

第5章 別冊

良好な景観づくりの実現手法

- 5-1. 景観計画区域
- 5-2. 良好な景観づくりのための方針
- 5-3. 行為の制限に関する事項**
- 5-4. 景観重要建造物の指定方針
- 5-5. 景観重要樹木の指定方針
- 5-6. 屋外広告物の表示及び設置に関する
行為の制限に関する事項
- 5-7. 景観重要公共施設の整備に関する事項
及び許可等の基準
- 5-8. 景観農業振興地域整備計画の策定に
関する基本的な事項

5-3. 行為の制限に関する事項

上越市の「景観資産」を大切にしていくため、建物などを建てる時は、その配置や高さ、色などが大切な「景観資産」を阻害しないようなものにしましょう。

上越市では一定規模を超え景観への影響の大きなものや、景観づくりに重要な一定の地域内では、建設行為に際して届出制度を設け、適正な景観づくりへの誘導を図ります。

(1) 一般区域における行為の制限

一定規模以上の建築物・工作物の建設行為や土地の区画変更については、上越市の景観に与える影響が大きいと考え、その行為の基準を定めます。

■対象区域：一般区域（景観づくり重点区域以外の上越市全域）

詳細は、本節末尾の以下の資料を参照ください。

「(1)-1. 一般区域における行為の制限」

(2) 景観づくり重点区域における行為の制限

景観計画区域のうち、特に良好な景観づくりを推進していこうとする「景観づくり重点区域」においては、その区域の住民を中心とした景観づくりの担い手とともに、より具体的・積極的に、区域の特性を活かしたきめ細かな行為の基準を示す「景観づくり地区計画」を定め、景観づくりを図ります。

■対象区域：景観づくり重点区域内

詳細は、本節末尾の以下の資料を参照ください。

「(2)-1. 安塚地区景観づくり地区計画」

「(2)-2. 南本町三丁目地区景観づくり地区計画」

(3) 届出行為の手續きとガイドライン

① 届出行為の手續き

計画区域内で適正な景観づくりへの誘導を図るため、「景観づくりに重大な影響を及ぼす行為」の対象となる届出及び「景観づくり重点区域」における行為の届出は、以下の図に示す手順で行います。

その行為に着手する30日前（実地調査が必要な場合は最長90日前）までに行為の届出が必要になります。（但し、市長が良好な景観づくりに支障が無いとみとめた場合は、その旨を通知した日から着手できます。）

