飯 田 市 土 地 利 用 基 本 方 針
（変 更 案）

＜抜 粋＞

飯　田　市

（当初　平成１９年７月１日施行）

（変更　令和　８年　月　日施行）

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	
第４編　地域土地利用方針 第４章　竜丘地区 第１節　地域土地利用方針	令和２年５月１日
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	令和３年３月１日
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	令和３年 10 月 22 日
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	令和７年７月７日
第１編　飯田市土地利用基本方針 第２章　飯田市の土地利用を取り巻く状況 第３章　飯田市の特性と地域別概要	令和８年　月　日

第１節　飯田市の主な特性と個性 第２編　市全域の都市づくりの構想 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６章　緑（緑地）の育成 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 第４編　地域土地利用方針 第１章　山本地区 第１節　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	

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、優良農地の虫食い的開発を招き、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経過地とする整備計画が決定され、平成25年には飯田市上郷飯沼地区にリニア駅が設置されることが公表されました。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が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、面積は約658.66k㎡、人口は平成12年（2000年）の国勢調査時の約11万１千人をピークに減少傾向にあり、令和７年（2025年）の国勢調査では約９万１千人となっています。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、西に木曽山脈がそびえ、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、赤石山脈や木曽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 599.4 ㎜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 281 ㎜）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。

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、特定環境保全公共下水道、農業集落排水、小規模集合排水の各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公共用水域の水質保全を図っています。平成 25 年度末には集合処理区域内の整備が概ね完了し、以降は、計画的維持管理と健全経営に努めています。

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、整備を行いました。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）を整備しました。

（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

〇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。

〇計画的な修繕や改修

・中心市街地の管路は、標準耐用年数の 50 年を経過しているものが多く、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上下水道耐震化計画により、計画的な修繕・改築や施設更新に努めます。

〇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復旧できるよう体制を整備します。

〇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急激な雨水流出抑制を組み合わせて取り組みます。

（２）具体的な方針

〇計画的な雨水排水対策

・既設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。

〇宅地内からの流出抑制

・宅地内からの急激な雨水流出の抑制のため、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。

〇保水機能の向上、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：ホタ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ってはじめて、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、

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

〇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。

〇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。

〇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。

〇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、市民のレクリエーションや休息の場としての利用効果、都市の防災拠点、ヒートアイランド現象の緩和などの環境保全、そして魅力ある景観を形成するなどの多様な存

在効果を持ち、健康・快適・安全な都市づくりにおいて必要不可欠な都市施設の１つです。

本市の将来都市像の実現に向け、公園の整備については既存公園の質を向上させる再整備や維持管理に重点を置き、また、移り行く社会経済情勢に対応した見直しを推進します。

〇本市の都市計画公園の経過

都市計画公園は、昭和 28 年に都市計画決定されてから平成５年までの間、市街地の整備、高度経済成長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、令和８年３月末時点の開設率は約 75%にとどまっており、なかには 60 年以上着手されていない都市計画公園も存在します。

〇都市計画公園見直しの背景

本市では、飯田大火後の飯田復興土地区画整理事業によって、昭和 30 年代に市街地に多くの都市計画公園が当初決定されて以降、人口の急激な増加や高度経済成長のもと、随時公園が追加され、整備が進んできました。一方で現在は、人口減少・少子高齢化、経済の低成長や財政状況の悪化などの社会経済情勢の変化に伴い、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、その都市計画公園内については、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、地階を有しないこと」及び「主要構造部が木造もしくは鉄骨造などであること」といった建築制限がかかっています。

（２）具体的な内容

〇都市計画公園の整備

・都市計画公園は、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。

・公園の老朽化や社会ニーズの変化に伴い都市公園の整備を行う際には、インクルーシブデザイン、防災機能、及び気候変動や景観形成などに対応したグリーンインフラの導入に重点を置き、検討を行います。

・中心市街地に位置する扇町公園、中央公園の再整備については、中心市街地のあり方に関する検討に基づいた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。

〇都市計画公園の見直しの考え方

・都市計画公園の見直しは、将来都市構造を踏まえ、既存ストックをいかしつつ、現状を維持し、質を向上させる持続可能な都市づくりの観点から見直しの検証を行います。まずは、60 年以上の長期にわたり未着手となっている都市計画公園から見直しを進めます。

