

I. 景観計画の区域

1. 景観計画区域

佐世保市は、九十九島や市街地を取り巻く弓張岳や烏帽子岳に代表される山々など、良好な自然景観を有しています。また港から市街地、斜面地へと続く広がりのあるパノラマ景観は、佐世保を印象づける重要な景観です。しかしながら、都市の拡大に伴う開発や、屋外広告物の乱立、周辺と調和しない建築物の立地等により、その特徴的な景観が脅かされつつあります。

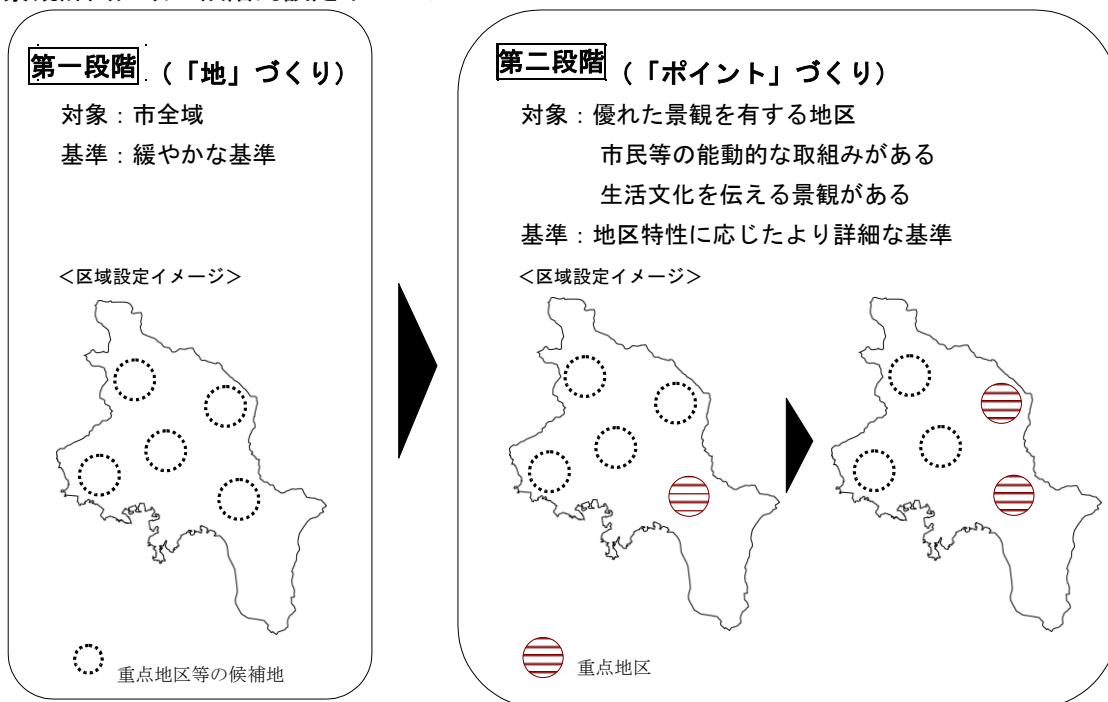
このように佐世保市が直面する課題は、地域個別で対応できるものではなく、全市的に取り組まなければならないものです。

佐世保市では、これまで景観まちづくりという視点から、都市景観形成基本計画（平成3年3月）をもとに、させぼ三景、景観100選、景観デザイン賞、景観イベント等の施策を全市的に展開してきました。

また、本市には、赤煉瓦倉庫群やSSK等のみなどの景観、三川内山や早岐等の歴史的景観、佐世保駅周辺やハウステンボス周辺等の新しい佐世保を象徴する地区、世知原の棚田等の佐世保らしさを醸し出す特徴的な景観や重要な景観が数多く存在することから、市域全体の景観の質を高めるには、全市域の景観の底上げによる「地」づくりと同時に、この特徴的な地区や重要な地区の重点的な景観形成による「ポイント」づくりにバランスよく取り組んでいくことが重要です。

全市域で緩やかな景観誘導を進めながら、すでに定められている重点景観計画区域以外の地区についても、地区住民との合意形成が図れた地区から、順次、重点景観計画区域を設定し、重点的な景観誘導を進めていきます。