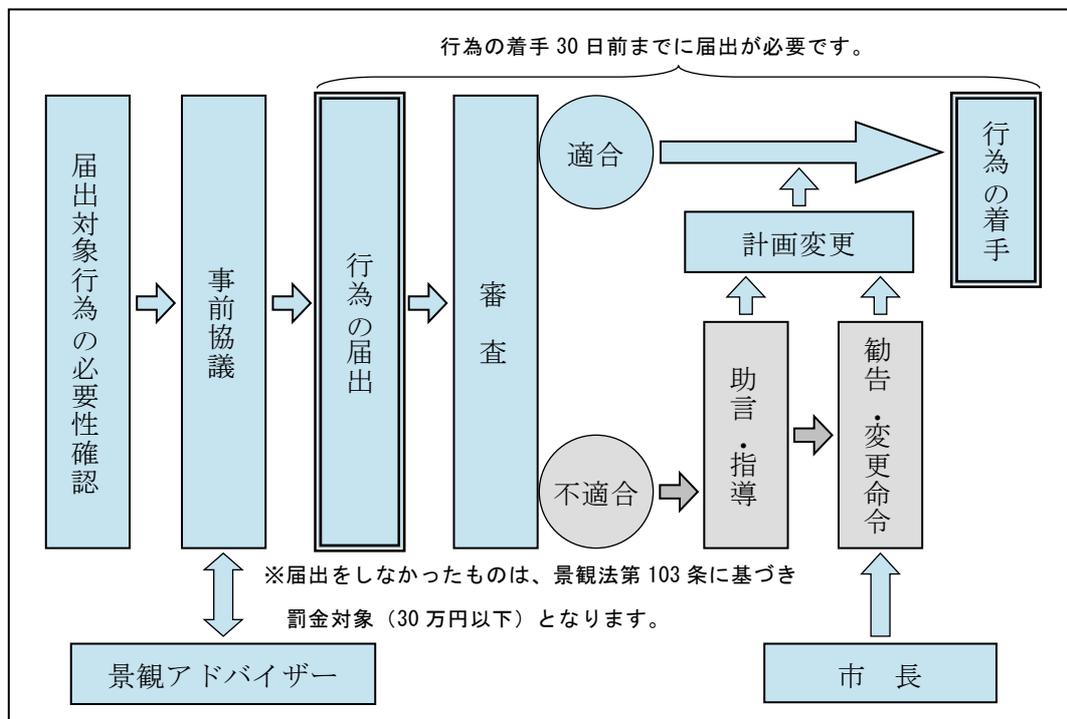
届出しなかったものに対しては、景観法第103条に基づき罰則規定もあります。

そのため、あらかじめ企画段階から行為の基準やガイドラインを参考に、景観づくりへの配慮が必要です。

市では「景観アドバイザー」の制度を設けて、行為の届出前から随時相談を受け付けます。

届出された行為については、その内容が行為の基準、ガイドラインに沿ったものかを審査し、不適当なものについては助言・指導を行い、計画の変更を要請いたします。

また、必要に応じては景観審議会の意見を聞き、市長名で勧告、及び変更命令を行うこともあります。



②「上越市環境色彩ガイドライン」

建築物、工作物等が、上越市の大切な「景観資産」を引き立て、魅力ある上質な景観の一部となるよう、外部の色彩にかかわる行為を行う際の誘導の指標として、色彩についての基準値を定め推奨してきました。

今後もこのガイドラインの積極的な利用を推奨していきます。

■景観づくりのための推奨色

周辺の建物や自然環境との調和に配慮し、上越市の豊かな自然や歴史文化にふさわしい色として、一般的に多く使われている、下記表の**太枠の範囲の色**を用いることを推奨します。

これにより、周辺から突出することなく落ち着いた景観を保つことができます。

■景観づくりのための環境色彩基準

建築物、工作物等の外部の色彩にかかわる行為を行う際、建物の主要な外観の色彩の範囲を以下のように定めています。

色彩を表す尺度としては、J I S（日本工業規格）によって規定されている三属性による色の表示（マンセル表色系）を用いています。

色相	色調	明度 5.0 未満の場合の彩度値	明度 5.0 以上 8.0 未満の場合の彩度値	明度 8.0 以上の場合の彩度値
1. 25R～6. 24R		3. 5 未満の色彩	2. 25 未満の色彩	1. 25 未満の色彩
6. 25R～8. 74R		6. 5 未満の色彩	4. 5 未満の色彩	1. 25 未満の色彩
8. 75R～1. 24YR		7. 5 未満の色彩	4. 5 未満の色彩	1. 75 未満の色彩
1. 25YR～3. 74YR		7. 5 未満の色彩	4. 5 未満の色彩	2. 25 未満の色彩
3. 75YR～6. 24YR		8. 5 未満の色彩	5. 5 未満の色彩	3. 5 未満の色彩
6. 25YR～8. 74YR		8. 5 未満の色彩	5. 5 未満の色彩	3. 5 未満の色彩
8. 75YR～1. 24Y		8. 5 未満の色彩	5. 5 未満の色彩	3. 5 未満の色彩
1. 25Y～3. 74Y		6. 5 未満の色彩	4. 5 未満の色彩	2. 75 未満の色彩
3. 75Y～8. 74Y		3. 5 未満の色彩	2. 75 未満の色彩	1. 75 未満の色彩
8. 75Y～1. 24GY		2. 75 未満の色彩	2. 25 未満の色彩	1. 75 未満の色彩
1. 25GY～3. 74GY		2. 75 未満の色彩	1. 75 未満の色彩	1. 25 未満の色彩
3. 75GY～6. 24GY		2. 25 未満の色彩	1. 75 未満の色彩	1. 25 未満の色彩
6. 25GY～1. 24B		2. 25 未満の色彩	1. 25 未満の色彩	1. 25 未満の色彩
1. 25B～6. 24B		2. 25 未満の色彩	1. 75 未満の色彩	1. 25 未満の色彩
6. 25B～8. 74B		2. 75 未満の色彩	2. 25 未満の色彩	1. 25 未満の色彩
8. 75B～1. 24PB		3. 5 未満の色彩	2. 25 未満の色彩	1. 25 未満の色彩
1. 25PB～3. 74PB		4. 5 未満の色彩	3. 5 未満の色彩	1. 25 未満の色彩
3. 75PB～6. 24PB		3. 5 未満の色彩	2. 25 未満の色彩	1. 25 未満の色彩
6. 25PB～1. 24P		2. 25 未満の色彩	1. 75 未満の色彩	1. 25 未満の色彩
1. 25P～6. 74P		1. 75 未満の色彩	1. 75 未満の色彩	1. 25 未満の色彩
6. 75P～3. 74RP		1. 75 未満の色彩	1. 25 未満の色彩	1. 25 未満の色彩
3. 75RP～1. 24R		2. 75 未満の色彩	2. 25 未満の色彩	1. 25 未満の色彩

