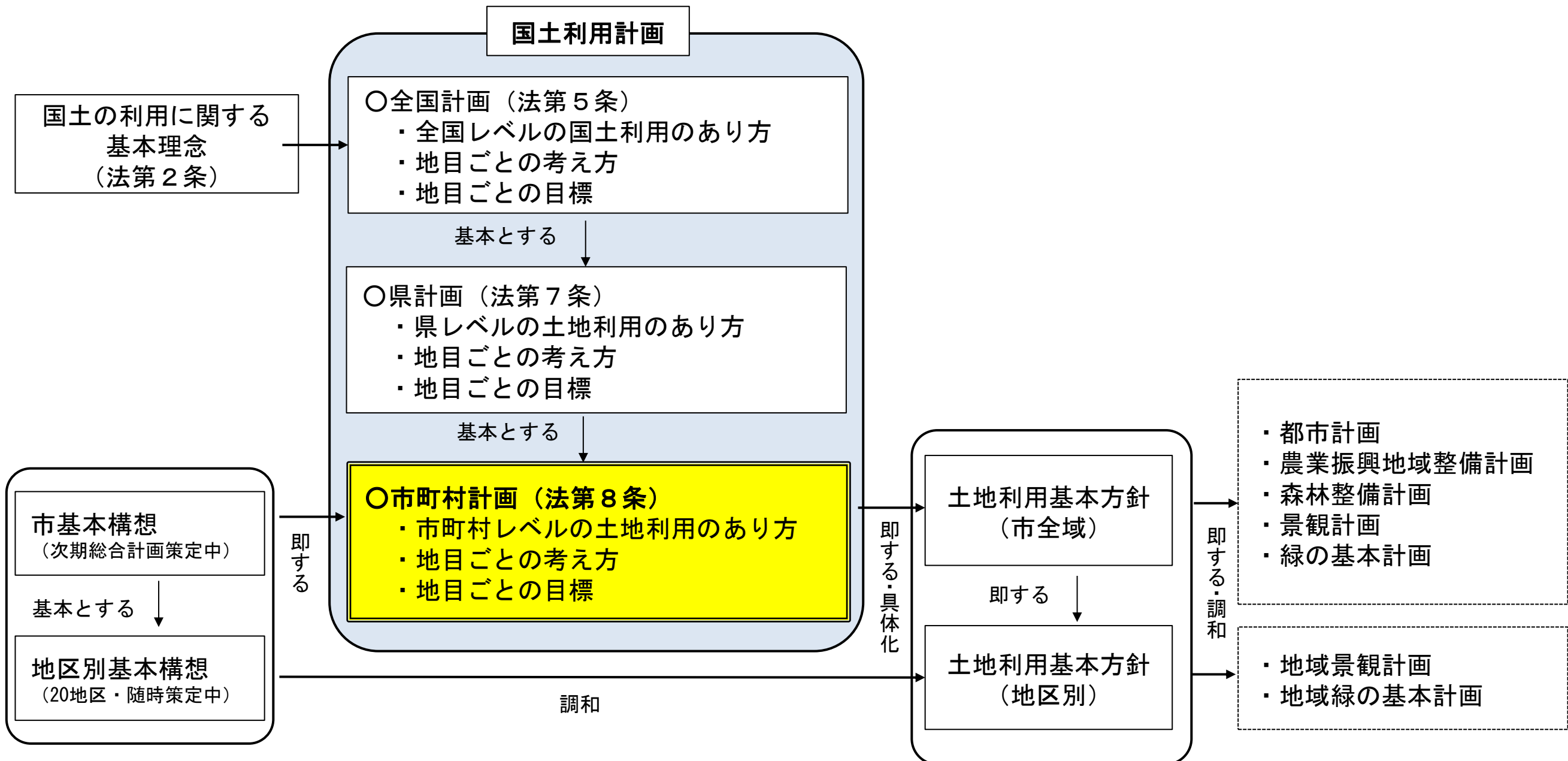


■国土利用計画（第3次飯田市計画）の性格

- ・ 国土利用計画法に基づき、全国計画（第5次）及び長野県計画（第5次）を基本として計画。
- ・ 農地、森林、宅地などの利用区分に応じて土地の望ましい利用のあり方の方向を示す。
- ・ 土地利用に関する行政上の指針であり、飯田市土地利用基本方針の基本となる。

■国土利用計画（第3次飯田市計画）の策定

- ・ 本格的な人口減少社会の到来等を背景に、平成27年度に全国計画が改定され、また、今年度中に県計画が改定されること、リニア中央新幹線・三遠南信自動車道等の土地利用をめぐる情勢の変化等を踏まえ、平成40年度を目標年次とする、第3次飯田市計画に改定を行う。



第2次飯田市計画の概要

1. 理念

市全体・各地域の持続可能な発展につながるよう、土地を計画的かつ有効に利用する

2. 重要事項

(1) 持続可能性の保持と環境負荷の低減

- ・地域コミュニティや文化の継承による社会の持続性、地球環境保全等の環境持続性及び社会資本の効率的・効果的な維持・整備による社会持続性を保持

(2) 歴史に学び防災を重視した土地利用

- ・地域の歴史を振り返り、将来にわたって安全で安心な生活や仕事を営んでいけるように

(3) 自然環境、

特に水と緑を保全し創出する土地利用

- ・自然環境を保全し、可能な限り創出する

(4) 地域の自立した経済活動を支える土地利用

- ・地域の特性を活かした経済活動を支え、活力ある地域形成につながる土地利用

(5) 伝統・文化を継承し、保全する土地利用

- ・各地域の特性に応じた地域固有の文化を継承し、保全していく

(6) 農用地を確保し、適切に維持する土地利用

- ・食料を生産する場また、環境及び景観形成上重要な役割として適切な確保と維持

3. 飯田市計画の基本指針

(1) 持続可能な地域構造に転換

- ・計画に基づく土地利用
- ・農地を保全し、土地の流動化を促進して土地の有効利用を行う

(2) 拠点連携型地域構造の推進

- ・「丘の上」と地域拠点それぞれが連携し、役割に応じて機能分担を行う

第2次飯田市計画の評価

○第2次計画（土地利用に関する普遍的な方針内容）に即した市土地利用基本方針（都市計画マスタープラン）が策定され、従来「縦割り」的であった関係計画間の調整等が、土地利用に関する諸問題を横断的・体系的に解決するものとして機能し、市全域及び各地域の将来像の実現に向けた土地利用の具体的方針が定められ、実行されている。

○数量的な評価は今後

第2次計画以降の取り巻く状況の変化及び課題等

○本格的な人口減少の到来

- ・土地需要の減少による、土地の利用と管理の縮小の恐れ
- ・地域経済縮小傾向、商業形態の変化等による地域経営の持続可能性の危惧
- ・若年層の農業担い手不足、中山間地域の人口減少

○自然環境、エネルギー

- ・野生鳥獣被害の深刻化
- ・地球温暖化の進行
- ・環境モデル都市の推進（再生可能エネルギーの導入、低炭素なまちづくり等）

○防災意識の高まり

- ・東日本大震災以降の意識の高まり

○リニア中央新幹線・三遠南信自動車道時代の到来

- ・グローバル化の進行、時間距離の飛躍的な短縮
- ・ライフスタイルの変化（自然や地域との触れ合い、田園回帰等）
- ・ブランド力の向上による交流人口の拡大、移住定住人口の増加

○全国計画（H27改定）及び県計画（H28中に改定）の基本方針

- ・適切な国土（県土）管理の実現
- ・自然環境・美しい景観の保全再生活用
- ・災害に強い県土の構築

第3次飯田市計画の策定方針

1. 国県の方針を基本にしつつ、大筋では第2次計画を継承するものとする。
2. 第2次計画以降の取り巻く状況及び変化、課題等を追加する。
3. 次期市総合計画に即した計画とする。
4. 数量的な目標は今後示す（基本的に「リニア等のプラス効果を生かし、右肩下がりをどれだけ食いとどめるか」）。

主な利用区分の規模の目標と考え方

【農地】

H16～H28(目標)
3,270ha→3,150ha(▲120ha)
(H25時点) 3,040ha(▲230ha)

- ・食料の安定供給に不可欠な優良農地の確保、宅地転用の抑制
- ・土地保全、自然環境保全等、農業の有する多面的機能の維持
- ・環境への負荷の低減に配慮した農業生産の推進
- ・荒廃農地の発生防止 等

【道路】

H16～H28(目標)
1,568ha→1,720ha(+152ha)
(H25時点) 1,665ha(+97ha)

- (一般道路)
- ・リニア・三遠南信時代を見据えた道路網構想の実現
- ・必要な用地確保、適切な維持管理、既存用地の有効利用
- ・災害における緊急輸送路の信頼性向上に向けた道路網構築 等(農道及び林道)
- ・農林業の管理に必要な用地の確保、既存用地の持続的な利用

リニア駅周辺

- ・長野県の南の玄関口、三遠南信の北の玄関口としてふさわしい整備
- ・広域交通拠点としての整備、高度なトランジットハブ(交通結節点)の形成
- ・関連道路整備(SIC、153北改良、座光寺上郷道路の整備、三遠南信道の早期開通)
- ・広域交通ネットワークの構築
- ・優良農地、良好な住環境の保全と拡散的な宅地化・市街地化の抑制、適正な用途地域への誘導等
- ・中心市街地との機能分担

【宅地】

H16～H28(目標)
2,078ha→2,176ha(+98ha)
(H25時点) 2,168ha(+90ha)

- ・災害に対する安全性の向上
- ・既存宅地の有効活用
- ・空き家・空き店舗等の活用
- ・地域経済の自立向上、周辺環境に配慮した、緑豊かな企業立地
- ・災害リスク等に配慮した、適正な用途地域、また、より安全な地域への立地誘導と集約化
- ・再生可能エネルギーの利活用等による低炭素なまちづくり 等

今後調整

今後調整

今後調整

第2次
計画及び
推移

第3次
計画の
目標の
考え方

第3次
計画

飯田市の土地利用を取り巻く変化と課題

1 本格的な人口減少の到来

- ・人口増加・経済成長を前提にした社会保障や社会基盤の維持困難
- ・土地需要の減少による、土地の利用と管理の縮小の恐れ
- ・変化に対応した土地利用のあり方の構築

2 自然環境の保全と活用

- ・地球温暖化の進行（気候変動等）
- ・野生鳥獣被害の深刻化
- ・環境文化都市の実現に向けた豊かな自然の保全と活用

3 災害に強い地域の構築

- ・東日本大震災以降の防災意識の高まり
- ・東海地震、伊那谷直下型地震、気象変動による風水害等への対策
- ・土地の開発圧力の低下による空間的余裕の利用

4 リニア時代の到来

- ・劇的な変化（時間距離の飛躍的な短縮、人口流出等の懸念）
- ・ライフスタイルの変化（使い捨て型からの脱却）
- ・広域的な取り組み

5 地域ごとの特徴と課題

- (1) 丘の上及び周辺地域 (橋北・橋南・羽場・丸山・東野) (2) 竜西北部地域 (座光寺・上郷) (3) 竜西中部地域 (松尾・竜丘・伊賀良・鼎) (4) 竜西南部地域 (川路・三穂・山本) (5) 竜東地域 (下久堅・上久堅・千代・龍江) (6) 遠山地域 (上村・南信濃)

飯田市計画の理念 市全体及び各地域の持続可能で安全・豊かな発展を目指す

飯田市計画の重要事項

1 持続可能性の保持と環境負荷の低減

- ・社会持続性の保持（地域コミュニティや文化の継承、移住や二地域居住による定住促進等）
- ・環境持続性の保持（自然環境保全、再生エネルギーの創出と活用、空き家活用等）
- ・財政持続性の保持（効率的効果的な社会資本の維持整備）

2 歴史に学び防災を重視した土地利用

- ・災害を乗り越えてきた地域の歴史から学ぶ土地利用により、将来にわたって安全で安心な生活や仕事を営んでいくための土地利用

3 自然環境、特に水と緑を保全し創出する土地利用

- ・豊かな自然環境を保全し、可能な限り創出する

4 地域の自立した経済活動を支える土地利用

- ・地域の特性、地域資源を活かした経済活動を支え、活力ある地域形成につながる土地利用

5 伝統・文化を継承し、保全する土地利用

- ・地域固有の文化を継承、歴史的資産の保全

6 農地を確保し、適切に維持する土地利用

- ・食料生産の場だけでなく、環境、防災、景観形成の観点から、適切な確保と維持を図る

第3次飯田市計画の基本指針

○持続可能な地域構造への転換

- ・計画に基づく土地利用
- ・使い捨ての抑制
- ・土地の流動化促進
- ・既存ストックの利活用 等

○拠点連携型地域構造の推進

- ・中心拠点（中心市街地）
- ・地域拠点（地区センター・公民館等）
- ・交流拠点（天龍峡）
- ・広域交通拠点（リニア駅周辺）



利用区別の土地利用の基本方向

利用類型別の土地利用の基本方向

利用区分	基本方向
農地	・良好な営農環境の中で、地域特性を生かした農業生産が維持できるよう農地を確保 ・農地が有する災害防止や環境保全、景観形成等の多面的な公益的機能が適切に発揮 等
森林	・林業生産性の向上のほか、災害防止、水源確保等、森林の持つ公益的機能の向上のための適切な維持管理 ・特徴的な段丘崖の緑や社寺林などの緑の連続性の保全・創出 等
原野等	・森林と同様に保全と利活用を図る
水面・河川・水路	・ハードとソフト対策が一体となった総合的な防災・減災対策の推進 等
道路	・リニア・三遠南信時代を見据えた市道路網構想の実現 ・計画的な交通体系の整備 等
宅地	住宅地 ・ゆとりある住環境づくりを推進 ・空き家の活用や計画に沿った必要な住宅地の確保、良好な居住環境の形成 等
	工業用地 ・自然環境を生かした緑豊かな企業立地に努める 等
	その他の宅地 ・中心市街地の中心性・まちの顔としての再構築 ・都市の中心部及び地域拠点等でのより安全な地域への立地誘導と集約化 等
その他	・基本構想に基づき必要な用地を計画的に確保 ・景観に配慮した緑豊かな公共空間の創出 等

利用類型	ゾーン	重層的ゾーン
【市街地】 ・人口減少下においても必要な都市機能を確保 ・用途地域の指定・見直しを含めたきめ細かな地域地区や地区計画およびそれを補完する地域ごとの計画の策定 等	都市機能集積ゾーン	主要幹線沿道ゾーン 段丘崖の緑の保全ゾーン 産業活動振興ゾーン 新たな交流促進ゾーン
	生活環境形成ゾーン	
【田園里山地域】 ・良好な営農環境、田園景観や生活環境の保全と向上 等	農住環境調和ゾーン	
	農業振興里山活用ゾーン	
【山間地域】 ・適正な植林・間伐の推進等により、多様性のある持続可能な森林づくり	自然的利用ゾーン	
【地域拠点】 ・行政サービスや福祉・医療施設等日常生活を支える機能の集積		
【広域交通拠点】 ・各地域をつなぐ“高度なトランジットハブ（交通結節点）”の実現		

