

飯田市土地利用基本方針の変更（平成 24 年 6 月 11 日変更）

○変更する箇所

第 4 編 地域土地利用方針

- ・「第 3 章 座光寺地区」に下線部を追加する。（土地利用基本方針 80 ページ）
- ・「第 5 章 松尾地区」に下線部を追加する。（土地利用基本方針 86～87 ページ）

第 4 編 地域土地利用方針

第 3 章 座光寺地区

第 1 節 地域土地利用方針

1 地域土地利用方針の名称

座光寺地域土地利用方針

2 地域土地利用方針の土地の区域

座光寺地区全域

3 目指すべき地域づくりの目標

（1）地域づくりの目標

座光寺地域基本構想（2007～2016 年度）に掲げられている目指す地域の姿を実現するため、住民が積極的に参画し地域の持つ優れた特性（里山、文化、歴史、景観、桜等）を活かし、みんなで愉しみながら、自ら考え自ら行動し、地域の個性を確立していこうとする活動と努力により、明るく心豊かに暮せる地域づくりを目指します。

（2）目指す地域の姿

「文化と歴史の薫る、心豊かに暮らせる麻績の里 座光寺」

「座光寺に住み続けたい。座光寺で暮らしてみたい。」と実感できる地域づくり

4 地域づくりの方針

（1）地域の土地の利用に関する方針

座光寺地区は、東に南アルプスを望む天竜川右岸の河岸段丘上の傾斜地にあり、住民の生活舞台は、天竜川岸辺から猪の山の扇状地までの 4 k m、標高差およそ 300m の上・中・下段の段丘上で、それぞれの自然条件に合った農業生産地帯を形成しています。上段は、江戸時代から原野・山林の開拓を進め、桑園を経て、現在は南信州の主要果樹生産地帯と新興住宅地として発展しています。中段は、古墳群や遺跡が示すように、古くから当地域のみならず、南信州北部の中心として栄えてきました。また、昭和 59 年の国道 153 号バイパスの開通により、沿線に商業集積地帯が形成されました。天竜川氾濫原であった下段は、基盤整備に伴う新田開発により広い農地となり、米作や養鯉業が盛んでしたが、新たな道路の開通により、近年は優良農地への商工業の進出も増え始めています。

こうした中、自然や農地と宅地がうまく調和し、特色ある農業生産地帯を形成してい

るこの地域が、今後も、心豊かに暮らせる環境づくりが進められるように、地域の特性を十分踏まえた計画的かつ合理的な土地利用を行うことが求められています。

なお、これまで行われてきた地区での検討の中で、地域づくりの目標の実現に向け地域の特性と個性を生かした土地利用に重点的に取り組むゾーンが確認されています。

確認されたゾーン及びゾーンごとの土地利用の方向性は次のとおりです。今後市は、地区の取り組みと連携して、その具体化に向けた作業を進めます。

＜地区で確認されたゾーン及びゾーンごとの土地利用の方向性＞

ア 森林環境保全ゾーン（座光寺地区最上段の森林の区域）

本ゾーンは、地域共有の緑の財産であり、豊かな自然の保全や森林の整備と活用に向けた対応が求められています。

○基本的な方針

- ・森林環境を保全するとともに、地域住民の憩いの場として活用します。

○具体的な内容

- ・飯田市森林整備計画に沿って、森林所有者・森林組合等との連携を図り森林整備事業を推進します。
- ・緑の景観整備の推進を図り、効果的な有害鳥獣対策を講じます。
- ・地域住民が緑に親しめる場としての活用に向けた活動を支援します。

イ くだもの里ゾーン（座光寺地区上段から中段の果樹園地帯）

本ゾーンは、地区の果樹面積のおよそ7割を占める果樹園地帯であり、農業経営の強化と美しい農村景観を大切にすることが求められています。

○基本的な方針

- ・美しい果樹園地帯としての景観を生かしながら、農業経営の強化を図ります。

○具体的な内容

- ・農業者の意向を踏まえながら農村景観を大切に作るルールづくりや、定年帰農などによる生きがいつくりなどを支援します。
- ・販売促進策を講じるとともに、新技術の導入等による持続可能な農業への取り組みを支援します。
- ・農業を通じた交流促進のための取り組みを支援します。
- ・農業経営環境の改善に向けた啓発や取り組みを研究します。

