

# 飯田市拠点集約連携型都市構造推進戦略 (立地適正化計画) の検討の進め方について

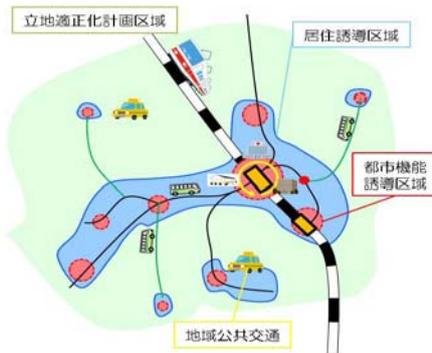
- 1 立地適正化計画制度の概要
- 2 土地利用基本方針の将来都市構造と計画策定の課題
- 3 飯田市版「立地適正化計画」策定方針・位置づけ
- 4 土地利用基本方針の策定と変更
- 5 策定の手順・スケジュール
- 6 まちづくりの方針（中心市街地とリニア駅周辺の拠点間機能連携）
- 7 居住誘導区域の設定手順の概要
- 8 都市機能誘導区域の設定手順の概要
- 9 課題～ターゲット～施策～目標・効果（仮）まとめ①
- 10 目指すべき都市の骨格構造～誘導区域の設定（仮）まとめ②

## 建設部 地域計画課

### 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

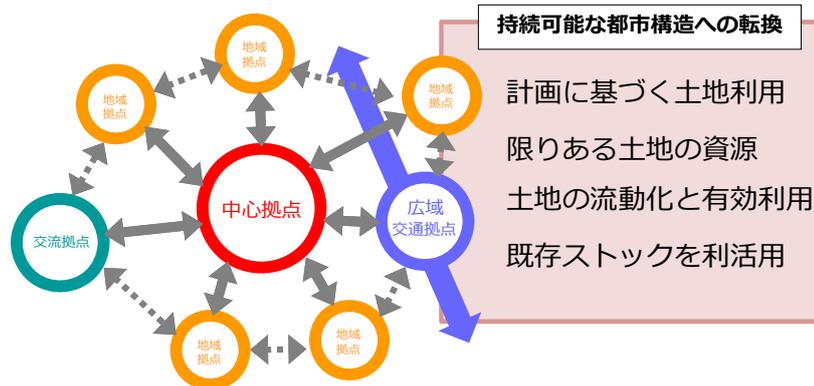
## 2 土地利用基本方針の将来都市構造と計画策定の課題①

### (1) 土地利用基本方針における将来都市構造

- 今日の飯田市が形成された歴史的経緯を踏まえ、地形的にまとまり、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〉



### (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。

<b>(1) 中心拠点</b> <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>	<b>(3) 交流拠点</b> <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>
<b>(2) 地域拠点</b> <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>	<b>(4) 広域交通拠点</b> <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>

