

岡山市 景観計画のあらまし

Landscape Planning of Okayama City

— おかやまの原風景を活かした景観の創生 —



良好な景観形成を目指して

岡山市は、平成 29 年 3 月に「岡山市第六次総合計画」を策定し、都市づくりの基本目標として、「未来へ躍動する桃太郎のまち岡山」を掲げており、その中で「魅力ある景観と快適な住環境づくり」を政策の一つとして位置づけています。市民、事業者、行政の役割分担のもと、協働しておかやまの原風景を守り、育て、美しく風格ある岡山固有の景観を未来へ引き継ぐとともに、特に中心市街地においては、建築物と広告物との調和のとれた良好な街並みの形成を進めていきます。

「岡山市景観計画」は、平成 18 年 3 月に策定した岡山市景観基本計画を踏まえ、景観法の規定に基づき平成 19 年 12 月に策定しましたが、その後、平成 31 年に総合計画等の方針を踏まえ一部改定を行い、建築物等の規制誘導により良好な景観形成を進めます。

景観法とは … 我が国の都市、農山村等における良好な景観の形成を促進するため、建築物などの規制誘導や景観資源の保全、景観に配慮した公共施設の整備、住民・事業者と行政との連携など、総合的仕組みを整備した法律であり、平成 16 年(2004 年)に制定されました。

景観計画とは… 景観法に基づき区域を定め、建築物等の届出・勧告を基本とする緩やかな規制誘導により、良好な景観形成を図る法定計画です。計画に適合しない建築行為等には、変更命令を行うことも可能です。

岡山市景観計画の概要

景観計画の対象区域

岡山市全域

景観づくりの目標

おかやまの風土に生まれ、長い時間をかけて形成された景観は、広大な市域の中で起伏に富んだ豊かな自然や先人が築いた歴史・文化を背景に、多様で個性ある姿を見せています。このような景観は私たちが愛着と親しみを持って未来に引き継ぎたいと願う、いわば「原風景」とも呼ぶことができるものです。

このことから、岡山市の景観特性を「5つの原風景」としてとらえ、これら「原風景」に磨きをかけ、未来への贈り物として魅力ある景観を創り出すことは、岡山市民一人一人に課せられた役割であるという認識のもとに、景観づくりの目標を次のように設定します。



【景観づくりの目標】

「おかやまの原風景を活かした景観の創生」

緑の原風景



景観の骨格となる地形を尊重する

水の原風景



命を育む水の景観を大切に

農の原風景



農の景観を再評価し、自然との調和を図る

歴史の原風景



暮らしに根づく歴史の景観を活かす

都(まち)の原風景



活気と風格のある都のたたずまいを創り、育てる

岡山の歴史・文化・人を育んできた多様な自然や風土に着目しながら、いつまでも心に残る「おかやまの原風景」を守り、育て、再生し、五感に訴える美しい岡山固有の景観を創造します。

原風景とは…おかやまの風土に生まれ、長い歴史により形成された心地よい風景であり、市民が未来に引き継ぎたいと願う岡山固有の風景。

創生とは… 先人よって創り出された景観を引き継ぎ、また魅力ある景観を未来への贈り物として創り出すこと。

届出対象行為【市内全域】

一定の規模を超える大規模な建築行為等(大規模行為)については、その行為自体が周辺環境へ大きな影響を及ぼすことから、景観計画で定める景観形成基準に基づき、周辺環境と調和したデザインになるよう規制誘導を行います。一定規模を超える大規模な建築行為を行おうとする時は、あらかじめ景観法に基づき計画内容を市へ届出してください。

①建築物

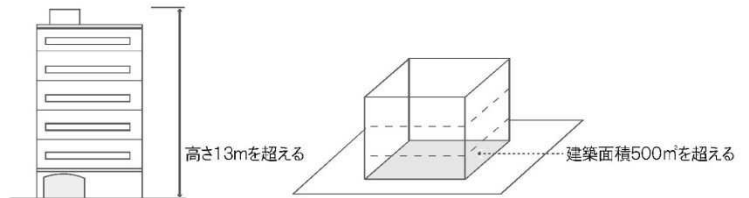
次に掲げる建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更

