



飯綱高原 土地利用 ガイドライン

平成16年3月
飯綱高原土地利用
ガイドライン策定懇談会

目 次

1 . このガイドラインの目的	1
2 . 飯綱高原の成り立ちと環境	2
1 . 飯綱高原の特徴	
2 . 貴重な資源	
3 . 飯綱高原の気候	
4 . 飯綱高原変遷史	
3 . 飯綱高原での生活と地域づくりの理念	6
1 . このように住みたい～飯綱一家の生活～	
2 . マスタープラン	
4 . 自然環境の維持・向上のあり方	10
1 . 家の周りに樹木を	
2 . 森と農地を元気にする	
3 . 水を守り、使う	
5 . 建物や宅地造成のあり方	16
1 . 自然と地形を生かした宅地のつくり方	
2 . 敷地の使い方を考える	
3 . 周囲にとけ込む建物のかたち	
4 . 雪につよい家づくり	
5 . 色彩と家並み	
6 . 地域づくり体制のあり方	21
1 . 飯綱高原の自治組織	
2 . 地域づくりにおける組織の役割	
3 . 立場の違いを乗り越えて	
7 . 地区計画をつくってみよう！	22
1 . 地区計画とは？	
2 . 何が決められるか？	
3 . どの様な手順で決めればいいのか？	
8 . 飯綱高原の課題と今後の取り組み	27
9 . 飯綱高原に関する情報	29
1 . 法令による土地利用規制について	
2 . 居住者アンケートの結果について	
3 . 飯綱高原にお住まいの方、これから土地を購入しようとする方へ！	

1

このガイドラインの目的

このガイドラインは、飯綱高原において、今後より良い地域づくりを行うための、基本的なマナーやルール、個々の取り組みに関するアイデアをまとめたものです。

飯綱高原は、夏はハイキングやキャンプ、冬はスキーという観光レジャーの場であるとともに、高原野菜を主とする農業の場、さらには、その美しい風景と豊かな自然環境を背景に、この自然と調和する別荘地や住宅地として発展してきました。特に近年では、長野市中心部との近接性から、定住地として飯綱高原を選ぶ人々も増え、地域住民も増加の傾向にあります。

しかしながら、近年では宅地開発の進展にともなって、森林などの自然資源の減少や風景の変質、さらには定住地として必要な、生活基盤上の問題も浮上してきました。

このような状況から、平成15年9月に本地域は都市計画区域に指定されました。これに併せて長野市では自然環境保全条例を制定し、飯綱高原を「自然環境保全地域」に指定することによって、良質な宅地開発を誘導するとともに良好な自然環境の保全を積極的に図ることとしました。

これらの取り組みは、飯綱高原の環境をより良くしていくために必要なことですが、一方で、これだけでは十分とは言えません。よい地域づくりを行うためには、飯綱高原らしい地域づくりを行うためのマナーやルールを考え、住民の皆さん及び飯綱高原の地域づくりに関わる様々な方々の理解を得て進める必要があります。

このガイドラインは、地域にお住まいの皆さん、あるいはこれから飯綱高原に住もうと考える方に広くお読み頂き、飯綱高原らしい住み方のご理解と、実践に役立てて頂きたいと思います。また、飯綱高原の自然環境の維持・保全にも皆さんのご協力を得たいのですが、その際には市、県、大学、地域団体等、各分野の専門家と連携し活動するのが近道です。このガイドラインには、そのための道筋も記載しました。さらに、お住まいの地域の環境をよりよくするためには、地区計画制度が有効です。この制度を活用することにより「地域独自のルールづくり」を是非進めて頂きたいと思います。

地域の皆様には、このガイドラインの考え方を参考に、地域ごとのルールのあり方、自然環境の保全のあり方、地域活動のあり方を考えて頂きたいと思います。



市街地上空から見る飯綱高原（平成9年11月）

平成16年3月
飯綱高原土地利用ガイドライン策定懇談会

1. 飯綱高原の特徴

美しく、ハイキングも楽しめる飯縄山

飯綱高原は、長野市街地の北西約9km、車で20分程度の距離にあり、飯縄山*（1917.4m）の南東一帯の標高900～1,100mのゆるやかな起伏をもつ高原で、多くの湖沼、飯縄山の眺望景観とともに開放的な景観を形成しています。飯縄山は、コニーデ型の姿が美しく、歩道も山頂まで整備されており初心者でも3時間ほどで登ることができます。

*：飯縄山には「縄」を、その他の地域名称には「綱」が充てられます



浅川大池湖畔から見る飯縄山



水質の良い数多くの湖沼

湖沼は2,000㎡以上のものだけで10ヶ所と多く、地区全体面積の1.8%を占め、大座法師池、上ノ倉池は観光用にも利用されています。水質は良好であり、多くの湿原とともに貴重な動植物の宝庫となっていますが、最近では住宅地が増えることによる様々な問題も生じています。

上ノ倉池

広葉樹林とカラマツ植林が半々

カラマツ植林以前は広葉樹林（クリ、ミズナラなど）と荒地（草地）がほとんどを占めていましたが、現在の植生は、ミズナラ、シラカンバ、カラマツ林からなり、その内、人工カラマツ林が42.5%、主に広葉樹の天然林が35.7%を占めています。また、各所でレンゲツツジの群落が見られ、点在する湿原ではミズバショウの大群落が見られます。

また、旧石器時代から人が住んでいたことも確認されており、上ヶ屋遺跡、浅川大池遺跡などが知られています。



ミズナラの自然林



飯縄山山頂から飯綱高原を望む

3. 飯綱高原の気候

春



夏



秋



冬



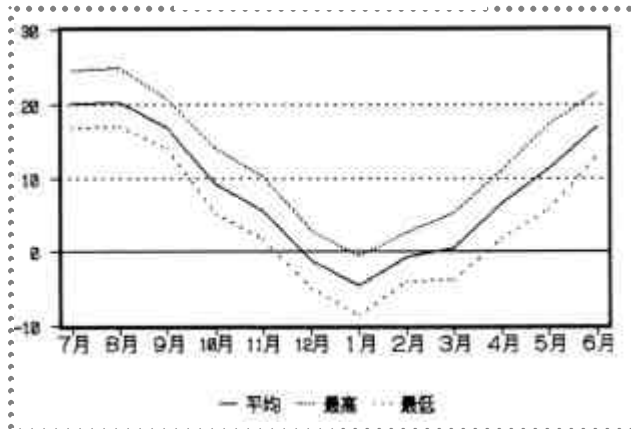
飯綱高原の冬は、日本海方面からの季節風の影響が大きく、厳しい寒さにみまわれます。11月から4月にかけて雪が降り、2月には最大となります。春は大陸から東へ進む移動性高気圧や低気圧が頻繁に通るため天候の変化が激しいですが、7月中旬以降は快晴の日が多く、さわやかな気候になります。

年間降水量は長野市街地よりも約3割程度多いほか、湿度も70～80%と高く、山岳という特性から霧の発生も多い地域です。

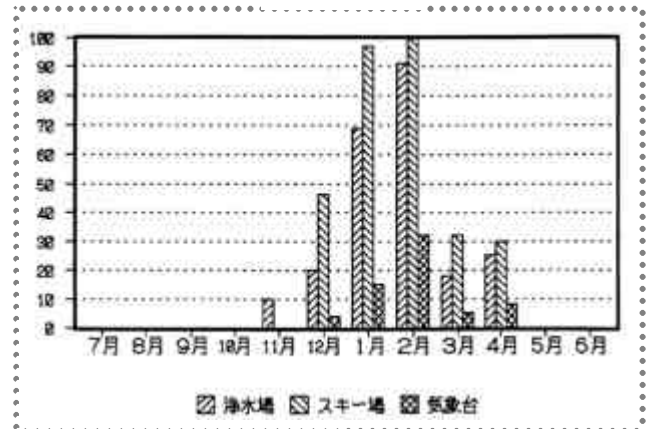
飯綱浄水場の年間平均気温は8.4で、最高月間平均気温は8月の24.9、最低月間平均気温は1月の-8.5、最低気温は2月の-10～-11と年間を通じて気温が低いほか、最も雪の多い2月には、平均積雪は90～100cm、一日最大降雪量は40～50cmにもなります。

* 気温は1989年7月から1990年6月、積雪は1989年11月から1990年4月の測定結果

飯綱浄水場の年間気温 ()



積雪深 (cm)



出典：長野市飯綱高原の豊かな自然復元基本調査報告書（平成5年3月 長野市）

4 . 飯綱高原変遷史

「狩猟の場」として人が生活した
原始時代

飯綱高原には原始時代から人が住んでいたことが多くの遺跡から確認されています。平野部は河川の氾濫が続いていたこともあって、飯綱高原では狩猟を中心とした生活をしていました。

「飯縄信仰の場」として栄えた
奈良～江戸時代

奈良時代以降、山岳信仰の広がりとともに、飯縄山を霊場として飯縄信仰が生まれ、飯縄忍者の発祥地として、また修験道場の本山、剣法神道無念流の発祥地として、中世～近世を通じて隆盛しました。しかし、明治に入り、武家社会の終わりとともに衰退しました。

「採草地・水源地」として
活用された 平安～明治初期

善光寺平の農業が盛んになるにつれ飼料・燃料用の採草地となりました。また水田のための水源地として、多くのため池が造られ、いまでも見ることができます。

「カラマツ植林」の進んだ
明治後期～昭和30年代

化学肥料や石炭の普及により、採草の役割が減少するとともにそれに替わるものとして、カラマツ植林が行われました。また第2次大戦中・後の木材難の時期にもカラマツの植林が行われています。

「農業地帯」として開墾された
昭和30年代以降

戦後の食糧難と引き揚げ者への対策として、麓原と栄峰の2地区へ入植者が入り、開墾が行われました。野菜づくりや酪農に転換した農家も多くなりましたが、観光事業が本格化するとともに、休耕地も見られるようになりました。

「観光・レクリエーション地」
として発展した
昭和30年代～現在

昭和31年に国立公園の指定をうけ、39年にはバードラインが開通し観光開発が本格化しました。別荘地の分譲(S.38～)、スキー場の開設(S.40)、ゴルフ場の開発(S.40)、キャンプ場(S.42)、スポーツ施設、旅館の新築などが行われ、平成10年には長野オリンピックのフリースタイルスキー、ボブスレー・リュージュ競技会場となったことも記憶に新しいことです。

