

富士市景観計画・富士市景観条例

大規模建築物等の届出制度の概要
指針及び制限の内容の解説



富 士 市

… 大規模建築物等の届出制度の概要 ……………

(1) 制度の目的・概要

大規模建築物等の届出制度は、富士市景観計画及び景観法の委任事項を含む富士市景観条例に基づくものです。市民や事業者、設計者のみなさんが、富士市の景観の形成に大きな影響を及ぼすと考えられる大規模建築物等を計画、設計される際、あらかじめ市に届出をしていただき、必要な助言・指導を行うことにより、個別の建築物等の計画を尊重しつつ、周辺を含め良好な景観を形成していこうとするものです。

(2) 届出が必要な行為

建築物・工作物の届出対象行為は、下表のとおりとします。

対象区域	届出対象行為
用途地域が指定されている区域	ア. 建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観の1/5以上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で、高さが15m以上、又は延べ床面積が1,000㎡以上のもの。 イ. 工作物の新設、増築、改築若しくは移転、外観の1/5以上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で、高さが15m以上のもの。
用途地域が指定されていない区域	ア. 建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観の1/5以上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で、高さが10m以上、又は延べ床面積が1,000㎡以上のもの。 イ. 工作物の新設、増築、改築若しくは移転、外観の1/5以上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で、高さが10m以上（電波塔、送電用鉄塔その他これらに類する物件については高さ15m以上）のもの。
市全域	ア. 太陽光発電設備の新設、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で、高さが15m以上（用途地域が指定されていない区域にあっては高さ10m以上）のもの、又は太陽電池モジュール（パネル）の合計面積が1,000㎡以上のもの。

※建築物：建築基準法第2条第1号に規定するもの

※工作物：次に掲げるもの

- (1) 垣、さく、擁壁その他これらに類する物件
- (2) 高架水槽、冷却塔、実験塔その他これらに類する物件
- (3) 煙突、排気塔その他これらに類する物件
- (4) 記念塔その他これらに類する物件
- (5) 石油タンク、ガスタンクその他これらに類する物件
- (6) 電波塔、送電用鉄塔その他これらに類する物件
- (7) 高架道路、高架鉄道、橋りょう、横断歩道橋その他これらに類する物件
- (8) 太陽光発電設備、風力発電設備その他これらに類する物件
- (9) 展望台、コースター、観覧車その他これらに類する物件
- (10) 前各号に定めるもののほか、良好な景観の形成を妨げる恐れがある工作物として市長が指定するもの

