

<p>4 土地利用基本方針は、飯田市自治基本条例(平成18年飯田市条例第40号)第3条第9号に規定する基本構想及び国土利用計画法(昭和49年法律第92号)第8条第1項の規定による市域における国土の利用に関する計画に即したものでなければならぬ。</p> <p>5 土地利用基本方針のうち、都市計画法(昭和43年法律第100号)第4条第1項に規定する都市計画(以下「都市計画」という。)に関する部分については、同法第18条の2第1項に規定する市の都市計画に関する基本的な方針として定められたものとする。</p> <p>6 土地利用基本方針は、法令又は他の条例の規定に基づく土地利用に関する計画との調和が保たれたものでなければならぬ。</p> <p>第9条 市は、地域の特性及び個性を伸長する土地の利用を推進する必要があるときは、土地利用基本方針に、地方自治法第202条の4第1項の規定による地域自治区(以下「地域自治区」という。)の土地の区域の全部又はその一部について、当該区域について定める土地の利用に関する方針(以下「地域土地利用方針」という。)を定めることができる。この場合において、地域土地利用方針は、市全域について定める土地利用基本方針に即したものでなければならぬ。</p> <p>2 地域土地利用方針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。</p> <p>(1) 地域土地利用方針の名称</p> <p>(2) 地域土地利用方針の土地の区域</p> <p>(3) 目指すべき地域づくりの目標で規則で定めるもの</p> <p>(4) 地域づくりの方針(都市計画法第11条第1項各号に規定するものに関する事項を除く。)で規則で定めるもの</p>	<p>合においては、同号イからエまでの地域の別を表示するものとする。</p> <p>(地域土地利用方針)</p> <p>第5条 条例第9条第2項第3号の規則で定める目指すべき地域づくりの目標は、次に掲げるものを定めるものとする。</p> <p>(1) 地域づくりの目標</p> <p>(2) 地域づくりの目標を端的に示すための目指す地域の姿</p> <p>2 条例第9条第2項第4号の規則で定める地域づくりの方針は、次に掲げる方針のうち地域づくりの推進のために必要なものを定めるものとする。</p> <p>(1) 地域の土地利用に関する方針</p> <p>(2) 防災地域づくりに関する方針</p> <p>(3) 地域の緑の育成に関する方針</p> <p>(4) 地域の景観の育成に関する方針</p> <p>(5) 土地利用を担う多様な主体の育成に関する方針</p> <p>(6) その他地域づくりに関する方針</p>
--	---

<p>3 前項に定めるもののほか、市は、地域土地利用方針において当該区域における土地利用の方針を明らかにする必要があるときは、当該区域における土地利用の方針を明らかにする計画（以下「地域土地利用計画」という。）を定めるものとする。この場合において、地域土地利用計画は、次に掲げる事項を定めるものとする。</p> <p>(1) 当該区域の土地が次に掲げる地区のいずれかに該当するかを示すもの (当該区域の土地の特性及び個性を伸長するために必要な場合に限る。)</p> <p>ア 市街地における良好な商業及び業務を行うための商業業務環境保全地区を目的とした土地利用の用途に供するもの</p> <p>イ 市街地若しくは農村集落における良好な住環境の整備又は保全を目的とした土地利用の用途に供するもの</p> <p>ウ 農用地等若しくは良好な営農環境の整備又は保全を目的とした土地利用の用途に供するもの</p> <p>エ 良好な工業及び業務を行うための環境の整備又は保全を目的とした土地利用の用途に供するもの</p> <p>オ 豊かな自然環境の保全を目的とした土地利用の用途に供するもの</p>	<p>(地域土地利用計画)</p> <p>第6条 条例第9条第3項第1号アからクまでの地区は、次の各号に規定する地区とする。</p> <p>(1) 商業業務環境保全地区 良好な商業及び業務を行うための環境の整備又は保全を図る必要がある地区として、主として、用途地域のうち、商業地域若しくは近隣商業地域又は将来に商業及び業務の集積を図るべき地区（農用地区域を除く。次号及び第4号から第6号までにおいて同じ。)</p> <p>(2) 住環境保全地区 良好な住環境の整備又は保全を図る必要がある地区として、主として、用途地域のうち、第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域又は現に住宅が集団で存し、若しくは将来住宅が集団で存することを予定する地区</p> <p>(3) 農業環境保全地区 農用地等若しくは良好な営農環境の整備又は保全を図る必要がある地区として、主として、総合的に農業の振興及び農村集落の環境の保全を図るべき地区、農用地区域又は農用地区域に編入する農用地等が存する地区</p> <p>(4) 工業業務環境保全地区 良好な工業及び業務を行うための環境の整備又は保全を図る必要がある地区として、主として、用途地域のうち工業地域若しくは工業専用地域又は工業団地として整備する地区</p> <p>(5) 緑の環境保全地区 豊かな自然環境の保全又は利用を図る必要がある地区として、次に掲げる地域又は地区</p> <p>ア 主として、森林として利用すべき土地があり、林業の振興又は森林の有する諸機能の維持増進を図る必要がある地区として、長野県土地利用基本計画に定める森林地域</p> <p>イ 主として、優れた自然の風景地で、その保護又は利用の増進を図る必要がある地区として、長野県土地利用基本計画に定める自然公園地域</p> <p>ウ 主として、緑地が一定規模集団で存する地区であり、かつ、飯田</p>
--	---

