

飯田市土地利用基本方針新旧対照表（変更箇所抜粋）

（変更箇所抜粋：）

変更後（変更部分： <u>赤字</u> ）	変更前（変更部分： <u>赤字</u> ）
<p style="text-align: center;">飯田市土地利用基本方針</p> <p style="text-align: center;">飯田市</p> <p style="text-align: center;">（当初 平成 19 年 7 月 1 日施行） （変更 <u>令和 2 年 5 月 1 日</u>施行）</p> <p style="text-align: center;">目次</p> <p>（略）</p> <p><b>第 2 編 市全域の都市づくりの構想</b></p> <p>（略）</p> <p>第 4 章 都市施設の整備方針</p> <p>（略）</p> <p>第 2 節 公園及び緑地の整備方針</p> <p style="margin-left: 20px;">1. 公園</p> <p style="margin-left: 20px;">2. 緑地</p> <p style="margin-left: 20px;"><u>3. 広場</u></p> <p>（略）</p>	<p style="text-align: center;">飯田市土地利用基本方針</p> <p style="text-align: center;">飯田市</p> <p style="text-align: center;">（当初 平成 19 年 7 月 1 日施行） （変更 <u>平成 31 年 3 月 27 日</u>施行）</p> <p style="text-align: center;">目次</p> <p>（略）</p> <p><b>第 2 編 市全域の都市づくりの構想</b></p> <p>（略）</p> <p>第 4 章 都市施設の整備方針</p> <p>（略）</p> <p>第 2 節 公園及び緑地の整備方針</p> <p style="margin-left: 20px;">1. 公園</p> <p style="margin-left: 20px;">2. 緑地</p> <p>（略）</p>

飯田市土地利用基本方針 変更の経過

変更箇所	施行日
(略)	(略)
第2編 市全域の都市づくりの構想 第2章 将来都市構造 第4章 都市施設の整備方針 第5節 住宅の整備方針 第5章 防災都市づくり 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7章 上郷地区 第1節 地域土地利用方針	平成31年3月27日
<u>第4編 地域土地利用方針</u> <u>第4章 竜丘地区</u> <u>第1節 地域土地利用方針</u>	<u>令和2年5月1日</u>

(略)

第2編 市全域の都市づくりの構想

(略)

第4章 都市施設の整備方針

(略)

第1節交通施設の整備方針

(略)

飯田市土地利用基本方針 変更の経過

変更箇所	施行日
(略)	(略)
第2編 市全域の都市づくりの構想 第2章 将来都市構造 第4章 都市施設の整備方針 第5節 住宅の整備方針 第5章 防災都市づくり 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7章 上郷地区 第1節 地域土地利用方針	平成31年3月27日

(略)

第2編 市全域の都市づくりの構想

(略)

第4章 都市施設の整備方針

(略)

第1節交通施設の整備方針

(略)

## 2. 駐車場

駐車場は、目的地における自動車交通の受け皿としての施設であり、道路と一体となって円滑な自動車交通を支える施設です。

飯田都市計画における市営駐車場は、中央通りと本町に都市計画決定しています。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年に整備しました。また市営本町駐車場は、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年に整備しました。令和元年には、リニア駅前駐車場を都市計画決定しています。

都市計画以外の駐車場としては、中心市街地のフリンジパーキング※としての市営扇町駐車場や市営飯田駅駐車場などがあり、その他は民間により設置がされています。

(略)

### 第2節 公園及び緑地の整備方針

(略)

## 3. 広場

飯田都市計画における広場は、令和元年にリニア駅前多目的交流広場を都市計画決定しました。リニア駅周辺整備における整備方針については、「リニア駅周辺整備基本設計」に基づき、これに関わる様々な計画や事業を実施します。

(略)

### 第6節 その他の都市施設

その他の都市施設としては、汚物処理場（飯田竜水園：平成2年）、火葬場（飯田市斎苑：昭和63年）、市場（飯田市卸売市場：昭和45年）が都市計画決定されています。

(略)

## 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。

(略)

### 第2節 公園及び緑地の整備方針

(略)

(略)

### 第6節 その他の都市施設

その他の都市施設としては、汚物処理場（飯田竜水園：平成2年）、ごみ焼却場（桐林クリーンセンター：昭和62年）、火葬場（飯田市斎苑：昭和63年）、市場（飯田市卸売市場：昭和45年）が都市計画決定されています。

(略)

## 第4編 地域土地利用方針

(略)

