

## 八ヶ岳山麓景観育成重点地域景観計画

本計画では、八ヶ岳山麓景観育成重点地域の区域について、景観法（平成16年法律第110号。以下「法」という。）第8条第1項の規定により景観計画として定めるべき事項を定めます。

### 第1 計画の対象となる景観育成重点地域の名称

八ヶ岳山麓景観育成重点地域

### 第2 景観育成重点地域の区域（法第8条第2項第1号関係）

次に掲げる区域のうち、八ヶ岳中信高原国定公園の特別保護地区を除く区域

- (1) 諏訪郡原村の区域のうち、県道茅野北杜葎崎線のうち茅野市と諏訪郡原村との境界から県道神ノ原青柳停車場線との交差点まで、県道神ノ原青柳停車場線のうち県道茅野北杜葎崎線との交差点から県道弘沢富士見線との交差点まで及び県道弘沢富士見線のうち県道神ノ原青柳停車場線との交差点から諏訪郡原村と諏訪郡富士見町との境界までの区間の諏訪郡富士見町へ向かって左側の区域及び右側30メートル以内の区域
- (2) 諏訪郡富士見町の区域のうち、県道弘沢富士見線のうち諏訪郡富士見町と諏訪郡原村との境界から県道諏訪南インター線との交差点まで、県道諏訪南インター線のうち県道弘沢富士見線との交差点から中央自動車道との交差点まで及び中央自動車道のうち県道諏訪南インター線との交差点から長野県と山梨県との境界までの区間の山梨県に向かって左側の区域並びに同区間のうち中央自動車道を除く区間の右側30メートル以内の区域
- (3) 北佐久郡立科町の区域のうち、県道茅野停車場八子ヶ峰公園線のうち茅野市と北佐久郡立科町との境界（スズラン峠）から県道諏訪白樺湖小諸線との交差点まで、県道諏訪白樺湖小諸線のうち県道茅野停車場八子ヶ峰公園線との交差点から北佐久郡立科町道白樺湖別荘線との交差点を経由して北佐久郡立科町道白樺湖大門峠線との交差点まで、北佐久郡立科町道白樺湖大門峠線のうち県道諏訪白樺湖小諸線との交差点から北佐久郡立科町と茅野市との境界までの区間の大門峠へ向かって左側の区域及び右側30メートル以内の区域

### 第3 良好な景観の育成に関する方針（法第8条第2項第2号関係）

#### 1 景観の特性

##### (1) 地域の概況

この地域は、八ヶ岳連峰を中心とする山並みと、その裾野に広がる山麓からなり、豊かな樹林に覆われた峰々が連なり特徴ある山岳景観を構成している八ヶ岳や車山等は、内包する白樺湖等の湖沼や渓谷等もあわせて価値の高い自然景観資源性を有するとともに、眺望対象としても地域景観のシンボルとして重要な存在です。

八ヶ岳の山腹から山麓にかけて広がる樹林帯には、我が国でも有数の保養地が形成されており、首都圏を中心とした多くの人々が訪れる休養の場として重要な役割を果たしています。

雄大に広がる山麓地は、広大な農地や緑に覆われた集落等、地域の自然景観と調和した田園景観を構成しているほか、縄文時代の史跡など文化遺産が残されています。また、そこから得られる八ヶ岳への雄大な眺望は、地域景観のシンボルとして、住民のみならず、訪れる観光客にも親しまれています。

