



君津市景観計画 運用ガイドライン

平成31年3月



目次

はじめに

景観計画運用ガイドラインとは.....	1
景観計画運用ガイドラインの構成.....	2

第1章 君津市が目指す景観づくり

1-1 理念.....	3
1-2 方針.....	3

第2章 届出対象行為の解説

2-1 届出が必要な区域(景観計画区域).....	6
2-2 届出が必要な行為(届出対象行為).....	7
2-3 規模別の解説.....	12
2-4 区域別の解説.....	15
2-5 届出の流れ.....	18

第3章 景観形成基準の解説

3-1 景観形成基準.....	19
3-2 行為の種類別の解説の読み方.....	27
3-3 行為の種類別の解説.....	28
3-4 色彩基準.....	54
3-5 区域別の解説.....	59

参考事例

参考 良好な景観形成の事例.....	61
--------------------	----

はじめに



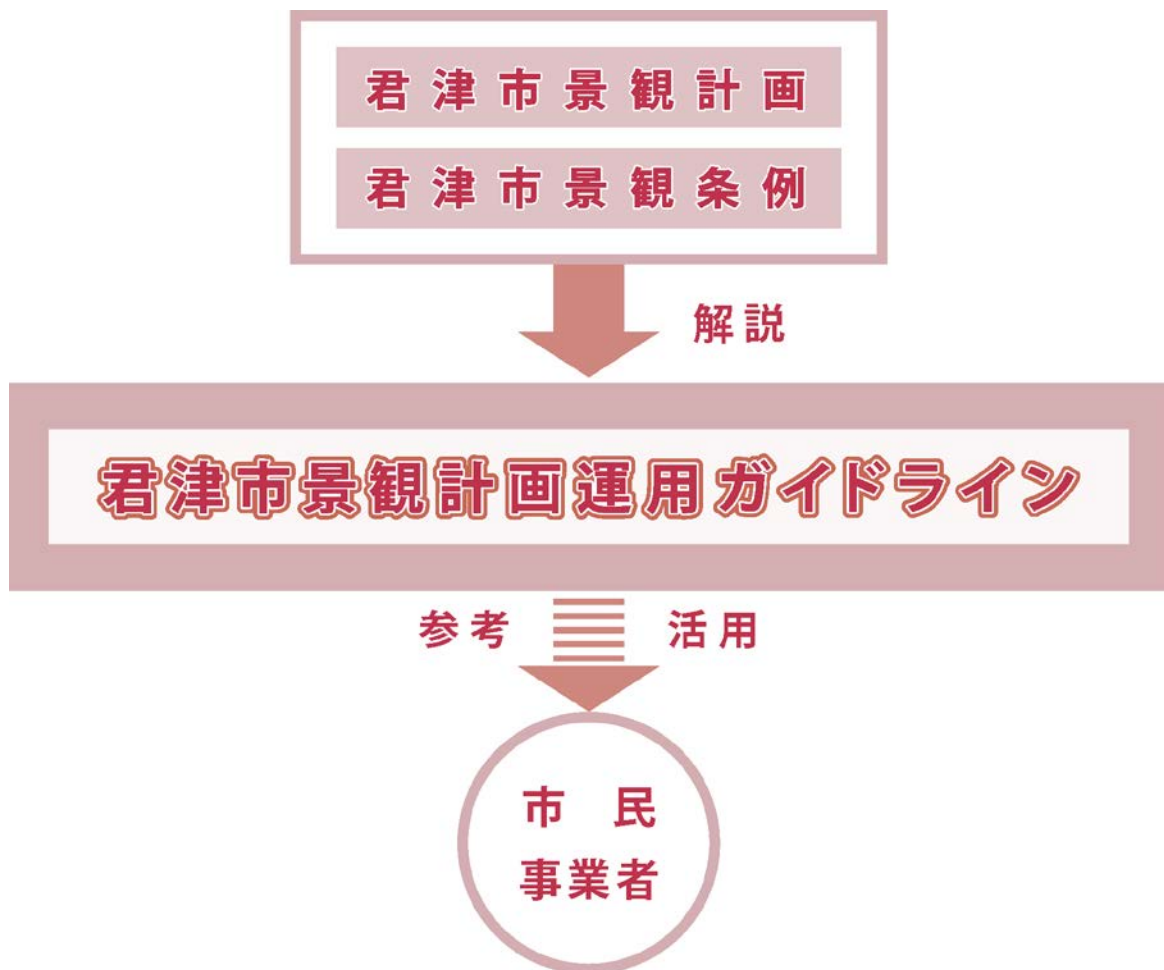
景観計画運用ガイドラインとは	1
景観計画運用ガイドラインの構成	2



景観計画運用ガイドラインとは

君津市は、市内の多様な景観資源を守るための考え方や基準（ルール）を定めるため、平成26年6月1日に景観法に基づく景観行政団体になり、平成30年12月28日に景観法に基づく景観計画を策定しました。

この景観計画運用ガイドラインは、景観計画に定める届出制度と景観形成基準について分かりやすく解説するものであり、事業者・市民の皆様が景観づくりに取り組む際の「手引き書」として、幅広く活用していただくことを目的としています。





景観計画運用ガイドラインの構成

君津市景観計画運用ガイドラインの構成は、次のとおりです。

第1章 君津市が目指す景観づくり		(景観計画 P18～38)
1-1 理念 まち・自然・歴史文化が調和する景観づくり ～守り、育て、継承していく きみつの宝～		君津市が目指す景観づくりの根本的な考え方を示しています。
1-2 方針	全体の方針	君津市全域で共通して目指すべき景観づくりの方向性を示しています。
	ゾーン別の方針	きめ細やかな景観づくりを誘導していくため、6つの景観類型を用いて、ゾーン別に目指すべき景観づくりの方向性を示しています。
第2章 届出対象行為の解説		(景観計画 P17、39、40)
2-1 届出が必要な区域（景観計画区域）		景観計画を適用する区域を市全域としています。
2-2 届出が必要な行為（届出対象行為）		届出が必要となる行為を示しています。
2-3 規模別の解説		増築・改築を行う場合や区域の拡大を行う場合の届出の要・不要の判断基準を示しています。
2-4 区域別の解説		他市の景観計画区域をまたいで行為を行う場合の届出の要・不要の判断基準を示しています。
2-5 届出の流れ		届出を行う場合の流れを示しています。
第3章 景観形成基準の解説		(景観計画 P41～56)
3-1 景観形成基準		良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項を示しています。
3-2 行為の種類別の解説の読み方		3-3の解説の読み方を示しています。
3-3 行為の種類別の解説		届出が必要となる行為の種類ごとに、イラストなどで、景観形成基準に配慮する場合の具体例を示しています。 <届出が必要となる行為> <div style="display: flex; justify-content: space-around; border: 1px solid black; padding: 5px;"> 建築物 工作物 開発行為 </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 5px;"> 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 </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 5px;"> 屋外における土石、廃棄物、再生資源 その他の物件の堆積 </div>
3-4 色彩基準		色彩の景観形成基準のうち、数値に関する基準を示しています。
3-5 区域別の解説		景観形成基準が異なる区域をまたいで行為を行う場合の景観形成基準の適用の仕方を示しています。

