

**国土利用計画 第3次飯田市計画  
(案)**

**飯 田 市**

# 国土利用計画 第3次飯田市計画 目次

○はじめに	2
第1 飯田市の土地利用を取り巻く状況の変化と課題	3
1 本格的な人口減少社会の到来	3
2 自然環境等の保全と活用	3
3 災害に強い地域の構築	4
4 リニア時代の到来	4
第2 飯田市の特性と地域別概要	6
1 飯田市の特性	6
2 地域別の概要	6
第3 土地の利用に関する基本構想	9
1 飯田市計画における基本とする理念と重要事項	9
2 第3次飯田市計画の基本指針	10
第4 土地の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標及び基本方向	12
1 土地の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標	12
2 利用区分別の土地利用の基本方向	14
3 地域類型別の土地利用の基本方向	17
第5 第4に掲げる事項を達成するために必要な措置の概要	21
1 土地利用関係法令等の適切な運用	21
2 土地の保全及び安全性の確保	21
3 持続可能な土地の管理	21
4 自然環境の保全・再生・活用と美しい飯田市の形成	22
5 土地利用転換の適正化	23
6 土地の有効利用の促進	24
7 土地に関する調査の推進及び成果の普及啓発	26
8 土地情報システムの確立（土地に対する情報の一元化と活用）	26
9 土地の市民的経営の推進	26
○おわりに	27

## 〇はじめに

この計画は、土地基本法（平成元年法律第 84 号）第 11 条第 1 項及び国土利用計画法（昭和 49 年法律第 92 号）第 8 条第 1 項の規定に基づく飯田市の区域について定める土地（以下本書では「土地」とは飯田市域の土地を指す。）の利用に関し、必要な事項を定めた計画（以下「飯田市計画」という。）であり、土地利用に関する基本的な指針（方向性）となるものです。また、国土利用計画法第 7 条の規定に基づく長野県の区域について定める土地の利用に関する計画（国土利用計画長野県計画）を基本として策定するものです。

第 1 次飯田市計画（平成 7 年度～）は、継続的な経済成長や人口増加などを目標として策定しました。

第 2 次飯田市計画（平成 18 年度～）は、第 1 次飯田市計画策定後の課題等から、土地利用の在り方を抜本的に見直し、本市における都市計画マスタープランの策定を見据えたものとして、土地利用に関する基本的・普遍的な指針を示す計画として策定されました。以後、平成 19 年に本市における都市計画マスタープランである「飯田市土地利用基本方針」を策定し、市全体の土地利用に関する諸問題を横断的・体系的に解決する計画として機能しています。また、それに即する形で市内各地区の将来像の実現に向けた土地利用の具体的計画等を順次定めています。

そのような中、平成 23 年にリニア中央新幹線の整備計画が決定、平成 25 年には本市上郷地区に長野県駅（仮称）の設置が決定するという、地域の将来に大きな影響を与える決定がなされました。現在は、その整備効果や活用について、国、長野県等との連携・協力により、リニア時代に向けた様々な取り組みが始まっています。

また、本市では、リニアがもたらす大交流時代を見据えた次期総合計画「いいだ未来デザイン 2028（飯田市総合計画 以下「いいだ未来デザイン 2028」）」が、「合言葉はムトス 誰もが主演 飯田未来舞台」をキャッチフレーズに、いきいきと、くらし豊かなまちと自らの思いをデザインできるまちを目指すものとして策定されました。

第 3 次飯田市計画は、第 2 次飯田市計画の土地利用の方針を継続しながらも、平成 39 年のリニア開業をはじめとする、当地域が直面する課題等に対応するため、そして、「いいだ未来デザイン 2028」が目指すまちの姿の実現のため、新しい時代の土地利用に関する基本的な指針を示すものとして策定するものです。

## 第1 飯田市の土地利用を取り巻く状況の変化と課題

### 1 本格的な人口減少社会の到来

今日、少子・高齢化の進展によって国の総人口は減少に転じ、国家財政の危機的状況から、これまでのような国の下支えによる地域の安定的な運営は困難であって、好むと好まざるとに関わらず、地方も自立を求められる状況が生じています。

本市の人口は2000年の国勢調査時(110,589人)をピークに減少傾向にあり、2015年の国勢調査では9,008人減少し、101,581人となりました。また、生産年齢人口及び年少人口が減少しているのに対し、老年人口は2020年まで増加を続け、その後2040年までは横ばいの状況が続くとされており、高齢者数のピークは全国に比べ約20年早く迎えることとなります。また、一般世帯数についても、2015年の国勢調査で減少に転じました。

高度経済成長・飛躍的なモータリゼーションの発展等による右肩上がりの時代のライフスタイルは、生活圏の拡大や便利さを生み出した一方、中心市街地や各地区の旧商店街の空洞化や、中山間地域の人口減少による農林業経営やコミュニティの衰退を進めることとなり、同時に市街地近郊の拡散的・低密度な宅地化・商業地化の拡大や、農地及び森林の有効かつ適正な利用に大きな影響を及ぼすという、土地利用上好ましくない状況も生み出しました。

そのような状況から、今後はさらなる人口減少の局面を迎えることとなり、今までの経済成長を前提に設計された社会保障制度の維持や、人口の増加を背景に整備された社会基盤の維持が困難になること、また、土地需要・土地利用の減少を招くことが想定され、その結果、土地の管理水準の低下や非効率な土地利用の増加、手入れの不十分な森林や荒廃農地が増加する等、円滑な土地利用に支障をきたすことも懸念されます。

そのため、これらの状況の変化に対応した土地の適正な利用・管理のあり方を構築していくことの重要性が高まっています。

### 2 自然環境等の保全と活用

年々深刻さが増している地球温暖化に伴う気候変動等による地球環境の悪化は、将来において世界的規模での食料危機・水危機などが危惧されるとともに、今後、さらなる自然環境の悪化や自然生態系・生物多様性の損失が懸念されます。

本市においても、今後の人口減少及び高齢化の進行による土地需要・土地利用の減少の想定から、近郊農業の維持や良好な環境資源も含めた地域経営の持続可能性が危惧される状況であるとともに、地域の自然や文化に裏打ちされた固有の美しい景観や、人の手が入ることで良好に管理されてきた農地や里地里山の景観が失われつつあります。また、野生鳥獣による農作物被害も深刻化しており、このような自然環境の悪化や生物多様性の損失が、食料の安定供給や水源の涵養<sup>かんよう</sup>など暮らしを支える生態系サービス(自然の恵み)に及ぼす影響が懸念されるとともに、人口減少及び高齢化により失われつつある、自然資源の管理や利活用に係る知恵や技術の保存継承も課題となっています。

そのような中、本市は目指すべき都市像として「環境文化都市」を掲げ、多様な主体による様々な温暖化対策や再生可能エネルギーの創出等に取り組んでおり、地域の自然環境の保全や利活用が積極的に行われています。

今後も、自然環境の保全及び再生、また、生物多様性の確保を進め、本市の豊かな自然環境や美しい景観を次世代に継承していくとともに、農林産物や再生可能エネルギー、防災といった自然の持つ多様な機能を積極的に活用することで、自然環境と調和した持続可能で豊かな暮らしを実現するための土地利用を進めることが重要です。

### 3 災害に強い地域の構築

東日本大震災及び長野県北部地域の地震、平成 26 年の御嶽山噴火災害、台風 8 号に伴う南木曾町の土石流災害、平成 28 年の熊本地震など相次ぐ自然災害は、発生の場所が国内の広範囲にわたること、また、地震、噴火、豪雨とその発生要因も多岐にわたり、市民の生活を脅かしています。また、そのような状況から市民の防災に対する意識も高まっています。

本市は、東海地震に係る地震防災対策強化地域及び南海トラフ地震の防災対策推進地域に指定されており、また、伊那谷断層帯に起因する直下型地震の発生により甚大な被害が想定されています。また、台風や局地的集中豪雨等による土砂災害等が発生しやすい地形・地質であるため、急激な気象変動による風水害への対応も求められるところです。

このような中、災害対策基本法に基づく飯田市地域防災計画を推進し、市民や企業等との協働による地域別防災ハザードマップや災害時助け合いマップの作成等、様々な災害発生要因に対応した防災対策を講じています。