近年では、定住者向けの住宅も増え、高原のリゾート地として今日に至っています。

このように飯綱高原は、時代によって生活スタイルは異なりますが、古くから人と自然が共生していた地域だといえます。

3

飯網高原での生活と地域づくりの理念



皆さんこんにちは！私たち家族は、自然とふれあう生活がしくて2年前に飯網高原に移住してきました。ここはまちなかの住宅地ではありません。「飯網高原らしい生活」ってなんだろうと考えるんですが、皆さんはどう思うでしょう。まずは、私の日常をご紹介します。これから一緒に考えましょう。

飯網 雄大
42歳
長野市出身。市内証券会社勤務。アウトドアが趣味。

飯網 大空
8歳
外遊びが好き。最近
は友達と基地づくりに熱中。



飯網 貴代美
33歳
東京都出身。フラワーアレンジメント講師。最近
はパンづくりに凝る。自治会役員としての活躍歴も。



飯網 のはら
4歳
恥ずかしがり屋。お兄ちゃんにくっついていつも虫取り。



1. このように住みたい～飯網一家の生活～

市内に住んでいた私は、かねてから望んでいた飯網高原に土地を取得しました。



ものづくりが趣味なので、家族4人総がかりで、家づくりもゆっくり進めました。あまり木を切らず、自然を生かした家が目標です。

小生物に関心のある私は、ある時、近くの池のことが知りたくなりました。



自然保護の専門家にも協力してもらい、仲間とともに週末に生き物の調査を始めました。

やっているうちに仲間が増え、今度は森の手入れも始めました。終わると間伐材を薪にしてピザを焼き、ビールを一杯。これがたまりません。



地元自治会でもこの活動が話題になりました。今では、地区の道路の管理、開発のあり方、建物の建て方などのルールづくりを考えています。

私たちは、飯綱高原に住むにあたって、次のような理念をもちたいと考えています。

自然を愛しながら住む



飯綱高原に住むには、まず自然の保護を第一に考えます。敷地内に樹木を配置することはもとより、周辺の森にも関心を持ち、保全活動にも参加しながら、自然と共に住みましょう。特に冬季には、自然の厳しさに対処することも必要です。

自然と共に住むためには、自然の改変を最小限に敷地内だけでなく、森や池の手入れ・管理に参加し環境に負荷を与えない生活の工夫を



4 . 自然環境の維持・向上のあり方 へ

風景を愛しながら住む



飯綱高原の魅力は水と緑の美しい風景です。住まいや建物は、なるべくこの風景を変化させたり、眺望の妨げにならないよう配慮しましょう。また、冬場の生活の仕方も考慮して、住まい・建物を考えましょう。

あくまでも森と水が風景の原型。その風景を大きく変化させないことなるべく既存樹木を残し、自生種を主とする多様な樹木の植樹を敷地内には植栽や高木を配置し建物が目立たないようにすること



5 . 建物や宅地造成のあり方 へ

地域を愛しながら住む



この美しい環境を守り、よりよい生活をおくるために、地域の運営に関心を持ち積極的に地域づくりへ参加しましょう。合わせて、飯綱高原の歴史や文化を大事にし、新しい文化を創造しましょう。

皆で飯綱高原の自然の仕組みを考え、守るための取り組みを地域社会を健全に運営するため、住民間のコミュニケーションの充実を飯綱高原の歴史・文化の流れに、あたらしい社会文化の創造を

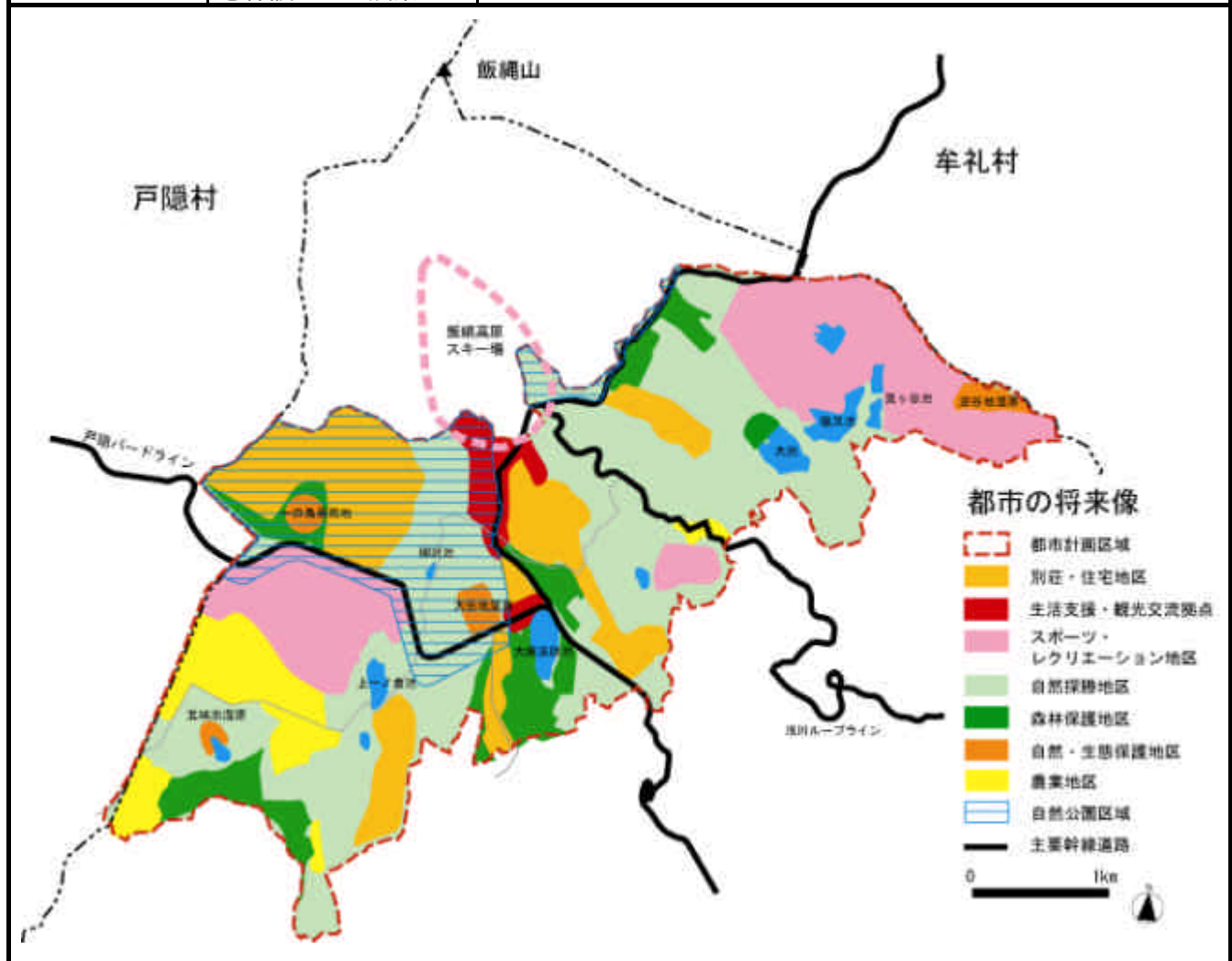


6 . 地域づくり体制のあり方 へ

2. マスタープラン（都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 平成15年長野県決定）

飯綱高原は、平成15年9月に都市計画区域に指定され、今後の地域づくりの基本的な考え方が示されました。

基本理念	『ひとびとが多様な価値を創造し守る、自緑社会* = 高原生活圏の形成』 *豊かな自然環境を介してつながる人間関係、あるいは同様の価値観を持つコミュニティを指している（造語）	
土地利用の方針	別荘・住宅地区	長野市街地へ車で20分程度といった通勤圏で、住宅地としての素地もあることから、自然を活かした健全な開発により、飯綱高原での居住度を高めるような土地利用を推進する。
	生活支援・観光交流拠点	飯綱高原の観光拠点であるとともに、生活者のための利便施設を加え居住機能等とも調和した土地利用を推進する。
	スポーツ・レクリエーション地区	多くの市民や観光客が飯綱高原の自然の恵沢を十分享受できるような施設の整備や土地利用を推進する。
	自然探勝地区	単に市民の憩いの場だけではなく、素晴らしい自然博物館として自然を積極的に学びとる場としていく。
	森林保護地区・自然生態保護地区・農業地区	現状の土地利用を保全する。



4

自然環境の維持・向上のあり方

飯綱高原の自然を生き生きとさせるためには、わたしたち人間が積極的に自然に関わって、守り、修復し、再生することが大切です。

広い土地なので、飯綱高原全体にイメージを広げながら、まず、できることから取り組みませんか？



1. 家の周りに樹木を

家を建てる際には、なるべく樹木を残す



宅地を造成するとき・家を建てる時には、既存樹木を全て伐採してしまうことも多いようです。新たに植樹した樹木が大きく育つには時間がかかります。工事計画にも、なるべく既存樹木を残すための配慮が望まれます。

既存樹木を多く残した住宅
(飯綱高原)

飯綱高原に自生していた樹木を活用する

敷地の中に植樹する際は、なるべく地域の自生種を植えるようにし、外来種は避けましょう。園芸植物の中には野生化し、生態系に影響を及ぼすものもあるので、注意しましょう。

自生していたと思われる種や、そのほか植栽に適していると考えられる樹種を次ページに紹介しましたので、参考にしてください。また自然の多様性を現出するために、なるべく多種類の樹種を混植することが望まれます。



シラカンバなどの既存の樹木を残した造成の例(飯綱高原) なるべくこれらを残して家を作るのが飯綱高原らしい住み方です。

周辺との調和・手入れのしやすさを考慮する

庭木を植える場合には、その種類とともに配置場所についても周辺の風景との調和に配慮することが望まれます。手入れが行き届かないとトラブルのもとにもなります。落葉の仕方や剪定などのお手入れのしやすさも考慮して選定しましょう。

【飯綱高原での植樹活動】：飯綱高原に自然の花を咲かす会

飯綱高原に自然の花を咲かす会は、以前から市との協働で原生種の育成事業に携わってきた若林俊雄さんを中心に、地元の方々が集まり、飯綱高原にかつて普通に見られた草花を復元し、飯綱高原の自然環境を保全するために設立されました。

主に原生種の植樹や間伐などを行っています。間伐材を利用したキノコ栽培やベンチ作り、子どもたちの環境教育を実施するなど、地域に密着した活動を行っています。最近では、付近の池に生息しているモリアオガエルなどの調査を行うなど、その活動は年々広がっています。

