

# 立地適正化計画について

- 1 立地適正化計画制度の概要
- 2 飯田市土地利用基本方針の将来都市構造と計画策定の課題
- 3 飯田市版「立地適正化計画」策定方針
- 4 土地利用基本方針の策定と変更
- 5 策定の手順・スケジュール
- 6 都市構造の分析
- 7 居住誘導区域の設定手順の概要
- 8 都市機能誘導区域の設定手順の概要

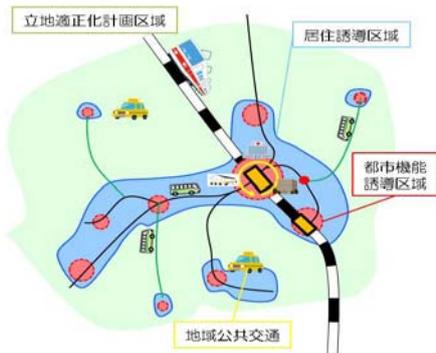
建設部 地域計画課

1

## 1 立地適正化計画制度の概要

### (1) 制度創設の背景

- ・人口動態  
人口の急激な減少と高齢化を背景とし、高齢者や子育て世代にとって、安心して健康的な生活環境を実現すること、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能にすることが課題
- ・コンパクトシティの位置づけ  
医療・福祉施設・商業施設や住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通によりこれらの生活利便施設にアクセスできるなど、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方が重要
- ・都市再生特別措置法の改正（平成26年8月）  
都市再生特別措置法が改正され、行政と住民や民間事業者が一体となったコンパクトなまちづくりを促進するため、立地適正化計画制度が創設



### (2) 立地適正化計画の意義と役割

- ・都市全体を見渡したマスタープラン  
都市計画マスタープランの高度化版
- ・都市計画と公共交通の一体化  
コンパクトなまちづくりと地域交通の再編との連携
- ・都市計画と民間施設誘導の融合  
従来の制度と立地適正化計画との融合による新しいまちづくりが可能
- ・市町村の主体性と都道府県の広域調整  
立地適正化計画を作成している市町村の意見に配慮し、広域的な調整を図る
- ・市街地空洞化防止のための選択肢  
居住や民間施設の立地を緩やかにコントロール
- ・時間軸をもったアクションプラン  
達成状況を評価し、状況に合わせて、都市計画や居住誘導区域を不断に見直す
- ・まちづくりへの公的不動産の活用  
公共施設の再配置や公的不動産を活用した民間機能の誘導

### (3) 立地適正化計画の区域等

- ・都市計画区域内（法定）。任意に都市計画区域外の施策等の記載が可能



- 区域設定による届出対象化、具体的な施策の取組、目標値、評価などを設定することになる
- 都市計画法を中心とした土地利用に加え、「誘導」によるコンパクトシティ形成のための施策として有効な「戦略」の意味合いをもつ

2

## 2 飯田市土地利用基本方針の将来都市構造と計画策定の課題①

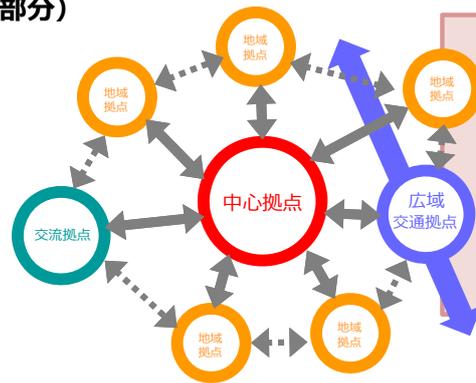
### (1) 土地利用基本方針における将来都市構造

(都市計画マスタープラン：都市計画に関する部分)

- 今日の飯田市が形成された歴史的経緯を踏まえ、地形的にまとめ、住民相互の連帯感も強い地域特性を考慮。
- 各地区の特性と個性を生かし、地域全体としての魅力を高め効率的で環境にも優しい都市構造の形成を図る。

#### 「拠点集約連携型都市構造」

〈都市構造の基本的な考え方・拠点集約連携型都市構造のイメージ〉



持続可能な都市構造への転換

計画に基づく土地利用  
限りある土地の資源  
土地の流動化と有効利用  
既存ストックを利活用

### (2) 拠点集約連携型都市構造の推進

- 各地区の役割に応じて機能が分担され、中心拠点、地域拠点、交流拠点、及び広域交通拠点が相互に連携した都市構造を推進する。

<p><b>(1) 中心拠点</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>様々な都市機能が蓄積され、都市の中心としての機能を持ち、いわゆる飯田市の「顔」である中心市街地を「中心拠点」に位置づける。</li> <li>蓄積された文化や伝統、社会資本など既存ストックを活かす。</li> <li>飯田市の「顔」にふさわしい品格と賑わいのあるまち創造するための機能の充実を図る。</li> </ul>	<p><b>(3) 交流拠点</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>天龍峡工コバレー地域と遠山地域を自然、環境、産業、経済等の資源を活かして人々を呼び込む「交流拠点」と位置づける。</li> <li>環境循環型社会のモデル地区として整備を推進し、自然や環境に配慮した付まいの創出を図る。</li> </ul>
<p><b>(2) 地域拠点</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>各地区の市役所自治振興センターや公民館等のコミュニティ施設が集積された中心部を「地域拠点」と位置づける。</li> <li>行政、教育、文化、福祉、医療、商業などをそれぞれの地区に応じた機能の集約を図る。</li> </ul>	<p><b>(4) 広域交通拠点</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>リニア駅及びその周辺区域を地域と大都市を結ぶ「広域交通拠点」と位置づける。</li> <li>交通の結節点（トランジットハブ）としての機能に特化した整備を推進し、各拠点の機能が相互に高まるよう連携を図る。</li> </ul>

3

## 2 飯田市土地利用基本方針の将来都市構造と計画策定の課題②

### (3) 中心拠点と広域交通拠点の関係

#### ア 土地利用基本方針におけるリニア駅の対応

- リニア駅が飯田下伊那地域に設置されることが明らかになる。
- リニア開業後のまちづくりを反映。土地利用基本方針の変更（H25.7）。

#### イ 基本方針から読み取れる内容

- リニア駅利用者を中心市街地に人を呼び込むとともに、現在の集積された都市機能が競合しないよう役割分担と連携強化を図る。
- リニア駅は、トランジットハブとして多様な交通手段を確保する。
- リニア駅利用者を中心部に呼び込むための「交通機能の充実」と中心市街地の「都市機能の向上」や「観光資源の磨き上げ」を行い、魅力や求心力を高める。