- ・ 高さが 13m を超えるもの
- ・ 建築面積が 500 m² を超えるもの

※建築物の届出対象要件については、棟別に判断してください。

次のものは届出の必要がありません。

- ・ 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に係る面積が見付面積の 10 分の 1 以下のもの
- ・ 増築又は改築に係る床面積の合計が 10 m² 以下のもの



②工作物

次に掲げる工作物の新設、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

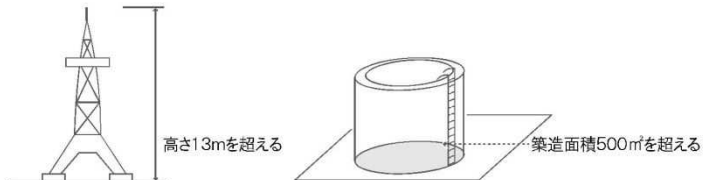
垣、さく、塀などの工作物

- ・ 高さが 3m を超えるもの

その他の工作物(電波塔、煙突など)

- ・ 高さが 13m を超えるもの
- ・ 築造面積が 500 m² を超えるもの

※ただし、建築物と一体となって設置される場合は、高さ 5m を超え、かつ地盤面からの高さが 13m を超え、又は築造面積が 500 m² を超えるもの。



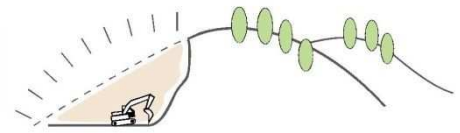
③土石の採取、鉱物の掘採

次に掲げる土石の採取、鉱物の掘採

- ・ 当該行為に係る部分の土地の面積が 1,000 m² を超えるもの
- ・ 高さが 5m を超え、かつ、長さ 10m を超える法面若しくは擁壁を設けるもの

次のものは届出の必要がありません。

- ・ 国道、県道、4 車線以上の市道及び鉄道線路の境界から 1,000m を超える区域における行為



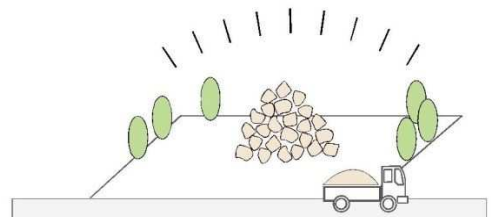
④屋外における土石等の堆積

次に掲げる土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積

- ・ 堆積の高さが 5m を超えるもの
- ・ 当該行為に係る部分の土地の面積が 1,000 m² を超えるもの

次のものは届出の必要がありません。

- ・ 都市計画法に規定する工業地域、工業専用地域内における行為
- ・ 港湾法に規定する荷さばき地、野積み場、貯木場内における行為
- ・ 岡山県港湾施設管理及び利用条例により指定された港湾の港湾施設(野積み場及び貯木場に限る)内における行為
- ・ 国道、県道、4 車線以上の市道及び鉄道線路の境界から 100m 以内の区域以外の区域における行為
- ・ 堆積された物件を外部から見通すことができない場所における行為
- ・ 物件の堆積が 90 日を超えて継続しない行為



【①～④の届出対象行為に共通する適用除外行為】

- ・ 仮設の建築物又は工作物に係る行為
- ・ 建築物又は工作物の改築で外観の変更を伴わない行為
- ・ 地盤面下又は水面下における行為
- ・ 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

景観形成基準の概要【市内全域】

- ・周辺環境と調和し、優れた樹木や歴史的建造物等に隣接する場合には、これらを保全・活用するような位置・形態・素材とすること。
- ・屋外階段、バルコニーなどは、建築物本体との調和を図り、設備等は露出させないなど景観に配慮すること。
- ・建築物等はまとまりのある意匠とし、けばけばしい色彩を避け、落ち着いた色彩を基調とし、マンセル値で定める色彩基準に適合すること。
- ・建築物等は道路などの公共用地からできるだけ大きく後退し、指定する幹線道路沿道においては、3m以上壁面を後退すること。
- ・建築物等の敷地内においては、できるだけ緑化に努め、指定する幹線道路沿道においては、3%以上の緑化率を満たすこと。

