

# 飯田市特定居住促進計画

令和8年5月1日策定

自治体名	飯田市	計画期間	令和8年度～令和10年度
<p>1. 特定居住促進区域（下久堅地区、上久堅地区、千代地区、龍江地区、川路地区、三穂地区、上村地区、南信濃地区）</p>			<p>赤線内の地区のうち、国土利用計画第3次飯田市計画における「農住環境調和ゾーン」及び「農住振興里山活動ゾーン」を特定居住促進区域と定めます。</p> <p>※上記のうち、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第9条第1項により長野県が定めた区域（土砂災害特別警戒区域）を除く。</p>

長野県  
NAGANO

飯田市  
IIDA CITY

特定居住  
促進区域

特定居住  
促進区域

飯田市における「立地適正化計画」は、都市機能誘導区域及び居住誘導区域が設定されていますが、指定エリア（赤線枠内）は両区域に含まれていません。

1:80,000  
0 10km

9 土地利用構想図

【国土利用計画第3次飯田市計画】より抜粋



国土利用計画第3次飯田市計画において飯田市特定居住促進区域は、「田園里山地域」に該当します。また、当該地域は（1）農住環境調和ゾーン 及び （2）農住振興里山活用ゾーンの二つのゾーンに区分されます。

◎「田園里山地域」とは

農村集落、農地を中心としていく地域で良好な営農環境、田園景観や生活環境の保全と向上を土地利用の基本とします。

（1）農住環境調和ゾーン【農住環境の調和を図っていくゾーン】

- ・比較的まとまっている農地は、優良農地として位置づけて、保全を図ります。
- ・現状の範囲を超えて農地の侵食・転用を伴うような宅地化は地域の状況を勘案した計画的なものとし、低密度な市街地の拡大を防止します。
- ・所有形態の如何に係わらずに農地を有効利用できる仕組みの活用を図ります。また、市民農園や緑地としての利用も進めます。
- ・農地のもつ身近な自然を良好な住環境として生かし、低層低密度な優良田園住宅地として、農地と住宅地が共生する土地利用を推進します。
- ・美しい田園風景を維持、保全するため、農地と住宅地のバランスを考慮し、豊かな田園での生活を創造します。

（2）農住振興里山活用ゾーン【自然環境を生かして農業を育成していくゾーン】

- ・地域内の食料自給率や生産性を向上させるため、農地を保全します。
- ・農業を活性化し、交流人口を増加させるため、農地や里山を活用した体験型観光の推進等、農地の多角的な活用を図ります。
- ・地域コミュニティの維持や農村景観の保全のため、空き家の活用や計画に沿った必要な住宅地を確保し、良好な居住環境の形成に努めます。
- ・美しい里山景観を守るとともに、里山の整備と活用を図ります。