※工作物が建築物の上に設置される場合は、建築物を含めた高さとする

大規模建築物等の届出制度の概要

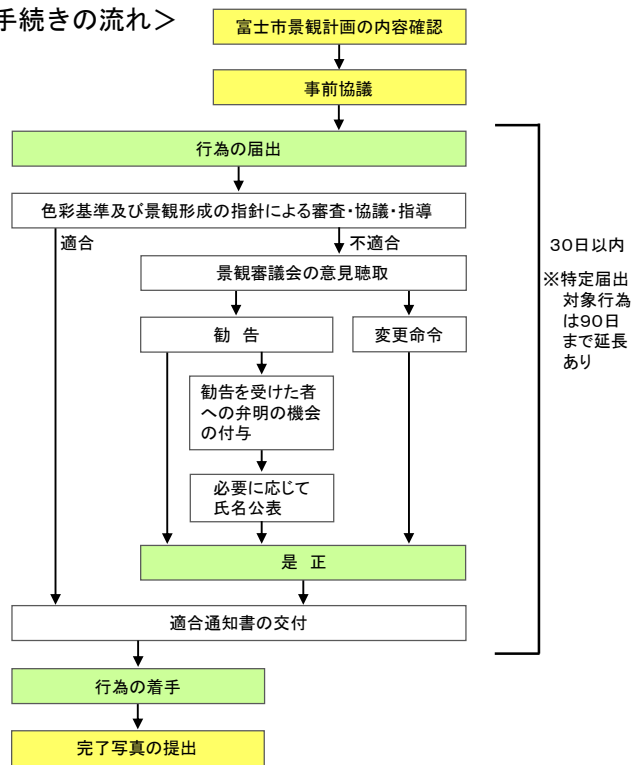
(3) 届出の時期

当該行為に着手しようとする日の
30日前までに行うものとします。
※ 建築確認申請前にお願いします。

(4) 届出図書（部数：正副2部）

1. 景観計画区域内における行為の届出書
2. 届出チェックシート
3. 添付図書
 - ・ 付近見取図
 - ・ 配置図
 - ・ 立面図（着色）
 - ・ 写真

<手続きの流れ>



- 景観法、富士市景観条例、富士市景観計画で定められていないが、協力を要請する手続き等
- 景観法、富士市景観条例、富士市景観計画で定められている、事業者等の手続き等
- 景観法、富士市景観条例、富士市景観計画で定められている、市の事務処理等

添付図書の種類

図書の種類	縮尺※	明示すべき事項
付近見取図	1/2,500以上	敷地の位置及び当該敷地の周囲の状況
配置図	1/100以上	方位、敷地の境界線、敷地内の建築物、塀、植栽等
立面図（着色）	1/50以上	主要部分の材料の種別、仕上げ方法及び色彩（4面）
写真		当該敷地及び当該敷地の周囲の状況

※ 行為の規模が大きい場合は適切な縮尺の図面でも可

(5) 完了報告

行為の完了後、すみやかに完了写真（2方向以上）を提出してください。

(6) 制限及び指針の性格

富士市景観計画に定めた「行為の制限」及び「景観形成の指針」が審査の基準となります。

「行為の制限」（色彩基準）は、違反をした場合、市は、景観審議会の意見を聴いたうえで、変更命令又は勧告を行うことができます。

「景観形成の指針」（市全域用と工業地・工場施設用の2区分）は、違反をした場合、市は指針に適合させるよう指導・要請等を行うとともに、必要に応じて、「景観計画区域内における行為制限の適合通知書」の「留意事項」欄に、留意事項を記載します。

… 指針及び制限の内容の解説

1) 位置

(1) 配置

① 眺望

【指針】富士山の眺望を阻害しないような配置に努めること。

(高さの高い通信用鉄塔等の建設地選定の際は、特に配慮すること。)

《解説》

- ・敷地内で施設を配置する際に、富士山から施設を結ぶ線の延長上の「主要な視点場」(多くの人が集まる施設、公園、多くの人が富士山眺望を楽しめる道路など)の有無を確かめましょう。
- ・主要な視点場がある場合は、そこからの富士山眺望を阻害しないように、施設の配置などを工夫してください。
- ・眺望阻害要因となりやすい、高さの高い通信用鉄塔やマンション等の建設地選定の際は、計画箇所について事前に建築指導課と協議し、眺望に配慮するよう努めてください。

② 基調

【指針】周辺の地形やまち並みなど周辺景観の基調から突出した印象とならないような配置に努めること。(工業地・工場を除く)

《解説》

- ・規模が大きい行為は、中景・遠景で見たとき、立地場所周辺の「景観の基調」に対して「著しく目立つ景観」とならないように、景観の基調に「馴染ませる」ように配慮する必要があります。

③ 壁面後退

【指針】道路等公共施設に面する壁面などは後退に努め、修景や広場・歩道状の空間、植栽のための空間を確保するよう努めること。

【指針】隣地に面する壁面などは後退に努めること。

《解説》

- ・建築物等の外壁や柱の位置を、道路境界線や隣地境界線から、できるだけ後退させてください。
- ・道路境界側の壁面後退部分の空地は、「植込みや花壇などの修景緑地」、「ポケットパークなどの広場」、「歩道としても利用できる通路」などとし、公共空間に向けてうるおいを創出してください。
- ・隣地境界側の空地は、「隣接敷地への通風・採光に役立つ空地」、「植込みや花壇などの修景緑地」、「隣接敷地の空地とともに、歩道としても利用できる通路」などとしてください。
- ・工場は、道路側、隣地側ともに、「緑化空間」を確保してください。

