

下田市景観計画

“ 下田まち遺産を未来へ ”

今ある“まち遺産”を絶やすことなく、
新たな“まち遺産”を創り出し、
未来に活かすための計画です。



～ 景観を活かしたまちづくりを推進するために～

我が国が経済成長を遂げてきたなか、下田市は、観光都市としての地位を築き上げてきました。しかし、同時に、人々の価値観や意識を変えてしまった面もあり、個人の価値がやや過剰に尊重され、利己が優先されるようになってきたように感じます。

今、下田の美しい自然景観や受け継がれてきた歴史・文化など、下田のまち遺産が失われてきています。それは、人口の衰退や観光産業の低迷にも、少なからず影響を与えているように思います。

景観は、不特定多数の人々が目にするものです。利己の優先は、下田の景観に物語性を失わせると同時に、下田らしさの秩序を乱し、ひいては、下田の価値を低下させ、暮らす人々の下田に対する誇りをも奪うことにもなりかねません。

時代が変わっても、だれもが美しいと感じ、大切にしていきたいと思うもの、それが下田まち遺産です。そして、そのまち遺産を、「知り」、「創り・育て」、「支え」、未来に活かしていくことが、厳しい社会環境のなか、下田が生き抜いていく道を明るく照らしてくれることになると信じています。今こそ、市民が一丸となって、下田の景観まちづくりに取り組んでいくことが必要なのです。

下田市景観計画は、景観法に基づき策定し、下田市独自の定義を加え、下田のまちの美しさを維持・保存し、さらに増やしていくための考え方や制度・仕組みを定めています。

策定にあたっては、市民の皆様からの意見を反映するとともに、都市計画法や建築基準法などの関連する各種の法律、総合計画や都市計画マスタープランなどの行政計画との整合を図りました。

運用にあたっては、下田市景観まちづくり条例及び各種要綱等を活用し、関連する他分野の施策との連携を図りながら、市民や事業者の皆様との協働により、総合的な取り組みを進めていく所存であります。

最後に、本計画の策定にご尽力を賜りました「景観づくり市民会議」や「下田市都市計画審議会」の委員の皆様、貴重なご意見、ご提言をいただいた市民の皆様には厚くお礼申し上げますとともに、計画の円滑な推進に向け、今後とも一層のご理解とご協力をお願い申し上げます。

平成21年12月

下田市長 **石井直樹**

目 次

| | | |
|---|---------------------------------|----|
| 1 | はじめに | 1 |
| | 1) 景観に取り組む背景 | 1 |
| | 2) 景観計画の体系 | 2 |
| | 3) 景観計画を進めるために大切なこと | 3 |
| | 4) 下田まち遺産とは | 4 |
| 2 | 景観計画の区域 | 6 |
| 3 | 良好な景観の形成に関する方針 | 7 |
| | 1) 基本理念 | 7 |
| | 2) 景観誘導ゾーンの方針 | 7 |
| | 3) 景観重点地区の方針 | 13 |
| | 4) 協働による景観まちづくりの推進に関する方針 | 15 |
| 4 | 行為の制限に関する事項 | 19 |
| | 1) 基本的な考え方 | 19 |
| | 2) 景観法に基づく届出対象行為 | 20 |
| | 3) 景観法に基づく届出と景観配慮事項取組書の提出の概要と流れ | 22 |
| | 4) 届出に対する景観形成基準 | 24 |
| | 5) 景観に配慮する事項の視点 | 36 |
| 5 | 景観重要建造物・景観重要樹木の指定の方針 | 37 |
| 6 | 景観重要公共施設の整備及び良好な景観の形成に関する事項 | 39 |
| 7 | その他の事項 | 43 |
| 8 | 景観まちづくりの推進方策 | 44 |
| 9 | 参考資料 | 47 |

1

はじめに

1) 景観に取り組む背景

下田には、白い砂浜、緑豊かな山々、清らかな川の流れなどの美しい自然があります。

昔ながらの情緒あふれる温泉場、幕末から近代にかけての歴史や伝統を感じさせるまちなみや建造物、開国にまつわる名所・史跡、地域の歴史や文化を伝える祭りなども数多く残っています。

しかし、私たちはそれらを当たり前の光景として、特別に意識していませんでした。その結果、下田を象徴する建物であった旧下田小学校を始め、多くの美しい建物が解体されてしまいました。

同じように、昔に比べると、「海や川が汚くなった」、「山の自然が荒れてきている」、と言った声も数多く聞かれます。

このような下田を象徴する建造物や、豊かな自然などのすばらしい貴重な資源が失われていくことについて、今、下田に携わるすべての人が、真剣に考え、維持と保存に取り組んでいくことが必要なのではないでしょうか。



下田を象徴する建物であった旧下田小学校の校舎

2) 景観計画の体系

景観計画は、景観法に基づく計画で、下田のまちの美しさを維持・保存し、さらに増やしていくための考え方や制度・仕組みを位置づけます。

そして、景観計画を実現する手段として、「景観まちづくり条例」を定めます。

景観計画

景観計画の区域

景観計画の対象区域や重点的に取り組んでいく地域や地区を定めます。

良好な景観の形成に関する事項

景観計画を進めるにあたっての基本的な考え方や方向性を定めます。

行為の制限に関する事項

各種行為に対して景観誘導を図っていくための必要事項を定めます。

景観重要建造物・景観重要樹木の指定の方針

景観形成上特に重要な建造物・樹木を保全するための必要事項を定めます。

景観重要公共施設の整備及び良好な景観形成に関する事項

良好な景観形成を先導していく公共施設についての必要事項を定めます。

その他の事項

- ・「屋外広告物の表示及び屋外広告物を掲出する物件の設置に関する行為の制限に関する事項」について定めます。
- ・「景観農業振興地域整備計画の策定に関する事項」について定めます。
- ・「自然公園法の特例に関する事項」について定めます。

景観まちづくりの推進方策

景観まちづくりを具体的に進めていく上での方策について定めます。

景観まちづくり条例

下田独自の景観まちづくりの制度・仕組み

- ・行為の際の景観配慮への自主的な取り組みに関する事項
各種行為を行う際の景観への配慮についての自主的な取り組みに関する必要事項を定めます。
- ・下田まち遺産を「知る」ための取り組みの促進に関する事項
景観まちづくりに関する知識の普及、啓蒙等についての必要事項を定めます。
- ・下田まち遺産を「創り・育てる」ための取り組みの促進に関する事項
下田まち遺産認定・登録制度、身近な景観まちづくり協定、その他各種制度の活用についての必要事項を定めます。
- ・下田まち遺産を「支える」ための取り組みの促進に関する事項
景観まちづくりを推進するうえでの体制や仕組みについての必要事項を定めます。

景観法の委任内容

- ・景観計画策定に関する事項
景観計画策定等に関して必要事項を定めます。
- ・行為の制限に関する事項の委任事項
行為の届出、勧告・命令等の行為の制限に関しての必要事項を定めます。
- ・景観重要建造物・景観重要樹木に関する事項
景観重要建造物及び樹木の管理の方法等についての必要事項を定めます。

資料編

景観の現状及び課題、各地域や景観形成上重要な地区の景観形成の方向性などを示します。

3) 景観形成を進めるために大切なこと

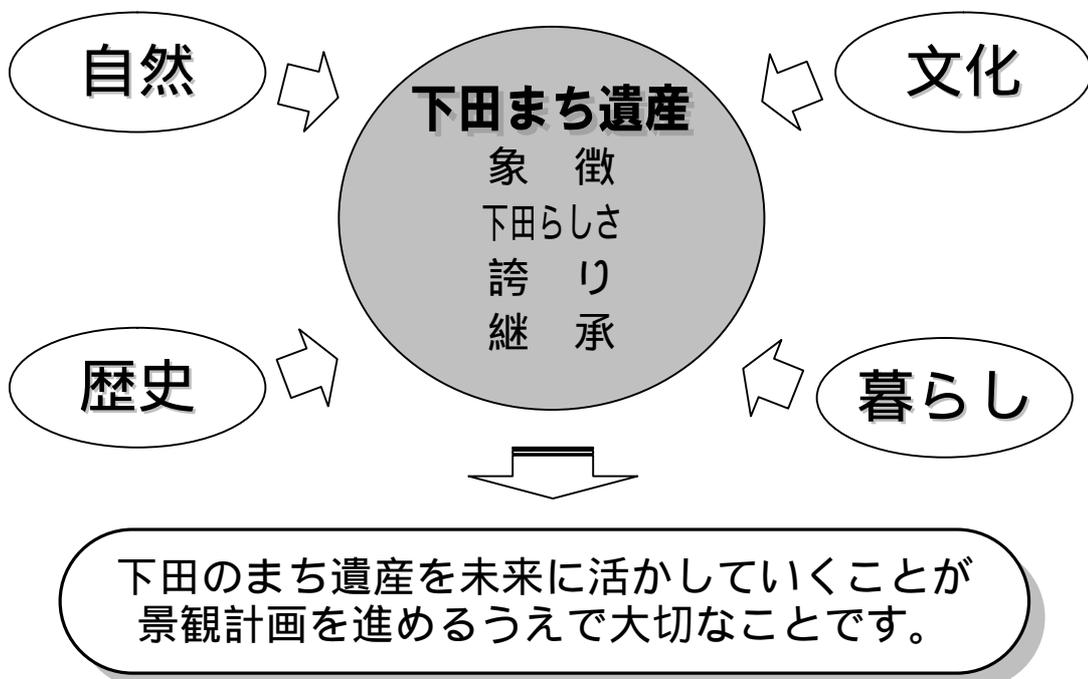
下田には、「自然・歴史・文化・人の暮らし」に関連する貴重な資源が数多くあります。その中で、「下田の象徴」、「下田らしさ」、「下田の人々の誇り」、「次代への継承」に値するものを“下田まち遺産”と定義します。

下田まち遺産は、私たちの心のよりどころとなり、下田への愛着心を育むものです。また、来訪者へは、訪れて良かった、楽しかったという満足感や感動、安らぎを与えるものでもあります。そして、下田が暮らしやすいまち、活気あるまちとして発展していくための礎となるものです。

下田においては、この下田まち遺産が生き生きと輝き、未来へ受け継がれていくことが、景観計画を進めるうえでの原動力となります。

景観計画では、下田まち遺産がどんなものであるかを私たち一人ひとりが知り、広めていくこと、そして、下田まち遺産を維持・保存し、新たに創造していくことが最も大切なことだと定めています。

そうすることで下田まち遺産が、私たちの共有財産として親しまれ、受け継がれていくことにつながり、下田の人々が下田のまちで心豊かに暮らすことにつながっていきます。



具体的に“下田まち遺産”とはどんなものか、見ていくことにしましょう

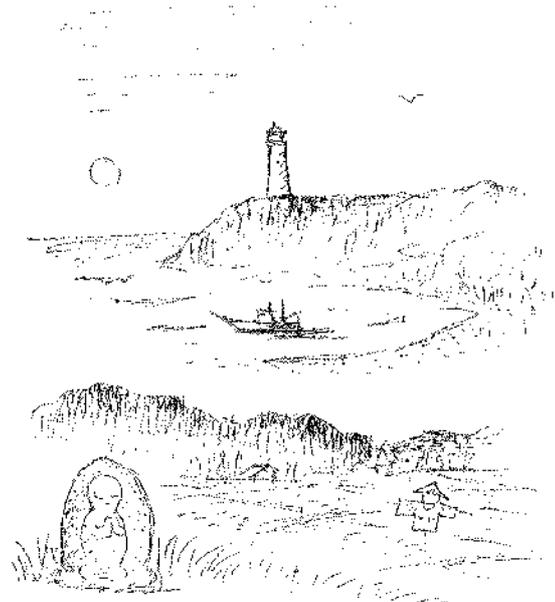
4) 下田まち遺産とは

下田の人たちが、昔から大切にしてきたもの。
そしてこれから新たに大切にしていきたいもの、
それらが下田まち遺産です。

自然

下田ならではの豊かで美しい自然環境

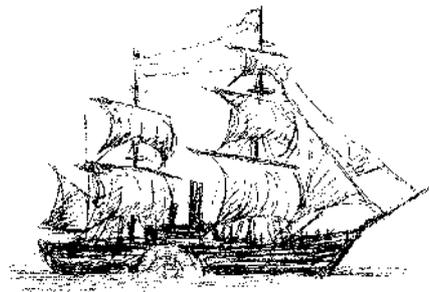
- 青い海、白い砂浜等、変化に富んだ海岸。
- 緑豊かな里山、田園風景。
- 美しい川の流れ、豊富な温泉。
- 四季を彩る樹木、花、野生の生き物。



歴史

幕末から近代にいたる歴史の流れのなかで作り出されたもの

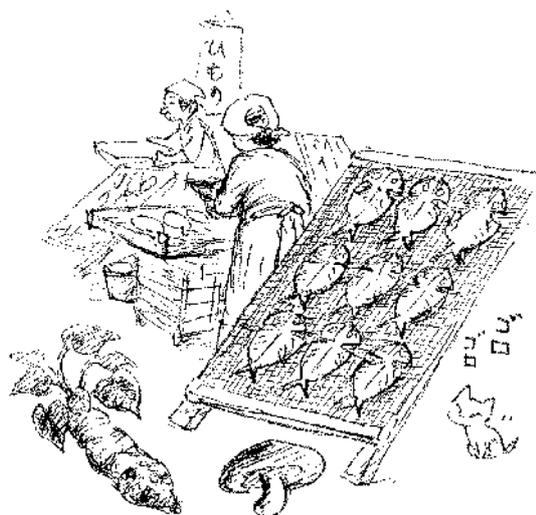
- 幕末から開国、近代化へと移行していった下田の繁栄と暮らしぶりを今に伝える建造物と、それらが集合したまちなみ。
- 開国にまつわる歴史的舞台を演出した場所や歴史的資料。



人の暮らし

海や山などの自然や、歴史とともに歩み、受け継がれてきた人の暮らし

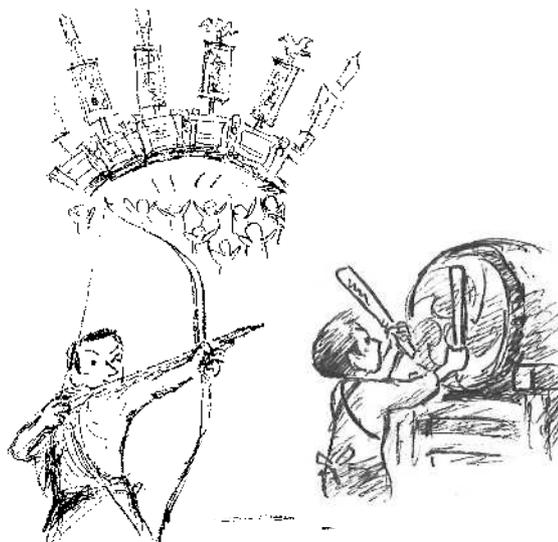
- 下田の海の幸、山の幸を生かした地域独特の料理や食品、商品の製造と、それを支える人の技。
- 歴史ある観光地として培われてきた、おもてなしの心や自然とともに暮らしてきた下田の人の心意気が、地域の活動になっているもの。
- 下田らしさを受け継ぐ新しい建物。
- 下田の活力を育んできた石材業、漁業、農業、観光業などの地場産業。



文化

歴史、地域に根付いた祭り、行事、伝統芸能、職人芸

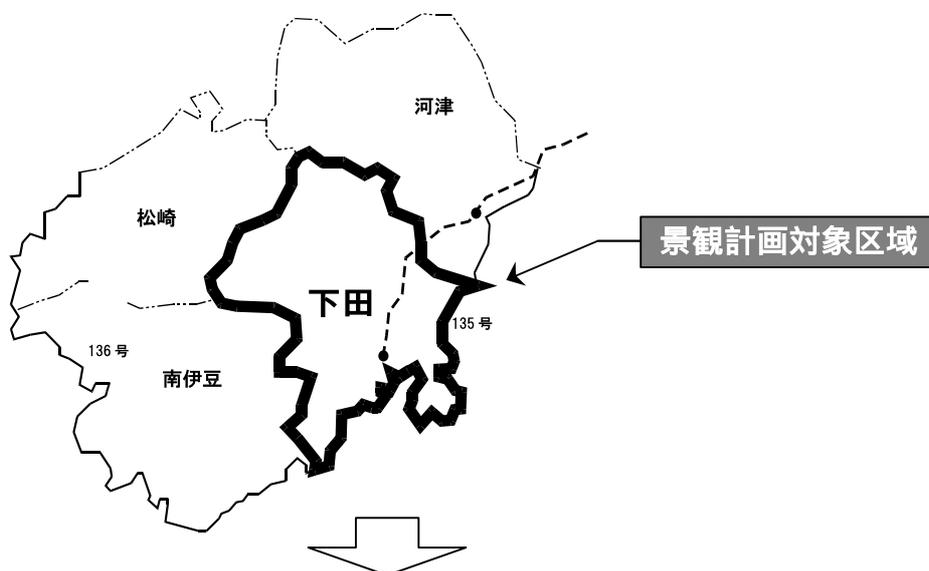
- 歴史や伝統に裏付けされた各地の祭り。
- 地域で守り続けている行事、伝統芸能や職人芸。
- 下田独自の自然や産業を生かした祭り、イベント。
- 歴史、伝統を伝える文化施設



これら“下田まち遺産”を守り、創り、育てていくことが下田のまちが豊かに発展していくことにつながります。

下田に携わるすべての人が、景観に関心を持ち、景観形成に取り組んでいくために、市域全域を景観計画の対象区域とします。

また、下田まち遺産が多く、下田の特徴を醸し出している地域を「景観誘導ゾーン」と設定します。さらに景観誘導ゾーンの中で、特に貴重な下田まち遺産が集積し、重点的かつ積極的に景観まちづくりに取り組んでいく地区を、関係者の合意のもとで「景観重点地区」に指定していきます。なお、「景観重点地区」の指定に向けて、地区内に検討組織等が設立されている地区を「景観重点地区候補地区」（以下「候補地区」と言います。）とします。



景観計画対象区域

市域全域を景観計画の対象とします。

景観誘導ゾーン

下田まち遺産が多く、下田の特徴を醸し出している地域を景観誘導ゾーンとして設定します。

- (1)旧町内ゾーン：旧町内のエリア
- (2)下田港周辺ゾーン：下田港に面するエリア
- (3)蓮台寺温泉ゾーン：蓮台寺及び立野のエリア
- (4)海岸線ゾーン：海岸線の国立公園の区域及びそれと連続する一帯のエリア
- (5)里山ゾーン：都市計画区域外のエリア

景観重点地区

特に貴重な下田まち遺産が集積している地区を景観重点地区として設定します。

候補地区：ペリーロード沿道地区

景観重点地区は、今後随時指定していきます。なお、候補地区については、関係者の合意を得て、早期の指定を目指します。

また、景観重点地区のうち、住民等の合意が得られた地区については、都市計画法に基づく景観地区への移行を進めていきます。景観地区に指定すると、建築物の形態・意匠の制限内容について、市長の認定（認定証の交付）が必要となり、より確実な景観形成が可能となります。

