

【森係長】

おはようございます。定刻よりは少し前ではございますけれども、皆様おそろいになりましたので、只今から飯田市土地利用計画審議会及び飯田市都市計画審議会を開会いたします。

本日はお忙しい中、ご出席いただきまして誠にありがとうございます。私は、本日の進行を担当します地域計画課の森と申します。よろしく願いいたします。

はじめに、本日の資料の確認をさせていただきます。本日の資料は、事前にお配りしました、諮問資料で事前配付資料1「飯田市土地利用基本方針の変更（上郷地域土地利用方針の変更）（案）」、事前配付資料2「飯田市土地利用基本方針の変更（龍江地域土地利用方針の策定）（案）」、事前配付資料3「飯田市景観計画の変更（上郷地域景観計画の変更）（案）」、事前配布資料4「飯田市景観計画の変更（龍江地域景観計画の策定）（案）」、事前配布資料5「飯田市屋外広告物条例施行規則の一部を改正する規則（案）」、参考資料で事前配布資料6「飯田市土地利用基本方針及び飯田市景観計画の変更について」、事前配布資料7「上郷地区の土地利用、景観育成に係るルール（案）」、事前配布資料8「平成27年4月改正の上郷地域土地利用計画」、事前配付資料9「飯田都市計画下水道の変更（山本地区の公共下水道 飯田処理区への編入）について」と、本日お配りしました、当日配布資料1～5「諮問書の写し」、当日配付資料6「飯田市次期総合計画（平成29年度～平成40年度）策定スケジュール」が表紙の資料、及びパンフレット「地域の土地利用に関する計画のあらまし」、その他に「会議次第」、「審議会委員等名簿」、「配置表」でございます。

資料のない方はおいでになりますか。

それでは始めさせていただきますが、市長は本日別の公務があり、出席できないため副市長が代理を務めさせていただきますのでお願い致します。

それでは、副市長からご挨拶申し上げます。

【佐藤副市長挨拶】

みなさん、おはようございます。飯田市副市長の佐藤でございます。今、司会からありましたように、本日市長が別の公務ということで代わりまして私の方から一言ご挨拶させていただきたいと思っております。本日は土地利用計画審議会、そして都市計画審議会ということで委員の皆様方には大変お忙しいところお集まりをいただきまして誠にありがとうございます。また皆様方にはそれぞれのお立場で各方面から市政に関してご協力、ご尽力をいただいておりますことに重ねて御礼を申し上げたいと思っております。また、後ほど新たに委員に任命という方には、任命書を交付させていただきますけれども、どうかよろしく願いいたします。

皆様、すでにご存じのことかと思いますが、この地域の今の状況と致しましては、リニア中央新幹線については、中心線測量が進んできているという状態で、いよいよ着工も近いという状況までなっております。また、三遠南信自動車道につきましても、青崩トンネルという最大の難所について調査坑の掘削が進むということでリニアの開通を前に全線が供用開始になるようなスケジュールを進めてほしいという思いでおります。そういった、高速交通の社会インフラが準備されている中で、皆様方にご審議いただく土地利用あるいは、都市計画といったことについて今後、ますます重要性が増していくということでございます。

今日、議題としてご審議いただく中にもリニア駅ができます上郷地区ですとか、三遠南信関係の龍江地区の課題といったものも含まれている内容でございますのでよろしくお願いいたしたいと思っております。また、これは今後の課題となってまいりますけれども、これからリニア時代にどんな飯田市をつくっていくかという中で、これまでは都市計画、あるいは土地利用といったときに、少し「こういったことは制限しましょう」といった方向の議論が多いかと思っておりますけれども、今後は、全体としてどういうまちづくりをしていくのかというようなプラスのという変ですけどもそういった点で見えていくことが必要かと思っております。これは直接的な審議事項になるかどうか分かりませんが、そういった内容で皆様方からのご意見をいただく場面も、今後は出てくると思っております。そんなことも申し上げながら委員の皆様方には、どうか引き続き飯田市の土地利用・都市計画についてそれぞれの立場からご意見、ご尽力をいただきますようお願い申し上げます。どうぞよろしくお願いいたします。

【森係長】

本日は、飯田市土地利用計画審議会と飯田市都市計画審議会を同日開催させていただいております。初めてとなる委員の方もいらっしゃいますので、両審議会につきまして、ご説明させていただきます。

土地利用計画審議会は、飯田市土地利用計画審議会条例に基づいて設置されるもので、飯田市全域を対象としまして、土地利用に関する案件につきまして審議していただく審議会です。都市計画審議会は、飯田市都市計画審議会条例に基づいて設置されるもので、飯田都市計画に関する案件について審議していただく審議会です。

両審議会は別の審議会ですが、同じ案件についてご審議いただくことが多くあることから、審議会委員につきましては、土地利用計画審議会委員と都市計画審議会委員を兼ねていただくこととなっているものでございます。市議会議員の皆様、関係行政機関及び長野県の職員の皆様につきましては、都市計画審議会は審議会委員として、土地利用計画審議会は、飯田市土地利用計画審議会条例第8条に基づき、オブザーバーとして学識経験者の立場でご参加いただくこととなっております。また、両審議会でご審議していただく内容が重複することもありますので、基本的には本日のように、両審議会を同日開催させていただきたいと考えておりますので、ご承知おきくださるようお願い致します。

それでは、飯田市土地利用計画審議会条例第3条の規定及び飯田市都市計画審議会条例第3条の規定によりまして、新任の委員の方々に副市長より任命書を交付させていただきますので、よろしくお願いいたします。

時間の都合もございますので、交付に当たりましては、都市計画審議会の任命書のみお読みしまして、土地利用計画審議会の任命書をあわせてお渡しさせていただきます。また、市議会議員の皆様、長野県の職員の方につきましては、任命書の交付は都市計画審議会のみとなります。なお、「吉川秋利」委員におかれましては、引き続き委員を務めていただくため任命書の交付はございませんが、議会委員会での役職が変更されているため、議席番号を変更させていただいておりますので、ご承知おきください。

それでは、お願いします

【佐藤副市長】

(副市長が委員席前で任命書を交付)

【森係長】

議席番号につきましては、前任の方の番号とさせていただきますので、平沢委員は3番に、吉川武夫委員は24番に、吉川秋利委員は2番に、新井委員は23番に、永井委員は11番に、湊委員は25番に、原委員は13番に、水間委員は21番になります。任期は前任者の残任期間となりますので、他の委員の方と同様に平成27年12月14日までとなりますので、よろしくお願いいたします。

また、本審議会の幹事を務める市の部課長に異動があり、本日お配りした名簿のようになっておりますので、ご確認ください。

本日は、1番柴田委員、9番有賀委員、19番浅野委員、26番藤田委員から欠席のご連絡が参っております。なお、10番中谷委員が欠席のため立松調査課長が、20番柴山委員が欠席のため野田副所長が、21番水間委員が欠席のため細川整備課長がそれぞれ代理で出席されます。

また幹事で、リニア推進部長の木下、企画課長の松尾、リニア推進課長の細田、リニア整備課長の米山、土木課長の小平から欠席の連絡がありましたのでご報告いたします。

ここで、飯田市土地利用計画審議会条例第7条第2項及び飯田市都市計画審議会条例第7条第2項の規定によりまして、委員の過半数の出席をもって会議が成立することとなっておりますが、本日は、土地利用計画審議会委員15名のうち13名の皆様が、また、都市計画審議会委員24名のうち21名の皆様が出席されておりました、過半数を満たしておりますので、この会議は成立している旨をお伝えします。

それでは、次第に従いまして大貝会長からごあいさつをお願い致します。

【大貝会長】

皆様、おはようございます。お疲れ様です。会長の大貝です。一言ご挨拶申し上げたいと思います。

個人的には久しぶりに飯田市に來させていただきます、今年の1月に來て依頼ということになりますけれども、8ヶ月ぶりということになります。

本日は、この都市計画審議会、土地利用計画審議会の両方の委員としてこれまでも、これからもご尽力、ご足労いただくということで大変ご苦労さまでございます。

また、先ほど任命書が配られました、新たに本日より委員とされます皆様におかれましても、大変お忙しい中、新しいメンバーとしてお世話になりますけれども、どうかよろしくお願いいたします。

本日は、次第にもありますように、飯田市土地利用方針の変更、飯田市景観計画の変更及び飯田市屋外広告物条例施行規則の改正について諮問がございます。これらについて慎重な審議をお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