■ 景観計画区域の段階的設定イメージ



2. 景観計画区域の地区区分

佐世保市の景観計画の区域は、佐世保市全域とします。

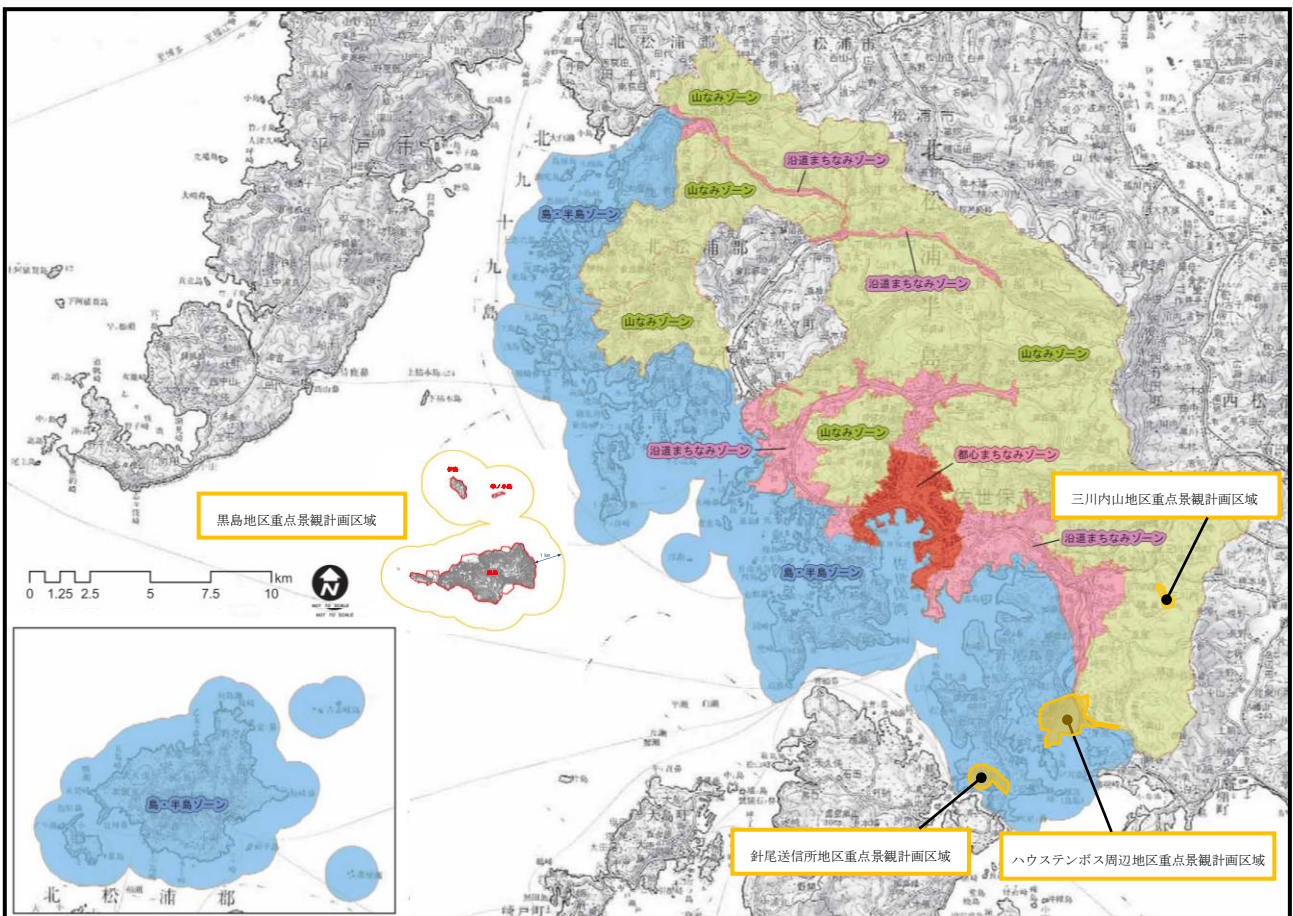
また、地域環境に応じた緩やかな景観誘導を進め、全市域の景観の底上げを図るため、景観計画区域を基本方針編で設定する4つのゾーンに合わせて区分します。

このうち、基本方針編で設定する9つのエリア等、重点的な景観形成の推進が必要な区域については、別途、重点景観計画区域を設定します。

■ 4つのゾーンの地区区分の境界設定の考え方

4つのゾーン	境界設定の根拠となる考え方	根拠となる境界線
○島・半島ゾーン	・ 自然景観、田園景観の保全	・ 市街化調整区域 自然公園区域を含む (一部市街化区域)
○山なみゾーン	・ 自然景観、田園景観の保全	・ 市街化調整区域 自然公園区域を含む
○都心まちなみゾーン	・ 良好な市街地景観の形成	・ 市街化区域 ・ 用途地域の境界 ・ 地形地物 (道路、河川等)
○沿道まちなみゾーン	・ 良好な市街地景観の形成	・ 市街化区域 (一部市街化調整区域) ・ 用途地域の境界 ・ 地形地物 (道路、河川等)

■ 景観計画区域図 (重点景観計画区域を含む)



