

鈴鹿市景観計画

地区別景観づくり計画（道伯地区）

—道伯地区 景観計画・景観形成基準—

平成 26 年 6 月

鈴鹿市

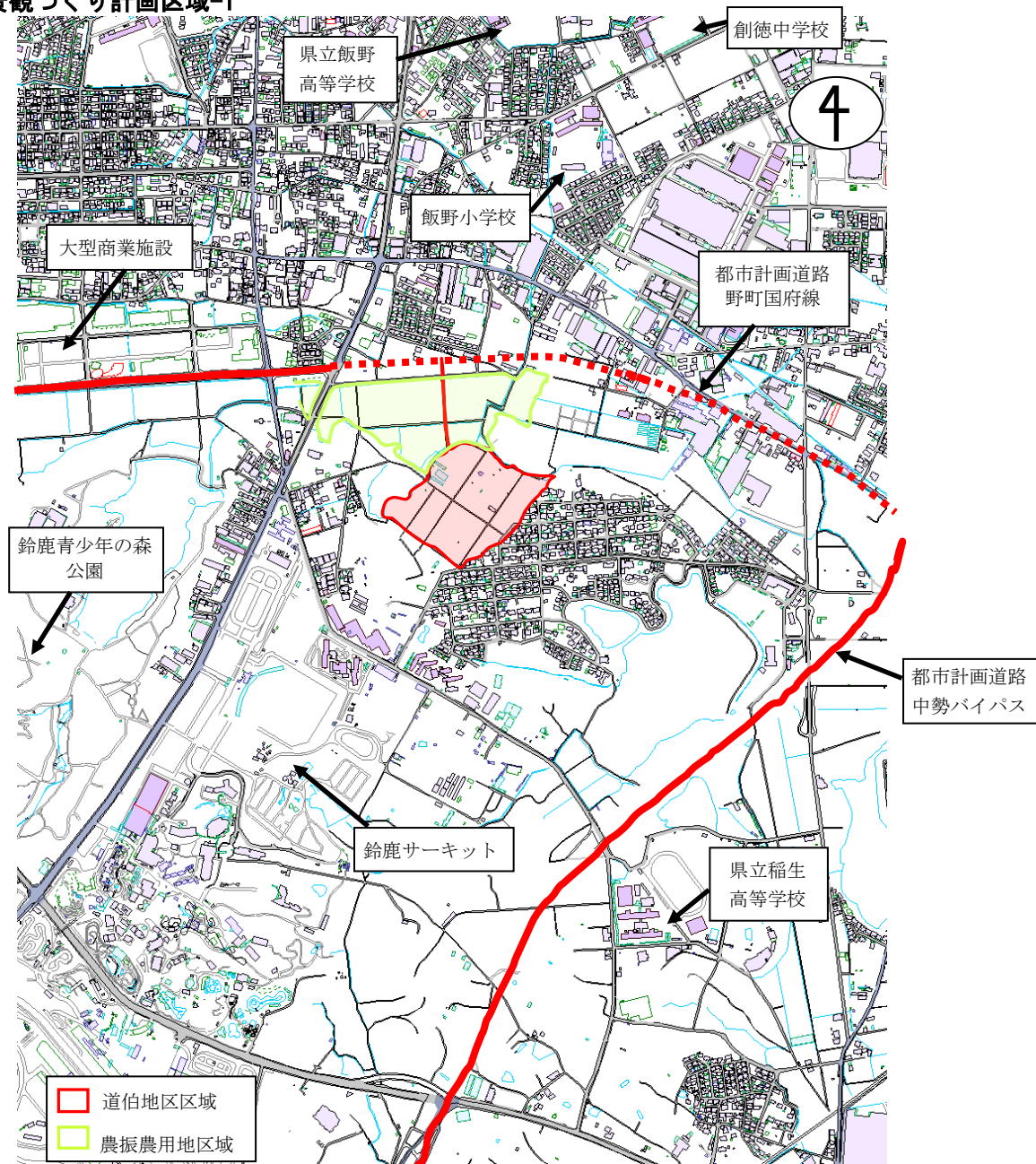
1. 地区の現状

(1) 地区の現状 (約 6.5ha)

