

## 第1章 手続きに関する解説

# 1 届出が必要な区域

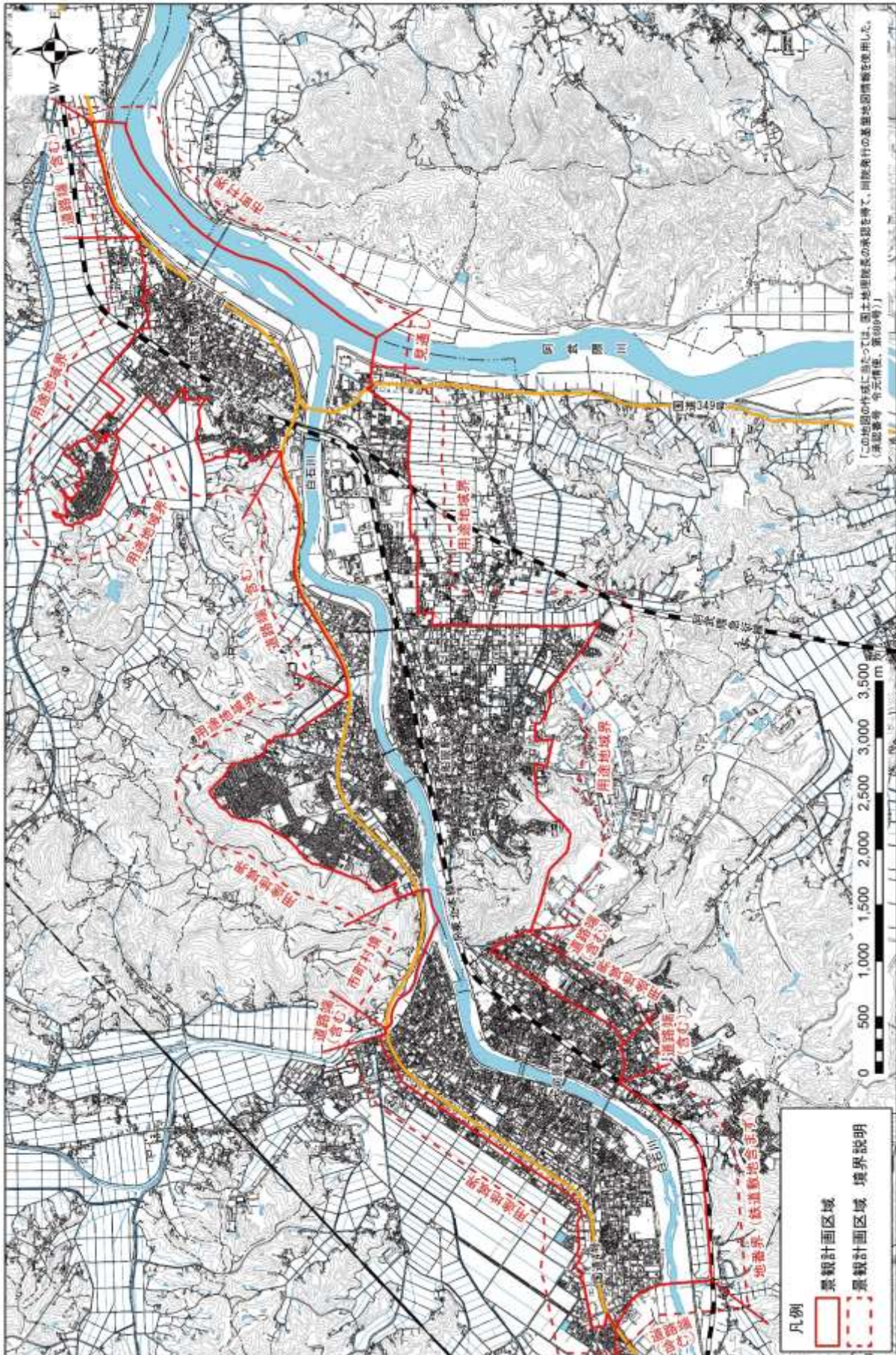
仙南景観計画に基づき、一定規模以上の建築物の建築等や開発行為などを行う場合に届出が必要な区域は、以下に示す2市7町の12地区の区域です。区域境界の拡大図は別添を参照してください。

