

倉敷市景観計画【2021 改定概要】

— 自然と文化に恵まれた倉敷らしい都市景観形成を目指して —

倉敷市の都市景観の形成

倉敷市はかつて、山に囲まれた大小の島々が点在する瀬戸内海の内湾で、古くから海上交通の要衝として栄え、早い時代に立地した集落や町、近代以降に立地した工場群、市街地など、様々なまちの様相がみられます。

時代によって都市が変貌する中、山並みや里山、広大な田園風景、市街地内を流れる水路、そして旧き時代の面影を伝える歴史的町並みなど、日本のふるさととしての風景を残しています。

時代の移り変わりの中、より新しいものを取り入れ、古くからの大切な原風景を守り育て、両者を融合させていくという取り組みが倉敷らしさの原点であり、こうした時代の積み重ねによる倉敷市の風格ある都市景観を、市民や多くの人々が誇りに思い、次の時代に受け継いでいくことが大切です。

平成16年に景観法が制定されたことを契機に、倉敷市のまちづくりの根幹に、景観づくりが深く関わるものであることを再認識するとともに、豊かな自然環境のもとで守り、つくり、育まれてきた倉敷市の都市景観を、より一層美しいものへと高めていくことが大切であると考え、平成21年9月に倉敷市のより良い都市景観を形成していくための方針や制度などを定めた『倉敷市景観計画』が策定されました。

計画改定にあたって

倉敷市景観計画は、計画期間である概ね10年を迎えています。景観計画策定以前は、主に倉敷川畔美観地区周辺に重点を置いた景観誘導施策に取り組んできましたが、景観計画の運用開始後は、市内全域を対象とする景観法に基づく届出制度を活用することで、市全体の良好な都市景観の形成を進めてきました。また、倉敷川畔からの歴史的眺望景観を保全するため、平成2年に制定された倉敷川畔伝統的建造物群保存地区背景保全条例の取組を継承しつつ、より実行力の高い取組へと発展させるため、平成26年12月に倉敷川畔美観地区周辺眺望保全地区を指定しました。

このような取組を進めた結果、倉敷市の町並みや自然の風景が10年前と比べて「維持できている、良くなった」と感じる市民は、アンケート結果で7割にのぼるなど、その成果は着実にあがっています。

一方で、景観計画の運用開始後、社会情勢の変化も相まって、景観形成基準の適切な運用や公共施設の質の維持・向上といった景観計画の運用に係る課題、太陽光発電設備の立地といった景観形成に影響を及ぼす新たな課題が表出しています。

このような状況を踏まえ、本市では、質の高い都市景観形成をより積極的に推進するため、これまで取り組んできた成果を継承しつつ、明確になった課題を解決し、新たな都市づくりの施策と連携を密にするため、倉敷市景観計画を改定します。

倉敷市景観計画【2021】は、令和3年4月1日から運用開始します。

倉敷市では、市内全域を「景観計画区域」に指定し、建築物や工作物について、一定規模を超える工事や修繕などを行う場合、景観条例による「事前協議」や景観法による「届出」を必要としています。

この届出を「一般届出」から「特定届出」に改定し、建築物等のデザイン（形態意匠）について、景観計画に定められた基準に適合しない場合は、「勧告」や「変更命令」が命ぜられることとなります。

また、届出対象となる行為や規模については、近年の課題と時代に対応するものとします。

■届出対象行為・規模

行為の種別		対象規模等	
① 建築物	新築	○高さ13m(※1)又は建築面積1,000㎡(※2)を超えるもの	
	改築、増築若しくは移転	○高さ13m(※1)又は建築面積1,000㎡(※2)を超えるもの ○高さ13m(※1)又は建築面積1,000㎡(※2)を超えているもので、行為に係る部分の建築面積又は床面積の合計が、100㎡(※3)を超えるもの	
	外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え	○高さ13m(※1)を超えるもの ○高さ13m(※1)又は建築面積1,000㎡(※2)を超えるもので、当該行為に係る施工面積の合計が、当該行為に係る面の見付面積(※4)の2分の1又は100㎡(※5)を超えるもの	
	色彩の変更	○高さ13m(※1)又は建築面積1,000㎡(※2)を超えるもので、当該行為に係る施工面積の合計が、当該行為に係る面の見付面積(※4)の2分の1又は100㎡(※5)を超えるもの	
② 工作物	新設の場合 (その他の行為は景観計画 P.48,49 参照)	a	○高さ3m、かつ長さ10mを超えるもの
		b	○高さ4m(※6)を超えるもの
		c	○高さ20mを超えるもの
		d	○高さ13m(※6)又は面積1,000㎡(※2)を超えるもの ○高さ15m(※6)を超えるアンテナ、又は建築物と一体となって設置されるアンテナで最も高い部分の高さが地盤面から15m(※6)を超えるもの
		e	○パネルの合計面積100㎡を超えるもの ただし、建築物に付属するものは除く

