

令和6年2月6日 令和5年度第2回

# 北杜市まちづくり審議会

## 県内自治体及び近隣自治体等における 景観計画、数量規制基準等について



# 1 建築物の高さの基準（変更案の対象）

## (1) 景観計画とまちづくり計画における建築物の高さの基準

- 景観計画において建築物の高さの基準が設けられているのは、山岳高原景観形成地域のみ

	建築物の高さの基準		
	13m以下	20m以下	区域の特性に応じて
景観計画	山岳高原景観形成地域		
まちづくり計画	森林保全区域 森林共生区域 田園集落区域 (*1) 高根町清里 (清里駅前形成ゾーン・清里景観形成ゾーン)	地域拠点区域 (*2) 小淵沢町 / 区域Ⅰ・区域Ⅱ・区域Ⅲ	産業振興区域

\*1 地域拠点区域、産業振興区域、小淵沢町（区域Ⅰ・区域Ⅱ・区域Ⅲの一部）を除く

\*2 清里駅前景観形成ゾーン及び小淵沢町 / 区域Ⅰは除く

## (2) 変更案の対象となる地域（区域）

- 変更案の対象となるのは、景観計画とまちづくり計画において、高さの基準それぞれ異なる地域

	まちづくり計画		
	13m以下	20m以下	区域の特性に応じて
山岳高原景観形成地域に該当する区域	森林保全区域 森林共生区域 高根町清里 (清里駅前形成ゾーン・清里景観形成ゾーン)	小淵沢町 / 区域Ⅲ	産業振興区域 (白州町内の2つの区域)



小淵沢町の区域Ⅲ中央自動車道及びハヶ岳広域農道を結んだラインの北側) 等  
 …山岳高原景観形成地域全域ではない

# 2 山梨県内自治体の状況 (1/7)



Hokuto City

- ホームページ等により一般に公表されているものから抽出しています
- 景観計画を策定していない自治体（昭和町、南部町）は、山梨県景観条例の適用を受けることになります 「○」：有、「-」：無（以下同じ）

自治体名	景観計画	数量規制基準			高さに関する ただし書規定		都市 計画法 適用	備考
		基準	区域区分	建築物の高さ ※ 枠の都合上、表現を省略している場合 があります	計画	条例 等		
北杜市	○	○	山岳高原景観形成地域	● 13m以下とする	-	-	-	
甲府市	○	○ 地区 別景 観計 画	中道地区景観計画	● 13m以下に努めること ※ 右左口宿地区は10m以下に努めること	-	-	○	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p><b>【都計共通】</b></p> <p>① 第一種低層住居 専用地域：10m (地域によっては 12m)</p> <p>② 第二種低層住居 専用地域：10m (地域によっては 12m)</p> </div> <p><b>【条例】</b>...景観計画に定められた行為の制限及び景観形成基準に適合するようにならなければならない。 ただし、市長が景観の形成に著しく寄与すると認めた場合又は市長が特別な理由があると認めた場合は、その適用の一部を除外することができる。</p>
			武田神社及び山梨大学地区景観計画	● 武田通り沿道に面する建築物の高さは10m以下に努めること				
			山梨学院大学周辺地区景観計画	● 10m以下に努めること				
			甲府駅北口周辺地区景観計画	● 都市計画法の商業地域以外の地域は13m以下に努めること				
			山梨英和大学周辺地区景観計画	-				
富士吉田市	○	-	市街地・田園集落景観形成地域	-	-	○	○	
			里地里山・富士山麓景観形成地域	-				
			山並み景観形成地域	-				

# 2 山梨県内自治体の状況 (2/7)



自治体名	景観計画	数量規制基準 (景観形成基準)			高さに関する ただし書規定		都市 計画 法適用	備考
		基準	区域区分	建築物の高さの数値規定 ※ 枠の都合上、表現を省略している場合 があります	計画	条例 等		
都留市	○	○	市街地景観形成地域	● 20m以下とする	-	○	○	【条例】...景観計画で定める景観形成基準に適合するよう にしなければならない。 ただし、市長が審議会の意見を聴いた上で、やむを得ないと認めた場合は、この限りでない。
			集落景観形成地域	● 15m以下とする				
			森林景観形成地域	● 13m以下とし、かつ、周辺の樹木を超えないようにする				
山梨市	○	-		-	-	-	○	
大月市	○	-		-	-	-	○	
韮崎市	○	-		-	-	-	○	
南アルプス市	○	-		-	-	-	○	
甲斐市	○	○	森林景観形成地域	● 13m以下とし、かつ、周辺の樹林の高さを超えないようにする	-	○	○	【条例】...景観計画で定める景観形成基準に適合するよう にしなければならない。 ただし、市長が甲斐市景観審議会の意見を聴いた上で、やむを得ないと認めた場合はこの限りでない。(公共性のみ) 3
			北部山間景観形成地域	● 15m以下とする				
			田園居住景観形成地域	● 15m以下とする				
			市街地景観形成地域	● 20m以下とする				

