

4-1 景観まちづくりの視点

景観形成の担い手

上田市の景観は、恵まれた自然環境や、歴史的、文化的な建築物等をはじめ、市街地のまちなみや商店街のにぎわい、田園や農山村のたたずまい、美しい眺めなど、多様性に富んでいます。私たちがいま目にしているこれらの景観は、この地で暮らしてきた人々の長年にわたる営みの積み重ねにより形づくられてきました。

人々が暮らすまちや行き来する道路も、稲穂のたなびく水田も、花壇を彩る季節の花々や地域の伝統行事も、私たち自身の手で育ててきたものであり、その一つひとつが上田らしさを感じさせる景観的要素となっています。

景観とは、地域の自然や地形、歴史や文化等と、人々の生活、経済活動等との調和により、長年かけて形づくられた地域空間の全体像のことであり、美しく魅力的な景観づくり、愛着を感じる上田らしい景観づくりの担い手は、私たち一人ひとりであるといえます。



千曲川と太郎山

景観形成によるまちづくり

地域の個性や特色を生かした良好な景観の形成のためには、まちの記憶を読み取り、そこで暮らす人々の思いを反映させる必要があります。さらに、住民、事業者及び行政が理念を共有し、一体となって景観づくりに取り組むことで、自発的で活力ある地域社会を創出することができます。

良好な景観は、一夜にしてできるものではありません。私たちは、先人から受け継いだ景観を市民共通の財産としてとらえ、現在だけでなく、将来の市民もその恵みを受け取ることができるように保全を図り、また、地域の特色を踏まえた新たな景観の創出に努めなければなりません。



丸子狐塚ホタル水路の清掃

私たちは、人びとの暮らしに根ざした地域景観、上田市らしい景観を大切にしながら、地域住民が共感できる景観形成を行うことを通じて、地域への愛着を育み、地域社会の健全な発展に寄与するまちづくりを行っていく（＝景観まちづくり）という視点を大切にします。

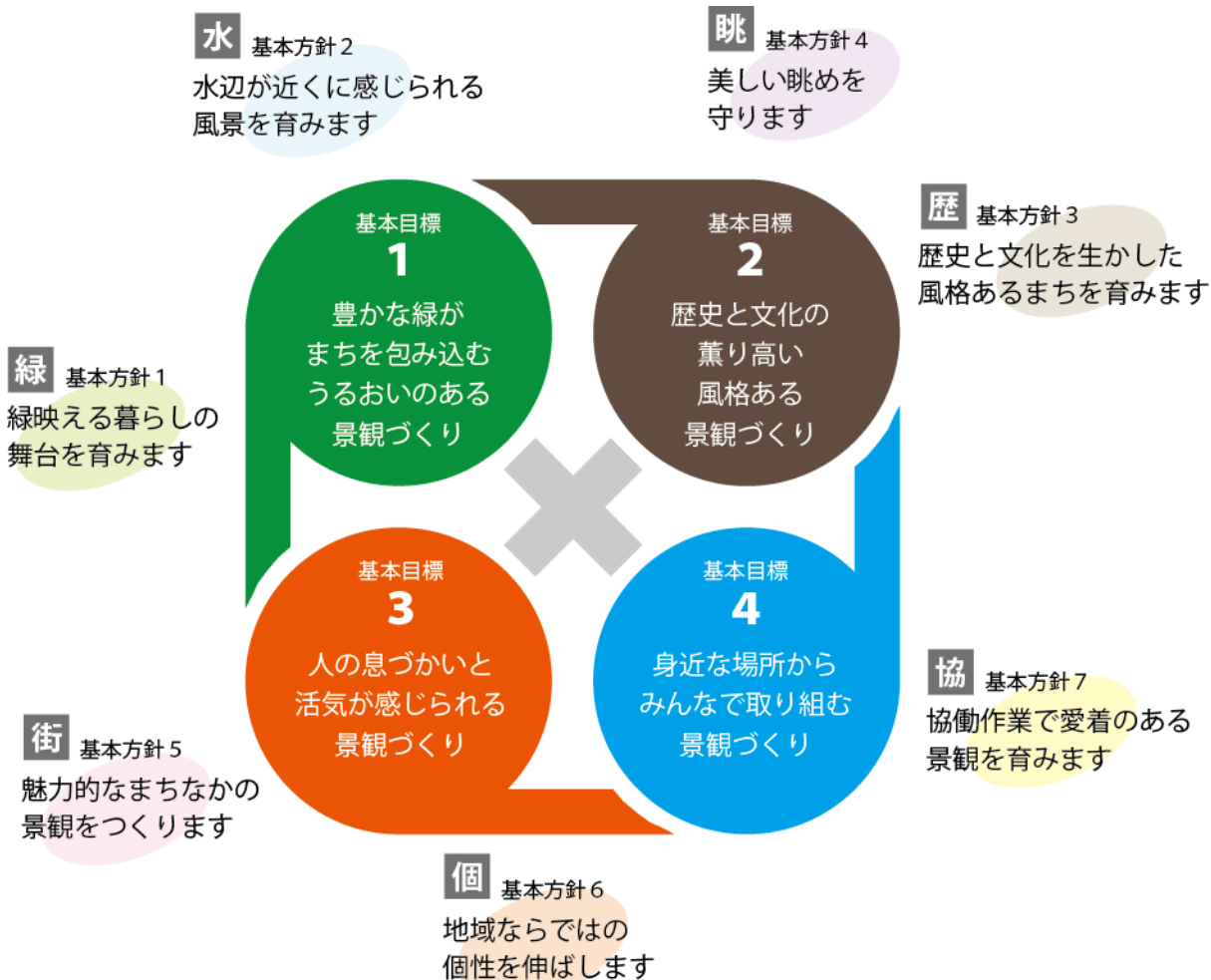
4-2 景観まちづくりの将来像

本市は、千曲川をはじめとする清流や、美ヶ原、菅平の二つの高原、個性的な表情を見せる緑豊かな山々などの自然景観や、上田城跡や信濃国分寺、街道筋の歴史的なまちなみ、蚕糸業の遺産や塩田平の文化財など数多くの歴史的景観に恵まれています。また、郊外には田園が広がり、里山や温泉地が点在するなど、豊かな田園風景が保全されています。

私たちは、これらの多彩で豊かな景観を市民共通の財産として守り、育むことを通じて、だれもが誇りと愛着をもつことのできる、美しく風格あるまちをつくります。また、上田の個性や特色を生かした新たな景観の創造を積み重ね、まちにうるおいと安らぎ、活気や交流の彩りを添え、住み心地のよい豊かな生活環境を育みます。私たちは、良好な景観の形成を図り、この地で暮らし、あるいはこの地を訪れる人々が、上田市の文化や風土を感じ取ることのできる、心の風景に残るまちをめざします。

4-3 基本目標・基本方針

景観まちづくりの将来像を実現するため、次のように基本目標・基本方針を定めます。



(1) 基本目標

【基本目標1】 豊かな緑がまちを包み込む うるおいのある 景観づくり

美ヶ原と菅平の二つの高原、特徴的な姿を見せる山々、千曲川に代表される清流やのどかな田園風景などの美しい自然環境が上田市の骨格を形作っています。恵まれた自然を身近な生活に取り入れ、花や緑にあふれた住み心地の良いまちをつくっていくことが大切です。

私たちは豊かな自然環境と日常生活を支える都市環境とが共存した「豊かな緑がまちを包み込む景観づくり」をめざします。



【基本目標2】 歴史と文化の薫り高い 風格ある 景観づくり

国分寺や塩田平などの古代・中世の文化遺産、真田氏ゆかりの史跡や上田城、城下町や蚕都の面影を残すまちなみなど、歴史と文化を色濃く感じさせる景観が市内の随所に残されています。長い時の流れの中で、先人たちが育み、大切にしてきたこれらの財産は、市民の誇りであり、都市の風格の源泉となっています。

私たちは受け継いだ歴史、文化に磨きをかけて、「風格が感じられる景観づくり」をめざします。



【基本目標3】 人の息づかいと 活気が感じられる 景観づくり

上田駅周辺や商店街など多くの人たちが集まる場所では、新たな交流が始まり、活気が生み出されています。地域の個性を生かし、新しい時代の彩りを添え、活動する人々の気配（＝息づかい）が感じられる、歩いて楽しい魅力的なまちをつくります。

私たちは、「人々の生き生きとした息づかいと活気が感じられる景観づくり」をめざします。



【基本目標4】 身近な場所から みんなで取り組む 景観づくり

美しい景観は、限られた人や団体だけで形作っていくことはできません。まちの身だしなみは、みんなで整えていきます。市民、事業者、行政が役割を分担し、できるところから、息の長い取り組みをしていくことが大切です。

私たちは、地域に愛着と誇りを感じられるよう、「協働で取り組む景観づくり」をめざします。



(2) 基本方針

() 内は対応する基本目標

基本方針1 **緑** 緑映える暮らしの舞台を育みます (目標1)

四季を通じて美しく彩りを添える山々の姿、田園や里山の風景が、これからも私たちの心のよりどころとなるよう育んでいきます。まちなかに緑が映え、日々の暮らしにうるおいと安らぎが感じられる景観づくりを行います。



基本方針2 **水** 水辺が近くに感じられる風景を育みます (目標1)

千曲川や依田川、神川をはじめとする河川や、田園地帯に点在するため池などの水辺に身近に親しめる景観づくりを行います。用水路やまちなかの河川も、魅力的な親水空間として活用を図ります。



基本方針3 **歴** 歴史と文化を生かした風格あるまちを育みます (目標2)

