

第3章 行為の制限に関する事項

(法第8条第2項第3号関係)

景観法では、第2章に示した良好な景観の形成に関する方針の実現のために、景観計画に「良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項」(以下、「行為の制限に関する事項」という。)を定め、これに基づき良好な景観形成の推進を図ることとしています。

本市では、景観形成に大きな影響を与える恐れのある行為(以下、「届出対象行為」という。)と、その行為を行う際に守るべき制限事項(以下、「景観形成基準」という。)を「行為の制限に関する事項」として定めます。

3-1 行為の制限に関する地区区分

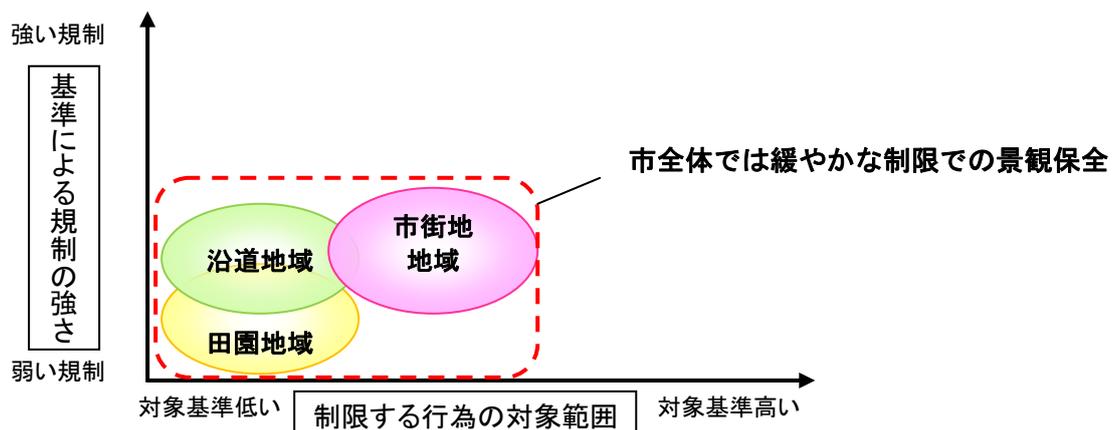
- 普通寺市全域を景観計画区域(景観計画に基づく行為の制限の対象地域)とします。
- 景観特性に応じて、普通寺市全域を3つの地域に区分し、それぞれに届出対象行為及び景観形成基準を設定します。
- 景観形成基準に基づき、行為の制限を行うにあたっては、現状の景観を大きく変更するものについて制限することを基本と考え、景観計画区域全体においては、一定の景観を守ることができる緩やかな制限としていきます。

また、本市の歴史や文化的な資源や景観が多く存在する市街地においては、上記の資源を阻害しないような、市全体での緩やかな制限より、やや基準の強い制限を行っていくとともに、これらの景観を見通せる幹線道路等の沿道においても、やや景観の保全を強くできる制限を行っていくこととします。

