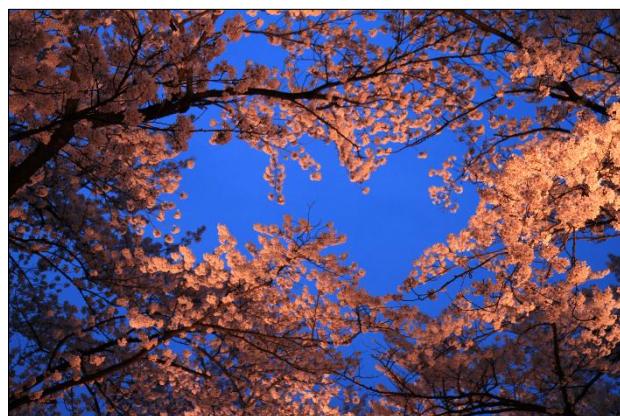


# 景観法に基づく届出制度の概要



上越市

---

## 目 次

1. 景観計画区域・届出対象区域	・・・ 1
2. 一般区域（景観づくり重点区域以外の上越市全域）における行為の届出制度	・・・ 2
3. 景観づくり重点区域（安塚地区）における行為の届出制度	・・・ 7
4. 景観づくり重点区域（南本町三丁目地区）における行為の届出制度	・・・ 10
5. 景観づくり重点区域（大町五丁目地区）における行為の届出制度	・・・ 12
6. 届出に関する手続きの流れ	・・・ 12

---

## 1. 景観計画区域・届出対象区域

市では、適正な景観への誘導を図るため、景観法に基づき、上越市景観計画を策定しており、上越市全域を「景観計画区域」としています。これにより、景観法に基づく届出が必要となります。届出が必要な行為及び規模、基準等については、上越市景観計画及び上越市景観条例に定められています。周辺の建物や自然環境との調和に配慮し、適正な景観づくりへの誘導を図るため、周辺環境や地域が大切にしている資産等が阻害されないように配慮をお願いします。



### 景観計画区域

上越市全域

景観計画に定める景観づくりを推進する区域で、現在ある良好な景観資産を大切にしながら、建造物の建築等の行為の制限を行い、穏やかな規制誘導を行う区域です。

### 景観づくり重点区域

安塚区全域  
南本町三丁目の一部  
大町五丁目

景観計画区域のうち、景観づくりに対して積極的な取組が行われている地域で、特に良好な景観づくりを推進していこうとする地域を景観づくり重点区域として指定しています。

## 2. 一般区域(景観づくり重点区域以外の上越市全域)における行為の届出制度

### 届出が必要となる建築物等の行為、規模、基準

#### 1. 届出対象区域

景観づくり重点区域以外の上越市全域

#### 2. 届出を要する行為

(1) 次のいずれかに該当する建築物・工作物<sup>(注)</sup>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修繕若しくは模様替または色彩の変更

- 高さが 13 メートルを超えるもの
- 延べ面積または建築面積が 500 平方メートルを超えるもの
- 建築基準法第 48 条第 1 項から第 13 項までのただし書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 平方メートル以上の開発行為

(注) 対象工作物：擁壁、鉄塔、コンクリート柱、立体駐車場、街灯、ゴルフ練習場などの運動施設、スキーリフトなどの遊戯施設、サイロなどの貯蔵施設、コンクリートブランケットなどの製造施設、橋・高架道路・横断歩道などの高架の土木工作物、焼却場などの処理施設などが該当します。詳細は上越市景観条例施行規則第 2 条をご確認ください。

