

# 景観形成重点地区・屋外広告物モデル地区 (倉敷駅周辺地区) を指定します！

倉敷市を代表する町並みを有した地区においては、良好な景観を積極的に推進することが重要です。倉敷駅周辺は、倉敷市の広域的な玄関口であるとともに、歴史的な町並みとして全国を代表する、倉敷川畔美観地区が位置しており、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ています。この地区の特性を活かした景観形成に向け、特に重点的に推進する地区として、「倉敷駅周辺地区」を景観形成重点地区・屋外広告物モデル地区として指定します。

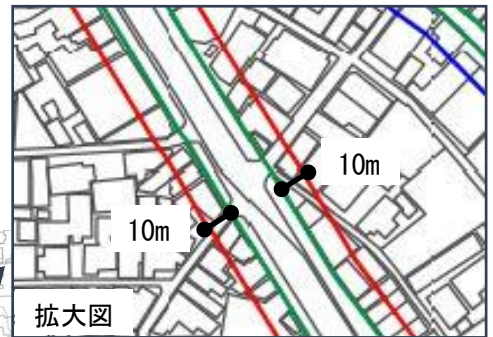
## ◆景観形成重点地区・屋外広告物モデル地区の区域

### ■ 指定区域 (倉敷駅周辺地区)

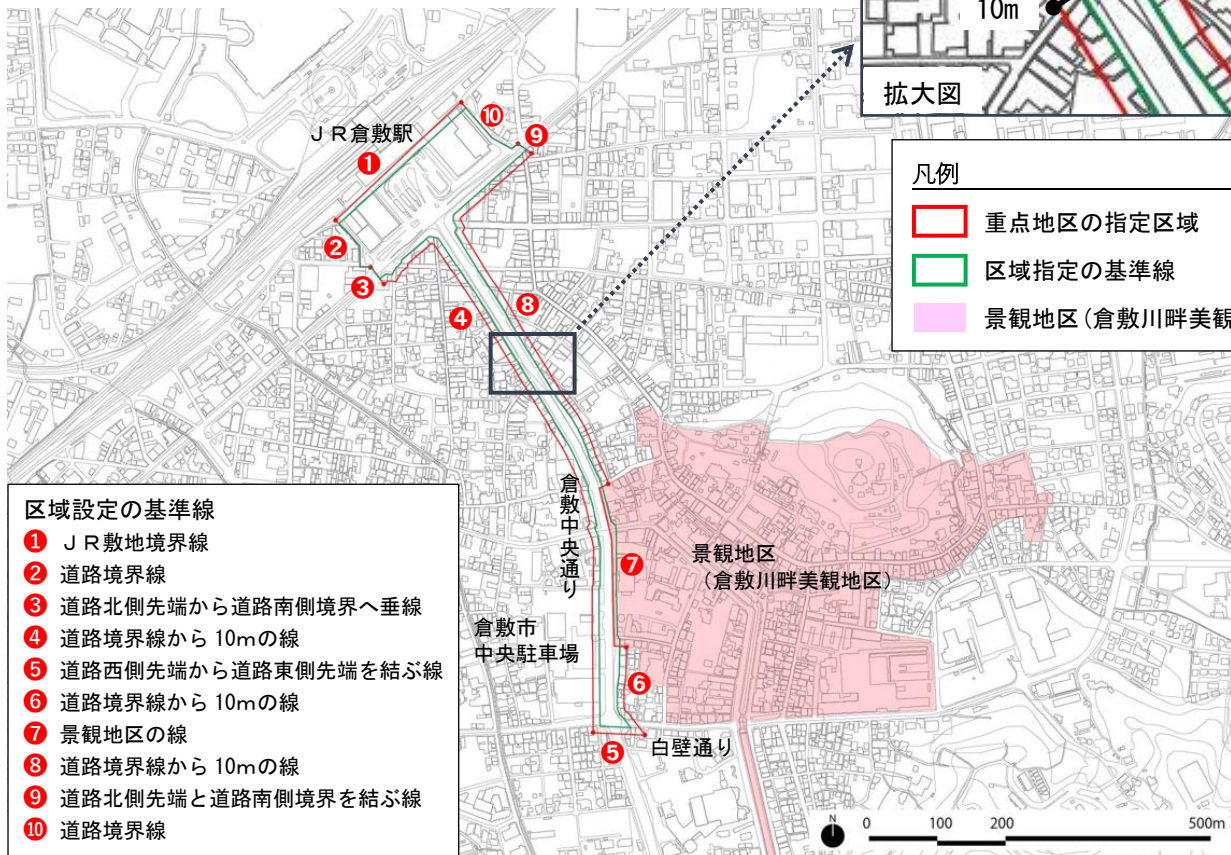
JR倉敷駅と倉敷市中央駐車場は、歩行者の主要な交通拠点であり、JR倉敷駅南口駅前広場の敷地から倉敷川畔美観地区のアクセス主要動線である「倉敷中央通り」の白壁通り交差点までを指定区域とします。指定区域は道路境界線等を基準線として、10mの範囲を設定します。なお、敷地の一部がこの範囲に係る場合も対象となります。ただし、景観地区と重複する範囲は、景観地区を区域から除くものとします。(下図参照)