色彩基準

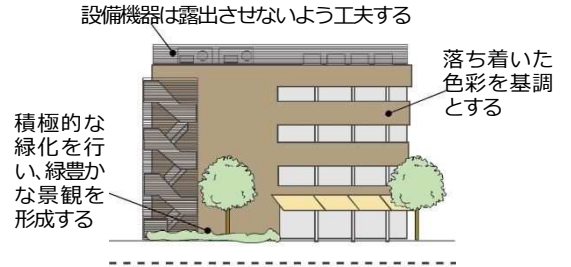
色相	明度	彩度
R, YR, Y 系	3 以上	6 以下
その他		2 以下

ただし、R系については明度 8 以上、かつ、彩度 4 を超えるものは不可
見付面積の 1/10 未満の範囲内で使用されるアクセント色となる部分は除く
(日本産業規格の Z8721 に定めるマンセル値による)

※詳しくは「岡山市景観計画」をご覧ください。

景観形成上重要となる路線図 (指定する幹線道路)

指定する幹線道路は市内の主要な国道、県道、4車線以上の市道の中から指定しています。
ただし、都市計画に定める用途地域の建ぺい率制限が 8/10 に指定されている区間は除きます。



凡例 (指定する幹線道路)	
■■■■	整備済み(暫定供用含む)
■■■■	事業中
■■■■	未整備

届出対象行為【景観形成重点地区(後樂園背景保全地区)】

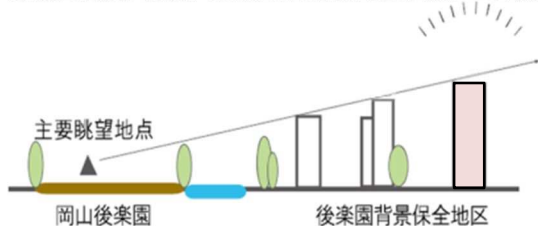
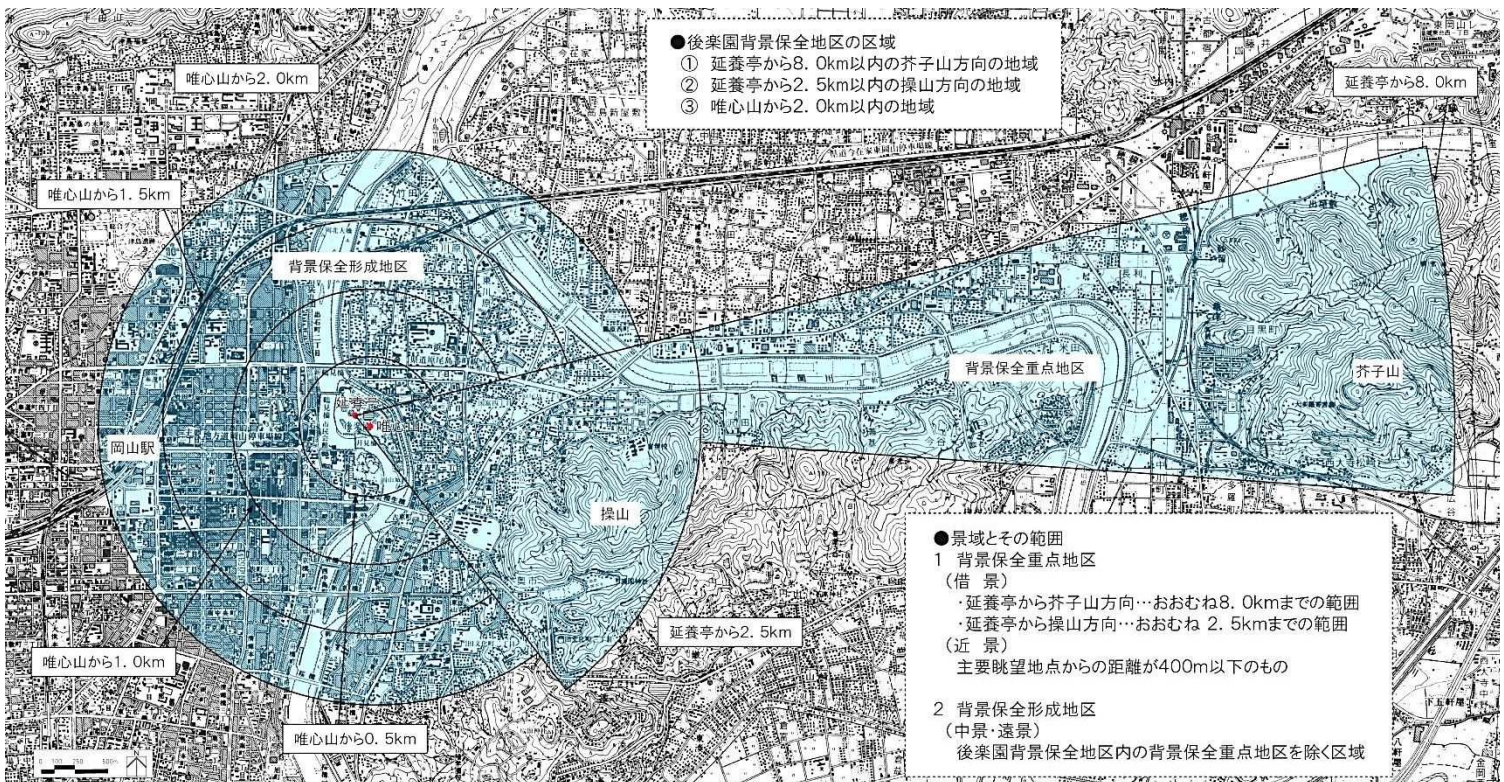
歴史的・文化的に優れた景観を有する後樂園の借景・背景に及ぼす影響をできるだけ軽減するため、後樂園背景保全地区内の大規模行為について、規制誘導を実施し、後樂園からの良好な眺望景観を保全・形成します。

