

土地利用・景観育成に関する 上郷地区の独自ルール

上郷地区では、良好な生活環境の保全を図るため、建築物、工作物及び屋外広告物に関する独自ルールを定めました。

住民自らがこれをまもることにより、暮らしと生命を守る安全安心で快適な地域づくりと、長野県のリニア玄関口としてこの地域にふさわしい良好な景観の育成に取り組みます。

平成28年1月1日施行



上郷地域まちづくり委員会

目 次

○土地利用・景観育成に関する上郷地区の独自ルール・・・1

○上郷地区における行為に対する基準・・・3

- ・ 広告物等に関する基準
- ・ 建築物及び工作物の新築、増築、改築、移転又は外観の変更に関する基準

○届出書・相談書・・・9

- ・ 届出書・相談書様式
- ・ 添付図書一覧

○上郷地区独自ルールのチェックリスト・・・12

- ・ チェックリスト

○ただし書きの取扱いについて・・・16

○建築物、工作物及び屋外広告物並びに土地の形質の変更に
制限を定めた区域図・・・20

土地利用・景観育成に関する上郷地区の独自ルール

上郷地区では、良好な生活環境の保全を図るため、建築物、工作物及び屋外広告物に関する独自ルールを次のとおり定め、住民自らがこれを守ることにより、暮らしと生命を守る安全安心で快適な地域づくりと、長野県のリニア玄関口としてこの地域にふさわしい良好な景観の育成に取り組みます。このルールは、平成 28 年 1 月 1 日から適用となります。

1 建築物の建築又は工作物の建設に関するルール

宅地内の雨水の流出抑制と有効利用を図るとともに、沿道にゆとりある空間を確保し山並みの眺望を阻害しないよう良好な景観を育成します。建築確認申請が必要な建築物又は工作物について、その申請を行う前に上郷地域まちづくり委員会に届出を行ってもらい、次の基準への配慮を求めています。（飯田市土地利用調整条例及び飯田市景観条例の届出対象である場合は、上郷地域まちづくり委員会への届出は不要です。）

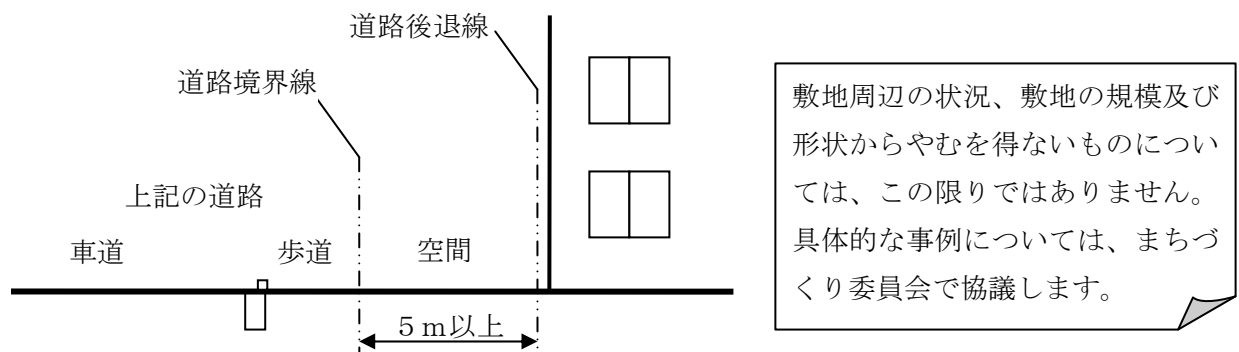
(1) 敷地内における雨水排水処理に関するルール

- ア 事業所、店舗又は工場などの、専用住宅以外の建築等にあつては、氾濫調整池の設置その他雨水の排出抑制のための工夫について協力をお願いしていきます。
- イ 専用住宅も含め、建築物の建築等の際には、敷地内へ浸透マス、貯留槽などを設置するよう努め、既存の建築物についても設置を呼びかけていきます。

(2) 建築物の配置及び高さの最高限度並びに工作物の配置に関するルール

- ア 建築物及び工作物の配置（道路後退）については、沿道にゆとりある空間を確保し、山並みの眺望を阻害しないようにするため、市の基準（別紙）に合うよう配慮を求めています。
- イ 建築物の高さについては、山並みの眺望確保、田園風景との調和を図るため、上郷地域全域で、建築物の高さの最高限度を 15m とします。ただし、良好な景観の育成に支障を及ぼすおそれがないもの又は地区内の公益上やむを得ないものについては、この限りではありません。

○道路後退（国道 153 号沿道、飯島飯田線沿道、農免道路沿道）



2 屋外広告物の設置に関するルール

屋外広告物の乱立を防ぎ、美しい田園の風景を守ります。

屋外広告物については、1 面の表示面積が 1 m²を超えるもの（発光部分があるものはすべて）上郷地域まちづくり委員会に届出を行ってもらい、市の基準（別紙）に合うよう配慮を求めています。（飯田市屋外広告物条例の届出対象である場合は、上郷地域まちづくり委員会への届出は不要です。）

【届出及び協議の必要がないもの】

- ・次に掲げる広告物については、上郷地域まちづくり委員会への届出・協議は必要ありません。
 - ① 公職選挙法などに基づく選挙運動のためのもの
 - ② 法令により表示や設置を義務づけられたもの

- ③ 非常災害のため必要な応急措置として行うもの
- ④ 国、地方公共団体が設置するもの
- ⑤ 地域の祭り、文化祭、スポーツ大会など祭典その他慣例上使用するもの
- ⑥ 一時的または仮設的なもの
- ⑦ 色彩やデザインの変更を伴わない修繕など通常の管理行為
- ⑧ 交通安全、公衆衛生、水火災予防その他公益に関する宣伝告知など営利を目的としないもの
- ⑨ その他公益上または地域振興のために上郷地域まちづくり委員会が必要と認めるもの

