

大規模建築物等の届出について

掛川市都市政策課

周辺景観に大きな影響を及ぼすおそれのある一定規模以上の建築物の建築行為等について、掛川市景観計画に定める景観形成を推進するため、景観形成基準（行為の制限）に基づく規制・誘導を行います。

届出対象行為に該当する場合は、景観法第16条第1項に基づき、事前に届出が必要です。

届出対象行為

1.対象区域

景観計画区域（＝掛川市全域）

2.対象行為・規模

対象	対象行為・規模	
(1) 建築物	行為	・新築 ・床面積の合計が10㎡を超える増築・改築・移転 ・見付面積の1/10を超える外観の変更(修繕・模様替・色彩の変更)
	規模	以下のいずれかに該当する場合 高さ（増築にあつては増築後の高さ） ・市街地景観ゾーン・・・15m以上 ・森林・農村景観ゾーン・・・10m以上 面積（増築にあつては増築後の面積） ・敷地内の延べ面積の合計・・・1,000㎡以上
(2) 工作物	行為	・新築 ・増築・改築・移転 ・見付面積の1/10を超える外観の変更(修繕・模様替・色彩の変更)
	規模	対象となる工作物のうち以下の規模のもの 工作物(1)に掲げるもの・・・高さ3m以上 工作物(8)に掲げるもの・・・すべて 工作物(2)～(7)に掲げるもの ・市街地景観ゾーン・・・高さ15m以上 ・森林・農村景観ゾーン・・・高さ10m以上

対象となる工作物

- (1) 垣、さく、擁壁その他これらに類するもの
- (2) 高架水槽、冷却塔、実験塔その他これらに類するもの
- (3) 煙突、排気塔その他これらに類するもの
- (4) 記念塔その他これに類するもの
- (5) 石油タンク、ガスタンクその他これらに類するもの
- (6) 電波塔、送電用鉄塔、風力発電施設その他これらに類するもの
- (7) 自動車車庫の用に供する立体的施設その他これに類するもの
- (8) 高架道路、高架鉄道、橋りょう、横断歩道橋その他これらに類するもの

対象		対象行為・規模
(3) 開発行為	行為	都市計画法第4条第12項に規定する開発行為
	規模	都市計画区域又は準都市計画区域・・・面積3,000㎡以上 以外の区域・・・・・・・・・・面積10,000㎡以上
(4) 土石の採取	行為	・静岡県土採取等規制条例第2条第1項第1号または第2号に規定する土の採取等 ・砂利採取法第2条に規定する砂利の採取
	規模	面積1,000㎡以上

<参考：関係法令抜粋>

都市計画法第4条第12項
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。

静岡県土採取等規制条例第2条
この条例において「土の採取等」とは、次に掲げる行為をいう。
(1) 切土、床掘その他の土地の掘さくをする行為
(2) 埋土又は盛土をする行為

砂利採取法第2条
この法律において「砂利採取業」とは、砂利（砂及び玉石を含む。以下同じ。）の採取（洗浄を含む。以下同じ。）を行う事業をいう。

届出書の提出

届出対象行為を行おうとする場合、下記により、あらかじめ届出が必要です。

1. 届出書類

「景観計画区域内行為届出書（様式第3号）」に所定の添付図書を添えて、正副2部を提出する。

- ・添付図書・・・行為の内容及び周辺景観への影響を確認するために必要な書類を届出書に添付してください。（詳細別紙）

2. 届出の期限

掛川市景観条例施行規則 別表第1に規定する届出日までに都市政策課へ提出する。
建築物・工作物は、建築確認申請の30日前まで
開発行為・土石の採取は、許可申請又は届出の日まで
上記、によらない場合（外観の変更等、上記申請等が必要ない行為）は、行為の着手30日前まで

