

景観法に基づく届出 Q&A



奈良県景観・自然環境課

目 次

1	一般事項について	1
2	届出対象行為について	3
3	受付、審査について	6
4	面積の算定について	8
5	高さ・長さの算定について	1 2
6	既存建築物等の取り扱いについて	1 7
7	景観形成の基準について	1 8
8	景観行政団体の移行について	2 2

1 一般事項について

Q1-1 景観法とは、どのような法律ですか。

A 景観法は、平成16年6月に制定され、平成17年6月に全面施行された日本で初めての景観についての総合的な法律です。

景観法では、「良好な景観は国民共有の資産として位置づける」とともに、景観づくりに関する住民・事業者・行政の責任を明確にしています。自主条例では限界のあった強制力を伴う法的規制の枠組みとして、また、地域特性を活かした景観づくりができるように、景観行政団体が定める景観計画・景観条例により、建築物等の規制ができる仕組みが創設されるとともに、住民等の積極的な参画を促進する景観協議会、景観協定、景観整備機構などの制度整備がされています。

奈良県では、この景観法に基づき景観計画を定め、一定規模以上の建築行為などについて届出を義務づけています。

Q1-2 景観づくり（景観条例、景観計画）は、なぜ必要ですか。

A 近年、駅前や幹線道路沿道などにおいて、美しさに配慮を欠いた雑然とした景観、全国どこにでも見られるような画一的な景観が見受けられるようになってきました。これらは歴史・文化遺産や自然景観に恵まれた奈良のイメージや魅力を失わせる結果となっています。一度壊された景観の回復は容易ではなく、長時間を要することから、今後このような行為を未然に防止する取り組みが必要となります。

また、景観はそこに生活する人々の身近な環境によって形成されるものであり、良好な景観を維持しようとする県民の意思は、その主体的な取り組みを通じて県民の地域への愛着を育み、地域の活性化に寄与するものです。また、良好な景観は、観光・交流の振興にもつながるものです。

折しも、平成16年に景観法が制定され、地域の景観づくりが求められるなか、県の景観づくりに関する基本的な骨組みとして景観条例の制定、景観計画の策定を行い、総合的に景観づくりに取り組むことにより、県民が誇りを持って住み続け、観光客が何度も訪れたい個性と魅力にあふれた美しく風格のある県土が創られ、県の活性化や発展につながるものです。

Q1-3 なぜ届出が必要なのですか。

A 奈良県では、景観法に基づく「奈良県景観計画」の策定及び「奈良県景観条例」の制定を行い、県民等・事業者・行政の適切な役割分担と協働により、本県の景観を美しく風格のあるものとし、これを次世代に引き継いでいくことを目指しています。

この目的を実現するため、景観法に基づく奈良県景観計画を定め、景観に影響を及ぼす大規模な建築物の建築等、工作物の建設等、開発行為、土地の形質の変更及び物件の堆積を対象に、その行為の内容を届出いただき、意匠形態等について良好な景観を形成できるよう規制・誘導するものです。

Q1-4 この届出制度で良好な景観が形成されるのですか。

A 届出の対象は一定規模以上に限定していますし、届出制度のような規制だけでは良好な景観が形成されると考えている訳ではありません。

奈良県では、「奈良県景観計画」において、①景観法を活用した規制誘導の導入と重点的・先導的な景観づくり、②景観づくりのための諸制度等の活用、③県民等が主体の景観づくり推進のための支援・協働、④景観づくりの意識醸成、⑤公共事業による景観づくりの先導、⑥施策推進のための体制づくり、を掲げて総合的に良好な景観形成に取り組んでいくこととしています。

この届出制度は、良好な景観を形成するための重要な一つの方策と考えています。

Q1-5 届出の必要ない規模の建築物や工作物などは、景観配慮が必要ないのですか。

A 届出に係らない一定規模以下の建築物等は、景観法に基づく届出は不要ですが、建築物の建築等の行為を行う者は、奈良県景観条例により景観計画の定める景観形成基準に配慮し、良好な景観の形成を図るため必要な措置を講ずるように努めていただく必要があります。

Q1-6 景観法の相談先及び届出先は、どこになるのですか。

A 相談先及び届出先は、奈良県景観・環境局の景観・自然環境課になります。

ただし、奈良市、橿原市、桜井市、生駒市、葛城市、斑鳩町、明日香村は独自の景観行政団体になるので、それぞれの市町村に相談して下さい。

Q1-7 届出書の作成はどうすればよいのですか。

A 届出は、行為をしようとする者が行いますが、その手続きを代理人に委任することは可能です。（ただし、報酬を得て代理業務を行う場合は、行政書士等の資格が必要です。）

届出には、図面などの添付書類が必要なため、設計図書を作成した建築士に依頼して届出する人が多いようです。

届出様式等の必要な図書は、奈良県のホームページに掲載していますので、そこからダウンロードしていただくことができます。

奈良県ホームページから「景観・自然環境課」で検索して下さい。

Q1-8 届出の手続きはいつ頃すればよいのですか。

A 景観法の規定では、行為着手の30日前までに届出していただく必要があります。事前の相談を行うなど、計画段階で協議をしていただき、着手日を考慮して余裕を持って届出して下さい。

Q1-9 届出にあたって、何か制限を受けますか。

A 景観法の規定では、届出を受理した日から30日間は当該届出に係る行為に着手してはならないと規定されています。（ただし、景観法の規定（同法施行令第12条）で、根切り工事、山留め工事、ウエル工事、ケーソン工事、などの基礎工事は、行為着手の制限の例外となっています。）

また、届出に係る行為が景観形成基準に適合しない場合は、勧告や勧告に従わない場合にその旨の公表を、さらに建築物や工作物の形態・意匠が適合しない場合には、行為着手の制限の期間延長（最大90日）又は変更命令を行うことがあります。

Q1-10 届出の行為が完了した時点で何か手続きが必要ですか。

A 建築物の建築等や工作物の建設等の行為の場合は、工事完了したときは遅滞なく完成写真等を添えて「行為完了届出書」を届出して下さい。

Q1-11 届出をしなかった場合は、何か罰則がありますか。

A 景観法の規程では、届出を行わなかった場合又は虚偽の届出をした場合は、30万円以下の罰金を科される場合があります。

2 届出対象行為について

Q2-1 届出の制度は、いつから始まっていますか。

A 奈良県景観計画は、平成21年11月1日から施行されていますので、この日以降に行為着手した場合に届出が必要となります。従って、それ以前に行為着手しているものは、届出不要です。

Q2-2 行為の着手とは、こういった行為ですか。

A 建築物や工作物の場合は、根切り工事や杭工事などの基礎工事に着手した段階です。
開発行為や土地の形質の変更の場合は、切り土や盛り土に着手した段階を、物件の堆積の場合は、当該堆積物を積み上げた段階をいいます。

Q2-3 届出は、どの区域で必要になりますか。

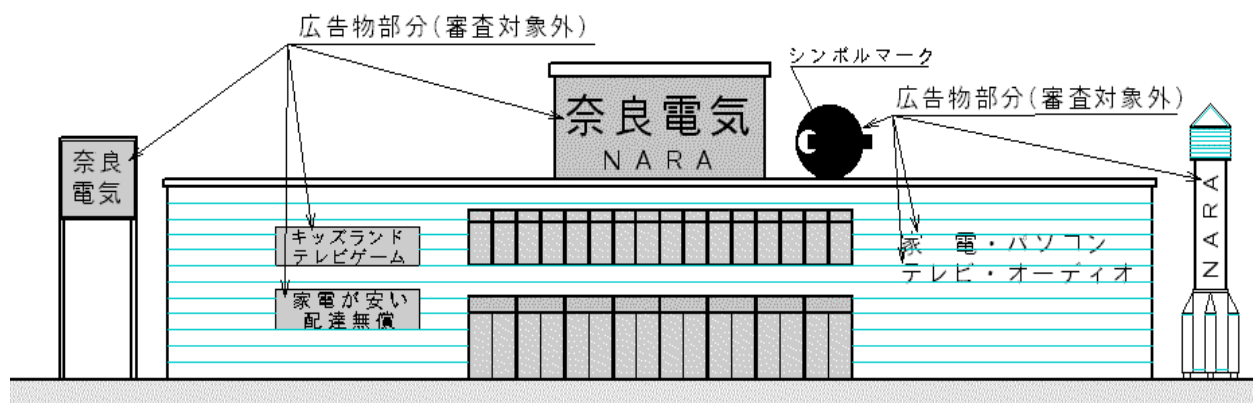
A 奈良県内全ての区域が対象となります。ただし、独自に景観行政団体として景観行政を担っている奈良市、橿原市、桜井市、生駒市、葛城市、斑鳩町、明日香村の区域は除きます。
また、区域は、重点景観形成区域（第1種特定区域・第2種特定区域・広域幹線沿道区域）とそれ以外の区域である一般区域とに区分しており、それぞれの区域ごとに届出対象規模や景観形成基準の内容が異なります。（※区域の詳細は、奈良県ホームページ又はパンフレットをご覧ください。）

Q2-4 届出の必要な行為とは、どのような行為ですか。

A 一定規模以上の建築物の新築、増築、改築、移転及び外観の変更、工作物の新設、増築、改築、移転及び外観の変更、開発行為、土地の形質の変更、物件の堆積が届出の対象となります。（※詳細は、奈良県ホームページ又はパンフレットをご覧ください。）