### 基準線から10mの設定の考え方

沿道から容易に望見できる建築物等を対象とするため、沿道に面する敷地及び沿道に直接面しないが交差点の奥など、倉敷中央通りの歩道から容易に望見できる範囲として10mを設定します。



凡例	
	重点地区の指定区域
	区域指定の基準線
	景観地区(倉敷川畔美観地区)



- 区域設定の基準線
- ① JR敷地境界線
  - ② 道路境界線
  - ③ 道路北側先端から道路南側境界へ垂線
  - ④ 道路境界線から10mの線
  - ⑤ 道路西側先端から道路東側先端を結ぶ線
  - ⑥ 道路境界線から10mの線
  - ⑦ 景観地区の線
  - ⑧ 道路境界線から10mの線
  - ⑨ 道路北側先端と道路南側境界を結ぶ線
  - ⑩ 道路境界線

# 1. 景観形成重点地区(倉敷駅周辺地区)の指定

## ◆届出を必要とする行為

景観計画 P. 78

### ■ 景観形成重点地区内における行為の届出<sup>※</sup> (景観法第 16 条)

※届出については、「倉敷市都市景観条例に基づく届出」のパンフレットをご覧ください。

行為の種別		対象となる規模等
① 建築物	新築, 改築, 増築若しくは移転	○延べ面積が 10 m <sup>2</sup> を超えるもの 増築の場合, 増築に係る床面積が 10 m <sup>2</sup> 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	○延べ面積が 10 m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> を超えるもの
② 工作物	新設, 増築, 改築若しくは移転	○別表の通り
	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	○別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 m <sup>2</sup> を超えるもの

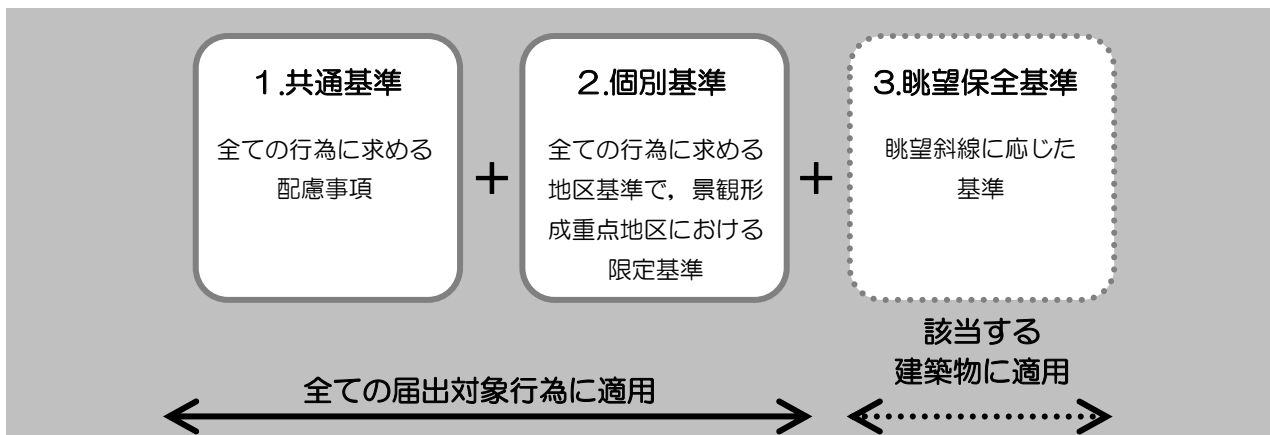
※1 「見付面積」とは建築基準法施行令第 46 条第 4 項に規定する見付面積をいう

