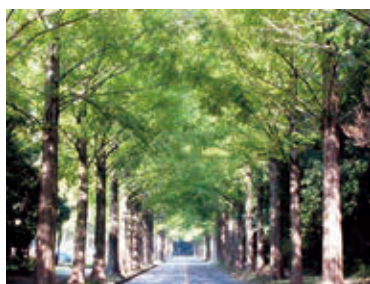
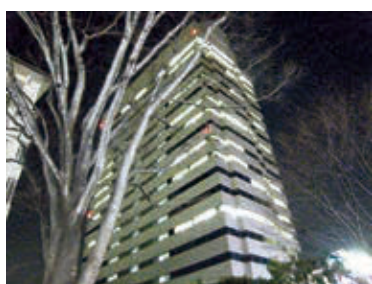


つくばらしさの表れた美しい景観を次の世代に・・・

景観法・つくば市景観条例に基づく 届出制度のあらまし



つくば市

建築・開発等の行為の届出制度

※1：平成 19 年 6 月 26 日制定、同年 10 月 1 日全面施行
※2：平成 19 年 10 月 1 日告示、平成 24 年 6 月 1 日変更

つくば市では、良好な景観の形成に取り組んでいます。

つくば市は、平成 17 年 8 月 24 日に景観法に基づく景観行政団体となり、「つくば市景観条例^{※1}」及び「つくば市景観計画^{※2}」を定め、市全域を景観計画区域として、良好な景観形成に取り組んでいます。

届出制度は、この取り組みの柱となるもので、平成 19 年 10 月 1 日から始まった制度です。市は、景観法・景観条例に基づき、市内で行われる建築・開発等について、行為に着手する前に計画内容の届出を受け、景観計画に適合しているかどうか審査します。審査の結果、必要な場合は、周辺の景観と調和するよう勧告や変更命令等を行い、良好な景観形成を誘導します。

建築・開発等	建築物の建築	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
	工作物の建設	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
	開発行為	都市計画法第 4 条第 12 項に規定する開発行為

一定規模を超える建築・開発等が届出の対象となります。

一定の規模を超える建築・開発等は、地域の景観への影響が大きいため、届出制度の対象（届出対象行為）となります。行為の着手の30日以上前に、市に計画内容の届出を行い、審査を受ける必要があります。届出制度の対象区域は、市内全域となります。

【届出が必要な行為（届出対象行為）】

行為	届出の対象	
建築物の建築 ^{※3}	市街化区域	市街化調整区域
	延べ面積が 1,000 m ² を超えるもの 又は高さが 20m を超えるもの	延べ面積が 1,000 m ² を超えるもの 又は高さが 10m を超えるもの
工作物の建設 ^{※3}	高さが 15m（よう壁にあっては 5m）を超えるもの	
開発行為	開発区域の面積が 10,000 m ² を超える開発	

※3：建築物又は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又は色彩の変更については、修繕等に係る面の見付面積に対する当該修繕等に係る部分の見付面積の割合が2分の1を超えるものが届出対象となります。

該当する建築・開発等を行う際には・・・

つくば市景観計画

景観形成方針の遵守

つくば市景観計画では、「景観構造に基づく景観形成方針」及び「景観形成重点地区における景観形成方針」を定めていますのでこの方針を遵守し、地域の特性を尊重してください。

景観形成基準への適合

つくば市景観計画「良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項」では、景観に配慮した建築・開発等の景観形成基準を定めていますので、この基準に適合させてください。

景観形成基準

つくば市景観計画では、周辺景観と調和した建築・開発等を誘導するため、建築物の位置、形態意匠、色彩、材料、敷地の緑化及び外構デザイン、駐車場、屋外照明等についての基準や、工作物・開発行為において準拠すべき景観形成基準を定めています。