# 2 山梨県内自治体の状況 (3/7)

自治体名	景観計画	数量規制基準（景観形成基準）			高さに関する ただし書規定		都市 計画法適用	備考
		基準	区域区分	建築物の高さの数値規定 ※ 枠の都合上、表現を省略している場合があります	計画	条例等		
笛吹市	○	○	樹園居住景観形成地域	● 20m以下（農工団地については30m以下）とする。ただし、市長が公益上必要と認めるもの、又は既存不適格建築物に関する行為で、かつ景観審議会等の意見を聴いた上で景観上やむを得ないと認めるもの、既存建築物の修繕はこの限りではない。	○	○	○	【条例】...景観計画で定める景観形成基準に適合するようにならなければならない。ただし、景観形成審議会の意見を聴いた上でやむを得ないと認めるときは、この限りではない。
			山麓・山間景観形成地域	● 15m以下（農工団地については20m以下）とする。ただし、（以下、上記と同様）				
			森林景観形成地域	● 13m以下とし、かつ周辺の樹林の高さを超えないようにする。ただし、（以下、上記と同様）				
上野原市	○	○	市街地景観形成地域	● 20m以下とする	-	○	○	【条例】...景観計画で定める景観形成基準に適合するようにならなければならない。ただし、市長が審議会の意見を聴いた上で、特別な理由があると認めた場合は、その適用の一部を除外することができる。4
			集落景観形成地域	● 15m以下とする				
			森林景観形成地域	● 13m以下とし、かつ周辺の樹林の高さを超えないようにする				

# 2 山梨県内自治体の状況 (4/7)

自治体名	景観計画	数量規制基準 (景観形成基準)			高さに関する ただし書規定		都市 計画 法適 用	備考
		基準	区域区分	建築物の高さの数値規定 ※ 枠の都合上、表現を省略している場合 があります	計画	条例 等		
甲州市	○	—		—	—	—	○	
中央市	○	○	市街地景観形成地域	● 20m以下とする。ただし、都市計画法に基づく準工業地域、工業地域、工業専用地域については、30m以下とする	○	○	○	【条例】...景観計画で定める景観形成基準に適合するようにはしなければならない。ただし、市長が中央市景観審議会の意見を聴いた上で、やむを得ないと認めたものはこの限りでない。
			田園景観形成地域	● 15m以下とする。ただし、高部工業用地、山梨県食品工業団地、山梨県ビジネスパークの区域については、30m以下とする				
			農村景観形成地域	● 15m以下とする				
			森林景観形成地域	● 13m以下とし、かつ周辺の樹林の高さを超えないようにする				
市川三郷町	○	○	田園居住景観形成地域	● 20m以下とすること	—	○	○	【条例】第1項及び第2項の規定にかかわらず、町長が公益上必要と認める行為についてはこの限りではない。
			山麓・山間景観形成地域	● 15m以下とすること				
			森林景観形成地域	● 13m以下とし、かつ周辺の樹林の高さを超えないようにすること				

# 2 山梨県内自治体の状況 (5/7)

自治体名	景観計画	数量規制基準 (景観形成基準)			高さに関する ただし書規定		都市 計画 法適用	備考
		基準	区域区分	建築物の高さの数値規定 ※ 枠の都合上、表現を省略している場合 があります	計画	条例 等		
早川町	○	—	町内共通	—	—	○	—	【条例】...景観計画で定める景観形成基準に適合するよう にしなければならない。 ただし、町長がやむを得ないと認めたものはこの限りではない。
身延町	○	○ 重点地区のみ	一般地区	—	—	○	○	【条例】(適用除外規定) 前項に定めるもののほか、公益上必要な行為で町長が認めるもの。
			身延山山門内地区 (重点地区)	● 最高高さを10mとする				
			しょうにん通り地区 (重点地区)	● 3階以下とする。軒の高さを2.7mとする				
南部町	—						—	
富士川町	○	○	田園居住景観形成地域	● 20m以下とする	—	○	○	【条例】...景観計画で定める景観形成基準に適合するよう にしなければならない。 ただし、町長が富士川町景観審議会の意見を聴いた上で、やむを得ないと認めたときは、この限りではない。
			山間集落景観形成地域	● 15m以下とする				
			森林景観形成地域	● 13m以下とし、かつ周辺の樹林の高さを超えないようにする				