は、あらかじめ、当該指導又は勧告の対象となる土地又は建築物若しくはは工作物が存する土地の区域に係る地域協議会の意見を聴くとともに、審議会の意見を聴かなければならない。

3 まちづくり委員会は、当該まちづくり委員会が活動する土地の区域について定められた地域土地利用方針を推進するため必要があると認めるときは、当該地域における第1項のとるべき必要な措置について、市長に申し出ることができる。この場合においては、規則で定めるところにより、当該申出に係る素案を添えて行わなければならない。

(委任)

第16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。

附 則

この条例は、平成19年4月1日から施行する。

附 則 (平成20年9月30日条例第81号)

この条例は、平成20年12月1日から施行する。

附 則 (平成24年3月28日条例第12号)

この条例は、公布の日から施行する。

り地域協議会及び審議会の意見を聴く場合について準用する。この場合において、第7条第2項中「条例第10条第3項」とあるのは「条例第15条第2項」と、「土地利用基本方針の案」とあるのは「指導又は勧告しようとする措置の案」と、同条第3項中「土地利用基本方針の案」とあるのは「指導又は勧告しようとする措置の案」と、同条第4項中「条例第10条第4項」とあるのは「条例第15条第2項」と、「土地利用基本方針の案」とあるのは「指導又は勧告しようとする措置の案」と読み替えるものとする。

3 条例第15条第3項の規定による申出は、土地利用等に関する措置の申出書(様式第2号)に、次に掲げる図書を添えて行うものとする。

- (1) 申出に係る土地利用等の位置を示す図面等
- (2) 当該土地利用等に係る適正かつ合理的な土地利用等を図るための措置に関する素案
- (3) 当該土地利用等が当該土地の区域について定められた地域土地利用計画の推進を著しく阻害している事実を示す図書及びその写真
- (4) 当該まちづくり委員会における当該土地利用等に関する協議の内容を記載した図書
- (5) その他市長が必要と認める図書等(委任)

第12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。

附 則

この規則は、平成19年4月1日から施行する。

附 則 (平成19年12月7日規則第62号)

この規則は、平成20年1月1日から施行する。

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。

<p>(罰則)</p> <p>第6条 次の各号のいずれかに該当する者は、50万円以下の罰金に処する。</p> <p>(1) 第3条第1項の規定に違反した場合における当該建築物の建築主</p> <p>(2) 法第87条第2項において準用する第3条第1項の規定に違反した場合における当該建築物の所有者、管理者又は占有者</p> <p>(両罰規定)</p> <p>第7条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務に関して、前条に掲げる違反行為をした場合においては、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対して同条の罰金刑を科する。</p>	<p>附 則</p> <p>この規則は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第20条第1項の規定に基づき大規模集客施設制限地区に係る特別用途地区に関する都市計画の決定の告示の日から施行する。</p>				
<p>(施行期日)</p> <p>1 この条例は、都市計画法第20条第1項の規定に基づき大規模集客施設制限地区に係る特別用途地区に関する都市計画の決定の告示の日から施行する。</p> <p>【告示日：平成20年1月1日】</p> <p>(飯田市手数料条例の一部改正)</p> <p>2 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。</p> <p>別表第2に次のように加える。</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="padding: 2px;">8</td> <td style="padding: 2px;">飯田市特別用途地区建築条例（平成19年飯田市条例第65号）第3条第1項ただし書の規定による許可</td> <td style="padding: 2px;">1件</td> <td style="padding: 2px;">180,000円</td> </tr> </table>	8	飯田市特別用途地区建築条例（平成19年飯田市条例第65号）第3条第1項ただし書の規定による許可	1件	180,000円	<p>附 則（平成23年3月25日規則第9号）</p> <p>この条例は、都市計画法第21条第2項において準用する同法第20条第1項の規定に基づき工業専用地区に係る特別用途地区に関する都市計画の変更の告示の日から施行する。</p> <p>【告示日：平成24年1月13日】</p>
8	飯田市特別用途地区建築条例（平成19年飯田市条例第65号）第3条第1項ただし書の規定による許可	1件	180,000円		