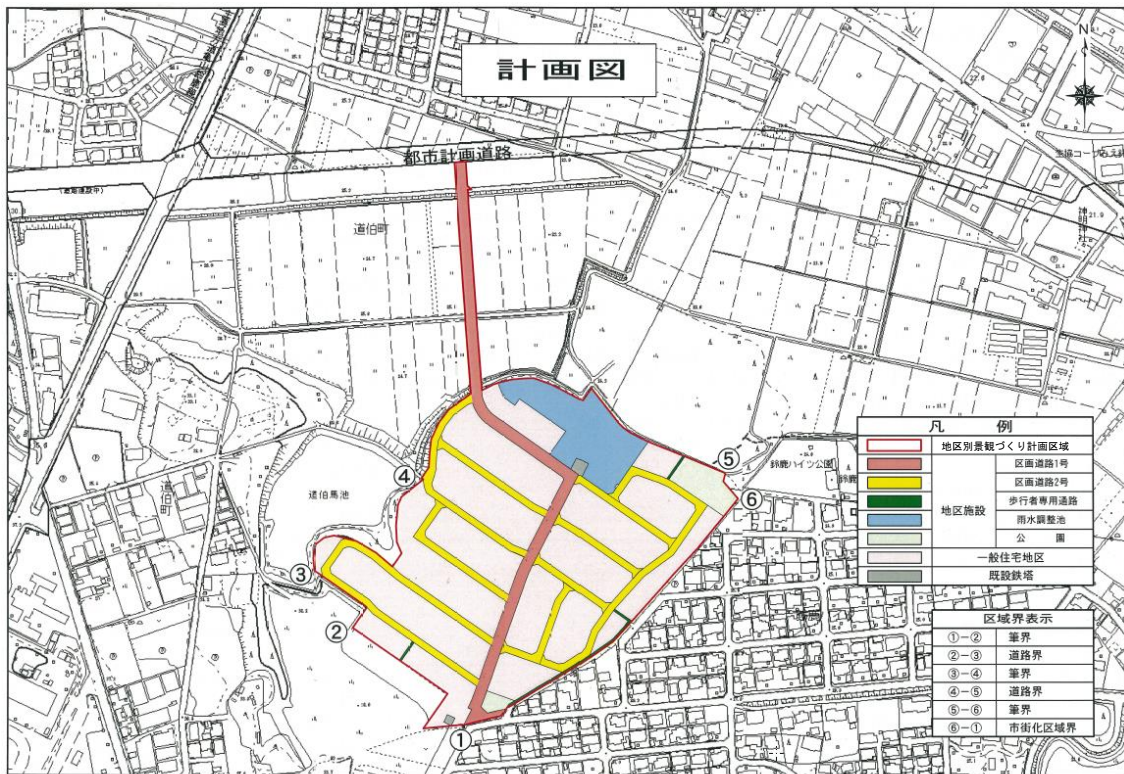
当地区は、鈴鹿市の南部に位置し、良好な低層住宅地に隣接したところにあります。現況は農地で占められており、周辺も含めて緑豊かな自然環境が維持され、景観計画の類型区分では平野部水田地と位置付けられている地区です。

また、当地区の付近には教育施設、レジャー施設、鈴鹿青少年の森公園、大型商業施設等が配置され、都市計画道路の中勢バイパス、野町国府線の整備が現在進行中で、今後交通の利便性が更に高まる地区であります。その中で、民間事業者による大規模な住宅開発団地の計画があり、良好な住環境の維持増進を図るため地区計画の決定（平成 25 年 9 月 26 日付け鈴鹿市告示第 262 号）が行われた地区でもあります。