土地利用においては、人口減少に伴う土地の開発圧力の低下等が予測されることから、それにより生み出される空間的な余裕を自然の持つ防災・減災の面も考慮しつつ、災害に強く、より安全で持続可能な地域を構築していくことが重要となります。

### 4 リニア時代の到来

昭和 48 年に全国新幹線鉄道整備法に基づく基本計画が決定したリニア中央新幹線は、平成 23 年の整備計画決定を経て、平成 25 年 9 月には本市上郷地区に長野県駅（仮称）の設置が決定しました。

以後、リニア中央新幹線の整備効果や活用については、国において、「国土のグランドデザイン 2050」に、長野県において、「長野県新総合交通ビジョン」・「長野県リニア活用基本構想」、リニア中央新幹線整備を地域振興に活かす伊那谷自治体会議において、「リニアバレー構想」にそれぞれ位置づけられ、本市においては、南信州広域連合により策定された「リニア将来ビジョン」を基に、平成 27 年には「リニア駅周辺整備基本構想」が策定されています。また、いいだ未来デザイン 2028 においてもリニア時代を支える都市基盤の整備について基本目標が位置づけられ、各主体が連携しながら、新たな時代に向けた具体的な取り組みを始めています。

リニアという新たな高速交通網の実現は、本市はもとより、周辺地域から県内外の地域まで、これまでに経験したことのない劇的な変化をもたらすものです。また、リニアによる時間距離の飛躍的な短縮は、国内のみならず、世界との距離を縮めることとなり、ビジネスや観光等による交流人口の拡大が期待される一方、外部資本による浸食や人口の流出の懸念といった負の面も併せ持ちます。

従来の拡大を基調とした大量消費、大量廃棄に代表される使い捨て型ライフスタイルから脱却し、リニア開業を見据え、飯田の個性や資源をさらに磨き高めるとともに、りんご並木に象

徴されるムトスの精神による地域づくりや、山・里・街の多様な暮らしが織りなす特徴ある文化、環境と調和した暮らしなど、世界に誇れる飯田のライフスタイルを全国、世界に発信していくことができるよう、土地利用においても、プラス面の効果が最大限に発揮され、マイナス面の影響を最小限に抑えながら、本市をはじめ下伊那地域、伊那谷、県内外等にその効果がより広く及ぶよう、地域が一丸となって計画的に取り組んでいく必要があります。

## 第2 飯田市の特性と地域別概要

### 1 飯田市の特性

本市は、日本のほぼ中央に位置し、人口は約10万2千人、面積は約658.66k㎡となっています。古くから東西の文化の交流結節点として栄えてきた伊那谷における中核の都市です。

東に赤石山脈と伊那山脈、西に木曾山脈がそびえ、伊那谷の中央を北から南に流れる天竜川など多くの優れた自然環境が形成されています。赤石山脈や木曾山脈などの隆起による断層と天竜川やその支流による侵食の働きによりできた伊那谷特有の複合段丘や支流などによってできた扇状地などが重なり合った美しい自然景観は、本市の特徴となっています。

明確な四季の変化に富み日中の気温較差のある気候で、また、高低差のある起伏に富んだ地形により自然条件に適応した多様な人々の暮らし（街・里・山の暮らし）が営まれ、農業を基盤とした経済活動や文化が蓄積され、自然的、社会的にも多様な地域性を有しています。また、先人の知恵とたゆまぬ努力により、多くの災害を乗り越え、自然との共生によって豊かな生活を営んできました。

こうした歴史の蓄積の中で地域固有の風土が培われ、これらが相まって本市の大きな特性となっています。

### 2 地域別の概要

本市は昭和12年の市制施行以来、今日まで6回にわたり2町13村と合併してきました。住民の手による自主的で特徴ある地域づくりを支援するため、合併後も各地区に支所（現自治振興センター）と公民館を配置してきたことから、旧町村を単位とした地域コミュニティを大切にする気持ちや近隣住民との強い繋がりなどが今日も維持されています。この地域コミュニティを大切に、地域の特性を活かした地域主体のまちづくりなどの取り組みを一層強化していく必要があります。

なお、この計画における本市の地域別の概要は、自然的、社会的、経済的及び文化的諸条件を考慮して、次の6地域に区分し整理しました。

#### (1) 丘の上及び周辺地域（橋北・橋南・羽場・丸山・東野地区）

この地域は、昭和22年の大火によって市街地の大半を消失しましたが、その後の復興都市計画により、防火帯をもつ近代的な都市として復興しました。そして、商業を中心に官公庁や金融機関などの基幹的な業務機能や飯田駅、バスターミナルなどの公共交通機関が集積し、市の中心市街地として発展してきました。また、生活を支える都市基盤や諸機能がまとまっていたため歩いて暮らしやすく、住みやすい環境となっています。しかし、モータリゼーションの進展や大規模集客施設の市街地近郊への進出などにより、中心市街地を取り巻く環境は厳しく、少子・高齢化も相まって人口や事業所の流出などの空洞化が進んでいます。

丘の上には、本市のシンボルである「りんご並木」のほか、桜並木、裏界線などの特色のある道路のほか、大火を免れた歴史的な建物や寺院など、城下町の時代から受け継がれてきた「美しき飯田」の貴重な資源が多く残っています。

北西部は、りんご並木と同じく本市のシンボリックな「風越山」の山麓周辺にのどかな田園

地帯が残る中で、大規模な土地区画整理事業による住環境の整備が早くから行われ、中心市街地のベッドタウンが形成されています。土地区画整理事業により整備された市の南北を結ぶ「都市計画道路羽場大瀬木線（主要地方道飯島飯田線）」は、今後県西南部からリニア駅へのアクセスとしての重要な路線となるとともに、中心市街地へのアクセス向上への活用も望まれます。

## (2) 竜西北部地域（座光寺・上郷地区）

この地域は、下段の上郷飯沼地籍に平成 39 年開業予定のリニア中央新幹線の長野県駅（仮称）の設置が決定し、今後の地域の土地利用やまちづくりが大きく変化していく地域です。

地形的には、段丘を境に上段と下段に分かれ、上段は果樹園地帯、下段は国道 153 号沿いに商業集積が見られるほか、天竜川西岸にかけて田園地帯が広がっています。

今後は、リニア駅及び駅周辺の整備のほか、中央自動車道座光寺 P A へのスマートインターチェンジ、アクセス道路等の関連施設の整備が進められることで、宅地化・市街地化が進行することになりますが、現在の良好な住環境や優良農地を適正に保全しながら、新たな宅地開発や商業地開発が拡散的に形成されないようにしていくことが重要となります。

また、特に上郷地区は駅設置に伴う移転等により、従来からの地域コミュニティの維持が大きな課題となります。幼児教育から高校まで、多くの教育施設が立地しているという地域の環境等を活かしたまちづくりについて、検討が進められています。

座光寺地区では、奈良～平安時代にかけて伊那郡を治めた「伊那郡衙」の遺構が発見され、平成 26 年 3 月に「史跡恒川官衙遺跡」として国史跡に指定されました。リニア駅に近接する文化的観光資源として、史跡公園の整備を含めた保存活用が進められています。さらに、旧飯田工業高等学校を利活用した、様々な「知」が集積する、産業振興に寄与する学術研究の拠点整備が決定しています。

## (3) 竜西中部地域（松尾・竜丘・伊賀良・鼎地区）

市内でも市街化が進行している地域です。

伊賀良から鼎地区にかけての国道 153 号バイパス沿道や、都市計画法第 8 条第 1 項に基づく用途地域（以下「用途地域」という。）の指定のない地域では、商業集積や宅地開発が急激に進み、農地の虫食いの侵食などが進んでいます。また、急激な宅地化に伴い、短時間強雨による下流域の水路等での越水被害が増加する傾向にあります。

飯田インターチェンジと丘の上を結ぶ「都市計画道路羽場大瀬木線（主要地方道飯島飯田線）」は、全通後は、県西南部方面から中心市街地及びリニア駅までのアクセスに寄与するほか、市道路網構想の「内環状」としての利用発展が見込まれます。

