# 座光寺地域土地利用計画

平成21年9月施行

平成31年4月変更

歴史

里山

文化

景観

桜

## はじめに

平成 19 年に座光寺の将来を定めた座光寺地域基本構想・基本計画が策定されましたが、「麻績の里づくりを支える基盤整備」が主要な施策の一つとして掲げられ、有効な土地利用計画と道路ネットワークの整備が重要な課題として提示されました。

土地利用計画策定委員会は、その趣旨を受け、平成 19 年より 2 年かけて、座光寺地域の土地利用計画を策定してまいりました。

計画を策定する中で私たちが留意した点は、自分たちがルールを作り自分たちで地域づくりを進めるところにあります。課題を掘り起し、この地域がどうしたら住みやすくなれるか、私たちの思いをまとめたものであります。

計画の中にはルールを定めた施策もあれば、今後ルール作成が待たれる課題もあります。計画を推進するには様々な問題が生じるかもしれません。その時は無理をせず立ち止まり、皆で議論し新たなルールを作り解決してゆきましょう。乗り超えることで地域づくりは一歩進みます。

土地利用という最も困難なテーマに私たち座光寺住民は取り組みます。計画の推進には住民の皆さんの深いご理解とご協力が不可欠です。この計画が、基本構想の理念である、「あなたも私も暮らしやすい　自然・歴史・文化・ものづくりが煌めく新舞台　麻績の里座光寺」実現のスタートラインになることを願っています。

# 1　土地利用基本方針

## (1)　目指すべき姿「座光寺に住み続けたい。座光寺で暮らしてみたい。」

- 住民が積極的に参画し、座光寺の持つ優れた特性（里山、文化、歴史、景観、桜等）を活かし、みんなで愉しみながら、明るく心豊かに暮らせる地域を目指します。
- 営農環境を整え、持続可能な農業を展開し、優れた田園風景を次代へ引き継ぎます。
- 自然や農地と宅地がうまく調和し、心が癒される生活環境を創ってゆきます。
- 地域の「文化度※」を高め都市との交流を推進し、座光寺へ新しい担い手を呼び込みます。
- 飯田市北部の重要な文化経済交流拠点を目指し、物流・交流の玄関口としての機能を果たします。

※「文化度」とは、住民の里づくりに寄せる意識や活動など、自ら考え自ら行動しながら地域の個性を確立していこうとする活動や努力の度合い

## (2)　土地利用基本方針

- 座光寺地域基本構想に掲げる「あなたも私も暮らしやすい　自然・歴史・文化・ものづくりが煌めく新舞台　麻績の里座光寺」を実現するために、地域の合意を図りながら座光寺の特性を十分踏まえた計画的かつ有効な土地利用を行います。
- 良好な景観を育成するための独自基準や快適な暮らしを守るための独自ルールを定めます。
- 重点地区を設定し、それぞれの特性に合わせた土地利用を進めてゆきます。
- 優先的に整備すべき道路網を明らかにし、計画的な道路整備を働きかけます。

## 2　対象区域と計画期間

①　対象区域　　飯田市座光寺地域全域を対象とします。

②　計画期間　　座光寺地域土地利用計画は、第２次座光寺地域基本構想の計画期間との整合に配慮し、2028 年度を計画期間とします。

## 3　座光寺土地利用計画「５つの特徴」

①　重点地区の設定

②　道路整備構想

③　座光寺地域独自ルールの設定

④　計画の継続的な見直しと地域自らによる運営・管理

⑤　土地利用将来構想図

### 特徴１　重点地区の設定

座光寺地域土地利用計画の実現に向けて重点的に整備する地区を「重点地区」として設定します。重点地区毎に整備方針を定め、その実現に向けて地域住民が一体となって取り組みます。

#### ①　森林環境保全ゾーン

| | |
|---|---|
| 地区の概要 | ・本ゾーンは座光寺地域の最上段に位置し、座光寺地域共有の緑の財産として大切に保全、管理されています。<br>・また秋には、地域住民がキノコ狩りを楽しむなど憩いの場ともなっています。<br>・しかし最近では、高齢化に伴い整備の進められていない山林も増えつつあり、有害鳥獣による被害が深刻化してきています。 |
| 整備の方針 | 地域の財産として豊かな森林環境を保全するとともに、地域住民が緑に親しめる場として活用します。 |

#### ②　新農業推進ゾーン

| | |
|---|---|
| 地区の概要 | ・本ゾーンは、座光寺地域の耕作地の最上部に位置し、果樹を中心とした農地が広がっている地帯です。<br>・南アルプスの大パノラマや眼下に広がる一面の果樹園など、伊那谷ならではの抜群の景観を有しています。<br> <br>りんごと南アルプス<br>・しかし、近年では耕作放棄が進んでおり、農地の維持が困難になってきています。 |
| 整備の方針 | ①　荒廃農地が拡大しないよう、管理及び利活用を進めます。<br>②　独自の景観を活かし、都市との交流をキーワードに新たな農業の形を模索、創造します。 |

## ③　くだものの里ゾーン

| | |
|---|---|
| 地区の概要 | ・本ゾーンは、座光寺地域上段から中段に位置し、広範囲でりんご、柿、梨、桃の栽培をしており、座光寺地域全体の経営果樹園面積のうち約 70%を占める果樹園地帯です。<br>・四季折々の風景は美しく、特に春先の果樹園一面に花が咲いた風景は素晴らしいものがあります。<br> <br>果樹の花々 |
| 整備の方針 | ①　農村景観を生かした新わい化栽培を促進し、農業経営の強化を進めます。<br>②　農村景観を大切にするためのルールづくりを進めます。 |

## ④　住宅環境創造ゾーン

| | |
|---|---|
| 地区の概要 | ・本ゾーンは、座光寺地域上段の大堤地区に位置し、リンゴを中心とした果樹地帯に囲まれ、市営住宅(大堤団地)や住宅が集積しています。<br>・また二つの堤とその周辺の雑木林には、野鳥も見られるなど、潤いのある自然環境に恵まれていますが、堤周辺の雑木林にゴミの不法投棄も目立つなど問題も生じています。 |
| 整備の方針 | 二つの堤と周辺の雑木林を住民の憩いの場として活用します。 |