2) 外 観

(1) 形 態

① 建築物の高さ、屋根形状の周辺景観との調和

【指針】高さは、富士山などの眺望景観や自然景観、周辺のまち並み景観を阻害しないものとする。

【指針】屋根形状は、地形やまち並みなど周辺景観の基調と調和するものとする。
(工業地・工場を除く)

【指針】屋根形状は、富士山などの眺望景観や自然景観、周辺のまち並み景観を阻害しないものとする。(工業地・工場)

② まち並みとの調和

【指針】形態は、まち並みの統一感や連続性を高めるものとするよう努めること。
(工業地・工場を除く)

【指針】形態は、周辺まち並みとの調和に努めること。(工業地・工場)

③ 商業地における低層部の演出 (工業地・工場を除く)

【指針】商業地内においては、ショーウィンドウの設置やライトアップなどにより、にぎわい景観を創出するよう努めること。

《解説》

- ・規模が大きい行為は、中景・遠景で見たとき、立地場所周辺の「景観の基調」に対して「著しく目立つ景観」とならないように、景観の基調に「馴染ませる」ように配慮する必要があります。
- ・商店街通りや幹線道路などの歩道に面する1・2階部分は、ショーウィンドウやシースルーシャッターなどを設ける、あるいは、壁面などを照らす照明を設けるなど、外部空間の明るさを確保するように努めてください。

(2) 壁面デザイン

① 周辺景観との調和

【指針】壁面デザインは、周辺景観との調和に配慮するとともに、良好な景観の形成に寄与するよう十分に工夫すること。(工業地・工場を除く)

【指針】壁面デザインは、周辺景観との調和に努めること。(工業地・工場)

② 大壁面の抑制

【指針】壁面デザインは、単調な大壁面による威圧感をできる限りなくすこと。

③ 外壁意匠の周辺との調和 (工業地・工場)

【指針】道路に面する壁面デザインは、良好な都市景観の形成に寄与するよう十分に工夫し、それ以外の面についても建築物の正面と同様に配慮すること。

(3) 色 彩

① 高彩度色の排除

【行為の制限】 使用できる色彩の範囲（色彩基準）

建築物及び工作物の外観の色彩基準の数値は、日本工業規格 Z8721〔色の表示方法－三属性による表示〕（以下、マンセル値と呼ぶ。）に基づき、次のとおりとする。

ただし、着色していない木材、ガラスなどの材料によって仕上げられる部分の色彩、または建築物及び工作物の見付面積の5分の1未満の範囲内で外観のアクセント色として着色される部分の色については、この限りではない。

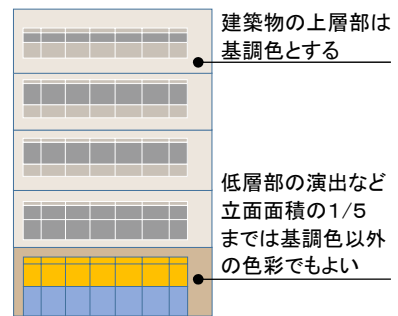
煙突等（煙突、排気塔その他これらに類するもの）は別途基準（9 ページ）による。

<用途地域が指定されている区域>	① 0R (≠10RP) ~ 10R 彩度4以下。 ② 0YR (≠10R) ~ 5Y 彩度6以下。 ③ 上記以外の色相 彩度3以下。
<用途地域が指定されていない区域>	① 0R (≠10RP) ~ 10R 彩度3以下。 ② 0YR (≠10R) ~ 5Y 彩度4以下。 ③ 上記以外の色相 彩度2以下。