第1章 君津市が目指す景観づくり



1-1 理念	3
1-2 方針	3



1-1 理念

本市には、多様な景観資源（市街地景観、自然景観、歴史文化景観）があります。

これらの景観資源は、地域の宝であり、宝は、地域の人々の暮らしと結び付き、活かされることで、より魅力的な景観となり、後世に継承していくことができます。そして、そのためには、私たち市民一人ひとりが身近な景観に配慮し、自ら景観づくりに取り組んでいく必要があります。

これらの思いから、景観づくりの理念を次のとおり定めています。

**まち・自然・歴史文化が調和する景観づくり
～ 守り、育て、継承していく きみつの宝 ～**



1-2 方針

景観づくりの理念に掲げた「まち・自然・歴史文化が調和する景観づくり」を実現するための方針は、「全体の方針」と「ゾーン別の方針」の2つで構成されています。

なお、ゾーンは、君津市総合計画や君津市都市計画マスタープランを踏まえ、「君津ゾーン」、「小糸・清和ゾーン」、「小櫃・上総ゾーン」の3つに区分しています。

1 全体の方針

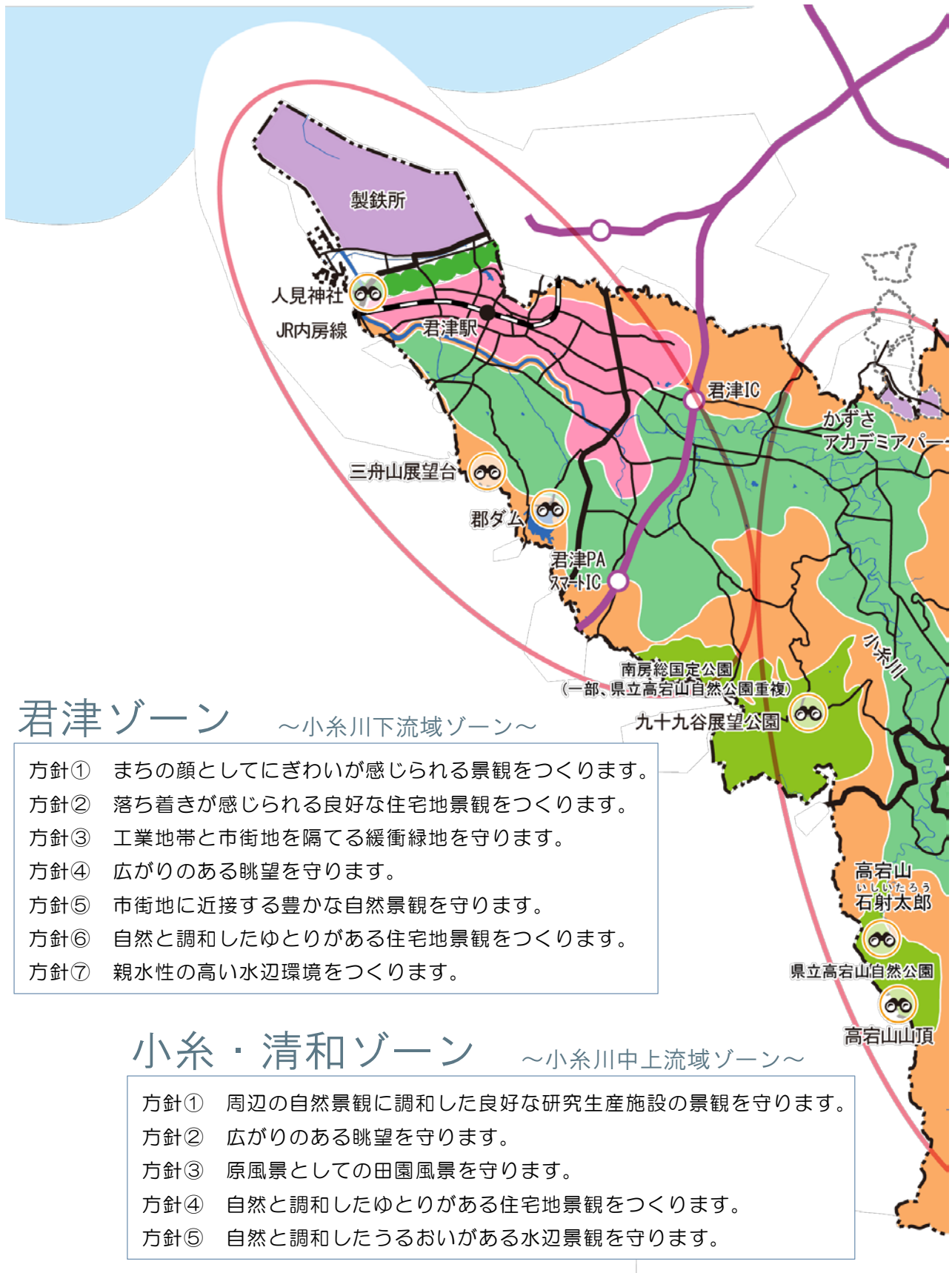
全体の方針は、次のとおりです。

- 1 水と緑が美しいやすらぎのある市街地の景観づくり
- 2 豊かな自然を大切にする景観づくり
- 3 歴史と文化が感じられる景観づくり
- 4 景観資源の積極的な活用と継承
- 5 市民や事業者と協働する景観づくり

