

第7章

行為の制限に関する事項

- 1 行為の制限
- 2 届出対象行為
 - (1) 届出の対象となる行為
 - (2) 届出対象の規模
- 3 景観形成基準



第7章 行為の制限に関する事項

1 行為の制限

行為の制限とは、景観計画区域内での建築行為等に対し、本市が定める一定の条件に該当するもの(届出対象行為)について届出を課し、景観形成の方針に沿った規制誘導の基準(景観形成基準)に基づき、形態・意匠等の適合を審査し、良好な景観形成を図るものです。

2 届出対象行為

(1) 届出の対象となる行為

届出を要する対象行為は、以下のとおり設定します。

建築物	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、「建築物の建築等」といいます。)
工作物	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、「工作物の建設等」といいます。)
開発行為	主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更(都市計画法第4条第12項)

(2) 届出対象の規模

届出対象行為で、以下のいずれかに該当するものを届出の対象とします。なお、下記以外の規模であっても、本景観計画で定める景観形成基準に適合するように努めます。

建築物	高さが10mを超えるもの、並びに特に市長が必要と認めるもの
工作物	
開発行為	開発行為の面積が1,000㎡以上のもの

※特別名勝松島保存管理計画の現状変更の取扱指針では、浦戸諸島等については「高さが既存規模もしくは10mを超えないこと」となっています。

ただし、良好な眺望景観を保全するため、既存条例の範囲を踏まえて、以下の地区を眺望景観保全地区と定め、上記以外の規模であっても届出を必要とすることを検討していきます。

なお、当該地区における届出の規模については、対象地区の住民及び事業者と協議を進めた後に定めるものとします。

眺望景観 保全地区	千賀の浦地区	宮町、北浜一丁目、北浜二丁目、北浜四丁目、新浜一丁目、海岸通、港町一丁目、港町二丁目、貞山一丁目 の各一部
	鹽竈海道沿線地区	赤坂、西町、宮町、本町、海岸通 の各一部



宮町地区
(明治時代)