Q2-5 屋外広告物は、届出の対象ですか。

A 奈良県屋外広告物条例の規定に適合する屋外広告物の表示又は掲出する物件の措置については、景観法に基づく届出は不要ですが、同条例の規定に適合させる必要があるため、許可の権限を移譲している設置場所の市町村と協議し、必要な手続きを行って下さい。
ただし、地域の景観に与える違和感や雑然さを軽減し、建築物や工作物及び行為地の計画全体として調和のとれたものとなるよう配慮するためには、屋外広告物も重要な要素となっているため、それらをあらかじめ全体として計画することが重要です。また、建築物とそれに付随する屋外広告物、光源等の装飾と屋外広告物などの区分も具体的計画により判断が必要な場合も少なくありません。そのため、屋外広告物に関しても、その計画について申請図書に記載していただくことにより、市町村への意見照会の手続きを活用して、市町村と連携して対応していくことにします。



Q2-6 届出が不要となる行為とは、どのようなものですか。

- A** 景観法及び奈良県景観条例により、文化財保護法や自然公園法、古都法などの他法令が適用される行為や仮設の建築物などは届出が不要となります。
 (※詳細は、奈良県景観・自然環境課にお問い合わせ下さい。)

Q2-7 届出が適用除外となる仮設の建築物や工作物とは、どのようなものですか。

- A** 建築基準法に定める仮設許可を受けた建築物、及び工事現場の仮設事務所やタワークレーンなど一時的に設置されるものは届出が不要です。

Q2-8 地区計画区域内などでも、届出は必要ですか。

- A** 都市計画法に規定する地区計画区域内の行為は、景観計画に定められた制限の全てが地区計画で定められている場合は、届出が不要ですが、その他の場合は届出が必要です。
 その他、建築協定の区域内、自然環境保全条例に基づく景観保全地区、環境保全地区内などの行為も届出が必要です。それらの景観形成に関わる基準にも適合するよう事前に関係機関と十分調整して下さい。

Q2-9 土地の形質の変更とは、どのようなものをいうのですか。

- A** 土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採など、切り土、盛り土を行うこと等により土地の形状が変化することをいいます。
 なお、アスファルト舗装のやりかえなど、通常管理行為は形質の変更とは考えません。

Q2-10 物件の堆積とは、どのようなものをいうのですか。

- A** 屋外において堆積するもので、土石、廃棄物（廃棄物の処理及び清掃に関する法律第2条第1項）、再生資源（資源の有効な利用の促進に関する法律第2条第4項）、その他の物件をいいます。
 その他の物件には、コンクリート製品や型枠などの建設用資材・器材、工場における運搬用パレット、木材・金属などの原材料・製品などが考えられます。
 ただし、物件の堆積で、建築物の存する敷地内で堆積の高さが1.5m以下のもの、堆積の期間が30日を超えないもの、農業又は林業を行うために行う行為は、届出不要です。

Q2-11 森林や樹木の伐採は、届出が必要ですか。

- A** 森林や樹木の伐採のみを行う場合は、届出は不要です。ただし、伐採に伴って土地の形質の変更が生じる場合は、その行為地の土地面積が3000㎡（重点景観形成区域は1000㎡）を超えれば届出の対象となります。

Q2-12 届出対象行為の工作物で、鉄筋コンクリートの柱、鉄柱、木柱その他これらに類するものとありますが、「その他これらに類するもの」とはどのようなものがありますか。

- A** 景観に影響する突出物を意味します。具体的には、ゴルフ打ち放し場の防球ネット・支柱や携帯電話のトラス鉄塔などが対象となります

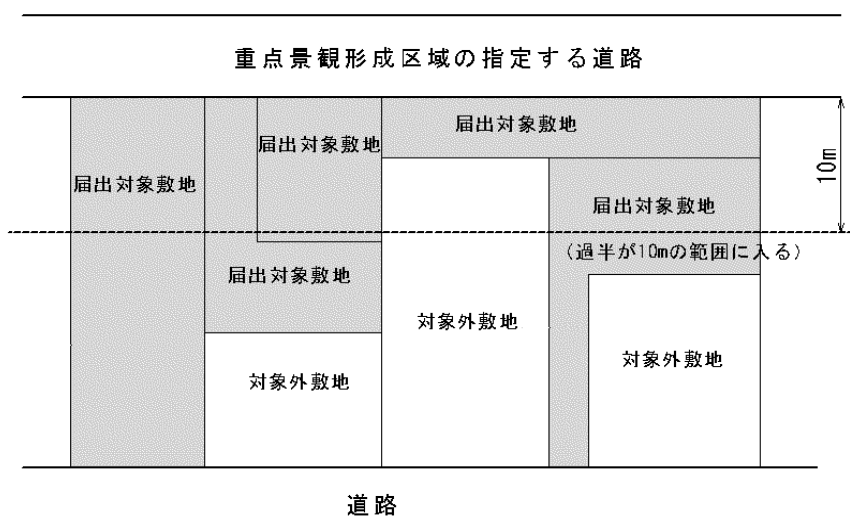
Q2-13 太陽光パネルを屋根や外壁に設置した場合は、届出の対象となりますか。

- A** 太陽光パネルなどの設備を外壁や屋根に設置した場合は、外観を変更することとなる模様替えにあたりますので、その変更に係る面積が10㎡を超える場合は、届出対象となります。
 また、景観形成基準では、外部に設ける建築設備は、周辺景観との調和に配慮した形態及び意匠にすよう求めていますので、景観に配慮した計画として下さい。

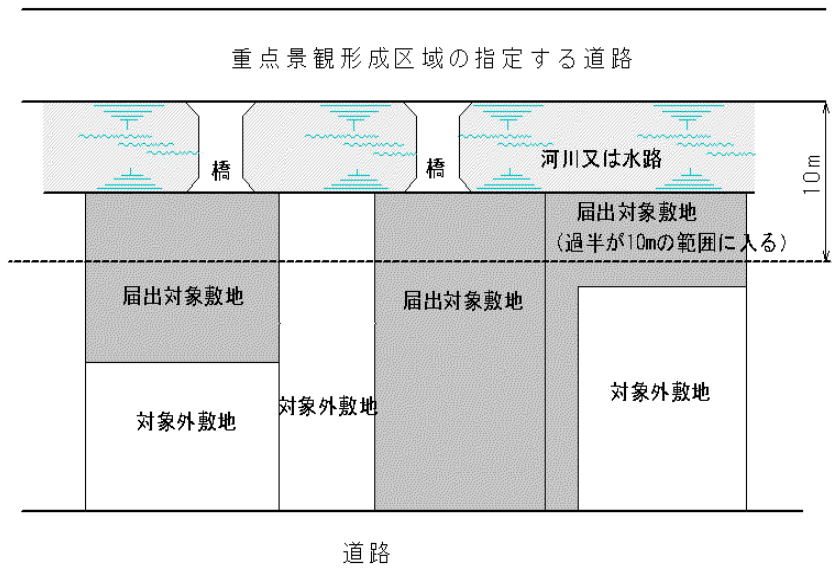
Q2-14 重点景観形成区域の指定沿道沿いの敷地について、沿道から離れている場合は、届出不要ですか。また、いわゆる旗地状の敷地で建物等が沿道から離れた場所にある場合はどうなりますか。

- A** 景観形成基準では、道路と接しない場合でもその行為地の過半が10mの範囲に含まれる場合は、その行為地全体を対象区域と見なします。また、旗地状の敷地でも、敷地が道路に接する場合は、対象区域となります。ただし、高架橋等を有する区間は、対象区域から除きます。

<届出対象敷地の例 図1>



<届出対象敷地の例 図2>



3 受付、審査について

Q3-1 届出前に事前相談することはできますか。

- A 奈良県景観条例では、届出行為者は事前の助言を求めることができるとされており、事前に相談することができます。また、必要な場合は、有識者で構成する奈良県景観審議会に意見を聴くことがあります。

Q3-2 景観法に基づく届出と建築基準法に基づく建築確認申請（又は都市計画法に基づく開発許可申請）とは、どのような関係があるのですか。景観法の届出がないと建築確認申請ができないのですか。また、その逆もあるのですか。

- A それぞれの法令により審査されますので、景観法に適合しないと建築確認申請（又は開発許可申請）が認められないことはありません。また、その逆もありません。
両方の基準に適合する必要がありますので、一方の手続きで修正の必要が生じた場合、もう一方の手続きに変更が生じる可能性があるため、事前に関係部署と協議を願います。
また、景観法では、届出後30日間は行為着手の制限を受けますので、建築確認申請が認められても工事着手できませんので、余裕を持った準備をして下さい。

Q3-3 複数の市町村の区域にまたがる場合は、届出先はどのようなのですか。

- A 奈良県の景観計画区域と他の景観行政団体（他府県、奈良市、橿原市、桜井市、葛城市、生駒市、斑鳩町、明日香村）と行為の区域又は物件がまたがる場合は、原則として両方の景観行政団体に届出が必要です。行政間で調整を行いますので、事前の相談をお願いします。

Q3-4 行為の着手制限が30日間とされていますが、どのように日数計算するのですか。

- A 着手制限の期間は、受理日から起算して30日になります。例えば、11月1日に届出を出した場合は11月30日まで（30日間）は着手できず、翌日の12月1日から工事着手できます。

Q3-5 行為に着手できない期間が90日となるのは、どのような場合ですか。

- A 建築物及び工作物の形態意匠の制限に適合しない場合については、届出があった日から30日以内に変更命令の処分を受けることがあります。実地の調査などをする必要があるとき、その他合理的な理由があるときは、変更命令の処分を行う期間を90日を超えない範囲で、延長することができます。その場合に、行為着手の制限の期間も併せて延長されることとなります。

Q3-6 景観形成基準への適合性については、どのように判断するのですか。また、届出がされた行為に対して、勧告や公表、変更命令ができるとされていますが、どのような手続きとなるのですか。

- A 適合性については、市町村の意見を聴いたうえで県で判断します。場合によっては、学識経験者で構成する奈良県景観審議会の意見を聴いて判断します。
また、届出がなされても景観形成基準に適合しない場合は、その内容に応じて勧告される場合又はその勧告に従わない場合にその旨を公表・変更命令がなされる場合があります。手続きとしては、公平性を確保するため奈良県景観審議会の意見を聴いて行うこととなります。

