

## 第5章 良好な景観の形成に関する施策との連携

重点区域における歴史的風致の維持向上に関する課題に対応するためには、良好な景観の形成に関する施策との連携を図り、総合的かつ一体的な取組みを展開していくことが必要である。

本市では、重点区域を中心に、都市計画法や景観法等の様々な制度の活用を通じて、良好な景観の形成に努めている。本計画の推進にあたっては、これらの既存の制度やこれまでに策定した計画の適切な運用とさらなる拡充を検討し、歴史的な建造物の周辺の景観や伝統的な活動の舞台や背景となる景観の形成を通じて、歴史的風致の維持向上を図っていくものとする。

### 5-1.重点区域における都市計画との連携(都市計画法)

#### (1)区域区分及び用途地域

本市は、市域約 38,720 ヘクタールのうち、約 67%にあたる 26,079 ヘクタールが都市計画区域となっている。都市計画区域のうち、約 23%にあたる約 5,956 ヘクタールが市街化区域であり、約 77%にあたる約 20,123 ヘクタールが市街化を抑制すべき区域である市街化調整区域に指定されており、市街化区域の全域に用途地域が定められている。

本計画における重点区域は、全て都市計画区域内であり、「岡崎城下及び東海道地区」は、一部の市街化調整区域を除いて、ほぼ全域が市街化区域に指定されている。近世には城下町、又は宿場町等として繁栄し、その後も国道 1 号及び名古屋鉄道名古屋本線の主要交通が通るとともに、本市の玄関口である名鉄東岡崎駅を始め主要駅が位置する地域経済活動の中心地としてその発展を支えてきたことから、その多くの範囲が商業地域、近隣商業地域等の用途地域に指定され、適切な土地利用の誘導により、都市機能の集積と中心部を流れる一級河川乙川が織り成す自然環境とが調和した良好な都市的空間の形成が図られている。

一方、「滝山寺地区」は、全てが市街化調整区域に指定されており、無秩序な開発等が発生しないよう土地利用が制限されている。

今後においても、区域区分及び用途地域の指定状況を踏まえた上で、適切な土地利用の規制誘導によって周辺環境との調和に努め、歴史的風致の維持向上を図っていくものとする。

また、より明確かつ強制力のある景観形成を図る必要がある場合には、景観地区の活用も検討していくものとする。

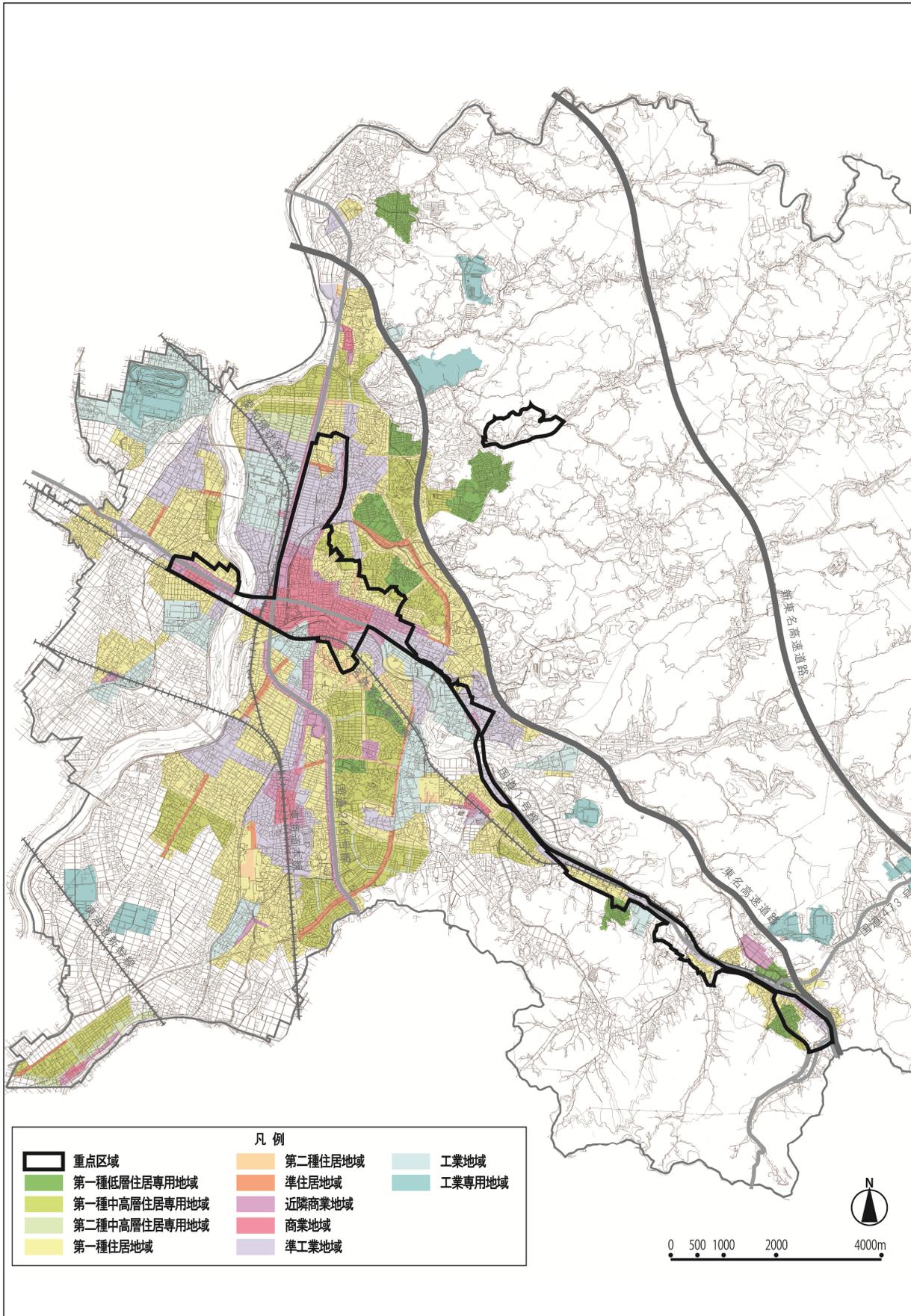


図5-1-1 用途地域と重点区域

## (2)地区計画

本市では、地域の特性を踏まえ、良好な居住環境の保全と形成を目的とした地区計画の運用を進めている。

「岡崎城下及び東海道地区」においては、緩和型地区計画により伝統的な地場産業である八丁味噌を製造する味噌製造工場が立地する八丁地区で、原動機を使用する豆味噌製造工場及びそれに併設する豆味噌関連加工食品製造工場に対する作業場の床面積の制限が緩和されるなど、地域の特性を活かした計画となっている。

今後においても、地域の特性に応じてきめ細やかなルールを定める制度を活用して、周辺に見られる歴史的風致との調和に努め、良好な市街地環境の形成を図っていくものとする。

## (3)高度地区

本市では、地域の特性に応じた良好な居住環境を保全し、秩序ある良好なまちなみの形成を目的として、高度地区の指定によって建築物の最高高さについて規制誘導している。

中心市街地及び名鉄東岡崎駅からJR岡崎駅周辺までを除いた住居系用途地域（第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域）において、建築物の高さの最高限度を18メートル又は25メートルとしている。

今後においても、これらの最高高さの規制誘導により、周辺に見られる歴史的風致との調和に努め、良好な市街地環境の形成を図っていくものとする。

表5-1-1 高度地区

種類	面積	建築物の高さの最高限度
第一種高度地区	約 1,338 ヘクタール	18メートル
第二種高度地区	約 1,479 ヘクタール	25メートル

### ※適用除外

地区計画や風致地区で、既に高さ制限がある区域では、高度地区による制限値ではなく、地区計画などの制限値が最高高さとなる。

また、告示日(平成25年(2013)2月1日)に、既に建築されている(又は建築中の)建物は、高度地区の制限は適用されない。

## (4)風致地区

都市における良好な自然環境の保全を目的とした制度として「風致地区」があり、市内の各地で指定されている。

「岡崎市風致地区内における建築等の規制に関する条例」では、都市計画法の規定に基づき、市域のうち約 764 ヘクタールの風致地区において、本市の樹林地又は河川等の沿岸部、その他その状況がこれらに類する区域及び市街地における風致を維持することを目的とし、建築物の建築、宅地の造成、木竹の伐採、その他の行為について必要な規制を行うため、市長の許可を受けなければならないこととしている。また、大樹寺、甲山、竜城等の 15 地区を地域内の地形や森林等の自然的要素の実情に応じて 2 種に区分(第 2 種・第 3 種風致地区)しており、地区ごとに建築物の高さ、建ぺい率、外壁後退距離、緑化率等を定めている。

