

都留市景観条例に基づく届出Q & A

1. 届出手続き

Q1 なぜ届出手続きが必要なの？

A 市では、景観法に基づく「都留市景観計画」の策定及び「都留市景観条例」の制定を行い、市民・事業者・行政との協働により、都留市らしい良好な景観を守り・活かし、これを次世代に引き継いでいくことを目指しています。

この目的を実現するため、景観に影響を及ぼす一定規模以上の建築物の建築、工作物の建設、開発行為等を対象に、その行為の内容を届け出いただき、色彩やデザイン等について「景観形成基準」に遵守していただくことで、良好な景観づくりへ誘導するものです。

Q2 景観形成基準とは？

A 良好な景観づくりへ誘導するため、景観に影響する建築行為や開発行為等について、その配置・高さ・デザイン・色彩・素材等について基準を定めています。この基準は市内一律ではなく、3つの地域（市街地景観形成地域、集落景観形成地域、森林景観形成地域）ごとに基準を定めています。基準の内容は市ホームページをご覧ください。

Q3 届出制度で良好な景観が形成されるの？

A 一定規模以上の行為が届出対象となっていることもあり、届出制度だけでは良好な景観は形成されません。

市では、「都留市景観計画」において、「良好な景観形成に向けた行為の制限」、「公共事業による景観づくりの先導」、「景観づくりに対する市民意識の醸成」、「景観づくり推進のための体制や仕組みの充実」を掲げて総合的に良好な景観形成に取り組んでいくこととしています。届出制度は、良好な景観を形成するために必要な一つの施策となります。

Q4 誰が届け出するの？

A 行為をしようとする方（施主）に届出をしていただくこととなります。

ただし、届出には建築図面等を添付する必要があるため、図面を作成した建築士等の代理人に委任することも可能です。（報酬を得て代理業務を行う場合は、行政書士の資格が必要となりますのでご注意ください。）

Q5 どの区域で届出が必要なの？

A 市内全ての区域が届出対象となります。

Q 6 いつまでに届出すればよいの？

A 建築物等の工事に着手する30日前までに届け出してください。届出後30日間は、原則、工事に着手できませんので、余裕を持ったスケジュールで計画してください。

Q 7 着手とはどのような段階なの？

A 建築物や工作物の場合は、根切り工事や杭工事などの基礎工事に着手した段階となります。

開発行為等の場合は、切土や盛土に着手した段階又は堆積物を積み上げた段階となります。

Q 8 建築物と工作物を同時に建設する場合、届出書は一つでよいの？

A 同一敷地内であれば、一つの届出書で届け出てください。

Q 9 届出後に色彩やデザインに変更が生じた場合、何か手続きは必要なの？

A 届出に係る行為の内容を変更しようとする場合は、変更届出書を届け出ていただく必要があります。なお、この場合、届出後30日の行為着手制限が再度適用されますので注意してください。

Q 10 届出行為が完了した際、何か手続きが必要なの？

A 届出行為が完了した場合は、行為完了届（撮影位置図及び完成写真を添付）を届け出てください。

Q 11 届出に添付する立面図の着色は？

A 届出書にマンセル表色系に基づく色彩を記載することとなっているため、審査は、その色彩により行います。図面の色については、審査の際、その色彩を使用する範囲と全体のイメージがわかるようにするために塗っていただくものでありますが、できる限りマンセル表色系の色彩に近い色での着色をお願いします。

Q 12 届出に添付する現況写真の撮影方法は？

A 前面道路から行為を行う場所及びその周辺の状況がわかるよう2方向以上から撮影した現況写真を添付してください。

Q 13 届出に添付する完成予想図とは？

A 完成予想図とは、フォトモンタージュ等による視覚的な表現方法により景観変化を示した図となります。

Q14 景観の届出と建築確認申請との関係は？

A 都留市景観条例と建築基準法それぞれの届出及び申請が必要となります。それぞれの基準に適合する必要がありますので、一方の手続きで修正する必要が生じた場合、もう一方の手続きに変更が生じる可能性がありますので、関係機関（山梨県富士・東部建設事務所都市計画・建築課又は指定確認検査機関）との事前打合せをお願いします。

