

# 平成29年度立地適正化計画基礎調査等支援業務 報告書(本編)

2018年6月

株式会社野村総合研究所  
コンサルティング事業本部  
社会システムコンサルティング部

〒100-0004  
東京都千代田区大手町1-9-2  
大手町フィナンシャルシティ グランキューブ

## 1. 都市計画・政策に係る現況整理

- 立地適正化計画の位置づけ
- 関連計画・他部局の施策整理

## 2. 都市構造の分析・課題抽出

## 3. 都市機能・居住誘導区域設定の考え方検討

## 1. 都市計画・政策に係る現況整理

- 立地適正化計画の位置づけ
- 関連計画・他部局の施策整理

## 2. 都市構造の分析・課題抽出

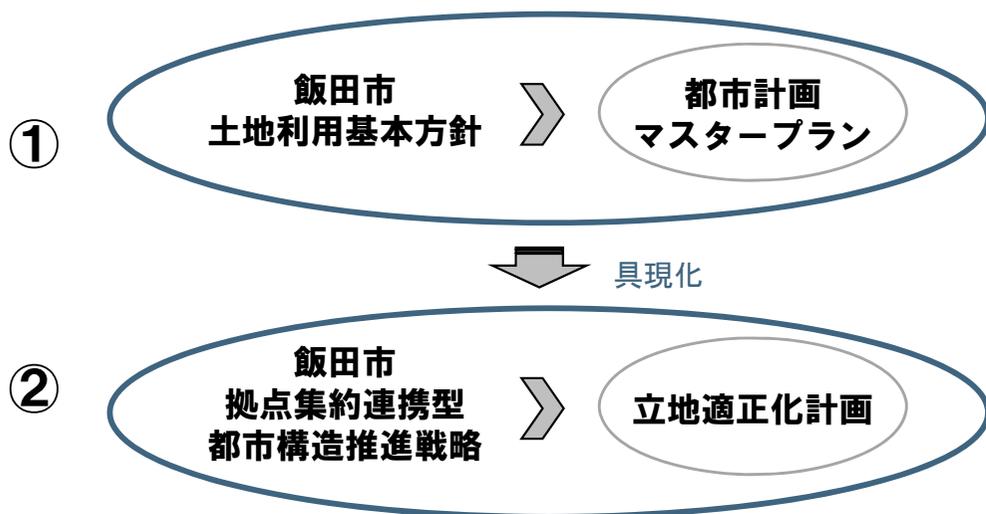
## 3. 都市機能・居住誘導区域設定の考え方検討

## 立地適正化計画の位置づけ

# 立地適正化計画は、土地利用基本方針を具体化する、 拠点集約連携型都市構造推進戦略に相当する。

- 飯田市の土地利用基本方針では、各地区の役割に応じて拠点間が相互に連携した拠点集約連携型都市構造の推進を掲げる。同方針では、「山」「里」「街」を含めた飯田市全域を対象として検討している。
- 立地適正化計画は、土地利用基本方針で掲げられた方針を具現化するものとして位置づけられ、拠点集約連携型都市構造推進戦略に相当する。立地適正化計画では、「街」の部分に特化し、都市機能誘導等について検討するが、「山」「里」との関係性も意識した検討を行う。

### 都市政策の柱



### 計画文書の位置づけ

### 検討の対象区域



- 市街地「街」、田園里山地域「里」、山間地域「山」の3地域が基本方針の検討対象（都市計画区域外含む）
- 概ね「街」の部分は都市計画マスタープランに相当

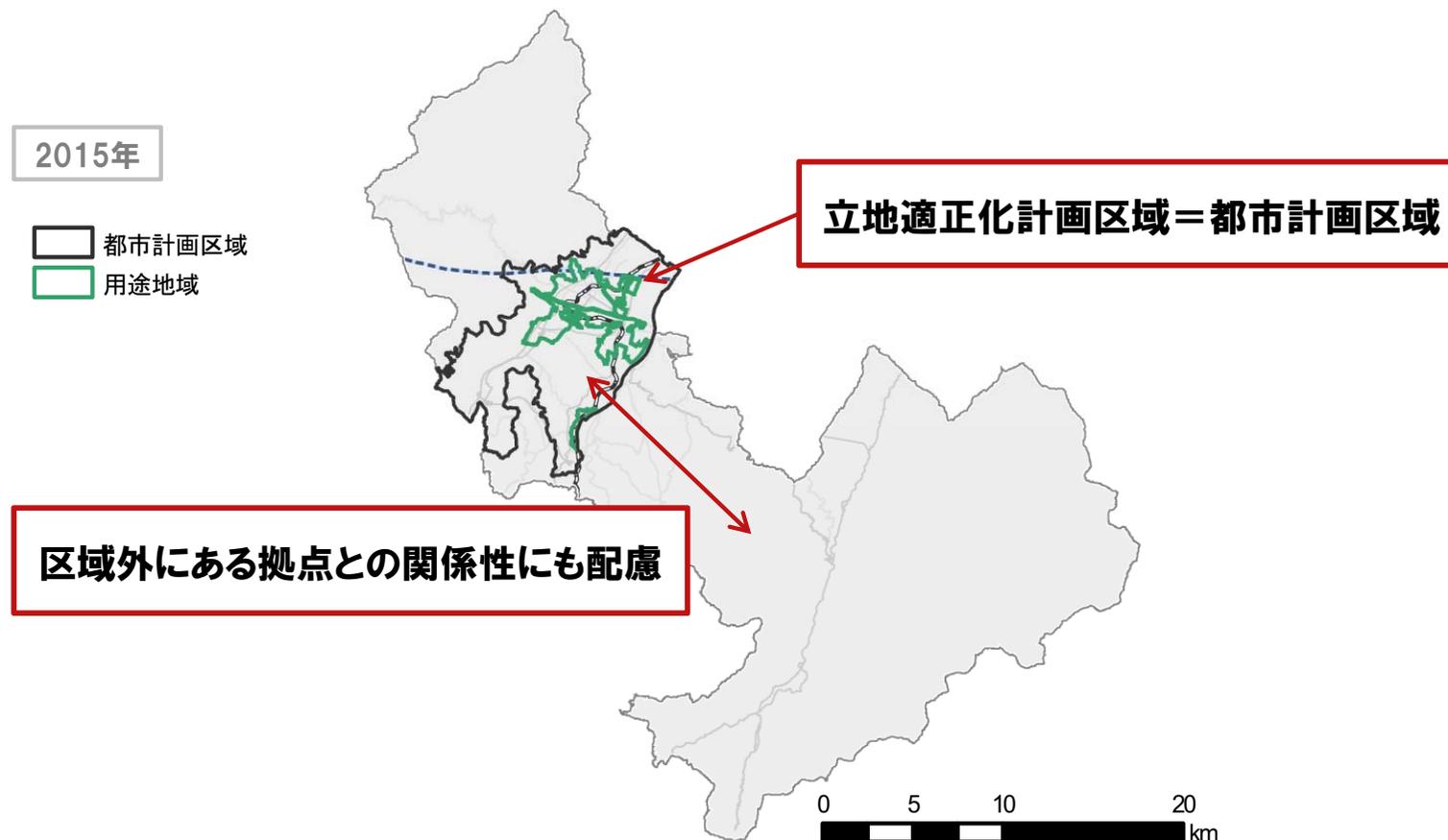
- 都市計画マスタープランの将来都市構造を反映
- 「街」の部分都市機能等の誘導区域として計画を具体化
- 「街」の部分に焦点を当てて「里」や「山」との連携も視野に含む

## 立地適正化計画の位置づけ

**立地適正化計画では、飯田市の「街」の部分に重きをおくが、「山」や「里」の重要性を認識しつつ、検討を進めるものである。**

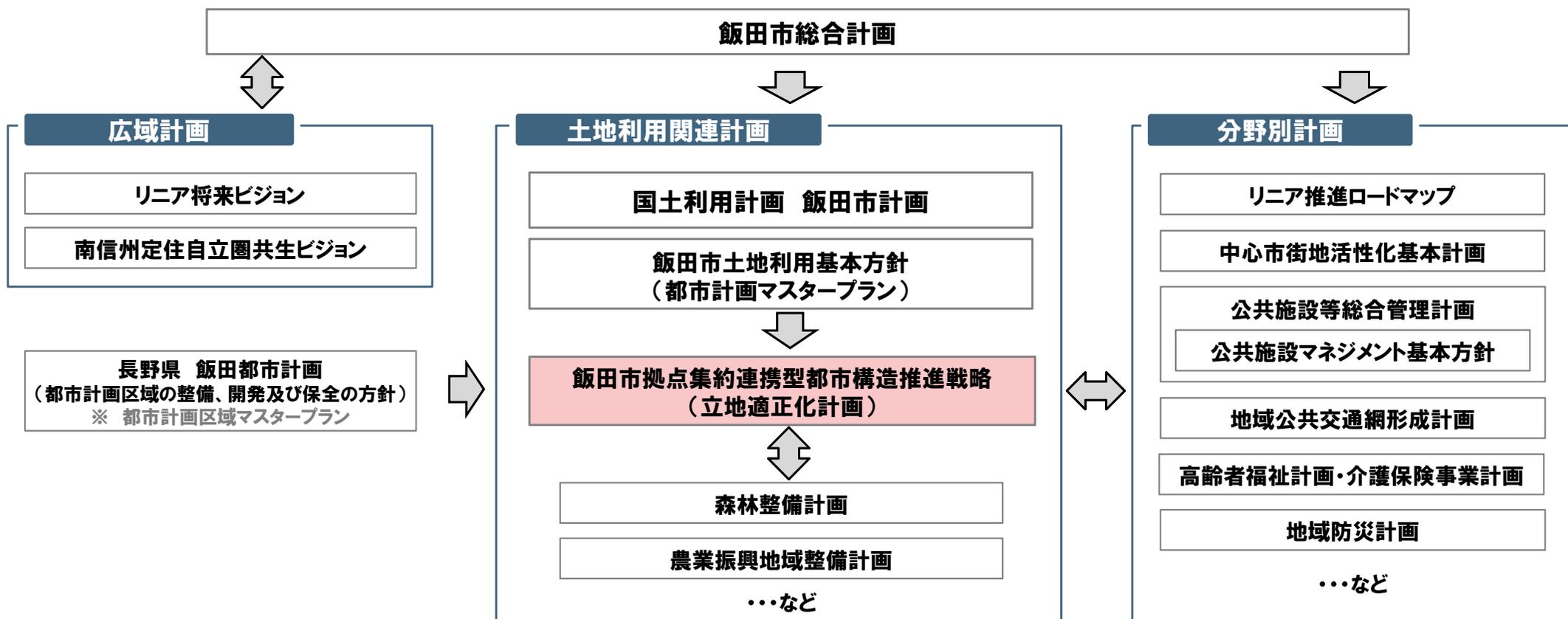
- 都市再生特別措置法に従い、立地適正化計画の対象地域として、基本的には飯田市の都市計画区域が想定される。
- ただし、飯田市では、「拠点集約連携型都市構造」の推進を目指す観点から、飯田市土地利用基本方針に準じて、区域内外の「山」「里」「街」における、拠点間の連携関係にも配慮する。

## 飯田市の都市計画区域



# 立地適正化計画は、関連計画の拠点・交通軸形成の方針と整合性を図りつつ策定する。

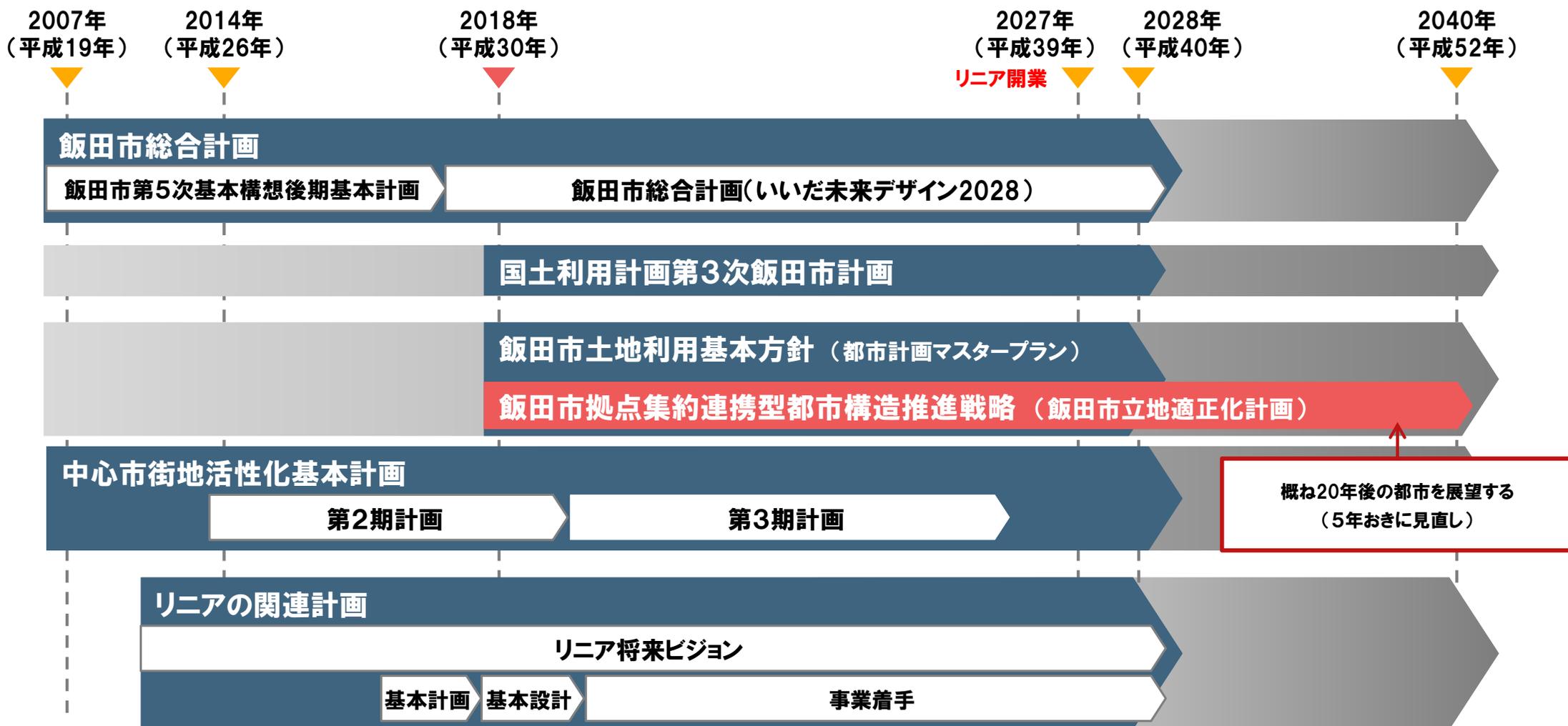
- 立地適正化計画は、飯田市土地利用基本方針を具体化する、「飯田市拠点集約連携型都市構造推進戦略」に相当するものと位置づけられる。
- そのため、土地利用基本方針の準拠する、長野県が策定した飯田市の都市計画区域マスタープランや飯田市総合計画、国土利用計画、及び関連計画に定められる、飯田市内の拠点形成や交通軸形成の方針との整合を図りながら策定するものとする。
- リニア駅(広域交通拠点)の設置にともない、市内外の交流増大が見込まれる「飯田市の特殊事情」を踏まえ、市域内の中心拠点と地域拠点、広域交通拠点間の連携に関する検討は主要な課題であり、これとリニアに係るビジョンとの整合に特に留意する必要がある。



## 立地適正化計画の位置づけ

**飯田市の立地適正化計画では、制度上、概ね20年後の2040年を展望する。  
また、他の計画や実態との整合を図るため、5年おきに見直しを行う。**

- 飯田市総合計画や土地利用基本方針が、リニア開業の2027年に照準を当てているのに対し、立地適正化計画における居住・都市機能誘導は、長期的な視点から都市の姿を展望する必要があることから、2040年を目標年次と想定する。



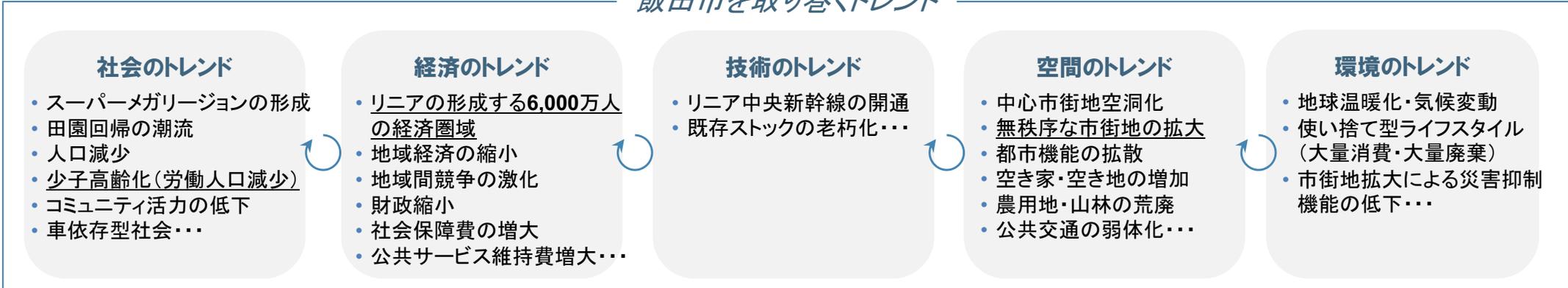
1. 都市計画・政策に係る現況整理
  - 立地適正化計画の位置づけ
  - 関連計画・他部局の施策整理
2. 都市構造の分析・課題抽出
3. 都市機能・居住誘導区域設定の考え方検討

## 関連計画・他部局の施策整理

関連計画においては、大きな流れとして①社会経済システムの持続、②リニアによる経済圏域形成への対策として、都市・まちづくりの方針が構想されている。

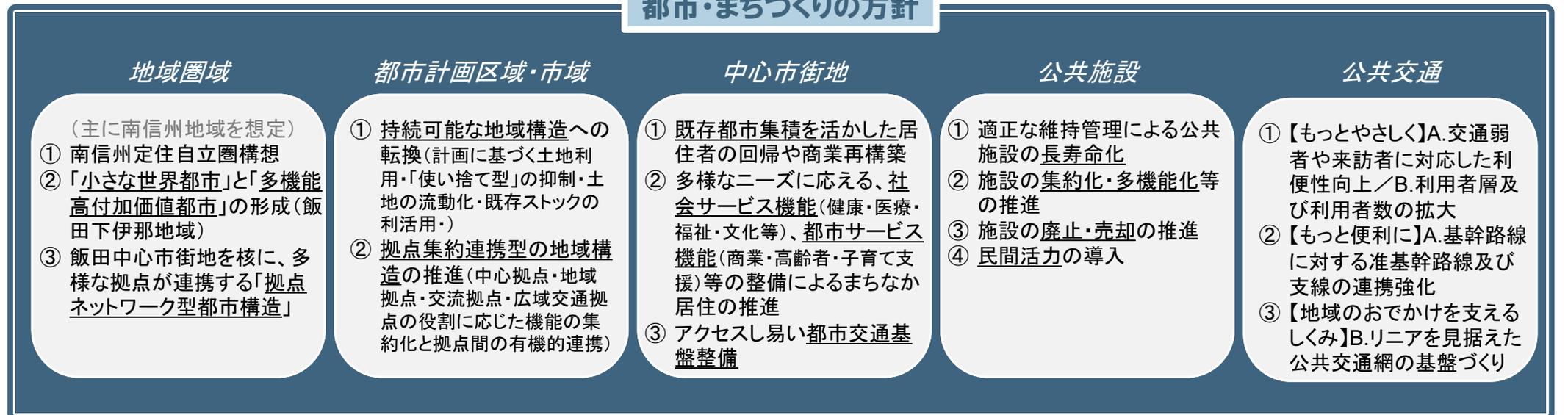
### 飯田市の都市・まちづくりの方針

#### 飯田市を取り巻くトレンド



※関連計画に示される都市・まちづくりに係る主な課題意識より抽出

#### 都市・まちづくりの方針



※主に飯田都市計画区域の整備、開発及び保全の方針や国土利用計画、飯田市土地利用基本方針、中心市街地活性化基本計画、公共施設等総合管理計画、南信州地域公共交通網形成計画、リニア将来ビジョン等を参照

