

■景観づくりシートの作成方法とその活用について

1. 景観計画における区域区分

- ①土地利用やまち並みの実態、これまでの取組や今後の都市づくりの方向性を踏まえ、小布施町域を「うるおいのある美しいまちづくり推進地区」とし、次の6地区に区分する。
- ②条例に位置付けられた重要な地区として、町組周辺地区、小布施駅周辺地区及び農緑住共存地区の3地区を、新たに重要地区として位置づける。また、3411区域は、引き続き重要な地区とする。
- ③6地区ごとに環境デザイン協力基準及び景観形成基準を設け、各地区の将来にふさわしい景観づくりを誘導する。

区分の種類	区域名称	対象範囲
うるおいのある美しいまちづくり推進地区	農村地区	市街化調整区域
	雁田山周辺地区	都市計画区域外
うるおいのある美しいまちづくり推進重要地区	町組周辺地区	上町、中町、伊勢町、横町、東町のうち、国道403号沿道を中心に商業施設や歴史・文化施設が集積する区域
	小布施駅周辺地区	小布施駅と駅前通り、栗ガ丘小学校、図書館、生活利便施設等が立地する道路や脇道等を含む区域
	農緑住共存地区	市街化区域のうち、「小布施駅周辺地区」と「町組周辺地区」以外の区域
	集落活性化地区	「都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例」第5条の規定に基づき、「市街化調整区域内における開発許可の指定区域」として長野県知事の指定を受けた区域(3411区域)

表 景観計画の区域区分

凡例	
農村地区	うるおいのある美しいまちづくり推進地区
雁田山周辺地区	うるおいのある美しいまちづくり推進重要地区
小布施駅周辺地区	うるおいのある美しいまちづくり推進重要地区
町組周辺地区	うるおいのある美しいまちづくり推進重要地区
農緑住共存地区	うるおいのある美しいまちづくり推進重要地区
集落活性化地区	うるおいのある美しいまちづくり推進重要地区

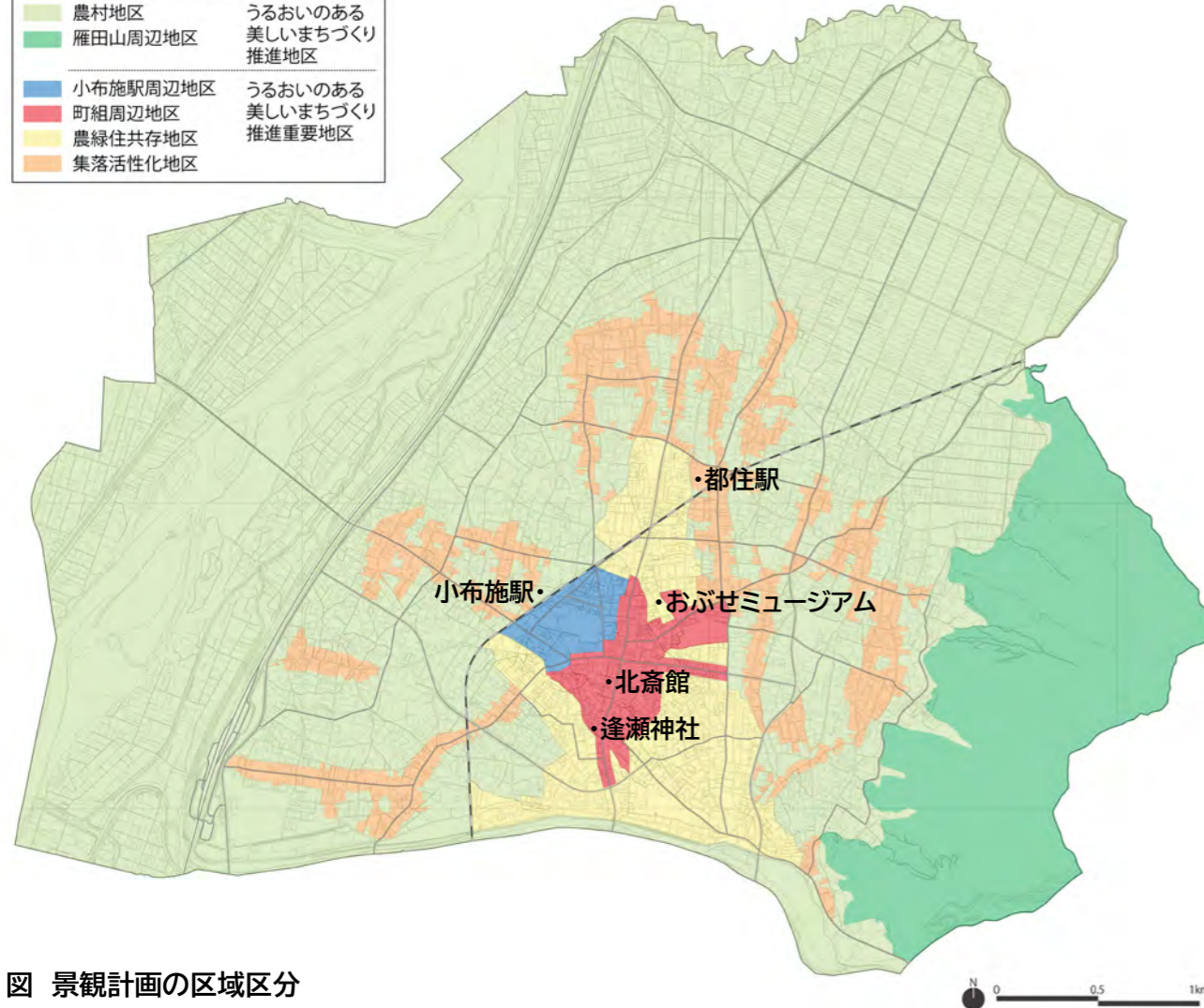


図 景観計画の区域区分

2. 景観づくりシートの作成と適用時期

①景観づくりシートの作成

- 「建築物、工作物」と「土地の形質の変更(開発行為)」の2種類を作成する。

【建築物・工作物】

- 町組周辺地区、小布施駅周辺地区、農緑住共存地区、集落活性化地区の4地区を作成している。
- 農村地区と雁田山周辺地区は、集落活性化地区を準用する。

【土地の形質の変更(開発行為)】

- 全町に適用するシートを1つ作成する。
- 開発許可は、市街化区域内の3地区での活用を想定しているが、開発行為が禁止されている市街化調整区域において例外的に認められる場合は、本シートを適用する。

②景観づくりシートの構成

- 全ての地区共通で、景観づくりを行う上で配慮すべき事項(文章、図)、土地利用の方向性、まち並み形成の方向性、環境デザイン協力基準、景観形成基準で構成している。
- 好ましい事例(写真)を活用することで、小布施らしい景観づくり・住まいづくりの誘導を図る。

③景観づくりシートの適用

- 景観づくりシートは、町ホームページや窓口で閲覧・配布し、建築計画の検討初期に活用する。
- 環境デザイン協力基準は、住まいづくり相談時に活用し、住まいづくりマニュアル等とあわせて、協議によりより好ましい景観づくりや住まいづくりの誘導を図る
- 景観形成基準は、景観法に基づく行為の制限として定め、景観法・条例に基づく届出の際に、ネガティブチェックとして確認する

	市街化区域			市街化調整区域		都市計画区域外
区分	町組周辺地区	小布施駅周辺地区	農緑住共存地区	集落活性化地区	農村地区	雁田山周辺地区
建築物、工作物	●	●	●	●	集落活性化地区を準用	集落活性化地区を準用
土地の形質の変更	● (同一の景観づくりシートを活用)			▲ (例外的に開発行為が認められた場合、景観づくりシートを活用)		