重点区域のうち、「岡崎城下及び東海道地区」においては、岡崎城の旧城郭内や大樹寺周辺等が風致地区に指定され、歴史文化資産を活かした都市景観の維持・保全及び良好な市街地環境の一助となっている。

今後においても、本制度を適切に運用することで、まちなみと一体となって都市の景観を構成している市街地の良好な自然を保全するとともに、都市の自然風致を維持し、本市固有の歴史的風致の維持向上を図っていくものとする。

表5-1-2 風致地区内における許可等の基準

項目	基準内容																				
1.建築物の建築、その他の工作物の建設	○建築物等の位置、形態、意匠などが周辺の風致と調和すること ○建築物が周辺の地面と接する位置の高低差が、6m以下であること ○建築物の高さ、建ぺい率、外壁の後退距離、緑地率は次の基準を満たすこと																				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">区分</th> <th rowspan="2">建物高さ(m)</th> <th rowspan="2">建ぺい率(%)</th> <th colspan="2">外壁の後退距離(m)</th> <th rowspan="2">緑地率(%)</th> </tr> <tr> <th>接道部</th> <th>その他</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第2種</td> <td>10以下</td> <td>30以下</td> <td>2以上</td> <td>1以上</td> <td>40以上</td> </tr> <tr> <td>第3種</td> <td>15以下</td> <td>40以下</td> <td>2以上</td> <td>1以上</td> <td>30以上</td> </tr> </tbody> </table>	区分	建物高さ(m)	建ぺい率(%)	外壁の後退距離(m)		緑地率(%)	接道部	その他	第2種	10以下	30以下	2以上	1以上	40以上	第3種	15以下	40以下	2以上	1以上	30以上
	区分				建物高さ(m)	建ぺい率(%)		外壁の後退距離(m)		緑地率(%)											
		接道部	その他																		
第2種	10以下	30以下	2以上	1以上	40以上																
第3種	15以下	40以下	2以上	1以上	30以上																
2.土地の形質の変更	○周辺を含む木竹の育成に支障を及ぼすおそれが少ないこと ○緑地率、のりの高さ等は次の基準を満たすこと																				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">区分</th> <th rowspan="2">緑地率(%)</th> <th colspan="2">切土・盛土ののり高さ等(m)</th> </tr> <tr> <th>1ha超</th> <th>1ha以下</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第2種</td> <td>40以上</td> <td>3以下</td> <td>3mを超える場合、植栽等の措置</td> </tr> <tr> <td>第3種</td> <td>30以上</td> <td>5以下</td> <td>5mを超える場合、植栽等の措置</td> </tr> </tbody> </table>	区分	緑地率(%)	切土・盛土ののり高さ等(m)		1ha超	1ha以下	第2種	40以上	3以下	3mを超える場合、植栽等の措置	第3種	30以上	5以下	5mを超える場合、植栽等の措置						
	区分			緑地率(%)	切土・盛土ののり高さ等(m)																
		1ha超	1ha以下																		
第2種	40以上	3以下	3mを超える場合、植栽等の措置																		
第3種	30以上	5以下	5mを超える場合、植栽等の措置																		
3.木竹の伐採	○木竹の伐採が周辺の風致を損うおそれが少ないこと ○次のいずれかに該当すること ・建築物の建築その他工作物の建設、土地の形質の変更を行うための最小限度の伐採 ・森林の択伐 ・伐採後の成林が確実な森林の皆伐(1ha以下に限る) ・森林である土地の区域外における伐採																				
4.建築物等の色彩の変更	○変更後の色彩が周辺の風致と調和すること																				
5.水面の埋立又は干拓	○周辺を含む木竹の育成に支障を及ぼすおそれが少ないこと ○水面の埋立て又は干拓が周辺の風致と調和すること																				
6.土石の類の採取	○採取の方法が、周辺の風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと																				
7.屋外の土石等の堆積	○堆積行為が、周辺の風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと																				

## 5-2.重点区域における景観計画の活用(景観法)

本市では、昭和 60 年(1985)に「岡崎市都市景観環境条例」を制定、昭和 63 年(1988)には「岡崎市都市景観環境基本計画」を策定し、景観まちづくりを進めてきた。その後、景観への意識の高まりや平成 16 年(2004)の景観法施行など、景観を取り巻く社会環境が変化してきたことを踏まえ、平成 24 年(2012)に景観法に基づく「岡崎市景観計画」の策定及び「岡崎市水と緑・歴史と文化のまちづくり条例」を改正し、景観法の諸制度を活用して良好な景観形成を総合的かつ計画的に進めている。

景観計画では景観法の諸制度を活用するため、市全域を景観計画区域に指定し、建築物においては、高さが 18 メートルを超える又は延べ面積が 1,000 平方メートルを超える規模を対象に、一定の建築行為等に対し規制誘導を、また、景観計画区域のうち、優れた眺望景観又は良好な景観の保全及び創出を重点的に推進する必要がある区域として指定した「景観形成重点地区」においては、規模に関わらず全てを対象に、一定の建築行為等に対し地区独自のきめ細やかな規制誘導を、それぞれ景観まちづくりの方針や建築物等の形態意匠等に関する景観形成基準を定め、事前協議や届出勧告制度により景観まちづくりを推進している。

重点区域には、景観形成重点地区として指定している「八丁地区」「藤川地区」の 2 地区が含まれており、それぞれきめ細やかな規制誘導を行っている。

歴史的風致維持向上計画の重点区域と景観計画の景観形成重点地区を重ね、両計画を相乗効果的に関連づけることで、行為の届出を機会に、きめ細かな協議を行い、建築物等の景観誘導と歴史的風致に配慮した市街地整備を連携して推進し、歴史的風致の維持向上を図る。

今後においては、既に指定されている景観形成重点地区において、地域住民の意向を踏まえて景観形成基準(行為の制限)の上乗せ等を随時検討し、拡充を図るとともに、新たな区域の指定など景観形成重点地区の拡大についても検討し、重点区域における歴史的風致の維持向上に関して実効性を高めていくものとする。

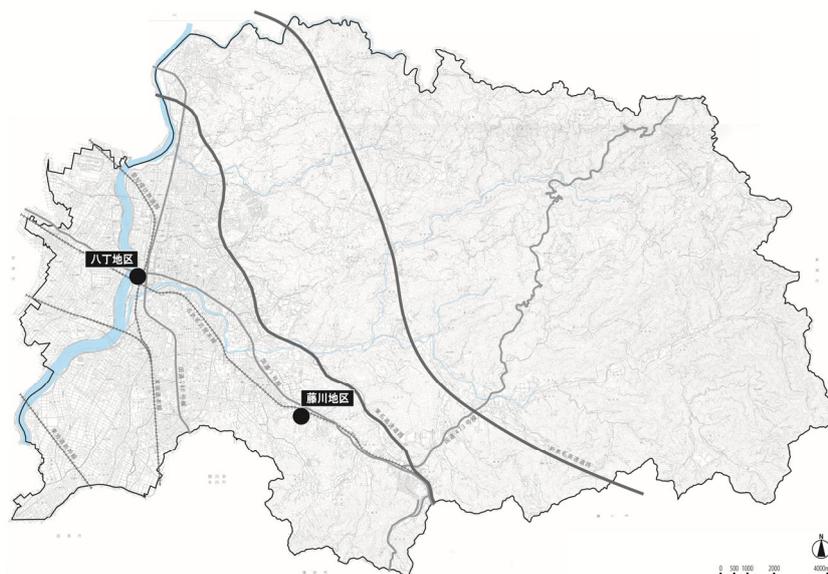


図5-2-1 景観形成重点地区

表5-2-1 景観形成重点地区の概要

名称	地区の概要	区域
八丁地区 (面積約 12.8 ヘクタール)	全国に名が知られる「八丁味噌」の地場産業や旧東海道の歴史文化を活かしたまちづくりを進めてきた地区	旧東海道の陸運や矢作川の舟運とともに地場産業が発展してきた特性を踏まえた区域
藤川地区 (面積約 17.7 ヘクタール)	東海道の宿場町「藤川宿」の歴史文化を活かしたまちづくりを進めてきた旧東海道を軸とする地区	旧東海道の端から両側 20メートルを基本に、地形地物により一体的に捉えられる約2キロメートルにわたる区域