別表（第3条関係）	
特別用途地区	建築してはならない建築物
大規模集客施設制限地区	劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、場内車券売場若しくは勝舟投票券売所の用途に供する建築物でその用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあつては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が1万平方メートルを超えるもの
工業専用地区	法別表第2（を）項第2号から第8号までに掲げるもの（第5号にあつては、物品販売業を営む店舗でその用途に供する部分の床面積の合計が200平方メートル以内のもの又は飲食店でその用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートル以内のものを除く。）

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 24 年 6 月 11 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

飯田市を取り巻く前提条件（時代の転換期）

1. 人口減少時代の到来と成熟社会への移行
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・・・17

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・・・21

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・・・25

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

第4章 竜丘地区・・・82
第1節 地域土地利用方針

第5章 松尾地区・・・84
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

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当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、市民と市が当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。

ます。

②具体的な内容

○建築物や屋外広告物に関する取り組み

- ・国道 153 号バイパスの開通以来商業化が急速に進み、商業地ばかりでは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。
- ・地域景観計画に基づき、建物の位置や緑化、屋外広告物に関する地域の自主的なルールなどを定め、地域の特性と個性を發揮できるようにするため、景観育成推進地区に指定し、地域の取り組みを支援します。

ア 地区全域

イ 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

- ・万才線沿道、大門原線沿道の一部及び市道座光寺 258 号線沿道

第 2 節 地域土地利用計画

1 地区の名称

座光寺特定土地利用地区（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、座光寺地区全域とする。

3 特定土地利用地区における土地利用の目標

座光寺地区では現在、住宅やアパートの建築が進んでいますが、道路幅員が狭いため、通学などの交通安全上の問題や、緊急車両の運行に支障をきたすこともあります。

そこで安心して快適な暮らしの実現に向けて、一定規模の宅地開発などを行う場合における、道路の整備や、ごみ集積施設の設置に関することを、土地利用の誘導基準として定め、建築物の建築等及び開発行為における基準を強化します。これに伴い、座光寺地区については、10 戸以上の住宅の建築等を行う場合にも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、地区の自主的なルールを取り決め、そのルールを尊重することにより良好な住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次に掲げるとおりとする。

- (1) 予定建築物の計画戸数が 10 以上 20 未満の住宅の新築、増築、改築若しくは移転又は当該住宅の用に供する目的で行う開発行為（以下「開発事業等」という。）を行う場合の当該開発事業等に関する道路の誘導基準は、次のアからウまでに掲げるものとする。

ア 開発事業地（開発事業等の敷地又は開発区域をいう。以下同じ。）の主要な出入り口が接する前面の道路（開発事業地が接する部分をいう。以下同じ。）の幅員は、5メートル以上を有することとし、5メートルに満たない場合は、5メートル以上の幅員に拡幅することとする。

イ 前面の道路から開発事業地外の所定の道路(建築基準法第42条第1項の道路であつて、車両が2方向以上に分散、待避又はう回できる幅員4メートル(側溝を含む。)以上の道路をいう。)までの道路の幅員は、4メートル以上を有することとし、4メートルに満たない場合は、4メートル以上の幅員に拡幅することとする。ただし、市長が開発事業地の周辺の道路及び交通の状況を勘案して交通上支障がないと認める場合にあっては、この限りでない。