3 上郷地域で運用する独自ルールに関する届出等の手続き

(1) 提出書類

届出書・相談書及び添付書類については別紙のとおりです。

飯田市ウェブサイト <http://www.city.iida.lg.jp/site/tochi/> からダウンロードできます。

(2) 書類の提出先

飯田市役所上郷自治振興センター内 上郷地域まちづくり委員会

■所在地 〒395-0002 飯田市上郷飯沼 3145

■電話番号 0265-22-2540 ■FAX 0265-21-1934

■E-MAIL kamisato@city.iida.nagano.jp

(3) 提出方法

書類の提出は、郵送、事務所への持参、メールの何れかの方法でお願いします。メールでの提出の場合は、電話連絡もお願いします。

4 飯田市で運用するルール

(1) 土地の形質の変更（開発行為、土石の採取及び鉱物の掘採を除く。）に関するルール

上郷地区では、宅地化の進行に伴い雨水排水の流下による、段丘崖下の低地への過度な負担が懸念されています。そこで、暮らしと生命を守る安全安心で快適な地域づくりに向けて、一定規模の土地の形質の変更（開発行為、土石の採取及び鉱物の掘採を除く。）を行う場合における、排水施設や氾濫調整池等の設置に関する土地利用の誘導基準として定めます。これに伴い土地の面積が 500 ㎡を超える土地の形質の変更を行う場合に、飯田市土地利用調整条例に基づく届出が必要となるよう同条例施行規則を定めます。（500 ㎡を超える土地の形質の変更を行う場合は、飯田市の基準が適用になります。）

(2) 建築物及び工作物に関するルール

地域固有の景観を守り、この地域にふさわしい景観を育成する観点から建築物の配置及び高さの最高限度並びに工作物の配置に関する制限を強化します。

(3) 屋外広告物に関するルール

リニア中央新幹線の駅位置が上郷飯沼地区に計画されたことから、今後駅周辺をはじめ土地利用が大きく変化することが予想され、この地域にふさわしい景観を保全・育成するため、屋外広告物に関する制限を強化します。

(4) 届出先

飯田市で運用するこのルールに該当する計画をされている方は、飯田市建設部地域計画課へ届出をお願いします。

手続き等については、飯田市ウェブサイト <http://www.city.iida.lg.jp/site/tochi/> 「飯田市の総合的土地利用計画」をご覧ください。飯田市建設部地域計画課へお問い合わせください。

【別紙】

上郷地区における行為に対する市の基準

屋外広告物条例及び景観条例に基づく届出について、次の景観育成基準への適合が必要です。

なお、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

■ 広告物等に関する基準

ゴシック太文字が上郷地区において強化する基準（●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. 広告物等の 形態意匠	(ア) 配 置					
	・ 道路等からできるだけ後退させるよう努めること。		●	●	●	●
	・ 河川等の水辺や山並みなどの眺望を阻害しないように努めること。		●	●	●	●
	・ 表示面の端を道路境界線*から3m 以上後退させるよう努めること。 *国道 153 号との境界線	●				
	(イ) 意匠等					
	・ 基調となる周辺景観に調和する意匠・形態とし、必要最小限の規模とすること。	●	●	●	●	●
	(ウ) 材 料					
	・ 周辺景観と調和し、耐久性に優れ、退色・はく離の生じにくいものとする。	●	●	●	●	●
	・ 反射光のある素材を使用する場合は小規模のものとする。	●	●			
	・ 反射光のある素材は使用しないこと。			●	●	●
(エ) 色 彩	【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、周辺の田園や緑地の景観と調和した色調とすること。 【色相・色数】 ・ 使用する色数を少なくするよう努めること。 ・ 地色の色数を3以下とすること。(全体の面積の10分の1以下の一の色(合計面積)を含まない) 【彩 度】(マンセル表色系による彩度) ・ 地色の彩度8以下 【動光等】 ・ 動光、点滅、ネオン、照度及び色相等の変化をするものその他これらに類するものを設置しないよう努めること。 ・ 動光、点滅、ネオン、照度及び色相等の変化をするものその他これらに類するものを避けること。	●	●	●	●	●
イ. 建築物又は 工作物を利用した 広告物の規模等	(ア) 屋上広告物 【本体の高さ】 ・ 建築物又は工作物よりの高さ10メートル以下 ・ 建築物又は工作物よりの高さ5メートル以下 【建築物又は工作物の高さに対する割合】 建築物又は工作物の高さの10分の6以下 【その他】 建築物又は工作物から横にはみ出さないこと (イ) 壁面広告物 【表示面積】 ・ 合計面積が広告物等を表示する壁面の面積の10分の2以下 (ウ) 袖看板 【下端の高さ】 道路から4.7メートル以上。ただし、歩道の場合にあつては2.5メートル以上 【壁面からの出幅】 壁面より1.5メートル以下 【道路上の出幅】 道路上の出幅1.0メートル以下 【その他】 建築物又は工作物の壁面の上端を越えないこと。	●	●	●	●	●