#### 〈中心拠点〉

- 飯田市中心市街地活性化基本計画

「魅力や求心力を高める」

都市機能拠点間連携

「交通結節点の機能充実」

#### 〈広域交通拠点〉

- 駅周辺整備基本構想、基本計画
- 上郷土地利用方針
- 座光寺地域のリニアを見据えた地域づくりの基本方針

### (4) 中心拠点と広域交通拠点の検討状況

#### ア 第3期飯田市中心市街地活性化基本計画の検討

- 第2期：H26.3からH31.3までの5力年で満了。
- 次期（第3期）計画の策定作業がH29年度からスタート。

#### イ リニア駅周辺整備基本計画と基本設計の検討

- 基本計画：H29・6に策定済み 基本設計：H29年度からH30年度末まで

#### 〈中心拠点〉（中心市街地）

第3期中心市街地活性化基本計画の検討

第3期運用

#### 〈広域交通拠点〉（リニア駅周辺）

リニア駅周辺基本設計  
用地測量・物件調査

実施設計  
用地買収

- 都市構造を形成するための方針（＝拠点集約連携型都市構造の推進）がある中で、「飯田の特殊事情」として中心拠点と広域交通拠点の検討が急務

- 上記2拠点の基軸となる計画等の検討期間は、平成30年度末まで。都市機能拠点間連携が課題

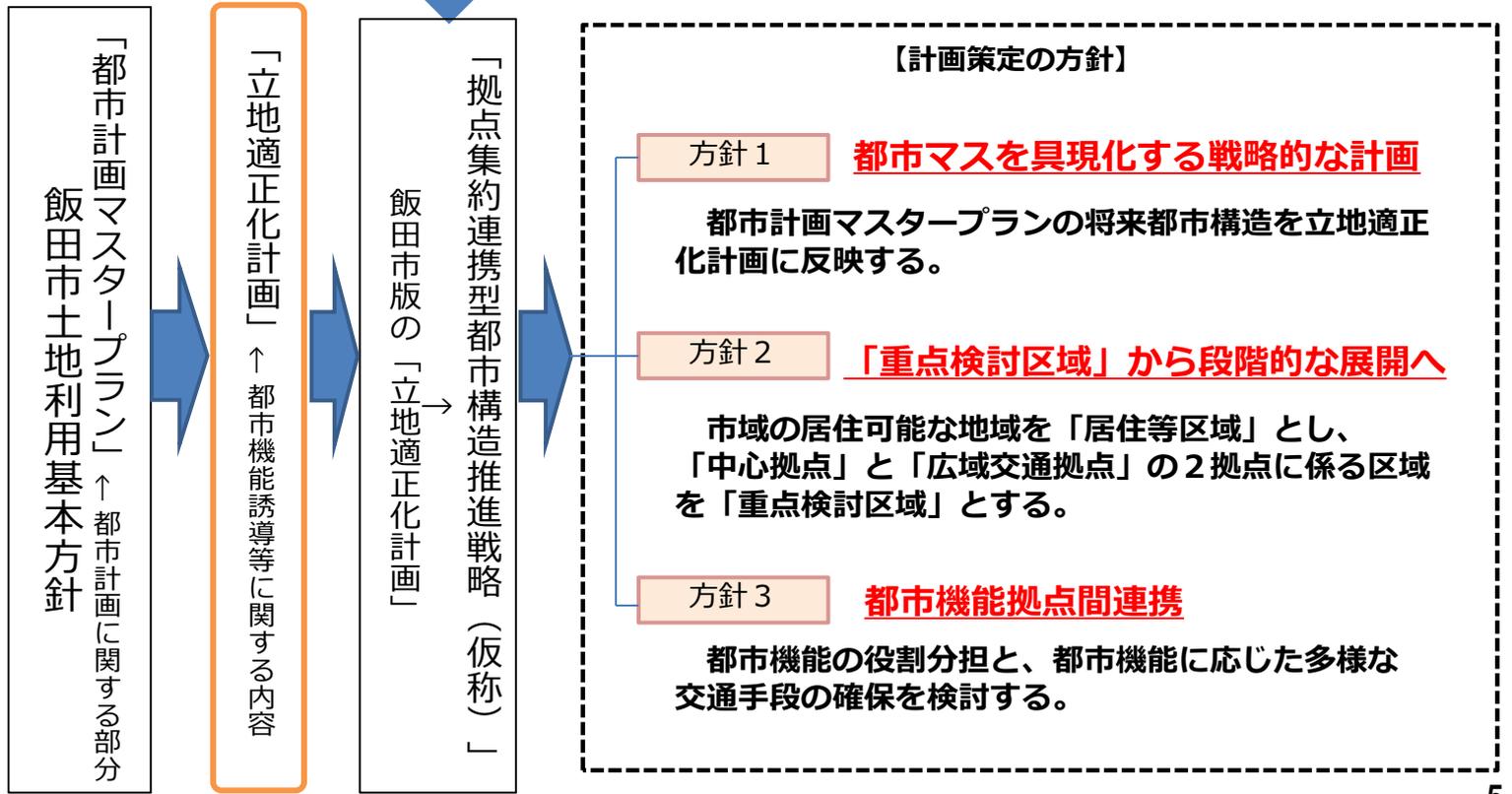
4

### 3 飯田市版「立地適正化計画」策定方針

**【計画策定の課題】**

- 拠点集約連携型都市構造の推進
- 中心拠点と広域交通拠点の機能連携

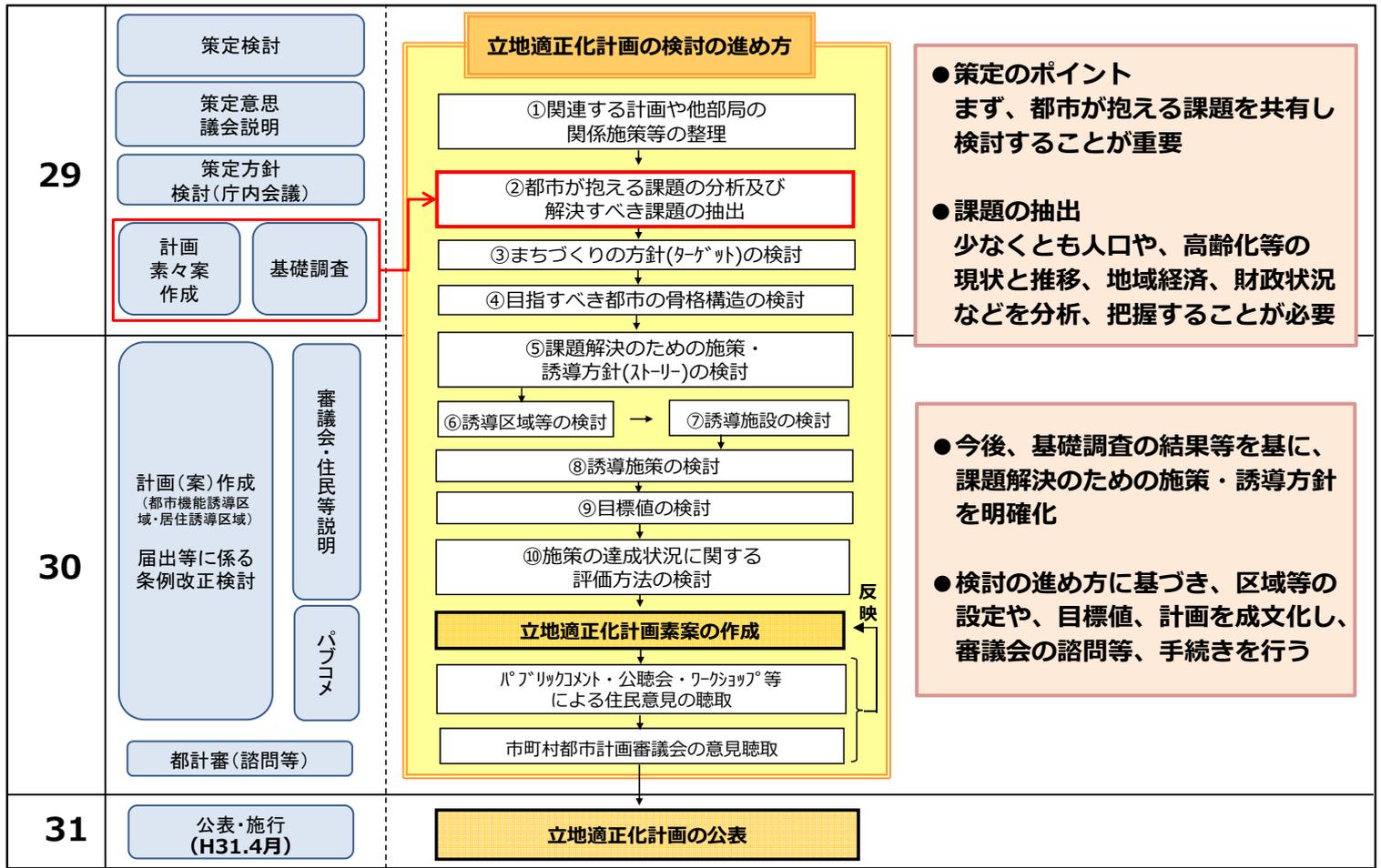
平成31年3月末までに作成（4月公表）



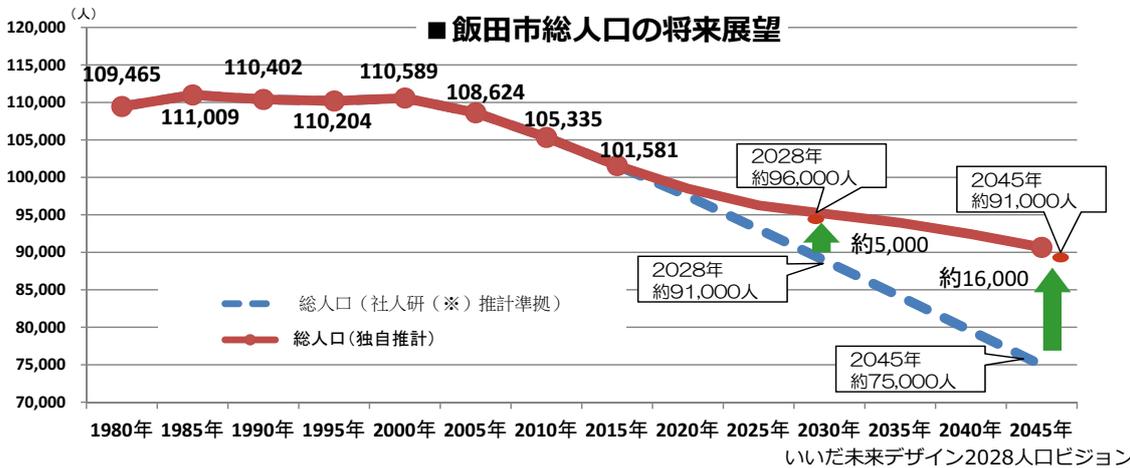
### 4 土地利用基本方針の策定と変更

フェーズ	ステップ	策定/変更時期	内容
