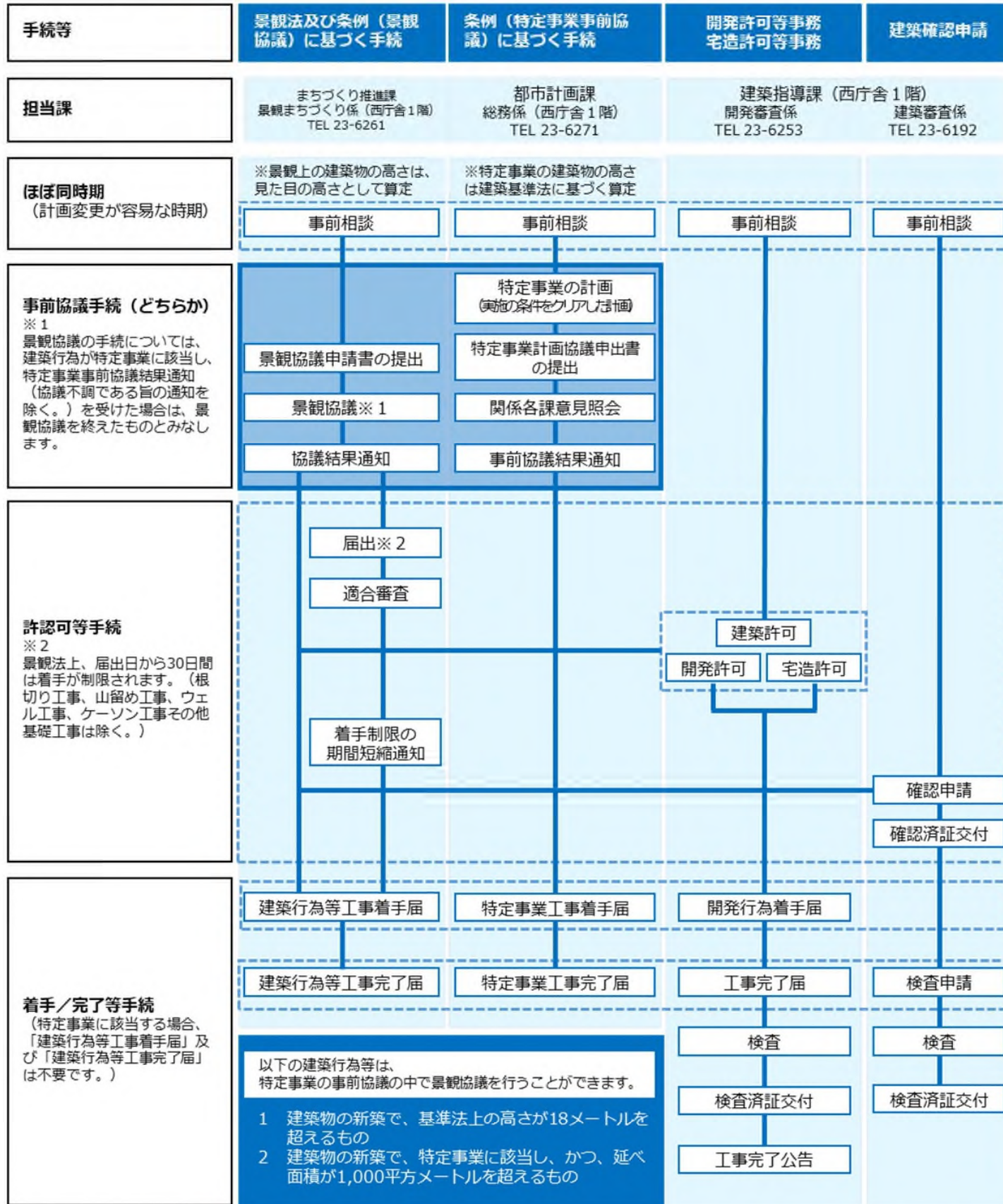


# 11 景観法及び岡崎市水と緑・歴史と文化のまちづくり条例の申請と関係各課で行う申請の流れ

大まかな申請の流れを示しています。詳しくは、それぞれの担当者までお問い合わせください。



# 岡崎市景観協議及び届出制度の概要

**C** 景観形成重点地区  
(八丁地区)

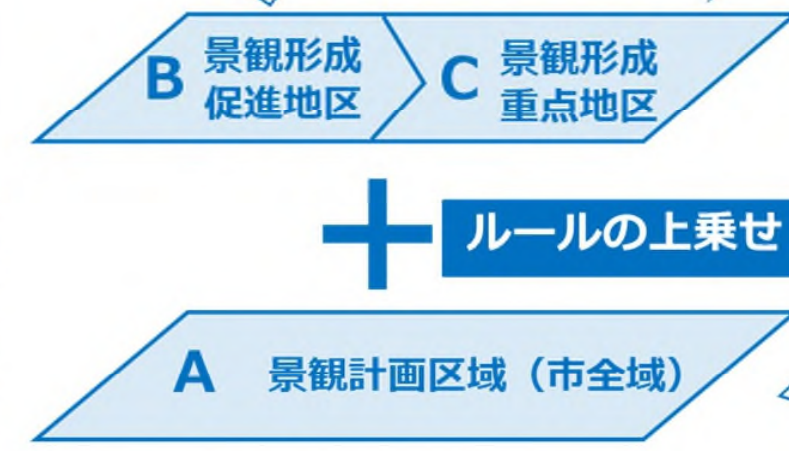
岡崎市では、自然・歴史・暮らしをつなぐ誇りと愛着を育む景観まちづくりを推進するため、平成24年7月1日より景観法に基づく「岡崎市景観計画」及び「関連条例（岡崎市水と緑・歴史と文化のまちづくり条例）」の運用を開始しています。

一定の建築行為等にあたっては、景観配慮指針への自主配慮や景観形成基準（行為の制限）に適合したものとしていただくため、あらかじめ市との景観協議及び法定届出（通知）の手続が必要になります。

市民及び事業者の方々の景観への配慮の積み重ねが、良好な景観形成につながります。皆様のご理解とご協力をお願いいたします。

地域の個性を活かした景観まちづくりを促進する必要がある地区は、『景観形成促進地区』として指定し、段階的なルールづくりを促進し、景観形成重点地区への移行を目指します。