また、諮問については、できれば本日一定の結論が得られればと思っておりますので、皆様のご協力とご理解をよろしくお願いいたします。

簡単ですが、私の挨拶とさせていただきます。どうか、よろしくお願いいたします。

【森係長】

ありがとうございました。

それでは、次第に従いまして、諮問に入らせていただきます。なお、今回は、上郷地区に係る「飯田市土地利用基本方針の変更」及び「飯田市景観計画の変更」が土地利用計画審議会と都市

計画審議会への諮問のとおり、龍江地区に係る「飯田市土地利用基本方針の変更」及び「飯田市景観計画の変更」並びに「飯田市屋外広告物条例施行規則の改正」が土地利用計画審議会への諮問となっております。土地利用計画審議会、都市計画審議会両方に諮問する案件につきましては、土地利用計画審議会への諮問のみを読み上げ、都市計画審議会への諮問の読み上げは省略させていただきますのでよろしくお願いいたします。

なお、副市長は諮問後、所用により退席させていただきますので、ご了承をお願い致します。それでは副市長お願い致します。

【佐藤副市長諮問】

○27 飯地計第 157 号、平成27年 8 月 28 日、飯田市土地利用計画審議会 会長 大貝 彰 様、飯田市長 牧野 光朗

飯田市土地利用基本方針の変更について（諮問）

このことについて、飯田市土地利用基本条例第 10 条第 7 項において準用する同条第 4 項の規定により、次のとおり貴審議会の意見を求めます。

記 諮問の目的 飯田市土地利用基本方針の変更、諮問の内容 別紙のとおり

○27 飯地計第 158 号、平成 27 年 8 月 28 日、飯田市土地利用計画審議会、会長 大貝 彰 様、飯田市長 牧野 光朗

飯田市景観計画の変更について（諮問）

このことについて、飯田市景観条例第 5 条第 5 項において準用する同条第 4 項の規定により、次のとおり貴審議会の意見を求めます。

記 諮問の目的 飯田市景観計画の変更、諮問の内容 別紙のとおり

○27 飯地計第 159 号、平成 27 年 8 月 28 日、飯田市土地利用計画審議会、会長 大貝 彰 様、飯田市長 牧野 光朗

飯田市屋外広告物条例施行規則の改正について（諮問）

このことについて、飯田市屋外広告物条例第 24 条第 7 項の規定により、次のとおり貴審議会の意見を求めます。

記 諮問の目的 飯田市屋外広告物条例施行規則の改正、諮問の内容 別紙のとおり

すいませんが、ここで退席をさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

（副市長退席）

【森係長】

以降の進行については、大貝会長にお願いいたします。

【大貝会長】

審議に先立ちまして、事務局より会議録の公開について説明があるようですのでお願いします。

【森係長】

本日お配りいたしました会議次第の裏面をご覧ください。

飯田市の付属機関の会議内容の概要につきましては、飯田市情報公開条例第 3 条第 2 項の規定により公表することとしております。その際、公表用会議録には委員全員の同意が得られた場合に限り、発言した委員の氏名を記載するものとしております。本日の会議録における、委員の氏名の公開について同意いただけるかお伺い致します。

【大貝会長】

ただいま説明がありました公開の同意について異議がなければ公開してよろしいでしょうか。

【委員】

異議なし。

【大貝会長】

特にご異議ないようですので、会議内容の公表にあたっては、発言された委員の方の氏名もあわせて公表することにいたします。

それでは審議に移りたいと思います。

審議につきましては、最初に土地利用計画審議会としての審議を行い、その後、都市計画審議会としての審議を行いたいと思います。

飯田市土地利用計画審議会として意見を求められている案件についての審議をさせていただきます。

諮問された「飯田市土地利用基本方針の変更について」は、上郷地区の地域土地利用方針の変更と龍江地区の地域土地利用方針の策定になります。「飯田市景観計画の変更について」は、上郷地区の地域景観計画の変更と龍江地区の地域景観計画の策定になります。「飯田市屋外広告物条例施行規則の改正」については、上郷景観育成特定地区において届出が必要となる行為の種類及びその規模を規定するという内容であります。地域土地利用方針及び地域景観計画並びに飯田市屋外広告物条例施行規則の改正は関連がありますので、審議は地区ごとに行いたいと考えます。

また、採決についても、上郷地区に係る土地利用基本方針及び景観計画の変更並びに飯田市屋外広告物条例施行規則の改正、龍江地区に係る土地利用基本方針及び景観計画の変更として、地区ごとにお諮りすることにしたいと思いますが、よろしいでしょうか。

【委員】

異議なし。

【大貝会長】

それでは、まず上郷地区に係る土地利用基本方針及び景観計画の変更について、諮問説明に入る前に、経過報告、概要説明があるようですので事務局よりお願いします。

【松村課長補佐】

地域計画課松村と申します。よろしく申し上げます。

上郷地区の経過報告、概要説明に入る前に、地域土地利用方針、地域景観計画につきまして説明をさせていただきます。

パンフレット「地域の土地利用に関する計画のあらまし」をご覧ください。

6ページをお開きいただき、この図にありますように、土地利用基本方針、景観計画は、市全域を対象とした全体計画と、20地区ごとに策定する地域計画から構成されます。当該地域の特性や個性をいかした土地利用や景観の育成を推進するため、地域と連携して計画を定めることを市の方針としており、今回、ご審議いただく上郷地区及び龍江地区の地域土地利用方針、地域景観計画は、地域の皆さんと検討してきたものを、市の計画に位置付けるものです。

続きまして、上郷地区に係る経過についてご説明いたします。

事前配布資料6 飯田市土地利用基本方針及び飯田市景観計画の変更について【上郷地区】をご覧ください。

上郷地区は、平成24年から地区の基本構想・基本計画の策定に着手され、平成25年1月より土地利用計画策定部会を組織し、市も一緒になってリニア時代を見据えた地域の土地利用、景観育成

について検討を進めてまいりました。

平成 26 年 4 月には、地区のまちづくり委員会総会において「上郷地域土地利用計画」が承認され、市はこれを受けて平成 26 年 9 月に上郷地域土地利用方針と上郷地域景観計画を策定しました。その後、更にこの取り組みを具体化する検討を重ね、平成 27 年 4 月には、地区の上郷地域土地利用計画が改正されております。今回、市が定めようとしている上郷地域土地利用方針と上郷地域景観計画の変更案は、その改定を踏まえたものとなっております。

地区が基本構想の実現に向けた土地利用、景観育成の取り組みには、市が法令に基づくルールを定めて取り組む事項と上郷地区が独自のルールを定めて取り組む事項の 2 種類があります。市では、地区の皆さんと検討した内容を盛り込みつつ、後ほど説明する上郷地域土地利用方針、上郷地域景観計画の変更案を作成いたしました。

続きまして、上郷地域土地利用方針の変更を土地利用基本方針に追加し、上郷地域景観計画の変更を景観計画に追加することに伴う変更の手続きについてご説明申し上げます。

変更の手続きに関しましては、飯田市土地利用基本条例及び飯田市景観条例に基づき、土地利用基本方針及び景観計画に関係する方々から意見を求めるために 7 月 1 日から 7 月 30 日までパブリックコメントを実施しましたところ、特段の意見はありませんでした。

また、これらの条例に基づき、上郷地域協議会及び近隣地区の座光寺地域協議会及び松尾地域協議会に意見を求めておりますが、特段の意見はございませんでした。

また、これらの案についてご意見を伺うため、地区の景観育成に係る機関、各種団体等により上郷地域景観協議会を組織し、7 月 21 日に会議を開催しました。

委員の方からのご発言としては、上郷地区と隣接する座光寺地区の景観と違いが生じることについて、市はどう考えているかというご質問がありました。市はこれまで地区ごとの計画策定を先行して進めており、隣接しながらも景観育成基準が違う区域がございますが、上郷地区と座光寺地区は、リニア駅周辺として関係が深く、国道 153 号、フルーツライン、農免道路といった道路でつながっているので、今後、リニア駅周辺の景観育成と土地利用を検討する際には、地区への適切な情報提供等に心がけ、関係するまちづくり委員会の皆様に早期に相談しながら進めてまいりたい旨、回答いたしました。

上郷地域景観計画の素案については協議が整いまして、ご理解をいただいたところでございます。引き続き、上郷地区に係る概要について説明させていただきます。

事前配布資料 6 の 1 ページ【上郷地区】「2 変更する内容」をご覧ください。

変更する内容ですが、(1) 上郷地域土地利用方針では、暮らしと生命を守る安全安心で快適な地域を実現するため、地域土地利用計画に上郷特定土地利用地区と土地利用の誘導基準を定め、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としています。

