

竜丘地区計画

竜丘地区計画の概要及び届出の手引き

地区計画とはなに? 1

地区計画でできること 2~3

竜丘地区計画の検討経過 4

竜丘地区計画の内容 5~10

届出について 11

届出書の書き方 12

告示文書の写し 13~17



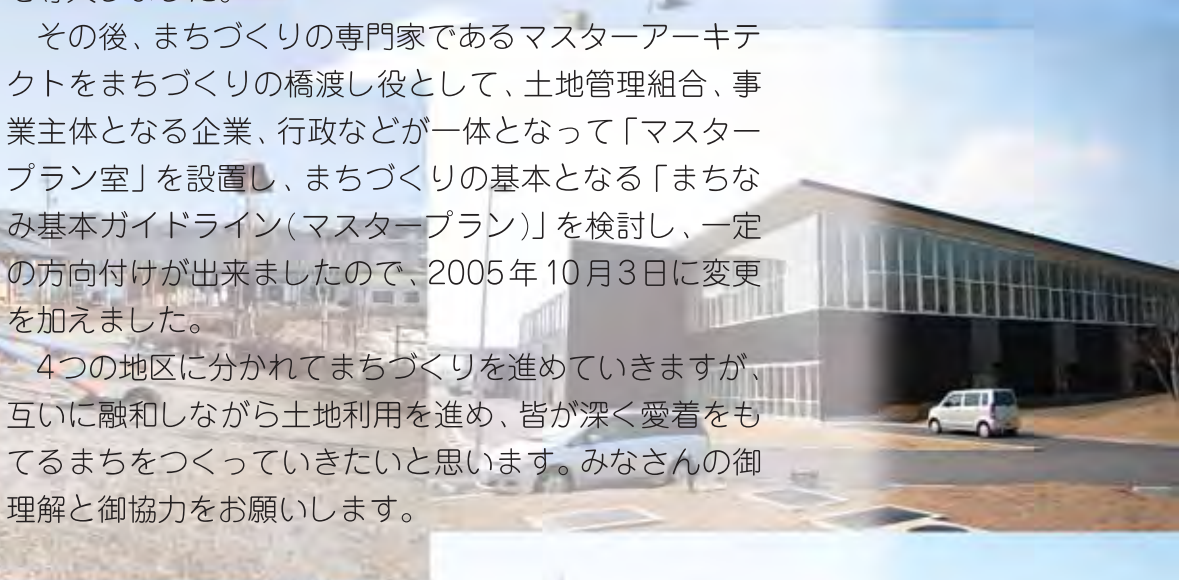


はじめに

治水対策事業は平成14年度に完了し、新たなまちが創出されました。土地利用が始まるのにあたり、「天竜川や周辺の田園風景といった心和む環境の中に、住宅、コミュニティ施設、公園、工業、商業、農業など様々な機能がミックスした一体的な生活空間をつくり、豊かなコミュニティをみんなで育てながら、景観も美しく、地域の歴史や先人から受け継いだ伝統、文化を大切に、深く愛着の持てる「まち」を創っていきます。」という目標を掲げました。この目標に向けて、よりよいまちづくりが実現できるよう2003年5月23日に地区計画制度を導入しました。

その後、まちづくりの専門家であるマスターアーキテクトをまちづくりの橋渡し役として、土地管理組合、事業主体となる企業、行政などが一体となって「マスタープラン室」を設置し、まちづくりの基本となる「まちなみ基本ガイドライン(マスタープラン)」を検討し、一定の方向付けが出来ましたので、2005年10月3日に変更を加えました。

4つの地区に分かれてまちづくりを進めていきますが、互いに融和しながら土地利用を進め、皆が深く愛着をもてるまちをつかっていきたいと思えます。みなさんの御理解と御協力をお願いします。



地区計画とはなに？



地域住民が主役となる身近なまちづくりの手段なのね。

地区計画とは、住民の生活に身近な地区を単位として、道路、公園などの施設の配置や建築物の建て方などについて、地域の「まちづくり」の考え方に沿ったきめ細かなルールを定める計画です。

地区計画が決まるまで。



どうすれば自分たちのまちを良くできるのか、みんなで考えてるんだね。



どんな計画なのか色々な人に分かるようにするんだな。



地域内での話し合い。発案・提案

公告・縦覧

都市計画の専門家や私たちの代表が集まって、良い計画かどうかしっかり議論してから決めることになってるのね。



都市計画審議会

まちづくりのルールができたんだね。すてきなまちができるといいね。



地区計画決定

地区計画の構成には次の3つがあります。

地区計画の方針

地区計画の目標、土地利用の方針、地区施設の整備の方針など地区レベルで「まちづくり」のビジョンを定めます。

特に規制はありません。

地区整備計画

まちづくりの具体的な内容を示すもので、地区の特性に応じて、道路などの配置や規模、建築物等に関する制限などを定めたものです。

工事着手前の30日前までに市長に届出が必要です。(届出書は11頁～12頁参照)。地区計画の内容に適合しない場合、設計変更などの勧告を受けます。

地区計画条例

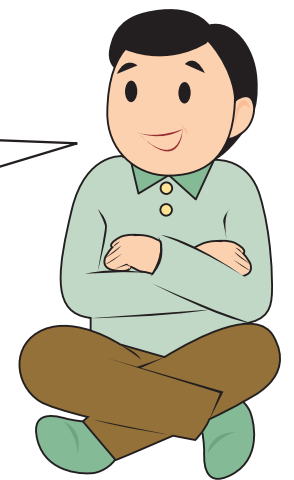
地区整備計画が定められた区域について、建築物に関する事項のうち必要なことについて条例により定めることができます。

建築確認申請時点で、審査されることになります。条例に適合しない場合は、建築できません。

地区計画でできること

- ① 道路の配置と幅員
- ② 公園や広場の配置と規模
- ③ 緑の保全
- ④ 建物の用途
- ⑤ 建物の大きさ など

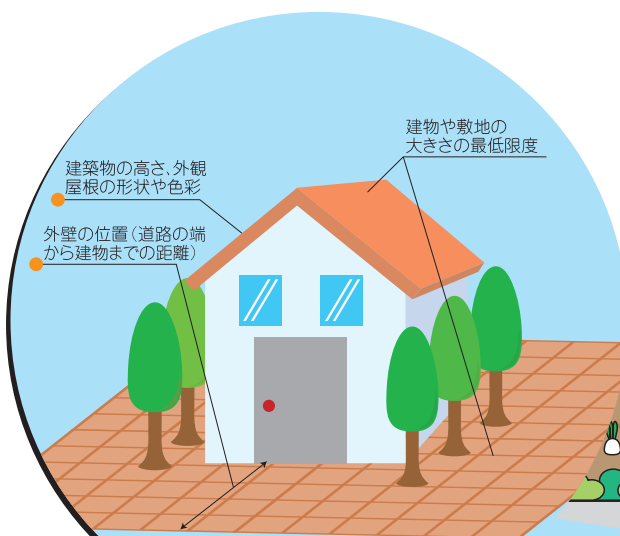
自動車を集めてスムーズに走らせる幹線道路を作れば、住宅地内を通り抜ける車が減って、家の前の道を安心して歩けるようになるな！
特に大型車の多い幹線道路では、周りの環境を考えて幅の広い植樹帯などが作られてるんだな。



