

大樹寺から岡崎城天守への眺望景観（通称：ピスタライン）の保全に係る規制強化について

～平成30年7月1日からピスタラインの高さ規制が緩やかな規制(勧告)から
強制力のある規制(命令)に移行します～

1. 規制手法の移行

- 平成24年7月 「岡崎市景観計画」策定 **景観形成重点地区指定**
 【根拠法令】景観法第8条第2項
 【規制内容】基準面を超える建造物及び工作物を設置してはならない
 【規制強度】勧告（改善されない場合氏名公表）
- 平成30年4月 「岡崎市景観計画」変更 **眺望景観保全地域（特別地域）指定**
 【根拠法令】岡崎市水と緑・歴史と文化のまちづくり条例 第2章第4節の2
 【規制内容】地区ごとの高さ規制を規定（従前と同じ）
 【規制強度】変更命令

平成30年7月 効力発生

2. 高さ規制の内容(高さ制限)

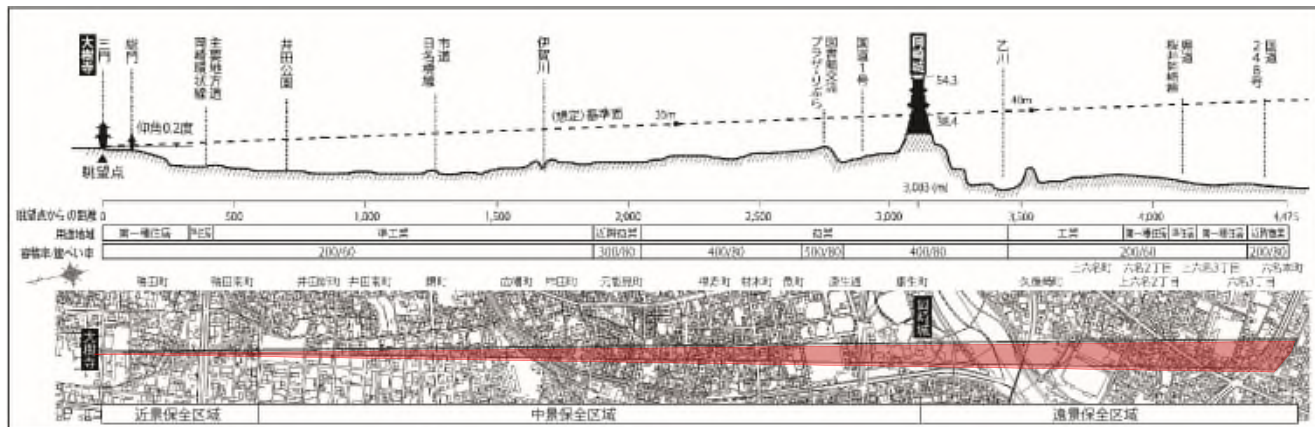


図.眺望保全地域(特別地区) まちづくりデザイン課H.P.: http://www.city.okazaki.lg.jp/1300/1303/1326/p010585_d/file/file_14.pdf

項目	基準(変更命令)
建築物及び工作物の高さ	建築物等の各部分の高さは、区域の範囲に規定する「基準面」の標高値を超えないものとする。 ただし、市長が景観審議会の意見を聴き、良好な景観を阻害しないものとして認める場合はこの限りではない。

眺望景観保全基準（大樹寺から岡崎城天守への眺望）

標高規制のため、具体的な高さの最高限度は地点によって異なる（標高：東京湾平均海面からの高さ）

建築物等の各部分の高さ（屋上の工作物等を含む絶対的な高さ）は、視点の標高（26.934m＝眺望点の地盤の高さ25.434m＋人の目線の平均的高さ1.5m）に、眺望点から建築物等の各部分までの水平距離に仰角0度12分49秒（ $\tan 0^\circ 12' 49'' = 0.003728$ ）を乗じた数値を加えた標高から、建築物等の計画敷地の標高を減じた数値以下とすること。

【建築物等の高さの上限の算定式】

$$= (\text{視点の標高} 26.934 = \text{眺望点の地盤の標高} + 1.5) + (\text{眺望点からの建築物等の各部分までの水平距離} \times \tan 0^\circ 12' 49'') - \text{計画地の地盤標高 (単位: m)}$$

各地点の制限高さに迫る建築行為に対しては、測量に対する補助金が適用される場合があります。詳細はまちづくりデザイン課までお問い合わせください。

～岡崎市水と緑・歴史と文化のまちづくり条例 抜粋～

第2章第4節の2 眺望計画に係る行為の規制等

(行為の制限)

第21条の2 市長は、眺望計画において、特別地域の優れた眺望景観の保全のための行為の制限に関する基準(以下この節において「眺望景観保全基準」という。)を定めることができる。

2 特別地域内において、建築物の新築等若しくは修繕等、工作物の新設等若しくは修繕等又は開発行為その他規則で定める行為をしようとする者(国の機関又は地方公共団体を除く。)の当該行為は、眺望景観保全基準に適合するものでなければならない。ただし、次に掲げる行為については、この限りでない。

- (1) 次条第1項又は第2項の規定による届出を要しない行為
- (2) 法令又は条例の規定により義務付けられたものの実施に係る行為
- (3) 前2号に掲げるもののほか、規則で定める行為

(届出等)

第21条の3 特別地域内において、前条第2項本文に規定する行為をしようとする者は、あらかじめ、規則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、着手予定日その他規則で定める事項を市長に届け出なければならない。