※1 臨海工業区域にあっては20m、建築基準法第55条第3項の規定により市が許可したものにあっては10m

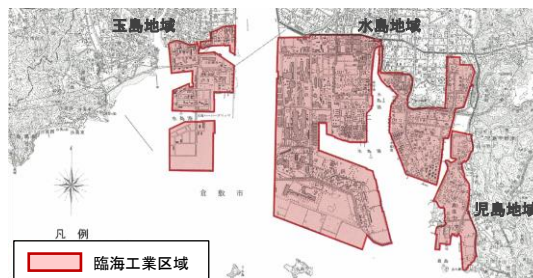
※2 臨海工業区域にあっては10,000㎡

※3 臨海工業区域にあっては5,000㎡

※4 「見付面積」とは建築基準法施行令第46条第4項に規定する見付面積をいう

※5 臨海工業区域にあっては1,000㎡

※6 臨海工業区域にあっては20m



②工作物の種別

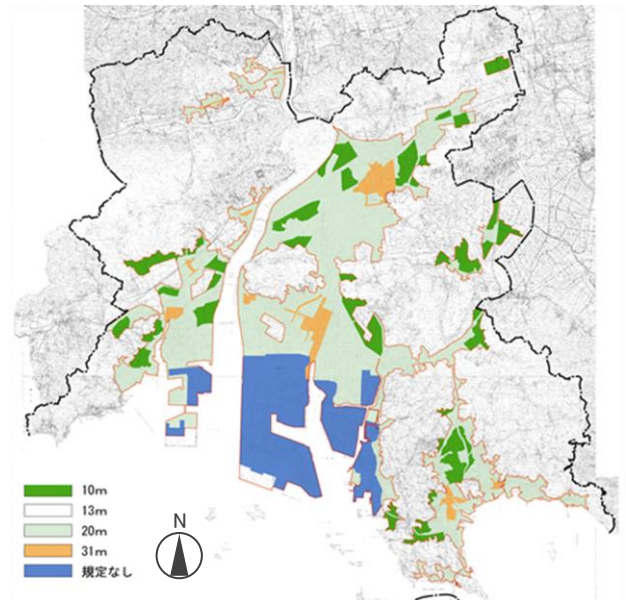
対象種別	対象工作物
a	・擁壁その他これらに類するもの ・垣、柵、塀
b	・装飾塔、記念塔その他これらに類するもの
c	・電気供給若しくは有線電気通信のための電線路又は空中線
d	・煙突、排気塔その他これらに類するもの ・高架水槽・サイロ・物見塔その他これらに類するもの ・木柱、鉄柱、RC柱、合成樹脂製の柱、アンテナその他これらに類するもの ・観光用のエレベーター、エスカレーター、ウォーターシュート、コースター、原動機を使用する回転遊戯施設その他これらに類するもの ・コンクリートプラント、アスファルトプラント、クラッシャープラントその他これらに類する製造施設 ・自動車車庫の用に供する立体的な施設 ・石油、ガス、液化石油ガス、穀物、飼料等を貯蔵又は処理する施設 ・汚水処理施設、汚物処理施設、ごみ処理施設その他の処理施設 ・彫像、記念碑その他これらに類するもの
e	・太陽光発電設備

建築物の基本となる最高高さは、市街地ごとのスカイラインをイメージし、その特性に応じた一律の数値を示しています。しかし、都市計画の決定状況や本市の都市・まちづくりの施策等により、最高高さを超える場合でも、良好な景観の形成や市街地環境の改善に資する建築計画については柔軟に対応する必要があります。そのため、高さの誘導基準を設定すると共に、空や山などの自然景観と調和する質の高い形態意匠や、公開空地・緑地帯といった緩衝帯を設置するなどの配慮を求める景観形成の基準を定めます。高さの誘導基準を超える建築物には、この景観形成の基準を遵守することを求め、一定の手続きを経た上で、特例措置として高さの誘導基準を超えることを認めます。