高木 森と連続させ建物を囲う



ミスナラ



ヤマボウシ



ブナ



カズミザクラ



オオヤマザクラ



アオダモ



ナナカマド



シラカンバ



シナノキ



コブシ

中木 庭木として植樹するなら



サワラ



ヒノキ



イチイ



ガマズミ



クロモジ



ツリバナ



ハクサンシャクナゲ



ネジキ

低木 敷地境界・道路境界の生垣に



レンゲツツシ



ムラサキシキブ



コマユミ



タマアジサイ



ノリウツギ



ヤマブキ

草本



マツムシソウ



ミヤコワスレ



リュウキンカ



ニッコウキスゲ



オミナエシ

どんなにキレイでも、自然の草花は採らないようにしようね、ってお母さんが言ってたよ。



2 . 森と農地を元気にする

森を元気にすることは、森を育てることです。森が元気になれば、水を貯える能力も高まります。多様な森林生態系の向上のためにもカラマツなどの針葉樹林の間伐を進め、自然力を活かして徐々に針広混交林*に再生していく必要があります。

また、農地は麓原地区や栄峰地区に多くありますが、高齢化などにより休耕地が増加する傾向にあります。これらの農地を有効活用する取り組みも必要と思われます。

これらのことは一人一人の取り組みでは限界があります。しかし飯綱高原に別荘や住宅をお持ちになったことを縁に、まずは既存の組織やしくみ・取り組みへの参加を通じて、地域全体の心地よい環境を守り・育てる自立的な活動が芽生えていったら素晴らしいですね。

*針広混交林：針葉樹と広葉樹が混生し、野生鳥獣の好む果実なども豊富な森林。広く浅い根や深い根が張り巡らされ、腐葉土も厚く堆積していることから、水がしみ込む隙間も多いといわれている。

カラマツを間伐し、針広混交林に再生する

飯綱高原の森林の約4割を占めるカラマツ林の多くは、昭和初期に植林された人工林です。針葉樹は腐葉土になりにくく、適切に管理されていないと表土の保全上好ましくありません。

市が東京農工大へ調査依頼している飯綱高原の実験林では、カラマツ林を間伐したところ5年程で下層木が茂り、針広混交林化が可能であるという結果が出ました。このことから、森自身も持っている自然の回復力を引き出すには、適切な管理が大切であることがわかります。

【飯綱高原実験林調査】：長野市環境部環境管理課（電話：026-224-5034）

飯綱高原の良好な景観の保全と復元の指針となる手法を確立するため、森林の生育状況及び変遷等を観察し、将来は市民のための散策、自然博物館的な学習の場として活用することを目的としています。



手入れされ、再生途上のドイツウヒ林



カラマツの間伐によって復元した広葉樹

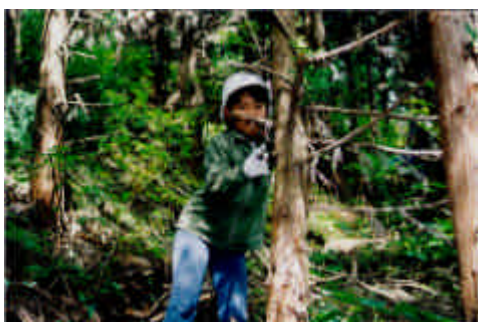
森林の管理活動に参加する

現在、公有林は県と市が、私有林は土地所有者や森林組合等によって管理されています。しかし現実には管理が行き届いていない場所もあり、所有者や地域による森林の整備が望まれます。

山林の通常の管理行為についての補助はもとより、長野県では「未来に引き継ぐ郷土の森林整備事業」として地域組織が地元の里山を管理することを支援しています。

【森林体験事業】：長野市農林部林務課（電話：026-224-5040）

身近な森への関心を持ち、林業に対する理解と森林を守り育てる意識を高めていただくため、枝打ちなどの林業体験を行っています。



間伐材を地域で上手く活用する

森の手入れで発生する『間伐材』は、貴重な森林資源であるとともに再生産可能な環境への負荷が小さい素材です。様々な用途に使うことができれば、資源の有効活用だけでなく、楽しみも増して人的ネットワーク

も広がるでしょう。

間伐材は、建築・土木・外構・家具や内装・そのほか小物などに利用されています。また長野県では公共工事においても積極的に利用しています。

【間伐材利用の事例】

間伐材の利用については、全国森林組合連合会（<http://www.zenmori.org/>）に紹介されています。

また同連合会主催の間伐材利用コンクールでは、平成15年度に小海町の「NPO地球緑化センター自主活動グループ小海やすらぎ隊」の活動が間伐推進中央協議会会長賞を受賞しています。

(写真は小海やすらぎ隊の活動：ボランティアによる町有林の月2回の間伐。教育委員会との連携による小学校の総合的学習の一環としての森林学習や、町のシンボルキャラクター制作など一連の活動を行っている)



休耕地を様々な目的で活用する

農家の高齢化、後継者不足の問題から、休耕地が発生しています。農地は食糧生産のための大切な土地なので、安易に他の土地利用を図ることはできません。

まずは農地として有効な活用を考える必要があります。例えば、飯綱高原を特徴づけていたオミナエシなど

の稀少草本種の保護増殖地をつくるための苗木栽培地として使用する方法も考えられます。

そのほかにも、地域の菜園として利用することも考えられますが、そのためには所定の手続きが必要です。

【木質系副産物・廃棄物利用の例】：木質ペレット燃料

木質ペレット燃料は、おが屑やかんな屑などの製材端材や間伐材、古紙などの木質系の副産物・廃棄物を粉碎、圧縮し、成形して作られる再生資源です。木質ペレットは燃焼しても石油・石炭に比べて大気を汚す成分が少なく、地球環境にやさしいクリーンな燃料です。

ペレット燃料は、上伊那森林組合が製造工場を完成させ、量産化されています。またペレットストーブは、北米やヨーロッパ各国で様々なタイプが生産され、輸入されているほか、国産品も開発されています。長野県でも現在「信州型ペレットストーブ」を開発中です。



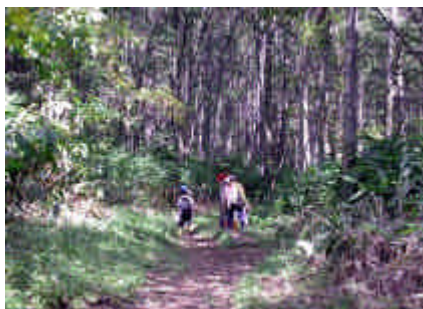
県庁ロビーに展示中のペレットストーブ



ペレット燃料

【地元の自然環境・森林保全NPO法人】：こどもの森トラスト

(平成15年6月設立 事務所：上ヶ屋 代表：飯綱区 内田幸一さん)



こどもたちの森の散策

都市近郊の森を、子どもをはじめとする市民のために、将来にわたり残していくための活動を行い、また森林を教育の場として活用し、もって社会全体の利益のために寄与することを目的としています。

【音で感じる飯綱の空気】：故 宮下富実夫さん

「ヒーリングミュージック」の言葉を生んだ創始者・宮下富実夫さんをご存じですか？長野生まれの宮下さんは、70年代にロックバンドを率いて世界的に活躍され、バンド解散後にアメリカに移住した頃、シンセサイザーを駆使して東洋医学・哲学を音楽に応用した独自の音楽療法を研究しはじめました。'81年に本格的な創作活動のため日本に帰国し、飯綱高原にピワスタジオを設立されました。人々を癒すためには、自分自身が癒される環境に身を置くことが大切であると考えたからです。

宮下さんの音楽は、白樺林に囲まれ、小鳥たちの歌声が響く清涼な飯綱高原の環境そのままに、現代人の心に癒しを届けています。'87年以降、毎年のように「飯綱火祭」で演奏されました。現在ピワスタジオは、長男・ジョディー天空さんが継承されています。公式HP：<http://www.biwa.co.jp>



3. 水を守り、使う

湧水・せせらぎを大切にする

水は飯綱高原の自然の源です。飯綱高原の豊かな湧水は湖沼・湿地を中心とする多様な生態系を育ててきました。そして飯綱高原は浅川の源流域です。源流域での開発は、下流側の環境にも様々な影響を与える可能性があることに留意する必要があります。



身近な潤い
：せせらぎ



ミズバショウ群落

湖沼と湿地を大事にする

飯綱高原は河川が少ない代わりに湿地や湖沼の発達した地域です。水辺周辺は貴重な植物や多様な動物が生息していることから、高原の豊かな自然を保つため、特に配慮が必要な場所といえます。

しかし湿地の埋め立てや周辺環境の変化による湖沼の水質の低下が懸念されます。今後の開発、造成にあたっては、水際に建物を建てないなど、水環境を阻害しないよう留意して頂きたいと思えます。

敷地の中も森のつづき

< 使った水に責任を >

飯綱高原にはオリンピックを契機に公共下水道が整備された区域がありますが、下水道計画がない区域では、合併処理浄化槽を設置して下水・生活排水を処理することが必要です。市では浄化槽の購入・設置費に対する補助をしています。

また、浄化槽は微生物の働きを利用して汚水を浄化するので、微生物が活発に働けるように、適切な維持管理(保守点検・清掃・法定検査)をすることが大切です。

【合併処理浄化槽設置への助成】

- ：長野市環境部環境第二課(026-224-8836)
- ・浄化槽の購入費・設置費の約 1/2 相当を助成します。
- ・助成金額は、設置する浄化槽の大きさによって異なり、例えば7人槽の場合では 55 万円です。詳しくは環境第二課へお問い合わせください。

【雨水貯留施設設置への助成】

- ：長野市建設部河川課(026-224-5046)
- ・貯留施設の購入や自作用材料費を助成します。
- ・助成額は、貯留量 100 リットル以上 500 リットル未満では、購入経費の 1/2 かつ限度額は 2 万 5 千円です(1基)。
- ・建物一戸につき 2 基分までが対象になります。

< 敷地内でできる小さな配慮 >

比較的小さな敷地では、コンクリートなどの透過性のない舗装をしまいがちですが、森林の保水力の維持を敷地の中でも心がけましょう。近年は自然素材を生かした透水性の高い舗装材も開発されています。舗装材はまた、冬季の滑りにくさへの配慮も必要です。

屋根に降った雨水を一時的に貯める貯留施設の設置なども、水路や側溝に流れ出る雨水の量を減らす森林への小さな配慮のひとつです。樹木や草花への散水にも活用できます。

5

建物や宅地造成のあり方



飯綱高原らしい住宅地にするためには、自然環境、風景、家並みを十分に考えて建物の建築や造成をしてもらうことが大切なんだって。

1. 自然と地形を生かした宅地のつくり方

地形を大きく改変しない造成

飯綱高原の魅力は樹木や水だけでなく、きめ細やかな地形の形状そのものにもあります。なるべく自然の地形と植生を改変させないよう、元の地形にそって造成することが大切です。地形に沿い、樹木を残しながら造成すると、宅地として利用するための盛土や切土が最小限に抑えられ、自然地としての再生も比較的容易です。このような造成方法は、非効率で高コストと思われるかもしれませんが、豊かな自然の中に住み続けるためには、このような方法が望ましいと考えます。



