

上郷地域土地利用計画

平成26年4月施行
平成30年4月変更



美しい農村景観を確保し、
魅力ある地域づくり

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



豊かな森林資源を活用した
来訪者と地域との交流の場



上郷地域まちづくり委員会

1 はじめに

上郷地域では、リニア時代を見据えた住民主体のまちづくりを進める上での指針となる、「上郷地域基本構想・基本計画」を策定しました。

この基本構想・基本計画において、地域の目指す将来像を、「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」としました。

2027年に開業が見込まれるリニア駅が上郷飯沼に設置されることになり、上郷地域はこれまで経験したことがない劇的な変革期を迎えます。このようなリニア時代を見据えて、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目指します。

上郷地域は、野底山や段丘崖の豊かな緑に恵まれており、また上段の畑作地帯や下段の水稲地帯といった美しい田園風景が広がっています。中心部には地域の拠点である自治振興センターや公民館、小中学校や高校といった文教施設が集積しており、その周囲には住宅が立地しています。

リニアの駅位置決定に伴い、今後リニア駅周辺やアクセス道路の整備が本格化します。その土地利用や景観については、地域としての一定のルールづくりが必要です。

そこで、基本構想・基本計画に掲げた地域の目指す将来像に沿って、具体的な土地利用や景観に配慮した地域づくりやルールづくりを進めるため、上郷地域土地利用計画を策定しました。

今後の適正な土地利用の誘導と計画の推進のためにも、地域の皆様のご理解とご協力をお願いします。

2 目指す地域の姿

(1) 目指す将来像

「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」

(2) 基本理念

私たちの上郷は、飯田市の竜西北部、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・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。

地形的には段丘を境に上段と下段に分かれ、上段は畑作地帯、下段は水稲地帯が広がっています。また、学校などの教育施設が多く立地しており、地域東部を横断する国道153号沿いには商業集積が見られます。

リニア中央新幹線のルートとリニア駅の位置が示され、上郷飯沼にリニア駅が設置されることになり、地域を取り巻く環境が劇的に変化していきます。駅周辺及び道路網の整備に併せ、今後の地域の土地利用がどうあるべきか、その具体的な方針を策定することが必要となっています。

上郷地域の人口はやや減少、世帯数はやや増加傾向にあり、昨今では組合未加入者の増加により地域コミュニティの崩壊が危惧される中、住民主体の地域づくり、発生の切迫性が指摘されている巨大地震への対応や安全で快適な住環境の確保のために上郷地域全体の結束力、住民自治の強化と公民館活動を中心とした人材育成と意識づくりが急がれます。

高齢化率は、他地区と比較するとまだ低いものの、超高齢化社会・少子化時代に対応できる、地域で育て地域で支える地域づくりが重要となっています。また、上郷地域は「健康づくり推進宣言の町 上郷」として、先進的に取り組んできた経緯もあり、地域ぐるみで健康づくりを推進していくことが、活気あふれ希望に満ちた地域づくりに繋がります。

今後、リニア開通後の上郷地域の将来を見据えた、地域の個性と魅力を生かしたデザインを描き実行していくことは、今後の上郷地域の可能性への挑戦となります。

3 土地利用方針

(1) 土地利用の方針

- ①上郷地域を9つの区域に分け、それぞれの区域ごとに目指すべき方向性を定め、リニア時代を見据えた魅力ある、住み続けたい、住んでみたいまちづくりを進めます。
- ②リニア駅周辺及びアクセス道路沿線の土地利用についての具体策を検討します。
- ③飯田市の景観に係る育成基準を強化し、長野県の南の玄関口としてふさわしい良好な景観を育成します。
- ④上郷地域の道路網構想を掲げ、整備に向けて地域一丸となって取り組みます。
- ⑤宅地化の進展と河川・排水路の未整備に加え、昨今の気候変動に伴う集中豪雨から暮らしを守るために、水害に強いまちづくりを進めます。

(2) 対象区域

上郷地域全域を対象とします。

(3) 見直し

飯田市の方針や上位計画である上郷地域基本構想・基本計画の見直し、リニア計画の進捗状況などにより、適宜見直しを行います。

4 土地利用のゾーニング

上郷地域の土地利用の方針として、地域を大きく9つの区域に分けて、それぞれの区域の望ましい姿と今後の目指すべき方向性を決めました。

(1) 森林保全ゾーン

本ゾーンは、先人達が命を賭けて守り育てた上郷野底山財産区有林一帯であり、住民の心の拠り所となっており、森林の保全と活用に向けた取組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の多面的な機能を持続的に発揮できるよう、適切な保全と整備を行い、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。 ・住民参加による森林整備に取り組みます。 ・野底山森林公園と一体的に考え、グリーンツーリズムを実践している地域としての価値を高めます。 ・有害鳥獣による被害防除と対策を講じます。