また、(2) 上郷地域景観計画では地域固有の景観を守り、上郷地域にふさわしい景観を育成するため、景観育成特定地区を定め、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することとしています。また、上郷地区が運用する独自ルールについて、事業者に対して案内をするなど地域の取り組みを支援するため景観育成推進地区に指定するといった内容となっております。

制限の内容については、事前配布資料 7 をご覧ください。1 ページをお開きいただきまして、ここにあります「上郷地区の土地利用、景観育成に係るルール (案)」は、この後審議していただく、

上郷地域土地利用方針及び上郷地域景観計画に基づき上郷地区にかかることとなる制限の概要でございます。

市では土地利用調整条例に基づく届出制を行っております。1 ページの表の左側「市全域（現行）」が、現在、届出が必要となる規模と適合すべき基準です。

上郷地区においては、表の右側の太字部分のように届出が必要となる規模を変更したいと考えております。

土地の形質の変更について、市全域に対して適用されている現行のルールでは変更に係る面積が1,000㎡を超えるものは届出が必要としていますが、その規模を、500㎡を超えるものにします。なお、排水施設の基準及び氾濫調整池等の基準については、現行の市全域に係る基準が適用されます。安心して快適な暮らしの実現に向けて、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ることから、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になるよう、市の基準として定め、強化することとしております。

上郷地区では、表の下「地区独自ルール」にあるように、市への届出が必要でない行為についても、事業所、店舗又は工場などの、専用住宅以外の建築等に当たっては上郷地区に届出を行ってもらい、氾濫調整池の設置その他雨水の排出抑制のための工夫について協力をお願いしていくこととしております。また、専用住宅も含め、建築物の建築等の際には、敷地内へ浸透マス、貯留槽などを設置するよう努めてもらい、既存の建築物についても設置を呼びかけていくこととしております。

事前配布資料7、2 ページA3の景観育成に関するルールをご覧ください。

上郷地区に係る建築物、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については、まず景観上の特性に応じた地域区分を設定しております。市全域に対して適用されている現行のルールでは、上郷地域は沿道地域、周辺市街地、都市の田園の3地域に区分されています。それを主要道路3路線ごとに周辺の土地利用と調和した景観を検討するため地域区分を変更し、周辺市街地及び都市の田園はそのままとして、国道153号沿道とフルーツライン沿道、農免道路沿道の各地域区分を設定し、5地域に区分しました。

次のページのA3の図をご覧ください。

スクリーンにも同様の図を示しております。

今説明しました5地域の区分について図示してあります。国道153号沿道とフルーツライン沿道、農免道路沿道の各地域区分については両側各30m以内の区域とし、周辺市街地は3路線の沿道を除く用途地域の区域、都市の田園も3路線の沿道を除く用途地域の指定のない区域となります。

2ページに戻っていただき、次に2の建築物の建築等に係る景観育成基準についてですが、建築物等の配置について、国道153号沿道、フルーツライン沿道、及び農免道路沿道の各地域区分においては特殊な場合を除き、道路境界線から5m以上後退することとしています。また、建築物の高さについては、全域で建築物の高さの最高限度を15mとしています。

上郷地区では、表の下「地区独自ルール」にあるように、道路後退については、市への届出が必要でない行為についても地区独自ルールに基づき後退の配慮を求めていくこととしています。

なお、3の土地の形質の変更に係る景観育成基準については、先程説明しました土地の形質の変更について、土地利用調整条例による届出が必要となる規模を、500㎡を超えるものとしたことを景観条例による届出についても同規模となるよう改正するものになります。

このように市の条例に基づく届出の規模を引き下げするため、市は、飯田市土地利用基本方針に上郷地域土地利用計画を定め、ただいまご説明した内容を上郷地区における土地利用の誘導基準として定めることとしております。

以上、概要を説明いたしました。これらは、これから審議していただく地域土地利用方針、地域景観計画に位置づけていくものでございます。

以上で説明を終わります。

【大貝会長】

只今の経過報告、概要説明につきまして、質疑を行います。まず、質問等を出していただいて、その後、これについてご意見を伺うことと致します。

それでは、ご質問等がありましたらご発言をいただきたいと思っております。発言にあたっては、氏名を告げて発言をお願いします。

【壬生委員】

今、説明いただいた中で上郷の独自ルールの道路後退について、市への届出は必要でない行為であっても市の基準に合うよう配慮を求めていく、とありますが、これは例えば考えられる具体的な例をお示しいただくとわかりやすいです。

【大貝会長】

今の事前配付資料の中の地区の独自ルールの道路後退についての市への届出は必要のない行為であっても市の基準に合うよう配慮を求めていく、この具体的な例ということですが。

【松村課長補佐】

市への届出が必要でない規模については、地区への届出ということですが、市の土地利用調整条例、景観条例がありますけれども、景観条例の届出にかかるものについて道路後退5mという基準がかかってくるわけですが。現在、市の景観条例の中で届出が必要となる場合が、建築物の建築等でいいますと、建築面積が500㎡を超える、それから床面積の合計が500㎡を超える、高さが10mを超える、こういったものが市への届出が必要なものとなります。ですので、これを上回ったものについては、市の景観育成基準が適応になりますけれども、これを下回る規模のものについては、市の方へは届出がないということになりますので、より小さな規模のものに対しても市ではなく地区への届出をしてもらって、地区の、実際にはまちづくり委員会ということになると思っておりますが、まちづくり委員会の方たちが地区の独自ルールへの配慮をお願いしていくということになるかと思っております。

【壬生委員】

そうしますと、地区のまちづくり委員会がそういった配慮を求めていくというか機関のようなかたちで小規模な開発に対してお願いをするというよりも開発行為の前にそういうことを周知するようなことをしていくわけでしょうか。市の条例だけを見ているとそういうことがわからないと思うのですが、地区ルールについても誰が見てもわかるようなかたちに公表していくと理解してよろしいでしょうか。

【松村課長補佐】

いわゆる住民の中での申し合わせ事項を作って、それを運営しているというかたちになります。先行して実際に取り組まれているところでは、座光寺地区という地区がございましてけれども、この地区の申し合わせの中で住宅を建てる時のルールというようなものを決めて進めておられます。

こちら導入する際にも建築士の方ですとか、屋外広告物の業者の方ですとか、そういった方たちに説明をして、「こういった場合には地元へ届出をしてください」というようなお願いをしたり、また、パンフレットなどを作って配ったり、というようなことをされております。

また市に業者の方が相談に来られたときにも、「この地区にはこういった申し合わせ事項があります」ということでご案内をしたりということで、そういったかたちでの周知をしております。

【大貝会長】

ありがとうございました。その他ご質問あれば。

【菅沼委員】

景観育成に関するルールの中でこの5地域に対して道路後退とか、建築物の高さの制限を加えるとなっておりますが、現時点でこれに伴う不適格な建築物があるのかどうかをお伺いしたいと思います。

【大貝会長】

はい。では、事務局から説明をお願いします。

【松村課長補佐】

建築物の高さ、今回は15メートルにしたいということでございますが、そこに合わない建築物は地区内の調査を致しましたところ、大体15メートルを超えるというと5階建て以上と考えまして調査したわけですが、5階建て以上が7件存在しております。この高さの最高限度については既存のものに遡及して適応ということはございませんので現在のものを建て替えという場合には新しい基準に合うようにしていただきますということで、現在は7件を把握しているというところでございます。

【大貝会長】

その他ご質問あれば。

【池田委員】

資料の7番の後退の関係ですが、沿道という解釈で道路境界から5m以上後退する、と書いてありますが、これは国道153号、フルーツライン、農免道路の道側だけでよいのか、沿道ですのでその30メートル以内が含まれていますが、交差点みたいなところになると両方の道路境界から5メートル以上離れるのかお聞きしたいと思います。

【松村】

道路境界線から5メートル以上下がっていただくということであります。

【池田委員】

そうしますと、交差点みたいなところは国道153号ともう一本の道路があるところは両方の道路から5メートル、5メートル後退するということでしょうか。

【松村課長補佐】

153号から5メートル後退するということです。

【池田委員】

そうしますと、フルーツラインと農免道路とその3本から5メートル後退するということでしょうか。他の道からの方は考えなくて良いと。

【松村課長補佐】

その3本から後退ということです。

【池田委員】

その場合にこの文面が道路境界線から5メートル以上後退するという書き方になっているがこれでよろしいわけでしょうか。

【大貝会長】

表現の問題でしょうか。交差点のところをどう解釈するかというところですが。

【松平】

事前配付資料3の6ページをご覧くださいだと思います。本日説明した部分の概略のものでして、今日、諮問させていただく事前配付資料3の6ページのところにアの配置というところがございます。こちらの中で道路の境界線から5メートル以上後退すること、のところに米印をつけさせていただいておまして、国道153号、フルーツライン及び農免道路との境界線ということで明示させていただいておりますのでよろしくお願いいたします。

