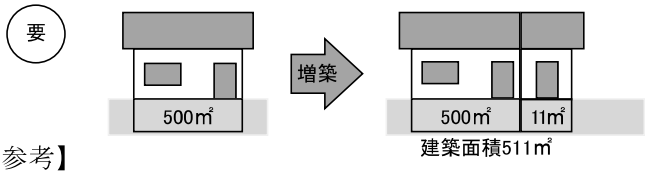
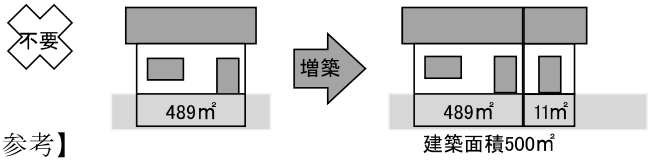
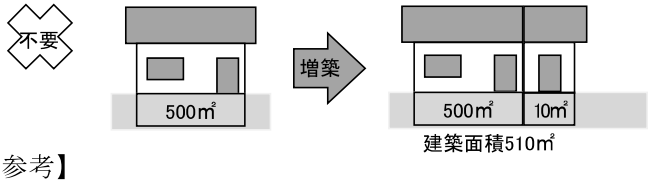
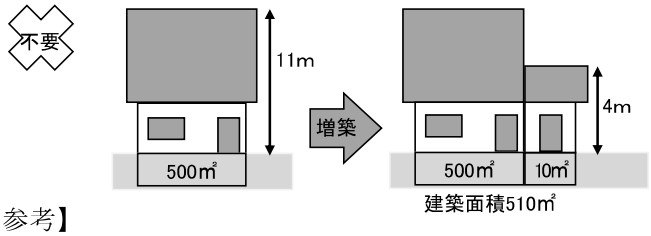
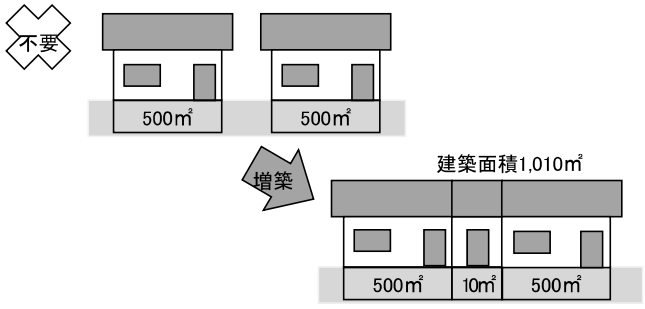
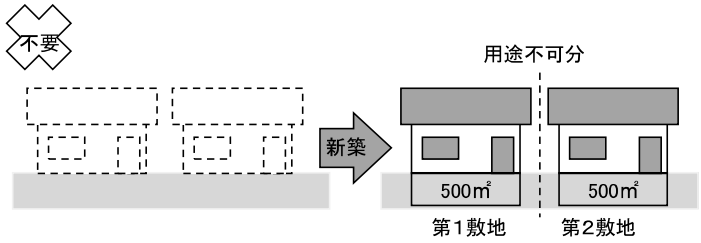
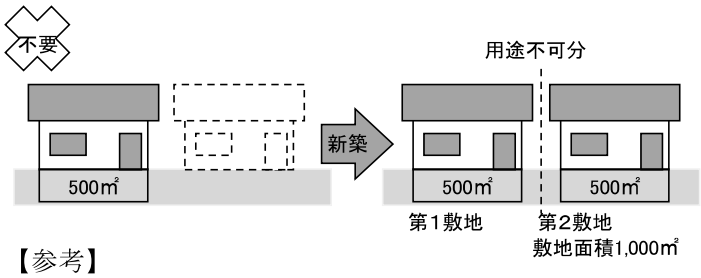
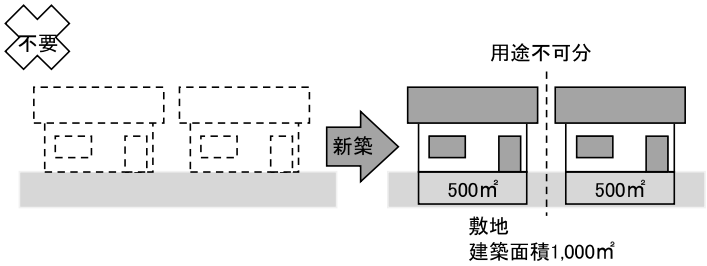
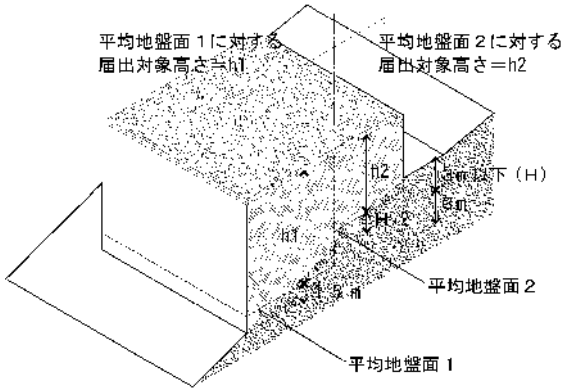
９　Ｑ＆Ａ