3. 変更の届出

1の届出内容に変更が生じた場合、変更に係る添付図書を添えて、「景観計画区域内行為変更届出書（様式第4号）」により、あらかじめ届出する。

4. 完了の届出

届出した行為が完了した場合、「景観計画区域行為完了届出書（様式第5号）」に行為が完了したことを示す写真を添付し、遅滞なく届出する。

届出手続きの流れ

事前相談 <届出者>

行為の届出後に内容を変更する必要がある場合、調整が困難となることも予想されますので、行為の構想・計画の早い段階でご相談いただくことをお勧めします。

届出（景観法第16条） <届出者>

事前相談の内容を基に届出書類を作成し、掛川市景観条例施行規則別表第1に掲げる届出日までに、正副2部を市都市政策課へ提出します。

審査等

届出書の内容が掛川市景観計画に規定する景観形成基準に適合しているか否かを審査します。

建築確認申請等 <届出者>

行為の着手 <届出者>

届出から30日経過後に着手することができます。（景観法第18条）
根切り工事、山留め工事、ウェル工事、ケーソン工事その他基礎工事は着手に含みません。

完了の届出（掛川市景観条例第15条） <届出者>

届出に係る行為が完了したときは、当該行為が完了したことを示す写真とともに完了届出書を市都市政策課へ提出します。

<参考：関係法令抜粋>

景観法第16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（略）で定めるところにより、行為の種類、場所、設計又は施工方法、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。

- (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
- (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又は色彩の変更
- (3) 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
- (4) 前3号に掲げるもののほか、良好な景観の形成に支障を及ぼすおそれがある行為として景観計画に従い景観行政団体の条例で定める行為

景観法第18条

第16条第1項又は第2項の規定による届出をした者は、景観行政団体がその届出を受理した日から30日（略）を経過した後でなければ、当該届出に係る行為（根切り工事その他政令で定める工事に係るものを除く。（略））に着手してはならない。（略）

掛川市景観条例第15条

法第16条第1項の規定による届出をした者は、当該届出に係る行為が完了したときは、規則で定めるところにより、その旨を市長に届け出なければならない。

（表面）

景観計画区域内行為届出書

（あて先）掛川市長

建築確認申請等の30日前までに届出してください。

令和 年 月 日

住所 掛川市長谷1丁目〇番地の△

届出者

株式会社 掛川〇△□

氏名

代表取締役 掛川 ×××

届出者は、建築主・建造主です。

電話番号 0537 - 22 - 1111

景観法第16条第1項の規定により、次のとおり届け出ます。

行為の場所	地名地番	掛川市長谷1丁目1番〇号			
	敷地面積	3,000 m ²			
	用途地域	第2種住居地域			
	ゾーンの区分	市街地景観ゾーン			
行為の期間	着手予定日	平成23年2月15日	完了予定日	平成24年3月31日	
	住所	掛川市〇〇 △番地の□			
設計者	氏名	株式会社 □〇△一級建築士事務所 ×××			
	電話番号	0537-22-1234（担当：〇×）			
施行者	住所	掛川市△△ □△〇-〇			
	氏名	△〇□建設株式会社 代表取締役			
	電話番号	0537-11-4321（担当：〇×）			
行為の種類	■建築物	<input type="checkbox"/> 新築	<input checked="" type="checkbox"/> 増築	<input type="checkbox"/> 改築	<input type="checkbox"/> 移転
		<input type="checkbox"/> 外観の変更（ <input type="checkbox"/> 修繕		<input type="checkbox"/> 模様替	<input type="checkbox"/> 色彩の変更）
	<input type="checkbox"/> 工作物	<input type="checkbox"/> 新設	<input type="checkbox"/> 増築	<input type="checkbox"/> 改築	<input type="checkbox"/> 移転
		<input type="checkbox"/> 外観の変更（ <input type="checkbox"/> 修繕		<input type="checkbox"/> 模様替	<input type="checkbox"/> 色彩の変更）
	<input type="checkbox"/> 開発行為	該当する行為について記入してください。該当する行為が複数ある場合は、すべてについて記入してください。			
	<input type="checkbox"/> 土の採取	<input type="checkbox"/> 砂利の採取	建築物・工作物の新築/増築の別は、建築確認申請等と同様に敷地単位で区分してください。		

（注）設計者及び施行者の欄については、設計者又は施行者が法人の場合にあっては、住所に代えて所在地を、氏名に代えて名称及び代表者の氏名を記載してください。

(裏面)

