

# 景観計画区域内における行為の届出マニュアル (大規模建築物等の届出)

本マニュアルにおいては、以下の名称を使用します。

「法」・・・景観法

「条例」・・・静岡市景観条例

「規則」・・・静岡市景観条例等施行規則



## 1. はじめに

良好な景観形成を進めるため、周辺の景観に大きな影響を及ぼすおそれがある大規模建築物等の建築行為を行う場合については、「静岡市景観計画」第3章に定める景観形成基準（行為の制限）に基づき規制・誘導を図ります。また、一定規模以上の建築物や工作物の新築、増築、外観の変更等については、法第16条第1項に基づき、着手前に届出が必要となります。

さらに、計画の変更の際には、法第16条第2項に基づき、変更の届出が、行為の完了の際には、条例第14条の規定により、完了の届出がそれぞれ必要となります。

なお、本マニュアルは、届出に関する手続きなどを中心にもとめたマニュアルです。景観形成の方針や基準を確認する際には、「静岡市景観計画」をご覧ください。

## 静岡市景観計画

こちらが「静岡市景観計画」です。

「静岡市景観計画」には、景観形成の方針や守らなければならない景観形成の基準などが書かれています。

マニュアルと共に「静岡市景観計画」も読んでいただき、市民と事業者、行政が一体となって良好な景観形成を推進しましょう！

「都市と自然が調和し 心地よさが感じ続けられるまち」を理念とし、静岡市における良好な景観を形成していきます。



検索キーワード

静岡市景観計画

検索

## 2. 届出対象地域

景観計画区域：静岡市全域

## 3. 届出対象行為

	建築物	工作物
定義	建築基準法第2条第1号に定めるもの	次に掲げるもの(規則第4条) (1) 建築物に該当しない門、塀、垣、柵 (2) 擁壁 (3) 高架水槽、冷却塔、サイロ (4) 煙突、排気塔 (5) 記念塔 (6) 電波塔 (7) 屋外タンク (8) 高架道路、高架鉄道、橋りょう、横断歩道橋 (9) 建築物に該当しない車庫 (10) 自動販売機 (11) 土地に自立して設置する太陽光発電設備 など
届出に係る規模	<p>①高さ</p> <p>②面積</p> <p>敷地内の地階を除く延べ面積の合計が1,000㎡を超えるもの</p>	<p><b>煙突、記念塔、電波塔等</b></p> <p>上記(1)～(10)に該当する工作物</p> <p>10mを超えるもの</p> <p><b>太陽光発電設備</b></p> <p>上記(11)に該当する工作物</p>
届出に係る行為	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 新築</li> <li>○ 増築、改築、移転…床面積の合計が10㎡を超えるもの</li> <li>○ 外観の変更(修繕、模様替、色彩の変更) …変更部分の見付面積が50㎡を超えるもの</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 新設、増築、改築、移転</li> <li>○ 外観の変更 (修繕、模様替、色彩の変更) …変更部分の見付面積が10㎡を超えるもの</li> </ul>

※景観計画重点地区(宇津ノ谷地区、日の出地区、駿府城公園周辺地区、三保半島地区、御幸通り周辺地区、東静岡駅周辺地区)内は基準が異なります。詳細は、担当までお問い合わせください。

## 4. 手続きのフロー

### ① 事前協議（延べ面積 5,000 ㎡を超える建築物の場合のみ）

届出対象行為のうち、建築物で届出対象となる部分（既存部分は含みません）の延べ面積が 5,000 ㎡以上の場合は、②届出の 60 日前までに事前協議をお願いします。（事前協議の際は次ページ「5.届出書類等」のうち、その時点で作成できている資料をご提示ください。）

### ② 届出（法第 16 条第 1 項）

届出対象行為は、建築確認申請等の 30 日前まで（建築確認申請等を要しない場合は、行為の着手の 30 日前まで）に、市長へ届出書の提出（様式第 1 号）が必要です。また、景観形成基準（行為の制限）に適合しない場合は、市長は、必要に応じて勧告や変更命令を行います。

