

大規模建築物等届出制度のあらまし

制度の目的

この制度は、明石市都市景観条例に基づくもので、市民や事業者のみなさんが都市景観の形成に大きな影響を与える大規模な建築物等を企画・計画される際は、あらかじめ市に届出していただき、景観上の創意工夫について協力をしていただくことで、明石らしい個性豊かで美しい都市景観を創造していこうとするものです。

届出対象地域

明石市全域を対象地域とします。

(ただし、特に景観形成を図るため、条例に基づいて「都市景観形成地区」に指定された大久保駅南地区では、独自の景観形成基準が設定されているので、この制度は適用されません。)

届出対象物

この制度において届出の対象となるのは、建築物や工作物・広告物などの中で、次のいずれかに該当するものの新築、増築、改築又は移転、大規模な修繕、大規模な模様替、外観の色彩の変更を行う場合です。

建築物	高さが15mを超えるもの、又は建築面積が1000㎡を超えるもの
工作物・広告物	高さが15mを超えるもの(建築物と一体となって設置される場合は、工作物等の高さが10mを超え、かつ、当該建築物等の高さとの合計が15mを超えるものを含む) または、工作物等の敷地の用に供する土地の面積が1,000㎡を超えるもの
その他	高架構造物(高架道路・歩道橋等) 地上からの高さが5mを超えるもの
橋梁等	幅員が10mを超えるもの、又は延長が30mを超えるもの

◆超大規模建築物等の協議について

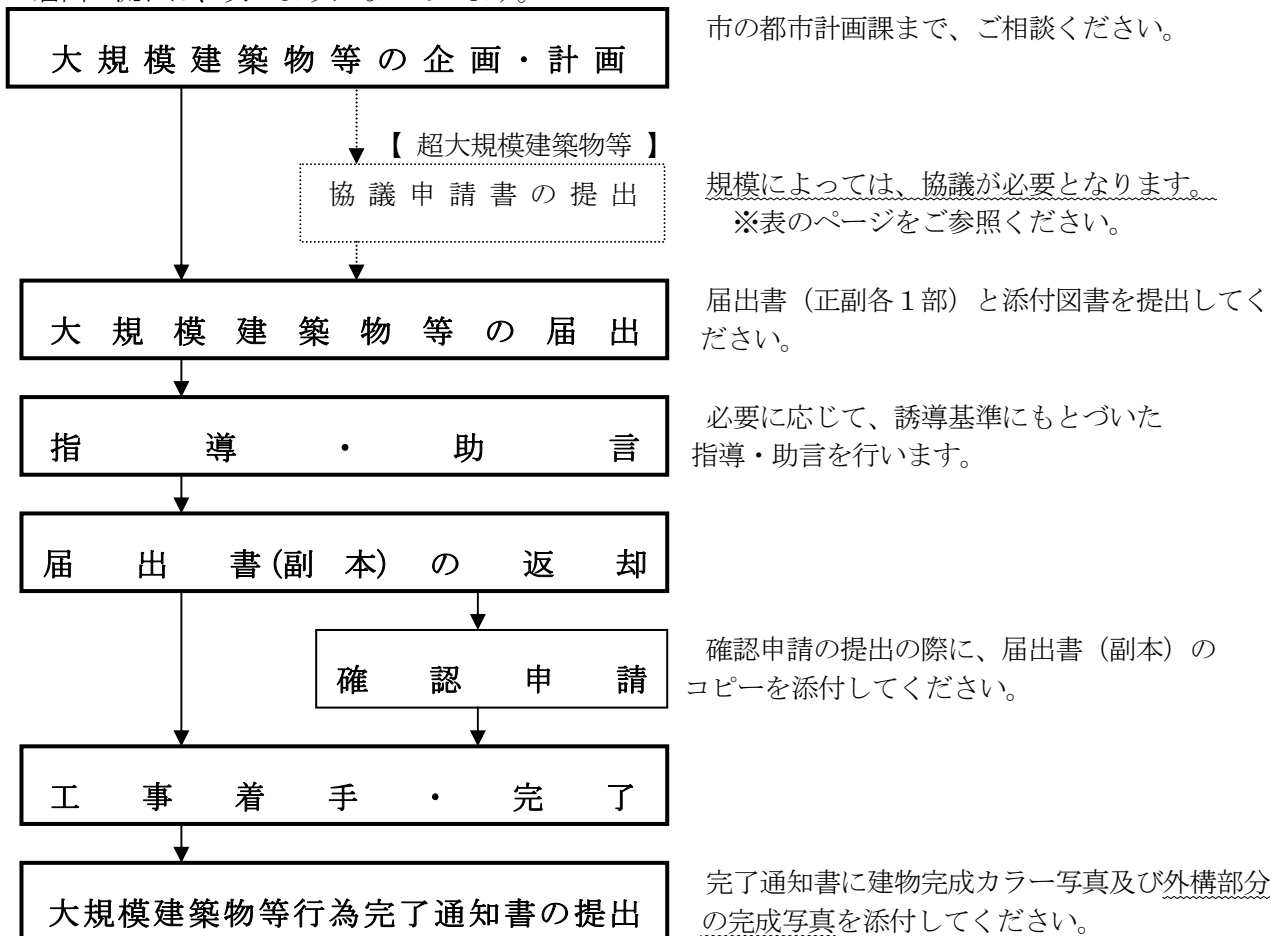
特に大規模な建築物等については、周辺環境に与える影響が大きいため、企画・計画等の早い段階で、事業者のみなさんと市との間で、協議を行っていただきます。その対象となるのは、次のとおりです。