Q3-7 建築物と工作物を同一の敷地内に同時に建てる時は届出書は一つでよいのですか。また、開発行為や物件の堆積行為などが同時にある場合も届出書は一つでよいのですか。

A 同一の敷地内であれば、一つの届出とすることができます。

Q3-8 同一敷地内に規模の違う複数の建築物や擁壁、装飾塔などの工作物を新設する場合は、届出対象規模を超える行為についてだけ届出すればよいのですか。

A 届出対象規模を超える行為がある場合に届出が必要となります。

しかし、敷地全体として調和のとれたものとなるよう配慮していただく必要があるため、届出不要の建築物や工作物等について景観形成基準が適用される訳ではありませんが、届出にはできる限り全体の状況も表示・表記するようにして下さい。

Q3-9 立面図の着色はどの程度のものが必要ですか。色鉛筆で塗った程度のものでよいのですか。

A 色彩の表記については、マンセル表色系（日本工業規格 Z8 7 2 1）で記載していただき、審査はマンセル値により行います。

図面の着色は、審査の際にその色彩を使用する範囲と全体のイメージが分かるように塗っていただくものであり、表示されたマンセル値と厳密に同色でなくてもかまいません。

Q3-10 行為の届出後に色彩や形状など計画を変更する場合はどのような手続きが必要ですか。

A 原則として、新たな計画の変更届出が必要になります。この場合当該行為については、届出後30日の行為着手の制限が再度適用されます。

Q3-11 行為の計画に変更が生じた場合、どの程度の変更内容で変更届出が必要ですか。

A 届出の審査対象となる外観の変更や配置の変更は、変更届出の対象となりますが、審査対象となっていない建築物や工作物内部の変更、又は景観形成基準に影響しない変更は、変更届出の対象なりません。

4 面積の算定について

Q4-1 建築物の建築面積や工作物の築造面積は、どのように算定しますか。

A 建築物の建築面積は、建築基準法施行令第2条第1項第2号に定める水平投影面積をいいます。工作物の築造面積は、同法施行令第2条第1項第5号に定める水平投影面積をいいます。

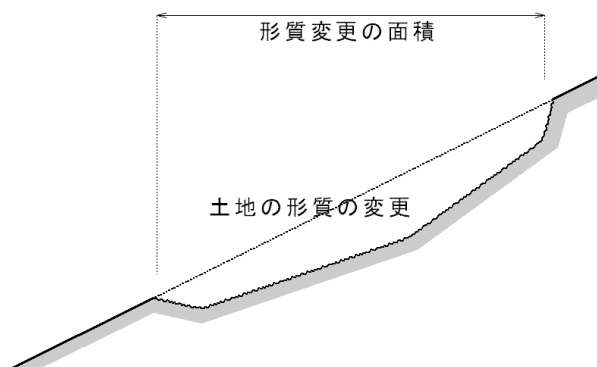
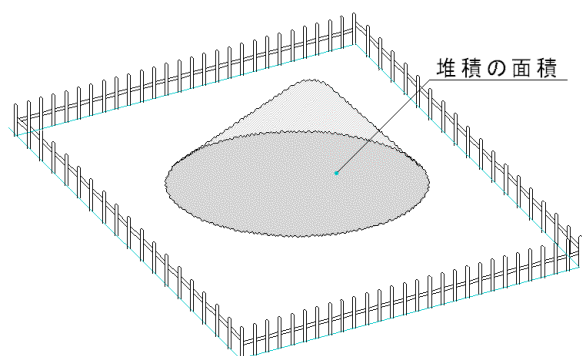
Q4-2 開発行為の土地面積は、どのように算定しますか。

A 開発行為とは、都市計画法第4条第12項に規定する行為をいいます。その場合、開発行為をする土地の区域（区域外施工がある場合はそれを含む。）の水平投影面積となります。

Q4-3 土地の形質の変更及び物件の堆積の土地面積は、どのように算定しますか。

A 実際に形質の変更する範囲及び物件を堆積させる堆積物の水平投影面積で判断します。

なお、届出は、当該行為を含む一体として利用する土地の区域について、緑化・塀・柵等の修景措置も併せて表記・記載して下さい。



Q4-4 一般区域では、建築面積が1000㎡を超える建築行為は届出が必要ですが、増築の場合は、増築する部分の面積が1000㎡を超えている場合に届出が必要となるのですか。

A 増築部分の面積で判断するのではなく、増築後の建築物全体の建築面積が1000㎡を超える場合は、届出が必要となります。

ただし、増築の建築面積が10㎡以下の場合は、増築後の建築物全体の建築面積が1000㎡を超えても届出は不要です。

既存建築物 600㎡ (建築面積)	増築部分 600㎡ (建築面積)
-------------------------	------------------------

合計面積1200㎡ 届出必要

既存建築物 1,000㎡以上 (建築面積)	増築部分 10㎡
-----------------------------	-------------

合計面積が1,000㎡を超えるが
増築部分が10㎡以下で届出不要

既存建築物 1,000㎡以上 (建築面積)	増築部分 11㎡
-----------------------------	-------------

合計面積が1,000㎡を超えて、かつ
増築部分が10㎡超えて届出必要

Q4-5 同一敷地内に複数の建築物を建築等する場合は、届出が必要となる建築面積は敷地全体で考えるのですか、建築物ごとに考えるのですか。

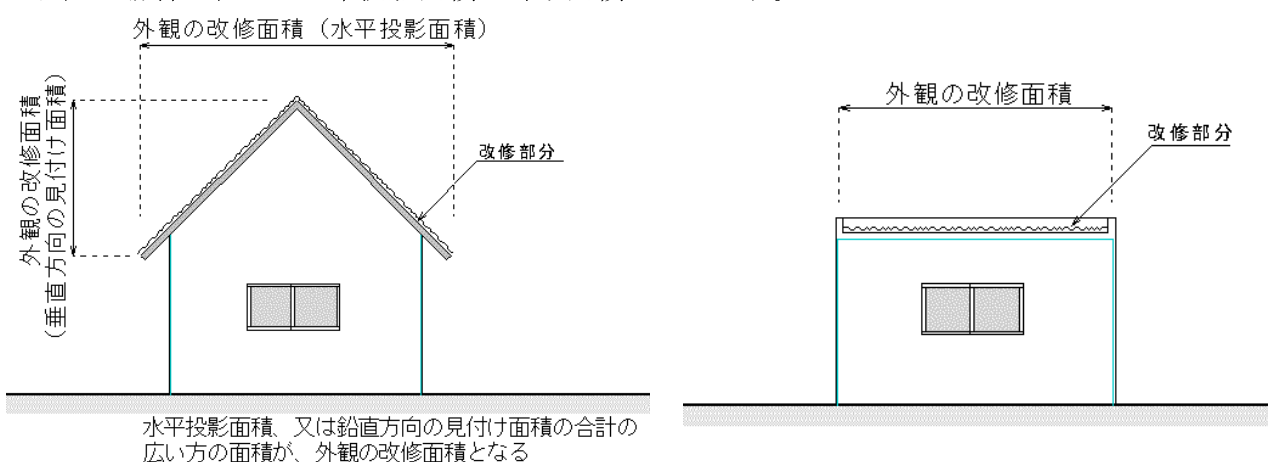
A 敷地単位で判断するのではなく、各建築物の建築面積ごとに届出対象面積を超えているかで判断します。各々の建築物が届出対象面積を超えなければ届出は不要です。

しかし、届出対象面積を超える建築物がある場合は、敷地全体として調和のとれたものとなるよう配慮していただく必要があるため、届出には他の建築物や工作物、外構など敷地全体の状況も表示・表記するようにして下さい。

Q4-6 外観の修繕や色彩の変更で、面積10㎡を超えるものは届出対象となりますが、勾配屋根の改修の場合は、対象面積をどのように算定しますか。

また、陸屋根の屋上防水の改修の場合は、どのように面積算定しますか。

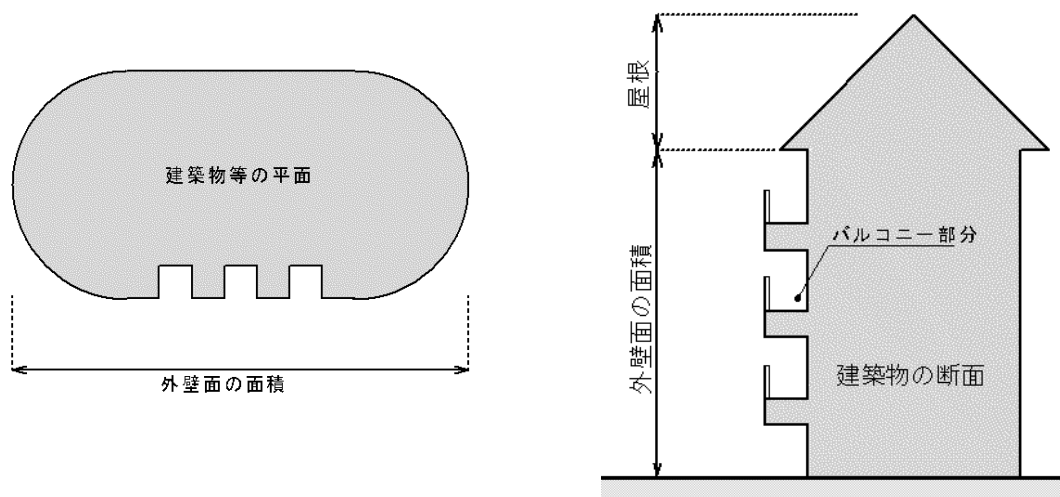
A 外観の修繕、模様替え又は色彩の変更に係る勾配屋根の届出対象面積は、当該部分の鉛直方向の見付け面積、又は水平投影面積の広い方が対象面積となります。下図のように屋根（陸屋根）の場合は、その水平投影面積が対象面積となります。