ウ. 地上に設置 する広告物 等	【高さ】 ・ 地上よりの高さ 13 メートル以下、自己用の広告物以外のものにあつては5メートル以下。ただし、表示面が道路境界線から3メートル以内の場合は5メートル以下（地上面は、広告物又はこれを掲出する物件が地盤面と接する高さをいい、盛り上げた地面を除く。以下同じ。） ・ 地上よりの高さ8メートル以下、自己用の広告物以外のものにあつては5メートル以下。ただし、表示面が道路境界線から3メートル以内の場合は5メートル以下 【表示面積】 ・ 合計 50 平方メートル以下、自己用の広告物以外のものにあつては 15 平方メートル以下 ・ 合計 50 平方メートル以下、自己用の広告物以外のものにあつては15平方メートル以下かつ一の広告物につき 8 平方メートル（一の広告物の最大見つけ面積による。）以下	●				
エ. 広告物等の 面積	・ 広告物等の面積（当該敷地における広告物等の表示面積及び掲出面積の合計、又は自己の敷地以外において広告物等を表示若しくは掲出する場合においては、50 メートル以内に同一の者が表示若しくは掲出する表示面積及び掲出面積の合計とする。以下同じ。）は、100 平方メートル以下、自己用の広告物等以外のものにあつては 50 平方メートル以下 ・ 広告物等の面積は、75 平方メートル以下、自己用の広告物等以外のものにあつては 50 平方メートル以下 ・ 広告物等の面積は、50 平方メートル以下、自己用の広告物等以外のものにあつては 25 平方メートル以下	●	●	●	●	●
オ. 広告物等へ の外部から の照明等	（ア）周辺との調和 ・ 照明を行う場合は、周辺の建築物、工作物及びその他の物件並びに周辺自然景観との調和に留意すること。 （イ）動光等と照明時間 ・ 営業時間外は照明しないこと。	●	●	●	●	●

■建築物及び工作物の新築、増築、改築、移転又は外観の変更に関する基準

ゴシック太文字が上郷地区において強化する基準（●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 ・ 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。 ※国道153号、飯島飯田線及び農免道路との境界線 ・ 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 ・ 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 ・ 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。	●	●	●	●	●
イ. 規 模	（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、高さとすること。	●	●	●	●	●
	（イ）高さ ・ 高層の場合は、空地进行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。	●	●	●	●	●
ウ. 形態意匠	（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こと。	●	●	●	●	●
	（イ）調和 ・ 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こと。	●	●	●	●	●
	（ウ）勾配屋根					

	・ 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。 (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。 (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。 (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。 (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。 (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。 (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。	●	●	●	●	●

届出書・相談書

年 月 日

上郷地域まちづくり委員会

届出(相談)者

住 所

電話番号

氏 名

行為の場所	飯田市 上郷 番地	
建築等工事主	住所	
	氏名	TEL ()
代理者	住所	
	氏名	TEL ()
設計者	住所	
	氏名	TEL ()
工事等施工者	住所	
	氏名	TEL ()

届出の種類

建築物	地域区分	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		
	工事種別	新築 ・ 増築 ・ 改築 ・ 移転		
	用途		敷地面積	m ²
	構造	階数	延べ面積(工事面積)	m ²
	建築物の高さ	m	道路境界線からの距離	m
	雨水貯留等	有 ・ 無 (有の場合、その方法)		
工作物	地域区分	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		
	区分	新設 ・ 既設の変更		
	種類			
	規模	築造面積 m ²	長さ m	高さ m
	道路境界線からの距離	m		
屋外 広告物	区分	新設 ・ 既設の変更		
	地域区分	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		
	種類	自己用 ・ 非自己用	屋上広告物 ・ 壁面広告物 袖看板 ・ 地上に設置する広告物	
	規模	表示面積 1 面 m ² 、面数 面、合計 m ² 、高さ m 動光、点滅照明、ネオン等の有無 有 ・ 無 光源を用いた動画の面積の合計 m ²		
	道路境界線からの距離	表示面の端から m		

■添付図書について

行為に応じて次の表に掲げる図書を届出書・相談書に添付してください。

※当該行為の規模に応じて行為の規模が大きいため適切に表示できない場合その他これによりがたい場合には、上郷地域まちづくり委員会が適切と認めた縮尺の図面で作成することができます。

※添付図書及び明示すべき事項のうち、上郷地域まちづくり委員会が不要と判断したものは添付又は明示が不要です。

※必要な図書に明示すべき事項で他の図書において適切に明示したものは省略できます。

◆上郷地区独自ルール of チェックリスト

必要な図書	チェック
上郷地区独自ルール of チェックリスト 該当する項目の確認欄に○をして届出書・相談書に添付してください	

◆建築物・工作物（建築物等）

必要な図書	明示すべき事項	縮尺	チェック
付近見取図	方位	1/2, 500	
	建築物等の敷地の位置		
	当該敷地の周辺の状況（目標となる地物）		
写真	敷地及びその周辺の状況並びに撮影の位置及び方向	—	
配置図	縮尺及び方位	1/100	
	敷地に接する道路の位置及び幅員		
	敷地境界線（隣地境界線、道路境界線及び建築基準法第 42 条第 2 項のみなし道路境界線）、都市計画道路等		
	建築物等の位置、届出に係る建築物等と他の建築物等の別		
	緑地の保全及び緑化の措置（樹種、植栽、位置、寸法等）		
	土地の高低、法面、擁壁の設置その他安全上適当な措置		
	自動車駐車場の区画線、その寸法及び面積		
	合併処理浄化槽又 100 m ² 超え駐車場施設に係る油水分離槽の位置		
	氾濫調整池、雨水貯留槽その他の施設の位置		
立面図	縮尺及び方面	1/100	
	敷地境界線（隣地境界線、道路境界線及び建築基準法第 42 条第 2 項のみなし道路境界線）		
	地盤面及び前面道路の路面の中心からの届出に係る建築物等及び各部分の高さ		
	建築物等の彩色（二面以上で原則は全方面）	1/50	
	擁壁の各部の高さ、材料、表面処理の工夫、前面の緑化等の措置		
排水施設計画図	集水及び排水の方法	—	
構造図	氾濫調整池、雨水貯留槽その他の施設の構造及び能力	1/50	
その他参考図書		—	