一方、樹林帯においては別荘等の保養地整備、山麓の田園地帯においては広域的主要道路整備、市街地拡大等の様々な開発動向が見られ、今後の景観の変容が予想されています。

## (2) 景観の主な構成要素と景観育成上の課題

この地域は地形、植生などの自然条件、土地利用の状況、社会的な動向などにより、3つの類型に区分できます。

類型ごとの景観の主な構成要素と景観育成上の課題は、次のとおりです。

### ア 沿道地域（主要な道路に沿った区域）

地域内の主要な道路の沿道は、八ヶ岳や豊かな田園、樹林等良好な眺望が得られる地点が多い区域です。

この区域においては、雄大な八ヶ岳の眺望を確保しつつ良好な沿道景観が育成されるよう配慮していくことが必要です。

### イ 山麓田園地域（山麓部の田園の区域）

八ヶ岳の山麓に広がる田園の区域では、農地、集落、文化遺産、平地林等が一体となって自然と調和した景観を構成しています。この区域においては、優れた田園景観が保全・継承されるよう配慮していくとともに、雄大な八ヶ岳への眺望を確保していくことが必要です。

### ウ 山地高原地域（八ヶ岳の山体と山麓にかけての樹林や保健休養地域）

八ヶ岳りょう線から山麓上部にかけての区域は、樹林の中に保健休養施設等が整備されています。この区域においては、山麓下部からの眺望に留意して景観の変容を抑制するとともに、樹林、樹木や湖沼、河川等を保全して保健休養地域としての良好な景観の育成に配慮していくことが必要です。

## 2 景観の育成の方針

### (1) 沿道地域

八ヶ岳等の山並みへの眺望を維持しつつ、周囲の樹林や田園景観との調和が図られるよう、建築物等は周辺への圧迫感のない形態・意匠等とし、敷地周辺の緑化を進めるものとします。

### (2) 山麓田園地域

八ヶ岳等を背景とする地域固有の田園景観が維持されるよう、建築物等の位置、規模、形態・意匠等に留意するものとします。

優れた集落景観が維持されている地域では、地場産材の活用や在来種による敷地内の緑化を進めるものとします。

(3) 山地高原地域

高標高部の自然性の高い樹林の保全を図るとともに、山麓の自然環境と調和した保健休養施設等が整備されるよう、建築物等の建設や開発などの行為に際しては、基調となる地形、湖沼、河川、樹林などの保全・活用を図り、保健休養地域としての優れた景観を阻害しないように努めるとともに、他からの眺望の対象であることにも留意するものとします。

3 規制又は措置の基準

次に掲げる地域区分に応じ、別表のとおりとします。

地域区分

(1) 沿道

次の道路並びにこれらの両側各30メートル以内の地域

国道152号、県道茅野北杜葦崎線、県道諏訪白樺湖小諸線、県道諏訪南インター線、県道茅野停車場八子ヶ峰公園線、県道神ノ原青柳停車場線、県道弘沢富士見線

(2) 山麓田園

農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第6条第1項に規定する農業振興地域の区域。ただし、(1)掲げる地域を除く。

(3) 山地高原

(1) 及び(2)に掲げる地域を除く地域

(別表)八ヶ岳山麓重点地域景観育成基準

本基準のうち、次に掲げるものは法第8条第3項第2号イに規定する制限であり、法第17条第1項の規定による変更命令の基準である。

その他のものは同号ニに規定する制限である。

- . 1のうちウ、エ、オ及びキ
- . 2のうちウ、エ、オ及びキ
- . 3(1)のうちウ、エ、オ及びキ

1 沿道地域の基準

(1) 建築物及び工作物の新築、増築、改築、移転又は外観の変更

ア 配置

- (ア) 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に努めること。  
大規模行為にあっては、特に支障がある場合を除いて、道路から5メートル以上後退するように努めること。
- (イ) 敷地境界からできるだけ離し、ゆとりのある空間を確保すること。
- (ウ) 敷地内に樹木や河川、水辺等がある場合は、これらを生かせる配置とすること。
- (エ) 八ヶ岳への眺望を極力阻害しない配置とすること。特にへの眺望が得られる側については、道路から可能な限り後退するように努めること。
- (オ) 電柱、鉄塔類はできるだけ目立たない位置に設置すること。また、団地開発ではできるだけ電線の地中化や電柱類を道路側に設置しないようにする等八ヶ岳の眺望を阻害しないように努めること。

