

上郷景観育成特定地区における景観育成基準の道路後退ただし書きの取扱いについて

1 趣旨

上郷地区に係る変更をした飯田市景観計画（平成28年1月1日施行）の景観育成基準（別表4の2上郷景観育成特定地区における行為の基準（屋外広告物を除く））のうち、建築物及び工作物の新築、増築、改築、移転又は外観の変更のア、配置（ア）道路後退における基準（国道153号沿道、飯島飯田線沿道、農免道路沿道）のただし書きの取扱いを定める。

2 取扱い・・・別紙資料参照

道路境界線から5メートル以上後退すること。ただし、敷地周辺の状況、敷地の規模及び形状等からやむを得ないと認めるものについては、この限りではない。

「ただし、敷地周辺の状況、敷地の規模及び形状等からやむを得ないと認めるものについては、この限りではない。」とは次の要件を満たすものとする。

(1) 敷地周辺の状況：道路敷などが前面道路との間にある場合

道路幅員と認められない道路敷等を含めると5m以上後退しているもの

(2) 敷地の規模及び形状：敷地が小規模、形状が道路に対して奥行きがない、又は不整形な場合

建築物の階数が地上2階以下、かつ、道路の中心からの高さが8m以下で、次のいずれかに該当するもの

ア 敷地面積が300㎡未満

イ 道路境界線からの敷地の奥行きが15m以下

(3)・・・等：その他、沿道景観に支障を及ぼさない場合

ア 建築物で、その外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離が1m以上のもの（小規模な建築物等を除く。）で、間口率・道路からの後退距離に応じた高さにより景観上支障がないもの

イ 工作物で、上記アに準じるもの

ウ 擁壁で、道路中心からの高さが2m以下のもの

～お問合せ先～

飯田市建設部地域計画課土地利用計画係、開発指導係、建築指導係

景観育成特定地区における行為の基準（屋外広告物を除く）

I. 上郷景観育成特定地区

上郷景観育成特定地区（上郷地区全域）に係る行為の制限は次のとおりとする。

地域区分は次のとおりとする。

- (1) 国道 153 号沿道：市道 2-104 高屋初崎線との交差点（高屋）から座光寺地区に接するまでの区間の両側各 30m 以内の区域
- (2) 周辺市街地：飯田都市計画における用途地域内の区域。ただし、(1) 及び (3) の区域を除く
- (3) 飯島飯田線沿道：主要地方道飯島飯田線（野底川大橋から土曾川大橋までの間）における上郷地籍の両側各 30m 以内の区域。ただし、上郷トンネル部分は除く
- (4) 農免道路沿道：市道 1-29 上溝橋下土曾川橋線起点から市道上郷 4 号線に接するまでの間及び市道上郷 4 号線の両側各 30m 以内の区域
- (5) 都市の田園：飯田都市計画区域内の用途地域の指定のない地域。ただし、(1)、(3) 及び (4) の区域を除く

建築物及び工作物の新築、増築、改築、移転又は外観の変更

(●は適用を示す)

行 為 の 基 準		国道 153 号 沿 道	周 辺 市 街 地	飯 島 飯 田 線 沿 道	農 免 道 路 沿 道	都 市 の 田 園
ア. 配 置	(ア) 道路後退 <ul style="list-style-type: none"> ・ 道路境界線*から5メートル以上後退すること。ただし、敷地周辺の状況、敷地の規模及び形状等からやむを得ないと認めるものについては、この限りではない。 ・ 道路からできるだけ後退し、道路側に空き地を確保するよう努めること。 (イ) 隣地後退 <ul style="list-style-type: none"> ・ 隣地の境界からできるだけ離し、ゆとりある空間を生み出すように努めること。 (ウ) 敷地内に大径木や良好な樹林、樹木や河川、水辺がある場合、これを生かせる配置とすること。 (エ) 眺望の確保 <ul style="list-style-type: none"> ・ 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な配置とすること。 (オ) 門又は塀を設置する場合は、周辺景観と調和するよう配慮すること。	●	●	●	●	●