### ③ 変更の届出（法第 16 条第 2 項）

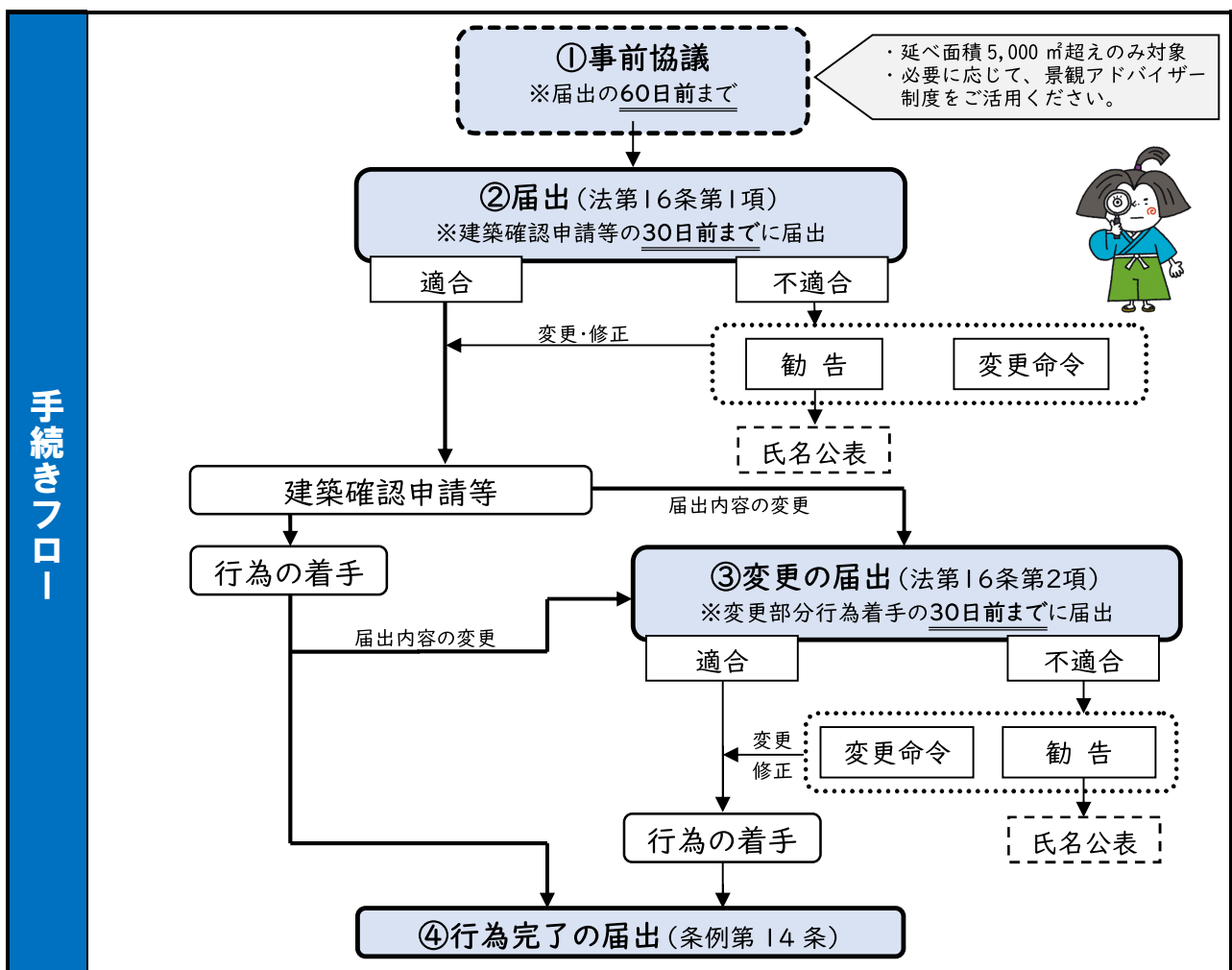
届出内容を変更しようとするときは、変更部分に着手する 30 日前までに「景観計画区域内における行為の変更届出書」（様式第 3 号）により届出をする必要があります。当初の届出に添付した図書のうち、変更に係るものを添付してください。

