

景観計画区域内における行為の届出

FAQ（よくある質問）

新潟市 都市計画課

令和5年7月

目 次

1. 手続きについて

- ① 届出はいつ頃行うのか？
- ② 行為の着手とは？
- ③ 建築確認申請前に届出が必要か？
- ④ 完了時の届出・報告は必要か？
- ⑤ 届出が必要な変更とは？
- ⑥ 変更の届出はいつ頃行うのか？
- ⑦ 既製品を使用する場合、着色立面図の代わりにカタログを添付してもいいか？
- ⑧ 郵送でのやり取りは可能か？
- ⑨ 屋外広告物の景観事前協議も一緒に行うのか？

2. 届出対象行為について

- ① 既存の延べ面積が1,000㎡以上の同一敷地内に小規模な増築をする場合は対象となるか？
- ② 一般区域と特別地区をまたぐ敷地の場合は、どちらの区域で審査されるのか？
- ③ 敷地に高低差がある場合の高さはどこになるか？
- ④ 現況の外壁色と同色で塗り替える場合、色彩の変更に該当するか？
- ⑤ 外観の面積の内、屋根面は含まれるか？
- ⑥ 届出が必要な外観の2分の1を超える変更とは？
- ⑦ 携帯電話基地局やアンテナ等を設置する場合、どのような行為が届出対象となるか？
- ⑧ 太陽光パネルを設置する場合、どのような行為が届出対象となるか？

3. 景観形成基準について

- ① アクセントカラーの「小面積」に数値基準はあるか？
- ② 「高木性の樹木」とは何m以上を指すのか？
- ③ 「景観アドバイザー」には必ず相談するのか？
- ④ 「努める」を満たさない場合、罰則があるか？

1. 手続きについて

① 届出はいつ頃行うのか？

景観法第 18 条第 1 項に基づき、届出受理後 30 日間を経過した後でなければ当該届出に係る行為に着手してはならないため、行為の着手の 30 日前までに届出を行ってください。