<p>イ. 規 模</p>	<p>(ア) 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、建築物等と敷地との釣り合い、高さとする事。</p> <p>(イ) 高さ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 高層の場合は、空気を十分とり圧迫感等を生じないように努めること。 ・ 個々の建築物等の規模、高さは極力おさえ、周辺の田園景観との調和に努めること。 	●	●	●	●	●
<p>ウ. 形態意匠</p>	<p>(ア) 周辺の基調となる景観に調和した形態であるとともに、全体としてまとまりある形態とする事。</p> <p>(イ) 調和</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 背景のスカイライン及び周辺の建築物等の形態との調和に努めること。 ・ 背景のスカイライン及び田園の広がり調和する形態とする事。 <p>(ウ) 勾配屋根</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 屋根は原則として勾配屋根で、勾配は背景のスカイライン、周辺の建築物との調和に努めること。ただし、規模が大きいこと等によりその処理が困難なときは、軒等の高さを持つ樹木の建築物等の周辺への植栽、又は建物上部の意匠等に配慮すること。 ・ 屋根は原則として勾配屋根で、適当な軒の出を有するものとし、勾配は背景のスカイライン、周辺の建築物との調和に努めること。ただし、規模が大きいこと等によりその処理が困難なときは、軒等の高さを持つ樹木の建築物等の周辺への植栽、又は建物上部の意匠等に配慮すること。 <p>(エ) 周辺の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。</p> <p>(オ) 大規模な平滑面が生じないように、陰影等壁面の処理に配慮すること。</p> <p>(カ) 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、周辺との調和を図ること。</p> <p>(キ) 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。</p> <p>(ク) 屋外設備は外部から見えにくいよう、壁面、ルーバーの設置等の工夫をすること。</p>	●	●	●	●	●

	(ケ) 非常階段、パイプ等附帯設備や附帯の広告物及び照明等は、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、不朽又は汚損した材料を用いないこと。 (イ) 反射光のある素材 ・ 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。 ・ 反射光のある素材を壁面に使用することは避けること。 (ウ) 地域の優れた景観を特徴づける素材を活用すること。	●	●	●	●	●
オ. 色 彩	(ア) 色 調 ・ 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、周辺の景観又は周辺の建築物等と調和した色調とすること。 ・ 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、周辺の田園や集落の景観と調和した色調とすること。 (イ) 色 数 ・ 使用する色数を少なくするよう努めること。	●	●	●	●	●
カ. 建築物の高 さの最高限 度	・ 建築物の高さの最高限度は15メートルとすること。ただし、都市計画決定されたもの、又は良好な景観の育成に支障を及ぼすおそれがないもの若しくは公益上やむを得ないものについては、この限りでない。	●	●	●	●	●
キ. 擁 壁 (開発行為 又は土地の 形質の変更 に係るもの に限る。)	(ア) 擁壁（小段等によって上下に分離された擁壁は、一の擁壁とみなす。）の高さの最高限度は4メートルとし、擁壁の長さが30メートルを超える場合にあっては高さ3メートル以下とするよう努めること。ただし、擁壁の前面に植樹（概ね擁壁の高さ以上に生育する樹種で、擁壁の高さの2分の1以上の樹高のものに限る。）をして景観上の措置を講じるもの若しくは植栽を施す擁壁又は擁壁（道路境界線又は隣地境界線に接して設けるものに限る。）の面を平滑にしないための措置を講じた擁壁とする等、良好な景観の形成が図られる措置を講ずる場合は、この限りでない。 (イ) 擁壁は材料、表面処理の工夫、前面の緑化等により周辺景観との調和を図ること。	●	●	●	●	●

