

大規模建築物等景観誘導のための基準
運用マニュアル

目 次

- 1 大規模建築物等の届出制度の概要 1
- 2 「良好な景観の形成のための基準」の内容 3
- 3 「良好な景観の形成のための基準」の解説 5

1 大規模建築物等の届出制度の概要

(1) 制度の目的・概要

大規模建築物等の届出制度は、景観法の委任事項を含む沼津市景観条例に基づくものであり、市民や事業者、設計者のみなさんが、沼津市の景観の形成に大きな影響を及ぼすと考えられる大規模建築物等を計画、設計される際、あらかじめ市に届出をしていただき、必要な助言・指導を行うことにより、個別の建築物等の計画を尊重しつつ、周辺を含む良好な景観を形成していこうとするものです。

(2) 届出が必要な行為

建築物・工作物、開発行為、特定照明の届出対象行為は、次のとおりです。

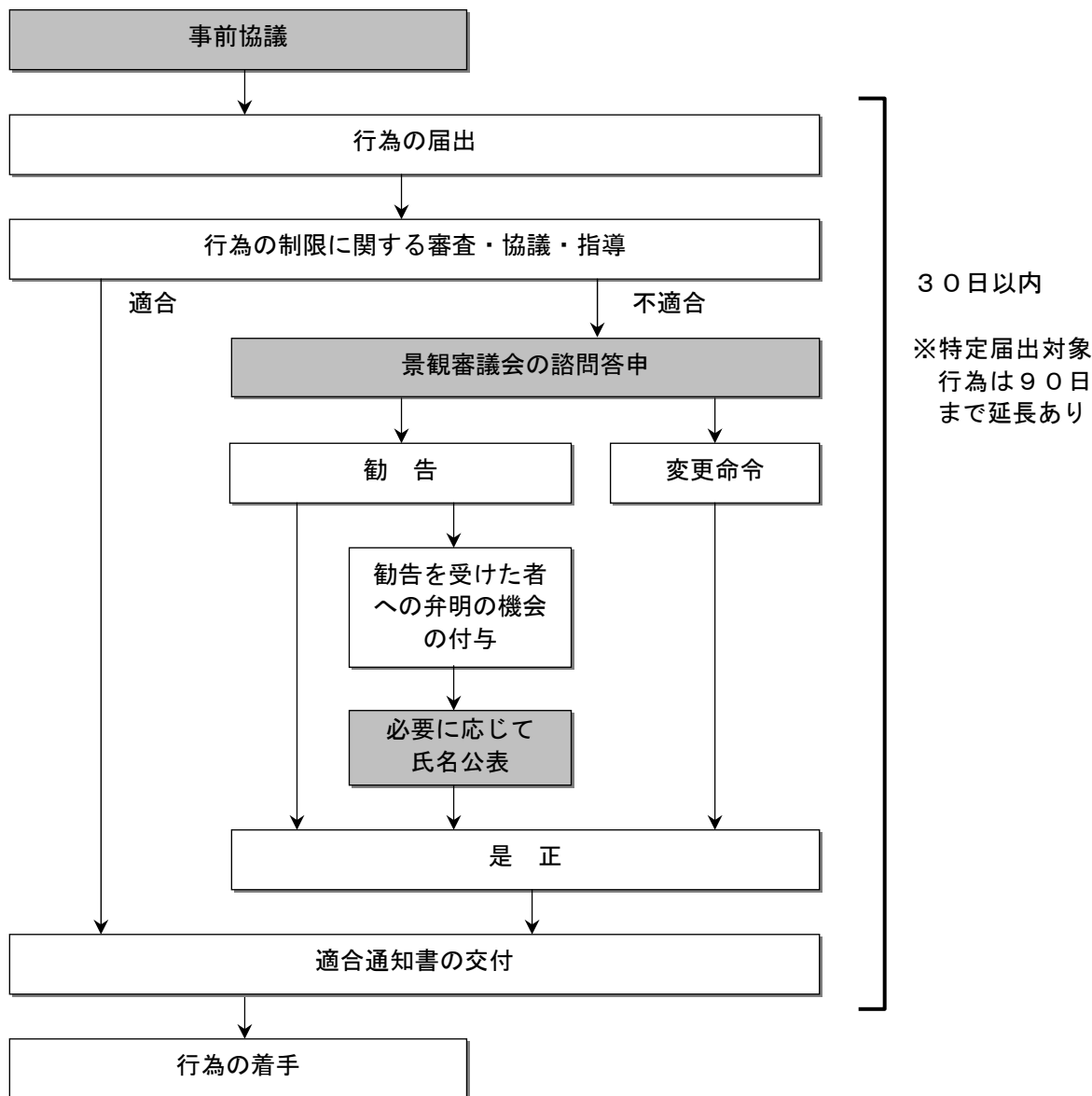
行為	対象となる規模・要件	
建築物	1 高さが 15m、又は延べ床面積が 1,000 m ² を超える建築物の新築、増築、改築又は移転	
	2 高さが 15m、又は延べ床面積が 1,000 m ² を超える建築物の外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更で、変更する部分の見付面積が当該見付面積の 2分の1を超えるもの	
工作物	1 次に掲げる工作物の新設、増築、改築又は移転	
	2 次に掲げる工作物の外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更で、変更する部分の見付面積が当該見付面積の 2分の1を超えるもの	
	1) 擁壁その他これらに類するもの	高さ 5 m を超えるもの
	2) 木柱、鉄柱、鉄筋コンクリート造の柱その他これらに類するもの	高さ 15 m を超えるもの
	3) 煙突その他これに類するもの	高さ 15 m を超えるもの
	4) 装飾塔、記念塔その他これらに類するもの	
	5) 高架水槽、サイロ、物見塔その他これらに類するもの	
	6) 観光用のエレベーター、エスカレーターその他これらに類するもの	
	7) ウォーターシュート、コースターその他これらに類するもの	
	8) メリーゴーラウンド、観覧車その他これらに類するもの	高さ 15 m を超えるもの又は建造面積 1,000 m ² を超えるもの
	9) 自動車車庫の用に供する立体的施設その他これらに類するもの	
	10) アスファルトプラント、コンクリートプラント、クラッシャープラントその他これらに類するもの	
	11) 石油、ガス、穀物、飼料などの貯蔵又は処理の用に供する施設	高さ 15 m を超えるもの
12) 汚物処理施設、ごみ焼却施設その他これらに類する処理施設		
13) 橋梁、高架道路、高架鉄道その他これらに類するもの	長さ 20m を超えるもの	
開発行為	1 都市計画法第 4 条第 12 項に規定する開発行為で、開発区域面積が 2,000 m ² 以上のもの	
特定照明	1 照明の新設・移設・改設及び色彩等の照明方式の変更で、届出対象となる規模の建築物及び工作物に設置される投光器、サーチライト、スポットライト、レーザーその他これらに類する物（以下、「投光器等」という）及び同敷地内に設置される投光器等。 ※ただし、沼津駅周辺地区を除く。	

