

第1章 ガイドラインのご利用にあたって

1-1 弘前市が目指す景観づくり

景観計画では、弘前市が目指す景観づくりについて、目標とする景観像と基本方針を示しています。

弘前市の景観は、岩木山を始めとする豊かな自然に守られ、城下町を舞台に400年の年月の中で、人々の暮らしや様々な営みが積み重なることにより形づくられてきました。

この優れた自然・歴史・文化に彩られた景観を守り、創り、はぐくむためには、市民一人ひとりが先人から受け継いだかけがえのない財産として、景観に愛着と誇りを持ち続けることが必要と考え、目標とする景観像を次のとおり定めます。

目標とする景観像

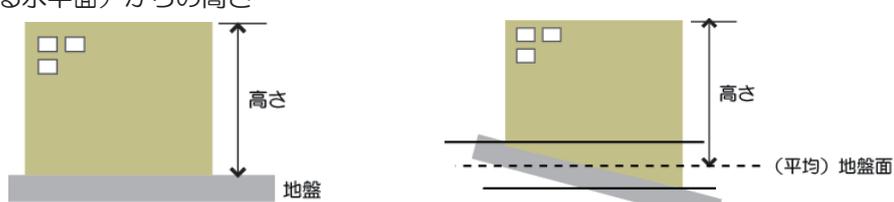
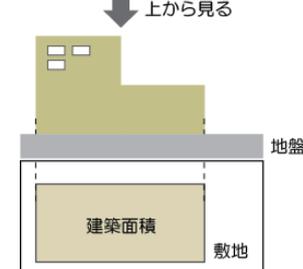
自然に抱かれ、歴史と未来がつながるまち 弘前
～住まう人が愛着と誇りを感じ、訪れる人の心に刻まれる景観づくり～

この目標とする景観像を私たちが具体化していくための基本方針が、次の4つです。

景観づくりの基本方針

- ・ 自然、田園、市街地がつらなる景観づくり
- ・ 歴史と伝統が息づく風格のある景観づくり
- ・ 進取の気質あふれる、活力とにぎわいのある景観づくり
- ・ 市民・事業者・行政の協働による、守り、創り、はぐくむ景観づくり

1-2 用語の解説

<p>建築物</p>	<p>建築基準法第2条第1号に規定する建築物</p> <p>(参考) 建築基準法 第2条 この法律において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。 1 建築物 土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門若しくは塀、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。）をいい、建築設備を含むものとする。</p>
<p>工作物</p>	<p>土地又は建築物に定着し、又は継続して設置される物のうち、建築物及び広告物以外の物</p> <p>(参考) 工作物（弘前市景観条例施行規則第2条） ①垣、柵、塀、擁壁その他これらに類するもの ②高架水槽、冷却塔その他これらに類するもの ③石油、ガス、穀物、飼料その他これらに類するものの貯蔵又は処理の用に供する施設 ④煙突、排気塔その他これらに類するもの ⑤物見塔、電波塔その他これらに類するもの ⑥観覧車、コースター、ウォーターシュートその他これらに類するもの ⑦自動車車庫の用に供する立体的施設 ⑧街路灯、照明灯その他これらに類するもの ⑨彫像、記念碑その他これらに類するもの ⑩橋りょうその他これに類するもの ⑪鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱、木柱その他これらに類するもの（第14号に該当するものを除く。） ⑫アスファルトプラント、コンクリートプラントその他これらに類するもの ⑬汚物処理施設、ごみ焼却施設その他これらに類するもの ⑭架空電線路用の鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱、木柱その他これらに類するもの ⑮自動販売機 ⑯前各号に掲げるもののほか、市長が指定するもの</p>
<p>開発行為</p>	<p>都市計画法第4条第12項に規定する開発行為</p>
<p>物件の堆積</p>	<p>屋外において行う、土石、廃棄物（廃棄物の処理及び清掃に関する法律第2条第1項に規定する廃棄物をいう。）、再生資源（資源の有効な利用の促進に関する法律第2条第4項に規定する再生資源をいう。）その他の物件の堆積</p>
<p>地盤面からの高さ</p>	<p>地盤面（地盤の高低差が3m以内の場合は、建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面。高低差が3mを超える場合は、その高低差3m以内ごとの平均の高さにおける水平面）からの高さ</p> 
<p>建築面積</p>	<p>建築基準法施行令第2条第1項第2号に規定する面積をいい、建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線で囲まれた部分の水平投影面積</p> 
<p>築造面積</p>	<p>建築基準法施行令第2条第1項第5号に規定する築造面積をいい、工作物の水平投影面積</p>

1-3 届出制度の流れ

届出に当たっての手続きの流れは次の通りです。

届出を要する行為について、届出後、30日を経過した日以降でなければ、その行為に着手できません（景観法第18条第1項）。ただし、市長が良好な景観づくりに支障ないと認めるときは、その旨の通知を受理した日から着手することができます。

届出の流れ

届出書類等

事前協議（計画変更が可能な段階）

届出対象行為の計画・設計内容について、景観づくりの方針への適合状況などの確認・協議を行います。

事前協議書（様式第4号、70ページ）と添付図書を提出してください。

行為の届出（届出対象行為に着手する30日前まで）

届出内容について、景観計画への適合状況などの審査を行います。
届出内容が景観計画に適合していないと市が判断した場合、法に基づいて勧告・変更命令を行います。
行為の届出をしない場合や、勧告や変更命令に従わない場合は、氏名等の公表や景観法に基づく罰則が適用されます。

