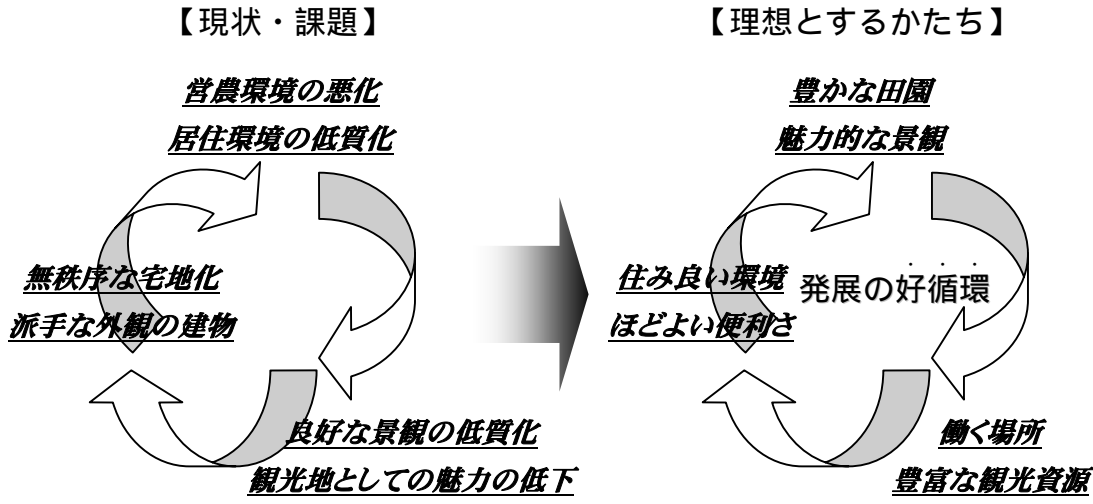


安曇野市都市計画に関する土地利用検討についての状況報告その2

1. 土地利用のルールを考える意義・目的

合併を機に一つにまとまった安曇野市として、良好な環境を活かし、持続的な発展をしていくためには、おおかたの市民が問題と感じつつある現状の課題を解決し、より適切な土地利用を図っていく必要があります。



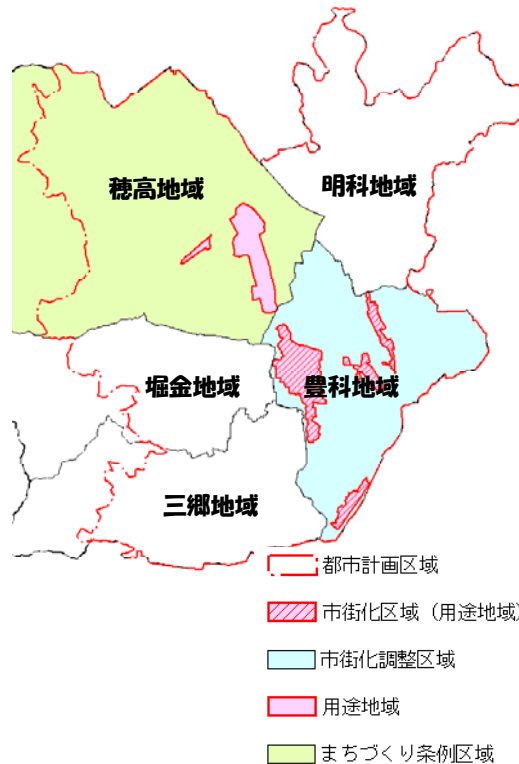
安曇野市の理想とする土地利用管理は、一人一人の土地利用が社会的にも、個人的にも望ましい方向に自発的に変化させていくしくみです。

2. 土地利用のルール統一の必要性

地域ごとバラバラなルールのままだと、適正な土地利用管理ができず、目標とする土地利用を達成することができません。各地域が異なるルールを運用することで、今後、住民の皆さんに混乱が生じる可能性があります。