また、羽場大瀬木線の南端から山本地区までを結ぶ「飯田南道路」は、市内（中心市街地及びリニア駅等）までのアクセスに寄与することが期待されています。

松尾・竜丘地区を含む天竜川右岸に分布している古墳群のうち主要なものが、「史跡飯田古墳群」として平成 28 年 10 月に国史跡に指定され、地域の特徴ある文化財の保存継承と活用が望まれています。



(4) 竜西南部地域（川路・三穂・山本地区）

自然的土地利用を中心に景観的にも優れた田園・里山地帯を有する地域で、地域の資源を活かした地域づくりが行われています。

三遠南信自動車道は飯田山本インターチェンジから天龍峡インターチェンジ間及びそのアクセス道が開通し、現在は竜東地域へつながる「三遠南信自動車道天龍峡大橋（仮称）」の建設が進んでおり、完成後は市道路網構想の「外環状」としての利用発展が見込まれます。

名勝天龍峡を有する川路地区の天龍峡エコバレー地域は、本市の観光の重要な役割とともに、環境と経済の調和に配慮した企業立地が進められており、住・商・工・農・観の様々な機能が関連して展開する、新しい地域づくりが進められています。

(5) 竜東地域（下久堅・上久堅・千代・龍江地区）

天竜川東側に位置する竜東地域は、竜西地域に比べて平地が少なく、多くを森林が占めており、中山間地域の田園・里山地帯とも相まって、豊かな自然環境に恵まれた地域です。

現在、三遠南信自動車道天龍峡インターチェンジから喬木インターチェンジまでの建設が進められている地域であり、開通後の活用や土地利用等について、体験教育旅行に代表されるエコツーリズム事業や龍江インターチェンジ周辺に整備が進む工業団地等、特性を活かした地域づくりについて検討が進んでいます。

下久堅地区では、南信州広域連合が運営する「稲葉クリーンセンター（次期ごみ処理施設平成 29 年度操業開始予定）」について、周辺の豊かな自然環境を含めた環境学習の場、災害時の一時避難場所としての機能等を併せ持つ施設となるよう整備が進められています。

(6) 遠山地域（上村・南信濃地区）

赤石山脈・伊那山脈などの山々と豊富な森林資源に囲まれ、上村川や遠山川など溪流が流れ、谷あいに沿って集落を形成しています。「下栗の里」に代表される遠山谷の景観や、自然と人々の暮らしが調和した「山の暮らし」の姿は、日本の原風景の一つを今に伝える貴重な景観です。加えて、南アルプス（平成 20 年に「南アルプス（中央構造線エリア）ジオパーク」に認定。平成 26 年第 26 回 MAB 国際調整理事会にて「南アルプスユネスコエコパーク」として登録承認）の雄大な景観を眼前に見ることのできる「しらびそ高原」や、国の重要無形民俗文化財の「遠山の霜月祭」等の地域資源も数多く、本市の重要な観光資源となっています。

一方、人口減少と高齢化が深刻な課題となっています。三遠南信自動車道の開通によって、長野県の南の玄関口として遠州地域や東三河地域をはじめとした交流がより広域化することを見据え、観光資源等を活かした地域振興等により、課題を解決していく必要があります。

### 第3 土地の利用に関する基本構想

#### 1 飯田市計画における基本とする理念と重要事項

##### (1) 基本とする理念

土地は、私有財産ですが、一方では現在及び将来の国民のための限られた貴重な資源であるとともに、生活及び生産に関する諸活動を行うための社会共通の基盤です。また、美しい自然や景観に恵まれた土地は市民にとってかけがえのない財産であることから、土地は私有であっても公共的意味合いの強い資産と言えます。

その認識に基づき、土地を計画的かつ有効に利用することで、持続可能な地域、安全で豊かな地域を目指すことを基本理念とします。

##### (2) 重要事項

飯田市計画は、土地利用に関する次の普遍的原則にしたがって策定します。

##### ア 持続可能性の保持と環境負荷の低減

(ア) 本格的な人口減少時代を迎え、地域が築いてきたコミュニティや文化の継承に努めるとともに、他地域からの移住や二地域居住など定住促進を図り、社会持続性を保持します。

(イ) 再生可能エネルギーの確保と利活用、低・未利用地や空き家等の有効利用、土地利用の効率化等により地球環境保全を推進し、環境負荷の低減に努め、また、自然環境の保全と創出や美しい景観の形成により、環境持続性を保持し、低炭素なまちづくりを推進します。

(ウ) 社会資本整備が持続可能かどうかを十分考慮し、効率的・効果的な社会資本の維持・整備に努め、財政持続性を保持します。

##### イ 歴史に学び防災を重視した土地利用

飯田に暮らす人々は、多くの災害を乗り越えて生活を営んできました。地域の歴史を振り返り、そこから学んだことを活かした土地利用により、地震や地球温暖化・気象変動による風水害等について対策を行い、将来にわたって、安全で安心な生活や仕事を営んでいけるようにします。

##### ウ 自然環境、特に水と緑を保全し創出する土地利用

水や緑などの自然環境は、私たちの身のまわりになくってはならないものであるため、それを保全し、適正な範囲で有効に活用し、可能な限り豊かな自然を創出します。また、身近に自然があることで、私たちはその有限性を感じ、将来の人々と自然を共有することの大切さを認識できます。

##### エ 地域の自立した経済活動を支える土地利用

豊かで持続的な生活を築くには、財貨の地域内循環を基本とした、効率的な経済活動が

欠かせません。そのため、地域の特徴を活かした経済活動や豊かな自然をはじめ、地域資源を有効に活用する経済活動を支え、活力ある地域形成につながる土地利用を進めます。

#### オ 伝統・文化を継承し、保全する土地利用

先人の知恵とたゆまぬ努力により、各地域それぞれの自然条件に適合して、人々の暮らし、農業、文化活動などの営みが伝承されてきました。その多様な営みや地域固有の伝統・文化を継承し、歴史的資産を保全して、ゆかしい『飯田』を築いていける土地利用とします。

以上の普遍的原則及び本市における土地利用上の課題などを踏まえると、農地の保全が特に重要となります。

#### カ 農地を確保し、適切に維持する土地利用

農地は人々が生きていくために不可欠な食料を生産する場だけでなく、生態系の維持を含めた環境の保全及び防災・減災といった多面的機能を持つこと、また、本市固有の景観形成上も重要な役割を担っていることから、農地の確保と適切な維持を図っていきます。

## 2 第3次飯田市計画の基本指針

### (1) 地域構造の方向性

#### ア 「持続可能な地域構造への転換」

第2次飯田市計画に引き続き、次のとおり持続可能な地域構造への転換を図ります。

- (ア) 市街化あるいは宅地化が現状以上拡散的に進行することを防止するため、「計画に基づく土地利用（計画なくして開発なし）」を基本とします。
- (イ) 限りある資源である土地の「使い捨て（一度利用した土地が未利用地となり、そのまま荒廃状態になること）」を抑制し、既存宅地を有効活用することにより、宅地の総量を著しく増加させない方針とします。
- (ウ) 土地の流動化を促進し、土地のあるべき利用形態に従って、低・未利用地を有効に利用し、再利用ができるところは積極的に再利用していきます。
- (エ) 都市基盤・生活基盤の既存ストックを有効に利活用することを原則に、土地利用の推進を図ります。

#### イ 「拠点集約連携型の地域構造の推進」

周辺の町村との合併によって今日の飯田市が形成されてきた歴史的経緯や、地形的に比較的まとまり住民相互の連帯も強い地域特性を考慮して、各地区の個性を活かし、保ちつつ地域全体としての魅力を高め、効率的で環境にも人にもやさしい拠点集約と連携による地域構造の形成を図ります。

#### (ア) 中心拠点

民間企業や行政機関等の地域中核機能や特色ある商業・居住等の都市機能が集積されている、通称「丘の上」と呼ばれる中心市街地は、それらの機能のほか、りんご並木、

歴史的な建造物等文化的な面からも、本市の「顔」であると言えます。

今後とも「中心拠点」として位置付け、蓄積された文化や伝統、社会資本や既存ストックの活用を図るとともに、本市の顔にふさわしい品格と賑わいのあるまちを創造するため、機能の充実を図ります。

(イ) 地域拠点

各地区の自治振興センター・公民館等のコミュニティ機能が集積している中心部は「地域拠点」と位置付け、そこを中心に行政、教育、文化、福祉、医療、商業などそれぞれの地区に応じた地域機能の集約を図ります。