フェーズ1 (現在) 土地利用基本方針変更のステップ	ステップ1	H19.7	<b>土地利用基本方針の策定</b> ・市全域及び各地域の将来像とその実現に向けた土地利用方針を定めることにより、まちづくり・地域づくりの方向を明示。 ・市民と市が目指すべき姿を共有して、地域の特性や個性に応じた適正かつ合理的な土地利用を推進することを目的に策定。
	ステップ2	H24.9	<b>リニア条例の制定</b> ・当該区域の土地利用の動向を把握し、地域住民との情報共有を図り、もって計画に基づく土地利用と地域づくりの推進に資することを目的。
	ステップ3	H25.7	<b>リニア駅周辺を広域交通拠点として位置づけ</b> ・リニア駅が飯田下伊那地域に設置されることが明らかになったことを受けて、「リニア将来ビジョン」や「リニア中央新幹線の開業を見据えたまちづくり」の方針等を反映。
フェーズ2 都市構造の形成に向けた新たなフェーズ	ステップ1	H26.5	<b>土地利用基本方針全体方針の変更</b> ・リニア駅が上郷飯沼地区に設置されることが明らかになったことを受け、都市施設の整備方針等への反映や市の計画に対応した変更を実施。
	ステップ2	H30.10 (予定)	<b>法手続に向けた協議・法的な措置</b> ・土地利用基本方針の全体方針に基づく土地利用を進めるため地域土地利用方針等の計画を策定。 ・目標の実現に向けて、用途地域など都市計画や景観形成の制度等を活用。
	ステップ3	H31.4 (予定)	<b>まずは都市機能拠点間連携から取り組む</b> ・中心拠点と広域交通拠点の機能連携に向けた検討
	ステップ1		<b>(仮称) 拠点集約連携型都市構造推進戦略</b>
	ステップ2		
	ステップ3	未定	<b>都市機能等の誘導に向けた段階的な展開</b> ・地域拠点等での検討。