□景観づくり計画区域-1



□景観づくり計画区域-2



(2) 地区の景観特性



航空写真（平成 23 年 11 月現在）

□地区の景観特性① 緑豊かな田園風景



当地区の北側は、優良の農地（農振農用地区域）が広がっており、身近に感じられる田園景観を形成しています。

撮影位置① 北側から計画区域の隣接にある農振農用地区域を望む



当地区の西側は、里山樹林地が残っており、良好な田園景観を形成しています。

撮影位置② 南側から計画区域の隣接にある里山樹林地を望む

□地区の景観特性② 良好な大規模住宅団地



当地区の南側は、大規模な住宅団地で良好な住宅地景観を形成しています。

撮影位置③ 南側から計画区域の隣接にある低層住宅地を望む

2. 良好な景観の形成に関する方針

地区の現状を踏まえ、景観特性をもとに、次に掲げる景観形成の目標・基本方針を定め、良好な景観の形成を進めていきます。

(1) 景観形成の目標

専用住宅地として、良好な住環境を確保するため、周辺の自然環境と調和のとれた緑と
うるおいのある景観の形成を進めていきます。

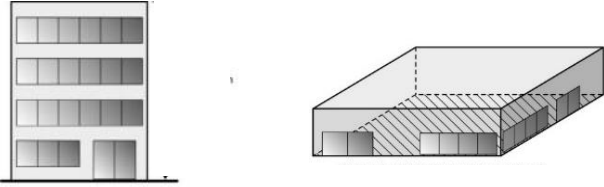
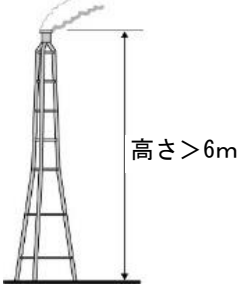
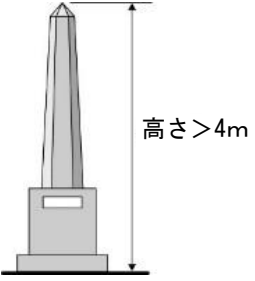
(2) 景観形成の基本方針

- 主要道路については、歩車分離等の整備を図り、ゆとりのある安全な空間を演出します。
- 公園の緑、住宅地の緑化などを、適正に維持管理することにより、景観の保全を図ります。
- 地区計画により、住宅地ごとに緑化や建物の形態・規模の統一化を促し、まちなみの統一を図ります。
- 道路、公園、調整池等の公共施設は、景観上重要な要素の一つであることから、周辺の自然環境と調和のとれた整備を図るよう努めます。

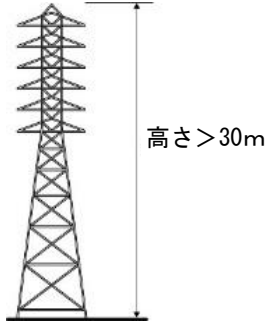
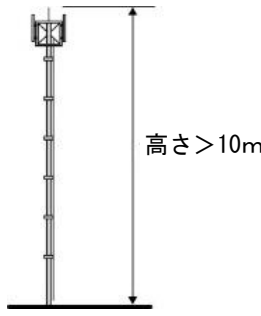
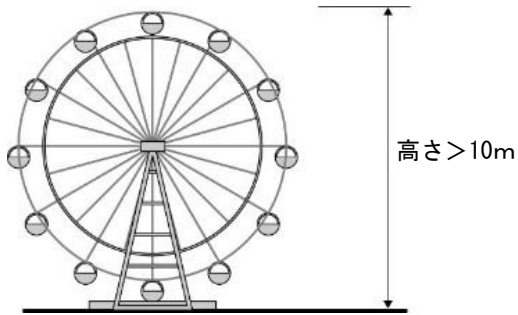
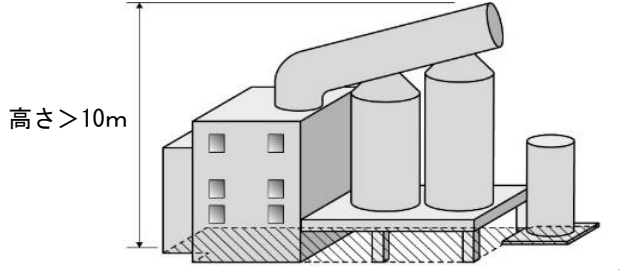
3. 良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項