### ④ 行為完了の届出（条例第 14 条）

行為を完了したときは、遅滞なく「景観計画区域内における行為の完了届出書」（様式第 4 号）により届出が必要です。届出には、行為を完了したことを示す 2 方向以上からの写真を添付して下さい。

### ⑤ 行為着手の期間短縮（法第 18 条第 2 項）


届出から行為着手までの期間は、建築確認申請等を要する場合を除き短縮することができます。期間短縮を行いたいときは、届出書と合わせて短縮依頼書を提出して下さい。



上記、②③にて届出された行為について、景観計画との適合や良好な景観形成を推進するため、外壁・屋根の色彩や敷地内の緑化などについて、景観協議をさせていただく場合があります。

## 5. 届出書類等

※届出が必要な部数は、1部です。

建 築 物	工 作 物
●届出書(様式第1号)・・・(1枚目)及び(2枚目)	●届出書(様式第1号)・・・(1枚目)及び(3枚目)
<b>●景観チェックリスト(様式第2号)</b> ※該当する地区や行為のチェックリストのみを作成し、届出してください。	
<b>【 添 付 資 料 】</b>	
●付近見取図(縮尺1:2500程度)	
<b>●配置図(縮尺1:100程度)</b> 縮尺、方位、敷地境界線、建築物・工作物の位置、敷地の接する <u>道路の位置及び幅員</u> を明示してください。	
<b>●周辺状況写真</b> <input type="checkbox"/> 実際に建築する場所だけでなく、敷地の周辺の状況がわかるものを添付してください。 <input type="checkbox"/> 付近見取図もしくは配置図に <u>撮影場所及び撮影方向</u> を記入してください。	
<b>●着色立面図(縮尺1:50程度)</b> <input type="checkbox"/> 二面以上とし、 <u>マンセル値及び縮尺</u> を記入してください。 <input type="checkbox"/> 当該敷地内で新築・増築・外観の変更等を行う全ての建物が届出対象となります。 <u>駐輪場やポンプ室など小規模の建物</u> についても添付してください。 <input type="checkbox"/> 複数棟の建築を行う場合は、なるべく一つの立面図に併せて表示してください。 <input type="checkbox"/> 建物だけでなく、出来る限り下記の内容を併せて表示してください。 ・道路面、道路境界、敷地境界 ・ <u>外構(フェンス、屋外設備、植栽等)</u> <input type="checkbox"/> カラーパースにより上記内容が表現されている場合には、立面図への着色や上記内容の表示は不要です。	
<b>【その他の添付図面・添付資料】</b>	
<b>●カラーパース</b> <input type="checkbox"/> カラーパースがある場合は支障の無い限り添付してください。	
<b>●カタログ</b> <input type="checkbox"/> 駐輪場やフェンスなどメーカー製品を使用する場合は、カタログを添付して下さい。	
<b>●外構図</b> <input type="checkbox"/> <u>緑地部分を着色</u> するなど明示してください。また、高木や低木の別を記入してください。 <input type="checkbox"/> 受水槽やガスバルク等の <u>屋外設備やフェンス等の工作物の大きさや色</u> を記入してください。 <input type="checkbox"/> 上記内容を配置図に記載すれば、外構図は不要です。	
<b>●工事の内容に応じて、以下の図面を適宜追加してください。</b>	
<input type="checkbox"/> 敷地横断図 敷地内や隣接地及び敷地の接する道路との高低差が大きい場合は添付してください。	
<input type="checkbox"/> 夜間景観の概要 ライトアップやイルミネーション等を施す場合には、それらの概要が分かる資料を添付してください。	