達成するための必要な措置等

土地の保全及び安全性の確保

- ・地形条件を踏まえた防災の推進
- ・森林の適切な管理の推進
- ・防災対策の推進 等

持続可能な土地の管理

- ・「拠点集約連携型の地域構造」の推進による、コンパクトなまちづくりと各拠点間のネットワーク化
- ・地域の魅力を高めることによる定住促進等

自然環境の保全・再生・活用

- ・再生可能な資源やエネルギーの確保と循環的な利活用
- ・自然環境の有する多様な機能を活用したグリーンインフラの取り組み 等

土地利用転換の適正化と有効利用

- ・リニア時代にふさわしい土地利用転換
- ・誰もが利用しやすい地域公共交通システムの構築
- ・無秩序な転換抑制、優良農地の確保 等

土地の市民的経営の推進

- ・所有者及び公的機関に加え、市民、企業、NPOなど多様な主体との協働による保全活動等の推進

国土利用計画第 3 次飯田市計画（素案）（新旧対照）

第 3 次計画	第 2 次計画
<p style="text-align: center;">目 次</p> <p>○はじめに</p> <p>第 1 飯田市の土地利用を取り巻く状況の変化と課題 1 本格的な人口減少社会の到来 2 自然環境等の保全と活用 3 災害に強い地域の構築 4 リニア時代の到来</p> <p>第 2 飯田市の特性と地域別概要 1 飯田市の特性 2 地域別の概要</p> <p>第 3 土地の利用に関する基本構想 1 飯田市計画における基本とする理念と重要事項 2 第 3 次飯田市計画の基本指針</p> <p>第 4 土地の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標及び基本方向 1 土地の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標 2 利用区分別の土地利用の基本方向 3 地域類型別の土地利用の基本方向</p> <p>第 5 第 4 に掲げる事項を達成するために必要な措置の概要 1 土地利用関係法令等の適切な運用 2 土地の保全及び安全性の確保 3 持続可能な土地の管理 4 自然環境の保全・再生・活用と美しい飯田市の形成 5 土地利用転換の適正化 6 土地の有効利用の促進 7 土地に関する調査の推進及び成果の普及啓発 8 土地情報システムの確立（土地に対する情報の一元化と活用） 9 土地の市民的経営の推進</p> <p>○おわりに</p> <p>○はじめに この計画は、土地基本法（平成元年法律第 84 号）第 11 条第 1 項及び国土利用計画法（昭和 49 年法律第 92 号）第 8 条第 1 項の規定に基づく飯田市の区域について定める土地（以下本書では「土地」とは飯田市域の土地を指す。）の利用に関し、必要な事項を定めた計画（以下「飯田市計画」という。）であり、土地利用に関する基本的な指針（方向性）となるものです。また、国土利用計画法第 7 条の規定に基づく長野県の区域について定める土地の利用に関する計画（国土利用計画長野県計画）を基本として、飯田市総合計画に即して策定するものです。 第 1 次飯田市計画（平成 7 年度～）は、継続的な経済成長や人口増加などを目標として策定しました。 第 2 次飯田市計画（平成 18 年度～）は、第 1 次飯田市計画策定後の課題等から、土地利用の在り方を抜本的に見直し、本市における都市計画マスタープランの策定を見据えたものとして、土地利用に関する基本的・普遍的な指針を示す計画として策定されました。以後、平成 19 年に本市における都市計画マスタープランである「飯田市土地利用基本方針」を策定し、市全体の土地利用に関する諸問題を横断的・体系的に解決する計画として機能しています。さらに、それに即する形で市内各地区の将来像の実現に向けた土地利用の具体的計画等を順次定めています。 その後、平成 23 年にリニア中央新幹線の整備計画が決定、平成 25 年には本市上郷地区に長野県（仮称）駅の設置が決定するという、地域の将来に大きな影響を与える決定がなされました。現在は、その整備効果や活用について、国及び長野県等との連携・協力により、リニア時代に向けた様々な取り組みが始まっています。 第 3 次飯田市計画は、第 2 次飯田市計画の土地利用の方針を継続しながらも、当地域が直面する課題等に対応するため、そして、平成 39 年のリニア開業を見据えた、新しい時代の土地利用に関する基本的な指針を示すものとして策定するものです。</p>	<p style="text-align: center;">第 2 次 国土利用計画 飯田市計画 構成</p> <p>はじめに</p> <p>飯田市の土地利用を取り巻く状況・課題</p> <p>I. 飯田市の特性と地域別概要 1. 飯田市の特性 2. 地域別の概要</p> <p>II. 土地の利用に関する基本構想 1. 基本とする理念 2. 飯田市計画における重要事項 3. 飯田市計画の基本指針</p> <p>III. 土地の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標及び基本方向 1. 土地の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標 2. 利用区分別の土地利用の基本方向 3. 地域類型別の土地利用の基本方向</p> <p>IV. III に掲げる事項を達成するために必要な措置の概要 1. 土地利用関係法令等の適切な運用 2. 地域整備施策の推進 3. 国土の保全及び安全性の確保 4. 環境の保全と美しい飯田市の形成 5. 土地利用転換の適正化 6. 土地の有効利用の促進 7. 土地に関する調査の推進及び成果の普及啓発 8. 土地情報システムの確立（土地に対する情報の一元化と活用）</p> <p>はじめに この計画は、土地基本法（平成元年法律第 84 号）第 11 条第 1 項及び国土利用計画法（昭和 49 年法律第 92 号）第 8 条第 1 項の規定に基づく飯田市の区域について定める土地（以下本書では「土地」とは飯田市域の土地を指す。）の利用に関し、必要な事項を定めた計画（以下「飯田市計画」という。）であり、土地利用に関する基本的な指針（方向性）となるものです。また国土利用計画法第 7 条の規定に基づく長野県の区域について定める土地の利用に関する計画（国土利用計画長野県計画）を基本として、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 2 条第 4 項の規定に基づく飯田市基本構想に即して策定するものです。 第 1 次飯田市計画（平成 7 年度～）は、継続的な経済成長や人口増加などを目標として策定されました。しかし、実際の土地利用は、土地利用関係法令（以下「関係法令」という。）に基づいて個別に運用されてきたため、相互の関連が不明確なままで、互いに調整がされてこなかったという課題が生じていました。また、その後の土地利用を取り巻く状況は、経済の安定成長への移行や、人口減少など時代の流れとともに大きく変化していることから、時代の要請に応えた、当市区域に相応しい計画へと見直しの必要性が生じています。 そこで、飯田市は、これらの状況を勘案し、土地利用の在り方を抜本的に見直し、各種の関係法令を踏まえつつ土地利用に関する諸課題を横断的・体系的に解決するための「（仮称）飯田市総合的土地利用計画（以下「総合的土地利用計画」という。）」を策定することとしました。 この第 2 次飯田市計画は、今後策定する総合的土地利用計画の体系に位置づけ、土地利用に関する基本的な指針を示すものです。</p>

第 3 次 計 画	第 2 次 計 画
<p>第 1 飯田市の土地利用を取り巻く状況の変化と課題</p> <p>1 本格的な人口減少社会の到来</p> <p>今日、少子・高齢化の進展によって国の総人口は減少に転じ、国家財政の危機的状況から、これまでのような国の下支えによる地域の安定的な運営は困難であって、好むと好まざるとに関わらず、地方も自立を求められる状況が生じています。</p> <p>本市の人口は 2000 年の国勢調査時（110,589 人）をピークに減少傾向にあり、2010 年の国勢調査では 5,254 人減少し、105,335 人となりました。また、生産年齢人口及び年少人口が減少しているのに対し、老年人口は 2020 年まで増加を続け、その後 2040 年までは横ばいの状況が続くとされており、高齢者者数のピークは全国に比べ約 20 年早く迎えることとなります。また、一般世帯数についても、今後減少することが予測されています。</p> <p>高度経済成長・飛躍的なモータリゼーションの発展等による右肩上がりの時代のライフスタイルは、生活圏の拡大や便利さを生み出した一方、中心市街地や各地区の旧商店街の空洞化や、中山間地域の人口減少による農林業経営やコミュニティの衰退を進めることとなり、同時に市街地近郊の拡散的・低密度な宅地化・商業地化の拡大や、農地及び森林の有効かつ適正な利用に大きな影響を及ぼすという、土地利用上好ましくない状況も生み出しました。</p> <p>そのような状況から、今後はさらなる人口減少の局面を迎えることとなり、今までの経済成長を前提に設計された社会保障制度の維持や、人口の増加を背景に整備された社会基盤の維持が困難になることが懸念されます。</p> <p>土地需要・土地利用の面でも、人口減少及び高齢化の進行は需要・利用の減少を招くことが想定され、その結果、土地の管理水準の低下や非効率な土地利用の増加、手入れの不十分な森林や荒廃農地が増加する等、円滑な土地利用に支障をきたすことも懸念されます。</p> <p>そのため、これらの状況の変化に対応した土地の適正な利用・管理のあり方を構築していくことの重要性が高まっています。</p> <p>2 自然環境等の保全と活用</p> <p>年々深刻さが増している地球温暖化に伴う気候変動等による地球環境の悪化は、将来において世界的規模での食料危機・水危機などが危惧されるとともに、今後、さらなる自然環境の悪化や自然生態系の損失が懸念されます。</p> <p>そのような状況の中、今後の人口減少及び高齢化の進行による土地需要・土地利用の減少の想定から、近郊農業の維持や良好な環境資源も含めた地域経営の持続可能性が危惧される状況であるとともに、地域の自然や文化に裏打ちされた固有の美しい景観や、人の手が入ることで良好に管理されてきた農地・里地里山の景観が失われつつあります。また、野生鳥獣被害の深刻化等も懸念され、このような自然環境の悪化や生物多様性の損失が、土壌の劣化や水質の悪化、植生の変化を通じて、食料の安定供給や水源の涵（かん）養など暮らしを支える生態系サービス（自然の恵み）に及ぼす影響が懸念されます。</p> <p>本市では、平成 8 年から目指すべき都市像として「環境文化都市」を掲げ、多様な主体が一丸となって様々な温暖化対策や、地域の特性を活かした再生可能エネルギーの創出等に取り組んでいます。</p> <p>再生可能な資源・エネルギーの創出と供給、防災・減災、生活環境の改善等、本市の豊かな自然が持つ多様な機能を積極的に評価し、地域における持続可能で豊かな生活を実現する基盤として、その保全と活用が重要であるとともに、人口減少及び高齢化により失われつつある、自然資源の管理や利活用に係る知恵や技術の保存継承も課題となっています。</p> <p>3 災害に強い地域の構築</p> <p>東日本大震災及び長野県北部地域の地震、平成 26 年の御嶽山噴火災害、台風 8 号に伴う南木曾町の土石流災害、平成 28 年の熊本地震など相次ぐ自然災害は、発生の場所が国内の広範囲にわたること、また、地震、噴火、豪雨とその発生要因も多岐にわたり、市民の生活を脅かしています。また、そのような状況から市民の防災に対する意識も高まっています。</p> <p>本市は、東海地震に係る地震防災対策強化地域及び南海トラフ地震の防災対策推進地域に指定されており、また、伊那谷断層帯に起因する直下型地震の発生により甚大な被害が想定されています。また、台風や局地的集中豪雨等による土砂災害等が発生しやすい地形・地質であるため、急激な気象変動による風水害への対応も求められるところです。</p>	<p>飯田市の土地利用を取り巻く状況・課題</p> <p>全国の地方都市と同様に、飯田市においても、戦後の高度経済成長とともに都市的生活基盤の整備が精力的に進められ、その一環として多くの生活道路や幹線道路が新設・改良されてきました。また、これと期を同じくして飛躍的に進んだモータリゼーションによって住民の日常生活圏も拡大し、市全域において均しく現代的な暮らしが営まれるようになりました。</p> <p>このことは、一方において、商業にモータリゼーションへの対応を急激に求めることとなり、結果として、多くの商店が「丘の上」をはじめ、市内各地区の中心であった旧商店街から、自動車の利便性の高い市街地近郊の新たに整備された幹線道路等の沿線へと移動しました。また、地元資本に替わって市外大手資本による大規模小売店舗やチェーン店等が同じ沿線へ進出し、商業の賑わいも移るなど、まちの様子も大きく変化してきています。</p> <p>これらの幹線道路沿線における新たな商業集積は、同時に新たな宅地化需要を喚起するとともに、周辺地域へ住宅立地の需要をも喚起することとなり、結果として近隣地域の優良農用地が宅地に転用されることとなりました。これには、減反の推進、農産物価格の低迷やサラリーマン化による兼業農家の割合の増、農村から若年層の流出による担い手不足など、農業が抱える構造的要因も大きく影響しています。</p> <p>これらの結果、中心市街地や各地区の旧商店街の空洞化と中山間地域の人口減少が進み、同時に地価の安い市街地近郊へ拡散的・低密度に住宅地や商業地が拡大し、近郊農業の維持や良好な環境資源も含めた地域経営の持続可能性が危惧される状況が到来するとともに、地域の自然や文化に裏打ちされた固有の美しい景観も失われつつあります。</p> <p>従前、飯田市の土地利用は、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）や農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）など個別の関係法令に基づく縦割りの計画に従って規制誘導され、関係法令相互の調整が充分になされてこなかったことに加え、特に都市的土地利用に関しては、都市計画法第 18 条の 2 の規定に基づく「都市計画に関する基本的な方針（以下「都市計画マスタープラン」という。）」を有しないという課題がありました。</p> <p>そのため、関係法令に基づく計画や規制が重複する地域が生じる一方で、何れの関係法令の対象ともならない空白地域が生じる状況が現出していました。特に「丘の上」を中心とする既成市街地の外縁部にそのような空白地域が多く生まれ、結果として「虫食的」に低密度で拡散的な市街地が進行してしまいました。</p> <p>都市計画マスタープランを有しないことは、都市的土地利用に関して具体的な方向などを明確にできないため、結果として現状追認型の土地利用政策を余儀なくされることにもなっています。</p> <p>それらの結果生じた低密度で無秩序な市街地の拡大は、道路や上下水道をはじめとする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、様々な行政需要の拡散が危惧される状況を創出していることから、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。</p> <p>中山間地域では、若年層の地域外への流出によって人口の高齢化が進展し、農林業経営やコミュニティの維持が危惧される状況となるとともに、農用地や森林の有効かつ適正な利用にも大きな影響を及ぼす結果ともなっています。</p> <p>今日、少子高齢化の進展によって国の総人口は減少に転じ、国家財政の危機的状況からこれまでのような国の下支えによる地域の安定的な運営は困難であって、好むと好まざるとに関わらず、地方も自立を求められる状況が生じています。また、年々深刻となってきた地球環境の悪化は、将来において世界的規模での食料危機・水危機などが危惧される状況を呈しており、私たちは、拡大を基調とした大量消費、大量廃棄に代表される使い捨て型ライフスタイルから脱却する必要があります。</p> <p>このような状況の下において、なお、私たちや次の世代がこの地域の自然的・文化的特性を生かした多様で豊かなライフスタイルを享受し、それぞれに輝いた人生を過ごすことができるためにはどうあればいいのか、真剣に問い直すべきときを迎えています。土地利用に関しても、こうした視点も加えながら過去を検証し、将来に向けて新しい計画を策定し、見いだしていくべき時期にあります。</p>