### 第4章 竜丘地区

#### 第1節 地域土地利用方針

##### 1 地域土地利用方針の名称 竜丘地域土地利用方針

##### 2 地域土地利用方針の土地の区域 竜丘地区全域

##### 3 目指すべき地域づくりの目標

###### (1) 地域づくりの目標

公民館活動や住民活動等の自主自立の精神を根幹とし、恵まれた自然、固有の歴史・文化資産を引き継いでいく住民参画の活動を進めるとともに、自然やお互いの立場を尊重し、地域や地球的な視野で物事を考え、農業、工業、商業、観光等の連携により地域の活力を高めることによって、緑豊かで自然と歴史、都市と田園とが調和した将来にわたって住みよい活力に満ちた地域づくりを目指します。

###### (2) 目指す地域の姿

「ロマン溢れる学びの丘 共生のまちづくり」

#### 4 地域づくりの方針

##### (1) 地域の土地の利用に関する方針

竜丘地区は、市内南西部にあって天竜川の右岸に位置するなだらかな段丘からなる地域です。平成元年に環境庁（現：環境省）から「ふるさといきものの里」に指定された桐林の里山をはじめとした豊かな緑に恵まれており、畑や水稻地帯による美しい田園風景も広がっています。気候が温暖で暮らしやすい地域であるとともに、道路や公共施設の整備、企業の進出等が進み利便性も高まったことから、住宅の増加、沿道型の商店街の形成など都市的土地利用が進展しています。

リニア中央新幹線と三遠南信自動車道の開通等により地区を取り巻く環境の変化が予想される中で、地区内の自然と古墳などの史跡や神社仏閣などの歴史的建造物をはじめとした歴史文化を守り育てるとともに、

## 第4編 地域土地利用方針

(略)

### 第4章 竜丘地区

#### 第1節 地域土地利用方針

##### 1 地域土地利用方針の名称 竜丘地域土地利用方針

##### 2 地域土地利用方針の土地の区域 竜丘地区全域

##### 3 目指すべき地域づくりの目標

###### (1) 地域づくりの目標

恵まれた自然、固有の歴史・文化資産を引き継いでいく住民参画の活動を進めるとともに、農業、工業、商業、観光等の連携により地域の活力を高めることによって、緑豊かで自然と歴史、都市と田園とが調和した将来にわたって住みよい活力に満ちた地域づくりを目指します。

###### (2) 目指す地域の姿

「歴史と文化の継承、自然環境との調和、活力に満ちた地域 竜丘」

#### 4 地域づくりの方針

##### (1) 地域の土地の利用に関する方針

竜丘地区は、市内南西部にあって天竜川の右岸に位置するなだらかな段丘からなる地域です。気候が温暖で暮らしやすい地域であるとともに、道路や公共施設の整備、企業の進出等が進み利便性も高まったことから、住宅の増加、沿道型の商店街の形成など都市的土地利用が進展しています。

三遠南信自動車道の開通等により地区を取り巻く環境の変化が予想される中で、天龍峡エコバレープロジェクトや竜丘地区計画に基づき取り組まれているまちづくりや、歴史・文化資産の継承を図りながら、都市と田園の調和に向けた土地利用を行うことが求められています。

地区住民の拠り所となるよう地域ぐるみの取り組みを推進し、都市と田園の調和に向けた秩序ある適正な土地利用を行う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、竜丘地区を9つのゾーンに分けてそれぞれのゾーンごとに目指すべき方向性を定め、地区の特色を活かした魅力あるまちづくりに資する土地利用を進めることを確認しています。

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 里山ゾーン

本ゾーンは、先人達が古くから守り育てた竜丘地区財産区有林と民有林の一角であり、ギフチョウをはじめとした貴重な動植物の生息地となっている緑豊かな里山に白井川などの数多くの河川が流れており、里山の保全と活用に向けた取り組みが求められています。

##### ○現状と課題

- ・豊かな自然を未来に残すための里山の保全と活用
- ・土砂災害に備えた整備

##### ○目指す姿

ギフチョウをはじめとした貴重な動植物の生息地となっている緑豊かな里山を保全するとともに、森林と白井川秘境や高望庵などを里山・自然に触れる体験場としてつなげ、その利活用を目指します。

##### ○具体的な内容

- ・飯田市森林整備計画に沿って森林所有者との連携を図り、森林整備事業を推進します。
- ・在来の貴重な動植物を保護し後世に残していく活動を推進し、住民参加による遊歩道の整備、低未利用地の活用や土地柄を活かした新たな土地利用などを検討します。