Ⅱ. 良好な景観の形成に関する方針と行為の制限に関する事項（法第8条第3項）

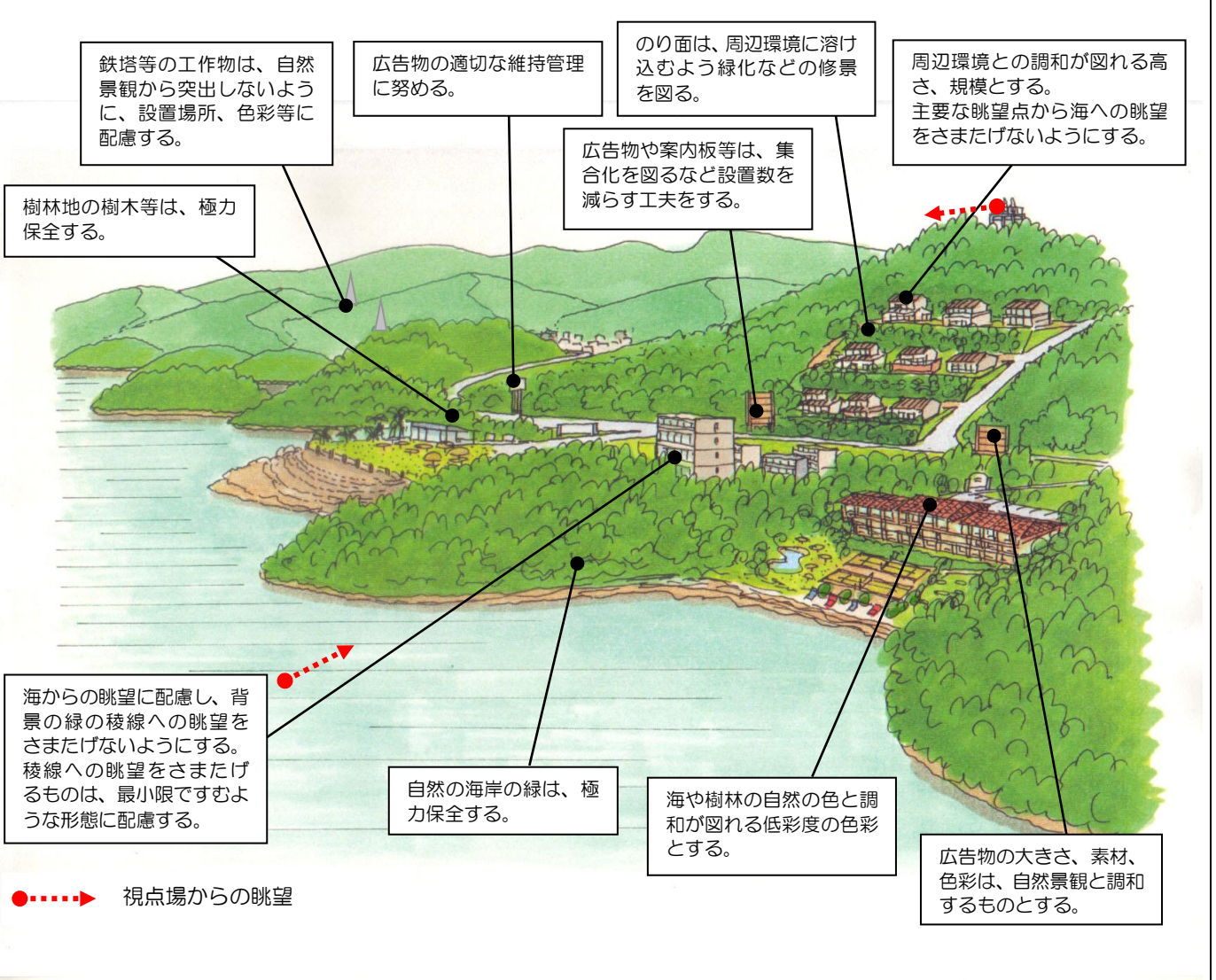
1. ゾーン別の景観形成の方針

地域環境を活かした個性ある景観形成を進めるため、良好な景観の形成に関する方針を定めます。

(1) 島・半島ゾーン

景観形成の方針

○九十九島等の眺望が守られ、海と半島の緑に溶け込む自然と田園景観の保全



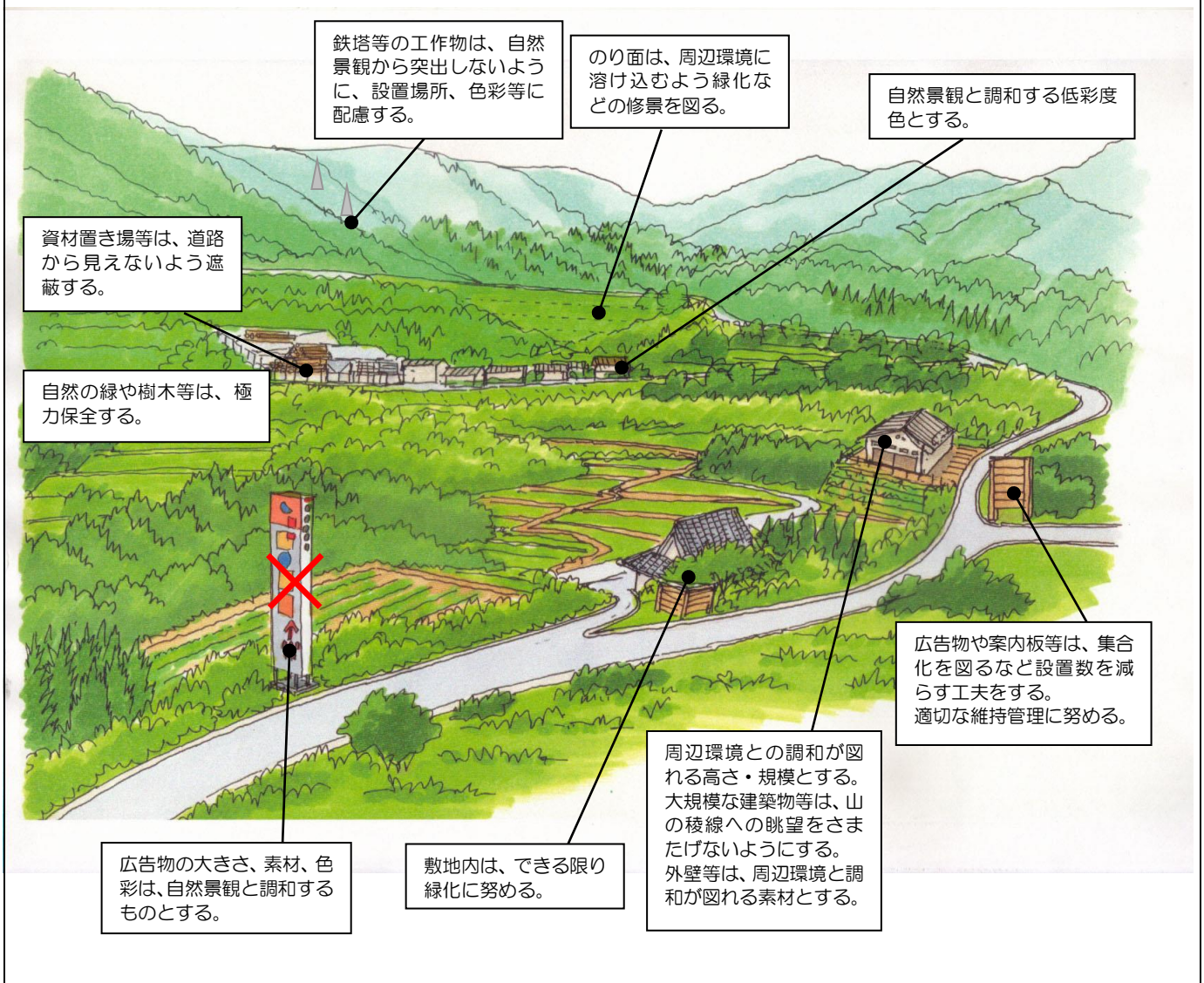
<景観形成を実現するための配慮事項>

建築物	形態 意匠	<ul style="list-style-type: none"> ○周辺環境との調和が図れる高さ、規模とする。 ○主要な眺望点から海への眺望をさまたげないようにする。 ○海からの眺望に配慮し、背景の緑の稜線への眺望をさまたげないようにする。 ○稜線への眺望をさまたげるものは、最小限ですむような形態に配慮する。 ○鉄塔等の工作物は、自然景観から突出しないように、設置場所、色彩等に配慮する。
	色彩	<ul style="list-style-type: none"> ○海や樹林の自然の色と調和が図れる低彩度の色彩とする。
工作物等	その他	<ul style="list-style-type: none"> ○建築設備等は、建物本体との調和に配慮するとともに、できる限り周囲から見えないように配慮する。 ○敷地内は、できる限り緑化に努める。 ○のり面は、周辺環境に溶け込むよう緑化などの修景を図る。 ○周囲の環境に配慮した夜間景観の形成に配慮する。 ○自然の海岸の緑や樹林地の樹木は、極力保全する。