第 3 次計画	第 2 次計画
<p>このような中、災害対策基本法に基づく飯田市地域防災計画を推進し、市民や企業等との協働による地域別防災ハザードマップや災害時助け合いマップの作成等、様々な災害発生要因に対応した防災対策を講じています。</p> <p>土地利用においては、人口減少に伴う土地の開発圧力の低下等が予測されることから、それにより生み出される空間的な余裕を自然の持つ防災・減災の面も考慮しつつ、災害に強く、より安全で持続可能な地域を構築していくことが重要となります。</p> <p>4 リニア時代の到来</p> <p>昭和 48 年に全国新幹線鉄道整備法に基づく基本計画が決定したリニア中央新幹線は、平成 23 年の整備計画決定を経て、平成 25 年 9 月には本市上郷地区に長野県（仮称）駅の設置が決定しました。</p> <p>以後、リニア中央新幹線の整備効果や活用については、国において、「国土のグランドデザイン 2050」に、長野県において、「長野県新総合交通ビジョン」・「長野県リニア活用基本構想」に、飯田下伊那地域において、「リニア将来ビジョン」にそれぞれ位置づけられ、本市においては、「リニア将来ビジョン」を反映した「第 5 次基本構想・後期基本計画」に位置付けられるとともに、平成 27 年には「リニア駅周辺整備基本構想」が策定されるなど、各主体が連携しながら、リニア時代に向けた具体的な取り組みが始まっています。</p> <p>リニアという新たな高速交通網の実現は、本市はもとより、周辺地域から県内外の地域まで、これまでに経験したことのない劇的な変化をもたらすものです。また、リニアによる時間距離の飛躍的な短縮は、国内のみならず、世界との距離を縮めることとなり、ビジネスや観光等による交流人口の拡大が期待される一方、外部資本による浸食や人口の流出の懸念といった負の面も併せ持ちます。</p> <p>従来の拡大を基調とした大量消費、大量廃棄に代表される使い捨て型ライフスタイルから脱却し、平成 39 年のリニア開業を見据え、飯田の個性や資源をさらに磨き高めるとともに、りんご並木に象徴されるムトスの精神による地域づくりや、山・里・街の多様な暮らしが織りなす特徴ある文化、環境と調和した暮らしなど、世界に誇れる飯田のライフスタイルを全国、世界に発信していくことができるよう、土地利用の観点からも、プラス面の効果が最大限に発揮され、マイナス面の影響を最小限に抑えながら、下伊那地域、伊那谷、長野県、三遠地域等にその効果がより広く及ぶよう、地域が一丸となって計画的に取り組んでいく必要があります。</p> <p>第 2 飯田市の特性と地域別概要</p> <p>1 飯田市の特性</p> <p>本市は、日本のほぼ中央に位置し、人口は約 10 万 2 千人、面積は約 658.66k m² 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。</p> <p>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広がっています。赤石山脈や木曾山脈などの隆起による断層と天竜川やその支流による侵食の働きによりできた伊那谷特有の複合段丘、また支流などによってできた扇状地などが重なり合った美しい自然景観は、本市の特徴でもあります。</p> <p>明確な四季の変化に富み日中の気温較差の大きな気候で、かつ、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（山・里・街の暮らし）、農業、文化・経済活動が営まれ、自然的社会的にも多様な地域性を有しています。また、先人の知恵とたゆまぬ努力により、多くの災害を乗り越えて豊かな生活を営んできました。</p> <p>こうした歴史の蓄積の中で地域固有の風土が培われ、これらがあいまって本市の大きな特性となっています。</p> <p>2 地域別の概要</p> <p>本市は昭和 12 年の市制施行以来、今日まで 6 回にわたり 2 町 13 村と合併してきました。住民の手による自主的で特徴ある地域づくりを支援するため、合併後も各地区に支所（現自治振興センター）と公民館を配置してきたことから、旧町村を単位とした地域コミュニティを大切に作る気持ちや近隣住民との強い繋がりが今日も維持されています。この地域コミュニティを大切に、地域の特性を活かした地域主体のまちづくりなどの取り組みを一層強化していく必要があります。</p> <p>本市の地域別の概要は、自然的、社会的、経済的及び文化的諸</p>	<p>I. 飯田市の特性と地域別概要</p> <p>1. 飯田市の特性</p> <p>飯田市は、日本のほぼ中央に位置し、平成 17 年 10 月の上村・南信濃村との合併により、人口は約 10 万 8 千人、面積は約 658.76k m² 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。</p> <p>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広がっています。赤石山脈や木曾山脈などの隆起による断層と天竜川やその支流による侵食の働きによりできた伊那谷特有の複合段丘、また支流などによってできた扇状地などが重なり合った美しい自然景観は、飯田市の特徴でもあります。</p> <p>明確な四季の変化に富み日中の気温較差の大きな気候で、かつ、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）、農業、文化・経済活動が営まれ、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、災害を乗り越えて豊かな生活を営んできました。</p> <p>こうした歴史の蓄積の中で地域固有の風土が培われ、これらがあいまって飯田市の大きな特性となっています。</p> <p>2. 地域別の概要</p> <p>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作る気持ちや近隣住民との強い繋がりが今日も維持されています。この地域コミュニティを大切に、地域の特性を活かした地域主体のまちづくりなどの取組みを一層強化していく必要があります。</p> <p>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</p>

第 3 次計画	第 2 次計画
<p>条件を考慮して、次の 6 地域に区分し整理しました。</p> <p>(1) 丘の上及び周辺地域（橋北・橋南・羽場・丸山・東野地区） この地域は、昭和 22 年の大火によって市街地の大半を消失しましたが、その後の復興都市計画により、防火帯をもつ近代的な都市として復興しました。そして、商業を中心に官公庁や金融機関などの基幹的な業務機能や飯田駅、バスターミナルなどの公共交通機関が集積し、市の中心市街地として発展してきました。また、生活を支える都市基盤や諸機能がまとまっていたため歩いて暮らしやすく、住みやすい環境となっています。しかし、モータリゼーションの進展や大規模集客施設の市街地近郊への進出などにより、中心市街地を取り巻く環境は厳しく、少子・高齢化も相まって人口や事業所の流出などの空洞化が進んでいます。 丘の上には、りんご並木、桜並木、裏界線などの特色のある道路の他、大火を免れた歴史的な建物や寺院など、街なかの貴重な資源が多く残っています。 北西部は、本市のシンボリックな風越山の山麓周辺にのどかな田園地帯が残っているものの、大規模な区画整理事業が早くから行われ、中心市街地のベッドタウンとしての市街地が形成されています。区画整理事業により整備された市の南北を結ぶ「羽場大瀬木線（県道飯島飯田線）」は、今後県西南部からリニア駅へのアクセスとしての重要な路線となるとともに、中心市街地へのアクセス向上への活用も望まれます。</p> <p>(2) 竜西北部地域（座光寺・上郷地区） この地域は、下段の上郷飯沼地籍に平成 39 年開業予定のリニア中央新幹線の長野県（仮称）駅設置が決定したことにより、今後の地域の土地利用やまちづくりが大きく変化していく地域です。 地形的には、段丘を境に上段と下段に分かれ、上段は果樹園地帯、下段は国道 153 号沿いに商業集積が見られるほか、天竜川西岸にかけて田園地帯が広がっており、良好な住環境と優良農地の保全が必要とされています。 今後は、リニア駅及び駅周辺、アクセス道路等の関連施設の整備が進められることで、宅地化・市街地化が進行することになりますが、現在の良好な住環境や優良農地を適正に保全しながら、新たな宅地開発・市街地が拡散的に形成されないようにしていくことが重要となります。 特に、上郷地区は駅設置に伴う移転等により、従来からの地域コミュニティの維持が大きな課題となります。幼児教育から高校まで、多くの教育施設が立地しているという地域の環境等を活かしたまちづくりについて、検討が進められています。 また、座光寺地区では、奈良～平安時代にかけて伊那郡を治めた「伊那郡衙」の遺構が発見され、平成 26 年 3 月に「史跡恒川官衙遺跡」として国史跡に指定されました。リニア駅に近接する文化的観光資源として、史跡公園の整備を含めた保存活用が進められています。さらに、旧飯田工業高等学校を利活用した、産業振興と地域振興に寄与する学術研究の「知の拠点」構想による整備が決定しています。</p> <p>(3) 竜西中部地域（松尾・竜丘・伊賀良・鼎地区） 市内でも市街化が進行している地域です。 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（以下「用途地域」という。）の指定のない地域では、商業集積や宅地開発が急激に進み、農地の虫食いの侵食などが進んでいます。また、急激な宅地化に伴い、短時間強雨による下流域の水路等での越水被害が増加する傾向にあります。 丘の上（羽場地区）から飯田インターチェンジを結ぶ「羽場大瀬木線（県道飯島飯田線）」は、鼎切石地区から伊賀良地区の一部の開通を残すのみとなり、全通後は、市及び下伊那郡も含む県西南部地域からの中心市街地～リニア駅までのアクセスに寄与するほか、市道路網構想の「内環状」としての利用発展が見込まれます。 また、「羽場大瀬木線」の南端から山本地区までを結ぶ「飯田南道路」は、下伊那郡を含む県西南部地域からの中心市街地及びリニア駅までのアクセスに寄与することが期待されています。 竜丘地区の天龍峡エコバレー地域は、環境に配慮した企業や環境共生型の住宅地の整備が進んでいます。 また、松尾・竜丘地区を含む天竜川右岸に分布する 13 基の主要な前方後円墳が、「史跡飯田古墳群」として平成 28 年〇月に国史跡に指定されました。特に竜丘地区には数多くの古墳が残っており、地域の特徴ある文化財の保存継承を図ると</p>	<p>諸条件を考慮して、次の 6 地域に区分し整理しました。</p> <p>(1) 丘の上及び周辺地域（橋北・橋南・羽場・丸山・東野地区） この地域は、昭和 22 年の大火によって市街地の大半を消失しましたが、その後の復興都市計画により、防火帯をもつ近代的な都市として復興しました。そして、商業を中心に官公庁や金融機関などの基幹的な業務機能や飯田駅、バスターミナルなどの公共交通機関が集積し発展してきました。また、生活を支える都市基盤や諸機能がまとまっていたため歩いて暮らしやすく、住みやすい環境となっています。しかし近年は、モータリゼーションの進展や大規模集客施設の市街地近郊への進出などにより、中心市街地を取り巻く環境は厳しく、人口や事業所の流出などにより空洞化が進んでいます。 丘の上には、りんご並木、桜並木、裏界線などの特色のある道路の他、大火を免れた歴史的な建物や寺院など、街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ドタウンとしての市街地が形成されてきています。</p> <p>(2) 竜西北部地域（座光寺・上郷地区） 一部に市街化の進行傾向がある地域ですが、近年、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、地域東部を横断する国道 153 号沿いには商業集積がみられます。</p> <p>(3) 竜西中部地域（松尾・竜丘・伊賀良・鼎地区） 市内でも市街化が進行している地域であり、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（以下「用途地域」という。）の指定のない地域では、商業集積や宅地開発が急激に進み、農用地の虫食いの侵食などが進んでいます。近年、急激な宅地化に伴い、短時間強雨による下流域の水路等での越水被害が増加する傾向にあります。 竜丘地区の天龍峡エコバレー地域は、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。</p>

第3次計画	第2次計画
<p>ともに、リニア時代を見据えた地域資源としての活用が望まれています。</p> <p>(4) 竜西南部地域（川路・三穂・山本地区） 自然的土地利用を中心に景観的にも優れた田園・里山地帯を有しており、地域の資源を活かした地域づくりが行われています。 三遠南信自動車道飯田山本インターチェンジから天龍峡インターチェンジ間及びそのアクセス道が開通し、現在は竜東地域へつながる「三遠南信自動車道天龍峡大橋（仮称）」の建設が進んでいます。名勝天龍峡をはじめとする周辺地域は、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。 川路地区の天龍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。</p> <p>(5) 竜東地域（下久堅・上久堅・千代・龍江地区） 天竜川東側に位置する竜東地域は、竜西地域に比べて平地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・里山地帯とも相まって、豊かな自然環境に恵まれた地域です。 現在、三遠南信自動車道天龍峡インターチェンジから喬木インターチェンジまでの建設が進められている地域であり、開通後（平成〇年開通予定）の活用や土地利用等について、体験教育旅行に代表されるエコツーリズム事業や龍江インターチェンジ周辺に整備が進む工業団地等、特性を活かした地域づくりについて検討が進んでいます。 下久堅地区では、南信州広域連合が運営する「次期ごみ処理施設（平成29年度操業開始予定）」について、周辺の豊かな自然環境を含めた環境学習の場、災害時の一時避難場所としての機能等を併せ持つ施設となるよう整備が進められています。</p> <p>(6) 遠山地域（上村・南信濃地区） 赤石山脈・伊那山脈などの山々と豊富な森林資源に囲まれ、上村川や遠山川など溪流が流れ、谷あいに沿って集落を形成しています。「下栗の里」に代表される遠山谷の景観や、自然と人々の暮らしが調和した「山の暮らし」の姿は、日本の原風景を今に伝える貴重な景観です。加えて、南アルプスの雄大な景観を眼前に見ることのできる「しらびそ高原」や、国の重要無形民俗文化財の「遠山の霜月祭」等の地域資源も多く、本市の重要な観光資源となっています。 一方、人口減少と高齢化が深刻な課題となっています。三遠南信自動車道の開通によって、長野県の南の玄関口として遠州地域や東三河地域をはじめとした交流がより広域化することを見据え、観光資源等を活かした地域振興等により、課題を解決していく必要があります。</p>	<p>(4) 竜西南部地域（川路・三穂・山本地区） 自然的土地利用を中心に景観的にも優れた田園・里山地帯を有しており、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・高齢化率は平均的ですが、川路・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。 川路地区の天龍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。</p> <p>(5) 竜東地域（下久堅・上久堅・千代・龍江地区） 天竜川東側に位置する竜東地域は、竜西地域に比べて平地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・里山地帯ともあいまって、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。</p> <p>(6) 遠山地域（上村・南信濃地区） 赤石山脈・伊那山脈などの山々と豊富な森林資源に囲まれ、上村川や遠山川など溪流が流れ、谷あいに沿って集落を形成しています。また、秋葉街道の宿場町や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。しかし、人口減少と高齢化が著しく進んでいます。 将来の三遠南信自動車道の開通によって、南信州の玄関口とし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ることから、地域の特産品を活かした付加価値の高い農業の展開や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。</p>
<p>第3 土地の利用に関する基本構想</p> <p>1 飯田市計画における基本とする理念と重要事項</p> <p>(1) 基本とする理念 土地は、私有財産ですが、一方では現在及び将来の国民のための限られた貴重な資源であるとともに、生活及び生産に関する諸活動を行うための社会共通の基盤です。また、美しい自然や景観に恵まれた土地は市民にとってかけがえのない財産であることから、土地は私有であっても公共的意味合いの強い資産と言えます。 その認識に基づき、本市全体及び各地域の持続可能で安全・豊かな発展を目指して、土地を計画的かつ有効に利用することを、基本理念とします。</p> <p>(2) 重要事項 飯田市計画は、土地利用に関する次の普遍的原則にしたがって策定します。 ア 持続可能性の保持と環境負荷の低減 (7) 本格的な人口減少時代を迎え、地域が築いてきたコミュニティや文化の継承に努めるとともに、他地域からの移住や二地域居住など定住促進を図り、社会持続性を保持します。 (イ) 再生可能エネルギーの確保と利活用、低・未利用地や空き家等の有効利用、土地利用の効率化等により地球環境保全を推進し、環境負荷の低減に努め、また、自然環</p>	<p>II. 土地の利用に関する基本構想</p> <p>1. 基本とする理念 土地は、私有財産ではありますが、一方では現在及び将来の国民のための限られた貴重な資源であるとともに、生活及び生産に関する諸活動を行うための社会共通の基盤です。また、美しい自然や景観に恵まれた土地は市民にとってかけがえのない財産であることから、土地は私有であっても公共的意味合いの強い資産と言えます。 その認識に基づき、飯田市全体及び各地域が持続可能な発展につながるよう、土地を計画的かつ有効に利用することを、土地利用の基本理念とします。</p> <p>2. 飯田市計画における重要事項 飯田市計画は、土地利用に関する次の普遍的原則にしたがって策定します。 (1) 持続可能性の保持と環境負荷の低減 ・人口減少時代を迎え、地域が築いてきたコミュニティや文化の継承に努め、社会持続性を保持します。 ・地球環境保全を推進し、環境負荷の低減に努め、また、自然環境の保全と創出や美しい景観の形成により、環境持続性を保持します。 ・社会資本整備が持続可能かどうかを十分考慮（「よく判断」）し、効率的効果的な社会資本の維持・整備に努め、財政持</p>