■基本となる最高高さ

市街地区分		基本となる最高高さ	
自然的景観	市街化調整区域	13m	
市街地景観	住居系	第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	10m(※)
		第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域 田園住居地域	20m
	商業系	近隣商業地域 商業地域	31m
	工業系	準工業地域 工業地域	20m
		工業専用地域	規定なし

□市街地区分



(※) 用途地域による既定値

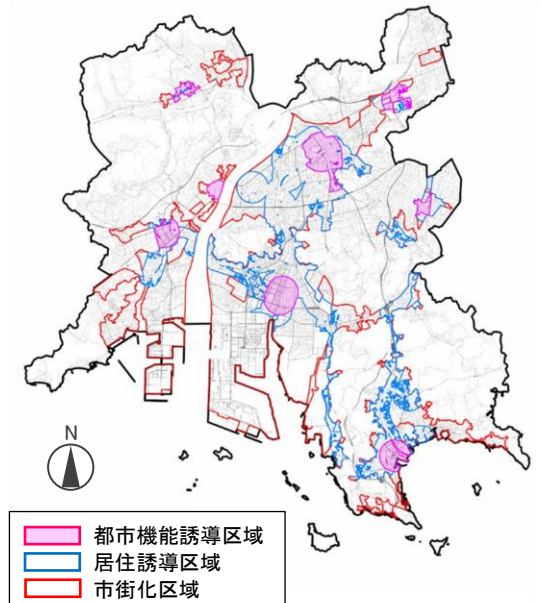
■高さの特例措置制度

建築物の高さが誘導基準を超える場合、届出者は住民説明会等を開催し、建築計画についての意見を求めます。この意見を踏まえ都市景観審議会による調査審議を経て、良好な景観形成が確認できたものについては、市が高さの誘導基準を超える特例を認める制度です。

■特例措置による高さの誘導基準

建物用途区分	高さの誘導基準		
	都市機能誘導区域	居住誘導区域	居住誘導区域外 (市街化調整区域含む)
A. 誘導施設	高さ制限なし		
B. 住居系用途	高さ制限なし	高さ制限なし	基本となる最高高さ
C. 上記以外の用途	基本となる最高高さ	基本となる最高高さ	基本となる最高高さ

□倉敷市立地適正化計画による区域図



※『誘導施設』とは、「倉敷市立地適正化計画」において各区域ごとに誘導する施設が定められています。建築物の一部に誘導施設が含まれる複合施設も対象となります。

例) 医療施設、子育て支援施設、商業施設、交流施設など

※『住居系用途』とは、その地に定住・居住するための施設です。

例) 共同住宅、寄宿舎、老人ホームなど(ホテル等の一時滞在は除く。)

※その他、高さの誘導基準がないもの(高さ制限がないもの)

