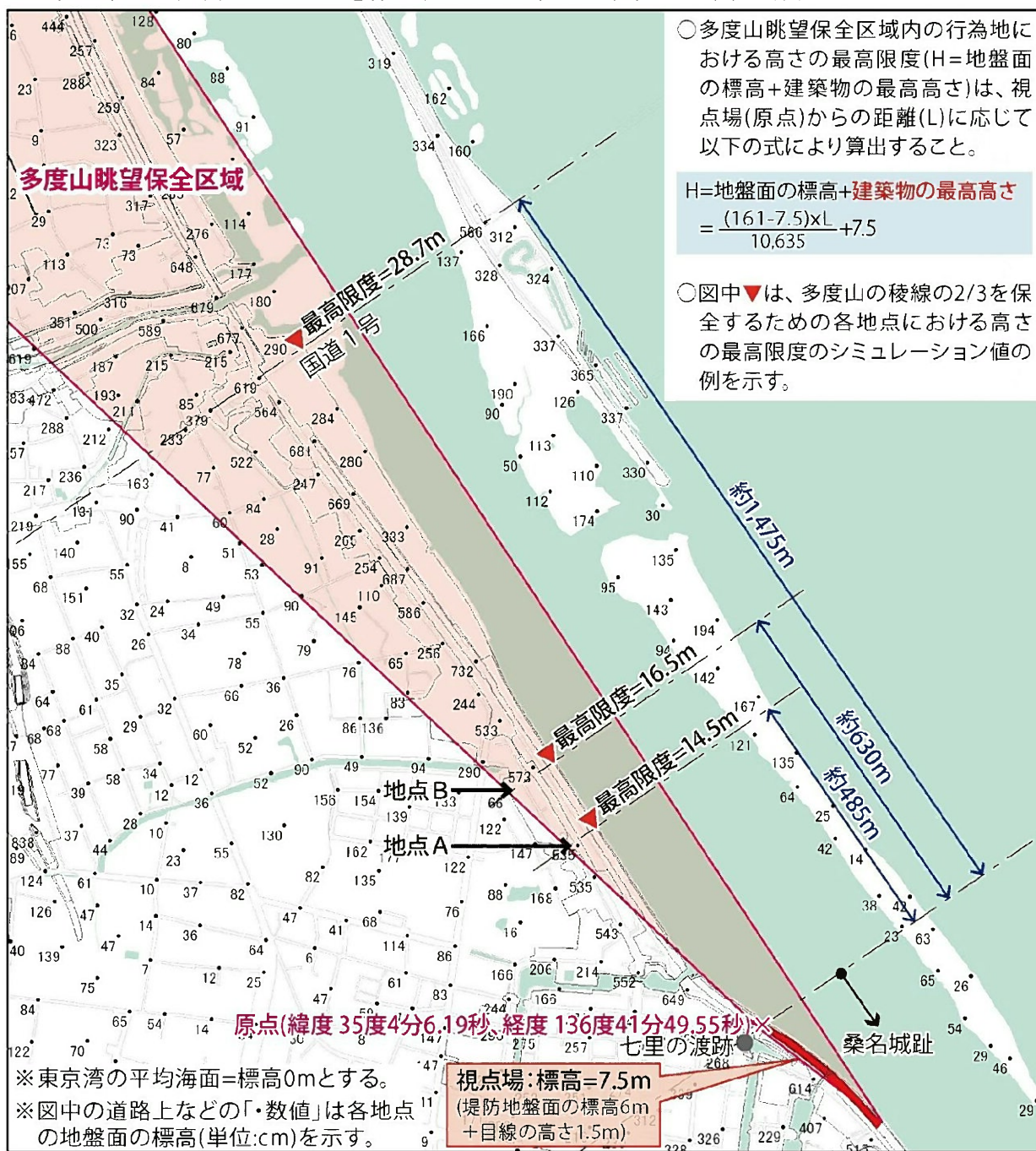
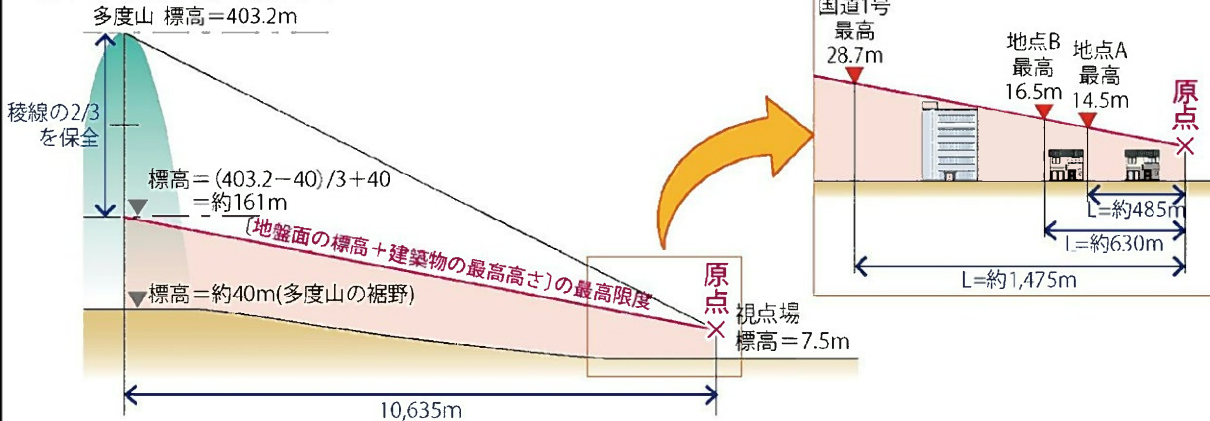


