

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 7 年 7 月 7 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
4. グリーンインフラの導入推進

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

<p>第1節 交通施設の整備方針 1. 都市計画道路 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</p>	平成31年3月27日

<p>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</p>	
<p>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</p>	<p>令和2年5月1日</p>
<p>第4編 地域土地利用方針 第5章 上久堅地区 第1節 地域土地利用方針</p>	<p>令和3年3月1日</p>
<p>第1編 飯田市土地利用基本方針 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3章 都市の整備に関する方針 第1節 市全域に対する土地利用の方針 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 第4章 都市施設の整備方針 第1節 交通施設の整備方針 第3節 河川等の整備方針 第4節 上・下水道等の整備方針 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</p>	<p>令和3年10月22日</p>
<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 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3章 都市の整備に関する方針 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 第4章 都市施設の整備方針 第4節 上・下水道等の整備方針 第5章 防災都市づくり 第3編 土地利用基本方針の実現に向けて 第2章 まちづくり及び地域づくりの仕組みと体制 第4編 地域土地利用方針 第2章 川路地区 第1節 地域土地利用方針</p>	<p>令和7年7月7日</p>

また、この平成29年3月に定めた第3次飯田市計画の実現と地域の実情に応じた適正かつ合理的な土地利用の運用を行うため、この基本方針を土地利用に関する諸計画や各法令の制度へと反映させ、まちづくり・地域づくりに活用します。

なお、この基本方針は、時代を反映した土地利用の要請に応じて、随時、見直しを行います。

(3) 基本方針の機能

かつてこの地が養蚕で栄えた農業を背景として市全域が栄えてきたことから明らかなように、都市は周辺の農山村地域と相互に連携して成り立っており、それらの地域も含めて都市を構成しています。そのため、都市地域※（都市計画区域）、農業地域※（農業振興地域）、森林地域※（国有林及び地域森林計画対象民有林の区域）などを一体の都市として捉えて、この基本方針を定めます。

この基本方針は、市全域を対象とした全体方針と地域自治区の20地区を対象とした地域別方針で構成します。

※「都市地域」とは：一体の都市として総合的に開発し、整備し、及び保全する必要がある地域（国土利用計画法第9条第2項第1号）をいいます。

※「農業地域」とは：農用地として利用すべき土地があり、総合的に農業の振興を図る必要がある地域（国土利用計画法第9条第2項第2号）をいいます。

※「森林地域」とは：森林の土地として利用すべき土地であり、林業の振興又は森林の有する諸機能の維持増進を図る必要のある地域（国土利用計画法第9条第2項第3号）をいいます。

(4) 基本方針における全体方針

全体方針では、第3次飯田市計画を実現するため、都市づくりの理念及び目標、目指す都市の姿及び将来都市構造を明確にし、これに基づく土地利用の方針を示して、都市計画の基本的な方針としての機能のみならず、市全域における土地利用の基本的な方針として機能するよう策定します。

(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）

平成19年度は、市制施行70周年を迎え、自治基本条例をはじめ、第5次基本構想基本計画、地域自治組織、地育力向上連携システム推進計画、行財政改革大綱、そしてこの基本方針に基づく総合的な土地利用計画など新しい市政の枠組みがスタートする節目の年です。

平成19年4月に発足した地域自治組織は、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。

また従来は、行政が独占的に公共サービスを担ってきましたが、今後は社会構造の変化に対応して、地域コミュニティ、NPOや企業など多様な主体が公的な領域で活動することが求められています。これらの新たな動きを土地利用の側面から支援するため、全体方針に即して、それぞれの地域の特性や個性に応じた地域土地利用方針（地域別方針）を定めます。

土地は私有財産でありながら公共的な意味合いの強い資産であるため、これまでは行政主導によって計画を定めてきましたが、これからは、多くの住民が納得の上で適正かつ合

理的に土地を利用するよう多様な主体の参加を得て、計画の策定とその運用を行います。

地域別方針は、まちづくり委員会または地域の実情に応じて立ち上げた土地利用計画策定のための組織により検討します。市は、その組織に対して十分に支援します。また、この検討を通じて、地域の土地利用の目標を共有し、地域の将来について常に話し合う場とします。

地域別方針は、地域全域について全て策定するには相当の時間と労力が必要であり、短期間に策定することは困難であるため、地域の中で地域づくりを重点的に行う区域や、合意ができた区域から策定します。まずは一つ一つ地域で合意形成を図り、創り上げることが重要です。地域でつくったルールを皆で守るという土地利用の緩やかな誘導が図られることが肝要です。

(6) 土地利用制度のメニュー

地域の検討を踏まえて、市は、それに基づいた地域別方針の案を作成し、地域が目指す土地利用の方向性に沿った景観の育成、緑の保全と緑化の推進、建築物等の用途や高さ制限などに関する土地利用制度を地域に示します。地域の土地利用の方向性が地域の総意でまとめれば、地域別方針を策定します。また、この方針を明らかにする必要があるときは、その目的に応じた土地利用の目標や誘導基準等を定める地域土地利用計画を策定します。関係法令の適用に際して市は、これらのステップを踏まえ、法令に基づく手続の前に説明会などを開催し土地所有者等の意見を聴いた上で、具体的な制度を運用します。

(7) 住民等による提案

今回の土地利用のしくみの特長の一つは、各方針や計画が硬直化しないよう住民等による提案ができることです。この制度により、常に地域で土地利用や地域づくりについて話し合いや協議を行い、計画へ位置づけることが可能となります。

(8) 事前協議制度の創設（開発等に関するしくみ）

土地利用のしくみについては、ある一定以上の開発等の行為に届出を義務づけ、市は、この情報を地域に通知します。更に地域で行われる一定規模以上の開発で周囲に与える影響の大きなものは、地域の要請やその必要により説明会を開催するなど、地域、事業者、市が事業着手前に適切な開発を行うための事前協議を行う場を用意します。また、地域土地利用計画等が策定されている区域に関しては、その計画に照らして、市が事業者等に対し助言、指導又は勧告を行う制度を設けます。

(9) 地域づくりを支える土地利用のしくみ（保全に関するしくみ）

土地利用のしくみとして市は、地域の景観の育成、緑の保全と緑化の推進、屋外広告物の規制等、歴史的、文化的物件等の保存や農用地等の保全等に関する協定などの制度、その他緑の育成協議会の組織化などを条例で規定し、地域が取り組む魅力ある地域づくりや地域のルールづくりを支援します。

これら土地利用のしくみは、都市計画法、農業振興地域の整備に関する法律、森林法、景観法、都市緑地法などの法律に規定する制度の活用とあわせて段階的に地域づくりを進めるものです。

(10) 情報の公開等による計画の共有性の確保

市は、個人情報などの取り扱いに配慮しつつ、土地利用などに関する情報の公開と発信に努め、地域との連携を図る中で、地域住民との情報の共有に努めます。事前明示性のある社会ルールに基づき、公正かつ透明性の高い市民参加の手続により判断される都市づくりを目指します。

5. 対象区域と計画期間

(1) 対象区域

飯田市全域（65,866ha）を対象とします。

(2) 目標年次等

おおむね20年後を見据えた長期的な方針とし、2028年を目標年次とします（基準年次2007年（平成19年））。

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92,000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。

(3) 見直しの時期

この基本方針の目的を実現するためには、都市づくりの理念や土地利用の目標等に向けて長期的かつ継続的な取り組みが必要となります。

基本構想などの上位計画の改定時期や、社会経済情勢の変化、地域づくりの進捗状況などに応じて、土地利用の方針は適宜柔軟に見直します。

また、この基本方針の策定後の運用にあたっては、地域の計画づくりへの支援等を通じて、地域土地利用方針の策定や方針への提案又は申出を受け、「PDCAサイクル【計画（Plan）→実行（Do）→評価（Check）→見直し（Action）】」を繰り返し行い、生きた計画とします。

6. 基本方針の構成

第1編では、この基本方針の策定の目的等を示し、飯田市における土地利用の状況や地域の特性などを踏まえた主要課題を示します。

第2編では、都市づくりの理念と目標及び将来都市構造などを示し、それに向けた土地利用の基本的な方針や都市施設の整備方針、その他必要な整備の方針などを示します。

第3編では、この基本方針の実現に向けたまちづくり及び地域づくりの仕組みと体制などを示します。

第4編では、地域が特性と個性に応じた地域づくりを推進するため、より地域の実情に即した地域土地利用方針を示します。この方針は、地域住民の合意形成がされたものから随時追加します。

第2章 飯田市の土地利用を取り巻く状況

飯田市では、全国の地方都市と同様に都市的基盤の整備が精力的に進められ、道路や上下水道などの社会資本が整備されてきました。これと期を同じくして、モータリゼーション※の進展により、日常生活圏が拡大し、市全域で現代的な暮らしが営まれるようになりましたが、一方では、商業の郊外化、優良農地の虫食いの開発を招き、一部の公共公益施設※も郊外へと移転しました。

これらの市街地の拡散的拡大は、ますますモータリゼーションの進行に拍車をかけました。また、災害の危険性の高い箇所にも開発の進行を誘発し、更には地域固有の美しい景観を喪失させることとなりました。

このような市街地の拡散的拡大の影響は、社会資本の整備や維持管理に対する費用対効果を低下させ、結果として地域経営※の持続可能性が危ぶまれる状況に至っています。

一方、中山間地域においては、人口の流出や高齢化が進行しており、農林業の経営や地域コミュニティ※の維持も危惧される状況となっています。

近年における地球規模での環境の変化は、地球温暖化、水や食料の危機など、私たちの地域においても環境に対する制約が課せられています。

また、東日本大震災を受けて人々の価値観に大きな変化がありました。多発化、激甚化する自然災害への対応、「環境モデル都市」に相応しい低炭素社会づくりの推進や社会資本の本格的な更新等への対応がクローズアップされています。

さらに、平成23年にはリニア中央新幹線が赤石山脈中南部を通過地とする整備計画が決定され、南信州地域にリニア駅が設置されることとなりました。また、三遠南信自動車道の整備も進み、新たな高速交通網時代を迎え、大都市圏との時間的な距離が大幅に短縮されます。暮らしや、地域経済に大きな変化をもたらすことが予想されます。

これらの状況に加え、経済の安定成長への移行、人口減少時代の到来など大きな時代の変革期を迎え、更には国家的な財政危機により、国の下支えによる安定的な運営が困難な状況にあります。

※ 「モータリゼーション(motorization)」とは：自動車を利用することが普及し、日常生活の中で自動車一般化する過程を指します。日常生活と自動車が切り離せなくなる車依存型社会状況。

※ 「公共公益施設」とは：公共施設（道路・公園・下水道・学校・図書館など公共事業によって供給される施設）と公益施設（電気・ガス・水道・電信・鉄道・医療など公益事業として運営される施設）との2つをあわせて公共公益施設といいます。ここでは、教育施設や医療施設などを指します。

※ 「地域経営」とは：厳しい財政状況の中、これまで以上に地域の振興・福祉の向上のために「何を特色として、何に選択・集中するのか」いわば「地域をいかに経営するのか」を明確にし、その方針をベースに民官一体となって地域づくりに取り組むための考え方です。

※ 「地域コミュニティ (community)」とは：地域社会や関心を共にすることで営まれる共同体です。

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

飯田市は、日本のほぼ中央に位置し、平成17年10月の上村と南信濃村との合併により、人口は約10万8千人、面積は約658.66km²となっています。古くから東西の文化の交流結節点として栄えてきた伊那谷における中核の都市です。

東に赤石山脈と伊那山脈、西に木曾山脈がそびえ、伊那谷の中央を北から南に流れる天竜川など多くの優れた自然環境が形成されています。この美しい自然景観は、赤石山脈や木曾山脈などの隆起による断層と天竜川やその支流による侵食の働きによりできた伊那谷特有の複合段丘や支流などによってできた扇状地などが重なり合って形成され、飯田市の特徴となっています。

当地域は、明確な四季の変化に富み日中の気温較差のある気候です。また、高低差のある起伏に富んだ地形により自然条件に適応した多様な人々の暮らし（街・里・山の生活）が営まれ、農業を基盤とした経済活動や文化が蓄積され、自然的、社会的にも多様な地域性を有しています。また、洪水などの災害の多い地域ですが、先人の知恵とたゆまぬ努力により災害を乗り越え、自然との共生によって豊かな生活を営んできました。

こうした時を超えた人々の営みによって地域固有の風土が培われ、これらがあいまって飯田市の大きな特性となり、個性となっています。

地域の特性と個性を自然的、社会的、経済的、文化的諸条件に応じて次のとおり整理しました。

(1) 災害を乗り越えて

飯田市は急峻で複雑な地形であり、年間雨量も比較的多い地域であることなどから、繰り返し河川の氾濫、洪水や土石流、崩壊など多くの風水害に見舞われてきました。

特に昭和36年6月の活発な梅雨前線による豪雨は、総雨量599.4mmとなり、伊那谷全体で発生した洪水や山崩れ、土石流等により、多くの人命や財産を失いました。交通も長期間分断され多くの人々が孤立し、未曾有の大災害（伊那谷の被害は、全壊流失家屋896戸、半壊浸水家屋13,953戸、死者行方不明130名）として歴史に刻まれています。また昭和58年の台風豪雨による水害（58年災害：総雨量281mm）も天竜川の流量では36年災害をしのぐ大洪水となり、歴史に残る災害となりました。

その後は、天竜川の治水対策事業、河川改修や砂防工事等により、水害を最小限にとどめてきていますが、宅地化等の拡大は災害防止の限界を超えるものもあります。

遠山川流域では、中央構造線を境に東側では天竜川流域とは地質が異なり、その性質や地形により昔から土砂崩れなどの災害が後を絶ちませんでした。過去には、地震や洪水によって遠山川が堰き止められ、ダム湖ができたという記録もあります。こうした災害の歴史は、埋没林の存在や地名に残されています。

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、更に南海トラフ地震防災対策推進地域にも指定され、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。