# 飯田市を中心とする地域圏域(南信州地域)としては、以下に示す方針がある。

## 地域圏域

### キーワード

小さな世界都市(グローバル化)

多機能高付加価値都市(地域ブランドの確立)

拠点ネットワーク型都市構造

## 全体方針

### ①「拠点ネットワーク型都市構造」

- ・飯田中心市街地を核に、多様な拠点が役割に応じて機能分担し、相互に有機的に連携する「ネットワーク型都市構造」を構築

### ②市町村の役割分担

- ・【中心市・飯田市】圏域全体を視野に入れた、都市機能の整備・提供
- ・【近隣13町村】生活機能の確保・充実や交流機能の整備・提供

### ③リニア駅を中心としたまちづくり

- ・リニア中央新幹線の実現により得られる交流人口拡大等のプラス効果を最大限活かし、ストロー現象等のマイナス面の影響を最小限に抑えるためのまちづくり



## 拠点

### ①都市拠点（拠点ネットワークの中心）

- ・【JR飯田駅周辺の中心市街地】商業活性化・居住促進・交通アクセス向上・都市機能強化・都市空間の魅力づくり

### ②近隣都市拠点（拠点ネットワークのサブ的中心）

- ・【天龍峡エコバレー地域】名勝天龍峡等の豊かな地域資源を活かした観光・環境・産業・生活等の都市機能強化と魅力づくり

### ③広域交通・地域振興拠点

- ・【リニア中央新幹線長野駅周辺】各拠点の機能が相互に高まるような連携を図る

### ④交流拠点

- ・【観光交流拠点】観光資源のある地域
- ・【文化交流拠点】歴史文化資源のある地域

## ゾーニング

### ①中心市街地ゾーン

- ・商業活性化・居住促進・高度な都市サービス機能の充実、整備

### ②周辺市街地ゾーン

- ・隣接する田園空間との共生を図る計画的な市街地形成

### ③段丘田園ゾーン

- ・「市街地ゾーン」を囲む地域で里山田園景観と共生する良好な居住環境と、地域の特性活かした個性ある農業振興

### ④中山間ゾーン

- ・「段丘田園ゾーン」を囲む地域で、農林産業や観光産業等による交流人口の拡大・地域活性化

## 全体方針

### ①リニア駅のアクセス性向上による駅勢圏の拡大

- ・駅勢圏をより広く捉えるため、地域公共交通網をリニア駅に接続し、交流・定住人口増加を目指す

### ②南信州公共交通ネットワークの形成

- ・南信州地域を大きな生活圏と捉え、同地域における生活の移動手段と二次交通の役割を担う公共交通ネットワークの充実



## 交通軸

### <交通軸>

#### ①広域連携軸

- ・【中央自動車道】【三遠南信自動車道】【国道151号】【国道153号】広域的な都市間交流・連携を担う

#### ②地域連携軸

- ・【国道256号】地域間の交流・連携を担う

#### ③骨格的連携軸

- ・【リニア駅と中心市街地等を結ぶ道路】都市地域(計画区域)の骨格的な交流・連携を担う

### <公共交通網> (※飯田市は近隣13町村と共同で地域公共交通網形成計画を策定)

- ・基幹交通は基幹路線または准基幹路線が担い、末端交通は支線が担う
- ・基幹路線と支線の接続、中山間地域の支線運行について再検討しながら、ネットワークの形成を維持し、
  - ①交通弱者の移動手段確保、②来訪者の二次交通の充実を図る

①【基幹路線】=周辺地域から飯田市中心部に接続する路線

②【准基幹路線】=各地域の主な交通拠点から基幹路線に接続する公共交通路線

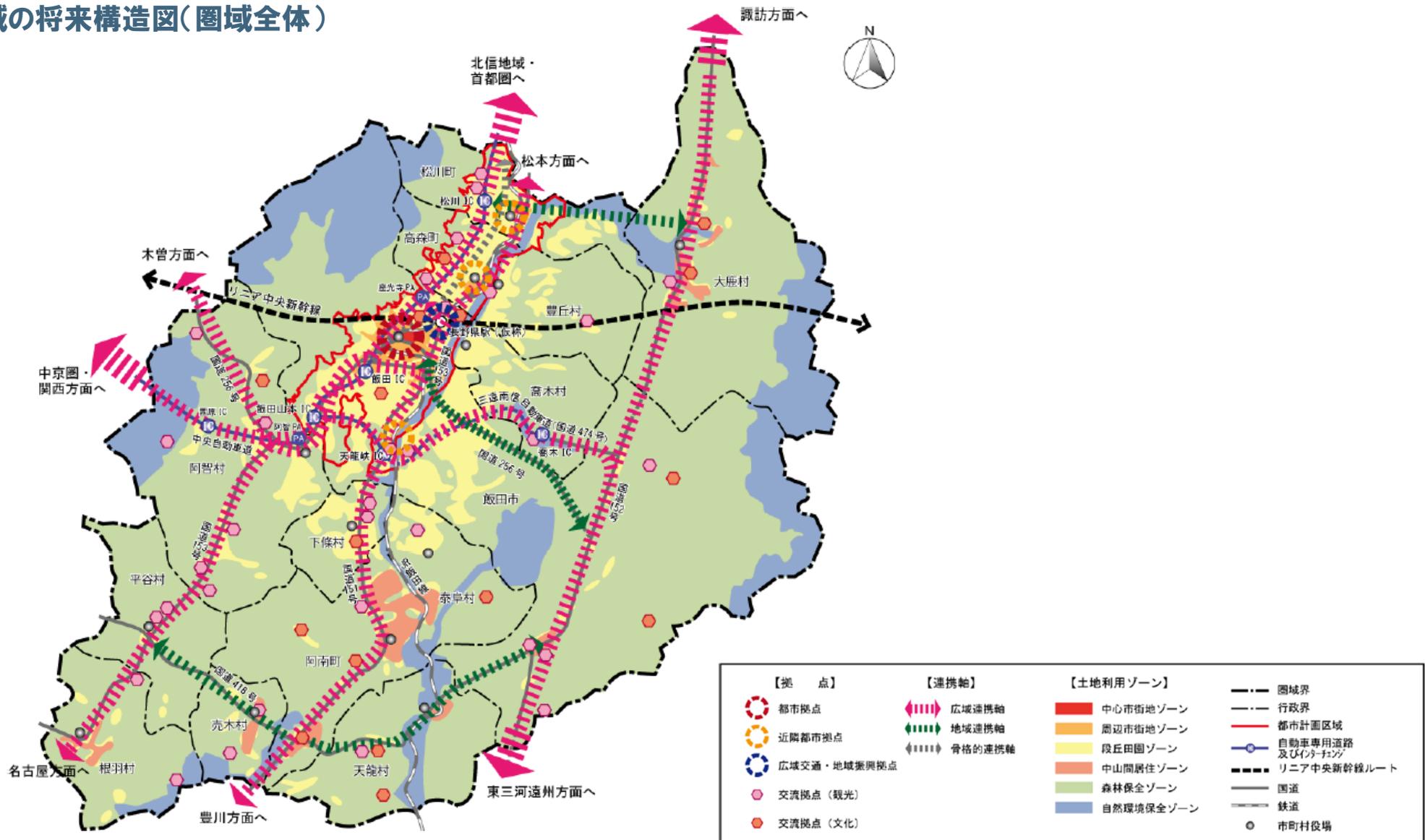
③【支線】=基幹路線または准基幹路線に接続する地域のコミュニティ・バス=フィーダー

拠点形成の方針

交通軸形成の方針

# 飯田市を中心とする地域圏域の方針

## 飯伊圏域の将来構造図(圏域全体)

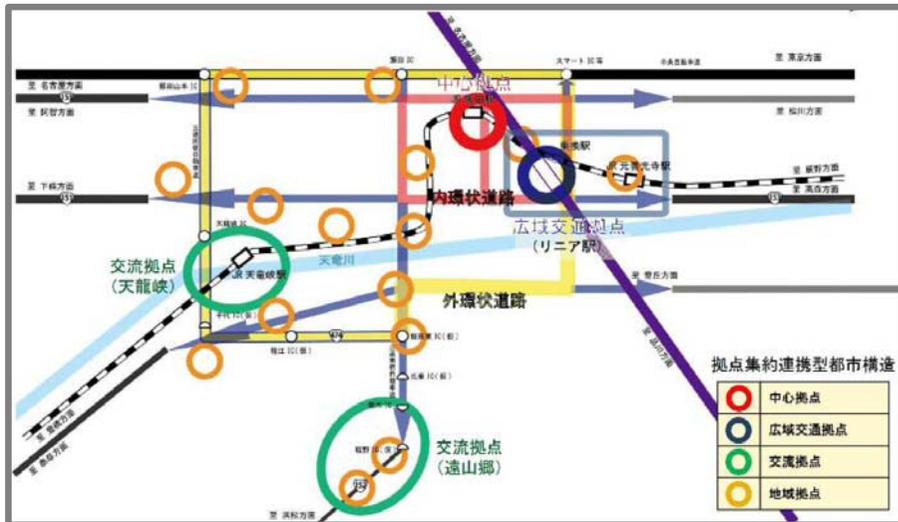
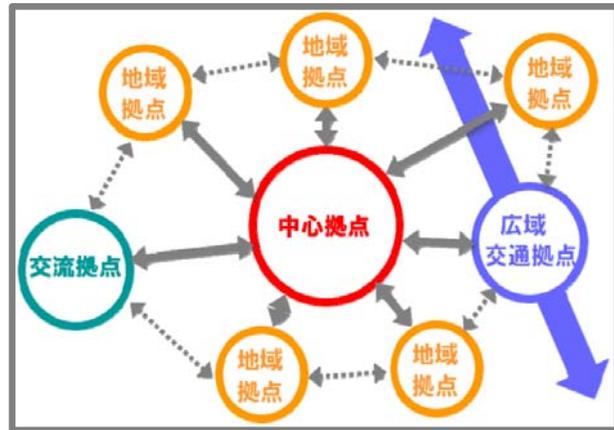


# 飯田市域に絞ると、以下に示す方針が採られている。

都市計画区域	キーワード 持続可能な都市構造	拠点集約連携型都市構造	ゾーン
<b>拠点形成の方針</b>	<b>全体方針</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>①<b>持続可能な都市構造</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>「計画に基づく土地利用」＝ルール形成と実行による無秩序な土地利用(宅地化)拡散の抑制</li> <li>「使い捨て型」の土地利用の抑制＝既存宅地の有効利用による宅地総量増加の抑制</li> <li>「土地の流動化と有効利用」＝低・未利用地の有効利用</li> <li>「既存ストックの利活用」</li> </ul> </li> <li>②<b>「拠点集約連携型都市構造」</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>中心拠点、地域拠点、交流拠点、広域交通拠点の役割に応じた機能の集約化(コンパクト化)</li> <li>拠点間の有機的な相互連携(ネットワーク化)</li> </ul> </li> <li>③<b>リニア時代のまちづくり</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>中心拠点と連携した、中心市街地の魅力づくり</li> </ul> </li> </ul>	<b>拠点</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>①<b>中心拠点（都市機能の集約と充実）</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>【中心市街地】低未利用地等の活用による、各種業務機能や行政等の中核、商業・福祉・医療・文化・居住等の機能集積・集約</li> </ul> </li> <li>②<b>地域拠点（地域機能の集約）</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>【20地区20拠点】各地区の自治振興センターや公民館等の集積された中心部と、そこを拠点に教育・文化・福祉・医療・商業等の都市機能の集約</li> </ul> </li> <li>③<b>交流拠点(魅力発信と交流促進)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>【天龍峡エコバレー地域】主に環境・産業・観光</li> <li>【遠山地域】主に観光</li> </ul> </li> <li>④<b>広域交通拠点（高度なトランジットハブ）</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>【リニア駅周辺及びその周辺地域】その他の地域に効果が波及されるような機能に特化した整備(座光寺スマートインターチェンジ等)</li> </ul> </li> </ul>	<b>ゾーン</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>①<b>市街地(⇒市街地を維持・整備)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>【都市機能集積ゾーン】都市機能を集積する(⇒中心拠点・中心市街地)</li> <li>【生活環境形成ゾーン】住宅系市街地として生活環境を保ち、周辺農地や景観に調和(既存宅地の有効活用と、住宅・商業地総量の増加抑制)</li> </ul> </li> <li>②<b>田園里山地域(⇒農村集落・農地中心)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>【農住環境調和ゾーン】市街化を抑制し、農住環境の調和</li> <li>【農住振興里山活用ゾーン】自然環境を生かして農業を育成(地域のコミュニティ維持や農村の景観保全のため、空き家活用や計画的な住宅確保)</li> </ul> </li> <li>③<b>山間地域(⇒自然的利用)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>【自然的利用ゾーン】保安林を増やし開発を制限、体験・観光・観光等で多面的に利用(⇒拠点なし)</li> </ul> </li> </ul>
	<b>交通軸形成の方針</b>	<b>全体方針</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>①<b>リニア時代の新しいライフスタイルの提案</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>リニアと三遠南信自動車道の開通による、新しい交通網時代に、多様なライフスタイル提案による移住者の増加</li> <li>都会との時間距離の大幅な削減による、都会での仕事と飯田での農ある暮らしを両立</li> </ul> </li> <li>②<b>リニア時代を支える都市基盤の整備</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>リニア時代を見据えた地域公共交通の整備・接続</li> </ul> </li> <li>③<b>公共交通拠点・ネットワークの適正配置</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>交流拠点となる場所は、地域住民が生活で集まる商業施設や、地域情報の発信の場所となる観光施設等で、交通機関を待てる地点を検討</li> <li>生活の中で集まる場所(病院・学校・商業施設等)への公共交通の接続の充実</li> </ul> </li> </ul>	<b>交通軸</b> <p>&lt;道路網&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①<b>広域交通拠点へ向かう道路</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>【国道153号】【座光寺上郷道路等】</li> </ul> </li> <li>②<b>内環状（市中心部へのアクセス性向上）</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>【主要地方道・飯島飯田線】市中心部へのアクセス性向上を担う</li> </ul> </li> <li>③<b>外環状（南信州定住自立圏への環状機能）</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>【中央自動車道】【三遠南信自動車道】</li> </ul> </li> <li>④<b>放射道路軸（内環状道路の連絡）</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>【外環状から隣接町村、県境へ広がる道路】</li> </ul> </li> </ul> <p>&lt;公共交通路線の交通拠点&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①<b>交通拠点の整備</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>【飯田駅前(飯田市)】、【市立病院(飯田市)】、【こまんば(阿智村)】、【交流センター(喬木村)】、【車庫前(阿南町)】等の結節点停留所の見直し・追加</li> </ul> </li> </ul>

# 飯田市域の都市構造の構想

## 飯田市の土地利用基本方針の構想図



拠点集約連携型都市構造

<span style="color: red;">●</span>	中心拠点
<span style="color: blue;">●</span>	広域交通拠点
<span style="color: green;">●</span>	交流拠点
<span style="color: orange;">●</span>	地域拠点



- 地域類型別の土地利用の基本方向
- 市街地
    - 【市街地として維持・整備していく地域】
    - A. 都市機能集積ゾーン
      - 【都市機能を集積していくゾーン】
    - B. 生活環境形成ゾーン
      - 【主に住宅系市街地として生活環境を良好に保っていくゾーン】
  - 田園里山地域
    - 【農村集落、農地を中心とした地域】
    - A. 農住環境調和ゾーン
      - 【市街化を抑制し、農住環境の調和を図っていくゾーン】
    - B. 農住振興里山活用ゾーン
      - 【自然環境を活かして農業を育成していくゾーン】
  - 山間地域
    - 【山間部で主に森林など自然的利用を図っていく地域】
    - A. 自然的利用ゾーン
      - 【山間部で主に森林など自然的利用を図っていくゾーン】
  - その他の地域
    - 【(1)～(3)の地域他、重層的に配慮していく地域】
    - A. 主要幹線沿道ゾーン
      - 【国道153号バイパス沿道など主要幹線沿道の適正な利用を図っていくゾーン】（ゾーン以外の主要幹線道路も含まれます）
    - B. 段丘崖の緑の保全ゾーン
      - 【特徴的な段丘崖の緑を保全していくゾーン】
    - C. 産業活動振興ゾーン
      - 【産業の活動を振興していくゾーン】
    - D. 新たな交流促進ゾーン
      - 【新たな交流を促進していくゾーン】
  - 地域拠点
    - 【各拠点間及び圏域各自治体との連絡強化のための道路網】
  - 道路網構想
    - A. 内環状道路軸
      - 【市中心部へのアクセシビリティ向上を担う道路軸】
    - B. 外環状道路軸
      - 【定住自立圏（南信州広域圏）の環状機能を担う道路軸】
    - C. 放射道路軸
      - 【内環状道路軸の連絡とともに、高規格道路の代替機能を担う道路軸】

【参考】第5次飯田市基本構想後期基本計画（策定：飯田市 | 計画期間：平成24年～平成28年）

概要

- 平成 19 年度からの 10 年の間に目指す都市像を『文化経済自立都市』とした「第5次飯田市基本構想」を踏まえ、平成 24 年度からの5年間に取組む内容を明らかにするため策定。
- 「リニア将来ビジョン」、「三遠南信地域連携ビジョン」、「南信州広域連合広域計画」、「南信州定住自立圏形成協定・共生ビジョン」等の様々なビジョンとの有機的な結合を図っている。

都市・まちづくりに係る  
主な課題意識

- **全国の市町村が住みやすさを競い合っている時代**において、飯田市がいつまでも**「住み続けたいまち」であり続けるためには**、人を惹きつける魅力と可能性とにあふれたまちであることが必要であり、飯田市が将来に亘って活力を保持し、安定的かつ持続的な地域経営を行っていくことが前提にある。
- 主な課題認識
- 現在の地域経済は、製造品出荷額総額で見ると平成5年を頂点に減少傾向。いま増加傾向に転じているが、最大時の80%程度の水準に止まっている。
- 事業所数と従業者数はここ数年減少傾向が続き、最近では優良企業の支店が縮小される事例も見受けられる。約10年前と現在の市の人口がほぼ同じであることを鑑みると、この状況は憂慮すべきである。
- 飯田市の人口は平成11年を境に減少傾向にある。高校を卒業して地域の外に出た若者のUターン率が低いという傾向も依然として続いている。人は地域経済やまちづくりの担い手であるため、人口減少は、地域経済の縮小やまちづくりの衰退につながる可能性がある。
- 飯田下伊那地域の中心都市である飯田市の力が弱まることは、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。