## 2 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）。

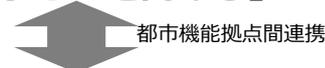
#### イ 底流に読み取れる基本方針

- 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」



「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 基本設計：H29年度から、2年間で策定。

#### 〈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

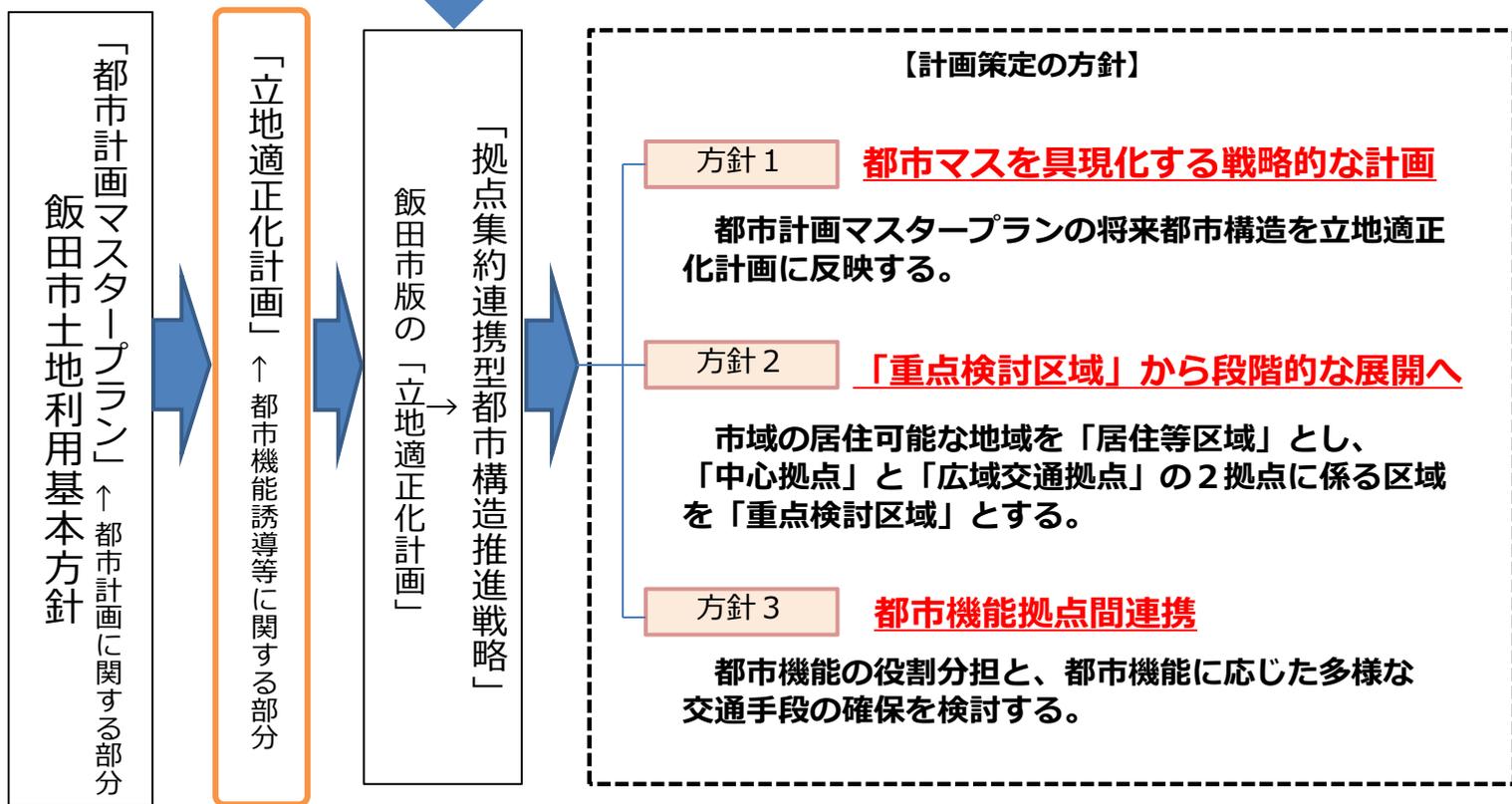
- 上記2拠点の基軸となる計画等の検討期間は、平成30年度末まで。都市機能拠点間連携が課題