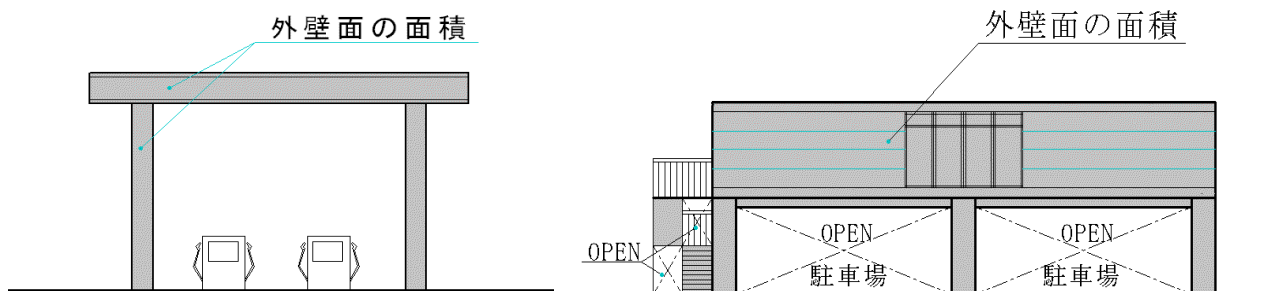


Q4-7 壁面が傾斜している場合や凹凸がある建築物等の場合は、色彩の変更に係る外壁面積は、どのように算定しますか。また、色彩基準の強調色の使用面積の制限や外壁に光源等を使用する場合の制限に用いる外壁面積も同様に算定しますか。

A 色彩の変更面積、強調色の使用面積や光源の使用面積など、外壁面の対象面積の算定は、鉛直方向の見付け面積で原則として考えます。

外壁に凹凸がある場合でも、表面積でなくその立面の鉛直方向の見付け面積と考えます。

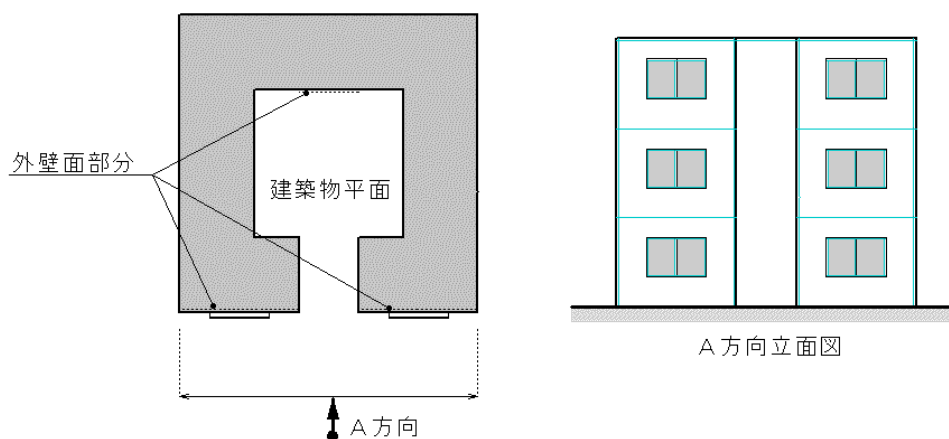




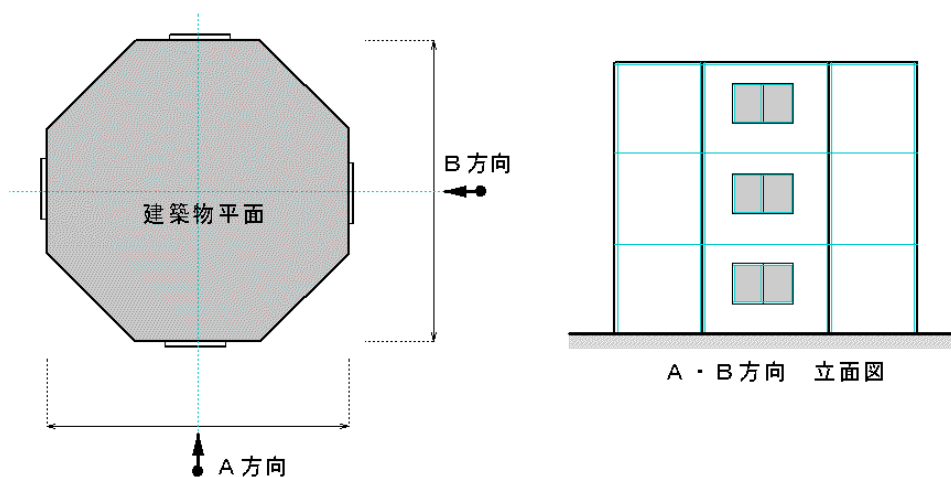
ガソリンスタンドの場合

○駐車場やピロティー等によりオープンになっている場合は、そのオープン部分は外壁面積に参入しない。

ただし、シャッターなどがある場合は、そのシャッターを外壁面と見なします。



○外壁面積は、鉛直方向の見付け面積となるので、コの字型などの建築物の場合は、図のように建物の中庭部分の外壁の一部が算定面積となる。

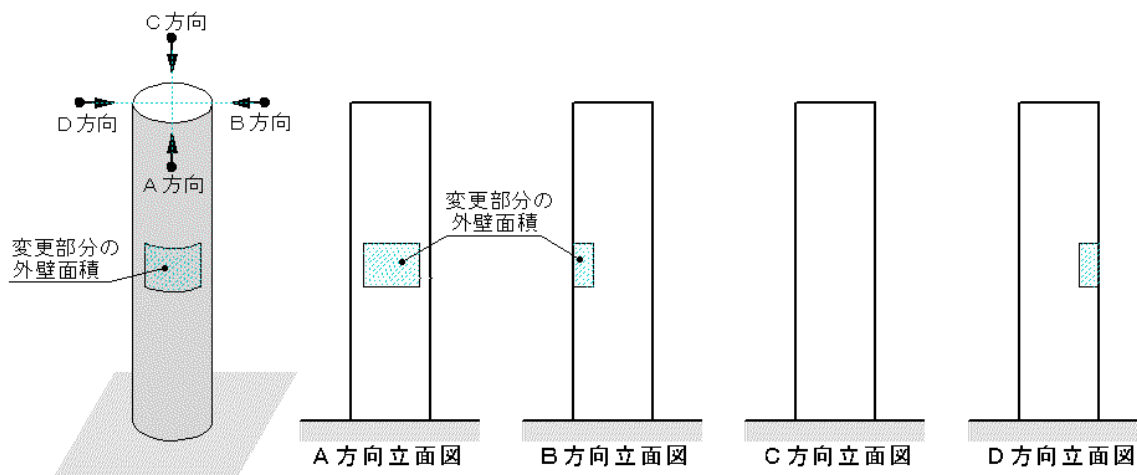


○八角形などの建築物の立面は、直交する2軸に基づく4方向の鉛直方向となる。

この場合、強調色の使用面積や光源の使用面積など外壁面の対象面積の算定は、各立面で算定する。

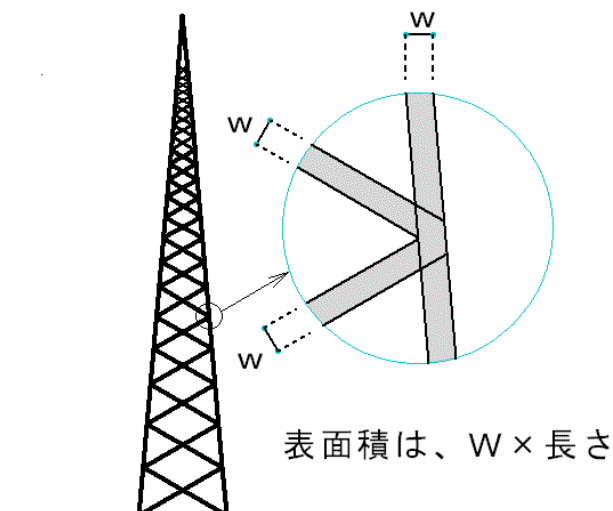
Q4-8 円柱形の鉄柱やトラス鉄塔の場合は、色彩の変更に係る外壁面積は、どのように算定しますか。また、色彩基準の強調色の使用面積の制限や外壁に光源等を使用する場合の制限に用いる外壁面積も同様に算定しますか。

A 円柱形の外壁面積は、建築物の各立面の外壁面積の算定と同じく、直交する2軸に基づく4方向の鉛直方向の見付け面積の合計で算定します。トラス状の場合は、各立面の鉛直方向に見えるトラス部材の表面積の合計が対象面積となります。また、強調色の使用面積なども同様に算定します。



