

一般社団法人 山形県設備設計事務所協会 御中

山形市長 佐藤 孝 弘



新たな景観計画の策定及び景観条例の見直しに伴う手続きについて（お知らせ）

時下、ますます御清栄のことと御喜び申し上げます。

山形市の行政につきまして、日頃から格別の御理解と御協力をいただき厚く御礼申し上げます。

さて、本市では現在、平成31年度からの中核市移行と、景観法に基づく景観行政団体への移行に向けた準備を進めており、平成31年4月に、景観法に基づく景観計画の策定及び新たな景観条例の施行を予定しております。

これまでは、既存計画である『山形市都市景観ガイドプラン』及び旧『山形市景観条例』のもと、大規模な建築物及び工作物の建築等の行為について、届出をいただいておりますが、平成31年度以降においては、これらの行為に加え、一定規模を超える「開発行為」や「土石の採取」、「鉱物の掘採」、「屋外への物件（土石、廃棄物等）の堆積」、「照明の設置」などの行為についても、下記のとおり届出の対象となります。

つきましては、御多忙のところ大変恐縮ではございますが、パンフレットを送付いたしますので、貴協会会員へ周知いただきますようお願いいたします。

なお、貴協会広報誌等へ掲載いただける場合などにつきましては、広報用の原稿データを送付させていただきますので、御手数をおかけしますが、担当まで御一報願います。

記

1 届出の対象となる行為及び届出対象規模

行為の種類	現行の届出対象規模	新たな届出対象規模
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	高さ：15m超 建築面積：1,000㎡超	高さ：15m超 建築面積：1,000㎡超 ただし、中心市街地景観、伝統市街地景観（別添図参照）については、 高さ：15m超 建築面積：500㎡超
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	高さ：15m超 築造面積：1,000㎡超	高さ：15m超 築造面積：1,000㎡超 ただし、中心市街地景観、伝統市街地景観（別添図参照）については、 高さ：15m超 築造面積：500㎡超

行為の種類	現行の届出対象規模	新たな届出対象規模
都市計画法に規定する開発行為	届出対象外	■行為によって生じる法面若しくは擁壁 高さ：5m超 延長：30m超 ■行為の規模 面積：3,000㎡超
土地の開墾、土石の採取、 鉱物の掘採その他の土地 の形質の変更	届出対象外	■行為によって生じる法面若しくは擁壁 高さ：5m超 延長：30m超 ■行為の規模 面積：3,000㎡超
屋外における土石、廃棄物、 再生資源その他の物件の堆積	届出対象外	■行為によって生じる堆積 高さ：5m超 面積：1,000㎡超
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 工作物又は物件の外観 について行う照明	届出対象外	届出対象規模の建築物及び工作物に対して行われる、照明の新設・移設及び色彩等の照明方式の変更

2 届出等の時期

- (1) 事前協議 届出の30日前まで
 (2) 届 出 行為の着手予定日の30日前まで

※事前協議は平成31年6月以降に着手予定の行為、届出は平成31年5月以降に着手予定の行為が対象となります。それ以前に着手を予定する行為は、旧制度による届出の対象となります。