### 3 飯田市版「立地適正化計画」策定方針・位置づけ①

【計画策定の課題】

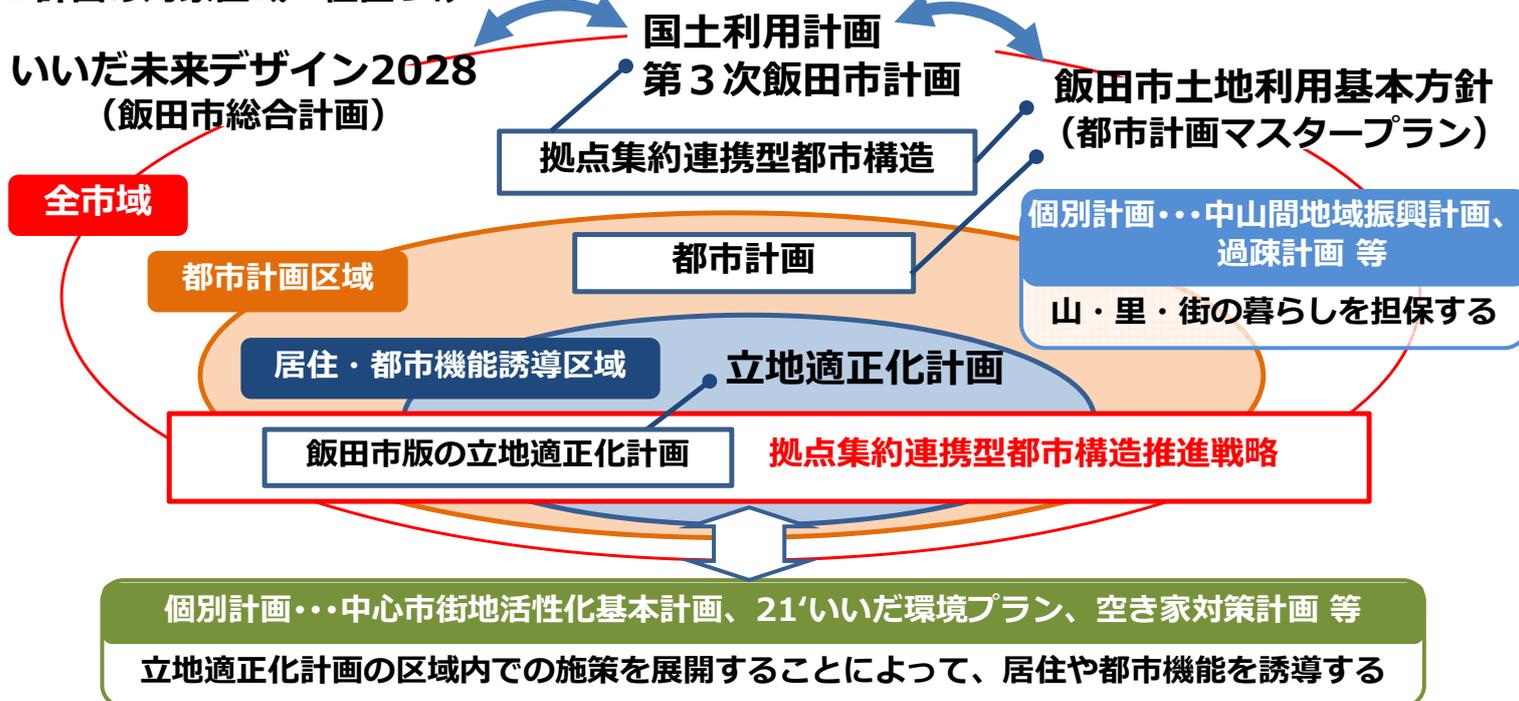
- 拠点集約連携型都市構造の推進
- 中心拠点と広域交通拠点の機能連携

平成31年3月末までに作成（4月公表）



### 3 飯田市版「立地適正化計画」策定方針・位置づけ②

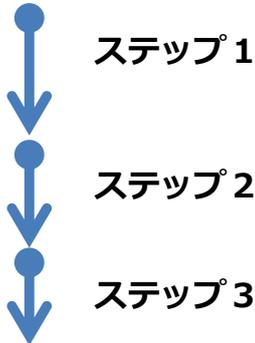
■計画の対象区域・位置づけ



- 全市域を対象とした、いいだ未来デザイン、国土利用計画、土地利用基本方針がある。
- 市の将来都市構造に「拠点集約連携型都市構造」を掲げ、山・里・街の暮らしを担保している。
- 都市計画にも位置づける土地利用基本方針を具現化する手法として、都市計画区域内で立地適正化計画制度を活用する。
- 立地適正化計画の区域内で、個別計画にある施策を有効に展開し、居住や都市機能を誘導する。

# 4 土地利用基本方針の策定と変更

## フェーズ1 (現在) 土地利用基本方針変更のステップ



## フェーズ2 都市構造の形成に向けた新たなフェーズ



### H19.7 土地利用基本方針の策定

- ・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。

### H24.9 リニア条例の制定

- ・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。

### H25.7 リニア駅周辺を広域交通拠点として位置づけ

- ・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。

### H26.5 土地利用基本方針全体方針の変更

- ・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。

### H30.10 法手続に向けた協議・法的な措置

(予定)

- ・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。

### H31.4 まずは都市機能拠点間連携から取り組む

(予定)