※ただし、市長が認めたものについては届出対象の適用除外とする。

(3) 届出手続きの流れ

本マニュアルに記載されている基準は、沼津市景観計画における「良好な景観の形成のための基準」です。

この基準には「景観形成基準」と「変更命令基準」があり、届出された行為が「景観形成基準」に適合しない場合は、勧告することとなります。同様に、「変更命令基準」に適合しない場合は、変更命令をすることとなります。



- 条例で付加した手続き
- 景観法で定められている手続き

2 「良好な景観の形成のための基準」の内容

大規模建築物等は、沼津市景観計画における「良好な景観の形成のための基準」に適合する計画としてください。

「良好な景観の形成のための基準」の内容は、以下のとおりです。

(1) 建築物・工作物

市域全体の建築物・工作物の景観形成基準は次のとおり。

制限事項	制限内容	建	工	頁	
景観形成基準	形態・意匠	・周辺や背景の自然景観やまち並み景観と調和する形態、意匠とすること。	○	○	5
		・外壁、屋根など外観の色彩は、周辺の自然景観やまち並み景観との調和を図ること。	○		6
		・壁面は、単調なデザインによる圧迫感を少なくするよう努めること。	○		8
		・屋根形状は、勾配屋根とするなど、後背の自然景観や周辺のまち並み景観との調和に努めること。	○		9
		・付帯設備は、できる限り露出させないようにし、やむを得ず露出させる場合は、建築物全体又は工作物全体との調和を図ること。	○	○	10
		・建築物に隣接して工作物を設置する場合は、建築物との調和に努めること。		○	10
		・擁壁を設置する場合は、圧迫感を軽減するために、緑化及び素材、形態に配慮すること。		○	18
		・橋梁、高架道路、高架鉄道の整備については、全体のバランスや桁側面、橋脚、配管など各部の形態・意匠を工夫し、量感や圧迫感の軽減に努めるとともに、周辺の自然環境やまち並みとの調和に努めること。		○	12
高さ	・周辺のまち並み景観の中で、できる限り突出した印象を与えないよう努めること。	○	○	13	
壁面の位置	・道路に面する部分には、歩行者の滞留空間となる公開空地の確保に努めること。	○		14	
緑化	・行為地内の道路に面する部分ではできる限り緑化を図ること。	○	○	15	
変更命令基準	色彩 <ul style="list-style-type: none"> ・外観の色彩の制限は、日本工業規格 Z8721 [色の表示方法－三属性による表示] (以下、マンセル値と呼ぶ。)において、以下のとおりとする。 <ul style="list-style-type: none"> ① 0.1R～10R 彩度4以下とする。 ② 0.1YR～5Y 彩度6以下とする。 ③ 上記以外の色相 彩度2以下とする。 ・ただし、以下に掲げるものについてはこの限りではない。 <ul style="list-style-type: none"> ① 着色していない木材、土壁、ガラス、天然石等の材料によって仕上げられる部分の色彩 ② 見付面積の10分の1未満の範囲内で外観のアクセント色として着色される部分の色彩 ③ 他の法令等に基づき使用される色彩 ④ 市長が特別の理由があると認める色彩 	○	○	16	

