

第4章 良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項

4-1 行為の制限に関する区域区分

1. 区域区分の考え方

宇佐市の風土・風景は、都市部（市街地）、海岸部、田園集落、山間部、河川軸、幹線軸の6つの景観類型に区分できます。また、それぞれの景観類型も、宇佐平野と安心院・院内の盆地では、農業環境や後背地域との関係で、異なる田園集落景観が形成されており、都市部景観も、港町、門前町、新興市街地など多様性がみられます。さらに、同じ門前町であっても、東本願寺・西本願寺別院を核として面的に広がっている四日市地区と、宇佐神宮を背後に控え勅使街道を軸として線的に伸びてきた宇佐地域では、背景となった歴史・文化とともに、街並みの構造の違いから、それぞれ独自の景観を形成しています。

このように、宇佐市は、それぞれ特徴をもった多様な景観の構成によって全体的な風景・風土を形成しており、良好な景観の形成にあたっては、宇佐市全体としての景観を捉えるだけでなく、宇佐市を構成する特徴ごとの景観を捉えながら、建築物・工作物等の建築・建設、及び開発行為等の制限・基準誘導等を講じる必要があります。

まず、宇佐市全体については、「景観計画区域」として位置付け、田園風景や山並みなどで構成し、広範囲から眺めることができる景観の維持・保全に向けて、比較的大規模な建築物等に対して一般的な景観形成指針に添った誘導を図ることとします。

その中で、市街地をはじめ経済活動等の影響を受け、一定のまとまりとしての景観が構成されている地域については、必要に応じて「景観形成促進地区」として区分し、届出対象となる行為の対象範囲を「景観計画区域」よりも拡大し、積極的な誘導を行なうこととします。

さらに、市内の景観の中で、「宇佐の財産」となる建築物や街並みに特有の歴史的・伝統的特徴を有する区域については、「景観形成重点地区」として区分し、各地域の特徴的な景観に配慮した個別の景観形成指針の設定や届出対象行為の細分化によって、きめ細かな景観の維持・保全等を目指します。

なお、「景観形成促進地区」と「景観形成重点地区」については、地域の実情や住民の皆さんの要望等に基づき、景観計画の逐次見直しを行いながら、追加設定することとします。

2. 景観形成重点地区、景観形成促進地区の考え方と指定方針

(1) 景観形成重点地区

宇佐市は宇佐神宮をはじめ市内各所に分布する歴史資源を中心とした景観上重要な地区があります。また、市内の一部地域では漆喰壁に装飾（レリーフ）を施す習慣が受け継がれるなど独特の地域文化が残っており、地域特有の景観を形成しています。

これらの地区は、本市の象徴となり、また、良好な市街地景観の形成の核となることから、地域の合意形成を図りながら、詳細な景観形成指針（基準）を設け、住民の生活行動や都市活動との協調の下で景観形成を図っていきます。

選定基準	<ul style="list-style-type: none"> ①宇佐市の景観を代表する建築物等が、地区内に存在する。 ②市内外から来訪者が多く、景観の整備が必要であると考えられる。 ③宇佐市の景観を代表する建築物等を中心とし、地区の区分が容易である。 ④当該地区の住民から今後の景観形成についての協力が得られ易い。 ⑤大分県条例等によって景観保全を図る地域として指定されている。
今後の取り組み	<ul style="list-style-type: none"> ①各地区の「景観形成誘導方針」に基づき、これまで守られてきた景観の保全が図られるよう市民・事業者・行政の連携した取り組みを進める。 ②当該地区住民と連携を図りながら、まちづくり協定の締結をはじめとした、景観地区指定にむけた取り組みを行う。

