

## 袋井市景観計画で定める行為の制限（高さ制限）に関する取扱いについて

袋井市景観計画で定める「4 良好な景観形成のための行為の制限に関する事項」のうち、「(1) 行為の制限ーア 高さー (イ) b 市長が特に認める行為 (C) 袋井市都市計画審議会及び袋井市景観アドバイザー会議の同意を得た上で市長が認める事業」に関する取り扱いについて、次のとおり定めるものとする。

### 袋井市景観計画（抜粋）

#### 4 良好な景観形成のための行為の制限に関する事項

##### (1) 行為の制限

建築物及び工作物の高さや色彩等について、景観法第 16 条第 1 項の届出を要する行為の制限は、次のとおりとする。

##### ア 高さ

美しく伸びやかで広がりのある田園景観との調和を図りつつ、中低層程度で構成されるまち並み景観を維持するために、建築物及び工作物の高さについて、次のように制限を定める。

(ア) 建築物及び工作物（再生可能エネルギー発電設備を含む。）の高さの最高限度は「20m」とする。

(イ) ただし、次に定める事項については、その限りではない。

a 次に定める区域は適用除外とする。

<適用除外区域>

袋井市都市計画マスタープランで定める都市拠点、小笠山総合運動公園区域、商業地域、工業専用地域

##### b 市長が特に認める行為

施設などの機能的性質上や土地利用上やむを得ないと認められ、かつ周辺環境への支障も少なく、地域景観を阻害しないと判断される以下の事業に伴う建築行為及び建設行為は当該規定を適用しない。

(a) 道路や橋梁などの公共施設、学校や病院等の公共公益施設、電気事業などの公益事業と認められる事業

(b) 袋井市都市計画マスタープランで定める次世代産業地に位置付ける事業

**(c) 袋井市都市計画審議会及び袋井市景観アドバイザー会議の同意を得た上で市長が認める事業**

## 1 立地基準（対象事業）

本市の経済活動を支える既存企業の維持と新規土地利用事業の立地誘導を図ることを目的として、次の基準に該当する事業を対象とする。

### （1）「ふじのくに」のフロンティアを拓く取組（内陸フロンティア）

- ① 静岡モデル防潮堤整備と連動した次世代産業拠点創出推進区域  
(豊沢開発・小笠山工業開発)
- ② 東名袋井IC周辺産業集積拠点創出推進区域  
(東名高速道路袋井インターチェンジ東側)

### （2）「袋井市内に本社、又は拠点機能をおく事業者<sup>※1</sup>」が、機械化や自動化等により設備の高度化、合理化を図るために行う建築物等の建築で、市長が地域経済の活性化、労働雇用機会の拡大に資すると認める事業

※1 拠点機能をおく事業者

長期にわたって、市の経済活動を支えると判断される事業者

(袋井市工場立地奨励補助金や袋井市物流業立地事業費補助金において市長が認める事業)

## 2 一般基準（景観配慮の視点）

### （1）審査の基準

1で認められた対象事業者は、袋井市景観形成ガイドプランで定める「ゾーン別の景観形成方針」や「建築物及び工作物の景観形成指針」に基づき、周辺景観への対応方針を示す(2)の申請書類を提出し、また袋井市景観アドバイザー会議は、その内容を審議し、同意・不同意の判断を行う。