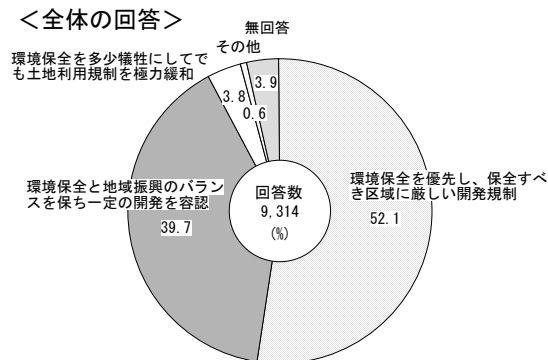
【地域によって異なる3つのタイプ】

現在の安曇野市には、地域によって異なる3つのタイプのルールがあります。



【統一ルールに対する市民の考え】

設問。「今後、まちづくりを進める上で、望ましい土地利用の統一ルールのあり方は？」



<地域別の回答>

地域	環境保全を優先し、保全すべき区域に厳しい開発規制 (%)	環境保全と地域振興のバランスを保ち一定の開発を容認 (%)	環境保全を多少犠牲にしても土地利用規制を極力緩和 (%)	その他 (%)
豊科	52.9	39.2	3.7	0.6
穂高	57.9	35.3	3.8	0.6
三郷	51.0	42.7	3.0	0.8
堀金	50.7	39.6	4.2	0.5
明科	40.9	48.7	4.0	0.3

安曇野市の土地利用に関するアンケート調査 (H18)

第1段階 安曇野市の土地利用の目指すべき目標・方針を定める

【土地利用の目標像】

山岳と田園が育むよさを大切にし、暮らしやすさをみんなで共有できるまち

【3つの基本方針】

農地の保全・農業の育成
～「農」を大事にするまち～

- ・多様な機能を有する農地、優良な農地を保全する。
- ・農業・農地を支えるしくみの充実を図り、その大切さを伝えていく。

良好な住環境の形成・育成
～暮らしやすさをみんなが共有できるまち～

- ・きれいな水や空気、美しい景観を未来に受け継ぎ、暮らしやすい環境の形成と良好な景観の育成に努める。
- ・景観や周辺環境との調和に配慮した質の高い住環境をつくる。