公共公益性の高い建築物、国又は地方公共団体の施策や計画により実施するもの。

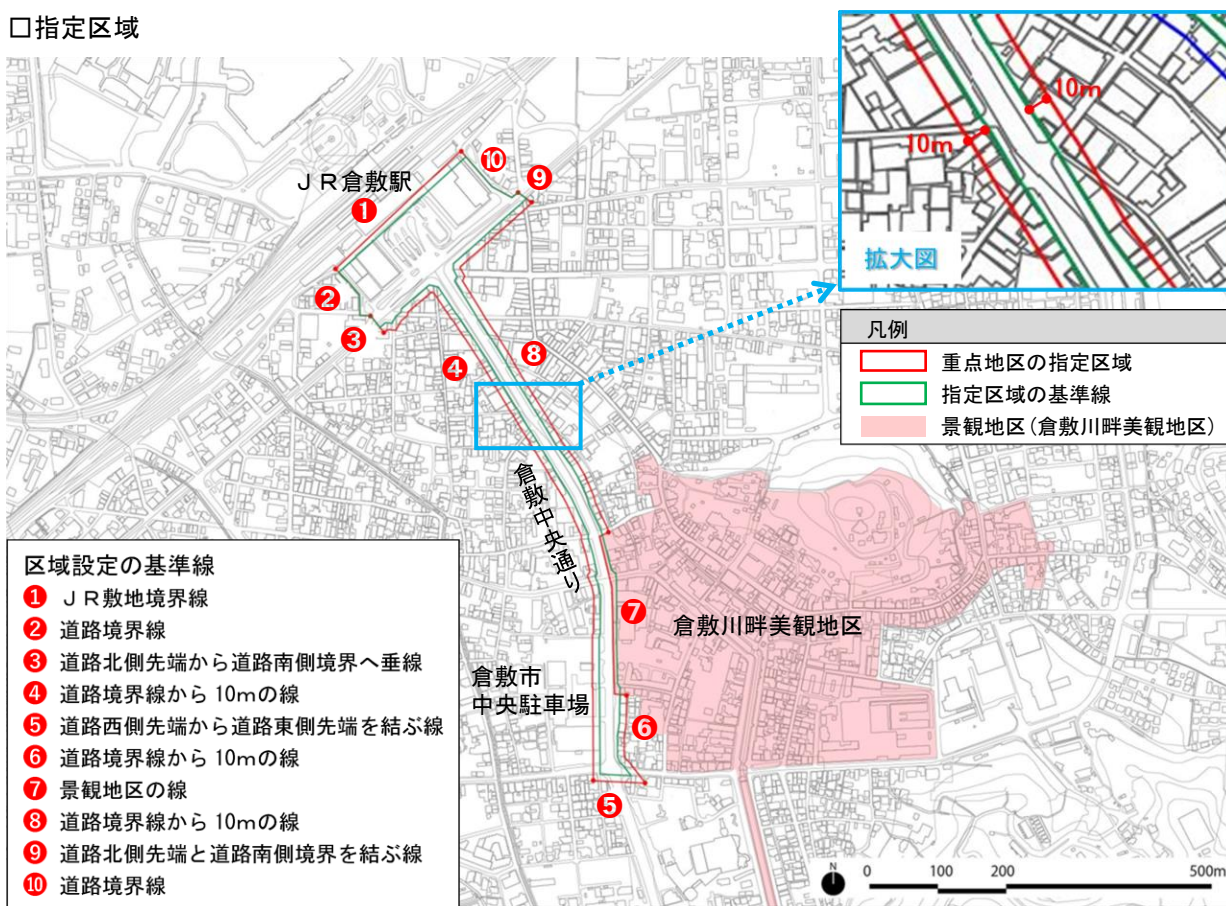
倉敷駅周辺地区は、倉敷市の広域的な玄関口であるとともに、全国を代表する歴史的な町並みとして、倉敷川畔美観地区が位置する地区であり、歴史的な町並みと都市景観の調和した本市の顔としてふさわしい景観が求められることから、本市で最初の『景観形成重点地区』に指定します。

J R倉敷駅と倉敷市中央駐車場は、歩行者の主要な交通拠点であり、J R倉敷駅南口駅前広場の敷地から倉敷川畔美観地区のアクセス主要動線である「倉敷中央通り」の白壁通り交差点までを指定区域とします。

指定区域は、道路境界線等を基準線として、10mの範囲を設定します。なお、敷地の一部がこの範囲に係る場合も対象となります。

(※建物が指定区域内に配置されてない場合でも、敷地の一部が指定区域内であれば、建物は対象となります。)

□指定区域



■景観形成の目標

『倉敷市の広域的な玄関口にふさわしい風格ある景観形成を目指します』

■景観形成の方針

- 風格のある都市景観を形成し、沿道の見通しが良く、空を印象的に引き立てる町並みづくりを図ります。
- 美観地区への誘い道を形成し、歩いて楽しい、賑わいを感じられる町並みづくりを図ります。
- 質の高い生活拠点を形成し、心地よさと安らぎの感じられる町並みづくりを図ります。

※本指定区域は『倉敷川畔美観地区周辺眺望保全地区』内であるため、やむを得ず眺望斜線を超える建築物等は、眺望保全地区で定められる「眺望保全基準」を厳守しなければなりません。(景観計画 P. 85, 86 参照)

本景観形成重点地区内における届出対象行為は下記の通りです。

■届出対象行為・規模

行為の種類別		対象となる規模等
①建築物	新築、改築、増築若しくは移転	○延べ床面積が10㎡を超えるもの 増築の場合、増築に係る床面積が10㎡を超えるもの
	外観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	○延べ床面積が10㎡を超えるもので、当該行為に係る部分の施工面積が、当該行為に係る部分がある面の見付面積(※1)の2分の1又は30㎡を超えるもの
②工作物	新設、改築、増築若しくは移転	○下表の通り
	外観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	○下表に該当するもので、当該行為に係る部分の施工面積が、当該行為に係る部分がある面の全面積の2分の1又は30㎡を超えるもの