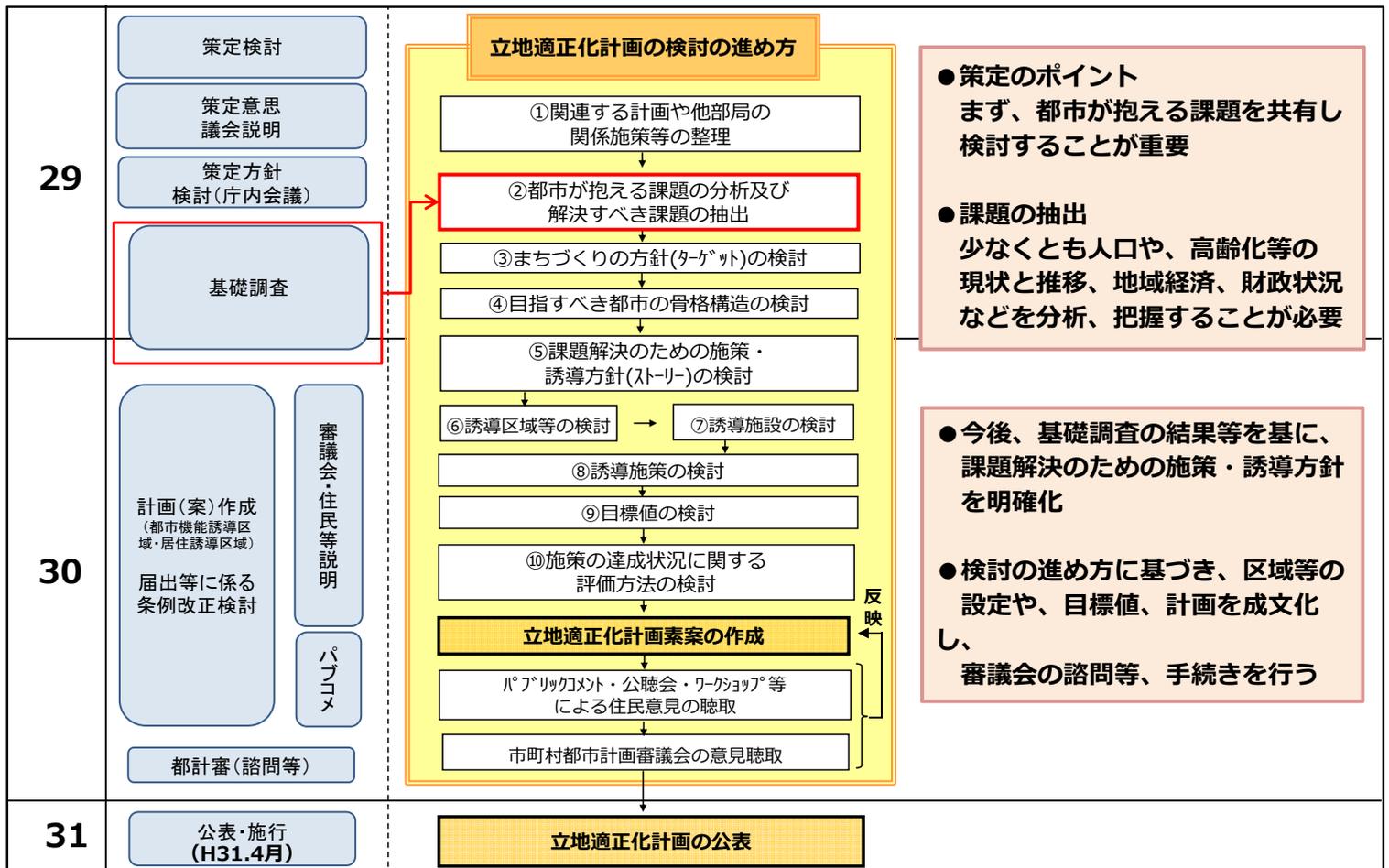
- ・中心拠点と広域交通拠点の機能連携に向けた検討

### (仮称) 拠点集約連携型都市構造推進戦略

### 未定 都市機能等の誘導に向けた段階的な展開

- ・地域拠点等での検討。

# 5 策定の手順・スケジュール



## 6 まちづくりの方針（中心市街地とリニア駅周辺の拠点間機能連携）①

リニアの整備効果を広く波及させるため、既存ストックを最大限に活かしながら、「当地域に息づく文化・歴史・自然」と「高度な都市空間」との対流を促進する「田園型の学術研究都市づくり」を進め、知の創発拠点をつなぐナレッジリンクの一翼を担うまちを目指す

