

飯田市土地利用基本方針の変更（平成 27 年 10 月 14 日変更）

変更を行う箇所

- ・第 4 編 地域土地利用方針 「第 7 章 上郷地区」に第 1 節地域土地利用方針 4 地域づくりの方針（1）地域の土地の利用に関する方針及び（2）地域の景観の育成に関する方針に具体的な内容を追加する。第 2 節地域土地利用計画を追加する。第 3 節上郷地区の独自ルールを追加する。
- ・第 4 編 地域土地利用方針 「第 7 章 上郷地区」の次に「第 8 章 龍江地区」を追加する。

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、リニア中

中央新幹線長野県駅（以下この章において「リニア駅」という。）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強化します。

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、住みよい環境づくりのために排水施設及び氾濫調整池等に関する基準の適用範囲を広げ、さらに都市計画法等の手法の活用を検討します。

②具体的な内容

○良好な生活環境の保全

地域土地利用計画に、上郷特定土地利用地区（生活環境保全地区）と土地利用の誘導基準を定めます。あわせて上郷地区が独自ルールを定め、運用することにより、良好な生活環境の保全を図ります。

（２）地域の景観の育成に関する方針

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みます。

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。そのため、地域が育成すべき景観をみんなで守り共有するため地域景観計画を策定します。さら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、必要に応じ景観法等の手法や基準を検討します。

②具体的な内容

○景観育成特定地区の指定

地区全体の景観を育成する視点にたって建築物、工作物及び屋外広告物に関し、飯田市景観計画に定める行為の制限を強化することとし、上郷地区全域を景観育成特定地区に指定します。

第2節 地域土地利用計画

1 地区の名称

上郷特定土地利用地区（生活環境保全地区）

2 特定土地利用地区の区域

飯田市土地利用基本条例第9条第3項の規定により定める特定土地利用地区の区域は、上郷地区全域とします。

3 特定土地利用地区における土地利用の目標

上郷地区では、前述のとおり宅地化の進行に伴い、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。

そこで、暮らしと生命を守る安全安心で快適な地域づくりに向けて、一定規模の土地の形質の変更（開発行為、土石の採取及び鉱物の掘採を除く。以下この節において同じ。）を行う場合における、排水施設や氾濫調整池等の設置に関する土地利用の誘導基準として定めます。これに伴い上郷地区については、土地の面積が500㎡を超える土地の形質の変更を行う場合に、飯田市土地利用調整条例に基づく届出が必要となるよう同条例施行規則を改正します。

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

4 土地利用の誘導基準

飯田市土地利用基本条例第9条第4項の規定により定める誘導基準は、飯田市土地利用調整条例第20条及び第21条の規定を準用します。

第3節 上郷地区の独自ルール

上郷地区では、平成26年4月に上郷地域土地利用計画が策定されました（平成27年4月改正）。この計画では、建築物、工作物及び屋外広告物に関する独自ルールを次のとおり定めており、住民自らがこれを守ることにより、安全安心で快適な地域づくりと、この地域にふさわしい良好な景観の育成に取り組むこととしています。

ア 敷地内における雨水排水処理に関するルール

イ 建築物の配置及び高さの最高限度並びに工作物の配置に関するルール

ウ 屋外広告物の形態意匠に関するルール

市は、上郷地区全域を飯田市景観条例第34条第1項に規定する景観育成推進地区に指定し、独自ルールの内容の案内を事業者に対して行うなど、地域が目指す景観への誘導を支援します。

※上郷地区の独自ルールの詳細は、上郷地区が策定した「上郷地域土地利用計画」によるものとする。

第8章 龍江地区

第1節 地域土地利用方針

1 地域土地利用方針の名称

龍江地域土地利用方針

2 地域土地利用方針の土地の区域

龍江地区全域

3 目指す地域づくりの目標

(1) 地域づくりの目標

第3次龍江21構想(2010～2019年度)に掲げられている目指す地域の姿を実現するため、住民一人一人が知恵を出し合い行動し、コミュニケーションを深め、みんなで考えみんなでやる地域づくりを合い言葉に、龍江地区に有する多くの地域資源を活かし、だれもが住みたい魅力ある地域づくりを目指します。

(2) 目指す地域の姿

だれもが住みたい地域 「みんなで創る、豊かで元気な、住みよい龍江」

4 地域づくりの方針

(1) 地域の土地の利用に関する方針

龍江地区は、飯田市南方の竜東に位置しており、地域の大半を森林が占め、名勝天龍峡を有するなど豊かな自然に恵まれた地域です。急峻な地形にも関わらず、観光りんご園や農業体験など先進的な農業が盛んであり、昔ながらの農村風景が色濃く残っています。農業が基幹産業であり、りんごや柿などの果樹や水田など、その地形を活かし、また地形の制約を受けながら様々な作物を生産しています。地域内には歴史的建造物や今田人形、尾科の御柱など、多くの文化遺産と歴史が息づいています。また、三遠南信自動車道の開通が間近に迫り、リニア中央新幹線の開業も予定され新しい時代を迎えようとしています。しかし、少子化、高齢化、若者減少、人口減少による耕作放棄地の増加や荒廃地化といった直面する大きな課題があります。

