

下諏訪町景観計画 概要版

町民の愛着と誇りをもとに、自らが創造する
水と緑と大社の美しいまち 下諏訪



平成 24年 8月
令和 6年 3月(変更)

1 景観計画の主旨

1.1 景観計画策定の背景 ～美しい自然と歴史的文化的資源を有する下諏訪町の景観～

下諏訪町は、豊かな自然や多くの歴史・文化遺産とともに、日々の暮らしの積み重ねにより「美しさ」「うるおい」「やすらぎ」「ゆとり」といった心象を投影する町固有の景観をつくりだしてきました。

自然と歴史に裏打ちされた下諏訪町らしい情緒のある景観は、町に暮らす人々に快適さやゆとりといった質的な豊かさをもたらし、それが町に対する愛着や誇りを生み、町に賑わいと活気を呼び起こす原動力となり、町を訪れる人の心を惹きつけるという好循環を生み出します。

しかし、近年、様々な要因によって、永らく受け継がれてきた町並みが失われていく事例が増えつつあります。

そのようななか、平成16年6月に我が国で初めての景観に関する総合的な法律である景観法が制定されました。そこで、町は景観法に基づき良好な景観づくりを推進するために「下諏訪町景観計画」を定めます。

1.2 景観計画の概要

「下諏訪町景観計画」は、水と緑、歴史と文化あふれる下諏訪町らしい景観を守り育み、次の世代に豊かな環境を引き継ぎ、活力のある町をめざすための計画として、景観法第8条の「良好な景観の形成に関する計画」として定めます。

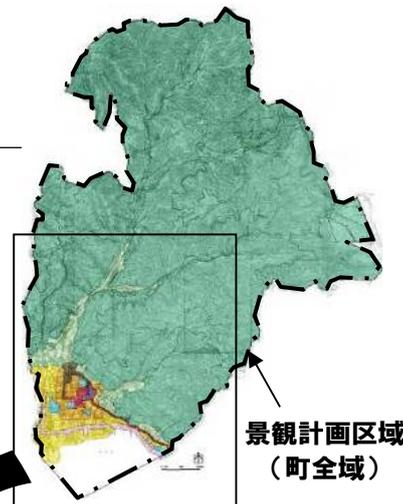
景観計画では、本町の都市と景観の構造に即して景観の特性と課題を明らかにし、良好な景観形成のための基本目標及び方針を定めるとともに、これらを達成するために必要な行為の制限に関する基準や、景観上重要となる建築物等の指定制度に関する事項等を定めます。

