

# IV

---

## 後期土地 利用計画

市域の土地は、現在及び将来におけるそこに暮らす全ての生命のための限られた貴重な資源であるとともに、生活・生産を行うための共通の基盤であり、恵まれた自然環境は貴重な財産です。土地利用計画は、このようなかけがえのない資源・財産を将来にわたって引き継ぐため、また、基本構想に掲げた将来像「未来を織りなす 創造と循環のまち 伊那市」を実現するため、社会・経済情勢や本市の土地利用の状況、国・県が策定する「国土利用計画」や県が策定する「長野県土地利用基本計画」を踏まえ、今後の本市の適正な土地利用を図るための基本的な方針です。

# 第1章 土地利用の現状と課題

## 第1節 現状

本市の土地利用を取り巻く現状は、市街地においては、車社会の進展、市民生活の広域化や多様化などの社会情勢の影響を受け、市街地としての中心性が薄れ、市街地周辺部への人口の流出や空き店舗の増加など、空洞化が進んでいます。

市街地周辺部においては、商業機能の郊外化、新たな戸建住宅等の建設需要や企業立地による産業用地の拡張等に伴い、農地から宅地への土地利用の転換が見られ、特に、広域的な幹線道路網の整備に伴う開発が活発になりつつあります。

農村部・森林地域においては、農業の担い手不足による荒廃農地の増加や、外国産材の輸入増大による素材価格の低迷等に伴い、適切施策がされていない森林の増加など、農林業のための土地利用の需要が減少しています。

## 第2節 課題

(1) 本格的な人口減少社会の到来により、今までの人口増加や経済成長を背景に整備された社会資本の維持が困難になることや土地需要の減少を招くことが想定されます。

また、これまで主として土地の管理を行ってきた所有者等の高齢化や相続による土地の分散化、不在地主の増加などにより、管理水準が低下するとともに、円滑な土地利用に支障を来すことも懸念されます。そのため、土地の適切な管理保全と有効活用に向けた取組を一層進めていくことが必要です。

(2) 人口減少・高齢化による土地への働きかけの減少により、これまで人の手が入ることで良好に管理されてきた里地里山等においては、自然環境や景観の悪化、野生鳥獣被害の深刻化や侵略的外来種の定着・拡大等が進行しています。

また、年々深刻さが増している地球温暖化に伴う気候変動により、自然環境の悪化や生物多様性の損失が懸念されます。

このような自然環境の悪化や生物多様性の損失が、土壌の劣化や水質の悪化、植生の変化を通じて、食料の安定供給や水源のかん養、土地の保全など、暮らしを支える生態系サービス（自然の恵み）に大きな影響を及ぼすため、過去の開発や土地の改変により失われた良好な自然環境や生物の多様性を再生していくことが大きな課題となっています。

(3) 2011年（平成23年）の東日本大震災をはじめ、集中豪雨による土石流被害や浸水被害など、大規模な自然災害が日本各地で続発し、安全・安心に対する意識が高まっていることから、今後発生が予想される「南海トラフ地震」や突発的な異常気象による豪雪、台風、集中豪雨、突風などの災害に対応するため、地域の自然条件等を十分認識した土地利用を図ることが必要となります。

## 第2章 土地利用の基本方針

現状と課題を踏まえ、本市の適正な土地利用の促進を図るため、「市域の適切な管理保全と有効利用に向けた土地利用」「自然環境と美しい景観等を保全・再生・活用する土地利用」「地域の安全・安心を実現する土地利用」の三つを基本方針とし、土地の安全性を高め、持続可能で豊かなまちを形成する土地利用を目指します。

### 第1節 市域の適切な管理保全と有効活用に向けた土地利用

都市機能を維持するための土地利用については、地域の特性に応じて、市街地では都市機能の集約化を考慮し、周辺地域では生活機能を維持するとともに、低・未利用地や空き家の有効利用などを促進します。また、一つの地域だけでは十分な機能を備えることが難しい場合には、地域の実情を踏まえ、公共交通を利用して、市街地や他地域の機能を享受できる環境の整備に取り組みます。

地域経済の活性化や雇用を確保するための土地利用については、既存産業団地の拡張等に努め、周辺と調和した土地利用を進めます。

農林業生産に係る土地利用については、優良農地の確保や、農地の良好な管理を行うとともに、農業の担い手への農地の集積・集約等を通じて、荒廃農地の発生防止・解消と効率的な利用を図ります。また、土地の保全、水源のかん養等に重要な役割を果たす森林の整備及び保全を進めます。

### 第2節 自然環境と美しい景観等を保全・再生・活用する土地利用

保全すべき優れた自然環境や自然条件を有している地域を核として、里地里山等の良好な管理や、木質バイオマスなど再生可能な資源の循環的な利活用を図りながら、自然環境の保全・再生を進め、自然と共生した環境にやさしいまちづくりに資する土地利用を進めます。

また、地域の自然環境に大きな影響を与え、生物多様性を脅かす侵略的な外来種への対策や有害鳥獣被害対策の推進など、生物多様性の確保と人間活動との共生を図るとともに、自然の有する防災や水質浄化などの力を積極的に利用して、施設整備や土地利用を進めるグリーンインフラの取組を進めます。

### 第3節 地域の安全・安心を実現する土地利用

ハード事業とソフト事業の適切な組み合わせによる防災・減災措置を実施するとともに、関係機関による規制に基づき、災害リスクの高い地域については、適切な土地利用を図るなど安全・安心の実現に資する土地利用を進めます。

# 第3章 地域類型別の土地利用の基本方向

土地の利用に当たっては、都市部地域、田園集落山間地域、自然環境保全地域に類型化された地域において、それぞれの特性を踏まえた土地利用の質的向上を図るものとします。

## 第1節 都市部地域（市街地として維持・整備していく地域）

都市部地域は、既成市街地とそれらを取り巻く周辺市街地から成り、都市計画の用途地域が指定されている地域です。

人口減少下においても必要な都市機能を確保するとともに、市街地の活性化を図りつつ、地域の実情を踏まえながら、都市のコンパクト化を考慮し、立地適正化計画に基づき集約型のまちづくりを進めることとします。