表 景観計画の区域区分と景観づくりシート

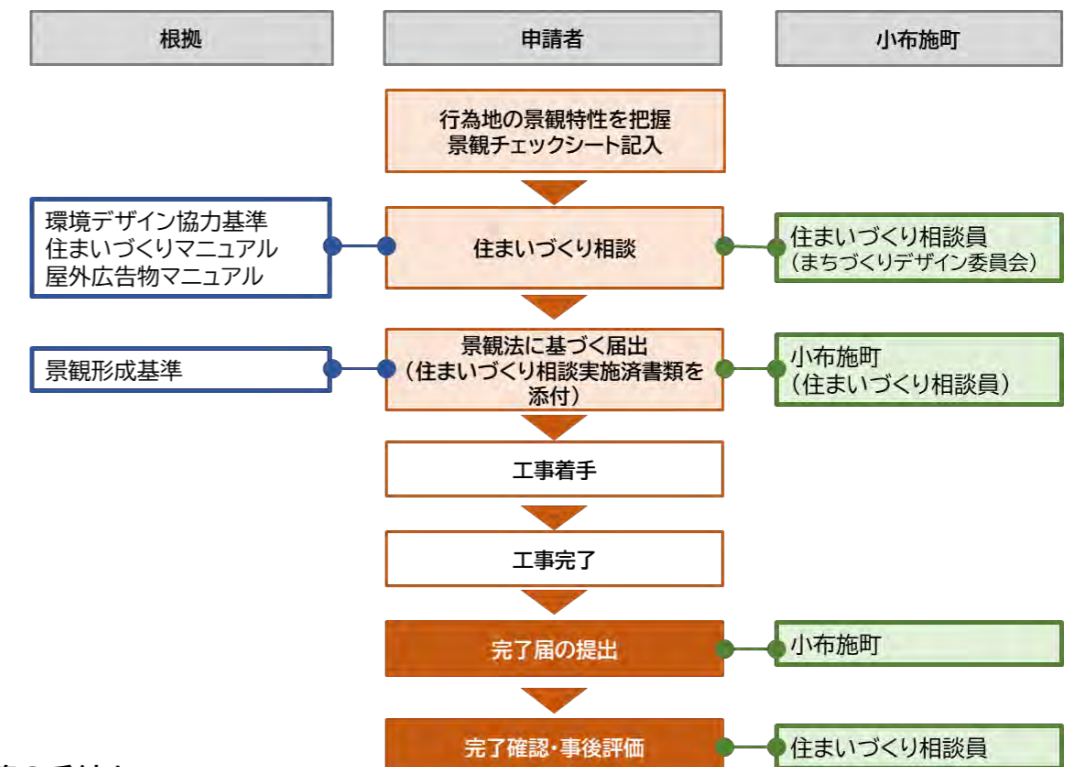
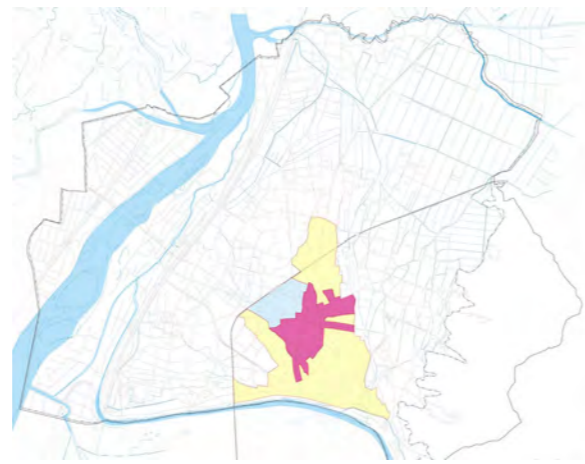


図 住まいづくり相談等の手続きフロー

1. 位置及び区域

◆町並み修景事業が行われた国道403号沿道を中心とした地区



町組周辺地区の状況



- 推進重要地区区域
- 田
- 畑
- 山林
- 都市公園
- 社寺林
- ポケットパーク・緑地等
- オープンガーデン
- 沿道花壇
- 神社
- 寺
- 石造文化財
※公共公益施設や神社仏閣の敷地内は除く
- 景観賞・認定建築物
- 重要な拠点・交差点
- シンボル軸
- 主要な道路
- 里道
- 回遊路地
- 暮らしのエリア
- 町組・駅周辺につながるエリア
- 集落につながるエリア



2. 景観づくりを行う上で配慮すべき景観特性

- ◆北信地域最大規模となった六斎市と、多くの人やモノの交流が生まれました
- ◆町並み修景事業により整備された町並み。それらの精神が周辺に伝播し、交流のまちとして発展しました
- ◆オープンガーデンや通り抜け通路など、コミュニティに即した取組みや、大規模敷地に見られる豊かな空間整備により小布施らしさが確立されました
- ◆近年は民泊施設やリノベーションの店舗などもあり、多様な表情を持つ界隈が形成されました

【特に留意すべき景観資源】

地域の景観構造	山	・遠景に見える雁田山の緑、遠景に望む北信五岳
	河川	・地区内を流れる水路とそれを修景に活用した空間
界隈や道の固有性	集落道等	・旧街道(谷街道、谷脇街道)や大日通りや観音通りなどの地区のシンボリックな道路
その他個別景観資源		・町並み修景事業により整備された町並み ・主要な結節点・街角(中町及び中町南交差点) ・丁寧にリノベーションされた店舗や施設 ・逢瀬神社、道祖神や地域の由来を示す石碑 ・シンボリックな道路で整備された街灯、花壇、ベンチ、歩道等 ・栗や果樹園などの農地、緑地
町並みで見られる資源や作法		・蔵等の伝統的建築、敷地の緑や玄関へのアプローチのしつらえ、オープンスペース ・通り抜けができる小径、オープンガーデン ・集約化されたサインや自然素材等を活用した広告物



3. 土地利用の方向性

- ◆ 歴史・文化資源や商業施設が集積し、賑わいを生み出しているエリアであり、小布施らしい町並みの維持・形成、歩行者が安全にまち歩きを楽しめる空間を形成します。
- ◆ 商業地域に隣接して小学校や役場などの公共・公益施設も立地し、町民生活の拠点を形成し、今後とも機能の維持を図ります。

4. 町並み形成の方向性

- ◆ 町並み修景事業により整備された町家などと調和した町並みを継承、創造します
- ◆ 地区の代表的な交通結節点(中町、中町南交差点)では、街角を印象付ける景観を形成します
- ◆ オープンガーデンや通り抜け通路のネットワーク化により、回遊性の高い町並みを形成します
- ◆ 国道403号や大日通り、観音通り等では、通りに面して店先・庭先や外観のデザイン、緑化などにより丁寧な作り込みし、個性と調和が感じられる町並みを形成します

町並み形成方針図



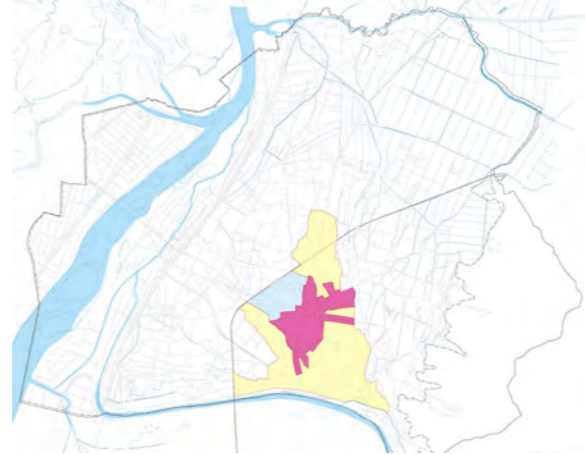
5. 環境デザイン協力基準

- ◆ 環境デザイン協力基準は、快適で美しく、皆が愛し誇れる小布施町を創造していくために、町並みづくりや住まいづくりの指針として策定されたものであり、歴史的な個性、特徴などを継承することをねらいとしています。
- ◆ 近年の新技术の開発や氾濫する情報の中から、小布施町及び本地区の景観特性及び町並み形成方針に合うものを見極めて、建築物の「内側は個人のもの、外側はみんなのもの」という節度を守ることが基本です。
- ◆ 町並みづくりや住まいづくりの新しい発想、取り組みを拒否しているものではありませんが、個々の建築物の内側デザインや利用形態は自由であっても、外側のデザインは周辺の環境との調和に十分配慮する必要があります。