また、昭和22年には中心市街地の3分の2を焼失する大火に見舞われ、その後、土地区画整理事業等の復興事業により火災に強いまちづくりが行われてきました。

災害はいつやってくるかわかりません。したがって、常に歴史を振り返ることが重要で

あり、このように多く災害を乗り越え、現在の飯田市があること忘れてはなりません。

(2) 雄大な自然に囲まれた環境（自然的条件）

中央アルプス国立公園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。

また、名勝天龍峡、万古溪谷に代表される自然林や奇岩は、天竜奥三河国立公園にも指定され、すばらしい溪谷美となっています。

伊那山脈と赤石山脈に囲まれた遠山郷には、遠山川が流れており、一帯が南アルプス国立公園である聖岳をはじめ3,000m級の山々が連なり、急峻な溪谷の地形で雄大な山岳地帯のもと、少ない平地や山腹傾斜地に耕作地が築かれ、美しい集落が形成されています。

これらの水と緑は、景観的要素だけではなく、地球温暖化の防止や多様な生態系の維持などに大きな役割を果たしており、特に緑は災害の防止に役立っています。また、天竜川、遠山川やそれらに流れ込む支流は、市民の貴重な水資源として利用され、更に山麓一帯に連なる里山は多様な価値を有しています。

このような美しい水と緑に恵まれた雄大な自然環境が飯田市の魅力となっています。

(3) 地域に根ざし多様な暮らしの基盤となる産業（社会的・経済的条件）

農業と他産業との生産性の格差が拡大し、他産業への労働力の著しい移動が生じるとともに、地域の経済社会に急激な変化をもたらしています。

第1次オイルショックを契機として物価や人件費は高騰しましたが、第2次オイルショック以降、国内の産地間競争や海外からの低価格の農産物の輸入増加などにより、農産物価格が低迷しています。高度経済成長に伴う他産業への労働力の移動など産業構造の急激な変化により、兼業農家の割合が高くなっています。また、農用地の遊休荒廃化や担い手の不足が生じており、農用地の宅地への転換を求める傾向も一部では見られますが、宅地需要の低下により必ずしも有効利用できない時代に入っています。一方では、U I Jターンなどによる新規就農者も出てきており、新たな担い手として期待されています。

各地方都市は、経済の右肩上がりの状況下で競うように工業団地の整備を行い、企業誘致合戦を展開してきました。しかし、バブル崩壊後の経済状況の低迷により本市も含め撤退する企業もありました。一方、天龍峡エコバレー地域においては、環境関連を中心とした企業の誘致が進められ、当地域にあった特色ある産業が根づきつつあるといえます。

きれいな空気や雄大な自然等の魅力を活かした飯田の産業は、街・里・山の多様な暮らしの基盤となっており、若い人が故郷に帰って来ることのできる魅力ある地域づくりを行うためにも、地域の特性を活かした産業振興と活力ある地域の自立が求められています。

(4) 歴史の蓄積による魅力的な文化（文化的条件）

山々に囲まれた地形的条件や地質の分布、天竜川や街道を通じた交流など各地域でそれぞれの諸条件に適合した人々の暮らしが営まれ、そのことが独自の文化を磨き上げてきました。

古代においては、馬生産を介して畿内王権と結びつき、東山道の要衝地として、また中央集権の国づくりの上でも重要な位置を占めていました。このことは、平成28年10月3

日に国史跡に指定された飯田古墳群の築造や、伊那郡衙として史跡に指定された恒川官衙遺跡という歴史資産に端的に表れています。

近世以降は、三州街道や遠州街道などの陸運や天竜川の水運の発達によって諸産業が振興し、交通の要衝として栄えるようになったこの地域では、進取性と学究性に富んだ先人たちが、京文化をはじめとする様々な文化を取り入れ、特色ある文化を築き上げてきました。

こうした各地域が受け継いできた伝統文化など飯田市固有の風土を土台に、内陸交通の要衝地であり多様な文化の結節点である地の利を活かして新たな文化を創造しながら、訪れる人も住む人も魅力的な地域をつくり、それを継承することが求められています。

第2節 地域別の概要

飯田市は昭和12年の市制施行以来、今日まで6回にわたり2町13村と合併してきました。

住民の手による自主的で特徴ある地域づくりを支援するため、合併後も各地区に支所(自治振興センター)と公民館を配置してきたことから、旧町村を単位とした地域コミュニティを大切にする気持ちや近隣住民との強いつながりなどが今日も維持されています。この地域コミュニティを大切に、地域の特性と個性をいかした地域主体のまちづくりの取り組みを一層強化する必要があります。

飯田市の地域別の概要は、自然的、社会的、経済的及び文化的諸条件を考慮して、次の6つの地域に区分し整理しました。

(1) 中心市街地及びその周辺地域(橋北・橋南・羽場・丸山・東野地区)

この地域は、城下町として栄えるなど近世都市飯田の中核を成した飯田の顔ともいえます。昭和22年の大火によって市街地の大半を焼失しましたが、その後の復興都市計画により、防火帯[※]をもつ近代的な都市として復興しました。そして、養蚕で栄えた周辺の農業を背景とし、商業を中心に官公庁や金融機関などの基幹的な業務機能や飯田駅、バスターミナルなどの公共交通機関が集積して発展しました。また、生活を支える都市基盤や諸機能がまとまっているため、歩いて暮らしやすい環境となっています。しかし近年は、モータリゼーションの進展やそれに伴い様々な施設等の市街地郊外への進出などにより、中心市街地を取り巻く環境は厳しく、人口や事業所の流出などにより空洞化が進んでいます。

中心市街地には、りんご並木、大宮桜並木、裏界線[※]などの特色のある道路のほか、大火を免れた歴史的な建造物や寺院など、城下町飯田を思い起こさせるまちなかの貴重な資源が多く残っています。

北西部は、元々はのどかな田園地帯でしたが、早くから中心市街地のベッドタウンとして市街地が形成されています。

※ 「防火帯(ぼうかたい)」とは：防災上設ける延焼の被害を食い止めるための帯状の道路や緑地です。
 ※ 「裏界線(りかいせん)」とは：大火後に各戸の裏側(街区内の中央)に消火や避難用通路として確保した幅員2mほどの飯田市特有の避難路です。

(2) 竜西北部地域(座光寺・上郷地区)

古墳時代には国史跡飯田古墳群の高岡第1号古墳や同飯沼天神塚(雲彩寺)古墳が築造され、奈良・平安時代には伊那郡衙[※]が所在した地域で、地域における政経の中心地であるばかりでなく、国政上重要な位置を占めている地域でした。ここは、当地域にとって重要な

文化資源であることから、保存活用も含め取り組みを行う必要があります。

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、横ばいから減少に転じています。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。

また、学校などの教育施設が多く立地している地域で、地域東部を縦断する国道153号沿いには商業集積がみられます。

今後、リニア中央新幹線開通を見据えた計画に基づく土地利用の検討が必要な地域です。

※ 「郡衙（ぐんが）」とは：律令制下の郡の官人（郡司）が政務をとった役所で、国府が地域を間接支配するための行政の中心でした。

（3）竜西中部地域（松尾・竜丘・伊賀良・鼎地区）

古墳時代、国史跡飯田古墳群13基のうち11基が分布する大和王権を支えた当地域の中心地帯であり、中世にあつては信濃守護職の根幹地として栄えた土地柄です。

この地域は、現在人口は増加から減少の傾向に転じていますが、市内で最も市街化が進行している地域になります。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ています。

※ 「用途地域（ようちいき）」とは：都市計画区域内で建築物の用途の混在を防ぐことを目的として、住居、商業、工業などの市街地の形成を図るものです。

（4）竜西南部地域（川路・三穂・山本地区）

古代東山道通過地域と見られ、西方との交流拠点としての役割を担ってきた地域です。

現在この地域は、自然的又は農業的土地利用を中心に景観にも優れた田園や里山地域を有しており、地域の資源を活かした地域づくりが行われています。山本地区は、人口動態と高齢化率は平均的ですが、川路地区と三穂地区は、人口減少が進み高齢化率が比較的高くなっています。

平成19年度には、三遠南信自動車道の整備により、インターチェンジが山本地区と川路地区に開設されており、その周辺地域は、新たな交流を推進するゾーンとしての役割が期待されています。

36年災害を期に防災工事が進められ、平成14年に完了した治水対策事業により新たに整備された天龍峡エコバレー地域は、環境と経済の調和に配慮しながら、住・商・工・農・観の様々な機能が関連して展開される新しい地域づくりが進められています。

（5）竜東地域（下久堅・上久堅・千代・龍江地区）

縄文・弥生時代以来、段丘や山間平地を効率的に活用した人々の営みが連綿と続けられ、戦国期には当地を代表する武家の知久氏によって都にも知られた土地柄です。

天竜川東側に位置する竜東地域は、竜西地域に比べて平地の少ない地形で多くを森林が

占めており、中山間地域の田園や里山ともあいまって、豊かな自然環境に恵まれた地域です。人口減少が進み、高齢化率が比較的高くなっています。

グリーン・ツーリズム※など地域の振興策が積極的に行われている地域であり、今後、三遠南信自動車道の開通が予定されており、新たな可能性を秘めた地域といえます。

※ 「グリーン・ツーリズム (green tourism) 」とは：農山村地域において、自然・文化、農林業とのふれ合いや人々との交流を楽しむ滞在型の余暇活動です。

(6) 遠山地域（上村・南信濃地区）

中央構造線という日本列島の形成史を物語る断層系のある地域で、赤石山脈や伊那山脈の山々と豊富な森林資源に囲まれ、上村川や遠山川などの溪流が流れ、谷あいに沿って集落を形成しています。南アルプスの自然的資産があり、また、秋葉街道の宿場町や、国の重要無形民俗文化財である遠山の霜月祭りなどの貴重な文化的資産が残されています。

遠山地域は、人口減少と高齢化が著しく進んでいます。しかし、将来の三遠南信自動車道の開通によって、遠州や三河地域をはじめとした広域的な交流の拡大が見込まれます。赤石銘茶などの地域の特産品を活かした付加価値の高い農業の展開や、豊かな自然環境を資産とした山村の生活文化を活かした体験型農林業による観光振興等によって地域が活性化する可能性を秘めています。

第4章 飯田市における主要課題

1. 飯田市を取り巻く前提条件（時代の転換期）

近年、人口増加から人口減少へ、そして高度成長時代を経て成熟社会へと移り変わっており、まさに時代の転換期を迎えています。この転換期は、社会構造の根本的な変革のほか、環境に対する制約、財政や社会経済情勢の変化などに現れています。

○人口減少と少子化・超高齢社会*の到来による人口及び社会構造の変化

少子化による次代を担う世代の減少は、将来の生産年齢人口の減少に影響します。また、超高齢社会の到来は、社会に占める高齢者の割合を急激に増加させます。このような人口構成の歪みや生産年齢人口の流出による人口構造の大きく偏った構成は、社会構造や社会を支えるシステムそのものの基本が崩れ維持できないおそれがあります。

○環境を優先する時代

地球温暖化や激甚化する自然災害など、地球規模の環境問題が私たちの生活に直接影響を及ぼす状況となっています。飯田市が進めてきた「環境」に着目したまちづくりを、「環境に配慮」から「環境を優先」する段階へと発展させ、新たな価値観や文化の創造へと高めていく取り組みが、さらに重要となります。

○国と地方の新しい関係

国の財政危機による中央集権制の見直しと地方自治の成熟による分権論の高まりとにより、制度上の地方分権は進められています。人口減少社会の到来を見据え、真の地方分権をどう実現していくのか、住民自治をどう進めていくのか、行政と住民が一体となって向き合わなければならない時代に入っています。

私たちのふるさとである飯田市を次世代へと引き継ぐためには、このような背景にある人口や社会構造の変化に対応して、制度の枠組みや社会の役割分担を大きく変化させ、持続可能な社会を構築する必要があります。

この前提条件を踏まえ、社会持続性、環境持続性、経済持続性の大きく3つの視点で主要課題を整理します。

※ 「超高齢社会」とは：高齢化率（65歳以上の人口の総人口に占める割合）が21%を超えた社会をいいます（高齢化率が7%を超えた社会を高齢化社会、14%超を高齢社会といいます）。飯田市における高齢化率は、28.2%（平成22年国勢調査結果）であり、既に超高齢社会となっています。

2. 前提条件を踏まえた主要課題

（1）社会持続性

① 少子化と超高齢社会への対応

○新しい社会への対応

少子化と超高齢社会の到来による人口構成の大きな偏りは、社会保障などの持続可能性を揺るがす状況にあり、子育て支援、多様なライフスタイルを可能にする自立支援、ユニバーサルデザイン*の推進、就業その他の社会的活動への老若の協働参画の促進、地域社会への参画促進など、社会構造の転換と社会を支えるシステムの見直しが課題となります。

※ 「ユニバーサルデザイン（UD：Universal Design）」とは：文化・言語の違い、老若男女といった差異、障害・能力の如何を問わずに利用できる施設・製品・情報の設計（デザイン）をいいます。

○交通弱者*対応

地形的要因などにより車が移動手段の基本となっている当地域において、車依存型社会の抑制や車優先傾向に対する交通弱者への安全確保などの対応が課題となっています。

※ 「交通弱者」とは：自動車中心社会において、運転免許証を持たない（持てない）か、自家用車を持たない（持てない）高齢者、子ども、障害者、低所得者など移動を制約される人や歩行者などの交通事故の被害に遭いやすい弱い立場の人をいいます。

○市民の交通手段としての公共交通

自動車を利用できない高齢者や学生たちにとっては、通勤、通学や通院などの交通手段としての公共交通が重要です。しかし、地理的地形的要因や拡散した市街地により地域の交通手段としての利便性の追求が困難であり、都市交通のあり方が課題です。

○歩行者の安全確保とバリアフリー※化

市街地や各地域においても車社会が優先され、だれもが歩きやすい道路空間とはいえ、公共公益施設においてもバリアフリー化が必要です。だれでもが利用しやすい都市空間としての一体的整備が課題となっています。

※ 「バリアフリー (barrier-free)」とは：段差などの障壁をなくし、体の不自由な人でも支障なく活動できることです。

○教育・福祉施設

少子化の影響は、保育園、幼稚園、小学校や中学校、更には高等学校などの存続や統廃合といった課題へとつながってきます。

高齢者福祉施設の立地に関しては、飯田市の地形的構造、建設コストや駐車場の確保などの要因により、拠点等から離れた特に農用地などに立地が進んでいます。在宅サービスの展開と共に、超高齢社会の対応として今後も施設サービスの必要性や、新たな施設整備が求められていることから、既存施設の配置を考慮しながら、より身近な地域内での立地に考慮した施設整備が課題となります。