上田藩の城下町として繁栄したまちの風情や、旧北国街道をはじめとする街道筋のまちなみ、蚕都の遺産など各地に点在する歴史的な資源を受け継ぎ生かすことで、歴史と文化の薫り高い風格の感じられる景観づくりを行います。



基本方針4 **眺** 美しい眺めを守ります (目標1・2)

太郎山や独鈷山、美ヶ原、菅平などの山々や千曲川の雄大な流れは、上田市特有の眺望景観を展開しています。こうした景観へのビューポイント(眺望点)となる川沿いや橋のもと、山頂、峠、まちなかなどからの眺望を保全、活用した景観づくりを行います。



基本方針5 **街** 魅力的なまちなかの景観を創ります（目標1・2・3）

市の玄関口である上田駅周辺や商店街では、人々が行き交い、歩いて楽しい活気あるまちづくりを進めます。ヒューマンスケール（人間の感覚や動きに合った大きさ）の親しみやすいまちなみを大切にしながら、新しい時代の上田らしさを追求します。



基本方針6 **個** 地域ならではの個性を伸ばします（目標1・2・3）

歴史的なまちなみ、蚕室造りなど伝統的な様式を生かした建築物、河川や山並みなど、地域の歴史的、自然的特徴を読み取りながら、その地域の個性を生かした景観づくりを行います。



基本方針7 **協** 協働作業で愛着のある景観を育みます（目標4）

市民、事業者、行政が役割を分担し、協働して景観づくりを行います。子どもから大人まで、だれもが身近な景観づくりに取り組むことで、地域への愛着を育みます。学習会やまち歩きなどをおして景観まちづくりへの意識や関心を高めます。



4-4 景観形成方針

本市は、上田地域、丸子地域の中心部に市街地が形成され、その周囲を田園地帯や緑豊かな山々を取り囲んでいます。また、千曲川をはじめとする河川や、鉄道、道路、段丘の緑、旧街道などが景観の軸線を構成し、上田城などの史跡、温泉地、伝統的集落、大規模な公園・緑地などが地域の景観的拠点を作っています（「第2章 上田市の景観特性」参照）。

これらの景観特性を踏まえ、景観まちづくりの目標・基本方針に基づき、景観類型別（土地利用）、構造別（景観の軸・景観拠点）に、より具体的な景観形成方針を定めます。なお、類型別と構造別の方針が重複する場合は、双方の方針をあわせて適用するものとします。

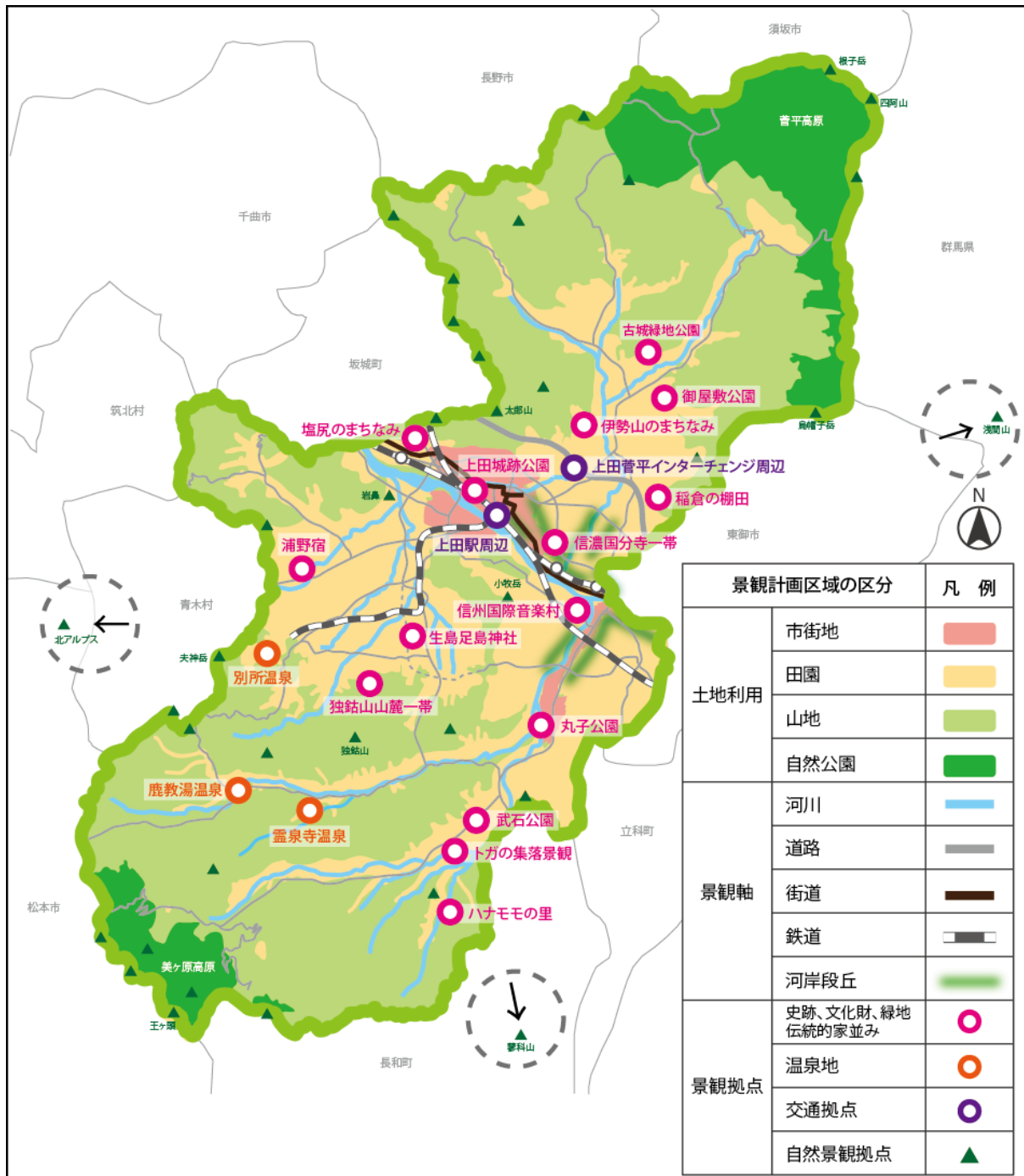


図6 景観の種類・構造図1 上田市全体

旧城下町について

土地利用の区分「市街地」のうち、上田駅及び上田城跡公園を中心とする古くからの市街地を「旧城下町」として区分します。

この地域は、上田地域の玄関口であるとともに、上田城の城下町、旧北国街道の宿場町としての歴史的雰囲気を残し、蚕糸業の繁栄を物語る歴史的建築物も各所に点在しています。したがって、そうした景観特性を踏まえ、賑わいや交流を生み出すとともに、歴史的、文化的背景にも配慮した景観形成が求められます。



元禄時代の上田城下町絵図(1700年頃)

凡例	景観の類型・構造
	歴史的まちなみの残る地域
	主な寺院・神社
	歴史的拠点
	交通拠点
	中心商業地
	街道(景観軸)
	緑・河岸段丘(景観軸)

図7 景観の類型・構造図2 「旧城下町」

(1) 「土地利用」ごとの景観形成方針（【 】内は対応する「基本方針」）

景観形成を図る上で、最も基本的な要素といえるのが土地利用です。土地利用類型の区分に応じて、景観形成方針を定めます。

① 市街地【基本方針 緑水歴眺街個協】

ア 市街地

- 都市機能が集積する市街地においては、住宅地、商業・業務地、工業地など、土地利用の実情に応じて、建築物や工作物の建て方、形態意匠について適切な景観形成を図るものとします。
- 道路に接する敷地際を中心に、まちなかの緑化を積極的に進め、うるおいと安らぎの空間を創造するものとします。
- 歴史的なまちなみや建築物等、寺社、史跡等の周辺では、これらとの調和を図るものとします。
- 景観上重要な道路においては必要な箇所では無電柱化を進めます。



商業地

イ 旧城下町

この地域は、①上田城が身近に感じられ、旧街道の面影を色濃く残す「上田城跡公園周辺」②商業の中心地である「上田駅・中心商業地」③寺社や街道の面影とともに、蚕糸業関連の近代遺産を擁する「城下町東部」に大きく分けられます。この地域では、「ア 市街地」の景観形成方針に加え、以下の方針を設けます。

■城下町がつつかった歴史的風格や落ち着きあるまちなみの維持育成

上田城跡公園や上田藩主屋敷跡、数多くの寺社などの城下町の遺産、旧北国街道などの街道筋、蚕糸業関連や近代洋風建築物などの歴史的資産を大切に保全し、活用することにより、落ち着きと風格のあるまちなみを形成します。新たな景観の形成に当たっては、地域の歴史的背景を読み取りながら創意工夫に努めるものとします。

■上田らしさを踏まえた、賑わい、親しみのある景観の創造

上田駅お城口周辺や中心商業地は、背景となる緑の山並みや河川、城下町や蚕糸業のまちとして繁栄した歴史的背景など、上田の自然、歴史、文化を踏まえながら、賑わいと活気、親しみや楽しさの感じられるまちなみを形成するものとします。

■ヒューマンスケールが醸し出すまちの魅力をのばす

まちなかの道筋の多くが城下町を起源とし、ヒューマンスケール（人間の感覚や動きに合った大きさ）の路地が生活感や界隈性を感じさせる魅力となっています。こうした親しみの持てるまちなみを大切に育んでいくこととします。