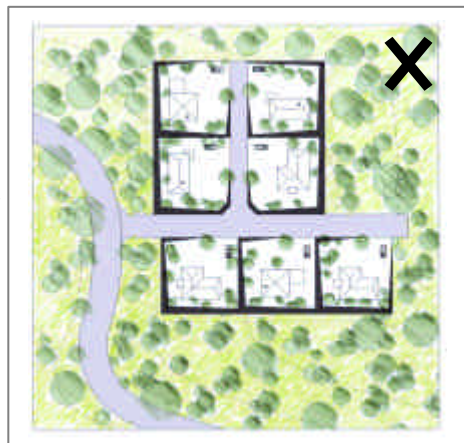
既存樹木を残した造成の例（栃木県）

これに対して、ひな壇のように綺麗に造成された区画は、住みやすく快適そうに見えるかもしれませんが、むき出しの法面などが飯綱高原らしい風景を大きく変えてしまうばかりでなく、生態系に大きな負荷を与えてしまいます。

< 樹木を残し、自然地としての再生プランも念頭に置いた造成を >



非効率でも環境にゆとりのある自然な造成を。



「効率よく」は必ずしも環境には良くない。図のような行き止まり道路だと、2方向の動線が得られないため、特に積雪時に様々な不都合が生じる。

自然環境保全条例では、分譲地の場合の最低敷地規模を 700 m²以上(自然公園区域内は 1,000 m²以上)としています。
ただし現在この基準未満の敷地でも、一定の条件を満たせば建替え等は可能です。
詳しくは下記へお問い合わせください。
長野市環境部環境管理課 (026-224-5034)

2 . 敷地の使い方を考える

道に対して奥に家を配置

地域の印象を決めるのは、道路からの建物の見え方です。建物はなるべく敷地の奥に配置しましょう。また水辺に接する敷地は、対岸からの景観を配慮する必要があるだけでなく、生活排水が湖沼の水質や湿地・湿原の生態系に影響を与えるおそれがあるので、建物を水際から十分に離しましょう。

自然環境保全条例では、建物の壁面の位置を幹線路からは10m以上、支線道路や隣地境界線からは5m以上離すこととしています。また分譲地の場合道路から後退した部分は、全て保存緑地にすることが定められています。



建物を敷地の奥に配置すると、このように緑に包まれた通りの風景ができます（飯綱高原）。

敷地内の自然地にゆとりをもたせる

建物の存在が自然の中に違和感なく受け入れられるためには、敷地内の自然地にゆとりをもたせることです。そこで、敷地面積と建ぺい率が定められています。

また、路上駐車は日常生活上の交通遮断や、冬季には除雪の妨げにもなるので、敷地の中に駐車スペースを設けましょう。

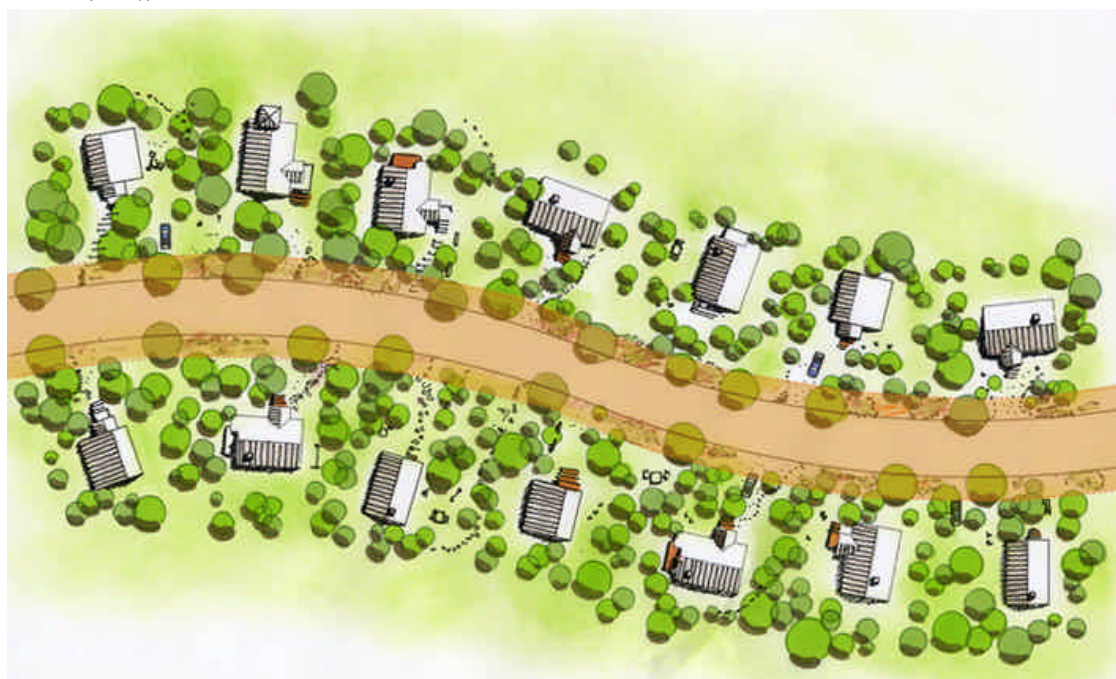
自然環境保全条例では、建ぺい率の最高限度を40%以下(自然公園内は10~20%)に定めています。仮に700㎡の敷地なら、建築面積は280㎡が限度です。住宅や別荘なら十分な広さですから、敷地が大きいと平屋建てであっても敷地の中に余裕があります。

セミパブリックスペースは公共空間と私空間の緩衝帯

道路と建物との間のスペースを「セミパブリックスペース」と言います。この空間は個人の敷地の中であっても、道路という公共空間の際(きわ)にあるので、半公共的な性格があります。冬場には除雪の雪置き場になる重要な空間です。この空間のしつらえ方を統一したり、一定のリズムを持たせると、通り全体に安定した風格が生まれ、地域全体の風景が美しく見えます。また道路の空間を明るくするためにも重要な空間なので、密植を避けましょう。

自然環境保全条例では、塀などの遮蔽物を原則として禁止しています。

道と建物の配置イメージ



3 . 周囲にとけ込む建物のかたち

使いやすさ、管理のしやすさ、周辺環境との調和を考えた配置を

飯綱高原は夏涼しく、冬は厳しい気候です。このような自然条件を考えて生活のしやすい家づくりを考えましょう。合わせて、日常的な管理のしやすさ、通りからの見え方なども考えると、よりよい家づくりができると思います。

その際に、次のようなチェックのポイントがあります。

【材 質】: なるべく自然素材か、自然素材に近づけた材料を使いましょう。

【屋 根】: 自然環境保全条例では、勾配屋根にすることを規定しています。勾配屋根は冬季の積雪の自然落下を促して雪下ろしの手間を省きますが、雪が自然落下する場所、下ろした雪を積む場所などを考慮する必要があります。特に隣接して住宅などがある場合には、安全上の配慮とともに良好な近隣関係をつくるためにも十分な余裕スペースを持つ必要があります。

【高 さ】: 建物の高さの最高限度は自然環境保全条例によって 13mまでとされています。地域によっては、地区計画によって地域に適した高さを定めるとよいでしょう。([自然公園法] 高さ 分譲地内建築物 10m以下、その他 13m以下)

【植 栽】: 樹種や構成に配慮することとともに、建物が目立ちすぎないように、通りから木立の中に建物が見え隠れするよう適切な高さを組み合わせ、密度にも配慮しましょう。

【駐車場】: 通りの景観、緑の連続性を考慮して、通りから目立たないように設けましょう。特に既製の車庫を使用する場合は、屋根材の材質が自然に馴染みにくいものが多いので、樹木などによる目隠しをすることが望まれます。車庫への積雪を考慮した支柱の耐力も必要です。

【その他】: 水辺と背景の森林の風景を守るため、水辺に近接して建物を建てないようにしましょう。

敷地内の建物配置の考え方

建物を囲うように
高木類を配置

屋根は勾配屋根
建物の外形は単純なほど
冬場の環境に適合する

道路側は低中木や
地被植物を

建物は幹線道路からは
10m以上、支線道路・隣地境界からは
5m以上離す ([自然公園法] 公園道路からは
20m以上離す)

入口周辺には
シンボルツリーを

道路に駐車すると
冬季には除雪の妨げになるため敷地内に
駐車スペースを設ける

道 路

4 . 雪につよい家づくり

飯網高原は市街地よりも積雪量が多いので、雪の対策は十分に考えておく必要があります。

屋根の雪の処理にもいくつかの方法がありますが、積雪量を考えると、自然に落下する方式が一般的になっているようです。

また、雪を落とす位置は、敷地の向きや形にもよりますが、下図のように建物両側に落とし、通路や前面のスペースにたまらないようにするのが上手な配置と言えるでしょう。

また、道路の除雪については、主要な幹線道路は市が、その他の道路は地域で行うことになっています。その点についても、建てる前に市に確認して下さい。

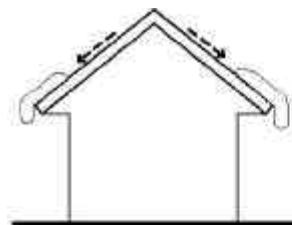


夏は緑に囲まれた、広く快適な庭を楽しむことができます。



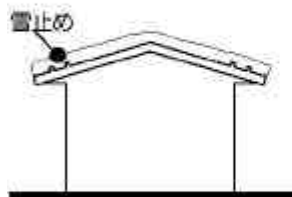
冬には、多い時で積雪が1m程度になります。雪の処理スペースを十分にとることと、市内よりは床（入口）の高さを若干高めにしておくほうが望ましいでしょう。

【屋根の雪の処理方法】



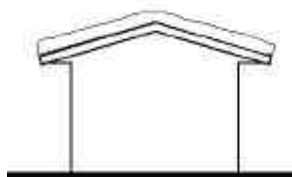
a. 自然落下型

雪が滑りやすい勾配と屋根材料を選び、自然に落雪させる。最も望ましい方式。



b. 耐雪型

屋根に雪止めを付け、雪をためておく方式。耐力を要するため建築費が、多少高い。



c. 雪おろし型

人力で屋根の雪を下ろす方式。体力を要し、危険も伴う。

【落雪の考え方】



5 . 色彩と家並み

周辺の自然と調和した色彩をつかう

家の意匠や色は人により趣味が異なります。一方で建物の色は、その地域のイメージを大きく変えるほど強い影響を持ちます。色彩そのものには善し悪しはなく、関係性の善し悪しが美しさを決定します。