## (1)市内全域対象の方針及び基準

### ①良好な景観の形成に関する方針(景観まちづくりの基本方針)

- 豊かな自然環境と調和し、潤い、安らぐ景観形成
- 固有の歴史・伝統を守り、継承する景観形成
- 場の特性を読み解き、魅力を高める景観形成
- 周辺環境との関係性に配慮し、調和する景観形成
- 身近な活動を通じ、コミュニティを育む景観形成

### ②良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項(大規模行為等の景観誘導)

#### ア.景観形成基準

表5-2-2 大規模行為等における景観形成基準

項目	指導基準(勧告)
建築物 緑化	<p>□敷地面積の100分の5以上の緑化面積を確保すること。ただし、市長が景観審議会の意見を聴き、緑化以外の方法により良好な景観の保全・創出に寄与するものと認める場合はこの限りでない。</p> <p>□新たに緑化を行う場合は、地域環境や土壌を含めた敷地条件を十分に確認し、緑化の目的に応じて、地域の自然環境と調和した樹種の選定や、植栽後の成長や維持管理を踏まえて行うこと。</p>

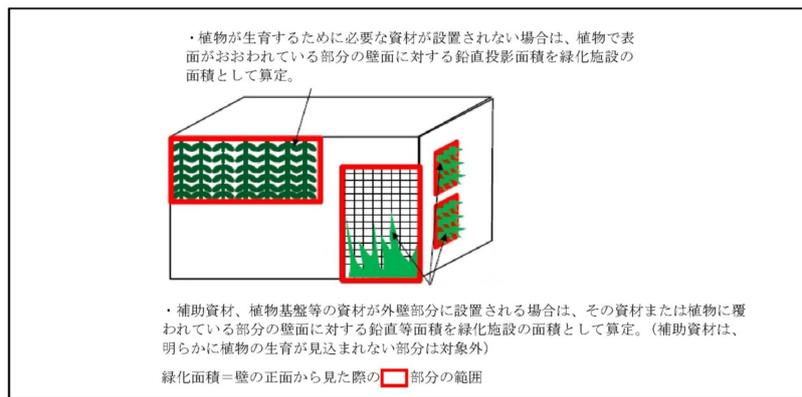
#### 【緑化面積の算定方法】

※緑化面積の算定方法は、都市緑地法に定める緑化施設の鉛直投影面積を基本とし、樹木や地被植物、花壇等の他、水流や池(緑化されていない調整池等は除きます。)等も含めることとします。

※壁面や屋上等に設置する緑化施設については、道路その他の公共の場所から公衆によって容易に見られる位置にあり、景観上の効果を期待できる場合は、緑化面積に含めることができます。

※既存の緑を保全する場合も緑化面積に含めることとします。

※壁面緑化にあつては、緑化施設が整備された外壁直立部分の鉛直投影面積の合計とします。



出典：都市緑地法改正のポイント（国土交通省）

## イ.届出対象行為

表5-2-3 大規模行為等における届出対象行為

区分	規模	行為
建築物	<input type="checkbox"/> 高さが18メートルを超える、又は延べ面積が1,000平方メートルを超えるもの	<input type="checkbox"/> 新築

## (2)景観形成重点地区

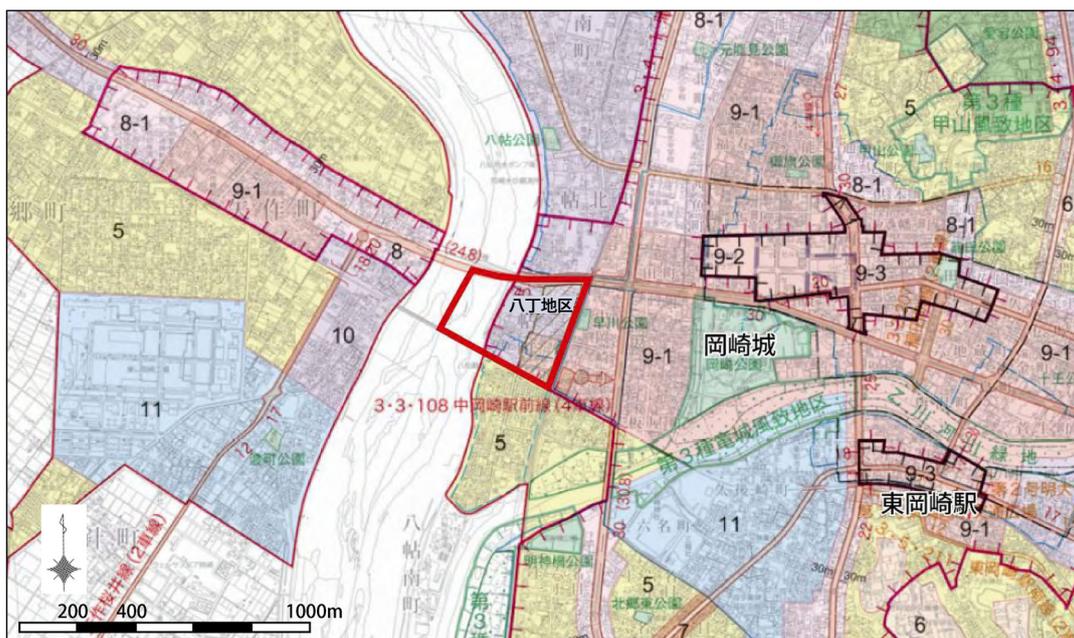
### ①八丁地区景観形成重点地区

#### ア.地区の区域

八丁地区は、旧東海道や八丁味噌の地場産業に代表される歴史文化資産が旧東海道沿いだけでなく、一定の広がりのある範囲に分布していること、また、矢作川の舟運とともに発展してきた地区の特性を踏まえ、矢作川、鉄道及び国道に四方を囲まれた範囲を区域としている。



図5-2-2 八丁のまちなみ



※八丁地区の指定区域は、都市計画法に基づく商業地域及び準工業地域に位置づけられています。

図5-2-3 八丁地区景観形成重点地区の区域(広域)

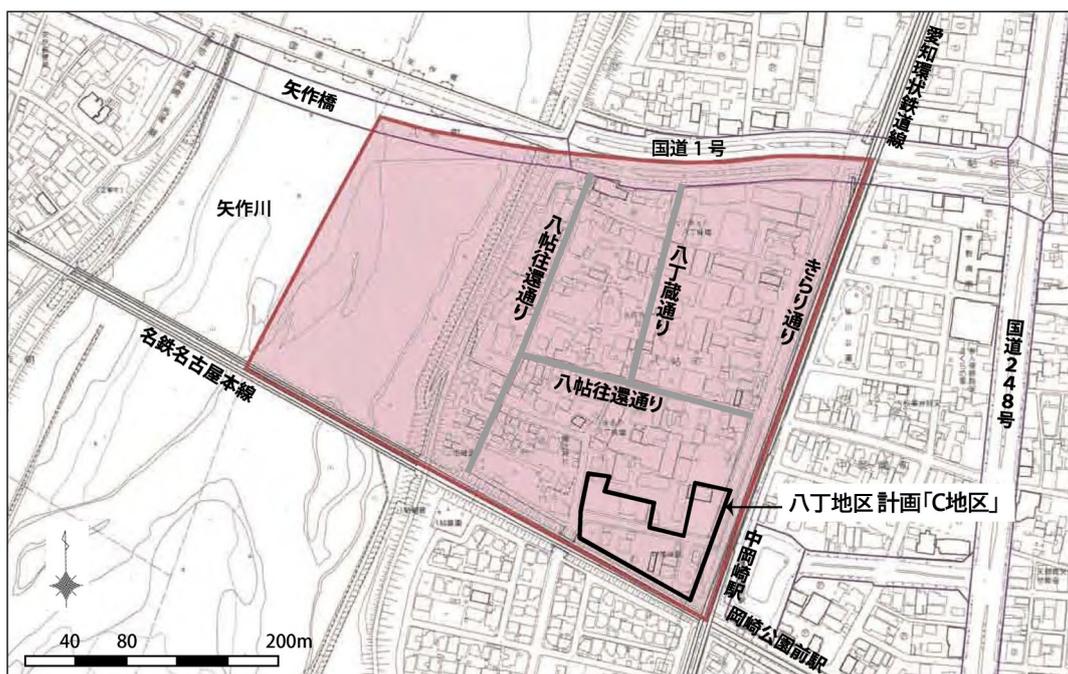


図5-2-4 八丁地区景観形成重点地区の区域(詳細)