地域の良好な景観の保全・創出を重点的に推進する必要がある地区は、『景観形成重点地区』として指定し、規制・誘導の対象範囲を広げつつ、地区の特性に応じた方針や基準を定め、きめ細やかな規制・誘導を図り、重点的に景観まちづくりを推進します。



『景観計画区域』である市全域においては、一定規模を超える建築物等を対象として、共通的な方針に基づく景観協議や届出制度の実施により、緩やかな規制・誘導を図り、周辺の景観に与える影響を軽減し、全体として調和のとれた景観まちづくりを目指します。

## 1 名称及び地区の概要

| 名称           | 地区の概要  |
|--------------|--|
| 八丁地区景観形成重点地区 | 味噌製造工場と住宅が共存した住みよい住環境の維持・保全や、商業・観光地としての活性化のために景観まちづくりを進める必要がある地区 |



お問い合わせ 岡崎市 都市政策部 まちづくり推進課 景観まちづくり係

〒444-8601 愛知県岡崎市十王町二丁目9番地  
TEL 0564-23-6261 / FAX 0564-23-7967



景観協議・届出に関する岡崎市のHP

## 2 地区の区域

指定範囲は、旧東海道や八丁味噌の地場産業に代表される歴史的・文化的資産が旧東海道沿いだけでなく、一定の広がりのある範囲に分布していること、矢作川の舟運とともに発展してきた地区の特性を踏まえ、矢作川、鉄道および国道に四方を囲まれた地区全体。（面積12.8ヘクタール）※詳細はお問い合わせください。



