

**豊橋市景観計画
事前協議と届出の制度
Q & A**

令和3年10月版

豊橋市 都市計画部 都市計画課

目 次

1. 「一般事項」に関する Q & A _____ 3
2. 「事前協議と届出の対象行為」に関する Q & A _____ 4
3. 「景観形成基準」に関する Q & A _____ 7
4. 「事前協議と届出の手続き」に関する Q & A _____ 8

1 「一般事項」に関するQ&A

■ 事前協議と届出の必要性について

Q 事前協議と届出はなぜ必要なのですか？

A 本市は、「ともに育む 豊橋らしい ここちよい景観」を基本理念とし、景観法に基づく景観計画を策定しました。良好な景観形成を図るには、一人ひとりの景観配慮が必要ですが、そうした中でも、規模が大きな建築行為等は景観への影響が大きいといえます。そこで、一定規模を超える建築行為等を対象に、良好な景観形成に向けた規制・誘導を行うこととし、事前協議と届出の制度を設けたものです。

■ 基準に適合していない既存建築物等について

Q 届出等の対象規模を超える既存の建築物や工作物で、景観計画の景観形成基準に適合していないものは、違反になるのですか？

A 違反になりません。今後、増築や外観の変更などにより届出等の対象となる行為を行う際に、景観形成基準に適合させるとともに、よりよい景観になるよう配慮してください。

■ 届出対象外の建築行為等の景観配慮について

Q 戸建て住宅や小規模な事業所の建築など、届出等の対象にならない建築行為等は、景観配慮が必要ないのですか？

A 良好な景観は、一人ひとりの景観配慮の積み重ねで創出されます。景観計画では、本市の景観形成の基本的な考え方や、美しく地域らしい景観形成の配慮指針を示しています。届出等の対象にならない建築行為についても、これらの指針に沿って景観配慮をしていただき、皆でより良い景観のまちを育てていきましょう。

■ 罰則等について

Q 事前協議や届出を行わなかった場合、罰則などはあるのですか？

A 事前協議を行わなかった場合の罰則はありませんが、届出を行わなかった場合や虚偽の届出をした場合は、景観法に30万円以下の罰金に処するとの規定があります。

Q 届出の内容が景観形成基準に適合しない場合、罰則などはあるのですか？

A 基準に適合しない場合は、設計の変更その他必要な措置をとるよう勧告や変更命令を行うことがあります。正当な理由がなく勧告に従わない場合は、その事実を公表することがあります。また、変更命令に従わない場合については、景観法に50万円以下の罰金に処するとの規定があります。

2 「事前協議と届出の対象行為」に関するQ&A

■ 用語の定義について

Q 建築物について、定義はあるのですか？

A まちづくり景観条例に、建築基準法第2条第1号に規定する建築物と規定しています。

Q 工作物の種類①の「駐車施設」とは、どのようなものが届出対象ですか？

A 立体駐車場や機械式駐車場等で、届出対象行為の規模の高さを超えるものが対象になります。なお、建築基準法の建築物に該当するものは、建築物として届出対象を判断します。

Q 工作物の種類②の「送電塔」とは、どのようなものですか？

A 電気事業法による電気事業の用に供する公共的なものをいいます。一般事業者が敷地内に事業用に設置するものは、種類①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」に該当します。

■ 高さや面積の計り方について

Q 建築物の高さとは、どこからどこまでのことですか？

A 地盤面（平均地盤面：建築基準法施行令第2条第2項の規定に準じる）からの高さとし、塔屋や屋上広告物等の屋上突出物も含めた高さとしします。

Q 工作物の高さとは、どこからどこまでのことですか？

A 地盤面（平均地盤面：建築基準法施行令第2条第2項の規定に準じる）から当該工作物の上端までの高さです。建築物と一体となって設置される工作物にあっては、当該工作物の高さ（屋上のスラブからの高さ）が5mを超え、かつ、建築物の高さとの合計が「届出対象行為の規模の表」の数値を超えるものを含みます。