○地域医療施設

地域住民にとって南信州地域の拠点的な病院施設は不可欠であり、患者の病状回復、家族のつながりや介護者の負担軽減のため、拠点機能の強化が重要な課題となっています。

一方、地域における身近な地域医療施設の確保は、無医村の地域もあることから、掛かり付け医院の確保などが課題になっています。また、市の財政状況の厳しさと地域や診療科の偏在などにより、診療が受けられないという危惧を抱えており、医師不足に加え看護師不足も課題となっています。

これからは医療施設だけでなく、自宅に戻って必要な介護や在宅医療が受けられるといった包括的なケアシステムの構築が重要な課題となります。

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起き始めており、地域をどう維持するかが課題となります。

○年代構成の偏りによる弊害

人口が増加している地域においても、都市のニュータウンがそうであったように、年代構成が偏っているため、将来は一斉に高齢化するなど地域コミュニティの活力の低下が危惧されており、世代交代、継承や構成の平準化などが課題となります。

○自治活動組織等の運営

地域の維持のほか、地域のコミュニティを支える自治活動組織の運営にも既に支障をきたす状況が出ています。地域づくりの人材確保や多様な参加が課題となっています。

○災害時要配慮者※の対応

災害は、力のある者ない者あらゆる人々に公平に振りかかってきます。そのため、災害時要配慮者を含むすべての人々を災害脅威から守ることが課題です。

※ 「災害時要配慮者（災害弱者）」とは：障害者、傷病者、体力が衰えている高齢者、健康でも理解力や判断力に乏しい乳幼児や子ども、妊婦、日本語が分からない外国人、その場所の地理に疎い旅行者など災害時に自分の身に危険が差し迫った時それを察知するのが困難な者、またはそれを察知しても適切な行動をとることが困難な者、危険を知らせる情報を受け取ることが困難な者、または情報を受け取ることができてもそれに対して適切な行動をとることが困難な者をいいます。

○地域防災福祉コミュニティ

地域コミュニティの活力の低下は、防火、防犯や地区の清掃など地域住民による日常的な活動を減少させ、更には火災、地震や風水害等の災害時要配慮者への対応を困難にさせるなど多くの課題を抱えており、住民の共助による防災と福祉の活動を包括したコミュニティ「地域防災福祉コミュニティ」の強化が課題です。

○ライフスタイルの多様化

社会や経済の変化によって働き方も様々になり、住民が地域で過ごす時間帯も複雑になっています。かつてのように農業主体の集落で共同作業等を通じて必然的に地域の結束が図られた時代とは大きく様変わりしており、外国人との共生も含め、地域住民の連帯が求められています。

③ 地域資産の保存継承

○伝統や文化の継承

これまで地域で個性のある伝統芸能や祭り等の文化が培われてきましたが、少子化と超高齢社会の到来による担い手不足や地域コミュニティの活力が低下し、またライフスタイルの変化に伴って、社会が蓄積してきた伝統や文化の継承が課題となっています。

○歴史的建造物の保存

地域の資産となり得る江戸や明治から昭和初期の歴史的建造物が、老朽化等により解体されるなど地域の宝が失われつつあります。また、その管理者の不在により荒廃が進んでいるものもあり、それらの保存の取り組みが課題となっています。

○地域の宝の共有化

地域にしか存在しない自然的、歴史的、文化的な固有の資産が忘れ去られつつあります。地域の特性と個性を伸長し、次の世代へ引き継ぐためにも地域の宝を掘り起こし、または生み出し、その宝を財産として地域で共有化を進め、大切に保存、継承、活用することが課題となっています。

④ 地方分権と地域自立化への対応

○魅力ある地方生活圏の創造

真の地方分権を推進するには、基礎自治体はその主体となり得るための体力を身につける必要がありますが、これからは市単独だけでなく、生活圏、経済圏を同じくする南信州の町村とも連携して政策展開することも必要です。

南信州地域は、それぞれの市町村の独自性を尊重しながらも連携をより一層強化することで、三遠南信自動車道の延伸やリニア中央新幹線の開通を見据えた圏域活力の再興・創造を進め、来るべき地方分権の時代に備えることが課題となります。

(2) 環境持続性

① 自然環境の喪失と災害脅威の増大

○担い手の不足による二次的自然の喪失

農林業の厳しい経営状況による所得低迷や担い手不足などの影響により、保水や洪水調整の機能を果たしてきた貴重な農用地が減少し、森林も整備が遅れています。加えて、適正な管理がされないため、人の手入れが必要な田畑や森林などの二次的自然が荒廃し、災害の脅威が増大するといった課題があります。

○市街地の拡大による機能低下

市街地の拡大は、貴重な農林地を減少させ、水害や土砂災害の危険性の高い地区や地震等の危険性のある断層付近に開発を進行させました。このような状況は、災害の抑制に対する機能の低下を招いており、この災害の抑制機能を維持し、向上させることが課題となっています。

○個々の土地そのものの歴史性

古くから形成されている住宅地は、なぜその場所が選定され、その時期に成立した要因は何かなど歴史性を有しています。また集落や農用地等もそれぞれが必然の上に成り立っており、そうした歴史性を把握し、教訓としなければいけません。歴史を振り返り、自然の脅威を意識した土地利用を行うことが課題となっています。

○更なる災害の脅威

無秩序な宅地化の進行や防災機能の低下のほか、近年の気候変化等に伴う集中豪雨が問題となっております。河川の氾濫など災害の危険性がますます高まっているため、災害の防止施設等の計画的な整備が課題となっています。

② 土地及び建物の放棄と低利用

○土地の需要低下による空き地と空き家の増加

地域の人口減少と人口の流出により、空き地や空き家が目立ってきており、特に空き家は社会問題化しています。市街地周辺では集合住宅の過剰供給、中心市街地では駐車場化の傾向が見られます。今後は更なる人口減少のため、市域全体に土地の需要低下が進むことが懸念され、大きな課題となっています。

○農林業の担い手不足と管理者不在による放棄地の増加

農林業を取り巻く環境は、国際化による輸入農林産物の増加による価格低迷や産地間競争の激化、野生鳥獣による作物被害等により厳しい状況にあります。後継者不足や従事者の高齢化のため農用地や山林の放棄が深刻な課題となっています。

○防災及び防犯上の問題と地域固有の景観喪失

土地や建物の放棄及び土地の低利用は周辺環境に影響を及ぼし、防災や防犯上の問題となり、更には地域固有の景観の喪失につながっています。

○土地の流動化[※]

土地や建物は先祖から受け継ぎ、自分の子孫に引き継ぐものとして、土地を保有するという保有価値が優先されて、いわゆる土地神話が存在します。そのため、土地や建物の流動化が促進されないという課題があります。

- ※ 「土地の流動化（りゅうどうか）」とは：「宅地の流動化」と「農用地の流動化」に区分されます。
- ・「宅地の流動化」とは：土地・建物の売買や賃借取引の増加を促進し、空き地・空き家・空き店舗や低・未利用地などの有効利用を図るものです。
 - ・「農用地の流動化」とは：低・未利用の農用地を、規模拡大意向のある農業者や新規就農者・農業法人・市民農園開設者などに所有権・賃借権等の権利設定を行い、農用地の有効利用を図るものです。

③ 地球環境の悪化と環境負荷の増大

○環境的制約

年々深刻となっている地球環境の悪化は、将来において世界的規模での温暖化、水や食料の危機、天然資源の枯渇などが危惧され、地域においても二酸化炭素（CO₂）の排出抑制、水循環の確保、脱自動車依存、循環型社会[※]の構築といった環境的制約が課せられています。

今後は、低炭素ライフスタイルへの転換や住宅の低炭素化をはじめとする省エネの取り組みとともに、エネルギー自給率を高める創エネルギーの取り組みを多様な主体との協働で進めることが重要になっています。持続可能な地域づくりのため、環境と経済が好循環する仕組みを構築していくことが課題となります。

また、身近な農用地の荒廃に対しても、環境面での公益的機能の維持と向上の取り組みが課題となっています。

※ 「循環型社会」とは：ごみの排出が抑制されるとともに、再使用、再生利用等の促進と適正な処理の確保によって、天然資源の消費を抑制し、環境負荷ができる限り低減される社会をいいます。

○使い捨て型ライフスタイルの脱却

人口減少に伴う家屋の解体による廃棄物の増加など環境負荷の増大に対処していかなければなりません。このような拡大を基調とした大量消費、大量廃棄に代表される使い捨て型のライフスタイルからの脱却が大きな課題となります。

○公害やゴミなどの産廃

経済的自立度を高めるには、産業振興は欠かせない課題ですが、水質汚染、大気汚染、土壌汚染、悪臭、振動、騒音等の問題が発生する懸念があります。また、産業活動により生じる廃棄物を適切に処理し、自然環境への影響を抑えることも課題です。

(3) 経済持続性

① 財政的制約と維持コストの増大

○財政の縮小

国や地方の財政状況は、今後の老年人口の増加による社会保障費の増大や生産年齢人口の減少による税収の落ち込み等により、更に厳しくなることが予測されます。

地方財政は従来のように国の下支えに頼ることができない状況の中、地方分権の流れにより地域間競争は激しさを増すものと考えられます。

○費用対効果の低下と維持管理費の増大

市街地の拡散的拡大は、道路や上下水道等の社会資本の整備や維持管理に対する費用対効果を低下させ、新たな社会資本の整備費とこれまで整備された社会資本の維持管理費が、行政の財政硬直化を招いています。このことは、更なる人口減少により市民への負担を増大させるなど身近な課題となります。

○公共サービスの低下

財政の縮小と社会構造の変化は、災害対応を遅らせることにもつながり、同時に日常における公共サービスの低下を招くことが予測されます。

○既存ストック[※]の更新

大火後に整備された中心市街地や高度経済成長期に建設された社会資本は、耐用年数が過ぎ、更新の時期を迎えることが予想されます。今後は、社会資本の長寿命化や改修を進めるとともに、機能を集約して計画的な更新を図ることが課題となります。

※ 「既存ストック」とは：本書では、主として既に蓄積された道路、橋、上・下水道、公園、公共建築物などの社会資本（インフラストラクチャー）を指します。

② 経済活動の維持

○生産年齢人口の減少に対応

総人口に対する生産年齢人口の減少は、労働者や後継者の減少を招くとともに、生産性や経済活動の低下につながると予想されます。人は様々な力の源であり、その活力低下への対応は、自立した地域社会の構築に大きな課題となります。

○労働力・後継者不足とマーケットへの対応

生産年齢人口の減少は、経済活動の縮小が予測され、よりマーケット（市場）に対応した調査をするなどマーケティング※力の強化が課題です。一方、元気な高齢者などが増加しており、この活力を地域づくりに活かす方策も急務です。

※ 「マーケティング（marketing）」とは：販売拡大を目的として、市場に対して戦略的に取り組むこと（市場戦略）で、市場調査や地域資産の掘り起しなどにより商品開発を行い、生産改善、流通改善を図り、全国又は世界へ販路開拓を進めることです。

○地域に根ざした産業の定着

特に農林業や地域に密着した個人経営の商店、家内の工業は厳しい状況にあります。大手企業であっても、この飯田市に根ざした企業でなければ、いつ撤退が起こっても不思議ではない状況にあります。

○雇用の場の確保と若者の定着

地域における雇用の場が不足しており、次世代を担う若者の流出を招き、地域の活力の低下につながる可能性があります。若者のUターン、Iターンなどを積極的に促進するための、この地域に根ざした雇用の場の確保が課題となっています。

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

1. 都市づくりの理念

(1) 『拡大』から『維持』へ

人口増加や経済成長を背景とした都市の拡大は、人口減少や経済の安定成長へと移行した現在においても依然として進行しています。この傾向は、飯田市における貴重な自然を喪失させるだけでなく、社会資本の整備が追いつかない状況を生み、費用対効果が低下する要因となっています。また、社会資本の維持管理や将来的な更新も必要であり、市民にとって大きな負担となります。

時代の転換期を迎え、「都市の拡大」はおろか、「都市の維持」さえも厳しい局面を迎えています。現在10万人で支えている都市（社会資本）も、将来はより少ない人口で支えていかなければならず、当然、個人負担も増大することが考えられます。

したがって、まずはこの拡大傾向に歯止めをかけ、少なくとも現状を維持・向上する都市づくりをしなければなりません。そのために必要な、選択と集中による計画的な都市整備や都市運営を目指します。

(2) 『量』から『質』へ

都市の拡大とともに、大量生産や大量消費に代表される「使い捨て型ライフスタイル」が生まれてきましたが、人口や世帯数の減少により、利用されない土地や建物が大量に発生し「使い捨て状態」になってしまう懸念があります。

都市を維持するためには、誰もが安全で安心して暮らせるよう防災・防犯性の向上を図り、美しい自然を生かし、景観に配慮した空間の形成を進めるなど、暮らしの質を向上させる都市づくりをしなければなりません。

そのため、都市空間を構成する一つ一つの住宅地等をゆとりのあるものとし、質の高い美しく快適な生活環境を目指します。

(3) 『つくる』から『いかす』へ

人口減少の時代における財政的制約等に鑑み、費用対効果に照らした取捨選択を長期的な視点に立って行い、「つくる」ことに対して慎重に検討しなければなりません。地域振興策としての際限のない箱モノづくり、道路、下水道などの社会資本の整備に終始するのではなく、飯田市の地形条件や歴史的な成り立ちなどを踏まえ、まずは自然、歴史、伝統文化、景観などの地域固有の特性をいかし、現在まで蓄積してきた社会資本など既存ストックを有効に利活用した「いかす」都市づくりをしなければなりません。

そのため、資源を資産に変え、地域のアイデアを掘り起こし、それを利活用することにより地域の活性化に資する地域づくりを目指します。

2. 目指す都市の姿

『地域の多様性をいかし、豊かな暮らしを実現する持続可能なまち』

○いいだ未来デザイン 2028（飯田市総合計画）

この目指す都市の姿は、都市づくりやまちづくりの側面からいいだ未来デザイン 2028（飯田市総合計画）のビジョンの実現に資するものとし、行政のみならず市民や企業などの多様な主体の参加と協働により、みんなで実現したい「くらしの姿」「まちの姿」に向けて取り組みます。