また、住民、事業者及び行政の協働による景観形成について必要な事項を定めます。

2 景観計画の区域と地区区分

下諏訪町における良好な景観形成を推進するために、町の全域を景観計画区域に定めます。

その中で、本町の骨格的な景観構造、「下諏訪町都市計画マスタープラン」におけるまちの将来構造及び都市計画を考慮して、全町域を次のように区分します。



里地住宅地区
里山林や農地に接する山裾の住宅地や集落地です。

山地・里山地区
町の北に広がる、山地とこれらと連なる、里山周辺の地区です。

下諏訪宿景観形成重点地区
諏訪大社下社秋宮及び下諏訪宿からなる本町を代表する歴史的景観が残る地区です。

街なか住宅地区
三角八丁地区及び周辺を含む本町において旧来から形成されてきた市街地住宅地です。

新規住宅地区
新たに住宅地として整備された湖岸の地区及び宅地化が進む社東町・東山田地区及びそれらの周辺を含む地区です。

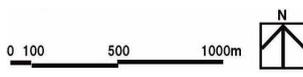
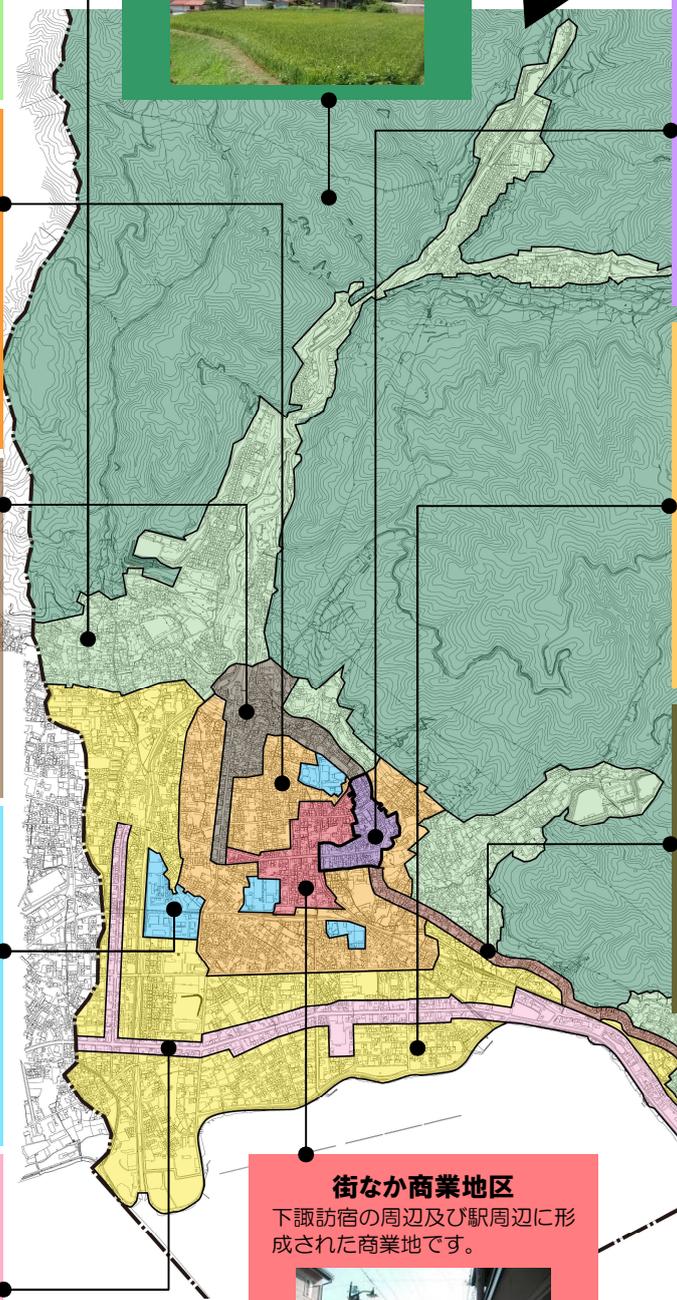
春宮沿道地区
春宮の社叢周辺とこれと連続する中山道地区及び大門通り地区です。

甲州道中地区
旧甲州道中の道筋に連なる低層住宅地です。

主要工業地区
町内に分散して立地する比較的大規模の大きい工場敷地を有する地区です。

街なか商業地区
下諏訪宿の周辺及び駅周辺に形成された商業地です。

沿道商業地区
県道岡谷下諏訪線、町道西大路線沿道の商業地です。



3 景観計画区域における良好な景観の形成に関する方針

