
景観法第16条の規定による 大規模行為の届出に関する手引き

目次

1	はじめに	1
2	大規模行為の届出が必要となる区域	1
3	届出が必要な行為	1
4	景観づくりの基準	3
5	届出の方法	5
6	届出に必要な図書	5
7	手続の流れ	9

1 はじめに

景観法は、我が国の都市、農山漁村等における良好な景観の形成を促進するため、景観計画の策定その他の施策を総合的に講ずることにより、美しく風格のある国土の形成、潤いのある豊かな生活環境の創造及び個性的で活力ある地域社会の実現を図り、もって国民生活の向上並びに国民経済及び地域社会の健全な発展に寄与することを目的として、制定されました。

福山市では、景観法の規定に基づき、地域資源を生かすとともに、新たな景観の創出を図り、備後の中核都市にふさわしい、潤いやゆとりのある質の高い景観形成を図るため、その基本となる福山市景観計画を策定し、又景観法の施行に必要となる事項を定めた福山市景観条例を制定しました。

その中で、景観法の目的を実現する上での具体的な方策として、景観の整備・保全に大きな影響を及ぼす可能性がある大規模行為について、届出・勧告による制度のもと、良好な景観づくりへ向けた規制、誘導を図ることとしています。この大規模行為を行う場合の届出については、この手引きをご参照の上、届け出ください。

2 大規模行為の届出が必要となる区域

大規模行為の届出が必要となる区域（大規模行為届出対象区域）は、本市の行政区域内の土地全体（水面を含む。）です。

3 届出が必要な行為

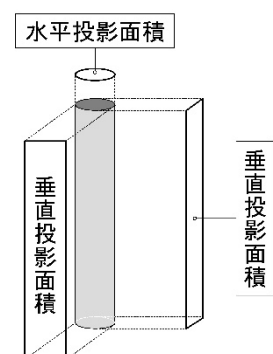
本市において、次の行為を行う場合は、着手日の30日前までに届出が必要です。

1)

	行為の種類	届出を要する規模
ア	建築物の新築，増築，改築又は移転	高さが13メートルを超え，又は建築面積が1,000平方メートルを超えるもの（増築し，又は改築しようとする場合においては，その増築後又は改築後の高さ又は建築面積がそれぞれ当該規模となる場合を含む。）。ただし，増築し，又は改築しようとする場合で，その増築又は改築に係る部分の高さが13メートル以下で，かつ，床面積の合計が10平方メートル以内であるものを除く。
イ	（ア）架空に設置する電気供給のための電線路その他の線状の工作物（これらの支持物を含む。以下「架空電線路等」という。）の建設等	架空電線路等の直下の地盤面からの高さが20メートルを超え，かつ，当該行為に係る支持物間の架空電線路等（支持物を除く。）の総延長（この欄において同じ。）が20メートルを超えるもの（増築し，又は改築しようとする場合においては，その増築後又は改築後の高さ及び総延長が当該規模となる場合を含む。）。ただし，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（以下「修繕等」という。）にあっては，外観を変更することとなる部分の垂直投影面積の合計が10平方メートルを超えるもの
	（イ）擁壁その他これに類するもの（以下「擁壁等」という。）の建設等	鉛直方向の長さが5メートルを超え，かつ，水平方向の長さが10メートルを超えるもの（増築し，又は改築しようとする場合においては，その増築後又は改築後の長さが当該規模となる場合を含む。）。ただし，修繕等にあっては，外観を変更することとなる部分の垂直投影面積の合計が10平方メートルを超えるもの