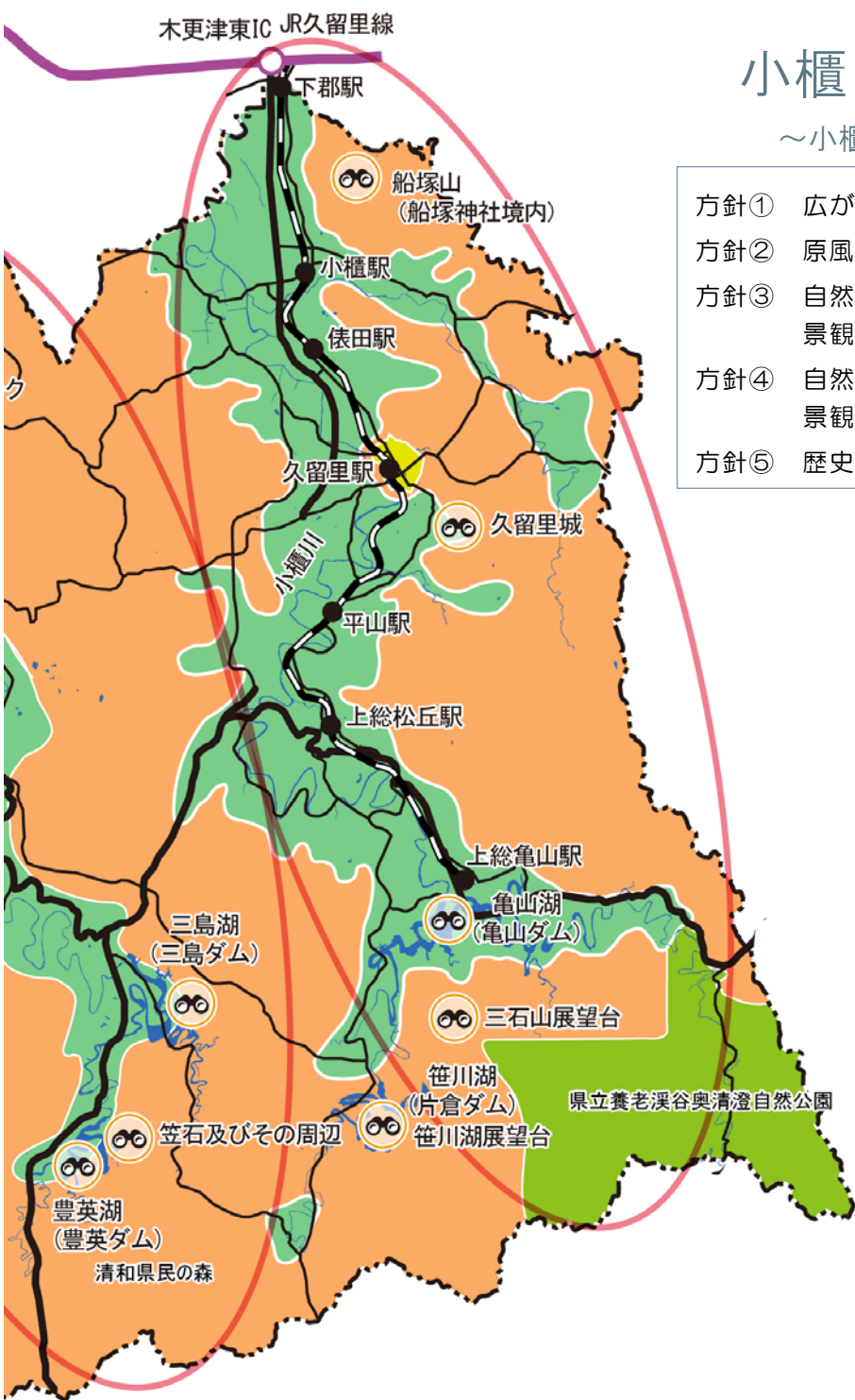
2 ゾーン別の方針

ゾーン別の方針は、次のとおりです。

■ 景観形成の方針図（ゾーンの範囲、景観類型の分布）



凡例					
	市域		みずべ		高速道路
	まち		れきし		一般国道
	しごとば		緩衝緑地		一般道路
	やま		国定公園・自然公園		鉄道・駅
	さと		眺望		

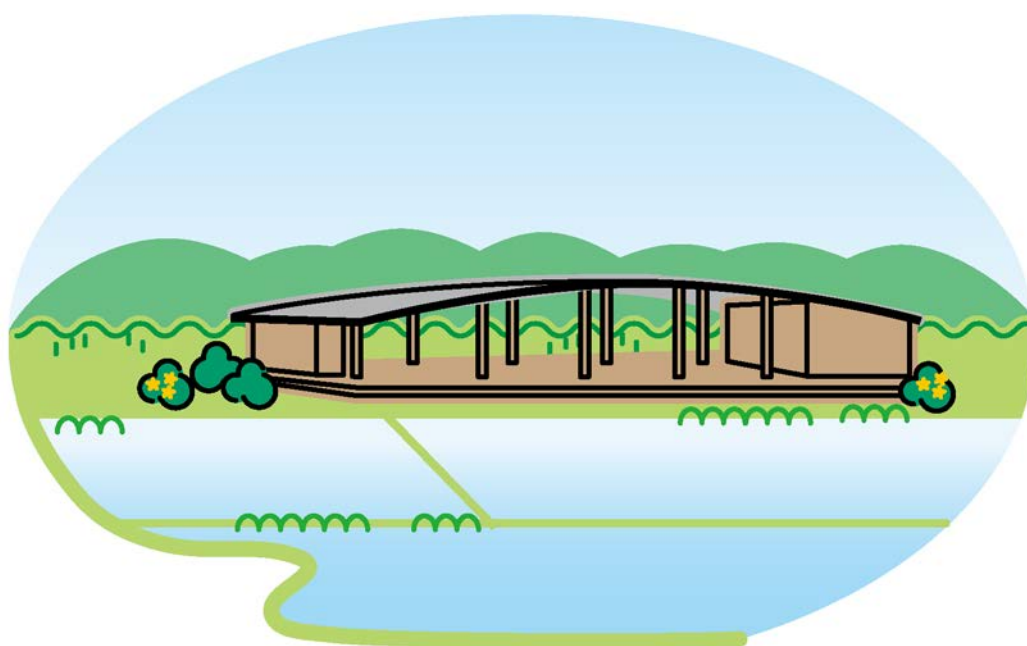


小櫃・上総ゾーン

～小櫃川中上流域ゾーン～

- 方針① 広がりのある眺望を守ります。
- 方針② 原風景としての田園風景を守ります。
- 方針③ 自然と調和したゆとりがある住宅地景観をつくります。
- 方針④ 自然と調和したうるおいがある水辺景観を守ります。
- 方針⑤ 歴史文化が薫る景観をつくります。