※1「見付面積」とは、建築基準法施行令第46条第4項に規定する見付面積をいう。

②工作物の対象・規模

対象工作物	対象規模
<ul style="list-style-type: none"> ・擁壁その他これらに類するもの ・垣、柵、塀 	○高さ1mを超えるもの
<ul style="list-style-type: none"> ・装飾塔、記念塔その他これらに類するもの 	<ul style="list-style-type: none"> ○高さ4mを超えるもの ○高さ4mを超えているもので、行為の高さが4mを超えるもの ○建築物と一体となって設置される上記に該当しないもので、行為後に最も高い部分の高さが地盤面から13mを超えるもの
<ul style="list-style-type: none"> ・煙突、排気塔その他これらに類するもの ・高架水槽・サイロ・物見塔その他これらに類するもの ・木柱、鉄柱、RC柱、合成樹脂製の柱、アンテナその他これらに類するもの ・観光用のエレベーター、エスカレーター、ウォーターシュート、コースター、原動機を使用する回転遊戯施設その他これらに類するもの ・コンクリートプラント、アスファルトプラント、クラッシャープラントその他これらに類する製造施設 ・自動車車庫の用に供する立体的な施設 ・石油、ガス、液化石油ガス、穀物、飼料等を貯蔵又は処理する施設 ・汚水処理施設、汚物処理施設、ごみ処理施設その他の処理施設 ・彫像、記念碑その他これらに類するもの 	<ul style="list-style-type: none"> ○高さ6m又は面積10㎡を超えるもの ○高さ6m又は面積10㎡を超えているもので、行為の高さが6m又は面積が10㎡を超えるもの ○建築物と一体となって設置される上記に該当しないもので、行為後に最も高い部分の高さが地盤面から13mを超えるもの ○高さ15mを超えるアンテナ又は建築物と一体となって設置されるアンテナで最も高い部分の高さが地盤面から15mを超えるもの
<ul style="list-style-type: none"> ・電気供給若しくは有線電気通信のための電線路又は空中線 	○高さ20mを超えるもの
<ul style="list-style-type: none"> ・太陽光発電設備 	○パネルの合計面積100㎡を超えるもの。
<ul style="list-style-type: none"> ・自動販売機又はこれに類する工作物 	○全ての行為

※自動販売機の表示や色彩等は、過度な表示を止め、設置場所の背景に合わせた色彩としてください。
やむを得ず派手な色彩となる場合は、囲い等により周囲と調和させる修景が必要となります。



(※チラシ・ポスター・ポップは、屋外広告物に該当します。)

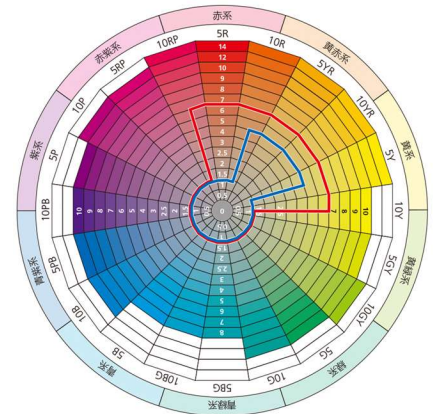
建築物の外壁や屋根の基調色（建築物の外観全体の大部分を占める色彩）は、周辺景観との調和に配慮することとし、下表に示す基準に適合したものとします。（※工作物は、建築物の外壁の基調色に準じる。）

ただし、着色していない木材、ガラス、レンガ、石材等の材料によって仕上げられる部分の色彩、伝統的な技法・素材を使った色彩、又は見付面積の5分の1未満の範囲内で使用される外観のアクセント色となる色彩については、この限りではありません。