## ⑤　里山体験ゾーン

| | |
|---|---|
| 地区の概要 | ・本ゾーンは、南本城・北本城城址を中心とし、座光寺小学校、座光寺保育園を含む区域です。<br>・特に南本城城址は、遊歩道が設置されるなど、住民にとって親しみやすい里山として地域の活力で整備されてきています。<br>・本沢井に整備されている親水公園もあわせて、これらの財産を活用できる教育機関が近接しているため、自然を活かした学習活動が期待できます。<br> <br><br>南本城城址での学習 |
| 整備の方針 | ①　自然学習や歴史散策のできる里山にします。<br>②　子育て環境との調和を図ります。 |

## ⑥　麻績の里文化ゾーン

| | |
|---|---|
| 地区の概要 | <br>桜まつり<br>・本ゾーンは、舞台校舎、麻績の里舞台桜、石塚桜、竹田人形館、麻績神社、元善光寺などが集中する地区であり、里山の自然に抱かれ、棚田が広がる農村風景と共に「麻績の里」座光寺を象徴する景観を形成しています。<br>・また、自治振興センター、公民館、麻績の館、麻績会館などが集積し、地域住民の集う場所ともなっています。 |
| 整備の方針 | 文化と歴史の薫る「麻績の里文化ゾーン」として整備します。 |

## ⑦　街並み景観創造ゾーン

| | |
|---|---|
| 地区の概要 | ・本ゾーンは、北市場から元善光寺までの市場通りを中心とした地区です。<br>・またＪＲを利用して座光寺を訪れる方々を迎える玄関口として、また、元善光寺の門前通りとしての性格をもつ地区です。 |
| 整備の方針 | 魅力的な街並み景観を創出します。 |

## ⑧　史跡保全ゾーン

| | |
|---|---|
| 地区の概要 | ・本ゾーンは座光寺の中段に位置し、高岡古墳を始めとして、歴史的に非常に重要な史跡資源が点在しています。また国内でも珍しい日本最古の通貨といわれる「富本銭」、「和同開珎」、「伊那郡衙跡」なども発見されています。<br>・史跡周辺では未調査地もあるなど、今後の新たな発見の可能性も残されています。また歴史的に意味のある清水の湧水跡も残るなど歴史的資源が豊富な地区です。<br> <br>発掘現場<br>・最近では、高岡の森保存会を始めとして、地域住民自らの手で整備・保存していこうとする取組も始まっています。 |
| 整備の方針 | ①　高岡古墳を始めとする史跡の歴史的価値と保全する意義を地域住民へ伝え、無秩序な開発を抑制し、良好な景観を保全します<br>②　国道 153 号バイパスの開発工事に伴い水量が減少した「清水湧水跡地」の保全及び湧水の復活整備を進めます。 |

## ⑨　都市環境創造ゾーン

| | |
|---|---|
| 地区の概要 | ・本ゾーンは、国道 153 号バイパスの沿道に位置し、近年、商業立地が急速に進んでいます。<br>・飲食店などの立地により座光寺地域のみならず周辺地域住民の利便性が高まっている一方、子育て環境や地域景観への影響も懸念されています。 |
| 整備の方針 | 利便性の高い都市機能の集積により賑わいの創出を進めるとともに、地域住民の快適で安全な暮らしとの調和の取れた秩序ある開発を進めます。 |

## ⑩　農地・水環境創造ゾーン

| | |
|---|---|
| 地区の概要 | ・本ゾーンは、座光寺地域下段の北部農免農道の両側に広がる農業地帯であり、主に水田や水産業の盛んな地区です。<br>・高齢化に伴う後継者難等により耕作放棄地も出始めていますが、農地・水・環境保全事業の導入や遊休地を活用する新たな取組など、持続可能な農業に向けた取組が動き始めています<br> <br>田園風景<br>・また周辺一体は、座光寺地域の中でも有数なホタル生息地帯であり、地域住民による観察会や学習会の開催など、良好な環境づくりに向けた機運が高まりつつあります。 |
| 整備の方針 | ①　緑豊かで潤いのある農村環境と清らかな水環境を保全します。<br>②　持続可能な農業経営を進め、優良農地を保全します。 |

## ⑪　水辺の広場ゾーン

| | |
|---|---|
| 地区の概要 | <br>水辺の広場<br>・本ゾーンは、天竜川阿島橋周辺の河川敷一帯に位置し、「水辺の広場」として、自然に親しむことのできる交流拠点、としての整備が進められています。<br>・近年、国による護岸整備と河川環境整備が進められ、河川敷には散歩やサイクリングに最適な遊歩道、マレットゴルフ場、ゲートボール場、グラウンド等が整備されています。<br>・地域の愛好団体により管理されているマレットゴルフ場には、年間３万人を超す利用があるほか、天竜川を活かしたアウトドア体験には県外からも多くの人が訪れています。 |
| 整備の方針 | 水辺環境を活かした交流拠点を創出します。 |

## ⑫　リニア駅周辺ゾーン

| | |
|---|---|
| 地区の概要 | ・本ゾーンは、リニア駅周辺に位置し、リニア駅へのアクセス道路整備などにより、住環境の急激な変化が予想される地域です。<br>・広域交通の拠点に最も近い地域として住民の利便性が高まる一方、秩序ある開発が進められるよう、今ある風景・自然環境の保全や人の暮らしにやさしい土地利用が求められています。<br> <br>駅周辺エリア |
| 整備の方針 | 適正な土地利用と良好な景観の保全のためのルールづくりに取り組みます。 |

## 特徴２　道路整備構想

道路整備構想は、地域住民が広域的な交流を楽しみながら、生き生きと安心した暮らしを実現するための道路整備に関する構想です。

道路整備には相当の時間と経費を要し、「あなたも私も暮らしやすい　自然・歴史・文化・ものづくりが煌めく新舞台　麻績の里座光寺」の実現に向けては、「選択と集中」により整備効果を高めていくことが必要です。そのため座光寺地域として何から重点的に整備すべきか、その方針を明らかにします。

■道路ネットワーク構想

座光寺地域における「交通の促進」と「生活の充実」の視点から整備路線の検討を行い、骨格となる道路を「道路ネットワーク構想」としてまとめ「座光寺地域土地利用将来構想図（裏表紙）」に図示しました。