#### 3. 行為の基準

対象	対象事項	基準
建築物 ・ 工作物	計画地	<ul style="list-style-type: none"><li>・計画地の特性に配慮し、周辺との調和を図る。</li></ul>
	配置	<ul style="list-style-type: none"><li>・地区計画など優れた地域の特性を活用する。</li><li>・周辺建築物等の壁面の位置を考慮し調和を図る。</li></ul>
	高さ	<ul style="list-style-type: none"><li>・周辺の景観と調和し、突出感を与えない高さとなるよう配慮する。</li></ul>
	意匠	<ul style="list-style-type: none"><li>・建築物等全体が統一感のある意匠とする。</li></ul>
	色彩	<ul style="list-style-type: none"><li>・周辺の建物や自然環境との調和に配慮する。</li><li>・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。</li></ul>
	素材	<ul style="list-style-type: none"><li>・周辺との調和に配慮した素材を使用する。</li><li>・耐久性、耐候性、退色性等を考慮した素材を使用する。</li></ul>

建築物	照明	(光害に対する配慮) ・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物を必要最低限使 用する。 (景観に対する配慮) ・光源は、色が自然に見えるもの（平均演色性指数 Ra80 以上）を使用し、 色味は暖かみのあるもの（色温度 3,000K 程度）が望ましい。
・ 工作物	附帯設備(室 外機、屋外階 段など)	・道路からできるだけ見えにくい位置に設置するようする。 ・壁面を立ち上げる等、適切な覆いで隠すようする。 ・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)	・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	・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	・塀、柵等を設ける際は、圧迫感や閉鎖感を与えないようする。 ・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	・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 に対し緑化を施す。

## その他の審査基準

### 携帯無線鉄塔(鋼管柱)の取り扱い

◆形態：平面として見た場合、アングル型等と比べて面積効果が少なく、景観への影響が小さい  
「シリンドー型」とします。

◆色彩

着色・無着色の別	立地条件	色彩・仕様
着色する場合	海岸部、田園地区などの周囲が開けている場所、 建築物の屋上	10YR6/1
	市街地、住宅地	10YR4/1
	中山間地、周囲に木々が多い場所	10YR2/1
着色しない場合	景観づくり重点区域（安塚区）以外の上越市全域	亜鉛めっきのリン酸処理

- 立地条件によらず、付属機器・盤・フェンスの色彩は 10YR2/1 とします。
- 上記によらない場合は、個別協議が必要です。

※色彩の判断がつかない場合は、ご相談ください。

## 電力会社等の大規模なアングル型電波塔の取り扱い

立地条件	仕様・色彩
海岸部、田園地区などの周囲が開けている場所、山頂部	溶融亜鉛めっきリン酸処理 N7 程度
中山間地、周囲に木々が多い場所	溶融亜鉛めっきリン酸処理 N4 程度

- 立地条件によらず、付属機器・盤・フェンスの色彩は 10YR2/1 とします。
- 上記によらない場合は、個別協議が必要です。

※色彩の判断がつかない場合はご相談ください。

## 照明の取り扱い

### 1 光害に対する配慮

- 敷地内に照明設備を設置する場合、前段の「行為の基準」に書かれていることの技術基準については、「光害対策ガイドライン（環境省）」によります。
- 「光害対策ガイドライン」は、環境省ホームページからダウンロードできます。

### 2 景観に対する配慮

- 上越市には暖かみのあるあかりが合います。暖かみのあるあかりは電球色（色温度 3,000K 程度）をしています。
- 色が自然に見える照明ランプを使用しましょう。平均演色性指数が良い物（Ra80 以上）を目安としてください。
- 屋外照明ポールの色は 10YR2/1 とします。

## フェンスや防護柵の色彩

- フェンスの色彩は「10YR2/1」とします。
- その他の色彩を選定する場合は、「景観に配慮した防護柵の整備ガイドライン」および「上越・妙高地域の景観に配慮した防護柵の整備に関するマスタープラン」の色彩の考え方を参考とします。
- 「景観に配慮した防護柵の整備ガイドライン」は、国土交通省ホームページからダウンロードできます。
- 「上越・妙高地域の景観に配慮した防護柵の整備に関するマスタープラン」は、都市整備課で閲覧できます。