高彩度の色彩を持つ建築物は、けばけばしい印象や目立った印象を与えやすく、周辺景観との調和が図りにくくなります。一方、周辺の自然は低彩度の色彩が基調

となっているため、原則的には建築物・看板等は低彩度の色彩を主体とすることによって、潤いのある落ち着いた雰囲気演出することができます。

また、使用する色数を少なくし、使い慣れた色彩で相互の調和を図ることにより、そこに住む人が違和感を抱くことなく安心して潤いのある生活を営むことができます。



色彩は、地区ごとにルールを決めることもできますが、森の中の住宅地として屋根は黒や濃い茶系等とし、壁などの側面も茶系を基本とするのが緑とマッチするでしょう。但し、アクセントとなる色を部分的に使ったり、白と茶のコントラストとするのも効果的でしょう（全て飯綱高原の例）。

【地域で色づかいをルール化する方法】

色を記号と数値であらわす方法：マンセル値

- ・地域で使用する色の範囲を、いわば絶対値であるマンセル値を使って決める方法があります。
- ・色相(色合い)・明度(明るさ)・彩度(鮮やかさ)を色の3属性といい、これらを記号と数値の組み合わせで表現したのがマンセル値です。

一般的な名称や感覚表現であらわす方法

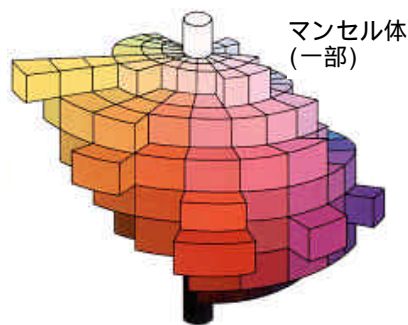
- ・色合いは、彩色する材質によって印象が異なります。また、表面積に対してどれだけの面積を使用するかによっても感じ方が変わるので、例えば「原色を避ける」とか、「茶系を基調とした落ち着いた色合いにする」といった感覚的なルールにする方法もあります。

対象は「壁面」と「屋根」

- ・壁面と屋根の色彩の組み合わせパターンをいくつか用意し、その中から選んでもらう方法もあります。飯綱高原は起伏があるので、立面による屋根と壁面の色の関係とともに、上方から見る屋根面の色調にも配慮しましょう。

地区計画と任意の方向付け

- ・「地区計画」によって色づかいを決めることができます。
- ・また、個々のお願いや調整を柔軟に行えるよう、地区計画とは別に任意のルールをつくって、使い分けをすることも考えられます。



6

地域づくり体制のあり方



やっぱり、地域づくりはまず我々住民が考えないといけないと思うんですよね。では、組織や進め方はどのように考えたらよいのでしょうか。

1 . 飯綱高原の自治組織

現在、飯綱高原には自治会組織としての「区」があります。

...これらの自治組織があるのは、古くから別荘地開発などが行われた場所です。

...近年宅地開発が進んだ場所にはまだ組織がありませんが、自治会に加入したいと思っていられる方も多く、今後、組織化に向けた取り組みが期待されます。

最近では、区と区の間や、地域の各種団体、地域住民の方々が相互に情報を共有化し、ともに飯綱高原全体のまちづくりを考えるための取り組みも始まっています。

...平成 15 年 7 月に「飯綱高原地域懇談会」が発足し、毎月 1 回程度、地域の問題などに関する話し合いが行われています。同懇談会の事務局は、飯綱高原観光協会が担っています。

2 . 地域づくりにおける組織の役割

身の回りのことを地域で考えるために

...日常生活の問題点を解決したり、長い目で地域の環境を維持し守るためには、お隣同士、地域全体の力が必要です。

...お互いに地域の問題点や守るべきことを認識しあい、さらに改善方向や実行計画を共有化することが地域づくりの出発点であり、組織がその話し合いの場所だといえます。

関係する機関などとの話し合い・調整ごとをするために

...地域づくりには、地域の住民の皆さんはもとより、市役所などのさまざまな行政や、場合によっては観光で飯綱高原を訪れる人々が、ともに協力することが必要です。

...組織の声をまとめることは、関係機関との調整ごとに大きな力を発揮することでしょう。

3 . 立場の違いを乗り越えて

別荘と住宅、法人と個人の違い

...飯綱高原は普通の住宅地と違って、別荘と住宅、企業と個人という性格の異なる主体が同じ地域に共存する地域です。

...建物一つとっても、住宅と冬季利用の少ない別荘とでは、道路と敷地の関係、敷地の中の建物の配置の仕方などに違いが出てきます。このように「違う」ということを前提に置くことが大切です。

責任の明確化と負担にならない分担

...立場や地域への思いに違いがあっても、必ず地域に対する責任が発生しています。新しくお住まいになる方、別荘を建てられた方にも、それまでに地域が培ってきた基本的な地域環境に対する価値観を知って頂きたいですね。

...その上で、それぞれが重荷にならない程度に、しかし地域環境との関わりの深さを尺度にした公平な負担の分担をルール化することが必要です。

7

地区計画をつくってみよう！



皆さんの地域で独自の「地域ルール」をつくってみませんか。
地区計画制度は、地域のルールが法律で守られる制度です。上手く使えば現状の良好な環境を維持することができます。

1. 地区計画とは？

特徴1：地区単位でつくる計画で、地域独自のまちづくりのルールです

地区単位で、道路・公園の配置、建築物の用途・形態などを一体的に決めます

建築基準法・用途地域の制限が地区計画の内容に置き換わります

特徴2：都市計画法で定められている制度です

都市計画法で定められている内容に沿って内容を決めます(都市計画法第12条の5、ほか政令)

法律にそった手続きにより、市が都市計画として定めます(都市計画法第12条の4)

特徴3：住民の意見を反映させてつくるものです

地区という身近な単位で考えるため、住民、地権者が主役となって決めます

2. 何が決められるのか？

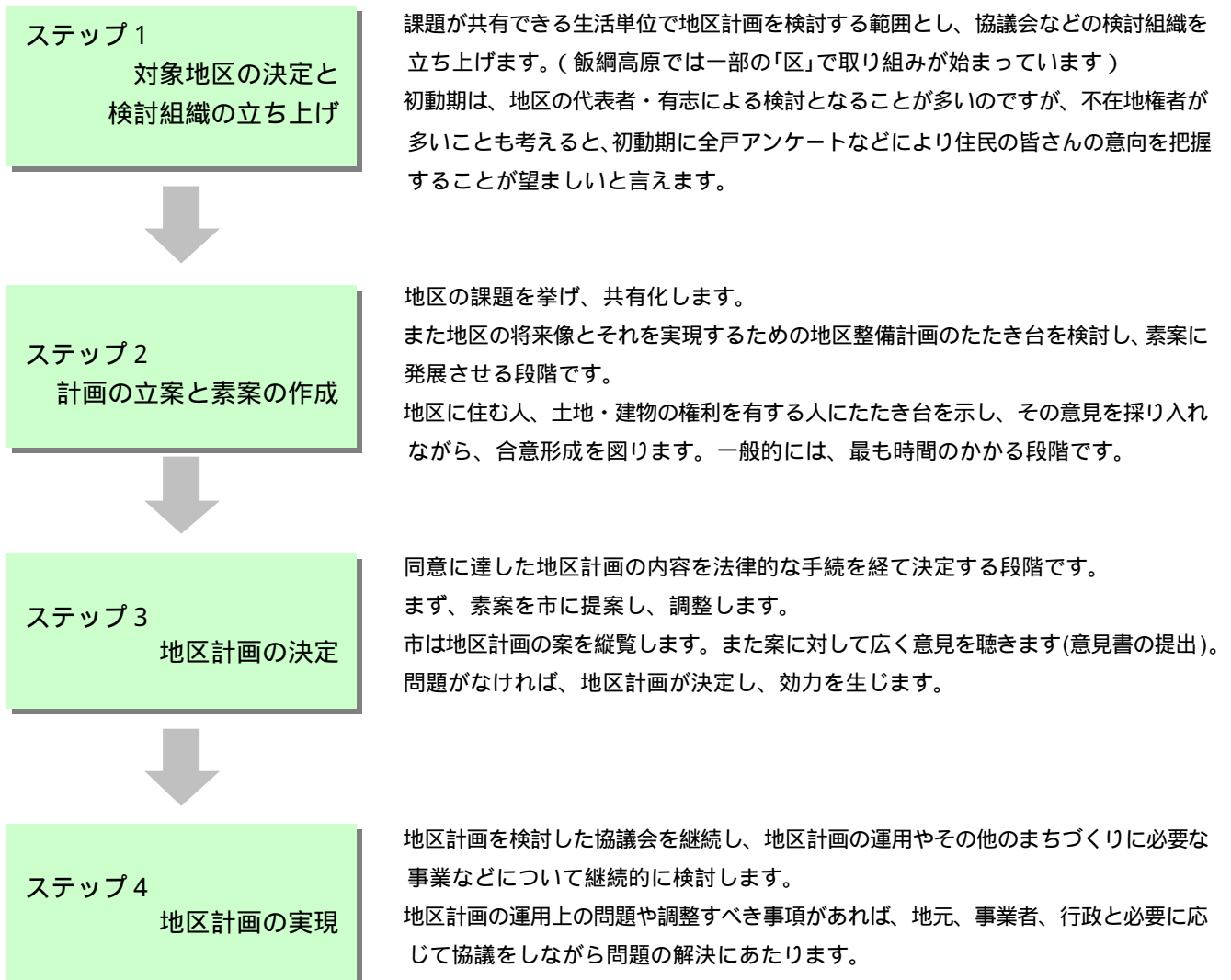
地区計画では、「地区計画の方針」によって、その地区がめざす目標を決め、「地区整備計画」によって建築物や土地利用のあり方についての具体的な基準を定めます(24ページ参照)。

項目	内容
地区計画の方針	まちづくりの全体構想(理念)を定めるもので、「地区計画の目標」、「地区の整備・開発及び保全の方針」を文章で記述します。 飯綱高原では、都市計画区域の指定と併せて「地区計画の方針」が策定されています ¹ 。
地区整備計画	「地区計画の方針」の内容を具体的に定めるもので、話し合いがまとまった地区から段階的に定めます ² 。 必要に応じて地区内をさらに細区分してそれぞれ定める項目を変えたり、内容を変えることができます。 計画の内容は、表形式で定められると同時に、図面でも示されます。