## 3 景観まちづくりの方針 景観形成重点地区（八丁地区） ※景観計画区域（市全域）については別紙

将来の景観像

**くらしと地場産業が共生し、活力あふれ、賑わいのあるまちなみ**

八丁地区の景観まちづくりは、産業観光拠点という地域の個性を活かし、旧東海道や地場産業等の固有の歴史や伝統と、ここで生活する人々のくらし、観光交流との調和を通じて、良好な景観を保全及び創出し、地域の魅力や活力を高めながら、八丁らしいまちなみを育てていくことが大切です。

良好な生活環境と、今なお伝統製法が営まれる八丁味噌の地場産業が調和し、互いに高め合うような共生により、固有の歴史や伝統を今に伝える歴史的な建造物等を大切に守るとともに、これらの魅力と、観光交流による活力が融合するような景観形成の取り組みと、安全・安心、快適にくらせるための環境改善のまちづくりとが一体となった「景観まちづくり」を進め、「くらしと地場産業が共生し、活力あふれ、賑わいのあるまちなみ」を、生活環境の住みよさの向上や、住む人の誇りや愛着とともに長い時間をかけて創生していくこととします。

景観形成方針

目指すべき将来の景観像を実現するために、次に示す3つの方針を掲げ、市民や事業者と行政の積極的な協働・協創による景観まちづくりを進めます。

**I 一人ひとりが地域への関心を高め、できることから主体的に取り組む**

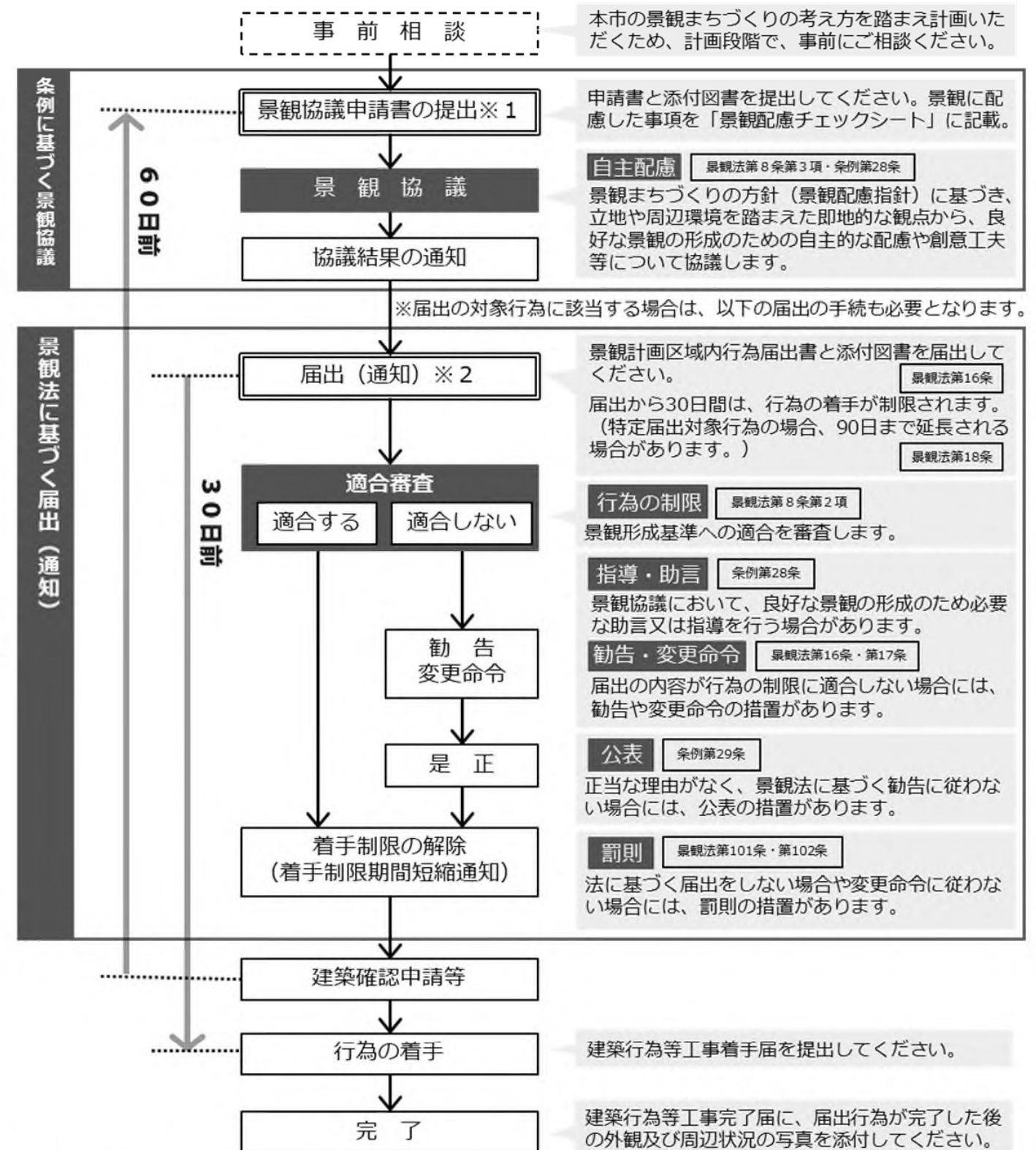
**II 八丁味噌の蔵並み等を、「まちなみ」の核として活かす**

**III まちの変化をつなぎ、共生により活力と賑わいを生み出す**

## 9 法定届出の手続きに必要な書類（正副各1部）

| 行為                 | 図書等  | 備考                                 |
|--------------------|--|------------------------------------|
