

飯田市中心市街地活性化基本計画

長野県飯田市 平成 20 年 7 月

平成 20 年 7 月 9 日 認定
平成 21 年 3 月 27 日 変更
平成 21 年 12 月 7 日 変更
平成 22 年 3 月 23 日 変更
平成 23 年 3 月 31 日 変更
平成 25 年 3 月 28 日 変更
平成 25 年 3 月 29 日 変更

飯田市中心市街地活性化基本計画 目次

○基本計画の名称

○作成主体

○計画期間

1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

1-1 飯田市の概況	1
(1) 飯田市の位置	1
(2) 地形と気候	2
(3) 市の沿革	2
1-2 中心市街地におけるまちづくりの経過と評価	5
(1) 中心市街地におけるまちづくりの経過	5
(2) 旧基本計画の評価	6
1-3 中心市街地の現状	10
(1) 既存ストックの状況	10
(2) 地域の現状に関する統計データの把握	13
(3) 環境配慮型まちづくりの現状	24
(4) 地域住民等のニーズ把握	25
1-4 中心市街地における課題の整理	29
(1) 中心市街地における課題の概要	29
(2) 重点課題	29
1-5 中心市街地活性化基本方針	32
(1) 第5次飯田市基本構想基本計画における位置づけ	32
(2) 中心市街地の将来像	32
(3) 中心市街地活性化の基本理念	33
(4) 中心市街地活性化の基本的な方針	34

2. 中心市街地の位置及び区域

2-1 位 置	35
2-2 区 域	36
2-3 中心市街地要件に適用していることの説明	38

3. 中心市街地の活性化の目標	
3-1 目標設定	43
3-2 目標達成に向けた事業展開の考え方	45
(1) 人々の交流によるにぎわいの回復	45
(2) 環境に配慮し、安心安全な暮らしの実現	45
3-3 計画期間	46
3-4 数値目標の設定	47
(1) 数値目標指標の設定の考え方	47
(2) 数値目標の設定	49
(3) 数値目標の設定の理由	50
4. 土地区画整理事業、市街地再開発事業、道路、公園、駐車場等の公共の用に供する施設の整備その他の市街地の整備改善のための事業に関する事項	
4-1 市街地の整備改善の必要性	63
4-2 具体的事業の内容	64
5. 都市福利施設を整備する事業に関する事項	
5-1 都市福利施設の整備の必要性	74
5-2 具体的事業の内容	75
6. 公営住宅等を整備する事業、中心市街地共同住宅供給事業その他の住宅の供給のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境の向上のための事業等に関する事項	
6-1 まちなか居住の推進の必要性	81
6-2 具体的事業の内容	82
7. 中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業その他の商業の活性化のための事業及び措置に関する事項	
7-1 商業の活性化の必要性	84
7-2 具体的事業の内容	85
8. 4 から 7 までに掲げる事業及び措置と一体的に推進する事業に関する事項	
8-1 公共交通機関の利便性の増進の必要性	105
8-2 具体的事業の内容	106

◇ 4 から 8 までに掲げる事業及び措置の実施箇所	111
9. 4 から 8 までに掲げる事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する事項	
9-1 市町村の推進体制の整備等	112
(1) 飯田市中心市街地活性化基本計画策定庁内プロジェクト会議	112
(2) 飯田市中心市街地活性化基本計画策定委員会	114
(3) パブリックコメントの実施	118
9-2 中心市街地活性化協議会に関する事業	119
(1) 飯田市中心市街地活性化協会の設置について	119
9-3 基本計画に基づく事業・措置の一体的推進	124
(1) 様々な主体の巻き込み及び各種事業等との連携・調整等	124
10. 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項	
10-1 都市機能の集積の促進の考え方	127
10-2 都市計画手法の活用	127
10-3 都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等	129
10-4 都市機能集積のための事業等	131
11. その他中心市街地の活性化のために必要な事項	
11-1 基本計画に掲げる事業等の推進上の留意事項	133
11-2 都市計画との調和等	137
12. 認定基準に適合していることの説明	139

- 基本計画の名称：飯田市中心市街地活性化基本計画
- 作成主体：長野県飯田市
- 計画期間：平成20年7月から平成26年3月（5年9月）

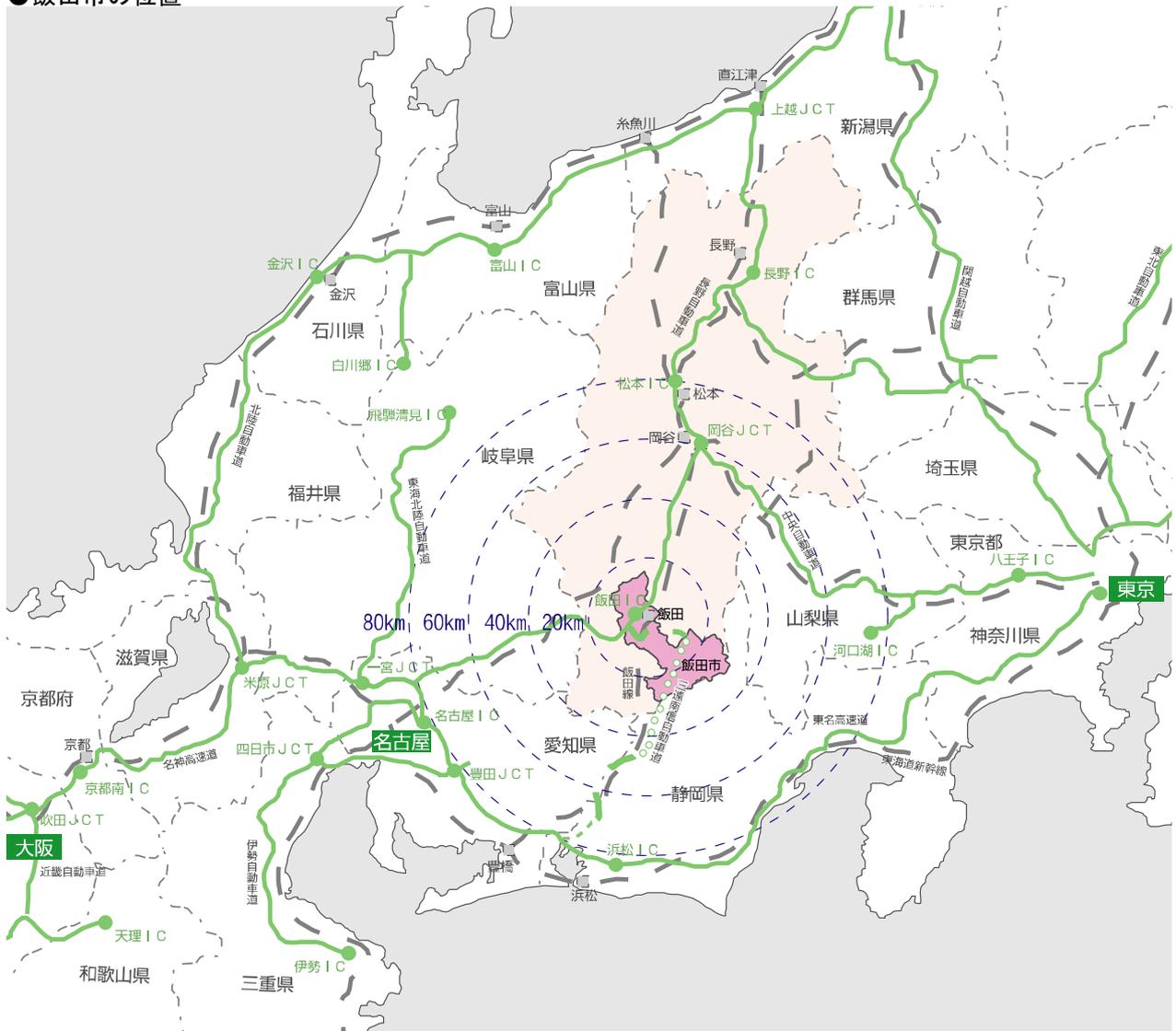
1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

1-1 飯田市の概況

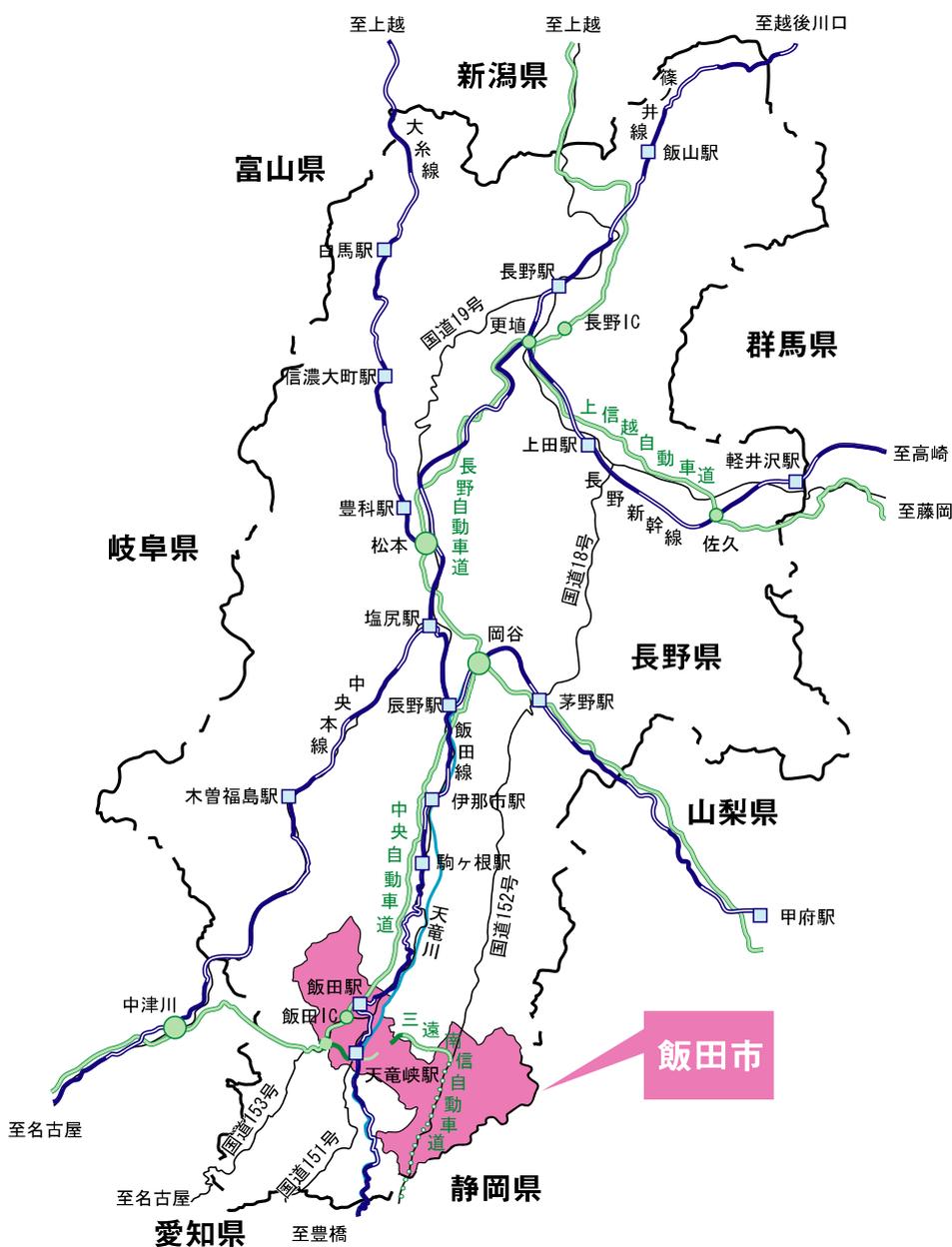
(1) 飯田市の位置

飯田市は、本州のほぼ中央、長野県の最南端の伊那谷に位置する人口10万7千人の地方都市である。名古屋からは約110km、東京からは約250kmの距離である。県庁のある長野市からは約120km離れている。

●飯田市の位置



●長野県における飯田市の位置



(2) 地形と気候

飯田市は、長野県の最南端伊那谷の中央にあり、中央アルプス(木曾山脈)と伊那山脈、南アルプス(赤石山脈)に囲まれ、市域の8割が森林である。伊那谷の造盆地運動による断層段丘と市の中心を流れる天竜川による浸食段丘とからなる複合段丘によって、雄大な地形が形づくられている。

気候は、四季の変化に富んでおり、一日の気温較差が大きく、雨量は、梅雨と秋に多く冬は少ない。

また、飯田市は日本でも有数の霧の発生が多い地域で、年間平均76日間発生している。内陸部での霧の発生という点では、最多地域となる。

(3) 市の沿革

①鎌倉～江戸期

「飯田」の地名は、「結いの田」つまり共同労働の田の意味から生まれたと言われ、初めて文献に登場するのは鎌倉時代のことである。その後室町時代に入って坂西氏が飯田城を築いたと言われている。戦国時代から安土桃山時代にかけては、武田、織田、豊臣、徳川の4大群雄の支配に翻弄されたが、京極高知の統治前後に、本町、知久町など城下町15町の整備や伝馬などの交通網が整備され、現在の市街地の骨格がほぼ完成した。

江戸時代に入り、堀親昌が入城して以来、12代にわたって堀氏が飯田の領主となった。この間、飯田町やその周辺における農業や生糸、和紙、元結等の地場産業が発達するなど活発な経済活動が行われた。特に中馬（運送業）の発達に伴い全国の市場と結びつき、信州の代表的な経済集積地として繁盛し、伊那谷の政治・経済・文化の中心として栄えた。

②明治～終戦

明治に入り、明治2年堀親広は藩籍を奉還し、明治4年には廃藩置県により飯田県となったが、明治9年長野県に統合された。飯田は長野県下伊那郡役所の所在地として、諸官庁諸機関が集約された伊那谷の中核としての地位を確立した。

大正時代には、生糸の海外輸出が隆盛を極め、養蚕地帯として経済的にも発展した。昭和12年には上飯田町と合併して市制を施行。

③昭和20年代～30年代

昭和22年の大火により、小京都といわれた市街地の約7割を焼失したが、その後の区画整理事業等により、昭和29年にりんご並木が整備された。また、防災用の裏側通路である裏界線や水利としても使用できる市民プール等が整備されるなど、防火都市に生まれ変わった。

昭和30年代に周辺の11カ村と合併し、現在の市域がほぼできあがった。

④昭和40年代～50年代

昭和40年代の高度経済成長期から昭和50年代には、中心市街地に大型店舗が出店し賑わいが創出された。また、公民館の「市民セミナー」や「人形劇カーニバル飯田」などの地域活動やイベントが始まり、人の交流が活発になるとともに、地域文化の高揚が見られた。

その一方で、郊外部では、昭和40年代に中央自動車道の開通を見越した工場誘致や卸売団地の整備が行われるなど都市化が進展し、中央自動車道の開通後は、周辺基盤整備が進められ、関東圏や中京圏との物・人の交流が盛んになるなど地域経済が様変わりした。

昭和59年には、長年の懸案であった鼎町との合併が実現した。

⑤昭和60年代以降

昭和60年代から現在にかけての中心市街地では、公立高校や市立病院などの都市機能の一部が郊外に移転したこと、高齢化や少子化といった人口構造の変化から人口の空洞化が進んでいる。

また、消費者ニーズの劇的な変化やモータリゼーションの進展などの社会的要因を背景に、郊外部ではロードサイド大型商業施設の出店が進んだ一方で、中心市街地に立地していた大型商業施設が、平成7年に撤退するなど、商業機能がまちなかから郊外へと移行している。