ただし、良好な景観の形成に支障をおよぼすおそれがないと認めるときは、30 日間の着手制限を短縮します。

② 行為の着手とは？

建築物や工作物の場合は、工事に着手した時点です。

ただし、景観法施行令第 12 条に規定されている根切り工事等の基礎工事は除きます。

③ 建築確認申請前に届出が必要か？

景観法は建築基準法施行令第 9 条の「建築基準関係規定」ではないため、どちらが先というものではありません。

ただし、建築確認申請前の「事前調査報告書」作成時に、届出の有無の確認をお願いします。

④ 完了時の届出・報告は必要か？

不要ですが、当初の届出後に変更があった場合は変更の届出が必要です。

ただし、当初の届出が協議中の場合、出し直しが必要となる場合があります。

⑤ 届出が必要な変更とは？

景観法第 16 条第 2 項の規定より、同条第 1 項に定める届出の外観等の変更が生じた場合は、原則として変更の届出の対象となります。

例 ・外観の色彩の変更

・窓の位置の変更、配管設備の変更、吸排気口の位置の変更

・植栽の配置の変更

・建築物の高さの変更 など

⑥ 変更の届出はいつ頃行うのか？

①と同様です。

⑦ 既製品を使用する場合、着色立面図の代わりにカタログを添付してもいいか？

カタログでも問題ありませんが、マンセル値を表示してください。

⑧ 郵送でのやり取りは可能か？

可能ですが、市に届いた時点で受理となります。日数に余裕をもって発送してください。

協議が終了した際に通知書（A4 1～2 枚程度）を交付しますので、届出書郵送時に、返信用の封筒を同封してください。

⑨ 屋外広告物の景観事前協議も一緒に行うのか？

屋外広告物の表示又は掲出する場合は、新潟市屋外広告物条例第3条第6項より、別途「屋外広告物景観事前協議申出書」を提出し協議を行います。

2. 届出対象行為について

① 既存の延べ面積が1,000㎡以上の同一敷地内に小規模な増築をする場合は対象となるか？

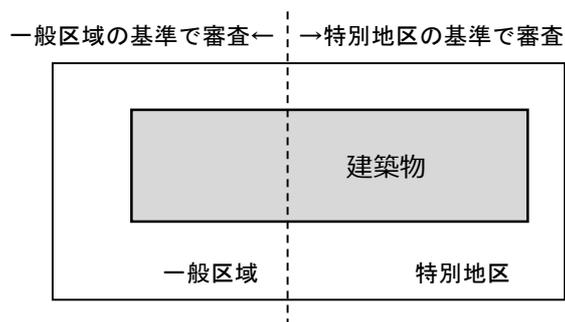
対象になりますが、審査は増築部分のみです。

※ 延べ面積（同一敷地内に存在する建築物の各階の床面積の合計）が1,000㎡を超えるため。

② 一般区域と特別地区をまたぐ敷地の場合は、どちらの区域で審査されるのか？

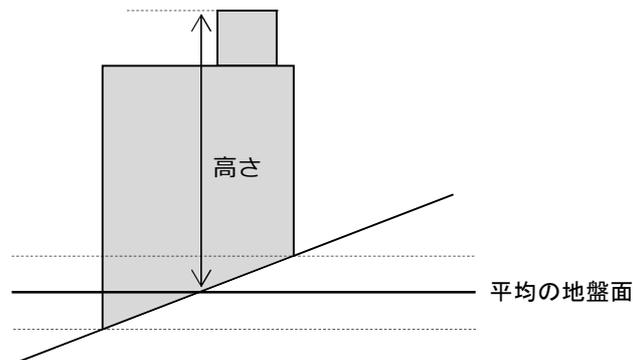
敷地の部分がそれぞれ存在する区域の基準で審査します。

この場合、届出に必要な「景観形成チェックリスト」は区域ごとの記載が必要になります。



③ 敷地に高低差がある場合の高さはどこになるか？

特に定めが無い限り、建築基準法施行令第2条第2項の定め通り、平均の地盤面から算定します。なお、屋上のペントハウス等も高さを含めます。



④ 現況の外壁色と同色で塗り替える場合、色彩の変更に該当するか？

同色での塗り替えは「色彩の変更」に該当しません。

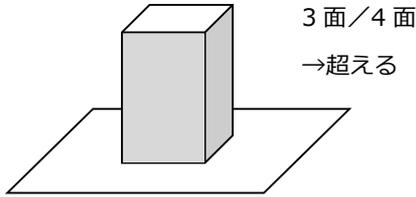
また、現況の色彩の正確なマンセル値が分からず、現況合わせの近似色で塗り替える場合も同様です。判断に迷う場合は、都市計画課へご相談ください。

⑤ 外観の面積の内、屋根面は含まれるか？

立面図に表れない屋根面は、外観の面積に含みません。

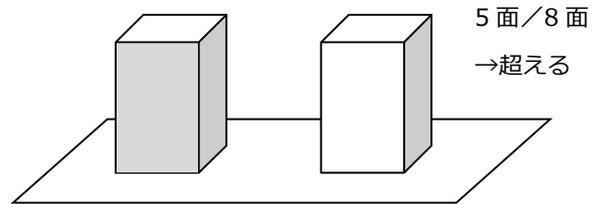
⑥ 届出が必要な外観の2分の1を超える変更とは？

例1 同一敷地内に建物(4面同面積)が
1棟の場合



- ・変更が2面までは届出不要
- ・変更が3面以上は届出が必要

例2 同一敷地内に同規模の建物(4面同面積)が
2棟の場合



- ・変更が1棟全面までは届出不要
- ・変更が1棟全面と他1棟の1面以上は届出が必要

⑦ 携帯電話基地局やアンテナ等を設置する場合、どのような行為が届出対象となるか？

以下の新潟市ホームページをご確認ください。

(お知らせ) 景観計画区域内における携帯電話用アンテナ新設等行為の届出について

<https://www.city.niigata.lg.jp/shisei/tokei/toshikeikaku/keikannituite/keikan/20221101antenna.html>