	(ウ) 架空電線路等、擁壁等及び屋外広告物以外の工作物の新設、増築、改築又は移転	高さが13メートルを超え(建築物に設ける工作物にあつては、地盤面から当該工作物の上端までの高さが13メートルを超え、かつ、当該工作物の鉛直方向の長さが5メートルを超え)、又は築造面積が1,000平方メートルを超えるもの(増築し、又は改築しようとする場合においては、その増築後又は改築後の高さ及び長さ又は築造面積がそれぞれ当該規模となる場合を含む。)。ただし、増築し、又は改築しようとする場合で、その増築又は改築に係る部分の高さが13メートル以下で、かつ、築造面積の合計が10平方メートル以内であるものを除く。
ウ	建築物又は架空電線路等、擁壁等及び屋外広告物以外の工作物の修繕等	高さが13メートルを超え、又は建築面積若しくは築造面積が1,000平方メートルを超える建築物又は工作物(建築物に設けられた工作物にあつては、地盤面から当該工作物の上端までの高さが13メートルを超え、かつ、当該工作物の鉛直方向の長さが5メートルを超えるものを含む。)で、外観を変更することとなる部分の垂直投影面積の合計又は水平投影面積の合計がそれぞれ10平方メートルを超えるもの
エ	都市計画法(昭和43年法律第100号)第4条第12項に規定する開発行為	次のいずれかとなるもの (1) 当該行為を行う土地の区域が、都市計画区域内に全てある場合又は都市計画区域の内外にわたる場合にあつては面積が3,000平方メートル、都市計画区域外に全てある場合にあつては面積が10,000平方メートルを超えるもの (2) 鉛直方向の長さが5メートルを超え、かつ、水平方向の長さが10メートルを超えるもの
オ	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で外観の変更を生ずることとなるもの	次のいずれかとなるもの(当該行為後の外観を変更することとなる区域がそれぞれ当該規模となる場合を含む。) (1) 当該行為を行う土地の区域が、都市計画区域内に全てある場合又は都市計画区域の内外にわたる場合にあつては水平投影面積が3,000平方メートル、都市計画区域外に全てある場合にあつては水平投影面積が10,000平方メートルを超えるもの (2) 鉛直方向の長さが5メートルを超え、かつ、水平方向の長さが10メートルを超えるもの
カ	屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積(堆積された物件が28日を超えて存置される場合に限る。)	高さが5メートルを超え、又は水平投影面積が1,000平方メートルを超えるもの(当該行為により高さ又は水平投影面積がそれぞれ当該規模となる場合を含む。)
キ	水面の埋立て又は干拓	当該行為を行う区域の面積が200平方メートルを超えるもの(当該行為後の面積が当該規模となる場合を含む。)

※垂直投影面積とは、建築物を真横から見た場合の面積をいいます。水平投影面積とは、建築物を真上から見た場合の面積をいいます。面積の合計は、それぞれの面積の最大値とします。



2) 届出が不要な行為

- ① 通常の管理行為、軽易な行為等で政令で定めるもの
- ② 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- ③ 文化財保護法の規定により許可を受けている行為等、他の法令によって景観の保全が図られることが担保されていると認められる場合

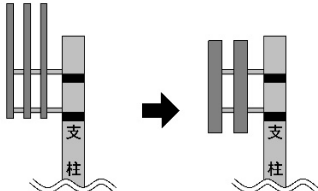
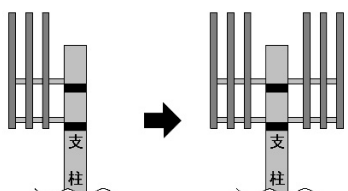
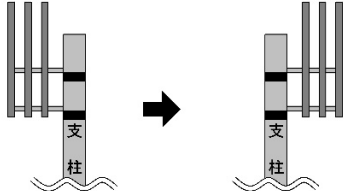
※ 詳しくは、都市計画課にお問い合わせください。

3) 携帯電話基地局のアンテナ交換等について

携帯電話基地局のアンテナ交換、増設等（以下、「交換等」という。）で外観に変更が生じるものの内、アンテナの支えとなる鉄塔や鉄柱等の構造体（以下、「支柱等」という。）に変更がなく、専ら「アンテナ部」に限る交換等は、景観法上の行為の種類を「修繕」とします。

なお、「アンテナ部」とは、電波を送受信する機能を有する部分及び当該アンテナに接続するケーブル機器等及び当該アンテナを支持するための取付金具等も含むものとしします。

【「修繕」に該当するアンテナ交換等の例】

(1) 形状の異なるアンテナに変更する	(2) 同じ支柱にアンテナを追加する	(3) アンテナの位置を変更する
		

※ (1) ~ (3) いずれも支柱等に変更がないこと

4 景観づくりの基準

1) 大規模行為に共通する事項

事項	景観づくりの基準
基本的遵守事項	1 福山市景観計画に定める「第2章 2 良好な景観の形成に関する方針」の内容（※）に沿ったものとするよう努める。 2 地域の個性及び特性を尊重しながら、形態・意匠、色彩、素材等の工夫により周辺の景観と調和するよう努めるとともに、統一性に配慮するなど魅力ある景観の形成を図る。 3 行為に当たっては、その周辺地域の状況を、パース、カラー合成写真、コンピュータ・グラフィックス等で分析するなど、周辺の景観に与える影響の検証に努める。
位置	1 行為地の選定に当たっては、既存の景観資源を損なうことのないよう配慮する。 2 行為地が優れた景観資源に近接する場合は、その保全と調和が図られるよう配慮した位置とする。 3 周辺への圧迫感を緩和するよう配慮した位置とする。 4 行為地が、山稜の近傍にある場合は、稜線を乱さないよう、できる限り尾根から低い位置とする。
敷地の緑化	敷地内においては周辺植生との調和に配慮し、できる限り豊かな緑化に努める。
その他	1 敷地内に複数の建築物、工作物及び屋外駐車場等を設ける場合は、施設間の調和及び周辺の景観との調和に配慮する。 2 屋外駐車場は、できる限り出入口を限定する。