届出が必要となる大規模行為のうち、次に掲げるものは後樂園背景保全地区に係わる景観形成基準が適用されます。

芥子山方向の地域	
延養亭からの距離が 2.5km 以下	地盤高を含む高さが 13m を超えるもの
延養亭からの距離が 2.5km を超え、8.0km 以下	地盤高を含む高さが 40m を超えるもの
操山方向の地域	
	地盤高を含む高さが 13m を超えるもの
その他の方向の地域	
唯心山からの距離が 0.5km 以下	地盤高を含む高さが 13m を超えるもの
唯心山からの距離が 0.5km を超え、1.0km 以下	地盤高を含む高さが 20m を超えるもの
唯心山からの距離が 1.0km を超え、1.5km 以下	地盤高を含む高さが 30m を超えるもの
唯心山からの距離が 1.5km を超え、2.0km 以下	地盤高を含む高さが 40m を超えるもの

※地盤高とは標高のことを表します。

後樂園背景保全地区区域図



景観形成基準の概要【景観形成重点地区(後樂園背景保全地区)】

背景保全重点地区(近景及び後樂園借景方向) ※詳しくは「岡山市景観計画」をご覧ください。

芥子山・操山方向は、後樂園完成当時から変わらぬ借景が維持され、また近景については、建築物等の露出が眺望に大きな影響を及ぼすおそれがあるため、地区内の大規模行為については、延養亭などの主要な眺望地点から望見されない位置及び規模とし、引き続き良好な眺望景観を保全します。

背景保全形成地区(中・遠景方向) ※詳しくは「岡山市景観計画」をご覧ください。

園内の主要眺望地点からやむを得ず、望見されることとなる大規模行為については、主要眺望地点からの景観に及ぼす影響を極力軽減し、良好な眺望景観を保全・形成します。

届出対象行為【景観形成重点地区(都心軸沿道地区、岡山カルチャーゾーン)】

都心内の主要な街路の沿道である都心軸沿道地区については、良好な街路景観を形成し、また後楽園、岡山城周辺の岡山カルチャーゾーンについては、歴史・文化・自然と調和した街並み景観を形成するために景観形成重点地区に指定します。