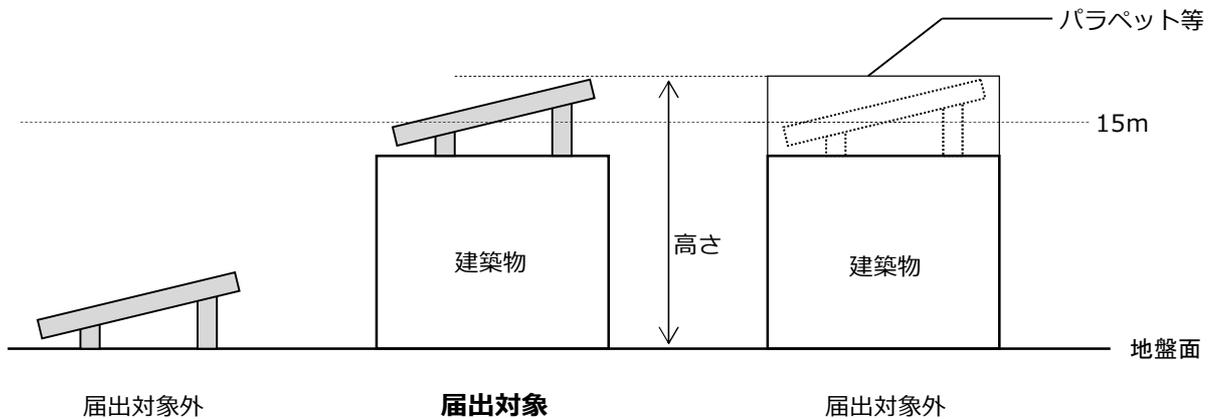
⑧ 太陽光パネルを設置する場合、どのような行為が届出対象となるか？

太陽光パネルは工作物に該当します。そのため一般区域と信濃川特別区域においては、地盤面からの高さが15mを超える場合に届出が必要となります。

建築物の屋根に載せる場合の高さは、建築物と太陽光パネルを合わせた高さとなります。

ただし、屋上にパラペットや目隠し壁があり、立面図に表れない場合は15mを超えていても届出対象外としています。

※ その他の特別区域の場合は基準が異なりますのでご注意ください。



3. 景観形成基準について

① アクセントカラーの「小面積」に数値基準はあるか？

数値基準はありませんが、より良好な景観形成に向け、「景観アドバイザー」の意見を元に指導・助言を行う場合があります。

② 「高木性の樹木」とは何m以上を指すのか？

数値基準はありませんが、以下の樹木を目安としています。

- ・ 設置時の樹高が概ね 3m以上の樹木
- ・ 将来的な樹高（自然状態における樹高の目安）が概ね 10m以上となる樹木

将来的な樹高については、以下の新潟市ホームページを参考にしてください。

公共施設緑化ガイドライン（運用版 第2編 第5章）

<https://www.city.niigata.lg.jp/kurashi/park/shisaku/koukyoushisetu.html>

③ 「景観アドバイザー」には必ず相談するのか？

特別区域内の場合、全て相談しています。

一般区域の場合、大規模な敷地での小規模な増築工事などは相談していません。

「景観アドバイザー」には、景観形成基準で定量的な基準がなく、判断が難しい場合などに客観的な立場で意見をもらっています。

④ 「努める」を満たさない場合、罰則があるか？

努力規定のため罰則等はありませんが、本市の景観形成の方針をご理解いただき、できるだけ満たすような計画をお願いします。

満たしていない場合、本市の良好な景観形成に向け、「景観アドバイザー」の意見を元に指導・助言を行うことがあります。