【指針】 屋根の基調色は、彩度・明度を壁面と同等以下に抑えた色彩とすること。

《解説》

- ・周囲の景観の中で目立ちやすい施設の色彩（外壁の塗装色や外壁材料の色）は、周囲の基調色に近い色相や明度とし、彩度は色彩基準以下に抑え、色数は全体で5色以内となるように努めてください。
- ・商業地などで、建築物の低層部における賑わいの演出、周囲のまち並みとの一体感の演出などを考慮し、低層部（3階以下の部分で、かつ施設の立面面積の20%まで）の色は適用を除外します。ただし、適用除外部分も、施設の色相と同系色となるように努めてください。
- ・木、土、コンクリート、ガラスなどを使用した施設は、その配色が著しく目立った印象とならないように努めてください。

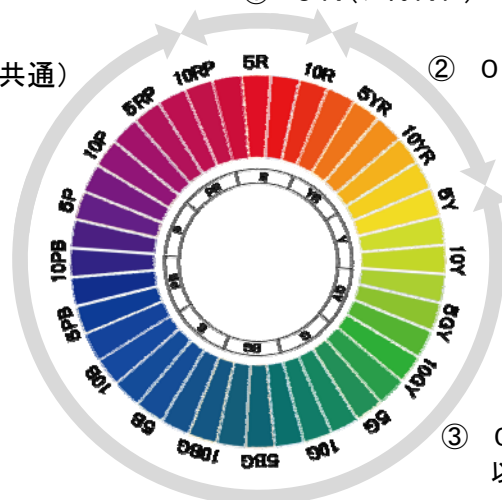


① 0R (≠10RP) ~ 10R

■ 色相の範囲

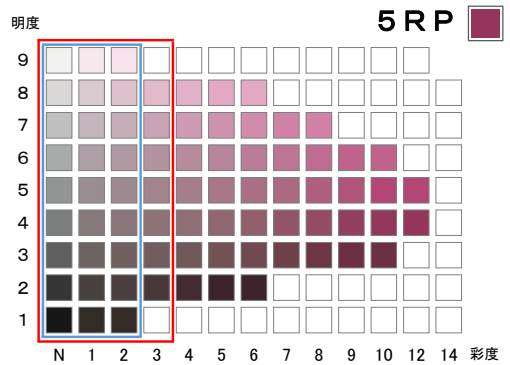
