

届出における地域区分

(平成28年1月現在)

	飯田	座光寺	松尾	下久堅	上久堅	千代	龍江	竜丘	川路	三穂	山本	伊賀良	梟	上郷	上村	南信濃
景観計画区域																
地域区分																
中心市街地	○													○		
沿道地域		○	○									○	○	○		
周辺市街地	○		○					○	○			○	○	○		
都市の田園	○	○	○					○	○		○	○	○	○		
田園地域				○	○	○	○			○	○				○	○
山地・高原	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
普通地域 (景観育成特定地区以外の景観計画区域)	規 I-1-1	規 I-1-1	規 I-1-1	規 I-1-1	規 I-1-1	規 I-1-1	規 I-1-1	規 I-1-1	規 I-1-1	規 I-1-1	規 I-1-1	規 I-1-1	規 I-1-1	規 I-1-1	規 I-1-1	規 I-1-1
景観育成特定地区	基 I-3-1	基 I-3-1	基 I-3-1	基 I-3-1	基 I-3-1	基 I-3-1	基 I-3-1	基 I-3-1	基 I-3-1	基 I-3-1	基 I-3-1	基 I-3-1	基 I-3-1	基 I-3-1	基 I-3-1	基 I-3-1
土地利用特定地区		規※1 I-1-8						規※2 I-1-8	規※3 II-2-8					規※5 I-1-8		
		基※1 I-3-9						基※2 I-3-9	基※3 II-2-8					基※5 I-3-9		
														規※5 I-1-8		
														基※5 I-3-9		

○規は届出等が必要となる規模、(基)は行為に対する基準、下の数字は掲載しているページを指す。

- ※1 座光寺地区において、座光寺地区全域が土地利用特定地区である。一部届出が必要となる規模及び基準を強化。(建築物)
- ※2 竜丘地区において、竜丘地区全域が景観育成特定地区である。一部届出が必要となる規模及び基準を強化。(屋外広告物)
- ※3 川路地区において、川路地区全域が景観育成特定地区である。(川路地区屋外広告物特別規制地域)
- ※4 梟地区において、羽場大瀬木線沿道両側30メートル以内の地域が景観育成特定地区である。(都市計画道路羽場大瀬木線沿道屋外広告物特別規制地域)
- ※5 上郷地区において、上郷地区全域が土地利用特定地区及び景観育成特定地区である。一部届出が必要となる規模及び基準を強化。(土地の形質の変更並びに建築物、工作物及び屋外広告物)

※ 座光寺、上郷地区において、飯田市リニア中央新幹線開通を見据えた計画に基づき土地利用及び地域づくりの推進に資するための届出が必要となる行為及び規模についてはI-1-9を参照すること。

○詳しくは、飯田市地域計画課にお問い合わせください。

1 届出が必要となる行為

景観法・景観条例、屋外広告物条例、土地利用調整条例により、それぞれ行為の種類ごとに、届出が必要となる規模を面積や高さにより定めています。届出が必要となる行為について次の表に示します。

※各条例により届出が除外されるものについては、次項（届出の適用除外）をご覧ください。

景観：景観条例、調整：土地利用調整条例、広告物等：屋外広告物条例

	行為の種類	届出が必要となる規模	関連条例	
建築物	新築・増築・改築・移転	○建築面積が 500 m ² を超えるもの	景観・調整	
		○床面積の合計が 500 m ² を超えるもの	景観	
		○高さが 10mを超えるもの	景観・調整	
	外観の変更となる修繕・模様替・色彩の変更	○変更に係る面積が 400 m ² を超えるもの	景観	
工作物	新設・増築・改築・移転 外観の変更となる修繕・模様替・色彩の変更	①煙突の建設等	○高さが 10mを超えるもの	景観
		②鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱、木柱その他これらに類するもの（電気供給又は電気通信のための施設を除く）の建設等		
		③高架水槽、物見塔その他これらに類するものの建設等		
		④ウォーターシュート、コースター、ミーゴーランド、観覧車、飛行塔その他これらに類する遊戯施設の建設等		
		⑤コンクリートプラント、クラッシュプラントその他これらに類するものの建設等	○高さが 10mを超えるもの ○築造面積が 500 m ² を超えるもの	
		⑥自動車車庫の用途に供する施設の建設等		
		⑦飼料、肥料、石油、ガス等を貯蔵する施設の建設等		
		⑧汚物処理場、ごみ焼却場その他の処理施設の建設等		
		⑨電気供給又は電気通信のための施設の建設等		
		⑩擁壁（開発行為又は土地の形質の変更に係るものに限る）の建設等		

	行為の種類	届出が必要となる規模	関連条例
開 発 行 為	主として建築物の建築又は特定工作物の建築の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更 注) 自己の居住の用に供する目的で行うものを除く 注) 開発区域が都市計画区域内で 3,000 m ² 以上のもの又は都市計画区域外で 10,000 m ² 以上のものは、都市計画法第 29 条の許可が必要	○土地の面積が 500 m ² を超えるもの	景観・調整
		○高さが 4 m を超える法を生ずるもの	景観
		○法の長さが 30m を超える場合は、その高さが 3 m を超える法を生ずるもの	景観
		○住宅の計画戸数が 5 を超えるもの	調整
土 地 の 形 質 の 変 更	土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更 注) 景観：公共土木工事に係るものを除く 注) 調整：土石の採取、鉱物の掘採を除く	○土地の面積が 1,000 m ² を超えるもの	景観・調整
		○高さが 4 m を超える法を生ずるもの	景観
		○法の長さが 30m を超える場合は、その高さが 3 m を超える法を生ずるもの	景観
木 竹 の 植 栽 又 は 伐 採	植栽	○景観に関する届出が必要となる、次の行為に伴って行われるもの ● 建築物の建築等 ● 工作物の建設等（コンクリートプラント類、自動車車庫、貯蔵施設、処理施設） ● 開発行為 ● 土地の形質の変更 ● 木竹の伐採 ● 物件の堆積 ● 水面の埋立て・干拓	景観
	伐採	○面積が、1,000 m ² を超えるもの	
物 件 の 堆 積	屋外における土砂、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積 注) 公共土木工事に係るものを除く	○高さが 3 m を超えるもの ○面積が 500 m ² を超えるもの	景観
埋 立 ・ 干 拓	水面の埋立て又は干拓	○面積が 1,000 m ² を超えるもの	景観
特 定 照 明	夜間において、公衆の観覧に供するため、一定の期間継続して建築物その他の工作物又は物件（屋外にあるものに限る）の外観について行う照明	○照明の対象面積が 50 m ² を超えるもの 注) 30 日を超えない場合や、祭典その他地域の行事により行う場合は除く	景観

(2) 堆積の期間が 30 日を超えて継続しないもの

● 農林漁業を営むために行う水面の埋立て又は干拓（飯田市緑の育成条例第 15 条第 1 項に規定する指定植物に係る行為を除く。）

● 公共的団体（景観整備機構）が行う行為

● 法令の規定に基づき、許可若しくは認可を受け、又は届け出て行う行為のうち、景観の育成のための措置が講じられるもの

(1) 文化財保護法第 43 条の 2 第 1 項又は第 127 条第 1 項の規定により届け出て行う行為及び同法第 143 条第 1 項又は第 2 項の規定に基づき許可を受けて行う行為

(2) 森林の保健機能の増進に関する特別措置法第 6 条第 1 項に規定する森林保健機能増進計画（森林法第 11 条第 5 項（同法第 12 条第 3 項において準用する場合を含む。）の規定による認定を受けたものに限る。）に従って行う行為

(3) 土地区画整理法第 4 条第 1 項の規定による認可を受けた土地区画整理事業の施行として行う行為及び同法第 3 条第 2 項に規定する土地区画整理組合が土地区画整理事業の施行として行う行為

(4) 自然公園法第 10 条第 3 項又は第 16 条第 3 項の規定による認可を受けて行う行為及び同法第 33 条第 1 項の規定により届け出て行う行為

(5) 都市再開発法第 7 条の 9 第 1 項の規定による許可を受けた第 1 種市街地再開発事業の施行として行う行為及び同法第 8 条第 1 項に規定する市街地再開発組合が第 1 種市街地再開発事業の施行として行う行為

(6) 都市計画法第 29 条第 1 項又は第 2 項の許可を受けて行う行為

(7) 飯田市景観条例第 29 条第 1 項の規定により届け出て行う行為

(8) 長野県立自然公園条例第 8 条第 1 項の規定による許可を受けて行う行為及び同条例第 20 条第 1 項の規定により届け出て行う行為

(9) 長野県自然環境保全条例第 10 条第 3 項の規定による許可を受けて行う行為

(10) 文化財保護条例（昭和 50 年長野県条例第 44 号）第 13 条第 1 項（第 34 条において準用する場合を含む。）の規定により許可を受けて行う行為及び同条例第 14 条第 1 項（第 29 条及び第 34 条において準用する場合を含む。）又は第 27 条第 1 項の規定により届け出て行う行為

(11) 飯田市文化財保護条例の規定により許可を受けて行う行為又は届け出て行う行為

● 飯田市緑の育成条例第 11 条又は同条例第 13 条において定める行為

(1) 公共性が特に高い事業の実施に係る行為

・都市緑地法施行令第 3 条各号に掲げるもの（電気供給又は電気通信のための施設の建設等を除く。）

(2) 非常災害のため必要な応急措置として行われる行為

(3) 飯田市緑の基本計画に定められた緑地の保全に関して必要とされる施設の整備に関する事項に従う行為

(4) 都市緑地法第 24 条第 1 項の管理協定に定められた当該管理協定区域内の緑地の保全に関して必要とされる施設の整備に関する事項に従う行為

(5) 都市緑地法第 55 条第 1 項又は第 2 項の市民緑地契約において定められた当該市民緑地内の緑地の保全に関して必要とされる施設の整備に関する事項に従う行為

(6) 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為

・都市緑地法施行令第 4 条各号に定めるもの（電気供給又は電気通信のための施設の建設等を除く。）

飯田市土地利用調整条例による届出の適用除外

● 次に掲げる行為は届出を要しない

- 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為
 - ・ 法令又はこれに基づく処分による義務の履行として行う行為
- 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- 仮設の建築物の建築等又は工作物の建設等
- 農林漁業を営むために行う土地の形質の変更
- 屋外における物件の堆積で、次に掲げるもの
 - (1) 農林漁業を営むために行うもの
 - (2) 堆積の期間が 30 日を超えて継続しないもの
- 国の機関若しくは地方公共団体又は公共的団体（景観整備機構）が行う行為
- 法令の規定に基づき許可若しくは認可を受け、又は届け出て行う行為
 - (1) 文化財保護法第 43 条の 2 第 1 項又は第 127 条第 1 項の規定により届け出て行う行為及び同法第 143 条第 1 項又は第 2 項の規定に基づき許可を受けて行う行為
 - (2) 森林の保健機能の増進に関する特別措置法第 6 条第 1 項に規定する森林保健機能増進計画（森林法第 11 条第 5 項（同法第 12 条第 3 項において準用する場合を含む。）の規定による認定を受けたものに限る。）に従って行う行為
 - (3) 土地区画整理法第 4 条第 1 項の規定による認可を受けた土地区画整理事業の施行として行う行為及び同法第 3 条第 2 項に規定する土地区画整理組合が土地区画整理事業の施行として行う行為
 - (4) 自然公園法第 10 条第 3 項又は第 16 条第 3 項の規定による認可を受けて行う行為及び同法第 33 条第 1 項の規定により届け出て行う行為
 - (5) 都市再開発法第 7 条の 9 第 1 項の規定による許可を受けた第 1 種市街地再開発事業の施行として行う行為及び同法第 8 条第 1 項に規定する市街地再開発組合が第 1 種市街地再開発事業の施行として行う行為
 - (6) 長野県立自然公園条例第 8 条第 1 項の規定による許可を受けて行う行為及び同条例第 20 条第 1 項の規定により届け出て行う行為
 - (7) 長野県自然環境保全条例第 10 条第 3 項の規定による許可を受けて行う行為
 - (8) 文化財保護条例（昭和 50 年長野県条例第 44 号）第 13 条第 1 項（第 34 条において準用する場合を含む。）の規定により許可を受けて行う行為及び同条例第 14 条第 1 項（第 29 条及び第 34 条において準用する場合を含む。）又は第 27 条第 1 項の規定により届け出て行う行為
 - (9) 飯田市文化財保護条例の規定により許可を受けて行う行為又は届け出て行う行為

(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）

「土地の形質の変更」については次の表のとおりです。その他の行為についてはI-1-1～を参照してください。

(ゴシック太字が変更箇所)

	行為の種類	届出が必要となる規模	関連条例
土地の形質の変更	土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更 注) 景観：公共土木工事に係るものを除く 注) 調整：土石の採取、鉱物の掘採を除く	○土地の面積が 500 m²を超えるもの	調整・景観
		○高さが 4 m を超える法を生ずるもの	景観
		○法の長さが 30m を超える場合は、その高さが 3 m を超える法を生ずるもの	景観

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。

雨水排水の調整容量の算定表

※着色されたセルへ入力

敷地面積	A		m ²
時間降雨強度	r (60)	36.8	mm/h
1m ² あたりの1時間につき流出する雨水量	α	0.018	m ³ /(m ² ・h)
基準値	$\alpha \times A$	0.0	m ³ /h
排水されると予想される 1時間あたりの排出雨水量	V	0.0	m ³ /h
調整容量	$V' = V - \alpha \times A$	0.0	m³/h
設計調整容量(V' 以上必要) ※貯留、浸透量など内訳計算書を別途添付			m ³ /h

Vの算出

種別	流出係数	面積(m ²)	排出雨水量(m ³ /h) =面積×流出係数×r(60)÷ 1,000
屋根	0.90		0.00
道路(駐車場)	0.85		0.00
その他の不浸透面	0.80		0.00
水面	1.00		0.00
間地	0.20		0.00
芝、樹木の多い公園(緑地)	0.15		0.00
勾配の緩い山地(法面)	0.30		0.00
勾配の急な山地(法面)	0.50		0.00
合計		0.00	0.0

※市ホームページに掲載しているエクセル表は、着色されたセルに入力すると必要な調整容量が計算されます。

<http://www.city.iida.lg.jp/uploaded/attachment/1538.xls>

調整口(オリフィス)の断面の算定表

※着色されたセルへ入力

集水面積	A		m ²
1m ² あたりの1時間につき流出する雨水量	α	0.018	m ³ /(m ² ・h)
許容放流量	Q= $\frac{\text{基準値}(\alpha \times A)}{3,600}$	0.0000	m ³ /s
重力加速度	g	9.8	m/s ²
設計水頭 (最高水位とオリフィスの中心高との高差)	H ₀		m
流量係数	C		
オリフィスの断面積【基準値】	$a_0 = \frac{Q}{C \times \sqrt{2 \times g \times H_0}}$	#DIV/0!	m ²
オリフィスの断面形状【基準値】	円形の場合(直径)	#DIV/0!	cm
	正方形の場合(辺長)	#DIV/0!	cm
オリフィスの断面積【設計値】 ※a ₀ と同等にすること	a		m ²
オリフィスの断面形状【設計値】	円形の場合(直径)		cm
	正方形の場合(辺長)		cm

※流量係数(C)はベルマウス付呑み口では0.85～0.95、ベルマウスなし呑み口では0.60～0.80を標準とする

※調整口が複数ある場合は、それぞれ作成すること

※市ホームページに掲載しているエクセル表は、着色されたセルに入力するとオリフィスの断面積が計算されます。

<http://www.city.iida.lg.jp/uploaded/attachment/1538.xls>

調整口(オフィス)の断面の算定表【※直接放流域がある場合】

- 直接放流区域(敷地内で調整されずに放流される区域)がある場合は、こちらのシートを使用して下さい。
- 直接放流される分、このシートのとおりオフィスの断面を小さくする必要があります。

【イメージ図】 **集水区域(直接放流域区域を含む)**

A m²

直接放流域区域

※着色されたセルへ入力

集水区域面積(直接放流域区域を含む)	A		m ²
1m ² あたりの1時間につき流出する雨水量	α	0.018	m ³ /(m ² ・h)
全体許容放流量	$Q_a = \frac{\text{基準値}(\alpha \times A)}{3,600}$	0.0000	m ³ /s
直接放流量	Q'	0.0000	m ³ /s
許容放流量	Q = Q _a - Q'	0.0000	m ³ /s
重力加速度	g	9.8	m/s ²
設計水頭 (最高水位とオフィスの中心高との高差)	H ₀		m
流量係数	C		
オフィスの断面積【基準値】	$a_0 = \frac{Q}{C \times \sqrt{2 \times g \times H_0}}$	#DIV/0!	m ²
オフィスの断面形状【基準値】	円形の場合(直径)	#DIV/0!	cm
	正方形の場合(辺長)	#DIV/0!	cm
オフィスの断面積【設計値】 ※a ₀ と同等にすること	a		m ²
オフィスの断面形状【設計値】	円形の場合(直径)		cm
	正方形の場合(辺長)		cm