こうした状況下、中心市街地においては、美術博物館の建設、居住を重視した橋南地

区における再開発事業、生活支援の拠点である堀端銀座ビルの建設等が行われるなど、多様な都市機能を集約した施設整備が、官民協働で進められている。

平成5年には上郷町との合併により、南信初の10万都市が誕生し、さらに平成17年10月1日、上村・南信濃村との合併により面積は658.76 km²に達し、市域は静岡市、浜松市と隣接することとなった。

年月日	合併した地域	合併後の面積
昭和12年4月1日	市政施行 飯田町、上飯田町	95.89 Km ²
昭和31年9月30日	飯田市、座光寺村、松尾村、竜丘村、三穂村、伊賀良村、山本村、下久堅村(1市7ヵ村合体合併)	199.79 Km ²
昭和36年3月31日	川路村(編入合併)	206.07 Km ²
昭和39年3月31日	龍江村、千代村、上久堅村(編入合併)	293.03 Km ²
昭和59年12月1日	鼎町(編入合併)	299.23 Km ²
平成元年11月10日	国土地理院測定により変更	298.90 Km ²
平成5年7月1日	上郷町(編入合併)	325.35 Km ²
平成17年10月1日	上村、南信濃村(編入合併)	658.76 Km ²

1-2 中心市街地におけるまちづくりの経過と評価

(1) 中心市街地におけるまちづくりの経過

①中心市街地活性化の第1段階 ー大火からの復興とまちづくりの原点

太平洋戦争直後の昭和22年、街の一角から発生した火が、中心市街地の約7割を焼き尽くした。この大火の復興にあたり飯田市は、火災復興都市計画事業により区画整理を実施するとともに、市民との協働によって「裏界線」や「りんご並木」の整備を行なった。「裏界線」は、住民が所有する土地をそれぞれが提供し、建物と建物の間に整備した幅2メートルの防災用通路であり、現在もその殆どが維持されている。また、まちの中央を走る道路の中央分離帯に、地元の中学生在が美しいまちの復興を願いりんごの樹を植樹し、代々中学生在が育て、市民の協力により「りんご並木」が形成されている。「裏界線」や「りんご並木」の整備は、パブリックスペースを市民の手で維持・管理していく、まちづくりの原点となっている。

②中心市街地活性化の第2段階 ー協働によるまちなか居住・複合機能拠点づくり

飯田市の中心市街地は、商業・都市福利・交通・公共サービス・居住など、多くの都市機能が集約された、飯田下伊那の政治・経済・文化の中心としての役割を果たしてきた。昭和50年に中央自動車道が開通すると、それに伴い飯田インターチェンジ周辺の道路整備が進むとともに、モータリゼーションの進展と相まってロードサイドへの大型店出店が進み、中心市街地の小売商業はその活力を失うことになる。さらに、中心市街地に立地していた大型商業施設が、駐車場不足等の理由から平成7年に撤退し、バブル崩壊以降の不景気と相まって、中心市街地の衰退をより深刻なものにした。また、事業所や病院、高等学校の郊外移転等により、まちなかを構成していた様々な機能が分散し、人口減少や高齢化が進むなど、中心市街地は空洞化することになる。

これらを背景に新たな課題を抱えた中心市街地は、大火後培われたまちづくりの精神を活かし、その課題に取り組むべく新たな展開が生まれることになる。

平成2年に中心市街地活性化構想として、りんご並木の利活用と再開発事業等の提案を基に、平成11年にりんご並木が公園型道路にリニューアルされた。また、平成6年の橋南地区再開発準備組合設立の後、平成13年には、店舗・公益・住宅・駐車場からなる複合施設、橋南第一地区市街地再開発事業「トップヒルズ本町」が完成した。平成18年には、橋南第二地区市街地再開発事業の「トップヒルズ第二」が、住宅・店舗・業務・公益の複合施設として完成し、さらに、平成19年には、優良建築物等整備事業「銀座堀端

ビル」が、民間による共同建替事業として、高齢者コミュニティ施設や高齢者専用賃貸住宅・分譲住宅・店舗・業務の複合ビルとして完成し、官民協働によるまちなか居住、複合機能拠点づくりが進められてきた。

これらの事業実施は、市街地における民間のマンション建設や店舗の出店・リニューアル等を誘発するとともに、活性化の気運は、和菓子探訪等のまちなか観光、モーニング・ウォーク、りんご並木への花植え、中央公園へのビオトープ設置などの市民活動、また、循環バス「チンチンバス」の民間による試行や、りんご並木歩行者天国の実験へと広がっている。

その他、電線地中化が行われた中央通り商店街では、そのエリアを“商店街＝市民の庭”として“ガーデンズ”という名称で、フラワーアーチやリサイクルステーション（エコハウス）の設置、地域ぐるみの環境改善活動など環境への新たな取り組みが始められている。

（２）旧基本計画の評価

旧基本計画においては、市街地整備及び商業等の活性化におけるそれぞれの課題を整理し、５つの方針を定め将来像を描き、具体的な 29 事業を位置付け、基本計画のシナリオを作成した。29 事業の内、未実施のものは 6 事業であり、約 8 割の達成状況といえる。

未実施の 6 事業について

●未実施の理由

・中央公園整備事業

整備に対する諸調整が進まなかったため。

・りんご並木沿道街並み形成事業

沿道土地所有者や民間事業者等との協議が進まなかったため。

・ボランティア支援センター整備事業

子育て支援や高齢者生活支援等を優先したため。

・中央通りアーケード整備事業、銀座通りアーケード改修事業

関係者の合意形成が進まなかったため。銀座通りについては一部改修予定。

・コミュニケーションネットワーク事業

インターネットの普及等により取り組む必要が無くなったため。

●旧中心市街地活性化基本計画のシナリオ

中心市街地の整備課題		中心市街地活性化に関する基本方針	将来像	中心市街地のまちづくりプロジェクト	
市街地整備に関する課題	①基盤施設の整備 ②住環境の整備 ③都市環境の整備 ④都市機能の充実整備	①多様化し高度化する消費・文化ニーズに対応した都市サービス機能の充実・整備 ②暮らしの場としての中心市街地の定住環境の整備	<ul style="list-style-type: none"> ● 4つのゾーン <ul style="list-style-type: none"> ・ 中心商業・業務 ・ 近隣商業 ・ 歴史文化 ・ 公共・公益施設 ● 3つの拠点 <ul style="list-style-type: none"> ・ 駅前広域交通 ・ 橋南市民サービス・生活 ・ 歴史・文化 	市街地の整備改善のための事業	<ul style="list-style-type: none"> <基盤施設関連> 8事業 <住環境関連> 2事業 <都市環境関連> 2事業 <都市機能関連> 3事業
	⑤商業施設の整備と消費サービスの充実 ⑥商業基盤施設の整備 ⑦集客ソフトの充実とまちの運営管理システムの強化	③歩行者にやさしい交通体系の確立と交通関連施設の整備 ④地域の個性を活かした優れた都市景観の形成 ⑤潤いのある都市環境の形成			<ul style="list-style-type: none"> ● 3つの軸 <ul style="list-style-type: none"> ・ にぎわい ・ ふれあい ・ いこい ● 4つの方針 <ul style="list-style-type: none"> ・ 交通体系 ・ 歩行者ネットワーク ・ 駐車場 ・ 公共輸送機関

●旧基本計画に掲載された事業（まちづくりプロジェクト）の達成状況

	実施済み又は実施中、一部実施 (23事業：79.3%)	未実施 (6事業：20.7%)
基盤施設関連	<ul style="list-style-type: none"> ・扇町公園整備事業（駐車場のみ整備） ・並木通りのコミュニティ道路化 ・クオリティロード事業 ・裏界線整備事業 ・道路のバリアフリー化事業 ・駐車場整備事業 ・市街地循環バスの運行の強化 	<ul style="list-style-type: none"> ・中央公園整備事業
住環境関連	<ul style="list-style-type: none"> ・都市型住宅建設事業 ・老人グループホーム整備事業 	
都市環境関連	<ul style="list-style-type: none"> ・蔵活用事業 	<ul style="list-style-type: none"> ・りんご並木沿道街並み形成事業
都市機能関連	<ul style="list-style-type: none"> ・地域交流センター整備事業 ・地域人形劇センター（川本人形美術館）整備事業 	<ul style="list-style-type: none"> ・ボランティア支援センター整備事業
商業施設関連	<ul style="list-style-type: none"> ・橋南第一地区市街地再開発事業 ・橋南第二地区市街地再開発事業 ・銀座三丁目東地区優良建物等整備事業 ・空き店舗活用事業 ・橋北地区歴史的建造物等活用事業 ・地場産品展示・販売事業 	
商業基盤施設関連	<ul style="list-style-type: none"> ・共通駐車場利用システム事業 ・案内標識整備事業 	<ul style="list-style-type: none"> ・中央通りアーケード整備事業 ・銀座通りアーケード改修事業
ソフト施策関連	<ul style="list-style-type: none"> ・シルバー出張サービス事業 ・中心市街地活性化イベント事業 ・まちづくり会社の事業 	<ul style="list-style-type: none"> ・コミュニケーションネットワーク事業

①まちなか居住を促進してきた旧基本計画

旧基本計画において、商業施設関連として位置づけられた3つの市街地再開発事業等では、商業面での高度化を図るとともに、まちなか居住の促進に重点を置き、合計84戸の住宅づくりに取り組んできた。「橋南第一地区市街地再開発事業：トップヒルズ本町」では、地権者の継続的な定住と一般の都市型分譲マンションの供給販売により、まちなか居住の推進（42戸）を図った。「橋南第二地区市街地再開発事業：トップヒルズ第二」「銀座三丁目東地区優良建築物等整備事業：銀座堀端ビル」においても、高齢者住宅ほか42戸の住宅が供給され、まちなか居住の促進に寄与してきた。

②再開発ビルの複合化による都市機能の再編とまちなか居住のための環境づくり

「橋南第一地区市街地再開発事業：トップヒルズ本町」は、暮らしやすさを追求した複合ビルをコンセプトとし、1階にスーパーマーケットや花屋、レストランを一体的に設置し、まちなかでの暮らしの機能の充実が図られた。また、2階～3階には、災害時

に稼働する行政機能の一部移転と市の福祉機能の中核を担う「りんご庁舎」を設置し、会議室、市民サロン、子供サロンを併設し、多くの若者が集う市民の親しみやすい公共スペースとなった。また、駐車場の併設と従前の蔵を敷地内で曳き屋して残し、子育て支援グループ活動の場として活用している。

「橋南第二地区市街地再開発事業：トップヒルズ第二」は、住宅・店舗・飯田信用金庫を中心とした業務・地域人形劇センター（川本人形美術館）等の公益の複合施設として、また、「銀座三丁目東地区優良建築物等整備事業：銀座堀端ビル」は、高齢化する地域の需要に対応するため、健康・福祉をテーマとした高齢者住宅をはじめ、店舗・業務の複合ビルとして、それぞれの市街地再開発事業等が実施された。また、それらに加え、公共による三連蔵のリニューアル、裏界線整備、商店街への回遊道路整備など、面的な基盤整備が平行して行われ、都市機能の再編とまちなか居住のための環境整備が行なれた。

③住民参加とまちづくり会社の事業展開による多様な主体が参加するまちづくり

平成10年に地元企業・市民・行政により設立されたまちづくり会社「株式会社飯田まちづくりカンパニー」は、まちなか再生において重要な役割を担っている。コンサルティングや調査研究をはじめ、市街地ミニ開発事業、福祉サービス事業、イベント文化事業、物販飲食事業といった幅広い事業目標のもと、再開発事業の商業床の取得、住宅販売や高齢者住宅建設（まちなか高齢者住宅「アシストホーム・りんご」）、空き店舗対策（テナントミックス事業「MACHIKAN2002」）、イベント支援等さまざまな事業展開を通じてまちなか再生と管理運営を行っている。特に3つの市街地再開発事業等においては、床取得、賃貸、住宅販売をはじめ「まち再生ファンド」「まちなか居住ファンド」の中心として大きな役割を果たした。

また、ソフト事業として、「NPO法人 いいだ応援ネットイデア」による起業支援や商業の活性化等の自立した活動の支援や、市民団体「IIDA WAVE」による映画鑑賞・音楽活動等の支援により、多様な主体が参加するまちづくりが動き出している。

1-3 中心市街地の現状

(1) 既存ストックの状況

① 歴史的・文化的資源

文化経済自立都市にふさわしい文化施設が集中する中心市街地
大火を免れ、城下町の佇まいが残る伝統的なまちなみ
歴史と文化によって培われた地場産業

飯田市中心市街地は、室町時代に飯田城が築かれたことにはじまると言われ、安土・桃山時代に、城主となった京極高知が現在につながる基盤目状の町割りを形成したと伝えられる。その後は、城下町として発展し、江戸時代には交易が盛んな商都として繁栄した。明治時代に入り、明治政府から飯田城の廃城が命じられ、桜丸御門（赤門）や堀跡を除き城内のほとんどの建物や城門が取り壊されたが、城下町の佇まいや風情は現代に伝えられている。さらに、昭和22年の大火によって城下町の佇まいを残すまちの7割が焼失したため、小京都といわれたまちなみの大半を失ったが、三連蔵や愛宕蔵、喜水蔵、赤門は大火を免れ、同じく焼失を免れた仲ノ町周辺では、武家屋敷や遊郭建築などの伝統的なまちなみ残り、城下町を敵から防ぐために空堀にそって寺院があつめられ地域も、寺町として現存している。現在、城跡には飯田市美術博物館、飯田市立中央図書館、柳田國男館、日夏耿之介記念館、追手町小学校、長野県飯田合同庁舎が立地し、文教地区を形成している。また、旧飯田測候所などの近代洋風建築がいくつか残っており、城下町から近代飯田までの一連の建築様式を見ることができる。さらに、まちなかには江戸時代に現一級河川・松川から水を取り、飯田城内へ引き入れるために築造された用水である御用水が残る。加えて地場産業としては、城下町の歴史と文化に培われてきた酒、味噌、水引、半生菓子などがある。

② 社会資本や産業資源

りんご並木と裏界線に象徴される防火モデル都市
商業、業務施設および官公庁施設等の集積
再開発事業による複合機能拠点

昭和22年の大火からの復興事業においては、防火モデル都市をめざし復興計画をたて、幅30メートルと22メートルの防火帯道路（「りんご並木」と「通り町」）をまちの中央

に十文字に設置する区画整理を実施した。防火モデル都市として復興を遂げた中心市街地には、中学生によって植樹され、管理されているりんご並木が中心市街地の中心を走り、中心市街地の景観を特徴づけている。

また、市民との協力により、防災用の裏側通路として「裏界線」が整備された。裏界線は、家と家の間に幅員2メートルの防災用通路として整備されたものである。今日裏界線は、極めて特徴的な歩行者空間として市民の目が注がれている。