#### イ 天竜川流域ゾーン

本ゾーンは、時又地区から嶋地区にかけての天竜川や久米川沿いの一角で、河川の護岸整備がされ、自然環境に触れる機会の場づくりなどへの活用が求められています。

##### ○現状と課題

- ・天竜川流域の自然環境の保全と活用
- ・周辺の地域資源との連携

- ・浸水が想定されている区域周辺における三六災害を教訓とした防災学習の場としての活用

#### ○目指す姿

地域の自然に触れ、自然環境の大切さを知ることができる場として、親水性の高い河川の整備を推進するとともに、歴史文化ゾーンと連携し、周辺の地域資源を一体的に利活用することで、地域の活性化を目指します。

#### ○具体的な内容

- ・豊かな自然環境を引き継いでいくため、河川清掃や竹林整備などによる河川敷や鷺流峡の景観整備及び環境保全の取り組みを推進します。
- ・周辺の地域資源を活かした環境学習の場としての活用に取り組みます。
- ・地域（隣接する地区）と民間が連携し、かわまちづくりの構想を検討します。

### ウ 歴史文化ゾーン

本ゾーンは、古墳や山城などの史跡や神社仏閣などの歴史的建造物をはじめとした文化財と桜やつつじの名所や市民農園などを住民の交流と憩いの場として、また地域資源としての更なる活用が求められています。

#### ○現状と課題

- ・歴史的建造物やその周辺の景観の保全
- ・塚原二子塚古墳とその周辺の市民農園の維持と景観の保全
- ・鈴岡城址公園、万寿山の桜や鷺流峡のもみじの地域資源としての活用

#### ○目指す姿

古墳などの史跡や神社仏閣などの歴史的建造物をはじめとした歴史文化を守り育てるとともに、万寿山の桜や鈴岡城址公園のつつじなどの地域資源を観光資源としても活用し、来訪者との交流と住民が親しみやすい憩いの場となることを目指します。

#### ○具体的な内容

- ・鈴岡城址公園、万寿山、古墳群等の地域資源をつなげて、一体的な活用を図ります。

### エ 文教ゾーン

本ゾーンは、竜丘自治振興センター、竜丘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、竜丘小学校、竜丘保育園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、子供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。

#### ○現状と課題

- ・周辺の遊休農地の活用

- ・広々として開放感のある景観の保全
- ・子供たちが安心して学習でき、安全に通学できる環境づくり

#### ○目指す姿

小学校及び自治振興センター・公民館等が基本構想に掲げる「ロマン溢れる学びの丘」を実現するための活動の拠点になるとともに、住民同士や地域と子供たちが繋がる交流の場として、誰もが安全で安心して暮らせる環境を目指します。

#### ○具体的な内容

- ・無秩序な開発等を防止し、今ある田園風景と子供たちの静かな学習環境を守るため、建築物の用途等のコントロールを検討します。

### オ 工業ゾーン

本ゾーンは、環境産業公園などの大規模な事業所で形成される地帯であり、工業の利便性の向上と活性化とともに周辺の自然環境への配慮が求められています。

#### ○現状と課題

- ・桐林クリーンセンター後利用の検討に合わせた土地利用の方向性の調整
- ・隣接する里山ゾーンの原風景の維持

#### ○目指す姿

地域に馴染んでいる企業に引き続き事業を継続していただくとともに、環境産業公園は幅広い人たちが自然環境やリサイクルなどの環境問題について、興味・関心を高める場にもなっています。今後は、新たな産業用地として、企業誘致を進め、既存企業と新規企業との連携により、環境に配慮した産業創出を目指し、雇用創出を図ります。

#### ○具体的な内容

- ・周辺の自然環境や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。
- ・桐林クリーンセンター後利用の検討を踏まえ、地域と連携して産業用地としての活用に取り組みます。また、隣接する臼井原エリアの土地利用の方向性を検討します。

### カ 農業ゾーン

本ゾーンは、駄科上平地区、桐林地区の駒沢川と西沢川の下流一帯及び上川路地区の久米川と茂都計川の合流地点周辺の稲作を中心に果樹や野菜も栽培されている地帯であり、農業が食糧生産、生態系の維持及び景観形成など重要な役割を担っているため、持続可能な農業への取り組みが求められています。

