

津山市景観計画【概要版】

(平成28年4月1日施行)

～美しい未来の津山へ向けて～「守り・育て・創る ふるさと景観」

1. 計画の目的と位置付け

本計画は、地域の豊かな自然景観、美しい農村景観、城下町などの歴史資源を活かし、古いものと新しいものが調和する良好な景観を創出し、市民が誇りと愛着を持てる都市の創造と次世代への継承に寄与することを目的としています。

また、この計画は「津山市総合計画」や「津山市都市計画マスタープラン」並びに各種関連計画に示す方針を実現するための計画の一つとして位置付けており、各種行政計画と相互に連携・整合を図り、津山市らしい魅力あふれる景観の形成を図ります。

策定にあたっては、景観法に定める事項と「岡山県景観計画」「津山市景観整備基本計画」でのこれまでの取り組みを基本的に引き継いだ内容となっています。

2. 良好な景観形成の基本方針

(1) 豊かな自然を守り、育てます

中国山地の山々や吉井川などの河川、郊外に広がる田園風景などの豊かな自然は、津山市の景観基盤であり、これらを守り、育てることで自然環境と一体となる景観を形成します。

(2) 地域の歴史を守り、伝えます

津山城を中心とした城下町の遺跡や町並み、市全域に点在する遺跡や社寺などの歴史資産を守り、次の世代に伝えていくことで郷土への誇りと愛着を育てます。

(3) にぎわいのある、美しいまちをつくります

建築物や屋外広告物などをコントロールし、風格や統一感のある町並みとにぎわいのある美しい景観を創出します。

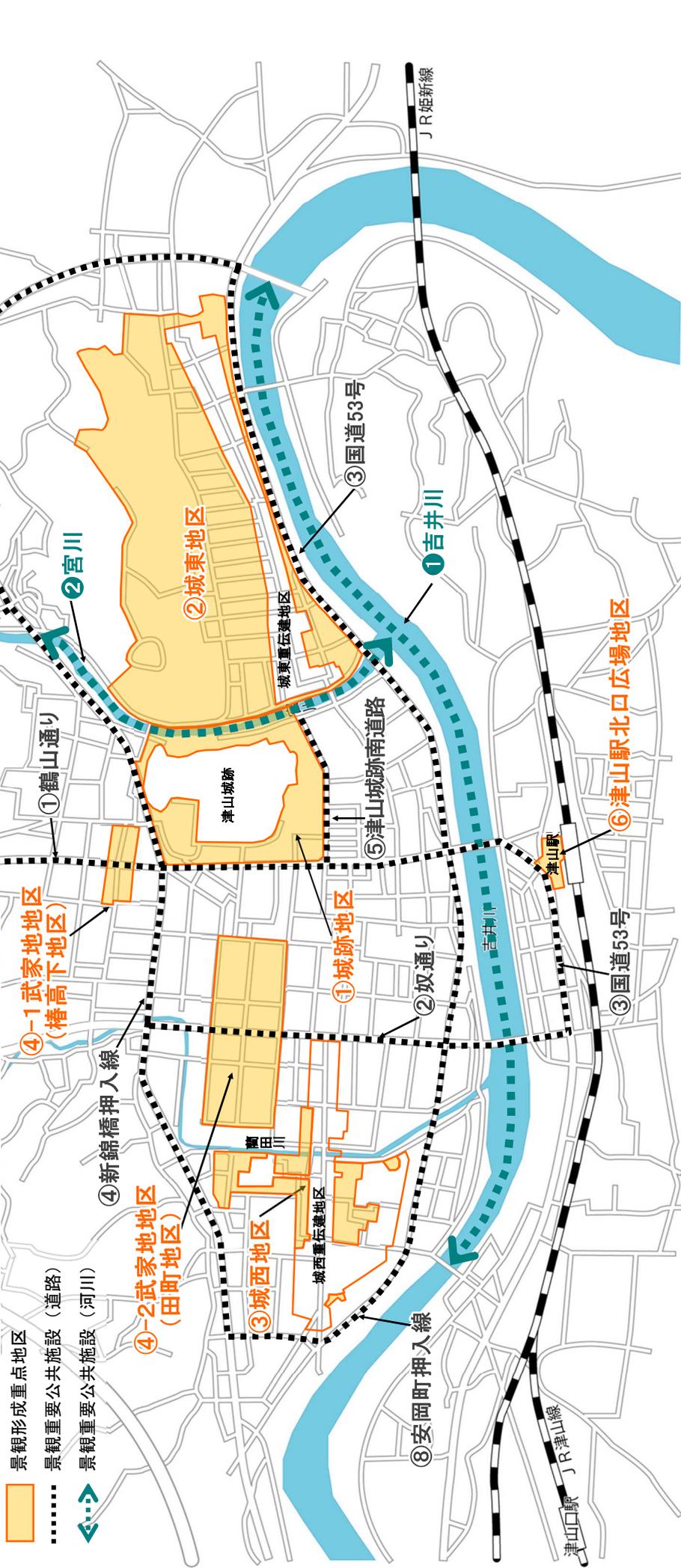
(4) 地域主体の景観づくりを目指します

地域固有の景観資源との調和を図り、地域が主役のまちづくりを行うことで、真に市民が愛着と誇りを持てる景観の形成を目指します。



3. 景観形成重点地区・景観重要公共施設

景観計画区域 (市全域)	
一般地区	市全域 (景観形成重点地区以外の市全域)
景観形成重点地区	景観形成上、特に重要な区域 ①城跡地区 ②城東地区 ③城西地区 ④武家地区 (④-1 榎高下地区、④-2 田町地区) ⑤衆楽園地区 ⑥津山駅北口広場地区
景観重要公共施設	景観形成上、特に重要である道路、河川 ①鶴山通り ②奴通り ③国道53号 ④新錦橋押入線 ⑤津山城跡南道路 ⑥衆楽園南道路 ⑦総社川崎線 ⑧安岡町押入線 ● 吉井川 ● 宮川



4. 届出を要する行為（一般地区・景観形成重点地区）

※抜粋

（1）建築物

行為の種類	一般地区	景観形成重点地区
建築物の新築、増築、改築、 外観変更を伴う修繕、模様替等	<ul style="list-style-type: none"> ・高さが13m超、軒高9m超、3階以上の建築物、延面積300㎡以上のいずれかに該当するもの 	<ul style="list-style-type: none"> ・すべて
適用除外	<ul style="list-style-type: none"> ・仮設の建築物の建築等 ・増築、改築に係る床面積が合計10㎡以下のもの ・外観を変更することとなる修繕、模様替、色彩の変更を行う部分の見付面積（建築基準法施行令第46条第4項に規定する見付面積）が2分の1を超えないもの ・改築で外観の変更を伴わないもの 	

（2）工作物

行為の種類	一般地区	景観形成重点地区	