広場や公園などのオープンスペースは、運動や散歩だけでなく、災害の時には避難場所にもなるんだね。



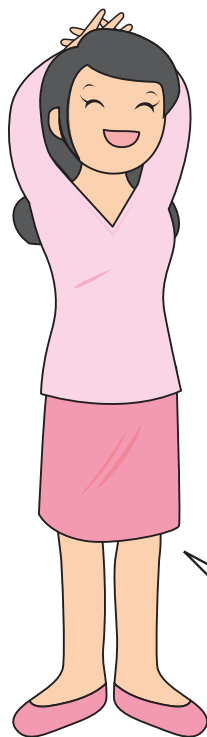
昔の建物や町並みを残しておくことができるんじゃないかな。



地区計画で決められることができる建築物規制の例



道路に並木があると歩いていて、とても気持ちがいいわね。



買い物をするところ、住むところ、働くところがそれぞれまとまっていてとっても便利ね！



竜丘地区計画の検討経過

◆竜丘地区計画にかかわるこれまでの取り組み

平成8年

「竜丘まちづくり研究会」における地元ワーキングモデルプランの作成
企業再配置ゾーン (A)、新産業ゾーン (B)、既存居住ゾーン (C)、エコハウジングビレッジ (D)の4つのゾーンに分けた土地利用を決定

平成11年

「竜丘まちづくり研究会」の検討結果を受け、引き続き竜丘工区地権者組合が検討を始める

平成13年

4つのゾーンごとの検討がスタート

平成14年

エコハウジングビレッジに係わる「竜丘土地管理組合」の設立

平成15年

ゾーンごとの地区計画及び地区整備計画の素案づくりと意見集約がなされる
新産業ゾーン (B) に係わる地権者組織の設立

平成15年

都市計画審議会の答申を受け、用途変更と地区計画・地区整備計画を決定

平成16年

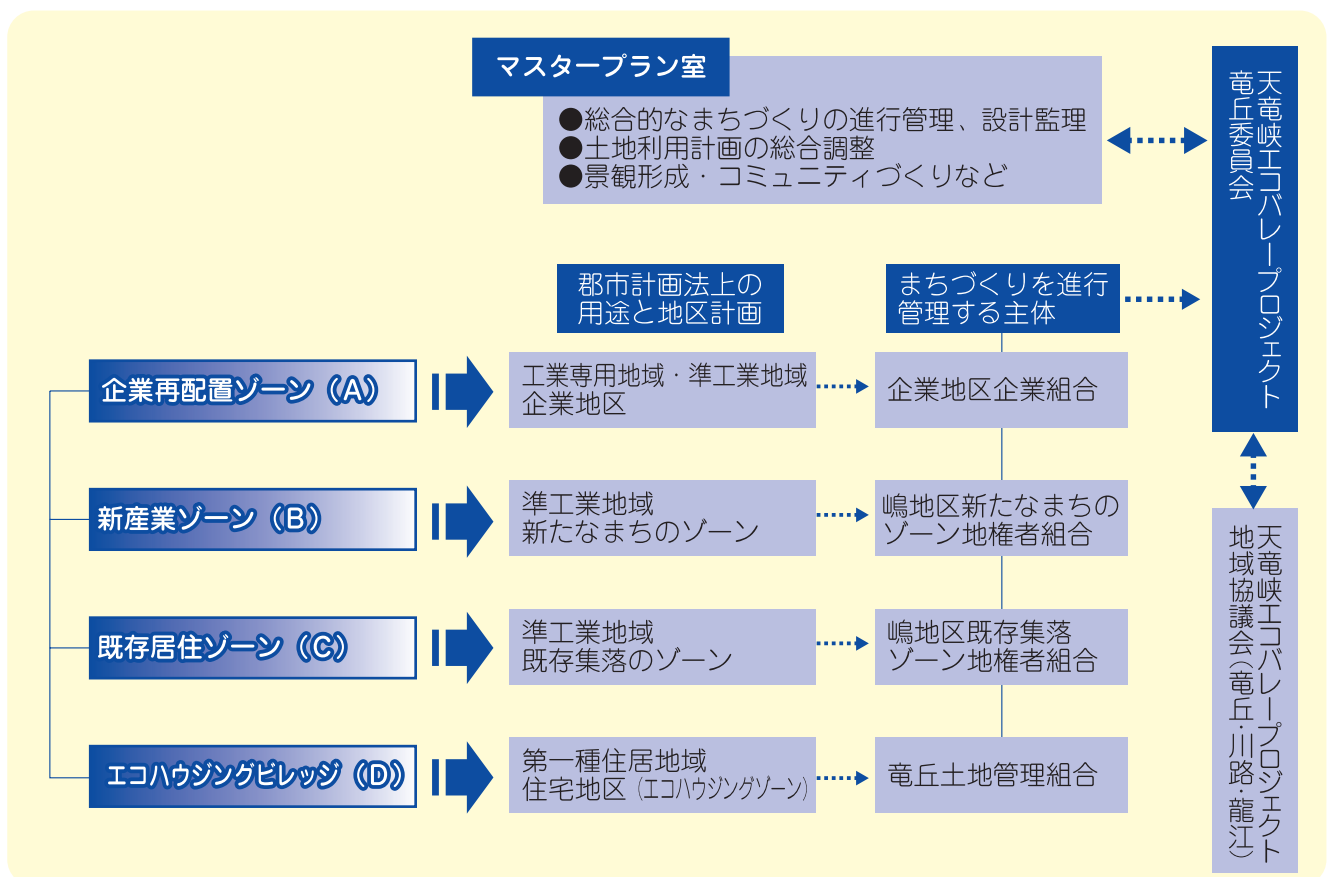
まちづくりの専門家であるマスターアーキテクトが参加した「マスタープラン室」を設置。
まちなみデザインの検討がスタート

平成17年

マスタープラン室がエコハウジングビレッジに係わる「まちなみ基本ガイドライン」を策定
まちなみ基本ガイドラインに基づいた地区計画・地区整備計画の素案づくりと意見集約がなされる

