

おおえの景観マニュアル



おおえの景観マニュアル

〒990-1101 山形県西村山郡大江町大字左沢882-1
TEL 0237-62-2111・FAX 0237-62-4736
URL <http://www.town.oe.yamagata.jp/>

発行／山形県大江町
発行日／平成24年10月
印刷／寒河江印刷(株)

平成19年9月策定

平成24年8月改訂

山形県大江町

はじめに

大江町は、平成19年に景観法に定める景観行政団体になり、これまで町特有の景観の保全、良好な景観の形成に向けた取り組みを実施してきました。平成20年からは、教育委員会において文化的景観としての町の自然や歴史、文化の特徴を、国の「重要文化的景観」への選定申出に向けて進めてまいりました。そして、この度、この重要文化的景観選定申出に係る調査で文化財としての価値があるとわかった景観について、その保護体制を図るため町の景観条例、景観計画を改正し、本マニュアルも改訂いたしました。

良好な景観は、そこに暮らす人々の愛着を深めるとともに誇りを与えるだけでなく、町を訪れる人々を魅了し、交流が促進され賑わいと活気を生み出します。

より良い景観を形成していくためには道路や公園などの公共施設だけでなく、個人の住宅や商店、工場や道沿いに続く塀や生垣などが重要な要素であり、行政、町民、事業者すべての行動が良好な景観づくりに大きな役割を担っています。

美しい景観を次代につなぐため、町景観条例、景観計画による一定の手続きや景観形成基準に則り、良好な景観づくりに取り組んでいきます。

目次

景観形成の理念	1
地域・地区の区域	2
市街地地域の景観形成基準	4
田園・山里地域の景観形成基準	5
特別景観形成地区の景観形成基準	6
特別景観保全地区の景観保全基準	8
届出等の手続の流れ	9
届出を必要とする行為	10
届出を必要としない行為	12
用語の解説	12

景観形成の理念

誇れる大江の景観をみんなで創り、次代につなげよう

町民と行政が協働し愛着と誇りを感じられる景観づくり

大江の魅力を象徴し交流を促す景観づくり

最上川の雄大な流れに代表される豊かな自然、舟運文化から生まれ受け継がれてきた地域の歴史、その蓄積のうえに営まれる暮らしの息遣い…。未来に向けた町民の活力が感じられ、快適性を兼ね備えた景観を町民と行政の協働により創出したい。

①町民と行政の協働による景観の形成

町民や事業者の景観形成に対する意識を高め、主体的な取り組みにつながるよう情報提供を行い、協働による景観形成を推進する仕組みをつくりまします。

②うるおいある街並み景観の形成

市街地、住宅団地、農村集落、工業団地など地域の成り立ちを背景とする土地利用に調和した建物等の形態・色彩の誘導を行います。また、うるおいある街並みを形成するため緑化に努めるとともに、無秩序な開発や看板の乱立を抑制します。

③生活に身近な自然環境の保全

最上川や月布川、市街地や集落を取り囲む里山、山林や田園など多くの豊かな自然環境を保全するため、荒廃を抑制する取り組みとともに環境美化の活動を推進します。

①賑わいを感じられる景観の創出

中心市街地の再生を図るため、安全・安心な道路空間の整備と、建物の協調化を図ります。楯山公園や大山自然公園、柏陵地区などの交流拠点や町のゲート空間となる左沢駅、最上橋周辺において、魅力ある景観整備を行います。