### イ.将来の景観像

くらしと地場産業が共生し、  
活気あふれ、賑わいのあるまちなみ

### ウ.景観形成方針

- 一人ひとりが地域への関心を高め、できることから主体的に取り組む
- 八丁味噌の蔵並み等を、「まちなみ」の核として活かす
- まちの変化をつなぎ、共生により活力と賑わいを生み出す

### エ.景観形成基準など

八丁らしいまちなみ景観を維持するため、建築物等の高さの最高限度を定めている。

表5-2-4 八丁地区景観形成重点地区における景観形成基準

項目		景観形成基準 (勧告基準)
工 作 物	建 築 物 及 び 高 さ	□地盤面からの高さが15メートル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ない。

表5-2-5 八丁地区景観形成重点地区における届出対象行為

区分	規模	行為
建築物	□高さが10メートルを超えるもの	□新築、増築、改築若しくは移転又は外観を変更することとなる修繕若しくは模様替
工作物		□新設、増築、改築若しくは移転又は外観を変更することとなる修繕若しくは模様替

※当該工作物が建築物と一体となって設置される場合にあっては、地盤面から当該工作物の上端までの高さが届出対象行為の規模を超えるものを含む。

【適用除外】

- ◆景観計画区域（市全域）の適用除外に定めた事項
- ◆都市計画法に基づく八丁地区計画の「C地区（商業地域）」
- ◆10メートルを超えない高さにおける外観を変更することとなる修繕又は模様替

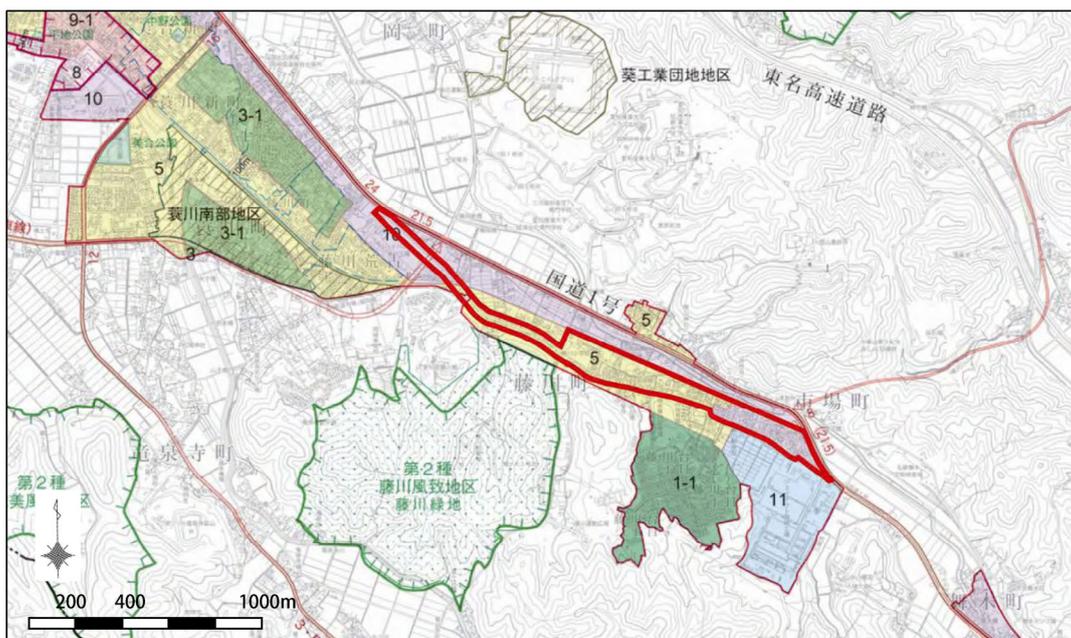
## ②藤川地区景観形成重点地区

### ア.地区の区域

旧東海道の端から両側20メートルを基本に、宿場町であった西棒鼻と東棒鼻の間については、路地や水路、地域の玄関口である藤川駅周辺を含め、鉄道や道路、河川等の地形地物により一体的に捉えられる区域としている。



図5-2-5 藤川のまちなみ



※藤川地区の指定区域は、都市計画法に基づく第一種住居地域及び準工業地域に位置づけられています。

図5-2-6 藤川地区景観形成重点地区の区域(広域)

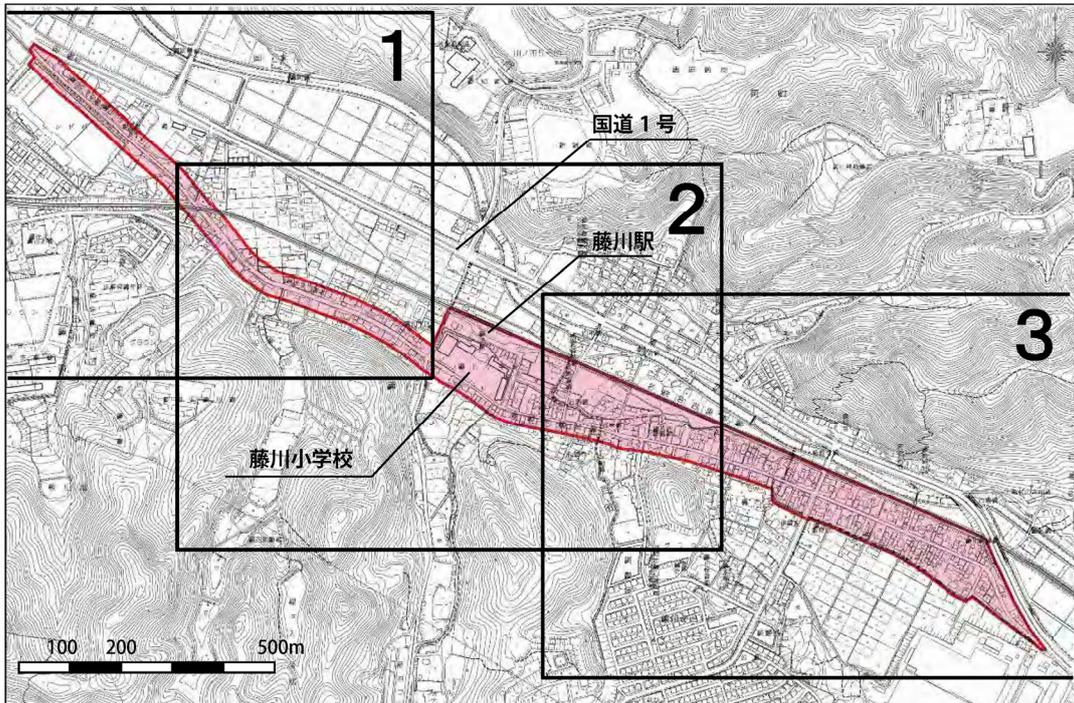


図5-2-7 藤川地区景観形成重点地区の区域(総括)

