

安曇野市景観計画 壁面後退距離 定義・運用基準

※ この資料は、安曇野市景観計画における壁面後退距離の定義、運用基準をまとめたものです。景観法や安曇野市景観計画の改正等により、随時改定される可能性があります。

個別具体的な判断については、計画段階で建築住宅課へ相談するようお願いします。

なお、景観法及び安曇野市景観条例の手続き、その他基準については、「安曇野市景観計画」「安曇野市景観づくりガイドライン」をご確認いただくか、建築住宅課へお問い合わせください。

令和6年4月現在

問い合わせ先

安曇野市 都市建設部 建築住宅課 建築景観係

電話：0263-71-2242（直通） FAX：0263-72-3569

1 定義

建築物の**外壁又はこれに代わる柱の面**から道路境界線・敷地境界線までの距離

- ・壁芯からの距離ではありません。
- ・任意分割した場合は任意分割の線を敷地境界線とします。

※屋根の軒の出・庇・出窓・バルコニー・建築基準法施行令第135条の22に該当する部分は対象外

○建築基準法施行令第135条の22（抜粋）

法第54条第1項の規定により政令で定める場合は、当該地域に関する都市計画において定められた外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合とする。

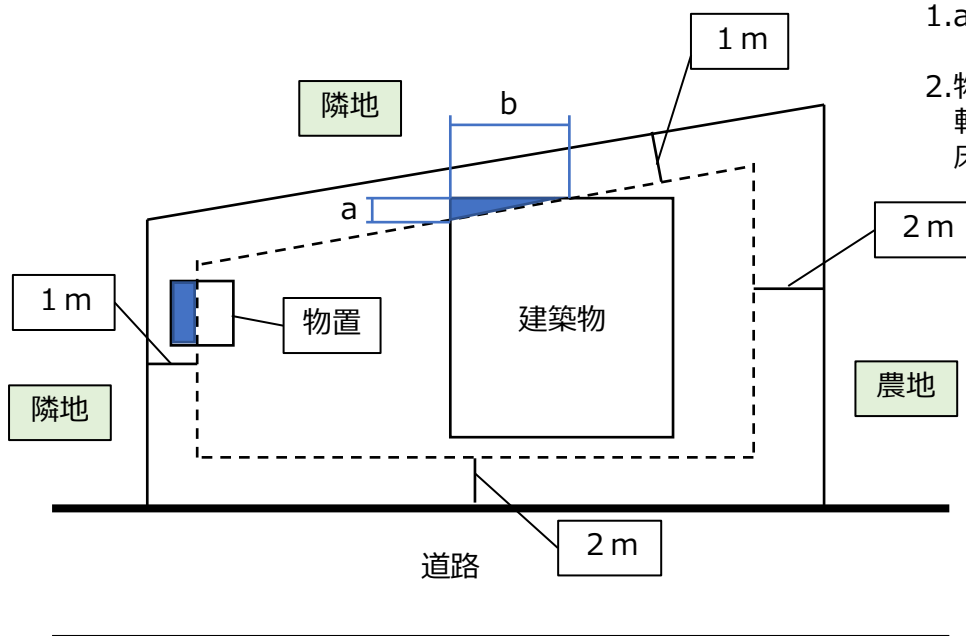
- 一 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3 m以下であること。
- 二 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5 m²以内であること。

建築基準法施行令第135条の22（例）

左図にて

1. $a+b \leq 3 \text{ m}$

2. 物置 塗りつぶし部分
軒高 $\leq 2.3 \text{ m}$
床面積の合計 $\leq 5 \text{ m}^2$



2 基準

①田園エリア（推奨基準）

道路 2 m以上

農地 2 m以上

隣地 1 m以上

- ・「道路」「農地」は現況で判断。
- ・2項道路は「道路」扱い。
- ・水路、宅延、不適格道路は「隣地」扱い。
ただし、水路において水路占用をとる部分は「道路」扱い。

※後退距離が確保できない計画の場合、設計者・代理者は届出者（建築主）に「安曇野市景観づくりガイドライン」の説明をし、計画見直しの検討をお願いします。

※検討した結果においても、後退距離が確保できない場合、「隣地」が民地の場合は土地所有者の同意書を添付ください。「隣地」が官地の場合は後退距離を確保できない具体的な理由を明記することで緩和可能。

②山麓保養区域（遵守基準）

（別荘・住宅又は別荘・住宅に付属する建築物）

主要道路 10m以上

道路 5 m以上

隣地 3 m以上

- ・主要道路…山麓線（県道塩尻鍋割穂高線、県道大町有明線）
中房線（県道槍ヶ岳矢村線）
市道穂高1級3号線
（県道塩尻鍋割穂高線との交差点から県道小岩岳穂高停車場線）
- ・2項道路は「道路」扱い。
- ・水路、宅延、不適格道路は「隣地」扱い。
ただし、水路において水路占用をとる部分は「道路」扱い。

※「隣地」が民地の場合は土地所有者の同意書で1 mまで緩和可能。

※主要道路、道路において緩和はありません。

③山麓保養区域（遵守基準）

（住宅以外の用途の建築物又は住宅以外の用途の建築物に付属する建築物）

主要道路	10m以上
道路	5 m以上
隣地	10m以上

- ・ 主要道路…山麓線（県道塩尻鍋割穂高線、県道大町有明線）
中房線（県道槍ヶ岳矢村線）
市道穂高1級3号線
（県道塩尻鍋割穂高線との交差点から県道小岩岳穂高停車場線）
- ・ 「道路」は現況で判断。
- ・ 2項道路は「道路」扱い。
- ・ 水路、宅延、不適格道路は「隣地」扱い。
ただし、水路において水路占用をとる部分は「道路」扱い。

※「隣地」が民地の場合は土地所有者の同意書で5 mまで緩和可能。

※主要道路、道路において緩和はありません。

※山麓・山間部エリアで壁面後退基準を満たせない場合、景観法上建築不可の建築物となります。

※敷地形状、その他法令等の規制により「主要道路、道路、隣地において同意書で緩和可能な距離」が確保できない場合で、その土地で計画しなければならない理由が明確な場合においては、安曇野市景観審議会の審議で、建築物の建築が認められる場合があります。審査期間が必要ですので、事前に建築住宅課へ相談ください。

（審議で建築物の建築が確実に認められるわけではありません。）

④森林環境区域（推奨基準）

道路 5 m以上

隣地 3 m以上

- ・「道路」は現況で判断。
- ・2項道路は「道路」扱い。
- ・水路・宅延・不適格道路は「隣地」扱い。
ただし、水路において水路占用をとる部分は「道路」扱い。

※後退距離が確保できない計画の場合、設計者・代理者は届出者（建築主）に「安曇野市景観づくりガイドライン」の説明をし、計画見直しの検討をお願いします。

※検討した結果においても、後退距離が確保できない場合、「隣地」が民地の場合は土地所有者の同意書を添付ください。「隣地」が官地の場合は後退距離を確保できない具体的な理由を明記することで緩和可能。

⑤景観形成住民協定

○景観形成住民協定によって独自に壁面後退距離の基準を定めている場所もあります。緩和が必要な場合は、事前に住民協定との協議が必要となります。
詳細は建築住宅課へご相談ください。