②地域の歴史を伝える史跡・伝統文化の保全

町内の史跡や歴史的建造物等を保全し、周辺環境整備を行ない、歴史を感じさせる街並みの形成に努めます。

また、地域の個性を際立たせる伝来の祭りや伝統文化の継承に努めます。

③自然景観を活かした景勝地の保全

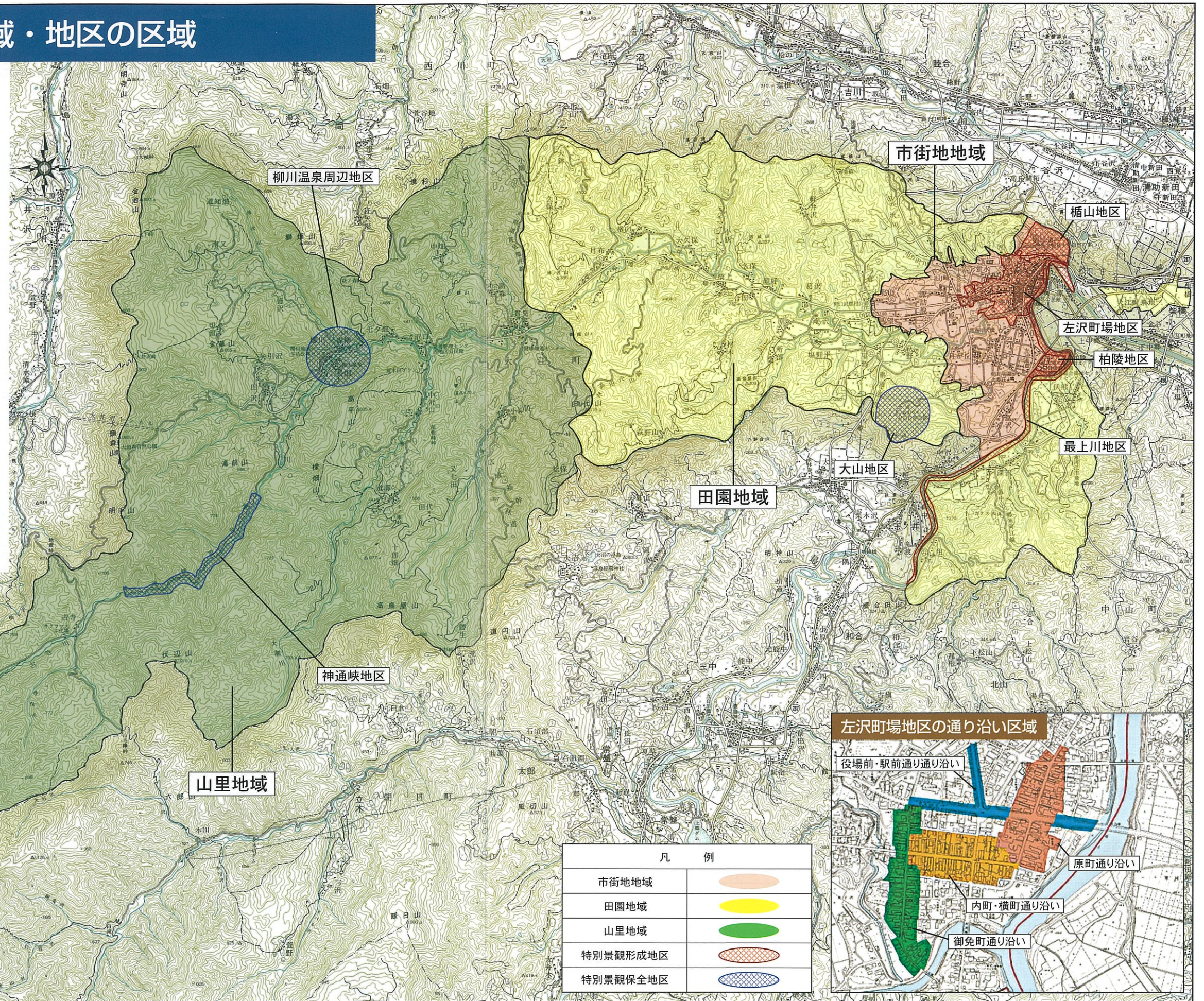
朝日連峰や神通峡などの景勝地には、工作物の設置を最小限にとどめ、動植物や自然環境を保護します。また、観光ルートとなる幹線道路において、広告物・看板類の抑制を図ります。