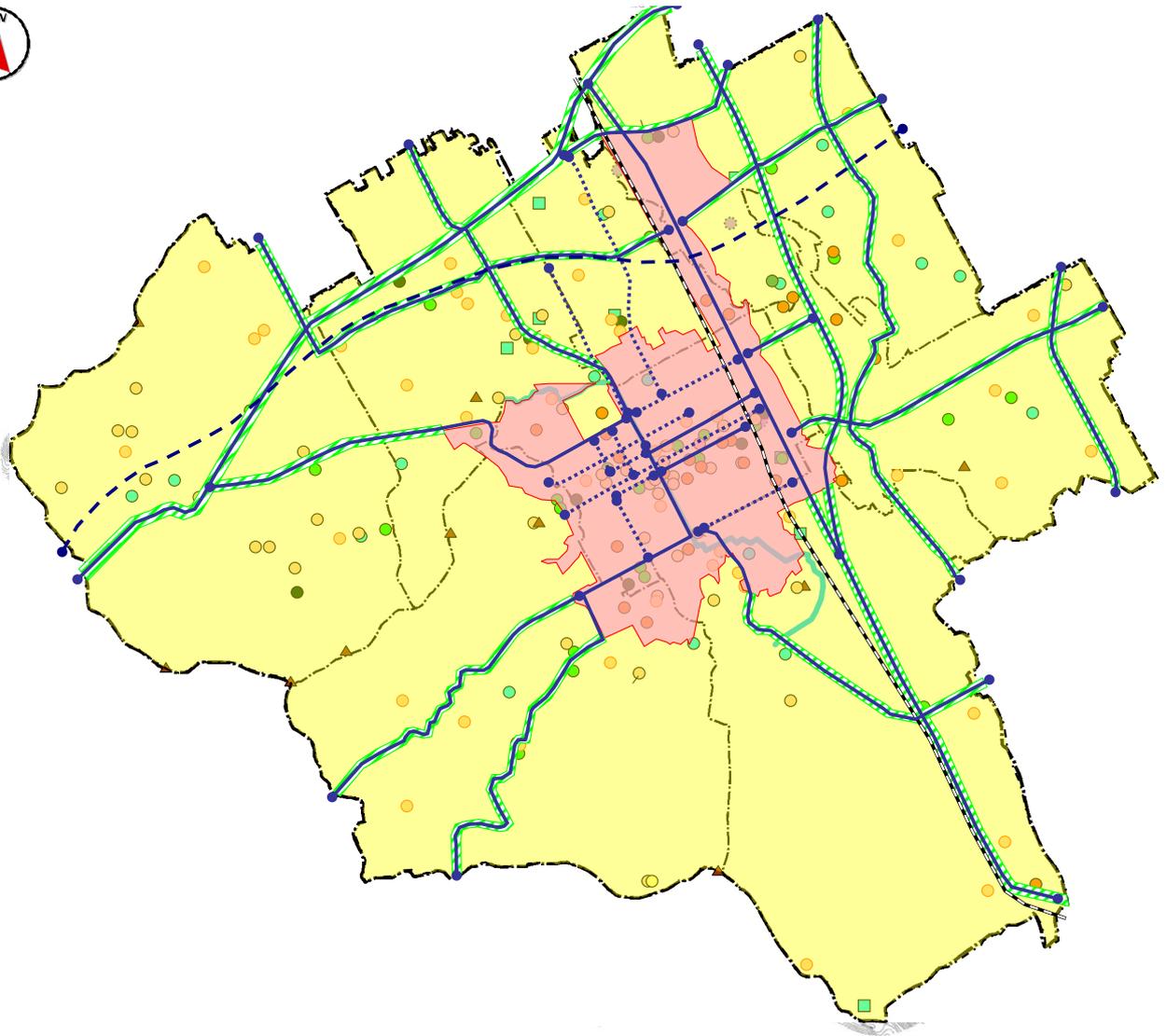
- 以上のように、地域の景観特性と景観の保全のための段階的な制限を行う考え方に基づき、以下のような地域に区分し、行為の制限に関する事項と景観形成基準について定めます。

(A) 市街地地域 : 都市計画法に基づき用途地域が指定されている区域 ⇒ 景観構造区分における「市街地景観地域」
(B) 沿道地域 : 一般国道、その他の幹線道路の両側 50mの区域 (A)に指定されている区域を除く ⇒ 景観構造区分における「交通景観軸」
(C) 田園地域 : 国土利用計画法において「都市地域」「農業地域」に位置づけられる区域 (A)(B)に指定されている区域を除く ⇒ 景観構造区分における「田園景観地域」