※「天龍峡」エリアについては、10ページ「(3)都市計画との調和に関する事項」に記載しています。



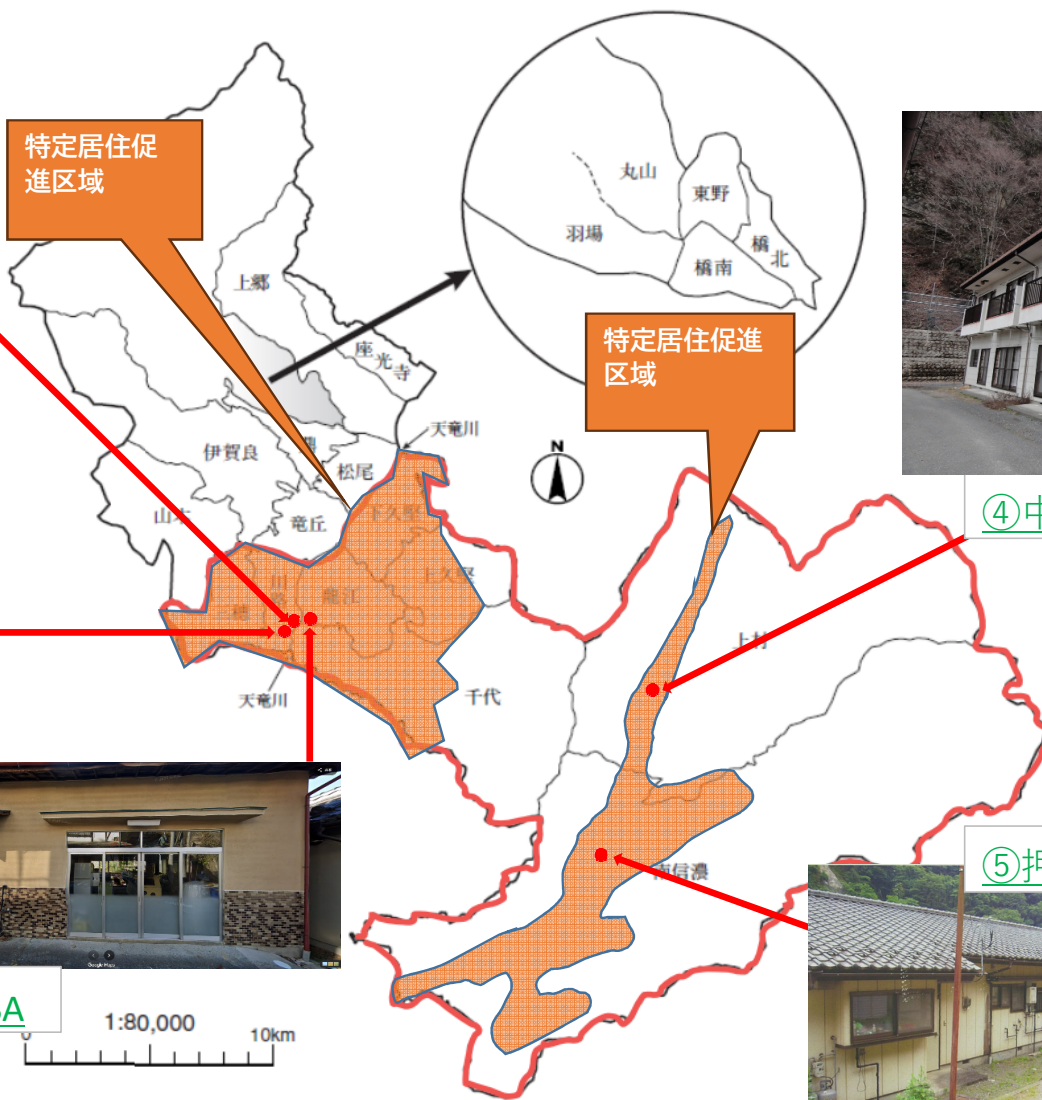
③百花堂



②テンリュウ堂



①HIGASA



特定居住促進区域

特定居住促進区域



④中郷お試し居住住宅



⑤押出お試し居住住宅

## 2. 特定居住の促進に関する基本的な方針

### (1) 基本方針

#### 【飯田市の取組経過】

全国的に人口減少が進行する中で、飯田市では移住定住の推進と関係人口の創出・拡大について重点的に取り組んできました。当市の取組の特徴としては、移住希望者に寄り添い、仕事・住まい・暮らしに関する相談窓口をワンストップで行える体制をつくり、受け入れる地域と連携して実施してきたことが挙げられます。あわせて、地域内外の民間事業者との共創のなかで、地域課題解決や地域資源を活用し、継続的に地域を訪れてもらう関係人口創出事業を行っています。

このような取組を行ってきた効果として、現在、千代地区・龍江地区・川路地区の3地域を跨る「天龍峡」において、地域おこし協力隊を経て飯田市に移住してきた若者が定着し、コミュニティ形成や人が人を呼ぶ流れの創出により、近年では、都市部のIT関連の企業が飯田市との二地域でのオフィス環境の整備を検討する流れが生まれています。また、当市においてもフリーランスやクリエイター等、働く場所を選ばない多様なライフスタイルを志向する人が増えていることから、二地域で事業を行う企業・個人事業主の拠点の設置を目指すとともに、地域と都市部の企業等が交流し、地域資源の活用や地域の仕事の魅力の再発見を行う機会を創出します。

#### 【中長期的な課題】

近年、人口減少、働き方の多様化により、地域間での人材獲得競争が激化しています。このような状況下で、飯田市が「選ばれる地域になる」ためには、単なる居住環境やワーク施設の整備に留まらない、この土地ならではの地域資源を活用した価値創出や風土（景観・文化）の保全と、それらに取り組む「人との出会い」を通じて、継続的に地域と関わる「関係人口」、さらには共に価値を高める「共創人口」の創出・育成が不可欠です。特に、人口減少、高齢化が急速に進行する中山間地域（下久堅地区、上久堅地区、千代地区、龍江地区、三穂地区、上村地区、南信濃地区）では、地域づくりの担い手不足や生活環境の悪化、地域の基幹産業である農林業の低迷など、集落単位での活動を継続することが困難となる地域が生じるおそれがあります。

#### 【本計画の趣旨】

本計画では、フリーランスやクリエイター等、働く場所を選ばない人が地域住民とつながる拠点（ワークスペース及び居住スペース）を整備するとともに、多彩な地域資源の活用事例やそれらを活かした仕事（副業）の再発見と、それらを守り活用する人との出会い「結い（人と人を結ぶこと）」を通じて、多様なライフスタイルの実現を目指します。また、地域住民や先輩移住者となつながら段階的に地域との関与を深めながら、未来を共に創る二地域居住者を増やしていくことで、本計画で特定居住促進区域と定める「農住環境調和ゾーン」及び「農住振興里山活動ゾーン」における、将来的な農林業や地域活動等の担い手を創出します。

本事業により、地域に関心を抱くフリーランスやクリエイター等、働く場所を選ばない人が当市を訪れる機会が増え、関係人口創出につながるとともに、中長期的な滞在を通じた暮らし体験を通じて、移住を含めた選択肢を提供することができます。したがって、目標値については以下のとおりです。