（※）福山市景観計画概要版の「景観計画の区域と方針」を参照

2) 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（以下「建築等」という。）

事項	景観づくりの基準
形態・意匠	1 建築物の用途や用途地域等の土地利用を勘案し、周辺の景観に調和する形態・意匠とするよう配慮する。 2 周辺に圧迫感を与えない形態・意匠とするよう配慮する。
色彩	1 建築物の用途や用途地域等の土地利用を勘案し、周辺の景観に調和する色彩とするよう配慮する。 2 基調となる色彩は、日本工業規格の色名（J I S Z 8 1 0 2）に定める「有彩色の明度及び彩度の相互関係」に従い、落ち着いた色調、無彩色又は素材色を用いるものとし、彩度の高い色の使用は避ける。ただし、周囲との調和が図られる場合は、明るい色調の使用は差し支えないものとする。（※）
素材	地域の優れた景観を特徴づける素材の活用に配慮するとともに、外壁等の材質は、できる限り耐久性に優れ、維持管理の容易なものとする。
建築設備等	建築物の壁面設備及び屋上設備は、当該建築物との一体性が図られるよう意匠を工夫する。
その他	敷地内においては、できる限り電線類を地中化するとともに、近い将来、敷地外での電線類の地中化が見込まれる地域においては、これに対応するための措置を行う。

（※）色彩の事項について

- 「落ち着いた色調」とは、原色に白、灰、黒等を混色した彩度の低いものをいう。ただし、ごく暗い色調のものは除く。
- 「無彩色」とは、白、灰、黒等の色相を持たない色をいう。
- 「素材色」とは、塗料材を除き、使用する素材そのものの色彩をいう。
- 「原色」とは、基本色及び基本色より彩度の高い色彩をいう。
- 「明るい色調」とは、彩度がやや高く、基本色に比べて明度の高い色彩をいう。

3) 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（以下「建設等」という。）

景観づくりの基準	
原則として，2) 建築物の建築等の基準に準じる。 ただし，やむを得ない場合は，工作物の種類及び用途に応じて形態・意匠，色彩，素材を工夫し，周辺の景観との調和を図る。	
(ア) 架空に設置する電気供給のための電線路その他の線状の工作物（これらの支持物を含む。以下「架空電線路等」という。）の建設等	1 架空電線路等のルートについては，周辺の景観に配慮する。 2 架空電線路等の本数は，可能な限りまとめることとし，少なくなるよう配慮する。 3 幹線道路における架空電線路等の横断は可能な限り避けるよう努める。また，横断が必要な場合は，地中化に努める。
(イ) 擁壁その他これに類するもの（以下「擁壁等」という。）の建設等	1 敷地や隣接する道路等の状況を勘察し，勾配や色彩・素材等について周辺の景観に調和する形態・意匠とする。 2 道路（私道を除く。以下同じ。）に面して設ける場合は，できるだけ道路から後退させ，歩行者等に威圧感や圧迫感を感じさせない工夫を行う。

4) 開発行為

事項	景観づくりの基準
方法及び変更後の形状	1 長大な法面，擁壁等を生じないように配慮する。ただし，やむを得ない場合は，次のことを工夫する。 (1) 勾配は，できる限り緩やかなものとする。 (2) 周辺の景観と調和した形態及び材料とするよう配慮する。 (3) できる限り自然植生と調和した緑化等により修景する。 2 跡地利用計画を考慮した行為の実施に心掛けるとともに，行為終了後，速やかに当該計画を実施する。 3 前記2の場合を除き，行為終了後は，周囲の地形と違和感が生じないように，その回復に努めるとともに，法面，擁壁等も含めて，自然植生と調和した緑化等により速やかな修景を行う。
その他	行為終了後，土地の不整形な分割又は細分化は避ける。

5) 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

事項	景観づくりの基準
位置	敷地外からの土地の出入口は，できる限り限定するとともに，土地の開墾や土石の採取又は鉱物の掘採が道路からできる限り見えにくい位置とする。
その他	4) 開発行為の方法及び変更後の形状の基準に準じる。