¹：具体的な「地区計画の方針」の内容は、25ページをご覧ください。

²：すでに飯綱西区では、「地区整備計画」の素案作成が進んでおり、26ページにご紹介します。ほかにも、検討が始まっている区もあります。

3. どのような手順で決めればいいのか？



【地域の団体の活動への助成】：長野市都市整備部まちづくり推進課(026-224-7179)

- ・長野市には、景観形成市民団体の活動費や景観形成に関する協定の締結に要する経費などの3分の2以内で20万円(年間)を限度に、通算5年間助成する制度があります。みなさんの地域での活動や地区計画の検討にも活用できます。
- ・景観形成市民団体とは、「長野市の景観を守り育てる条例」の規定によって認定された団体のことで、次の要件を満たすと認定されます。
 - (1) 団体の活動がその活動区域の景観の形成に有効であると認められること
 - (2) 活動区域内の市民の多数により組織されていると認められること
 - (3) 設立目的、活動区域、活動内容、構成員その他市長が必要と認める事項が記載された規約を有すること
- ・平成16年5月には西区の「飯綱西区環境フォーラム」が認定されました。

表 地区整備計画で定められる項目と自然環境保全条例の関係

地区計画制度の「地区整備計画」で定められる項目		自然環境保全条例	備考	
地区施設の配置及び規模	道路、公園、緑地、広場などを「地区施設」として定める 道路は位置・幅員・延長を、広場などは位置とおおよその面積を定める	-	今後の開発可能性を考慮して、地区施設を誘導計画として活用することも考えられる	
建築物やその敷地などの制限に関する事	用途	(自然環境の保全に支障を及ぼすおそれがないこと)	飯綱高原は用途地域が指定されていないため、現在はいかなるような用途も建築可能	
	容積率の最高限度	80%以下 (自然公園内は 20～60%)	地区特性に応じて、地区を細区分するなどして強化することも考えられる 2	
	容積率の最低限度	(必要に応じて定める)		
	建ぺい率の最高限度	40%以下 (自然公園内は 10～20%)	2 同じ	
	敷地面積の最低限度	1 同じ	2 同じ 農地の場合は、農家の分家住宅として、500㎡以内の必要面積しか転用許可されない	
	建築面積の最高限度	(地区計画では定めることができない)	2,000㎡以下	
	建築面積の最低限度	(必要に応じて定める)		
	壁面の位置 (建築物の附属する門又はへいの位置)	道路や隣地への圧迫感を和らげ、良好な外部空間をつくるため、道路や隣地境界からの外壁の後退距離を定めることができる 1 (門又はへいは自然環境保全条例により原則として設置できない)	建築物の壁面線は、幹線道路の路肩から 10m以上、支線道路の路肩、隣地境界から 5m以上離す	
	高さの最高限度	突出した建物が建てられないように、最高高さを定める	13m以下	2 同じ
	高さの最低限度	(必要に応じて定める)		
	形態又は意匠	屋根や外壁の形状、材料、色彩などを定めることができる	勾配屋根 周辺と調和	地区ごとに色彩や材質にも踏み込むことが可能
	垣又はさくの構造	高さ、材料、形状、色彩などを定めることができる	へいなどの遮蔽物は設けない。やむを得ない場合は生垣とする	
土地の利用の制限	現存する樹林地、草地などの良い環境を守り、壊さないよう制限することができる	分譲地等では幹線道路の路肩から 10m、支線道路の路肩から 5mの範囲は全て保存緑地とする	飯綱高原の場合、これの活用も期待したい	

参考：飯綱高原地区計画

1 地区計画の方針

- 「地区計画の方針」は、都市計画区域の指定と併せて、平成 15 年 9 月に決定しています。

名 称	飯綱高原地区地区計画	
位 置	長野市大字広瀬、大字上ヶ屋、大字富田、門沢、中曽根、北郷、三ツ出の各一部（ただし、農用地区域として指定されている区域は除く）	
面 積	約 1,380 h a（都市計画区域全域のうち、農用地区域として指定されている区域を除いた面積）	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は長野市街地の北西約 9km に位置し、上信越国立公園内の飯縄山南東山麓に広がる標高 900 ~ 1,110m のゆるやかな起伏を持つ高原で、大座法師池をはじめ、上ーノ倉池、大池等の池沼が点在し、飯縄山の眺望景観とともに開放的な高原景観を形成している。</p> <p>また、古くから市民が自然と親しみ、ふれあう場としてスポーツ・レクリエーション施設の土地利用が中心であったが、冬季オリンピック開催を契機に幹線道路、下水道等の都市基盤整備が進み、長野市街地から近距離にあることから、近年別荘や居住用住宅が増加し宅地開発が進んでいる。</p> <p>このため、地域の特性やこれまでの地域づくりを尊重した地区計画を策定して、飯綱高原の豊かな自然環境の保全と地区の調和ある発展に資するとともに、市街地や周辺観光地と連帯して、飯綱高原国際リゾートゾーンの形成を推進することを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>本地区の現状や特性などを踏まえ、「別荘住宅地区」、「アクティビティ地区」、「スポーツ・レクリエーション地区」及び「自然探勝地区」に区分し、地区の一番大きな財産が「自然」そのものであることから、自然と調和した土地利用を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 「別荘住宅地区」 長野市街地へ車で 20 分程度といった通勤圏で、住宅地としての素地もあることから、厳格に自然環境を保全しつつ、自然を活かした健全な開発により、飯綱高原での居住度を高めるような土地利用を推進する。 2 「アクティビティ地区」(生活支援・観光交流拠点) 飯綱高原の観光拠点であるとともに、生活者のための利便施設を加え居住機能等とも調和した土地利用を推進する。 3 「スポーツ・レクリエーション地区」 多くの市民や観光客が飯綱高原の自然の恵沢を十分享受できるような施設の整備や土地利用を推進する。 4 「自然探勝地区」 単に市民の憩いの場だけではなく、素晴らしい自然博物館として自然を積極的に学びとる場としていく。
	地区施設の整備の方針	地区内の土地利用上の整序が図れるように、道路、緑地、上下水道等を適切に配置し、豊かな自然環境と共生した地区施設の整備を図る。
	建築物等の整備の方針	<p>飯綱高原の自然環境との共生と飯縄山等の空間的価値（風景）を向上させるよう、地域の人々の英知により、適正に建築物等の規制、誘導を行う。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 「別荘住宅地区」 飯綱高原の風景に配慮し、敷地内の樹木の保全や緑化の推進を図り、自然環境と共生した建築物等の整備を行う。 2 「アクティビティ地区」 道路沿道を主体に山並み等の景観特性を尊重し、自然環境と共生した建築物等の整備を行う。 3 「スポーツ・レクリエーション地区」 敷地内の樹木等を保存しつつ、景観や自然環境と共生した建築物等の整備を行う。 4 「自然探勝地区」 飯綱高原の自然資源の積極的な保全と復元や活用に力点を置いて、建築物等の整備を行う。

2 飯網西区地区整備計画（素案） - 飯網西区の「地区整備計画」は、決定に向けて検討中の内容です。

地区の区分	地区の名称	飯網西区									
	地区の面積	約 150ha									
地区整備計画	建築物等に 関係する 事項	建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡ ただし、「地区整備計画決定以前の1000㎡未満の建物の敷地及びゴミ置き場、調査派出所など公益上必要な建物の敷地等は適用除外」とする。								
		建築物等の用途の制限	次の各号の一に該当するもの以外は建築してはならない。 (1) 建築基準法別表第二(ろ)項第1号、第2号、第3号に掲げるもの。 ただし、第1号で規定する(い)項第7号を除く。 (2) 延べ床面積が1,500㎡以下のホテル、旅館、保養所								
		壁面の位置の制限	建築物等の壁面又はこれに代わる柱の外表面から、道路及び隣地境界線までの距離は、下記のとおりでなければならない。 ただし、 1. 既存建物の増築、改築を含め、建物を建築するにあたり敷地面積、地形等により後退できない等明確な理由がある場合には、除雪その他に支障のない距離をとるものとする。 2. 門扉は1m以上とする。								
			道路境界線までの距離	主要公園道路	20m以上						
				上記道路以外	10m以上						
		隣地境界線及び水路敷地境界線までの距離	5m以上								
		建築物等の高さの最高限度	建築物の高さは、地盤面より10m以下とする。								
		建築物等の形態又は意匠の制限	1. 建築物の屋根は、勾配屋根としなければならない。 2. 建築物の屋根又は外壁、柱の彩色は、それぞれ下記マンセル値(日本工業規格 JIS Z 8721)のとおりとする。なお、屋根についてはこげ茶色(5YR3(明度)/2(彩度))を基本とする。 3. 軒や出窓及びデッキ等は壁面の位置の制限を超えてはならない。								
			外壁	色相	10R	2.5YR	5YR	7.5YR	10YR	2.5Y	
				明度	3~6	3~5	3~6	4~6	4~6	4~7	
彩度	1~10			1~6	1~4	1~8	1~4	1~8			
屋根	色相		5YR	2.5G	5B						
	明度	1~3	1~3	1~3							
	彩度	N~4	N~4	N~4							
かき又はさくの構造の制限	へい、その他遮へい物は設けないこととする。ただし、やむを得ず設置をする場合は生垣とし、その構造は次のとおりでなければならない。 1. 道路に面して生垣を設置する場合の高さは1.2m以下とし、道路境界より1m以上後退すること。 2. 必要により、道路に面して土留めを設置する場合は自然素材とし、道路境界より1m以上後退すること。										
土地利用に関する事項	1. 建築等で樹木を伐採した後は、なるべく飯網高原の自生種を植栽すること。 2. 自生種の保護、育成に努めること。 3. 廃棄物及び土砂の堆積はしてはならない。										

備考：・地区計画の区域、地区整備計画の区域及び壁面の位置の制限のうち主要道路の位置は、地区計画図のとおりとする。
・また、建築物等の形態又は意匠の制限に係る色彩サンプルを参考として別添する。
・地区整備計画決定以前の既存の敷地や既存の建物については、上記基準の制限は受けませんが、地区整備計画決定以降の敷地の分割や、建物の建築等にあたっては上記基準が適用されます。