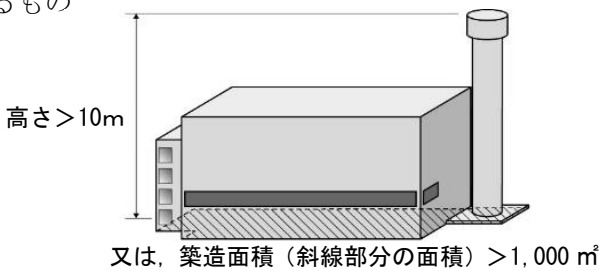
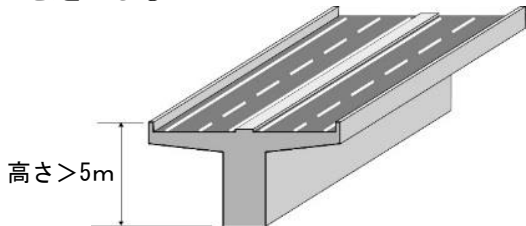
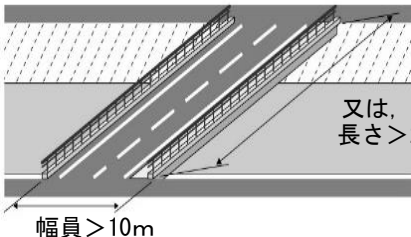
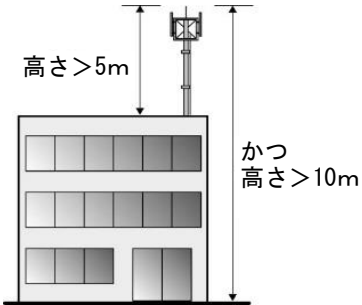
(1) 届出対象行為

良好な景観の形成に大きな影響を及ぼすと考えられる次の行為（次表）について、届出の対象とします。これらの行為にあつては、次項の景観形成基準に適合する必要があります。

<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>	<p>全ての行為</p> 
<p>模様の新設，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>	<p>① 煙突（支枠及び支線がある場合においては，これらを含む）その他これらに類するもの</p> <p>高さが6mを超えるもの</p> 
	<p>上記工作物のうち，建築物又は①から⑩に掲げる他の工作物と一体となって設置されるもの</p> <p>建築物等の上端から当該工作物の上端までの高さが3mを超え，かつ，地盤面から当該工作物の上端までの高さが6mを超えるもの</p>
	<p>② 装飾塔，記念塔その他これらに類するもの</p> <p>高さが4mを超えるもの</p> 

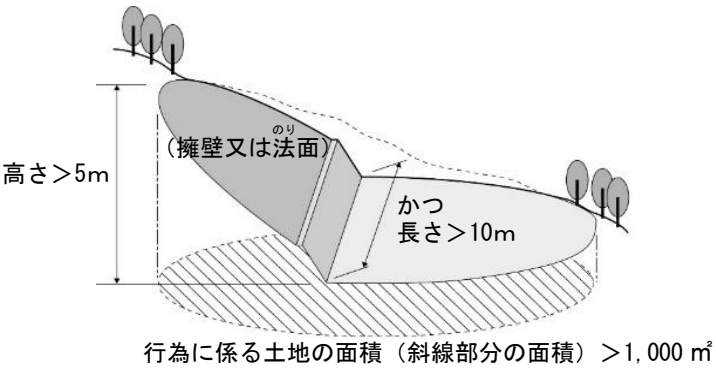
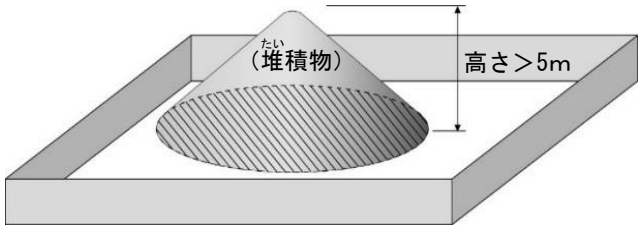
工 作 物 の 新 設 ， 増 築 ， 改 築 若 し く は 移 転 ， 外 観 を 変 更 す る こ と と な る 修 繕 若 し く は 模 様 替 え 又 は 色 彩 の 変 更	上記工作物のうち、建築物又は①から⑩に掲げる他の工作物と一体となって設置されるもの	建築物等の上端から当該工作物の上端までの高さが 2m を超え、かつ、地盤面から当該工作物の上端までの高さが 4 m を超えるもの	
	③ 高架水槽、サイロ、物見塔その他これらに類するもの	高さが 8m を超えるもの	
	上記工作物のうち、建築物又は①から⑩に掲げる他の工作物と一体となって設置されるもの	建築物等の上端から当該工作物の上端までの高さが 4m を超え、かつ、地盤面から当該工作物の上端までの高さが 8 m を超えるもの	
	④ 擁壁、さく、塀	高さが 2m を超えるもの	
	⑤ 自動車車庫の用途に供するもの	当該工作物の築造面積が 50 m ² を超えるもの	