3 届出等の窓口（平成31年4月の組織改正による変更後）

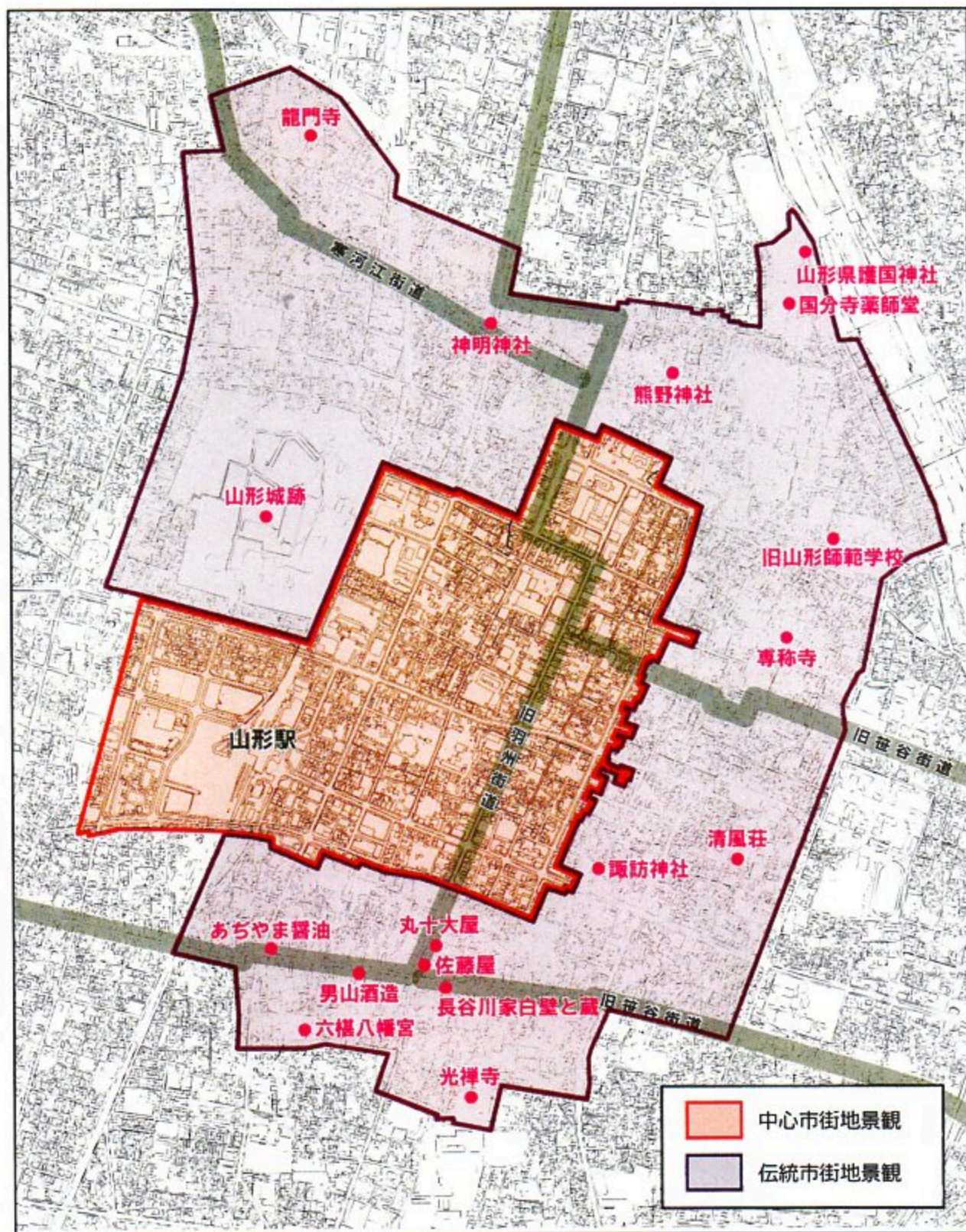
窓口の名称：山形市 まちづくり政策部 まちなみデザイン課 景観係
 住 所：山形県山形市旅籠町2-3-25
 電話・FAX番号：TEL 023-641-1212（内線512） FAX 023-624-8407
 E-mail：machinami@city.yamagata-yamagata.lg.jp

4 その他

届出等の手続きの詳細や景観形成のための基準などについては、山形市のホームページにて公開しておりますので、御参照ください。

【担当】 山形市 まちづくり推進部 都市政策課 都市景観係 五十嵐・櫻井
 〒990-8540 山形市旅籠町2-3-25
 TEL：023-641-1212（内線512） FAX：023-624-8407
 E-mail：toshi@city.yamagata-yamagata.lg.jp