中心市街地は、南信の中心地として、JR飯田線がまちの東から北にかけて通り、商業、業務施設や官公庁施設などが集積し、病院や小中学校が立地している。

また、市街地再開発事業により、商業だけではなく居住や公共・公益機能を備えた複合機能拠点づくりが進められ、飯田市中心市街地の都市機能の再構築が進んでいる。

③風土・景観資源

アルプスを背景とする丘の上のまち

四季の広場、飯田動物園、りんご並木、中央公園と続く緑のネットワーク

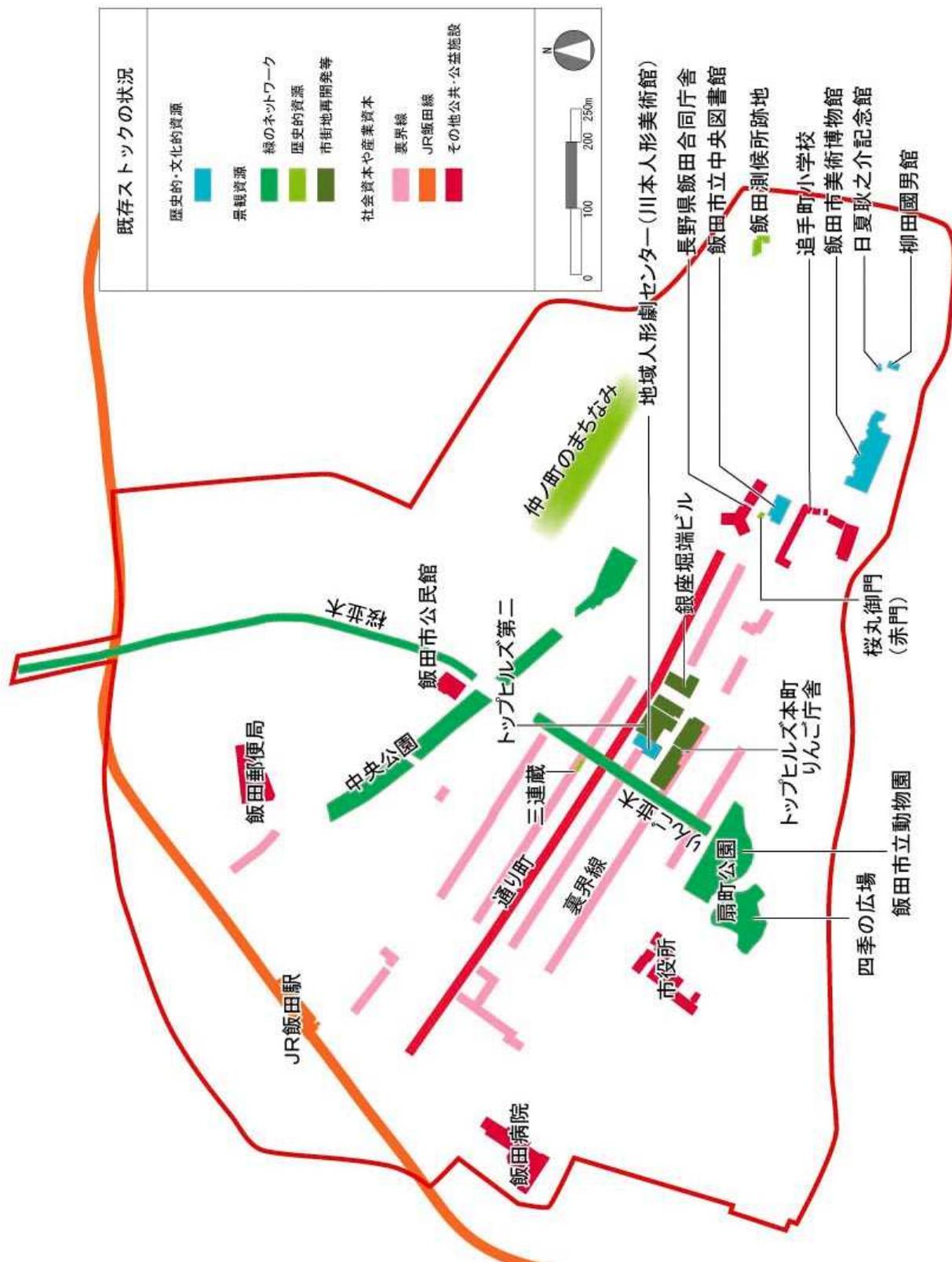
再開発事業による新しい都市景観創造

飯田市中心市街地は、天竜川が走る伊那谷の河岸段丘上、いわゆる「丘の上」に形成されたまちであり、背景には南アルプス、中央アルプス、その手前に控える伊那山脈が広がる壮大な風景を見渡すことが出来る。りんご並木は、南に四季の広場・動物園のある扇町公園、北に中央公園、桜並木が続き、さらに東西軸の緑化帯を備えた通り町と交差している。それらがまちなかの中心を通る緑のネットワークを形成し、都市の景観に潤いを与えている。

また近年取り組んできた市街地再開発事業によって、そのエリアの景観が一新され、りんご並木と相まってまちなかを象徴する景観が形成されている。

かつて岸田国土が記した「飯田の町に寄す」の中で「飯田美しき町 山近く水にのぞみ 空明るく 風匂かなる町」とうたわれているように、街の美観が市民の清掃活動によって保たれている。りんご並木が育んだ公共精神やまちを愛する風土こそが最も重要なストックである。

●既存ストックの分布図



(2) 地域の現状に関する統計データの把握

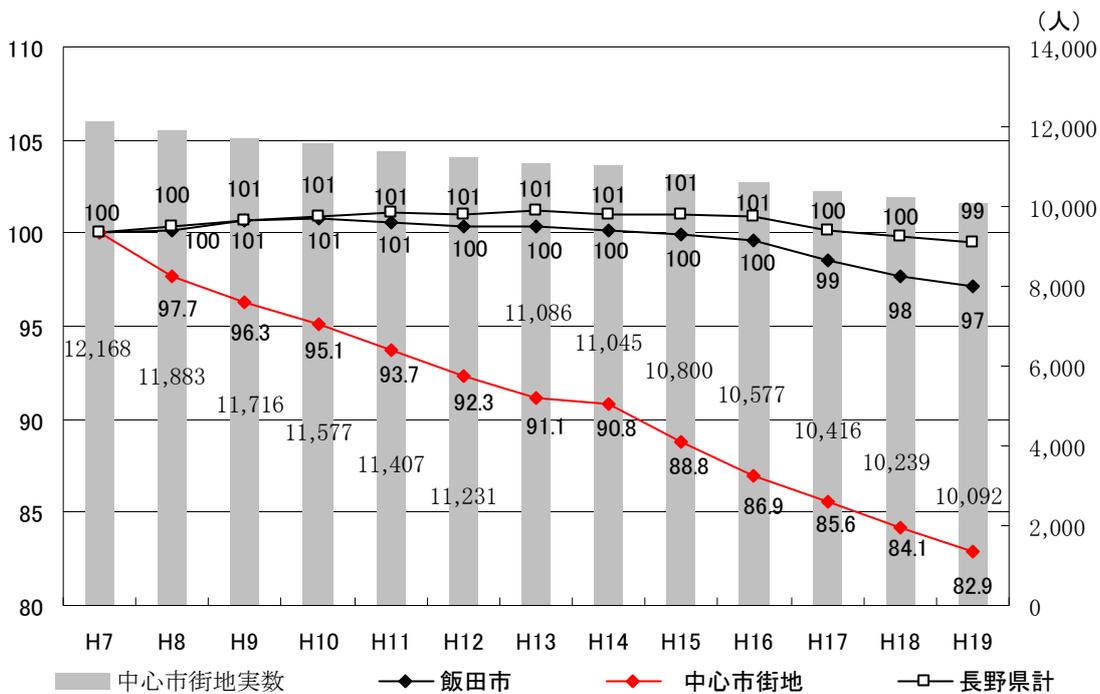
①人口に関する現状分析

下げ止まり傾向にある世帯数と深刻な人口減少、進む高齢化

1. 中心市街地の人口

これまで増加し続けていた日本の人口が自然減に転じたこととあわせ、全国の地方都市同様、少子・高齢化や都市の拡散により深刻な人口減少がおきており、平成7年の12,168人から平成19年には10,092人と、過去10年で大幅に減少している。一方長野県全体及び飯田市全体では、ほぼ横這いの状況が続いている。

●人口推移のグラフ（平成7年を100とした場合）



●人口の推移の表

	平成7年	平成8年	平成9年	平成10年	平成11年	平成12年	平成13年	平成14年	平成15年	平成16年	平成17年	平成18年	平成19年
飯田市	110,204	110,308	110,972	111,054	110,779	110,610	110,569	110,333	110,168	109,798	108,628	107,619	107,036
中心市街地	12,168	11,883	11,716	11,577	11,407	11,231	11,086	11,045	10,800	10,577	10,416	10,239	10,092
長野市	359,092	360,576	361,912	361,520	362,293	363,211	364,217	364,550	364,621	364,839	383,316	383,322	382,821
松本市	205,523	206,335	206,801	207,741	208,377	208,970	209,816	209,649	209,147	208,599	227,627	227,532	228,527
長野県計	2,193,984	2,200,794	2,209,654	2,214,721	2,219,028	2,215,168	2,220,208	2,216,360	2,215,352	2,214,356	2,196,114	2,189,177	2,182,190

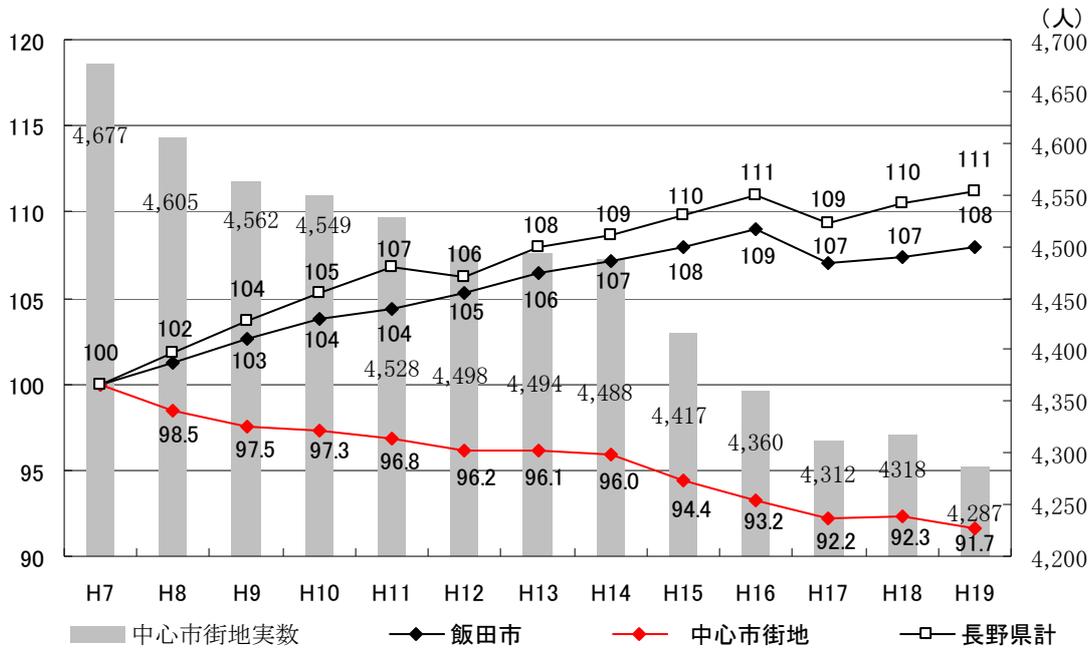
(資料：飯田市)

※ 各年国勢調査、中心市街地区域：該当する自治会別の各年9月末住民基本台帳データを使用
 ※中心市街地のデータは、橋北、橋南、東野の合計数

2. 中心市街地の世帯数

中心市街地における世帯数は、都市の拡散の影響を受けて世帯の転出が進み減少傾向にあったが、近年は高齢化による転出割合の縮小により下げ止まり傾向にある。

●世帯数推移のグラフ（平成7年を100とした場合）



●世帯数推移の表

	(単位:世帯)												
	平成7年	平成8年	平成9年	平成10年	平成11年	平成12年	平成13年	平成14年	平成15年	平成16年	平成17年	平成18年	平成19年
飯田市	34,890	35,315	35,824	36,206	36,427	36,749	37,145	37,399	37,661	38,028	37,341	37,464	37,680
中心市街地	4,677	4,605	4,562	4,549	4,528	4,498	4,494	4,488	4,417	4,360	4,312	4,318	4,287
長野市	123,751	125,848	127,638	128,587	129,834	131,700	133,357	134,729	135,851	137,027	144,591	146,079	147,000
松本市	75,899	77,003	78,086	79,246	80,379	81,196	82,384	82,690	83,223	83,603	89,226	89,904	91,906
長野県計	713,414	726,106	739,987	751,010	762,012	758,164	769,764	775,435	783,671	791,988	780,245	788,209	793,023

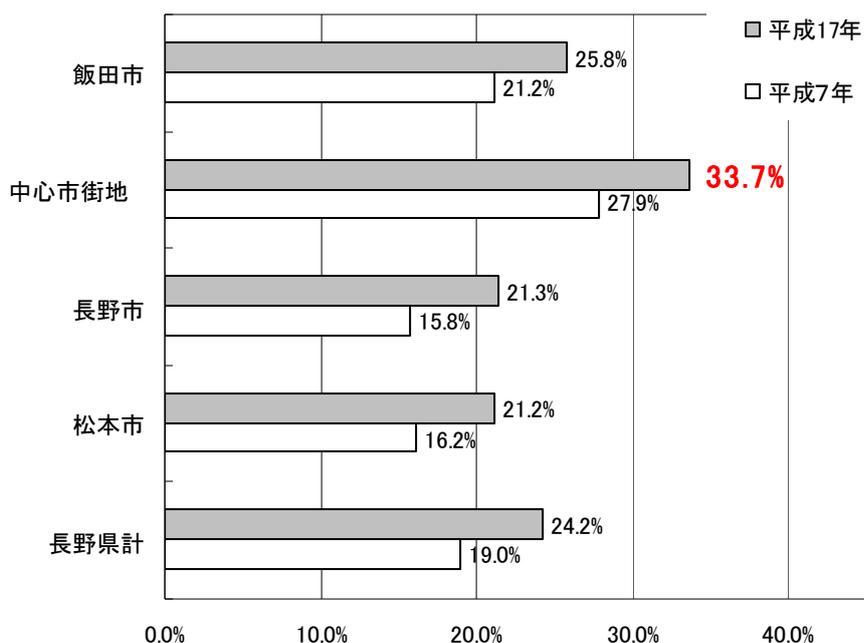
(資料:飯田市)

※ 各年国勢調査、中心市街地区域:該当する自治会別の各年9月末住民基本台帳データを使用
 ※中心市街地のデータは、橋北、橋南、東野の合計数

3. 中心市街地の高齢化率

全国の地方都市における中心市街地の現状と同様、少子化と若い世代の転出傾向により、本市中心市街地においても65歳以上の高齢者の割合は高くなっており、平成7年に27.9%だったものが、平成17年には33.7%となっており、ほぼ3人に1人は高齢者となっている。

● 高齢化率の比較グラフ



● 高齢化率の比較表

(単位:人)

	平成7年			平成12年			平成17年		
	人口	65歳以上	高齢化率	人口	65歳以上	高齢化率	人口	65歳以上	高齢化率
飯田市	110,204	23,349	21.2%	110,589	26,056	23.6%	108,628	28,068	25.8%
中心市街地	12,168	3,394	27.9%	11,231	3,526	31.4%	10,416	3,512	33.7%
長野市	359,092	56,709	15.8%	363,211	66,498	18.3%	383,316	81,813	21.3%
松本市	205,523	33,211	16.2%	208,970	38,311	18.3%	227,627	48,217	21.2%
長野県計	2,193,984	416,608	19.0%	2,215,168	475,127	21.4%	2,196,114	532,309	24.2%

(資料:飯田市)

②商業に関する現状分析

店舗数、従業員数、売り場面積は2割減、年間販売額は約4割減少する深刻な状況

1. 商業統計から見た中心市街地の小売商業の推移

中心市街地の店舗数及び年間販売額は、平成9年から平成16年の7年間で長野県全体及び飯田市全体、周辺都市と比べ、急速に減少している。また、従業者数、売り場面積は、ほかの横ばいもしくは増加しているのに対し、中心市街地では大幅に減少している。これは、中心市街地内で営業していた大型店の撤退（平成7年2月）が大きく影響していると考えられる。