8

飯綱高原の課題と今後の取り組み



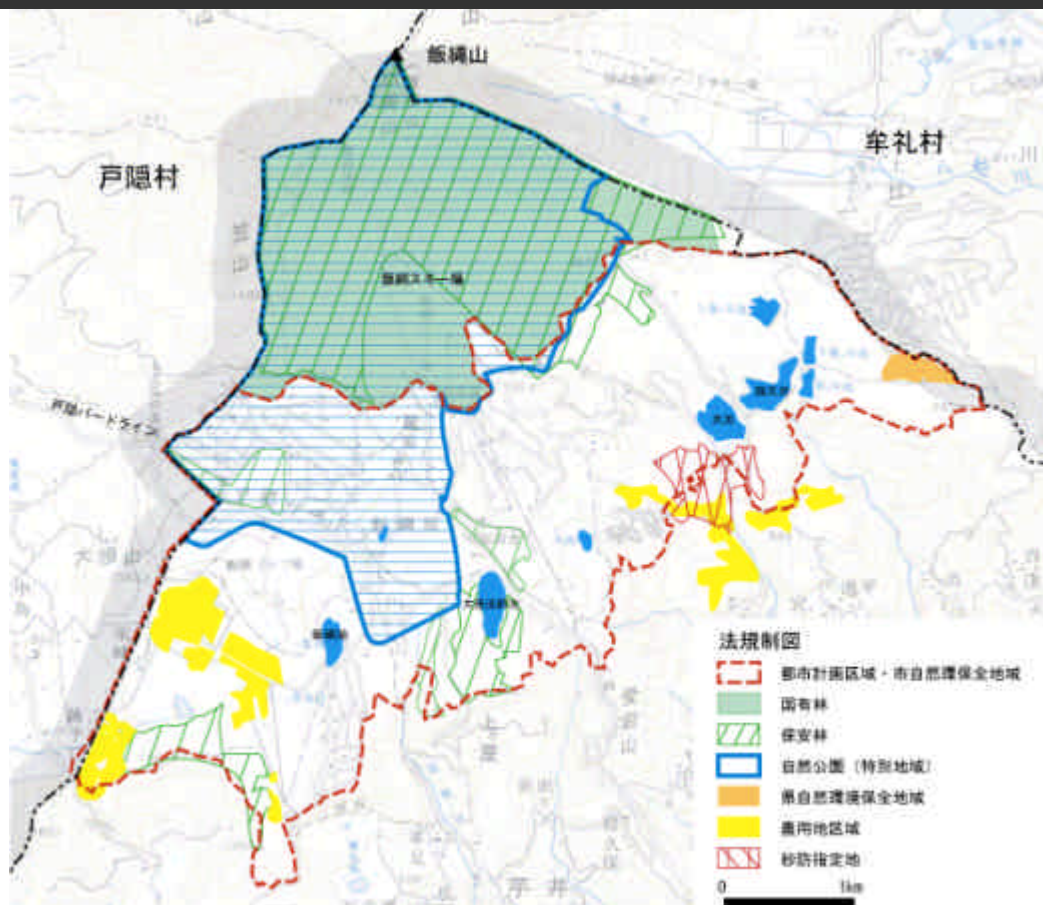
現在飯綱高原には、生活面、環境面、自治面など様々な課題があります。これらへの対応について懇談会で検討し、その役割分担を整理しました。

この表は、ガイドラインを検討するにあたって、地域全体の課題を洗い出し整理したものです。表の中の色がついている部分は、ガイドライン（2～7）の中に詳しく記述しています

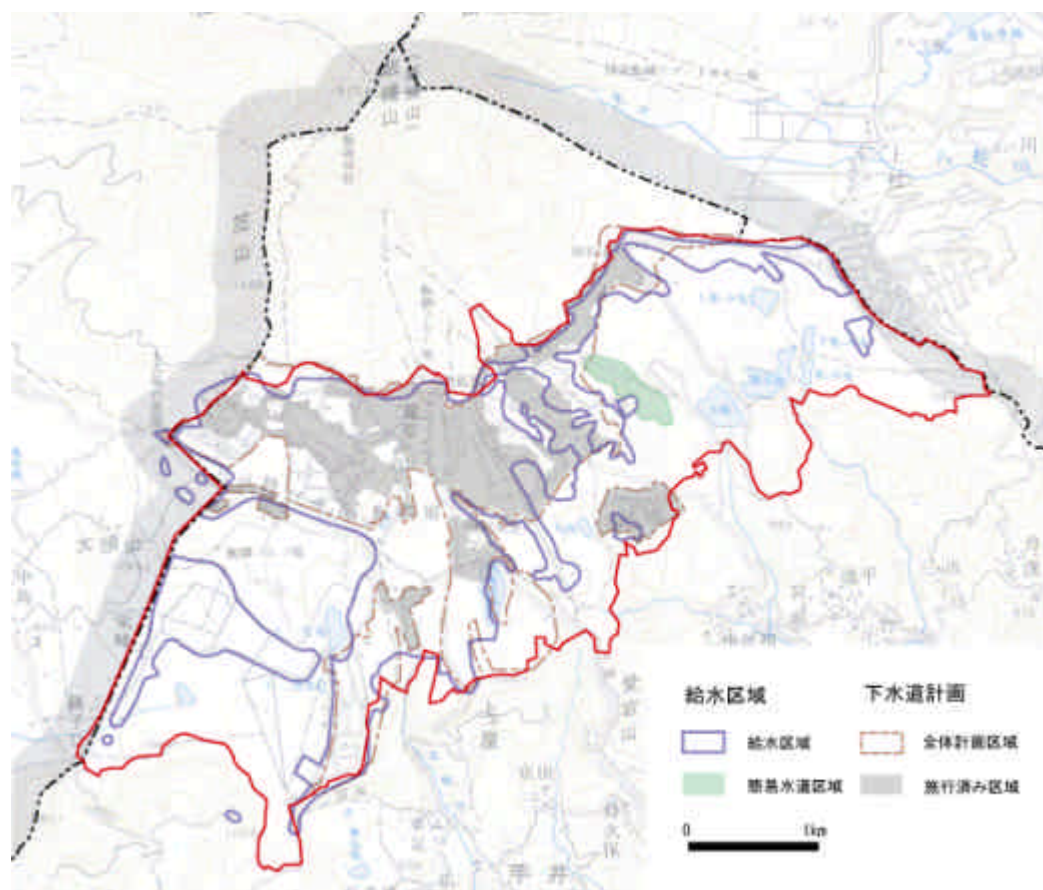
対応の方法欄凡例： ◯：地域で検討すべき事項、 △：行政で検討すべき事項、 □：地域及び行政で検討すべき事項

分類	課題	対応（検討）の方向	
生活環境	道路	<ul style="list-style-type: none"> ・市道認定要望のある私道がある ・私道の補修、管理が困難 ・私道の整備水準が低い場合に将来的に問題化の恐れ 	私道の管理方法・財源確保の検討 開発道路の整備基準に誘導 市道認定についての協議等
	上下水 / 水処理	<ul style="list-style-type: none"> ・排水の地下浸透について環境面でのチェック ・利用実態に合わせた給水計画見直し ・非滞在時の浄化槽の管理 ・汲み取り・単独浄化槽の合併浄化槽への転換 ・宅地開発の進捗に応じた下水道整備推進 ・下水道の一人当たり事業費が割高 	合併浄化槽の普及促進 給水状況の検討 地区計画の動向を見て区域等検討 地下浸透に関する調査
	建物の建て方	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の高さ（13m）の制限の強化 ・地区計画による建築形態規制の必要性 ・違反・既存不適格建築物の把握と適法への誘導 	違法建築物・不適格建築物に関する状況整理と対応方法の検討（増築等の機会に適法へ誘導）地区計画の決定
	宅地の規模や配置	<ul style="list-style-type: none"> ・現行規制以下の小規模敷地（700㎡未満）に対する柔軟な対応 	壁面後退等の緩和規定の適用検討 敷地内の自然環境の保全に努める
	住宅地等の景観	<ul style="list-style-type: none"> ・宅地開発の際に山林を全て伐採してしまうので景観上問題がある 	開発事業の際の緑地の保全・活用方策についての検討
	除雪・消火	<ul style="list-style-type: none"> ・豪雪地帯ではあるが全ての市道を除雪することは困難 ・消防困難区域（消火栓不在）の存在 	消防困難区域の明確化と指導基準の検討 除雪指定路線の検討 指定外路線は地域で除雪
自然環境	植生の維持・保全	<ul style="list-style-type: none"> ・飯綱高原にある植生の活用と再生 ・森林の管理が不十分 ・森林等の管理に対するNPO等との連携 	山林の管理方策の検討 植生に関する基礎情報の整理と入手方策に関する情報提供
	水質維持・保全	<ul style="list-style-type: none"> ・井戸掘削の抑制（禁止） 	自然環境保全条例により誘導
地域自治	公共公益施設の設置及び維持管理	<ul style="list-style-type: none"> ・住民が集まる地域のセンター施設（集会所）の設置 ・診療所、交番などの設置 	生活支援施設の整備検討（工事費1/3補助、上限1000万円） 公共施設に関する地域ニーズの集約
	開発行為の許可、協議・調整	<ul style="list-style-type: none"> ・地元組織と事業者の開発調整では人員的に限界 ・基準に合わない別荘開発への行政の強力な指導 ・公共事業に関する市と地元との事前調整の場が必要 ・各種条例・法規制の許可と建築確認の連動の必要性 ・3000㎡未満の開発に対する協議調整の必要性 	市と地域組織との協議調整の場の検討 1000㎡以上は市との協定により実施
	土地取引	<ul style="list-style-type: none"> ・農地の違法取引 	違法土地取引のチェックと土地取引に関する法令情報の提供 土地取引の調査
その他	地域情報の提供	<ul style="list-style-type: none"> ・公図・地番（住所の表し方）の整備 ・法規制に関する住民への分かりやすい情報提供 	公図作成の検討 住所（地番）の表し方の検討 規制、公共事業、施設管理等に関する総合的な情報提供
	地域産業の振興	<ul style="list-style-type: none"> ・遊休農地・農業振興への対策 ・観光施設の老朽化による観光客の減少、観光ニーズの多様化への対応 	飯綱高原の将来ビジョンと観光振興策の検討