※流量係数(C)はヘルマウス付呑み口では0.85~0.95、ヘルマウスなし呑み口では0.60~0.80を標準とする

※調整口が複数ある場合は、それぞれ作成すること

【直接放流量Q'の算出】

時間降雨強度	r (60)	36.8	mm/h
種別	流出係数	面積(m ²)	V: 排出雨水量(m ³ /h) = 面積 × 流出係数 × r (60) ÷ 1,000
屋根	0.90		0.00
道路(駐車場)	0.85		0.00
その他の不浸透面	0.80		0.00
水面	1.00		0.00
間地	0.20		0.00
芝、樹木の多い公園(緑地)	0.15		0.00
勾配の緩い山地(法面)	0.30		0.00
勾配の急な山地(法面)	0.50		0.00
合計(直接放流域区域の面積 A')		0.00	0.0
直接放流量	$Q' = V \div 3,600$	0	m ³ /s

各種浸透施設の単位設計浸透量(「雨水浸透施設技術指針(案) 調査・計画編」より)

「雨水浸透施設技術指針(案) 調査・計画編」に基づき、粒径による飽和透水係数の概略値を用いて浸透施設の単位設計浸透量を算出する場合は、これを参考にされたい。

※この色のセルへ入力

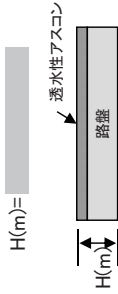
【共通項目】

地質	飽和透水係数 K_0	m/h
エラー	#VALUE!	
影響係数 C	0.81	※一般的には、 $0.81 = 0.9(\text{地下水位による低減係数}) \times 0.9(\text{目づまりによる低減係数})$

※「地質」: 粘土・シルト・微細砂・細砂・中砂・粗砂・小砂利を選択
 ※現地浸透試験が行われた場合は、試験結果の数値を用いて飽和透水係数を求めること

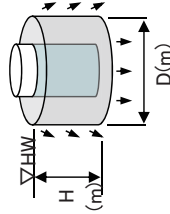
【透水性舗装】

適用範囲目安	$H \leq 1.5\text{m}$	$H(m) =$
a	0.014	
b	1.287	
Kf	1.287	
$Q(\text{m}^3/\text{h}/\text{m}^2)$	#VALUE!	
(Q= $K_0 \times C \times Kf$)		



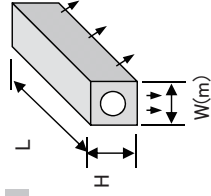
【円筒ます(側面および底面)】

適用範囲目安	$H \leq 1.5\text{m}$ $0.2\text{m} \leq D \leq 1\text{m}$ $1\text{m} < D \leq 10\text{m}$	$H(m) =$
a	0.945	
b	1.01	
c	-0.188	
Kf	-0.188	
$Q(\text{m}^3/\text{h}/\text{個})$	#VALUE!	
(Q= $K_0 \times C \times Kf$)		



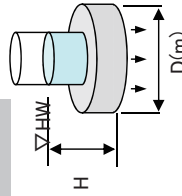
【浸透側溝および浸透トレンチ(側面および底面)】

適用範囲目安	$H \leq 1.5\text{m}$	$H(m) =$
a	3.093	
b	0.677	
Kf	0.677	
$Q(\text{m}^3/\text{h}/\text{m})$	#VALUE!	
(Q= $K_0 \times C \times Kf$)		



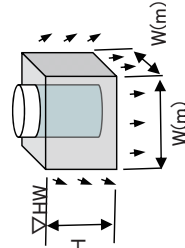
【円筒ます(底面)】

適用範囲目安	$H \leq 1.5\text{m}$ $0.3\text{m} \leq D \leq 1\text{m}$ $1\text{m} < D \leq 10\text{m}$	$H(m) =$
a	-0.1	
b	-0.011	
c	-0.087	
Kf	-0.011	
$Q(\text{m}^3/\text{h}/\text{個})$	#VALUE!	
(Q= $K_0 \times C \times Kf$)		



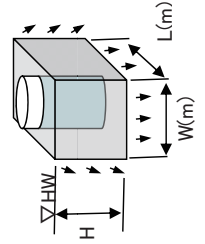
【正方形ます(側面および底面)】

適用範囲目安	$H \leq 1.5\text{m}$ $W \leq 1\text{m}$ $1\text{m} < W \leq 10\text{m}$ $10\text{m} < W \leq 80\text{m}$	$H(m) =$
a	0.985	
b	0.82	
c	-0.283	
Kf	-0.283	
$Q(\text{m}^3/\text{h}/\text{個})$	#VALUE!	
(Q= $K_0 \times C \times Kf$)		



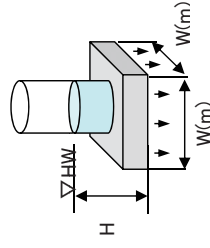
【矩形のます(側面および底面)】

適用範囲目安	$H \leq 1.5\text{m}$ $L \leq 200\text{m}$ $W \leq 4\text{m}$	$L(m) =$
a	4.663	
b	-0.834	
Kf	-0.834	
$Q(\text{m}^3/\text{h}/\text{個})$	#VALUE!	
(Q= $K_0 \times C \times Kf$)		



【正方形ます(底面)】

適用範囲目安	$H \leq 1.5\text{m}$ $W \leq 1\text{m}$ $1\text{m} < W \leq 10\text{m}$ $10\text{m} < W \leq 80\text{m}$	$H(m) =$
a	-0.137	
b	-0.015	
c	0.251	
Kf	-0.015	
$Q(\text{m}^3/\text{h}/\text{個})$	#VALUE!	
(Q= $K_0 \times C \times Kf$)		



※市ホームページに掲載しているエクセル表は、着色されたセルに入力すると単位設計浸透量が算出されます。
<http://www.city.aida.lg.jp/uploaded/attachment/1539.xls>

(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、I-3-1~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掘採を除く。）	<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掘採を除く。）	<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 ($0.018\text{m}^3/\text{m}^2 \cdot \text{h}$) 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。 	●	●	●	●	●
イ. 建築物又は 工作物を利用した 広告物等の規模等	<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>●</p>				
<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>●</p>	<p>●</p>	<p>●</p>	<p>●</p>	<p>●</p>
<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。 	<p>●</p>	<p>●</p>	<p>●</p>	<p>●</p>	<p>●</p>

■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、空地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> <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>	●	●			
	<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>	●	●	●	●	●
エ. 材 料	<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 	●	●			
オ. 色 彩						

	<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。

4 届出に関する書類

届出に関する申出書の様式一覧、標識一覧、届出書添付図書一覧を次の表に示します。

なお、屋外広告物条例に基づく屋外広告物許可申請書等様式一覧は、Ⅱ-2（屋外広告物条例に基づく制限）をご覧ください。

届出書様式一覧

【景観法・景観条例、土地利用調整条例、屋外広告物条例】

様式名	部数	備考
届出書（新規・変更）	2部 （正本・副本）	統一様式 （景観条例・土地利用調整条例・屋外広告物条例） ※添付図書についても各2部提出
建築等計画概要書 （届出書に添えて提出）	2部	統一様式 （景観条例・土地利用調整条例・屋外広告物条例） ※添付図書についても各2部提出

【土地利用調整条例】特定開発事業等の届出様式

様式名	部数	備考
特定開発事業等着手届	2部	着手しようとする日の前日までに届出
特定開発事業等完了届	2部	完了した翌日から10日以内に届出
特定開発事業等（一部工事完了） 承認申請書	3部 （正本2部・ 副本1部）	一部完了の届出が必要な場合は、事前にこの様式により承認申請が必要

【届出書にかかる取り下げ届様式】

様式名	部数	備考
取り下げ届	2部（正本・副本）	

【届出書にかかる建築等工事主変更届】

様式名	部数	備考
建築等工事主変更届	2部（正本・副本）	

【都市計画法施行条例】

※開発区域が都市計画区域内で3,000㎡以上、都市計画区域外で10,000㎡以上の開発行為（都市計画法第29条の許可が必要なもの）が該当となります。

様式名	部数	備考
公共施設の管理者に関する同意、協議申出書	2部（正本・副本）	
開発行為概要書（申出書に添えて提出）	2部	

標識一覧

【景観条例、土地利用調整条例】

景観条例第4条第4項の景観育成特定地区、土地利用調整条例第4条第8項の土地利用特定地区内においては標識の設置が必要となります。

様式名	備考
行為の標識	統一様式（景観条例・土地利用調整条例）縦40cm×横50cm以上

※上記様式及び標識は市ホームページ <http://www.city.iida.lg.jp/site/tochi/todokede-syorui.html> からダウンロードできます。

□ 建築物 ・ □ 工作物

確認	必要な図書	確認	明示すべき事項	関連 条例	縮尺 (~以上)
	付近見取図		方位	景観 調整	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	景観	—
	配置図		縮尺及び方位	景観 調整	1/100
			敷地の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、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）	調整	
			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		
			合併処理浄化槽又は油水分離槽の位置		
			氾濫調整池、雨水貯留槽その他の施設の位置		
	二面以上の 立面図		縮尺及び方面	景観 調整	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項の道路がある場合はみなし道路境界線）		
			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	調整	
			外壁の構造並びに開口部の位置、形状及び寸法		
			建築物等の彩色（原則全方面）	景観	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		
	平面図		縮尺及び方位	調整	1/100
			各階の間取、各室の用途、開口部及び室内設備		
	排水施設計 画の平面図		縮尺及び切断した位置	調整	—
			各階の床及び天井の高さ		
			排水施設の位置、種類及び形状（幅、深さ、径）並びに集水の方法（勾配及び方向）		
			集水面積（土地の利用計画及びその面積表）		
			水路の系統図（敷地内の排水施設及び放流先）		
			水理計算（側溝又は管の勾配、幅及び深さ又は径）		
	構造図		氾濫調整池、雨水貯留槽その他の施設（側溝、管、枡、油水分離槽など）の構造及び能力	調整	1/50
			放流の方法（泥ための設置、接続方法、構造等）		
	その他必要 となる図書		代理者が届け出る場合は委任状	景観 調整	—
			参考図書（ ）		

※行為の規模が大きいため適切に表示できないときは、市長が適切と認める縮尺の図面で作成することができます。

※上記に掲げる図面に明示すべき事項を他の図面に適切に明示したとき、又は市長が当該図面の添付若しくは当該図面に明示すべき事項の記載を必要ないと認めるときは省略することができます。

※届出書2部及び建築計画概要書2部にそれぞれ上記の図面添付が必要です（全4部）。

□ 開発行為

確認	必要な図書	確認	明示すべき事項	関連 条例	縮尺 (~以上)
	付近見取図		方位	景観 調整	1/2,500
			開発区域の位置		
			開発区域の周辺の状況（目標となる地物）		
	写真		開発区域及びその周辺の状況並びに撮影の位置及び方向	景観	—
	設計図等		設計図又は施行方法を明らかにするもの（配置図等で表現しきれないもの。例：各区画の面積算定根拠など）	景観	1/100
	配置図		縮尺及び方位	景観 調整	1/250
			開発区域の接する道路の位置及び幅員		
			各境界線（区画線、開発道路境界線、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等）、都市計画道路等		
			土地の高低、法面、擁壁の設置その他安全上適当な措置		
			緑地の保全及び緑化の措置（樹種、植栽、位置、寸法等）	調整	
			建築物等の用途、規模、計画戸数及びその位置		
			自動車駐車場の区画線、その寸法及び面積		
			合併処理浄化槽又は油水分離槽の位置		
			氾濫調整池、雨水貯留槽その他の施設の位置		
	縦断面図・ 横断面図		縮尺及び切断した位置	調整	1/250
			現状及び計画の地盤面		
			各部分高さ		
	詳細図		各種構造物の設計図及び施行方法（塀や擁壁等で詳細に示す必要のあるもの。その他の図面で表現することができるものは省略可。）	調整	1/20
	排水施設計 画の平面図		排水施設の位置、種類及び形状（幅、深さ、径）並びに集水の方法（勾配及び方向）	調整	—
			集水面積（土地の利用計画及びその面積表）		
			水路の系統図（敷地内の排水施設及び放流先）		
			水理計算（側溝又は管の勾配、幅及び深さ又は径）		
	構造図		氾濫調整池、雨水貯留槽その他の施設（側溝、管、柵、油水分離槽など）の構造及び能力	調整	1/50
			放流の方法（泥ための設置、接続方法、構造等）		
	その他必要 となる図書		複雑な地形等の場合は、縦断面図及び横断面図	景観 調整	—
			代理者が届け出る場合は委任状		
			参考図書（ ）		

※行為の規模が大きいため適切に表示できないときは、市長が適切と認める縮尺の図面で作成することができます。

※上記に掲げる図面に明示すべき事項を他の図面に適切に明示したとき、又は市長が当該図面の添付若しくは当該図面に明示すべき事項の記載を必要ないと認めるときは省略することができます。

※届出書2部及び建築計画概要書2部にそれぞれ上記の図面添付が必要です（全4部）。

□ 土地の形質の変更（土石の採取、鉱物の掘採を除く。）

確認	必要な図書	確認	明示すべき事項	関連 条例	縮尺 (~以上)
	付近見取図		方位	景観 調整	1/2, 500
		行為を行う区域の位置			
		当該区域の周辺の状況（目標となる地物）			
	写真		当該区域及びその周辺の状況並びに撮影の位置及び方向	景観	—
	設計図又は 施行方法を 明らかにす る図面 (開発行為の 配置図に準じ たもの)		縮尺及び方位	景観 調整	1/100
		当該区域の接する道路の位置及び幅員			
		各境界線（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等）、都市計画道路等			
		土地の高低、法面、擁壁の設置その他安全上適当な措置			
		緑地の保全及び緑化の措置（樹種、植栽、位置、寸法等）			
		工作物がある場合は用途、規模及びその位置			
		自動車駐車場の区画線、その寸法及び面積			
		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			
	排水施設計 画の平面図		排水施設の位置、種類及び形状（幅、深さ、径）並びに集水の方法（勾配及び方向）	調整	—
		集水面積（土地の利用計画及びその面積表）			
		水路の系統図（敷地内の排水施設及び放流先）			
		水理計算（側溝又は管の勾配、幅及び深さ又は径）			
	構造図		氾濫調整池、雨水貯留槽その他の施設（側溝、管、柵、油水分離槽など）の構造及び能力	調整	1/50
		放流の方法（泥ための設置、接続方法、構造等）			
	その他必要 となる図書		複雑な地形等の場合は、縦断面図及び横断面図（縮尺及び切断した位置、現状及び計画の地盤面、各部分高さ）	景観 調整	—
		代理者が届け出る場合は委任状			
		参考図書（ ）			

※行為の規模が大きいため適切に表示できないときは、市長が適切と認める縮尺の図面で作成することができます。

※上記に掲げる図面に明示すべき事項を他の図面に適切に明示したとき、又は市長が当該図面の添付若しくは当該図面に明示すべき事項の記載を必要ないと認めるときは省略することができます。

※届出書2部及び建築計画概要書2部にそれぞれ上記の図面添付が必要です（全4部）。

□ 土地の形質の変更（土石の採取、鉬物の掘採）

確認	必要な図書	確認	明示すべき事項	関連 条例	縮尺 (~以上)
	付近見取図		方位	景観	1/2, 500
			行為を行う区域の位置		
			当該区域の周辺の状況（目標となる地物）		
	写真		当該区域及びその周辺の状況並びに撮影の位置及び方向	景観	—
	配置図等 (配置図、立面 図、断面図、詳 細図等)		縮尺及び方位	景観	1/100
			当該区域の接する道路の位置及び幅員		
			当該区域、行為の位置及びその概要		
			土地の高低、法面、擁壁の設置その他安全上適当な措置		
			採取又は掘採の方法		
			廃土の堆積方法		
	その他必要 となる図書		複雑な地形等の場合は、縦断面図及び横断面図（縮尺及び切断した位置、現状及び計画の地盤面、各部分高さ）	景観 調整	—
			排水施設計画の平面図（集水及び排水の方法、泥ための設置等）		
			代理者が届け出る場合は委任状		
			参考図書（ ）		

※行為の規模が大きいため適切に表示できないときは、市長が適切と認める縮尺の図面で作成することができます。

※上記に掲げる図面に明示すべき事項を他の図面に適切に明示したとき、又は市長が当該図面の添付若しくは当該図面に明示すべき事項の記載を必要ないと認めるときは省略することができます。

※届出書2部及び建築計画概要書2部にそれぞれ上記の図面添付が必要です（全4部）。

□ 木竹の植栽

確認	必要な図書	確認	明示すべき事項	関連 条例	縮尺 (~以上)
	付近見取図		方位	景観	1/2, 500
			行為を行う区域の位置		
			当該区域の周辺の状況（目標となる地物）		
	写真		当該区域及びその周辺の状況並びに撮影の位置及び方向	景観	—
	配置図等 (配置図、立面 図、断面図、詳 細図等)		縮尺及び方位	景観	1/100
			当該区域の接する道路の位置及び幅員		
			当該区域、行為の位置及びその概要		
			土地の高低、法面、擁壁の設置その他安全上適当な措置		
			植栽の計画及びその樹種並びに施行方法		
	その他必要 となる図書		代理者が届け出る場合は委任状	景観	—
			参考図書（ ）		

