

I 土地利用関係条例に基づく届出について

土地は私有財産ですが周辺の土地と一体となって高い公共性を有しており、周辺環境への配慮や一定のルールのもとに行われる個々の土地の利用が地域全体の生活価値の向上につながります。

飯田市は平成20年1月1日に景観行政団体となり、地域の特性と個性に応じて地域住民の意向を踏まえ、良好な景観の育成に取り組むため、飯田市景観条例及び飯田市屋外広告物条例を制定し、飯田市景観計画を策定しました。飯田市景観計画では、良好な景観の形成のための行為に関する基準（景観育成基準）を定めています。

また、飯田市土地利用調整条例を制定し、一定以上の開発等の行為について届出を行う制度を定めました。市は、この情報を地域にお知らせし、更に地域で行われる一定規模以上の開発で周囲に与える影響の大きなものは、地域の要請やその必要により説明会を開催するなど、地域、事業者、市が事業着手前に適切な開発を行うための事前協議を行う場を用意しました。

平成20年1月1日から土地利用に関する条例が施行され、建築物の建築等、開発行為、土地の形質の変更、広告物等の設置などを行う場合、届出等が必要となりました。届出が必要となる行為や基準などについては、次ページ以降をご覧ください。

なお、届出等に関すること、飯田市の土地利用に関する計画及び条例については、飯田市ホームページにも掲載しています。

「飯田市の総合的土地利用計画」

<http://www.city.iida.lg.jp/site/tochi/>

「土地利用に関する届出等について」

<http://www.city.iida.lg.jp/site/tochi/todokede-index.html>

1-3 座光寺地区・上郷地区において届出が必要となる行為

飯田市リニア中央新幹線開通を見据えた計画に基づく土地利用及び地域づくりの推進に資するための届出等に関する条例により、行為の種類ごとに、届出が必要となる規模を面積や高さにより定めています。届出が必要となる行為について次の表に示します。

※ 届出が除外されるものについては、次項（届出の適用除外）をご覧ください。

景観：景観条例、調整：土地利用調整条例

	行為の種類	届出が必要となる規模	関連条例
建築物	新築・増築・改築・移転	○建築面積が 500 m ² を超えるもの	景観・調整
		○床面積の合計が 500 m ² を超えるもの	景観
		○高さが 10mを超えるもの	景観・調整
	外観を変更することとなる修繕・模様替・色彩の変更	○変更に係る面積が 400 m ² を超えるもの	景観
	大規模の修繕又は大規模の模様替	○建築基準法第 6 条第 1 項の規定により建築確認申請が必要なもの	—
	用途の変更	○建築基準法第 87 条第 1 項において準用する同法第 6 条第 1 項の規定により建築確認申請が必要なもの	—
	解体	○建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（建設リサイクル法）施行令第 2 条第 1 項第 1 号の規定により届出が必要なもの	—

	行為の種類	届出が必要となる規模	関連条例	
工 作 物	新設・増築・改築・移転 外観を変更することとなる修繕・模様替・色彩の変更	①煙突の建設等	○高さが 10m を超えるもの	景観
		②鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱、木柱その他これらに類するもの（電気供給又は電気通信のための施設を除く）の建設等		
		③高架水槽、物見塔その他これらに類するものの建設等		
		④ウォーターシュート、コースター、メリゴード、観覧車、飛行塔その他これらに類する遊戯施設の建設等		
	⑤コンクリートプラント、クラッシャープラントその他これらに類するものの建設等	○高さが 10m を超えるもの ○築造面積が 500 m ² を超えるもの	景観	
	⑥自動車車庫の用途に供する施設の建設等			
	⑦飼料、肥料、石油、ガス等を貯蔵する施設の建設等			
⑧汚物処理場、ごみ焼却場その他の処理施設の建設等	○高さが 20m を超えるもの			
⑨電気供給又は電気通信のための施設の建設等				
⑩擁壁（開発行為又は土地の形質の変更に係るものに限る）の建設等	○高さが 4 m を超えるもの ○高さが 3 m を超え、かつ長さが 30m を超えるもの			
開 発 行 為	主として建築物の建築又は特定工作物の建築の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更 注) 自己の居住の用に供する目的で行うものを除く	○土地の面積が 500 m ² を超えるもの	景観・調整	
		○高さが 4 m を超える法を生ずるもの	景観	
		○法の長さが 30m を超える場合は、その高さが 3 m を超える法を生ずるもの	景観	
		○住宅の計画戸数が 5 を超えるもの	調整	
土 地 の 形 質 の 変 更	土地の開墾、土石の採取、鉱物の採掘その他の土地の形質の変更	○土地の面積が 500 m ² を超えるもの	景観・調整	
		○高さが 4 m を超える法を生ずるもの	景観	
		○法の長さが 30m を超える場合は、その高さが 3 m を超える法を生ずるもの	景観	

	行為の種類	届出が必要となる規模	関連条例
木竹の植栽又は伐採	植栽	○景観に関する届出が必要となる、次の行為に伴って行われるもの <ul style="list-style-type: none"> ● 建築物の建築等 ● 工作物の建設等（コンクリートプラント類、自動車車庫、貯蔵施設、処理施設） ● 開発行為 ● 土地の形質の変更 ● 木竹の伐採 ● 物件の堆積 ● 水面の埋立て・干拓 	景観
	伐採	○面積が、1,000 m ² を超えるもの	
物件の堆積	屋外における土砂、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積	○高さが3 mを超えるもの ○面積が 500 m ² を超えるもの	景観
埋立・干拓	水面の埋立て又は干拓	○面積が 1,000 m ² を超えるもの	景観
特定照明	夜間において、公衆の観覧に供するため、一定の期間継続して建築物その他の工作物又は物件（屋外にあるものに限る）の外観について行う照明	○照明の対象面積が 50 m ² を超えるもの 注) 30 日を超えない場合や、祭典その他地域の行事により行う場合は除く	景観

飯田市リニア中央新幹線開通を見据えた計画に基づく土地利用及び地域づくりの推進に資するための届出等に関する条例による届出の適用除外

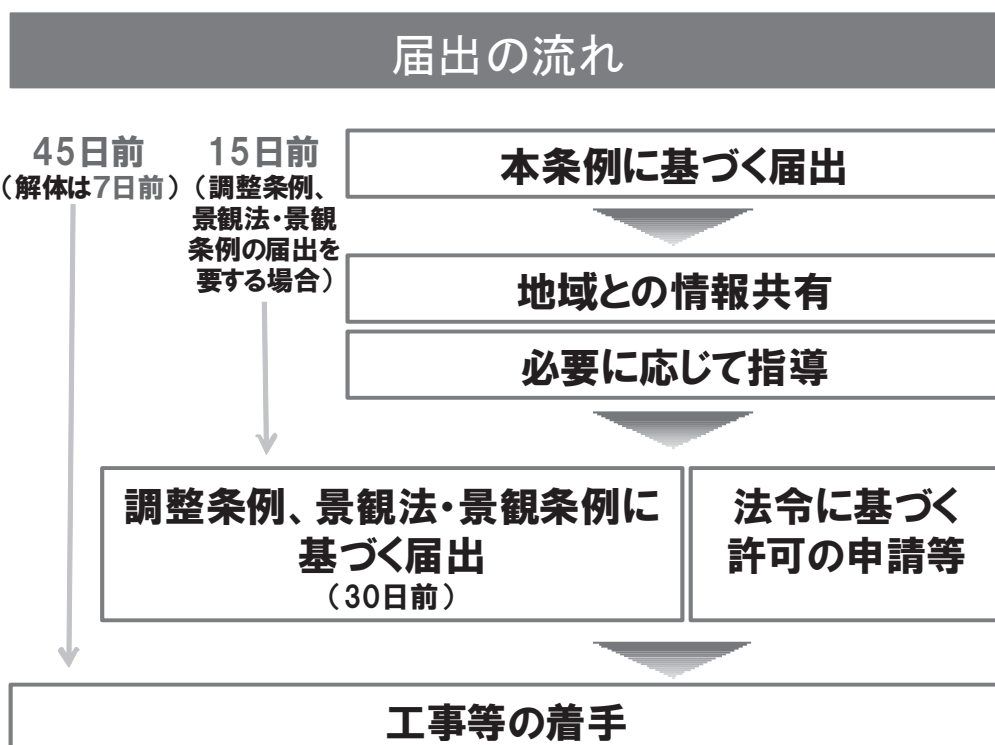
● 次に掲げる行為は届出を要しない

- 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為
 - ・ 法令又はこれに基づく処分による義務の履行として行う行為
- 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- 仮設の建築物の建築等又は仮設の工作物の建設等
- 土地の開墾、土石の採取、鉱物の採掘その他の土地の形質の変更で、農林漁業を営むために行うもの
- 木竹の伐採で、農林漁業を営むために行う森林の皆伐
- 屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積で、次のいずれかに掲げるもの
 - (1) 農林漁業を営むために行うもの
 - (2) 堆積の期間が 30 日を超えて継続しないもの
- 水面の埋立て又は干拓で、農林漁業を営むために行うもの

2-1 座光寺地区・上郷地区における届出の流れ

飯田市リニア中央新幹線開通を見据えた計画に基づく土地利用及び地域づくりの推進に資するための届出等に関する条例により、座光寺地区・上郷地区全域で届出が必要となる行為を行う場合は、行為に着手する 45 日前（建築物の解体については 7 日前）までに行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日などについて飯田市へ届出してください。ただし、土地利用調整条例又は景観法・景観条例の届出が必要な行為については、その届出の 15 日前までに届出が必要となります。

届出受理後、景観育成基準や特定開発事業等の基準等により内容確認を行います。また、地域へ行為に関する情報を事前にお知らせするために、市が地域協議会へ届出が行われたことを通知します。



飯田市リニア中央新幹線開通を見据えた計画に基づく土地利用及び地域づくりの推進に資するための届出等に関する条例による届出に関する書類

届出に関する様式一覧、届出書添付図書一覧を次の表に示します。

届出書様式一覧

【届出書】

様式名	部数	備考
届出書（新規・変更）	2部及びその写し1部計3部	※添付図書は、左記の届出書にそれぞれ添付が必要です。 ※市長が認めた場合は、届出書の写しを電磁的記録に代えて提出することができます。
※上記にかかわらず、建築物の解体にあつては、届出書2部及び添付図書2部。ただし、建設リサイクル法の届出書の写しに行為の完了後の土地の利用の目的を記載したもの及び添付図書の写し2部に代えて提出することができます。		

【届出書にかかる取り下げ届様式】

様式名	部数	備考
取り下げ届	2部（正本・副本）	

【届出書にかかる建築等工事主変更届】

様式名	部数	備考
建築等工事主変更届	2部（正本・副本）	

届出書添付図書一覧

※行為の規模が大きいため適切に表示できない場合には、当該行為の規模に応じて、市長が適切と認める縮尺の図面で作成することができます。また届出書に必要な部数分それぞれ添付が必要です。

※各3部必要となります（届出書×2及びその写し1部）

種類	添付図書	縮尺 (~以上)	
建築物	【新築、増築、改築、移転、外観を変更することとなる修繕・模様替・色彩の変更】		
		方位、道路及び目標となる地物を表示した付近見取図	1/2, 500
		行為を行う土地の区域及び当該区域の周辺の状況を示す写真	
		縮尺、方位、敷地境界線、敷地内における建築物の位置、届出に係る建築物その他の施設と他の建築物の別、建築物の用途、擁壁、合併処理浄化槽の位置、氾濫調整池又は雨水貯留槽その他の施設の位置、土地の高低、建築物の各部分の高さ並びに敷地の接する道路の位置及び幅員を表示した配置図	1/100
		排水施設計画の平面図（図面等に雨水計算、集水面積、水路の系統図及び水理計算を記したもの）※外観の変更は不要	
		建築物の彩色が施された2面以上の立面図	1/50
	【大規模の修繕・模様替、用途の変更】		
		行為を行う土地の区域及び当該区域の周辺の状況を示す写真	
		建築基準法施行規則第1条の3の表1の(イ)の項及び(ロ)の項に掲げる図書	
	【解体】		
	方位、道路及び目標となる地物を表示した付近見取図	1/2, 500	
	行為を行う土地の区域及び当該区域の周辺の状況を示す写真又は設計図若しくは施行方法を明らかにする図面	1/100	
工作物	方位、道路及び目標となる地物を表示した付近見取図		
	行為を行う土地の区域及び当該区域の周辺の状況を示す写真		
	縮尺、方位、敷地境界線、敷地内における工作物の位置、届出に係る工作物その他の施設と他の工作物の別、工作物の用途、擁壁その他の施設の予定する位置、土地の高低、工作物の各部分の高さ並びに敷地の接する道路の位置及び幅員を表示した配置図	1/100	
	工作物の彩色が施された2面以上の立面図	1/50	
開発行為	方位、道路及び目標となる地物を表示した付近見取図	1/2, 500	
	行為を行う土地の区域及び当該区域の周辺の状況を示す写真		
	予定する建築物の用途、規模、計画戸数及びその位置並びに敷地内の各種構造物、氾濫調整池、雨水貯留槽その他の施設及び緑地の位置を表示する配置図	1/100	
	排水施設計画の平面図（図面等に雨水計算、集水面積、水路の系統図及び水理計算を記したもの）		

種類	添付図書	縮尺 (~以上)
土地の形質の変更	【土地の開墾その他の土地の形質の変更】	
	方位、道路及び目標となる地物を表示した付近見取図	1/2, 500
	行為を行う土地の区域及び当該区域の周辺の状況を示す写真	
	設計図又は施行方法を明らかにする図面	1/100
	排水施設計画の平面図（図面に雨水計算、集水面積、水路の系統図及び水理計算を記したもの）	
	【土砂の採取、鉱物の掘採】	
	行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の状況を表示する図面	1/2, 500
	行為を行う土地の区域及び当該区域の周辺の状況を示す写真	
	採取又は掘採の方法を明らかにする図面	1/100
	廃土の堆積方法を明らかにする図面	1/100
採取又は掘採した後に行う措置を明らかにする図面	1/100	
木竹の植栽又は伐採	【木竹の植栽】	
	行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の状況を表示する図面	1/2, 500
	行為を行う土地の区域及び当該区域の周辺の状況を示す写真	
	行為を行う土地の区域内における当該行為の位置及びその概要を示す図面	1/100
	行為を行う土地の区域内における植栽の計画及びその樹種並びに施行方法を示す図面	1/100
	【木竹の伐採】	
	行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の状況を表示する図面	1/2, 500
	行為を行う土地の区域及び当該区域の周辺の状況を示す写真	
	木竹の伐採を行う範囲を示す図面	1/250
	木竹の伐採を行う範囲内における地上から1.5mの位置の幹周りが1.5m以上あり、又は高さ10mを超え、かつ、樹冠が10mを超える樹木の位置及びこれら木竹の保全の方法を示す図面	1/250
木竹を伐採した後に行う措置を明らかにする図面	1/250	
物件の堆積	行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の状況を表示する図面	1/2, 500
	行為を行う土地の区域及び当該区域の周辺の状況を示す写真	
	堆積する場所及び方法を明らかにする図面	1/250

種類	添付図書	縮尺 (〜以上)
埋立・干拓	行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の状況を表示する図面	1/2, 500
	行為を行う土地の区域及び当該区域の周辺の状況を示す写真	
	埋立て又は干拓する場所及び方法を明らかにする図面	1/250
特定照明	行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の状況を表示する図面	1/2, 500
	行為を行う土地の区域及び当該区域の周辺の状況を示す写真	
	特定照明をする物件の彩色並びに物件に照明をする範囲及び面積を明らかにする図面	1/100
	特定照明の色調及び方法並びにその時間帯を示す図書	

様式第1号（第3条、第4条関係）

届出書（新規・変更）

年 月 日

飯田市長

住所（主たる事務所の所在地）

氏名（名称及び代表者の氏名）

印

電話番号

飯田市リニア中央新幹線開通を見据えた計画に基づく土地利用及び地域づくりの推進に資するための届出等に関する条例第3条又は第4条の規定により、次のとおり届け出ます。

行為の場所		
地域区分（該当するものに○を付す。）	中心市街地 沿道地域 周辺市街地 都市の田園 田園地域 山地高原	
	普通地域 景観育成特定地区 土地利用特定地区	
代理者	住所	
	氏名	TEL ()
設計者	住所	
	氏名	TEL ()
工事等施工者	住所	
	氏名	TEL ()
行為の種類（該当するものに○を付す。）	建築物	新築 増築 改築 移転 外観の変更（修繕 模様替 色彩の変更） 大規模の修繕又は模様替 用途の変更 解体
	工作物	新築 増築 改築 移転 外観の変更（修繕 模様替 色彩の変更）
	その他	開発行為 土地の形質の変更 木竹の植栽 木竹の伐採 屋外における物件の堆積 水面の埋立て 干拓 特定照明
行為の内容	目的（用途）	
	規模	
予定工期	着手予定日 年 月 日	完了予定日 年 月 日
設計又は施行方法の概要		
変更の場合は変更した箇所		
事前周知（該当する番号に○を付す。）	1 周知を行った。 (1) 周知を行った日 (年 月 日) (2) 周知した対象及び内容 () 2 周知を行っていない。	

- (備考) 1 この書面には、飯田市リニア中央新幹線開通を見据えた計画に基づく土地利用及び地域づくりの推進に資するための届出等に関する条例施行規則第3条又は第4条の規定により必要な書類を添付すること。
- 2 行為の規模が大きい場合適切に表示できない場合には、当該行為の規模に応じて、市長が適切と認める縮尺の図面をもってこれらの図面に代えることができる。

届出到達通知書

飯 第 号
年 月 日

（地域協議会の名称）
（地域協議会の長）様

飯田市長

飯田市リニア中央新幹線開通を見据えた計画に基づく土地利用及び地域づくりの推進に資するための届出等に関する条例第3条又は第4条の規定による届出がありましたので、同条例第8条第1項の規定により、下記のとおり通知します。

なお、届出書の写し及び添付図書は、地域自治区の事務所の長宛に送付します。

記

届出の概要

- 1 届出年月日及び受付番号
- 2 行為の種類
- 3 行為の場所
- 4 設計又は施行方法の概要
- 5 着手予定日
- 6 完了予定日
- 7 事業所に係る行為にあつては当該事業所の作業内容及び作業工程並びに操業時間等当該事業の内容を示す事項

意見書

飯 第 号
年 月 日

飯田市長

（地域協議会の名称）

（地域協議会の長）

年 月 日付け 飯 第 号にて通知のあった行為について、飯田市リニア中央新幹線開通を見据えた計画に基づく土地利用及び地域づくりの推進に資するための届出等に関する条例第8条第2項の規定により、下記のとおり意見を提出します。

記

周知実施報告書

年 月 日

飯田市長

住所（主たる事務所の所在地）

氏名（名称及び代表者の氏名）

印

電話番号

年 月 日付け 飯 第 号にて依頼のあった件について、飯田市リニア中央新幹線開通を見据えた計画に基づく土地利用及び地域づくりの推進に資するための届出等に関する条例第9条第2項の規定により、下記のとおり報告します。

記

1 周知の概要

2 添付図書

報告書

年 月 日

飯田市長

住所（主たる事務所の所在地）

氏名（名称及び代表者の氏名）

印

電話番号

年 月 日付け 飯 第 号にて依頼のあった件について、飯田市リニア中央新幹線開通を見据えた計画に基づく土地利用及び地域づくりの推進に資するための届出等に関する条例第10条第1項の規定により、下記のとおり報告します。

記

様式第 6 号（第10条関係）

1 表面

		飯 第 号
飯田市リニア中央新幹線開通を見据えた計画に基づく土地利用及び地域づくりの推進に資するための届出等に関する条例第10条第2項の規定による身分証明書		
写真貼付	所属 職 氏名 生年月日 年 月 日	
上記の者は、飯田市リニア中央新幹線開通を見据えた計画に基づく土地利用及び地域づくりの推進に資するための届出等に関する条例第10条の規定による立入調査を行う職員であることを証明する。		
この証明書の有効期間は、 年 月 日から 年 月 日までとする。		
		年 月 日
飯田市長		印

2 裏面

飯田市リニア中央新幹線開通を見据えた計画に基づく土地利用及び地域づくりの推進に資するための届出等に関する条例（抜粋）	
（報告及び立入調査）	
第10条 市長は、この条例の規定の施行に必要な限度において、開発事業者等若しくは官公署その他関係人に対し、報告若しくは資料の提出を求め、又はその職員に行為届出に係る土地の区域、建築物若しくは工作物に立ち入らせ、当該土地、建築物若しくは工作物の利用の状況について調査させることができる。	
2 前項の規定による調査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人の請求があったときは、これを提示しなければならない。	
3 前項に規定する証明書の様式は、市長が規則で定める。	
4 第1項の規定による権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。	

飯田市リニア中央新幹線開通を見据えた計画に基づく土地利用及び地域づくりの推進に関する条例・同規則
 ■飯田市リニア中央新幹線開通を見据えた計画に基づく土地利用及び地域づくりの推進に資するための届出等に関する条例及び規則

条例	規則
<p>飯田市リニア中央新幹線開通を見据えた計画に基づく土地利用及び地域づくりの推進に資するための届出等に関する条例</p> <p>平成24年9月28日 飯田市条例第30号</p> <p>(目的) 第1条 この条例は、飯田市土地利用基本条例（平成19年飯田市条例第15号）第2条の基本理念及び第3条の基本原則に基づき、リニア中央新幹線の駅の設置が予定される区域において行う行為について、飯田市土地利用調整条例（平成19年飯田市条例第39号）、飯田市景観条例（平成19年飯田市条例第41号）その他の関係法令の規定によるもののほか、行うべき届出等に関し必要な事項を定めることにより、当該区域の土地利用の動向について把握し、及び当該区域における住民との情報共有を図り、もってリニア中央新幹線開通を見据えた、計画に基づく土地利用及び地域づくりの推進に資することを目的とする。</p> <p>(用語の意義) 第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。 (1) 建築物 建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定するものをいう。 (2) 適用区域 飯田市地域自治区の設置等に関する条例（平成18年飯田市条例第42号）別表第1に規定する座光寺地域自治区及び上郷地域自治区の区域をいう。 (行為の届出) 第3条 適用区域において次に掲げる行為をしようとする者（以下「開発事業者等」という。）は、当該行為に着手する日の45日前（第3号に規定する行為にあつては、当該行為に着手する日の7日前）までに、市長が規則で定めるところにより、当該行為の目的、種類、場所、設計又は施行方法の概要、着手予定日その他市長が規則で定める事項を市長に届け出なければならぬ。</p>	<p>飯田市リニア中央新幹線開通を見据えた計画に基づく土地利用及び地域づくりの推進に資するための届出等に関する条例施行規則</p> <p>平成24年10月31日 飯田市規則第49号</p> <p>(趣旨) 第1条 この規則は、飯田市リニア中央新幹線開通を見据えた計画に基づく土地利用及び地域づくりの推進に資するための届出等に関する条例（平成24年飯田市条例第30号。以下「条例」という。）の規定に基づき、条例の施行について必要な事項を定めるものとする。</p> <p>(用語の意義) 第2条 この規則において使用する用語は、条例において使用する用語の例による。</p> <p>(届出の方法等) 第3条 条例第3条第1項の規定による届出（以下「新規届出」という。）は、届出書（様式第1号）2部及びその写し1部を、必要な事項を記載して書面により市長に提出して行うものとする。 2 前項の規定にかかわらず、条例第3条第1項第3号に掲げる行為に書面により市長に提出して新規届出を行うものとする。 (1) 届出書2部 (2) 特定建設資材に係る分別解体等に関する省令（平成14年国土交通省</p>

<p>令第17号) 第2条第2項に規定する届出書の写しに行為の完了後の土地の利用の目的を記載したもの2部</p> <p>3 前2項に規定する届出書には、次に掲げる図書2部及びその写し1部(前項の規定による新規届出にあっては、当該図書2部又はその写し2部)を添付しなければならない。ただし、次に掲げる図書のうち図面にあっては、行為の規模が大きいため、次に掲げる縮尺の図面によっては適切に表示できない場合には、当該行為の規模に応じて、市長が適切と認める縮尺の図面をもってこれらの図面に代えることができる。</p> <p>(1) 次に掲げる図書。ただし、第3号及び第4号に規定する行為にあっては、それぞれ当該各号に定めるところによる。</p> <p>ア 行為を行う場所の付近の見取図で、方位、道路及び目標となる地物を表示した縮尺2,500分の1以上のもの</p> <p>イ 行為を行う土地の区域及び当該区域の周辺の状況を示す写真</p> <p>ウ 事業所に係る行為にあっては、当該事業所の作業内容及び作業工程並びに作業時間等当該事業の内容を示す事項を記載した図書</p> <p>(2) 条例第3条第1項第1号に掲げる行為にあっては、前号に掲げる図書のほか、次に掲げる図書(建築物の外観を変更する場合にあっては、次のア及びウに掲げる図書)</p> <p>ア 縮尺、方位、敷地境界線、敷地内における建築物の位置、新規届出に係る建築物その他の施設と他の建築物の別、建築物の用途、規模、擁壁、合併処理浄化槽の位置、氾濫調整池、雨水貯留槽その他の施設の位置、土地の高低、建築物の各部分の高さ並びに敷地の接する道路の位置及び幅員を表示した配置図で縮尺100分の1以上のもの</p> <p>イ 排水施設計画の平面図(図面に雨水計算、集水面積、水路の系統図及び水利計算を記したものをいう。以下同じ。)</p> <p>ウ 建築物の彩色が施された2面以上の立面図で縮尺50分の1以上のもの</p> <p>(3) 条例第3条第1項第2号に掲げる行為にあっては、第1号イに規定する図書のほか、建築基準法施行規則(昭和25年建設省令第40号)第1条の3の表1の(い)の項及び(ろ)の項に掲げる図書</p> <p>(4) 条例第3条第1項第3号に掲げる行為にあっては、第1号アに規定する図書のほか、第1号イに規定する図書又は設計図若しくは施行方法を明らかにする図面で縮尺100分の1以上のもの</p>	<p>(1) 景観法(平成16年法律110号)第16条第1項第1号に規定する建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更(第6条第3号において「建築等」という。)</p> <p>(2) 建築物の大規模の修繕(建築基準法第2条第14号に規定するものをいう。)若しくは大規模の模様替(同条第15号に規定するものをいう。)又は用途の変更(同法第87条第1項の規定によるものをいう。)</p> <p>(3) 建築物の解体であって、建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律(平成12年法律第104号)第10条第1項の規定による届出が必要なもの</p>
---	--