工作物の新築、増築、改築、 外観変更を伴う修繕、 模様替等	<ul style="list-style-type: none"> ・排気塔等 ・立体駐車場等 ・アンテナ、コンクリート柱、金属柱等 ・観覧車等の遊戯施設 ・コンクリートプラント等の製造施設 ・燃料、穀物等を貯蔵又は処理する施設等 ・汚水、ごみ処理施設等の処理施設 	<ul style="list-style-type: none"> ・高さ13m又は築造面積1,000㎡（建築物と一体となって設置される場合、高さ5mかつ地盤面から当該工作物の上端までの高さ13m又は築造面積1,000㎡）を超えるもの ※ただし、煙突は高さ6mを超えるもの（ストープの煙突を除く） ※高架水槽、冷却塔、サイロ、物見塔等は高さ8mを超えるもの	<ul style="list-style-type: none"> ・高さ（建築物と一体となって設置される場合は、地盤面から当該工作物の上端までの高さ）が5mを超えるもの
	<ul style="list-style-type: none"> ・広告物、広告塔等 	<ul style="list-style-type: none"> ・高さ4m超 又は表示面積合計25㎡を超えるもの 	<ul style="list-style-type: none"> ・表示面積合計1㎡超 又は地盤面から上端までの高さが4m超かつ工作物自体の高さが1mを超えるもの
	<ul style="list-style-type: none"> ・垣、さく、塀等 	<ul style="list-style-type: none"> ・高さ3mを超えるもの 	<ul style="list-style-type: none"> ・高さ1.5mを超えるもの
	<ul style="list-style-type: none"> ・電気供給又は有線電気通信のための電線路又は空中線（その支持物を含む。）等 	<ul style="list-style-type: none"> ・高さ20mを超えるもの 	<ul style="list-style-type: none"> ・高さ10mを超えるもの
	<ul style="list-style-type: none"> ・装飾塔、記念碑、彫像等 	<ul style="list-style-type: none"> ・高さ4mを超えるもの 	<ul style="list-style-type: none"> ・高さ4mを超えるもの
	<ul style="list-style-type: none"> ・擁壁等 	<ul style="list-style-type: none"> ・高さ2mを超えるもの 	<ul style="list-style-type: none"> ・高さ1.5mを超えるもの
	<ul style="list-style-type: none"> ・太陽光発電設備 	<ul style="list-style-type: none"> ・設置面積が1,000㎡を超えるもの 	<ul style="list-style-type: none"> ・すべて
適用除外	<ul style="list-style-type: none"> ・仮設の工作物の建設等 ・改築で外観の変更を伴わないもの 		