### 別表 対象工作物と対象規模

対象工作物	対象規模
<ul style="list-style-type: none"> <li>・擁壁その他これらに類するもの</li> <li>・垣, 柵, 塀</li> </ul>	○高さ 1m を超えるもの
<ul style="list-style-type: none"> <li>・装飾塔, 記念塔その他これらに類するもの</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○高さ 4m を超えるもの</li> <li>○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</li> <li>○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</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・煙突, 排気塔その他これらに類するもの</li> <li>・高架水槽・サイロ・物見塔その他これらに類するもの</li> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・自動車車庫の用に供する立体的な施設</li> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・彫像, 記念碑その他これらに類するもの</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○高さ 6m 又は面積 10 m<sup>2</sup> を超えるもの</li> <li>○高さ 6m 又は面積 10 m<sup>2</sup> を超えているもので, 行為の高さが 6m 又は面積が 10 m<sup>2</sup> を超えるもの</li> <li>○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</li> <li>○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</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>	○高さ 20m を超えるもの
<ul style="list-style-type: none"> <li>・太陽光発電設備</li> </ul>	○パネルの合計面積 100 m <sup>2</sup> を超えるもの
<ul style="list-style-type: none"> <li>・自動販売機又はこれに類する工作物</li> </ul>	○全ての行為

良好な景観形成に寄与するために、次のような3つの基準を定めています。個々の建築等行為の計画にあたっては、これらの指針に基づいた良好な景観形成への配慮が求められます。

- 全ての行為において配慮を求める「共通基準」
- 倉敷駅周辺地区における形態・意匠等を定める「個別基準」
- 倉敷川畔美観地区周辺眺望保全地区に定める「眺望保全基準」



## 1. 共通基準

配慮事項	景観形成基準
地域の現況や歴史に関する理解に基づいている	○地域の地形的な特徴や歴史、成り立ちなどを読みとり、計画に反映させること。 ○次に掲げるような地域の景観的特徴を理解すること。 ・地形や水辺、緑などの自然的要素      ・地域の成り立ちを継承する歴史・文化的資源 ・地域の歴史や伝統に根ざした佇まいや趣、生活文化      ・地域を特徴づける色彩、素材 ・建築物・工作物等の規模や形態等で構成される地域の空間的スケール感
周囲の景観や環境との関係性をふまえている	○計画敷地内だけではなく、地域の規範となるものやスケール感を関連づけ、周辺地域との空間的なつながりや連続性を保つ。 ○周辺からの見え方に配慮し、周辺景観になじんだ建築物・工作物等の形態意匠とする。
質が高く地域のストックとなるデザインを目指す	○計画地における自然の営みへの影響を最小限に抑えることを基本とし、開発や生産と自然環境の保全を両立させるように努めること。 ○周囲の状況に配慮した建築様式とし、質の高い建築をつくることに努めること。あわせて、都市や地域の環境の向上に貢献できるように努めること。 ○公共空間やオープンスペースに配慮し、地域の景観の質的向上に資するようデザインを工夫。 ○最小限必要なアメニティ空間の確保に努めること。
地域の景観形成の向上に寄与する	○景観の構造別の方針、地域別の方針に適合し、地域の良好な景観形成に寄与すること。 ○都市計画やまちづくり関連計画との整合を図り、都市や地域のまちづくりに貢献すること。

## 2. 個別基準

※本地区内では、下表に示す建築物の高さに応じた対象に区分し、景観形成基準を設定します。

### ■建築物の対象の区分

区分名称	対象の高さ	区分の景観面の捉え方
高層部	20mを超えるもの (6階程度以上)	・歩道等から見上げた際に望見できる部分 ・目につきやすく、景観に強い影響力を及ぼす部分
中層部	9mを超え20m以下(3～5階程度)	・町並みの地となる部分 ・装飾や広告物等により、雑然とした印象を与えやすい部分
低層部	9m以下 (1～2階程度)	・歩行者の目線に自然と映り込む部分 ・店舗情報やきめ細やかな景観的配慮を感じ取りやすい部分