中心市街地景観、伝統市街地景観区域詳細図



景観法に基づく行為の届出制度

歴史と文化を育み 人とまちをつなぐ 景観を未来へ



届出の目的

大規模な建築物の新築や開発行為等は、周辺の景観に大きな影響を与えます。その影響が周囲と調和し、美しいまちなみを創り出すものであれば、私たちの生活環境は豊かでより魅力的なものとなります。

この制度は、景観法及び山形市景観条例に基づき、地域の歴史、文化、自然、風土等に由来する各地域の特性を生かし、美しい景観を保全、創出するために設けたものです。

届出の対象となる一定規模を超える行為については、「景観法に基づく行為の届出の手引き（※）」を活用し、景観類型別の『景観形成基準』に合ったものにしていただくとともに、届出等の手続きをお願いします。（※別途作成しています。）

届出の必要な区域

山形市全域において届出が必要です。（景観類型により届出対象規模が異なります。）

届出対象行為

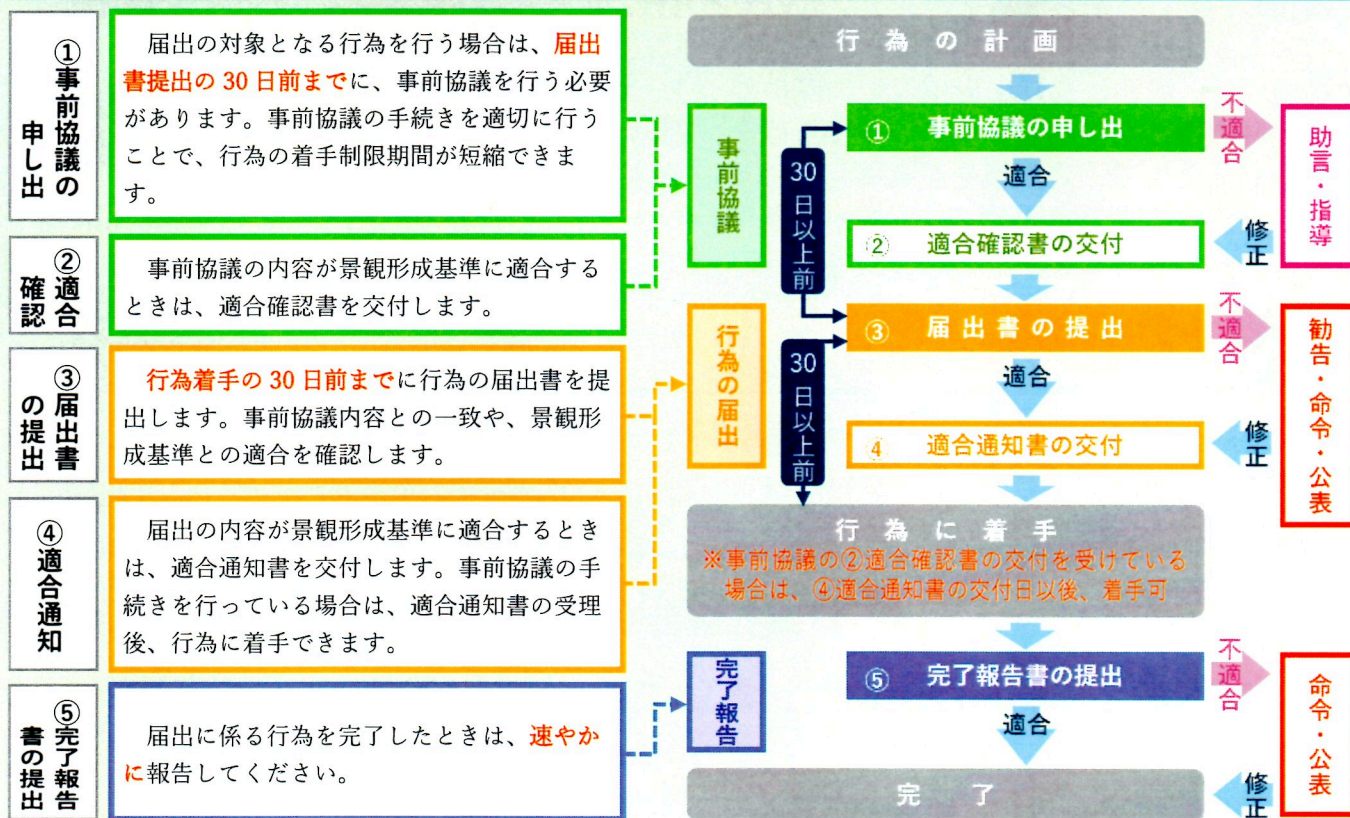
- | | |
|------------|--|
| ①建築物の建築等 | 建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更 |
| ②工作物の建設等 | 工作物の新設、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更 |
| ③開発行為 | 都市計画法に規定する開発行為 |
| ④土地の形質の変更等 | 土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更 |
| ⑤物件の堆積 | 屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積 |
| ⑥照明 | 夜間において公衆の観覧に供するため、一定の期間継続して建築物その他の工作物又は物件の外観について行う照明 |