ウ 上記ア及びイにより拡幅する道路の構造は、市の道路の構造基準によるものとする。

(2) 予定建築物の計画戸数が10以上20未満の住宅の建築を目的とする開発事業等を行う場合の当該開発事業等に関するごみ集積施設の誘導基準は、次に掲げるものとする。

開発事業地内に、ごみ集積施設を、飯田市土地利用調整条例施行規則第26条に定める設置基準により設置することとする。ただし、開発事業地の周辺におけるごみ集積施設の設置の状況その他の状況を考慮して市長がその設置の必要がないと認める場合にあっては、この限りでない。

5 座光寺地区の自主的なルール

次に掲げる自主的なルールを定め、住民自らがこれを守ります。

- ・人や車に優しい生活道路の確保のためのルール(幅員の狭い道路解消のためのルール)
- ・緑化などによる生活環境の向上のためのルール
- ・敷地内における雨水排水処理に関するルール
- ・屋外広告物に関するルール

※座光寺地区の自主的なルールの詳細は座光寺地区が策定した「座光寺地域土地利用計画」によるものとする。

た土地利用の増進等を図ります。

② 具体的な内容

○緑ヶ丘中学校周辺における特定の建築物等の用途制限

下久堅、竜丘の2地区からも生徒が通学している緑ヶ丘中学校周辺の白地地域においては、教育環境や青少年の健全育成に影響のある建築物の立地の規制、大型店舗等の立地に伴う道路混雑による住環境の低下を防ぎ、現状の環境を保全するために、緑ヶ丘中学校周辺の通学路を含めた土地利用上のまとまりのある白地地域を特定用途制限地域（松尾地区子育て住環境保全地域）として都市計画に定めます。

具体的には、特定用途制限地域建築条例によって次に示す建築物等の、①規模の制限、②立地の規制、③程度（度合い）の制限等を行います。

① 規模の制限

- ・店舗等で床面積の合計が 1,000 m²を超えるもの
- ・ホテルや旅館、事務所等で床面積の合計が 3,000 m²を超えるもの

② 立地の規制

- ・運動施設、遊戯施設、風俗施設、劇場、映画館、演芸場又は観覧場
- ・倉庫業を営む倉庫

③ 程度（度合い）の制限

- ・危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場
- ・火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理がある施設（量が非常に少ない施設を除く）
- ・コンクリート等の粉砕で原動機を使用するもの又は生コンクリートの製造で一定の原動機を使用するもの等

上記のほか、自動車車庫や自動車修理工場等で一定規模を超えることにより、当該地域内の良好な環境に著しい影響を与えるもの

○竜水地区の産業道路東側一帯における用途制限の緩和

竜水地区の工業専用地域においては、就業者等の利便性の向上と土地の高度利用を図るため、現状の環境基準等を維持しつつ、工業の利便の増進に支障をきたさない程度の小規模な物品販売店舗と飲食店が建築可能となるよう工業専用地域を工業地域に変更するとともに、特別用途地区（工業専用地区）を都市計画に定めます。

具体的には、特別用途地区建築条例によって、従前の工業専用地域において建築可能なものに加え、工業の利便に支障をきたさないと思われる程度の建築物（床面積 200 m²以下の物品販売店舗及び 150 m²以下の飲食店）が建築可能となるようにします。

（2）地域の景観の育成及び緑の育成に関する方針

松尾地区には、天竜川、松川、毛賀沢川等の河川、太郎井、九十九折井等の井水、今も湧き出ている湧水、久井から毛賀まで続く社の森などの先人から大切に受け継がれてきた多様な水や緑があります。

また、古墳や城址、寺社、古い街並みなど地域の景観を特徴づける史蹟等が多く存在します。

これらの自然や歴史・文化的な資源は、地域共有の資産であり、財産として未来の子

供たちに残していくために、地域の特性と個性を生かしながら、地域住民が主体となって守り、育んでいくことが求められています。

① 基本的な方針

○目指すべき地域づくりの目標の実現

先人から大切に受け継がれてきた水と緑を守り、自然豊かな環境を形成するために、地区で検討されてきた方針を基本として、地域景観計画及び地域緑の計画を策定します。

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 24 年 6 月 11 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