	屋外広告物	<ul style="list-style-type: none"> ○広告物の大きさ、素材、色彩は、自然景観と調和するものとする。 ○広告物や案内板等は、集合化を図るなど設置数を減らす工夫をする。 ○適切な維持管理に努める。

(2) 山なみゾーン

景観形成の方針

○山並みの自然や茶畑、棚田などの田園景観の中に溶け込む集落や、幹線道路沿道のまちなみによる自然と田園景観の保全



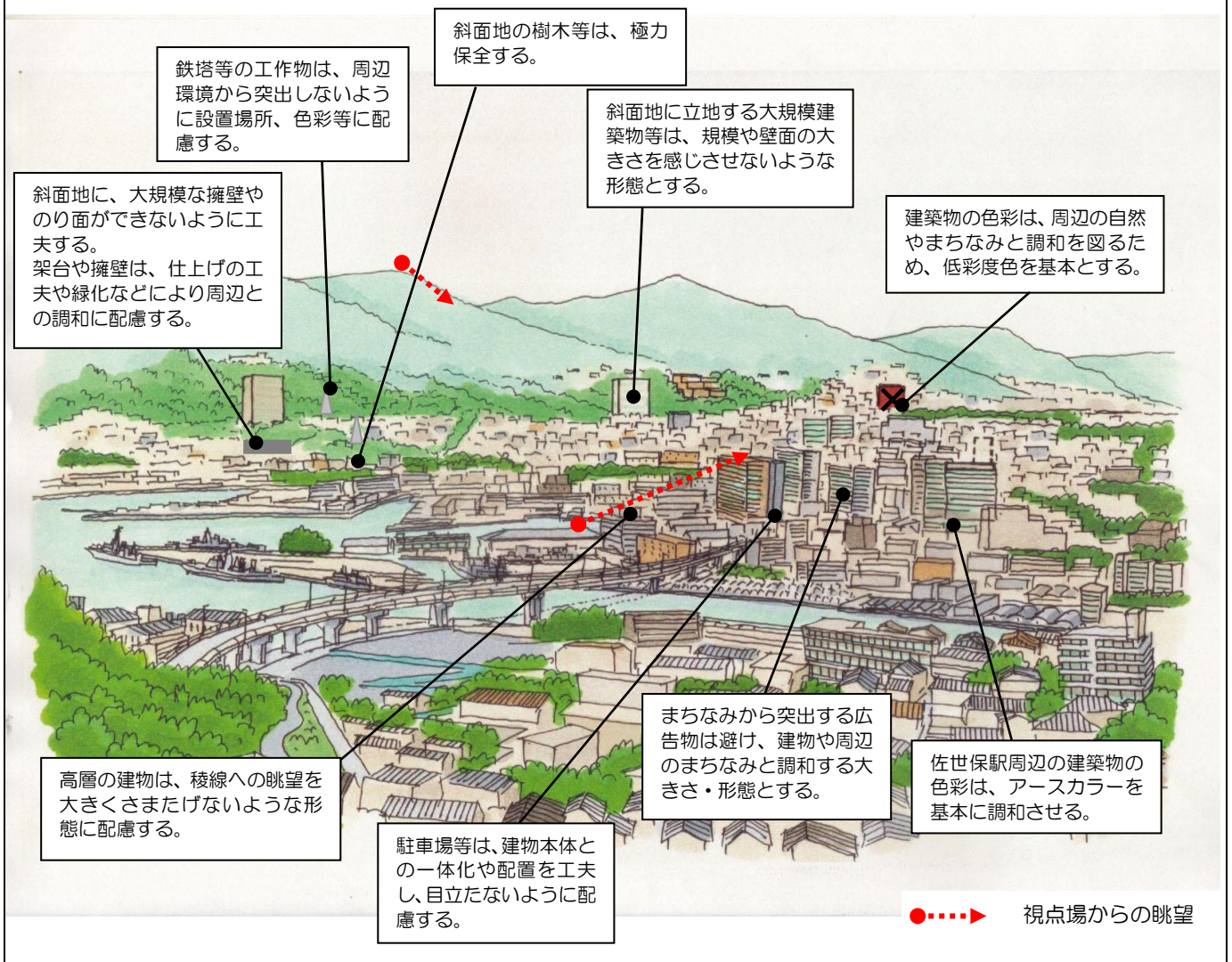
<景観形成を実現するための配慮事項>

建築物	形態 意匠	○周辺環境との調和が図れる高さ・規模とする。 ○大規模な建築物等は、山の稜線への眺望をさまたげないようにする。 ○外壁等は、自然景観と調和が図れる素材とする。 ○鉄塔等の工作物は、自然景観から突出しないように、設置場所、色彩等に配慮する。
	・色彩	○自然景観と調和する低彩度色とする。
工作物等	その他	○建築設備等は、建物本体との調和に配慮するとともに、できる限り周囲から見えないように配慮する。 ○敷地内は、できる限り緑化に努める。 ○のり面は、周辺環境に溶け込むよう緑化などの修景を図る。 ○周囲の環境に配慮した夜間景観の形成に配慮する。 ○自然の緑や樹木等は、極力保全する。 ○資材置き場等は、道路から見えないよう遮蔽する。
屋外広告物		○広告物の大きさ、素材、色彩は、自然景観と調和するものとする。 ○広告物や案内板等は、集合化を図るなど設置数を減らす工夫をする。 ○適切な維持管理に努める。