■重点整備課題（優先的に整備する路線）

座光寺地域の現状を踏まえ、次の２点を重点整備課題とします。計画期間中における具体的な整備路線等については、飯田市等行政機関との調整を進めます。

①　麻績の里文化ゾーン（自治振興センター等）への交通利便性を高め、座光寺地域の上・中・下段の交流と、周辺地域との交流を促進する。

［整備ルート］

〇主要地方道飯島飯田線　～　フルーツライン　～　唐洞線　～　自治振興センター　～　県道市場桜町線　～　県道上飯田線

〇主要地方道飯島飯田線　～　フルーツライン　～　万才線　～　国道 153 号

## 特徴３　座光寺地域独自ルールの設定

座光寺地域では、良好な景観の保全・育成と暮らしやすい環境づくりを目的として、座光寺地域独自のルールを設定します。

ルールには、座光寺地域で運用するルールと飯田市で運用するルールがありますが、いずれも平成 21 年 10 月 1 日から運用を開始しています。

### １．座光寺地域で運用するルール

#### (1) 屋外広告物に関するルール

座光寺には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。美しい景観は座光寺地域基本構想・基本計画を実現する礎であり、住民の心の拠りどころであり、子や孫たちへ幾代も守り伝えたい大切な宝であります。

しかしながら当地域は国道 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損なわれてきました。

座光寺の美しい風景を守り、調和の中に豊かで潤いのあるまちづくりを進めてゆくことは私たち住民の責務です。

座光寺地域の美しい景観を保全・育成するために、地域の景観に大きな影響を及ぼす屋外広告物に関して、飯田市景観計画に定める「普通地域における広告物等に関する基準」を一部強化する地域独自の基準を定めます。

① 国道 153 号沿道（両側 30m）

・独自ルールの対象外です。（座光寺地域への届出・協議は必要ありません。）

② 国道 153 号沿道以外の区域

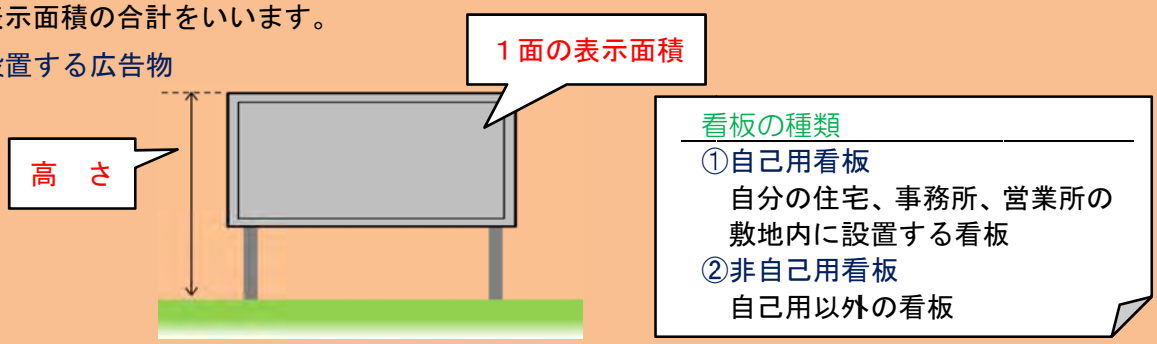
・独自ルール及び届出・協議対象は次のとおりです。

［ルール］

| 項目 | 独自ルールの内容 |
|---|---|
| 広告物等の形態意匠 | （ア）配置<br>・道路上にはみ出しては設置しないこととし、道路等からできるだけ後退させるよう努めること。<br>・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。 |
| | （イ）意匠等<br>・周辺景観に調和した麻績の里座光寺に相応しい意匠・形態とし、必要最小限の規模とすること。 |
| | （ウ）材料<br>・耐久性に優れた素材とし、反射光のある素材については使用しないこと。 |
| | （エ）色彩<br>【色調】<br>・上記（イ）意匠等のほか、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、周辺の景観と調和した色調とすること。<br>【色相・色数】<br>・使用する色数を少なくするよう努めること。<br>【動光等】<br>・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。 |
| 地上に設置する広告物等 | 【高さ】<br>・地上からの高さ５m以下とすること。<br>【表示面積】<br>・自己用広告物は合計 30 ㎡以下、非自己用広告物は合計 10 ㎡以下かつ１面５㎡以下とすること。 |
| 表示面積の合計※ | ・自己用広告物は合計 50 ㎡以下、非自己用広告物は合計 10 ㎡以下 |

※「表示面積の合計」とは、敷地内の表示面積の合計をいい、非自己用広告物の場合は 50m以内に同一の者の表示面積の合計をいいます。

◆地上に設置する広告物



［届出・協議対象］

・１面の表示面積が１㎡を超える広告物等は、座光寺地域土地利用計画運営委員会に届出・協議が必要です。（飯田市屋外広告物条例の届出対象である場合は、座光寺地域への届出は不要です。）

・桃太郎旗のほか、次に掲げる広告物については、座光寺地域への届出・協議は必要ありません。

(1) 公職選挙法などに基づく選挙運動のためのもの

(2) 法令により表示や設置を義務づけられたもの

(3) 非常災害のため必要な応急措置として行うもの

(4) 国、地方公共団体が設置するもの

(5) 地域の祭り、文化祭、スポーツ大会など祭典その他慣例上使用するもの

(6) 一時的または仮設的なもの

(7) 色彩やデザインの変更を伴わない修繕など通常の管理行為

(8) 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など営利を目的としないもの

(9) その他公益上または地域振興のために座光寺地域土地利用計画運営委員会が必要と認めるもの

③　万才線、大門原線の沿道

市道 1-56 号万才線沿道、市道 2-64 号大門原線沿道は、りんご、梨、柿、桃の栽培をしている果樹園地帯であり、春先の花が一面に咲き誇る風景の素晴らしいところです。また、傾斜地であり、見晴らしがよく、天竜川東岸から遠く南アルプスを望むことができるなど、座光寺地域の中でも特に大切にしたい風景の一つです。

現状では、屋外広告物も少なく美しい果樹園の風景が広がっています。しかし最近、交通量も増加しており、今後は屋外広告物が立つ事も想定されますが、ルールもなく乱立してしまうと、美しい風景が損なわれてしまい、この地域の魅力が減少してしまうことが懸念されます。