商工業・観光の振興と育成
～資源を産業に活かせるまち～

- ・良好な環境を活かし、「働く場」、「安らぐ場」としての魅力育てる。
- ・安曇野の魅力を活かした産業の誘致、観光の振興を図ることができるしくみをつくる。

【土地利用の11の原則】

※資料2 (1ページ) をご参照ください。

原則 1

多様な機能を有する農地、優良農地を保全する

原則 2

生産性に課題のある農地へ開発を集約する

原則 3

農業・農地の保全支援を確保する

原則 4

既存市街・集落付近への新たな宅地を集約する

原則 5

農地の広がる区域では計画的な宅地整備を行う

原則 6

大規模な開発の際に住民判断の余地をつくる

原則 7

大規模な工業地を既存施設周辺へ集約または団地化する

原則 8

生活に身近な商業施設の立地の自由度を確保する

原則 9

高い建物、派手な色彩等、建物形態に対する制限をする

原則 10

周辺環境との調和と緑化を推進する

原則 11

まちづくりの計画や運用に対して住民参加の余地をつくる

第2段階 目標を達成するためのルールやしきみをつくる

【統一ルールの全体像(構成)】

1 立地・用途のルール

現況をふまえて区域を定め、各区域内で建ててもよい用途(建物の種類等)を定めます。

I. 線引きを用いたルール

都市計画法(線引き)を主体に、法律で対応できない開発を条例で補うルールづくりを行います。

2つの選択肢

II. 線引きを用いないルール

条例を主体としたルールづくりを行います。

※いずれのルールでも目標を達成できることを前提に安曇野市により適したルールを現在検討しています。

2 形態に関するルール

建物の高さ、色彩、形状、素材、敷地面積、周囲の植栽等、形態に関して、安曇野市にふさわしい基準やガイドラインを定めます。

3 住民参加のルール

開発や建物の建築に際し、立地場所や用途、形態等の適正判断に、地域住民が関われるしくみをつくりたい。そのために、地区協議会等の立上げも検討しています。

・・・平成23年4月より、新たな統一ルールの運用を予定しています・・・

市民検討委員会で議論した安曇野市の目指す「まちのかたち」

裏面参照

市民検討委員会で議論した安曇野市の目指す「まちのかたち」

既存市街・集落周辺への集約重視のまちづくり

【まちのかたちに関する3つの方針】

方針1

まちの中心となる場所は必要。
準拠点的な位置付けの場所も検討を要する。

方針2

集落は「人が住む場所(住宅+日常的な買い物施設)」という考え方が基本。集落の特性をふまえ、その規模に応じて立地可能な用途に違いをつける必要はある。

方針3

幹線沿道の開発は集落との位置関係に配慮が必要である。(沿道に連なる軸状の開発には課題がある)

安曇野市を6つの区域に区分

【区域設定上の7つのポイント】

旧5町村の拠点として機能してきた役割を保持する。= A区域は5つ

A区域では用途地域を想定した詳細な地域区分を行い、現況をふまえたより詳細な用途誘導のルールを定める。

集落規模が大きく、鉄道駅や主要幹線付近に位置する集落がB区域。それ以外は農地と一体的にC区域。

A区域およびB区域は、集約する範囲を明確に定め、そのなかに集約する。

C区域は、一律の基準で範囲を定めることが難しい。したがって、建物形態や農地のルールも組み合わせた集約が望ましい。

C区域のなかでも、幹線沿道等で一定の需要が見込まれる条件下にある地域は、その範囲を定めて、適切な対応が必要。

E区域は、「自然保護等指導基準」等、既存の制限を継続していく。

D区域：産業振興・創造区域（仮称）

工場など大規模な産業施設を集約し、住居系用途の混在の少ない産業系用途に特化した土地利用形成を図っていく区域。



E区域：山麓保養区域（仮称）

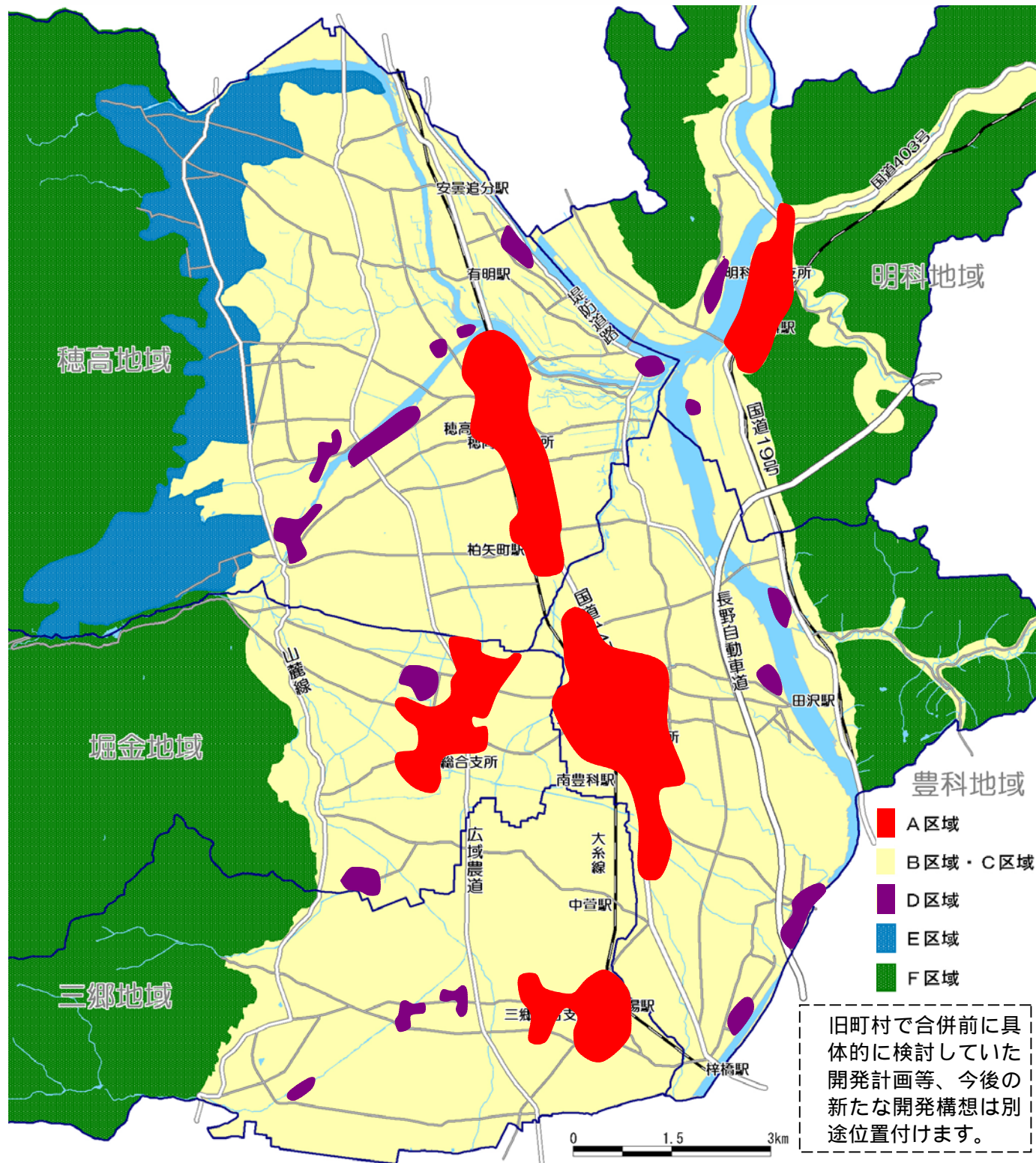
山麓に位置する別荘地、観光地としての機能を重視し、森林に囲まれた自然環境の魅力を享受する人々を受け入れるのにふさわしい質の高い環境形成を進めていく区域。