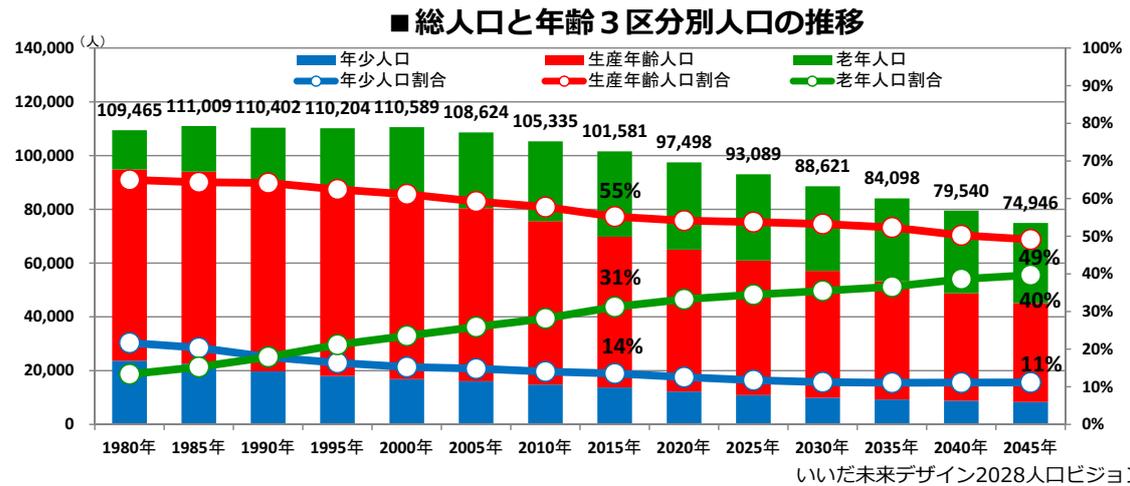
# 5 策定の手順・スケジュール



# 6 都市構造の分析 (①人口の推移)



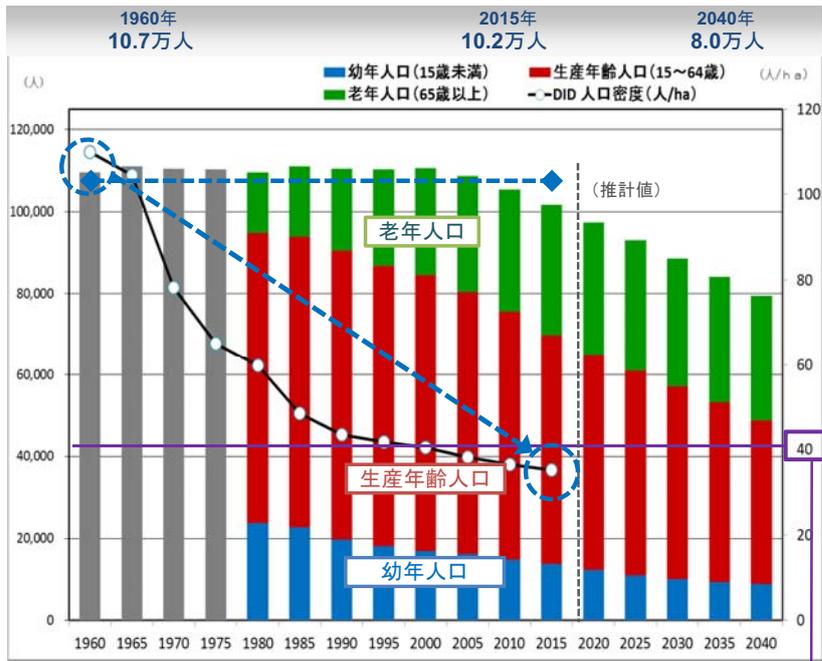
- 人口ビジョンでは、約1.6万人を押し上げて約9.1万人を展望
- 社人研の将来推計は、2045年に、約7.5万人