<p>(4) 景観法第16条第1項第2号に規定する工作物の新設、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更（第6条第3号において「建設等」という。）</p>	<p>(5) 条例第3条第1項第4号に掲げる行為にあっては、第1号に掲げる図書のほか、次に掲げる図書 ア 縮尺、方位、敷地境界線、敷地内における工作物の位置、新規届出に係る工作物その他の施設と他の工作物の別、工作物の用途、規模、擁壁その他の施設の予定する位置、土地の高低、工作物の各部分の高さ並びに敷地の接する道路の位置及び幅員を表示した配置図で縮尺100分の1以上のもの イ 工作物の彩色が施された2面以上の立面図で縮尺50分の1以上のもの (6) 条例第3条第1項第5号に掲げる行為にあっては、第1号に掲げる図書のほか、次に掲げる図書 ア 予定する建築物の用途、規模、計画戸数及びその位置並びに敷地内の各種構造物、氾濫調整池、雨水貯留槽その他の施設及び緑地の位置を表示する配置図で縮尺250分の1以上のもの イ 排水施設計画の平面図</p>
<p>(5) 都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第12項に規定する開発行為</p>	<p>(7) 条例第3条第1項第6号に掲げる行為（土石の採取及び鉱物の掘採を除く。）にあっては、第1号に掲げる図書のほか、次に掲げる図書 ア 設計図又は施工方法を明らかにする図面で縮尺100分の1以上のもの イ 排水施設計画の平面図</p>
<p>(6) 景観法施行令（平成16年政令第398号）第4条第1号に規定する土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更</p>	<p>(8) 条例第3条第1項第6号に掲げる行為（土石の採取及び鉱物の掘採に限る。）にあっては、第1号に掲げる図書のほか、次に掲げる図書 ア 土石の採取又は鉱物の掘採の方法を明らかにする図面で縮尺100分の1以上のもの イ 廃土の堆積方法を明らかにする図面で縮尺100分の1以上のもの ウ 土石の採取又は鉱物の掘採をした後に行う措置を明らかにする図面で縮尺100分の1以上のもの (9) 条例第3条第1項第7号に掲げる行為（木竹の植栽に限る。）にあっては、第1号に掲げる図書のほか、次に掲げる図書 ア 第6条第8号に規定する行為を行おうとする土地の区域内における当該行為の位置及びその概要を示す図面で縮尺100分の1以上のもの イ アの土地の区域内における植栽の計画及びその樹種並びに施工方法を示す図面で縮尺100分の1以上のもの</p>
<p>(7) 景観法施行令第4条第2号に規定する木竹の植栽又は伐採</p>	<p>(7) 景観法施行令第4条第2号に規定する木竹の植栽又は伐採</p>

<p>(10) 条例第3条第1項第7号に掲げる行為(木竹の伐採に限る。)にあっては、第1号に掲げる図書のほか、次に掲げる図書</p> <p>ア 木竹の伐採を行う範囲を示す図面で縮尺250分の1以上のもの</p> <p>イ 木竹の伐採を行う範囲内における地上から1.5メートルの位置の幹周りが1.5メートル以上あり、又は高さ10メートルを超え、かつ、樹冠が10メートルを超える樹木の位置及びこれら木竹の保全の方法を示す図面で縮尺250分の1以上のもの</p> <p>ウ 木竹を伐採した後に行う措置を明らかにする図面で縮尺250分の1以上のもの</p> <p>(11) 条例第3条第1項第8号に掲げる行為にあっては、第1号に掲げる図書のほか、堆積する場所及び方法を明らかにする図面であって縮尺250分の1以上のもの</p> <p>(12) 条例第3条第1項第9号に掲げる行為にあっては、第1号に掲げる図書のほか、埋立て又は干拓する場所及び方法を明らかにする図面であって縮尺250分の1以上のもの</p> <p>(13) 条例第3条第1項第10号に掲げる行為にあっては、第1号に掲げる図書のほか、次に掲げる図書</p> <p>ア 特定照明をする物件の彩色並びに物件に照明をする範囲及び面積を明らかにする図面であって縮尺100分の1以上のもの</p> <p>イ 特定照明の色調及び方法並びにその時間帯を示す図書</p> <p>(14) 前各号に掲げるもののほか、参考となるべき事項を記載した図書として市長が指定するもの</p> <p>4 第1項に規定する届出書の写し及び前項に規定する図書の写しについて、市長が認めた場合は電磁的記録(電子的方式、磁気的方式その他人の知覚によつては認識することができない方式で作られた記録であつて、市長が定める形式のもの)をもつてこれに代えることができる。</p> <p>5 第3項の規定にかかわらず、市長は、行為の種類に応じて、同項各号に掲げる図書の添付の必要がないと認めるときは、これを省略させることができる。</p> <p>(変更の届出)</p> <p>第4条 条例第4条第1項の規則で定める事項は、設計又は施行方法のうち、その変更により条例第3条第1項の届出に係る行為が条例第6条各号に掲げる行為に該当することとなるもの以外のものとする。</p> <p>2 前条の規定は、条例第4条第1項の規定による届出(以下「変更届出」</p>	<p>(8) 景観法施行令第4条第4号に規定する屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積</p> <p>(9) 景観法施行令第4条第5号に規定する水面の埋立て又は干拓</p> <p>(10) 景観法施行令第4条第6号に規定する特定照明</p> <p>2 前項の規定による届出を行う場合において、当該届出に係る行為について、次の各号に掲げる届出又は通知(以下これらを総称して「景観法届出等」という。)を行う必要があるときは、前項の規定にかかわらず、開発事業者等は当該景観法届出等を行う日の15日前までに前項の規定による届出を行わなければならない。</p> <p>(1) 景観法第16条第1項の規定による届出</p> <p>(2) 景観法第16条第5項の規定による通知</p> <p>(3) 飯田市土地利用調整条例第4条第1項の規定による届出</p> <p>(変更の届出)</p> <p>第4条 前条の規定による届出をした開発事業者等は、当該届出に係る事項のうち市長が規則で定める事項の変更(以下この条において単に「変更」という。)をしようとするときは、次の各号に掲げる変更に係る行為の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める期限までに、市長が規則で定めるところ</p>
---	---

飯田市リニア中央新幹線開通を見据えた計画に基づく土地利用及び地域づくりの推進に資するための届出等に関する条例・同規則

<p>ろにより、その旨を市長に届け出なければならぬ。</p> <p>(1) 前条第1項第1号及び第4号から第10号までに掲げる行為 当該行為に着手する日の45日前</p> <p>(2) 前条第1項第2号に掲げる行為 当該行為に着手する日の30日前</p> <p>(3) 前条第1項第3号に掲げる行為 当該行為に着手する日の7日前</p> <p>2 前項の規定にかかわらず、変更を行う場合において開発事業者等が次の各号に掲げる区分に応じ、それぞれ当該各号に定める届出等を行ったときは、前項の規定による届出を要しない。</p> <p>(1) 前条第2項に規定する景観法届出等を行う必要があるとき 変更を行った後の内容に基づく景観法届出等</p> <p>(2) 前条第2項第1号又は同項第3号に規定する届出を既に行ったとき 変更を行った後の内容に基づく景観法第16条第2項又は飯田市土地利用調整条例第4条第2項の規定による届出</p> <p>3 同一の者が前条又は前2項の規定による届出に係る行為の完了前に当該行為の施行区域に接続して更に前条第1項各号に規定する同種の行為を行うおうとするときは、これらの行為を一の行為とみなして前条又は前2項の規定を適用する。</p> <p>(届出の補正)</p> <p>第5条 市長は、前2条の規定による届出に形式上の不備があると認めるときは、当該届出をした者に対し、相当の期間を定めて、その補正を求めることができる。この場合において、市長は、当該届出をした者に対し、補正の参考となる情報を提供するよう努めなければならない。</p> <p>(適用の除外)</p> <p>第6条 次の各号に該当すると市長が認める行為については、前3条の規定は、適用しない。</p> <p>(1) 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で市長が規則で定めるもの</p> <p>(2) 非常災害のため必要な応急措置として行う行為</p> <p>(3) 仮設の建築物の建築等又は仮設の工作物の建設等</p> <p>(4) 第3条第1項第6号に掲げる行為で、農林漁業を営むために行うもの</p> <p>(5) 第3条第1項第8号に掲げる行為で、次のいずれかに該当するもの</p> <p>ア 農林漁業を営むために行うもの</p> <p>イ 堆積の期間が30日を超えて継続しないもの</p> <p>(6) 法令の規定に基づき許可若しくは認可を受け、又は届け出て行う行為のうち、市長が規則で定めるもの</p>	<p>という。)について準用する。この場合において、前条中「第3条第1項の規定による届出」とあるのは「第4条第1項の規定による届出」と、「新規届出」とあるのは「変更届出」と読み替えるものとする。</p>
<p>(通常の管理行為、軽易な行為その他の行為)</p> <p>第5条 条例第6条第1号の規則で定める行為は、通常の管理行為、軽易な行為又は法令若しくはこれに基づく処分による義務の履行として行う行為とする。</p> <p>(届出を要しない行為)</p>	

飯田市リニア中央新幹線開通を見据えた計画に基づき土地利用及び地域づくりの推進に資するための届出等に関する条例・同規則
 (7) 前各号に掲げるもののほか、第3条第1項各号に掲げる行為のうち、市長が規則で定めるもの

- 第6条 条例第6条第7号の規則で定める行為は、次の各号に掲げる行為の区分に応じ、それぞれ当該各号に規定するもの以外のものとする。
- (1) 条例第3条第1項第1号に規定する建築物の建築等 次のア及びイに掲げる区分に応じ、それぞれ当該ア及びイに規定するもの
- ア 建築物の新築、増築、改築又は移転 当該行為に係る部分の床面積の合計若しくは建築面積が500平方メートルを超え、又は当該行為に係る部分の高さが10メートルを超えるもの
- イ 建築物の外観を変更若しくは模様替若しくは模様替又は色彩の変更 当該修繕若しくは模様替又は変更に係る面積が400平方メートルを超えるもの
- (2) 条例第3条第1項第2号に規定する建築物の大規模の修繕又は大規模の模様替 建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項の規定により申請書を提出すべきもの
- (3) 条例第3条第1項第2号に規定する建築物の用途の変更 建築基準法第87条第1項において準用する同法第6条第1項の規定により申請書を提出すべきもの
- (4) 条例第3条第1項第3号に規定する建築物の解体 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律施行令（平成12年政令第495号）第2条第1項第1号の規定によるもの
- (5) 条例第3条第1項第4号に規定する工作物の建設等 次に掲げるもの
- ア 煙突の建設等 当該行為に係る部分の高さが10メートルを超えるもの
- イ 鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱、木柱その他これらに類するもの（ケに掲げるものを除く。）の建設等 当該行為に係る部分の高さが10メートルを超えるもの
- ウ 高架水槽、物見塔その他これらに類するものの建設等 当該行為に係る部分の高さが10メートルを超えるもの
- エ ウォーターシャフト、コースター、メリーゴランド、観覧車、飛行塔その他これらに類する遊戯施設の建設等 当該行為に係る部分の高さが10メートルを超えるもの
- オ コンクリートプラント、クラッシュヤンプラントその他これらに類するものの建設等 当該行為に係る部分の築造面積が500平方メートルを超え、又は高さが10メートルを超えるもの

<p>カ 自動車車庫の用途に供する施設の建設等 当該行為に係る部分の築造面積が500平方メートルを超え、又は高さが10メートルを超えるもの</p> <p>キ 飼料、肥料、石油、ガス等を貯蔵する施設の建設等 当該行為に係る部分の築造面積が500平方メートルを超え、又は高さが10メートルを超えるもの</p> <p>ク 汚物処理場、ごみ焼却場その他の処理施設の建設等 当該行為に係る部分の築造面積が500平方メートルを超え、又は高さが10メートルを超えるもの</p> <p>ケ 電気供給又は電気通信のための施設の建設等 当該行為に係る部分の高さが20メートルを超えるもの</p> <p>コ 擁壁（条例第3条第1項第5号に規定する開発行為又は同項第6号に規定する土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更に係るものに限る。）の建設等 当該行為に係る部分の高さが4メートルを超え、又は高さ3メートルかつ長さが3メートルを超えるもの</p> <p>(6) 条例第3条第1項第5号に規定する開発行為 当該開発行為（自己の居住の用に供する目的で行うものを除く。）に係る土地の面積が500平方メートルを超え、住宅の用途に供する計画戸数が5を超え、又は高さ4メートル若しくは法の長さが30メートルを超える場合にあっては高さ3メートルを超える法を生ずるもの</p> <p>(7) 条例第3条第1項第6号に規定する土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更に係る土地の開発行為に係るものを除く。） 当該土地の形質の変更に係る土地の面積が500平方メートルを超え、又は高さ4メートル若しくは法の長さが30メートルを超える場合にあっては高さ3メートルを超える法を生ずるもの</p> <p>(8) 条例第3条第1項第7号に規定する木竹の植栽（条例第3条第1項第1号、第4号から第6号まで、第7号（木竹の伐採に限る。）、第8号及び第9号の行為に係る土地の区域内で行われるものに限る。）第1号、第5号オからクまで、第6号、第7号及び第9号から第11号までの行為に伴い行われる木竹の植栽</p> <p>(9) 条例第3条第1項第7号に規定する木竹の伐採 当該行為に係る面積が1,000平方メートルを超えるもの（農林漁業を営むために行う森林</p>	
--	--

(届出に係る行為に関する指導等)
 第7条 市長は、前4条の規定による届出（以下「行為届出」という。）があった場合において、その届出に係る行為について環境の保全、災害の防止、通行の安全等を勘案して、当該行為を行うに当たり計画的な土地利用及び地域づくりの推進の観点から配慮すべき事項（以下「土地利用に係る開発事業者等」という。）があると認めるときは、当該届出に係る開発事業者等に対し、当該土地利用に関する配慮すべき事項について指導し、又は助言を行う。
 （地域協議会の長への通知）
 第8条 市長は、行為届出があつたときは、その旨を当該届出に係る行為の対象となる土地の区域に係る地域協議会（地方自治法（昭和22年法律第67号）第202条の5第1項の規定による地域協議会をいう。）の長に通知するものとする。

2 前項の規定による通知を受けた地域協議会の長は、当該通知に係る行為に関し、土地利用に関する配慮すべき事項について意見があるときは、市長に当該意見を述べることができる。
 （行為の周知等）
 第9条 開発事業者等は、行為届出を行う前に、当該行為届出に係る行為の対象となる地域の住民及び飯田市土地利用基本条例第11条第1項に規定する土地所有者等（以下この項において「地域住民等」と総称する。）に対して、当該行為に関し地域住民等に説明するための会合を開催することその他の方法により当該行為の周知に努めるものとする。
 2 市長は、前項に規定する周知を行った開発事業者等に対し、規則で定めるところにより当該周知の内容に関し報告を求めることができる。

の皆伐を除く。)
 (10) 条例第3条第1項第8号に規定する屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積 その高さが3メートルを超え、又はその用途に供される土地の面積が500平方メートルを超えるもの
 (11) 条例第3条第1項第9号に規定する水面の埋立て又は干拓 当該行為に係る面積が1,000平方メートルを超えるもの（農林漁業を営むために行うものを除く。)
 (12) 条例第3条第1項第10号に規定する特定照明 当該特定照明の対象面積が50平方メートルを超えるもの（30日を超えて継続しないもの又は祭典その他地域の行事により行うものを除く。)
 （地域協議会の長への通知等）

第7条 条例第8条第1項の規定による通知は、届出到達通知書（様式第2号）を新規届出に係る行為の対象となる土地の区域に係る地域協議会の長に送付して行うとともに、当該届出に係る第3条第1項に規定する届出書及び同条第3項の規定により添付する図書を、当該届出に係る行為の対象となる土地の区域に係る地域自治区の事務所（飯田市地域自治区の設置等に関する条例（平成18年飯田市条例第42号）第4条に規定するものをいう。）の長に送付するものとする。この場合において、市長は、必要があると認めるときは、市長が別に定める団体（当該届出に係る行為の対象となる土地の区域に係る団体に限る。）の長にも届出到達通知書を送付するものとする。

2 前項の規定は、変更届出について準用する。この場合において、前項中「新規届出」とあるのは「変更届出」と読み替えるものとする。

3 地域協議会の長は、条例第8条第2項の規定により意見を述べる場合は、意見書（様式第3号）に必要な事項を記載し、市長に提出することにより行うものとする。
 （行為の周知等）

第8条 開発事業者等は、条例第9条第1項に規定する周知を行った場合は、第3条第1項の規定による届出書にその旨を記載するものとする。

2 市長は、条例第9条第2項の規定により報告を求めようとするときは、書面により開発事業者等に依頼するものとする。

<p>3 条例第9条第2項に規定する報告は、開発事業者等が周知実施報告書（様式第4号）を書面により市長に提出して行うものとする。</p> <p>（報告）</p> <p>第9条 条例第10条第1項の規定により報告又は資料の提出を求められた者は、遅滞なく、報告書（様式第5号）又は市長が必要と認める資料を書面により市長に提出するものとする。</p> <p>（身分証明書）</p> <p>第10条 条例第10条第3項に規定する様式は、身分証明書（様式第6号）とする。</p>	<p>（報告及び立入調査）</p> <p>第10条 市長は、この条例の規定の施行に必要な限度において、開発事業者等若しくは官公署その他関係人に対し、報告若しくは資料の提出を求め、又はその職員に行為届出に係る土地の区域、建築物若しくは工作物に立ち入らせ、当該土地、建築物若しくは工作物の利用の状況について調査させることができる。</p> <p>2 前項の規定による調査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人の請求があつたときは、これを提示しなければならない。</p> <p>3 前項に規定する証明書の様式は、市長が規則で定める。</p> <p>4 第1項の規定による権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。</p> <p>（情報の発信及び提供）</p> <p>第11条 市長は、地域固有の特性及び個性に応じた適正かつ合理的な土地利用を推進するため必要と認めるときは、行為届出その他適用区域の土地利用に関する情報の発信及び提供を行うものとする。</p> <p>（委任）</p> <p>第12条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、市長が規則で定める。</p>
<p>（補則）</p> <p>第11条 この規則に定めるもののほか、条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。</p> <p>附 則</p> <p>この規則は、平成24年11月1日から施行する。</p>	<p>附 則</p> <p>（施行期日）</p> <p>1 この条例は、平成24年11月1日から施行する。</p> <p>（行為届出に関する規定の適用）</p> <p>2 第3条の規定は、平成25年1月1日以後に着手する同条第1項各号に掲げる行為について適用する。</p>

1 趣旨

太陽光発電設備を設置する場合において、景観法及び飯田市土地利用調整条例に規定する届出について、以下その取扱要領を示す。

2 太陽光発電設備について

土地に自立して設置する太陽光発電設備の取扱いについては、平成 23 年 3 月 25 日付け国住指第 4936 号「太陽光発電設備等に係る建築基準法の取扱いについて」によれば、太陽光発電設備自体のメンテナンスを除いて架台下の空間に人が入らないものであって、かつ、架台下の空間を居住、執務、作業、集会、娯楽、物品の保管又は格納その他の屋内の用途に供しないものについては、建築基準法第 2 条第 1 号に規定する建築物に該当しないものとされている。

3 太陽光発電設備の付属施設について

太陽光発電設備（建築基準法上の建築物でないもの）の付属施設については、平成 24 年 6 月 8 日付け国都開第 2 号「太陽光発電設備の付属施設に係る開発許可制度上の取扱いについて（技術的助言）」によれば、その用途、規模、配置や発電施設との不可分性等から、主として当該付属施設の建築を目的とした開発行為に当たらないと開発許可権者が判断した際は、都市計画法第 29 条の開発許可は不要とされている。よって、個々の案件ごとに開発許可権者である県の担当部局に確認を要するものとする。

また、都市計画法第 29 条の開発行為の許可を要しない規模の施設について、建築基準法上の建築物に該当するか否かについては建築確認部局に確認を要するものとする。

4 届出について

土地に自立して設置する太陽光発電設備について、太陽光発電パネルを敷き詰めるなど敷地として明らかに他の土地とは性質が異なることから、飯田市土地利用調整条例第 4 条第 1 項第 4 号及び景観法施行令第 4 条第 1 号に定める「土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更」に該当し、これらの規定による届出が必要とする行為として取扱うものとする。

なお、飯田市土地利用調整条例の届出がなされると、特定開発事業等として排水施設や氾濫調整池等の基準が適用されるが、排出雨水量の計算にあたり、太陽光発電パネル部分の流出係数の種別を、氾濫調整池等の設計要領に定める「屋根」として取扱うものとする。

飯田市土地利用基本方針

飯 田 市

(当初 平成 19 年 7 月 1 日施行)

(変更 平成 25 年 7 月 1 日施行)

はじめに・・・1

第1編 飯田市土地利用基本方針

第1章 土地利用基本方針の策定・・・1

1. 目的
2. 土地利用に関する基本指針
3. 基本方針の位置づけ
4. 基本方針の役割と策定の意義
5. 対象区域と計画期間
6. 基本方針の構成

第2章 飯田市の土地利用を取り巻く状況・・・6

第3章 飯田市の特性と地域別概要・・・7

第1節 飯田市の主な特性と個性

第2節 地域別の概要

第4章 飯田市における主要課題・・・12

飯田市を取り巻く前提条件（時代の転換期）

1. 人口減少時代の到来と成熟社会への移行
2. 前提条件を踏まえた主要課題

第2編 市全域の都市づくりの構想

第1章 都市づくりの理念と目標・・・17

1. 都市づくりの理念
2. 目指す都市の姿
3. 都市づくりの目標

第2章 将来都市構造・・・21

1. 持続可能な都市構造への転換
2. 都市構造の基本的な考え方
3. 拠点集約連携型都市構造の推進
4. 都市構造の形成に関する方針

第3章 都市の整備に関する方針・・・25

第1節 市全域に対する土地利用の方針

1. 都市計画区域及び準都市計画区域に関する方針
2. 特定の開発行為等における基準と手続
3. サーチライト等の使用規制

第2節 都市計画区域内における適正な都市的土地利用の誘導

1. 区域区分の決定
2. 用途地域
3. 特別用途地区
4. 特定用途制限地域
5. 高度地区及び景観法による高さの制限

第4章 竜丘地区・・・82
第1節 地域土地利用方針

第5章 松尾地区・・・84
第1節 地域土地利用方針

飯田市土地利用基本方針 変更の経過

変更箇所	施行日
第2編 市全域の都市づくりの構想 第3章 都市の整備に関する方針 第1節 市全域に対する土地利用の方針 1. 都市計画区域及び準都市計画区域に関する方針	平成20年1月1日
第2編 市全域の都市づくりの構想 第4章 都市施設の整備方針 第5節 住宅の整備方針	平成20年4月1日
第4編 地域土地利用方針 第1章 山本地区 第1節 地域土地利用方針	平成20年8月11日
第4編 地域土地利用方針 第2章 川路地区 第1節 地域土地利用方針	平成20年10月1日
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 第2節 地域土地利用計画 第4章 竜丘地区 第1節 地域土地利用方針	平成21年10月1日
第2編 市全域の都市づくりの構想 第4章 都市施設の整備方針 第1節 交通施設の整備方針 3. 公共交通	平成22年4月1日
第4編 地域土地利用方針 第5章 松尾地区 第1節 地域土地利用方針	平成23年1月11日
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 4 地域づくりの方針 第5章 松尾地区 第1節 地域土地利用方針 4 地域づくりの方針	平成24年6月11日
第1編 飯田市土地利用基本方針 第2章 飯田市の土地利用を取り巻く状況 第3章 飯田市の特性と地域別概要 第2節 地域別の概要 第2編 市全域の都市づくりの構想 第2章 将来都市構造 3. 拠点集約連携型都市構造の推進 4. 都市構造の形成に関する方針 第3章 都市の整備に関する方針 第4章 都市施設の整備方針 第1節 交通施設の整備方針	平成25年7月1日

1. 都市計画道路 第5章 防災都市づくり 第8章 自然的環境の整備と保全の方針 第3編 土地利用基本方針の実現に向けて 第4章 国際化に対応したまちづくり 国際化の進展と対応	
---	--

はじめに

平成16年12月から、市は、総合的な土地利用計画を策定するため、山本、伊賀良、鼎地区をモデル3地区として、地区住民の参加を得て、土地利用計画策定地区懇談会を開催しました。

平成17年度からは、市内全20地区において同様の懇談会を開催するとともに、市全域について議論いただく土地利用計画策定市民会議を開催し、貴重なご意見をいただいております。

この地区懇談会と市民会議は、平成19年まであしかけ4年に渡り行われ、実に延2,500余名の市民の皆様が土地利用に関する計画の策定に携わっていただきました。

平成18年6月には、これらのご意見を基に策定された市域における土地の利用に関する基本的な方向性を定める「国土利用計画・第2次飯田市計画」が議会において議決され、同年8月に施行されました。

この土地利用基本方針は、本年4月に施行された飯田市自治基本条例の精神を尊重するとともに、地域自治区の設置など当市における新時代の地方自治の枠組みがスタートするのに呼応して、第5次基本構想基本計画の実現や次代を担う人材の育成に関して定めた地育力向上連携システム推進計画などの諸計画について、その推進を根底から支えるための土地利用の基本的な方針として、市民の皆様から寄せられた1万余という多くのご意見を基に策定されたものです。

第1編 飯田市土地利用基本方針

第1章 土地利用基本方針の策定

1. 目的

この土地利用基本方針（以下「基本方針」という。）は、市全域及び各地域の将来像とその実現に向けた土地利用の方針を定めることにより、まちづくり・地域づくりの方向性を明らかにするとともに、市民と市が当市の目指すべき姿を共有して、地域の特性や個性に応じた適正かつ合理的な土地利用を推進することを目的とします。

2. 土地利用に関する基本指針

土地は私有財産ですが周辺の土地と一体となって高い公共性を有しており、周辺環境への配慮や一定のルールのもとに行われる個々の土地の利用が地域全体の生活価値の向上につながります。そのため、土地の利用のあり方については、地域の総意をもって行うことが大切です。

この基本方針を策定するにあたって、飯田市の土地を利用する全ての人々が互いに協力して土地という資源を資産にかえていけるよう、飯田市土地利用基本条例の基本理念及び基本原則に基づき、土地利用に関する基本的な指針を次のとおり定めます。

(1) 地域の主体的な取り組みによる土地利用

土地は、人々の生活とあらゆる生産活動の基盤であり、このことにより、土地は、人を介して社会性を有しています。

土地の利用については、資産となる土地を介して利用する「人」を中心に考え、この基本方針の目的の実現に向けて地域が主体的に取り組むことを基本とします。

(2) 相互連携による地域づくり

市民が、土地という資源を合理的かつ集团的に利用し、土地利用の方向性を共有し、地域住民、事業者、市などが互いに協力、連携した地域づくりを推進します。

地域別方針は、地域全域について全て策定するには相当の時間と労力が必要であり、短期間に策定することは困難であるため、地域の中で地域づくりを重点的に行う区域や、合意ができた区域から策定します。まずは一つ一つ地域で合意形成を図り、創り上げることが重要です。地域でつくったルールを皆で守るという土地利用の緩やかな誘導が図られることが肝要です。