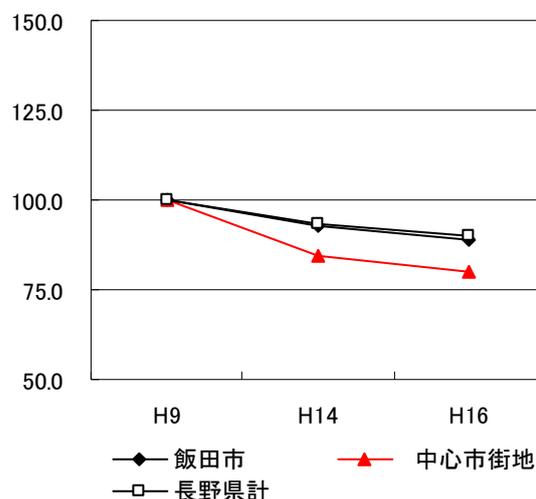
●小売商業の店舗数

(単位:店)

	平成9年	平成14年	平成16年
飯田市	1,495	1,387	1,325
中心市街地	295	249	236
長野市	4,128	3,806	3,672
松本市	2,728	2,547	2,435
長野県計	26,342	24,548	23,692

(資料:商業統計)

H9を100とした場合	平成9年	平成14年	平成16年
飯田市	100.0	92.8	88.6
中心市街地	100.0	84.4	80.0
長野市	100.0	92.2	89.0
松本市	100.0	93.4	89.3
長野県計	100.0	93.2	89.9



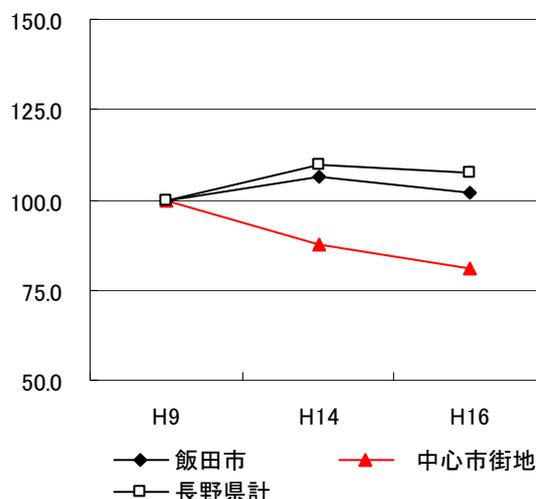
●小売商業の従業員数

(単位:人)

	平成9年	平成14年	平成16年
飯田市	7,566	8,041	7,716
中心市街地	955	835	775
長野市	23,105	24,741	24,674
松本市	14,821	15,933	15,348
長野県計	129,465	142,217	138,929

(資料:商業統計)

H9を100とした場合	平成9年	平成14年	平成16年
飯田市	100.0	106.3	102.0
中心市街地	100.0	87.4	81.2
長野市	100.0	107.1	106.8
松本市	100.0	107.5	103.6
長野県計	100.0	109.8	107.3



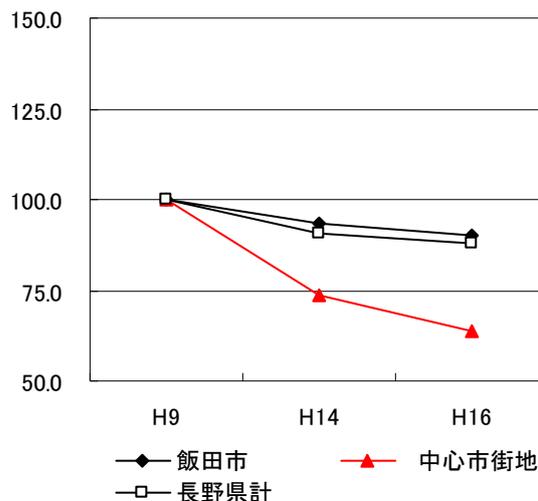
●小売商業の年間販売額

(単位:百万円)

	平成9年	平成14年	平成16年
飯田市	155,687	145,450	140,261
中心市街地	14,861	10,947	9,451
長野市	540,790	475,611	467,860
松本市	329,505	297,299	297,535
長野県計	2,732,501	2,484,596	2,401,157

(資料:商業統計)

H9を100とした場合	平成9年	平成14年	平成16年
飯田市	100.0	93.4	90.1
中心市街地	100.0	73.7	63.6
長野市	100.0	87.9	86.5
松本市	100.0	90.2	90.3
長野県計	100.0	90.9	87.9



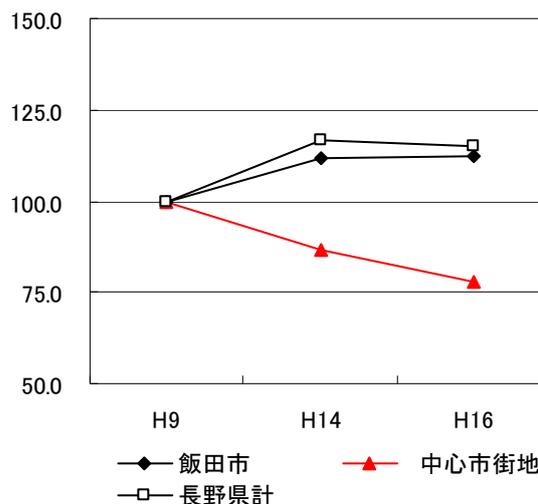
●小売商業の売場面積

(単位:m²)

	平成9年	平成14年	平成16年
飯田市	159,675	178,612	179,612
中心市街地	19,449	16,868	15,107
長野市	459,669	519,208	504,437
松本市	275,838	301,519	301,124
長野県計	2,672,173	3,110,472	3,075,592

(資料:商業統計)

H9を100とした場合	平成9年	平成14年	平成16年
飯田市	100.0	111.9	112.5
中心市街地	100.0	86.7	77.7
長野市	100.0	113.0	109.7
松本市	100.0	109.3	109.2
長野県計	100.0	116.4	115.1



③賑わい及び都市機能立地に関する現状分析

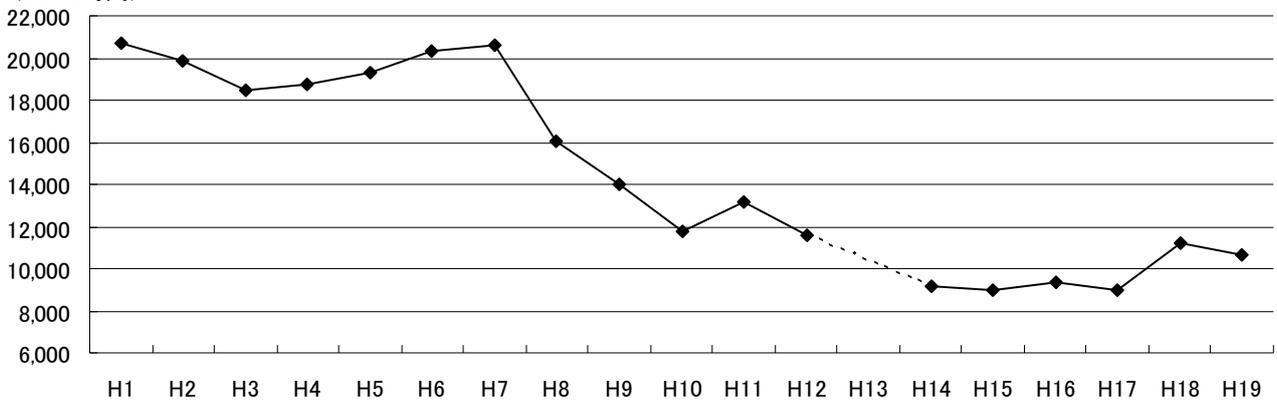
近年の取り組みにより歩行者通行量は減少傾向から横ばいへ一方で、自動車通行量は減少傾向が続いている

1. 中心市街地の歩行者通行量

中心市街地の歩行者通行量は、特に平成7年以降減少傾向にある。しかし、近年実施してきた市街地再開発事業、優良建築物等整備事業をはじめ、歩行者天国社会実験、りんご並木での市民による花植え等を行ってきたことにより、平成17年以降通行量を取り戻しつつある。

●中心市街地6地点の歩行者通行量の合計の推移(1日当り：12時間・自転車含む)

(人：12時間)



(単位：人・12時間)

	平成元年	平成2年	平成3年	平成4年	平成5年	平成6年	平成7年	平成8年	平成9年	平成10年
駅前中央通り	5,357	6,192	4,968	5,402	5,128	6,685	6,433	5,753	4,895	3,859
中央通り4丁目	3,826	3,749	3,178	3,170	3,325	3,438	3,400	2,672	3,655	2,914
りんご並木	1,735	1,249	1,447	1,511	1,751	1,408	1,543	1,003	366	499
本町1丁目	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
知久町1丁目	3,712	3,265	3,572	3,497	3,601	3,252	3,532	2,231	1,292	1,160
銀座3丁目	2,627	2,077	2,234	2,024	2,250	2,146	2,263	1,687	1,470	1,343
合計	17,256	16,532	15,400	15,605	16,055	16,928	17,171	13,346	11,678	9,775
6地点合計の推計	20,707	19,839	18,480	18,726	19,266	20,314	20,605	16,016	14,014	11,730
	平成11年	平成12年	平成13年	平成14年	平成15年	平成16年	平成17年	平成18年	平成19年	
	3,304	3,376	-	3,034	2,712	3,186	2,712	3,118	3,300	
	3,676	3,108	-	1,862	1,404	1,436	1,184	1,408	980	
	1,228	586	-	776	968	1,090	1,354	870	952	
	-	-	-	1,660	1,416	1,036	1,348	2,366	2,704	
	1,278	898	-	838	1,280	1,548	1,448	1,512	1,016	
	1,488	1,678	-	1,010	1,194	1,042	896	1,946	1,700	
合計	10,974	9,646	-	9,180	8,974	9,338	8,942	11,220	10,652	
6地点合計の推計	13,169	11,575	-	9,180	8,974	9,338	8,942	11,220	10,652	

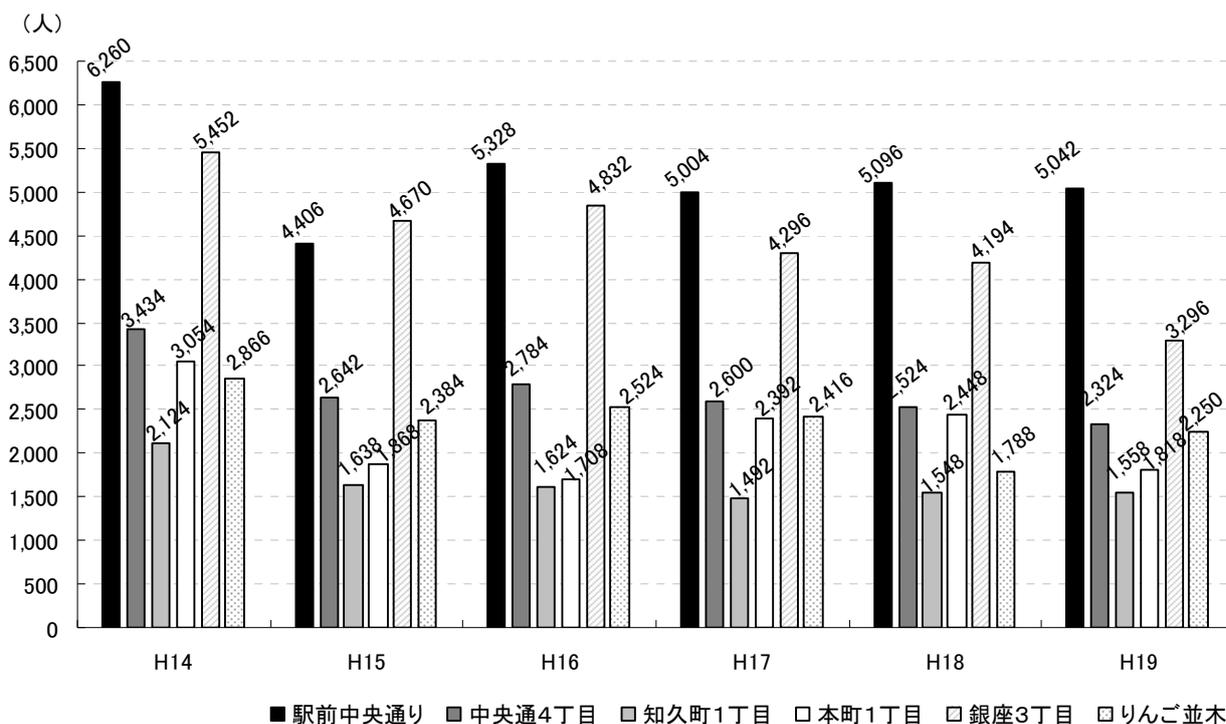
(資料：飯田市)

平成12年までは土曜日に調査を実施 平成13年は未実施によりデータ無し
平成元年から平成12年は合計を5地点で割り戻して平均を出し、6地点の合計を推計した
平成14年以降は平日に調査を実施

2. 中心市街地の自動車通行量

中心市街地における自動車通行量は、平成14年と平成19年で比較すると、全体としては減少傾向にある。モータリゼーションの進展による郊外ロードサイドへの出店加速とともに、中心市街地の衰退と連動して事業者通行量の減少が続いている。

● 中心市街地の自動車通行量(平日・1日当たり：7時から19時の12時間)



(単位:台)

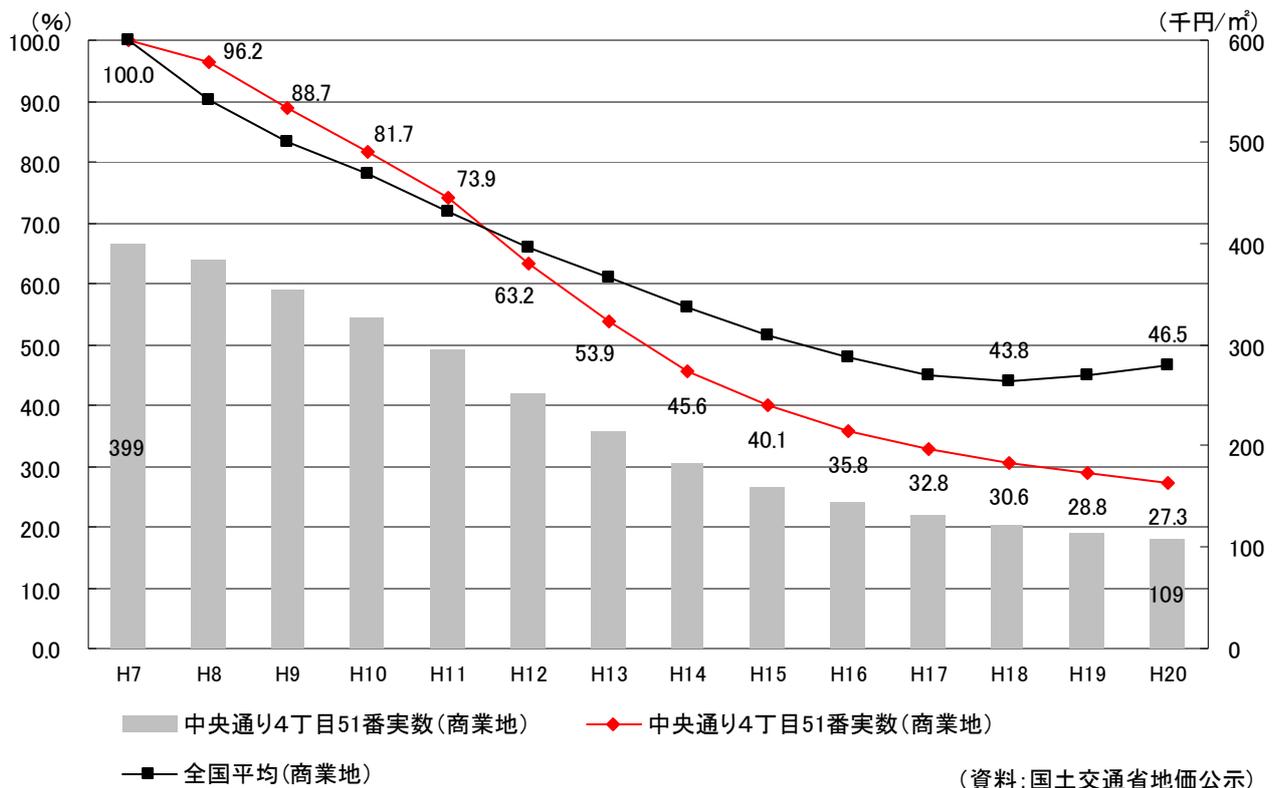
	平成14年	平成15年	平成16年	平成17年	平成18年	平成19年	増減率 平成14/19年
駅前中央通り	6,260	4,406	5,328	5,004	5,096	5,042	81%
中央通4丁目	3,434	2,642	2,784	2,600	2,524	2,324	68%
知久町1丁目	2,124	1,638	1,624	1,492	1,548	1,558	73%
本町1丁目	3,054	1,868	1,708	2,392	2,448	1,818	60%
銀座3丁目	5,452	4,670	4,832	4,296	4,194	3,296	60%
りんご並木	2,866	2,384	2,524	2,416	1,788	2,250	79%
合計	23,190	17,608	18,800	18,200	17,598	16,288	70%