◆対象区域

万才線のうち、市道 1-57 号北市場市田線との交差点（エス・バード西側）から主要地方道飯島飯田線との交差点までの間、大門原線のうち、幅員４ｍ以上の区間、及び市道座光寺 258 号線の道路の両側 50ｍを対象区域とします。

◆万才線、大門原線沿道のルール

◎非自己用の屋外広告物

非自己用の屋外広告物の設置は禁止します。

◎自己用の屋外広告物

自己用の屋外広告物は、風景の一つとして風情あるものとし、個性を大切にしつつ素材・色合いを揃え統一感を持たせます。また、より効果的な誘導を進めるための案内看板は、素材・色合いを揃えた集合看板とします。

【素材】木材（自然素材）手作り若しくは手作り風色合いは落ち着いた色

| | | |
|---|---|---|
| 【個別看板の大きさ】 | 看板の幅（上限） | 60 ㎝ |
| | 看板の高さ（上限） | １ｍ30 ㎝ |
| | 地上から頂点の高さ | ２ｍ50 ㎝ |

◎公共・公益的屋外広告物に関する取組み　公共・公益的屋外広告物は、地域住民、観光客を適切に誘導するために大切なものであり、広域的視点からの検討が必要なため、飯田市全体など広域的な調整を図りながら、今後、具体的な検討を進めていきます。

## (2) 建築物を建てるときのルール

座光寺地域では現在、住宅やアパートの建設が進んでいますが、道路幅員が狭いため、通学などの交通安全上の問題や、救急車両の運行に支障を来すこともあります。また、大雨が降った時など、道路側溝等で雨水が排水しきれずに宅地や耕地が浸水する被害や、ごみ集積施設の整備においても問題が生じています。

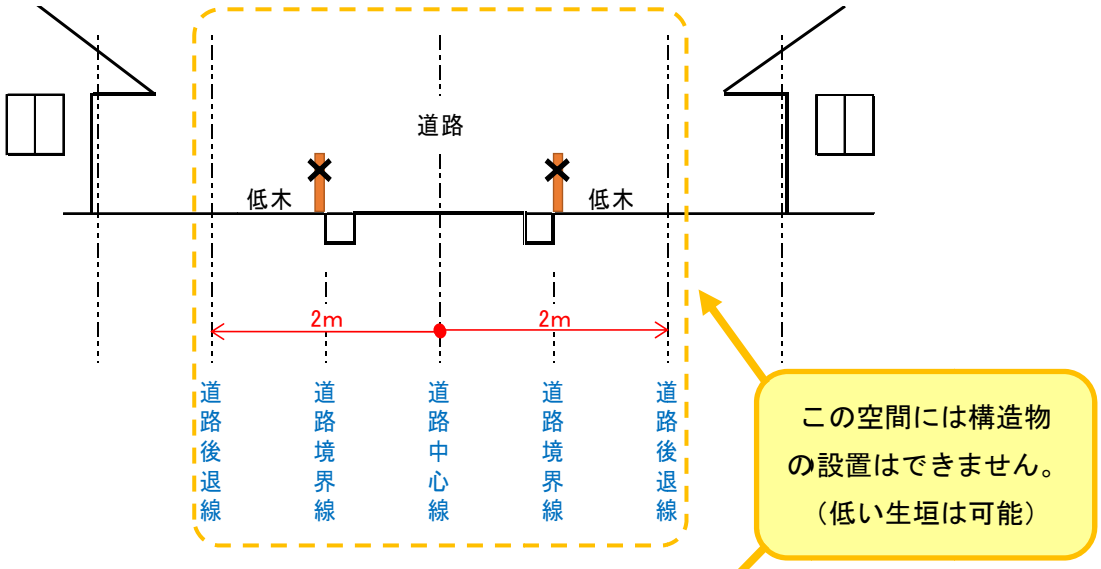
そこで、安心で快適な暮らしの実現に向けて、建築物の建築に伴う座光寺地域の独自基準等を定め、飯田市の技術的支援を受けながら運用していきます。

### （ア）幅員の狭い道路解消のためのルール

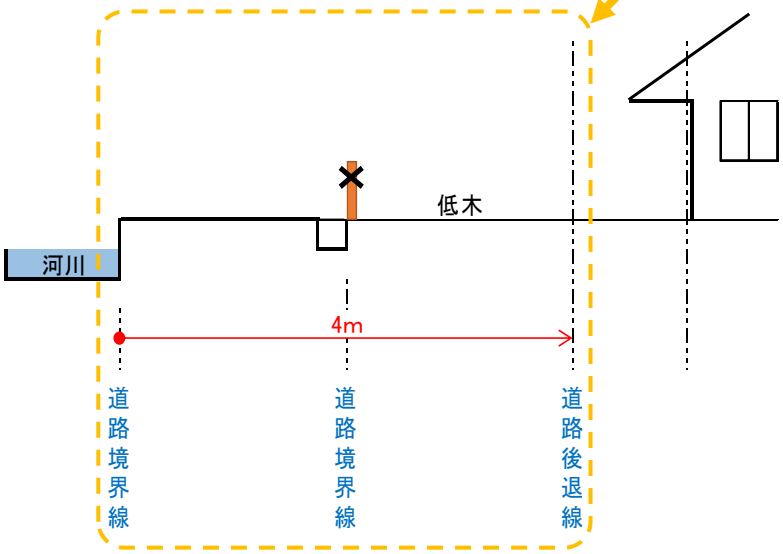
・建築基準法の規定により、幅員 1.8m以上４ｍ未満の道路の場合、建築物（門・塀を含む）と擁壁は道路中心線から２ｍ後退（向かい側が河川等の場合は、河川等との境界から４ｍ後退）しなければなりません。