< 景観計画における区域設定の概念図 >

3

良好な景観の形成に関する方針

【法第8条第3項関係】

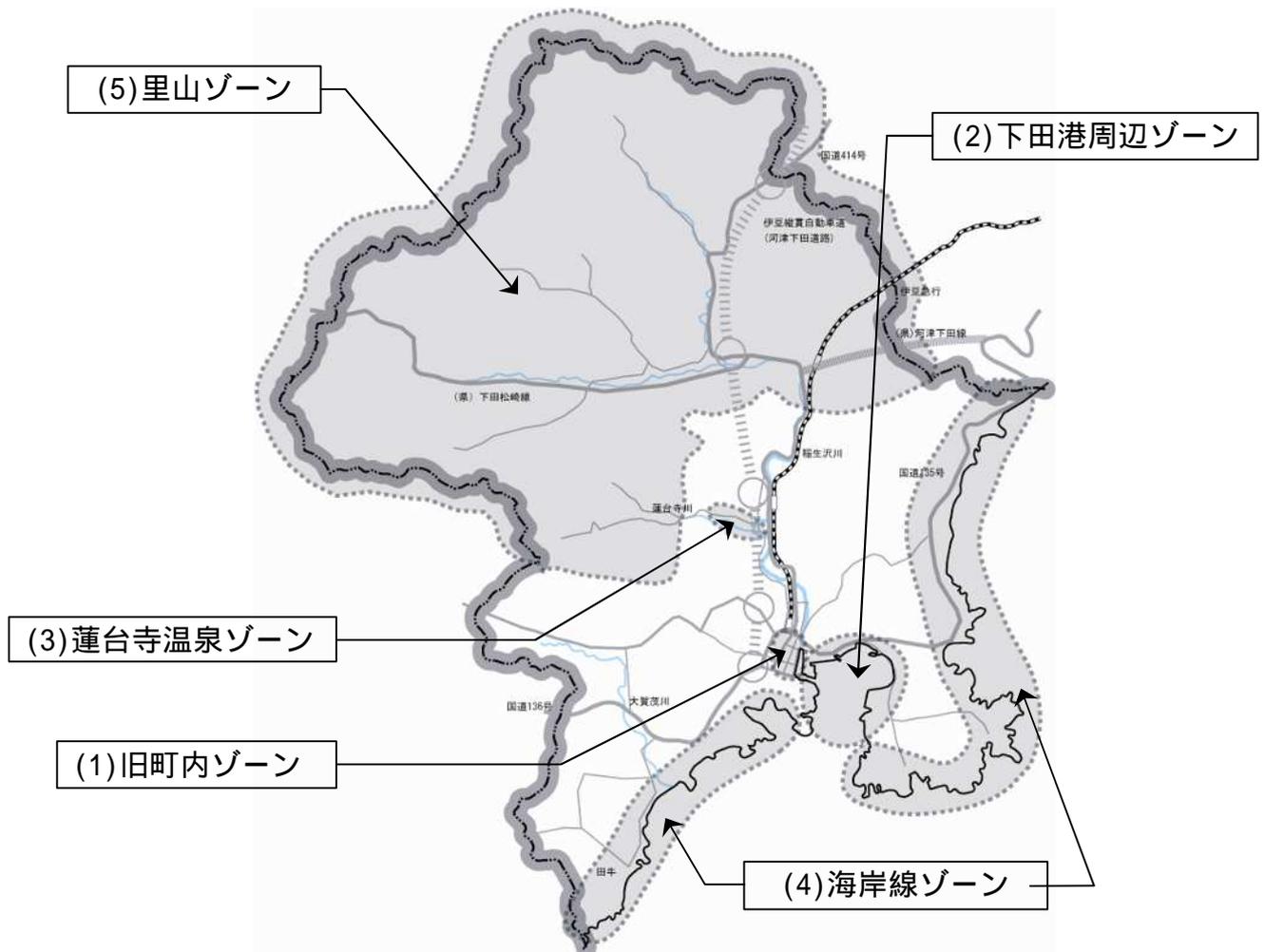
1) 基本理念

“下田まち遺産を未来へ”

今ある“まち遺産”を絶やすことなく、
新たな“まち遺産”を創り出し、
未来に活かすための計画です。

2) 景観誘導ゾーンの方針

“下田まち遺産”が多く、下田の特徴を醸し出している下記の5つの地域を「景観誘導ゾーン」として、市民の皆さんの理解と協力のもと、まち遺産の維持・保存・創出に力を入れていきます。



< 景観誘導ゾーン位置図 >

(1) 旧町内ゾーン

特 長

下田が歩んできた歴史や下田の文化が凝縮しており、市民生活の中心的地域となっています。

未来に活かしたい“まち遺産”

- 下田を象徴する下田太鼓祭り・黒船祭
- 伝統的な伊豆石造り、なまこ壁の建造物
- 町立てによる町割り・旧町名
- 開国の舞台となった了仙寺・長楽寺
- 下田八幡神社をはじめとする神社・仏閣 など

景観形成の目標

下田太鼓祭りが似合うまちなみの形成

旧町内の歴史・文化の象徴、市民の元気の源が下田太鼓祭りです。数百年の伝統と市民の熱き思いを継承し、まちの活気を維持・向上していくためには、下田太鼓祭りが似合うまちなみを形成していく必要があります。

景観形成の方針

- 下田太鼓祭り・黒船祭などの伝統的な祭り・行事を後世に引き継いでいきます。
- 下田の歴史を伝えるなまこ壁・伊豆石造りの建造物や神社・仏閣等を大切にします。
- 下田太鼓祭りの舞台にふさわしいまちなみを形成します。



(2) 下田港周辺ゾーン

特 長

開国の幕開けなど数々の歴史の舞台となった港であり、漁業・流通の玄関口、観光の拠点となっています。

未来に活かしたい“まち遺産”

- 今村伝四郎・吉田松陰にまつわる歴史的資産
- 開国の舞台となった玉泉寺
- 開国の歴史とも関連が深い弁天島・毘沙子島
- 港の背景となる武山・寝姿山
- 歴史を思い起こさせるハリスの小径・松陰の小径
- 市民や観光客の憩いの場となっているまどが浜海遊公園
- 開国の歴史をモチーフにした遊覧船「黒船」 など

景観形成の目標

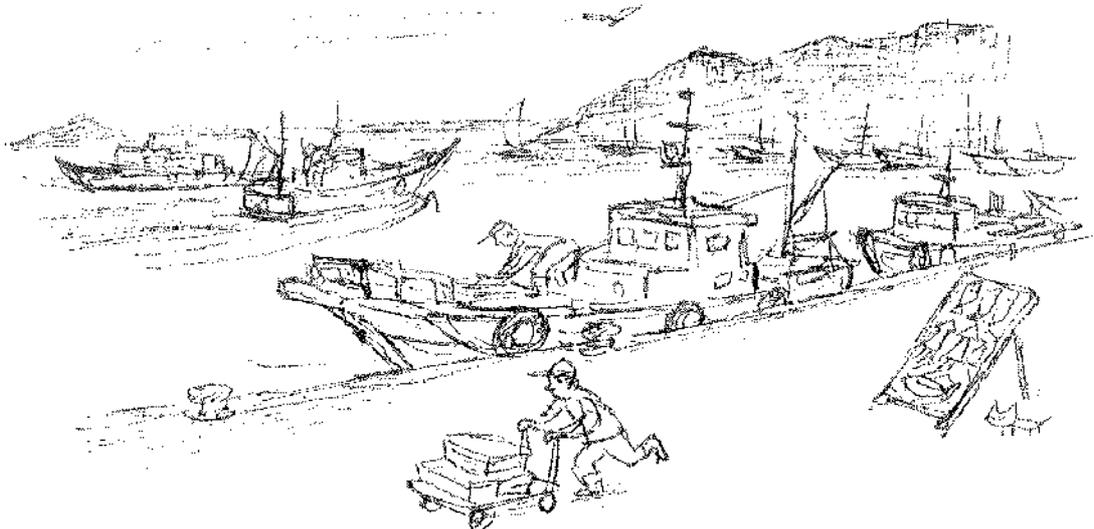
歴史ある港を感じられる景観、

港を演出するまちなみの形成

下田港周辺は、開国のまち下田、海のまち下田を印象づける重要な場所です。物流・漁業の玄関、観光の拠点として、下田港周辺の魅力を高めていくためには、歴史ある港を感じられる景観、港を演出するまちなみを形成していくことが必要です。

景観形成の方針

- 開国にまつわる資源を大切にし、開国の港としての演出を図ります。
- 港の借景となっている自然や緑を守り、大切にします。
- 歴史性を重視し、落ち着いたある海辺のまちなみを形成します。



(3) 蓮台寺温泉ゾーン

特 長

吉田松陰ゆかりの地であり、古くから栄えた湯治場としての情緒が残る温泉地です。

未来に活かしたい“まち遺産”

- 豊富で良質な温泉
- 地域の歴史を物語る吉田松陰寓寄処
- 伝統的な伊豆石造り、なまこ壁の建造物
- 湯のまちを印象づける湯の華小路
- 自然豊かな蓮台寺川の流れ・水辺 など

景観形成の目標

昔ながらの湯治場の雰囲気大切にしたい

情緒あふれるまちなみの形成

蓮台寺温泉は、下田を代表する由緒ある温泉地です。およそ千三百年に及ぶ歴史、古くからの温泉地としての魅力を大切にし、下田の宿泊拠点として活性化していくためには、昔ながらの湯治場の雰囲気を大切にしたい情緒あふれるまちなみを形成していくことが必要です。

景観形成の方針

- 吉田松陰寓寄処や広台寺などの地域の歴史を物語る資源、なまこ壁・伊豆石造りの民家等を大切にします。
- 温泉の豊かさを演出し、湯の華小路などの魅力を高めます。
- 歴史的資源や建造物、由緒ある温泉旅館などが主役のまちなみを形成します。



(4) 海岸線ゾーン

特 長

海辺では海水浴、ヨット、釣などの活動が営まれ、美しく変化に富んだ海岸線や漁港が形成されています。

未来に活かしたい“まち遺産”

- マリンスポーツ等でにぎわう白浜、吉佐美などに代表される白い砂浜
- 美しく変化に富んだ爪木崎、恵比須島などの海岸線
- 四季を彩る水仙、アロエ、ハマユウなどの群生地や自生地
- 昔ながらの佇まいが残る板戸港、須崎港などの漁村
- 地域の歴史を物語る白浜神社などの歴史的資源 など

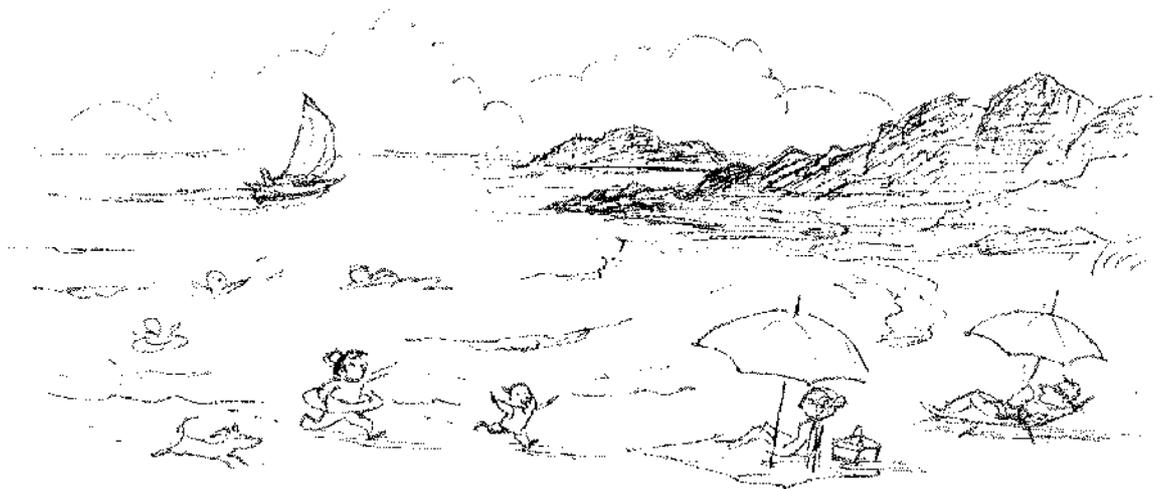
景観形成の目標

白い砂浜や美しい海岸が映える海辺と漁村景観の形成

海岸線は、地形や自然環境が多様であり、そこから生み出される魅力も満載です。海と深い関わりのある豊かな暮らしを大切にしていくためには、昔ながらの佇まいや自然を活かした味わい深い漁村景観を形成していくことが必要です。また、マリンレジャー・マリンスポーツのメッカとしての活気とにぎわいを維持・増進していくためには、白い砂浜や美しい海岸が映える海辺とそれと調和したまちなみを形成していくことが必要です。

景観形成の方針

- 白い砂浜、美しい海岸をきれいに保ちます。
- 海岸線のハマユウ、野水仙、ハマボウなどの自生地等を守ります。
- 特長的な漁村の風景を維持します。
- 海辺の景観や周囲の自然景観を阻害することなく、海辺のまちのにぎわいが感じられるまちなみを形成します。



(5) 里山ゾーン

特 長

稲生沢川・稲梓川の清らかな流れを中心に、周辺の緑に囲まれた田園が広がっています。

未来に活かしたい“まち遺産”

- 清らかな稲生沢川・稲梓川の流れ・水辺
- 稲梓川沿いの昔ながらの田園風景
- 周囲の緑豊かな山々・山並み
- 地域のシンボルとなっている男岩・女岩などの地形
- 地域の歴史を物語る深根城跡 など

景観形成の目標

豊かな里山・水辺・田園と調和した

魅力的な農村景観の形成

市域北部の稲生沢川・稲梓川を中心とする地域は、のどかでうるおいのある農村環境が形成されています。人々の暮らしと自然が共存しつつ、都会から来る人々にとっても魅力的な地域となるよう、豊かな里山・水辺・田園と調和し、バランスのとれた農村景観を形成していくことが必要です。

景観形成の方針

- 川の流れをきれいに保ち、水辺の自然環境を守ります。
- 緑豊かな里山を維持し、それらを活用した活動を大切にします。
- 豊かな自然と調和し、身近に接することができる親水空間をつくります。
- 里山・田園に溶け込むような家なみ、佇まいとします。



3) 景観重点地区の方針

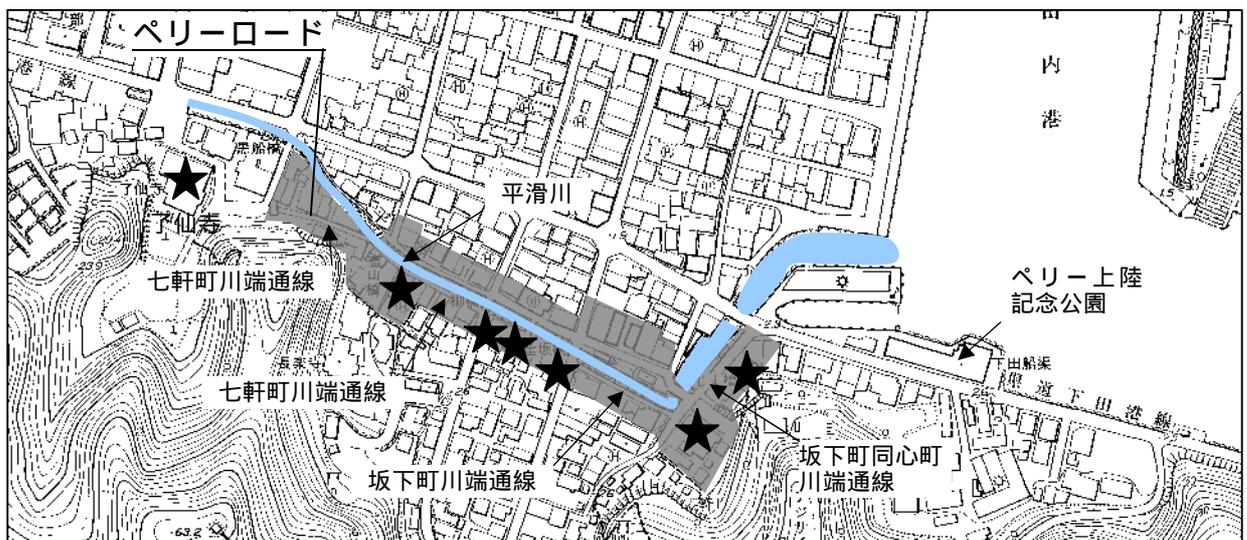
景観誘導ゾーンの中で特に貴重な“下田まち遺産”が集積している地区を「景観重点地区」として、景観のより一層の維持、保存に力を入れていきます。

景観重点地区の指定に向けて検討中の候補地区は、下図に示すとおりです。

< 候補地区の位置図 >



< 候補地区：ペリーロード沿道地区区域図 >



< 凡例 >

- | | |
|---|---|
|  |  |
| 候補地区の範囲 | 歴史的な建造物(下田まち遺産候補) |

特 長

- 江戸時代の同心町、大工町、弥治川町、坂下町、七軒町の一部にあたる地区で、役人や船宿・漁業等を営む人々が住んでいました。
- 地区周辺には、了仙寺や長楽寺などの開国の表舞台となった寺院等が点在しています。
- 嘉永7年（1854年）に、ペリー提督が軍楽隊を率い行進した歴史にちなみ「ペリーロード」と呼ばれています。
- ペリーロードは、敷石やガス灯などの整備や平滑川の両岸へのヤナギ並木の植栽により、歴史的なまちなみの整備が進められており、観光スポットとしてにぎわっています。

未来に活かしたい“まち遺産”