(6) 土地利用制度のメニュー

地域の検討を踏まえて、市は、それに基づいた地域別方針の案を作成し、地域が目指す土地利用の方向性に沿った景観の育成、緑の保全と緑化の推進、建築物等の用途や高さ制限などに関する土地利用制度を地域に示します。地域の土地利用の方向性が地域の総意でまとめれば、地域別方針を策定します。また、この方針を明らかにする必要があるときは、その目的に応じた土地利用の目標や誘導基準等を定める地域土地利用計画を策定します。関係法令の適用に際して市は、これらのステップを踏まえ、法令に基づく手続の前に説明会などを開催し土地所有者等の意見を聴いた上で、具体的な制度を運用します。

(7) 住民等による提案

今回の土地利用のしくみの特長の一つは、各方針や計画が硬直化しないよう住民等による提案ができることです。この制度により、常に地域で土地利用や地域づくりについて話し合いや協議を行い、計画へ位置づけることが可能となります。

(8) 事前協議制度の創設（開発等に関するしくみ）

土地利用のしくみについては、ある一定以上の開発等の行為に届出を義務づけ、市は、この情報を地域に通知します。更に地域で行われる一定規模以上の開発で周囲に与える影響の大きなものは、地域の要請やその必要により説明会を開催するなど、地域、事業者、市が事業着手前に適切な開発を行うための事前協議を行う場を用意します。また、地域土地利用計画等が策定されている区域に関しては、その計画に照らして、市が事業者等に対し助言、指導又は勧告を行う制度を設けます。

(9) 地域づくりを支える土地利用のしくみ（保全に関するしくみ）

土地利用のしくみとして市は、地域の景観の育成、緑の保全と緑化の推進、屋外広告物の規制等、歴史的、文化的物件等の保存や農用地等の保全等に関する協定などの制度、その他緑の育成協議会の組織化などを条例で規定し、地域が取り組む魅力ある地域づくりや地域のルールづくりを支援します。

これら土地利用のしくみは、都市計画法、農業振興地域の整備に関する法律、森林法、景観法、都市緑地法などの法律に規定する制度の活用とあわせて段階的に地域づくりを進めるものです。

(10) 情報の公開等による計画の共有性の確保

市は、個人情報などの取り扱いに配慮しつつ、土地利用などに関する情報の公開と発信に努め、地域との連携を図る中で、地域住民との情報の共有に努めます。事前明示性のある社会ルールに基づき、公正かつ透明性の高い市民参加の手続により判断される都市づくりを目指します。

5. 対象区域と計画期間

(1) 対象区域

飯田市全域（65,873ha）を対象とします。

(2) 目標年次

おおむね 20 年後を見据えた長期的な方針とし、平成 39 年（2027 年）を目標年次とします。

将来人口や世帯数は、10 年後の目標として、第 2 次飯田市計画において、平成 28 年度（2016 年）の将来人口：106,000 人、世帯数：37,600 世帯と設定しています。

(3) 見直しの時期

この基本方針の目的を実現するためには、都市づくりの理念や土地利用の目標等に向けて長期的かつ継続的な取り組みが必要となります。

基本構想などの上位計画の改定時期や、社会経済情勢の変化、地域づくりの進捗状況などに応じて、土地利用の方針は適宜柔軟に見直します。

また、この基本方針の策定後の運用にあたっては、地域の計画づくりへの支援等を通じて、地域土地利用方針の策定や方針への提案又は申出を受け、「P D C A サイクル【計画（P l a n）→実行（D o）→評価（C h e c k）→見直し（A c t i o n）】」を繰り返し行い、生きた計画とします。

6. 基本方針の構成

第 1 編では、この基本方針の策定の目的等を示し、飯田市における土地利用の状況や地域の特性などを踏まえた主要課題を示します。

第 2 編では、都市づくりの理念と目標及び将来都市構造などを示し、それに向けた土地利用の基本的な方針や都市施設の整備方針、その他必要な整備の方針などを示します。

第 3 編では、この基本方針の実現に向けたまちづくり及び地域づくりの仕組みと体制などを示します。

第 4 編では、地域が特性と個性に応じた地域づくりを推進するため、より地域の実情に即した地域土地利用方針を示します。この方針は、地域住民の合意形成がされたものから随時追加します。

第2章 飯田市の土地利用を取り巻く状況

飯田市では、全国の地方都市と同様に都市的基盤の整備が精力的に進められ、道路や上下水道などの社会資本が整備されてきました。これと期を同じくして、モータリゼーション※の進展により、日常生活圏が拡大し、市全域で現代的な暮らしが営まれるようになりましたが、一方では、商業の郊外化、優良農地の虫食いの開発を招き、一部の公共公益施設※も郊外へと移転しました。

これらの市街地の拡散的拡大は、ますますモータリゼーションの進行に拍車をかけました。また、災害の危険性の高い箇所にも開発の進行を誘発し、更には地域固有の美しい景観を喪失させることとなりました。

このような市街地の拡散的拡大の影響は、社会資本の整備や維持管理に対する費用対効果を低下させ、結果として地域経営※の持続可能性が危ぶまれる状況に至っています。

一方、中山間地域においては、人口の流出や高齢化が進行しており、農林業の経営や地域コミュニティ※の維持も危惧される状況となっています。

近年における地球規模での環境の変化は、地球温暖化、水や食料の危機など、私たちの地域においても環境に対する制約が課せられています。

また、東日本大震災を受けて人々の価値観に大きな変化がありました。多発化、激甚化する自然災害への対応、「環境モデル都市」に相応しい低炭素社会づくりの推進や社会資本の本格的な更新等への対応がクローズアップされています。

さらに、平成23年にはリニア中央新幹線が赤石山脈中南部を通過地とする整備計画が決定され、飯田・下伊那地域にリニア駅が設置されることとなりました。また、三遠南信自動車道の整備も進み、新たな高速交通網時代を迎え、大都市圏との時間的な距離が大幅に短縮されます。暮らしや、地域経済に大きな変化をもたらすことが予想されます。

これらの状況に加え、経済の安定成長への移行、人口減少時代の到来など大きな時代の変革期を迎え、更には国家的な財政危機により、国の下支えによる安定的な運営が困難な状況にあります。

- ※ 「モータリゼーション(motorization)」とは：自動車を利用することが普及し、日常生活の中で自動車一般化する過程を指します。日常生活と自動車切り離せなくなる車依存型社会状況。
- ※ 「公共公益施設」とは：公共施設（道路・公園・下水道・学校・図書館など公共事業によって供給される施設）と公益施設（電気・ガス・水道・電信・鉄道・医療など公益事業として運営される施設）との2つをあわせて公共公益施設といいます。ここでは、教育施設や医療施設などを指します。
- ※ 「地域経営」とは：厳しい財政状況の中、これまで以上に地域の振興・福祉の向上のために「何を特色として、何に選択・集中するのか」いわば「地域をいかに経営するのか」を明確にし、その方針をベースに民官一体となって地域づくりに取り組むための考え方です。
- ※ 「地域コミュニティ (community)」とは：地域社会や関心を共にすることで営まれる共同体です。

第3章 飯田市の特性と地域別概要

第1節 飯田市の主な特性と個性

飯田市は、日本のほぼ中央に位置し、平成17年10月の上村と南信濃村との合併により、人口は約10万8千人、面積は約658.73km²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。この美しい自然景観は、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て形成され、飯田市の特徴となっています。

当地域は、明確な四季の変化に富み日中の気温較差のある気候です。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・山の生活）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、洪水などの災害の多い地域ですが、先人の知恵とたゆまぬ努力により災害を乗り越え、自然との共生によって豊かな生活を営んできました。

こうした時を超えた人々の営みによって地域固有の風土が培われ、これらがあいまって飯田市の大きな特性となり、個性となっています。

地域の特性と個性を自然的、社会的、経済的、文化的諸条件に応じて次のとおり整理しました。

(1) 災害を乗り越えて

飯田市は急峻で複雑な地形であり、年間雨量も比較的多い地域であることなどから、繰り返し河川の氾濫、洪水や土石流、崩壊など多くの風水害に見舞われてきました。

特に昭和36年6月の活発な梅雨前線による豪雨は、総雨量599.4mmとなり、伊那谷全体で発生した洪水や山崩れ、土石流等により、多くの人命や財産を失いました。交通も長期間分断され多くの人々が孤立し、未曾有の大災害（伊那谷の被害は、全壊流失家屋896戸、半壊浸水家屋13,953戸、死者行方不明130名）として歴史に刻まれています。また昭和58年の台風豪雨による水害（58年災害：総雨量281mm）も天竜川の流量では36年災害をしのぐ大洪水となり、歴史に残る災害となりました。

その後は、天竜川の治水対策事業、河川改修や砂防工事等により、水害を最小限にとどめてきていますが、宅地化等の拡大は災害防止の限界を超えるものもあります。

遠山川流域では、中央構造線を境に天竜川流域とは地質が異なり、その性質や地形により昔から土砂崩れなどの災害が後を絶ちませんでした。過去には、地震や洪水によって遠山川が堰き止められ、ダム湖ができたという記録もあります。こうした災害の歴史は、埋没林の存在や地名に残されています。

伊那谷に見られる断層段丘は、有史以前の大きな地殻変動が原因と考えられており、更に東海地震に係る地震防災対策強化地域にも指定され、今後も警戒が必要です。また、中山間地域では、地質が脆弱で地形が急峻なため、山地災害が発生しやすい地域となっており、市内各所に地すべりの危険な地域が分布しています。

また、昭和22年には中心市街地の3分の2を焼失する大火に見舞われ、その後、土地区画整理事業等の復興事業により火災に強いまちづくりが行われてきました。

災害はいつやってくるかわかりません。したがって、常に歴史を振り返ることが重要で

あり、このように多く災害を乗り越え、現在の飯田市があること忘れてはなりません。

(2) 雄大な自然に囲まれた環境（自然的条件）

中央アルプス県立自然公園に属する風越山を背後に控えた飯田盆地は、伊那谷断層や北から南へ流れる天竜川と、流れ込む支流で形づくられた独特の複合段丘により、立体的な緑の景観が形成され、更に南アルプスの優れた眺望にも恵まれています。段丘崖の傾斜地などにはアカマツ林や斜面樹林が多く存在し、自然環境の重要な要素となっています。

また、名勝天龍峡、万古溪谷に代表される自然林や奇岩は、天竜奥三河国定公園にも指定され、すばらしい溪谷美となっています。

伊那山脈と赤石山脈に囲まれた遠山郷には、遠山川が流れており、一帯が南アルプス国立公園である聖岳をはじめ 3,000m 級の山々が連なり、急峻な溪谷の地形で雄大な山岳地帯のもと、少ない平地や山腹傾斜地に耕作地が築かれ、美しい集落が形成されています。

これらの水と緑は、景観的要素だけではなく、地球温暖化の防止や多様な生態系の維持などに大きな役割を果たしており、特に緑は災害の防止に役立っています。また、天竜川、遠山川やそれらに流れ込む支流は、市民の貴重な水資源として利用され、更に山麓一帯に連なる里山は多様な価値を有しています。

このような美しい水と緑に恵まれた雄大な自然環境が飯田市の魅力となっています。

(3) 地域に根ざし多様な暮らしの基盤となる産業（社会的・経済的条件）

農業と他産業との生産性の格差が拡大し、他産業への労働力の著しい移動が生じるとともに、地域の経済社会に急激な変化をもたらしています。

第1次オイルショックを契機として物価や人件費は高騰しましたが、第2次オイルショック以降、国内の産地間競争や海外からの低価格の農産物の輸入増加などにより、農産物価格が低迷しています。高度経済成長に伴う他産業への労働力の移動など産業構造の急激な変化により、兼業農家の割合が高くなっています。また、農用地の遊休荒廃化や担い手の不足が生じており、農用地の宅地への転換を求める傾向も一部では見られますが、宅地需要の低下により必ずしも有効利用できない時代に入っています。一方では、UIJ ターンなどによる新規就農者も出てきており、新たな担い手として期待されています。

各地方都市は、経済の右肩上がりの状況下で競うように工業団地の整備を行い、企業誘致合戦を展開してきました。しかし、バブル崩壊後の経済状況の低迷により本市も含め撤退する企業もありました。一方、天竜峡エコバレー地域においては、環境関連を中心とした企業の誘致が進められ、当地域にあった特色ある産業が根づきつつあるといえます。

きれいな空気や雄大な自然等の魅力を活かした飯田の産業は、街・里・山の多様な暮らしの基盤となっており、若い人が故郷に帰って来ることのできる魅力ある地域づくりを行うためにも、地域の特性を活かした産業振興と活力ある地域の自立が求められています。

(4) 歴史の蓄積による魅力的な文化（文化的条件）

山々に囲まれた地形的条件や地質の分布、天竜川や街道を通じた交流など各地域でそれぞれの諸条件に適合した人々の暮らしが営まれ、そのことが独自の文化を磨き上げてきました。また、各地域が受け継いできた伝統など飯田市固有の風土をいかして、訪れる人も住む人も魅力的な地域をつくり、それを継承することが求められています。

伊那谷においてかつて人形浄瑠璃が盛んであったことを一つの契機として、市民が主体

的に参加し、つくりだす人形劇フェスタへと展開したように、文化的風土を育み、新たな文化活動へとつなげ、将来への資産づくりを行うことも必要です。

第2節 地域別の概要

飯田市は昭和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（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つな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、地域の特性と個性をいかした地域主体のまちづくりの取り組みを一層強化する必要があります。

飯田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つの地域に区分し整理しました。

（1）中心市街地及びその周辺地域（橋北・橋南・羽場・丸山・東野地区）

この地域は、城下町として栄えるなど近世都市飯田の中核を成した飯田の顔ともいえます。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、養蚕で栄えた周辺の農業を背景とし、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て発展しました。また、生活を支える都市基盤や諸機能がまとまっているため、歩いて暮らしやすい環境となっています。しかし近年は、モータリゼーションの進展やそれに伴い様々な施設等の市街地郊外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、人口や事業所の流出などにより空洞化が進んでいます。

中心市街地には、りんご並木、大宮桜並木、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造物や寺院など、城下町飯田を思い起こさせるまちなかの貴重な資源が多く残っています。

北西部は、元々はのどかな田園地帯でしたが、早くから中心市街地のベットタウンとして市街地が形成されています。しかしながら、同一時期に市街化されたため、最近になって、高齢世帯の増加や地域の空洞化が深刻となっています。

※ 「防火帯（ぼうかたい）」とは：防災上設ける延焼の被害を食い止めるための帯状の道路や緑地です。
 ※ 「裏界線（りかいせん）」とは：大火後に各戸の裏側（街区内の中央）に消火や避難用通路として確保した幅員2mほどの飯田市特有の避難路です。

（2）竜西北部地域（座光寺・上郷地区）

奈良・平安時代には伊那郡衙*が所在した地域で、地域における政経の中心地であるばかりでなく、国政上重要な位置を占めている地域でした。ここは、当地域にとって重要な文化資源であることから、保存活用も含め取り組みを行う必要があります。

現在この地域は、一部で市街化の進行傾向がみられる地域ですが、近年の人口動態は、横ばい状況となっています。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、下段は田園地帯が広がっており、良好な住環境と優良農用地の保全が必要とされています。

また、学校などの教育施設が多く立地している地域で、地域東部を縦断する国道153号沿いには商業集積がみられます。

今後、リニア中央新幹線開通を見据えた計画に基づく土地利用の検討が必要な地域です。

※ 「郡衙（ぐんが）」とは：律令制下の郡の官人（郡司）が政務をとった役所で、国の間接支配を行うための地域における行政の中心でした。

（3）竜西中部地域（松尾・竜丘・伊賀良・鼎地区）

古墳時代、大和王権を支えた当地域の中心地帯であり、中世にあつては信濃守護職根幹地として栄えた土地柄です。

現在この地域は、市内で最も市街化が進行している地域であり、人口は増加傾向にあります。国道153号バイパス沿線や都市計画法第8条第1項に基づく用途地域*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、農用地の虫食いの侵食が進んでいます。

近年、急激な宅地化に伴い、短時間豪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。

竜丘地区の天竜峡エコバレー地域では、環境に配慮した企業や環境共生型の住宅地が整備されつつあります。

※ 「用途地域（ようちいき）」とは：都市計画区域内で建築物の用途の混在を防ぐことを目的として、住居、商業、工業などの市街地の形成を図るものです。

（4）竜西南部地域（川路・三穂・山本地区）

古代東山道通過地域であり、西方との交流拠点としての役割を担ってきた地域です。

現在この地域は、自然的又は農業的土地利用を中心に景観にも優れた田園や里山地域を有しており、地域の資源を活かした地域づくりが行われています。山本地区は、人口動態と高齢化率は平均的ですが、川路地区と三穂地区は、人口減少が進み高齢化率が比較的高くなっています。

平成19年度には、三遠南信自動車道の整備により、インターチェンジが山本地区と川路地区に開設される予定となっており、その周辺地域は、新たな交流を推進するゾーンとしての役割が期待されています。

36年災害を期に防災工事が進められ、平成14年に完了した治水対策事業により新たに整備された天竜峡エコバレー地域は、環境と経済の調和に配慮しながら、住・商・工・農・観の様々な機能が関連して展開され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）

縄文・弥生時代以来、段丘や山間平地を効率的に活用した人々の営みが連綿と続けられ、戦国期には当地を代表する豪族知久氏によって都にも知られた土地柄です。

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の少ない地形で多くを森林が占めており、中山間地域の田園や里山ともあいまって、豊かな自然環境に恵まれた地域です。人口減少が進み、高齢化率が比較的高くなっています。

グリーン・ツーリズム*など地域の振興策が積極的に行われている地域であり、今後、三遠南信自動車道の開通が予定されており、新たな可能性を秘めた地域といえます。

※ 「グリーン・ツーリズム（green tourism）」とは：農山村地域において、自然・文化、農林業とのふれ合いや人々との交流を楽しむ滞在型の余暇活動です。

(6) 遠山地域（上村・南信濃地区）

中央構造線という日本列島の形成史を物語る地域で、赤石山脈や伊那山脈の山々と豊富な森林資源に囲まれ、上村川や遠山川などの溪流が流れ、谷あいに沿って集落を形成しています。南アルプスの自然的資産があり、また、秋葉街道の宿場町や、国の重要無形民俗文化財である遠山の霜月祭りなどの貴重な文化的資産が残されています。

遠山地域は、人口減少と高齢化が著しく進んでいます。しかし、将来の三遠南信自動車道の開通によって、遠州や三河地域をはじめとした広域的な交流の拡大が見込まれます。赤石銘茶などの地域の特産品を活かした付加価値の高い農業の展開や、豊かな自然環境を資産とした山村の生活文化を活かした体験型農林業による観光振興等によって地域が活性化する可能性を秘めています。

○ライフスタイルの多様化

社会や経済の変化によって働き方も様々になり、住民が地域で過ごす時間帯も複雑になっています。かつてのように農業主体の集落で共同作業等を通じて必然的に地域の結束が図られた時代とは大きく様変わりしており、外国人との共生も含め、地域住民の連帯が求められています。

③ 地域資産の保存継承

○伝統や文化の継承

これまで地域で個性のある伝統芸能や祭り等の文化が培われてきましたが、少子化と超高齢社会の到来による担い手不足や地域コミュニティの活力が低下し、またライフスタイルの変化に伴って、社会が蓄積してきた伝統や文化の継承が課題となっています。

○歴史的建造物の保存

地域の資産となり得る江戸や明治から昭和初期の歴史的建造物が、老朽化等により解体されるなど地域の宝が失われつつあります。また、その管理者の不在により荒廃が進んでいるものもあり、それらの保存の取り組みが課題となっています。

○地域の宝の共有化

地域にしか存在しない自然的、歴史的、文化的な固有の資産が忘れ去られつつあります。地域の特性と個性を伸長し、次の世代へ引き継ぐためにも地域の宝を掘り起こし、または生み出し、その宝を財産として地域で共有化を進め、大切に保存、継承することが課題となっています。

(2) 環境持続性

④ 自然環境の喪失と災害脅威の増大

○担い手の不足による二次的自然の喪失

農林業の厳しい経営状況による所得低迷や担い手不足などの影響により、保水や洪水調整の機能を果たしてきた貴重な農用地が減少し、森林も荒廃が進んでいます。加えて、適正な管理がされないため、人の手入れが必要な田畑や森林などの二次的自然が荒廃し、災害の脅威が増大するといった課題があります。

○市街地の拡大による機能低下

市街地の拡大は、貴重な農林地を減少させ、水害や土砂災害の危険性の高い地区や地震等の危険性のある断層付近に開発を進行させました。このような状況は、災害の抑制に対する機能の低下を招いており、この災害の抑制機能を維持し、向上させることが課題となっています。

○個々の土地そのものの歴史性

古くから形成されている住宅地は、なぜその場所が選定され、その時期に成立した要因は何かなど歴史性を有しています。また集落や農用地等もそれぞれが必然の上に成り立っており、そうした歴史性を把握し、教訓としなければいけません。歴史を振り返り、自然の脅威を意識した土地利用を行うことが課題となっています。

○更なる災害の脅威

無秩序な宅地化の進行や防災機能の低下のほか、近年の気候変化等に伴う集中豪雨が問題となっております。河川の氾濫など災害の危険性がますます高まっているため、災害の防止施設等の計画的な整備が課題となっています。

⑤ 土地及び建物の放棄と低利用

○土地の需要低下による空き地と空き家の増加

地域の人口減少と人口の流出により中心市街地または中山間地域では既に空き地や空き家が目立ってきています。市街地周辺では集合住宅の過剰供給、中心市街地では駐車場化の傾向が見られます。今後は更なる人口減少のため、市域全体にも土地の需要低下を招くことが懸念され、大きな課題となっています。

○農林業の担い手不足と管理者不在による放棄地の増加

農林業を取り巻く環境は、国際化による輸入農林産物の増加による価格低迷や産地間競争の激化、野生鳥獣による作物被害等により厳しい状況にあります。後継者不足や従事者の高齢化のため農用地や山林の放棄が深刻な課題となっています。

○防災及び防犯上の問題と地域固有の景観喪失

土地や建物の放棄及び土地の低利用は周辺環境に影響を及ぼし、防災や防犯上の問題となり、更には地域固有の景観の喪失につながっています。

○土地の流動化※

土地や建物は先祖から受け継ぎ、自分の子孫に引き継ぐものとして、土地を保有するという保有価値が優先されて、いわゆる土地神話が存在します。そのため、土地や建物の流動化が促進されないという課題があります。

- ※ 「土地の流動化（りゅうどうか）」とは：「宅地の流動化」と「農用地の流動化」に区分されます。
- ・「宅地の流動化」とは：土地・建物の売買や賃借取引の増加を促進し、空き地・空き家・空き店舗や低・未利用地などの有効利用を図るものです。
 - ・「農用地の流動化」とは：低・未利用の農用地を、規模拡大意向のある農業者や新規就農者・農業法人・市民農園開設者などに所有権・賃借権等の権利設定を行い、農用地の有効利用を図るものです。

⑥ 地球環境の悪化と環境負荷の増大

○環境的制約

年々深刻となっている地球環境の悪化は、将来において世界的規模での温暖化、水や食料の危機、天然資源の枯渇などが危惧され、地域においても二酸化炭素（CO₂）の排出抑制、水循環の確保、脱自動車依存、循環型社会の構築といった環境的制約が課せられています。

また、身近な農用地や森林などの荒廃に対しても、環境面での公益的機能の維持と向上の取り組みが課題となっています。

○使い捨て型ライフスタイルの脱却

人口減少に伴う家屋の解体による廃棄物の増加など環境負荷の増大に対処していかなければなりません。このような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のライフスタイルからの脱却が大きな課題となります。

○公害やゴミなどの産廃

経済的自立度を高めるには、産業振興は欠かせない課題ですが、水質汚染、大気汚染、土壌汚染、悪臭、振動、騒音等の問題が発生する懸念があります。また、産業活動により生じる廃棄物を適切に処理し、自然環境への影響を抑えることも課題です。

(3) 経済持続性

⑦ 財政的制約と維持コストの増大

○財政の縮小

3. 拠点集約連携型都市構造の推進

これまで、周辺町村との合併を繰り返して今日の飯田市が形成されてきた歴史的経緯を踏まえ、地形的に比較的まとまり住民相互の連帯感も強い地域特性を考慮して、各地区の特性と個性をいかし、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都市構造の形成を図ります。

次の各拠点の役割に応じて機能分担がなされ、中心拠点、地域拠点及び交流拠点並びに広域交通拠点が有機的に相互連携した「拠点集約連携型都市構造」を推進します。

(1) 中心拠点

各種業務や行政などの中核機能や特色ある商業や居住等の都市機能が蓄積された中心市街地は、都市の中心としての機能を持ち、いわゆる飯田市の「顔」であるといえます。

蓄積されてきた文化や伝統、社会資本などの既存ストックを活かすとともに、今後とも「中心拠点」として位置づけます。飯田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、それら機能の充実を図ります。

(2) 地域拠点

それぞれ地域には蓄積されてきた歴史があり、独自に育まれてきた文化や伝統が受け継がれてきました。各地区の市役所自治振興センターや公民館等のコミュニティ施設が集積された中心部を「地域拠点」と位置づけ、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。

(3) 交流拠点

新たな可能性が期待される天竜峡エコバレー地域は、名勝天龍峡、周辺の地域資源（水・緑・農）や観光資源などとの連携を強化して人々を呼び込み、環境、産業、生活等の新たな「交流拠点」として位置づけます。

また、環境産業を中心とした企業が誘致されており、今後とも循環型社会のモデル地区として整備を推進し、自然や景観に配慮した佇まいの創出を図ります。

(4) 広域交通拠点

リニア駅は、長野県の南の玄関口、三遠南信地域の北の玄関口として、広域的な駅利用圏域が形成されることから、駅及びその周辺区域を地域と大都市とを結ぶ「広域交通拠点」として位置づけます。

また広域交通拠点は、交通の結節点（トランジットハブ[※]）としての機能に特化した整備を推進し、各拠点の機能が相互に高まるよう連携を図ります。

※「トランジットハブ」とは：交通の結節点として、自動車、鉄道、路線バス等とのアクセス機能と乗り換えの利便性等を高めた場所を指します。

4. 都市構造の形成に関する方針

(1) 中心拠点の育成

中心市街地活性化法の改正等を受け、新たな中心市街地活性化基本計画の策定を行うほか、中心拠点として人々の豊かな居住環境を確保し、生活や経済が活発に行われ、人々が行き交い、情報交換が盛んなまちを目指します。また、貴重な資産の掘り起こしや歴史的

な資産の活用のほか、新たな風を呼び込み、そして市内の交通拠点機能を強化して、歩行者を中心としたまちを目指し、コンパクトな都市構造の形成を図ります。

(2) 地域拠点の育成と支援

地域の役割分担に応じた機能集約を図ることにより、地域づくりの骨格となる各地域の拠点を中心に地域コミュニティの形成を図ります。

また、各地域での個性や特性に応じた地域づくりを推進するため、各地域単位で取り組む地域土地利用方針の策定を支援し、その方針や計画に基づいた地域運営を行います。

(3) 交流拠点の育成

交流拠点として天龍峡は、天龍峡インターチェンジとそのアクセス道などの整備が進められています。名勝天龍峡保存管理計画策定事業及び天龍峡再生マネージメント事業に基づき、落ち着いた色彩の統一的なデザインによる案内サイン計画の検討や季節を感じることのできる植栽など景観に配慮した整備を目指します。