- 社人研の将来推計は、2045年に、老年人口は、31%→40%
- 生産年齢人口は、55%→49%

# 6 都市構造の分析 (②DID人口・区域の動向)

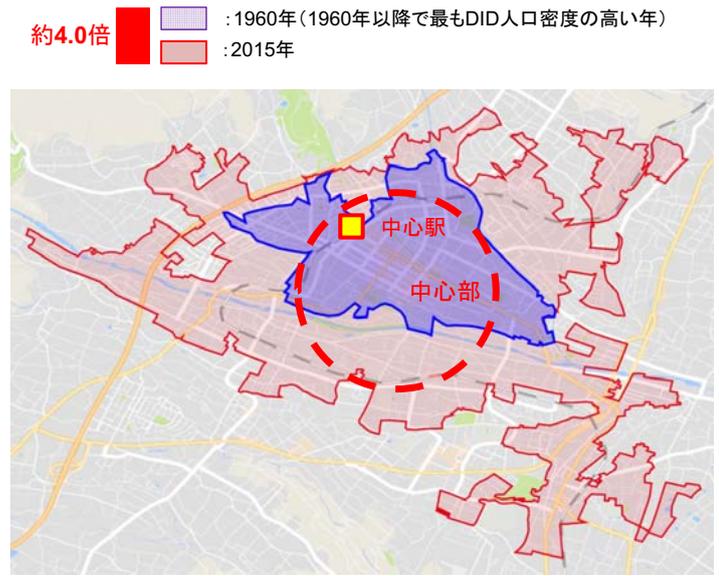
## ■人口及び人口集中地区の人口密度の動向



出典：国勢調査及び国立社会保障・人口問題研究所（平成25年3月推計）より国土交通省作成

人口集中地区の目安

## ■人口集中地区の区域図（1960年、2015年）



国土交通省「立地適正化計画作成の手引き」A市＝飯田市 一部修正

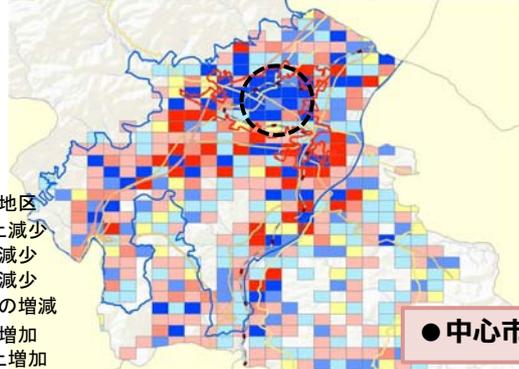
- 人口は、1960年から、ほぼ横ばい
- 約10万人の人口だが、25年後には約8万人に減少

- 市街地は、この40年ほどで、約4倍に拡大

人口に大きな変化が無いにもかかわらず、人口集中地区が拡大  
 → **拡大した市街地で、今後人口が減少すると、さらなる低密度化を招く恐れ**

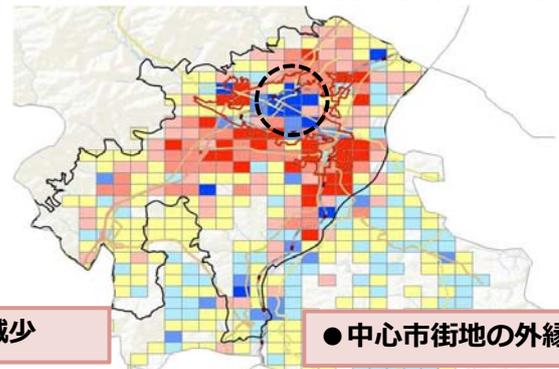
# 6 都市構造の分析 (③高齢者数の分布動向)

## ■メッシュ人口増減の推移（2000年～2010年）



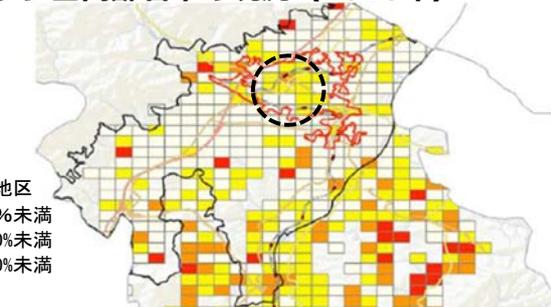
- 中心市街地で人口減少

## ■メッシュ高齢者人口増減の将来推計（2010年～2040年）

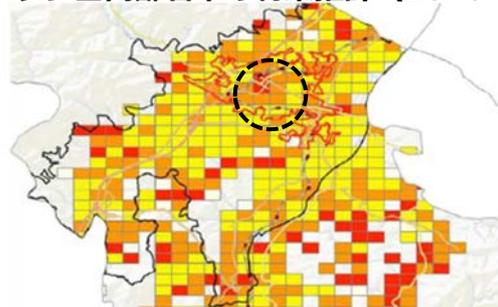


- 中心市街地の外縁部で微増

## ■メッシュ高齢者率の現況（2010年）



## ■メッシュ高齢者率の将来推計（2040年）



国土交通省「立地適正化計画作成の手引き」A市＝飯田市

- 市域全域で高齢者率が増加、特に中心市街地や外縁部（集落等）において顕著

中心市街地など古くに市街化した地区を中心に人口減少し、高齢者率も増加  
 → **将来の地域コミュニティの活力低下や社会保障費の増大の懸念**

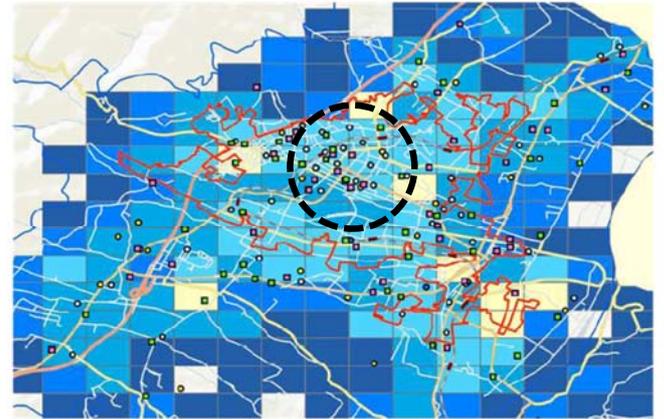
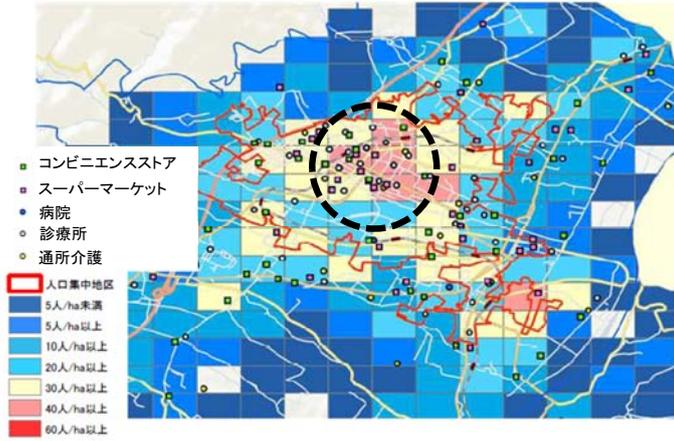
## 6 都市構造の分析 (④生活サービス施設の利便性・持続可能性)

### ■施設500m圏域における人口密度の推移

施設区分	2010年		2040年	
	DID内 (人/ha)	DID外 (人/ha)	DID内 (人/ha)	DID外 (人/ha)
病院	32.5	20.2	23.1	15.9
診療所	32.3	13.5	23.2	10.7
スーパー・コンビニ	31.8	11.3	23.2	8.9
通所介護	33.5	11.4	23.9	9.0