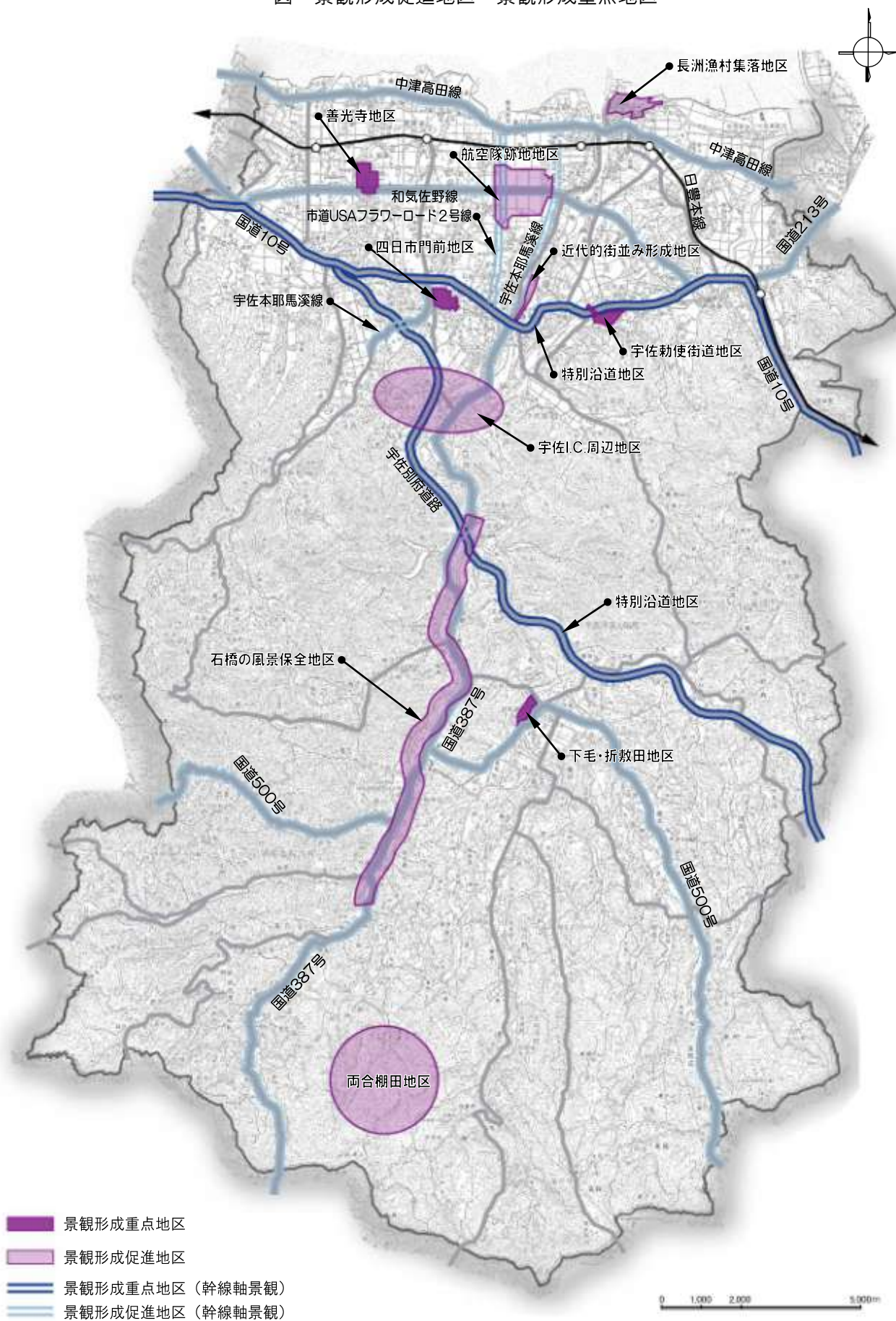
(2) 景観形成促進地区

宇佐市は、海岸部から平野部、山間部まで多様な自然的景観を有するとともに、それらと調和した生活や都市活動が営まれることで、市内各地域に田園・集落・市街地（都市）といった地区単位の景観が形成されてきました。

これらの地区の景観は、それぞれが宇佐市を表現すると同時に、それらが集合することで宇佐市の景観イメージを築いていることから、地域の景観的特徴に影響を及ぼす規模の行為を抑制することで、景観の保全を図っていきます。