Q 種類②の携帯電話基地局等の高さは、アンテナ等の設備は含みますか？

A アンテナ等の突出物を含めた高さとしします。

Q 工作物の種類③の太陽光発電施設について、面積はどのように計るのですか？

A 太陽光パネルの合計面積とは、パネルの実質面積（水平投影面積ではない）の合計です。また、計画総面積とは、設置時期に関わらず、一体的な敷地に計画された施設全体のパネルの合計面積です。

■ 仮設の物件について

Q 仮設の建築物の建築等は、届出等が必要ですか？

A 通常の建築物の建築等と同様に、届出対象行為の規模に該当すれば、届出等が必要です。

Q 仮設の工作物の建設等は、届出等が必要ですか？

A 仮設の工作物の建設等は、景観法施行令に届出を要しない行為に規定されています。そのため、届出対象行為の種類と規模に該当しても、手続きの必要はありません。

■ 増築について

Q 既存建築物のある敷地に別棟で建築物を建てる場合は、届出等の対象行為の規模はどのように判断しますか？

A 同一敷地内において別棟で増築する場合は、増築する棟の規模で届出等の対象を判断します。届出等の対象になった場合は、敷地に対して「増築」、棟に対しては「新築」として提出図書に記載します。景観法に基づく行為の制限は、別棟で増築する建築物とその関連部分が対象となります。

Q 既存建築物に一体で増築する場合は、届出等の対象行為の規模はどのように判断しますか？

A 同一敷地内で既存建築物と一体で増築する場合は、増築部分の規模により届出等の対象を判断します。届出等の対象になった場合は、敷地に対して「増築」、棟に対しても「増築」として提出図書に記載します。また、図面は同一棟となる建築物全体の図書を提出してください。景観法に基づく行為の制限は、増築部分とその関連部分が対象となります。

Q 既存の建築物の上に建築物を増築する場合、どのような場合に届出等が必要ですか？

A 増築部分の平均地盤面からの高さが、「届出対象行為の規模」の高さを超えることになる場合または既に超えているものに増築する場合に、届出等が必要です。ただし、増築部分の高さが2.5m以下で、かつ、増築部分の建築面積の合計が既存建築物の建築面積の2分の1以下のものは除きます。

Q 工作物の増築について、届出等の対象行為の規模はどう判断しますか？

A 基本的な考え方は、建築物の増築と同じです。既存工作物と一体で増築する場合は、増築する部分の規模により届出等の対象を判断します。届出等の対象となった場合は、既存部分を含めた工作物全体の図面を提出してください。なお、小規模な附属設備の増設や取り換え等については、対象外です。

Q 既存の工作物（建築物の上部に設置された工作物も含む）の上に工作物を増築する場合、どのような場合に届出等が必要ですか？

A 増築部分の平均地盤面からの高さが、「届出対象行為の規模」の高さを超えることになる場合または既に超えているものに増築する場合に、届出等が必要です。ただし、増築部分の高さが2.5m以下で、かつ、増築部分の水平投影面積の合計が既存工作物の水平投影面積の2分の1以下のものは除きます。なお、小規模な附属設備の増設や取り換え等については、高さが2.5mを超えていても届出等の対象外です。

Q 携帯電話基地局について、アンテナ、分電盤等の設備の増設や取り替えを行う場合は、届出等が必要ですか？

A 設備の増設や取り替えについては、基地局本体の外側面の一つの面又は屋根面において、増設や取り替えに係る部分の面積が2分の1以下の場合は届出等が不要です。

■ 外観の変更等について

Q 「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」とは、どの程度変更する場合に届出等が必要ですか？

A 外壁面の一つの面又は屋根面（陸屋根は除く）において、変更に関わる部分の面積が2分の1を超える場合に届出等が必要です。なお、既存と同色にしようとする場合も届出等が必要です。

Q 「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」とは、どの程度変更する場合に届出等が必要ですか？

A 基本的な考え方は、建築物の外観の変更と同じです。外側面の一つの面又は屋根面（陸屋根は除く）において、変更に係る部分の面積が2分の1を超える場合に届出等が必要です。なお、既存と同色にしようとする場合も届出等が必要です。

Q 既存の建築物や工作物について、見た目が変わらないような行為をしようとする場合（同色で塗り替えをしようとする場合など）でも、届出等の対象になるのですか？

A 見た目が変わらないような行為については、仕上げ材の経年劣化等により完全に同じ外観にすることは難しいため、届出等の対象になります。事前協議では、外観が景観形成基準に適合しているかを確認するとともに、より良好な景観になるよう協議を行います。