第3次計画	第2次計画
<p>境の保全と創出や美しい景観の形成により、環境持続性を保持し、低炭素なまちづくりを推進します。</p> <p>(ウ) 社会資本整備が持続可能かどうかを十分考慮(「よく判断」)し、効率的効果的な社会資本の維持・整備に努め、財政持続性を保持します。</p> <p>イ 歴史に学び防災を重視した土地利用 飯田に暮らす人々は、多くの災害を乗り越えて生活を営んできました。地域の歴史を振り返り、そこから学んだことを活かした土地利用により、地震や地球温暖化・気象変動による風水害等について対策を行い、将来にわたって、安全で安心な生活や仕事を営んでいけるようにします。</p> <p>ウ 自然環境、特に水と緑を保全し創出する土地利用 水や緑などの自然環境は、私たちの身のまわりになくはないものであるため、それを保全し、適正な範囲で有効に活用し、可能な限り豊かな自然を創出します。 また、身近に自然があることで、私たちはその有限性を感じ、将来の人々と自然を共有することの大切さを認識できます。</p> <p>エ 地域の自立した経済活動を支える土地利用 豊かで持続的な生活を築くには、財貨の地域内循環を基本とした、効率的な経済活動が欠かせません。そのため、地域の特徴を活かした経済活動や豊かな自然をはじめ、地域資源を有効に活用する経済活動を支え、活力ある地域形成につながる土地利用を進めます。</p> <p>オ 伝統・文化を継承し、保全する土地利用 先人の知恵とたゆまぬ努力により、各地域それぞれの自然条件に適合して、人々の暮らし、農業、文化活動などの営みが伝承されてきました。その多様な営みや地域固有の伝統・文化を継承し、歴史的資産を保全して、ゆかしい『飯田』を築いていける土地利用とします。</p> <p>以上の普遍的原則及び本市における土地利用上の課題などを踏まえると、農地の保全が特に重要となります。</p> <p>カ 農地を確保し、適切に維持する土地利用 農地は人々が生きていくために不可欠な食料を生産する場だけでなく、生態系の維持を含めた環境の保全及び防災・減災といった多面的機能を持つこと、また、本市固有の景観形成上も重要な役割を担っていることから、農地の確保と適切な維持を図っていきます。</p>	<p>続性を保持します。</p> <p>(2) 歴史に学び防災を重視した土地利用 飯田に暮らす人々は、多くの災害を乗り越えて生活を営んできました。地域の歴史を振り返りそこから学んだことを活かした土地利用を行うことにより、将来にわたって、安全で安心な生活や仕事を営んでいけるようにします。</p> <p>(3) 自然環境、特に水と緑を保全し創出する土地利用 水や緑などの自然環境は、私たちの身のまわりになくはないものであるため、それを保全し、可能な限り創出します。 また、身近に自然があることで、私たちはその有限性を感じ、将来の人々と自然を共有することの大切さを認識できます。</p> <p>(4) 地域の自立した経済活動を支える土地利用 豊かで持続的な生活を築くには、効率的な経済活動が欠かせません。そのため、地域の特徴を活かした経済活動を支え、活力ある地域形成につながる土地利用を進めます。</p> <p>(5) 伝統・文化を継承し、保全する土地利用 先人の知恵とたゆまぬ努力により、各地域それぞれの自然条件に適合して、人々の暮らし、農業、文化活動などの営みが伝承されてきました。その多様な営みや地域固有の伝統・文化を継承し、歴史的資産を保全して、ゆかしい※『飯田』を築いていける土地利用とします。</p> <p>以上の普遍的原則及び飯田市における土地利用上の課題などを踏まえると、農用地の保全が特に重要となります。</p> <p>(6) 農用地を確保し、適切に維持する土地利用 農用地は人々が生きていくために不可欠な食料を生産する場であり、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、農用地の確保と適切な維持をしていきます。</p>
<p>2 第3次飯田市計画の基本指針</p> <p>(1) 地域構造の方向性</p> <p>ア 「持続可能な地域構造への転換」 第2次飯田市計画に引き続き、次のとおり持続可能な地域構造への転換を図ります。</p> <p>(7) 市街化あるいは宅地化が現状以上拡散的に進行することを防止するため、「計画に基づく土地利用(計画なくして開発なし)」を基本とします。</p> <p>(イ) 限りある資源である土地の「使い捨て(一度利用した土地が未利用地となり、そのまま荒廃状態になること)」を抑制し、既存宅地を有効活用することにより、宅地の総量を著しく増加させない方針とします。</p> <p>(ウ) 土地の流動化を促進し、土地のあるべき利用形態に従って、低・未利用地を有効に利用し、再利用ができるところは積極的に再利用していきます。</p> <p>(エ) 都市基盤・生活基盤の既存ストックを有効に利活用することを原則に、土地利用の推進を図ります。</p> <p>イ 「拠点集約連携型の地域構造の推進」 周辺の町村との合併によって今日の飯田市が形成されてきた歴史的経緯や、地形的に比較的まとまり住民相互の連帯も強い地域特性を考慮して、各地区の個性を活かし、保ちつつ地域全体としての魅力を高め、効率的で環境にも人にもやさしい拠点集約と連携による地域構造の形成を図ります。</p> <p>(7) 中心拠点 民間企業や行政機関等の地域中核機能や特色ある商業・居住等の都市機能が集積されている、通称「丘の上」と呼ばれる中心市街地は、今後とも「中心拠点」として位置付け、それら機能の充実を図ります。</p>	<p>3. 飯田市計画の基本指針</p> <p>(1) これからの地域構造の方向性</p> <p>① 「持続可能な地域構造への転換」 次のとおり持続可能な地域構造への転換を図ります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市街化あるいは宅地化が現状以上拡散的に進行することを防止するため、「計画に基づく土地利用(計画なくして開発なし)」を基本とします。 ・限りある資源である土地の「使い捨て(一度利用した土地が未利用地となり、そのまま荒廃状態になること)」を抑制し、既存宅地を有効活用することにより、宅地の総量を著しく増加させない方針とします。 ・土地の流動化を促進し、土地のあるべき利用形態に従って、低・未利用地を有効に利用し、再利用ができるところは積極的に再利用していきます。 ・都市基盤・生活基盤の既存ストックを有効に利活用することを原則に、土地利用の推進を図ります。 <p>② 「拠点連携型地域構造の推進」 周辺の町村との合併によって今日の飯田市が形成されてきた歴史的経緯や、地形的に比較的まとまり住民相互の連帯も強い地域特性を考慮して、各地区の個性を活かし、保ちつつ地域全体としての魅力を高め、効率的で環境にも人にもやさしい拠点集約的構造の形成を図ります。</p> <p>各種業務や行政などの地域中核機能や特色ある商業・居住等の都市機能が集積されている、通称「丘の上」と呼ばれる中心市街地は、今後とも「中心拠点」として位置付け、それら機能の充実を図ります。</p> <p>各地区の市役所支所・公民館等のコミュニティ機能が集積している中心部は「地域拠点」と位置付け、そこを中心に行政、教育、文化、福祉、医療、商業などそれぞれの地区に応じた地</p>

第3次計画

(イ) 地域拠点

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

(ウ) 交流拠点

天龍峡エコバレー地域は、名勝天龍峡や周辺の観光資源などとの連携を強化して、環境・産業・生活等の新たな「交流拠点」として位置付けます。

(エ) 広域交通拠点

リニア駅及びその周辺地域は、長野県の南の玄関口、また、三遠南信地域の北の玄関口として「広域交通拠点」と位置付け、持続可能な都市構造の推進、交通の結節点として、県内外まで効果が波及することを目指し、機能整備を図ります。

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

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

○地域構造のイメージ



第4 土地の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標及び基本方向

1 土地の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標

(1) 目標年次

- ア 目標年次 平成40年(2028年)
- イ 基準年次 平成26年(2014年)

(2) 人口及び世帯数

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

- ア 人口 人
- イ 世帯 世帯

※目標とする将来人口・世帯数については、次期総合計画の数値を使用します。

(3) 土地の利用区分

- ア 農地
- イ 森林
- ウ 原野等
- エ 水面・河川・水路
- オ 道路
- カ 宅地(住宅地、工業用地)
- キ その他

(4) 規模の目標の設定方法

土地の利用区分ごとの規模の目標については、利用区分別

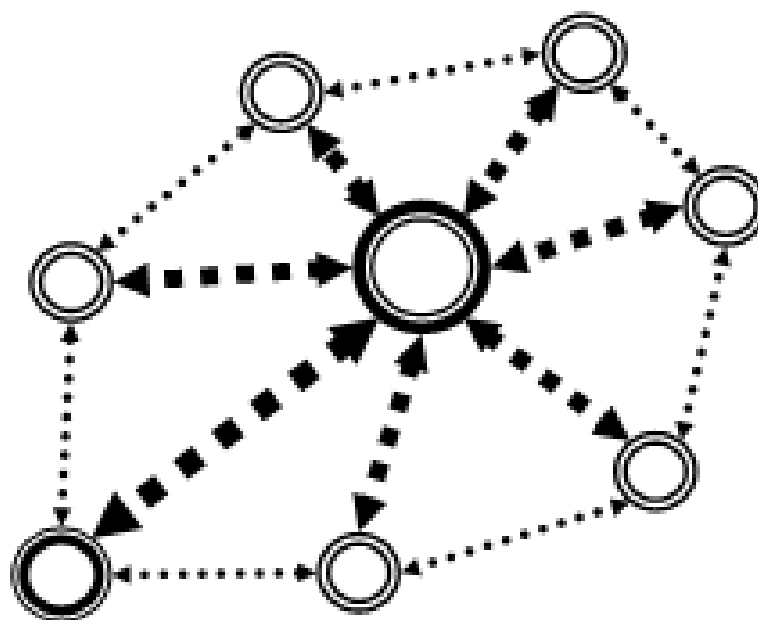
第2次計画

域機能の集約を図ります。

なお、新たな可能性を期待される天龍峡エコバレー地域は、名勝天龍峡や周辺の観光資源などとの連携を強化して、環境・産業・生活等の新たな「交流拠点」として位置付けます。

以上の各拠点の役割に応じて機能分担がなされ、中心拠点と地域拠点・交流拠点が有機的に相互連携した、「拠点連携型地域構造」を推進します。

○拠点連携イメージ図



Ⅲ. 土地の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標及び基本方向

1. 土地の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標

(1) 目標年次

- ①目標年次：平成28年(2016年)
- ②基準年次：平成16年(2004年)

(2) 人口及び世帯数

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

- ①人口：106,000人
- ②世帯：37,600世帯

※目標とする将来人口・世帯数については、第5次基本構想の数値を使用します。(ただし、平成17年国勢調査の速報値を基に設定してありますので、変更する場合があります。)

(3) 土地の利用区分

土地の利用区分は、宅地(住宅地、工業用地、商業・業務用地等その他)、農用地、森林・原野、水面・河川及び水路、道路、公共用地等(その他)の区分とします。

(4) 規模の目標の設定方法

土地の利用区分ごとの規模の目標については、将来人口等を前提として、利用区分別の面積の現況と変化を調査し、過去の推移及び将来の変化等の見通しに基づいて予測して、土地利用の実態との調整を行い定めます。

第3次計画	第2次計画
<p>の土地の利用の現況及び将来の想定される利用状況を基本に、将来人口等を前提とし、利用区分間の調整を行い、定めるものとします。</p> <p>(5) 利用区分ごとの目標 検討中</p> <p>2 利用区分別の土地利用の基本方向</p> <p>(1) 農地 ア 本市は、多種多様な農作物の生産が可能な地域です。また、農業者の知恵と技術が注がれ、果樹、野菜、水稻、花き、畜産物、菌茸、さらには市田柿や赤石銘茶などの農産加工品に至るまで多様な品目が生産されています。今後も良好な営農環境の中で、地域特性を生かした農業生産が維持できるよう農地を確保していきます。 イ 農地は重要な地域資源であるとともに、命の支えである食料の生産基盤です。将来にわたり食の自立体制が維持できるよう優良農地を維持・活用します。そのために農地の流動化の促進、多様な担い手の確保、農産物のブランド化、付加価値品目の生産基盤の強化等を推進します。 ウ 農業生産の基盤である農地の宅地等への転用は抑制します。 エ 農地が有する災害防止や環境保全、景観形成等の多面的な公益的機能が適切に発揮されるよう有効な土地利用を推進します。 オ 遊休農地や耕作放棄地等の低・未利用地については、周辺の土地利用など地域条件と調和させながら、原則的に農地として活用を図ります。また、低・未利用地化が見込まれる山間部の農地は、担い手等への農地集約に積極的に取り組めます。</p> <p>(2) 森林 ア 林業における生産性の向上のため、森林を整備・確保し、適正な維持・管理に努めます。 イ 災害防止と水源確保のため保安林を増やし、森林の果たす公益的機能を向上させていきます。 ウ 森林の持つ良好な生態系、自然環境、景観の保全など多面的機能を積極的に保全します。 エ 本市の特徴的な自然環境である段丘崖の緑や社寺林などの緑の連続性を保全・創出します。 オ 市民や来訪者が自然と触れ合える体験、交流、観光等の場として、自然環境の保全に配慮しつつ、多面的に利用します。</p> <p>(3) 原野 ア 原野の持つ生態系、自然環境、緑の景観などを積極的に保全します。 イ 市民や来訪者が自然と触れ合える体験、交流、観光等の場として、自然環境の保全に配慮しつつ、多面的に利用します。</p> <p>(4) 水面・河川・水路 ア 洪水などの災害に備え安全を確保するため、河川・水路・水面や砂防施設の改修、整備を進め適切な管理を行います。また、減災の視点から、河川の水位情報等の提供、土砂災害等のハザードマップの更新や警戒避難体制の整備、土砂災害警戒区域等の指定による新規住宅の立地抑制等のソフト対策を実施するとともに、ハードとソフト対策が一体となった総合的な防災・減災対策を進めます。 イ 生活用水、農業用水の供給源である河川・水路の水質保持と安定水量の確保に努めます。 ウ 水面・河川及び水路周辺は、貴重な動植物の生息や市民の憩いの場であることから、整備にあたっては、自然環境の保全や良好な景観に配慮して、多自然型で親水性のある水辺環境の維持・創出に努めます。 エ 火災時の対応として、継続性のある自然水利を確保するため、用水路等の整備に努めます。</p> <p>(5) 道路 ア リニア・三遠南信時代を見据えた市道路網構想（リニア駅（広域交通拠点）へのアクセス向上に向けた関連道路（国道153号、座光寺上郷道路、県道市場桜町線からなる環状、中央自動車道と三遠南信自動車道からなる外環状、外環状</p>	<p>(5) 利用区分ごとの目標 各利用区分における目標値は次のとおり。</p> <p>2. 利用区分別の土地利用の基本方向 ※比較しやすいよう（1）～（6）の順番を入替えてあります</p> <p>(2) 農用地 ① 飯田市は、多種多様な農作物の栽培が可能な地域です。また農業者の知恵と技術が注がれ、果樹、野菜、水稻、花き、畜産物、菌茸、さらには市田柿や赤石銘茶などの農産加工品に至るまで多様な品目が生産されています。今後も良好な営農環境の中で、地域特性を生かした農業生産が維持できるよう農用地を確保していきます。 ② 農用地は重要な地域資源であるとともに、命の支えである食料の生産基盤です。将来にわたり食の自立体制が維持できるよう優良農用地を維持・活用します。そのために農用地の流動化の促進、多様な担い手の確保、農産物の生産・販売体制の強化を推進します。 ③ 農業生産の基盤である農用地の宅地等への転用は抑制します。 ④ 農用地が有する災害防止や環境保全、景観形成等の多面的な公益的機能が適切に発揮されるよう有効な土地利用を推進します。 ⑤ 遊休農用地や耕作放棄地等の低・未利用地については、周辺の土地利用など地域条件と調和させながら、原則的に農用地として活用を図ります。</p> <p>(3) 森林・原野 ① 林業における生産性の向上のため、森林を整備・確保し、適正な維持・管理に努めます。 ② 災害防止と水源確保のため保安林を増やし、森林の果たす公益的機能を向上させていきます。 ③ 森林・原野には良好な生態系、自然環境、景観の保全など多面的機能があるため、積極的に保全します。 ④ 特徴的な段丘崖の緑や社寺林などの緑の連続性を保全・創出します。 ⑤ 市民や来訪者が自然とふれあえる体験、交流、観光等の場として、自然環境の保全に配慮しつつ、森林・原野を多面的に利用します。</p> <p>(4) 水面・河川及び水路 ① 洪水などの災害に備え安全を確保するため、河川・水路・水面や砂防施設の改修、整備を進め適切な管理を行います。 ② 生活用水、農業用水の供給源である河川・水路の水質保持と安定水量の確保に努めます。 ③ 水面・河川及び水路周辺は、貴重な動植物の生息や市民の憩いの場であることから、整備にあたっては、自然環境の保全や良好な景観に配慮して、多自然型で親水性のある水辺環境の維持・創出に努めます。 ④ 火災時の対応として、継続性のある自然水利を確保するため、用水路等の整備に努めます。</p> <p>(5) 道路 ① 中央自動車道と三遠南信自動車道を広域連携軸として位置づけ、今後も三遠南信自動車道の早期実現に向けて取り組みます。 ② 国県道等の幹線道路、及び地域の経済活動や生活を支える道</p>