建築・開発等を行う際には、これらの基準に従い、計画・設計等を行ってください。

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

位置

敷地の選定や、敷地内の建物の配置を計画する際には、周辺の景勝地や景観資源、歴史的建造物、山のりょう線、連続した街並みなどに配慮しましょう。

- ①行為地の選定にあたり、景勝地及びその周辺地域において、既存の景観資源を損なうことのないよう、また、主要な展望地からの眺望の妨げとならないよう配慮する。
- ②歴史的建造物等の優れた景観資源に近接する場合には、その保全のため位置に配慮する。
- ③尾根の近くにあっては、りょう線を乱さないよう位置に配慮する。
- ④街並みが連続している地域では、周辺建物との壁面線の統一に配慮する。
- ⑤道路境界線からできる限り後退するなど、歩行者への圧迫感を軽減するよう配慮する。

形態意匠

周辺の街並みとの調和や連続性に配慮しましょう。また、全体のまとまりを意識して、建築物や付属設備などの形態意匠を計画しましょう。

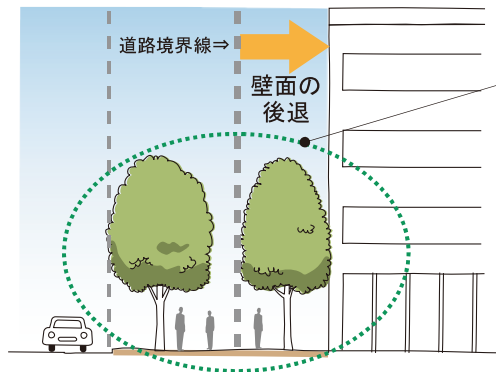
- ①周辺景観との調和に配慮し、全体的に違和感のないまとまりのある形態意匠とする。特に歴史的建造物の近傍や街路景観の整っている地域では、形態意匠の調和や連続性に配慮する。
- ②屋根、壁面、開口部等の形態意匠を工夫し、威圧感及び圧迫感を軽減するよう配慮する。
- ③商業・業務系地区では、低層階の形態意匠及び用途について、賑わい空間の連続性等に配慮する。
- ④屋外階段、ベランダ等については、建築物本体との調和が図られるよう形態意匠に配慮する。
- ⑤外壁や屋上などに設ける設備は、露出しないよう設置する。やむを得ず露出する場合は、建築物との調和に配慮する。

◇既存の景観資源への配慮◇

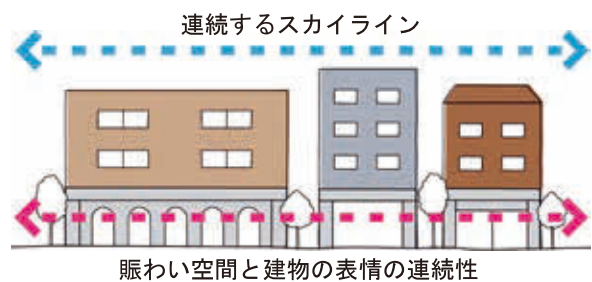


筑波山の眺望や田園景観など良好な景観を妨げないように、敷地の選定や建物の配置に配慮する。

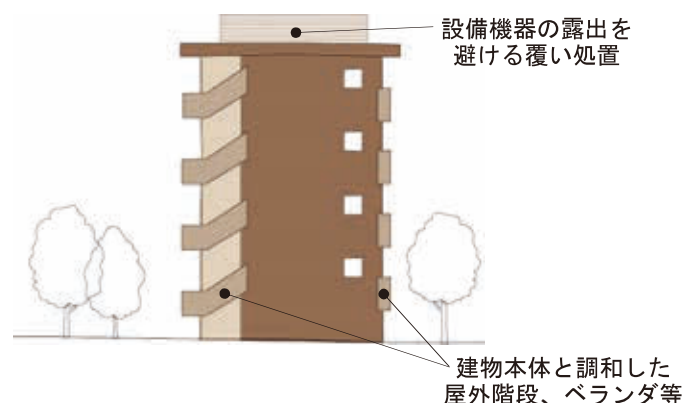
◇壁面の後退への配慮◇



◇まちなみの連続への配慮◇



◇建物全体のまとまり◇

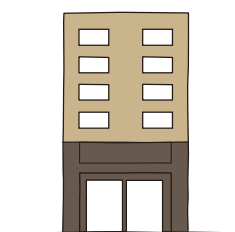
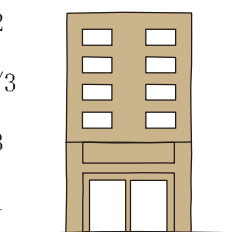