#### ○現状と課題

- ・担い手の高齢化、後継者不足等により増加する遊休地の利活用
- ・田園風景の保全

#### ○目指す姿

竜丘の誇る一体的な優良農地と周辺の貴重な動植物などが生息する里山を保全するとともに、担い手の育成と支援により、持続可能な田園地帯を目指します。

#### ○具体的な内容

- ・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り組みを行い、担い手の育成と支援を推進します。
- ・隣接する工業ゾーンとの連携を図り、臼井原エリアの土地利用の方向性を検討します。

### キ 商業ゾーン

本ゾーンは、桐林と駄科を中心とした国道 151 号沿道の商業集積地と時又地区の商店街一帯であり、良好な景観の形成と日常生活を支え、地域経済の振興に資する商業圏の形成が求められています。

#### ○現状と課題

- ・国道 151 号沿道と田園風景との調和
- ・時又地区周辺の環境の変化に合わせたまちづくりの方向性の検討

#### ○目指す姿

地域ぐるみで域内消費を高め、国道 151 号沿道の生活を便利にする商業の集積を維持します。

また、周辺のゾーンや道路拡幅改良の動向に合わせ、時又の街並みを活かしたまちづくりを目指します。

#### ○具体的な内容

- ・主要道路沿道の景観と隣接する住宅地等に配慮しながら、商業ゾーンとして適正な土地利用を誘導します。
- ・周辺のゾーンの動向、県道時又中村線及び県道米川飯田線の拡幅改良促進の進捗に合わせ、まちづくりの方針を検討します。

### ク 住宅・田園ゾーン

本ゾーンは、住宅地と農用地が混在する地帯であり、良好な住環境の保全と農業との調和が求められます。

#### ○現状と課題

- ・宅地化が進むことによる営農環境への影響
- ・今ある住環境の保全と田園風景との調和
- ・幹線道路の整備と雨水排水の対策

#### ○目指す姿

良好な住環境を保全するとともに、無秩序な宅地化を抑制し、周辺の農地と調和した住宅地を目指します。

**○具体的な内容**

・「農ある暮らし」と良好な住環境の形成や保全を図ります。また、長野原線（市道 2-49 号線）の拡幅改良の進捗に合わせた適正な土地利用を誘導します。

**ケ 環境共生ゾーン**

本ゾーンは、地区計画が定められている区域で、住宅地区、企業地区、嶋地区（既存集落のゾーン、新たなまちのゾーン）の4つの地区から構成されており、環境と調和した一体的なまちづくりを実現するための取り組みを今後も継続していくことが求められています。

**○現状と課題**

・「環境と調和したまちづくり」の実現

**○目指す姿**

地区計画などのまちづくりのルールを活用し、住民参加型で環境と調和したまちづくりに取り組みます。

**○具体的な内容**

・地区計画などのまちづくりのルールを活用し、嶋地区や住宅地区における良好な住宅地の形成を推進します。  
・必要に応じて地区計画などのまちづくりのルールの見直しを検討します。

(2) 地域の景観の育成に関する方針

都市的土地利用が進展したことにより、都市的な景観と地域固有の景観との調和が課題となっています。地域の特性と個性を生かしながら、地区全体として調和した景観の育成が求められています。

① 基本的な方針

○目指すべき地域づくりの目標の実現

土地利用の状況を考慮しつつ、地域住民に愛着を持たれている自然や歴史・文化的な資産を引き継ぐ活動との調整を図るとともに、農業、工業、商業、観光等との連携を進めながら、地区全体の魅力が高まるよう景観の育成を推進します。

そのため、地域景観計画を策定します。

② 具体的な内容

○景観育成特定地区の指定

(2) 地域の景観の育成に関する方針

都市的土地利用が進展したことにより、都市的な景観と地域固有の景観との調和が課題となっています。地域の特性と個性を生かしながら、地区全体として調和した景観の育成が求められています。

① 基本的な方針

○目指すべき地域づくりの目標の実現

土地利用の状況を考慮しつつ、地域住民に愛着を持たれている自然や歴史・文化的な資産を引き継ぐ活動との調整を図るとともに、農業、工業、商業、観光等との連携を進めながら、地区全体の魅力が高まるよう景観の育成を推進します。

そのため、地域景観計画を策定します。

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、まずは、景観に影響を及ぼす要因の一つである屋外広告物に関し、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、竜丘地区全域を景観育成特定地区に指定します。

(略)

地区全体の景観を育成する視点にたって、まずは、景観に影響を及ぼす要因の一つである屋外広告物に関し、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、竜丘地区全域を景観育成特定地区に指定します。

(略)