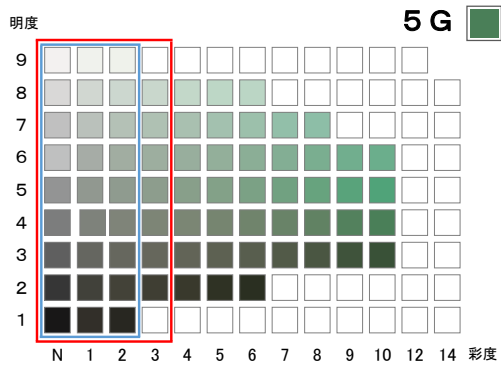
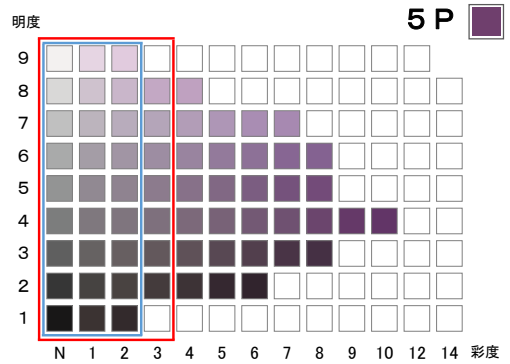
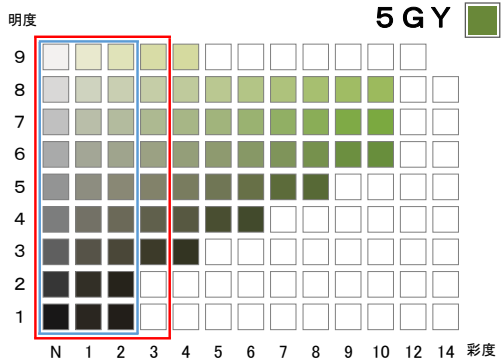
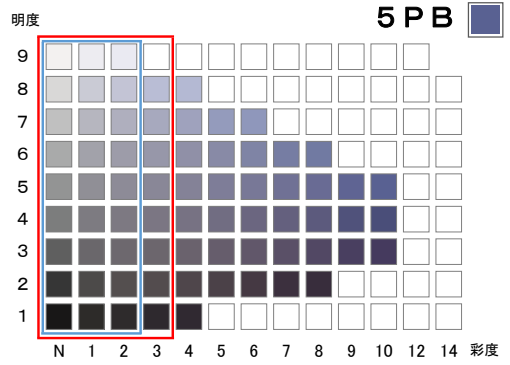
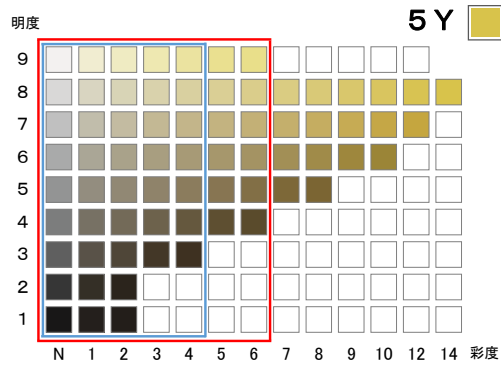
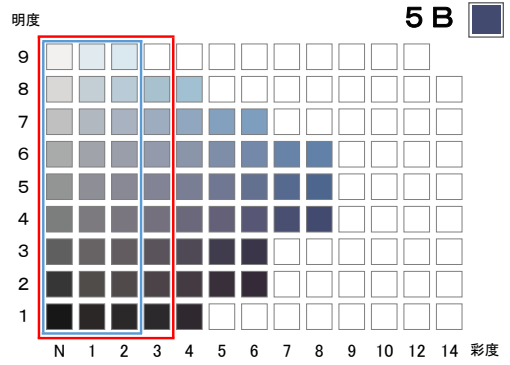
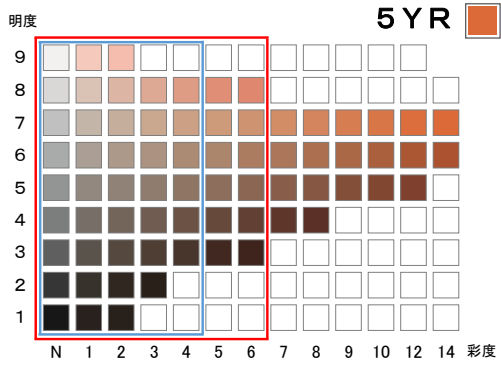
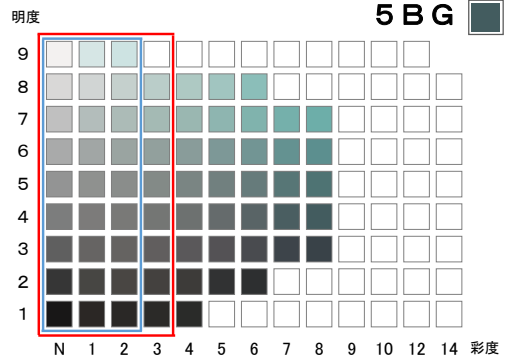
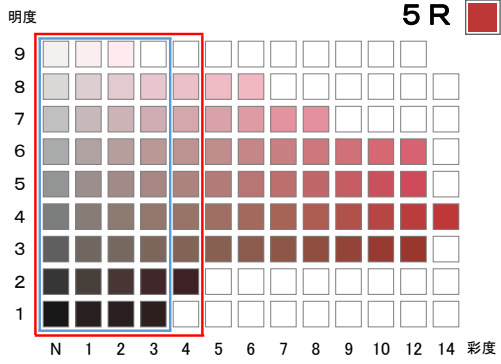
(用途地域、用途地域外共通)

② 0YR (≠10R) ~ 5Y



③ 0R (≠10RP) ~ 5Y 以外の色相

■ 彩度の範囲



用途地域 用途地域外

(3) 色 彩 (つづき)