■水辺の活用

矢出沢川、蛭沢川、枅網用水などの水辺を活用し、まちなかにうるおいと安らぎが感じられるよう努めます。

■まちなかの回遊性をのばす

城下町が育んだまちなかの落ち着きのある佇まいを大切にしながら、上田駅、上田城跡公園、商店街、旧街道、寺社などを巡る回遊性を高める工夫をします。

旧城下町（上田城跡公園周辺、上田駅・中心商業地、城下町東部）



上田城跡公園 [上田城跡公園周辺]



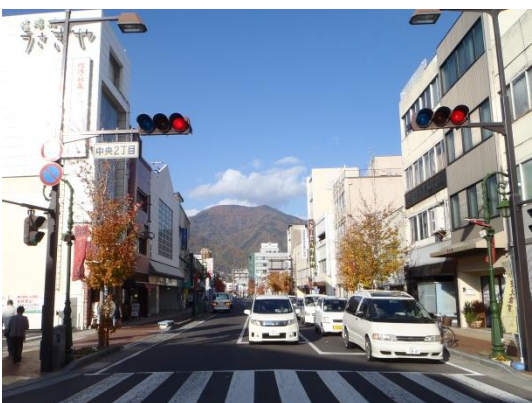
蛭沢川 [上田城跡公園周辺]



歴史の散歩道 [上田城跡公園周辺]



市道秋和踏入線 [上田駅・中心商業地]



海野町交差点 [上田駅・中心商業地]



蔵を利用した店舗 [上田駅・中心商業地]



科野大宮社 [城下町東部]



笠原工業蕨倉 [城下町東部]

② 田園【基本方針 緑水歴眺街個協】

- 緑豊かな田園風景の基調となっている農地の保全を図ります。
- 古くからの集落地に見られる蚕室造りなどの伝統的な民家の建築様式や、これらと土塀、石垣などが一体となった歴史的な景観の継承を図ります。
- 新たに建築物や工作物の建築等を行う場合は、周辺環境や田園風景、集落地、背景となる山並みなどとの調和を図り、デザイン、色彩、緑化等に配慮するものとします。
- 河川や用水路、ため池などを、身近な水辺空間として保全し、活用を図ります。
- 用途地域に近接する地域では、市街化により水田や果樹園等で虫食い状の宅地化が進んでいます。こうした場所では、周囲の農地との調和を図るため、宅地とする敷地内の緑化を積極的に進め、質の高い住宅地を形成していくものとします。



傍陽田園地帯



宅地化が進む農地



蚕室造り

③ 山地【基本方針 緑水歴眺街個協】

ア 山地

- 山林などの自然や生態系を維持するとともに、表情豊かで個性的な山並みの景観保全を図ります。
- 棚田等の伝統的な農業景観や林業景観の保全に努めます。
- 新たに建築物や工作物の建築等を行う場合は、建て方や形態意匠、緑化方法等が、周辺環境や山並みなどと調和するよう誘導します。
- 峠や山頂、沿道からの良好な眺望が得られる場所について維持、保全を図ります。



独鈷山と塩田平

イ 自然公園

※自然公園法による指定区域

- 広大な草原が広がる美ヶ原高原や、ラグビーやスキーなどのスポーツや合宿、観光等で賑わう菅平高原は、周囲を広く見渡せる雄大な眺望や高原特有の緑豊かな自然景観に恵まれています。
- 自然公園法の規定に沿って良好な自然景観を保全します。また、宿舎や施設の整備を行う際には、高原の自然景観に調和した外観とし、地域の自然植生に即した緑化を行うものとします。



美ヶ原

(2) 「景観軸」における景観形成方針

河川や道路などの構造の連続した連なりは、地域景観の骨格をなす重要な役割を果たします。これらを景観の軸として捉え、景観形成方針を定めます。

① 河川【基本方針 緑水歴眺街個協】

- 橋や河川敷、堤防道路等からの周囲の山並みへの良好な眺望景観の保全を図ります。
- 河川に面する建築物の形態やデザインについては、河川と調和した景観形成に配慮するものとします。
- 河川改修が行われる際には、水辺や周囲の環境に配慮した景観形成を行います。
- 住民や事業者、行政が相互に協力して、美化活動を実施します。
- 河川敷を活用した集いの場づくり、景観を楽しみながらサイクリングや散策できる道・並木等の整備、ひと休みできるポケットパーク等の整備を進め、身近な水辺空間としての景観形成を図ります。



矢出沢川



浦野川

② 河岸段丘【基本方針 緑水歴眺街個協】

- 染屋台段丘、上田城尼ヶ淵などの千曲川沿岸の段丘や、神川、依田川沿いなどの段丘地形と段丘林の緑は、身近な緑地として、また、上田市の特徴的な地形として保全、活用を図ります。
- 段丘地形の切り崩しや段丘林の伐採は原則避けるものとします。



北沢の森

③ 街道【基本方針 緑水歴眺街個協】

※旧北国街道及び旧城下町内の旧保福寺街道（旧松本街道）、旧上州街道に相当する部分

- 街道沿いを上田城跡と並ぶ重要な歴史的資源として位置づけ、沿道の建築物や史跡などを保全、活用、継承していくこととします。
- 現在残されているまちなみは極力保全するものとし、やむを得ず建て替える場合にも、街道の歴史的景観との調和に配慮します。
- 街道やまちなみについて学ぶ機会を設け、歴史的資源を生かした景観まちづくりの機運醸成を図ります。
- 街道沿いのたたずまいを保全、継承していくため、各地域の取組み状況に応じて、住民協定の締結や沿道建築物の形態、意匠、緑化及び屋外広告物などに関するルールの導入を検討します。



旧北国街道 柳町

④ 道路【基本方針 緑水歴眺街個協】

※高速自動車国道、一般国道、その他の幹線道路とその沿道の地域

- 幹線道路沿いでは、建築物や屋外広告物等と背景との調和に配慮し、良好な景観の確保を図ります。また、積極的な緑化を行い、うるおいのある沿道景観を誘導します。
- アダプトシステム（道路の里親制度）の推進や、住民との連携により沿道緑化や美化を行い、美しい沿道景観を育成します。
- 道路改良の際には、景観を楽しみながらひと休みできるポケットパーク等の整備を行います。
- サインや案内板についてのガイドライン等を作成し、景観に配慮しつつ見やすい工夫を行います。



主要地方道上田丸子線

⑤ 鉄道【基本方針 緑水歴眺街個協】

- 車窓からの景色に配慮した景観形成に努めるものとします。
- 北陸新幹線沿線については、特に眺望や色彩等に配慮します。
- 上田電鉄別所線沿線では、車窓からの眺めとともに、特に塩田平の田園地帯を電車が走るのどかな風景にも配慮した景観形成を行います。



別所線

(3) 「景観拠点」における景観形成方針

地域のイメージを印象付ける史跡や文化財、空間的まとまりをもつ伝統的家並みや温泉地などは、地域の景観の象徴となる存在であり、景観の拠点といえます。これらの景観を保全し、周囲の景観形成に生かすため、景観形成方針を定めます。

① 史跡、文化財、伝統的家並み、緑地など【基本方針 緑水歴眺街個協】

- 歴史的・文化的景観を残す場所や、大規模公園の周辺一帯などでは、これらの拠点の景観に配慮した景観誘導を行います。
- 伝統的建築物や史跡、樹木など、歴史的・文化的景観資源に近接する場所では、これらと調和した景観形成に配慮するものとします。
- 上田城跡公園周辺では、城の歴史性や桜、櫓等の緑、近隣の歴史的建築物等などのたたずまいに配慮した景観形成を誘導します。特に、尼ヶ淵周辺地区では、新幹線の車窓からみた上田城の櫓の姿や、公園内からの周囲の山並み等への眺望景観に配慮します。
- 国分寺及び信濃国分寺史跡公園、信濃国分寺駅周辺においては、歴史的景観に配慮した建替えや公共施設整備を誘導します。



上田城跡公園

② 温泉地【基本方針 緑水歴眺街個協】

- 別所温泉、鹿教湯温泉、霊泉寺温泉等の温泉地では、温泉街の風情や歴史的・文化的資源、河川や山並みの豊かな緑が一体となった景観形成を推進し、信州の温泉地にふさわしい落ち着きと安らぎが感じられるように努めるものとします。
- 温泉地の風情を引き立てる道路や散策道の整備や無電柱化を行います。



別所温泉

③ 交通拠点【基本方針 緑水歴眺街個協】

- 上田駅周辺は、上田広域圏への観光拠点であり、また、賑わいと交流の核として、都市の歴史的風格や文化的背景を意識した景観誘導を図ります。また、自然環境豊かな信州の都市として、水と緑にあふれたまちのイメージを高めるものとします。
- 上田菅平インターチェンジ周辺等においては、菅平高原や上田城をはじめとする上田広域圏への玄関口として、緑豊かな山並みへの眺望を維持し、屋外広告物の乱立しない沿道景観の形成を図ります。



上田駅 お城口

第5章 行為の制限に関する事項（景観法第8条第2項第2号）

良好な景観の形成のために、景観計画区域内における建築物の建築や工作物の建設、開発行為等の景観に与える影響が大きい一定の行為については、景観法に基づき行為着手の30日前までに届出が必要です。届出のあった行為について、景観計画に定める景観形成基準への適合を審査します。

