

飯田市土地利用基本方針（変更箇所抜粋）

（変更箇所抜粋：）

変更後（変更部分：赤字）		変更前（変更部分：赤字）	
飯田市土地利用基本方針		飯田市土地利用基本方針	
飯田市		飯田市	
（当初 平成 19 年 7 月 1 日施行） （変更 <u>令和 7 年 7 月 7 日施行</u> ）		（当初 平成 19 年 7 月 1 日施行） （変更 令和 3 年 10 月 22 日施行）	
（目次）		（目次）	
（略）		（略）	
飯田市土地利用基本方針 変更の経過		飯田市土地利用基本方針 変更の経過	
変更箇所	施行日	変更箇所	施行日
（略）	（略）	（略）	（略）
<u>第 1 編 飯田市土地利用基本方針</u> <u>第 1 章 土地利用基本方針の策定</u> <u>第 3 章 飯田市の特性と地域別概要</u> <u>第 1 節 飯田市の主な特性と個性</u> <u>第 2 節 地域別の概要</u> <u>第 4 章 飯田市における主要課題</u> <u>第 2 編 市全域の都市づくりの構想</u> <u>第 1 章 都市づくりの理念と目標</u> <u>第 3 章 都市の整備に関する方針</u> <u>第 3 節 都市計画区域外における土地利用の方針</u> <u>第 4 節 「土地利用基本計画」における地域区分ごと</u>	<u>令和 7 年 7 月 7 日</u>		

<u>の土地利用の方針</u> <u>第4章 都市施設の整備方針</u> <u>第4節 上・下水道等の整備方針</u> <u>第5章 防災都市づくり</u> <u>第3編 土地利用基本方針の実現に向けて</u> <u>第2章 まちづくり及び地域づくりの仕組みと体制</u> <u>第4編 地域土地利用方針</u> <u>第2章 川路地区</u> <u>第1節 地域土地利用方針</u>		
(略) 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 (略) 4. 基本方針の役割と策定の意義 (略) (5) 新しい枠組みによる地域運営と地域土地利用方針（地域別方針） (略) 平成19年4月<u>に</u>発足<u>した</u>地域自治組織は、地域のことは地域が主体となって考え、実行し、多様な主体の参加により地域の運営を行うための制度です。この制度は、地域がそれぞれ持っている特性を生かし、地域の個性や知恵を活かしながら、地域住民の意向を反映させ、小回りの利いた地域づくりと豊かな暮らしを実現するためのものです。 (略)		(略) 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 (略) 4. 基本方針の役割と策定の意義 (略) (5) 新しい枠組みによる地域運営と地域土地利用方針（地域別方針） (略) 平成19年4月<u>より</u>発足<u>する</u>地域自治組織は、地域のことは地域が主体となって考え、実行し、多様な主体の参加により地域の運営を行うための制度です。この制度は、地域がそれぞれ持っている特性を生かし、地域の個性や知恵を活かしながら、地域住民の意向を反映させ、小回りの利いた地域づくりと豊かな暮らしを実現するためのものです。 (略)