(3) 都心まちなみゾーン

景観形成の方針

○山並みと海への眺望により身近に自然が感じられ、
佐世保の玄関にふさわしい活気と賑わいのあるまちなみ景観の保全・創造



2. 良好な景観形成のための届出制度と景観形成基準（法第8条第2項第2号）

良好な景観を形成するために、景観に与える影響が大きい建築物、工作物を対象にゾーン別に景観形成基準を定めて景観誘導を行います。

（1）届出対象行為

①届出対象建築物（法第16条第1項第1号）

以下に該当する建築物の新築、増築、改築、移転、外観の変更（修繕、模様替、色彩の変更）を行う場合は届出を行うものとします。

1) 用途地域ごとに定める建築物

	用途地域	建物高さ
1	第1種・第2種低層住居専用地域	10mを超えるもの
2	第1種・第2種中高層住居専用地域 第1種・第2種住居地域 準住居地域 近隣商業地域 準工業地域 工業地域 工業専用地域	10mを超えるもの
3	商業地域	15mを超えるもの
4	市街化調整区域 都市計画区域外 用途指定の無い区域	10mを超えるもの

2) 延べ面積が1,000㎡を超える建築物

3) 届出対象外

下表に該当するものは届出の対象外とします。

行為	届出の対象外となる規模
増築、改築	その部分の延べ面積の合計が10㎡以下となるもの
修繕、模様替、色彩の変更	外観の変更となる各壁面又は屋根面における行為の面積が、それぞれの面で10㎡以下又は5分の1以下となるもの

②届出対象工作物（法第16条第1項第2号）

以下に該当する工作物の新設、増築、改築、移転、外観の変更（修繕、模様替、色彩の変更）を行う場合は届出を行うものとします。

1) 工作物

次にあげる工作物の種類のうち、高さが15mを超えるものとします。

ただし、擁壁(④)については高さが10mを超えるもの、高架道路等(⑮)については全てのもの、橋りょう等(⑯)については橋長30mを超えるもの又はトラスなどの構造物が道路面等より上部にあるものとします。

- ① 煙突
- ② 鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱、木柱、鉄塔、携帯電話のアンテナその他これらに類するもの
- ③ 広告塔、広告板、装飾塔、記念塔その他これらに類するもの
- ④ 擁壁
- ⑤ 高架水槽、サイロ、物見塔その他これらに類するもの
- ⑥ 観光用のエレベーター、エスカレーター
- ⑦ ウォーターシユート、コースターその他これらに類する高架の遊戯施設
- ⑧ メリーゴーラウンド、観覧車、オクトパス、飛行塔その他これらに類する回転運動をする遊戯施設で原動機を使用するもの
- ⑨ 鉱物、岩石、コンクリート、ガラス等の粉碎で原動機を使用するもの
- ⑩ アスファルト、石油、ガス等を原料とする製造施設
- ⑪ 自動車車庫の用途に供する工作物
- ⑫ 飼料、肥料、セメント、石油、ガス、液化石油ガス、穀物その他これらに類するものを貯蔵するもの
- ⑬ 汚物処理場、ごみ焼却場その他これらに類する処理施設
- ⑭ 風車
- ⑮ 高架道路、高架鉄道、横断歩道橋、跨線橋その他これらに類するもの
- ⑯ 橋りょうその他これに類するもの
- ⑰ ゴルフ練習場その他これに類するもの(建築物に該当するものを除く)
- ⑱ 前号に定めるものの外、市長が指定し告示したもの。

2) 届出対象外

下表に該当するものは届出の対象外とします。

行 為	届出の対象外となる規模
増築、改築	その部分の水平投影面積の合計が10㎡以下となるもの
修繕、模様替、色彩の変更	外観の変更となる各壁面又は屋根面における行為の面積が、それぞれの面で10㎡以下又は5分の1以下となるもの

③都市計画法第4条12項に規定する開発行為（法第16条第1項第3号）

区域面積3,000㎡を超えるもの

④良好な景観の形成に支障のある行為（法第16条第1項第4号）

- (1) 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で、面積が3,000㎡を超えるもの又は高さが5mを超えるのり面を生じるもの。
- (2) 木竹の植栽又は伐採で、その面積が3,000㎡を超えるもの。
- (3) 屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積で、その期間が6月を超え、かつ、その面積が500㎡又は高さが5mを超えるもの。
- (4) 水面の埋立て又は干拓で、その面積が3,000㎡を超えるもの又は高さが5mを超えるのり面を生じるもの。