【大貝会長】

その他、ご質問あれば。

【水落委員】

建物の高さの制限ですけれども、沿道地域等については建物等の高さの最高限度は15メートルとすることとあるが、リニアのルートの高架線の高さというのは確か15メートル以上と聞いていますが、これはこの文章の「公益上やむを得ないものについてはこの限りではない」という文章で救うというのでしょうか。

【遠山課長】

リニア駅等についてのご質問ですが、現在のJRの考え方によりますと、それは工作物に該当すると判断されるため、建築物とならず制限の対象とならないという考えでおります。

【大貝会長】

そういう説明ですが、15メートルの規制というのは建築物についての限度。JRの駅舎あるいは高架は工作物ということですね。

【水落委員】

例えば、高压線の鉄塔は建物ではなくて工作物ですよ。そういうものが153号沿線に建っても、一つの例ですけど、構わないというような考え方にいくように思うのですが、工作物ならよしという判断を進めて行くと、そういう方向に行くと思うのですけどいかがでしょう。

【松村課長補佐】

電柱等は工作物としての扱いとなりまして、工作物は一定の規模を超えたものは景観条例に基づく届出というものがございます。その際には、市の景観計画の中に景観上の基準というものがありますので、そちらの方に合うように指導をしていくということを現在行っております。ただし、工作物の高さの制限というものはございません。

【水落委員】

景観保護という基本的なことから考えていくと、工作物はよくて建物はいけないという判断はちょっと疑問になるんですけど、今回は了解いたしました。

【大貝会長】

公益上やむを得ないものについてはこの限りではない、というこのあたりで解釈できるのではないかと、私の見解ですが思います。実際、高压線等について、もし建設という話になれば、当然、

市と協議しながらやることですから、そこは事前の協議の中でどうしていくかという話。景観の規制がかかっているエリアについてどうしていくかということは、たぶん慎重に検討することになると思います。

その他、ご質問、ご意見でも構いませんが。

【水間委員代理 細川氏】

皆さんご存じのとおり、国道 153 号のこの区間につきましては、リニア関連道路整備ということで現在の国道の現道拡幅で改良するというふうに 7 月 3 日に地元で進めさせていただきまして、ルート対応決定したところでございます。現在ルート決定に向けまして測量の方に入っていますが、国道 153 号沿線の道路後退は道路境界から 5 メートル以上後退するということですが、この趣旨の中でおそらく今の国道 153 号というのは道路幅員が大体 10 メートル位の道路です。そこに商業施設等が密集しているので景観的にどうかというところはあるわけですが、現在の計画では 10 メートルを全幅 26 メートルに拡幅します。26 メートルの内訳のうち、両側に 3.5 メートルの歩道をつけます。そうすると、おそらく今の景観とはかなり一変すると思います。そうすると、これから事業を進めていく上で地域の方、地権者の方のご協力が必要になるわけですが、景観という大きな目的を考えたときに、今とは違う景観になったときに、さらに闇雲に 5 メートルのセットバックということではなかなかご理解いただけないのではないかという懸念がございます。そういう意味で意見としてですが、ここに但し書きがございますので、この但し書きにつきましては土地利用計画との調和を図りながら適正かつ柔軟に運用していただきたいというお願いを意見とさせていただきますと思います。

【大貝会長】

今、今後の国道 153 号の拡幅に関連してのご発言ですが、これについて事務局から説明をお願いします。

【遠山課長】

今回のこうした基準の変更につきましては国道 153 号の現道拡幅改良が決定される以前に地元地区内で検討されたものでございますので、想定としてはそれを前提とした検討ではございません。ですので、ただいまご意見いただきましたとおり、但し書きによって建設的な運用をしていくことになるかと考えておまして、現在の但し書きにございます敷地周辺の状況敷地の規模及び形状等からやむを得ないと認めるものについてはこの限りではないと設定しているわけですが、これは例えば敷地の周囲に高低差があるとか、敷地の規模が極端に小さいものとか、奥行きが少ない不整形なものが想定できるわけで、こういったものが出てくるかと思しますので、このご意見受け止めさせていただきまして、今後、具体的な法線等の計画が示された段階で運用等に関して検討していきたいと考えております。

【牧島課長補佐】

先ほどの建築物、工作物について若干説明を付け加えさせていただきます。ここで制限をかけております建築物の取扱ですけれども、これは建築基準法の第 2 条、建築物という定義から引っ張ってきております。この建築基準法第 2 条におきましては、土地に定着する工作物のうち鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上家、その他これらに類する施設を除く、というかたちになっております。プラットホームですとか軌道の部分につきましては、建築物ではないというかたちで取り扱っているため、建築物の今回の規定からは外れるとい

う扱いをしたいと考えております。

【大貝会長】

その他、ご意見、ご質問あれば。

【池田委員】

先ほど 21 番建設事務所細川さんからお話しがございましたが、私も建築に携わるものとして全く同じような立場で、現行は厳しい 5メートル以上後退することという言い方になっております。ただしということで書かれてはおりますが、それがケースバイケースというかたちになると、実際に建てる人たちにも不安感とか不信感を与える部分が多分に出てくるのではないかと思います。例えば、敷地が何メートルまで奥行きがあったらいいとか、間口ばかり広くて奥行きがないところで 5メートル後退したら建物が建たないのではないかと等、いろいろな場合が出てきて、その都度、今回はいいとか悪いとかというのは非常に曖昧なかたちになるのではないかと思います。そういったことから先ほどのお話のように、もう少しこの文言のところは全体的に柔らかくしておいた方がよろしいかと思います。かたや景観というところからすれば反するところかもしれませんが、先ほどのお話からすると、相当、今の状況とは変わった 26メートルという広い状態になります。それにまた両側 5メートルとなる土地利用から考えても果たしてどうかなという感じがします。

よろしく申し上げます。

【遠山課長】

先ほどご意見ありましたとおり、個別に対応していくとなりますとケースバイケースというところでいろいろな問題も出てくると思われますので、一定の基準と言いますか、先ほど申しましたとおり具体的な状況も見ながら検討してまいりたいと考えております。但し書きのところの敷地の規模及び形状等の等というところの内容をもう少し検討させていただきたいと思っておりますので、この文面の中でお願いできればと思います。よろしくお願いたします。

【大貝会長】

ここについては現時点で想定されるものについては運用上のルールを市として考えていくということが必要かと思っております。それであっても想定外の部分については個別に対応していくという考えでいかれたらどうかと思っております。

では、特にそれ以外、ご質問、ご意見なければ経過報告と概要説明については終わらせていただきたいと思っておりますがよろしいですか。

【委員】

(質問、意見なし)

【大貝会長】

それでは、次に諮問の内容について事務局より説明をお願いします。

【松村課長補佐】

上郷地域土地利用方針の変更(案)及び上郷地域景観計画の変更(案)並びに飯田市屋外広告物条例施行規則の一部を改正する規則(案)についてご説明します。事前配布資料 1 の 1 ページをご覧ください。

今回は、平成 26 年 9 月 4 日に策定した「上郷地域土地利用方針」に具体的な内容を追加するものです。今回の変更を行う箇所は、下線部となっております。

まず、飯田市土地利用基本方針の「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」の「4 地域づくりの方針（1）地域の土地の利用に関する方針及び（2）地域の景観の育成に関する方針」に具体的な内容を追加します。

そして、第2節として地域土地利用計画を追加します。

また、第3節として上郷地区の独自ルールに関する記述を追加するものです。

「4 地域づくりの方針（1）地域の土地の利用に関する方針」では、目標実現に向けた方針と、具体的な内容を述べております。4ページをご覧ください。①基本的な方針では、②の具体的な内容の追加に伴い加筆修正を行っており、「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。」としました。

次の「②具体的な内容」として、飯田市土地利用基本条例により市が定める計画である「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。」としております。

4ページ下の「（2）地域の景観の育成に関する方針」では、目標実現に向けた方針と、具体的な内容を述べております。5ページをご覧ください。①基本的な方針では、②の具体的な内容の追加に伴い加筆修正を行っており、「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。」としました。

次の「② 具体的な内容」として、「上郷地区全体の景観を育成する視点にたって、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。」としました。