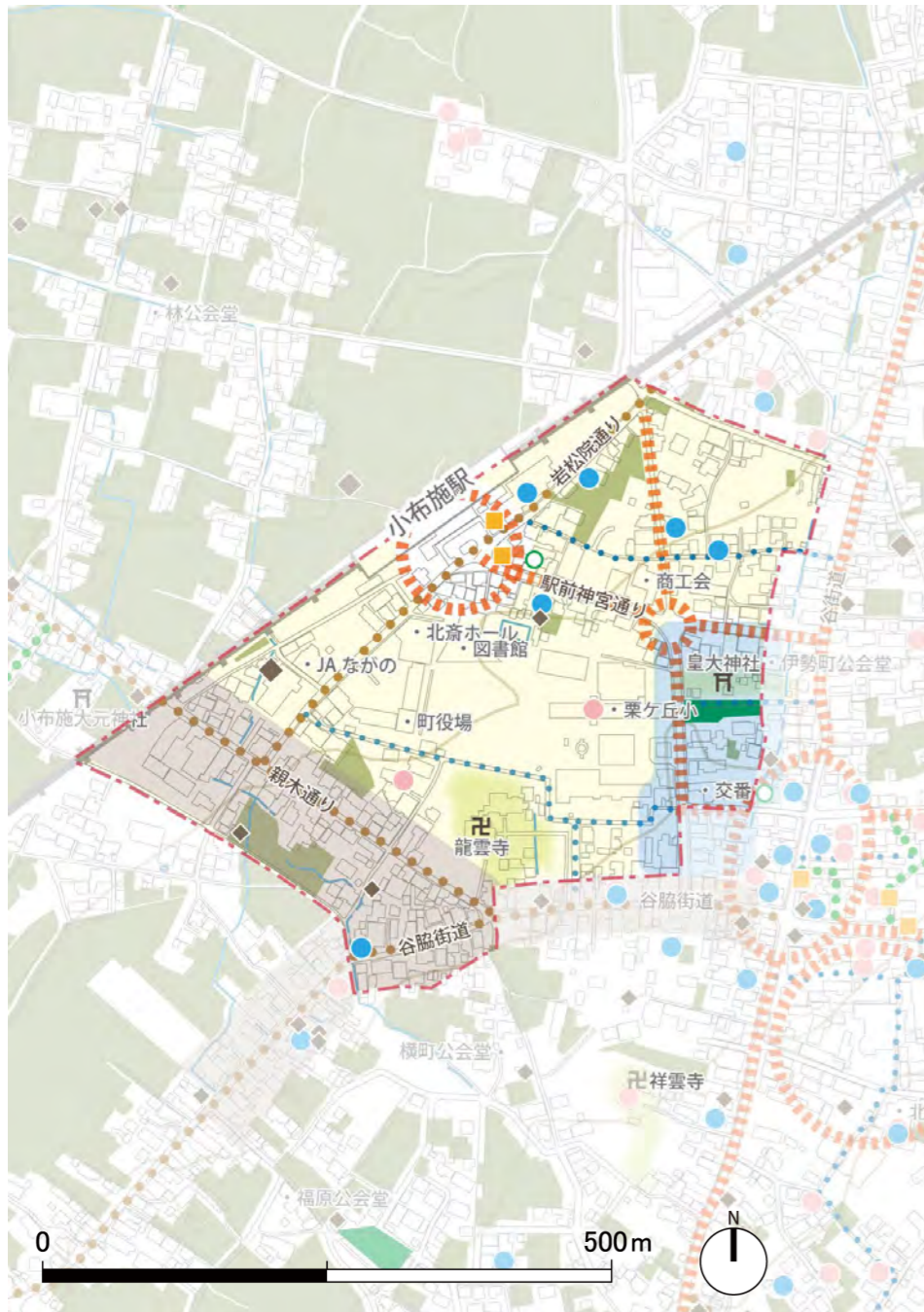
区分	町並みづくり指針	住まいづくり指針
(1)敷地及び配置	<ul style="list-style-type: none"> 敷地の広さは、地区や形態に合った広さを確保する。 南の陽光や北風を大切にす。 通りや集落のもつ家々の配置の形態を大切にす。 シンボル軸沿いでは、門・塀・植栽・外壁等の位置を揃えるなど、町並みの形成に配慮する。 栗や樹園地等の農地・緑地に隣接する場合は、営農環境に十分に配慮した建物の配置とする。 町並み修景事業実施地区や歴史的な形態を持つ施設に隣接する場合は、伝統的な意匠を継承し、町並みの連続性を確保する 広場・ポケットパーク、オープンガーデンに隣接する場合は、空間や緑のつながりを持たせ、潤いのある町並みを形成する 敷地内にある歴史的・伝統的な資源がある場合は、町並みづくりに活かす。 例①植栽や歴史的な資源(道祖神等)を大切にし、特に古木は切らない。 例②伝統的な土蔵、門、塀などがある場合は、仕上げや形態をできる限り保存する。また、修復するときは伝統的な形態とする。 例③通り門がある場合は、その機能を生かし、地域の文化を象徴する形態で保存する。 	<ul style="list-style-type: none"> 建物は、道路境界、隣地境界から十分に離す。 玄関・駐車場のアプローチの取り方を工夫し、表通りの外観や植栽の見え方を工夫する シンボル軸、主要な通り、回遊路地沿いでは、歩行者の安全性に配慮したオープンスペースの確保や、花や緑による楽しさ、潤いの演出に努める 敷地内に複数の建築物がある場合は、相互に外観、色彩・素材等の調和を図る
(2)建物の高さ等	<ul style="list-style-type: none"> 道路寄りの建物の高さに留意し、通りの空間スケールを大切にす。 道路の幅員、道路からの離れ、建物の高さのバランスを大切にす。 伝統的な「町家」が残る通りでは、軒の高さ、庇の出などをあわせる。 	<ul style="list-style-type: none"> 隣家の日当たり及びプライバシーに配慮する。 一般的に2階建て以下とする。3階建て以上とする場合でも、道路に面する部分は1~2階程度とし、3階以上は道路から一定の距離以上後退するよう心がける。
(3)屋根、外壁、色彩・素材	<ul style="list-style-type: none"> 小布施町周辺地区につながるエリアや谷街道、谷脇街道、大日通り、観音通り沿道等では、黒っぽい色、濃灰色(銀ねず)の日本瓦葺きで町並みの連続感を大切にす。 外壁面の構成は通りや地区の特徴を生かし、木造、大壁(真壁)造りとする。 伝統的な特徴のある形式については、可能な限り現状を維持する。 	<ul style="list-style-type: none"> ■屋根 <ul style="list-style-type: none"> 形態は、切妻型、寄せ棟型、入母屋型、勾配は3寸5分以上を基本とする。 軒の出は900mmを基本とし、外壁面を保護する。 素材は、日本瓦(棧瓦)を基本とする。 色彩は黒又は濃灰色を基調とする。なお、工場生産品を使用する場合は、色や質感に十分に留意する。 ■外壁 <ul style="list-style-type: none"> 素材は自然素材、じゅらく壁風リシン、しっくい風プラスター等を基本とする。 外壁と建具類の色彩は、茶色系の低彩度又は無彩色を基調とする。なお、工場生産品(窯業系、金属系製品、タイル等)を使用する場合は、道路から見えない位置とし、色や質感に十分に留意する。 設備機器等は、通りや隣地への騒音や景観に配慮した配置とし、必要に応じて木製目隠しや格子を設けるなどの工夫を行う。
(4)生け垣・植栽・花	<ul style="list-style-type: none"> 地域に合った植栽を施し、うるおいのある町並みをつくる。 	<ul style="list-style-type: none"> 敷地内を緑化する。ただし、小布施町周辺地区につながるエリアや谷街道、谷脇街道、大日通り、観音通り沿道等では、緑化により町並みの形態が崩れないよう配慮する。 境界からの空間が広い所は、外、内、より楽しめる高木を植える。 花、実、紅葉(花の匂いも含む)等、四季を通じて楽しめる木を大切にす。
(5)駐車場	<ul style="list-style-type: none"> 駐車場は、個人所有でも、隣地との共有などにし、大勢が共有できる半公共的なスペースとする。 	<ul style="list-style-type: none"> 駐車場の位置は、植栽や塀など町並みに配慮し、出入口は歩行者の安全に注意する。 駐車場の周囲と駐車スペースを緑化する。 表通りの車庫は町並みの連続性を損なわないよう工法や規模、材質を工夫する。やむを得ずプレハブ、鉄骨製、シャッターを使用する場合は町並みへの影響に十分に留意する。
(6)広告物、看板、塔(街灯も含む)		<ul style="list-style-type: none"> 広告物や塔等を設ける場合は、屋外広告物条例への適に加え、デザイン、色、素材、大きさが周辺環境に不調和なものや、壁面からの「飛び出し型」や屋根の上に突き出した看板などは避ける。 広告物を町並みと調和した規模・形態とするとともに、集約化や自然素材を活用する等により、点景としての演出に心がける
(7)自動販売機		<ul style="list-style-type: none"> 自動販売機を設ける場合は、道路に面して直接設置しないようにする。 やむを得ず道路に面して設置するときは、商品ボックスが見えないよう、木製目隠しや格子を設けるなどの工夫を行う。

1. 位置及び区域

- ◆ 小布施駅の周辺に広がる商業、公共・公益施設、業務施設、住宅等が混在した地区



小布施駅周辺地区の状況



- 推進重要地区区域
- 田
- 畑
- 山林
- 都市公園
- 社寺林
- ポケットパーク・緑地等
- オープンガーデン
- 沿道花壇
- 卍 神社
- 卍 寺
- 石造文化財
※公共公益施設や神社仏閣の敷地内は除く
- 景観賞・認定建築物
- 重要な拠点・交差点
- シンボル軸
- 主要な道路
- 里道
- 回遊路地
- 暮らしのエリア
- 町組・駅周辺につながるエリア
- 集落につながるエリア

2. 景観づくりを行う上で配慮すべき景観特性

- ◆ 小布施駅前、町の玄関口にふさわしい景観とするため、昭和60年に歴史や風土に配慮した駅舎の再整備が行われました
- ◆ 駅周辺にはポケットパークが整備され、駅前神宮通りは町組エリアへの主動線としてハンギングバスケットが行われ、四季折々に咲く花は町民や来訪者を楽しませてくれます
- ◆ 小布施町役場や栗ガ丘小学校、まちとしよテラソ(小布施町立図書館)、皇大神社など、多くの町民が利用する施設が立地しており、町民生活の暮らしの場としても大切な場所です