○円柱形などの場合は、4方向の各立面の合計が外壁面積となる。

上図の場合、外観の変更部分の外壁面積は、A・B・D方向のハッチ部分の合計が対象面積となる。



5 高さ・長さの算定について

Q5-1 建築物の届出が必要な高さは、どこからどこまでを高さと考えるのですか。

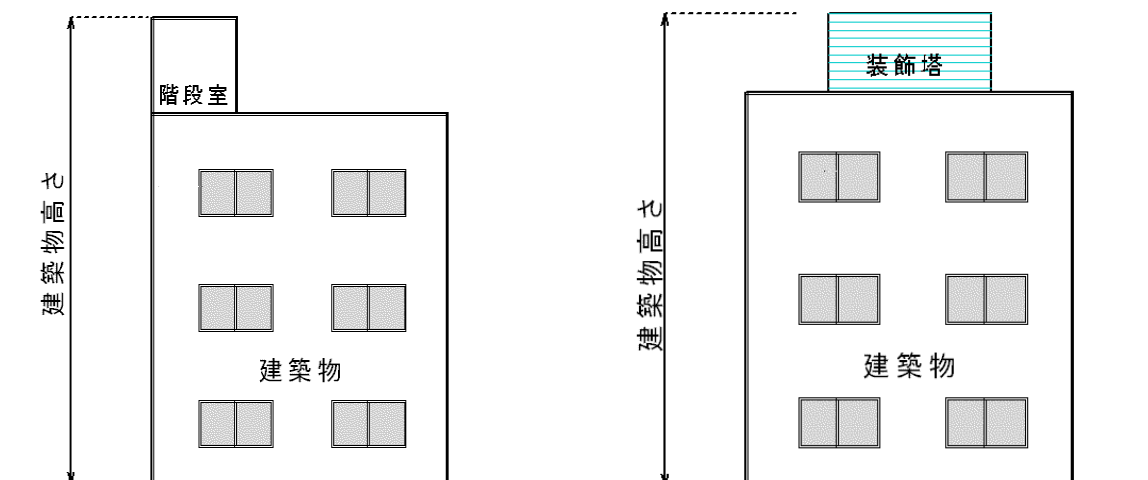
A 建築物の場合は、地盤面から最上部までの高さを対象とします。

※建築物の地盤面は、建築基準法施行令第2条第2項に示す地盤面（3mの高低差がある場合は、3mごとの平均地盤面）をいいます。

Q5-2 建築物の屋上に突出した階段室等がある場合は、建築物の高さに参入するのですか。

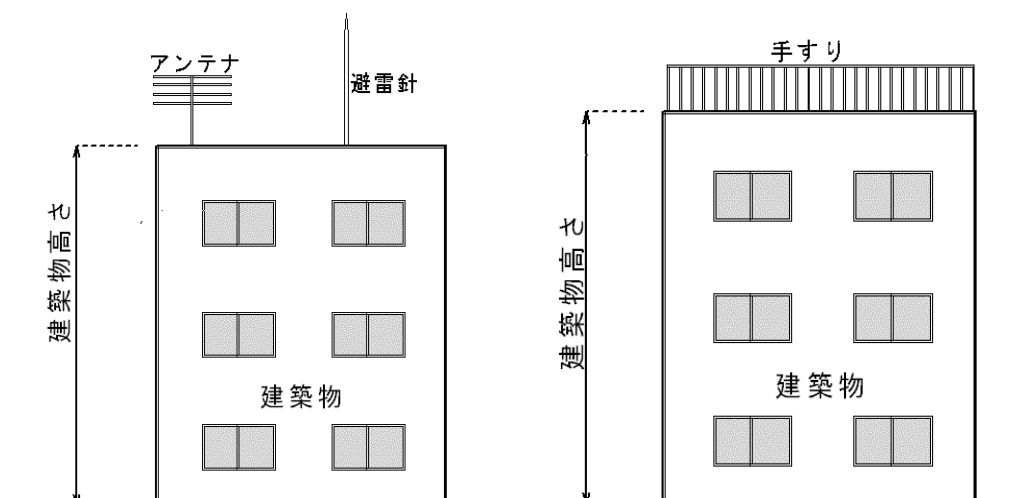
A 建築物の高さは、景観の観点から、突出部分（階段室、装飾塔及び棟飾など）を含んだ建築物の最上部までの高さを対象とします。

※建築基準法施行令第2条第1項第6号ただし書き（ロ、ハ）は適用せず、棟屋などは高さに算入します。



Q5-3 建築物や工作物の上にある避雷針やアンテナなどの突出部は、高さに含まれますか。

A 避雷針やアンテナ、その他格子状の手摺りや旗竿などの見通しのきくものは、高さに含みません。ただし、建築物や工作物本体が届出対象になった場合は、上部の突出物も含んで審査対象となります。

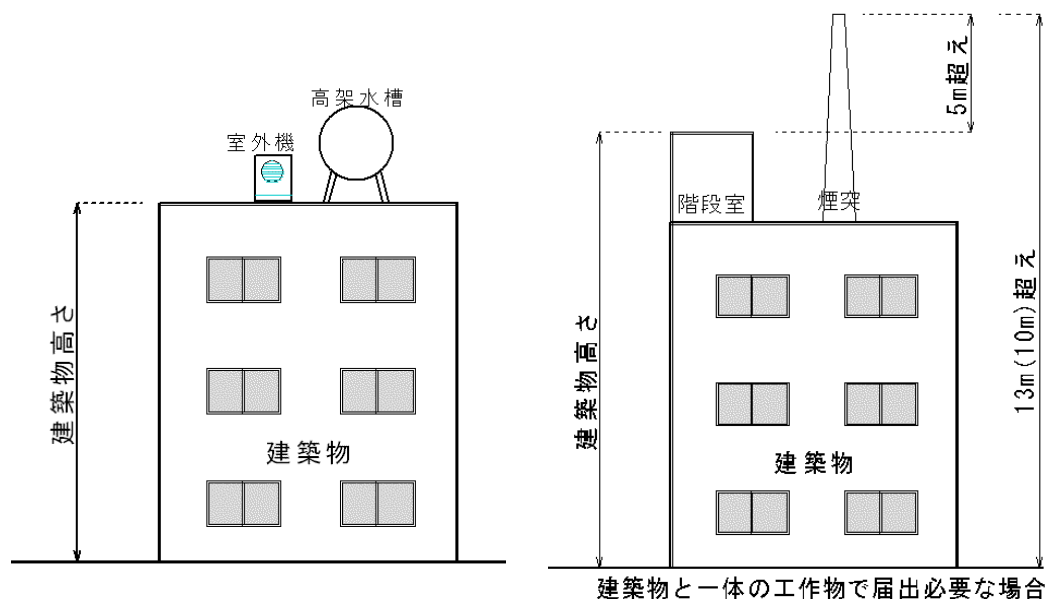


Q5-4 建築物の高さには、煙突などの建築設備も含まれますか。

A 煙突、その他高架水槽、クーリングタワーなどの設備機器は高さに含まれません。

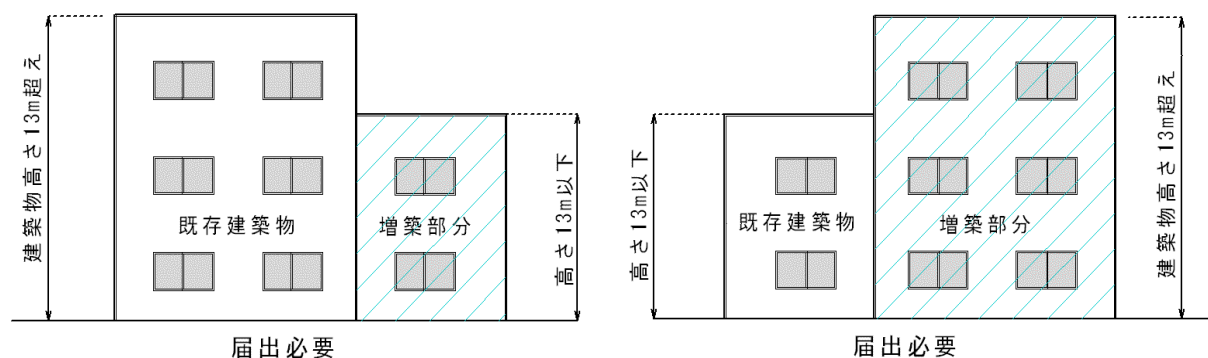
ただし、建築物や工作物が届出対象となった場合は、それらも審査対象となります。

また、煙突や高架水槽などは、工作物として届出が必要な高さを超える場合は、工作物としての届出が必要となります。



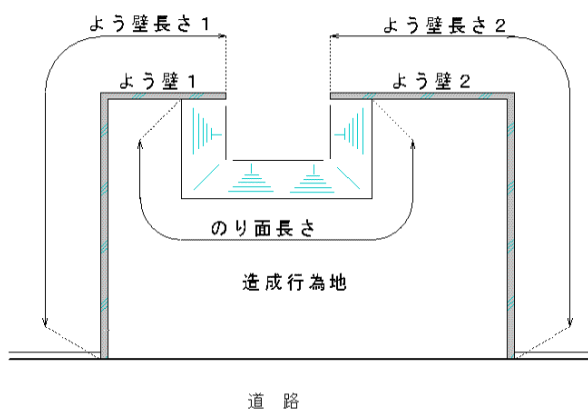
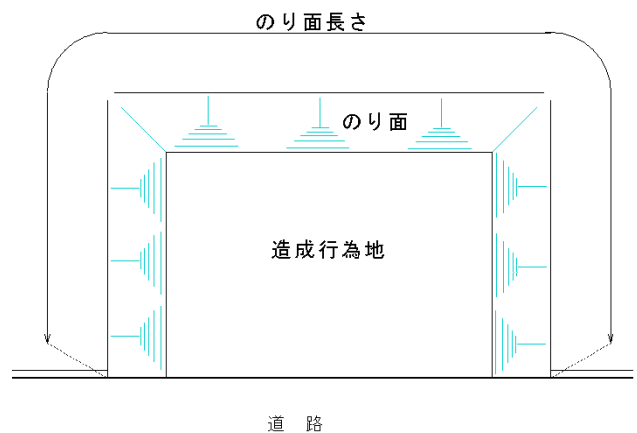
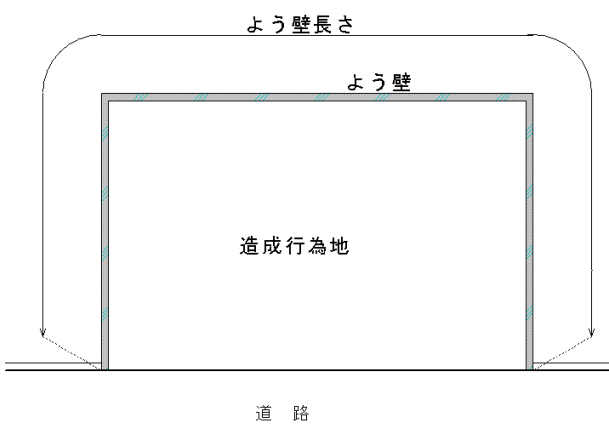
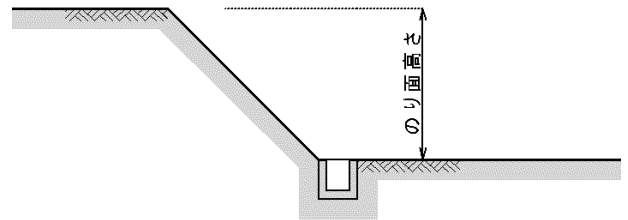
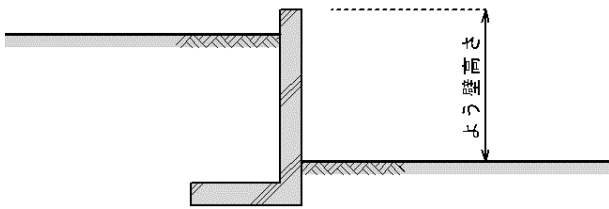
Q5-5 一般区域で建築物の横に同一棟で増築する場合、既存部分の高さが13mを超えているが、増築部分が13mを超えない場合。また、既存部分の高さが13mを超えていないが、増築部分が13mを超える場合はどうなりますか。