(3) その他

行為の種類	一般地区	景観形成重点地区
屋外における土石、廃棄物等の物件の堆積	<ul style="list-style-type: none"> 物件の高さ5m又は当該行為に係る部分の土地の面積1,000㎡を超えるもの 	<ul style="list-style-type: none"> 物件の高さ1.5m又は当該行為に係る部分の土地の水平投影面積が100㎡を超えるもの
適用除外	<ul style="list-style-type: none"> 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 国道、県道、4車線以上の市町村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 外部から見通すことのできない場所での行為 期間が90日を超えて継続しないもの 	

行為の種類	一般地区	景観形成重点地区
土石・鉱物の採取	<ul style="list-style-type: none"> 当該行為に係る部分の土地の面積1,000㎡を超えるもの、又は高さ5m及び長さ10mを超える法面若しくは擁壁を生じるもの 既存のものであって拡張後に上記の基準を超えるもの 	<ul style="list-style-type: none"> 当該行為に係る土地の面積が500㎡を超えるもの、又は高さ1.5m及び長さ10mを超える法面若しくは擁壁を生じるもの 既存のものであって拡張後に上記の基準を超えるもの
適用除外	<ul style="list-style-type: none"> 他の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 	

行為の種類	一般地区	景観形成重点地区
土地の形質の変更等	—	<ul style="list-style-type: none"> 当該行為に係る土地の面積が500㎡以上、または切土2m以上もしくは盛土1m以上のもの
適用除外	<ul style="list-style-type: none"> 宅地の造成、土地の開墾以外の行為で、農林漁業を営むために行う土地の形質の変更 他の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 	

行為の種類	一般地区	景観形成重点地区
樹木の伐採等	—	<ul style="list-style-type: none"> 高さが10m超、又は伐採面積500㎡超 1.5mの高さにおける幹周が1.5mを超えるもの 生垣状を生ず樹木の集団で長さが30mを超えるもの
適用除外	<ul style="list-style-type: none"> 除伐、間伐、整枝その他木竹の保育のために通常行われる木竹の伐採 枯損した木竹又は危険な木竹の伐採 測量、実地調査又は施設の保守の支障となる木竹の伐採 他の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 	

(4) 届出行為の適用除外

※建築物・工作物・その他行為共通

適用除外	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画法に規定する地区計画の区域内における届出を要する行為 文化財保護法に規定する現状変更・修理等の許可を要する行為 伝統的建造物群保存地区内における現状変更の許可を要する行為 自然公園法に規定する許可、届出を要する行為 岡山県自然保護条例に規定する許可、届出を要する行為 岡山県文化財保護条例に規定する県指定重要文化財の現状変更・修理等、県指定重要有形民俗文化財及び県指定史跡名勝天然記念物の現状変更等を行う行為 津山市文化財保護条例により許可、届出を要する行為 地盤面下又は水面下における行為 非常災害のため必要な応急措置として行う行為 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
------	--