(ウ) 交流拠点

名勝天龍峽を含む天龍峽エコバレー地域及び南アルプスや霜月祭等特徴ある観光資源を有する遠山地域を、地域の様々な資源を活かして人を呼び込み、交流人口の拡大を目指すための「交流拠点」として位置づけ、自然・環境・産業・経済等の調和を図り、当地域の魅力を発信していきます。

(エ) 広域交通拠点

リニア駅及びその周辺地域は、長野県の南の玄関口、また、三遠南信地域の北の玄関口として県内外の各地域をつなぐ「広域交通拠点」と位置づけ、高度なトランジットハブ（交通結節点）として、機能整備を図ります。

また、当地域の魅力を世界に向けて発信するとともに、新たな交流の時代に対応するためのスタート地点としての機能整備も図ります。

以上の各拠点の役割に応じた機能の集約と分担（コンパクト）がなされるとともに、拠点間が有機的に相互連携（ネットワーク）する、「拠点集約連携型の地域構造の推進」を推進します。

○地域構造のイメージ



## 第4 土地の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標及び基本方向

### 1 土地の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標

#### (1) 基準年次と目標年次

ア 基準年次 平成26年(2014年)

イ 目標年次 平成40年(2028年) いいだ未来デザイン2028と同様

#### (2) 人口及び世帯数

土地の利用に関して、前提となる目標年次における人口と世帯数は、次のとおり想定します。

ア 人口 96,000人(いいだ未来デザイン2028の将来人口を使用)

イ 世帯 37,800世帯(いいだ未来デザイン2028の将来人口及び国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(2014年4月 都道府県別推計)」を参考に推計)

#### (3) 土地の利用区分

ア 農地

イ 森林

ウ 原野等(原野・採草放牧地)

エ 水面・河川・水路

オ 道路

カ 宅地(住宅地、工業用地、その他の宅地)

キ その他

#### (4) 規模の目標の設定方法

土地の利用区分ごとの規模の目標については、利用区分別の土地の利用の現況及び将来の想定される利用状況を基本に、将来人口等を前提とし、利用区分間の調整を行い、定めるものとします。

## (5) 利用区分ごとの目標

各利用区分における目標値は次のとおり。

(単位：ha)

利 用 区 分	平成26年 (基準年次)	平成40年 (目標年次)	増 減
1 農 地	3,050	2,970	△ 80
(1) 田	1,050	997	△ 58
(2) 畑	1,990	1,973	△ 22
2 森 林	55,645	55,620	△ 25
3 原野等(原野・採草放牧地)	186	177	△ 9
(1) 原 野	186	177	△ 9
(2) 採草放牧地	0	0	0
4 水面・河川・水路	650	650	0
(1) 水 面	40	40	0
(2) 河 川	551	551	0
(3) 水 路	59	59	0
5 道 路	1,684	1,780	96
(1) 一般道路	1,412	1,505	93
(2) 農 道	118	118	0
(3) 林 道	154	157	3
6 宅 地	2,180	2,250	70
(1) 住 宅 地	1,395	1,454	59
(2) 工業用地	134	136	2
(3) その他の宅地	651	660	9
7 そ の 他	2,471	2,419	△ 52
合 計	65,866	65,866	0
8 市 街 地	953	934	△ 19

※農地(田及び畑)について、統計数値の四捨五入の都合上、個別の値と合計値が一致していない箇所がある。

## 2 利用区分別の土地利用の基本方向

### (1) 農地

ア 本市は、多種多様な農作物の生産が可能な地域です。また、農業者の知恵と技術が注がれ、果樹、野菜、水稲、花き、畜産物、菌茸、さらには市田柿や赤石銘茶などの農産加工品に至るまで多様な品目が生産されています。今後も良好な営農環境の中で、地域特性を生かした農業生産が維持できるよう農地を確保していきます。

イ 農地は重要な地域資源であるとともに、命の支えである食料の生産基盤です。将来にわたり食の自立体制が維持できるよう優良農地を維持・活用します。そのために農地の流動化の促進、多様な担い手の確保、農産物のブランド化、付加価値品目の生産基盤の強化等を推進します。

ウ 農業生産の基盤である農地の宅地等への転用は地域の状況等も踏まえた計画的なものとし、できるだけ抑制します。

エ 農地が有する災害防止や環境保全、景観形成等の多面的な公益的機能が適切に発揮されるよう有効な土地利用を推進します。

オ 遊休農地や耕作放棄地等の低・未利用地については、周辺の土地利用など地域条件と調和させながら、原則的に農地として活用を図ります。また、低・未利用地化が見込まれる山間部の農地は、担い手等への農地集約に積極的に取り組みます。

### (2) 森林

ア 林業における生産性の向上のため、森林を整備・確保し、適正な維持・管理に努めます。

イ 災害防止と水源確保のため保安林を増やし、森林の果たす公益的機能を向上させていきます。

ウ 森林の持つ良好な生態系、自然環境、景観の保全など多面的機能を積極的に保全します。

エ 本市の特徴的な自然環境である段丘崖の緑や社寺林などの緑の連続性を保全・創出します。

オ 市民や来訪者が自然と触れ合える体験、交流、観光等の場として、自然環境の保全に配慮しつつ、多面的に利用します。

### (3) 原野

ア 原野の持つ生態系、自然環境、緑の景観などを積極的に保全します。

イ 市民や来訪者が自然と触れ合える体験、交流、観光等の場として、自然環境の保全に配慮しつつ、多面的に利用します。

### (4) 水面・河川・水路

ア 洪水などの災害に備え安全を確保するため、河川・水路・水面や砂防施設の改修、整備を進め適切な管理を行います。また、減災の視点から、河川の水位情報等の提供、土砂災害等のハザードマップの更新や警戒避難体制の整備、土砂災害警戒区域等の指定による新規住宅の立地抑制等のソフト対策を実施するとともに、ハードとソフト対策が一体となった総合的な防災・減災対策を進めます。

イ 生活用水、農業用水の供給源である河川・水路の水質保持と安定水量の確保に努めます。

ウ 水面・河川及び水路周辺は、貴重な動植物の生息や市民の憩いの場であることから、整備にあたっては、自然環境の保全や良好な景観に配慮して、多自然型で親水性のある水辺

環境の維持・創出に努めます。

エ 火災時の対応として、継続性のある自然水利を確保するため、用水路等の整備に努めます。

#### (5) 道路

ア リニア・三遠南信時代を見据えた市道路網構想（広域交通拠点のリニア駅へのアクセス向上に向けた関連道路（国道 153 号、座光寺上郷道路等）、主要地方道飯島飯田線からなる内環状、中央自動車道と三遠南信自動車道からなる外環状、外環状から周辺町村、県境等へ広がる放射軸）を基本に、中央自動車道と三遠南信自動車道を広域連携軸として位置づけ、三遠南信自動車道の早期実現に向けて取り組みます。

イ 国県道等の幹線道路、及び地域の経済活動や生活を支える道路については、投資効果に照らして、緊急性・必要性の高い路線から計画的な整備に努め、適切な維持管理を行います。

ウ 市及び各地域の土地利用方針と連動した計画的な交通体系の整備に努めます。

エ 防災性及び災害時における緊急輸送路の信頼性の向上や住環境の保全の観点から、必要な道路整備を進めます。

オ 地域の地形や環境に調和し、誰もが安全・安心・快適で、景観的に美しい道路デザインとします。

カ 特に中心拠点、地域拠点や広域交通拠点周辺では、快適に歩行できる歩道整備を進めます。

キ 農林業の生産性の向上、農地や森林の適正な管理、農山村の生活環境の改善のため、必要な整備を図ります。なお、整備に当たっては、自然環境の保全、適切な維持管理・更新に十分配慮し、持続的な利用が図れるよう進めます。

\*なお、道路整備後の沿道開発については、適正な用途地域等の指定及び誘導により拡散的な市街地化を抑制するとともに、農地の保全を前提として、住民合意のもとに行います。

#### (6) 宅地

ア 土地利用に関する計画に従って、計画的な宅地整備を図ります。

イ 災害に対する宅地の安全性を向上させ、災害に強いまちづくりを推進します。また、急傾斜地の崩壊や水害など、災害の危険性が高い地域については、宅地開発を抑制します。