(2) 開発行為

制限内容		頁
擁壁、法面等	<ul style="list-style-type: none">・現況の地形をできる限り活かし、長大な擁壁や法面が生じないようにすること。・擁壁は、素材、表面処理の工夫、前面の緑化等により周辺の景観及びまち並みとの調和に努めること。・法面は、緑化等により周辺の景観及びまち並みとの調和に努めること。・フェンス等の色彩、形状は周辺の景観及びまち並みとの調和に努めること。	18
緑化	<ul style="list-style-type: none">・できる限り公共施設に面する部分に緑化を行うこと。・樹種、配置の工夫等により周辺の景観及びまち並みとの調和に努めること。・良好な既存の樹木はできる限り保全及び活用に努めること。	19

(3) 特定照明

制限内容		頁
	<ul style="list-style-type: none">・特定の対象物を照射するものとし、光源を空など上空に向けての照射を避けるとともに、光源等にカバーやルーバーを設置する等により、無秩序に周辺や上空へ光が漏れるのを防止すること。	20

3 「良好な景観の形成のための基準」の解説

建築物・工作物 — 景観形成基準 — 形態・意匠

- ・周辺や背景の自然景観やまち並み景観と調和する形態・意匠とすること。

解 説

- ・規模が大きい建築物・工作物は、中景・遠景で見たとき、目立ち易い傾向にあります。立地場所周辺の「景観の基調」に対して著しく目立つ景観とならないように、景観の基調に馴染ませるよう努めて下さい。



山並みの陵線を阻害しないような配置としている。



建物の形態コントロールと統一感のある外構デザインにより、潤いと連続感のある街並み景観となっている。



壁面位置を揃えるとともに、高さや屋根形状を揃え、街並みの調和を図っている。

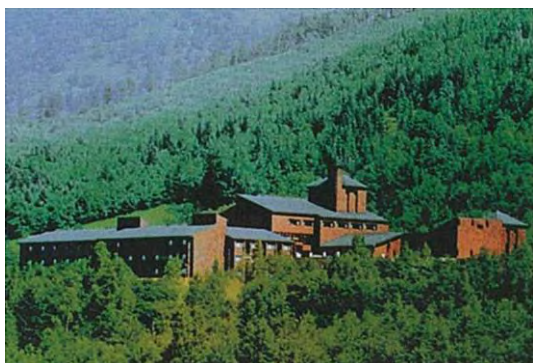


隣接する建物と高さや外観デザインに統一感を持たせ、街区単位で個性的な街並み景観の形成を行っている。

- ・外壁、屋根など外観の色彩は、周辺の自然景観やまち並み景観との調和を図ること。

解 説

- ・色彩が「著しく目立った印象にならない」ようにするためには、「明度」や「彩度」はできるだけ抑える（明るすぎない、鮮やかすぎない）ように誘導していく必要があります。
- ・色彩の「まとまりや落ち着きが感じられる」ようにするためには、「色相」や「明度」をその場所の色彩の傾向（あるいは色彩の方針）に合わせるように誘導していく必要があります。
- ・ある地域の「色彩の傾向の把握（あるいは方針の設定）」は、個々に調査（と合意形成）が必要です。このため当面は、一定規模以上の建築物等を対象として、色彩が「著しく目立った印象にならない」ように誘導することに取組んでいきます。
誘導にあたっては、「色相」ごとに「明度」や「彩度」の許容範囲を示し、この範囲外の色の使用を規制していきます。（別項参照）