3.1 良好な景観形成の基本目標

水と緑に囲まれた情緒のある景観を引継ぎ、歴史・文化を活かした良好な景観を形成するにあたり、本町の景観形成の基本目標を次のとおり定め、民公協働により取り組むものとします。



3.2 景観形成方針

本町の景観特性を活かして、景観形成の基本目標を達成するために、町全域の景観形成方針を次のように定めます。

1 水と緑の風景を保全し、後世に豊かな自然景観を継承します。

諏訪湖から三峰山、鷲ヶ峰、八島ヶ原高層湿原までの市街地を囲む湖と山の自然環境は、住民の誇りであり、下諏訪町を訪れる人々のレクリエーションの場としても親しまれています。この恵まれた自然景観を保全するとともに、水景・緑景の連なりを基調とした景観形成を進め、後世に豊かな自然景観を継承していきます。



2 湖・山・空への眺望を保全し、魅力ある景観形成を進めます。

下諏訪町は、諏訪湖と富士山の眺望、坂道の見通しの先にある湖と背後の山と空など、自然環境に包み込まれた変化に富んだ豊かな眺望を有しています。この湖・山・空への眺望や見通しを町内全域で保全し、四季の移ろいを感じることでできる魅力ある景観形成を進めます。



3 歴史文化を継承し、新たな創造と調和を基本とする景観形成を進めます。

下諏訪町は、諏訪大社とともに発展した温泉宿場町として、数多くの歴史的景観資源を有し、豊かな自然環境と融和したまちの景観イメージをつくりあげてきました。これらの歴史的景観の保全・再生を進めるとともに、創造的視点を加えて、優れた景観の創出を図り、これらが調和する景観形成を進めます。