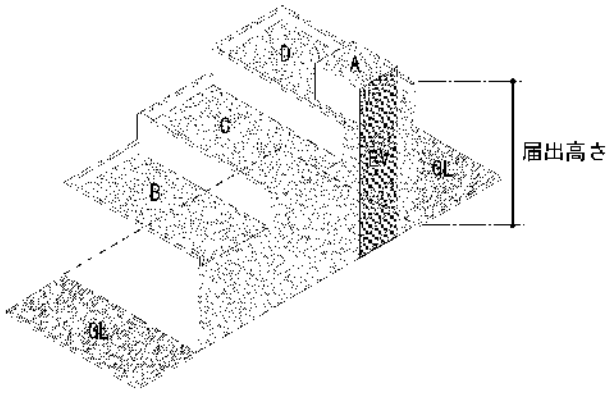
(1) 届出制度に関する内容

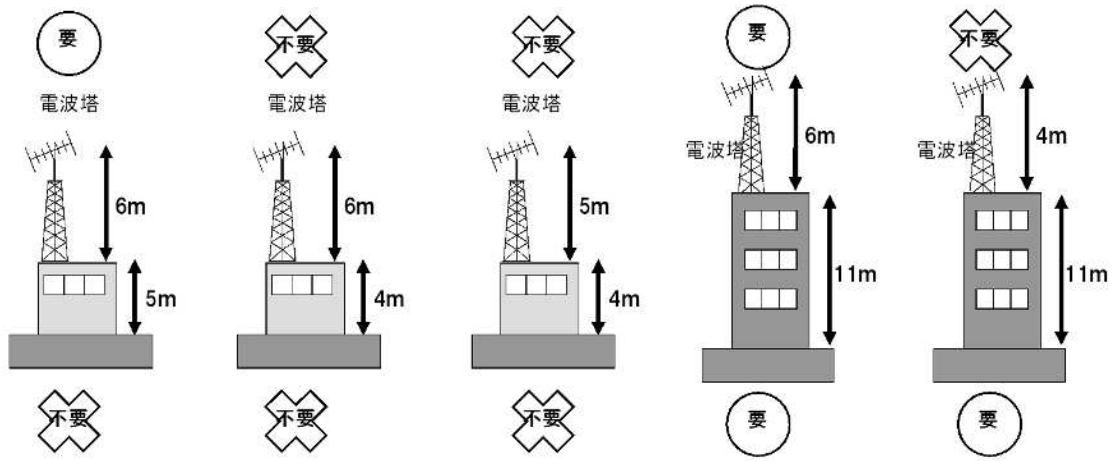
	質問	回答
届出制度の考え方	行為の着手とはどのような行為をいうのか。	建築物の建築等に着手する行為とは、建築物の根切り工事または基礎杭打ち工事などのことをいいます。
	既存の建築物、工作物の取扱はどうなるのか。	届出は不要です。ただし、今後その建築物又は工作物について、増築、改築、移転、外観を変更することになる修繕、模様替又は色彩の変更をする場合で、届出の対象となる規模であれば、届出が必要となります。
	行為中あるいは行為済みの建築行為、開発行為、土地の形質の変更などの取扱はどうなるのか。	平成 25 年 9 月 30 日時点で行為に着手しているもの、又は既に行為済みのものは、適用されません。
	建築物と工作物を同一の敷地内に同時に建てる時の届出書は一つでよいか。	同一の敷地内で行うのであれば、一つの届出とすることが可能です。
届出対象行為	届出の対象外となる仮設の建築物とは、どのようなものをいうのか。	工事現場の現場事務所や博覧会のパビリオンのように、一定期間の使用の後、撤去される建築物をいいます。
	届出の対象外となる仮設の工作物とは、どのようなものをいうのか。	建築工事現場のタワークレーンのように、一定期間の使用の後、撤去される工作物をいいます。
	土地の形質の変更とは何か。	土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採など、切土、盛土を行うことにより、行為の前と後で土地の物理的形状を変更することをいいます。
	大規模な工場敷地内などで、外部から見通せない場所での行為も届出が必要か。	経年変化により周辺の建物がなくなった場合、当該行為が周辺に影響を与えることも想定されますので、届出は必要です。
	屋外広告物は届出の対象か。	屋外広告物は、屋外広告物法（条例）に基づき制限が行われているため、景観計画に基づく届出は不要です。（景観法施行令第 10 条第 4 号）
	既設の建築物の塗装の劣化などによる塗り替えについて、同色に塗り替える場合は、届出が必要か。また、事前相談は必要か。	当該建築物が届出を要する規模を超える場合、従前と同じ色彩への塗り替えについても、従前の素材や塗料は経年劣化により退色しており、異なる色への塗り替えと同様に、周辺の景観に影響を与えることが予測されます。 このため、同色塗り替えでも届出及び事前相談が必要です。 ただし、塗り替える面積が 10 ㎡以下の場合通常の管理行為と判断し、届出の適用除外とします。