建物をブラウン系で仕上げ、周囲の樹木と調和させている。



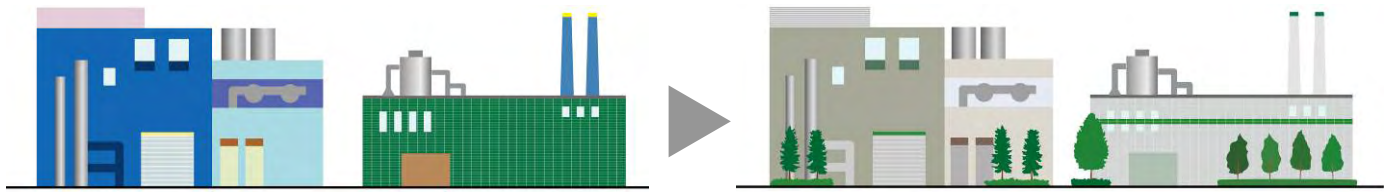
彩度が抑制されて色彩が全体的に調和している。



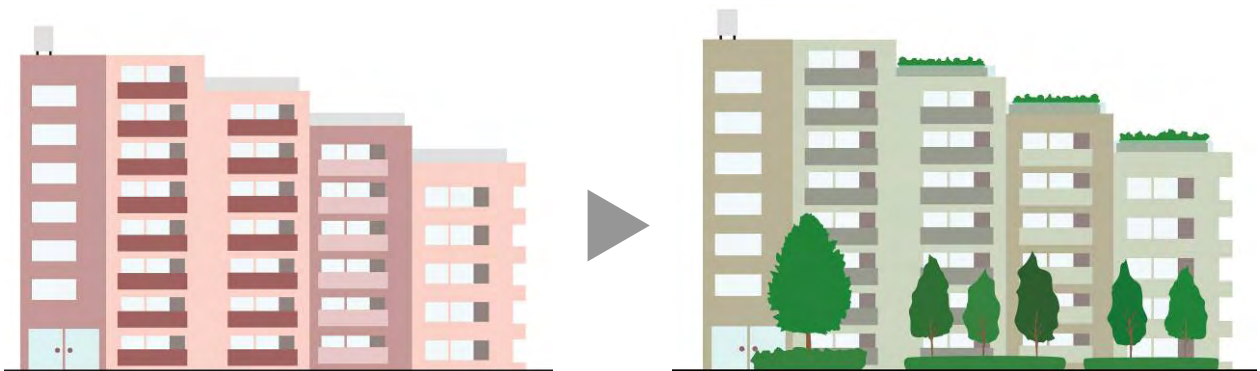
手前の構造物が背景の建物と色彩を統一し調和を図っている。



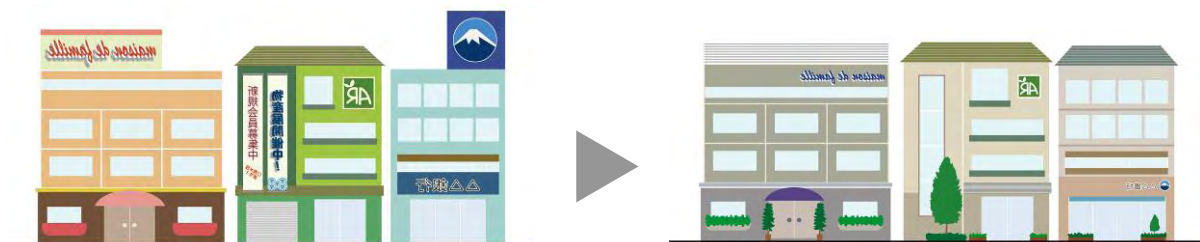
低層部を塗りわけ、全体的に統一した色彩を使用し、安定感と落ち着きのある景観となっている。



広面積の派手な色彩の使用をさげ、アクセントを生かすことにより、個性を活かして、周囲の景観に馴染む親しみやすい外観にまとめることができます。



暖色系の低彩度を基調とし、周囲にあわせて分節化することにより、落ち着いた外観にまとめることができます。

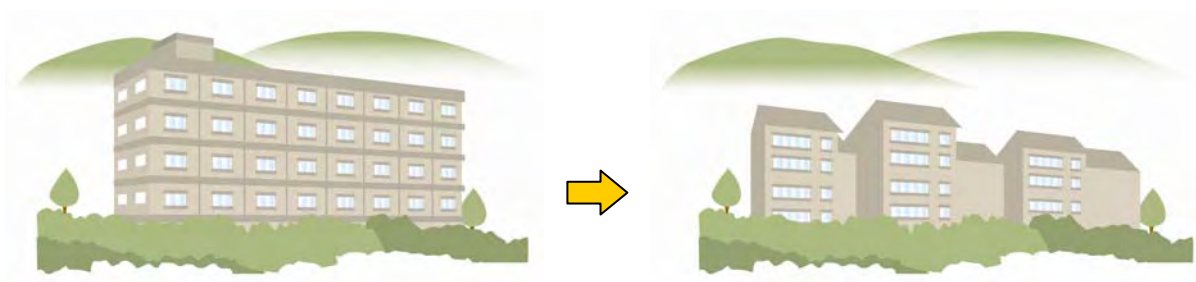


隣接する建築物等と色相や色調をそろえることにより、個々の店舗ばかりでなくまちなみ全体の魅力が高まります

- ・壁面は、単調なデザインによる圧迫感を少なくするよう努めること。

解 説

- ・単調で連続した壁面は、圧迫感を感じさせます。壁面は立体的な変化を持たせたり、分割することで、街並みや自然景観と調和させるよう努めて下さい。
- ・壁面緑化を進めることで、建築物等に潤いを持たせ、圧迫感を軽減することができます。



周辺景観との調和に配慮し、単調な大壁面の建物としない。



壁面を雁行させて分節化し、凹凸をつけるなどし、圧迫感を軽減している。



カーテンウォールに変化をつけ、単調でない外観を形成している。



建築物の壁面を緑化することにより、圧迫感を軽減することができます。

- ・屋根形状は、勾配屋根とするなど、後背の自然景観や周辺のまち並み景観との調和に努めること。

解 説

- ・フラットな陸屋根は、後背の山並みの稜線を遮るなど、柔らかなイメージを持つ自然景観と馴染みにくい傾向にあります。また、高低差の違う陸屋根で構成される街並みのスカイラインは連続性があまり感じられません。
勾配屋根などとして、後背の自然景観と馴染みやすく、連続する街並みとの調和を図るよう努めて下さい。