イ 規模

- (ア) 八ヶ岳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。
- (イ) 個々の建築物等の規模、高さは極力抑え、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。

ウ 形態・意匠

- (ア) 八ヶ岳や背景となる山並みのスカイライン、防風林等の樹林、周囲の建築物等の形態、史跡などの文化遺産との調和に努めること。
- (イ) 屋根の形状は原則としてこう配屋根で適度な軒の出を有するものとし、こう配は背景のスカイラインや周辺の建築物等との調和に努めること。
- (ウ) 壁面等は、大規模な平滑面が生じないよう、陰影等の処理に配慮すること。
- (エ) 周辺の基調となる建築物に比べて、規模が大きい場合には、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、周囲との調和を図ること。

- (オ) 屋上の設備は外部から見えにくいよう、壁面、ルーバーで覆う等の工夫をすること。
- (カ) 屋外階段、ベランダ、パイプ類等の付帯設備や付帯の広告物等は、煩雑な印象を与えないよう、デザインに配慮し、建築物等本体との調和を図ること。

#### エ 材料

- (ア) 周辺景観と調和し、耐久性に優れた材料を用いること
- (イ) 反射光のある素材を極力用いないように努めること。

#### オ 色彩等

- (ア) けばけばしい色彩とせず、できるだけ落ち着いた色彩を基調とし、周辺の景観あるいは建築物等と調和した色調とすること。
- (イ) 使用する色数はできるだけ少なくするよう努めること。
- (ウ) 照明を行う場合は、設置場所周辺の環境に留意し、過度なものとならないように留意すること。
- (エ) 光源で動きのあるものは、原則として避けること。

#### カ 敷地の緑化

- (ア) 敷地内の優れた樹木や防風林等がある場合は、可能な限り保存若しくは移植し、修景に生かすこと。
- (イ) 建築物等の周囲は緑化することにより、圧迫感、威圧感の軽減に努めること。
- (ウ) 駐車場、自転車置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。
- (エ) 緑化使用する樹種は、周辺の防風林等の樹林や緑地等と調和した地域の風土にあったものとするように努めること。
- (オ) 河川等がある場合は、樹木を活用して、水辺の景観に配慮すること。
- (カ) 敷地境界には樹木等を活用し、門、塀等による場合は、自然素材を用いる等、周辺景観と調和するように配慮すること。特に現状において生垣が形成されている集落内沿道では、やむを得ない場合を除き生垣とすること。

#### キ 特定外観意匠に関する付加基準

- (ア) 配置
  - ・道路からできるだけ後退させるよう努めること。
  - ・八ヶ岳や周辺の山並み、湖沼等への眺望を阻害しないように努めること。
  - ・建築物等の屋上への掲出は、眺望を阻害しないようにできるだけ控えること。
- (イ) 形態・意匠
  - ・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こと。
  - ・周辺の建築物の屋根や植生、防風林、その他周辺の景観の基調をなすものの高さを超えないように努めること。

(ウ) 材料

- ・耐久性に優れ、退色・はく離等の生じにくいものとともに、設置箇所周辺の建築物等と調和した素材の使用に努めること。
- ・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こと。

(エ) 色彩等

- ・けばけばしい色彩とせず、できるだけ落ち着いた色彩を基調とし、周辺の景観あるいは建築物等と調和した色調とすること。
- ・使用する色数はできるだけ少なくするように努めること。
- ・光源で動きのあるものは、原則として避けること。

(2) 土地の形質の変更(法第16条第1項第3号及び政令第4条第1項第1号に規定するもの(土石の採取及び鉱物の掘採を除く。))をいう。以下同じ。)

(変更後の土地の形状、修景、緑化等)

- (ア) 土地の形質の変更は最小限にとどめ、やむを得ない場合でも法面ができるだけ生じないように緩やかなこう配とし、緑化に努めること。
- (イ) 擁壁を必要とする場合は、材料、表面処理の工夫、前面の緑化等により周辺の景観との調和を図ること。
- (ウ) 水辺等は極力保全し、活用するように努めること。