	既存の色彩が基準に適合しない場合で、景観に配慮した色に塗り替える場合は、届出が必要か。	色彩の変更に該当するので、届出は必要です。 ただし、塗り替え面積が 10 ㎡以下の場合は届出が不要です。
	ソーラーパネルの設置については、届出対象行為の何に該当するか。また届出は必要か。	土地に自立して設置する太陽光発電設備（電気事業法第2条第1項第 16 号に規定する電気工作物）で太陽光発電設備自体のメンテナンスを除いて架台下の空間に人が立ち入らないものであって、かつ、架台下の空間を居住、執務、作業、集会、娯楽、物品の保管又は格納その他の屋内的用途に供しないもの（建築基準法第2条第1号に規定する建築物に該当しないもの）については建築確認申請適用除外となりますが、ソーラーパネルを設置するための水平投影面積が 500 ㎡を越える場合、志摩市景観計画における「その他の工作物（志摩市景観規則第3条第 12 号）」に該当し、届出が必要となります。
	届出を要する行為の工作物で「自動車車庫の用途に供するもの」とは何か。	屋根を有する機械式自動車車庫は建築物となります。また、屋根を有しない機械式自動車車庫で、高さが8mを超えるものは建築物として、屋根及び壁を有しない、高さが設置面から8m以下の機械式自動車車庫は工作物となります。 また、自走式立体自動車車庫は建築物となります。

(2) 届出規模に関する内容

	質問	回答
建築面積の考え方	建築物の建築等で建築面積が 500 ㎡を超える場合は届出対象とされるが、増築の場合は増築部分の建築面積が 500 ㎡を超えている場合に届出が必要か。	増築部分の面積で判断するのではなく、増築後の建築物全体の建築面積が 500 ㎡を超える場合は、届出が必要となります。ただし、増築部分の床面積が 10 ㎡以下の場合は、届出は不要です。
	建築面積 500 ㎡の既存の建築物に床面積 11 ㎡を増築する場合、届出は必要か。	増築の場合、増築後の建築物の全体の建築面積が 500 ㎡を超え、かつ、増築部分の床面積が 10 ㎡を超える場合は、届出が必要となります。 したがって、質問の場合は、増築後の建築面積は 511 ㎡となり、500 ㎡を超え、増築部分の床面積も 10 ㎡を越えるため、届出は必要です。  【参考】 増築部分の床面積が 11 ㎡で、増築後の建築面積が 500 ㎡の場合は、届出は不要です。  【参考】 増築部分の床面積が 10 ㎡であれば、増築後の建築面積が 510 ㎡でも、届出は不要です。  【参考】 増築部分の床面積が 10 ㎡であれば、既存建築物の高さが 11ｍでも、届出は不要です。  【参考】 増築部分の床面積が 10 ㎡であれば、既存建築物の建築面積が 500 ㎡の２つの建築物をつなげる増築でも、届出は不要です。 