ただし書きの運用について

「ただし、敷地周辺の状況、敷地の規模及び形状等からやむを得ないと認めるものについては、この限りではない。」とは・・・

◆「敷地周辺の状況」： 道路敷などが前面道路との間にある場合



① 「敷地周辺の状況」としては、道路幅員と認められない道路敷を含めると5m以上後退しているもの

◆「敷地の規模及び形状」：敷地が小規模、形状が道路に対して奥行きがない、又は不整形な場合



② 「敷地の規模及び形状」としては、建築物の階数が地上2階以下、かつ、道路の中心からの高さが8m以下で、次のいずれかに該当するもの

ア 敷地面積が300㎡未満

イ 道路境界線からの敷地の奥行きが15m以下

◆「・・・等」:その他、沿道景観に支障を及ぼさない場合

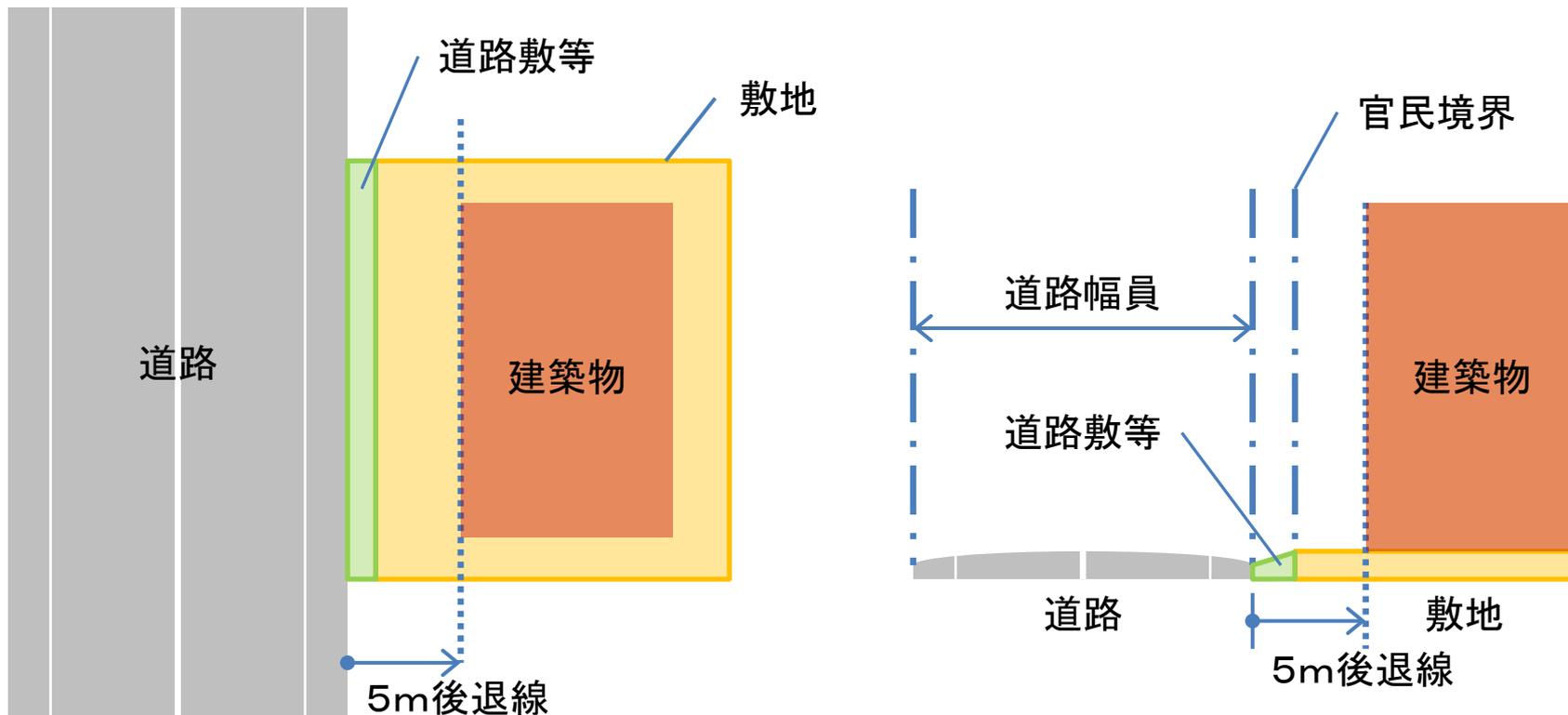


③ 建築物で、その外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離が1 m以上のもの(小規模な建築物等を除く。)で、間口率・道路からの後退距離に応じた高さにより景観上支障がないもの