都市・まちづくりに係る  
基本方針

- 目指す都市像  
「**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**」（過年度⇒「環境文化都市」）  
下記は、「**文化経済自立都市**」を達成するための9つの政策。  
(1)多様な産業が発展できる経済力の強いまちづくり / (2)地育力による豊かな人づくり / (3)健やかに安心して暮らせるまちづくり / (4)暮らしと生命を守る安心安全で快適なまちづくり / (5)人の営みと自然・環境が調和したまちづくり / (6)地域の自然・歴史・文化を活かし続けるまちづくり / (7)自立・連携した地域づくり / (8)山・里・街の魅力を高め、**交流と連携によるグローバルなまちづくり** / (9)市民と共に進める行政経営
- リニア将来ビジョンを踏まえた戦略
- **小さな世界都市と多機能高付加価値都市圏**  
人形劇等の世界に通じる独自の取組を磨く。また、**低炭素社会**の構築などで地域のブランド化を図り、**多くの機能と付加価値を有する圏域**をつくる。
- **三遠南信・中京圏の連携促進**
- 土地利用計画の方針
- (1)**持続可能な地域構造**に転換  
計画に基づく土地利用を基本とし、農地を保全し、土地の流動化を促進して土地の有効利用を推進する。
- (2)**拠点連携型地域構造**の推進  
各地域の個性を活かし、市全体としての魅力を高めるため、**中心市街地と各支所公民館周辺の地域拠点それぞれが連携し**、役割に応じて機能分担する。  
(※国土利用計画および土地利用基本方針にて具体化)

## 飯田市総合計画(いいだ未来デザイン2028)(策定:飯田市 | 計画期間:平成29年～平成40年)

### 概要

- 第5次基本構想基本計画(計画期間:平成19～28年度)を受け継ぎ、平成29年度(2017年)から平成40(2028年)までの12年間を計画期間とする飯田市の総合計画である。
- 総合計画として、長期にわたって、総合的かつ計画的に行政運営を進めるため、市の政策を網羅的に位置づけ、実施するためのものである。

### 都市・まちづくりに係る主な課題意識

- 国内では、人口減少、少子化、高齢化が進む中で、コミュニティや都市機能、財政・社会保障など**社会経済システムを持続するための対策**が求められる。
- 一方では、**リニア中央新幹線が形成する6,000万人の経済圏域(スーパーメガリージョン)**がもたらす大規模な対流や、急激に進化してきた情報通信の技術などが、社会に大きな変化をもたらす。また、近年では、個人の価値観が多様化する中で、自然や地域とのふれ合いを大切にする地方の生き方が再評価され、「**田園回帰**」と呼ばれる新たな人の流れの動きがある。
- **変化の激しい大交流時代**に、ヒト・モノ・カネの資源をいかした戦略的な取組が求められる。

### 都市・まちづくりに係る基本方針

- まちの姿  
(1)私らしい暮らしのスタイルを楽しむまち／(2)人と人がつながり、安全安心に暮らせるまち／(3)健やかにいきいきと暮らせるまち／(4)学びあいにより生きる力と文化を育むまち／(5)地域の応援で子育ての幸せが実感できるまち／(6)人と自然が共生する環境のまち／(7)持続的で力強く自立するまち／(8)地域の誇りと愛着で20地区の個性が輝くまち
- 人口の将来展望  
【2028年】定住:96,000人、交流156,000人 【2045年】定住:91,000人、交流182,000人

### 拠点形成の方針

- 基本目標
- 【基本目標1】若者が帰ってこられる産業をつくる  
・長野県や南信州広域連合などと連携協調し、地域の産業拠点としての「**産業振興の知の拠点**」整備を推進する
- 【基本目標2】飯田市への人の流れをつくる  
・この地域を訪れる人を増やすため、国内外から多くの人を惹きつける魅力づくりに取り組む。  
・地域の魅力をさらに磨き上げて地域ブランドを構築するとともに、地域の魅力をプロモーションする。  
・リニア中央新幹線の開業や三遠南信自動車道の全線開通による**新しい交通網時代**を見据え、世界に誇れる**多様なライフスタイルの提案**により、移住者の増加を目指す。  
・リニア中央新幹線長野県駅を見据えたまちづくりにおける、**中心拠点としての中心市街地の魅力づくり**を推進する。
- 【基本目標12】リニア時代を支える都市基盤を整備する  
・リニア中央新幹線の整備効果を地域振興にいかすため、その基盤となる**リニア駅周辺、座光寺スマートインターチェンジの整備**を市民合意形成や協議のプロセスを重要視し、生活環境や自然環境への配慮を踏まえて推進する。  
・**リニア時代を見据えた地域公共交通**と情報基盤の整備を推進する。

## 飯田市総合計画(いいだ未来デザイン2028)(策定:飯田市 | 計画期間:平成29年~平成40年)

### 交通軸形成の 方針

■ まちの姿

○「私らしい暮らしのスタイルを楽しむまち」づくり

- ・中心拠点、広域交通拠点、観光拠点のつながり。
- ・都会との時間距離が大幅に短縮され、豊かな自然環境や文化の中で、都会での仕事と飯田での農ある暮らしを両立。
- ・日常生活圏を共有する南信州地域や南信地域などの広域的な地域連携の取組。

■ 基本目標

○【基本目標12】リニア時代を支える都市基盤を整備する

- ・リニア時代を見据えた地域公共交通と情報基盤の整備を推進する。

## 飯田都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（策定：長野県 | 計画期間：平成26年～平成42年）

### 概要

- 都市計画法上では、県の策定する、「都市計画区域マスタープラン」に該当するものである。
- 概ね20年後の都市の姿を展望し、県が地形的条件、生活・文化圏、市街地の連たん等、一体的な都市圏としての飯伊圏域全体を踏まえた、広域的な観点から、飯田市の都市計画区域における都市計画の目標とその実現に向けた基本的な土地利用、都市施設等のあり方について策定している。

### 都市・まちづくりに係る 主な課題意識

- 圏域の主な課題認識
  - (1) 中心市街地空洞化への対処
    - 【問題】飯田市の中心市街地や松川町・高森町の既存商店街等では、近年の車社会の進展や郊外部の宅地化の進行に伴って、居住人口の減少、高齢化の進行、空き店舗の増加や商業活動の停滞など、中心市街地の空洞化が生じている
    - 【課題】中心市街地の活性化／アクセスしやすい交通体系の整備／市街地周辺の無秩序な宅地化の抑制／健康・医療・福祉・子育て等の生活支援機能の充実
  - (2) 地域間の連携
    - 【問題】広域的な役割分担のなかで、圏域を構成する市町村や地域が自立し、互いに支えあうことが必要となる
    - 【課題】広域連携の強化(圏域外都市との連携)／中心都市飯田市との連携強化(医療・教育・商業機能の集積する飯田市との連携等)／地域間の連携の強化(産業・観光の振興、医療機関へのアクセス確保・救急医療、冬期積雪の交通確保等)、公共交通等の生活の足の確保(バス路線の維持等)
  - (3) 人口減少・高齢化に対応した地域活性化
  - (4) 環境の保全と活用
  - (5) リニア中央新幹線等の整備を見据えた都市づくり
  - (6) 災害に備えた都市づくりへの対応
  - (7) 低炭素型都市づくりへの対応

### 都市・まちづくりに係る 基本方針

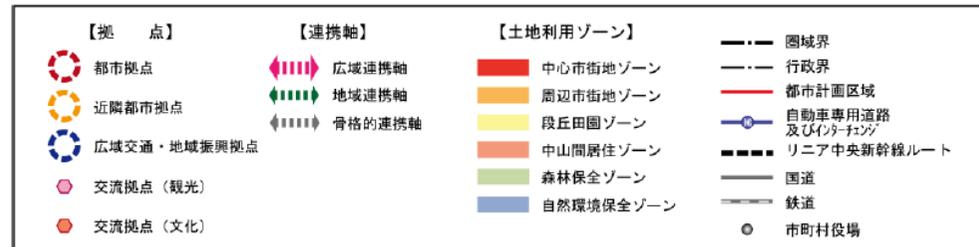
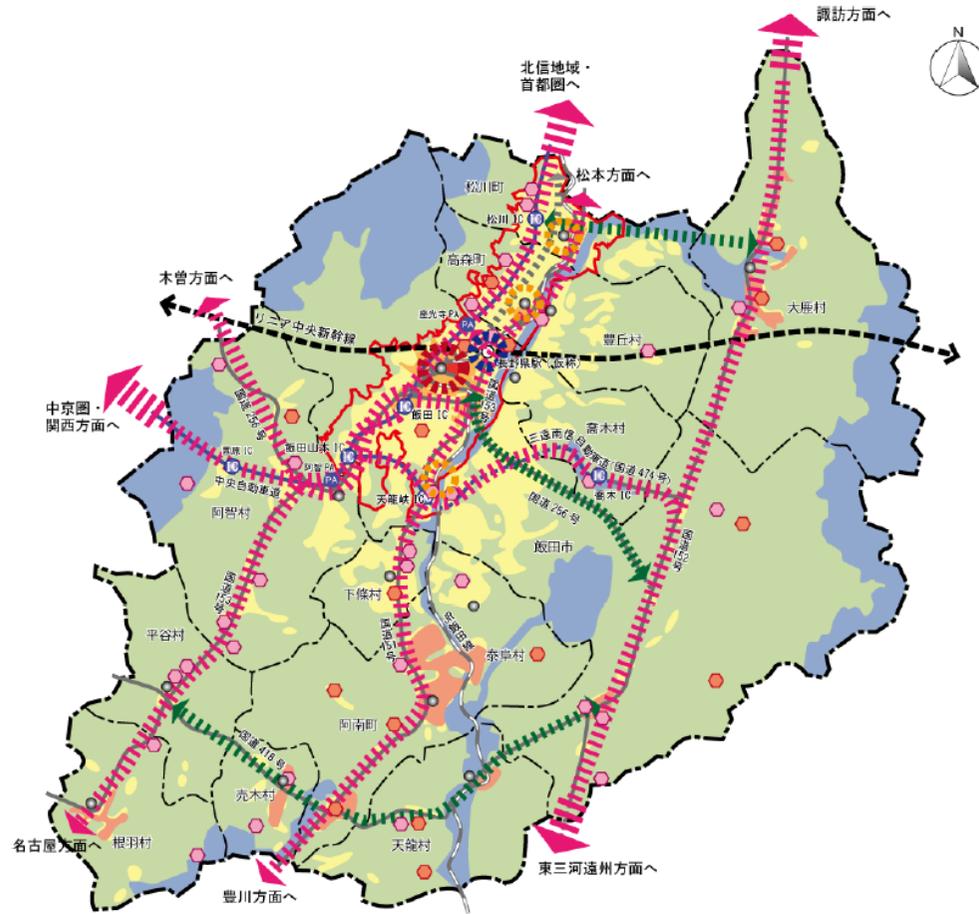
- 将来都市構造
  - ① 飯伊圏域は飯田市を中心とする都市地域、段丘地域に広がる田園地域、豊かな自然と伝統文化を持つ中山間地域と3つの特色ある地域で構成される。
  - ② 飯伊圏域の都市構造を踏まえ、飯田中心市街地を核に、多様な拠点が役割に応じて機能分担がなされ、相互に有機的に連携する「**拠点ネットワーク型都市構造**」の構築を目指す。
- 都市づくりの基本理念
  - **地域特性を活かした活力あるまちづくり**
    - ・地域固有の歴史文化や文化財等の地域資源を保存継承し、観光等の都市づくりへ活用
    - ・中心市街地の空洞化が進む現状を踏まえ、**既存の都市集積を活かした居住者の回帰や特色ある商業の再構築**施策
  - **個性と創造性に満ちた元気あるまちづくり**
    - ・**飯伊圏域の中心都市として**、圏域全体に亘る人々の産業経済活動や文化活動、或いはその他日常生活における交流と連携を深める役割を担う
    - ・中核となる飯田市市街地における都市の計画的な整備・更新
    - ・それらを支える交通基盤の整備を、隣接する町村との調整を図りながら推進
  - **リニア中央新幹線や三遠南信自動車道の整備を見据えたまちづくり**
    - ・リニア中央新幹線や三遠南信自動車道の整備を見据え、「**守るべきものを守り、備えるべきものは備える**」という理念の下、**長野県の南の玄関口を担う**

## 飯田都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（策定：長野県 | 計画期間：平成26年～平成42年）

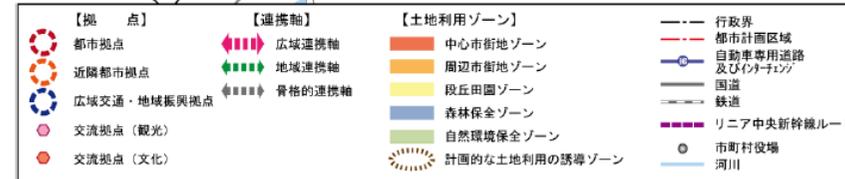
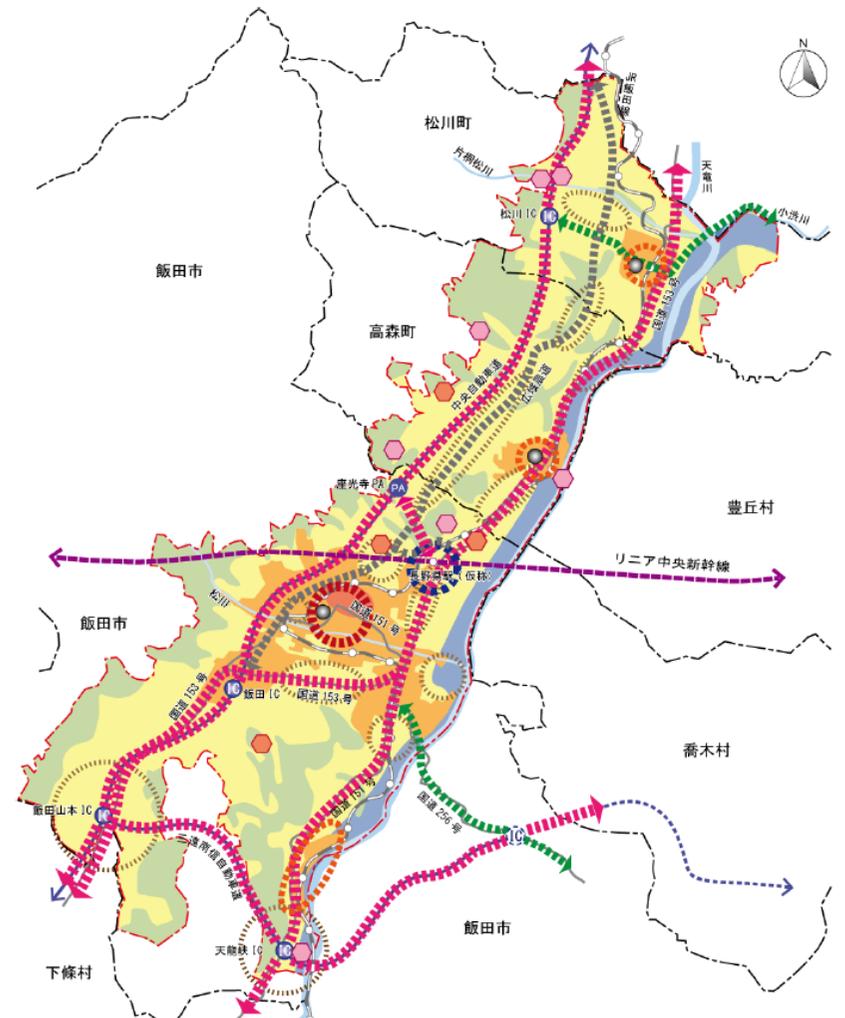
<p>都市・まちづくりに係る基本方針</p>	<p>○低炭素型社会の実現に向けたまちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・集約型都市構造への転換、車依存型社会からの脱却、太陽光発電等の自然エネルギーの活用等によるCO2 排出量削減を図る等、低炭素型社会の構築</li> <li>・「飯田市環境モデル都市行動計画」に基づき、<b>市街地の低炭素化</b>の推進</li> </ul> <p>■ 区域区分以外の各種都市計画手法の適用を前提として「区域区分」は行わない</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本区域は、区域区分の必要性がやや高いと判断されたが、域特性や人口動向を踏まえると、今後、急激な市街化は考えにくいと判断。</li> <li>・このため、当面は区域区分以外の都市計画手法による土地利用の規制・誘導を進め、必要な都市基盤の整備・充実を図るとともに、優良農地や農村環境の保全など周辺環境と調和した計画的な土地利用を図ること、とする。</li> </ul> <p>■ おおむねの人口（都市計画区域内の人口）</p> <p>【平成17年＝2005年（基準年）】 88,800人 【平成27年＝2015年（中間年）】 90,500人 【平成32年＝2020年（目標年）】 89,000人</p>
<p>拠点形成の方針</p>	<p>■ 拠点</p> <p>①都市拠点</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・JR飯田駅周辺の中心市街地を都市拠点として位置づけ、中心市街地での交流の場としての賑わいの創出、地域の特性を活かした商業活性化、居住の促進、交通アクセスや交通環境の向上、都市機能の強化と都市空間の魅力づくり等を図る</li> </ul> <p>②近隣都市拠点</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・天龍峡エコバレー地域は、近隣都市拠点として位置づけ、名勝天龍峡をはじめ豊かな地域資源を活かして観光、環境、産業、生活などの機能の強化と魅力づくりを図る。</li> </ul> <p>③広域交通・地域振興拠点</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・リニア中央新幹線長野県駅（仮称）周辺については、広域交通・地域振興拠点として位置づけ、各拠点の機能が相互に高まるよう連携を図る。</li> </ul> <p>■ 土地利用ゾーン</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①商業系（中心市街地、幹線道路沿道、JR飯田線主要駅周辺の近隣商業地など）</li> <li>②工業系（松尾・鼎・川路・竜丘地区等の工業集積地など）</li> <li>③住宅系他（既成市街地やその周辺の住宅地、農業集落地など）</li> <li>④農地系（市街地周辺に広がる農業地域）</li> <li>⑤レクリエーション系（大規模公園など）</li> <li>⑥緑地系（本区域の北部から西部及び段丘崖線に広がる森林地域）</li> </ol>
<p>交通軸形成の方針</p>	<p>■ 主要な連携軸</p> <p>①広域連携軸</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・広域的な都市間の交流・連携を担う軸で、中央自動車道、三遠南信自動車道、一般国道151号、153号を位置づける。</li> </ul> <p>②地域連携軸</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域間の交流・連携を担う軸で、国道256号を位置づける。</li> </ul> <p>③骨格的連携軸</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市地域における骨格的な交流・連携を担う軸で、広域交通・地域振興拠点と中心市街地等を結ぶ骨格道路等を位置づける。</li> </ul>