色彩

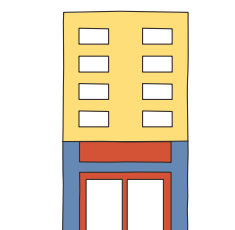
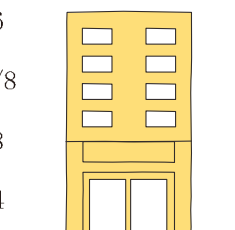
建築物の屋根、外壁、屋上設備等の外観の色彩は、原色や周囲から突出した色彩を避け、できる限り落ち着いた色彩を基調としましょう。

- ①建築物の屋根及び外壁、屋上設備等の外観の色彩は、できる限り落ち着いた色彩を基調とし、周辺景観との調和に配慮する。
- ②建築物の外観の色彩基準は、以下の表の範囲とする。
(色彩基準は、日本産業規格Z8721に定めるマンセル表色系による。)
- ③やむを得ず彩度の高い色彩を使用する場合は、アクセントカラーに使用する程度とする。
- ④下記基準を超えない色彩であっても、長大な壁面等で周辺景観への影響が大きいと判断される場合には、適切な明度・彩度とすることや配色の組合せ等により、周辺景観へ配慮する。
- ⑤着色していない木材、土壁、漆喰、ガラス等の材料によって仕上げられる部分の色彩については、下記基準によらないことができる。
- ⑥歴史的価値又は文化的価値の高い建築物、地域の良好な景観に貢献する建築物、その他地域の景観を害するおそれがないと市長が認めた建築物については、下記基準によらないことができる。

◇基調色にできる色彩の例◇



◇基調色にできない色彩の例◇



※記載した色彩の例は、印刷による色再現のため、実際のマンセル値による色彩とは異なります。

【建築物の外観の色彩基準】

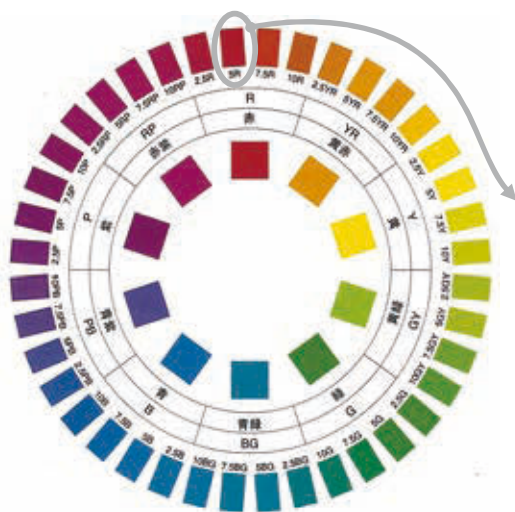
色 相	市街化区域		市街化調整区域	
	明 度	彩 度	明 度	彩 度
R (赤) の色相	—	3以下	7以下	2以下
YR (黄赤) の色相	—	6以下	—	3以下
Y (黄) のうち5Yまでの色相	—	6以下	—	3以下
Y (黄) のうち5Yを超える色相	—	2以下	—	1以下
GY (黄緑)、G (緑)、BG (青緑)、B (青)、PB (青紫)、P (紫)、RP (赤紫) の色相	—	2以下	7以下	1以下

◇マンセル表色系とは？◇

色彩を系統立てて配列し、標準化した表現方法のひとつです。
(財)日本産業規格「JIS Z 8721 色の表示方法—色の三属性による表示」として採用されています。
また、塗料の色表示や地方自治体の景観形成に関する計画などに広く使われています。

