

# 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 令和 2 年 5 月 1 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・・・28

#### 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・・・46

### 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 公園及び緑地並びに広場の整備方針

1. 公園
2. 緑地
3. 広場

### 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（污水）
3. 雨水排水対策

### 第 5 節 住宅の整備方針

### 第 6 節 その他の都市施設

## 第 5 章 防災都市づくり・・・58

防災都市づくりの方針

第6章 緑（緑地）の育成・・・62

1. 緑の育成の方針
2. 公園
3. 緑地

第7章 景観の育成・・・64

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・・・65

### 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・・・68

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・・・69

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・・・72

総合的な人材育成

第4章 国際化に対応したまちづくり・・・74

国際化の進展と対応

第5章 結びに・・・74

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・・・75

第1節 地域土地利用方針

第2章 川路地区・・・77

第1節 地域土地利用方針

第3章 座光寺地区・・・79

第1節 地域土地利用方針

第2節 地域土地利用計画

<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
<p>第4編 地域土地利用方針                  第8章 龍江地区                  第1節 地域土地利用方針</p>	平成27年10月14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                  第2節 地域土地利用計画                  第3節 上郷地区の独自ルール</p>	平成28年1月1日 （変更日：平成27年10月14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4章 都市施設の整備方針</p>	平成30年1月1日 （変更日：平成29年12月12日）
<p>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</p>	平成31年3月27日

第7章 上郷地区 第1節 地域土地利用方針	
第4編 地域土地利用方針 第4章 竜丘地区 第1節 地域土地利用方針	令和2年5月1日

緑・農)や観光資源などとの連携を強化して人々を呼び込み、環境、産業、生活等の新たな「交流拠点」として位置づけます。

また、環境産業を中心とした企業が誘致されており、今後とも循環型社会のモデル地区として整備を推進し、自然や景観に配慮した佇まいの創出を図ります。

さらに、南アルプスや霜月祭りなど特徴ある観光資源を有する遠山地域についても、地域の様々な資源を活かして人を呼び込み、交流人口の拡大を目指すための「交流拠点」として位置づけます。

#### (4) 広域交通拠点

リニア駅は、長野県の南の玄関口、三遠南信地域の北の玄関口として、広域的な駅利用圏域が形成されることから、駅及びその周辺区域を地域と大都市とを結ぶ「広域交通拠点」として位置づけます。

また広域交通拠点は、交通の結節点（トランジットハブ<sup>※</sup>）としての機能に特化した整備を推進し、各拠点の機能が相互に高まるよう連携を図ります。

※「トランジットハブ」とは：交通の結節点として、自動車、鉄道、路線バス等とのアクセス機能と乗り換えの利便性等を高めた場所を指します。

### 4. 都市構造の形成に関する方針

#### (1) 中心拠点の育成

リニア中央新幹線開通を見据え、南信州地域の「顔」としての魅力高めるため、地域資源を活かし、人、資本、情報呼び込んだ賑わいの創出と、再生のための整備を推進します。コンパクトな都市構造の形成に向け、行政サービスや福祉・医療施設、生涯学習の拠点の機能集積を図るとともに、交通施設の機能や居住環境を高め、人々が集まり交流する空間の形成に取り組みます。また、並木通りと中央公園などを緑のネットワークでつなげ、回遊性が高く品格と賑わいのあるまちを目指します。

#### (2) 地域拠点の育成と支援

地域の役割分担に応じた機能集約を図ることにより、地域づくりの骨格となる各地域の拠点を中心に地域コミュニティの形成を目指します。

また、各地域での個性や特性に応じた地域づくりを推進するため、各地域単位で取り組む地域土地利用方針の策定を支援し、その方針や計画に基づいた地域運営を行います。

#### (3) 交流拠点の育成

交流拠点として天龍峡は、天龍峡インターチェンジとそのアクセス道が供用開始され、三遠南信自動車道天龍峡大橋や観光関連施設などの整備が進められつつあります。それらと合わせ名勝天龍峡保存管理計画及び整備計画、天龍峡再生プログラム等の計画に基づき、優れた文化財である名勝天龍峡の保護・活用に資する整備を目指します。

観光面では、年間約27万人（平成28年）が訪れる天龍峡地域を生かし、南信州全体の資源と連携した観光誘客を推進するとともに、観光事業者をはじめ地域住民、市等が一体となって天龍峡の再生、活性化に取り組みます。また、産業面では、環境と経済の調和に配慮して、今後も企業誘致に努めます。

遠山地域は、農業や伝統芸能など、中山間地域・山間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、当地域の魅力を発信していきます。

このような取り組みが地域住民にとっても住みやすい環境となるよう配慮しつつ、交流拠点として必要な受け入れ体制を整備します。

#### (4) 広域交通拠点の整備等

リニア駅は飯田市上郷飯沼地区に設置予定であることが明らかになりました。既存ストックを生かしつつ、持続可能な都市構造を推進するため、広域交通拠点は交通の結節点として南信州地域はもとより長野県全体にもその効果が波及されるよう機能の充実を図るとともに、広域交通拠点の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用地などの保全に努めます。また駅及びその周辺区域は新たな玄関口としての良好な景観の育成に取り組みます。そのため都市計画法、景観法その他法令に基づく制度の活用を検討します。

#### (5) 将来都市構造の具現化

将来都市構造の推進には、各拠点の連携や役割分担をより明確にし、各拠点形成の具現化に向けた戦略的な取り組みが必要です。そのため、いいだ山里街づくり推進計画として都市再生特別措置法第81条第1項の「立地適正化計画」を策定し、その形成に取り組みます。

立地適正化計画は、都市計画区域内の区域について定める計画ですが、計画区域については、飯田市土地利用基本方針と同様に市全域を対象として定めます。

#### (6) 歩いて暮らせるまちの創造

各拠点の歩行生活圏を中心に歩いて暮らせるまちの形成を図るため、潤いのある緑豊かな空間の形成を推進するとともに、歩行者の安全性を向上させ、安心して生活できる空間の形成を推進します。バリアフリー化、ユニバーサルデザインを推進し、必要に応じて、道路形態を歩・車分離、歩道幅の確保や車の速度の抑制などを計画的に整備します。中心拠点においては、公共交通の利用拡大や駐車場の整備も含めて一体的に捉え、中心市街地活性化基本計画にこれらを位置づけ、重点的に整備します。

特に公共施設や交通の結節点である駅周辺は、そこに住む人だけでなく、多くの人が訪れ利用することから、歩行者にとってやさしい「訪れやすいまち」「動きやすいまち」の実現に取り組みます。

#### (7) 拠点の連携

中心拠点、地域拠点及び交流拠点並びに広域交通拠点を有機的に連携させるよう道路網や公共交通等の交通体系と、駐車場その他必要な交通施設を整備し、アクセスと結節の強化を図ることで、一体的な都市の形成を図ります。特に広域交通拠点から中心拠点を結ぶアクセスと結節の強化を図るとともに、広域的視点に立って広域交通拠点の利点が十分発揮できるよう国県等の関係機関と連携しながら取り組みます。

緊急時や避難時の対応として、各地域拠点からの2方向幹線道路の確保を目指します。

各拠点間を30分圏内で移動可能となるように道路の整備に努めます。また、遠山地域については、三遠南信自動車道の整備を促進し、できるだけ短時間で移動できるようにします。

将来都市構造の実現に資するよう市域全体の道路（交通）網を見直すなかで、都市計画道路<sup>\*</sup>の見直しについても、「飯田市都市計画道路見直し方針」をもとに進めていきます。



(主として農業振興地域内における白地地域、又は特定の土地利用を目指す地区)

**(1) 基本方針**

特定土地利用地区は、農業的土地利用と都市的土地利用の調整を図るべき地区を対象に地域の实情に応じた混在地区のルールづくりを行い、土地利用の誘導を図ります。また、その他前記1から5以外の地区で、その特定の目的に応じた土地利用の誘導を図ります。特定の目的に応じた土地利用の目標や誘導基準等を定めます。

**(2) 具体的な内容**

- ・この指定をされた地区は、将来像に調和した地域ルールづくりの推進と、特定の土地利用の制限など土地利用関係法令における制度の活用を進めます。
- ・特定の目的を達成するためにこの地区を定め、地域の創意工夫による特色ある地域づくりを推進します。