飯田都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（策定：長野県 | 計画期間：平成26年～平成42年）

飯伊圏域の将来構造図(圏域全体)

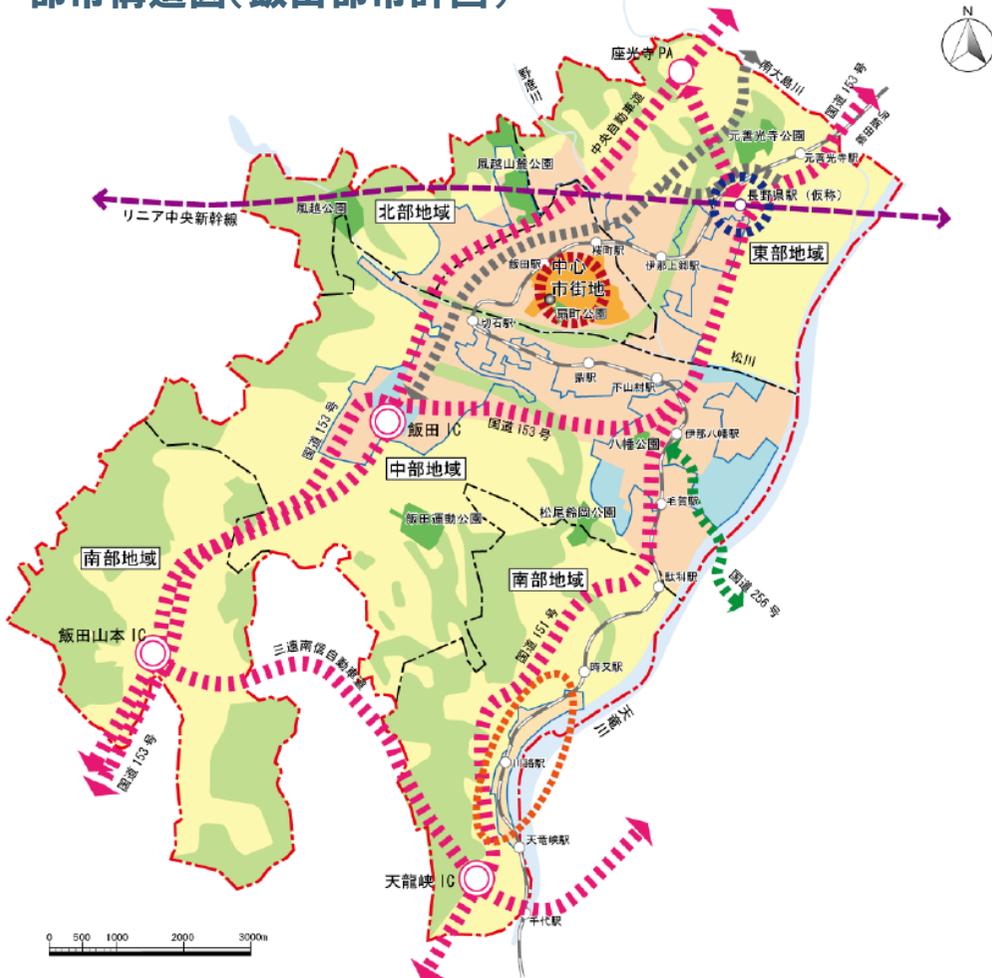


都市計画区域の将来構造図(飯田、松川、高森)



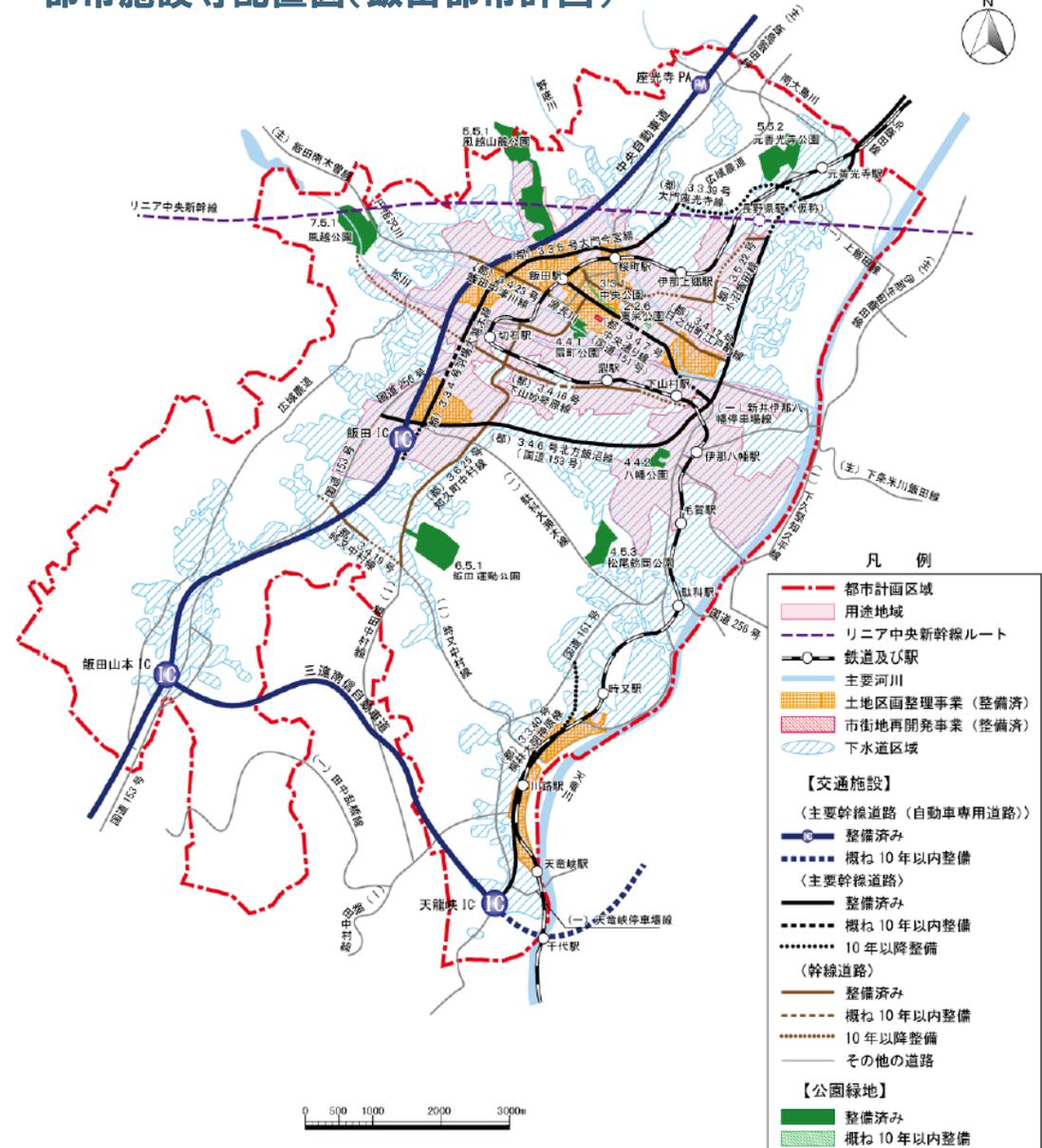
飯田都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（策定：長野県 | 計画期間：平成26年～平成42年）

都市構造図(飯田都市計画)



【拠点・軸】		【土地利用】	
	都市拠点		商業系
	近隣都市拠点		工業系
	広域交通・地域振興拠点		住宅系他
	広域連携軸		農地系
	地域連携軸		レジャー系（大規模公園等）
	骨格的連携軸		緑地系（森林等）
			地域区分
			用途地域
			リニア中央新幹線ルート

都市施設等配置図(飯田都市計画)



凡例

	都市計画区域
	用途地域
	リニア中央新幹線ルート
	鉄道及び駅
	主要河川
	土地区画整理事業（整備済）
	市街地再開発事業（整備済）
	下水道区域
【交通施設】	
	（主要幹線道路（自動車専用道路））
	整備済み
	概ね10年以内整備
	（主要幹線道路）
	整備済み
	概ね10年以内整備
	10年以降整備
	（幹線道路）
	整備済み
	概ね10年以内整備
	10年以降整備
	その他の道路
【公園緑地】	
	整備済み
	概ね10年以内整備

## 関連計画・他部局の施策整理

# 南信州定住自立圏共生ビジョン（策定：飯田市 | 構想期間：平成26年～平成30年）

### 概要

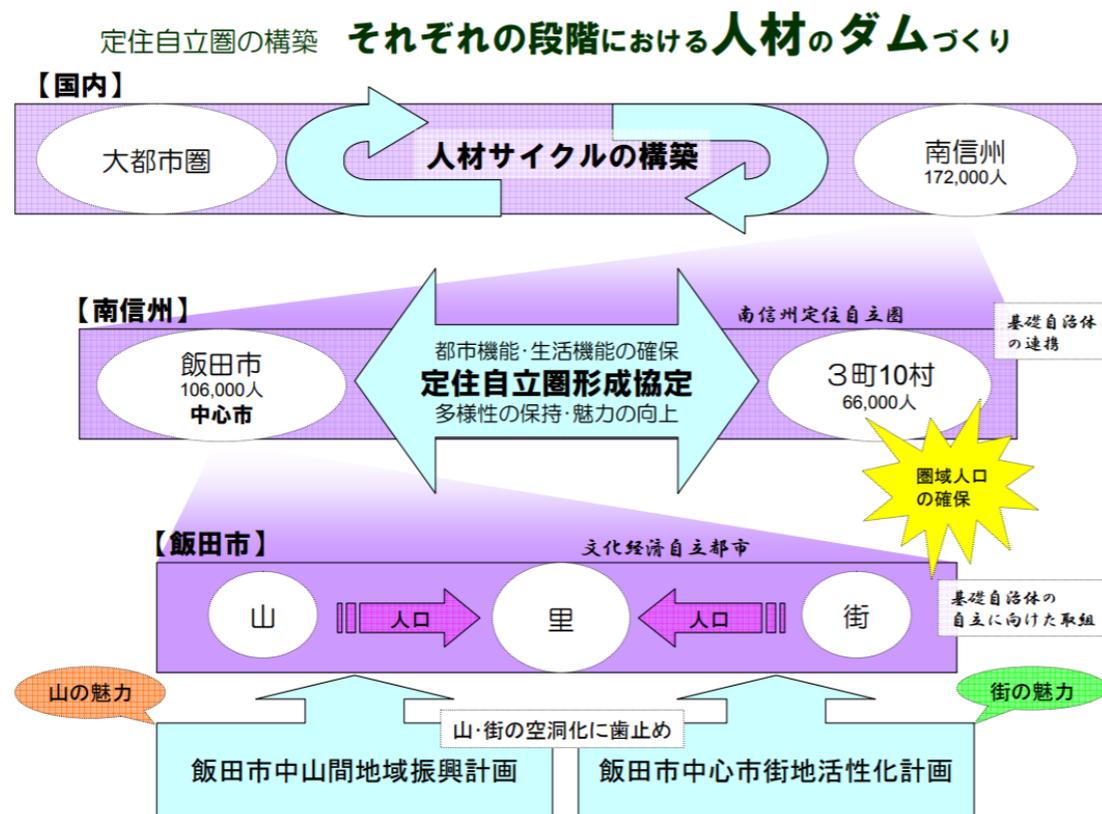
- 飯田市は、平成21年に定住自立圏構想の「**中心市宣言**」を行った。定住自立圏では、中心市と周辺市町村が1対1の協定を締結することを積み重ねる結果として形成される圏域である。市と町、村が、協定で、定めた分野・事業等に共同して取り組むこと等により、相互のメリットを創出する。  
**【定住自立圏の名称】** 南信州定住自立圏  
**【圏域を形成する市町村】** 飯田市、松川町、高森町、阿南町、阿智村、平谷村、根羽村、下條村、売木村、天龍村、泰阜村、喬木村、豊丘村、大鹿村

### 都市・まちづくりに係る 主な課題意識

- 定住自立圏構想では、少子高齢化、人口減少、地域経済の低迷等々の社会経済状況の変化や、住民の意識・行動の変化等から、もはやすべての市町村がフルセットで生活機能を整備・維持していくことが不可能になる中、地方圏から東京圏への人口流出を抑え、逆に東京から地方圏への定住を求める潜在的な需要を顕在化させて、地方圏を活性化させていくことを課題とする。

### 都市・まちづくりに係る 基本方針

- 将来の目指す姿
  - ・南信州圏域における広域連合の掲げる以下のような地域像の実現につなげる
  - 「**小さな世界都市**」
  - 「**多機能高付加価値都市圏**」
- 市町村の役割分担、取組
  - ①中心市である**飯田市**は、圏域全体を視野に入れ、**都市機能の整備・提供**に努め、圏域全体の暮らしを支え、魅力を向上させていく
  - ②**近隣 13 町村**は、**生活機能の確保・充実**や**交流機能の整備・提供**に努める



## 国土利用計画第3次飯田市計画（策定：飯田市 | 計画期間：平成30年～平成40年）

### 概要

- 土地基本法及び、国土利用計画法に示された国土の利用の基本理念に即し、飯田市の土地利用に関する必要事項を定めた計画であり、土地利用に関する基本的な指針(方向性)となるものである。
- 平成39年のリニア開業をはじめ、飯田市が直面する課題への対応や、「いいだ未来デザイン2028」(飯田市総合計画)の目指すまちの姿を実現するための土地利用の指針を策定している。

### 都市・まちづくりに係る 主な課題意識

#### ■ 土地利用を取り巻く状況の変化と課題

##### ○本格的な人口減少社会の到来

(1) 経済成長を前提とした**社会保障や社会基盤の維持**が困難／(2) 土地の需要、利用及び管理水準の低下が招く荒廃化への懸念／(3) **時代の変化に対応した土地利用**のあり方の構築

##### ○自然環境変化等の保全と活用

(1) 地球温暖化の進行(気候変動等)による自然環境の悪化／(2) 野生鳥獣による農作物被害の深刻化／(3) 良好に管理されてきた**農村や里地里山の景観の損失**／(4) 環境文化都市の実現(自然環境の保全と活用、生物多様性確保)

##### ○災害に強い地域の構築

(1) 東日本大震災以降の防災意識の高まり／(2) 東海地震、伊那谷直下型地震、気象変動による風水害等への対策／(3) 人口減少に伴う土地の開発圧力の低下により生み出される**空間的余裕の防災・減災面での利用**

##### ○リニア時代の到来

(1) 経験したことのない**劇的な変化**(時間距離の飛躍的な短縮、交流人口の拡大といったメリットと人口流出等のデメリットの両面)／(2) ライフスタイルの変化(**使い捨て型からの脱却**)／(3) **リニア効果**を広範囲に波及させる市域を超えた広域的な取り組み

### 都市・まちづくりに係る 基本方針

#### ■ 地域構造の方向性(※土地利用基本方針にて詳説)

##### (1) 持続可能な地域構造への転換

① 計画に基づく土地利用(計画なくして開発なし)／② 使い捨ての抑制、既存宅地の有効活用による宅地総量の抑制／③ 土地の流動化促進、低・未利用地の有効活用・再利用／④ 都市基盤・生活基盤の既存ストックの利活用

##### (2) 拠点集約連携型の地域構造の推進

① 中心拠点、② 地域拠点、③ 交流拠点、④ 広域交通拠点の役割に応じた機能の集約(コンパクト化)と分担とともに、拠点間が有機的に相互連携(ネットワーク化)する、拠点集約連携型の地域構造を推進する。

#### ■ 地域類型別の土地利用の基本方向

(1) **市街地**(市街地として維持・整備していく地域)

(2) **田園里山地域**(農村集落・農地を中心とする地域)

(3) **山間地域**(山間部で主に森林など自然的利用を図る地域)

(4) **その他の地域**((1)～(3)の他に、重層的に配慮していく地域)

(5) **地域拠点**(各地区の自治振興センターや公民館等を中心に、福祉・医療施設等の日常生活機能の集積を図る拠点)

# 国土利用計画第3次飯田市計画（策定：飯田市 | 計画期間：平成30年～平成40年）

## 飯田市の地域別特性と主な課題意識

### (1) 丘の上及び周辺地域

#### 中心市街地として発展してきた地域

- (橋北・橋南・羽場・丸山・東野)
- りんご並木、歴史的建造物等「美しき飯田」の街並み
  - モータリゼーションの進展に伴う人口や商業施設等の郊外流出と少子高齢化による空洞化の進行

### (3) 竜西中部地域

#### 「内環状」の発展地域

- (松尾・竜丘・伊賀良・鼎)
- 羽場大瀬木線開通による市道路網構想の「内環状」の実現と利用発展
  - 国道153号沿線を中心とした市街地化の進行による急激な宅地化(虫食いの浸食)
  - 天竜川右岸の古墳群の国史跡指定

### (4) 竜西南部地域

#### 「外環状」の発展地域

- (川路・三穂・山本)
- 景観的にも優れた田園・里山地帯
  - 三遠南信自動車道のIC開通及び天龍峡大橋の建設による市道路網構想の「外環状」の実現と利用発展
  - 名勝天龍峡を中心とした交流拠点の役割

### (2) 竜西北部地域

#### リニア時代の影響を強く受ける地域

- (座光寺・上郷)
- リニア駅の設置、駅周辺等の整備により土地利用やまちづくりの大きな変化。
  - そのため、**適正な土地利用、従来からのコミュニティの維持が課題**
  - 史跡恒川官衙遺跡の国史跡指定
  - 産業振興と人材育成の拠点整備