第2章 届出対象行為の解説



2-1	届出が必要な区域（景観計画区域）	6
2-2	届出が必要な行為（届出対象行為）	7
2-3	規模別の解説	12
2-4	区域別の解説	15
2-5	届出の流れ	18



2-1 届出が必要な区域（景観計画区域）

景観法に基づく景観計画区域（景観計画を適用する区域）は、君津市全域です。

景観計画区域では、本市の景観に大きな影響を与える一定の規模以上の建築物の新築等の行為を行う場合、景観法と景観条例に基づき、あらかじめ届出が必要となります。

また、国の機関や地方公共団体についても、あらかじめ通知することが義務づけられ、市と協議の上で、景観形成基準への配慮が必要となります。



■（参考）景観法第16条一部抜粋

●第1項

景観計画区域内において、次に掲げる行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他国土交通省令で定める事項を景観行政団体の長に届け出なければならない。（各号省略）

●第5項

前各項の規定にかかわらず、国の機関又は地方公共団体が行う行為については、第1項の届出をすることを要しない。この場合において、当該国の機関又は地方公共団体は、同項の届出を要する行為をしようとするときは、あらかじめ、景観行政団体の長にその旨を通知しなければならない。

●第6項

景観行政団体の長は、前項後段の通知があった場合において、良好な景観の形成のため必要があると認めるときは、その必要な限度において、当該国の機関又は地方公共団体に対し、景観計画に定められた当該行為についての制限に適合するようとりべき措置について協議を求めることができる。

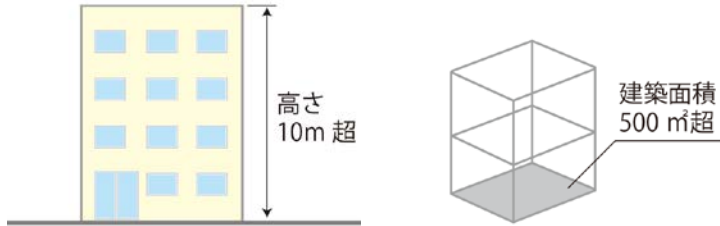
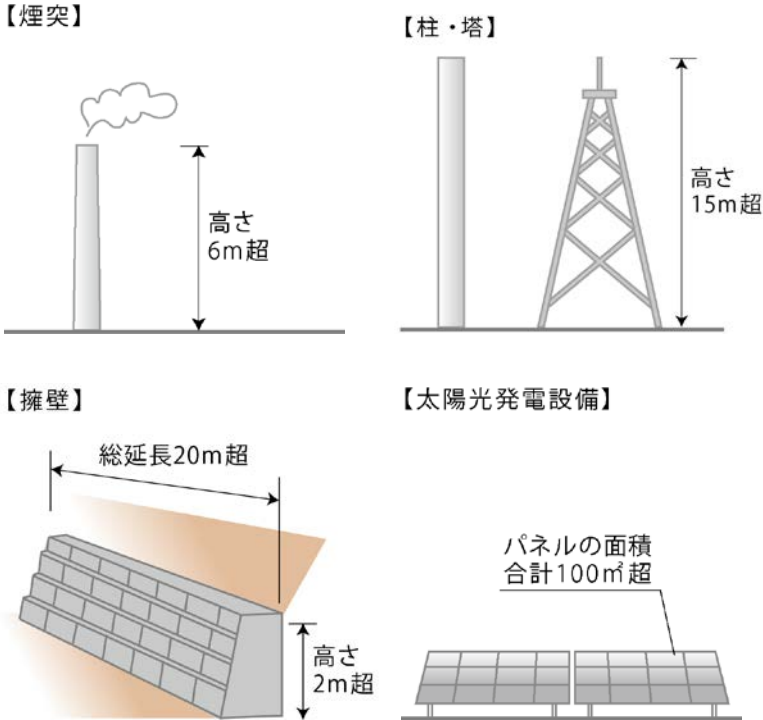


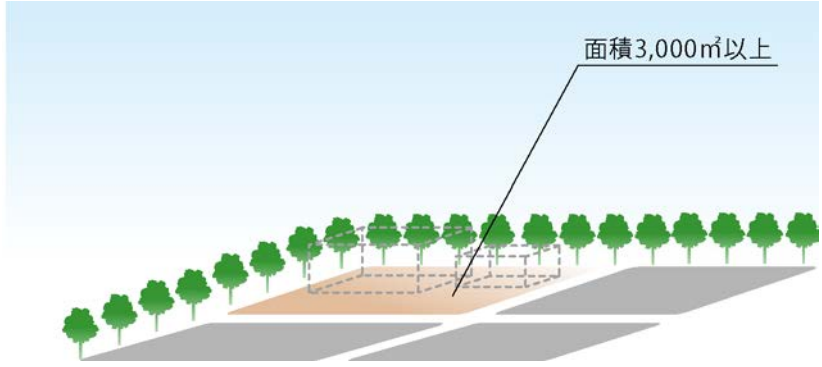
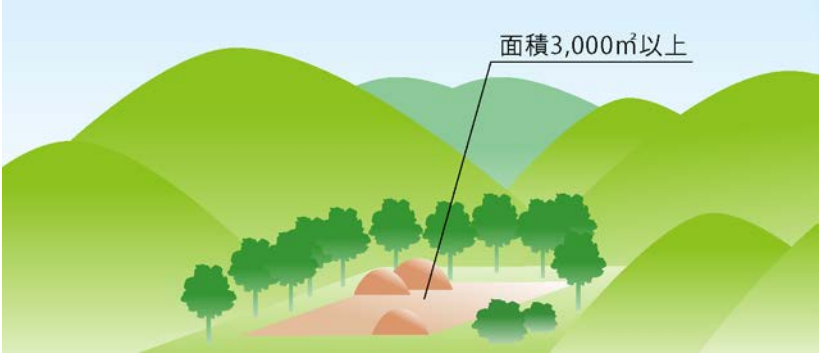
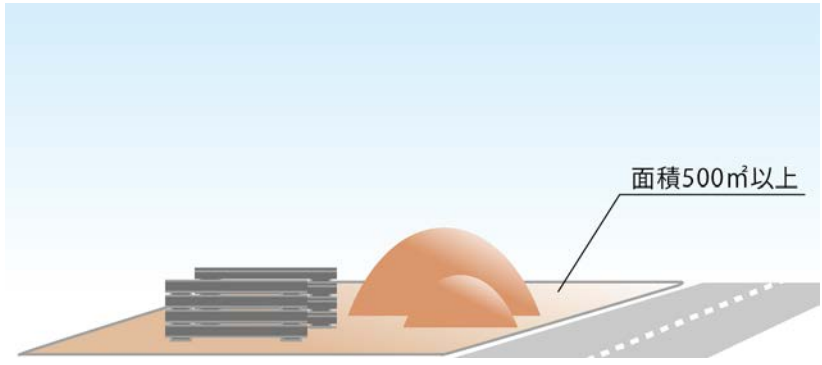
2-2 届出が必要な行為（届出対象行為）

