

7. 良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項

(法第8条第2項第3号関係)

景観計画区域(船橋市全域)では、法第16条第1項に基づき、一定の行為について、届出を行わなければならないものであり、届出対象行為として、法で定めるもののほか、条例で定めるべき行為及びそれぞれの対象行為ごとの景観形成基準を定めることとされています。

本計画において、届出対象行為は、景観への影響が大きい一定規模以上の建築物の建築等、工作物の建設等及び開発行為等を対象とするとともに、船橋市の景観の骨格を形成している樹林や農地の自然的環境を保全すべく、開発行為に該当しない一定の土地の区画形質の変更も対象とします。

届出対象行為が景観形成基準に適合しないと認められるものについては、設計の変更その他の必要な措置をとる旨の勧告(法第16条第3項)及び変更命令等(法第17条第1項)が出来ることとなっています。

(1) 届出対象行為

建築物の建築等、工作物の建設等及び開発行為等のうち、届出の対象となる行為については、次のとおりとします。

行為	届出の対象
建築物の新築、増築、改築、移転又は大規模な外観の変更	〔市街化調整区域〕 延べ面積が 2,000 m² を超えるもの、又は高さが 10m を超えるもの
	〔市街化区域〕 延べ面積が 2,000 m² を超えるもの、又は高さが 15m を超えるもの
工作物の新設、増築、改築、移転又は大規模な外観の変更	高さが 15m を超えるもの よう壁にあっては、高さが 2m を超え、かつ長さが 30m を超えるもの
開発行為等	〔開発行為又は駐車場、資材置場等建築行為を目的としない土地の区画形質の変更で、以下のいずれかに該当するもの〕 区域の面積が 3,000 m² を超えるもの 区域の面積が 1,500 m² を超え、かつ以下のいずれかを含むもの ・高さが 10m 以上の健全な樹木 ・300 m ² 以上の一団の樹林地 ・1500 m ² 以上の一団の農地

大規模な外観の変更とは、建築物・工作物の主要構造部の一種以上について、外観を変更することとなる修繕、模様替え又は色彩の変更で、過半に行うものをいいます。

工作物とは、建築基準法施行令第138条に規定するものをいいます。ただし、船橋市屋外広告物条例の適用対象となる屋外広告物の表示又は屋外広告物を掲出する物件の設置は除きます。

開発行為とは、都市計画法第4条第12項に規定するものをいいます。

(2) 景観形成基準

勸告基準

法第16条第3項の規定による勸告の基準については、次のとおりとします。

この基準に適合しないと認められる場合は、設計の変更その他の必要な措置をとる旨の勸告をすることが出来ます。

景観形成基準
(勸告基準)

区分	景観形成基準
建築物の新築、増築、改築、移転又は大規模な外観の変更	<p>〔まちなみの連続性への配慮〕 まちなみの連続性がある地域では、周りの建築物に対して壁面を突出させるなど、連続性を阻害しないようにする</p> <p>〔周辺の建築物や背景の色彩との調和(基調色の色彩)〕 建築物の屋根及び外壁等の外観は、周りの建築物に対して、著しく不調和な色彩を使用することにより、周辺景観を阻害することがないようにする</p> <p>〔周辺景観との調和に配慮した材料の活用〕 光沢のある材料や反射光の生じる素材を壁面の大部分にわたって使用することにより、周辺景観を阻害することがないようにする</p> <p>〔屋外設備等の周辺景観や建築物本体との調和・一体化〕 屋上、外壁、建物周囲に設置する建築設備や配管類、工作物は、見えにくい場所に設置する等、設置場所に配慮するか、ルーバー等で目隠しをする。また、建築物本体と著しく不調和な色彩を用いることにより、周辺景観を阻害することがないようにする</p>
工作物の新設、増築、改築、移転又は大規模な外観の変更	上記建築物の勸告基準に準じる
開発行為等	<p>既存地形の改変で、大規模な法面やよう壁が生じることにより、周辺景観を阻害することがないようにする</p> <p>景観の保全に重要な樹木を伐採することにより、良好な景観を損なうことがないようにする</p>

変更命令基準

法第17条第1項の規定による変更命令の基準については、次のとおりとします。

この基準に適合しない場合は、設計の変更その他の必要な措置をとる旨の命令をすることが出来ます。

区分	景観形成基準			
建築物の外壁及び屋根の色彩	建築物の外壁及び屋根の色彩の基準は以下のとおりとする。			
	色相（マンセル値）		明 度	彩 度
	R（赤）	0 R ~ 10 R（0 Y R）	-	6 以下
	Y R（オレンジ）	0 Y R ~ 10 Y R（0 Y）		
	Y（黄）	0 Y ~ 10 Y（0 G Y）		
	G Y（黄緑）	0 G Y ~ 10 G Y（0 G）	-	4 以下
	G（緑）	0 G ~ 10 G（0 B G）		
	B G（青緑）	0 B G		
	B（青）	~	-	2 以下
	P B（青紫）			
P（紫）				
R P（赤紫）	10 R P（0 R）			
工作物の色彩	工作物の色彩の基準は以下のとおりとする。			
	彩度 6 以下			
【適用の除外】				
<ul style="list-style-type: none"> ・表面に着色していない自然石、木材、土壁及びガラス等の素材本来が持つ色彩の場合 ・見付面積の1/5未満の範囲で、外観のアクセントカラーとして着色される色彩の場合 ・地域のランドマークとしての役割を果たすもの、良好な景観の形成に資するものなどで、市長が認めたものについては、この基準によらないことが出来る。 				

景観形成基準
（変更命令基準）