【行為の制限と景観形成基準による規制の強さの地域別の相関イメージ】



【行為の制限に関する地区区分図】



凡例

 市街地地域

 沿道地域

 田園地域

 幹線道路等

 幹線道路等

 幹線道路等

3-2 届出対象行為

次項に掲載する景観形成基準への適合を確認するため、景観法に基づき普通寺市に届出を義務付ける行為は下記のとおりとします。

- 普通寺市の広域景観や眺望景観に大きな影響を及ぼす大規模行為について、届出対象とします。
⇒香川県の都市計画法第19条1項ただし書の開発行為の規模を定める条例を参考に設定していますが、市独自による設定となります。
- ただし、市街地地域については、まちなみ景観への影響を考慮し、届出対象行為の規模（高さや面積等）を引き下げ、届出対象を拡大します。
- 景観形成基準は2つの地域区分となりますが、行為を行う際は、当該構造別景観要素の方針に十分に配慮することとします。
- 自然公園区域における自然公園法に基づく届出が義務付けられている行為については、普通寺市景観条例による届出対象行為から除外します。
また、国及び地方公共団体が行う行為についても、届出対象行為から除外されます。

表. 届出対象行為

		田園地域	沿道地域	市街地地域
景観法に基づく届出対象行為	建築物の建築等	○建築物の新築、増築、改築又は移転 ⇒高さ20m又は建築面積1,000㎡以上のもの ○前項に掲げる建築物の外観の変更となる 修繕、模様替え又は色彩の変更 ⇒変更に係る部分が各立面の合計面積の 1/3以上のもの		○建築物の新築、増築、改築又は移転 ⇒高さ15m又は建築面積300㎡以上のもの ○前項に掲げる建築物の外観の変更となる 修繕、模様替え又は色彩の変更 ⇒変更に係る部分が各立面の合計面積の 1/3以上のもの
	工作物の建設等 ※当該工作物が建築物と一体となって設置される場合にあっては、地盤面から当該工作物の上端までの高さが、右の各基準を超えるものが届出の対象となります。	○次に掲げる工作物の新設、増築、改築又は移転 ・擁壁、門、垣、柵、塀等 ⇒高さ3m以上のもの ・煙突、RC柱、鉄柱、木柱、電波塔、物見塔、高架水槽、冷却塔、装飾塔、記念塔、大規模遊戯施設又はスポーツ施設、コンクリートプラント、クラッシャープラント、自動車車庫、飼料・肥料・石油・ガス等貯蔵施設、汚物処理場、ごみ焼却場、墓地等 ⇒高さ20m又は築造面積1,000㎡以上のもの ・電気供給又は電気通信のための施設等 ⇒高さ20m以上のもの ○前項に掲げる工作物の外観の変更となる 修繕、模様替え又は色彩の変更 ⇒変更に係る部分が各立面の合計面積の 1/3以上のもの		○次に掲げる工作物の新設、増築、改築又は移転 ・擁壁、門、垣、柵、塀等 ⇒高さ3m以上のもの ・煙突、RC柱、鉄柱、木柱、電波塔、物見塔、高架水槽、冷却塔、装飾塔、記念塔、大規模遊戯施設又はスポーツ施設、コンクリートプラント、クラッシャープラント、自動車車庫、飼料・肥料・石油・ガス等貯蔵施設、汚物処理場、ごみ焼却場、墓地等 ⇒高さ15m又は築造面積300㎡以上のもの ・電気供給又は電気通信のための施設等 ⇒高さ15m以上のもの ○前項に掲げる工作物の外観の変更となる 修繕、模様替え又は色彩の変更 ⇒変更に係る部分が各立面の合計面積の 1/3以上のもの
	都市計画法 第4条第12項に規定する開発行為	開発区域の面積が1,000㎡以上のもの		
	土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘削その他土地の形質の変更	○宅地造成・土地の形質の変更 ⇒造成面積が1,000㎡以上のもの、又は生ずる法面・擁壁が高さ3mかつ長さ30m以上のもの ○土地の開墾・土石の採取 ⇒地形の外観変更に係る面積が1,000㎡以上のもの、又は生ずる法面・擁壁が高さ3mかつ長さ30m以上のもの		
	木竹の植栽又は伐採	○伐採する面積が1,000㎡以上のもの (林業の施業や森林管理のための間伐・枝打等は除く)		
	屋外における土石、廃棄物、再生資源等の堆積	○堆積の高さ3m又は面積1,000㎡以上のもの		
	水面の埋立て	○埋立て面積1,000㎡以上のもの		
建築物のその他の工作物又は物件の外観について行う照明 (特定照明)	○夜間において、公衆の観覧に供するため、一定の期間継続して建築物その他の工作物又は物件(屋外にあるものに限る)の外観について行う照明(照明の対象面積が50㎡以上のもの) ※ただし、30日未満の場合や、祭典その他地域の行事により行う場合は除く			