地域・地区の区域

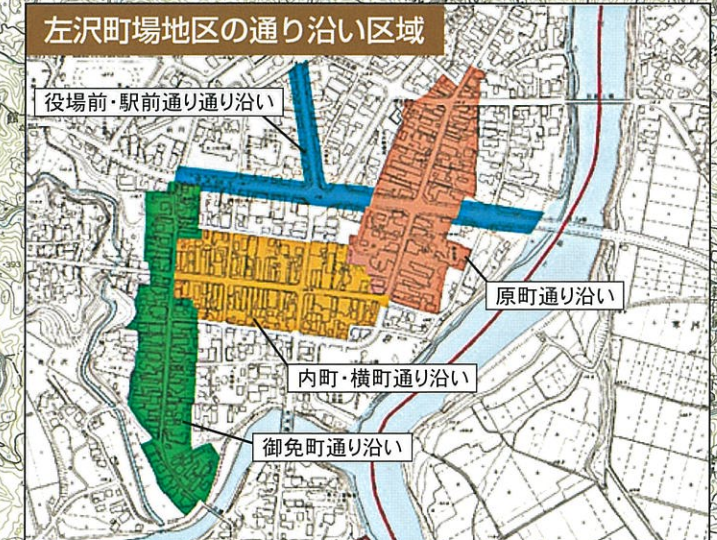
本町の地形は変化に富み、人々の営みや植生に大きな影響を与え、特徴ある景観を創り出しています。この景観特性の違いを背景とした景観形成を進めるため、「市街地地域」「田園地域」「山里地域」の3つの地域に区分します。

また、景観形成を推進するうえで重点的に景観形成を誘導していく地区として「特別景観形成地区」、将来にわたり重点的に景観・自然環境を保全していく地区として「特別景観保全地区」を指定しています。

それぞれの地域・地区における景観形成方針を定め、一定の基準に基づいた景観づくりを進めていきます。



凡 例	
市街地地域	
田園地域	
山里地域	
特別景観形成地区	
特別景観保全地区	



市街地地域の景観形成基準

住宅地、商業地、工業地など多様な土地利用特性に応じて、建物等の協調化や緑化の推進によるうるおいある街並み景観の形成、賑わいを感じられる景観の創出、地域の歴史を伝える史跡・伝統文化の保全、生活に身近な自然環境の保全を行うため、一定の基準のもと景観形成を進めていきます。

区 分		景 観 形 成 基 準
建築物 ・住宅 ・店舗	形態	・周辺景観の調和に配慮すること。
	色彩	・屋根や外壁は、周辺の景観と調和する落ち着いた色とすること。 ・外壁は彩度の低い色とすること。
	高さ	・道路に面する部分は圧迫感を感じさせない空間づくりに配慮すること。
	位置	・道路及び隣地境界に面する壁面は、可能な限り後退させること。
	緑化	・道路に面する場所は花木などによる緑化に努めること。 ・河川敷との境界は生垣や花壇により緑化に努めること。
工作物 ・門 ・塀	形態	・門は周辺の景観と調和したものとする事。 ・道路との境界に塀を設置する場合は、ブロック塀を避け、生垣や板塀の設置に努めること。
	色彩	
その他の 工作物	色彩	・周辺の景観と調和する色彩とすること。
	高さ	・周辺の景観に圧迫感を与えない高さとする事。 ・楯山、大山からの眺望に配慮した高さとする事。
屋外の 集積及び 貯蔵	高さ 規模	・集積物等は、周辺の景観に配慮した高さとする事。 ・集積等の面積は必要最小限にとどめること。
	位置	・道路や公共の場から容易に望見できない位置とするか、敷地外周部に植栽等を施し周辺の景観に配慮すること。
土地の 形質の 変更	形状	・造成等での擁壁や法面は、必要最小限にとどめること。
	性質	・法面が生じる場合は、緑化等により周辺の景観と調和を図ること。 ・樹木の伐採は必要最小限にとどめること。

田園・山里地域の景観形成基準

田園地帯の広がる農村の原風景や森林に囲まれた山里と山林など、自然と一体となる生活空間の保全、周辺景観に調和する建物等の形態や色彩の誘導などによるうるおいある街並み景観の形成、適正な維持管理による生活に身近な自然環境の保全、自然を活かした景勝地の保全を行うため、一定の基準のもと景観形成を進めていきます。