# 2 山梨県内自治体の状況 (6/7)

自治体名	景観計画	数量規制基準（景観形成基準）			高さに関する ただし書規定		都市 計画法適用	備考
		基準	区域区分	建築物の高さの数値規定 ※ 枠の都合上、表現を省略している場合があります	計画	条例等		
昭和町	－						○	
道志村	○	○ 鉄塔のみ		－	－	－	－	
西桂町	○	－		－	－	－	－	
忍野村	○	○	景観計画区域	● 原則15m以下とする	－	－	－	
			景観形成重点区域	● 原則10m以下とする				
			産業区域	● 原則25m以下とする				
山中湖村	○	○	一般区域	● 15m以下とする	－	－	－	※ 自然公園特別地区については、自然公園法等、他法令等の規定に従う
			山中湖面及び湖岸地区（景観形成重点地区）	● 15m以下とする				
鳴沢村	○	○	暮らし・リゾート景観形成地域	● 原則15m以下とする	－	○	－	【条例において】...景観計画で定める景観形成基準に適合するものにしなければならない。ただし、村長が審議会の意見を聴いた上で、やむを得ないと認めたものはこの限りではない。7
			山岳景観形成地域	● 原則10m以下とする				



# 2 山梨県内自治体の状況 (7/7)

自治体名	景観計画	数量規制基準（景観形成基準）			高さに関する ただし書規定		都市 計画 法適用	備考
		基準	区域区分	建築物の高さの数値規定 ※ 枠の都合上、表現を省略している場合 があります	計画	条例 等		
富士河口湖町	○	—		—	—	—	○	
小菅村	○	○	景観形成区域	● 原則15m以下とする	—	—	—	
			景観形成重点区域	● 原則10m以下とする				
丹波山村	○	—		—	—	—	—	

## 【参考】山梨県（山梨県景観条例）

- ① 景観形成基本方針  
...具体的な各地域における、数量的な規定も含め基準等の記載はない
- ② 県土の景観形成上重要な地域を景観形成地域として指定でき、指定された地域は景観形成基本計画を作成、景観形成基準を定める  
...かつて高根町清里及び小淵沢町が指定されていたが、北杜市が景観条例を施行したことにより廃止。現在、県に指定されている地域はない
- ③ 大規模行為に関する景観形成基準が定められている  
...景観計画を策定した自治体は適用除外。なお、景観計画が策定されていない自治体に適用される大規模行為に関する景観形成基準は定められているものの、数量的な定めはない

景観形成基本方針

- (1) かけがえのない景観の保全と継承
- (2) 快適で魅力ある景観の創造
- (3) 地域の特性を活かした個性豊かな景観づくり

大規模行為景観形成基準  
... 建築物の高さの数値に関する事項なし

- (1) 大規模な建築物等自体の美しさの追求とともに、周辺景観との調和に十分配慮すること
- (2) 大規模な建築物等が建築される地域の特性に配慮したきめ細かな景観形成をおこなうこと。特に、優れた景観を有する山岳などの近傍にあっては、その稜線を乱さないなど景観の保全に配慮し、（中略）、あるいは山麓や高原、田園など面的な広がりを持つ地域にあっては、周囲に違和感や突出感を与えないよう周辺景観との調和に配慮すること

# 3 近隣自治体等〈長野県〉の状況 (1/6)

自治体名	景観計画	数量規制基準			高さに関する ただし書規定		都市 計画 法適用	備考
		基準	区域区分	建築物の高さの数値規定 ※ 枠の都合上、表現を省略している場合 があります	計画	条例 等		
長野県	○	—	<p>【八ヶ岳山麓景観育成重点地域】 沿道</p> <p>【八ヶ岳山麓景観育成重点地域】 山麓田園</p> <p>【八ヶ岳山麓景観育成重点地域】 山地高原</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>数値なし (参考)</li> <li>八ヶ岳の眺望をできるだけ障害しないようにするとともに、周囲の基調となる景観から著しく突出した印象を与えない規模、建築物等と敷地の釣り合いとすること</li> <li>個々の建築物等の規模、高さは極力おさえ、周辺の自然景観、田園景観等との調和に努めること。特に防風林等の樹林に隣接した位置については、樹高を超えない高さとなるよう努めること</li> </ul>	—	—		