(2) 森林体験交流ゾーン

本ゾーンは、野底山森林公園一帯であり、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	・来訪者と地域との交流を目指した、地域密着型の公園づくりに取り組みます。
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の取組を推進し、森林公園の活性化と交流人口の増大を図ります。 ・豊かな森林資源を活用した体験メニューの提供を行います。 ・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。 ・野底山森林公園の施設と公園内の維持管理に、地域全体で取り組みます。



(3) 農業ゾーン

本ゾーンは、上黒田上段から下黒田東までの大明神原一帯の畑作を中心とした地帯と、天竜川右岸一帯の水稻・野菜を中心とした地帯であり、持続可能な農業への取組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組を推進します。 ・農業生産拡大振興の取組を推進します。 ・清らかな水環境の保全を図ります。 ・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。
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の整備と保全を図ります。 ・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。 ・良好な農村環境の保全と景観の形成に向けた取組を推進します。 ・新規農業就業希望者への情報提供と農作業体験などの取組を行い、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。



(4)住宅・田園共生ゾーン

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、適正な用途地域の指定や見直しを行います。特に住宅が集積している白地地域については、用途地域の指定を検討します。 ・農振農用地については、地域の現状の土地利用を踏まえた見直しを検討します。 ・安全安心で快適な住環境の確保のため、道路整備や防火防犯、住環境美化対策を推進します。 ・地域住民が身近に利用できる緑地や広場の整備を推進します。



(5)文教ゾーン

本ゾーンは、上郷自治振興センター、上郷公民館などが立地し、公共のコミュニティ施設が集積する地域拠点であるとともに、上郷小学校、高陵中学校、飯田高校、飯田女子高校、上郷図書館などが近接する教育・文化施設一帯です。地域活動の拠点と交流の場として、また、子どもの安全安心な教育環境の確保を目的として、この区域の保全と整備が求められています。なお、飯田風越高等学校周辺についても、文教ゾーンとして位置付けます。

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を推進し、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対策を推進します。
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いて、災害時の中枢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の用途地域の指定を検討します。



(6) 緑の保全ゾーン

本ゾーンは、御殿山から北条に広がる一帯であって、飯田市における景観の特徴でもある段丘崖の緑であることから、憩いの場や動植物の生息地として保全し、また、急傾斜地であることから、土砂災害を防止することが求められています。

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、地域と地主が協力し保全します。
具体的な内容	・ 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、野生生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。



(7) 商工業ゾーン(城東・歳ノ神)

本ゾーンは、城東地区周辺の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、商工と住の分離を図り、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。



(8) 商工業ゾーン(国道153号沿道)

本ゾーンは、国道153号沿道であって、リニア駅へのアクセス道路となるものであることから、都市的な土地利用の進展が想定されるため、良好な景観の形成と地域経済の振興に資する沿道型の商工業エリアの形成が求められています。

基本的な方針	・アルプスの山並みの眺望や田園風景の景観を保全し、建築物や屋外広告物などの街並みを統一感がある落ち着いた景観空間とします。 ・自動車販売店、店舗や飲食店などが建ち並んでいる現状の土地利用が引き続き可能となるよう、適切な土地利用への誘導を図ります。
具体的な内容	・主要道路沿道の土地利用と景観への配慮に加え、商工業ゾーンとして適正な用途地域の見直しや指定を目指します。



(9) リニア駅周辺ゾーン

本ゾーンは、上郷飯沼に設置されるリニア駅及び駅前広場を含む駅周辺一帯であり、長野県の南の玄関口にあふさわしい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	広域的な駅利用圏域が形成されることから、交通の結節点としての機能を充実させるとともに、長野県の南の玄関口としてふさわしい緑豊かな快適で魅力ある空間とします。
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、用途地域の指定と良好な環境を害するおそれのある施設(遊戯施設、風俗施設、工場・倉庫等の建築物)の建設を制限します。制限の度合いなど詳細については、リニア駅周辺の整備と道路の計画が明らかになったところで、区域と合わせ、具体化します。 ・統一感ある良好な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と大きさなどの基準を検討します。 ・高度な交通結節点としての機能を充実させます。原風景を残すよう最低限の開発とし、賑わい施設の設置はせず新たな市街地は形成しないようにします。 ・新たな基盤整備が行われる区域は、適正な土地利用と良好な景観を確保するため、目指す姿とルールづくりを検討します。



5 主要道路沿線の土地利用と景観への配慮

路線名	具体的な方針と内容	
国道153号 (バイパス及び飯田北改良)	方針	・リニア駅へのアクセス道路となることから、都市的な土地利用の進展が想定されるため、自然や景観との調和がとれた土地の有効利用を進め、良好な景観形成に取り組みます。
	内容	・飯田市の景観に係る育成基準を強化し、良好な景観を形成するように誘導を図ります。 ・地域の将来像に合った、適正な用途地域の指定や見直しを行います。
農免道路 (市道上郷4号線)	方針	・天竜川右岸の原風景とも言えるのどかで広大な田園地帯と、その背景となる山並みの眺望景観の一体的な保全に取り組みます。
	内容	・飯田市の景観に係る育成基準を強化し、良好な景観を形成するように誘導を図ります。
主要地方道飯島飯田線 (飯島飯田線バイパス)	方針	・主要な幹線道路であることから、その沿線の住環境等を保つため、自然景観との調和がとれた土地の有効利用を進め、良好な景観形成に取り組みます。
	内容	・飯田市の景観に係る育成基準を強化し、良好な景観を形成するように誘導を図ります。