仙南地域広域景観計画区域					
地区番号	地区名	市町	地区番号	地区名	市町
1	白石市中心部地区	白石市	7	遠刈田温泉・農村集落地区	蔵王町
2	小原温泉地区		8	大河原町・柴田町中心部地区	大河原町 柴田町
3	鎌先温泉地区		9	村田町中心部地区	村田町
4	七ヶ宿湖・七ヶ宿街道地区	白石市 七ヶ宿町	10	川崎町中心部地区	川崎町
5	角田市中心部地区	角田市	11	釜房湖周辺地区	
6	高倉川農村集落地区		12	丸森町中心部地区	丸森町



▲景観計画区域の位置図

8. 大河原町・柴田町中心部地区（大河原町・柴田町）



## 2 届出が必要な行為（届出対象行為）

### （1）届出が必要な行為（届出対象行為）

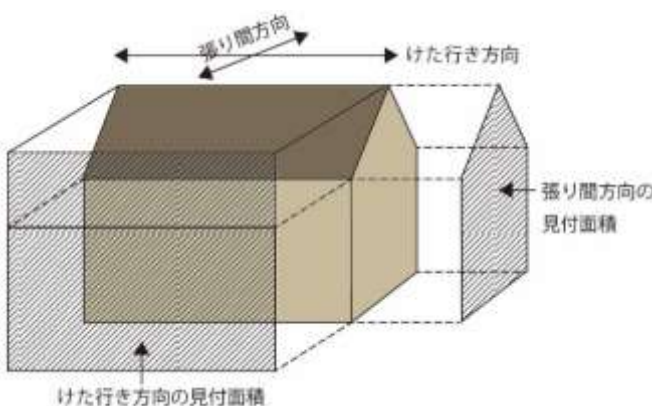
1) 届出（国の機関又は地方公共団体が行う行為については「通知」）が必要な行為と規模

届出が必要な行為	規模
1) 建築物* <sup>1</sup> の建築等	
新築* <sup>2</sup> , 増築* <sup>3</sup> , 改築* <sup>4</sup> 若しくは移転* <sup>5</sup>	<input type="checkbox"/> 高さ* <sup>8</sup> 10m以上, 又は 建築面積* <sup>9</sup> 500 m <sup>2</sup> 以上
外観を変更することとなる修繕* <sup>6</sup> 若しくは模様替* <sup>7</sup> 又は色彩の変更	<input type="checkbox"/> 高さ 10m以上, 又は 建築面積 500 m <sup>2</sup> 以上のもののうち, 外観変更に係る見付面積* <sup>10</sup> の合計が全体見付面積の1/2以上のもの
2) 工作物（※1）の建設等	
新設, 増築, 改築若しくは移転	<input type="checkbox"/> 高さ 10m以上（擁壁類は 2m 以上）又は築造面積* <sup>11</sup> 500 m <sup>2</sup> 以上のもの
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	<input type="checkbox"/> 工作物の高さが 10m 以上のもののうち, 外観変更に係る見付面積の合計が全体見付面積の1/2以上のもの
3) 開発行為* <sup>12</sup>	<input type="checkbox"/> 区域面積 1,000 m <sup>2</sup> 以上
4) 土地の開墾, 土石の採取, 鉱物の掘採その他の土地の形質の変更	<input type="checkbox"/> 行為地面積 1,000 m <sup>2</sup> 以上
5) 木竹の植栽又は伐採	<input type="checkbox"/> 行為地面積 1,000 m <sup>2</sup> 以上

（※1）対象となる工作物は、次に挙げるもの

- (1) 煙突, 鉄筋コンクリート造の柱, 鉄柱, 木柱その他これらに類するもの
- (2) 広告塔, 広告板, 装飾塔, 記念塔その他これらに類するもの
- (3) 高架水槽, サイロ, 物見塔その他これらに類するもの
- (4) 擁壁類
- (5) 乗用エレベーター又はエスカレーターで観光のためのもの
- (6) ウォーターシュート, コースターその他これらに類する高架の遊戯施設
- (7) メリーゴーラウンド, 観覧車, オクトパス, 飛行塔その他これらに類する回転運動をする遊戯施設で原動機を使用するもの
- (8) コンクリートプラント, アスファルトプラント, 砕石プラントその他これらに類する製造施設
- (9) 石油, ガス, 穀物, 飼料等の貯蔵施設
- (10) 自動車車庫の用途に供する工作物
- (11) 風力発電設備, 太陽光発電設備その他これらに類するもの