6) 屋外における土石，廃棄物，再生資源その他の物件の堆積

事項	景観づくりの基準
位置及び規模	1 敷地外からの出入口は，できる限り限定するとともに，堆積物が道路の公共用地からできる限り見えにくい位置とする。 2 できる限り堆積物の高さを低くするとともに，整然とした堆積に配慮する。
その他	4) 開発行為の方法及び変更後の形状の基準に準じる。

7) 水面の埋立て又は干拓

事項	景観づくりの基準
方法及び変更後の形状	埋立て又は干拓における，護岸，堤防等は，周辺の景観と調和するよう形態，素材等を工夫する。

5 届出の方法

届出の方法は、次によります。

- 1) 届出書は、所定の様式により、福山市長宛て都市計画課へ**1部**提出してください。
- 2) 複数の行為（対象物件）がある場合は、対応する届出書別紙を複数枚添付することで、1つの届出書で届出を行うことができます。
- 3) 届出書、添付図書は、A4判左とじにしてください。
- 4) 届出書は、**行為着手の30日前まで**に提出してください。（景観法第18条第1項）

6 届出に必要な図書

届出には、次の図面等を添付してください。ただし、行為の規模が大きいため、次に掲げる縮尺の図面によっては適切に表示できない場合には、当該行為の規模に応じて、市長が適切と認める縮尺の図面をもって、これらの図面に代えることができます。

1) 建築物の建築等又は工作物の建設等を行う場合

種類	説明	明示すべき事項等
・付近見取図 (縮尺 1/2, 500 以上)	建築物又は工作物(以下「建築物等」という。)の敷地の位置及び当該敷地の周辺の状況を表示する図面	(1) 方位 (2) 道路 (3) 目標となる地物 (4) 行為の位置
・配置図 (縮尺 1/100 以上)	当該敷地内における建築物等の位置を表示する図面	(1) 方位及び縮尺 (2) 敷地の形状 (3) 敷地内における届出に係る建築物等の位置 (4) 届出に係る建築物等と他の建築物等との別 (5) 敷地の接する道路の位置及び幅員 (6) 隣接する土地の建築物等の用途 (7) 植栽樹木等の位置、樹種及び樹高 (8) 張り芝等の位置 (9) 柵、塀等の位置、材料及び規模
・敷地等断面図 (縮尺 1/100 以上)		(1) 縮尺 (2) 敷地境界線の位置 (3) 建築物等の位置 (4) 敷地の地盤と道路及び隣接地の地盤との高低差 (5) 敷地内又は敷地の隣接地にがけがある場合には、がけの高さ、がけの勾配、擁壁の有無及び擁壁の構造
・立面図 (縮尺 1/50 以上)	建築物等の彩色が施された2面以上の立面図	(1) 方位及び縮尺 (2) 寸法 (3) 開口部、付属設備、軒等の位置及び形状

・平面図 (縮尺 1/100 以上)	構造, 用途, 規模が確認できる平面図その他これに類する図面	
・外部仕上げ表	外観を構成する仕上げ材料をその部位ごとに記載した外部仕上げ表	
・カラー現況写真	当該敷地及び当該敷地の周辺の状況を示す写真	撮影位置及び方向 (配置図に示すこと。)
・カラー合成図面	当該行為を行う敷地又は土地の区域及びその周辺の状況を示すカラー写真の上に, 彩色が施された当該行為の透視図で, 実際の規模が視覚的に確認できるよう, その方向, 傾き及び縮尺を調整したものを当該カラー写真に重ねて作成したカラー合成図面	

2) 都市計画法第4条第12項に規定する開発行為を行う場合

種類	説明	明示すべき事項等
・付近見取図 (縮尺 1/2, 500 以上)	当該開発行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の状況を表示する図面	(1) 方位 (2) 道路 (3) 目標となる地物 (4) 行為の位置
・設計図等	設計図又は施行方法を明らかにする図面	都市計画法による開発行為の許可の申請の際の添付図面に準ずる。
・カラー現況写真	当該開発行為を行う土地の区域及び当該区域の周辺の状況を示す写真	撮影位置及び方向 (設計図等の中で示すこと。)
・カラー合成図面	当該行為を行う土地の区域及びその周辺の状況を示すカラー写真の上に, 彩色が施された当該行為の透視図で, 実際の規模が視覚的に確認できるよう, その方向, 傾き及び縮尺を調整したものを当該カラー写真に重ねて作成したカラー合成図面	