ウ 住宅環境創造ゾーン（座光寺地区上段 大堤地区）

本ゾーンは、市営大堤団地や住宅が集積しており、潤いのある住環境の形成が求められています。

○基本的な方針

- ・周辺の自然環境を生かした住民の憩いの場づくりなどの活動と協働しながら、良好な住環境の形成を目指します。

○具体的な内容

- ・周辺住民、関係者による将来構想の検討を支援します。

エ 里山体験ゾーン（南本城・北本城城跡を中心とし、小学校・保育園を含む区域）

本ゾーンは、南本城城跡等が存する里山であり、小学校・保育園が近接しているため、里山の保全と多面的な活用や、良好な子育て環境との調和が求められています。

○基本的な方針

- ・自然環境や歴史的資産の保全と活用を推進します。

- ・良好な子育て環境との調和に向けた土地利用を目指します。

○具体的な内容

- ・里山や、南本城城跡などの文化財を保全し、それらを生かした学習活動を市と地域が協働して進めます。
- ・小学校、保育園が立地することから、良好な子育て環境と土地利用との調和を図ります。
- ・里山を活用した体験や学習による人材育成の取り組みを支援します。

オ 麻績の里文化ゾーン（「麻績の里」を象徴する歴史・文化資産等が数多く保全されている区域）

本ゾーンは、旧座光寺麻績学校校舎をはじめとして「麻績の里」を象徴する歴史・文化資産が数多く存在しており、それらを保全し、良好な景観を育成することが求められています。

○基本的な方針

- ・歴史・文化資産を保全し、文化と歴史の薫る麻績の里にふさわしい景観を目指します。

○具体的な内容

- ・里山、農村風景、歴史・文化資産などが融合した景観を守るため、地域の歴史的資産を生かした計画的な土地利用に向けた取り組みを支援します。

カ 街並み景観創造ゾーン（北市場から元善光寺までの市場通りを中心とした区域）

本ゾーンは、座光寺地区の鉄道を利用した来訪者を迎える玄関口であり、元善光寺とその門前通りを生かした景観の育成が求められています。

○基本的な方針

- ・住む人にも訪れる人にも魅力的な街並み景観の育成を目指します。

○具体的な内容

- ・地域住民の話し合いを基本とした景観の育成を図る取り組みを支援します。

キ 史跡保全ゾーン（座光寺地区中段の歴史的資産を有する区域）

本ゾーンは、重要な歴史的資産が数多く存在し、今後新たな発見の可能性も残されていることから、歴史的資産の保全と継承が求められています。

○基本的な方針

- ・高岡1号古墳や恒川遺跡群をはじめとする歴史的資産に対する理解をさらに広め、良好な形で後世に伝える取り組みを進めます。

○具体的な内容

- ・歴史的資産を生かした景観を保全するため、計画的な土地利用に向けた地域の取り組みを支援します。
- ・歴史的資産に関する学習活動を地域との協働で進めることにより、地域における認識の共有を図ります。

ク 都市環境創造ゾーン（国道153号沿道）

本ゾーンは、商業施設等の立地が進み利便性が高まっている一方で、良好な子育て環境や周辺景観との調和が求められています。

○基本的な方針

- ・地域住民の快適で安全な暮らしと賑わいが調和するよう、計画的な土地利用を目指します。

○具体的な内容

- ・商業集積の状況を踏まえながら、良好な住環境の確保等に向けた土地利用を目指す取

り組みを支援します。

ケ 農地・水環境創造ゾーン（座光寺地区下段の北部農免道路沿いの農業地帯）

本ゾーンは、水稲と水産が盛んな農業地帯であり、清らかな水環境を基盤とした営農環境が求められています。

○基本的な方針

- ・緑豊かな農村環境と清らかな水環境の保全を推進します。
- ・地域における持続可能な農業に向けた取り組みを支援します。

○具体的な内容

- ・農業の基盤となる農地・水・環境の保全と質的向上のため、河川整備や水質浄化に向けた環境づくりを推進します。
- ・販売促進策を講じるとともに適正な土地利用を図ることにより、持続可能な水田経営に向けた取り組みを支援します。