■色彩基準（基調色、マンセル値）

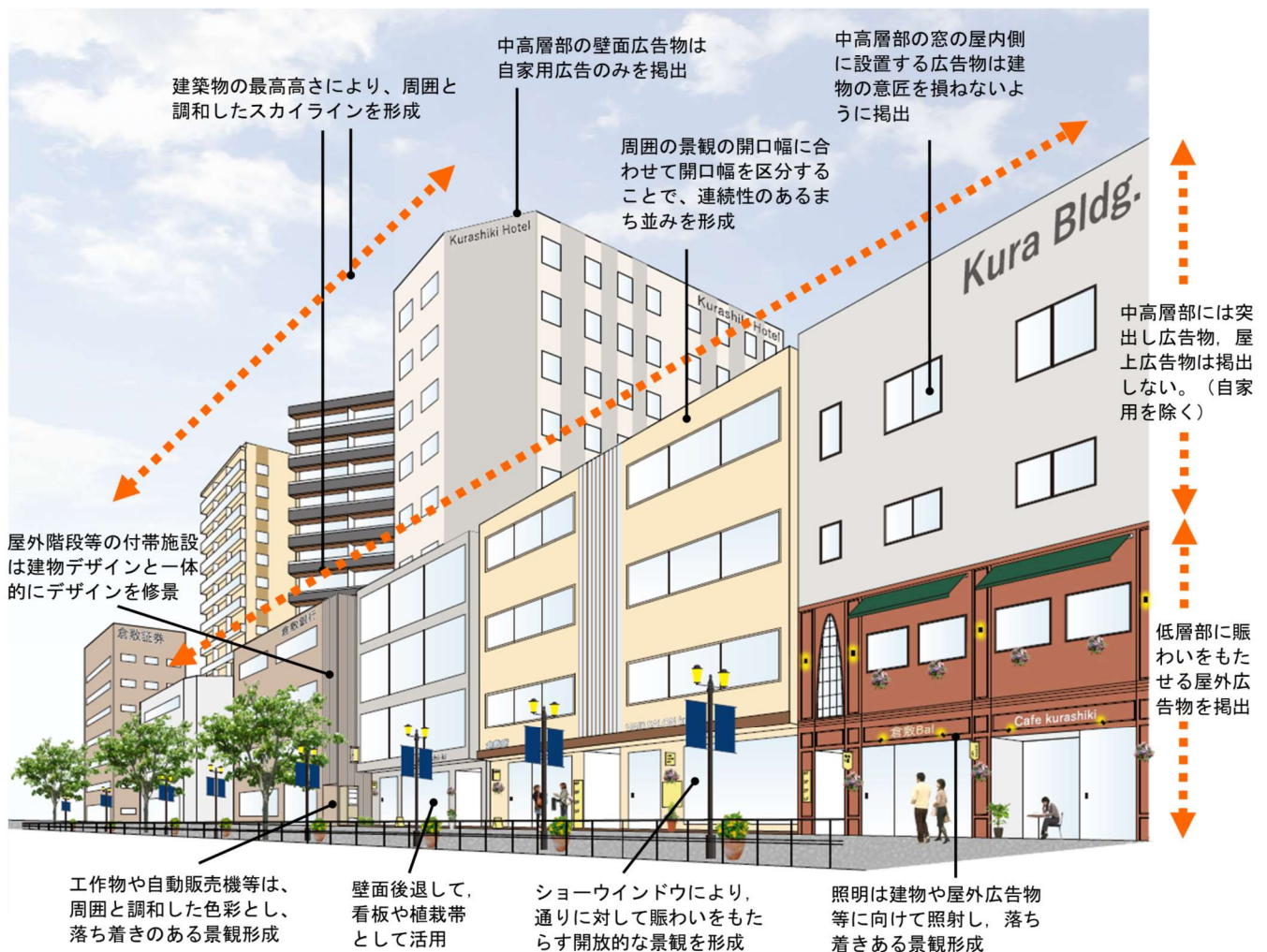
類型	色相	明度	彩度
中・高層部 9mを超えるもの	暖色系の 10R (OYR) ～5Y の場合	外壁：制限なし 屋根：制限なし	4 以下
	その他の場合		1 以下
	無彩色		0（使用可）
低層部 9m以下のもの	暖色系の 10RP (OR) ～10Y (OGY) の場合	外壁：制限なし 屋根：制限なし	6 以下
	その他の場合		1 以下
	無彩色		0（使用可）