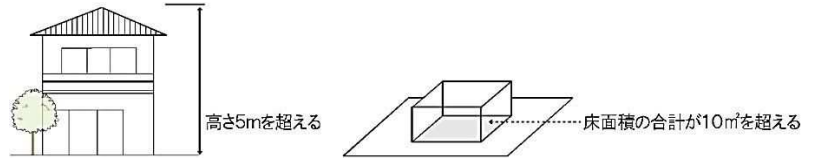
これらの地区については、小規模な建築行為等についても計画内容の届出が必要となりますので、景観形成基準に適合するようにお願いします。なお、大規模行為については、大規模行為の景観形成基準も適合する必要があります。

①建築物

次に掲げる建築物の新築、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

- ・高さが5mを超えるもの
- ・床面積の合計が10㎡を超えるもの

※建築物の届出対象要件については、棟別に判断してください。



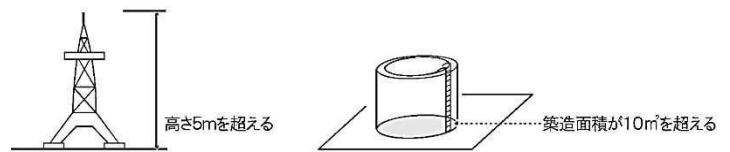
次のものは届出の必要がありません。

- ・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に係る面積が見付面積の10分の1以下かつ10㎡以下のもの

②工作物

次に掲げる工作物の新設、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

- 擁壁、垣、さく、塀などの工作物
 - ・高さが1mを超えるもの
- その他の工作物(電波塔、煙突など)
 - ・高さが5mを超えるもの
 - ・築造面積が10㎡を超えるもの



③土石の採取、鉱物の掘採、④屋外における土石等の堆積は大規模行為の届出対象行為と同様とします。

【①～④の届出対象行為に共通する適用除外行為】

- ・仮設の建築物又は工作物に係る行為
- ・建築物又は工作物の改築で外観の変更を伴わない行為
- ・地盤面下又は水面下における行為
- ・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

