

(3) 上郷土地利用特定地区、上郷景観育成特定地区（地区全域）

ア 上郷土地利用特定地区

土地利用調整条例に基づく届出について、排水施設及び氾濫調整池等の誘導基準への適合が必要です。その他の基準については、「普通地域における基準」を参照してください。

ゴシック太字が上郷地区において強化する基準

基準の項目	基準が適用される行為	誘導基準の内容
排水施設	当該土地の形質の変更に係る土地の面積が 500 平方メートルを超えるもの（開発行為、土石の採取及び鉱物の採掘を除く。）	<p>○放流先の排水能力を勘案して、敷地内の雨水を有効に排除できる規模、構造及び能力で整備すること。</p> <p>○雨水の排水施設の能力が十分でない場合は、敷地内から排出する雨水の放流先の排水施設を整備すること。</p> <p>○汚水进行处理する施設が整備されていない場合は、合併処理浄化槽を設置すること。</p> <p>○油脂などの汚水を排出する場合は、市長が定める汚水処理施設を設置すること。</p>
氾濫調整池等	当該土地の形質の変更に係る土地の面積が 500 平方メートルを超えるもの（開発行為、土石の採取及び鉱物の採掘を除く。）	<p>○雨水を一時的に貯留するための氾濫調整池、雨水貯留槽その他の施設を設置すること。ただし、雨水の流出量が増加するおそれがない場合や、基準に相当する氾濫調整池その他の施設が既に設置されている場合は、この限りでない。</p> <p>設置する施設の能力は次の式による V' 以上とする。</p> $V - \alpha \times A = V'$ <p>V : 1 時間当たりの予想排出雨水量 (m^3/h) α : 1 時間に流出する $1 m^2$ 当たりの一般雨水量であって市長が別に定める数値 ($0.018m^3/m^2 \cdot h$) A : 敷地面積 (m^2)</p>

イ 上郷景観育成特定地区

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。その他の基準については、「普通地域における基準」を参照してください。

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	●	●			

	<p>和した色調とすること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 <p>【色相・色数】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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) <p>【彩 度】(マンセル表色系による彩度)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 地色の彩度8以下 <p>【動光等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 			●	●	●
<p>イ. 建築物又は 工作物を利用した 広告物等の規模 等</p>	<p>(ア) 屋上広告物</p> <p>【本体の高さ】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 <p>【建築物又は工作物の高さに対する割合】</p> <p>建築物又は工作物の高さの10分の6以下</p> <p>【その他】</p> <p>建築物又は工作物から横にはみ出さないこと</p> <p>(イ) 壁面広告物</p> <p>【表示面積】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 <p>(ウ) 袖看板</p> <p>【下端の高さ】</p> <p>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</p> <p>【壁面からの出幅】</p> <p>壁面より1.5メートル以下</p> <p>【道路上の出幅】</p> <p>道路上の出幅1.0メートル以下</p> <p>【その他】</p> <p>建築物又は工作物の壁面の上端を越えないこと。</p>	●	●	●	●	●

<p>ウ. 地上に設置する広告物等</p>	<p>【高さ】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 <p>【表示面積】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 	●				
<p>エ. 広告物等の面積</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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 	●	●	●	●	●
<p>オ. 広告物等への外部からの照明等</p>	<p>(ア) 周辺との調和</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 <p>(イ) 動光等と照明時間</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<p>(ア) 道路後退</p> <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。 <p>*国道153号、飯島飯田線及び農免道路との境界線</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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。 <p>(イ) 隣地後退</p> <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。 <p>(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。</p> <p>(エ) 眺望の確保</p> <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。 <p>(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>(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。</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	<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こと。</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にも調和する形態とすること。 	●	●	●	●	●

	<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、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> <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。</p>	●	●			
		●	●	●	●	●
		●	●	●	●	●
		●	●	●	●	●
		●	●	●	●	●
		●	●	●	●	●
		●	●	●	●	●
		●	●	●	●	●
エ. 材 料	<p>(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。</p> <p>(イ) 反射光のある素材</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 <p>(ウ) 地域の優れた景観を特徴づける素材を活用すること。</p>	●	●	●	●	●
		●	●			
				●	●	●
		●	●	●	●	●
オ. 色 彩	<p>(ア) 色 調</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 	●	●			

	<p>調和した色調とすること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 <p>(イ) 色 数</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。)	<p>(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つては高さ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。</p> <p>(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。</p>	●	●	●	●	●	●

なお、上郷地区においては、市の条例に基づく届出のほかに、敷地内における雨水排水処理並びに建築物、工作物及び屋外広告物について、地域で運用する独自ルールがあります。詳しくは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へお問い合わせください。