・その場合建築基準法では、後退して設けられた空間には柵（フェンス等）や生垣は設置することが出来ますが、座光寺地域では柵の設置を禁止し、生垣も低いものとします。

〇幅員４ｍ未満の道路




〇幅員４ｍ未満の道路（向かい側が河川の場合）



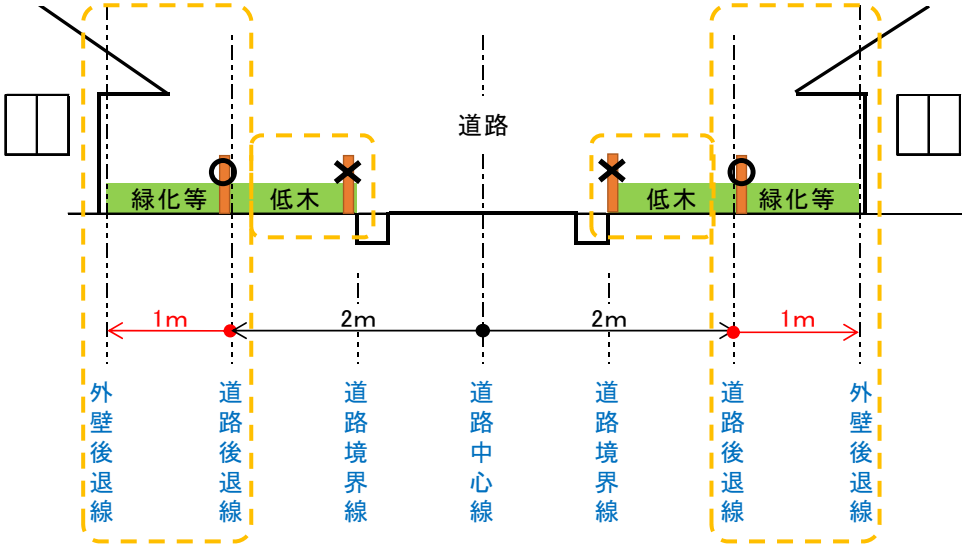
（イ）生活環境向上のためのルール

・道路後退線又は道路境界線（幅員４ｍ以上の道路の場合）から、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は１ｍ以上離すこととします。ただし、道路と生活環境向上のために設けられ空間と合わせて最大６ｍ（道路中心から最大３ｍずつ）確保できれば、それ以上の後退は不要です。

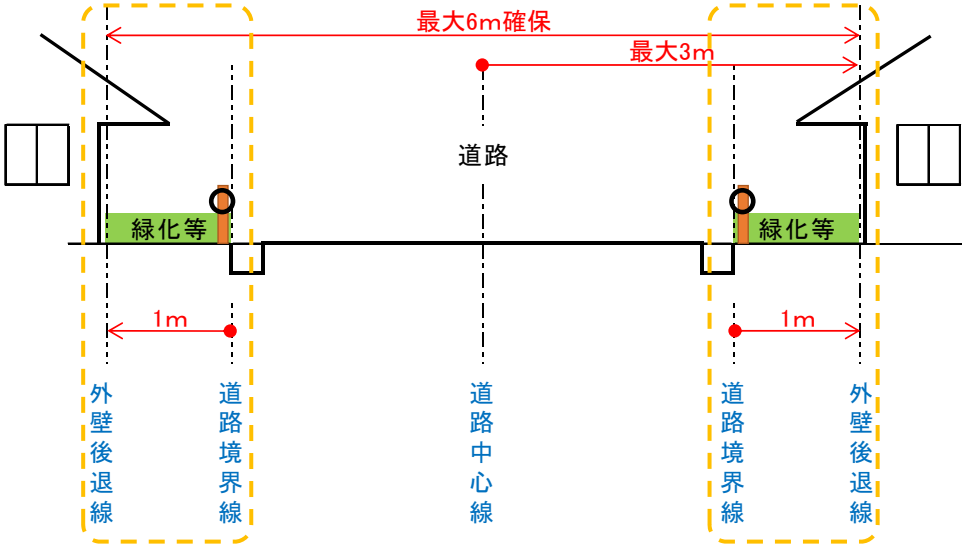
※緩和規定あり

・幅員の狭い道路解消及び生活環境向上のために設けられた空間には、低木の花木や植栽などにより緑化等に努めるものとします。

〇幅員４ｍ未満の道路




〇幅員４ｍ以上の道路

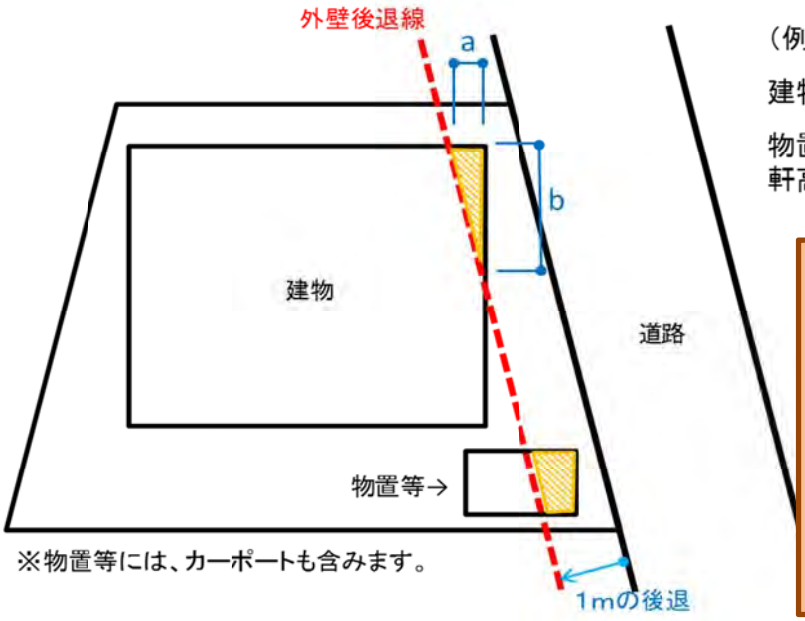


●生活環境向上のためのルール緩和規定

建築基準法施行令第 135 条の 21 の規定を準用し、次のいずれかに該当するものは、外壁後退線内に建築物の一部が入ってもよいこととします。

① 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が３ｍ以下であること。

② 物置等の軒の高さが 2.3m以下で、かつ、床面積の合計が５㎡以内であること。




（例）

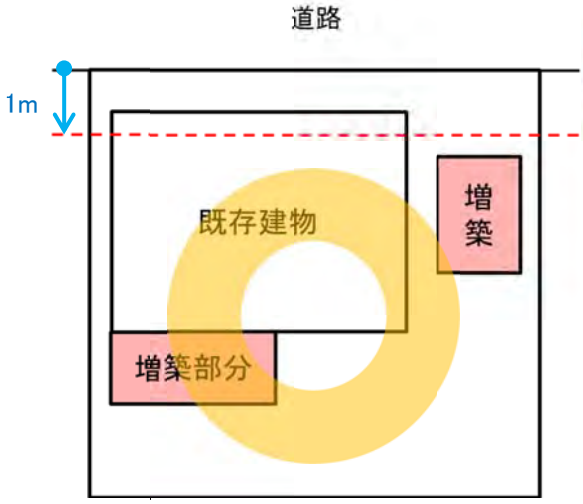
建物　a+b≦3m

物置等の建物
軒高≦2.3mかつ床面積の合計≦5㎡

原則としてこの緩和規定により運用しますが、地形・宅地の形状等によりどうしても後退できない場合もありますので、これによりがたい場合は、土地利用計画運営委員会で協議します。