(資料：飯田市)

④土地利用・市街地整備に関する現状分析

中心市街地の地価の下落が続いている。中心市街地の中で最も地価の高い中央通り4丁目51番の公示地価を見ると、平成7年から平成20年で約73%下落している。全国平均は大都市の影響を受け上昇傾向にあるが、平成7年以降からの下落傾向と同じようにそれらを後追いつける傾向にある地方都市の本市中心市街地は、依然下落傾向が続いており、その格差は地方経済の状況と同様拡大しつつある。

●中央通り4丁目51番の公示地価の動向



⑤交通に関する現状分析

公共交通の利用が減少し、モータリゼーションが進展していることが伺える
公共施設を循環する利便性の高いコミュニティバスの利用者は増加傾向にある

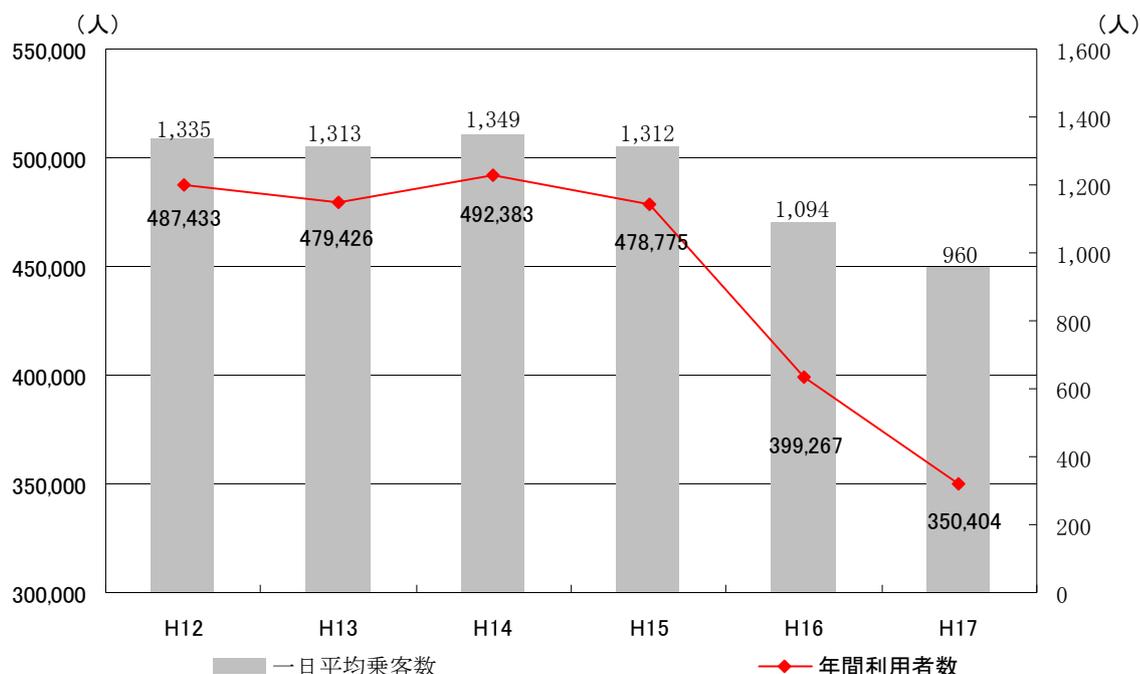
1. 路線バスの利用者数

路線バスの年間利用者数は平成12年から平成15年にかけて、ほぼ横這いであったが、平成15年以降急速に減少しており、平成15年には478,775人いた利用者が、平成17年には350,404人と27%減少している。

その理由としては、平成15年から平成17年における減少員数のうち81.5%を「駒場線」利用者が占めており、駒場線利用者の減少が大きく影響したと考えられる。

駒場線は、飯田市中心市街地と下伊那郡阿智村など下伊那郡西部を結ぶ路線であるが、当該路線の一部廃止を運行バス会社が打ち出した後の平成16年4月、西部5ヶ村(阿智・浪合・平谷・根羽・清内路)が共同でバス運行の試行を開始。17年度には4村(阿智・浪合・平谷・根羽)の共同運営によるバスが本格稼働するに伴い、バス会社は4村間及び清内路－阿智間の乗合バスを廃止したため、当該路線の利用者が急激に減少したものと考えられる。

●路線バスの年間利用者数と一日平均乗客数



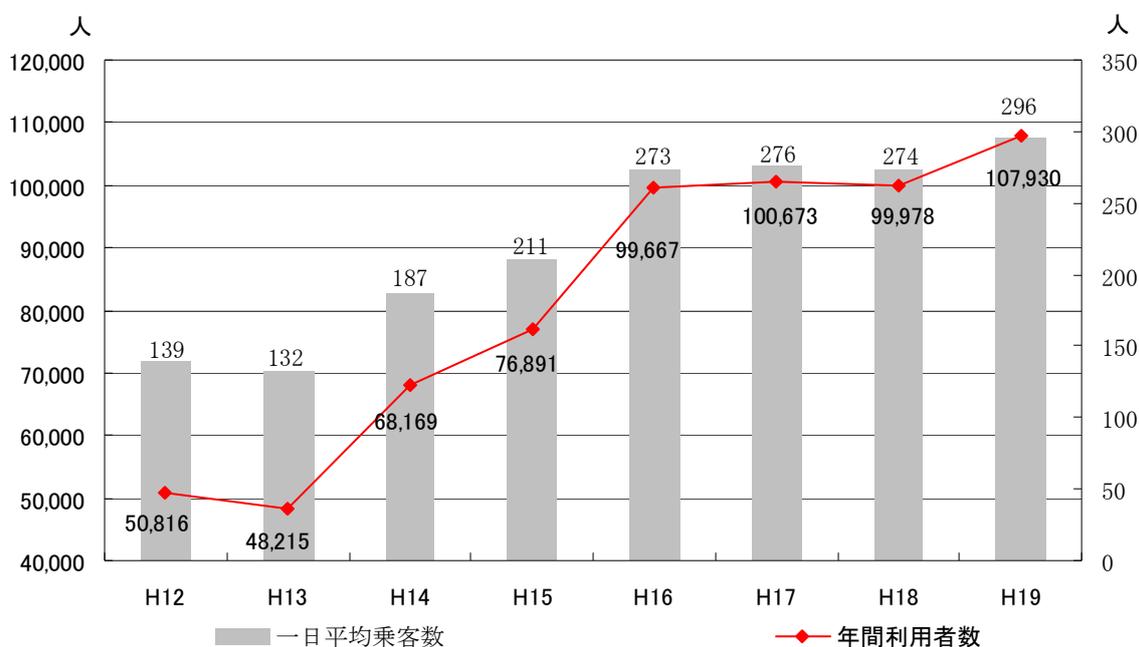
資料: 信南交通(株)自動車部運行課

2. 市民バスの利用者数

市民バスの利用者数は、路線バスとは対照的に年々増加傾向にあり、平成12年と平成19年の利用者数を比較すると、2倍以上となっている。

その理由としては、市民バスの全5路線のうち、循環線以外は年間利用者数が横這いであることから、ひとえに循環線の増が影響していると考えられる。循環線は、中心市街地や市立病院、福祉会館、高等学校などを結ぶため、利便性が高く、一度利用した人が再び利用することが多いことが、利用者の増に結びついていると見られている。

●市民バスの年間利用者数と一日平均乗客数



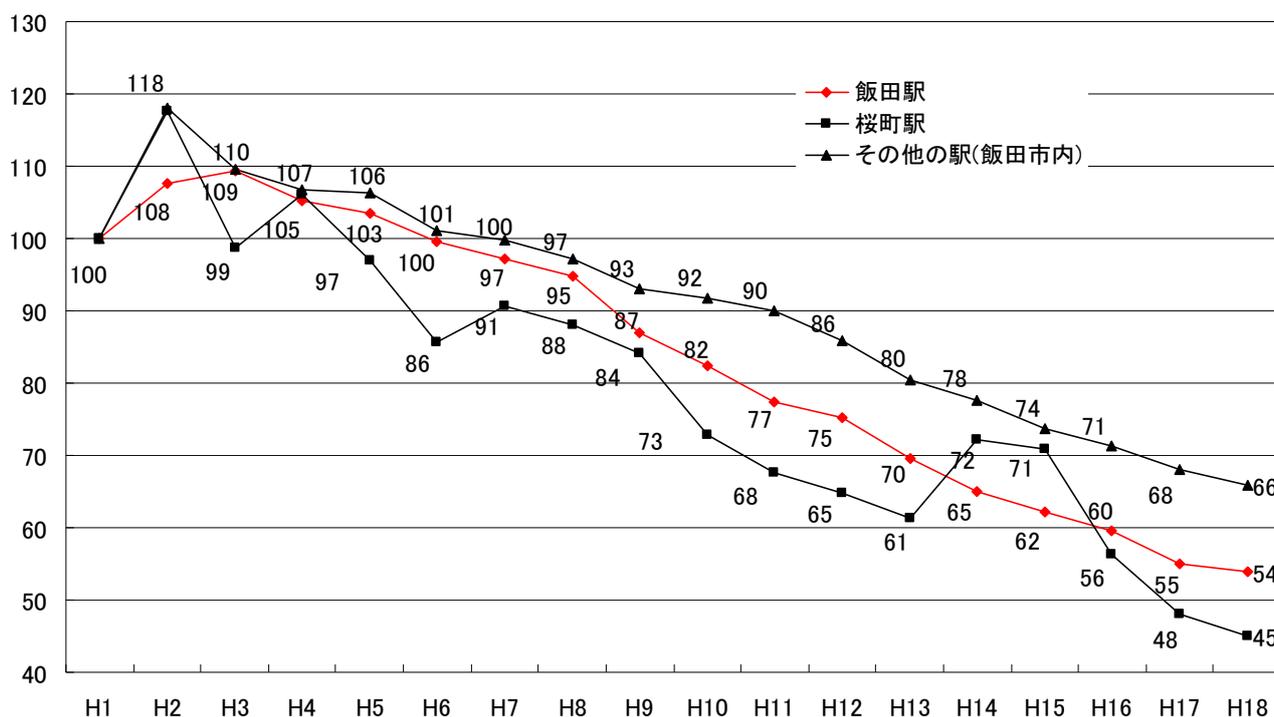
(資料：飯田市)

3. 鉄道乗車人員数

飯田市の鉄道の乗車人員数は、全体的に減少している。平成元年と平成18年を比較すると、中心市街地内にあるJR飯田駅及びJR桜町駅の乗車人員数は50ポイント前後減少している。

その理由としては、モータリゼーションの進展や少子化、利便性や効率性を求めるライフスタイルの進行などにより、鉄道の利用者減少をもたらしたものと考えられる。

●鉄道乗車人員数推移のグラフ（平成元年を100とした場合）



●鉄道乗車人員数推移の表

(単位:人)

	平成元年	平成2年	平成3年	平成4年	平成5年	平成6年	平成7年	平成8年	平成9年
飯田駅	792,925	853,370	867,420	833,660	819,952	789,555	770,376	750,873	689,627
桜町駅	75,995	89,425	75,030	80,665	73,615	65,115	68,877	66,908	63,990
その他の駅 (飯田市内)	1,845,382	2,179,435	2,021,052	1,968,080	1,961,608	1,864,978	1,842,423	1,795,154	1,715,120
	平成10年	平成11年	平成12年	平成13年	平成14年	平成15年	平成16年	平成17年	平成18年
	653,273	612,854	597,124	552,421	514,846	492,279	472,991	436,011	426,910
	55,311	51,388	49,291	46,601	54,836	53,883	42,747	36,570	34,216
	1,692,216	1,660,815	1,583,278	1,484,067	1,430,347	1,361,252	1,314,877	1,255,979	1,216,234

(資料: JR)

(3) 環境配慮型まちづくりの現状

飯田市は平成8年に策定された第4次基本構想基本計画によりめざす都市像として掲げた「環境文化都市」構想、及び平成19年3月の「環境文化都市」宣言に基づき先進的な環境配慮型のまちづくりに取り組んできた。特に、「飯田市環境基本計画」とその見直しにあたった「飯田市環境市民会議」における市民と行政の協働、また市民の出資によって実現してきた太陽光市民発電所等は、飯田市における環境配慮型まちづくりの象徴的な取り組みであり、そのような取り組みを中心市街地活性化で先導的に進めることは、市民の気運をより高めるとともに、中心市街地の求心力や中心性をアピールする上で重要な位置づけであるといえる。

①飯田市環境基本計画

(21' いいだ環境プラン)

飯田市は、自然と共生する持続的発展が可能な地域社会の実現をめざし、平成8年度に飯田市環境基本計画「21' いいだ環境プラン」を策定した。この環境プランは、今後の飯田市の環境行政を、総合的計画的に進めるための手引書となるとともに、市民、事業者、行政が、環境の保全や創造を行う上での指針となるものである。その後、環境を取り巻く状況の変化に対応するために、市民で構成された「飯田市環境市民会議」と、市職員からなる「ワーキンググループ」を設置し、検討を重ね、「21のリーディング事業」として主要な施策をまとめた。