**7. 子育て教育環境保全地区**

(幼稚園、学校などの文教施設や保育園などの周辺で、良好な保育、教育環境の整備又は保全を目的とする地区)

**(1) 基本方針**

子育て教育環境保全地区は、良好な保育と教育環境の整備や保全を目的として、保育園、幼稚園、小中学校などの周辺地区を指定し、必要な土地利用の基準を明らかにすることにより土地利用の誘導を図ります。子育てや教育の環境などに必要な土地利用の目標や誘導基準等を定めます。

**(2) 具体的な内容**

- ・用途地域内でこの指定をされた地区は、特別用途地区の文教地区の指定に取り組みます。
- ・都市計画区域の用途地域外でこの指定をされた地区は、特定用途制限地域を活用して文教地区に相当する地域として指定に取り組みます。
- ・都市計画区域外でこの指定をされた地区は、土地利用関係法令等の制度により緩やかな誘導を図ります。

**8. 土地利用計画推進重点地区**

(土地利用に関する計画との調整を重点的に推進する地区)

**(1) 基本方針**

地区における将来の土地利用の方針が、法令又は条例に基づく土地利用に関する計画との調和が保たれない区域などで、今後の調整を必要とする区域を対象に指定します。そのため、地区の目標が明確となっている又は地域固有の課題のある区域を指定し、地域土地利用計画の策定を重点的に推進します。

**(2) 具体的な内容**

- ・この指定をされた地区は、当該地区の土地利用の調整後に予定される土地利用のおおむねの方針を定め、地域の土地利用の目標の達成や課題の解決に努めます。

**9. 地域土地利用計画図**

上記の地域土地利用計画で定めた8つの地区の方針のほか各20地域で定めた地域土地利用方針は、第5編地域土地利用方針で示します。そのため、地域ごとの地域土地利用計画図は、方針が定まった地域ごとに別図として示します。

## 第4章 都市施設の整備方針

都市施設※は円滑な都市活動を支え、利便性の向上や良好な都市環境を確保する上で必要な施設です。都市施設を都市計画に定めることによって、①計画段階における整備に必要な区域の明確化、②土地利用や各都市施設間の計画の調整、③住民の合意形成の促進といった意義があります。

都市施設は、長期的視点から計画的な整備を行う必要があります。そのため、各種計画の調整や市民の合意形成を図るため、積極的に都市計画に位置づけます。

また、リニア中央新幹線開通を見据えて必要な都市施設を都市計画に位置づけるための整備の方針を検討します。

※ 「都市施設」とは：主に次の①～⑩に掲げるものをいいます。

- ①道路、都市高速鉄道、駐車場、自動車ターミナル等の交通施設
- ②公園、緑地、広場、墓園等の公共空地
- ③水道、電気供給施設、ガス供給施設、下水道、汚物処理場、ごみ焼却場等の供給・処理施設
- ④河川、運河等の水路
- ⑤学校、図書館、研究施設等の教育文化施設
- ⑥病院、保育所等の医療・社会福祉施設
- ⑦市場、と畜場、火葬場
- ⑧一団地の住宅地設
- ⑨一団地の官公庁施設
- ⑩流通業務団地
- ⑪電気通信事業の施設又は防風、防火、防水、防雪、防砂若しくは防潮の施設

### 第1節 交通施設の整備方針

道路は、①都市における円滑な移動を確保するための交通機能、②都市環境、都市防災等の面で良好な都市空間を形成し、供給処理施設等の収容空間を確保するための空間機能、③都市構造を形成し、街区を構成するための市街地形成機能など多様な機能を有します。

そのため、利用者の利便性、効率的な交通処理、良好な都市環境の保全及び地球環境問題等の観点から都市全体として公共交通、自動車、自転車、徒歩等の各交通機関が適切に役割分担をした交通体系が確立されるように各交通施設を総合的・一体的に定めなければなりません。

飯田市の将来都市構造に示した中心拠点、地域拠点及び交流拠点並びに広域交通拠点を連携して結ぶ道路または都市の骨格を形成する道路である国道、県道、都市計画道路、緊急輸送路その他市民生活に必要な道路及び公共交通などを実現するため、将来交通の調査、土地利用との整合などを総合的に判断します。

飯田市の道路網は、住民の命と暮らしを守るために、安全・安心で信頼性のある道路軸で構成することを基本的な考えとしています。

道路軸は、各拠点間の連絡強化と、救急・医療施設へのアクセス確保を基本とし、環状道路軸と放射道路軸で構成するものとします。

こうした道路軸の考えを踏まえ、高速道路との結節についても検討します。

#### ○環状道路軸

環状道路軸は、医療施設が集中する市中心部へのアクセス性向上を担う内環状道路軸と、定住自立圏（南信州広域圏）の環状機能を担う外環状道路軸を位置づけます。

#### ○放射道路軸

放射道路軸は、圏域の一体化のため、圏域各自治体との連絡強化並びに、内環状道路軸と外環状道路軸を接続して、内環状道路軸の連絡とともに、高規格道路の代替機能を担い

ます。

## 1. 都市計画道路

### (1) 基本方針

#### ○本市の都市計画道路の経過

都市計画道路は、昭和 24 年に都市計画決定されてから、高度経済成長や中央道開通などの状況に合わせて随時都市計画に追加決定されてきました。しかし、平成のバブル経済期を経過してもなお、平成 28 年 3 月 31 日現在の整備率は約 57%であり、なかには 50 年以上着手されていない都市計画道路も存在します。

#### ○都市計画道路見直しの背景

都市計画道路の多くが当初計画策定された昭和 20 年代、30 年代は、人口の急速な増加、10%前後の経済成長のもと、東京五輪の開催（昭和 39 年）に向けた、新幹線や高速道路が急速に整備され、昭和 40 年まで社会資本整備が最も進んだ時期でもありました。一方で現在は人口が減少に転じ、超高齢社会を迎え、経済も低迷する中で、そのような時代に計画された都市計画との齟齬が生じています。

また、その都市計画道路内については、都市計画法第 53 条の規定により建築物の階数が 2 以下で、かつ、地階を有しないものや、主要構造部が木造又は鉄骨造などでなければならないといった建築の制限がされています。

#### ○道路交通体系の変化と対応

中央自動車道や国道 153 号バイパスが開通し、更には飯田市の環状線である羽場大瀬木線の開通が間近となり、リニア中央新幹線開通を見据えた交通体系の整備が必要となります。

以上のことから、社会情勢の変化を踏まえた選択と集中による計画的な都市計画道路の整備に向け、将来都市構造に資するよう総合的な見直しを行っていきます。

### (2) 具体的な内容

#### ○都市計画道路の見直しの考え方

- ・都市計画道路の見直しは、将来都市構造を踏まえ、都市全体あるいは影響する地域全体としての施設の配置や規模等を検討します。
- ・広域的な都市間を結ぶ路線、中心拠点、地域拠点及び交流拠点並びに広域交通拠点などを結ぶ路線、幹線性の高い路線、地域経済の振興に資する路線など 10～20 年程度の間で計画的に整備するものを位置づけます。
- ・特に 20 年以上着手されていない都市計画道路については、重点的に見直します。
- ・必要性の高い都市計画道路についても、現在及び将来における交通状況や土地利用の方向性に照らして、道路の規格等を見直します。

#### ○都市計画道路の見直しに関する方針

- ・都市計画道路の全路線について必要性等を検証し、次の視点により都市計画道路の見直しに関する方針を作成します。
- ・都市計画道路の見直しは、長野県が策定している「都市計画道路見直し指針（案）」（平成 18 年 3 月策定）に基づき、未整備の都市計画道路の全路線について「必要性」「代替性」「実現性」の 3 つの視点より評価・検証し作成した、「飯田市都市計画道路見直し方針」をもとに進めていきます。（資料編資料－ 4 を参照）
- ・「飯田市都市計画道路見直し方針」において変更候補や廃止候補となっている路線につ