	質問	回答
	同一敷地内に複数の建築物を新築する場合などで、それらの建築物の建築面積の合計が 500 ㎡を超える場合、届出は必要か。	同一敷地内に複数の建築物がある場合は、敷地単位で判断するのではなく、各建築物の建築面積ごとに 500 ㎡を超えているかで判断します。 【参考】 同一敷地内の各々の建築物の建築面積が 500 ㎡を超えなければ、複数の建築物の建築面積の合計が 500 ㎡を超えても、届出は不要です。   【参考】 用途不可分の複数の建築物が同一敷地にある場合は、建築基準法では、その合計が建築面積となりますが、景観計画に基づく届出は、各建築物の建築面積ごとに判断するため、次の場合は届出が不要です。 
高さなどの考え方	建築物や工作物の高さは、どこからのことをいうのか。	地盤面からの高さとします(建築基準法に基づく)。
	地盤面の高低差が３ｍを超えるときの、地盤面の考え方はどう考えるのか。	建築基準法に基づきます。  地盤面とは建築物が周囲の地盤と接する位置の平均の高さにおける水平面をいい、その接する位置の高低差が３ｍを超える場合には、その高低差３ｍ以内ごとの平均の高さにおける水平面をいう。

	質問	回答
	建築物の屋上に突出した階段室などは、建築物の高さに算入するのか。	階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓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、その部分の高さは５ｍまでは、当該建築物の高さに算入されません（建築基準法に基づく）。 【参考】 屋上部分が同一高さでない場合の、昇降機塔の高さの算入例  A≦(B+C+D)×1/8 ならばA>D×1/8 でもエレベーターシャフト（昇降機塔）は高さに算入しません。
	建築物や工作物の高さに避雷針などは含まれるのか。	避雷針などは、高さには算入しません（建築基準法に基づく）。ただし、建築物又は工作物本体が届出対象になった場合は、避雷針などを含めて審査の対象となります。 （この場合の届出高さは、避雷針などの高さは含めません）
	水上で行う行為の高さはどのように考えるのか。	当該事業で使用する最低水位（L．W．L）・朔望平均干潮面などから天端（上端）までの直高が基準となります。
	既存建築物の横に同一棟で増築する場合で、次のケースの場合、届出は必要か。 A:既存部分の高さが 10ｍを超えており、増築の部分の高さが 10ｍを超える場合 B:既存部分の高さが 10ｍを超えているが、増築部分の高さは 10ｍを超えていない場合 C:既存部分の高さは 10ｍを超えていないが、増築する部分が 10ｍを超える場合	増築の場合は、既存建築物を含めた増築後の建築物の高さで判断しますので、A・B・C いずれの場合も届出が必要です。 ただし、増築部分の床面積が 10 ㎡以下の場合は、届出は不要です。
	工作物が建築物の上にある場合の届出の必要性はどう考えるか。	建築物及び工作物全体の合計が届出対象の規模に達していなければ、届出は不要です。

	質問	回答
	【参考】 工作物が建築物の上にある場合の、届出対象の考え方の例を以下に示します。図の上段は工作物、下段は建築物の届出の有無を示しています。  地盤面からの全体高さが 10mを超え、工作物の高さが５ｍを超えているため、工作物は届出が必要です。 地盤面からの全体高さが 10m以下ですので、工作物の高さが５ｍを超えても届出は不要です。 地盤面からの全体高さが 10m以下ですので、届出は不要です。 地盤面からの全体高さが 10mを超え、工作物の高さが５ｍを、建築物の高さが 10m超えているため、届出が必要です。 地盤面からの全体高さが 10mを超え、建築物の高さが 10m超えているため、届出が必要ですが、工作物は不要です。
	工作物である擁壁は、高さ5mを超え、かつ、長さ 10mを超える場合が届出対象とされているが、高さ５ｍ、長さ10mの擁壁に高さ２ｍ、長さ５ｍの擁壁を加える場合届出が必要か。	届出が必要となるのは、高さ５ｍを超える区間が連続して10mを超えている場合です。 この場合高さ５ｍを超える区間が連続して 10mを超えないため、届出は不要です。
	物件の堆積の場合、届出が必要となる堆積の面積の考え方は、実際に堆積する場所の面積で算出するのか、それとも、敷地全体の面積で算出するのか。	実際に堆積させる場所の面積で判断します。