選定基準	<ul style="list-style-type: none"> ①各景観類型の景観形成の方針に基づき、各地区の良好な景観の形成を図る上で、特に住民・事業者等が相互に協力しあうことが求められる。 ②宇佐市の特徴的な自然や歴史等を表わす景観が地区内に存在する。 ③新たなまちなみの創出によって、魅力ある景観形成を図ることができる。 ④地区内に工業団地等を内在し、今後の景観形成に配慮が求められる。 ⑤対象地区住民や関係団体等の「景観を通じたまちづくり」の機運が高まることで、今後「景観形成重点地区」指定が可能である地域。
今後の取り組み	<ul style="list-style-type: none"> ①各地区の景観の維持・保全が図られるよう、市民・事業者・行政の連携した取り組みを進める。 ②シンポジウム等の開催により、対象地区住民や関係団体等の「景観を通じたまちづくり」の機運を高め、今後「景観形成重点地区」指定に向けた取り組みを行う。

図 景観形成促進地区・景観形成重点地区



- 景観形成重点地区
- 景観形成促進地区
- 景観形成重点地区（幹線軸景観）
- 景観形成促進地区（幹線軸景観）

0 1,000 2,000 3,000m

3. 行為の制限の考え方

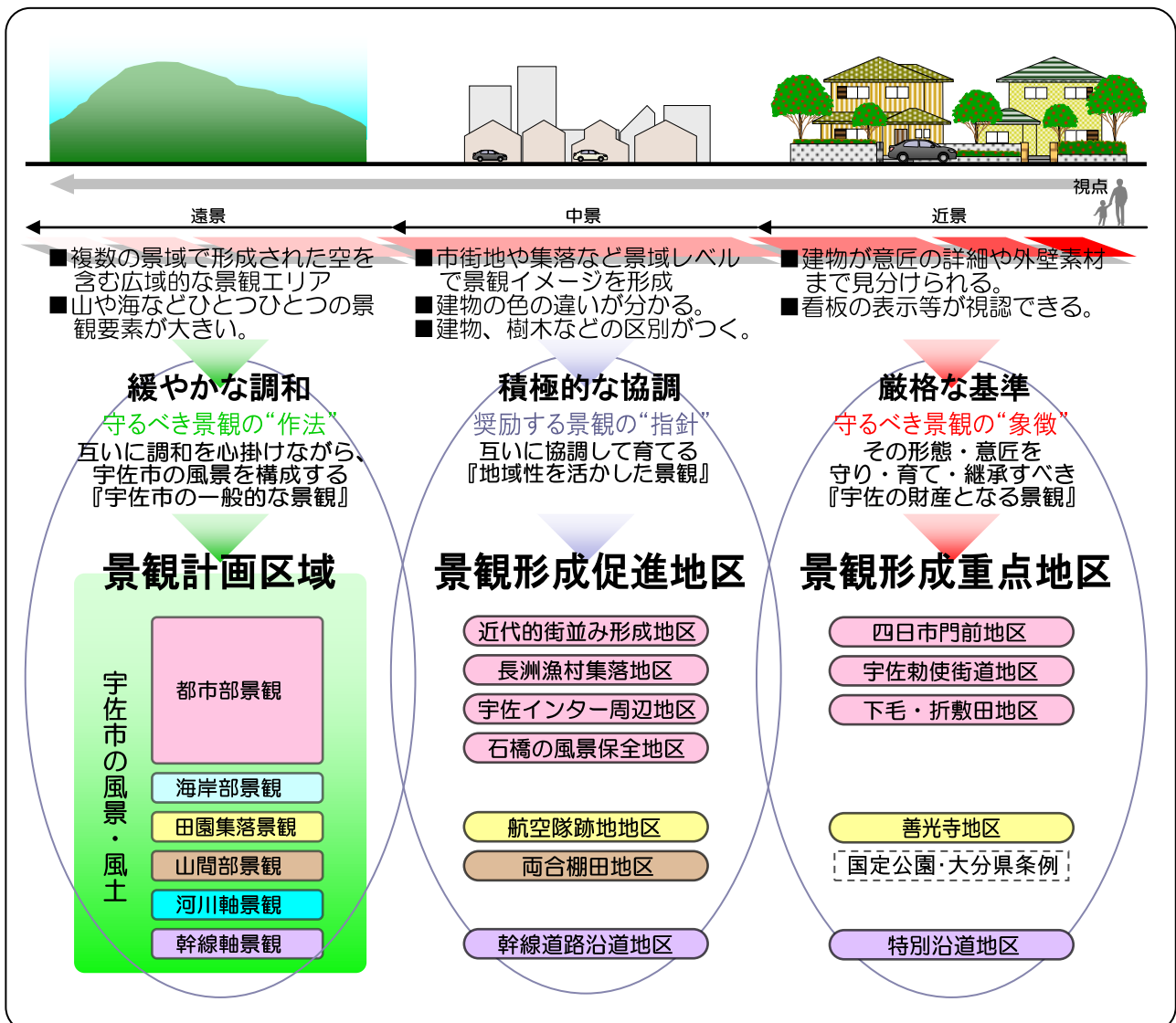
本計画では、建築物・工作物などの建設や、樹林の伐採、土地の開墾といった宇佐市の景観に影響を及ぼす行為に対し、形態・意匠（デザイン）などのルールを定めます。