## ■建築物及び工作物の景観形成基準（1 / 2）

行為の種別・事項		制限内容及び措置の基準
高さ	共通	<ul style="list-style-type: none"> <li>※倉敷川畔美観地区周辺眺望保全地区に定める眺望保全基準を厳守し、倉敷市都市景観審議会等で高さを協議すること。</li> <li>・建築物の基本となる最高高さは31mとする。（特例措置による高さの誘導基準あり）</li> </ul>
規模・位置	共通	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域のスケール感や近隣の町並みとの連続性に配慮し、周辺の歴史文化的な景観と調和した釣合いのよい配置、規模とすること。</li> <li>・建築物の低層部は壁面後退し、植栽を行うよう努めること。</li> <li>・敷地内や周辺の良好な樹木等の景観資源が位置する場合や、特徴ある景観や良好な眺望が得られる場合は、これらに著しい支障を与えないような配置とすること。</li> </ul>
形態・意匠	共通	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物全体がまとまりのある意匠とすること。</li> <li>・付帯設備類は、周辺の景観に配慮して、露出させないようにし、適切な位置への設置や目隠し、緑化による修景等を行う。やむを得ず露出する場合は、壁面と同色の仕上げを施して目立たないようにする等の措置を講ずること。</li> <li>・屋外階段やベランダ等をファサードに配置する場合は、建築物本体との調和を図ること。</li> <li>・照明を設置する場合、ネオンサインや点滅灯・回転灯の類、LEDやフラッシュライト等の強い光を発するものは避け、落ち着いた夜の景観の創出に努めること。</li> </ul>
	高層部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・上層部やファサードのデザイン等の工夫により、圧迫感や威圧感を軽減するように努め、町並みとの連続性、共通性を持たせるように配慮すること。</li> </ul>
	中層部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・長大な壁面が水平方向に連なる場合、単調なものにならないようデザイン上の工夫をすること。</li> </ul>
	低層部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・沿道利用者の快適性に配慮し、オープンスペースの確保、緑化等魅力ある景観の演出に努める。</li> <li>・ショーウィンドーなど開放的で賑わいのあるものとする。</li> </ul>
素材・材料	共通	<ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺の景観となじみ、かつ長期間にわたって良好な景観を維持できるよう、耐久性及び耐候性に優れた材料を用いるよう努めること。</li> <li>・光沢のあるものは避けること。</li> <li>・地域の優れた景観を特徴づける素材/材料の活用に配慮すること。</li> </ul>
色彩	共通	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物の外壁及び屋根の基調色（建築物の外観全体の大部分を占める色彩）については、周辺景観との調和に配慮することとし、色彩基準に適合したものとすること。なお、工作物については、建築物の外壁の基調色に準じるものとすること。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、この限りではない。</li> <li>・建築物の低層階においては、賑わいや楽しさ、華やかさが感じられる町並みの形成に配慮し、色彩や材料の選定を工夫すること。また、建築物の中・高層階においては、都市としての風格や通りの連続性が感じられる町並みの形成に配慮し、周辺との調和に配慮すること。</li> <li>・外観のアクセント色となる色彩については、圧迫感の軽減や親しみやすさ、賑わいの創出などを目的として用いること。また、使用にあたっては色彩の影響が広範囲に及ばないように、必要最小限の面積とし、低層階に集約して用いるなどの工夫を行うこと。</li> <li>・基調色については、周辺の建築物等と過度な対比がおきないように、明度や彩度を調整すること。また、複数を色を用いる場合には各色の調和にも配慮すること。</li> </ul>

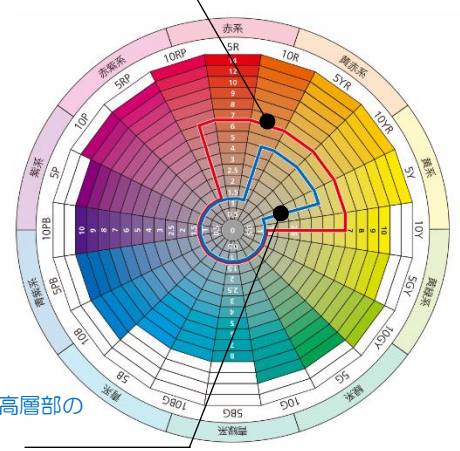
## ■建築物及び工作物の景観形成基準（2 / 2）

行為の種別・事項		制限内容及び措置の基準
色彩	共通	<ul style="list-style-type: none"> <li>・商業施設や店舗等においては、個々の建築物の存在感を高めるだけでなく、周辺と協調して賑わいを創出するよう工夫を行うこと。</li> <li>・建築物と工作物の色彩と屋外広告物（屋内に配置した広告物等を含む）の色彩との調和に配慮。</li> <li>・自動販売機の色彩は、色相5Y、明度7.5、彩度1.5を基本とする。但し、木製の囲い等により周辺と調和するように修景を行った場合は、この限りではない。</li> </ul>
敷地の緑化・外構部のしつらえ	共通	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外構に設置する設備類（受水槽等類）はファサード面から目視出来ない位置を基本とする。</li> <li>・駐車場や設備類の周辺等は、人工的な印象をやわらげるよう緑化や外構のしつらえを工夫。</li> <li>・歩道との連続性に配慮し、歩行者空間と一体感のある空間形成に努めること。</li> </ul>