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	⑥ 架空電線路用の鉄筋コンクリート造の柱，鉄柱，木柱その他これらに類するもの	高さが 30m を超えるもの (例：高圧線鉄塔など)	
	⑦ アンテナ，鉄筋コンクリート造の柱，鉄柱，木柱その他これらに類するもの (⑥に掲げるものを除く)	高さが 10m を超えるもの (例：携帯電話基地局など)	
	⑦ ウォーターシュート，コースター，メリーゴーランド，観覧車その他これらに類する遊戯施設	高さが 10m を超えるもの	
	⑧ 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	高さが 10m を超えるもの，又は，築造面積が 1,000 m ² を超えるもの	

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	⑧ 汚物処理場，ごみ焼却場その他の処理施設の用途に供するもの	高さが10mを超えるもの，又は，築造面積が1,000 m ² を超えるもの 
	⑨ 高架鉄道，高架道路	高さが5mを超えるもの 
	⑩ 橋りょう，歩道橋	幅員が10mを超えるもの，又は，長さが20mを超えるもの 
	⑪ ⑥から⑩に掲げる工作物のうち，建築物又は①から⑩に掲げる他の工作物（右欄において「建築物等」という。）と一体となって設置されるもの	建築物等の上端から当該工作物の上端までの高さが5mを超え，かつ，地盤面から当該工作物の上端までの高さが10m（⑥に掲げるものにあつては30m）を超えるもの （例：建築物の屋上に携帯電話基地局を設置する場合など） 

注)・増築，改築等を行った後の全体の規模が，各欄に定める規模を超える場合には，届出対象行為となります。

- ・上記に掲げる行為であっても，後述の「届出の対象から除外する行為」に該当する場合には，届出の対象外となります。

<p>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>次のいずれかに該当するもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ・行為に係る土地の面積が 1,000 m²を超えるもの ・行為に伴い生ずる擁壁又は法面^{のり}の高さが 5 m を超え、かつ、その長さが 10m を超えるもの  <p>行為に係る土地の面積 (斜線部分の面積) > 1,000 m²</p>
<p>屋外における土石，廃棄物，再生資源その他の物件^{たい}の堆積</p>	<p>行為に係る土地の面積が 1,000 m²を超えるもの、又は、高さが 5 m を超えるもの</p>  <p>行為に係る土地の面積 (斜線部分の面積) > 1,000 m²</p>

