

## II. 景観計画に基づく届出

亀岡市は、全域を景観計画区域に指定しています。景観計画区域内では、建築物や工作物の建築を行う際には、景観計画に定めた基準に応じて建築等を行っていただく必要があります。

一定規模以上の建築物や工作物については、景観法に基づく届出が必要となります。届出を行う行為は、景観計画区域の各地区によって、その対象が異なります。

### 1 届出が必要となる建築行為等

下記の基準に当てはまる建築物や工作物などの建築・築造などを行う際は、事前に届出が必要です。

#### 【建築物の届出を要する行為】

地区名	届出を要する行為	
	届出対象規模	届出対象行為
都市景観形成地区	①高さ13m超 又は ②建築面積100㎡超	• 建築物の新築、増築、改築又は移転 • 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 <sup>※1</sup> （変更部分の見付け面積 <sup>※2</sup> の2分の1を超えるもの）
湯の花温泉景観形成地区	①高さ13m超 又は ②建築面積200㎡超	
自然景観形成地区	①高さ13m超 又は ②建築面積200㎡超	
一般地区	①高さ13mを超 又は ②建築面積1,000㎡超	

※1 変更部分の面積が10㎡以下のものを除く。

※2 建築物の一つの立面を水平に投影した面積。

## 【工作物の届出を要する行為】

地区名	届出を要する行為	
	届出対象規模	届出対象行為
都市景観形成地区	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">擁壁</div> 高さ3m超 かつ 長さ30m超 <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">擁壁以外</div> 高さ10m超 又は 築造面積200㎡超	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 工作物の新設、増築、改築又は移転<sup>※1</sup></li> <li>・ 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<sup>※2</sup>（変更部分の見付け面積<sup>※3</sup>の2分の1を超えるもの）</li> </ul>
湯の花温泉景観形成地区	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">擁壁</div> 高さ3m超 かつ 長さ30m超 <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">擁壁以外</div> 高さ10m超 又は 築造面積500㎡超	
自然景観形成地区		
一般地区		

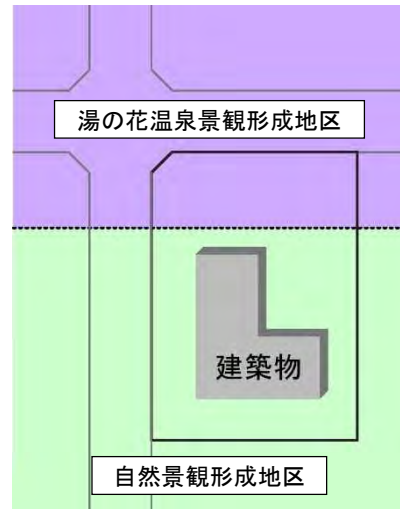
- ※1 ・旗ざお及び架空電線路用並びに電気事業法（昭和39年法律第170号）第2条第1項第十号に規定する電気事業者及び同項第十二号に規定する卸供給事業者の保安通信設備用のものを除く。  
 ・鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関するものを除く。  
 ・上記は、都市景観形成地区、湯の花温泉景観形成地区、自然景観形成地区、一般地区に限る。
- ※2 変更部分の面積が10㎡以下のものを除く。
- ※3 工作物の一つの立面を水平に投影した面積。