○地域の多様性をいかすまち

飯田市は、雄大な自然と緑に恵まれ、先人たちにより自然と調和した暮らしが営まれ、多様な伝統や文化が育まれてきました。

市全域及び各地域の自然的、社会的、経済的及び文化的な特性をいかし、個性を發揮することにより、将来にわたって地域の誇りと愛着を持って育むまちを目指します。

○豊かな暮らしを実現するまち

ゆとりある豊かな暮らしを実感できるまちを創造します。

今日まで、私たちは科学技術の発展やモータリゼーションの進展などにより経済性や利便性を追求し、そこに何か大切なものを忘れてきたのではないのでしょうか。

「豊かな暮らし」とは、人々の多様な生活様式にあわせた全てのものがそろっている世界ではなく、また、経済的な豊かさだけではない、むしろ「心の豊かさ」を実現する生き生きとした市民生活の創造をいいます。

○持続可能なまち

今日の私たちの暮らしは、先人たちのたゆまぬ努力の上に成り立っています。私たちが享受しているこの地域の資産は、将来この地に暮らす人々にも引き継いでいかなければなりません。そのためには地球環境を守ることを念頭に置きながら都市運営を行うこととし、社会、環境、経済それぞれを関連づけながら持続可能な都市づくりを進めます。

○目指す都市の姿の実現に向けて

人間社会は、共同体として社会性を有しており、蟻や蜂なども同様にそれぞれの役割分担のもとに社会性を有しています。しかし、私たち人間社会だけが常に時代とともにそのあり方を変化させ、発展を続けてきました。つまり、人間社会だけが共に考え、共に協力しあい、その時代に合ったより良い社会を創り上げることが可能なのです。

地域の多様性をいかし、豊かな暮らしを実現する持続可能なまちの実現のためには、時代に対応した私たちの社会のあり方とそれぞれの役割をもう一度見つめ直し、多様な主体の参加による自助・共助・公助によるまちづくりが必要です。

したがって、この目指す都市の姿は、常に時代の変化や流れに対応して、地域の多様性をいかした適正な役割分担のもとにそれぞれの社会構成員が連携し、協力して、地域の将来像の実現に向けて共に取り組み、努力し続ける姿といえます。

3. 都市づくりの目標

（1）災害に強く安全なまち

当地域の災害の歴史を振り返ると、ここに暮らす人々は多くの災害を乗り越えて、豊かな生活を営んできました。

しかし、近年は災害の危険性の高い箇所への開発の進行、農用地の荒廃、また、地球規模での気候の変化などにより、災害に対する脅威の増大が懸念されています。更に阪神・淡路大震災における教訓から、建物の耐震性や都市の防災機能の強化、地域防災福祉の必要性などが求められています。

こうした自然災害や火災による被害を最小限に抑えるため、より一層の災害に対する防災、防火、耐震や福祉等の対策を強化するとともに、地域防災福祉コミュニティの確立、住民支え合いマップづくりなど自らできることの取り組みや災害時要配慮者への対応などソフト対策をあわせて実施することにより、災害に強く安全なまちを目指します。

(2) 安心して快適に暮らせるまち

今日まで人々の生活に必要な社会資本の整備など量的拡充に取り組んできましたが、これからは快適な空間形成として、良好な景観の育成、ユニバーサルデザインの推進やバリアフリー化など質的向上を図る必要があります。

更に、福祉施設、教育施設や地域医療の維持、空き家等の活用、防犯対策、地域コミュニティの維持などが求められています。

このため、地域の生活圏を中心とした拠点に必要な地域機能を集約し、住環境の保全、交通網の整備、安全な歩行者空間の形成、地域による防犯対策、良好な景観の形成の取り組みなどを実施することにより、安心して快適に暮らせるまちを目指します。

(3) 豊かな自然を守り、水と緑を創出するまち

飯田の特長である美しく豊かな自然は、社会共通の財産であり、市民のみならず訪れる人々にとっても貴重な資源です。しかし、おいしい水や空気などとともにあたり前のように私たちの周りに存在しているため、雄大な自然の恩恵や身近な自然の価値が経済的繁栄の影で忘れ去られようとしています。

水や緑は、地域の特徴的景観の形成、水源涵養、地球温暖化の防止や多様な生態系の維持などに大きな役割を果たし、特に緑は災害の防止に役立ちます。

この自然環境を次世代へ引き継ぐとともに、水や緑に囲まれたうるおいと安らぎのある暮らしを実現するため、豊かな自然を守り、水と緑を創出するまちを目指します。

(4) 環境を優先し、地球環境を保全するまち

地球環境問題の深刻化に伴い、環境的制約をよく認識したうえで地球環境に貢献する土地利用を行うことが求められています。東日本大震災は、私たちにエネルギーに対する認識の見直しを迫るものでしたが、現実には、車依存型社会や大量生産・大量廃棄などの生活が継続しています。

負の遺産を将来に引き継ぐことのないよう、温暖化の原因である温室効果ガス(CO₂)の排出量の削減を進めるため、「地域環境権条例」*による市民主体の太陽光、木質バイオマス、水力などの再生可能エネルギーの利活用推進、公共交通の利用促進など移動手段の低炭素化、日常的なライフスタイルの低炭素化などに取り組めます。森林などの緑や水を保全し自然環境を守るための仕組みづくり、ごみ減量に向けた抑制(リデュース)、再使用(リユース)、再生利用(リサイクル)の推進と適正な処理による循環型社会の形成、コンパクトシティ*の推進などに取り組み、環境を優先し、地球環境を保全するまちを目指します。

* 「地域環境権条例」とは：飯田市再生可能エネルギーの導入による持続可能な地域づくりに関する条例の略称。市民による自然エネルギー資源利活用の優先的使用権を保障、市民主体のエネルギー事業を推進するための支援機関、基金の設置、行政財産の使用等について規定しています。

* 「コンパクトシティ」とは：都市の拡散の拡大を抑制し、歩ける範囲を生活圏と捉え、コミュニティの再生や住みやすいまちを目指すものです。つまり、効率的で機能集約された持続可能な都市の姿です。

(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、飯田市教育振興基本計画に基づき、キャリア教育などを通じて人材育成を行います。

また、産業界と市の協働で地域経済活性化プログラムによる自立度アップの実現に取り組み、若者が故郷に帰って来ることのできる産業づくりや雇用の場の創出と地域の資源を活かした観光や交流を促進することにより、経済活動や交流が盛んで賑わいのあるまちを目指します。

(6) 地域コミュニティを大切にし、地域主体で活動するまち

飯田市では、災害とのたたかいや貧困とのたたかいにより、地域の絆が結束されてきました。また、公民館活動に代表される地域コミュニティ活動など「ムトス（自主・自立・自律）」の精神が根づいています。

今後もそれぞれの役割分担に応じた自助・共助・公助の連携により地域づくりに取り組み、地域を活性化する必要があります。

暮らす人、訪れる人それぞれが魅力を覚えるまちをつくるため、地育力向上連携システム推進計画による教育活動の推進により、地域社会を動かす主体である市民の学習や実践活動を支援し、地域自治組織をはじめとした市民との協働によるまちづくりを推進することにより、地域コミュニティを大切にし、地域主体で行動するまちを目指します。

(7) 地域の個性ある資産を育むまち

先人たちの営みによって生まれ、脈々と伝えられてきた伝統や文化、地域固有の景観は、地域の大切な宝です。しかし、担い手や後継者の不足により、伝統文化の継承、歴史的な資産の保存や文化的景観の保全などは、個人での対応が難しい状況が生じています。

そのため、より組織的かつ集団的な取り組みによって解決することが求められています。また、今ある資産や自然的な資産を守り、将来に向けて資産を生み出し、時間をかけて皆で育むことが重要です。

蓄積されてきた伝統や文化、地域を映し出す固有の景観といった資源を資産として活かした地域づくりを進めるため、地域の個性ある資産を守り、育むまちを目指します。

(8) 既存ストックを活かし、計画的で効率的なまち

持続可能な都市づくりのため社会資本などの既存ストックを適正に維持管理し、必要な社会資本の整備と土地利用を計画的に進めることが求められています。

これからは「悪くなったら直す」ではなく「悪くならないように点検し、管理する」ことにより、既存ストックの長寿命化を図り、計画的な更新を図ります。

交通体系、都市施設の整備や土地利用などの連携を図り、持続可能な地域経営の観点から、1事業に対するコスト削減やライフサイクルコスト*の考慮のみならず、その事業による周辺環境への影響を含めた総合的な費用対効果を意識する必要があります。

既存ストックを活かし、長期的視点で都市施設等の整備の必要性をよく判断し実施することにより、計画的で効率的なまちを目指します。

※ 「ライフサイクルコスト (LCC:Life cycle cost)」とは：施設の建設から寿命期間中に必要な総費用を現在価値で表したものであり、新設整備から修繕、解体までの全費用の合計です。施設を低価格で建設しても、使用中の維持管理費用や廃棄時の費用を考慮しなければ結果的に高い費用が掛かることから生まれた発想です。

地域（保安林等）等との調整を図り、必要に応じて準都市計画区域の指定を行い保全します。

2. 特定の開発行為[※]等における基準と手続

周辺環境に大きな影響を与える行為について、飯田市の実情にあった開発行為等[※]の基準が明確化されていませんでした。

そこで、平成20年に、都市計画法施行条例を制定して開発許可[※]の基準を強化したほか、土地利用調整条例を制定して一定規模以上の開発行為等を特定開発事業等として位置づけ、周辺環境との調整を図るために特定開発事業等の基準や、届出と事前協議等の手続を定めました。

特定開発事業等の基準として自動車駐車場、緑地、道路、排水施設、氾濫調整池[※]、消防水利（消火栓、耐震防火水槽の設置）、消防用活動空地、ごみ集積施設、中高層建築物、工事施工に係る措置等の基準を定め、届出のあったときは基準への適合を求めるほか、届出の内容を地域協議会に通知して開発情報を共有し、事業着手前に適正な土地利用に向けた調整を行うための制度を設けています。

- ※ 「開発行為」とは：主として建築物の建築等に供する目的で行なう土地の区画形質の変更をいいます。
 「開発行為等」とは：上記のほか、建築物の建築等を伴わない土地の形質変更を含み、その他建築物の建築等をいいます。
 「開発許可」：一定規模以上の開発行為において、交通渋滞や災害防止のため受ける許可をいいます。
 「氾濫調整池（はんらんちょうせいち）」とは：雨水の排水を調整する池で、集中豪雨の場合のピークは短時間であるため、一時的に降水を池で受け止めた後、徐々に放流させ局地的な氾濫を抑える機能を有します。

（1）基本方針

○特定開発事業等の基準による誘導

- ・適正な土地利用への誘導の観点から、市全域に対する特定開発事業等の基準を必要に応じて見直します。
- ・各地区において、地域の目指す土地利用を推進するために必要なときは、特定開発事業等の基準の強化を検討します。その場合は、地域土地利用計画の検討と合わせて行います。

○地域・事業者・市の三者による事前協議

- ・各種法令に基づく申請の手続後では、地域の要望や開発基準に合わせた建築等の計画を変更することは困難です。したがって、事前に開発情報を明示し、公正で透明性のある協議を行うことにより、地域、事業者及び市の三者がより良い開発のために協力し、話し合いが行われる場づくりに努めます。

3. サーチライト等の使用規制

天空を照らすサーチライトやレーザーなどの光線は、市民に不安や不快感を与え、生活環境の保全や美しい夜空に重大な悪影響を与えます。そのため、サーチライトなどの光線を継続して、又は断続して天空に向けて放つ行為を条例で規制しています。

4. グリーンインフラの導入推進

グリーンインフラ[※]は、自然環境の持つ多面的な機能や仕組みを、社会資本整備や土地利用等に活用することで地域の課題解決に貢献する手法で、持続可能な都市・地域づくりにつながる取り組みです。

国では、平成27年度に閣議決定された国土形成計画や第4次社会資本整備重点計画において、「国土の適切な管理」、「安全・安心で持続可能な国土」、「人口減少・高齢化等に対応した持続可能な地域社会の形成」といった課題への対応の一つとして、グリーンインフラの取り組みを推進することを位置付けました。

長野県では、グリーンインフラをまちづくりの有用な手段として捉え、まち全体に拡げていくことを目的として「信州まちなかグリーンインフラ推進計画」を令和3年4月に策定しました。

当市としても、持続可能な開発目標である「SDGs」との親和性も高く、「2050年いざゼロカーボンシティ宣言」の実現に資することから、令和3年7月に「信州まちなかみどり宣言（知事との共同宣言）」を行い、県と連携してグリーンインフラ導入推進に取り組んで行くこととしています。

※グリーンインフラとは、グリーンインフラストラクチャー（Green infrastructure）の略で、自然の持つ多機能性やしなやかな回復能力などの特性を賢く活用するインフラ整備・管理の新しい取組です。

（1）基本方針

○導入にあたっての基本的な考え方

計画段階又は設計段階において、自然災害への対応、環境の保全、人口減少・高齢化への対応といった地域課題を把握し、目標を明確化した上で、自然環境が有する多様な機能や仕組みを活用する手法を取り入れた対応案（必要に応じて複数案）を立案します。

防災・減災、地域の魅力向上・地域振興、環境保全・改善、健康・文化への貢献といった機能や仕組みを考慮して、技術的又は専門的知見も踏まえて、対応案を検討します。

検討にあたっては、行政のみならず、各種団体、地域住民、大学や研究機関などの公・民・学の連携した組織づくりを行い、多様な主体の参画によって取り組むよう努めます。

○機能と効果の発現

自然環境が有する多様な機能には、良好な景観形成、生物の生息・生育の場の提供、浸水対策（浸透等）、健康、レクリエーション等文化提供、延焼防止、外力減衰、緩衝、地球温暖化緩和、ヒートアイランド対策等があり、これらの機能は時間の経過とともに変化するため、必要な機能が効果的に発現できるよう検討します。

○新たな都市整備への導入推進

新たな都市整備にあたっては、自然の持つ多面的な機能や仕組みを活用したグリーンインフラの導入を推進し、複数の地域課題を同時に解決して、持続可能な社会の構築とまちなかの魅力醸成に寄与するよう取り組みます。

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

～地域の将来像の実現に向けた地域地区*と地区計画等*の活用を目指して～

1. 区域区分*の決定

飯田都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（区域マスタープラン）では、区域区分の必要性が高いと判断されてはいますが、地域特性を踏まえて各種都市計画の手法や、建築基準法に基づく制度の活用等により、『計画的な土地利用の実現を前提として、当面、「区域区分」は行わない。』とされています。この方針にしたがって、飯田市としても都市計画の手法等のほか、更に関係する土地利用の手法や制度などのしくみを総合的に活用して、適正な土地利用を誘導します。