届出が必要となる行為は、次のとおりです。

ただし、工業専用地域における行為は、届出対象行為から除きます。

■ 届出対象行為

行為の種類	届出の対象
<p>1</p> <p>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</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 地盤面からの高さが10メートルを超える建築物 ● 建築面積が500㎡を超える建築物 
<p>2</p> <p>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</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 設置面からの高さが6mを超える煙突 ● 設置面からの高さが15mを超える鉄柱、コンクリート柱又は鉄塔 ● 地盤面からの高さが2mを超え、かつ、総延長が20mを超える擁壁 ● 太陽光発電設備（土地に自立して設置するものに限る。）で、パネルの面積の合計が100㎡を超えるもの 

行為の種類	届出の対象
<p>3 開発行為^{※1}</p>	<p>● 開発区域の面積が3,000㎡以上の開発行為</p> 
<p>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</p>	<p>● 変更に係る土地の面積が3,000㎡以上のもの</p> 
<p>5 屋外における土石、 廃棄物^{※2}、再生資源^{※3} その他の物件の堆積</p>	<p>● 堆積に係る面積が500㎡以上で、かつ、道路その他の公共の場所から容易に望見できるもの ※景観法の規定により、高さ1.5メートル以下の物件の堆積は、届出対象外。</p> 

※1 都市計画法第4条第12項に規定する開発行為。

※2 廃棄物の処理及び清掃に関する法律第2条第1項に規定する廃棄物。

※3 資源の有効な利用の促進に関する法律第2条第4項に規定する再生資源。

■ 届出の対象外となる行為

景観法第16条第7項に掲げる行為に該当する場合、届出は必要ありません。

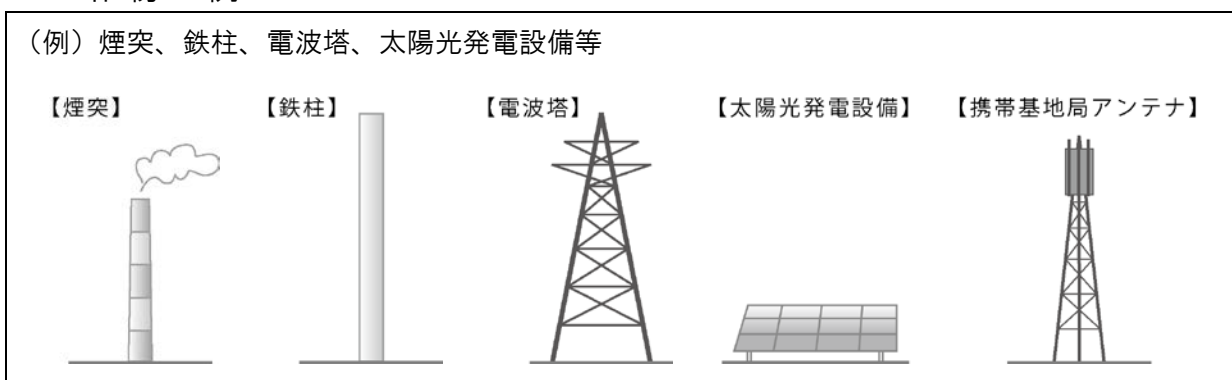
(例)

- ① 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為
 - ・ 地下に設ける建築物の建築等又は工作物の建設等
 - ・ 仮設の工作物の建設等
 - ・ 法令又はこれに基づく処分による義務の履行として行う行為
 - ・ 農業、林業又は漁業を営むために行う行為で、幅員が2メートル以下の用排水路又は農道若しくは林道の設置
- ② 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- ③ 景観重要建造物について、法第22条第1項の規定による許可を受けて行う行為
- ④ 高さ1.5メートル以下の、屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積