また、観光面では、飯田市へ訪れる目的の約4分の1が天龍峡となっています（平成12年）。その中心となる名勝天龍峡を生かし、更には天龍峡周辺にある資源を再発見して、それらを有効に利活用します。観光事業者をはじめ地域住民、市等が一体となって天龍峡の再生、活性化に取り組みます。なおこのような取り組みが地域住民にとっても住みやすい環境となるよう配慮します。

産業面では、環境と経済の調和に配慮して、今後も企業誘致に努めます。

この交流拠点は、地域資源と観光資源とが調和し、連携した資産構造を構築して、県内外から多くの方を迎え入れる体制を整備します。

(4) 広域交通拠点の整備等

既存ストックを生かしつつ、持続可能な都市構造を推進するため、広域交通拠点は交通の結節点として広域的にその効果が波及されるよう機能の充実を図るとともに、広域交通拠点の周囲に新たな市街地が拡散的に形成されないよう、今ある良好な住環境や優良農用地などの保全に努めます。また駅及びその周辺区域は新たな玄関口としての良好な景観の育成に取り組みます。

(5) 歩いて暮らせるまちの創造

各拠点の歩行生活圏を中心に歩いて暮らせるまちの形成を図るため、潤いのある緑豊かな空間の形成を推進するとともに、歩行者の安全性を向上させ、安心して生活できる空間の形成を推進します。バリアフリー化、ユニバーサルデザインを推進し、必要に応じて、道路形態を歩・車分離、歩道幅の確保や車の速度の抑制などを計画的に整備します。中心拠点においては、中心市街地活性化基本計画にこれらを位置づけ、重点的に整備します。

(6) 拠点の連携

中心拠点、地域拠点及び交流拠点並びに広域交通拠点を有機的に連携させるよう道路網や公共交通等の交通体系を整備し、アクセスの強化を図ることで、一体的な都市の形成を図ります。特に広域交通拠点から中心拠点を結ぶアクセスの強化を図るとともに、広域的視点に立って広域交通拠点の利点が十分発揮できるよう国県等の関係機関と連携しながら

取り組みます。

緊急時や避難時の対応として、各地域拠点からの2方向幹線道路の確保を目指します。

各拠点間を30分圏内で移動可能となるように道路の整備に努めます。また、遠山地域については、三遠南信自動車道の整備を促進し、できるだけ短時間で移動できるようにします。

将来都市構造の実現に資するよう市域全体の道路（交通）網を見直すなかで、都市計画道路*の見直しについて、その必要性を検討し、全体計画を一旦白紙扱いとして、新たな選択と集中により、広域的なものや各地域拠点を結ぶ幹線性のある必要な路線を再選択し、小幹線など不用な路線については、見直し及び廃止を行います。

また、必要な路線であっても道路の規格やルート変更も含めて検討します。

※ 「都市計画道路」とは：健全で文化的な都市生活と機能的な都市活動が確保されるよう、都市の基盤的施設として都市計画法に基づいて都市計画決定した道路をいいます。

（7）ハードからソフトによる都市構造の構築

遊休農地調査等により農地情報を一元管理し、各地区の農業振興会議*や農業委員会と連携して新たな農地の受け手の体制を整え、その賃借の仲介や斡旋等の支援を行い、農用地の流動化を促進します。あわせて、条例に基づくふるさと風景地域、伝統文化的景観地域の指定、市民農園*の連携や農用地等の保全等に関する協定の締結などの制度を創設して農用地の有効利用を支援します。

空き地、空き家や空き店舗の所在調査等により情報を一元管理し、地元業者と連携して、その貸し借りの仲介や斡旋等の支援を行い、宅地や建物の流動化を促進します。

これら情報の一元化と公開等の制度を活用して、都市部からのU I Jターン者への農用地や空き家の斡旋などを地域と連携して行い、低・未利用地の流動化と地域の状況に応じた活用を図ります。また、ワーキングホリデー、帰農塾*などの新規就農者の支援事業とも連携し、総合的に取り組みます。

なお、土地や建物の流動化を促進し、有効に利用するためには、個人での対応は難しい状況にあり、また1つの方策で全てを解決できるものではありません。そのため、市は、農林漁業を営む者、市民農園の開設者や地域などが緑の育成協議会*を設置するなどの制度を整備し、関係者が協力して組織的に取り組みます。また地域が協力してアイデアを出し合い、地域一体となって取り組めるよう支援します。

※ 「農業振興会議」とは：地域の皆さんが農業を切り口に地域を考え、地域活動を推進することにより、楽しく元気な農業ができるよう取り組む組織です。農業振興地域内の地域ごとに設置されています。

※ 「帰農塾（きのうじゅく）」とは：生きがいとして農業に興味をもっている方で、これから農業をしたい方、新規に就農したい方を対象に、農業経営をするために必要は技術、知識を学習する塾です。

※ 「市民農園」とは：市民や都市の住民が自家用野菜や花の生産、高齢者の生きがいづくり、生徒・児童の体験学習などの多様な目的で、小面積の農地を利用する農園をいいます。市民農園は、自治体、農業協同組合、農地を所有する農家などが開設できます。（農水省 HP）

※ 「緑の育成協議会」とは：農林漁業を営む者、市民農園の開設者、森林所有者や地域自治体のまちづくり委員会などが、都市と農山村の交流促進、地域内消費、地域の農林漁業の振興を組織的に進めていくための条例で定める制度です。

第3章 都市の整備に関する方針

飯田市は山・里・街のそれぞれの暮らしが営まれ一つの都市を構成しています。今後のリニア中央新幹線開通を見据え、関係法令を活用し、適正な土地利用の誘導が図れるよう具体的な検討を行います。

第1節 市全域に対する土地利用の方針

1. 都市計画区域※及び準都市計画区域※に関する方針

都市計画区域は、昭和9年に区域を指定して以来、市町村の合併や都市計画法の改正、また土地利用の状況に応じて見直しがされてきました。平成5年に最終決定され、現在は主に竜西地域（山本・三穂地区を除く）に指定されています。

準都市計画区域は、平成12年の都市計画法改正により制度が創設され、平成18年の法改正により農業振興地域※内の農用地区域※（以下、「農振農用地区域」という。）を含めた指定が可能となり、都市計画区域の周囲など開発が想定される区域を一体的に指定できるようになりました。

※ 「都市計画区域」とは：一体の都市として捉え、都市施設の整備、市街地開発事業等を推進し、都市環境の保全に配慮した土地利用の規制・誘導を行い、総合的に整備、開発及び保全を図る区域です。

※ 「準都市計画区域」とは：積極的な整備や開発を行う必要はないものの、土地利用を制限しなければ、何らかの支障をきたすおそれがある場合に、土地利用の整序、又は環境の保全を図る区域です。

※ 「農業振興地域」とは：農業振興地域の整備に関する法律に基づいて、今後とも長期にわたって総合的に農業の振興を計画的に進める地域です。

※ 「農用地区域」とは：農業振興地域において、各種の農業施策や補助事業を計画的、集中的に実施して、良好な営農環境の保全と優良農用地等の確保を行う区域です。

（1）基本方針

○都市計画区域の編入と見直し

都市的土地利用が既に展開され、または展開が予想される一体の都市として、整備、開発及び保全する必要がある区域については、地域の意向を確認しつつ、長野県と連携して都市計画区域の指定（見直し）を進めます。また、その必要がない区域については、都市計画区域から除外するなどの見直しを検討します。

○準都市計画区域の指定

都市計画区域外において一定の開発が行われる可能性のある地域として、将来における土地利用を整序し、又は環境を保全する必要がある区域については、地域の意向を確認して、適正な保全が図られるよう長野県と連携して準都市計画区域の指定を検討します。

（2）具体的な内容

○都市計画区域の編入

- ・山本地区については、国道153号沿線においては既に都市的土地利用が展開され、また、三遠南信自動車道の飯田山本インターチェンジの設置や付随するアクセス道路が整備されることから、都市的土地利用が更に進展することが予測されます。地域の意向を踏まえ、自然的又は農業的土地利用との調整を図りつつ、山本地区の一部の区域を都市計画区域へ編入をします。また、伊賀良地区の一部についても、都市計画区域となる山本地区の一部と現在の都市計画区域に挟まれた区域を都市計画区域に編入します。

○都市計画区域の見直し

- ・都市計画区域の周辺外縁部で、現に山間部等であり、かつ、将来にわたって開発等が想定されない地域については、その必要性について地域と協議し、都市計画区域から

の除外を検討します。

○準都市計画区域の指定

- ・都市計画区域外で一定の開発動向がある又は開発が見込まれる区域については、森林地域（保安林等）等との調整を図り、必要に応じて準都市計画区域の指定を行い保全します。
- ・大平地区は、豊かな自然環境と歴史的な建造物が保全されており、市民の憩いの場として活用されています。また、飯田市の貴重な水源地にもなっています。大平地区の自然的、歴史的な資源を保全するため、準都市計画区域を指定します。

2. 特定の開発行為[※]等における基準と手続

※ 「開発行為」とは：主として建築物の建築等に供する目的で行なう土地の区画形質の変更をいいます。「開発行為等」とは：上記のほか、建築物の建築等を伴わない土地の形質変更を含み、その他建築物の建築等をいいます。

(1) 基本方針

○開発許可の基準の付加と特定開発事業等の基準

周辺環境に大きな影響を与える行為について、飯田市の実情にあった開発行為等の基準が明確化されていませんでした。

そこで、飯田市にあった新たな開発許可[※]の基準を法委任による条例で定めます。また、一定規模以上の開発行為等を特定開発事業等として位置づけ、周辺環境への影響を考慮して条例によりその基準を定めます。

※ 「開発許可」：一定規模以上の開発行為において、交通渋滞や災害防止のため受ける許可をいいます。

○事前協議制度の創設

一定規模以上の開発行為等は、条例で届出制度を創設します。また、届出の情報を事前に地域協議会へ通知します。地域が周辺環境に影響があると判断したものについては、説明会の開催など事前協議を行い土地利用の調整を行います。

(2) 具体的な内容

○特定開発行為等の基準の内容

- ・特定開発行為等の基準は、自動車駐車場、緑地、道路、排水施設、氾濫調整池[※]、消防水利（消火栓、耐震防火水槽の設置）、消防用活動空地、ごみ集積施設、中高層建築物、工事施工に係る措置等について定めます。

※ 「氾濫調整池（はらんちょうせいち）」とは：雨水の排水を調整する池で、集中豪雨の場合のピークは短時間であるため、一時的に降水を池で受け止めた後、徐々に放流させ局地的な氾濫を抑える機能を有します。

○地域・事業者・市の三者による事前協議

- ・各種法令に基づく申請の手続後では、地域の要望や開発基準に合わせた建築等の計画を変更することは困難です。したがって、事前に開発情報を明示し、公正で透明性のある協議を行うことにより、地域、事業者及び市の三者がより良い開発のために協力し、話し合いが行われる場づくりに努めます。

3. サーチライト等の使用規制

天空を照らすサーチライトやレーザーなどの光線は、市民に不安や不快感を与え、生活環境の保全や美しい夜空に重大な悪影響を与えます。そのため、サーチライトなどの光線を継続して、又は断続して天空に向けて放つ行為を条例で規制します。

第2節 都市計画区域内における適正な都市的土地利用の誘導

～地域の将来像の実現に向けた地域地区*と地区計画等*の活用を目指して～

1. 区域区分*の決定

飯田都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（区域マスタープラン）では、区域区分の必要性が高いと判断されてはいますが、地域特性を踏まえて各種都市計画の手法や、建築基準法に基づく制度の活用等により、『計画的な土地利用の実現を前提として、当面、「区域区分」は行わない。』とされています。この方針にしたがって、飯田市としても都市計画の手法等のほか、更に関係する土地利用の手法や制度などのしるきを総合的に活用して、適正な土地利用を誘導します。

※ 「地域地区（ちいきちく）」とは：用途地域もこの1つで、都市計画区域内において建築物の用途、高さなどの土地の利用形態に適正な制限や誘導を図るものです。

※ 「地区計画等」とは：道路、公園などの地区施設の配置や建築物等の制限など、地区の特性に応じたきめ細かなまちづくりの計画です（詳細は、8. 地区計画等）。

※ 「区域区分（くいきくぶん）」とは：都市計画区域のうち、優先的に市街化すべき区域（市街化区域）と当面できる限り市街化を抑制すべき区域（市街化調整区域）に分けて、段階的な都市づくりを図るため、いわゆる「線引き」をすることです。飯田市は、この線引きを行っていないため、非設定都市計画区域となっています。

2. 用途地域（用途地域に関しては、[資料編](#)資料-3を参照）

飯田市の用途地域は、昭和24年に旧都市計画法により指定を行っています。昭和45年の法改正により用途地域が4種類から8種類となり、昭和48年にそれに基づく指定をしました。また、平成4年の法改正により用途地域が12種類に細分化され、平成7年にそのうち10種類を指定しました。しかし、昭和48年以降は平成8年に竜丘・川路地区の一部を新たに指定したほかは、その内容にほとんど変更がなく、地域の将来像にあった用途地域の見直しや重層的に指定できるその他の地域地区の活用がされてきませんでした。

（1）基本方針

○用途地域の指定及び見直しと活用

土地利用の状況、都市機能の配置や密度構成などに考慮しつつ、地域の将来像に照らして、用途地域の指定及び見直しを進めます。指定や見直しにあたっては、地域の目標や土地利用の方向性を踏まえ、より具体的な地域土地利用計画に基づいて行います。

○重層的な地域地区等の活用

地域の実情に応じた用途地域の指定や見直しにあわせて、土地利用をより詳細に誘導するため、重層的に指定できる地域地区や地区計画等を活用します。

（2）具体的な内容

○用途地域の拡大

- ・ 鼎地区における国道153号バイパス周辺及びその北側の地域については、農振農用地区域や既存の集客施設*等に配慮しつつ、用途地域に編入します。
- ・ また、座光寺地区及び上郷地区における国道153号沿線についても、同様とします。

※ 「集客施設」とは：店舗、飲食店、展示場、遊技場、映画館など不特定多数の人を集客する施設です。

○用途地域の指定と見直し

- ・ その他の地域については、自然的又は農業的土地利用との調整を図りながら、地域の実情に応じた地域土地利用計画の策定を進め、用途地域の指定と見直しに努めます。

○用途地域の適正配置と重層的な地域地区等の指定

- ・ 住居系、商業系、工業系用途地域を全体構成の中で、適正に配置します。また、より

地域の実情に応じて、重層的な地域地区の指定や地区計画等を策定します。

○準工業地域の指定等

- ・準工業地域は、用途地域の中でも用途の許容範囲が最も広いものとなっています。地場産業など飯田市の工業の特徴を考慮すると、準工業地域の役割は大きなものとなっています。したがって、準工業地域の指定や見直しを行う場合は、地域の目標や土地利用の方向性、周辺への影響等を十分考慮した上で行うものとし、あわせて特別用途地区の指定や地区計画等を策定することにより、地域の実情にあった適正な用途を誘導します。

3. 特別用途地区

特別用途地区は、用途地域の指定の目的を基本とし、これを補完するため、特別の目的から特定の用途における利便の増進又は環境の保全等を図るため、建築基準法に基づき地区の特性や課題に応じて条例で建築物の用途に係る規制の強化又は緩和を行うために定めるものです。

平成 10 年の法改正により 11 種類[※]の限定が廃止され、土地利用の特別な目的に応じて柔軟に定めることができるようになりました。

※ 旧法による 11 種類地区（例）：①中高層階住居専用地区、②商業専用地区、③特別工業地区、④文教地区、⑤小売店舗地区、⑥事務所地区、⑦厚生地区、⑧娯楽・レクリエーション地区、⑨観光地区、⑩特別業務地区、⑪研究開発地区

(1) 基本方針

用途地域との適切な組み合わせを十分考慮して、地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保全などの実現を図るべき特別の目的を明確にして、適切な位置及び規模で定めます。地域の目標や土地利用の方向性を踏まえ、より具体的な地域土地利用計画に基づき指定します。

(2) 具体的な内容

○文教地区の指定

- ・保育園、幼稚園及び学校周辺は、教育環境の保全、青少年の保護育成、安全性の向上のため、文教地区として特別用途地区の指定を推進します。

○特別用途地区の活用

- ・従来の 11 種類の特別の用途に該当する地区及び詳細な将来目標が定まっている土地利用の方向性を有する地区は、その特別の目標に応じた地区として、特別用途地区を指定します。

4. 特定用途制限地域

特定用途制限地域は、用途地域が定められていない都市計画区域内の土地の区域において、地域の特性に応じた良好な環境の形成又は保全のため、周辺の良好な環境に支障を生じさせ、あるいは良好な環境にそぐわないおそれのある特定の用途の建築物等を制限する必要がある場合に定めるものです。平成 12 年の法改正により創設され、飯田市のような区域区分が非設定である都市計画区域の白地地域[※]に指定できるようになりました。

※ 「白地地域（しろじちいき）」とは：一般に次の①～⑤のいずれにも該当しない地域（以下「白地地域」という。）を指します。

- ①都市計画区域の地域地区（主として用途地域）

- ②農業振興地域の農用地区域
- ③国有林、地域森林計画対象民有林の保安林
- ④自然公園の特別地域
- ⑤原生自然環境保全地域、自然環境保全地域の特別地区及び海中特別地区、都道府県自然環境保全地域の特別地区

(1) 基本方針

特定用途制限地域は、用途地域外における危険物の製造工場、風俗営業施設、一定規模以上の集客施設など特定の建築物等の用途に必要なものを定めます。

したがって、地域の目標や土地利用の方向性を踏まえ、より具体的な地域土地利用計画に基づき指定します。

(2) 具体的な内容

○白地地域の解消

- ・白地地域は、建築等の制限が緩やかであり、建築物等の用途に関し大規模集客施設※以外の立地制限が基本的にはありませんでした。したがって、都市の全体構成や地域の実情に応じた特定の建築物等の用途を制限するため、この白地地域に特定用途制限地域を指定します。

※ 「大規模集客施設」とは：床面積の合計が 10,000 m²を超える大規模な集客施設をいいます。

○白地地域における文教地区相当の規制導入

- ・白地地域における保育園、幼稚園及び学校等の周辺地域にあつては、特定用途制限地域を活用して文教地区相当として特定の建築物等の用途の制限を推進します。

○農業的土地利用との調整（農業振興地域との重複）

- ・既に農振農用地区域から除外された区域で農業以外の利用が適当な地域については、宅地化の動向や将来の土地利用の状況を勘案して、用途地域や特定用途制限地域に指定し、将来を見据えた都市的土地利用を誘導します。
- ・農振農用地区域からの除外が予定される区域は、周辺土地利用の状況に応じて農業振興地域整備計画との調整を図り、速やかに都市的土地利用に対応する用途地域や特定用途制限地域を指定します。

5. 高度地区及び景観法による高さの制限

高度地区は、用途地域内における将来の適正な人口密度、交通量その他の都市機能に適応した土地の高度利用※及び居住環境の整備を図ることを目的として定めるものです。高度地区には、建築物の高さの最低限度や最高限度を定めることができます。飯田市では、指定されていません。

※ 「土地の高度利用」とは：単に建築物を高層にすることではなく、都市の機能的集約化によって土地を含めた資源の有効活用することを意味します。

(1) 基本方針

建築物の高層化が進むと日照や景観など周囲に大きな影響を与えます。そこで、都市計画との整合を図りつつ、まずは景観法令などの手法を活用して、地域の実情にあった建築物の高さの制限を行います。また、用途地域内については、地域の実情に応じて建築物の高さの最高限度として高度地区の指定も考慮します。

(2) 具体的な内容

○準防火地域の高さ制限

- ・ 中心市街地などの準防火地域は、良好な景観の育成、周辺環境の保全や災害救援への対応のため、景観法による建築物の高さの最高限度 31mを導入します。

○準防火地域外の高さ制限

- ・ 準防火地域外の都市計画区域は、良好な景観の育成や周辺環境の保全のため、景観法による建築物の高さの最高限度 20mを導入します。

○都市計画区域外の高さ制限（都市計画区域外ですが高さ制限の考え方の参考として記載）

- ・ 都市計画区域外は、良好な景観の育成や周辺環境の保全のため、景観法による建築物の高さの最高限度 15mを導入します。

6. 高度利用地区

高度利用地区は、建築物の敷地等の統合を促進し、小規模建築物の建築を抑制するとともに建築物の敷地内に有効な空地を確保することより、用途地域内の土地の高度利用と都市機能の更新を図ることを目指して定めるものです。高度利用地区には、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限を定めます。飯田市では、平成 10 年に橋南第 1 地区、平成 13 年に橋南第 2 地区が都市計画決定され、橋南第 2 地区は平成 15 年に最終決定しています。

（1）基本方針

区域の特性に応じた土地の高度利用と都市機能の更新を誘導する地区に必要な応じて高度利用地区の指定を検討します。

（2）具体的な内容

○高度利用地区の活用

- ・ 今後、民間等による市街地再開発事業などを行う場合は、その必要に応じて、計画的に高度利用地区に指定し、土地の高度利用と都市機能の更新を図ります。

7. 防火地域、準防火地域及び建築基準法第 22 条区域に関する方針

昭和 22 年の大火後、昭和 24 年に中心市街地を中心に準防火地域に都市計画決定され、平成 7 年の見直しを経て現在に至っています。更にその周辺地域については、昭和 24 年に飯田、松尾及び鼎地区の一部、昭和 45 年に上郷地区の一部が建築基準法第 22 条区域に指定され、火災に強い都市づくりが進められてきました。

（1）基本方針

○防火地域について

防火地域は、商業・業務地など市街地の中心部で、建築物の密集度が特に高く、火災の危険度が高い地域などに定めるものです。将来的にまちなか回帰などによる過密で高層な建築物等の建設動向が予測される地域については、区域の指定を検討します。

○準防火地域について

準防火地域は、市街地の中心に近く、建築物の密集度が高く、建築物を耐火又は防火構造とする必要がある地域などに定めるものです。将来的に中高層な建築物等の建設動向が予測される地域については、区域の見直しを検討します。

○建築基準法第 22 条区域の編入

建築基準法第 22 条区域は、建築物の隣接地で火災が発生した場合に延焼を免れるため、建築物の屋根、木造建築物の外壁及び不特定多数の人が利用する建築物の軒裏の部分について、防火性能を向上する区域です。市街地など建築物の密度構成がある程度高い地域に

については、区域の編入を検討します。

(2) 具体的な内容

○防火地域の検討

- ・防火地域は、現段階において区域の指定は行いませんが、今後の開発動向等を注視し、必要により検討します。

○準防火地域の指定と見直し

- ・準防火地域は、大火後の復興都市計画により必要な区域が指定され、今後も継続的な取り組みが必要であるため、現状の指定区域を基本とします。

○建築基準法第 22 条区域の指定と見直し

- ・建築基準法第 22 条区域は、市街地整備事業（区画整理）により市街地西側の区域境が道路等で明確に分かれていないため、隣接地への延焼防止の観点から明確な区域となるよう見直します。また見直しにあたっては、新たな街区に合わせた区域とする、若しくは現行区域から西側区域の中央自動車道までを含めた区域とします。

8. 地区計画等（地区計画、防災街区整備地区計画、沿道地区計画、集落地区計画）

地区計画等は、地区レベルの詳細計画として、主として街区内の居住者等の利用に供される道路等の施設の配置や規模、建築物の制限等の土地利用に関する事項を一体的かつ総合的に定め、これに基づき開発行為、建築行為を規制又は誘導するものです。

地区計画制度には、都市計画法に基づく「地区計画」、密集市街地の整備のための「防災街区整備地区計画」、幹線道路周辺の騒音対策のための「沿道地区計画」、営農条件整備と一体となった農村集落の整備のための「集落地区計画」の 4 種類があります。

飯田市では、治水対策事業により整備された区域が、平成 14 年に川路地区の一部が、また平成 15 年に竜丘地区の一部が地区計画として都市計画が決定され、その後、竜丘地区、川路地区共に都市計画の変更が行われています。

(1) 基本方針

地区計画等は、都市全体の位置づけ、地区における社会・経済活動の現在及び将来の見通しを踏まえ、地域土地利用方針に示された地区の望ましい市街地像を実現するため、都市活動の全般にわたる総合的なまちづくりのための計画の一環として、その他都市計画等の手法とあわせて積極的に活用します。

地区計画等の制限を担保するため、地区の意向を踏まえ、建築基準法第 68 条の 2 に基づく地区計画等建築基準法条例により、建築物の敷地、構造、建築設備又は用途に関する事項で必要なものを定めます。

(2) 具体的な内容

○地区計画等の申出の制度

- ・地域住民の主体的な参加を促し、計画の硬直化を防ぐ観点から、住民又は利害関係人、まちづくり委員会等は、地区計画等に関する都市計画の決定若しくは変更又は地区計画等の案の内容となるべき事項を市長に申し出ることができるよう条例で定めます。

○地区計画等建築基準法条例による実効性の担保

- ・地区計画等は、方針だけを定める第 1 段階、地区整備計画を定める第 2 段階、地区計画等建築基準法条例を定める第 3 段階に区分することができます。地区の方針や地区整備計画の実現を担保するため第 3 段階の条例化を地域との協議により進めます。
- ・竜丘地区及び川路地区における地区整備計画については、地区の意向を踏まえ、地区

計画等建築基準法条例も考慮して地域づくりを進めます。

○白地地域におけるきめ細かな地区計画等の活用

- ・白地地域は、特定用途制限地域の指定を推進し、地域の実情に応じ、地区計画等の制度を活用してより詳細な土地利用の規制又は誘導を図ります。

9. まちづくり三法[※]の活用によるコンパクトな都市づくり

※ 「まちづくり三法」とは：大規模小売店舗立地法（大店立地法）、中心市街地の活性化に関する法律（中心市街地活性化法）、都市計画法の3つの法律の総称をいいます。

（1）基本方針

人口減少、超高齢社会に対応した拠点集約連携型都市構造への転換を図るため、都市の既存ストックを有効利用し、都市計画等により市街地外縁部の無秩序な開発を抑制します。また、将来都市構造に資するよう都市機能を適正に配置したコンパクトな都市づくりを推進します。

中心市街地は、各種業務や行政などの中核的な施設や特色ある商業、居住等の多様な都市機能が集積され、伝統と文化の蓄積や様々な活動を展開するまちの顔として重要な役割を果たしてきました。このように蓄積されてきた様々な資産や既存ストックを活かし、人や物、情報などが集まる交流の場として賑わいを創出して、その活性化に取り組みます。

飯田市の総合的なまちづくりの観点から「まちづくり三法」の制度を活用し、コミュニティの再生や住みやすいまちづくり目指して、効率的で機能集約されたコンパクトシティの形成を図ります。