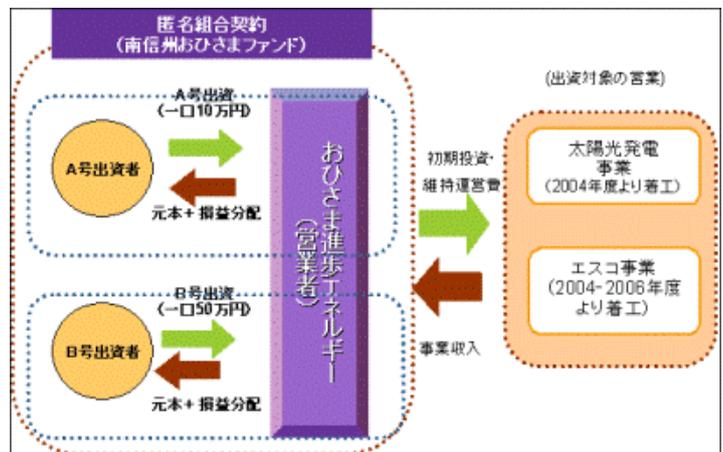
②おひさま進歩エネルギー株式会社

おひさま進歩エネルギー株式会社は、市民からの出資を原資として公益性の高い環境事業を実施している会社である。「市民出資」により、公的施設や事業所などの施設に太陽光発電を設置し、施設への電力供給を行う「太陽エネルギー事業」をはじめ、店舗や事業所などに省エネルギーの専門的かつ総合的な診断を行い、グリーン電力設備の導入や機器の交換による、エネルギーコスト削減を提案する「省エネルギー事業」、豊富な森林に囲まれているという立地条件を活かし、ペレットボイラーの生み出す熱を提供する「木質バイオマス事業」、風力や太陽光などの自然エネルギーから発電された電気を事業活動やイベント等に提供する「グリーン電力事業」の4つの事業を行なっている。

●21のリーディング事業

<ul style="list-style-type: none"> ・廃棄物の削除と適正処理 リデュースの推進 ごみの分別の徹底およびリサイクルの推進 リサイクルプラザ設置の推進
<ul style="list-style-type: none"> ・地球環境問題への対応 環境共生住宅の普及 太陽光発電施設の普及 バイオエネルギーの研究と実用化
<ul style="list-style-type: none"> ・緑の保全と創出 森林の育成及び身近な自然環境の保全の推進 緑のネットワークとグリーンヒルタウンの形成 緑の総合的な条例の整備および緑化などの推進 木の香るまちづくりの推進
<ul style="list-style-type: none"> ・良好な景観の形成 自然や景観に配慮した開発事業の推進 良好な景観形成の推進
<ul style="list-style-type: none"> ・安全なまちづくり 都市・生活型公害対策の推進 河川などの水質浄化対策の推進
<ul style="list-style-type: none"> ・意識づくり 学校における環境学習の推進 各種情報の積極的な提供 環境交流センターの設置
<ul style="list-style-type: none"> ・各分野を支える基盤的施策 市民参加の推進 環境調整会議の積極的な活用および環境への影響に対する評価制度の導入 ISO14001、南信州いいむす21の普及および環境産業の育成 農業における環境保全機能の向上

●市民出資の仕組み



(4) 地域住民等のニーズ把握

中心市街地活性化基本計画を策定する上で、市民の中心市街地についての利用実態およびニーズを把握し、今後の活性化・まちづくりのあり方について聞くことによって、市民からみた中心市街地のとるべき方策の方向性を検討する基礎資料とするため、アンケートを実施した。

①調査方法

1. 調査対象

市域全域の20歳以上70歳未満を対象とし、住民基本台帳登録者により2,000人を無作為抽出。

2. 調査方法

郵送により配布・回収

3. 調査期間

平成19年7月6日～7月17日（回収締切日）

②調査項目

1. 中心市街地の活性化について
2. 中心市街地の利用実態について
3. 中心市街地における居住について
4. 商業について
5. 中心市街地で重点的に実施すべき計画について
6. 回答者の属性について（家族人数、家族構成、性別、年齢、居住地）

③調査結果

1. 回収状況

2,000人のうち820人より回収（平成19年9月6日現在）

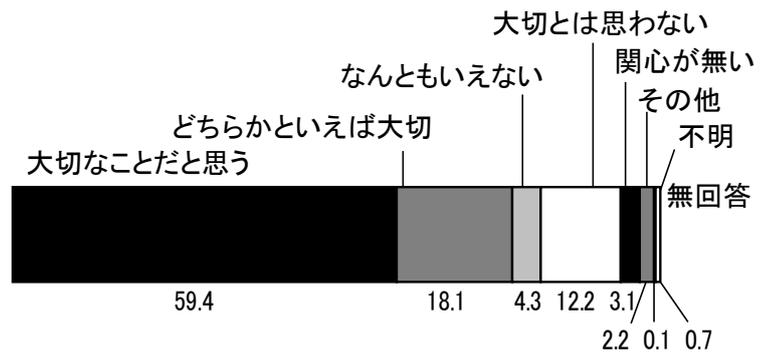
2. 回収率

41.0%

④調査結果

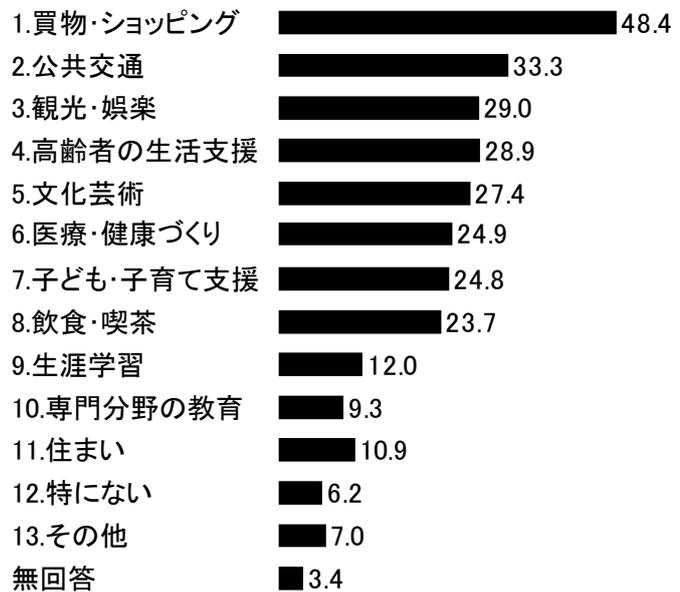
1. 中心市街地の活性化について

「大切なことだと思う」が59.4%、次いで「どちらかといえば大切」が18.1%となっており、中心市街地の活性化を重要だと感じている人が約8割弱に達する。



2. 充実すべき機能について

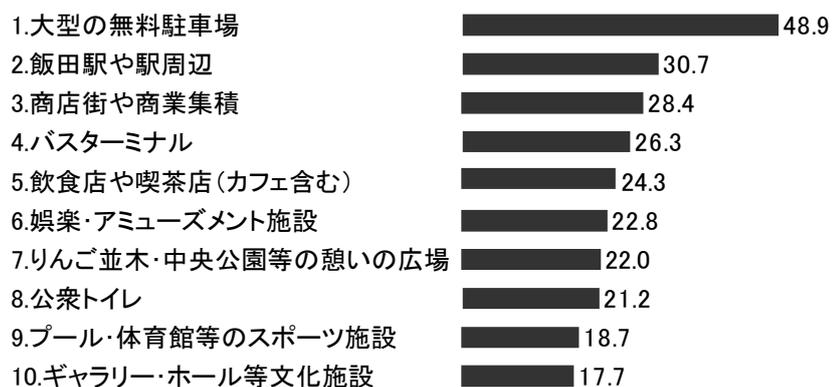
「買物・ショッピング」が最も高く48.4%、「公共交通」33.3%、「観光・娯楽」29.0%と続いている。「高齢者の生活支援」28.9%や「医療・健康づくり」24.9%、「子ども・子育て支援」24.8%といった都市福利機能についても充実が求められている。



3. 充実すべき施設について

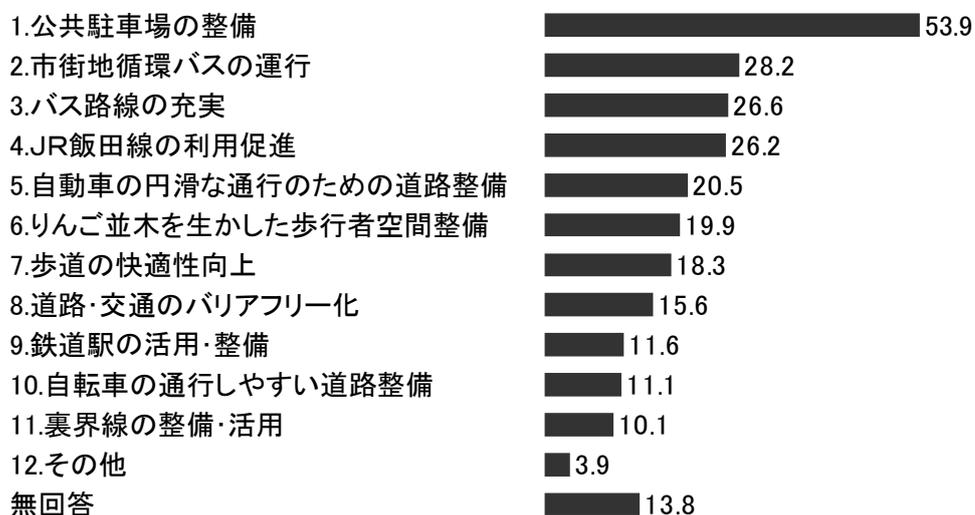
「大型の無料駐車場」48.9%が最も高く、現状の駐車場では量的、質的に十分ではないことが伺える。また、「飯田駅や駅周辺」30.7%、「商店街や商業集積」28.4%と続き、まちの顔となる駅や商業等の充実が求められている。

(グラフは上位10位まで表示)



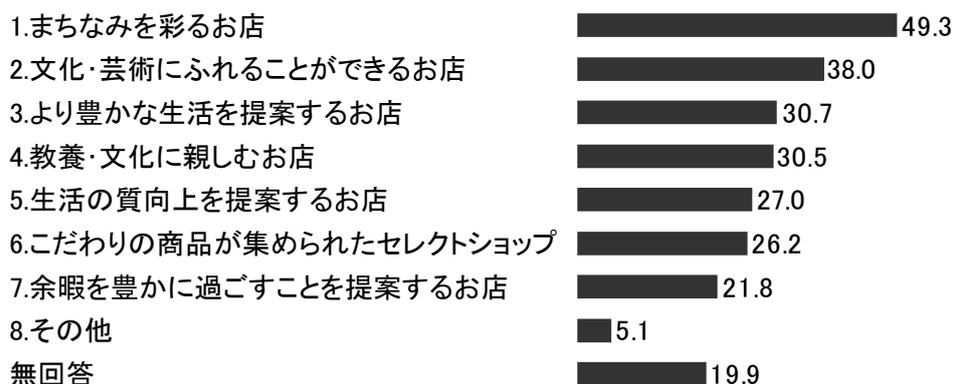
4. 改善が必要な公共交通について

「公共駐車場の整備」が53.9%と半数を超えており、駐車場整備への市民ニーズが高いことが分かる。その他、「市街地循環バスの運行」28.2%、「バス路線の充実」26.6%、「J R 飯田線の利用促進」26.2%といった公共交通の充実を求める意見もあげられている。



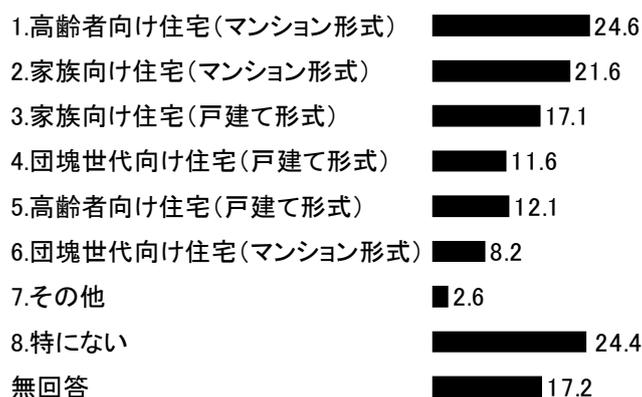
5. 充実すべき店舗の種類について

「まちなみを彩るお店」が49.3%と最も高く、次いで「文化・芸術にふれることができるお店」38.0%となっている。その他「より豊かな生活を提案するお店」30.7%や「教養・文化に親しむお店」30.5%、「生活の質向上を提案するお店」27.0%など、自己実現やライフスタイルの向上などに役立つ店舗に対する関心が高いことが伺える。



6. 必要とされる住宅の種類について

「高齢者向け住宅（マンション形式）」が24.6%と最も高く、次いで「家族向け住宅（マンション形式）」が21.6%となっている。全国的な戸建て志向とは反対に、マンション形式の住宅を望む回答が多くなっており、近年整備が進んだ市街地再開発事業等による共同住宅の供給が影響していると読み取れる。



1-4 中心市街地における課題の整理

(1) 中心市街地における課題の概要

飯田市は、中心市街地活性化に取り組むための機構改革を行い、平成8年にまちづくり推進室を設置し庁内体制を整えた。また、平成10年8月には、市民、企業、行政等により、株式会社飯田まちづくりカンパニーが設立され、官民協働で多くの課題に対応した事業を実施してきたところである。しかし、近年の都市の郊外拡散、人口構造や生活スタイルの変化、個人消費ニーズの多様化など、複雑化した社会・経済の変化等により、新たな課題が生じている。商業・観光等の集客・交流機能の視点からは、集客エリアが中心商店街から郊外型商業施設にシフトした現在、モータリゼーションの進展に対応したアクセスしやすい交通体系の整備等はもちろん、まちなかならでは集客・交流機能として、特徴ある店づくりや質の高いサービス、遊びや憩いの環境を整えることが課題とされる。

また、まちなかの少子化、高齢化と人口減少、コミュニティ機能の低下がみられる中、まちの定住人口の増加策と、その生活基盤となる健康・医療・福祉の複合的施策が必要とされている。その実現のためには、子育てしやすい環境整備、高齢者が安心して生活するための生活支援機能、若い人たちのニーズにも対応した居住環境整備や自己実現の場を充足させるためコミュニティ機能を高めていくことが課題とされる。

一方、アンケートの結果から、中心市街地のより一層の活性化が求められており、商業機能や観光・アミューズメント機能の強化、高齢者の健康づくりや子育て支援、文化芸術等、そのニーズは多岐にわたっており、中心市街地における都市機能のより一層の多様化、複合化が課題となる。

(2) 重点課題

中心市街地の現状及び市民ニーズを踏まえ、中心市街地活性化基本計画の重点課題を以下に示す。

■重点課題1

市街地再開発事業等、都市型住宅建設事業、地域人形劇センター（川本人形美術館）、りんご並木整備活用事業等は、長い年月をかけて培われてきた市民の主体的な参画を基盤としている。今後は、さらなる市民の力の集約・集中化を図ることが求められることから、「多様な主体によるまちづくりの推進」が課題となる。



多様な主体によるまちづくりの推進

■重点課題2

今後の活性化事業展開においては、これまでの活性化事業を継承し、住宅供給、商業や高齢者、子育て支援や若者支援等の都市サービス機能、駐車場等の機能の複合化が必要である。そのため、事業実施段階では、事業手法・主体面での複合的な取り組みの強化が求められることから、「戦略的な複合化事業の実現」が課題となる。



戦略的な複合化事業の実現

■重点課題3

中心市街地をこれまで以上に訪れやすく、動きやすいまちにしていくためには、駐車場を含む交通体系の総合的整備が必要である。来街者の増加や回遊性の向上による商業・観光の活性化のみならず、都市サービス機能の利便性向上、まちなか居住の促進等を推進していくためには、中心市街地における「交通基盤の強化」が課題となる。



交通基盤の強化

■重点課題4

少子・高齢化、人口減少の時代に求められるのは、多様化したライフスタイルに適応した都市福利機能をより充実させることである。まちなか居住の促進とともに、健康・医療・福祉・文化における新しいニーズに対応した社会サービス機能の充実のため、生活支援やコミュニティ形成を一体的に捉えたまちづくりが求められており、「暮らしの視点からの機能再編」が課題となる。



