

## 飯田都市計画特定用途誘導地区の決定について

飯田市建設部 地域計画課

## 趣旨

都市再生特別措置法第109条第1項の規定に基づき、中心拠点の都市機能集積区域のうち、当該施設の立地の維持・誘導を促進する必要がある区域について、現行の用途地域と整合を図りつつ、飯田都市計画に「特定用途誘導地区」を決定します。

## 1 背景

飯田市では、令和2年4月1日に公表した「いいだ山里街づくり推進計画（飯田市版立地適正化計画）」における中心拠点の都市機能集積区域（都市再生特別措置法の都市機能誘導区域に相当）内において、立地を誘導すべき都市機能の増進を図るための施設（誘導施設）として「医療施設（二次・三次救急医療機関）」を位置付けており、将来にわたって当該施設の立地の維持・誘導を図っていく方針としています。

今回決定を行う区域は、既に医療施設（二次・三次救急医療機関）が立地しており、中心拠点及びその周辺の住民サービスの維持向上に向けて、今後の医療機能の拡充が予定されています。当市の「いいだ山里街づくり推進計画（飯田市版立地適正化計画）」とも整合が図られていることから、当市のまちづくりとして取り組むものです。なお、長野県とは事前協議を行い令和5年4月28日に異存なしとの回答をいただいています。

## 2 都市計画決定の内容

| 種 類                    | 面 積      | 建築物等の誘導すべき用途    | 建築物の容積率の最高限度                                     |
|------------------------|----------|-----------------|--|
| 特定用途誘導地区<br>(大通り1丁目ほか) | 約 1.3 ha | 病院（二次・三次救急医療機関） | 現行 200%→最大 300%<br>※誘導すべき用途以外が含まれる場合は、別表の計算式による。 |

## 別表

当該建築物の全部又は一部を誘導すべき用途に供する建築物の容積率の最高限度は、次に定める数式によって計算した数値とする。

$$V = 3V_c / (3 - R)$$

（この式において、V、V<sub>c</sub>、Rは、それぞれ次の数値を表すものとする。）

V : 建築基準法第52条第1項第7号の数値  
V<sub>c</sub> : 建築物がある用途地域に関する都市計画において定められた容積率の数値  
R : 建築物の誘導用途に供する部分の床面積の合計のその延べ面積に対する割合

## 3 主なスケジュール

令和5年6月19日 産業建設委員会協議会  
令和5年6月30日 土地利用計画審議会・都市計画審議会 勉強会  
令和5年7月 関係する住民への周知  
パブリックコメント（1ヶ月間）  
令和5年8月 関係する地域協議会への意見聴取  
令和5年9月 長野県知事協議  
令和5年11月 土地利用計画審議会・都市計画審議会 諮問・答申  
都市計画決定(市)