図 視点場から多度山への眺望を保全するための高さ（標高）の最高限度シミュレーション



□高さの最高限度の概念図



【個別の基準】

□水辺の景観

項目	景観形成基準
規模・配置	<ul style="list-style-type: none"> ・ 水辺側の敷地境界線からできる限り後退するよう配慮すること。 ・ 敷地内にある既存の樹木を水辺側の修景に生かせるような配置に配慮すること。 ・ 敷地内の建築物及び工作物の規模を勘案して、水辺側に圧迫感を感じさせないような配置に配慮すること。
敷地の緑化	<ul style="list-style-type: none"> ・ 水辺側から後退してできる空地は、楨などの生垣により緑化を行うよう配慮すること。

□緑の景観

項目	景観形成基準
規模・配置	<ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺に樹林地などがある場合は、できる限りその高さ以内にとどめる規模となるよう配慮すること。
形態意匠	<ul style="list-style-type: none"> ・ 屋根は、背景の山並みとの調和に配慮し、こう配のある屋根（10分の2～10分の5）を基本とするよう配慮すること（寺社などの伝統的様式による建造物や屋上緑化などの環境に配慮した屋根構造となっているものは除く）。

□まち（歴史的地区）の景観、街道の景観

項目	景観形成基準
規模・配置	<ul style="list-style-type: none"> ・ 歴史的まちなみや集落景観の整っている地区においては、できる限り壁面線を統一し、隣地や周辺との連続性のある配置に配慮すること。
形態意匠	<ul style="list-style-type: none"> ・ 歴史的まちなみや集落景観の整っている地区においては、隣地や周辺との連続性に配慮すること。

□住宅地の景観

項目	景観形成基準
規模・配置	<ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺の住宅地における建築物と調和する規模・配置に配慮すること。
形態意匠	<ul style="list-style-type: none"> ・ 屋根は、周辺の住宅地における建築物との調和に配慮した屋根形状とするなど、周辺の住宅地との調和に配慮すること（寺社などの伝統的様式による建造物や屋上緑化などの環境に配慮した屋根構造となっているものは除く）。
敷地の緑化	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅地においては、シンボルツリーなどの植栽により、通りに彩りを添えるよう配慮すること。

□産業の景観（商業・業務地、工業地）

項目	景観形成基準
規模・配置	<ul style="list-style-type: none"> ・ 街路景観の整っている地区においては、できる限り壁面線を統一し、隣地や周辺との連続性に配慮した配置とすること。
形態意匠	<ul style="list-style-type: none"> ・ 商業・業務地における低層階については、ゆとりや開放感を確保し、賑わいなどの連続性に配慮すること。
敷地の緑化	<ul style="list-style-type: none"> ・ 商業地においては、ゆとりや開放感を確保するため、多くの部分が緑化できない場合は、シンボルツリーなどの植栽により、通りに彩りを添えるよう配慮すること。 ・ 工業地においては、周辺への圧迫感などを感じさせないよう樹種、樹高に配慮すること。