## 基準の適用・届出について

### 敷地が複数の地区にまたがる場合の考え方

#### ①敷地が湯の花温泉景観形成地区と自然景観形成地区にわたる場合

⇒敷地の過半に関わらず、湯の花温泉景観形成地区の基準を適用する。



#### ②敷地が景観形成地区と一般地区にわたる場合

⇒敷地の過半に関わらず、景観形成地区の基準を適用する。



## 届出が必要となる修繕や模様替えなどの考え方

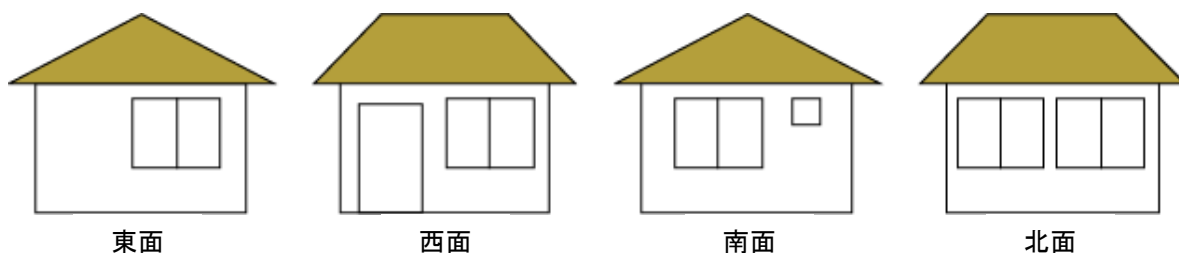
見付け面積とは、建築物の一つの立面を水平に投影した面積のことです。

見付け面積に対する、修繕や変更の割合は、屋根と外壁を分けて算定を行います。

### ①屋根の見付け面積

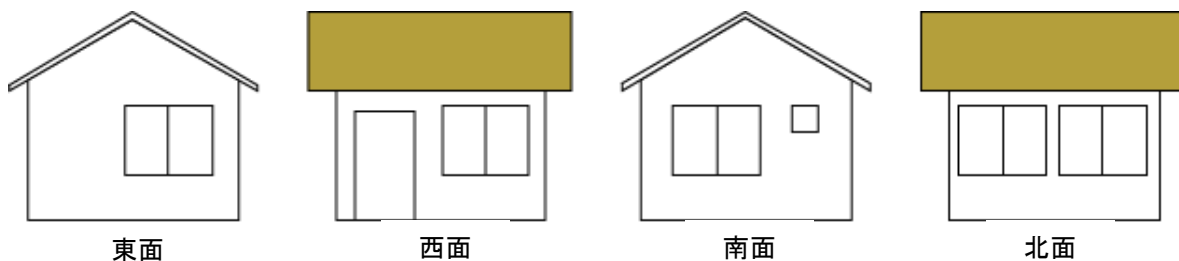
⇒それぞれの見付け面積に対し、2分の1以上の修繕などを行った場合は、届出が必要

《切妻屋根の場合》



※この図の場合、東西南北のいずれか1面で、2分の1以上の修繕などを行った場合、届出が必要です。

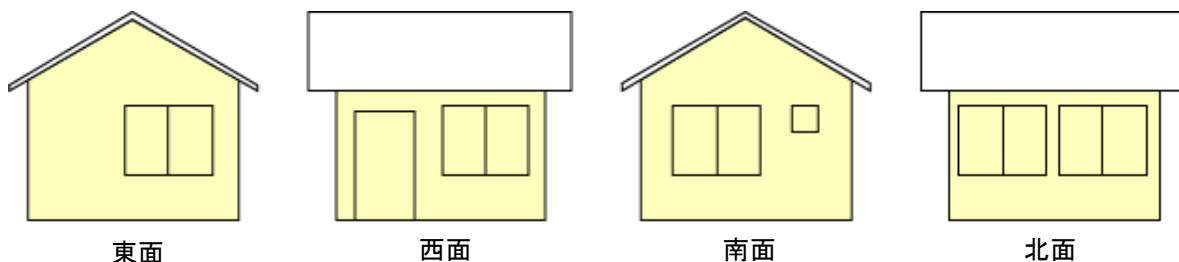
《寄棟屋根の場合（入母屋屋根も同様）》



※この図の場合、西面、北面のいずれか1面で、2分の1以上の修繕などを行った場合、届出が必要です。

### ②外壁の見付け面積

⇒それぞれの見付け面積に対し、2分の1以上の修繕などを行った場合は、届出が必要



※この図の場合、東西南北のいずれか1面で、2分の1以上の修繕などを行った場合、届出が必要です。

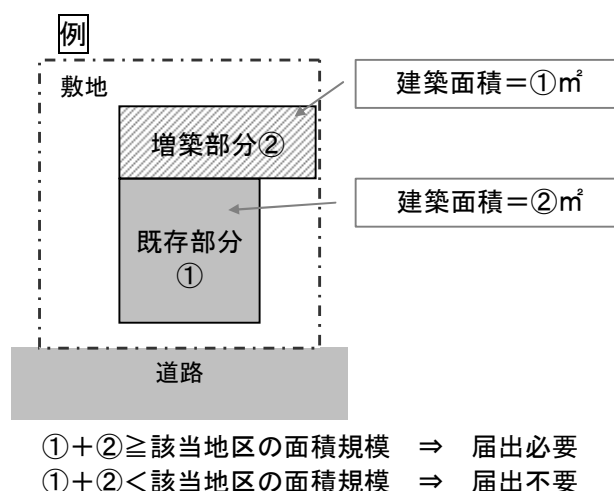
## 届出が必要となる建築物の面積の考え方

建築物の面積は、建築基準法に基づく算定方法による建築面積とします。

《届出が必要となる建築物の建築面積》  
 都市景観形成地区：100㎡を超える建築物  
 自然景観形成地区：200㎡を超える建築物  
 一般地区：1,000㎡を超える建築物

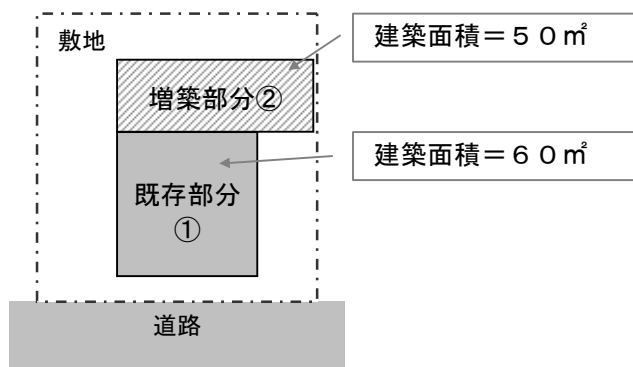
⇒既存の建築物の増築に伴い、建築面積が当該地区で定める面積を越える場合は届出が必要  
 ⇒その場合、増築部分のみ、該当する地区の基準を適用