届出対象規模

届出の対象となる規模は次のとおりです。届出対象行為①と②は景観類型別、③～⑥は市全域で一律の規模が届出の対象となります。

行為の種類	届出対象規模	
	中心市街地景観・伝統市街地景観	その他景観類型
①建築物の建築等 ②工作物の建設等	◆建築物・工作物 高さ 15mを超えるもの ※建築物と工作物が一体となって設置されるものを含む 建築（築造）面積 500㎡を超えるもの 外観 外観の1面あたりの面積の2分の1を超える外観の変更 ◆太陽光発電施設 面積 500㎡を超えるもの ※面積は、太陽光電池モジュールの面積の和	◆建築物・工作物 高さ 15mを超えるもの ※建築物と工作物が一体となって設置されるものを含む 建築（築造）面積 1,000㎡を超えるもの 外観 外観の1面あたりの面積の2分の1を超える外観の変更 ◆太陽光発電施設 面積 1,000㎡を超えるもの ※面積は、太陽光電池モジュールの面積の和
③開発行為 ④土地の形質の変更等	◆行為によって生じる法面若しくは擁壁 高さ 5mを超えるもの 延長 30mを超えるもの ◆行為の規模 面積 3,000㎡を超えるもの	
⑤物件の堆積	◆行為によって生じる堆積 高さ 5mを超えるもの 面積 1,000㎡を超えるもの ※堆積の期間が30日を超えるものに限る	
⑥照明	届出対象規模の建築物及び工作物に対して行われる、照明の新設・移設及び色彩等の照明方式の変更 ※催し等のための一時的なもの、試験・研究のためのものを除く	

届出の流れ



※勧告・命令・公表について

届出内容が景観形成基準に適合しないときは設計変更等の勧告を、特定届出対象行為（建築物の建築等、工作物の建設等）が形態・意匠の景観形成基準に適合しないときは、設計変更等の命令を行う場合があります。また、勧告や命令を受けたものの、正当な理由なく当該勧告又は命令に従わないときは、氏名や住所、対象となった行為等を公表する場合があります。

