

第3章 良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項

景観計画では、新たに発生する届出対象となる行為について、行為者に対し行為に着手する前に届出を義務付け、景観形成基準との適合を確認します。

本町における景観形成基準は、「一般地区の景観形成基準」、「景観形成重点地区の景観形成基準」の二段階で構成します。



(1) 一般地区

①届出対象行為

「景観の柱」となる要素に対し、影響を及ぼす行為について、対象を設定します。

下表に掲げる区分に示す行為を行う場合には、景観法第16条第1項の規定に基づき、町長への届出が必要となります。

| 届出が必要な行為 | | 規模 |
|--|--|--|
| 1)建築物*1の建築等 | | |
| 新築*2、増築*3、改築*4 若しくは移転*5 | | □高さ*810m以上、又は建築面積*9500㎡以上 |
| 外観を変更することとなる 修繕*6若しくは模様替*7 又は色彩の変更 | | □上記に該当するもののうち、外観変更に係る見付面積*10の 合計が全体見付面積の1/2以上のもの |
| 2)工作物(注)の建設等 | | |
| 新設、増築、改築 若しくは移転 | | □次のいずれかに該当するもの ・擁壁類：高さ2m以上 ・柱等：高さ10m以上 ・築造面積*11500㎡以上 |
| 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 | | □上記に該当するもののうち、外観変更に係る見付面積の合 計が全体見付面積の1/2以上のもの |
| 3)開発行為*12 | | □区域面積 1,000㎡以上 |
| 4)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 | | □行為地面積 1,000㎡以上 |
| 5)木竹の植栽又は伐採 | | □行為地面積 1,000㎡以上 |

・ 3)、4)、5)については同一事業者などによる隣接地の行為についても、行為実施の時点によらず遡及し同一の開発とみなします。

・ (注)の対象となる工作物は、次に挙げるものを指します。

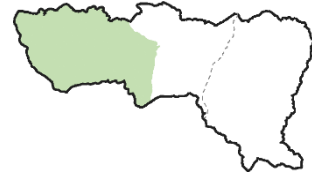
- (1) 煙突、鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱、木柱その他これらに類するもの
- (2) 広告塔、広告板、装飾塔、記念塔その他これらに類するもの
- (3) 高架水槽、サイロ、物見塔その他これらに類するもの
- (4) 塀、かき柵、擁壁類その他これらに類するもの
- (5) 乗用エレベーター又はエスカレーターで観光のためのもの
- (6) ウォーターシュート、コースターその他これらに類する高架の遊戯施設
- (7) メリーゴーラウンド、観覧車、オクトパス、飛行塔その他これらに類する回転運動をする遊戯施設で原動機を使用するもの
- (8) 製造施設、貯蔵施設、遊戯施設、自動車車庫の用途に供する工作物
- (9) 風力発電設備、太陽光発電設備その他これらに類するもの

・ 「*1」～「*12」については【用語の解説】参照してください。

【用語の解説】

| | | |
|-----|------------|--|
| *1 | 建築物 | 建築基準法第2条第1項に規定する「建築物」。 |
| *2 | 新築 (新設) | 建築物(工作物)の存しない敷地(更地)に建築物(工作物)を造ること。 |
| *3 | 増築 | 1の敷地内にある既存の建築物(工作物)の延床面積又は高さを増加させること。 |
| *4 | 改築 | 建築物(工作物)の全部若しくは一部を除却し、又はこれらの部分が災害等によって滅失した後引き続きこれと用途、規模、構造の著しく異なる建築物を建てることをいう。従前のものと著しく異なるときは、新築(新設)又は増築となる。なお、使用材料の新旧を問わない。 |
| *5 | 移転 | 同一敷地内で建築物(工作物)を移動すること。他の敷地へ移す場合は新築(新設)又は増築扱いとなる。 |
| *6 | 修繕 | 既存の建築物(工作物)の部分に対して、おおむね同様の形状、寸法、材料により行われる工事。 |
| *7 | 模様替 | 既存の建築物(工作物)の部分に対して、おおむね同様の形状、寸法によるが、材料、構造種別等が異なるような工事。 |
| *8 | 高さ | 地盤面(地盤面が2以上ある場合又は傾斜している場合は平均地盤面)から建築物又は工作物の上端までの最高高さ。 |
| *9 | 建築面積 | 建築基準法施行令第2条第2号に規定する「建築面積」。 |
| *10 | 見付面積 | 建築物(工作物)の張り間方向又はけた行き方向の鉛直投影面積(建築基準法施行令第46条第4項)。 |
| *11 | 築造面積 | 建築基準法施行令第2条第5号に規定する「築造面積」。 |
| *12 | 開発行為 | 都市計画法第4条第12項に規定する「開発行為」。 |