(3) 土石の採取及び鉱物の掘採

(採取等の方法、採取等後の緑化等)

- (ア) 周辺から目立ちにくいよう、採取等の位置、方法を工夫し、敷地周辺の緑化等に努めること。
- (イ) 採取等後は周囲の自然環境と調和した緑化等により修景すること。

(4) 屋外における物件の集積又は貯蔵

(集積、貯蔵の方法及び遮へい等)

- (ア) 物件を積み上げる場合には、高さをできるだけ低くするとともに、整然と、かつ威圧感のないように積み上げること。
- (イ) 道路から見えにくいように遮へいし、その際には植栽などを行い周辺の景観に調和するように努めること。

2 山麓田園地域の基準

(1) 建築物及び工作物の新築、増築、改築、移転又は外観の変更

ア 配置

- (ア) 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に努めること。
- (イ) 隣地の敷地境界からできるだけ離し、ゆとりのある空間を確保すること。
- (ウ) 敷地内に樹木や河川、水辺等がある場合は、これらを生かせる配置とすること。
- (エ) ハヶ岳への眺望を極力阻害しない配置とすること。
- (オ) 電柱、鉄塔類はできるだけ目立たない位置に設置すること。また、団地開発ではできるだけ電線の地中化や電柱類を道路側に設置しないようにする等ハヶ岳の眺望を阻害しないように努めること。

#### イ 規模

- (ア) ハヶ岳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。
- (イ) 個々の建築物等の規模、高さは極力抑え、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に努めること。

#### ウ 形態・意匠

- (ア) ハヶ岳や背景となる山並みのスカイライン、防風林等の樹林、周囲の建築物等の形態、史跡などの文化遺産との調和に努めること。
- (イ) 屋根の形状は原則としてこう配屋根で適度な軒の出を有するものとし、こう配は背景のスカイラインや周囲の建築物等との調和に努めること。
- (ウ) 壁面等は、大規模な平滑面が生じないよう、陰影等の処理に配慮すること。
- (エ) 周囲の基調となる建築物に比べて、規模が大きい場合には、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、周囲との調和を図ること。
- (オ) 屋上の設備は外部から見えにくいよう、壁面、ルーバーで覆う等の工夫をすること。
- (カ) 屋外階段、ベランダ、パイプ類等の付帯設備や付帯の広告物等は、煩雑な印象を与えないよう、デザインに配慮し、建築物等本体との調和を図ること。

#### エ 材料

- (ア) 周辺景観と調和し、耐久性に優れた材料を用いること。
- (イ) 反射光のある素材を極力用いないように努めること。

#### オ 色彩等

- (ア) けばけばしい色彩とせず、できるだけ落ち着いた色彩を基調とし、周辺の景観あるいは建築物等と調和した色調とすること。
- (イ) 使用する色数はできるだけ少なくするよう努めること。
- (ウ) 照明を行う場合は、設置場所周辺の環境に留意し、過度なものとならないよう留意すること。
- (エ) 光源で動きのあるものは、原則として避けること。

カ 敷地の緑化

- (ア) 敷地内に優れた樹木や防風林等がある場合は、可能な限り保存若しくは移植し、修景に生かすこと。
- (イ) 建築物等の周囲は緑化することにより、圧迫感、威圧感の軽減に努めること。
- (ウ) 駐車場、自転車置場等を設ける場合は、道路から直接見えにくいように周囲の緑化に努めること。
- (エ) 緑化に使用する樹種は、周辺の防風林等の樹林や緑地等と調和した地域の風土にあったものとするように努めること。
- (オ) 河川等がある場合は、樹木を活用して、水辺の景観に配慮すること。
- (カ) 敷地境界には樹木等を活用し、門、塀等による場合は、自然素材を用いる等、周辺景観と調和するように配慮すること。特に現状において生垣が形成されている集落内沿道では、やむを得ない場合を除き生垣とすること。