□色彩基準（基調色）の適合範囲



凡例	
	中層・高層部の基調色
	低層部の基調色

■景観形成イメージ



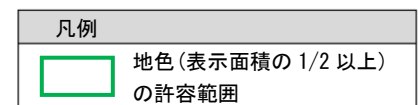
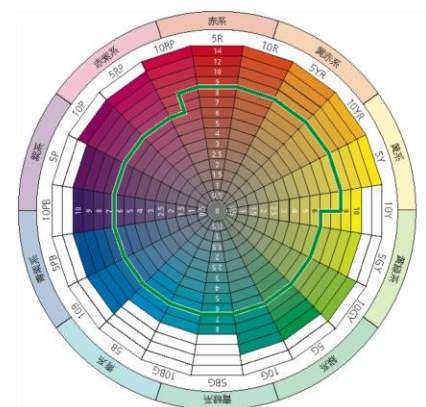
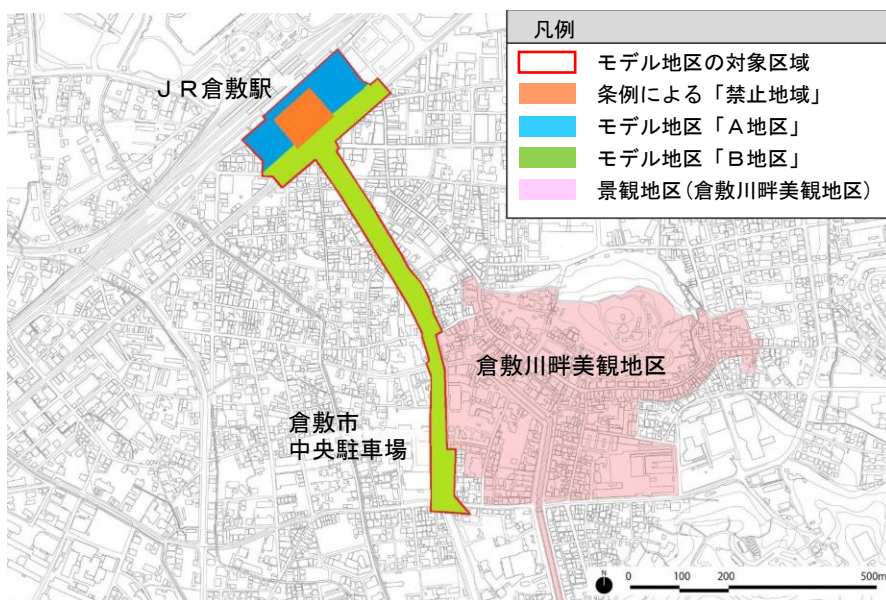
景観形成重点地区である倉敷駅周辺地区を屋外広告物モデル地区に指定し、地区内の掲出基準等を定め、都市の良好な景観や風致の維持を図ります。（※この地区指定は、倉敷市屋外広告物条例第27条の規定によるものです。）

■モデル地区の基本方針

- 倉敷の玄関口として風格ある景観の形成を図るため、通りの見通しを印象付ける中高層部には屋外広告物の掲出を限定させつつ、歩行者目線の低層部には賑わいを感じさせる屋外広告物の掲出を図ります。
- 中高層部の屋外広告物は、自家広告を中心に建物と一体的なデザインとするとともに、落ち着いた色彩とすることで、歩行者から見た際のすっきりした景観形成を図ります。
- 低層部の屋外広告物は、沿道の店舗や事業者の情報を壁面広告物や広告塔等を積極的に集約化して掲出するとともに、賑わいを生む色彩とすることで、歩いて楽しい景観形成を図ります。

□モデル地区内の屋外広告物条例に基づく地区区分

対象地	条例による地域	モデル地区	備考
① JR倉敷駅南口駅前広場	禁止地域	—	モデル地区外
② JR倉敷駅南口駅前広場に面する東西の敷地	第3種許可地域	A地区	歩行者の目線は、ペDESTリアンデッキの高さであることを考慮した地区
③ 上記以外の地区		B地区	歩行者の目線は、地上階であることを踏まえた地区