第5節 補完制度の活用・・・p. 7

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

飯田市景観育成基準・・・p.23

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.24

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.31

別表 3

普通地域における広告物等に関する基準・・・p.33

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. 36

別表

沿道地域の指定 . . . p. 39

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. 40

1. 川路地区

2. 竜丘地区

飯田市景観計画図 . . . p. 43

川路地域景観計画図 . . . p. 44

座光寺地域景観計画図 . . . p. 45

竜丘地域景観計画図 . . . p. 46

松尾地域景観計画図 . . . p. 47

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 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	平成20年10月1日
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1章 目的

1. 目的

美しく豊かな私たちの景観は、先人たちにより営々と育まれてきたものであり、現在及び将来この郷に暮らす人々の心豊かな生活を実現するため、その整備と保全を積極的に図り、次世代へと引き継ぐことを目的として本計画を定めます。

2. 用語の定義

「景観の育成」とは、景観法で用いる良好な景観を形成することのほか、地域の自然的、社会的、経済的及び文化的諸条件に配慮しながら、良好な景観を次世代に引き継ぐよう、これを誇りと愛着をもって育むことをいいます。

第2章 景観の育成に関する基本指針（飯田市景観条例第3条関係）

1. 社会共通の資産

私たちの美しく豊かな景観は、潤いのある心豊かな生活環境の創造に不可欠なものであることから、私たちの共通の資産として誇りと愛着をもって育み、次世代に引き継ぐものとします。

2. 多様性の発揮

私たちの美しく豊かな景観は、地域の自然、歴史、文化等と人々の日々の営みとの調和によって育まれたものであり、その優れた点は多様性にあることから、地域の特性及び個性に配慮し、地域の意向を踏まえ、多様な主体の参加によって景観の育成に取り組みます。

3. 地域の活性化

私たちの美しく豊かな景観は、観光その他の地域間交流の促進に大きな役割を担うことから、地域の活性化に資するよう、住む人、訪れる人、その他この郷に関わるすべての人々が一体となった景観の育成に取り組みます。

4. 自然と文化

私たちの美しく豊かな景観は、私たちの自然、歴史、文化等に根ざした日々の生活や経済活動等により育まれてきたものであることから、適正な土地利用計画に即して、自然的特性の保全と文化的個性の継承を図ります。

5. 新たな景観の育成

景観の育成は、現にある良好な景観を保全することのみならず、地域の特性と個性に応じた良好な景観を新たに創出することを含むものであることから、地域の魅力をさらに高めるために、地域が一体となって取り組みます。

第2章 座光寺地区

1 地域景観計画の名称

座光寺地域景観計画

2 地域景観計画の土地の区域

座光寺地区全域

3 景観育成の目標

座光寺地区は、東に南アルプスを望む、天竜川右岸の河岸段丘上の傾斜地にあり、住民の生活舞台は、天竜川岸辺から猪の山の扇状地までの4km、標高差およそ300mの上・中・下段の段丘上で、それぞれの自然条件に合った特色ある農業生産地帯を形成しています。その恵まれた田園風景の中に里山や桜、史跡、街並みが溶け合う、文化と歴史の息づく美しい景観があります。

飯田市の北の交流の玄関口として、美しい景観を守り調和の中に豊かで潤いのあるまちづくりを進め、文化と歴史の薫る、心豊かに暮せる麻績の里座光寺にふさわしい景観を目指します。

4 景観育成の方針

座光寺地区には、南アルプスの雄大な眺望と農村風景をはじめ、舞台校舎、舞台桜、石塚桜、麻績神社に象徴される文化的景観や、高岡古墳などの歴史的資産、元善光寺の門前通りなど、地域の魅力となる特徴的な景観が残されています。

これらの自然、農村、歴史・文化が融合した景観を後世に受け継いでいくこと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

景観育成の目標の実現に向けて、地域としての課題を掲げ検討を重ねてきた経過を踏まえて、地域内における対話を大切に、景観育成に向けて取り組んでいくことを基本とします。

②具体的な内容

○建築物や屋外広告物に関する取り組み

- ・建物の位置や緑化に関するルールづくりに取り組みます。
- ・国道153号バイパスの開通以来商業化が急激に進み、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果樹園の風景が保全されている場所も残されています。
- ・麻績の里座光寺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ルールづくりに取り組みます。