- 伝統的な伊豆石造り、なまこ壁の建造物
- 開国の舞台となった了仙寺
- 歴史的雰囲気のある平滑川、ペリーロード

景観形成の目標

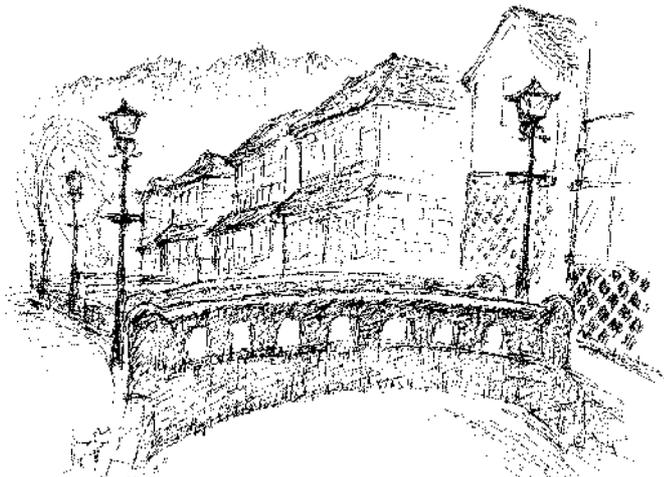
ペリーが歩いた幕末の歴史を

思い起こさせるまちなみの形成

“下田まち遺産”を確実に守り、有効に活用しつつ、“下田まち遺産”に調和した景観誘導を徹底し、ペリーが歩いた幕末の歴史を思い起こさせるまちなみを形成していきます。

景観形成の方針

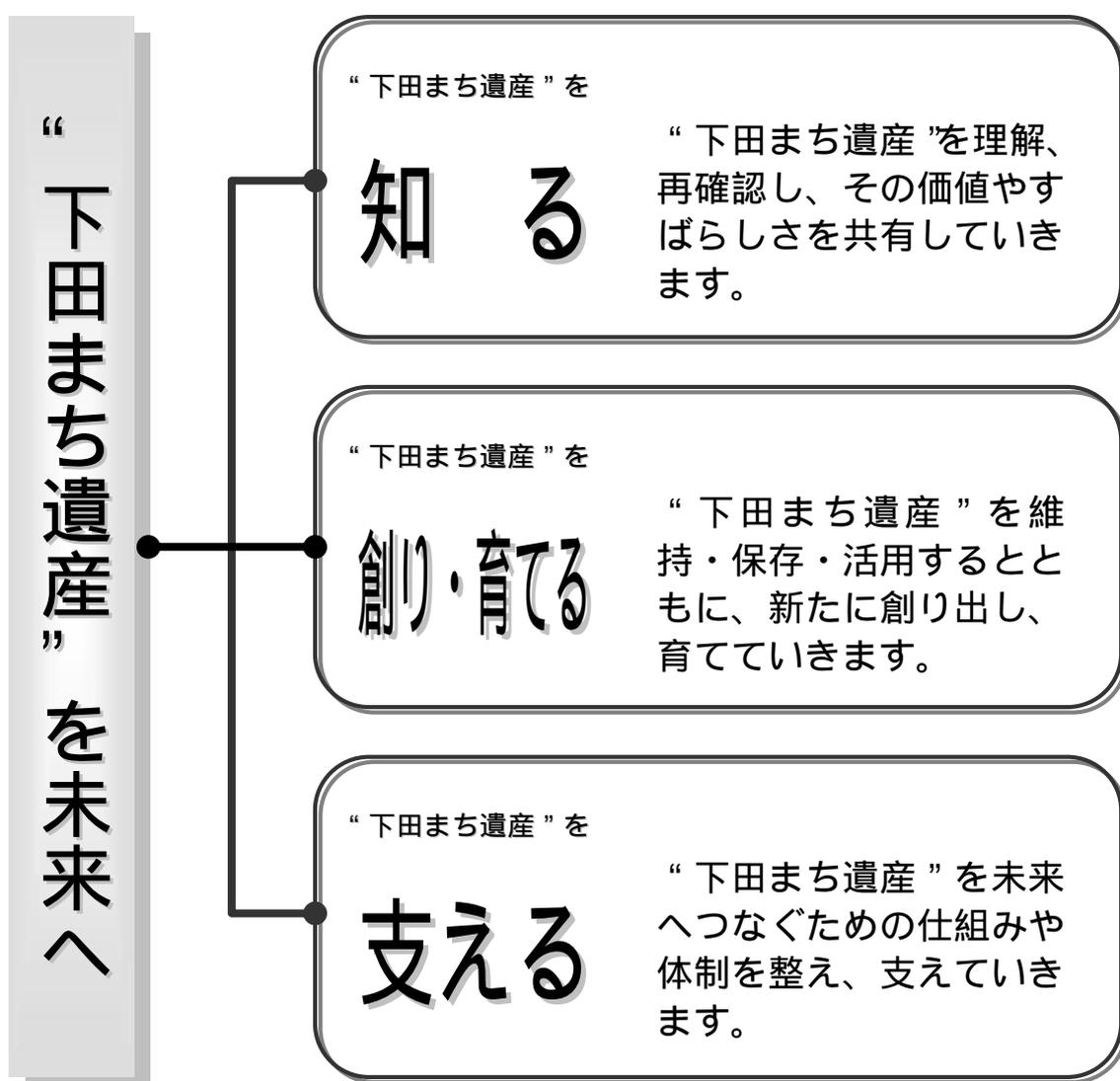
- 旧澤村邸などのなまこ壁・伊豆石造りの建造物については、保存・活用を進めます。
- 建築物等については、なまこ壁・伊豆石造りの建造物との調和に配慮した意匠形態・色彩等とします。
- 電柱等の工作物については、歴史的なまちなみを壊さないように配慮します。



4) 協働による景観まちづくりの推進に関する方針

“下田まち遺産”を未来へつなげていくため、「知る」「創り・育てる」「支える」という行動を市民・企業・行政の協働のもとに実践していきます。

特に、まち遺産が数多く存在する「景観誘導ゾーン」、貴重なまち遺産が集積している「景観重点地区」において、重点的に推進していきます。



(1) “下田まち遺産”を知るために

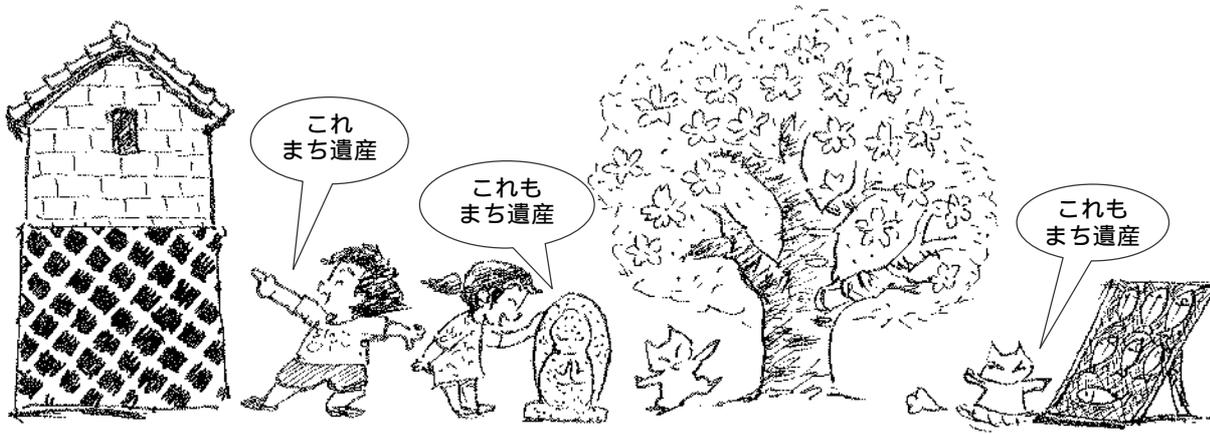
“下田まち遺産”に関する情報（まち遺産マップ、資料）を発信し、市民全体の理解を深めていきます。

“下田まち遺産”の保存、活用の必要性を、まち歩きや講演会、学習会などを通じて、理解、認識していきます。



< 下田市無形文化財 加増野 報本寺 山随権現祭幡廻し >

まち遺産について学び、受け継いでいこう



(2) “ 下田まち遺産 ” を創り・育てるために

現在ある海、山、川などの自然景観を維持・管理し、次の世代に引き継いでいくために、市民・企業との協働によって、自然植生の保全や自然環境の復元への取り組み、草刈り、枝うち、清掃、美化などの活動を進めていきます。

歴史的な建造物を維持・保存していくために、市民・企業との協働によって、有効活用の方向性をさぐり、実践していきます。

市民・企業との協働によって、地域に根付いた祭りや伝統行事を充実、活性化していきます。そして、若い人たちが引き継ぎやすくなるような環境づくりを進めていきます。

新たなまち遺産となる可能性のある、個人・団体の活動や下田らしい建物の建築などを、奨励、バックアップしていきます。



(3) “下田まち遺産”を支えるために

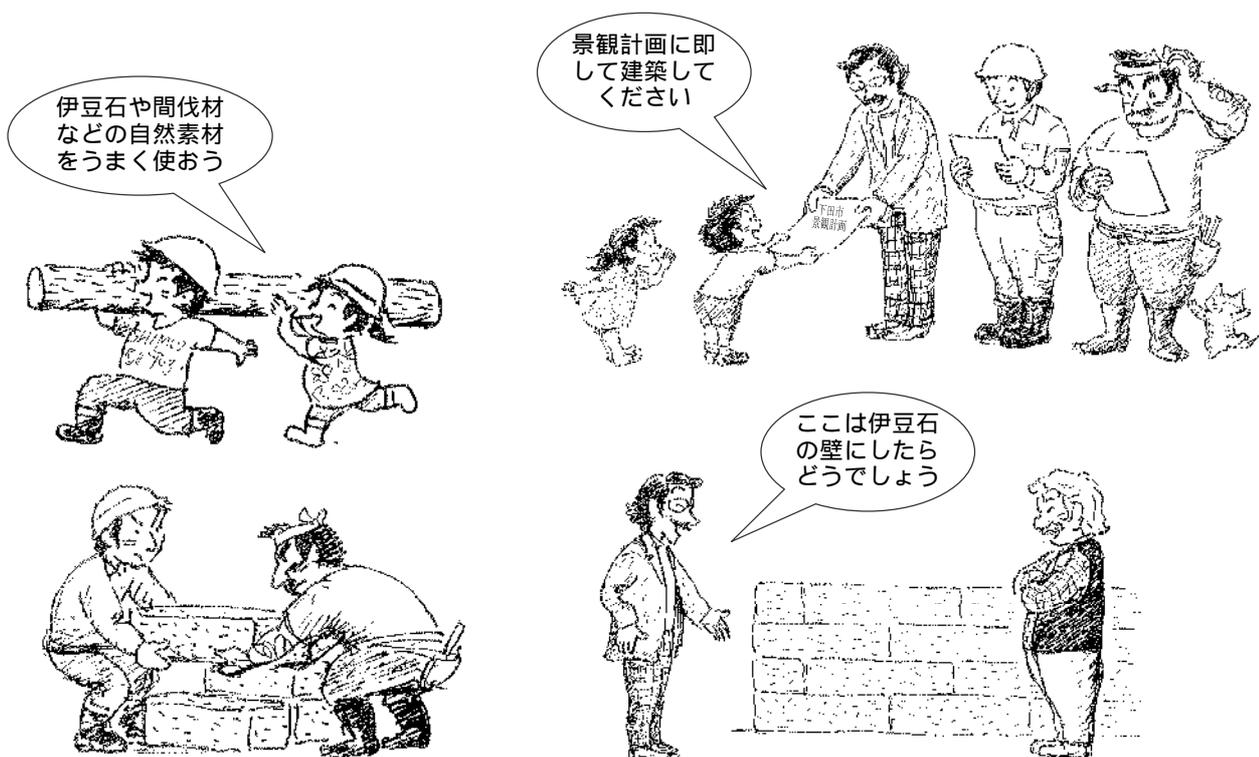
自然・文化・暮らしに関連する下田まち遺産を守り・創り・育てる活動を奨励、サポートしていくための仕組みをつくっていきます。

今残っている歴史的な建造物がなくなならないよう、復元や修復、活用を行っていくための支援体制や、伊豆石などの自然素材の有効活用を進めていくための仕組みを整えていきます。

下田まち遺産と、今後新たに増改築、新築される建築との調和が必要です。そのため、建築主、建築士、工務店等に対し、景観計画に即した建築をしてもらうよう景観形成基準等を示し、景観づくりを誘導していきます。(具体的な景観誘導方法は「行為の制限に関する事項」に示します。)

住みやすい住環境づくりを進めていくため、まち遺産を大切にしたい景観形成や身近な景観まちづくりが実践できる仕組みをつくっていきます。

下田市民だけではなく下田を訪れる人々にも、積極的に景観まちづくりに参加してもらえるような仕組みをつくっていきます。



4

行為の制限に関する事項

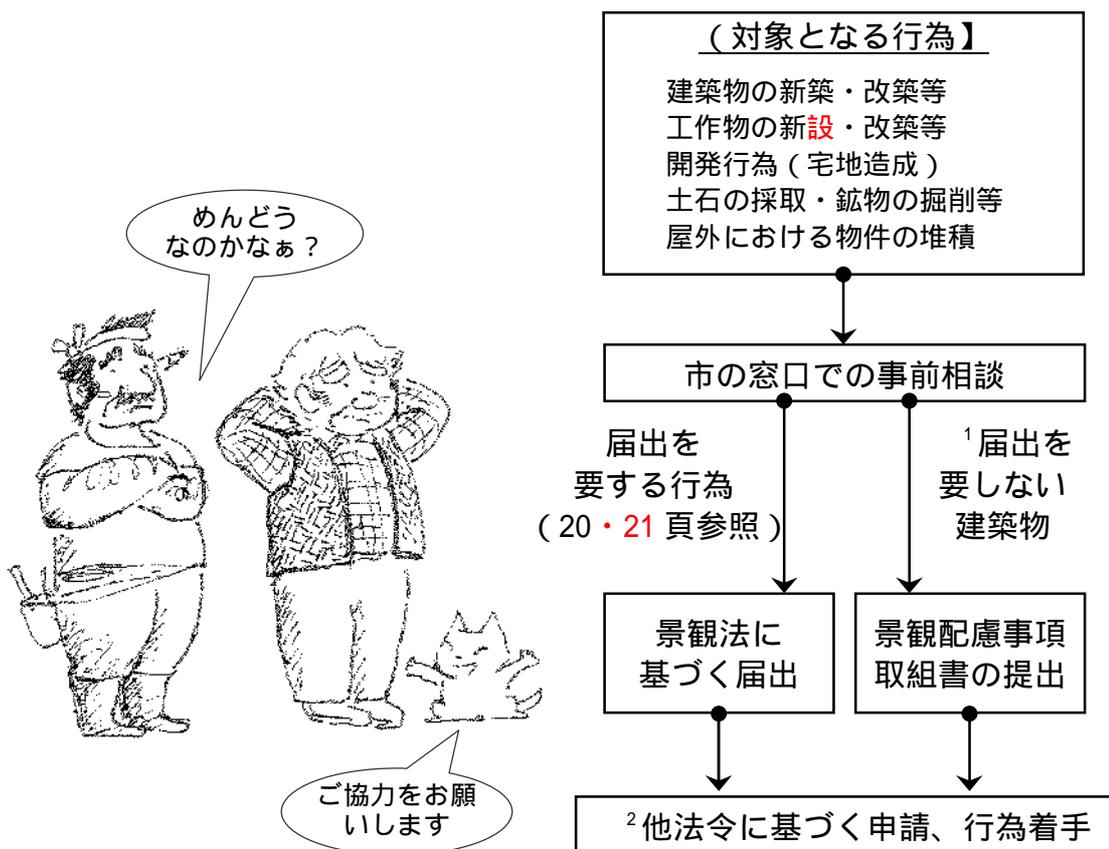
【法第8条第2項第2号関係】

1) 基本的な考え方

下田に携わるすべての人は、“下田まち遺産”に配慮し、良好な景観を形成していくため、市の窓口（景観担当課）へ事前に相談したうえで、市域全域、景観誘導ゾーン、景観重点地区のそれぞれに定めた一定規模を超える行為（20・21頁）については、景観法に基づく届出を行うこととします。

また、届出の対象とならない延床面積 10 m²を超える建築物（景観重点地区は届出の対象になります）については、景観配慮事項取組書を提出（36頁）することとします。

< 景観法の届出及び景観配慮事項取組書の提出の基本的な流れ >



¹ 延床面積 10 m²を超える建築物（景観重点地区は届出の対象となります）

² 他法令に基づく申請とは、建築確認申請、開発行為の許可申請、宅地造成に関する工事の許可申請等を示します。

2) 景観法に基づく届出対象行為

市域全域及び景観誘導ゾーンでは、景観への影響力のある行為を的確に景観誘導していくため、下表に示す規模の各種行為を届出対象とします。一方、景観重点地区においては、特に貴重な“下田まち遺産”が集積しており、重点的に景観誘導していくため、小規模な行為についても届出対象とします。また、下表に示す建築物及び工作物を特定届出対象行為（変更命令の対象となる行為）とします。（変更命令は、形態意匠<色彩・素材を含む>の制限に適合しないものが対象となります。）

なお、届出行為のうち、周囲の景観に影響が及ぶ大規模なものについては説明会の開催が必要となる場合があります。

景観法に基づく届出対象行為

| 行為の種類 | | 届出を要する規模 | | |
|-------------------------------|--|--|--|--|
| | | 市域全域 (景観誘導ゾーン、景観重点地区以外) | 景観誘導ゾーン | 景観重点地区 |
| 建築物 | 建築物 (沿道型商業施設を除く) | 高さ 13m 超又は 延床面積 500 m ² 超 | 高さ 10m 超又は 延床面積 300 m ² 超 | 延床面積 10 m ² 超 |
| | 沿道型商業施設 | 敷地面積 500 m ² 超 又は 延床面積 250 m ² 超 | 敷地面積 300 m ² 超 又は 延床面積 150 m ² 超 | |
| 工作物 | ・鉄筋コンクリート造の柱、 鉄柱・木柱類 | 高さ 15m 超 | 高さ 15m 超 | 高さ 3m 超 |
| | ・送電鉄塔類 | 届出対象外 | 高さ 15m 超 | |
| | ・煙突類 | 高さ 13m 超 | 高さ 6m 超 | |
| | ・記念塔類 | | 高さ 4m 超 | |
| | ・高架水槽、サイロ、物見塔類 | | 高さ 8m 超 | |
| | ・エレベーター類 ・遊戯施設(コースター等) ・製造施設、貯蔵施設類 | 高さ 13m 超又は 築造面積 500 m ² 超 | 高さ 10m 超又は 築造面積 300 m ² 超 | 高さ 3m 超又は 築造面積 10 m ² 超 |
| | ・擁壁 | 高さ 5m 超 | 高さ 2m 超 | 高さ 1m 超 |
| | ・法面、垣、柵、塀類 | 高さ 5m 超 | 高さ 2m 超 | 高さ 1m 超 |
| | ・高架道路、高架鉄道、橋梁類 | 幅員 13m 超又は 高さ 5m 超 | 幅員 10m 超又は 高さ 3m 超 | 幅員 10m 超又は 高さ 3m 超 |
| | ・索道施設(ロープウェイ等) | 高さ 20m 超 | 高さ 13m 超 | 高さ 13m 超 |
| ・太陽光発電設備・風力発電設備類 | 高さ 13m 超又は 設置面積 500 m ² 超 | 高さ 10m 超又は 設置面積 300 m ² 超 | 高さ 3m 超又は 設置面積 10 m ² 超 | |
| 開発行為(宅地造成) | | 面積 2,000 m ² 超 | 面積 1,000 m ² 超 | 面積 300 m ² 超 |
| 土地の開墾、土石の採取、鉋物の掘削その他の土地の形質の変更 | | 面積 2,000 m ² 超 | 面積 1,000 m ² 超 | 面積 300 m ² 超 |
| 屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積 | | 敷地内の堆積面積の 合計 2,000 m ² 超又は 堆積の高さ 5m 超 | 敷地内の堆積面積の 合計 1,000 m ² 超 又は 堆積の高さ 3m 超 | 敷地内の堆積面積の 合計 300 m ² 超又は 堆積の高さ 3m 超 |