いては、関連する地区において住民説明会などを実施し、住民との合意形成された路線から順次、都市計画道路の変更を行います。

#### ○都市計画道路の計画的な整備

上記方針に基づき都市計画道路の計画決定を見直しつつ、リニア中央新幹線開通を見据え、整備の必要性が高い路線については計画的に整備を推進します。

## 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前駐車場などがあり、その他は民間により設置がされています。

※「フリンジパーキング (fringe-parking)」とは：まちなかの交通量を抑制し、まちを歩いて回遊するため、外周部に設けるアクセス用駐車場をいいます。

### (1) 基本方針

自動車交通の円滑化と安全な歩行者空間の確保、歩いて暮らせるまちの創造、中心市街地活性化等の観点から計画的に駐車場を配置し、その整備に努めます。

### (2) 具体的な内容

#### ○駐車場の整備

- ・駐車場の整備については、中心市街地等の駐車場の適正な確保、フリンジパーキングの構築などを民間と協働して検討します。公共交通の利用促進や自動車利用に頼らない交通手段の確保も図りながら、来訪者のための駐車場の整備等に取り組みます。
- ・駅・バス停などを起点としたパーク・アンド・ライド\*の導入もあわせて検討します。
- ・駐車場の案内を来訪者にもわかりやすい表示となるよう改善に努めます。

※「パーク・アンド・ライド (P&R: park-and-ride)」とは：都市部や観光地などの交通渋滞の緩和や環境保全等のため、自動車を郊外の鉄道駅又はバス停付近に設置した駐車場に止め、そこから鉄道や路線バスなどの公共交通機関に乗り換えて目的地に行く方法です。

## 3. 公共交通

### (1) 基本方針

高齢者、障害者や学生にとって公共交通は重要な移動手段であり、また環境問題の深刻化から、自家用車利用の抑制と公共交通の利用促進が課題となっています。そこで、安心して暮らしやすい地域づくりに向けて、将来都市構造に資するような道路交通体系と連携した公共交通網の整備・充実に取り組みます。

#### ○地域公共交通体系の機軸となるJR飯田線

- ・JR飯田線を地域公共交通体系の機軸とし、その存続と利用促進に努めます。
- ・バス路線、乗合タクシー等は、JR飯田線との相互の利用促進を図るため、乗り継ぎに配慮した整備を図ります。

#### ○バス路線等の整備・充実に関する方針

バス路線、乗合タクシー等の地域公共交通網の整備・充実にあたっては、JRを機軸として、次の基本方針に基づき取り組みます。

- ・市民の社会参加の機会提供、地域振興、通院等福祉対応、地球温暖化対策を目的とした公共交通の確保を市の責務とし、交通弱者への移動手段の提供、主に中山間地域対策としての公共交通不便地域、空白地域の解消を目指します。
- ・地域公共交通の確保は、地域の交通事情や特性に通じ、かつ地域公共交通を担ってきた地元事業者による運行を主体とし、多様な形態、多様な主体による運行で補完することを基本とします。
- ・飯田市は、広大な市域に都市部、郊外、中山間地域など多様な地域特性を持った地域であることから、地域公共交通についても全市一律の対応とはせず、それぞれの地域特性に応じたきめ細かな運行を検討します。
- ・地域公共交通の改善は、定住自立圏構想の重要な事業として位置づけられており、検討にあたっては、飯田市地域公共交通改善市民会議による検討を主体とし、南信州広域連合、関係町村と連携して圏域をあげて取り組むものとします。

## (2) 具体的な内容

### ① JR飯田線の確保と利用促進

- ・JR飯田線については、市民生活の利便性向上のため、JR東海や関係自治体等と連携し、市民がより利用しやすい運行となるよう協力して取り組みます。
- ・企業等との連携によるノーマイカーの推進を図り、通勤手段としての利用を組織的に促進します。
- ・また、南信州広域連合と連携し、県内外からの観光客をターゲットにしたスローな旅の提案など伊那谷の美しい景観を宣伝して、その利用の促進を図ります。

### ② バス路線等の確保と利用促進

#### ○市民の社会参加の機会提供

- ・移動手段がないため、社会活動、地域の行事などへの参加が困難な住民が気軽に社会参加でき、便利で安心して利用できる地域公共交通を提供することは重要です。特に高齢者のみの世帯では社会とのつながりが希薄になりやすいことから、健康で文化的な社会生活をおくるための手段としての地域公共交通の整備を進めます。

#### ○日常生活の確保と地域振興

- ・地域公共交通が存在しない、あるいは利用が不便であることは、その地域の魅力を低下させます。特に人口減少や高齢化が進む地域では、地域公共交通の確保が重要な地域課題となっています。居住地域を選定する際、地域公共交通の利便性は選択肢の大きな要素であることから、高齢者の買い物等の自立した日常生活を確保し、地域を担う若者が定住しやすいような地域公共交通への改善を進めます。

#### ○通院等福祉対応

- ・地域公共交通を利用する目的のうち、通学・通院は主要な目的であるため、こうした需要に応える地域公共交通体系の構築が必要です。特に病院利用者は、高齢者・障害者等の移動の困難な者が多いため、なるべく施設の近くに停留所を設置します。また、利用者の多い市立病院はJRの駅から遠いため、駅と病院間のアクセスについても考慮します。

#### ○地球温暖化対策をはじめとする環境問題への対応

- ・地域公共交通は、自家用自動車と比べて総合的に二酸化炭素の排出量が少なく環境負

荷が小さい移動手段です。自家用自動車への過度な依存を見直し、地域公共交通と自家用自動車との適切な連携と役割分担を行い、環境負荷の低減を図るため地域公共交通の利用促進を図ります。

#### ○多様な地域公共交通手段の整備

- ・地域公共交通が運行していない地域や駅・バス停から自宅までの距離が遠い地域もあるため、地域住民、交通事業者等と連携し、予約制の乗合タクシーの導入等地域の特性にふさわしい多様な交通手段を検討します。また、交流人口の拡大に向けて、観光客の利便性を高める地域公共交通を検討します。

#### ○利用者サービスの向上

- ・より利用しやすい公共交通に向けて、利用者の視点に立ったバスダイヤ、経路の検討と改善を進めます。また、路線バスから路線バス、路線バスからJRなどシームレスな運送サービスが提供できるダイヤ、経路を検討します。
- ・使いやすく、わかりやすい時刻表の作成、親しみのある車両デザイン等により、魅力的な運送サービスを提供します。
- ・低床バスや車椅子ステップリフト付きバスの導入、バス停等の施設の改善、介助付の運転手の導入など、利用者にやさしいサービスの充実に努めます。

#### ③市民運動としての地域公共交通の活性化及び再生

- ・地域公共交通の活性化及び再生が目指す幅広い目的の達成のためには、多様な運行主体の参加はもとより、市民、事業者、行政その他の多様な主体が参加する市民運動としての取り組みを推進します。
- ・地域公共交通の改善検討にあたっては、飯田市地域公共交通改善市民会議の検討を主体とし、各地区のまちづくり委員会など地域住民の参加により推進します。
- ・定住自立圏構想に即し、南信州広域連合が所管する南信州地域交通問題協議会をはじめ、関係町村との連携により推進します。
- ・各地区のまちづくり委員会をはじめ、NPO、企業、観光団体、農業団体、福祉団体、商工業団体等幅広い主体による地域公共交通の利用促進策を複合的に講じ、地域全体として地域公共交通の利用促進を図ります。
- ・地域ぐるみのエコドライブの推進など、地域公共交通の利用促進に向けて取り組みます。

## 4. 道 路

### (1) 基本方針

道路整備の必要性、緊急性等の観点から優先順位を設定し、それに基づいた効率的かつ自然的環境に配慮した整備に努めます。

市街地の拡大の抑制、営農環境の保全を前提として、必要な路線かどうかをよく判断して計画的な整備を推進します。既存道路は適切に維持管理を行い、有効に利活用します。

### (2) 具体的な内容

#### ○三遠南信自動車道の整備促進と景観形成

- ・三遠南信自動車道の早期全線開通の実現に向けて、国と連携して整備を推進します。また、整備されたインターチェンジ周辺等については、個性的な街路樹を植えるなど景観に配慮した整備が進められるよう国に働きかけます。
- ・三遠南信自動車道の現道利用区間となる上村～南信濃間の国道152号については、早