区 分		景 観 形 成 基 準
建築物 ・住宅 ・店舗	形態	・在来工法の伝統的な形態を基本とすること。
	色彩	・屋根や外壁は、周辺の景観と調和する落ち着いた色とすること。
	高さ	・2階建て以下を基本とすること。
	位置	・道路及び隣地境界に面する壁面は、可能な限り後退させること。 ・山並みの眺望に配慮した位置とすること。
	緑化	・敷地内は花木などによる緑化に努めること。
工作物 ・門 ・塀 ・看板	形態 色彩	・門は周辺の景観と調和したものとする事。 ・道路との境界に塀を設置する場合は、ブロック塀を避け、生垣や板塀の設置に努めること。
	その他の 工作物	色彩
その他の 工作物	高さ	・周辺の景観に配慮した高さとする事。
	位置	・山並みの眺望に配慮した位置とする事。
	屋外の 集積及び 貯蔵	高さ 規模
位置		・道路や公共の場から容易に望見できない位置とするか、敷地外周部に植栽等を施し周辺の景観に配慮すること。
土地の 形質の 変更	形状	・造成等での擁壁や法面は、必要最小限にとどめること。 ・斜面における土地の形状を変更する場合は、原状の形状を活かすよう配慮すること。
	性質	・法面が生じる場合は、緑化等により周辺の景観と調和を図ること。 ・樹木の伐採は必要最小限にとどめること。

特別景観形成地区の景観形成基準

左沢町場地区

最上川舟運の恩恵を受けた暮らしや文化が、城下町の道や地割のなかで営まれて形成された最上川舟運河岸左沢の特徴が最もよく表れた地区で、このため、街並みの連続性が保たれた土地利用、店蔵や商店建築などの歴史的建築、舟運時代を感じさせる諸要素を継承し、最上川との一体感や楯山等の眺望を保全しながら、市街地として賑わいのある景観の形成を図る。

区 分		景 観 形 成 基 準
建 築 物 ・ 住宅 ・ 店舗	形態	<ul style="list-style-type: none"> ・ 屋根の形態は、内町・横町通り、原町通り、御免町通り沿いにおいては、周辺の歴史的な建築の様式（入母屋、切妻、寄棟など）又はそれを模した意匠とする。 ・ 表の通りから望見できる場所については、木製の格子窓や格子戸、妻部分における小屋組（和小屋）の梁の露出など、周辺の歴史的な建築に用いられている近代以前の形態、またはそれを模した意匠を積極的に取り入れること。 ・ 内町・横町通り、原町通り、御免町通り、役場前の通り、駅前通りの通り沿いにおいては、屋外設備は道路から容易に望見できない位置とするか、覆いを施し周辺の景観に配慮すること。
	色彩	<ul style="list-style-type: none"> ・ 外観は白又は土壁等自然素材の色で低彩度または無彩色を基本とすること。 ・ 表の通りから望見できる場所の窓枠や扉などの建具には、木製の建具を模した色彩（低明度かつ低彩度）を積極的に用いること。 ・ 屋根は黒又は彩度と明度が低い色彩を用いること。
	高さ	<ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺の建築物及び地形並びに楯山の稜線に配慮した高さとする。 ・ 内町・横町通り、原町通り、御免町通り沿いにおいては、同じ通りに並ぶ建築物の高さに配慮すること。
	位置	<ul style="list-style-type: none"> ・ 内町・横町通り、原町通り、御免町通りなどの歴史的建築物が並ぶ通りでは、壁面を合わせ、街並みの連続性の確保に努めること。
工 作 物	高さ	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地形の連続性及び楯山の稜線に配慮した高さとする。
工 作 物 ・ 板塀	形態	<ul style="list-style-type: none"> ・ 内町・横町通り沿いにおいて、道路との境界に塀を設置する場合は、板塀を基本とすること。 ・ 原町通り沿いの道路との境界に塀を設置する場合は、土塀又はそれを模した塀や板塀を基本とすること。
土 地 の 形 質 の 変 更	形状	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地の形状変更は、必要最小限にとどめること。

最上川地区

舟運時代の痕跡が残るとともに、「最上川舟唄」や「百目木甚句」などにみる左沢らしさが表れた地区で、このため、最上川と川岸の地形が織りなす自然環境を保全し、舟運にまつわる信仰などの要素を顕彰して、左沢の自然と舟運の歴史が体感できる景観の形成を図る。

区 分		景 観 形 成 基 準
工 作 物	高さ	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地形の連続性及び楯山の稜線に配慮した高さとする。
土 地 の 形 質 の 変 更	形状	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地の形状変更は、必要最小限にとどめること。

楯山地区

当地の歴史を知るうえで欠かせない史跡左沢楯山城跡が存在するとともに、左沢市街地の里山として良好な環境を継承するとともに、中世山城跡としての歴史的空間を意識した史跡内景観の保存整備を図る。