ルールを定めるにあたっては、より実現的な運用に向け、その内容や基準に強制力・厳密性の幅を持たせて取り組むこととし、市民生活や都市活動への影響に配慮しつつ、自主性に任せる“緩やかな調和”、修景を促す“積極的な協調”、強制力のある“厳格な基準”の段階的な規制・誘導を図るものとします。また、対象となる景観を「遠景」「中景」「近景」の順に3段階に整理し、行為の対象・規模や、基準（制限）の範囲を広げることとします。

この方針に基づき、「景観計画区域」では大規模行為に対し形態・意匠等の制限を行うほか、作法として互いに景観の調和に心掛けることを目指します。

また、「景観形成促進地区」では、制限の対象範囲を広げつつ、奨励する景観の指針に地域住民（市民）と事業者、行政が一体となって景観形成に取り組めます。

さらに、「景観形成重点地区」では、本市の財産として守り、継承すべき象徴的な景観として、景観法とともに、都市計画（景観地区など）や建築協定を活用した景観づくりを推進します。



4-2 届出等を要する行為

1. 届出対象行為の基準

景観計画区域、並びに景観形成促進地区、景観形成重点地区では、景観法第8条第2項の規定に基づき、「宇佐市景観条例」施行後に実施しようとする景観法第16条第1項の各号に掲げる行為のうち、それぞれの区域・地区の景観形成に影響を及ぼすことが想定される下記の「届出対象行為基準」に該当する行為については、事前に届出が必要となります。なお、一部の文化財指定の建築物等はこの対象から除外することとします。

【景観法第16条第1項第1号～第4号】

- 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

【文化財の扱い】

文化財保護法に基づく国宝や国指定の重要文化財については、景観法より厳しい規制の対象となっており、届出の対象外とします。ただし、任意条例に基づき自治体が指定する文化財や、登録有形文化財の場合については、規制が緩やかであるため、届出の対象とします。

【区域別届出対象行為基準】

届出行為の種類	区域区分			
	景観計画区域 ※景観形成促進地区、景観形成重点地区を除く	景観形成促進地区	景観形成重点地区	
			街なみ調和ゾーン	街なみ形成ゾーン
建築物※1の新築、増築、改築、移転、外観を変更することとなる修繕もしくは模様替え又は色彩の変更	高さ13m超 又は 延べ面積1,000㎡超	高さ13m超 又は 延べ面積500㎡超	高さ10m超 又は 延べ面積500㎡超	・延べ面積10㎡超 ・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については、当該行為の面積が10㎡超
工作物※2の新築、増築、改築、移転、外観を変更することとなる修繕もしくは模様替え又は色彩の変更	高さ13m超 又は 築造面積1,000㎡超	高さ13m超 又は 築造面積500㎡超	高さ10m超 又は 築造面積500㎡超	・高さ10m超 又は 築造面積10㎡超 ・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については、当該行為の面積が10㎡超
開発行為 (都市計画法第4条第12項に規定するもの)	開発面積 都市計画区域内3,000㎡超 都市計画区域外10,000㎡超	開発面積3,000㎡超		
土石の採取又は鉱物の掘採	採取面積3,000㎡超または高さ5m以上			
土地の区画形質の変更	区域面積3,000㎡超（ただし、既存の建築物等の管理のために必要なものは除く）			
木竹の伐採	伐採面積1,000㎡超（間伐・下刈等の維持管理のための行為を除く。）			
屋外における土石、廃棄物、その他の物件の堆積	堆積期間が90日以上を超え、かつ、堆積を行う土地の面積が500㎡（特別沿道地区については100㎡）以上または堆積の高さが高さ4m（特別沿道地区については2m）以上			