ウ 宅地の需給バランスへの対応や低密度な市街地の拡散拡大の防止のためにも、土地の「使い捨て」とならないよう既存宅地の有効活用を優先し、住宅・商業地の総量は著しく増加させないこととします。

エ 周辺環境や景観に配慮した開発を誘導し、緑あふれる良好な環境を形成します。

##### (ア) 住宅地

a 人口や世帯数の変動に伴って生じる余剰住宅地・空き家の再利用や、長期間にわたり使用できる住宅の普及推進等、多様な居住形態の需要に対応した住宅整備や、ゆとりある住環境づくりを推進します。

b 中心市街地では、歩いて暮らせる街なか居住を推進します。そのために低・未利用地、空き家・空き店舗を活用した居住空間や特徴ある商業空間の整備、文化・行政・交通・教育などの都市機能の集積を進めます。



- c 地域拠点の商業、業務、住宅地では、それぞれの集積を維持発展させ、より快適な生活環境が得られるようにしていきます。
  - d 密集住宅地は、地域の特性に配慮しながら、防災性の向上や快適な生活環境の向上のため、適正な更新を図ります。
  - e 住宅地と農地との混在地域は、居住と農業が共存してそれぞれにとって快適な環境や、美しい景観がつくられるよう、地域の特性に応じた土地利用ルールをつくり、それに従った土地利用を推進します。
  - f 住宅地と工業用地等との混在地域は、住環境に影響を及ぼす業種については、住み分けを基本とします。
  - g 中山間地域等は、地域のコミュニティ維持や農村の景観保全のため、空き家の活用や計画に沿った必要な住宅地を確保し、良好な居住環境の形成に努めます。
- (イ) 工業用地
- a 地域経済の自立向上や雇用の確保等のため、地域産業との調和を図りながら、計画的に必要な工業用地の確保を図ります。
  - b 周辺環境に配慮した工業用地を確保し、自然環境を生かした緑豊かな企業立地に努めます。
  - c 工業団地における工場の移転、閉鎖等に伴って生ずる工場跡地等については、新たな企業誘致に努めるとともに、良好な地域環境を維持・整備します。
- (ウ) その他の宅地（商業、業務用地）
- a 中心市街地は、商業・業務、文化、娯楽施設、駐車場など土地の有効利用を計画的に行います。それにより、中心性を復活し、まちの顔として再構築していきます。
  - b 幹線道路沿道型の集客施設用地は、既存用地の有効利用を図りながら、地域経済活動の状況や、地域の判断を反映した適正な立地となるように配慮し、拡散的な拡大を抑制することを基本とします。
  - c 一定規模以上の娯楽・商業施設等の集客施設用地は、低密度な市街地の拡大や都市機能拡散を防止するため、市街地（後述する「都市機能集積ゾーン」又は「生活環境形成ゾーン」をいう。）内の適正な用途地域等への誘導を図り、郊外への立地を抑制することを基本とします。
  - d 災害リスクに配慮し、都市の中心部及び地域拠点等での、より安全な地域への立地誘導と集約化を促進します。
- (7) その他の土地利用（公共用地等）
- a 公園緑地、文教施設、交通施設等の公共・公益施設及び観光レクリエーションの場等については、本市の総合計画に基づき必要な用地を計画的に確保します。
  - b 多くの人々が集まる都市機能として重要な施設は、中心市街地を中心に総合的に判断し、整備・再配置していきます。
  - c 地域の主要な公共用施設は分散させず、地域拠点などに集約します。
  - d 公共用地や公共施設の整備に関しては、景観に配慮した緑豊かな公共空間の創出に努めます。
  - e 公共施設の整備にあたっては、災害時に避難場所・避難施設・ヘリポートなどとして

活用することを考慮し、適正な規模の確保と配置に努めます。

- f 道路、上下水道などの生活環境を改善するための都市施設は、既存ストックの有効利活用を努めるとともに、社会的共通資産として将来にわたる持続可能性を十分考慮し整備・維持します。
- g 荒廃農地については、所有者による適切な管理に加え、多様な主体の直接的・間接的な参加を促進することにより、農地としての再生活用を積極的に図るほか、地域の状況に応じて森林等新たな生産の場としての活用を検討します。

### 3 地域類型別の土地利用の基本方向

本市では、地域の自然や歴史・文化など多様性に富んだ特性を活かして、「街の暮らし」・「里の暮らし」・「山の暮らし」などが脈々と営まれてきました。それら多様な地域特性を総合計画や地域現状・課題等を踏まえて、土地利用の視点から地域を大きく分類すると、『市街地』・『田園里山地域』・『山間地域』とすることができます。

さらに、その3つの地域をゾーン区分すると、次のように考えられます。

- (1) 『市街地』は、「(ア) 都市機能集積ゾーン」・「(イ) 生活環境形成ゾーン」の2ゾーンに区分します。
- (2) 『田園里山地域』は、「(ア) 農住環境調和ゾーン」・「(イ) 農業振興里山活用ゾーン」の2ゾーンに区分します。
- (3) 『山間地域』は、「(ア) 自然的利用ゾーン」とします。
- (4) 上記特性に応じた地域及びゾーンの他に、重層的に配慮していく地域を『その他地域』として、「a 主要幹線沿道ゾーン」・「b 段丘崖の緑の保全ゾーン」・「c 産業活動振興ゾーン」・「d 新たな交流促進ゾーン」を設定します。
- (5) 将来にわたり、地域の土地利用上の重要な地点を「地域拠点」として設定します。

地域類型別における土地利用の基本方向は次のとおりとします。

#### (1) 市街地【市街地として維持・整備していく地域】

- ア 新たな宅地整備は、社会基盤がすでに整備された地域において行うことを原則とし、人口減少下においても必要な都市機能を確保します。
- イ 市街地整備にあたっては、景観に配慮した街並み形成を進めます。
- ウ 密集市街地は、居住環境の改善や防災の観点から、道路整備や防災に強いまちづくりなどを進めます。
- エ 低・未利用地や空き店舗・空き家・空き地など、既にあるストックの有効利用を促進します。
- オ 市街地の環境を保全するため、用途地域の指定・見直しを含めたきめ細かな地域地区や地区計画およびそれを補完する地域ごとの計画の策定などを進めます。それに基づき、住宅・商業・工業などの適正な配置を図ります。

#### (ア) 都市機能集積ゾーン【都市機能を集積していくゾーン】

- a 中心市街地は、集積した都市機能の積極的な活用を進め、必要な行政や交通の拠点機

能を充実していきます。

- b 商業・業務・文化・福祉施設などを計画的に再集積し、都市機能の充実を図ります。
  - c 資源・エネルギー利用の効率化等により、都市活動による環境への負荷の小さい都市の形成を図ります。
  - d 幹線道路から中心市街地へ至るアクセス道路を、駐車場など交通施設と併せて計画的に整備します。
  - e 「まちの顔」として、歴史的・文化的資源や街なみなどが活かされ、それに貢献する土地利用計画とします。
  - f 身近な緑を増やし、親しみやすい水辺の環境を整備し、緑の多い潤いある都市空間としていきます。
  - g 街なか居住を推進し、歩いて暮らせるまちを目指します。
  - h 周辺環境と調和した建築物の高さなど、景観に配慮した土地の有効利用を図ります。
  - i 低・未利用地は再利用を図るか、あるいは緑地として整備するなどして有効に活用します。
- (イ) 生活環境形成ゾーン【主に住宅系市街地として生活環境を良好に保っていくゾーン】
- a 住宅地を中心とした生活環境を保全し、その周辺の農地や景観との調和を図ります。
  - b 親水性のある水辺空間や公園などを確保し、ゆとりのある緑豊かな、低層住宅地の形成を図ります。
  - c 既に社会資本整備が進み、市街化が進行した地区は用途地域へ編入し、その用途に沿った土地利用へ誘導します。
  - d 商業建築物は、外観や看板類などが周辺環境と調和したものとします。
  - e 身近にある農地は、近郊型農業・市民農園などとして有効に活用します。
  - f 一定規模以上にまとまった農地は、保全に努めます。