3-3 景観形成基準

<市街地地域>

①建築物の建築等

<p>(1) 位置</p>	<p>① 市街地内の景観と調和するような位置となるように配慮すること。</p> <p>② 歴史的建造物等の優れた景観資源に近接する場合は、その保全に配慮した位置とすること。</p> <p>③ 主要幹線道路又は景勝地等に通じる主要道路等に接する場合は、できる限り当該道路等から後退した位置とすること。</p> <p>④ 普通寺伽藍五重塔の近傍や周辺からの眺望に影響を与える場所においては、五重塔の眺望を著しく妨げることのないように、建物の配置に配慮すること。</p>
<p>(2) 規模</p>	<p>① 主要な展望地からの眺望を著しく妨げることのないよう配慮すること。</p> <p>② 普通寺伽藍五重塔を望める場合は、著しく妨げることのないよう配慮すること。</p>
<p>(3) 形態</p>	<p>① 市街地の景観と調和するよう配慮すること。</p> <p>② 周辺に圧迫感を与えないよう工夫すること。</p> <p>③ 長大な壁面を避け、山並みの稜線や普通寺伽藍五重塔等への眺望に影響を与えないように配慮すること。</p>
<p>(4) 意匠</p>	<p>① 地域の景観と調和するよう配慮すること。</p> <p>② 建築物の屋外階段、壁面設備及び屋上設備は、当該建築物との一体性を確保するよう配慮すること。やむを得ない場合には、主要な展望地又は道路からできる限り見えない位置に設置すること。</p> <p>③ 建築物に設置する看板及び広告塔は、必要最小限の大きさ及び設置箇所数にとどめるとともに、建築物及び周辺の景観との調和に配慮すること。</p> <p>④ 色彩</p> <p>ア けばけばしい色彩はできる限り避け、落ち着いた色彩を基調とし、周辺の景観との調和に配慮すること。</p> <p>イ 敷地内の屋外設備、工作物等の色彩は、大規模建築物本体及び周辺の景観との調和に配慮すること。</p>
<p>(5) 素材</p>	<p>① 地域の優れた景観を特徴づける素材や自然素材の活用に配慮すること。</p> <p>② 外壁等の材質は、できる限り耐久性に優れ、維持管理の容易なものとする。</p>
<p>(6) 敷地の緑化・外構</p>	<p>① 敷地内はできる限り緑化し、かつ、敷地の境界を囲う場合には、生け垣等の植栽に努めること。</p> <p>② 塀等を設置する場合は自然素材を使用するなど、周囲の景観に配慮すること。</p> <p>③ 樹姿又は樹勢が優れた既存の樹木がある場合には、周囲の景観に生かすよう配慮すること。</p>
<p>(7) その他</p>	<p>① 屋外駐車場や駐輪場は、できる限り出入口を限定するとともに、生け垣、柵さく等を設け、安全上支障のない範囲で道路から直接見通せないよう配慮するなど、周囲の景観との調和に配慮すること。</p> <p>② 屋外照明は、過剰な光量とならないよう配慮すること。特に、光のまちづくりの対象施設の近傍においては、その夜間景観を妨げないように配慮すること。</p> <p>③ 空気調和設備等の屋外機及びバルコニーの物干し金物の位置を工夫すること。</p> <p>④ アンテナを共同化するよう努めること。また、沿道の建築物においては、沿道から見えない位置へ設置するなどの配慮をすること。</p>

