

不利益処分の処分基準（行政手続法）

担当部署：都市整備部都市計画課 No.004

処 分 名	景観計画区域内における行為に対する変更命令
処 分 の 概 要	<p>一定規模以上の大規模な建築物や工作物の建設等及び開発行為、物件のたい積行為は、それぞれの行為を着手する 30 日前まで及び開発許可申請等の前までに届出が必要です。</p> <p>市長は、当該届出に係る行為が春日部市景観計画に定められた景観形成基準に適合しないと認めるときは、設計の変更その他必要な措置をとることを命令することができます。</p>
根拠法令等・条項	景観法（平成 16 年号外法律第 110 号）第 17 条第 1 項
処 分 基 準	<p>法令等の規定において、当該許認可等の判断基準が具体的かつ明確に定め尽くされているため、設定しません。</p>
設 定 年 月 日	平成 26 年 4 月 1 日設定（最終改正：平成 年 月 日）
備 考	

■景観法

(届出及び勧告等)

第一六条 景観計画区域内において、次に掲げる行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令（第四号に掲げる行為にあっては、景観行政団体の条例。以下この条において同じ。）で定めるところにより、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他国土交通省令で定める事項を景観行政団体の長に届け出なければならない。

- 一 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。）
- 二 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。）
- 三 都市計画法第四条第十二項 に規定する開発行為その他政令で定める行為
- 四 前三号に掲げるもののほか、良好な景観の形成に支障を及ぼすおそれのある行為として景観計画に従い景観行政団体の条例で定める行為

2 前項の規定による届出をした者は、その届出に係る事項のうち、国土交通省令で定める事項を変更しようとするときは、あらかじめ、その旨を景観行政団体の長に届け出なければならない。

3 景観行政団体の長は、前二項の規定による届出があった場合において、その届出に係る行為が景観計画に定められた当該行為についての制限に適合しないと認めるときは、その届出をした者に対し、その届出に係る行為に関し設計の変更その他の必要な措置をとることを勧告することができる。

4～7 (略)

(変更命令等)

第一七条 景観行政団体の長は、良好な景観の形成のために必要があると認めるときは、特定届出対象行為（前条第一項第一号又は第二号の届出を要する行為のうち、当該景観行政団体の条例で定めるものをいう。第七項及び次条第一項において同じ。）について、景観計画に定められた建築物又は工作物の形態意匠の制限に適合しないものをしてしようとする者又はした者に対し、当該制限に適合させるため必要な限度において、当該行為に関し設計の変更その他の必要な措置をとることを命ずることができる。この場合においては、前条第三項の規定は、適用しない。

2 前項の処分は、前条第一項又は第二項の届出をした者に対しては、当該届出があった日から三十日以内に限り、することができる。

3 第一項の処分は、前条第一項又は第二項の届出に係る建築物若しくは工作物又はこれらの部分の形態意匠が政令で定める他の法令の規定により義務付けられたものであるときは、当該義務の履行に支障のないものでなければならない。

根拠法令及び
関係法令等の抜粋

- 4 景観行政団体の長は、前条第一項又は第二項の届出があった場合において、実地の調査をする必要があるとき、その他第二項の期間内に第一項の処分をすることができない合理的な理由があるときは、九十日を超えない範囲でその理由が存続する間、第二項の期間を延長することができる。この場合においては、同項の期間内に、前条第一項又は第二項の届出をした者に対し、その旨、延長する期間及び延長する理由を通知しなければならない。
- 5 景観行政団体の長は、第一項の処分に違反した者又はその者から当該建築物又は工作物についての権利を承継した者に対して、相当の期限を定めて、景観計画に定められた建築物又は工作物の形態意匠の制限に適合させるため必要な限度において、その原状回復を命じ、又は原状回復が著しく困難である場合に、これに代わるべき必要な措置をとることを命ずることができる。
- 6 前項の規定により原状回復又はこれに代わるべき必要な措置（以下この条において「原状回復等」という。）を命じようとする場合において、過失がなく、当該原状回復等を命ずべき者を確知することができないときは、景観行政団体の長は、その者の負担において、当該原状回復等を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者にこれを行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、当該原状回復等を行うべき旨及びその期限までに当該原状回復等を行わないときは、景観行政団体の長又はその命じた者若しくは委任した者が当該原状回復等を行う旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 7 景観行政団体の長は、第一項の規定の施行に必要な限度において、同項の規定により必要な措置をとることを命ぜられた者に対し、当該措置の実施状況その他必要な事項について報告をさせ、又は景観行政団体の職員に、当該建築物の敷地若しくは当該工作物の存する土地に立ち入り、特定届出対象行為の実施状況を検査させ、若しくは特定届出対象行為が景観に及ぼす影響を調査させることができる。
- 8 第六項の規定により原状回復等を行おうとする者及び前項の規定により立入検査又は立入調査をする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人の請求があった場合においては、これを提示しなければならない。
- 9 第七項の規定による立入検査又は立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