4 樹林と身近な緑が重層する緑の景観を保全し、創出します。

並木をはじめ寺社林、庭園林などの樹木は、背景の山の豊かな自然環境と相まって質の高い環境を形成しています。また、山裾の住宅地は、石積みと手入れの行き届いた生垣が連続する風情ある住宅地として、四季を通して穏やかな佇まいを形成しています。これらの樹木や緑豊かな住環境を継承し、背景の山の緑と調和した良好な住環境の保全を進めるとともに、新たな緑の創出に努めます。



5 いきいきとした生活風景がにじむ通りや路地の町並み景観の形成を進めます。

下諏訪町には、日々の暮らしや生業が昔から続く祭りとともに積み重ねてきた生活風景の場として、旧街道、参道、坂道、路地などの通りの風景が数多くあります。これらの良好な生活空間を保全するとともに、いきいきとした魅力のある通りの風景の育成を目指して、通りや町並みに配慮した景観形成を進めます。



6 住民、事業者、行政が協働で良好な景観の形成に取り組みます。

下諏訪町の景観形成に係る施策や活動への参画の機会を拡大して、住民、事業者、行政の各主体の相互理解と協力を深め、公共の財産としての景観に対する意識の醸成を進めます。住民、事業者、行政の各主体が、それぞれの役割を踏まえ、民公協働で良好な景観の形成に取り組みます。

3.3 眺望景観保全地区の景観形成方針

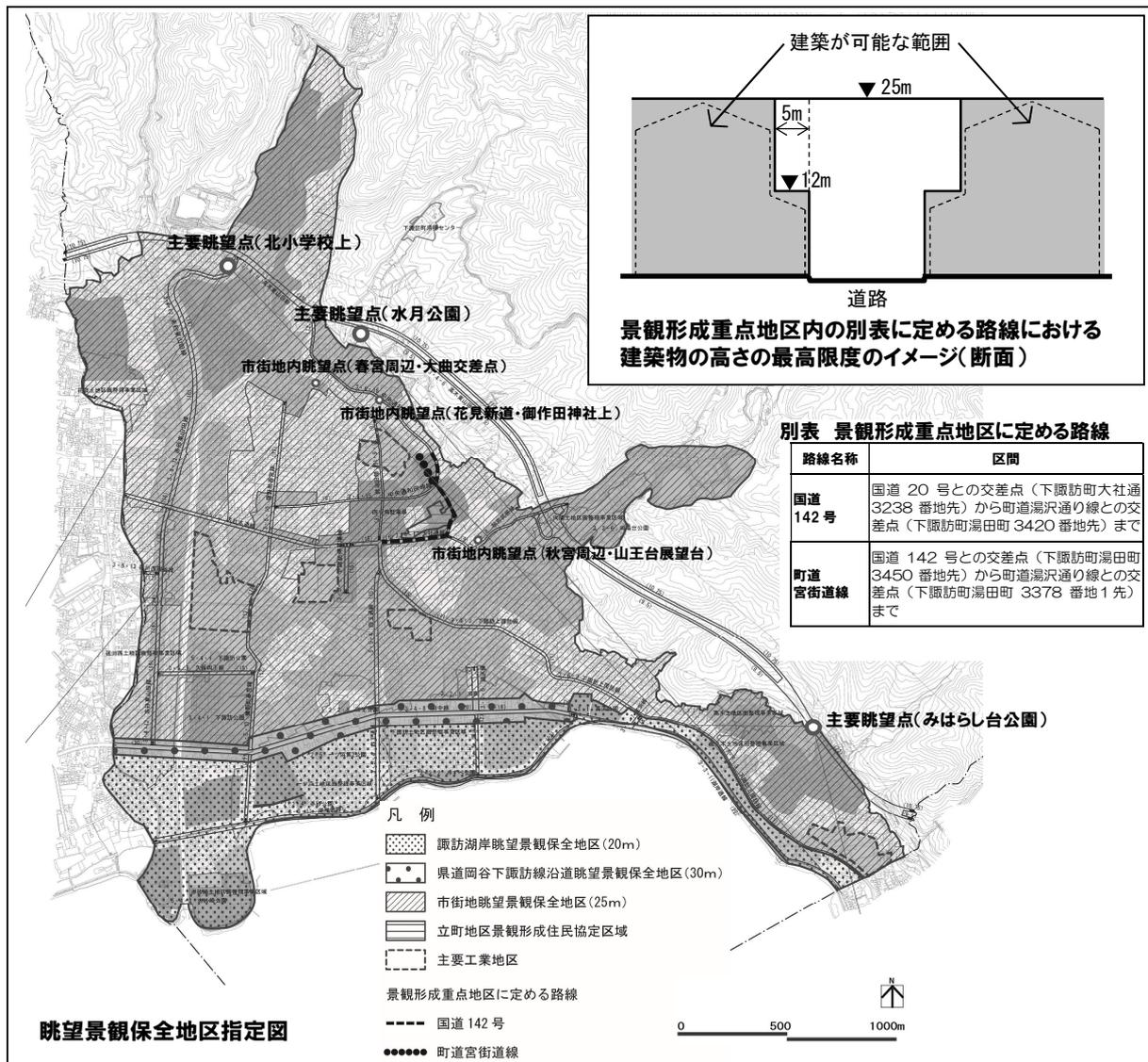
市街地及び周辺地区を対象として諏訪湖への眺望景観の保全を図るために、現在の建築物の高さと基準を考慮して眺望景観保全地区を次のとおり定めます。