### ■医療・福祉・商業施設の立地と人口分布 (2010年)

### ■医療・福祉・商業施設の立地と将来人口推計 (2040年)



国土交通省「立地適正化計画作成の手引き」A市=飯田市

●人口密度が高い地域に、中心市街地に、生活サービス施設が集中

●生活サービス施設周辺の人口密度が減少

●人口減少により、40人/haを下回る地域が増大

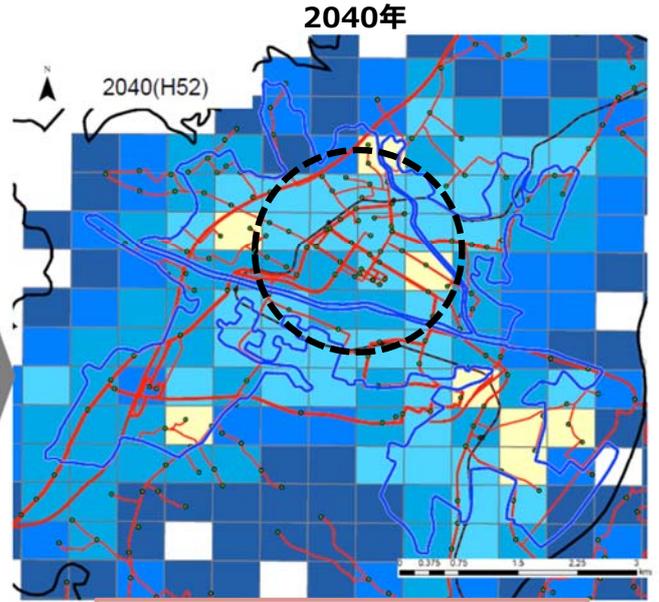
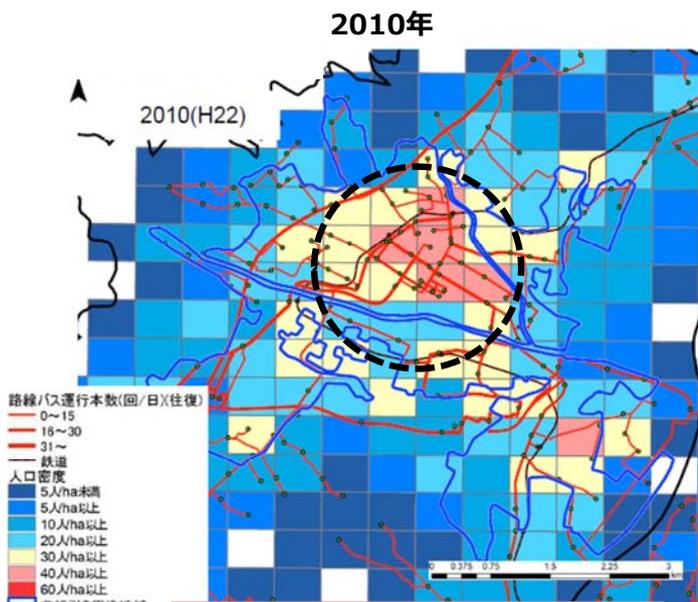
現在の生活サービス施設の周辺の人口密度が減少

→ こうした地域では、生活サービス施設が今後撤退していくことも想定される

11

## 6 都市構造の分析 (⑤公共交通の利便性・持続可能性)

### ■公共交通路線網沿いの今後の人口密度の変化に関する分析



●公共交通利便地域の人口密度  
12.6人/ha

●公共交通利便地域の人口密度  
9.5人/ha

国土交通省「立地適正化計画作成の手引き」A市=飯田市

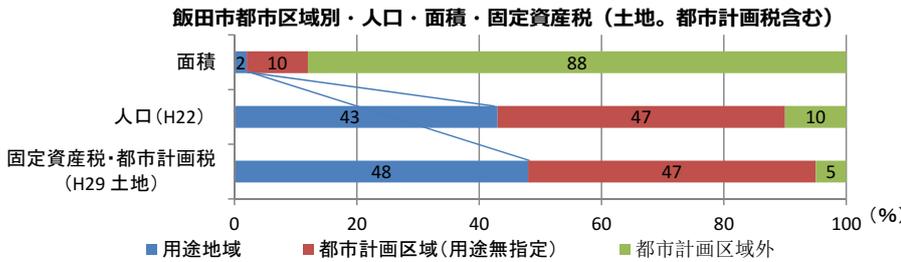
サービス水準が高い公共交通路線沿線における人口密度が減少

→ こうした地域沿線では、公共交通路線の維持が困難となることも想定される

12

# 6 都市構造の分析 (⑥地価・インフラ)

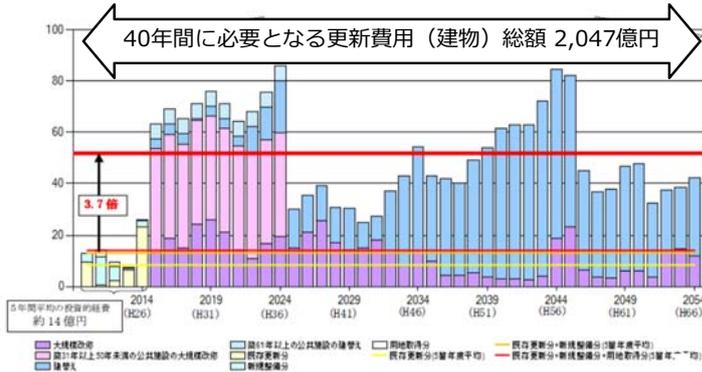
## ■都市区域ごとの面積、人口、税収の分析



- 用途地域の面積は、市域の2%
- 用途地域に人口の約4割が居住し、固定資産税の約5割の税収がある

用途地域、特に中心市街地では、面積がわずかながらも、多くの税収がある  
 → **中心市街地の地価下落による税収減を招く恐れ**

## ■インフラの維持・更新コストの状況



- 今後40年間の維持・更新コストは、年平均52億円 (現在の3.7倍)