平成17年

都市計画審議会の答申を受け、地区計画・地区整備計画の変更を決定



竜丘地区計画の内容

竜丘地区計画は、

4つの地区に分かれますが、一体的にまちづくりを進めていきます。

■ 住宅地区（エコハウジングゾーン）

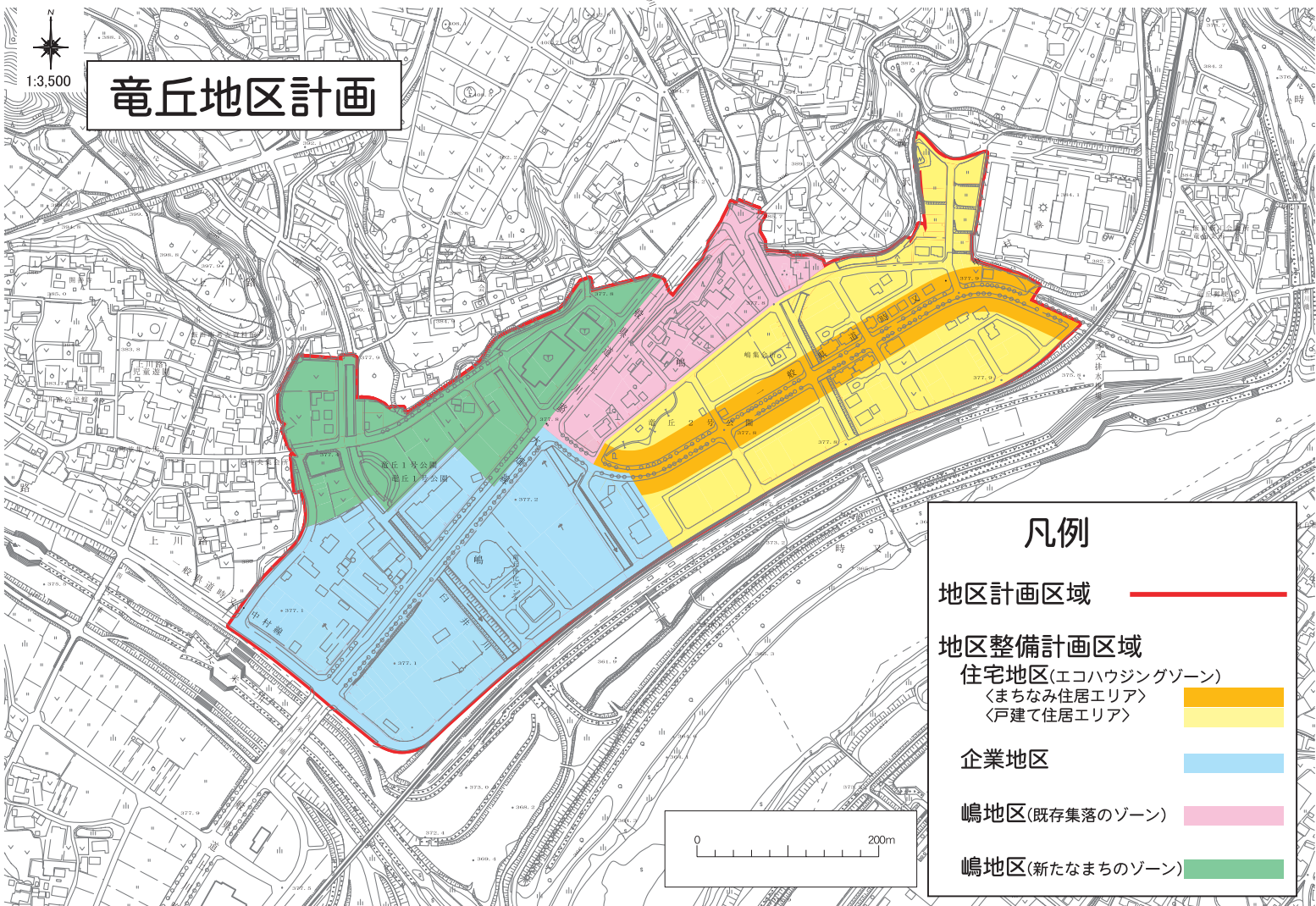
■ <まちなみ住居エリア>

■ <戸建て住居エリア…県道中心線から25mの区域外>

■ 企業地区

■ 嶋地区（既存集落のゾーン）

■ 嶋地区（新たなまちのゾーン）



竜丘地区計画の内容

◆建築物の用途の制限

○次の地区では、用途地域の制限に加え建てることのできないものが決められています。

■住宅地区（エコハウジングゾーン）

<建築できない建築物>

- ・共同住宅、ホテル、旅館、畜舎
- ・ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等に類するもの
- ・自動車教習所、自動車修理工場、自動車車庫（建築物に付属するものを除く）
- ・指定量以上の危険物の製造・貯蔵・取扱所（ガソリンの場合200ℓ以上）
- ・店舗・事務所等の用途の床面積の合計が200㎡を超えるもの

地区の特性に応じた環境を保全するんだね。



■鳴地区（既存集落のゾーン）

<建築できない建築物>

- ・建築基準法 別表第二(ち)項に掲げる建築物

【原動機を使用する工場で作業場の床面積が150㎡をこえるもの、キャバレー、ナイトクラブ等】

■鳴地区（新たなまちのゾーン）

<建築できない建築物>

- ・キャバレー、パチンコ店、まあじゃん屋、性風俗に関する店舗等
- ・床面積の合計が2000㎡を超えるもの
- ・ゴルフ練習場、バッティング練習場その他これらに類するもの
- ・劇場、映画館、演芸場又は観覧場