(3) 景観形成基準に関する内容

	質問	回答
色彩	塗り替えについて、将来退色することを考慮して、濃い目の色を塗る場合もあるが、このような場合どうするか。	濃い目の色に塗る場合でも、色彩の変更にあたりますので、届出の対象となり、景観形成基準で定める色彩基準に適合させて頂く必要があります。
	着色を施していない金属板やスレート、石材などが色彩基準に適合しない場合もあるが、このような場合どうするか。	素材色を基調とする場合、材料の特性から色彩基準に沿った着色が困難な場合も考えられるため、景観計画の主旨に反する場合を除いて、色彩基準の適用除外とします。
	高反射塗装や環境に配慮した太陽光発電システム設置に伴うソーラーパネル、省エネルギーのために必要な色彩が、色彩基準に適合しない場合もあるが、このような場合どうするか。	高反射塗装や省エネルギーのための必要な色彩の効果が明らかに有効と判断出来る場合は、景観計画の主旨に反する場合を除いて、色彩基準の適用除外とします。また、ソーラーパネルは、周辺の景観との調和に配慮した薄型で素材自体が反射性の低いもの、屋根との一体性に配慮したものは色彩基準の適用除外とします。

(4) 他法令との関係に関する内容

	質問	回答
建築基準法	景観法に基づく届出と建築確認申請との間にはどのような関係があるのか。届出が受理されなければ、建築確認申請はできないのか。	各々、別の法律に基づき審査されますので、景観法に基づく届出が景観形成基準に適合していないから、建築確認申請ができない、建築確認がなされない、またその逆というようなことはありません。 ただし、両方の基準や規程に適合する必要があるため、どちらかの手続を先行すると、一方の手続で修正の必要が生じる場合がありますので、各々の審査部署と事前の相談をお願いします。
都市計画法	開発行為の場合、都市計画法に基づく開発行為が許可された後に、景観計画に基づく届出を行うのか。	開発行為が許可された後に、景観法に基づく届出を行うことは可能ですが、行為の内容が景観形成基準に適合しない場合は、開発許可の内容も含めて変更する必要が生じる場合がありますので、開発許可の事前の相談と並行して、景観に関しても事前の相談をお願いします。

(5) 勧告・変更命令などについて

	質問	回答
勧告、変更命令	届出された行為に対して、勧告や公表、変更命令ができるとされているが、どのような手続となるのか。	届出がなされた行為に関して、良好な景観の形成を図るため、景観形成基準に基づき助言・指導を行いますが、最終的に届出内容が適合していないなどの場合、その内容に応じて届出者に対し、勧告や変更命令を行います。 また、届出者が、正当な理由がなく勧告に従わない場合は、勧告の内容及び当該勧告を受けた者の氏名又は名称を公表します。
変更	届出書を提出した後、市における審査中に、設計を変更する場合はどのような手続きが必要か。	変更の内容によりますが、原則として従前の届出の取り下げと、新たな設計に基づく届出書の提出が必要です。この場合、行為の着手制限が再度適用されます。
変更届出書	届出書を提出し、市における審査終了後(行為の着手制限の期間を短縮する旨の通知を受け取った後)に設計を変更する場合は、どのような手続が必要か。	審査終了後の変更については、変更届出書の提出が必要となります。この場合も、行為の着手制限が再度適用されます。
変更命令	行為の着手できない期間が 90 日間となるのは、どのような場合か。	景観法では、届出後 30 日を経過するまで、行為の着手はできません。また、勧告・命令を行う場合、届出後 30 日以内に行わなければならないとされています。ここで、30 日以内に変更命令にかかり、実地の調査をする必要がある時、その他合理的な理由がある時は、最大 90 日間行為に着手することができないことがあります。