②景観形成基準



山岳ゾーン

自然公園法による特別地区などに指定されている「山岳ゾーン」においては、自然公園法に基づく許可制度によって、自然景観を大きく損ねるような行為は基本的に許可されません。そのため、「景観の柱」となる要素に対してコントロールを図っていくことが可能であることから、景観計画における届出対象行為の適用除外とします。

1

2

3

4

5

6

山腹ゾーン



1

2

3

4

5

6

| 行為 | 項目 | 景観形成基準 |
|----------------|-------------|--|
| 建築物・工作物 | 配置 | □周囲の環境に配慮したゆとりある配置とする。 |
| | 高さ | □周囲の山並みや蔵王連峰への眺望を阻害せず、周囲と調和した高さとする。 |
| | 形態・意匠 | □周囲の里山や果樹園・田園集落と調和した形態・意匠となるよう配慮する。 □松川の水辺では、水辺を生かし周囲の自然と調和した形態・意匠となるよう配慮する。 □大規模な建築物等では、長大な壁面を避け、周囲に与える圧迫感の軽減に努めた形態・意匠となるよう配慮する。 |
| | 色彩・素材 | □周辺の樹木や山並みから突出した色の使用は避け、自然景観と調和した色彩となるよう配慮する。 □外壁の基調となる色彩は、高彩度の色は避け、色彩を組み合わせる場合には、全体としてのトーンを合わせた統一感のある配色とする。 □屋根の色彩は、建物との調和に配慮し、周囲から突出しないものとする。 □太陽電池モジュール、フレーム、その他付属設備等の工作物は全体として、明度・彩度共に低い目立たないものとする。 |
| | 設備類 | □屋上設備、屋外設備は、建築物との一体化や道路等の公共空間から見えない位置に配置する。やむを得ない場合には、通りからの見通しに対する遮へいや植栽等を行い、周囲の景観に影響を与えないよう配慮する。 |
| | 外構・緑化等 | □地域の植生に配慮した緑化に努める。 □駐車場を設ける場合には、出入口を最小限に整理し、道路境界部や敷地内における植樹等、周囲に閑散とした印象とならないよう配慮する。 |
| 開発行為・土地の形質の変更等 | 周辺への配慮 | □周囲の自然環境、植生等に配慮する。 □行為地は沿道など周囲からの見え方に留意し、土地の形質の変更等の位置、方法を工夫し、敷地の緑化に努める。 |
| | 造成等 | □山の尾根線や形状が著しく変わる造成は避け、連続する山の稜線を分断しない。 □既存の地形を生かした造成に努め、切土・盛土は最小限とする。 □法面や擁壁等を設ける場合には、周囲の環境との調和に配慮した素材や工法とする。 |
| | 既存樹木・樹林等の保全 | □集落内や通り沿い等で地域の景観を印象づける高木等の既存樹木は、可能な限り保全するよう努める。 □植樹をする際は、周囲の自然植生に配慮した樹種の選択に努める。 □伐採後は、自然の植生の再生に向けた措置を行うよう努める。 |