【用語の解説】

1	建築物	建築基準法第2条第1号に規定する「建築物」。
2	新築 (新設)	建築物(工作物)の存しない敷地(更地)に建築物(工作物)を造ること。
3	増築	1の敷地内にある既存の建築物(工作物)の延床面積又は高さを増加させること。
4	改築	建築物(工作物)の全部若しくは一部を除却し、又はこれらの部分が災害等によって滅失した後、引続きこれと用途、規模、構造の著しく異なるない建築物を建てることをいう。従前のものと著しく異なるときは、新築(新設)又は増築となる。なお、使用材料の新旧を問わない。
5	移転	同一敷地内で建築物(工作物)を移動すること。他の敷地へ移す場合は新築(新設)又は増築扱いとなる。
6	修繕	既存の建築物(工作物)の部分に対して、おおむね同様の形状、寸法、材料により行われる工事。
7	模様替	既存の建築物(工作物)の部分に対して、おおむね同様の形状、寸法によるが、材料、構造種別等が異なるような工事。
8	高さ	地盤面(地盤面が2以上ある場合又は傾斜している場合は平均地盤面)から建築物又は工作物の上端までの最高高さ。
9	建築面積	建築基準法施行令第2条第1項第2号に規定する「建築面積」。
10	見付面積	建築物(工作物)の張り間方向又はけた行き方向の鉛直投影面積(建築基準法施行令第46条第4項)。 
11	築造面積	建築基準法施行令第2条第1項第5号に規定する「築造面積」。
12	開発行為	都市計画法第4条第12項に規定する「開発行為」。

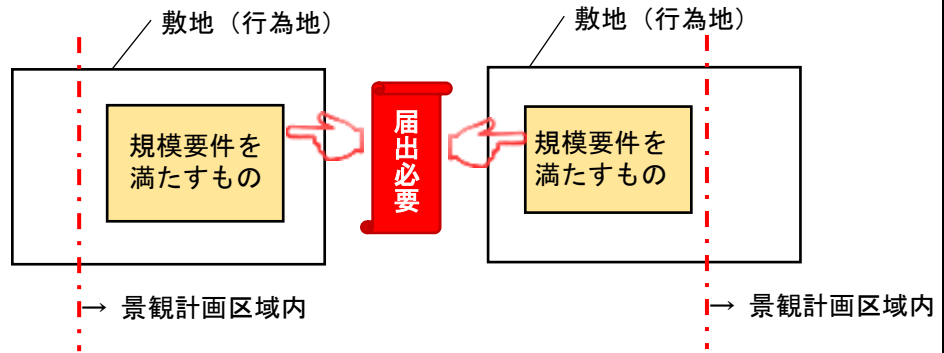
2) 届出対象行為の適用の詳細

◆届出対象行為が景観計画区域内外にわたる場合

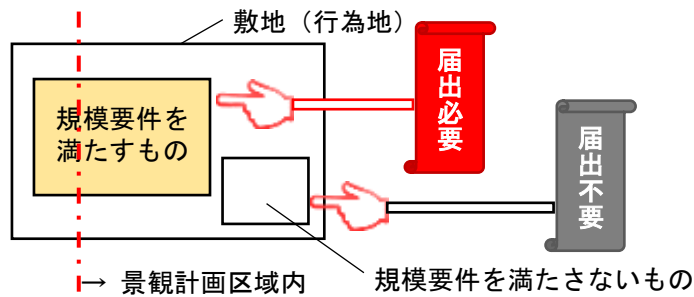
建築物の建築等  
工作物の建設等

建築物の敷地又は工作物と一体となってその用に供する土地（行為地）の一部が景観計画区域内に含まれる場合には、当該建築物及び工作物の規模が該当するものについては、届出が必要です。