5. 対象区域と計画期間 (略) (2) 目標年次等 目標年次の将来人口は、いいだ未来デザイン 2028（飯田市総合計画）の人口の将来展望に即し <u>92,000</u> 人に設定します。また、世帯数は、第3次飯田市計画の土地の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標に即し 37,800 世帯とします。 (略) 第3章 飯田市の特性と地域別概要 第1節 飯田市の主な特性と個性 (略) (1) 災害を乗り越えて (略) 伊那谷に見られる断層段丘は、有史以前の大きな地殻変動によるものと考えられており、更に<u>南海トラフ地震防災対策推進地域</u>にも指定され、今後も警戒が必要です。また、中山間地域では、地質が脆弱で地形が急峻なため、山地災害が発生しやすい地域となっており、市内各所に地すべりの危険な地域が分布しています。 (略) (2) 雄大な自然に囲まれた環境（自然的条件） <u>中央アルプス国定公園</u>に属する風越山を背後に控えた飯田盆地は、伊那谷断層や北から南へ流れる天竜川と、流れ込む支流で形づくられた独特の複合段丘により、立体的な緑の景観が形成され、更に南アルプスの優れた眺望にも恵まれています。段丘崖の傾斜地などにはアカマツ林や斜面樹林が多く存在し、自然環境の重要な要素となっています。	5. 対象区域と計画期間 (略) (2) 目標年次等 目標年次の将来人口は、いいだ未来デザイン 2028（飯田市総合計画）の人口の将来展望に即し <u>96,000</u> 人に設定します。また、世帯数は、第3次飯田市計画の土地の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標に即し 37,800 世帯とします。 (略) 第3章 飯田市の特性と地域別概要 第1節 飯田市の主な特性と個性 (略) (1) 災害を乗り越えて (略) 伊那谷に見られる断層段丘は、有史以前の大きな地殻変動によるものと考えられており、更に<u>東海地震に係る地震防災対策強化地域</u>にも指定され、今後も警戒が必要です。また、中山間地域では、地質が脆弱で地形が急峻なため、山地災害が発生しやすい地域となっており、市内各所に地すべりの危険な地域が分布しています。 (略) (2) 雄大な自然に囲まれた環境（自然的条件） <u>中央アルプス県立自然公園</u>に属する風越山を背後に控えた飯田盆地は、伊那谷断層や北から南へ流れる天竜川と、流れ込む支流で形づくられた独特の複合段丘により、立体的な緑の景観が形成され、更に南アルプスの優れた眺望にも恵まれています。段丘崖の傾斜地などにはアカマツ林や斜面樹林が多く存在し、自然環境の重要な要素となっています。
--	--

(略) 第2節 地域別の概要 (略) (2) 竜西北部地域（座光寺・上郷地区） (略) 現在この地域は、一部で市街化の進行傾向がみられる地域ですが、近年の人口動態は、<u>横ばいから減少に転じています</u>。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。 (略) (3) 竜西中部地域（松尾・竜丘・伊賀良・鼎地区） <u>この地域は、現在人口は増加から減少に転じていますが、市内で最も市街化が進行している地域になります。</u>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※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が進んでいます。 近年、急激な宅地化に伴い、短時間豪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では、環境に配慮した企業や環境共生型の住宅地が整備され<u>ています</u>。 (略) 第4章 飯田市における主要課題 (略) 2. 前提条件を踏まえた主要課題 (1) 社会持続性 (略)	(略) 第2節 地域別の概要 (略) (2) 竜西北部地域（座光寺・上郷地区） (略) 現在この地域は、一部で市街化の進行傾向がみられる地域ですが、近年の人口動態は、<u>横ばい状況となっています</u>。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。 (略) (3) 竜西中部地域（松尾・竜丘・伊賀良・鼎地区） <u>現在この地域は、市内で最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。</u>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※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が進んでいます。 近年、急激な宅地化に伴い、短時間豪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では、環境に配慮した企業や環境共生型の住宅地が整備され<u>つつあります</u>。 (略) 第4章 飯田市における主要課題 (略) 2. 前提条件を踏まえた主要課題 (1) 社会持続性 (略)
--	---