②工作物の建設等

建築物の建築等における基準と同じ

③都市計画法 第4条第12項に規定する開発行為、土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘削その他土地の形質の変更

■土地の区画形質の変更	(1) 変更の範囲と内容	<ul style="list-style-type: none"> ① 形状を変更する土地の範囲が必要最小限であること。 ② 周辺地域の景観に著しい改変を伴うものでないこと。
	(2) 変更後の形状	<ul style="list-style-type: none"> ① 長大な法面又は擁壁を生じないように配慮すること。ただし、やむを得ない場合には、次のことを工夫すること。 <ul style="list-style-type: none"> ア 法面は、緑化可能な勾配とすること。 イ 擁壁は、周辺の景観と調和した形態及び素材とすること。 ウ 土砂の流出のおそれがないような措置を講じること ② 行為終了後においては、土地の不整形な分割又は細分化は避けること。
	(3) 緑化	① 行為を終了した箇所から速やかに自然植生と調和した緑化等により修景を行うこと。
	(4) その他	① 河川、ため池等の埋立てにあたっては、護岸、堤防等は、周辺の景観と調和するよう形態、素材等を工夫すること。
■鉱物の掘採又は土石等の採取	(1) 期間・規模	① 採取・掘削の期間・規模が必要最小限であること。
	(2) 遮へい	<ul style="list-style-type: none"> ① 敷地外からの出入口は、できる限り限定すること。 ② 敷地周囲の緑化等により周囲の道路等からの遮へい措置を講じること。
	(3) 事後の措置	<ul style="list-style-type: none"> ① 長大な法面又は擁壁を生じないように配慮すること。ただし、やむを得ない場合には、次のことを工夫すること。 <ul style="list-style-type: none"> ア 法面は、緑化可能な勾配とすること。 イ 擁壁は、周辺の景観と調和した形態及び素材とすること。 ② 行為を終了した所から速やかに自然植生と調和した緑化等により修景を行うこと。 ③ 土砂の流出のおそれがないような措置を講じること
	(4) その他	① 主要な展望地及び道路等の公共用地から掘採又は採取の場所ができる限り見えないよう、掘採又は採取の方法を工夫すること。

<沿道地域>

①建築物の建築等

(1) 位置	<ul style="list-style-type: none">① 地域の景観と調和するような位置となるように配慮すること。② 主要幹線道路等に接する場合は、できる限り当該道路等から後退した位置とすること。③ 山稜の近傍にある場合は、稜線を乱さないよう、できる限り尾根から低い位置とすること。④ 通り沿い若しくは通りを超えて、善通寺伽藍五重塔を望める場合は、その眺望を著しく妨げることのないように、建物の配置に配慮すること。
(2) 規模	<ul style="list-style-type: none">① 主要な展望地からの眺望を著しく妨げることのないよう配慮すること。② 善通寺伽藍五重塔を望める場合は、著しく妨げることのないよう配慮すること。
(3) 形態	<ul style="list-style-type: none">① 地域の景観と調和するよう配慮すること。② 周辺に圧迫感を与えないよう工夫すること。③ 長大な壁面を避け、山並みの稜線や善通寺伽藍五重塔等への眺望に影響を与えないように配慮すること。
(4) 意匠	<ul style="list-style-type: none">① 地域の景観と調和するよう配慮すること。② 建築物に設置する看板及び広告塔は、必要最小限の大きさ及び設置箇所数にとどめるとともに、建築物及び周辺の景観との調和に配慮すること。③ 色彩 けばけばしい色彩はできる限り避け、落ち着いた色彩を基調とし、周辺の景観との調和に配慮すること。
(5) 素材	<ul style="list-style-type: none">① 地域の優れた景観を特徴づける素材や自然素材の活用に配慮すること。
(6) 敷地の緑化・外構	<ul style="list-style-type: none">① 敷地内はできる限り緑化し、かつ、敷地の境界を囲う場合には、生け垣等の植栽に努めること。② 塀等を設置する場合は自然素材を使用するなど、周囲の景観に配慮すること。③ 樹姿又は樹勢が優れた既存の樹木がある場合には、周囲の景観に生かすよう配慮すること。
(7) その他	<ul style="list-style-type: none">① 屋外駐車場や駐輪場は、できる限り出入口を限定するとともに、生け垣、塀、柵さく等を設け、安全上支障のない範囲で道路から直接見通せないよう配慮するなど、周囲の景観との調和に配慮すること。② 屋外照明は、過剰な光量とならないよう配慮すること。③ 空気調和設備等の屋外機及びバルコニーの物干し金物の位置を工夫すること。④ アンテナを共同化するよう努めること。また、沿道から見えない位置へ設置するなどの配慮をすること。