コ 水辺の広場ゾーン（天竜川阿島橋周辺の河川敷一帯）

本ゾーンは、水辺環境整備が進み、遊歩道やマレットゴルフ場などが多くの人に利用されています。水辺環境の保全と、交流の場としての活用が求められています。

○基本的な方針

- ・良好な水辺環境の保全や水辺環境を生かした交流を推進します。

○具体的な内容

- ・水生生物の観察会や水辺環境の学習などの環境美化に関する活動を支援します。

①基本的な方針

○目指すべき地域づくりの目標の実現

地域づくりの目標を実現するために、座光寺地区が課題解決の方法として今までも取り組んできた「自ら考え自ら行動する里づくり」を基本に、地区全域あるいはゾーンごとの特性、個性を生かすため、地域の合意を図りながら土地利用を進めます。

そのため、自然、歴史・文化、暮らしなど、地域の課題の解決に向けて、地域土地利用計画を策定します。

②具体的な内容

○良好な住環境の保全

地域土地利用計画に、座光寺特定土地利用地区（生活環境保全地区）を定め、あわせて土地利用の誘導基準及び地域の自主的なルールを定めることにより、良好な住環境の保全を図ります。

（２）地域の景観の育成に関する方針

座光寺地区には恵まれた田園風景の中に里山や桜、史跡、町並みが溶け合う、文化と歴史の息づく美しい景観があります。

この地域の誇るべき景観は座光寺地域基本構想・基本計画を実現する礎でもあり、住民の心の拠りどころとして、子や孫たちへ幾代も守り伝えたい大切な宝です。地域の美しい景観を守り、調和の中に豊かで潤いのあるまちづくりが求められています。

土地利用に重点的に取り組むゾーンなど、特に景観を保全・育成することが必要な区域を設定し、これまで地区で検討されてきた方針を基本として、区域ごとの景観育成に取り組めます。

①基本的な方針

○目指すべき地域づくりの目標の実現

文化と歴史の薫る座光寺地区が、更に美しく心豊かに暮せる「麻績の里 座光寺」として、景観という地域の財産を後世に引継いでいけるような、特性と個性を生かした景観を育成します。

そのため、地域が育成すべき景観をみんなで守り共有するため地域景観計画を策定します。

②具体的な内容

○建築物や屋外広告物に関する取り組み

- ・ 国道 153 号バイパスの開通以来商業化が急速に進み、商業地ばかりでは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失われつつあります。
- ・ 地域景観計画に基づき、建物の位置や緑化、屋外広告物に関する地域の自主的なルールなどを定め、地域の特性と個性を發揮できるようにするため、景観育成推進地区に指定し、地域の取り組みを支援します。

ア 地区全域

イ 重点的に取り組むゾーンなど、特に景観を保全・育成することが必要な区域

- ・ 万才線沿道、大門原線沿道の一部及び市道座光寺 258 号線沿道

第 2 節 地域土地利用計画

1 地区の名称

座光寺特定土地利用地区（生活環境保全地区）

2 特定土地利用地区の区域

飯田市土地利用基本条例第 9 条第 3 項の規定により定める特定土地利用地区の区域は、座光寺地区全域とする。

3 特定土地利用地区における土地利用の目標

座光寺地区では現在、住宅やアパートの建築が進んでいますが、道路幅員が狭いため、通学などの交通安全上の問題や、緊急車両の運行に支障をきたすこともあります。

そこで安心して快適な暮らしの実現に向けて、一定規模の宅地開発などを行う場合における、道路の整備や、ごみ集積施設の設置に関することを、土地利用の誘導基準として定め、建築物の建築等及び開発行為における基準を強化します。これに伴い、座光寺地区については、10 戸以上の住宅の建築等を行う場合にも飯田市土地利用調整条例に基づく届出が必要となるよう同条例施行規則を改正します。