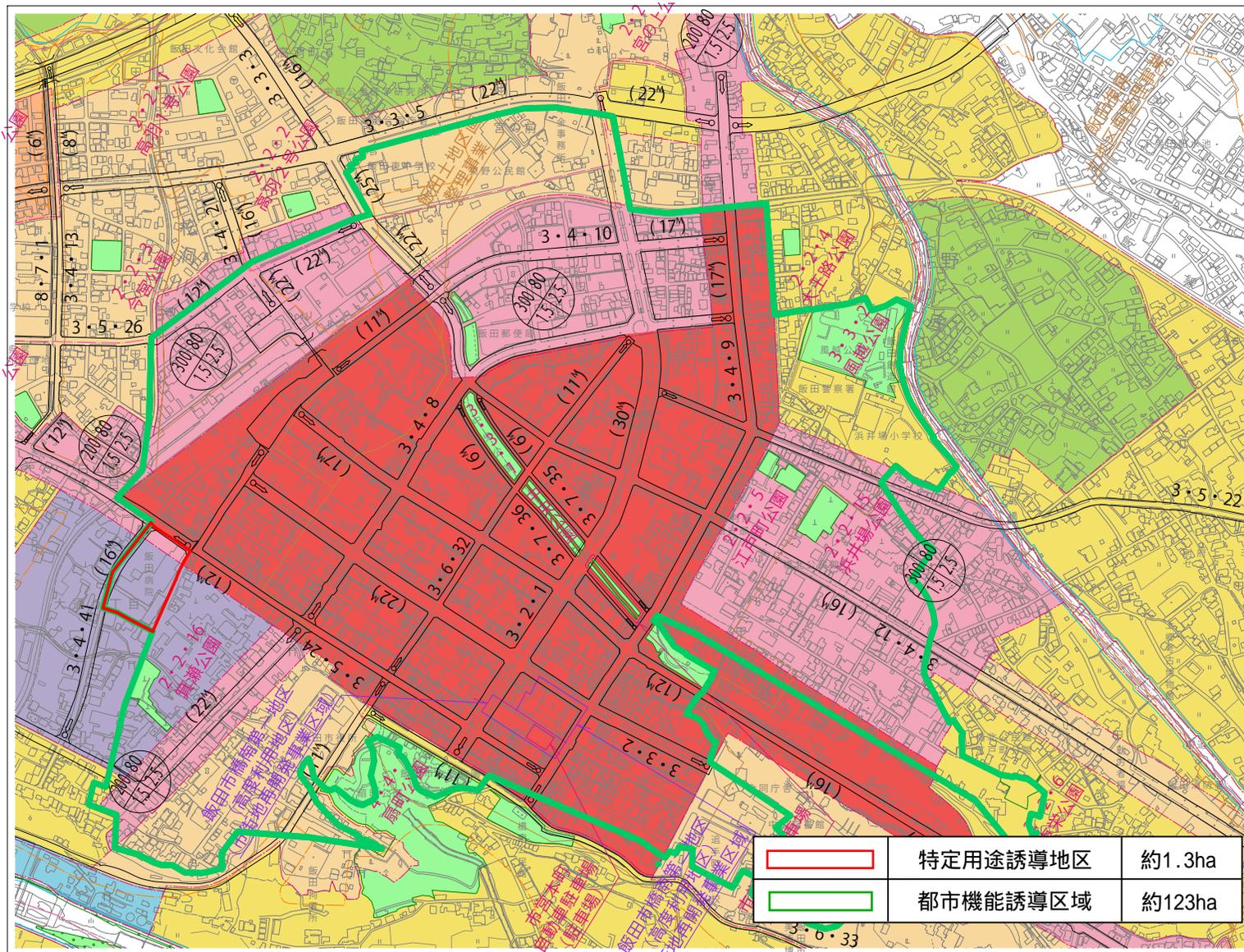


# 計画図 (飯田市決定)

縮尺 1 : 2,500

| 凡 例 |        |
|-----|--------|
|     | 起点・終点  |
|     | 大字界    |
|     | 大字名    |
|     | 都市計画道路 |
|     | 都市計画公園 |
|     | 用途地域区分 |

| 凡 例 | 形態規制 |
|-----|------|
|     |      |
|     |      |
|     |      |
|     |      |
|     |      |
|     |      |
|     |      |
|     |      |
|     |      |
|     |      |
|     |      |
|     |      |



|  |          |        |
|--|----------|--------|
|  | 特定用途誘導地区 | 約1.3ha |
|  | 都市機能誘導区域 | 約123ha |

- 都市機能誘導区域内で、都市計画に、特定用途誘導地区(§ 109)を定めることにより、誘導施設を有する建築物について容積率・用途制限を緩和。
- 例えば、老朽化した医療施設等の建替え、増築や新築の際に本制度を活用することが想定される。

## 特定用途誘導地区に関する都市計画に定める事項

- その全部又は一部を誘導すべき用途に供する建築物の容積率の最高限度
  - 用途地域による指定容積率にかかわらず、誘導施設を有する建築物については、この容積率を適用
- 建築物等の誘導すべき用途
  - 市町村が、国土交通大臣の承認を得て、条例を定めることにより、用途地域による用途制限を緩和
- 建築物の高さの最高限度(市街地の環境を確保するために必要な場合のみ)
  - 地区内のすべての建築物について、高さ制限を適用

### 都市機能誘導区域内

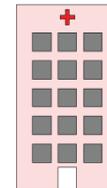
- 誘導施設 : 病院
- 指定容積率: 200%

### 特定用途誘導地区内

病院  
【容積率200%】



病院  
【容積率400%】

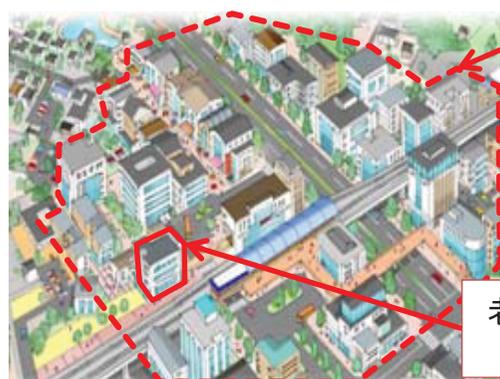


都市計画  
○指定容積率 200%  
○容積率の最高限度 400%  
(病院に限る)

※建築物の一部が誘導施設となる場合の容積率の最高限度の算定方式を都市計画に定めることが必要。

## 容積率規制や用途規制の緩和

[例: 誘導施設として病院を定めた場合]

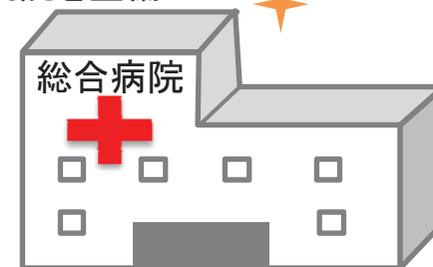


エリアを指定

老朽化した  
病院

エリアを指定して、  
病院用途に限定して  
容積率を緩和

[例: 容積率200%のところを病院に限定して400%に]  
容積率緩和により、近接地において、床面積を増大して、総合病院を整備



※複合施設とすることも可能