5. 景観形成基準（一般地区）

※抜粋

（1）建築物

事 項	基 準
位 置	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺との調和を考えた釣り合いの良い配置とする。 ・道路等の公共用地に接する敷地境界線からは、できるだけ大きく後退する。 ・樹姿又は樹勢が優れた樹木がある場合には、これを修景に活かせるように配慮する。 ・山稜の近傍にあっては、稜線を乱さないよう、尾根からできるだけ低い位置とする。 ・歴史的建造物等の優れた景観資源に隣接する場合には、その保全に配慮した位置とする。 ・優れた景観を有する施設等の背景を保全するために必要な地域にあっては、その保全に配慮した位置とする。
形態及び意匠	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺景観との調和に配慮し、全体的に違和感のないまとまった形態とする。 ・建築物全体として、まとまりのある意匠とする。 ・外壁又は屋上に設ける設備は、露出させないようにし、建築物本体及び周辺景観との調和に配慮した意匠とする。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。 ・屋外階段、ベランダ等建築物本体と一体をなすものを設ける場合は、建築物本体との調和を図る。 ・優れた景観を有する施設等の背景を保全するために必要な地域にあっては、その保全に配慮した形態及び意匠とする。
色 彩	<ul style="list-style-type: none"> ・けばけばしい色彩とせず、できるだけ落ち着いた色彩を基調とし、周辺環境との調和に配慮する。 ・屋上工作物の色彩は、建築物本体及び周辺景観との調和に配慮する。 ・優れた景観を有する施設等の背景を保全するために必要な地域にあっては、その保全に配慮した色彩とする。
素材及び材料	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺景観との調和に配慮した素材及び材料を使用する。 ・地域の優れた景観を特徴づける素材及び材料の活用に配慮する。 ・優れた景観を有する施設等の背景を保全するために必要な地域にあっては、その保全に配慮した素材及び材料とする。
敷地の緑化	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地内においては、できるだけ緑化に努める。 ・優れた景観を有する施設等の背景を保全するために必要な地域にあっては、その保全に配慮した位置とする。

（2）工作物

事 項	基 準
配 置	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺との調和を考えた釣り合いのよい配置とする。 ・道路等の公共用地に接する敷地境界線からは、できるだけ大きく後退する。 ・樹枝又は樹勢が優れた樹木がある場合には、これを修景に活かせるように配慮する。 ・山稜の近傍にあっては、稜線を乱さないよう、尾根からできるだけ低い位置とする。 ・歴史的建造物等の優れた景観資源に隣接する場合には、その保全に配慮した位置とする。 ・優れた景観を有する施設等の背景を保全するために必要な地域にあっては、その保全に配慮した位置とする。
形態及び意匠	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺景観との調和に配慮し、全体的に違和感のないまとまった形態とするとともに、意匠を工夫する。 ・優れた景観を有する施設等の背景を保全するために必要な地域にあっては、その保全に配慮した形態及び意匠とする。
色 彩	<ul style="list-style-type: none"> ・けばけばしい色彩とせず、できるだけ落ち着いた色彩を基調とし、周辺環境との調和に配慮する。 ・優れた景観を有する施設等の背景を保全するために必要な地域にあっては、その保全に配慮した色彩とする。
素材及び材料	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺景観との調和に配慮した素材及び材料を使用する。 ・地域の優れた景観を特徴づける素材及び材料の活用に配慮する。
敷地の緑化	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地内においては、できるだけ緑化に努める。 ・優れた景観を有する施設等の背景を保全するために必要な地域にあっては、その保全に配慮した緑化に努める。