景観形成基準の概要【景観形成重点地区(都心軸沿道地区、岡山カルチャーゾーン)】

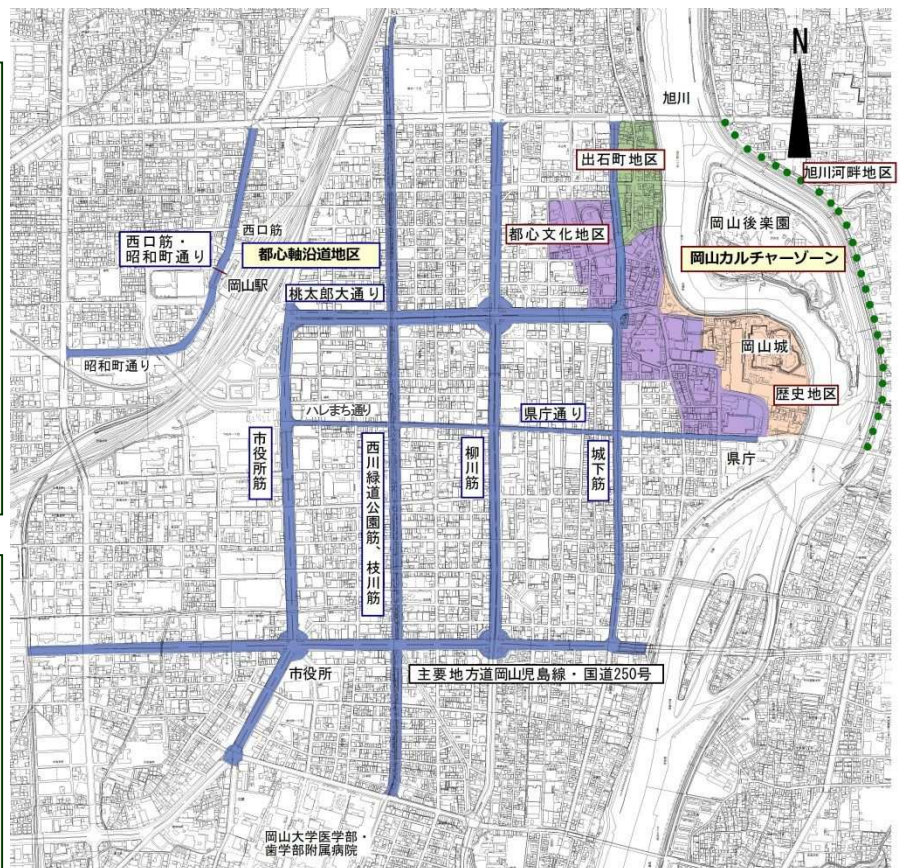
※詳しくは「岡山市景観計画」をご覧ください。

【都心軸沿道地区】

- ・洗練された落ちつきのある形態・意匠とし、色彩などの基準を満たすこと。
- ・色彩基準は大規模行為と同様とする。
- ・シャッターは設けないようにする、もしくはパイプ製シャッター等の開放的なものとし、工作物・設備等は露出させないなど景観に配慮すること。
- ・都心軸となる通りから、敷地規模に応じた壁面後退の基準を満たすこと。(1.0m～5.0m以上)
- ・都心軸となる通り沿いには、積極的に植栽を施し、歩行者空間が確保できるよう、かき又はさくを設けないようにすること。

【岡山カルチャーゾーン】

- ・歴史・自然景観との調和に配慮し、全体的にまとまった形態・意匠・素材とすること。
- ・それぞれの地区に応じた形態・意匠、色彩、壁面後退などの基準を満たすこと。
- ・敷地内には、季節の草花が楽しめるよう植栽をできるだけ施し、道路境界線側には、できるだけ生垣や植栽を組み合わせたかき又はさくとする。歴史的景観の中には和風様式のかき又はさくとする。



都心軸沿道地区、岡山カルチャーゾーン区域図

景観形成基準の概要【景観形成重点地区(都心軸沿道地区)】

壁面の位置の制限

景観形成重点地区(都心軸沿道地区)では、指定された道路沿道から敷地規模に応じた壁面後退の基準を満たす必要があります。

地区名	標準	敷地面積による緩和		
		150㎡以上 ～400㎡未満	150㎡以上 ～250㎡未満	150㎡未満
桃太郎大通り	1m以上 おいでんせえ広場 間口×3mと同面積以上	—	1m以上 おいでんせえ広場 間口×2mと同面積以上	1階のみ 1m以上
市役所筋	1階 5m以上 2階以上 1m以上	1階 3m以上 2階以上 1m以上	—	1階のみ 1m以上
西川緑道公園筋 ・枝川筋 (壁面後退の特例あり)	3階以下の建物 1階のみ 1.5m以上	—	1階のみ 1.5m以上	1階のみ 1m以上
	4階以上の建物 1階 2.5m以上 2階以上 1m以上			
県庁通り	1階 3m以上 2階以上 1m以上	—	1階 2m以上 2階以上 1m以上	1階のみ 1m以上
柳川筋	1階 3m以上 2階以上 1m以上	1階 2m以上 2階以上 1m以上	—	1階のみ 1m以上
西口筋 ・昭和町通り	1階 3m以上 2階以上 1m以上	(西口筋)	1階のみ 1m以上	—
		(昭和町通り)	1階 2m以上 2階以上 1m以上	—
城下筋	1階 3m以上 2階以上 1m以上	1階 2m以上 2階以上 1m以上	—	1階のみ 1m以上
主要地方道岡山児島線 ・国道 250 号	1階 3m以上 2階以上 1m以上	1階 2m以上 2階以上 1m以上	—	1階のみ 1m以上