# 3 近隣自治体等〈長野県〉の状況 (2/6)

自治体名	景観計画	数量規制基準			高さに関する ただし書規定		都市 計画 法適用	備考
		基準	区域区分	建築物の高さの数値規定 ※ 枠の都合上、表現を省略している場合があります	計画	条例等		
富士見町	—			—	—	—	○	<b>【富士見町環境保全条例施行規則】</b> ● 建築物の高さは15m以下とする
原村	—			—	—	—	—	<b>【原村環境保全条例施行規則】</b> ● 電気、電波、通信等公共・公益の用に供するものを除き、建築物の高さは13m以下とする ● 別荘団地：建物は2階建て以下、高さは13m以下とする
茅野市	○	○	市街地（商業系地域）	● 最高限度は、商業地域にあっては31m、近隣商業地域にあっては20mとする	○	—	○	<b>【茅野市生活環境保全条例】</b> 何人も、おおむね標高1,600m以上の地域において、開発及び次に掲げる行為をしてはならない。 (1) 高さ13mを超える建築物、鉄塔その他の工作物の新築 (2) その他市長が環境の保全等に支障があると認める行為
		市街地（工業系地域）	● 最高限度は20mとする					
		市街地（住居系地域）	● 最高限度は、第1種低層住宅地域にあっては10mとし、その他の地域にあっては20mとする					

# 3 近隣自治体等〈長野県〉の状況 (3/6)

自治体名	景観計画	数量規制基準			高さに関する ただし書規定		都市 計画 法適 用	備考
		基準	区域区分	建築物の高さの数値規定 ※ 枠の都合上、表現を省略している場合があります	計画	条例 等		
茅野市 (つづき)	○	○	農村集落	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 最高限度は13mとする。ただし、製造業と農業の用に供する建築物に限り、次のとおりとする。</li> <li>(1) やむを得ず13mを超える場合であっても20mを超えてはならない</li> <li>(2) 景観審議会に諮問し、意見を聴いた上で、周囲の景観に大きな支障を及ぼすおそれがないと市長が認める場合に限り、20mを超えることができる</li> </ul>	○	-	○	<p>【茅野市生活環境保全条例施行規則】（開発の基準）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 開発地内に建築物を建築しようとする場合は、当該建築物の高さは、10m以下かつ2階建て以下とすること</li> <li>● 前号の規定にかかわらず、旅館及び高層集合住宅の建築物の高さは、13m以下とし、周辺の景観を損なわない地籍に建築すること。ただし、13mを超えるものについては、市長の許可を得なければならない</li> </ul>
			森林山地	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 最高限度は13mとする。</li> <li>● ただし、国定公園内にあつては、自然公園法の基準、またそれ以外の地域においては、茅野市生活環境保全条例の基準に準ずるものとする</li> </ul>				
諏訪市	○	○ 重点整備地区のみ	上諏訪駅周辺地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>● A・B地区：30m以下に努めること</li> <li>● C地区：15m以下（高度地区内）</li> <li>● D・E地区：15m以下に努めること</li> </ul>	-	-	○	<p>上諏訪駅周辺でA～E地区に区分け 諏訪湖畔地区でA～D地区に区分け</p> <p>【諏訪市自然環境保全条例施行規則】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 建築物の高さは15m以下とすること</li> </ul>
			諏訪湖畔地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>● A地区：15m以下に努めること</li> <li>● B地区：15m以下（高度地区内）</li> <li>● C地区：45m以下に努めること</li> <li>● D地区：20m以下に努めること</li> </ul>				
			諏訪大社上社周辺地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 階数は3階以下とする。また、地盤面から10m以下とし、まち並みや山並みなどへの眺望を確保すること</li> </ul>				

# 3 近隣自治体等〈長野県〉の状況 (4/6)

自治体名	景観計画	数量規制基準			高さに関する ただし書規定		都市 計画法適用	備考
		基準	区域区分	建築物の高さの数値規定 ※ 枠の都合上、表現を省略しています	計画	条例等		
南牧村	—		※ 長野県景観計画・条例により運用	—	—	—	—	<p>【南牧村美しいむらづくり条例施行規則】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 建築物等については、最高部分が13mを超えないものとする。ただし、農業振興に係る施設について、村長が自然環境及び景観を損なわないと認める場合を除く</li> </ul>
川上村	—		※ 長野県景観計画・条例により運用	—	—	—	—	<p>【川上村自然保護環境保全条例施行規則】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 建築物の高さは15m以下とする。ただし、公共又は公益を目的とした建築物は除く</li> </ul>
小海町	—		※ 長野県景観計画・条例により運用	—	—	—	—	<p>【小海町自然保護条例施行規則】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 建築物の高さは15mを超えない範囲以内とする</li> </ul>