法規制図



上下水道計画図



9

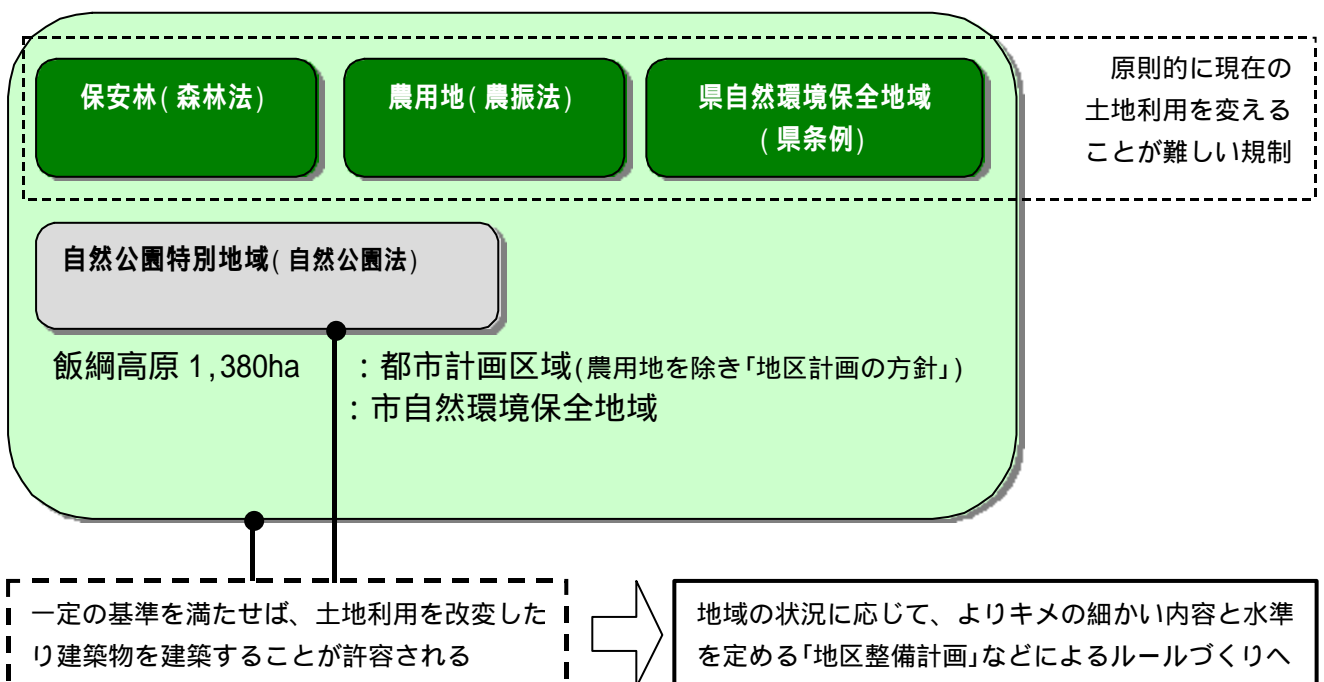
飯綱高原に関する情報



飯綱高原にお住まいになる場合、法律や地域の皆さんの考え方など色々と知って頂きたいことがあります。
これらを前提として、よりよい地域づくりへと一歩進めていって下さい。

1. 法令による土地利用規制について

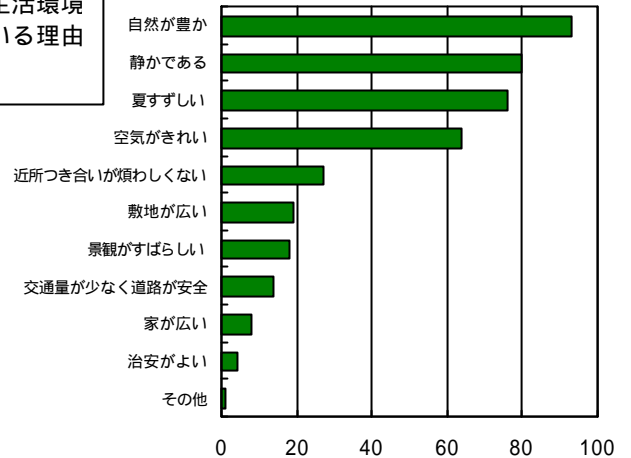
区域・法令名称	規制内容の概略
都市計画区域 (都市計画法・建築基準法)	建物の新改増築時に交通・安全・防火・衛生の観点から、最低限必要な建築計画となっているかがチェックされる(建築確認) 3,000㎡以上の宅地造成などをする場合に、道路の構造や給・排水などの技術的な水準を満たさなければならない(開発許可) 「地区計画制度」によるきめ細かいルールづくりができるようになる
自然公園特別地域 (自然公園法)	土地の改変や建築物等の建築を行うときに許可が必要で、敷地規模や道路から建物の壁面からの後退距離など、基準に適合しないと許可されない
自然環境保全地域 (長野市自然環境保全条例)	建物の建築・宅地造成・木竹伐採・井戸の掘削などを行う際に市長の許可が必要で、建ぺい率、容積率、敷地規模などの基準に適合しないと許可されない
保安林、農用地区域、県自然環境保全地域等 (森林法、農振法、県条例)	土地の改変等を行うときに許可が必要となるが、原則的には現状の土地利用を変更することは認められにくい地域



2. 居住者アンケートの結果について

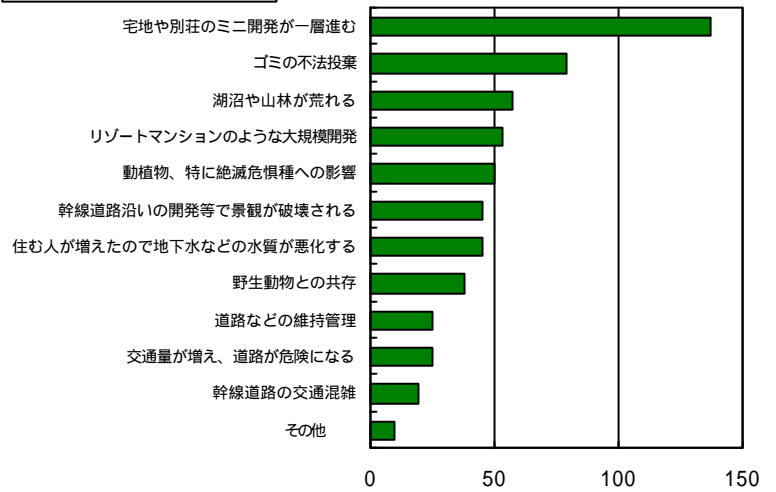
飯綱高原の「自然が豊かで静かなところ」を気に入っている人が大半

問：今の生活環境に満足している理由（複数回答）



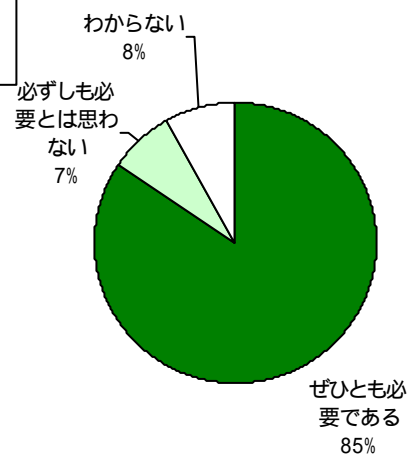
現状での心配は「宅地開発の進行」と「ゴミの不法投棄」

問：今後危惧されること（複数回答）



自然環境や生活環境を守るためのルールが必要という声が8割を超える

問：自然や生活環境を守るためのルールの必要性



出典：「飯綱高原での暮らしと生活環境評価に関するアンケート調査」長野高専 / 浅野研究室 / 平成 15 年 8 月実施

3. 飯綱高原にお住まいの方、これから土地を購入しようとする方へ！

(様々な情報を得るために)

飯綱高原は、まちなかの市街地とは違った所です。これから土地を購入されようとする方は、土地利用規制や生活上の様々なことについてご相談の上、判断をするようお奨めします。

また現在、飯綱高原にお住まいの方も様々な情報収集が可能ですので、どんどん問い合わせてください。

問い合わせ先		問い合わせ内容	でんわ	
長野市	都市整備部都市計画課	都市計画、地区計画制度や飯綱高原の全般のこと	026-224-5050	
	環境部環境管理課	自然環境保全条例、自然環境に関すること	026-224-5034	
	建設部建築指導課	建物の建て方・建築物の規制・届け出に関すること	026-224-5048	
	個別情報	企画政策部企画課	国土利用計画・都市内分権に関すること	026-224-5010
		産業振興部農政課	農振農用地に関すること	026-224-5037
		〃 農業土木課	農業基盤に関すること	026-224-5039
		〃 林務課	林業・森林保護に関すること	026-224-5040
		〃 観光課	観光に関すること	026-224-5042
		農業委員会事務局	農地取得・転用許可手続きに関すること	026-224-5060
		建設部監理課	市道認定・道路占用に関すること	026-224-5044
		〃 道路課	市道の改良や交通安全施設に関すること	026-224-5045
		〃 河川課	土砂崩落等の災害防止や雨水貯留施設に関すること	026-224-5046
		〃 維持課	市所管の道路、水路の維持・管理に関すること	026-224-7034
		水道局配水管理課	水道計画や水道建設工事に関すること	026-224-5073
		〃 下水道業務課	公共下水道・排水設備に関すること	026-224-5072
		環境部環境第一課	ごみ処理に関すること	026-224-5035
〃 環境第二課		生活雑排水、合併処理浄化槽に関すること	026-224-8836	
都市整備部公園緑地課		緑化に関すること	026-224-5054	
〃 まちづくり推進課	地域のまちづくり・景観に関すること	026-224-7179		
長野県	土木部都市計画課	都市計画に関すること	026-235-7297	
	環境保全研究所 飯綱庁舎	自然保護、自然環境に関すること	026-239-1031	
	長野地方事務所生活環境課	自然公園に関すること	026-234-9502	
環境省	戸隠自然保護官事務所	自然公園に関すること	026-254-3060	
教育機関	信州大学建築学科事務局 (H18 以前は社会開発工学科)	地域づくりのノウハウ、活動に関すること	026-269-5363	
	長野工業高等専門学校 環境都市工学科事務局	地域づくりのノウハウ、活動に関すること	026-295-7102	
地元 NPO	こどもの森トラスト	NPOによる環境保全活動に関すること	026-239-3302	
地域情報	飯綱高原地域懇談会 事務局：飯綱高原観光協会	自治組織に関すること、その他地域情報全般	026-239-3185	

長野県環境保全研究所飯綱庁舎（旧長野県自然保護研究所）

長野県環境保全研究所は、長野市北西の飯縄山の麓（ふもと）、標高約1,000mの所にあります。1996（平成8）年に県の現地機関の一つとして誕生した自然保護を目的とする研究所で、全国にも類のないユニークな施設です。

ここには地質、植物、動物、人文・社会など、12分野にわたる16人の研究スタッフがいます。いま取り組んでいる仕事では、「長野県の里山の環境保全に関する研究」や「長野県の絶滅のおそれのある野生生物に関する資料（レッドデータブック）作成」などがあります。

こうした専門的な研究のほかに、自然保護にかかわる相談対応や、観察会や学習会などを通して、市民の方々と直接、意見交換を進めています。また、平日の昼間は、施設内の展示の見学や図書の閲覧などができます。



『飯綱高原土地利用ガイドライン』
飯綱高原土地利用ガイドライン策定懇談会

策定：平成 16 年 3 月
初版：平成 16 年 6 月