④ 工作物で、上記③に準じるもの

⑤ 擁壁で、道路中心からの高さが2m以下のもの

① 「敷地周辺の状況」としては、道路幅員と認められない道路敷等を含めると5m以上後退しているもの

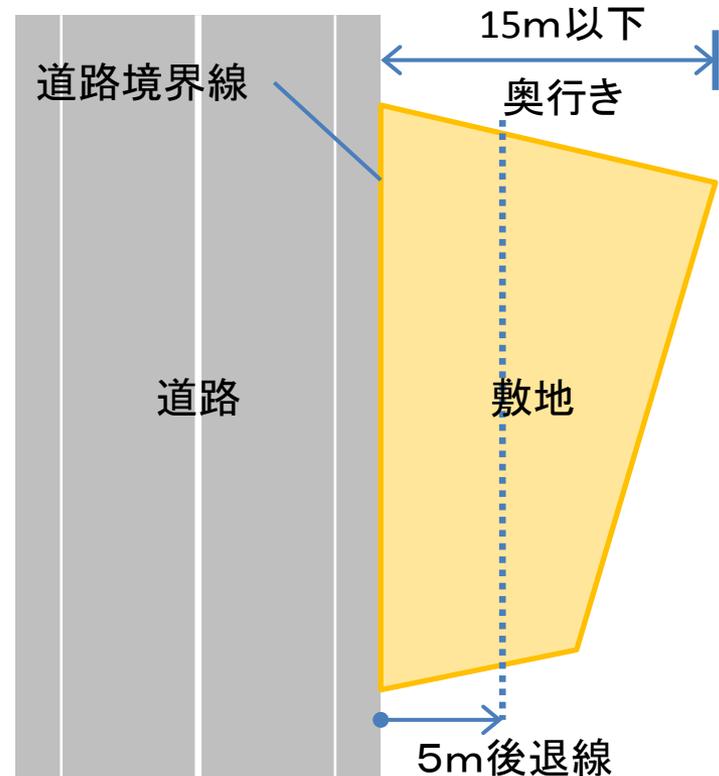
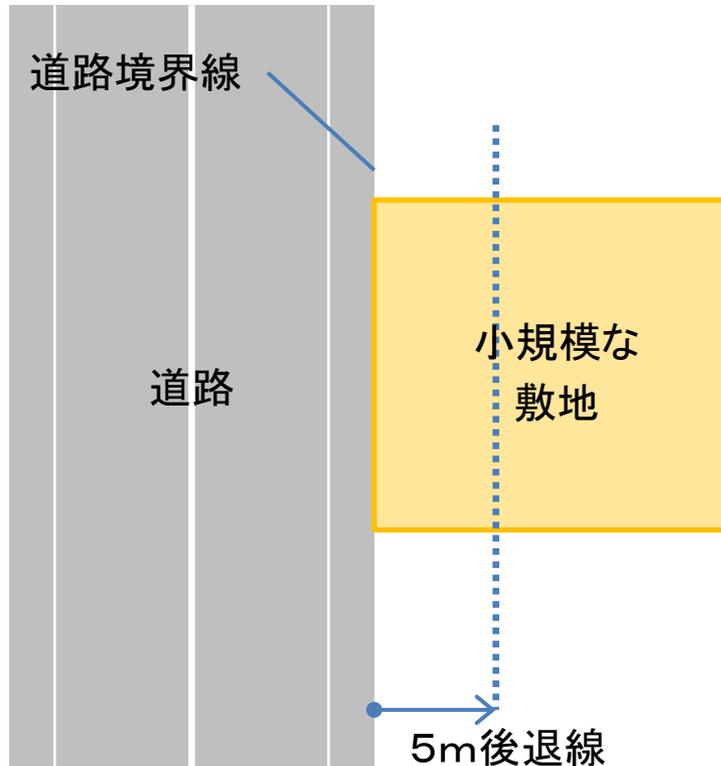