※ 「地域地区（ちいきちく）」とは：用途地域もこの1つで、都市計画区域内において建築物の用途、高

さなどの土地利用形態に適正な制限や誘導を図るものです。

- ※ 「地区計画等」とは：道路、公園などの地区施設の配置や建築物等の制限など、地区の特性に応じたきめ細かなまちづくりの計画です（詳細は、8.地区計画等）。
- ※ 「区域区分（くいきくぶん）」とは：都市計画区域のうち、優先的に市街化すべき区域（市街化区域）と当面できる限り市街化を抑制すべき区域（市街化調整区域）に分けて、段階的な都市づくりを図るため、いわゆる「線引き」をすることです。飯田市は、この線引きを行っていないため、非設定都市計画区域となっています。

2. 用途地域（用途地域に関しては、[資料編](#)資料-3を参照）

飯田市の用途地域は、昭和24年に旧都市計画法により指定を行っています。昭和45年の法改正により用途地域が4種類から8種類となり、昭和48年にそれに基づく指定をしました。また、平成4年の法改正により用途地域が12種類に細分化され、平成7年にそのうち10種類を指定しました。昭和48年以降は平成8年に竜丘・川路地区の一部を新たに指定し、また、平成24年には松尾地区の用途地域の見直しを行いました。

（1）基本方針

○用途地域の指定及び見直しと活用

土地利用の状況、都市機能の配置や密度構成などに考慮しつつ、市及び地域の将来像に照らして、用途地域の指定及び見直しを進めます。指定や見直しにあたっては、地域土地利用方針や地域土地利用計画に示される地域の目標や土地利用の方向性を踏まえるものとします。

○重層的な地域地区等の活用

地域の実情に応じた用途地域の指定や見直しにあわせて、土地利用をより詳細に誘導するため、重層的に指定できる地域地区や地区計画等を活用します。

（2）具体的な内容

○リニア中央新幹線開通を見据えた土地利用の推進

- ・リニア中央新幹線開通を見据えた都市構造の実現に向けた適切な土地利用が必要な区域には、用途地域の指定を行います。

○用途地域の拡大

- ・鼎地区における国道153号バイパス周辺及びその北側の地域については、農振農用地区域や既存の集客施設*等に配慮しつつ、用途地域に編入します。
- ・また、座光寺地区及び上郷地区における国道153号沿線についても、同様とします。

※ 「集客施設」とは：店舗、飲食店、展示場、遊技場、映画館など不特定多数の人を集客する施設です。

○用途地域の指定と見直し

- ・その他の地域については、自然的又は農業的土地利用との調整を図りながら、地域の実情に応じた地域土地利用計画の策定を進め、用途地域の指定と見直しに努めます。

○用途地域の適正配置と重層的な地域地区等の指定

- ・住居系、商業系、工業系用途地域を全体構成の中で、適正に配置します。また、より地域の実情に応じて、重層的な地域地区の指定や地区計画等を策定します。

○準工業地域の指定等

- ・準工業地域は、用途地域の中でも用途の許容範囲が最も広いものとなっています。地場産業など飯田市の工業の特徴を考慮すると、準工業地域の役割は大きなものとなっています。したがって、準工業地域の指定や見直しを行う場合は、地域の目標や土地利用の方向性、周辺への影響等を十分考慮した上で行うものとし、あわせて特別用途地区の指定や地区計画等を策定することにより、地域の実情にあった適正な用途を誘

導します。

3. 特別用途地区

特別用途地区は、用途地域の指定の目的を基本とし、これを補完するため、特別の目的から特定の用途における利便の増進又は環境の保全等を図るため、建築基準法に基づき地区の特性や課題に応じて条例で建築物の用途に係る規制の強化又は緩和を行うために定めるものです。

平成 10 年の法改正により 11 種類*の限定が廃止され、土地利用の特別な目的に応じて柔軟に定めることができるようになりました。飯田市では、平成 20 年に全ての準工業地域に大規模集客施設制限地区を、平成 24 年に松尾地区の工業地域に工業専用地区を定めています。

※ 旧法による 11 種類地区（例）：①中高層階住居専用地区、②商業専用地区、③特別工業地区、④文教地区、⑤小売店舗地区、⑥事務所地区、⑦厚生地区、⑧娯楽・レクリエーション地区、⑨観光地区、⑩特別業務地区、⑪研究開発地区

(1) 基本方針

用途地域との適切な組み合わせを十分考慮して、地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保全などの実現を図るべき特別の目的を明確にして、適切な位置及び規模で定めます。指定にあたっては、地域土地利用方針や地域土地利用計画に示される地域の目標や土地利用の方向性を踏まえるものとします。

(2) 具体的な内容

○リニア中央新幹線開通を見据えた土地利用の推進

- ・リニア中央新幹線開通を見据えた都市構造の実現に向けた適切な土地利用が必要な区域には、用途地域と重層的に指定することを検討します。

○文教地区の指定

- ・保育園、幼稚園及び学校周辺は、教育環境の保全、青少年の保護育成、安全性の向上のため、文教地区として特別用途地区の指定を推進します。

○特別用途地区の活用

- ・従来 of 11 種類の特別の用途に該当する地区及び詳細な将来目標が定まっている土地利用の方向性を有する地区は、その特別の目標に応じた地区として、特別用途地区を指定します。

4. 特定用途制限地域

特定用途制限地域は、用途地域が定められていない都市計画区域内の土地の区域において、地域の特性に応じた良好な環境の形成又は保全のため、周辺の良好な環境に支障を生じさせ、あるいは良好な環境にそぐわないおそれのある特定の用途の建築物等を制限する必要がある場合に定めるものです。平成 12 年の法改正により創設され、飯田市のような区域区分が非設定である都市計画区域の白地地域*に指定できるようになりました。飯田市では、平成 20 年に山本地区店舗型性風俗特殊営業施設制限地域を指定し、平成 23 年には緑ヶ丘中学校周辺について松尾地区子育て住環境保全地域を指定しました。

※ 「白地地域（しろじちいき）」とは：一般に次の①～⑤のいずれにも該当しない地域（以下「白地地域」という。）を指します。

①都市計画区域の地域地区（主として用途地域）

に編入します。

○農用地の有効利用

- ・その他の白地地域についても、農業は飯田市の基盤となる産業であり、また、農用地とそこで営まれる農業は、飯田市の魅力を高める重要な要素であることから、必要な農業振興策を講じるとともに、地域づくりにつながる土地利用に向けて取り組みます。

○既存宅地の有効利用による農用地の保全

- ・農業振興地域内における無秩序な開発を抑制するため、建築物の特定の用途の制限、地域のルールづくり、空き地、空き家、空き店舗等の情報提供などの総合的な取り組みによって農用地を保全します。

第3節 都市計画区域外における土地利用の方針 ～ふるさとの風景をいかして～

主として自然的又は農業的土地利用がされており、地域固有の伝統や文化が蓄積された美しい田園・里山景観が形成されています。しかし、地域人口の減少や高齢化といった大きな課題も存在し、今後の地域の活力の維持が課題となっています。

したがって、中山間地域における土地利用の課題を踏まえつつ、今後も地域の自然、歴史、文化等の特性をいかした土地利用が求められています。

(1) 基本方針

農業振興地域整備計画や森林整備計画に基づき、農林業の振興や地域の振興を行います。

三遠南信自動車道の開通等により、今後、都市的土地利用が進む可能性がある区域は、周辺環境への配慮や土地利用の整序をするため、地域土地利用計画により誘導します。

地域土地利用計画を策定した地区については、地域の目標や土地利用の方向性により、景観法その他関係法令の手法等を活用して地域づくりを推進します。

(2) 具体的な内容

○農振農用地区域への編入と農用地の有効利用

- ・農業振興地域内の白地地域で農用地として利用する地域は、農業振興の支援、良好な営農環境等の確保のため、農業振興地域整備計画に基づいて農振農用地区域への編入を行います。その他の白地地域についても、市民農園などに利用するほか、地域の土地利用の方向性と一定のルールを定め、計画的な土地利用を誘導します。

○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。

○交流促進の起点

- ・三遠南信自動車道のインターチェンジが開設される予定の地域は、周辺の土地利用との調整を図り、地域土地利用計画の策定を推進します。また、そこを交流促進の起点となるよう支援します。

○農用地と森林の調整

- ・中山間地域などにおける洞（谷地）などの山すその耕作放棄された農用地は、耕作が困難な限界農地や災害の危険性が高いなどの条件によって、必要と判断された場合は、農用地から森林に転換を図ります。

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

土地利用基本計画は、第1節から前節までの土地利用の方針等をより具体的に明示したものであり、第3次飯田市計画で定めた地域類型別の土地利用の基本方向に基づいて、「市街地形成地域」、「農村集落地域」、「緑の環境保全地域」、「土地利用誘導地域」及び「土地利用調整地域」の5つの地域を定めます。

地域区分ごとの土地利用の方針は、次のとおりです。

1. 市街地形成地域

(主として良好な市街地の形成と都市的土地利用の推進：県土地利用基本計画の都市地域内における「用途地域」)

(1) 基本方針

○市街地の形成

市街地形成地域を都市計画の用途地域として位置づけ、良好な市街地の形成を図る地域に指定します。

人口や世帯数の減少に対応するため新たな宅地整備は、社会基盤が既に整備された市街地形成地域において行うことを基本とします。また、空き家、空き地、空き店舗などの既にある遊休資産の有効利用を促進します。

○都市的土地利用の推進と環境の保全

市街地の環境を保全するため用途地域の指定と見直し、住居系、商業系、工業系の用途地域の適正な配置に努めます。また、きめ細かな地域地区や地区計画等及びそれらを補完する地域のルールなどの策定を進めます。市街地の整備の推進にあたっては、公害の防止や景観に配慮した街並みの形成に努めます。

(2) 具体的な内容

○地域の実情に応じた用途の適正配置

- ・住居系、商業系、工業系の用途地域の適正配置に関しては、区域区分非設定都市計画区域であるため、すべてを将来フレーム[※]論のみで誘導し、方向づけることには限界があります。そのため、詳細な内容は、地域の将来像を踏まえた地域土地利用計画に基づき検討を行い、また、全体方針との整合を図ります。

※ 「将来フレーム」とは：将来における人口、世帯など人口フレーム、商品販売額、製造品出荷額などの産業フレーム、住宅、商業、工業など宅地の土地需要などの土地利用フレームなどがあります。このデータを元に都市計画などの手法によって適正な誘導の検討をするものです。

2. 農村集落地域

(主として良好な営農環境の保全と農業的土地利用の推進：県土地利用基本計画の農業地域内における「農振農用地区域」)

農用地は、人々が生きるために不可欠な食料を生産する場であり、また生態系の維持を含めた環境の保全や飯田市固有の景観形成上も重要な役割を担っていることから、農用地の保全は、飯田市の土地利用における重要事項です。

(1) 基本方針

○農業生産及び食料自給、国土保全のための農用地保全

農業振興地域整備計画や地域経済活性化プログラムに基づき、農業生産や地域の自立の前提である食料の確保、国土保全のために農用地を将来にわたって保全します。

○農業振興地域の良好な環境形成

農業振興地域は、良好な営農環境、田園景観や生活環境の保全と向上を基本とします。

○関係する機関の連携

農業者、農業団体、地域、市その他の関係機関が連携と協力をして、総合的な振興策を実施し、地域の基盤となる産業としての農業振興と良好な営農環境の確保に努めます。

○土地利用転換の方針

農業的土地利用から都市的土地利用への転換を図る必要があるときは、土地利用制度の円滑な適用が図れるよう関係者の連携と調整を強化します。

(2) 具体的な内容

○農業振興地域における農業の重点的振興

- ・農振農用地区域については、農業振興のための支援を重点的に行います。
- ・多面的機能支払交付金事業や中山間地域等直接支払事業を活用しながら、地域ぐるみで農業振興と農用地の保全に取り組みます。

○農振農用地区域のメリット再評価

- ・農振農用地区域には、国、県及び市の補助事業などが集中的に行われることや税制上の優遇策があることなどを農業者に対し周知し、農振農用地区域のメリットの啓発に努めます。

○地域ルールの推進

- ・集落や住宅地は、里山や農地などの周辺の土地利用との調和を図りながら、地域の特性に応じたルールづくりを推進し、互いに良好な環境が維持できるよう支援します。

○中山間地域における地域振興

- ・中山間地域は、地域コミュニティの維持が大きな課題であり、自然環境や農村景観など地域の良い所を残し、活かしつつ、雇用の確保と職場への通勤の配慮などを総合的に行って、地域の魅力と生活が共に合致するような地域づくりを目指します。
- ・中山間直接支払事業などにより、営農支援を行うとともに、NPOやボランティア等とも連携した農用地保全、農村振興を進めます。また、UIJターンの促進により都市部住民の誘致を進めるなど空き家等の利活用を図りつつ、地域の実情に応じて、ゆとりのある優良な田園住宅の確保に努めます。
- ・生産者と消費者をつなぎ、農産物販売の拡大を目指すとともに、地域農業、農村の維持を図るため、体験教育旅行やワーキングホリデーなどの都市と農村の交流を推進します。

3. 緑の環境保全地域

(主として豊かな自然環境の保全と自然的土地利用の推進：県土地利用基本計画の「森林地域」・「自然公園地域」、飯田市環境保全条例の「保全地区」のうち一定規模の集団の緑地、又は保全すべき一定規模の集団の緑地など)

(1) 基本方針

○自然的土地利用を優先

緑の環境保全地域は、災害の防止、市街地の拡散や拡大の抑制や貴重な自然を守り育てるための地域について指定します。この地域は、自然的土地利用を優先した土地利用を推進します。特に、貴重な水や緑などの保全と創出を図ります。

○土地利用転換の方針

自然的土地利用から都市的土地利用への転換を図る必要があるときは、土地利用制度の円滑な適用が図れるよう関係者による連携と調整を十分行います。

(2) 具体的な内容

○森林整備計画による森林整備等

- ・森林整備計画に基づき計画的な植林、間伐や管理などを行い、林業の振興を図り、森林を保全します。

○多様な担い手による林業振興

- ・林業振興の推進として、流域などの都市との交流の促進、グリーン・ツーリズムの推進、NPOやボランティアによる森林体験など林業の多様な担い手の活用により、森林の保全と管理に努めます。