暮らしの視点からの機能再編

■重点課題5

これまでの活性化事業の推進は、まちの集客力を高めつつあるが、今後は、中心市街地全体でのまちの魅力を創造し、求心力と中心性を取り戻すことが求められる。そのため、まちの潜在的価値を発掘し、歴史的建造物や裏界線、りんご並木、食文化等地域固有の価値に光をあてるとともに、環境に配慮したまちづくりにより、飯田らしい個性と魅力あふれる都市形成が必要であることから、「地域固有の価値創造」が課題となる。



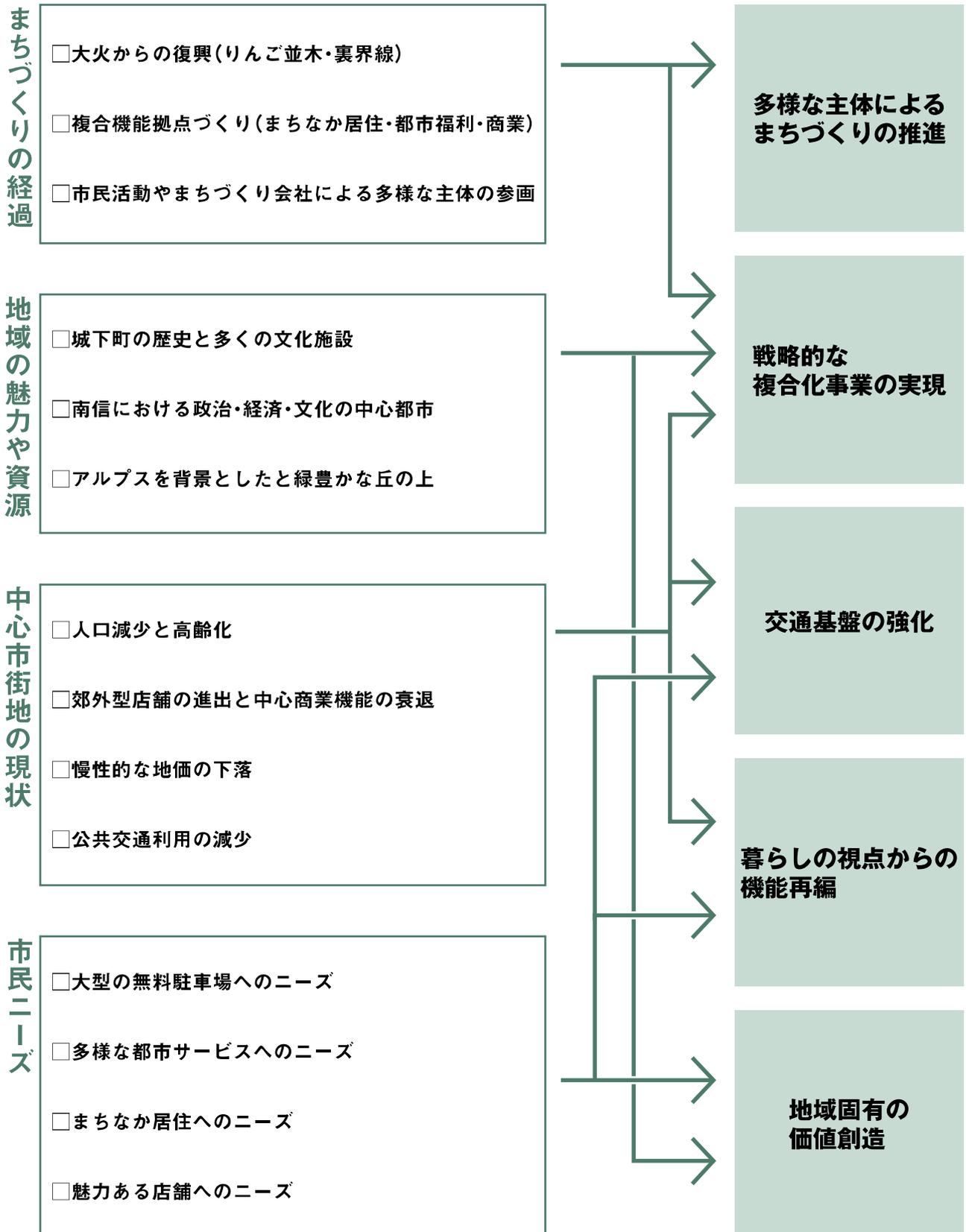
地域固有の価値創造

中心市街地の現状及び市民ニーズと、上記重点課題との関係性を以下の図で示す。

●中心市街地の現状と重点課題の整理

□中心市街地の現状等

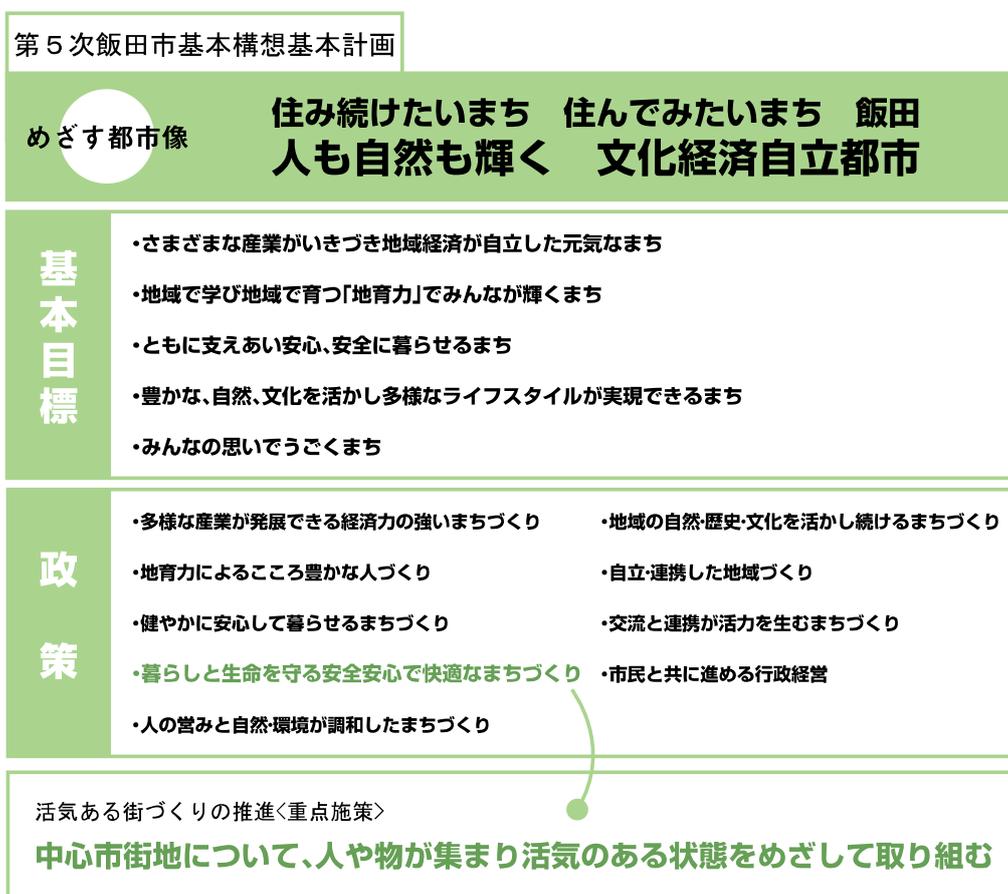
重点課題



1-5 中心市街地活性化基本方針

(1) 第5次飯田市基本構想基本計画における位置づけ

飯田市の基本構想基本計画においては、「めざす都市像」として「住みたいまち 住んでみたいまち 飯田 人も自然も輝く 文化経済自立都市」を掲げ、平成19年度から平成28年度の計画期間における5つの基本目標とそれを踏まえた9つの政策を定めている。その中で、中心市街地活性化は、「暮らしと生命を守る安全安心で快適なまちづくり」の政策の中に、「活気ある街づくりの推進<重点施策>」として掲示され、「中心市街地について、人や物が集まり活気ある状態をめざして取り組む」と位置づけられている。



(2) 中心市街地の将来像

中心市街地の役割は、「地域の中心性・求心力・魅力」ということであり、都市の潜在力を活かし、外から「人・資本・情報」を呼び込み、「地域全体の内発力」を高めることにある。かつて信州一の商都であった歴史や、りんご並木・人形劇、城下町が育んだ『美しきまち飯田』の品格に象徴される魅力や潜在力を産業と文化の両面から磨きあげ未来へとつなげていく。

(3) 中心市街地活性化の基本理念

都市経営 — 再生へのマネジメント

飯田市の中心市街地は、多くの都市機能が集約された、飯田下伊那の文化・経済の中心として機能してきた。また、近年の官民による市街地再開発事業等を通じて、居住人口の増加、賑わいが創出されている。

しかしながら、都市の郊外拡散、人口構造や生活スタイルの変化、個人消費ニーズの画一化と多様化など、複雑化した社会・経済の変化等により、新たな課題が生じている。

今後は、こうした課題を複合的な観点から捉え、これまでに培ってきた市民の力を集約・集中化し、人の暮らしに適した機能の再生・再編、さらには、交通体系等の都市基盤整備により、中心市街地としての品格と価値を高めていく必要がある。そのためには、まちをトータルな視点からコーディネートすること、つまり「都市を経営する」という理念が強化される必要がある。

そこで、本計画では、次の基本方針を中身とする「都市経営」のあり方を定め、旧中心市街地活性化基本計画がうたう将来の都市像を継承し、今後5年間の具体的事業を定め、中心市街地活性化の総合的かつ一体的な推進を図ることで、飯田市における市民の暮らしを支える健康・医療・福祉の増進、地域資源としてのストック・自然・歴史・文化・環境を活かしたまちづくり、活力に満ちあふれた経済のダイナミズムを形成し、自立的・持続的な発展に寄与することを目的とする。

(4) 中心市街地活性化の基本的な方針

飯田市が固有に備えてきた有形、無形のまちづくり資源を生かし、これまでに一定の成果をあげてきた市街地の整備改善、商業活性化をさらに推し進めるとともに、少子化、高齢化、人口減少、環境共生、多様な生活ニーズへの対応といった時代の変化に即応する上で中心市街地の果たすべき重要な役割を認識し、その活性化にあたっての基本方針を次のとおりとする。

①地域固有の価値の創造により品格あるまちづくりを推進する

これまでの歴史の中で培われた先人達のまちに対する想いと、潜在的価値を発掘・認識・継承し、品格あるまちづくりを推進する。特に中心市街地が、環境に配慮した都市の実現に向けて市域全体を先導していくことは、かつて、交易や交流が盛んに行われ経済的にも文化的にも地域を先導してきたことを現代に再生していくことにつながるものであり、市民のまちづくりに対する気運を高め、飯田市としての一体感を創出するとともに、中心市街地の求心力や中心性を高めるものである。

②複合的視点での事業実施により社会ニーズに対応したまちを形成する

賑わいづくりや暮らしの視点からの機能の複合化、また、事業主体や資金・知恵の複合的展開による公共・公益施設等をはじめとする機能の充実を戦略的に実施することで、多様化し高度化した消費・文化ニーズ、交流機能、生活者支援サービス、コミュニティ形成へのニーズなど、多様な社会ニーズに対応したまちを形成する。

③さらなる市民の力の集約集中化により多様な主体による持続可能なまちづくりを展開する

りんご並木、裏界線、市街地再開発事業等、大火以来のまちづくりの中で市民や民間事業者に蓄積された「知恵」「経営力」「資金力」そして、次世代を創造する「イノベーション」をまちづくりに活かすべく、その力を集約・集中化させるとともに、多様な担い手やリーダーを育てることでその力を継承し、持続的に発展していくまちづくりを展開する。

④アクセスしやすい都市交通基盤整備により「訪れやすいまち」「動きやすいまち」を実現する

まちの基盤整備の根幹としての駐車場と道路網、交通機関を一体的に捉えた交通体系の整備を推進し、機能性や魅力に富み交流が盛んに行われる「訪れやすいまち」「動きやすいまち」を実現する。

⑤人の暮らしにあった効率よい機能再編により安心で安全なまちを創造する

まちなか居住のさらなる推進のため、健康・医療・福祉の暮らしの視点から、ひとりの「人」を単位とする機能の再編を推進し、健康で安心して暮らせる仕組みを、市民・行政が協働で築き、魅力あふれるまちを創造する。

2. 中心市街地の位置及び区域

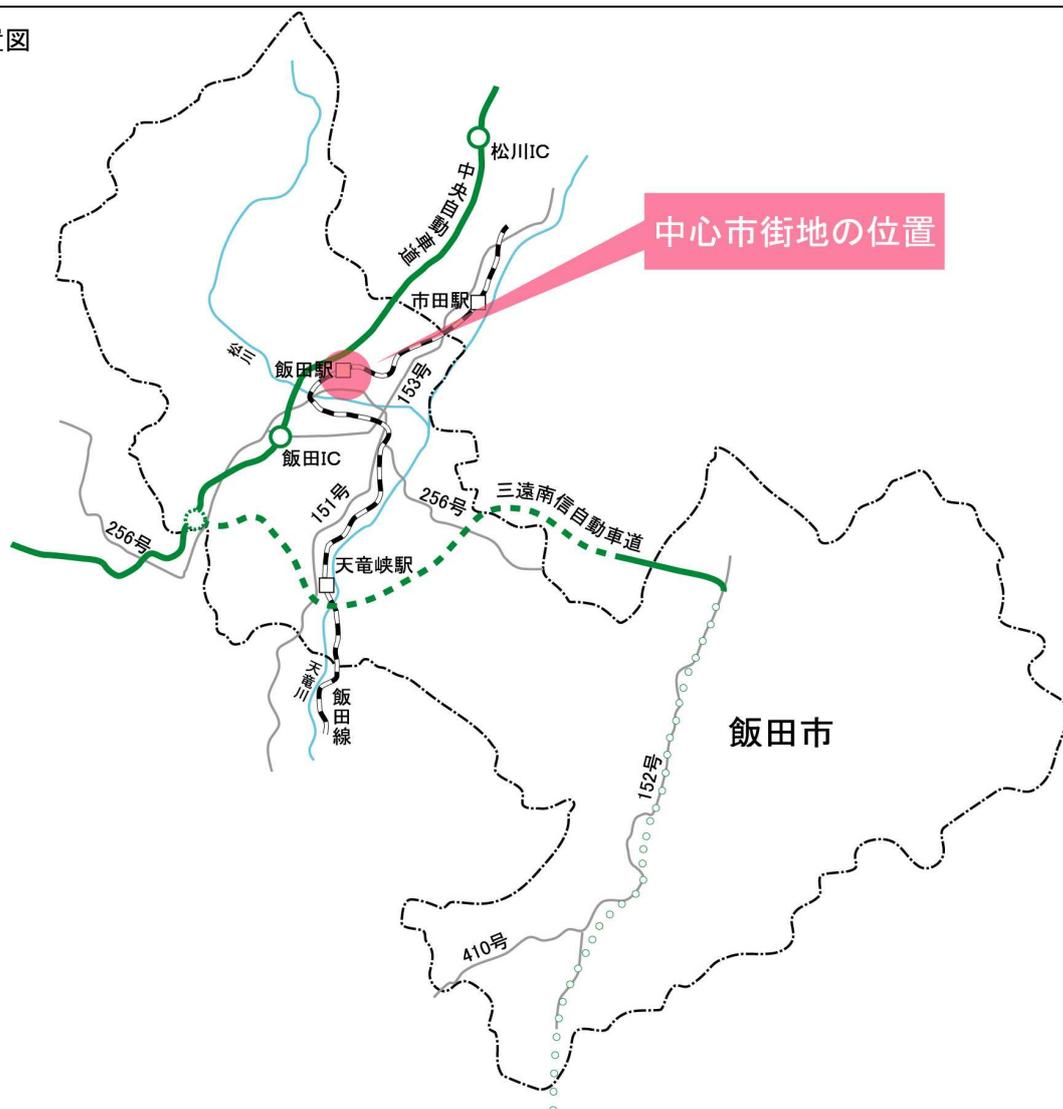
2-1 位置

位置設定の考え方

飯田市中心市街地は、室町時代、坂西氏が飯田城を築いたことにはじまると言われ、安土・桃山時代に、城主となった京極高知が町を形成し、現在につながる市街地の骨格ができあがったと伝えられる。その後は城下町として栄えるとともに、江戸時代から明治の時代には、地場産品や海産物等の交易が盛んな商都の中心として繁栄した場所である。