都市部地域における土地利用の基本方向は、次のとおりです。

- 市街地整備に当たっては、周囲の環境やまちなみの景観等に配慮しつつ、低・未利用地や空き店舗、空き家、空き地などの有効利用を促進するとともに、再開発による地域活性化に向けた拠点整備や建物等の複合化による土地の高度利用を推進します。
- 集積した都市機能の積極的な活用を進めるとともに、都市防災機能を高めるための道路、公園、緑地、河川等の整備により、災害に強いまちづくりを推進します。

## 第2節 田園集落山間地域

田園集落山間地域は、豊かな自然、歴史の中で育まれた伝統文化、自然と共生した生活文化等の大切な資源を有する地域であるとともに、農林業の生産活動等が行われることを通じ、土地の保全や水源のかん養、自然環境の保全等の多面的機能を発揮する地域です。

自然環境と調和した持続可能で豊かな暮らしを実現するため、良好な営農環境、田園風景や生活環境の保全と向上を基本としながら、土地利用の転換については、人口や産業の動向、周辺の土地利用状況、社会資本の整備状況、その他自然的社会的条件を勘案して、適正に行うこととします。

田園集落山間地域における土地利用の基本方向は、次のとおりです。

### 1 田園集落区域（農住環境の調和を図る区域）

- 農地の持つ身近な自然を良好な住環境として生かし、生産と生活空間が調和した田園景観の維持に努めるとともに、営農環境の向上や定住人口の確保につながる土地利用を推進します。
- 集団化された優良農地については、将来にわたり生産性の維持・向上を目指した保全を図るため、必要により農業振興地域整備計画の総合的な見直しを行うとともに、農業の担い手育成と組織化・法人化などにより、効率的かつ安定的な経営体へ農地の集積・集約を図ります。
- 遊休農地や荒廃農地等の低・未利用地については、担い手等への農地集積・集約に積極的に取り組むとともに、周辺の土地利用などの地域条件と調和させながら、地域特性に応じて土地の有効利用を図ります。
- 農地から住宅地及び産業用地への利用転換については、既存の集落環境や農地と調和した秩序ある土地利用を基本とし、散在的な宅地化の進行を抑制します。
- 地域コミュニティの維持や農村景観の保全のため、空き家の適切な管理を促進することにより、既存ストックの有効利用と土地利用の効率化を図ります。
- 移住・定住促進や安定した雇用確保に向けて、新たな産業用地需要については地域未来投資促進法や農村地域産業導入促進法等に基づき、計画的な土地利用の誘導に努めます。
- 一つの地域だけでは十分な機能を備えることが難しい場合には、地域が公共交通ネットワークで結ばれることによって必要な機能を楽しむ取組を進めることにより、効率的な土地利用を図ります。

## 2 農業振興山間区域（自然環境を生かして農業振興を図る区域）

- 集落周辺や中山間地の農地については、農地の集積や作業受委託、スマート農業技術を活用した省力化等を進め、農地の保全と営農の継続を図り、耕作放棄地の発生を抑制します。また、国・県の補助事業を活用し、地域と協働して必要な農地の整備を検討します。
- 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農業の推進等、農地の多角的な活用を図ります。
- 森林区域と市街地をつなぐ緑地空間として、無秩序な宅地化の進行を抑制し、優れた営農環境や田園景観を積極的に保全します。

## 第3節 自然環境保全地域

南アルプスと中央アルプス周辺の森林は、市の貴重な財産であり、豊かな自然環境に恵まれた地域です。自然環境は、人間の健康的で文化的な生活に欠くことのできないものであるため、その恩恵を享受するとともに、次世代へ継承することができるよう積極的に保全を図ることとします。自然環境保全地域における土地利用の基本方向は、次のとおりです。

### 1 森林区域（森林の有する諸機能の維持増進を図る区域）

- 林業・木材産業を持続的に発展させていくとともに、暮らしにおける再生可能エネルギーの活用を推進するため、市民や企業、ボランティア団体など、多様な主体との協働により、豊かな森の育成支援を行い、自然の豊かな恵みと営みが残された区域を地域固有の資源として次世代へ継承していきます。
- 森林の有する水源のかん養や土砂災害の防止などの機能が総合的に発揮できるよう間伐等の手入れを進めるとともに、森林環境教育や健康づくりの場として、林道の整備や保安林の拡充整備と危険箇所の改善等を図り、その保全と活用を図ります。

### 2 自然公園区域（自然公園法に基づき適正な保全に努める区域）

- 自然の風景地等については、保健休養や自然体験等、自然と触れ合う場としての利用を図るとともに、観光資源として有効活用を促進します。
- 南アルプスユネスコエコパークエリアについては、核心地域、緩衝地域及び移行地域の各管理方針に従い、保護保全に努めるとともに、学術調査や環境教育、観光資源としての有効利用を図ります。ジオパークエリア内ではジオサイト、自然サイト、文化サイトの区分ごとの計画に従い、保全と活用を進めます。

# 第4章 利用区分別の土地利用の基本方向

## 第1節 農地

- 農地については、重要な地域資源であるとともに、農産物の生産基盤であることから、将来にわたり、食の自立体制が維持できるよう優良農地の維持・活用に努めます。
- 農地が有する景観形成や防災機能、水源のかん養などの多面的な公益機能が適切に発揮されるよう荒廃農地の発生防止及び解消に努めます。
- 遊休農地や荒廃農地等の低・未利用地については、担い手等への農地集積・集約に積極的に取り組むとともに、周辺の土地利用などの地域条件と調和させながら、地域特性に応じて土地の有効利用を図ります。
- 都市計画法における用途地域内にある農地については、周辺との調和、オープンスペースの確保等に配慮し、用途区分に即した都市機能を維持するための土地利用への転換を促進します。
- 用途地域周辺に位置する都市近郊の農地については、既存の市街地を有効活用するコンパクトなまちづくりの視点も踏まえ、虫食的な開発を極力防止する中で、秩序ある土地利用を推進します。特に、幹線道路沿道や住宅地付近などの開発需要の高まる地域については、農業振興地域整備計画に基づき優良農地の保全を図り、また、一定の開発を許容する土地利用の誘導を検討・調整します。