用語の解説

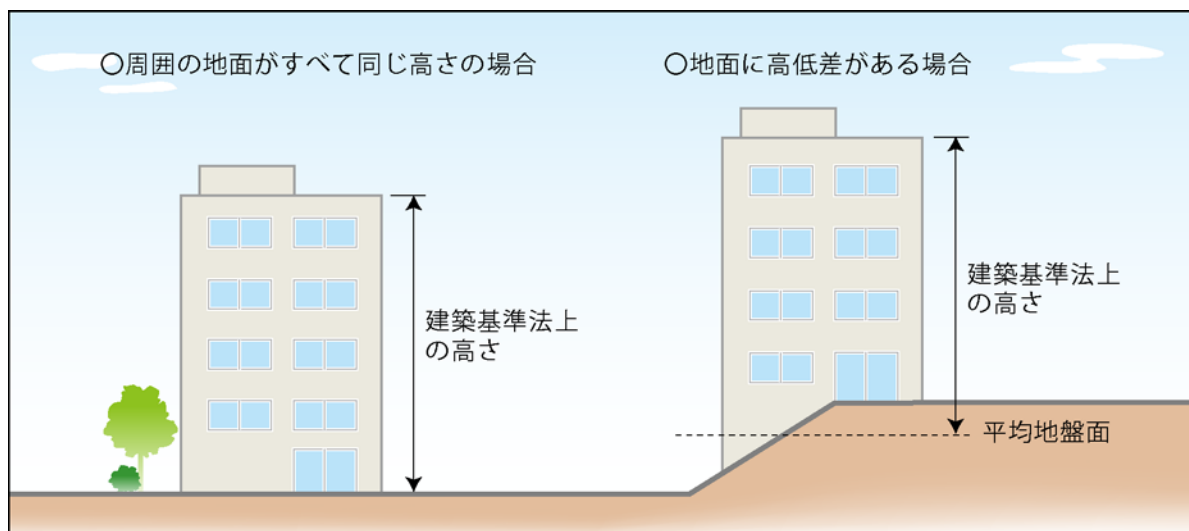
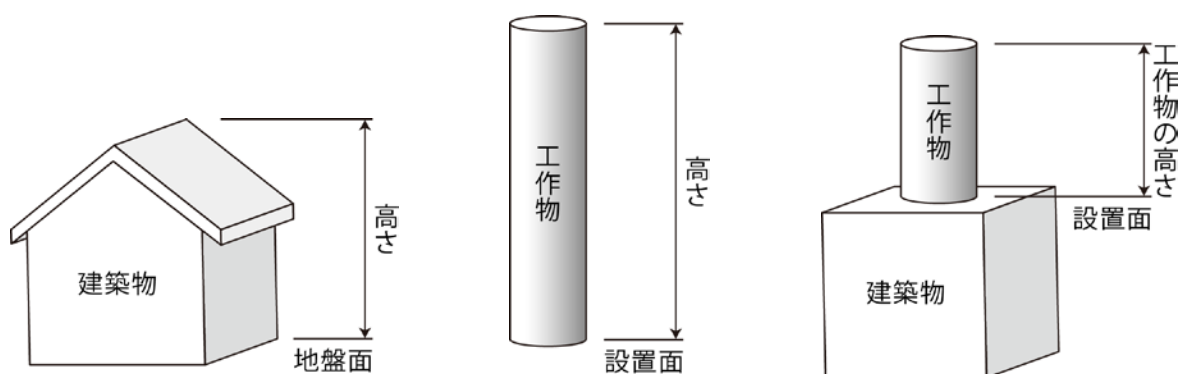
用語	定義
工作物	土地に定着する人工物のこと。
建築物	建築基準法第2条第1号に規定する建築物のこと。 土地に定着する工作物のうち、屋根と柱や壁を有するもの、これに附属する門や塀、地下や高架の工作物内に設ける事務所、店舗等をいい、建築設備(*)を含む。 *建築設備：建築物に設ける電気、ガス、給水、排水、換気、暖房、冷房、消火、排煙、汚物処理の設備や煙突、昇降機、避雷針のこと。
建築面積	建築基準法施行令第2条第1項第2号に規定する建築面積のこと。 建築物の外壁またはこれに代わる柱の中心線で囲まれた部分の水平投影面積をいう。
新築	建築物のない敷地(更地)に建築物を造ること。
新設	工作物のない敷地(更地)に工作物を造ること。
増築	同一敷地内にある既存の建築物(工作物)の延床面積または高さを増加させること。
改築	建築物(工作物)の全部または一部を除却し、またはこれらの部分が災害等によって滅失した後、引き続いて、これと用途、規模、構造の著しく異なるものを造ること。著しく異なる場合は、新築または増築扱いとなる。
移転	建築物(工作物)を同一敷地内の別の位置に移すこと。他の敷地へ移す場合は、新築または増築扱いとなる。
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のこと。
模様替	既存の建築物の部分に対して、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のこと。

工作物の例



■ 高さの基本的な考え方

- 地盤面（設置面）から建築物又は工作物の上端までの高さとして。
- 地盤面（設置面）に高低差がある場合は、平均地盤面（設置面）を地盤面（設置面）とします。
- 建築物の屋上に設置される工作物は、工作物のみの高さを対象とします。
- 建築物本体に附属する設備類（避雷針、テレビアンテナ等）の高さは、軽微なものとして対象から除きます。