◆屋外広告物

必要な図書	明示すべき事項	縮尺	チェック
付近見取図	方位	1/2,500	
	設置する敷地又は場所の位置		
	当該敷地又は場所の周辺の状況（目標となる地物）		
写真	当該敷地又は場所及びその周辺の状況並びに撮影の位置及び方向	—	
配置図	縮尺及び方位	1/100	
	各境界線（道路境界線、隣地境界線等）		
	当該敷地又は場所に接する道路の位置及び幅員		
	広告物等の位置（各境界線からの距離）		
	土地の高低		
立面図	縮尺及び方面	1/50	
	広告物等の位置、各部の形状、寸法及び材料（施工方法等）		
	広告物等の各部分の高さ（地上及び道路からの各部分の高さ）		
	広告物等の種類及び面積算定表		
	光源を用いた動画、動光、点滅、ネオン及び色相等の変化並びに内照灯の方法		
	外部からの照明等がある場合は、光の色及び動光、点滅、照度の変化等の方法並びに営業時間及び照明時間		
	意匠、彩色及びマンセル値による彩度（原則は全方面）		
その他参考図書		—	

■上郷地区独自ルールのチェックリスト

太枠の確認欄は、該当するものに○をしてください。チェック欄は、まちづくり委員会で記入します。

◆建築物及び工作物の新築、増築、改築、移転又は外観の変更（屋外広告物を除く）

基 準		確認	チェック
配 置	道路境界線（国道 153 号、飯島飯田線、農免道路）から 5 m 以上後退すること。	Yes・No	
	上記が「No」の場合、次のいずれかに該当する番号を選択してください。 ① 道路幅員と認められない道路敷を含めると 5 m 以上後退しているもの ② 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 8 m 以下で、次のいずれかに該当するもの ア 敷地面積が 300 m ² 未満 イ 道路境界線からの敷地の奥行きが 15m 以下 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【詳細は別紙ただし書き取扱】 ④ 工作物で、上記③に準じるもの ⑤ 擁壁で、道路の中心からの高さが 2 m 以下のもの	「No」 の場合 番号 ① ②ア ②イ ③ ④ ⑤	
	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。	Yes・No	
	隣地境界線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。	Yes・No	
	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。	Yes・No	
	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配置とすること。	Yes・No	
	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。	Yes・No	
	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、高さとすること。	Yes・No	
	【国道 153 沿道・周辺市街地】高層の場合は、空地を十分とり圧迫感等を生じないよう努めること。	Yes・No	
	【飯島飯田線沿道・農免道路沿道・都市の田園】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。		
形 態 意 匠	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こと。	Yes・No	
	【国道 153 沿道・周辺市街地】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。	Yes・No	
	【飯島飯田線沿道・農免道路沿道・都市の田園】背景のスカイライン及び田園の広がりにより調和する形態とすること。		
	【国道 153 沿道・周辺市街地】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。	Yes・No	
	【飯島飯田線沿道・農免道路沿道・都市の田園】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。		

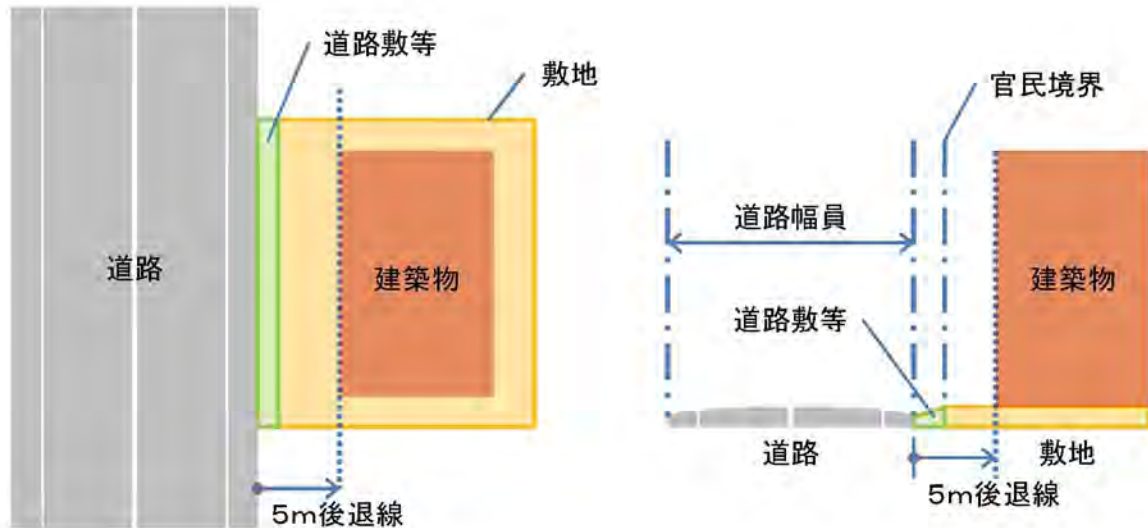
	周辺の伝統的な様式を持つ建築物が多い場合には、その様式を継承し、又は取り入れた意匠とするように努めること。	Yes・No	
	大規模な平滑面が生じないよう、陰影等壁面の処理に配慮すること。 周辺の基調となる建築物に比べて、規模が大きい場合には、屋根、壁面、開口部等の意匠の工夫により、圧迫感や威圧感を軽減し、周辺との調和を図ること。	Yes・No	
	河川、鉄道及び道路に面する壁面等は、公共性の高い部分として、デザイン等に配慮すること。	Yes・No	
	屋外設備は外部から見えにくいよう、壁面、ルーバーの設置等の工夫をすること。	Yes・No	
	非常階段、パイプ等附帯設備や附帯の広告物及び照明等は、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。	Yes・No	
材 料	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。	Yes・No	
	【国道 153 沿道・周辺市街地】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。	Yes・No	
	【飯島飯田線沿道・農免道路沿道・都市の田園】反射光のある素材を壁面に使用することは避けること。		
	地域の優れた景観を特徴づける素材を活用すること。	Yes・No	
色 彩	【国道 153 沿道・周辺市街地】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。	Yes・No	
	【飯島飯田線沿道・農免道路沿道・都市の田園】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。		
	使用する色数を少なくするよう努めること。	Yes・No	
の 最 高 限 度 建 築 物 の 高 さ	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。	Yes・No	
の 変 更 に 係 る も の に 限 る 。） 擁 壁 （ 開 発 行 為 又 は 土 地 の 形 質	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。	Yes・No	
	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。	Yes・No	
処 理 雨 水 排 水	事業所、店舗又は工場などの、専用住宅以外の建築等にあつては、氾濫調整池の設置その他雨水の排出抑制のための工夫がされている。	Yes・No	
	専用住宅も含め、建築物の建築等の際には、敷地内へ浸透マス、貯留槽などを設置するよう努めること。	Yes・No	