(2) 建築物・工作物の景観形成基準

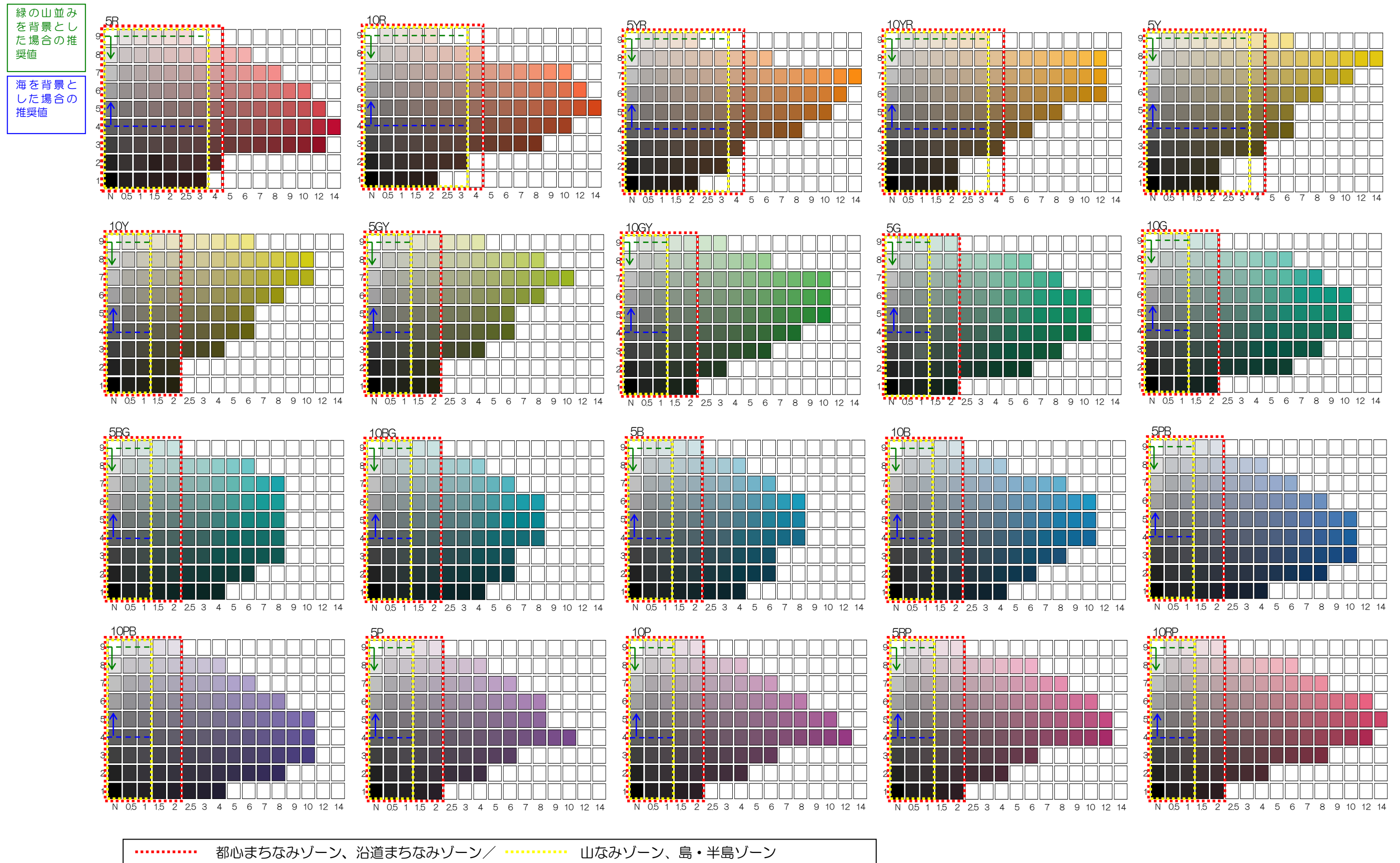
項目	島・半島ゾーン	山なみゾーン	都心まちなみゾーン	沿道まちなみゾーン
形態 意匠	<ul style="list-style-type: none"> 周辺のまちなみや環境との調和に配慮した形態・意匠とする。 主要な眺望点から見て、海への眺望や背景となる山なみの稜線への眺望に配慮する。 擁壁は素材や色彩の工夫や緑化を行うなど、周辺との調和が図れるよう修景に努める。 		<ul style="list-style-type: none"> 周辺のまちなみや環境との調和に配慮した形態・意匠とする。 主要な眺望点から見て、海への眺望や背景となる山なみの稜線への眺望に配慮する。 擁壁は素材や色彩の工夫や緑化を行うなど、周辺との調和が図れるよう修景に努める。 大規模な壁面は壁面を分節化するなど、単調にならないようまちなみに配慮する。 建物の低層部は階高や色彩・素材に統一感を持たせるなど、まちなみの連続性に配慮する。 屋外階段はできる限り前面道路から見えない場所に設ける。見える場所に設ける場合は、壁面と同様の素材で覆うなど、建築物本体と調和するよう努める。 大規模な立体駐車場は建物本体と同一の色調にするなど、周辺との調和に努める。 	
※主要な眺望点とは、九十九島八景の眺望ポイント8ヶ所のこと。(展海峰、石岳展望台、船越展望所、弓張岳展望台、鶴渡越展望台、高島番岳、冷水岳、長串山)				
色彩	<ul style="list-style-type: none"> 周辺の自然環境と調和が図れる低彩度の色彩とする。 		<ul style="list-style-type: none"> 周辺のまちなみや背景の山なみ等と調和が図れる低彩度の色彩とする。 	
	<ul style="list-style-type: none"> 屋根や建築物上部については、無彩色を推奨する。 建築物などの色は、マンセル値により、色相 R~5Y の場合、彩度 3 以下、その他の色彩の場合、彩度 1 以下とする。 背景が海となる場合は、明度は 4 以上を推奨する。また、背景が緑や山並みとなる場合は、明度は 9 以下を推奨する。 	<ul style="list-style-type: none"> 屋根や建築物上部については、無彩色を推奨する。 建築物などの色は、マンセル値により、色相 R~5Y の場合、彩度 3 以下、その他の色彩の場合、彩度 1 以下とする。 背景が緑や山並みとなる場合は、明度は 9 以下を推奨する。 	<ul style="list-style-type: none"> 屋根や建築物上部については、無彩色を推奨する。 建築物などの色は、マンセル値により、色相 R~5Y の場合、彩度 4 以下、その他の色彩の場合、彩度 2 以下とする。 	
※次に該当するものについては、この限りでない <ul style="list-style-type: none"> アクセント色として着色される部分（外壁の各方向の見附面積の 10%以内とする）の色彩。 表面に着色していない自然石、木材、土壁及びガラス等の素材本来が持つ色彩。 市民が利用する地域のシンボルとなる公共施設等で、市長が景観審議会の意見を聞いて認める場合。 				
建築設備等	<ul style="list-style-type: none"> 建築設備等は屋上への大規模な設備等の設置は避け、できる限り公共空間から見えない場所に設ける。見える場所に設ける場合は、屋根や外壁と同一の色調とするなど、建築物と調和し目立たないよう工夫する。 配管やダクト等は、壁面に露出しないように配慮する。外部に露出する場合は、壁面と同一の色調とするなど、建築物と調和し目立たないよう工夫する。 			
外構	<ul style="list-style-type: none"> 敷地内は可能な限り緑化をするなど、周辺環境との調和に配慮する。 建築物と一体となった擁壁や架台は、建物と同一の素材とするなど、周辺との調和に努める。 前面道路に面する部分の舗装は、前面道路の仕上げに合わせるなど、周辺との調和に努める。 敷地境界に塀や柵等を設ける場合は、生垣や透過性のあるフェンスと植栽を組み合わせるなど、開放的でゆとりある空間の創出に努める。 公共の場から見える場所への物品の集積は避ける。集積する場合は、植栽で覆うなど修景に努める。 			
付属施設	<ul style="list-style-type: none"> 倉庫やごみ置場等の付属施設は、できる限り前面道路から見えない場所に設ける。見える場所に設ける場合は、建築物と同様の素材や意匠による修景を行うなど、周辺景観との調和に配慮する。 			
駐車場	<ul style="list-style-type: none"> 駐車場はできる限り前面道路から見えない場所に設ける。見える場所に設ける場合は、緑化を行うなど、周辺環境との調和に配慮する。 	<ul style="list-style-type: none"> 駐車場はできる限り前面道路から見えない場所に設ける。見える場所に設ける場合は、建築物と同様の素材や意匠による修景や緑化を行うなど、周辺環境との調和に配慮する。 		
夜間景観	<ul style="list-style-type: none"> 過度な照明は避け間接照明を利用するなど、周辺環境に応じた夜間景観の演出に配慮する。 			