<当該物件の位置との関係>



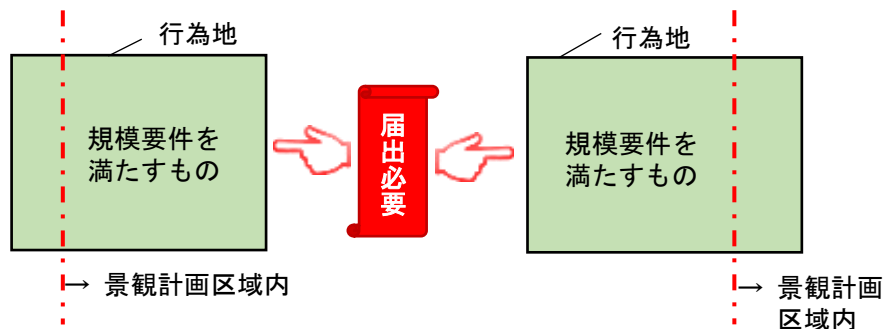
<棟が複数ある場合>



※建築面積は、棟単位での扱いとします。敷地内に複数の建築物を増築する場合、各棟の建築面積の合計ではありません。

開発行為  
土地の開墾、  
土石の採取、  
鉱物の掘採そ  
他の土地の  
形質の変更  
木竹の植栽又  
は伐採

開発区域等の行為地の一部が景観計画区域内に含まれる場合、その行為地全体の面積が届出対象となる規模に該当するものについては、届出が必要です。



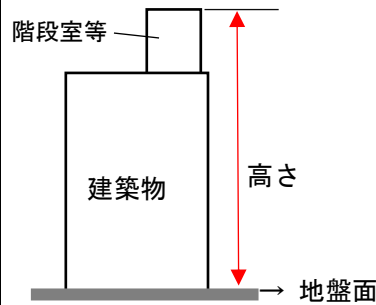
### ◆建築物及び工作物の「高さ」

建築物の建築  
等  
工作物の建設  
等

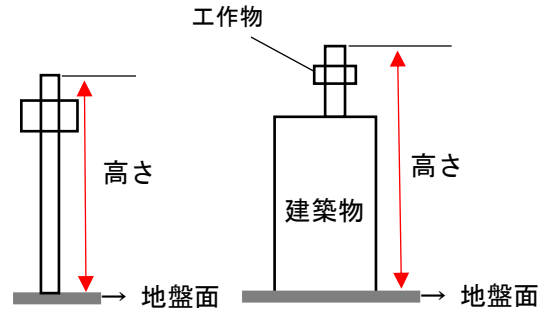
建築物及び工作物の高さは、地盤面から当該物件の最上端までの高さです。地盤面が2以上ある場合又は傾斜している場合の地盤面とは、平均地盤面（当該物件が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面）とします。