(2) 田園里山地域【農村集落、農地を中心としていく地域】

- ア 良好な営農環境、田園景観や生活環境の保全と向上を土地利用の基本とします。
  - イ 転用目的として農振農用地区域から除外された後も、いまだ他の用途に活用されていない農地は、周辺の土地利用との調和を図りながら、原則として農振農用地区域へ再編入をします。
  - ウ 必要に応じて、地区計画や景観の協定など地区の実情にあったきめ細かな計画をつくります。それにより、伝統的な生活と文化が残っている環境を次代へ引き継ぎ、田園・里山風景を保全していきます。
  - エ ワーキングホリデー・体験教育旅行といった、本市が先駆的に取り組んできた地域の特性を活かした農業体験・里山体験を今後も推進することで、滞在型観光、移住・二地域居住等を促進します。
- (ア) 農住環境調和ゾーン【農住環境の調和を図っていくゾーン】
- a 比較的まとまっている農地は、優良農地として位置づけて、保全を図ります。
  - b 現状の範囲を超えて農地の侵食・転用を伴うような宅地化は地域の状況を勘案した計画的なものとし、低密度な市街地の拡大を防止します。
  - c 所有形態の如何に係わらずに農地を有効利用できる仕組みの活用を図ります。また、

市民農園や緑地としての利用も進めます。

- d 農地のもつ身近な自然を良好な住環境として生かし、低層低密度な優良田園住宅地として、農地と住宅地が共生する土地利用を推進します。
- e 美しい田園風景を維持、保全するため、農地と住宅地のバランスを考慮し、豊かな田園での生活を創造します。

(イ) 農業振興里山活用ゾーン【自然環境を生かして農業を育成していくゾーン】

農業を育成して地域の人々の生活を守るとともに、日本のふるさとづくりという観点からも、美しい農村づくりを進め、住む人にも訪れる人にとっても魅力ある地域づくりが必要です。

里山は人の暮らしと密接に関わりのある資源であり、防災や気象緩和に役立ち、多様な動植物の生息空間となっています。景観形成等にも大きな役割を果たしており、本市にとって大変貴重なものです。

そのために、次のような土地利用を図ります。

- a 地域内の食料自給率や生産性を向上させるため、農地を保全します。
- b 農業を活性化し、交流人口を増加させるため、農地や里山を活用した体験型観光の推進等、農地の多角的な活用を図ります。
- c 地域コミュニティの維持や農村景観の保全のため、空き家の活用や計画に沿った必要な住宅地を確保し、良好な居住環境の形成に努めます。
- d 美しい里山景観を守るとともに、里山の整備と活用を図ります。

(3) 山間地域【山間部で主に森林など自然的利用を図っていく地域】

(ア) 自然的利用ゾーン【山間部で主に森林など自然的利用を図っていくゾーン】

森林は、次代へと引き継ぐべき貴重な自然的財産です。この地域には、水源涵養及び土砂流出防備等の保安林があり、さらに部分的には自然公園法の規定による自然公園の指定を受けています。

- a 災害防止と水源確保のため、保安林を増やし、開発を制限します。
- b 林業生産の場として、適正な植林・間伐を推進し、針葉樹林、広葉樹林、針広混交林がバランス良く配置された多様性のある持続可能な森林づくりを進めます。
- c 生物多様性の確保の面でも重要な役割を担う森林の整備に努めます。
- d 外来種の侵入や野生鳥獣被害等の防止及び自然環境データの把握に努めます。
- e 教育、福祉、保健等の分野と連携した、森林環境教育や健康づくりの場（体験、交流、観光等）として、多面的に活用していきます。

(4) その他の地域【(1)～(3)の地域他、重層的に配慮していく地域】

(ア) 主要幹線沿道ゾーン【国道 153 号バイパス沿道など主要幹線沿道の適正な利用を図っていくゾーン】

- a 国道 153 号は、リニア駅を中心とした広域交通拠点につながる主要幹線として、計画に沿った整備を進めます。
- b 周辺の農地などが「虫食的」に開発されないように、計画的な土地利用を行います。
- c 大規模集客施設の出店にあたっては、立地場所や周辺環境等に特に配慮して、計画的に誘導・規制します。

d 建築物や看板等の工作物は、周辺の景観と調和したものとします。

e 空き店舗などが発生した場合には、再利用や転用により土地の有効利用を図ります。

(イ) 段丘崖の緑の保全ゾーン【特徴的な段丘崖の緑を保全していくゾーン】

段丘崖の緑は、本市特有の「目に見える」連続的な貴重な緑空間であり、災害を抑制する役割も担っています。また、天竜川、松川沿いなどは水辺の憩いの場となっています。それらについては緑、水の連続性を確保するとともに、緑の再生を図ります。

(ウ) 産業活動振興ゾーン【産業の活動を振興していくゾーン】

a 地域経済の自立性の向上と雇用の確保等、既存企業の規模拡大や、地域にあった企業誘致のため、良好な地域環境が保たれた産業活動振興ゾーンをつくります。

b 産業活動の場として必要な用地を計画的かつ集約的に確保し、地域経済の活性化に努めます。

c 天龍峡エコバレー地域は、環境に配慮した企業等の集積を推進するとともに、多様な交流ゾーンを配置し、循環型社会のモデル地区として整備を図ります。あわせて、三遠南信自動車道については、今後の竜東方面の全通を見据え、天龍峡周辺の文化資源・観光資源を活用し、地域の活性化につなげていきます。

(エ) 新たな交流促進ゾーン【新たな交流を促進していくゾーン】

a 三遠南信自動車道のインターチェンジ（飯田山本、天龍峡、（仮称）千代、（仮称）龍江、（仮称）飯田東）周辺及び遠山地域は、農業や伝統芸能等、中山間地域・山間地域の特性を活かした高付加価値の観光や体験を提供する交流ゾーンとして、観光農園や関連施設のネットワークを整備し、地域振興を図ります。

b リニア駅は広域交通の拠点であるとともに、その周辺地域は長野県の南の玄関口、三遠南信地域の北の玄関口として、「人・もの・こと」の新たな交流が始まる地域となります。リニア開業により、都市的土地利用が拡大する座光寺地区、上郷地区については、関係法令に基づく制度・計画等の導入を図り、計画的で持続可能性の高い土地利用を推進するとともに、新たな交流を促進していく地域となるよう配慮します。

(5) 地域拠点

各地区自治振興センターや公民館などが立地する地域の中心は、今後とも、行政サービスや福祉・医療施設等日常生活を支える機能の集積を図ります。

## 第5 第4に掲げる事項を達成するために必要な措置の概要

### 1 土地利用関係法令等の適切な運用

第3次飯田市計画実現のため、国土利用計画法やその他関係法令等の適切な運用を図ります。また、それらに基づく個別計画等について、計画相互の調整を通じ、計画的で適正な土地利用の推進と、土地資源の適切な管理を図ります。

各種土地利用制度の導入と適正な運用により、関係法令の対象とならない空白地域の解消を図ります。また、地域の状況に応じて、法令に基づくものや任意の協定などきめ細かなルールづくりを推進し、支援していきます。

これらの制度体系を市民や事業者などに広報し理解を深めるとともに、制度や仕組みが適正に運用されているかどうかを、市民と行政の協働により評価し改善していきます。

なお、リニア中央新幹線や三遠南信自動車道等、広域的な課題・取り組みについては、県、周辺市町村等と連携して適正な土地利用となるよう調整します。

### 2 土地の保全及び安全性の確保

#### (1) 地形条件を踏まえた防災の推進

本市の地形や地質等の土地の特性を十分把握して、土砂災害等のおそれのある区域の把握及び公表を積極的に行うとともに、必要な防災施設の整備を推進し、警戒避難体制の整備や建築物の立地抑制等、関係法令に基づいた土地利用制限などにより、安全性が確保されるよう適正な土地利用への誘導を図ります。

#### (2) 森林の適切な管理の推進

森林の持つ国土の保全及び安全性の確保に果たす機能の向上を図るため、保安林及び治山施設の整備を進めるとともに、山地災害の発生危険性が高い地区の的確な把握に努め、財産区有林の整備等、地域特性に応じた管理を推進し、災害に強い森林づくりを進めます。その際、林道等必要な施設整備を進めるとともに、森林管理への市民の理解及び参加、林業の担い手の育成、山村における生活環境の向上等、森林管理のための基礎条件を整備します。