※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。



## 6. 景観計画における地区の区分（一般地区）

本市域をまちづくりの方針や土地利用、周辺環境等に応じて、『一般地区』を「①都市景観促進地区」と「②土地利用別地区」に分類すると共に、各地区内をゾーンに区分しています。その上で、ゾーン別の景観形成基準（行為の制限）を定めています。

また、上記の『一般地区』ほか、令和2年4月1日時点で「宇津ノ谷地区」「日の出地区」「駿府城公園周辺地区」「三保半島地区」「御幸通り周辺地区」「東静岡駅周辺地区」の6地区が、『重点地区』に指定されています。詳しくは、ホームページにて確認いただくか、建築総務課までお問い合わせください。

### ① 都市景観促進地区

都市計画マスタープランに適合し、立地適正化計画と連携を図るため、都市機能を集約化する拠点となる地区について、景観形成方針及び基準を定め、地区の魅力向上及び都市機能の誘導促進のため、景観誘導を図る地区です。

ゾーン名	対象となる区域 (「静岡市立地適正化計画」における、以下の「集約化拠点形成区域」)	
静岡駅周辺ゾーン	静岡駅周辺地区	
清水駅周辺ゾーン	清水駅周辺地区	
東静岡駅周辺ゾーン	東静岡駅周辺地区	
草薙駅周辺ゾーン	草薙駅周辺地区	
駿河区役所周辺ゾーン	駿河区役所周辺地区	
安倍川駅周辺ゾーン	安倍川駅周辺地区	

「都市景観促進地区」は、静岡市立地適正化計画の「集約化拠点形成区域」と同じ区域です。



### ② 土地利用別地区

都市計画の用途地域をもとに区分した6つのゾーンごとに、景観形成方針及び基準を定め、地区の土地利用や周辺環境等に合った景観誘導を図る地区です。

ゾーン名		対象となる区域 (「都市景観促進地区」の区域を除く、以下の用途地域等)		
市街地景観ゾーン	住居系 市街地景観ゾーン	都市計画区域	市街化区域	第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域* 第二種住居地域*
	商業系 市街地景観ゾーン		市街化区域	商業地域、近隣商業地域*
	工業系 市街地景観ゾーン		市街化区域	準工業地域*、工業地域*、工業専用地域
	沿道系 市街地景観ゾーン		市街化区域	準住居地域 *第一種住居地域、第二種住居地域、近隣商業地域、 準工業地域、工業地域のうち、臨港地区以外の区域 で、幅員20m以上の道路に面する敷地
田園・緑地景観ゾーン		都市計画区域外	市街化調整区域	
自然景観ゾーン		都市計画区域外		