○保安林等の指定の推進

- ・森林地域にある集団的な緑は、保安林等の指定を更に推進します。特に水源域の森林については水資源を保全するために土地利用の動向を把握しつつ、開発を抑制する観点から重点的に取り組みます。

○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広がっています。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。

4. 土地利用誘導地域

(主として土地利用の用途が混在している、又は混在するおそれがある地域：県土地利用基本計画の農業地域内における「白地地域」)

(1) 基本方針

農用地や宅地などが混在している、又は混在が見込まれる白地地域を対象に、この地域を指定します。地域特性に応じた土地利用の方針と誘導の基準を定め、適正な土地利用を誘導します。

(2) 具体的な内容

- ・農用地と宅地の混在地域は、良好な営農条件及び居住環境の確保などに配慮した混在地域のルールづくりを進めます。
- ・工業用地と住宅地の混在地域は、工業形態を見極めた上で住み分けを基本とし、騒音、振動や悪臭の規制との関連も考慮してその方向性を検討します。
- ・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。

5. 土地利用調整地域

(主として土地利用関係法令による計画と市全域における土地利用の方向性との調整が必

要な地域)

(1) 基本方針

前記1から4の地域であって、将来の市全域の土地利用の方針が法令等に基づく土地利用に関する計画との調和が保たれない地域として、将来その計画との調整を必要とする地域を対象に指定します。この地域の指定にあたっては、その調整後に予定する土地利用のおおむねの方針を定めます。

(2) 具体的な内容

- ・ 前述の用途地域の方針に基づき、鼎地区における国道153号バイパス周辺及びその北側の地域、座光寺地区及び上郷地区における国道153号線沿線を土地利用調整地域に指定します。国道153号沿線（バイパス含む）は、土地利用の状況や都市機能の適正配置、またバイパスの北側は、良好な居住環境の保全を目的として、市全域の目標や将来都市構造に資するものとし、地域の将来像にあった適正な用途地域の指定を目指します。

6. 土地利用基本計画図

上記の土地利用基本計画で定めた5つの地域を示した土地利用基本計画図は、別紙のとおりです。

第5節 地域土地利用計画の策定

全体方針に即し、土地利用基本計画の地域に従って、地域の特性と個性をいかした地域づくりを推進する必要がある地区について、土地利用の目標を明らかにし、地域の実情に応じたよりきめ細かな「地域土地利用計画」を地域住民の総意で定めます。この計画に基づき地域と一緒に緩やかな土地利用の誘導を図ります。

地域土地利用計画は、地域に必要な「商業業務環境保全地区」、「住環境保全地区」、「農業環境保全地区」、「工業業務環境保全地区」、「緑の環境保全地区」、「特定土地利用地区」、「子育て教育環境保全地区」及び「土地利用計画推進重点地区」の8つの地区をそれぞれ定めることができます。

地区区分ごとの土地利用の方針は、次のとおりです。

1. 商業業務環境保全地区

(主として商業系用途地域、又は将来に商業業務の集積を図るべき地区等)

(1) 基本方針

商業業務環境保全地区は、市街地における良好な商業と業務を行うための環境の整備や保全を目的とした土地利用を誘導します。商業・業務機能の集積や周辺環境への配慮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

- ・ 一定規模以上の集客施設は、周辺の土地利用との調整及び市民の利便性の向上に配慮するため、既存の施設などの立地も考慮して適正な区域への集約化に努めます。
- ・ 中心市街地における商業系用途地域については、都市機能の集積として住宅系機能を充実した見直しを進めます。中心市街地では、都市機能の集積にあわせて、賑わい創出、回遊性など歩いて暮らせるまちの創造を行うため、商業・業務機能の区域を絞って適正な配置に努めます。

- ・国道 153 号（バイパス含む）沿線では、既に立地している商業・業務系の施設を中心に集約化に努め、新たな立地が見込まれる地域については、その立地の調整に努めます。
- ・市外についても集客施設の立地が進むことが考えられることから、広域的視点に立った立地の調整が図られるよう長野県及び周辺町村との連携を図ります。
- ・地域の実情に応じて、空き店舗、空き地や駐車場等の利用、維持や管理等について検討します。

2. 住環境保全地区

（主として住居系用途地域、又は現に住宅が集団で存在し、若しくは将来に住宅が集団で存在することを予定する地区）

（1）基本方針

住環境保全地区は、市街地又は農村集落における良好な住環境の整備や保全を目的とした土地利用を誘導します。建築物の高さ、壁面の位置や形態意匠など良好な住環境の保全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

- ・この指定をされた地区は、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、また建築物の高さ制限などの必要な制度の導入を推進します。
- ・景観法や都市緑地法など土地利用関係法令の制度の活用を図り、良好な景観の育成や緑の保全と創出などに取り組みます。
- ・地域住民が身近に利用できる緑地や広場などを地域の協力を得て確保し、良好な住環境の整備に努めます。
- ・住宅等の密集している地区では、住環境の改善や防災の観点からの道路整備や災害対策に努めます。
- ・地域の実情に応じて、空き家、空き地や駐車場等の利用、維持や管理等について検討します。

3. 農業環境保全地区

（農振農用地区域、又は将来に農振農用地区域に編入する地区）

（1）基本方針

農業環境保全地区は、良好な営農環境の整備や保全を目的とした土地利用を誘導します。農用地や良好な営農環境の整備又は保全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

- ・農業振興地域整備計画や地域経済活性化プログラムに基づき、農業生産や地域の自立の前提である食料の確保、国土保全のために農用地を将来にわたって確保・保全します。
- ・集団的な農用地や土地改良事業等の施行地、農業用施設用地、産地形成や地域の特性に即した農業振興に必要な農地について、特に優先的に保全・活用します。
- ・主として中山間地域における水源涵養、景観形成等農地の多面的機能の発揮の点から、都市と農村との交流の場としての棚田やクライנגルテン（休憩施設付市民農園）等を整備・活用します。
- ・農用地の利用主体である担い手は、経営強化による既存農業者の維持、U I J ターン・定年退職者を含む新規就農者の確保、集落営農や農業者グループ、組織的営農の展開等

により確保します。これらの多様な担い手により農用地の面的な維持を図ります。

- ・ 条例に基づく地域の農業振興に関する計画及び地域内の合意による、まちづくりに関する協定等により優良農地を保全するとともに、農村住宅や農家レストラン、市民農園等を含む「農」あるまちづくりを目指します。

4. 工業業務環境保全地区

(主として工業地域若しくは工業専用地域又は将来に工業団地として整備する地区)

(1) 基本方針

工業業務環境保全区域は、良好な工業と業務を行うための環境の整備や保全を目的とした土地利用を誘導します。周辺環境の保全や自然環境との調和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

- ・ 地域経済の自立向上や雇用の確保のため、既存の工業系用途地域への立地を促進し、新たな立地に際しても、地域産業との調和、周辺の土地利用の状況や交通など十分考慮して計画的な配置に努めます。
- ・ 周辺の住環境に影響を及ぼす騒音、振動、悪臭などの公害の防止に配慮し、緩衝帯となる緑地の設置に努めるなど自然環境に調和した企業の立地に努めます。
- ・ 工業系用途地域は、工業専用地域を除き住宅等の立地が可能であることから、地域の実情に応じた地区計画等の指定などにより住工混在に配慮します。

5. 緑の環境保全地区

(主として県土地利用基本計画の「森林地域」、「自然公園地域」、飯田市環境保全条例の「保全地区」のうち一定規模の集団の緑地、又は保全すべき一定規模の集団の緑地など)

(1) 基本方針

緑の環境保全地区は、豊かな自然環境の保全を目的とした土地利用の誘導を図ります。優れた風景地の保護、保全すべき緑地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

- ・ この指定をされた地区は、森林法による保安林の指定や条例に基づく緑地保全配慮地区
その他土地利用関係法令による保全制度などの指定に取り組みます。
- ・ 地域の景観上重要な樹木や集団の緑などは、景観計画や緑の基本計画に位置づけて、計画的にその保存に努めます。
- ・ 子どもたちの自然体験の場やレクリエーション、交流、観光など自然環境の保全に十分配慮しながら多面的な利用を推進します。

6. 特定土地利用地区

(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実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、都市機能など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、更には羽場大瀬木線が開通しました。今後もしニア中央新幹線や三遠南信自動車道の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（資料編資料-4を参照）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。
- ・「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

ます。

第4節 上・下水道等の整備方針

1. 上水道

上水道は、市民生活を支える最も重要な施設であり、市民の健康を守るために欠くことのできないものです。水は貴重な資源であるため、水源や水道施設、またこれらの周辺の環境保全に努めなければなりません。

飯田市は、良質で安定した給水の確保のため、飯田市上水道事業と遠山簡易水道事業を実施しています。

飯田市の上水道は、松川水源（松川ダム）、大平水源（阿智川）、野底水源（板山川）など計8カ所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19カ所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。

(1) 基本方針

上水道の普及率も高くなっていることから、今後は水道水の安定供給を維持するため、施設の改良や更新を重点的に進めます。

- ・水源は、命の水を生み出す源です。そのため河川上流部の水源地周辺で原水水質悪化の要因となる無秩序な開発や山林の荒廃を防止し、森林を育て適正に管理するなど関係機関と協力しながら、良質で安定した水の確保に努めます。

○土地利用計画との連携

- ・飯田市水道ビジョン（長期整備計画）と土地利用計画の連携により、計画的で効率的な上水道の整備に努めます。

○緊急時のライフライン[※]の確保

- ・改良又は更新にあたっては、ライフラインを確立する観点から災害対策や安全性の向上に取り組みます。また、緊急時の復旧に対しては、民間等と協力して迅速に対応できる体制を整備します。

※ 「ライフライン (lifeline)」とは：本書では、電気、ガス、上下水道、通信及び輸送等に重要な道路や橋など、都市生活の維持をする上で生命線となるものを指します。

○計画的な更新と維持管理

- ・上水道給水区域の水道施設は、老朽施設の更新の必要性が高まっており、飯田市水道ビジョン（長期整備計画）に基づく計画的な更新、改修の実施と的確な点検による維持管理に努めます。

○リニア中央新幹線開通を見据えた対応

- ・リニア駅設置に伴い予想される人口動態、土地利用形態及び道路交通網等の様々な変化を見据え、妙琴浄水場更新事業をはじめ各種施設整備事業について、飯田市水道ビジョン（長期整備計画）を見直しつつ既存施設を最大限に活かしながら、効率的かつ計画的な整備をします。

2. 下水道（污水）

下水道は、都市の健全な発達及び公衆衛生の向上に寄与し、あわせて公共用水域の水質の保全に資することによって、都市の機能を守る重要な施設です。このため、都市における生活と企業活動により生じる排水の処理が主目的である都市施設といえます。また農業集落排水処理施設（小規模集合排水処理施設を含む）は、農業集落における環境衛生の向上を図って農業の振興に資するとともに、公共用水域の水質保全に寄与する重要な施設で

す。このため、水質保全によって、良好な営農環境を確保することが主目的である農業施設といえます。

飯田市は、公共下水道区域、特定環境保全公共下水道区域、農業集落排水区域、小規模集合排水処理区域を集合処理により、その他の区域は合併浄化槽による個別処理により水質保全を行っています。平成 25 年度末には集合処理区域内の整備が概ね完了し、今後は、計画的維持管理と健全経営に努めます。

飯田都市計画における下水道は、公共下水道として飯田処理区及び川路処理区並びに竜丘処理区（特定環境保全公共下水道）を計画決定し、整備しています。その他に都市計画以外で、和田処理区（特定環境保全公共下水道）を整備しています。

（１）基本方針

下水道サービスの安定供給と健全経営による、公共用水域の水質保全と安全・安心で快適なまちづくりに努めます。

（２）具体的な内容

○集合処理と個別処理による連携

- ・効率的かつ効果的な水洗化率の向上を図るため、公共下水道区域、特定環境保全公共下水道区域、農業集落排水区域、小規模集合排水処理区域などを地域の実情に応じて指定し、整備を進めてきました。この整備された既存施設は、今後も適正に維持管理し必要に応じた修繕や改築に努めます。更に、人口減少による地域の動向と将来都市構造を踏まえて、その効果と可能性・効率性をよく判断し、集合処理区域の見直しや処理施設の統廃合などを長期的な視点から検討します。

○計画的な修繕や改修

- ・中心市街地の管路は、布設後 50 年以上が経過しており、老朽化対策や幹線管路の耐震化が大きな課題となっています。今後は、中長期的な計画に基づくストックマネジメント計画や総合地震対策計画により、計画的な修繕・改築や施設更新に努めます。

○緊急時のライフラインの確保

- ・改良や更新にあたっては、ライフラインを確立する観点から災害対策、安全性の向上に取り組めます。また、緊急時の復旧に対しては、民間等と協力して迅速に復旧できるような体制を整備します。

○リニア中央新幹線開通を見据えた対応

- ・これからのリニア・都市計画道路等交通体系の変化を見据え、他事業にかかる新設や布設替えについて、土地利用計画との整合や関係機関との連携によって効率的な整備を行います。

3. 雨水排水対策

今日まで飯田市では、環境の保全を優先させ、分流式によって汚水の処理を重点的に整備してきました。一方、同時に市街地の拡散的拡大などの進行により、下流域では溢水する被害も出ています。

こうした状況に対応するため、飯田市土地利用調整条例により、一定規模を超える開発行為等については、雨水を一時的に貯留するための氾濫調整池、雨水貯留槽などの設置を義務づけています。

（１）基本方針

雨水排水の対策は、既存施設を最大限に活用するなかで、財政状況を考慮した整備が必

要です。

将来を見据えた安全な都市づくりのため、総合的な観点に立ち雨水排水路の整備と宅地内からの雨水排出抑制を組み合わせて取り組みます。

(2) 具体的な方針

○計画的な雨水排水対策

- ・既施設の調査や分析を行い、今後の土地利用計画やリニア駅の設置等を見据え、河川、道路側溝、用排水路等を総合的に組み合わせた雨水排水路の効率的な整備に努めます。

○宅地内からの排出抑制

- ・宅地内からの雨水排出の抑制のため、雨水浸透マスの設置や雨水貯留槽の設置を促進します。
- ・今後、更に雨水排水の抑制に取り組む必要がある場合は、地域と一緒に検討を行います。