## 第2節 森林・原野

- 森林については、木材生産機能、災害防止機能、地球温暖化の防止や国土保全、水源のかん養、多種多様な動植物の保全、自然景観の維持、保健休養など、多面的に公益的機能を果たしています。将来にわたり、これらの機能が十分発揮されるよう森林の保全と整備を推進し、森林育成を図ります。
- 管理者不在による手入れの行き届かない森林が増加していることから、森林経営管理制度に基づいて手続きを進めるとともに、担い手の育成や森林づくりへの市民参画を進め、地元産木材の利用促進による林業の活性化やエネルギーとしての間伐材の有効利用などにより、森林の保全と活用を図ります。
- 良好な自然環境を形成している市街地周辺及び集落周辺部における原野や樹林地については、生態系及び景観の観点からその保全に努め、その他の原野については、自然環境の保全、水源のかん養に配慮しつつ、地域の特性に応じて有効利用を図ります。

## 第3節 水面・河川・水路

- 水面・河川・水路については、地域における安全性向上のために必要な河川整備や、より安定した水供給のための水資源開発、水力発電、農業用排水施設の整備等に要する用地の確保を図るとともに、施設の適切な維持管理・更新や水の適正な利用を通じて既存用地の持続的な利活用を図ります。
- 河川等の整備に当たっては、在来の野生動植物の生息・育成に適した良好な水辺空間の確保、親水性、オープンスペース等の多様な機能の維持・向上を図り、自然環境の保全・再生に配慮します。

## 第4節 道路

- 道路については、地域住民の利便性向上及び産業発展の重要な基盤であることから、交通の円滑化と安全性を確保し、地域間の交流・連携を促進するため、必要な用地の確保を図るとともに、適切な維持管理・改良整備を通じて既存用地の持続的な利活用を進めます。
- 農道・林道については、農林業の生産性向上及び農地・林地の適正な維持・管理を図るため、自然環境が損なわれないように十分配慮して整備を進めます。

## 第5節 住宅地

- 住宅地については、多様な居住形態の需要に対応した生活基盤の計画的な整備等により、長く住み続けることが可能な居住水準及び居住環境の向上を図るとともに、民間活力を主体とし、必要な用地の確保を図ります。
- 既存の市街地では、コンパクトなまちづくりの視点から、空き地や空き家の利用を進め、まちなか居住や既存の住宅地への定住を促進し、機能の集約による質の高い居住環境の形成を図ります。

## 第6節 産業用地

- 産業用地については、地域経済の活性化や新たな雇用の確保等のため、地域産業との調和を図りながら、既存産業団地の拡張整備を推進します。また、企業からの用地需要や周辺農地の生産性を考慮しながら、必要とする範囲に絞った産業用地の拡張に努めます。  
ICT産業等ソフト産業の集積には、官民の既存物件を活用した拠点の整備に努めます。
- 幹線道路やE19中央自動車道伊那インターチェンジ、小黒川スマートインターチェンジ周辺の交通利便性などの特色を生かし、新たな企業立地の需要に対応した土地利用を図ります。

## 第7節 その他の宅地

- 事務所、店舗用地については、既成市街地内の商業の活性化と良好な住環境の形成に配慮しつつ、市街地整備と商業等が一体となった整備を積極的に進め、土地利用の高度化とともに、交流拠点としての業務、店舗等の集約的な立地により魅力ある商店街が形成されるよう必要な用地の確保を図ります。
- 主要な幹線道路沿いについては、良好な環境・地域経済や住民生活に配慮しつつ、広域交通の利便性を生かした流通業務、沿道サービス施設の適正立地と、観光性を備えた商業機能の強化など、計画的な土地利用の誘導を図ります。

## 第8節 その他

- 公園緑地、文教施設、交通施設、環境衛生施設等の公用・公共用施設用地については、市民生活上の重要性及びニーズの多様化を踏まえ、広域的連携を視野におき、計画的に必要な用地の確保を図ります。
- コンパクトなまちづくりの視点から、居住や市民生活を支える商業や医療、福祉、教育等の都市機能を一定の区域に集積し、誰もが公共交通でアクセスできるなど、利便性の高いまちづくりを推進する必要があります。このため、都市部地域だけでなく、各地域の中心部や歴史的に集落の拠点として役割を担ってきた区域などに、ゆるやかに都市機能を集積させるなど施策の検討をします。

# 第5章 施策別の土地利用の基本方向

地域の均衡ある発展のため、各地域の持つ自然的・社会的・経済的及び文化的条件を生かしつつ、住民の意向を踏まえて、各地域の整備諸施策を推進し、土地の有効利用を図ります。土地の利用に当たっては、自然環境、生活環境及び生産環境などの総合的調整に配慮します。

また、特徴的に利用誘導すべき区域を5種類のゾーンに分類して位置づけ、当該地域の個性を生かしながら機能的・効率的な土地利用の誘導を図ります。

## 第1節 地域拠点ゾーン

伊那地区の市街地を「中心拠点」、高遠町及び長谷総合支所周辺を「地域／生活拠点」、6支所周辺を「コミュニティ拠点」とし、土地利用の高度化を図りつつ、流通、商工業など都市機能の更なる集積を目指した整備を図り、にぎわいのあるまちづくりを進めていくとともに、公益・公共施設の集積に努め、住民生活の利便性の向上と市内外の交流拠点の強化を目指し、調和のとれた土地利用を推進します。

## 第2節 産業集積ゾーン

「産業集積ゾーン」については、既存の工業団地及び産業適地や今後見込まれる拠点に集積を図ることを基本とし、先端技術型企業を始めICT産業等多様な企業集積が図られるよう努めます。産業立地に当たっては、景観・環境保護や周辺地域との調和に配慮しつつ、計画的に進めます。

## 第3節 面整備検討ゾーン

国道153号伊那バイパス計画路線やE19中央自動車道小黒川スマートインターチェンジ周辺、伊那中央病院周辺、西町区城南町周辺、伊那消防署東側荒井区上荒井周辺、新山小学校周辺、伊那バイパス西側美篤青島地籍、東原工業団地周辺、東春近小学校周辺、西箕輪支所周辺は、地域の活性化につながる土地利用の可能性が大きくなることから「面整備検討ゾーン」とし、周辺の優良農地の確保を図りつつ、土地の面的整備の検討を行い、土地の有効利用に努めます。

## 第4節 観光資源活用ゾーン

高遠城址公園などの観光地のほか、市の各所の体験型観光施設やスポーツ施設、温泉施設、歴史の香り豊かな文化に触れ合える施設が位置する場所、さらに、山岳高原観光地を「観光資源活用ゾーン」とします。

については、観光資源の活用とネットワーク化、ソフト面の充実を図るとともに、道路（市道・林道）や観光基盤の整備を進め、地域の活性化と良好な生活環境を両立する土地利用に努めます。