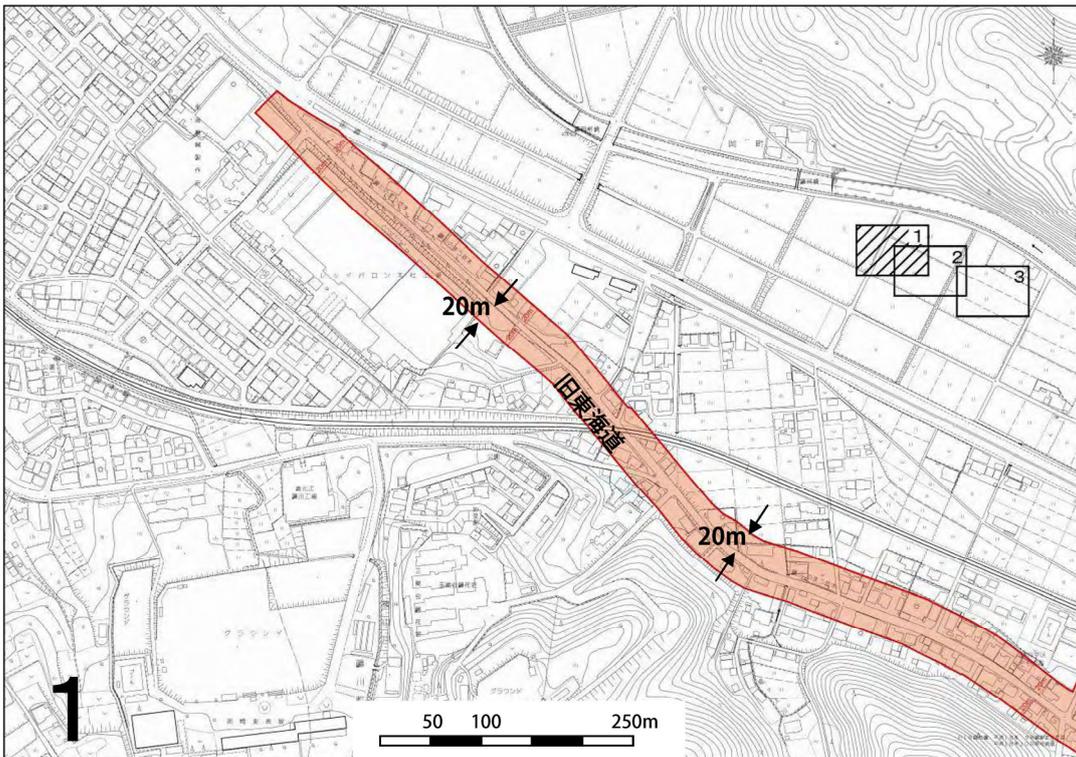


図5-2-8 藤川地区景観形成重点地区の区域(分割 1/3)

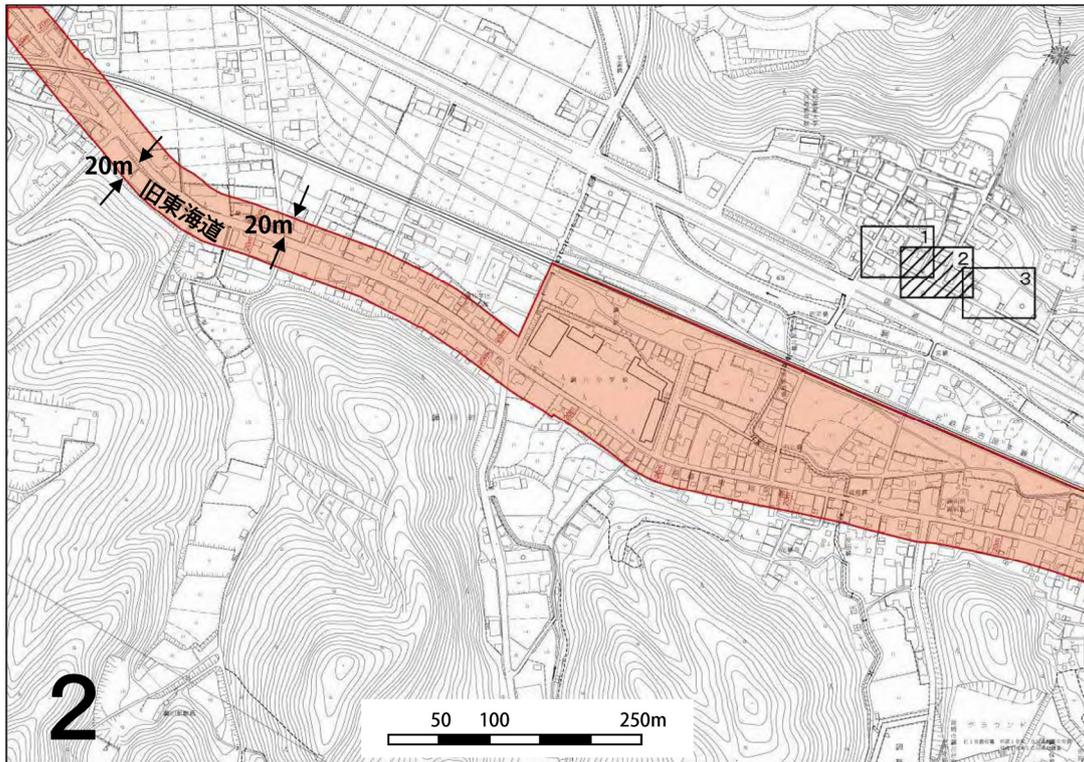


図5-2-9 藤川地区景観形成重点地区の区域(分割 2/3)

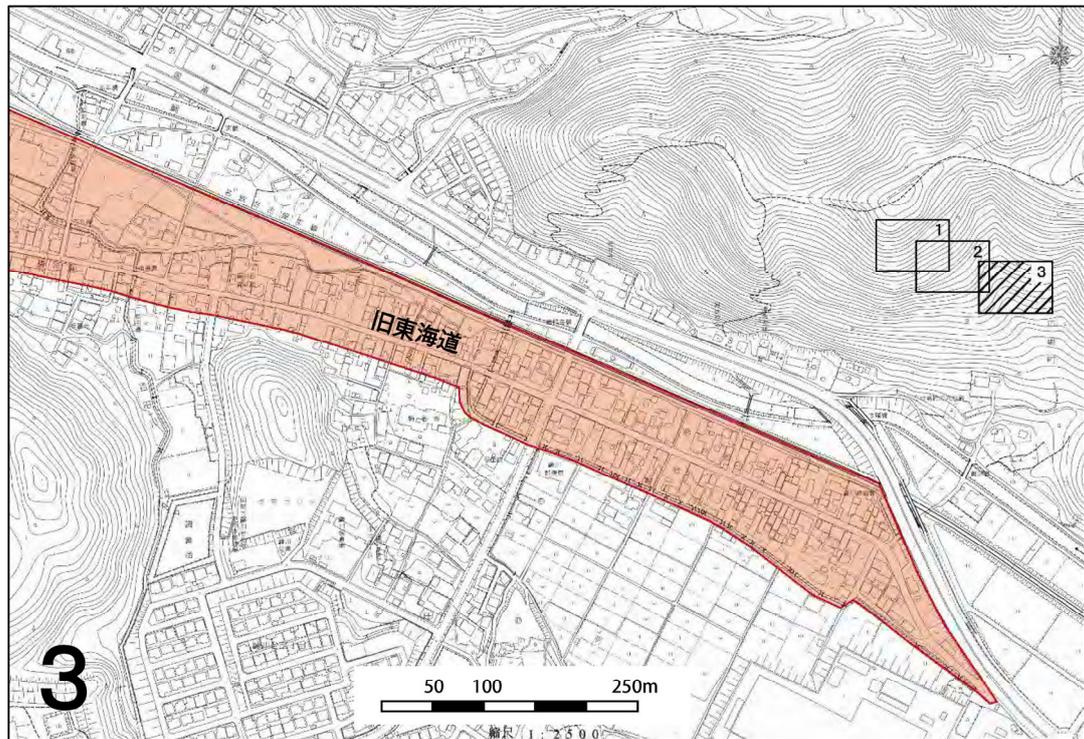


図5-2-10 藤川地区景観形成重点地区の区域(分割 3/3)

イ.将来の景観像

豊かなくらしに  
宿場町の風情がただようまちなみ

ウ.景観形成方針

- 一人ひとりが地域への関心を高め、できることから主体的に取り組む
- 歴史的な建造物等を守り、「まちなみ」の核として活かす
- まちの変化をつなぎ、生活環境の向上とともに宿場町の風情をつくる

エ.景観形成基準など

藤川らしいまちなみ景観を維持するため、建築物等の高さの最高限度を定めている。

表5-2-6 藤川地区景観形成重点地区における景観形成基準

項目		景観形成基準（勧告基準）
工作物	高さ	<input type="checkbox"/> 地盤面からの高さが12メートルを超えないものとする。
		<input type="checkbox"/> 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ない。

