

## 飯田都市計画特定用途誘導地区の決定について（報告）

建設部 地域計画課

### 概要

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、当該区域に係る誘導施設を有する建築物の立地の維持・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、令和5年11月22日付けで都市計画決定告示を行い、飯田都市計画に「特定用途誘導地区」を決定しました。

### 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。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んで参りました。

### 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 (大通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% ※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 主な経過

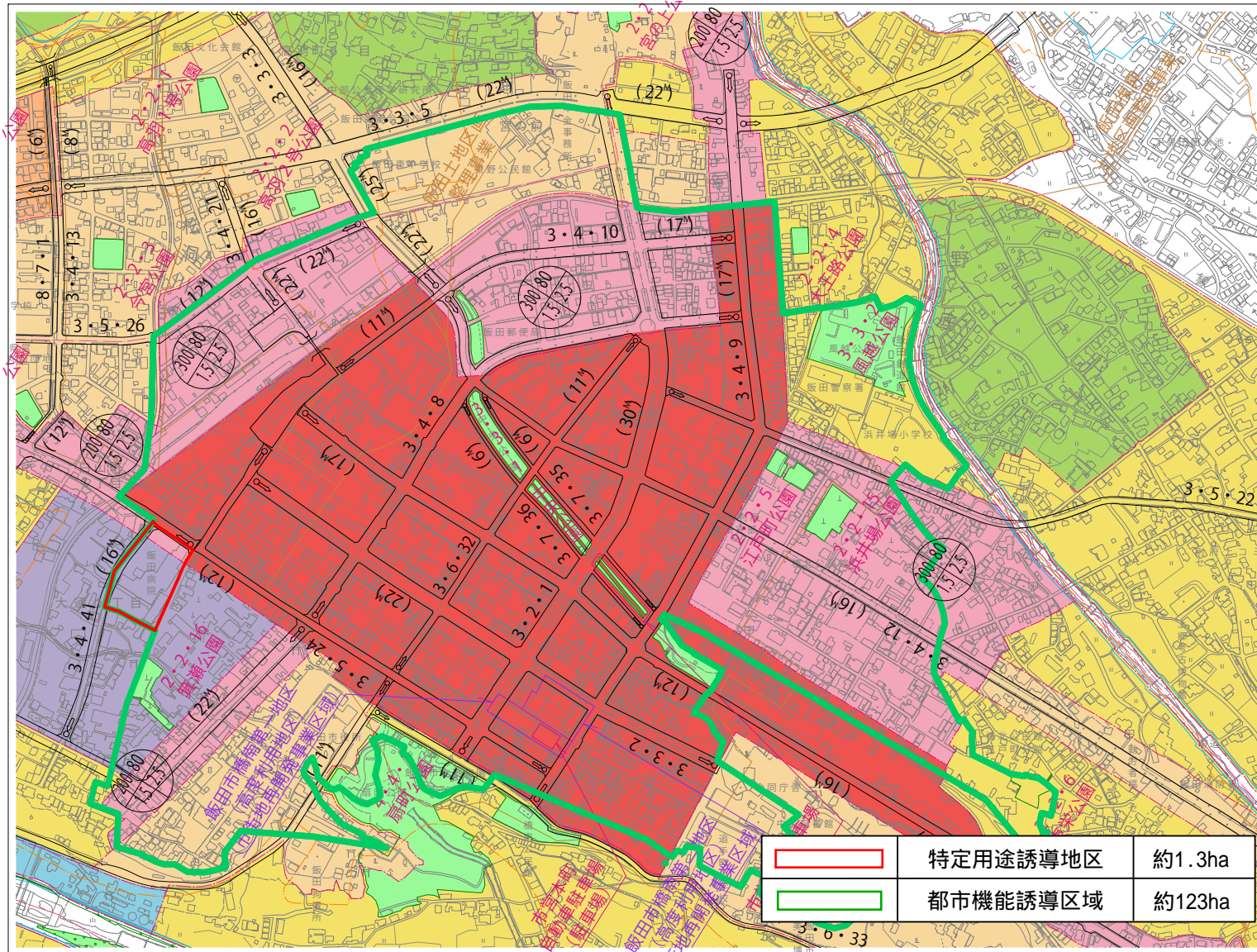
令和5年6月19日	産業建設委員会協議会
6月30日	土地利用計画審議会・都市計画審議会 勉強会
7月3日	地元説明
7月7日	素案の閲覧、パブリックコメント（1か月）
8月16日	羽場地域協議会
9月8日	都市計画決定案の公告・縦覧（2週間）
10月16日	都市計画決定案の再公告・縦覧（2週間）
10月25日	長野県知事協議
11月15日	土地利用計画審議会・都市計画審議会 諮問・答申
11月22日	都市計画決定告示

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

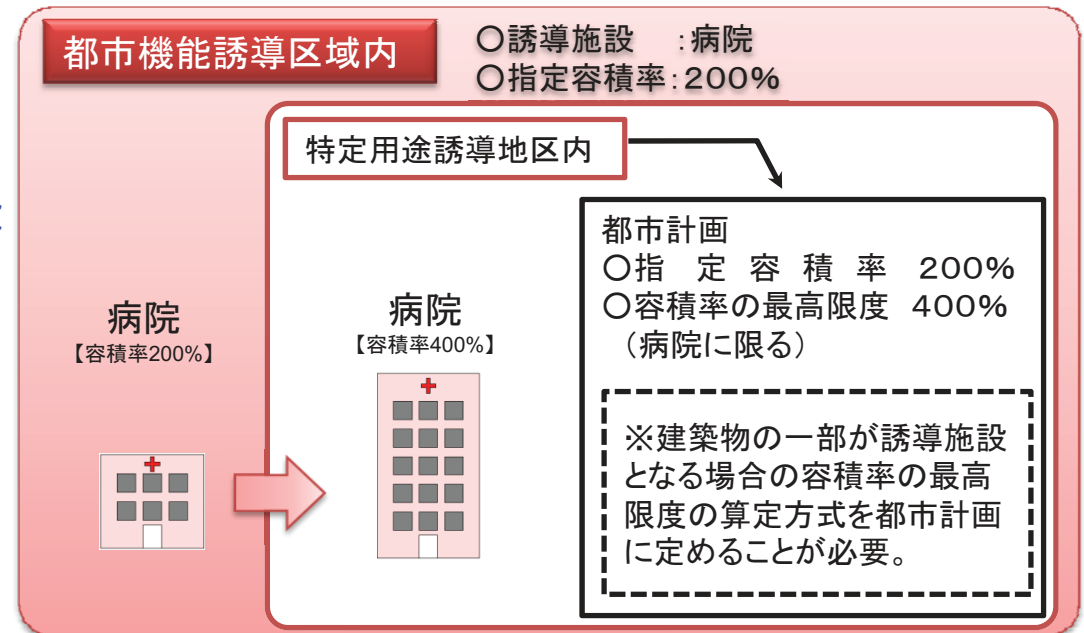


	特定用途誘導地区	約1.3ha
	都市機能誘導区域	約123ha

- 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



## 容積率規制や用途規制の緩和