なお、アンテナ（住宅の屋根に設置するようなもの）等の軽微なものは高さには含めません。

<建築物>



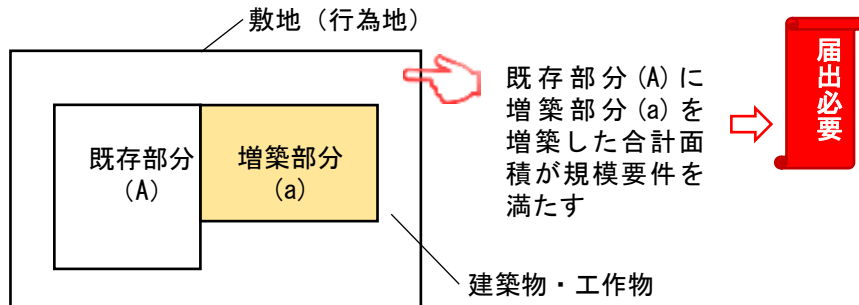
<工作物>



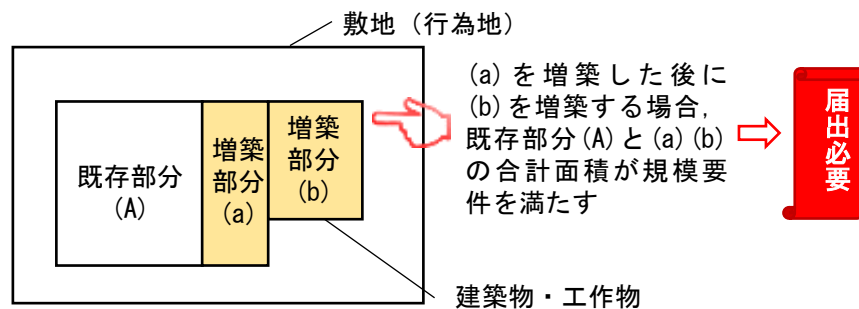
◆建築物又は工作物を増築・改築する場合

建築物の建築等  
工作物の建設等

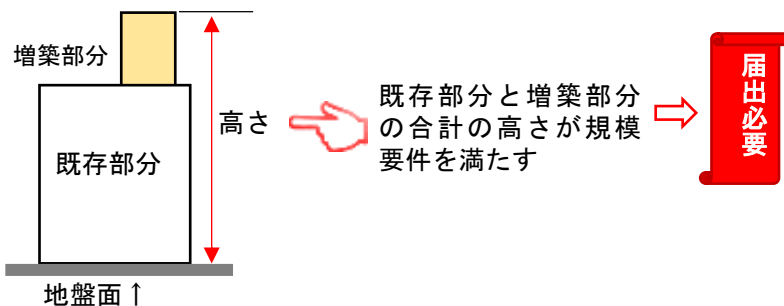
建築物又は工作物を増築・改築する場合は、既存部分と増築・改築部分の合計の規模で判断します。



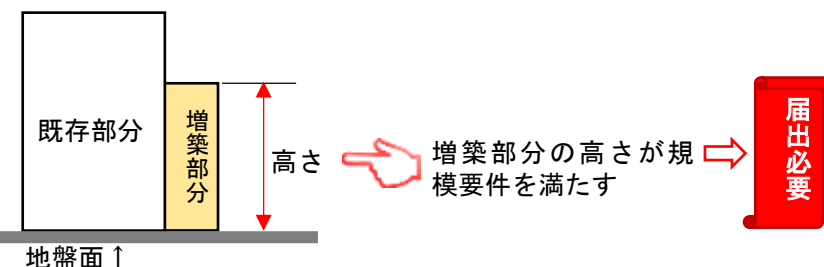
時期の異なる増築・改築を行う場合でも、既存部分と増築・改築部分の合計の規模で判断します。