Q15 既存建築物等も届け出する必要があるの？

A 既存の建築物等は届け出する必要はありません。ただし、今後、増改築や外観の変更をする場合で、届出が必要な規模を超えるものは、届け出させていただく必要があります。

2. 届出の対象

Q16 届出が必要な行為とは？

A 一定規模以上の「建築物の新築、増築、改築、移転及び外観の変更」、「塀や柵等の工作物の新設、増築、改築、移転及び外観の変更」、「土地の区画形質の変更、土石類の採取、物件の堆積、用途変更を目的とした木竹の伐採」が届出の対象行為となります。

Q17 届出が必要な規模は？

A 地域特性に応じた景観づくりへ誘導するため、市域を3つの地域（市街地景観形成地域、集落景観形成地域、森林景観形成地域）に区分し、地域ごとに届出が必要な規模を定めております。詳細は市ホームページをご覧ください。

Q18 届出が不要となる行為とは？

- A 景観法及び都留市景観条例により、次の行為は届け出不要となります。
- ・届出対象行為の規模に満たない行為
 - ・建築物等で、仮設の場合又は外観の変更を伴わない行為
 - ・垣、柵、門、塀の類のうち、生け垣による行為
 - ・屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積で、その用に供される土地の周辺の道路等から見通すことができない行為
 - ・山梨県文化財保護条例又は都留市文化財保護条例に基づく許可又は届出が必要な行為
 - ・非常災害のため必要な応急措置として行う行為 など

※詳細は、市産業建設部建設課にお問い合わせください。

Q 1 9 建築物の高さの算定は？

A 建築物の高さは、建築基準法施行令第 2 条第 1 項第 6 号による高さとなります。

Q 2 0 同一敷地内に複数の建築物を建築する場合の届出は？

A 敷地単位ではなく各建築物の建築面積ごとに届出対象面積を超えるかで判断します。各々の建築物が届出対象面積を超えなければ届出は必要ありません。

しかし、届出対象面積を超える建築物がある場合は、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、届出には届出対象外の建築物や工作物、外構など敷地全体の状況も表記するようにしてください。

Q 2 1 増築等により届出が必要となる場合、既存建築物も審査対象なの？

A 届出は建築物全体として提出していただきますが、審査対象となるのは増築等を行う部分のみとなり、既存部分は審査対象とはなりません。

Q 2 2 既存建築物と別棟で届出対象の建築物を増築する場合の届出は？

A 新たに増築する部分のみ届出が必要となります。

ただし、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、届出にはできる限り既存部分の状況も表記してください（既存の建築物等への景観形成基準は適用されません）。

Q 2 3 太陽光パネルを屋根に設置した場合、届出が必要なの？

A 太陽光パネルなどの設備を屋根に設置した場合は、外観を変更することとなる模様替えにあたりますので、建築物が届出の必要な規模で、かつその変更に係る面積が 10 m²を超える場合は、届出が必要となります。

Q 2 4 既存建築物の外壁等を同色に塗り替える場合は届出が必要なの？

A 従前と同色であれば、届出は必要ありません。

なお、現在の色彩が都留市景観計画に定める景観形成基準に適合しない場合は、届出が不要であっても基準に適合した色彩に塗り替えるなど良好な景観の形成に努めてください。

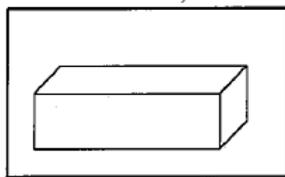
Q25 土地の区画形質の変更とは？

A 土地の区画形質の変更とは、都市計画法第4条第12項で定める開発行為をいい、詳細は次のとおりとなります。

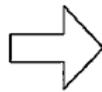
①土地の区画の変更

区画の変更とは、道路等による土地の物理的状況の区分の変更や、法定外公共物（赤道等）の廃止・改廃をいいます。公共施設の整備の必要がない敷地の境界の変更及び単なる土地の分合筆や形態のない法定外公共物で廃止できる場合については、区画の変更には該当しません。