②工作物の建設等

建築物の景観形成基準に同じ

③都市計画法 第4条第12項に規定する開発行為、土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘削その他土地の形質の変更

■土地の区画形質の変更	(1) 変更の範囲と内容	<ul style="list-style-type: none"> ① 形状を変更する土地の範囲が必要最小限であること。 ② 周辺地域の景観に著しい改変を伴うものでないこと。
	(2) 変更後の形状	<ul style="list-style-type: none"> ① 長大な法面又は擁壁を生じないように配慮すること。ただし、やむを得ない場合には、次のことを工夫すること。 <ul style="list-style-type: none"> ア 法面は、緑化可能な勾配とすること。 イ 擁壁は、周辺の景観と調和した形態及び素材とすること。 ウ 土砂の流出のおそれがないような措置を講じること ② 行為終了後においては、土地の不整形な分割又は細分化は避けること。
	(3) 緑化	<ul style="list-style-type: none"> ① 行為を終了した箇所から速やかに自然植生と調和した緑化等により修景を行うこと。
	(4) その他	<ul style="list-style-type: none"> ① 河川、ため池等の埋立てにあたっては、護岸、堤防等は、周辺の景観と調和するよう形態、素材等を工夫すること。
■鉱物の掘採又は土石等の採取	(1) 期間・規模	<ul style="list-style-type: none"> ① 採取・掘削の期間・規模が必要最小限であること。
	(2) 遮へい	<ul style="list-style-type: none"> ① 敷地外からの出入口は、できる限り限定すること。 ② 敷地周囲の緑化等により周囲の道路等からの遮へい措置を講じること。
	(3) 事後の措置	<ul style="list-style-type: none"> ① 長大な法面又は擁壁を生じないように配慮すること。ただし、やむを得ない場合には、次のことを工夫すること。 <ul style="list-style-type: none"> ア 法面は、緑化可能な勾配とすること。 イ 擁壁は、周辺の景観と調和した形態及び素材とすること。 ② 行為を終了した所から速やかに自然植生と調和した緑化等により修景を行うこと。 ③ 土砂の流出のおそれがないような措置を講じること。
	(4) その他	<ul style="list-style-type: none"> ① 主要な展望地及び道路等の公共用地から掘採又は採取の場所ができる限り見えないよう、掘採又は採取の方法を工夫すること。