山すそ・平地ゾーン



| 行為 | 項目 | 景観形成基準 |
|----------------------------|---------------------|--|
| 建築物 ・工作物 | 配置 | <input type="checkbox"/> 蔵王連峰への眺望を形作る前景として、周辺の農地や河川等の眺めを損ねないよう配慮し、周辺の建築物との連続性に配慮した配置とする。 <input type="checkbox"/> 大規模な施設となる場合には、オープンスペースを有効に配置し、潤いある市街地景観の形成に努める。 |
| | 高さ | <input type="checkbox"/> 青麻山や蔵王連峰への眺望を意識し、周辺と調和した高さとする。 |
| | 形態 ・意匠 | <input type="checkbox"/> 周囲の里山や果樹園・田園集落と調和した形態・意匠となるよう配慮する。 <input type="checkbox"/> 大規模な建築物等では、長大な壁面を避け、周囲に与える圧迫感の軽減に努めた形態・意匠となるよう配慮する。 |
| | 色彩 ・素材 | <input type="checkbox"/> 蔵王連峰へ向かう山並みの風景や、周辺の農村風景から突出した色の使用は避け、田園や集落の景観に調和した色調とする。 <input type="checkbox"/> 既存の集落で多くみられる建造物と調和するよう、外壁や屋根における素材や色彩となるよう配慮する。 <input type="checkbox"/> 外壁の基調となる色彩は、高彩度の色は避け、色彩を組み合わせる場合には、全体としてのトーンを合わせた統一感のある配色とする。 <input type="checkbox"/> 屋根の色彩は、建物との調和に配慮し、周囲から突出しないものとする。 <input type="checkbox"/> 太陽電池モジュール、フレーム、その他付属設備等の工作物は全体として、明度・彩度共に低い目立たないものとする。 |
| | 設備類 | <input type="checkbox"/> 屋上設備、屋外設備は、建築物との一体化や道路等の公共空間から見えない位置に配置する。やむを得ない場合には、通りからの見通しに対する遮へい、植栽等を行い、周囲の景観に影響を与えないよう配慮する。 |
| | 外構 ・緑化等 | <input type="checkbox"/> 地域の植生に配慮した緑化に努める。 <input type="checkbox"/> 駐車場を設ける場合には、出入口を最小限に整理し、道路境界部や敷地内における植樹等、周囲に閑散とした印象とならないよう配慮する。 |
| 開発行為 ・土地の 形質の変 更等 | 周辺への 配慮 | <input type="checkbox"/> 周囲の自然環境、植生等に配慮する。 <input type="checkbox"/> 行為地は沿道など周囲からの見え方に留意し、土地の形質の変更等の位置、方法を工夫し、敷地の緑化に努める。 |
| | 造成等 | <input type="checkbox"/> 既存の地形を生かした造成に努め、切土・盛土は最小限とする。 <input type="checkbox"/> 法面や擁壁等を設ける場合には、周囲の環境との調和に配慮した素材や工法とする。 |
| | 既存樹 木・樹林 等の保全 | <input type="checkbox"/> 集落内や通り沿い等で地域の景観を印象づける高木等の既存樹木は、可能な限り保全するよう努める。 <input type="checkbox"/> 植樹をする際は、周囲の自然植生に配慮した樹種の選択に努める。 <input type="checkbox"/> 伐採後は、自然の植生の再生に向けた措置を行うよう努める。 |

1

2

3

4

5

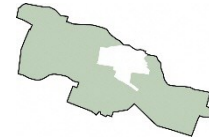
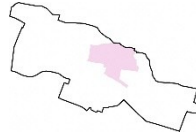
6

(2) 景観形成重点地区

【遠刈田地区】

①届出対象行為

下表に掲げる区分に示す行為を行う場合には、景観法第16条第1項の規定に基づき、町長への届出が必要となります。



| 届出が必要な行為 | | 温泉街にぎわい地区 | 暮らし保全地区 |
|--|---|---|---------------|
| 1)建築物*1の建築等 | | | |
| 新築*2、増築*3、改築*4 若しくは移転*5 | □規模に関わらず全ての行為 (10㎡未満を除く) | □高さ10m以上、又は建築面積*9 200㎡以上 | |
| 外観を変更することとなる 修繕*6若しくは模様替*7 又は色彩の変更 | | □上記に該当するもののうち、外観変更に係る見付面積*10 の合計が全体見付面積の1／2以上のもの | |
| 2)工作物(注)の建設等 | | | |
| 新設、増築、改築 若しくは移転 | □高さ*81m以上のもの(擁壁・柱等) □それ以外は築造面積*1110㎡以上 | □次のいずれかに該当するもの ・擁壁類:高さ2m以上 ・柱等:高さ5m以上 ・築造面積:200㎡以上 | |
| 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 | | □上記に該当するもののうち、外観変更に係る見付面積の合計が全体見付面積の1／2以上のもの | |
| 3)開発行為*12 | | □区域面積が10㎡以上 | □区域面積が100㎡以上 |
| 4)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 | | □行為地面積が10㎡以上、又は 高さ0.5m以上の盛土・切土を生じる行為 | □行為地面積が100㎡以上 |
| 5)木竹の植栽又は伐採 | | □行為地面積が10㎡以上 | □行為地面積が100㎡以上 |

