

恵那市景観計画運用指針

令和5年 月

恵那市都市住宅課

目次

1. 建築物の建築等	1
(1) 高さ	
1) 建築物の高さ	
2) 屋上建築物	
3) 屋上工作物	
(2) 色彩	
1) 適用範囲	
2) 算定の方法等	
①面積の算定	
②色彩の算出	
2. 工作物の建設等	3
(1) 高さ	
1) 工作物の高さ	
(2) 色彩	
3. 開発行為	3
(1) 定義	
4. 事業区域	4
5. 太陽光発電設備	5
(1) 定義	
(2) 配置	
(3) 高さ	
(4) 事業区域	
(5) 緑化・目隠し	
(6) 施設の撤去・処分	
6. 適用除外	9
(1) 景観形成基準の適用除外	
1) 建築物の建築等・工作物の建設等	
①高さ	
②色彩	
7. 既存不適格	9

8. 行為の場所が他の自治体にまたがる時	-----	9
9. 改正の手続き	-----	10
10. 附則	-----	10

1. 建築物の建築等

(1) 高さ

1) 建築物の高さ

- ・ 建築物の高さは、地盤面※1からの高さとする。

※1 地盤面とは、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をいい、その接する位置の高低差が3mを超える場合においては、その高低差3m以内ごとの平均の高さにおける水平面をいう。

2) 屋上建築物

- ・ 建築物の屋上部分の階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類するものは、当該部分の屋上部分の水平投影面積の合計が、当該建築物の建築面積※2の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは原則3m（建物の機能上必要なものについては5m）までは当該建築物の高さに算入しないものとする。

※2 建築基準法施行令第2条第1項第二号による建築面積をいう。

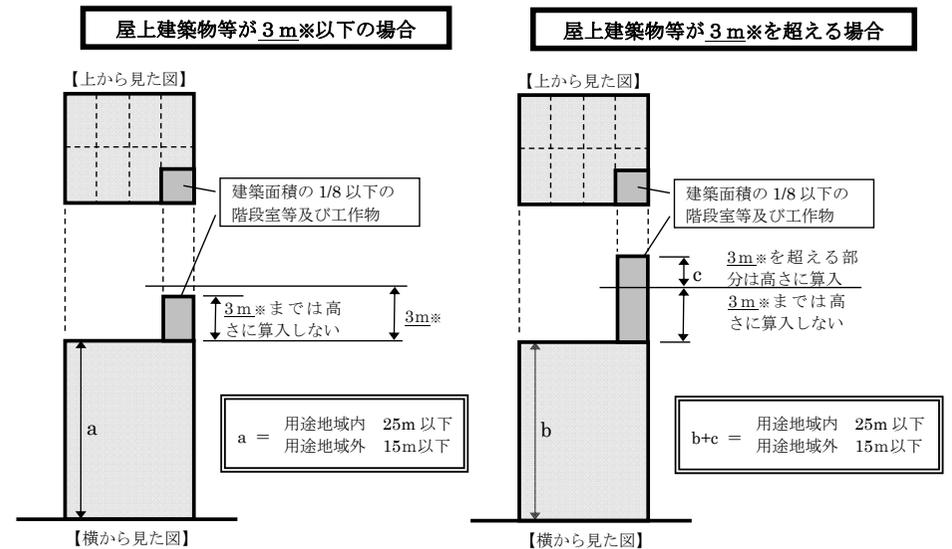
- ・ 棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物は、当該建築物の高さに算入しないものとする。

3) 屋上工作物

- ・ 建築物の屋上部分に工作物を設置する場合、建築物と工作物の高さは合算し、工作物部分についても建築物の建築等の届出を要する行為の基準及び景観形成基準を適用する。

ただし、建築物の屋上部分に設置される工作物は、当該工作物の築造面積※3の合計が、当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは原則3m（建物の機能上必要なものについては5m）までは当該工作物の高さに算入しないものとする。

※3 築造面積とは、工作物の水平投影面積をいう。



※建物の機能上必要なものについては5m

(2) 色彩

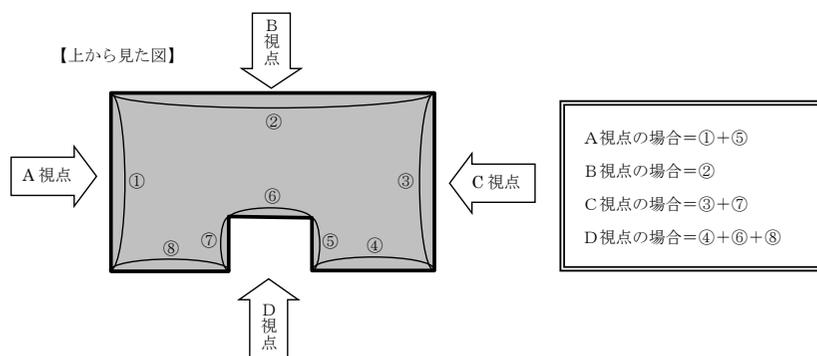
1) 適用範囲

- ・色彩基準の適用範囲は、建築物の各見付方向（上部及び側面4方向を基本とし、形状が複雑なものは協議を要する。）とする。ただし、建具類は色彩基準の対象外とする。
- ・付属物（外付け階段など）は建築物と一体のものとし、色彩基準を適用する。