□色彩基準

色彩景観計画は、建築物の建築、工作物の建設、又は、これらの外観の変更を行う際の色彩基準を示しました。

下図は、その参考図として示すもので、各色相の点線の枠内が使用できる色彩の範囲です。

なお、下図は印刷によるもので正確な色でないため、実際の色は式票により確認して下さい。



(2) 開発行為等の景観形成基準

行 為	基 準
開発行為	<ul style="list-style-type: none"> ・掘削若しくは盛土の規模はできるだけ少なくするとともに、のり面の整正はできるだけ土羽によるものとする。 ・のり面が生じる場合は、緑化措置（芝、低木又は中高木の植栽）を講じるなど、周辺景観との調和に配慮すること。 ・擁壁等の構造物を設ける場合は、必要最小限とするとともに、素材や色彩の工夫、緑化措置を講じるなど、周辺景観との調和に配慮すること。
土地の開墾、土石の採取、鉱物の採取その他の土地の形質の変更	<ul style="list-style-type: none"> ・公共空間からの眺望や周辺景観に配慮した措置を講じること。 ・跡地の整正を行うとともに、緑化措置を講じるなど、周辺景観との調和に配慮すること。
木竹の植栽又は伐採	<ul style="list-style-type: none"> ・木竹の伐採の規模はできるだけ少なくするとともに、周辺景観への影響に配慮すること。 ・植樹する場合は周辺の樹種と合わせるなど、周辺環境と調和したものとする。 ・伐採を行った場合は植栽を行うなど、その周辺景観が良好に維持できるよう措置を講じること。
屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積	<ul style="list-style-type: none"> ・集積、堆積は直接見えないようにするなど、公共空間からの眺望に配慮した位置や高さとする。 ・物件は整然と集積、堆積するよう努め、必要に応じてその周囲に植栽を行うなど、修景に努めること。
水面の埋め立て、干拓	<ul style="list-style-type: none"> ・護岸等の整備にあたっては、素材や色彩の工夫、緑化措置を講じるなど、周辺景観との調和に配慮すること。

Ⅲ. 景観資源の保全・活用

1. 景観重要建造物の指定の方針（法第8条第2項第3号）

（1）指定方針

道路など公共の場所から誰もが容易に見ることができ、次に示す基準に該当する建造物（建築物及び工作物）を、景観形成上重要な建造物として指定します。ただし、文化財保護法の登録文化財、県の指定文化財などについては、原則として指定対象外とします。

【指定基準】

- ・地域の象徴的な存在であるなど、地域の景観を特徴づけ、良好な景観形成に寄与すること
- ・歴史的、生活文化的、または建築的な価値が高いと認められること
- ・地域に親しまれ、愛されていること
- ・観光への活用が見込めること

（2）保全・活用の考え方

景観重要建造物の指定を受けた建造物の保全とともに、その周囲の景観形成にも積極的に取り組みます。

- ・景観重要建造物の指定を受けた建物等の保全とともに、その周囲の景観の形成にも積極的に取り組みます。
- ・建造物の管理を適正に行い、地域のランドマークとしての価値を高めます。

2. 景観重要樹木の指定の方針（法第8条第2項第3号）

（1）指定方針

道路など公共の場所から誰もが容易に見ることができ、次に示す基準に該当する樹木を景観形成上重要な樹木として指定します。ただし、市指定の保存樹や、保存樹林、文化財保護法の登録文化財、県の指定文化財などについては、原則として指定対象外とします。