景観計画区域内行為届出書（様式第1号、67・68ページ）と添付図書を提出してください。

適合

変更の届出

行為の届出の後、計画・設計内容の変更があった場合は、変更の届出を行います。

景観計画区域内行為変更届出書（様式第2号、69ページ）と添付図書（変更内容に係る図書のみ）を提出してください。

行為の着手

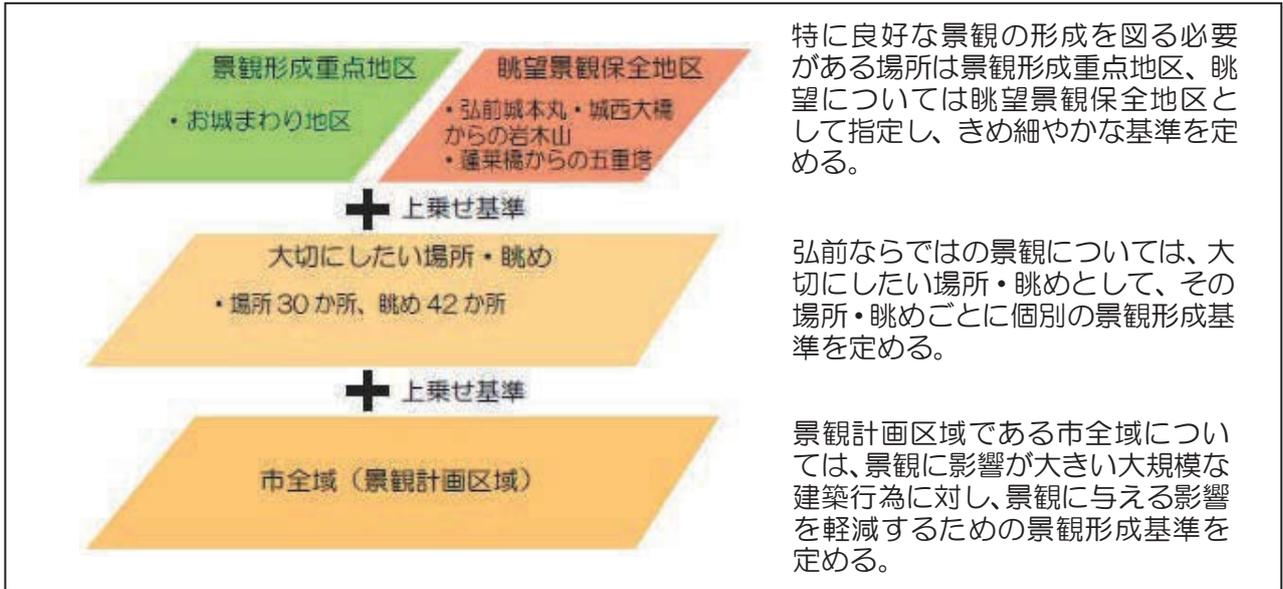
届出内容が景観計画に適合している場合、法に定められた30日という行為の着手の制限の期間を短縮し、適合通知を受けた日から、工事などの着手が可能になります。
変更命令が行われた場合は、着手制限の期間が最大90日まで延長されます。