## 7. 色彩の基準

「静岡市景観計画」の第3章に記載された、各ゾーンにおける色彩基準をご確認ください。

建築確認申請等の30日以上前に届出して下さい。

景観計画区域内における行為の届出書

「届出者」は、建築主や所有者など、当該行為を行い、維持管理の責任を負う者を記入  
 令和3年9月1日より押印が不要となりました

令和2年3月1日

(宛先) 静岡市長

「用途地域」「集約化拠点形成区域」は、『静岡市地図情報インターネット提供サービス』の『都市計画情報』にて確認できます。

住所 静岡市葵区追手町5番1号  
 株式会社〇〇〇〇  
 届出者 氏名 代表取締役 静岡 太郎  
 電話 054-221-1049

第16条第1項の規定により、関係図書を添えて次のとおり届け出ます。

建築確認申請書の名称	(仮称)〇〇〇〇事務所棟		敷地内で用途地域がまたがっている場合は、両方の地域を記入
行為の場所等	地番	静岡市葵区紺屋町〇番〇号	
用途地域	<input checked="" type="checkbox"/> 市街化区域 ( <u>第一種住居地域</u> ) <input type="checkbox"/> 市街化調整区域 <input type="checkbox"/> 都市計画区域外 <input type="checkbox"/> 都市機能誘導区域 (集約化拠点形成区域) <input type="checkbox"/> 区域内 ( ) 地区 <input checked="" type="checkbox"/> 区域外		
景観計画の地区等	景観計画重点地区	- 地区	
	一般地区	<input checked="" type="checkbox"/> 住居系市街地景観ゾーン <input type="checkbox"/> 商業系市街地景観ゾーン <input type="checkbox"/> 工業系市街地景観ゾーン <input type="checkbox"/> 沿道系市街地景観ゾーン <input type="checkbox"/> 田園・緑地景観ゾーン <input type="checkbox"/> 自然景観ゾーン <input type="checkbox"/> 静岡駅周辺ゾーン <input type="checkbox"/> 清水駅周辺ゾーン <input type="checkbox"/> 東静岡駅周辺ゾーン <input type="checkbox"/> 草薙駅周辺ゾーン <input type="checkbox"/> 駿河区役所周辺ゾーン <input type="checkbox"/> 安倍川駅周辺ゾーン	
行為の期間	着手予定日	令和2年4月20日	完成予定日 令和3年2月15日
設計者	住所 (所在地)	静岡市葵区御幸町〇番〇号	
	氏名 (名称及び代表者氏名)	〇〇一級建築士事務所 代表取締役 〇〇 〇〇	
	電話番号	054-221-〇〇〇〇	
工事施工者	住所 (所在地)	静岡市葵区御幸町〇番〇号	
	氏名 (名称及び代表者氏名)	〇〇建設株式会社 代表取締役 〇〇 〇〇	
	電話番号	054-221-〇〇〇〇	
連絡先	住所 (所在地)	静岡市葵区追手町5番1号	
	氏名 (名称及び代表者氏名)	〇〇一級建築士事務所 代表取締役 〇〇 〇〇 担当者: 〇〇 〇〇	
	電話番号	054-221-〇〇〇〇	
敷地内における行為の種類	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 )	
	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 )	

「静岡市立地適正化計画」を確認してください。

地区の区分については、4ページを確認してください。

法第18条により、届出日から30日間の着手制限があるため、31日目以降の日付を記入  
 3/1届出 → 3/30着手予定 ×  
 3/1届出 → 3/31着手予定 ○

この項目では、「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

(注) □の事項については、該当するものにレを記入してください。

「建築物」の届出の方は届出様式の2枚目、「工作物」の届出の方は3枚目に記入

(建築物)

敷地及び敷地内全体の建築物に関する情報を記載

敷地面積は、届出部分の欄へ記入

敷地及び敷地内の建築物の概要

	届出部分	既存部分	合計
敷地面積	5,489.0 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	5,489.0 m <sup>2</sup>
建築面積	832.0 m <sup>2</sup>	2,440.0 m <sup>2</sup>	3,272.0 m <sup>2</sup>
延べ面積	4,992.0 m <sup>2</sup>	7,320.0 m <sup>2</sup>	12,312.0 m <sup>2</sup>

「建築物別の概要」においては、敷地内で新たな棟の建築は「新築」、既存建築物にくっつける建築は、「増築」を選択

建築物別の概要

敷地内に、届出対象となる建築物が複数棟ある場合は、建築物ごと「建築物別の概要」を記入(複数枚作成) その場合、2棟目以降は「敷地及び敷地内の建築物の概要」の記入は不要

新築 増築 改築 移転  
外観の変更 (修繕 模様替)

用途	事務所		
構造	鉄筋コンクリート 造 (一部 造)		
建築面積	832.0 m <sup>2</sup>	延べ面積	4,992.0 m <sup>2</sup>
最高の高さ	21.5 m	階数	6 階
屋上に設置する建築設備の種類及び高さ	高架水槽 3.0 m その他 ( 空調室外機・キュービクル ) 2.2 m・2.5m		
修繕若しくは模様替又は色彩の変更に関する事項	立面の各面の合計面積	- m <sup>2</sup>	
	外観の変更に係る部分の見付面積	外壁 (窓面の開口部を含む)	- m <sup>2</sup>
		- m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>