◆屋外広告物の表示又はこれを掲出する物件の設置

基 準		確認	チェック
広告物等の形態意匠	【国道 153 号沿道】表示面の端を道路境界線（国道 153 号）から 3 m 以上後退させるよう努めること。		
	【周辺市街地・飯島飯田線沿道・農免道路・都市の田園】道路等からできるだけ後退させるよう努めること。また河川等の水辺や山並みなどの眺望を阻害しないように努めること。	Yes・No	
	基調となる周辺景観に調和する意匠・形態とし、必要最小限の規模とすること。	Yes・No	
	周辺景観と調和し、耐久性に優れ、退色・はく離の生じにくいものとする。	Yes・No	
	【国道 153 号沿道・周辺市街地】反射光のある素材を使用する場合は、周辺との調和に十分配慮すること。	Yes・No	
	【飯島飯田線沿道・農免道路沿道・都市の田園】反射光のある素材は使用しないこと。		
	【国道 153 号沿道・周辺市街地】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。	Yes・No	
	【飯島飯田線沿道・農免道路沿道・都市の田園】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、周辺の田園や緑地の景観と調和した色調とすること。		
	使用する色数を少なくするよう努めること。	Yes・No	
	地色の色数を 3 以下とすること。（全体の面積の 10 分の 1 以下の一の色（合計面積）を含まない）	Yes・No	
	地色の彩度 8 以下	Yes・No	
	【国道 153 号沿道・周辺市街地】動光、点滅、ネオン、照度及び色相等の変化をするものその他これらに類するものを設置しないよう努めること。	Yes・No	
	【飯島飯田線沿道・農免道路沿道・都市の田園】動光、点滅、ネオン、照度及び色相等の変化をするものその他これらに類するものを避けること。		
建築物又は工作物を利用した広告物等の規模等	屋上広告物	Yes・No	
	【国道 153 号沿道・周辺市街地】建築物又は工作物よりの高さ 10 メートル以下		
	【飯島飯田線沿道・農免道路沿道・都市の田園】建築物又は工作物よりの高さ 5 メートル以下		
	建築物又は工作物の高さの 10 分の 6 以下	Yes・No	
	建築物又は工作物から横にはみ出さないこと	Yes・No	
	壁面広告物 合計面積が広告物等を表示する壁面の面積の 10 分の 2 以下	Yes・No	
	袖看板 下端の高さは、道路から 4.7 メートル以上。ただし、歩道の場合にあつては 2.5 メートル以上	Yes・No	
	壁面からの出幅は、壁面より 1.5 メートル以下	Yes・No	
	道路上の出幅は、1.0 メートル以下	Yes・No	
	建築物又は工作物の壁面の上端を越えないこと。	Yes・No	

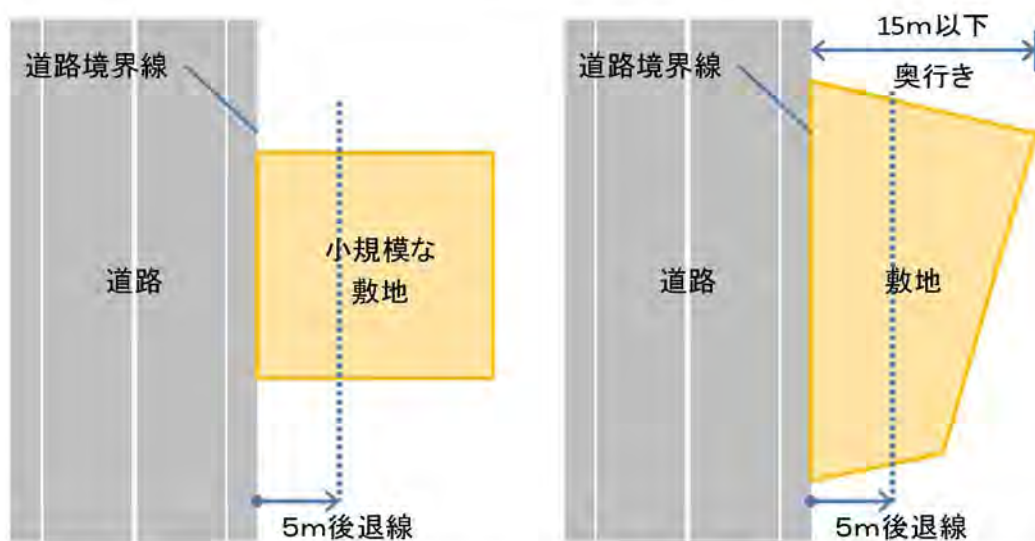
地上に設置する広告物等	【国道 153 沿道】地上よりの高さ 13 メートル以下、自己用の広告物以外のものにあつては 5 メートル以下。ただし、表示面が道路境界線から 3 メートル以内の場合は 5 メートル以下（地上面は、広告物又はこれを掲出する物件が地盤面と接する高さをいい、盛り上げた地面を除く。以下同じ。）	Yes・No	
	【周辺市街地・飯島飯田線沿道・農免道路沿道・都市の田園】地上よりの高さ 8 メートル以下、自己用の広告物以外のものにあつては 5 メートル以下。ただし、表示面が道路境界線から 3 メートル以内の場合は 5 メートル以下		
	表示面積	Yes・No	
	【国道 153 沿道・周辺市街地】合計 50 平方メートル以下、自己用の広告物以外のものにあつては 15 平方メートル以下		
	【飯島飯田線沿道・農免道路沿道・都市の田園】合計 50 平方メートル以下、自己用の広告物以外のものにあつては 15 平方メートル以下かつ一の広告物につき 8 平方メートル（一の広告物の最大見つけ面積による。）以下		
広告物等の面積	【国道 153 沿道】広告物等の面積（当該敷地における広告物等の表示面積及び掲出面積の合計、又は自己の敷地以外において広告物等を表示若しくは掲出する場合においては、50 メートル以内に同一の者が表示若しくは掲出する表示面積及び掲出面積の合計とする。以下同じ。）は、100 平方メートル以下、自己用の広告物等以外のものにあつては 50 平方メートル以下	Yes・No	
	【周辺市街地・飯島飯田線沿道】広告物等の面積は、75 平方メートル以下、自己用の広告物等以外のものにあつては 50 平方メートル以下		
	【農免道路沿道・都市の田園】広告物等の面積は、50 平方メートル以下、自己用の広告物等以外のものにあつては 25 平方メートル以下		
外部照明等	照明を行う場合は、周辺の建築物、工作物及びその他の物件並びに周辺自然景観との調和に留意すること。	Yes・No	
	営業時間外は照明しないこと。	Yes・No	