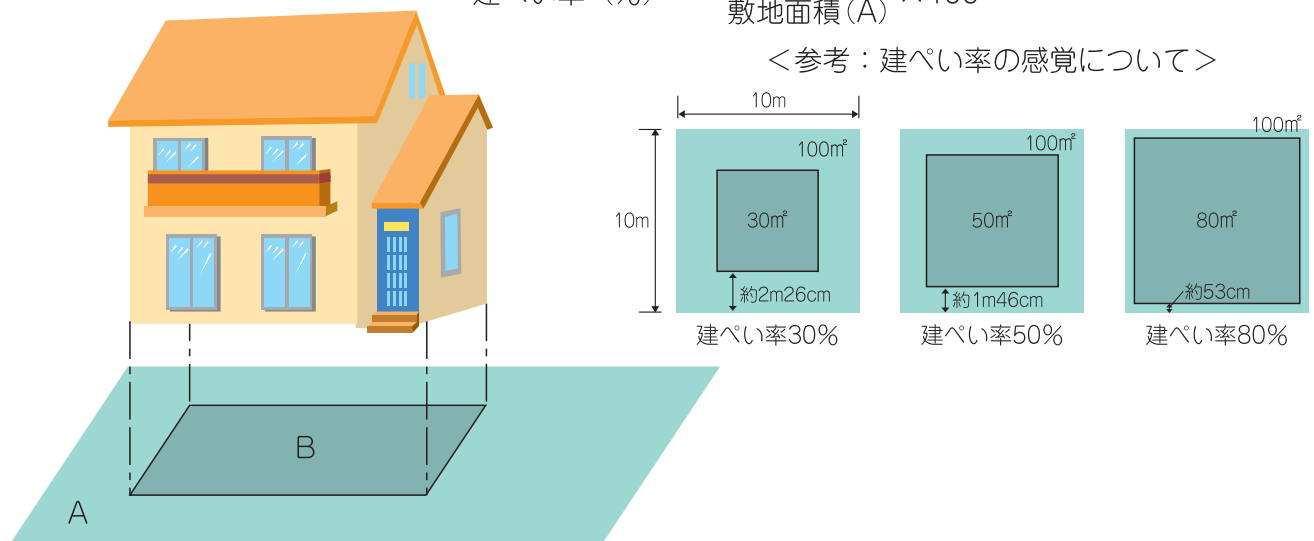
◆建ぺい率

(建築物の建築面積の敷地面積に対する割合)の最高限度

■住宅地区（戸建て住居エリア<県道中心線から25mの区域外>）50%まで

$$\text{建ぺい率 (\%)} = \frac{\text{建築面積 (B)}}{\text{敷地面積 (A)}} \times 100$$

<参考：建ぺい率の感覚について>



※他の3地区および、住宅地区（まちなみ住居エリア<県道中心線から25m内>）は60%が上限となります。

竜丘地区計画の内容

◆ 建築物の敷地面積の最低限度

■ 住宅地区（エコハウジングゾーン）

200㎡

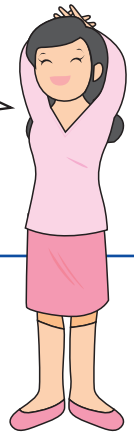
ただし、地区計画が変更された日（平成17年10月3日）又、変更日以前に仮換地指定された土地が200㎡に満たない場合は除きます。

■ 嶋地区（新たなまちのゾーン）

200㎡

ただし、地区計画が施行された日（平成15年5月23日）において、200㎡に満たない場合は除きます。

ゆとりのある敷地を作ればまち全体の景観も良くなるのね。



◆ 地盤面（敷地）の高さ

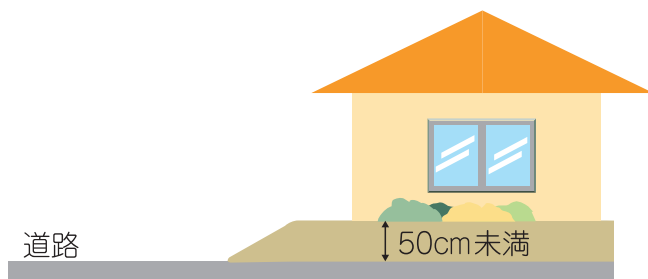
■ 住宅地区（エコハウジングゾーン） ■ 企業地区

接する道路の最高高さより50cm以上高くすることはできません。

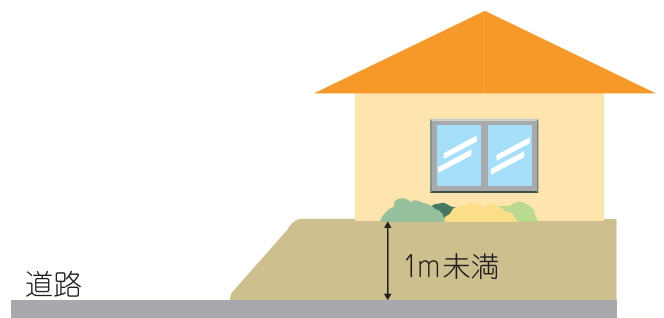
■ 嶋地区（新たなまちのゾーン）

接する道路の最高高さより1m以上高くすることはできません。

住宅地区（エコハウジングゾーン）
企業地区



嶋地区（新たなまちのゾーン）

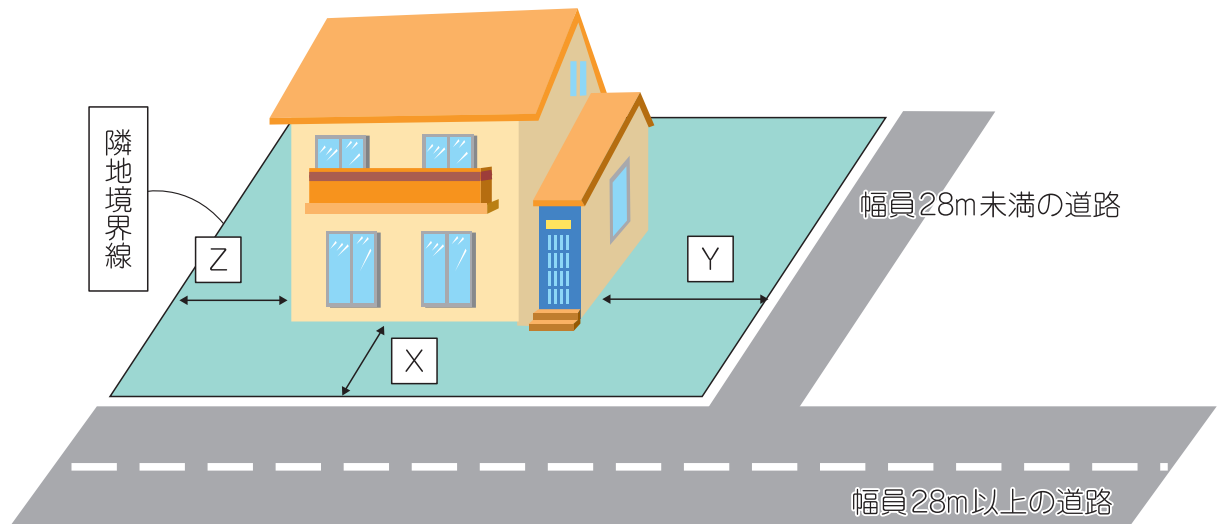


竜丘地区計画の内容

壁面の後退

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、次に掲げる境界線から定められた数値以上離さなくてはなりません。

| | X | Y | Z | 備考 |
|----------------------------------|------|------|------|--------------|
| ■住宅地区（エコハウジングゾーン） ＜まちなみ住居エリア＞ | | 1.0m | 1.0m | 県道中心線から10.0m |
| ■住宅地区（エコハウジングゾーン） ＜戸建て住居エリア＞ | | 1.5m | 1.5m | |
| ■企業地区 | 3.0m | 1.5m | 1.5m | |
| ■嶋地区（新たなまちのゾーン） | 2.0m | 1.5m | 1.0m | |



建築物の高さ

| | |
|-------------------|--------------------------|
| ■住宅地区（エコハウジングゾーン） | 10m以下 |
| ■企業地区 | 15m以下 【工作物については20m以下】 |
| ■嶋地区（既存集落のゾーン） | 12m以下 |
| ■嶋地区（新たなまちのゾーン） | 12m以下 |