注) ・上記に掲げる行為であっても、後述の「届出の対象から除外する行為」に該当する場合には、届出の対象外となります。

【届出の対象から除外する行為】

次に掲げる行為については、「(1) 届出対象行為」に該当する場合でも、届出の対象外となります。

ア. 景観法第 16 条第 7 項各号に規定する行為

イ. 景観法第 16 条第 7 項第 11 号に基づき鈴鹿市景観づくり条例で規定する以下の行為

〈鈴鹿市景観づくり条例の規定により、届出の対象から除外する行為〉

1 軽微な行為等

- ・ 仮設の建築物の新築，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
- ・ 建築物の増築又は改築で，行為に係る床面積が 10 m²以下のものかつ外観を変更することとならないもの
- ・ 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又は色彩の変更で，行為に係る面積が一壁面の面積（これにより難い場合は見付面積）の 1/2 以下のもの
- ・ 工作物の増築又は改築で，行為に係る築造面積が 10 m²以下のもの
- ・ 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又は色彩の変更で，行為に係る面積が一壁面の面積（これにより難い場合は見付面積）の 1/2 以下のもの
- ・ 駐車場及び資材置場の用に供する目的で行う土地の形質の変更
- ・ 屋外における土石，廃棄物，再生資源その他の物件のたい積で，その期間が 90 日を超えて継続しないもの
- ・ 市長が，良好な景観づくりに支障を及ぼさないと認める行為

2 法令（条例を含む。）の規定に基づき，許可若しくは認可を受け，若しくは届け出て行う行為又は国若しくは地方公共団体が行う行為のうち，景観づくりのための措置が講じられているもの

- ・ 森林法第 10 条の 2，第 34 条第 2 項
- ・ 自然公園法第 9 条各項，第 10 条各項，第 13 条第 3 項，第 14 条第 3 項，第 24 条第 3 項，第 56 条第 1 項
- ・ 砂利採取法第 16 条の認可を受け，河川法第 25 条又は農地法第 4 条若しくは第 5 条の許可（一時的な利用に限る。）
- ・ 三重県立自然公園条例第 9 条第 1～3 項，第 16 条第 4 項

3 都市計画法第 4 条第 12 項に規定する開発行為

(2) 景観形成基準

前項で定めた届出対象行為について、道伯地区の景観形成の目標・基本方針を踏まえ、周辺の景観を阻害することのないよう、次の景観形成基準に適合する必要があります。

景観形成基準は、遵守事項と協議事項で構成されています。

遵守事項とは、景観形成の目標や基本方針を阻害しないための必ず守るべき景観形成基準です。

協議事項とは、景観形成の目標や基本方針に沿った景観の魅力向上を図るため、届出者と鈴鹿市との間で協議調整を行い、具体的な整備内容の共有化を図るべき景観形成基準です。

① 建築物・工作物

対象	景観形成基準	
	遵守事項	協議事項
建築物の高さの最高限度	○最高の軒の高さ7.0mとし、最高の高さ10.0mとする。	
建築物の敷地面積の最低限度	○200 m ² とする。ただし、地区住民の利用に供するゴミ集積所を建築する場合は、この限りではない。	
壁面の位置の制限	○壁面の位置の制限(道路境界線及び隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱までの距離の最低限度)は、道路境界線から1.5m以上、隣地境界線から1m以上離す。ただし、上記の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当する場合はこの限りではない。 <ul style="list-style-type: none"> ・物置その他これに類する用途(自動車車庫を除く。)に供し、軒の高さが2.3m以下のもの。 ・自動車車庫で軒の高さが2.8m以下のもの。 ・地区住民の利用に供するゴミ集積所。 	