・3)、4)、5)については同一事業者などによる隣接地の行為についても、行為実施の時点によらず遡及し同一の開発とみなします。

・(注)の対象となる工作物は、次に挙げるものを指します。

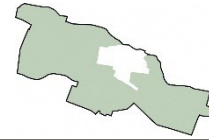
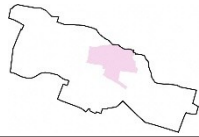
- (1) 煙突、鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱、木柱その他これらに類するもの
- (2) 広告塔、広告板、装飾塔、記念塔その他これらに類するもの
- (3) 高架水槽、サイロ、物見塔その他これらに類するもの
- (4) 塀、かき柵、擁壁類その他これらに類するもの
- (5) 乗用エレベーター又はエスカレーターで観光のためのもの
- (6) ウォーターシュート、コースターその他これらに類する高架の遊戯施設
- (7) メリーゴーラウンド、観覧車、オクトパス、飛行塔その他これらに類する回転運動をする遊戯施設で原動機を使用するもの
- (8) 製造施設、貯蔵施設、遊戯施設、自動車車庫の用途に供する工作物
- (9) 風力発電設備、太陽光発電設備その他これらに類するもの

・「*1」～「*12」については【用語の解説】参照してください。

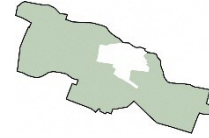
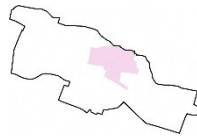
【用語の解説】

| | | |
|-----|------------|---|
| *1 | 建築物 | 建築基準法第2条第1項に規定する「建築物」。 |
| *2 | 新築 (新設) | 建築物(工作物)の存しない敷地(更地)に建築物(工作物)を造ること。 |
| *3 | 増築 | 1の敷地内にある既存の建築物(工作物)の延床面積又は高さを増加させること。 |
| *4 | 改築 | 建築物(工作物)の全部若しくは一部を除却し、又はこれらの部分が災害等によって滅失した後引続きこれと用途、規模、構造の著しく異なる建築物を建てることをいう。従前のものと著しく異なるときは、新築(新設)又は増築となる。なお、使用材料の新旧を問わない。 |
| *5 | 移転 | 同一敷地内で建築物(工作物)を移動すること。他の敷地へ移す場合は新築(新設)又は増築扱いとなる。 |
| *6 | 修繕 | 既存の建築物(工作物)の部分に対して、おおむね同様の形状、寸法、材料により行われる工事。 |
| *7 | 模様替 | 既存の建築物(工作物)の部分に対して、おおむね同様の形状、寸法によるが、材料、構造種別等が異なるような工事。 |
| *8 | 高さ | 地盤面(地盤面が2以上ある場合又は傾斜している場合は平均地盤面)から建築物又は工作物の上端までの最高高さ。 |
| *9 | 建築面積 | 建築基準法施行令第2条第2号に規定する「建築面積」。 |
| *10 | 見付面積 | 建築物(工作物)の張り間方向又はけた行き方向の鉛直投影面積(建築基準法施行令第46条第4項)。 |
| *11 | 築造面積 | 建築基準法施行令第2条第5号に規定する「築造面積」。 |
| *12 | 開発行為 | 都市計画法第4条第12項に規定する「開発行為」。 |

②景観形成基準



| 行為 | 項目 | 温泉街にぎわい地区 | 暮らし保全地区 |
|---------|-------|---|---|
| 建築物・工作物 | 配置 | <p>□通りに面して建物の軒先が連なる配置とするなど、通りとしての連続性によるまちなみの創出に配慮する。やむを得ず後退する場合には、道路との境界における連続性の創出につながる外構となるよう配慮する。</p> <p>□蔵王連峰への眺望や松川沿いの河川景観を阻害するような人工物の配置は避ける。</p> | <p>□周囲との連続性に配慮した配置とする。</p> <p>□蔵王連峰への眺望や松川沿いの河川景観を阻害するような人工物の配置は避ける。</p> |
| | 高さ | <p>□周囲の山並みや蔵王連峰への眺望を阻害せず、周囲と調和した高さとする。</p> | <p>□周囲の山並みや蔵王連峰への眺望を阻害せず、周囲と調和した高さとする。</p> |
| | 形態・意匠 | <p>□通り沿いでは、通りに面して低層部に開口部を設ける等により、遮へい性を低減し、歩行者からの見え方に配慮したにぎわいを創出する景観の形成を図る。</p> <p>□通りに面する軒下空間を設けるなど、通り沿いの空間での憩いや交流を生み出す仕掛けにつながる形態・意匠の工夫に努める。</p> <p>□大規模な建築物となる場合には、分棟や分節化等により長大な壁面を避け、周囲に与える圧迫感の軽減に努めた配置・形態・意匠となるよう配慮する。</p> | <p>□周囲の里山や果樹園・田園集落と調和した形態・意匠となるよう配慮する。</p> <p>□大規模な建築物となる場合には、分棟や分節化等により長大な壁面を避け、周囲に与える圧迫感の軽減に努めた配置・形態・意匠となるよう配慮する。</p> <p>□松川の水辺では、水辺を生かし周囲の自然と調和した形態・意匠となるよう配慮する。</p> |