【特に留意すべき景観資源】

地域の景観構造	山	・遠景に見える雁田山の緑、遠景に望む北信五岳
	河川	・地区内を流れる水路
界隈や道の固有性	集落道等	・駅前神宮通りや岩松院通り等、主要な施設への主動線 ・谷脇街道等の旧街道 ・公共施設敷地内の散策できるみち、街区内の散歩みち(寄り道できる場所やみち)
その他個別景観資源		・皇大神社と児童公園 ・小布施駅前とポケットパーク ・栗や果樹園などの農地、緑地
町並みに見られる資源や作法		・町組にみられる歴史的な形態・意匠を持つ業務施設(小布施町商工会、金融施設) ・周辺の景観に配慮された商業施設やJA等の業務施設 ・旧街道筋に見られる町家建築 ・オープンガーデン等の庭先づくり



3. 土地利用の方向性

- ◆ 歴史・文化資源や商業施設が集積し、賑わいを生み出しているエリアであり、小布施らしい町並みの維持・形成、歩行者が安全にまち歩きを楽しめる空間を形成します。
- ◆ 商業地域に隣接して小学校や役場などの公共・公益施設も立地し、町民生活の拠点を形成し、今後とも機能の維持を図ります。

4. 町並み形成の方向性

- ◆ 駅前神宮通りは、小布施駅からのびる地区のシンボリックな軸として、賑わいや調和が感じられる町並みを形成します。
- ◆ 主要な通りに面する空間では緑化を進め、オープンスペースや交流スペースを確保するなど、潤いが感じられる町並みを形成します。

町並み形成方針図



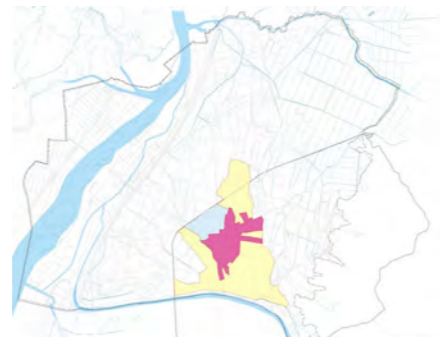
5. 環境デザイン協力基準

- ◆ 環境デザイン協力基準は、快適で美しく、皆が愛し誇れる小布施町を創造していくために、町並みづくりや住まいづくりの指針として策定されたものであり、歴史的な個性、特徴などを継承することをねらいとしています。
- ◆ 近年の新技术の開発や氾濫する情報の中から、小布施町及び本地区の景観特性及び町並み形成方針に合うものを見極めて、建築物の「内側は個人のもの、外側はみんなのもの」という節度を守ることが基本です。
- ◆ 町並みづくりや住まいづくりの新しい発想、取り組みを拒否しているものではありませんが、個々の建築物の内側デザインや利用形態は自由であっても、外側のデザインは周辺の環境との調和に十分配慮する必要があります。

区分	町並みづくり指針	住まいづくり指針
(1)敷地及び配置	<ul style="list-style-type: none"> 敷地の広さは、地区や形態に合った広さを確保する。 南の陽光や北風を大切にす。 通りや集落のもつ家々の配置の形態を大切にす。 シンボル軸沿いでは、門・塀・植栽・外壁等の位置を揃えるなど、町並みの形成に配慮する。 栗や樹園地等の農地・緑地に隣接する場合は、営農環境に十分に配慮した建物の配置とする。 歴史的な形態を持つ施設、広場・ポケットパーク、オープンガーデンに隣接する場合は、空間や緑のつながりを持たせ、潤いのある町並みを形成する 敷地内にある歴史的・伝統的な資源がある場合は、町並みづくりに活かす。 例①植栽や歴史的な資源(道祖神等)を大切にし、特に古木は切らない。 例②伝統的な土蔵、門、塀などがある場合は、仕上げや形態をできる限り保存する。また、修復するときは伝統的な形態とする。 例③通り門がある場合は、その機能を生かし、地域の文化を象徴する形態で保存する。 	<ul style="list-style-type: none"> 建物は、道路境界、隣地境界から十分に離す。 玄関・駐車場のアプローチの取り方を工夫し、表通りの外観や植栽の見え方を工夫する 主要な通りでは、歩行者の安全性に配慮したオープンスペースの確保や、花や緑による楽しさ、潤いの演出に努める 敷地内に複数の建築物がある場合は、相互に外観、色彩・素材等の調和を図る
(2)建物の高さ等	<ul style="list-style-type: none"> 道路寄りの建物の高さに留意し、通りの空間スケールを大切にす。 道路の幅員、道路からの離れ、建物の高さのバランスを大切にす。 伝統的な「町家」が残る通りでは、軒の高さ、庇の出などをあわせる。 	<ul style="list-style-type: none"> 隣家の日当たり及びプライバシーに配慮する。 一般的に2階建て以下とする。3階建て以上とする場合でも、道路に面する部分は1～2階程度とし、3階以上は道路から一定の距離以上後退するよう心がける。
(3)屋根、外壁、色彩・素材	<ul style="list-style-type: none"> 町組につながるエリアや谷脇街道・親木通り沿道等では、黒っぽい色、濃灰色(銀ねず)の日本瓦葺きで町並みの連続感を大切にす。 外壁面の構成は通りや地区の特徴を生かし、木造、大壁(真壁)造りとする。 伝統的な特徴のある形式については、可能な限り現状を維持する。 	<ul style="list-style-type: none"> ■屋根 <ul style="list-style-type: none"> 形態は、切妻型、寄せ棟型、入母屋型、勾配は3寸5分以上を基本とする。 軒の出は900mmを基本とし、外壁面を保護する。 素材は、日本瓦(棧瓦)を基本とする。 ■色彩 <ul style="list-style-type: none"> 色彩は黒又は濃灰色を基調とする。なお、工場生産品を使用する場合は、色や質感に十分に留意する。 ■外壁 <ul style="list-style-type: none"> 素材は自然素材、じゅらく壁風リシン、しっくい風プラスター等を基本とする。 外壁と建具類の色彩は、茶色系の低彩度又は無彩色を基調とする。なお、工場生産品(窯業系、金属系製品、タイル等)を使用する場合は、道路から見えない位置とし、色や質感に十分に留意する。 設備機器等は、通りや隣地への騒音や景観に配慮した配置とし、必要に応じて木製目隠しや格子を設けるなどの工夫を行う。
(4)生け垣・植栽・花	<ul style="list-style-type: none"> 地域に合った植栽を施し、うるおいのある町並みをつくる。 	<ul style="list-style-type: none"> 敷地内を緑化する。ただし、町組につながるエリアや谷脇街道・親木通り沿道等では、緑化により町並みの形態が崩れないよう配慮する。 境界からの空間が広い所は、外、内、より楽しめる高木を植える。 花、実、紅葉(花の匂いも含む)等、四季を通じて楽しめる木を大切にす。
(5)駐車場	<ul style="list-style-type: none"> 駐車場は、個人所有でも、隣地との共有などにし、大勢が共有できる半公共的なスペースにしたい。 	<ul style="list-style-type: none"> 駐車場の位置は、植栽や塀など町並みに配慮し、出入口は歩行者の安全に注意する。 駐車場の周囲と駐車スペースを緑化する。 表通りの車庫は町並みの連続性を損なわないよう工法や規模、材質を工夫する。やむを得ずプレハブ、鉄骨製、シャッターを使用する場合は町並みへの影響に十分に留意する。
(6)広告物、看板、塔(街灯も含む)		<ul style="list-style-type: none"> 広告物や塔等を設ける場合は、屋外広告物条例への適合に加え、デザイン、色、素材、大きさが周辺環境に不調和なものや、壁面からの「飛び出し型」や屋根の上に突き出した看板などは避ける。 広告物を町並みと調和した規模・形態とするとともに、集約化や自然素材を活用する等により、点景としての演出に心がける
(7)自動販売機		<ul style="list-style-type: none"> 自動販売機を設ける場合は、道路に面して直接設置しないようにする。 やむを得ず道路に面して設置するときは、商品ボックスが見えないよう、木製目隠しや格子を設けるなどの工夫を行う。

1. 位置及び区域

- ◆ 農地や緑地と低層を基調した住宅が混在する地区
(町組周辺地区及び小布施駅周辺地区を除いた地区)



2. 景観づくりを行う上で配慮すべき景観特性

- ◆ 本地区内に点在する樹園地や緑地は、良好な生活環境の形成や防災面などに大きく寄与しており、これら農地や緑地と調和した景観づくりが求められています。
- ◆ 中遠景の山並みや、周辺の農地、緑地と連続した敷地内緑化を推進し、潤いのある町並み形成が必要です。
- ◆ 旧街道や地域に親しまれている通りなどに見られる町並みとの調和を意識するなど、景観づくりを丁寧に積み上げていく事が大切です。

