

(3)建築物等の行為の制限の基準【景観法第8条第4項第2号関係】

次に掲げる基準を、行為の制限に関する景観形成基準とします。

① 住宅地景観ゾーン

■建築物

項目	景観形成基準
敷地内の位置	1 町並みの連続性に配慮し、壁面の位置や建物の配置など、周辺の建物と調和のとれたものとする。 2 景観形成上重要な役割をなしている建築物等(文化財、景観形成指定建築物等)の周辺では、それらの建築物等を阻害しないよう配慮する。
規模	高さは13m以下とする。エレベーター機械室、階段室その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の1/8以内の場合においては、その部分の高さの5mまでは当該建築物の高さに算入しない。建築物の屋上に設置される高架水槽および冷却塔は、建築物本体からの高さが5m以下とする。 ただし、市長が函館市都市景観審議会の意見を聴いた上で景観上支障がないと認める場合は、この限りではない。
外観の意匠	1 周辺の景観と調和のとれた落ち着いた意匠とする。 2 景観形成上重要な役割をなしている建築物等(文化財、景観形成指定建築物等)の周辺では、それらの建築物等を阻害しないよう配慮する。 3 主要な公道(電車路線道路、バス路線道路、西部臨港通)の交差点に面した場所では、アイストップとなることを意識した正面性のある意匠となるよう配慮する。
外観の色彩	1 外壁等の色彩は、周辺の景観と調和のとれたものとする。 2 景観形成上重要な役割をなしている建築物等(文化財、景観形成指定建築物等)の周辺では、それらの建築物等との調和のとれた色彩に配慮し、外壁の色彩は日本工業規格のZ8721に定める色相、明度および彩度の三属性による赤(R)、橙(YR)、黄(Y)の色相においては彩度6以下、その他の色相においては彩度4以下を基調とする。ただし、窓枠や柱型など、化粧として使用する部分については、この限りではない。

■工作物

項目	景観形成基準
位置	1 周辺の景観と調和のとれたものとする。 2 携帯電話基地局の鉄塔、鋼管柱やアンテナを設置する場合は、他の事業者との共同設置や共用化等について協議し、できる限り共用化し設置する。
規模	高さは13m以下とする。ただし、建築物の屋上に設置されるアンテナは、建築物本体からの高さが3m以下とする。
外観の意匠および色彩	1 周辺の景観と調和のとれた落ち着いた意匠とする。 2 景観形成上重要な役割をなしている建築物等(文化財、景観形成指定建築物等)の周辺では、それらの建築物等を阻害しないよう配慮する。

■その他

項目	景観形成基準
建築設備などの位置および形態	1 風道、煙突、給排水管、配電管、高架水槽、冷却塔その他これらに類する建築設備は、公道や公園、公共施設等の公共的な場所から直接見えないよう配慮する。やむを得ない場合は、格子やルーバー、植栽等により目隠しをするなど、周辺の景観に調和するよう配慮する。 2 共同住宅等のアンテナは、共聴アンテナとし、各戸のバルコニーへの設置は、できる限り避ける。
駐車場	戸建て住宅に付随する駐車場を除き、駐車台数5台以上の路外駐車場を整備する場合は、公道に面し、生垣や板塀等により目隠しをするなど、周辺の景観に調和するよう配慮する。
土地の形質の変更	土地の形質の変更を行うときは、変更後の土地の形質の状態が周辺の景観と調和のとれたものとする。
木竹の保存	樹高10m以上または地上1.5mの高さにおける幹の周囲が1mを超える樹木は、保存に努めなければならない。ただし、枯死や害虫被害等、または建て替え等により、やむを得ず伐採しなければならないときは、この限りではない。
植栽	敷地内の空地および法面は、植栽等による修景をするなど周辺の景観に調和するよう配慮する。
土石類の採取	土石類の採取を行うときは、採取後の状態が周辺の景観と調和のとれたものとする。