本景観計画では、景観計画区域をその景観特性に応じて5つの地域に区分し、それぞれの地域の特性に応じた景観形成基準を定めます。

5-1 行為の制限に関する地域区分

景観特性に応じて景観計画区域を次の5つの地域に区分します。

- A 市街地：都市計画法に基づき用途地域として定められた地域
- B 旧城下町：市街地のうち、上田駅及び上田城跡公園を中心とする古くからの市街地で、別に定める地域
- C 沿道：高速自動車国道、一般国道、その他の幹線道路の両側30mの地域
(A及びBに掲げる地域を除く)
- D 田園：国土利用計画法に基づき農業地域として定められた地域
(A～Cに掲げる地域及び自然公園区域を除く)
- E 山地：A～Dに掲げる地域を除く地域



図8 行為の制限に関する地域区分図1 旧城下町

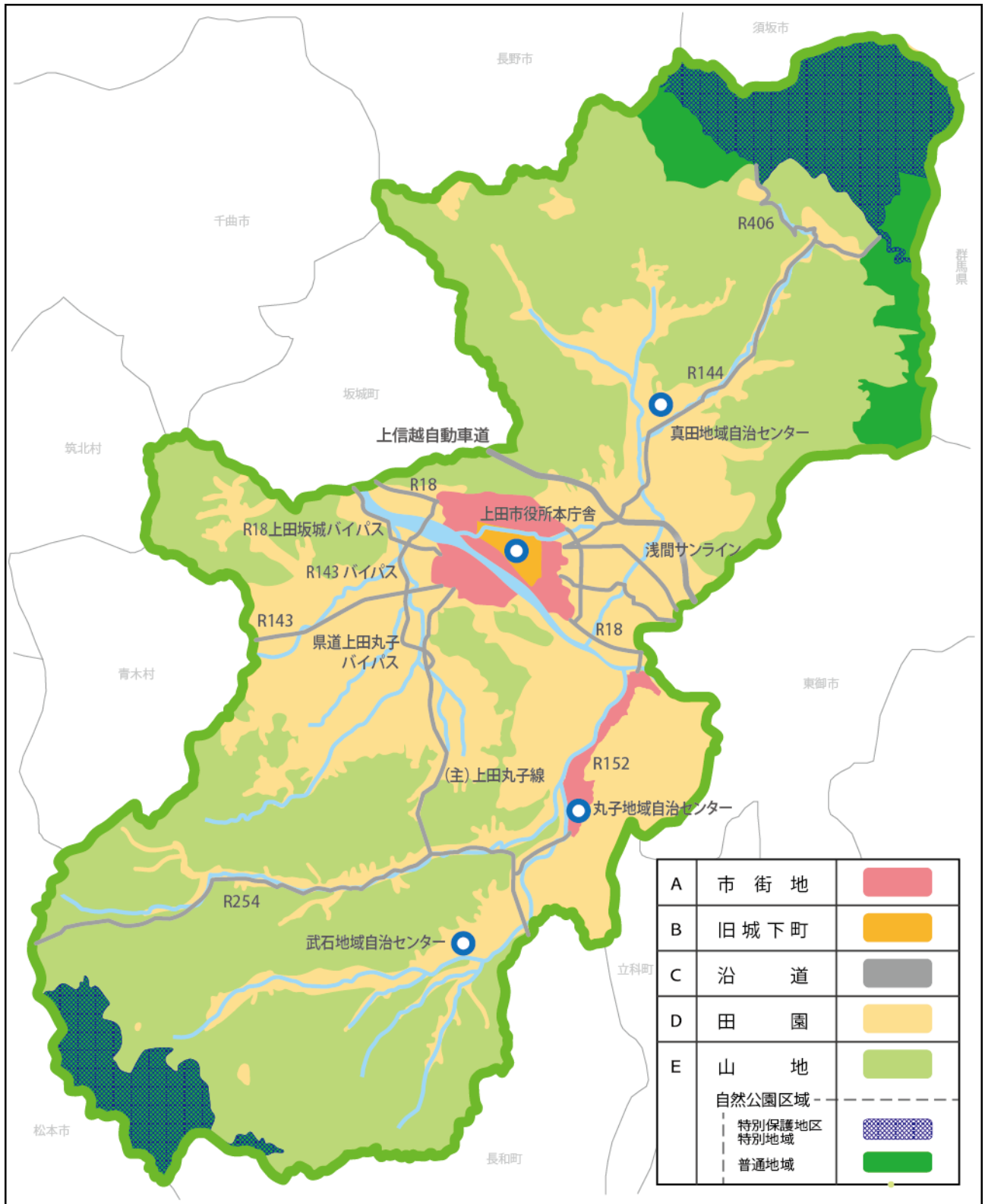


図9 行為の制限に関する地域区分図2 全体図

5-2 行為の届出、事前協議

(1) 届出対象行為

届出を要する行為及び行為ごとの届出を要する規模は次に掲げるとおりとします。

また、届出対象行為のうち、一定規模以上の行為を「大規模特定行為」とし、事前協議の手続きを定めます（(2) 行為の届出に関する事前協議（大規模特定行為）参照）。

行為の届出、事前協議及び景観形成基準への適合審査等の手続きの流れについては、60ページの別図4を参照してください。

届出対象行為		届出対象規模
建築物の建築等	●新築 ●増築 ●改築 ●移転	高さ10m又は建築面積500㎡を超えるもの
	●外観を変更することとなる修繕、模様替又は色彩の変更	変更に係る面積が400㎡を超えるもの
工作物の建設等	擁壁、垣、柵、塀その他これらに類するもの	高さ3mかつ長さ30mを超えるもの
	●新設 ●増築 ●改築 ●移転 ●外観を変更することとなる修繕、模様替又は色彩の変更	高さ10m又は築造面積500㎡を超えるもの
	電気供給又は電気通信のための施設	高さ20mを超えるもの
	上記以外の工作物	高さ10mを超えるもの
開発行為 土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更		面積3,000㎡又は生じる法面、擁壁が高さ3mかつ長さ30mを超えるもの 宅地造成については、面積3,000㎡又は建築計画戸数10戸又は生じる法面、擁壁が高さ3mかつ長さ30mを超えるもの 屋外駐車場又は駐輪場の設置については、面積1,000㎡を超えるもの（ただし、旧城下町については面積300㎡を超えるもの）
木竹の伐採		伐採する面積が3,000㎡を超えるもの （ただし、旧城下町については面積300㎡を超えるもの）
屋外における物件の堆積		堆積の高さ3m又は面積1,000㎡を超えるもの
公衆の関心を引く目的で建築物又は工作物の外観に施される形態又は色彩その他の意匠（「特定外観意匠」という）の表示又は掲出（屋外広告物など）		面積25㎡を超えるもの

※上記の届出対象行為のうち、景観法第17条第1項の規定に基づき、条例第20条で定められた特定届出対象行為は、建築物の建築等及び工作物の建設等に係る行為です。

(2) 行為の届出に関する事前協議（大規模特定行為）

大規模な建築物や工作物については、周囲の景観に与える影響が相対的に大きく、景観形成基準に適合するために、行為の計画についてより慎重に検討を行う必要があります。このため、「届出対象行為」のうち、次に掲げる行為を「大規模特定行為」とし、上田市景観条例第14条の規定に基づき事前協議の手続きを定めます。

なお、「大規模特定行為」に該当しない規模の行為に関しては、条例に定められた事前協議の手続きを経る必要はありませんが、審査をスムーズに進めるために、行為の届出の前には協議を行うものとします。

ア 大規模特定行為

- ① 延べ面積 3,000 m²又は高さ 20mを超える建築物の建築等
- ② 築造面積 1,000 m²又は高さ 30mを超える工作物の建設等

イ 事前協議の時期

- ・行為の届出の 30 日前まで

5-3 景観形成基準

届出対象行為に対して、「4-4 景観形成方針」を踏まえ、景観法第8条第4項第2号の規定に基づく行為の制限の基準として、景観形成基準を次の表のとおり定めます。なお、以下の点に留意するものとします。

- ・ 該当する行為については、「土地利用」ごとの景観形成方針にも留意するとともに、行為の場所が、「景観軸」（河川、河岸段丘、街道、道路、鉄道）や、「景観拠点」（史跡・文化財・伝統的家並み・緑地、温泉地、交通拠点）に該当する場所は、それぞれの景観形成方針にも留意するものとします。
- ・ 「旧城下町」については、当該地域の基準及び「市街地」の基準への適合を要します。
- ・ 表中の緑色網掛けの行為は、景観法第17条第1項の規定に基づき、上田市景観条例第20条に定められた特定届出対象行為に係る景観形成基準の事項を示すものです。
- ・ 届出対象行為のうち、特定外観意匠に関する事項については、ここで示された基準の他、長野県屋外広告物条例の規定によるものとします。
- ・ 他の法令又はこれに基づく処分による義務の履行として行う行為については、この表の限りではありません。
- ・ 景観形成重点地区を指定した場合は、ここに示された基準とは別に届出対象行為及び景観形成基準を定めます。