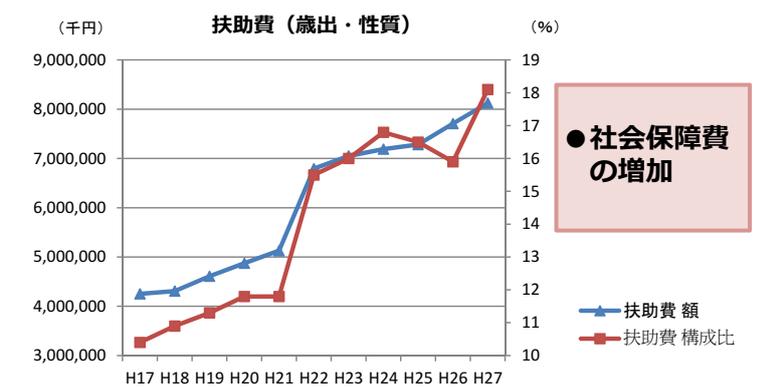
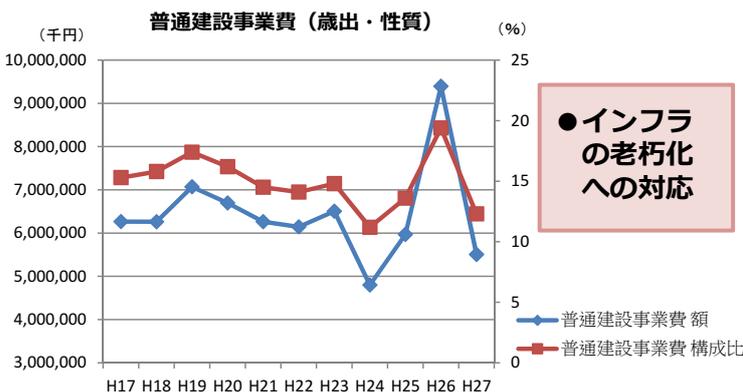
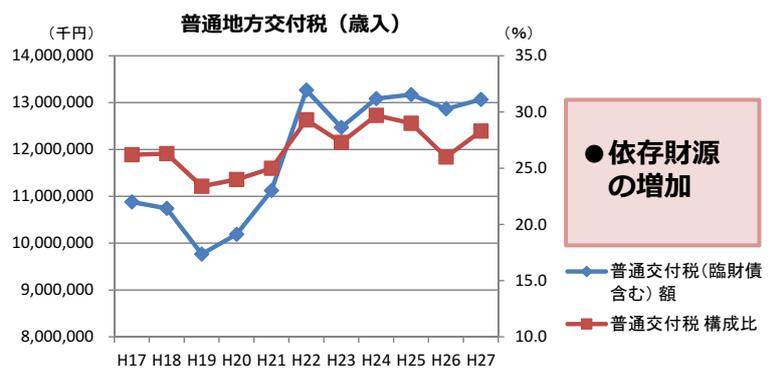
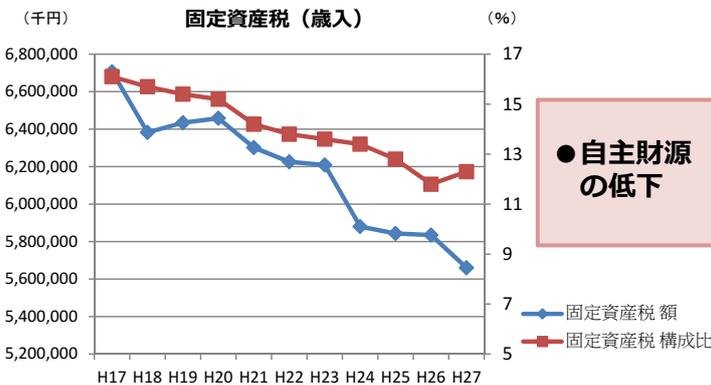
飯田市公共施設等総合管理計画 (H28.12) より