こうした中、地域の財産である良好な環境や里山景観を継承しながら、地域資源を活かして持続可能な発展を図るため、地域の特性を十分踏まえた計画的な土地利用を行うことが求められています。

なお、龍江地区では、平成26年4月に龍江地区土地利用基本計画が策定され、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 今田平ゾーン(今田平土地改良事業で生まれた27.6haの範囲)

本ゾーンは、平坦な地形を活かし機械化による効率的な農業経営の強化が求められています。

農業体験や観光農業など、農業と観光を融合した新しい体験型の高付加価値な農業形態

を生かし、農業を通じた交流促進のための取り組みを支援し、交流人口の増加を目指します。

イ 龍江インター・高森山ゾーン（龍江インターチェンジ（仮称）から高森山にかけての範囲）

本ゾーンは、龍江インターチェンジ(仮称)周辺としての立地と、高森山を中心に豊かな自然の保全や森林の整備と活用に向けた周辺景観との調和が求められています。

森林環境を保全するとともに、計画的な土地利用に向けた地域の取り組みを支援し、住む人にも訪れる人にも魅力的な景観の育成を目指します。

ウ りんご団地ゾーン（3区と2区の一部における果樹地帯）

本ゾーンは、3区と2区の一部を中心とした観光りんご園として長い歴史を持つ地域です。農業経営の強化と美しい農村景観を保全することが求められています。

美しい果樹園地帯としての景観を生かしながら、今田平ゾーンや里山ゾーンなどとも連携し、観光、体験型の高付加価値農業を目指します。

エ 大井・上城ゾーン（1区の大井沿いと上城の水田地帯）

本ゾーンは、江戸時代に開通した大井により、1区上城地区から2区田中地区にかけて水田地帯として見事な里山景観を残す地域です。これらの大切な自然景観の残る地域として豊かな自然の保全や森林の整備と活用に向けた対応が求められています。

オ 4区里地・里山ゾーン（4区全域の里山地帯）

本ゾーンは、尾科・大屋敷地籍と尾林・石林地籍を中心に美しい水田地帯が広がり、雲母地区には果樹団地も点在する里地里山景観が色濃く残る地域です。これらの大切な自然景観を保全し、文化と歴史の息づく龍江の里地里山にふさわしい良好な景観の育成が求められています。

カ 羽入田原ゾーン（2区羽入田を中心とした住宅地帯）

本ゾーンは、河岸段丘の中段に位置し、展望がよく比較的平坦な地形とあいまって、さまざまな可能性がある地域です。この地域は龍江の主だった施設に近く、森林にも接しており、さらには龍江インターチェンジ（仮称）にも近いため、良好な環境や周辺の自然環境と調和したよりよい生活環境の確保が求められています。

キ 上記のゾーンの他、龍江地区では、少子高齢化や若者定住を促進していくためにも、地域振興重点区域を定めています。

①基本的な方針

○目指すべき地域づくりの目標の実現

目指すべき地域づくりの目標においては、人が行き交う和みの地域づくり、便利で豊かで住みよい地域づくり、健康で生き活きと暮らせる地域づくり、安全で安心して快適

に暮らせる地域づくり、思いやりを持って支え合う地域づくりを基本に、計画的な土地利用に取り組みます。

(2) 地域の景観の育成に関する方針

龍江地区は、恵まれた自然環境の中に名勝天龍峡や昔ながらの農村風景が色濃く残り、文化と歴史の息づく美しい景観があります。

地区の方の絆や人情と共に、子や孫たちへ幾代にもわたって守り伝えていきたい大切な宝です。新しい時代に対応した新たな景観の育成と、龍江の美しい景観の保全に取り組み、うるおいを感じられる景観を育成すること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については、特に環境や景観の保全に配慮した地域づくりを進め、三遠南信自動車道の龍江インターチェンジ（仮称）周辺などの今後変化の予想される地域については、環境に配慮した良好な景観の育成が求められています。

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地域の景観の育成に取り組みます。

①基本的な方針

○目指すべき地域づくりの目標の実現

穏やかな自然が残る農業地域を中心に、天竜川や、中央アルプス・南アルプスを望む眺望を生かし、名勝天龍峡や観光農業などで訪れる人々を自信を持って迎えることができ、かつ住む人にとっても居住環境の良い、美しい景観を育成します。

そのため、地区で検討されてきた方針を基本として、地域景観計画を策定します。