【特に留意すべき景観資源】

地域の景観構造	山	・中遠景に見える農家住宅の屋敷林や雁田山の緑、遠景に望む北信五岳
	河川	・地区内を流れる水路
界隈や道の固有性	集落道等	・旧街道(谷街道、谷脇街道)や楓通り、陣屋道などの地域の親しまれた通り
その他個別景観資源		・道祖神や地域の由来を示す石碑 ・地区の公民館や広場等のコミュニティの場 ・栗や果樹園などの農地、緑地
町並みで見られる資源や作法		・敷地のシンボルとなる中・高木 ・手入れがなされた植栽 ・オープンガーデンなどの庭先の設え



- 推進重要地区区域
- 田
- 畑
- 山林
- 都市公園
- 社寺林
- ポケットパーク・緑
- オープンガーデン
- 沿道花壇
- 神社
- 寺
- 石造文化財
※公共公益施設や神社仏閣の敷地内は除く
- 景観賞・認定建築物
- 重要な拠点・交差点
- シンボル軸
- 主要な道路
- 里道
- 回遊路地



3. 土地利用の方向性

- ◆ 空き家の活用により新たな居住の受け皿を確保していくとともに、栗林や果樹園、畑地なども介在するゆとりある低層を中心とした住宅市街地の維持・形成を目指します。

4. 町並み形成の方向性

- ◆ 遠景の山並みへの眺望や、樹林地、果樹園、寺社等の緑と調和した町並みを形成します。
- ◆ ゆとりある敷地の確保と建物の内・外部から楽しめる豊かな緑を創出し、潤いのある町並みを形成します。
- ◆ 通りや隣接地と建築物の配置や規模、接道部の緑化などが協調し、ゆるやかな秩序が感じられる町並みを形成します。

町並み形成方針図



5. 環境デザイン協力基準

- ◆ 環境デザイン協力基準は、快適で美しく、皆が愛し誇れる小布施町を創造していくために、町並みづくりや住まいづくりの指針として策定されたものであり、歴史的な個性、特徴などを継承することをねらいとしています。
- ◆ 近年の新技術の開発や氾濫する情報の中から、小布施町及び本地区の景観特性及び町並み形成方針に合うものを見極めて、建築物の「内側は個人のもの、外側はみんなのもの」という節度を守ることが基本です。
- ◆ 町並みづくりや住まいづくりの新しい発想、取り組みを拒否しているものではありませんが、個々の建築物の内側デザインや利用形態は自由であっても、外側のデザインは周辺環境との調和に十分配慮する必要があります。

区分	町並みづくり指針	住まいづくり指針
(1)敷地及び配置	<ul style="list-style-type: none"> 敷地の広さは、地区や形態に合った広さを確保する。 南の陽光や北風を大切にする。 通りや集落のもつ家々の配置の形態を大切にする。 シンボル軸や主要な通り沿いでは、門・塀・植栽・外壁等の位置を揃えるなど、町並みの形成に配慮する。 栗や樹園地等の農地・緑地に隣接する場合は、営農環境に十分に配慮した建物の配置とする。 歴史的な形態を持つ施設、広場・ポケットパーク、オープンガーデンに隣接する場合は、空間や緑のつながりを持たせ、潤いのある町並みを形成する。 敷地内にある歴史的・伝統的な資源がある場合は、町並みづくりに活かす。 例①植栽や歴史的な資源(道祖神等)を大切にし、特に古木は切らない。 例②伝統的な土蔵、門、塀などがある場合は、仕上げや形態をできる限り保存する。また、修復するときは伝統的な形態とする。 例③通り門がある場合は、その機能を生かし、地域の文化を象徴する形態で保存する。 	<ul style="list-style-type: none"> 建物は、道路境界、隣地境界から十分に離す。 玄関・駐車場のアプローチの取り方を工夫し、表通りの外観や植栽の見え方を工夫する。 主要な通りでは、歩行者の安全性に配慮したオープンスペースの確保や、花や緑による楽しさ、潤いの演出に努める 敷地内に複数の建築物がある場合は、相互に外観、色彩・素材等の調和を図る
(2)建物の高さ等	<ul style="list-style-type: none"> 道路寄りの建物の高さに留意し、通りの空間スケールを大切にすること。 道路の幅員、道路からの離れ、建物の高さのバランスを大切にすること。 伝統的な「町家」が残る通りでは、軒の高さ、庇の出などをあわせる。 	<ul style="list-style-type: none"> 隣家の日当たり及びプライバシーに配慮する。 一般的に2階建て以下とする。3階建て以上とする場合でも、道路に面する部分は1～2階程度とし、3階以上は道路から一定の距離以上後退するよう心がける。
(3)屋根、外壁、色彩・素材	<ul style="list-style-type: none"> シンボル軸や主要な通り沿道等では、黒っぽい色、濃灰色(銀ねず)の日本瓦葺きで町並みの連続感を大切にすること。 外壁面の構成は通りや地区の特徴を生かし、木造、大壁(真壁)造りとする。 伝統的な特徴のある形式については、可能な限り現状を維持する。 	<ul style="list-style-type: none"> ■屋根 形態は、切妻型、寄せ棟型、入母屋型、勾配は3寸5分以上を基本とする。 軒の出は900mmを基本とし、外壁面を保護する。 素材は、日本瓦(棧瓦)や金属を基本とする。 色彩は黒又は濃灰色を基調とする。なお、工場生産品を使用する場合は、色や質感に十分に留意する。 ■外壁 素材は自然素材、じゅらく壁風リシン、しっくい風プラスター等を基本とする。 外壁と建具類の色彩は、茶色系の低彩度又は無彩色を基調とする。なお、工場生産品(窯業系、金属系製品、タイル等)を使用する場合は、道路から見えない位置とし、色や質感に十分に留意する。 設備機器等は、通りや隣地への騒音や景観に配慮した配置とし、必要に応じて木製目隠しや格子を設けるなどの工夫を行う。
(4)生け垣・植栽・花	<ul style="list-style-type: none"> 地域に合った植栽を施し、うるおいのある町並みをつくる。 	<ul style="list-style-type: none"> 敷地内を緑化する。ただし、シンボル軸や主要な通り沿道等では、緑化により町並みの形態が崩れないよう配慮する。 境界からの空間が広い所は、外、内、より楽しめる高木を植える。 花、実、紅葉(花の匂いも含む)等、四季を通じて楽しめる木を大切にすること。
(5)駐車場	<ul style="list-style-type: none"> 駐車場は、個人所有でも、隣地との共有などにし、大勢が共有できる半公共的なスペースとする。 	<ul style="list-style-type: none"> 駐車場の位置は、植栽や塀など町並みに配慮し、出入口は歩行者の安全に注意すること。 駐車場の周囲と駐車スペースを緑化する。 表通りの車庫は町並みの連続性を損なわないよう工法や規模、材質を工夫する。やむを得ずプレハブ、鉄骨製、シャッターを使用する場合は町並みへの影響に十分に留意すること。
(6)広告物、看板、塔(街灯も含む)	<ul style="list-style-type: none"> 広告物や塔等を設ける場合は、屋外広告物条例への適合に加え、デザイン、色、素材、大きさが周辺環境に不調和なものや、壁面からの「飛び出し型」や屋根の上に突き出した看板などは避ける。 広告物を町並みと調和した規模・形態とするとともに、集約化や自然素材を活用する等により、点景としての演出に心がける 	<ul style="list-style-type: none"> 自動販売機を設ける場合は、道路に面して直接設置しないようにすること。 やむを得ず道路に面して設置するときは、商品ボックスが見えないよう、木製目隠しや格子を設けるなどの工夫を行う。
(7)自動販売機		

1. 位置及び区域

◇ 市街化調整区域の集落地(都市計画法34条11号の区域)

2. 景観づくりを行う上で配慮すべき景観特性

①集落の様子

市街化区域を包むように市街化調整区域が広がり、扇状地の地形に沿った放射状の道路沿いに集落が形成された江戸時代の新村(路村/福原・大島・六川・矢島など)、それ以前の中世以前から形成されてきた古村(塊村/飯田、押羽など)、同じく中世期、小布施郷の中心地であったと言われる集落(散村/林)といったタイプがある。



路村型の例

(矢島地区、大島地区、福原地区、山王島地区、北岡地区、中子塚地区、六川地区、中条地区、松村地区、雁田地区)