（2）具体的な内容

① 大規模小売店舗立地法

○大規模小売店舗の立地に関する周辺環境の保持

- ・大規模小売店舗の立地に関しては、事前協議などによりその施設の配置及び運営方法について適正な配慮がなされるよう調整を図ります。また、大規模小売店舗と地域との調和を図ることにより、良好な生活環境の保全及び安全で快適なまちづくりの形成を目指します。

② 中心市街地活性化法

中心市街地活性化法の平成18年改正は、従来の市街地の整備改善と商業等の活性化が中心であったものを、まちなか居住の推進や、多様な都市機能の集積促進などの観点を加え、法律名を中心市街地の活性化に関する法律に改め、中心市街地における都市機能の増進及び経済の活力の向上を総合的かつ一体的に推進するものです。

飯田市の中心市街地においても、モータリゼーションの進展、消費生活の変化、居住人口の減少、高齢化などにより活力の低下を招いています。そのため、飯田市のまちの顔である中心市街地の活性化に向けて、次のとおり取り組みます。

○コンパクトシティの形成と中心市街地の活性化

- ・市街地の拡散的拡大によって市街地が薄く広がっており、市街地環境及び社会資本の整備による公共投資の計画、更に都市構造などに様々な面で影響が出ています。進むべき将来像や将来都市構造の実現に向けて、中心拠点を一つの核としたコンパクトな都市づくりが必要です。
- ・そのため、中心市街地活性化法による国の中心市街地活性化基本方針に基づき、飯田

市の中心市街地における総合的なまちづくりの実施計画（プログラム）として新たな中心市街地活性化基本計画を策定します。

○新たな中心市街地活性化基本計画

- ・この基本計画には、歩いて暮らせるまちの創造とまちの回遊性の確保、城下町として歴史的資産の発掘と保全、りんご並木・大宮桜並木や裏界線の活用、歩行者空間とポケットパーク※の整備、うるおいと安らぎを感じる空間の形成としての景観や緑の育成などを定めます。また、空き地、空き家、空き店舗の利活用、個性ある商業の育成、公共交通、駐車場やアクセス道などの中心及び交通拠点としての交通体系の整備や居住等の都市機能の集積及び配置の方針などを定めます。この計画に基づき、地域、関係団体、行政等が連携し、協力して取り組みます。

※ 「ポケットパーク」とは：道路沿いや街区内の空地などを利用した小さな公園や休憩場所です。

○民間の取り組みと誰もが暮らしやすいまちの形成

- ・人々を惹きつける魅力あるまちづくりには、各種都市機能によるサービス向上を目指した民間の協力と自発的な取り組みが重要です。また、高齢者や障害者に対応したまちづくりだけではなく、子どもから高齢者までだれでも安心して暮らせる空間の形成を推進します。特に安心して子育てができるまちを目指します。

○コンパクトシティによる豊かな地域社会の実現

- ・コンパクトな都市づくりは、中心市街地の活性化のみを目的とはしておらず、都市における人口減少、少子化や超高齢社会の対応などの社会持続性、環境やエネルギー対策などの環境持続性、財政の健全化や経済の活性化などの経済持続性に寄与する都市づくりが必要です。
- ・そのため、それらの基盤となる地域のコミュニティ機能の向上が重要です。それらがあいまって、人との触れ合いと交流が盛んになり、地域の安全と安心がもたらされ、地域特性をいかした真の意味での豊かな地域社会が実現します。

③ 改正都市計画法

都市計画法の平成18年改正は、都市構造に大きな影響を与える大規模集客施設や公共公益施設について都市計画のを通じて、地域の判断を反映した適切な立地を確保し、市町村の区域を越えて影響を与える大規模集客施設等の立地の判断を広域的に調整することが目的です。これにより都市計画区域内においては、大規模集客施設の立地が、商業地域、近隣商業地域、準工業地域のみ可能となりました。

飯田市においても、主に都市計画区域内の白地地域に集客施設の立地が進み、周辺環境や交通の安全などに影響を与え、市街地の拡散的拡大にもつながっていました。そのため、次のとおり地域の実情等に応じた都市計画の見直しや適正な土地利用の制限の導入などを検討します。なお、中心市街地活性化基本計画と連携して進めます。

○中心市街地の商業・業務機能集約と居住機能の拡充

- ・中心市街地は、都市機能との調和のとれた特色ある商業活動の場として、中央通り、銀座、知久町などを中心に商業機能の集約を検討します。また、既にある本店業務機能などがある区域を中心に商業や業務機能を集約するため、商業系用途地域の見直しを検討します。その周辺地域については、住環境の整備のため小規模の店舗機能を併せ持った住居系用途地域への見直しを検討します。

○準工業地域における集客施設の立地の制限

- ・準工業地域は、大規模集客施設の立地が可能なことから、総合的なまちづくりの視点から、特別用途地区等の指定により大規模集客施設の立地の制限を行います。また、地域の実情に応じて、適切な規模を超える集客施設についても、特別用途地区等の指定により立地の制限を検討します。

○第2種住居地域・準住居地域・工業地域・工業専用地域における集客施設の立地の制限

- ・第2種住居地域及び準住居地域並びに工業地域は、大規模集客施設が立地できないものの、飯田市の地形的要因や土地利用の特性等から、一定規模以上の集客施設についても周辺環境への影響等があるものと考えられるため、地域の実情に応じて、特別用途地区等の指定により、その立地の制限を検討します。
- ・なお、工業専用地域については、店舗、飲食店のうち物品販売店舗や飲食店、または遊技場のうち麻雀屋、ぱちんこ屋、勝馬投票券販売所、場外車券販売場等やゲームセンター、若しくは劇場、映画館、演芸場、観覧場はもともと立地できませんが、展示場、又は遊戯施設のアミューズメント施設、カラオケボックスなどの集客施設が10,000㎡以下であれば立地可能なため、地域の実情に応じて、同様に、一定規模以上の集客施設の立地の制限を検討します。

○白地地域における集客施設の立地の制限

- ・白地地域は、大規模集客施設が立地できないものの、飯田市の地形的要因や土地利用の特性等から、一定規模以上の集客施設についても都市の拡散的拡大や周辺環境への影響等があるものと考えられるため、地域の実情に応じて、特定用途制限地域の指定により、その立地の制限を検討します。

○提案制度などによる用途地域の変更または地区計画等による計画的な誘導

- ・上記による制限を一旦は行い、各個別に提案等で必要な地区については、用途地域の変更や地区計画等の策定により計画的な集客施設の誘導に努めます。

○長野県及び各町村との広域調整

- ・飯伊地域は一つの生活圈域といえます。そのため、飯田市のみで都市機能の配置等の土地利用の計画に取り組むことには多くの課題があります。したがって、都市計画等の実施にあたっては、長野県や周辺町村と十分調整を図りながら、連携して取り組みます。

10. 農業振興地域内における白地地域の農用地に関する方針

(1) 基本方針

白地地域は、土地利用の方向性が不明確な上、土地利用関係法令に基づく制限が極端に緩やかであるため、結果として無秩序に開発が行われてきました。

そのため白地地域については、将来的に自然的、農業的、都市的など、どのような土地利用を行うかをよく判断し、周辺の土地利用との調整を図った上で、地域の実情に応じて、必要な土地利用へと誘導を図ります。

(2) 具体的な内容

○農振農用地区域への編入

- ・白地地域で今後も農用地としての利用が適当な地域は、農業振興の支援、良好な営農環境等の確保のため、必要に応じて、農業振興地域整備計画に基づき農振農用地区域に編入します。

○農用地の有効利用

- ・その他の白地地域についても、農業は飯田市の基盤となる産業であり、また、農用地とそこで営まれる農業は、飯田市の魅力を高める重要な要素であることから、必要な農業振興策を講じるとともに、地域づくりにつながる土地利用に向けて取り組みます。

○既存宅地の有効利用による農用地の保全

- ・農業振興地域内における無秩序な開発を抑制するため、建築物の特定の用途の制限、地域のルールづくり、空き地、空き家、空き店舗等の情報提供などの総合的な取り組みによって農用地を保全します。

第3節 都市計画区域外における土地利用の方針 ～ふるさとの風景をいかして～

主として自然的又は農業的土地利用がされており、地域固有の伝統や文化が蓄積された美しい田園・里山景観が形成されています。しかし、地域人口の減少や高齢化といった大きな課題も存在し、今後の地域の活力の維持が課題となっています。

したがって、中山間地域における土地利用の課題を踏まえつつ、今後も地域の自然、歴史、文化等の特性をいかした土地利用が求められています。

(1) 基本方針

農業振興地域整備計画や森林整備計画に基づき、農林業の振興や地域の振興を行います。

三遠南信自動車道の開通等により、今後、都市的土地利用が進む可能性がある区域は、周辺環境への配慮や土地利用の整序をするため、地域土地利用計画により誘導します。

地域土地利用計画を策定した地区については、地域の目標や土地利用の方向性により、景観法その他関係法令の手法等を活用して地域づくりを推進します。

(2) 具体的な内容

○農振農用地区域への編入と農用地の有効利用

- ・農業振興地域内の白地地域で農用地として利用する地域は、農業振興の支援、良好な営農環境等の確保のため、農業振興地域整備計画に基づいて農振農用地区域への編入を行います。その他の白地地域についても、市民農園などに利用するほか、地域の土地利用の方向性と一定のルールを定め、計画的な土地利用を誘導します。

○森林の公益的機能の保全

- ・森林は、飯田市の水の供給源です。重要な森林については、保安林の指定を推進します。また、公益的機能が十分発揮されるよう、その他の森林についても保全します。

○交流促進の起点

- ・三遠南信自動車道のインターチェンジが開設される予定の地域は、周辺の土地利用との調整を図り、地域土地利用計画の策定を推進します。また、そこを交流促進の起点となるよう支援します。

○農用地と森林の調整

- ・中山間地域などにおける洞（谷地）などの山すその耕作放棄された農用地は、耕作が困難な限界農地や災害の危険性が高いなどの条件によって、必要と判断された場合は、農用地から森林に転換を図ります。

第4節 「土地利用基本計画」における地域区分ごとの土地利用の方針

土地利用基本計画は、第1節から前節までの土地利用の方針等をより具体的に明示した

ものであり、第2次飯田市計画で定めた地域類型別の土地利用の基本方向に基づいて、「市街地形成地域」、「農村集落地域」、「緑の環境保全地域」、「土地利用誘導地域」及び「土地利用調整地域」の5つの地域を定めます。

地域区分ごとの土地利用の方針は、次のとおりです。

1. 市街地形成地域

(主として良好な市街地の形成と都市的土地利用の推進：県土地利用基本計画の都市地域内における「用途地域」)

(1) 基本方針

○市街地の形成

市街地形成地域を都市計画の用途地域として位置づけ、良好な市街地の形成を図る地域に指定します。

人口や世帯数の減少に対応するため新たな宅地整備は、社会基盤が既に整備された市街地形成地域において行うことを基本とします。また、空き家、空き地、空き店舗などの既にある遊休資産の有効利用を促進します。

○都市的土地利用の推進と環境の保全

市街地の環境を保全するため用途地域の指定と見直し、住居系、商業系、工業系の用途地域の適正な配置に努めます。また、きめ細かな地域地区や地区計画等及びそれらを補完する地域のルールなどの策定を進めます。市街地の整備の推進にあたっては、公害の防止や景観に配慮した街並みの形成に努めます。

(2) 具体的な内容

○地域の実情に応じた用途の適正配置

- ・住居系、商業系、工業系の用途地域の適正配置に関しては、区域区分非設定都市計画区域であるため、すべてを将来フレーム[※]論のみで誘導し、方向づけることには限界があります。そのため、詳細な内容は、地域の将来像を踏まえた地域土地利用計画に基づき検討を行い、また、全体方針との整合を図ります。

※ 「将来フレーム」とは：将来における人口、世帯など人口フレーム、商品販売額、製造品出荷額などの産業フレーム、住宅、商業、工業など宅地の土地需要などの土地利用フレームなどがあります。このデータを元に都市計画などの手法によって適正な誘導の検討をするものです。

2. 農村集落地域

(主として良好な営農環境の保全と農業的土地利用の推進：県土地利用基本計画の農業地域内における「農振農用地区域」)

農用地は、人々が生きるために不可欠な食料を生産する場であり、また生態系の維持を含めた環境の保全や飯田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、農用地の保全は、飯田市の土地利用における重要事項です。

(1) 基本方針

○農業生産及び食料自給、国土保全のための農用地保全

農業振興地域整備計画や地域経済活性化プログラムに基づき、農業生産や地域の自立の前提である食料の確保、国土保全のために農用地を将来にわたって保全します。

○農業振興地域の良好な環境形成

農業振興地域は、良好な営農環境、田園景観や生活環境の保全と向上を基本とします。

○関係する機関の連携

農業者、地域、農業団体、市その他の関係機関が連携と協力をして、総合的な振興策を実施し、地域の基盤となる産業としての農業振興と良好な営農環境の確保に努めます。

○土地利用転換の方針

農業的土地利用から都市的土地利用への転換を図る必要があるときは、土地利用制度の円滑な適用が図れるよう関係者の連携と調整を強化します。

(2) 具体的な内容

○農業振興地域における農業の重点的振興

- ・農振農用地区域については、農業振興のための支援を重点的に行います。
- ・農地、水、環境の保全向上のための対策等を導入し、現行の中山間地域等直接支払事業を活用しながら、地域ぐるみで農業振興と農用地の保全に取り組みます。

○農振農用地区域のメリット再評価

- ・農振農用地区域には、国、県及び市の補助事業などが集中的に行われることや税制上の優遇策があることなどを農業者に対し周知し、農振農用地区域のメリットの啓発に努めます。

○地域ルールの推進

- ・集落や住宅地は、里山や農地などの周辺の土地利用との調和を図りながら、地域の特性に応じたルールづくりを推進し、互いに良好な環境が維持できるよう支援します。

○中山間地域における地域振興

- ・中山間地域は、地域コミュニティの維持が大きな課題であり、自然環境や農村景観など地域の良い所を残し、活かしつつ、雇用の確保と職場への通勤の配慮などを総合的に行って、地域の魅力と生活が共に合致するような地域づくりを目指します。
- ・中山間直接支払事業などにより、営農支援を行うとともに、NPOやボランティア等とも連携した農用地保全、農村振興を進めます。また、UIJターンの促進により都市部住民の誘致を進めるなど空き家等の利活用を図りつつ、地域の実情に応じて、ゆとりのある優良な田園住宅の確保に努めます。
- ・生産者と消費者をつなぎ、農産物販売の拡大を目指すとともに、地域農業、農村の維持を図るため、体験教育旅行やワーキングホリデーなどの都市と農村の交流を推進します。

3. 緑の環境保全地域

(主として豊かな自然環境の保全と自然的土地利用の推進：県土地利用基本計画の「森林地域」・「自然公園地域」、飯田市環境保全条例の「保全地区」のうち一定規模の集団の緑地、又は保全すべき一定規模の集団の緑地など)

(1) 基本方針

○自然的土地利用を優先

緑の環境保全地域は、災害の防止、市街地の拡散や拡大の抑制や貴重な自然を守り育てるための地域について指定します。この地域は、自然的土地利用を優先した土地利用を推進します。特に、貴重な水や緑などの保全と創出を図ります。

○土地利用転換の方針

自然的土地利用から都市的土地利用への転換を図る必要があるときは、土地利用制度の円滑な適用が図れるよう関係者による連携と調整を十分行います。

(2) 具体的な内容

○森林整備計画による森林整備等

- ・森林整備計画に基づき計画的な植林、間伐や管理などを行い、林業の振興を図り、森林を保全します。

○多様な担い手による林業振興

- ・林業振興の推進として、流域などの都市との交流の促進、グリーン・ツーリズムの推進、NPOやボランティアによる森林体験など林業の多様な担い手の活用により、その保全と管理に努めます。

○保安林等の指定の推進

- ・森林地域にある集団的な緑は、保安林等の指定を更に推進します。

○地域材の利用の促進

- ・森林資源の有効利用と地域材の利用促進など林産資源を活用します。
- ・地域の木材を利用した住宅等の建設を促進するとともに、木質ペレット※ストーブやチップボイラーなどの普及を図り、木質バイオマス※のエネルギー利用を推進します。
- ※ 「木質ペレット」とは、粉々に粉砕した木に圧力を加えることで固めた固形燃料で、木屑や間伐材などの木材としての利用価値が少ないもので製造可能です。
- ※ 「バイオマス (biomass)」とは：生物に由来する資源のことです。

○野生鳥獣対策

- ・シカによる食害が増加しており、森林の部分的な絶滅や植林した樹木の立ち枯れだけでなく、貴重な植物などにも被害が広がっています。その結果、森林の表土の保水能力が低下し、土砂の流出や土砂崩れなど深刻な状況にあります。また、山際の農用地でも野生鳥獣による農作物被害が増えています。そのため、これらの被害軽減に有効な方策を国や県などの関係団体と連携して取り組みます。

4. 土地利用誘導地域

(主として土地利用の用途が混在している、又は混在するおそれがある地域：県土地利用基本計画の農業地域内における「白地地域」)

(1) 基本方針

農用地や宅地などが混在している、又は混在が見込まれる白地地域を対象に、この地域を指定します。地域特性に応じた土地利用の方針と誘導の基準を定め、適正な土地利用を誘導します。

(2) 具体的な内容

- ・農用地と宅地の混在地域は、良好な営農条件及び居住環境の確保などに配慮した混在地域のルールづくりを進めます。
- ・工業用地と住宅地の混在地域は、工業形態を見極めた上で住み分けを基本とし、騒音、振動や悪臭の規制との関連も考慮してその方向性を検討します。
- ・特定の土地利用の制限など土地利用関係法令における制度の活用を進めます。

5. 土地利用調整地域

(主として土地利用関係法令による計画と市全域における土地利用の方向性との調整が必要な地域)

(1) 基本方針

前記1から4の地域であって、将来の市全域の土地利用の方針が法令等に基づく土地利用に関する計画との調和が保たれない地域として、将来その計画との調整を必要とする地

域を対象に指定します。この地域の指定にあたっては、その調整後に予定する土地利用のおおむねの方針を定めます。

(2) 具体的な内容

- ・前述の用途地域の方針に基づき、鼎地区における国道 153 号バイパス周辺及びその北側の地域、座光寺地区及び上郷地区における国道 153 号線沿線を土地利用調整地域に指定します。国道 153 号沿線（バイパス含む）は、土地利用の状況や都市機能の適正配置、またバイパスの北側は、良好な居住環境の保全を目的として、市全域の目標や将来都市構造に資するものとし、地域の将来像にあった適正な用途地域の指定を目指します。

6. 土地利用基本計画図

上記の土地利用基本計画で定めた 5 つの地域を示した土地利用基本計画図は、別紙のとおりです。

第 5 節 地域土地利用計画の策定

全体方針に即し、土地利用基本計画の地域に従って、地域の特性と個性をいかした地域づくりを推進する必要がある地区について、土地利用の目標を明らかにし、地域の実情に応じたよりきめ細かな「地域土地利用計画」を地域住民の総意で定めます。この計画に基づき地域と一緒に緩やかな土地利用の誘導を図ります。

地域土地利用計画は、地域に必要な「商業業務環境保全地区」、「住環境保全地区」、「農業環境保全地区」、「工業業務環境保全地区」、「緑の環境保全地区」、「特定土地利用地区」、「子育て教育環境保全地区」及び「土地利用計画推進重点地区」の 8 つの地区をそれぞれ定めることができます。

地区区分ごとの土地利用の方針は、次のとおりです。

1. 商業業務環境保全地区

(主として商業系用途地域、又は将来に商業業務の集積を図るべき地区等)

(1) 基本方針

商業業務環境保全地区は、市街地における良好な商業と業務を行うための環境の整備や保全を目的とした土地利用を誘導します。商業・業務機能の集積や周辺環境への配慮などに必要な土地利用の目標や誘導基準等を定めます。

(2) 具体的な内容

- ・一定規模以上の集客施設は、周辺の土地利用との調整及び市民の利便性の向上に配慮するため、既存の施設などの立地も考慮して適正な区域への集約化に努めます。
- ・中心市街地における商業系用途地域については、都市機能の集積として住宅系機能を充実した見直しを進めます。中心市街地では、都市機能の集積にあわせて、賑わい創出、回遊性など歩いて暮らせるまちの創造を行うため、商業・業務機能の区域を絞って適正な配置に努めます。
- ・国道 153 号（バイパス含む）沿線では、既に立地している商業・業務系の施設を中心に集約化に努め、新たな立地が見込まれる地域については、その立地の調整に努めます。
- ・市外についても集客施設の立地が進むことが考えられることから、広域的視点に立った立地の調整が図られるよう長野県及び周辺町村との連携を図ります。

- ・地域の実情に応じて、空き店舗、空き地や駐車場等の利用、維持や管理等について検討します。

2. 住環境保全地区

(主として住居系用途地域、又は現に住宅が集団で存在し、若しくは将来に住宅が集団で存在することを予定する地区)

(1) 基本方針

住環境保全地区は、市街地又は農村集落における良好な住環境の整備や保全を目的とした土地利用を誘導します。建築物の高さ、壁面の位置や形態意匠など良好な住環境の保全に必要な土地利用の目標や誘導基準等を定めます。

(2) 具体的な内容

- ・この指定をされた地区は、良好な住環境の形成を図るため、適正な用途地域の指定や見直しを行い、また建築物の高さ制限などの必要な制度の導入を推進します。
- ・景観法や都市緑地法など土地利用関係法令の制度の活用を図り、良好な景観の育成や緑の保全と創出などに取り組みます。
- ・地域住民が身近に利用できる緑地や広場などを地域の協力を得て確保し、良好な住環境の整備に努めます。
- ・住宅等の密集している地区では、住環境の改善や防災の観点からの道路整備や災害対策に努めます。
- ・地域の実情に応じて、空き家、空き地や駐車場等の利用、維持や管理等について検討します。

3. 農業環境保全地区

(農振農用地区域、又は将来に農振農用地区域に編入する地区)

(1) 基本方針

農業環境保全地区は、良好な営農環境の整備や保全を目的とした土地利用を誘導します。農用地や良好な営農環境の整備又は保全などに必要な土地利用の目標や誘導基準等を定めます。

(2) 具体的な内容

- ・農業振興地域整備計画や地域経済活性化プログラムに基づき、農業生産や地域の自立の前提である食料の確保、国土保全のために農用地を将来にわたって確保・保全します。
- ・集団的な農用地や土地改良事業等の施行地、農業用施設用地、産地形成や地域の特性に即した農業振興に必要な農地について、特に優先的に保全・活用します。
- ・主として中山間地域における水源涵養、景観形成等農地の多面的機能の発揮の点から、都市と農村との交流の場としての棚田やラインガルテン（休憩施設付市民農園）等を整備・活用します。
- ・農用地の利用主体である担い手は、経営強化による既存農業者の維持、U I J ターン・定年退職者を含む新規就農者の確保、集落営農や農業者グループ、組織的営農の展開等により確保します。これらの多様な担い手により農用地の面的な維持を図ります。
- ・条例に基づく地域の農業振興に関する計画及び地域内の合意による、まちづくりに関する協定等により優良農地を保全するとともに、農村住宅や農家レストラン、市民農園等を含む「農」あるまちづくりを目指します。

4. 工業業務環境保全地区

(主として工業地域若しくは工業専用地域又は将来に工業団地として整備する地区)

(1) 基本方針

工業業務環境保全区域は、良好な工業と業務を行うための環境の整備や保全を目的とした土地利用を誘導します。周辺環境の保全や自然環境との調和などに必要な土地利用の目標や誘導基準等を定めます。

(2) 具体的な内容

- ・地域経済の自立向上や雇用の確保のため、既存の工業系用途地域への立地を促進し、新たな立地に際しても、地域産業との調和、周辺の土地利用の状況や交通など十分考慮して計画的な配置に努めます。
- ・周辺の住環境に影響を及ぼす騒音、振動、悪臭などの公害の防止に配慮し、緩衝帯となる緑地の設置に努めるなど自然環境に調和した企業の立地に努めます。
- ・工業系用途地域は、工業専用地域を除き住宅等の立地が可能であることから、地域の実情に応じた地区計画等の指定などにより住工混在に配慮します。

5. 緑の環境保全地区

(主として県土地利用基本計画の「森林地域」、「自然公園地域」、飯田市環境保全条例の「保全地区」のうち一定規模の集団の緑地、又は保全すべき一定規模の集団の緑地など)

(1) 基本方針

緑の環境保全地区は、豊かな自然環境の保全を目的とした土地利用の誘導を図ります。優れた風景地の保護、保全すべき緑地などに必要な土地利用の目標や誘導基準等を定めます。

(2) 具体的な内容

- ・この指定をされた地区は、森林法による保安林の指定や条例に基づく緑地保全配慮地区その他土地利用関係法令による保全制度などの指定に取り組みます。
- ・地域の景観上重要な樹木や集団の緑などは、景観計画や緑の基本計画に位置づけて、計画的にその保存に努めます。
- ・子どもたちの自然体験の場やレクリエーション、交流、観光など自然環境の保全に十分配慮しながら多面的な利用を推進します。

6. 特定土地利用地区

(主として農業振興地域内における白地地域、又は特定の土地利用を目指す地区)

(1) 基本方針

特定土地利用地区は、農業的土地利用と都市的土地利用の調整を図るべき地区を対象に地域の実情に応じた混在地区のルールづくりを行い、土地利用の誘導を図ります。また、その他前記1から5以外の地区で、その特定の目的に応じた土地利用の誘導を図ります。特定の目的に応じた土地利用の目標や誘導基準等を定めます。

(2) 具体的な内容

- ・この指定をされた地区は、将来像に調和した地域ルールづくりの推進と、特定の土地利用の制限など土地利用関係法令における制度の活用を進めます。
- ・特定の目的を達成するためにこの地区を定め、地域の創意工夫による特色ある地域づく

りを推進します。

7. 子育て教育環境保全地区

(幼稚園、学校などの文教施設や保育園などの周辺で、良好な保育、教育環境の整備又は保全を目的とする地区)

(1) 基本方針

子育て教育環境保全地区は、良好な保育と教育環境の整備や保全を目的として、保育園、幼稚園、小中学校などの周辺地区を指定し、必要な土地利用の基準を明らかにすることにより土地利用の誘導を図ります。子育てや教育の環境などに必要な土地利用の目標や誘導基準等を定めます。

(2) 具体的な内容

- ・用途地域内でこの指定をされた地区は、特別用途地区の文教地区の指定に取り組みます。
- ・都市計画区域の用途地域外でこの指定をされた地区は、特定用途制限地域を活用して文教地区に相当する地域として指定に取り組みます。
- ・都市計画区域外でこの指定をされた地区は、土地利用関係法令等の制度により緩やかな誘導を図ります。

8. 土地利用計画推進重点地区

(土地利用に関する計画との調整を重点的に推進する地区)

