

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 26 年 9 月 4 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

1. 飯田市を取り巻く前提条件（時代の転換期）
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・・・18

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・・・23

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・・・27

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
6. 高度利用地区

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
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）
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
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

第 3 節 都市計画区域外における土地利用の方針

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

1. 市街地形成地域
2. 農村集落地域
3. 緑の環境保全地域
4. 土地利用誘導地域
5. 土地利用調整地域
6. 土地利用基本計画図

第 5 節 地域土地利用計画の策定

1. 商業業務環境保全地区
2. 住環境保全地区
3. 農業環境保全地区
4. 工業業務環境保全地区
5. 緑の環境保全地区
6. 特定土地利用地区
7. 子育て教育環境保全地区
8. 土地利用計画推進重点地区
9. 地域土地利用計画図

第 4 章 都市施設の整備方針・・・45

第 1 節 交通施設の整備方針

1. 都市計画道路
2. 駐車場
3. 公共交通
4. 道路

第 2 節 公園及び緑地の整備方針

1. 公園
2. 緑地

第 3 節 河川等の整備方針

河川等

第 4 節 上・下水道等の整備方針

1. 上水道
2. 下水道（汚水）
3. 雨水排水対策

第 5 節 住宅の整備方針

1. 民間住宅
2. 公的住宅

第 6 節 その他の都市施設

第 5 章 防災都市づくり・・・59

防災都市づくりの方針

第6章 緑（緑地）の育成・・・63

1. 緑の育成の方針
2. 公園
3. 緑地

第7章 景観の育成・・・65

景観の育成の方針

第8章 自然的環境の整備と保全の方針・・・66

第3編 土地利用基本方針の実現に向けて

第1章 土地利用計画の決定及び事業化の考え方・・・69

1. 土地利用計画審議会
2. 都市計画審議会
3. 土地利用計画審議会及び都市計画審議会等の運営と連携
4. 住民等による提案制度
5. 提案による市の判断

第2章 まちづくり及び地域づくりの仕組みと体制・・・70

1. 役割と協働によるまちづくり
2. まちづくり等への多様な主体の参画
3. まちづくり及び地域づくりのための方策
4. 地域コミュニティの育成の方針

第3章 持続可能な地域社会を構築するための地育力による人づくり・・・73

総合的な人材育成

第4章 国際化に対応したまちづくり・・・75

国際化の進展と対応

第5章 結びに・・・75

目指す都市の姿の実現

第4編 地域土地利用方針

第1章 山本地区・・・76

第1節 地域土地利用方針

第2章 川路地区・・・78

第1節 地域土地利用方針

第3章 座光寺地区・・・80

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・・・86
第1節 地域土地利用方針

第5章 松尾地区・・・88
第1節 地域土地利用方針

第6章 鼎地区・・・92
第1節 地域土地利用方針

第7章 上郷地区・・・94
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 1. 都市計画道路	平成25年7月1日

<p>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</p>	
<p>第4編 地域土地利用方針 第6章 鼎地区 第1節 地域土地利用方針</p>	平成25年12月4日
<p>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 第3章 飯田市の特性と地域別概要 第4章 飯田市における主要課題 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 第2章 将来都市構造 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5章 防災都市づくり 第6章 緑（緑地）の育成 第7章 景観の育成 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3章 持続可能な地域社会を構築するための地育力による人づくり</p>	平成26年5月26日
<p>第4編 地域土地利用方針 第7章 上郷地区 第1節 地域土地利用方針</p>	平成26年9月4日

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余名の市民の皆様にご利用いただき、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団的に利用し、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。

第7章 上郷地区

第1節 地域土地利用方針

1 地域土地利用方針の名称

上郷地域土地利用方針

2 地域土地利用方針の土地の区域

上郷地区全域

3 目指すべき地域づくりの目標

(1) 地域づくりの目標

上郷地域基本構想・基本計画（2014～2023年度）に掲げられている目指す地域の将来像を実現するため、リニア中央新幹線開通を見据えて地域の個性と魅力を生かした、住み続けたい、住んでみたい地域を住民が一体となって目指します。

(2) 目指す地域の姿

「地域で育み支え合う 個性と魅力を生かした 活力ある未来を切り開く 新たな上郷地域の創造と挑戦」

4 地域づくりの方針

(1) 地域の土地の利用に関する方針

上郷地区は、竜西北部、天竜川の右岸に位置し、野底山に象徴される美しい自然に恵まれ、黒田人形浄瑠璃や飯沼諏訪神社の御柱祭りなど地域の伝統文化が今に伝承されています。