また、この地域特有の段丘崖の緑を重要な緑地として位置づけ、保安林の指定や法令に基づいた制度の活用を行います。

#### (3) 防災対策の推進

地震災害や火災等に対する安全性の向上を図るため、住宅・建築物の耐震性を向上させるとともに、必要な公園、広場等のオープンスペースの確保や道路の拡幅整備等を計画的に推進します。また、市街地における防火性の向上を図ります。

各地域の学校や公園等の公共施設においては、防災拠点としての機能強化を図るとともに、耐震貯水や消火栓の適正配備とライフラインの多重化や情報通信基盤の充実を図ります。

### 3 持続可能な土地の管理

(1) 前述したこれからの地域構造の方向性を基本として、安全・安心、環境、経済、伝統・文化などに配慮し、市民と行政の協働で、「計画に基づく土地利用(計画なくして開発なし)」を進め、総合計画に即した、持続可能な地域づくりと土地の有効利用を推進します。

- (2) 「拠点集約連携型の地域構造」を推進し、行政、医療・介護、福祉、商業等、地域の状況に応じた機能や居住の誘導・集約等を進めることで、コンパクトなまちづくりを進めます。
- (3) 「拠点集約連携型の地域構造」に掲げる、中心拠点（地域公共交通の拠点）と、広域交通拠点（リニア駅を含む駅周辺地域）、それに地域拠点及び交流拠点や主要な公共施設等を公共交通でつなぐこと（ネットワーク化）で、誰もが利用しやすい地域公共交通システムを構築し、利用の増進を図るとともに、環境負荷の低減に努めます。
- (4) 食料の安定供給に不可欠な優良農地の確保を図るとともに、農業水利施設の適切な保全管理を図ります。また、田園風景の保全、棚田やクラインガルテン等の整備・活用を進め、ワーキングホリデーや体験教育旅行などによる、都市と農村の交流の場を推進することで「農ある暮らし」の魅力を高め、滞在型観光や移住・二地域居住につなげます。さらに、市田柿をはじめとする市場価値の高い農産加工物等の生産拡大、食の安全と消費者の信頼の確保に応える農産物の安定供給体制の確立、6次産業化、食育・域産域消の推進により、農業の雇用と農産物の高付加価値化を促進するとともに、環境と調和した農業生産活動を進めます。
- (5) 持続的な森林管理のため、主伐・間伐と植栽等による適切な更新を進めるとともに、木材を安定的・効率的に供給する路網等の基盤整備の取組を促進します。また、林業を担う人材の育成・確保、生産・加工・流通体制の整備等により、林業・木材産業の経営体制強化を図り、林業の持続的かつ健全な発展を図ります。さらに、地元産材を活用した住宅等の普及や木造公共施設の建設を促進し、地元産材の需要の拡大を図るとともに薪や木質ペレット、木材チップ等の木質バイオマスエネルギーの利用により、森林資源の有効利用と持続的な利活用を促進します。
- (6) 健全な水循環の維持・回復のため、森林の水源の涵養機能の発揮、農地の適切な維持管理、水辺地や水生生物の保全による河川・湖沼の自然浄化能力の維持・回復、雨水の地下浸透、土壌汚染の防止等による地下水の水質保全と利用の促進、地球温暖化に伴う気候変動への対応、水環境の改善等の施策を総合的かつ一体的に進めます。
- (7) 水源地について、周辺の開発状況や土地取引状況の把握に努め、その保全を図ります。
- (8) 歴史的・文化的風土の保存、文化財の保護を図るとともに、良好な景観や緑地・水辺景観、農山村風景等、本市が過去より築き上げてきた自然と歴史が織りなす美しい景観の保全・再生・継承を図ります。

#### 4 自然環境の保全・再生・活用と美しい飯田市の形成

- (1) 自然環境の保全、生物多様性の確保、歴史的風土の保全、文化財の保護、公害の防止等を図るため、環境の保全に対する市民意識の向上を図るとともに、必要な行為規制等により適正に保全していきます。
- (2) 太陽光発電や木質バイオマス等の再生可能な資源やエネルギーの確保と循環的な利活用に努めるとともに、このような資源を生み出す自然環境の良好な管理と資源の利活用に係る知恵や技術の継承を図ります。
- (3) 景観法（平成16年法律第110号）第8条の規定に基づく「良好な景観の形成に関する計画（飯田市景観計画）」などの活用により、美しい景観の育成と保全に努めます。
- (4) 伝統的な街並みや文化に根ざした景観は、地域の誇りと愛着のある資源であり、地域の特

性に応じて保全していきます。

- (5) 潤いのある飯田市の形成のため、原生的自然から市街地に残された自然に至るまで、緑の保全・再生・活用を図り、緑の連続性を確保し、自然環境の有する多様な機能を活用したグリーンインフラの取り組みを進めます。そのため、都市緑地法（昭和48年法律第72号）第4条の規定に基づく「緑地の保全及び緑化の推進に関する基本計画（飯田市緑の基本計画）」などの活用により、緑の保全と緑化の推進に努めます。特に段丘崖の緑や社寺林を保全、修復していきます。

市街地においては、身近な緑地空間及び水辺空間の積極的な保全・創出や美しく良好な街並みの形成などにより、快適な環境の保全に努めます。

それ以外の地域においては、里山、森林、農地等の緑空間を、自然とのふれあいの場として確保します。

- (6) 良好な環境を確保するため、開発行為等については、環境影響評価などの必要な措置を実施することにより、土地利用の適正化を図ります。
- (7) レクリエーションの場として、河川、里山などを市民の健康増進・学習・余暇に活用できるよう、必要な整備・保全を行います。
- (8) 環境の保全を図るため、住居系・商業系・工業系等の用途区分に応じた適正な土地利用への誘導、緩衝緑地の設置、廃棄物処理用地の確保等を推進します。
- (9) 地球温暖化等への対策を加速させるため、自動車から公共交通利用への転換促進など環境と調和した交通体系の形成、住宅・建築物の省エネルギー対策、都市における市街地の緑地・水面等の効率的な配置など環境負荷の小さな土地利用を図ります。
- (10) 市民の健康保護及び生活環境の保全、また、水源地等の流域における水質の保全等に資するため、大気汚染、水質汚濁、土壌汚染、騒音、悪臭等への対策について、法令に基づく土地利用制度の活用を努めます。

## 5 土地利用転換の適正化

土地利用の転換は、復元の困難性や生態系をはじめとする自然の様々な循環系への影響に十分配慮した上で、人口や産業の動向、周辺の土地利用の状況、社会資本の整備状況その他の自然的・社会的条件を勘案して、適正に行うこととします。

また、転換途上であっても、これらの条件の変化を勘案して必要があるときは、速やかに計画の見直しなどの適切な措置を講じます。

市街地の低・未利用地や空き家等が増加していることにかんがみ、これらの有効活用を通じて、農林業的土地利用・自然的土地利用からの転換を抑制します。

### (1) 農地の利用転換

農地の利用転換を行う場合には、食料生産の確保、農業経営の安定、地域の農業や景観などに及ぼす影響に留意し、農業以外の土地利用との計画的な調整を図るとともに、無秩序な転用を抑制し、優良農地が確保されるようにします。

「農ある暮らし」の魅力を高め、移住・定住人口の拡大を図るとともに、中山間地域の荒廃農地の再生・有効活用を図ります。



## (2) 森林の利用転換

森林の利用転換を行う場合には、周辺の林業生産活動に支障が生じないように配慮しつつ、森林の持つ災害の防止、水資源及び生物多様性の確保等、多面的機能の維持に十分考慮して、周辺の土地利用との調整を図ります。

## (3) 大規模な土地利用転換

大規模な土地の利用転換を行う場合には、土地利用計画等を前提とした転換とします。また、その影響が広範であるため、周辺地域も含めて事前に十分な調査を行い、安全性の確保や環境の保全に配慮しつつ、適正な土地利用の確保を図ります。また、地域の実情を踏まえるとともに、市総合計画など地域づくりの総合的な計画、公共用施設の整備や公共サービスの供給計画等との整合を図ります。

## (4) 利用の混在化が進展している地域等における利用転換

利用の混在化が進展している地域または混在が予測される地域においては、混在における弊害を防止するため、まとまりを持った必要な土地を確保することなどにより、農地と宅地相互の調整を図ります。