② 住商複合地景観ゾーン

■建築物

項目	景観形成基準
敷地内の位置	1 町並みの連続性に配慮し、壁面の位置や建物の配置など、周辺の建物と調和のとれたものとする。 2 景観形成上重要な役割をなしている建築物等(文化財、景観形成指定建築物等)の周辺では、それらの建築物等を阻害しないよう配慮する。
規模	高さは2.5m以下とし、図6の㉞の区域では1.3m以下とする。エレベーター機械室、階段室その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の1/8以内の場合においては、図6の㉞の区域ではその部分の高さの5mまで、図6の㉞の区域以外の区域ではその部分の高さの7mまでは当該建築物の高さに算入しない。建築物の屋上に設置される高架水槽および冷却塔は図6の㉞の区域では建築物本体からの高さが5m以下、図6の㉞の区域以外の区域では建築物本体からの高さが7m以下とする。 ただし、市長が函館市都市景観審議会の意見を聴いた上で景観上支障がないと認める場合は、この限りではない。
外観の意匠	1 周辺の景観と調和のとれた落ち着いた意匠とする。 2 景観形成上重要な役割をなしている建築物等(文化財、景観形成指定建築物等)の周辺では、それらの建築物等を阻害しないよう配慮する。 3 主要な公道(電車路線道路、バス路線道路、西部臨港通)の交差点に面した場所では、アイストップとなることを意識した正面性のある意匠となるよう配慮する。
外観の色彩	1 外壁等の色彩は、周辺の景観と調和のとれたものとする。 2 景観形成上重要な役割をなしている建築物等(文化財、景観形成指定建築物等)の周辺では、それらの建築物等との調和のとれた色彩に配慮し、外壁の色彩は日本工業規格のZ8721に定める色相、明度および彩度の三属性による赤(R)、橙(YR)、黄(Y)の色相においては彩度6以下、その他の色相においては彩度4以下を基調とする。ただし、窓枠や柱型など、化粧として使用する部分については、この限りではない。

■工作物

項目	景観形成基準
位置	1 周辺の景観と調和のとれたものとする。 2 携帯電話基地局の鉄塔、鋼管柱やアンテナを設置する場合は、他の事業者との共同設置や共用化等について協議し、できるかぎり共用化し設置する。
規模	高さは1.3m以下とする。ただし、建築物の屋上に設置されるアンテナは、図6の㉞の区域では建築物本体からの高さの3m以下、図6の㉞の区域以外の区域では建築物本体からの高さが7m以下とする。
外観の意匠および色彩	1 周辺の景観と調和のとれた落ち着いた意匠とする。 2 景観形成上重要な役割をなしている建築物等(文化財、景観形成指定建築物等)の周辺では、それらの建築物等を阻害しないよう配慮する。

■その他

項目	景観形成基準
建築設備などの位置および形態	1 風道、煙突、給排水管、配電管、高架水槽、冷却塔その他これらに類する建築設備は、公道や公園、公共施設等の公共的な場所から直接見えないよう配慮する。やむを得ない場合は、格子やルーバー、植栽等により目隠しをするなど、周辺の景観に調和するよう配慮する。 2 共同住宅等のアンテナは、共聴アンテナとし、各戸のバルコニーへの設置は、できる限り避ける。
駐車場	戸建て住宅に付随する駐車場を除き、駐車台数5台以上の路外駐車場を整備する場合は、公道に面し、生垣や板塀等により目隠しをするなど、周辺の景観に調和するよう配慮する。
土地の形質の変更	土地の形質の変更を行うときは、変更後の土地の形質の状態が周辺の景観と調和のとれたものとする。
木竹の保存	樹高10m以上または地上1.5mの高さにおける幹の周囲が1mを超える樹木は、保存に努めなければならない。ただし、枯死や害虫被害等、または建て替え等により、やむを得ず伐採しなければならないときは、この限りではない。
植栽	敷地内の空地および法面は、植栽等による修景をするなど周辺の景観に調和するよう配慮する。
土石類の採取	土石類の採取を行うときは、採取後の状態が周辺の景観と調和のとれたものとする。

③ 港湾地景観ゾーン

■建築物

項目	景観形成基準
敷地内の位置	<ol style="list-style-type: none"> 1 町並みの連続性に配慮し、壁面の位置や建物の配置など、周辺の建物と調和のとれたものとする。 2 景観形成上重要な役割をなしている建築物等(文化財、景観形成指定建築物等)の周辺では、それらの建築物等を阻害しないよう配慮する。
規模	<p>高さは20m以下とする。エレベーター機械室、階段室その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の1/8以内の場合においては、その部分の高さの7mまでは当該建築物の高さに算入しない。建築物の屋上に設置される高架水槽および冷却塔は、建築物本体からの高さが7m以下とする。</p> <p>ただし、市長が函館市都市景観審議会の意見を聴いた上で景観上支障がないと認める場合は、この限りではない。</p>
外観の意匠	<ol style="list-style-type: none"> 1 周辺の景観と調和のとれた落ち着いた意匠とする。 2 景観形成上重要な役割をなしている建築物等(文化財、景観形成指定建築物等)の周辺では、それらの建築物等を阻害しないよう配慮する。 3 主要な公道(電車路線道路、バス路線道路、西部臨港通)の交差点に面した場所では、アイストップとなることを意識した正面性のある意匠となるよう配慮する。
外観の色彩	<ol style="list-style-type: none"> 1 外壁等の色彩は、周辺の景観と調和のとれたものとする。 2 景観形成上重要な役割をなしている建築物等(文化財、景観形成指定建築物等)の周辺では、それらの建築物等との調和のとれた色彩に配慮し、外壁の色彩は日本工業規格のZ8721に定める色相、明度および彩度の三属性による赤(R)、橙(YR)、黄(Y)の色相においては彩度6以下、その他の色相においては彩度4以下を基調とする。ただし、窓枠や柱型など、化粧として使用する部分については、この限りではない。