1

2

3

4

5

6

| 行為 | 項目 | 温泉街にぎわい地区 | 暮らし保全地区 |
|---------|--------|--|---|
| 建築物・工作物 | 色彩・素材 | <p>□既存の建造物等と調和するよう、外壁や屋根における素材や色彩に配慮し、反射性の高い素材の使用は避ける。</p> <p>□外観の基調となる色彩は、高彩度の色の使用は避ける。色彩を組み合わせる場合には、全体としてのトーンを合わせるよう配慮する。</p> <p>□商店等でにぎわい創出につながる彩度の高い色の使用は低層部やスポット的な利用にとどめ、建物全体として統一感のある配色とする。</p> <p>□太陽電池モジュール、フレーム、その他付属設備等の工作物は全体として、明度・彩度共に低い目立たないものとする。</p> | <p>□周辺の樹木や山並みから突出した彩度の高い色の使用は避け、自然景観と調和した色彩となるよう配慮する。</p> <p>□外観の基調となる色彩は、高彩度の色の使用は避け、色彩を組み合わせる場合には、全体としてのトーンを合わせた統一感のある配色とする。</p> <p>□屋根の色彩は、建物との調和に配慮し、周囲から突出しないものとする。</p> <p>□太陽電池モジュール、フレーム、その他付属設備等の工作物は全体として、明度・彩度共に低い目立たないものとする。</p> |
| | 設備類 | <p>□屋上設備、屋外設備は、建築物との一体化や道路等の公共空間から見えない位置に配置する。やむを得ない場合には、通りからの見通しに対する遮へい、植栽等を行い、周囲の景観に影響を与えないよう配慮する。</p> | <p>□屋上設備、屋外設備は、建築物との一体化や道路等の公共空間から見えない位置に配置する。やむを得ない場合には、通りからの見通しに対する遮へい、植栽等を行い、周囲の景観に影響を与えないよう配慮する。</p> |
| | 外構・緑化等 | <p>□道路から建物等が後退する場合には、塀や生垣、樹木や花壇などを配置するなどにより、通りの連続性の創出に配慮する。</p> <p>□駐車場を設ける場合には、出入口を最小限に整理し、道路境界部や敷地内における植樹等、周囲に閑散とした印象とならないよう配慮する。</p> | <p>□道路に面して空地や駐車場を設ける場合には、道路との境界部に生垣、樹木等を配置し、周囲の自然との調和を図る。</p> <p>□駐車場を設ける場合には、出入口を最小限に整理し、閑散とした印象とならないよう配慮する。</p> <p>□大規模な工作物等を道路等の公共の場から望見できる場所に設置する場合には、道路等から直接、設備類が見えないよう植栽や塀等で遮へいし、周囲の景観との調和を図る。</p> <p>□地域の植生や自然景観との調和に配慮した緑化に努める。</p> |

1

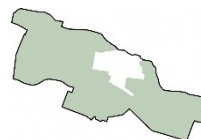
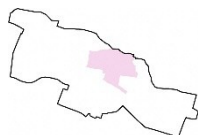
2