また、地域の創意工夫による特色ある地域づくりのため、地区の自主的なルールを取り決め、そのルールを尊重することにより良好な住環境の保全を図ります。

4 土地利用の誘導基準

飯田市土地利用基本条例第 9 条第 4 項の規定により定める誘導基準は次に掲げるとおりとする。

- (1) 予定建築物の計画戸数が 10 以上 20 未満の住宅の新築、増築、改築若しくは移転又は

当該住宅の用に供する目的で行う開発行為（以下「開発事業等」という。）を行う場合の当該開発事業等に関する道路の誘導基準は、次のアからウまでに掲げるものとする。

ア 開発事業地（開発事業等の敷地又は開発区域をいう。以下同じ。）の主要な出入口が接する前面の道路（開発事業地が接する部分をいう。以下同じ。）の幅員は、5メートル以上を有することとし、5メートルに満たない場合は、5メートル以上の幅員に拡幅することとする。

イ 前面の道路から開発事業地外の所定の道路（建築基準法第42条第1項の道路であって、車両が2方向以上に分散、待避又はう回できる幅員4メートル（側溝を含む。）以上の道路をいう。）までの道路の幅員は、4メートル以上を有することとし、4メートルに満たない場合は、4メートル以上の幅員に拡幅することとする。ただし、市長が開発事業地の周辺の道路及び交通の状況を勘案して交通上支障がないと認める場合にあっては、この限りでない。

ウ 上記ア及びイにより拡幅する道路の構造は、市の道路の構造基準によるものとする。

(2) 予定建築物の計画戸数が10以上20未満の住宅の建築を目的とする開発事業等を行う場合の当該開発事業等に関するごみ集積施設の誘導基準は、次に掲げるものとする。

開発事業地内に、ごみ集積施設を、飯田市土地利用調整条例施行規則第26条に定める設置基準により設置することとする。ただし、開発事業地の周辺におけるごみ集積施設の設置の状況その他の状況を考慮して市長がその設置の必要がないと認める場合にあっては、この限りでない。

5 座光寺地区の自主的なルール

次に掲げる自主的なルールを定め、住民自らがこれを守ります。

- ・人や車に優しい生活道路の確保のためのルール（幅員の狭い道路解消のためのルール）
- ・緑化などによる生活環境の向上のためのルール
- ・敷地内における雨水排水処理に関するルール
- ・屋外広告物に関するルール

※座光寺地区の自主的なルールの詳細は座光寺地区が策定した「座光寺地域土地利用計画」によるものとする。

第5章 松尾地区

第1節 地域土地利用方針

1 地域土地利用方針の名称

松尾地域土地利用方針

2 地域土地利用方針の土地の区域

松尾地区全域

3 目指すべき地域づくりの目標

(1) 地域づくりの目標

生き生きとした人と文化が薫り、緑と水辺でまち全体が公園のような松尾を考え、年代、性別、区を越えて、美しい環境の中で、すべての人が交流を通して、活気ある生活ができる松尾を目指します。

(2) 目指す地域の姿

自分たちのまちは自分たちの手で「やらまいか松尾」

～共生、共働、サステイナブルコミュニティ～

4 地域づくりの方針

(1) 地域の土地の利用に関する方針

松尾地区は、西に八幡山一帯の緑をなす松林を背負い、東は天竜川に臨み、北は松川、南は毛賀沢川をもってほぼ地区境となっています。西から東へ数段の段丘がよく発達しながらも、地形的には平坦部が多く、気候も温暖な地域です。八幡原段丘はきわだって高く、段丘崖森林地帯となっています。