(1) 基本方針

地区における将来の土地利用の方針が、法令又は条例に基づく土地利用に関する計画との調和が保たれない区域などで、今後の調整を必要とする区域を対象に指定します。そのため、地区の目標が明確となっている又は地域固有の課題のある区域を指定し、地域土地利用計画の策定を重点的に推進します。

(2) 具体的な内容

- ・この指定をされた地区は、当該地区の土地利用の調整後に予定される土地利用のおおむねの方針を定め、地域の土地利用の目標の達成や課題の解決に努めます。

9. 地域土地利用計画図

上記の地域土地利用計画で定めた8つの地区の方針のほか各20地域で定めた地域土地利用方針は、第5編地域土地利用方針で示します。そのため、地域ごとの地域土地利用計画図は、方針が定まった地域ごとに別図として示します。

第4章 都市施設の整備方針

都市施設[※]は円滑な都市活動を支え、利便性の向上や良好な都市環境を確保する上で必要な施設です。都市施設を都市計画に定めることによって、①計画段階における整備に必要な区域の明確化、②土地利用や各都市施設間の計画の調整、③住民の合意形成の促進といった意義があります。

都市施設は、長期的視点から計画的な整備を行う必要があります。そのため、各種計画の調整や市民の合意形成を図るため、積極的に都市計画に位置づけます。

また、リニア中央新幹線開通を見据えて必要な都市施設を都市計画に位置づけるための整備の方針を検討します。

※ 「都市施設」とは：次の①～⑫のものをいいます。

- ①道路、都市高速鉄道、駐車場、自動車ターミナル等の交通施設
- ②公園、緑地、広場、墓園等の公共空地
- ③水道、電気供給施設、ガス供給施設、下水道、汚物処理場、ごみ焼却場等の供給・処理施設
- ④河川、運河等の水路
- ⑤学校、図書館、研究施設等の教育文化施設
- ⑥病院、保育所等の医療・社会福祉施設
- ⑦市場、と畜場、火葬場
- ⑧一団地の住宅地設
- ⑨一団地の官公庁施設
- ⑩流通業務団地
- ⑪一団地の津波防災拠点市街地形成施設
- ⑫電気通信事業の施設、防風、防火、防水、防雪、防砂、防潮の施設

第1節 交通施設の整備方針

道路は、①都市における円滑な移動を確保するための交通機能、②都市環境、都市防災等の面で良好な都市空間を形成し、供給処理施設等の収容空間を確保するための空間機能、③都市構造を形成し、街区を構成するための市街地形成機能など多様な機能を有します。

そのため、利用者の利便性、効率的な交通処理、良好な都市環境の保全及び地球環境問題等の観点から都市全体として公共交通、自動車、自転車、徒歩等の各交通機関が適切に役割分担をした交通体系が確立されるように各交通施設を総合的・一体的に定めなければなりません。

飯田市の将来都市構造に示した中心拠点、地域拠点及び交流拠点並びに広域交通拠点を連携して結ぶ道路または都市の骨格を形成する道路である国道、県道、都市計画道路、緊急輸送路その他市民生活に必要な道路及び公共交通などを実現するため、将来交通の調査、土地利用との整合などを総合的に判断します。

1. 都市計画道路

(1) 基本方針

○都市計画道路の経過

飯田市の都市計画道路は、昭和24年に都市計画決定されてから、高度経済成長や中央道開通などの状況に合わせて随時都市計画に追加決定されてきました。しかし、平成のバブル経済期を経過してもなお、平成18年3月31日現在の都市計画道路の改良率は53%であり、未着手のものが存在します。都市計画道路内については、都市計画法第53条の規定により建築物の階数が2以下で、かつ、地階を有しないものや、主要構造部が木造又は鉄骨造などでなければならないといった建築の制限がされています。

○維持管理費用の負担増

都市計画道路の整備は莫大な費用が必要であり、また整備後は維持管理が必要です。人口減少などによりその維持管理費用における個人負担は増加することが予測されます。

○道路交通体系の変化と対応

中央自動車道や国道 153 号バイパスが開通し、更には飯田市の環状線である羽場大瀬木線が開通することから、道路に関して都市計画を決定した当時に比べ道路交通体系が大きく変化しています。

以上のことから、都市計画道路を将来都市構造に資するよう総合的に見直す必要があります。

(2) 具体的な内容

○都市計画道路の見直しの考え方

- ・都市計画道路の見直しは、将来都市構造を踏まえ、都市全体あるいは影響する地域全体としての施設の配置や規模等を検討します。

○都市計画道路の見直しに関する方針

- ・都市計画道路の全路線について必要性等を検証し、次の視点により都市計画道路の見直しに関する方針を作成します。
- ・広域的な都市間を結ぶ路線、中心拠点、地域拠点及び交流拠点並びに広域交通拠点などを結ぶ路線、幹線性の高い路線、地域経済の振興に資する路線など 10～20 年程度の間で計画的に整備するものを位置づけます。
- ・特に 20 年以上着手されていない都市計画道路については、重点的に見直します。
- ・必要性の高い都市計画道路についても、現在及び将来における交通状況や土地利用の方向性に照らして、道路の規格や経路などを見直します。

○都市計画道路の計画的な整備

上記方針に基づき都市計画道路の計画決定を見直し、計画的な整備を推進します。

2. 駐車場

近年のモータリゼーションの進展により、自動車交通が^{ふくそう}輻輳し、歩いて暮らせるまちを目指す上で支障をきたしています。

飯田市における市営駐車場は、本町と中央通りに都市計画決定されています。市営本町駐車場は、市街地再開発事業により橋南第 1 地区再開発ビル「トップヒルズほんまち」の一部として平成 13 年に整備され、市営中央駐車場は、中央公園の一部に地下式として昭和 52 年に整備されました。中心市街地では、フリンジパーキング*などとして、市営扇町駐車場が平成 18 年に整備されました。

その他の駐車場としては、市営飯田駅駐車場などのほか、民間により設置されています。

※ 「フリンジパーキング (fringe-parking)」とは：まちなかの交通量を抑制し、まちを歩いて回遊するため、外周部に設けるアクセス用駐車場をいいます。

(1) 基本方針

自動車交通の円滑化と安全な歩行者空間の確保、歩いて暮らせるまちの創造、中心市街地活性化等の観点から計画的に駐車場を配置し、その整備に努めます。

(2) 具体的な内容

○駐車場の整備

- ・駐車場の整備については、中心市街地の駐車場の適正な確保、フリンジパーキングの

構築などを民間と協働して検討します。

- ・ 駅・バス停などを起点としたパーク・アンド・ライド*の導入もあわせて検討します。
- ・ 駐車場の案内を来訪者にもわかりやすい表示となるよう改善に努めます。

※ 「パーク・アンド・ライド (P&R : park-and-ride)」とは：都市部や観光地などの交通渋滞の緩和や環境保全等のため、自動車を郊外の鉄道駅又はバス停付近に設置した駐車場に止め、そこから鉄道や路線バスなどの公共交通機関に乗り換えて目的地に行く方法です。

3. 公共交通

(1) 基本方針

高齢者、障害者や学生にとって公共交通は重要な移動手段であり、また環境問題の深刻化から、自家用車利用の抑制と公共交通の利用促進が課題となっています。そこで、安心で暮らしやすい地域づくりに向けて、将来都市構造に資するような道路交通体系と連携した公共交通網の整備・充実に取り組みます。

○地域公共交通体系の機軸となる J R 飯田線

- ・ J R 飯田線を地域公共交通体系の機軸とし、その存続と利用促進に努めます。
- ・ バス路線、乗合タクシー等は、J R 飯田線との相互の利用促進を図るため、乗り継ぎに配慮した整備を図ります。

○バス路線等の整備・充実に関する方針

バス路線、乗合タクシー等の地域公共交通網の整備・充実にあたっては、J R を機軸として、次の基本方針に基づき取り組みます。

- ・ 市民の社会参加の機会提供、地域振興、通院等福祉対応、地球温暖化対策を目的とした公共交通の確保を市の責務とし、交通弱者への移動手段の提供、主に中山間地域対策としての公共交通不便地域、空白地域の解消を目指します。
- ・ 地域公共交通の確保は、地域の交通事情や特性に通じ、かつ地域公共交通を担ってきた地元事業者による運行を主体とし、多様な形態、多様な主体による運行で補完することを基本とします。
- ・ 飯田市は、広大な市域に都市部、郊外、中山間地域など多様な地域特性を持った地域であることから、地域公共交通についても全市一律の対応とはせず、それぞれの地域特性に応じたきめ細かな運行を検討します。
- ・ 地域公共交通の改善は、定住自立圏構想の重要な事業として位置づけられており、検討にあたっては、飯田市地域公共交通改善市民会議による検討を主体とし、南信州広域連合、関係町村と連携して圏域をあげて取り組むものとしします。

(2) 具体的な内容

① J R 飯田線の確保と利用促進

- ・ J R 飯田線については、市民生活の利便性向上のため、J R 東海や J R 利用促進推進協議会等と連携し、市民がより利用しやすい運行となるよう協力して取り組みます。
- ・ 企業等との連携によるノーマイカーの推進を図り、通勤手段としての利用を組織的に促進します。
- ・ また、南信州広域連合と連携し、県内外からの観光客をターゲットにしたスローな旅の提案など伊那谷の美しい景観を宣伝して、その利用の促進を図ります。

② バス路線等の確保と利用促進

○市民の社会参加の機会提供

- ・ 移動手段がないため、社会活動、地域の行事などへの参加が困難な住民が気軽に社会

参加でき、便利で安心して利用できる地域公共交通を提供することは重要です。特に高齢者のみの世帯では社会とのつながりが希薄になりやすいことから、健康で文化的な社会生活をおくるための手段としての地域公共交通の整備を進めます。

○日常生活の確保と地域振興

- ・地域公共交通が存在しない、あるいは利用が不便であることは、その地域の魅力を低下させます。特に人口減少や高齢化が進む地域では、地域公共交通の確保が重要な地域課題となっています。居住地域を選定する際、地域公共交通の利便性は選択肢の大きな要素であることから、高齢者の買い物等の自立した日常生活を確保し、地域を担う若者が定住しやすいような地域公共交通への改善を進めます。

○通院等福祉対応

- ・地域公共交通を利用する目的のうち、通学・通院は主要な目的であるため、こうした需要に応える地域公共交通体系の構築が必要です。特に病院利用者は、高齢者・障害者等の移動の困難な者が多いため、なるべく施設の近くに停留所を設置します。また、利用者の多い市立病院はJRの駅から遠いため、駅と病院間のアクセスについても考慮します。

○地球温暖化対策をはじめとする環境問題への対応

- ・地域公共交通は、自家用自動車と比べて総合的に二酸化炭素の排出量が少なく環境負荷が小さい移動手段です。自家用自動車への過度な依存を見直し、地域公共交通と自家用自動車との適切な連携と役割分担を行い、環境負荷の低減を図るため地域公共交通の利用促進を図ります。

○多様な地域公共交通手段の整備

- ・地域公共交通が運行していない地域や駅・バス停から自宅までの距離が遠い地域もあるため、地域住民、交通事業者等と連携し、予約制の乗合タクシーの導入等地域の特性にふさわしい多様な交通手段を検討します。また、交流人口の拡大に向けて、観光客の利便性を高める地域公共交通を検討します。

○利用者サービスの向上

- ・より利用しやすい公共交通に向けて、利用者の視点に立ったバスダイヤ、経路の検討と改善を進めます。また、路線バスから路線バス、路線バスからJRなどシームレスな運送サービスが提供できるダイヤ、経路を検討します。
- ・使いやすく、わかりやすい時刻表の作成、親しみのある車両デザイン等により、魅力的な運送サービスを提供します。
- ・低床バスや車椅子ステップリフト付きバスの導入、バス停等の施設の改善、介助付の運転手の導入など、利用者にやさしいサービスの充実に努めます。

③市民運動としての地域公共交通の活性化及び再生

- ・地域公共交通の活性化及び再生が目指す幅広い目的の達成のためには、多様な運行主体の参加はもとより、市民、事業者、行政その他の多様な主体が参加する市民運動としての取り組みを推進します。
- ・地域公共交通の改善検討にあたっては、飯田市地域公共交通改善市民会議の検討を主体とし、各地区のまちづくり委員会など地域住民の参加により推進します。
- ・定住自立圏構想に即し、南信州広域連合が所管する南信州地域交通問題協議会をはじめ、関係町村との連携により推進します。
- ・各地区のまちづくり委員会をはじめ、NPO、企業、観光団体、農業団体、福祉団体、

商工業団体等幅広い主体による地域公共交通の利用促進策を複合的に講じ、地域全体として地域公共交通の利用促進を図ります。

- ・地域ぐるみのエコドライブの推進など、地域公共交通の利用促進に向けて取り組みます。

4. 道 路

(1) 基本方針

道路整備の必要性、緊急性等の観点から優先順位を設定し、それに基づいた効率的かつ自然的環境に配慮した整備に努めます。

市街地の拡大の抑制、営農環境の保全を前提として、必要な路線かどうかをよく判断して計画的な整備を推進します。既存道路は適切に維持管理を行い、有効に利活用します。

(2) 具体的な内容

○三遠南信自動車道の整備促進と景観形成

- ・三遠南信自動車道の早期実現に向けて、国と連携して整備を推進します。また、整備されたインターチェンジ周辺等については、個性的な街路樹を植えるなど景観に配慮した整備が進められるよう国に働きかけます。

○三遠南信自動車道関連整備の推進

- ・国道 153 号の飯田南バイパスは、三遠南信自動車道の飯田山本インターチェンジが設置される予定であり、交通状況等によりその整備が必要となることから、国の直轄事業として整備されるよう積極的に取り組みます。
- ・三遠南信自動車道の現道利用区間となる上村～南信濃間の国道 152 号については、早期の改良が必要であるため、県と連携して整備を推進します。

○優先順位づけによる計画的な道路整備

- ・市内の道路を効果的かつ効率的に整備できるよう道路整備プログラムを構築し、全体路線の優先順位づけを行いながら計画的に必要な路線の整備に努めます。

○改良が必要な既存道路の拡幅

- ・用地確保等が困難な既存道路については、雨水排水計画に基づく整備や排水路整備にあわせて、自由勾配側溝※などに改良し、現道の拡幅に努めます。

※ 「自由勾配側溝」とは：門型の構造で、U 字側溝と違い上下を反対に使用し、底の部分にコンクリートを現場打ちし、水を流す勾配を自由にとれるようにした側溝の二次製品です。

- ・1.5車線の道路整備手法により2車線の道路改良にこだわらず、地域の実情に応じて、待避所設置や突角是正などの局部的な改良及び1車線の道路改良などを含めた道路整備に取り組みます。

○拠点における安全で快適な歩行者空間の形成

- ・中心拠点や地域拠点の歩行圏内における道路は、安全性の確保、快適な空間の提供、質の向上のため、ユニバーサルデザインやバリアフリー化、緑化を推進します。
- ・歩道設置自体が著しく困難な道路については、交通弱者の安全を確保するため、自動車を減速させる措置などを検討します。
- ・重点的に歩行者空間を整備する箇所、歩道が2m以上確保できない場合は、一方通行による歩行空間の確保や、部分的に有効幅員2m以上の箇所を設けるなど、車いす同士のすれ違いに配慮した措置を検討します。

○歩行者の視点による道路整備

- ・住居系用途地域における街区内の道路は、通過する自動車交通の排除や歩行者に視点を向けた整備を推進します。
- ・住居系用途地域と小学校、中学校を結ぶ主要な通学路は、通学と通勤の時間が重なり危険性が高いため、通行制限や歩道を整備するなど児童の安全確保に努めます。

第2節 公園及び緑地の整備方針

1. 公園

飯田市の都市計画における公園は、街区公園、近隣公園、地区公園、総合公園、運動公園、特殊公園、広域公園の合計41箇所が計画決定されています。市民生活の向上に役立つよう現在も整備を進めています。

2. 緑地

飯田市の都市計画における緑地は、昭和54年に松川緑地が計画決定され、松川の沿岸に緑地、遊歩道やマレットゴルフ場などの整備が完了しています。現在では市民の憩いの場として親しまれています。

これら整備方針は、第6章 緑（緑地）の育成で示します。

第3節 河川等の整備方針

河川等

飯田市の都市計画における河川は、平成元年に天竜川（松尾新井から時又）が計画決定されています。天竜川は、弁天港と時又港が整備され、観光名所の一つとなっています。また、川下り・ラフティングなど新たな利用が開拓され、沿岸には、運動場、水辺の楽校（がっこう）や地域の協力によりマレットゴルフ場などが整備され、世代を問わず市民の憩いの場として利用されています。また松川では、親水性のある河川に整備され、松川緑地とともに市民に親しまれています。その他の河川についても災害に配慮した整備が進み、緑地や公園などの設置とともに市民の憩いの場となっています。

（1）基本方針

河川は、命の水を運ぶ大切な役割があるとともに、治水上の機能に加え、様々な動植物の生息生育の場、潤いと安らぎをもたらすオープンスペース※、都市景観の形成、水辺空間やイベント空間などの地域活性化の場、震災時の避難地、避難路、輸送路、延焼遮断帯（防火帯）、消火用水など多様な機能を有しているため、河川管理者等と協力して計画的な整備に努めます。

※ 「オープンスペース（open space）」とは：都市やまちなかにおいて、交通や建物など特定の用途によって占有されない空地をそのまま存続させることを目的に確保され開放された空間です。

（2）具体的な内容

○水資源の保全

- ・河川は、私たちの命の水であり貴重な資源です。河川流域が汚染されると安心安全な農業や生態系等に影響を与えます。河川流域における森林等の自然環境の保全、公害防止、排水処理等により、安定的な水量の確保と水質の保全に努めます。

○河川等の計画的な整備

- ・河川は、河川法により1級河川、2級河川及び準用河川があります。その他普通河川、水路などもあり、河川の規模等により、国、県、市等が公共施設の管理者として整備し、管理しています。今後も、各管理者との連携を図り、計画的で市民に親しまれる河川づくりに努めます。

○雨水排水計画との調整

- ・河川管理者との協力と連携により、雨水排水計画との調整を図り、計画的な水害対策に取り組みます。

○公共下水道処理区域外の雨水対策

- ・公共下水道処理区域以外の雨水排水路についても、緊急性や必要性に応じて箇所づけ等を行い、その整備に努めます。

○親水性の確保

- ・上流部の森林や周辺環境の保全及び災害防止に配慮し、必要に応じて親水性のある多自然型の工法などを採用して、市民が親しみを持てる河川の整備に努めます。

○景観法の活用

- ・景観法による景観重要公共施設として整備する必要があるものは、河川管理者と協議の上、自然や景観に配慮した整備方針を定め、それに基づいた整備を推進します。

○河川管理の連携と協力

- ・河川の管理については、行政だけではなく地域住民や特定非営利活動法人（NPO）などの多様な主体の参加を得て協力して取り組みます。

高齢者等の避難誘導対策など、市民への情報提供により危険性を回避することが可能であることから、その普及と啓発の活動に努めます。

- ・建物減災強化月間などの啓発にあわせ、予算の範囲内で、転倒防止器具の購入費用の一部を助成するなど必要な措置を講じます。
- ・避難路の確保や歩行者などの安全性の向上のため、ブロック塀の耐震化の推進、景観や緑化の推進と合わせてその他のものへの転換の啓発に努めます。

c. 老朽化し危険な空き家対策

- ・管理不全状態の予防及び老朽危険化した空き家の解消に向けた対策を講じ、良好な土地利用の促進を図ります。また、リニア中央新幹線開通を見据えたまちづくりを進める上で景観の阻害要因ともなることから、地域や関係機関等と連携してその解消に取り組みます。

B. 風水害対策等

a. 都市防災対策

- ・河床掘削等の河道整備など河川改修に努め、流域の保水や遊水機能を確保するなど、総合的な治水対策を推進し、風水害に強い都市の形成に努めます。
- ・氾濫した場合でも被害を最小化させるため、洪水氾濫域減災対策の対象地域を特定し、土地利用の状況に応じた氾濫域対策を定めた地域減災計画の策定を検討します。
- ・排水路整備だけでは対応できない箇所については、その必要に応じて遊休農地を利用した遊水池の整備に努めます。遊水池の一部を掘込み、釜場などを設置し、防火貯水槽として利用します。

b. 土砂災害対策

- ・土砂災害防止工事等のハード対策と合わせて、県と協力して土砂災害防止法に基づく土砂災害警戒区域等の指定を推進し、土砂災害の危険箇所の周知を行うとともに、土砂災害警戒情報の提供により警戒避難体制の強化の支援に努めます。特に警戒情報が分かりづらく、正確に伝わらないといった課題もあり、より市民が分かりやすい方法を検討します。
- ・土砂災害は、近年、森林の整備や管理に起因とすると考えられるものが発生しています。住宅地の背後に控える森林が、手入れ（施業）がされず、杉やカラ松など針葉樹林の根が浅くなっており、森林としての保水機能や表土の安定性の低下を招いています。そのため、住宅地の背後にある森林を重点的に間伐、その他の整備の推進に努めます。また、必要な箇所は、砂防施設等の災害対策の整備に努めます。

C. 総合的な災害時の対応の推進

○避難及び連絡体制の確立

- ・各地区における2方向幹線道路を確保し、避難、連絡、救護などの体制の確立に努めます。

○ライフライン施設機能の確保

- ・輸送等に重要な道路や橋、上下水道、電気、ガス、電話等のライフライン関連施設の震災や風水害等に対する安全性の確保に努めます。また、災害時には、速やかに復旧に対応できるよう民間等と協力してその体制の整備に努めます。
- ・下水処理施設は、都市施設の中でも重要な施設です。震災や風水害時においてもその

機能が確保できるよう検証を行い、必要な整備に努めます。

○避難地の適正配置と安全性の確保

- ・各避難地は、震災、火災、風水害等に対応した適正な配置を行うとともに、防災性や安全性の確保に努めます。

○消防能力の確保のための高さ制限

- ・準防火地域は、まちなか回帰などの動向により、比較的高層な建築物が建築される事例が現れました。このような傾向は、周辺的生活環境への影響もさることながら、今後、消防設備の強化が必要となります。したがって、将来にわたって消防能力を維持するため、建築物の高さの最高限度 31m の制限を導入します。また、一定規模以上の建築物については、消防水利や消防用活動空地の確保などを条例で義務づけます。

○地域防災計画の見直しと公開

- ・地域の特性に合わせて地域防災計画を見直し、市全体の危機管理体制へ組み入れ、ホームページなども利用して広く市民に公開します。

○災害時要援護者の安全確保

- ・災害時における災害時要援護者の安全を確保できるよう、ユニバーサルデザインに配慮した情報提供（多言語・イラスト・明快な表現・字のサイズなど）、避難所や避難場所の整備を行うなど防災体制の整備に努めます。

○ボランティアの受け入れ体制

- ・災害時のボランティアの受け入れ体制を整備、強化します。

D. 広域支援体制の強化と民間団体との連携

- ・災害時における国、県、市町村の連携が欠かせません。このため、緊急時の応援体制と連絡調整などを強化して、防災支援の連携を図ります。
- ・この他災害時の必要な応援体制については、民間団体との連携が欠かせません。既に建設業団体や建築士会などと災害時における応急措置等に関する協定を締結しており、今後も必要な緊急時の連携体制の強化に努めます。

E. 情報公開

- ・土地情報の一元化と土地利用に関する情報の公開及び発信に努めます。
- ・防災（ハザード）マップ[※]の作成を推進し、危険性の高い箇所や緊急時の避難等の情報提供を行います。

※ 「防災（ハザード）マップ（hazard map）」とは：防災を目的として災害に遭う危険性のある地域を予測し、避難場所や避難路なども、表示した地図（災害危険予測地図）です。

F. 情報の確保と強化

- ・災害時において、まずは住民の安否確認が必要となります。これが真っ先に行われないうちには被害状況を把握することもできません。また、災害対策本部を設置しても情報が確保できないことは、迅速な防災・救援対応が困難となります。そのため、災害時に必要な電話、携帯電話、無線はもとより衛星電話、インターネット、災害用伝言ダイヤル、ラジオなど多様な手段の活用によつて的確な情報の確保に努め、市民への情報伝達の組織を整備します。

G. 地域防災福祉コミュニティの確立（災害時要援護者に視点をおいたコミュニティ）**○阪神・淡路大震災の教訓**

- ・阪神・淡路大震災を教訓とした神戸市長田区真陽地区における防災福祉コミュニティの取り組みは、飯田市の防災対策を進める上で欠かすことができない次の重要な視点があります。

○自助・共助・公助による地域防災対策

- ・災害時において、都市一帯が被害に遭うこととなれば、個人の安否確認や避難地への誘導など災害対策本部がその全てに対応することには限界があります。自助として、個人個人が事前に災害用具の確保や避難地の確認等の防災対策をすることが必要です。共助として、人とご近所の状況の確認等それぞれを家族や地域で支えることが不可欠です。これらが確立されてこそ、災害対策本部が市全体の状況を把握し、公助として、それぞれの個人や地域への対応が図られます。そのため、地域活動などを通じて人と人のつながりを強化して、地域コミュニティの醸成を図ることが重要です。

○日頃からの地域コミュニティによる真の意味での災害対策

- ・防災に強いまちづくりは、地域づくりであり、地域づくりは人づくりです。日頃よりご近所の付き合いやコミュニティ活動、そして福祉、教育、消防等を通して、防災に強い地域づくりを地域と行政が連携して行います。
- ・地域防災福祉コミュニティの確立は、地域における自助・共助・公助の社会的役割分担を明確にして、自治活動組織及びその関係団体や地域消防団との連携を強化して、防災助け合いマップづくり、自ら対処する減災の取り組みや災害時要援護者の対応等のソフト対策をあわせて実施することにより、真の意味で災害に強いまちを目指します。

○地域による防災助け合いマップづくり

- ・地域住民が地域の防災マップの提供を受け取るだけでなく、地域の実情に応じて、避難体制や避難地の確保など地域住民が自ら手を加えた具体的な地域防災助け合いマップの作成に取り組みます。
- ・地域内での協力や連絡体制、役割分担などの明確化に努めます。

第6章 緑（緑地）の育成

1. 緑の育成の方針

緑には公益的機能による都市における大きな役割を有しています。その役割としては、①雨水保水機能、気候や水循環のコントロールなどの「都市環境の保全機能」、②生物の棲みかなど生態系の基盤としての「生物の生息生育の環境維持機能」、③豊かさや満足感、癒しの効果、健康、休養、体力づくりなどの「癒しとレクリエーション機能」、④防風、防火、土砂流出、崩落防止、洪水緩和、火災時の延焼抑制、避難地などの「防災機能」、⑤山、川、丘、並木道など表情豊かな都市のイメージなどまちの個性や文化を印象づける要素などの「美しい風景の形成機能」、⑥自然環境が織り成す風土や歴史性の高い趣のある都市の顔の形成など「歴史・風土の継承機能」など6つの機能があります。

(1) 基本方針

緑の機能を十分に発揮させるため、緑を系統的に配置し、都市公園や都市緑地とともに緑の回廊を形成し、連携させなければなりません。そのため、公有地の緑だけではなく、民有地などの緑を保全し、創出することが重要です。

