

## 高さ制限の適用除外についての考え方

### 1 趣旨

袋井市景観計画の高さの制限において最高限度 20mと定めているが、この度の改定に伴い、公共公益事業等に加え、例外的に適用除外として認める要件を追加した。

これらは、大規模な建築物及び工作物等を想定されるが、高さの最高限度が 20mを超える場合の考え方としては、高さ制限の緩和を図る分、当該建築物の配置や見え方を工夫することで景観への配慮に努めるものとする。

市長が特に認める行為（抜粋）

(b) 袋井市都市計画マスタープランで定める都市整備計画のその他の土地利用に位置付ける事業※

(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

※都市計画マスタープラン改定後（H30以降）は、構成に合わせて整理することとする。

### 2 運用

景観形成ガイドプランの各ゾーンの景観形成の考え方を示し、適用除外案件として具体的な計画が上がった際には、各指針に配慮し、現況と事業後のイメージ図等を添付することで景観への配慮事項等を明確化する。

また、適用除外として認める事例の判断基準は、ガイドプランの各ゾーンの指針や以下のような工夫が施されているかを事前に確認するとともに、都市計画マスタープランや景観形成ガイドプラン等により、総合的に判断する。

### 3 土地利用の視点

市の土地利用の視点としては、用途地域や地区計画など各種制限のほか、「袋井市都市計画マスタープラン」による土地利用方針等との整合について確認するとともに、都市景観や環境への配慮などを確認することで適用除外として位置付ける。

### 4 景観配慮の視点

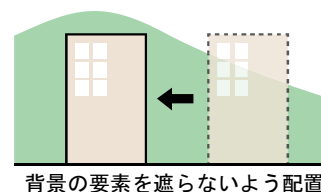
景観形成ガイドプランに位置付ける「ゾーン別の景観形成方針」を基本とし、景観形成のイメージや以下の例による景観阻害への対応を促し、事業計画段階で確認することで、景観への影響に配慮する。

#### (1) 配置

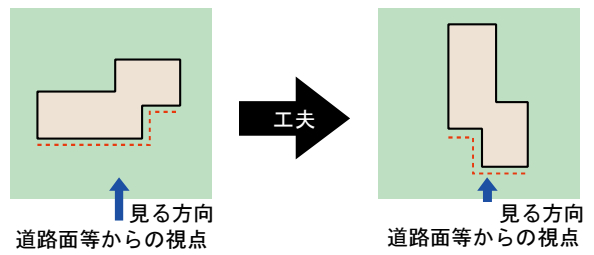
##### ① 周辺景観からの景観配慮（景観計画：行為の制限）

###### 【工夫の例】

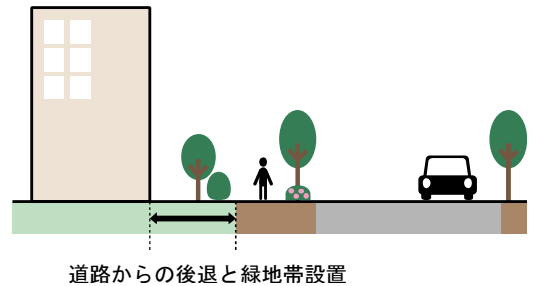
- ・ 周辺からの見え方を確認し、良好な眺望景観を構成する背景の要素を遮らない位置に配置するよう努める。



- ・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。



- ・壁面位置を道路から後退させ、道路境界に緑地帯を設けることで、周囲への圧迫感の低減とともに、ゆとり空間の創出に努める。



## (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。



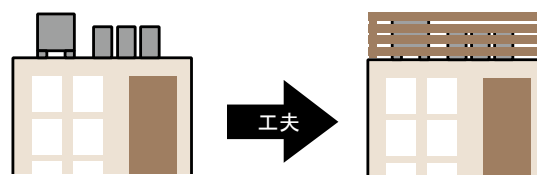
丘陵地景観ゾーンにおける景観形成のイメージ

## (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。

