

平成 27 年 2 月 9 日

箕輪町における景観形成基準 配置・沿道における「大規模行為」の規模について

【既存の関連法案との関係】

①建築基準法による「大規模建築物」

建築基準法第 6 条 1 項 2 号と 3 号に定める一定の大規模な建築物のことを「大規模建築物」と呼んでいる。

具体的には次の 2 種類がある。

1. 木造の建築物で次の要件のどれか一つを満たすもの

- 1) 高さが 13m を超える
- 2) 軒高が 9m を超える
- 3) 階数が 3 以上
- 4) **延べ面積**が **500** 平方メートルを超える

2. 木造以外の建築物で次の要件のどれか一つを満たすもの

- 1) 階数が 2 以上
- 2) 延べ面積が 200 平方メートルを超える

例えば鉄骨造の 2 階建ての建築物であっても、建築基準法の上では「大規模建築物」となるので、注意が必要である。

②耐震改修促進法による要緊急安全確認大規模建築物

※幼稚園・保育園: 2F 以上かつ 1,500 m²以上、小学校等 2F 以上かつ 3,000 m²以上、その他 3F 以上かつ 5,000 m²以上

③避難路沿道建築物による規制

避難路に指定された道路の沿道建築物について道路の中心(幅員が 12M 以下の場合には道路境界から 6M)を起点とし 45 度斜線を超える建築物は耐震義務化

【箕輪町における適正規模の検討】

- ・南箕輪の考え(300 m²)……木造中心な考えでは
- ・伊那市(3,000 m²)……市街地の工場、商店の敷地にゆとりのある建物で沿道に大きな壁面を見せる建物、建築基準の中で 3,000 m²が区切有り
- ・箕輪町の考え (500 m²以上→1,000 m²~1,500 m²の範囲で検討してはどうか)

【検討の根拠】

- ・委員会でも市街地(国道 153 号沿い)などの土地利用について心配する意見があり、平成 16 年に建築基準法改正により用途地域外のバイパス沿道について建蔽率の緩和をしており 70 パーセントにしている。
- ・バイパス沿いだと1反歩(約 1,000 平米)の敷地に対し、1階建てで 700 m²まで建てられるようになっており、総 2 階だと 1,400 m²になる。沿道ぎりぎりに建てられると圧迫感のある3階建ての基準としては 1,500 m²で良いと考える。
- ・旧国道沿いについては敷地が小さく沿道、隣地の境界ぎりぎりまで建っているが、建ぺい率は住宅系で60%、商業系で80%になっている。
敷地に余裕がないため沿道からの距離、壁面についてあまり厳しい基準は現状に合わず単一的な景観を避ける意味では 1,000 m²から 1,500 m²で良いと考える。

☆参考数値(登記による) ※内容は非公開

国道153号線(旧道)沿いの主要な大型建築物の延べ床面積

名称	延べ床面積m ²	建床(1階の面積)m ²	備考
八十二銀行箕輪支店			
アル信 箕輪支店			
JA上伊那 箕輪町支所			
箕輪郵便局			
旧ニシザワ(ブックオフ)			
旧松電ストア			
パチンコ伊北プラザ			
伊北ベルシャイン			

国道153号線バイパス沿いの主要な大型建築物の延べ床面積

名称	延べ床面積m ²	建床(1階の面積)m ²	備考
SEIYU			
コメリ			
ジャスコ			
ヤマダ電機			
旧ビーワン			
紳士服アオキ			
パチンコニューアサヒ			
綿半			
ベルシャイン箕輪店			

検討の論点

・対象となるのは、軸となる沿道沿いか、町内全域の道路か

⇒軸となる沿道のみを対象とします

・国道 153 号線沿いの狭あいな土地をできる限り有効に利用するためには、5メートルの後退は負担が大きいのでは。その部分だけ細かくルール分けをしては。

⇒既存の店舗などの面積を見て、1500 m²を超えるものはほとんどなく、また今後それほど大型の店舗ができることは考えづらいことから、実際に影響があるのはバイパス沿いの大型店に限られる。

旧道沿いの八十二銀行は道路から 1.4m、アルプス中央信用金庫箕輪店は 2m程度の距離だが、1,500 m²の規制なら引っかからない。

・敷地内の建物配置については、店舗は案内を表示したいため、できる限り道路側に寄せて建物を建てたい事情もある。

⇒既存店舗の床面積を見てもわかるとおり、1500 m²を超える店舗はいわゆる大型店であり、道路に面して駐車場⇒店舗の順で配置されているか、そうでなくても道路から5m以上建物が離れて建設されている。

・町の未来を考える、ということなので、目先の利益だけでなく3代先、何十年後を考えてルールを作るということだと思う。最近、ある港町を見てきたが、かつての水揚げ量が減り、どんどん寂れていた。近くの景観の規制がかかっている景勝地を訪ねたが、そこでは逆に景観のルールが町の寂しさを増しているように思われた。宿泊した旅館へ行くトンネルは崩落していたが、町にお金がなく直せずにいるため、遠回りしていくしかなく悪循環になっているように見えた。

景観も大切だが、「人がいて」景観だと思う。一度そういった下落のスパイラルに入ったら止めるのは容易ではない。そういうことも考えて、やるということだと思う。

⇒高さ、色については形態意匠として勧告まで出せる強い仕組みだが、今回検討している配置についてはあくまで「町としてこうしてほしい」という努力目標であり、実際に運用する上では事業者と町が個別に協議していくことになる。

景観法としては町の発展を妨げない前提での運用が基本となるため、その点を踏まえた運用をしていきたい。