市民、事業者、まちづくりの活動団体などと市が連携して緑の育成に取り組みます。

(2) 具体的な内容

○緑の基本計画の策定と地域の具体的な計画（地域緑の計画）

・飯田市全域に関する緑の基本計画を策定し、緑地の保全と緑化の推進に取り組みます。

また、より地域の実情に応じたきめ細かな緑の育成の方向性を地域住民の総意により定めるため、地域緑の計画の策定を推進します。

○都市緑地法等による制度の活用

・伊那谷の特徴的な段丘崖の緑、寺社林等の緑、又は地域の貴重な緑などについては、緑の基本計画に位置づけ、この計画に基づき都市緑地法等の制度を活用します。また、景観計画と連携して、景観法等の制度を活用します。

○森林の保健機能の増進

・森林は、人々の豊かさや満足感、健康や癒しの効果を求めて森林浴などに活用されています。そのため、市民や来訪者が自然とふれあえる緑の憩いの場として、土地所有者の協力を得て、市民の森の整備を推進し、森林の保健機能の増進に取り組みます。

○農用地の保全と活用

・都市の農用地は、環境保全機能、レクリエーション機能、防災機能、景観形成機能、農産物の生産など多面的な機能を有しており、市民農園、ふれあいやレクリエーションの場、都市の緑として農用地を保全し、活用します。

・特に市街地周辺の遊休農地などは、緑の育成協議会などと連携して、都市住民のレクリエーション農園としての活用に取り組みます。また活動するグループを組織し、地域づくりに活かします。

2. 公園

(1) 基本方針

公園は、市民の休息、緩衝、散歩、遊戯、運動等のレクリエーション及び災害時の避難等に必要施設であるため、将来都市構造や公共公益施設の配置、その他周辺の土地利用の状況などに応じて、必要な機能の公園を計画的に配置し、その整備に努めます。

(2) 具体的な内容

第8章 自然的環境の整備と保全の方針

○飯田市の美しい水

当市は、豊かな水資源を有し、清流から供給される水道水は全国的にもおいしい水です。また、日本の名水百選として猿庫の泉が選定されています。このことは、市域の 85 パーセントを占める豊かな森林等による自然からの贈り物です。また農業を中心とした土地利用によって豊かな水資源が貯えられてきました。

人々が育てあげた水田や森林等の多面的機能を介して清らかな水が供給され、その水はまた豊かな緑を育成し、水の循環が成り立っています。

○歴史を振り返り

戦後、急激な人口増加、産業の発展、都市化の進展などにより河川は、生活雑排水、農薬や工業排水などが流出し、水が汚染され魚などの生物が死に、ゴミ捨て場とされた時代もありました。このことは、下水道の整備をはじめ環境保全活動など様々な取り組みが鋭意進められ、現在では解消されつつあります。

その結果一部の地区では、メダカやホタル等がふるさとを覚えていて、帰って来てくれました。

都市の拡大は、森林や農地を宅地へと変え、自然的土地利用を侵食しました。それにより、水田などを支えていたため池や沼も減少し、先人が築いてきた水路も宅地化に伴い排水路となってしまったものもあります。更にコンクリート三面張りやアスファルト舗装などにより地面に雨水が浸透しづらい状況となっています。

一方農林地の一部では、産業構造の変化や担い手不足から管理が厳しい状況も生まれ、遊休荒廃化するなど清らかな水資源を循環するための仕組みが失われたところもあります。そのため、森林から表土が流れ出し、土砂災害の危険性が増大し、近年、県内でも大災害を招いています。

このように、安全性の向上、産業の発展や生活の利便性の増進などを行ってきた結果とはいえ、その引き換えに尊い水の循環を阻害してしまいました。

○水の世紀に向けて

水は動植物が生きる上で、欠くことのできないものです。地球規模での温暖化の進行、強雨や干ばつなどの異常気象、地下水の枯渇や汚染の問題など環境が急激に変化しています。このような時代だからこそ水（緑）をひとつのテーマとして、自然環境の保全に取り組む必要があります。

(1) 基本方針

○水資源の活用

私たちは、豊かな水（緑）に囲まれ、あたり前のように蛇口をひねれば水がでる、降った雨は素早く下流へ流すといった都市構造を再度見直さなければなりません。水は使えば資源、流せば災害となります。水を土地とともに最も基本的な資源と捉え、この資源を有効に活用します。

○自然との共生

かつて、汚れた河川に背を向けた暮らしをしていました。近年は、天竜川や松川などの水辺の復活により、水を介した学習の場、コミュニティの場として活用され、水とふれあい、水に向き合うことのできる良好な環境が形成されつつあります。また、市民の森などとして森林も同様に市民に親しまれています。そのため、多様な主体の協力を得て、水の循環に取り組み、水（緑）を市民の安らぎの場として整備し、又は保全します。

(2) 今後の取り組み

自然との共生、環境への配慮、そして景観の育成等の面からも、水の循環は重要です。農用地や森林を保全し、降った雨は貯水し、地面へ面的に浸透させることにより、水の循環の確保と水との共生のための仕組みづくりを総合的に取り組みます。

水の循環は、自然の働きや先人の努力で長い時間をかけて守られてきました。私たちはこの命をつなぐ水という大切な財産を次世代に守り引き継いでいく責務を負っています。

今後もその環境を持続させていくため、水資源の枯渇を防止し、水源地やその周辺での開発等を抑制するための措置を講じるなどの対策に努めます。

私たちのふるさと飯田には、豊かな自然が包み込むように生きています。

耳を澄ませると、駆け抜ける風の声は、季節の変わり目を感じさせ、小鳥の囀りが聴こえてきます。

生けるものが目覚め、梅の花が咲き、桜が舞い散ります。

りんごの花が咲き、白い梨の花と丘を戯れます。

雨の頃には、赤から紫までの光が人々の営みに溶け込みます。

燦々と降り注ぐ太陽のもと、セミの声が小川に染み渡り、風の流れに乗って蛙の合唱が聴こえ、蛍が舞います。

りんごや梨の実がこぼれ、黄金のパッチワークが野に広がります。

夕焼けにトンボの羽が輝き、麓には赤い実が揺れます。

里山は色づき、遠くの山々は薄っすらと化粧をして、その懐の大きさを悟らせます。

すい込まれるような星空と銀河の流れは、山々のシルエットとゆらめくともし火とともに、情や家族を思い起こさせます。

飯田びとは、心を映し出しているかのごとく穏やかで、優しい。

雄大な自然が織り成す豊かな顔をもち、私たちのふるさと「ゆかしい飯田」は、人々を魅了してやみません。

地域づくりの基本となる貴重な資産といえます。

- ・地域の様々な活動を通して、子どもからお年寄りまでの世代間の交流が図られ、将来の地域づくりの担い手の確保や地域を担う人材を育成します。

○地域活動を通じた人材育成

- ・伝統行事、地域活動への参加が、地域の輪を広げる機会であります。活動を通じて顔や名前を覚え、つながりを持つことが重要です。人が役割を担って地域に関わること、人と人が一緒に役を担うことが互いの信頼関係を築き、地域の輪が広がります。

○地域の総合力

- ・このように地域でそれぞれの世代が、それぞれの役割分担のもと地域づくりを行うことが、地域の総合力としての地育力の向上につながります。このような地域の姿を目指して住民（家庭）、地域、市が一体となって取り組みます。

第4章 国際化に対応したまちづくり

国際化の進展と対応

(1) 多文化共生社会に向けて

飯田市の人口の3%弱に当たる約3千人が外国籍の住民です。これらの人々が、言語、文化及び生活習慣の異なる当市で暮らしています。

こうした現状から日常のコミュニケーションをはじめとして、居住、医療、教育、労働、防災など様々な分野で課題がありますが、これらの課題を解決して外国籍市民と共にいきいきと暮らすことのできる多文化共生の社会づくりが重要です。

これからは、外国籍の方々もまちづくりの新たな担い手となって、一緒に取り組まなければなりません。多文化共生社会に向けて様々な課題の解決に取り組みます

(2) ユニバーサルデザインのまち

飯田市に訪れる人や住んでいる人にとっても、優しいまちとならなければなりません。これからのまちづくりは、交通や災害の弱者、国際化に対応した社会資本の整備などユニバーサルデザインの視点を取り入れます。そのため、誰もが使いやすい公共施設の整備や、分かりやすい案内などの見直しに努めます。

(3) 国際人としての人材育成

前章で述べた地域の総合力としての地育力の向上は、国際競争に対抗しうる貴重な人材の資源を育成することにつながります。そのため、地域の総合力＝「地育力」により、国際化に対応した人材が資産となるようその育成に取り組みます。

(4) 地域間競争から国際競争の時代へ

産業においては、特に地域間競争の時代から既に国際競争の時代へと移行しています。そのためには、地域ブランドの確立、情報通信の発展など自立した社会が求められています。

今後は、国際化の流れによって産業のみならず、この地域があらゆる競争にさらされる中で、豊かな地域づくりを進めていかなければなりません。

(5) リニア効果を活かした魅力ある都市（まち）の創造へ

リニア中央新幹線によって大都市圏との時間的距離が大幅に短縮し、さらに国際空港とのアクセス利便性が向上することにより、交流機会の拡大、多様なライフスタイルの選択、新たな産業の創出など、人々の暮らしや地域経済に大きな変化をもたらすことが予想されます。このリニア効果を最大限に活かし、グローバル化に対応した「魅力ある都市」を創造していきます。

第5章 結びに

目指す都市の姿の実現

この基本方針に従って、土地利用を推進するとともに、地域の特性をいかした地域づくりと人材資産の活力による個性ある地域づくりが、国際化の中でどこの地域にも負けないまちに育ち、目指す都市の姿に掲げた「地域の多様性をいかし、豊かな暮らしを実現する持続可能なまち」が実現します。

飯 田 市 景 観 計 画

平成 19 年 10 月 1 日公表
平成 20 年 1 月 1 日発効
(平成 25 年 7 月 1 日変更)

飯 田 市

飯田市景観計画 目次

第1編 景観計画に関する基本的事項

第1章 目的・・・p. 1

1. 目的
2. 用語の定義

第2章 景観の育成に関する基本指針・・・p. 1

1. 社会共通の資産
2. 多様性の発揮
3. 地域の活性化
4. 自然と文化
5. 新たな景観の育成

第3章 景観特性・個性・・・p. 2

1. 市域の景観特性
2. 類型ごとの景観特性と目標

第4章 多様な主体の役割・・・p. 3

1. 市民
2. 土地所有者
3. 事業者
4. 設計者・施工者等
5. 地域
6. 市

第5章 施策の推進に関する基本方針・・・p. 4

第1節 個性を生かした景観の育成・・・p. 4

1. 地域主体の景観の育成と持続性
2. 活動団体の育成と支援
3. 情報の開示と一体的な取り組み
4. 地域の特性・個性に応じた規制・誘導

第2節 特性を生かした景観の育成・・・p. 5

1. 総合的な土地利用計画との調和
2. 緑と水辺の整備・保全
3. 自然及び文化を生かした景観の育成
4. 新たな景観の育成
5. 中心市街地の景観の育成

第3節 公共事業・・・p. 7

第4節 広域的な景観の育成・・・p. 7

第5節 補完制度の活用・・・p. 7

第2編 飯田市景観計画（法定事項）・・・p. 8

1. 景観計画区域
2. 景観の育成に関する方針

飯田市景観計画 変更の経過

変更箇所	施行日
第2編 飯田市景観計画（法定事項） 5. 屋外広告物の表示及び掲出に関する行為の制限 別表3の2 屋外広告物禁止地域等における広告物等の基準等	平成20年4月1日
第4編 地域景観計画 第1章 川路地区	平成20年10月1日
別表3の2 屋外広告物禁止地域等における広告物等の基準等 【屋外広告物の表示等の制限（屋外広告物許可地域等）】 2 屋外広告物特別規制地域	
別表4 景観育成特定地区における広告物等に関する基準 1. 川路地区	
第4編 地域景観計画 第2章 座光寺地区 第3章 竜丘地区	平成21年10月1日
別表4 景観育成特定地区における広告物等に関する基準 2. 竜丘地区	
第4編 地域景観計画 第2章 座光寺地区 4 景観育成の方針 5 地域の特性及び個性を生かした景観の育成に必要な事項 第4章 松尾地区	平成24年6月11日
第1編 景観計画に関する基本的事項 第3章 景観特性・個性 2. 類型ごとの景観特性と目標 第5章 施策の推進に関する基本方針 第2節 特性を生かした景観の育成 4. 新たな景観の育成 第4節 広域的な景観の育成 第3編 景観の育成の方策 2. 土地の有効利用	平成25年7月1日

第1編 景観計画に関する基本的事項

第1章 目的

1. 目的

美しく豊かな私たちの景観は、先人たちにより営々と育まれてきたものであり、現在及び将来この郷に暮らす人々の心豊かな生活を実現するため、その整備と保全を積極的に図り、次世代へと引き継ぐことを目的として本計画を定めます。

2. 用語の定義

「景観の育成」とは、景観法で用いる良好な景観を形成することのほか、地域の自然的、社会的、経済的及び文化的諸条件に配慮しながら、良好な景観を次世代に引き継ぐよう、これを誇りと愛着をもって育むことをいいます。

第2章 景観の育成に関する基本指針（飯田市景観条例第3条関係）

1. 社会共通の資産

私たちの美しく豊かな景観は、潤いのある心豊かな生活環境の創造に不可欠なものであることから、私たちの共通の資産として誇りと愛着をもって育み、次世代に引き継ぐものとします。

2. 多様性の発揮

私たちの美しく豊かな景観は、地域の自然、歴史、文化等と人々の日々の営みとの調和によって育まれたものであり、その優れた点は多様性にあることから、地域の特性及び個性に配慮し、地域の意向を踏まえ、多様な主体の参加によって景観の育成に取り組みます。

3. 地域の活性化

私たちの美しく豊かな景観は、観光その他の地域間交流の促進に大きな役割を担うことから、地域の活性化に資するよう、住む人、訪れる人、その他この郷に関わるすべての人々が一体となった景観の育成に取り組みます。

4. 自然と文化

私たちの美しく豊かな景観は、私たちの自然、歴史、文化等に根ざした日々の生活や経済活動等により育まれてきたものであることから、適正な土地利用計画に即して、自然的特性の保全と文化的個性の継承を図ります。

5. 新たな景観の育成

景観の育成は、現にある良好な景観を保全することのみならず、地域の特性と個性に応じた良好な景観を新たに創出することを含むものであることから、地域の魅力をさらに高めるために、地域が一体となって取り組みます。

第3章 景観特性・個性

1. 市域の景観特性

(1) 自然

東に赤石山脈と伊那山脈、西に木曾山脈がそびえ、山々に抱かれた雄大な自然とこれらに連なる豊かな森林を擁し、その中央を北から南に流れる天竜川、これに流れ込む松川、遠山川をはじめとした天竜川水系など優れた自然環境が広がっています。断層と河川などによって創り出された特有の複合段丘、扇状地や溪谷などが織り成す立体的な自然景観は、他地域に類を見ない飯田市の特徴となっています。

(2) 経済・社会

古来はその多様な地形を利用した馬の産地として栄え、江戸中期からは稲作と段丘を利用した養蚕や豊かな森林資源から得る林業で栄えたこの地域も産業構造の変化に伴い、近年は豊かな自然環境を利用した特色ある産業や自然の特徴を活かした観光振興が盛んとなるなどその景観は時代とともに変化しつつも、今なお美しい集落・田園の風景が広がっています。

(3) 歴史・文化

神々の里「遠山郷」の霜月祭り、江戸期から伝わる黒田人形、今田人形をはじめとして、古来より複雑な地形が育んだ地域固有の文化と風情が今に継承され、これらが豊かな自然と調和し、美しい文化的景観*が形成されています。

※ 「文化的景観」とは：棚田、里山や農山村集落など地域における人々の生活又は生業及び地域の風土により形成された景観地をいいます。

2. 類型ごとの景観特性と目標

リニア駅周辺区域は新しい類型になると考えられるため、区域等考慮する中で検討していきます。

(1) 中心市街地

この地域は、古くから市域の中心として栄え、「小京都」とも称された美しい城下町が築かれた歴史ある都市です。

中心都市としての都市機能を集積し、歴史的な資産を活かして、背景の風越山をはじめとした美しい自然と調和した都市景観を目指します。

(2) 沿道地域

主要な幹線道路の沿線であるこの地域は、多種多様な企業が進出するなど開発動向が最も大きく、一部の地域では周辺景観との調和が保たれず地域性を有しない沿道景観となっています。

適正な土地利用計画と相互の理解に基づき、沿道地域とそこから広がる豊かな田園景観との調和を目指します。

(3) 周辺市街地

中心市街地周辺のこの地域は、主に住宅地としての土地利用がなされ、人口集中地域としての景観が形成されています。

豊かな生活環境の形成にむけた都市的景観を目指します。

(4) 都市の田園

新興住宅地と優良な農地が混在するこの地域は、経済の発展に伴う開発動向の大きい地域で、都市と田園が複雑に入り組んだ景観を形成しています。

適正な土地利用の制限等の活用により、都市と田園が調和した都市・田園景観を目指します。

(5) 田園地域

昔ながらの集落と先人が営々と育んできた美しい田園を有するこの地域は、人々の心に潤いと安らぎを抱かせてくれる集落・田園景観です。

心の豊かさを与えてくれるふるさとの田園景観として保全し、継承します。

(6) 山地・高原

緑豊かな自然環境を有するこの地域は、私たち動植物の命の源であるほか、特徴ある山並みと四季折々のみごとな自然景観が形成されています。

日本を代表する美しい山並み景観は、私たちの誇りとして保全します。

第4章 多様な主体の役割

景観の育成には、景観を享受する者と行為を行う者との相互の理解と尊重が不可欠であることから、景観法に規定する責務のほか、それぞれに応じた役割を分担し景観の育成に取り組みます。

1. 市民

自らが景観の育成の主体であることを認識し、地域で取り組む景観の育成に積極的に参加します。

2. 土地所有者

景観が社会共通の資産であることを認識し、自らの土地利用について周辺景観との調和に努めます。

3. 事業者

景観に影響を与える行為を行うにあたっては、地域住民その他の関係者に対して情報の提供を行うよう努めるとともに、地域住民その他の関係者と一体となって景観の育成に努めます。

4. 設計者・施工者等

自らの業務が地域の景観に深い影響を持つものであることを認識し、景観に影響を与える行為を行うにあたっては、地域住民その他の関係者と一体となって景観の育成に努めます。

5. 地域

市民をはじめとする多様な主体の参加により、景観の育成の中心的役割を担い、特性や個性に配慮した景観の育成に取り組みます。

6. 市

景観の育成に関する総合的な施策を市民の参加を得て策定し、地域住民をはじめ多様な主体の参加による景観の育成を支援します。

2. 緑と水辺の整備・保全

(1) 森林

私たちの豊かな景観は、山並みの美しさにあり、その景観を構成する最大の要素は森林であるといえます。この森林は、森林資源の産出の場であるとともに、災害の防止、水源の涵養、空気の浄化をはじめとした環境の保全、更には、心の豊かさや満足感、健康や癒しの場など私たちや動植物が生きていくうえで欠くことのできない生命の源です。

森林が担う公益的機能の増進と景観の育成のため、飯田市森林整備計画との適正な役割分担に基づきその整備、保全に取り組み、私たちの重要な景観の資産として継承します。

(2) 段丘の緑・寺社林等

段丘の緑地帯は、当地域の景観の特徴であり、市街地に残されたわずかな緑です。また、寺社林等は古くから地域の人々に愛着をもって育まれてきた地域景観の象徴です。

これらの緑については、土地所有者との協議に基づき、飯田市緑の育成条例（平成 19 年飯田市条例第 42 号）に基づく緑地保全配慮地区又は準緑地保全配慮地区の指定や、森林法、景観法並びに飯田市景観条例等の手法により保全します。なお、飯田市森林整備計画の区域にある段丘の緑地帯等は、景観及び保健機能の森林として、保安林の指定を目指します。

(3) 水辺の保全と開放

天竜川とこれに流れ込む天竜川水系の河川は、古くから人々の生活になくてはならない水辺として親しまれてきました。

これらを管理する国や県などの機関との協議に基づき、必要なものについて市民緑地として整備し、保全します。

3. 自然及び文化を生かした景観の育成

(1) 下栗の里

下栗の里は、その急峻な地形の中で営々と築き上げてきた暮らしと眼前にそびえる聖岳をはじめとした山岳景観との調和が魅力となっています。

地域の人々との協議のうえ、この地域を景観育成特定地区等として指定し、その整備及び保全に努めます。

(2) 大平の里

大平の里は、関係者の努力により江戸・明治時代の風情が現在に残された貴重な歴史的財産です。

関係者との協議のうえ、旧大平宿及びその周辺の緑の景観を保全するための制度を総合的に整備します。

(3) 棚田・集落景観

伝統的な集落と美しい棚田の風景が各地に残されています。

関係者との協議のうえ、必要に応じてふるさと風景地域として指定し、又は景観農業振興地域整備計画を策定し、整備・保全に取り組みます。また、景観の育成のため景観育成特定地区等の指定を検討します。なお、これらの地区で、伝統的又は文化的な景観を有する地域については伝統文化的景観地域の指定を検討します。

4. 新たな景観の育成

(1) 天龍峡

天龍峡再生計画及び三遠南信自動車道天龍峡インターチェンジ周辺の整備計画の策定に併

せ、この地域を景観育成特定地区として指定し、名勝天龍峡の活用とともに新たな景観の育成を推進します。

(2) 川路・竜丘地区

川路、竜丘両地区の地区計画との調整を図るとともに、これらの地区整備計画に基づき、新たな景観の育成を推進します。

(3) 山本地区

三遠南信自動車道飯田山本インターチェンジの供用開始に併せ、この地区を景観育成特定地区として指定し、新たな景観の育成を推進します。

(4) リニア駅周辺地区

リニア中央新幹線開通を見据え、良好な景観の育成を推進します。

5. 中心市街地の景観の育成

市街地は、昭和 22 年の大火によりその大半を消失しましたが、寺社など当時の遺産も数多く残されています。また、その後の整備と人々の努力により、裏界線*をはじめ、りんご並木や大宮の桜並木は飯田の象徴となっています。

関係者との協議のうえ、飯田藩城下町としての歴史的景観を継承するため、寺社等やその周辺、裏界線、りんご並木や大宮の桜並木などの整備と保全について各種手法を組み合わせる総合的に推進します。

また、景観上重要な道路については電線の共同溝による整備を進めます。

※ 「裏界線（りかいせん）」とは：大火後に各戸の裏側（街区内の中央）に消火や避難用通路として確保した幅員 2m ほどの飯田市特有の避難路です。

第 3 節 公共事業

(1) 役割

公共事業は、景観への影響が大きいことから、その事業の実施にあたっては、景観育成基準に加えて飯田市公共事業景観形成指針に従って整備し、景観の育成の先導的役割を担います。

(2) 土地利用調整会議

景観に関する関係部局による土地利用調整会議を常設するとともに、国、県等の公共工事については、関係機関及び地域関係団体等を交えた目的別景観協議会を設置し、総合的・一体的な景観の育成を進めます。

(3) 環境調整会議

一定規模以上の公共事業について事前調整・事後評価を行う環境調整会議で協議するとともに、重要案件については土地利用計画審議会及び地域協議会の意見を反映させることとします。

第 4 節 広域的な景観の育成

景観の育成は、広域的な取り組みが不可欠となるため、長野県及び下伊那地域景観協議会等と連携して取り組みます。

また、長野県の南の玄関口、三遠南信地域の北の玄関口として当地域にふさわしい景観の育成に努めます。これらは広域的視点に立っても取り組みます。

第 5 節 補完制度の活用

景観計画に定める景観育成基準を有効なものとするため、都市計画法（昭和 43 年法律第 100

号)並びに屋外広告物法(昭和24年法律第189号)に基づく条例を制定・活用し、開発行為の制限並びに屋外広告物の表示・掲出の制限の実効性を担保します。

自然公園、自然環境保全地区、景観重要建造物等、景観資産及びその周辺地域については、必要に応じ屋外広告物の禁止地域又は許可地域として屋外広告物法に基づく条例で定めます。

第3編 景観の育成の方策

1. 地域の活動主体の支援

(1) まちづくり委員会等との連携

- ・ まちづくり委員会等は、地域の景観の育成の中心的役割を担うものとします。
- ・ まちづくり委員会等は、必要により、景観専門部会等を組織することができるものとします。
- ・ まちづくり委員会等は、景観の育成について、条例で定めるところにより、景観計画の策定又は変更等の提案ができることとします。

(2) 景観育成住民協定

- ・ 長野県景観条例に基づく景観育成住民協定は、地域の特性や個性に応じた景観の育成を進めるうえで最も有効な手段であることから、その締結と活動について支援します。
- ・ 飯伊景観形成住民協定地区連絡協議会に参加し、情報の共有化と景観の育成の研究を行います。
- ・ これから締結しようとする地域については、必要に応じて、専門家や締結地区の役員を派遣し、協定の締結を支援します。

(3) 認定団体

- ・ 景観の育成の活動を行う団体を、景観育成団体として認定し、その活動を支援します。
- ・ 認定団体の情報を開示し、活動の情報を共有化します。

(4) 景観整備機構等

景観整備機構及び緑地管理機構は、専門家の育成、情報の提供、相談、管理協定に基づく協定等地域活動を側面から支援する有効な組織であることから、その育成及び支援に努めます。

(5) NPOと認定団体等協議会

- ・ NPOは、景観の育成その他の地域活動を主体的に行ううえで有効な組織であることからその育成及び支援に努めます。
- ・ 認定団体等協議会を、必要により組織し、情報の共有化、人材のネットワークを構築します。

2. 土地の有効利用

(1) 農地等の有効利用

- ・ 地域が一丸となり、美しい農村風景を維持するとともに、農地の有効利用を図ります。
- ・ 耕作地等や集落及びその周囲の森林等が一体となって当該地域の美しい景観を形づくる区域等をふるさと風景地域として指定することにより、次の制度を整備します。
 - ① まちづくり委員会等は、ふるさと風景地域内の遊休農地（見込み地を含む）について、耕作者等に代わって耕作をする者の仲介の支援することができる。
 - ② まちづくり委員会等は、農地保有合理化法人等と協議のうえで、利用権の設定等による耕作者のあっせんについて農業委員会に申し出ることができる。
 - ③ 空き家、空き地についても同様に仲介の支援ができる。

(2) 森林の有効利用

- ・ 都市住民が森林を利用する市民の森構想又はNPO等による森林の利用その他の方法によりその整備・保全に努めます。
- ・ 景観上重要な森林については、保健機能森林若しくは保安林又は緑地保全配慮地区若しくは準緑地保全配慮地区として指定し、その整備・保全に努めます。