現在は、旧街道でもあった国道 153 号線や国道 151 号線が結節し、J R 飯田線飯田駅、公共・公益施設、商業・業務施設が集積する南信州の中核都市・飯田市の中心地である。地形的には、天竜川によって形づくられた段丘上に位置することから「丘の上」と呼ばれている。

●位置図



2-2 区 域

区域設定の考え方

○飯田市都市計画における唯一の商業地域を中心とする区域

中心市街地は、都市計画における商業地域が唯一存在し、飯田市の中心としての役割を担っている区域である。

○防火帯道路が整備された区域

戦後の大火からの防災復興計画によって整備された防火帯道路（「りんご並木」・「桜並木」と「通り町」）を含むエリアを対象区域とする。

○旧計画からの変更点とその理由

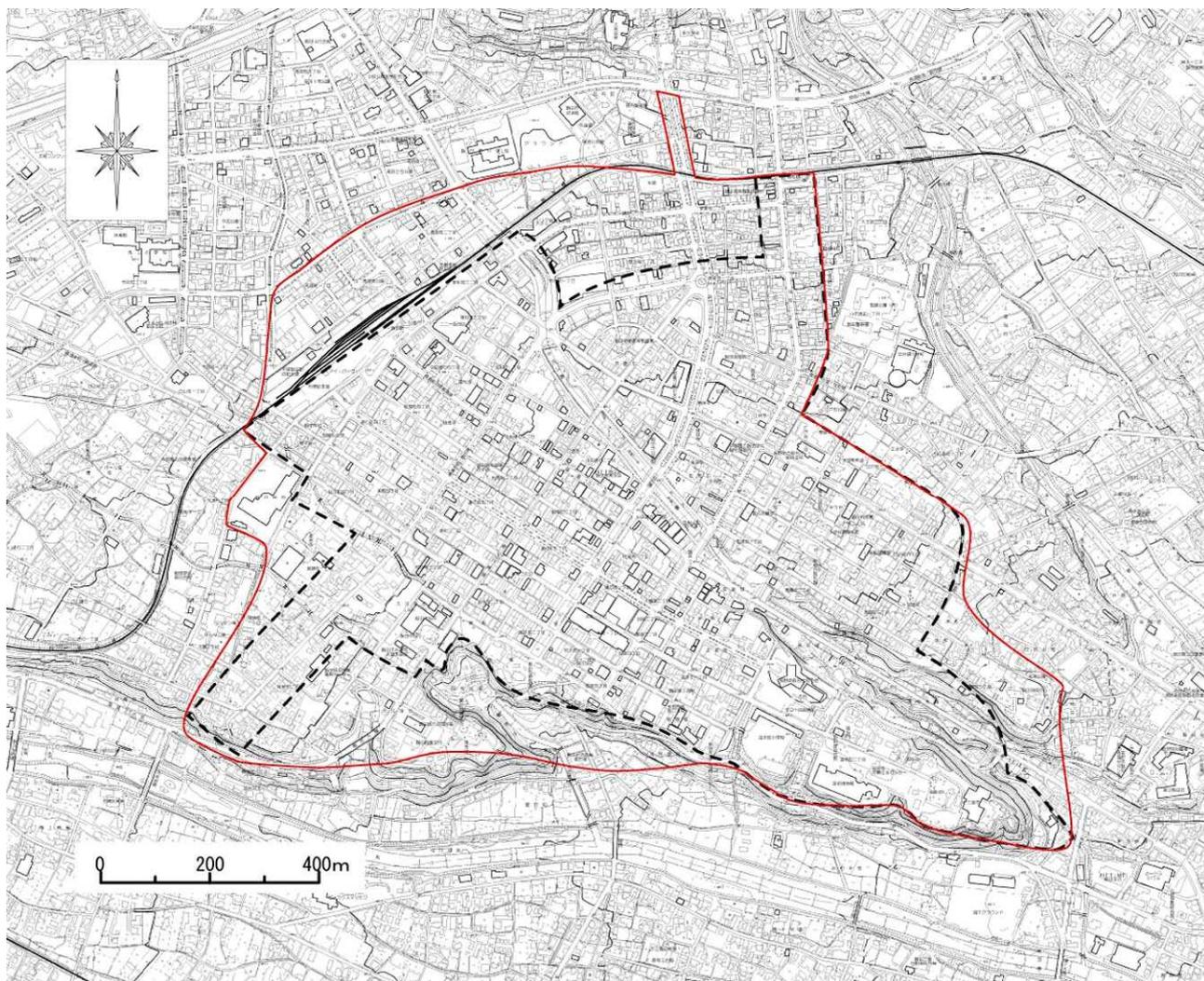
- ・北側 桜並木を活用したソフト事業を展開し、市民や来訪者が楽しめる空間づくりのため桜並木が存在するエリアを追加した。
- ・東側 旧飯田測候所の活用による交流施設整備によりコミュニティ活動の場づくりを進めるためエリアを追加した。
- ・南側 市庁舎整備を実施するためエリアを追加した。
- ・西側 飯田駅周辺における駐車場整備等を実施するためエリアを追加した。

○区域設定

西側・北側は飯田病院から J R 飯田線、東側は商業地域、南側は段丘の縁をおおよその目安として中心市街地区域設定を行なった。

以上の考え方にに基づき、約 151ha を飯田市の中心市街地とする。

●区域図 赤線：計画区域（約151ha） 点線：旧計画区域（約100ha）



2-3 中心市街地要件に適用していることの説明

要件	説明												
<p>第1号要件</p> <p>当該市街地に、相当数の小売業者が集積し、及び都市機能が相当程度集積しており、その存在している市町村の中心としての役割を果たしている市街地であること</p>	<p>①小売商業の集積</p> <p>中心市街地（1.51 k m²）は、市域（658.76 k m²）の0.23%の面積であるが、小売商業については、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・約18%の商店が集積する ・約10%の従業員が働く <p>商業の集積した地域である。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th></th> <th>中心市街地 A</th> <th>飯田市 B</th> <th>中心市街地の割合 A/B</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店数(店)</td> <td>236</td> <td>1325</td> <td>17.8%</td> </tr> <tr> <td>従業員数(人)</td> <td>775</td> <td>7716</td> <td>10.0%</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">（平成16年商業統計）</p> <p>②商業・業務、公共・公益施設等の都市機能が集約</p> <ul style="list-style-type: none"> ・JR飯田駅 ・高速バスターミナル ・市役所、長野県飯田合同庁舎 ・地域交流センター（りんご庁舎・市民サロン） ・飯田市美術博物館、飯田市立中央図書館 ・柳田國男館、日夏耿之介記念館 ・地域人形劇センター（川本人形美術館） <p>など多数の都市機能が集まっている。</p> <p>以上のことから、中心市街地は、飯田市の中心としての役割を果たしている市街地であり、飯田市の経済的・文化的な中心と位置づけることができる。</p>		中心市街地 A	飯田市 B	中心市街地の割合 A/B	商店数(店)	236	1325	17.8%	従業員数(人)	775	7716	10.0%
	中心市街地 A	飯田市 B	中心市街地の割合 A/B										
商店数(店)	236	1325	17.8%										
従業員数(人)	775	7716	10.0%										

第2号要件

当該市街地の土地利用及び商業活動の状況等からみて、機能的な都市活動の確保又は経済活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認められる市街地であること

①小売商業の衰退

中心市街地商店街の小売商業における各数値は、平成9年以降減少傾向にあることから、今後もこのままの傾向が続くことよって商業活動が衰退し、機能的な都市活動の確保に支障を来たすおそれがある。

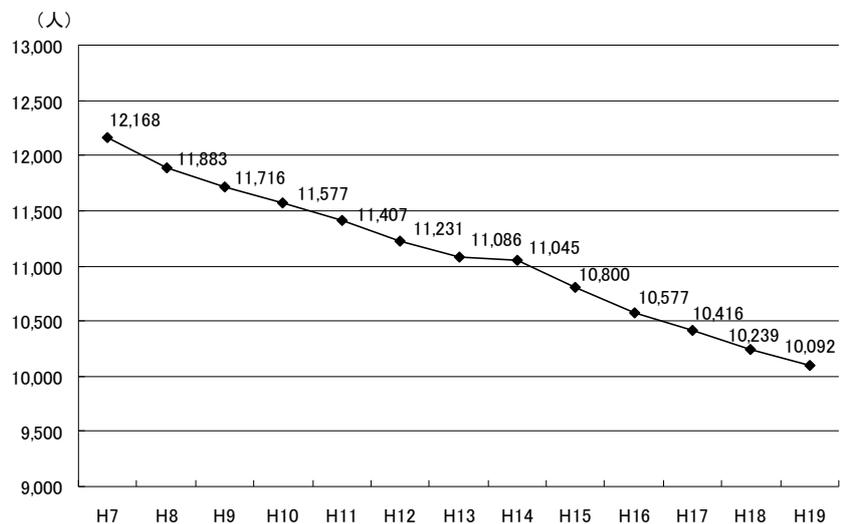
	中心市街地 商店街			中心市街地 商店街増減率
	平成9年	平成14年	平成16年	平成16年／平成9年
商店数(店)	295	249	236	80.0%
従業員数(人)	955	835	775	81.2%
年間販売額(万円)	14,861	10,947	9451	63.6%
売場面積(㎡)	19,449	16,868	15107	77.7%

(商業統計)

②人口の減少

中心市街地における少子・高齢化による深刻な人口の減少により、活力ある都市活動の確保に支障を来たすおそれがある。

・中心市街地における人口の推移

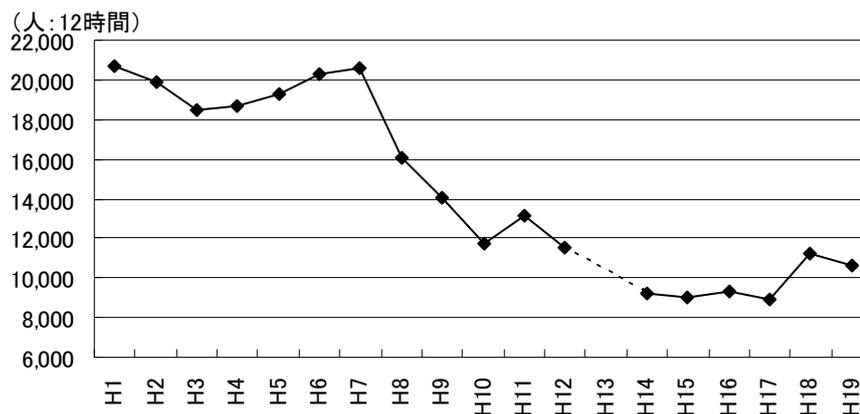


③歩行者通行量の減少

中心市街地における歩行者通行量は、減少傾向にあり、来街者の減少によって、経済活力の維持に支障を来たすおそれがある。

・ 中心市街地 6 地点の歩行者通行量の合計の推移（再掲）

（土曜日・1日当り：12時間・自転車含む）



(資料：飯田市)

※平成13年は調査未実施によりデータなし

以上のことから、飯田市中心市街地の商業機能の集積が低下しつつあり、今後もさらに低下するおそれがあることが認められる。

<p>第3号要件</p> <p>当該市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上と総合的かつ一体的に推進することが、当該市街地の存在する市町村及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること</p>	<p>①長野県都市計画区域マスタープラン</p> <p>長野県の都市計画区域マスタープランでは、「飯田都市計画（飯田市） 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」における「1. 都市計画の目標 1.2 都市づくりの基本理念 (1)現状と課題」において、「本都市計画区域（飯田市）は、東に南アルプス、西に中央アルプスを望み、豊かな水量を誇る天竜川に面し、水と緑ゆたかな雄大な自然環境に恵まれた位置にある。古来、交通の要衝として栄え、飯田城の城下町として発展してきた人口10万人を擁する県南の中核都市である。飯伊圏域18市町村の中心都市として、県民生活を支える多様な都市サービスの拠点として期待されている。」と位置づけられ、また、現在整備の進む三遠南信自動車道に言及し、「より一層の連携が期待される三遠南信地域の一角として、県境を越えた地域間の一体的な交流と開発が期待されている。」と長野県周辺都市との連携における重要な立地であることが位置づけられており、飯田市周辺の南信州地域（飯伊圏域）はもちろんのこと、長野県外と長野県を結びつける重要な役割を担っており、飯田市中心市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上が周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であることが認められる。</p> <p>②基本構想基本計画</p> <p>飯田市第5次基本構想基本計画においては、「めざす都市像」として「住み続けたいまち 住んでみたいまち 飯田 人も自然も輝く 文化経済自立都市」を掲げ、平成19年度から平成28年度の計画期間における基本目標及びそれを踏まえた政策のあり方を定めている。中心市街地活性化は、「活気ある街づくりの推進」の施策に位置づけられ、「中心市街地について、人と物が集まり活気がある状態をめざして取り組みます。」と記述されている。商業・業務、公共・公益施設など都市機能が集積する現状や中心市街地活性化の必要性を認識する市民ニーズを踏まえると、当該市街地は第5次基本構想基本計画の実現に向けて、社会的、経済的にきわめて重要であり、飯田市全域への大きな波及効果が期待できる。また、中心市街地は、飯田市が南信州の中核都市であることを考慮すると、周辺地域の発展にとっても重要なエリアであるといえ、基本構想の「めざす都市像」においても、「文化経済自立都市」の背景として、「飯田下伊那地域の中心都市である飯田市の力量が弱まることは、飯田下伊那全体の地域活力や持続可能性の低下に結びつくことから、現在の状況から脱却する必要」があると位置づ</p>
--	---

けられている。

③土地利用基本方針

飯田市の土地利用方針において、中心市街地の区域は、市域を6つの地域に区分したうちの「中心市街地及びその周辺地域」に位置づけられ、次のとおり記述されている。

「この地域はこの地域は、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消失しましたが、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。」また、近世都市飯田の中核として栄えた背景と、飯田市における近代からの経済的・社会的な発展において重要な役割を担ってきたことから、中心市街地の活性化は今後も飯田市全体の発展に有効であると考えられる。さらに土地利用方針における「将来都市構造」としては、中心拠点、地域拠点及び交流拠点が有機的に相互連携した「拠点集約連携型都市構造」としており、中心市街地は「中心拠点」に位置づけられ、「各種業務や行政などの中核機能や特色ある商業や居住等の都市機能が蓄積された中心市街地は、都市の中心としての機能を持ち、いわゆる飯田市の「顔」であるといえます。蓄積されてきた文化や伝統、社会資本などの既存ストックを活かすとともに、今後とも『中心拠点』として位置づけます。飯田市の顔にふさわしい品格と賑わいのあるまちを創造するため、それら機能の充実を図ります。」と記述される。中心市街地は、都市の中心としての機能を持ち、いわゆる飯田市の「顔」の役割を担い、周辺地域の発展に大きな影響を与える存在であるといえる。