※建築物・工作物は上段へ、
開発行為・土砂採取は下段へ
記入してください。

行為の概要

建築物及び工作物 (開発行為にかかるものを含む)	用途又は種類	事務所、倉庫		
	構造	鉄骨造		
		届出部分	既存部分	合計
	敷地面積			3,000㎡
	建築面積	300㎡	700㎡	1,000㎡
	延べ面積	500㎡	1,000㎡	1,500㎡
	高さ	10m	10m	
	長さ			
	橋りょう等の規模	(延長)	(幅員)	
		仕上げ(材料・方法)		色彩(マンセル値)
外観の色彩	屋根材	カラーガルバリウム鋼板折版葺	N7	
	外壁材	セラミックタイル貼付	YR 6/6	
	(外壁や工作物の色彩が複数ある場合は別途、外部仕上表または添付図面にそれぞれのマンセル値を記入してください。		
アクセント部分面積		見付面積	アクセント部分の面積	
	東立面			
	南立面	外壁のアクセント色が色彩の制限(景観形成基準)を超える場合に記入するとともに、使用箇所を添付の着色立面図に示してください。		
	西立面			
	北立面	250㎡	10㎡	
開発行為及び土砂採取	構築する施設			
	法面及び擁壁の高さ		m	
	法面及び擁壁の長さ		m	
	法面及び擁壁の勾配		/10	

景観計画区域内行為届出書の添付図書一覧表

種類	縮尺	概要	建築物	工作物	開発行為	土石採取
計画概要書	—	行為の計画概要及び工程を明記	○	○	○	○
付近見取図	1/2, 500 以上	当該敷地を明記	○	○	○	○
配置図	1/100 以上	縮尺、方位、敷地の境界線及び建築物・工作物の位置を明記	○	○	○	○
周辺現況写真	—	敷地及び周辺の状況が分かるもの 2方向以上から撮影し、付近見取図及び配置図に撮影方向を明記	○	○	○	○
着色立面図	1/50 以上	4面以上 マンセル値を記入 広告物や露出する建築設備を明記 制限色を使用する場合、見付面積を明記	○	○	△	
外部仕上げ表	—	仕上げ方法及びマンセル値を明記 ※ 着色立面図に上記内容が表現されている場合は不要	○	○	△	
設計図	1/100 以上	施行方法を明記			○	○
断面図	1/200 程度	行為前後の土地の状況を対比できる縦断面及び横断面			○	○
外構図	1/100 程度	門、垣、塀、擁壁、植栽（高木・低木の別を含む）等の敷地内の外部構成を記入 工作物の高さを明記 緑地部分を着色等により明示 ※ 配置図、設計図等に上記内容が表現されている場合は不要		○	○	○

備考1：必要に応じて、鳥かん図・パース図を提出してください。

2：行為の規模が大きいため、表に掲げる縮尺の図面によっては適切に表示できない場合には、当該行為の規模に応じた縮尺の図面に変えることができます。

3：表中「△」は、必要に応じて提出してください。

行為の制限 <景観形成基準>

建築物・工作物の色彩

基準適用範囲 景観計画区域（市内全域）

景観形成基準

外観の色彩基準の数値は、日本工業規格Z8721[色の表示方法—三属性による表示]（以下、マンセル値と呼ぶ。）に基づき、次のとおりとする。

色相	彩度	明度
① OR(≠10RP)～10R	4以下	3以上
② OYR(≠10R)～10YR	6以下	
③ OY(≠10YR)～5Y	3以下	
④ 上記以外の色相	2以下	