■工作物

項目	景観形成基準
位置	<ol style="list-style-type: none"> 1 周辺の景観と調和のとれたものとする。 2 携帯電話基地局の鉄塔、鋼管柱やアンテナを設置する場合は、他の事業者との共同設置や共用化等について協議し、できるかぎり共用化し設置する。
規模	高さは20m以下とする。ただし、建築物の屋上に設置されるアンテナは、建築物本体からの高さが7m以下とする。
外観の意匠および色彩	<ol style="list-style-type: none"> 1 周辺の景観と調和のとれた落ち着いた意匠とする。 2 景観形成上重要な役割をなしている建築物等(文化財、景観形成指定建築物等)の周辺では、それらの建築物等を阻害しないよう配慮する。

■その他

項目	景観形成基準
建築設備などの位置および形態	<ol style="list-style-type: none"> 1 風道、煙突、給排水管、配電管、高架水槽、冷却塔その他これらに類する建築設備は、公道や公園、公共施設等の公共的な場所から直接見えないよう配慮する。やむを得ない場合は、格子やルーバー、植栽等により目隠しをするなど、周辺の景観に調和するよう配慮する。 2 共同住宅等のアンテナは、共聴アンテナとし、各戸のバルコニーへの設置は、できる限り避ける。
駐車場	戸建て住宅に付随する駐車場を除き、駐車台数5台以上の路外駐車場を整備する場合は、公道に面し、生垣や板塀等により目隠しをするなど、周辺の景観に調和するよう配慮する。
土地の形質の変更	土地の形質の変更を行うときは、変更後の土地の形質の状態が周辺の景観と調和のとれたものとする。
木竹の保存	樹高10m以上または地上1.5mの高さにおける幹の周囲が1mを超える樹木は、保存に努めなければならない。ただし、枯死や害虫被害等、または建て替え等により、やむを得ず伐採しなければならないときは、この限りではない。
植栽	敷地内の空地および法面は、植栽等による修景をするなど周辺の景観に調和するよう配慮する。
土石類の採取	土石類の採取を行うときは、採取後の状態が周辺の景観と調和のとれたものとする。
水面の埋立て	水面の埋立てを行うときは、埋立て後の状態が周辺の景観と調和のとれたものとする。

④ 景観形成街路沿道区域

■建築物

項目	景観形成基準
敷地内の位置	<ol style="list-style-type: none"> 1 町並みの連続性に配慮し、壁面の位置や建物の配置など、周辺の建物と調和のとれたものとする。 2 景観形成上重要な役割をなしている建築物等(文化財、景観形成指定建築物等)の周辺では、それらの建築物等を阻害しないよう配慮する。
規模	<ol style="list-style-type: none"> 1 それぞれの景観ゾーンの高さによる。 2 八幡坂や二十間坂の沿道では、海水面の広がりや函館山の稜線を保全するため、眺望的景観の広がりを阻害しないよう配慮する。 3 主要な眺望点(ふれあいイカ広場)から、歴史的建物(旧函館区公会堂、函館ハリストス正教会、カトリック元町教会)の視線上に建てる建物が、歴史的建物のスカイライン(輪郭線)を分断しないよう配慮する。
外観の意匠	<ol style="list-style-type: none"> 1 周辺の景観と調和のとれた落ち着いた意匠とする。 2 景観形成上重要な役割をなしている建築物等(文化財、景観形成指定建築物等)の周辺では、それらの建築物等を阻害しないよう配慮する。 3 景観形成街路の交差点、突き当たり面に面した場所では、アイストップとなることを意識した正面性のある意匠となるよう配慮する。 4 公道に面している壁面は、公道に対して圧迫感を与えないよう、窓を設けることや分節化をするなど、周辺の景観と調和のとれたものとする。 5 外壁等に用いる材料および仕上げは、歴史文化景観に調和するよう配慮する。
外観の色彩	<ol style="list-style-type: none"> 1 外壁等の色彩は、周辺の景観と調和のとれたものとする。 2 公道に面している外壁の基調色は、日本工業規格のZ8721に定める色相、明度および彩度の三属性による赤(R)、橙(YR)、黄(Y)の色相においては彩度6以下、その他の色相においては彩度4以下を基調とする。ただし、窓枠や柱型など、化粧として使用する部分については、この限りではない。