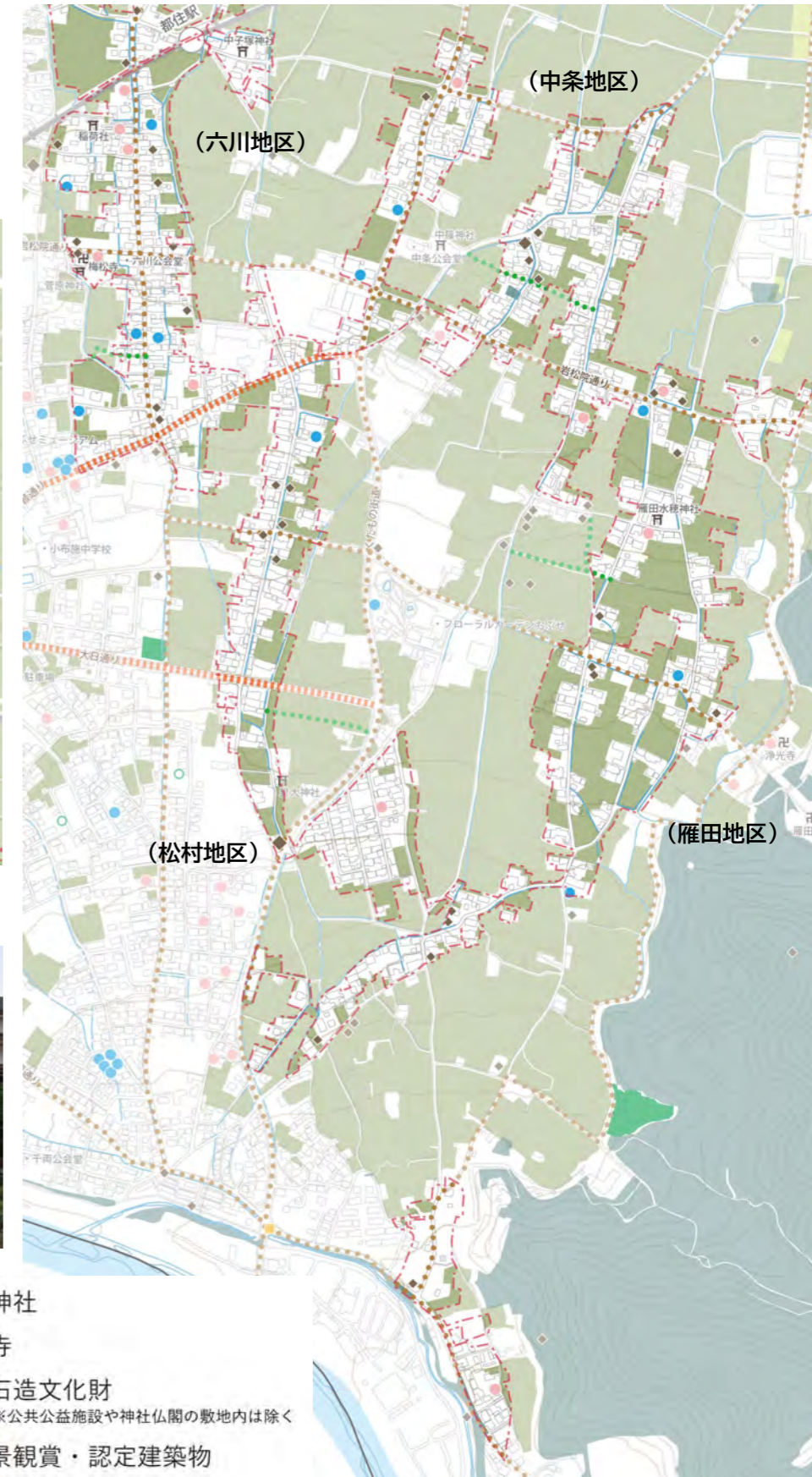
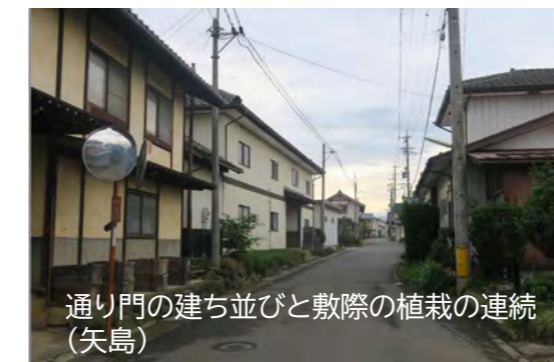
大島地区

近世の新田開発による路村型の集落で、短冊状の敷地の背後に裏道、これを介して経営農地のまとまりがある。集落道沿いは、北側は通り門や蔵・納屋、庭が配置されて開放的に、南側は母屋が配置されているものが多い。



矢島地区

扇状地の放射状の尾根に沿って道と水路があり、これらに面してに面して、個々の屋敷が配置されている。集落道に面して建物が並び、奥に農地、裏道を介してさらに経営農地のまとまりがある。



- 推進重要地区区域
- 田
- 畑
- 山林
- 都市公園
- 社寺林
- ポケットパーク・緑地等
- オープンガーデン
- 沿道花壇
- 卍 神社
- 卍 寺
- 石造文化財
※公共公益施設や神社仏閣の敷地内は除く
- 景観賞・認定建築物
- 重要な拠点・交差点
- シンボル軸
- 主要な道路
- 里道
- 回遊路地



塊村型の例(押羽地区、飯田地区)

押羽地区
町組を除けば町内で最も大きな集落であり、集落内に介在する農地は少なく、やや密度が高い。
浄照寺が集落の中心部にあり、寺域内にオープンガーデンがある。



集落内の通りは全体的に建物の密度が高い(押羽)

古い蔵をリノベーションしたワイナリー(押羽)



散村型の例(林地区、清水地区)

林地区
中世の小布施郷の中心地であったとされ、南部に小布施大元神社がある。集落内に広く農地が介在する、小布施町唯一の散村的な集落形態を有する。
まち並みは通りに対して建物と農地が交互に現れる景観で、周辺への見通しが開けた開放的な印象がある。
板塀や生垣等の囲障を持つ宅地が多く、農地にも続いているものが見られる。



通り沿いの植栽でつながる緑(林)

農地と家屋が混在し、開放感のある集落のまち並み(林)

- 推進重要地区区域
- 田
- 畑
- 山林
- 都市公園
- 社寺林
- ポケットパーク・緑地等
- オープンガーデン
- 沿道花壇
- 卍 神社
- 卍 寺
- 石造文化財
※公共施設や神社仏閣の敷地内は除く
- 景観賞・認定建築物
- 重要な拠点・交差点
- シンボル軸
- 主要な道路
- 里道
- 回遊路地



②集落の景観や伝統的な敷地使い

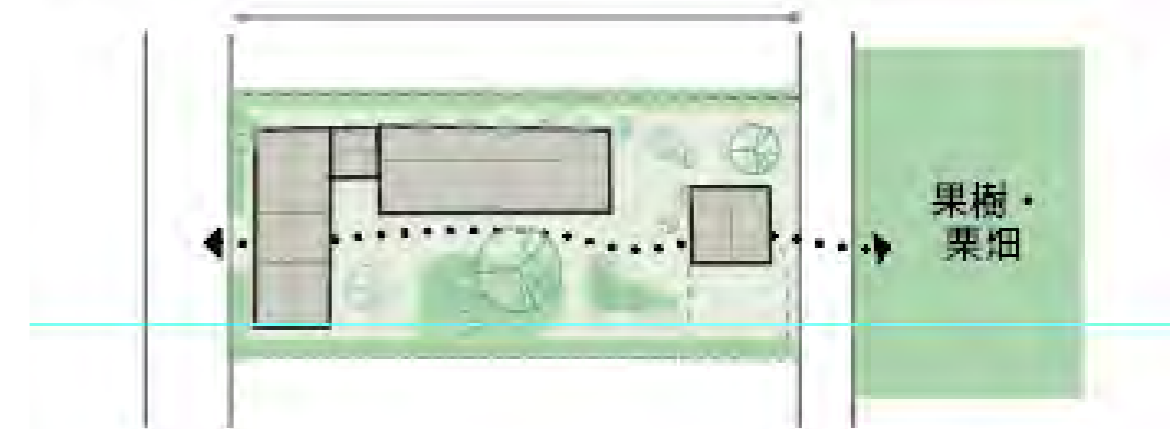
それぞれの集落は農地や樹林地など、豊かな緑に囲まれた景観が保全されてきた。伝統的な農家の敷地は通り門、母屋、土蔵、納屋等が中庭を囲む平面計画としているもの多く見られる。