- ・付帯設備は、できる限り露出させないようにし、やむを得ず露出させる場合は、建築物全体又は工作物全体との調和を図ること。
- ・建築物に隣接して工作物を設置する場合は、建築物との調和に努めること。

解 説

- ・階段や雨どい、あるいは給水タンクや排煙塔など、建築物の付帯設備がむやみに露出すると、建築物は雑多な印象となります。建築物と一体的になるよう配慮したり、色彩や意匠を工夫して、一体的なイメージをつくるなどし、建築物と調和を図るよう努めて下さい。



屋外階段を露出させずに、建築物と一体感のあるデザインとしている。



壁面の立ち上げにより屋上設備を遮へいしているとなり建物のデザイン性を高めている



換気口を外壁と一体的にデザインし、目立たなくさせている。



ゴミ集積所を壁で囲むことにより、周囲から目立たなくさせている。



バルコニーの高さを調整し、空調室外機や物干し場を隠している。



配管が外壁と同じ穏やかな色彩で統一されている建物



植栽による目隠しをしている。



メーターボックスの扉に建物の開口部と調和した素材を用いている



建物の雰囲気と調和した色彩や素材の囲いを設け、建物の印象を乱さないようにしている。



- ・橋梁、高架道路、高架鉄道の整備については、全体のバランスや桁側面、橋脚、配管など各部の形態・意匠を工夫し、量感や圧迫感の軽減に努めるとともに、周辺の自然環境やまち並みとの調和に努めること。

解 説

- ・橋梁、高架道路、高架鉄道は、巨大な構造物であるため、中景遠景から非常に目立つとともに、近景では配管なども目立ちます。桁側面や橋脚を出来るだけスッキリとした形態としたり、配管を隠すようにするなど、各部の形態・意匠を工夫し、量感や圧迫感の軽減に努めるとともに、周辺の自然環境やまち並みとの調和に努めて下さい。

・周辺のまち並み景観の中で、できる限り突出した印象を与えないよう努めること。

解 説

・高さが高い建築物・工作物は、中景・遠景で見たとき、目立ち易い傾向にあります。立地場所周辺のまち並みを構成する建築物の高さに対して、著しく高い建築物とならないように、配慮するよう努めて下さい。また、著しく高い印象とならないよう、形態や意匠に配慮するよう努めて下さい。



周囲のまち並みより、際立って高い建築物は、著しく高い印象を受け、非常に目立ちます。



隣接する建物の高さを揃え、まとまりのある街並み景観となっている。



高さを押さえ、周辺の街並み景観から突出した印象を与えないようにしている。

・道路に面する部分には、歩行者の滞留空間となる公開空地の確保に努めること。

解 説

- ・建築物について、道路面に面する部分の壁面を後退させ、オープンスペースを創出すると、歩行者の滞留空間となり、にぎわい景観の創出に繋がります。また、圧迫感の軽減や歩行者の安全で円滑な移動にも繋がります。このようなことから、公開空地の確保に努めて下さい。



歩道からのセットバック部分と歩道の舗装材をあわせることにより、ゆとりある空間を創出している。



建築物のセットバック部分と歩道の材質をあわせ、ゆとりある空間の連続性を創出している。



1階部分をセットバックし、歩行者空間にゆとりをもたらしている。

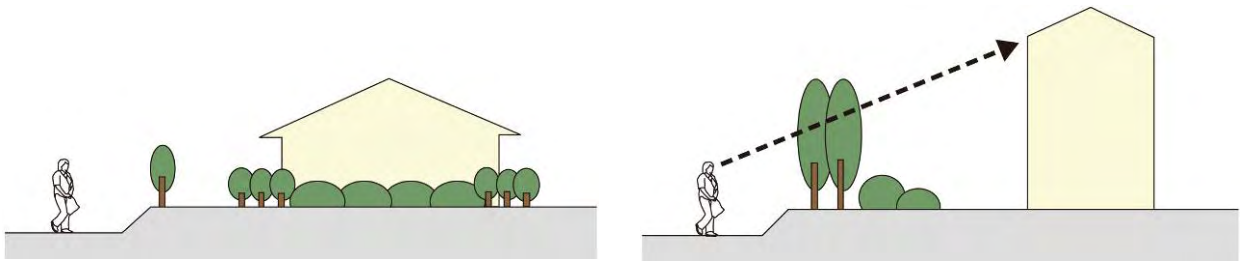


建築物前面にオープンスペースを設け、ゆとりある空間の創出に努めている。

- ・行為地内の道路に面する部分ではできる限り緑化を図ること。

解 説

- ・緑が豊かな街並みは、人々に潤いや安心感を与えます。このようなことから、敷地面積に対する緑被率を高くするよう努めて下さい。また、生垣や中高木、壁面緑化などの組合せにより、施設の立面見付面積に対する緑視率を高めることにも努めて下さい。