# 3 近隣自治体等〈長野県〉の状況 (5/6)

自治体名	景観計画	数量規制基準			高さに関する ただし書規定		都市 計画 法適 用	備考
		基準	区域区分	建築物の高さの数値規定 ※ 枠の都合上、表現を省略している場合があります	計画	条例 等		
佐久穂町	—			—		—	—	<b>【佐久穂町環境保全基準】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>〔大規模開発〕宅地造成、分譲した宅地への建築：建築物の高さは9m以下とする</li> <li>〔別荘団地〕別荘団地、分譲した土地への建築：建築物の高さは15m以下とする</li> </ul>
佐久市	○	○	都市地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 第1・2種中高層住居専用地域、第1・2種住居地域、準住居地域：20m以下</li> <li>● 近隣商業地域：32m以下、商業地域：40m以下</li> <li>● 準工業地域：20m以下、工業地域：32m以下、工業専用地域：40m以下</li> </ul> ※ 電気供給又は電気通信のための施設、その他公益上支障がないとして市長が認めたものは除く	○	—	○	<b>【佐久市自然環境保全条例に基づく許可・指導基準】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 建築物等は、地上2階建て以下、地下（略）、その高さは、13m以下とする。ただし、次に掲げるものは、40mまでの範囲で高さの制限を緩和することができる</li> </ul> (1) 電気通信事業法（略） (2) 都市計画区域内において、市長が特に認めたもの
			沿道地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 無指定地域：20m以下</li> </ul>				
			河川地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 都市計画区域外：20m以下</li> </ul>				
			田園地域	※ 電気供給又は電気通信のための施設、その他公益上支障がないとして市長が認めたものは除く				
			山地・高原地域	※ 電気供給又は電気通信のための施設、その他公益上支障がないとして市長が認めたものは除く				



# 3 近隣自治体等〈長野県〉の状況 (6/6)

自治体名	景観計画	数量規制基準 (景観形成基準)			高さに関する ただし書規定		都市 計画 法適 用	備考
		基準	区域区分	建築物の高さの数値規定 ※ 枠の都合上、表現を省略している場合があります	計画	条例等		
軽井沢町	—  ※ 長野県景観計画・条例により運用	—	都市地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 浅間山や佐久平への眺望をできるだけ阻害しないようにするとともに、周囲の基調となる景観から著しく突出した印象を与えない規模、建築物等と敷地の釣り合いとすること (全区域共通。以下略)</li> <li>● 高さは周辺のまち並みとしての連続性に配慮するとともに、圧迫感を生じないように努めること</li> </ul>	—	—	○	<p>【軽井沢町自然保護のための土地利用行為の手続き等に関する条例等】において高さを定めている (以下に「地域区分等」)</p> <p>① 保養地域 (第1種低層住宅専用地域及び集落形成地域を除く用途無指定地域)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・階数2階以下、高さ10m以下</li> </ul> <p>② 商業地域 (近隣商業地域)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・階数3階以下、高さ13m以下</li> </ul> <p>③ 住居地域 (第1種居住地域)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・階数2階以下、高さ10m以下</li> </ul> <p>④ 緩衝地域 (保養地域のうち、居住地域、商業地域及び集落形成地域との境界から60m以内の地域)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・階数2階以下、高さ10m以下</li> </ul> <p>⑤ 集落形成地域 (用途無指定の区域内の集落形成地域等)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・階数2階以下、高さ10m以下</li> </ul> <p>【要領】10m以下、商業地域における13m以下の規定は、公益的施設であって、その公益性、事業地周辺の状況、事業地内の配置計画等を勘案し、やむを得ないものと認められるときは、適用しないことができる。</p>
			沿道地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 個々の建築物等の規模、高さは極力おさえ、空地を十分にとり圧迫感を生じないように市、周辺の景観等との調和に努めること</li> </ul>				
			山地・高原地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 高さは原則として周辺の樹木の高さ以内にとどめ、樹木以上になる場合には、背景となる浅間山や周辺景観と調和するように努めること</li> </ul>				