2 前項の規定による届出をした者は、当該届出に係る事項のうち、規則で定める事項を変更しようとするときは、あらかじめ、その旨を市長に届け出なければならない。

3 前2項の規定にかかわらず、国の機関又は地方公共団体が行う行為については、第1項の規定による届出をすることを要しない。この場合において、当該国の機関又は地方公共団体は、同項の届出を要する行為をしようとするときは、あらかじめ、市長にその旨を通知しなければならない。

4 市長は、前項後段の規定による通知があった場合において、優れた眺望景観の保全のため必要があると認めるときは、その必要な限度において、当該国の機関又は地方公共団体に対し、眺望景観保全基準に適合するようとすべき措置について協議を求めることができる。

5 前条第2項本文に規定する行為が、法第16条第1項若しくは第2項の規定による届出又は同条第5項後段の規定による通知を要するものである場合における第1項若しくは第2項の規定による届出又は第3項後段の規定による通知の手続については、規則で定める。

6 次に掲げる行為については、第1項から第3項までの規定は、適用しない。

- (1) 法第16条第7項第1号及び第2号に掲げる行為
- (2) 景観法施行令第10条第3号及び第4号に掲げる行為
- (3) 第25条各号に掲げる行為
- (4) 前条第2項本文に規定する行為で、規則で定める規模のもの

(特別地域内における指導等)

第21条の4 市長は、第21条の2第2項本文に規定する行為をしようとする者又はした者に対し、優れた眺望景観を保全するために必要な措置をとるよう指導することができる。

2 市長は、前項の規定による指導に当たり必要があると認めるときは、第21条の2第2項本文に規定する行為をしようとする者又はした者に対し、行為の種類、場所、設計又は施行方法、施行日程その他必要な事項について報告を求めることができる。

(勧告及び公表)

第21条の5 市長は、第21条の3第1項又は第2項の規定による届出があった場合において、当該届出に係る行為が眺望景観保全基準に適合しないと認めるときは、当該届出をした者に対し、当該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。

2 前項の規定による勧告は、第21条の3第1項又は第2項の規定による届出のあった日から30日以内にななければならない。

3 市長は、第1項の規定による勧告をしようとするときは、あらかじめ、審議会の意見を聴くことができる。

4 市長は、第1項の規定による勧告を受けた者が、正当な理由がなく当該勧告に従わないときは、その旨を公表することができる。

5 市長は、前項の規定による公表をしようとするときは、当該勧告を受けた者に対し、意見述べ、釈明のための証拠を提示する機会を与えるとともに、審議会の意見を聴かななければならない。

(変更命令等)

第21条の6 市長は、優れた眺望景観を保全するために必要があると認めるときは、眺望景観保全基準(建築物等の形態意匠及び高さに係るものに限る。以下この条において同じ。)に適合しない行為をしようとする者又はした者に対し、当該行為を眺望景観保全基準に適合させるために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1項の規定は、適用しない。

2 前項の処分は、第21条の3第1項又は第2項の規定による届出をした者に対しては、当該届出があった日から30日以内に限り、することができる。

3 市長は、第21条の3第1項又は第2項の規定による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前項の期間内に第1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、90日を超えない範囲でその理由が存続する間、前項の期間を延長することができる。この場合において、市長は、同項の期間内に、同条第1項又は第2項の規定による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。

4 市長は、第1項の処分に違反した者又はその者から当該建築物等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、眺望景観保全基準に適合させるために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。

5 市長は、第1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、又はその職員に、当該建築物等の敷地若しくはその存する土地に立ち入り、眺望景観保全基準に適合しない行為の実施状況を検査させ、若しくは眺望景観保全基準に適合しない行為が眺望景観に及ぼす影響を調査させることができる。

6 前項の規定により立入検査又は立入調査をする職員は、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。

7 第5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。

8 市長は、第1項の規定により設計の変更その他の必要な措置をとることを命じ、又は第4項の規定により原状回復若しくはこれに代わるべき必要な措置をとることを命じようとするときは、あらかじめ、審議会の意見を聴くものとする。ただし、緊急を要する場合で、あらかじめその意見を聴くことができないときは、この限りでない。

(行為の着手の制限)

第21条の7 第21条の3第1項又は第2項の規定による届出をした者は、市長がその届出を受理した日から30日(前条第3項の規定により同条第2項の期間が延長された場合にあつては、その延長された期間)を経過した後でなければ、当該届出に係る行為(根切り工事その他の規則で定める工事に係るものを除く。)に着手してはならない。ただし、同条第1項の規定による命令を受け、かつ、これに基づき行う行為については、この限りでない。

2 市長は、第21条の3第1項又は第2項の規定による届出に係る行為について、優れた眺望景観の保全に支障を及ぼすおそれがないと認めるときは、前項本文の期間を短縮することができる。

第5章 罰則

第72条 第21条の6第4項の規定による命令に違反した者は、1年以下の懲役又は50万円以下の罰金に処する。

第73条 第21条の6第1項の規定による命令に違反した者は、50万円以下の罰金に処する。

第74条 次の各号のいずれかに該当する者は、30万円以下の罰金に処する。

- (1) 第21条の3第1項又は第2項の規定による届出をせず、又は虚偽の届出をした者
- (2) 第21条の6第5項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入検査若しくは立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者
- (3) 第21条の7第1項の規定に違反して、届出に係る行為に着手した者

第75条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務に関し、第72条から前条までの違反行為をした場合においては、行為者を罰するほか、その法人又は人に対して各本条の罰金刑を科する。