<田園地域>

①建築物の建築等

(1) 位置	① 地域の景観と調和するような位置となるように配慮すること。 ② 山稜の近傍にある場合は、稜線を乱さないよう、できる限り尾根から低い位置とすること。 ③ 善通寺伽藍五重塔を望むことができ、その眺望に影響を与える場所においては、五重塔の眺望を著しく妨げることのないように、建物の配置に配慮すること。
(2) 規模	① 主要な展望地からの眺望を著しく妨げることのないよう配慮すること。 ② 善通寺伽藍五重塔を望める場合は、著しく妨げることのないよう配慮すること。
(3) 形態	① 地域の景観と調和するよう配慮すること。 ② 周辺に圧迫感を与えないよう工夫すること。 ③ 長大な壁面を避け、山並みの稜線や善通寺伽藍五重塔等への眺望に影響を与えないように配慮すること。
(4) 意匠	① 丘陵地、山並み等を意識し、地域の田園景観と調和するよう配慮すること。 ② 建築物に設置する看板及び広告塔は、必要最小限の大きさ及び設置箇所数にとどめるとともに、建築物及び周辺の景観との調和に配慮すること。 ③ 色彩 けばけばしい色彩はできる限り避け、落ち着いた色彩を基調とし、周辺の景観との調和に配慮すること。
(5) 素材	① 地域の優れた景観を特徴づける素材や自然素材の活用に配慮すること。
(6) 敷地の緑化・外構	① 敷地内はできる限り緑化し、かつ、敷地の境界を囲う場合には、生け垣等の植栽に努めること。 ② 塀等を設置する場合は自然素材を使用するなど、周囲の景観に配慮すること。 ③ 樹姿又は樹勢が優れた既存の樹木がある場合には、周囲の景観に生かすよう配慮すること。
(7) その他	① 屋外照明は、過剰な光量とならないよう配慮すること。 ② 空気調和設備等の屋外機及びバルコニーの物干し金物の位置を工夫すること。

②工作物の建設等

建築物の景観形成基準に同じ

③都市計画法 第4条第12項に規定する開発行為、土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘削その他土地の形質の変更

■土地の区画形質の変更	(1) 変更の範囲と内容	<ul style="list-style-type: none"> ① 形状を変更する土地の範囲が必要最小限であること。 ② 周辺地域の景観に著しい改変を伴うものでないこと。
	(2) 変更後の形状	<ul style="list-style-type: none"> ① 長大な法面又は擁壁を生じないように配慮すること。ただし、やむを得ない場合には、次のことを工夫すること。 <ul style="list-style-type: none"> ア 法面は、緑化可能な勾配とすること。 イ 擁壁は、周辺の景観と調和した形態及び素材とすること。 ウ 土砂の流出のおそれがないような措置を講じること ② 行為終了後においては、土地の不整形な分割又は細分化は避けること。
	(3) 緑化	<ul style="list-style-type: none"> ① 行為を終了した箇所から速やかに自然植生と調和した緑化等により修景を行うこと。
	(4) その他	<ul style="list-style-type: none"> ① 河川、ため池等の埋立てにあたっては、護岸、堤防等は、周辺の景観と調和するよう形態、素材等を工夫すること。
■鉱物の掘採又は土石等の採取	(1) 期間・規模	<ul style="list-style-type: none"> ① 採取・掘削の期間・規模が必要最小限であること。
	(2) 遮へい	<ul style="list-style-type: none"> ① 敷地外からの出入口は、できる限り限定すること。 ② 敷地周囲の緑化等により周囲の道路等からの遮へい措置を講じること。
	(3) 事後の措置	<ul style="list-style-type: none"> ① 長大な法面又は擁壁を生じないように配慮すること。ただし、やむを得ない場合には、次のことを工夫すること。 <ul style="list-style-type: none"> ア 法面は、緑化可能な勾配とすること。 イ 擁壁は、周辺の景観と調和した形態及び素材とすること。 ② 行為を終了した所から速やかに自然植生と調和した緑化等により修景を行うこと。 ③ 土砂の流出のおそれがないような措置を講じること
	(4) その他	<ul style="list-style-type: none"> ① 主要な展望地及び道路等の公共用地から掘採又は採取の場所ができる限り見えないよう、掘採又は採取の方法を工夫すること。