上溝から毛賀まで続く段丘には、市街地に残されたわずかな段丘崖の緑としてアカマツ・クヌギの美林があり、動植物の貴重な生育地となっています。また、地域の歴史や文化を物語る古墳、石碑、寺社、一里塚跡や旧跡などがあるほか、小学校の里山学習や保育園児の園外活動のフィールドにもなっており、地域住民にとって親しみ深い場所となっています。このように段丘崖の緑は、多面的な側面からその保全が求められています。

一方、この地域は、国道や県道などの主要な幹線道路の結節点であることから宅地開発が進み、市街化が進行している地域であり、人口も増加傾向にあります。市内でも有数の子どもが多い地域であることから、保育園、小学校、中学校の規模も大きく、良好な住環境や子育て教育環境の保全が求められています。

また、幹線道路の沿道には商店街があるほか、2個所の工業地帯もあることから、経済活動も活発となっており、この生き生きとした経済活動が持続し、経済的に安定し、暮らし続けることができる地域を目指した土地利用が求められています。

こうした中で、松尾地区では良好な環境を将来にわたって保ち、元気で落ち着いた暮らしができるように、「自分たちのまちは自分たちの手で」という「やらまいか松尾」の精神や「地域のこどもは地域で育てる」という考えに基づいて、地域の合意を図りながら、地域の特性を十分に踏まえた計画的かつ合理的な土地利用を進めます。

そのため、重点的に取り組む課題及び課題ごとの土地利用の方向性を示し、地域と連携して、その具体化に向け取り組みます。

＜地区において重点的に取り組む課題＞

ア 住環境や子育て教育環境の保全（緑ヶ丘中学校周辺の白地地域）

松尾地区には白地地域が広く分布しますが、農業振興地域の農用地区域が含まれていないため、他の地域よりも建築物等の用途の制限が非常に緩やかな状況で、今後、無秩序な建築が進む可能性があります。そのため、良好な住環境や子育て教育環境を保全するよう計画的な土地利用を行うことが重要です。

特に緑ヶ丘中学校周辺の白地地域は、現況では住環境や教育環境等に著しい影響を与える建築物等はなく農地も比較的残っていることから良好な環境が保たれていますが、市道松尾 63 号線の改良も進んだことで、今後、現状の環境に影響を及ぼす建築物等の立地が予想される状況であり、一定の土地利用の制限が必要です。

イ 工業の利便の増進（竜水地区の産業道路東側一帯）

松尾地区にある 2 箇所の工業地帯は、飯田市における工業の集積地であり、多くの人が働いています。こうした地域では、就業者の利便を増進し、またその利便を周辺住民も享受することで、地域の活発な経済活動が持続されることが重要です。

そのような中で、竜水地区の産業道路東側一帯に指定される工業専用地域には就業者等が買い物や食事ができる物品販売店舗や飲食店が立地しておらず、その面からは立地した企業や他の周辺住民にとっても利便性に優れているとは言いがたい状況です。また思うように企業の立地が進まず、遊休化した小規模な敷地が散在するといった土地利用上の課題が発生しています。そのため、就業者等の利便性の向上と土地の高度利用を図る土地利用の制限の見直しが必要になっています。

ウ 森林の保全

松尾地区の段丘崖の緑は、松尾地区のみならず飯田市にとっても市街地に残された貴重な緑であり、地域の緑のシンボルとなっています。この緑は、土砂流出の抑制、崩落防止、防風などの防災面、水源の涵養、保水、CO₂ の吸収、気温調整、動植物の生息地などの環境面、また、幹線道路からの騒音の遮音などの多様な機能を有しているほか、地域の歴史や文化を今に伝え、学習、交流、活動の場としても人々に親しまれてきた場所となっています。