まち並みは道路前面空地、中庭、集落内の介在農地など、通りから視線が抜けやすい、開放的なまち並みが多く見られる。

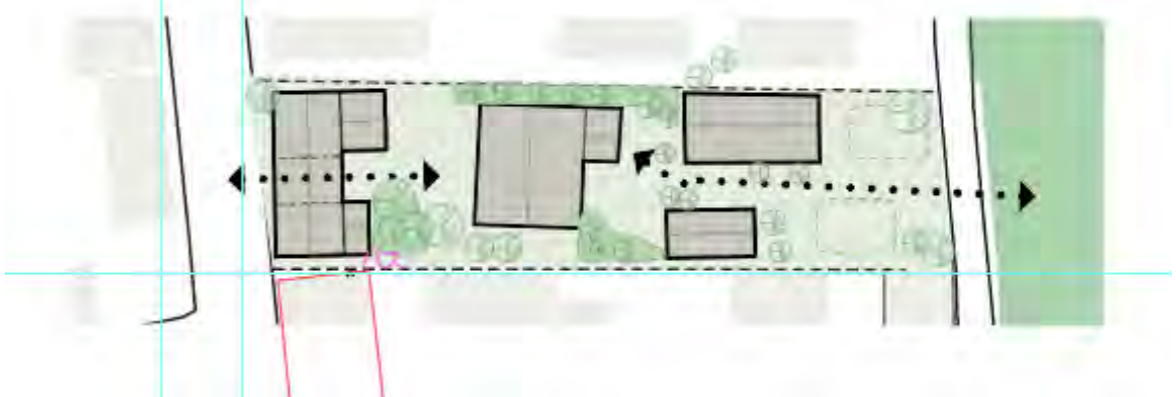
中庭は農作業場所や屋敷畑の他、通りや母屋からの景色となる四季折々の草花や樹木を配置した庭空間も形成されていることが多く、近年オープンガーデンなど、前庭とつなげて趣向を凝らした作庭も見られる。

これら集落として一体的に培われてきた敷地使いは通風や採光などの住環境維持や、農地との一体的な利便性、地域らしい景観の維持において重要である。

敷地利用の例(南北道路)



敷地利用の例(東西道路)



③伝統的農家住宅の形態意匠の特徴

- 1敷際
高い塀は少なく、低い生垣やボーダー植栽、景観木など緑が人工的なエッジをやわらげ、やわらかな印象の敷際となっている。
- 2建物高さ
1~2階建てが基調となっている。
- 3建物の屋根
板葺きに由来する切妻、茅葺きに由来する寄棟が多い他、入母屋も見られる。材質は黒瓦が多い。茅葺きは残っているものの、トタン被覆のものが多い。
- 4外壁の素材・色彩
砂壁や土壁が多く分布している。蔵などは漆喰仕上げのものも見られる。立ヶ花の粘土と松川の砂を利用してつくられたものが多いと言われ、「栗色」のものが多い。
- 5通り門
「通り門」と呼ばれる長屋門と似た形式のものが各地に見られ、半屋外の通路(門)を持ち、その両側は蚕部屋や納屋等に利用されていた。大壁で開口部の少ないものが多いが、近年では改修に合わせて住居利用されたり、意匠を変更するケースも見られる。



建物足下の植栽 今日では貴重な茅葺屋根 栗色の外壁 通り門の視線の先に景観木

【特に留意すべき景観資源】

地域の景観構造	山	・中遠景に見える雁田山、遠景に望む北信五岳
	河川	・千曲川、松川、篠井川、集落を流れる水路
界隈や道の固有性	集落道等	・谷街道、谷脇街道、陣屋道などの旧街道、地域の里道
その他個別景観資源		・社寺、道祖神や地域の由来を示す石碑、公民館等コミュニティの場、井戸
まち並みに見られる資源や作法		・通り門、蔵等伝統的建築、敷際の緑や玄関へのアプローチのしつらえ、敷地内の建物配置、屋根の形状(家並み)、庭や農地の配置、オープンガーデン



集落地内の水路 里道 井戸



地区の神社と社叢林 まちかどの地藏尊 近年の傾向としてオープンな前庭

3. 土地利用の方向性

- ◆ 小布施らしい良好な田園集落の景観が形成されており、農家の生産・生活の拠点として、農と共存したライフスタイル、地域コミュニティの維持に努めます。

4. まち並み形成の方向性

- ◆ 山並みへの眺望や、樹林地、果樹園、寺社等の緑と調和したまち並み形成を図ります。
- ◆ 個々の建築物の美しさだけでなく、既存の集落の景観と一体感のある敷地利用や作庭、伝統的な形態意匠、歴史的資源への敬意や親しみを慈しむ建築等活動の誘導により、小布施らしく美しい集落のまち並み形成を図ります。
- ◆ 特に通りから見える場所での緑化の充実を図り、緑の連続性を確保します。

まち並み形成イメージ通りの建物密度が高い通り(山王島)



まち並み形成イメージ通りに介在農地や生垣など緑が多い通り(山王島)



まち並み形成イメージ通りに介在農地や生垣など緑が多く、自然地に近い通り(雁田)



5. 環境デザイン協力基準

- ◆ 環境デザイン協力基準は、快適で美しく、皆が愛し誇れる小布施町を創造していくために、町並みづくりや住まいづくりの指針として策定されたものであり、歴史的な個性、特徴などを継承することをねらいとしています。
- ◆ 近年の新技術の開発や氾濫する情報の中から、小布施町及び本地区の景観特性及び町並み形成方針に合うものを見極めて、建築物の「内側は個人のもの、外側はみんなのもの」という節度を守ることが基本です。
- ◆ 町並みづくりや住まいづくりの新しい発想、取り組みを拒否しているものではありませんが、個々の建築物の内側デザインや利用形態は自由であっても、外側のデザインは周辺の環境との調和に十分配慮する必要があります。

区分	町並みづくり指針	住まいづくり指針
(1)敷地及び配置	<ul style="list-style-type: none"> 敷地の広さは、地区や形態に合った広さを確保する。 南の陽光や北風を大切にす。 各集落のもつ家々の配置の形態を大切にす。 広い中庭をもつ集落形態を大切にす。 栗や樹園地等の農地・緑地に隣接する場合は、営農環境に十分に配慮した建物の配置とする。 広場・ポケットパーク、オープンガーデンに隣接する場合は、空間や緑のつながりを持たせ、潤いのある町並みを形成する 敷地内にある歴史的・伝統的な資源がある場合は、町並みづくりに活かす。 例①植栽や歴史的な資源(道祖神等)を大切にし、特に古木は切らない。 例②伝統的な土蔵、門、塀などがある場合は、仕上げや形態をできる限り保存する。また、修復するときは伝統的な形態とする。 例③古い通り門や土蔵は、その機能を生かし、地域の文化を象徴する形態で保存する。 	<ul style="list-style-type: none"> 建物は、道路境界、隣地境界から十分に離す。 土蔵、物置、作業スペースを考慮し、生活ゾーンと生産ゾーンを合理的に独立させる。 屋敷畑との関係を大切にす。 敷地内に複数の建築物がある場合は、相互に外観、色彩・素材等の調和を図る
(2)建物の高さ等	<ul style="list-style-type: none"> 道路寄りの建物の高さに留意し、通りの空間スケールを大切にす。 道路の幅員、道路からの離れ、建物の高さのバランスを大切にす。 屋根勾配、軒の高さ、庇の出などは、周辺の古い建築物に合わせる。 	<ul style="list-style-type: none"> 隣家の日当たり及びプライバシーに配慮する。 2階建て以下とし、特に集落形態を壊さないように注意する。
(3)屋根、外壁、色彩・素材	<ul style="list-style-type: none"> 外壁面の構成は集落の特徴を生かしたものとす。 伝統的、地域的な特徴ある形態、材質などを保存する。保存不可の場合は、形態を考慮し、家並みに合った材質で改修する。 	<p>■屋根</p> <ul style="list-style-type: none"> 形態は、切妻型、寄せ棟型、入母屋型、勾配は3寸5分以上を基本とする。 軒の出は900mmを基本とし、外壁面を保護する。 素材は、日本瓦(棧瓦)を基本とする。 色彩は黒又は濃灰色を基調とする。なお、工場生産品を使用する場合は、色や質感に十分に留意する。 <p>■外壁</p> <ul style="list-style-type: none"> 素材は自然素材、じゅらく壁風リシン、しっくい風プラスター等を基本とする。 外壁と建具類の色彩は、茶色系の低彩度又は無彩色を基調とする。なお、工場生産品(窯業系、金属系製品、タイル等)を使用する場合は、道路から見えない位置とし、色や質感に十分に留意する。 設備機器等は、通りや隣地への騒音や景観に配慮した配置とし、必要に応じて木製目隠しや格子を設けるなどの工夫を行う。
(4)生け垣・植栽・花	<ul style="list-style-type: none"> 地域に合った植栽を施し、うるおいのある町並みをつくる。 	<ul style="list-style-type: none"> 家の周囲は生け垣で囲う。 花、実、紅葉(花の匂いも含む)等、四季を通じて楽しめる木を大切にす。 境界からの空間が広い所は、外、内、より楽しめる高木を植える。 敷地内の緑化にあたっては、栗の木や果樹などの植栽に努める。
(5)駐車場	<ul style="list-style-type: none"> 駐車場は、個人所有でも、隣地との共有などにし、大勢が共有できる半公共的なスペースとする。 	<ul style="list-style-type: none"> 駐車場の位置は、植栽や塀など町並みに配慮し、出入口は歩行者の安全に注意する。 駐車場の周囲と駐車スペースを緑化する。 表通りの車庫は町並みの連続性を損なわないよう工法や規模、材質を工夫する。やむを得ずプレハブ、鉄骨製、シャッターを使用する場合は町並みへの影響に十分に留意する。
(6)広告物、看板、塔(街灯も含む)		<ul style="list-style-type: none"> 広告物や塔等を設ける場合は、屋外広告物条例への適に加えて、デザイン、色、素材、大きさが周辺環境に不調和なものや、壁面からの「飛び出し型」や屋根の上に突き出した看板などは避ける。 広告物を町並みと調和した規模・形態とするとともに、集約化や自然素材を活用する等により、点景としての演出に心がける
(7)自動販売機		<ul style="list-style-type: none"> 自動販売機を設ける場合は、道路に面して直接設置しないようにす。 やむを得ず道路に面して設置するときは、商品ボックスが見えないよう、木製目隠しや格子を設けるなどの工夫を行う。