つづいて、「第2節 地域土地利用計画」では、上郷地区全域を上郷特定土地利用地区（生活環境保全地区）とするものでございます。

「3 特定土地利用地区における土地利用の目標」では宅地化の進行に伴い、雨水排水の流下による段丘崖下の低地への過度な負担が懸念されることから、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になるよう同条例施行規則を改正する旨を追加しております。また、地区の独自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ることとしております。

下段の「4 土地利用の誘導基準」につきましては、飯田市土地利用調整条例第20条、及び第21条の規定を準用する、とありますが、これは先ほど申し上げたように、現行の市全域に係る基準そのものは変更しない旨を述べております。

つづいて、6ページをご覧ください。

「第3節 上郷地区の独自ルール」は、上郷地区が策定した上郷地域土地利用計画に、建築物及び工作物並びに屋外広告物に関する独自ルールが定められており、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及び良好な景観の育成に取り組まれる旨と、市もそうした地区の取り組みの周知を図るなど支援していく旨を記述しております。

続きまして、上郷地域景観計画の変更（案）についてご説明します。事前配布資料3をご覧ください。

今回は、平成26年9月4日に策定した「上郷地域景観計画」に具体的な内容を追加するものです。変更の内容は、次のとおり下線部となっております。

まず、飯田市景観計画の「第4編 地域景観計画」、「第6章 上郷地区」に「4 景観育成の方針」に具体的な内容を追加し、「5 景観の育成のための行為の制限に関する事項」及び「6 地域の特性及び個性を生かした景観の育成」に必要な事項を追加するものです。

それでは、1 ページの下段をご覧ください。

「4 景観育成の方針」では、目標実現に向けた方針と、具体的な内容を述べております。①基本的な方針では、具体的な内容の追加に伴い加筆修正を行っており、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、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、としました。

2 ページをご覧ください。次の「② 具体的な内容」ですが、まず一つ目として、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することとし、既に多くの建築物等が立地されている状況を考慮し、届出制度によりゆるやかに誘導する手法を用いることとしています。

つづいて、二つ目として、屋外広告物については、今後リニア駅周辺をはじめ、土地利用が大きく変化することが予想されることから、商業地ばかりではなく田園地帯もある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することとし、既に多くの広告物等が表示、設置されている状況を考慮し、届出制度により、ゆるやかに誘導する手法を用いることとしています。

三つ目として、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）については、土地利用調整条例に基づく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、景観条例による届出についても同規模となるよう定めることとしています。

つづきまして、「5 景観の育成のための行為の制限に関する事項」では、市は、上郷地区を、地域の特性及び個性に応じた景観の育成を推進すべき地域として、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届出が必要な規模を引きさげるため、景観条例第4条第4項の規定により「景観育成特定地区」に指定する、としています。

上郷地区全域を、景観育成特定地区として位置づけ、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基準を強化しており、その内容については、別表4及び別表4の2に示されております。

「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」では、アからウにある上郷地区の独自ルールの内容を掲げ、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及び、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。

市は、申し合わせ事項を有する土地の区域である上郷地区全域を景観育成推進地区に指定し、上郷地区の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する、としております。

3 ページをご覧ください。「別表4」は、上郷景観育成特定地区における屋外広告物に係る景観育成基準を示す表となっております。太字部分が強化した基準となっております。この、屋外広告物に係る景観育成基準と、「飯田市屋外広告物条例施行規則の改正（案）」につきましては、課長補佐の牧島から説明いたします。

【牧島課長補佐】

上郷地区の屋外広告物に係る景観育成基準につきましては、事前配布資料7に変更箇所をまとめ

ておりますので、そちらで説明をさせていただきます。事前配付資料7の3ページをご覧ください。

飯田市では、屋外広告物条例による届出制を運用しており、一定規模を超える広告物等を表示・設置しようとするときは、市に届出が必要となっております。

この届出があったときは、市は、景観計画に定めた景観育成基準に適合しているかどうかの確認を行っています。

「4 屋外広告物の表示等に係る景観育成基準について」ですが、広告物の配置について、国道153号沿道では、沿道にゆとりある空間を確保するために、表示面の端を道路境界線から3mの後退に努めることとしています。なお、独立の地上設置広告物については高さを5m以下とすることで、3m以内の設置も可能となっております。

また、けばけばしい表示を抑えるため、地色の色数について4から3へ、動光等についても3㎡以内としている現在の沿道地域と周辺市街地の基準から、都市の田園と同様の設置しないよう努めることとしています。

壁面広告物については、現行で3/10と2/10以内の基準がありましたが、統一で2/10以内、地上設置広告は、国道153号沿道以外では高さ8mまで、掲出できる合計面積についても、国道153号沿道以外では何れの地域区分においても上限が厳しくなっており、都市の田園や都市計画区域以外の地域で適用されている基準と同等となっております。

続いて、「飯田市屋外広告物条例施行規則の改正について」ご説明いたします。事前配布資料5をご覧ください。

飯田市屋外広告物条例第24条第6項の規定による届出対象行為は、景観育成特定地区ごとに定めることとなっております。今回、飯田市景観計画を変更することにより、上郷地区全域を、景観育成特定地区として位置づけたいと考えておりますので、上郷地区における届出対象行為を、飯田市屋外広告物条例施行規則に規定する必要があります。

事前配付資料5の下段、太字で記載してございますが、今回の上郷景観育成特定地区における届出の対象となる行為は、現行の普通地域における行為の種類及び規模と同様としたいと考えております。施行日は、周知期間を経て、地区独自ルール運用開始にあわせて、飯田市景観計画と共に平成28年1月1日を予定しております。

以上で説明を終わります。

【大貝会長】

只今、説明がありましたが、上郷地区に係る「飯田市土地利用基本方針の変更について」、「飯田市景観計画の変更について」、「飯田市屋外広告物条例施行規則の改正について」、一括して質疑を行います。

先ほど同様、まず質問を受けさせていただいて、その後意見を伺いたいと思います。

それでは、ご質問等がありましたらご発言をいただきたいと思います。

【高瀬委員】

事前配付資料1の1ページの下段の下線部、リニア中央新幹線長野県駅という部分を足されたということですが、これはなかったときは確かにイメージがつきやすいと思います。今までの市街地から離れた周辺に拡散的にならないようにというイメージがつくと思うのですが、あえて、このリニア中央新幹線長野県駅という文言を入れてリニア中央新幹線長野県駅周辺に新たな市街地が拡散的に形成されないとしたのはどういう意味合いからでしょうか。つけた理由は何でしょうか。

【松村課長補佐】

事前配布資料1 ページ下段の下線部についてですが、策定時点の段階ではこれをリニア駅というように書いてありました。この同じ計画の中でリニア中央新幹線の駅位置という言葉を使ったり、リニア駅という言葉を使ったりということで違う語句を同じように使っていたので、語句を統一して揃えるという意図で今回変更したいということです。

【高瀬委員】

これは変更なんですか。新たに付け加えたわけではないのですか。

【松村課長補佐】

付け加えたというよりは、語句を統一して使うようにしたということです。

【高瀬委員】

このリニア駅の周辺というのは何を示しているのですか。以前言われている意味とは違って今は市街地の中にできますよね。これを新たな市街地がリニア駅周辺に形成されないようにとはどういう意味でしょうか。

【松村課長補佐】

リニア駅周辺に新たな市街地がというのは、今、いわゆる中心市街地というものがある中で別の市街地というものを拡散的に拡大しないという方針がございます。それに従いまして上郷地区にリニア駅ができることになったわけですが、その周辺にまた新たなもう一つの市街地を積極的につくっていくことはしません、ということです。

【高瀬委員】

では、今の上郷地域の国道153号沿いというのは市街地とは言わないということですか。

【松村】

市街地といったときには、いわゆる丘の上のことを頭に置いて使っています。

【高瀬委員】

それが市街地ですか。では、国道153号沿いは市街地ではないということですか。そういう意味であれば、確かに分かる気がするんですけど。

【松村課長補佐】

ここで使っている新たな市街地と言いますと、今現在ある国道153沿いは既存の市街地と捉えられるかと思うんですけど。

【高瀬委員】

そこにリニア駅ができるわけじゃないですか。そうすると先ほどの説明とちょっと違いますか。先ほどの説明であれば、中心市街地に対して国道153号沿いにつくるのはだめだということだと思います。

【松村課長補佐】

新たな市街地というと、新しく都市施設を集積して持っていくということになるかと思いますが、そういったことを国道153号沿い周辺でどんどん進めていくことはしないということです。

【高瀬委員】

そういうことであれば、わかりました。

【大貝会長】

言葉の理解の仕方かと思いますが、文章の表現は私の方に一任させていただきたいと思います。

その他、ご質問ありましたらお願いします。

【委員】

(質問なし)