## ■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）

低層部の基調色

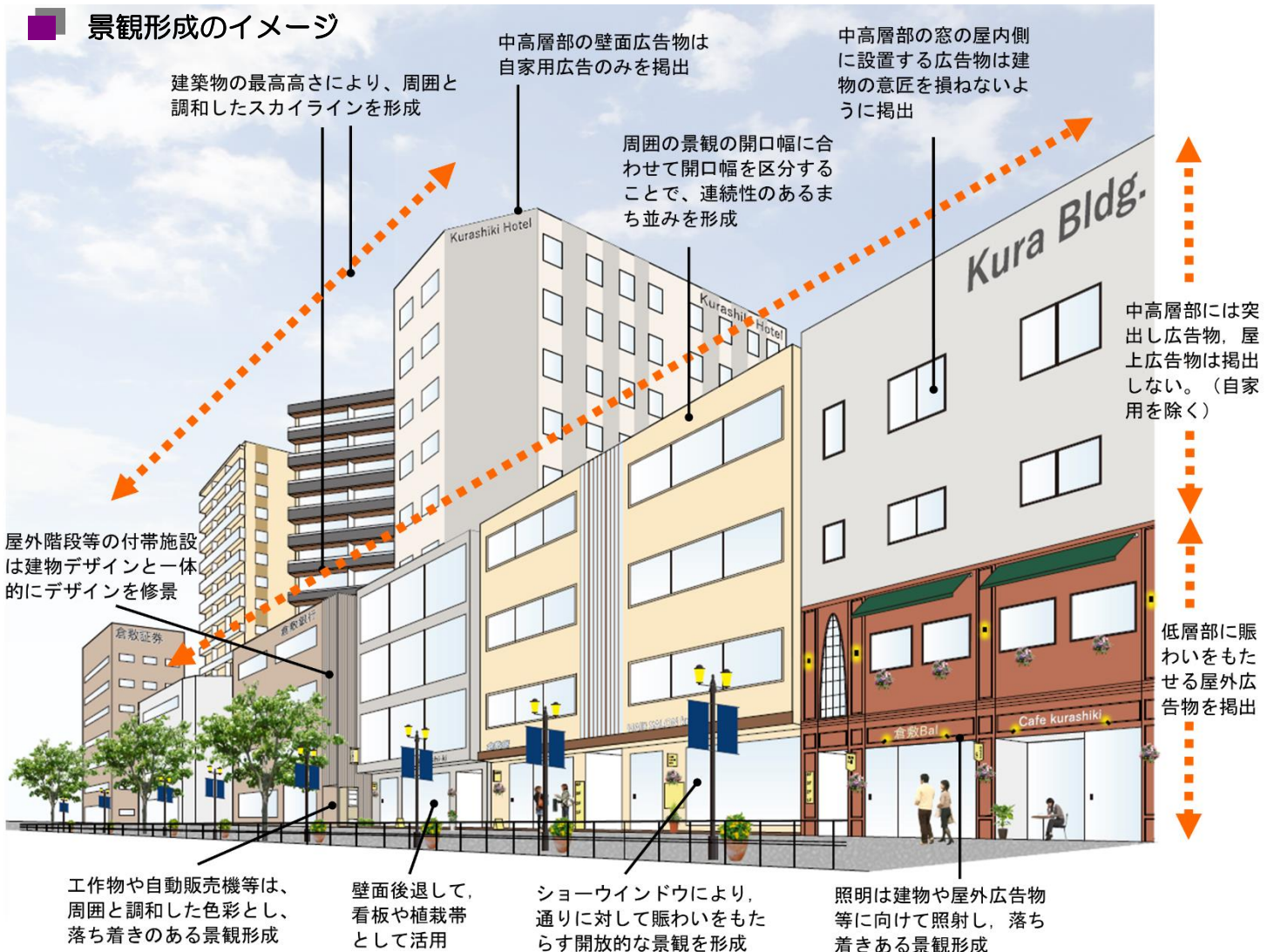


中層・高層部の  
基調色

## ■工作物（太陽光発電施設）

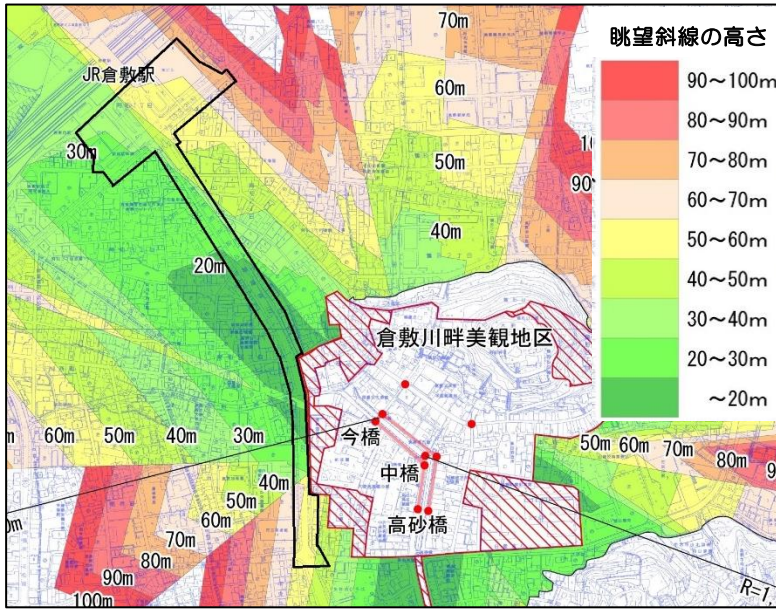
事項	制限内容及び措置の基準
規模・位置	<ul style="list-style-type: none"> <li>自然環境，防災・安全性，歴史・文化資産，農地の集約性や緑の連続性，眺望景観などに影響のない場所に設置すること。</li> <li>太陽光パネルの向きや傾斜を揃え，統一感のある配置を行うこと。</li> <li>太陽光発電設備の最上部を低くするなど，周囲の景観から突出しないようにすること。</li> <li>太陽光発電設備は敷地境界から後退させ，植栽や生垣などにより修景するなど，隣接地の生活環境や周辺の景観に配慮すること。</li> </ul>
色彩	<ul style="list-style-type: none"> <li>太陽電池モジュールの色彩は，低明度かつ低彩度の色彩や，反射が少ない素材とすること。</li> <li>太陽電池モジュールのフレームの色彩はモジュール部分と同等のものとし，低反射の物を使用する。</li> <li>太陽光発電設備の附属設備（パワーコンディショナ，キュービクル等）や外構（柵塀等）は低彩度とし，周囲と調和したものを使用すること。</li> </ul>

## ■景観形成のイメージ



### 3. 眺望保全基準（抜粋）

当該建築物等が視点場から視界に入らない規模及び敷地内における位置であること、又は視界に入ることとなるが、倉敷川畔美観地区からの眺望景観を著しく損なう形態意匠でないこと。



地区の種類別	
<span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	第1種美観地区（伝統的建造物群保存地区）
<span style="border: 1px dashed red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	第2種美観地区（伝統美観保存地区）
<span style="color: red;">●</span>	視点場
<span style="border: 2px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	景観形成重点地区（倉敷駅周辺地区）