第3次計画	第2次計画
<p>から周辺町村、県境等へ広がる放射軸))を基本に、中央自動車道と三遠南信自動車道を広域連携軸として位置づけ、三遠南信自動車道の早期実現に向けて取り組みます。</p> <p>イ 国県道等の幹線道路、及び地域の経済活動や生活を支える道路については、投資効果に照らして、緊急性・必要性の高い路線から計画的な整備に努め、適切な維持管理を行います。</p> <p>ウ 市及び各地域の土地利用方針と連動した計画的な交通体系の整備に努めます。</p> <p>エ 防災性及び災害時における緊急輸送路の信頼性の向上や住環境の保全の観点から、必要な道路整備を進めます。</p> <p>オ 地域の地形や環境に調和し、誰もが安全・安心・快適で、景観的に美しい道路デザインとします。</p> <p>カ 特に中心拠点や地域拠点周辺では、快適に歩行できる歩道整備を進めます。</p> <p>キ 農林業の生産性の向上、農地や森林の適正な管理、農山村の生活環境の改善のため、必要な整備を図ります。なお、整備に当たっては、自然環境の保全、適切な維持管理・更新に十分配慮し、持続的な利用を図ります。</p> <p>* なお、道路整備後の沿道開発については、市街地拡大の抑制と農地の保全を前提として、住民合意のもとに行います。</p> <p>(6) 宅地</p> <p>ア 土地利用に関する計画に従って、計画的な宅地整備を図ります。</p> <p>イ 災害に対する宅地の安全性を向上させ、災害に強いまちづくりを推進します。また、急傾斜地の崩壊や水害など、災害の危険性が高い地域については、宅地開発を抑制します。</p> <p>ウ 宅地の需給バランスへの対応や低密度な市街地の拡散拡大の防止のためにも、土地の「使い捨て」とならないよう既存宅地の有効活用を優先し、住宅・商業地の総量は著しく増加させないこととします。</p> <p>エ 周辺環境や景観に配慮した開発を誘導し、緑あふれる良好な環境を形成します。</p> <p>(7) 住宅地</p> <p>a 人口や世帯数の変動に伴って生じる余剰住宅地・空き家の再利用や、長期間にわたり使用できる住宅の普及推進等、多様な居住形態の需要に対応した住宅整備や、ゆとりある住環境づくりを推進します。</p> <p>b 中心市街地では、歩いて暮らせる街なか居住を推進します。そのために低・未利用地、空き家・空き店舗を活用した居住空間や特徴ある商業空間の整備、文化・行政・交通・教育などの都市機能の集積を進めます。</p> <p>c 地域拠点の商業、業務、住宅地では、それぞれの集積を維持発展させ、より快適な生活環境が得られるようにしていきます。</p> <p>d 密集住宅地は、地域の特性を生かしながら、防災性の向上や快適な生活環境の向上のため、適正な更新を図ります。</p> <p>e 住宅地と農地との混在地域は、居住と農業が共存してそれぞれにとって快適な環境や、美しい景観がつけられるよう、地域の特性に応じた土地利用ルールをつくり、それに従った土地利用を推進します。</p> <p>f 住宅地と工業用地等との混在地域は、住環境に影響を及ぼす業種については、住み分けを基本とします。</p> <p>g 中山間地域等は、地域のコミュニティ維持や農村の景観保全のため、空き家の活用や計画に沿った必要な住宅地を確保し、良好な住環境の形成に努めます。</p> <p>(イ) 工業用地</p> <p>a 地域経済の自立向上や雇用の確保等のため、地域産業との調和を図りながら、計画的に必要な工業用地の確保を図ります。</p> <p>b 周辺環境に配慮した工業用地を確保し、自然環境を生かした緑豊かな企業立地に努めます。</p> <p>c 工業団地における工場の移転、閉鎖等に伴って生ずる工場跡地等については、新たな企業誘致に努めるとともに、良好な地域環境を維持・整備します。</p> <p>(ウ) その他の宅地(商業、業務用地)</p> <p>a 中心市街地は、商業・業務、文化、娯楽施設、駐車場など土地の有効利用を計画的に行います。それにより、中心性を復活し、まちの顔として再構築していきます。</p> <p>b 幹線道路沿道型の集客施設用地は、既存用地の有効利用</p>	<p>路については、投資効果に照らして、緊急性・必要性の高い路線から計画的な整備に努め、適切な維持管理を行います。</p> <p>③土地利用計画と連動した計画的な交通体系の整備に努めます。</p> <p>④防災性の向上や住環境の保全の観点から、必要な道路整備を進めます。</p> <p>⑤地域の地形や環境に調和し、誰もが安全・安心・快適で、景観的に美しい道路デザインとします。</p> <p>⑥特に中心拠点や地域拠点周辺では、快適に歩行できる歩道整備を進めます。</p> <p>* なお、道路整備後の沿道開発については、市街地拡大の抑制と農用地の保全を前提として、住民合意のもとに行います。</p> <p>(1) 宅地</p> <p>①土地利用に関する計画に従って、計画的な宅地整備を図ります。</p> <p>②災害に対する宅地の安全性を向上させ、災害に強いまちづくりを推進します。また、急傾斜地の崩壊や水害など、災害の危険性が高い地域については、宅地開発を抑制します。</p> <p>③宅地の需給バランスへの対応や低密度な市街地の拡散拡大の防止のためにも、土地の「使い捨て」とならないよう既存宅地の有効活用を優先し、住宅・商業地の総量は著しく増加させないこととします。</p> <p>④周辺環境や景観に配慮した開発を誘導し、緑あふれる良好な環境を形成します。</p> <p>ア. 住宅地</p> <p>①人口や世帯数の変動に伴って生じる余剰住宅地を再利用し、多様な居住形態の需要に対応した住宅整備や、ゆとりある住環境づくりを推進します。</p> <p>②中心市街地では、歩いて暮らせる街なか居住を推進します。そのために低・未利用地を活用した居住空間や特徴ある商業空間の整備、文化・行政・交通・教育などの都市機能の集積を進めます。</p> <p>③地域拠点の商業、業務、住宅地では、それぞれの集積を維持発展させ、より快適な生活環境が得られるようにしていきます。</p> <p>④密集住宅地は、地域の特性を生かしながら、防災性の向上や快適な生活環境の向上のため、適正な更新を図ります。</p> <p>⑤住宅地と農用地との混在地域は、居住と農業が共存してそれぞれにとって快適な環境や、美しい景観がつけられるよう、地域の特性に応じた土地利用ルールをつくり、それに従った土地利用を推進します。</p> <p>⑥住宅地と工業用地等との混在地域は、住環境に影響を及ぼす業種については、住み分けを基本とします。</p> <p>⑦中山間地域等は、地域のコミュニティ維持や農村の景観保全のため、空き家の活用や計画に沿った必要な住宅地を確保し、良好な住環境の形成に努めます。</p> <p>イ. 工業用地</p> <p>①地域経済の自立向上や雇用の確保等のため、地域産業との調和を図りながら、計画的に必要な工業用地の確保を図ります。</p> <p>②周辺環境に配慮した工業用地を確保し、自然環境を生かした緑豊かな企業立地に努めます。</p> <p>③工業団地における工場の移転、閉鎖等に伴って生ずる工場跡地等については、新たな企業誘致に努めるとともに、良好な地域環境を維持・整備します。</p> <p>ウ. 商業、業務用地(その他宅地)</p> <p>①中心市街地は、商業・業務、文化、娯楽施設、駐車場など土地の有効利用を計画的に行います。それにより、中心性を復活し、まちの顔として再構築していきます。</p> <p>②幹線道路沿道型の集客施設用地は、既存用地の有効利用を図りつつ、地域経済活動の状況を勘案して、現状以上の拡大を抑制することを基本とします。</p> <p>③一定規模以上の娯楽・商業施設等の集客施設用地は、低密度</p>

第3次計画	第2次計画
<p>を図りつつ、地域経済活動の状況を勘案するとともに、地域の判断を反映した適正な立地となるように配慮して、現状以上の拡大を抑制することを基本とします。</p> <p>c 一定規模以上の娯楽・商業施設等の集客施設用地は、低密度な市街地の拡大や都市機能拡散を防止するため、市街地（後述する「都市機能集積ゾーン」又は「生活環境形成ゾーン」をいう。）内の適正な用途地域等への誘導を図り、郊外への立地を抑制することを基本とします。</p> <p>d 災害リスクに配慮し、都市の中心部及び地域拠点等での、より安全な地域への立地誘導と集約化を促進します。</p> <p>(I) その他の土地利用（公共用地等）</p> <p>a 公園緑地、文教施設、交通施設等の公共・公益施設及び観光レクリエーションの場等については、本市の基本構想に基づき必要な用地を計画的に確保します。</p> <p>b 多くの人々が集まる都市機能として重要な施設は、中心市街地を中心に総合的に判断し、整備・再配置していきます。</p> <p>c 地域の主要な公共用施設は分散させず、地域拠点などに集約します。</p> <p>d 公共用地や公共施設の整備に関しては、景観に配慮した緑豊かな公共空間の創出に努めます。</p> <p>e 公共施設の整備にあたっては、災害時に避難場所・避難施設・ヘリポートなどとして活用することを考慮し、適正な規模の確保と配置に努めます。</p> <p>f 道路、上下水道などの生活環境を改善するための都市施設は、既存ストックの有効利活用を努めるとともに、社会的共通資本として将来にわたる持続可能性を十分考慮し整備・維持します。</p> <p>g 荒廃農地については、所有者による適切な管理に加え、多様な主体の直接的・間接的な参加を促進することにより、農地としての再生活用を積極的に図るほか、地域の状況に応じて森林等新たな生産の場としての活用を検討します。</p> <p>3 地域類型別の土地利用の基本方向</p> <p>本市では、地域の自然や歴史・文化など多様性に富んだ特性を活かして、「街の暮らし」・「里の暮らし」・「山の暮らし」などが脈々と営まれてきました。それら多様な地域特性を基本構想や地域現状・課題等を踏まえて、土地利用の視点から地域を大きく分類すると、『市街地』・『田園里山地域』・『山間地域』とすることができます。</p> <p>更にその3つの地域をゾーン区分すると、次のように考えられます。</p> <p>(1) 『市街地』は、「(7) 都市機能集積ゾーン」・「(4) 生活環境形成ゾーン」の2ゾーンに区分します。</p> <p>(2) 『田園里山地域』は、「(7) 農住環境調和ゾーン」・「(4) 農業振興里山活用ゾーン」の2ゾーンに区分します。</p> <p>(3) 『山間地域』は、「(7) 自然的利用ゾーン」とします。</p> <p>(4) 上記特性に応じた地域及びゾーンの他に、重層的に配慮していく地域を『その他地域』として、「a 主要幹線沿道ゾーン」・「b 段丘崖の緑の保全ゾーン」・「c 産業活動振興ゾーン」・「d 新たな交流促進ゾーン」を設定します。</p> <p>(5) 将来にわたり、地域の土地利用上の重要な地点を「地域拠点」として設定します。</p> <p>(6) リニア駅を中心とした駅周辺を「広域交通拠点」として設定します。</p> <p>地域類型別における土地利用の基本方向は次のとおりとします。</p> <p>(1) 市街地【市街地として維持・整備していく地域】</p> <p>ア 新たな宅地整備は、社会基盤がすでに整備された地域において行うことを原則とし、人口減少下においても必要な都市機能を確保します。</p> <p>イ 市街地整備にあたっては、景観に配慮した街並み形成を進めます。</p> <p>ウ 密集市街地は、居住環境の改善や防災の観点から、道路整備や防災に強いまちづくりなどを進めます。</p> <p>エ 低・未利用地や空き店舗・空き家・空き地など、既存にあるストックの有効利用を促進します。</p> <p>オ 市街地の環境を保全するため、用途地域の指定・見直しを含めたきめ細かな地域地区や地区計画およびそれを補完する地域ごとの計画の策定などを進めます。それに基づき、住宅・商業・工業などの適正な配置を図ります。</p>	<p>な市街地の拡大や都市機能拡散を防止するため、市街地（後述する「都市機能集積ゾーン」又は「生活環境形成ゾーン」をいう。）内の適正な用途地域等への誘導を図り、郊外への立地を抑制することを基本とします。</p> <p>(6) 公共用地等（その他）</p> <p>①公園緑地、文教施設、交通施設等の公共・公益施設及び観光レクリエーションの場等については、本市の基本構想に基づき必要な用地を計画的に確保します。</p> <p>②多くの人々が集まる都市機能として重要な施設は、中心市街地を中心に総合的に判断し、整備・再配置していきます。</p> <p>③地域内にある主要な公共用施設は分散させず、地域拠点などに集約します。</p> <p>④公共用地や公共施設の整備に関しては、景観に配慮した緑豊かな公共空間の創出に努めます。</p> <p>⑤公共施設の整備にあたっては、災害時に避難場所・避難施設・ヘリポートなどとして活用することを考慮し、適正な規模の確保と配置に努めます。</p> <p>⑥道路、上下水道などの生活環境を改善するための都市施設は、既存ストックの有効利活用を努めるとともに、社会的共通資本として将来にわたる持続可能性を十分考慮し整備・維持します。</p> <p>3. 地域類型別の土地利用の基本方向</p> <p>飯田市では、地域の自然や歴史・文化など多様性に富んだ特性をいかして、「街の生活」・「里の生活」・「山の生活」など人々の暮らしが脈々と営まれてきました。それら多様な地域特性を基本構想や地域現状・課題、土地利用計画策定地区懇談会・市民会議の意見などを踏まえて、土地利用の視点から大きく分類すると、『市街地』・『田園里山地域』・『山間地域』とすることができます。</p> <p>更にその3つの地域をゾーン区分すると、次のように考えられます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・『市街地』は、「都市機能集積ゾーン」・「生活環境形成ゾーン」の2ゾーンに区分します。 ・『田園里山地域』は、「農住環境調和ゾーン」・「農業振興里山活用ゾーン」の2ゾーンに区分します。 ・『山間地域』は、「自然的利用ゾーン」とします。 ・なお、上記特性に応じた地域及びゾーンの他に重層的に配慮していく地域を、『その他地域』として、「主要幹線沿道ゾーン」・「段丘崖の緑の保全ゾーン」・「産業活動振興ゾーン」・「新たな交流促進ゾーン」を設定します。 ・また、将来、土地利用上の重要な地点を「地域拠点」として設定します。 <p>地域類型別における土地利用の基本方向は次のとおりとします。</p> <p>(1) 市街地【市街地として維持・整備していく地域】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新たな宅地整備は、社会基盤がすでに整備された地域において行うことを原則とします。 ・市街地整備にあたっては、景観に配慮した街並み形成を進めます。 ・密集市街地は、居住環境の改善や防災の観点から、道路整備や防災に強いまちづくりなどを進めます。 ・空き店舗・空き家・空き地など、既存にあるストックの有効利用を促進します。 ・市街地の環境を保全するため、用途地域の指定・見直しを含めたきめ細かな地域地区※や地区計画※、及びそれを補完するまちづくり条例などの策定を進めます。それに基づき、住宅・商業・工業などの適正な配置を図ります。 <p>A. 都市機能集積ゾーン【都市機能を集積していくゾーン】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地は、集積した都市機能の積極的な活用を進め、必要な行政や交通の拠点機能を充実していきます。 ・商業・業務・文化・福祉施設などを計画的に再集積し、都市