既存部分の上部に増築・改築する場合は、既存部分の高さに関わらず、地盤面から最高部までの高さで判断します。



既存部分の横に増築・改築する場合は、増築部分の高さで判断します。



【増築・改築における景観形成基準の適用】

既存部分が**基準日※前**のものである場合：増築部分のみ適用となります。

既存部分が**基準日後**のものである場合：全体に適用となります。

※基準日とは、仙南景観計画の施行日である令和3年7月1日です。



## (2) 届出の対象外となる行為

次に掲げる行為に該当する場合は、届出（又は通知）は必要ありません。（以下、法は「景観法」、令は「景観法施行令」を示します。）

- 1) 通常の管理行為、軽微な行為その他の行為（法第16条第7項第1号）
  - 地下に設ける建築物の建築等又は工作物の建設等（令第8条第1号）
  - 仮設の工作物の建設等（令第8条第2号）
  - 次に掲げる木竹の伐採（令第8条第3号）
    - イ 除伐、間伐、整枝その他木竹の保育のために通常行われる木竹の伐採
    - ロ 枯損した木竹又は危険な木竹の伐採
    - ハ 自家の生活の用に充てるために必要な木竹の伐採
    - ニ 仮植した木竹の伐採
    - ホ 測量、実地調査又は施設の保守の支障となる木竹の伐採
  - 法令又はこれに基づく処分による義務の履行として行う行為（令第8条第4号イ）
  - 建築物の存する敷地内で行う行為であり、かつ、次のいずれにも該当しないもの（令第8条第4号ロ）
    - (1) 建築物の建築等
    - (2) 工作物（当該敷地に存する建築物に附属する物干場その他の国土交通省令で定める工作物を除く。）の建設等
    - (3) 木竹の伐採
    - (4) 屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積（国土交通省令で定める高さのものを除く。）
    - (5) 特定照明
  - 農業、林業又は漁業を営むために行う行為であり、かつ、次のいずれにも該当しないもの（令第8条第4号ハ）
    - (1) 建築物の建築等
    - (2) 高さが1.5メートルを超える貯水槽、飼料貯蔵タンクその他これらに類する工作物の建設等
    - (3) 用排水施設（幅員が2メートル以下の用排水路を除く。）又は幅員が2メートルを超える農道若しくは林道の設置
    - (4) 土地の開墾
    - (5) 森林の皆伐
    - (6) 水面の埋立て又は干拓
- 2) 非常災害のため必要な応急措置として行う行為（法第16条第7項第2号）
- 3) 地区計画等の区域内で行う土地の区画形質の変更、建築物の新築、改築若しくは増築、工作物の新設、改築若しくは増築又は建築物若しくは工作物の形態意匠の変更（法第16条第7項第10号）
  - ※地区計画にあっては地区整備計画が定められている区域に限ります。このため、本計画では、大河原町・柴田町中心部地区の「広表地区計画」、「船岡南地区計画」及び「剣崎地区計画」並びに村田町中心部地区の「西浦地区計画」の区域内で行う上記の行為については、届出（又は通知）は不要です。

4) 文化財保護法に基づく許可若しくは届出又は協議を行うことが規定されている行為(令第10条第3号)

5) 宮城県屋外広告物条例の規定に適合する屋外広告物の表示又は設置(令第10条第4号)

6) その他、次のような例において、届出の対象外とする場合があります。

(※事前協議が必要です)

○定型的・定例的に行われる行為で、既になされた届出(又は通知)において、景観形成基準に適合し、かつ良好な景観の形成に支障を及ぼすおそれがないと判断されたもの。

例)・定型的に行われる行為:複数の工区において、ほぼ同一の建築物や工作物を建設する場合(栽培施設、排水施設、防霧防雪施設等)

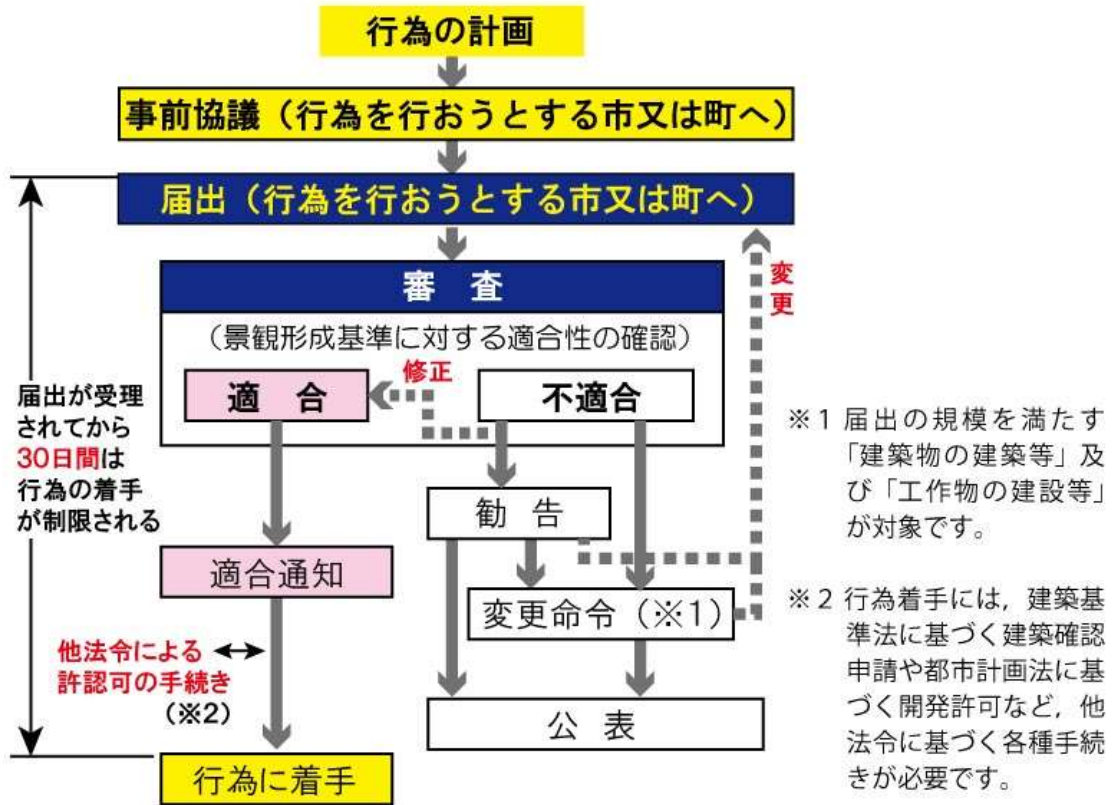
・定例的に行われる行為:同一の敷地内や区域内において、一定の時期にほぼ同一の行為を繰り返し行う場合(祭りやイベント、生業のための建築物や工作物を決まった時期に建設する等)