#### 【眺望保全の考え方】

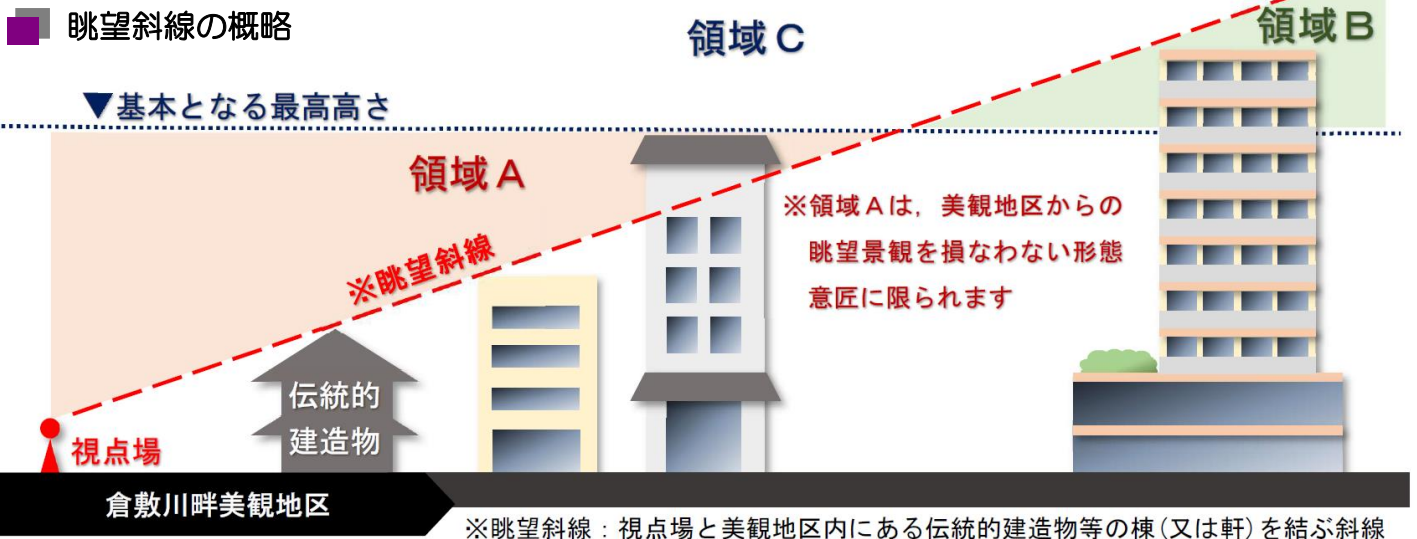
建築物等は、視点場から視界に入らない規模及び配置とします。（下図参照）

「領域A」：やむを得ず視点場から視界に入る建築物は、次に掲げる景観形成基準に適合するものに限り、基本となる最高高さを上限とします。

「領域B」：基本となる最高高さの特例措置が適用されますが、眺望斜線を上限とします。

「領域C」：建築物の計画は認めません。

#### 眺望斜線の概略



※眺望斜線：視点場と美観地区内にある伝統的建造物等の棟（又は軒）を結ぶ斜線

#### 景観形成基準

項目	景観形成基準	
高さ	<ul style="list-style-type: none"> <li>視点場から見える屋根の連なりや樹木から大きく突出しない高さとする。</li> <li>伝統的建造物や川畔の樹木で求められる眺望景観を損ねない高さとする。</li> </ul>	
形態	<ul style="list-style-type: none"> <li>伝統的建造物より大きく見えない形態とするため、外観の分節化等の工夫を行うこと。</li> </ul>	
意匠	屋根・頂部	<ul style="list-style-type: none"> <li>頂部の塔屋や建築設備は視点場から見えない位置に設置する、又は適切に修景すること。</li> <li>勾配屋根を設けるなど、伝統的建造物で構成される屋根の連なりと調和したデザインとなるように努めること。</li> </ul>
	外観	<ul style="list-style-type: none"> <li>室外機は視点場から見えない位置に設置する、又は適切に修景すること。</li> <li>バルコニーやベランダ内部が望見できない意匠とすること。</li> <li>洗濯物等が直接露出しないようにすること。</li> </ul>