土地利用をみると、山麓から段丘面の上段には果樹園と畑作が多く、段丘面の中段から下段にかけて市街地が伸びています。段丘崖の上と下及び野底川の氾濫原は市街地が密集しており、天竜川沿いの低地には水田が広がっています。また、段丘崖の上には学校などの文教施設が多く立地し、国道153号の沿道は商工業が集積しています。

一方で、中央自動車道と主要地方道飯島飯田線が農地に、国道153号が市街地に通っており、これらの幹線道路沿いは宅地化が進行するとともに、雨水排水の流下による段丘崖下の低地への過度な負担が懸念されます。さらに上郷地区は、リニア中央新幹線の駅位置が飯沼地区に計画されたことから、今後土地利用が大きく変化することが予想されます。

こうした中、都市と自然が調和した住みよい環境づくりを目指すとともに、リニア駅周辺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を保全していくことが求められています。

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

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

<地区で確認されたゾーン及びゾーンごとの土地利用の方向性>

ア 森林保全ゾーン（上郷地区最上段の森林の区域）

本ゾーンは、上郷野底山財産区有林一帯であり、住民の心の拠りどころとなっており、森林の保全と活用に向けた取り組みが求められています。

○基本的な方針

- ・森林のもつ水源の涵養など多面的な機能を持続的に発揮できるよう、適切に保全と整備を行い高度に活用します。

○具体的な内容

- ・飯田市森林整備計画に沿って、財産区との連携を図り、森林整備事業を推進します。
- ・野底山森林公園と一体的に考え、グリーンツーリズムなどの活用に向けた取り組みを支援します。
- ・野生鳥獣による被害防除と対策を講じます。

イ 森林体験交流ゾーン（野底山森林公園一帯）

本ゾーンは、豊かな森林資源を活用した体験と交流の場として、更なる活性化が求められています。

○基本的な方針

- ・来訪者と地域住民との交流を目指した、地域密着型の活用を推進します。

○具体的な内容

- ・野底山と一体的に考え、グリーンツーリズムなどの活用に向けた取り組みを支援します。
- ・豊かな森林資源を活用し、体験を通じた交流促進のための取り組みを支援します。
- ・森林浴、屋外スポーツやレクリエーションなどの場としての活用を推進します。

ウ 農業ゾーン（上黒田上段から下黒田東までの大明神原一帯、天竜川右岸一帯）

本ゾーンは、上段の畑作を中心とした地帯と、下段の水稻・野菜を中心とした地帯であり、持続可能な農業への取り組みが求められています。

○基本的な方針

- ・地域における持続可能な農業に向けた取り組みを支援します。
- ・良好な農村環境の保全と景観の形成に向けた取り組みを支援します。
- ・農業生産の拡大・振興に向けた取り組みを推進します。

○具体的な内容

- ・担い手の意向を考慮しながら、優良農地と良好な営農環境を目指した取り組みを支援します。
- ・体験農業の場として体験メニューの提供と交流を推進します。
- ・美しい農村景観を確保し、魅力ある地域づくりを推進します。
- ・新規就農希望者への情報提供と農作業体験などの取り組みを行い、都市部も見据えた多様な担い手の育成と支援を推進します。

エ 住宅・田園共生ゾーン（主に下黒田地区及び段丘下の北条・飯沼南地区）

本ゾーンは、住宅地と農用地との混在地帯であり、良好な住環境の保全と農業との調和が求められています。

○基本的な方針

- ・農業と調和した良好な住環境に配慮したまちづくりを推進します。

○具体的な内容

- ・良好な住環境の形成を図るため、適正な用途地域などの指定や見直しを検討します。特に住宅が集積している白地地域については、用途地域などの指定を検討します。

オ 文教ゾーン（上郷自治振興センターを中心とした区域及び飯田風越高校周辺）

本ゾーンは、地域活動の拠点と交流の場として、また安全安心な教育環境の保全と整備が求められています。

○基本的な方針

- ・地域拠点を中心とした住民主体のまちづくりに取り組むとともに、文教施設が集積していることから安全安心で心の豊かさを感じる環境づくりを推進します。

○具体的な内容

- ・自治振興センター、公民館や保健センター機能など、まちづくり拠点施設を中心として、地域活動・情報発信の拠点や交流の場としての多面的な機能の発揮を推進します。
- ・まちづくり拠点施設における、災害時の中核的な役割を担う機能の推進を図ります。
- ・地域ぐるみで子どもを育てる環境づくりをし、子どもの安全安心の確保と地育力による心豊かな人材を育成します。
- ・飯田風越高等学校周辺は教育環境を保全するため用途地域などの指定を検討します。