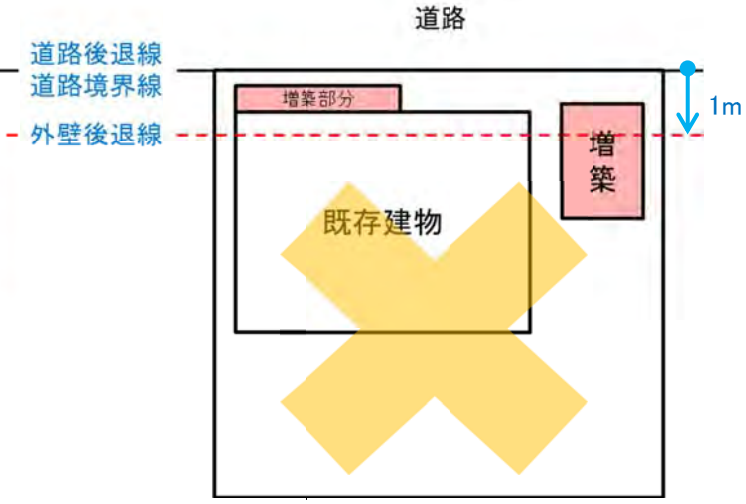
●ルールに適合していない建築物に増築する場合の取扱い

【例1】生活環境向上のための空間に増築しない




生活環境向上のための空間内に増築するものではないため、既存建物の後退は必要ありません。

【例2】生活環境向上のための空間に増築する




生活環境向上のための空間内に増築するため、この計画は原則認められません。

※緩和規定の範囲内であれば増築可能です。

（ウ） 雨水排水処理に関するルール

・降雨時における地区内排水施設の負担軽減や環境配慮を兼ねた取組みとして、建築物の新築、増築、改築又は移転の場合は、敷地内に雨水を一時的に貯留できるような工夫をします。

### (3) 座光寺地域で運用するルールに関する届出等の手続き

① 提出書類

座光寺地域土地利用計画運営委員会へお問い合わせください。

② 書類の提出先

飯田市役所座光寺自治振興センター内、座光寺地域土地利用計画運営委員会

■所 在 地　〒395-0001　飯田市座光寺 2535 番地

■電話番号　0265-22-1401　　■ＦＡＸ　0265-22-1475

■E-mail　zakouji@city.iida.nagano.jp

③ 提出方法

書類の提出は、郵送、事務所への持参、メールの何れかの方法でお願いします。メール提出の場合は、電話連絡もお願いします。

④ 回答の時期

届出に対する回答は、原則として７日以内（旧祭日は除く。）にします。ただし、案件によっては調整等により回答が遅くなる場合もあります。

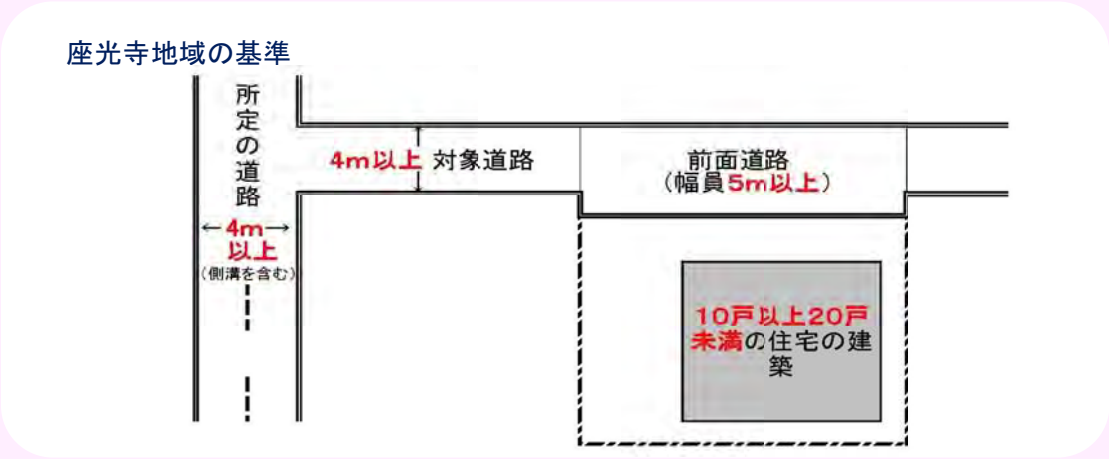
## ２．飯田市で運用するルール

### (1) 10 戸以上 20 戸未満の住宅を建築するときのルール

飯田市では、20 戸以上の住宅を建築するときの道路に関する基準、ごみ集積施設に関する基準を土地利用調整条例に定めています。座光寺地域では、道路幅員が狭いことなどから、生活環境に支障をきたすこともあるため、10 戸以上 20 戸未満の住宅を建築するときの「道路に関する基準」と「ごみ集積所に関する基準」を、飯田市の基準に上乗せして土地利用調整条例において定めます。（20 戸以上の住宅を建築する場合は、飯田市の基準が適用になります。）

① 道路に関する基準

前面道路の幅員は５ｍとし、前面道路から所定道路までの間（対象道路）の幅員が、４ｍに満たない場合は４ｍ以上とする。（所定道路は幅員４ｍ以上の道路）




② ごみ集積施設に関する基準

ごみ集積施設を設置してください。（ただし、周辺のごみ集積施設の設置状況等により、市長がその設置の必要がないと認める場合は設置の必要はありません。）

### (2) 届出先

飯田市で運用するこのルールに該当する建築を計画される方は、飯田市地域計画課へ届出をお願いします。（手続き等は、飯田市地域計画課へお問い合わせください。）

## 特徴４ 計画の継続的な見直しと地域自らによる運営・管理

### (1) 継続的な見直し

土地利用計画は一定期間の策定により終了するものではなく、日常の地域づくり・学習活動の積み重ねの上に合意の図られた座光寺地域独自の考え方を明らかにしていくものです。