② 地域コミュニティの活力の低下 ○地域の維持 人口減少や高齢化の流れは、中心市街地及び中山間地域で顕著となっ ていますが、市全域でも同様の問題が<u>起き始めており</u>、地域をどう維持 するかが課題となります。 (略) 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 (略) 3. 都市づくりの目標 (略) (5) 経済活動や交流が盛んで賑わいのあるまち 持続可能な地域経営を進めるために地域経済の自立が求められていま す。 生産年齢人口の減少に伴う労働者や後継者を確保し、地域経済を活性化 するため、<u>飯田市教育振興基本計画</u>に基づき、<u>キャリア教育</u>などを通じて 人材育成を行います。 (略) 第3章 都市の整備に関する方針 (略) 第3節 都市計画区域外における土地利用の方針 (略) (2) 具体的な内容 (略)	② 地域コミュニティの活力の低下 ○地域の維持 人口減少や高齢化の流れは、中心市街地及び中山間地域で顕著となっ ており、<u>今後は市全域でも同様の問題が起ることが予想され</u>、地域を どう維持するかが課題となります。 (略) 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 (略) 3. 都市づくりの目標 (略) (5) 経済活動や交流が盛んで賑わいのあるまち 持続可能な地域経営を進めるために地域経済の自立が求められていま す。 生産年齢人口の減少に伴う労働者や後継者を確保し、地域経済を活性化 するため、<u>地育力向上連携システム推進計画</u>に基づき、<u>社会教育や学校教 育</u>などを通じて人材育成を行います。 (略) 第3章 都市の整備に関する方針 (略) 第3節 都市計画区域外における土地利用の方針 (略) (2) 具体的な内容 (略)
---	---

○森林の公益的機能の保全

- ・森林は、生物多様性の保全、土砂災害の防止、水源のかん養、保健休養の場の提供など、極めて多くの多面的機能を有しており、その公益的機能が十分発揮されるよう機能の保全を図ります。

(略)

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

(略)

3. 緑の環境保全地域

(略)

(2) 具体的な内容

(略)

○地域材の利用の促進

- ・森林資源の有効利用と地域材の利用促進など林産資源を活用します。
- ・「飯田市公共建築物・公共土木工事等における木材利用促進方針」による公共事業での木材利用と木質バイオマスによるエネルギー利用の推進を図ります。

※ 「バイオマス (biomass)」とは：生物に由来する資源のことです。

○野生鳥獣対策

- ・シカによる食害やサルによる被害が増加しており、森林の部分的な絶滅や植林した樹木の立ち枯れだけでなく、貴重な植物などにも被害が拡大しています。その結果として、森林の表土の保水能力が低下し、土砂の流出や土砂崩れなどの発生原因になります。また、山際の農用地では、引き続き野生鳥獣による農作物被害が見られます。そのため、これらの被害軽減に有効な方策を国や県などの関係団体と連携して取り組みます。

○森林の公益的機能の保全

- ・森林は、飯田市の水の供給源です。重要な森林については、保安林の指定を推進します。また、公益的機能が十分発揮されるよう、その他の森林についても保全します。

(略)

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

(略)

3. 緑の環境保全地域

(略)

(2) 具体的な内容

(略)

○地域材の利用の促進

- ・森林資源の有効利用と地域材の利用促進など林産資源を活用します。
- ・「飯田市公共建築物・公共土木工事等における木材利用促進方針」による公共事業での木材利用を促進するとともに、木質ペレット※ストーブやチップボイラーなどの普及を図り、木質バイオマス※のエネルギー利用を推進します。

※ 「木質ペレット」とは、粉々に粉砕した木に圧力を加えることで固めた固形燃料で、木屑や間伐材などの木材としての利用価値が少ないもので製造可能です。

※ 「バイオマス (biomass)」とは：生物に由来する資源のことです。

○野生鳥獣対策

- ・シカによる食害やサルによる被害が増加しており、森林の部分的な絶滅や植林した樹木の立ち枯れだけでなく、貴重な植物などにも被害が拡大しています。その結果として、森林の表土の保水能力が低下し、土砂の流出や土砂崩れなどの発生原因になります。また、山際の農用地でも野生鳥獣による農作物被害が増えています。そのため、これらの被害軽減に有効な方策を国や県などの関係団体と連携して取り組みます。