表5-2-7 藤川地区景観形成重点地区における届出対象行為

区分	規模	行為
建築物	<input type="checkbox"/> 高さが10メートルを超えるもの	<input type="checkbox"/> 新築、増築、改築若しくは移転又は外観を変更することとなる修繕若しくは模様替
工作物		<input type="checkbox"/> 新設、増築、改築若しくは移転又は外観を変更することとなる修繕若しくは模様替

※当該工作物が建築物と一体となって設置される場合にあっては、地盤面から当該工作物の上端までの高さが届出対象行為の規模を超えるものを含む。

【適用除外】

- ◆景観計画区域（市全域）の適用除外に定めた事項
- ◆10メートルを超えない高さにおける外観を変更することとなる修繕又は模様替

《参考：岡崎市無電柱化推進計画》

令和3年(2021)度に、岡崎市無電柱化基本計画を岡崎市無電柱化推進計画として策定し、国の無電柱化推進計画と連携し、計画的な無電柱化を推進しています。これまで、リバーフロント地区やシビックコア周辺などにおいて整備を行ってきました。



リバーフロント地区



シビックコア周辺

【電線共同溝の整備等に関する特別措置法の特例】

円滑な交通の確保に該当しない場合においても、景観上の必要性が高い地区・歴史的まちなみを形成する地区等の非幹線道路を景観重要道路として景観計画に位置づけることで、電線共同溝法における「電線共同溝整備道路」に指定することが可能となり、その整備が促進されます。

### (3)景観重要建造物

景観法第19条の規定に基づき、市長が良好な景観の形成に寄与する重要な建造物を、所有者の意見を聴き指定するものである。現在、12件を指定している。

表5-2-8 景観重要建造物の指定基準

(1)以下のいずれかに該当し、地域の自然、歴史、文化などからみて、建造物(これと一体となって良好な景観を形成している土地その他の物件を含む。以下同じ。)の外観が景観上の特徴を有し、景観計画区域内の良好な景観の形成に重要なものであること。	
○地域の拠点や象徴であるもの	<ul style="list-style-type: none"> <li>・人々が集まる地域の拠点として長年にわたり親しまれてきたもの</li> <li>・芸術・文化等で取り上げられたもの、あるいは歴史上の著名人との関わり等のいわれがあり地域で親しまれているもの</li> <li>・本市の象徴である岡崎城の建造物とそれらと一体となった景観を構成している塀や敷石、庭園等</li> </ul>
○地域の歴史を伝えるもの	<ul style="list-style-type: none"> <li>・商家や蔵、社寺など、城下町や宿場町、門前町としての歴史を物語る伝統的な建造物とそれらと一体となった景観を構成している塀や敷石、庭園等</li> <li>・伝統的な地場産業を今に伝える建造物とそれらと一体となって景観を形成している煙突や塀、敷石等</li> <li>・本市の近代における発展を物語る洋風建築等の建造物とそれらと一体となった景観を構成している塀や敷石等</li> <li>・農家住宅や蔵、茅葺の屋根など、本市の山村集落、田園集落におけるくらしに根ざした伝統的建造物とそれらと一体となった景観を構成している石垣や水路、塀等</li> <li>・現代の社会において再現することが容易でないもの</li> <li>・登録有形文化財に登録されているもの</li> </ul>
○景観上の役割が高いもの	<ul style="list-style-type: none"> <li>・まちかどやアイストップ<sup>1</sup>に位置するなど、地区レベルの景観形成に取り組む上で重要な位置にあるもの</li> <li>・形態意匠に一定の様式美があり、地域の景観上のシンボルとして愛され親しまれているもの</li> <li>・地域の歴史や文化が形態意匠に色濃く現れており、地域の良好な景観形成の模範となるもの</li> <li>・優れた建築デザインにより、地域の良好な景観の形成に寄与するもの</li> </ul>
(2) 道路その他の公共の場所から公衆によって容易に望見されるものであること。	

表5-2-9 景観重要建造物指定一覧

○第1号指定	岡崎城天守	(指定日:平成25年(2013)4月17日)
○第2号指定	六供配水場配水塔	(指定日:平成25年(2013)5月31日)
○第3号指定	旧石原家住宅	(指定日:平成25年(2013)8月30日)
○第4号指定	旧野村家住宅(米屋)	(指定日:平成25年(2013)8月30日)
○第5号指定	カクキュー八丁味噌	(指定日:平成26年(2014)10月30日)
○第6号指定	まるや八丁味噌	(指定日:平成26年(2014)10月30日)
○第7号指定	本光寺	(指定日:平成27年(2015)4月8日)
○第8号指定	アイチ味噌溜店舗	(指定日:平成27年(2015)7月24日)
○第9号指定	善立寺	(指定日:平成29年(2017)10月31日)
○第10号指定	岡崎信用金庫資料館(旧岡崎銀行本店)	(指定日:平成29年(2017)10月31日)
○第11号指定	日本福音ルーテル岡崎教会教会堂	(指定日:平成30年(2018)9月1日)
○第12号指定	十王堂	(指定日:平成31年(2019)3月1日)

<sup>1</sup> 街角や通りの正面にあり、視線を引きつけたり、印象に残ったりするもの。山、建造物、樹木など。



図5-2-11 岡崎城天守



図5-2-12 六供配水場配水塔



図5-2-13 旧石原家住宅



図5-2-14 旧野村家住宅(米屋)



図5-2-15 カクキュー八丁味噌



図5-2-16 まるや八丁味噌



図5-2-17 本光寺



図5-2-18 アイチ味噌溜店舗



図5-2-19 善立寺



図5-2-20 岡崎信用金庫資料館



図5-2-21 日本福音ルーテル岡崎教会教会堂



図5-2-22 十王堂

今後においても、重点区域の良好な景観の形成に寄与する重要な建造物を、景観重要建造物に指定し、その建造物を核とするまちなみ景観の形成を進め、もって歴史的風致の維持向上を図っていく。

### 5-3.重点区域における屋外広告物の規制(屋外広告物法)

本市では、平成14年(2002)に「岡崎市屋外広告物条例」を制定し、市全域を禁止地域と許可地域に区分し、高さや大きさ等についての許可基準を設定して屋外広告物の規制誘導を行っている。

今後においても、重点区域やその周辺地域において、景観上大きな影響を及ぼす屋外広告物の規制の強化の検討や地域の特性に応じたガイドラインを策定するなど、重点区域における歴史的風致の維持向上に関する実効性を高めていくとともに、積極的に歴史的風致に調和するよう、良好な屋外広告物の誘導を図っていくものとする。

表5-3-1 岡崎市屋外広告物条例に基づく禁止地域

禁止地域
(1) 都市計画法(昭和43年法律第100号)第8条第1項の規定により定められた第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、風致地区及び特別緑地保全地区並びに同項の規定により定められた生産緑地地区で市長が指定する区域
(2) 文化財保護法(昭和25年法律第214号)第27条又は第78条第1項の規定により指定された建造物の周囲50メートル以内の地域及び同法第109条第1項若しくは第2項又は第110条第1項の規定により指定され、又は仮指定された地域
(3) 愛知県文化財保護条例(昭和30年愛知県条例第6号)第4条第1項又は第24条第1項の規定により指定された建造物の周囲50メートル以内の地域及び同条例第29条第1項の規定により指定された地域
(4) 岡崎市文化財保護条例(昭和33年岡崎市条例第11号)第6条第1項又は第25条第1項の規定により指定された建造物の周囲50メートル以内の地域で市長が指定する区域及び同条例第34条第1項の規定により指定された地域
(5) 森林法(昭和26年法律第249号)第25条第1項第11号に掲げる目的を達成するため指定された保安林
(6) 自然環境保全法(昭和47年法律第85号)第14条第1項の規定により指定された原生自然環境保全地域及び同法第22条第1項の規定により指定された自然環境保全地域
(7) 自然環境の保全及び緑化の推進に関する条例(昭和48年愛知県条例第3号)第20条第1項の規定により指定された愛知県自然環境保全地域
(8) 高速自動車国道及び自動車専用道路(休憩所又は給油所の存する区域のうち市長が指定する区域を除く。)の全区間並びに新幹線鉄道の全区間並びに道路(高速自動車国道及び自動車専用道路を除く。)の市長が指定する区間並びに鉄道(新幹線鉄道を除く。)、軌道及び索道の市長が指定する区間
(9) 道路並びに鉄道、軌道及び索道に接続する地域で、市長が指定する区域
(10) 都市公園法(昭和31年法律第79号)第2条第1項に規定する都市公園の区域及びその他公園、緑地等の公共空地で市長が指定する区域
(11) 河川、池沼、溪谷、山及びこれらの付近の地域で、市長が指定する区域
(12) 官公署、学校(学校教育法(昭和22年法律第26号)第134条第1項に規定する各種学校を除く。)、図書館、公会堂、公民館、博物館、美術館及び体育館の敷地
(13) 古墳及び墓地並びに火葬場及び葬祭場の敷地
(14) 神社、寺院及び教会の境域で、市長が指定する区域