	地区における眺望景観保全の方針	建築物の高さの最高限度に関する基準
諏訪湖岸眺望景観保全地区	現在の中高層建築物の高さを保全し、湖岸地区における良好な町並みと地区の背後の市街地からの眺望の確保を図る。	20m
県道岡谷下諏訪線沿道眺望景観保全地区	沿道商業地における適正な土地の高度利用と背後の市街地における主要眺望点からの諏訪湖への眺望を保全する。	30m
市街地眺望景観保全地区	市街地における適正な土地の利用と諏訪大社春宮及び秋宮周辺からの諏訪湖への眺望を保全する。	25m ただし、景観形成重点地区は、別表に定める路線の道路境界から5m以内の範囲の建築物の高さは12m以下。 立町地区景観形成住民協定に定めのある区域においては、3階以下、12m以下。

※1 ただし、次の建築物及び工作物は適用を除外する。

- ①電気・通信事業、病院、学校等の公益上必要と認められるもの
- ②景観計画に定める地区区分のうち主要工業地区における工業系用途の建築物

※2 都市計画に定めのある用途地区区分のうち、第1種低層住居専用地域における建築物の高さの最高限度は10m以下。



4 届出対象行為

景観法第16条第1項第1号から第3号及び同項第4号の規定により条例で定める「届出対象行為」は、次のとおりです。

行為の種類		一般地区	景観形成重点地区	特定大規模行為	
建築物の建築等 (法第16条第1項第1号)	建築物の新築、増築、改築、移転	<ul style="list-style-type: none"> 当該行為に係る部分の高さが13mを超えるもの 当該行為に係る部分の建築面積が1,000㎡を超えるもの 	<ul style="list-style-type: none"> 建築確認申請を要するもの 		
	建築物の外観を変更することとなる修繕、模様替え、色彩変更	<ul style="list-style-type: none"> 変更に係る部分の面積が400㎡を超えるもの 	<ul style="list-style-type: none"> 変更に係る部分の面積が25㎡を超えるもの 		
工作物の建設等 (法第16条第1項第2号)	工作物の新設、増築、改築、移転及び外観を変更することとなる修繕、模様替え、色彩変更	プラント類 ^{※1} 自動車車庫 貯蔵施設類 ^{※2} 処理施設類 ^{※3}	<ul style="list-style-type: none"> 当該行為に係る部分の高さが13mを超えるもの 当該行為に係る部分の築造面積が1,000㎡を超えるもの 	<ul style="list-style-type: none"> 当該行為に係る部分の高さが13mを超えるもの 当該行為に係る部分の築造面積が20㎡を超えるもの 	建築物・工作物の新築・増築で、高さが20mを超えるものは、届出と同時に、建築物等の概要の公開が必要。 場合により、近隣住民関係者への説明会を開催。
		太陽光発電施設 (一団の土地又は水面に設置され、建築物の屋根、屋上等に設置されるものを除く)	<ul style="list-style-type: none"> 築造面積が1,000㎡を超えるもの 	<ul style="list-style-type: none"> 築造面積が20㎡を超えるもの 	
		電気供給施設等 ^{※4}	<ul style="list-style-type: none"> 当該行為に係る部分の高さが20mを超えるもの 	<ul style="list-style-type: none"> 当該行為に係る部分の高さが8mを超えるもの 	
		上記以外の工作物(煙突、柱類、広告塔、高架水槽ほか)	<ul style="list-style-type: none"> 当該行為に係る部分の高さが13mを超えるもの 	<ul style="list-style-type: none"> 当該行為に係る部分の高さが5mを超えるもの 	
建築物・工作物の外観における公衆の関心を惹くための形態または色彩、その他の意匠 (法第16条第1項第1号及び第2号)		<ul style="list-style-type: none"> 表示面積が25㎡を超えるもの 	<ul style="list-style-type: none"> 表示面積が3㎡を超えるもの 		
開発行為 (法第16条第1項第3号)	都市計画法第4条第12項に規定する開発行為及びその他政令で定める行為(土地の形質変更)	<ul style="list-style-type: none"> 面積が1,000㎡を超えるもの 生じる法面・擁壁の高さが3m、かつ長さが30mを超えるもの 	<ul style="list-style-type: none"> 面積が300㎡を超えるもの 生じる法面・擁壁の高さが1.5mを超えるもの 		
条例で定める行為 (法第16条第1項第4号)	土地の開墾、土石の採取、鉱物の採掘	<ul style="list-style-type: none"> 面積が3,000㎡を超えるもの 生じる法面・擁壁の高さが3m、かつ長さが30mを超えるもの 	<ul style="list-style-type: none"> 面積が300㎡を超えるもの 生じる法面・擁壁の高さが1.5m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	<ul style="list-style-type: none"> 堆積の高さ3mまたは面積が1,000㎡を超えるもの 	<ul style="list-style-type: none"> 堆積の高さ1.5mまたは面積が100㎡を超えるもの 		