	容積率400%以上の地域	その他の地域
建築物	高さが60mを超えるもの、又は延べ面積が30,000㎡を超えるもの	高さが31mを超えるもの、又は延べ面積が15,000㎡を超えるもの
工作物 広告物	高さが60mを超えるもの(建築物と一体となって設置される場合は、工作物等の高さが40mを超え、かつ、当該建築物等の高さの合計が60mを超えるものを含む。)	高さが31mを超えるもの(建築物と一体となって設置される場合は、工作物等の高さが20mを超え、かつ、当該建築物等の高さの合計が31mを超えるものを含む。)

※添付図書及び書類の提出時期については、事前にご相談ください。

届出の方法

届出の流れは、次のようになっています。



届出書類

届出に必要な書類は、次のとおりです。

- (1) 大規模建築物等行為（変更）届出書：正副各1部
- (2) 景観形成自己計画書（設計にあたって、誘導項目の留意点に、配慮した点を記述してください。）
- (3) その他添付図書

添付図書の種類	縮尺	明示すべき事項
委任状		委任行為がある場合
付近見取図	1/2500 以上	方位、道路及び目標となる地物
配置図	1/200 以上	敷地周辺部と高低差がある場合は、高低差を記入してください。また、附属建築物、受水槽、キュービクル、ごみ置き場など景観に影響があると思われるものは、全て記述してください。
各階の平面図		空調室外機置き場の位置記入（主要な階）、物干し金物等
各面の立面図		主要部分の材料の種類別、仕上げ方法及び色彩（マンセル値で表示すると共に、色鉛筆などで着色してください。）
主要部2面以上の断面図		敷地境界部分に高低差がある場合は、その部分を含む。
外構平面図		門、垣、塀、擁壁、植栽（樹種・高さ）、花壇、床版等の仕様
敷地周辺状況カラー写真		敷地周辺状況がわかるもの。
完成予想図		模型写真、又は、パース

※ 配置図と外構平面図の兼用は可能です。

都市景観の形成のための誘導基準

平成6年8月11日
告示第136号

1 一般基準

大規模な建築物等については、それ自体が地域の景観を印象づけるとともに、その地域の将来的な景観形成の方向性に大きな影響を与えるため、その位置、規模、意匠、材料及び色彩について、明石が持つ歴史や地域特性に配慮し、周辺景観との調和に努めるものとする。

特に、明石の大きな景観特性である海とその眺望について、配慮するものとする。

また、さわやかで潤いのあるまちづくりを進めるため、植栽などによる修景に努め、個性豊かで美しい都市景観の形成を図る。

2 項目別基準

次表のとおりとする。ただし、市長が、都市景観審議会の意見を聴いた上、特に地域景観との調和を図るため、この基準を適用することが適当でないとする建築物等については、これによらないことができる。