●基本的な考え方

地域区分		基本的な考え方
市街地	共通	① 緑化を推進し、緑豊かで潤いのあるまちなみを形成する。 ② 「景観まちづくり」を推進するため、地域の景観や環境には十分配慮する。
	住宅地	① ゆとりと安らぎのある住空間を確保する。 ② 落ち着いた感じられる整然としたまちなみを形成する。
	商業 業務地	① 美しく調和の取れた連続性のあるまちなみを形成する。 ② 回遊性の高い歩行者空間や、人々の憩いや出会いの場となるオープンスペースを確保し、昼夜ともに魅力のあるまちなみを形成する。
	工業地	① 建築物や工作物等の突出感や圧迫感、繁雑さを軽減するなど、周囲の景観と不調和にならない印象を与える工夫をする。
	旧城下町	① 上田市の玄関口として、また上田市の中心として、歴史、自然、風土、市民生活が調和した品格ある景観形成を行う。 ② 城下町及び蚕都としての歴史性を尊重した景観形成を行うとともに、現存する歴史的資産やまちなみは保全活用し、また、通りや境界ごとのまちなみの連続性を形成するように努める。 ③ 商業・業務の中心地として、また、多くの市民や来街者が集まる地域として、賑わいを醸し出す景観形成を行う。 ④ 緑や水に親しめる空間を増やすとともに、来街者が快適に回遊できるような歩行者空間を確保する。
沿道	① 道路空間を豊かにするため、前面空地を確保し緑化を行うなど、個性的で緑豊かな沿道景観の形成を行う。 ② 圧迫感や単調さ、げげげしい印象を与えないよう注意する。 ③ 道路から展望できる眺望景観を妨げないように配慮する。 ④ 「景観まちづくり」を推進するため、地域の景観や環境には十分配慮する。	
田園	① 緑豊かな広がりや、農産地としての雰囲気のある田園景観と調和させる。また、眺望景観を妨げないように配慮する。 ② 古くからの集落の雰囲気を感じさせる工夫をするなど、周辺の家並みと調和させる。 ③ 河川やため池等の水辺を有効に活用する。 ④ 大規模な施設では、ゆとりや潤いのあるオープンスペースを設けたり、突出感や圧迫感、単調さの軽減に努めるなど、周辺の田園に違和感を与えない工夫をする。 ⑤ 「景観まちづくり」を推進するため、地域の景観や環境には十分配慮する。	
山地	① 緑豊かな自然との調和や、スカイライン（山の稜線）の形成に努める。 ② 眺望景観を保全する。 ③ 河川やため池等の水辺を有効に活用する。 ④ 「景観まちづくり」を推進するため、地域の景観や環境には十分配慮する。	

●全地域共通

届出対象行為・項目		景観形成基準	
建築物及び工作物	配置	敷地内配置	<ul style="list-style-type: none"> ○ 敷地内や周辺に大径木や良好な樹林、樹木や河川、水辺がある場合、これを生かせるように配置すること。 ○ 地域のランドマークやスカイライン等への眺望を極力阻害しないように配置すること。
		電気供給・電気通信施設	<ul style="list-style-type: none"> ○ 道路等の公共空間からなるべく後退し、目立たない位置とすること。 ○ 眺望が優れた場所での設置はなるべく避けること。
	規模	規模	○ 周辺の基調となる景観から著しく突出した印象を与えないような規模とすること。
		高さ	○ 建築物の高さの最高限度は、別表1-1、1-2に示すとおりとする。
	形態・意匠	形態・意匠の調和	○ 周辺の基調となる景観に配慮した形態であるとともに、全体としてまとまりのある形態とすること。
		単調さ・圧迫感の軽減	<ul style="list-style-type: none"> ○ 大規模な壁面や屋根は、細分化する、アクセント(強調・変化)をつける等、単調さや圧迫感を与えないようにデザインを工夫すること。 ○ 周辺の基調となる建築物等に比べて、規模が大きい場合は、屋根、壁面、開口部等の意匠の工夫により圧迫感や威圧感を軽減し、周辺と調和させること。
		河川・鉄道及び道路に面する部分	○ 河川、鉄道及び道路に面する壁面等は、公共性の高い部分として、デザイン等に配慮すること。
		電気供給・電気通信施設	○ 柱状タイプを基本とする。なお、施設の機能及び地形上の制約等によりこれによりがたい場合を除く。
		付帯施設、屋上設備等	<ul style="list-style-type: none"> ○ 車庫や物置、倉庫等の付属物は、圧迫感を生じないようにし、建築物と一体的なデザインとするなど雑然としないように努めること。 ○ 屋外設備、屋上設備は、建築物と一体的なデザインの壁や格子状のもので覆う等、目立たないように工夫すること。 ○ 非常階段、パイプ等の付帯設備や付帯の広告物等は、繁雑な印象を与えないようにデザインに配慮し、建築物等本体と調和させること。 ○ ごみ集積所は、道路から意識されないような構造とするように努めること。 ○ 工場施設においては、エントランス(玄関・入口)空間を積極的に修景する等、地域のイメージアップに貢献する施設とすること。
	色彩・色数		<ul style="list-style-type: none"> ○ 建築物の外壁及び屋根の色彩は、色調(色彩の強弱・濃淡の調子)及び色味(色の種類)を整えることにより、隣接する建築物どうしが調和するよう工夫を行うこと。 ○ 建築物及び工作物の色彩基準は、別表2に示すとおりとする。ただし、各立面の面積の1/10以下で使用するアクセントカラー、着色していない素材の色、地域の伝統的様式を継承するために使用する色彩についてはこの限りではない。 ○ 別表3に記載する推奨色(伝統的に用いられてきた色彩)の使用に努めること。その場合にも、面積や立面の意匠等に合わせて工夫を行うこと。 ○ 使用する色数を少なくするよう努めること。 ○ 複数の色を使用する場合には、類似した色調・色相、明度、彩度の色で全体をまとめるなど、けばけばしくない配色とすること。
電気供給・電気通信施設		○ 道路等の公共空間から見た際、背景の景観と調和するように、立地する場所により使用する色を工夫すること。	
材料	<ul style="list-style-type: none"> ○ 自然素材を活用するとともに、耐久性、季節や気候の変化に強い素材を使用すること。 ○ 伝統的に使用されてきた素材など地域の景観を特徴づける素材や、伝統的な工法を積極的に採り入れること。 		

届出対象行為・項目		景観形成基準	
建築物及び工作物	敷地の緑化	敷地境界の処理	○ 敷地境界は積極的に緑化を行い、特にフェンスや塀はできるだけ低くして植栽を取り入れるなど、道路等の公共空間や周囲の緑との連続性に配慮すること。
		既存樹木等の保全	○ 既存の樹木、生け垣、屋敷林等は保全、活用するように努めること。
		緑化による圧迫感の軽減	○ 大規模な建築物等にあつては、中高木を植えるなど周囲の緑化を充実させ、圧迫感、威圧感の軽減に努めること。
		駐車場等の緑化	○ 駐車場、駐輪場等を設ける場合は、道路等から直接見えにくいように周囲の緑化に努めること。
		水辺の処理	○ 河川等の水辺がある場合は、樹木を活用して、水辺の景観形成に配慮すること。
開発行為・土地の形質の変更	法面・擁壁	○ 大規模な法面、擁壁ができるだけ生じないようにし、やむを得ない場合は、緩やかな勾配とし、緑化に努めること。	
	擁壁の工夫	○ 擁壁は材料、表面処理の工夫、前面の緑化等により周囲の景観との調和を図ること。	
	樹林、水辺の活用	○ 良好な樹林、樹木、河川及び水辺等は極力保全し、活用するよう努めること。	
土石の採取・鉱物の掘採	遮へい	○ 周辺から目立ちにくいように採取・掘採の位置、方法を工夫し、敷地周辺の緑化等に努めること。	
	事後の緑化	○ 採取・掘採後は、周辺景観と調和した緑化等により修景すること。	
木竹の伐採	既存樹林等の保全	○ 既存の樹木、生け垣、屋敷林等はできる限り保全、活用し、伐採は必要最小限とすること。	
	事後の緑化	○ やむを得ず伐採する場合は、地域の植生に配慮し、周辺の樹林等、周辺の景観と調和する樹種を多く植栽すること。	
屋外における物件の堆積	高さ、積み上げ方法	○ 物品の積み上げにあたっては、高さをできるだけ低くするとともに整然と積み上げること。	
	遮へい	○ 周辺から見えにくくなるように植栽の実施、木塀の設置等により遮へいに努めること。	
特定外観意匠の表示又は掲出	位置	○ 道路等からできるだけ後退させ、必要最小限の数にすること。 ○ 河川等の水辺や山並みなど、良好な眺望を阻害しないように努めること。	
	意匠及び規模	○ 基調となる周辺景観に調和する意匠・形態で、必要最小限の規模とし、広告物自体が美しく感じられるデザインとすること。	
	材料	○ 周辺景観と調和し、耐久性、耐候性に優れ、退色・はく離の生じにくいものとすること。	
屋外駐車場・駐輪場の設置		○ 駐車場や駐輪場を設置する場合は、植栽や門柵で囲む等、道路から直接見えないように工夫し、まちなみの連続性を遮断しないようにすること。	