高度経済成長期に建設された施設・インフラの老朽化が一気に進行  
 → **維持・更新コストによる相当の財政逼迫が想定される**

# 6 都市構造の分析 (⑦財政)

## ■歳入・歳出の構造の分析

総務省 決算カード (飯田市) より

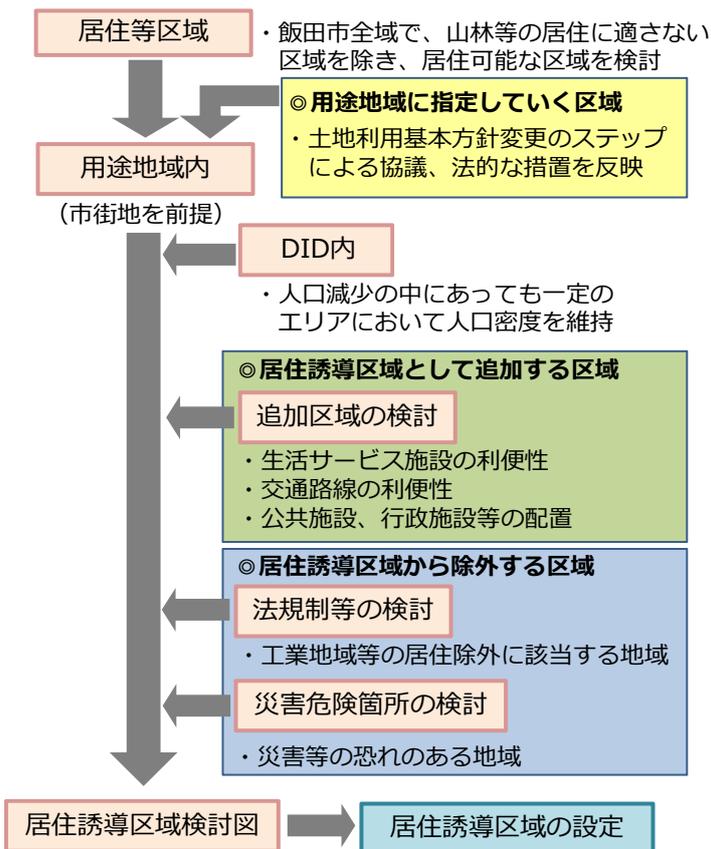


経済情勢の変化や、人口減少等により自主財源の確保が慢性的に困難となり、財政を圧迫  
 → **自治体経営の弱点を克服し、持続可能性を高めることが重要**

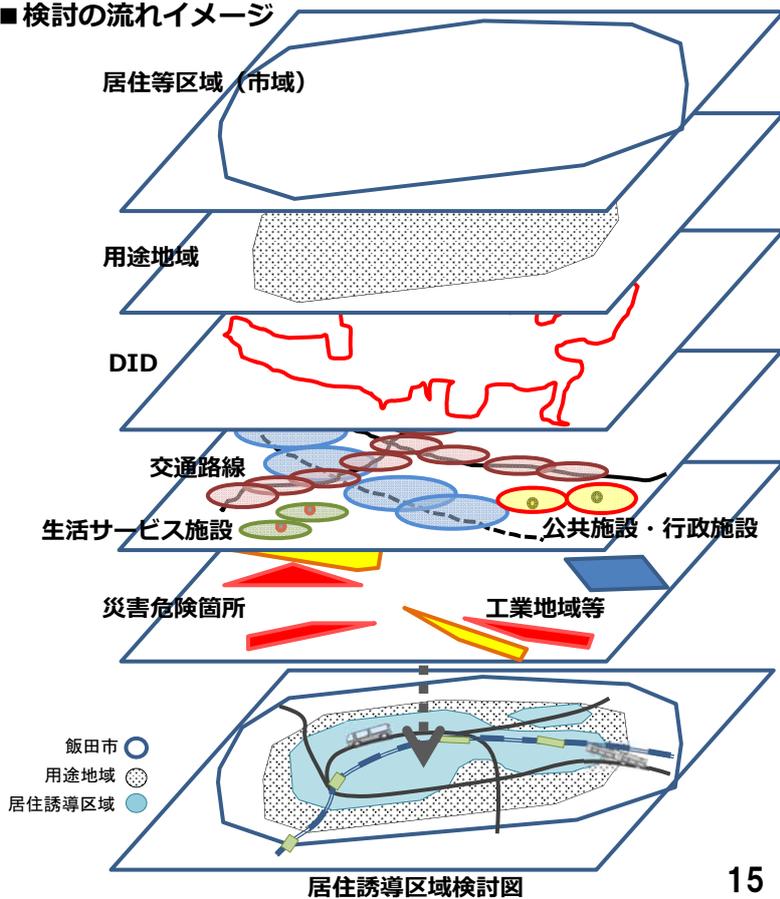
## 7 居住誘導区域の設定手順の概要

居住誘導区域とは、人口減少の中にあっても一定の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よう、居住を誘導しようとする区域

### ■ 検討の方針



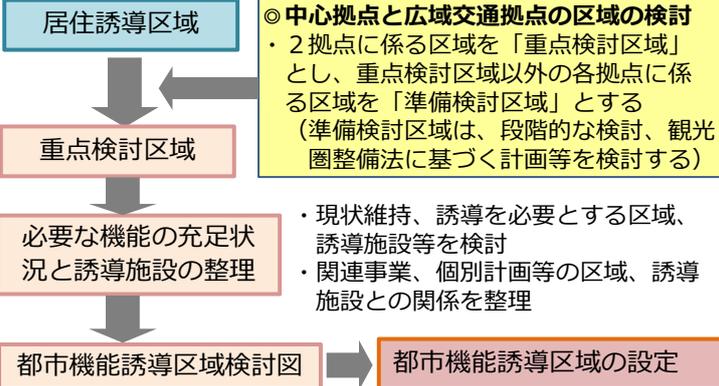
### ■ 検討の流れイメージ



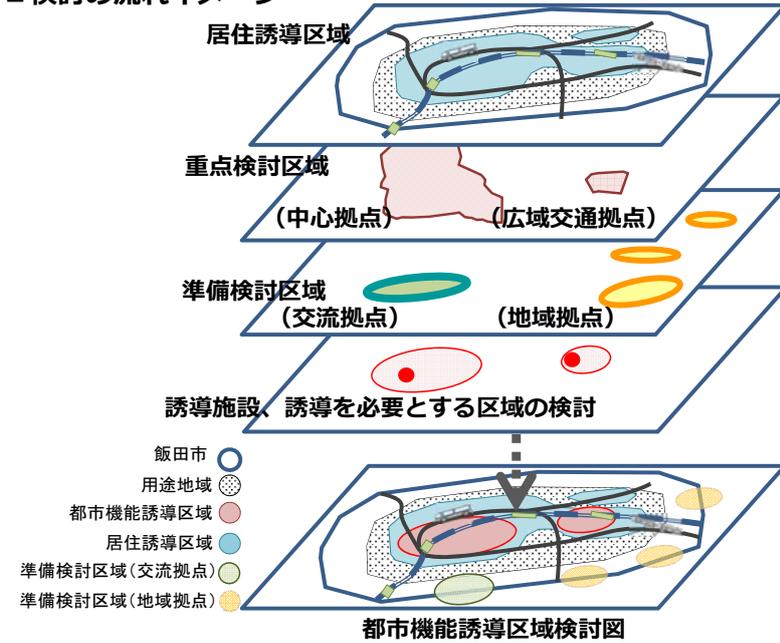
## 8 都市機能誘導区域の設定手順の概要

都市機能誘導区域とは、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し、集約することにより、これらの各種サービスの効果的な提供を図る区域であり、居住誘導区域内に設定する区域

### ■ 検討の方針



### ■ 検討の流れイメージ



### ■ 充足状況の分析の例

(例)	施設の種類	中心拠点	広域交通拠点
商業施設	スーパー、ショッピングセンター、ドラッグストア	○	○
金融機関	銀行、信金、郵便局	○	○
医療機関	病院	○	○
子育て施設	保育所、子育て支援センター	○	○
介護福祉	地域包括支援センター	○	○
行政機関	市役所本庁、県合同庁舎	○	○
教育文化	図書館、市民ホール	○	○
観光交流	観光情報センター	○	○

- ・公共交通（鉄道・バス）の幹線軸が通っているか
- ・区域として面積・人口が適正か
- ・都市機能誘導施設が現に立地しているか
- ・誘導施設、その他の生活関連施設や公共施設が現に立地しているか
- ・関連事業区域になっているか
- ・現状維持とするか、新たに誘導を必要とするか