道路敷等が道路と敷地の間にあれば、沿道空間の確保が可能であるため、その分を後退とみなす。

②「敷地の規模及び形状」としては、建築物の階数が地上2階以下、かつ、道路の中心からの高さが8m以下で、次のいずれかに該当するもの

ア 敷地面積が300㎡未満

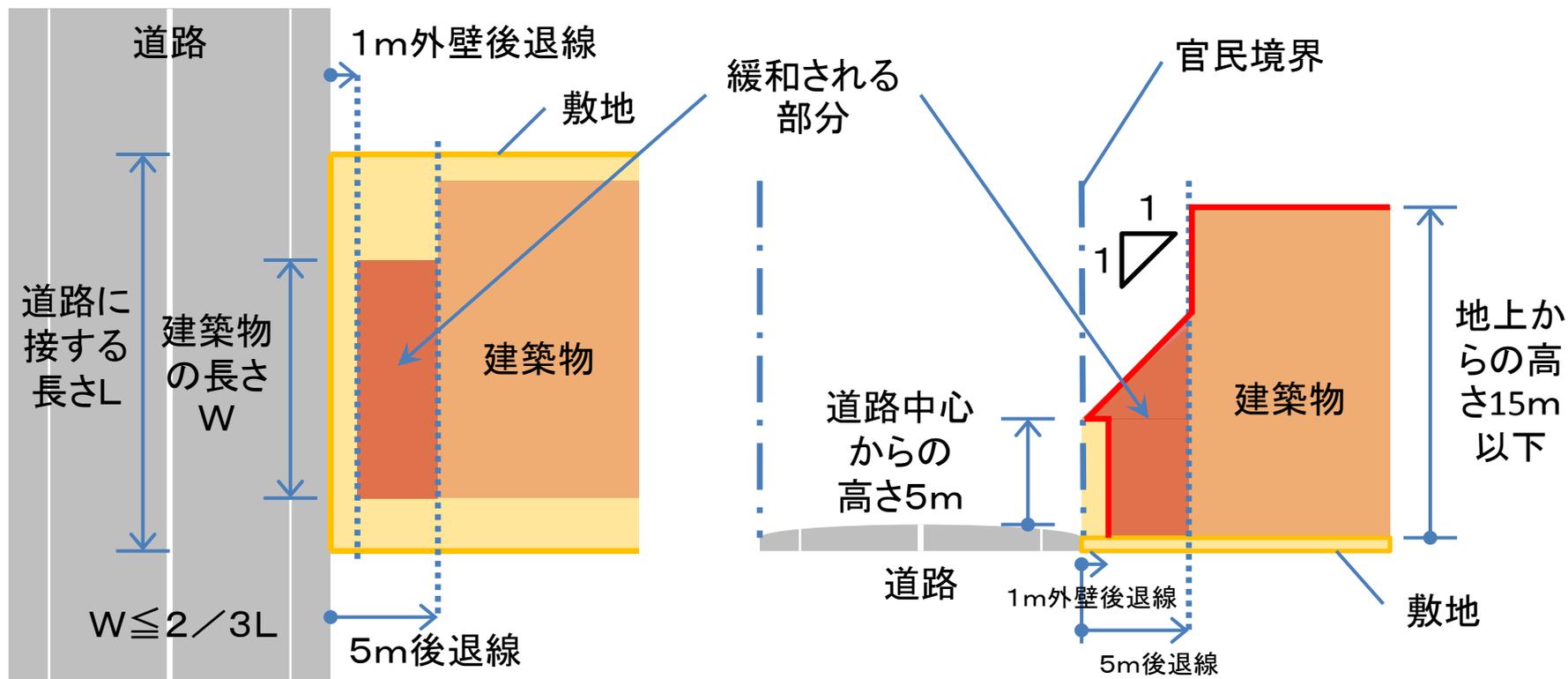
イ 道路境界線からの奥行きが15m以下



敷地の規模や形状としては、敷地が小規模、形状が道路に対して奥行きがない、又は不整形であるものは、敷地の1/3以上を後退するとすれば合理的な建築行為が不可能であるため、上記ア又はイは、ただし書きを適用する。

③ 建築物で、その外壁又はこれに代わり柱の面から道路境界線までの距離が1m以上のもの(小規模な建築物等※を除く。)で、間口率・道路からの後退距離に応じた高さにより景観上支障がないもの