ア 地区全域を対象とした取り組み

- ・この地区の特性と個性を生かした美しい景観を育成していくために、地区全域を対象とした自主的なルールを定め、申し合わせにより皆でそのルールを守っていくことにしました。

イ 特に景観を保全・育成することが必要な区域における取り組み

- ・万才線沿道、大門原線沿道の一部及び市道座光寺258号線沿道

果樹園等の風景や見晴らしが素晴らしく、特に大切にしたい場所です。地域の魅力を高めていくため、地区全域を対象とした自主的なルールに加えて、この沿道を対象にしたルールを定めます。

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

建物の位置や緑化、屋外広告物に関する地区の自主的なルールを定め住民自らが守ることにより地域の景観を育成しようとする取り組みをバックアップするため、市は、座光寺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、建物の位置や緑化、屋外広告物の表示など事業者に対して案内を行うなど、地域が目指す景観への誘導を支援します。

ア 地区全域を対象とした自主的なルール

- ・建物の位置や緑化に関するルール
- ・麻績の里座光寺にふさわしいとした屋外広告物の形態意匠に関するルール
- ・屋外広告物の高さ及び表示面積に関するルール
- ・地区への届出や協議の適用除外に関するルール

イ 万才線沿道、大門原線沿道の一部及び市道座光寺 258 号線沿道における自主的なルール

- ・非自己用の屋外広告物に関するルール
- ・自己用の屋外広告物に関するルール

※座光寺地区並びに万才線沿道、大門原線沿道の一部及び市道 258 号線沿道における自主的なルールの詳細は座光寺地区が策定した「座光寺地域土地利用計画」によるものとする。

第4章 松尾地区

1 地域景観計画の名称

松尾地域景観計画

2 地域景観計画の土地の区域

松尾地区全域

3 景観育成の目標

古墳や城址、寺社、古い街並みなど地域の景観を特徴づける史蹟等を保全し、景観と緑に配慮したゆとりとやすらぎのある住環境を形成します。

また、天竜川、松川、毛賀沢川等の河川、太郎井、九十九折井等の井水、今も湧き出ている湧水、久井から毛賀まで続く杜の緑などの先人から大切に受け継がれてきた水と緑を守り、財産として未来の子供たちに残すことを目標とします。

特に地域の景観のシンボルである段丘崖の緑（グリーンベルト）を保全します。

4 景観育成の方針

①基本的な方針

グリーンベルトは、松尾地区のみならず飯田市における景観の特徴であり、市街地に残されたわずかな緑です。

南北につながるその緑は、一帯であるものの場所ごとに特色が異なり、様々な地域との関わりを有しています。

また、この緑は、崖崩れの防止や、地域住民の憩いや健康づくりの場、動植物の生息地などとしての機能を持ち、防災やレクリエーション、環境などの面からもこの地域にとって重要な役割を担っています。

先人から大切に受け継がれてきた緑を守り、財産として未来の子供たちに残していくためにも、地域住民が主体となった取り組みが必要です。

次に掲げる地区における検討課題を地域住民と一緒に検討し、松尾地域緑の計画と連携しながら、その取り組みを支援します。

(1) グリーンベルトの地域特性を踏まえて4つの区域に分け、区域ごとに緑の保全のあり方や手法等を検討します。この検討にあたっては、以下の点を考慮します。

① 急傾斜であることから土砂崩落などの災害を防ぐこと。

② 地域資源である史跡や井水などを活かしながら、森林浴や健康増進、自然学習、史跡散策などに活用すること。

(2) 地域住民ひとりひとりが関心を持ち、参加可能な保全活動には、積極的に参加していくことが必要のため、地域の「緑を守り育てる」行動を定常的に行える組織づくり・あり方を検討します。

(3) グリーンベルトの保全や管理への地域としての関わり方などを整理し、それらに沿って緑を守り育てるためのルールづくりや開発等の制限を検討します。

(4) 緑の保全についての重要性を地域住民の方々に対して、より理解を深めてもらうための活動をします。

またこの地域特有の景観、防災、環境といった緑の持つ多様な機能を将来にわたりグリーンベルトとして保全するために、4つの区域の特色にあった制度やルールを検討します。

飯 田 市 緑 の 基 本 計 画

平成 19 年 10 月 1 日公表
平成 20 年 1 月 1 日発効
(平成 24 年 6 月 11 日変更)