建物との間に高木植栽を設け、圧迫感をやわらげることができる。



道路境界に低木を植栽し駐車場内部を見えにくくしている。



高木と低木の組み合わせにより、セットバック部分を潤いのある空間としている。

・外観の色彩の制限は、日本工業規格 Z8721〔色の表示方法—三属性による表示〕（以下、マンセル値と呼ぶ。）において、以下のとおりとする。

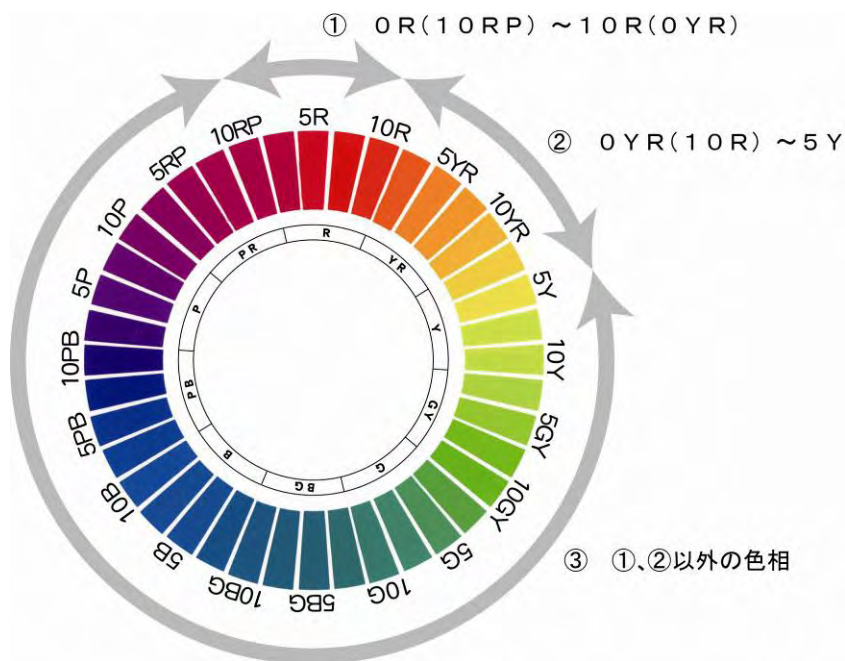
- ① 0.1R～10R 彩度4以下とする。
- ② 0.1YR～5Y 彩度6以下とする。
- ③ 上記以外の色相 彩度2以下とする。