第3次計画	第2次計画
<p>(7) 都市機能集積ゾーン【都市機能を集積していくゾーン】</p> <p>a 中心市街地は、集積した都市機能の積極的な活用を進め、必要な行政や交通の拠点機能を充実していきます。</p> <p>b 商業・業務・文化・福祉施設などを計画的に再集積し、都市機能の充実を図ります。</p> <p>c 資源・エネルギー利用の効率化等により、都市活動による環境への負荷の小さい都市の形成を図ります。</p> <p>d 幹線道路から中心市街地へ至るアクセス道路を、駐車場など交通施設と併せて計画的に整備します。</p> <p>e 「まちの顔」として、歴史的・文化的資源や街なみなどが活かされ、それに貢献する土地利用計画とします。</p> <p>f 身近な緑を増やし、親しみやすい水辺の環境を整備し、緑の多い潤いある都市空間としていきます。</p> <p>g 街なか居住を推進し、歩いて暮らせるまちを目指します。</p> <p>h 周辺環境と調和した建築物の高さなど、景観に配慮した土地の有効利用を図ります。</p> <p>i 低・未利用地は再利用を図るか、あるいは緑地として整備するなどして有効に活用します。</p> <p>(イ) 生活環境形成ゾーン【主に住宅系市街地として生活環境を良好に保っていくゾーン】</p> <p>a 住宅地を中心とした生活環境を保全し、その周辺の農地や景観との調和を図ります。</p> <p>b 親水性のある水辺空間や公園などを確保し、ゆとりのある緑豊かな、低層住宅地の形成を図ります。</p> <p>c 既に社会資本整備が進み、市街化が進行した地区は用途地域へ編入し、その用途に沿った土地利用へ誘導します。</p> <p>d 商業建築物は、外観や看板類などが周辺環境と調和したものとしします。</p> <p>e 身近にある農地は、近郊型農業・市民農園などとして有効に活用します。</p> <p>f 一定規模以上にまとまった農地は、保全に努めます。</p> <p>(2) 田園里山地域【農村集落、農地を中心としていく地域】</p> <p>ア 良好な営農環境、田園景観や生活環境の保全と向上を土地利用の基本とします。</p> <p>イ 転用目的として農振農用地区域から除外された後も、いまだ他の用途に活用されていない農地は、周辺の土地利用との調和を図りながら、原則として農振農用地区域へ再編入をします。</p> <p>ウ 必要に応じて、地区計画や景観の協定など地区の実情にあったきめ細かな計画をつくります。それにより、伝統的な生活と文化が残っている環境を次代へ引き継ぎ、田園・里山風景を保全していきます。</p> <p>エ ワーキングホリデー・体験教育旅行といった、本市が先駆的に取り組んできた地域の特性を活かした農業体験・里山体験を今後も推進することで、滞在型観光、移住・二地域居住等を促進します。</p> <p>(7) 農住環境調和ゾーン【市街化を抑制し、農住環境の調和を図っていくゾーン】</p> <p>a 比較的にまとまっている農地は、優良農地として位置づけて、保全を図ります。</p> <p>b 現状の範囲を超えて農地の侵食・転用を伴うような宅地化は原則として抑制し、低密度な市街地の拡大を防止します。</p> <p>c 所有形態の如何に係わらずに農地を有効利用できる仕組みの活用を図ります。また、市民農園や緑地としての利用も進めます。</p> <p>d 農地のもつ身近な自然を良好な住環境として生かし、低層低密度な優良田園住宅地として、農地と住宅地が共生する土地利用を推進します。</p> <p>e 美しい田園風景を維持、保全するため、農地と住宅地のバランスを考慮し、豊かな田園での生活を創造します。</p> <p>(イ) 農業振興里山活用ゾーン【自然環境を生かして農業を育成していくゾーン】</p> <p>農業を育成して地域の人々の生活を守るとともに、日本のふるさとづくりという観点からも、美しい農村づくりを進め、住む人にも訪れる人にとっても魅力ある地域づくりが必要です。</p> <p>里山は人の暮らしと密接に関わりのある資源であり、防災や気象緩和に役立ち、多様な動植物の生息空間となっています。景観形成等にも大きな役割を果たしており、飯田市にとって大変貴重なものです。</p> <p>そのために、次のような土地利用を図ります。</p>	<p>機能の充実を図ります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 幹線道路から中心市街地へ至るアクセス道路を、駐車場など交通施設と併せて計画的に整備します。 ・ 「まちの顔」として、歴史的・文化的資源や街並みなどがいかされ、それに貢献する土地利用計画とします。 ・ 身近な緑を増やし、親しみやすい水辺の環境を整備し、緑の多い潤いある都市空間としていきます。 ・ 街なか居住を推進し、歩いて暮らせるまちを目指します。 ・ 周辺環境と調和した建築物の高さなど、景観に配慮した土地の有効利用を図ります。 ・ 低・未利用地は再利用を図るか、あるいは緑地として整備するなどして有効に活用します。 <p>B. 生活環境形成ゾーン【主に住宅系市街地として生活環境を良好に保っていくゾーン】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅地を中心とした生活環境を保全し、その周辺の農用地や景観との調和を図ります。 ・ 親水性のある水辺空間や公園などを確保し、ゆとりのある緑豊かな、低層住宅地の形成を図ります。 ・ 既に社会資本整備が進み、市街化が進行した地区は用途地域へ編入し、その用途に沿った土地利用へ誘導します。 ・ 商業建築物は、外観や看板類などが周辺環境と調和したものとしします。 ・ 身近にある農用地は、近郊型農業・市民農園などとして有効に活用します。 ・ 一定規模以上にまとまった農用地は、保全に努めます。 <p>(2) 田園里山地域【農村集落、農地を中心としていく地域】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 良好な営農環境、田園景観や生活環境の保全と向上を土地利用の基本とします。 ・ 農振農用地区域から除外された後も、いまだ他の用途に活用されていない農用地は、周辺の土地利用との調和を図りながら、原則として農振農用地区域へ再編入をします。 ・ 必要に応じて、地区計画や景観の協定など地区の実情にあったきめ細かな計画をつくります。それにより、伝統的な生活と文化が残っている環境を次代へ引き継ぎ、田園・里山風景を保全していきます。 <p>A. 農住環境調和ゾーン【市街化を抑制し、農住環境の調和を図っていくゾーン】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 比較的にまとまっている農用地は、優良農用地として位置づけて、保全を図ります。 ・ 現状の範囲を超えて農用地の侵食・転用を伴うような宅地化は原則として抑制し、低密度な市街地の拡大を防止します。 ・ 所有形態の如何に係わらずに農用地を有効利用できるしくみの活用を図ります。また、市民農園や緑地としての利用も進めます。 ・ 農用地のもつ身近な自然を良好な住環境として生かし、低層低密度な優良田園住宅地として、農用地と住宅地が共生する土地利用を推進します。 ・ 美しい田園風景を維持、保全するため、農用地と住宅地のバランスを考慮し、豊かな田園での生活を創造します。 <p>B. 農業振興里山活用ゾーン【自然環境を生かして農業を育成していくゾーン】</p> <p>農業を育成して地域の人々の生活を守るとともに、日本のふるさとづくりという観点からも、美しい農村づくりを進め、住む人にも訪れる人にとっても魅力ある地域づくりが必要です。</p> <p>里山は人の暮らしと密接に関わりのある資源であり、防災や気象緩和に役立ち、多様な動植物の生息空間となっています。景観形成等にも大きな役割を果たしており、飯田市にとって大変貴重なものです。</p> <p>そのために、次のような土地利用を図ります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 地域内の食料自給率や生産性を向上させるため、農用地を保全します。 ・ 農業を活性化し、交流人口を増加させるためにも、農用地の多角的な活用を図ります。

第3次計画	第2次計画
<p>a 地域内の食料自給率や生産性を向上させるため、農地を保全します。</p> <p>b 農業を活性化し、交流人口を増加させるためにも、農地の多角的な活用を図ります。</p> <p>c 地域コミュニティの維持や農村景観の保全のため、空き家の活用や計画に沿った必要な住宅地を確保し、良好な居住環境の形成に努めます。</p> <p>d 農地や里山を活用した体験型観光などを推進し、有効に利用します。</p> <p>e 美しい里山景観を守るとともに、里山の整備と活用を図ります。</p> <p>(3) 山間地域【山間部で主に森林など自然的利用を図っていく地域】</p> <p>(7) 自然的利用ゾーン【山間部で主に森林など自然的利用を図っていくゾーン】</p> <p>森林は、次代へと引き継ぐべき貴重な自然的財産です。この地域には、水源かん養及び土砂流出防備等の保安林があり、さらに部分的には自然公園法の規定による自然公園の指定を受けています。</p> <p>a 災害防止と水源確保のため、保安林を増やし、開発を制限します。</p> <p>b 森林は林業の生産の場であり、多面的公益的機能があるため、適正な植林・間伐を推進し、針葉樹林、広葉樹林、針広混交林がバランス良く配置された多様性のある持続可能な森林づくりを進めます。</p> <p>c 自然的財産である森林の整備に努め、環境保全とともに暮らしや産業に活用していきます。</p> <p>d 外来種の侵入や野生鳥獣被害等の防止及び自然環境データの把握に努めます。</p> <p>e 教育、福祉、保健等の分野と連携しつつ、自然環境の保全に配慮し、森林環境教育や健康づくりの場（体験、交流、観光等）として、多面的に活用していきます。</p> <p>(4) その他の地域【(1)～(3)の地域他、重層的に配慮していく地域】</p> <p>(7) 主要幹線沿道ゾーン【国道153号バイパス沿道など主要幹線沿道の適正な利用を図っていくゾーン】</p> <p>a リニア駅を中心とした広域交通拠点につながる主要幹線として、計画に沿った整備を進めます。</p> <p>b 周辺の農地などが「虫食いの」に開発されないように、計画的な土地利用を行います。</p> <p>c 大規模集客施設の出店にあたっては、立地場所や周辺環境等に特に配慮して、計画的に誘導・規制します。</p> <p>d 建築物や看板等の工作物は、周辺の景観と調和したものとします。</p> <p>e 空き店舗などが発生した場合には、再利用や転用により土地の有効利用を図ります。</p> <p>(イ) 段丘崖の緑の保全ゾーン【特徴的な段丘崖の緑を保全していくゾーン】</p> <p>a 段丘崖の緑は、本市特有の「目に見える」連続的な貴重な緑空間であり、災害を抑制する役割も担っています。また、天竜川、松川沿いなどは水辺の憩いの場となっています。それらについては緑、水の連続性を確保するとともに、既に失われた緑の再生を図ります。</p> <p>(ウ) 産業活動振興ゾーン【産業の活動を振興していくゾーン】</p> <p>a 地域経済の自立性の向上と雇用の確保等、既存企業の規模拡大や、地域にあった企業誘致のため、良好な地域環境が保たれた産業活動振興ゾーンをつくります。</p> <p>b 産業活動の場として必要な用地を計画的かつ集約的に確保し、地域経済の活性化に努めます。</p> <p>c 天龍峡エコバレー地域は、環境に配慮した企業等の集積を推進するとともに、多様な交流ゾーンを配置し、循環型社会のモデル地区として整備を図ります。あわせて、三遠南信自動車道については、今後の竜東方面の全通を見据え、天龍峡周辺の文化資源・観光資源を活用し、地域の活性化につなげていきます。</p> <p>(イ) 新たな交流促進ゾーン【新たな交流を促進していくゾーン】</p> <p>a 三遠南信自動車道のインターチェンジ（飯田山本、天龍峡、（仮称）千代、（仮称）龍江、（仮称）飯田東）周辺は、農業等、地域の特性を活かした高付加価値の観光や体験を提供する交流ゾーンとして、観光農園や関連施設のネ</p>	<ul style="list-style-type: none"> 地域コミュニティの維持や農村景観の保全のため、空き家の活用や計画に沿った必要な住宅地を確保し、良好な居住環境の形成に努めます。 農用地や里山を活用した体験型観光などを推進し、有効に利用します。 美しい里山景観を守るとともに、里山の整備と活用を図ります。 <p>(3) 山間地域【山間部で主に森林など自然的利用を図っていく地域】</p> <p>A. 自然的利用ゾーン【山間部で主に森林など自然的利用を図っていくゾーン】</p> <p>森林は、次代へと引き継ぐべき貴重な自然的財産です。この地域には、水源かん養及び土砂流出防備等の保安林があり、さらに部分的には自然公園法の規定による自然公園の指定を受けています。</p> <ul style="list-style-type: none"> 災害防止と水源確保のため、保安林を増やし、開発を制限します。 森林は林業の生産の場であり、多面的公益的機能があるため、適正な植林・間伐を推進し、針葉樹林、広葉樹林、針広混交林がバランス良く配置された多様性のある持続可能な森林づくりを進めます。 自然的財産である森林の整備に努め、環境保全とともに暮らしや産業に活用していきます。 <ul style="list-style-type: none"> 教育、福祉、保健等の分野と連携しつつ、自然環境の保全に配慮し、森林環境教育や健康づくりの場（体験、交流、観光等）として、多面的に活用していきます。 <p>(4) その他の地域【(1)～(3)の地域他、重層的に配慮していく地域】</p> <p>A. 主要幹線沿道ゾーン【国道153号バイパス沿道など主要幹線沿道の適正な利用を図っていくゾーン】</p> <ul style="list-style-type: none"> 周辺の農用地などが「虫食いの」に開発されないように、計画的な土地利用を行います。 大規模集客施設の出店にあたっては、立地場所や周辺環境等に特に配慮して、計画的に誘導・規制します。 建築物や看板等の工作物は、周辺の景観と調和したものとします。 空き店舗などが発生した場合には、再利用や転用により土地の有効利用を図ります。 <p>B. 段丘崖の緑の保全ゾーン【特徴的な段丘崖の緑を保全していくゾーン】</p> <ul style="list-style-type: none"> 段丘崖の緑は、飯田市特有の「目に見える」連続的な貴重な緑空間であり、災害を抑制する役割も担っています。また、天竜川、松川沿いなどは水辺の憩いの場となっています。それらについては緑、水の連続性を確保するとともに、既に失われた緑の再生を図ります。 <p>C. 産業活動振興ゾーン【産業の活動を振興していくゾーン】</p> <ul style="list-style-type: none"> 地域経済の自立性の向上と雇用の確保等、既存企業の規模拡大や、地域にあった企業誘致のため、良好な地域環境が保たれた産業活動振興ゾーンをつくります。 産業活動の場として必要な用地を計画的かつ集約的に確保し、地域経済の活性化に努めます。 天龍峡エコバレー地域は、環境に配慮した企業等の集積を推進するとともに、多様な交流ゾーンを配置し、循環型社会のモデル地区として整備を図ります。あわせて、三遠南信自動車道の「（仮称）天龍峡インターチェンジ」も開設されることから、天龍峡周辺の観光資源を活用し、地域の活性化につなげていきます。 <p>D. 新たな交流促進ゾーン【新たな交流を促進していくゾーン】</p> <ul style="list-style-type: none"> 三遠南信自動車道のインターチェンジ周辺は、新たな観光農業、体験農業等の交流ゾーンとして観光農園や関連施設のネットワークを整備し、地域振興を図ります。 山本地区は、近い将来には都市的土地利用が拡大する可能性があるため、今後の土地利用の動向を注視しつつ、必要に応じて何らかの関係法令に基づく制度・計画等の導入を図り、