【大貝会長】

引き続き、ご意見ありましたらお伺いします。

【委員】

(意見なし)

【大貝会長】

特にご意見ないようですので、ここでお諮りしたいと思います

それでは、上郷地区に係る「飯田市土地利用基本方針の変更について」、及び「飯田市景観計画の変更について」並びに「飯田市屋外広告物条例施行規則の改正について」を、お諮りします。

飯田市土地利用計画審議会として、市から説明のあったとおり決定することが適当である旨答申することにご異議ございませんか。

【委員】

異議なし

【大貝会長】

ご異議なしと認めます。

よって、上郷地区に係る「飯田市土地利用基本方針の変更について」及び「飯田市景観計画の変更について」並びに「飯田市屋外広告物条例施行規則の改正について」は、諮問のあったとおり決定することが適当である旨答申することとさせていただきます。

続きまして、飯田市都市計画審議会として、上郷地区に係る「飯田市土地利用基本方針の変更について」、及び「飯田市景観計画の変更について」を、お諮りします。

飯田市都市計画審議会として、市から説明のあったとおり決定することが適当である旨答申することにご異議ございませんか。

【委員】

異議なし

【大貝会長】

ご異議なしと認めます。

よって、上郷地区に係る「飯田市土地利用基本方針の変更について」及び「飯田市景観計画の変更について」は、諮問のあったとおり決定することが適当である旨答申することとさせていただきます。

それでは、龍江地区に係る土地利用基本方針及び景観計画の変更について、諮問説明に入る前に、経過報告、概要説明があるようですので事務局よりお願いします。

【村松】

経過報告に入る前に龍江地区の概要を簡単にご説明いたします。

スクリーンをご覧ください。

こちらは、都市計画図に龍江地区の位置を示した図になります。龍江地区は飯田市南方、天竜川の左岸に位置しております。飯田市の都市計画区域は、天竜川より西側のみであり、龍江地区は、都市計画区域外となります。

龍江地区を拡大した航空写真の図がこちらになります。

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。

急峻な地形にもかかわらず、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る地域です。

土地利用をみると、段丘の上段には果樹園と畑作が多く、天竜川沿いの低地には水田や畑作が広がっています。また、河岸段丘の中段には比較的平坦な地形があり、小学校や保育園など龍江地区の主だった施設が立地しています。

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。

三遠南信自動車道については、天龍峡 IC までが開通しています。龍江地区には三遠南信自動車道の龍江インターチェンジ（仮称）が設置される予定であり、現在も工事が進められている状況です。

開通時期については、今後の工事の進捗状況等を踏まえ、公表されることとなっております。

土地利用の制度としては、農業振興地域農用地区域がありますが、該当する農用地の分布状況がこちらになります。森林地域以外のほとんどが農業振興地域農用地区域となっております。また、飯田市環境保全条例による自然環境保全地区にも指定されています。

続きまして、龍江地区に係る経過についてご説明いたします。

事前配布資料6の裏面【龍江地区】をご覧ください。

龍江地区では、平成22年10月に地区の基本構想（第3次龍江21構想）が策定され、これに基づき、地区の土地利用に関する検討を重ね、市も勉強会の開催等を行い、平成26年4月に地区独自の計画である龍江地区土地利用基本計画が策定されました。

龍江地区が策定した龍江地区土地利用基本計画を踏まえ、龍江地域土地利用方針及び龍江地域景観計画（案）を作成しております。

続きまして、龍江地域土地利用方針を土地利用基本方針に追加し、龍江地域景観計画を景観計画に追加することに伴う変更の手続きについてご説明申し上げます。

変更の手続きに関しましては、上郷地区同様、飯田市土地利用基本条例及び飯田市景観条例に基づき、土地利用基本方針及び景観計画に関係する方々から意見を求めるために7月1日から7月30日までパブリックコメントを実施しましたところ、特段の意見はありませんでした。

また、これらの条例に基づき、龍江地域協議会及び近隣地区の千代地域協議会に意見を求めておりますが、特段の意見はございませんでした。

引き続き、龍江地区に係る概要について説明させていただきます。

事前配布資料6の裏面【龍江地区】「2 変更する内容」をご覧ください。

今回の変更に関する龍江地区の概要ですが、今回定めるのは、目標と方針までで、具体的な内容は引き続き検討するというので、今後も、龍江地域づくり委員会で検討が進められていくという状況です。

（1）龍江地域土地利用方針では、地域づくりの目標、土地利用と景観育成の方針を定め、地区を6つのゾーンに区分してゾーンごとの土地利用の方向性を明らかにしています。

また、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するため、地域景観計画を策定するとしています。

スクリーンをご覧ください。

こちらは龍江地区で策定した「龍江地区土地利用基本計画」に示されている、龍江地区地域振興基本構想図になります。先ほどの地図と向きが異なりますのでご注意下さい。

地区をアからカの6つのゾーンに区分しております。

アの今田平ゾーンは、天竜川沿いに位置し今田平土地改良事業で生まれた27.6haの範囲になります。

イの龍江インター・高森山ゾーンは、龍江インターチェンジ（仮称）から高森山にかけての範囲となります。

ウのりんご団地ゾーンは、観光りんご園などが多く果樹地帯となっております。

エの大井・上城ゾーンは主に水田地帯となっております。

オの4区里地・里山ゾーンは、龍江には1区から4区までの4つの区がありますが、天竜川から一番遠い地域が4区になります。ここは、水田地帯が広がり果樹団地も点在する里山地帯となっております。

カの羽入田原ゾーンは、河岸段丘の中段に位置し、比較的平坦な地形で、小学校などの主だった施設がある住宅地帯となっております。

これらゾーンごとの土地利用の方向性を踏まえ、龍江地域土地利用方針の案を策定しております。

それでは、事前配布資料6に戻っていただき、(2)の龍江地域景観計画では、龍江地域土地利用方針に即し、景観育成の目標、方針を定め、交流人口として、新たな景観の育成と、龍江の美しい景観の保全に取り組むとしております。また、目指す目標の実現のため、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することとしています。

その検討がまとまりましたら、具体的な内容として、追加して定め、さらには必要に応じて法令に基づく制度を活用していくことにしております。

以上で経過報告及び概要説明を終わります。

【大貝会長】

只今の経過報告、概要説明につきまして、質疑を行います。

それでは、ご質問等がありましたらお願いします。

【委員】

(質問なし)

【大貝会長】

ご意見があればお伺いします。

今回龍江地区についてお諮りする内容は、土地利用の基本的な方向性を示したものの、景観についても目標等を示したものであるということで、先ほどの上郷とは具体性がまだないので基本的な方向性が相違なければと思いますが。

【菅沼委員】

ゾーニングですのでこれでよろしいかと思いますが、将来検討する中では三遠南信自動車道の沿線、これも重要な景観と関係しますので、是非その辺を取り入れていただくというのではないかと、いうことを要望いたしておきます。

【村松】

これから、具体的な内容につきまして龍江地域の皆様と検討をしていくということになっており

ますので、今言われたことも考えていながら取り組んでいければと思っております。

【大貝会長】

その他、ご意見あれば。

【委員】

(意見なし)

【大貝会長】

特にないようですので、事務局より諮問説明をお願いします。

【村松】

龍江地域土地利用方針(案)、龍江地域景観計画(案)についてご説明します。事前配布資料2の1ページをご覧ください。

今回の変更を行う箇所は、下線部のとおりとなっております。

第4編 地域土地利用方針、第7章 上郷地区の次に第8章 龍江地区を追加します。

「1 地域土地利用方針の名称」、「2 地域土地利用方針の土地の区域」、「3 目指すべき地域づくりの目標」、「4 地域づくりの方針」の各項目につきましては、飯田市土地利用基本条例により「地域土地利用方針」に定める事項であり、地域が目指そうとする方向との調和を図り策定するものであります。

冒頭に「第8章 龍江地区」とあります。今までに7地区の地域土地利用方針を策定してきましたが、同じような構成をとっております。

それでは、方針の内容についてご説明いたします。

「1 地域土地利用方針の名称」は“龍江地域土地利用方針”としています。

「2 地域土地利用方針の土地の区域」は“龍江地区全域”です。

「3 目指す地域づくりの目標」の「(1) 地域づくりの目標」は龍江地区の基本構想である、第3次龍江21構想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行う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。」としました。

「(2) 目指す地域の姿」は、『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』』としました。

続いて「4 地域づくりの方針」の「(1) 地域の土地の利用に関する方針」では、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化といった直面する大きな課題がある中、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、地域の特性と個性を十分踏まえた計画的な土地利用を行うことを方針としております。