注）太陽光発電設備の設置については、太陽光パネルの合計面積、又は太陽光パネルの最上部から最下部（地盤面）までの高低差の高さにより判断します。

建築物※1：建築基準法第2条第1号に規定する建築物

工作物※2：煙突／鉄筋コンクリート造の柱、木柱その他これらに類するもの／装飾塔、記念塔その他これらに類するもの／高架水糟、物見塔その他これに類するもの／ウォーターシュート、コースター、メリーゴーラウンド、観覧車、飛行塔その他これらに類する遊戯施設／コンクリートプラント、クラッシュプラント、その他これらに類する製造施設／自動車車庫の用途に供する立体的な施設／飼料、肥料、石油、ガスその他これらに類するものを貯蔵する施設／汚物処理場、ごみ焼却場その他これらに類する処理施設／電気供給又は有線電気通信のための電線路その他これらに類するもの／太陽光発電設備、風力発電設備その他これらに類する再生可能エネルギー発電設備／その他、市長が指定するもの

2. 勧告の基準

届出された建築物・工作物の新築、増築、改築や開発行為等は、審査を実施し、景観計画で定める「景観形成指針」に適合しないものについては、協議を行った上で、必要に応じて設計変更等を勧告し、景観誘導を図ることとします。

3. 特定届出対象行為（変更命令）の基準

届出対象行為の中でも、特に景観形成の大きな影響を及ぼす恐れのあるものについては、景観法第17条第1項の規定に基づき、設計変更等の変更命令を伴う「特定届出対象行為」とします。

また、変更命令の対象と判断された特定届出対象行為については、景観法第17条第5項に基づき、原状回復もしくはこれに準じる行為を命じることがあります。

【特定届出対象行為】

特定届出対象行為とは、景観法第17条第1項の規定に基づいて、良好な景観形成に向けて、地方自治体が条例で定めることができる変更命令を行うことができる行為です。宇佐市景観条例・景観計画における「特定届出対象行為」は、一定規模以上の「建築物や工作物の新築、増築、改築、移転、外観を変更することとなる修繕、もしくは模様替え又は色彩の変更」とします。

※変更命令の対象となるのは、届出対象行為すべてではなく、『特定届出対象行為』のみとなります。

【区域別対象基準】

届出行為の種類	区域区分			
	景観計画区域	景観形成促進地区	景観形成重点地区	
			街なみ調和ゾーン	街なみ形成ゾーン
建築物の新築、増築、改築、移転、外観を変更することとなる修繕もしくは模様替え又は色彩の変更	次のいずれかに該当するもの ①高さ30m超 又は 延べ面積10,000㎡超 ②市長において、良好な景観が著しく損なわれると認められるもの	次のいずれかに該当するもの ①高さ13m超 又は 延べ面積500㎡超 ②市長において、良好な景観が著しく損なわれると認められるもの		
工作物の新築、増築、改築、移転、外観を変更することとなる修繕もしくは模様替え又は色彩の変更	次のいずれかに該当するもの ①高さ45m超 又は 築造面積10,000㎡超 ②市長において、良好な景観が著しく損なわれると認められるもの	次のいずれかに該当するもの ①高さ13m超 又は 築造面積500㎡超 ②市長において、良好な景観が著しく損なわれると認められるもの		

【景観法第17条第1項】

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。

4. 届出の流れ

届出の対象となる行為は、次のように景観計画の内容に適合しているか判断され、必要に応じて、勧告や変更命令が行われます。

