

# みんなで考えよう 将来の「土地利用」

## 土地利用計画策定 市民会議ニュースレター

～ 第 8 号 ～

### 第8回 市民会議

日時 平成18年7月22日(土) 9:00～11:30  
参加 委員16名、コーディネーター、事務局

### 第9回 市民会議

日時 平成18年8月20日(日) 9:00～11:30  
参加 委員18名、コーディネーター、事務局

事務局から、地域の特性・個性をいかすための土地利用のしくみ(条例)の試案の説明を行い、グループごとに試案に対する話し合いを行いました。

しくみの概要(市民会議資料)につきましては、ホームページの【土地利用のしくみの概要】をご覧ください。

ホームページアドレス <http://www.city.iida.nagano.jp/kikaku/tochikeikaku/ikenbosyu.htm>

#### 全体について

##### 市民参加と合意

- ◆計画段階から市民の参加が必要。
- ◆今後は地域に説明しながら、計画時から地域で勉強する必要がある。
- ◆事業を進めるには、地域の資源を勉強していかなくてはならない。
- ◆地域・住民をどのように巻き込んで取組んでいくか、重要である。
- ◆地域の若者を巻き込んでいくようにしなければならない。
- ◆子供達についても、学校教育の中で取り組み(制度)を取上げる必要がある。
- ◆地域の方向性を決めて、その基本や基準にあわせて事業者と協議していく時代である。
- ◆地元の実力者の意見に左右される。
- ◆土地所有者等の2/3以上の同意は厳しい。
- ◆同意には不在地主は除けないか？



##### 地域協議会

- ◆「地域協議会の意見を聴く」個別条例で規定するのではなく、一括条例で列記すべき。
- ◆これからは地域協議会の役割が大きくなる。
- ◆地域協議会をどう運営していくか、重要なポイントになる。
- ◆地域協議会と末端の連携が必要である。
- ◆末端の隣組くらいの意見が、地域協議会にうまく反映され、それが市に反映できる仕組みが必要。
- ◆地域協議会は、4回/年程度開催と聞いているがここまでできるか。地域のことを考えるのであれば少ない。
- ◆地域協議会に話(条例)を説明して欲しい。
- ◆地域協議会を支援して欲しい。

##### 行政の支援

- ◆地域の取り組みが重要だが、市も関わってもらわないとできない。言葉だけでなく行動で。
- ◆各支所長は制度の内容について十分理解し、地域での取り組みの取っ掛けとなって欲しい。
- ◆条例の影響は大きい。地域の努力にも限界がある。

## 全体について(つづき)

### 農地と山林

- ◆農地の保全が大切。
- ◆山間地は農地荒廃が進んでいる。農地は面積が大きいので、影響も大きい。
- ◆農地と森林も話し合いたい。

### 経済振興と雇用

- ◆飯田での仕事は6割が建設業。働き先がないので外へ流出している。
- ◆経済振興が必要。若者の働き場所確保。

### 空家問題

- ◆少子高齢化をふまえると、後継者もおらず今後空家が大いなる問題であり、対策が重要。
- ◆空家を壊しても駐車場になり、歯抜けになってしまっている。
- ◆新しいアパートは入居して利用されているが、5年も経てば空部屋が出てきている。

### 情報公開と運用

- ◆情報の公開と、勉強をしなくてはならない。
- ◆法律の規制と市条例の規制の範囲がわかる資料で説明してほしい。
- ◆準備した制度をどのように広め活かしているか考える必要がある。
- ◆緑、屋外広告物など全て網羅していると思うが、実際にどういう方法でやるか、誰が動くのか問題。
- ◆見直しを含めて条例がきちんと運用されているか検証していく必要がある。

### 規制とバランス

- ◆地域の発展と開発の規制のバランスが難しい。
- ◆規制が重なる部分はないか。
- ◆多くの条例が、近くの町村との比較でイメージが悪くなる恐れがあると思いますが？
- ◆宅地に向かない地形の場所の規制。