3

4

5

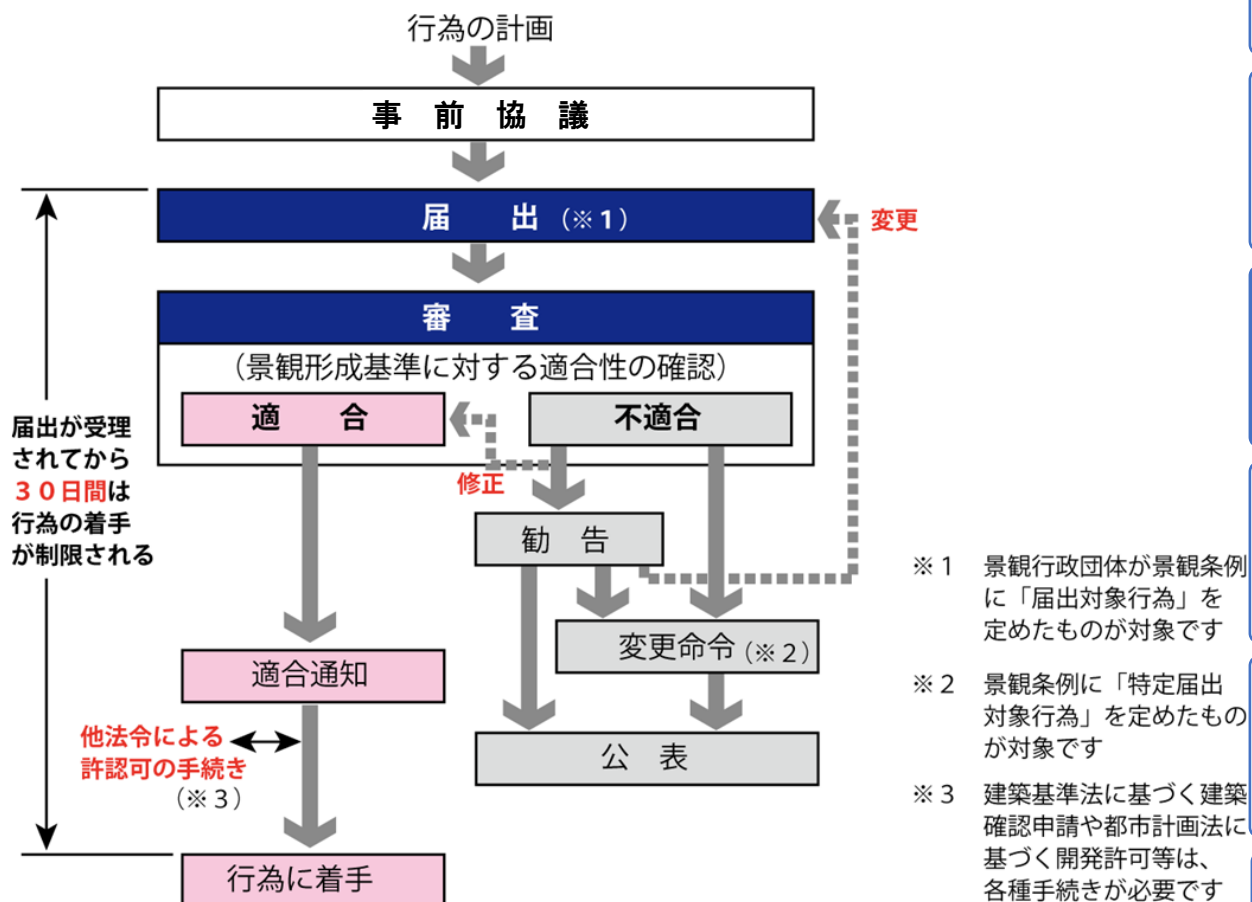
6



| 行為 | 項目 | 温泉街にぎわい地区 | 暮らし保全地区 |
|----------------|-------------|--|--|
| 開発行為・土地の形質の変更等 | 周辺への配慮 | <input type="checkbox"/> 周囲の自然環境、植生等に配慮する。 <input type="checkbox"/> 行為地は沿道など周囲からの見え方に留意し、土地の形質の変更等の位置、方法を工夫し、敷地の緑化に努める。 | <input type="checkbox"/> 周囲の自然環境、植生等に配慮する。 <input type="checkbox"/> 行為地は沿道など周囲からの見え方に留意し、土地の形質の変更等の位置、方法を工夫し、敷地の緑化に努める。 |
| | 造成等 | <input type="checkbox"/> 既存の地形を生かした造成に努め、切土・盛土は最小限とする。 <input type="checkbox"/> 法面や擁壁等を設ける場合には、周囲の環境との調和に配慮した素材や工法とする。 | <input type="checkbox"/> 既存の地形を生かした造成に努め、切土・盛土は最小限とする。 <input type="checkbox"/> 法面や擁壁等を設ける場合には、周囲の環境との調和に配慮した素材や工法とする。 |
| | 既存樹木・樹林等の保全 | — | <input type="checkbox"/> 集落内や通り沿い等で地域の景観を印象づける高木等の既存樹木は、可能な限り保全するよう努める。 |
| 木竹の植栽・伐採 | | <input type="checkbox"/> 伐採後は、自然の植生の再生に向けた措置を行うよう努める。 | <input type="checkbox"/> 植樹をする際は、周囲の自然植生に配慮した樹種の選択に努める。 <input type="checkbox"/> 伐採後は、自然の植生の再生に向けた措置を行うよう努める。 |