<p>建築物・ 工作物の形態 意匠</p>	<p>○形態、外観は、周辺の住宅地とつ ながりや緑豊かな田園風景と調和 のとれたものとする。</p> <p>○素材は、周辺の住宅地・田園風景 との調和に配慮するものとする。</p>	<p>○勾配屋根等を採用するなど、周辺の 緑豊かな自然環境と調和のとれた 景観を形成する。</p> <p>○建築設備は、前面の道路から見えな い位置に配置するか、植栽やルーバ ーの設置等により当該設備が直接 露出しないように修景を行う。</p> <p>○タイル、石材、硬質の木材など、耐 久性に優れ、劣化や汚れの防止のた めできる限りメンテナンスが容易 な素材を使用する。</p> <p>○擁壁は、緑化ブロックなどを使用し たり、擁壁の前面に植栽帯を確保す るなど、できる限り目立たない構造 にする。</p>																		
<p>建築物・ 工作物の色彩</p>	<p>○建築物及び工作物の外観の色彩 の制限は、次の表のとおりとす る。ただし、着色していない木材、 土壁、ガラス等の色彩又は建築物 等の一壁面の面積の 10%程度で アクセント色として用いる色彩につ いてはこの限りでない。</p> <p>■外観に使用可能な色彩範囲</p> <table border="1" data-bbox="448 1413 874 1733"> <thead> <tr> <th>使用する 色相</th> <th>使用可能な彩度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>R, YR, Yの場合</td> <td>6 以下</td> </tr> <tr> <td>その他の 場合</td> <td>2 以下</td> </tr> </tbody> </table>	使用する 色相	使用可能な彩度	R, YR, Yの場合	6 以下	その他の 場合	2 以下	<p>○建築物の外壁は、暖色系色相(YR) を基本とし、彩度を低く抑え、明度 をやや高い色を用いるなど、暖かみ があり落ち着いた雰囲気をもつ住宅 地景観を形成する。</p> <p>○建築物等の外観に用いる色彩は、周 辺景観の特性に応じて、色彩ガイドラ インに示す推奨色を使用する。</p> <p>■推奨色</p> <table border="1" data-bbox="911 1413 1366 1901"> <thead> <tr> <th>使用する 色相</th> <th>明度の 推奨範囲</th> <th>彩度の 推奨範囲</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>R~2.5Y</td> <td rowspan="4">5~9 程度</td> <td>4程度 以下</td> </tr> <tr> <td>2.6Y~ 10Y</td> <td>2程度 以下</td> </tr> <tr> <td>B~PB</td> <td>2程度 以下</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>1程度 以下</td> </tr> </tbody> </table>	使用する 色相	明度の 推奨範囲	彩度の 推奨範囲	R~2.5Y	5~9 程度	4程度 以下	2.6Y~ 10Y	2程度 以下	B~PB	2程度 以下	その他	1程度 以下
使用する 色相	使用可能な彩度																			
R, YR, Yの場合	6 以下																			
その他の 場合	2 以下																			
使用する 色相	明度の 推奨範囲	彩度の 推奨範囲																		
R~2.5Y	5~9 程度	4程度 以下																		
2.6Y~ 10Y		2程度 以下																		
B~PB		2程度 以下																		
その他		1程度 以下																		

緑・地形 (接道部)	○かき、さく又はへいは、生垣又は開放的なさくとし、高さが 1.5m 以下のものとする。	○接道部をできる限り緑化するなど、潤いの感じられる景観を形成する。 ○敷地内を芝生や土で覆い、生育環境に合った樹木の植栽等を高木、中木、低木をバランスよく配置するなど、潤いのある景観を形成する。 ○緑の適切な維持・管理を行い、清掃活動などに努める。
屋外広告物	○広告物は、良好な住環境を確保するため、三重県屋外広告物条例に規定する禁止地域等に準じた規制を図る。	

② 土地の形質の変更等

対象	協議事項
土地の開墾等	○造成に際しては、現在の地形を活かしてできる限り造成量を減らすとともに、既存の樹木を適切に保全する。 ○法面は勾配を持たせたり、ひな壇状の形状とするなど、圧迫感を軽減させたいうで、樹木による緑化を施すなど、地域本来の自然的景観を尊重した修景を行う。 ○擁壁は勾配を持たせたり、ひな壇状の形状とするなど、圧迫感を軽減させたいうで、緑化ブロックなどを使用するとともに、前面に植栽帯を確保するなど、周辺の景観となじませるような修景を行う。
土石の採取等	○採取または掘採する場所が道路などの公共の場所から見やすいところを避けたり、地肌を大規模に露出させないように場所を分割する。 ○採取または掘採する場所が目立ちにくいよう周辺を植栽により遮蔽する。 ○採取または掘採後、周辺の景観と調和した緑化を図る。
物件の堆積	○堆積物は外部から見えにくい場所に堆積させたり、高さを低く抑えるなど、周辺の景観に阻害しないよう配慮する。 ○堆積物が外部から見えないよう、敷地外周部に植栽や塀などを設置する。 ○堆積物が外部から見られる場合は、高さや向きを揃えるなど、できる限り整然と集積・貯蔵する。