■広告物の掲出基準の概要（※詳細は別途定める『屋外広告物モデル地区の指定（倉敷駅周辺）』を参照のこと。）

「A地区」の掲出基準

広告物の上端の地上からの高さは『13m以下』を原則とします。（地上3階建て程度を想定）

※ペDESTリアンデッキに面するものは、都市景観審議会の議を経て、許可することとなります。

「B地区」の掲出基準

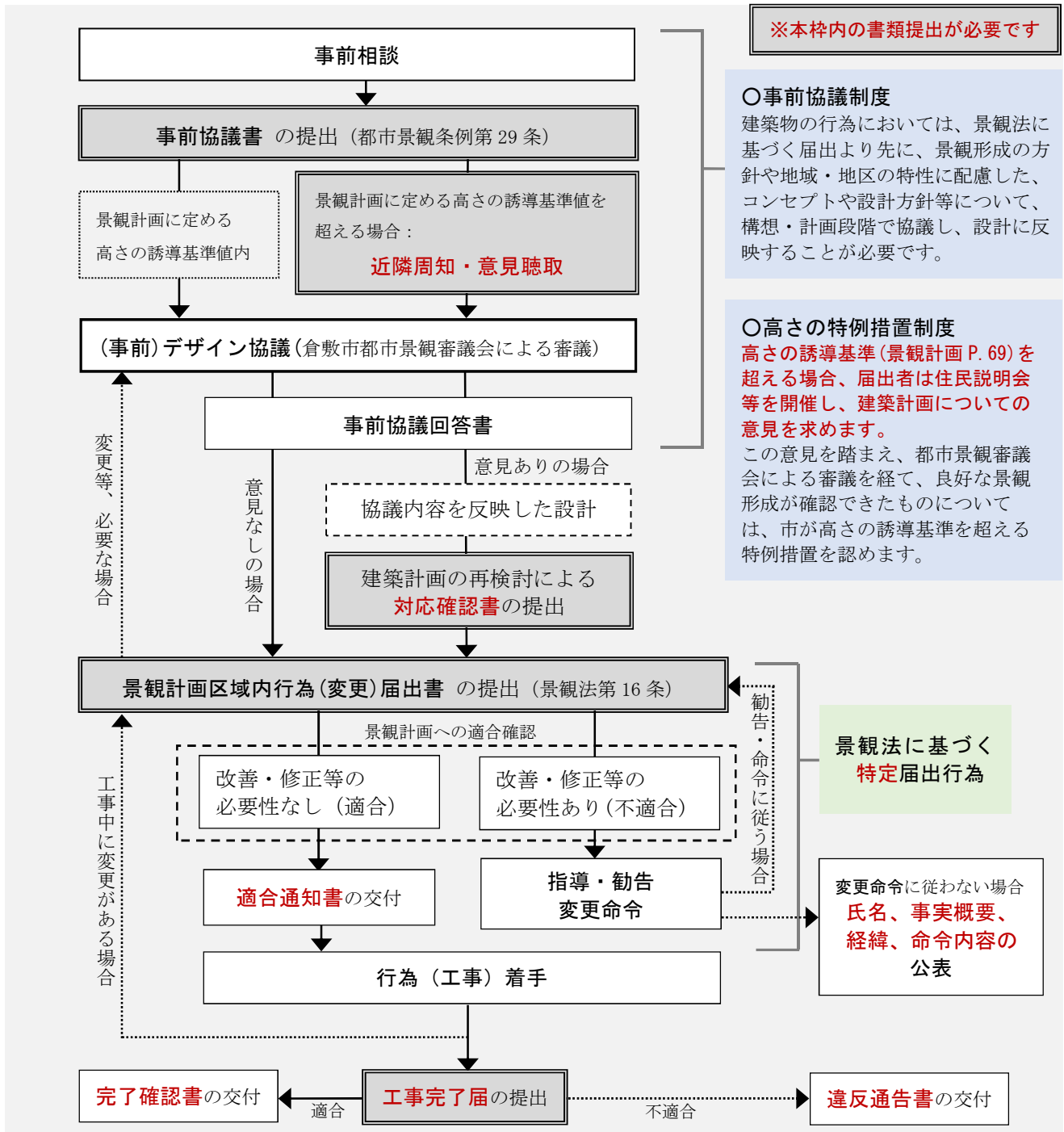
広告物の上端の地上からの高さは『9m以下』を原則とします。（地上2階建て程度を想定）

※禁止とする屋外広告物・・・屋上広告物、壁面利用懸垂幕、懸垂幕掲出装置

許可が不要な適用除外基準「A B地区共通」

1事業所当たりの表示合計面積が『1㎡以下』のもの（※1㎡を超える場合は、許可が必要です。）

景観計画の運用において、行為の届出等に対する景観協議、審査等を適切に行っていくことが重要となります。そのため、倉敷市都市景観審議会による公平な判断を下す体制の構築とともに、よりよい景観の創出を図るため、次のように協議手続きを行います。



建築物の行為(工事)が完了した際には、「**工事完了届**」の提出が義務となり、届出とおりに行為が実施されたことを確認します。なお、届出による変更命令に従わない場合、「**氏名、事実概要、経緯、命令内容**」が公表されることとなります。

■問合せ先■

倉敷市 建設局 都市計画部 都市計画課 都市景観室

〒710-8565 倉敷市西中新田640番地 TEL:086-426-3494 FAX:086-421-1600

e-mail:keikan@city.kurashiki.okayama.jp https://www.city.kurashiki.okayama.jp/keikan