※行為の規模が大きいため適切に表示できないときは、市長が適切と認める縮尺の図面で作成することができます。

※上記に掲げる図面に明示すべき事項を他の図面に適切に明示したとき、又は市長が当該図面の添付若しくは当該図面に明示すべき事項の記載を必要ないと認めるときは省略することができます。

※届出書2部及び建築計画概要書2部にそれぞれ上記の図面添付が必要です（全4部）。

□ 木竹の伐採

確認	必要な図書	確認	明示すべき事項	関連 条例	縮尺 (~以上)
	付近見取図		方位	景観	1/2, 500
			行為を行う区域の位置		
			当該区域の周辺の状況（目標となる地物）		
	写真		当該区域及びその周辺の状況並びに撮影の位置及び方向	景観	—
	配置図等 (配置図、立面 図、断面図、詳 細図等)		縮尺及び方位	景観	1/250
			木竹の伐採を行う範囲		
			木竹の伐採を行う範囲内における幹周り（地上より1.5mの位置） 1.5m以上又は高さ10mを超え、かつ、樹冠が10mを超える樹木の位置及びこれら木竹の保全の方法		
			土地の高低		
			木竹を伐採した後に行う措置を明らかにするもの（植栽等）		
	その他必要 となる図書		代理者が届け出る場合は委任状	景観	—
			参考図書（ ）		

※行為の規模が大きいため適切に表示できないときは、市長が適切と認める縮尺の図面で作成することができます。

※上記に掲げる図面に明示すべき事項を他の図面に適切に明示したとき、又は市長が当該図面の添付若しくは当該図面に明示すべき事項の記載を必要ないと認めるときは省略することができます。

※届出書2部及び建築計画概要書2部にそれぞれ上記の図面添付が必要です（全4部）。

□ 物件の堆積

確認	必要な図書	確認	明示すべき事項	関連 条例	縮尺 (~以上)
	付近見取図		方位	景観	1/2, 500
			行為を行う区域の位置		
			当該区域の周辺の状況（目標となる地物）		
	写真		当該区域及びその周辺の状況並びに撮影の位置及び方向	景観	—
	配置図等 (配置図、立面 図、断面図、詳 細図等)		縮尺及び方位	景観	1/250
			当該区域の接する道路の位置及び幅員		
			当該区域、堆積する場所及び方法		
			土地の高低、法面、擁壁の設置その他安全上適切な措置		
	その他必要 となる図書		代理者が届け出る場合は委任状	景観	—
			参考図書（ ）		

※行為の規模が大きいため適切に表示できないときは、市長が適切と認める縮尺の図面で作成することができます。

※上記に掲げる図面に明示すべき事項を他の図面に適切に明示したとき、又は市長が当該図面の添付若しくは当該図面に明示すべき事項の記載を必要ないと認めるときは省略することができます。

※届出書2部及び建築計画概要書2部にそれぞれ上記の図面添付が必要です（全4部）。

□ 埋立・干拓

確認	必要な図書	確認	明示すべき事項	関連 条例	縮尺 (~以上)
	付近見取図		方位	景観	1/2, 500
			行為を行う区域の位置		
			当該区域の周辺の状況（目標となる地物）		
	写真		当該区域及びその周辺の状況並びに撮影の位置及び方向	景観	—
	配置図等 (配置図、立面 図、断面図、詳 細図等)		縮尺及び方位	景観	1/250
			当該区域の接する道路の位置及び幅員		
			当該区域、埋立て、又は干拓する場所及び方法		
			土地の高低、法面、擁壁の設置その他安全上適切な措置		
	その他必要 となる図書		代理者が届け出る場合は委任状	景観	—
			参考図書（ ）		

※行為の規模が大きいため適切に表示できないときは、市長が適切と認める縮尺の図面で作成することができます。

※上記に掲げる図面に明示すべき事項を他の図面に適切に明示したとき、又は市長が当該図面の添付若しくは当該図面に明示すべき事項の記載を必要ないと認めるときは省略することができます。

※届出書2部及び建築計画概要書2部にそれぞれ上記の図面添付が必要です（全4部）。

□ 特定照明

確認	必要な図書	確認	明示すべき事項	関連 条例	縮尺 (~以上)
	付近見取図		方位	景観	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	景観	—
	配置図等 (配置図、立面 図、断面図、詳 細図等)		縮尺及び方位	景観	1/100
			各境界線（道路境界線、隣地境界線）		
			特定照明をする物件の彩色並びに物件に照明をする範囲及び面積		
			特定照明の色調及び方法並びにその時間帯		
	その他必要 となる図書		代理者が届け出る場合は委任状	景観	—
			参考図書（ ）		

※行為の規模が大きいため適切に表示できないときは、市長が適切と認める縮尺の図面で作成することができます。

※上記に掲げる図面に明示すべき事項を他の図面に適切に明示したとき、又は市長が当該図面の添付若しくは当該図面に明示すべき事項の記載を必要ないと認めるときは省略することができます。

※届出書2部及び建築計画概要書2部にそれぞれ上記の図面添付が必要です（全4部）。

□ 広告物等

確認	必要な図書	確認	明示すべき事項	関連 条例	縮尺 (~以上)
	付近見取図		方位	広告物等	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	広告物等	—
	配置図		縮尺及び方位	広告物等	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		
			広告物等の位置（各境界線からの距離）		
			土地の高低		
	二面以上の 立面図		縮尺及び方面	広告物等	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（原則全方面）		
	その他必要 となる図書		長野県の屋外広告業登録済証（ホームページで確認できない場合）	広告物等	—
			規制地域の適用を受けないことを示すもの		
			代理者が届け出る場合は委任状		
			参考図書（ ）		

※行為の規模が大きいため適切に表示できないときは、市長が適切と認める縮尺の図面で作成することができます。

※上記に掲げる図面に明示すべき事項を他の図面に適切に明示したとき、又は市長が当該図面の添付若しくは当該図面に明示すべき事項の記載を必要ないと認めるときは省略することができます。

※届出書2部及び建築計画概要書2部にそれぞれ上記の図面添付が必要です（全4部）。

<p>と認めるときは、当該届出をした者（以下「開発事業者等」という。）に対し、当該届出に係る行為に関し設計の変更その他の必要な措置をとることを指導又は勧告することができる。この場合においては、基本条例第8条第3項第1号オの地域及び同条例第9条第3項第1号クの地区にあっては、規則で定める方針及び目標については適用しない。</p> <p>4 前項の指導又は勧告は、第1項又は第2項の規定による届出のあった日から30日以内にならなければならない。</p> <p>5 市長は、第1項又は第2項の規定による届出（第1項第1号から第3号までに規定するものであって、当該届出の内容が行為の基準に適合しないも又は適合するかどうか判断できず、当該届出の期間内に第3項の規定で、実地の調査をする必要があり、かつ、当該届出の期間内に第3項の規定による勧告をすることができない合理的な理由があるときは、90日を超えない範囲でその理由が存続する間、前項の期間を延長することができる。この場合においては、同項の期間内に、開発事業者等に対し、その旨、延長する期間及び延長する理由を通知しなければならない。）が行われるに当り、当該行為の施行区域に接続して更に第1項各号に規定する同種の行為を行うとするとときは、これらの行為を一の行為とみなして、前各項の規定を適用する。</p> <p>7 次に掲げる行為については、前各項の規定は、適用しない。</p> <p>(1) 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で規則で定めるもの</p> <p>(2) 非常災害のため必要な応急措置として行う行為</p> <p>(3) 仮設の建築物の建築等又は工作物の建設等</p> <p>(4) 農林漁業を営むために行う土地の形質の変更</p> <p>(5) 屋外における物件の堆積で、次に掲げるもの</p> <p>ア 農林漁業を営むために行うもの</p> <p>イ 堆積の期間が30日を超えて継続しないもの</p> <p>(6) 国の機関若しくは地方公共団体又は規則で定める公共的団体が行う行為</p> <p>(7) 法令の規定に基づき許可若しくは認可を受け、又は届け出て行う行為のうち、規則で定めるもの</p>	<p>(行為の着手制限期間の延長の通知)</p> <p>第6条 条例第4条第5項の規定による同条第4項の期間を延長する旨の通知は、行為の着手制限期間を延長する旨の通知書（様式第3号）を当該届出をした者に送付して行うものとする。</p> <p>(通常の管理行為、軽易な行為その他の行為)</p> <p>第7条 条例第4条第7項第1号の規則で定める行為は、通常の管理行為、軽易な行為又は法令若しくはこれに基づく処分による義務の履行として行う行為とする。</p> <p>(許可等を受けて行う行為)</p> <p>第8条 条例第4条第7項第7号の規則で定める行為は、次に掲げるものとする。</p> <p>(1) 文化財保護法（昭和25年法律第214号）第43条の2第1項又は第127条第1項の規定により届け出て行う行為及び同法第143条第1項又は第2項の規定に基づき許可を受けて行う行為</p> <p>(2) 森林の保健機能の増進に関する特別措置法（平成元年法律第71号）</p>
---	--

第6条第1項に規定する森林保健機能増進計画（森林法（昭和26年法律第249号）第11条第5項（同法第12条第3項において準用する場合を含む。）の規定による認定を受けたものに限る。）に従って行う行為

(3) 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第4条第1項の規定による認可を受けた土地区画整理事業の施行として行う行為及び同法第3条第2項に規定する土地区画整理組合が土地区画整理事業の施行として行う行為

(4) 自然公園法（昭和32年法律第161号）第10条第3項又は第16条第3項の規定による認可を受けて行う行為及び同法第33条第1項の規定により届け出て行う行為

(5) 都市再開発法（昭和44年法律第38号）第7条の9第1項の規定による認可を受けた第1種市街地再開発事業の施行として行う行為及び同法第8条第1項に規定する市街地再開発組合が第1種市街地再開発事業の施行として行う行為

(6) 長野県立自然公園条例（昭和35年長野県条例第22号）第8条第1項の規定による許可を受けて行う行為及び同条例第20条第1項の規定により届け出て行う行為

(7) 長野県自然環境保全条例（昭和46年長野県条例第35号）第10条第3項の規定による許可を受けて行う行為

(8) 文化財保護条例（昭和50年長野県条例第44号）第13条第1項（第34条において準用する場合を含む。）の規定により許可を受けて行う行為及び同条例第14条第1項（第29条及び第34条において準用する場合を含む。）又は第27条第1項の規定により届け出て行う行為

(9) 飯田市文化財保護条例（昭和41年飯田市条例第33号）の規定により許可を受けて行う行為又は届け出て行う行為
（届出を要しない行為）

第9条 条例第4条第7項第8号の規則で定めるものは、普通地域（景観計画区域（景観法（平成16年法律第110号）第8条第2項第1号の景観計画の区域をいう。）のうち、条例第4条第8項の土地利用特定地区以外の地域をいう。）内で行う行為のうちに掲げるもの以外のものとする。

(1) 条例第4条第1項第1号の規定による建築物の新築、増築、改築又は移転 当該行為に係る部分の建築面積が500平方メートルを超え、又は当該行為に係る部分の高さが10メートルを超えるもの

(2) 条例第4条第1項第3号の規定による開発行為 当該開発行為（自

(8) 第1項の届出を要する行為のうち、規則で定めるもの

飯田市土地利用調整条例・同規則

附 則（平成22年3月31日規則第16号）

（施行期日）

1 この規則は、平成22年4月1日（以下「施行日」という。）から施行する。

（経過措置）

2 第1条の規定による改正後の飯田市土地利用調整条例施行規則第11条第1項、飯田市緑の育成条例施行規則第14条第1項及び飯田市屋外広告物条例施行規則第26条第1項の規定（以下これらを総称して「飯田市土地利用調整条例施行規則等の規定」という。）は、施行日以後の飯田市土地利用調整条例施行規則等の規定による届出受理通知書に係る当該届出について適用する。

3 （略）

附 則（平成23年3月25日規則第12号）

この規則は、平成23年4月1日から施行する。

附 則（平成27年12月3日規則第25号）

この規則は、平成28年1月1日から施行する。

別表（第9条関係）

土地利用特定地区の名称	行為の種類	規模
座光寺特定土地利用地区（生活環境保全地区）	条例第4条第1項第1号の規定による建築物の新築、増築、改築又は移転	当該行為に係る部分の建築面積が500平方メートルを超え、若しくは当該行為に係る部分の高さが10メートルを超え、又は住宅の用途に供する計画戸数が9を超えるもの
	条例第4条第1項第3号の規定による開発行為	第9条第2号に規定するもの
	条例第4条第1項第4号の規定による土地の形質の変更（開発行為、土石の採取及び鉱物の採掘を除く。）	第9条第3号に規定するもの

飯田市土地利用調整条例・同規則

上郷特定土地利用地区（生活環境保全地区）	条例第4条第1項第1号の規定による建築物の新築、増築、改築又は移転	第9条第1項第1号に規定するもの
	条例第4条第1項第3号の規定による開発行為	第9条第1項第2号に規定するもの
	条例第4条第1項第4号の規定による土地の形質の変更（開発行為、土石の採取及び鉱物の掘採を除く。）	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

<p>に係る部分の高さが10メートルを超えるもの</p> <p>イ 建築物の外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更 当該修繕若しくは模様替又は変更に係る面積が400平方メートルを超えるもの</p> <p>(2) 法第16条第1項第2号の規定による工作物の建設等に係るものは、次に掲げるもの</p> <p>ア 煙突の建設等 当該行為に係る部分の高さが10メートルを超えるもの</p> <p>イ 鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱、木柱その他これらに類するもの（この号ケに掲げるものを除く。）の建設等 当該行為に係る部分の高さが10メートルを超えるもの</p> <p>ウ 高架水槽、物見塔その他これらに類するものの建設等 当該行為に係る部分の高さが10メートルを超えるもの</p> <p>エ ウォーターシャワー、コースター、メリーゴランド、観覧車、飛行塔その他これらに類する遊戯施設の建設等 当該行為に係る部分の高さが10メートルを超えるもの</p> <p>オ コンクリートプラント、クラッシュヤープラントその他これらに類するものの建設等 当該行為に係る部分の築造面積が500平方メートルを超え、又は高さが10メートルを超えるもの</p> <p>カ 自動車車庫の用途に供する施設の建設等 当該行為に係る部分の築造面積が500平方メートルを超え、又は高さが10メートルを超えるもの</p> <p>キ 飼料、肥料、石油、ガス等を貯蔵する施設の建設等 当該行為に係る部分の築造面積が500平方メートルを超え、又は高さが10メートルを超えるもの</p> <p>ク 汚物処理場、ごみ焼却場その他の処理施設の建設等 当該行為に係る部分の築造面積が500平方メートルを超え、又は高さが10メートルを超えるもの</p> <p>ケ 電気供給又は電気通信のための施設の建設等 当該行為に係る部分の高さが20メートルを超えるもの</p> <p>コ 擁壁（法第16条第1項第3号の規定による開発行為又は政令第4条第1号の規定による土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更（公共土木工事に係るものを除く。）に係るものに限る。）の建設等 当該行為に係る部分の高さが4メートルを超</p>
--

- え、又は高さ3メートルかつ長さ30メートルを超えるもの
- (3) 法第16条第1項第3号の規定による開発行為（自己の居住の用に供する目的で行うものを除く。）に係る土地の面積が500平方メートルを超え、又は高さ4メートル若しくは法の長さが30メートルを超える場合にあっては高さ3メートルを超える法を生ずるもの
- (4) 法第16条第1項第4号の規定により条例第9条第4項に定める行為は、次に掲げるもの
- ア 政令第4条第1号の規定による土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更（前号の開発行為及び公共土木工事に係るものを除く。）当該土地の形質の変更に係る土地の面積が1,000平方メートルを超え、又は高さ4メートル若しくは法の長さが30メートルを超える場合にあっては高さ3メートルを超える法を生ずるもの
- イ 政令第4条第2号の規定による木竹の植栽（法第16条第1項第1号から第3号まで並びに政令第4条第1号、第2号（木竹の伐採に限る。）、第4号及び第5号の行為に係る土地の区域内で行われるものに限る。）この項第1号、第2号からクまで、第3号、この号ア、及びウからオまでの行為に伴い行われる木竹の植栽
- ウ 政令第4条第2号の規定による木竹の伐採 当該行為に係る面積が1,000平方メートルを超えるもの
- エ 政令第4条第4号の規定による屋外における土石、廃棄物、再生资源その他の物件の堆積（公共土木工事に係るものを除く。）その高さが3メートルを超え、又はその用途に供される土地の面積が500平方メートルを超えるもの
- オ 政令第4条第5号の規定による水面の埋立て又は干拓 当該行為に係る面積が1,000平方メートルを超えるもの
- カ 政令第4条第6号の規定による特定照明 当該特定照明の対象面積が50平方メートルを超えるもの（30日を超えて継続しないもの又は祭典その他地域の行事により行うものを除く。）
- 2 条例第9条第6項の規定により景観育成特定地区ごとに定める同条第5項第9号の規則で定めるものは、別表の左欄に掲げる景観育成特定地区について、同表の中欄に掲げる行為の種類に応じ、同表の右欄に掲げる規模に該当するもの以外のものとする。