●市街地

届出対象行為・項目		景観形成基準	
建築物及び工作物	配置	道路からの位置	<ul style="list-style-type: none"> ○ 周辺と壁面線を調和させるとともに、極力道路から後退し、開放感のある歩行者空間の確保に努めること。 ○ 周辺から壁面線を大きく後退させる場合は、門や塀、植栽等の設置により、まちなみの連続性を途切れさせない工夫を行うこと。
		隣接地からの位置	<ul style="list-style-type: none"> ○ 来街者の憩いのための小広場として、隣接地と相互に協力してゆとりあるまとまった空間を確保するよう努めること。
		敷地内配置	<ul style="list-style-type: none"> ○ オープンスペースの確保に努めること。 ○ 千曲川堤防沿いで、中高層の規模となる場合は、堤防沿いから後退し、圧迫感等を生じないように努めるとともに、千曲川沿岸の眺望に配慮すること。
	規模	高さ	<ul style="list-style-type: none"> ○ 周囲のまちな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。
	形態・意匠	形態・意匠の調和	<ul style="list-style-type: none"> ○ 周辺の建築物等の形態との調和に努めること。
		デザイン・屋根の勾配	<ul style="list-style-type: none"> ○ 建築物等の上部及び正面のデザインに特に留意し、都市美やランドマークの形成に努めること。
		伝統的様式	<ul style="list-style-type: none"> ○ 蚕室造りなど周辺に伝統的な様式を持つ建築物が多い場合には、その様式を継承し又は取り入れた意匠とするよう努めること。
		付帯施設、屋上設備等	<ul style="list-style-type: none"> ○ 門、塀等は周辺のまちなみと調和させるとともに、建築物と一体的なデザインとするよう努めること。 ○ 商業施設においては、ショーウインドウ(飾り窓・陳列窓)や壁面ギャラリー(展示場・画廊)を設ける等、賑わい空間の創出に努めること。 ○ 商店街においては、シャッターにデザインを施すなど、休日や閉店後の賑わいにも配慮すること。
	色彩・色数		<ul style="list-style-type: none"> ○ 周囲の建築物等や遠望する山並みから突出した色の使用を避け、周辺のまちなみに調和した色調とすること。
	材料		<ul style="list-style-type: none"> ○ 反射光のある素材を使用する場合は周辺との調和に十分配慮すること。
敷地の緑化	樹種	<ul style="list-style-type: none"> ○ 使用する樹種は地域の気候や風土にあったものや四季の変化を演出できるものとし、特に道路等の公共空間や周囲の緑との連続性に配慮すること。 ○ 建築物の出入口付近や道路の角地等においてはシンボルツリー(象徴的な樹木)を設置するなどの工夫を施すこと。 	
	緑化率	<ul style="list-style-type: none"> ○ 建築物の建築にあたっては、敷地面積の3%以上を緑化するよう努めること。 	
特定外観意匠の表示又は掲出	材料	<ul style="list-style-type: none"> ○ 反射光のある素材を使用する場合は、周辺との調和に十分配慮すること。 	
	色彩	<ul style="list-style-type: none"> ○ 周囲の建築物等や遠望する山並みから突出した色の使用を避け、周辺のまちなみに調和した色調とすること。 ○ 使用する色数をできるだけ少なくするよう努め、色彩相互の調和に十分配慮すること。 ○ 光源で動きのあるものは、周辺景観との調和に配慮すること。 	

●市街地(旧城下町)

※「旧城下町」は、「市街地」の基準に加えて、下記の基準への適合が必要です。

届出対象行為・項目		景観形成基準	
建築物及び工作物	配置	道路からの位置	○ 通りごとの壁面線に調和させるとともに、極力道路から後退し、開放感のある歩行者空間の確保に努めること。 ○ 周辺から壁面線を大きく後退させる場合は、門や塀、植栽等の設置により、まちなみの連続性を途切れさせない工夫を行うこと。
		隣接地からの位置	—
		敷地内配置	—
	規模	高さ	○ 城下町の歴史的風情を阻害しない高さとなるよう配慮すること。 ○ 上田城跡公園周辺の眺望に配慮すること。
	形態・意匠	形態・意匠の調和	○ 地域の歴史性を意識した形態とするとともに、通りごとのまちなみのまともに配慮した形態とすること。
		デザイン・屋根の勾配	○ 中高層建築物においても、低層建築物の屋根の連続性に配慮したデザインを施すなど、周囲のまちなみとの調和に努めること。
		伝統的様式	○ 城下町や街道筋、蚕糸業等の面影を残す伝統的な様式を持つ建築物がある場所では、その様式を継承し又は取り入れた意匠とすることに努めること。
		付帯施設、屋上設備等	○ 歴史的資源や歴史的まちなみのある場所で自動販売機等を設置する場合は、背後の建築物等やまちなみの色彩と合わせる、格子や木柵で覆うなどの工夫をすること。
	色彩・色数		○ 周辺の通りや境界から突出した色の使用を避け、城下町や蚕都の風情を感じさせる落ち着いた色調とすること。
	材料		○ 歴史的資源の周囲や歴史的まちなみの残る場所においては、反射光のある素材は原則として使用しないこと。
敷地の緑化	樹種	—	
	緑化率	—	
特定外観意匠の表示又は掲出	材料	○ 歴史的資源の周囲や歴史的まちなみの残る場所においては、反射光のある素材は原則として使用しないこと。 ○ 歴史的資源やまちなみの残されている場所では木材等の自然素材を使用するなど、城下町の歴史を感じさせる工夫を行うこと。	
	色彩	○ 周辺の通りや境界から突出した色の使用を避け、城下町や蚕都の風情を感じさせる落ち着いた色調とすること。	

●沿道

届出対象行為・項目		景観形成基準	
建築物及び工作物	配置	道路からの位置	○ 道路から余裕をもって(5メートル以上)後退し、ゆとりある空間を確保するよう努めること。
		隣接地からの位置	○ 隣接する敷地境界からできるだけ離し、ゆとりある空間を確保すること。
		敷地内配置	○ 眺望を妨げない工夫をし、オープンスペースの確保に努めること。 ○ 千曲川堤防沿いで、中高層の規模となる場合は、堤防沿いから後退し、圧迫感等を生じないように努めるとともに、千曲川沿岸の眺望に配慮すること。
	規模	高さ	○ 背景の山並み及び周辺の建築物等の高さとの調和に努めるとともに、中高層の場合には、空地を十分にとり圧迫感等を生じないように努めること。
		形態・意匠	形態・意匠の調和
	デザイン・屋根の勾配		○ 建築物等の上部及び正面のデザインを工夫して質の高いものとなるように努めること。
	伝統的様式		○ 蚕室造りなど周辺に伝統的な様式を持つ建築物が多い場合には、その様式を継承し又は取り入れた意匠とするように努めること。
	付帯施設、屋上設備等		○ 門、塀等は周辺のまちなみと調和させるとともに、建築物と一体的なデザインとするように努めること。 ○ 商業施設においては、ショーウインドウ(飾り窓・陳列窓)や壁面ギャラリー(展示場・画廊)を設ける等、賑わい空間の創出に努めること。 ○ 商店街においては、シャッターにデザインを施すなど、休日や閉店後の賑わいにも配慮すること。
	色彩・色数		○ 遠望する山並みや周囲の建築物等から突出した色の使用を避け、周辺の沿道景観に調和した色調とすること。
	材料		○ 反射光のある素材を壁面の大部分に使用することは避けること。
敷地の緑化	樹種	○ 使用する樹種は地域の気候や風土にあったものや四季の変化を演出できるものとし、特に道路等の公共空間や周囲の緑との連続性に配慮すること。 ○ 建築物の出入口付近や道路の角地等においてはシンボルツリー(象徴的な樹木)を設置するなどの工夫を施すこと。	
	緑化率	○ 「田園」及び「山地」内の沿道では、個人住宅・共同住宅の建築にあたっては、敷地面積の3%以上を、また、工場・店舗等の個人住宅・共同住宅以外の建築物の建築にあたっては、敷地面積の6%以上を緑化するように努めること。	
特定外観意匠の表示又は掲出	材料	○ 反射光のある素材を使用する場合は、周辺との調和に十分配慮すること。	
	色彩	○ 遠望する山並みや周囲の建築物等から突出した色の使用を避け、周辺の沿道景観に調和した色調とすること。 ○ 使用する色数を少なくするよう努めること。 ○ 光源で動きのあるものは、周辺景観との調和に配慮すること。	

●田園

届出対象行為・項目		景観形成基準	
建築物及び工作物	配置	道路からの位置	○ 道路からできるだけ後退し、道路側に空地を確保するよう努めること。
		隣接地からの位置	○ 隣接する建築物等との間に十分にゆとりを保ち、ひろがりのある空間を確保すること。
		敷地内配置	○ 眺望を妨げない工夫をし、オープンスペースの確保に努めること。 ○ 千曲川堤防沿いで、中高層の規模となる場合は、堤防沿いから後退し、圧迫感等を生じないように努めるとともに、千曲川沿岸の眺望に配慮すること。
	規模	高さ	○ 個々の建築物等の高さは極力おさえ、周辺の田園景観や背景の山並みとの調和に努めること。
	形態・意匠	形態・意匠の調和	○ 遠望する山並みや周辺の田園景観と調和する形態とすること。
		デザイン・屋根の勾配	○ 屋根は原則として勾配屋根で、適度な軒の出を有するものとし、勾配は背景の山並み、周辺の建築物との調和に努めること。
		伝統的様式	○ 蚕室造りなど周辺に伝統的な様式を持つ建築物が多い場合には、その様式を継承し又は取り入れた意匠とするように努めること。
		付帯施設、屋上設備等	○ 門、塀等は周辺のまちなみと調和させるとともに、建築物と一体的なデザインとするように努めること。
	色彩・色数		○ 遠望する山並みや周辺の田園景観から突出した色の使用は避け、田園や集落の景観に調和した色調とすること。
	材料		○ 反射光のある素材を壁面の大部分に使用することは避けること。
敷地の緑化	樹種	○ 使用する樹種は地域の気候や風土にあったものとし、周囲の樹林等、周辺の景観や環境と調和するものとする。	
	緑化率	○ 個人住宅・共同住宅の建築にあたっては、敷地面積の 3%以上を緑化するように努めること。 ○ 工場・店舗等、個人住宅・共同住宅以外の建築物の建築にあたっては、敷地面積の 6%以上を緑化するように努めること。	
特定外観意匠の表示又は掲出	材料	○ 反射光のある素材を使用する場合は、周辺との調和に十分配慮すること。	
	色彩	○ 遠望する山並みや周辺の田園景観から突出した色の使用は避け、田園や集落の景観に調和した色調とすること。 ○ 使用する色数を少なくするよう努めること。 ○ 光源で動きのあるものは、原則として設置しないこと。	