期の改良が必要であるため、県と連携して整備を推進します。

#### ○幹線道路の交通渋滞対策

- ・国道 153 号の飯田南バイパスは、三遠南信自動道の飯田山本インターチェンジが設置されたことに伴い、さらなる増加が予想される伊賀良地区の交通渋滞の対策のためにその整備が必要となることから、国の直轄事業として整備されるよう積極的に取り組みます。
- ・国道 153 号の上郷・座光寺地区及び国道 151 号の松尾・竜丘地区の交通渋滞対策を道路管理者と連携して取り組みます。

#### ○優先順位づけによる計画的な道路整備

- ・市内の道路を効果的かつ効率的に整備できるよう、全体路線の優先順位づけを行いながら計画的に必要な路線の整備に努めます。

#### ○改良が必要な既存道路の拡幅

- ・1.5車線の道路整備手法により2車線の道路改良にこだわらず、地域の実情に応じて、待避所設置や突角是正などの局部的な改良及び1車線の道路改良などを含めた道路整備に取り組みます。

#### ○拠点における安全で快適な歩行者空間の形成

- ・中心拠点や地域拠点の歩行圏内における道路は、歩行者にとって安全・安心でやさしい空間となるよう整備します。
- ・歩道設置自体が著しく困難な道路については、交通弱者の安全を確保するため、自動車を減速させる措置などを検討します。
- ・中心市街地では、街並みや並木に合わせた歩車道整備を行い、歩行者空間の形成、人の回遊性を考慮した高質空間の整備を検討します。

#### ○歩行者の視点による道路整備

- ・住居系用途地域における街区内の道路は、通過する自動車交通の排除や歩行者に視点をあつた整備を推進します。
- ・住居系用途地域と小学校、中学校を結ぶ主要な通学路は、通学と通勤の時間が重なり危険性が高いため、通行制限や歩道を整備するなど児童の安全確保に努めます。

#### ○ラウンドアバウト型交差点の整備

- ・ラウンドアバウト型交差点は、重大事故の抑制、無駄な待ち時間の解消、信号制御の電力消費の不要、信号機設置・維持管理経費等の削減、災害時や停電時における自律性の発揮などの特性を有しています。交差点改良にあたっては、構造基準に該当する事項や地域全体の交通体系などを検証した上で、関係機関と地域の合意が得られた場合においては、安全面・環境面の観点からラウンドアバウト型交差点を採用します。

## 第2節 公園及び緑地並びに広場の整備方針

### 1. 公園

飯田都市計画における公園は、街区公園、近隣公園、地区公園、総合公園、運動公園、特殊公園、広域公園の合計 41 箇所が計画決定されています。市民の憩いの場として整備を進めています。

リニア駅北東側一帯に広がる恒川遺跡群は、周辺の歴史・文化資源と一体となった保存・活用を図るため、公園としての整備を進めます。

## 2. 緑 地

飯田都市計画における緑地は、昭和54年に松川緑地が都市計画決定され、松川の沿岸に緑地、遊歩道やマレットゴルフ場などの整備が完了しています。現在では市民の憩いの場として親しまれています。

## 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。

これら整備方針は、第6章 緑（緑地）の育成で示します。



## 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。

### その他の都市施設の整備の方針

#### ○教育文化施設について各拠点を中心に配置

- ・各地域に必要な教育施設は、長期的な視点に立って各拠点を中心に配置します。
- ・文化施設は、中心拠点へ配置し、各地域に根づく必然性のあるものは各地域拠点の配置に努めます。

#### ○地域づくりの促進機能の文化施設

- ・市民が文化や芸術活動を生き生きと行なえるように、文化施設を維持し、その活用を図ります。

#### ○社会福祉施設の配置

- ・社会福祉施設は、中心拠点や各地域拠点などに機能集約するよう努めます。

## 第5章 防災都市づくり

### 防災都市づくりの方針

天竜川に沿って広がる伊那谷は、東西を南アルプスと中央アルプスに囲まれた急峻な地形であり、土砂災害が発生しやすい地帯となっています。また、比較的多雨地域であり、地形の特性から自然災害が発生しやすくなっています。昭和54年に地震防災対策強化地域に指定され、東海地震の被害が予想されています。さらに、南海トラフ防災対策推進地域にも指定され、南海トラフ巨大地震による甚大な被害も予測されています。そして当地域は伊那谷断層帯が存在し、活断層による内陸直下型の地震が発生する危険性も叫ばれています。これまでの震災を契機に建物の耐震性や都市の防災機能の強化、地域コミュニティをはじめとした地域防災力の向上などが求められています。

#### (1) 基本方針

飯田市地域防災計画を見直し、総合的かつ計画的に震災、火災、風水害対策等の防災対策を推進します。

#### (2) 具体的な内容

##### A. 震災及び火災対策

###### a. 都市防災対策

###### ○災害に強い都市の形成

- ・都市基盤の整備、密集市街地の解消等を図るため、道路、水路などの整備や市街地整備事業を行うなど災害に強い都市の形成に努めます。

###### ○密集市街地の防災性の向上

- ・密集市街地は、空き家（廃屋）を更地にしてオープンスペースを確保することや避難路などとして道路を部分的に拡幅し、必要に応じて地区計画や市街地整備事業などの手法の導入を検討します。

###### ○生活に必要な水（飲用以外の水）

- ・震災時の生活用水を確保するため、各戸に雨水貯留槽の設置が進むよう啓発に取り組みます。また、河川等の水を利用できるよう、取水のための階段、スロープの整備などを推進します。

###### ○都市部における防災設備の配置

- ・中心市街地など密度の高い都市部は、消防車等が救援に向かう道路が通行できない可能性があります。また、地域の消防団も各地での活動を余儀なくされてしまいます。そのため、このような地域に関しては、必要な防災設備を配置します。

###### ○火災等の防火対策

- ・都市の防災対策のほか、建築物等の防火性を向上し、避難路、避難地及び水利の確保に努めます。

###### b. 建築物等の耐震対策

- ・公共建築物や避難施設等の拠点となる重要な施設の耐震性の確保に努めます。
- ・住宅等の一般建築物についても、耐震診断及び耐震改修に関しより一層の普及と啓発を図ります。
- ・耐震化された建築物においても、減災の視点から住宅内の家具等の転倒防止対策やガラスの飛散防止対策、高齢者等の避難対策など、市民への情報提供により危険性を回避することが可能であることから、その普及と啓発の活動に努めます。
- ・避難路の確保や歩行者などの安全性の向上のため、ブロック塀の耐震化の推進、景

### 第3章 座光寺地区

#### 第1節 地域土地利用方針

##### 1 地域土地利用方針の名称

座光寺地域土地利用方針

##### 2 地域土地利用方針の土地の区域

座光寺地区全域

##### 3 目指すべき地域づくりの目標

###### (1) 地域づくりの目標

座光寺地域基本構想（第2次：2017～2028年度）に掲げられている目指す地域の姿を実現するため、住民が積極的に参画し地域の持つ優れた特性（里山、文化、歴史、景観、桜等）を活かし、みんなで愉しみながら、自ら考え自ら行動し、地域の個性を確立していこうとする活動と努力により、明るく心豊かに暮せる地域づくりを目指します。

###### (2) 目指す地域の姿

あなたも私も暮らしやすい自然・歴史・文化・ものづくりが煌めく新舞台「麻績の里座光寺」

「座光寺に住み続けたい。座光寺で暮らしてみたい。」と実感できる地域づくり

##### 4 地域づくりの方針

###### (1) 地域の土地の利用に関する方針

座光寺地区は、東に南アルプスを望む天竜川右岸の河岸段丘上の傾斜地にあり、住民の生活舞台は、天竜川岸边から猪の山の扇状地までの4km、標高差およそ300mの上・中・下段の段丘上で、それぞれの自然条件に合った農業生産地帯を形成しています。上段は、江戸時代から原野・山林の開拓を進め、桑園を経て、現在は南信州の主要果樹生産地帯と新興住宅地として発展しています。中段は、古墳群や遺跡が示すように、古くから当地域のみならず、南信州北部の中心として栄えてきました。また、昭和59年の国道153号バイパスの開通により、沿線に商業集積地帯が形成されました。天竜川氾濫原であった下段は、基盤整備に伴う新田開発により広い農地となり、米作や養鯉業が盛んでしたが、新たな道路の開通により、近年は優良農地への商工業の進出も増え始めています。