## 届出の必要・不必要な例

### ○新築・改築・移転の場合



### ○増築の場合

①延べ面積450m<sup>2</sup>の建物がある同一敷地内に、延べ面積100m<sup>2</sup>の建物を増築する場合



既存部分から独立して増築し、増築部分の延べ面積が500m<sup>2</sup>を超えない。

②高さ10mの建物がある同一敷地内に、高さ4mの建物を増築する場合



既存部分に隣接して増築し、1つの建物の高さが13mを超えない。

③高さ14mの建物がある同一敷地内に、高さ10mの建物を増築する場合



既存部分から独立して増築し、増築部分の高さが13mを超えない。

### ○外観を変更することとなる修繕・模様替・色彩の変更



※工作物についても建築物と同様の考え方とします。

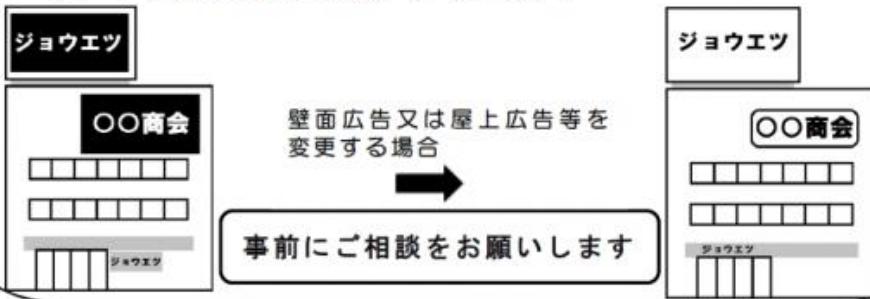
◆ 「色彩の変更」とは・・・

- 既存の建築物等を新築時と同色に塗り直す場合であっても、新築時の鮮やかな色彩と経年劣化を得た現状の色彩は異なるため届出が必要です。



◆ 屋外広告物について・・・

- 屋外広告物は景観の重要な要素となります。
- 壁面広告、屋上広告等を変更する場合についても、建築物の外観の変更となることから、新潟県屋外広告物条例の規定に適合していても事前相談をお願いしています。



## 注意事項

- 提出部数 : 1部 (届出地が合併前上越市以外の区の場合は2部)
- 提出先 : 都市整備課 (郵送による提出も可能です。)

### 3. 景観づくり重点区域(安塚地区)における行為の届出制度

#### 届出が必要となる建築物等の行為、規模、基準

##### 1. 届出対象区域

上越市安塚区の全域（約7,023ha）

##### 2. 方針

- ・ 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。

##### 3. 届出対象行為

- ・ 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修繕若しくは模様替または色彩の変更
- ・ 広告物等の設置
- ・ 面積が1,000平方メートルを超える一団の土地の区画形質の変更
- ・ 市長が認定する樹木の伐採
- ・ 道路及び道路附帯施設の建設

##### 4. 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"><li>・建築物等の構造材及び仕上げ材には、自然の風合いを醸し出す天然素材（木質材、石質材、土質材）を可能な限り使用する。</li><li>・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。</li></ul>
	色彩	<ul style="list-style-type: none"><li>・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。</li><li>・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。</li></ul>
	アクセント	<ul style="list-style-type: none"><li>・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。</li></ul>
	家並	<ul style="list-style-type: none"><li>・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。</li><li>・建築物と建築物の間の敷地境界には、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、自然の雰囲気を大切にする。</li><li>・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。</li><li>・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。</li></ul>

	照明	・静かな夜の雪景色が演出できるよう、建築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。
建築物 ・ 工作物	屋外広告物	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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築物は除く)</li> <li>・商業等営業用建築物等に付属する看板の数は、一つの建築物に対し一つとする。</li> <li>・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 平方メートル以下に抑える。</li> <li>・屋外広告物は、自然の雰囲気を醸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。</li> <li>・電飾ネオン類、蛍光塗料、反射塗料は使用しない。</li> </ul>
土地の 区画形質 の変更	自然保全	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1,000 平方メートル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。</li> <li>・大規模開発による土地造成に伴い、100 平方メートル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。</li> <li>・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。</li> </ul>
	敷地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>
	建築物	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
樹木の 伐採	樹木の 伐採	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・市が認定する、家の周りの屋敷林、田畠周辺のはさ木は、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。</li> <li>・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。</li> </ul>
道路及び 道路付帯 施設	道路付属施設の建設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・道路附帶物は、自然の雰囲気を醸し出す木質系素材、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。</li> </ul>
その他	道路緑化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>
	水辺の 自然保全	<ul style="list-style-type: none"> <li>・河川周辺の樹木は、伐採しない。</li> <li>・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。</li> <li>・川の水を汚さない努力をする。</li> </ul>