しかしながら近年、開発等による減少が懸念されており、まずは地域の皆さんが検討する中でその保全を図ることが必要です。

① 基本的な方針

○目指すべき地域づくりの目標の実現

地域づくりの目標の実現のため地域の合意形成を図りながら、地区において重点的に取り組む課題のうち、緑ヶ丘中学校周辺の白地地域については、都市計画法等の手法を活用して特定の建築物等の用途制限を導入することにより、良好な住環境や子育て教育環境の保全に向けた土地利用の整序を図ります。

また竜水地区の産業道路東側一帯については、都市計画法等の手法を活用して建築物の用途制限の見直しを行うことにより就業者等の利便性の向上や土地の高度利用に向けた土地利用の増進等を図ります。

② 具体的な内容

○緑ヶ丘中学校周辺における特定の建築物等の用途制限

下久堅、竜丘の2地区からも生徒が通学している緑ヶ丘中学校周辺の白地地域においては、教育環境や青少年の健全育成に影響のある建築物の立地の規制、大型店舗等の立地に伴う道路混雑による住環境の低下を防ぎ、現状の環境を保全するために、緑ヶ丘中学校周辺の通学路を含めた土地利用上のまとまりのある白地地域を特定用途制限地域（松尾地区子育て住環境保全地域）として都市計画に定めます。

具体的には、特定用途制限地域建築条例によって次に示す建築物等の、①規模の制限、②立地の規制、③程度（度合い）の制限等を行います。

① 規模の制限

- ・店舗等で床面積の合計が1,000㎡を超えるもの
- ・ホテルや旅館、事務所等で床面積の合計が3,000㎡を超えるもの

② 立地の規制

- ・運動施設、遊戯施設、風俗施設、劇場、映画館、演芸場又は観覧場
- ・倉庫業を営む倉庫

③ 程度（度合い）の制限

- ・危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場
- ・火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理がある施設（量が非常に少ない施設を除く）
- ・コンクリート等の粉砕で原動機を使用するもの又は生コンクリートの製造で一定の原動機を使用するもの等

上記のほか、自動車車庫や自動車修理工場等で一定規模を超えることにより、当該地域内の良好な環境に著しい影響を与えるもの

○竜水地区の産業道路東側一帯における用途制限の緩和

竜水地区の工業専用地域においては、就業者等の利便性の向上と土地の高度利用を図るため、現状の環境基準等を維持しつつ、工業の利便の増進に支障をきたさない程度の小規模な物品販売店舗と飲食店が建築可能となるよう工業専用地域を工業地域に変更するとともに、特別用途地区（工業専用地区）を都市計画に定めます。

具体的には、特別用途地区建築条例によって、従前の工業専用地域において建築可能なものに加え、工業の利便に支障をきたさないと思われる程度の建築物（床面積200㎡以下の物品販売店舗及び150㎡以下の飲食店）が建築可能となるようにします。

（2）地域の景観の育成及び緑の育成に関する方針

松尾地区には、天竜川、松川、毛賀沢川等の河川、太郎井、九十九折井等の井水、今も湧き出ている湧水、久井から毛賀まで続く社の森などの先人から大切に受け継がれてきた多様な水や緑があります。

また、古墳や城址、寺社、古い街並みなど地域の景観を特徴づける史蹟等が多く存在します。

これらの自然や歴史・文化的な資源は、地域共有の資産であり、財産として未来の子供たちに残していくために、地域の特性と個性を生かしながら、地域住民が主体となって守り、育んでいくことが求められています。

①基本的な方針

○目指すべき地域づくりの目標の実現

先人から大切に受け継がれてきた水と緑を守り、自然豊かな環境を形成するために、地区で検討されてきた方針を基本として、地域景観計画及び地域緑の計画を策定します。

■この変更に関し、市が実施した手続き等は次のとおりです。

- 平成 24 年 4 月 10 日～5 月 9 日 パブリックコメントの実施
- 平成 24 年 4 月 26 日 座光寺地域協議会への意見聴取
- 平成 24 年 5 月 15 日 松尾地域協議会への意見聴取
- 平成 24 年 5 月 30 日 土地利用計画審議会・都市計画審議会への諮問・答申