A 増築の場合は、既存部分を含めた増築後の高さで判断しますので、既存建築物、又は増築部分のいずれかが13mを超えれば届出が必要です。



Q5-6 擁壁やのり面の届出が必要な高さ、長さはどう考えますか。

A 擁壁やのり面の高さは、景観の観点から地盤面からその上端までの鉛直方向の見え高さとなります。また、その長さは一連の総延長の長さとなります。

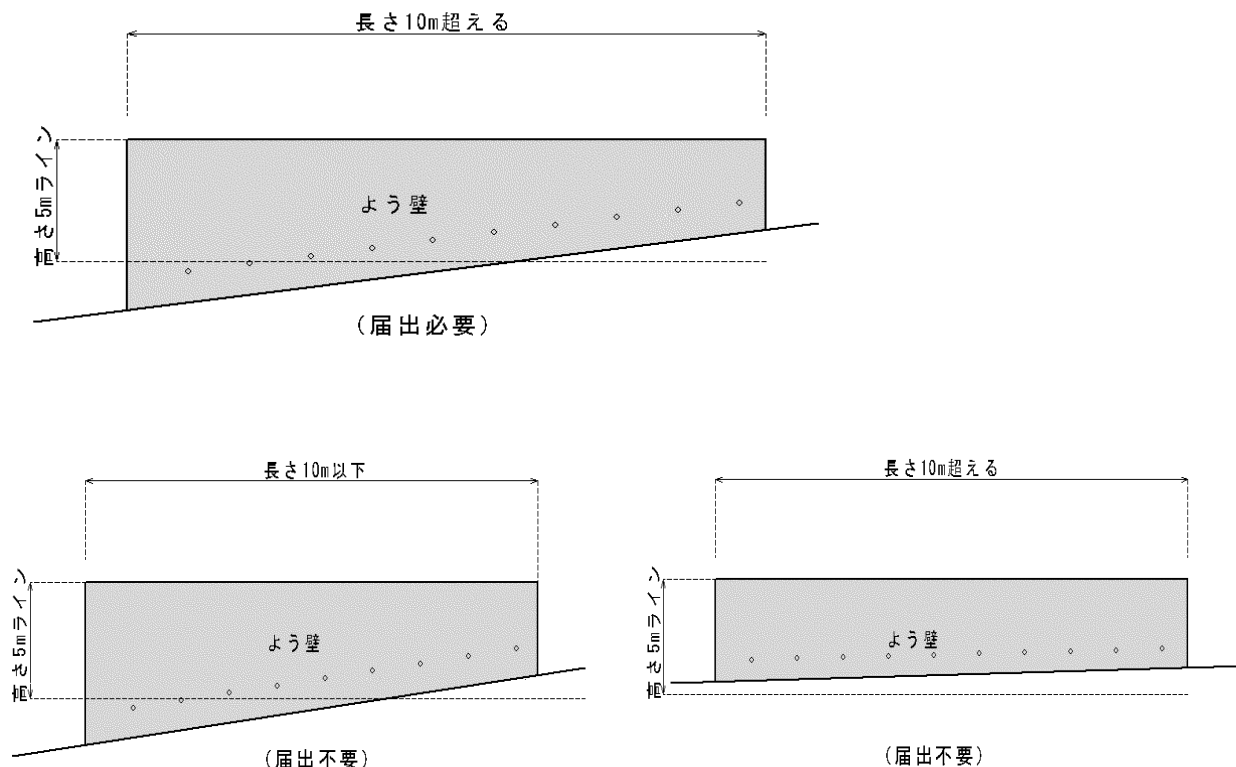


よう壁が途中で途切れる場合は、各々の長さで算定します。

Q5-7 擁壁やのり面の届出必要な高さや長さの関係はどうなりますか。また、敷地内に点在する場合は、その長さをどう考えますか。

A 一般区域の場合は、擁壁やのり面の見え高さが5mを超え、かつ長さが10mを超える場合に届出が必要となります。従って、見え高さが5mを超えても長さが10m以下の場合又は、長さが10mを超えても見え高さ5m以下の場合は、届出不要です。

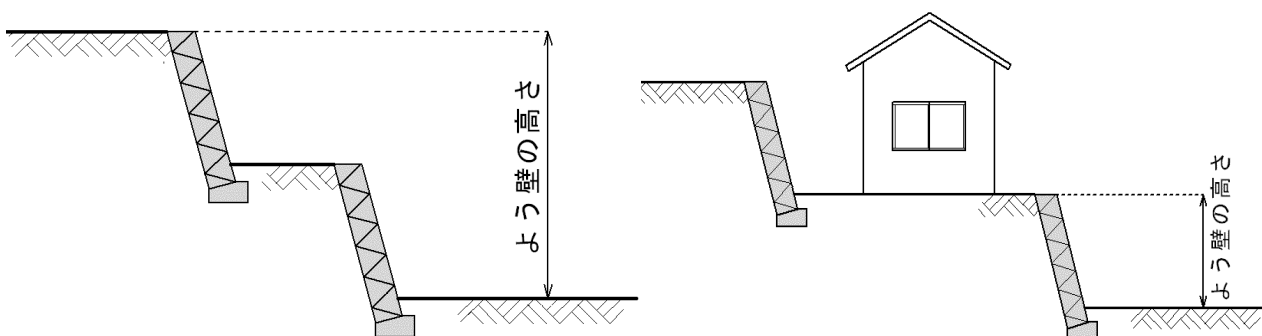
また、擁壁やのり面が点在する場合は、1カ所でも届出対象長さを超えなければ届出不要です。



Q5-8 擁壁やのり面が敷地内に縦方向に複数点在する場合は、その高さをどう考えますか。

A 2段擁壁や犬走りを含んだのり面など縦方向に擁壁やのり面が連なる場合は、最下部から最上部までの合計が高さとなります。

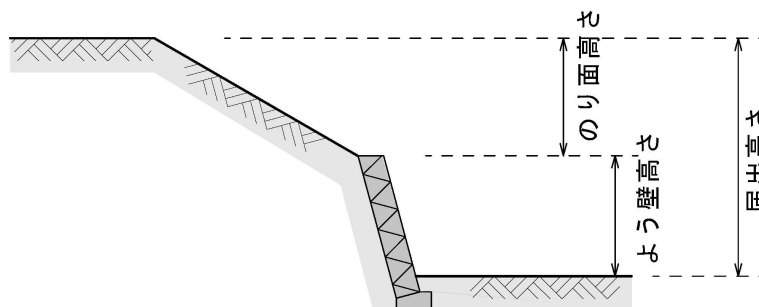
なお、縦方向に擁壁やのり面が連なる場合とは、擁壁やのり面の間に他の利用状況が存しない場合をいいます。



○上図のように、擁壁の間に建築物、工作物、道路や植樹帯などがある場合は、連なる擁壁とはみません。

Q5-9 擁壁の上のり面がある場合は、高さの取り方はどう考えますか。

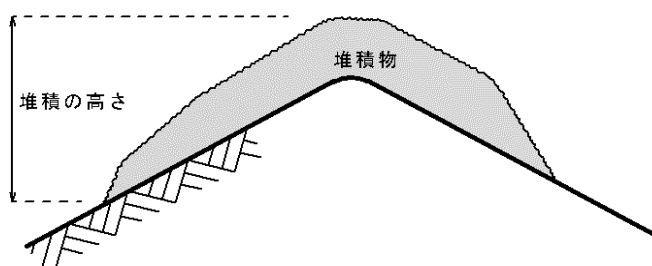
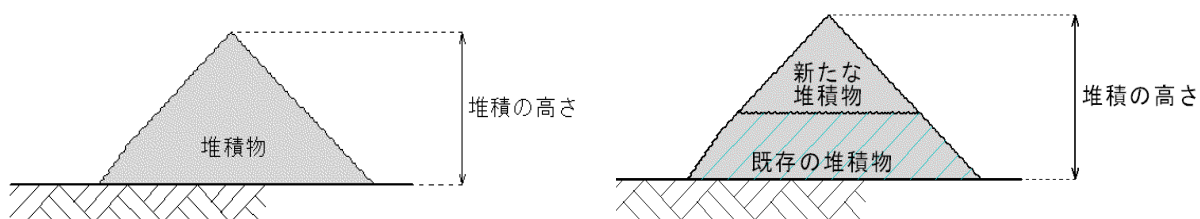
A このような場合は、擁壁下の地盤面からのり面の最上部までの合計が高さとなります。従って、擁壁とのり面の高さの合計が届出規模を超える場合に届出対象となります。