(3) 空き家・空き地など

- ・ 空き家・空き地などの情報を一元化し、情報を発信することその他の施策を展開し、建物や土地等の有効利用を図ります。
- ・ 管理不全の状態となった又は老朽危険化した空き家については、リニア中央新幹線開通を見据えたまちづくりを進める上で景観の阻害要因となることから、地域や関係機関等と連携してその解消に取り組みます。

3. 緩やかな景観の育成

(1) 景観資産

景観重要建造物等のほか、周辺地域の情景を特徴づける物件のうち、地域の景観の育成に資するものを、次の方針により指定し、その維持、保全及び継承を図ります。

ア 地域の自然、歴史、文化、風土等を象徴する建造物、樹木、遺跡、名勝地、優れた風景地、優れた風景を眺望できる地点等で、地域の景観の育成に不可欠の価値を有するものであること。

イ 景観は、人々の日々の暮らしぶりが立ち現れたものであることから、地域の生活に根ざした伝統行事の風景から日常の情景まで、その景観を構成する要素全体を一体として対象とすることができること。

ウ 新しい景観の核となる物件や都市文化を創造することが望まれる地域を象徴する物件についても積極的に対象とすること。

エ 指定にあたっては、当該物件がある土地の区域に係る地域協議会及び土地利用計画審議会の意見を聴き、必要に応じて専門家等の意見を聴くものとします。

- ・ 景観資産のうち景観の育成に重要な物件については、県指定の景観資産となるように申請します。
- ・ 県指定となった場合及び文化財となった場合は、市の景観資産の指定は解除します。

(2) 景観育成推進地区

次の取り組みにより、緩やかな景観の育成を推進します。

- ・ 景観の育成を目的とした申し合わせを行う地区を、その申請に基づき、景観育成推進地区として指定します。
- ・ 当該地区に関係する者は、当該申し合わせ事項を尊重しなければならないものとします。

(3) 伝統文化的景観地域

次の取り組みにより、ふるさと風景地域等の緩やかな景観の育成を推進します。

- ・ 景観農業振興地域整備計画の区域又はふるさと風景地域内であり、かつ、景観育成特定地区、景観協定の地区、住民協定の地区又は景観に関する申合わせ事項を有する地区について、その申請に基づき、伝統文化的景観地域として指定します。
- ・ 伝統文化的景観地域で公共事業を行う場合は、当該地域の景観の維持・保全に配慮した事業を行うように努めます。
- ・ 景観に関する申合わせ事項を有する地区については、当該申合わせ事項を尊重するものとします。

4. 情報の開示と一体的な取組

個人情報の取扱いに配慮しつつ情報を開示し、共有化することであらゆる団体の一体的な活動を支援します。

(1) 届出行為の情報開示

- ・ 届出及び通知に係る書類の閲覧ができる制度を条例に規定し、届出行為の情報開示を図ります。
- ・ 届出行為の概要を地域協議会に通知するとともに、必要に応じて届出行為の概要を開示し、情報の共有化を図ります。
- ・ 積極的に景観の育成を進める景観育成特定地区については、行為を行う土地に標識の設置を義務づけることとします。

(2) その他の情報開示

- ・ 景観計画の策定又は変更にあたっては、公聴会の開催、縦覧その他の方法により情報を開示し、情報の共有化を図ります。
- ・ 住民協定、認定団体、景観資産、景観育成特定地区の指定等その他の景観の育成の情報について開示し、情報の共有化を図ります。

5. 景観資源の調査と公表

(1) 調査と公表

市民の参加により、景観資源について調査し、公表します。

(2) 資源の活用

景観資源の情報を共有化し、その活用について研究します。

6. 市民参加

(1) 違反広告物

はり紙による違反広告物の簡易除却について、屋外広告物法委任条例により制度化し、景観の育成への市民参加を進めます。

(2) 提案制度

- ・ 景観計画の策定又は変更、屋外広告物条例の改正、景観資産の指定その他の制度に提案制度を設け、市民が容易に景観の育成に参加できることとします。
- ・ 景観地区に関する提案制度は都市計画法にて制度化が図られています。準景観地区に関する提案制度については飯田市景観条例で制度化します。

7. 普及・啓発

(1) 講演会等

- ・ 景観の育成の普及・啓発を進めるため、必要に応じて景観講演会等の開催を行います。
- ・ 学校、地域活動等あらゆる機会をとらえて、景観の啓発活動に努めます。

(2) 視察と交流及び顕彰

- ・ 活動団体による先進地の視察と交流を進め、先進地に学びます。
- ・ 景観の育成に功績のあった個人、団体、地域等の表彰を行い、その取り組みを公表します。

(3) 広報活動

市の広報やホームページ等を活用して情報開示、広報活動を行います。

8. 専門家の活用と人材の育成

(1) 人材育成

景観の育成には、これに関わる人々の育成が重要なことから、講演会の開催、地域社会での

活動等に専門家を派遣する等の事業により人材を育成します。

(2) 地域派遣

景観の育成の専門家を必要に応じて地域に派遣し、地域の景観の育成の取り組みを支援するとともに、地域の人材を育成します。

(3) 人材登録

- ・ 景観に関する人材及び団体を育成し、その登録制度を設けます。
- ・ 派遣の要請に応じて人材を派遣します。

9. 土地利用計画審議会

景観の育成の重要事項について、市長の諮問に応じて調査審議するため土地利用計画審議会を設置します。

10. 景観の育成のための総合的な制度の運用

(1) 役割分担

景観に係る要素は、多種多様であることから、法に基づく各種制度を総合的に活用するとともに、都市計画法に基づく地区計画、景観地区のほか、準景観地区その他の法に基づく各種制度との適正な役割分担により総合的・一体的な景観の育成を推進します。

(2) 土地利用調整会議

景観行政には、景観部局、公共施設部局、都市計画部局、農政部局、林務部局、自然環境部局、観光部局その他の部局の一体的な連携が不可欠なことから、関係部局による土地利用調整会議を常設して総合的・一体的な景観施策を進めます。

飯 田 市 緑 の 基 本 計 画

平成 19 年 10 月 1 日公表
平成 20 年 1 月 1 日発効
(平成 25 年 7 月 1 日変更)

飯 田 市

飯田市緑の基本計画 変更の経過

変更箇所	施行日
第4編 地域緑の計画 第1章 松尾地区	平成24年6月11日
第1編 緑の基本計画に関する基本的事項 第3章 緑の機能と特性・個性 3. 類型ごとの緑の特性と目標 第5章 施策の推進に関する基本方針 第2節 特性を生かした緑の育成 2. 緑と水辺の整備・保全 第4節 広域的な緑の育成	平成25年7月1日

第1編 緑の基本計画に関する基本的事項

第1章 目的等

1. 目的

美しく豊かな私たちの緑は、先人たちにより営々と育まれてきたものであり、現在及び将来この郷に暮らす人々の心豊かな生活を実現するため、その整備と保全を積極的に図り、次世代へと引き継ぐことを目的として本計画を定めます。

2. 計画の役割分担と位置づけ

この計画は、飯田市第5次基本構想・基本計画、国土利用計画第2次飯田市計画に基づき緑地の保全と緑化の推進に関する部門を総合的に担当する計画です。また、飯田市土地利用基本方針に調和して、景観法による景観計画及び都市計画、農業振興地域整備計画、森林整備計画その他の計画等との役割分担に基づき、主に緑地の保全と緑化の推進に関する事項を定め、景観計画と一体として計画を定めます。

3. 計画策定の方針

都市緑地法（以下「法」という。）の規定による法定事項のほか、都市計画区域[※]外の緑地、森林等の自然的環境及び農用地等の緑地その他の緑に関する事項を総合的、一体的に定めることとします。そのため、この基本計画は、公園、緑地のほか、森林、農用地等、河川、水面、道路及び公共施設や、市民、企業などの民有地を含めます。計画の策定に関しては、市民の意見を反映し、市民との協働により緑の保全と創出のまちづくりを行なうための緑の総合的な計画とします。

※ 「都市計画区域」とは：一体の都市として捉え、道路・駐車場・公園・緑地・上下水道などの都市施設の整備、市街地開発事業等を推進し、都市環境の保全に配慮した土地利用の規制・誘導を行い、総合的に整備、開発及び保全を図る区域です。

4. 用語の定義

(1) 緑の育成

緑の育成とは、自然的緑地、都市の緑地、農用地等の緑地及びその他の緑を保全し、創出し、及びこれらを誇りと愛着をもって育むことをいいます。

(2) 緑又は緑地

緑又は緑地とは、法に規定する緑地[※]をいうほか、都市計画区域外の緑地及び森林の緑地、農用地等の緑地、河川、水辺の緑地、公園、街路樹の緑地その他の緑地をいいます。

※ 法第3条に規定する「緑地」とは、樹林地、草地、水辺地、岩石地若しくはその状況がこれらに類する土地が、単独で若しくは一体となって、又はこれらに隣接している土地が、これらと一体となって、良好な自然的環境を形成しているものをいいます。

第2章 緑の育成に関する基本指針（飯田市緑の育成条例第3条関係）

1. 社会共通の資産

私たちの美しく豊かな緑は、潤いのある心豊かな生活環境の創造に不可欠なものであることから、私たちの共通の資産として誇りと愛着をもって育み、次世代に引き継ぐものとします。

2. 多様性の発揮

私たちの美しく豊かな緑は、地域の自然、歴史、文化等と人々の日々の営みとの調和によって育まれたものであり、その優れた点は多様性にあることから、地域の特性及び個性に配慮し、地域の意向を踏まえ、多様な主体の参加によって緑の育成に取り組みます。

3. 地域の活性化

私たちの美しく豊かな緑は、観光その他の地域間交流の促進に大きな役割を担うことから、地域の活性化に資するよう、住む人、訪れる人、その他この郷に関わるすべての人々が一体となった緑の育成に取り組みます。

4. 自然と文化

私たちの美しく豊かな緑は、私たちの自然、歴史、文化等に根ざした日々の生活や経済活動等により育まれてきたものであることから、適正な土地利用計画に即して、自然的特性の保全と文化的個性の継承を図ります。

5. 新たな緑の育成

緑の育成は、現にある緑を保全することのみならず、地域の特性と個性に応じた新たな緑を創出することを含むものであることから、地域の魅力をさらに高めるために、地域が一体となって取り組みます。

第3章 緑の機能と特性・個性

1. 緑の機能

緑は、次のように多様な機能を有しています。

（1）都市環境の改善

緑は、都市部の気温がその周辺に比べて異常な高温を示す現象であるヒートアイランド現象を抑制し、雨水を保水するなど気候や水循環を調整、制御しています。また、緑は、光合成によって酸素を供給し、空気中の浮遊物質を付着・吸着する大気浄化や周辺の騒音、振動を防止します。さらに風の道や都市空間に木陰をつくり人々の憩いの場となります。

（2）生物の生息、生育の環境保持

緑は、多様な生態系を支える基盤であり、まとまった緑地、河川、水辺、自然環境に配慮した公園が適正に配置され、整備することにより生物多様性の確保につながります。また民家の緑地もその環境保持の機能を有しています。

（3）レクリエーション機能

緑は、人に精神的な豊かさや満足感を与え、ストレスや疲れを癒す絶大な効果を発揮します。また健康や休養、体力づくりとしての公園、森林、市民農園^{*}などは、余暇や行事の機会に楽しみ、気晴らしなどの活動の場であり、鋭気を養い、リフレッシュするための機能を有してい

ます。

※ 「市民農園」とは：市民や都市の住民が自家用野菜や花の生産、高齢者の生きがづくり、生徒・児童の体験学習などの多様な目的で、小面積の農地を利用する農園をいいます。市民農園は、自治体、農業協同組合、農地を所有する農家などが開設できます。（農水省 HP）

（４）災害の防止、避難地

緑は、都市の安全性を向上させ、保安林などによる土砂流出の抑制や崩落防止のほか、強風から守る防風機能などを有しています。また、災害時の避難地、避難路、延焼防止や防火性の向上、救援・復旧の拠点などの機能を有しています。

（５）美しい風景や景観を形成

ふるさとの風景は、自然の景色そのものであり、緑の多い山や川などは、日本の美しさの原点です。また、景観は人工的なものや人間の手が加わった景色であり、棚田、里山や丘などの緑は美しい田園景観を創り出し、街路樹や並木などの緑は、表情豊かな都市のイメージをつくります。このため、緑は、まちの個性や文化を印象づける重要な要素となっています。

（６）歴史・風土を継承

都市の歴史は、人と自然環境が織り成す風土によって形成されています。このため緑は、歴史的建造物と一体となって歴史的価値の高い趣のある都市をつくっています。このため、名木・古木のように存在感のある緑は、長い時間をかけて地域に愛され、育まれ地域の歴史や風土とともに受け継がれています。

2. 市域の緑の特性

（１）自然

東に赤石山脈と伊那山脈、西に木曾山脈がそびえ、山々に抱かれた雄大な自然とこれらに連なる豊かな森林を擁し、その中央を北から南に流れる天竜川、これに流れ込む松川、遠山川をはじめとした天竜川水系など優れた自然環境が広がっています。断層や河川などによって創り出された特有の複合段丘、扇状地や溪谷などが織り成す立体的な自然景観は、他地域に類を見ない特徴となっており、変化に富んだ多様な緑地群を構成しています。

（２）経済・社会

古来はその多様な地形を利用した馬の産地として栄え、江戸中期からは稲作と段丘を利用した養蚕や豊かな森林資源から得る林業で栄えたこの地域も経済構造の変化に伴い、近年は豊かな自然環境を利用した特色ある産業や自然の特徴を活かした観光振興が盛んとなるなどその景観は時代とともに変化しつつも、今なお美しい集落・田園の緑が広がっています。

（３）歴史・文化

神々の里「遠山郷」の霜月祭り、江戸期から伝わる黒田人形、今田人形をはじめとして、古来より複雑な地形が育んだ地域固有の文化と風情が今に継承され、これらが豊かな自然と調和し、美しい文化的景観*が形成されています。

※ 「文化的景観」とは：棚田、里山や農山村集落など地域における人々の生活又は生業及び地域の風土により形成された景観地をいいます。

3. 類型ごとの緑の特性と目標

リニア駅周辺区域は新しい類型になると考えられるため、区域等考慮する中で検討していきます。

（１）中心市街地

この地域は、古くから市域の中心として栄え、「小京都」とも称された美しい城下町が築かれた歴史ある都市です。

中心都市としての都市機能を集積し、緑化の推進と歴史的な資産を活かして、背景の風越山をはじめとした美しい自然と調和した都市を目指します。

(2) 沿道地域

主要な幹線道路の沿線であるこの地域は、多種多様な企業が進出するなど開発動向が最も大きく、一部の地域では周辺景観との調和が保たれず地域性を有しない沿道景観となっています。

適正な土地利用計画と相互の理解に基づき、緑化の推進を図り、沿道地域とそこから広がる緑豊かな田園との調和を目指します。

(3) 周辺市街地

中心市街地周辺のこの地域は、主に住宅地としての土地利用がなされ、人口集中地域としての景観が形成されています。

地域内や住宅地内の緑を増やすなど緑化を推進し、潤いのある住環境を目指します。また、段丘の緑を保全し、天竜川、松川、野底川その他の水辺と散在する農地の緑とが調和した豊かな生活環境を目指します。

(4) 都市の田園

新興住宅地と優良な農地が混在するこの地域は、経済の発展に伴う開発動向の大きい地域で、都市と田園の緑や自然的緑が複雑に入り組んだ景観を形成しています。

適正な土地利用の制限等の活用により、田園の緑と自然的緑を保全し、緑豊かな都市・田園を目指します。

(5) 田園地域

昔ながらの集落と先人が営々と育ててきた美しい田園を有するこの地域は、豊かな田園の緑と周囲の里山の緑が調和した個性的で豊かな緑の風景を有しています。

心の豊かさを与えてくれるふるさとの田園と里山の緑として保全し、継承します。

(6) 山地・高原

緑豊かな自然環境を有するこの地域は、私たち動植物の命の源であるほか、特徴ある山並みと四季折々のみごとな自然景観が形成されています。

日本を代表する美しい山並みの緑は、私たちの誇りとして保全します。

第4章 多様な主体の役割

緑の育成には、緑の機能を享受する者と行為を行う者との相互の理解と尊重が不可欠であることから、景観法に規定する責務のほか、それぞれに応じた役割を分担し緑の育成に取り組みます。

1. 市民

自らが緑の育成の主体であることを認識し、地域で取り組む緑の育成に積極的に参加します。

2. 土地所有者

緑の環境が社会共通の資産であることを認識し、自らの土地利用について緑の配植及び周辺景観との調和に努めます。

3. 事業者

緑の環境に影響を与える行為を行うにあたっては、地域住民その他の関係者に対して情報の提供を行うよう努めるとともに、地域住民その他の関係者と一体となって緑の育成に努めます。

4. 設計者・施工者等

自らの業務が緑の環境に深い影響を持つものであることを認識し、緑に影響を与える行為を行うにあたっては、地域住民その他の関係者と一体となって緑の育成に努めます。

5. 地域

市民をはじめとする多様な主体の参加により、緑の育成の中心的役割を担い、特性や個性に配慮した緑の育成に取り組みます。

6. 市

緑の育成に関する総合的な施策を市民の参加を得て策定し、地域住民をはじめ多様な主体の参加による緑の育成及び動植物の保護に取り組みます。

第5章 施策の推進に関する基本方針（飯田市緑の育成条例第3条関係）

第1節 個性を生かした緑の育成

1. 地域主体の緑の育成と持続性

（1）地域主体

多様性を尊重した緑の育成を進めるため、地域が主体となった緑の育成に取り組みます。

（2）持続性

緑の育成は、地域に関わる人々のたゆまぬ努力が不可欠なことから、多様な主体の参加を得て、まちづくり委員会等が主体となって緑の育成に取り組みます。

（3）市民緑地と管理協定

緑地保全配慮地区、その他の緑地については、その必要に応じて市民緑地として指定し、市民に開放するとともに、可能なものにあつては、市民参加による緑地の管理を進めます。

（4）地域緑の計画

地域の良好な生活環境を確保しみんなで守り共有するため、地域住民の参加によって地域緑の計画を策定します。

各地域（全20地区）単位で定める地域緑の計画の策定にあたっては、地域土地利用方針と調和して、それぞれの地域が特性をいかし、個性を発揮できるようにします。また、地域の宝を掘り起こし、魅力ある地域づくりにつながるようにします。

その策定に際して市は、地域土地利用方針と同様に地域への支援を行います。

（5）地域景観協議会

地域緑の計画の策定及び緑の育成にあたっては、その必要に応じて、地域住民をはじめ多様な主体の参加による地域景観協議会を組織します。

2. 活動団体の育成と支援

（1）住民協定

地域の特性に応じたきめ細かな緑の育成を進めるためには、地域の緑に関する協定を締結することが最も有効な手段です。そのため、景観育成住民協定などの締結と緑の育成に関する自主的な活動を支援します。

（2）景観育成推進地区

景観に関する緩やかな協定に相当する申し合わせ事項を有する地区を景観育成推進地区として指定し、地区の緑の育成を支援します。

(3) 団体の育成

緑の育成に寄与する景観整備機構、緑地管理機構、住民協定団体、緑の育成を目的としたNPOその他緑の育成を行う団体の育成をします。

(4) 認定団体

緑の育成に貢献するあらゆる活動団体を景観育成団体として認定し、その活動を支援します。また、各認定団体の情報交換の場を設け、緑の育成の輪を広げます。

3. 情報の開示と一体的な取組

(1) 届出行為の概要開示

私たちの緑の環境は、私たち共通の資産であり、関係する人々の一体的な緑の育成が不可欠なことから、届出行為に係る行為の概要を開示します。

(2) 認定団体の情報開示

緑の育成は、これを進めるあらゆる団体等のネットワークが有効な役割を担うことから、認定団体の情報を開示します。

(3) 緑の資産等の情報開示

景観重要樹木、景観資産その他の緑の育成に重要な役割を担う緑地を指定し、景観資産等の情報とともに台帳を整備し、情報を開示します。

(4) 連絡会

人材のネットワークを構築し、情報を共有化するため、必要に応じて景観育成団体による連絡会を組織します。

(5) 市民参加

緑の育成には多様な主体の参加と一体的な取り組みが不可欠なことから、緑の基本計画の策定及びその施行にあたっては、積極的な市民参加を推進します。

4. 地域の特性・個性に応じた規制・誘導

(1) 緑地協定等

緑地協定、景観協定及び景観育成住民協定の締結を積極的に進め、地域固有の特性や個性に応じたきめ細かな緑に関するルールを定め、緑の育成を進めます。

(2) 景観育成推進地区

緑の保全や創出に関する申し合わせ事項を有する地区を景観育成推進地区として指定し、緩やかな誘導を支援します。

(3) 総合的な規制誘導

地域の特色ある緑を育成するため、必要に応じて、地区計画等や緑化地域などの都市計画の手法及び緑地保全配慮地区、緑化推進重点地区、景観計画その他の手法を総合的に組み合わせた緑の育成に取り組みます。

第2節 特性を生かした緑の育成

1. 総合的な土地利用計画との調和

(1) 総合的な土地利用計画

緑の育成は、国の計画及び環境基本計画、飯田市環境基本計画との調和を保ち、飯田市基本構想・基本計画、国土利用計画飯田市計画及び飯田市土地利用基本方針に即して行うほか、飯田都市計画、飯田農業振興地域整備計画、飯田市森林整備計画、飯田市景観計画、自然公園法に規定する公園計画その他の計画との適正な役割分担に基づき行います。

(2) 土地の有効利用

土地は、人々をはじめ、あらゆる動植物の活動の基盤であるにもかかわらず、その利用の放棄が危ぶまれます。緑の育成に阻害要因となるこれらの土地を有効に利用するための方策を他の施策と一体的に推進します。

2. 緑と水辺の整備・保全

(1) 森林

私たちの豊かな緑を構成する最大の要素は、森林であるといえます。この森林は、森林資源の産出の場であるとともに、災害の防止、水源の涵養、空気の浄化をはじめとした環境の保全、更には、心の豊かさや満足感、健康や癒しの場など私たちや動植物が生きていくうえで欠くことのできない生命の源です。

森林が担う公益的機能の増進と良好な生活環境のため、飯田市森林整備計画との適正な役割分担に基づきその整備、保全に取り組み、私たちの重要な緑の資産として継承します。

(2) 段丘の緑・寺社林等

段丘の緑地帯は、当地域の景観の特徴であり、市街地に残されたわずかな緑です。また、寺社林等は古くから地域の人々に愛着をもって育まれてきた地域景観の象徴です。

したがって、これらの緑については、土地所有者との協議に基づき、緑地保全配慮地区又は準緑地保全配慮地区の指定や、森林法、景観法又は飯田市景観条例等の手法により保全します。なお、飯田市森林整備計画の区域にある段丘の緑地帯等は、景観及び保健機能の森林として、保安林の指定を目指します。

(3) 水辺の保全と開放

天竜川とこれに流れ込む天竜川水系の河川は、古くから人々の生活になくてはならない水辺として親しまれてきました。

これらを管理する国や県などの機関との協議に基づき、必要なものについて市民緑地として整備し、保全します。

(4) 希少動植物の保全等

ザゼンソウ、カタクリ、ハナノ木などの希少植物の群生地、ギフチョウやオオムラサキの生息地等を保全・保護するため、所有者の同意を得て、周辺地域を飯田市環境保全条例に基づく自然環境保全地区、保安林又は緑地保全配慮地区若しくは準緑地保全配慮地区として指定します。

(5) 大平の里

大平の里は、関係者の努力により江戸・明治時代の風情が現在に残された貴重な歴史的財産です。また、周辺の緑地は市民に親しまれる緑地となっています。

関係者との協議のうえ、周辺の緑地を保全するための制度を総合的に整備します。

(6) 水循環の保全

水の循環は、自然の働きや先人の努力で長い時間をかけて守られてきました。私たちはこの命をつなぐ水という大切な財産を次世代に守り引き継いでいく責務を負っています。

今後もその環境を持続させていくため、水資源の枯渇を防止し、水源地やその周辺での開発等を抑制するための措置を講じるなどの対策に努めます。

3. 身近な緑の創出

(1) 地域の緑化の推進

緑が不足している地区について、地域住民の協力を得て、緑化推進重点地区又は準緑化推進重点地区などに指定し、地域の緑化を推進します。

(2) 地域の花・木

地域ごとに地域の花・木を決めるなど、住民の協力により緑化を進め、個性のある地域の緑の育成を推進します。

(3) 郷土色の創出

植栽にあたっては、飯田市の植生に配慮し、郷土色の創出に努めます。

4. 中心市街地の緑の育成

市街地は、昭和 22 年の大火によりその大半を消失しましたが、寺社林など当時の遺産も数多く残されています。また、その後の整備と人々の努力により、裏界線をはじめ、りんご並木や大宮の桜並木は飯田の象徴となっています。

関係者との協議のうえ、次のとおり緑の育成を進めます。

(1) りんご並木・大宮桜並木

りんご並木と大宮の桜並木は市の景観を代表する緑です。関係者の協力を得て、その整備と保全に努めます。

(2) 寺社林

中心市街地には、城下町の時代に形成された寺社が多数存在し、その風情豊かな緑の景観が中心市街地の象徴ともなっていることから、関係者の協力を得て、その保全に努めます。

(3) 街路樹

街路樹は、一定程度整備されていますが電線や歩道の幅員の問題から、木陰を有する豊かな街路樹とはなっていません。

景観法の特例により、その必要に応じて電線の地中化を進め、併せて街路樹の整備を進めることにより、緑陰道路の整備を進めます。

(4) ポケットパーク

市街地には、寺社林が数多く点在するものの、木陰を有する街路は多いとはいえません。必要に応じて、裏界線^{*}と一体となったポケットパーク^{*}を整備し、歩いて楽しい、木陰のある市街地の整備を進めます。

※ 「裏界線（りかいせん）」とは：大火後に各戸の裏側（街区内の中央）に消火や避難用通路として確保した幅員 2m ほどの飯田市特有の避難路です。

※ 「ポケットパーク」とは：道路沿いや街区内の空地などを利用した小さな公園や休憩場所です。

第3節 公共事業

(1) 役割

公共事業は、景観への影響が大きいことから、その事業の実施にあたっては、緑の育成の先

駆的役割を担います。

(2) 土地利用調整会議

緑の景観に関する関係部局による土地利用調整会議を常設するとともに、国、県等の公共工事については、関係機関及び地域関係団体等を交えた目的別景観協議会を設置し、総合的・一体的な緑の育成を進めます。

(3) 環境調整会議

一定規模以上の公共事業について事前調整・事後評価を行う環境調整会議で協議するとともに、重要案件については土地利用計画審議会及び地域協議会の意見を反映させることとします。

第4節 広域的な緑の育成

緑の育成は、広域的な取り組みが不可欠となるため、長野県及び下伊那地域景観協議会等と連携して取り組みます。

また、長野県の南の玄関口、三遠南信地域の北の玄関口として当地域にふさわしい緑の育成に努めます。これらは広域的な視点に立っても取り組みます。