■春日部市景観条例

（届出を要しない行為）

第24条 法第16条第7項第11号の条例で定める行為は、次に掲げるものとする。ただし、重点地区内における行為を除く。

（1）法第16条第1項第1号から第3号までに掲げる行為及び前条に規定する行為で規則で定める規模のもの

根拠法令及び
関係法令等の抜粋

(2) 前号に掲げるもののほか、景観形成に影響を及ぼすおそれがないものとして市長が認める行為

■春日部市景観条例施行規則

(届出を要しない行為)

第12条 条例第24条第1号の規則で定める規模は、別表第2の左欄の種別に応じ、同表の右欄に掲げる規模とする。

2 条例第24条第2号に規定する景観形成に影響を及ぼすおそれがないものとして市長が認める行為は、次に掲げる行為とする。

- (1) 建築物の新築、増築、改築又は移転に係る部分の床面積の合計が10平方メートル以下のもの
- (2) 仮設の工作物の建設
- (3) 地下に設ける建築物又は工作物の新築、増築、改築修繕若しくは模様替え
- (4) 建築物又は工作物の修繕、模様替若しくは色彩の変更を伴う行為で各立面の3分の1以下のもの
- (5) 面積が10平方メートル以下の土地の形態の変更で、高さが1.5メートルを超える法(のり)を生ずる切土又は盛土を伴わないもの

■春日部市景観計画

2. 届出対象行為

1) 協議及び届出対象となる行為

次に示すいずれかの行為を行う場合は、景観法及び春日部市景観条例に基づき、春日部市長との協議又は届出が必要となります。なお、届出の必要のない小規模な建築物等においても、適合に努めるようにします。

表 協議及び届出対象行為と規模

種別	対象規模	対象行為
建築物の建築等	第一種低層住居専用地域	<ul style="list-style-type: none"> ・新築、増築、改築若しくは移転 ・外観のうち各立面の面積の3分の1を超えて変更することとなる修繕、模様替若しくは色彩の変更
	第二種低層住居専用地域	
	市街化調整区域	

根拠法令及び
関係法令等の抜粋

	商業地域 工業地域 工業専用地域	高さが 15m を超えるもの、地階を除く階数が 6 以上のもの又は建築面積が 1,000 m ² を超えるもの	
	その他の用途地域	高さが 10m を超えるもの又は建築面積が 1,000 m ² を超えるもの	
	工作物	高さが 15 m を超えるもの	
工作物の建設等	高架道路、高架鉄道その他これらに類する工作物	高さが 5 m を超えるもの	<ul style="list-style-type: none"> ・工作物の新設、増築、改築若しくは移転 ・外観のうち各立面の面積の 3 分の 1 を超えて変更することとなる修繕、模様替若しくは色彩の変更
	橋、横断歩道橋その他これらに類する工作物	延長が 10 m を超えるもの	
	面積が 3000 m ² 以上の開発行為	開発行為（都市計画法 第 4 条第 12 項に規定する開発行為）	
開発行為		屋外において行う廃棄物、再生資源、コンテナ、その他の物件の堆積であって、当該堆積に係る土地の面積が 500 m ² を超え、かつ堆積高さが 1.5m を超えるもの	物品の集積又は貯蔵
物件の堆積		屋外において行う廃棄物、再生資源、コンテナ、その他の物件の堆積であって、当該堆積に係る土地の面積が 500 m ² を超え、かつ堆積高さが 1.5m を超えるもの	物品の集積又は貯蔵

(2) 景観形成基準

景観形成の基本方針を踏まえて、春日部市に共通する景観形成基準を定めます。この景観形成基準は、建築物の規模やデザイン、広告物の掲出方法などについて基準を設けており、助言指導等を行う場合の判断基準となるものです。