○保水機能の向上、遊水機能の確保

- ・地域の実情に応じて、休耕田や遊休荒廃地などを遊水池として活用することも検討します。遊水池は、釜場*を設置して非常用水や防火用水として利用します。また、ビオトープ*にするなど地域で活用することも併せて検討します。

※ 「釜場 (かまば)」とは：周囲より一段下げて、水を一カ所に集めるために作る水溜め場です。

※ 「ビオトープ (biotope)」とは：ホテルやメダカなどが生物群の棲めるよう人工的に生態系を作り出し環境を整備した場所を指し、地域の憩いの場や学校などでは生物・環境教育の場となっています。

第5節 住宅の整備方針

住まいは、家族と暮らし、人を育て、日々の疲れを癒し新たな活力を再生するために欠くことのできないものであり、誰もが人生の大半を過ごす空間で、安全・安心な暮らしを支えるための生活の基盤でもあります。そして、住まいは街並みや生活環境、文化など地域とのつながりがあるのはじめて、人々の豊かな生活を実現させることができます。

住宅の整備については、急速に進行する少子化・高齢化と人口減少社会の到来等、社会情勢が大きな転換期を迎えていることから、これまでの「住宅をつくっては壊す」消費型社会に象徴される大量生産大量廃棄から脱却し、「いいものをつくって、きちんと手入れして長く大切に使う」ストック活用型社会への移行を図ります。

また、移住をはじめ、定住人口を一定に保つためには、子どもを産み育てやすい環境を活かした若い世代の結婚・出産・子育ての希望をかなえる施策や、飯田独自のライフスタイルの提案による新たな人の流れづくりに積極的に取り組む必要があります。そのために、20 地区それぞれの地域が個性を磨き、魅力的な地域づくりを行うことに住環境面からも様々な支援を行います。

一方、地球温暖化をはじめとする地球規模の環境問題が顕在化している中、わたしたちには、住まいづくりにおいて環境負荷の軽減や循環型社会の形成等に積極的に取り組む義務があります。

今後はこの重要な生活基盤である『住まい』の質を高め、「いいだ未来デザイン 2028」における未来ビジョン、人口ビジョンを見据えた、住まいづくり、地域づくりを進めていくことが必要と考えます。

多様な地域におけるそれぞれの特性を活かした居住を推進するため、安全・安心、環境、経済、伝統・文化などに配慮し、平成 30 年 6 月に策定した「飯田市住生活基本計画」に基づき、国、長野県、関係機関、関係部局等との連携を強化し、総合的な施策や支援を実施

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踏まえ、飯田市国土強靱化地域計画を適時、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

観や緑化の推進と合わせてその他のものへの転換の啓発に努めます。

c. 老朽化し危険な空き家対策

- ・管理不全状態の予防及び老朽危険化した空き家の解消に向けた対策を講じ、良好な土地利用の促進を図ります。また、リニア中央新幹線開通を見据えたまちづくりを進める上で景観の阻害要因ともなることから、地域や関係機関等と連携してその解消に取り組みます。

B. 風水害対策等

a. 都市防災対策

- ・河床掘削等の河道整備など河川改修に努め、流域の保水や遊水機能を確保するなど、総合的な治水対策を推進し、風水害に強い都市の形成に努めます。
- ・氾濫した場合でも被害を最小化させるため、洪水氾濫域減災対策の対象地域を特定し、土地利用の状況に応じた氾濫域対策を定めた地域減災計画の策定を検討します。
- ・排水路整備だけでは対応できない箇所については、その必要に応じて遊休農地を利用した遊水池の整備に努めます。遊水池の一部を堀込み、釜場などを設置し、防火貯水槽として利用します。

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指示等の緊急情報が、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。
- ・近年の集中豪雨により、土砂災害の発生が増加しており、発生リスクが高い箇所や、住宅地の後背で適正な管理がされていない森林においては、災害に強い森林づくりを優先して進めます。
- ・近年、深層崩壊による被害が全国的に発生しており、当市でもその発生リスクが高い地域があります。ハード対策が極めて困難であるため、市民を交えた早期避難を行うための対策が急務であり、自然からの恩恵と災害リスクと向き合いながら生活できる地域づくりを行います。

C. 総合的な災害時の対応の推進

○避難及び連絡体制の確立

- ・各地区における2方向幹線道路を確保し、避難、連絡、救護などの体制の確立に努めます。

○ライフライン施設機能の確保

- ・輸送等に重要な道路や橋、上下水道、電気、ガス、電話等のライフライン関連施設の震災や風水害等に対する安全性の確保に努めます。また、災害時には、速やかに復旧に対応できるよう民間等と協力してその体制の整備に努めます。
- ・下水処理施設は、都市施設の中でも重要な施設です。震災や風水害時においてもその機能が確保できるよう検証を行い、必要な整備に努めます。

○避難地・避難施設の適正配置と安全性の確保

- ・風水害、震災、火災等に対する避難地・避難施設の安全性の確保に努めます。

○緊急用ヘリポートの確保

- ・災害により道路交通網が遮断された場合や救急患者の受け入れ等に備え、迅速な救助活動と効率的な救援物資搬送等を行うヘリポートを確保するとともに、その近隣上空を含む一定の空間も確保します。

○消防能力の確保のための高さ制限

- ・準防火地域は、まちなか回帰などの動向により、比較的高層な建築物が建築される事例が現れました。このような傾向は、周辺的生活環境への影響もさることながら、今後、消防設備の強化が必要となります。飯田市では、将来にわたって消防能力を維持するため、建築物の高さの最高限度 31m の制限を導入しました。また、一定規模以上の建築物については、消防水利や消防用活動空地の確保などを条例で義務づけました。今後も防災の視点から必要な制限等を検討します。

○地域防災計画の見直しと公開

- ・地域の様々な災害特性に合わせて地域防災計画を必要に応じて見直し、ホームページなども利用して広く市民に公開します。

○災害時要配慮者の安全確保

- ・災害時における災害時要配慮者の安全を確保できるよう、ユニバーサルデザインに配慮した情報提供（多言語・イラスト・明快な表現・字のサイズなど）、避難所や避難場所の整備を行うなど防災体制の整備に努めます。

○ボランティアの受け入れ体制

- ・災害時のボランティアの受け入れ体制を整備、強化します。

D. 広域支援体制の強化と民間団体との連携

- ・災害時における国、県、市町村の連携が欠かせません。このため、緊急時の応援体制と連絡調整などを強化して、防災支援の連携を図ります。
- ・この他災害時の必要な応援体制については、民間団体との連携が欠かせません。既に建設業団体や建築士会などと災害時における応急措置等に関する協定を締結しており、今後も必要な緊急時の連携体制の強化に努めます。

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。
- ・防災ハザードマップ[※]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。

※ 「防災ハザードマップ (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。

F. 情報の確保と強化

- ・災害時における情報伝達手段の多様化に努めるほか、耐災害性を高めていきます。合わせて非常用電源の確保も必要不可欠であるため、順次整備します。

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のいたコミュニティ）

○自助・共助・公助による地域防災対策

- ・災害時において、都市一帯が被害に遭うこととなれば、個人の安否確認や避難地への誘導など災害対策本部がその全てに対応することには限界があります。自助として、

個人個人が事前に災害用具の確保や避難地の確認等の防災対策をすることが必要です。共助として、人とご近所の状況の確認等それぞれを家族や地域で支えることが不可欠です。これらが確立されてこそ、災害対策本部が市全体の状況を把握し、公助として、それぞれの個人や地域への対応を図ることができます。そのため、地域活動などを通じて人と人のつながりを強化して、地域コミュニティの醸成を図ることが重要です。

○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

- ・災害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、災害に強い地域づくりを地域と行政が連携して行います。
- ・地域防災福祉コミュニティの確立は、地域における自助・共助・公助の社会的役割分担を明確にして、自治活動組織及びその関係団体や地域消防団との連携を強化して、住民支え合いマップづくり、自ら対処する減災の取り組みや災害時要配慮者の対応等のソフト対策をあわせて実施することにより、真の意味で災害に強いまちを目指します。

○地域による住民支え合いマップづくり

- ・地域住民が地域の防災ハザードマップ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。
- ・地域内での協力や連絡体制、役割分担などの明確化に努めます。

第6章 緑（緑地）の育成

1. 緑の育成の方針

緑には公益的機能による都市における大きな役割を有しています。その役割としては、①雨水保水機能、気候や水循環のコントロールなどの「都市環境の保全機能」、②生物の棲みかなど生態系の基盤としての「生物の生息生育の環境維持機能」、③豊かさや満足感、癒しの効果、健康、休養、体力づくりなどの「癒しとレクリエーション機能」、④防風、防火、土砂流出、崩落防止、洪水緩和、火災時の延焼抑制、避難地などの「防災機能」、⑤山、川、丘、並木道など表情豊かな都市のイメージなどまちの個性や文化を印象づける要素などの「美しい風景の形成機能」、⑥自然環境が織り成す風土や歴史性の高い趣のある都市の顔の形成など「歴史・風土の継承機能」など6つの機能があります。

飯田市は、緑の保全と創出のまちづくりを進めるため、平成19年度に緑の基本計画を策定しています。

(1) 基本方針

緑の機能を十分に発揮させるため、緑を系統的に配置し、都市公園や都市緑地とともに緑の回廊を形成し、連携させなければなりません。そのため、公有地の緑だけではなく、民有地などの緑を保全し、創出することが重要です。

市民、事業者、まちづくりの活動団体などと市が連携して緑の育成に取り組みます。

(2) 具体的な内容

○緑の基本計画の活用と地域の具体的な計画（地域緑の計画）

・飯田市全域に関する緑の育成について定めた緑の基本計画を活用し、緑地の保全と緑化の推進に取り組みます。また、より地域の実情に応じたきめ細かな緑の育成の方向性を地域住民の総意により定めるため、地域緑の計画の策定を推進します。

○都市緑地法等による制度の活用

・伊那谷の特徴的な段丘崖の緑、寺社林等の緑、又は地域の貴重な緑などについては、緑の基本計画に位置づけ、この計画に基づき都市緑地法等の制度を活用します。また、景観計画と連携して、景観法等の制度を活用します。

○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、森林の保全や森林公園の活用を推進します。

○農用地の保全と活用

・都市の農用地は、環境保全機能、レクリエーション機能、防災機能、景観形成機能、農産物の生産など多面的な機能を有しており、市民農園、ふれあいやレクリエーションの場、都市の緑として農用地を保全し、活用します。

・特に市街地周辺の遊休農地などは、緑の育成協議会などと連携して、都市住民のレクリエーション農園としての活用に取り組みます。また活動するグループを組織し、地域づくりに活かします。

2. 公園

(1) 基本方針

公園は、市民の休息、緩衝、散歩、遊戯、運動等のレクリエーション及び災害時の避難等に必要な施設であるため、将来都市構造や公共公益施設の配置、その他周辺の土地利用

の状況などに応じて、必要な機能の公園を計画的に配置し、その整備に努めます。

(2) 具体的な内容

○都市公園の整備

- ・都市公園は、都市を構成する重要な都市施設であるため、都市公園条例に定める設置基準に照らし、その整備率の向上に努めます。また都市計画決定され整備できていない都市公園については、都市における緑地の状況、配置及び適正規模などについて総合的に判断し、その見直しの検討を行います。
- ・中心市街地に位置する扇町公園、中央公園、東栄公園の再整備については、中心市街地活性化基本計画と連動して整備を進めていきます。
- ・国史跡恒川官衙遺跡については、保存活用計画・整備基本計画に基づいて史跡公園の整備を進めます。

○公園の適正管理

- ・開設された都市公園は、公園の機能に応じて公園施設長寿命化計画に基づき、園内の施設の補修又は改修に努め、適正に維持管理します。新たな整備又は再整備に関しては、バリアフリー化とユニバーサルデザインに配慮して、誰もが使いやすいものとし

○地域の公園づくり（都市公園以外の公園）

- ・地域に必要な公園については、地域の協力を得ながら市民緑地、市民農園や市民の森等として市民が自主的に取り組む憩いの場の整備を支援します。

3. 緑地

(1) 基本方針

緑地は、環境の保全、公害の緩和、災害の防止、景観の向上、及び緑道など公共空地であるため、市民のふれあいの場、開放的な空間の確保による居住や就業環境の向上に資するよう適切な配置に努めます。また、点による配置ではなく、面または線で形成されるよう有機的に連携した緑の確保に努めます。

(2) 具体的な内容

○まちなかの緑地

- ・中心市街地の街区内に空き地や空き家などを利用したポケットパークをその必要に応じて整備します。また特徴ある飯田市固有の裏界線と連絡して回遊性のある憩いの場所や地域の特徴ある空間として少しずつ増やします。この場所は、歩行者等の休憩スペースのほか、町内の活動や小規模イベント広場などに利用し、シンボルツリーや花を植えるなどしてまちなかの緑の創出に努めるとともに、地域防災に活用します。

○都市緑地の指定

- ・治水対策事業により完成した竜丘地区及び川路地区の天竜川右岸の緑地を河川管理者等と協議したうえで、都市計画緑地として指定できるよう働きかけます。

第7章 景観の育成

景観の育成の方針

良好な景観は、美しく風格のある飯田市の形成と潤いのある豊かな生活環境の創造に不可欠なものです。景観は、地域の自然、歴史、文化等と人々の生活、経済活動等との調和により形成されており、土地利用とも密接に関係しています。地域において積み重ねられてきた暮らしやコミュニティなどの地域固有の活動が形として現れているため、地域ごとの特性や個性を生かしたものにしなければなりません。

そのため、現在及び将来における私たちの共通の資産として、継続的な景観の育成が必要であり、また、単に現にある良好な景観の保全だけではなく、新たに良好な景観を創出することも重要です。

飯田市では景観の育成を重点事項ととらえ、平成20年に景観行政団体（景観法第7条第1項）へ移行するとともに、飯田市景観条例及び飯田市屋外広告物条例の制定と、飯田市景観計画の策定を行いました。

なお、「景観の育成」とは、景観の形成のほか、地域の諸条件に配慮しながら、良好な景観を次世代に引き継ぐよう、地域の人々がこれに誇りと愛着を持って育むことを意味する親しみのある言葉としました。

(1) 基本方針

飯田市の美しく豊かな景観は、先人たちの営みと調和によって営々と育まれてきました。この景観は、自然、歴史、文化等のそれぞれの諸条件に適応した地域の多様性の現れであることから、地域住民の意向を踏まえ、地域の特性と個性に応じた良好な景観の育成に取り組めます。