## 土地利用基本条例について

### 基本理念

- ◆基本理念の中で公共の福祉を優先することは賛成だが、優先という言葉は強すぎるように思う。

### 地域土地利用方針

- ◆地域協議会の意見がどの程度反映されることになるか？  
A.地域別の計画策定に向けた検討時点から全体計画と調整することになる。

### 開発における基準と情報

- ◆開発行為に関しては、しっかり検討する必要あり。自然との調和を大切にしないと大災害に結びつく。
- ◆宅地開発が進んでいる地区は排水施設の計画を立ててから許可するように。
- ◆建築物を許可する時の雨水排水の規制(水路まで)。
- ◆スーパー等の大型店は、消防利水・排水について考えてもらう必要がある。
- ◆開発の情報が入りやすくなるのか。情報が入らず地区が右往左往した事例がある。
- ◆宅地開発に際し、通り抜けできる道路を作らせるべきだ。袋小路の道路は地区で協議を。
- ◆自動車が入れる道路の幅を決めておきたい。

### 土地所有者等の理解

- ◆所有者に理解していただくことが必要。地域の共有事項として。
- ◆土地所有者の意見は大切だが理解してもらう。

### 都市計画道路(都計道)

- ◆都計道の見直しが必要。土地利用基本方針へ盛り込む。
- ◆都計道は、構造(交通体系)も変わってきているので、計画的に見直すべき。
- ◆半世紀経ってもできない都計道を見直すべき。
- ◆広域的な道路をつくっていく。

### 廃屋への対応

- ◆廃屋の処分は自治会に言っても無理。廃屋対策はどのように考えているか？  
A.土地利用基本条例の「土地利用に関する指導等」指導、勧告できる。地域土地利用方針を定めることで裏づけとなる。

### 分散か？集中か？

- ◆分散型 集中型。丘の上に集中していこうという意見も出ている。
- ◆分散か集中か？  
A.人口減少時代にインフラをどう維持するか考える必要がある。集中、拠点連携型。

### その他

- ◆地元の資源に気付いていない。
- ◆公共事業の地域への公開はいつしてくれる？
- ◆会議をしていても20~100年後の将来像が見えない。短期的な将来像であっても適宜見直し、積み重ねていく必要がある。
- ◆土地利用基本条例と農振法との関係・関連はどうか？明確にする必要があるのでは？

## 都市計画法施行条例について

### 開発行為における法面

- ◆新しくできる切土、盛土の土地は、排水、法面処理について厳しく。
- ◆農地を開発すると、法面は長さ 30m 以内の制限では無理では？

### 地区計画

- ◆川路の地区計画を例にとると、土地所有者の考えだけでなく地域の意見も反映される必要がある。地区計画区域とその周辺の調整など広い視点で議論できる場として地域協議会の意見を聴くことは重要。
- ◆住民主体にルールを決めていけることが大事。
- ◆地区ごとに地区計画をどんどん進めていけたら（飯田市は少ない）。



## 景観条例について

### 維持管理のためのコスト

- ◆景観を守るにはコストがかかる。
- ◆指定した場合、後の維持管理が課題。
- ◆お金の裏づけは？  
A.指定し、活用すると間接的な補助もある。

### 地域のルール

- ◆地域が考えてルールを検討していかないといけない（特定地区）。
- ◆地域の価値観に応じて指定していく。
- ◆地域の発展には支所長の役割が重要であり、経験のある職員に携わってほしい。
- ◆全国チェーンが地域のルールをなかなか守らない。



### 建物の高さ規制

- ◆高さは規制すべき。  
A.地区によって決められる。
- ◆丘の上は5階建て、切妻くらいにしたいが好き勝手にやっている。景観条例で高さ制限できる。既存のものは影響されないのやりやすい。

### 遊休農地の世話

- ◆「農地の世話」は、きちんとした手立て、具体策が必要。
- ◆「農地の世話」等、地域協議会よりもまちづくり委員会の方がふさわしいのではないか。
- ◆ふるさと風景地域内において遊休農地の世話は、地域協議会が市に提案できるようにしたらどうか。

### 樹木と竹やぶ

- ◆竹やぶの管理ができなくてお宮に寄付した事例がある。
- ◆届出の中に木竹があるが、竹の管理をどうするか。景観が壊れる。
- ◆樹木の指定は管理が難しい。
- ◆景観を阻害する樹木を切ってもらえるのか。自分たちでは切れない。景観重要建造物にエリアを指定すれば、市と相談しながらできる。