6 景観育成特定地区における前項第9号の規則で定めるものは、行為の種類及びその規模に応じて、景観育成特定地区ごとに定めるものとする。この場合において、景観育成特定地区以外の法第8条第2項第1号の景観計画区域（以下「景観計画区域」という。）における法第16条第1項の届出を要するすべての行為が、その景観育成特定地区における当該届出を要する

<p>(情報の発信及び提供)</p> <p>第46条 市長は、良好な景観を育成するため、法第16条第1項若しくは第2項の規定による届出、同条第5項若しくは第10条第1項の規定による通知、景観重要建造物、景観重要樹木、景観資産、景観協定、住民協定、景観育成推進地区、伝統文化的景観地域又は認定団体に関する情報その他の景観の育成に関する情報の発信及び提供に努めるものとする。</p> <p>(助言及び協力等)</p> <p>第47条 市長は、前条の規定による情報の発信及び提供のほか、景観協議会の開催その他の施策を講じることにより、認定団体又は景観の育成の活動を行うものを育成し、及びその活動に協力するよう努めるものとする。</p> <p>2 市長は、認定団体に対し、必要があれば、その景観の育成の活動に関し必要な助言をし、及び報告を求めることができる。</p> <p>3 まちづくり委員会は、市長に対し、その活動する地域の景観の育成に関し必要な助言又は協力を求めることができる。</p> <p>4 市長は、まちづくり委員会に対し、当該まちづくり委員会が活動する地域の固有の特性及び個性を生かした景観の育成を推進するため必要な助言及び協力を行うものとする。</p> <p>第9章 補則 (委任)</p> <p>第48条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、市長が規則で定める。</p> <p>1 この条例は、平成20年1月1日から施行する。</p>	<p>(景観整備機構の指定の申請等)</p> <p>第59条 法第92条第1項の規定による申請を行おうとする者は、景観整備機構指定申請書(様式第65号)に、次に掲げる図書を添えて、これらを市長に提出しなければならない。</p> <p>(1) 法第92条第1項に規定する法人であることを証明する図書</p> <p>(2) 法第93条各号に掲げる業務に関する実績を証明する図書</p> <p>(3) その他指定の申請に関し市長が必要と認める図書</p> <p>2 法第92条第3項の規定による届出は、景観整備機構名称変更届出書(様式第66号)を市長に提出して行うものとする。</p>
<p>第9章 補則 (補則)</p> <p>第60条 この規則に定めるもののほか、条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。</p> <p>附 則 この規則は、平成20年1月1日から施行する。</p> <p>附 則 この規則は、平成20年7月15日規則第35号)</p> <p>この規則は、公布の日から施行する。</p>	<p>第9章 補則 (補則)</p> <p>第60条 この規則に定めるもののほか、条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。</p> <p>附 則 この規則は、平成20年1月1日から施行する。</p> <p>附 則 この規則は、平成20年7月15日規則第35号)</p> <p>この規則は、公布の日から施行する。</p>

(条例施行前の手続)

2 市長は、この条例の規定により、あらかじめ地域協議会又は審議会の意見を聴いて定めることとされるものを定めようとするときは、この条例の施行の日前でも当該地域協議会又は審議会の意見を聴くことができる。

附 則 (平成20年9月30日条例第33号)

この条例は、平成20年12月1日から施行する。

附 則 (平成22年3月30日条例第19号)

この条例は、公布の日から施行する。

附 則 (平成24年12月26日条例第54号)

この条例は、公布の日から施行する。

附 則 (平成26年12月24日条例第58号)

この条例は、公布の日から施行する。

附 則 (平成22年3月31日規則第16号)

(施行期日)

- 1 この規則は、平成22年4月1日（以下「施行日」という。）から施行する。
 - (経過措置)
 - 2 (略)
 - 3 第2条の規定による改正後の飯田市景観規則第15条第1項の規定は、施行日以後の飯田市景観規則第15条第1項の規定による届出等受理通知書に係る当該届出又は通知について適用する。
- 附 則 (平成23年3月25日規則第12号)
- この規則は、平成23年4月1日から施行する。
- 附 則 (平成26年12月24日規則第51号)
- この規則は、公布の日から施行する。
- 附 則 (平成27年12月3日規則第26号)
- この規則は、平成28年1月1日から施行する。

別表（第13条関係）		行為の種類	規模
景観育成特定地区の名称 上郷景観育成特定地区	法第16条第1項第1号の規定による建築物の建築等に係るもの	法第13条第1項第1号に規定するもの	
	法第16条第1項第2号の規定による工作物の建設等に係るもの	法第13条第1項第2号に規定するもの	
	法第16条第1項第3号の規定による開発行為	法第13条第1項第3号に規定するもの	
	法第16条第1項第4号の規定により条令第9条第4項に定める行為	政令第4条第1号の規定による土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更（法第16条第1項第3号の規定による開発行為及び公共土木工事に係るものを除く。）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、又は高さ4メートル若しくは法の長さ ^{のり} が30メートルを超える場合にあっては高さ3メートルを超える ^{のり} 法を生ずるもの	
		法第13条第1項第4号イからカまでに規定するもの	

<p>員証とする。</p> <p>第4章 広告物等の届出等 (行為の届出)</p> <p>第21条 条例第24条第1項又は第2項の規定による届出は、届出書(様式第17号)の正本及び副本並びに建築等計画概要書(様式第18号)2部を市長に提出して行うものとする。</p> <p>2 前項の届出書及び建築等計画概要書には、次に掲げる図書を添付しなればならない。ただし、行為の規模が大きいため、次に掲げる縮尺の図面によつては適切に表示できない場合には、当該行為の規模に応じて、市長が適切と認める縮尺の図面をもつてこれらの図面に替えることができる。</p> <p>(1) 広告物等を表示し、又は設置する敷地の位置及び当該敷地の周辺の状況を表示する図面で縮尺2,500分の1以上のもの</p> <p>(2) 当該敷地及びその周辺の状況を示す写真</p> <p>(3) 当該敷地内における広告物等の位置を示す図面で縮尺100分の1以上のもの</p> <p>(4) 広告物等の彩色が施された二面以上の図面で縮尺50分の1以上のもの</p> <p>(5) 前各号に掲げるもののほか、参考となるべき事項を記載した図書</p> <p>3 景観育成特定地区以外の景観計画区域(以下「普通地域」という。)内の行為にあつては、飯田市景観条例(平成19年飯田市条例第41号)第26条第1項第3号の優れた風景を眺望できる地点として景観資産に指定されている地点等からの眺望指定区域(当該地点等から眺望できる範囲のうち、特に優れた景観を有する区域として飯田市景観計画で定めるものをいう。)内で行う行為に限り、当該行為後における当該地点等からの予想される眺望の写真を添付するものとする。</p> <p>4 前2項の規定にかかわらず、市長は、前2項の規定による図書の添付の必要がないと認めるときは、これを省略させることができる。</p> <p>5 条例第24条第1項の規則で定める事項は、行為をしようとする者の氏名及び住所(法人その他の団体にあつては、その名称及び主たる事務所の所</p>	<p>(処分、手続等の効力の承継)</p> <p>第23条 広告物等を表示し、若しくは設置する者又は管理する者について変更があつた場合においては、この条例又はこの条例に基づく規則により従前のこれらの者がした手続その他の行為は、新たにこれらのもとなつた者がしたものとみなし、従前のこれらの者に対してした処分手続その他の行為は、新たにこれらのもとなつた者に対してしたものとみなす。</p> <p>第4章 広告物等の届出等 (届出及び勧告等)</p> <p>第24条 景観法第8条第2項第1号の規定による景観計画区域(第6条第1項各号に掲げる地域又は場所、第10条第1項各号に掲げる地域又は場所)及び第11条第1項の規定による屋外広告物特別規制地域を除く。第6項において同じ。)内において、広告物等を表示し、設置し、又は改造しようとする者は、あらかじめ、規則で定めるところにより、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他規則で定める事項を市長に届け出なければならぬ。</p> <p>2 前項の規定による届出をした者は、その届出に係る事項のうち、規則で定める事項を変更しようとするときは、あらかじめ、その旨を市長に届け出なければならない。</p>
--	---

<p>在地)並びに行為の完了予定日とする。</p> <p>6 第1項の規定による届出書及び建築等計画概要書に記載すべき事項並びに第2項の規定により添付する図書は、飯田市景観規則(平成19年飯田市規則第58号)第10条第1項の規定による届出書及び建築等計画概要書に記載すべき事項並びに景観法施行規則(平成16年国土交通省令第100号)第1条第2項、飯田市景観規則第10条第2項及び同条第3項の規定により添付する図書と共通するものについて飯田市景観規則第10条第1項の規定による届出書に併せて条例第24条第1項又は第2項の規定により届け出る場合にあっては、これを省略することができるものとする。</p> <p>(変更の届出)</p> <p>第22条 条例第24条第2項の規則で定める事項は、設計又は施行方法のうち、その変更により同条第1項の届出に係る行為が同条第5項各号に掲げる行為に該当することとなるもの以外のものとする。</p> <p>(催告等の手続)</p> <p>第23条 市長は、条例第24条第1項又は第2項の届出があった場合において、当該届出に係る行為が景観育成基準並びに条例第5条第2項各号及び同条第3項各号の基準に適合するかどうかを判断し、当該行為が景観の育成に及ぼす影響が軽微であると認めるときは、当該届出をした者に対し、必要な措置をとるよう指導することができるものとする。</p> <p>2 条例第24条第3項若しくは条例第26条の規定による催告又は前項の規定による指導は、催告書(様式第19号)又は指導書(様式第20号)を当該届出をした者に交付して行うものとする。</p> <p>3 景観育成特定地区においては、飯田市景観規則第4条第2項各号に掲げる事項のほか、飯田市景観計画(同項各号に掲げるものに相当する部分を除く。)の適用があるものとする。</p> <p>(通常の管理行為、軽易な行為)</p> <p>第24条 条例第24条第5項第3号の規則で定める行為は、広告物等の汚染、たい色、はく離又は破損その他により、塗装又は部材の更新その他の修繕による原状回復を行う行為(色彩の変更又は材料若しくは形態意匠の変更その他の変更を伴わないものに限る。)で行為の対象の面積が10平方メートルを超えない行為とする。</p>	<p>3 市長は、前2項の規定による届出があった場合において、その届出に係る行為が飯田市景観計画に定められた広告物等の表示、設置及び改造に関する行為についての制限(以下この章において「景観育成基準」という。)に適合しないと認めるときは、前2項の規定による届出をした者(以下「届出をした者」という。)に対し、その届出に係る行為に関する広告物等の設計の変更その他必要な措置をとることを催告することができる。</p> <p>4 前項の催告は、第1項又は第2項の規定による届出のあった日から30日以内にしなければならない。</p> <p>5 次に掲げる行為については、前各項の規定は適用しない。</p> <p>(1) 景観法第16条第7項第2号から第10号までに掲げる行為</p> <p>(2) 景観法施行令(平成16年政令第398号)第10条第1号から第3号までに掲げる行為</p> <p>(3) 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で規則で定めるもの</p>
--	--

5 第24条及び第26条の規定は、平成20年1月30日までに着手する屋外広告物の表示若しくは屋外広告物を掲出する物件の設置又はこれらの改造を
する行為については、適用しない。
(飯田市手数料条例の一部改正)

6 飯田市手数料条例(平成12年飯田市条例第3号)の一部を次のように改
正する。
別表第1中

屋外広告物条例(平成5年長野県条例第23号)第6条第4号、
第8条第1項若しくは第10条第1項の規定による許可又は第12
条第1項の規定による許可の更新(政治資金規正法(昭和23年
法律第194号)第6条の規定による届出を経た政党、協会その他
の団体がはり紙、はり札又は立看板を表示するための許可を受
けようとする場合を除く。)

を「

飯田市屋外広告物条例(平成19年飯田市条例第43号)第8条第
4号、第10条第1項若しくは第12条第1項の規定による許可又
は第14条第1項の規定による許可の更新(政治資金規正法(昭
和23年法律第194号)第6条の規定による届出を経た政党、協会
その他の団体がはり紙、はり札又は立看板を表示するための許
可を受けようとする場合を除く。)

に改める。

この規則は、平成21年10月1日から施行する。

附 則 (平成22年3月31日規則第16号)
(施行期日)

1 この規則は、平成22年4月1日(以下「施行日」という。)から施行す
る。
(経過措置)

2 第1条の規定による改正後の飯田市土地利用調整条例施行規則第11条
第1項、飯田市緑の育成条例施行規則第14条第1項及び飯田市屋外広告物
条例施行規則第26条第1項の規定(以下これらを総称して「飯田市土地利
用調整条例施行規則等の規定」という。)は、施行日以後の飯田市土地利
用調整条例施行規則等の規定による届出受理通知書に係る当該届出につ
いて適用する。

3 (略)
附 則 (平成23年3月25日規則第12号)
この規則は、平成23年4月1日から施行する。

附 則 (平成25年12月4日規則第34号)
この規則は、平成25年12月27日から施行する。

附 則 (平成27年12月3日規則第27号)
この規則は、平成28年1月1日から施行する。

別表第1(第5条関係)
屋外広告物禁止地域

種類及び名称	接続する道路等		範囲
	区間	区間	
高速自動車国道中央自動車道西宮線	飯田市の道路の両側各500メートル以内	飯田市の道路の両側各500メートル以内	両側各500メートル以内
飯田山本98号線	飯田山本2-31観音沢線との交差点から飯田山本184号線との交差点まで	飯田山本2-31観音沢線との交差点から飯田山本184号線との交差点まで	飯田山本184号線との交差点に向かつて左側500メートル以内及び右側100メートル以内
飯田山本1-40大明神横線	飯田山本184号線との交差点から飯田山本1-36請地線との交差点まで	飯田山本184号線との交差点から飯田山本1-36請地線との交差点まで	飯田山本1-36請地線との交差点に向かつて左側500メートル以内及び右側100メートル以内

飯田市屋外広告物条例・同規則

飯田市道伊賀良514号線	飯田市道1-36請地線との交差点から飯田市道278号線との交差点まで	飯田市道鼎278号線との交差点に向かって左側500メートル以内及び右側100メートル以内
飯田市道鼎370号線	飯田市道1-27大休妙琴線との交差点から飯田市道鼎278号線との交差点まで	飯田市道鼎278号線との交差点に向かって左側100メートル以内及び右側500メートル以内
一般国道自動車専用道 遠南自動車道	左記の道路の両側各500メートル以内に飯田市の区域が存する左記の道路の高速自動車国道中央自動車道西宮線との交差点から天龍峡インターチェンジまでの区間	両側各500メートル以内

別表第2（第11条関係）
屋外広告物許可地域

種類及び名称	接続する道路等		範囲
	区間		
高速自動車国道 中央自動車道 西宮線	左記の道路の両側各1,000メートル以内に飯田市の区域が存する左記の道路の区間		両側各1,000メートル以内
一般国道 自動車専用道 遠南自動車道	左記の道路の両側各1,000メートル以内に飯田市の区域が存する左記の道路の高速自動車国道中央自動車道西宮線との交差点から天龍峡インターチェンジまでの区間		両側各1,000メートル以内

- ア 次の(ア)及び(イ)に掲げる区分に応じ、それぞれ当該(ア)及び(イ)に規定するもの
(ア) 地上に設置する広告物等 次のaからcまでのいずれにも該当するもの
 a 表示面積の合計（自己の敷地における広告物等の表示面積及び掲出面積の合計をいう。）が15平方メートル以下（別表第1の高速自動車国道中央自動車道西宮線に係る区域にあっては合計10平方メートル以下）のもの
 b 地上からの高さが4メートル以下のもの
 c 道路境界線から5メートル以内に設置するものについては、1面の表示面積が3平方メートル未満のもの
(イ) (ア)に掲げる広告物等以外 (ア) aに規定するもの
イ 2の(1)に掲げる基準及び表示する地域について適用される景観育成基準（2の(1)に掲げる基準に相当するものを除く。）に適合するもの
(3) 祭典その他慣例上使用するもので、祭典その他年中行事等のためにするもの
(4) 一時的又は仮設的なものであって、表示期間並びに責任者の住所及び氏名を25平方センチメートルの大きさの範囲内に明示し、かつ、表示期間が30日を超えないもの
(5) (1)から(4)までに掲げるもののほか、営利を目的としないもので次に掲げるもの
ア 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のためのもの
イ 会合その他催物に関するもの
ウ 貼り紙、貼り札、立看板、広告旗及び広告幕類
エ 報道機関が設置する時事速報等を掲出する物件