(3) 届出の流れ

1) 届出の流れ



▲届出の流れイメージ

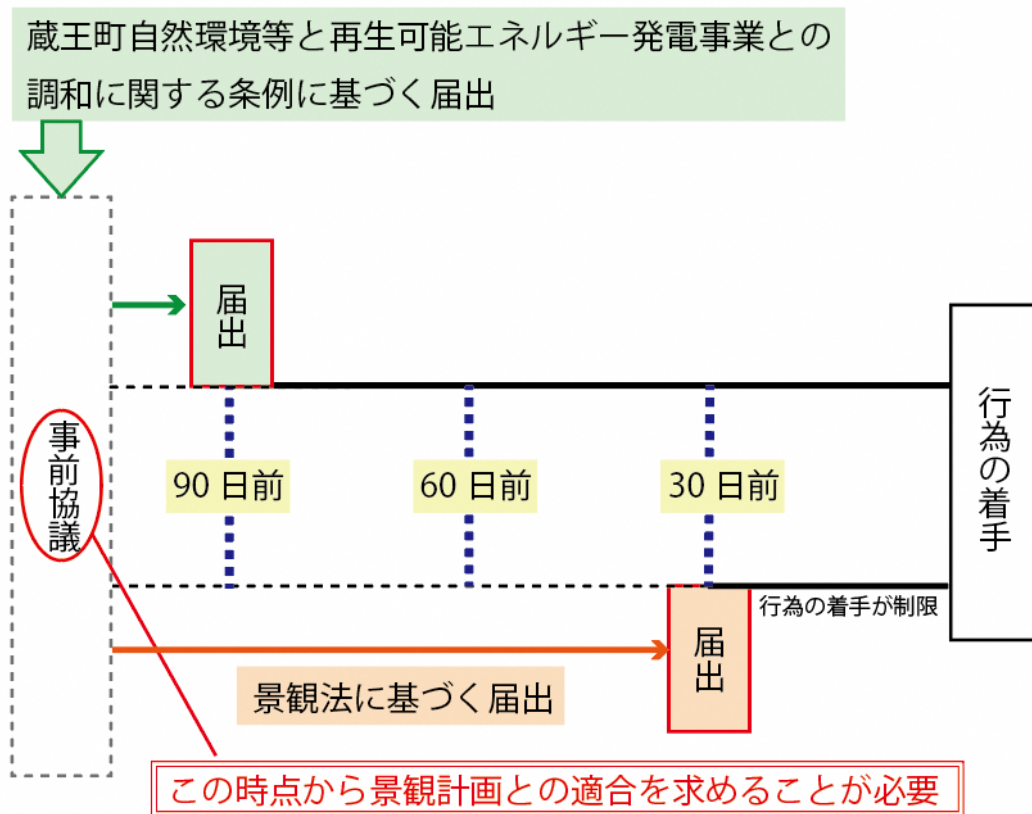
※「届出の対象外となる行為」については、「蔵王町景観計画 届出のガイドライン」を参照してください。町ホームページより閲覧、ダウンロードが可能です。

2)「蔵王町自然環境等と再生可能エネルギー発電事業との調和に関する条例」の 行為着手期間との整合について

景観計画における届出の期限は事業着手の30日前となっており、景観形成基準との適合を認められない場合は、届出を受理してから30日以内に、行為の内容に対し勧告を出すことができます。

一方で、蔵王町自然環境等と再生可能エネルギー発電事業との調和に関する条例では事業着手の90日前までの届出としており、同条例に基づいて届出した内容であっても、蔵王町景観計画の景観形成基準に合致しないことも考えられます。

そのため、蔵王町自然環境等と再生可能エネルギー発電事業との調和に関する条例に基づく事前協議の時点で蔵王町景観計画について事業者へ周知し、理解を求める必要があります。



▲各届出のタイミングのイメージ図