

変更を行う箇所

（飯田市土地利用基本方針 76 ページ）

第 3 章として、「座光寺地区」を追加する。

第 4 章として、「竜丘地区」を追加する。

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、みんなで楽しみながら、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づ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。

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。

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。

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。

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発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

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4章 竜丘地区

第1節 地域土地利用方針

1 地域土地利用方針の名称

竜丘地域土地利用方針

2 地域土地利用方針の土地の区域

竜丘地区全域

3 目指すべき地域づくりの目標

(1) 地域づくりの目標

恵まれた自然、固有の歴史・文化資産を引き継いでいく住民参画の活動を進めるとともに、農業、工業、商業、観光等の連携により地域の活力を高めることによって、緑豊かで自然と歴史、都市と田園とが調和した将来にわたって住みよい活力に満ちた地域づくりを目指します。

(2) 目指す地域の姿

「歴史と文化の継承、自然環境との調和、活力に満ちた地域 竜丘」

4 地域づくりの方針

(1) 地域の土地の利用に関する方針

竜丘地区は、市内南西部にあって天竜川の右岸に位置するなだらかな段丘からなる地域です。気候が温暖で暮らしやすい地域であるとともに、道路や公共施設の整備、企業の進出等が進み利便性も高まったことから、住宅の増加、沿道型の商店街の形成など都市的土地利用が進展しています。

三遠南信自動車道の開通等により地区を取り巻く環境の変化が予想される中で、天竜峡エコバレープロジェクトや竜丘地区計画に基づき取り組まれているまちづくりや、歴史・文化資産の継承を図りながら、都市と田園の調和に向けた土地利用を行うことが求められています。

(2) 地域の景観の育成に関する方針

都市的土地利用が進展したことにより、都市的な景観と地域固有の景観との調和が課題となっています。地域の特性と個性を生かしながら、地区全体として調和した景観の育成が求められています。

基本的な方針

目指すべき地域づくりの目標の実現

土地利用の状況を考慮しつつ、地域住民に愛着を持たれている自然や歴史・文化的な資産を引き継ぐ活動との調整を図るとともに、農業、工業、商業、観光等との連携を進めながら、地区全体の魅力が高まるよう景観の育成を推進します。

そのため、地域景観計画を策定します。

具体的な内容

景観育成特定地区の指定

地区全体の景観を育成する視点にたつて、まずは、景観に影響を及ぼす要因の一つである屋外広告物に関し、飯田市景観計画に定める行為の制限を強化することとし、竜丘地区全域を景観育成特定地区に指定します。

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 21 年 7 月 座光寺地域協議会の意見聴取（7 月 24 日）

平成 21 年 7 月 竜丘地域協議会の意見聴取（7 月 28 日）

平成 21 年 7 月 パブリックコメントの実施（7 月 1 日～7 月 31 日）

平成 21 年 8 月 土地利用計画審議会・都市計画審議会への諮問・答申（平成 21 年 8 月 28 日）