### ■ 中心市街地とリニア駅周辺の関係（リニアを生かしたまちづくりの展開）

中心拠点（中心市街地）
人形劇の世界都市づくり
まちなかMICE
緑のネットワーク・オープンスペースの創出
産業機能の集積・誘導
「学輪IIDA」飯田大学連携会議
利便性・暮らしやすさの追求

広域交通拠点（リニア駅周辺）
新たな産業振興の拠点
低炭素な暮らし創造
二千年浪漫の郷

#### 【中心拠点】歴史・文化を活かした交流・産業・居住のステージ

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』の品格を磨きあげることで、「求心力」や「中心性」を高め、未来へとつなげていきます。

人形劇の世界都市づくり	まちなかMICE
国内最大級人形劇の祭典 各種イベント(公民連携)	ホテル・国際会議機能
緑のネットワーク・オープンスペースの創出	業務機能の集積・誘導
中央公園と桜並木	「学輪IIDA」飯田大学連携会議
利便性・暮らしやすさの追求	「21世紀型の新しいアカデミーの機能や場をつくる」
マンション整備(公・民)	JR飯田駅 地域交通の結節点
民家再生	

#### 【広域交通拠点周辺】交流・定住・学術研究エリアの創出

様々な「知」が集積する産業振興の拠点として、ナレッジリンクの一翼を担います。世界とつながる玄関口にふさわしい、歴史と文化に育まれた環境・景観づくりに取り組みます。

新たな産業振興の拠点	低炭素な暮らし創造
<ul style="list-style-type: none"> <li>航空宇宙産業クラスター形成特区</li> <li>研究開発事業の拠点施設</li> <li>信州大学航空機システム共同研究講座</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>職・農・住近接</li> <li>田園に囲まれた暮らし</li> <li>環境配慮型住宅</li> <li>ゼロエネルギーハウスの推進(公民)</li> </ul>
<p>二千年浪漫の郷</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>恒川官街遺跡(国史跡)</li> <li>(史跡公園イメージ)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ZEB (ネット・ゼロ・エネルギービル)</li> <li>ZEH (ネット・ゼロ・エネルギーハウス)</li> </ul>
<p>麻績の里</p>	<p>飯田古墳群(国史跡)</p>