6. 景観形成基準（景観形成重点地区）

※抜粋

（1）建築物

（工作物は省略）

事項	地区	基準	
建築物	位置	共通	・歴史的建造物等の優れた景観資源に隣接する場合には、その保全に配慮した位置とする。
		城跡	・城跡に対し、周辺からの見え方に配慮し、その存在を阻害しないような位置とする。
		城東・城西	・歴史的に継承された町割・地割を活かした配置となるよう努める。
		武家地	
	衆樂園	・衆楽園内からの借景に配慮し、その存在を阻害しないような位置とする。	
	形態及び意匠	共通	・津山の歴史的な背景に根ざした伝統的な形態・意匠の採用に努める。 ・勾配屋根を基本とし、奇抜なものではなく、周辺景観と調和した落ち着いたものとする。 ・外壁又は屋上に設ける設備は、露出させないようにし、建築物本体及び周辺景観との調和に配慮した意匠とする。 ・太陽光発電設備等を屋根に設置する場合は、公共空地から望見できないよう配慮する。
		城跡	・城跡に対し、周辺からの見え方に配慮し、その存在を阻害しないような形態とする。
		衆樂園	・衆楽園内からの借景に配慮し、その存在を阻害しないような形態とする。
	色彩	共通	・外壁で複数の色彩を使用する場合には、色相・明度・彩度のコントラストが大きくなるようにする。 ・屋根の色彩はグレー系とし、金属板葺きの場合は光沢が少ないものとする。
		城跡	・外壁の色彩は、城下町津山の歴史文化を象徴する城跡に配慮し、白・茶・ベージュ・グレー系で落ち着いた色彩とする。
		城東・城西 武家地	・外壁の色彩は、城下町津山の歴史文化を象徴する町並み景観の継承に配慮し、白・茶・ベージュ・グレー系で落ち着いた色彩とする。
	素材及び材料	共通	・周辺景観との調和に配慮した素材及び材料を使用する。 ・地域の優れた景観を特徴づける素材及び材料の活用に配慮する。
	その他	津山駅北口 広場	・津山市の玄関口にふさわしい、城下町の風情が薫る駅前形成に努める。 ・地域の人達と来訪者との交流を活発にし、おもてなしの心が見える空間の形成に努める。 ・観光を通じて、にぎわう空間としての演出に努める。
	敷地利用	敷地の緑化	共通
屋外設備等		共通	・道路・河川・公共空地から直接見えにくい場所に設置する。やむを得ず露出する場合は、植栽や格子・ルーバー等で目隠し修景の配慮をする。
外構付属物		共通	・屋内駐車場（車庫）は、できる限り建築物と一体化したものとし、道路側は町並みとの調和に配慮する。屋外駐車スペースを設ける場合は、緑化・目隠し修景に努める。 ・自動販売機を設置する場合は、道路からの見え方・配置に適切な修景等の工夫を行い、本体の色彩は原色や派手なものを避ける。
		武家地	・門・塀等は、城下町武家地の風情を感じさせるような木材や石材、土等の自然素材若しくはこれを模したものを取り入れるように配慮する。 ・屋外駐車スペースを設ける場合は、塀や目隠し修景に努め、町並みの連続性を保てるよう配慮する。
広告物等	共通	・周辺景観との調和に配慮し、落ち着いたデザインとし、伝統的な素材の工夫をする。 ・奇抜なデザインや広告物の混在をさけた設置に努める。	