## 第5節 里山ゾーン

市域東西の山麓部一帯を「里山ゾーン」とし、地域的な文化や風土に培われた伝統的な里山景観の保全に努めるとともに、自然環境との共生の場として、学習機能やレクリエーション機能の導入など、自然環境と観光・保健休養地の共存を目指して計画的な土地利用に努めます。

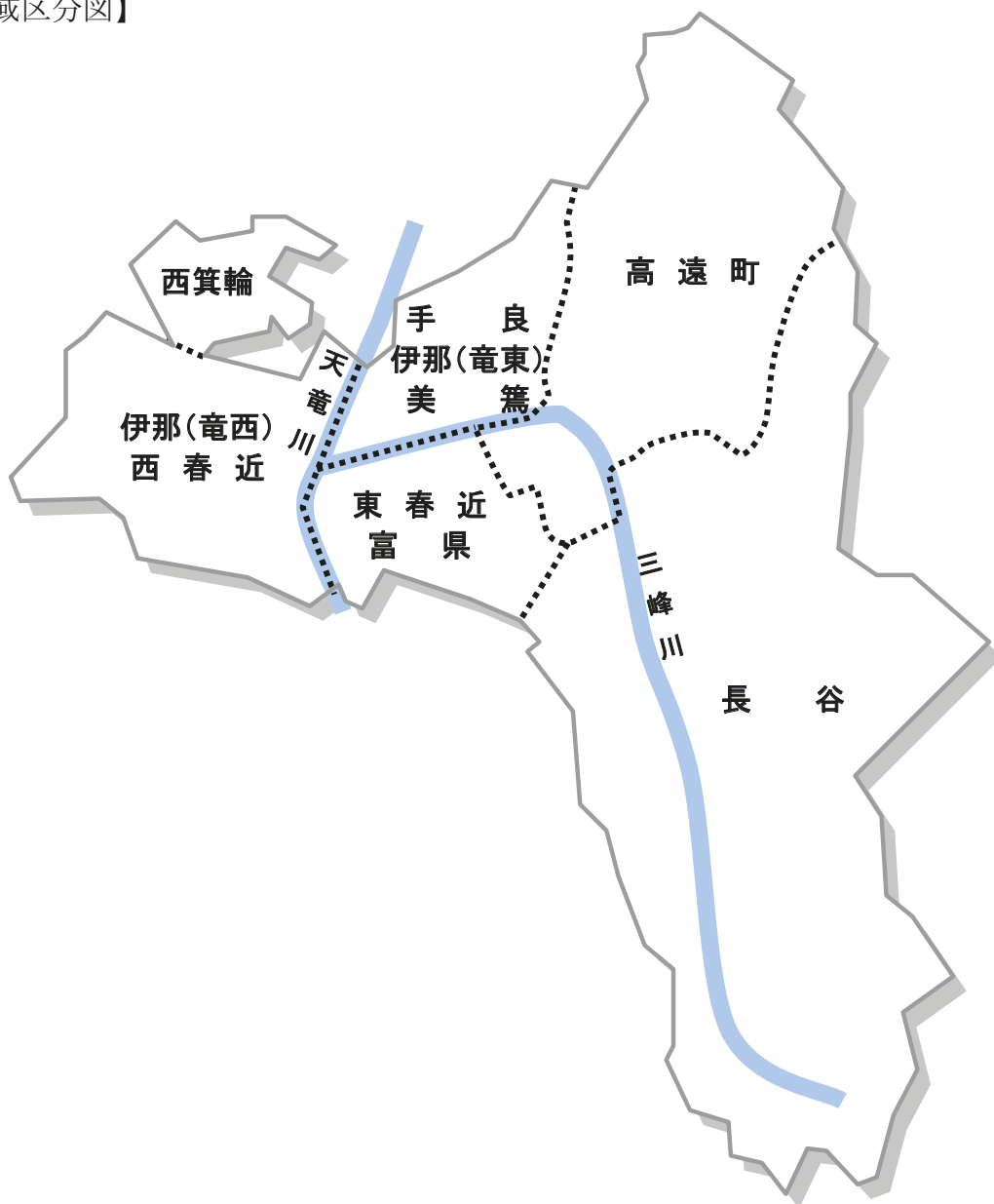


# 第6章 地域別の概要

## 第1節 地域区分

地域区分の考え方は、それぞれの地域における自然的、社会的、経済的条件及び歴史・文化的条件を考慮して、既存コミュニティのまとまりを形成している旧行政単位と河川等の地理的要因を基本とした「伊那（竜西）・西春近」「西箕輪」「伊那（竜東）・美篤・手良」「富県・東春近」「高遠町」「長谷」の6地区に区分し、それぞれ地域の特性を生かした土地利用を推進する中で、本市の均衡ある発展を図ります。

【地域区分図】



## 第2節 地域別土地利用

地域別の概要は次のとおりです。

### 1 伊那(竜西)・西春近地域

#### 【現況と課題】

- 天竜川右岸の段丘崖沿いに位置し、段丘上から西部山麓裾までは広大な台地を形成しています。また、西部台地部及び南部低地部には農地が広がり、西部及び南西部は山岳地となっています。
- 地域には、天竜川をはじめ、小沢川、小黒川などの河川や中央アルプス国定公園区域、広大な保安林地帯、平地林があり、良好な自然景観を維持しています。
- 地域を南北方向にE19中央自動車道、国道153号などの幹線道路が走り、地域の東西を結ぶ市道環状南線の整備が終了するとともに、主要地方道伊那インター線（環状北線）の整備が進められています。また、JR飯田線には5つの駅が整備されており、鉄道の玄関口となっています。
- 地域のほぼ中心の天竜川右岸上段には、伊那消防署や防災コミュニティセンターなどの公共施設が集積しており、情報伝達や救援活動、物資の輸送など災害対応時の拠点地域となります。
- 地域の西部は、国営、県営の土地改良事業による農地の区画整理や西天竜幹線水路、畑地かんがい施設、広域農道などの農業基盤整備が進められてきました。現在も水路の補修など、線的な土地改良事業が継続しています。
- 北東部の天竜川右岸に人口集中地区を中心とした市街地が発達・形成され、古くからの住宅地や商業地、都市中枢機能をもつ公共施設等の集積が見られ、本市の中心的役割を担う地域となっています。
- 人口集中地区を中心とした既成市街地は、狭い市道が多く、生活道路の整備の立ち遅れ、土地利用の非効率、用途の混在などにより都市環境の悪化、商業活動の停滞や人口の減少が見られます。
- 市街地の周辺には、ほ場整備された生産性の高い農地が広がり、また、広大に広がる田園風景は良好な景観としての役割を果たしていますが、徐々に宅地への転用が見られます。
- 西春近小出島地籍には、郊外型の店舗や企業が多数立地し、商業地域が形成されています。
- 山麓部は、観光施設の配置や中央アルプス登山道の整備による観光振興が図られるとともに、広域農道沿いは公共施設誘導看板の三風モデル化等景観保全への取組が行われています。
- E19中央自動車道小黒川スマートインターチェンジ付近には、小黒原産業適地や鳥居沢工業団地が整備されていますが、立地が進み販売区画が無いため、その周辺部において新たな用地の整備が求められています。
- E19中央自動車道小黒川スマートインターチェンジを活用した広域交通網の整備等に伴い、今後も広域的な地域社会・経済の拠点性と機能性が求められる地域です。産業の活性化に向け、土地利用を散在させることなく誘導するための検討・調整を行う必要があります。