敷地内に、届出対象となる建築物が1棟となる場合は、上記の「敷地及び敷地内の建築物の概要」の「届出部分」と規模に関する数値が同じになります。

この欄は、修繕等の場合のみご記入ください。新築・増築等の場合には記入不要

		仕上げ (材料・方法)	色彩 (マンセル値)
		露出アスファルト防水	N6
の 色 彩	外壁材	押出成形セメント板フッ素樹脂塗装	10YR 8/1.5
	( 外壁低層部 )	磁器質タイル張り	10YR 5/2
	アクセント色	アルミパネル	5YR 6/14
アクセント部分の面積		アクセント部分の面積	見付面積 (開口部を含む) ÷ 5
	東立面	- m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>
	南立面	24.0 m <sup>2</sup>	1248.0 m <sup>2</sup> 249.6 m <sup>2</sup>
	西立面	- m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>
	北立面	- m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>
屋外広告物の有無		<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	

アクセント色とは、色彩の制限を超える色彩のことで、意匠的なアクセントとして見付面積の1/5未満で使用される色彩です。

この欄は、アクセント色を使用する場合のみ記入してください。見付面積の1/5未満であるか確認します。

[添付書類]

景観チェックリスト (様式第2号) 付近見取図 配置図 外部仕上げ表  
平面図 断面図 外構図 周辺状況写真 着色立面図 その他 (カラーパス)

(注)

- この面は、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をする場合に添付してください。
- の事項については、該当するものにレを記入してください。
- 仕上げ (材料・方法) 欄には、表面仕上の材料をできるだけ詳しく記入してください。
- アクセント部分の面積欄については、色彩の制限を超える場合に記入してください。

景観チェックリスト

1 良好な景観の形成のために配慮した事項について

(1) 地域特性や周辺環境の解析

静岡市の中心部に位置し、周辺には中高層のオフィスビルや店舗ビルが多く建ち並んでおり、商業地域としての賑わいが見られる。

敷地南側には公園があり、市街地のなかに潤いを与えている。

敷地北側の県道沿いは官公庁施設が立地しており、都市拠点となっている。そのため歩行者・自動車ともに交通量が多い。

(2) 敷地内配置計画及び周辺環境への景観配慮事項

県道に面した壁面の位置を周囲の建ち並びに揃え、まち並みの連続性を維持した。

高層棟部分は道路や公園との境界からセットバックして、圧迫感を低減させた。

敷地西側には公園の延長線として、南北に通り抜けできるオープンスペースを整備し、地域の回遊性の向上を図った。

(3) 建築物等の景観に対するデザイン・コンセプト（屋根及びスカイライン並びに外壁等）

周辺の建築物との調和を図るため、外壁は茶系色の落ち着いた色彩とし、基本となる色は既存の駐車場棟と同じ色彩とした。低層部分には少し明度を下げたタイルを使用して意匠に変化をつけることにより、長大な建物のイメージが軽減されるよう配慮した。

また、高さを周囲のオフィスビルなどと揃え、まち並みのスカイラインを保った。

(4) 外構計画及び敷地内緑化に対する景観配慮事項

敷地内にあった既存の中高木をそのまま生かし、また、接道部やオープンスペースにはシンボルツリーを設け、憩いのある空間形成に努めた。

部分的に壁面緑化・屋上緑化を取り入れることにより、立体的に広がりのある植栽計画とした。

(5) 設備計画における景観配慮事項（屋外設置機器類の配置等）

空調室外機やキュービクルは、前面道路や公園から直接望見できないよう、建物屋上の中央に配置し、また、周辺の高層建物からも目立たないよう、周囲に目隠しルーバーを設ける計画とした。

(6) その他特に景観形成に対し配慮した事項

※ 助言、協議事項

(注)