この景観の育成は、地域経済の活性化に資するよう、また、土地利用関係計画に従って、自然的特性の保全と文化的個性の継承を図ります。

(2) 具体的な内容

○景観計画の活用と地域の具体的な計画（地域景観計画）

- ・景観計画では市全域について、建築物の高さの最高限度、屋外広告物の大きさ等に関するルールを定めています。これらのルールを活用して良好な景観への誘導を図るとともに、必要に応じてルールの見直しを行います。また、より地域の実情に応じたきめ細かな景観の育成の方向性を地域住民の総意により定めるため、地域景観計画の策定を推進します。
- ・住民協定の締結を推進し、地域の景観における特性や個性を伸長すべき地区（景観育成特定地区）を指定するなど地区ごとのルールづくりを推進します。
- ・地域における建造物や樹木など景観上の宝を掘り起こし、保存します。

○景観関係制度の活用による景観の育成

- ・都市計画法、農業振興地域の整備に関する法律、森林法、都市緑地法、屋外広告物法、文化財保護法、自然公園法その他関係法令との連携を図り、総合的な景観の育成に取り組めます。

第8章 自然的環境の整備と保全の方針

○飯田市の美しい水

当市は、豊かな水資源を有し、清流から供給される水道水は全国的にもおいしい水です。また、日本の名水百選として猿庫の泉が選定されています。このことは、市域の84%を占める豊かな森林等による自然からの贈り物です。また農業を中心とした土地利用によって豊かな水資源が貯えられてきました。

人々が育てあげた水田や森林等の多面的機能を介して清らかな水が供給され、その水はまた豊かな緑を育成し、水の循環が成り立っています。

○歴史を振り返り

戦後、急激な人口増加、産業の発展、都市化の進展などにより河川は、生活雑排水、農薬や工業排水などが流出し、水が汚染され魚などの生物が死に、ゴミ捨て場とされた時代もありました。このことは、下水道の整備をはじめ環境保全活動など様々な取り組みが鋭意進められ、現在では解消されつつあります。

その結果一部の地区では、メダカやホタル等がふるさとを覚えていて、帰って来てくれました。

都市の拡大は、森林や農地を宅地へと変え、自然的土地利用を侵食しました。それにより、水田などを支えていたため池や沼も減少し、先人が築いてきた水路も宅地化に伴い排水路となってしまったものもあります。更にコンクリート三面張りやアスファルト舗装などにより地面に雨水が浸透しづらい状況となっています。

一方農林地の一部では、産業構造の変化や担い手不足から管理が厳しい状況も生まれ、遊休荒廃化するなど清らかな水資源を循環するための仕組みが失われたところもあります。そのため、森林から表土が流れ出し、土砂災害の危険性が増大し、近年、県内でも大災害を招いています。

このように、安全性の向上、産業の発展や生活の利便性の増進などを行ってきた結果とはいえ、その引き換えに尊い水の循環を阻害してしまいました。

○水の世紀に向けて

水は動植物が生きる上で、欠くことのできないものです。地球規模での温暖化の進行、強雨や干ばつなどの異常気象、地下水の枯渇や汚染の問題など環境が急激に変化しています。このような時代だからこそ水（緑）をひとつのテーマとして、自然環境の保全に取り組む必要があります。

(1) 基本方針

○水資源の活用

私たちは、豊かな水（緑）に囲まれ、あたり前のように蛇口をひねれば水がでる、降った雨は素早く下流へ流すといった都市構造を再度見直さなければなりません。水は使えば資源、流せば災害となります。水を土地とともに最も基本的な資源と捉え、この資源を有効に活用します。

○自然との共生

かつて、汚れた河川に背を向けた暮らしをしていました。近年は、天竜川や松川などの水辺の復活により、水を介した学習の場、コミュニティの場として活用され、水とふれあい、水に向き合うことのできる良好な環境が形成されつつあります。また、市民の森などとして森林も同様に市民に親しまれています。そのため、多様な主体の協力を得て、水の循環に取り組み、水（緑）を市民の安らぎの場として整備し、又は保全します。

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

1. 土地利用計画審議会

土地利用計画審議会は、飯田市土地利用計画審議会条例に基づき国土利用計画をはじめ、土地の利用、景観や緑の育成、屋外広告物の制限など計画的な土地利用の推進に関する重要事項を市長の諮問に応じ調査審議します。

これにより、都市（市街地）、農地や森林等の地域間の土地利用の調整などを総合的にを行います。

2. 都市計画審議会

都市計画審議会は、飯田市都市計画審議会条例に基づき都市計画の決定や変更など都市計画上必要な事項のほか、都市計画法や関係法令でその権限の属せられた事項を市長の諮問に応じ調査審議します。

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

土地利用関係法令や条例などが整備され住民等[※]による提案の制度の導入と拡充がされます。そのため、これらの審議会が円滑に運営されよう仕組みを整備し、相互に連携して取り組みます。

またこれらの審議会のほか、農業振興地域整備推進審議会や森林整備推進協議会などとも連携を図り、その調整に取り組みます。

※ 「住民等」とは、土地所有者、まちづくりを目的としたNPO法人やまちづくり委員会などを指します。

4. 住民等による提案制度

住民等による提案は、行政のみによる計画づくりや計画の硬直化などを防止し、より住民等が主体的かつ積極的にまちづくりに関わるための制度です。

この制度は、まちづくりや都市計画に対する市民の関心を高め、市民参加を促すものです。また、まちづくりの実効性の向上にもつながるため、住民等の提案制度が活用されるよう相談窓口となる体制を整備し、この制度の普及及び啓発に努めます。

5. 提案による市の判断

提案による市の判断基準を画一的に定めることは、提案制度の運用の硬直化を招くおそれがあるため、この基本方針、土地利用関係計画や現在の状況及び将来の見通しに照らして判断します。その判断を行う場合は、条例に基づき各種審議会の意見を聴くとともに、その手続の透明化を図ります。

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

(1) 地域

地域は、地域土地利用方針を検討する組織を地域の実情に応じて組織します。また、地域土地利用方針の検討を足がかりに、地域の宝などを掘り起こし、地域ルールをつくるなど地域づくりを進めます。また、策定された地域土地利用方針を自らの計画としてその運用に対し意見を述べ、行動し、随時見直しを検討します。

(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、環境美化等の活動に参加し、住民や地域と一体となってまちづくりに参画します。

(3) 市

市は、条例等により土地利用のしくみを整備し、地域土地利用方針の策定を支援します。策定後は、地域と連携して運用を図り、住民等による提案や地域土地利用方針を見直すときは、速やかに、その方針について協議を進めます。

(4) 三者一体（地域・事業者・市）

地域・事業者・市の三者がまちづくり等について協議する場を提供できるよう、土地利用のしくみを整備します。

2. まちづくり等への多様な主体の参画 ～市民参加から参画へ 協働の体制づくり～

(1) NPOなどの新たな主体

地域の活動団体や特定非営利活動法人（NPO）など多様な主体がまちづくり・地域づくりに参画しやすい環境を整備し、その活動の支援に努めます。

(2) 市役所組織体制

○地域づくりに対する支援

・各地域の取り組みを支援する体制を整備し、まちづくり委員会やNPOなど住民主体のまちづくりの支援に努めます。

○土地利用に関する専門的な支援

・土地利用に関する地域の意見や住民等による提案を常に受け付け、専門的に支援や助言などを行います。また都市計画と地域土地利用方針の策定や運用を行うための組織を整備します。

○横断的な取り組み体制

・関係する庁内組織による横断的な取り組みにより、専門部署の他、関係する部署や出先機関などの市の組織が一体となって、この基本方針の実現に取り組みます。

(3) 関係機関との連携と協力

① 団体認定

組織的な取り組みの推進や情報を共有するため、地域づくりに貢献する団体を認定し、認定団体相互の連携を図ります。

② 広域調整

長野県とも連携を図る中で、南信州の広域圏での調整に努めます。

③ 関係機関

関係行政機関、観光関係団体、商工関係団体、農林漁業団体、電気事業、電気通信事

今後も都市的土地利用と農業的土地利用との調和を図りつつ、地域の特性に応じた合理的な土地利用を行う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

目指すべき地域づくりの目標においては、土地を活用した住みよいまちづくり、健康で快適なまちづくり、ひとが育つまちづくりなどを掲げ、景観や環境に配慮した計画的な土地利用や住みやすい環境の保全、青少年の健全育成、地区拠点、里山や田園などを活用した体験・滞在型観光の推進などを目指しています。この目標を土地利用の側面から実現を図るため、都市計画法の手法を活用し、良好な居住環境並びに教育環境の保全及び向上を目的として当該地域の特性に応じた必要な建築物の建築の制限を導入することにより土地利用の整序を図ります。

② 具体的な内容

○特定の建築物の用途制限

農業振興地域の整備に関する法律等の規制と相まって当該地域の良好な環境の形成又は保持をより効果的に実現するため、山本地区のうち都市計画区域内全域を特定用途制限地域として都市計画に定めます。

この地域内については特定用途制限地域建築条例によって、良好な環境を害するおそれのある店舗型性風俗特殊営業施設（①個室付浴場業に係る公衆浴場、②ヌードスタジオ、③のぞき劇場、④ストリップ劇場、⑤専ら異性を同伴する客の休憩の用に供する施設、⑥専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を目的とする店舗、⑦その他これらに類するもの（建築基準法別表第2（ち）項第3号に掲げる建築物をいう。））の建築を制限します。

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

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。

(2) 目指す地域の姿

「みんなで支える 豊かな川路」

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、平成18年の変更を経て、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。

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 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楽しむ場であるため、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図ります。
- ・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。

(2) 地域の景観の育成に関する方針

前述のとおり、川路地区の一部では、川路地区計画に基づき環境や景観に配慮した地域づくり、産業づくりが進められています。一方で、この地域の観光資源・交流資源の中心となる名勝天龍峡はその再生が急務とされており、自然的景観の保全とともに、魅力ある観光地としての景観も求められています。

① 基本的な方針

○目指すべき地域づくりの目標の実現

目指すべき地域づくりの目標においては、産業振興・若者定住、生活の豊かさ向上などを掲げ、計画に基づいた地域運営、名勝天龍峡の再生と景観保全、天龍峡エコバレープロジェクトの推進、環境の整備によるクリーンな川路の育成などを目指しています。

緑豊かで落ち着きがあり、住む人、働く人、訪れる人それぞれが魅力を感じられるような地域づくりに向けて、地域における景観の特性となっている名勝天龍峡と川路地区計画の区域を核とし、周辺の景観との調和を図りながら、地区全体として一体的に景観

の保全、育成を進めます。

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

地域景観計画に基づき、ふるさとに残したい自然や風景、新たに育んでいこうとする景観に対し大きな影響を及ぼす要因の一つである屋外広告物に関する制限を行うこととします。

そのため、川路地区全域を、飯田市屋外広告物条例に基づく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。

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るとルールづくりや、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、ギブ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個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、CO₂ 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㎡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㎡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㎡以下の物品販売店舗及び150㎡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みます。

(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ことを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行う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、健康で活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。

第9章 上久堅地区

第1節 地域土地利用方針

1 地域土地利用方針の名称

上久堅地域土地利用方針

2 地域土地利用方針の土地の区域

上久堅地区全域

3 目指すべき地域づくりの目標

(1) 地域づくりの目標

地区内でのコミュニケーションや災害時の助け合い、健康で元気な暮らしを共有しながらコミュニティを形成し、魅力的な地域形成を目指します。

(2) 目指す地域の姿

「未来をひらく 人と人が支え合う 元気な上久堅」

4 地域づくりの方針

(1) 地域の土地の利用に関する方針

上久堅地区は、飯田市東部の伊那山地西麓に位置し、豊かな自然に恵まれた中山間地域で、眺望に優れる多くのポイントと歴史のある飯田市史跡神の峰城跡などを有しています。

北部に国道 256 号が横断し、ほぼ中央に県道 83 号下条米川飯田線が縦断しています。国道 256 号は、かつて秋葉街道と呼ばれ、近世から近代における飯田下伊那の大動脈の 1 つでした。現在は三遠南信自動車道の飯田上久堅・喬木富田 IC が供用開始され、中央自動車道を経由しての中京圏などへのアクセスが飛躍的に向上しています。

一方、人口減少、少子高齢化が進み、遊休農地や空き家の増加等課題が多くなってきています。

こうした状況の中、地区では、現況の土地利用の把握、風土を生かした地域づくり等、土地利用計画の検討が求められています。

今後、地域での検討が進む中で、連携して土地利用計画の具体化に向けて取り組みます。

(2) 地域の景観の育成に関する方針

上久堅地区は面積の多くを里山が占め、高い標高からの眺望点を数多く有しています。また、農地や山林からなる豊かな自然の景観が形成されており、これらの地域が有する美しい景観を次世代に引継いでいくことが求められています。

これまで地域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

上久堅地区に 13 ある集落が「十三の郷」として、それぞれ活発な取り組みにより地域内の活動が安定して行われてきました。今後そういった活動や、地域が一体となって景

観を保つことにより「美しい自然と共に 安心して住み続ける まちづくり」を目標に、地域の持続可能な発展を目指します。そのため、地域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。

また、地域が推進する空き家対策、遊休農地対策等の取組みについて、市の方針に基づき、支援や助言などを行います。

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基準を強化することとし、上久堅地区全域を景観育成特定地区に指定します。

③ 都市計画区域内における建築物の建ぺい率・容積率

用途地域によって、次の「○」の中から選択して建ぺい率と容積率を都市計画で定めることができます。

また、用途地域の指定のない区域についても、長野県都市計画審議会の議を経て、同様に定めることができます。

用途地域		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	用途地域の指定のない区域
建ぺい率	30	○	○	○	○				○					○	○
	40	○	○	○	○				○					○	○
	50	○	○	○	○	○	○	○	○			○	○	○	○
	60	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○	○	○	○
	70														○
	80					○	○	○		○	○	○			
容積率	50	○	○						○						○
	60	○	○						○						
	80	○	○						○						○
	100	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○	○	○	○
	150	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○	○	○	
	200	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	300			○	○	○	○	○		○	○	○	○	○	○
	400			○	○	○	○	○		○	○	○	○	○	○
	500			○	○	○	○	○		○	○	○			
	600										○				
	700										○				
	800										○				
	900										○				
	1000										○				
	1100										○				
	1200										○				
1300										○					