## 【土地利用の基本方向】

- 周囲の良好な景観や自然環境との調和を図りながら、にぎわいがあり、市の中心的役割を担う多様な都市機能を備えた拠点地域として、交通網の整備や防災に配慮したまちづくりを進めるとともに、適正な土地利用に向けた取組を推進します。
- 市街地整備に当たっては、周囲の環境やまちなみの景観等に配慮しつつ、これまでに整備された都市施設等の有効利用を促進するとともに、低・未利用地や空き店舗、空き家、空き地などの再開発により、地域活性化に向けた拠点整備や建物等の複合化による土地の高度利用を推進します。
- 市街地周辺部は、優良農地の保全に配慮しつつ、地域の実情と特性を生かした計画的な都市基盤整備を進め、宅地化に当たっては、適正な土地利用への誘導を基本とします。
- 地域の東西を結ぶ交通軸として整備が進む主要地方道伊那インター線（環状北線）や整備が完了した市道環状南線の沿道について、必要な用地の確保や周辺環境に配慮した適正な土地利用に努めます。また、伊那市幹線道路網整備計画に基づき、東西を結ぶ外環状としての幹線道路の検討を進めます。
- 山麓地や小黒川沿いにおいては、観光施設等が配置されていることから、これらの施設を生かした地域活性化に取り組むとともに、無秩序な開発を防止し、自然景観及び環境の保全に十分配慮した土地利用を図ります。特に、「市民の森」など市有林においては、人と森を近づけ、暮らしに森林を取り込むきっかけづくりの拠点として保全・活用を図ります。
- リニア中央新幹線の開業に向け、二地域居住や移住・定住を促すため、E19中央自動車道伊那インターチェンジ東の環状北線沿線部において商業用地を、小黒川スマートインターチェンジ周辺部において産業用地や住宅地の整備を検討します。
- 地域経済の活性化や雇用の確保につながる土地利用を図るため、鳥居沢工業団地の隣接地については、関係団体等と調整しながら、既存工業団地の拡張整備を推進するとともに、小黒原産業適地の拡張整備に向けた検討・調整を行います。

## 2 西箕輪地域

### 【現況と課題】

- この地域は、中央アルプスの経ヶ岳山麓の東に広がる旧西箕輪村の地域です。天竜川から中央アルプスへ向かう一番上の段丘上にあり、南東部の台地部には、畑を中心とした農地が広がり、北西部は、経ヶ岳山系の山岳地で、主にはカラマツの植林帯となっています。
- 河川は、北部の集落付近を東西に流れる大泉川や地域の中央付近にある集落地区内を流れる大清水川などがあります。
- 地域を南北方向にE19中央自動車道が走り、中央自動車道伊那インターチェンジがあります。東西方向に走る国道361号の伊那木曾連絡道路（権兵衛トンネル）の開通により、木曾谷から伊那谷への玄関口となっています。
- 地域の西部は、国営、県営の土地改良事業による農地の区画整理や畑地かんがい施設、広域農道などの農業基盤整備が進められてきました。現在も水路の補修など、線的な土地改良事業が継続しています。
- 地域住民の景観に対する関心が高く、「西箕輪ふるさと景観住民協定」が締結されるとともに、景観形成重点地区に位置づけられています。
- 山麓地沿いを走る県道与地辰野線沿道に、古くからの集落が形成されており、集落内の良好な生活環境整備が望まれます。
- E19中央自動車道伊那インターチェンジの近くには、大萱産業適地や伊那インター工業団地が整備されていますが、立地が進み販売区画が無いため、その周辺部において新たな用地の整備が求められています。
- 山麓部には、温泉施設の「みはらしの湯」や体験型農業公園「みはらしファーム」の配置により観光振興が図られ、広域農道沿い及び山林部分へ宅地化の進行も見られます。
- 広域交通へのアクセスの良さや、自然環境・景観の良さから、新たな宅地化が進んでいますが、今後更に住宅地と商業・観光地として発展が見込まれる地域であり、景観、文化、農地が調和した、住みよい地域づくりを進める必要がある地域です。

### 【土地利用の基本方向】

- 観光施設等が配置されていることから、これらの施設を生かした地域活性化に取り組むとともに、景観・自然環境の保全や適正な土地利用への誘導、利便施設の整備を促進します。
- 農業を基盤とする地域であることから、将来にわたり農業を振興する農地については、畑地かんがい施設を利用した畑作農業を中心とした土地利用を図ります。
- 地域経済の活性化や雇用の確保につながる土地利用を図るため、伊那インター工業団地や大萱産業適地の隣接地については、関係団体等と調整しながら、既存産業団地の拡張整備を推進します。
- 集落地の周辺において宅地化が進んでいることから、散在的な宅地開発を避け、既存の集落環境と調和した秩序ある土地利用を基本に、良好な生活環境の形成、保持に努めます。
- 景観形成重点地区として良好な景観づくりを進めます。
- 国道361号沿線に、景色を眺められる小規模な休憩所、あるいは情報発信する施設の設置を検討します。