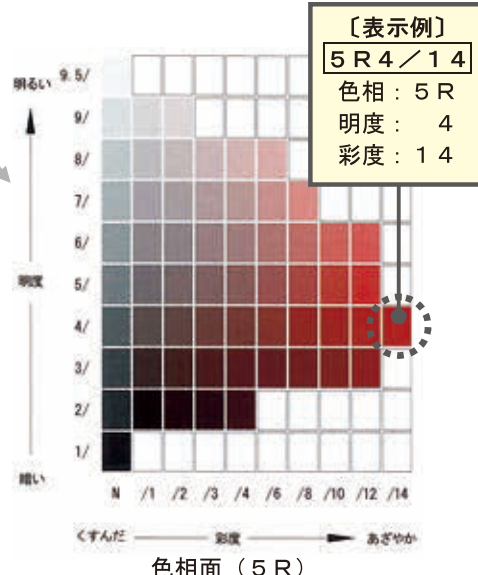
◇マンセル表色系の見方◇

マンセル表色系では、色彩を色相 (Hue/いろあい)、明度 (Value/あかるさ)、彩度 (Chroma/あざやかさ) の3つの属性 (HV/C) で表現します。



マンセル色相環

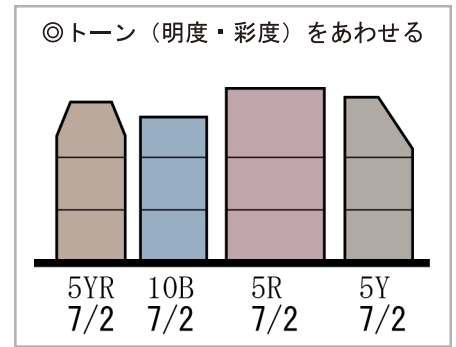
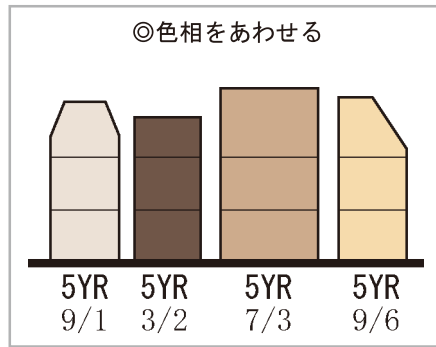
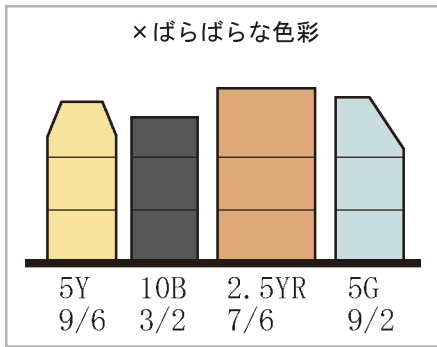
出典：大規模行為に係る景観色彩ガイドライン（茨城県）



◇色彩の調和の例◇

色彩基準の範囲の色彩を使用するだけでなく、街並み全体の色彩の調和にも配慮してください。

隣接する建物どうして、色相やトーン（明度・彩度）をあわせると、色彩にまとまりが感じられるようになります。



◇大規模な建築物の色彩の工夫◇

長大な壁面となりやすい大規模な建築物では、配色の組合せの工夫などによって、圧迫感や威圧感を軽減することができます。



◇色彩制限の考え方◇

色彩は、景観に大きな影響を及ぼすことから、けばけばしい色を避け、周辺の建築物と色調を合わせるなど周辺景観との調和に配慮する必要があります。

周辺との調和が得られやすいのは、周辺の景観の基調となる色相の彩度より低いものです。日本では樹木の色は、新緑のころでも彩度6を超えることは少ないことから、建築物の色彩の彩度はこれ以下とするのが望ましいと考えられます。

材料

経年変化によって景観を損なったり、壁面の光沢や光の反射で周囲の迷惑にならないように配慮して、建築物の材料を選びましょう。

- ①周辺景観に調和した材料の活用に配慮する。
- ②経年変化により景観を損なうことのないよう、耐久性に優れ、維持管理に優れた材料の活用に配慮する。
- ③光沢性のある素材や反射光の生じる素材を壁面の大部分にわたって使用しないよう配慮する。

敷地の緑化及び外構デザイン

敷地境界や接道部では、街並みや歩行空間の魅力が高まるよう、塀や柵などのデザインを工夫したり、植栽に配慮しましょう。

- ①敷地の接道部の塀、柵、植栽等については、沿道の街並みの一体感や連続性の確保、歩行空間の魅力向上に資するよう配慮する。
- ②敷地の境界を囲う場合には、周辺植生と調和した生垣や樹木とするよう配慮する。
- ③敷地内に既存の樹木がある場合は、修景にいかすよう配慮する。