Q 工作物の種類③の「太陽光発電施設であって、土地に自立して設置されているもの又は水面上に設置されているもの」について、太陽光パネルを取り替える場合は、届出等が必要ですか？

A 太陽光パネルの取り替え面積が既存の太陽光パネルの合計面積の2分の1を超える場合、または、500㎡を超える場合に届出等が必要です。

■ 建築物や工作物への太陽光パネルの設置について

Q 届出対象行為の規模を超えている建築物や工作物について、屋根や屋上に太陽光パネルを設置する場合は、届出等が必要ですか？

A 届出対象行為の規模を超えている建築物や工作物について、屋根や屋上にその水平投影面積の2分の1を超えるパネルを設置する場合、「外観を変更することとなる模様替」として、届出等が必要です。ただし、太陽光パネルが既存の目隠しパネルやパラペット等で隠れて見えない場合は、届出等は不要です。

Q 届出対象行為の規模を超えていない建築物や工作物について、屋根や屋上へ太陽光パネルを設置することで、届出対象行為の規模の高さを超えることになる場合は、パネル面積が小さくても、届出等が必要ですか？

A このケースでは、太陽光パネルの水平投影面積が、屋根や屋上の水平投影面積の2分の1を超える場合に、「外観を変更することとなる模様替」として、届出等が必要です。

■ 屋外広告物について

Q 屋外広告物は、届出等の対象ですか？

A 豊橋市屋外広告物条例に適合する屋外広告物の表示又は掲出する物件の設置は、届出等の対象外です。ただし、屋外広告物は建築物や工作物の外観に大きく影響するため、景観計画の景観形成基準には建築物や工作物に附属する広告物の基準を定めています。届出等の対象となる建築物や工作物に屋外広告物を設置する場合は、事前協議や届出において、景観計画の景観形成基準への適合を確認するとともに、より望ましい景観配慮を協議しますので、広告物の図面を添付してください。なお、屋外広告物条例の許可申請は、別途必要です。

3 「景観形成基準」に関するQ&A

■ エリアをまたがる場合について

Q 届出対象行為が複数のエリアをまたぐ場合、どのエリアの景観形成基準に適合させる必要がありますか？

A 届出対象行為の部分があるエリアの景観形成基準に適合させる必要があります。例えば、建築物が商業系エリアと住居系エリアにまたがる場合は、商業系エリアの部分は商業系エリアの基準に、住居系エリアの部分は住居系エリアの基準に適合させてください。なお、一つのものであるため、全体として調和のとれたデザインになるよう配慮してください。

■ 色彩の基準について

Q 色彩基準では、マンセル値で基調色の制限が定められていますが、面積の割合はどのようにみるのですか？

A 建築物や工作物の色彩は、ベースカラー、アソートカラー、アクセントカラーで変化をつけることが多いですが、景観形成基準においては、使用可能色の範囲Aの物件（東部丘陵里山エリアなど11エリア）については、各見付面積の9/10以上を基調色の制限の範囲にしてください。また、使用可能色の範囲Bの物件（豊橋駅周辺エリアなど3エリア）については、各見付面積の8/10以上を、基調色の制限の範囲にしてください。

Q ガラスを用いる部分については、色彩基準の対象になりますか？

A 着色していない透明ガラスの場合は、色彩基準の対象にしません。色ガラスについては、色彩基準の対象にしますので、マンセル値の近似値を申請図書に記入してください。

■ 緑化について

Q 緑化について、量的な基準はありますか？

A 緑化率などの数値基準はありません。周辺環境と調和した緑化や、生物多用性に配慮した緑化など、エリアごとの環境特性に応じて適切な緑化を行うようにしてください。

4 「事前協議と届出の手続き」に関するQ&A

■ 手続きの時期について

Q 事前協議はいつ頃にすればいいのですか？

A 計画段階や基本設計の段階など、デザインの詳細が確定する前に申出をしてください。

Q 景観法に基づく届出はいつ頃にすればいいのですか？

A 景観法では、届出の日から30日間は行為（根切工事等は除く）の着手を制限されています。そのため、行為の着手の30日前までに余裕をもって届出をしてください。

なお、建築物や工作物が景観形成基準（形態意匠の制限に限る）に適合しない場合は、届出の日から30日以内に変更命令の処分を受けることがあります。実地の調査をする必要があるときなど、合理的な理由があるときは、90日を超えない範囲で、その期間を延長することができます。その場合、行為着手の制限の期間も延長されることとなりますのでご注意ください。