| 建築物の建築等<br>工作物の建設等 | □届出書 □特定事業結果通知書又は景観協議結果通知書の写し □景観協議時の手続に必要な図書のうち、計画の内容に変更のあるもの | 左記のほか参考となるべき事項を掲載した図書で、市長が必要と認めるもの |

## 10 景観協議及び法定届出制度の手続の流れ



※1 景観協議は、計画の変更が可能な時期として、建築行為等に関する法令に基づく許可の申請その他の手続を行おうとする日の60日前の日又は景観法第16条第1項の規定による届出若しくは同条第5項の規定による通知を行おうとする日の60日前の日のいずれか早い日（それらの手続を要しない建築行為等については、当該建築行為等に着手する日の60日前の日）までに、景観協議申請書に景観法施行規則第1条第2項に規定する図書を添付して行ってください。

※2 届出(通知)は、計画の手戻りがないよう、建築確認申請など関係法令に基づく手続を行おうとする日のうち、最も早い日の30日前の日までに行ってください。（関係する法令のない場合は、着手の30日前の日までとなります。）

※3 届出後、次の場合には速やかに届け出てください。  
事業者の変更等、軽微な変更があった場合/設計又は施行方法に変更があった場合/行為を中止にした場合

## 4 景観協議の対象行為

景観形成重点地区（八丁地区）

※景観計画区域（市全域）については別紙

計画変更が可能な早期段階に、景観配慮指針に基づき、立地や周辺環境を踏まえた即知的な観点から、良好な景観の保全・創出のため、計画・設計への自主的な配慮を検討いただくものです。

| 区分  | 規模                              | 行為  |
|-----|---------------------------------|---|
| 建築物 | <input type="checkbox"/> すべてのもの | <input type="checkbox"/> 新築、増築、改築又は移転<br><input type="checkbox"/> 外観を変更することとなる修繕もしくは模様替え又は色彩の変更 |
| 工作物 |                                 |   |