(1) 建築物

誘導項目		留意点
位置・規模		<ul style="list-style-type: none"> 立地特性に応じて建築物の配置や形態を工夫するなど、周辺景観との調和に努める。 建築物の高さや壁面位置のそろっているところでは、連続性の維持に努める。 ゆとりやうるおいを演出し、周辺に圧迫感を与えないように努める。
意匠	壁面	<ul style="list-style-type: none"> 表情に変化をもたらすなど、単調な壁面をさけた意匠とするよう努める。 地域の景観特性との調和に配慮した意匠とするよう努める。
	壁面設備	<ul style="list-style-type: none"> 給排水管、ダクト等は、外壁面に露出させないように工夫する。
	屋根 屋上	<ul style="list-style-type: none"> 勾配屋根としたり、塔屋を建築物の意匠と一体的に考えるなど、すっきりした屋上とするよう努める。
	屋上設備	<ul style="list-style-type: none"> 壁面を立ち上げたり、又はルーバー等により適当な覆い措置を講ずるなど工夫し、すっきりしたものにする。
	低層部	<ul style="list-style-type: none"> 窓や庇などの工夫により、表情豊かな意匠とするよう努める。 商業・業務地区では、うるおいとにぎわいなどの演出に配慮する。
	駐車場部	<ul style="list-style-type: none"> 入口の意匠や外壁の仕上げを工夫し、周辺景観との調和に努める。
	屋外階段	<ul style="list-style-type: none"> 建築物の意匠と一体的に考えるなど、全体としてまとまりのあるよう工夫する。
	ベランダ 等	<ul style="list-style-type: none"> 建築物全体として調和のとれた意匠とする。 洗濯物等が通りから直接見えにくい工夫や、植栽などの演出ができる構造・意匠とするよう努める。
その他 (まちかど)	<ul style="list-style-type: none"> まちかどなど多くの視線を集める場所では、シンボル性やうるおいの演出に配慮した意匠とするよう工夫する。 	

誘導項目		留 意 点
材	料	<ul style="list-style-type: none"> ・ 材料の選択に当たっては、地域の景観特性との調和に配慮する。 ・ 経年変化による退色、損傷、汚れに強い材料を選択するよう配慮する。
色	彩	<ul style="list-style-type: none"> ・ 基調となる色は、落ち着いたものとし、周辺との調和に努める。その範囲は、マンセル色票系においておおむね次の通りとする。 <ol style="list-style-type: none"> (1) R（赤）、YR（橙）系の色相を使用する場合は、彩度6以下 (2) Y（黄）系の色相を使用する場合は、彩度4以下 (3) その他の色相を使用する場合は、彩度2以下 ・ ただし、上記にかかわらず、商業・業務地区の低層部などでは、色彩の演出に工夫する。
境界領域 （外構）	植 栽	<ul style="list-style-type: none"> ・ 立地特性に応じた植栽に努め、樹種等の選定や植え方の工夫などにより、うるおいの演出をする。
	屋 外 駐 車 場	<ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺環境との調和に配慮し、位置の工夫や植栽等による修景に努める。
	接 道 部	<ul style="list-style-type: none"> ・ 単調で閉鎖的な塀・擁壁を避けるなど、通りとの一体性に配慮する。

(2) 工作物

誘導項目	留 意 点
位 置 ・ 規 模	<ul style="list-style-type: none">配置を工夫するなど、周辺景観との調和に配慮する。
意 匠	<ul style="list-style-type: none">すっきりとした意匠とするよう配慮する。周辺に与える突出感、違和感を軽減するような意匠とする。
材 料	<ul style="list-style-type: none">材料の選択に当たっては、地域の景観特性との調和に配慮する。経年変化による退色、損傷、汚れに強い材料を選択するよう配慮する。
色 彩	<ul style="list-style-type: none">基調となる色は、落ち着いたものとし、周辺との調和に努める。その範囲は、マンセル色票系においておおむね次の通りとする。<ul style="list-style-type: none">(1) R (赤)、Y R (橙) 系の色相を使用する場合は、彩度6以下(2) Y (黄) 系の色相を使用する場合は、彩度4以下(3) その他の色相を使用する場合は、彩度2以下
そ の 他	<ul style="list-style-type: none">周辺の植栽に努める。

(3) 広告物

<ul style="list-style-type: none">位置、意匠、色彩等は、周辺景観との調和に配慮する。集約化するなど、全体としてのまとまりに配慮する。建築物を利用する場合は、建築物と一体的な意匠とするなど、すっきりしたものにする。

(4) その他（高架構造物・橋梁等）

<ul style="list-style-type: none">周辺景観に調和した意匠、色彩となるよう配慮する。給配水管等は、できるだけ目立たないよう工夫する。