※ これは、事前協議において、最初に全体計画を届出(又は通知)し、適合判断されたものは、設計変更がない限り、それ以降の届出(又は通知)を要しないものとするものです。

これに準じない場合には、工区ごと若しくは年次ごとに届出(又は通知)が必要となります。

### 3 届出における基本的な手続きの流れ

仙南景観計画に基づく届出に関する手続きの流れは、以下の通りです。



#### 行為の着手の制限について

- ・行為の届出を行った者は、原則として、市町が届出を受理した日から30日を経過した後でなければ、当該届出に係る行為に着手することはできません。
- ・特定届出対象行為については、実地調査の必要があるとき、その他合理的な理由があるときは、90日まで延長することがあります。
- ・届出が受理されてから30日以内に、適合通知を受けた場合は、通知に記載した日から着手することができます。

#### 届出の義務について

- ・行為の届出をしなかったり、虚偽の届出を行ったり、行為の着手の制限期間内に、適合通知がないまま行為に着手した者は、景観法第103条の規定により、30万円以下の罰金に処せられることがあります。

## 4 届出に必要な書類

### (1) 提出書類

- 行為の届出書（様式第1号）  
 （変更の場合は，行為の変更届出書（様式第2号））
- 添付図書（下記，一覧表を参照）
- （代理者が届出を提出し，届出等を行う場合は）委任状（様式は任意）
- その他各市町の景観条例施行規則で定められた書類

### (2) 必要部数

正副併せて2部

### (3) 添付図書一覧

#### 1) 建築物の建築等，工作物の建設等

図書の種類		記載内容	備考
周辺見取図	・敷地の位置，及び周辺状況を表示する図面	1. 方位 2. 道路 3. 目標となる地物 4. 行為の位置	・縮尺 1/2, 500 以上
現況写真	・敷地及び周辺状況を示す写真		・カラー写真 2 枚以上（カラーコピー可）
配置図	・敷地内における建築物又は工作物の位置及び外構等を表示する図面	1. 方位 2. 敷地の形状及び寸法 3. 届出に係る建築物又は工作物と既存の建築物又は工作物の位置 4. 隣接する道路又は水路の位置及び幅員 5. 植栽の位置，種類 6. 外構施設の位置，材料，高さ 7. 現況写真の撮影位置	・縮尺 1/100 以上
立面図	・彩色が施された立面図	1. 各面の方位及び寸法 2. 開口部，屋外設備，屋根，軒等の位置及び形状 3. 壁面及び屋根の仕上げ材料，色彩	・2 面以上 ・縮尺 1/50 以上 ・マンセル値を表示（P. 25 参照）
その他の図書	・適宜		・適合判断を行うために必要に応じて適宜