- ・法第16条第5項に基づき、国・地方公共団体が行う行為は除外
- ・法第16条第7項第7号に基づき、国立公園(本町では八ヶ岳中信高原国立公園が該当)で許可を受けて行う行為は除外

※1 プラント類：コンクリートプラント、クラッシャープラント、その他これらに類するもの

※2 貯蔵施設類：飼料、肥料、石油、ガス等を貯蔵する施設

※3 処理施設類：汚物処理場、ごみ焼却場、その他処理施設

※4 電気供給施設等：電気事業法(昭和39年法律第170号)第2条第16号に規定する「電気事業」のための施設又は電気通信事業法(昭和59年法律第86号)第2条第1号に規定する「電気通信」のための施設

5 景観形成基準

「景観形成基準」は、良好な景観形成のために、一般地区と景観形成重点地区の特性、方針に基づいた地区独自の基準です。

届出対象行為が、対象地区の景観形成基準に適合していない場合、景観法の規定により勧告を受けることがあります。さらに、特定届出対象行為（届出対象行為のうち、建築物の建築、工作物の建設等）について景観形成基準の色彩、形態、意匠（項目③④⑤）に適合しないものに関しては、変更命令を受けることがあります。

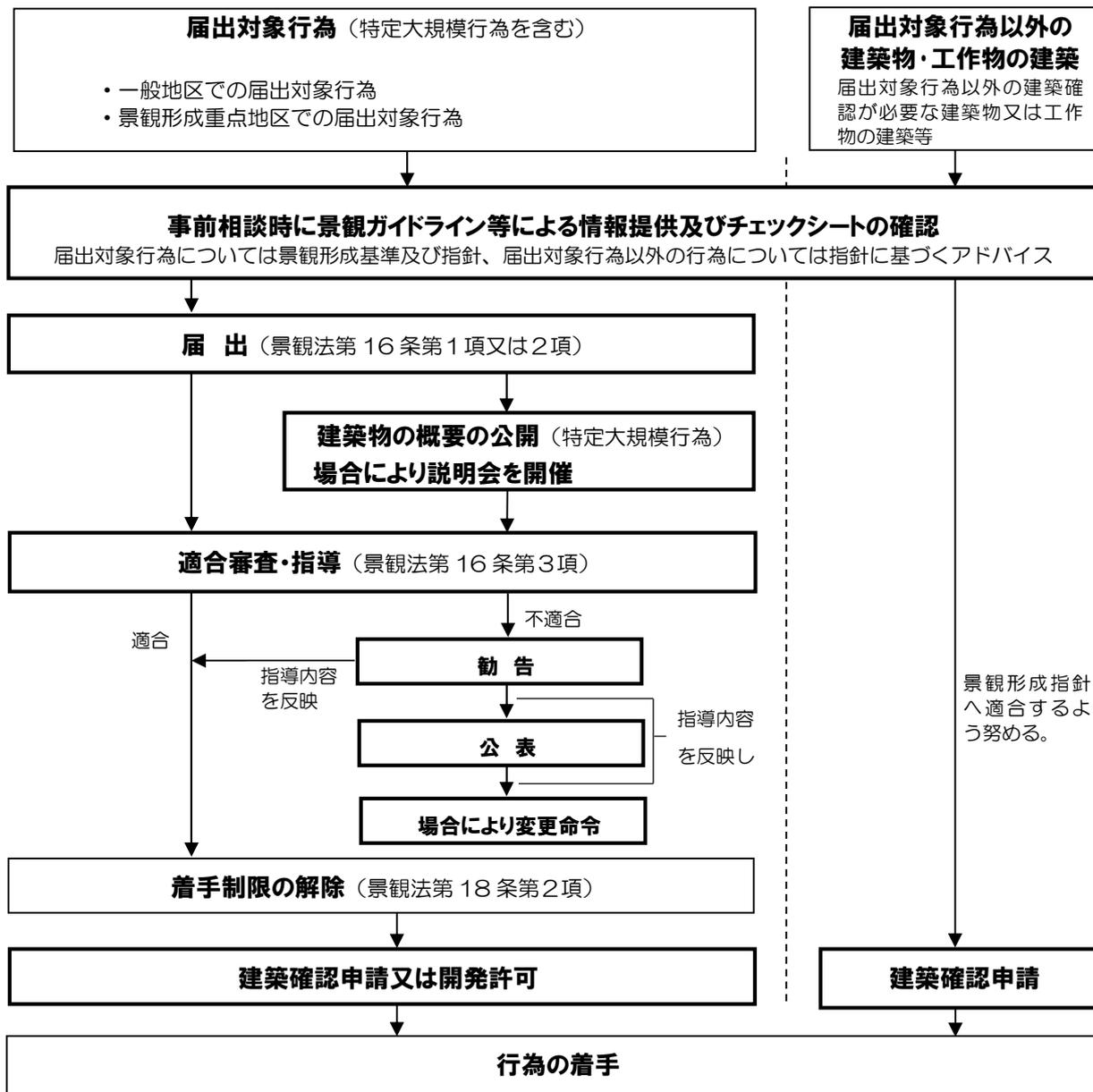
項目	一般地区	下諏訪宿景観形成重点地区
① 建築物・工作物の配置	<ul style="list-style-type: none"> 町並みとの調和に配慮し、建築物の壁面を前面道路境界線及び隣地境界線からできるだけ後退して、植栽用地の確保に努める。 高さ20mを超える建築物・工作物は、道路、公園、河川、湖岸等からの見通しに配慮した配置に努める。 	<ul style="list-style-type: none"> 通りに面して町並みと調和した配置に努める。 <p>通りに面して統一性のある町並みが形成される湯田町</p> 
② 建築物・工作物の高さ	 <p>景観形成重点地区に高さ30mの建築物が建設された場合の眺望遮蔽ライン</p> <ul style="list-style-type: none"> 建築物の高さの最高限度は、諏訪湖岸眺望景観保全地区において20m、県道岡谷下諏訪線沿道眺望景観保全地区において30m、市街地眺望景観保全地区において25mとする。 ただし、都市計画に定めのある用途地域区分のうち、第1種低層住居専用地域における建築物の高さの最高限度は、10m以下。 	<ul style="list-style-type: none"> 建築物の高さは、伝統的様式の建築物と調和し、立町地区景観形成住民協定に定めのある区域においては、3階以下、12m以下とする。 別表（景観計画P37参照）に定める路線の道路境界から5m以内の範囲は、建築物の高さの最高限度を12m以下とする。
③ 建築物・工作物の色彩	<ul style="list-style-type: none"> 建築物の外壁色・屋根色および工作物外観の色彩は、周囲の町並みや背後の自然との調和に配慮し、落ち着いた色彩に努め、マンセル表色系において赤（R）系及び YR（黄赤）系の色相は、彩度6以下を基準とする。その他の色相は彩度4以下を基準とし、無彩色の明度は9以下を基準とする。 ただし、歴史的建造物、無着色の自然素材は、これらの基準の適用を除外する。 	<ul style="list-style-type: none"> 建築物の屋根の色彩は、黒・灰色・こげ茶色系を基調とし、これと調和する色彩とする。 建築物・工作物の外観の色調は、白・ベージュ・こげ茶系を基調に木質系及び地元石材等の自然素材及びこれらと調和するものとする。 <p>自然素材の乾いた土壁の色</p> 