事前協議・届出等に必要な図書

事前協議や届出、完了報告の際は、次の図書をご提出ください。

■事前協議・届出に必要な図書

行為の種類	図書の種類	図書に明示する事項	備考
共通	付近見取図（縮尺 1/2,500 以上）	縮尺、方位、行為地、目標となる土地建物等、写真撮影位置	
	現況カラー写真	行為地・周辺の状況が分かる写真	4方向以上
	景観チェックシート	景観形成に関して工夫・配慮を行った事項	別途様式による
①建築物の建築等 ②工作物の建設等	配置図（縮尺 1/100 以上）	縮尺、方位、敷地境界、届出対象物件の位置、隣接道路の位置・幅員、土地の高低、外構施設の位置・材料、その他の建築物・工作物・広告物の位置、寸法、眺望できる主対象名・眺望方向・視点（市街化区域を除く）	
	立面図（縮尺 1/50 以上）	縮尺、方位、外壁・屋根の材料・仕上げ方法・色彩、開口部・屋外附帯設備・軒・広告物等の位置・形状・色彩、寸法	4面以上 色彩はマンセル値で表示のうえ、着色すること
	平面図（縮尺 1/100 以上）	縮尺、方位、各階間取り・用途、寸法	
	屋根伏図（縮尺 1/100 以上）	縮尺、方位、屋上附帯設備の位置、寸法	
	緑化計画図（縮尺 1/100 以上） （配置図と兼用可）	縮尺、方位、保存樹木・伐採樹木・植栽樹木等の位置・樹種・樹高・本数、寸法	
	完成予想図	方位、色彩、近隣の状況	マンセル値の表示は不要
	景観シミュレーション図 （完成予想図と併用可）	届出対象物件、周辺の建築物・工作物、景観の背景となる山・樹木等	景観の変化を表示
③開発行為 ④土地の形質の変更等	現況図（縮尺 1/2,500 以上）	縮尺、方位、敷地境界、土地の高低、樹林・樹木の位置、切土・盛土を行う部分の表土の状況、周辺の土地利用状況	
	土地利用計画図 （縮尺 1/1,000 以上）	縮尺、方位、敷地境界、隣接道路の位置・幅員、敷地内公共施設の位置・形状、敷地内建築物・工作物・広告物の位置・用途、伐採樹木・植栽樹木等の位置・樹種・樹高、寸法	④土地の形質の変更等の場合は不要
	造成計画平面図 （縮尺 1/100 以上）	縮尺、方位、敷地境界、切土・盛土の位置、行為後の法面・擁壁・その他の構造物等の位置、道路の位置・幅員、寸法、造成計画断面図の縦断・横断の位置・方向	④土地の形質の変更等の場合は計画平面図に、左欄に記載のほか、廃土石の堆積方法・面積・高さ、遮へい物の位置・種類・構造を明示
	造成計画断面図 （縮尺 1/100 以上）	縮尺、方位、敷地境界、行為前後の土地形状の差異、寸法	縦断面図及び横断面図 ④土地の形質の変更等の場合は計画断面図
	緑化計画図（縮尺 1/1,000 以上）	縮尺、方位、保存樹木・伐採樹木・植栽樹木等の位置・樹種・樹高・本数、寸法	③開発行為の場合は不要
⑤物件の堆積	計画平面図（縮尺 1/100 以上）	縮尺、方位、敷地境界、行為地、物件の堆積方法、面積・高さ、遮へい物の位置・種類・構造、隣接道路の位置・幅員、寸法、眺望できる主対象名・眺望方向・視点（市街化区域を除く）	
	計画断面図（縮尺 1/100 以上）	縮尺、方位、堆積された物件の形状、遮へい物の種類・形状・色彩、寸法	縦断面図及び横断面図
⑥照明	配置図（縮尺 1/100 以上）	縮尺、方位、敷地境界、照明を設置する物件、照明設備の位置、隣接道路の位置・幅員、土地の高低、寸法	
	屋外照明設備の姿図	縮尺、方位、照明設備の形状・色彩・その他の意匠・材質・照明器具	
	景観シミュレーション図	照明を設置する物件、照明設備の位置・照射範囲、周辺の建築物・工作物、景観の背景となる山・樹木等	景観の変化を表示

■完了報告に必要な図書

行為の種類	図書の種類	図書に明示する事項	備考
共通	付近見取図（縮尺 1/2,500 以上）	写真撮影位置・方向	
	行為後カラー写真	行為が完了した後の状況がわかる写真	4方向以上

景観形成基準

各届出対象行為が遵守すべき景観形成基準は、景観類型毎の景観形成の方向性に沿って定めています。(詳細な景観形成基準は「景観法に基づく行為の届出の手引き」参照)