- ・ 「建築物」は、建築基準法第 2 条第 1 号に規定する建築物の新築、増築、改築、若しくは移転、外観の過半を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更（増築又は改築にあたっては、増築後、改築後に該当することになるものを含む。）をするもので、表に示す規模を対象とする。
 - 「沿道型商業施設」とは、建築基準法第 42 条第 1 項に規定する道路の沿線に建築されるもので、飲食施設、量販店、複合商業施設、コンビニエンスストア、ペットショップ、ゲームセンター、パチンコ店その他の不特定多数の利用が見込まれる商業施設及び娯楽施設とする。
 - 「沿道型商業施設」の「敷地面積」とは、沿道型商業施設及び沿道型商業施設に付帯する比較的大規模な駐車場並びに倉庫類も含んだ一団の面積とする。
- ・ 「工作物」は、表中に示すものの新設、増築、改築、若しくは移転、外観の過半を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更（増築又は改築にあたっては、増築後、改築後に該当することになるものを含む。）をするもので、表に示す規模を対象とする。
 - 「工作物（太陽光発電設備・風力発電設備類）」の「設置面積」とは、太陽光発電設備・風力発電設備類及び附属施設、作業道等を含む一団の面積とする。
- ・ 「開発行為」は、都市計画法第 4 条第 12 項に規定する開発行為とする。
- ・ 「宅地造成」は、宅地造成等規制法第 2 条第 2 号に規定するものとする。
- ・ 「土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘削その他の土地の形質の変更」は、自然公園法（昭和 32 年法律第 161 号）第 33 条第 1 項第 4 号、第 5 号及び第 6 号に規定する届出の対象行為その他これらに類する行為とする。
- ・ 「高さ」とは、傾斜地等を含む一団の敷地内において建設する建築物等が、地盤と接する場所の最も低い所から最も高い所までの高さとする。
 - 建築物の屋上部の塔屋又は建築物以外のもので壁面上の物がある場合は、高さを含むこととする。
 - 建築物等で動体部分を有する（風力発電施設等）場合は、動体部分（ブレード等）を含む最高位までを高さを含むこととする。

3) 景観法に基づく届出と景観配慮事項取組書の提出の概要と流れ

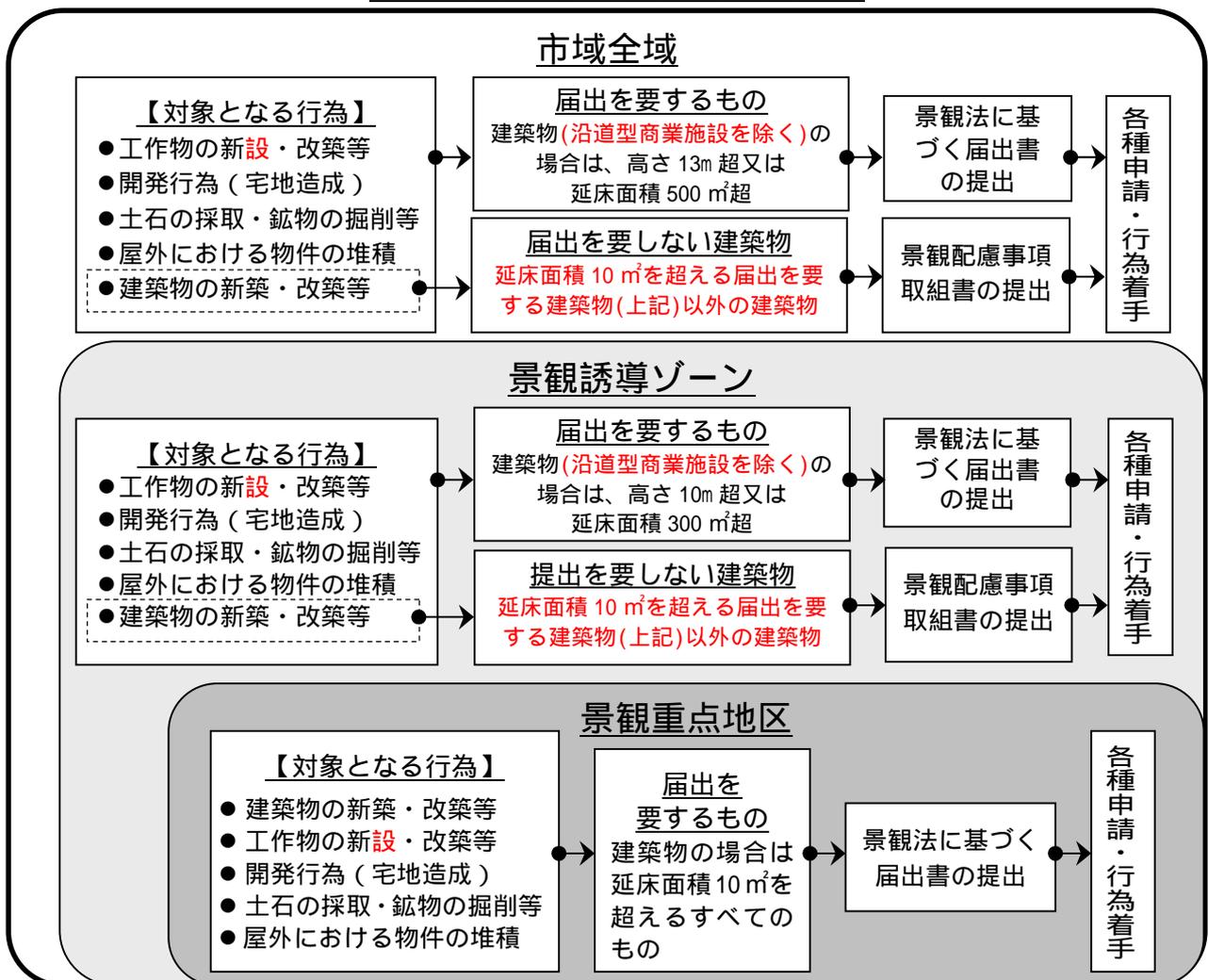


「景観法に基づく届出」は、届出対象行為に対する景観形成基準（24～35頁）を定め、その基準に適合していることを確認するために行うものです。適合の判断が難しい場合には、必要に応じて景観まちづくり市民会議の意見を参考にします。また、景観形成基準に適合していない場合には、行政と届出者との十分な協議のうえで、必要に応じて景観まちづくり審議会の意見を聴き、これを参考にして市長が、指導・勧告・変更命令を行います。届出は、「景観計画区域内行為の届出書」によって行うこととします。

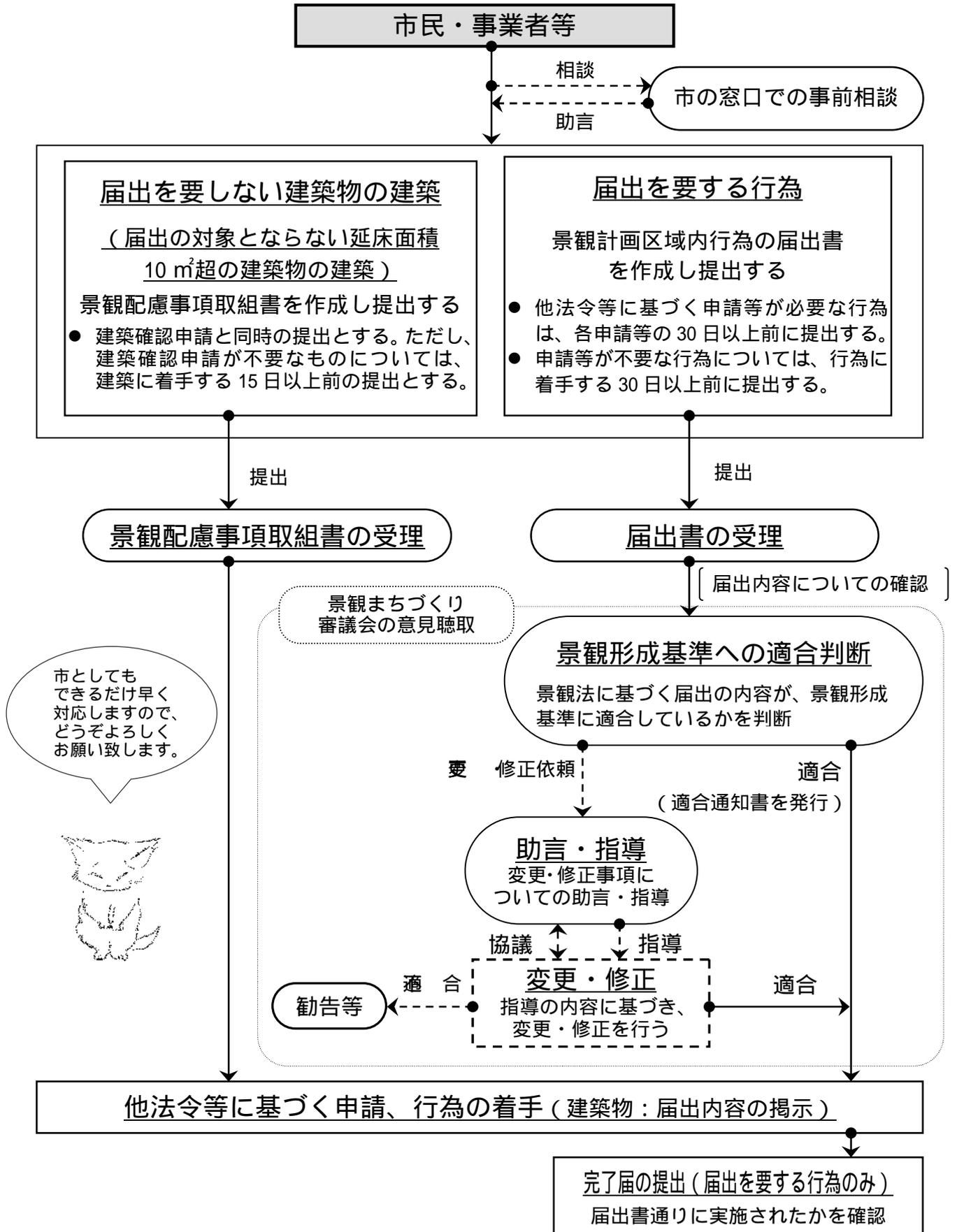
一方、「景観計画区域内行為の景観配慮事項取組書」は、届出の対象とならない延床面積 10㎡を超える建築物（景観重点地区は届出の対象となります）を建築する市民や事業者に対して、“下田まち遺産”への配慮や良好な景観形成を促すもので、36頁に示す視点を参考に、景観に配慮した事項を記入し、提出するという下田市独自の制度です。

なお、建築物の場合は、届出書及び取組書の内容をより多くの皆さんにPRするため、建築中の現場に掲示することとします。（取組書の場合は任意とします。）

< 区域別の届出、提出の概要 >



< 行為着手までの手続きの流れ >



4) 届出に対する景観形成基準

景観形成基準は、建築物の建築、工作物の建設などの行為が、下田まち遺産や周辺の景観と調和するように、配慮すべき事項を定めます。届出が必要な行為については、区域ごとに定められた景観形成基準を満たすように景観へ配慮することとします。

(1) 市域全域（景観誘導ゾーン、景観重点地区を除く地域）の景観形成基準

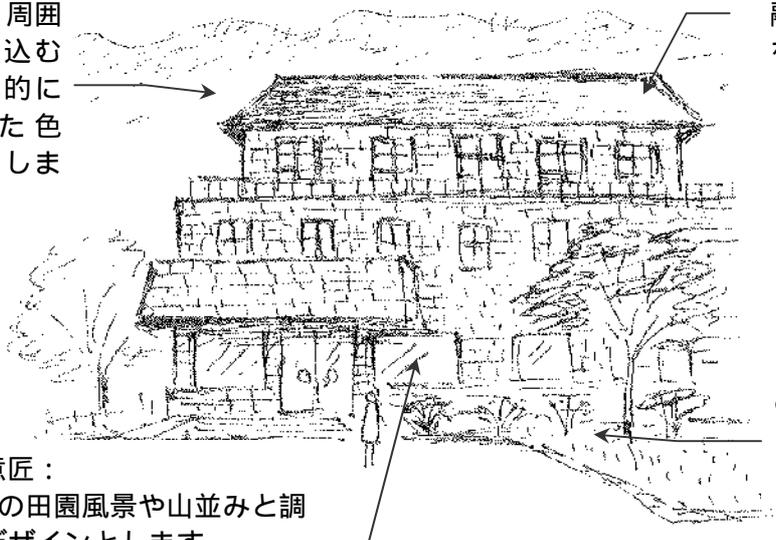
市域全域の景観形成基準は以下のとおりです。

建築物の景観形成基準

| 項目 | | 景観形成基準 |
|-----|-------|---|
| 建築物 | 高さ | ・周辺の山々やまちなみとの調和に配慮した高さとしてください。 |
| | 形態・意匠 | ・“下田まち遺産” となり得る地域の特長的な自然・歴史・文化・人の暮らしに関連する資源を尊重し、調和のとれた形態・意匠としてください。 ・室外に設ける設備など(太陽光発電設備・風力発電設備類を含む)は、通りから目立たないように工夫してください。 |
| | 色彩 | ・通りから外観が見える部分(看板類を含む)は、周りの自然や田園風景との調和に配慮した配色としてください。 |
| | 外構 | ・敷地内の空地は、緑化を図ってください。 |

届出内容の一例（景観形成基準について配慮したことを届出）

- 色彩：屋根、外壁については、周囲の緑に溶け込むように全体的に落ち着いた色彩・配色とします。



- 高さ：周囲の山々に融合するよう、高さを抑えます。

- 形態・意匠：
 - ・昔ながらの田園風景や山並みと調和したデザインとします。
 - ・室外の設備は、通りから見えない位置に設置します。

- 外構：道路との境界部には植樹帯を設けます。

このイラストは、モデルではありません。あくまでも一つの例を示したものです。

建築物以外の景観形成基準

| 項 目 | 景観形成基準 |
|---|---|
| 工作物 | <ul style="list-style-type: none"> ・できる限り周辺への圧迫感や威圧感を与えず、周辺の山々やまちなみと調和したものとしてください。 ・“下田まち遺産”になり得る地域の特長的な自然・歴史・文化・人の暮らしに関連する資源を景観的に阻害しないよう配慮してください。 ・周辺との調和に配慮した配色とってください。 ・太陽光発電設備・風力発電設備類は、原則、公共の場所(公道・公園・浜辺・眺望点等)から見えないような措置を講じてください。 ・太陽光発電設備・風力発電設備類の色彩は、低明度かつ低彩度などといった落ち着いたものを使用し、低反射でできるだけ模様が目立たないものにしてください。 |
| 開発行為 (宅地造成) | <ul style="list-style-type: none"> ・既存樹木がある場合には、その保全及び活用又は代替緑化などの措置を講じてください。 ・現状の形状を可能な限り活かし、長大な法面や擁壁が生じないように配慮してください。 |
| 土地の開墾 土石の採取 鉱物の掘削 その他の土地の形質 の変更 | <ul style="list-style-type: none"> ・採取地が周囲から目立たないように、採取位置及び採取方法を工夫するとともに、敷地内の既存樹木の保全や緑化などの措置を講じてください。 ・採取後及び採取中の景観が、周囲の景観と不調和にならないよう配慮してください。 ・採取後は、地域の自然植生と調和した緑化を行い、自然環境及び景観の復元を図ってください。 |
| 屋外における土石 廃棄物 再生資源 その他の物件の堆積 | <ul style="list-style-type: none"> ・屋外における物件の集積又は貯蔵は、周辺の景観を乱さないよう配置し、可能な限り高さを抑え、積み上げ方法等の工夫により、整然となるよう配慮してください。 ・周辺から目立たないように、緑化などによる工夫を施してください。 |

(2) 景観誘導ゾーンにおける景観形成基準

景観誘導ゾーンの景観形成基準は以下のとおりです。

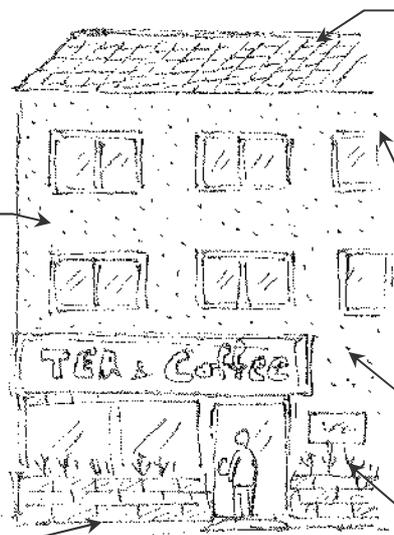
建築物の景観形成基準

【旧町内ゾーン】

| 項目 | | 景観形成基準 |
|-----|-------|---|
| 建築物 | 配置 | ・道路から見た時に、両隣の建築物と壁面の位置がそろうように配慮してください。 |
| | 高さ | ・昔ながらのまちの形態を守るため、周囲の建築物より突出する高さは避けてください。 |
| | 形態・意匠 | ・歴史性を意識した形態・意匠としてください。 ・屋上を設ける場合には、スカイラインを乱さない形状としてください。 ・室外に設ける設備など(太陽光発電設備・風力発電設備類を含む)は、道路等の公共空間から目立たないように工夫してください。 |
| | 色彩 | ・通りから外観が見える部分(看板類を含む)は、歴史的建造物等と調和した落ち着いたある配色としてください。 |
| | 素材 | ・通りから外観が見える部分は、周辺のまちなみと調和した違和感のない素材としてください。 |
| | 外構 | ・通りに面して垣又は柵を設置する場合は、閉鎖感のあるものは避けてください。 |

届出内容の一例

- 色彩：まち遺産が近くにあるので、屋根、外壁は、まち遺産の色彩に合わせて目立たない配色とします。
- 配置：道路境界線からの壁面の位置は両隣に合わせます。



- 高さ：昔ながらのまちの形態を守るため、周囲の高さと調和させます。

- 形態・意匠：
 - ・歴史的なまちなみを意識したデザインとします。
 - ・室外の設備は、通りから目立たない位置に設置します。

- 素材：外壁には、歴史的なまちなみを意識した素材を利用します。

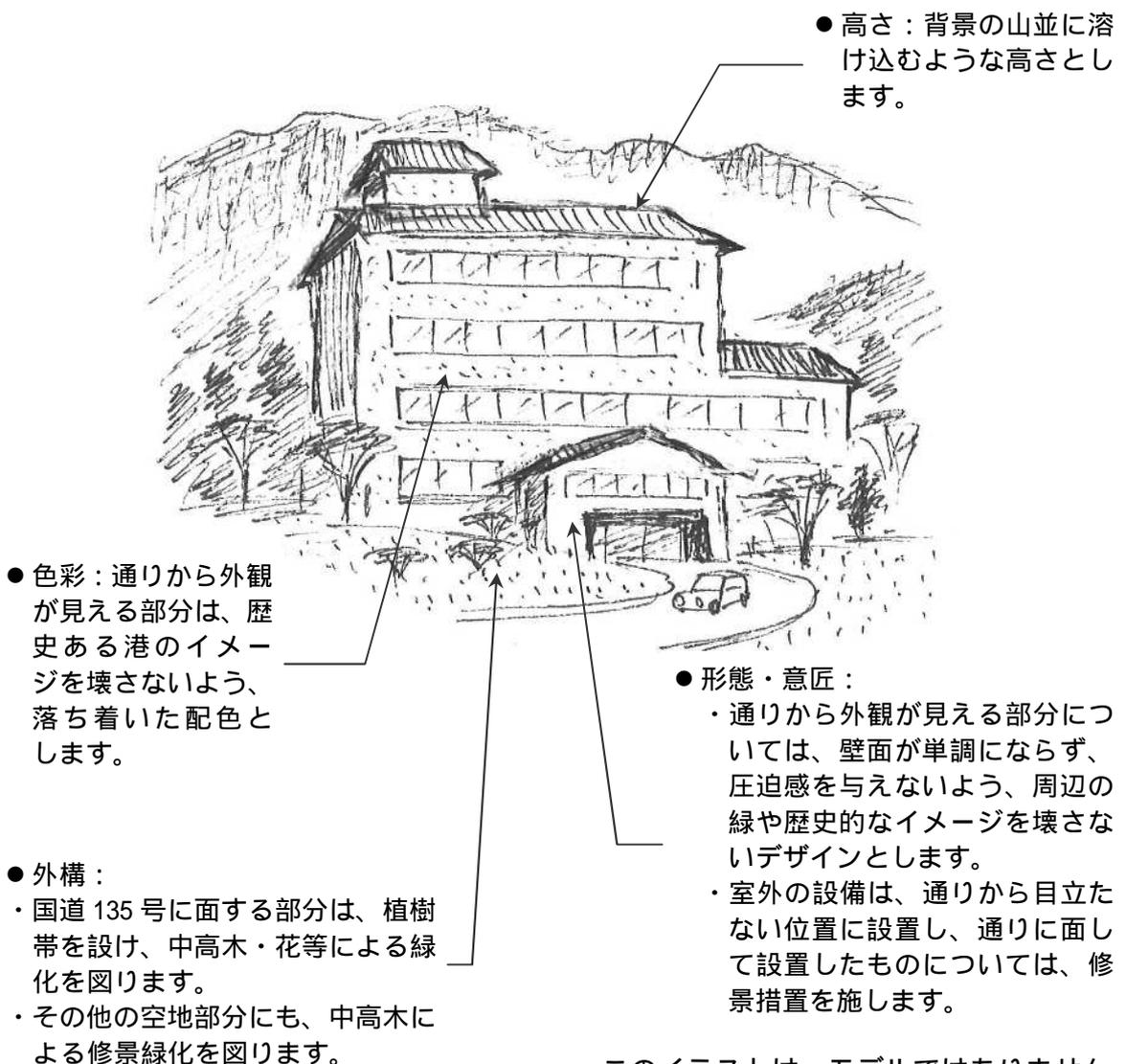
- 外構：通りに面している部分は、生垣とします。

このイラストは、モデルではありません。あくまでも一つの例を示したものです。

【下田港周辺ゾーン】

| 項目 | | 景観形成基準 |
|-----|-------|--|
| 建築物 | 高さ | ・背景の山並みとの調和に配慮し、突出する高さは避けてください。 |
| | 形態・意匠 | ・背景の山並みとの調和や開国の歴史ある港のイメージを尊重した形態・意匠としてください。 ・室外に設ける設備など(太陽光発電設備・風力発電設備類を含む)は、通りや港等から目立たないように工夫してください。 |
| | 色彩 | ・通りや港から外観が見える部分(看板類を含む)は、港の風景との調和に配慮した配色としてください。 |
| | 外構 | ・敷地内の空地は、緑化に努めてください。 ・国道 135 号に面する部分は、港にふさわしい中高木・花等による緑化に努めてください。 |