### （2）申請書類

袋井市景観計画区域内届出書で定める申請書類に加え、次の追加書類を提出すること。

【通常の届出書類】※「袋井市景観計画区域内届出書」を基に作成すること

- 景観届出書位置図、配置図、立面図、外部仕上げ表

【追加書類】

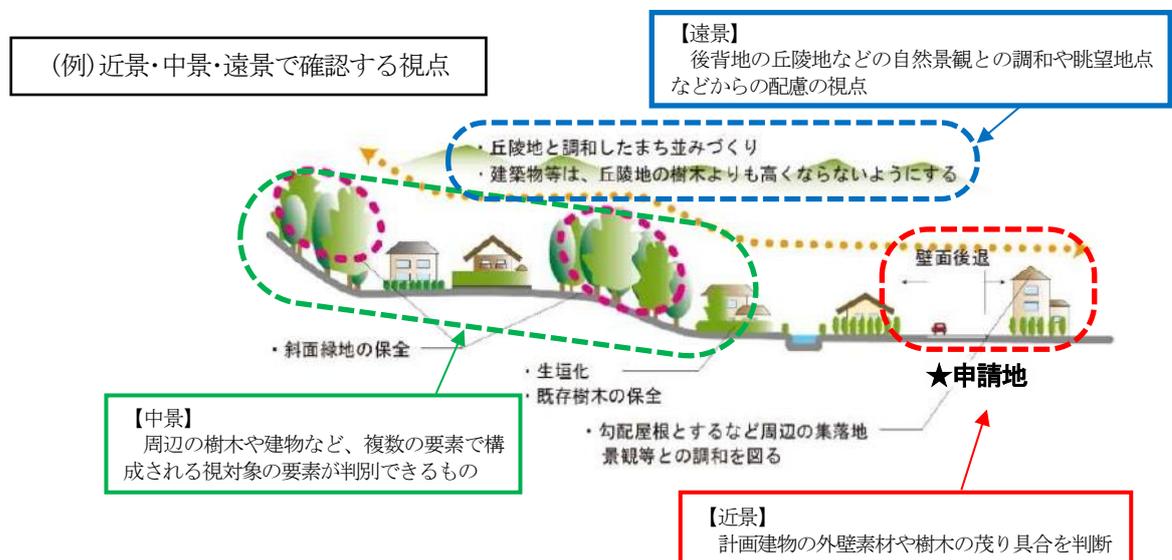
- 「鳥観図」及び「遠景・中景・近景」からわかるイメージ図

※イメージ図等は、建物等の立地状況に応じて、申請地の四方からの状況がわかるものを作成すること

※近景 500m程度、中景 500m～3000m程度、遠景 3000m程度で作成

- 色彩が確認できる材料カタログ

- その他、袋井市景観アドバイザー会議で求められる資料



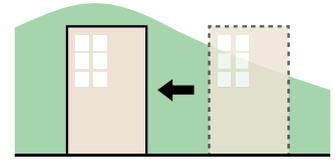
【参考：景観配慮の視点】

1 配置

①周辺景観からの景観配慮（景観計画：行為の制限）

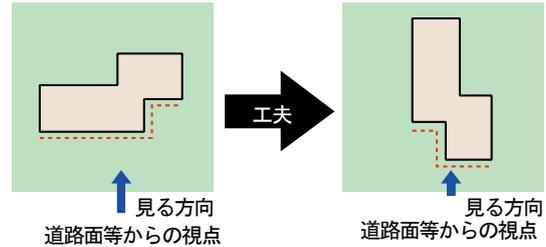
【工夫の例】

- ・周辺からの見え方を確認し、良好な眺望景観を構成する背景の要素を遮らない位置に配置するよう努める。

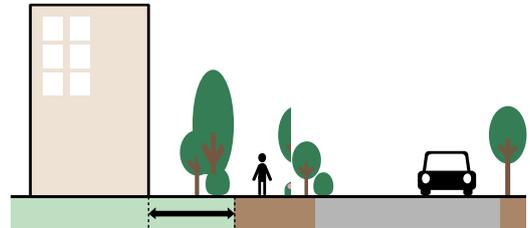


背景の要素を遮らないよう配置

- ・周辺からの景観を阻害しないよう配慮するため、道路面等に対する外壁が大きく見えないよう建築物の向きや配置を工夫する。



- ・建築物による周囲への圧迫感の低減を図るため、壁面位置を道路から後退させ、道路境界への緑地帯の設置や、高木の植樹などにより、周辺環境との調和を図り、ゆとり空間の創出に努める。



道路からの後退と緑地帯設置

2 高さ

①周辺景観と調和する配慮（景観ガイドライン：ゾーン指針）

【工夫の例】

- ・周辺景観との調和や山の稜線、スカイライン等をできるだけ阻害しない高さに配慮する。

（参考）景観形成のイメージ図



丘陵地景観ゾーンにおける景観形成のイメージ



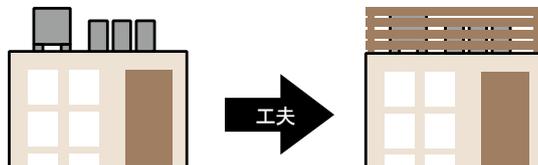
市街地景観ゾーンにおける景観形成のイメージ

### 3 付帯設備

#### ①屋根や屋上部分へ付帯設備を設置する場合の配慮

##### 【工夫の例】

- ・建築物の屋上に設置する場合は、ルーバー等の目隠し修景等により 道路からの見え方や建築物との一体性に配慮する。



屋上の設置物が目立たないように目隠しを行う

#### ②屋根や屋上部分へ太陽光発電設備を設置する場合の配慮

##### 【工夫の例】

- ・建築物の屋上に太陽光発電設備を設置する場合は、建築物の最上部以下となるよう配慮する。



勾配屋根に設置する場合

陸屋根に設置する場合