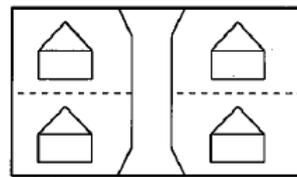
【従前】



宅地



【完了後】

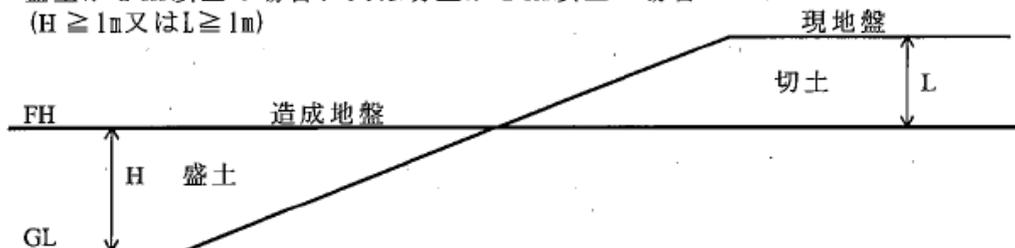


宅地 + 道路
（「形状の変更」を同時に行う場合有り）

②土地の形の変更

形の変更とは1m以上の切土、盛土等によって土地の物理的状況を変更することをいいます。なお、建築物の建築と不可分な一体の工事と認められる基礎打ち、土地の掘削等の行為は形の変更には該当しません。

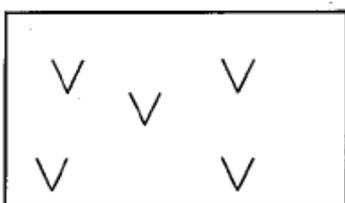
盛土が1m以上の場合、又は切土が1m以上の場合
($H \geq 1m$ 又は $L \geq 1m$)



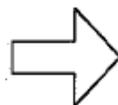
③土地の質の変更

質の変更とは、農地等の宅地以外の土地を宅地（宅地と同等として扱える雑種地等も含む）に変更することを言います。

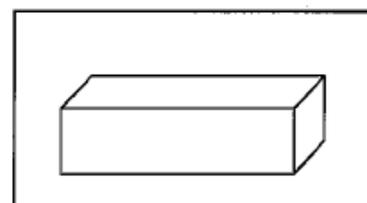
【従前】



農地



【完了後】



宅地

Q 2 6 その他物件の堆積のその他物件とは？

A その他物件とは、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・製品などをいいます。

Q 2 7 物件の堆積の高さの算定は？

A 物件の堆積の高さは、堆積する物件の地面部分から堆積物最上部分となります。既存の堆積物の上に堆積する場合は、既存も含めた全体の高さとなります。また、敷地が傾斜する場合は、堆積する部分の鉛直方向の見付け高さとなります。

Q 2 8 看板などの屋外広告物は？

A 看板などの屋外広告物は、景観計画に基づく届出の必要はありません。ただし、山梨県屋外広告物条例に基づく知事の許可が必要となる場合がありますので、山梨県富士・東部建設事務所都市計画・建築課と協議し、必要な手続きを行ってください。

なお、屋外広告物は、来訪者等に多くの情報を提供するだけでなく、まちなみや地域景観に与える影響が大きいことから、突出し目立つものとならないよう周辺景観に十分配慮したうえで設置してください。

4. その他

Q 2 9 届出対象規模に満たない建築物等は景観へ配慮しなくてもよいの？

A 届出対象規模に満たない建築物等は、届出の必要はありませんが、良好な景観形成を図るため、都留市景観計画に定める景観形成基準に配慮していただく必要があります。

Q 3 0 景観形成基準に適合しないとどうなるの？

A 市は、届け出された行為の内容を景観形成基準と照合して、助言や指導を行います。不適合と判断した行為については、計画の是正勧告を行い、勧告に従わない場合は変更命令（デザインや色彩に限る）や氏名等の公表を行うこととなります。

Q 3 1 罰則は？

A 届出を行わなかった場合や変更命令に従わない場合は、景観法の規定により罰金を科される場合があります。