【指定基準】

- ・樹形や樹高など美観が優れていること
- ・地域の象徴的な存在であるなど、地域の景観を特徴づけ、良好な景観形成に寄与すること
- ・歴史的、生活文化的な価値が高いと認められること
- ・地域に親しまれ、愛されていること
- ・観光への活用が見込めること

（2）保全・活用の考え方

景観重要樹木の指定を受けた樹木の保全とともに、その周囲の景観形成にも積極的に取り組みます。

- ・景観重要樹木の指定を受けた樹木等の保全とともに、その周囲の景観の形成にも積極的に取り組みます。
- ・樹木の管理を適正に行い、地域のランドマークとしての価値を高めます。

IV. 屋外広告物の景観形成（法第8条第2項第4号イ関連）

1. 屋外広告物の表示および掲出

佐世保市では佐世保市屋外広告物条例により屋外広告物の規制を行っています。屋外広告物の規制は、都市計画区域は屋外広告物の許可地域に指定され、その中で禁止地域が指定されています。許可地域は、地域特性に合わせて第1種から第3種の3段階に区分され、細やかな基準が設定されています。

「景観づくり市民ワークショップ」では、多くの人の目に触れる郊外部や自然地内を通る幹線道路沿道などでの規制強化を求める意見が出されました。

(1) 屋外広告物の表示及び屋外広告物を掲出する物件の設置に関する行為の制限に関する事項について

屋外広告物は、建築物や工作物の形態意匠に関する制限にあわせて、良好な景観を形成するための重要な要素です。

屋外広告物についても景観に配慮した屋外広告物のありかたを検討し、以下の方針を踏まえ、建築物や工作物の形態意匠に関する制限に併せて、その表示及び掲出物件の設置に関する行為の制限について規制誘導の検討を進めていきます。

<屋外広告物の景観形成方針>

- 可能なかぎり掲出数を減らす。
- 建築物のデザインや規模との調和に配慮する。
- 周辺の山並みや海への眺望、沿道景観の保全に配慮する。
- 基調色は、原色をさげ、周辺まちなみとの調和に配慮する。
- 電飾を用いた広告は、最小限とするよう配慮する。
- 山なみゾーン、島・半島ゾーンの自然地においては、広告物の大きさ、素材、色彩は、周囲の自然景観と調和するよう配慮する。
- 破損したもの、放置されたままのものなどは、速やかに撤去するなど適切な維持管理に努める。

V. 公共施設の景観形成（法第8条第2項第4号ロ・ハ関連）

1. 景観重要公共施設の指定の方針

景観重要公共施設とは、景観計画区域内にある良好な景観形成のために重要な特定公共施設をいいます。

■ 特定公共施設

- ①道路法による道路 ②河川法による河川 ③都市公園法による都市公園
- ④海岸法による海岸保全区域等に係る海岸 ⑤港湾法による港湾
- ⑥漁港漁場整備法による漁港 ⑦自然公園法による公園事業に係る施設
- ⑧その他政令で定める公共施設

佐世保市の景観形成において特に重要な役割を果たす公共施設を、施設管理者等の同意に基づき、景観重要公共施設として指定し、整備に関する事項及び占用許可等の基準に関する事項を定めるものとします。

さらに、「佐世保市景観計画公共事業ガイドライン」を活用し、地域の景観特性に配慮しながら周辺景観と調和した整備を進める必要があります。

◆ 指定方針

- ①佐世保市の景観の骨格を形成する拠点や軸などの一部を構成するなど、良好な景観の構成要素となっている公共施設
- ②佐世保市固有の良好な自然環境との調和が求められる公共施設
- ③良好な景観を再生・創出するなど地域の景観形成の先導的な役割を果たす上で重要な公共施設

2. 景観重要公共施設の景観形成の実施方針

景観重要公共施設は、今後、公共施設管理者との協議を進めながら、景観形成の実施方針に沿って良好な景観形成を推進します。

○ 景観形成の実施方針

- ・景観計画区域内にある公共施設は、指定方針にもとづき、公共施設管理者との協議により、地域の景観形成にふさわしい整備の方針や占用許可基準等を定めます。
- ・「佐世保市景観計画公共事業ガイドライン」を活用し、地域の景観特性を読み込みながら周辺景観と調和した整備を進めます。

VI. 農業振興地域の景観形成（法第8条第2項第4号ニ関連）

1. 基本的事項

佐世保市の景観を特徴づけるものの一つに、農家集落が織りなす田園景観をはじめ、山間部の棚田、特産の茶畑など、自然と暮らしが一体となった特徴ある農業景観があげられます。

人々の営みの中で生まれ育まれてきた農業景観には特有の美しさがあり、人々の心の原風景として大切な景観です。

今後、このような美しい地域の農業景観を保全・創出するために、農業景観の特性や基本的な方針を検討し、必要に応じて景観農業振興地域整備計画の策定を検討します。

VII. 自然公園の景観形成（法第8条第2項第4号ホニ関連）

1. 基本的事項

自然公園法の許可が必要な一定の行為については、景観計画において、良好な景観形成に必要な上乘せの許可基準を定めることができます。

西海国立公園の中でも佐世保市は、特別地域および普通地域にあたります。

自然公園法に基づく管理計画では、公園区域全域にわたり、建築物・工作物、木竹の伐採、土石の採取、広告物等について、色彩などの制限が設けられています。

このようなことから、現段階では自然公園法の公園区域内全域に上乘せの許可基準を定める必要はないと考えられますが、自然公園法の許可基準では景観の現状維持、保護が困難になる恐れがあると考えられる場合には、景観計画で上乘せの許可基準を定めるものとします。