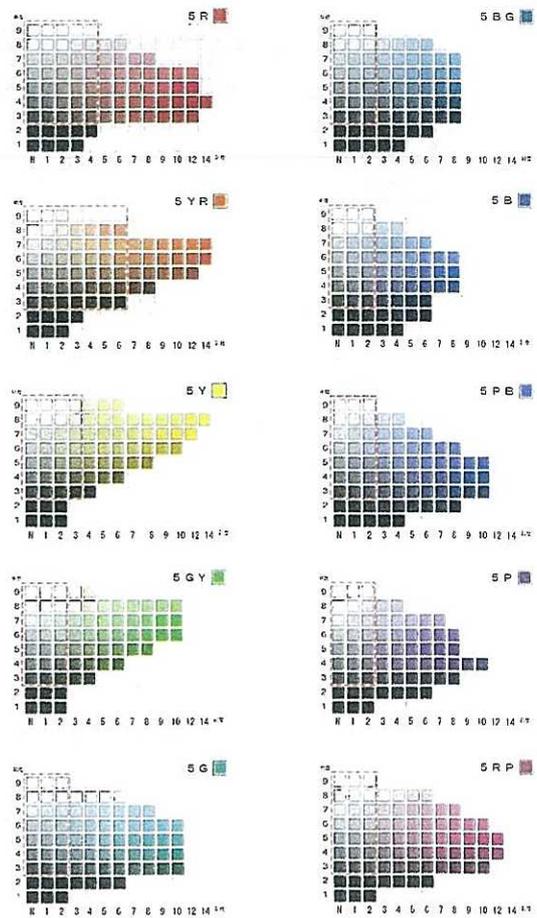
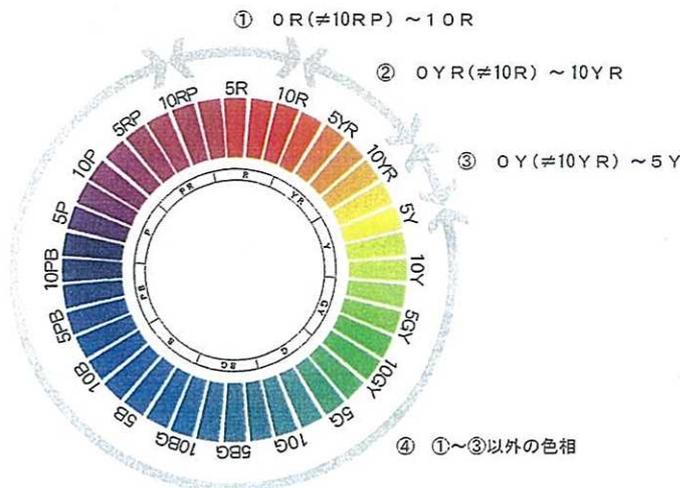
ただし、次に定める事項についてはその限りではない。

- ・ 表面に着色していない、または製造過程において着色していない木材、土壁、ガラス等の素材本来が持つ色彩及び見付面積の10分の1未満の範囲の部分の色彩については、適用しない。
- ・ 既存の寺社仏閣において、地域の歴史・文化的な景観の保全、創出のために貴重な価値をもち、今後も継承すべきであると判断される建築物、工作物の色彩については、適用しない。

行為の制限 <景観形成基準>

建築物・工作物の色彩

色相	彩度	明度
① OR(≠10RP)～10R	4以下	3以上
② OYR(≠10R)～10YR	6以下	
③ OY(≠10YR)～5Y	3以下	
④ 上記以外の色相	2以下	



行為の制限 <景観形成基準>

建築物・工作物の高さ

基準適用範囲 城下町風街づくり地区計画の区域



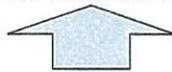
行為の制限 <景観形成基準>

建築物・工作物の高さ

景観形成基準

建築物・工作物の各部分の標高は、72mを超えない高さとする。

ただし、道路や橋梁などの公共施設、学校や病院等の公共公益施設、電気事業などの公益事業と認められる事業に伴う建築物、工作物において、施設などの機能的性質上や土地利用上やむを得ず、かつ周辺環境への支障も少なく、景観形成への実現を阻害しないと市長が認める場合は、当該規定を適用しない。



- ・ 中心市街地景観ゾーンの指針に基づいたもの
- ・ 城下町風街づくり地区計画の区域内は、すでに掛川城を中心としたまちづくりが浸透していること
- ・ 規制により、既存建築物等の高さに影響がないこと

- ・ 区域内の地盤の標高 概ね25m~27m
→ 建築物の高さ制限 45m~47m (15階程度が上限)

【ゾーン区分図】

市内を「市街地景観ゾーン」「森林・農村景観ゾーン」の2つに区分し、届出対象となる行為の規模を区分しています。

「市街地景観ゾーン」は、用途地域が指定されている区域を基本とした範囲で、下図の赤枠で示す区域内です。

「森林・農村景観ゾーン」は「市街地景観ゾーン」以外の区域です。