届出内容の一例



このイラストは、モデルではありません。
あくまでも一つの例を示したものです。

【蓮台寺温泉ゾーン】

| 項目 | | 景観形成基準 |
|-----|-------|---|
| 建築物 | 高さ | ・昔ながらのまちなみを守るため、周囲の建築物より突出する高さは避けてください。 |
| | 形態・意匠 | ・昔ながらの湯治場の情緒を意識した形態・意匠としてください。 ・屋上を設ける場合には、スカイラインを乱さない形状としてください。 ・室外に設ける設備など(太陽光発電設備・風力発電設備類を含む)は、通りから目立たないように工夫してください。 |
| | 色彩 | ・通りから外観が見える部分(看板類を含む)は、昔ながらのまちなみを意識した落ち着いたある配色としてください。 |
| | 素材 | ・通りから外観が見える部分は、周辺のまちなみと調和した違和感のない素材としてください。 |
| | 外構 | ・通りに面して垣又は柵を設置する場合は、昔ながらのまちなみと調和したものにしてください。 |

届出内容の一例

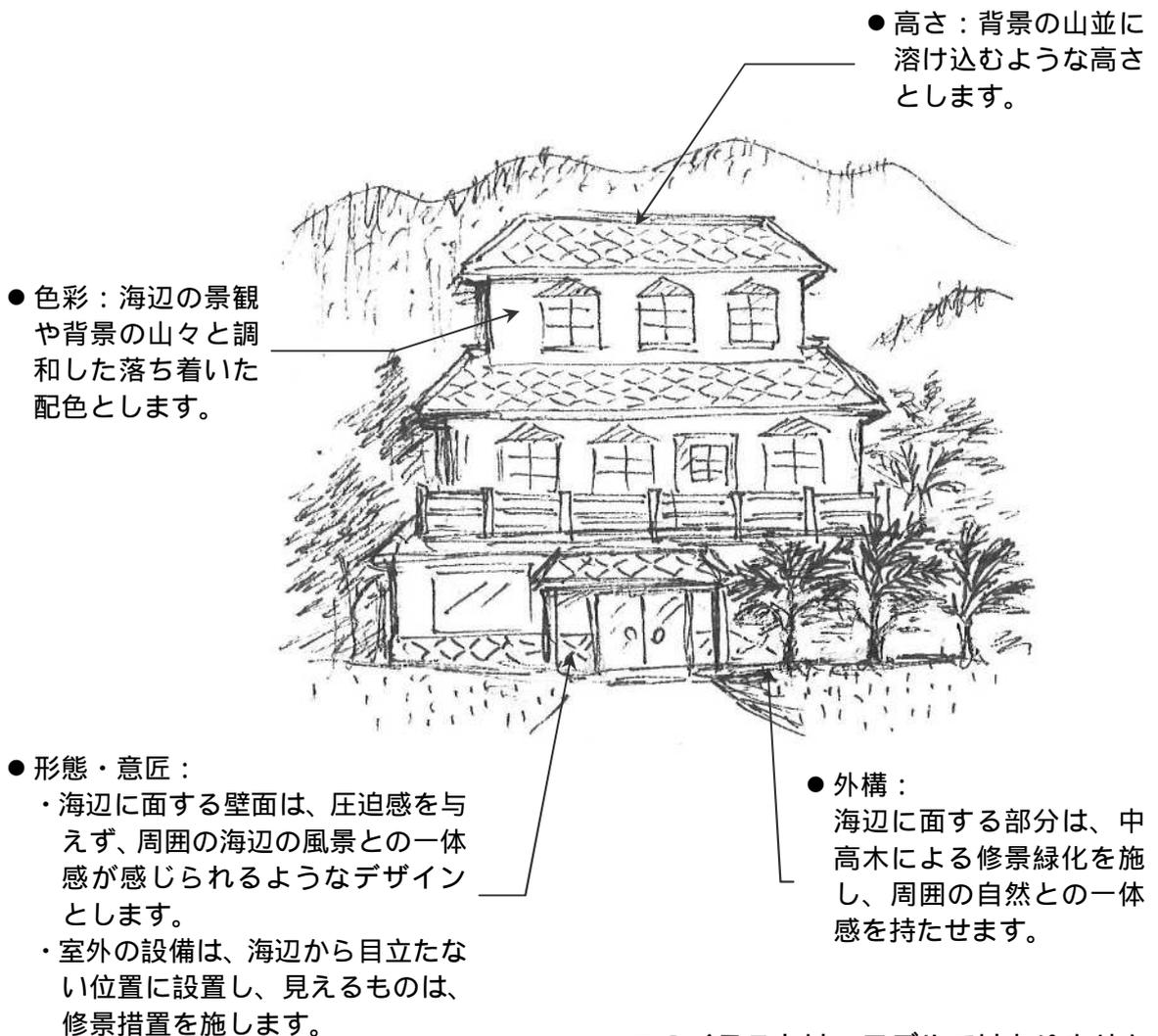
- 
- 高さ：昔ながらのまちなみと調和した高さとしします。
 - 形態・意匠：
 - ・昔ながらのまちなみとの調和を意識したデザインとします。
 - ・通りに面して設けた室外設備は、修景措置を施します。
 - 色彩：近くにまち遺産となる伝統的な建築物があるので、屋根、外壁は、まち遺産の色彩に合わせて目立たない配色とします。
 - 素材：建物のデザイン全体のバランスを考慮し、一部に自然素材を活用します。
 - 外構：通りに面している部分は、木製の柵とし、その周りに緑化を施します。

このイラストは、モデルではありません。
あくまでも一つの例を示したものです。

【海岸線ゾーン】

| 項目 | | 景観形成基準 |
|-----|-------|---|
| 建築物 | 高さ | ・背景の山並みや周囲のまちなみとの調和に配慮し、突出する高さは避けてください。 |
| | 形態・意匠 | ・背景の山並みや海辺の風景との調和に配慮した意匠・形態としてください。 ・室外に設ける設備など(太陽光発電設備・風力発電設備類を含む)は、通りや海辺等から目立たないように工夫してください。 |
| | 色彩 | ・通りから外観が見える部分(看板類を含む)は、海辺の風景との調和に配慮した配色としてください。 |
| | 外構 | ・敷地内の空地は、緑化に努めてください。 ・国道 135 号に面する部分は、海岸線にふさわしい中高木・花等による緑化に努めてください。 |

届出内容の一例



このイラストは、モデルではありません。
あくまでも一つの例を示したものです。

【里山ゾーン】

| 項目 | | 景観形成基準 |
|-----|-------|---|
| 建築物 | 配置 | ・河川に面する場合は、河川境界線からの壁面を後退し、河川側に空地等を確保してください。 |
| | 高さ | ・周囲の里山風景を阻害するような突出する高さは避けてください。 |
| | 形態・意匠 | ・里山の風景や水辺景観との調和を意識した形態・意匠としてください。 ・室外に設ける設備など(太陽光発電設備・風力発電設備類を含む)は、通りから目立たないように工夫してください。 |
| | 色彩 | ・通りから外観が見える部分(看板類を含む)は、里山の風景との調和に配慮した配色としてください。 |
| | 外構 | ・通りや河川に面して、垣又は柵を設置する場合は、閉鎖感のあるものは避けてください。 |

届出内容の一例

- 
- 高さ：周囲の里山との調和を意識した高さとしています。
 - 形態・意匠：
 - ・自然に囲まれた場所に立地することから、自然と調和したデザインとします。
 - ・室外設備は、通りや河川から見えない場所に設置します。
 - 配置：河川に面しているため、河川側は境界から後退しました。
 - 色彩：通りから外観が見える部分は、里山風景を阻害しないように、落ち着いた配色とします。
 - 外構：通りに面している部分は、緑化し、自然石を使用しました。
 - 外構：花壇をつくり竹壁としました。

このイラストは、モデルではありません。
あくまでも一つの例を示したものです。

建築物以外の景観形成基準

建築物以外の景観形成基準は、各ゾーン共通とします。

(工作物(太陽光発電設備・風力発電設備類)は除きます。)

| 項 目 | 景観形成基準 |
|---|---|
| 工作物 (太陽光発電設備・風力発電設備類は除く) | <ul style="list-style-type: none"> ・できる限り周辺への圧迫感や威圧感を与えず、周辺の景観と調和したものとしてください。 ・下田まち遺産が周辺若しくは背景にある場合は、まち遺産を阻害しないよう配慮してください。 ・周辺との調和に配慮した配色としてください。 ・鉄塔は、海岸や山並みなどの背景に調和した色彩としてください。 |
| 開発行為 (宅地造成) | <ul style="list-style-type: none"> ・既存樹木がある場合には、その保全及び活用又は代替緑化に努めてください。 ・周囲から目立たないように植栽を施してください。 ・現状の形状を可能な限り活かし、長大な法面や擁壁が生じないように配慮してください。 ・国道 135 号など主要な道路から見える位置に擁壁を設置する際は、擁壁面への植栽や法面への緑化などの工夫により、無機質にならないよう配慮してください。また、伊豆石や自然石の使用に努めるとともに、自然石調等の仕上げの工夫により、周辺景観との調和に配慮してください。 |
| 土地の開墾 土石の採取 鉱物の掘削 その他の土地の形質の変更 | <ul style="list-style-type: none"> ・採取地が周囲から目立たないように、採取位置及び採取方法を工夫するとともに、敷地内の既存樹木の保全や緑化などの措置に努めてください。 ・採取後及び採取中の景観が、周囲の景観と不調和にならないよう配慮してください。 ・採取後は、地域の自然植生と調和した緑化を行い、自然環境及び景観の復元に努めてください。 |
| 屋外における土石 廃棄物 再生資源 その他の物件の堆積 | <ul style="list-style-type: none"> ・屋外における物件の集積又は貯蔵は、周辺の景観を乱さないよう配置し、可能な限り高さを抑え、積み上げ方法等の工夫により、整然となるよう配慮してください。 ・周辺から目立たないように植栽を施すなどの工夫を行ってください。 |

景観誘導ゾーンでの工作物(太陽光発電設備・風力発電設備類)の景観形成基準は、以下の通りとします。

| 項 目 | 景観形成基準 |
|--------------------------|---|
| 工作物 (太陽光発電設備・風力発電設備類) | <ul style="list-style-type: none">・景観を阻害する場所(尾根線上・丘陵地・高台・海岸線沿い等)での設置は避けてください。・公共の場所(公道・公園・浜辺・眺望点等)から、配置の工夫や植栽などにより見えない措置を講じてください。・下田まち遺産が周辺若しくは背景にある場合は、まち遺産を阻害しないような措置を講じてください。・色彩は、低明度かつ低彩度などといった落ち着いたものを使用し、低反射でできるだけ模様が目立たないものにしてください。 |

(3) 景観重点地区の景観形成基準

景観重点地区の景観形成基準の例を以下に示します。

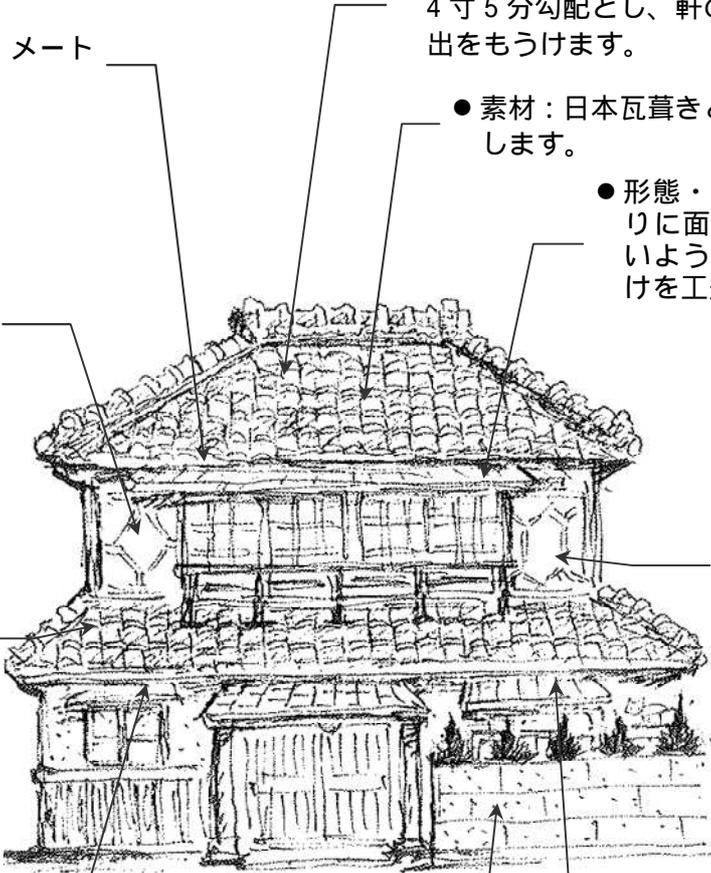
なお、景観重点地区においては、地区の景観特性を活かしたまちなみ形成を進めるため、関係者等からなる景観まちづくり推進組織を設立することができ、景観まちづくり審議会の同意のもとで、景観形成基準に即した地区独自の景観ガイドライン及び建築物に関する助成基準を定めることができるものとします。助成基準を定めた場合には、基準に適合した建築物の新築・改築・修繕等に掛かる費用の一部について、市から助成を受けられます。

建築物の景観形成基準

旧町内ゾーンで景観重点地区を指定した場合の例

| 項 目 | | 景観形成基準 |
|-------------|-------|---|
| 建 築 物 | 配置 | ・道路から見た時に、両隣の建築物と壁面の位置がそろうように配慮してください。 |
| | 高さ | ・周囲の建築物より突出する高さは避けてください。 |
| | 形態・意匠 | <ul style="list-style-type: none"> ・歴史性を重視した形態・意匠としてください。(勾配屋根や和風調など) ・屋上を設ける場合には、隣接する建築物との連続性に配慮し、スカイラインを乱さない形状としてください。 ・屋外に設ける設備は、通りから目立たない位置に設けるか、建築物本体や周辺に調和するよう格子で囲うなどの修景措置を工夫してください。 ・太陽光発電設備を設置する場合には、屋根と一体型のものにしてください。やむを得ない場合は、通りから目立たないように、周囲の景観や屋根との調和に配慮した色彩・形状としてください。 ・電線が通りに面した部分に設置されないように、配線の取り付けを工夫してください。 |
| | 色彩 | ・通りから外観が見える部分(看板類を含む)は、歴史的建造物等と調和した落ち着いた色合いになるような配色を用いてください。 |
| | 素材 | ・通りから外観が見える部分は、周辺のまちなみと調和した、違和感のないものとしてください。 |
| | 外構 | ・通りに面して、垣又は柵を設置する場合は、閉鎖感のあるものは避けてください。 |
| | | |

届出内容の一例

- 
- 高さ：軒高は7メートルとします。
 - 形態・意匠：屋根勾配は4寸5分勾配とし、軒の出をもうけます。
 - 素材：日本瓦葺きとします。
 - 形態・意匠：電線が通りに面して設置されないよう、配線の取り付けを工夫します。
 - 色彩：通りから見える外観の色彩は、伊豆石との調和を図り、基調色を落ち着いた灰色系とします。
 - 形態・意匠：屋外に設ける設備は、通りから目立たない位置に設置します。
 - 配置：通りに面する部分は、平入りとし、軒の連続性を確保します。
 - 配置：道路境界線からの壁面の位置の連続性を確保します。
 - 外構：通りに面する塀の一部に伊豆石を用います。
 - 形態・意匠：歴史性を重視し和風調のデザインとします。
 - 素材：通りから見える外観は周辺のまちなみとの調和を意識して、一部に自然素材を用います。

このイラストは、モデルではありません。
あくまでも一つの例を示したものです。

建築物以外の景観形成基準

旧町内ゾーンで景観重点地区を指定した場合の例

| 項目 | 景観形成基準 |
|---|--|
| 工作物 | <ul style="list-style-type: none"> ・工作物の設置は、できる限り周辺への圧迫感や威圧感を与えないように努めてください。 ・工作物の色彩は、落ち着いたものとし、歴史的まちなみと調和させてください。 |
| 開発行為 (宅地造成) | <ul style="list-style-type: none"> ・既存樹木がある場合には、その保全及び活用又は代替緑化に努めてください。 ・現状の形状を可能な限り活かし、長大な法面や擁壁が生じないよう配慮してください。 ・主要な通りから見える位置に擁壁を設置する際は、擁壁面への植栽や法面への緑化などの工夫により、無機質にならないよう配慮してください。また、伊豆石や自然石の使用に努めるとともに、自然石調等の仕上げの工夫により、周辺景観との調和に配慮してください。 |
| 土地の開墾 土石の採取 鉋物の掘削 その他の土地の形質 の変更 | <ul style="list-style-type: none"> ・採取地が周囲から目立たないよう、採取位置及び採取方法を工夫するとともに、敷地内の既存樹木の保全や緑化などの措置に努めてください。 ・採取後及び採取中の景観が、周囲の景観と不調和にならないよう配慮してください。 ・採取後は、地域の自然植生と調和した緑化を行い、自然環境及び景観の復元に努めてください。 |
| 屋外における土石 廃棄物 再生資源 その他の物件の堆積 | <ul style="list-style-type: none"> ・屋外における物件の集積又は貯蔵は、周辺の景観を乱さないよう配置し、可能な限り高さを抑え、積み上げ方法等の工夫により、整然となるよう配慮してください。 ・周辺から目立たないよう工夫してください。 |