(1)-1. 一般区域における行為の制限

平成 22 年 7 月 1 日 告示

◆地区の概要

範 囲	景観づくり重点区域以外の上越市全域
届出対象とする行為	1. 次のいずれかに該当する建築物等の新築、新設、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる大規模な修繕若しくは模様替又は色彩の変更 ア 高さが 13m を超える建築物等 イ 延べ面積又は築造面積が 500 ㎡ を超える建築物等 ウ 建築基準法第 48 条第 1 項から第 14 項までのただし書きの規定に該当するもの 2. 都市計画法第 4 条第 12 項で規定する 3,000 ㎡ 以上の開発行為

◆行為の基準

対象	対象事項	基 準
建築物・工作物	計画地	・計画地の特性に配慮し、周辺との調和を図る。
	配 置	・地区計画など優れた地域の特性を活用する。 ・周辺建築物等の壁面の位置を考慮し調和を図る。
	高 さ	・上越市の景観資産に対し、その周辺と調和し、突出感を与えない高さとなるよう配慮する。
	意 匠	・建築物等全体が統一感のある意匠とする。
	色 彩	・周辺の建物や自然環境との調和に配慮する。 ・建物の主要な外観の色は、上越市環境色彩ガイドラインの環境色彩基準の範囲を超えないこととする。
	素 材	・周辺との調和に配慮した素材を使用する。 ・耐久性、耐候性、退色性等を考慮した素材を使用する。
	照 明	・周辺環境への影響に配慮し、過剰な光が敷地外や上方に散乱しないようにする。 ・周辺が暗く見えてしまうような眩しさを発する照明器具は使用しない。 ・照明器具は必要な場所、時間帯に適切な機能を持ったものを必要最低限使用する。 ・光源は、色が自然に見えるものを使用し、色味は暖かみのあるものが望ましい。

(1)-1. 一般区域における行為の制限

建築物・工作物	附帯設備 (室外機、 屋外階段 など)	<ul style="list-style-type: none"> ・道路からできるだけ見えにくい位置に設置するようにする。 ・壁面を立ち上げる等、適切な覆いで隠すようにする。 ・やむを得ず見える位置に設置する場合は、壁面と同一の色調とするなど建築物等全体と調和させる。 ・屋外階段は、建築物等全体としてまとまりのある位置、意匠とする。
	附属施設 (車庫・ 駐車場)	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺環境、建築物等との調和に配慮した配置、意匠とする。 ・駐車場は植栽等により、道路等外部からの景観に配慮する。
	屋外広告物	<ul style="list-style-type: none"> ・掲出個数を必要最小限にし、建築物等と一体感のある形態となるよう努める。
	塀、柵等 及び緑化	<ul style="list-style-type: none"> ・塀、柵等を設ける際は、圧迫感や閉鎖感を与えないようにする。 ・敷地内は、できるだけ緑化する。
開発行為	土地の区画形質の変更	<ul style="list-style-type: none"> ・開発による土地造成に伴い法面、盛土が生ずる場合は、できる限り法面に対し緑化する。

(2)-1. 安塚地区景観づくり地区計画

平成 22 年 7 月 1 日 告示

◆地区の概要

範 囲	位 置	上越市安塚区の全域
	面 積	約 7,023 ha
方 針	<ul style="list-style-type: none"> ・ 自然資源を大切に守る景観づくりを進める。 ・ 自然と人工物が調和した景観づくりを進める。 ・ 四季の変化が楽しめる季節感あふれる景観づくりを進める。 	
届出対象とする行為	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物等の新築、増築、改築、移転、外観の模様替え及び色彩の変更 2. 屋外広告物の表示または屋外広告物を掲示する物件の設置 3. 1,000 m²をこえる一団の土地の区画形質の変更 4. 市が認定する樹木の伐採 5. 道路及び道路付帯施設の建設 6. その他市長が必要と認めた事項 	