### (5) 竜東地域

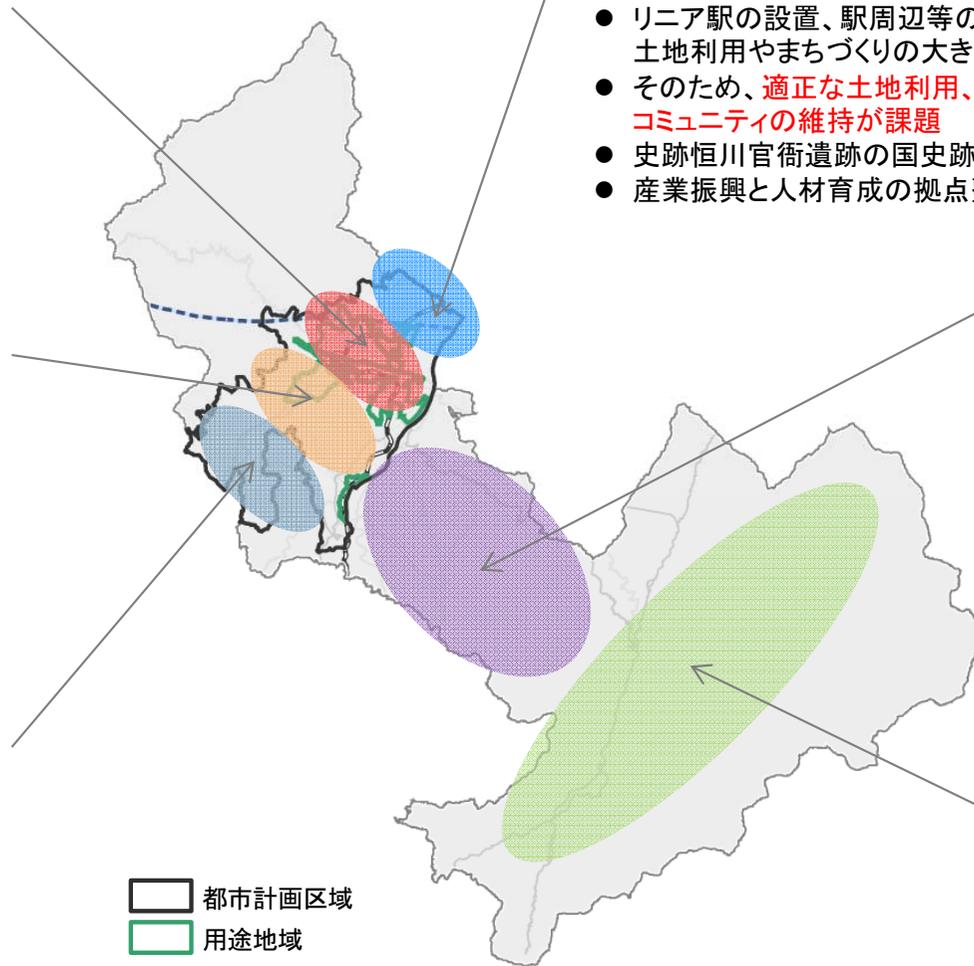
#### 豊かな自然環境をもつ中山間地域

- (下久堅・上久堅・千代・龍江)
- **三遠南信自動車道の開通を見据えた新たな地域づくりの検討**
  - 体験教育旅行等エコツーリズム事業の推進、龍江IC工業団地の整備、次期ごみ処理施設の活用

### (6) 遠山地域

#### 豊かな森林資源のある山間地域

- (上村・南信濃)
- 南アルプスの雄大な景観、豊富な森林資源
  - 自然と人々の暮らしが調和した「山の暮らし」の姿
  - 霜月祭等の伝統文化等特徴ある観光資源
  - **深刻な人口減少と高齢化**



都市計画区域  
用途地域

## 国土利用計画第3次飯田市計画（策定：飯田市 | 計画期間：平成30年～平成40年）

拠点形成の  
方針

### ■ 利用区分別の土地利用の基本方向

○農地

- ①農業生産の場のほか、災害防止や環境保全等の公益的機能の面から農地を確保する
- ②適正な立地誘導、**空き家の活用等による計画的な宅地への転用**、**荒廃農地化抑制**

○宅地

- ①急傾斜地の崩壊や水害等、**災害の危険性が高い地域の宅地開発は抑制**
- ②宅地の需給バランスへの対応や低密度な市街地の拡散防止のため、土地の「使い捨て」とならないよう、**既存宅地の有効活用を優先し、住宅・商業地の総量の著しい増加は抑制**

(1)住宅地

- ①中心市街地では、歩いて暮らせる街の形成を促進するため、低未利用地、空き家・空き店舗を活用した居住空間や特徴ある商業空間の整備、文化・行政・交通・教育等の都市機能の集積を進める
- ②地域拠点の商業・業務・住宅地は、それぞれの集積を維持発展させ、快適な生活環境を得られるようにする
- ③住宅地と農地の混在地域は、居住と農地が共存して快適な環境、美しい景観が作れるように土地利用ルールをつくる
- ④住宅地と工業用地の混在地域では、住環境に影響を及ぼす業種に応じて住み分けを促進する
- ⑤中山間地域は、地域のコミュニティ維持や農村の景観保全のため、空き家の活用や計画に沿った必要な住宅地を確保する

(2)その他の宅地(商業、業務用地)

- ①中心市街地は、商業、業務、文化、娯楽施設、駐車場等の土地の有効利用を計画的に行い、中心性の復活によりまちの「顔」として再構築する
- ②幹線道路沿道型の集客施設用地は、既存用地の有効利用を図りながら、地域経済活動の状況や地域の判断を反映して適正な立地誘導により、拡散を抑制する
- ③一定規模以上の娯楽・商業施設等の集客施設用地は、低密度な市街地の拡大や都市機能の拡散を防止するため、「都市機能集積ゾーン」や「生活環境形成ゾーン」等の市街地内の適正な用途地域に誘導を図り、郊外への立地を抑制

○その他の土地利用(公共用地等)

- ①多くの人々が集まる都市機能として重要な施設は、**中心市街地**を中心に総合的に判断し、整備・再配置する
- ②地域の主要な公共用施設は分散させず、**地域拠点等**に集約する

## 国土利用計画第3次飯田市計画（策定：飯田市 | 計画期間：平成30年～平成40年）

### ■ 地域類型別の土地利用の基本方向

○市街地(市街地として維持・整備していく地域)

- ①新たな宅地整備は、社会基盤がすでに整備された地域において行うことを原則とし、人口減少下においても必要な都市機能を確保する
- ②低未利用地や空き店舗・空き家・空き地等の、既にあるストックの有効利用を促進する

#### (1)都市機能集積ゾーン(都市機能を集積していくゾーン)

- ①中心市街地は、集積した都市機能の積極的な活用を進め、**必要な行政や交通の拠点機能を充実**させる
- ②**商業・業務・文化・福祉施設等を計画的に再集積**し、都市機能の充実を図る
- ③「まちの顔」として**歴史的・文化的資源や街なみ等が活かされ**、それに貢献する土地利用計画とする
- ④**街なか居住を推進**し、歩いて暮らせるまちを目指す
- ⑤**低未利用地は再利用**するか、あるいは緑地として整備する等して有効利用を図る

#### (2)生活環境形成ゾーン(主に住宅系市街地として生活環境を良好に保つゾーン)

- ①住宅地を中心とした生活環境を保全し、その周辺の農地や景観との調和を図る
- ②既に社会資本整備が進み、**市街地化が進行した地区は用途地域へ編入し、その用途に沿った土地利用へ誘導**する
- ③身近にある農地は近郊型農業・市民農園等として有効活用する
- ④一定規模以上にまとまった農地は保全に努める

○田園里山地域(農村集落、農地を中心とする地域)

- ①転用目的として農用地区域から除外された後も、未だ他の用途に活用されていない農地は、原則として農用地区域へ再編入する
- ②地区の実情にあった地区計画や景観協定をつくり、伝統的な生活と文化が残る環境を次代を引き継ぐことに努め、**田園・里山風景を保全**する
- ③ワーキングホリデー・体験教育旅行といった、飯田市が先駆的に取り組んでいる地域の特性を活かした**農業体験・里山体験**を今後も推進し、**滞在型観光、移住・二地域居住等**を推進する

#### (1)農住環境調和ゾーン(農住環境の調和を図るゾーン)

- ①現状の範囲を超えて**農地の侵食・転用を伴うような宅地化は地域の状況を勘案した計画的なものとし、低密度な市街地の拡大を防止**する
- ②**低層低密度な優良田園住宅地**として、農地と住宅地が共生する土地利用を推進

#### (2)農業振興里山活用ゾーン(自然環境を生かして農業を育成していくゾーン)

- ①地域内の食料自給率や生産性を向上させるため、農地を保全する
- ②農業を活性化し、**交流人口を増加させるため、農地や里山を活用した体験型観光の推進等**、農地の多角的な活用する
- ③地域コミュニティの維持や農村景観の保全のため、空き家の活用や計画に沿った必要な住宅地を確保する

○山間地域(山間部で主に森林等の自然的利用を図る地域)

#### (1)自然的利用ゾーン(山間部で主に森林等の自然的利用を図るゾーン)

- ①災害防止と水源確保のため、**保安林を増やし、開発を制限**する
- ②教育、福祉、保健等の分野と連携した、森林環境教育や健康づくりの場(体験、交流、観光等)として、多面的に活用する

# 国土利用計画第3次飯田市計画（策定：飯田市 | 計画期間：平成30年～平成40年）

## 拠点形成の方針

- その他の地域((1)～(3)の他に、重層的に配慮していく地域)
- (1)段丘崖の緑の保全ゾーン(特徴的な段丘崖の緑を保全するゾーン)
- (2)産業活動振興ゾーン(産業の活動を振興していくゾーン)
  - ①産業活動の場として必要な用地を計画的かつ集約的に確保し、地域経済の活性化を図る
  - ②天龍峡エコバレー地域は、環境に配慮した企業等の集積を推進するとともに、多様な交流ゾーンを配置し、循環型社会のモデル地区として整備を図る
- 地域拠点  
各地区自治振興センターや公民館などが立地する地域の中心は、行政サービスや福祉・医療施設等日常生活を支える機能の集積を図る

### ■ 利用区分別の土地利用の基本方向

- 道路
  - ①リニア・三遠南信時代を見据えた市道路網構想(広域交通拠点のリニア駅へのアクセス向上に向けた関連道路(国道153号、座光寺上郷道路等)、主要地方道飯島飯田線からなる内環状、中央自動車道と三遠南信自動車道からなる外環状、外環状から周辺町村、県境等へ広がる放射軸)を基本に、中央自動車道と三遠南信自動車道を広域連携軸として位置づけ、三遠南信自動車道の早期実現に向けて取り組む

### ■ 地域類型別の土地利用の基本方向

- 市街地(市街地として維持・整備していく地域)
  - ①幹線道路から中心市街地へ至るアクセス道路を、駐車場等の交通施設と併せて計画的に整備する
- その他の地域((1)～(3)の他に、重層的に配慮していく地域)
  - (1)主要幹線沿道ゾーン(国道153号バイパス沿道など主要幹線沿道の適正な利用を図るゾーン)
    - ①国道153号は、リニア駅を中心とした広域交通拠点につながる主要幹線として、計画に沿った整備を進める
    - ②周辺の農地が「虫食いの」に開発されないように、計画的な土地利用を行う
    - ③大規模集客施設の出店にあたっては、立地場所や周辺環境等に特に配慮し、計画的に誘導・規制する
    - ④空き店舗などが発生した場合には、再利用や転用により土地の有効利用を図る
  - (2)産業活動振興ゾーン(産業の活動を振興していくゾーン)
    - ①三遠南信自動車道については、今後の竜東方面の全通を見据え、天龍峡周辺の文化資源・観光資源を活用し、地域の経済活性化につなげる
  - (3)新たな交流促進ゾーン(新たな交流を促進していくゾーン)
    - ①三遠南信自動車道のインターチェンジ(飯田山本、天龍峡、(仮称)千代、(仮称)龍江、(仮称)飯田東)周辺及び遠山地域は、農業や伝統芸能等、中山間地域・山間地域の特性を活かした高付加価値の観光や体験を提供する交流ゾーンとして、観光農園や関連施設のネットワークを整備し、地域振興を図る
    - ②リニア駅は広域交通の拠点であるとともに、その周辺地域は長野県の南の玄関口、三遠南信地域の北の玄関口として、「人・もの・こと」の新たな交流が始まる地域とする
    - ③そのため、リニア開業により、都市的土地利用が拡大する座光寺地区、上郷地区については、関係法令に基づく制度・計画等の導入を図り、計画的で持続可能性の高い土地利用を推進するとともに、新たな交流を促進していく地域とする

## 交通軸形成の方針

## 国土利用計画第3次飯田市計画（策定：飯田市 | 計画期間：平成30年～平成40年）

### 土地利用区分別の目標

- 面積増加を目指す土地利用
  - 道路、宅地
- 面積減少を目指す土地利用
  - 市街地(DID)、農地、森林、原野等

(単位:ha)

利用区分	平成26年 (基準年次)	平成40年 (目標年次)	増 減
1 農 地	3,050	2,970	△ 80
2 森 林	55,645	55,620	△ 25
3 原 野 等	186	177	△ 9
4 水面・河川・水路	650	650	0
5 道 路	1,684	1,780	96
6 宅 地	2,180	2,250	70
7 そ の 他	2,471	2,419	△ 52
合 計	65,866	65,866	0
8 市 街 地 (D I D)	953	934	△ 19

### 利用区分別の土地利用の基本方向

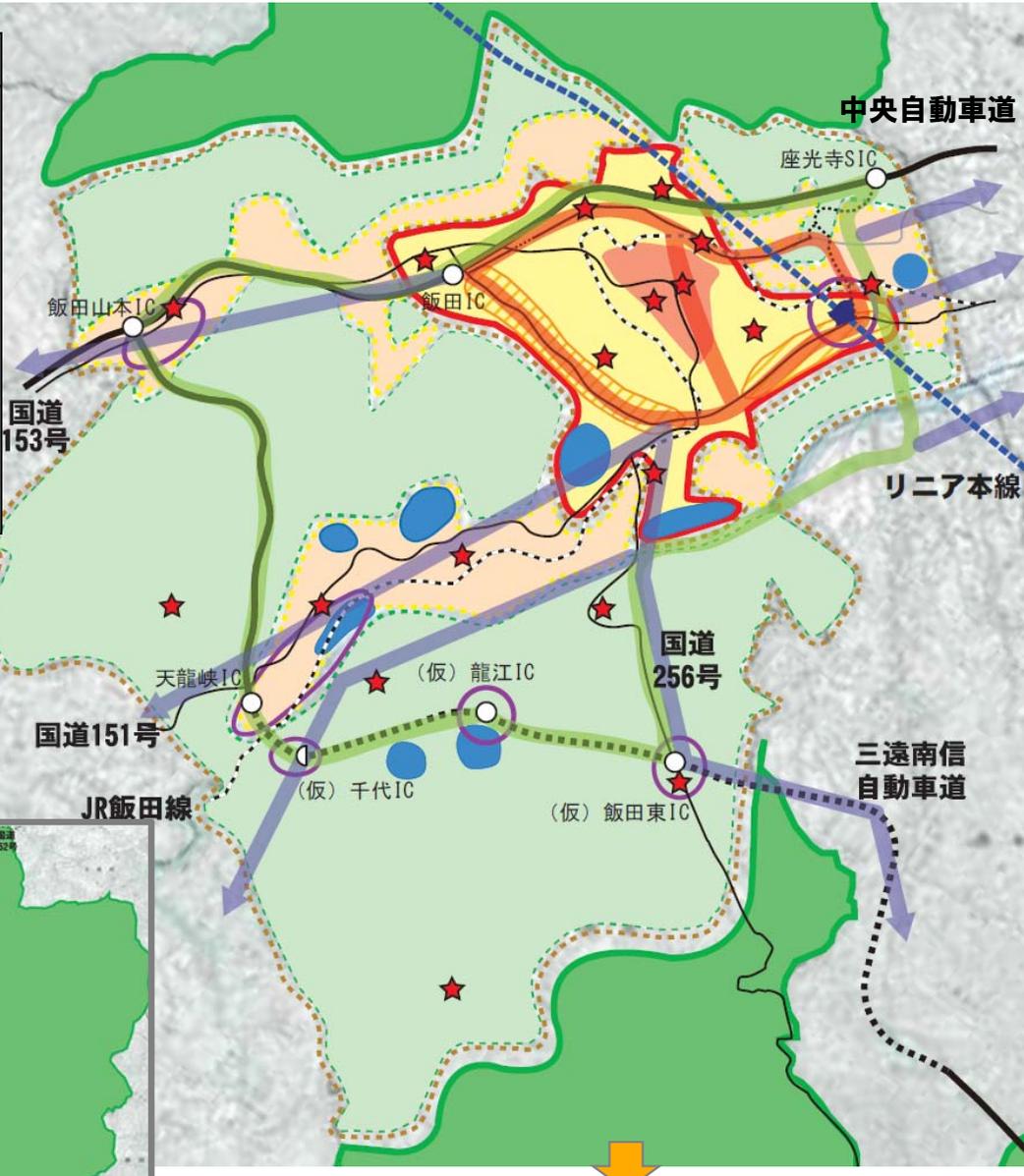
- 農地や宅地で、計画的な整備と、用途地域等への適正な立地誘導を基本的な方針とする。
- また、宅地開発については、空き家等の低未利用地を有効活用することとしている。

利用区分	基本方向	
農 地	・ 農業生産の場のほか、災害防止や環境保全等公益的機能の面からも農地を確保 ・ 適正な立地誘導、空き家の活用等による計画的な宅地への転用、荒廃農地化抑制等	
森 林	・ 林業生産性向上のほか、災害防止等公益的機能の向上のための適切な維持管理 ・ 特徴的な段丘崖の緑や社寺林などの緑の連続性の保全・創出 等	
原 野 等	・ 森林と同様に保全と利活用を図る	
水面・河川・水路	・ 河川や砂防施設の改修、適切な整備管理、水質保持と安定水量の確保 ・ 多自然型で親水性のある水辺環境の維持・創出 等	
道 路	・ リニア・三遠南信時代を見据えた市道路網構想の実現 ・ 計画に沿った適切な道路整備及び維持管理、交通体系の整備 等	
宅 地	住宅地	・ 計画的な整備と用途地域等適正なエリアへの立地誘導 ・ 空き家の活用や計画に沿った必要な住宅地の確保、良好な居住環境の形成 等
	工業用地	・ 計画的な企業立地、自然環境を生かした緑豊かな企業立地の促進 等
	その他の宅地	・ 中心市街地の中心性・まちの顔としての再構築 ・ 都市の中心部及び地域拠点等でのより安全な地域への立地誘導と集約 等
そ の 他 (公園緑地等)	・ 総合計画等に基づき必要な用地を計画的に確保 ・ 景観に配慮した緑豊かな公共空間の創出 等	

国土利用計画第3次飯田市計画（策定：飯田市 | 計画期間：平成30年～平成40年）

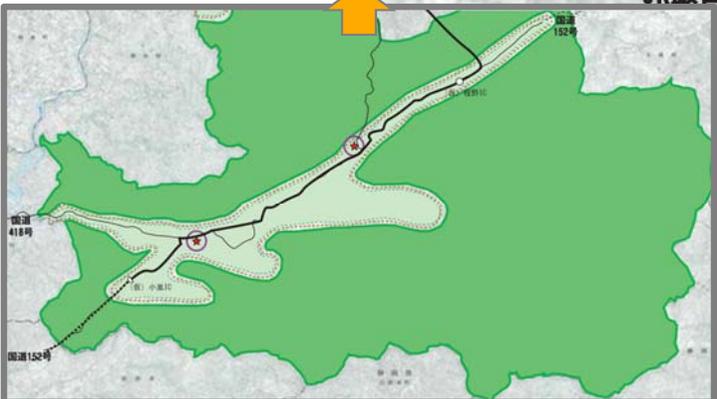
飯田市の土地利用構想図

地域類型	ゾーン	重層的ゾーン
<b>【市街地】</b> ○人口減少下においても必要な都市機能を確保 ○用途地域の指定・見直しを含めた、きめ細かな地域地区や地区計画およびそれを補完する地域ごとの計画の策定 等	都市機能集積ゾーン  生活環境形成ゾーン	主要幹線沿道ゾーン 段丘崖の緑の保全ゾーン 産業活動振興ゾーン 新たな交流促進ゾーン
<b>【田園里山地域】</b> ○良好な営農環境、田園景観や生活環境の保全と向上 ○ワーキングホリデー・体験教育旅行等、地域の特性を活かした農業体験・里山体験の推進による、潜在型観光、移住・二地域居住の促進 等	農住環境調和ゾーン  農業振興里山活用ゾーン	
<b>【山間地域】</b> ○適正な植林・間伐の推進等により、多様性のある持続可能な森林づくり	自然的利用ゾーン	