※敷地の規模、形状等によりやむを得ない場合は別途協議の上、基準を緩和することができます。
詳しくは、「岡山市景観計画」をご覧ください。

届出に必要な図面等

景観法に基づく届出を行う場合には、次に掲げる図面が必要です。

(各図面の縮尺は、行為の規模が大きいためこれによることができない場合、適切な縮尺に変更してください。)

「景観計画区域内行為届出書」は全ての行為に共通して必要な書類となります。

● 建築物・工作物の建築等の場合

- ・敷地の位置及び当該敷地の周辺の状況を表示する図面(付近見取図)【縮尺 1/2500 以上】
- ・敷地及び周辺の状況を示す写真(現況写真)
- ・敷地内における建築物・工作物の位置を表示する図面(配置図)【縮尺 1/100 以上】
- ・彩色が施された各面の立面図【縮尺 1/50 以上】※マンセル値記入
- ・平面図【縮尺 1/100 以上】
- ・断面図【縮尺 1/100 以上】
- ・外構図(緑化図)【縮尺 1/100 以上】
- ・景観デザインチェックシート(市様式)

● 土石の採取、鉋物の掘採の場合

- ・付近見取図【縮尺 1/2500 以上】
- ・現況写真
- ・現況図【縮尺 1/1000 以上】
- ・計画図【縮尺 1/1000 以上】
- ・縦横断面図【縮尺 1/1000 以上】
- ・景観デザインチェックシート(市様式)

● 屋外における土石等の堆積の場合

- ・付近見取図【縮尺 1/2500 以上】
- ・現況写真
- ・配置図【縮尺 1/200 以上】
- ・景観デザインチェックシート(市様式)

より良い景観形成のために

● 事前協議制度

岡山市景観条例第15条に基づく事前協議には、次に掲げる図面等が必要です。

【必要な書類】

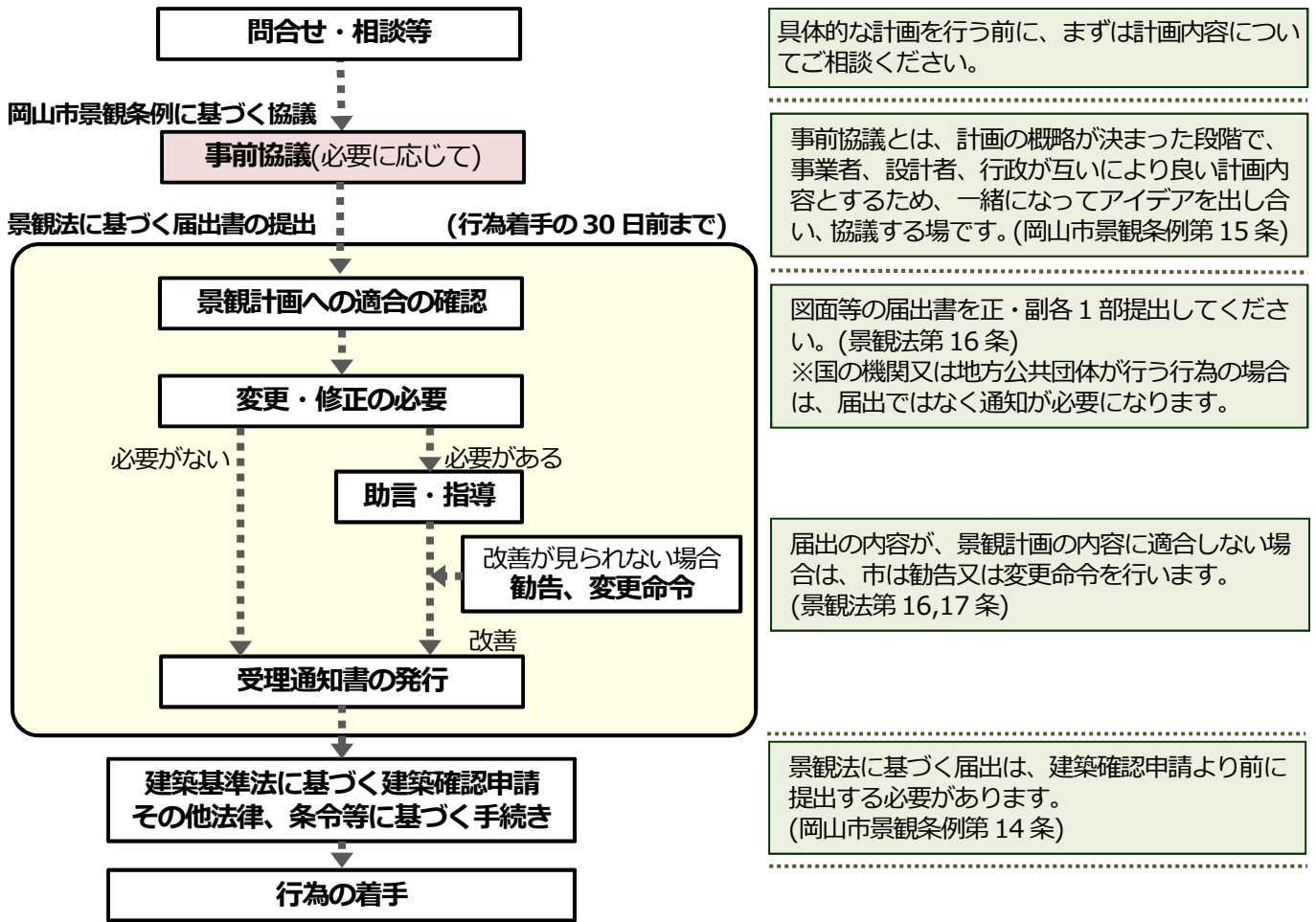
- ・事前協議申出書
- ・付近見取図
- ・現況写真
- ・配置図
- ・平面図
- ・彩色立面図
- ・景観シュミレーション図(必要に応じて)