別表第6（第25条関係）

景観育成特定地区の名称	行為の種類	規模
<p>竜丘景観育成特定地区</p>	<p>広告塔、広告板その他これらに類するものの建設等</p>	<p>当該新設、増築、改築又は移転に係る部分の高さが3メートルを超え、又は当該建設等に係る部分の広告物等の一面の表示面積が3平方メートルを超え、若しくは表示面積の合計（同一の者が50メートル以内に表示し、又は設置する広告物等は一の広告物等とみなし、及び次項の表示面積の合計を含む。）が6平方メートルを超えるもの</p>
	<p>建築物又は工作物（広告塔、広告板その他これらに類するものを除く。）の外観に広告物等の表示又は設置がされるものの建設等</p>	<p>当該建設等に係る部分の広告物等の一面の表示面積（建築物又は工作物の一面の面に表示し、又は設置する広告物等とみなす。）が3平方メートルを超え、又は表示面積の合計（同一の者が50メートル以内に表示し、又は設置する広告物等は、一の広告物等とみなし、及び前項の表示面積の合計を含む。）が6平方メートルを超えるもの</p>
	<p>広告物等の改造</p>	<p>広告物等を改造して前2項に掲げる規模となるもの</p>
	<p>自己用の広告塔、広告板その他これらに類するものの建設等</p>	<p>当該新設、増築、改築又は移転に係る部分の高さが4メートルを超え、又は当該建設等に係る部分の広告物等の一面の表示面積が4平方メートルを超え、若しくは表示面積の合計（次項の表示面積の合計を含む。）が8平方メートルを超えるもの</p>
	<p>自己用の建築物又は工作物の外観に広告物等の表示又は設置がされるものの建設等</p>	<p>当該建設等に係る部分の広告物等の一面の表示面積が4平方メートルを超え、若しくは表示面積の合計（前項の表示面積の合計を含む。）が8平方メートルを超えるもの</p>
	<p>自己用の広告物等の改造 発光ダイオードその他の発光体を用いた動画による広告物等について行う前各項に掲げる行為</p>	<p>広告物等を改造して前2項に掲げる規模となるもの 発光部分の面積が3平方メートルを超えるもの</p>
<p>上郷景観育成特定地区</p>	<p>広告塔、広告板その他これらに類するものの建設等</p>	<p>第25条第1項第1号に規定するもの</p>
	<p>建築物又は工作物（広告塔、広告板その他これらに類するものを除く。）の外観に広告物等の表示又は設置がされるものの建設等</p>	<p>第25条第1項第2号に規定するもの</p>
	<p>広告物等の改造</p>	<p>第25条第1項第3号に規定するもの</p>
	<p>自己用の広告塔、広告板その他これらに類するものの建設等</p>	<p>第25条第1項第4号に規定するもの</p>

飯田市屋外広告物条例・同規則

	<p>自己用の建築物又は工作物の外観に広告物等の表示又は設置がされるものの建設等</p>	<p>第25条第1項第5号に規定するもの</p>
	<p>自己用の広告物等の改造</p>	<p>第25条第1項第6号に規定するもの</p>
	<p>発光ダイオードその他の発光体を用いた動画による広告物等について行う前各項に掲げる行為</p>	<p>第25条第2項に規定するもの</p>

氾濫調整池等の設計要領

平成 20 年 1 月 1 日 施行
平成 21 年 3 月 10 日 改定
平成 27 年 3 月 18 日 改定

1. 目的

飯田市土地利用調整条例第 16 条に規定する特定開発事業等の基準及び飯田市都市計画法施行条例第 19 条により都市計画法第 29 条第 1 項又は第 2 項の許可が必要となる開発行為(以下、開発行為という。)に対して市長が同意の可否を行う場合の基準に関する、氾濫調整池等の設計要領を示す。

2. 基本条件

設計にあたっては、次の基本条件により算定し行うものとする。

(1) 降雨強度式

「開発許可審査指針(長野県)」第 16 条第 3 項を準用し、設計時における最新の「長野県内の降雨強度式」飯伊領域の式を使用する。なお、南信濃地域は南信濃領域に該当するが、南信濃地域の宅地化の状況と審査の簡便性から市全域において飯伊領域の式を使用する。

確率年は 5 年とし、飯田市土地利用調整条例施行規則第 23 条及び飯田市都市計画法施行条例施行規則第 35 条第 1 項において氾濫調整池等の施設の能力は 1 時間あたりの排出雨水量を対象としているため、降雨継続時間については 60 分(時間降雨強度)とする。

飯伊領域 5 年確率降雨強度式 (平成 18 年 4 月 1 日改定)

$$R(t) = \frac{583.9}{t^{0.62} + 3.19}$$

$$t = 60 \cdots r(60) = 36.8 \text{ (時間降雨強度)}$$

※ $r(t)$: 降雨強度 (mm/h)、 t : 降雨継続時間 (分)

※ r の値は小数点第 2 位以下を四捨五入

(2) 流出係数

「開発許可審査指針(長野県)」第 16 条の別記の流出係数を標準とする。ただし、値に幅があるため基本的には中間の値を使用し、計画の状況に応じてそれぞれの範囲内の値とする。

流出係数

種別	流出係数
屋根	0.85~0.95
道路(駐車場)	0.80~0.90
その他の不浸透面	0.75~0.85
水面	1.00
間地	0.10~0.30
芝、樹木の多い公園(緑地)	0.05~0.25
勾配の緩い山地(法面)	0.20~0.40
勾配の急な山地(法面)	0.40~0.60

ア 道路及び駐車場について

アスファルト舗装及びコンクリート舗装の場合は「道路（駐車場）」として取扱い、砂利舗装の場合は「その他の不浸透面」として取扱う。なお、透水性舗装の場合は「その他の不浸透面」として取扱うが、浸透施設として浸透量を加味する場合（空隙の貯留量を加味する場合を含む）は「道路（駐車場）」として取扱う。

イ 法面について

法面の傾斜が 30 度以上の場合は「勾配の急な山地（法面）」として取扱う。なお、緑地となる法面については「勾配の緩い山地（法面）」及び「勾配の急な山地（法面）」として取扱う。

(3) 1 m²あたりの 1 時間につき流出する雨水量 α

飯田市土地利用調整条例施行規則第 23 条及び飯田市都市計画法施行条例施行規則第 35 条第 1 項において規定されている「 α (m³ / (m² · h))」は、氾濫調整池等を設けるための基準値となっており、基準値を超えた排水雨水量を氾濫調整池等により調整することになる。

α は市長が別に定めることとされているが、次式により定めている。

$$\alpha = f_0 \times r(60) \div 1,000$$

※ f_0 : 標準流出係数 = 0.501

500 m²以下の建築実例から平均の敷地面積及び建ぺい率を求め標準流出係数を算出する。時間降雨強度、標準流出係数を基に 1 m²あたりの 1 時間につき流出する雨水量 α を算出する。

これは、一般的な住宅等の宅地からの雨水排水量を基準とするものであり、例えば舗装した駐車場を広く計画する場合や大規模な建築物等からの雨水排水の流出を抑制するためである。

α の値

0.018 (m³ / (m² · h))

3. 氾濫調整池等の調整容量及び調整口の断面に関する設計

調整容量、調整口については、雨水流出機構の変化が予想される 1 ha 以上の開発にあつては、長野県土木部河川課の「流域開発に伴う防災調整池等技術基準」(平成 7 年)に従って防災調整池その他の流出抑制措置を講ずるものとし、1 ha 未満にあつては、次のとおり設計するものとする。ただし、一般的に認められた他の計算方法により計画し、基準を満たす場合、又は同等であると市が認めた場合は、この限りでない。

なお、氾濫調整池等からの溢水が隣地へ流入しないよう考慮すること。

(1) 調整容量について

特定開発事業等及び開発行為の区域から予想される 1 時間あたりの排出雨水量が基準値を超えた場合、超過した容量以上の氾濫調整池等を設置しなければならない。

飯田市土地利用基本方針

飯 田 市

(当初 平成19年7月1日施行)

(変更 平成27年10月14日施行)

はじめに・・・1

第1編 飯田市土地利用基本方針

第1章 土地利用基本方針の策定・・・1

1. 目的
2. 土地利用に関する基本指針
3. 基本方針の位置づけ
4. 基本方針の役割と策定の意義
5. 対象区域と計画期間
6. 基本方針の構成

第2章 飯田市の土地利用を取り巻く状況・・・6

第3章 飯田市の特性と地域別概要・・・7

第1節 飯田市の主な特性と個性

第2節 地域別の概要

第4章 飯田市における主要課題・・・12

1. 飯田市を取り巻く前提条件（時代の転換期）
2. 前提条件を踏まえた主要課題

第2編 市全域の都市づくりの構想

第1章 都市づくりの理念と目標・・・18

1. 都市づくりの理念
2. 目指す都市の姿
3. 都市づくりの目標

第2章 将来都市構造・・・23

1. 持続可能な都市構造への転換
2. 都市構造の基本的な考え方
3. 拠点集約連携型都市構造の推進
4. 都市構造の形成に関する方針

第3章 都市の整備に関する方針・・・27

第1節 市全域に対する土地利用の方針

1. 都市計画区域及び準都市計画区域に関する方針
2. 特定の開発行為等における基準と手続
3. サーチライト等の使用規制

第2節 都市計画区域内における適正な都市的土地利用の誘導

1. 区域区分の決定
2. 用途地域
3. 特別用途地区
4. 特定用途制限地域
5. 高度地区及び景観法による高さの制限
6. 高度利用地区

第4章 竜丘地区・・・86
第1節 地域土地利用方針
第5章 松尾地区・・・88
第1節 地域土地利用方針
第6章 鼎地区・・・92
第1節 地域土地利用方針
第7章 上郷地区・・・94
第1節 地域土地利用方針
第2節 地域土地利用計画
第3節 上郷地区の独自ルール
第8章 龍江地区・・・100
第1節 地域土地利用方針

飯田市土地利用基本方針 変更の経過

変更箇所	施行日
第2編 市全域の都市づくりの構想 第3章 都市の整備に関する方針 第1節 市全域に対する土地利用の方針 1. 都市計画区域及び準都市計画区域に関する方針	平成20年1月1日
第2編 市全域の都市づくりの構想 第4章 都市施設の整備方針 第5節 住宅の整備方針	平成20年4月1日
第4編 地域土地利用方針 第1章 山本地区 第1節 地域土地利用方針	平成20年8月11日
第4編 地域土地利用方針 第2章 川路地区 第1節 地域土地利用方針	平成20年10月1日
第4編 地域土地利用方針 第3章 座光寺地区 第1節 地域土地利用方針 第2節 地域土地利用計画 第4章 竜丘地区 第1節 地域土地利用方針	平成21年10月1日
第2編 市全域の都市づくりの構想 第4章 都市施設の整備方針 第1節 交通施設の整備方針 3. 公共交通	平成22年4月1日
第4編 地域土地利用方針 第5章 松尾地区 第1節 地域土地利用方針	平成23年1月11日
第4編 地域土地利用方針 第3章 座光寺地区 第1節 地域土地利用方針 4 地域づくりの方針 第5章 松尾地区 第1節 地域土地利用方針 4 地域づくりの方針	平成24年6月11日
第1編 飯田市土地利用基本方針 第2章 飯田市の土地利用を取り巻く状況 第3章 飯田市の特性と地域別概要 第2節 地域別の概要 第2編 市全域の都市づくりの構想 第2章 将来都市構造 3. 拠点集約連携型都市構造の推進 4. 都市構造の形成に関する方針 第3章 都市の整備に関する方針 第4章 都市施設の整備方針 第1節 交通施設の整備方針 1. 都市計画道路	平成25年7月1日

<p>第5章 防災都市づくり 第8章 自然的環境の整備と保全の方針 第3編 土地利用基本方針の実現に向けて 第4章 国際化に対応したまちづくり 国際化の進展と対応</p>	
<p>第4編 地域土地利用方針 第6章 鼎地区 第1節 地域土地利用方針</p>	平成25年12月4日
<p>第1編 飯田市土地利用基本方針 第1章 土地利用基本方針の策定 第3章 飯田市の特性と地域別概要 第4章 飯田市における主要課題 第2編 市全域の都市づくりの構想 第1章 都市づくりの理念と目標 第2章 将来都市構造 第3章 都市の整備に関する方針 第4章 都市施設の整備方針 第5章 防災都市づくり 第6章 緑（緑地）の育成 第7章 景観の育成 第8章 自然的環境の整備と保全の方針 第3編 土地利用基本方針の実現に向けて 第3章 持続可能な地域社会を構築するための地育力による人づくり</p>	平成26年5月26日
<p>第4編 地域土地利用方針 第7章 上郷地区 第1節 地域土地利用方針</p>	平成26年9月4日
<p>第4編 地域土地利用方針 第8章 龍江地区 第1節 地域土地利用方針</p>	平成27年10月14日
<p>第4編 地域土地利用方針 第7章 上郷地区 第1節 地域土地利用方針 第2節 地域土地利用計画 第3節 上郷地区の独自ルール</p>	平成28年1月1日 （変更日：平成27年10月14日）

はじめに

平成16年12月から、市は、総合的な土地利用計画を策定するため、山本、伊賀良、鼎地区をモデル3地区として、地区住民の参加を得て、土地利用計画策定地区懇談会を開催しました。

平成17年度からは、市内全20地区において同様の懇談会を開催するとともに、市全域について議論いただく土地利用計画策定市民会議を開催し、貴重なご意見をいただいております。

この地区懇談会と市民会議は、平成19年まであしかけ4年に渡り行われ、実に延2,500余名の市民の皆様が土地利用に関する計画の策定に携わっていただきました。

平成18年6月には、これらのご意見を基に策定された市域における土地の利用に関する基本的な方向性を定める「国土利用計画・第2次飯田市計画」が議会において議決され、同年8月に施行されました。

この土地利用基本方針は、本年4月に施行された飯田市自治基本条例の精神を尊重するとともに、地域自治区の設置など本市における新時代の地方自治の枠組みがスタートするのに呼応して、第5次基本構想基本計画の実現や次代を担う人材の育成に関して定めた地育力向上連携システム推進計画などの諸計画について、その推進を根底から支えるための土地利用の基本的な方針として、市民の皆様から寄せられた1万余という多くのご意見を基に策定されたものです。

第1編 飯田市土地利用基本方針

第1章 土地利用基本方針の策定

1. 目的

この土地利用基本方針（以下「基本方針」という。）は、市全域及び各地域の将来像とその実現に向けた土地利用の方針を定めることにより、まちづくり・地域づくりの方向性を明らかにするとともに、市民と市が本市の目指すべき姿を共有して、地域の特性や個性に応じた適正かつ合理的な土地利用を推進することを目的とします。

2. 土地利用に関する基本指針

土地は私有財産ですが周辺の土地と一体となって高い公共性を有しており、周辺環境への配慮や一定のルールのもとに行われる個々の土地の利用が地域全体の生活価値の向上につながります。そのため、土地の利用のあり方については、地域の総意をもって行うことが大切です。

この基本方針を策定するにあたって、飯田市の土地を利用する全ての人々が互いに協力して土地という資源を資産にかえていけるよう、飯田市土地利用基本条例の基本理念及び基本原則に基づき、土地利用に関する基本的な指針を次のとおり定めます。

(1) 地域の主体的な取り組みによる土地利用

土地は、人々の生活とあらゆる生産活動の基盤であり、このことにより、土地は、人を介して社会性を有しています。

土地の利用については、資産となる土地を介して利用する「人」を中心に考え、この基本方針の目的の実現に向けて地域が主体的に取り組むことを基本とします。

(2) 相互連携による地域づくり

市民が、土地という資源を合理的かつ集団的に利用し、土地利用の方向性を共有し、地域住民、事業者、市などが互いに協力、連携した地域づくりを推進します。

地域別方針は、地域全域について全て策定するには相当の時間と労力が必要であり、短期間に策定することは困難であるため、地域の中で地域づくりを重点的に行う区域や、合意ができた区域から策定します。まずは一つ一つ地域で合意形成を図り、創り上げることが重要です。地域でつくったルールを皆で守るといふ土地利用の緩やかな誘導が図られることが肝要です。

(6) 土地利用制度のメニュー

地域の検討を踏まえて、市は、それに基づいた地域別方針の案を作成し、地域が目指す土地利用の方向性に沿った景観の育成、緑の保全と緑化の推進、建築物等の用途や高さ制限などに関する土地利用制度を地域に示します。地域の土地利用の方向性が地域の総意でまとめれば、地域別方針を策定します。また、この方針を明らかにする必要があるときは、その目的に応じた土地利用の目標や誘導基準等を定める地域土地利用計画を策定します。関係法令の適用に際して市は、これらのステップを踏まえ、法令に基づく手続の前に説明会などを開催し土地所有者等の意見を聴いた上で、具体的な制度を運用します。

(7) 住民等による提案

今回の土地利用のしくみの特長の一つは、各方針や計画が硬直化しないよう住民等による提案ができることです。この制度により、常に地域で土地利用や地域づくりについて話し合いや協議を行い、計画へ位置づけることが可能となります。

(8) 事前協議制度の創設（開発等に関するしくみ）

土地利用のしくみについては、ある一定以上の開発等の行為に届出を義務づけ、市は、この情報を地域に通知します。更に地域で行われる一定規模以上の開発で周囲に与える影響の大きなものは、地域の要請やその必要により説明会を開催するなど、地域、事業者、市が事業着手前に適切な開発を行うための事前協議を行う場を用意します。また、地域土地利用計画等が策定されている区域に関しては、その計画に照らして、市が事業者等に対し助言、指導又は勧告を行う制度を設けます。