- 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。

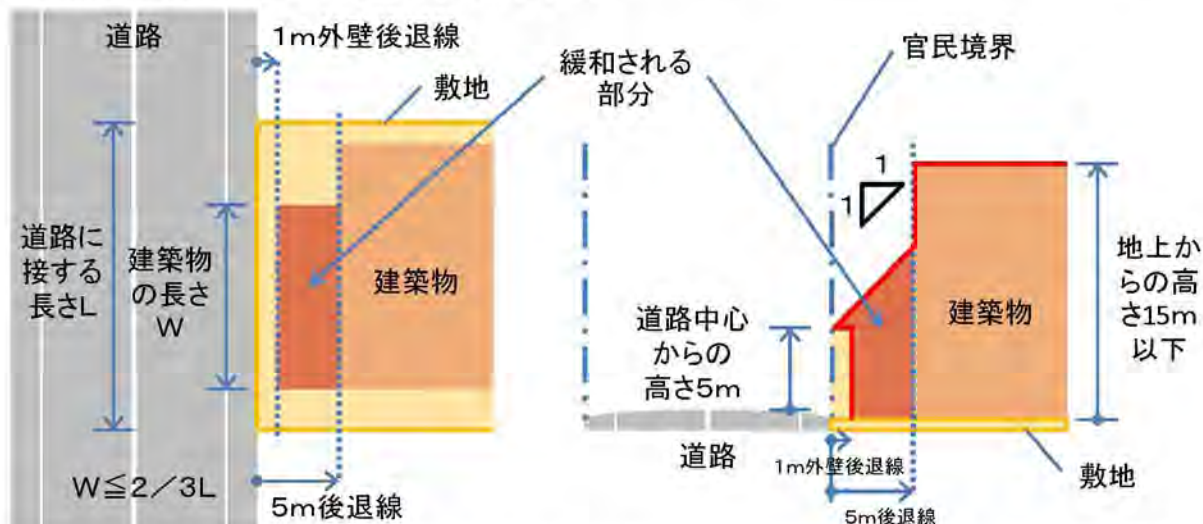
- ② 「敷地の規模及び形状」としては、建築物の階数が地上2階以下、かつ、道路の中心からの高さが8m以下で、次のいずれかに該当するもの
 ア 敷地面積が300㎡未満 イ 道路境界線からの奥行きが15m以下



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

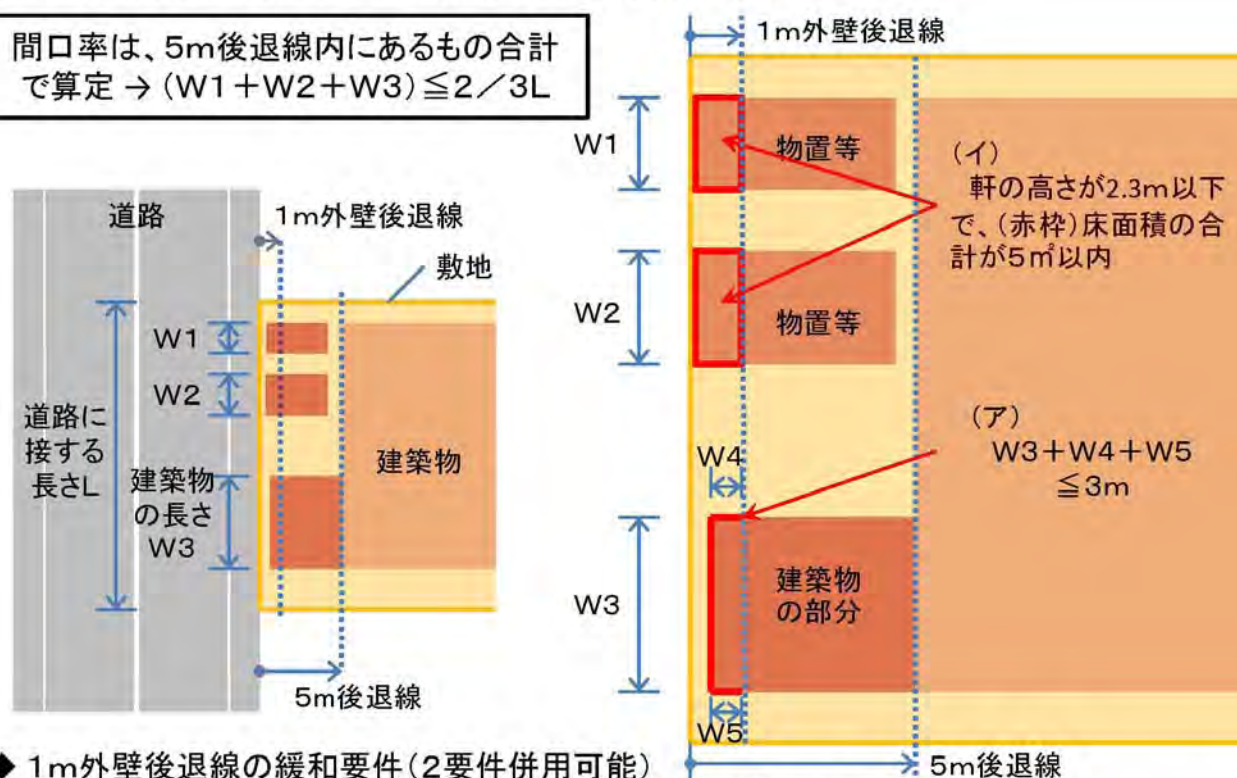
建築物の水平投影の前面道路に面する長さWを前面道路に接する長さLで除した数値が3分の2以下のもので、道路中心から5mの高さに $\angle 1:1$ で後退した高さを加えた高さ以下（道路境界線から5mまで）の範囲までを支障がないものとする。