色彩・素材	<ul style="list-style-type: none"> <li>外壁の色彩は、無彩色又は高明度・低彩度を基調とし、隣接する建築物と色相・明度・彩度の調和を図ること。</li> <li>アクセントカラーは、眺望斜線以下で用いること。</li> <li>外観の色彩は、伝統的建造物と調和した色相・明度・彩度とすること。</li> </ul>	
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>美観地区に向けて屋外広告物は表示・掲出ししないこと。</li> <li>美観地区から太陽光パネルは望見できない位置とすること。</li> </ul>	

## 2. 屋外広告物モデル地区(倉敷駅周辺地区)の指定

### ◆基本方針

景観計画 P. 88

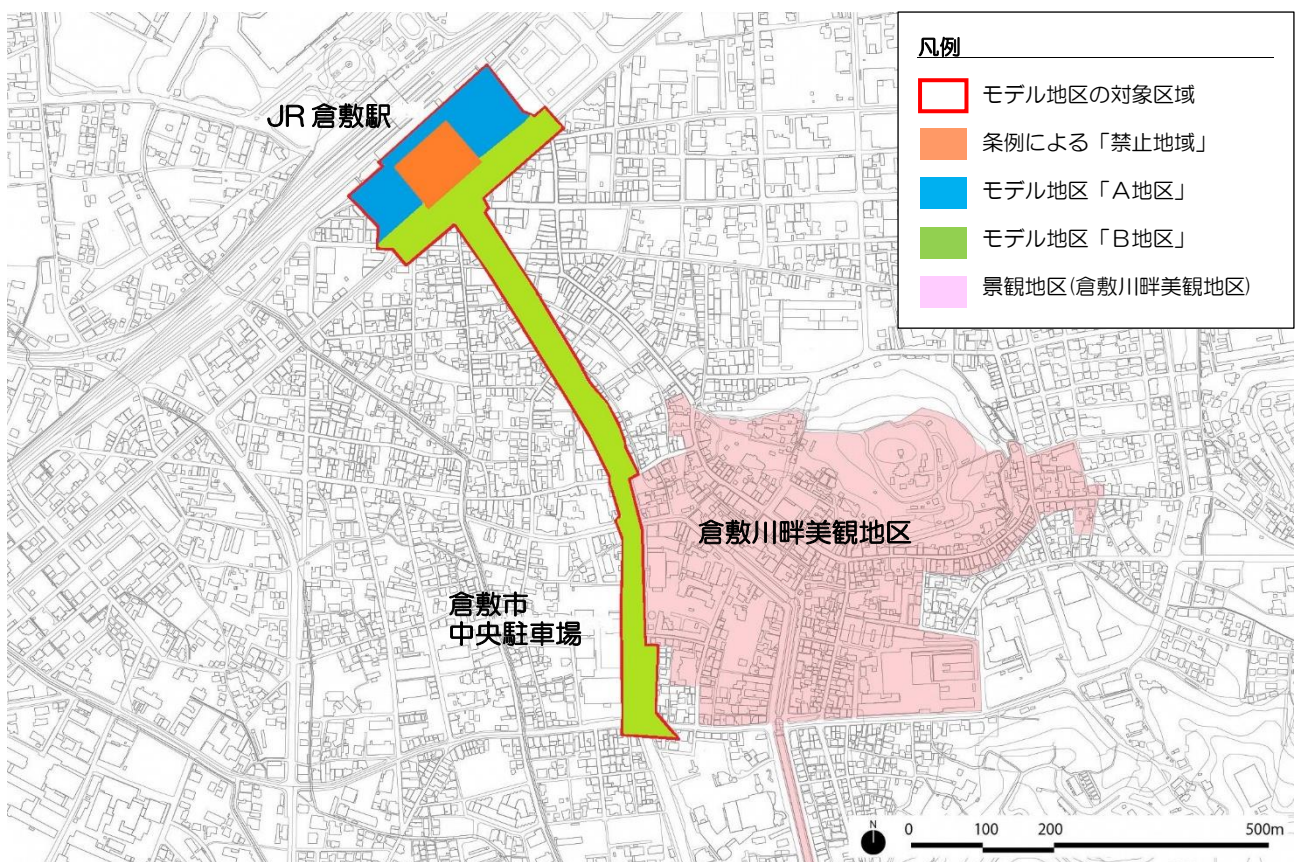
- 倉敷の玄関口として風格ある景観形成を図るため、通りの見通しを印象付ける中高層部には、屋外広告物の掲出を限定させつつ、歩行者目線の低層部には、賑わいを感じさせる屋外広告物を掲出する。
- 中高層部の屋外広告物は、自家広告を中心に建物と一体的なデザインとするとともに、建物のテナント情報は低層部に集約化して掲出し、落ち着いた色彩とすることで、歩行者から見た際のすっきりした景観形成を図る。
- 低層部の屋外広告物は、沿道の店舗や事業者の情報について、壁面広告物や広告塔などの屋外広告物を積極的に掲出することにより、賑わいを生む色彩とすることで、歩いて楽しい景観形成を図る。