景観づくり重点区域の範囲は、計画図表示のとおり

◆行為の基準

対象	対象事項	基 準
建築物・工作物	素材及び仕上げ	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物等の構造材及び仕上げ材には、自然の風合いをかもし出す天然素材(木質材、石質材、土質材)を可能な限り使用する。 ・ 建築物等の構造材及び仕上げ材に天然素材を使用しない場合でも塗装や吹き付けタイル等で自然の風合いに近づける工夫をする。
	色 彩	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物等の色は、周辺の景観と調和できるような色で整える。 ・ 壁面の色は自然にとけ込むベージュ系の色、屋根の色は落ち着き感のある濃茶系の色を基調とする。
	アクセント	<ul style="list-style-type: none"> ・ 道路や水辺に面する窓やバルコニーには花台を設け、窓枠を付ける。
	家 並	<ul style="list-style-type: none"> ・ 屋根が連続して建つ場合、隣の建物と屋根の形態やデザインを整える。 ・ 建物と建物との敷地境界には、なるべく塀等は設けない。塀等を設ける場合は、生垣や石積みにし、自然の雰囲気大切にす。 ・ 敷地の条件が許す限り、建築物等の壁面線は道路境界から後退させる。 ・ 敷地と道路の境界付近の敷地は、花を植えたりして、歩行者も楽しめる工夫をこらす。
	照 明	<ul style="list-style-type: none"> ・ 静かな夜の雪景色が演出できるよう、建物に玄関灯を一つ以上付ける。ただし照明は暖かみのある光源を使用し、必要以上に華美にならないよう気をつける。