(略) 第4章 都市施設の整備方針 (略) 第4節 上・下水道等の整備方針 1. 上水道 (略) 飯田市の上水道は、松川水源（松川ダム）、大平水源（<u>阿智川</u>）、野底水源（板山川）など計 <u>8カ所</u> が水源となっています。遠山簡易水道は、上村・南信濃地区の計 <u>19カ所</u> が水源となっています。森林を介して、これらの水源から安定した水が供給されています。 (略) 第5章 防災都市づくり (略) (1) 基本方針 飯田市地域防災計画を <u>踏まえ、飯田市国土強靱化地域計画を適時、見直し</u>、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 (略) B. 風水害対策等 (略) b. 土砂災害対策 ・土砂災害防止工事等のハード対策と合わせて、県と協力して土砂災	(略) 第4章 都市施設の整備方針 (略) 第4節 上・下水道等の整備方針 1. 上水道 (略) 飯田市の上水道は、松川水源（松川ダム）、大平水源（<u>黒川</u>）、野底水源（板山川）など計 <u>7ヶ所</u> が水源となっています。遠山簡易水道は、上村・南信濃地区の計 <u>22ヶ所</u> が水源となっています。森林を介して、これらの水源から安定した水が供給されています。 (略) 第5章 防災都市づくり (略) (1) 基本方針 飯田市地域防災計画を <u>見直し</u>、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 (略) B. 風水害対策等 (略) b. 土砂災害対策 ・土砂災害防止工事等のハード対策と合わせて、県と協力して土砂災
---	--

害防止法に基づく土砂災害警戒区域等の周知を行うとともに、土砂災害警戒情報の迅速かつ確実な提供により警戒避難態勢の強化に努めます。特に土砂災害警戒情報や避難<u>指示</u>等の緊急情報が、早く正確に市民に伝わる情報伝達手段を引き続き検討し、整備を図ります。 (略) E. 情報公開 - 土地情報の一元化と土地利用に関する情報の公開及び発信に努めます。 <u>防災ハザードマップ</u>*の活用を推進し、危険性の高い箇所や緊急時の避難等の情報提供を行います。 ※ 「<u>防災ハザードマップ</u> (hazard map)」とは：防災を目的として災害に遭う危険性のある地域を予測し、避難場所や避難路なども、表示した地図（災害危険予測地図）です。 (略) G. 地域防災福祉コミュニティの確立 (災害時要配慮者に視点をおいたコミュニティ) ○日頃からの地域コミュニティによる真の意味での災害対策 <u>災害</u>に強いまちづくりは、地域づくりであり、地域づくりは人づくりです。日頃よりご近所の付き合いやコミュニティ活動、そして福祉、教育、消防等を通して、平常時からの支え合いを大切にし、<u>災害</u>に強い地域づくりを地域と行政が連携して行います。 (略) ○地域による住民支え合いマップづくり - 地域住民が地域の<u>防災ハザードマップ</u>の提供を受け取るだけでなく、地域の実情に応じて、避難体制や避難地の確保など地域住民が自ら手を加えた具体的な住民支え合いマップの作成に取り組みます。 (略) 1. 緑の育成の方針 (略)	害防止法に基づく土砂災害警戒区域等の周知を行うとともに、土砂災害警戒情報の迅速かつ確実な提供により警戒避難態勢の強化に努めます。特に土砂災害警戒情報や避難<u>勧告</u>等の緊急情報が、早く正確に市民に伝わる情報伝達手段を引き続き検討し、整備を図ります。 (略) E. 情報公開 - 土地情報の一元化と土地利用に関する情報の公開及び発信に努めます。 <u>防災（ハザード）マップ</u>*の活用を推進し、危険性の高い箇所や緊急時の避難等の情報提供を行います。 ※ 「<u>防災（ハザード）マップ</u> (hazard map)」とは：防災を目的として災害に遭う危険性のある地域を予測し、避難場所や避難路なども、表示した地図（災害危険予測地図）です。 (略) G. 地域防災福祉コミュニティの確立 (災害時要配慮者に視点をおいたコミュニティ) ○日頃からの地域コミュニティによる真の意味での災害対策 <u>防災</u>に強いまちづくりは、地域づくりであり、地域づくりは人づくりです。日頃よりご近所の付き合いやコミュニティ活動、そして福祉、教育、消防等を通して、平常時からの支え合いを大切にし、<u>防災</u>に強い地域づくりを地域と行政が連携して行います。 (略) ○地域による住民支え合いマップづくり - 地域住民が地域の<u>防災マップ</u>の提供を受け取るだけでなく、地域の実情に応じて、避難体制や避難地の確保など地域住民が自ら手を加えた具体的な住民支え合いマップの作成に取り組みます。 (略) 1. 緑の育成の方針 (略)
---	---