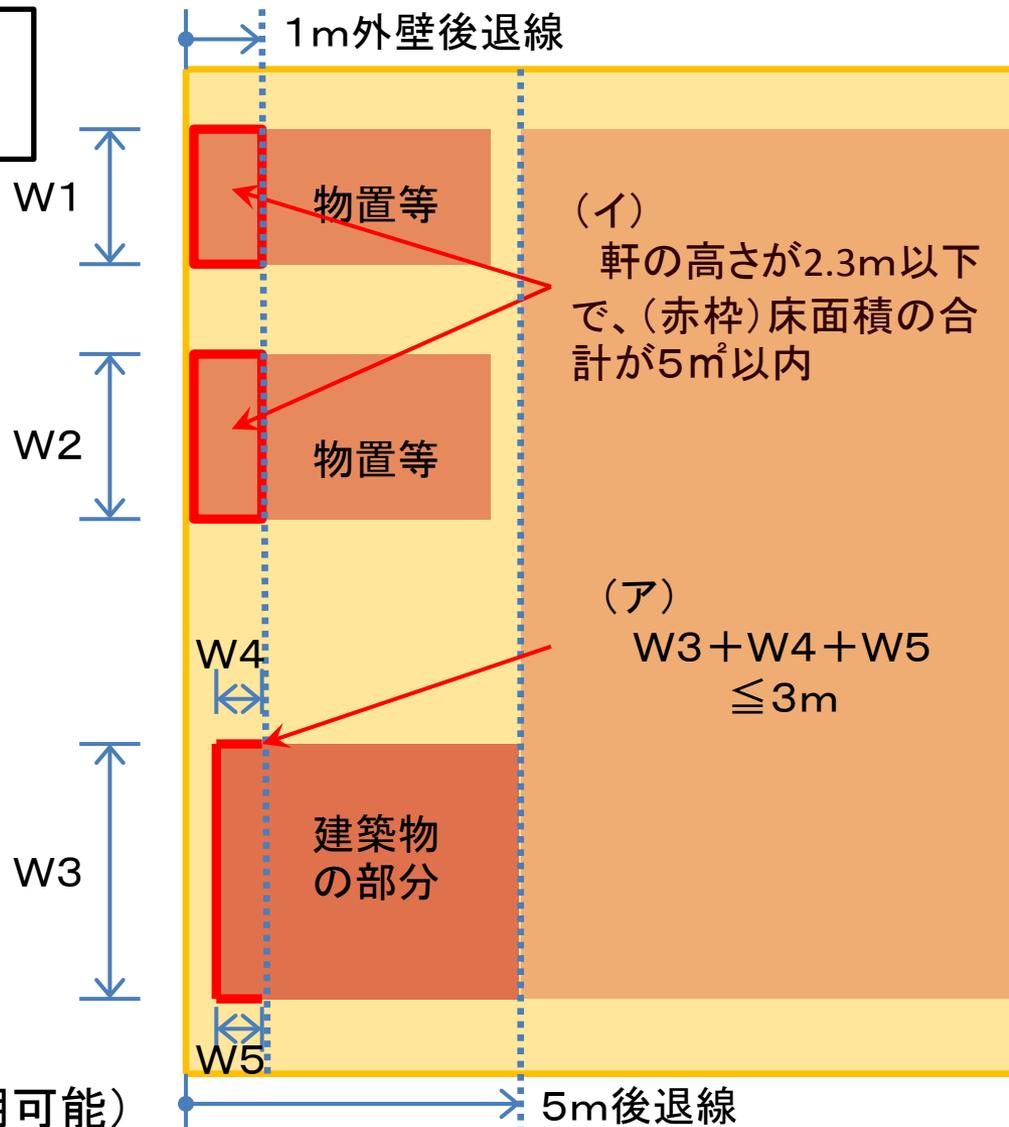
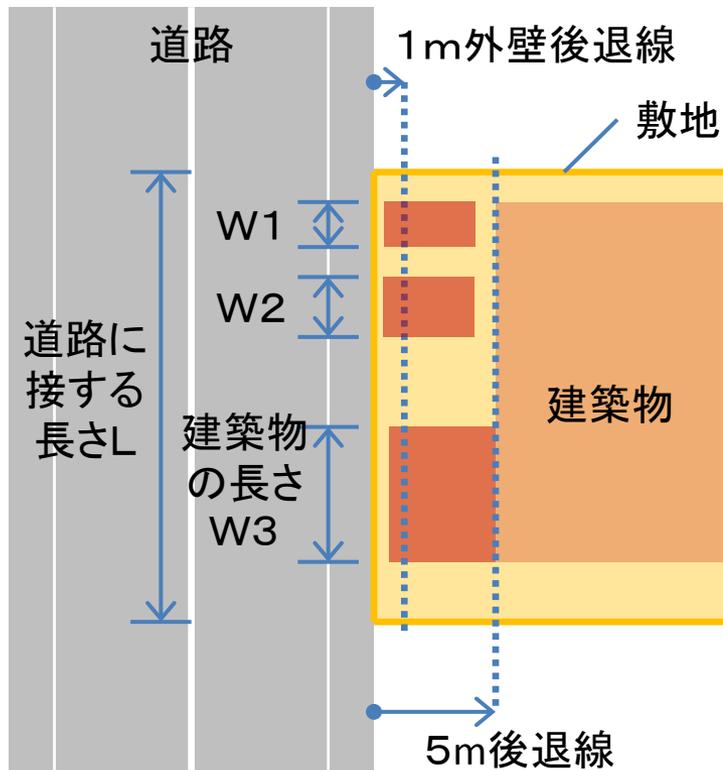
建築物の水平投影の前面道路に面する長さWを前面道路に接する長さLで除した数値が3分の2以下のもので、道路中心から5mの高さに $\triangle 1:1$ で後退した高さを加えた高さ以下(道路境界線から5mまで)の範囲までを支障がないものとする。