〇都市計画公園の見直しに関する方針

・都市計画公園の見直しは、飯田市で策定した『都市計画公園見直しガイドライン』（令和７年２月策定）に基づき、長期未着手・一部未開設となっている都市計画公園について「必要性」「実現性」「代替性」の３つの視点により評価・検証し作成した、『飯田都市計画公園の見直し方針』（資料編 資料－６を参照）をもとに進めていきます。

・『飯田都市計画公園の見直し方針』において、変更候補や廃止候補となっている公園については、関連する地区で住民説明会等を実施し、住民と合意形成された公園から順

次、都市計画の変更を行います。

〇公園の適正な管理

・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。

・既に整備済みであるものの、都市公園として位置付けられていない公園については、飯田市全体の公園配置、総量、今後の管理体制等を踏まえ、都市公園への追加を検討し、公園施設長寿命化計画に基づく適正な維持管理を図ります。

〇地域の公園づくり（都市公園以外の公園）

・都市公園以外の公園として、児童遊園、農村公園、その他の公園が整備されています。これらの公園に関しても市民の憩いの場となるよう、今後も適正な維持管理に努めます。また、地域の協力を得ながら市民緑地、市民農園、市民の森や手づくり広場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

〇まちなかの緑地

・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。

〇都市緑地の指定

・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

※「地育力」とは：『飯田の資源を活用して、飯田の価値と独自性に自信と誇りを持つ人を育む力』と定義されており、持続可能な地域づくりに挑戦する人材を生み出す飯田の総合力であるといえます。

総合的な人材育成

〇子どもを産み育てる環境の整備

・この地域で子どもを産み育てやすい環境を整備することは、少子化に対応し、地域コミュニティを育成する第一歩といえます。

・医師不足などの問題で安心して子どもを産み育てる環境の確保が必要です。そのため、医療施設と協力と連携をする中で、医師の確保、特に産科や小児科の維持に取り組みます。

〇幼児教育・保育施設の確保

・保育園や幼稚園は、子育てをする親や働く親にとっても、また幼児教育の面でも重要な施設です。飯田市こども若者まんなかプランに基づき、地域ごとの特性やニーズに応じた施設整備、運営により、地域の子育てを支援します。

〇学校と地域との関わり

・地域づくりは、子どもの頃から地域が一緒になって子育てをすることです。その子ども達が、地域に愛着をもって将来を担う人材へと成長します。したがって、学校におけるＰＴＡ活動も地域づくりであります。そのためには、地域とＰＴＡがともに連携し、一体となった地域活動を推進します。

〇飯田に誇りと自信を持つ人材の育成

・地域の価値に気づき、地域を大切に思う心を養うことが重要です。地育力向上連携システム推進計画【改訂版】、後期アクションプログラムに基づき、この地に住み続ける人も、外に出た人もふるさと飯田に対する愛着を持ち続ける人材を育成する教育活動を推進します。

〇若者が地域へ帰ってくるための環境整備

・若者が通う大学がなく、進学等のため一旦故郷を離れなければなりません。地域を離れた若者が約 40％しか地域に戻って来ていない状況にあります。若者が地域に戻ってきて地域の活力として地域づくりに貢献してもらうことが重要です。

・日本全体が人口減少時代を迎える中で、若者が戻り地域の活力となるには、地域における雇用の場を確保しなければなりません。そのために、地域へ優良な企業を誘致し、地域に根ざした企業の育成を更に進めます。

〇子育て支援としての市営住宅

・子育て支援のため、周辺の住宅整備や財政の状況をよく判断した上で、低所得者層の支援、高齢者対応などとともに子育てファミリー世帯を対象とした住宅の整備に努めます。

〇高齢者の活躍

・高齢者は、地域を支えてきた人材であり、地域づくりには欠かせない存在です。地域の文化や貴重な資産を次世代に継ぐためにも、高齢者の知識と経験を活かし、地域全体で共有できるよう子どもからお年寄りまでが一緒になって活動することにより、地域の防災や福祉の対策、歴史的資産の保存と地域コミュニティの維持などに活躍していただきます。

〇伝統行事による地域のつながり強化

・地域に昔から受け継がれてきた祭りなどの伝統行事は、まさに子どもからお年寄りまで

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

〇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

〇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（り）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、令和７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享受できる場であるため、適切な保全及び活用に向けた対応が求められています。

■飯田都市計画公園の見直し方針