（2）色彩誘導基準・基調色（景観形成重点地区）

景観形成重点地区における色彩の基準値（マンセル値 JISZ8721）

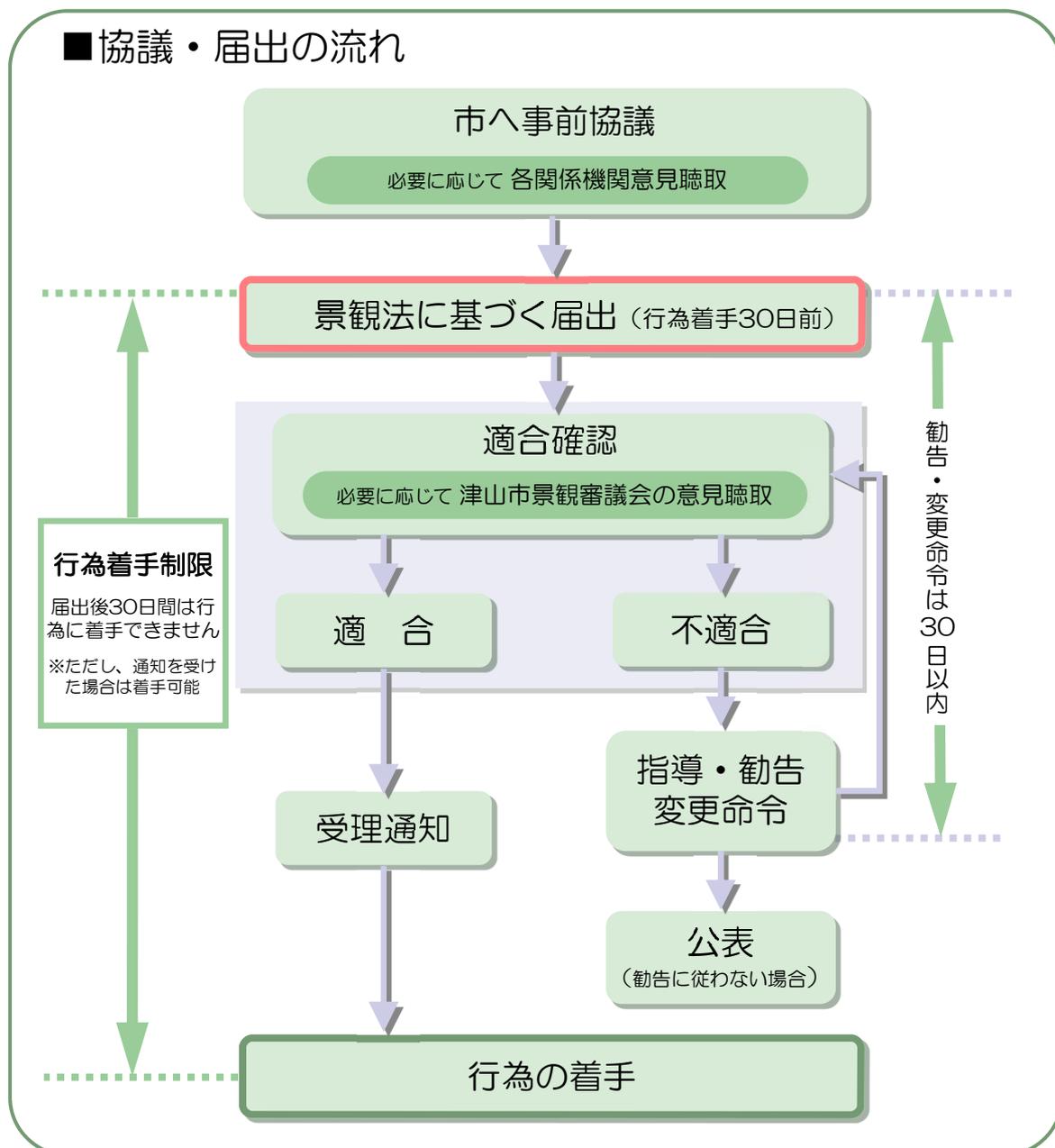
- ① R（赤）系、YR（黄赤）系の色相を使用する場合は、彩度が6以下
- ② Y（黄）系の色相を使用する場合は、彩度が4以下
- ③ それ以外の色相（7色）を使用する場合は、彩度が2以下
- ④ 蛍光色の使用は避ける

7. 事前協議・届出・行為着手の流れ

景観計画区域（全市域）における届出対象行為を行う際には、**行為着手の30日前までに届出**が必要です。事前協議や審査の段階で、必要に応じて各機関の意見聴取や、津山市景観審議会による助言・審査を行い、専門的観点から景観への配慮を指導します。

また、望ましい景観を形成していくには、定められた基準を機械的に満たせば良いというわけではなく、周辺景観との「調和」や「配慮」について、具体的にどういふことをすべきか事前協議を通じて共有することが大切だと考えています。

そのため、景観法に基づく届出に先立ち、**届出内容についてあらかじめ事前協議**をお願いしています。事前協議を通じて、効果的な景観誘導を図っていきたいと思います。ご協力をお願いいたします。