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 → $(W1 + W2 + W3) \leq 2/3 L$



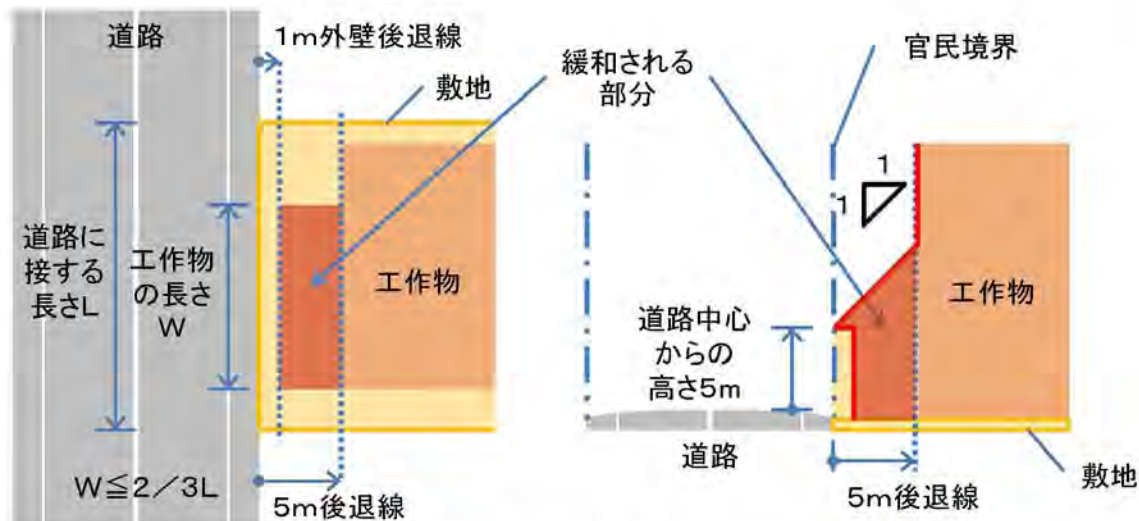
◆ 1m外壁後退線の緩和要件(2要件併用可能)

(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

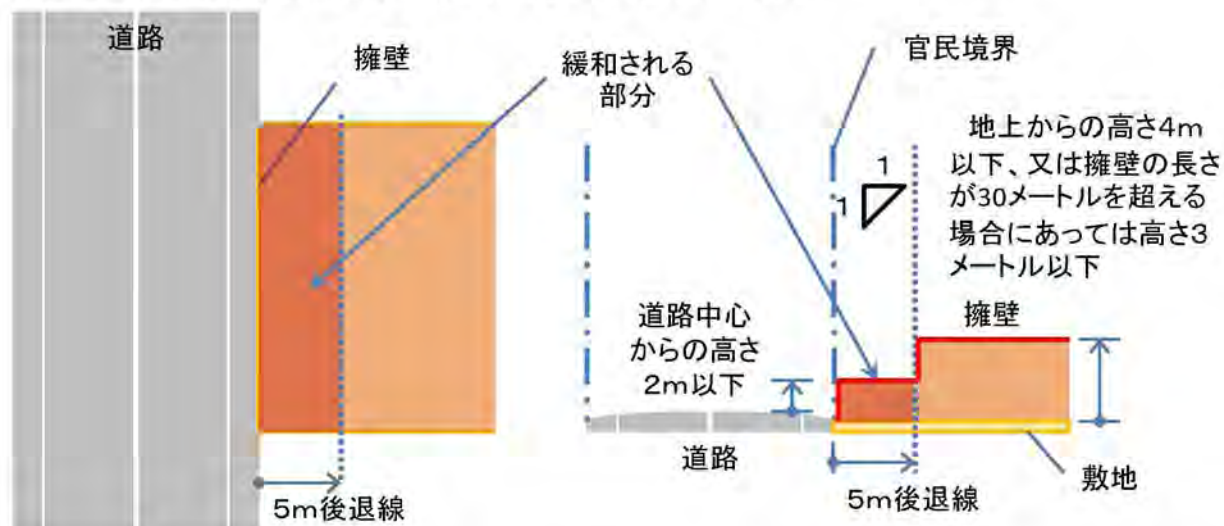
上記③に準じるが、工作物には敷地の概念がないため、工作物の用に供すると考えられる区域をこの場合の敷地とする。また外壁と底については、工作物の形状等から一般的な建築物と比較してその状況を判断する。