### 3 伊那(竜東)・美篤・手良地域

#### 【現況と課題】

- この地域は、西部を天竜川、南部を三峰川により区切られた地域であり、平坦地は水田を中心とした農地が広がり、緩やかな傾斜地や、手良の山麓付近には樹園地などの畑が多くあります。
- 地域の北部・東部には山地・山麓部があり、植生自然度の高い森林が多く見られます。また、美篤地区東部にある多くのため池は、広大な田園地帯を潤す貴重な水瓶となっています。
- 天竜川や三峰川などの河川は、実り豊かな農地を潤し、穏やかで広大な田園景観を形成していますが、河川内樹木の増加が防災や景観上の課題となっています。
- 天竜川左岸に市街地が形成され、住宅地が多く、地域を南北方向に走る主要地方道伊那辰野停車場線、伊那生田飯田線や東西方向に走る国道361号、市道環状南線などの幹線道路沿いに商業施設が集積しています。
- 市街地の周辺には広大な優良農地が広がっていますが、三峰川沿いなどの優良農地において宅地への転用が散見されるため、優良農地の保全を目的とした景観形成住民協定が締結されている地区もあります。
- 市道環状南線や国道153号伊那バイパスの沿道に大規模小売店舗の立地が見られるとともに、市街地に隣接する農業振興地域での宅地化が進み、営農環境の影響が懸念される地区が見られます。
- 国道153号伊那バイパス整備の円滑な推進及び早期開通が望まれるとともに、計画路線沿いは、農地から宅地等への土地利用の転換が予想されるため、計画的な土地利用への誘導を図る必要があります。
- 国道153号伊那バイパスの沿線には、福島工業団地や六道原工業団地及び上ノ原工業団地がそれぞれ配置されていますが、立地が進み販売区画が無い場合、その周辺部において、新たな用地の整備が求められています。

#### 【土地利用の基本方向】

- 本市の行政の中心的役割を担う拠点性と機能が求められる地域であることから、秩序ある市街地の形成に努めつつ、都市基盤の整備を推進するとともに、未利用地については、新たな宅地や産業用地の需要がある場合は優先的に活用するなど、更なる土地の有効利用を進めます。
- 地域経済の活性化や雇用の確保、定住人口の増加に向けて、一定の開発を許容する土地の利用目的の誘導の検討・調整を行うとともに、農業振興地域整備計画に基づき、優良農地の保全に努めます。また、用途地域内の虫食的な開発を防止するため、一団の住宅及び工業団地などの宅地供給を計画的に促進し、宅地化に当たっては、立地適正化計画居住誘導区域内への誘導を基本とし、工業団地は既存の工業団地周辺を拡張するなど、適正な土地利用の転換を図ります。
- 景観形成住民協定と連携を図り、一団の優良農地の保全や景観・自然環境の保全を図ります。
- 国道153号伊那バイパスの整備や主要地方道伊那インター線(環状北線)の延伸を促進するとともに、沿道の乱開発や無秩序な開発を抑制するため、適正な土地利用への誘導に努め、必要な都市基盤の整備を推進します。
- 道路利用者への安全で快適な道路交通環境の提供及び防災拠点としての機能を備えた「道の駅」の設置を検討します。
- 地域経済の活性化や雇用の確保につながる土地利用を図るため、福島工業団地や六道原工業団地及び上ノ原工業団地の隣接地については、関係団体等と調整しながら、既存産業団地の拡張整備を推進します。

## 4 富県・東春近地域

### 【現況と課題】

- この地域は、北部を三峰川に、西部を天竜川により区切られた地域であり、地域のほぼ中央の段丘崖による台地部には、良好な自然環境と農業基盤整備の進んだ水田などが広がり、東南部は高烏谷山などの山地となっています。
- 三峰川、大沢川、新山川などの河川は、実り豊かな農地を潤し、穏やかで広大な田園景観を形成していますが、河川内樹木の増加が防災や景観上の課題となっています。
- 山林のほとんどは民有林であり、一部が保安林区域に指定されています。
- 山麓地には農村集落が多く点在し、畑が多く、ゴルフ場などの利用も見られます。また、里山整備の取組も図られています。
- 地域を南北方向に走る主要地方道伊那生田飯田線、県道車屋大久保線、県道西伊那線や、地域の中央を東西方向に走る県道沢渡高遠線の沿道に集落の多くが形成されています。また、良好な住環境の維持を目的とした景観形成住民協定が締結されています。
- 地域内の生活道路は狭い道路が多く、災害時の救援・防災活動などに支障となる恐れもあるため、生活道路の整備が必要となっています。
- 東春近地区には東原工業団地や車屋産業適地が整備されていますが、立地が進み販売区画が無いため、その周辺部において、新たな産業用地の整備が求められています。
- 富県地区の天伯水源付近では、上伊那広域連合により、上伊那クリーンセンターが建設されました。
- 近年、一部では宅地化が進行し、農地が減少するとともに、山麓地域では耕作放棄地が増加しています。また、地域を南北に縦断する国道153号伊駒アルプスロードの整備計画があることから、農地の保全と耕作放棄地の防止、有効利用の取組とあわせて、計画的な土地利用への誘導を図る必要があります。

### 【土地利用の基本方向】

- 農地の持つ身近な自然を良好な住環境として生かし、生産と生活空間が調和した田園景観の維持に努めるとともに、営農環境の向上や定住人口の確保につながる土地利用を推進します。
- 農地から住宅地及び産業用地への利用転換については、既存の集落環境や農地と調和した秩序ある土地利用を基本とし、散在的な宅地化の進行を抑制します。
- 将来的にも農業を振興する優良農地については、担い手等への農地集積により、農地の保全を図ります。
- 国道153号伊駒アルプスロードの整備に伴う立地条件、交通条件の変化を視野に入れ、農業振興地域整備計画に基づき優良農地の保全を図り、また、土地利用を散在させることなく誘導するための検討・調整を行います。
- 道路利用者への安全で快適な道路交通環境の提供及び防災拠点としての機能を備えた「道の駅」の設置を検討します。