### その他

- ◆風越山、南アルプスの眺めを残したいが、自分の地区ではなく他地区での開発によって眺めは変わってしまう。
- ◆景観重要公共施設は重要。

## 緑の育成条例について

### 所有者の合意

- ◆区域を指定するとなると所有者の意向が大事。所有者全員の合意がないと難しいのではないが。

### 管理と担い手

- ◆指定後の管理が一番の問題。管理できなかったらどうなるのか。
- ◆既に地元が管理できているものは指定できるが、新しいものの指定は厳しい。
- ◆緑の管理の継続が重要。
- ◆緑の管理の取組みを次世代に引継ぐことを考えていかなければならない。
- ◆高齢者をアテにしすぎるのはどうか。60歳のとき皆で取り組めたことも70歳になるとできない恐れがある。
- ◆全くのボランティアの会は継続が難しい(世代交代できるかがポイント)。

### 管理コスト

- ◆担い手がいない中で保全等区域指定されても管理できない。管理にはコストがかかる。
- ◆管理等の費用は、まちづくり委員会の中でやりくりすればなんとかなる可能性がある。

### 行政の支援

- ◆市は指定したらしっかり関わってほしい。自分の地区だから勝手にやれでは厳しい。
- ◆条例で言っているのは言葉だけ。指定という言葉だけでは難しい。

### 取り組みの実例

- ◆管理は、松尾八幡の「やらまい会」の取り組みを参考にしたらどうか。全くのボランティアでも毎回20~30名集まる。
- ◆松尾の「やらまい会」形式でやっていけるかどうかが課題。
- ◆市民緑地の管理は、アップロードでやっているような制度が良いのではないか。
- ◆愛護会は市の助成でやっている。アップロードの場合、国交省が予算をとって面倒をみられる。なにか「お駄賃」があれば人が動く。

### 緑地へのトイレ設置

- ◆市民が集まる緑地にはトイレが必要。飯田は公衆トイレが少ない。集会所や神社のトイレを活用できないか。
- ◆桜並木には1つもトイレがない(都市計画公園にはあるが)、絶対必要である。

### 落葉樹と樹種の選定

- ◆川(水)の保全のためには、落葉樹(広葉樹)が大切であり、それらを植える・守ることも決められるように。
- ◆市街地では管理の問題もあり落葉樹は難しい。地区・場所に応じて植える樹種を考える。

### その他

- ◆指定はしない方がいい場合もある(稀少動植物の保護の観点から)。

## 屋外広告物条例について

### 条例の必要性

- ◆地域協議会がダメと言えるかは難しいところ。
- ◆市条例は県条例より厳しくなるか? 厳しくなければ市条例を作る意味がない。
- ◆羽場の住民協定地区は、高さ制限をしているが、看板は県条例のため甘くなっている。
- ◆条例がきちんとしていれば地域での調整のトラブルがなくなる。
- ◆羽場大瀬木線沿いは、商業施設の立地が予測される。広告物は条例がしっかりしていないとダメ。協定では拘束力がなく苦労している。

### 看板の基準

- ◆禁止・許可地域になった場合、既存の看板にはゆるやかな基準が必要では。
- ◆看板については、運用面からもきちんとした基準が必要。
- ◆看板の安全面(木材支柱が倒れたことがある)を考え、材質の基準も必要。
- ◆看板の大きさ10㎡は、一面か全面合計かにより意味が大きく違う。

### 色彩の基準

- ◆彩度だけでなく、色彩の基準も必要ではないか。
- ◆許可の基準には色も規定したい。名古屋では苦労している。
- ◆登録商標(全国展開している企業など)の色を変更してもらうのは難しい。

〒395-8501 飯田市大久保町 2534 番地 Tel 22-4511 Fax 53-4511

連絡先 企画課土地利用計画係 内線 2252

土地利用計画に関するご意見は、次のメールアドレスへお願いします

E-mail: ikikaku@city.iida.nagano.jp

ホームページアドレス「<http://www.city.iida.nagano.jp/kikaku/tochikeikaku/>」