Q5-10 物件の堆積の場合は、その高さをどう考えますか。また、敷地が傾斜する場合は、どう考えますか。

A 高さは、堆積する物件の地面部分から堆積物最上部分となります。既存の堆積物の上に堆積する場合は、既存も含めた全体の高さと考えます。また、敷地が傾斜する場合は、下図のように堆積する部分の鉛直方向の見付け高さをいいます。

なお、堆積物を個々に見ると搬出入が行われるような場合でも、継続反復して堆積が行われる場合は、継続する物件の堆積として取り扱います。



6 既存建築物等の取り扱いについて

Q6-1 届出対象規模を超える既存の建築物や工作物はどうなりますか。

A 既存の建築物等は、届出不要です。ただし、今後、増築、改築、移転、外観の変更又は色彩の変更をする場合で、届出が必要な規模を超えるものは、届出対象となります。

なお、奈良県景観条例の規定で、知事は既存の建築物等でも良好な景観の形成を図るために必要な措置を講ずるよう求めることができるとされています。

Q6-2 既存の建築物や工作物がある敷地に届出対象規模を超える建築物等を別棟で増築する場合は、新たに増築する部分のみを届出すればよいのですか。

A 新たに増築する部分のみが届出対象となります。

しかし、敷地全体として調和のとれたものとなるよう配慮していただく必要があるため、既存の建築物等について景観形成基準が適用される訳ではありませんが、届出にはできる限り既存部分の状況も表示・表記するようにして下さい。

Q6-3 既存の建築物又は工作物の外観について、同色に塗り替える場合や同素材で貼り替える場合は、届出が必要ですか。

また、従前とは違うが、景観に配慮した外観に模様替えする場合は、届出が必要ですか。

A 従前と同色、同素材であれば、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色彩の変更にあたらなないので、届出は不要です。

また、従前とは異なる外観となる模様替えなどをする場合は、景観に配慮した計画として届出をして下さい。

なお、現在の色彩などが景観形成基準に適合していない場合は、届出が必要となっても機会を捉えて基準に適合した色彩に塗り替えるなど良好な景観の形成に努めて下さい。

Q6-4 既存建築物の建具のみを違う素材に取り替え、また既存工作物等に付随するアンテナや避雷針のみを違う素材に取り替える場合は、届出が必要ですか。

A 届出対象となる建築物の外観を変更することとなる取り替えに係る部分の合計面積が10㎡を超える場合は、届出が必要となります。その場合、取り替えに該当する部分のみが審査対象となります。(改修部分の面積の算定方法は、Q4-6～Q4-8を参照して下さい。)

Q6-5 届出対象となる規模の既存建築物において10㎡を超える増築又は改築を行う場合、届出が必要となりますが、増築又は改築しない部分も景観形成基準に合わせる必要がありますか。

A 届出は建築物全体として提出していただきますが、審査対象となるのは増築又は改修した部分のみで、既存部分は審査対象とはなりません。

しかし、建築物全体として調和のとれたものとなるよう配慮していただく必要があるため、届出には既存部分の状況も表示・表記するようにして下さい。

Q6-6 既存建築物の上に届出対象規模を超える工作物を新たに建設等する場合、既存建築物も届出対象となりますか。

A 届出は、既存建築物を含んだ全体として提出していただきますが、審査対象となるのは、新たな工作物のみで、既存部分は審査対象とはなりません。

しかし、前回答のように届出には、できる限り既存部分の状況も表示・表記するようにして下さい。

7 景観形成の基準について

Q7-1 「景観形成の基準」とは、どのようなものですか。

A 奈良県では、景観法に基づき「奈良県景観計画」を定めていますが、そのなかで良好な景観の形成を導く基準として、「景観形成基準」を定め、景観に影響する建築行為や開発行為などについてその配置、規模、形態、意匠、色彩、素材及び緑化などについて基準を定めています。

なお、この基準は全ての項目が一律に適用されるのではなく、行為地における景観の現状や行為の内容に応じて適用されます。

また、景観審議会の意見を聴いたうえ、景観形成に資すると認められるものについては、この基準によらないことができます。

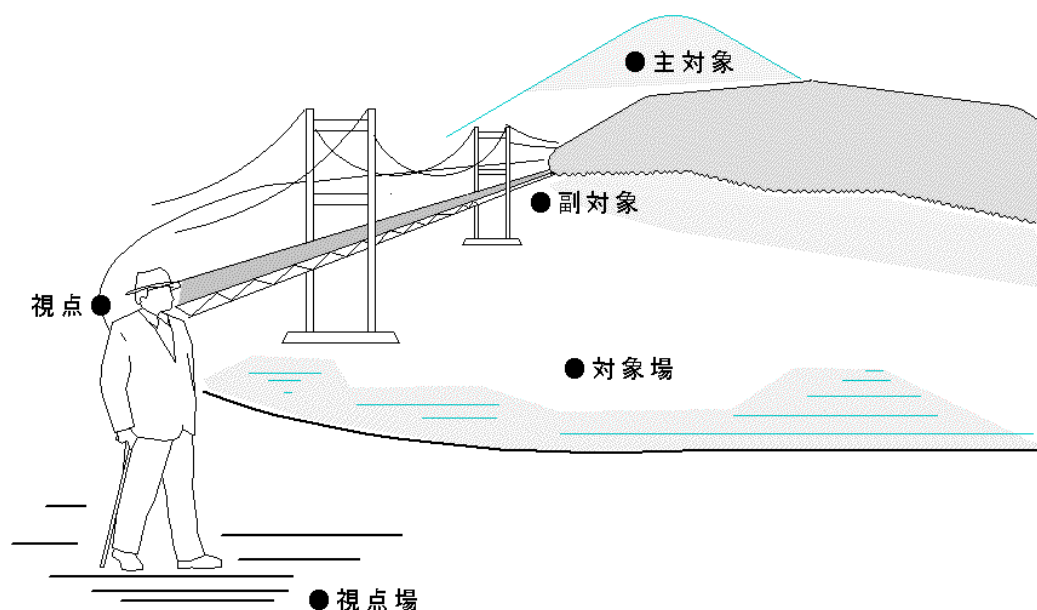
Q7-2 「主要な視点場からの眺望に配慮すること。」とありますが、視点場をどのように考えるのですか。

A 視点場（視点の存在する場所）とは、眺めを楽しむ場所のことであり、視点場から眺められる対象物のことを視対象（主対象、副対象と対象場）といいます。（下図、参照）

主要な視点場とは、「まほろば眺望スポット百選」及び「奈良景観資産に登録されたもののうち眺望に関わるもの」等（まほろば眺望スポット百選は105カ所、奈良県景観資産に登録されたものは138カ所。）をいいます。

これらの視点場から、景観上重要な山々や丘陵、歴史的な遺構等（当該行為がランドマークとして主対象となる場合も考えられます。）の主対象への眺望及び対象場における眺望への影響についての配慮を、該当行為に対して求めるものです。

※まほろば眺望スポット百選および奈良県景観資産は、奈良県ホームページで公開しており、エリアとしてスポットを選定している箇所もありますので、注意して下さい。



（「土木工学ハンドブック」土木学会編より作成）

<用語の解説>

- 視点：景観を見る人の目の位置
- 視点場：視点の周囲
- 主対象：一時的な影響力を持つ対象（群）
- 副対象：二時的な影響力を持つ対象（群）
- 対象場：景観の主役となる要素を引き立たせるための背景

Q7-3 「外壁又は屋上など外部に設ける建築設備は、原則として、露出させないようにすること。」とありますが、建築設備とは、どのようなものが含まれますか。

A 建築設備とは、建築基準法第2条第3号に規定するものをいい、具体的には、次に掲げるような建築物に付随する設備機器一般をいいます。

ただし、その機能上露出させる必要がある煙突、避雷針やアンテナなどは除かれます。

電気設備	電気配管、キュービクル設備など
ガス設備	ガス配管、プロパンガス置き場など
給排水設備	給排水配管、受水槽や高架水槽など
冷暖房設備	エアコン室外機、クーリングタワーなど
消火設備	屋外消火栓、消化器など
その他	換気設備、排煙設備、汚物処理設備など

Q7-4 「緑化面積は行為地面積の3%以上とすること。」とありますが、どのように面積算定しますか。

A 植栽（緑化）の面積は、次表の面積の合計について算定します。

この場合において、植栽には高さが1m以上の樹木が一本以上存することを要します。

一	高木(高さが2.5m以上の樹木をいう。以下同じ。)	一本につき7㎡
二	中木(高さが1m以上2.5m未満の樹木をいう。以下同じ。)	一本につき3㎡
三	低木(高さが0.5m以上1m未満の樹木をいう。以下同じ。)	一本につき1㎡
四	芝生等	水平投影面積
五	樹林又は群植	水平投影面積
備 考		
1 高木、中木及び低木の一本あたりの植栽の面積の算定については、樹冠の水平投影面積がこの表の面積を超えるときは、当該水平投影面積について算定することができる。		
2 高さが0.5m未満の樹木は、芝生等を含むものとする。		
3 高さが1m未満の樹木は、樹林又は群植に含まないものとする。		

緑化は、景観的に建築物等の圧迫感の軽減や周辺景観にゆとりや潤いを創出することを目的にしていますので、道路側から見える場所に配置するなど、外部からの眺めに配慮した植栽計画として下さい。

Q7-5 景観形成基準では、敷地面積の3%以上の緑化が必要ですが、全ての建築物や工作物で緑化が必要ですか。

A 基本的には建築物や工作物の敷地内には緑化が必要ですが、商業地域などで敷地に目一杯建物を建てる場合や電柱の設置など、敷地内に緑化ができない場合は、植栽がなくともやむを得ないと考えます。