※ただし、煙突や棟飾り等がある場合、その高さは含みません。

竜丘地区計画の内容

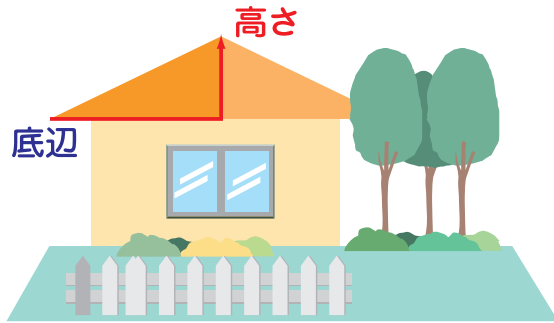
◆建築物等形態または意匠の制限

■4地区共通

建築物の外壁及び屋根の色彩は、周囲の景観に調和したものとします。（判断の基準として長野県景観条例に基づく飯伊地域大規模行為景観基準に規定したものを準用します）

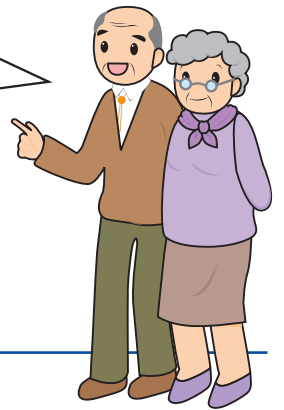
■住宅地区（エコハウジングゾーン） ■嶋地区（既存集落のゾーン）

屋根は勾配屋根（底辺に対する高さの割合2/10以上）とします。



優れた景観を形成するための手段じゃな。

底辺「10」に対して
高さ「2」以上必要です。



◆屋外広告物

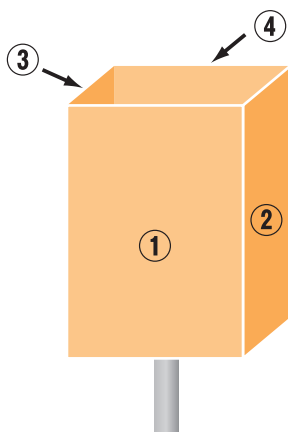
■住宅地区（エコハウジングゾーン） ■嶋地区（既存集落のゾーン） ■嶋地区（新たなまちのゾーン）

屋外広告物は自己用のもの以外設置することはできません。色彩及び形態は周囲の景観と調和したものとします。

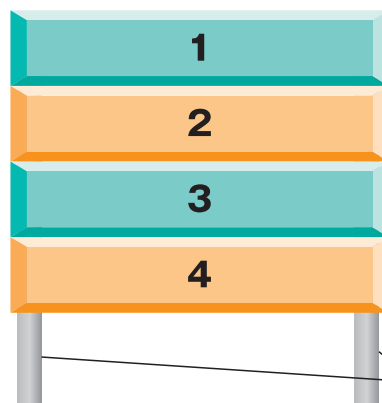
■嶋地区（新たなまちのゾーン）

屋外広告物は地盤面から高さ5m以下とします。（ただし、道路から5m以上離れている場合は除きます）

広告物の表示面積は合計10㎡以下とします。



$$\textcircled{1} + \textcircled{2} + \textcircled{3} + \textcircled{4} \leq 10\text{㎡}$$

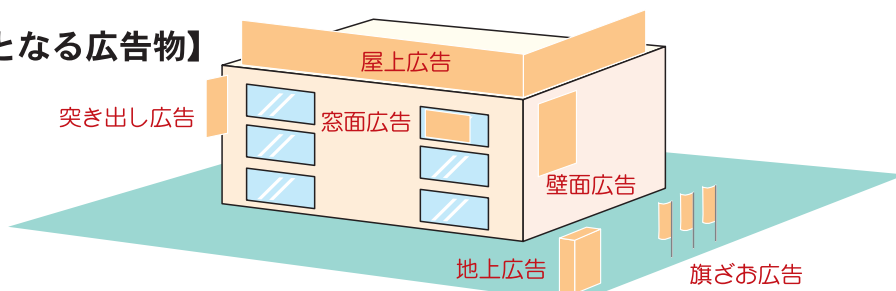


$$1 + 2 + 3 + 4 \leq 10\text{㎡}$$

裏面もある場合
 $(1 + 2 + 3 + 4) \times 2 \leq 10\text{㎡}$

文字表示等無い支柱は除く

【対象となる広告物】

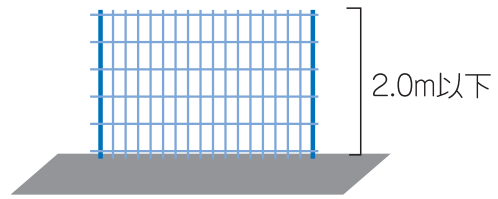


竜丘地区計画の内容

◆垣または柵の構造の制限について

■企業地区

柵を設ける場合は、接する地盤面から高さは2.0m以下とします。

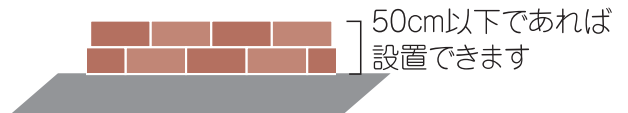


■住宅地区（エコハウジングゾーン）

■嶋地区（既存集落のゾーン）

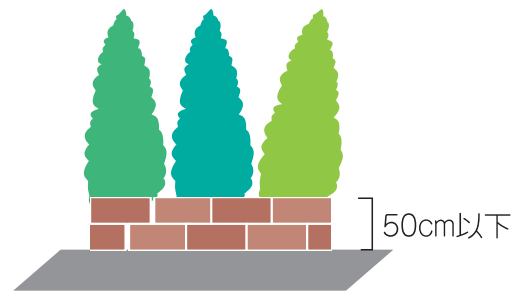
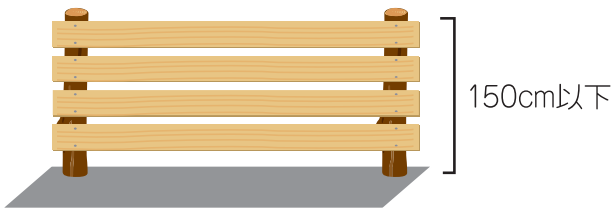
■嶋地区（新たなまちのゾーン）

敷地の周囲に塀を設けることはできません。ただし、地盤面からの高さ50cm以下の部分はこの限りではありません。



■住宅地区（エコハウジングゾーン）

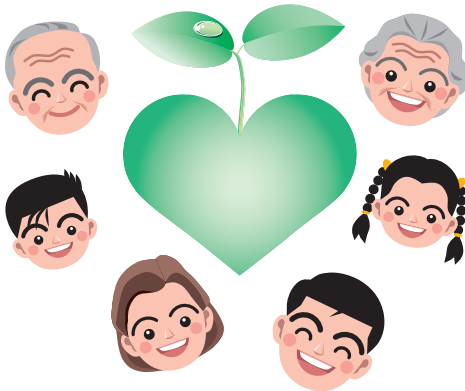
生垣以外の垣又は柵の高さは、敷地の地盤面から150cm以下とし、できる限り自然素材の利用に努める。これらの基礎でブロック等これに類するものは敷地の地盤面から50cm以下とする。