## 5 高遠町地域

### 【現況と課題】

- この地域は、市域の東北部に位置する旧高遠町の地域です。本地域は、中央構造線に沿う山地を骨格に、北部はこれらに源を発する藤沢川、山室川流域の段丘崖により、南部は三峰川の段丘崖上の平坦地により構成されています。
- 北部は山地・山麓部で、河川流域と緩斜面地に農地、既存集落地が散在しており、防災に配慮した土地利用を図っていく必要があります。集落地は、藤沢川、国道152号沿いと山室川沿いに形成され、段丘崖に沿って田園風景が見られます。
- 小規模な農地が点在し、耕作放棄による農地の荒廃が進行していることから、耕作放棄の防止、有効利用を図る必要があります。また、農地の山林化が課題となっているため、それらの農地を農地法の適用除外とする「非農地化」を進めています。
- 南部の段丘崖上の平坦地には、城下町のまちなみを生かした商業地域を中心に住宅地が形成され、上段には、天王久保工業団地や北の原工業団地が配置されていますが、立地が進み販売区画が無いため、その周辺部において、新たな用地の整備が求められています。これらの周辺部には、水田を中心とする優良農地が広っており、農地を保全していくための景観形成住民協定が締結されている地区もあります。
- 地域の主要な道路は、国道361号、国道152号、県道沢渡高遠線、県道芝平高遠線で、2022年（令和4年）2月に国道152号栗田～四日市場バイパスが全線開通、2023年（令和5年）3月に国道361号西高遠の災害防除工事が完成しました。しかしながら、未改良箇所や危険箇所等はまだまだ多く存在しており、引き続き道路整備や安全対策が必要です。
- 市街地は、三峰川、藤沢川が市街地内部で合流しているため、大きく3地区に分断され、かつ高低差が生じています。これらを結ぶ道路は勾配が急で、幅員の狭い区間が多くなっています。
- 近年、商業をはじめとする産業活動の活性化に向けた新たな動きも見られ、市街地の周辺部に当たる三峰川南側の平坦地は、住宅などの宅地化が進んでいます。地域の人口が減少傾向にある中で、市街地のスプロール化が見られます。
- 地域内には、国指定史跡の高遠城跡や高遠石工の石仏をはじめ、山裾の城下町として文化財、名刹、名所旧跡が散在しており、これらは市の貴重な観光資源であるとともに、地域の個性あるまちづくりを支える貴重な資源でもあるため、有効に活用する必要があります。
- 日本で最も美しい村連合へ加盟したことから、地区内の公共施設誘導看板の三風モデル化等景観保全への取組が行われています。

### 【土地利用の基本方向】

- 「花の町」として高遠城址公園を中心とした観光による地域活性化を図るため、景観・自然環境や歴史・文化施設の活用、城下町のまちなみを生かした整備などにより、観光と人口定着に向けた地域づくりを進めます。
- 山間部の集落地については、既存の集落環境と調和した秩序ある土地利用を基本に、良好な生活環境の形成、保持に努めます。
- 国道152号の道路改良事業や、狭あいな生活道路の拡幅等の整備を推進し、生活の潤いや利便性を確保しつつ、景観や、防災に配慮したまちづくりを進めます。
- 耕作放棄地の発生を防止するとともに、農地の有効利用を図ります。
- 農業基盤整備事業が完了した土地は、優良農地を保全し、景観形成住民協定等の活用により里山景観を保全します。
- 市街地周辺部の無秩序な土地利用を抑制するため、市街地内の未利用地の有効利用を促進します。
- 地域経済の活性化や雇用の確保につながる土地利用を図るため、天王久保工業団地や北の原工業団地の隣接地については、関係団体等と調整しながら、既存産業団地の拡張整備を推進します。

## 6 長谷地域

### 【現況と課題】

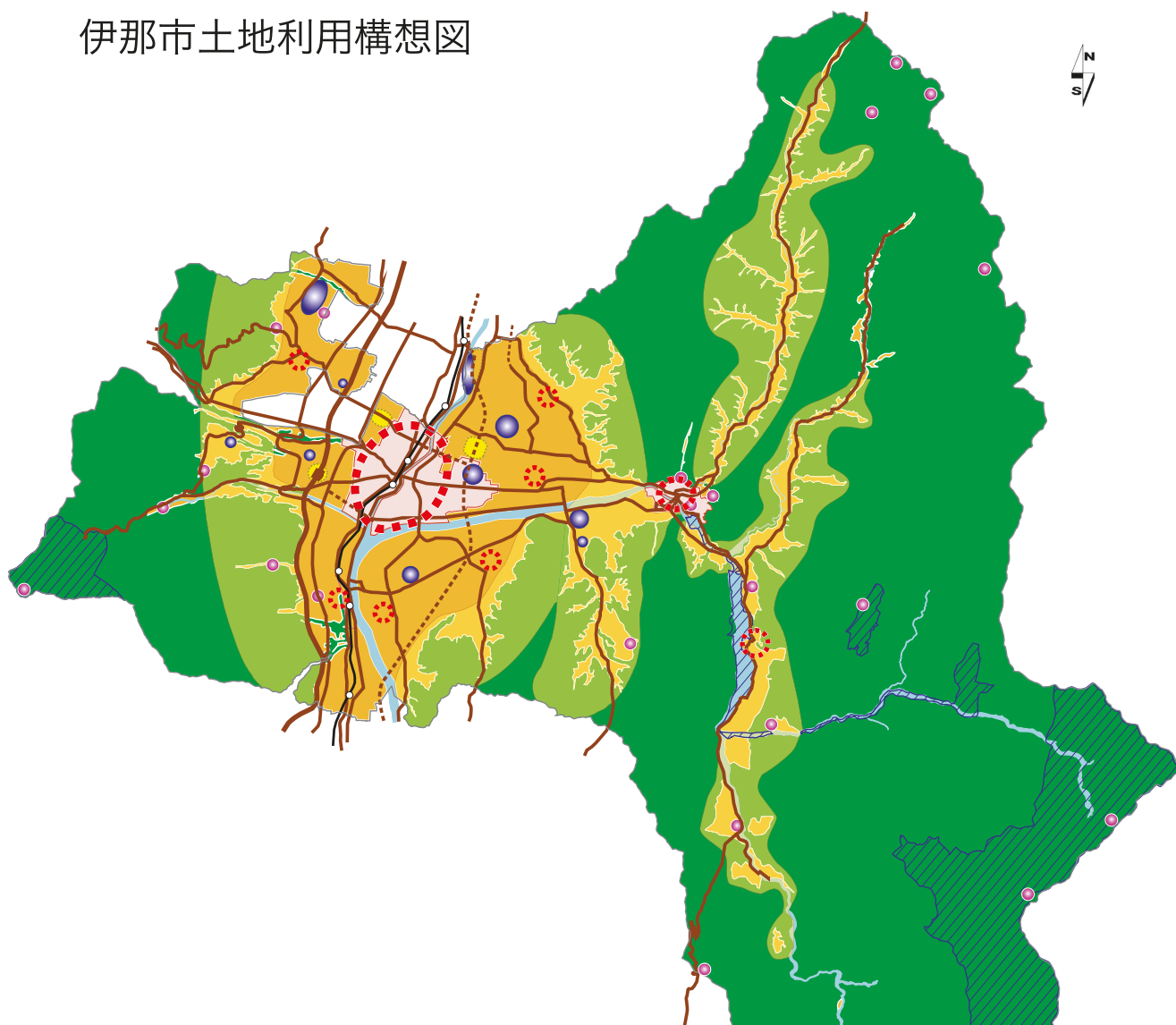
- この地域は、市域の東端に位置する旧長谷村の地域で、山岳の稜線を境に東は山梨県、南は静岡県に接しています。
- 国有林を主体とする急峻な山林に囲まれ、中央構造線を代表とする3つの構造線上に位置し、地域の中央を三峰川が流れています。南アルプス国立公園を中心とするジオパーク、ユネスコエコパークや、三峰川水系県立公園など、山岳、高原、渓谷など優れた自然環境に恵まれた地域であり、この環境を保全していく必要があります。
- 地域北部は、国有林を主体とする森林地域であり、自然休養地や源流域、湿原地帯の保護を図りつつ、ジオパーク、ユネスコエコパーク等自然環境の生涯学習の場としての活用が望まれます。
- 地域西部は、三峰川流域に平坦地や比較的傾斜が緩やかな土地があり、農地や宅地が集中する地域です。美和湖及び三峰川支流の黒川・鹿嶺高原が三峰川水系県立公園に指定されており、自然景観が優れた地域となっています。鹿嶺高原は、自然を生かした野外活動の場となっています。
- 地域東部は、一部が南アルプス国立公園に指定されており、南アルプス林道を利用したバス運行による、山岳観光の拠点となっています。
- 地域の主要な幹線道路は、国道152号、県道杉島市野瀬線、県道芝平高遠線が走っています。
- 市道黒河内線には新たに鷹岩トンネルが整備され、通行車両の安全性が大きく改善されています。
- 集落地や農地は、三峰川流域の僅かな平坦地と、比較的緩やかな山間地に開かれています。住宅地については、居住環境の整備の推進が望まれます。
- 国道152号の沿線には道の駅「南アルプスむら長谷」が整備されており、地元特産品の販売等、南アルプス山麓の観光拠点となっています。