④ 建築物・工作物の形態意匠	<ul style="list-style-type: none"> 建築物・工作物の形態・意匠は、単体としてのバランスとともに周囲の景観との調和に努める。 伝統的様式の建築物により町並みが形成されている通りに面する建築物は、町並みと調和する形態・意匠に努める。 河川や湖岸沿いの建築物・工作物の形態・意匠は、連続性のある景観との調和に努める。 路面店が並ぶ地区での建築物は、町並みの連続性を継承するとともに、うるおいのある店先の演出に配慮する。 	<ul style="list-style-type: none"> 建築物の形態・意匠は、歴史的町屋建築様式若しくは軒、庇等の設置によりこれと調和するものとする。 <p>歴史的町屋建築と調和する町並み（大社通り）</p> 
⑤ 建築物・工作物の外観における公衆の関心を惹くための形態または色彩、その他の意匠	<ul style="list-style-type: none"> 反射光のある素材を使用する場合は、周辺の景観との調和に配慮する。 多色使いに際しては、使用する色彩相互の調和、使用する量のバランスに配慮する。 光源で動きのあるものは、周辺の景観との調和に配慮する。 	<ul style="list-style-type: none"> 反射光のある素材を極力使用しないように努め、やむを得ず使用する場合は、着色等の工夫をする。 使用する色数をできるだけ少なくするよう努める 光源で動きのあるものは、原則として避ける。
⑥ 外構・囲障等	 <p>町並みに豊かな表情をつくる外構・囲障</p>	<ul style="list-style-type: none"> 敷地の外構・囲障は、生垣植栽又は板塀、竹垣、石積み等の自然素材を使用した伝統的工法若しくはこれらと調和したものとする。
⑦ 土地の区画形質の変更	<ul style="list-style-type: none"> 配置は、道路等からできるだけ後退させるよう努める。 湖や山並み、空への眺望を阻害しないよう努める。 基調となる周辺景観に調和する形態意匠とし、必要最小限の規模とする。 材料は周辺の景観と調和し、耐久性に優れ、退色、剥離等の生じにくいものとする。 けばけばしい色彩とせず、周辺の景観と調和した色調とする。 	<ul style="list-style-type: none"> 周囲の自然環境と景観に調和し、必要以上に地形の改変を伴う造成とならないよう配慮する。 のり面は、芝、低木などの植栽により、緑化修景を行う。 やむを得ず擁壁等の構造物を設ける場合は、必要最小限とし、周囲への圧迫感を低減させるように配慮する。 <p>擁壁の緑化修景</p> 
⑧ 土地の開墾、土石の採取、鉱物の採掘	<ul style="list-style-type: none"> 周辺から目立ちにくいよう採取の位置、方法を工夫し、敷地周辺の緑化等に努める。 採取後は、自然植生と調和した緑化等により修景措置を講じる。 	
⑨ 屋外における土石、廃棄物等の堆積	<ul style="list-style-type: none"> 道路その他の公共の場から容易に望見できない位置に集積又は貯蔵する。又は、敷地周辺部に生垣植栽等の修景措置を講じる。 	