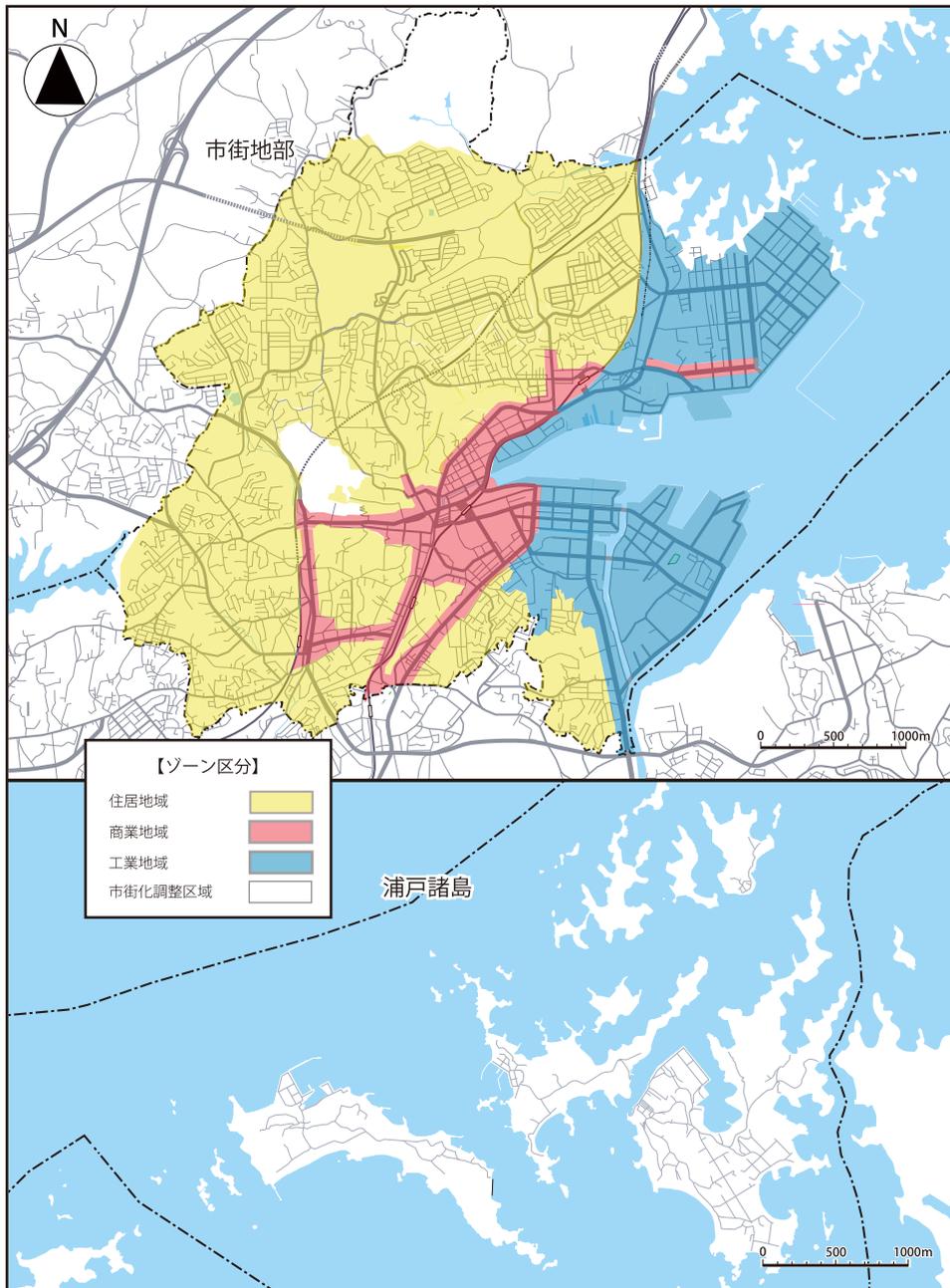


現在

3 景観形成基準

景観形成基準は、市域全体を「住宅地」「商業地」「工業地」「市街化調整区域」の4つにゾーン区分して定めます。

ゾーン区分	
住宅地	市街化区域のうち、住居系用途地域
商業地	市街化区域のうち、商業系用途地域
工業地	市街化区域のうち、工業系用途地域
市街化調整区域	



市民の声

実際に自分でまち歩きをして、建物や樹木の良さを知り、子ども達に教えていきたいと思います！



みなもとの源 ねりかま



「藻塩焼き神事」
(御釜神社／7月4日～6日)



■建築物の建築等に関する基準

建築物	高さ	<ul style="list-style-type: none"> ・自然地形を踏まえて、眺望景観に配慮した高さとしします。 ・通りの輪郭線に配慮し、家並みの連続性に違和感のない高さとしします。 	
	配置	(住宅地)	<ul style="list-style-type: none"> ・丘陵部においては、稜線を乱さないように出来るだけ尾根から低い位置としします。 ・隣地相互の空間を確保し、道路から後退した配置としします。
		(商業地)	<ul style="list-style-type: none"> ・賑わいや交流の演出に配慮した、連続した街並みとなる配置としします。 ・大規模な建築物の場合は、道路から後退した配置としします。
		(工業地)	<ul style="list-style-type: none"> ・通りの見通しに配慮し、遮蔽感を与えない工夫をします。
		(市街化調整区域)	<ul style="list-style-type: none"> ・稜線を乱さないように出来るだけ尾根から低い位置としします。
	形態 意匠	(共通)	<ul style="list-style-type: none"> ・眺望景観に配慮して、屋根形態による周辺景観との調和に努めます。 ・大規模な建築物の場合は、威圧感や圧迫感を軽減する工夫をします。特に、平滑な大壁面を生じないような形態としします。 ・階段やスロープなども一体化したデザインとしします。 ・建築設備の修景措置を図ります。
		(住宅地)	<ul style="list-style-type: none"> ・自然地形等を生かして周辺景観と調和させるとともに、周辺の家並みとの統一感を創出する形態と意匠としします。
		(商業地)	<ul style="list-style-type: none"> ・通りに面しては、街並みの連続性と賑わいを創出する形態・意匠としします。 ・低層部は、通りの快適さ、楽しさを創出する形態・意匠としします。
		(工業地)	<ul style="list-style-type: none"> ・全体的なまとまりを持たせて、違和感なく周辺景観と調和する形態・意匠としします。
	色彩	(住宅地・市街化調整区域)	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺景観と調和した、落ち着いたある色彩とし、低彩度の色彩を基調色としします。

序章
第1章
第2章
第3章
第4章
第5章
第6章
第7章
第8章
第9章
第10章
付属資料



建築物	色彩	(商業地) ・派手な色彩は避け、地域に調和する色彩を選択して、街並み景観の色彩のバランスをとります。 ・賑わいと活気を創出する場所では、アクセント色を工夫します。
		(工業地) ・彩度に配慮し、周囲から突出しない色彩とします。
	付帯設備	・道路から後退又は植栽等で遮蔽して、高さを可能な限り抑えます。 ・色彩や形態は、周辺景観と建築物本体と調和させます。
	緑化	・周囲の景観との一体性に配慮して、敷地を緑化します。 ・既存の樹木はできる限り保全し、駐車場や空地には植栽を施します。