良好な森林環境と調和する開発に限り許容します。

F区域：山間居住・森林環境保全区域（仮称）

森林環境を維持しながら、そのなかにも含まれる居住地も保持していく区域。



旧町村で合併前に具体的に検討していた開発計画等、今後の新たな開発構想は別途位置付けます。

A区域：地域拠点区域（仮称）

5地域のそれぞれの拠点として、職場と居住地の近接した利便性の高い住環境を形成することで、新たな居住者も受け入れながら、積極的かつ計画的にまちを集約していく区域。



区域の範囲は明確に定め、区域内の開発は、住宅、商業、工業の計画的な配置を考えます。

B区域：集落居住区域（仮称）

鉄道駅や生活利便施設等を核とする比較規模の大きな集落で、その区域内に居住地を集約し、周辺の農地の広がりへの無秩序な宅地等の拡散を防ぐ区域。

C区域：営農環境・田園集落保全区域（仮称）

田園のなかに散在する比較規模の小さい集落等で、その集落環境に適した一定条件を満たす開発を限定して許容し、周囲の良好な営農環境とそのなかで育まれた集落のコミュニティを持続、継承していく区域。

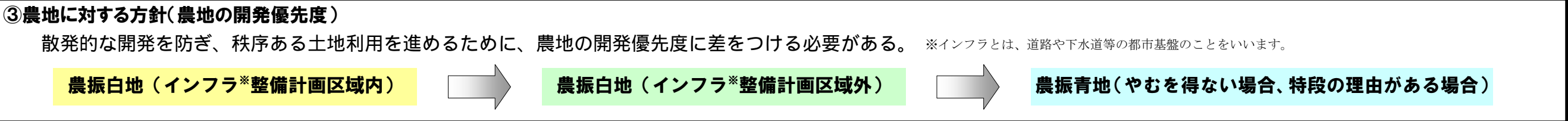


開発に対しては、区域を明確に定めて、一定の開発を許容しつつ、無秩序な宅地化を抑制します。

これからの土地利用11の原則をふまえたまちづくりルールのイメージ



→農振農用地区域(青地農地)



今後の進め方のイメージ

