

長井市 景観法に基づく行為の届出 Q&A

質問			答え
1	一般事項について	景観法とはどのような法律ですか。	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、景観整備機構等の制度整備がされています。
2		いつから届出の対象になるのですか。	平成23年7月31日以降に届出対象となる行為に着手するものについて、平成23年7月1日以降に届出を受け付けます。届出が受理されてから30日間は当該届出にかかる行為に着手することはできません。なお、届出行為が景観形成基準に適合している場合は、届出受理後30日以内に長井市建設課より適合通知を行いますので、この通知を受けて行為に着手していただいて支障ありません。
3		届出はどこに提出するのですか。	届出窓口は下記のとおりです。 長井市建設課(景観・建築住宅係) TEL:0238-87-0863 FAX:0238-84-5969 事前相談を受け付けていますので、お問い合わせください。
4		届出後、何日経過すれば行為に着手してもよいのですか。	届出行為が景観形成基準に適合している場合は、届出受理後30日以内に長井市建設課より適合通知を行いますので、この通知を受けて行為に着手していただいて支障ありません。また、届出行為が景観形成基準に適合しない箇所がある場合は、届出受理後30日以内に長井市建設課より勧告、変更命令又は期間延長通知を行いますので、設計の変更等を再検討していただく必要があります。なお、経過日数の考え方は、届出受理日の翌日を1日目として算定します。
5		行為が完了した時に、完了届等の届出が必要ですか。	行為の完了後に、着手前と着手後の写真データを提出していただきます。
6		届出の必要のない規模の建築物や工作物等は、景観配慮は必要無いのですか。	届出の必要のない一定規模以下の建築物等に関しても、景観に配慮していただく必要はあります。景観法に基づく届出は不要ですが、建築物や工作物に関して行為を行う際は、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。
7	受付・審査について	他法令による手続きと届出との関係はどうなりますか。	景観法の届出と他法令の手続きは基本的にそれぞれ独立しているものです。したがって、他法令の手続きを景観法の届出が拘束することはありませんし、その逆もありません。ただし、双方の法令の規定を満たすことが必要ですので、事前相談を行い、手戻りが生じないように留意してください。 ■景観法に基づく届出と関わりのある法律(条例)と制度 ・建築確認申請(建築基準法) ・開発行為(都市計画法) ・屋外広告物申請(屋外広告物法 又は 山形県屋外広告物条例)
8		他の市町村の区域にまたがる場合は、届出先はどうなるのですか。	他の景観行政団体と行為の区域又は物件がまたがる場合は、両方の景観行政団体に届出が必要です。
9		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。	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。また、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、延長することがあります。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。
10		建築物と工作物を同一の敷地内に同時に建てる時の届出書は一つでよいのですか。	同一の敷地内で行うのであれば、一つの届出とすることが可能です。
11		届出書を提出した後、市における審査中に、設計を変更する場合はどのような手続きが必要ですか。	変更の内容によりますが、原則として従前の届出の取り下げと、新たな設計に基づく届出書の提出が必要です。この場合、行為の着手制限が再度適用されます。
12		届出書を提出し、市における審査終了後(適合通知を受け取った後)に設計を変更する場合は、どのような手続きが必要ですか。	審査終了後の変更については、変更届出書の提出が必要となります。この場合も、行為の着手制限が再度適用されます。

13	届出はどの区域で必要になりますか。	長井市内全域が対象となります。 なお、本町・栄町周辺地区を景観重要地区に指定しており、区域によって届出対象規模や景観形成基準の内容が異なります。
14	届出の必要な行為とは、どのような行為ですか。	届出対象行為は、一定規模を超える次の行為になります。 ①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 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 ⑤屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積
15	土地の形質の変更とはどのようなものをいうのですか。	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、通常の管理行為は形質の変更とは考えません。
16	物件の堆積とはどのようなものをいうのですか。	屋外において堆積するもので、土石、廃棄物、再生資源、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・製品等が考えられます。
17	森林や樹木の伐採は、届出が必要ですか。	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、届出対象行為の規模を超えれば土地の形質の変更の届出の対象となります。
18	大規模な工場敷地内等で、外部から見通せない場所での行為も届出が必要ですか。	届出は必要です。
19	景観重要地区を除く全区域では、建築物の建築等で建築面積が500㎡を超える場合は届出対象とされるが、増築の場合は増築部分のみの面積が500㎡を超えている場合に届出が必要になるのですか。	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500㎡を超える場合は届出が必要となります。
20	建築物・工作物の意匠、色彩等の決定については、地元の同意などは必要ないのですか。	届出をする際に必要な要件ではありません。
21	塗替えは届出対象になりますか。	色の塗替えも色彩の変更となり、行為の規模により届出が必要となります。
22	建築等及び建設等の届出が必要な高さはその部分で判断するのですか。	図のAを超える行為が届出の対象になります。 建築物及び工作物の新築(新設)の場合は、施工後の高さで判断します。 建築物の地盤面は、建築基準法施行令第2条第1項第6号に示す地盤面をいいます。 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基準を超える場合には届出が必要となります。 また、盛土をして工作物を新設する場合は、盛土面の上部からの高さが算定基準となります。 〈高さの考え方〉 ※地盤面 建築物が、周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面のこと。 基準となるAの高さ(重要地区を除く全区域) ○建築等・・・10m ○建設等(電気供給又は電気通信のための施設その他これらに類するものを除く)・・・10m ○建設等(電気供給又は電気通信のための施設その他これらに類するもの)・・・20m
	届出規模について	図の行為が届出の対象になります。 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。 増築の場合は、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500㎡を超える場合に届出が必要となります。 開発行為、土地の形質の変更の場合も、合計面積が基準を超える場合に届出が必要になります。