6 景観育成基準の強化

飯田市の景観に係る育成基準を強化し、長野県の南の玄関口としてふさわしい良好な景観の育成を推進します。

飯田市の景観計画に定める基準は、市への届出が必要となる行為に適用されます。この規模を下回る行為であっても、上郷地域まちづくり委員会に届出を行っていただくようにし、協力をお願いしていきます。

上郷地域の景観育成に関するルールは別紙のとおりです。

7 雨水排水対策への配慮と独自規制の取組

近年多発する局地的な集中豪雨や宅地化の進展に加え、河川及び排水路が未整備であることにより、多量の雨水排水を処理できず、浸水被害が発生することが懸念されます。

特に、上段からの雨水排水が井水路を通過して下段の住宅密集地へ流出するために、住民が不安を抱え生活をしています。

関係機関に対して、総合的な雨水排水対策を講じるよう促すとともに、地域としても宅地内の雨水の流出抑制と有効利用を図るため、独自のルールを定め、暮らしと生命を守る安全安心で快適な地域づくりを推進します。

上郷地域の独自ルール

(1) 建築物の建築(新築、増築、改築又は移転)の際には、敷地内へ浸透マスや貯留槽などを設置するよう努めます。また、既存の建築物についても設置を呼びかけていきます。

(2) 事業所、店舗又は工場などの、専用住宅以外の建築にあたっては上郷地域まちづくり委員会に届出を行っていただくようにし、氾濫調整池等の設置その他雨水の排出抑制のための工夫について協力をお願いしていきます。

上記の取組のほか、行政に対し、次の事項を要望します。

・飯田市が運用している氾濫調整池等に関する基準の適用範囲を広げるため、土地利用調整条例に基づく届出が必要となる面積を、土地の形質変更にあつては500㎡超に引き下げること(市全域は1,000㎡超)。

・河川改修と排水路整備を促進すること。

上郷地域の道路網構想として、「上郷地域土地利用構想図(表面)」に図示しました。基本構想に掲げた、リニア時代を見据えた上郷地域の目指す将来像を実現させるための、重点的に整備すべき地域の道路網構想です。

No.	路線名・区間	必要とする機能	整備方法
①	【国道153号】 高屋交差点から座光寺方面	・リニア駅(広域交通拠点)へのアクセス ・通過交通対策(渋滞解消)	・道路拡幅改良(現道拡幅)
②	【県道飯島飯田線バイパス】 黒田神社下交差点から座光寺方面	・中央自動車道(S I C)へのアクセス ・中心市街地(中心拠点)へのアクセス	・4車線化
③	【県道市場桜町線】 飯沼南から北条	・通過交通対策 ・歩行者安全対策(通学路)	・現道拡幅改良 ・歩道整備
④	【市道上郷2号線(北部山麓)】 全線	・中央自動車道(S I C)へのアクセス ・中心市街地(中心拠点)へのアクセス	・全線整備
⑤	【座光寺上郷道路】 中央自動車道(S I C)から県道飯島飯田線バイパス及び国道153号	・リニア駅(広域交通拠点)へのアクセス ・中央自動車道(S I C)へのアクセス	・新設道路改良
⑥	農免道路(市道上郷4号線)から国道153号バイパス(別府交差点)	・リニア駅(広域交通拠点)へのアクセス ・中心市街地(中心拠点)へのアクセス ・通過交通対策	・縦線整備
⑦	県道市場桜町線から国道153号及び農免道路(市道上郷4号線)	リニア駅(広域交通拠点)へのアクセス	・新設道路改良
⑧	県道飯島飯田線(旧道)から野底山森林公園	・野底山森林公園(地域資源)へのアクセス ・狭小幅員改良	・現道拡幅改良
⑨	【市道上郷21号線】 上郷小学校から上郷自治振興センター・上郷公民館	・上郷自治振興センター・上郷公民館(地域拠点)へのアクセス ・歩行者安全対策 ・緊急輸送路	・現道拡幅改良(自治振興センター・公民館の建替え時) ・歩道整備 ・現道拡幅改良
⑩	【市道上郷22号線】 県道市場桜町線から上郷自治振興センター・上郷公民館	・上郷自治振興センター・上郷公民館(地域拠点)へのアクセス ・歩行者安全対策	・現道拡幅改良(自治振興センター・公民館の建替え時) ・歩道整備
⑪	【市道上郷25号線】 上郷自治振興センター・上郷公民館から県道市場桜町線	・上郷自治振興センター・上郷公民館(地域拠点)へのアクセス	・現道拡幅改良



上郷地域まちづくり委員会

〒395-0002 飯田市上郷飯沼3145番地
飯田市上郷自治振興センター内
TEL 0265-22-2540 FAX0265-21-1934