■工作物

項目	景観形成基準
位置	<ol style="list-style-type: none"> 1 周辺の景観と調和のとれたものとする。 2 携帯電話基地局の鉄塔、鋼管柱やアンテナを設置する場合は、他の事業者との共同設置や共用化等について協議し、できる限り共用化し設置する。 3 携帯電話基地局の鉄塔、鋼管柱などは、地上から立ち上げないものとする。
規模	<ol style="list-style-type: none"> 1 それぞれの景観ゾーンの高さによる。 2 記念碑、彫像その他これらに類するものを設置する場合は、1敷地に対し1基とし、高さ2m以下、幅2m以下、水平投影面積1㎡以下とする。 ただし、市長が函館市都市景観審議会の意見を聴いた上で景観上支障がないと認める場合は、この限りではない。
外観の意匠および色彩	<ol style="list-style-type: none"> 1 周辺の景観と調和のとれた落ち着いた意匠とする。 2 景観形成上重要な役割をなしている建築物等(文化財、景観形成指定建築物等)の周辺では、それらの建築物等を阻害しないよう配慮する。 3 色彩は、建築物の外観の色彩基準と同様とする。 4 景観形成上重要な役割をなしている石垣が敷地内に存在する場合は、積極的に利活用する。 5 擁壁に用いる材料および仕上げは、歴史文化景観に調和するよう配慮する。 6 自動販売機を設置する場合は、建物と一体的に設置するよう配慮し、色彩については、建物や周辺の景観と調和するよう配慮する。

■その他

項目	景観形成基準
建築設備などの位置および形態	1 風道、煙突、給排水管、配電管、高架水槽、冷却塔その他これらに類する建築設備は、公道や公園、公共施設等の公共的な場所から直接見えないよう配慮する。やむを得ない場合は、格子やルーバー、植栽等により目隠しをするなど、周辺の景観に調和するよう配慮する。 2 共同住宅等のアンテナは、共聴アンテナとし、各戸のバルコニーへの設置は、できる限り避ける。 3 屋根設置型の太陽光・太陽熱発電設備を設置する場合は、目立たないよう配慮する。地上設置型の太陽光発電設備を設置する場合は、公共的な場所から直接見えないよう配慮する。 4 風力発電設備を設置する場合は、公共的な場所から直接見えないよう配慮する。
駐車場	1 公道に面し駐車場を整備する場合は、生垣や板塀等により目隠しをするなど、周辺の景観に調和するよう配慮する。 2 車庫を道路から見える位置に設置する場合は、建物の外観の色彩と調和のとれたものとする。
門、塀、垣、柵	1 門の高さは、3m以下、塀、垣、柵の高さは2m以下とする。 2 門、塀、垣、柵に用いる材料、仕上げおよび色彩は、歴史文化景観に調和するよう配慮する。
土地の形質の変更	土地の形質の変更を行うときは、変更後の土地の形質の状態が周辺の景観と調和のとれたものとする。
木竹の保存	樹高10m以上または地上1.5mの高さにおける幹の周囲が1mを超える樹木は、保存に努めなければならない。ただし、枯死や害虫被害等、または建て替え等により、やむを得ず伐採しなければならないときは、この限りではない。
植栽	1 敷地内の空地および法面は、植栽等による修景をするなど周辺の景観に調和するよう配慮する。 2 既存の植栽は、積極的に修景に活かすものとする。
土石類の採取	土石類の採取を行うときは、採取後の状態が周辺の景観と調和のとれたものとする。
水面の埋立て	水面の埋立てを行うときは、埋立て後の状態が周辺の景観と調和のとれたものとする。

(4) 事前協議制度

景観形成街路沿道区域においては、事前協議制度を導入し、当該区域で建築物および工作物の新築・増築・改築もしくは移転、外観を変更することとなる修繕もしくは模様替えまたは色彩の変更等を行う場合、景観法に基づく届出に先立って、計画の初期段階において行為をしようとする者と市が事前協議を行うことにより、より積極的な景観誘導を図ります。