以下の点にも配慮してください

- ・「工作物」の設置は、原則避けてください。
特に「太陽光発電設備・風力発電設備類」については、設置を避けてください。
- ・「電柱」は、歴史的なまちなみを阻害しないように、設置場所や色彩などに配慮してください。また、「電柱」への広告はできる限り避けてください。
- ・「自動販売機」の設置は、避けてください。やむを得ない場合は、落ち着いた色彩とし、派手な広告物の提示はできる限りしないように努めてください。また、夜間の照明が目立たないよう配慮してください。
- ・「屋外広告物」は、歴史的なまちなみに配慮したデザイン、色彩としてください。

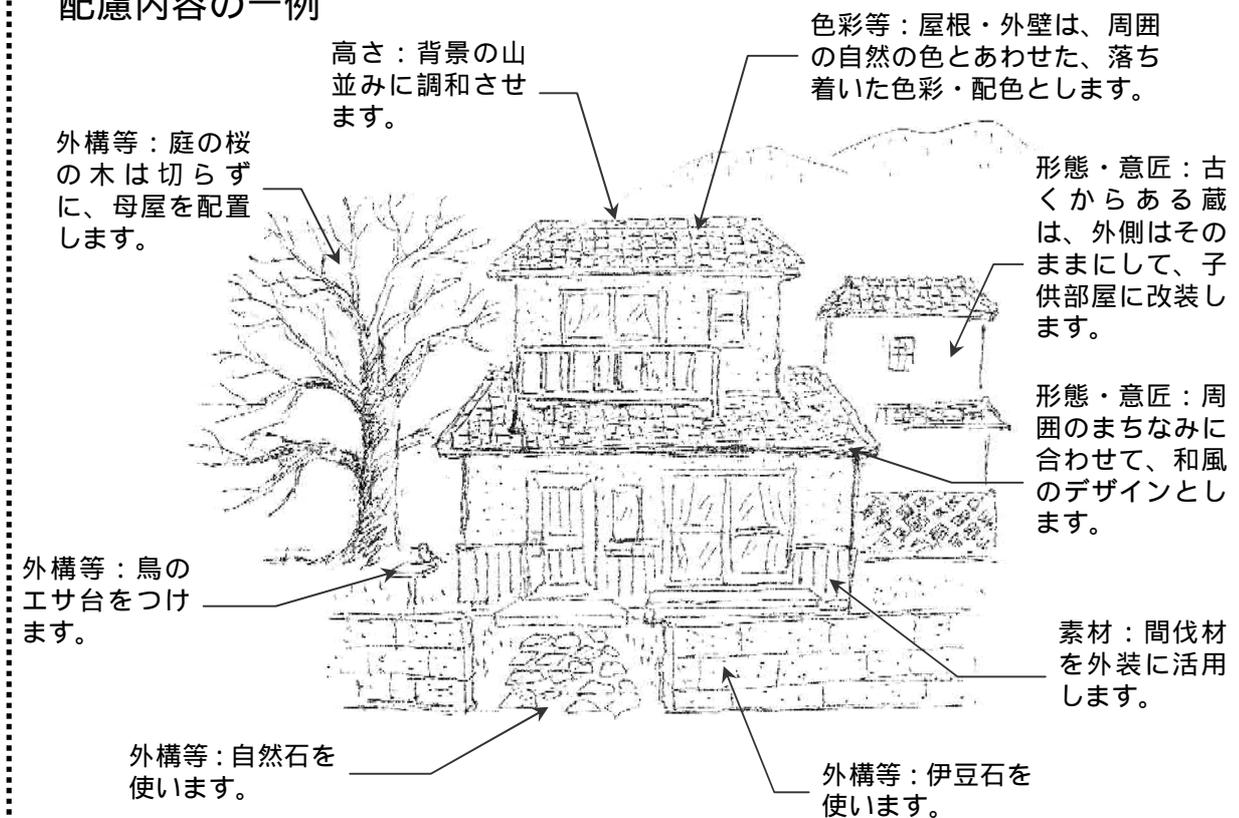
5) 景観に配慮する事項の視点

届出の対象(20・21頁に示す規模)に満たない延床面積10㎡を超える建築物については、以下(～)の視点で、周辺との景観に配慮し、建築物の配置、高さ、形態・意匠、色彩等、素材、外構等の項目ごとに、配慮した点を「景観配慮事項取組書」に記入し、提出するものです。(配慮した事項のみの記入で、すべてについて記入する必要はありません。)

配慮する視点

| |
|---|
| “下田まち遺産”など歴史を物語り、魅力をつくり出している建築物等の外観・意匠と調和しているか。 |
| 旧集落や里山の自然景観と調和しているか。 |
| 新しい建築物の配置・デザインが、既存の植物や地形を活かしているか。 |
| 駐車場、倉庫等屋外施設の形・素材や配置・デザインが、周辺と調和しているか。 |

配慮内容の一例



5

景観重要建造物・景観重要樹木の指定の方針

【法第8条第2項第3号関係】

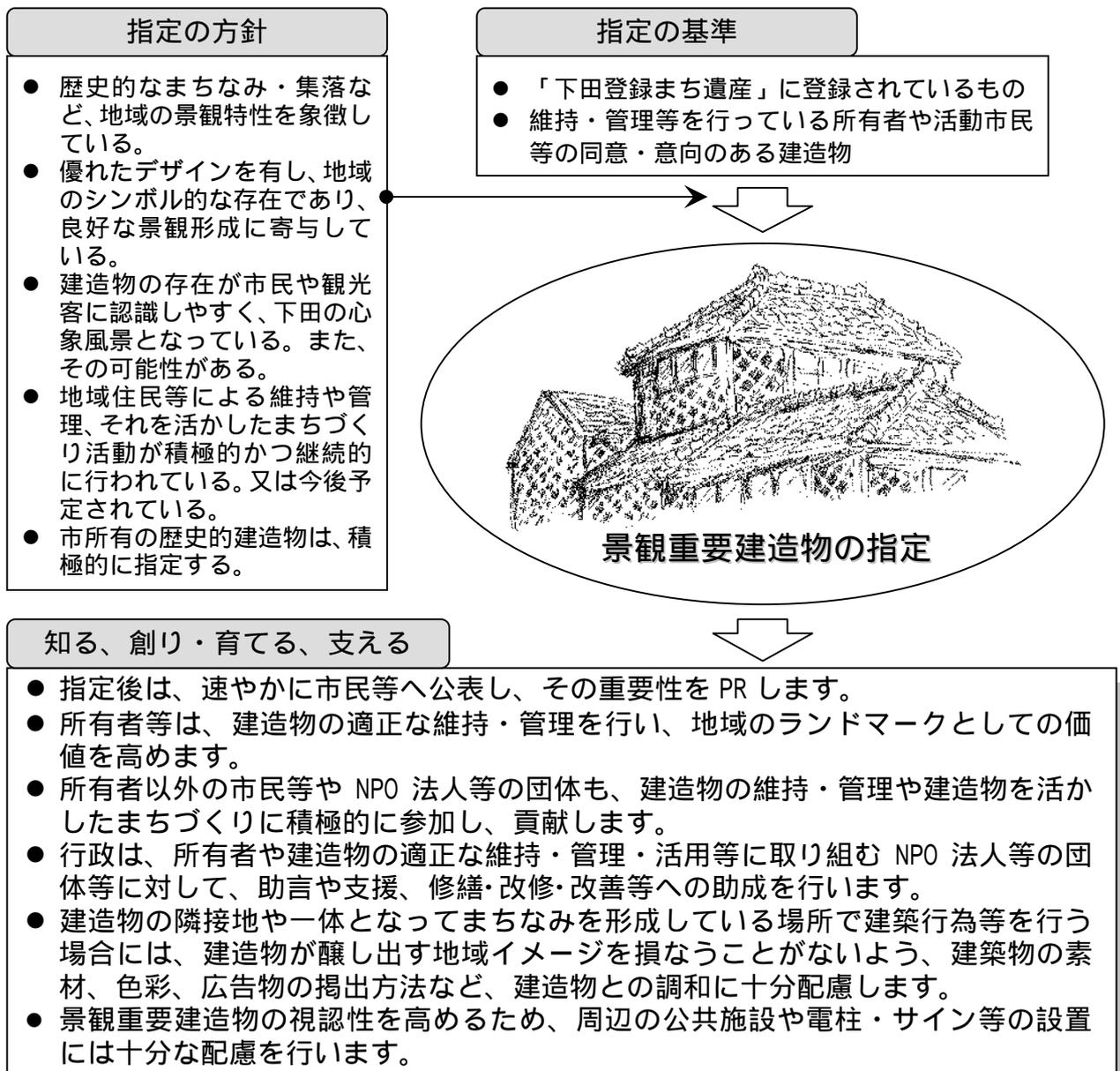
1) 基本的事項

地域の個性を活かした魅力的な景観の形成を進めるためには、地域に点在する景観資源の保全と積極的な活用が重要です。

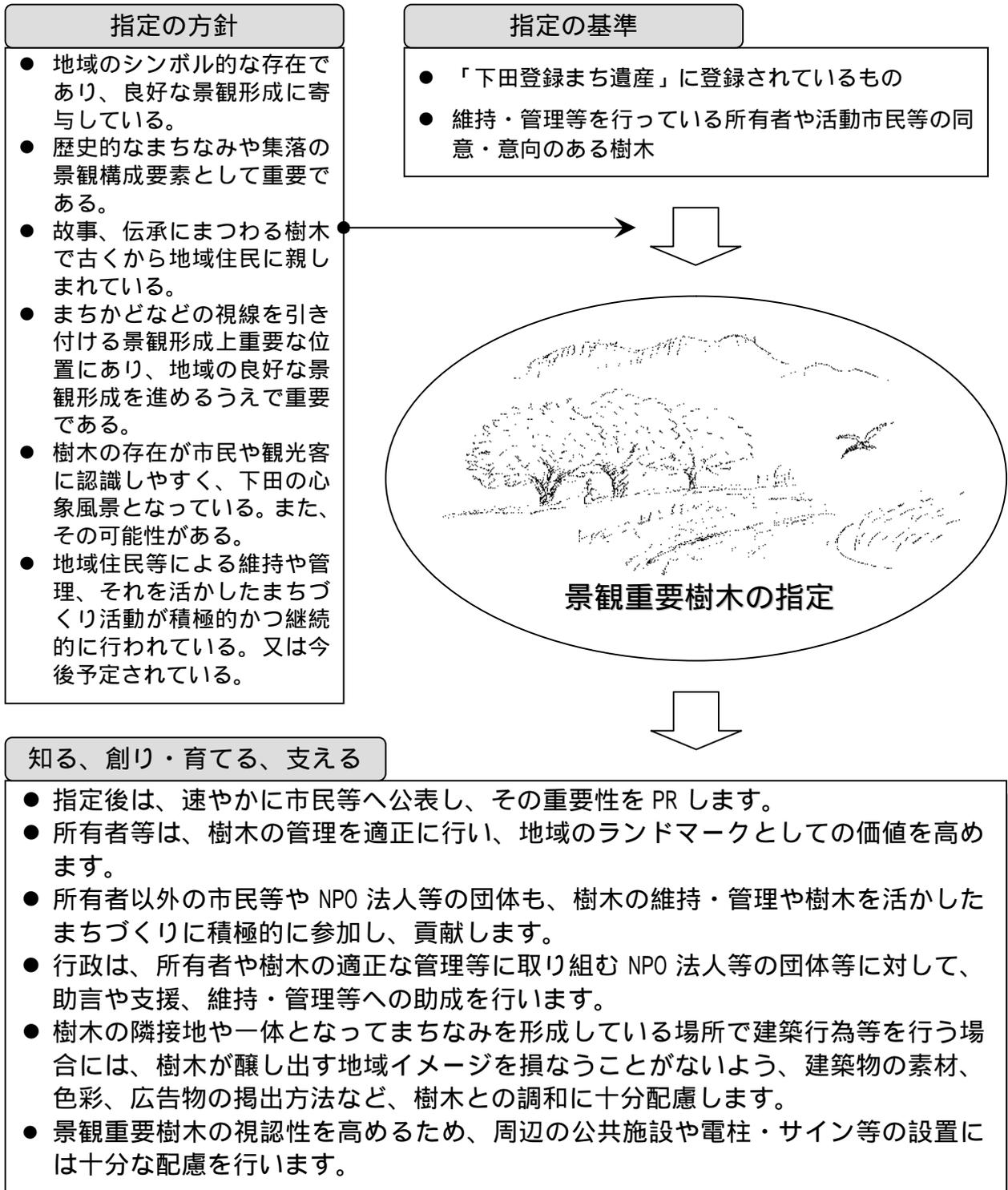
「景観まちづくり条例」に定める「下田登録まち遺産」については、景観重要建造物及び景観重要樹木に指定することができます。

指定後は、それらの維持・管理等を行っている所有者や活動市民等の同意を得て、それらを核として良好な景観をつくるよう積極的に取り組んでいきます。

2) 景観重要建造物



3) 景観重要樹木



6

景観重要公共施設の整備及び良好な景観の形成に関する事項

【法第8条第2項第4号ロ、八関係】

1) 基本的事項

良好な景観の形成を進めるにあたっては、行政が先導的役割を果たすことが必要です。このため景観誘導ゾーンにおいて、公共施設の整備に関する配慮事項を定めます。また、特に重要な公共施設（道路、河川、都市公園等）については景観重要公共施設に指定し、その整備に関する事項及び占用許可等の基準を定めます。

なお、指定する施設については、施設管理者等関係機関との同意が得られた時点で追加していきます。

2) 各ゾーンの公共施設の整備に関する配慮事項

景観誘導ゾーンにおける公共施設の整備は、各ゾーンの配慮事項に基づき進めます。

(1) 旧町内ゾーン

- “下田まち遺産”となり得るなまこ壁や伊豆石造りの民家、神社・仏閣等の歴史的景観が際立つよう配慮します。
- 開国の歴史や祭りの雰囲気や漂い、歴史性を重視したまちなみとの調和に配慮した、規模、意匠、素材、色彩となるよう努めます。
- 市民等にとって魅力的な空間となるよう配慮するとともに、適正な維持・管理に努めます。

(2) 下田港周辺ゾーン

- “下田まち遺産”や港の魅力が際立つよう配慮します。
- 周囲の海辺や自然環境との調和に配慮した、規模、意匠、素材、色彩となるよう努めます。
- 海辺のまち、みなとまち、開国のみなとが実感できるような魅力的な空間となるよう配慮するとともに、適正な維持・管理に努めます。

(3) 蓮台寺温泉ゾーン

- “下田まち遺産”となり得るなまこ壁や伊豆石造りの民家、神社・仏閣等の歴史的景観が際立つよう配慮します。
- 歴史性を重視した、規模、意匠、素材、色彩となるよう努めます。
- 市民等にとって魅力的な空間となるよう配慮するとともに、適正な維持・管理を図ります。

(4) 海岸線ゾーン

- “下田まち遺産”やそれぞれの特徴的な海辺の魅力が際立つよう配慮します。
- 周囲の海辺や自然環境との調和に配慮した、規模、意匠、素材、色彩となるよう努めます。
- 変化に富んだ海岸の景観を楽しむことができるような魅力的な空間となるよう配慮するとともに、適正な維持・管理に努めます。

(5) 里山ゾーン

- “下田まち遺産”や水辺の魅力が際立つよう配慮します。
- 水辺環境や周囲の里山や田園との調和に配慮した、規模、意匠、素材、色彩となるよう努めます。
- 安全性を確保しつつ、水辺の豊かな自然に親しみ、潤いや安らぎを感じられるような親水性の高い空間となるよう配慮するとともに、適正な維持・管理に努めます。

3) 景観重要公共施設の指定と整備に関する事項

景観計画区域内において、以下の施設を景観重要公共施設に指定し、各整備に関する事項及び占用許可等の基準に基づき、景観に配慮した整備に取り組んでいきます。ただし、軽易な行為又は非常災害のための必要な応急措置等として行う行為は、適用除外とします。

なお、各公共施設管理者と景観行政団体は、整備を行う際に協議を行うものとし、必要と認める場合には景観協議会を組織するものとし、

(1) 景観重要道路

県道下田港線（都市計画道路下田港横枕線<了仙寺前～国道136号交差点>）

旧町内ゾーンの景観形成の方針に基づくものとし、整備を行う際には、以下の事項を尊重し、取り組むこととします。

- 歩道の舗装の色は、歴史を感じさせるグレー系を基調として、歩行者の安全性と快適性を重視したユニバーサルデザインとする。
- 車止めなどの交通安全施設を設ける場合は、港のまちをイメージさせる意匠・色彩を採用する。

旧町内ゾーン内の以下の道路

- 市道七軒町川端通線
 - 市道坂下町川端通線
 - 市道坂下町同心町川端通線
 - 市道大工町川岸通線（起点～県道下田港線との交差点）
- 旧町内ゾーンの景観形成の方針に基づくものとし、整備を行う際には、以下の事項を尊重し、取り組むこととします。

- 補修等の際には、石畳等歴史性を重視したものに改善する。

< 占用許可等の基準 >

- 工作物等の形態・意匠は、“下田まち遺産”や沿道の歴史的まちなみとの調和に配慮する。

< 景観重要道路の位置図 >



(2) 景観重要都市公園

(都)下田公園

下田港周辺ゾーンの景観形成の方針に基づくものとし、整備を行う際には、以下の事項を尊重し、取り組むこととします。

- 施設整備にあたっては、安全性や歴史性(下田城址)に配慮しつつ、市民や観光客がうるおいを感じる場所として、園庭や周辺の景観に配慮した意匠・色彩・材質とする。

< 占用許可等の基準 >

- 工作物等の意匠・形態は、周辺の自然環境との調和に配慮し、落ち着いた色彩とする。

4) 今後指定を目指す公共施設

今後、以下の施設の指定を目指し、重点的に施設管理者等関係機関との協議を進めていきます。なお、以下の候補以外についても重要な施設については指定を目指していきます。

| 種 類 | 施 設 名 称 |
|-------|---|
| 道路 | <ul style="list-style-type: none"> ● 伊豆縦貫自動車道河津下田道路(下田市区域) ● 国道 135 号 (白浜大浜海岸前：見晴広場～白浜神社前) ● 国道 135・136 号 (下田駅前：本郷西交差点～開国しもだみなど) ● 国道 135 号 (下田内港：開国しもだみなど～柿崎交差点) ● 国道 136 号 (<仮称>下田インターチェンジ 周辺：下田インターチェンジ～本郷西交差点) |
| 港湾・漁港 | ● 大川端物揚場 |
| 河川 | ● 須郷川 ● 平滑川 (黒船橋～うじま橋) |
| 公園 | ● まどが浜海遊公園 ● 汐見台公園 ● 立野公園 |
| その他 | ● 下田橋 ● 急傾斜地崩壊防止施設、砂防施設、地すべり防止施設 |