## (5) リニア時代にふさわしい土地利用転換

リニア駅及び駅周辺においては、本市「リニア駅周辺整備基本構想」を基本に、国、県、周辺市町村等との連携協力により、長野県の南の玄関口及び三遠南信地域の北の玄関口として、また、本市及び南信州地域の魅力を世界に発信する場所として整備を図ります。また、駅及び駅周辺の移転に伴う代替地確保や新たな開発行為等については、適正な用途地域への誘導等により、周辺の自然環境や景観等と調和したコンパクトなまちづくりを推進します。

市全域においても「拠点集約連携型都市構造の推進」及び地区ごとの土地利用方針等に従い、拠点機能の集約や適正な土地利用により、コンパクトなまちづくりを進めます。また、地元産材及び再生可能エネルギー等の使用を積極的に推進し、環境と経済が好循環する低炭素なまちづくりを進めます。

## 6 土地の有効利用の促進

### (1) 農地

農地については、産業として自立し、魅力ある農業経営の確立と活力ある農村を形成するため、農業振興地域の整備に関する法律第8条の規定に基づく「飯田農業振興地域整備計画」などにより、優良農地の適切な確保と管理に努めます。そのため、農地の流動化を図りながら、農地中間管理機構を活用し、農業生産法人や認定農業者等への農地集積を図ります。また、低・未利用地の農地は、市民農園などに活用し、荒廃農地の再生と発生防止への取り組みとともに、多様な担い手による効率的な活用を進めます。

### (2) 森林

森林については、木材生産等の経済的機能及び水源涵養等の多面的機能が総合的に発揮されるよう、森林法（昭和26年法律第249号）第10条の5の規定に基づく「飯田市森林整備計画」などにより、森林資源の整備を計画的に推進します。その際、森林を自然とのふれあいの場及び青少年の教育の場として利用するなど、地域の実情に応じ、自然環境の保全に配慮しつつ、環境教育の場としての活用等、多面的な利用を推進します。

### (3) 水面・河川・水路

水面・河川・水路については、治水施設等の整備を計画的に推進します。その際、在来の野生動植物の多様な生息・生育環境を保全する自然のうるおい豊かな水面・河川・水路づくりや親水公園等、多面的利用ができるように努めます。

### (4) 道路

道路については、地域住民の利便性向上及び産業発展の重要な基盤であることから、高速交通網へのアクセス道路から生活関連道路、農道、林道に至るまで、体系的道路網の整備を計画的に推進します。また、安全性・快適性・防災機能の向上等のため、道路改良、歩道等の交通安全施設の整備を図るとともに、街路樹の整備や景観上重要な道路の電線地中化、植樹帯の設置などを推進し、良好な都市の景観形成を進めます。

リニア中央新幹線整備による効果をより広範囲に波及させるため、中央自動車道と三遠南信自動車道による広域連携軸（外環状）及び周辺町村、県境等へ広がる放射軸の整備、また、トンネル発生土運搬路確保にあわせた道路整備等、リニア将来ビジョンが掲げる都市像（小さな世界都市・多機能高付加価値都市圏）の実現に向けた道路整備を進めます。

### (5) 宅地

土地の所有者等が良好な土地管理と有効な土地利用を図ることができるよう、宅地の流動化を促進し、低・未利用地や空き地・空き家・空き店舗などを積極的に活用していきます。

また、本市は古くから借地慣行があり、宅地の権利取得における選択肢が多いという特徴があります。そのような慣行も活かしつつ、土地利用の円滑化を図っていきます。

#### ア 住宅地

住宅地については、良好な居住環境づくりを進めるとともに、公共及び民間による、量より質の向上を重視した適正な住宅地の供給を念頭に計画的な宅地開発を推進します。また、住宅の長寿命化、耐震性の向上、環境に配慮した住宅の普及、中古住宅の市場環境の整備等により、良質な既存住宅ストックの形成と有効活用を進め、住宅地の持続的な利用を促進します。

市街地の住宅密集地は、市街地開発事業などを活用しながら、防災性の向上及びゆとりある快適な環境の保全に配慮しつつ、土地の有効利用に努めます。

中山間地域においては、地域の実情に応じ、「農ある暮らし」等、魅力を高めた良好な居住環境を備えた住宅地の供給を促進します。

空き家等については、空き家バンク等の整備により利活用を促進することで空き家等の解消を図るとともに、地域の活性化、移住・二地域居住の促進につなげます。また、空き家等の実態把握や除却の促進を図り、除却後の宅地としての有効利用を図ります。

#### イ 工業用地

工業用地については、地域社会との調和及び環境負荷の低減・公害防止に十分配慮します。自然環境を生かした緑豊かな工業団地を目標に、企業の新規立地・移転等の動向に配慮しつつ、地域経済の自立向上及び産業集積を計画的に進めるため、必要な工業用地の計画的な確保を図ります。

#### ウ その他の宅地（商業、業務用地）

中心市街地（中心拠点）においては、「飯田市中心市街地活性化基本計画」の見直しなど

により、土地の有効利用や地域公共交通の再編等複合的な整備を促進し、都市機能の集積を活かしながら、街なか居住を推進するとともに、商業環境の整備再生を進め、魅力あるまちの形成を図ります。

幹線道路沿道地域では、周辺の土地利用状況や自然環境・景観に十分配慮し、適正な土地利用のための規制・誘導を図ります。

#### (6) その他

##### ア 公共用地等（その他）

公園緑地や文教施設用地等の公共用地及びスポーツ・レクリエーション用地等については、既存施設の整備・利用状況などを考慮し、適正配置に努めるとともに、広く開かれた交流の場や防災空間などとして、その有効利用を図ります。

##### イ 低・未利用地

市街地及びその周辺地域の低・未利用地については、再開発用地としての利用を図るほか、新たな宅地や公園緑地、工業用地等の需要がある場合には優先的に活用するとともに、状況に応じて自然の再生を図るなど、地域の実情を踏まえて有効利用を図ります。

#### (7) 公共交通

リニア駅（広域交通拠点）と中心市街地（中心拠点、地域公共交通の拠点）を中心とし、地域拠点、周辺市町村等を結ぶ、持続可能な地域公共交通のネットワーク整備を念頭に、県、周辺市町村等との調整を図りながら、利便性の向上と環境負荷の低減を図り、国外からの来訪者も含め、誰もが利用しやすい地域公共交通システムを構築・運用します。

### 7 土地に関する調査の推進及び成果の普及啓発

土地の科学的かつ総合的な把握を一層充実するため、国土調査・自然環境保全調査等、土地に関する基礎的な調査を推進します。また、希少種を始めとする生物の分布情報について、気候変動の影響等への対応も念頭に、様々な主体による調査結果を集約することなどにより整備を促進します。

さらに、市民に対し土地利用への理解を促し計画の実効性を高めるために、これらの調査結果の普及及び啓発を図ります。

### 8 土地情報システムの確立（土地に対する情報の一元化と活用）

土地行政の推進を図り、土地の有効利用を促進するため、土地に関する自然的・社会的な土地情報の収集・整理を行い、利用目的に応じた検索が可能となる総合的な土地情報システムを確立し、市民も活用できるように努めます。

### 9 土地の市民的経営の推進

所有者等による適切な管理、国や県、市町村による公的な役割に加え、市民、企業、NPOなど多様な主体との協働により緑化活動、森林づくり活動、道路・河川等の保全活動、農地の保全管理活動等のほか、地元農産品や地域材製品の購入等、様々な方法により土地の適切な管理を推進することで「土地の市民的経営」の取り組みを進めます。

## 〇おわりに

土地は、現在と将来における限られた資源です。私たちは、先人から受け継いだ豊かな自然や人の営みにより育まれた伝統的な風景や文化等を保全・再生し、より良い状態で将来に引き継いでいかなければなりません。

そのためには、本計画に定める土地利用に関する理念・普遍的原則等を踏まえ、計画期間を超えた長期的な視点等も取り入れながら、適正な土地利用に絶え間なく取り組むことが必要です。

なお、国土利用計画（全国計画及び長野県計画）や、今後の土地利用をめぐる情勢の変化を見据え、必要に応じ本計画の見直しを行うこととします。