キ 特定外観意匠に関する付加基準

(ア) 配置

- ・道路からできるだけ後退させるように努めること。
- ・八ヶ岳や周辺の山並み、湖沼等への眺望を阻害しないように努めること。
- ・建築物等の屋上への掲出は、眺望を阻害しないようにできるだけ控えること。

(イ) 規模、形態・意匠

- ・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こと。
- ・周辺の建築物の屋根や植生、防風林、その他周辺の景観の基調をなすものの高さを超えないように努めること。

(ウ) 材料

- ・耐久性に優れ、退色・はく離等の生じにくいものとともに、設置箇所周辺の建築物等と調和した素材の使用に努めること。
- ・反射光のある素材は、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。

(エ) 色彩等

- ・けばけばしい色彩とせず、できるだけ落ち着いた色彩を基調とし、周辺の景観あるいは建築物等と調和した色調とすること。
- ・使用する色数はできるだけ少なくするように努めること。
- ・光源で動きのあるものは、原則として避けること。

- (2) 土地の形質の変更(法第16条第1項第3号及び政令第4条第1項第1号に規定するもの(土石の採取及び鉱物の掘採を除く。))をいう。以下同じ。)

(変更後の土地の形状、修景、緑化等)

- (ア) 土地の形質の変更は最小限にとどめ、やむを得ない場合でも法面ができるだけ生

じないように緩やかなこう配とし、緑化に努めること。

- (イ) 擁壁を必要とする場合は、材料、表面処理の工夫、前面の緑化等により周辺の景観との調和を図ること。
  - (ウ) 水辺等は極力保全し、活用するように努めること。
- (3) 土石の採取及び鉱物の掘採  
(採取等の方法、採取等後の緑化等)
- (ア) 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こと。
  - (イ) 採取等後は周囲の自然環境と調和した緑化等により修景すること。
- (4) 屋外における物件の集積又は貯蔵  
(集積、貯蔵の方法及び遮へい等)
- (ア) 物件を積み上げる場合には、高さをできるだけ低くするとともに、整然と、かつ威圧感のないように積み上げること。
  - (イ) 道路から見えにくいように遮へいし、その際には植栽などを行い周辺の景観に調和するように努めること。

### 3 山地高原地域の基準

#### (1) 建築物及び工作物の新築、増築、改築、移転又は外観の変更

##### ア 配置

- (ア) 道路からできるだけ後退し、良好な空間の確保に努めること。大規模行為にあっては、既存樹林を残置できるように道路から10メートル以上後退するように努めること。
- (イ) 隣地の敷地境界からできるだけ離し、ゆとりのある空間を確保すること。
- (ウ) 敷地内に樹木や河川、水辺等がある場合は、これらを生かせる配置とすること。
- (エ) 八ヶ岳への眺望を極力阻害しないような配置とすること。地形の高低差がある場合はそれを生かして周辺の自然景観に調和するような配置とし、りょう線や斜面上部への配置はできるだけ避けること。
- (オ) 電柱、鉄塔類は樹林内等のできるだけ目立たない位置に設置すること。また、団地開発ではできるだけ電線の地中化や電柱類を道路側に設置しないようにする等八ヶ岳の眺望を阻害しないよう努めること。

##### イ 規模

- (ア) 八ヶ岳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。

(イ) 高さは原則として周辺の樹木の高さ以内とし、樹高を超える高さとなる場合は、周辺景観と調和したものとなるよう努めること。

ウ 形態・意匠

(ア) 八ヶ岳の山並みや湖沼、周囲の建築物等の形態との調和に努めること。

(イ) 屋根の形状は原則としてこう配屋根で適度な軒の出を有するものとし、こう配は背景のスカイラインや周辺の建築物等との調和に努めること。

(ウ) 壁面等は、大規模な平滑面が生じないように、陰影等の処理に配慮すること。

(エ) 周辺の基調となる建築物に比べて、規模が大きい場合には、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、周囲との調和を図ること。