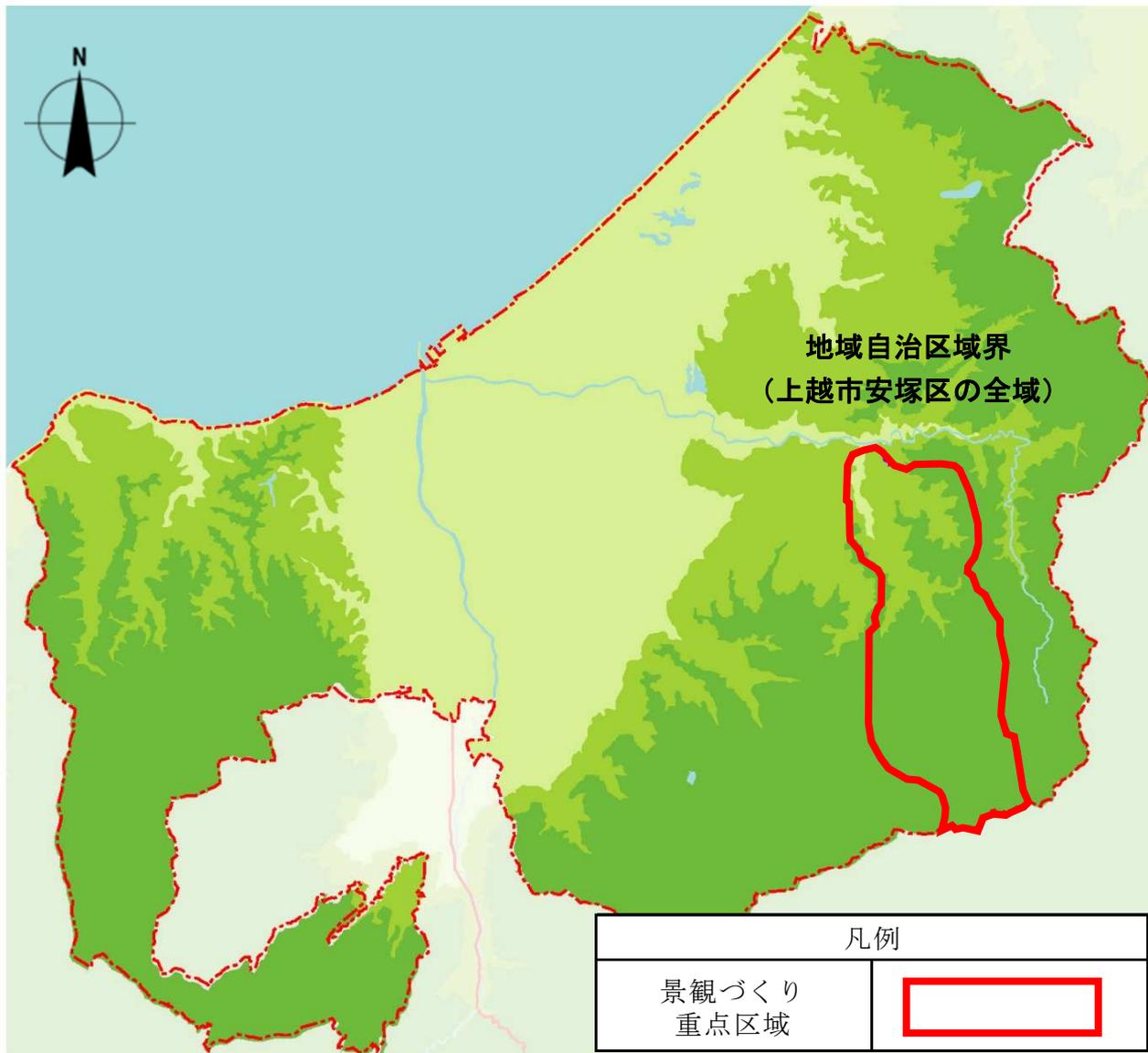
(2)-1. 安塚地区景観づくり地区計画

<p>建築物・工作物</p>	<p>屋外広告物</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物等の壁面や屋上には、屋外広告物を設置しない。(ただし商業等営業用の建物は除く) ・商業等営業用建築物等に付属する看板は、一つの建物に対し、看板の数は一つとする。 ・屋外広告物の設置は、菱ヶ岳の眺望及び周辺の景観を阻害しない場所に設置し、大きさは地上からの高さ 6m以下、表示面積 3.3 m²以下に抑える。 ・屋外広告物は、自然の雰囲気をかもし出す木質系素材を中心素材としますが予算や耐候性の関係から鉄やアルミ等の人工的素材の使用も可能。ただし、人工的素材は茶色系のみで製作する。 ・電飾ネオン類、蛍光塗料、反射塗料は使用しない。
<p>土地の区画形質の変更</p>	<p>自然保全</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・1,000 m²を超える一団の土地の区画形質の変更(以下「大規模開発」という)を進める際には、敷地周辺の地形を大幅に変えたり、樹木を伐採することは極力避ける。 ・大規模開発による土地造成に伴い、100 m²を超える利用目的のない傾斜地(以下「法面」という)が生ずる場合、法面に対し緑化を施す。 ・大規模開発を進める際には、開発地周辺の水質は開発後も開発前と同じ水質を維持できるよう水質管理をする。
	<p>敷地</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模開発を行う際には、敷地内に敷地面積の 20%以上の緑地を確保する。
	<p>建築物</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物等の位置は、道路や河川の境界から壁面線を 5m以上後退させる。 ・建築物の高さ(地盤面から最上部まで)は、13m以下に抑える。それを超える場合は、市の同意を得る。
<p>樹木の伐採</p>	<p>樹木の伐採</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・現在ある安塚区の樹林地の中で、魅力ある森や林を保全育成する。 ・市が認定する森や林や樹木を伐採する場合は、市の同意を得る。 ・市が認定する、家の周りの屋敷林、田畑周辺のはさ木は、間伐等の保全・育成の目的以外には伐採しない。その他の理由で伐採する場合は、市の同意を得る。 ・地滑り等の裸地及び廃屋等の空き地は、自然状態に復する努力をする。
<p>道路及び道路付帯施設</p>	<p>道路付帯施設の建設</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・道路付帯物は、自然の雰囲気をかもし出す木質系素材、石質系素材等の利用や色による工夫で、周辺の自然景観との調和を図る。