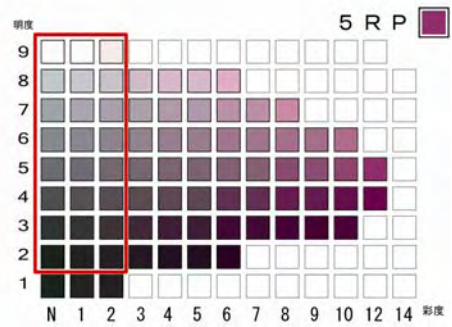
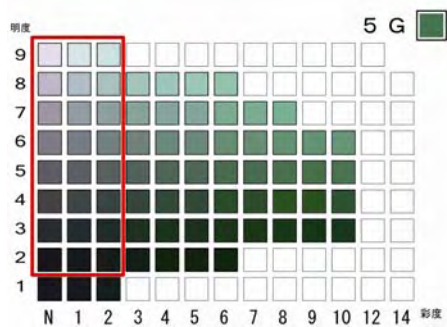
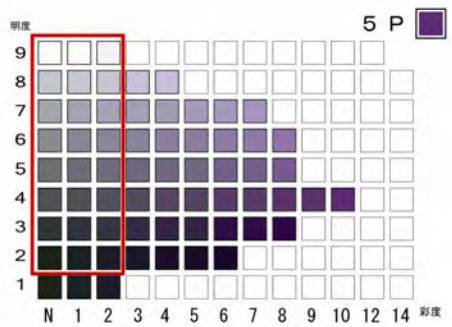
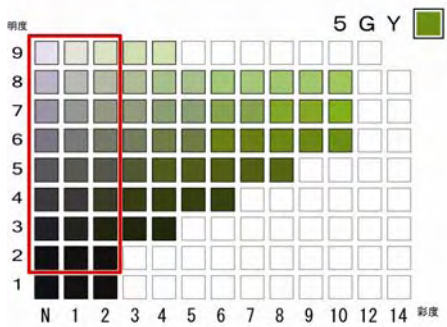
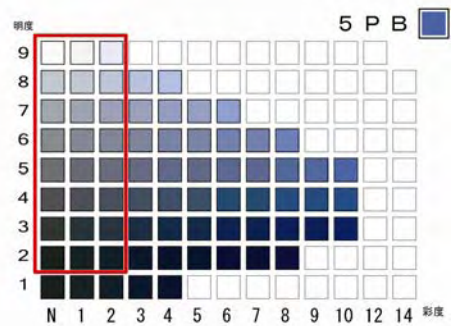
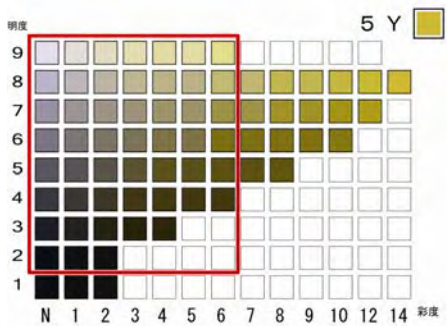
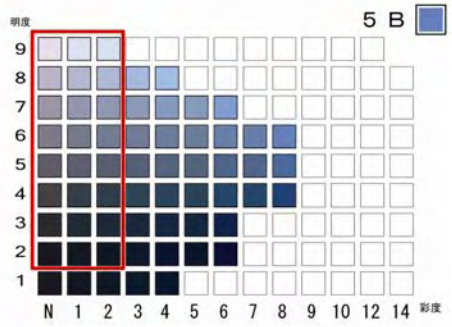
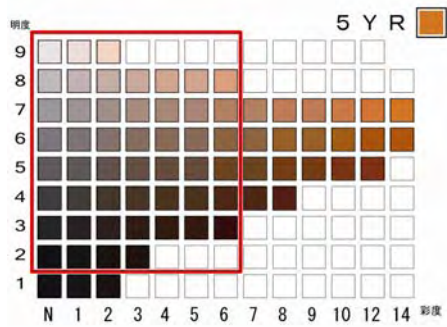
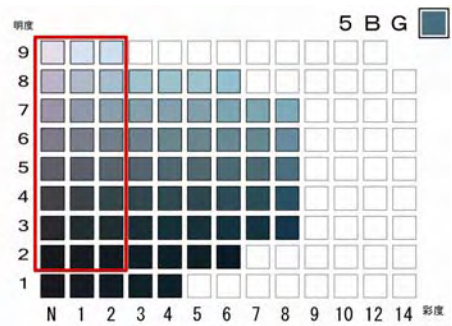
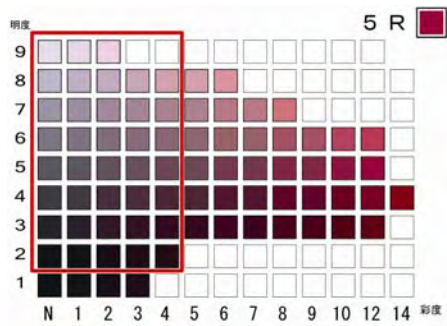
・ただし、以下に掲げるものについてはこの限りではない。

- ① 着色していない木材、土壁、ガラス、天然石等の材料によって仕上げられる部分の色彩
- ② 見付面積の10分の1未満の範囲内で外観のアクセント色として着色される部分の色彩
- ③ 他の法令等に基づき使用される色彩
- ④ 市長が特別の理由があると認める色彩

解 説

・大規模な建築物は、遠方からも目立ち、形態や意匠は、地域景観に大きな影響を与えます。特に外壁などに無秩序な色彩を使用することにより、地域全体が雑多で落ち着きの無いイメージになります。このようなことから、大規模な建築物の外壁には、上記で示す色彩の範囲の使用を制限します。





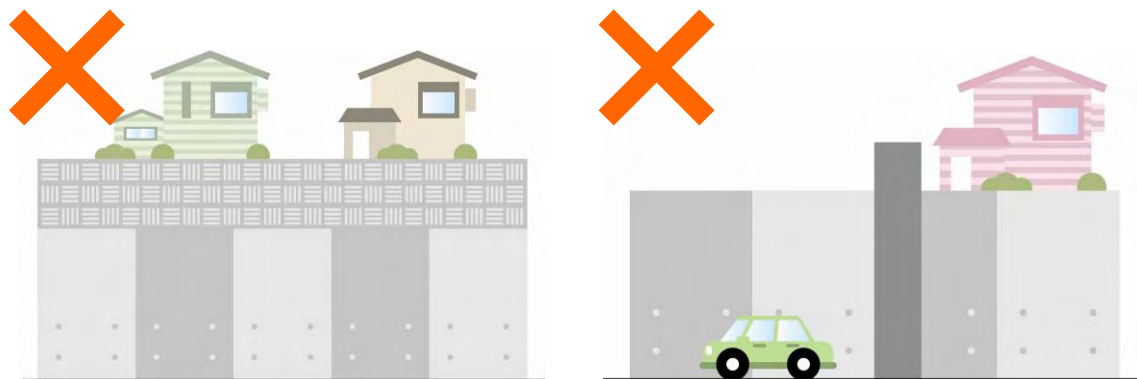
- ・擁壁を設置する場合は、圧迫感を軽減するために、緑化及び素材・形態に配慮すること。