2-3 規模別の解説

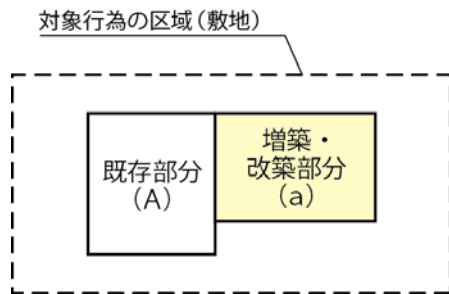
1 建築物

以下に該当する増築・改築を行う場合は、届出が必要です。

(1) 同一棟を増築・改築する場合

① 建築面積

増築・改築部分の建築面積で判断します。



届出が必要

(a)の建築面積 > 500 m²

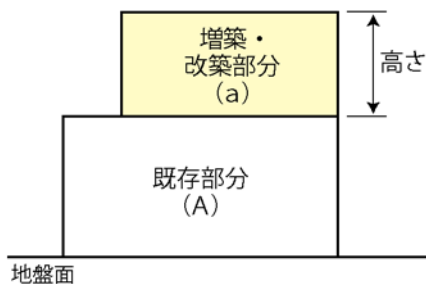
景観形成基準

(a)に適用

② 高さ

ア 既存部分の上部を増築・改築する場合

増築・改築部分の高さで判断します。



届出が必要

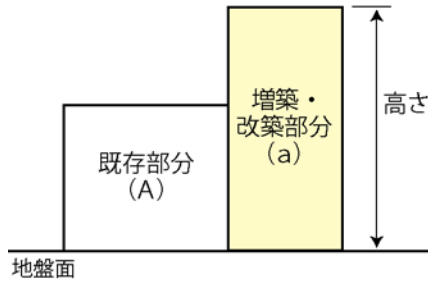
(a)の高さ > 10 m

景観形成基準

(a)に適用

イ 既存部分の側面を増築・改築する場合

増築・改築部分の高さで判断します。



届出が必要

(a)の高さ > 10 m

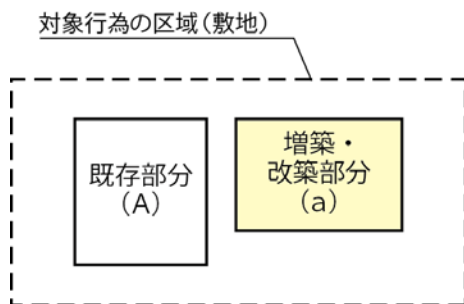
景観形成基準

(a)に適用

(2) 別棟を増築・改築する場合

① 建築面積

増築・改築部分の建築面積で判断します。



届出が必要

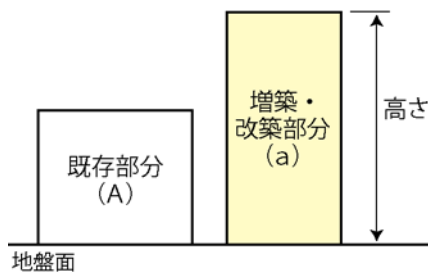
(a)の建築面積 > 500 m²

景観形成基準

(a)に適用

② 高さ

増築・改築部分の高さで判断します。



届出が必要

(a)の高さ > 10 m

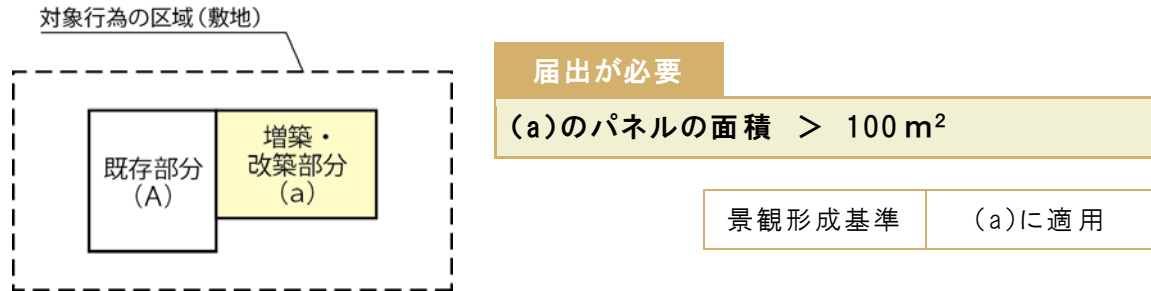
景観形成基準

(a)に適用

2 工作物（太陽光発電設備）

以下に該当する増築・改築を行う場合は、届出が必要です。

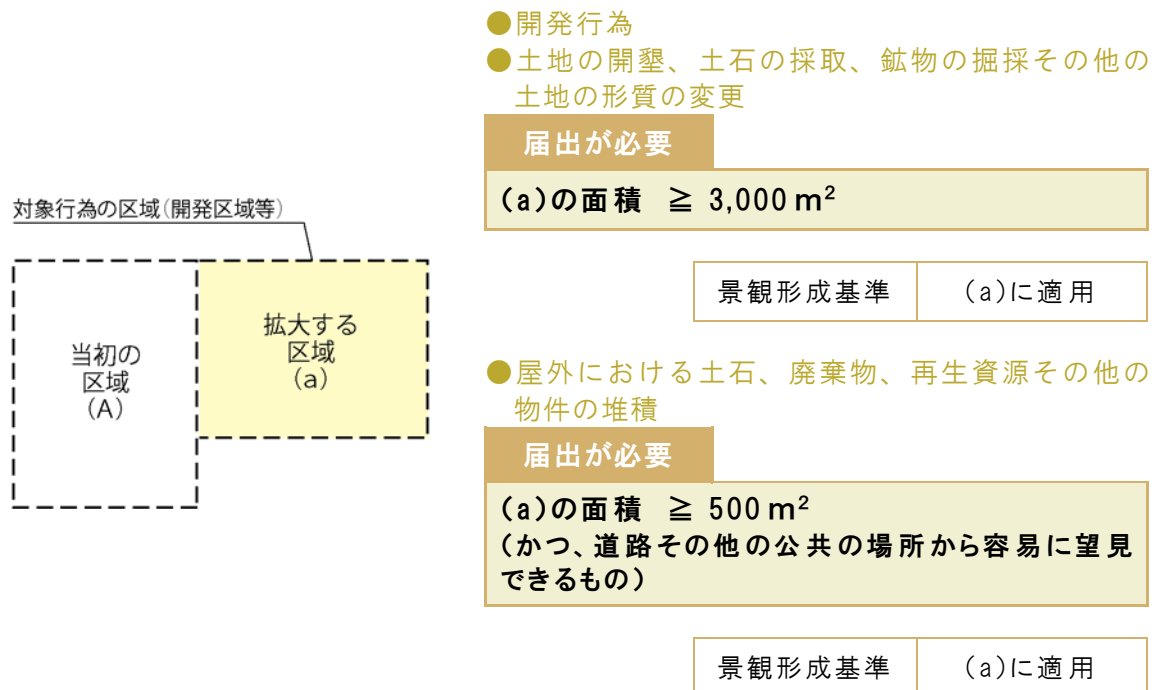
増築・改築部分のパネルの面積で判断します。



3 開発行為等

以下に該当する対象行為の区域の拡大を行う場合は、届出が必要です。

拡大する区域の面積で判断します。



2-4 区域別の解説

君津市景観計画区域は、木更津市景観計画区域や市原市景観計画区域と隣接しています。
以下に該当する場合は、君津市に届出が必要です。

なお、隣接する木更津市や市原市の届出対象行為に該当する場合は、それらの市にも届出が必要です。

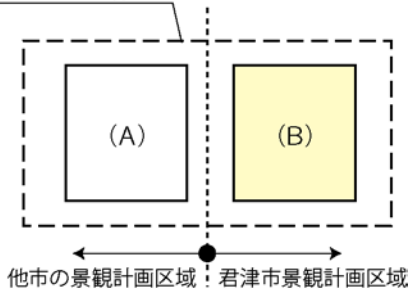
1 建築物

敷地内に複数の建築物がある場合、敷地内にある建築物の建築面積（高さ）の合計ではなく、一棟ごとの建築面積（高さ）で判断します。

(1) 区域をまたがない場合

君津市景観計画区域の建築物の規模で判断します。

対象行為の区域(敷地)



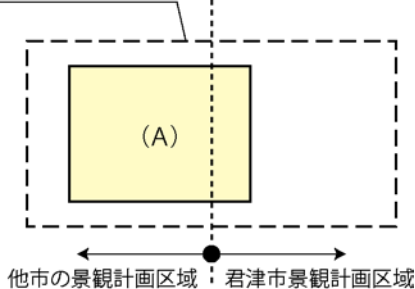
届出が必要

(B)の建築面積 > 500 m²
(B)の高さ > 10 m

(2) 区域をまたぐ場合

君津市景観計画区域にある部分の割合によらず、建築物の規模で判断します。

対象行為の区域(敷地)



届出が必要

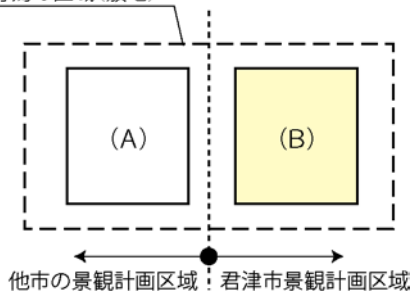
(A)の建築面積 > 500 m²
(A)の高さ > 10 m

2 工作物

(1) 区域をまたがない場合

君津市景観計画区域の工作物の規模で判断します。

対象行為の区域(敷地)



● 太陽光発電設備以外の工作物

届出が必要

煙突 6m
(B)の高さ > 鉄柱、コンクリート柱、鉄塔 15m
擁壁 2m(かつ、総延長 20m超)