	親水空間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・河川沿いには、人々がくつろげる散策路を整備する。</li> <li>・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。</li> </ul>
その他	緑化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・大きな建築物の周辺では、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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
	環境美化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>
	自動販売機	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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凝らす。</li> </ul>

## その他の審査基準

### 携帯無線鉄塔(鋼管柱)の取り扱いについて

- ・ 形態：平面として見た場合、アングル型等と比べて面積効果が少なく、景観への影響が小さい「シリンダー型」とします。
- ・ 色彩：「10YR2/1」とします。

### 注意事項

- ・ 提出部数 : 1部
- ・ 提出先 : 安塚区総合事務所（郵送による提出も可能です。）

## 4. 景観づくり重点区域(南本町三丁目地区)における行為の届出制度

### 届出が必要となる建築物等の行為、規模、基準

#### 1. 届出対象区域

上越市南本町三丁目の一部（約1.2ヘクタール）

#### 2. 方針

- 現況の景観特性を継承し、雪国のくらしづ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み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。

#### 3. 届出対象行為

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。

- 新築、新設、増築、改築、移転
- 外観を変更することとなる修繕若しくは模様替えまたは色彩の変更

#### 4. 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"><li>雁木通りには、原則として雁木（屋根が設置されているものであれば形態は問わない。）を設ける。</li><li>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。</li></ul>
	形態	<ul style="list-style-type: none"><li>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配慮する。</li></ul>
	構造	<ul style="list-style-type: none"><li>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配慮する。</li></ul>
	幅員	<ul style="list-style-type: none"><li>雁木の有効幅員は、1.3m以上確保する。</li></ul>
	歩行面	<ul style="list-style-type: none"><li>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。</li><li>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。</li></ul>

建築物 ・ 工作物	色彩	<ul style="list-style-type: none"> <li>建築物の外壁、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。</li> <li>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。</li> </ul>
	屋外広告物	<ul style="list-style-type: none"> <li>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、文字や素材などのデザインに配慮する。</li> <li>看板等で雁木及び屋根を覆い隠すようなものは使用しない。</li> </ul>
	照明	<ul style="list-style-type: none"> <li>雁木灯等の照明は、温かなあかりで落ち着きの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。</li> </ul>