② 美観の維持 (工業地・工場)

【指針】外壁などの汚染・退色や、工場設備の腐食・さびなどに対しては、定期的に補修し、美観の維持・景観の向上に努めること。

【指針】敷地外から見える部分及び鉄道の車窓や富士山百景エリアなどの主要な眺望点から富士山を眺望する際に目に入る施設については、特に配慮すること。

③ 周辺景観との調和

【指針】屋根、壁面などの基調色は、周辺のまち並み景観や自然景観と調和する色彩とすること。

【指針】工場地色彩ガイドラインを参考にカラーデザインすること。(工業地・工場)

(4) 材 料

① 周辺景観との調和 (工業地・工場を除く)

【指針】材料は、周辺景観との調和に配慮し、違和感のないものを使用すること。

② 経年変化への配慮

【指針】材料は、外観の変化をすぐに起こさない耐久性、耐候性のあるもの、または年月とともに落ち着いた雰囲気の出る材料の使用に努めること。

《解説》

- ・ タイルや石材など、耐久性・耐候性に優れ、外観の変化をおこしにくい材料や、レンガ、木材、金属（銅など）など、耐久性・耐候性に優れ、経年変化により外観にあじわいを生む材料を使用するなど、将来にわたって、周辺景観と調和していけることに配慮してください。

(5) 付帯設備

① 屋外広告物

【指針】周囲の景観と調和し、良好な景観の形成に配慮した色彩、形状、意匠、規模とすること。

② 屋上（屋外）に設置する設備、外壁に取り付ける設備

【指針】屋上に設ける設備（給配水管、ダクト、受水槽、冷却塔、アンテナなど）は、外部から見えにくい場所に設置する、または目隠しなどにより見えないようにするよう努めること。(工業地・工場を除く)

【指針】外壁に取付ける設備や配管は、建築物と一体的な外観とする、または目隠しなどにより見えないようにするよう努めること。(工業地・工場を除く)

【指針】工場設備・建築設備など（給配水管、ダクト、タンクなど）は、施設全体及び周辺との調和を考慮したデザインとするよう努めること。
(工業地・工場)