(2) 具体的な内容 (略) ○森林の保健機能の増進 森林は、人々の豊かさや満足感、健康や癒しの効果を求めて森林浴などに活用されています。そのため、市民や来訪者が自然とふれあえる緑の憩いの場として、<u>森林の保全や森林公園の活用を推進します。</u> (略) 第3編 土地利用基本方針の実現に向けて (略) 第2章 まちづくり及び地域づくりの仕組みと体制 1. 役割と協働によるまちづくり (略) (2) 事業者 事業者は、この基本方針に即した良好な土地の利用に努め、事前協議などを通じて、地域、周辺環境との調和に十分配慮します。また、地域の防犯、環境美化等の活動<u>に</u>参加し、住民や地域<u>と</u>一体となってまちづくりに<u>参画</u>します。 (略) 第4編 地域土地利用方針 (略) 第2章 川路地区 第1節 地域土地利用方針 1 地域土地利用方針の名称	(2) 具体的な内容 (略) ○森林の保健機能の増進 森林は、人々の豊かさや満足感、健康や癒しの効果を求めて森林浴などに活用されています。そのため、市民や来訪者が自然とふれあえる緑の憩いの場として、<u>土地所有者の協力を得て、市民の森の整備を推進し、森林の保健機能の増進に取り組みます。</u> (略) 第3編 土地利用基本方針の実現に向けて (略) 第2章 まちづくり及び地域づくりの仕組みと体制 1. 役割と協働によるまちづくり (略) (2) 事業者 事業者は、この基本方針に即した良好な土地の利用に努め、事前協議などを通じて、地域、周辺環境との調和に十分配慮します。また、地域の防犯、環境美化等の活動<u>へ</u>参加し、住民や地域<u>が</u>一体となってまちづくりに<u>参加</u>します。 (略) 第4編 地域土地利用方針 (略) 第2章 川路地区 第1節 地域土地利用方針 1 地域土地利用方針の名称
---	---