飯 田 市

緑の基本計画 目次

第1編 緑の基本計画に関する基本的事項

- 第1章 目的等** p. 1
1. 目的
 2. 計画の役割分担と位置づけ
 3. 計画策定の方針
 4. 用語の定義
- 第2章 緑の育成に関する基本指針** p. 2
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. 新たな緑の育成
- 第3章 緑の機能と特性・個性** p. 2
1. 緑の機能
 2. 市域の緑の特性
 3. 類型ごとの緑の特性と目標
- 第4章 多様な主体の役割** p. 4
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. 5
- 第1節 個性を生かした緑の育成** p. 5
1. 地域主体の緑の育成と持続性
 2. 活動団体の育成と支援
 3. 情報の開示と一体的な取組
 4. 地域の特性・個性に応じた規制・誘導
- 第2節 特性を生かした緑の育成** p. 7
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. 身近な緑の創出
 4. 中心市街地の緑の育成
- 第3節 公共事業** p. 8
- 第4節 広域的な緑の育成** p. 9

第2編 緑の育成に関する事項

- 第1章 飯田市緑の基本計画（法定事項）** p. 10
- 第1節 緑地の保全及び緑化の目標** p. 10
- 第2節 緑地の保全及び緑化の推進のための施策に関する事項** p. 10

1. 都市公園
2. 都市公園以外の広場、緑地等における整備
3. 都市公園等の一覧
 飯田都市計画 都市公園一覧
 飯田市所管広場、緑地等一覧（都市公園を除く）
4. 一般事項
5. 緑地保全配慮地区
6. 緑化地域
7. 緑化推進重点地区
8. 市民緑地

第2章 その他の緑の育成の施策 p. 18

第1節 緑の育成 p. 18

1. 良好な緑の育成に関する方針
2. 緑地保全配慮地区
3. 緑化推進重点地区
4. 屋外広告物法に基づく規制・誘導

第2節 その他の緑の育成 p. 19

1. 農用地等の緑の保全
2. 森林の緑
3. 自然環境の保全地域等の緑
4. 水面、河川、水路の緑

第3章 都市計画区域外における緑の育成 p. 21

1. 準緑地保全配慮地区
2. 準緑化推進重点地区
3. 市民緑地

第3編 緑の育成の方策 p. 22

1. 地域の活動主体の支援
2. 情報の開示と一体的な取組
3. 希少植物の群生調査と指定
4. 市民参加
5. 普及・啓発
6. 専門家の活用と人材の育成
7. 土地利用計画審議会
8. 緑の育成のための総合的な制度の運用

第4編 地域緑の計画 p. 25

第1章 松尾地区 p. 25

飯田市緑の基本計画 変更の経過

変更箇所	施行日
第4編 地域緑の計画 第1章 松尾地区	平成24年6月11日

第1編 緑の基本計画に関する基本的事項

第1章 目的等

1. 目的

美しく豊かな私たちの緑は、先人たちにより営々と育まれてきたものであり、現在及び将来この郷に暮らす人々の心豊かな生活を実現するため、その整備と保全を積極的に図り、次世代へと引き継ぐことを目的として本計画を定めます。

2. 計画の役割分担と位置づけ

この計画は、飯田市第5次基本構想・基本計画、国土利用計画第2次飯田市計画に基づき緑地の保全と緑化の推進に関する部門を総合的に担当する計画です。また、飯田市土地利用基本方針に調和して、景観法による景観計画及び都市計画、農業振興地域整備計画、森林整備計画その他の計画等との役割分担に基づき、主に緑地の保全と緑化の推進に関する事項を定め、景観計画と一体として計画を定めます。

3. 計画策定の方針

都市緑地法（以下「法」という。）の規定による法定事項のほか、都市計画区域[※]外の緑地、森林等の自然的環境及び農用地等の緑地その他の緑に関する事項を総合的、一体的に定めることとします。そのため、この基本計画は、公園、緑地のほか、森林、農用地等、河川、水面、道路及び公共施設や、市民、企業などの民有地を含めます。計画の策定に関しては、市民の意見を反映し、市民との協働により緑の保全と創出のまちづくりを行なうための緑の総合的な計画とします。