## 6 まちづくりの方針（中心市街地とリニア駅周辺の拠点間機能連携）②

### (2) 地域公共交通の結節点・飯田駅

第2次南信州地域公共交通総合連携計画（平成26年4月～平成31年3月）

南信州地域公共交通網形成計画（第2次計画継承 平成28年4月～平成33年3月）

【目標1】 南信州公共交通システムのブランド化

- ・広報誌の発行や、バス停留所の統一化、デザインの募集など

【目標2】 交通不便者に対応した公共交通の利便性向上

- ・利用者にわかりやすい路線図、時刻表を作成

【目標3】 基幹路線に対する准基幹路線及び支線の効率的・効果的な接続

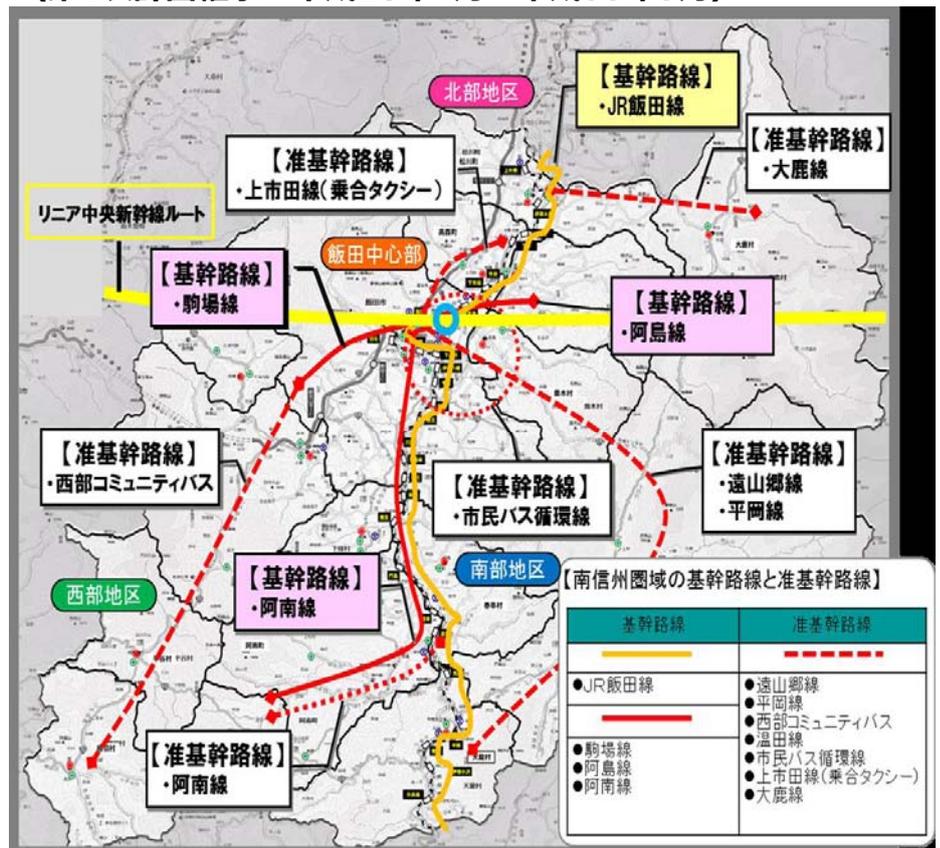
- ・当地域における公共交通の連携や接続改善を図る。

【目標4】 利用者の拡大

- ・様々な利用促進・利用転換事業を実施

【目標5】 リニア中央新幹線開業を見据えた新たな公共交通網の基盤づくり

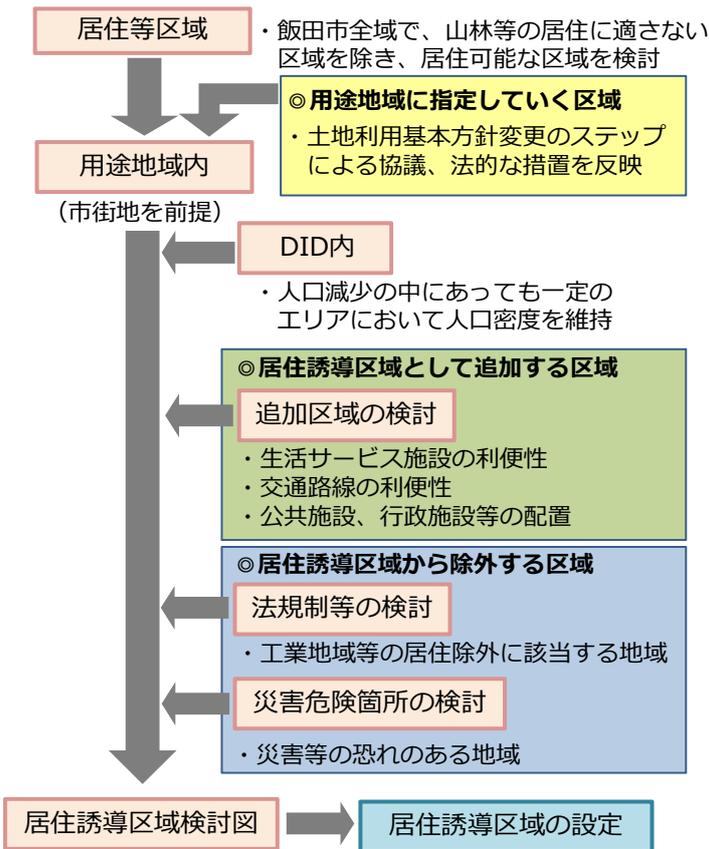
- ・リニア駅と既存公共交通との効果的な接続及び既存交通の新たな活用方法等



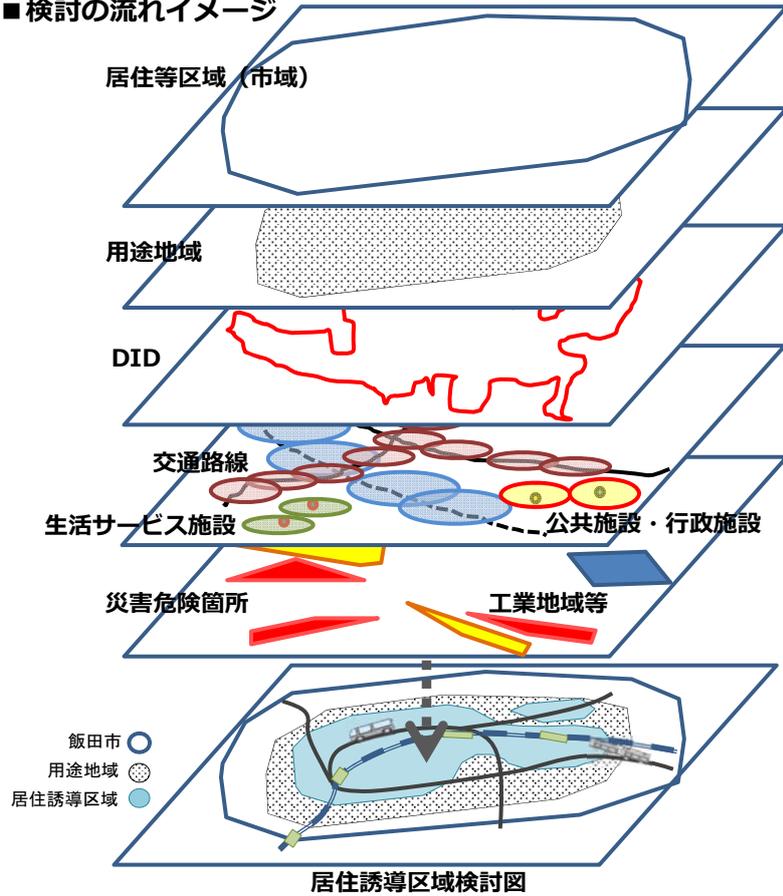
## 7 居住誘導区域の設定手順の概要

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



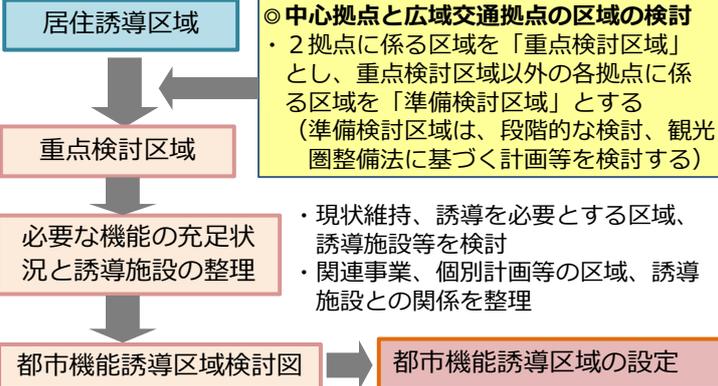