カ 緑の保全ゾーン（段丘崖の緑の区域）

本ゾーンは、段丘崖の緑であり、憩いの場や動植物の生息地としての保全が求められています。また、急傾斜地であることから土砂災害の防止も必要な区域です。

○基本的な方針

- ・景観や自然環境、防災といった段丘崖の緑の持つ多様な機能を、地域と土地所有者が協力し保全します。

○具体的な内容

- ・地域住民の憩いの場や自然学習などの活用を図ります。
- ・段丘崖の緑の連続性（緑の回廊）の確保により、良好な景観を形成し、動植物の生息地を保全します。
- ・急傾斜地であることから土砂災害を防ぐ対策を講じます。

キ 商工業ゾーン（別府下城東地区）

本ゾーンは、事業所と住宅との複合的な土地利用形成地帯であり、産業の利便性と活性化が求められています。

○基本的な方針

- ・事業所などを良好な環境のもとに計画的に配置または誘導する地域であり、住居地域との調和を図り、賑わいのある地域の形成を推進します。

○具体的な内容

- ・生活環境への影響を配慮し、適切な土地利用への誘導を図ります。

ク 調整ゾーン（国道 153 号沿道）

本ゾーンは、リニア駅へのアクセス道路となる一帯であり、土地利用関係法令による計画と地域における土地利用の方向性との調整が必要な地域です。

○基本的な方針

- ・この地域はリニア駅へのアクセス道路の概要が決定された後に土地利用の方針を定めます。
- ・南アルプスの山並みの眺望や田園風景の自然景観を保全し、建築物や屋外広告物などの街並みを統一感のある落ち着いた景観とします。
- ・地域の将来像に合った適正な用途地域などの指定や見直しを検討します。

○具体的な内容

- ・このゾーンは土地利用を今後調整する地域とし、地域の将来像に合った適正な土地利用の方針を定めます。

ケ リニア駅周辺ゾーン（上郷飯沼の駅予定地周辺）

本ゾーンは、リニア駅及び駅前広場を含む駅周辺一帯であり、この地域の玄関口としてふさわしく、特色と魅力を備えた快適な空間であることが求められています。

○基本的な方針

- ・この地域の玄関口としてふさわしい緑豊かで快適かつ魅力ある空間の形成を目的とした土地利用を誘導します。

○具体的な内容

- ・無秩序な開発を抑制し、適正な土地利用の誘導を行うため、用途地域などの指定や良好な住環境を害するおそれのある施設の建築などの制限を検討します。
- ・統一感のある街並みの形成とその背景となる山並みの眺望を確保するため、建築物の高さや屋外広告物の色彩、大きさなどの基準を検討します。

①基本的な方針

○目指すべき地域づくりの目標の実現

地域づくりの目標を実現するために、地区全域あるいはゾーンごとの特性、個性を生かし、地域の合意を図りながら土地利用を進めます。

そのため、都市計画法等の手法の活用や、住みよい環境づくりのために敷地内の雨水排水処理に関するルールなどを検討します。

(2) 地域の景観の育成に関する方針

上郷地区は、山地と山麓に発達した扇状地面、段丘面、天竜川と川沿いの低地といった伊那谷独特の地形がみられるほか、山地の緑と段丘崖の貴重な緑が織りなす景観が特徴づけられます。宅地化が進むこの地区にあっては、住民が住み続けたい、住んでみたい地域づくりを目指して、都市と自然景観が調和した良好な景観の育成が求められています。

特にリニア駅周辺は、今後土地利用が大きく変化することが予想されることから、この地域の玄関口としてふさわしい良好な景観の育成が求められています。

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

①基本的な方針

○目指すべき地域づくりの目標の実現

地域づくりの目標を実現するために、都市と自然景観が調和した良好な景観の育成を推進します。特に主要な幹線道路の沿道やリニア駅周辺地区については、建築物の高さや屋外広告物の色彩、大きさなど景観法等の手法や基準を検討するとともに、地域景観計画を策定します。

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 26 年 9 月 4 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. 7－2

第5節 補完制度の活用・・・p. 7－2

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

3. 届出対象行為と行為の制限
4. 開発行為の制限
5. 屋外広告物の表示及び掲出に関する行為の制限
6. 景観重要建造物の指定の方針
7. 景観重要樹木の指定の方針
8. 景観重要公共施設の整備に関する事項
9. 景観農業振興地域整備計画の策定に関する基本的事項