6 景観法及び景観条例に基づく手続き

景観法及び景観条例に基づく手続きの流れは、次のとおりです。

なお、届出対象行為のうち、景観への影響が大きい特定大規模行為（建築物及び工作物の新築又は増築で、高さが20mを超えるもの）については、景観法に基づく届出と同時に、標識の設置により建築物等の概要を公開する必要があります。

また、当該特定大規模行為について、必要に応じて近隣住民関係者への説明会の開催を求めます。



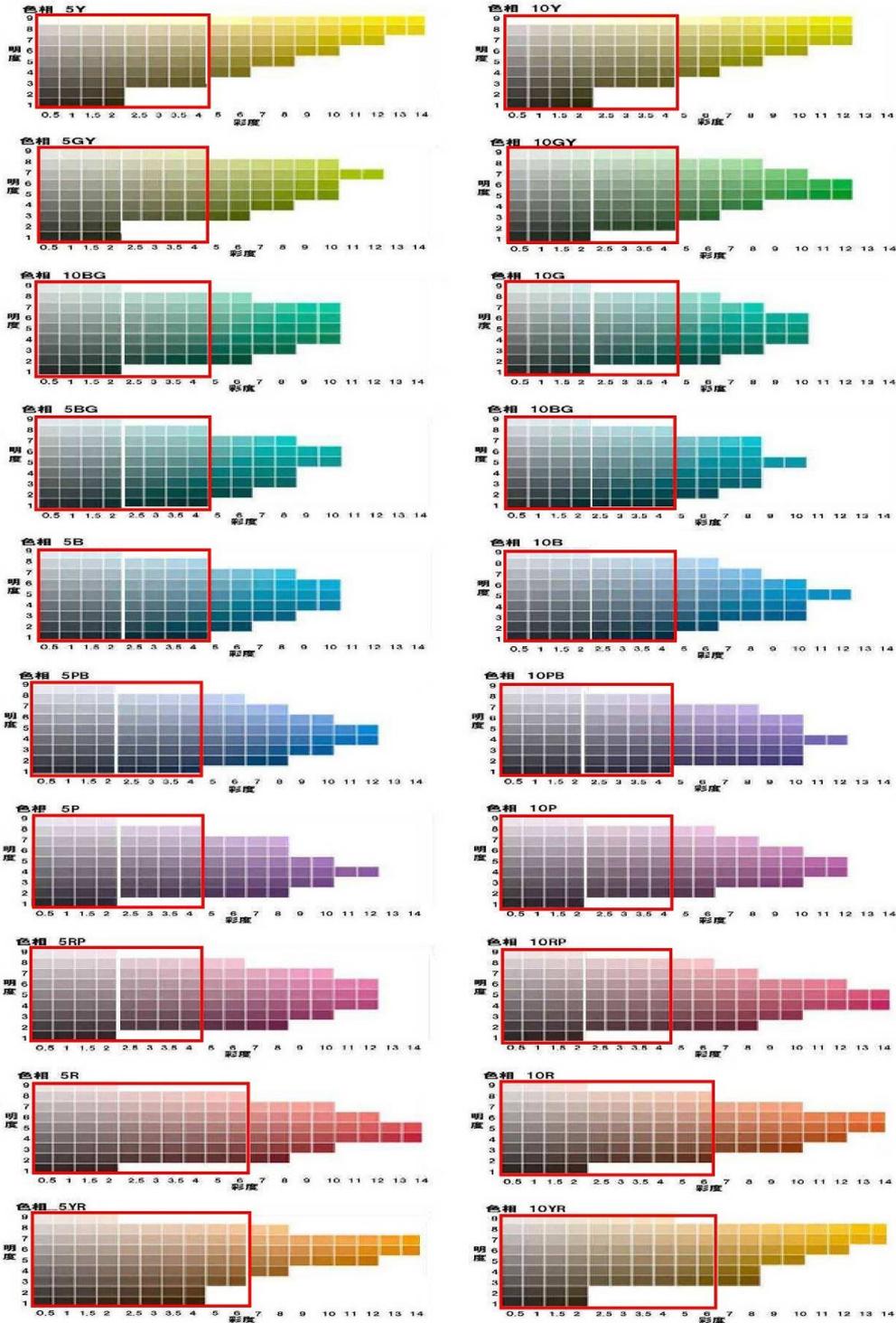
※変更勧告・命令は届出から30日以内

※行為着手は、届出が受理された日から30日経過後

- ・条例に定める行為を行わない場合や町長の発する命令に従わない場合は、景観法又は景観条例に基づき、罰則の適用を受ける場合があります。
- ・建築確認申請又は開発許可の際には、町への事前経由が必要です。

7 色彩基準

建築物の外壁色・屋根色および工作物外観の色彩は、R（赤）、YR（黄赤）系の彩度は6以下、その他は彩度4以下で明度指定なし。無彩色の明度は9以下。



下諏訪町景観計画に関する
お問い合わせは…

下諏訪町 建設水道課 都市整備係

TEL : 0266-27-1111 (内線 244)

FAX : 0266-28-8783

E-mail : tokei@town.shimosuwa.lg.jp

URL : <http://www.town.shimosuwa.lg.jp/>