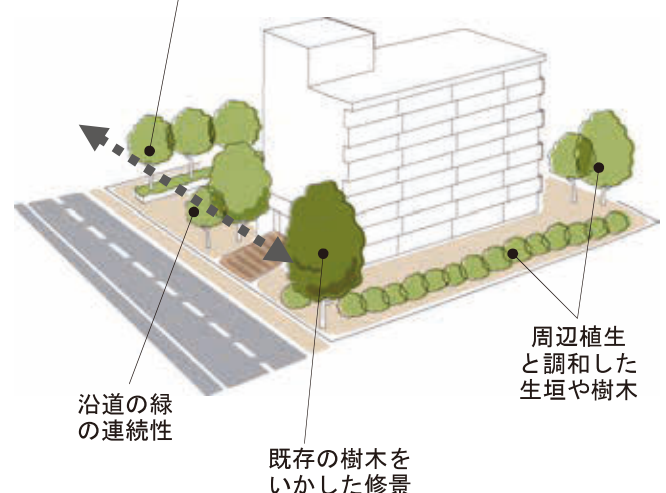
◇風情ある街並みでの配慮◇

伝統的な街並みと調和した材料の活用、壁面の仕上げ等



◇敷地境界や接道部の緑化◇

歩行空間の魅力向上に資する植栽



駐車場

敷地内に設ける駐車場は、道路から目立たないように工夫したり、植栽などによって、周辺景観と調和させましょう。

- ①駐車場は、道路から自動車が見えにくい構造や位置とし、また、植栽による修景等により周囲の景観との調和に配慮する。

屋外照明

敷地内に設置する照明設備は、過剰な明るさにならないように気をつけましょう。また、過度の光の演出は避けましょう。

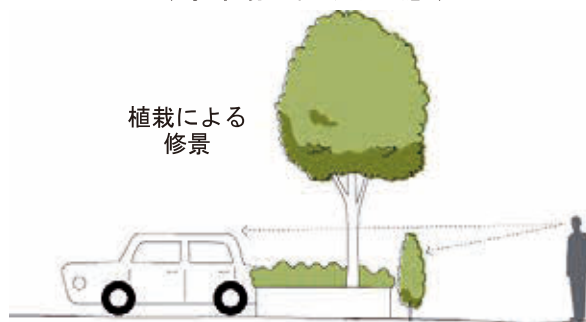
- ①建築敷地内の照明設備は、夜間景観に有効となるよう、周囲の明るさの連続性に配慮して設置するとともに、周辺に対して過剰な明るさにならないよう配慮する。
- ②回転灯、ネオン管、サーチライト等による過度な光による演出は避けるよう配慮する。

その他

敷地内の複数の建築物や、建築物本体と関係する設置物は、全体として調和するよう配慮しましょう。また、周辺の街並みとの調和にも配慮しましょう。

- ①一つの敷地に複数の建築物を設ける場合には、施設相互間の調和及び周辺景観との調和に配慮する。
- ②自転車置き場、ゴミ集積所、自動販売機、その他の設置物等については、建築物と一体感や周辺景観及び街並みとの調和に配慮する。