表 景観形成基準

項 目	景観形成基準
敷地の計画	<input type="checkbox"/> 造成等土地の区画形質の変更を行う場合は、既存の地形、樹林、水辺等を活用し、周辺になじむようにする。 <input type="checkbox"/> 駐車場は、路面が露出しないような配置とし、植栽や緑化舗装等で修景を行う。 <input type="checkbox"/> 周辺の景観資源（歴史的環境、緑、水辺など）を考慮するとともに、周辺からの見え方に配慮する。
建築物等の壁面の位置	<input type="checkbox"/> 周辺と調和した壁面の位置とする。セットバックしてオープンスペースを単に作るだけでなく、街並みとして連続させる必要がある場合などは、壁面線をそろえたり、コーナーや部分的に凹凸を付けるなど、通りの性格に合わせた壁面の位置とする。
建築物等の形態及び意匠	<input type="checkbox"/> 周辺の街並みと調和した形態やボリュームとする。 <input type="checkbox"/> 通り景観に対して圧迫感のないよう、分節化等の軽減策を講じる。 <input type="checkbox"/> 外壁や屋根の素材は、周辺と調和する素材とする。
建築物の付属物及び屋外設備	<input type="checkbox"/> 屋外階段は、建築物本体土地と調和した構造、形態、素材、色彩とする。 <input type="checkbox"/> 付属施設は周辺の通りから目立たないように配置し、必要に応じて植栽やルーバー等で修景を行う。
工作物	<input type="checkbox"/> 建築物のデザインに調和させ、周辺に与える突出感や違和感を軽減させるものとする。
敷地の境界部及び緑化	<input type="checkbox"/> 隣接地との関係に配慮し、ゆとりと潤いのあるオープンスペースの創出を図る。 <input type="checkbox"/> 通りから見える緑被率を高める工夫を行う。

根拠法令及び
関係法令等の抜粋

根拠法令及び
関係法令等の抜粋

広告物	<input type="checkbox"/> 屋外広告物は、周辺景観と調和した位置、大きさ、デザインとし、できるだけ集約する。 <input type="checkbox"/> 駅周辺は、広告物が街並みの魅力を高めるような質の高いデザインとする。 <input type="checkbox"/> 高層の屋上広告物はできるだけ避け、建物のスカイラインやシルエットを重視する。 <input type="checkbox"/> 主要幹線道路沿いの屋外広告物は、周辺の住宅環境に影響を及ぼさないような表示、掲出とする。 <input type="checkbox"/> 歴史的景観や自然的景観を有する地区では、それらの景観資源に特段に配慮した表示、掲出とする。 <input type="checkbox"/> 動光サイン、点滅サイン、液晶サインは中高層階及び屋上において、できるだけ設置を避ける。
色彩	<input type="checkbox"/> 建築物の外壁及び屋根、又は工作物の外装には、別表に掲げる色彩を使用しないものとする。なお、石、木、土の素材を使用する場合を除く。
屋外照明	<input type="checkbox"/> 商業地域を除いて、点滅する光源は使用しない。 <input type="checkbox"/> 屋外照明は、周辺環境に調和した光色や配光とし、不快とならないようグレア（まぶしさ）対策を図るものとする。
物件の堆積	<input type="checkbox"/> 堆積の高さは3mを超えないようにすること。 <input type="checkbox"/> 堆積物のある敷地境界部は、緑化等で修景を図り、堆積物を敷地境界から1m以上離すこと。 <input type="checkbox"/> 堆積物の色彩は、建築物・工作物の色彩基準を適用し、各立面につき、当該面積の1/5以内の範囲であれば、基準は適用しない。

別表 色彩基準（日本工業規格 Z 8 7 2 1 に定める色相、明度、彩度の三属性によるマンセル値）

色 相	明 度	彩 度
7.5 R (赤) ~ 7.5 Y (黄)	3 以下	6 を超える
7.5 RP (紫) ~ 7.5 R (赤) (7.5 R は含まない)	3 以下	4 を超える
7.5 Y (黄) ~ 7.5 GY (黄緑) (7.5 Y は含まない)		
7.5 GY (黄緑) ~ 7.5 RP (紫) (7.5 GY 及び 7.5 RP は含まない)	3 以下	2 を超える

色彩基準として定められた色相は、建築物等の各立面の面積の5分の1を超えて使用できません。