開発行為 — 擁壁、法面等

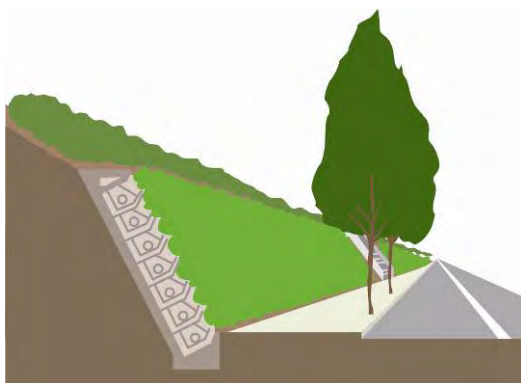
- ・現況の地形をできる限り活かし、長大な擁壁や法面が生じないようにすること。
- ・擁壁は、素材、表面処理の工夫、前面の緑化等により周辺の景観及びまち並みとの調和に努めること。
- ・法面は、緑化等により周辺の景観及びまち並みとの調和に努めること。
- ・フェンス等の色彩、形状は周辺の景観及びまち並みとの調和に努めること。

解 説

- ・建築行為や開発行為が実施されることにより、必要以上に長く、高さが高い擁壁や法面が発生することがあります。また、擁壁や法面はコンクリートが剥き出しになると、周辺景観に無機質なイメージや圧迫感を与えます。開発行為で発生する擁壁や法面については、素材、緑化、色彩に配慮して下さい。



擁壁や法面はコンクリートが剥き出しになると、周辺景観に無機質なイメージや圧迫感を与えます。



大きな法面が生じる場合には、緑化ブロックや植栽により修景し、圧迫感を軽減することができる。

開発行為 — 緑化

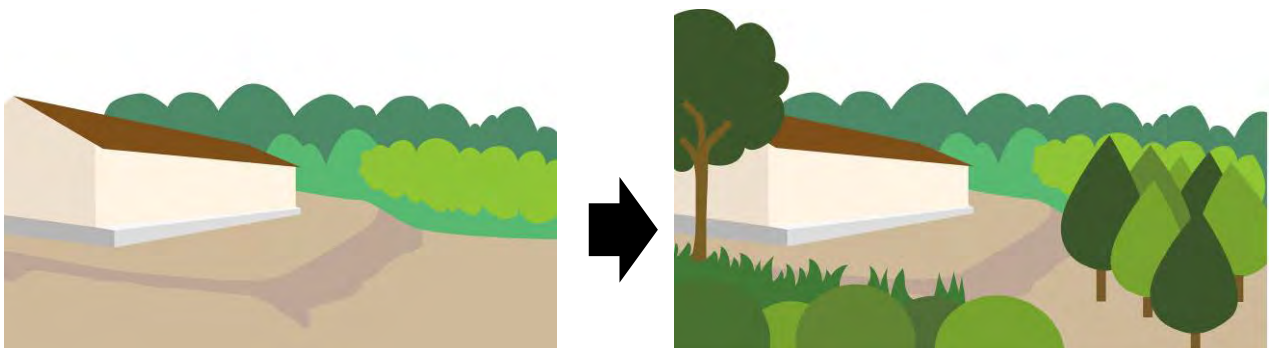
- ・できる限り公共施設に面する部分に緑化を行うこと。
- ・樹種、配置の工夫等により周辺の景観及びまち並みとの調和に努めること。
- ・良好な既存の樹木はできる限り保全及び活用に努めること。

解 説

- ・開発行為の区域内は、どうしても緑が少なくなりがちです。既存の樹木については、できる限り保全を図るとともに、新たに緑を植栽し、潤いある地域景観を創出することが求められます。また、緑化の際には、周辺の既存植生との調和やまち並み景観との調和にも配慮して下さい。



既存樹木の伐採を極力避けて残すことにより、新たな森林の創出をせずに自然に囲まれた快適な空間づくりを行うことができます。



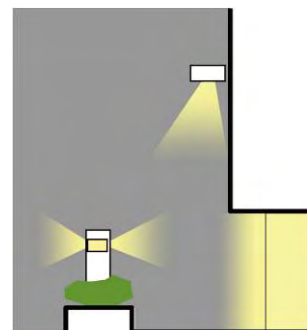
開発区域内を緑化することにより、緑豊かで快適な景観を形成することができます。

特定照明

- ・特定の対象物を照射するものとし、光源を空など上空に向けての照射を避けるとともに、光源等にカバーやルーバーを設置する等により、無秩序に周辺や上空へ光が漏れるのを防止すること。

解 説

- ・建築物や工作物を照射する照明の光が、必要以上に周辺や上空に漏れると、夜間の景観は無秩序になってしまいます。また、郊外部などで上空に光を照射すると、沼津市の落ち着いた夜空の景観を損なってしまいます。このようなことから、光源の方向及び光の漏れに十分に留意するよう努めて下さい。



植栽帯のフットライトやショウウィンドウ、壁付きのブラケット等多様な光を、下向きに照らし、過剰な明るさにならないよう配慮するとともに、夜景の連年の演出を図る。