こうした中、自然や農地と宅地がうまく調和し、特色ある農業生産地帯を形成しているこの地域が、今後も、心豊かに暮らせる環境づくりが進められるように、地域の特性を十分踏まえた計画的かつ合理的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、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 森林環境保全ゾーン（座光寺地区最上段の森林の区域）

本ゾーンは、地域共有の緑の財産であり、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。

**○基本的な方針**

- ・森林環境を保全するとともに、地域住民の憩いの場として活用します。

**○具体的な内容**

- ・飯田市森林整備計画に沿って、森林所有者・森林組合等との連携を図り森林整備事業を推進します。
- ・緑の景観整備の推進を図り、効果的な有害鳥獣対策を講じます。
- ・地域住民が緑に親しめる場としての活用に向けた活動を支援します。

**イ くだもの里ゾーン（座光寺地区上段から中段の果樹園地帯）**

本ゾーンは、地区の果樹面積のおよそ7割を占める果樹園地帯であり、農業経営の強化と美しい農村景観を大切にすることが求められています。

**○基本的な方針**

- ・美しい果樹園地帯としての景観を生かしながら、農業経営の強化を図ります。

**○具体的な内容**

- ・農業者の意向を踏まえながら農村景観を大切にすルールづくりや、定年帰農などによる生きがいつくりなどを支援します。
- ・販売促進策を講じるとともに、新技術の導入等による持続可能な農業への取り組みを支援します。
- ・農業を通じた交流促進のための取り組みを支援します。
- ・農業経営環境の改善に向けた啓発や取り組みを研究します。

**ウ 住宅環境創造ゾーン（座光寺地区上段 大堤地区）**

本ゾーンは、市営大堤団地や住宅が集積しており、潤いのある住環境の形成が求められています。

**○基本的な方針**

- ・周辺の自然環境を生かした住民の憩いの場づくりなどの活動と協働しながら、良好な住環境の形成を目指します。

**○具体的な内容**

- ・周辺住民、関係者による将来構想の検討を支援します。

**エ 里山体験ゾーン（南本城・北本城城跡を中心とし、小学校・保育園を含む区域）**

本ゾーンは、南本城城跡等が存する里山であり、小学校・保育園が近接しているため、里山の保全と多面的な活用や、良好な子育て環境との調和が求められています。

**○基本的な方針**

- ・自然環境や歴史的資産の保全と活用を推進します。
- ・良好な子育て環境との調和に向けた土地利用を目指します。

**○具体的な内容**

- ・里山や、南本城城跡などの文化財を保全し、それらを生かした学習活動を市と地域が協働して進めます。
- ・小学校、保育園が立地することから、良好な子育て環境と土地利用との調和を図ります。
- ・里山を活用した体験や学習による人材育成の取り組みを支援します。

**オ 麻績の里文化ゾーン（「麻績の里」を象徴する歴史・文化資産等が数多く保全されてい**

る区域)

本ゾーンは、旧座光寺麻績学校校舎をはじめとして「麻績の里」を象徴する歴史・文化資産が数多く存在しており、それらを保全し、良好な景観を育成することが求められています。

○基本的な方針

・歴史・文化資産を保全し、文化と歴史の薫る麻績の里にふさわしい景観を目指します。

○具体的な内容

・里山、農村風景、歴史・文化資産などが融合した景観を守るため、地域の歴史的資産を生かした計画的な土地利用に向けた取り組みを支援します。

カ 街並み景観創造ゾーン（北市場から元善光寺までの市場通りを中心とした区域）

本ゾーンは、座光寺地区の鉄道を利用した来訪者を迎える玄関口であり、元善光寺とその門前通りを生かした景観の育成が求められています。

○基本的な方針

・住む人にも訪れる人にも魅力的な街並み景観の育成を目指します。

○具体的な内容

・地域住民の話し合いを基本とした景観の育成を図る取り組みを支援します。

キ 史跡保全ゾーン（座光寺地区中段の歴史的資産を有する区域）

本ゾーンは、重要な歴史的資産が数多く存在し、今後新たな発見の可能性も残されていることから、歴史的資産の保全と継承が求められています。

○基本的な方針

・高岡1号古墳や恒川遺跡群をはじめとする歴史的資産に対する理解をさらに広め、良好な形で後世に伝える取り組みを進めます。

○具体的な内容

・歴史的資産を生かした景観を保全するため、計画的な土地利用に向けた地域の取り組みを支援します。  
 ・歴史的資産に関する学習活動を地域との協働で進めることにより、地域における認識の共有を図ります。

ク 都市環境創造ゾーン（国道153号沿道）

本ゾーンは、商業施設等の立地が進み利便性が高まっている一方で、良好な子育て環境や周辺景観との調和が求められています。

○基本的な方針

・地域住民の快適で安全な暮らしと賑わいが調和するよう、計画的な土地利用を目指します。

○具体的な内容

・商業集積の状況を踏まえながら、良好な住環境の確保等に向けた土地利用を目指す取り組みを支援します。

ケ 農地・水環境創造ゾーン（座光寺地区下段の北部農免道路沿いの農業地帯）

本ゾーンは、水稲と水産が盛んな農業地帯であり、清らかな水環境を基盤とした営農環境が求められています。

○基本的な方針

・緑豊かな農村環境と清らかな水環境の保全を推進します。  
 ・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。

○具体的な内容

- ・農業の基盤となる農地・水・環境の保全と質的向上のため、河川整備や水質浄化に向けた環境づくりを推進します。
- ・販売促進策を講じるとともに適正な土地利用を図ることにより、持続可能な水田経営に向けた取り組みを支援します。

コ 水辺の広場ゾーン（天竜川阿島橋周辺の河川敷一帯）

本ゾーンは、水辺環境整備が進み、遊歩道やマレットゴルフ場などが多くの人に利用されています。水辺環境の保全と、交流の場としての活用が求められています。

○基本的な方針

- ・良好な水辺環境の保全や水辺環境を生かした交流を推進します。

○具体的な内容

- ・水生生物の観察会や水辺環境の学習などの環境美化に関する活動を支援します。

サ リニア駅周辺ゾーン（リニア駅周辺）

本ゾーンは、リニア駅周辺に位置し、リニア関連事業などにより、周辺環境が大きく変化することが予想される地域で、今ある住環境や自然環境の保全を目的とした人のくらしにやさしい土地利用が求められています。

○基本的な方針

- ・国道 153 号沿道における商工業の利便の増進と、良好な住環境の保全を誘導・推進し、それらが調和するよう計画的な土地利用を目指します。

○具体的な内容

- ・適正な土地利用と良好な景観の保全が図れるようルールづくりを検討します。
- ・地区計画を策定することにより、営農環境に配慮しながら地域の実情にあった建築物等の用途や高さなどのルールを定めます。また将来的には地域の意向を踏まえ、農業的土地利用との調整を図り、地区計画の変更や用途地域の指定を行います。

①基本的な方針

○目指すべき地域づくりの目標の実現

地域づくりの目標を実現するために、座光寺地区が課題解決の方法として今までも取り組んできた「自ら考え自ら行動する里づくり」を基本に、地区全域あるいはゾーンごとの特性、個性を生かすため、地域の合意を図りながら土地利用を進めます。

そのため、自然、歴史・文化、暮らしなど、地域の課題の解決に向けて、地域土地利用計画を策定します。

②具体的な内容

○良好な住環境の保全

地域土地利用計画に、座光寺特定土地利用地区（生活環境保全地区）を定め、あわせて土地利用の誘導基準及び地域の自主的なルールを定めることにより、良好な住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

座光寺地区には恵まれた田園風景の中に里山や桜、史跡、町並みが溶け合う、文化と歴史の息づく美しい景観があります。

この地域の誇るべき景観は座光寺地域基本構想・基本計画を実現する礎でもあり、住民の心の拠りどころとして、子や孫たちへ幾代も守り伝えたい大切な宝です。地域の美しい景観を守り、調和の中に豊かで潤いのあるまちづくり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、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