◆土地の利用に関すること

■4地区共通

積極的に樹林を保全し、緑化活動に努めるものとします。



僕たちの未来につながる大切なことだね。



※地区計画の内容につきましては、平成17年10月3日現在で決定している内容について記しています。

届出について

●届出とは

個々の行為に着手する前に「届出」をしていただき、その届出が地区計画の内容に沿った計画であるかを判断するものです。

●勸告

届出の内容が地区計画に適合しない場合は、設計変更等の勸告・指導を市長が行います。

●届出の必要な行為

①土地の区画形質の変更

切土、盛土、区画等の変更をいいます。

②建築物の建築又は工作物の建設

「建築物」には家屋はもちろん、車庫、物置、建築物に付随する門や塀も含まれます。

「工作物」とは、垣又は柵、塀、広告等、看板等をいいます。

「建築」とは、新築、増改築、移転、修繕のことをいいます。

③建築物等の用途の変更

用途の制限が定められている区域内で、建築物等の用途を変更すること。

④建築物、工作物の形態・意匠の変更

建築物の屋根、外壁などで、外から見える部分の形や、材料、色などについて制限が定められている区域内で、これらの変更をすること。

⑤木竹の伐採

●届出書類 「地区計画の区域内における行為の届出書」……………正副2部

| 添付書類 | 縮尺 | 届出の必要な行為 | | | | | 備考 |
|------|------------------|----------|---|---|---|---|-----------------------------|
| | | ① | ② | ③ | ④ | ⑤ | |
| 位置図 | 1/1,000以上 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | |
| 設計図 | 1/100以上 | ○ | | | | ○ | 行為の施工方法を明らかにする図面 |
| 配置図 | 1/100以上 | | ○ | ○ | | | 植栽計画も含む(樹木種等も明記) |
| 平面図 | 1/50以上 | | ○ | ○ | | | 各階必要 指定道路面を±0として地盤面の高さ表記 |
| 立面図 | 1/50以上 (2面以上) | | ○ | ○ | ○ | | 建築物毎の高さ、屋根勾配、色見本(マンセル値明記) |

その他参考事項を記載した図書を提出頂く場合もあります。

●提出期日 工事着手予定日の30日前まで

(※建築確認申請の変更が必要な場合があるため、申請をされる前に届出をお願いします)

●連絡先・届出先 飯田市役所 建設部 都市・地域計画課 調査計画係

☎0265-22-4511 内線2741・2742

届出書の書き方

(第四十三条の九関係)

地区計画区域内における行為の届出書

飯田市長 牧野 光朗 様

年 月 日

着手の予定日の
30日前まで

届出者 住 所

氏 名

印

連絡先

建築主

都市計画法第58条の2第1項の規定に基づき、

- 土地の区画形質の変更
- 建築物の建築又は工作物の建設
- 建築物等の用途の変更
- 建築物等の形態又は意匠の変更
- 木竹の伐採

について次のとおり届け出ます。

記

- 1 行為の場所 飯田市
- 2 行為の着手予定日 平成 年 月 日
- 3 行為の完了予定日 平成 年 月 日
- 4 設計又は施行方法

| | | | | |
|--------------------------|---------------------------------------|----------------------|----------------|----------------|
| (1) 土地の区画形質の変更 | | 区域の面積 m ² | | |
| (2) 建築物の建築又は工作物の建設の概要 | ア 行為の種別 (建築物の建築・工作物の建設) (新築・改築・増築・移築) | | | |
| | イ | 届出部分 | 届出以外の部分 | 合計 |
| | 設 | (ア) 敷地面積 | | m ² |
| | 計 | (イ) 建築又は建設面積 | m ² | m ² |
| | | (ウ) 延べ面積 | m ² | m ² |
| | の | (エ) 高さ | 地盤面から m | |
| | 概 | (オ) 用途 | | |
| | (カ) かき又はさくの構造 | | | |
| | ア 変更部分の延べ床面積 | m ² | | |
| (3) 建築物等の用途の変更 | イ 変更前の用途 | ウ 変更後の用途 | | |
| (4) 建築物等の形態又は意匠の変更 | 変更の内容 | | | |
| (5) 木竹の伐採 | 伐採面積 | m ² | | |

備考

- 1 届出者が法人である場合においては、氏名はその法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 2 届出者の氏名(法人にあってはその代表者の氏名)の記載を自筆で行う場合、押印を省略できる。
- 3 建築物の用途変更について変更部分が2以上あるときは、各部分ごと記載すること。
- 4 地区計画において定められている内容に照らして、必要な事項について記載すること。
- 5 都市計画法第12条の5第6項に規定する内容を定めた地区整備計画の区域内における建築物の建築又は用途の変更については、(2)イ(ウ)延べ面積欄の()の中に当該建築物の住宅の用途に供する部分の延べ床面積を記載すること。用途の変更があわせて行われるときは、用途変更後の住宅の用途に供する部分の延べ床面積を記載すること。
- (2) 当該建築物の用途の変更については、(2)イ(ア)敷地面積合計欄及び(2)イ(ウ)延べ面積の合計欄(同欄中の()は用途変更後の当該建築物の住宅の用途に供する部分の延べ面積の合計欄)についても記載すること。
- 6 同一の土地の区域について2以上の種類の行為を行おうとするときは、一つの届出書によることができる。