指標1：交流事業参加者数 3,600人（計画期間中の累計）

指標2：サテライトオフィス入居社数 5社（計画期間中の累計）

指標3：特定居住拠点施設の利用者数 100人（計画期間中の累計）

### 3. 特定居住拠点施設の整備に関する事項

#### (1) 特定居住拠点施設

No	拠点施設の区分	名称（施設の内容）	所在地	都市計画等の状況	整備内容	整備主体	整備期間
1	宿泊施設、事務所、交流施設	HIGASA （サテライトオフィス、中長期滞在施設）	飯田市龍江7455	都市計画区域外	整備中	(株)SUITEN	令和8年度～令和9年度
2	交流施設	テンリュウ堂（シェアカフェ）	飯田市川路4919	用途地域なし	整備済み	(株)WebLit	令和7年5月完了
3	宿泊施設、事務所	百花堂（シェアハウス、サテライトオフィス）	飯田市川路4829-4	用途地域なし	整備済み	個人事業主	令和3年4月完了
4	一団地の住宅施設	中郷お試し居住住宅	飯田市上村410番地4	都市計画区域外	整備済み	上村まちづくり委員会	令和7年4月完了
5	一団地の住宅施設	押出お試し居住住宅	飯田市南信濃和田130番地	都市計画区域外	整備済み	飯田市	令和4年12月完了

(2)用途特例適用要件に関する事項（特定行政庁の同意： 年 月 日）

- ・ 用途（施設の種類）

該当なし

- ・ エリア

該当なし

- ・ 市街地環境の悪化を防止するための措置

該当なし

(3)公的賃貸住宅等整備事業に関する事項

該当なし

4. 特定居住者の生活の利便性の向上又は就業の機会の創出に資するため必要な施設の整備に関する事項

(1)関連施設

No	施設の用途・名称	所在地	都市計画等の状況	整備内容	整備主体	整備期間

(2)用途特例適用要件に関する事項（特定行政庁の同意： 年 月 日）

- ・ 用途（施設の種類）  
該当なし
  
- ・ エリア  
該当なし
  
- ・ 市街地環境の悪化を防止するための措置  
該当なし

5. 施設の整備に関する事業と一体となってその効果を一層高めるために必要な事業又は事務に関する事項

ア 仕事・なりわい

- ①フリーランス・テレワーカー等の人材マッチングイベントとワーケーションモニターツアーの実施
- ②副業・スポットワークを組み合わせた地域滞在プログラムの構築
- ③里山資源を活用する新規ビジネス創出に向けた講座実施

イ 住まい・滞在施設

- ①活用可能な空き家情報（地域物件）の集約化及びマッチング支援を行う体制の構築

ウ コミュニティ

- ①特定居住区域内の仕事（なりわい）・住まい・コミュニティ等をワンストップで相談・案内を対応するコーディネーターの設置

## 6. 施設の整備に関する事業と拠点施設関連基盤施設整備事業との連携に関する事項

※都道府県が社会資本総合整備計画（広域的地域活性化基盤整備計画）により拠点施設関連基盤施設整備事業を実施する場合に記載。

計画の名称、計画の期間、交付対象、連携都道府県

## 7. その他

(1)都道府県知事への意見聴取：令和8年4月13日

(2)特定居住促進区域内の住民の意見を反映するために必要な措置に関する事項

飯田市には20の地区があり、飯田市自治基本条例に基づきその20地区にはそれぞれ「まちづくり委員会（自治組織）」が設置されています。今回の計画策定にあたり、特定居住促進区域の8地区のまちづくり委員会に対し、飯田市が取り組む「二地域居住の促進について」意見聴取を下記の日程で行いました。なお、各地区からは「地域の活性化のため積極的に取り組んでほしい」「人口減少に歯止めがかかることを期待する」「空き家問題の解決になれば」等の意見があり、異論・反対意見はありませんでした。

令和7年12月 2日：三穂地区

令和7年12月 3日：下久堅地区

令和7年12月 4日：龍江地区

令和7年12月 6日：上久堅地区

令和7年12月 8日：上村地区

令和7年12月10日：南信濃地区

令和7年12月16日：川路地区

令和7年12月18日：千代地区

(3)都市計画との調和に関する事項

飯田市土地利用基本方針は、飯田市土地利用基本条例に基づき策定する計画となっています（このうち、都市計画に関する部分は都市計画法に基づく都市計画マスタープランに位置づけています）。市全域及び各地域の将来像とその実現に向けた土地利用の方針を定めることにより、まちづくり・地域づくりの方向性を明らかにするとともに、市民及び市が目指すべき姿を共有して、地域の特性や個性に応じた適正かつ合理的な土地利用を推進することを目的としています。飯田市土地利用計画基本方針における特定居住促進区域の「天龍峡」と「上村地区・南信濃地区＝遠山郷」は下図の「(3) 交流拠点」に位置付けられ、また、全ての地区が「(2) 地域拠点」と位置付けられていることから、本計画における二地域居住者との交流を創出するエリア、多様な地域資源（農林業、自然体験等）を活用した地域づくりに取り組む地域拠点エリアとの調和が図られています。