完了報告（行為完了後すみやかに）

行為完了後、すみやかに完了報告書を提出してください。

完了報告書（様式第12号、71ページ）と添付図書を提出してください。

1-4 区域の設定について

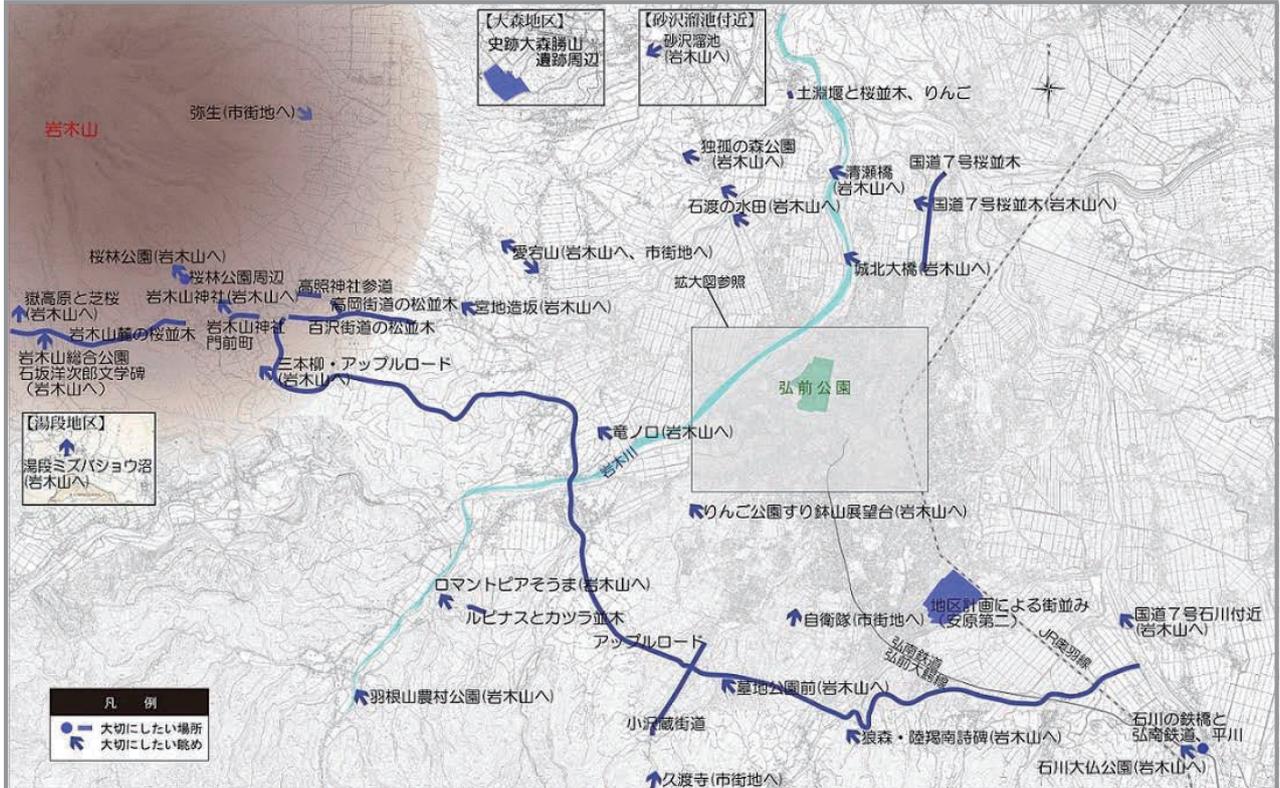


1-4-① 景観計画区域 市全域です。

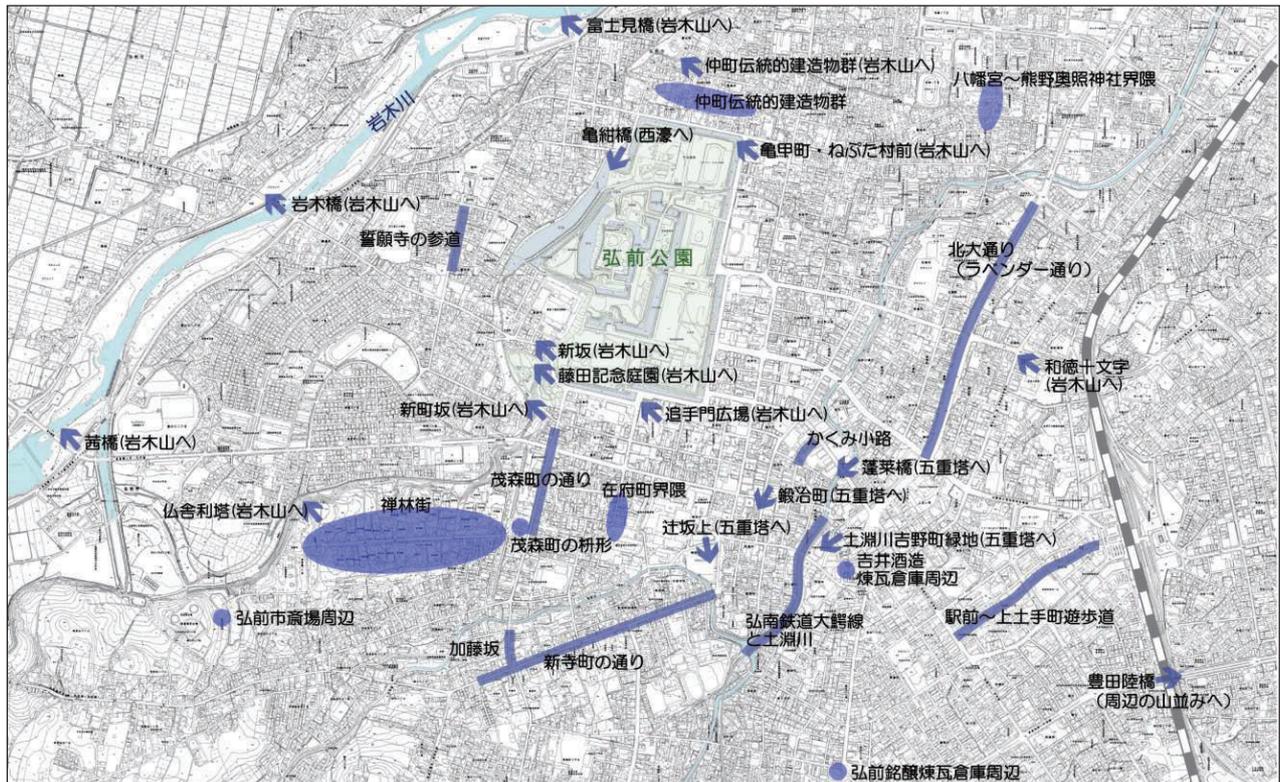


1-4-② 大切にしたい場所・眺め
場所30か所、眺め42か所です。

○大切にしたい場所・眺めの分布図（広域地図）

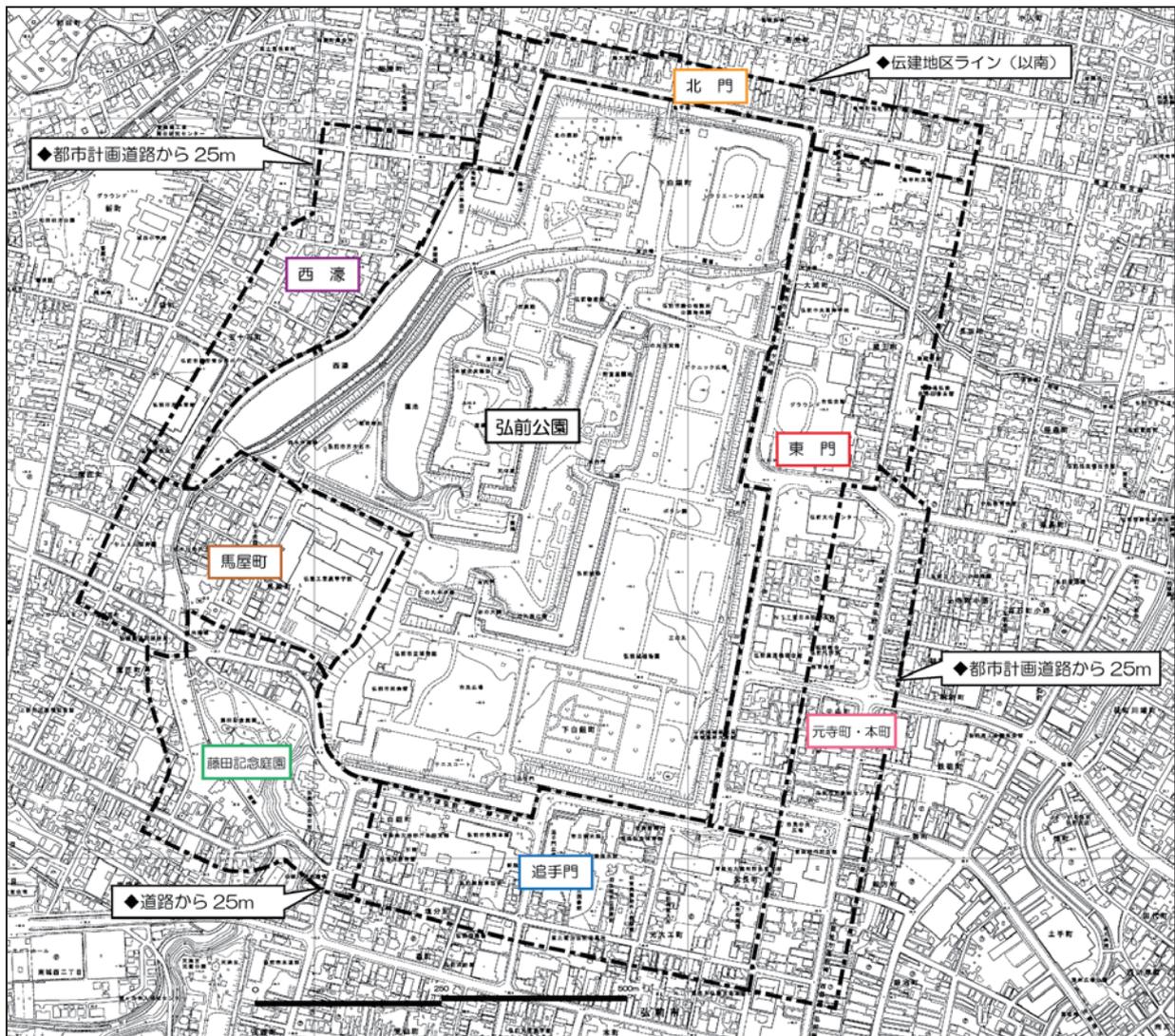


○大切にしたい場所・眺めの分布図（市街地拡大図）



1-4-③ 景観形成重点地区

弘前公園周辺地区を景観形成重点地区として定めます。



(参考) 区域界の設定について

重点地区の境界の設定に当たっては、

- ・城下町の町割・敷地割 (※1)
- ・沿道景観 (街並み) の連続性 (※2) に配慮し、景観的な配慮が必要な奥行きである、道路から 25m までとした。

【参 考】

※1 : 宝暦期 (18 世紀中期) の敷地割は、20 間前後に奥行きが設定されている。

⇒ 都市計画道路から 25m ラインとほぼ一致

※2 : 道路から堀～土塁までの距離 : 20～30m 程度

⇒ 同等以上の奥行きについての配慮が必要

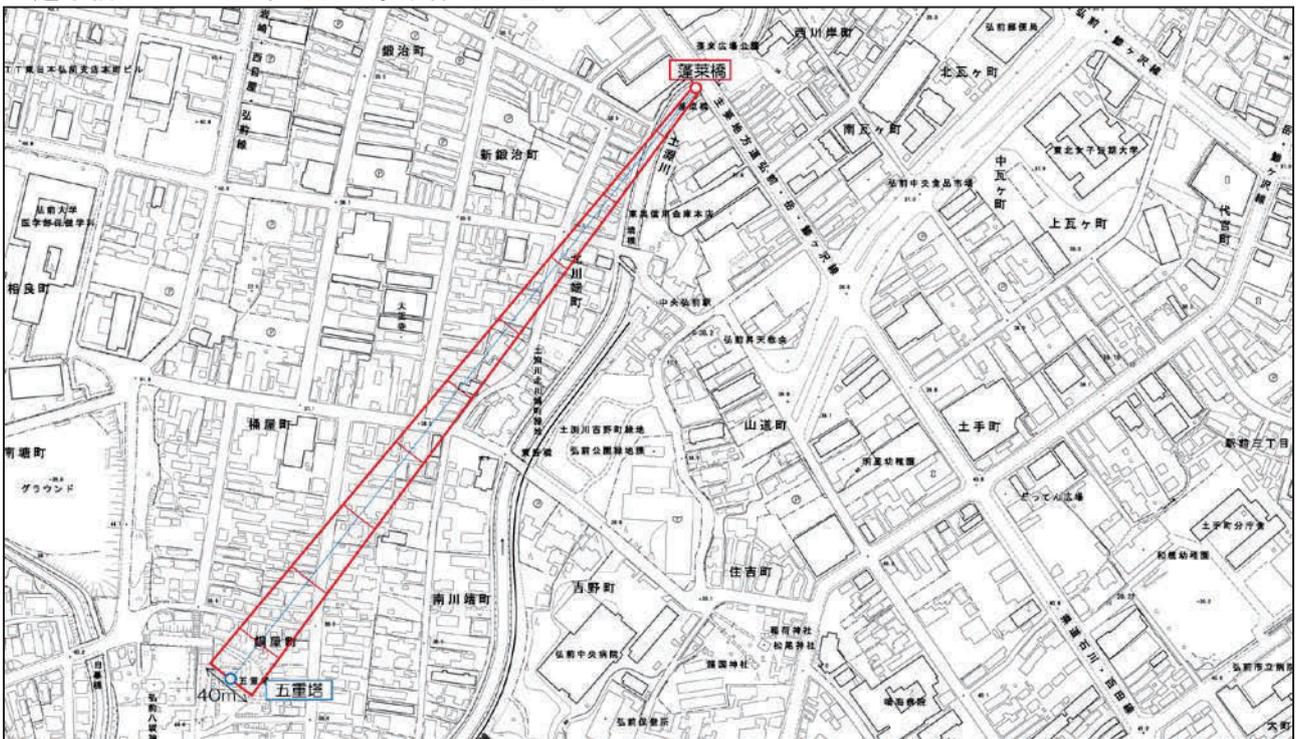
1-4-④ 眺望景観保全地区