区 分		景 観 形 成 基 準
建 築 物 ・ 住宅 ・ 店舗	色彩	<ul style="list-style-type: none"> ・ 外観は白又は土壁等自然素材の色で低彩度または無彩色を基本とすること。 ・ 表の通りから望見できる場所の窓枠や扉などの建具には、木製の建具を模した色彩（低明度かつ低彩度）を積極的に用いること。
工 作 物	高さ	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地形の連続性及び楯山の稜線に配慮した高さとする。
土 地 の 形 質 の 変 更	形状	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地の形状変更は、必要最小限にとどめること。
	性質	<ul style="list-style-type: none"> ・ 営農及び山林の維持管理並びに史跡の整備のための樹木の伐採以外は、保存に努めること。

柏陵地区

日常的に町内外の人々が数多く訪れ交流が展開されており、テルメ柏陵健康温泉館や道の駅おおえは、いずれも相互に協調した和風のデザインが施され、地区を象徴する建物となっている。このため、本地区における新たな開発に際して、これらのデザインとするなど調和を図るものとする。また、案内・サイン類の整理に努めるとともに、隣接する最上川河畔においては、来訪者がゆっくりと水辺を散策しながら周辺を回遊できる環境整備を図る。

区 分		景 観 形 成 基 準
建 築 物	形態 色彩	<ul style="list-style-type: none"> ・ テルメ柏陵健康温泉館や道の駅おおえと調和するデザインを基本とすること。

特別景観保全地区の景観保全基準

大山地区

市街地南方の背景として市街地景観にうおいを与えており、公園内ではヒメサユリなどの貴重な植物が植栽されている。こうした豊かな自然を保全するため、公園施設の整備に際しては周辺の環境との調和に十分配慮するとともに、山際の開発や屋外広告物の設置を抑制することにより、地区全体の自然景観の保全を図る。

区分		景観保全基準
土地の形質の変更	形状	・ 樹木の伐採を伴う土地の形状変更は避ける。
	性質	・ 樹木や植物の育成と保存に努める。

柳川温泉周辺地区

山間部の自然の中にたたずむ奥おおえ柳川温泉を中心に、地域を越えた交流拠点となっており、多くの観光客が訪れている。その「奥おおえ」の名にふさわしい山村集落の風情を守るため、周辺の自然環境の保護に努めるとともに、自然景観を阻害する工作物等の設置を規制していくものとする。