※行為の規模が大きいため，上記の縮尺の図面によっては適切に表示できない場合は，当該行為の規模に応じた縮尺の図面をもって，これらの図面に替えることができます。

2) 開発行為, 土地の開墾, 土石の採取, 鉱物の掘採その他の土地の形質の変更, 木竹の植栽又は伐採

図書の種類		記載内容	備考
周辺見取図	・ 行為を行う土地の区域を表示する図面	1. 方位 2. 道路 3. 目標となる地物 4. 行為の位置	・ 縮尺 1/2, 500 以上
現況図	・ 区域内及び周辺状況を表示する図面	1. 方位 2. 行為の区域 3. 周辺の土地利用の状況, 地形 4. 隣接する道路又は水路の位置及び幅員 5. 現況写真の撮影位置及び方向	・ 縮尺 1/2, 500 以上
現況写真	・ 区域及び周辺状況を示す写真		・ カラー写真 2 枚以上 (カラーコピー可)
計画図	・ 設計図又は施工方法を明らかにする図面	1. 方位 2. 行為の前後の断面図 3. 設置する施設等の位置, 種類, 規模 4. 植栽等の位置, 種類, 規模	・ 縮尺 1/100 以上
その他の図書	・ 適宜		・ 適合判断を行うために必要に応じて適宜

※行為の規模が大きいため, 上記の縮尺の図面によっては適切に表示できない場合は, 当該行為の規模に応じた縮尺の図面をもって, これらの図面に替えることができます。

添付図書の立面図における彩色について

仙南景観計画の景観形成基準で、色彩には定量的な基準を定めていませんが、届出内容を確認する際に、参考として届出の行為で使用される色を客観的に把握したいため、可能な限りマンセル表色系のマンセル値を表示していただくようお願いします。

**【参考】マンセル表色系**

マンセル表色系とは、JIS（日本工業規格）でも採用されている色彩の尺度で、「色相」、「明度」、「彩度」の3つの尺度を組み合わせて、色を表すものです。

**○色相**

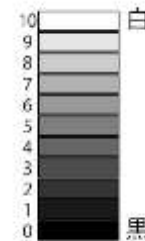
色合い（色味）を表す尺度です。色相には、10の基本色（赤：R、橙：YR、黄：Y、黄緑：GY、緑：G、青緑：BG、青：B、青紫：PB、紫：P、赤紫：RP）があり、さらに、それぞれを10段階に区分して、100のパターンがあります。色相は、これら10の基本色のアルファベットと10段階の数字を組み合わせて表します。



▲色相環図

**○明度**

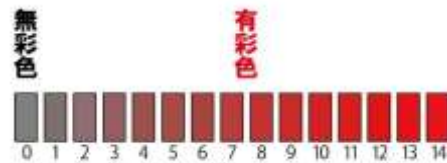
明るさの度合いを表す尺度です。0から10までの数値で表します。暗い色ほど数値が小さく、明るい色ほど数値が大きくなります。実際には、1～9程度が用いられます。



▲明度

**○彩度**

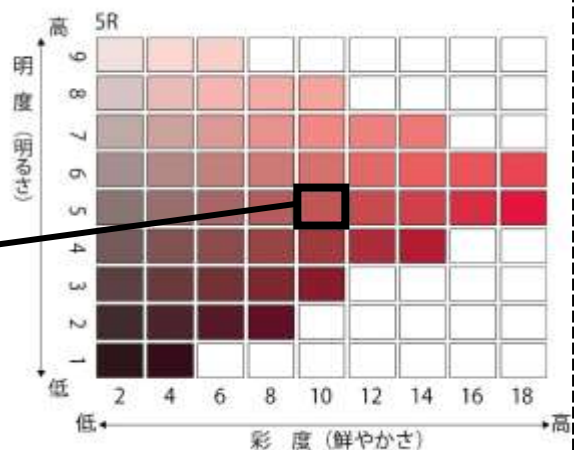
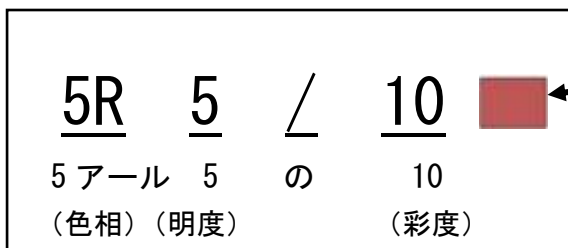
鮮やかさの度合いを表す尺度です。0から14程度までの数値で表します。鈍い色ほど数値が小さく、鮮やかな色ほど数値が大きくなります。黒・グレー・白といった無彩色は0になります。彩度の最大値は、色相によって異なります。



▲彩度

**○マンセル値の表し方**

上記の3つの尺度を組み合わせて表記します。



▲例 色相5Rの明度と彩度

# 10の基本色のカラーチャート