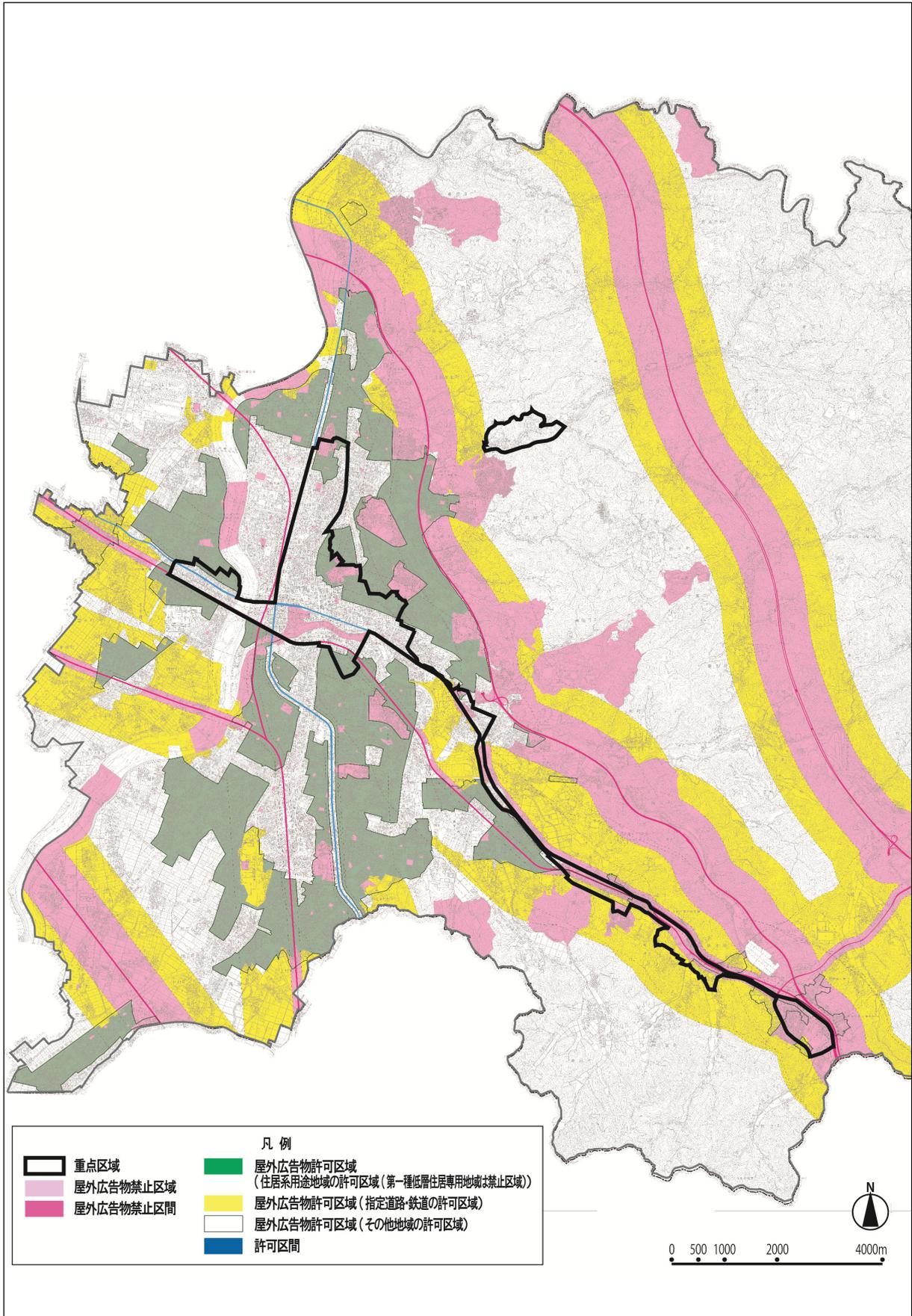


図5-3-1 屋外広告物の規制と重点区域（屋外広告物の規制図は令和5年7月作成）

## 5-4.重点区域における市独自条例の運用 (岡崎市水と緑・歴史と文化のまちづくり条例)

### (1)ふるさと景観資産 (条例第 39 条など関連)

市では、「岡崎市水と緑・歴史と文化のまちづくり条例」に基づいて、景観計画区域内の良好な景観の形成に寄与する建造物若しくは樹木、又はこれらと一体となって良好な景観の形成に寄与する土地その他の物件であり、規則で定める基準を満たしたものとして登録された「景観資産」のうち、以下の基準を満たすものを「ふるさと景観資産」として選定している。

選定された「ふるさと景観資産」の所有者または管理者は、当該ふるさと景観資産の良好な景観の形成における価値を尊重し、その保全に努めることが求められている。

なお、令和5年3月、「景観資産」の登録数は136件、そのうち「ふるさと景観資産」の選定数は、樹木が87件、樹木の集団(並木とそれ以外の集団)が37件、合計124件となっている。

表5-4-1 ふるさと景観資産の選定基準 (「岡崎市景観資産及びふるさと景観資産の登録等に関する要綱」第4条より)

選定基準
<p>第4条 条例第 39 条第1項の規定によりふるさと景観資産として選定する場合の基準は、登録基準に加え、次の1号から3号までのいずれにも該当するものであって、次の4号又は5号に掲げるふるさと景観資産の区分に従い、当該各号に定める要件を満たすものとする。</p> <p>(1) 地域住民に親しまれていること</p> <p>(2) 保全及び活用の活動の内容が明らかなもの</p> <p>(3) 所有者の同意が得られたもの</p> <p>(4) ふるさとの名木 樹木が健全であり、樹容が美観上特に優れていると認めるもので、かつ、次のいずれかに該当するものであること。</p> <p>ア 地上 1.5メートルの高さにおける幹の周囲がおおむね 1.5メートル以上であること。</p> <p>イ 樹木の高さが地上 15メートル以上であること。</p> <p>ウ 株立ちした樹木の高さが3メートル以上であること。</p> <p>エ 樹木がはん登性のもので、高さが3メートル以上で、かつ、枝葉の面積が 30 平方メートル以上であること。</p> <p>オ 奇形木又は珍奇な樹木で相当な樹齢を経たものであること。</p> <p>カ 希少価値又は歴史的価値があるものとして認められ、かつ、保全の必要があると認めるものであること。</p> <p>キ 当該地域において教育的な価値があるものとして認められ、かつ、保全する必要があると認めるものであること。</p> <p>(5) ふるさとの森 樹木が健全であり、その集団の樹容が美観上特に優れていると認めるもので、かつ、次のいずれにも該当するものであること。</p> <p>ア 樹木の集団の存する土地の区域が市街化区域内にあり、かつ、その土地の面積が 500 平方メートル以上であること。</p> <p>イ 樹木の集団について、管理協定を締結することとなる日から8年以上保存し、管理が可能であると認めるものであること。</p> <p>ウ 当該地域において教育的な価値があるものとして認められ、かつ、保全する必要があると認めるものであること。</p>

## (2)眺望計画 (条例第 11 条の2など関連)

市では、「岡崎市水と緑・歴史と文化のまちづくり条例」に基づいて、景観まちづくりを総合的かつ計画的に推進し、優れた眺望景観の保全を図るため、眺望景観の保全に関する計画(以下「眺望計画」という。)を定めることができる。