なお、先ほどご説明いたしました地区で確認されたゾーンごとの土地利用の方向性につきましては、2ページの「ア 今田平ゾーン」から「カ 羽入田原ゾーン」まで記載してございますとおりです。また、アからカの6つのゾーンの他に、キとして少子高齢化や若者定住を促進していくための、地域振興重点区域を定めている旨を記載しています。

続いて3ページをご覧ください。「①基本的な方針」では、目指すべき地域づくりの目標を実現するため、「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。」としました。

続いて「(2)地域の景観の育成に関する方針」では、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おり、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んでいくことを方針としております。

次の「①基本的な方針」では、「穏やかな自然環境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活かし、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、美しい景観を育成するとともに、地区で検討されてきた方針を基本に地域景観計画を策定します。」としました。

続きまして、龍江地域景観計画(案)についてご説明します。

事前配布資料4をご覧ください。

今回の変更を行う箇所は、下線部のとおりとなっております。

第4編 地域景観計画、第6章 上郷地区の次に第7章 龍江地区を追加します。

冒頭に「第7章 龍江地区」とあります。今までに6地区の地域景観計画を策定してきましたが、同じような構成をとっております。

1の地域景観計画の名称、2の地域景観計画の土地の区域、3の景観育成の目標以下は、景観条例により「地域景観計画」に定める事項であり、地域が目指そうとする方向との調和を図り作成するものであります。

「3 景観育成の目標」では、龍江地区の豊かな自然や、三遠南信自動車道の開通を見据え「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。」としました。

「4 景観育成の方針」は、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、特に環境や景観の保全に配慮した地域づくりをすすめるとともに、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に取り組んでいくことを方針としております。

「①基本的な方針」では、景観育成の目標を実現するため、「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。」としました。

以上で説明を終わります。よろしくお願いたします。

【大貝会長】

只今、説明がありましたが、龍江地区に係る「飯田市土地利用基本方針の変更について」、「飯田市景観計画の変更について」、一括して質疑を行います。まず、質問等を出していただいて、その後、これらの件についてご意見を伺うことと致します。

それでは、ご質問等がありましたらご発言をいただきたいと思います。

【委員】

(質問なし)

【大貝会長】

それでは、ご意見等ありましたらご発言をお願いします。

【委員】

(意見なし)

【大貝会長】

特にご意見、ご質問ないようですが、今回、龍江地域については新たに「土地利用方針」、「景観計画」を策定する、特に今回は方針の部分のみであるということで書かれている内容については飯田市全体の計画の方針でありながら、龍江地域で協議されてきた内容が反映されるということかと思えます。

それでは、龍江地区に係る「飯田市土地利用基本方針の変更について」、及び「飯田市景観計画の変更について」を、お諮りします。

飯田市土地利用計画審議会として、龍江地域土地利用方針及び龍江地域景観計画を定めるため、飯田市土地利用基本方針及び飯田市景観計画を変更することについて、市から説明のあったとおり決定することが適当である旨答申することにご異議ございませんか。

【委員】

異議なし

【大貝会長】

ご異議なしと認めます。

よって、龍江地区に係る「飯田市土地利用基本方針の変更について」及び「飯田市景観計画の変更について」は、諮問のあったとおり決定することが適当である旨答申することとさせていただきます。

以上で諮問事項に対するすべての審議が終了しました。

答申書は諮問された案件ごとに作成致しますが、文面につきましてはご一任いただければと思いますが、いかがでしょうか。

【委員】

異議なし

【大貝会長】

では、そのようにさせていただきます。

続きまして、7「報告事項」に移ります。

(1)「上郷地区の独自ルールについて」事務局より説明をお願いします。

【松村課長補佐】

ただいま答申をいただくことになりました上郷地域土地利用方針、龍江地域土地利用方針及び龍江地域景観計画については、速やかに施行することとし、上郷地域景観計画の変更並びに土地利用調整条例施行規則、景観規則及び屋外広告物条例施行規則の改正は、周知期間を経て、地区独自ルール運用開始にあわせて、平成28年1月1日からの施行となるよう諸手続きを進めて参りますので、よろしく願いいたします。

上郷地区での独自ルールにつきましては、先程来説明をさせていただいているところですが事前配布資料7に独自ルールについて記載しております。

1 ページの土地利用に関するルールでは、雨水排水に関するルール。2 ページの景観育成に関するルールでは建築物・工作物の配置の道路後退についてのルール。3 ページの屋外広告物に関する

るルールでは、屋外広告物の形態意匠の動光等について、市への届出が必要でない行為であっても、市の基準に合うよう配慮を求めていくものです。

このように上郷地区では、景観の育成に関する申し合わせを行い住民自らが運営していくことから、市では、飯田市景観条例第34条第1項の規定による「景観育成推進地区」に指定する予定であります。

景観育成推進地区は、景観の育成に関する申し合わせを行う地区を、当該地区からの申請に基づき市長が指定し、地区の取り組みを支援する制度です。指定の手続きとして、土地利用計画審議会の意見を聴くことが景観条例に規定されておりますが、今後、上郷地区から申請があったときには、本審議会への改めての諮問は省略させていただき、先ほどお認めいただいた上郷地域景観計画に基づいて指定を行うこととしたいと考えておりますので、ご了承願います。

【大貝会長】

只今、説明がありましたが、景観育成推進地区の指定については、手続きとして土地利用計画審議会の意見を聴くということが、条例に規定されておりますが、今日この審議会で土地利用基本方針と景観計画の策定が承認されましたので、改めて土地利用計画審議会に諮問することは省略させていただき、今回審議された、上郷地域景観計画に基づいて指定することとしたいとのことでした。報告事項であります。今の説明についてご質問、ご意見のある方は挙手をお願いします。発言にあたっては、お名前を言っていただいておりますので、お願い致します。

【委員】

(質問・意見なし)

【大貝会長】

特にないようですので、これを承認し指定の手続きにつきましては、そのように取り扱うこととしてよろしいでしょうか。

【委員】

異議なし

【大貝会長】

では、そのように取り扱うこととさせていただきます。

続きまして、(2)「飯田都市計画下水道の変更(山本地区の公共下水道 飯田処理区への編入)について」説明をお願いします。

【篠原課長】

下水道課長の篠原と申します。

これから飯田都市計画下水道の変更(山本地区の公共下水道 飯田処理区への編入)について報告を申し上げます。

事前配布資料9をご覧ください。A4の資料及びA3の地図になります。

当市の下水道事業は、下水道施設機能の維持、向上を進めるとともに安定した経営を確保するため、平成26年度から「第1次飯田市下水道事業経営計画」に基づき、計画的な維持管理と下水道サービスの安定供給及び健全経営に取り組んでいるところでございます。

山本地区の下水道は山本地区の一部を事業区域とし、汚水処理場を公共下水道飯田処理区と同じく松尾浄化管理センターに定め、「公共関連特定環境保全公共下水道事業」(略称を特環下水道と申しますが)これを整備手法とし、平成16年度から23年度に整備を行いました。

その間、平成 20 年度に山本地区の大部分が、将来の地域計画を見据え、都市計画区域に編入されました。

当市の下水道事業は平成 28 年度から地方公営企業法の財務規定を適用する企業会計方式への移行を予定しておりますので、以上の経過を踏まえ「特環山本地区」を「公共下水道飯田処理区」へ編入したいとするものでございます。

特環山本の名称が無くなる以外、使用料や受益者負担金等一切変更はなく、今までどおりでございます。

この案について、「山本地域協議会」及び浄化管理センターのある「松尾地域協議会」にご意見を求めています。特段のご意見はございませんでした。

現在、広くご意見を求めるために 8 月 17 日～9 月 15 日までパブリックコメントを実施しつつ長野県と事前協議を行っているところでございまして、特段のご意見がなければ、今年度中の変更を目指し、都市計画決定の手続きを進めてまいりたいと考えております。以上で説明を終わります。

【大貝会長】

只今、飯田都市計画下水道の変更について説明がありましたが、ご質問、ご意見のある方は挙手をお願いします。発言にあたっては、お名前を言っていただいております。

【委員】

(質疑、意見なし)

特にご質問・ご意見がないようですので、報告事項を終了します。

続きまして、8 番目のその他に移ります。

「第 5 次基本構想基本計画の振返りについて」事務局より説明をお願いします。

【遠山課長】

地域計画課の遠山です。予定の時間が近づいておりますが、10 分ほど説明をします。

当日配布資料 6 カラー刷りのスケジュールをご覧ください。

飯田市次期総合計画策定に向けて、総合政策部企画課を中心に策定作業を進めているところでございます。

この計画は、30 年先を見据えた中の 12 年間、つまり平成 29 年度（2017 年度）から平成 40 年度（2028 年）の 12 年間の計画期間として据えてございます。