区分	町組周辺地区	小布施駅周辺地区	農緑住共存地区	集落活性化地区
敷地面積	200㎡以上とする。	200㎡以上とする。	250㎡以上とする。	300㎡以上とする。
高さ、規模	—	—	—	2階建て以下とする。建ぺい率50%、容積率80%以下とする
壁面位置	—	—	建築物の外壁面は、道路境界から1.8 m以上、隣地境界から1.2 m以上後退する。	道路境界から 1.8 m、隣地境界から 1.2 m以上後退して建物を建てる。
形態意匠	屋根は勾配屋根(片流れは含まない)とし、軒を深くする。(住宅に限る)	屋根は勾配屋根(片流れは含まない)とし、軒を深くする。(住宅に限る)	屋根は勾配屋根(片流れは含まない)とし、軒を深くする。(住宅に限る)	屋根は勾配屋根(片流れは含まない)とし、軒を深くする。(住宅に限る)
色彩	屋根は黒又は濃灰色を基調とする。外壁及び建築物の外回りの建具類は茶色系の彩度の低い色若しくは無彩色(ただし、黒色を除く)とする。	屋根は黒又は濃灰色を基調とする。外壁及び建築物の外回りの建具類は茶色系の彩度の低い色若しくは無彩色(ただし、黒色を除く)とする。	屋根は黒又は濃灰色を基調とする。外壁及び建築物の外回りの建具類は茶色系の彩度の低い色若しくは無彩色(ただし、黒色を除く)とする。	屋根は黒又は濃灰色、原色は認めない。外壁は茶色系の彩度の低い色若しくは無彩色(ただし、黒色を除く)とする。
敷地内緑化	道路に面する側を重点的に中高木・花等により緑化する。	道路に面する側を重点的に中高木・花等により緑化する。	敷地面積の15%以上の緑地面積を確保する。道路に面する側を重点に中高木・花等により緑化する。	敷地面積の15%以上の緑地面積を確保する。

参考:積極的な景観づくりの事例



住宅をリノベーションした店舗。ゆったりとした中庭を持ち、緑豊かな外構を有している



駅前神宮通りに面したオープンスペースを持つ業務施設



道路から十分にセットバックし、通りに対して開放感を与えるとともに、玄関先の緑化やシンプルな外観の意匠により、良好な住まいづくりを形成している



矢島

建物の外観は小布施らしさが感じられ、昔ながらの敷地使いを活かしつつ、通りに開かれたオープンガーデン、敷地の柔らかさが秀逸である



山王島

通り門を再生しつつ、建築の足下を柔らかな外構と植栽で包み、うるおいある空間が創出されている



店先を自然素材や緑化で丁寧に演出している店舗



駅前神宮通りに面して下屋を張り出した施設



駐車場や玄関周辺を豊かに緑化し、小布施らしい住まいとしている



押羽

伝統的な建物の配置や外観を継承してまち並みを作り、低めの生垣や蔵の腰壁、舗装面への緑などアイレバルも丁寧にデザインしている。



雁田

敷地規模の大きく、伝統的な外観を持つ農家住宅でつつ、中庭の緑化が通りに対して潤いを与えており、玄関アプローチが美しく設えられている

1. 景観づくりを行う上で配慮すべき景観特性

◆ 当該行為に該当する地区の景観特性を把握し、配慮を行います。

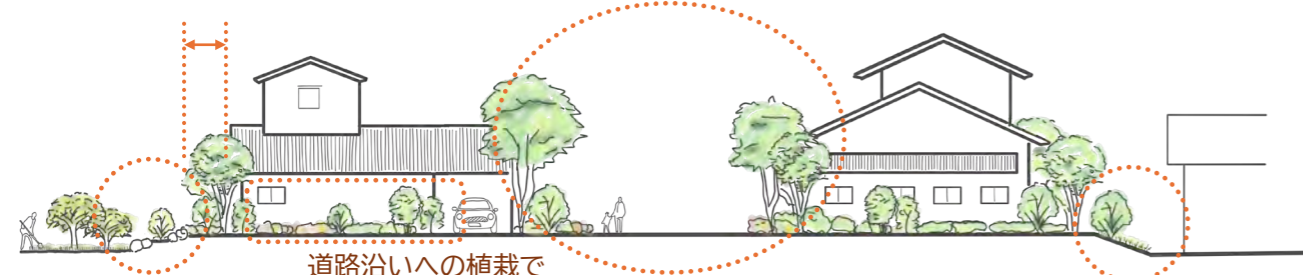
2. まち並み形成の方向性

- ◆ ゆとりある敷地の確保と緑化により、内・外より楽しめる豊かなみどりを創出します。
- ◆ 周辺のまち並みや土地利用、地形を尊重した造成や外構の設えを計画します。
- ◆ 一つの街区として調和が保たれるようなゆるやかなまとまりを形成します。



隣地から後退し、営農環境を保全し、ゆとりある敷地を確保

開発道路に面する植栽で中庭空間を創出



石積みと植栽により、隣接農地とゆるやかにつながる

道路沿いへの植栽で緑豊かな通り景観を創出

法面処理や植栽により敷地境界が融和する

3. 環境デザイン協力基準

土地の造成	<ul style="list-style-type: none"> ○ 周辺のまち並みや土地利用を確認し、まち並みの連続性や圧迫感の軽減、営農環境に配慮した必要最低限の造成とする。 ○ 敷地内の既存の植栽や歴史的な資産を大切にされた造成とする。 ○ 造成等に係る擁壁や法面は必要最小限度とする。 ○ 擁壁 <ul style="list-style-type: none"> ・ 自然石積み等の自然素材を用いることが望ましく、材料や表面処理、植栽による修景等の工夫により、無機質な仕上げとならないように工夫する。 ・ 設置位置を道路から後退させる。 ・ 擁壁に勾配をつける又は階段状の形態とする。 ○ 法面 <ul style="list-style-type: none"> ・ 表層の緑化や植栽等により周辺の景観と調和を図る。
予定建築物の配置計画	<ul style="list-style-type: none"> ○ 周辺の住宅、集落のもつ家々の配置の形態や広さを大切にする。 ○ 南の陽光や北風を大切にする。 ○ 営農環境を損なわないよう隣地境界からセットバックする。
敷地内緑化	<ul style="list-style-type: none"> ○ 道路境界に木々・花を植え、緑豊かな通り沿いの景観を創出する。 ○ 開発道路に面して木々・花を植え、みち広場のような一体的な中庭空間を演出する。 ○ 隣地境界は互いの視線を緩やかに遮るよう、生垣や木々を配置する。 ○ 地域に合った植生や花、実、紅葉等、四季を通じて楽しめる植生を大切にする。

4. 景観形成基準

土地の造成	—
予定建築物の敷地面積・配置計画	<ul style="list-style-type: none"> ○ 予定される建築物の敷地面積の最低規模は250㎡とする ○ 予定建築物が道路境界から1.8 m、隣地境界から1.2 m以上後退して建てることのできる配置計画とする
敷地内緑化	<ul style="list-style-type: none"> ○ 緑化の最低面積は予定される建築物の敷地面積の15%を確保する。(宅地分譲等、開発区域が複数の建築敷地となる場合には、各敷地において規定の緑化面積を確保する。) ※ 造成完了時に緑化面積を確保できない場合には、確約書を提出する。宅地分譲(建売分譲を含む)を行う第三者に移転する場合は、上記事項について当該第三者へ届出者の地位を継承する ○ 道路(開発道路を含む)や隣地境界、農地に隣接する側を重点に中高木・花等により緑化する ○ 整備する公園・緑地や、配置計画によって生じた残地は緑化する

参考: 積極的な景観づくりの事例

土地の造成



2段に分節された石積み擁壁+敷地側に植栽

敷地内緑化



開発道路の境界部を重点的に中高木で緑化し舗装材も緑に馴染む素材を採用することで中庭・広場のような空間を創出



法面で処理した隣地境界+法面緑化+敷地側に植栽



駐車場の配置を工夫し境界部重点的に緑化



既存のお堂を残した住宅開発地



駐車場舗装を緑化