飯田市土地利用基本方針（新旧対照表）

（変更箇所抜粋）

変更後（変更部分：赤字）

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　８年　月　日施行）

（目次）

（略）

飯田市土地利用基本方針　変更の経過

変更箇所	施行日
（略） 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 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	（略） 令和８年　月　日

変更前（変更部分：赤字）

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）

（目次）

（略）

飯田市土地利用基本方針　変更の経過

変更箇所	施行日
（略）	（略）

第１節　地域土地利用方針	

第２編　市全域の都市づくりの構想

（略）

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。

（略）

第２節　公園及び緑地並びに広場の整備方針

１．公園

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

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

２．緑地

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

３．広場

飯田都市計画における広場は、令和元年にリニア駅前多目的交流広場を都市計画決定しました。リニア駅周辺整備における整備方針については、「リニア駅周辺整備基本設計」に基づき、これに関わる様々な計画や事業を実施します。

第２編　市全域の都市づくりの構想

（略）

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。

（略）

第２節　公園及び緑地並びに広場の整備方針

１．公園

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

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

２．緑地

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

３．広場

飯田都市計画における広場は、令和元年にリニア駅前多目的交流広場を都市計画決定しました。リニア駅周辺整備における整備方針については、「リニア駅周辺整備基本設計」に基づき、これに関わる様々な計画や事業を実施します。

これらの整備方針は、第６章　緑（緑地）の育成で示します。 （略） **第６章　緑（緑地）の育成** （略） 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。 **○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。 **○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** **○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。	これらの整備方針は、第６章　緑（緑地）の育成で示します。 （略） **第６章　緑（緑地）の育成** （略） 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。

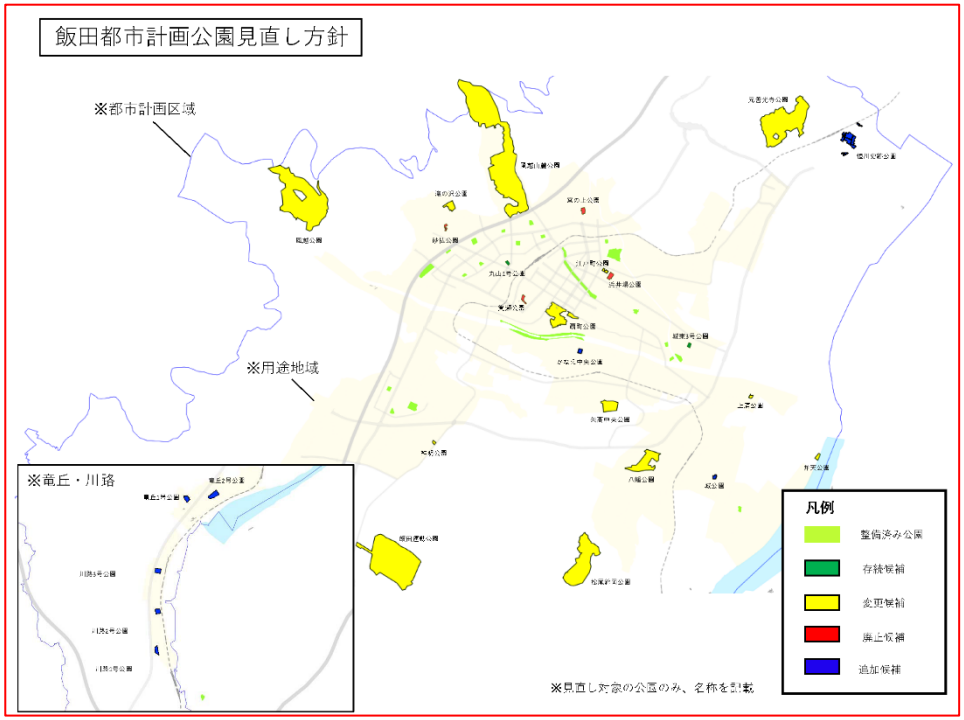
・公園の老朽化や社会ニーズの変化に伴い都市公園の整備を行う際には、インクルーシブデザイン、防災機能、及び気候変動や景観形成などに対応したグリーンインフラの導入に重点を置き、検討を行います。 ・中心市街地に位置する扇町公園、中央公園の再整備については、中心市街地のあり方に関する検討に基づいた整備を進めていきます。 ・国史跡恒川官衙遺跡については、保存活用計画、整備基本計画に基づいて史跡公園としての整備を進めます。	・中心市街地に位置する扇町公園、中央公園、東栄公園の再整備については、中心市街地活性化基本計画と連動して整備を進めていきます。 ・国史跡恒川官衙遺跡については、保存活用計画・整備基本計画に基づいて史跡公園の整備を進めます。
○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。	
○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。	
○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。	**○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。	
○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	**○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。

支援します。

（略）

資料編

資料－６



（略）

資料編

その他の軽微な変更	その他の軽微な変更
（略）	（略）
第１編　飯田市土地利用基本方針	**第１編　飯田市土地利用基本方針**
（略）	（略）
第２章　飯田市の土地利用を取り巻く状況	**第２章　飯田市の土地利用を取り巻く状況**
（略）	（略）
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。	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、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。
（略）	（略）
第３章　飯田市の特性と地域別概要 **第１節　飯田市の主な特性と個性** 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。	**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 658.66k ㎡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。
第２編　市全域の都市づくりの構想	**第２編　市全域の都市づくりの構想**
（略）	（略）
第４章　都市施設の整備方針	**第４章　都市施設の整備方針**
（略）	（略）
第４節　上・下水道等の整備方針	**第４節　上・下水道等の整備方針**
（略）	（略）
２．下水道（汚水） 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	**２．下水道（汚水）** 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、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。	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。
（略）	（略）
（２）具体的な内容	**（２）具体的な内容**
（略）	（略）
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。
（略）	（略）
３．雨水排水対策	**３．雨水排水対策**
（略）	（略）
（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。	**（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	（２）具体的な方針
（略）	（略）
○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。	○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。
（略）	（略）
第３編　土地利用基本方針の実現に向けて	第３編　土地利用基本方針の実現に向けて
（略）	（略）
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 総合的な人材育成	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 総合的な人材育成
（略）	（略）
○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。	○子どもを育てる福祉施設と教育施設の確保 ・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。今後とも地域の子育て支援として、各地域の施設の維持に努めます。
（略）	（略）
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
（略）	（略）
４　地域づくりの方針 （１）地域の土地の利用に関する方針	４　地域づくりの方針 （１）地域の土地の利用に関する方針
（略）	（略）
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	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。	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。
（略）	（略）
第２章　川路地区計画 **第１節　地域土地利用方針**	**第２章　川路地区計画** **第１節　地域土地利用方針**
（略）	（略）
４　地域づくりの方針 **（１）地域の土地の利用に関する方針**	**４　地域づくりの方針** **（１）地域の土地の利用に関する方針**
（略）	（略）
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。	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。
（略）	（略）