文化と歴史の薫る座光寺地区が、更に美しく心豊かに暮せる「麻績の里 座光寺」として、景観という地域の財産を後世に引継いでいけるような、特性と個性を生かした景観を育成します。

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。

## ②具体的な内容

### ○建築物や屋外広告物に関する取り組み

- ・ 国道 153 号バイパスの開通以来商業化が急速に進み、商業地ばかりではなく田園地帯にも屋外広告物が林立するなど大切な景観が失われつつあります。
- ・ 地域景観計画に基づき、建物の位置や緑化、屋外広告物に関する地域の自主的なルールなどを定め、地域の特性と個性を發揮できるようにするため、景観育成推進地区に指定し、地域の取り組みを支援します。
  - ア 地区全域
  - イ 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
    - ・ 万才線沿道、大門原線沿道の一部及び市道座光寺 258 号線沿道

## 第 2 節 地域土地利用計画

### 1 地区の名称

座光寺特定土地利用地区（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、座光寺地区全域とする。

### 3 特定土地利用地区における土地利用の目標

座光寺地区では現在、住宅やアパートの建築が進んでいますが、道路幅員が狭いため、通学などの交通安全上の問題や、緊急車両の運行に支障をきたすこともあります。

そこで安心して快適な暮らしの実現に向けて、一定規模の宅地開発などを行う場合における、道路の整備や、ごみ集積施設の設置に関することを、土地利用の誘導基準として定め、建築物の建築等及び開発行為における基準を強化します。これに伴い、座光寺地区については、10 戸以上の住宅の建築等を行う場合にも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、地区の自主的なルールを取り決め、そのルールを尊重することにより良好な住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次に掲げるとおりとする。

(1) 予定建築物の計画戸数が10以上20未満の住宅の新築、増築、改築若しくは移転又は当該住宅の用に供する目的で行う開発行為（以下「開発事業等」という。）を行う場合の当該開発事業等に関する道路の誘導基準は、次のアからウまでに掲げるものとする。

ア 開発事業地（開発事業等の敷地又は開発区域をいう。以下同じ。）の主要な出入口が接する前面の道路（開発事業地が接する部分をいう。以下同じ。）の幅員は、5メートル以上を有することとし、5メートルに満たない場合は、5メートル以上の幅員に拡幅することとする。

イ 前面の道路から開発事業地外の所定の道路（建築基準法第42条第1項の道路であって、車両が2方向以上に分散、待避又はう回できる幅員4メートル（側溝を含む。）以上の道路をいう。）までの道路の幅員は、4メートル以上を有することとし、4メートルに満たない場合は、4メートル以上の幅員に拡幅することとする。ただし、市長が開発事業地の周辺の道路及び交通の状況を勘案して交通上支障がないと認める場合にあっては、この限りでない。

ウ 上記ア及びイにより拡幅する道路の構造は、市の道路の構造基準によるものとする。

(2) 予定建築物の計画戸数が10以上20未満の住宅の建築を目的とする開発事業等を行う場合の当該開発事業等に関するごみ集積施設の誘導基準は、次に掲げるものとする。

開発事業地内に、ごみ集積施設を、飯田市土地利用調整条例施行規則第26条に定める設置基準により設置することとする。ただし、開発事業地の周辺におけるごみ集積施設の設置の状況その他の状況を考慮して市長がその設置の必要がないと認める場合にあっては、この限りでない。

#### 5 座光寺地区の自主的なルール

次に掲げる自主的なルールを定め、住民自らがこれを守ります。

- ・人や車に優しい生活道路の確保のためのルール（幅員の狭い道路解消のためのルール）
- ・緑化などによる生活環境の向上のためのルール
- ・敷地内における雨水排水処理に関するルール
- ・屋外広告物に関するルール

※座光寺地区の自主的なルールの詳細は座光寺地区が策定した「座光寺地域土地利用計画」によるものとする。



## 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、畑や水稲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、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帯であり、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、森林と臼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帯で、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

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。

## 第5章 松尾地区

### 第1節 地域土地利用方針

#### 1 地域土地利用方針の名称

松尾地域土地利用方針

#### 2 地域土地利用方針の土地の区域

松尾地区全域

#### 3 目指すべき地域づくりの目標

##### (1) 地域づくりの目標

生き生きとした人と文化が薫り、緑と水辺でまち全体が公園のような松尾を考え、年代、性別、区を越えて、美しい環境の中で、すべての人が交流を通して、活気ある生活ができる松尾を目指します。

##### (2) 目指す地域の姿

自分たちのまちは自分たちの手で「やらまいか松尾」

～共生、共働、サステイナブルコミュニティ～

#### 4 地域づくりの方針

##### (1) 地域の土地の利用に関する方針

松尾地区は、西に八幡山一帯の緑をなす松林を背負い、東は天竜川に臨み、北は松川、南は毛賀沢川をもってほぼ地区境となっています。西より東へ数段の河岸段丘がよく発達しながらも、地形的には平坦部が多く、気候も温暖な地域です。八幡原段丘はきわだって高く、段丘崖森林地帯となっています。

上溝から毛賀まで続く段丘には、市街地に残されたわずかな段丘崖の緑としてアカマツ・クヌギの美林があり、動植物の貴重な生育地となっています。また、地域の歴史や文化を物語る古墳、石碑、寺社、一里塚跡や旧跡などがあるほか、小学校の里山学習や保育園児の園外活動のフィールドにもなっており、地域住民にとって親しみ深い場所となっています。このように段丘崖の緑は、多面的な側面からその保全が求められています。

一方、この地域は、国道や県道などの主要な幹線道路の結節点であることから宅地開発が進み、市街化が進行している地域であり、人口も増加傾向にあります。市内でも有数の子どもが多い地域であることから、保育園、小学校、中学校の規模も大きく、良好な住環境や子育て教育環境の保全が求められています。

また、幹線道路の沿道には商店街があるほか、2箇所の工業地帯もあることから、経済活動も活発となっており、この生き生きとした経済活動が持続し、経済的に安定し、暮らし続けることができる地域を目指した土地利用が求められています。

こうした中で、松尾地区では良好な環境を将来にわたって保ち、元気で落ち着いた暮らしができるように、「自分たちのまちは自分たちの手で」という「やらまいか松尾」の精神や「地域のこどもは地域で育てる」という考えに基づいて、地域の合意を図りながら、地域の特性を十分に踏まえた計画的かつ合理的な土地利用を進めます。

そのため、重点的に取り組む課題及び課題ごとの土地利用の方向性を示し、地域と連

携して、その具体化に向け取り組みます。

### <地区において重点的に取り組む課題>

#### ア 住環境や子育て教育環境の保全（緑ヶ丘中学校周辺の白地地域）

松尾地区には白地地域が広く分布しますが、農業振興地域の農用地区域が含まれていないため、他の地域よりも建築物等の用途の制限が非常に緩やかな状況で、今後、無秩序な建築が進む可能性があります。そのため、良好な住環境や子育て教育環境を保全するよう計画的な土地利用を行うことが重要です。

特に緑ヶ丘中学校周辺の白地地域は、現況では住環境や教育環境等に著しい影響を与える建築物等はなく農地も比較的残っていることから良好な環境が保たれていますが、市道松尾 63 号線の改良も進んだことで、今後、現状の環境に影響を及ぼす建築物等の立地が予想される状況であり、一定の土地利用の制限が必要です。

#### イ 工業の利便の増進（竜水地区の産業道路東側一帯）

松尾地区にある 2 個所の工業地帯は、飯田市における工業の集積地であり、多くの人が働いています。こうした地域では、就業者の利便を増進し、またその利便を周辺住民も享受することで、地域の活発な経済活動が持続されることが重要です。

そのような中で、竜水地区の産業道路東側一帯に指定される工業専用地域には就業者等が買い物や食事ができる物品販売店舗や飲食店が立地しておらず、その面からは立地した企業や他の周辺住民にとっても利便性に優れているとはいいがたい状況です。また思うように企業の立地が進まず、遊休化した小規模な敷地が散在するといった土地利用上の課題が発生しています。そのため、就業者等の利便性の向上と土地の高度利用を図る土地利用の制限の見直しが必要になっています。