策定作業につきましては、平成 27 年度、28 年度の 2 か年で行って参ります。

策定の方法につきましては、①の「地区別懇談会」による各地区ごとの検討と②「分野別懇談会」による各施策毎の検討という両面からの検討を行い、その検討内容を③「未来デザイン会議」という市民会議に示し、まとめ上げていくという考え方でございます。

また、図の赤枠の部分は、飯田市版総合戦略でございますが、これは国が枠組みを定めた「市町村まち・ひと・しごと創生総合戦略」いわゆる地方版総合戦略でございます。

こちらにつきましては、平成 28 年度から 31 年度までに重点的に取り組むものを抽出し、案を作成することとしております。

2 ページをお開きください。上段に次期総合計画、下段に飯田市版総合戦略の今年度のスケジュールを記載させていただいております。

本日お願いさせていただきますのは、「分野別懇談会」というところでございまして、地域計画課で所管しております施策「計画的な空間利用の推進」について、この審議会の場をお借りし、委員

の皆様からご意見を頂戴したいと考えているものでございます。

次期総合計画策定に当たって、まずは、現行の第5次基本構想基本計画、平成24年度から28年度の後期計画の中の本施策について、現在までの振り返りを行い、本施策の成果と課題などについてご意見をいただきたい、と考えております。

本日はあまり時間もございませんので、私から概略ご説明申し上げ、5枚目でございます「意見等提出用紙」にご意見、ご提言をご記入いただき、9月14日の月曜日までに当課へFAX等によりご提出いただきたいと存じます。

それでは、施策ナンバー83「計画的な空間利用の推進」について、ご説明申し上げます。まず、「1施策の目的」ですが、対象としては、市内の土地、構造物、自然、地形、意図として、計画に基づく整備、開発及び保全の誘導をすると設定してございます。

「2施策の成果を示す指標」としてご覧の2つの指標を設定してございます。次の3で説明させていただきます。「3現在までの成果」をご覧願います。

対象を示す指標としては、「市域面積」と「地域自治区を単位とした土地の区域の数」の2つでございます。それぞれ658km²、20地区でございます。

市域面積が途中で変動しておりますのは、国土計測の精度が高まったため見直しによるものです。続いて「成果を示す指標」としては、2つございまして、まず1つは「地域土地利用方針が策定された地域自治区の数」でございます。累計でございますので、右の方からご覧いただきますと、目標12地区に対して、27年度までに8地区でございます。「5の各事業の成果と課題」で説明させていただきます。

2つめの指標は、「地区計画(都市計画)・協定(景観等)を締結した数」でございます。こちらも累計でございます。目標31に対して、27年度までに30が達成される見込みでございます。こちらも後程5番でご説明申し上げます。

4ページをお開きください。(2)成果向上に向けた役割分担の状況につきましては、上の表が行政側・市の役割でございまして、1段目と2段目の市の役割指標につきましては、先程の2つの指標と同じでございます。

3段目につきましては、役割が「地域の計画の運用・啓発」、指標が「市民説明会・協議会などの開催数(累計)」で、28年度目標1000回に対しまして、27年度までの実績が747回となっております。

下の表の市民等の役割につきましては、数値目標が設定されているわけではありませんが、右側の欄に記述してございまして、地域土地利用方針の策定には、まちづくり委員会が主体となった組織を立ち上げ検討してきてございまして、検討組織には多様な主体が参加し、住民自ら考え策定した方針となっているため、関係者の協力が得られていると考えております。「4目標達成に向け取り組んだ事業」は、ご覧の4つの事業でございます。続いて「5各事業の成果と課題」をご覧願います。(1)の土地利用計画推進事業につきましては、リニア時代を見据え、土地利用基本方針の変更、特性と個性を生かした地域づくりに向けた地域土地利用基本方針の策定や条例の制定により適正な土地利用を進めて参りました。

全体方針に対しましては、リニア駅周辺を、将来都市構造の「広域交通拠点」に位置付けました。また、リニア時代の到来を見据えて、都市施設の整備方針に関わる部分を変更いたしました。地域土地利用方針策定の取り組みについては、5ページ中段の表をご覧いただきたいと存じます。

平成 27 年度までに累計でご覧の 8 地区の地域土地利用方針を策定して参りました。

条例の制定として、平成 24 年度に座光寺地区と上郷地区を対象とした建築物の建設や、建築面積 500 ㎡以上の開発行為・土地の形質変更に加えて、建築物の解体についても届出に関する条例を制定いたしました。

下の表にございますのが、成果指標にも掲げてございました「地区計画・協定の締結数ですが、用途地域の変更、特別用途地区の設定、など 27 年度までの累計でござんの 30 地区となりました。課題・今後の進め方としましては、策定していない地区への働きかけを行い、地域上土地利用方針の策定を進めて参ります。

3 ポツ目ですが、次期総合計画の検討に合わせ、第 3 次国土利用計画飯田市計画の検討に着手して参ります。この計画に即し、土地利用基本方針の見直しも行って参ります。

この国土利用計画飯田市計画の策定につきましては、次期総合計画との整合を図るとともに、この審議会にお諮りしながら進めて参る所存でございますので、次回以降の審議会でもお願いさせていただきます。

4 ポツ目、リニア駅周辺の土地利用に関しては、用途地域の指定など法令に基づく制度の活用に向けて、駅、アクセス道路などの社会基盤の整備構想との整合を図って進めていく、といたしております。

続きまして（2）景観形成推進事業につきましては、成果としましては、リニア時代を見据え、景観計画及び緑の基本計画の変更、特性と個性を生かした地域づくりに向けた地域景観計画、及び地域緑の計画の策定により景観及び緑の育成を進めたものでございます。

7 ページの上の方の表をご覧ください。地域景観計画・地域緑の計画の策定につきましては、平成 27 年度までの累計でご覧の 8 地区で策定できました。

課題・今後の進め方につきましては、（1）の土地利用計画推進事業とほぼ同様の内容を記載してございますので確認をお願い致します。

（3）老朽化し危険な空き家対策事業につきましては、空き家問題が顕在化してきた平成 24 年度に事業化し、本施策に位置づけして参りました。成果としましては、平成 24 年度から、空き家対策の方向性、対策を進めるための体制や条例等について庁内連絡会議で検討を行いました。

また、平成 25 年度から、老朽化し危険な空き家の実態調査を行いました。特に危険な空き家について所有者への指導を行いました。

平成 26 度には、老朽化し危険な空き家への対応、及び総合的な空き家対策を推進するため、ムトスまちづくり推進課を中心に「飯田市空家等の適正な管理及び活用に関する条例」を制定しました。

課題・今後の進め方につきましては、老朽化し危険な空き家に関しまして、「特別措置法」及び「条例」に基づく所有者への指導を進めて参ります。総合的な空き家対策に関しましては、ムトスまちづくり推進課と連携して協議を進めて参ります。

（4）都市計画関係協会参画事業につきましてはご覧の通りでございます。

以上、説明を終わらせていただきますが、ご質問やさらに詳しい内容をお知りになりたい方は当課までご連絡をいただきたいと思います。よろしく申し上げます。

【大貝会長】

只今、第 5 次基本構想基本計画の振返りについて説明がありましたが、ご質問、ご意見のある方

は挙手をお願いします。発言にあたっては、お名前を言っていただけてからお願い致します。

【委員】

(質疑、意見なし)

【大貝会長】

ご意見等ある方は、9月14日までに地域計画課まで提出をお願いします。第5次基本構想基本計画の振返りについては終了します。

その他であります、他に何かございませんか。

【井坪部長】

建設部の井坪と申します。本日は大変ありがとうございました。

今後の予定ですが、本日、報告事項にもありました、飯田都市計画下水道の変更につきまして、手続きの進捗状況にもよりますが、11月から1月頃の間に予定をしたいと考えております。調整次第早めにご連絡をさせていただきたいと思っております。

当審議会におかれましては、今後も、リニア中央新幹線及び三遠南信自動車道の開通を見据え、市の重要な事項につきまして審議をお願いすることになるかと思っております。今後とも何卒ご協力のほどよろしくお願いいたします。本日は誠にありがとうございました。

【大貝会長】

若干予定の時間を過ぎてしまいましたが、これをもちまして飯田市土地利用計画審議会及び飯田市都市計画審議会を終了させていただきます。大変お疲れ様でした。