(9) 地域づくりを支える土地利用のしくみ（保全に関するしくみ）

土地利用のしくみとして市は、地域の景観の育成、緑の保全と緑化の推進、屋外広告物の規制等、歴史的、文化的物件等の保存や農用地等の保全等に関する協定などの制度、その他緑の育成協議会の組織化などを条例で規定し、地域が取り組む魅力ある地域づくりや地域のルールづくりを支援します。

これら土地利用のしくみは、都市計画法、農業振興地域の整備に関する法律、森林法、景観法、都市緑地法などの法律に規定する制度の活用とあわせて段階的に地域づくりを進めるものです。

(10) 情報の公開等による計画の共有性の確保

市は、個人情報などの取り扱いに配慮しつつ、土地利用などに関する情報の公開と発信に努め、地域との連携を図る中で、地域住民との情報の共有に努めます。事前明示性のある社会ルールに基づき、公正かつ透明性の高い市民参加の手続により判断される都市づくりを目指します。

5. 対象区域と計画期間

(1) 対象区域

飯田市全域（65,866ha）を対象とします。

(2) 目標年次

おおむね 20 年後を見据えた長期的な方針とし、平成 39 年（2027 年）を目標年次とします（基準年次 平成 19 年）。

将来人口は、10 年後である平成 28 年の目標を 106,000 人に設定していましたが、第 5 次飯田市基本構想後期基本計画（平成 24 年度策定）に即し 102,000 人に見直します。世帯数については微増傾向にあることを踏まえ 37,600 世帯から 38,100 世帯に見直します。

(3) 見直しの時期

この基本方針の目的を実現するためには、都市づくりの理念や土地利用の目標等に向けて長期的かつ継続的な取り組みが必要となります。

基本構想などの上位計画の改定時期や、社会経済情勢の変化、地域づくりの進捗状況などに応じて、土地利用の方針は適宜柔軟に見直します。

また、この基本方針の策定後の運用にあたっては、地域の計画づくりへの支援等を通じて、地域土地利用方針の策定や方針への提案又は申出を受け、「PDCA サイクル【計画（Plan）→実行（Do）→評価（Check）→見直し（Action）】」を繰り返し行い、生きた計画とします。

6. 基本方針の構成

第 1 編では、この基本方針の策定の目的等を示し、飯田市における土地利用の状況や地域の特性などを踏まえた主要課題を示します。

第 2 編では、都市づくりの理念と目標及び将来都市構造などを示し、それに向けた土地利用の基本的な方針や都市施設の整備方針、その他必要な整備の方針などを示します。

第 3 編では、この基本方針の実現に向けたまちづくり及び地域づくりの仕組みと体制などを示します。

第 4 編では、地域が特性と個性に応じた地域づくりを推進するため、より地域の実情に即した地域土地利用方針を示します。この方針は、地域住民の合意形成がされたものから随時追加します。

第2章 飯田市の土地利用を取り巻く状況

飯田市では、全国の地方都市と同様に都市的基盤の整備が精力的に進められ、道路や上下水道などの社会資本が整備されてきました。これと期を同じくして、モータリゼーション※の進展により、日常生活圏が拡大し、市全域で現代的な暮らしが営まれるようになりましたが、一方では、商業の郊外化、優良農地の虫食いの開発を招き、一部の公共公益施設※も郊外へと移転しました。

これらの市街地の拡散的拡大は、ますますモータリゼーションの進行に拍車をかけました。また、災害の危険性の高い箇所にも開発の進行を誘発し、更には地域固有の美しい景観を喪失させることとなりました。

このような市街地の拡散的拡大の影響は、社会資本の整備や維持管理に対する費用対効果を低下させ、結果として地域経営※の持続可能性が危ぶまれる状況に至っています。

一方、中山間地域においては、人口の流出や高齢化が進行しており、農林業の経営や地域コミュニティ※の維持も危惧される状況となっています。

近年における地球規模での環境の変化は、地球温暖化、水や食料の危機など、私たちの地域においても環境に対する制約が課せられています。

また、東日本大震災を受けて人々の価値観に大きな変化がありました。多発化、激甚化する自然災害への対応、「環境モデル都市」に相応しい低炭素社会づくりの推進や社会資本の本格的な更新等への対応がクローズアップされています。

さらに、平成23年にはリニア中央新幹線が赤石山脈中南部を通過地とする整備計画が決定され、南信州地域にリニア駅が設置されることとなりました。また、三遠南信自動車道の整備も進み、新たな高速交通網時代を迎え、大都市圏との時間的な距離が大幅に短縮されます。暮らしや、地域経済に大きな変化をもたらすことが予想されます。

これらの状況に加え、経済の安定成長への移行、人口減少時代の到来など大きな時代の変革期を迎え、更には国家的な財政危機により、国の下支えによる安定的な運営が困難な状況にあります。

- ※ 「モータリゼーション(motorization)」とは：自動車を利用することが普及し、日常生活の中で自動車一般化する過程を指します。日常生活と自動車が切り離せなくなる車依存型社会状況。
- ※ 「公共公益施設」とは：公共施設（道路・公園・下水道・学校・図書館など公共事業によって供給される施設）と公益施設（電気・ガス・水道・通信・鉄道・医療など公益事業として運営される施設）との2つをあわせて公共公益施設といいます。ここでは、教育施設や医療施設などを指します。
- ※ 「地域経営」とは：厳しい財政状況の中、これまで以上に地域の振興・福祉の向上のために「何を特色として、何に選択・集中するのか」いわば「地域をいかに経営するのか」を明確にし、その方針をベースに民官一体となって地域づくりに取り組むための考え方です。
- ※ 「地域コミュニティ (community)」とは：地域社会や関心を共にすることで営まれる共同体です。

第3章 飯田市の特性と地域別概要

第1節 飯田市の主な特性と個性

飯田市は、日本のほぼ中央に位置し、平成17年10月の上村と南信濃村との合併により、人口は約10万8千人、面積は約658.66km²となっています。古くから東西の文化の交流結節点として栄えてきた伊那谷における中核の都市です。

東に赤石山脈と伊那山脈、西に木曾山脈がそびえ、伊那谷の中央を北から南に流れる天竜川など多くの優れた自然環境が形成されています。この美しい自然景観は、赤石山脈や木曾山脈などの隆起による断層と天竜川やその支流による侵食の働きによりできた伊那谷特有の複合段丘や支流などによってできた扇状地などが重なり合って形成され、飯田市の特徴となっています。

当地域は、明確な四季の変化に富み日中の気温較差のある気候です。また、高低差のある起伏に富んだ地形により自然条件に適応した多様な人々の暮らし（街・里・山の生活）が営まれ、農業を基盤とした経済活動や文化が蓄積され、自然的、社会的にも多様な地域性を有しています。また、洪水などの災害の多い地域ですが、先人の知恵とたゆまぬ努力により災害を乗り越え、自然との共生によって豊かな生活を営んできました。

こうした時を超えた人々の営みによって地域固有の風土が培われ、これらがあいまって飯田市の大きな特性となり、個性となっています。

地域の特性と個性を自然的、社会的、経済的、文化的諸条件に応じて次のとおり整理しました。

(1) 災害を乗り越えて

飯田市は急峻で複雑な地形であり、年間雨量も比較的多い地域であることなどから、繰り返し河川の氾濫、洪水や土石流、崩壊など多くの風水害に見舞われてきました。

特に昭和36年6月の活発な梅雨前線による豪雨は、総雨量599.4mmとなり、伊那谷全体で発生した洪水や山崩れ、土石流等により、多くの人命や財産を失いました。交通も長期間分断され多くの人々が孤立し、未曾有の大災害（伊那谷の被害は、全壊流失家屋896戸、半壊浸水家屋13,953戸、死者行方不明130名）として歴史に刻まれています。また昭和58年の台風豪雨による水害（58年災害：総雨量281mm）も天竜川の流量では36年災害をしのぐ大洪水となり、歴史に残る災害となりました。

その後は、天竜川の治水対策事業、河川改修や砂防工事等により、水害を最小限にとどめてきていますが、宅地化等の拡大は災害防止の限界を超えるものもあります。

遠山川流域では、中央構造線を境に天竜川流域とは地質が異なり、その性質や地形により昔から土砂崩れなどの災害が後を絶ちませんでした。過去には、地震や洪水によって遠山川が堰き止められ、ダム湖ができたという記録もあります。こうした災害の歴史は、埋没林の存在や地名に残されています。

伊那谷に見られる断層段丘は、有史以前の大きな地殻変動が原因と考えられており、更に東海地震に係る地震防災対策強化地域にも指定され、今後も警戒が必要です。また、中山間地域では、地質が脆弱で地形が急峻なため、山地災害が発生しやすい地域となっており、市内各所に地すべりの危険な地域が分布しています。

また、昭和22年には中心市街地の3分の2を焼失する大火に見舞われ、その後、土地区画整理事業等の復興事業により火災に強いまちづくりが行われてきました。

災害はいつやってくるかわかりません。したがって、常に歴史を振り返ることが重要で

第7章 上郷地区

第1節 地域土地利用方針

1 地域土地利用方針の名称

上郷地域土地利用方針

2 地域土地利用方針の土地の区域

上郷地区全域

3 目指すべき地域づくりの目標

(1) 地域づくりの目標

上郷地域基本構想・基本計画（2014～2023年度）に掲げられている目指す地域の将来像を実現するため、リニア中央新幹線開通を見据えて地域の個性と魅力を生かした、住み続けたい、住んでみたい地域を住民が一体となって目指します。

(2) 目指す地域の姿

「地域で育み支え合う 個性と魅力を生かした 活力ある未来を切り開く 新たな上郷地域の創造と挑戦」

4 地域づくりの方針

(1) 地域の土地の利用に関する方針

上郷地区は、竜西北部、天竜川の右岸に位置し、野底山に象徴される美しい自然に恵まれ、黒田人形浄瑠璃や飯沼諏訪神社の御柱祭りなど地域の伝統文化が今に伝承されています。

土地利用をみると、山麓から段丘面の上段には果樹園と畑作が多く、段丘面の中段から下段にかけて市街地が伸びています。段丘崖の上と下及び野底川の氾濫原は市街地が密集しており、天竜川沿いの低地には水田が広がっています。また、段丘崖の上には学校などの文教施設が多く立地し、国道153号の沿道は商工業が集積しています。

一方で、中央自動車道と主要地方道飯島飯田線が農地に、国道153号が市街地に通っており、これらの幹線道路沿いは宅地化が進行するとともに、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ます。さらに上郷地区は、リニア中央新幹線の駅位置が飯沼地区に計画されたことから、今後土地利用が大きく変化することが予想されます。

こうした中、都市と自然が調和した住みよい環境づくりを目指すとともに、リニア中央新幹線長野県駅（以下この章において「リニア駅」という。）周辺に新たな市街地が拡散的に形成されないよう、今ある良好な住環境や優良農用地を保全していくことが求められています。

なお、これまで行われてきた地区での検討の中で、地域づくりの目標の実現に向け地域の特性と個性を生かした土地利用に重点的に取り組むゾーンが確認されています。

確認されたゾーン及びゾーンごとの土地利用の方向性は次のとおりです。今後、市は地区の取り組みと連携して、その具体化に向けた作業を進めます。

<地区で確認されたゾーン及びゾーンごとの土地利用の方向性>

ア 森林保全ゾーン（上郷地区最上段の森林の区域）

本ゾーンは、上郷野底山財産区有林一帯であり、住民の心の拠りどころとなっており、森林の保全と活用に向けた取り組みが求められています。

○基本的な方針

- ・森林のもつ水源の涵養など多面的な機能を持続的に発揮できるよう、適切に保全と整備を行い高度に活用します。

○具体的な内容

- ・飯田市森林整備計画に沿って、財産区との連携を図り、森林整備事業を推進します。
- ・野底山森林公園と一体的に考え、グリーンツーリズムなどの活用に向けた取り組みを支援します。
- ・野生鳥獣による被害防除と対策を講じます。

イ 森林体験交流ゾーン（野底山森林公園一帯）

本ゾーンは、豊かな森林資源を活用した体験と交流の場として、更なる活性化が求められています。

○基本的な方針

- ・来訪者と地域住民との交流を目指した、地域密着型の活用を推進します。

○具体的な内容

- ・野底山と一体的に考え、グリーンツーリズムなどの活用に向けた取り組みを支援します。
- ・豊かな森林資源を活用し、体験を通じた交流促進のための取り組みを支援します。
- ・森林浴、屋外スポーツやレクリエーションなどの場としての活用を推進します。

ウ 農業ゾーン（上黒田上段から下黒田東までの大明神原一帯、天竜川右岸一帯）

本ゾーンは、上段の畑作を中心とした地帯と、下段の水稻・野菜を中心とした地帯であり、持続可能な農業への取り組みが求められています。

○基本的な方針

- ・地域における持続可能な農業に向けた取り組みを支援します。
- ・良好な農村環境の保全と景観の形成に向けた取り組みを支援します。
- ・農業生産の拡大・振興に向けた取り組みを推進します。

○具体的な内容

- ・担い手の意向を考慮しながら、優良農地と良好な営農環境を目指した取り組みを支援します。
- ・体験農業の場として体験メニューの提供と交流を推進します。
- ・美しい農村景観を確保し、魅力ある地域づくりを推進します。
- ・新規就農希望者への情報提供と農作業体験などの取り組みを行い、都市部も見据えた多様な担い手の育成と支援を推進します。

エ 住宅・田園共生ゾーン（主に下黒田地区及び段丘下の北条・飯沼南地区）

本ゾーンは、住宅地と農用地との混在地帯であり、良好な住環境の保全と農業との調和が求められています。

○基本的な方針

- ・農業と調和した良好な住環境に配慮したまちづくりを推進します。

○具体的な内容

- ・良好な住環境の形成を図るため、適正な用途地域などの指定や見直しを検討します。

特に住宅が集積している白地地域については、用途地域などの指定を検討します。

オ 文教ゾーン（上郷自治振興センターを中心とした区域及び飯田風越高校周辺）

本ゾーンは、地域活動の拠点と交流の場として、また安全安心な教育環境の保全と整備が求められています。

○基本的な方針

- ・地域拠点を中心とした住民主体のまちづくりに取り組むとともに、文教施設が集積していることから安全安心で心の豊かさを感じる環境づくりを推進します。

○具体的な内容

- ・自治振興センター、公民館や保健センター機能など、まちづくり拠点施設を中心として、地域活動・情報発信の拠点や交流の場としての多面的な機能の発揮を推進します。
- ・まちづくり拠点施設における、災害時の中核的な役割を担う機能の推進を図ります。
- ・地域ぐるみで子どもを育てる環境づくりをし、子どもの安全安心の確保と地育力による心豊かな人材を育成します。
- ・飯田風越高等学校周辺は教育環境を保全するため用途地域などの指定を検討します。

カ 緑の保全ゾーン（段丘崖の緑の区域）

本ゾーンは、段丘崖の緑であり、憩いの場や動植物の生息地としての保全が求められています。また、急傾斜地であることから土砂災害の防止も必要な区域です。

○基本的な方針

- ・景観や自然環境、防災といった段丘崖の緑の持つ多様な機能を、地域と土地所有者が協力し保全します。

○具体的な内容

- ・地域住民の憩いの場や自然学習などの活用を図ります。
- ・段丘崖の緑の連続性（緑の回廊）の確保により、良好な景観を形成し、動植物の生息地を保全します。
- ・急傾斜地であることから土砂災害を防ぐ対策を講じます。

キ 商工業ゾーン（別府下城東地区）

本ゾーンは、事業所と住宅との複合的な土地利用形成地帯であり、産業の利便性と活性化が求められています。

○基本的な方針

- ・事業所などを良好な環境のもとに計画的に配置または誘導する地域であり、住居地域との調和を図り、賑わいのある地域の形成を推進します。

○具体的な内容

- ・生活環境への影響を配慮し、適切な土地利用への誘導を図ります。

ク 調整ゾーン（国道 153 号沿道）

本ゾーンは、リニア駅へのアクセス道路となる一帯であり、土地利用関係法令による計画と地域における土地利用の方向性との調整が必要な地域です。

○基本的な方針

- ・この地域はリニア駅へのアクセス道路の概要が決定された後に土地利用の方針を定めます。
- ・南アルプスの山並みの眺望や田園風景の自然景観を保全し、建築物や屋外広告物などの街並みを統一感のある落ち着いた景観とします。
- ・地域の将来像に合った適正な用途地域などの指定や見直しを検討します。