8. 景観重要公共施設内の占用物件の設置基準・手続き

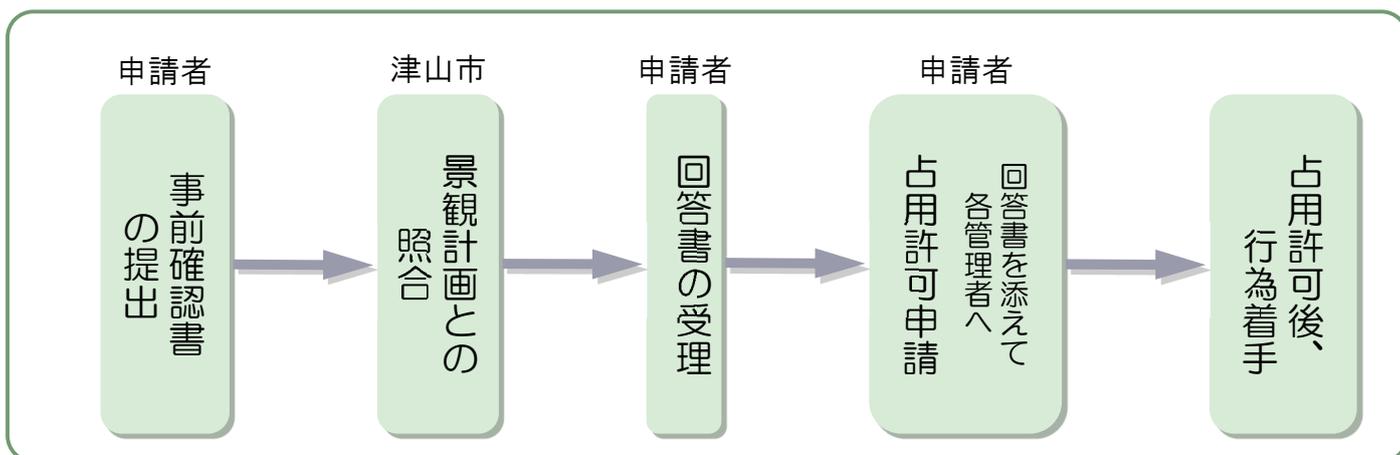
景観重要公共施設において、工作物等の占用許可の対象となる物件（占用物件）は良好な景観形成にとって重要な要素となることから、周辺景観との調和を図るために設置基準を定めています。

対象となる道路、河川で占用物件を設置する場合は、設置基準に配慮した内容で計画していただき、占用許可申請の前に津山市へ事前確認書の提出が必要です。

(1) 占用物件の設置基準

事項	基準												
配置	1 主要な場所からの眺望や景観の連続性などに配慮した配置とする。												
形態・意匠	1 周辺の町並みや道路、沿道の建築物等と調和し、著しく不調和でない形態、意匠に配慮する。												
色彩	<p>1 設置する物件の色彩を統一し、風格のある道路整備となるよう配慮する。</p> <p>2 色彩はダークブラウン（マンセル値で10YR2.0/1.0）を基本とする。 その他の色相を使用する場合には下の表のとおりとする。</p> <p>ただし、自然素材の使用に努めるなど町並みとの調和に配慮し良好な景観の形成に支障を及ぼすおそれがないと認められるもの、法令で定めのあるもの及び安全上やむを得ない場合はこの限りではない。</p> <p style="text-align: right;">※マンセル表色法による彩度</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>色相</th> <th>明度</th> <th>彩度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>OR～5Y（赤～オレンジ系）</td> <td>—</td> <td>6以下</td> </tr> <tr> <td>5.1Y～10Y（オレンジ～黄系）</td> <td>—</td> <td>4以下</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>—</td> <td>2以下（無彩色を含む）</td> </tr> </tbody> </table>	色相	明度	彩度	OR～5Y（赤～オレンジ系）	—	6以下	5.1Y～10Y（オレンジ～黄系）	—	4以下	その他	—	2以下（無彩色を含む）
色相	明度	彩度											
OR～5Y（赤～オレンジ系）	—	6以下											
5.1Y～10Y（オレンジ～黄系）	—	4以下											
その他	—	2以下（無彩色を含む）											
適用除外	<ul style="list-style-type: none"> ・仮設の構造物の設置等 ・改築で外観の変更を伴わないもの ・地盤面下又は水面下における行為 ・非常災害のため必要な応急措置として行う行為 ・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 												

(2) 占用許可の事前確認の流れ



【届出に関する窓口】津山市 都市建設部 都市計画課 計画係

〒708-8501 津山市山北520（津山市役所5階）

TEL：0868-32-2096

FAX：0868-32-2155