1 ※印のある欄は、記入しないでください。

2 次ページ以降は、行為を行う地区及び行為の種類に該当するチェックリストのページのみ添付してください。



「都市景観促進地区」については、「3」の「都市景観促進地区」のチェックリストを届出に添付  
 その場合、下記の「2」の「土地利用別地区」におけるチェックリストの添付は不要

このチェックリストから除外されているアンダーライン部分の工作物については、「(2)～(5)」の各工作物用のチェックリストを届出に添付  
 その場合、下記の「(1)」のチェックリストの添付は不要

2 景観計画区域内 (土地利用別地区) における基準について

(1) 建築物及び工作物（擁壁、高架道路、高架鉄道、橋りょう、横断歩道橋等、送電鉄塔、携帯電話等の基地局などの鉄塔類及び土地に自立した太陽光発電設備を除く。）

配慮指針	景観形成基準	チェック欄					
		住居系	商業系	工業系	沿道系	田園・緑地	自然
場所性・地域性を読み取り、施設計画に反映させる。	次に掲げる事項等を読み取り、	状況					
	地形や	✓					
	地域の歴史や成り立ちが醸し出すたたずまい、生活文化	✓					
	前面道路の形状や通りからの見え方	✓					
	前面道路の周辺住民の利用実態に応じた接道部の設え	✓					
	建物の規模や形態が構成する地域の空間的スケール感	✓					
	地域で多く使用されている色彩や素材	✓					
敷地全体でまとまりが感じられる施設計画とする。	建築物や広告物、門・塀、工作物、緑化などが一体的にデザインされ、敷地全体の均整が取れた施設計画とすること。	✓					
自然環境や歴史的・文化的資源と調和を図る。	自然資源を活かす、取り入れる。						
	緑のネットワークを意識した敷地内緑化、建物緑化を行う。						
	公園やオープンスペースに隣接する場合は、これらとの連続性を確保し、緑のネットワークを形成する。	✓					
	隣接する敷地等が生け垣などでしつらえられている場合は、その連続性を確保する。	✓					
	水辺や公園などに対して、オープンスペースを確保するなど、自然資源と一体的な空間の創出に努める。	✓					
	里山などの山並み、海辺、水辺等の自然資源に対して、開放感のある配置とする。						
自然資源への見通しが確保された建築物の配置、規模、形態とする。		✓					
景観資源を保全する、引き立てる。	景観資源に隣接する場合は、次に掲げるような配慮を行い、景観資源を引き立てる。						
	緑化による修景を行う。	—					
	景観資源に対して、建築設備や付属施設、屋外広告物等を近接させない。	—					
	屋根やひさし、外構の設えなどが協調されたデザインを取り入れる。	—					
	屋根や外壁の色彩は、色相や彩度などを協調する。	—					
富士山や市街地周辺の里山等への見通しを確保するような建築物の配置や規模・形態を工夫する。							
空の広さや開放感	建築物の屋上設備や塔屋は、目立たないよう意匠や配置に工夫し、次の基準に適合させる。						

該当する「ゾーン」のチェック欄に記入してください。  
 基準に適合している場合は「✓」を記入  
 敷地条件や施設内容により、該当しない基準である場合は「—」を記入

グレー部分は記入不要

本マニュアルでは、以降のチェックリストの記載例を省略しますが、届出においては、以降のチェックリストについても作成し、届出に添付してください。



## 都市と自然と人が調和し 心地よさが感じ続けられるまち



協議・届出窓口

静岡県 都市局 都市計画部 景観まちづくり課 都市景観推進係  
〒420-8602 静岡県葵区追手町5番1号7階


T E L : 054-221-1049

F A X : 054-221-1294

E - M a i l : keikan-machidukuri@city.shizuoka.lg.jp

### 検索キーワード

「景観計画区域内における行為の届出マニュアル」について

検索 

「静岡県景観計画」について

検索 