外壁後退1m(底相当のものは可)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。

平成 28 年 1 月 1 日

上郷地域まちづくり委員会

届出(相談)者 住 所 飯田市上郷黒田 123

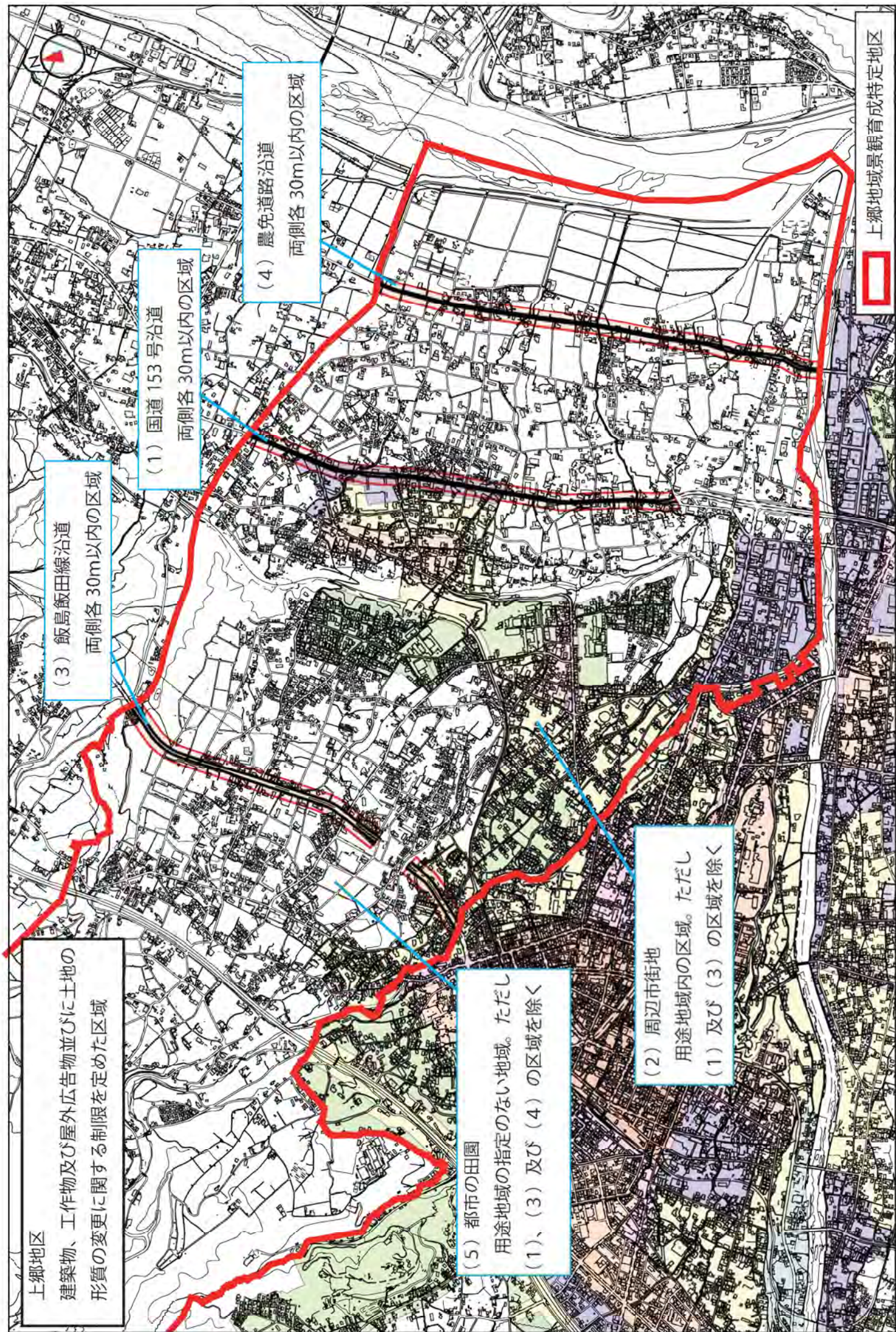
電話番号 0265(22)4511

氏 名 上郷 太郎

行為の場所	飯田市 上郷 黒田 123, 123-4, 123-5, 123-6 の一部 番地		
建築等工事主	住所	飯田市上郷別府 123	
	氏名	上郷 太郎	TEL 0265 (22) 4511
代理者	住所	飯田市上郷黒田△△△	
	氏名	黒田建築設計事務所 設計者 黒田次郎	TEL0265 (23) 〇〇〇〇
設計者	住所	代理者と同じ	
	氏名	代理者と同じ	TEL ()
工事等施工者	住所	飯田市上郷飯沼〇〇〇	
	氏名	飯沼建設(株) 代表取締役 飯沼三太	TEL0265 (24) 〇〇〇〇

届出の種類

建築物	地域区分	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		
	工事種別	新築・増築・改築・移転		
	用途	店舗併用住宅	敷地面積	450 m ²
	構造	木造	階数	2 階
	延べ面積(工事面積)	200 m ²		
	建築物の高さ	11 m	道路境界線からの距離	5.8 m
工作物	雨水貯留等	有・無（有の場合、その方法 浸透マス）		
	地域区分	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		
	区分	新設・既設の変更		
	種類	擁壁		
	規模	築造面積	21 m ²	長さ 20 m 高さ 2.1 m
	道路境界線からの距離	5.0 m		
屋外 広告物	区分	新設・既設の変更		
	地域区分	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		
	種類	自己用・非自己用	屋上広告物・壁面広告物 袖看板・地上に設置する広告物	
	規模	表示面積 1 面 2 m ² 、面数 2 面、合計 4 m ² 、高さ 4 m 動光、点滅照明、ネオン等の有無 有・無 光源を用いた動画の面積の合計 0.18 m ²		
	道路境界線からの距離	表示面の端から 3.8 m		





上郷地域まちづくり委員会

〒395-0002 飯田市上郷飯沼3145番地
飯田市上郷自治振興センター内
TEL 0265-22-2540 FAX0265-21-1934