第3編 景観の育成の方策・・・p.12

1. 地域の活動主体の支援
2. 土地の有効利用
3. 緩やかな景観の育成
4. 情報の開示と一体的な取組
5. 景観資源の調査と公表
6. 市民参加
7. 普及・啓発
8. 専門家の活用と人材の育成
9. 土地利用計画審議会
10. 景観の育成のための総合的な制度の運用

第4編 地域景観計画

- 第1章 川路地区・・・p.16
- 第2章 座光寺地区・・・p.18
- 第3章 竜丘地区・・・p.20
- 第4章 松尾地区・・・p.22
- 第5章 鼎地区・・・p.23
- 第6章 上郷地区・・・p.24-2

飯田市景観育成基準・・・p.25

1. 地域区分
2. 共通事項（別表1、2、3及び3の2に共通する事項）

別表 1

普通地域における行為の基準（屋外広告物を除く）・・・p.26

1. 建築物及び工作物の新築、増築、改築、移転又は外観の変更
2. 条例で定める行為

別表 2

開発行為に関する基準・・・p.33

別表 3

普通地域における広告物等に関する基準・・・p.35

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 . . . p. 38

別表

沿道地域の指定 . . . p. 41

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 . . . p. 42

1. 川路地区
2. 竜丘地区
3. 都市計画道路羽場大瀬木線沿道屋外広告物特別規制地域

飯田市景観計画図 . . . p. 47

川路地域景観計画図 . . . p. 48

座光寺地域景観計画図 . . . p. 49

竜丘地域景観計画図 . . . p. 50

松尾地域景観計画図 . . . p. 51

鼎地域景観計画図 . . . p. 52

上郷地域景観計画図 . . . p. 53

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 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	平成20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 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 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4編 地域景観計画 第5章 鼎地区 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 3. 都市計画道路羽場大瀬木線沿道屋外広告物特別規制地域	平成25年12月4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	平成26年5月26日

<p>1. 市域の景観特性</p> <p>第5章 施策の推進に関する基本方針</p> <p>第2節 特性を生かした景観の育成</p> <p>4. 新たな景観の育成</p> <p>5. 中心市街地の景観の育成</p>	
<p>第4編 地域景観計画</p> <p>第6章 上郷地区</p>	<p>平成26年9月4日</p>

第6章 上郷地区

1 地域景観計画の名称

上郷地域景観計画

2 地域景観計画の土地の区域

上郷地区全域

3 景観育成の目標

上郷地区は、土地の70%以上が山地の森林となっており、野底川やその支流、松洞川、栃ヶ洞川の源流域となっています。野底川上流には滝や湿地が多く、水もきれいで豊かな自然が残っています。また段丘面は農地、市街地が占めていますが、段丘崖には自然景観や生物生息にとって貴重な緑が残され、天竜川沿いの低地には水田地帯が広がり、良好な田園風景が残されています。そして、これらの緑の背後に連なる風越山や南アルプスを望む風景は地区住民の心の拠りどころとなっています。

このように山地の緑や段丘崖の緑など、様々な緑が織りなす豊かな自然景観を後世に引き継ぎ、住民が住み続けたい、住んでみたい地域づくりに資するよう、都市と自然景観が調和した良好な景観の育成を目指します。

4 景観育成の方針

上郷地区は、中央自動車道と主要地方道飯島飯田線が農地に、国道153号が市街地に通っており、これらの幹線道路沿いは宅地化が進行しています。また、市道上郷4号線は天竜川沿いの水田地帯に通っており、今後の土地利用の動向によっては、屋外広告物等の乱立が懸念され、沿道の景観に影響を及ぼすことも予想されます。

こうした中で、主要な幹線道路の沿道は、適正な土地利用計画と相互の理解に基づき、沿道とその周辺の自然景観やその背後に連なる山並みとの調和が求められています。

さらに、リニア中央新幹線の駅位置が上郷飯沼地区に計画されたことから、今後駅周辺をはじめ土地利用が大きく変化することが予想されます。地域住民と一緒に守るべき景観を検討するとともに、この地域の玄関口としてふさわしい良好な景観の育成が求められています。

①基本的な方針

○景観育成の目標の実現

土地利用に重点的に取り組むゾーンなど、特に景観を保全・育成することが必要な区域を設定し、これまで地区で検討されてきた方針を基本として、市や地区全体の方針と調和を図りながら区域ごとの景観育成に取り組みます。

特に主要な幹線道路の沿道やリニア駅周辺地区については、建築物の高さや屋外広告物の色彩、大きさなど景観法等の手法と基準を検討します。