「弘前城本丸・城西大橋からの岩木山の眺め」と「蓬莱橋からの五重塔の眺め」を眺望景観保全地区として定めます。

○弘前城本丸・城西大橋からの岩木山〈眺望景観保全地区〉



○蓬莱橋からの五重塔〈眺望景観保全地区〉



1-5 届出が必要な行為

景観計画区域内においては、良好な景観づくりを進めることを目的として、区域及び行為の種別ごとに届出対象となる行為が定められています。(ただし、軽易な行為等(次頁参照)は届出対象から除きます)。

○届出対象行為(地区別)一覧

	景観計画区域	景観形成重点地区	眺望景観保全地区	
	●弘前市全域 ※大切にしたい場所・眺	●お城まわり地区	●弘前城本丸・城西大橋からの岩木山	●蓬萊橋からの五重塔
建築物 (新築、増築、改築、移転、 外観を変更する修繕・模様替え・色彩変更)	高さ13m又は面積1,000㎡を超えるもの	原則としてすべての行為	高さ10m又は面積1,000㎡を超えるもの	高さ8m又は面積1,000㎡を超えるもの
工作物 (新設、増築、改築、移転、 外観を変更する修繕・模様替え・色彩変更)	①擁壁、垣、さく等 高さ5m(建築物に付設される場合は、工作物の高さが5m、かつ、地盤面から当該工作物の上端までの高さが13m)又は面積1,000㎡を超えるもの ②架空電線路用の鉄柱等 高さ20m又は面積1,000㎡を超えるもの ③その他の工作物 高さ10m(建築物に付設される場合は、工作物の高さが10m、又は、地盤面から当該工作物の上端までの高さが13m)又は面積1,000㎡を超えるもの	原則としてすべての行為※ ※工作物の高さが1.5m以下で、かつ、当該行為に係る面積が10㎡以下のものは除く	①擁壁、垣、さく等 高さ5m又は面積1,000㎡を超えるもの ②架空電線路用の鉄柱等 高さ14m又は面積1,000㎡を超えるもの ③その他の工作物 高さ10m又は面積1,000㎡を超えるもの	①擁壁、垣、さく等 高さ5m又は面積1,000㎡を超えるもの ②①を除くその他の工作物 高さ8m又は面積1,000㎡を超えるもの
開発行為 土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更	①市街化区域 法面の高さ5m又は面積1,000㎡を超えるもの ②市街化調整区域、都市計画区域外 法面の高さ5m又は面積3,000㎡を超えるもの	法面の高さが5m又は面積1,000㎡を超えるもの	①市街化区域 法面の高さ5m又は面積1,000㎡を超えるもの ②市街化調整区域、都市計画区域外 法面の高さが5m又は面積3,000㎡を超えるもの	法面の高さ5m又は面積1,000㎡を超えるもの
水面の埋立て又は干拓	高さ5m又は面積1,000㎡を超えるもの	高さ5m又は面積1,000㎡を超えるもの	高さ5m又は面積1,000㎡を超えるもの	高さ5m又は建築面積1,000㎡を超えるもの
屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積	高さ5m又は面積1,000㎡を超えるもの	高さ5m又は面積1,000㎡を超えるもの	高さ5m又は面積1,000㎡を超えるもの	高さ5m又は建築面積1,000㎡を超えるもの