### 【土地利用の基本方向】

- 南アルプスの自然環境の保全、山麓にふさわしい景観づくりや住み良さが実感できる生活環境整備を進めるとともに、南アルプス登山の拠点として仙流荘周辺を整備するとともに、道の駅「南アルプスむら長谷」の機能充実など、自然を生かした観光や交流に重点をおいた地域づくりを進めます。
- 鹿嶺高原は、標高約1,800mに位置し、ミズナラやシラビソといった山地から亜高山帯にかけて見られる樹林となっています。これらの良好な風致景観を保護するとともに、適正な利用に努めます。
- 山間部の集落地については、既存の集落環境と調和した秩序ある土地利用を基本に、良好な生活環境の形成、保持に努めます。
- 農業基盤整備事業が完了した土地等、優良農地の保全に努めます。
- 山林地帯については、森林の持つ水源のかん養や地球温暖化防止等の重要な機能を考慮し、森林整備を推進するとともに、周辺との調和に配慮しながら活用を図ります。
- 駒ヶ根市、大鹿村方面への通年通行可能な道路やトンネル整備、狭あい箇所の解消など、地域における交通の円滑化や安全確保、地域間交流等に資する土地利用に向けた取組を推進します。
- 天竜川流域の総合的な治水対策につながるよう、戸草ダム建設の再開を含めた治水・砂防事業の推進を図り、安心して暮らせる災害に強い地域づくりを進めます。



# 伊那市土地利用構想図



※土地利用構想図は、具体的な区域を示すものではなく、土地利用のイメージです。

凡 例	
	都市部地域
	田園集落山間地域
	森林区域
	自然公園区域
	主要道路
	鉄 道
	河 川

	地域拠点ゾーン
	産業集積ゾーン
	面整備検討ゾーン
	観光資源活用ゾーン
	里山ゾーン

## 土地利用計画 用語解説

### ●【低・未利用地】

居住の用、事業の用その他の用途に利用されておらず、またはその利用の程度がその周辺の地域における同一の用途もしくはこれに類する用途に利用されている土地の利用の程度に比し、著しく劣っている土地や当該低未利用土地の上に存する権利。

都市計画区域内にある低未利用土地又は当該低未利用土地の上に存する権利について、一定の要件を満たす譲渡をした場合に、所得税及び個人住民税の特例措置がある。

### ●【グリーンインフラ】

自然環境が有する多様な機能を活用した社会資本整備や土地利用の考え方や手法のこと。生物多様性の保全や良好な景観形成、気温上昇の抑制、防災・減災などへの効果が期待される。

### ●【立地適正化計画】

持続可能な都市構造への再構築を目指し、人口減少社会に対応したコンパクトシティを実現するためのマスタープランであり、市町村が必要に応じて策定する計画。持続可能なまちづくりに向け、居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等のさまざまな都市機能を誘導する。

### ●【地域未来投資促進法】

地域の特性を生かして、高い付加価値を創出し、地域の事業者に対する相当の経済的効果を及ぼす「地域経済牽引事業」を促進することを目的とする法律。

### ●【農村地域産業導入促進法（農村地域への産業の導入の促進等に関する法律）】

農村地域への産業の導入や、農業従事者の導入産業への就業、農業構造の改善を促進することにより、農業と導入産業との均衡ある発展と雇用構造の高度化を図ることを目的とする法律。

### ●【オープンスペース】

都市において建造物の建っていない場所。空き地。

### ●【農業振興地域整備計画】

都道府県知事により農業振興地域に指定された市町村が、おおむね10年を見通して、地域の農業振興を図るために必要な事項を定めたもの。

### ●【立地適正化計画居住誘導区域】

都市再生を図るため、居住を誘導すべき区域として立地適正化計画で定められる区域。人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されることを目的とする。