地域類型別の土地利用の基本方向

- (1) 市街地
  - 【市街地として維持・整備していく地域】
  - A. 都市機能集積ゾーン  
【都市機能を集積していくゾーン】
  - B. 生活環境形成ゾーン  
【主に住宅系市街地として生活環境を良好に保っていくゾーン】
- (2) 田園里山地域
  - 【農村集落、農地を中心とした地域】
  - A. 農住環境調和ゾーン  
【市街化を抑制し、農住環境の調和を図っていくゾーン】
  - B. 農住振興里山活用ゾーン  
【自然環境を活かして農業を育成していくゾーン】
- (3) 山間地域
  - 【山間部で主に森林など自然的利用を図っていく地域】
  - A. 自然的利用ゾーン  
【山間部で主に森林など自然的利用を図っていくゾーン】
- (4) その他の地域
  - 【(1)～(3)の地域他、重層的に配慮していく地域】
  - A. 主要幹線沿道ゾーン  
【国道153号バイパス沿道など主要幹線沿道の適正な利用を図っていくゾーン】（ゾーン以外の主要幹線道路も含まれます）
  - B. 段丘崖の緑の保全ゾーン  
【特徴的な段丘崖の緑を保全していくゾーン】
  - C. 産業活動振興ゾーン  
【産業の活動を振興していくゾーン】
  - D. 新たな交流促進ゾーン  
【新たな交流を促進していくゾーン】
- (5) 地域拠点
  - ★
- (6) 道路網構想
  - 【各拠点間及び圏域各自治体との連絡強化のための道路網】
  - A. 内環状道路軸  
【市中心部へのアクセス性向上を担う道路軸】
  - B. 外環状道路軸  
【定住自立圏（南信州広域圏）の環状機能を担う道路軸】
  - C. 放射道路軸  
【内環状道路軸の連絡とともに、高規格道路の代替機能を担う道路軸】

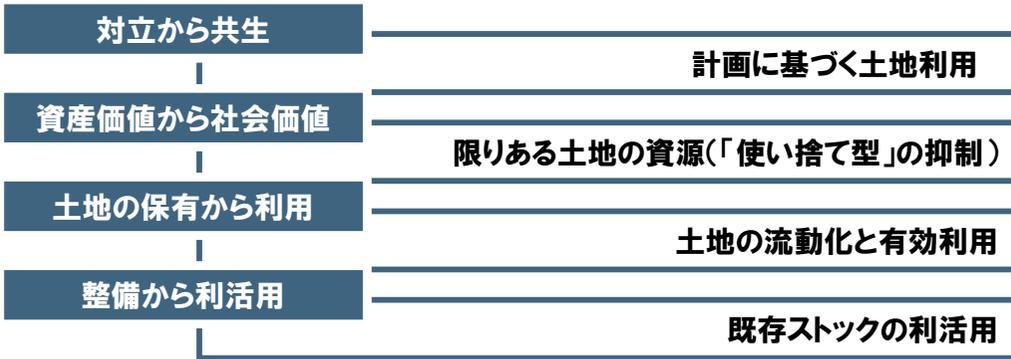


# 飯田市土地利用基本方針（策定：飯田市 | 計画期間：平成30年～平成40年）

## 概要

- 飯田市土地利用基本方針は、地域経営や土地利用の側面から、目指す都市の姿とその方向性を示すものと位置づけられる。この基本方針のうち、都市計画に関する部分は、都市計画法上の「都市計画に関する基本的な方針（都市計画マスタープラン）」に該当する。同部分については、都市計画法に則り、県の策定する「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（区域マスタープラン）」に即するものである。
- 平成30年度版として、「いいだ未来デザイン2028」（飯田市総合計画）や国土利用計画第3次飯田計画に即したのものとして、更新されている。
- 基本的な方針として、「持続可能な都市構造」、「拠点集約連携型都市構造」の推進を図る。

## 「持続可能な都市構造」への転換の基本方針



## 「拠点集約連携型都市構造」のイメージ

■ 「中心拠点」、「地域拠点」及び「交流拠点」並びに「広域交通拠点」が、それぞれの役割に応じて機能分担がなされ、有機的に相互連携した、「拠点集約連携型都市構造」を目指す。



## 目指す都市構造における拠点類型別の基本方針

拠点類型	該当区域
中心拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 各種業務機能や行政等の中核機能、商業、居住等の都市機能が蓄積され、都市の中心機能を担う中心市街地</li> </ul>
地域拠点	<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</li> </ul>
交流拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 天龍峡エコバレー地域（主に環境、産業、観光等）</li> <li>● 遠山地域（主に観光等）</li> </ul>
広域交通拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>● リニア駅及びその周辺地域（飯田市上郷飯沼地区）</li> </ul>



基本方針
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 蓄積された文化や伝統、社会資本等の既存ストックの活用</li> <li>● 行政サービスや福祉・医療施設、生涯学習の拠点の機能集積</li> <li>● 交通施設の機能や居住環境を高め、人々が集まり交流する賑わい空間の形成</li> </ul>
<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への、行政、教育、文化、福祉、医療、商業等の地域機能の集約</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 天龍峡エコバレー地域は、周辺の地域資源（水・緑・農）や観光資源等との連携を強化し、人を呼び込む環境、産業、生活等の新たな交流拠点（循環型社会のモデル地区）の創出</li> <li>● 遠山地域は特徴ある観光資源により、地域の資源を活かして人を呼び込む、交流人口の拡大を目指す交流拠点の創出</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <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連携の推進</li> </ul>

# 飯田市土地利用基本方針（策定：飯田市 | 計画期間：平成30年～平成40年）

- 土地利用基本方針では、社会持続性、環境持続性、経済持続性の3つの観点から、都市の形成において対処すべき主要課題を整理している。

## 1. 社会持続性

### (1) 少子化と高齢社会への対応

#### ①交通弱者対応

・地形的要因等により車が移動手段の基本となっている飯田市では、**車依存型社会の抑制や車優先傾向に対する交通弱者への安全確保等の対応が課題**

#### ②市民の公共交通手段としての公共交通

・自動車を利用できない高齢者や学生たちにとっては、通勤・通学・通院等の交通手段としての公共交通が重要であるが、地理的地形的要因や**拡散した市街地により地域の交通手段としての利便性の追求が困難**であり、課題

#### ③教育・福祉施設

・少子化により、保育園、幼稚園、小学校や中学校、更には高等学校等の**存続や統廃合**が課題

・高齢者福祉施設の立地は、飯田市の地形的構造、建設コストや駐車場確保等の要因により、**拠点等から離れた特に農用地などに立地**が進んでおり、身近な地域内の立地が課題

#### ④地域医療施設

・地域における身近な地域医療施設の確保は、無医村の地域もあることから、**掛かり付け医院の確保**などが課題

・医療施設だけでなく、**自宅に戻って必要な介護や在宅医療**が受けられるといった包括的なケアシステムの構築が重要な課題

### (2) 地域コミュニティの活力の低下

#### ①地域の維持

・**人口減少や高齢化の流れは、中心市街地と中山間地域で顕著**であり、今後、どう地域を維持するかが課題

#### ②年代構成の偏りによる弊害

・人口増加地域では、都市のニュータウンと同様に年代構成が偏っており、将来的に**一斉的な高齢化によるコミュニティの活力低下の回避**が課題

### (3) 地域資産の保存継承

#### ①伝統や文化の継承

・少子化と超高齢社会の到来による担い手不足や地域コミュニティの活力が低下し、またライフスタイルの変化に伴って、社会が蓄積してきた伝統や文化の継承が課題

### (4) 地方分権と地域自立化への対応

#### ①魅力ある地方生活圏の創造

・市単独でなく、生活圏、経済圏を同じくする南信州の町村と独自性の尊重をしながら連携し、三遠南信自動車道の延伸やリニア中央新幹線の開通を見据えた**圏域活力の再興・創造**が課題

都市・まちづくりに係る  
主な課題意識

# 飯田市土地利用基本方針（策定：飯田市 | 計画期間：平成30年～平成40年）

都市・まちづくりに係る  
主な課題意識

## 2. 環境持続性

### (1) 自然環境の喪失と災害脅威の増大

#### ①市街地の拡大による機能低下

・市街地の拡大は、農林地を減少させ、水害や土砂災害の危険性の高い地区や地震等の危険性のある断層付近に開発を進行させており、災害抑制に対する機能低下を招いているため、この**災害の抑制機能を維持・向上**させることが課題

#### ②個々の土地そのものの歴史性

・歴史を振り返り、自然の脅威を意識した土地利用を行うことが課題

#### ③更なる災害の脅威

・無秩序な宅地化の進行や防災機能の低下のほか、近年の気候変化等に伴う集中豪雨が問題となっており、河川の氾濫等の災害の危険性が更に高まっているため、災害防止施設等の計画的な整備が課題

### (2) 土地及び建物の放棄と低利用

#### ①土地の需要低下による空き地と空き家の増加

・地域の人口減少と人口流出により、**空き地や空き家が社会問題化**しており、市街地周辺では集合住宅の過剰供給、中心市街地では駐車場化の傾向が見られるなか、今後は更なる人口減少のため、市域全体の土地の需要低下が進むことが懸念され、大きな課題

#### ②農林業の担い手不足と管理者不在による放棄地の増加

・後継者不足や従事者の高齢化のため、**農用地や山林の放棄**が深刻な課題

#### ③土地の流動化

・土地や建物は先祖から受け継ぎ、自分の子孫に引き継ぐものとして、土地を保有するという保有価値が優先され、いわゆる**土地神話**が存在しており、そのため、土地や建物の流動化が促進されないことが課題

### (3) 地球環境の悪化と環境負荷の増大

#### ①環境の制約

・地域においても**二酸化炭素(CO2)の排出抑制、水循環の確保、脱自動車依存、循環型社会の構築**といった環境的制約が課せられ、身近な農用地や森林などの荒廃に対しても、環境面での公益的機能の維持と向上の取り組みが課題

#### ②使い捨て型ライフスタイルからの脱却

・人口減少に伴う家屋の解体による廃棄物の増加等が環境負荷の増大につながるため、このような**拡大を基調とした大量消費、大量廃棄に代表される使い捨て型のライフスタイルからの脱却**が大きな課題

飯田市土地利用基本方針（策定：飯田市 | 計画期間：平成30年～平成40年）

都市・まちづくりに係る  
主な課題意識

3. 経済持続性

(1) 財政的制約と維持コストの増大

① 財政の縮小

・国や地方の財政状況は、今後の**老年人口の増加による社会保障費の増大**や**生産年齢人口の減少による税収の落ち込み**等により、更に厳しくなることが予測され、地方財政は従来のように国の下支えに頼ることができない状況下で、どのように**激甚化する地域間競争**に対応するかが課題

② 費用対効果の低下と維持管理費の増大

・市街地の拡散的拡大は、道路や上下水道等の社会資本の整備や維持管理に対する費用対効果を低下させ、新たな社会資本の整備費とこれまで整備された**社会資本の維持管理費が行政の財政硬直化を招く**ため、更なる人口減少による市民への**負担増大**等の問題への対応が課題

③ 公共サービスの低下

・財政の縮小と社会構造の変化は、災害対応を遅らせることにもつながり、同時に**日常における公共サービスの低下**を招くことへの対応が課題

④ 既存ストックの更新

・大火後に整備された中心市街地や高度経済成長期に建設された社会資本は、耐用年数が過ぎ、更新の時期を迎えることが予想され、今後は社会資本の長寿命化や改修を進めるとともに、**機能集約して計画的な更新を図る**ことが課題

(2) 経済活動の維持

① 生産年齢人口の減少に対応

・総人口に対する生産年齢人口の減少は、労働者や後継者の減少を招くとともに、**生産性や経済活動の低下**につながると予想され、自立した地域社会への対応が課題

② 地域に根ざした産業の定着

・農林業や地域に密着した個人経営の商店、家内の工業は厳しい状況にあり、大手企業であっても、飯田市に根ざした企業でなければ、いつ撤退が起こっても不思議ではない状況であり、**産業の定着**が課題

③ 雇用の場の確保と若者の定着

・地域における**雇用の場が不足**しており、次世代を担う若者の流出を招き、地域の活力の低下につながる可能性があるため、若者のUターン、Iターン等を促進するための、地域に根ざした雇用の場の確保が課題

# 飯田市土地利用基本方針（策定：飯田市 | 計画期間：平成30年～平成40年）

都市・まちづくり  
に係る  
基本方針

- 社会持続性、環境持続性、経済持続性の3つの課題への対応のため、下記を基本的な考え方として都市構造の転換と推進を図る。

## ■ 将来都市構造：（1）持続可能な都市構造への転換

### ①計画に基づく土地利用＜対立から共生＞

- ・これまでの経済性が追求され、更には土地利用の制限が緩やかであったため、自然的又は農業的土地利用（森林や農用地など）が虫食的に開発され、都市的土地利用（宅地等）が無秩序に拡散してきた
- ・このような都市的土地利用の拡散は、飯田市の自然環境の破壊や人口・世帯数の減少と相乗し、都市の空洞化をもたらす
- ・そのため、地域の実情に応じた土地利用のしくみやルールを導入により、都市と自然が対立から共生できる都市構造への転換を図る

### ②限りある土地の資源＜資産価値から社会的価値＞

- ・これまで土地は、資産価値としての考えが優先され、時には投機的に扱われるなど、私有財産として行使されてきた
- ・また、一代限りで利用する宅地開発が進行し、土地の「使い捨て」ともいえる状況が生じている
- ・土地の資源には限りがあり、将来にわたって有効に利用するため、宅地の総量を著しく増加させず、既存宅地の有効利用を図り、周辺の土地と一体的に調和することにより、資産価値ではなく社会的価値としての質的向上につながるよう転換を図る

### ③土地の流動化と有効利用＜土地の保有から利用＞

- ・私有財産としての土地保有により、個々の土地が周辺の土地と一体として構成され、存在するものであること、共通の資産であることが忘れられつつある
- ・土地のあるべき利用形態に従って組織的な取り組みを行い、低・未利用地を有効に利用するよう様々な視点から解決を図る

### ④既存ストックを利活用＜整備から利活用＞

- ・今まで蓄積してきた都市基盤や生活基盤の既存ストックを有効に利活用することを原則とし、長期的な視点から、将来都市構造に基づいた効率的かつ効果的な都市構造の創造を図る

## ■ 将来都市構造：（2）拠点集約連携型都市構造の推進

- ・周辺町村との合併を繰り返して飯田市が形成されてきた歴史的経緯を踏まえ、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活かした、効率的で環境にも人にもやさしい都市構造の形成を図る
- ・①中心拠点、②地域拠点、③交流拠点、④広域交通拠点の役割に応じた機能の集約（コンパクト化）と分担とともに、拠点間が有機的に相互連携（ネットワーク化）する、拠点集約連携型の地域構造を推進する

### ①中心拠点－都市機能の集約と充実

#### 【該当区域】

- ・各種業務機能や行政等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、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」として位置づけ

#### 【方針】

- ・蓄積された文化や伝統、社会資本等の**既存ストックを活用**
- ・**リニア中央新幹線開通を見据え、南信州地域の「顔」としての魅力を高めるため、地域資源を活かし、人、資本、情報を呼び込んだ賑わいの創出**
- ・**コンパクトな都市構造の形成に向け、行政サービスや福祉・医療施設、生涯学習の拠点の機能集積**を図るとともに、交通施設の機能や居住環境を高め、人々が集まり交流する空間を形成

拠点形成の  
方針

# 飯田市土地利用基本方針（策定：飯田市 | 計画期間：平成30年～平成40年）

拠点形成の  
方針

## ②地域拠点－地区の自治振興センター、公民館等の地域機能を集約

【該当区域】

・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

【方針】

- ・地域の役割分担に応じた機能集約を図る
- ・地域づくりの骨格となる中心部の拠点を中心に、行政、教育、文化、福祉、医療、商業等の各地区に応じた地域機能の集約を図る
- ・各地区の個性や特性に応じた地域づくりを推進するため、各地域単位の地域土地利用方針の策定を支援し、それを基に地域運営を行う

## ③交流拠点－天龍峡、遠山郷 魅力発信と交流促進

【該当区域】

・天龍峡エコバレー地域は、名勝天龍峡、周辺の地域資源(水・緑・農)や観光資源等との連携を強化し、人々を呼び込む、環境、産業、生活等の新たな「交流拠点」と位置づけ

・遠山地域は、南アルプスや霜月祭り等の特徴ある観光資源を有しており、地域の様々な資源を活かして人を呼び込む、交流人口の拡大を目指すための「交流拠点」と位置づけ

【方針】

●天龍峡エコバレー地域

- ・産業面では、環境産業を中心とした企業が誘致されており、循環型社会のモデル地区として整備を推進し、自然や景観に配慮した佇まいの創出を図る
- ・観光面では、年間約 27 万人(平成 28 年)が訪れる天龍峡地域を生かし、南信州全体の資源と連携した観光誘客を推進する
- ・天龍峡インターチェンジとそのアクセス道が供用開始され、三遠南信自動車道天龍峡大橋(仮称)や観光関連施設等の整備も進められつつあり、これらと合わせ、名勝天龍峡保存管理計画及び整備計画、天龍峡再生プログラム等の計画に基づき、優れた文化財である名勝天龍峡の保護・活用に資する整備を図る

●遠山地域

- ・農業や伝統芸能など、中山間地域・山間地域の特性を活かした高付加価値の観光や体験を提供する交流ゾーンとして、地域の魅力を発信する

## ④広域交通拠点－リニア駅周辺 高度なトランジットハブ

【位置づけ】

・リニア駅は、長野県の南の玄関口、三遠南信地域の北の玄関口として、広域的な駅利用圏域が形成されることから、駅及びその周辺区域を地域と大都市とを結ぶ「広域交通拠点」として位置づけ

【方針】

・リニア駅は飯田市上郷飯沼地区に設置予定

・既存ストックを生かしつつ、持続可能な都市構造を推進するため、「広域交通拠点」は交通の結節点として南信州地域はもとより長野県全体にもその効果が波及されるような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

・「広域交通拠点」の周囲に新たな市街地が拡散的に形成されないよう、今ある良好な住環境や優良農用地等を保全する

# 飯田市土地利用基本方針（策定：飯田市 | 計画期間：平成30年～平成40年）

交通軸形成の方針

## ■ 都市構造の形成に関する方針

### ○ 拠点の連携

- ・「中心拠点」、「地域拠点」及び「交流拠点」並びに「広域交通拠点」を有機的に連携させるよう道路網 や公共交通等の交通体系と、駐車場その他必要な交通施設を整備し、アクセスと結節の強化を図ることで、一体的な都市の形成を図る
- ・特に「広域交通拠点」から「中心拠点」を結ぶアクセスと結節の強化を図るとともに、広域的視点に立って広域交通拠点の利点が十分発揮できるよう国県等の関係機関と連携する
- ・緊急時や避難時の対応として、各地域拠点からの2方向幹線道路の確保を目指す
- ・各拠点間を30分圏内で移動可能となるように道路の整備に努める
- ・遠山地域は、三遠南信自動車道の整備を促進し、できるだけ短時間で移動できるようにする