3) 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を行う場合

種類	説明	明示すべき事項等
・付近見取図 (縮尺 1/2, 500 以上)	当該行為を行う土地又は水面の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の状況を表示する図面	(1) 方位 (2) 道路 (3) 目標となる地物 (4) 行為の位置
・設計図等	設計図又は施行方法を明らかにする図面	都市計画法による開発行為の許可又は採石法による認可の申請の際の添付図面に準ずる。
・カラー現況写真	当該行為を行う土地又は水面の区域及び当該区域の周辺の状況を示す写真	撮影位置及び方向（設計図等の中で示すこと。）
・カラー合成図面	当該行為を行う土地又は水面の区域及びその周辺の状況を示すカラー写真の上に、彩色が施された当該行為の透視図で、実際の規模が視覚的に確認できるよう、その方向、傾き及び縮尺を調整したものを当該カラー写真に重ねて作成したカラー合成図面	

4) 屋外における土石，廃棄物，再生資源その他の物件の堆積を行う場合

種類	説明	明示すべき事項等
・付近見取図 (縮尺 1/2, 500 以上)	当該行為を行う土地又は水面の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の状況を表示する図面	(1) 方位 (2) 道路 (3) 目標となる地物 (4) 行為の位置
・設計図等	設計図又は施行方法を明らかにする図面	(1) 方位及び縮尺 (2) 敷地の形状及び寸法 (3) 物件の堆積の位置、形状及び寸法 (4) 遮蔽物の位置、種類、構造及び規模 (5) 隣接する道路の位置及び幅員 (6) 隣接する土地との高低差 (7) 付近の土地利用の現況
・カラー現況写真	当該行為を行う土地又は水面の区域及び当該区域の周辺の状況を示す写真	撮影位置及び方向（設計図等の中で示すこと。）
・カラー合成図面	当該行為を行う土地又は水面の区域及びその周辺の状況を示すカラー写真の上に、彩色が施された当該行為の透視図で、実際の規模が視覚的に確認できるよう、その方向、傾き及び縮尺を調整したものを当該カラー写真に重ねて作成したカラー合成図面	

5) 水面の埋立て又は干拓を行う場合

種類	説明	明示すべき事項等
・ 付近見取図 (縮尺 1/2, 500 以上)	当該行為を行う土地又は水面の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の状況を表示する図面	(1) 方位 (2) 道路 (3) 目標となる地物 (4) 行為の位置
・ 設計図等	設計図又は施行方法を明らかにする図面	公有水面埋立法による埋立ての免許の申請の際の添付図面に準ずる。
・ カラー現況写真	当該行為を行う土地又は水面の区域及び当該区域の周辺の状況を示す写真	撮影位置及び方向（設計図等の中で示すこと。）
・ カラー合成図面	当該行為を行う土地又は水面の区域及びその周辺の状況を示すカラー写真の上に、彩色が施された当該行為の透視図で、実際の規模が視覚的に確認できるよう、その方向、傾き及び縮尺を調整したものを当該カラー写真に重ねて作成したカラー合成図面	

6) その他参考となるべき事項を記載した図書

- ・ 行為を行う土地の場所を表示する図面（位置図）
- ・ 景観づくりの基準に基づく配慮事項（別に様式あり。）

7) 委任状の添付

届出者以外の方による書類の届出・加筆訂正には委任状が必要です。

※委任状様式（参考）はHPからダウンロードできます。

7 手続の流れ

手続の流れ	備 考
<pre> graph TD A[計画・設計] --> B["(事前協議)"] B --> C["大規模行為の届出 (都市計画課)"] C --> D[届出内容の確認] D --> E[審査済の通知] D --> F[勧告] E --> G[行為着手] </pre> <p>30日</p> <p>勧告不要</p> <p>勧告必要</p>	<p>■事前協議</p> <p>○法令上、事前協議の義務はありませんが、ご相談など、任意の事前協議を受け付けます。</p> <p>■大規模行為の届出</p> <p>○届出図書は、1部提出してください。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・景観計画区域内行為（変更）届出書 ・添付図書 <p>○行為着手の30日前までに届け出てください。</p> <p>■届出内容の確認</p> <p>○景観計画に定める景観づくりの基準に適合していない場合、設計の変更等、必要な措置をとるよう指導・勧告します。</p> <p>○上記指導・勧告をしないこととしたときは、審査済通知書により通知をします。当該通知書を受け取った場合、届出から30日に満たない場合でも行為に着手することができます。</p>

○大規模行為の届出をせず、又は虚偽の届出をした者には、罰則があります。（景観法第102条）

■お問い合わせ先

福山市東桜町3番5号
 福山市建設局都市部都市計画課（庁舎11階）
 電話084-928-1092（直通）
 FAX084-928-1735