第3次計画	第2次計画
<p>ネットワークを整備し、地域振興を図ります。</p> <p>b リニア駅は広域交通の拠点であるとともに、その周辺地域は長野県の南の玄関口、三遠南信地域の北の玄関口として、「人・もの・こと」の新たな交流が始まる地域となります。リニア開業により、都市的土地利用が拡大する座光寺地区、上郷地区については、必要に応じて関係法令に基づく制度・計画等の導入を図り、計画的で持続可能性の高い土地利用と新たな交流のスタートが促進できるように配慮します。</p> <p>(5) 地域拠点 各地区自治振興センターや公民館などが立地する地域の中心は、今後とも、行政サービスや福祉・医療施設等日常生活を支える機能の集積を図ります。</p> <p>(6) 広域交通拠点 リニア駅を含めた駅周辺地域は、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地などの保全を考慮しながら、県内外の各地域をつなぐ「広域交通拠点」として“高度なトランジットハブ（交通結節点）”の実現に向け、長野県及び周辺市町村等と連携し、一体的で持続可能な交通ネットワークづくりに取り組みます。</p> <p>第5 第4に掲げる事項を達成するために必要な措置の概要</p> <p>1 土地利用関係法令等の適切な運用 第3次飯田市計画実現のため、国土利用計画法やその他関係法令等の適切な運用を図ります。また、それらに基づく個別計画等について、計画相互の調整を通じ、計画的で適正な土地利用の推進と、土地資源の適切な管理を図ります。 各種土地利用制度の導入と適正な運用により、関係法令の対象とならない空白地域の解消を図ります。また、地域の状況に応じて、法令に基づくものや任意の協定などきめ細かなルールづくりを推進し、支援していきます。 これらの制度体系を市民や事業者などに広報し理解を深めるとともに、制度や仕組みが適正に運用されているかどうかを、市民と行政の協働により評価し改善していきます。 なお、リニア中央新幹線や三遠南信自動車道等、広域的な課題・取り組みについては、県、周辺市町村等と連携して適正な土地利用となるよう調整します。</p> <p>2 土地の保全及び安全性の確保 (1) 地形条件を踏まえた防災の推進 本市の地形や地質等の土地の特性を十分把握して、土砂災害等のおそれのある区域の把握及び公表を積極的に行うとともに、必要な防災施設の整備を推進し、警戒避難体制の整備や建築物の立地抑制等、関係法令に基づいた土地利用制限などにより、安全性が確保されるよう適正な土地利用への誘導を図ります。</p> <p>(2) 森林の適切な管理の推進 森林の持つ国土の保全及び安全性の確保に果たす機能の向上を図るため、保安林及び治山施設の整備を進めるとともに、山地災害の発生の危険性が高い地区の的確な把握に努め、財産区有林の整備等、地域特性に応じた管理を推進し、災害に強い森林づくりを進めます。その際、林道等必要な施設整備を進めるとともに、森林管理への市民の理解及び参加、林業の担い手の育成、山村における生活環境の向上等、森林管理のための基礎条件を整備します。 また、この地域特有の段丘崖の緑を重要な緑地として位置づけ、保安林の指定や法令に基づいた制度の活用を行います。</p> <p>(3) 防災対策の推進 地震災害や火災等に対する安全性の向上を図るため、住宅・建築物の耐震性を向上させるとともに、必要な公園、広場等のオープンスペースの確保や道路の拡幅整備等を計画的に推進します。また、市街地における防火性の向上を図ります。</p>	<p>計画的で持続可能性の高い土地利用が推進できるように配慮します。</p> <p>(5) 地域拠点 ・市役所支所や公民館などが立地する地域の中心は、今後とも、行政サービスや福祉・医療施設等日常生活を支える機能の集積を図ります。</p> <p>IV. IIIに掲げる事項を達成するために必要な措置の概要</p> <p>1. 土地利用関係法令等の適切な運用 飯田市計画実現のため、国土利用計画法やその他関係法令等の適切な運用を図ります。また、それらに基づく個別計画と必要に応じて飯田市固有の例規に基づく計画を、体系的・一体的に整備し、各計画相互の調整を図りつつ、計画的な土地利用を推進します。 そのためにも、各種土地利用制度の導入と適正な運用により、関係法令の対象とならない空白地域の解消を図ります。また、地域の状況に応じて、法令に基づくものや任意の協定などきめ細かなルールづくりを推進し、支援していきます。 これらの制度体系を市民や事業者などに広報し理解を深めるとともに、制度や仕組みが適正に運用されているかどうかを、市民と行政の協働により評価し改善していきます。 なお、広域的な影響のある課題等については、周辺町村と連携して適正な土地利用となるよう調整します。</p> <p>2. 地域整備施策の推進 前述したこれからの地域構造の方向性を基本として、安全・安心、環境、経済、伝統・文化などに配慮し、市民と行政の協働で、「計画に基づく土地利用（計画なくして開発なし）」を進め、基本構想・基本計画に即して、持続可能な地域づくりと土地の有効利用を推進します。</p> <p>3. 国土の保全及び安全性の確保 (1) 地形条件を踏まえた防災の推進 飯田市の地形や地質等の土地の特性を十分把握して、土砂災害等のおそれのある区域においては、必要な防災施設の整備を推進し、警戒避難体制の整備や建築物の立地抑制などにより、安全性が確保されるよう適正な土地利用への誘導を図ります。</p> <p>(2) 森林の適切な管理の推進 森林の持つ国土の保全及び安全性の確保に果たす機能の向上を図るため、保安林及び治山施設の整備を進めるとともに、財産区有林の整備等、地域特性に応じた管理を推進しながら、森林の管理水準の向上を図ります。その際、林道等必要な施設整備を進めるとともに、森林管理への市民の理解及び参加、林業の担い手の育成、山村における生活環境の向上等、森林管理のための基礎条件を整備します。 また、この地域特有の段丘崖の緑を重要な緑地として位置づけ、保安林の指定や法令に基づいた制度の活用を行います。</p> <p>(3) 防災対策の推進 地震災害や火災等に対する安全性の向上を図るため、構造物の耐震性を向上させるとともに、必要な公園、広場等のオープンスペースの確保や道路の拡幅等を計画的に推進します。また、市街地における防火性の向上を図ります。 各地域の学校や公園等の公共施設においては、防災拠点としての機能強化を図るとともに、耐震貯水や消火栓の適正配備とライフラインの多重化や情報通信基盤の充実を図ります。</p>

第 3 次 計 画	第 2 次 計 画
<p>各地域の学校や公園等の公共施設においては、防災拠点としての機能強化を図るとともに、耐震貯水や消火栓の適正配備とライフラインの多重化や情報通信基盤の充実を図ります。</p> <p>3 持続可能な土地の管理</p> <p>(1) 前述したこれからの地域構造の方向性を基本として、安全・安心、環境、経済、伝統・文化などに配慮し、市民と行政の協働で、「計画に基づく土地利用(計画なくして開発なし)」を進め、基本構想・基本計画に即して、持続可能な地域づくりと土地の有効利用を推進します。</p> <p>(2) 「拠点集約連携型の地域構造」を推進し、行政、医療・介護、福祉、商業等、地域の状況に応じた機能や居住の誘導・集約等を進めることで、コンパクトなまちづくりを進めます。</p> <p>(3) 「拠点連携型地域構造」に掲げる、中心拠点(地域公共交通の拠点)と、広域交通拠点(リニア駅を含む駅周辺地域)、それに地域拠点及び交流拠点や主要な公共施設等を公共交通でつなぐこと(ネットワーク化)で、誰もが利用しやすい地域公共交通システムを構築し、利用の増進を図るとともに、環境負荷の低減に努めます。</p> <p>(4) 食料の安定供給に不可欠な優良農地の確保を図るとともに、農業水利施設の適切な保全管理を図ります。また、田園風景の保全、棚田やクラインガルテン等の整備・活用を進め、ワーキングホリデーや体験教育旅行などによる、都市と農村との交流の場をより推進することで「農ある暮らし」の魅力を高め、滞在型観光や移住・二地域居住につなげます。さらに、市田柿をはじめとする市場価値の高い農産加工物等の生産拡大、食の安全と消費者の信頼の確保に応える農産物の安定供給体制の確立、6次産業化、食育・域産域消の推進により、農業の雇用と農産物の高付加価値化を促進するとともに、環境と調和した農業生産活動を進めます。</p> <p>(5) 持続的な森林管理のため、主伐・間伐と植栽等による適切な更新を進めるとともに、木材を安定的・効率的に供給する路網等の基盤整備の取組を促進します。また、林業を担う人材の育成・確保、生産・加工・流通体制の整備等により、林業・木材産業の経営体制強化を図り、林業の持続的かつ健全な発展を図ります。さらに、地元産材を活用した住宅等の普及や木造公共施設の建設を促進し、地元産材の需要の拡大を図るとともに薪や木質ペレット、木材チップ等の木質バイオマエネルギーの利用により、森林資源の有効利用と持続的な利活用を促進します。</p> <p>(6) 健全な水循環の維持・回復のため、森林の水源の涵(かん)養機能の発揮、農地の適切な維持管理、水辺地や水生生物の保全による河川・湖沼の自然浄化能力の維持・回復、雨水の地下浸透、土壌汚染の防止等による地下水の水質保全と利用の促進、地球温暖化に伴う気候変動への対応、水環境の改善等の施策を総合的かつ一体的に進めます。</p> <p>(7) 水源地について、周辺の開発状況や土地取引状況の把握に努め、その保全を図ります。</p> <p>(8) 歴史的・文化的風土の保存、文化財の保護を図るとともに、良好な景観や緑地・水辺景観、農山村風景等、本市が過去より築き上げてきた自然と歴史が織りなす美しい景観の保全・再生・継承を図ります。</p> <p>4 自然環境の保全・再生・活用と美しい飯田市の形成</p> <p>(1) 自然環境の保全、歴史的風土の保全、文化財の保護、公害の防止等を図るため、環境の保全に対する市民意識の向上を図るとともに、必要な行為規制等により適正に保全していきます。また、太陽光発電や木質バイオマス等の再生可能な資源やエネルギーの確保と循環的な利活用に努めるとともに、このような資源を生み出す自然環境の良好な管理と資源の利活用に係る知恵や技術の継承を図ります。</p> <p>(2) 景観法(平成16年法律第110号)第8条の規定に基づく「良好な景観の形成に関する計画(飯田市景観計画)」などの活用により、美しい景観の育成と保全に努めます。</p> <p>(3) 伝統的な街並みや文化に根ざした景観は、地域の誇りと愛着のある資源であり、地域の特性に応じて保全していきます。</p> <p>(4) 潤いのある飯田市の形成のため、原生的自然から市街地に残された自然に至るまで、緑の保全・再生・活用を図り、緑の連続性を確保し、自然環境の有する多様な機能を活用したグリーンインフラの取り組みを進めます。そのため、都市緑地法(昭和48年法律第72号)第4条の規定に基づく「緑地の保全及び緑化の推進に関する基本計画(飯田市緑の基本計画)」などの活用により、緑の保全と緑化の推進に努めます。特に段丘崖の緑や社寺林を保全、修復していきます。</p> <p>市街地においては、身近な緑地空間及び水辺空間の積極的な保全・創出や美しく良好な街並みの形成などにより、快適</p>	<p>第 2 次 計 画</p> <p>4. 環境の保全と美しい飯田市の形成</p> <p>(1) 自然環境の保全、歴史的風土の保全、文化財の保護、公害の防止等を図るため、環境の保全に対する市民意識の向上を図るとともに、必要な行為規制等により適正に保全していきます。</p> <p>(2) 景観法(平成16年法律第110号)第8条の規定に基づく「良好な景観の形成に関する計画(飯田市景観計画)」などの活用により、美しい景観の育成と保全に努めます。</p> <p>(3) 伝統的な街並みや文化に根ざした景観は、地域の誇りと愛着のある資源であり、地域の特性に応じて保全していきます。</p> <p>(4) 潤いのある飯田市の形成のため、原生的自然から市街地に残された自然に至るまで、緑の保全と再生を図り、緑の連続性を確保します。そのため、都市緑地法(昭和48年法律第72号)第4条の規定に基づく「緑地の保全及び緑化の推進に関する基本計画(飯田市緑の基本計画)」などの活用により、緑の保全と緑化の推進に努めます。特に段丘崖の緑や社寺林を保全、修復していきます。</p> <p>市街地においては、身近な緑地空間及び水辺空間の積極的な保全・創出や美しく良好な街並みの形成などにより、快適な環境の保全に努めます。</p> <p>それ以外の地域においては、里山、森林、農用地等の緑空間を、自然とのふれあいの場として確保します。</p> <p>(5) 良好な環境を確保するため、開発行為等については、環境</p>