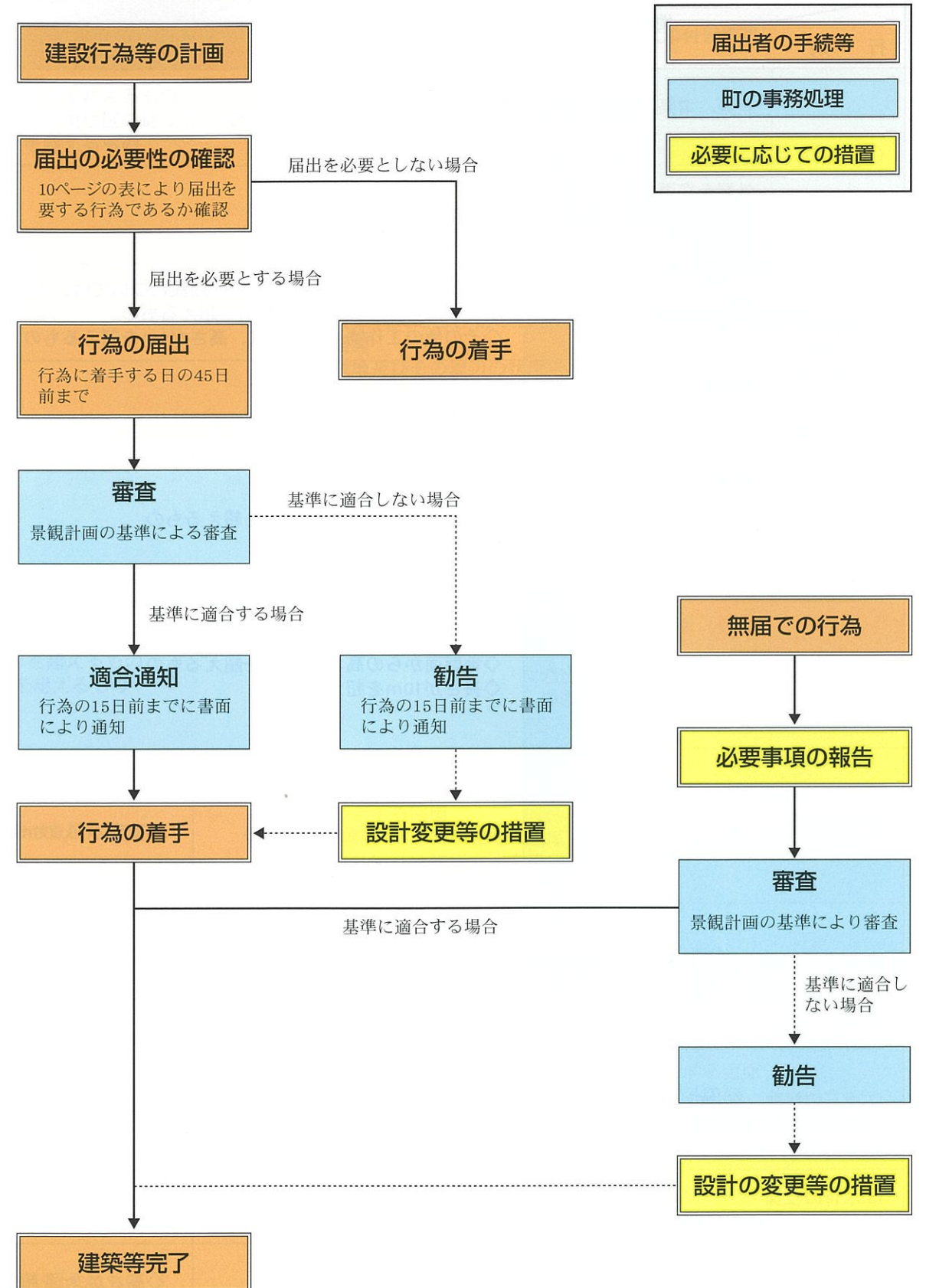
区分		景観保全基準
建築物 ・ 住宅 ・ 店舗	形態	・ 歴史ある建物の保全に努めること。 ・ 屋外設備は道路から容易に望見できない位置とするか、覆いを施し周辺の景観に配慮すること。
	形状	・ 樹木の伐採を伴う土地の形状変更は、必要最小限にとどめること。
土地の形質の変更	性質	・ 樹木の保存に努めること。

神通峡地区

神通峡は、その渓谷美が町を代表する貴重な自然景観資源となっており、これを目的に数多くの観光客が訪れていることから、豊かな自然環境を守るとともに、自然景観を阻害しないよう、工作物などの人工的なものは極力設置しないこととする。また、神通峡渓谷の遊歩道などを整備する場合は、周辺景観との調和を図るものとする。