(2)-1. 安塚地区景観づくり地区計画

その他	道路緑化	<ul style="list-style-type: none"> ・道路沿いには、街路樹や花を植えられるスペースの確保を図る。 ・人々の目につきやすい街角は、高木や草花で植栽する。
	水辺の自然保全	<ul style="list-style-type: none"> ・河川周辺の樹木は、伐採しない。 ・河川改修に伴う護岸整備には、周辺の植物や動物の生態系にも配慮し、可能な限り天然の素材を活用する。 ・川の水を汚さない努力をする。
	親水空間	<ul style="list-style-type: none"> ・河川沿いには、人々がくつろげる散策路を整備する。 ・河川改修や整備には、ヤナギ、ハンノキ、サクラ等の樹種を活用して、修景緑化を図る。
	緑化	<ul style="list-style-type: none"> ・土地造成に伴う法面は、できる限り周辺の環境に存在する樹種を用い修景緑化を行う。 ・大きな建物の周辺では、緑化できるスペースを確保し、成長の早い樹種を用い早期の緑化に努力する。 ・人工物の壁面については、植栽を行い修景に努める。 ・家の軒先の修景は、屋根雪処理に配慮しながら、高木で彩りのある樹木や草花・地被植物を用いて修景する。 ・家の周辺には、雪国に強い宿根草や色とりどりの一年草を植栽し修景する。
	環境美化	<ul style="list-style-type: none"> ・生活及び産業廃棄物等のゴミ類は、市が指定した場所以外には屋外に投棄及び放置しない。
	自動販売機	<ul style="list-style-type: none"> ・自動販売機の設置には、周辺景観に十分配慮し、設置場所と修景に工夫をこらす。

安塚地区景観づくり地区計画 地区計画図



(2)-2. 南本町三丁目地区景観づくり地区計画

令和4年12月1日 告示

◆地区の概要

範 囲	位 置	上越市南本町三丁目の一部
	面 積	約 1.2 ha
方 針	<ul style="list-style-type: none">・ 現況の景観特性を継承し、雪国のくらしぶりが印象的に感じられるまちなみをつくる。・ 雁木通りの雁木や建物の連続するまちなみを継承し、まとまりのあるまちなみをつくる。・ 自然の移り変わりやまちなかの変化を印象的に見せ、適度な変化と人びとの温もりが感じられるまちなみをつくる。	
届出対象とする行為	雁木通り（一般県道青柳高田線）から見える建築物・工作物について、次のいずれかに該当する行為を行う場合。 ア. 新築、新設、増築、改築、移転 イ. 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	

景観づくり重点区域は、計画図表示のとおり

◆行為の基準

対象	対象事項	基 準
建築物・工作物	総 体	<ul style="list-style-type: none">・ 雁木通りには、原則として雁木[※]を設ける。・ ※雁木：屋根が設置されているものであれば、形態は問わない。・ 雁木通りには、雁木以外の工作物（独立看板等）は設置しない。・ やむを得ず、雁木を設けない場合は、雁木通り部分を空地として、通行できる空間を確保する。
	形 態	<ul style="list-style-type: none">・ 雁木通りに屋根が設置されているものであれば、雁木の形態、屋根の仕上げは問わない。なお、雁木通りの連続性を損なわないように配慮する。
	構 造	<ul style="list-style-type: none">・ 雁木の構造は、原則として木造とする。なお、他の構造とする場合は、雁木通りの連続性を損なわないように配慮する。
	幅 員	<ul style="list-style-type: none">・ 雁木の有効幅員は、1.3m 以上確保する。
	歩行面	<ul style="list-style-type: none">・ 雁木の歩行面は、滑りにくく、平たんな構造とする。なお、コンクリートを使用する場合は、木ゴテ仕上げなどの滑りにくい仕上げとするなど配慮する。・ 原則として、隣接する雁木とは段差をつけない。また、雁木の歩行面と道路面が接する場合は、極力、段差をつけない。

(2)-2. 南本町三丁目地区景観づくり地区計画

建築物・工作物	色 彩	<ul style="list-style-type: none">・建物の外壁、屋根、雁木の色は、「南本町三丁目景観色彩ガイドライン」に沿った配色となるように配慮する。・建具やサッシは、雁木に似合う素材や意匠となるよう、可能な限り明るさを抑えた色にするなど配慮する。
	屋外広告物	<ul style="list-style-type: none">・看板等の屋外広告物は、連続雁木の連なりや風情を損なわないように、文字や素材などデザインに配慮する。・看板等で雁木及び屋根を覆い隠すような看板は使用しない。
	照 明	<ul style="list-style-type: none">・雁木灯等の照明は、温かなあかりで落ち着いたあるまちなみを演出するため、3,000K以下の電球色に近い色温度となるように配慮する。

【参考】

「南本町三丁目景観色彩ガイドライン」については、添付資料を参照のこと。

南本町三丁目地区景観づくり地区計画 地区計画図