※ 「都市計画区域」とは：一体の都市として捉え、道路・駐車場・公園・緑地・上下水道などの都市施設の整備、市街地開発事業等を推進し、都市環境の保全に配慮した土地利用の規制・誘導を行い、総合的に整備、開発及び保全を図る区域です。

4. 用語の定義

(1) 緑の育成

緑の育成とは、自然的緑地、都市の緑地、農用地等の緑地及びその他の緑を保全し、創出し、及びこれらを誇りと愛着をもって育むことをいいます。

(2) 緑又は緑地

緑又は緑地とは、法に規定する緑地[※]をいうほか、都市計画区域外の緑地及び森林の緑地、農用地等の緑地、河川、水辺の緑地、公園、街路樹の緑地その他の緑地をいいます。

※ 法第3条に規定する「緑地」とは、樹林地、草地、水辺地、岩石地若しくはその状況がこれらに類する土地が、単独で若しくは一体となって、又はこれらに隣接している土地が、これらと一体となって、良好な自然的環境を形成しているものをいいます。

8. 緑の育成のための総合的な制度の運用

(1) 役割分担

緑に係る要素は、多種多様であることから、景観法に基づく各種制度を総合的に活用するとともに、都市計画法、農業振興地域の整備に関する法律及び森林法に基づく各種制度その他の法に基づく各種制度との適正な役割分担により総合的・一体的な緑の育成の推進します。

(2) 緑に関する土地利用調整会議

緑に関する行政には、景観部局、公共施設部局、都市計画部局、農政部局、林務部局、自然環境部局、観光部局その他の部局の一体的な連携が不可欠なことから、関係部局による土地利用調整会議を常設して総合的・一体的な緑に関する施策を進めます。

第4編 地域緑の計画

地域緑の計画は、緑の基本計画の地域別計画として位置づけ、随時、地域の合意形成により計画を策定し、この編に追加します。

第1章 松尾地区

1 地域緑の計画の名称

松尾地域緑の計画

2 地域緑の計画の土地の区域

松尾地区全域

3 緑地の保全及び緑化の推進の目標

天竜川、松川、毛賀沢川等の河川、太郎井、九十九折井等の井水、今も湧き出ている湧水、久井から毛賀まで続く杜の緑などの先人から大切に受け継がれてきた水と緑を守り、財産として未来の子供たちに残すことを目標とします。

特に地域の緑のシンボルである段丘崖の緑（グリーンベルト）を保全します。

4 緑地の保全及び緑化の推進の方針

①基本的な方針

グリーンベルトは、松尾地区のみならず飯田市における景観の特徴であり、市街地に残されたわずかな緑です。

南北につながるその緑は、一帯であるものの場所ごとに特色が異なり、様々な地域との関わりを有しています。

また、この緑は、崖崩れの防止や、地域住民の憩いや健康づくりの場、動植物の生息地などとしての機能を持ち、防災やレクリエーション、環境などの面からもこの地域にとって重要な役割を担っています。

先人から大切に受け継がれてきた緑を守り、財産として未来の子供たちに残していくためにも、地域住民が主体となった取り組みが必要です。

次に掲げる地区における検討課題を地域住民と一緒に検討し、その取り組みを支援します。

- (1) グリーンベルトの地域特性を踏まえて4つの区域に分け、区域ごとに緑の保全のあり方や手法等を検討します。この検討にあたっては、以下の点を考慮します。
 - ① 急傾斜であることから土砂崩落などの災害を防ぐこと。
 - ② 地域資源である史跡や井水などを活かしながら、森林浴や健康増進、自然学習、史跡散策などに活用すること。
- (2) 地域住民ひとりひとりが関心を持ち、参加可能な保全活動には、積極的に参加していくことが必要なため、地域の「緑を守り育てる」行動を定常的に行える組織づくり・あり方を検討します。
- (3) グリーンベルトの保全や管理への地域としての関わり方などを整理し、それらに沿って緑を守り育てるためのルールづくりや開発等の制限を検討します。
- (4) 緑の保全についての重要性を地域住民の方々に対して、より理解を深めてもらうための活動をします。

またこの地域特有の景観、防災、環境といった緑の持つ多様な機能を将来にわたりグリーンベルトとして保全するために、4つの区域の特色にあった制度やルールを検討します。