(オ) 屋上の設備は外部から見えにくいよう、壁面、ルーバーで覆う等の工夫をすること。

(カ) 屋外階段、ベランダ、パイプ類等の付帯設備や付帯の広告物は、煩雑な印象を与えないよう、デザインに配慮し、建築物等本体との調和を図ること。

エ 材料

(ア) 周辺景観と調和し、耐久性に優れた材料を用いること。特に別荘地内においては、木材等の自然素材の使用に努めること。

(イ) 反射光のある素材を極力用いないように努めること。

オ 色彩等

(ア) けばけばしい色彩とせず、できるだけ落ち着いた色彩を基調とし、周辺の自然景観と調和した色調とすること。

(イ) 使用する色数はできるだけ少なくするよう努めること。

(ウ) 照明を行う場合は、安全性の確保等に必要な最小限度にとどめ、かつ設置場所の自然環境や周辺環境に留意すること。

(エ) 光源で動きのあるものは、原則として避けること。

カ 敷地の緑化

(ア) 敷地内の優れた樹木や防風林等がある場合は、可能な限り保存若しくは移植し、修景に生かすこと。

(イ) 建築物等の周囲は緑化することにより、圧迫感、威圧感の軽減に努めること。

(ウ) 駐車場、自転車置き場等を設ける場合は、道路から直接見えにくいように周囲の緑化に努めること。

(エ) 緑化に使用する樹種は、周辺の樹林等の景観と調和させるとともに、高原に適した樹種の活用に努めること。

(オ) 河川等がある場合は、樹木を活用して、水辺の景観に配慮すること。

(カ) 敷地境界には塀等の遮へい物はできるだけ設けないこと。やむを得ず設ける場合は、生垣とするように努めること。

キ 特定外観意匠に関する付加基準

(ア) 配置

- ・道路からできるだけ後退させるように努めること。
- ・八ヶ岳や周辺の山並み、湖沼等への眺望を阻害しないように努めること。
- ・建築物等の屋上への掲出は、眺望を阻害しないようにできるだけ控えること。

(イ) 規模、形態・意匠

- ・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こと。
- ・周辺の建築物の屋根や植生、防風林、その他周辺の景観の基調をなすものの高さを超えないように努めること。

(ウ) 材料

- ・耐久性に優れ、退色・はく離等の生じにくい素材を用いること。特に別荘地内においては自然素材等の使用に努めること。
- ・反射光のある素材は原則として使用しないこと。

(エ) 色彩等

- ・けばけばしい色彩とせず、できるだけ落ち着いた色彩を基調とし、周辺の自然景観と調和した色調とすること。
- ・使用する色数はできるだけ少なくするように努めること。
- ・光源で動きのあるものは、原則として避けること。

(2) 土地の形質の変更(法第16条第1項第3号及び政令第4条第1項第1号に規定するもの(土石の採取及び鉱物の掘採を除く。)をいう。以下同じ。)

(変更後の土地の形状、修景、緑化等)

(ア) 土地の形質変更は最小限にとどめ、やむを得ない場合でも法面ができるだけ生じないように緩やかな勾配とし、緑化に努めること。

(イ) 擁壁を必要とする場合は、できる限り自然石等で表面化粧するように努めること。

(ウ) 水辺等は極力保全し、活用するように努めること。

(3) 土石の採取及び鉱物の掘採

(採取等の方法、採取等後の緑化等)

(ア) 周辺から目立ちにくいよう、採取等の位置、方法を工夫し、敷地周辺の緑化等に努めること。

(イ) 採取等後は周囲の自然環境と調和した緑化等により修景すること。

(4) 屋外における物件の集積又は貯蔵

(集積、貯蔵の方法及び遮へい等)

(ア) 物件を積み上げる場合には、高さをできるだけ低くするとともに、整然と、かつ威圧感のないように積み上げること。

(イ) 道路から見えにくいように遮へいし、その際には植栽などを行い周辺の景観に調和するように努めること。