●山地

届出対象行為・項目		景観形成基準	
建築物及び工作物	配置	道路からの位置	○ 道路から十分(10メートル以上)後退し、道路側に既存林を残せるように努めること。
		隣接地からの位置	○ 隣接する建築物等との間に十分にゆとりを保ち、ひろがりのある空間を確保すること。
		敷地内配置	○ 自然の地形を生かし、できるだけ改変を避けるとともに、自然景観の眺望に配慮し、山並み等の稜線を損わない工夫をすること。
	規模	高さ	○ 原則として周囲の樹木の高さ以下にとどめるよう努め、樹高以上になる場合には周辺の景観と調和するように形態等に配慮すること。
	形態・意匠	形態・意匠の調和	○ スカイラインを形成する周辺の山並みと調和する形態とすること。
		デザイン・屋根の勾配	○ 屋根は原則として勾配屋根で、適度な軒の出を有するものとし、勾配は周辺の山並みとの調和に努めること。
		伝統的様式	○ 蚕室造りなど周辺に伝統的な様式を持つ建築物が多い場合には、その様式を継承し又は取り入れた意匠とするように努めること。
		付帯施設、屋上設備等	○ 門、塀等は、建築物と一体的なデザインとするように努めること。
	色彩・色数		○ 周辺の樹木や山並みから突出した色の使用は避け、自然景観と調和した色調とすること。
	材料		○ 反射光のある素材を極力使用しないよう努め、やむを得ず使用する場合は、着色等の工夫をすること。
敷地の緑化	樹種	○ 使用する樹種は地域の気候や風土にあったものとし、周囲の樹林等、周辺の景観や環境と調和するものとする。	
	緑化率	○ 個人住宅・共同住宅の建築にあたっては、敷地面積の3%以上を緑化するように努めること。 ○ 工場・店舗等、個人住宅・共同住宅以外の建築物の建築にあたっては、敷地面積の6%以上を緑化するように努めること。	
特定外観意匠の表示又は掲出	材料	○ 反射光のある素材を極力使用しないよう努め、やむを得ず使用する場合は、着色等の工夫をすること。	
	色彩	○ 周辺の樹木や山並みから突出した色の使用は避け、自然景観と調和した色調とすること。 ○ 使用する色数を少なくするよう努めること。 ○ 光源で動きのあるものは、原則として設置しないこと。	

注) 山地のうち、自然公園区域においては、自然公園法に基づき許可及び認可を受けて行う行為については、この表の限りではありません。

別表 1 - 1 建築物の高さの最高限度の基準

地域区分		高さの最高限度
景観計画の地域区分	都市計画法の用途地域	
市街地・旧城下町	商業地域（特別業務地区一帯は除く）	31m ※緩和規定あり
	近隣商業地域	25m
	商業地域（特別業務地区一帯）	20m ※緩和規定あり
	準工業地域（「尼ヶ淵地区」は除く） 工業地域 工業専用地域	20m ※緩和規定あり
	第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域	20m
	準工業地域のうち「尼ヶ淵地区」 （別図3参照）	12m
沿道・田園・山地	用途地域指定外区域 （別所温泉、鹿教湯温泉、霊泉寺温泉 の容積率が300%の区域）	25m ※緩和規定あり
	用途地域指定外区域 （容積率が200%の区域）	20m ※緩和規定あり
	都市計画区域外	20m ※緩和規定あり

注1 特別業務地区一帯とは、特別業務地区及び特別業務地区に隣接する商業地域です。

注2 緩和規定及び高さ制限の適用除外規定については別表1-2を参照してください。

注3 他の法令等により基準が定められている場合は、当該法令等による基準が適用される場合があります。

別表 1-2 高さの最高限度の緩和と適用除外について

(1) 建築物の高さの最高限度の緩和

以下の地域については、定められた条件を満たす場合に限り、指定された高さまで、建築物の高さの最高限度が緩和されます。

地域区分		高さの最高限度		基準適用緩和の条件				
地域区分	都市計画法の用途地域	緩和前	緩和後	施設用途	敷地規模	前面道路	外壁後退	緑化
市街地 ・ 旧城下町	商業地域 (ただし、防火地域(容積率50%)に限る。)	31m	40m	—	1,000㎡以上	8.0m以上	2.0m以上	6%以上
	商業地域 (特別業務地区一帯)	20m	31m	卸売施設	—	—	—	—
	準工業地域(※) 工業地域 工業専用地域	20m	25m	—	2,000㎡以上	8.0m以上	2.0m以上	6%以上
沿道 ・ 田園 ・ 山地	用途地域指定外区域 (別所温泉、鹿教湯温泉、 霊泉寺温泉の容積率が 300%の区域)	25m	31m	宿泊施設	2,000㎡以上	—	—	6%以上
	用途地域指定外区域 (容積率が200%の区域)	20m	25m	工場・ 農業施設	2,000㎡以上	8.0m以上	2.0m以上	9%以上
	都市計画区域外	20m	25m	工場・ 農業施設	2,000㎡以上	8.0m以上	2.0m以上	9%以上

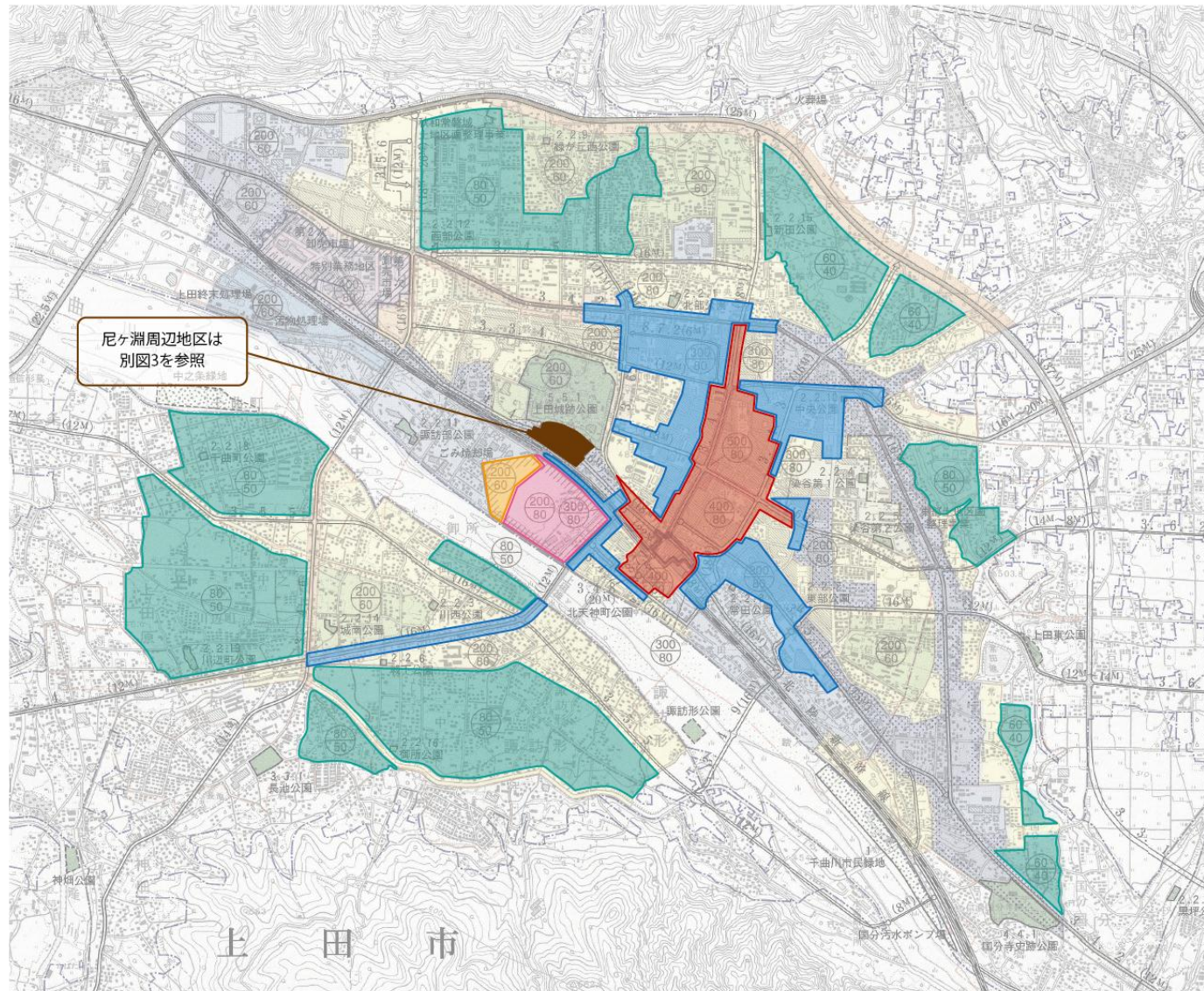
※準工業地域のうち、「尼ヶ淵地区」は除く







(2) 建築物の高さ制限の適用除外

以下の建築物については、市長が景観審議会の意見を聴いた上で、高さ制限の適用除外を認める場合があります。

- ア 公益上必要な建築物(学校、病院等)
- イ 既存建築物の建替え(本計画施行時に既に高さの基準を超えて立地する建築物で、現在の高さを超えない範囲での建築物の建替え(用途変更しない場合に限る))
- ウ 伝統的建築物(神社、寺院等の伝統的様式に基づく建築物)