2) 算定の方法等

①面積の算定

- ・見付面積とは、建築物の上部の水平投影面積及び一面の垂直投影面積（ただし、垂直投影面積は屋根部分を除き破風や鼻隠しは含める）をさす。また、建築物の柱芯間ではなく、外壁面で計算する。
- ・入り組んだ形状を有する建築物については、向かい合う各面が見付け上見えなくても算定面積の対象とする。



- ・アクセントカラーの割合は、見付方向ごとに算定する。

②色彩の算出

- ・木目調のトタンや、色のムラがあるタイルやサイディングなどについては、平均的な色で判断する。
- ・タイル調のサイディングや、タイル貼りで複数の色がまだらに使ってあるものは、平均的なマンセル値で判断する。

2. 工作物の建設等

(1) 高さ

1) 工作物の高さ

- ・工作物の高さは、地盤面から最高部までの高さとする。

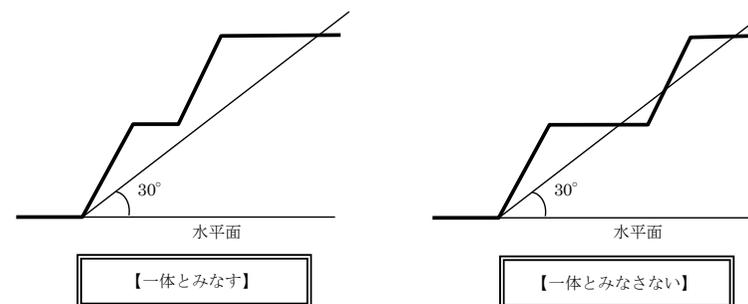
(2) 色彩

- ・1. 建築物の建築等（2）色彩を準用する。（建築物を工作物と読み替える）

3. 開発行為

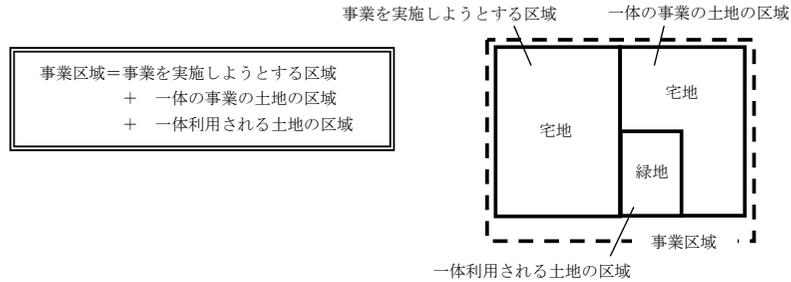
(1) 定義

- ・開発行為とは、都市計画法第4条第12項に規定する開発行為その他政令で定める行為とする。
- ・のり面とは、地表面が水平面に対し30度を超える角度をなす斜面地をいい、小段等によって上下に分離された場合においては、下層の法面の下端を含み、かつ、水平面に対して30度の角度をなす面の上方に上層の法面の下端があるときは、その上下ののり面は一体のものとし、みなす。



4. 事業区域

- ・開発行為、土石の採取等における土地の形質の変更、屋外における土石・廃棄物・再生資源その他の物件の堆積において、事業区域は、恵那市土地開発に関する条例施行規則第2条第1号並びに恵那市土地開発に関する条例実施要綱第3条及び第4条の規定を準用する。



5. 太陽光発電設備

(1) 定義

・太陽光発電設備（自立する構造であつて、土地に設置されるものに限る。）とは、電気事業者による再生可能エネルギー電気の調達に関する特別措置法（平成23年法律第108号。以下「法」という。）第2条第3項に規定する再生可能エネルギー発電設備のうち、太陽光を再生可能エネルギー源とするものを指す。

・太陽光パネルとは、複数の太陽電池セルを所定の出力が得られるよう電氣的に接続したものを、長期間の使用に耐えられるようガラスや樹脂を用いて封止し、機械的強度を確保するとともに固定設置するために枠等を取り付けたものを指す。