外壁後退1m(庇は可)したもので、間口率と後退距離に応じた高さの範囲を設定し、その範囲にあるものに対して道路沿道から景観上支障がないものとして、ただし書きを適用する。

※小規模な建築物等がある場合の算定方法

間口率は、5m後退線内にあるもの合計
で算定 → $(W1 + W2 + W3) \leq 2/3L$



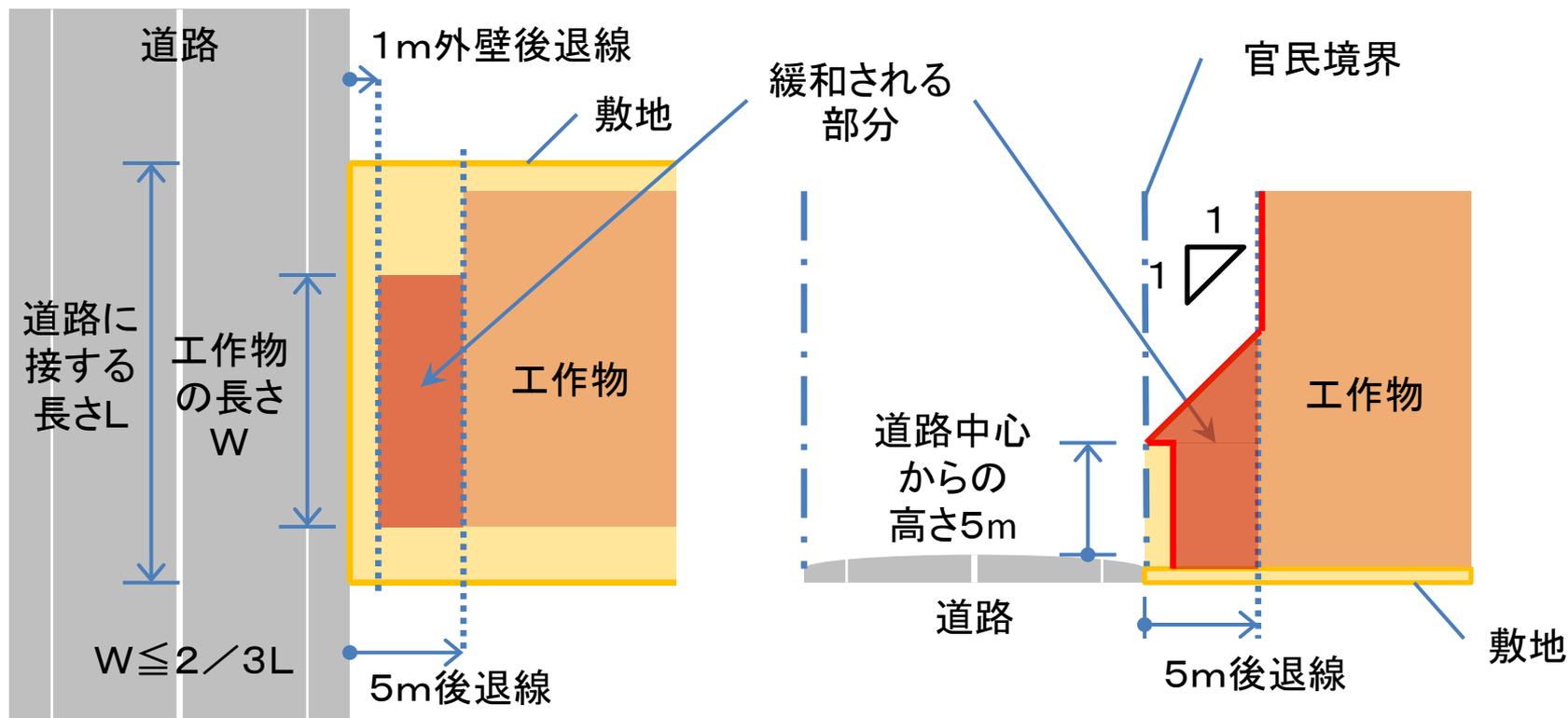
◆ 1m外壁後退線の緩和要件(2要件併用可能)