※増築には、既存建築物の建て増しとともに、同一の敷地内に用途上不可分な建築物を別に建築する場合も含まれます。



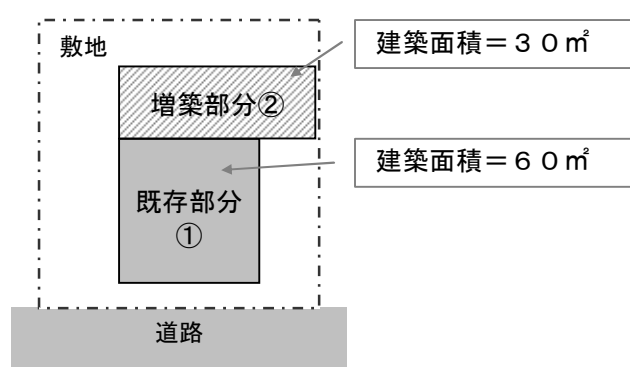
### ○都市景観形成地区の場合

《届出が必要な場合》



※この図の場合、既存部分の①の建築面積が60㎡に対して、増築部分の②の建築面積が50㎡です。合計すると110㎡となります。  
 都市景観形成地区では、100㎡を超える建築物が届出対象ですので、この場合には、届出が必要となります。

《届出が不要の場合》



※この図の場合、既存部分の①の建築面積が60㎡に対して、増築部分の②の建築面積が30㎡です。合計すると90㎡となります。  
 都市景観形成地区では、100㎡を超える建築物が届出対象ですので、この場合には、届出は不要となります。

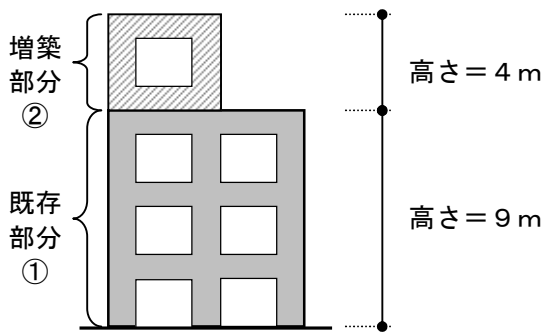
## 届出が必要となる建築物の高さの考え方

建築物の高さは、建築基準法に基づく算定による高さとしします。

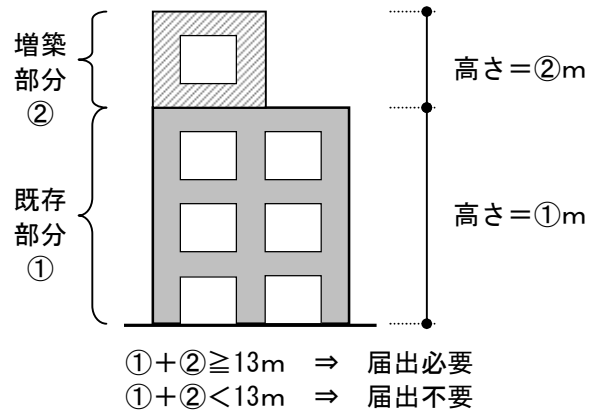
⇒変更後の高さが13mを超える場合は  
届出が必要  
⇒増築部分のみ、該当する地区の基準を  
適用

※建築基準法施行令第2条第1項第6号の規定により、建築物の高さに算入されない部分は、景観形成基準の高さにも算入されません。

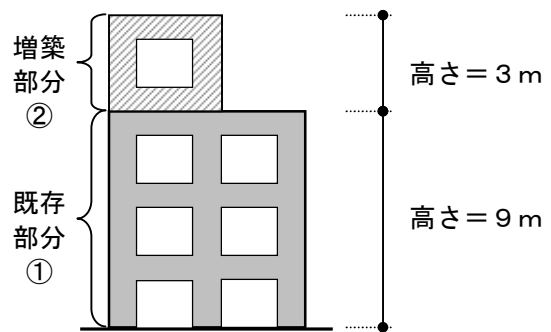
《届出が必要な場合》



※この図の場合、既存部分の①の高さが9mに対して、増築部分の②の高さが3mです。合計すると13mとなります。変更後の高さが13mを超える建築物が届出対象ですので、この場合には、届出が必要となります。



《届出が不要の場合》



※この図の場合、既存部分の①の高さが9mに対して、増築部分の②の高さが3mです。合計すると12mとなります。変更後の高さが13mを超える建築物が届出対象ですので、この場合には、届出は不要となります。