■ 同一敷地内に建築物と工作物を同時に建てる場合の申請について

Q 同一敷地内に建築物と工作物を同時に建てる場合は、ひとつの申請でいいのですか？

A 敷地全体で審査しますので、事前協議も届出もひとつの申請としてください。

■ 敷地が異なる物件の届出等について

Q 敷地が異なる複数の物件を1つの工事契約で行う場合、届出等は敷地ごとに分ける必要がありますか？

A 届出等は、敷地ごとに分けてください。

■ 事前協議の方法について

Q 事前協議では何をやるのですか？

A 事前協議では、計画や設計の内容が本市の景観計画に概ね適合するものであるかをあらかじめ確認します。また、地域らしく魅力ある景観がより創出されるよう、より望ましい景観配慮について市（景観アドバイザーが参加する場合があります）が意見を出します。つくり手側である申出者や設計者には、景観計画ガイドラインを参考にいただき、より良いデザインを提案していただきたいと考えています。

Q 事前協議において、景観アドバイザーはどのような場合にかかわるのですか？

A 景観上特に重要な場所にあるものや景観形成基準への適合の判断が難しいものなどを対象に、専門家である景観アドバイザーが参加します。通常の場合は、市が景観アドバイザーから意見を聴き取り、市の意見も整理した上で、申出者にその内容を通知します。計画の内容や設計者

の考えが事前協議の図書からだけでは分かりにくい場合は、必要に応じて会議方式で協議を行います。なお、内容によっては、協議を複数回行うことがあります。

■ 変更の手続きについて

Q 届出を行った後、設計の内容を変更する場合はどのような手続きが必要ですか？

A 外観や配置の変更など、景観に係る変更がある場合は、原則として景観計画区域内行為変更届出書（様式第4号）により手続きが必要です。なお、この場合、変更に係る部分については、届出の日から30日間は行為の着手が制限されますのでご注意ください。

■ 完了・中止の手続きについて

Q 届出行為を完了または中止した場合、手続きが必要ですか？

A 届出行為を完了または中止したときは、速やかに、景観計画区域内行為完了・中止届出書（様式第7号）を提出してください。なお、完了の場合は、写真の添付が必要です。

■ 添付図書について

Q 同一敷地内に複数の建築物や工作物を建築する場合は、届出対象規模を超える建築物等の図書だけを添付すればいいのですか？

A 景観法に基づく行為の制限は、届出対象規模を超える建築物等とその関連部分が対象となります。事前協議や届出においては、他の建築物との関係性や敷地周辺との関係性について、景観の視点から協議や審査を行います。そのため、基本的に、同時に建築する建築物等に関する図書や敷地内の外構・緑化工事に関する図書、既存建築物等の状況がわかる図書についても添付をしてください。なお、敷地が広大な大規模施設等で、届出対象規模を超える建築物等から離れた場所にあり、それらと同時に見えないものについては、提出図書を省略できます。

Q 事前協議や届出の写真は、どのように撮影して提出すればいいのでしょうか？

A 事前協議や届出では、計画物件が周辺環境のなかで調和するものであるかを判断します。そのため、道路等の公共空間から、敷地とその周辺の状況が分かる写真を複数枚撮影し提出してください。また、高さが高い物件については、離れた場所からどのように見えるかを想定し、写真に計画物件の輪郭を描きこむようにしてください。

豊橋市景観計画
事前協議と届出の制度 Q & A
＜令和3年10月版＞

- ◆ 発行：豊橋市 令和3年10月
- ◆ 編集：豊橋市役所 都市計画部 都市計画課
〒440-8501 豊橋市今橋町1番地
TEL：0532-51-2615 FAX：0532-56-5108
E-mail：toshikeikaku@city.toyohashi.lg.jp