③ 屋外階段、立体駐車施設など

【指針】屋外階段、立体駐車施設などは、建築物と一体的な外観となるよう努めること。

《解説》

- ・ 施設本体の基本デザインや外観材料と揃えるなどの工夫をお願いします。

(6) 煙突、排気塔（工業地・工場）

① 不用煙突の撤去

【指針】不用となった煙突は、景観及び防災上の観点から、すみやかに撤去すること。

② 富士山眺望景観、周辺景観への配慮

【指針】景観の阻害要因とならないように、腐食・ひび割れ・汚染などに対しては、定期的に補修・塗装を実施すること。

【指針】赤白塗装（昼間障害標識）の塗り替えの際には、可能であれば中光度白色航空障害灯を設置し、富士山や周辺景観と調和する色彩とするよう努めること。

《解説》

※ 市の不用煙突撤去補助制度がありますので、お問合せください。

③ 使用できる色彩の範囲（色彩基準）

【行為の制限】煙突、排気塔その他これらに類するものの外観の色彩基準の数値は、マンセル値に基づき、次のとおりとする。

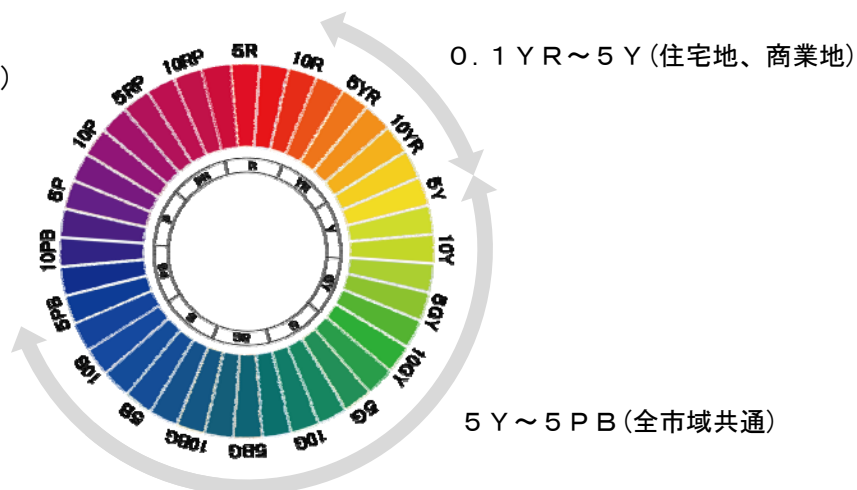
- ① 色相は5 Y～5 P B、もしくは無彩色とする。
住宅地及び商業地エリアに立地する場合は、上記に加え、
O Y R（≠10 R）～5 Yの色相も認める。
- ② 明度は7以上とする。
- ③ 彩度は2以下とする。
- ④ 工場地色彩ガイドラインを参考にカラーデザインすること。

ただし、航空法により昼間障害標識を設置しなければならない物件（国土交通大臣が昼間障害標識を設置する必要がないと認めたもの及び高光度航空障害灯または中光度白色航空障害灯を設置するものを除く）、または市長が良好な都市景観を害する恐れがないと認めた場合においては、この限りではない。

《解説》

- ・富士市のイメージを色で表現するものであり、独自性を明確にした基準です。
- ・エントツ整備ガイドブックや工場地色彩ガイドラインを踏まえ、淡い色としています。
- ・平成22年現在、市内の60m以上の煙突21本のうち、航空法による赤白塗装（昼間障害標識）が9本ありますが、そのほかの12本においては、景観に配慮した色彩も複数見られます。煙突の新設及び塗り替えの際には、色彩基準により誘導を行います。（昼間障害標識を設置しなければならない物件は除く）
- ・市街地は明度8～9、田園地帯は明度7～8を推奨します。山間部に立地する場合は、周辺の自然景観と調和を図るため、明度7未満も認めます。
- ・アクセントカラーの使用は可とします。

■色相の範囲
(煙突、排気塔その他)



3) 外 構

(1) 付属施設・駐車場

① 建築物や周辺景観との調和

【指針】駐輪場、電気室・機械室、ごみ置き場などは、道路等から見えにくい部分に配置するように努め、見える位置になる場合は、緑化や修景などによる目隠しに努めること。

② 景観的演出への配慮

【指針】駐車場は、舗装材の選択や周辺の緑化などにより、景観的演出に配慮すること。

(2) 外柵や塀、門柱・門扉

① 建築物との調和

【指針】道路等に面する柵などの施設は、建物本体や周辺のまち並みと調和するよう形態や色彩を工夫し、圧迫感のないものとするよう配慮すること。

② 美観の維持（工業地・工場）

【指針】柵・塀などの汚染・退色などに対しては、定期的に塗装など修繕を行い、美観の維持・景観の向上に努めること。

③ 生 垣

【指針】歩行者空間を魅力ある空間とするため、生垣などによる緑化に配慮すること。



例：道路境界に低木を植栽し駐車場内部を見えにくくしている。



例：高木と低木の組み合わせにより、セットバック部分を潤いのある空間としている。

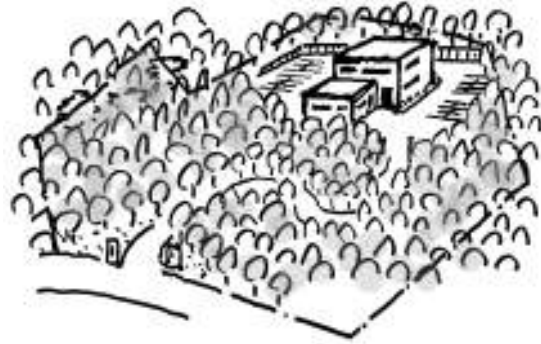
(3) 植栽等

① 既存樹木の保全

【指針】敷地内の既存樹木は、極力保全し、修景に活かすよう配慮すること。

《解説》

- ・樹林地などでは、道路や隣地に接する既存樹木を保全するように努めてください。



② 敷地内の緑化

【指針】敷地内のオープンスペースや建築物の前面などの緑化や花による修景に努め、側面部分でも植栽が可能な箇所については緑化に配慮し、緑豊かな景観の形成に努めること。(工業地・工場を除く)