別図1 建築物の高さ制限図 上田市街地周辺

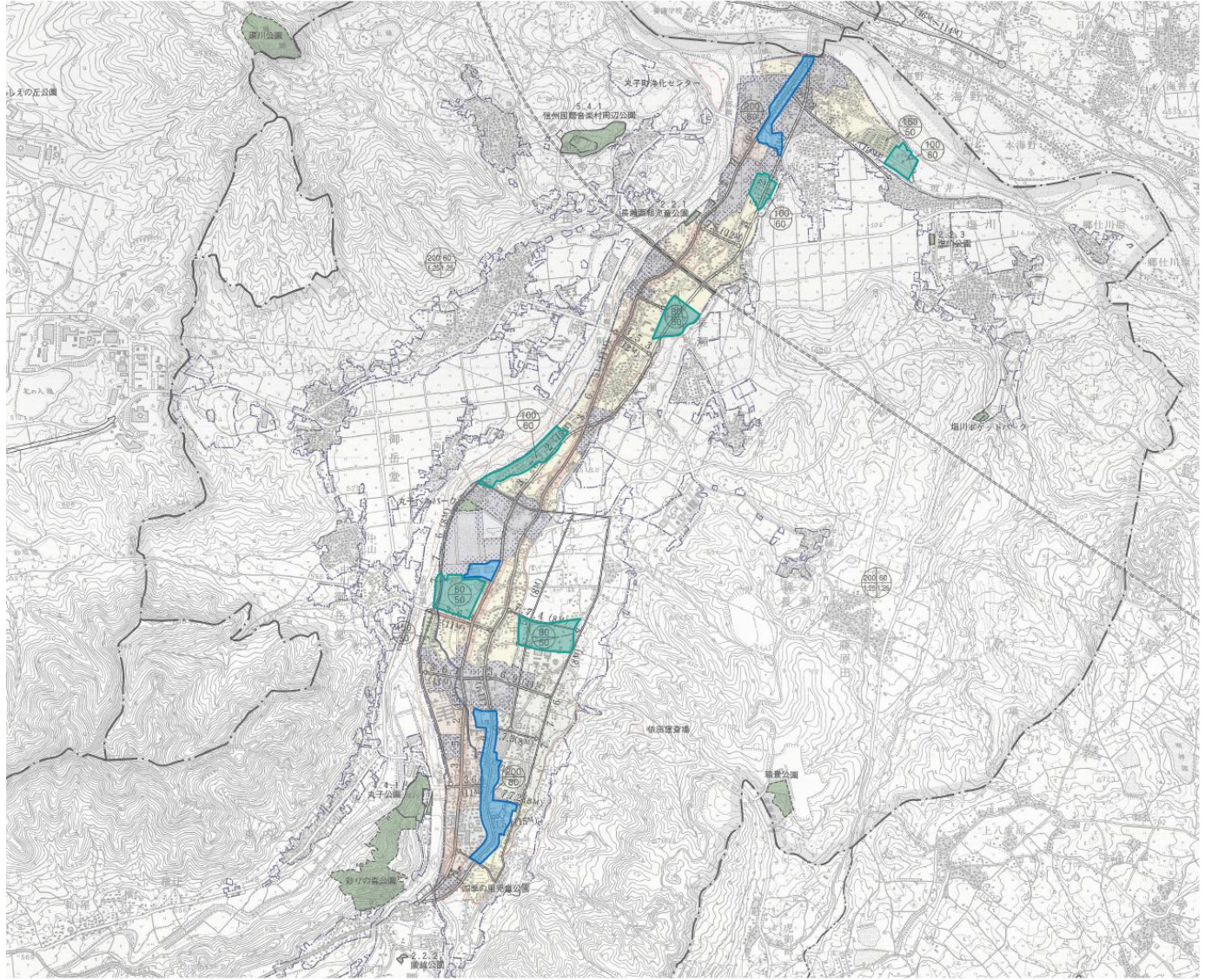


高さ制限区分	
	31m (商業地域 (特別業務地区は除く))
	25m (近隣商業地域)
	25m (地区計画)
	12m (地区計画)
	10m (第一種低層住居専用地域)
	20m (上記以外の地域)

都市計画法による規制

※上記以外の薄色は、用途地域を示しています。

別図2 建築物の高さ制限図 丸子市街地周辺

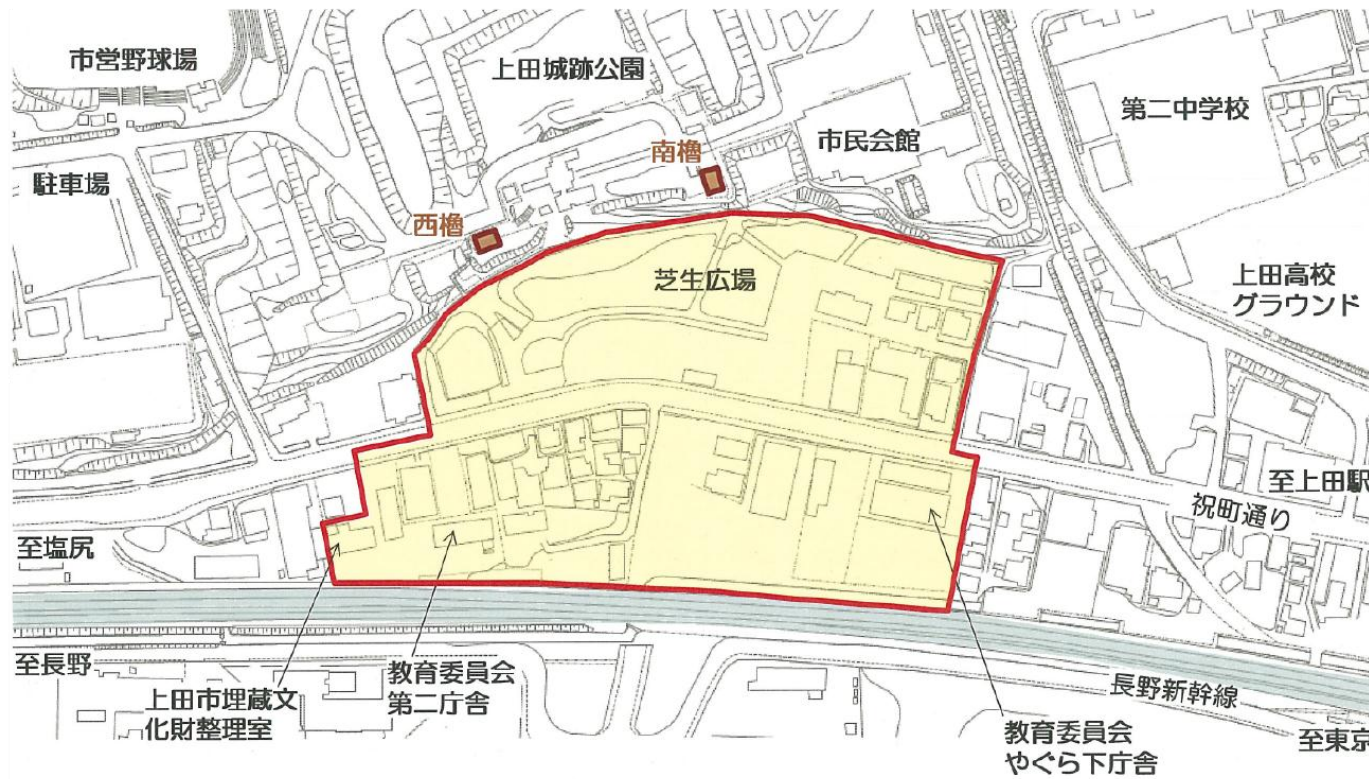


高さ制限区分	
	25m (近隣商業地域)
	10m (第一種低層住居専用地域)
	20m (上記以外の地域)

都市計画法
による
規制

※上記以外の薄色は、用途地域を示しています。

別図3 建築物の高さ制限図 尼ヶ淵地区



高さ制限区分	
	12m

別表2 色彩基準（日本工業規格（JIS）マンセル表色系による）

- ・建築物の外壁・屋根、工作物の外装において使用できる色は下表のとおりとします。
- ・また、伝統色である「推奨色」（別表3）を参考にその使用に努めるものとします。
- ・建築物・工作物の各立面の10分の1以下の部分において着色される部分の色彩、着色していない木材、石材、土壁、ガラス、銅板等の素材によって仕上げられる部分の色彩及び地域の伝統的様式を継承するために使用する色彩についてはこの限りではありません。
- ・無彩色の明度9を超える「白」の使用は原則不可とします。ただし、色味のあるオフホワイトに限り明度9を超える「白」を使用することができるものとします。
- ・本別表に示す色見本は参考資料であり、実際の色とは異なる場合があるため、正確には塗装見本等を参考としてください。
- ・他の法令等により基準が定められている場合は、当該法令等による基準が適用される場合があります。

地域区分別色彩基準

地域区分	色相	明度	彩度
旧城下町	R(赤)	—	5以下
	YR(黄赤)・Y(黄)		7以下
	その他の色相		3以下
	N(無彩色)	9以下	—
市街地 沿道	R(赤)	3以上	5以下
	YR(黄赤)・Y(黄)		7以下
	その他の色相		3以下
	N(無彩色)	3以上9以下	—
田園	R(赤)	3以上8以下	4以下
	YR(黄赤)・Y(黄)		5以下
	その他の色相		3以下
	N(無彩色)	3以上9以下	—
山地	R(赤)	8以下	4以下
	YR(黄赤)・Y(黄)		5以下
	その他の色相		3以下
	N(無彩色)	9以下	—