・架台とは、太陽光パネルを地面に固定するために用いる構造体のことを指す。

・道路等とは、恵那市屋外広告物条例第4条第7号、第4条第8号に準じるもの、明知鉄道及び恵那市各13地域の地域別景観計画にて定められたもの、その他市長が認めるものを指す。

・主要な眺望点とは、笠置山山頂展望台、岩村城跡、伝統的建造物群保存地区（岩村町本通り）、中山道、坂折棚田、農村景観日本一展望台、恵那峡展望台、道の駅の他に恵那市内各13地域の地域別景観計画にて定められた点を指す。

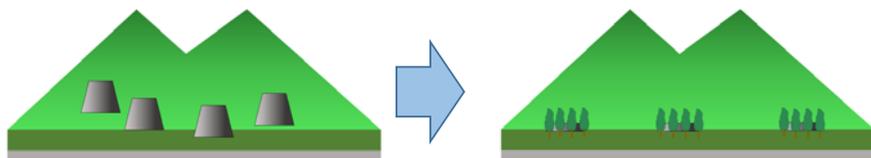
・文化財とは、恵那市屋外広告物条例第4条第2号及び第4条6号に準じたもの、その他、市長が認めるものを指す。

・「近接」にあたるかどうかの判断はパース図、現況図等を参考に個別具体的に判断する。

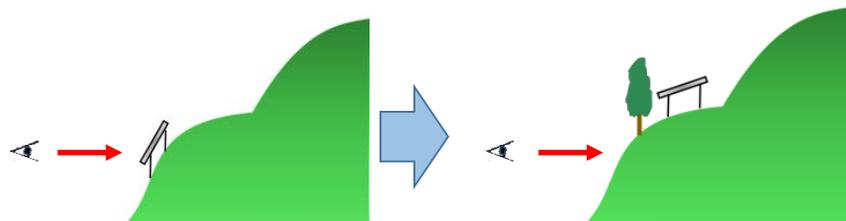
(2) 配置

- ・地形等に応じて、太陽パネルの向きや傾斜を揃えること。
- ・文化財、別荘地、野外レクリエーション地等への近接を避けること。
- ・文化財、別荘地、野外レクリエーション地等に近接する場合は、太陽電池モジュールの配置の工夫や、植栽による修景など、人工物(土台や支柱を含む)の存在感を軽減させる工夫をすること。また、樹木等による緩衝帯を設けること。
- ・山頂や尾根線、丘陵地稜線、高台、急傾斜地(傾斜角30度以上で斜面の高さが5m以上)での設置は避けること。やむを得ず設置する場合は、太陽光発電設備が突出しないようにすること(土地の形状に違和感を与えないこと)。また、周辺自治体への景観支障とならないようにすること。

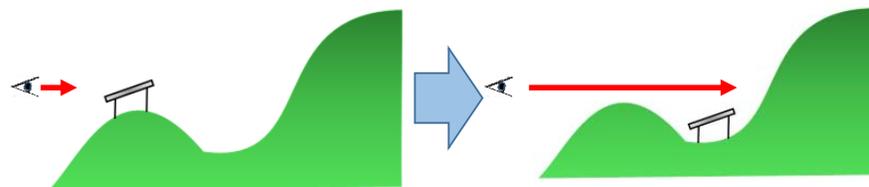
配慮した例①



配慮した例②



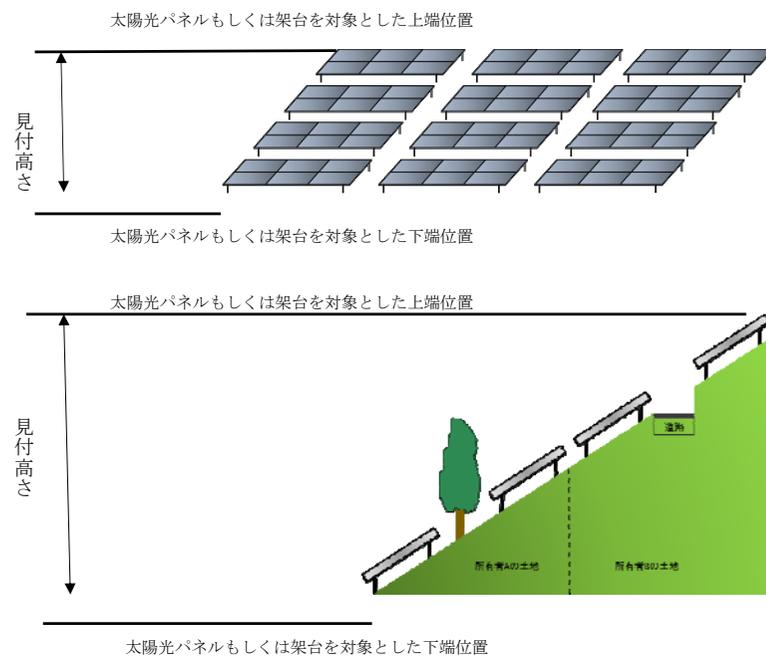
配慮した例③



(3) 高さ

- ・太陽光発電設備が斜面上に設置される場合、太陽パネルもしくは架台を対象とした上端と下端との見付け高さを太陽光発電設備の高さとする。(事業が所有者の異なる土地にまたがる場合や太陽光発電設備が樹木などによって同じ土地に分かれて設置される場合、道路などによって分断された土地に設置される場合なども一体の事業とみなし高さを算出する。)