(ア) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下

(イ) 物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さ2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内

④ 工作物で、上記③に準じるもの

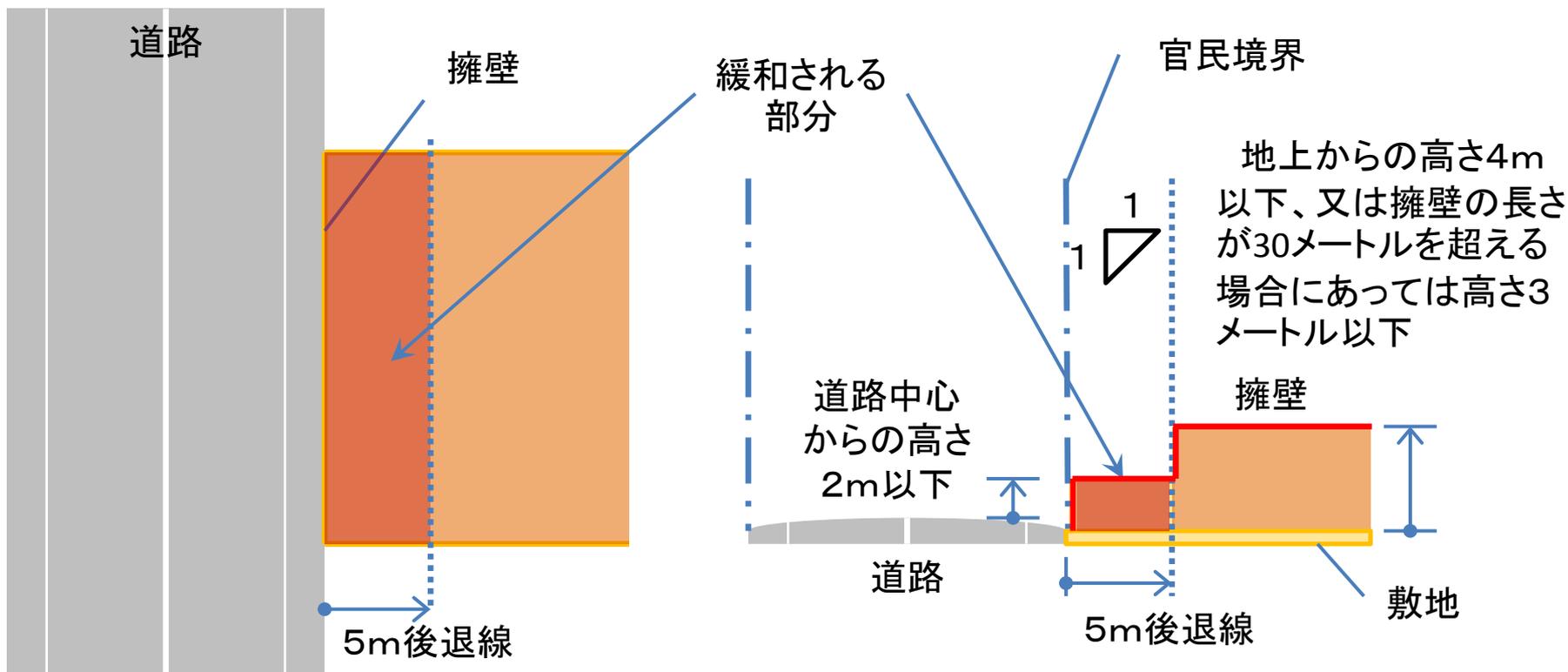
上記③に準じるが、工作物には敷地の概念がないため、工作物の用に供すると考えられる区域をこの場合の敷地とする。また外壁と庇については、工作物の形状等から一般的な建築物と比較してその状況を判断する。



外壁後退1m(庇相当のものは可)したもので、間口率と後退距離に応じた高さの範囲を設定し、その範囲にあるものに対して道路沿道から景観上支障がないものとして、ただし書きを適用する。

⑤ 擁壁で、道路の中心からの高さが2m以下のもの

擁壁は工作物であり、上記④の要件を利用することも可能である。



道路の中心からの高さが2m以下のものであれば、道路沿道から景観上支障がないものとして、ただし書きを適用する。なお、市の景観育成基準で擁壁は、地上からの高さ4m以下、又は擁壁の長さが30メートルを超える場合にあっては高さ3メートル以下とするよう努めることとなっている。