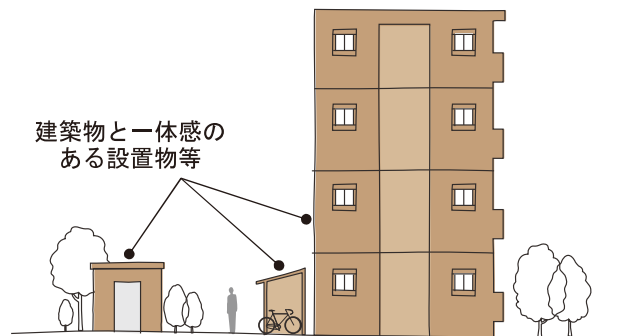
◇駐車場における配慮◇



◇あたたかみを感じる照明◇



◇敷地全体の調和◇



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

○原則として、建築物の建築等の基準に準じる。ただし、やむを得ない場合は、工作物の種類及び用途に応じて形態意匠等を工夫し、周囲の景観との調和を図る。

開発行為（都市計画法第4条第12項に規定する開発行為）

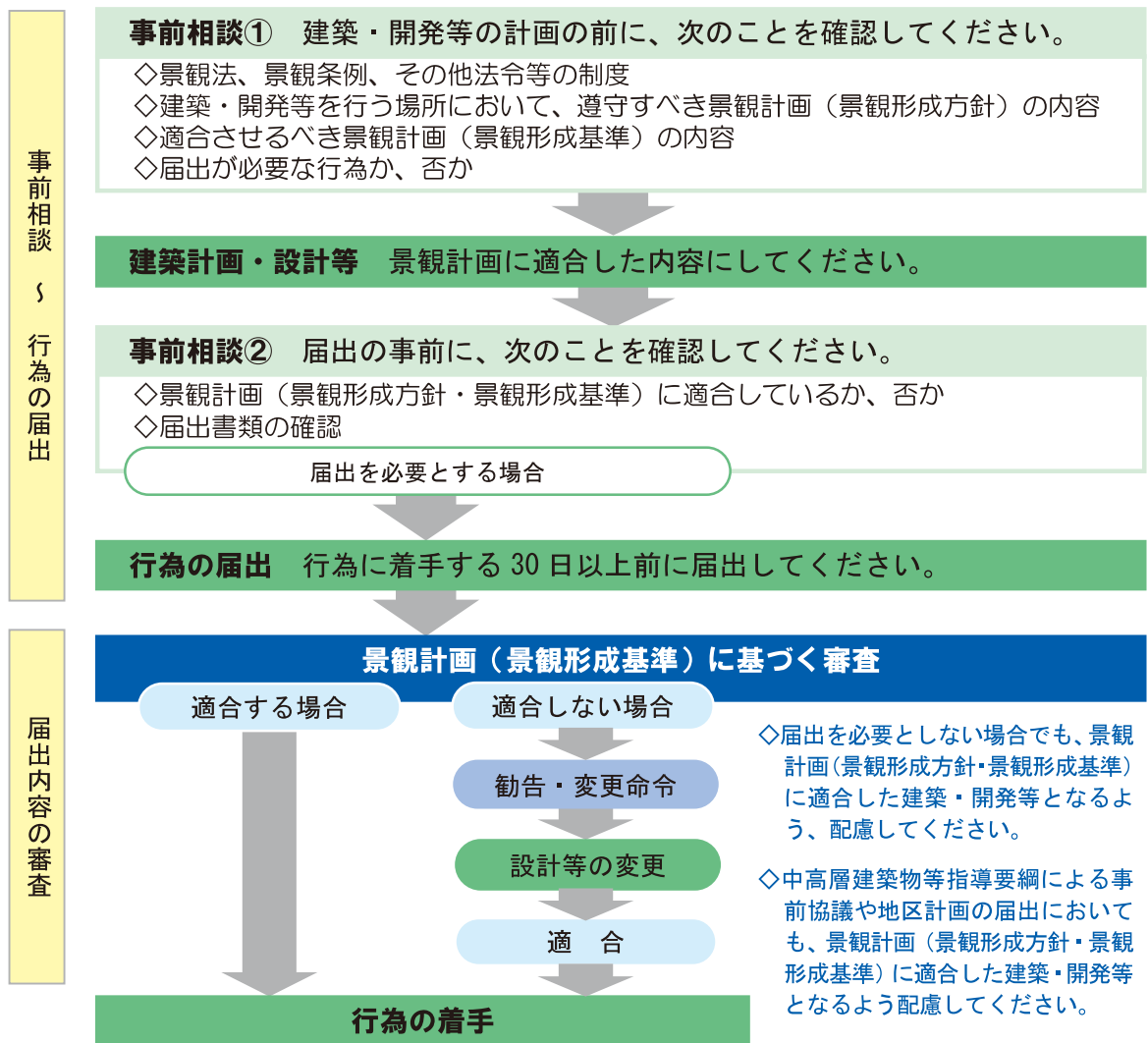
- ①できるだけ現況の地形をいかし、長大なのり面やよう壁が生じないように配慮する。
- ②のり面の勾配は、できる限り緩やかにとり、緑化等による修景に配慮する。
- ③よう壁は、前面の緑化等により景観への影響の軽減に努めるなど、周辺景観との調和に配慮する。
- ④開発行為完了後に建築する建築物の位置、形態意匠等についても、周辺景観との調和を図る計画とするなど、良好な景観形成に資する基盤の整備に配慮する。