※建築物の高さは、建築物の塔屋を含む高さとします。

※建築物及び工作物に係る面積は、新築、増築、改築及び移転については建築面積(工作物は築造面積)、外観を変更する修繕、模様替、色彩の変更については行為に係る部分の面積とします。

1-6 届出を要しない行為

すべての区域・地区において、届出対象行為のうち、次の要件を満たす行為については、届出対象から除外されます。

○他の法令又は条例の規定に基づき、許可若しくは認可を受け、又は届け出て行う行為で、良好な景観の形成のための措置が講じられているものとして規則で定めるもの（弘前市景観条例施行規則第4条第2項他）

届出の対象外となる行為
①文化財保護法関係：第43条の2第1項（重要文化財の修理の届出）、第127条第1項（史跡名勝天然記念物の復旧の届出）
②青森県立自然公園条例：第11条第2項（県立自然公園の保護又は利用のために設ける施設の認可）、第21条第3項（特別地域内における行為に係る許可）
③青森県文化財保護条例：第18条第1項（県重宝の現状変更又はその保存に影響を及ぼす行為の許可）、第42条第1項（県史跡天然記念物の現状変更又はその保存に影響を及ぼす行為の許可）、第19条第1項（県重宝の修理の届出）、第43条（県史跡天然記念物の修理の届出）、32条第1項（県有形民俗文化財の現状変更又はその保存に影響を及ぼす行為に係る届出）
④弘前市文化財保護条例関係：第21条第1項（市有形文化財等の現状変更又はその保存に影響を及ぼす行為に係る許可）、第25条の規定による届出に係る同条第6号の行為（市有形文化財の修理の届出）
⑤弘前市伝統的建造物群保存地区保存条例関係：第4条第1項（保存地区内における行為に係る許可）

○通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で規則で定めるもの
（弘前市景観条例施行規則第4条第3項他）

届出の対象外となる行為
①建築物の新築、増築、改築又は移転で、当該行為に係る建築面積が10平方メートル以下のもの（新築後、増築後又は改築後において、その建築物の高さが10メートル※1を超えることとなる場合における当該新築、増築又は改築を除く。）
②建築物の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で、当該行為に係る面積が10平方メートル以下のもの
③建築物又は工作物の改築で、外観の変更を伴わないもの※2
④仮設の建築物の新築、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で、存続期間が90日を超えないもの
⑤道路の維持管理のために行う行為
⑥第2条第15号に掲げる工作物（自動販売機）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（次号において「建設等」という。）※3
⑦道路から容易に望見されることのない垣、柵、塀その他の囲壁（仮設のものを除く。）で囲まれた敷地内における工作物の建設等
⑧条例第10条第1項第3号に定めるもののうち、次に掲げるもの ア 堆積期間が90日を超えない物件の堆積 イ 外部から見通すことができない場所での物件の堆積
⑨地盤面下又は水面下において行う行為
⑩その他良好な景観の形成に支障を及ぼすおそれがないと市長が認める行為

※1 眺望景観保全地区「蓬莱橋からの五重塔の眺めを保全する地区」については、高さ8メートル。

※2 外観を変更しない通常の維持修繕工事（外壁、屋根を同じ色で塗り替え等）などは対象外。

※3 景観形成重点地区については、⑥は届出の対象外となる行為から除かれます。

1-7 建築物の届出の要否 ※9 ページに掲げる行為については、届出不要です。

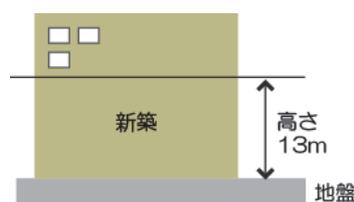
1-7-① 景観計画区域（景観形成重点地区及び眺望景観保全地区は除く）

高さ 13m 又は 建築面積 1,000 m² を超える建築物の新築、増築、改築もしくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更は届出が必要です。

高さ 13m を超えるものは届出が必要です。

① 新築の場合

高さ > 13m → 要届出



② 増築又は改築の場合

増改築部分の高さ > 13m → 要届出



建築面積 1,000 m² を超えるものは届出が必要です。

① 新築の場合

建築面積 > 1,000 m²
→ 要届出



② 増築又は改築の場合

A+B の建築面積 > 1,000 m²
→ 要届出



1-7-② 景観形成重点地区

原則としてすべての行為は届出が必要です。

1-7-③ 眺望景観保全地区

〈弘前城本丸・城西大橋からの岩木山〉 高さ 10m 又は 建築面積 1,000 m² を超える建築物等の新築、増築、改築もしくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更は届出が必要です。

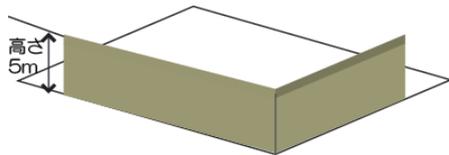
〈蓬莱橋からの五重塔〉 高さ 8m 又は 建築面積 1,000 m² を超える建築物等の新築、増築、改築もしくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更は届出が必要です。