■工作物の建設等に関する基準

工作物	門 塀 垣・柵	(共通) ・周辺景観と調和するような高さとします。 ・色彩は落ち着いたものとし、周辺景観とのバランスを考慮します。
		(住宅地・市街化調整区域) ・周辺景観に配慮するとともに、形態・意匠は建築物と調和させて、自然素材の活用に努めます。
		(商業地・工業地) ・周辺景観に配慮するとともに、形態・意匠は建築物と調和させます。
	擁壁	・緑化による修景、既存の石垣や自然法面を生かすなど工夫をします。
	鉄柱塔	・落ち着いた色彩で、周辺景観と調和させます。 ・電柱・電線は整理統合し、極力目立たない工夫をします。
	広告塔 装飾塔	・派手な色彩は避けて、周辺景観との調和に工夫します。 ・照明広告は昼間の景観にも配慮します。
	煙突	・周辺景観との調和に配慮して、極力常緑の高木等による緑化の修景を施します。

■開発行為に関する基準

開発行為	法面	・法面を設ける場合は、可能な限り緩やかな勾配とし、緑化等により周辺景観との調和に配慮します。
	伐採	・大規模な竹木の伐採は可能な限り避けるよう努めます。やむを得ない場合は周辺景観への影響を最小限にとどめるよう努めます。
	環境	・敷地内にある良好な樹木等の自然資源を可能な限り保全し、活用するよう努めます。

市民の声

坂の多い塩竈が好きです。景観をよくするように身近なところから気をつけたいと思います！



塩しお姫



「夕暮れの商店街」

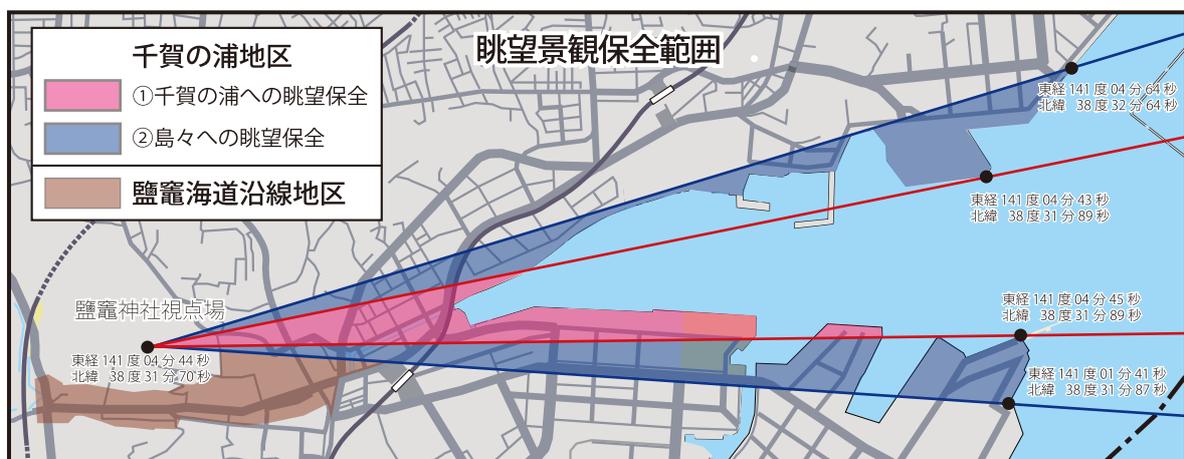


眺望景観保全地区の範囲と基準

良好な眺望景観保全のため、下記の地区については、建築物や工作物の高さ、色彩等の制限について、検討していきます。具体的基準は、対象地区の住民及び事業者と協議のうえ定めるものとします。

1. 千賀の浦地区（鹽竈神社境内からの眺望景観の保全）

鹽竈神社境内からの眺望景観の保全範囲については、既存条例の範囲を踏まえて、下の各図のように「①千賀の浦への眺望の保全」及び「②島々への眺望景観の保全」の区分に分けて設定します。なお、②の外側は御神苑の緑陰部に当たるため、高さ制限の対象範囲外とします。



2. 鹽竈海道沿線地区（鹽竈海道沿線の眺望景観の保全）

鹽竈海道からの眺望景観の保全範囲については、既存条例の範囲を踏まえて、上記の図のように設定します。