【指針】敷地内のオープンスペースや建築物の前面などの緑化に努め、側面部分でも植栽が可能な箇所については緑化に配慮し、うるおいのある景観の形成に努めること。(工業地・工場)

《解説》

- ・敷地面積に対する緑地率を高くすることに留意してください。
また、生垣や中高木、壁面緑化などの組合せにより、施設の立面見付面積に対する緑被率を高めることにも留意してください。



例：建築物の横に緑地帯を設け、ゆとりと潤いのある空間を創出している。

■ 太陽光発電設備

1) 位置

(1) 配置

① 眺望

【指針】富士山の眺望を阻害しないような配置に努めること。

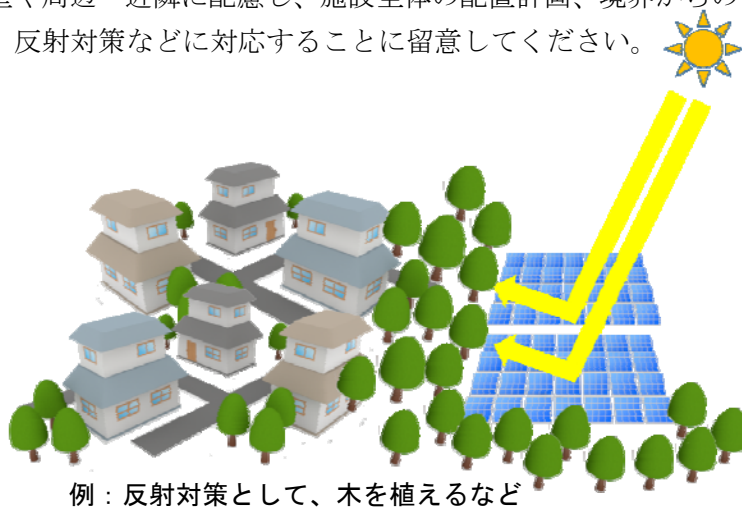
② 後退・近隣への配慮

【指針】周辺の景観に影響のあるものは敷地境界からできるだけ後退し、必要に応じ植栽などにより修景すること。

【指針】近隣への反射等の影響に配慮し、必要な措置を講ずるよう努めること。

《解説》

・富士山眺望や周辺・近隣に配慮し、施設全体の配置計画、境界からの後退、植栽による修景、反射対策などに対応することに留意してください。



例：反射対策として、木を植えるなど

2) 外観

(1) 形態

① 高さ、形状の周辺景観との調和

【指針】高さは、富士山などの眺望景観や自然景観、周辺のまち並み景観を阻害しないものとする。

【指針】最頂部はできるだけ低くし、周囲の景観から突出しないようにすること。

(2) 色彩

① 高彩度色の排除

【指針】太陽電池モジュールの色彩は、黒色又は濃紺色もしくは低彩度・低明度のものを使用し、低反射で、できるだけ模様が目立たないものを使用すること。

【指針】太陽電池モジュールのフレームの色彩は、できるだけモジュール部分と同等のものとし、低反射のものを使用するように努めること。

② 美観の維持

【指針】定期的に清掃・補修し、美観の維持・景観の向上に努めること。

③ 色彩基準

【行為の制限】 太陽電池モジュール（パネル）の色彩は、黒色又は濃紺色もしくは低明度・低彩度の目立たないものとする。

富士市景観計画・富士市景観条例
大規模建築物等の届出制度の概要
指針及び制限の内容の解説

平成22年1月発行

平成27年4月改定

富士市都市整備部建築指導課

〒417-8601 静岡県富士市永田町1丁目100番地

TEL 0545-55-2909