### ■ 検討の流れイメージ



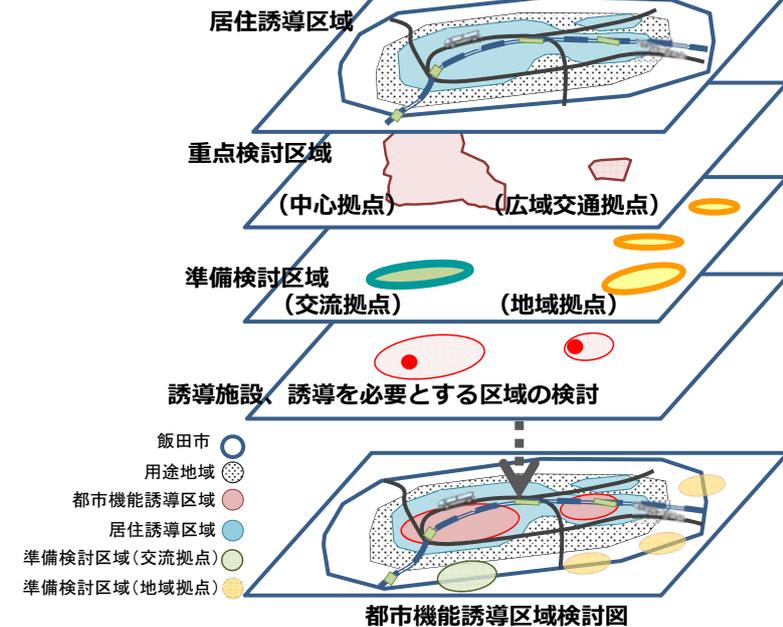
## 8 都市機能誘導区域の設定手順の概要

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	○	○

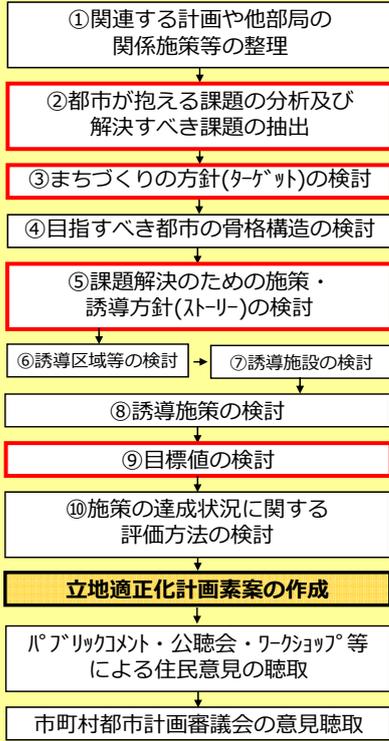
- ・公共交通（鉄道・バス）の幹線軸が通っているか
- ・区域として面積・人口が適正か
- ・都市機能誘導施設が現に立地しているか
- ・誘導施設、その他の生活関連施設や公共施設が現に立地しているか
- ・関連事業区域になっているか
- ・現状維持とするか、新たに誘導を必要とするか

# 9 課題～ターゲット～施策～目標・効果（仮） まとめ①

基礎データ

○作成年度：【都市機能誘導区域】平成30年度（予定）	【居住誘導区域】平成30年度（予定）		
○人口：100,957人	【都市計画区域内】91,748人	【用途地域内】43,901人	【白地地域内】47,847人
○面積：658.66 km <sup>2</sup>	【都市計画区域内】8,100ha	【用途地域内】1,521ha	【白地地域内】6,579ha
○人口密度：153.3人/km <sup>2</sup>	【都市計画区域内】11.3人/ha	【用途地域内】28.9人/ha	【白地地域内】7.3人/ha