- ・設置する柵や植栽から突出しないようにすること。道路からの視点の移動を考慮し、高さを抑え、周辺からできるだけ見えないような位置とするとともに、そのための処置を施すこと。



(4) 事業面積

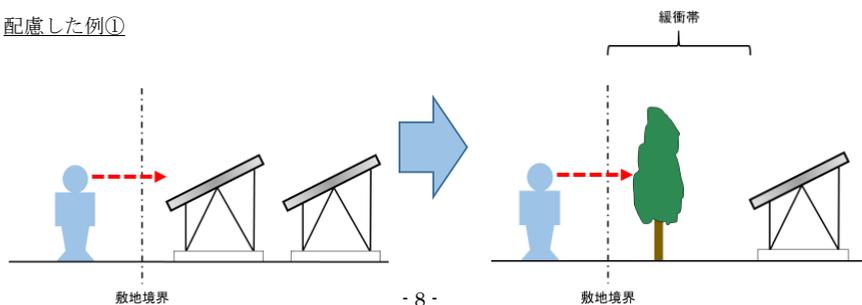
- ・隣接する土地の所有者が異なる場合、設備の間に樹木や道路がある場合なども、一体の土地と判断し、事業面積を取る。
- ・隣接する土地に既設の太陽光発電設備がある場合も一体の土地と判断し、事業面積を取る。



(5) 緑化・目隠し

- ・植栽などの緩衝帯を設け、直接見えないよう目隠しを行うなど、できるだけ目立たないようにすること。
- ・緩衝帯としての植栽や塀等の高さは、周辺道路からの視点の移動、周辺民家等からの視点を考慮し、太陽光発電設備が突出して見えないような高さとする。
- ・植栽は地域に見合った樹種を選定すること。
- ・土地の境界からできるだけ後退して配置するなどの工夫も合わせて行うことで、周辺景観や民家等への圧迫感の軽減、太陽光の反射の軽減などに配慮すること。

配慮した例①



(6) 施設の撤去及び処分

- ・事業終了後は、関係法令を遵守し適切に撤去及び処分を行うこと。

6. 適用除外

(1) 景観形成基準の適用除外

1) 建築物の建築等・工作物の建設等

①高さ

・景観形成基準の高さの適用除外として市長が認めるものは以下の通りとする。ただし、あらかじめ恵那市景観審議会の意見を聴かなければならない。

■市民生活に不可欠な公共性の高い施設であって、高さ基準の適用除外に相当する理由があるもの。

市民生活に不可欠な公共性の高い施設とは以下のものとする。

- ・学校教育法第1条、第124条及び第134条で定められた学校
- ・医療法第1条の5第1項、同条第2項で定められた病院又は診療所
- ・老人福祉法第5条の3で定められた老人福祉施設
- ・児童福祉法第7条で定められた児童福祉施設
- ・身体障害者福祉法第5条第1項で定められた身体障害者社会参加支援施設
- ・介護保険法第8条第2項で定められた介護保険施設
- ・国・県・市等が整備する公共施設
- ・その他市長が認める施設

■その他、周辺の状況等から景観上支障がないもの。

・電気通信事業法第2条第5項に規定する電気通信事業者の電気通信用のもの

②色彩

- ・航空法その他の法令に基づき設置するもの。
- ・神社仏閣等、伝統的な様式によるもの。

7. 既存不適格

・本景観計画の施行時に既にある建築物・工作物の増築、改築若しくは移転、外観の過半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の際及び、既に行われている行為の変更の際には景観形成基準に極力適合させるよう努めることとする。

8. 行為の場所在他の自治体にまたがるとき

・開発行為、土石の採取等における土地の形質の変更、屋外における土砂・廃棄物・再生資源その他の物件の堆積の事業区域が、恵那市以外の自治体とまたがるときは、恵那市内の事業区域がそれぞれの行為の届出規模基準以上の場合に届出の対象とする。

8. 改正の手続き

この運用指針を改正する際は、恵那市景観審議会に諮ることとする。

9. 附則

この運用指針は、平成24年10月1日から施行する。

平成24年 9月10日 制定
令和5年 月 日 改正