※色彩の変更にあつては、現況と同じ色彩による塗替えも含まれます。  
※道路整備についても、原則として、景観協議を行うこととします。

### ■適用除外（景観協議及び法定届出）

次のいずれかに該当する建築行為等は対象外とします。

- 通常の管理行為、軽易な行為
- 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- 他の法律や条例に基づく制度により目的が達せられると認められる行為
  - ／文化財保護法、愛知県文化財保護条例又は岡崎市文化財保護条例の基づく許可を受けて行う行為
  - ／都市公園法に基づく都市公園の区域内で行う行為
  - ／自然公園法に基づく国定公園又は県立自然公園の区域内で行う行為
  - ／景観計画区域と同様のルールが定められた地区計画又は風致地区の区域内で行う行為
- 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（以下「建築等」という。）
- 仮設の工作物の新設、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（以下「建設等」という。）
- 一時的に使用するための工作物に係る行為
- 地下に設ける建築物の建築等又は工作物の建設等
- 法令又はこれらに基づく処分による義務の履行として行う行為
- 敷地の外から見ることでできない行為
  - （中庭部分の壁面の色彩の変更や広大な敷地内の建築等で、敷地の外から見るができない場合等が該当します。）
- 公益上必要な行為で、かつ、良好な景観の形成に特に支障がないと市長が認めるもの

### ■用語の定義

建築物／建築基準法第2条第1号に規定する建築物を指します。

工作物／建築基準法施行令第138条の規定により指定されている工作物としては、次のようなものがあげられます。

①煙突、②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、③広告塔、広告板、装飾塔、記念塔その他これらに類するもの、④高架水槽、サイロ、物見塔その他これらに類するもの、⑤乗用エレベーター又はエスカレーターで観光のためのもの、⑥ウォーターシュート、コースターその他これらに類する高架の遊戯施設、⑦メリーゴーラウンド、観覧車、オクトパス、飛行塔その他これらに類する回転運動をする遊戯施設で原動機を使用するもの、⑧鉱物、岩石、コンクリート、ガラス等の粉碎で原動機を使用するもの、⑨アスファルト、石油、ガス等を原料とする製造施設、⑩自動車車庫の用途に供する工作物、⑪飼料、肥料、セメントその他これらに類するものを貯蔵するもの、⑫汚物処理場、ごみ焼却場その他これらに類する処理施設。

高さ／建築基準法施行令第2条第1項第6号の規定に準じることとします。ただし、景観計画では景観上の高さ（見た目の高さ）として、建築物の高さは、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓等の屋上部分に突出する部分（テレビアンテナ類、避雷針を除く。）を含めた高さとし、建築物等の高さを測る起点となる地盤面は、原則、敷地の中で最も低い部分（最低地盤）を指すこととします。

新築／更地に建築物を新たに建てること。

新設／工作物を新たに設置すること。

増築／建築物等の床面積を増加させること。同一棟及び別棟の場合あり。

改築／建築物等の全部又は一部を除却するなど、同一用途、同一規模、同一構造で建て直すこと。

移転／同一敷地内で建築物等の位置を変えること。

修繕／老朽化や災害の状態に向かって回復せしめること（例：屋根瓦の瓦葺替え）。

模様替／老朽化や災害等により従前の規模、構造、機能が損傷し、建築物等の性能や品質が劣化した場合、従前とは異なる仕様を用いて作り替えること（例：屋根瓦の鉄板葺替え）。

見付面積／建築物の外壁や屋根、工作物の外装の一つの面における鉛直投影面積のこと。

## 5 景観配慮指針

景観形成重点地区（八丁地区）


※景観計画区域（市全域）については別紙

| 項目       |       | 推奨配慮指針（自主配慮）  |
|----------|-------|---|
| 建築物及び工作物 | 高さ    | □周辺のまちなみと調和するよう、周囲から突出しない高さとするよう努める。  |
|          | 位置配置  | □八帖往還通りや八丁蔵通り等に面する建築物等の壁面の位置は、歴史的な建造物等にできるだけ揃え、まちなみが連続するよう努める。<br>□やむなく、建築物等を後退して建築する場合や、駐車場等の空地の場合は、道路沿いに門、塀、生垣等を設け、まちなみの連続性を損なわないよう努める。 |
|          | 形態意匠  | □屋根の形状は、勾配屋根を基本とし、歴史的な建造物と調和するよう努める。（八帖往還通りや八丁蔵通り等に面する建築物は平入りとする等）<br>□壁面及び屋根の色彩は、周辺のまちなみと調和するよう、低彩度の落ち着いた色彩となるよう努める。                     |
|          | 色彩    | □壁面及び屋根の色彩は、周辺のまちなみと調和するよう、低彩度の落ち着いた色彩となるよう努める。   |
|          | 屋外設備等 | □屋外に設ける設備（空調機器の室外機等）は、道路等の公共空間から直接見えにくい場所に配置するよう努める。<br>□やむを得ない場合は、建築物等との調和に配慮し、植栽や木製部材で囲うか色彩を工夫するよう努める。                                  |
| 道路空間     |       | □利用者が安心して利用できる快適性と、道路舗装の工夫により沿道のまちなみを引き立てる潤いのある道路空間の創出を図る。  |