### ◆モデル地区内の地区区分

条例により「禁止地域」に指定されているJR倉敷駅南口駅前広場を除く範囲を指定区域とし、歩行者の目線の高さに考慮した「A地区」と「B地区」に区分します。

#### ■ 屋外広告物条例に基づくモデル地区内の地区区分

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



## ■ 共通基準

一般基準	ア 周囲に優れた建造物又は景観があることなどにより、特に景観に配慮する必要がある地域にあつては、当該建造物又は景観を遮へいすることなく、かつ、周囲の景観に調和していること。
	イ 裏面、側面及び脚部は、原則として塗装その他の装飾により、良好な景観を整えたものであること。
	ウ ネオン管その他の照明を使用する広告物等は、昼間においても良好な景観又は風致を害さないこと。

## ■ 総量規制

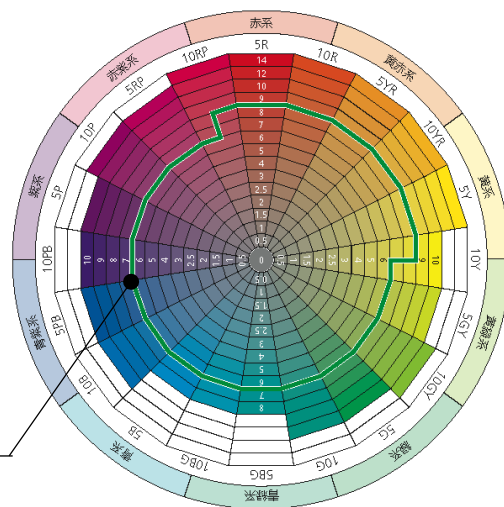
区域	総量規制の基準
モデル地区	建築物に表示し、又は設置する広告物等（建物利用広告物に限る。）の総表示面積は、当該建築物の総壁面面積（壁面のうち地上から51mまでの高さの壁面の合計をいう。）の2分の1以下であること。

## ■ 色彩規制

表示面積の2分の1以上は、下記の範囲内の色彩基準とします。なお、表示面積が1㎡以下の小規模な広告物については、派手すぎない淡い色彩表現のものであれば、周辺景観への影響に配慮した上で、下記以外の色彩を用いることができることとします。

別表 色彩基準（マンセル値）

対象部位	色相	明度	彩度
表示面積の2分の1以上（地色）	暖色系の10RP（OR）～10Y（OGY）の場合	制限なし	8以下
	その他の場合		6以下
	無彩色（白～黒）		使用可



地色(表示面積の1/2以上)の許容範囲

## ■ 広告物の掲出基準の概要

### ● 「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。）

## ■ 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 HP: https://www.city.kurashiki.okayama.jp/keikan