23	建築等及び建設等の届出が必要な面積はどのように判断するのですか。	〈面積の考え方〉 既存部分 100㎡ 増築部分 600㎡ 合計面積700㎡ 必要 既存部分 300㎡ 増築部分 300㎡ 合計面積600㎡ 必要 既存部分 100㎡ 増築部分 300㎡ 合計面積400㎡ 不要 既存部分 600㎡ 増築部分 300㎡ 合計面積900㎡ 必要 基準となる面積(重要地区を除く全区域) ○建築等・・・500㎡ ○建設等・・・500㎡ ※水平投影面積 土地や建物を真上から見たときの面積で、土地や建物の凸凹や斜面の部分があっても、その土地や建物が水平だとして測った面積のこと。
24	外観の変更、色彩の変更について、届出が必要なのはどのような場合ですか。	建築面積又は高さが基準を超え、かつ変更面積が見付面積の基準を超える場合が届出の対象になります。色彩、見付面積、変更面積／見付面積の割合を記載していただく必要があります。(全体の面積で判断) 〈外観の変更の考え方〉 ※建築面積での考えた場合 基準となる面積又は高さと割合(重要地区を除く全区域) ○建築等・・・建築面積500㎡又は高さ10mを超える建築物、かつ変更面積が見付面積の1/2を超える場合 ○建設等・・・築造面積500㎡又は高さ10mを超える工作物、かつ変更面積が見付面積の1/2を超える場合
25	届出規模について 屋根の塗替えについては届出面積をどのように考えるか。	届出面積については、一面の垂直投影面積(屋根及び窓等のガラス面を含める。)が対象となります。それぞれの面から見た屋根の見付面積を変更する面の見付面積と考えます。(全体の面積で判断) 〈屋根の塗替えの考え方〉 基準となる面積又は高さと割合(重要地区を除く全区域) ○建築等・・・建築面積500㎡又は高さ10mを超える建築物、かつ変更面積が見付面積の1/2を超える場合 ○建設等・・・築造面積500㎡又は高さ10mを超える工作物、かつ変更面積が見付面積の1/2を超える場合
26	開発行為、土地の形質の変更及び物件の堆積の法又は擁壁(堆積)の長さ及び高さについてどのように考えるか。	開発行為、土地の形質の変更に関しては、図の法面の高さ又は長さ又は面積のいずれかがそれぞれの基準を超えていれば、届出が必要になります。また物件の堆積に関しては、下表の堆積物の高さ又は面積のどちらかがそれぞれの基準を超えていれば届出が必要になります。増設する場合には、増設後の高さ又は長さ又は面積で判断します。 〈擁壁や堆積物の高さ等の考え方〉 基準となる高さ・長さ・面積(重要地区を除く全区域) ○開発行為……………(1)法面の高さが2.5mを超えるもの (2)法面の高さが2.5m以下で次のいずれか又は両方に該当するもの ①長さが30mを超えるもの ②面積が3,000㎡を超えるもの ○土地の形質の変更……………(1)法面の高さが2.5mを超えるもの (2)法面の高さが2.5m以下で次のいずれか又は両方に該当するもの ①長さが30mを超えるもの ②面積が3,000㎡を超えるもの ○物件の堆積……………堆積物の高さが5m又は面積1,000㎡のどちらかを超過する場合

27		景観形成基準に適合していない既存施設の取扱いはどうなりますか。	今回の届出制度は景観条例施行後の届出対象行為について、景観形成基準に適合しているかどうかを確認するものであり、景観形成基準に適合していない既存施設まで及ぶものではありません。 ただし、建築物の建替や外観の変更など景観形成基準に適合していない既存施設で行為を行う場合には、その行為の規模により届出が必要となり、その場合は景観形成基準へ配慮していただくことになります。
28	その他	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。	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ください。
29		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。	従前と同色、同素材であっても、行為の規模により届出が必要になります。