## その他の審査基準

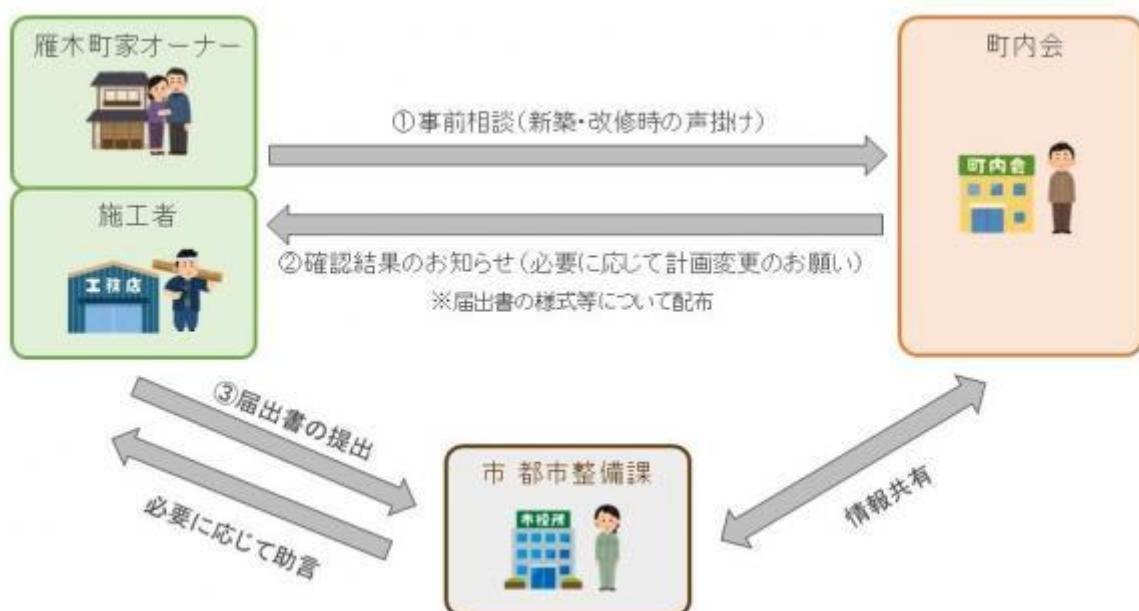
### 携帯無線鉄塔(鋼管柱)の取り扱いについて

- 形態：平面として見た場合、アングル型等と比べて面積効果が少なく、景観への影響が小さい「シリンダー型」とします。
- 色彩：「10YR4/1」とします。

### 注意事項

- 提出部数：1部
- 提出先：都市整備課（郵送による提出も可能です。）

### 【南本町三丁目における事前相談のフロー】



## 5. 景観づくり重点区域(大町五丁目地区)における行為の届出制度

### 届出が必要となる建築物等の行為、規模、基準

#### 1. 届出対象区域

上越市大町五丁目（約4.8ヘクタール）

#### 2. 方針

- ・生活通路として先人の知恵でつくられた雁木を町内会全体で協力して守り、高田の（雪の町）雁木を大切に残し伝え、住む人々に安らぎ、癒しを与えてくれるまちづくりを目指す。
- ・雁木通りの雁木や建物が連続するまちなみを継承し、統一感のあるまちなみをつくる。
- ・季節の変化を感じられる風情ある雁木通りのまちなみをつくる。
- ・県内外から訪れる人々に雁木のまちの良さや雪国の暮らしぶりが印象的に感じられるまちづくりを目指す。

#### 3. 届出対象行為

区域内の建築物・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。

- ・新築、新設、増築、改築、移転
- ・外観を変更することとなる修繕若しくは模様替えまたは色彩の変更

#### 4. 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"><li>・雁木通りには、原則として雁木を設ける。</li><li>・雁木通りには、通行を妨げる工作物等を設置しない。</li></ul>
	形態	<ul style="list-style-type: none"><li>・雁木は落とし式（下屋式）を基本とする。やむを得ず他の形態とする場合は、雁木通りの連続性を損なわないように配慮する。</li><li>・雁木の屋根の仕上げは、瓦葺き、金属板葺き（長尺金属板葺き、平葺き）とし、折板葺きは除く。</li><li>・雁木軒先が見えないような立上がり幕板等は設置しない。</li><li>・雁木の屋根は勾配屋根を原則とする。</li><li>・雁木の柱や庇は、道路管理区域内に出ないようにする。</li></ul>
	構造	<ul style="list-style-type: none"><li>・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。</li></ul>
	幅員	<ul style="list-style-type: none"><li>・雁木の有効幅員は、1.5m以上確保する。</li></ul>
	歩行面	<ul style="list-style-type: none"><li>・雁木の歩行面は、滑りにくく、平たんな構造を基本とする。</li><li>・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。</li></ul>