第3次計画	第2次計画
<p>な環境の保全に努めます。</p> <p>それ以外の地域においては、里山、森林、農地等の緑空間を、自然とのふれあいの場として確保します。</p> <p>(5) 良好な環境を確保するため、開発行為等については、環境影響評価などの必要な措置を実施することにより、土地利用の適正化を図ります。</p> <p>(6) レクリエーションの場として、河川、里山などを市民の健康増進・学習・余暇に活用できるよう、必要な整備・保全を行います。</p> <p>(7) 環境の保全を図るため、住居系・商業系・工業系等の用途区分に応じた適正な土地利用への誘導、緩衝緑地の設置、廃棄物処理用地の確保等を推進します。</p> <p>(8) 地球温暖化等への対策を加速させるため、自動車から公共交通利用への転換促進など環境と調和した交通体系の形成、住宅・建築物の省エネルギー対策、都市における市街地の緑地・水面等の効率的な配置など環境負荷の小さな土地利用を図ります。</p> <p>(9) 市民の健康保護及び生活環境の保全、また、水源地等の流域における水質の保全等に資するため、大気汚染、水質汚濁、土壌汚染、騒音、悪臭等への対策について、法令に基づく土地利用制度の活用を努めます。</p> <p>5 土地利用転換の適正化</p> <p>土地利用の転換は、復元の困難性や生態系をはじめとする自然の様々な循環系への影響に十分配慮した上で、人口や産業の動向、周辺の土地利用の状況、社会資本の整備状況その他の自然的・社会的条件を勘案して、適正に行うこととします。</p> <p>また、転換途上であっても、これらの条件の変化を勘案して必要があるときは、速やかに計画の見直しなどの適切な措置を講じます。</p> <p>市街地の低・未利用地や空き家等が増加していることにかんがみ、これらの有効活用を通じて、農林業的土地利用・自然的土地利用からの転換を抑制します。</p> <p>(1) 農地の利用転換</p> <p>農地の利用転換を行う場合には、食料生産の確保、農業経営の安定、地域の農業や景観などに及ぼす影響に留意し、農業以外の土地利用との計画的な調整を図るとともに、無秩序な転換を抑制し、優良農地が確保されるようにします。</p> <p>「農ある暮らし」の魅力を高め、移住・定住人口の拡大を図るとともに、中山間地域の荒廃農地の再生・有効活用を図ります。</p> <p>(2) 森林の利用転換</p> <p>森林の利用転換を行う場合には、周辺の林業生産活動に支障が生じないように配慮しつつ、森林の持つ災害の防止、水資源の確保、環境の保全等、多面的機能の維持に十分考慮して、周辺の土地利用との調整を図ります。</p> <p>(3) 大規模な土地利用転換</p> <p>大規模な土地の利用転換を行う場合には、土地利用計画等を前提とした転換とします。また、その影響が広範であるため、周辺地域も含めて事前に十分な調査を行い、安全性の確保や環境の保全に配慮しつつ、適正な土地利用の確保を図ります。また、地域の実情を踏まえるとともに、市基本構想など地域づくりの総合的な計画、公共用施設の整備や公共サービスの供給計画等との整合を図ります。</p> <p>(4) 利用の混在化が進展している地域等における利用転換</p> <p>利用の混在化が進展している地域または混在が予測される地域においては、混在における弊害を防止するため、まとまりを持った必要な土地を確保することなどにより、農地と宅地相互の調整を図ります。</p> <p>(5) リニア時代にふさわしい土地利用転換</p> <p>リニア駅及び駅周辺においては、本市「リニア駅周辺整備基本構想」を基本に、国、県、周辺市町村等の協力により、既存の公共交通との連携等を含め、長野県の南の玄関口及び三遠南信地域の北の玄関口として、また、当地域の魅力を世界に発信するにふさわしい場所として整備を図ります。また、駅及び駅周辺の移転に伴う代替地確保や新たな開発行為等については、適正な用途地域への誘導等により、コンパクトなまちづくりを推進します。</p> <p>市全域においても地区ごとの土地利用方針等により無秩序な宅地化・市街地化を抑制し、コンパクトなまちづくりを進めるほか、地元産材及び再生可能エネルギー等の使用を積極</p>	<p>影響評価などの必要な措置を実施することにより、土地利用の適正化を図ります。</p> <p>(6) レクリエーションの場として、河川、里山などを市民の健康増進・学習・余暇に活用できるよう、必要な整備・保全を行います。</p> <p>(7) 環境の保全を図るため、住居系・商業系・工業系等の用途区分に応じた適正な土地利用への誘導、緩衝緑地の設置、廃棄物処理用地の確保等を推進します。</p> <p>(8) 交通施設等公共・公益施設の周辺において、公害防止のため、緑地帯の設置などの環境整備を進めます。</p> <p>(9) 水源地等の流域における水質の保全等に資するため、緑地をはじめとした自然環境の保全など、法令に基づく土地利用制度の活用を努めます。</p> <p>5. 土地利用転換の適正化</p> <p>土地利用の転換を行う場合には、転換後における復元の困難性や周辺に及ぼす影響に十分配慮したうえで、人口や産業の動向、周辺の土地利用状況、社会資本の整備状況、その他の自然的・社会的条件を勘案して、適正に行うこととします。特に大規模な土地利用の転換を行う場合には、土地利用に関する計画に基づく転換を前提とします。また、転換の過程でも必要があるときは、すみやかに計画の見直しなど、適切な対応を図ります。</p> <p>(1) 農用地の利用転換</p> <p>農用地の利用転換を行う場合には、食料生産の確保、農業経営の安定、地域の農業や景観などに及ぼす影響に留意し、農業以外の土地利用との計画的な調整を図るとともに、無秩序な転換を抑制し、優良農用地が確保されるようにします。</p> <p>(2) 森林の利用転換</p> <p>森林の利用転換を行う場合には、周辺の林業生産活動に支障が生じないように配慮しつつ、災害の防止、水資源の確保、環境の保全等、公益的機能の低下の防止に十分考慮して、周辺の土地利用との調整を図ります。</p> <p>(3) 大規模な土地利用転換</p> <p>大規模な土地の利用転換を行う場合には、土地利用計画等を前提とした転換とします。また、その影響が広範であるため、周辺地域も含めて事前に十分な調査を行い、安全性の確保や環境の保全を図ります。</p> <p>(4) 利用の混在化が進展している地域等における利用転換</p> <p>利用の混在化が進展している地域等において利用転換を行う場合には、混在における弊害を防止するため、まとまりを持った必要な土地を確保することなどにより、農用地と宅地相互の調整を図ります。</p>

第 3 次 計 画	第 2 次 計 画
<p>的に推進し、環境と経済が好循環する低炭素なまちづくりを進めます。</p> <p>6 土地の有効利用の促進</p> <p>(1) 農地 農地については、産業として自立し、魅力ある農業経営の確立と活力ある農村を形成するため、農業振興地域の整備に関する法律第 8 条の規定に基づく「飯田農業振興地域整備計画」などにより、優良農地の適切な確保と管理に努めます。そのため、農地の流動化を図りながら、農地中間管理機構を活用し、農業生産法人や認定農業者等への農地集積を図ります。また、低・未利用地の農地は、市民農園などに活用し、荒廃農地の再生と発生防止への取り組みとともに、多様な担い手による効率的な活用を進めます。</p> <p>(2) 森林 森林については、木材生産等の経済的機能及び水源かん養等の多面的機能が総合的に発揮されるよう、森林法（昭和 26 年法律第 249 号）第 10 条の 5 の規定に基づく「飯田市森林整備計画」などにより、森林資源の整備を計画的に推進します。その際、森林を自然とのふれあいの場及び青少年の教育の場として利用するなど、地域の実情に応じ、自然環境の保全に配慮しつつ、環境教育の場としての活用等、多面的な利用を推進します。</p> <p>(3) 水面・河川・水路 水面・河川・水路については、治水施設等の整備を計画的に推進します。その際、在来の野生動植物の多様な生息・生育環境を保全する自然のうまい豊かな水面・河川・水路づくりや親水公園等、多面的利用ができるように努めます。</p> <p>(4) 道路 道路については、地域住民の利便性向上及び産業発展の重要な基盤であることから、高速交通網へのアクセス道路から生活関連道路、農道、林道に至るまで、体系的道路網の整備を計画的に推進します。また、安全性・快適性・防災機能の向上等のため、道路改良、歩道等の交通安全施設の整備を図るとともに、街路樹の整備や景観上重要な道路の電線地中化、植樹帯の設置などを推進し、良好な都市の景観形成を進めます。</p> <p>リニア中央新幹線整備による効果をより広範囲に波及させるため、駅周辺整備、中央自動車道及び三遠南信自動車道とリニアを一体化する道路整備、トンネル発生土運搬路確保にあわせた道路整備及びリニア将来ビジョンが掲げる都市像（小さな世界都市・多機能高付加価値都市圏）の実現に向けた道路整備を進めます。</p> <p>(5) 宅地 土地の所有者等が良好な土地管理と有効な土地利用を図ることができるよう、宅地の流動化を促進し、低・未利用地や空き地・空き家・空き店舗などを積極的に活用していきます。また、本市は古くから借地慣行があり、宅地の権利取得における選択肢が多いという特徴があります。そのような慣行も活かしつつ、土地利用の円滑化を図っていきます。</p> <p>ア 住宅地 住宅地については、良好な居住環境づくりを進めるとともに、公共及び民間による、量より質の向上を重視した適正な住宅地の供給を念頭に計画的な宅地開発を誘導します。また、住宅の長寿命化、耐震性の向上、環境に配慮した住宅の普及、中古住宅の市場環境の整備等により、良質な既存住宅ストックの形成と有効活用を進め、住宅地の持続的な利用を促進します。</p> <p>市街地の住宅密集地は、市街地開発事業などを活用しながら、防災性の向上及びゆとりある快適な環境の保全に配慮しつつ、土地の有効利用に努めます。</p> <p>中山間地域においては、地域の実情に応じ、「農ある暮らし」等、魅力を高めた良好な居住環境を備えた住宅地の供給を促進します。</p> <p>空き家等については、空き家バンク等の整備により活用を促進することで空き家等の解消を図るとともに、地域の活性化、移住・二地域居住の促進につなげます。また、空き家等の実態把握や除却の促進を図り、除却後の宅地としての有効利用を図ります。</p>	<p>6. 土地の有効利用の促進 ※比較しやすいよう（１）～（６）の順番を入替えてあります</p> <p>(2) 農用地 農用地については、産業として自立し、魅力ある農業経営の確立と活力ある農村を形成するため、農業振興地域の整備に関する法律第 8 条の規定に基づく「飯田農業振興地域整備計画」などにより、優良農用地の適切な確保と管理に努めます。そのため、農用地の流動化を図りながら、農業生産法人や認定農業者等への農用地集積を図ります。また、低・未利用地の農用地は、市民農園などに活用していきます。</p> <p>(3) 森林・原野 森林については、木材生産等の経済的機能及び水源かん養等の公益的機能を増進するため、森林法（昭和 26 年法律第 249 号）第 10 条の 5 の規定に基づく「飯田市森林整備計画」などにより、森林資源の整備を計画的に推進します。その際、森林を自然とのふれあいの場及び青少年の教育の場として利用するなど、地域の実情に応じ、自然環境の保全に配慮しつつ、多面的な利用を推進します。</p> <p>(4) 水面・河川及び水路 水面・河川及び水路については、治水施設等の整備を計画的に推進します。その際、親水公園等多面的利用ができるように努めます。</p> <p>(5) 道路 道路については、地域住民の利便性向上及び産業発展の重要な基盤であることから、体系的道路網の整備を計画的に推進します。また、街路樹の整備や景観上重要な道路の電線地中化などを推進し、良好な都市の景観形成を進めます。</p> <p>(1) 宅地 土地の所有者等が良好な土地管理と有効な土地利用を図ることができるよう、宅地の流動化を促進し、低・未利用地や空き地・空き家・空き店舗などを積極的に活用していきます。飯田市は古くから借地慣行があり、宅地の権利取得における選択肢が多いという特徴があります。そのような慣行も活かしつつ、土地利用の円滑化を図っていきます。</p> <p>ア. 住宅地 住宅地については、良好な居住環境づくりを進めるとともに、公共及び民間による計画的な宅地開発を誘導します。また、市街地の住宅密集地は、市街地開発事業などを活用しながら、防災性の向上及びゆとりある快適な環境の保全に配慮しつつ、土地の有効利用に努めます。さらに地区計画や地域のルールづくりの推進に努めます。</p> <p>イ. 工業用地 工業用地については、地域社会との調和及び公害防止に十分配慮します。自然環境を生かした緑豊かな工業団地を目標に、</p>

第3次計画	第2次計画
<p>イ 工業用地 工業用地については、地域社会との調和及び環境負荷の低減・公害防止に十分配慮します。自然環境を生かした緑豊かな工業団地を目標に、企業の新規立地・移転等の動向に配慮しつつ、地域経済の自立向上及び産業集積を計画的に進めるため、必要な工業用地の計画的な確保を図ります。</p> <p>ウ その他の宅地（商業、業務用地） 中心市街地（中心拠点）においては、「飯田市中心市街地活性化基本計画」の見直しなどにより、土地の有効利用や地域公共交通の再編等複合的な整備を促進し、都市機能の集積を活かしながら、街なか居住を推進するとともに、商業環境の整備再生を進め、魅力あるまちの形成を図ります。 幹線道路沿線地域では、周辺の土地利用状況や自然環境・景観に十分配慮し、適正な土地利用のための規制・誘導を図ります。</p> <p>(6) その他 ア 公共用地等（その他） 公園緑地や文教施設用地等の公共用地及びスポーツ・レクリエーション用地等については、既存施設の整備・利用状況などを考慮し、適正配置に努めるとともに、広く開かれた交流の場や防災空間などとして、その有効利用を図ります。</p> <p>イ 低・未利用地 市街地及びその周辺地域の低・未利用地については、再開発用地としての利用を図るほか、新たな宅地や公園緑地、工業用地等の需要がある場合には優先的に活用するとともに、状況に応じて自然の再生を図るなど、地域の実情を踏まえて有効利用を図ります。</p> <p>(7) 公共交通 リニア駅（広域交通拠点）と中心市街地（中心拠点、地域公共交通の拠点）を中心とし、地域拠点、周辺市町村等を結ぶ、持続可能な地域公共交通のネットワーク整備を念頭に、県、周辺市町村等との調整を図りながら、利便性の向上と環境負荷の低減を図り、国外からの来訪者も含め、誰もが利用しやすい地域公共交通システムを構築します。</p> <p>7 土地に関する調査の推進及び成果の普及啓発 土地の科学的かつ総合的な把握を一層充実するため、国土調査・自然環境保全調査等、土地に関する基礎的な調査を推進します。また、希少種を始めとする生物の分布情報について、気候変動の影響等への対応も念頭に、様々な主体による調査結果を集約することなどにより整備を促進します。 さらに、市民に対し土地利用への理解を促し計画の実効性を高めるために、これらの調査結果の普及及び啓発を図ります。</p> <p>8 土地情報システムの確立（土地に対する情報の一元化と活用） 土地行政の推進を図り、土地の有効利用を促進するため、土地に関する自然的・社会的な土地情報の収集・整理を行い、利用目的に応じた検索が可能となる総合的な土地情報システムを確立し、市民も活用できるように努めます。</p> <p>9 土地の市民的経営の推進 所有者等による適切な管理、国や県、市町村による公的な役割に加え、市民、企業、NPOなど多様な主体との協働により緑化活動、森林づくり活動、道路・河川等の保全活動、農地の保全管理活動等のほか、地元農産物や地域材製品の購入等、様々な方法により土地の適切な管理を推進することで「土地の市民的経営」の取り組みを進めます。</p>	<p>企業の新規立地・移転等の動向に配慮しつつ、地域経済の自立向上のため計画的な確保を図ります。</p> <p>ウ. 商業、業務用地等（その他宅地） 中心市街地においては、「飯田市中心市街地活性化基本計画」の見直しなどにより、土地の有効利用や複合的な整備を促進し、都市機能の集積を活かしながら、街なか居住を推進するとともに、商業環境の整備再生を進め、魅力あるまちの形成を図ります。 幹線道路沿線地域では、周辺の土地利用状況や自然環境・景観に十分配慮し、適正な土地利用のための規制・誘導を図ります。</p> <p>(6) 公共用地等（その他） 公園緑地や文教施設用地等の公共用地及びスポーツ・レクリエーション用地等については、既存施設の整備・利用状況などを考慮し、適正配置に努めるとともに、広く開かれた交流の場や防災空間などとして、その有効利用を図ります。</p> <p>(7) 公共交通 ①利便性の向上と環境負荷の低減のため、バス等の公共交通を見直し、世代を問わず人々が利用しやすいシステムを構築します。 ②未来の高速交通として、「リニア中央新幹線」の整備と飯田駅設置の推進活動を継続して取り組んでいきます。</p> <p>7. 土地に関する調査の推進及び成果の普及啓発 土地の科学的かつ総合的な把握を一層充実するため、国土調査・自然環境保全調査等、土地に関する基礎的な調査を推進します。また、市民に対し土地利用への理解を促し計画の実効性を高めるために、調査結果の普及及び啓発を図ります。</p> <p>8. 土地情報システムの確立（土地に対する情報の一元化と活用） 土地行政の推進を図り、土地の有効利用を促進するため、土地に関する自然的・社会的な土地情報の収集・整理を行い、利用目的に応じた検索が可能となる総合的な土地情報システムを確立し、市民も活用できるように努めます。</p>
<p>○おわりに 土地は、現在と将来における限られた資源です。私たちは、先人から受け継いだ豊かな自然や人の営みにより育まれた伝統的な風景や文化等を保全・再生し、より良い状態で将来に引き継いでいかなければなりません。 そのためには、本計画に定める土地利用に関する理念・普遍的原則等を踏まえ、計画期間を超えた長期的な視点等も取り入れながら、適正な土地利用に絶え間なく取り組むことが必要です。 なお、国土利用計画（全国計画及び長野県計画）や、今後の土地利用をめぐる情勢の変化を見据え、必要に応じ本計画の見直しを行うこととします。</p>	