※平入りとは、建物の正面出入口の方向に向かって一律に傾斜している屋根の形式をいいます。  
八丁地区で見られる歴史的な建造物等では、道路に面して平入りの形式のものが多くみられます。

- 景観協議は、計画変更が可能な早い段階から、景観への配慮を求めることを目的としています。
- 景観協議が必要な行為を行おうとする方は、「景観配慮チェックシート」を活用して、良好な景観の形成のための自主的な配慮や創意工夫等について検討してください。
- 景観協議は、景観配慮指針に基づき、立地や周辺環境を踏まえた即知的な観点から、設計コンセプトや景観配慮について、「景観配慮チェックシート」により協議します。

## 6 景観協議の手続に必要な書類（正・副各1部）

| 行為                 | 図書等   | 備考   |
|--------------------|---|--|
| 建築物の建築等<br>工作物の建設等 | <input type="checkbox"/> 申請書 <input type="checkbox"/> 景観配慮チェックシート<br><input type="checkbox"/> 付近見取図（縮尺1/2,500以上）<br><input type="checkbox"/> 現況写真（2方向以上） <input type="checkbox"/> 完成予想図（必要に応じて）<br><input type="checkbox"/> 配置図（縮尺1/100以上）<br><input type="checkbox"/> 立面図（2面以上彩色）（縮尺1/50以上）<br><input type="checkbox"/> 各階平面図（縮尺1/50以上）<br><input type="checkbox"/> 外構図（緑化計画図を含む）（縮尺1/100以上） | 左記のほか参考となるべき事項を掲載した図書で、市長が必要と認めるもの<br><br>※各様式は岡崎市ホームページからダウンロードできます。 |

※各図面の縮尺については、行為の規模が大きいため、適切に表示できない場合には、当該行為の規模に応じて、市長が適切と認める縮尺とすることができます。

## 7 法定届出の対象行為

景観形成重点地区（八丁地区）

※景観計画区域（市全域）については別紙

景観形成重点地区内での、一定の建築行為等にあつては、景観法に基づく届出(国の機関又は地方公共団体が行う行為は通知)により、行為の内容が景観形成基準（行為の制限）へ適合しているかどうか審査し、景観の規制を図ります。

| 区分  | 規模   | 行為   |
|-----|--|--|
| 建築物 | □高さが10メートルを超えるもの   | <input type="checkbox"/> 新築、増築、改築又は移転<br><input type="checkbox"/> 外観を変更することとなる修繕又は模様替え |
| 工作物 | <input type="checkbox"/> 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届出対象行為の規模を超えるものを含む。 | <input type="checkbox"/> 新築、増築、改築又は移転<br><input type="checkbox"/> 外観を変更することとなる修繕又は模様替え |

※景観協議適用除外事項及び10メートルを超えない高さにおける外観を変更することとなる修繕又は模様替えは除く。  
※都市計画法に基づく八丁地区計画の「C地区（商業地域）」は除く。

## 8 景観形成基準（行為の制限）

景観形成重点地区（八丁地区）

※景観計画区域（市全域）については別紙

| 項目          | 指導基準（勧告）  |
|-------------|---|
| 建築物及び工作物の高さ | <input type="checkbox"/> 地盤面からの高さが15メートルを超えないものとする。<br><input type="checkbox"/> ただし、市長が景観審議会の意見を聴き、良好な景観を阻害しないものとして認める場合はこの限りでない。 |