## ■ 交通施設の整備方針

### ○ 環状道路軸

- ・「環状道路軸」は、医療施設が集中する市中心部へのアクセス性向上を担う内環状道路軸と、定住自立圏(南信州広域圏)の環状機能を担う外環状道路軸と位置づける

### ○ 放射道路軸

- ・圏域の一体化のため、圏域各自自治体との連絡強化並びに、内環状道路軸 と外環状道路軸を接続して、内環状道路軸連絡とともに、高規格道路の代替機能を担う

## ■ 公共交通

(1) 地域公共交通体系の機軸となるJR飯田線

- ① JR飯田線を地域公共交通体系の機軸とし、その存続と利用促進を図る
- ② バス路線、乗合タクシー等は、JR飯田線を機軸として相互の利用促進を図るため、乗り継ぎに 配慮した整備を図る

(2) バス路線等の確保と利用促進

(※地域公共交通の改善は、定住自立圏構想の重要な事業としても位置づけられる)

### ① 日常生活の確保と地域振興

- ・人口減少や高齢化が進む地域では、地域公共交通の確保が重要な地域課題
- ・居住地域を選定する際、地域公共交通の利便性選択肢の大きな要素であることから、高齢者の買い物等の自立した日常生活を確保し、地域を担う若者が定住しやすいような地域公共交通への改善を図る

### ② 通院等福祉対応

- ・特に病院利用者は、高齢者・障害者等の移動の困難な者が多いため、なるべく施設の近くに停留所を設置する
- ・利用者の多い市立病院はJRの駅から遠いため、駅と病院間のアクセスについても考慮する

### ③ 利用者サービスの向上

- ・利用者の視点に立ったバスダイヤ、経路の検討と改善

## 飯田市土地利用基本方針（策定：飯田市 | 計画期間：平成30年～平成40年）

- 飯田の「顔」である中心市街地は「中心拠点」と、リニア駅及びその周辺区域は「広域交通拠点」として位置づけている。
- 中心市街地との連携を重要な要素に掲げ、「広域交通拠点」から「中心拠点」を結ぶアクセスと結節の強化を図ると共に、「広域交通拠点」の周囲に新たな市街地が拡散的に形成されないことを基本的な考え方として掲げる。
- 「広域交通拠点」は、自動車、鉄道、路線バス等とのアクセス機能と乗り換えの利便性等を高めた交通の結節点（トランジットハブ）としての整備と、新たな玄関口としての良好な景観の育成に取り組むものとする。

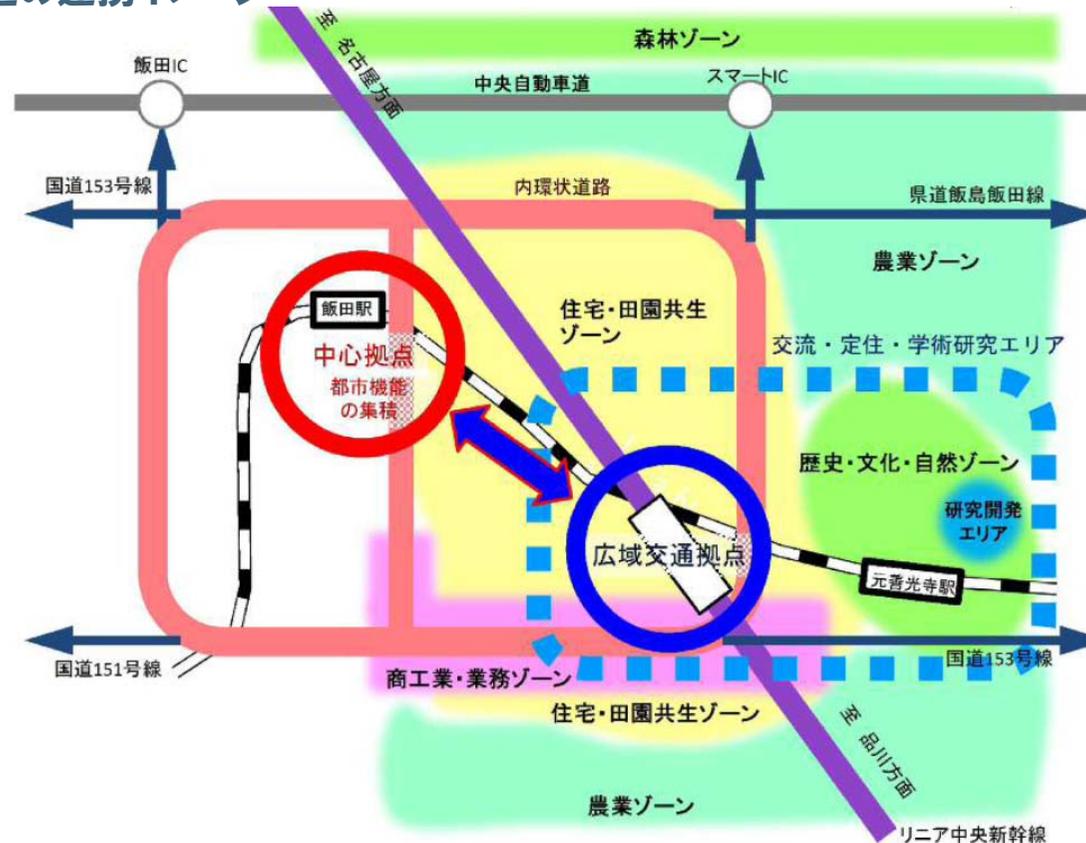
### 飯田市の拠点集約連携型都市構造のイメージ



## 飯田市土地利用基本方針（策定：飯田市 | 計画期間：平成30年～平成40年）

- リニア駅周辺の現在の土地利用は、国道153号沿道に商工業・業務の集積がみられ、その背後は農地と住宅地が混在する。そのため、現在の居住、農業、商工業の良好な環境を保全するとともに、今後想定される整備・開発においても周辺環境と調和した適切な土地利用が推進されるよう、留意することとしている。
- 広域交通拠点とその周辺は、既存ストックを最大限に活かしながら、これまでに都市機能が蓄積されてきた中心拠点との連携を強化しつつ、交流・定住・学術研究エリア創出に取り組むこととされる。

### リニア駅周辺の連携イメージ



# リニア将来ビジョン(策定:南信州広域連合 | 計画期間:平成22年～平成39年)

## 概要

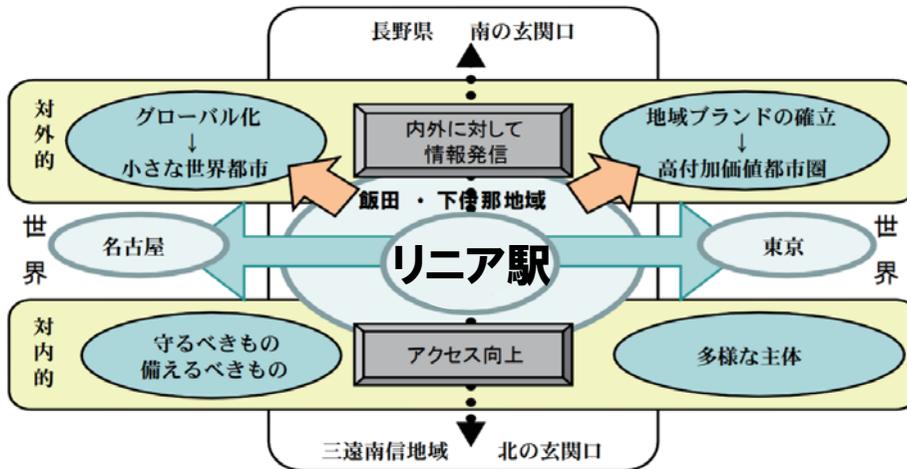
- 飯田下伊那地域が目指すべき将来像を策定している。対外的に目指す都市像としては、「グローバル化(国際性)～小さな世界都市へ～」、「地域ブランドの確立～多機能高付加価値都市圏へ～」を掲げる。また、対内的に目指す都市像を、「多様な主体」、「守るべきもの、備えるべきもの」として整理する。
- これらの将来都市像の具現化に向け、特に、駅勢圏をより広げるため「リニア駅への交通結節性(アクセス性)の向上」と「駅を中心としたまちづくりの取り組みの必要性」についてまとめている。

## 都市・まちづくりに係る主な課題意識

- リニア中央新幹線の実現は、移動時間の大幅な短縮により、産業立地の可能性向上、交流人口の拡大等のプラスの効果がある。一方、いわゆるストローク現象等のマイナスの影響も懸念されている。
- そのため、こうしたプラス面の効果を最大限に活かし、マイナス面の影響を最小限に抑えるためのまちづくりに関する検討が必要となる。

## 都市・まちづくりに係る基本方針

- リニア駅設置を見据え、飯田下伊那地域について、地域の内外に対する地域像を下記のように示している。



対外的に目指す地域像	
飯田下伊那地域が、外来者の舞台になることや地域外に情報を発信することにより、日本のモデル事業の展開や世界で誇れるような地域を目指す	
グローバル化(国際性)～小さな世界都市へ～	リニア中央新幹線の実現によりグローバル化を促進させ、人のつながりを大切にする風土を活かした小さな世界都市を目指す
地域ブランドの確立～多機能高付加価値都市圏へ～	リニア駅開通により多くの人と情報が往来するなか、地域ブランドを確立することが益々重要となる。飯田下伊那地域のブランドを確立し、先駆的なモデル都市になるような多機能高付加価値都市圏を目指す
対内的に目指す地域像	
開通による地域の変化には地域が主導権を持って対応することが重要で、先人が培ってきた文化や伝統を守りながら、今後の飯田下伊那地域の住民が地域のことを自分たちで考えるまちづくりを推進する	
多様な主体	飯田下伊那地域に今も残る「結い」の精神を大切にし、住民自ら活躍する地域が大切であり、そういった人材の育成に取り組み等、多様な主体が活躍する地域を目指す
守るべきもの、備えるべきもの	「守るべきものは守って未来に伝え、備えるべきものは備えていく」という理念に基づいた地域づくりを目指す
地域像の実現に向けて必要なこと	
地域内外に対して「情報発信」することと、駅勢圏がより広く捉えられる「リニア駅への交通結節性の向上」と駅を中心としたまちづくりの取り組みが必要である	

## 第2期飯田市中心市街地活性化基本計画（策定：飯田市 | 計画期間：平成26年～平成31年）

### 概要

- 1期計画のうたう将来の都市像を受け継ぎ、中心市街地の活性化に係る今後5年間の「都市経営」のあり方を定めている。
- 当計画では、中心市街地における取り組みを更にブラッシュアップするとともに、2027年に開通が見込まれるリニア中央新幹線の間駅設置が飯田下伊那地域にもたらすプラス効果を最大限に大きくするために、まちをコーディネートすること、つまり「都市を経営する」という理念をさらに強化としている。

### 都市・まちづくりに係る 主な課題意識

#### ○【重点課題1】地域の魅力のさらなる向上

- ・かつての中心市街地は、商業・都市福利・交通・公共サービスなどの都市機能が集積した、飯田下伊那地域の政治・経済・文化の中心地
- ・一方、車社会の普及によって、郊外ロードサイドへの大型店の進出、それに伴う商店街の顧客流出、さらに事業者や高等学校等の郊外移転により様々な都市機能が拡散し、人口減少、高齢化が進み、中心市街地が空洞化

#### ○【重点課題2】商店街活性化

- ・中心市街地全体としての商業活動の低下に歯止めがかけていない
- ・ロードサイドの大型店やネット販売が影響しており、人口減少、少子高齢化がますます進行する中で、従来型の商業活動においては、店主の高齢化や後継者不足により、さらに空店舗が目立つ傾向

#### ○【重点課題3】まちなか居住の推進

- ・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、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的視点のまちづくりが求められる

#### ○【重点課題4】交通基盤の強化

- ・リニア中央新幹線開通及びリニア駅設置を見据え、中心市街地に凝縮されている飯田の豊かな文化を守り、継承し、活用していくこと

### 都市・まちづくりに係る 基本方針

#### ■ 中心市街地の将来像

- ・リニア中央新幹線の開通を見据え、これまで飯田市中心市街地が培ってきた都市基盤や潜在力を活かし、外から「人・資本・情報」を呼び込むことで、飯田下伊那全体の内発力を高めていく。また、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』の品格あるイメージを「交流」と「産業」と「居住」の各面から磨きあげ、さらに「求心力」や「中心性」を高める。
- ・その拠点として、りんご並木・桜並木（並木通り）、中央公園がつくり出す「緑のネットワーク」を守り育て、さらに並木通りと中央公園が交差する周辺や飯田駅周辺において重点的に「小さな世界都市」の将来イメージを作り上げる。

#### ■ 中心市街地活性化の基本的な方針（※重点課題1～4に対応するかたちで、以下4つを基本的な方針として提示）

##### ① アクセスしやすい都市交通基盤整備

- ・リニア中央新幹線駅設置を見据え、公共交通機関と道路網や駐車場等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」を実現

##### ② 多様な主体の連携と交流によるまちづくりの推進

- ・互いに連携することや協働、共助を可能とする、機能の複合化を推進し、様々な交流を創造し推進することで、持続的に発展可能なまちづくりを展開

##### ③ 地域固有の価値の再認識

##### ④ 暮らしの視点からの新たな価値創造

- ・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等、多様な社会ニーズに対応し、ひとりの「人」を単位とする暮らしの視点から新たな価値創造（ブランディング）を行い、文化・産業の創造に結び付ける

## 第2期飯田市中心市街地活性化基本計画（策定：飯田市 | 計画期間：平成26年～平成31年）

拠点形成の  
方針

### ■ 目標達成に向けた戦略的な事業展開

・中心市街地活性化の4つの基本方針を念頭に、下記3つの目標の枠組みで事業を展開する。（※拠点形成に係るものを抜粋）

【目標(1)】人々の交流によるにぎわいの回復

- ① 駅周辺及び駅前ストリート整備事業 ⇒ 店舗等誘客施設により様々な交流を促し、アクセスしやすく集客しやすい環境づくり
- ② りんご並木周辺商業施設等整備事業 ⇒ りんご並木周辺におけるテナントミックスや空き店舗活用による商業施設等の整備
- ③ りんご並木賑わいづくり事業 ⇒ これまでに整備されている商業施設、扇町公園(動物園)等との回遊性をさらに促進すべく、イベントの同時開催、事業者との連携協働を強化し、継続実施
- ④ まちなか観光活性化事業 ⇒ 観光協会や観光事業者・商業者による観光資源開発、誘客情報受発信機能の充実、観光ガイドの活動強化等により、まちなかの回遊性を創出
- ⑤ 拠点型駐車場整備事業 ⇒ 快適な移動を可能とする道路整備やバス等公共交通充実のほか、訪れる人のための駐車場整備
- ⑥ 大都市圏のセカンドオフィス・セカンドハウス等誘導事業 ⇒ 大都市圏からセカンドオフィス・セカンドハウス等の誘導図る構想の策定

【目標(2)】地域の魅力再発見による文化的な暮らしの創造

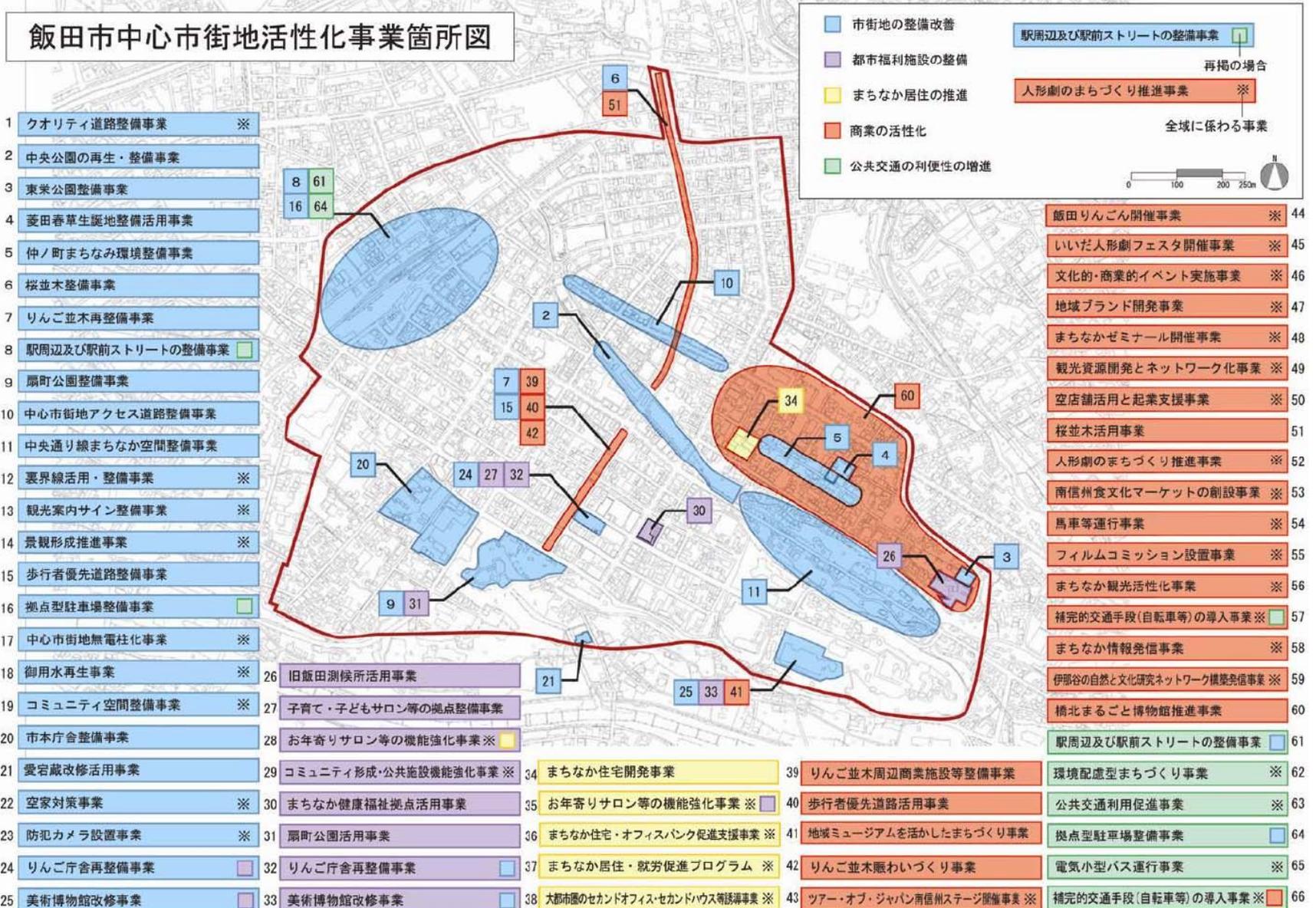
- ① 扇町公園(動物園)活用事業 ⇒ 再整備によって改修された施設を活用

【目標(3)】環境に配慮し、安心安全な暮らしの実現

- ① まちなか健康福祉拠点活用事業 ⇒ 健康・福祉をテーマとして、高齢者を中心に健康・フィットネス教室等に取り組む
- ② りんご庁舎再整備事業 ⇒ 新たなニーズに対応した子育て支援、それぞれのライフスタイルに合わせた健康増進策やコミュニティ形成の実施とその拠点整備
- ③ 旧飯田測候所活用事業地域 ⇒ 観測所として機能してきた歴史性を活かし、環境教育や社会教育の場、コミュニティ創出・強化の場として利活用し、都市福利のさらなる充実
- ④ 「まちなか住宅開発事業」+「環境配慮型まちづくり事業」 ⇒ 中心市街地における再生可能エネルギーの活用を考慮した環境共生型住宅整備等を促進し、まちなか居住支援を推進