## 立地適正化計画の検討の進め方



リニア駅開業を見据えたまちづくり  
都市の顔となる中心市街地の  
「都市機能の強化」「既存ストックの活用」

中心拠点と広域交通拠点の機能連携  
都市機能の役割分担、多様な交通手段の確保

## 中心市街地とリニア駅周辺の拠点間機能連携による居住誘導（仮）



### 目標

- 居住誘導区域内の人口密度 ●●人/ha (H●●) → ●● (H●●)
- 公共交通や徒歩・自転車を主な交通手段とする人の割合 ●●% (H●●) → ●●% (H●●)

### 効果

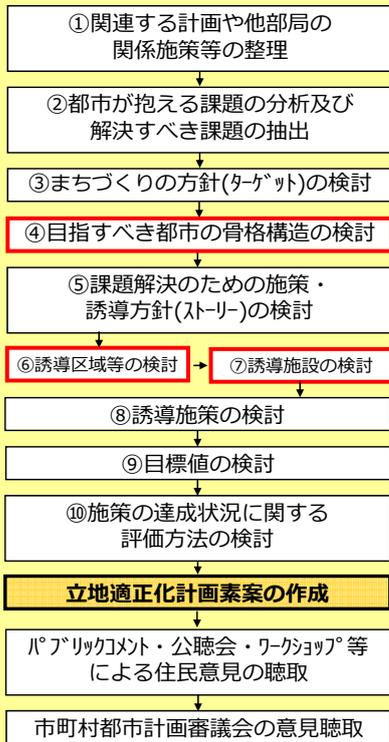
- 中心市街地内の税収増（仮） 現在●●億円から約●●億円の増収 (H●●)
- 公共交通の年間収益を●千万円増益 (●●% H●● → ●●% H●●)
- 自家用車使用の減少に伴うCO2排出量削減 (●●% H●● → ●●% H●●)

# 10 目指すべき都市の骨格構造～誘導区域の設定（仮） まとめ②

目指すべき都市の骨格構造

地形的に比較的まとまり住民相互の連帯感も強い地域特性を考慮し、各地区の特性と個性をいかし、地域全体としての魅力を高め、効率的で環境にも人にもやさしい都市構造として「拠点集約連携型都市構造」を形成する。喫緊の課題として、「中心拠点」と「広域交通拠点」を中心に施策の検討を進め、2拠点間の都市機能の分担と連携を明確にする。

## 立地適正化計画の検討の進め方



### 飯田市区画設定イメージ（仮）