川路地域土地利用方針 2 地域土地利用方針の土地の区域 川路地区全域 3 目指すべき地域づくりの目標 (1) 地域づくりの目標 <u>川路基本構想（第2次：2023～2032年度）に掲げられている目指す地域の姿を実現するため、今、川路に住んでいる人、これから住もうとしている人たちが常に安心して豊かに暮らしていけるよう、相互扶助の大切さを理解し、一人の漏れもない全員参加の地域づくりを目指します。</u> (2) 目指す地域の姿 <u>「みんなで支える 豊かな川路」</u> 4 地域づくりの方針 (1) 地域の土地の利用に関する方針 川路地区は、市内南西部にあって、天竜川の右岸に位置し、名勝天龍峡を抱える地域です。古くから天竜川の氾濫に見舞われた地域でしたが、天竜川治水対策事業が完了し、新たに創出された広大な土地には企業進出が進んでいます。 全体方針において天龍峡エコバレー地域は、名勝天龍峡と周辺の地域資源・観光資源の連携によって人を呼び込み、環境、産業、生活等の新たな交流を促進するための拠点と位置づけられており、都市との交流のさらなる進展が期待される地域です。 また、川路地区の天竜川治水対策事業地のうち土地区画整理事業によって整備された区域においては、平成14年に川路地区計画が都市計画決定され、<u>平成18年の変更を経て</u>、計画的な土地利用が進められています。 今後の川路地区においては、この地区計画に基づき取り組まれるまちづくりや、名勝天龍峡の保全・再生に向けた取り組みとの調整を図り、緑豊かな自然環境と調和した土地利用を行うことが求められています。 <u>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。</u> <u>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</u>	川路地域土地利用方針 2 地域土地利用方針の土地の区域 川路地区全域 3 目指すべき地域づくりの目標 (1) 地域づくりの目標 <u>緑豊かな自然環境や地域固有の文化や景観を守り、ふるさとを誇りに思う心が育まれる地域となるよう、住民参画によりコミュニティの充実を図るとともに、名勝天龍峡などの資産をいかし、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、心の豊かさが育ち、うるおいのある豊かな暮らしを実感できるまちづくりを目指します。</u> (2) 目指す地域の姿 <u>「豊かさ、活力、うるおい、安心・安全な川路」</u> 4 地域づくりの方針 (1) 地域の土地の利用に関する方針 川路地区は、市内南西部にあって、天竜川の右岸に位置し、名勝天龍峡を抱える地域です。古くから天竜川の氾濫に見舞われた地域でしたが、天竜川治水対策事業が完了し、新たに創出された広大な土地には企業進出が進んでいます。 全体方針において天龍峡エコバレー地域は、名勝天龍峡と周辺の地域資源・観光資源の連携によって人を呼び込み、環境、産業、生活等の新たな交流を促進するための拠点と位置づけられており、都市との交流のさらなる進展が期待される地域です。 また、川路地区の天竜川治水対策事業地のうち土地区画整理事業によって整備された区域においては、平成14年に川路地区計画が都市計画決定され、計画的な土地利用が進められています。 今後の川路地区においては、この地区計画に基づき取り組まれるまちづくりや、名勝天龍峡の保全・再生に向けた取り組みとの調整を図り、緑豊かな自然環境と調和した土地利用を行うことが求められています。
--	---

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 里山エリア

本ゾーンは、恵那山から天龍峡までつながる「森の帯」であり、住民の癒しとなる自然の恵みを享受できる場であるため、適切な保全及び活用に向けた対応が求められています。

○基本的な方針

- ・景観や自然環境、防災といった多様な機能を、地域と土地所有者が協力して保全します。

イ 農地エリア

本ゾーンは、小さな農地が多く、米、野菜、花卉、果実等多様な農作物が生産されている地域であり、将来にわたって守る農地を見える化することが求められています。

○基本的な方針

- ・残す農地とその他の転換を図る農地を選別し、地域農業を維持します。
- ・農業者と消費者の交流を深め、域産域消を一層進めます。

ウ 住宅・農地混在エリア

本ゾーンは、低地の平らな部分から西側の傾斜地まで住宅が連なっており、また、農地の中に住宅があることで特色ある景観を形成している地域であり、新たな住宅を建てる際は、周囲の環境に融合するよう心掛けることが求められています。

○基本的な方針

- ・住宅地と農地の混在した現状の維持を推進します。
- ・空き家を解消し、住宅周辺の緑化を推進します。

エ 地区計画区域

本ゾーンは、地区計画が定められている区域で、大きく分けて、居住エリア、企業エリアの2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。

○基本的な方針

- ・居住エリアは、低層・低密度の住宅を基本として、従前の商業と工業が混在しますが、植栽等により環境と調和した、落ち着いた街並みを目指します。
- ・企業エリアは、土地を管理している土地管理組合により一体的な土地利用を目指すとともに、周囲の環境と調和するゆとりある土地利用を

<u>図ります。</u> <u>・地域の実情に合わせて、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。</u> (略)	(略)
--	------------