#### ウ 森林の保全

松尾地区の段丘崖の緑は、松尾地区のみならず飯田市にとっても市街地に残された貴重な緑であり、地域の緑のシンボルとなっています。この緑は、土砂流出の抑制、崩落防止、防風などの防災面、水源の涵養、保水、CO<sub>2</sub> の吸収、気温調整、動植物の生息地などの環境面、また、幹線道路からの騒音の遮音などの多様な機能を有しているほか、地域の歴史や文化を今に伝え、学習、交流、活動の場としても人々に親しまれてきた場所となっています。

しかしながら近年、開発等による減少が懸念されており、まずは地域の皆さんが検討する中でその保全を図ることが必要です。

### ① 基本的な方針

#### ○目指すべき地域づくりの目標の実現

地域づくりの目標の実現のため地域の合意形成を図りながら、地区において重点的に取り組む課題のうち、緑ヶ丘中学校周辺の白地地域については、都市計画法等の手法を活用して特定の建築物等の用途制限を導入することにより、良好な住環境や子育て教育環境の保全に向けた土地利用の整序を図ります。

また竜水地区の産業道路東側一帯については、都市計画法等の手法を活用して建築物の用途制限の見直しを行うことにより就業者等の利便性の向上や土地の高度利用に向け

た土地利用の増進等を図ります。

## ② 具体的な内容

### ○緑ヶ丘中学校周辺における特定の建築物等の用途制限

下久堅、竜丘の2地区からも生徒が通学している緑ヶ丘中学校周辺の白地地域においては、教育環境や青少年の健全育成に影響のある建築物の立地の規制、大型店舗等の立地に伴う道路混雑による住環境の低下を防ぎ、現状の環境を保全するために、緑ヶ丘中学校周辺の通学路を含めた土地利用上のまとまりのある白地地域を特定用途制限地域（松尾地区子育て住環境保全地域）として都市計画に定めます。

具体的には、特定用途制限地域建築条例によって次に示す建築物等の、①規模の制限、②立地の規制、③程度（度合い）の制限等を行います。

#### ① 規模の制限

- ・店舗等で床面積の合計が1,000 m<sup>2</sup>を超えるもの
- ・ホテルや旅館、事務所等で床面積の合計が3,000 m<sup>2</sup>を超えるもの

#### ② 立地の規制

- ・運動施設、遊戯施設、風俗施設、劇場、映画館、演芸場又は観覧場
- ・倉庫業を営む倉庫

#### ③ 程度（度合い）の制限

- ・危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場
- ・火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理がある施設（量が非常に少ない施設を除く）
- ・コンクリート等の粉砕で原動機を使用するもの又は生コンクリートの製造で一定の原動機を使用するもの等

上記のほか、自動車車庫や自動車修理工場等で一定規模を超えることにより、当該地域内の良好な環境に著しい影響を与えるもの

### ○竜水地区の産業道路東側一帯における用途制限の緩和

竜水地区の工業専用地域においては、就業者等の利便性の向上と土地の高度利用を図るため、現状の環境基準等を維持しつつ、工業の利便の増進に支障をきたさない程度の小規模な物品販売店舗と飲食店が建築可能となるよう工業専用地域を工業地域に変更するとともに、特別用途地区（工業専用地区）を都市計画に定めます。

具体的には、特別用途地区建築条例によって、従前の工業専用地域において建築可能なものに加え、工業の利便に支障をきたさないと思われる程度の建築物（床面積200 m<sup>2</sup>以下の物品販売店舗及び150 m<sup>2</sup>以下の飲食店）が建築可能となるようにします。

## （2）地域の景観の育成及び緑の育成に関する方針

松尾地区には、天竜川、松川、毛賀沢川等の河川、太郎井、九十九折井等の井水、今も湧き出ている湧水、久井から毛賀まで続く社の森などの先人から大切に受け継がれてきた多様な水や緑があります。

また、古墳や城址、寺社、古い街並みなど地域の景観を特徴づける史蹟等が多く存在します。

これらの自然や歴史・文化的な資源は、地域共有の資産であり、財産として未来の子



供たちに残していくために、地域の特性と個性を生かしながら、地域住民が主体となって守り、育んでいくこと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

先人から大切に受け継がれてきた水と緑を守り、自然豊かな環境を形成するために、地区で検討されてきた方針を基本として、地域景観計画及び地域緑の計画を策定します。

## 第6章 鼎地区

### 第1節 地域土地利用方針

#### 1 地域土地利用方針の名称

鼎地域土地利用方針

#### 2 地域土地利用方針の土地の区域

鼎地区全域

#### 3 目指すべき地域づくりの目標

##### (1) 地域づくりの目標

第3次鼎地区基本構想・基本計画（2009～2018年度）に示されている今後の鼎のありたい姿の実現のため、鼎の地域で暮らす人、働く人、学ぶ人、訪れる人、鼎に関わる人たちの市民の視点で、つくりたい、参加したい、力を合わせたい、声をかけたい、そうした「まちづくり」を考え、融合と心の豊かさ・人生の豊かさを味わえる地域づくりを目指します。

##### (2) 目指す地域の姿

「豊かで潤いのある元気な鼎 ～かなえよう住みよいまち かなえたい心安らぐまち～」

#### 4 地域づくりの方針

##### (1) 地域の土地の利用に関する方針

鼎地区は、中心市街地と松川をはさんで位置する地区で、松川に沿って東西に長く平坦な土地が続き、ものづくりと住民活動の盛んな地域として発展してきました。

松川の清流や妙琴公園といった身近な自然環境に恵まれ、商・工・住の都市的土地利用が中心となっていますが、近年、国道153号バイパスや羽場坂中村線、飯田下山線などの道路網が整備された結果、特に鼎名古熊・鼎一色地区のバイパス沿道では、ロードサイドショップや共同住宅等の宅地開発が急激に進み、様相が一変しています。

今後、都市計画道路羽場大瀬木線や県道青木東鼎線などの幹線道路が整備されることにより、その沿道では農地の宅地化をはじめ様々な土地利用が生じることが予想されます。地域住民にとって住みやすく心安らぐ地域づくりを目指し、周辺環境と調和した秩序ある土地利用が求められています。

こうした中で、鼎地区では都市計画の用途地域の見直しや用途地域の指定がない区域における土地利用に関する協議を進めており、地域と連携してそれぞれの課題に応じた土地利用の方向性を示し、その具体化に向け取り組めます。

##### (2) 地域の景観の育成に関する方針

市街化が進行している鼎地区にあっては、よりよい住環境の形成に必要な景観育成に取り組む必要があります。国道153号バイパスが縦断する鼎名古熊地区では、美しく潤いのあるまちを目指し、景観形成住民協定を締結して生活環境や景観、自然に配慮したまちづくりに取り組むことにより、住みよい環境を守り育んできました。

地域間をつなぐ幹線道路の開通は、沿道における開発動向の活発化をもたらし、周辺

の土地利用と景観に大きな影響を与えることが想定されますが、今後の土地利用に関する検討との調整を図りながら、住環境や田園景観と調和した良好な景観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

沿道周辺の住環境を保全し、豊かで潤いのある景観を育成していくため、今後の土地利用に関する検討との調整を図りながら、住みやすく心安らぐ地域づくり、住環境づくりに向けた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

### ○屋外広告物特別規制地域の指定

地域をつなぐ幹線道路である都市計画道路羽場大瀬木線、地域の骨格である県道青木東鼎線については、交通量も多く屋外広告物等の設置需要が一定程度見込まれることから、沿道とその周辺の住環境や景観に影響を与えることが予想されます。

このため、都市計画道路羽場大瀬木線沿道地域を屋外広告物特別規制地域に指定し、許可基準を定めることとします。

また、県道青木東鼎線沿道地域においても、開通を見据えて、屋外広告物など地域の良好な景観の育成に向けた検討を支援し、その具体化に向け取り組みます。

## 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 商工業ゾーン（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、良好な景観の形成と地域経済の振興に資する商工業の集積地帯の形成が求められています。