○具体的な内容

- ・このゾーンは土地利用を今後調整する地域とし、地域の将来像に合った適正な土地利用の方針を定めます。

ケ リニア駅周辺ゾーン（上郷飯沼の駅予定地周辺）

本ゾーンは、リニア駅及び駅前広場を含む駅周辺一帯であり、この地域の玄関口としてふさわしく、特色と魅力を備えた快適な空間であることが求められています。

○基本的な方針

- ・この地域の玄関口としてふさわしい緑豊かで快適かつ魅力ある空間の形成を目的とした土地利用を誘導します。

○具体的な内容

- ・無秩序な開発を抑制し、適正な土地利用の誘導を行うため、用途地域などの指定や良好な住環境を害するおそれのある施設の建築などの制限を検討します。
- ・統一感のある街並みの形成とその背景となる山並みの眺望を確保するため、建築物の高さや屋外広告物の色彩、大きさなどの基準を検討します。

①基本的な方針

○目指すべき地域づくりの目標の実現

地域づくりの目標を実現するために、地区全域あるいはゾーンごとの特性、個性を生かし、地域の合意を図りながら土地利用を進めます。

そのため、住みよい環境づくりのために排水施設及び氾濫調整池等に関する基準の適用範囲を広げ、さらに都市計画法等の手法の活用を検討します。

②具体的な内容

○良好な生活環境の保全

地域土地利用計画に、上郷特定土地利用地区（生活環境保全地区）と土地利用の誘導基準を定めます。あわせて上郷地区が独自ルールを定め、運用することにより、良好な生活環境の保全を図ります。

（２）地域の景観の育成に関する方針

上郷地区は、山地と山麓に発達した扇状地面、段丘面、天竜川と川沿いの低地といった伊那谷独特の地形がみられるほか、山地の緑と段丘崖の貴重な緑が織りなす景観が特徴づけられます。宅地化が進むこの地区にあっては、住民が住み続けたい、住んでみたい地域づくりを目指して、都市と自然景観が調和した良好な景観の育成が求められています。

特にリニア駅周辺は、今後土地利用が大きく変化することが予想されることから、この地域の玄関口としてふさわしい良好な景観の育成が求められています。

土地利用に重点的に取り組むゾーンなど、特に景観を保全・育成することが必要な区域を設定し、これまで地区で検討されてきた方針を基本として、市や地区全体の方針と調和を図りながら区域ごとの景観育成に取り組めます。

①基本的な方針

○目指すべき地域づくりの目標の実現

地域づくりの目標を実現するために、都市と自然景観が調和した良好な景観の育成を

推進します。そのため、地域が育成すべき景観をみんなで守り共有するため地域景観計画を策定します。さらに主要な幹線道路の沿道やリニア駅周辺地区については、必要に応じ景観法等の手法や基準を検討します。

②具体的な内容

○景観育成特定地区の指定

地区全体の景観を育成する視点にたつて建築物、工作物及び屋外広告物に関し、飯田市景観計画に定める行為の制限を強化することとし、上郷地区全域を景観育成特定地区に指定します。

第2節 地域土地利用計画

1 地区の名称

上郷特定土地利用地区（生活環境保全地区）

2 特定土地利用地区の区域

飯田市土地利用基本条例第9条第3項の規定により定める特定土地利用地区の区域は、上郷地区全域とします。

3 特定土地利用地区における土地利用の目標

上郷地区では、前述のとおり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。以下この節において同じ。）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。これに伴い上郷地区については、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改正します。

また、地域の創意工夫による特色ある地域づくりのため、地区の独自ルールを取り決め、そのルールを尊重することにより良好な生活環境の保全を図ります。

4 土地利用の誘導基準

飯田市土地利用基本条例第9条第4項の規定により定める誘導基準は、飯田市土地利用調整条例第20条及び第21条の規定を準用します。

第3節 上郷地区の独自ルール

上郷地区では、平成26年4月に上郷地域土地利用計画が策定されました（平成27年4月改正）。この計画では、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ており、住民自らがこれを守ることにより、安全安心で快適な地域づくりと、この地域にふさわしい良好な景観の育成に取り組むこととしています。

ア 敷地内における雨水排水処理に関するルール

イ 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

ウ 屋外広告物の形態意匠に関するルール

市は、上郷地区全域を飯田市景観条例第 34 条第 1 項に規定する景観育成推進地区に指定し、独自ルールの内容の案内を事業者に対して行うなど、地域が目指す景観への誘導を支援します。

※上郷地区の独自ルールの詳細は、上郷地区が策定した「上郷地域土地利用計画」によるものとする。

第8章 龍江地区

第1節 地域土地利用方針

1 地域土地利用方針の名称

龍江地域土地利用方針

2 地域土地利用方針の土地の区域

龍江地区全域

3 目指す地域づくりの目標

(1) 地域づくりの目標

第3次龍江21構想（2010～2019年度）に掲げられている目指す地域の姿を実現するため、住民一人一人が知恵を出し合い行動し、コミュニケーションを深め、みんなで考えみんなでやる地域づくりを合い言葉に、龍江地区に有する多くの地域資源を活かし、だれもが住みたい魅力ある地域づくりを目指します。

(2) 目指す地域の姿

だれもが住みたい地域 「みんなで創る、豊かで元気な、住みよい龍江」

4 地域づくりの方針

(1) 地域の土地の利用に関する方針

龍江地区は、飯田市南方の竜東に位置しており、地域の大半を森林が占め、名勝天龍峽を有するなど豊かな自然に恵まれた地域です。急峻な地形にも関わらず、観光りんご園や農業体験など先進的な農業が盛んであり、昔ながらの農村風景が色濃く残っています。農業が基幹産業であり、りんごや柿などの果樹や水田など、その地形を活かし、また地形の制約を受けながら様々な作物を生産しています。地域内には歴史的建造物や今田人形、尾科の御柱など、多くの文化遺産と歴史が息づいています。また、三遠南信自動車道の開通が間近に迫り、リニア中央新幹線の開業も予定され新しい時代を迎えようとしています。しかし、少子化、高齢化、若者減少、人口減少による耕作放棄地の増加や荒廃地化といった直面する大きな課題があります。

こうした中、地域の財産である良好な環境や里山景観を継承しながら、地域資源を活かして持続可能な発展を図るため、地域の特性を十分踏まえた計画的な土地利用を行うことが求められています。

なお、龍江地区では、平成26年4月に龍江地区土地利用基本計画が策定され、これまで行われてきた地区での検討の中で、地域づくりの目標の実現に向け地域の特性と個性を生かした土地利用に重点的に取り組むゾーンが確認されています。

確認されたゾーン及びゾーンごとの土地利用の方向性は次のとおりです。今後市は、地区の取り組みと連携して、その具体化に向けた作業を進めます。

＜地区で確認されたゾーン及びゾーンごとの土地利用の方向性＞

ア 今田平ゾーン（今田平土地改良事業で生まれた27.6haの範囲）

本ゾーンは、平坦な地形を活かし機械化による効率的な農業経営の強化が求められています。

農業体験や観光農業など、農業と観光を融合した新しい体験型の高付加価値な農業形態を生かし、農業を通じた交流促進のための取り組みを支援し、交流人口の増加を目指します。

イ 龍江インター・高森山ゾーン（龍江インターチェンジ（仮称）から高森山にかけての範囲）

本ゾーンは、龍江インターチェンジ（仮称）周辺としての立地と、高森山を中心に豊かな自然の保全や森林の整備と活用に向けた周辺景観との調和が求められています。森林環境を保全するとともに、計画的な土地利用に向けた地域の取り組みを支援し、住む人にも訪れる人にも魅力的な景観の育成を目指します。

ウ りんご団地ゾーン（3区と2区の一部における果樹地帯）

本ゾーンは、3区と2区の一部を中心とした観光りんご園として長い歴史を持つ地域です。農業経営の強化と美しい農村景観を保全することが求められています。

美しい果樹園地帯としての景観を生かしながら、今田平ゾーンや里山ゾーンなどとも連携し、観光、体験型の高付加価値農業を目指します。

エ 大井・上城ゾーン（1区の大井沿いと上城の水田地帯）

本ゾーンは、江戸時代に開通した大井により、1区上城地区から2区田中地区にかけて水田地帯として見事な里山景観を残す地域です。これらの大切な自然景観の残る地域として豊かな自然の保全や森林の整備と活用に向けた対応が求められています。

オ 4区里地・里山ゾーン（4区全域の里山地帯）

本ゾーンは、尾科・大屋敷地籍と尾林・石林地籍を中心に美しい水田地帯が広がり、雲母地区には果樹団地も点在する里地里山景観が色濃く残る地域です。これらの大切な自然景観を保全し、文化と歴史の息づく龍江の里地里山にふさわしい良好な景観の育成が求められています。

カ 羽入田原ゾーン（2区羽入田を中心とした住宅地帯）

本ゾーンは、河岸段丘の中段に位置し、展望がよく比較的平坦な地形とあいまって、さまざまな可能性がある地域です。この地域は龍江の主だった施設に近く、森林にも接しており、さらには龍江インターチェンジ（仮称）にも近いため、良好な環境や周辺の自然環境と調和したよりよい生活環境の確保が求められています。

キ 上記のゾーンの他、龍江地区では、少子高齢化や若者定住を促進していくためにも、地域振興重点区域を定めています。

①基本的な方針

○目指すべき地域づくりの目標の実現

目指すべき地域づくりの目標においては、人が行き交う和みの地域づくり、便利で豊かで住みよい地域づくり、健康で生き活きと暮らせる地域づくり、安全で安心して快適に暮らせる地域づくり、思いやりを持って支え合う地域づくりを基本に、計画的な土地利用に取り組みます。

（2）地域の景観の育成に関する方針

龍江地区は、恵まれた自然環境の中に名勝天龍峡や昔ながらの農村風景が色濃く残り、文化と歴史の息づく美しい景観があります。

地区の方の絆や人情と共に、子や孫たちへ幾代にもわたって守り伝えていきたい大切な宝です。新しい時代に対応した新たな景観の育成と、龍江の美しい景観の保全に取り組み、うるおいを感じられる景観を育成することが求められています。

土地利用に重点的に取り組むゾーンについては、特に環境や景観の保全に配慮した地域づくりを進め、三遠南信自動車道の龍江インターチェンジ（仮称）周辺などの今後変化の予想される地域については、環境に配慮した良好な景観の育成が求められています。

これまで地区で検討されてきた方針を基本として、市や地区全体の方針と調和を図りながら地域の景観の育成に取り組みます。

①基本的な方針

○目指すべき地域づくりの目標の実現

穏やかな自然が残る農業地域を中心に、天竜川や、中央アルプス・南アルプスを望む眺望を生かし、名勝天龍峡や観光農業などで訪れる人々を自信を持って迎えることができ、かつ住む人にとっても居住環境の良い、美しい景観を育成します。

そのため、地区で検討されてきた方針を基本として、地域景観計画を策定します。

飯 田 市 景 観 計 画

平成 19 年 10 月 1 日公表
平成 20 年 1 月 1 日発効
(平成 27 年 10 月 14 日変更)

飯 田 市

飯田市景観計画 目次

第1編 景観計画に関する基本的事項

第1章 目的・・・p. 1

1. 目的
2. 用語の定義

第2章 景観の育成に関する基本指針・・・p. 1

1. 社会共通の資産
2. 多様性の発揮
3. 地域の活性化
4. 自然と文化
5. 新たな景観の育成

第3章 景観特性・個性・・・p. 2

1. 市域の景観特性
2. 類型ごとの景観特性と目標

第4章 多様な主体の役割・・・p. 3

1. 市民
2. 土地所有者
3. 事業者
4. 設計者・施工者等
5. 地域
6. 市

第5章 施策の推進に関する基本方針・・・p. 4

第1節 個性を生かした景観の育成・・・p. 4

1. 地域主体の景観の育成と持続性
2. 活動団体の育成と支援
3. 情報の開示と一体的な取り組み
4. 地域の特性・個性に応じた規制・誘導

第2節 特性を生かした景観の育成・・・p. 5

1. 総合的な土地利用計画との調和
2. 緑と水辺の整備・保全
3. 自然及び文化を生かした景観の育成
4. 新たな景観の育成
5. 中心市街地の景観の育成

第3節 公共事業・・・p. 7

第4節 広域的な景観の育成・・・p. 7-2

第5節 補完制度の活用・・・p. 7-2

第2編 飯田市景観計画（法定事項）・・・p. 8

1. 景観計画区域
2. 景観の育成に関する方針

3. 届出対象行為と行為の制限
4. 開発行為の制限
5. 屋外広告物の表示及び掲出に関する行為の制限
6. 景観重要建造物の指定の方針
7. 景観重要樹木の指定の方針
8. 景観重要公共施設の整備に関する事項
9. 景観農業振興地域整備計画の策定に関する基本的事項

第3編 景観の育成の方策・・・p.12

1. 地域の活動主体の支援
2. 土地の有効利用
3. 緩やかな景観の育成
4. 情報の開示と一体的な取組
5. 景観資源の調査と公表
6. 市民参加
7. 普及・啓発
8. 専門家の活用と人材の育成
9. 土地利用計画審議会
10. 景観の育成のための総合的な制度の運用

第4編 地域景観計画

- 第1章 川路地区・・・p.16
- 第2章 座光寺地区・・・p.18
- 第3章 竜丘地区・・・p.20
- 第4章 松尾地区・・・p.22
- 第5章 鼎地区・・・p.23
- 第6章 上郷地区・・・p.24-2
- 第7章 龍江地区・・・p.24-4

飯田市景観育成基準・・・p.25

1. 地域区分
2. 共通事項（別表1、2、3及び3の2に共通する事項）

別表 1

普通地域における行為の基準（屋外広告物を除く）・・・p.26

1. 建築物及び工作物の新築、増築、改築、移転又は外観の変更
2. 条例で定める行為

別表 2

開発行為に関する基準・・・p.33

別表 3

普通地域における広告物等に関する基準 . . . p.35

別表 3の2

屋外広告物禁止地域等における広告物等の基準等 . . . p.38

別表

沿道地域の指定 . . . p.41

別表 4

景観育成特定地区における広告物等に関する基準 . . . p.42

1. 川路地区
2. 竜丘地区
3. 都市計画道路羽場大瀬木線沿道屋外広告物特別規制地域
4. 上郷地区

別表 4の2

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） . . . p.50

1. 上郷地区

飯田市景観計画図

川路地域景観計画図

座光寺地域景観計画図

竜丘地域景観計画図

松尾地域景観計画図

鼎地域景観計画図

上郷地域景観計画図

龍江地域景観計画図

飯田市景観計画 変更の経過

変更箇所	施行日
第2編 飯田市景観計画（法定事項） 5. 屋外広告物の表示及び掲出に関する行為の制限 別表3の2 屋外広告物禁止地域等における広告物等の基準等	平成20年4月1日
第4編 地域景観計画 第1章 川路地区 別表3の2 屋外広告物禁止地域等における広告物等の基準等 【屋外広告物の表示等の制限（屋外広告物許可地域等）】 2 屋外広告物特別規制地域	平成20年10月1日
別表4 景観育成特定地区における広告物等に関する基準 1. 川路地区	
第4編 地域景観計画 第2章 座光寺地区 第3章 竜丘地区 別表4 景観育成特定地区における広告物等に関する基準 2. 竜丘地区	平成21年10月1日
第4編 地域景観計画 第2章 座光寺地区 4 景観育成の方針 5 地域の特性及び個性を生かした景観の育成に必要な事項 第4章 松尾地区	平成24年6月11日
第1編 景観計画に関する基本的事項 第3章 景観特性・個性 2. 類型ごとの景観特性と目標 第5章 施策の推進に関する基本方針 第2節 特性を生かした景観の育成 4. 新たな景観の育成 第4節 広域的な景観の育成 第3編 景観の育成の方策 2. 土地の有効利用	平成25年7月1日
第4編 地域景観計画 第5章 鼎地区 別表3の2 屋外広告物禁止地域等における広告物等の基準等 【屋外広告物の表示等の制限（屋外広告物許可地域等）】 2 屋外広告物特別規制地域	平成25年12月4日
別表4 景観育成特定地区における広告物等に関する基準 3. 都市計画道路羽場大瀬木線沿道屋外広告物特別規制地域	
第1編 景観計画に関する基本的事項 第3章 景観特性・個性	平成26年5月26日

<p>1. 市域の景観特性</p> <p>第5章 施策の推進に関する基本方針</p> <p>第2節 特性を生かした景観の育成</p> <p>4. 新たな景観の育成</p> <p>5. 中心市街地の景観の育成</p>	
<p>第4編 地域景観計画</p> <p>第6章 上郷地区</p>	平成26年9月4日
<p>第4編 地域景観計画</p> <p>第7章 龍江地区</p>	平成27年10月14日
<p>第4編 地域景観計画</p> <p>第6章 上郷地区</p> <p>4 景観育成の方針</p> <p>5 景観の育成のための行為の制限に関する事項</p> <p>6 地域の特性及び個性を生かした景観の育成に必要な事項</p>	平成28年1月1日 (変更日：平成27年10月14日)
<p>別表4 景観育成特定地区における広告物等に関する基準</p> <p>4. 上郷地区</p>	
<p>別表4の2 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）</p> <p>1. 上郷地区</p>	