7

その他の事項

1) 屋外広告物の表示及び屋外広告物を掲出する物件の設置に関する行為の制限に関する事項

【法第8条第2項第4号イ関係】

(1) 基本的事項

屋外広告物は、本市の良好な景観の保全、形成を推進するうえで重要な要素です。当面は、現行の静岡県屋外広告物条例に基づき誘導していきませんが、将来的には、下田市独自の屋外広告物条例の制定をめざします。

(2) 屋外広告物の表示及び屋外広告物を提出する物件の設置に関する景観誘導方針

屋外広告物に係る行為の制限については、良好な景観形成を図り、“下田まち遺産”を阻害しないよう、次の基本的な考え方にたって景観誘導を行っていきます。

- できる限り集約して、コンパクトに掲出する。
- 突出して大きなものは避け、周辺のまちなみとの調和を図る。
- 屋外広告物の形態意匠や色彩は、掲出されている建築物や周辺のまちなみと調和したものとする。
- 複数の屋外広告物を設置する場合は、配置等に配慮する。
- 景観重点地区については、落ち着きのある景観の形成を図るため、表示面積を必要最小限に留め、重点地区にふさわしい形状や掲出とする。特に、自然素材を活かし、過度な刺激的表現(電飾・音など)は控える。

2) 景観農業振興地域整備計画の策定に関する基本事項

【法第8条第2項第4号ニ関係】

下田には、田園、伝統的な農家住宅、神社・仏閣、里山で形成されている農村、傾斜地や山あいなどに形成されている自然豊かな山村などが分布しています。

こうした昔ながらの伝統的な農山村において、農業施策との調和の取れた魅力ある景観を保全・創出するために、地域住民や農業委員会との調整のもと、必要な地域において景観農業振興地域整備計画の策定をめざします。

3) 自然公園法の特例に関する事項

【法第8条第2項第4号ホ関係】

下田港周辺ゾーン、海岸線ゾーンについては、富士箱根伊豆国立公園第2種特別地域を含むため、景観誘導ゾーンの届出対象行為及び景観形成基準を自然公園法の上乗せ許可基準とすることを検討します。

8

景観まちづくりの推進方策

下田まち遺産を「知る」、「創り・育てる」、「支える」ための行動を具体化していくために、以下の方策を推進していきます。

そして、推進方策の重要な実現手段として景観まちづくり条例等を導入します。

なお、推進方策には、「知る」、「創り・育てる」、「支える」の複数に該当するものもあります。

1) 「知る」ための推進方策

“下田まち遺産”や景観に関するイベント等の開催

- 景観ワークショップや景観学習(まち歩き等)、景観に関する講演会など、景観形成に関するイベントを企画・実施し、“下田まち遺産”や景観まちづくりに関する市民意識の向上を図ります。

“下田まち遺産”や景観まちづくりに関する啓発活動

- 下田の自然や歴史を来訪者に伝えるボランティアガイドへの支援を進めます。
- 学校での景観に関する学習会などを授業に取り入れるなど、下田の景観の次代の継承者である子どもたちへの啓発活動を実施します。
- 市民や建築士をはじめとする事業者等を対象に、行為の制限に関する事項についての勉強会や啓発活動を実施し、理解を深めていきます。

2) 「創り・育てる」ための推進方策

下田独自の制度の創設

- 景観まちづくりを進めるうえでの根幹である“下田まち遺産”を守り、創り・育てていくため、下田まち遺産の認定・登録制度を創設します。
- 市民等が、身近で限られた範囲でも景観まちづくりを実践できる仕組みを創設します。

各種法令の活用

- 景観重点地区については、より積極的に良好な景観を形成するため、地区での合意形成を図り、よりきめ細かく、確実に規制・誘導が可能な都市計画法に基づく景観地区や準景観地区の指定をめざします。
- 一定の地域等で良好な景観形成に向けての協議を行う場となる景観協議会の設立、景観に関する市民の取り組みの支援や景観重要建造物・樹木の管理等の地域の景観形成の担い手となる景観整備機構の指定など、景観法に基づく制度の活用をめざします。

- 地区の計画的な整備と良好な景観形成が同時に求められる地区については、地区計画を活用して、適切な景観誘導を図ります。また、高度地区や特別用途地区などを活用し、地域の課題に対応した景観誘導を図ります。
- “下田まち遺産”は、歴史的な建造物や観光資源となる自然・歴史・文化等が重要な要素となるため、歴史まちづくり法や観光圏整備法の活用も検討していきます。

景観まちづくりへの総合行政の展開

- 違法駐車対策やゴミの不法投棄対策なども、良好な景観形成を進めていく上で重要な取り組みであると考え、他分野の政策との連携を図りながら、総合的に景観まちづくりを進めていきます。

3)「支える」ための推進方策

景観について協議や審議する組織づくり

- 下田まち遺産の維持・保存・創出、景観まちづくりに関する各種の取り組みを、円滑に推進するために必要な協議等を行う組織として、「景観まちづくり市民会議」を設置します。
- 景観計画及び景観まちづくり条例に関する重要事項を審議する組織として、「景観まちづくり審議会」を設置します。
- 景観重点地区や一定の地区・区域において、良好なまちなみ形成を推進する目的で組織された団体を「景観まちづくり推進組織」として認定する制度を創設します。

景観まちづくりを支える仕組みづくり

- 景観まちづくりに関する専門的な知識・能力や技術・技能を有する個人、団体又は事業者の活用、並びに下田らしい素材の保全・活用を図るための制度を創設します。
- 下田まち遺産の維持・保存や景観まちづくりを推進するため、景観まちづくり基金を設置します。

表彰・助成制度の創設

- “下田まち遺産”の保全・活用や景観まちづくりに貢献した個人や団体等を表彰する制度を創設します。
- 「景観配慮事項取組書」や「景観法に基づく届出」に基づき行われた行為などの中で、優れたものを表彰する制度を創設します。
- 下田登録まち遺産の修繕・改修・保全等の行為、身近な景観まちづくりに関する行為、景観重点地区の優れた建築行為に対する助成制度を創設します。

4) 進行・管理するための方策

下田まち遺産保全活用アクションプランによる確実な推進

- 下田まち遺産保全活用アクションプランを早期に策定し、下田まち遺産の保全・活用に関する各種の施策を確実に計画的に推進していきます。

景観形成デザインガイドラインによる景観誘導

- 届出対象行為や公共施設等に対する「景観形成デザインガイドライン(運用マニュアル)」を早期に策定し、景観計画に定められた景観形成基準に基づきながら、自然や歴史、文化、人の暮らしとの関連性も含めた下田らしい景観誘導を実現していきます。

景観計画等の見直し

- 景観形成を進める上で大きな影響を及ぼす社会・経済情勢の変化等があった場合には、景観計画、景観まちづくり条例等を見直します。また、計画に基づく各種施策についても、そのあり方や推進結果の点検・評価を常に行い、改善等を適切に実施していきます。

1) 下田市景観まちづくり条例

平成21年12月17日
下田市条例第17号

下田市景観まちづくり条例

目次

前文

第1章 総則（第1条 - 第5条）

第2章 下田まち遺産に関する取組

第1節 「知る」ための取組（第6条）

第2節 「創り・育てる」ための取組（第7条 - 第10条）

第3節 「支える」ための取組（第11条 - 第14条）

第3章 景観計画等（第15条・第16条）

第4章 行為の制限等（第17条 - 第22条）

第5章 景観重要建造物等（第23条）

第6章 雑則（第24条・第25条）

附則

前文

私たちのまち下田には、自然、歴史、文化及び人の暮らしに関連する貴重な資源が数多くある。その中で、市民が誇りに思い、次代へ継承していくべき、下田を象徴し、下田らしさが感じられるものが「下田まち遺産」であり、市民共有の財産となっている。

この下田まち遺産を絶やすことなく、新たに創り出し、未来に活かしていくことが、私たちのふるさと下田の魅力を高め、豊かな発展をもたらすものである。

そこで、下田に携わる私たち全てが、下田まち遺産の価値や景観の重要性を認識し、協働によって下田まち遺産を活かしたまちづくりを推進するため、この条例を制定する。

第1章 総 則

（目的）

第1条 この条例は、景観法（平成16年法律第110号。以下「法」という。）の施行に関し必要な事項及び下田まち遺産を未来につなげていくために必要な事項を定めることにより、下田市を市民にとって愛着と誇りの持てる美しく魅力あるまちとすることを目的とする。

（定義）

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 下田認定まち遺産 下田まち遺産のうち、市が認定したものをいう。
- (2) 下田登録まち遺産 下田認定まち遺産のうち、所有者等の同意が得られ、市が登録したものをいう。
- (3) 景観まちづくり 下田まち遺産の維持、保存及び創出に取り組み、建築物の建築、工作物の建設又は開発行為等を行う際に、下田まち遺産に配慮し、良好な景観形成を図ることをいう。
- (4) 景観誘導ゾーン 下田まち遺産が多く、下田の特徴を醸し出している区域で、下田まち遺産の維持、保存及び創出並びに良好な景観形成を積極的に推進すべき区域をいう。
- (5) 景観重点地区 景観誘導ゾーンの中で特に貴重な下田まち遺産が集積し、下田まち遺産の維持、保存及び創出並びに良好な景観形成を特に積極的に推進すべき区域をいう。

- (6) 建築物 建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第1号に規定する建築物をいう。
- (7) 工作物 鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱、木柱、送電鉄塔、煙突、記念塔、高架水槽、エレベーター、エスカレーター、遊戯施設、製造施設、貯蔵施設、擁壁、法面、垣、柵、塀、橋梁、索道施設、太陽光発電設備、風力発電設備その他これらに類するものをいう。
- (8) 開発行為 都市計画法(昭和43年法律第100号)第4条第12項に規定する行為及び宅地造成等規制法(昭和36年法律第191号)第2条第2号に規定する行為をいう。
- (9) 土地の形質の変更等 自然公園法(昭和32年法律第161号)第33条第1項第4号、第5号及び第6号に規定する届出の対象行為その他これらに類する行為をいう。

(基本理念)

第3条 第1条の目的を達成するため、次に掲げる事項を基本として、景観まちづくりを推進するものとする。

- (1) 下田まち遺産を大切にした景観の視点からのまちづくりを積極的に進め、魅力ある豊かなまちの発展に結びつけること。
- (2) 市民、事業者及び市が、一丸となって下田まち遺産を知る、創り・育てる及び支えるための景観まちづくりを長期的に進め、下田まち遺産を未来に活かしていくこと。
- (3) 下田に携わる**全て**の人が、下田まち遺産の価値や景観に対する理解を深め、協働で景観まちづくりを進めること。

(市民及び事業者の権利及び責務)

第4条 市民は、次に掲げる権利及び責務を有するものとする。

- (1) 市が保有する景観まちづくりに関する情報を知る権利及び景観まちづくりに参加する権利
- (2) 自らが景観まちづくりの主体であることを認識し、下田まち遺産に配慮するとともに、景観まちづくりに積極的に参加するように努めること。
- (3) 市が実施する景観まちづくりに関する施策に協力するように努めること。

2 事業者は、次に掲げる権利及び責務を有するものとする。

- (1) 市が保有する景観まちづくりに関する情報を知る権利及び景観まちづくりに参加する権利
- (2) 自らの施設及び事業活動が下田まち遺産や景観形成に影響を及ぼすことを認識し、景観への理解を深め、下田まち遺産や地域の景観に調和した施設の整備や緑化等に努めるとともに、景観まちづくりに積極的に貢献するように努めること。
- (3) 市が実施する景観まちづくりに関する施策に協力するように努めること。

(市の責務)

第5条 市は、次に掲げる責務を有するものとする。

- (1) 下田まち遺産を知る、創り・育てる及び支えるための景観まちづくりを市民及び事業者(以下「市民等」という。)との協働で推進するための施策を立案し、これを実施するとともに、その内容についての普及及び啓発並びに市民等による自主的な景観まちづくり活動への支援を積極的に行うこと。
- (2) 景観まちづくりにおける先導的な役割を十分に認識し、公共施設の整備及び管理並びに活用に積極的に取り組むこと。
- (3) 景観まちづくりの施策の立案及びその実施に**当たっては**、市民等へ必要な情報の提供を行うとともに、市民等からの意見等を反映させるように努めること。

第2章 下田まち遺産に関する取組

第1節 「知る」ための取組

(協働の促進)

第6条 市長は、市民等への下田まち遺産や景観に関する知識の普及及び意識の高揚を図るため、必要な措置を講ずるものとする。

2 市長は、市民等との協働により、下田まち遺産の維持、保存及び創出並びに良好な景観の形成を促進するため、その意見を反映させる機会、学習の機会及び参加の機会を設けるよう努めなければならない。

第2節 「創り・育てる」ための取組

(認定及び登録)

第7条 市長は、下田まち遺産を維持、保存及び創出するための取組を積極的に推進するため、景観まちづくり市民会議の意見を聴き、市民等の参加のもとで、下田まち遺産を下田認定まち遺産とすることができる。

2 市長は、下田認定まち遺産のうち、所有者等の同意が得られたものについて、景観まちづくり市民会議の意見を聴いた上で、下田認定まち遺産を下田登録まち遺産とすることができる。

(変更及び解除)

第8条 下田登録まち遺産の所有者等は、当該まち遺産の現状を変更しようとするときは、あらかじめ市長に届け出なければならない。

2 市長は、下田認定まち遺産及び下田登録まち遺産が次の各号のいずれかに該当するときは、景観まちづくり市民会議の意見を聴き、その認定又は登録を解除するものとする。

(1) 認定又は登録の理由が消滅したとき。

(2) 下田認定まち遺産又は下田登録まち遺産の所有者等から解除の申出があり、市長がやむを得ないと認めるとき。

(3) 公益上の理由その他特別な理由があるとき。

(維持管理等)

第9条 下田認定まち遺産又は下田登録まち遺産の所有者等は、その価値を尊重し、適正な維持及び管理に努めなければならない。

2 市民、事業者及び市は、共通の財産である下田認定まち遺産及び下田登録まち遺産の重要性を認識し、その保全及び活用に積極的に取り組むものとする。

(身近な景観まちづくり制度)

第10条 市長は、市民が主体となって、身近な生活空間において下田まち遺産の維持、保存及び創出に取り組み、良好な景観形成を推進するための制度を設けるものとする。

第3節 「支える」ための取組

(市民会議)

第11条 市民主体の景観まちづくりを推進するための組織として、景観まちづくり市民会議(以下「市民会議」という。)を設置する。

2 市民会議は、次に掲げる事項を審議し、意見を述べることができる。

(1) 下田まち遺産の認定及び登録に関すること。

(2) 下田まち遺産の維持、保存及び創出並びに良好な景観形成の推進に関すること。

(3) 下田まち遺産を知る、創り・育てる及び支えるための取組に関すること。

(4) 前3号に掲げるもののほか、景観まちづくりを推進するために必要な事項として市長が認めること。

3 市民会議は、委員12人以内で組織する。

4 市民会議の委員は、市民の代表者その他市長が適当と認める者のうちから、市長が委嘱する。

5 前各項に掲げるもののほか、市民会議の組織及び運営に関し必要な事項は、市長が別に定める。

(景観まちづくりを支援する制度)

第12条 市長は、景観まちづくりに関する専門的な知識・能力や技術・技能を有する個人、団体又は事業者の活用並びに下田らしい素材の保全及び活用を図るための制度を設けるものとする。

2 市長は、景観重点地区や一定の地区又は区域において、良好なまちなみ形成を図ることを目的として組織された団体を景観まちづくり推進組織として認定することができる。

(表彰)

第13条 市長は、景観まちづくりに著しく貢献したと認められる個人、団体若しくは事業者又は優れた建造物等を表彰することができる。

- 2 市長は、前項の規定による表彰を行おうとする場合において、必要があると認めるときは、あらかじめ市民会議の意見を聴くことができる。

(助成等)

第14条 市長は、景観まちづくりに著しく寄与すると認められる行為を行おうとする者に対し、技術的な支援又は財政的な支援を行うことができる。

- 2 市長は、前項の規定による支援を行おうとする場合において、必要があると認めるときは、あらかじめ景観まちづくり審議会の意見を聴くことができる。
- 3 市長は、財政的な支援を行ったときは、その旨を市民に公表するものとする。

第3章 景観計画等

(景観計画の策定)

第15条 市長は、景観まちづくりを総合的かつ計画的に推進するため、その基本となるべき計画として、法第8条第1項に規定する景観計画を定めるものとする。

- 2 法第8条第2項第1号に規定する景観計画の区域(以下「景観計画区域」という。)は、市の全域とする。
- 3 市長は、景観計画区域内において、景観誘導ゾーン及び景観重点地区を定めることができる。
- 4 市長は、景観誘導ゾーン及び景観重点地区を定めたときは、景観計画にそれぞれの景観誘導ゾーン及び景観重点地区における良好な景観の形成に関し必要な事項を定めるものとする。

(策定の手続)

第16条 市長は、景観計画を策定し、又は変更しようとするときは、法第9条の規定によるほか、あらかじめ広く市民等の意見を求めるとともに、景観まちづくり審議会の意見を聴かなければならない。

第4章 行為の制限等

(届出の対象とする行為)

第17条 法第16条第1項第4号の規定により、条例で定める届出の対象とする行為は、次に掲げるものとする。

- (1) 景観計画区域における敷地面積が2,000平方メートルを超える**土地の形質の変更等**及び敷地内の堆積面積の合計が2,000平方メートルを超える又は堆積の高さが5メートルを超える屋外における土石、廃棄物、再生資源等の物件の堆積
- (2) 景観誘導ゾーンにおける敷地面積が1,000平方メートルを超える**土地の形質の変更等**及び敷地内の堆積面積の合計が1,000平方メートルを超える又は堆積の高さが3メートルを超える屋外における土石、廃棄物、再生資源等の物件の堆積
- (3) 景観重点地区における敷地面積が300平方メートルを超える**土地の形質の変更等**及び敷地内の堆積面積の合計が300平方メートルを超える又は堆積の高さが3メートルを超える屋外における土石、廃棄物、再生資源等の物件の堆積

(届出除外行為)

第18条 **法第16条第7項第11号の規定により、条例で定める届出を要しない行為は、別表に掲げる行為とする。**

(特定届出対象行為)

第19条 法第17条第1項の規定による特定届出対象行為は、法第16条第1項第1号及び第2号に掲げる行為のうち、前条第1号から第4号までに該当しない行為とする。

(事前相談等)

第20条 景観計画区域内において、法第16条第1項又は第2項に規定する行為をしようとする者は、下田らしい景観まちづくりに関する事項について、あらかじめ市長に相談することができる。

- 2 市長は、法第16条第1項又は第2項の規定による届出があったときは、当該届出をした者と協議し、必要な助言又は指導をすることができる。

- 3 市長は、前項に基づく届出のあった行為のうち、必要と判断するものについて説明会の開催を要請することができる。
- 4 市長は、法第16条第3項の規定による勧告、法第17条第1項若しくは第5項の規定による命令又は本条第2項に基づく指導をしようとする場合において、必要があると認めるときは、あらかじめ景観まちづくり審議会の意見を聴くことができる。

(景観に配慮する事項の提出)

第21条 景観計画区域内において行われる届出対象行為以外の行為を行おうとする者は、下田まち遺産と調和し、良好な景観形成に寄与するよう、景観に配慮する事項を書面に記載し、あらかじめ市長に提出するものとする。