##### ○基本的な方針

- ・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、適切な土地利用を誘導します。
- ・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

- ・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。
- ・特定用途制限地域を指定することにより、営農環境に配慮しながら地域の実情にあった適正な用途を誘導します。また将来的には地域の意向を踏まえ、農業的土地利用との調整を図り、用途地域を指定します。

#### 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。
- ・新たに道路整備等が行われる区域は、適正な土地利用と良好な景観を誘導するため、建築物の用途や高さに関するルールづくりに取り組みます。
- ・地区計画を策定することにより、営農環境に配慮しながら地域の実情にあった建築物等の用途や高さなどのルールを定めます。また将来的には地域の意向を踏まえ、農業的土地利用との調整を図り、地区計画の変更や用途地域の指定を行います。

### ①基本的な方針

#### ○目指すべき地域づくりの目標の実現

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つて建築物、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、土石の採取及び鉋物の掘採を除く。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、名勝天龍峽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。

## 資料編

資料－１	計画策定の経過・・・・・・・・・・・・・・・・	１
資料－２	飯田市土地利用計画審議会・飯田市都市計画審議会	
①	委員名簿・・・・・・・・・・・・・・・・	２
②	諮問、答申・・・・・・・・・・・・・・・・	３
資料－３	都市計画における用途地域など	
①	用途地域の概要・・・・・・・・・・・・・・・・	４
②	用途地域による建築物の用途制限・・・・・・・・	５
③	都市計画区域内における建築物の建ぺい率・容積率	７
資料－４	都市計画道路の見直し方針・・・・・・・・	９
資料－５	飯田市道路網構想・・・・・・・・	１０



② 用途地域による建築物の用途制限

用途地域内の建築物の用途制限	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
建てられる用途 ○、①、②、③、④、▲ (①、②、③、④、▲ 面積、階数等の制限あり) 建てられない用途 ■														
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ床面積の2分の1未満のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等		①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	○	④	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ③ 2階以下。 ④ 物品販売店舗、飲食店を除く。 ■ 農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下。
店舗等の床面積が 150㎡以下のもの		①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	○	④	
店舗等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの			②	③	○	○	○	■	○	○	○	○	④	
店舗等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				③	○	○	○		○	○	○	○	④	
店舗等の床面積が 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○		○	○	○	○	④	
店舗等の床面積が 3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの						○	○		○	○	○	○	④	
店舗等の床面積が 10,000㎡を超えるもの									○	○	○			
事務所等				▲	○	○	○		○	○	○	○	○	▲ 2階以下
事務所等の床面積が 1,500㎡以下のもの				▲	○	○	○		○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○		○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が 3,000㎡を超えるもの						○	○		○	○	○	○	○	
ホテル、旅館					▲	○	○		○	○	○			▲ 3,000㎡以下
遊技施設					▲	○	○		○	○	○			▲ 3,000㎡以下
ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場 パッティング練習場等					▲	○	○		○	○	○			▲ 3,000㎡以下
カラオケボックス等						▲	▲		○	○	○	▲	▲	▲ 10,000㎡以下
麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等						▲	▲		○	○	○	▲		▲ 10,000㎡以下
劇場、映画館、演芸場、観覧場							▲		○	○	○			▲ 客席200㎡未満
キャバレー、個室付浴場等										○	▲			▲ 個室付浴場等を除く
公共施設・病院・学校等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
大学、高等専門学校、専修学校等			○	○	○	○	○		○	○	○			
図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
病院			○	○	○	○	○		○	○	○			
公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	▲ 600㎡以下
自動車教習所					▲	○	○		○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
単独車庫(附属車庫を除く)			▲	▲	▲	▲	○		○	○	○	○	○	▲ 300㎡以下 2階以下
建築物附属自動車車庫 ①、②、③については、建築物の延べ床面積の2分の1以下かつ備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	③	○	①	○	○	○	○	○	① 600㎡以下 1階以下 ② 3,000㎡以下 2階以下 ③ 2階以下
※一団地の敷地内について別に制限あり														
倉庫業倉庫							○		○	○	○	○	○	
畜舎	①	①	①	②	③	○	○	②	○	○	○	○	○	① 特定の建築物に附属する15㎡以下のもの ② 15㎡以下 ③ 3,000㎡以下
パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋 建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下			▲	▲	▲	○	○	▲	○	○	○	○	○	原動機の制限あり ▲ 2階以下
危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場					①	①	①	■	②	②	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり
危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場									②	②	○	○	○	作業場の床面積
危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場											○	○	○	① 50㎡以下 ② 150㎡以下
危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場												○	○	■ 農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る
自動車修理工場					①	①	②		③	③	○	○	○	原動機の制限あり 作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量														① 1,500㎡以下 2階以下 ② 3,000㎡以下
量が非常に少ない施設					①	②	○	○		○	○	○	○	
量が少ない施設											○	○	○	
量がやや多い施設												○	○	
量が多い施設													○	
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等	都市計画区域内においては都市計画決定、または特定行政庁の許可が必要													

注) 本表は、建築基準法別表第2の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。

②-2 飯田市における用途地域等による建築物の用途制限 (概要)

平成31年3月1日現在

建築物の用途制限	用途地域										特別用途地区			特定用途制限地域			用途地域指定なし	備考
	第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	準工業地域	工業地域	松尾地区子育て教育環境保全地域	山本地区店舗型性風俗特殊営業施設制限地域	土郷地区沿道型土地利用地域			
	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ床面積の2分の1未満のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
店舗等	店舗等の床面積が 150㎡以下のもの		①	○	○	○	○	○	○	○	②	○	④	○	○	○		
	店舗等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの		①	○	○	○	○	○	○	○	②	○	④	○	○	○		
	店舗等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの			○	○	○	○	○	○	○	②	○	②	③	○	○		
	店舗等の床面積が 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの			○	○	○	○	○	○	○	②	○	②		○	○		
	店舗等の床面積が 3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの			○	○	○	○	○	○	○	②	○	②		○	○		
店舗等の床面積が 10,000㎡を超えるもの						○	○	○	○									
事務所等	事務所等の床面積が 1,500㎡以下のもの			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が 3,000㎡を超えるもの				○	○	○	○	○	○	○	○	○		○	○		
ホテル、旅館			▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲	○	○	○		
遊技施設・風俗施設	ホウリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場 パッティング練習場等			▲	○	○	○	○	○	○	○	○		○	○	○		
	カラオケボックス等				▲	▲	○	○	○	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲		
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等				▲	▲	○	○	○	▲	▲	▲		▲	▲	▲		
	劇場、映画館、演芸場、観覧場					①	○	○	○			②		②	②	②		
	キャバレー、個室付浴場等							○	▲			▲		▲	▲	○		
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	大学、高等専門学校、専修学校等		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	病院	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	自動車教習所			▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲	○	○		
工場・倉庫等	単独車庫(附属車庫を除く)		▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲	○	○		
	建築物附属自動車車庫	①	②	③	③	○	○	○	○	○	○	○	○	③	○	○		
	①、②、③については、建築物の延べ床面積の2分の1以下かつ備考欄に記載の制限																	
	倉庫業倉庫					○	○	○	○	○	○	○	○		○	○		
	畜舎	①	①	②	○	○	○	○	○	○	○	○	○	②	○	○		
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋 建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下		▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場			①	①	①	②	②	○	○	○	○	○	○	○	○		
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場						②	②	○	○	○	○	○	○	○	○		
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場								○	○	○	○	○	○	○	○		
	危険性が大きいおそれか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場									○	○	○	○	○	○	○		
製造施設の準用工作物	自動車修理工場			①	①	②	③	③	○	○	○	○	○	④	○	○		
	原動機の制限あり 作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下																	
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量			▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	量が非常に少ない施設																	
	量が少ない施設																	
量がやや多い施設																		
量が多い施設																		
製造施設の準用工作物									▲	○	○	▲	○	○	▲	○		
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等																		
	都市計画区域内においては都市計画決定、または特定行政庁の許可が必要																	

注) 本表は、建築基準法別表第2の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。



# 都市計画道路の見直し方針