1-8 工作物の届出の要否（工作物の種類（○内の数字に対応）は2ページ参照）
※9ページに掲げる行為については、届出不要です。

1-8-① 景観計画区域（景観形成重点地区及び眺望景観保全地区は除く）

①の工作物（垣、柵、塀、擁壁など）

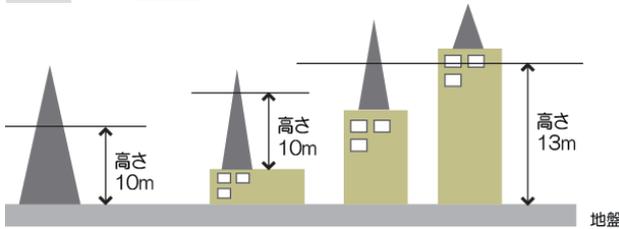
高さ 5mを超えるものは届出が必要です。



※建築物に付設される場合は、当該工作物の高さが5mを超えるもの、または地盤面から当該工作物の上端までの高さが13mを超えるものは届出が必要となります。

②～⑬の工作物

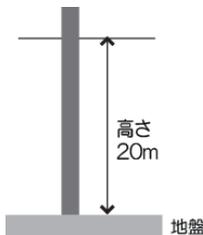
高さ 10mを超えるものは届出が必要です。



※建築物に付設される場合は、当該工作物の高さが10mを超えるもの、または地盤面から当該工作物の上端までの高さが13mを超えるものは届出が必要となります。

⑭の工作物（架空電線用の鉄筋コンクリート造の柱等）

高さ 20mを超えるものは届出が必要です。



すべて（①～⑭）の工作物

面積 1,000 m²を超えるものは届出が必要です。

築造面積 > 1,000 m²
→ 要届出



1-8-② 景観形成重点地区

原則としてすべての行為は届出が必要です。

※当該工作物の高さが1.5m以下で、かつ、当該行為に係る面積が10 m²以下のものについては、届出対象から除外されます。ただし、建築物に付設される場合の高さについては、当該工作物の高さが1.5m以下で、かつ、地盤面から上端までの高さが13メートル以下のものが届出対象から除外されます。