● 太陽光発電設備

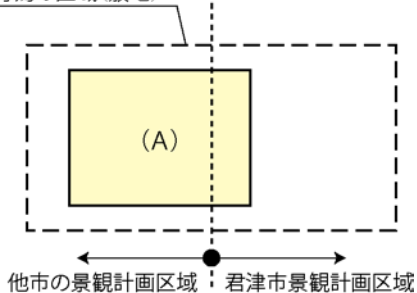
届出が必要

(B)のパネルの面積の合計 > 100 m²

(2) 区域をまたぐ場合

君津市景観計画区域にある部分の割合によらず、工作物の規模で判断します。

対象行為の区域(敷地)



● 太陽光発電設備以外の工作物

届出が必要

煙突 6m
(A)の高さ > 鉄柱、コンクリート柱、鉄塔 15m
擁壁 2m(かつ、総延長 20m超)

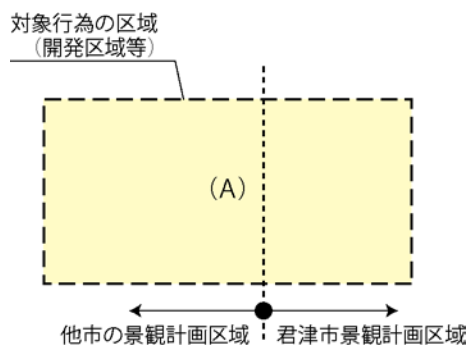
● 太陽光発電設備

届出が必要

(A)のパネルの面積の合計 > 100 m²

3 開発行為等

君津市景観計画区域にある部分の割合によらず、対象行為の区域の面積で判断します。



- 開発行為
- 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

届出が必要

(A)の面積 $\geq 3,000 \text{ m}^2$

- 屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積

届出が必要

(A)の面積 $\geq 500 \text{ m}^2$

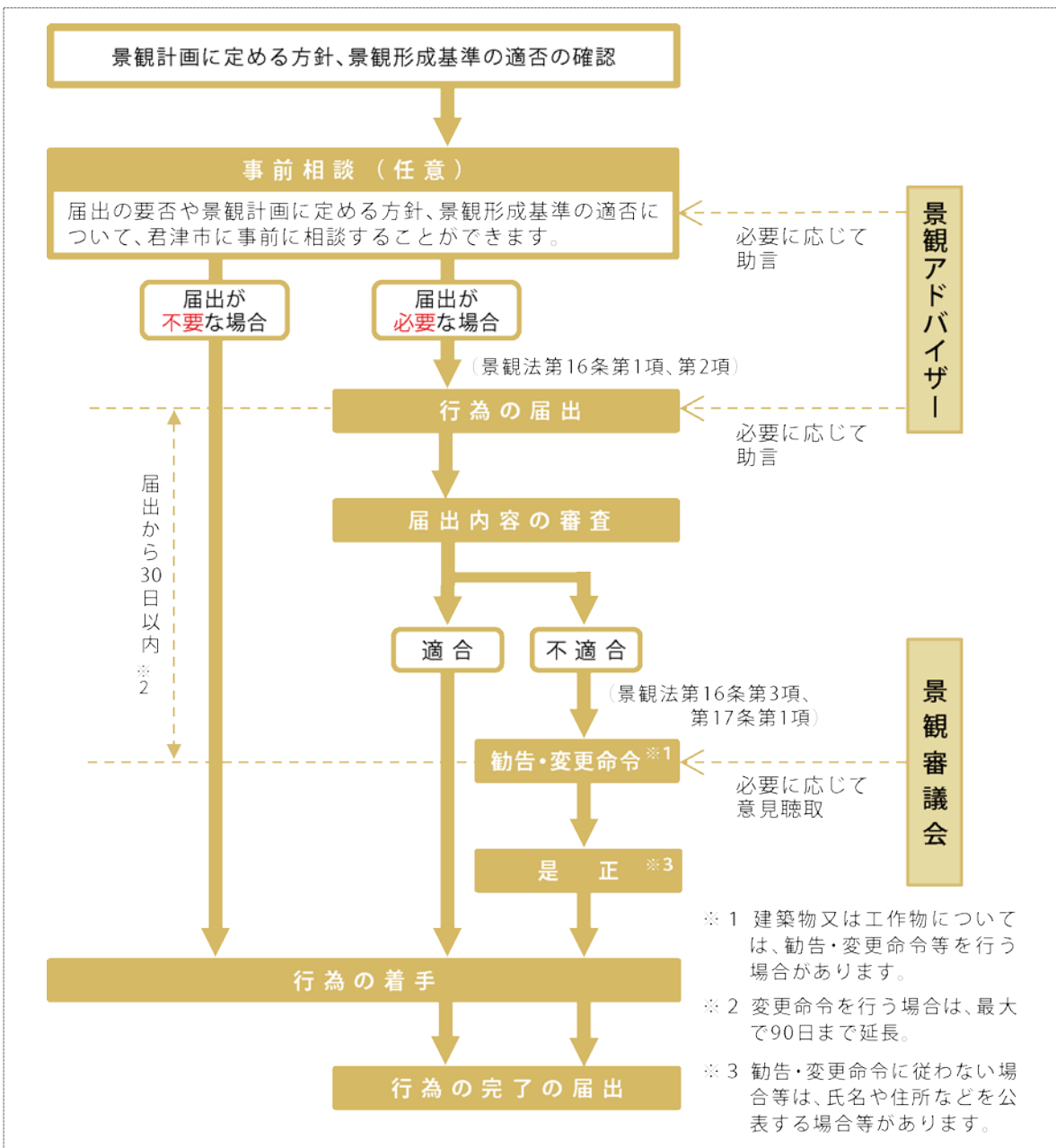
(かつ、道路その他の公共の場所から容易に望見できるもの)

2-5 届出の流れ

景観計画区域内において、「届出対象行為」を行う場合は、行為着手の30日前までに、景観法第16条第1項又は第2項の規定による届出を行う必要があります。

また、市では、届出を円滑に行うことができるように、景観形成基準に適合しているかなどについて確認するための事前相談を受け付けています。

■ 届出フロー



■（参考）景観法一部抜粋

●第102条

次の各号のいずれかに該当する者は、50万円以下の罰金に処する。

(1) 第17条第1項の規定による景観行政団体の長の命令又は第70条第1項の規定による市町村長の命令に違反した者（次号以下省略）

●第103条

次の各号のいずれかに該当する者は、30万円以下の罰金に処する。

(1) 第16条第1項又は第2項の規定に違反して、届出をせず、又は虚偽の届出をした者（次号以下省略）