※ 景観デザインチェックシートは、都市計画課窓口・ホームページに用意しているものをご利用ください。
景観形成重点地区内における行為の届出については、上記の図面以外に「景観シュミレーション図」が必要な場合があります。

景観法に基づく届出の流れ

景観法に基づく届出は以下のような流れで手続きを行ってください。

また、より良い景観を形成するために、事前協議制度を設けていますのでご活用ください。



景観重要建造物・屋外広告物・景観重要公共施設について

【景観重要建造物】

地域の良好な景観形成に重要な役割を果たし、道路その他の公共の場所から容易に見ることができ、かつ地域の景観を特徴づけ、地域住民に愛されている建造物を「景観重要建造物」に指定しています。

現在指定されている景観重要建造物：木下利玄生家(土塀、薬医門含む)及び木下家長屋門(北区足守)

【屋外広告物の表示及び掲出】

屋外広告物は、建築物と同様に景観上の影響が大きい要素であり、建築物等の景観形成と連携して取り組みます。岡山市全域に関する「良好な景観形成に関する方針」に即し、良好な景観を形成、風致を維持するために「岡山市屋外広告物条例」に基づき、必要な規制を行います。

【景観重要公共施設】

岡山市の景観を構成する様々な要素の中でも、道路、公園、河川などの公共施設は、景観形成の核と軸になります。公共施設の整備にあたっては「岡山市景観デザイン指針」などに基づき、地域の景観特性を読み込みながら、周辺景観に調和した整備を進めます。特に岡山市の都市景観の骨格となる公共施設及び景観形成重点地区の主要な公共施設などは、「景観重要公共施設」に位置づけ、重点的に景観形成に取り組みます。

このパンフレットは、「岡山市景観計画」の概要を紹介するものです。より詳しい内容を知りたい方は、岡山市都市計画課のホームページをご覧ください。

<https://www.city.okayama.jp/jigyosha/0000012240.html>

問い合わせ先

岡山市都市整備局 都市・交通部
都市計画課 都市景観係
〒700-8544 岡山市北区大供一丁目1番1号
電話 086-803-1373