Q7-6 緑化面積の算定について、プランター・植木鉢の植栽や屋上緑化は、緑地率の算定に加算できますか。

A プランターなどの移動できるものは、植栽面積の算定には加算しません。

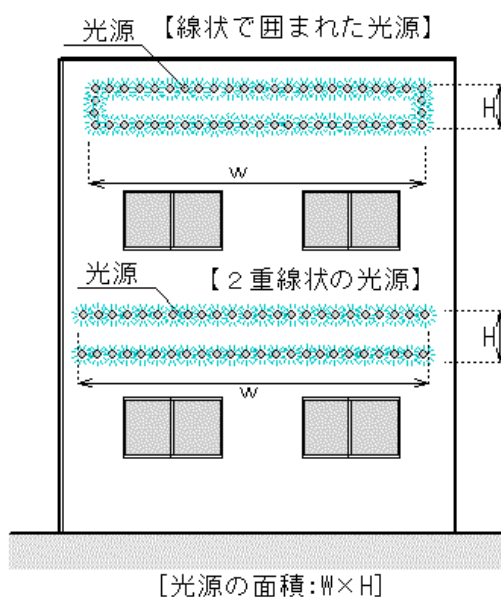
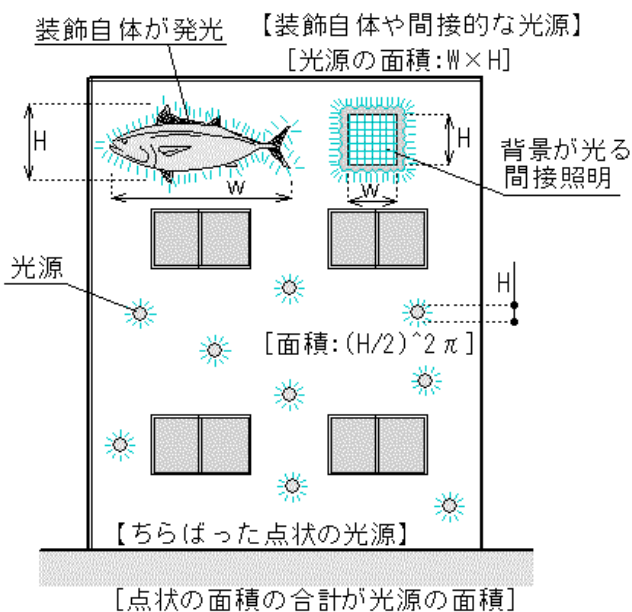
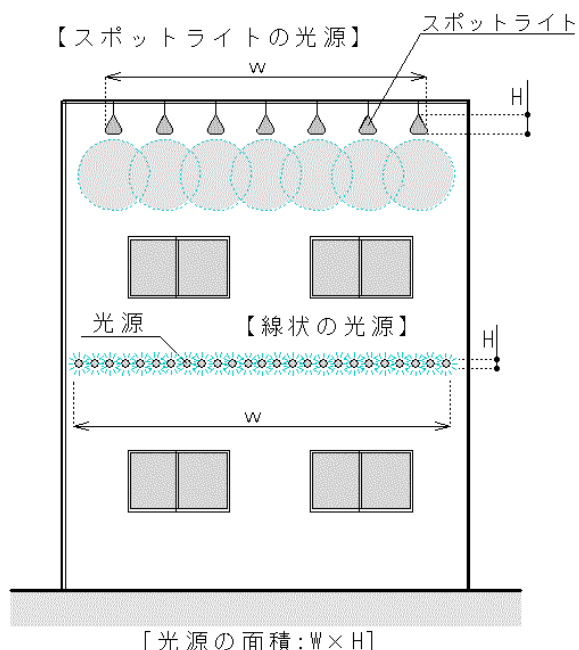
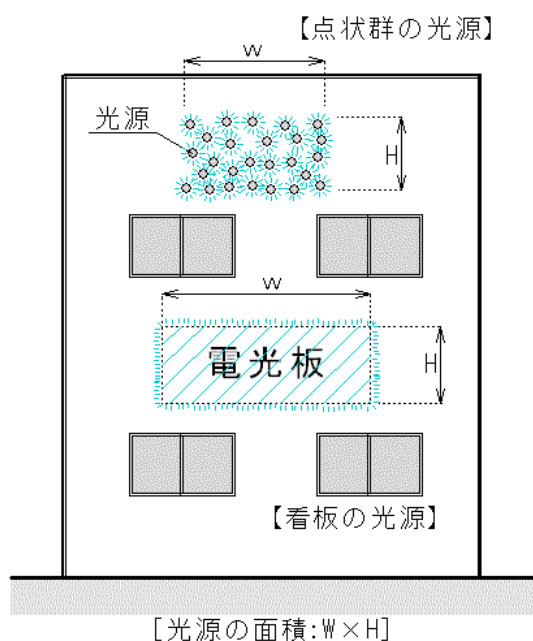
また、屋上緑化は、その水平投影面積を植栽面積の算定に加算できますが、景観形成基準の趣旨からは、できる限り外部から見えるような形の緑化が望ましいです。

Q7-7 「緑化にあたっては、郷土種を用いるなど、樹種の選定に考慮する」とありますが、郷土種とはどのような樹木ですか。

A その地域に本来的に生育する植物種、又は慣習的にその地域でよく使われている植物種となります。

Q7-8 「光源等が形成する面積が立面の面積の5分の1を超えないこと。」とありますが、光源等の面積とはどのように面積算定しますか。

A 電光装飾板など面となっている場合は、その鉛直方向の見付け面積となりますが、光源等の装飾が集中して点状する場合や線状に続く場合は、下図のように、その光源等の装飾が一体的に形成する区画の鉛直方向の見付け面積となります。



Q7-9 色彩に関する景観形成基準で、マンセル表色系で色彩を表現するようになっていますが、コンクリート打ち放し仕上げ、亜鉛メッキ仕上げ、レンガやようへん瓦葺きなど仕上げの色彩が予測できない場合は、マンセル記号をどのように記載しますか。

A 木材や石材など自然素材は適用から除外されていますが、質問のように仕上げ色が人為的に確定できない場合は、一般的に予測できる近似値、又は過去の施工例よりマンセル記号を記載して下さい。また、レンガなどのように色彩にばらつきがある場合は、その色彩の平均値で記載して下さい。

Q7-10 自然素材は、色彩基準の適用を受けませんが、どのようなものが自然素材になりますか。レンガ、漆喰、土壁や珪藻土なども自然素材になりますか。

A 自然素材とは、木材、石材、漆喰、土壁や珪藻土など自然の色合いをそのまま使用しているもので、素材や色彩に人為的な手を加えていないものと考えます。

従って、レンガのように焼いたものは人為的に手を加えているので自然素材になりません。

また、土壁や漆喰でも顔料で着色したものは、人為的に手を加えているので自然素材とはなりません。

Q7-11 外壁や屋根の色彩について、建具枠などに色がついている箇所も色彩基準に適合させる必要がありますか。

A 基本的には色彩基準に合わせていただく必要がありますが、小面積で部分的な箇所（サッシ枠、雨樋、笠木や配管など）については、外装面と色相や彩度が著しく変わるような目立つ色彩でなければ、外観に与える影響は少ないので、無いものとして計画して下さい。

Q7-12 外壁面がカーテンウォールなどのガラス仕上げの場合は、外壁面の色彩としてマンセル記号をどのように記載しますか。

A ガラス面は透明なので、色彩は無いものと考えます。ただし、色ガラスなどのように色がついているガラスは、その近似値のマンセル値を記載して下さい。

また、ミラーガラスや熱線反射ガラスを使用する場合は、その旨を記載し、景観形成基準の素材に係る事項に適合するよう計画して下さい。

Q7-13 建築物・工作物の意匠、色彩などの決定については、地元の同意は必要ないのですか。

A 地元の同意は必要ありません。地元と協議を行った場合や同意を得ている場合は、申請書のチェックシートにその旨を記載してあれば、審査の際に参考とします。

8 景観行政団体の移行について

Q8-1 新たな景観行政団体ができた場合、景観法の相談先及び届出先はどこになるのですか。

A 相談先及び届出先は、新たに景観行政団体となる市町村となります。

なお、現在奈良県内の景観行政団体は、奈良市、橿原市、桜井市、生駒市、葛城市、斑鳩町、明日香村となりますので、それぞれの市町村に相談して下さい。

Q8-2 新たな景観行政団体ができた場合、当該市町村内で既に届出していた行為について変更が生じた場合や工事完了した場合は、どのように手続きを行いますか。

A 新たな景観行政団体ができた日から届出事務は全て当該市町村が引き継ぐことになるので、変更届出は、新たな景観行政団体に提出することとなります。

また、行為完了した場合も新たな景観行政団体に「行為完了届出書」を提出することとなります。

なお、届出直後（30日以内）に景観行政団体ができた場合は、景観法に基づく措置（勧告、変更命令、行為着手制限の期間の延長や短縮）は新たな景観行政団体が行うこととなります。

Q8-3 新たな景観行政団体ができた場合、届出が必要な行為や規制内容はどうなりますか。

A 新たな景観行政団体が独自の景観計画を施行するまでの間は、県が従前に策定した景観計画のうち当該市町村に係る部分が当該景観行政団体の景観計画となります。

従って、独自の景観計画を施行するまでの間は、県の景観計画に定める届出対象行為や景観形成の基準とが適用されます。

奈良県 水環境・森林・景観環境部
景観・自然環境課 景観・屋外広告係
〒630-8501 奈良市登大路町 30 番地
TEL : 0742-27-8756 (直通)
FAX : 0742-22-8276
[平成 21 年 8 月作成]
[平成 23 年 5 月改正]
[平成 28 年 5 月改正]
[令和 2 年 5 月改正]