届出内容の審査 事前相談制度の活用でスムーズな手続きをお願いします。

つくば市は、届出の内容が景観計画（景観形成方針・景観形成基準）に適合しているかどうかについて、下記の手続きに従い、景観法・景観条例に基づく審査を行います。

届出・審査の手続きに入る前に、届出をしようとする行為が景観計画（景観形成方針・景観形成基準）に適合するかどうか、市に相談することができますので、届出がスムーズに行えるよう、事前相談制度を活用してください。

◇ 行為の届出と審査の手続き ◇



※届出から、30日以上経過しなければ、行為に着手することができません。



景観計画に適合しない場合には、市は勧告や変更命令を行うことができます。

届出行為が景観計画に適合しないと判断した場合には、景観法の規定により、景観形成方針・景観形成基準に適合するよう、必要な限度において、設計の変更等の勧告又は変更命令を行うことができます。



変更命令に従わなかった場合などには、罰則が適用されます。

届出が必要にもかかわらず、届出を行わなかった場合又は変更命令に従わなかった場合には、景観法に規定された罰則が適用されます。

提出書類（正・副 各1部）

- 1 景観計画区域内における行為の届出書〔様式第1号〕
- 2 景観形成基準適合状況確認書〔要領様式第5号〕
- 3 添付図書

届出書の記入にあたり、ご不明な点がある場合は、事前にお問合せください。

行為の種類	種類	明示すべき事項
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又は色彩の変更	位置図	(1) 方位、道路及び目標となる地物 (2) 行為地の場所
	配置図	(1) 方位及び縮尺 (2) 敷地の形状及び寸法 (3) 敷地内における届出に係る建築物等の位置及び延べ面積 (4) 届出に係る建築物等と他の建築物等との別 (5) 敷地の接する道路の位置及び幅員 (6) 隣接する土地の利用状況、用途等 (7) 植栽、樹木等の位置、樹種及び樹高 (8) 土地の高低 (9) 外構施設の位置、材料及び面積
	各階平面図	(1) 方位及び縮尺 (2) 寸法 (3) 開口部の位置
	立面図(4面)	(1) 方位及び縮尺 (2) 寸法 (3) 開口部、附属設備、軒等の位置及び形状 (4) 屋根、外壁その他外観の仕上げ材料及び色彩(図面への着色)
	カラー現況写真	(1) 行為地及び建築物等の現況 (2) 行為地付近の現況(2方向以上)
	その他	参考となるべき事項
3 都市計画法第4条第12項に規定する開発行為	位置図	(1) 方位、道路及び目標となる地物 (2) 行為地の場所
	現況図	(1) 方位及び縮尺 (2) 付近の土地の利用状況 (3) 敷地の接する道路の位置及び幅員 (4) 行為の区域
	計画図	(1) 方位及び縮尺 (2) 公共公益施設の位置及び形状並びに予定建築物等の敷地の形状及び用途 (3) 行為後ののり面又はよう壁その他の構造物の位置、種類及び規模 (4) 事後の措置及び緑化計画
	縦横断面図	行為の前後における土地の断面図及び横断面図
	カラー現況写真	行為地及び行為地付近の現況(2方向以上)
	その他	参考となるべき事項

その他の提出書類

- ◇景観計画区域内における行為の変更届出書〔様式第2号〕 正・副各1部提出
- ◇景観計画区域内における行為の通知書〔様式第3号〕 1部提出
- ◇景観計画区域内における行為の事前相談書〔様式第4号〕 1部提出

提出先・問合せ先

令和5年3月発行

つくば市都市計画部都市計画課

〒305-8555 茨城県つくば市研究学園一丁目1番地1 TEL 029-883-1111 (代表)