- 2 前項の対象とする行為は、延床面積が10平方メートルを超える建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観の過半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とする。

(審議会)

第22条 景観まちづくりに関する重要事項を審議する組織として、景観まちづくり審議会(以下「審議会」という。)を設置する。

- 2 審議会は、次に掲げる事項について審議し、意見を述べることができる。

- (1) 景観計画の策定又は変更に関すること。
- (2) 行為の届出に対する助言、指導、勧告及び命令に関すること。
- (3) 景観重要建造物及び景観重要樹木の指定又は解除に関すること。
- (4) 第14条に規定する助成等に関すること。
- (5) 前各号に掲げるもののほか、景観まちづくりに関する重要な事項として市長が認めること。

- 3 審議会は、委員10人以内で組織する。

- 4 審議会の委員は、景観まちづくりに識見を有する者のうちから、市長が委嘱する。

- 5 前各項に掲げるもののほか、審議会の組織及び運営に関し必要な事項は、市長が別に定める。

第5章 景観重要建造物等

(景観重要建造物及び景観重要樹木の指定に関する手続等)

第23条 市長は、下田登録まち遺産の中から、所有者及び権原に基づく占有者の同意が得られたものを、法第19条第1項又は法第28条第1項の規定による景観重要建造物又は景観重要樹木に指定することができる。

- 2 市長は、景観重要建造物又は景観重要樹木を指定しようとするときは、あらかじめ審議会の意見を聴かなければならない。

- 3 市長は、法第27条第2項又は法第35条第2項の規定による景観重要建造物又は景観重要樹木の指定を解除しようとするときは、あらかじめ審議会の意見を聴かなければならない。

- 4 景観重要建造物又は景観重要樹木の所有者及び権原に基づく占有者は、当該景観重要建造物又は当該景観重要樹木が滅失し、又は毀損した場合は、その旨を市長に届け出なければならない。

第6章 雑則

(公表等)

第24条 市長は、法第16条第3項の規定による勧告を受けた者が当該勧告に従わないときは、その事実を公表することができる。

- 2 市長は、前項の規定により公表しようとするときは、あらかじめ当該勧告を受けた者の意見を聴くとともに、審議会の意見を聴くことができる。

(委任)

第25条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

- 1 この条例は、平成22年7月1日から施行する。

- 2 この条例の施行の際、現に法第8条及び第9条の規定により定められた景観計画は、第16条の規定による手続を経たものとみなす。

附則（平成27年条例第23号）

この条例は、平成27年9月1日から施行する。

別表（第18条関係）

| 区分 | 行為の種類 | 届出を要しない行為 |
|---------|-------|---|
| 景観計画区域 | 建築物 | <p>法第16条第1項第1号に規定する行為のうち、次に掲げる建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観の過半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</p> <p>(1) 敷地面積500平方メートル以下で、かつ、延床面積250平方メートル以下の沿道型商業施設</p> <p>(2) 前号の施設以外の建築物において、当該建築物の高さが13メートル以下で、かつ、延床面積が500平方メートル以下のもの</p> |
| | 工作物 | <p>法第16条第1項第2号に規定する行為のうち、次に掲げる工作物の新設、増築、改築若しくは移転、外観の過半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</p> <p>(1) 高さ15メートル以下の鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱、木柱等</p> <p>(2) 高さ13メートル以下の煙突、記念塔、高架水槽等</p> <p>(3) 高さ13メートル以下で、かつ、築造面積500平方メートル以下の屋外に設置するエレベーター又はエスカレーター、遊戯施設、製造施設、貯蔵施設等</p> <p>(4) 高さ5メートル以下の擁壁、法面、垣、柵、塀等</p> <p>(5) 幅員13メートル以下で、かつ、高さ5メートル以下の橋梁等</p> <p>(6) 高さ20メートル以下の索道施設</p> <p>(7) 高さ13メートル以下で、かつ、一団の設置面積が500平方メートル以下の太陽光発電設備、風力発電設備等</p> <p>(8) 送電鉄塔等</p> |
| | 開発行為 | <p>法第16条第1項第3号に規定する行為のうち、行為の面積が2,000平方メートル以下のもの</p> |
| 景観誘導ゾーン | 建築物 | <p>法第16条第1項第1号に規定する行為のうち、次に掲げる建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観の過半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</p> <p>(1) 敷地面積300平方メートル以下で、かつ、延床面積150平方メートル以下の沿道型商業施設</p> <p>(2) 前号の施設以外の建築物において、当該建築物の高さが10メートル以下で、かつ、延床面積が300平方メートル以下のもの</p> |
| | 工作物 | <p>法第16条第1項第2号に規定する行為のうち、次に掲げる工作物の新設、増築、改築若しくは移転、外観の過半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</p> <p>(1) 高さ15メートル以下の鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱、木柱、送電鉄塔等</p> <p>(2) 高さ6メートル以下の煙突等</p> <p>(3) 高さ4メートル以下の記念塔等</p> <p>(4) 高さ8メートル以下の高架水槽等</p> <p>(5) 高さ10メートル以下で、かつ、築造面積300平方メートル以下の屋外に設置するエレベーター又はエスカレーター、遊戯施設、製造施設、貯蔵施設等</p> <p>(6) 高さ2メートル以下の擁壁、法面・垣・柵・塀等</p> <p>(7) 幅員10メートル以下で、かつ、高さ3メートル以下の橋梁等</p> <p>(8) 高さ13メートル以下の索道施設</p> |

| | | |
|---------|---------|---|
| 景観誘導ゾーン | 工 作 物 | (9) 高さ10メートル以下で、かつ、一団の設置面積が300平方メートル以下の太陽光発電設備、風力発電設備等 |
| | 開 発 行 為 | 法第16条第1項第3号に規定する行為のうち、行為の面積が1,000平方メートル以下のもの |
| 景観重点地区 | 建 築 物 | 法第16条第1項第1号に規定する行為のうち、行為の延床面積が10平方メートル以下のもの |
| | 工 作 物 | <p>法第16条第1項第2号に規定する行為のうち、次に掲げる工作物の新設、増築、改築若しくは移転、外観の過半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</p> <p>(1) 高さ3メートル以下の鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱、木柱、送電鉄塔、煙突、記念塔、高架水槽等</p> <p>(2) 高さ3メートル以下で、かつ、築造面積10平方メートル以下の屋外に設置するエレベーター又はエスカレーター、遊戯施設、製造施設、貯蔵施設等</p> <p>(3) 高さ1メートル以下の擁壁、法面、垣、柵、塀等</p> <p>(4) 幅員10メートル以下で、かつ、高さ3メートル以下の橋梁等</p> <p>(5) 高さ13メートル以下の索道施設</p> <p>(6) 高さ3メートル以下で、かつ、一団の設置面積が10平方メートル以下の太陽光発電設備、風力発電設備等</p> |
| | 開 発 行 為 | 法第16条第1項第3号に規定する行為のうち、行為の面積が300平方メートル以下のもの |

備考 沿道型商業施設とは、建築基準法第42条第1項に規定する道路の沿線に建築されるもので、飲食施設、量販店、複合商業施設、コンビニエンスストア、ペットショップ、ゲームセンター、パチンコ店その他の不特定多数の利用が見込まれる商業施設及び娯楽施設とする。

2) 用語の解説

あ行

【意匠】

英語のデザインの略であり、形・色・模様などを様々に工夫することをいう。

【NPO(エヌピーオー)】

「Nonprofit Organization」の略語で、「特定非営利活動法人」と訳される。利益を得ることを目的とする営利法人に対し、NPOは社会的な使命を達成することを目的とした組織である。

【屋外広告物】

屋外で常時または一定の期間継続して公衆に表示されるもので、看板、立て看板、はり紙、はり札、広告塔、広告板などのことをいう。下田市においては、屋外広告物法に基づく静岡県屋外広告物条例において、景観風致の維持と公衆に対する危害を防止するための必要な基準が定められている。

か行

【観光圏整備法】

「観光圏の整備による観光旅客の来訪及び滞在の促進に関する法律」の略で、観光立国の実現に向けて、観光圏の整備による観光旅客の来訪及び滞在を促進するための地域における創意工夫を活かした主体的な取組を総合的かつ一体的に推進するための法律である。

【景観計画】

景観法第8条に規定された景観行政団体が定める「良好な景観の形成に関する計画」のことをいう。

【景観計画区域】

景観計画の対象となる区域で、建築物の建築等の行為についての届出や勧告を行うことで、より良好な景観形成を図っていこうとする区域のことをいう。

【景観協議会】

景観法第15条に規定されたもので、景観行政団体、景観重要公共施設の管理者及び景観整備機構等により組織された協議会のことをいう。景観計画区域における良好な景観の形成のために必要な協議を行う。

【景観行政団体】

景観計画の策定や景観重要建造物等の指定を行うことができるなど、景観法を背景に、良好な景観形成を計画的に進めていくことができる都道府県及び市町村をいう。

【景観形成デザインガイドライン】

景観形成基準に関して、守ることが好ましい規範などを具体的に示し、景観形成基準の運用の指標とするものである。

【景観重点地区】

景観誘導ゾーンの中で特に貴重な下田まち遺産が集積し、下田まち遺産の維持、保存及び創出並びに良好な景観形成を特に積極的に推進すべき区域をいう。

【景観重要建造物】

景観法第19条に規定されたもので、景観計画に定められた指定の方針に則して、景観行政団体の長が指定した良好な景観の形成に重要な建造物をいう。

【景観重要公共施設】

景観法第8条に規定されたもので、道路、河川、都市公園、海岸、港湾、漁港、自然公園等に係る公共施設のうち、景観計画の中で、良好な景観の形成に重要なものとして定められたものをいう。

【景観重要樹木】

景観法第28条に規定されたもので、景観計画に定められた指定の方針に則して、景観行政団体の長が指定した良好な景観の形成に重要な樹木をいう。

【景観整備機構】

景観法第92条に規定されたもので、公益法人又は特定非営利活動法人（NPO法人）で、景観行政団体の長から指定された団体のことをいう。管理協定に基づいて景観重要建造物や景観重要樹木の管理を行うなど、景観法第93条に規定されている様々な業務を行う。

【景観地区】

景観法第61条に規定されたもので、より積極的に景観形成を図っていく地区において都市計画に、建築物の形態意匠、建築物の高さ、壁面の位置、建築物の敷地面積を定めることができる。建築物の形態意匠は市町村長の認定制度により、それ以外は建築確認により担保される。

【景観農業振興地域整備計画】

景観法第55条に規定されたもので、景観計画区域内の農業振興地域のうち、景観と調和のとれた良好な営農条件の確保を図るべき地域について定めることとしており、景観と調和のとれた良好な営農条件の確保を図る必要がある場合に、農振法に基づく農業振興地域整備計画とは別の計画として、市町村が作成することができることとなっている。

【景観配慮事項取組書】

届出の対象とならない延床面積10㎡を超える建築物（景観重点地区は届出の対象となる）を建築する市民や事業者に対して、“下田まち遺産”への配慮や良好な景観形成を促すもので、景観に配慮した事項を記入し、提出するという下田市独自の制度である。

【景観法】

平成16年に制定された日本で初めての景観に関する総合的な法律である。法は理念等を定めた基本法的な部分、景観地区の指定等、行為の制限に関する部分、景観重要建造物等の指定による保全・活用等を定めた部分で構成されている。

【景観まちづくり】

下田まち遺産の維持、保存及び創出に取り組み、建築物の建築、工作物の建設又は開発行為等を行う際に、下田まち遺産に配慮し、良好な景観形成を図ることをいう。

【景観まちづくり基金】

下田まち遺産の維持・保存・創造及び景観まちづくりの推進に活用することを目的に創設するもので、寄附金や市の予算等を充てる。

【景観まちづくり市民会議】

市民主体の景観まちづくりを推進する中心的な組織で、下田まち遺産の認定・登録に関することや、下田市独自の制度・しくみを円滑に進めるために必要なことなどを検討し、決定する役割を担う。

【景観まちづくり条例】

景観計画を実現する手段として定めたもので、景観法（景観計画）に関連する事項と下田市独自の制度・しくみを位置づけている。独自の制度・しくみについては、条例施行規則・要綱・要領等で運用などの詳細を定めている。

【景観まちづくり審議会】

景観計画及び景観まちづくり条例に関する重要事項を審議する、景観の専門家等からなる組織をいう。

【景観まちづくり推進組織】

景観重点地区や一定の地区・区域において、良好なまちなみ形成を図ることを目的として組織された団体を認定するもので、認定されると活動費への助成が受けられる。また、景観重点地区では、地区独自のルールなどの提案ができ、地区主体の景観まちづくりが可能となる。

【景観誘導ゾーン】

下田まち遺産が多く、下田の特徴を醸し出している区域で、下田まち遺産の維持、保存及び創出並びに良好な景観形成を積極的に推進すべき区域をいう。

【景観ワークショップ】

景観まちづくりにおいて、地域に係わる様々な立場の人々が自ら参加して、良好な景観形成や下田まち遺産を「知る」、「造り・育てる」、「支える」ための取り組みについて考え、進めていく共同作業とその総称をいう。住民参加型の景観まちづくりの活動形態の一つとして位置づけられる。

【建築物に関する助成基準】

景観重点地区の景観まちづくり推進組織によって、景観まちづくり審議会の同意のもとで策定された建築物の新築・改築・修繕等に対する地区独自の基準をいう。基準に適合することで市から助成が受けられる。

【工作物】

人工的な構造物で、通常土地に固定して設けられるものをいう。橋、堤防、トンネルなどがある。

【高度地区】

都市計画法第9条第17項に規定されたもので、市街地の環境を維持し、又は、土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める制度である。

さ行

【自然公園法の特例】

景観法第60条に規定されたもので、景観計画に位置づけられた国立公園や国定公園内の建築物の新築等に対して、よりきめ細かな基準とし、景観上支障があれば許可しないことができる。

【下田まち遺産】

下田の自然・歴史・文化・人の暮らしに関連する貴重な資源で、「下田の象徴」、「下田らしさ」、「下田の人々の誇り」、「次代への継承」に値するものをいう。

【下田まち遺産認定・登録制度】

「下田まち遺産」を知り、創り・育て、支え、未来へ活かしていくための根幹となるもので、下田まち遺産を認定・登録する制度である。市民から公募をもとに「下田認定まち遺産」を決め、認定されたまち遺産のうち、所有者等が、現状を維持し、積極的に保全・活用などに取り組んでいくことに同意したものを「下田登録まち遺産」とする。

【下田まち遺産保全活用アクションプラン】

下田まち遺産の保全・活用に関する各種の施策を確実に計画的に推進していくために定める具体的な活動計画をいう。

【修景】

良好な景観を形成するために、建築物、工作物等の外観を周辺の景観と調和させることをいう。

【準景観地区】

景観法第74条に規定されたもので、都市計画区域及び準都市計画区域外の景観計画区域内で良好な景観の保全を図るものである。仕組みは、都市計画区域に定められる景観地区と同様である。

【スカイライン】

山や建築物などが空を区切ってつくる輪郭線をいう。

【占用許可】

道路・公園等に工作物・施設・物件を設けて長期間使用する場合には、道路・公園等の管理者の許可を受けることが定められている。

た行

【地区計画】

都市計画法第12条の5に規定されたもので、住民の生活に身近な地区を単位として、道路、公園などの配置や建築物の建て方等を地区の特性に応じてきめ細かく定め、より良好なまちづくりをすすめる計画をいう。

【特定届出対象行為（変更命令）】

景観法第17条に規定されたもので、変更命令を行うことができ、建築物の新築、増築、改築若しくは移転、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、工作物の新設、増築、改築若しくは移転、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が対象となる。

【特別用途地区】

都市計画法第9条第13項に規定されたもので、用途地域内の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため、用途地域の指定を補完して定める地区をいう。建築基準法に基づく地方公共団体が定める条例で建築物の用途に係る規制の強化又は緩和を行うことが可能である。

【都市計画マスタープラン】

下田市の都市計画に関する基本的な方針となるものである。下田市のまちづくりについて、上位計画である総合計画等に即しながら市の関連計画等と整合し目指すべき将来都市像を描いたものである。

【届出・勧告制度】

景観計画区域内等における建築物等の規制方法。景観計画区域内の景観の形成に関する方針に沿って、建築物や工作物の形態又は色彩その他の意匠の制限等の具体的な行為の制限に関する基準を地域の実情に応じて定めるものである。

な行

【法面】

切土や盛土により作られる人工的な斜面のことをいう。道路整備や宅地造成などに伴う掘削や盛土などにより形成される。

は行

【配色】

2色以上の色を組み合わせることをいう。周囲と調和させ、効果的に色を組み合わせることで、良好な景観を誘導することができる。

【壁面後退】

前面の道路から、建物の壁面位置を後ろにさげることという。また、建物の上層階の壁面位置を、下層階の壁面位置から後ろにさげることという。歩行者空間が広がることや、建物の大きさによる圧迫感をやわらげるといった利点がある。

【ボランティアガイド】

ボランティアで自分達が暮らしている地域等を案内、紹介している方々のことをいう。

ま行

【メッカ】

物事の盛んな所、中心地のことをいう。

【モチーフ】

創作の動機となった考えや題材のことをいう。

や行

【ユニバーサルデザイン】

「すべての人のためのデザイン」を意味し、年齢や性別、障害の有無等にかかわらず、最初からできるだけ多くの人が利用可能であるようにデザインすることをいう。

【擁壁】

切土や盛土などによる土圧を支えて、土の崩れを防ぐために設置する構造物、壁のことをいう。

ら行

【ランドマーク】

景観構造上の核となり、住民が日常生活や生活意識の中で移動する際の目印となるものであり、象徴的な山や施設等をいう。また、区民の心に強く印象づいている歴史的建造物や橋等もランドマークとなっている。

【歴史まちづくり法】

「地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律」の略で、歴史遺産を生かした街並み整備を支援・維持・向上させ後世に継承するために制定された法律である。

3) 下田市景観計画関連資料(別冊)

< 下田市景観計画資料編 >

1. 景観計画の補足資料

1) 景観重点地区の指定の考え方

- (1) 指定の候補と概要
- (2) 指定の考え方(指定までの流れ・取り組み内容・スケジュール等)

2) 景観重要建造物・景観重要樹木の指定の考え方

- (1) 指定の候補と概要
- (2) 指定の考え方(指定までの流れ・取り組み内容・スケジュール等)

2. 景観計画を推進するための各種制度

1) 景観まちづくり条例

2) 景観まちづくり条例施行規則

3) 景観まちづくりに関する要綱・要領等

3. 策定経緯等

1) 計画策定の体制と経緯

2) 計画策定の組織(組織図・委員名簿等)

3) 市民アンケート

4) 地域別意見交換会、市民説明会、パブリックコメント

5) 絵画・写真コンテスト・シンポジウム・ワークショップ

6) 都市計画審議会(委員一覧・答申書)

< 下田市景観形成基本方針編 >

第1章 目的と構成

第2章 景観の現状と課題

第3章 景観形成基本方針

景観計画策定日 平成21年12月17日

景観計画改正日 平成27年 6月30日

下田市景観計画

発行 下田市
〒415-8501
静岡県下田市東本郷1丁目5-18
編集 下田市建設課
TEL (0558) 22-2219
FAX (0558) 27-1007
URL <http://www.city.shimoda.shizuoka.jp>
E-mail kensetsu@city.shimoda.shizuoka.jp