1-8-③ 眺望景観保全地区

〈弘前城本丸・城西大橋からの岩木山〉

①の工作物（垣、柵、塀、擁壁など）

高さ 5mを超えるものは届出が必要です。

面積 1,000 m²を超えるものは届出が必要です。

②～⑬の工作物

高さ 10mを超えるものは届出が必要です。

面積 1,000 m²を超えるものは届出が必要です。

⑭の工作物（架空電線用の鉄筋コンクリート造の柱等）

高さ 14mを超えるものは届出が必要です。

面積 1,000 m²を超えるものは届出が必要です。

〈蓬莱橋からの五重塔〉

①の工作物（垣、柵、塀、擁壁など）

高さ 5mを超えるものは届出が必要です。

面積 1,000 m²を超えるものは届出が必要です。

②～⑬の工作物

高さ 8mを超えるものは届出が必要です。

面積 1,000 m²を超えるものは届出が必要です。

⑭の工作物（架空電線用の鉄筋コンクリート造の柱等）

高さ 8mを超えるものは届出が必要です。

面積 1,000 m²を超えるものは届出が必要です。

1-9 開発行為・土地の形質の変更・水面の埋立及び干拓の届出の要否

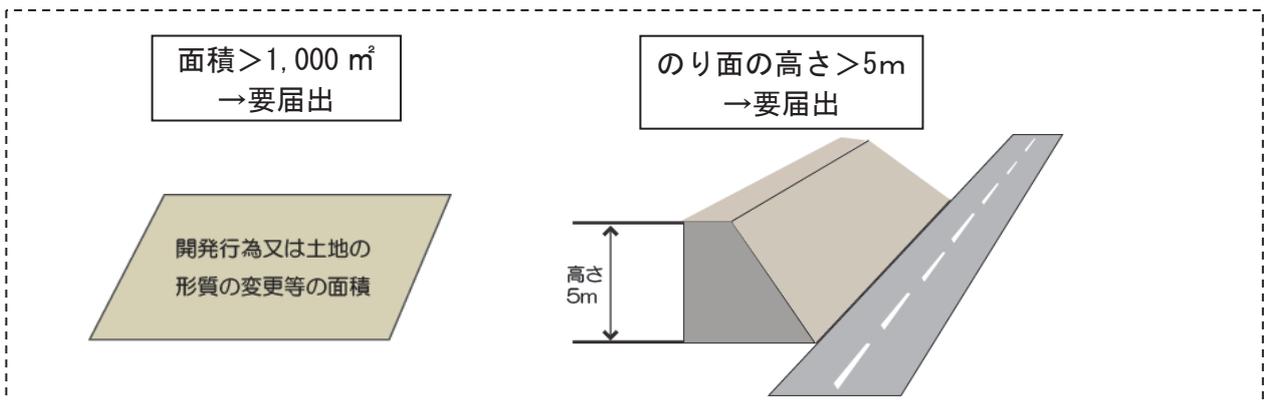
※9 ページに掲げる行為については、届出不要です。

〈市街化区域〉

高さ 5m を超えるのり面を生じるものまたは面積 1,000 m² を超えるものは、届出が必要です。

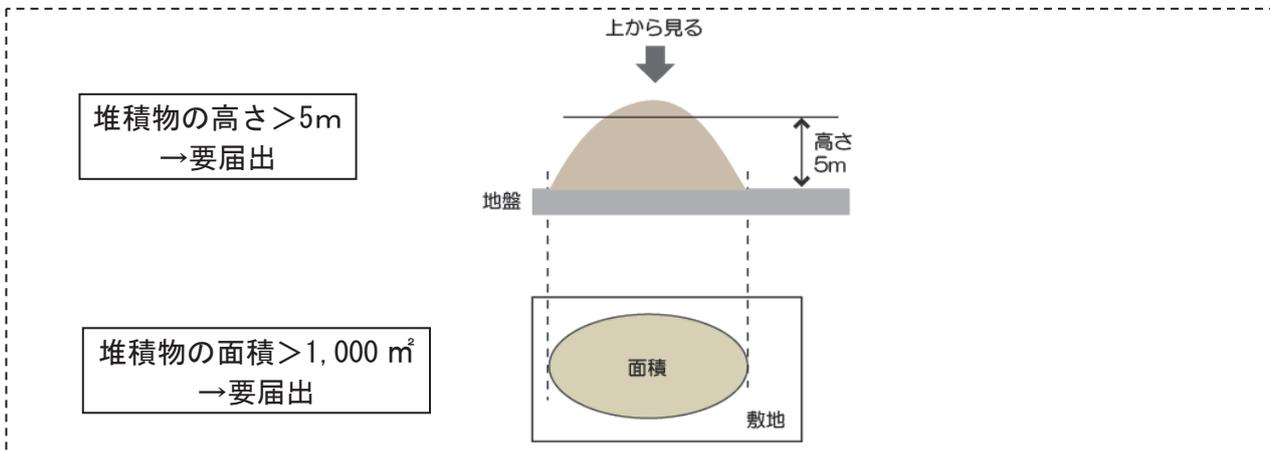
〈市街化調整区域、都市計画区域外〉

高さ 5m を超えるのり面を生じるものまたは面積 3,000 m² を超えるものは、届出が必要です。



1-10 物件の堆積の届出の要否 ※9 ページに掲げる行為については、届出不要です。

高さ 5m または面積 1,000 m² を超えるものは、届出が必要です。



1-1-1 事前協議及び行為の届出に必要な図書

事前協議及び行為の届出等に必要な図書は下表のとおりです。

行為の種類	届出等 (様式)	添付すべき図書	
		種類 (カッコ内は縮尺)	明示すべき事項
・ 建築物の建設等	事前協議④ 行為届出① 変更届出②	付近見取図 (2500分の1以上)	・ 方位、道路、目標となる地物及び行為の対象となる建築物（工作物）の敷地の位置
		配置図 (100分の1以上)	・ 縮尺、方位、敷地境界線、敷地内における建築物（工作物）の位置、行為の対象となる建築物（工作物）と他の建築物（工作物）との別、行為の対象となる建築物の各部分の高さ並びに敷地の接する道路の位置及び幅員 ・ 植栽樹木等の位置、樹種、樹高及び本数 ・ 擁壁、垣、柵、塀等の高さ及び長さ
		2面以上の立面図 (50分の1以上)	・ 縮尺、開口部の位置及び構造、外壁等の仕上げの方法及び色彩（着色）
		現況写真	・ 敷地及びその周辺を2方向以上から撮影したもの（カラー写真）
		その他図書	・ その他参考となるべき事項を記載したもの
	完了届出⑫	完成写真	・ 建築物又は工作物の外観及び敷地の状況を2方向以上から撮影したもの（カラー写真）
・ 開土行為の採取・掘採	事前協議④ 行為届出① 変更届出②	付近見取図 (2500分の1以上)	・ 方位、道路、目標となる地物及び行為の対象となる土地の位置及び区域
		現況図 (1000分の1以上)	・ 方位、行為地及び付近の土地利用の現況、地形及び樹高 ・ 行為の区域 ・ 隣接する道路の位置及び幅員 ・ 縦断面図の方向
		平面図 (1000分の1以上)	・ 方位、行為地の形状及び寸法 ・ 行為後の地形及び地盤高 ・ 行為後の法面、擁壁その他の構造物の位置、種類及び規模 ・ 行為後の土地利用計画及び緑化計画 ・ 行為中の遮へい物の位置、種類、構造、及び規模
		縦横断面図 (1000分の1以上)	・ 行為の前後における土地の断面
		現況写真	・ 敷地及びその周辺を2方向以上から撮影したもの（カラー写真）
		その他	・ その他参考となる事項を記載したもの
	完了届出⑫	完成写真	・ 行為地の状況を2方向以上から撮影したもの（カラー写真）
・ 屋外における	事前協議④ 行為届出① 変更届出②	付近見取図 (2500分の1以上)	・ 方位、道路、目標となる地物及び行為の対象となる土地の位置及び区域
		配置図 (1000分の1以上)	・ 方位、行為地の形状及び寸法、物件の堆積を行う位置 ・ 遮へい物の位置、種類、構造、色彩及び規模（植栽樹木にあっては、その位置、樹種、樹高、及び本数） ・ 隣接する道路の位置及び幅員
		現況写真	・ 敷地及びその周辺を2方向以上から撮影したもの（カラー写真）
		その他	・ その他参考となる事項を記載したもの
	完了届出⑫	完成写真	・ 行為地の状況を2方向以上から撮影したもの（カラー写真）

※届出等（様式）欄における○内の数字は、弘前市景観条例施行規則における様式番号です。
様式は、67 ページ～71 ページをご参照ください。