区分		景観保全基準
土地の形質の変更	形状	・ 樹木の伐採を伴う土地の形状変更は、必要最小限にとどめること。
	性質	・ 樹木の保存に努めること。

届出等の手続の流れ



届出を必要とする行為

良好な景観を形成するため、周囲の景観に影響を与える一定の規模を超える次のいずれかに該当する行為については、事前に届出が必要です。

行 為	地域・地区区分		特別景観形成地区及び特別景観保全地区	行為の届出書に必要な添付図面等
	市街地地域	田園地域及び山里地域		
①建築物	新築、増築、改築、移転	◇高さが5mを超えるもの ◇建築面積が60㎡を超えるもの	◇建築面積が10㎡を超えるもの ただし、左沢町場地区の通り沿いを除く 範囲は60㎡を超えるもの	①建築物又は工作物の敷地の位置及びその周辺の状況を表示する図面 ②敷地及びその周辺の状況を示す写真 ③敷地内における建築物又は工作物の位置を表示する図面 ④建築物又は工作物の彩色が施された2面以上の立面図
	外観を変更することとなる修繕、模様替、色彩の変更	◇面積が60㎡を超えるもの		
②工作物 (屋外広告物及び塀を除く)	新設、増築、改築、移転	◇電気供給又は電気通信のための施設については、高さが15mを超えるもの ◇擁壁については、高さが2mを超えるもの ◇その他の工作物については、高さが5mを超えるもの		
	外観を変更することとなる修繕、模様替、色彩の変更	◇面積が60㎡を超えるもの		
③屋外広告物	新設、増築、改築、移転			
	外観を変更することとなる修繕、模様替、色彩の変更	◇地盤面からの高さが2.5mを超えるもの ◇長さが3mを超えるもの		
④塀	新設、増築、改築、移転		◇高さが1.8mを超えるもの ◇長さが5mを超えるもの	
	外観を変更することとなる修繕、模様替、色彩の変更	◇地盤面からの高さが1.8mを超えるもの ◇長さが10mを超えるもの		
⑤開発行為 (都市計画法第4条第12項関係)	◇面積が3,000㎡を超えるもの	◇面積が10,000㎡を超えるもの	◇面積が3,000㎡を超えるもの	
⑥土地の開墾その他土地の形質の変更 (条例第8条第1項第1号関係)	◇面積が3,000㎡を超えるもの ◇生ずる法面の高さが2.5mを超えるもの ◇生ずる擁壁の高さが2mを超えるもの ◇長さが30mを超えるもの		◇面積が1,000㎡を超えるもの ◇生ずる法面の高さが2.5mを超えるもの ◇生ずる擁壁の高さが2mを超えるもの ◇長さが20mを超えるもの	①開墾その他土地の形質変更の範囲及び方法を明らかにする図面 ②行為を行う場所及びその周辺の現況写真
⑦土石の採取、鉱物の掘採 (条例第8条第1項第2号関係)	◇面積が3,000㎡を超えるもの		◇面積が1,000㎡を超えるもの	①採取又は掘採の範囲及び方法を明らかにする図面 ②廃土の堆積の範囲及び方法を明らかにする図面 ③採取又は掘採をした後に行う措置を明らかにする図面 ④行為を行う場所及びその周辺の現況写真
⑧木竹の伐採 (条例第8条第1項第3号関係)	◇面積が1,000㎡を超えるもの	◇面積が10,000㎡を超えるもの	◇面積が1,000㎡を超えるもの	①伐採を行う範囲及び伐採後に行う措置を明らかにする図面 ②行為を行う場所及びその周辺の現況写真
⑨屋外における土石、廃棄物その他の物の堆積 (条例第8条第1項第4号関係)	◇高さが2.5mを超えるもの ◇面積が100㎡を超えるもの	◇高さが3mを超えるもの ◇面積が500㎡を超えるもの	◇高さが2.5mを超えるもの ◇面積が100㎡を超えるもの	①堆積の範囲及び方法を明らかにする図面 ②行為を行う場所及びその周辺の現況写真

届出を必要としない行為

行 為	内 容
①建築物の建築等	◇地下に設けるもの ◇仮設のもの
②工作物の建設等	◇地下に設けるもの ◇仮設のもの
③木竹の伐採	◇除伐、間伐、整枝その他木竹の育成のために通常行われるもの ◇枯損したもの又は危険なもの ◇自家の生活の用に充てるために必要なもの ◇仮植したもの ◇測量、実地調査又は施設の保守の支障となるもの
④その他の行為	◇非常災害のため必要な応急措置として行うもの ◇町長の許可を受けて行う景観重要建造物の増築、改築、移転若しくは除却、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 ◇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もの ◇都市公園法第5条第1項又は第6条第1項若しくは第3項の規定による許可を受け行うもの ◇大江町文化財保護条例第10条第1項の規定による指示に従い行うもの

用語の解説

用 語	意 味	例
建築物	建築基準法第2条第1項に規定するもの 土地に定着するもので屋根及び柱若しくは壁を有するもの	住宅、倉庫、車庫 など
工作物	土地に定着するもののうち、建築物、屋外広告物及び塀を除くもの	擁壁、門、電柱、カーポート など
屋外広告物	建築基準法第2条第1項に規定するもの 常時又は一定の期間継続して屋外で公衆に表示されるもの	看板、立看板、広告塔、広告板 など
塀	目隠し等のため家や敷地などの境界に設ける囲い	ブロック塀、板塀、土塀、柵、フェンス など
物件の堆積	物品を高く積み重ねたもの	土石、廃棄物、木材、再生資源 など