設 計 者

連 絡 先

※この書式は飯田市の都市・地域計画課ホームページよりダウンロード出来ます

告示文書の写し

飯田都市計画地区計画の変更（飯田市決定）

飯田市告示第54号 平成15年5月23日

一部変更 飯田市告示第87号 平成17年10月3日

都市計画竜丘地区計画を次のように変更する。

| | | |
|-----------------|-----------|---|
| 名 | 称 | 竜丘地区計画 |
| 位 | 置 | 飯田市竜丘 |
| 面 | 積 | 約24.8ha |
| 区域の整備・開発及び保全の方針 | 地区計画の目標 | 天竜川や周辺の田園風景といった心とむ環境の中に、住宅、コミュニティ施設、公園、工業、商業、農業など様々な機能がミックスした一体的な生活空間をつくり、豊かなコミュニティをみんなで育てながら、景観も美しく、地域の歴史や先人から受け継いだ伝統、文化を大切に、深く愛着の持てる「まち」を創っていきます。 |
| | 土地利用の方針 | 4つの地区に分け、それぞれの方針により土地利用を誘導していく。 <ul style="list-style-type: none"> 住宅地区(エコハウジングゾーン) まちなみ基本ガイドラインに添って、土地管理組合により一体的な土地利用をめざすとともに、低層住宅を中心とした良好な住宅地を創造していく。 まちなみ住居エリア 時又商店街から続く県道沿いの住居は、まちなみとして統一感のある空間をめざす。 戸建て住居エリア ゆとりある敷地とコモンスペースにより、緑豊かでやすらぎと潤いのある空間をめざす。 企業地区 既存企業を再配置し、騒音や周囲の景観にも十分配慮し、周囲と調和した地区をめざす。 嶋地区(既存集落のゾーン) 緑豊かでやすらぎと潤いのある空間をめざす。 嶋地区(新たなまちのゾーン) 住宅、農地、商店が混在する多様性に富んだまちを目指し、にぎわいと落ち着きを合わせもったまちをめざす。 |
| | 地区施設の整備方針 | 地区内に3.3.40 桐林大明神原線が都市計画決定されている。土地区画整理事業により、街区道路及び街区公園（竜丘1号・2号）を適切に配置。 |
| | 建築物等の整備方針 | <ul style="list-style-type: none"> 住宅地区(エコハウジングゾーン) 地域産材を十分活用し、また太陽光発電、雨水利用を導入するなど環境に配慮したものとする。また、建物の高さを抑え、外壁の色も落ち着いたものにするなど景観にも配慮していく。 企業地区 外壁の色は周囲と調和したものとし、道路から一定の空間を確保し、その部分には植栽をするなど、景観、環境等にも配慮していく。 嶋地区(既存集落のゾーン) 建築物の屋根、壁面の色は周囲の景観と調和したものとし、落ち着いた空間を創造していく。 嶋地区(新たなまちのゾーン) ゆったりとした敷地を確保し、緑豊かな空間を創出する。また、建築物の高さ、意匠、形態にも配慮していく。 |

告示文書の写し

地区整備計画

| | | | | | |
|------------|--|--------|--------------------------|---|-----------------------|
| 地区整備に関する計画 | 建築 | 地区の区分 | 地区の名称 | 住宅地区（エコハウジングゾーン） | |
| | | | 地区の面積 | 約 8.8ha | |
| | 建築物等に関する計画 | 建築物 | 建築物等の用途の制限 | 次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 共同住宅 2. ホテル、旅館 3. ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等に類するもの 4. 自動車教習場 5. 自動車修理工場 6. 自動車車庫（建築物に付属するものを除く） 7. 畜舎 8. 危険物の規制に関する政令第1条の11で定める指定数量以上の危険物の製造所、貯蔵所及び取扱所 9. 上記以外（住宅の用途に供する部分を除く）の用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が200㎡を超えるもの | |
| | | | 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度 | 県道中心線から25mの区域以外は50%とする | |
| | | 関係する事項 | 建築物の敷地に関する制限 | 1. 最低敷地面積200㎡ ただし、地区計画が変更される日において、土地区画整理法第9条第1項の規定に基づく仮換地の指定がされた土地で、同一人が使用又は収益することができる権利を有している連続した一団の合計が、規定に適合しないものについては、この限りではない。 2. 敷地の高さは、敷地に接する道路の最高高さより50cm以下とする。 | |
| | | | 壁面の位置の制限 | 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、次に掲げる距離以上でなければならない。ただし、建築基準法施行令第135条の20の場合を除くものとする。 1. まちなみ住居エリア (1) 県道中心線から10m (2) 市道境界線1m (3) 隣地境界線1m 2. 戸建て住居エリア (1) 市道境界線1.5m (2) 隣地境界線1.5m | |
| | | 画 | 建築物等の高さの最高限度 | 建築物の高さは敷地の地盤面から10m以下とする。ただし、高さの算定については建築基準法の緩和規定を準用する。 | |
| | | | 建築物等の形態または意匠の制限 | 1. 建築物の色彩 外壁及び屋根の色彩は、周囲の景観に調和したものとする。 2. 屋根の形状 勾配屋根（底辺に対する高さの割合2/10以上）とする。ただし、下屋に相当する部分及び付属建築物で軒の高さ3m以下かつ床面積30㎡以下のものは除く。 3. 屋外広告物（屋外広告物法による） (1) 自己用広告物（長野県屋外広告物条例第6条に規定するもの）以外は設置してはならない。 (2) 色彩及び形態は周囲の景観に調和したものとする。 | |
| | | | 垣又は柵の構造の制限 | 1. 敷地の周囲には塀を設けてはならない。ただし、敷地の地盤面からの高さ50cm以下の部分はこの限りではない。 2. 生垣以外の柵又は垣の高さは、敷地の地盤面から150cm以下とし、できる限り自然素材の利用に努める。これらの基礎でブロック等これに類するものは敷地の地盤面から50cm以下とする。 3. 土留め擁壁をコンクリート製とする場合は、平滑面を少なくするようにつとめる。 | |
| | | | 土地の利用に関する事項 | 現に存する樹林地、草地等で良好な居住環境を確保するため必要なものの保全に関する事項 | 積極的に樹林を保全し、緑化活動につとめる。 |
| 備考 | <ul style="list-style-type: none"> この規定が施行される際、当該地域に現に存する建築物等については、建築基準法第3条第2項、第3項及び第86条の7の規定を準用する。 別に定めのある他、関係法令の規定を準用する。 | | | | |

告示文書の写し

地区整備計画

| | | | | |
|----------------------|--|--------------------------|---|---|
| 地区 整備 計画 備考 | 建 築 物 等 に 関 す る 事 項 | 地区の区分 | 地区の名称 | 企業地区 |
| | | | 地区の面積 | 約9.0ha |
| | | 建築物等の用途の制限 | | |
| | | 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度 | | |
| | | 建築物の敷地に関する制限 | | 1. 地盤面の高さについては、接する道路の最高高さより50cm以上高くすることはできない。 |
| | | 壁面の位置の制限 | | 1. 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から次の各号に掲げる敷地境界線までの距離は、当該各号に掲げる距離以上でなければならない。ただし、床面積10㎡以下の付属建築物は除く。 (1) 幅員28m以上の道路 3.0m (2) (1)に掲げるもの以外の道路 1.5m (3) 隣地 1.5m |
| | | 建築物等の高さの最高限度 | | 建築物の高さは地盤面から15m以下とし、工作物の高さは地盤面から20m以下とする。ただし、高さの算定については建築基準法の緩和規定を準用する。 |
| | | 建築物等の形態または意匠の制限 | | 1. 建築物の色彩 外壁及び屋根の色彩は、周囲の景観に調和したものとする。 |
| | | 垣又は柵の構造の制限 | | 敷地周囲の植栽につとめ、柵を設ける場合は、接する地盤面からの高さ2.0m以下とする。 |
| | | 土地の利用に関する事項 | 現に存する樹林地、草地等で良好な居住環境を確保するため必要なものの保全に関する事項 | 積極的に樹林を保全し、緑化活動につとめる。 |
| 備考 | <ul style="list-style-type: none"> この規定が施行される際、当該地域に現に存する建築物等については、建築基準法第3条第2項、第3項及び第86条の7の規定を準用する。 別に定めのある他、関係法令の規定を準用する。 | | | |