「眺望計画」には、以下に示す事項を定めることとし、市長は「優れた眺望景観を保全する必要がある地域等」を定めることができる。

なお、「眺望景観保全地域」とは、現に優れた眺望景観を保全するために必要な土地の区域とし、また「特別地域」とは、眺望景観保全地域内で建築物または工作物の高さや形態意匠が眺望景観に及ぼす影響が特に大きい土地の区域としている。

現在、「大樹寺から岡崎城天守を望む眺望景観保全地域(特別地域)」を指定している。

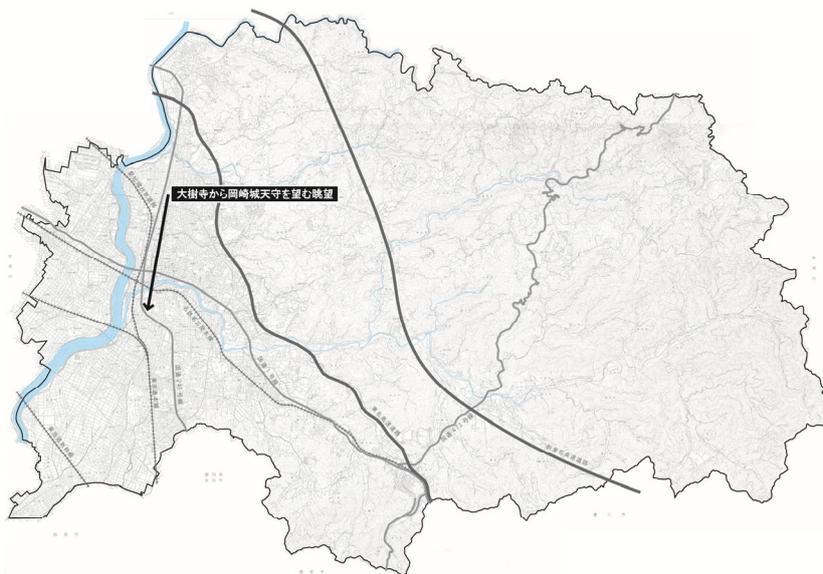


図5-4-1 眺望景観保全地域

表5-4-2 眺望計画に定める事項と地域 (「岡崎市水と緑・歴史と文化のまちづくり条例」第 11 条の3より)

眺望計画に定める事項
<p>第 11 条の3 眺望計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 優れた眺望景観を保全する必要がある地域等</li> <li>(2) 優れた眺望景観の保全に関する方針</li> <li>(3) 優れた眺望景観の保全のための行為の制限に関する事項</li> <li>(4) 前3号に掲げるもののほか、優れた眺望景観の保全に関し必要な事項</li> </ul> <p>2 市長は、前項第1号に掲げる事項として、次に掲げる地域等を定めることができる。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 視対象及び眺望点</li> <li>(2) 眺望景観保全地域</li> <li>(3) 特別地域</li> </ul>

表5-4-3 眺望景観保全地域(特別地域)の概要

名称	地区の概要	区域
大樹寺から岡崎城天守を望む眺望 (面積約 25.5 ヘクタール)	徳川家の菩提寺・大樹寺から徳川家康公の生誕地・岡崎城天守を望む歴史的眺望を保全する地区	大樹寺三門前を眺望点とし、岡崎城天守の後背地を含む約 4.5 キロメートルの眺望空間を保全する区域

①大樹寺から岡崎城天守を望む眺望景観保全地域(特別地域)

ア.地域の区域

大樹寺から岡崎城天守を望む眺望景観保全地域(特別地域)は、大樹寺三門前を眺望点とし、その地上 1.5 メートルの視点から大樹寺総門を通して眺める眺望の中で、視点と見かけ上の岡崎城天守二層下部の延長線とを結ぶことによってつくられる面を、国道 248 号南側(都市計画法の用途地域の近隣商業地域の境界)まで伸ばし、この基準面を地盤に垂直に投影した区域を対象としている。



図5-4-2 大樹寺から岡崎城天守への眺め(フォトモンタージュ)

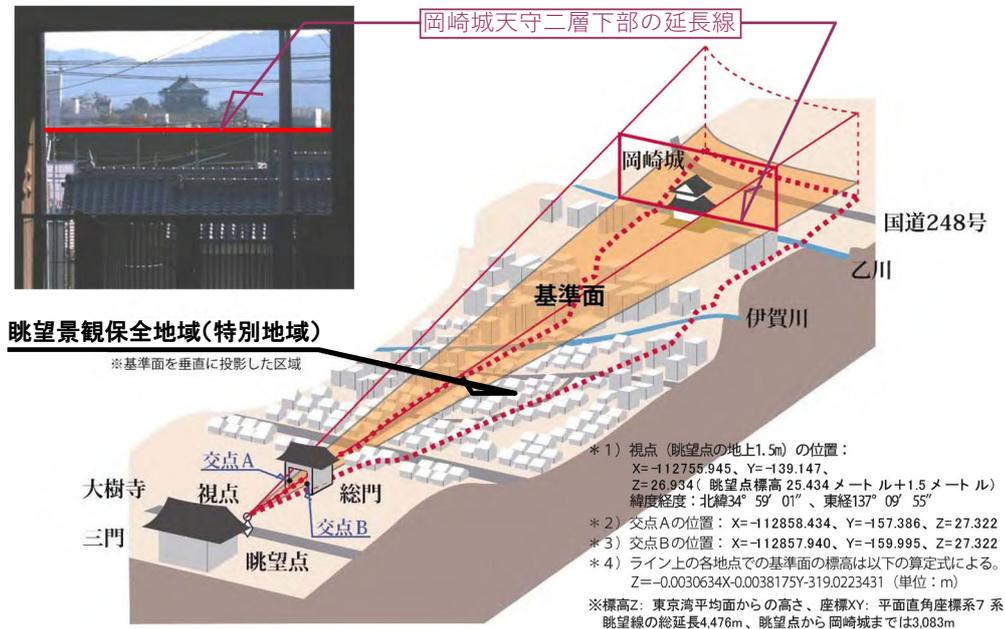


図5-4-3 大樹寺から岡崎城天守を望む眺望景観保全地域(特別地域)の区域(解説)





イ.将来の景観像

一幅の絵のように美しく、  
都市の風格を感じさせる岡崎城の歴史的眺望

ウ.景観形成方針

- 大樹寺から岡崎城天守への歴史的眺望を確保する
- 岡崎城と市街地とが一体となって調和する景観の魅力を高める

エ.景観形成基準など

視点を大樹寺三門前に設定し、大樹寺総門内を通して岡崎城天守を眺める眺望のうち、岡崎城天守二層下部の延長線より上部の眺望を確保するため、建築物等の高さの最高限度を定めている。

表5-4-4 大樹寺から岡崎城天守を望む眺望景観保全地域(特別地域)における景観形成基準

項目		指導基準 (改善命令)
工 建 作 物 及 び	高 さ	<input type="checkbox"/> 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。
		<input type="checkbox"/> 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ない。

※標高規制のため、具体的な高さの最高限度は、個々の場所によって異なる。(標高は、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】**  

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

表5-4-5 大樹寺から岡崎城天守を望む眺望景観保全地域(特別地域)における届出対象行為

区分	規模	行為
建築物	<input type="checkbox"/> 近景保全区域:高さが4メートルを超えるもの	<input type="checkbox"/> 新築、増築、改築若しくは移転又は外観を変更することとなる修繕若しくは模様替
	<input type="checkbox"/> 中景保全区域:高さが10メートルを超えるもの	
工作物	<input type="checkbox"/> 遠景保全区域:高さが20メートルを超えるもの	<input type="checkbox"/> 新設、増築、改築若しくは移転又は外観を変更することとなる修繕若しくは模様替

【適用除外】

- ◆景観計画区域(市全域)の適用除外に定めた事項
- ◆それぞれの保全区域の届出対象行為の規模を超えない高さにおける外観を変更することとなる修繕又は模様替

今後においても、本市の独自条例による取組みについては継続し、きめの細かい対応を図りながら重点区域における歴史的風致の維持向上に関して実効性を高めていくものとする。