	色彩	<ul style="list-style-type: none"> <li>建築物の外壁、屋根、雁木の色は、周辺のまちなみから突出することなく落ち着いた色とする。</li> <li>落ち着いた色とは、「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色とする。</li> </ul>
建築物 ・ 工作物	看板等	<ul style="list-style-type: none"> <li>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、デザインに配慮する。</li> <li>看板等で雁木及び屋根を覆い隠すようなものは使用しない。</li> <li>電飾看板は使用しない。</li> </ul>
	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>自動販売機の色は建築物の色彩と同様の色となるよう配慮する。</li> <li>通路に面して窓や室外機等を設置する場合は、格子等で目隠しするよう配慮する。</li> <li>雁木灯等の照明は、温かみのある電球色に近い色となるように配慮する。</li> </ul>

## その他の審査基準

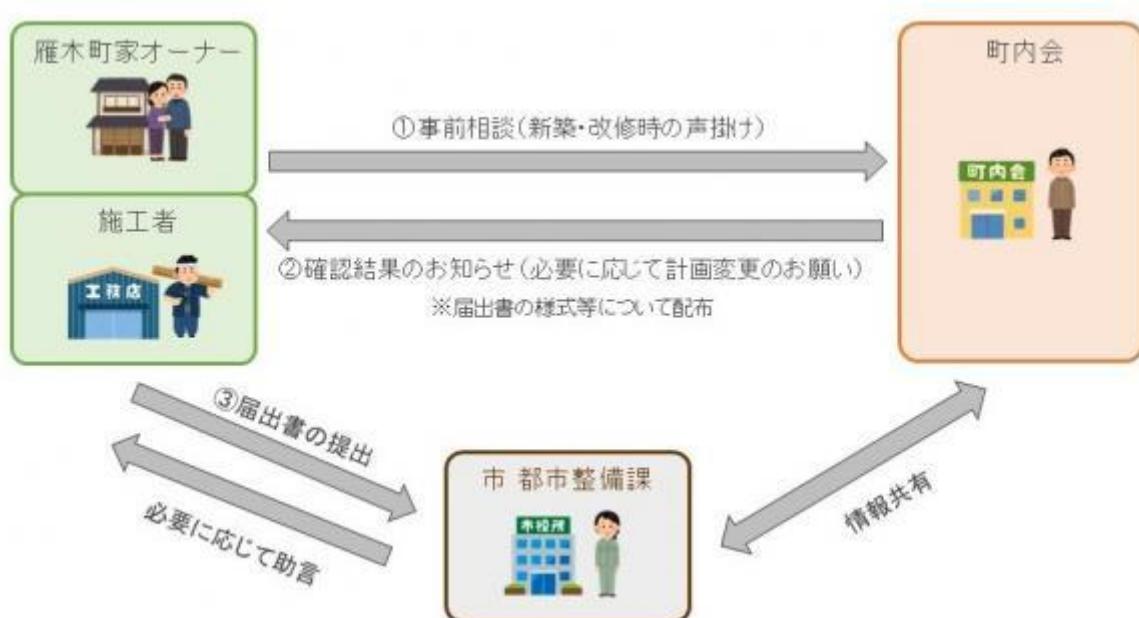
### 携帯無線鉄塔(鋼管柱)の取り扱いについて

- 形態：平面として見た場合、アングル型等と比べて面積効果が少なく、景観への影響が小さい「シリンダー型」とします。
- 色彩：「10YR4/1」とします。

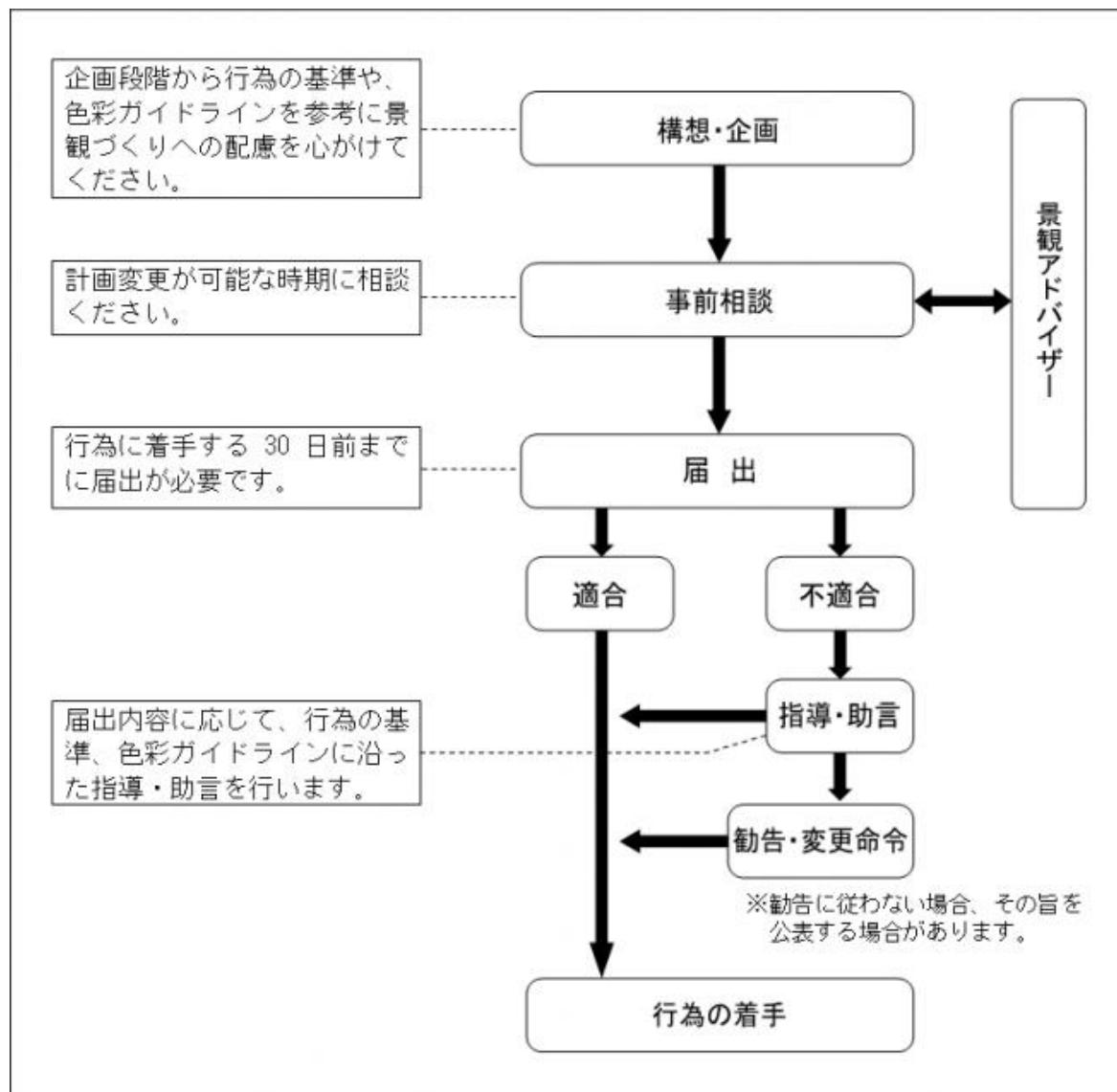
## 注意事項

- 提出部数：1部
- 提出先：都市整備課（郵送による提出も可能です。）

### 【大町五丁目地区における事前相談のフロー】



## 6. 届出に関する手続きの流れ



1. 構想・企画においては、行為の基準や、色彩ガイドラインを参考に景観づくりへの配慮を心掛けてください。
2. 届出前の事前相談を受け付けています。景観アドバイスを活用するなど、計画変更可能な時期にご相談ください。
3. 行為に着手する 30 日前までに届出が必要です。
4. 適合の場合は、届出受理から 30 日後に行為に着手可能です。
5. 不適合の場合は行為の基準や色彩ガイドラインに沿った指導及び助言を行います。場合によって勧告または変更命令を行います。勧告に従わない場合はその旨を公表する場合があります。