告示文書の写し

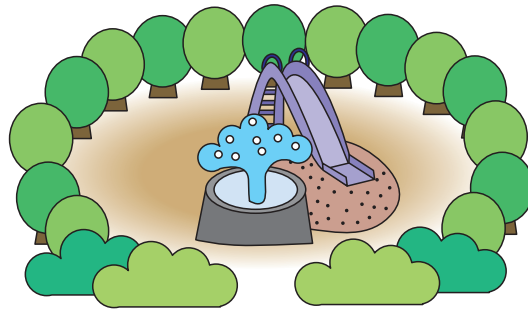
地区整備計画

| | | | | | |
|---------------------|----------------------------|--|---|---|-----------------------|
| 地区 整備 計画 画 | 建 築 物 等 | 地区の区分 | 地区の名称 | 嶋地区（既存集落のゾーン） | |
| | | | 地区の面積 | 約2.3ha | |
| | に 関 す る 事 項 | 建築物等の用途の制限 | | 建築基準法 別表第二（ち）項に掲げる建築物は建築してはならない。 | |
| | | 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度 | | | |
| | | 建築物の敷地に関する制限 | | | |
| | 備 考 | 壁面の位置の制限 | | | |
| | | 建築物等の高さの最高限度 | | 建築物の高さは地盤面から12m以下とする。ただし、高さの算定については建築基準法の緩和規定を準用する。 | |
| | | 建築物等の形態 または意匠の制限 | | <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物の色彩 外壁及び屋根の色彩は、周囲の景観に調和したものとする。 2. 屋根の形状 勾配屋根（底辺に対する高さの割合2/10以上）とする。ただし、下屋に相当する部分及び付属建築物で軒の高さ3m以下かつ床面積30㎡以下のものは除く。 3. 屋外広告物（屋外広告物法による） （1）自己用広告物等（長野県屋外広告物条例第6条に規定するもの）以外は設置してはならない。 （2）色彩及び形態は周囲の景観に調和したものとする。 | |
| | | 垣又は柵の構造の制限 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 敷地の周囲には塀を設けてはならない。ただし、接する地盤面からの高さ50cm以下、又は50cm以下の部分はこの限りでない。 2. 擁壁をコンクリート製とする場合は、平滑面を少なくするようつとめる。 | | |
| | | 土地の利用に関する事項 | 現に存する樹林地、草地等で良好な居住環境を確保するため必要なものの保全に関する事項 | | 積極的に樹林を保全し、緑化活動につとめる。 |
| | 備考 | <ul style="list-style-type: none"> ・この規定が施行される際、当該地域に現に存する建築物等については、建築基準法第3条第2項、第3項及び第86条の7の規定を準用する。 ・別に定めのある他、関係法令の規定を準用する。 | | | |

告示文書の写し

地区整備計画

| | | | | | |
|----------------|--|---|---|---|--|
| 地区 整備 計画 | 建 | 地区の区分 | 地区の名称 | 嶋地区（新たなまちのゾーン） | |
| | | | 地区の面積 | 約4.7ha | |
| | 築 | 建築物等の用途の制限 | 次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 風俗営業法の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律122号）第2条第1項に規定する風俗営業及び同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業の用途に供するもの 2. 床面積の合計が2,000㎡を超える建築物 3. ゴルフ練習場、バッティング練習場その他これらに類するもの 4. 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 | | |
| | | | 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度 | | |
| | 等 | 建築物の敷地に関する制限 | 1. 最低敷地面積 200㎡ ただし、地区計画が施行される日において、200㎡に満たない敷地での建築物はこの限りでない。 2. 地盤面の高さについては、接する道路の最高高さより1m以上高くすることはできない。 | | |
| | | | 1. 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から次の各号に掲げる敷地境界線までの距離は、当該各号に掲げる距離以上でなければならない。 ただし、外壁もしくはこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下の建築物の部分、軒の高さが3m以下の付属建築物又は敷地面積が200㎡未満の建築物については、この限りでない。 (1) 幅員28m以上の道路 2.0m (2) (1)に掲げるもの以外の道路 1.5m (3) 隣地 1.0m | | |
| | 関 | す | 壁面の位置の制限 | 1. 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から次の各号に掲げる敷地境界線までの距離は、当該各号に掲げる距離以上でなければならない。 ただし、外壁もしくはこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下の建築物の部分、軒の高さが3m以下の付属建築物又は敷地面積が200㎡未満の建築物については、この限りでない。 (1) 幅員28m以上の道路 2.0m (2) (1)に掲げるもの以外の道路 1.5m (3) 隣地 1.0m | |
| | | | 建築物等の高さの最高限度 | 建築物の高さは地盤面から12m以下とする。ただし、高さの算定については建築基準法の緩和規定を準用する。 | |
| | 事 | 項 | 建築物等の形態 または意匠の制限 | 1. 建築物の色彩 外壁及び屋根の色彩は、周囲の景観に調和したものとす。 2. 屋外広告物（屋外広告物法による） (1) 自己用広告物等（長野県屋外広告物条例第6条に規定するもの） 以外は設置してはならない。 (2) 高さは接する地盤面から5m以下とする。ただし、道路から5m以上離れている場合は除く。 (3) 広告物の表示面積の合計は10㎡以下とする。 (4) 色彩及び形態は周囲の景観に調和したものとす。 | |
| | | | 垣又は柵の構造の制限 | 1. 敷地の周囲には塀を設けてはならない。ただし、接する地盤面からの高さ50cm以下、又は50cm以下の部分はこの限りでない。 2. 擁壁をコンクリート製とする場合は、平滑面を少なくするようとする。 | |
| 画 | 土地の利用に関する事項 | 現に存する樹林地、草地等で良好な居住環境を確保するため必要なものの保全に関する事項 | 積極的に樹林を保全し、緑化活動につとめる。 | | |
| 備考 | <ul style="list-style-type: none"> この規定が施行される際、当該地域に現に存する建築物等については、建築基準法第3条第2項、第3項及び第86条の7の規定を準用する。 別に定めのある他、関係法令の規定を準用する。 | | | | |



地区計画の内容、手続き等についてのお問い合わせ先

〒395-8501 長野県飯田市大久保町2534番地
飯田市役所 建設部 都市・地域計画課 調査計画係
TEL 0265-22-4511 内線 2741・2742 FAX 0265-52-1133
e-mail ikensetu@city.iida.nagano.jp