せ、この地域を景観育成特定地区として指定し、名勝天龍峡の活用とともに新たな景観の育成を推進します。

(2) 川路・竜丘地区

川路、竜丘両地区の地区計画との調整を図るとともに、これらの地区整備計画に基づき、新たな景観の育成を推進します。

(3) 山本地区

三遠南信自動車道飯田山本インターチェンジの供用開始に併せ、この地区を景観育成特定地区として指定し、新たな景観の育成を推進します。

(4) リニア駅周辺地区

リニア中央新幹線開通を見据え、駅及び駅周辺の良好な景観の育成を推進します。また守るべき景観について地域と検討を進めます。

(5) 主要な幹線道路沿道

リニア中央新幹線開通を見据え、地域拠点などの各拠点をつなぐ幹線道路や新たに整備される主要な幹線道路の沿道において、良好な景観の保全・育成を推進します。

5. 中心市街地の景観の育成

市街地は、昭和 22 年の大火によりその大半を焼失しましたが、寺社など当時の遺産も数多く残されています。また、その後の整備と人々の努力により、裏界線*をはじめ、りんご並木や大宮の桜並木は飯田の象徴となっています。

関係者との協議のうえ、飯田藩城下町としての歴史的景観を継承するため、寺社等やその周辺、裏界線、りんご並木や大宮の桜並木などの整備と保全について各種手法を組み合わせ総的に推進します。

りんご並木や大宮の桜並木と合わせ、交差する中央公園及び並木の終端にあたる扇町公園についても、中心市街地に残る貴重な緑であり、住民の憩いの場として親しまれており、これらが一体となった緑のネットワークとしての景観の育成に努めます。

また、景観上重要な道路については電線の共同溝による整備を進めます。

※ 「裏界線（りかいせん）」とは：大火後に各戸の裏側（街区内の中央）に消火や避難用通路として確保した幅員 2m ほどの飯田市特有の避難路です。

第3節 公共事業

(1) 役割

公共事業は、景観への影響が大きいことから、その事業の実施にあたっては、景観育成基準に加えて飯田市公共事業景観形成指針に従って整備し、景観の育成の先導的役割を担います。

(2) 土地利用調整会議

景観に関する関係部局による土地利用調整会議を常設するとともに、国、県等の公共工事については、関係機関及び地域関係団体等を交えた目的別景観協議会を設置し、総合的・一体的な景観の育成を進めます。

(3) 環境調整会議

一定規模以上の公共事業について事前調整・事後評価を行う環境調整会議で協議するとともに、重要案件については土地利用計画審議会及び地域協議会の意見を反映させることとします。

第4節 広域的な景観の育成

景観の育成は、広域的な取り組みが不可欠となるため、長野県及び下伊那地域景観協議会等と連携して取り組みます。

また、長野県の南の玄関口、三遠南信地域の北の玄関口として当地域にふさわしい景観の育成に努めます。これらは広域的視点に立っても取り組みます。

第5節 補完制度の活用

景観計画に定める景観育成基準を有効なものとするため、都市計画法（昭和43年法律第100号）並びに屋外広告物法（昭和24年法律第189号）に基づく条例を制定・活用し、開発行為の制限並びに屋外広告物の表示・掲出の制限の実効性を担保します。

自然公園、自然環境保全地区、景観重要建造物等、景観資産及びその周辺地域については、必要に応じ屋外広告物の禁止地域又は許可地域として屋外広告物法に基づく条例で定めます。

第6章 上郷地区

1 地域景観計画の名称

上郷地域景観計画

2 地域景観計画の土地の区域

上郷地区全域

3 景観育成の目標

上郷地区は、土地の70%以上が山地の森林となっており、野底川やその支流、松洞川、栃ヶ洞川の源流域となっています。野底川上流には滝や湿地が多く、水もきれいで豊かな自然が残っています。また段丘面は農地、市街地が占めていますが、段丘崖には自然景観や生物生息にとって貴重な緑が残され、天竜川沿いの低地には水田地帯が広がり、良好な田園風景が残されています。そして、これらの緑の背後に連なる風越山や南アルプスを望む風景は地区住民の心の拠りどころとなっています。

このように山地の緑や段丘崖の緑など、様々な緑が織りなす豊かな自然景観を後世に引き継ぎ、住民が住み続けたい、住んでみたい地域づくりに資するよう、都市と自然景観が調和した良好な景観の育成を目指します。

4 景観育成の方針

上郷地区は、中央自動車道と主要地方道飯島飯田線が農地に、国道153号が市街地に通っており、これらの幹線道路沿いは宅地化が進行しています。また、市道上郷4号線は天竜川沿いの水田地帯に通っており、今後の土地利用の動向によっては、屋外広告物等の乱立が懸念され、沿道の景観に影響を及ぼすことも予想されます。

こうした中で、主要な幹線道路の沿道は、適正な土地利用計画と相互の理解に基づき、沿道とその周辺の自然景観やその背後に連なる山並みとの調和が求められています。

さらに、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ます。地域住民と一緒に守るべき景観を検討するとともに、この地域の玄関口としてふさわしい良好な景観の育成が求められています。

①基本的な方針

○景観育成の目標の実現

土地利用に重点的に取り組むゾーンなど、特に景観を保全・育成することが必要な区域を設定し、これまで地区で検討されてきた方針を基本として、市や地区全体の方針と調和を図りながら区域ごとの景観育成に取り組みます。

そのため、地域が育成すべき景観をみんなで守り共有するため地域景観計画を策定します。さらに主要な幹線道路の沿道やリニア中央新幹線長野県駅周辺地区については、景観法等の手法や基準を検討します。

②具体的な内容

○建築物及び工作物に関する制限

- ・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に関する制限を強化します。強化するにあたっては、既に多くの

建築物等が立地されている状況を考慮し、届出制度により目標実現に向けてゆるやかに誘導する手法を用いることとします。

○屋外広告物に関する制限

- ・国道 153 号の開通以来商業化が急速に進み、商業地ばかりでなく田園地帯にも屋外広告物が林立するなど大切な景観が失われつつあります。一方で、屋外広告物も少なく美しい田園の風景が保全されている場所も残されています。
- ・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。強化するにあたっては、既に多くの広告物等が表示、設置されている地区の状況を考慮し、届出制度により目標実現に向けてゆるやかに誘導する手法を用いることとします。

○土地の形質の変更（開発行為及び公共土木工事に係るものを除く。以下この章において同じ。）に関する制限

- ・住みよい環境づくりのために排水施設及び氾濫調整池等に関する基準の適用範囲を広げることにあわせ、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景観育成特定地区における届出を要する行為は、土地利用調整条例第 4 条第 9 項の規定により土地利用特定地区における届出を要する行為となるよう定めます。

5 景観の育成のための行為の制限に関する事項

上郷地区全域について、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関する行為の制限を強化し、飯田市景観条例第 4 条第 4 項の規定による景観育成特定地区に指定します。上郷地区における建築物、工作物及び屋外広告物に関する事項は、上郷景観育成特定地区として別表 4 及び別表 4 の 2 のとおりとします。なお、土地の形質の変更における行為の制限に関する事項は、別表 1 普通地域における行為の基準（屋外広告物を除く）2. 条例で定める行為のとおりとします。

6 地域の特性及び個性を生かした景観の育成に必要な事項

上郷地区では、平成 26 年 4 月に上郷地域土地利用計画が策定されました（平成 27 年 4 月改正）。この計画では、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ており、住民自らがこれを守ることにより、安全安心で快適な地域づくりと、この地域にふさわしい良好な景観の育成に取り組むこととしています。

ア 敷地内における雨水排水処理に関するルール

イ 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

ウ 屋外広告物の形態意匠に関するルール

市は、上郷地区全域を飯田市景観条例第 34 条第 1 項に規定する景観育成推進地区に指定し、独自ルールの内容の案内を事業者に対して行うなど、地域が目指す景観への誘導を支援します。

第7章 龍江地区

1 地域景観計画の名称

龍江地域景観計画

2 地域景観計画の土地の区域

龍江地区全域

3 景観育成の目標

龍江地区は、飯田市南方の竜東に位置し、地域の大半を森林が占め、名勝天龍峡を有するなど豊かな自然に恵まれた地域です。急峻な地形にも関わらず、観光りんご園や農業体験など先進的な農業が盛んで、昔ながらの農村風景が色濃く残っています。

地区内には、歴史的建造物や今田人形、尾科の御柱といった文化遺産など、文化と歴史の息づく美しい景観があります。

また、三遠南信自動車道の開通が間近に迫り、リニア中央新幹線の開業も予定され、新しい時代を迎えようとしています。

交流の玄関口として、新しい時代に対応した新たな景観の育成と、龍江の美しい景観の保全に取り組み、地域住民にとってうるおいを感じられる景観を目指します。

4 景観育成の方針

里山景観を保全する地域と農業を振興する地域については特に環境や景観の保全に配慮した地域づくりを進め、三遠南信自動車道の龍江インターチェンジ（仮称）周辺など今後変化の予想される地域については、環境や景観への配慮が求められています。

また、天龍峡エコバレー地域は、新たな交流を促進するための拠点と位置づけられていることから、自然景観の保全とともに魅力ある観光地としての景観の育成が求められています。

①基本的な方針

○景観育成の目標の実現

豊かな森林や、里地里山の田園風景など、緑豊かで落ち着きがあり、住む人、働く人、訪れる人それぞれが魅力を感じられるような地域づくりに向けて、穏やかな自然が残る農業地域を中心に、天竜川や、中央アルプス、南アルプスを望む眺望の確保を図りながら、龍江地域の景観や風景が壊されることのないよう、景観に大きな影響を及ぼす要因の一つである屋外広告物に関する制限等を検討します。

飯田市景観育成基準

1. 地域区分

(1) 中心市街地

土地利用基本条例第8条第3項第1号アの市街地形成地域のうち飯田都市計画における準防火地域内（同号ウの緑の環境保全地域を除く。（2）から（5）までに同じ。）

(2) 沿道地域

一般国道及びこれらに準ずる道路の両側30メートルの地域で指定する地域

(3) 周辺市街地

土地利用基本条例第8条第3項第1号アの市街地形成地域のうち準防火地域を除く地域（飯田都市計画における用途地域内のうち準防火地域を除く地域）

(4) 都市の田園

土地利用基本条例第8条第3項第1号イの農村集落地域及び同号エの土地利用誘導地域のうち都市計画区域内の地域（飯田都市計画区域内の用途地域の指定のない地域）

(5) 田園地域

土地利用基本条例第8条第3項第1号イの農村集落地域及び同号エの土地利用誘導地域のうち都市計画区域外の地域（飯田都市計画区域外）

(6) 山地・高原

土地利用基本条例第8条第3項第1号ウの緑の環境保全地域

2. 共通事項

- (1) 市の景観の特徴となっている眺望景観の質を高めるため、次に掲げる事項に留意し、道路等からの見通しや地域の優れた見晴らし景観と調和した一体的な景観の育成に努めること。
 - ア. 良好な景観の育成に資する被眺望地となる景勝地等への眺望を阻害することがないように努めること。
 - イ. ランドマーク等への眺望を阻害することがないように努めること。
 - ウ. 沿道等からの眺望景観を保全するため、スカイラインの保全や周辺の基調となる優良な景観との調和に努めること。
- (2) 潤いのある良好な空間をつくるため、緑化にあたっては、既存の樹木を極力生かし、大径木や良好な樹木を活用するとともに、周辺の樹木と調和した樹種や地域の自然植生を考慮した樹種を選定するなど、地域の特性を生かしたものとし、周辺の景観と調和するよう努めること。
- (3) 建築物の建築、工作物の設置、土地の形質変更等の行為は、景観に与える影響が大きいため、このような行為を行うにあたっては、景観を阻害しないことはもとより、周辺の基調となる優良な景観に調和し、さらに、良好な景観の創造に資するよう、次のとおりとする。
 - ア. 広域的な観点から景観に与える影響に配慮するとともに、地域の景観の育成に寄与するよう配慮すること。
 - イ. 威圧感や殺風景な印象を与えないよう配慮するとともに、屋上設備や広告物等付帯設備を含め全体としてまとまりのある景観の育成に配慮すること。
 - ウ. 建築物が連坦する地域にあつては、まち並みという連続した空間の一部であることを認識し、一体性の確保に配慮すること。
- (4) 沿道で行う行為については、沿道地域の基準に適合するほか、その沿道地域が接する周辺地域の基準に配慮するよう努めること。

別表 1

普通地域における行為の基準（屋外広告物を除く）

1. 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		中心市街地	沿道地域	周辺市街地	都市の田園	田園地域	山地・高原
ア. 配置	(ア) 道路後退						
	・ 周辺の壁面線とあわせつつ、極力道路から後退し、連続した沿道の空間を構成するよう努めること。	●					
	・ 特に支障のある場合を除いて、5メートル以上道路から後退するよう努めること。		●				
	・ 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。			●	●	●	
	・ 道路側に既存林を残せるように10メートル以上後退するよう努めること。						●
	(イ) 隣地後退	●					
	・ 隣接地と相互に協力して、まとまった空間を生み出すように努めること。		●	●	●	●	●
・ 隣地の境界からできるだけ離し、ゆとりある空間を確保すること。		●	●	●	●	●	
(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。	●	●	●	●	●		
・ 地域の高低差を生かして、周辺の自然景観に調和するような配置とし、稜線や斜面上部への配置はできるだけさけること。						●	
(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。	●	●	●	●	●	●
	(イ) 高さ						
	・ 高さは周辺の町並みとしての連続性に配慮するとともに、高層による圧迫感を生じないように努めること。	●					
	・ 高層の場合は、空地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。				●	●		

IV. 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

(●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。			●	●	●	

	<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>● ● ● ● ●</p> <p>● ● ● ● ●</p> <p>● ● ● ● ●</p> <p>● ● ● ● ●</p>	<p>● ● ● ● ●</p> <p>● ● ● ● ●</p> <p>● ● ● ● ●</p> <p>● ● ● ● ●</p>	<p>● ● ● ● ●</p> <p>● ● ● ● ●</p> <p>● ● ● ● ●</p> <p>● ● ● ● ●</p>	<p>● ● ● ● ●</p> <p>● ● ● ● ●</p> <p>● ● ● ● ●</p> <p>● ● ● ● ●</p>	<p>● ● ● ● ●</p> <p>● ● ● ● ●</p> <p>● ● ● ● ●</p> <p>● ● ● ● ●</p>
<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>● ● ● ● ●</p> <p>● ● ● ● ●</p> <p>● ● ● ● ●</p> <p>● ● ● ● ●</p> <p>● ● ● ● ●</p> <p>● ● ● ● ●</p> <p>● ● ● ● ●</p> <p>● ● ● ● ●</p> <p>● ● ● ● ●</p> <p>● ● ● ● ●</p> <p>● ● ● ● ●</p> <p>● ● ● ● ●</p> <p>● ● ● ● ●</p>	<p>● ● ● ● ●</p> <p>● ● ● ● ●</p> <p>● ● ● ● ●</p> <p>● ● ● ● ●</p> <p>● ● ● ● ●</p> <p>● ● ● ● ●</p> <p>● ● ● ● ●</p> <p>● ● ● ● ●</p> <p>● ● ● ● ●</p> <p>● ● ● ● ●</p> <p>● ● ● ● ●</p> <p>● ● ● ● ●</p> <p>● ● ● ● ●</p>	<p>● ● ● ● ●</p> <p>● ● ● ● ●</p> <p>● ● ● ● ●</p> <p>● ● ● ● ●</p> <p>● ● ● ● ●</p> <p>● ● ● ● ●</p> <p>● ● ● ● ●</p> <p>● ● ● ● ●</p> <p>● ● ● ● ●</p> <p>● ● ● ● ●</p> <p>● ● ● ● ●</p> <p>● ● ● ● ●</p> <p>● ● ● ● ●</p>	<p>● ● ● ● ●</p> <p>● ● ● ● ●</p> <p>● ● ● ● ●</p> <p>● ● ● ● ●</p> <p>● ● ● ● ●</p> <p>● ● ● ● ●</p> <p>● ● ● ● ●</p> <p>● ● ● ● ●</p> <p>● ● ● ● ●</p> <p>● ● ● ● ●</p> <p>● ● ● ● ●</p> <p>● ● ● ● ●</p> <p>● ● ● ● ●</p>	<p>● ● ● ● ●</p> <p>● ● ● ● ●</p> <p>● ● ● ● ●</p> <p>● ● ● ● ●</p> <p>● ● ● ● ●</p> <p>● ● ● ● ●</p> <p>● ● ● ● ●</p> <p>● ● ● ● ●</p> <p>● ● ● ● ●</p> <p>● ● ● ● ●</p> <p>● ● ● ● ●</p> <p>● ● ● ● ●</p> <p>● ● ● ● ●</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>●</p>				
<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>●</p>	<p>●</p>	<p>●</p>	<p>●</p>	<p>●</p>
<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。 	<p>●</p>	<p>●</p>	<p>●</p>	<p>●</p>	<p>●</p>

別表 4の2

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。 ※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 <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。 (イ) 高さ ・ 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。 ・ 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>	●	●	●	●	●
<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。 (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事。 (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、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。</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。	●	●	●	●	●