山岳自然景観

景観形成の方向性

- 自然の地形や自然林を生かした景観を創出すること。
- 貴重な自然景観を保全すること。
- 山並みの稜線や調和を妨げないこと。

景観形成基準の一例

建築物は、周囲からできるだけ目立たないような位置に配置し、周囲の山並みや山岳景観との調和に配慮すること

色彩は、自然の四季の彩りを映えさせる落ち着いたものをを用いること



山麓自然景観

景観形成の方向性

- 身近で親しみやすい自然景観としての山麓景観を保全・創出すること。
- 山並みの稜線や調和を妨げないこと。

景観形成基準の一例

敷地内に大木や古木、良好な樹林等がある場合は、保存に努めること

建築物は、背後の山並み、丘陵地の稜線への眺望を阻害しない配置とすること



谷地自然景観

景観形成の方向性

- 谷地の、ふるさととしての情緒的な景観を創出すること。
- 周囲の自然景観を保全し、自然と調和した生活の場の創出を図ること。

景観形成基準の一例

色彩は、周辺の緑を引き立てる色合い、集落景観と調和した色調とすること

外構等は、生垣、木材、石材等の自然素材を用いるなど、自然景観に配慮すること



果樹・田園景観

景観形成の方向性

- 自然や伝統、地域に残る歴史的な景観資産を生かした景観を創出すること。
- 緑豊かな田園景観の保全と活用を図ること。
- 既存集落の景観の連続性やまとまりに配慮すること。

景観形成基準の一例

工作物は、遠望する山並みや周辺の田園景観から突出した色の使用は避けること



建築物の配置は、既存の集落の家並みの連続性に配慮し、周辺の景観と調和させた配置とすること

田園内産業景観

景観形成の方向性

- 周囲の果樹園や田園と調和した良好な景観を創出すること。
- 果樹園や田園、山並みののびやかな広がりのある田園景観に配慮すること。

景観形成基準の一例

建築物等の壁面線は、できるだけ道路境界線や隣地境界線から後退させ、ゆとり空間を確保すること



田園景観に異質な産業景観が、違和感なく周辺景観と馴染むように配慮すること

中心市街地景観

景観形成の方向性

- 山形市の顔としての先進性と賑わいあふれる景観を創出すること。
- 残存する歴史的建造物や石積の水路等の歴史の多様性を生かした景観を創出すること。
- 歩行空間の賑わいの創出のため、ホスピタリティ表現(おもてなしの心)に配慮すること。

景観形成基準の一例

屋外付帯設備は、公共の場から見えないよう工夫するか、建築物本体との調和に配慮した意匠となるよう工夫すること



低層階の形態・意匠については、開放感のある形態・意匠とする等、ホスピタリティ表現(おもてなしの心)を大切にすること

伝統市街地景観

景観形成の方向性

- 社寺や歴史的建造物の趣を生かし、歴史的景観を向上させること。
- 社寺等の緑を生かした景観を創出すること。

景観形成基準の一例

建築物は、歴史的景観を損なわないよう、既存の歴史的建造物と適正距離を考慮した配置となるように努めること



歴史的なまちなみに調和した緑化に努めること

沿道商業景観

景観形成の方向性

- 屋外広告物と連携し、節度ある賑わいの景観を創出すること。
- 地域の個性を高め、機能的な沿道景観を創出すること。

景観形成基準の一例

敷地際の緑化や壁面緑化により、周辺への圧迫感の軽減に努めること



個々の建築物の規模はできるだけコンパクトに抑え、圧迫感・威圧感を軽減すること

市街地住宅景観

景観形成の方向性

- 緑豊かで落ち着いた住宅地景観を創出すること。
- 自然や周囲を取り巻く環境との調和を図ること。

景観形成基準の一例

周囲の住宅地との連続性に配慮し、一体感のある配置とすること



形態・意匠は、奇抜なものではなく、周辺の景観と調和し落ち着いたものとする

お問い合わせ

山形市 まちづくり政策部 まちなみデザイン課

〒990-8540 山形市旅籠町二丁目3番25号

TEL : 023-641-1212 (内線 512) FAX : 023-624-8407

E-mail : machinami@city.yamagata-yamagata.lg.jp