そのため、地域づくり活動の状況や重点地区の検討状況、さらには社会情勢などの変化を踏まえながら継続的に見直しを行います。

変更履歴

| | | |
|---|---|---|
| 当初策定 | 平成 21 年５月 19 日 | |
| 第１回改正 | 平成 24 年２月 20 日 | 屋外広告物に関する独自ルールの万才線沿道ルールを大門原線沿道へ拡大。 |
| 第２回改正 | 平成 24 年９月 21 日 | 新たに新農業推進ゾーンを重点地区として設定。 |
| 第３回改正 | 平成 31 年２月 27 日 | 第２次座光寺地域基本構想・基本計画の策定に伴う変更。<br>新たにリニア駅周辺ゾーンを重点地区として設定。<br>建築物を建てるときのルールの見直し。 |

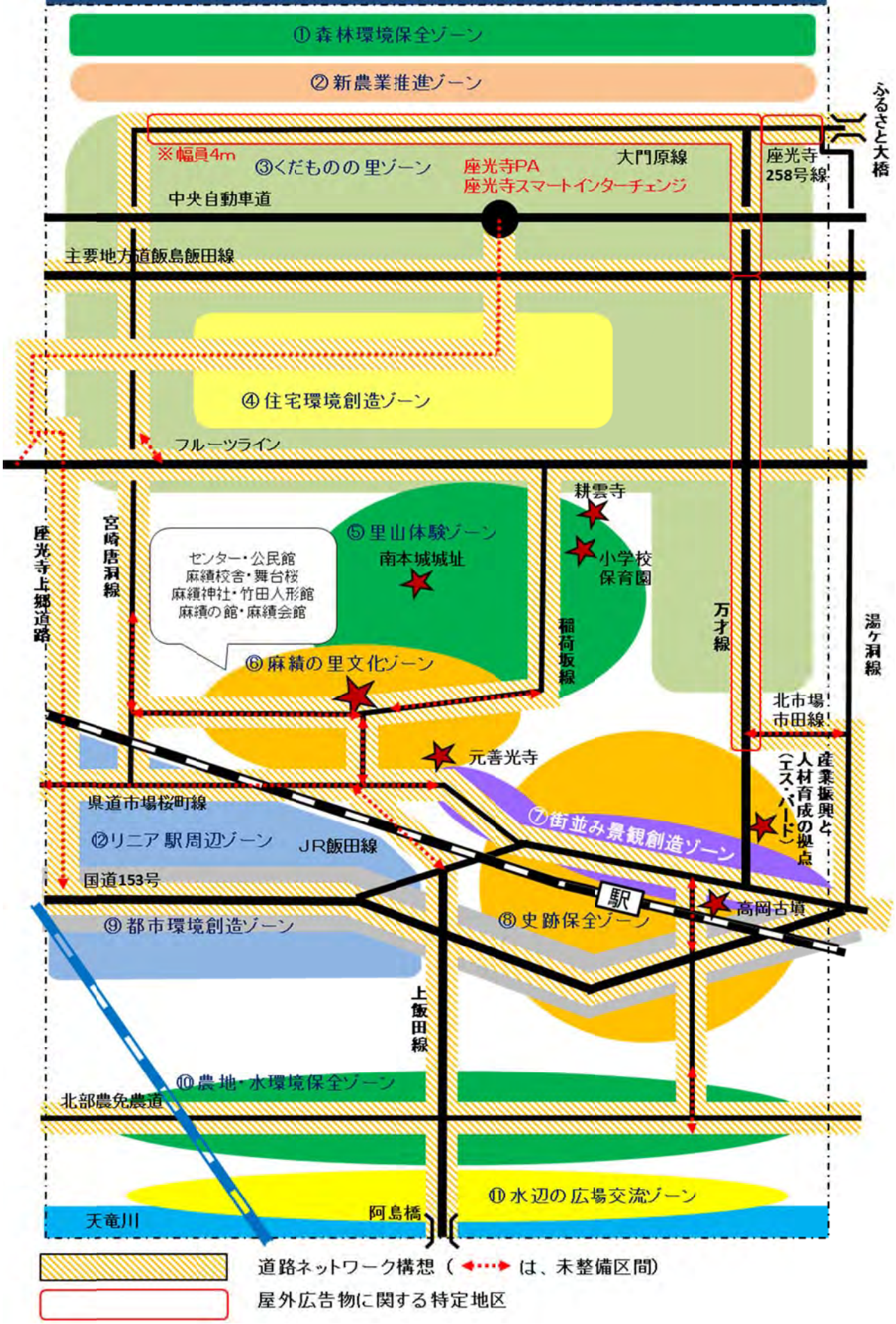
### (2) 座光寺地域土地利用計画運営委員会による運用管理

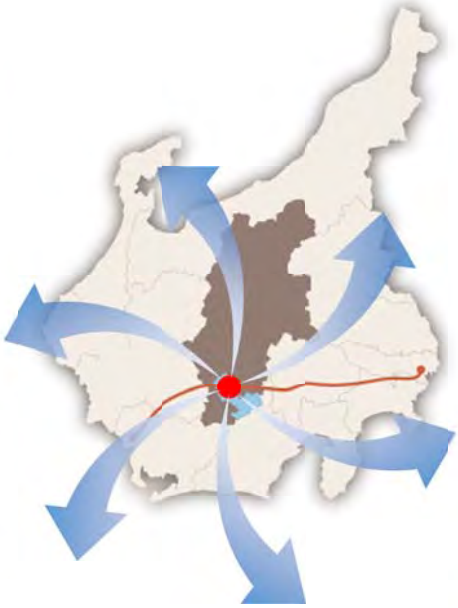
「座光寺地域土地利用計画運営委員会」を設置し、土地利用計画の継続的な見直し、独自基準の運用など、座光寺地域土地利用計画の適切な運用管理を進めます。

## 特徴５ 土地利用将来構想図

土地利用将来構想図は、「重点地区」と「道路ネットワーク構想」を図示することにより、座光寺地域の将来的な土地利用構想の概要を明らかにするものです。従って、座光寺地域の全域を何らかの用途に色分けする性格のものではありません。

# 座光寺地域土地利用将来構想図





南信州 歴史とくだものの里 座光寺

2019.4

発行：座光寺地域土地利用計画運営委員会

〒395-0001　飯田市座光寺 2535 番地　飯田市役所座光寺自治振興センター内

TEL 0265-22-1401　FAX 0265-22-1475　E-Mail zakouji@mis.janis.or.jp

届出書・相談書

年　　月　　日

座光寺地域自治会長

届出(相談)者
住　　所
電話番号
氏　　名

| | | |
|---|---|---|
| 行為の場所 | 飯田市　座光寺<br>番地 | |
| 建築等工事主 | 住所 | |
| | 氏名 | TEL　　(　　) |
| 代理者 | 住所 | |
| | 氏名 | TEL　　(　　) |
| 設計者 | 住所 | |
| | 氏名 | TEL　　(　　) |
| 工事等施工者 | 住所 | |
| | 氏名 | TEL　　(　　) |

届出の種類

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 建築物 | 敷地別 | | 新築　・　増築　・　改築　・　移転 | | |
| | 接している道路の幅員 | | m | m | m |
| | 道路後退線 | | 有　・　無 | 有　・　無 | 有　・　無 |
| | 道路後退線内のフェンス・高木 | | 有　・　無 | 有　・　無 | 有　・　無 |
| | 建築後退線内の建築物 | | 有　・　無 | 有　・　無 | 有　・　無 |
| | 棟別 | | 新築　・　増築　・　改築　・　移転 | | |
| | 用途 | | 住宅(　一戸建て　・　付属建物　) | その他（　　） | |
| | 構造 | 階数 | | | 延べ面積(工事面積)　　㎡ |
| | 建築後退線と建物(庇)の離れ | | m | m | m |
| | 緑化予定 | | 有　・　無 | 有　・　無 | 有　・　無 |
| | 雨水貯留等 | | 有　・　無　(有の場合、その方法　　) | | |
| 工作物 | 門、塀、柵その他の工作物 | 区分 | 新設　・　既設の変更 | | |
| | | 種類 | | | |
| | | 規模 | 長さ　　m　　高さ　　m | | |
| | | 道路との離れ | m | | |
| | 擁壁 | 区分 | 新設　・　既設の変更 | | |
| | | 規模 | 長さ　　m　　高さ　　m | | |
| 屋外広告物 | 区分 | | 新設　・　既設の変更 | | |
| | 種類 | | 自己用　・　非自己用 | 屋上広告物　・　壁面広告物<br>袖看板　・　地上に設置する広告物 | |
| | 規模 | | 表示面積　1面　　㎡、面数　　面、合計　　㎡　高さ　　m | | |
| | 道路との離れ | | m | | |

添付図書について

●現在、市に届出をするときの添付図書

・建築物・工作物

| | | |
|---|---|---|
| ① | 建築物又は工作物の敷地の位置及び当該敷地の周辺の状況を表示する図面 | 1/2,500 |
| ② | 方位、道路及び目標となる地物を表示した付近見取図 | 1/2,500 |
| ③ | 敷地及び当該敷地の周辺の状況を示す写真 | |
| ④ | 敷地内における建築物又は工作物の位置を表示する図面 | 1/100 |
| ⑤ | 縮尺、方位、敷地境界線、敷地内における建築物の位置、届出に係る建築物と他の建築物の別、擁壁、合併処理浄化槽の位置、氾濫調整池又は雨水貯留槽の位置、土地の高低、建築物の各部分の高さ並びに敷地の接する道路の位置及び幅員を表示した配置図 | 1/100 |
| ⑥ | 建築物又は工作物の彩色が施された 2 面以上の立面図 | 1/50 |
| ⑦ | 縮尺、開口部の位置及び外壁の構造を表示する 2 面以上の立面図 | 1/100 |
| ⑧ | 縮尺、方位、間取、各室の用途、開口部及び室内設備を表示した各階平面図 | 1/100 |
| ⑨ | 縮尺、床の高さ、各階の天上高さを表示する断面図 | 1/100 |
| ⑩ | 排水施設計画の平面図（図面等に雨水計算、集水面積、水路の系統図及び水理計算を記したもの） | |
| ⑪ | 氾濫調整池、雨水貯留槽その他の施設の構造及び能力を表示する図面 | 1/50 |
| ⑫ | その他参考図書 | |

・屋外広告物

| | | |
|---|---|---|
| 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 | 1/2,500 |
| ② | 当該敷地及びその周辺の状況を示す写真 | |
| ③ | 当該敷地内における広告物等の位置を示す図面 | 1/100 |
| ④ | 広告物等の彩色が施された 2 面以上の図面 | 1/50 |
| ⑤ | その他参考図書 | |

●座光寺地区の場合

・建築物・工作物

| | | |
|---|---|---|
| ① | 建築物又は工作物の敷地の位置及び当該敷地の周辺の状況を表示する図面 | 1/2,500 |
| ③ | 敷地及び当該敷地の周辺の状況を示す写真 | |
| ⑤ | 縮尺、方位、敷地境界線、敷地内における建築物の位置、届出に係る建築物と他の建築物の別、擁壁、合併処理浄化槽の位置、氾濫調整池又は雨水貯留槽の位置、土地の高低、建築物の各部分の高さ並びに敷地の接する道路の位置及び幅員を表示した配置図<br>※配置図には次の表示を追加する。<br>・道路後退線　・道路後退線内のフェンス等、高木の位置<br>・建築後退線　・建築後退線と建物（庇）離れ<br>・⑩のうち水路の系統図 | 1/100 |
| ⑪ | 氾濫調整池、雨水貯留槽その他の施設の構造及び能力を表示する図面 | 1/50 |
| ⑫ | その他参考図書 | |

・屋外広告物

| | | |
|---|---|---|
| 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 | 1/2,500 |
| ② | 当該敷地及びその周辺の状況を示す写真 | |
| ③ | 当該敷地内における広告物等の位置を示す図面 | 1/100 |
| ④ | 広告物等の彩色が施された 2 面以上の図面 | 1/50 |
| ⑤ | その他参考図書 | |