第2期飯田市中心市街地活性化基本計画（策定：飯田市 | 計画期間：平成26年～平成31年）

拠点形成の方針



## 飯田市公共施設等総合管理計画（策定：飯田市 | 計画期間：平成28年～平成37年）

### 概要

- 飯田市公共施設等総合管理計画では、建物施設を対象として策定した「飯田市公共施設マネジメント基本方針」を踏まえ、インフラ施設と病院施設の現状と課題や今後の取組方針などを加え、公共施設等を対象とすることにより、可能な限り次世代に負担を残さない効率的・効果的な公共施設等の最適な維持管理を実現することを目的とする。
- 当計画は、平成26年に国が全国の自治体に対して、保有する全ての公共施設等を対象にした「公共施設等総合管理計画」の策定要請に対応するものである。

### 都市・まちづくりに係る 主な課題意識

- 少子高齢化社会の進展や人口減少社会を迎える中で、建物施設については、施設の6割が築30年以上を経過し、今後、老朽化に伴う更新・改修コストの増加が避けられない状況となっている。
- 飯田市の財政状況は市税の大幅な伸びが期待できない中、少子高齢化に伴う社会保障関係経費が年々増加しており、非常に厳しい状況

### 都市・まちづくりに係る 基本方針

- 公共施設マネジメント基本方針
  - 【基本方針1】適正な維持管理による公共施設の**長寿命化**の推進
    - ①施設の安全性や機能性を確保しつつ、財政負担の軽減と計画的な財政支出を図るため、計画的かつ効果的な改修を実施し、施設の長寿命化を推進
  - 【基本方針2】施設の**集約化・多機能化**等の推進
    - ①市民ニーズ、維持管理コストの抑制、利用率の向上、今後の人口推計などを踏まえ、暮らしの豊かさ、より良い市民サービスの向上に向け、既存施設の見直しを行い、統廃合や複合化などにより保有施設の集約化・多機能化を推進
    - ②各建物施設の利用状況や空きスペースなどを考慮し、既存施設の有効活用を図るため、他の用途への転換を検討
  - 【基本方針3】施設の**廃止・売却**の推進
    - ①建物施設の設置・利用目的が達成され、使用されなくなった施設の廃止について検討
    - ②既存の遊休財産や将来利用が見込めない財産の廃止及び売却を推進し、保有財産の適正化と財源の確保
  - 【基本方針4】**民間活力**の導入
    - ①全ての建物施設を公共で賄うのではなく、サービス内容やコスト等を比較検討したうえで、民間活力の活用も視野に入れた建物施設のあり方を検討
    - ②民間施設や周辺町村との相互利用を視野に入れ、各施設が連携し、補完しあうことによって、公共サービスが提供できる仕組みを検討
  - 【基本方針5】**新規施設**の考え方
    - ①新たな施設整備の検討を行う際には、費用対効果・民間活用・類似施設等を十分検討し、必要性を慎重に判断
    - ②新たな施設の建設を行う場合には、ライフサイクルコスト(LCC)の圧縮、利用者の利便性の向上等を図るとともに、中長期的な視点で施設の適正規模・内容等を検討

## 南信州地域公共交通網形成計画（策定：南信州広域連合 | 計画期間：平成28年～平成33年）

### 概要

- 平成26年11月に地域公共交通の活性化及び再生に関する法律が改正されたことを受け、南信州地域公共交通総合連携計画に代わるマスタープランとなる「南信州地域公共交通網形成計画」が策定された。
- 当計画は、南信州地域の住民や来訪者の移動手段をはじめとして、福祉、教育、観光なども含めたまちづくりと連携した、公共交通ネットワークの形成を推進する基本計画であり、地域の公共交通は当計画に基づき、様々な取り組みを行うものとしている。  
【計画の区域】 飯田市、松川町、高森町、阿南町、阿智村、平谷村、根羽村、下條村、売木村、天龍村、泰阜村、喬木村、豊丘村、大鹿村

### 都市・まちづくりに係る 主な課題意識

- 南信州地域では、面積の約86%を森林が占め、起伏に富む地形が形成されており、生活の手段は専ら自家用車に依存している。また、民間事業者の路線バス撤退表明等もあり、公共交通の弱体化が顕著である。こうした中、特に高校生や高齢者の移動手段確保が課題となっている。
- 状況認識
- 【利用者数】①定時定路線バスでは57,856人(13.1%)、乗合タクシーでは5,309人(28.2%)が増加／②中山間地域の定時定路線バスでは、若年層の人口減に伴う利用者数の減少／③潜在的な公共交通利用者である高齢者層の運転免許保有率が高く、利用者数が減少。
- 【運賃】地区別エリア制運賃を導入し、路線間の運賃格差を是正／【運行経費】車両更新や利便性向上にともない、運行経費が増加。
- 【リニア中央新幹線開業に向けた準備】地域内における移動手段の充実の検討が必要
- 課題解決のための検討事項  
(1)中山間地域における利用者数減少の抑制／(2)高齢者及び通学、通勤における利用しづらさの解消／(3)来訪者への対応／(4)路線による重複区間の運賃不統一の是正／(5)公共交通に対する住民の意識醸成／(6)公費負担の抑制／(7)運転手不足の解消

### 都市・まちづくりに係る 基本方針

- 当地域の公共交通の目指すがた
- ①地域住民のための生活交通
  - ・生まれ育った地域で暮らし続けていくためには、通学や買い物、あるいは人との交流などが日常的に自由にできる交通環境が必要
  - ・自家用車を移動手段として主体的に利用できない高校生や高齢者などの移動(おでかけ)手段の確保が必要
  - ・そのため、生活拠点から中心拠点への移動手段としての公共交通の充実が欠かせない
- ②来訪者のための二次交通
  - ・平成39年に予定されているリニア中央新幹線開業を見据え、当地域への交流・定住人口の増加を図る
  - ・現在、当地域の公共交通は、生活交通としての位置付けであり、今後は来訪者が目的地にスムーズに行き着くことができるための、わかりやすく、利便性の高い地域内の移動手段(二次交通)として整備することが必要
- 計画の目標
- 【もっとやさしく】
  - ①交通不便者や来訪者に対応した公共交通の利便性向上／②利用者層及び利用者数の拡大
- 【もっと便利に】
  - ①基幹路線に対する准基幹路線及び支線の連携強化
- 【地域のおでかけを支えるしくみ】
  - ①南信州公共交通システムのブランド化／②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

# 南信州地域公共交通網形成計画（策定：南信州広域連合 | 計画期間：平成28年～平成33年）

## ■ 南信州公共交通システムの構築とネットワーク

### ■ 公共交通網の具体的なデザイン

#### ① 基幹路線

- ・当地域の中心地である飯田市には総合病院、高等学校3、短期大学など主要な公共施設が集中する。
- ・そのため、住民は日常的に周辺地域から飯田市中心部に移動する割合が高く、周辺地域と飯田市中心部を接続する運行が重要となっている。よって、当地域において確実に必要な公共交通は、周辺地域から中心地に接続するための路線である。このような役割を担う路線を「基幹路線」として位置づける。

#### ② 准基幹路線

- ・当地域の広大さを考慮すると、基幹路線を確保するだけでは中心地への移動を全て賅うことは難しい。
- ・そこで、各地域の主な交通拠点において基幹路線に接続する公共交通路線を「准基幹路線」として位置づける。

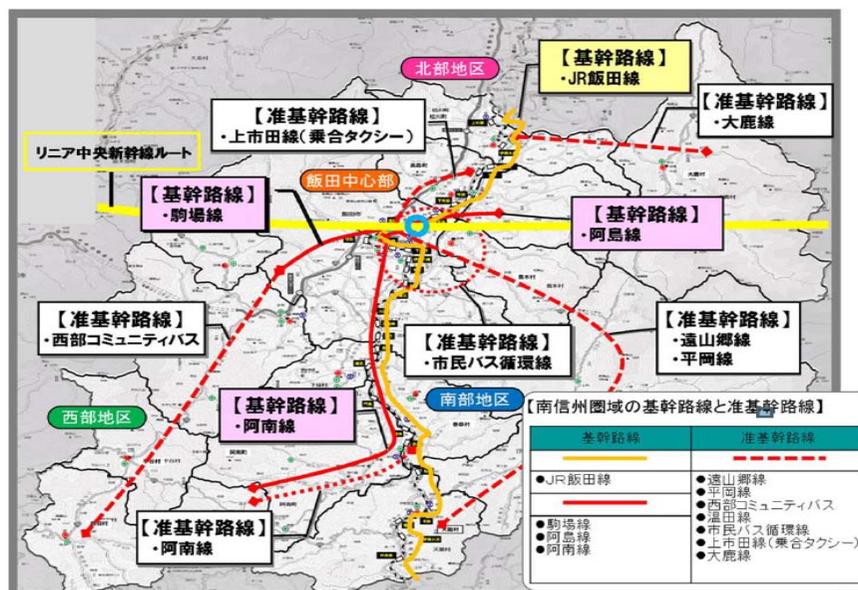
#### ③ 支線（フィーダー）

- ・これら基幹路線または准基幹路線に接続する地域のコミュニティバスを「支線（フィーダー）」として位置づける。

#### ④ 公共交通網

- ・基幹交通は基幹路線及び准基幹路線が担い、端末交通は支線が担う。
- ・当地域では、それぞれの路線に役割を持たせネットワークを形成することで効率的かつ効果的な運行を行ってきた。
- ・当計画では、基幹路線と支線の接続や中山間地域の支線の運行について再検討しながら、ネットワークの形成を維持し、交通不便者の移動手段を確保するとともに、来訪者の二次交通の充実を図るためにネットワークを拡充する

交通軸形成の方針



## 南信州地域公共交通網形成計画（策定：南信州広域連合 | 計画期間：平成28年～平成33年）

### 交通軸形成の方針

#### ■ 交通拠点の検討・整備

##### (1) 交通拠点の整備

- ・南信州地域全体での公共交通網を形成するために、路線間の結節点（交通拠点）の整備が必要
- ・現在、飯田駅前（飯田市）、市立病院（飯田市）、こまんば（阿智村）、交流センター（喬木村）、車庫前（阿南町）を結節点停留所と位置づけ、円滑なダイヤ設定やわかりやすい乗換案内表示を整備し、乗継による利便性低下の防止に努めている
- ・今後、公共交通を日常的に利用しやすい移動手段として整備するために、既存の結節点停留所の位置の見直しや追加を含め再検討する
- ・また、来訪者にとっても利用しやすいように、わかりやすい案内表示に努め、目的地にスムーズに行き着くための環境整備を行う
- ・交通拠点となる場所は、地域住民が生活の中で集まる商業施設や、地域情報の発信場所となる観光施設等公共交通を待つことができる環境を備えた場所を検討する

##### (2) 公共交通ネットワークの形成

- ・南信州地域は、地域全体を大きな生活圏として捉え、JR飯田線に接続するバスを利用し結節点停留所で乗り継ぐことにより、当地域の中心地から西部方面、北部方面、南部方面に位置する町村へ移動することが可能となっている
- ・リニア中央新幹線長野県駅（仮称）供用後は地域公共交通網を長野県駅（仮称）に接続し、当地域への交流・定住人口の増加に努める
- ・当地域の公共交通が、生活の移動手段と来訪者の二次交通の2つの役割を担うことから、それらを同時に達成する公共交通ネットワークの充実を図る必要がある
- ・特に地域住民に対しては、生活の中で集まる場所（病院、学校、商業施設など）への公共交通の接続を充実し、日常的な移動手段となる公共交通網の構築を目指す
- ・また、交通拠点の設定に合わせて市町村間をつなぐ新たな交通ネットワークを研究し、移動可能地域の拡大や、各市町村に移動しやすくなることにより来訪者の増加を図る

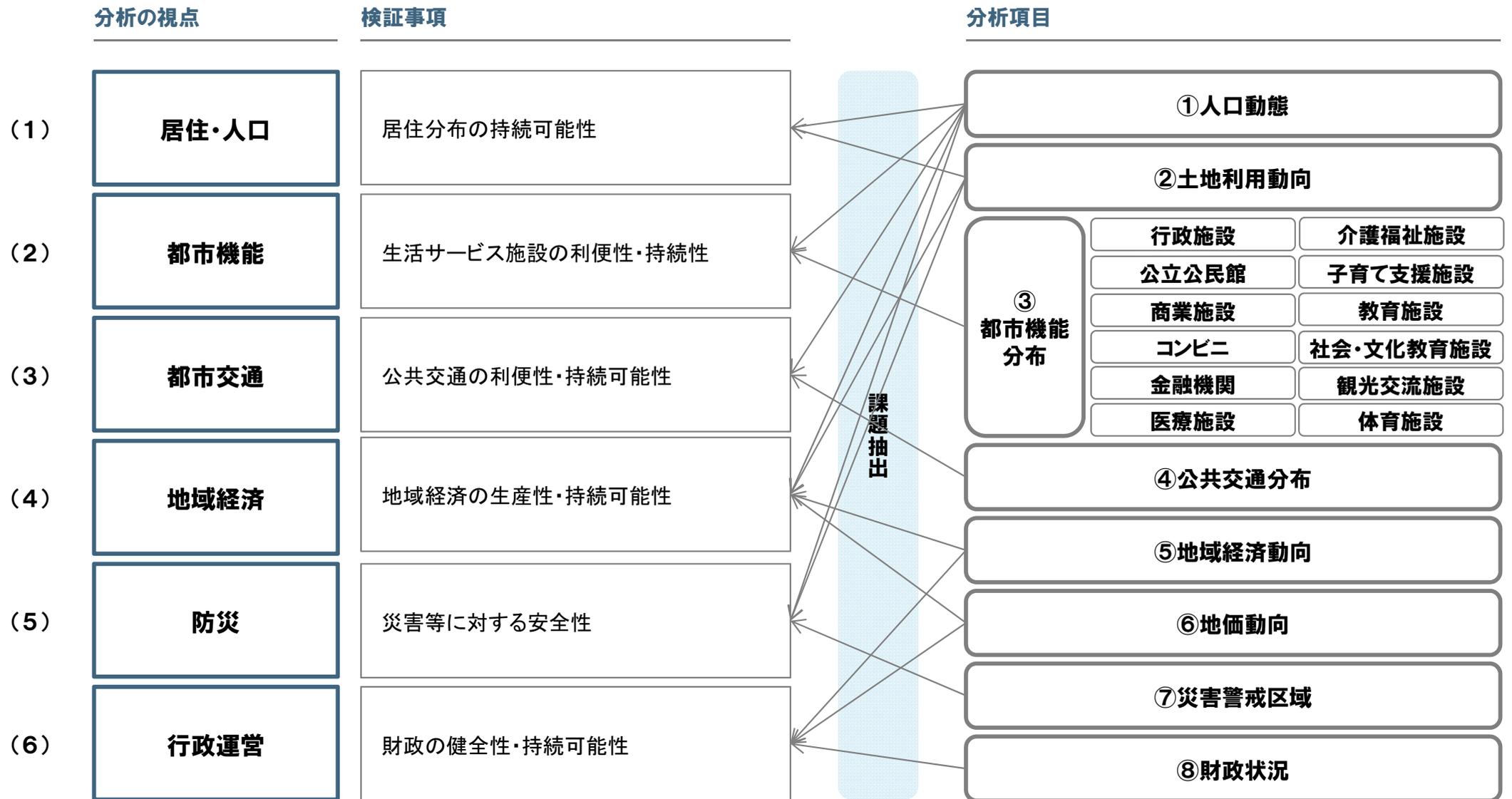
## 1. 都市計画・政策に係る現況整理

## 2. 都市構造の分析・課題抽出

- 都市構造(概況)
- 人口
- 土地利用
- 都市機能
- 都市交通
- 地域経済
- 地価
- 災害警戒区域
- 行政運営

## 3. 都市機能・居住誘導区域設定の考え方検討

都市構造の現状分析と課題抽出にあたり、下記6つの視点に着目した分析を行う。



# 他の地方都市と同様に、飯田市の都市構造では、特に持続可能性の側面で問題が浮かび上がる。一方、中心市街地では、市のポテンシャルを高められる取り組みが進んでいる。

### ■ 都市構造の現状及び将来見通しについて、主に以下のような概観が得られている。

#### 1. 人口減少・高齢者減少へ移行している

- 2015年から2040年にかけて、人口は10万人から8万人へと2割程度減少する見通しであり、都市のライフサイクル上の人口減少・高齢者増加から人口減少・高齢者減少の都市縮小のフェーズへと移行する。ただし、伊賀良や松尾等、郊外で高齢者増加の続く地域は、2040年時点でも存在することが見込まれており、高齢者の減少している地域とは異なる対策が必要である。

#### 2. 高齢化が益々進行している

- 2040年に、総人口は減少する一方、高齢者率は35%以上となり、地域コミュニティ全体が高齢化する。

#### 3. 人口の郊外化が進行している

- 1976年から2014年にかけて、用途地域外の国道151号線や153号線沿いの地域で、約2.1倍の建物用地の増加があり、2005年から2015年にかけて、中心市街地では人口減少、郊外の伊賀良や松尾等で人口増加する人口の逆転現象、郊外化が進行している。

#### 4. 中心市街地の空洞化が進行している

- 人口の郊外化に伴い、同様に事業所数は中心市街地及びその周辺地域で減少し郊外部で増加する、中心市街地の空洞化が進行している。市域全体で地価は下落しているが、中心市街地の地価下落が最も著しく、1998年から2014年にかけて74.6%下落した。

#### 5. 「街」の中心部の人口集中地区が縮小しつつある

- 2015年のDID面積は、1960年比で4倍になったが、人口密度は人口集中地区指定目安の40人/haを割り込み、35.2人/haである。郊外化は市域全体の市街地の低密化をもたらすとともに、人口集中地区を消滅させることが懸念されている。

#### 6. 利用者の減少により生活サービス、公共交通サービスの維持・提供が困難になる

- 2040年にかけて、ほとんどの生活サービス施設の圏域内カバー人口が減少する。このため、施設利用者数が減少することにより、商業・医療等の生活サービス施設が撤退することが危惧され、サービスの維持・提供が困難となる恐れがある。同様に、公共交通沿線地域の人口密度も減少しており、バス等の公共交通機関の運行本数の削減・廃止等による、公共交通サービスの水準の低下が危惧される。

#### 7. 地価低下等から税収減少により、財政的に厳しい状況となる

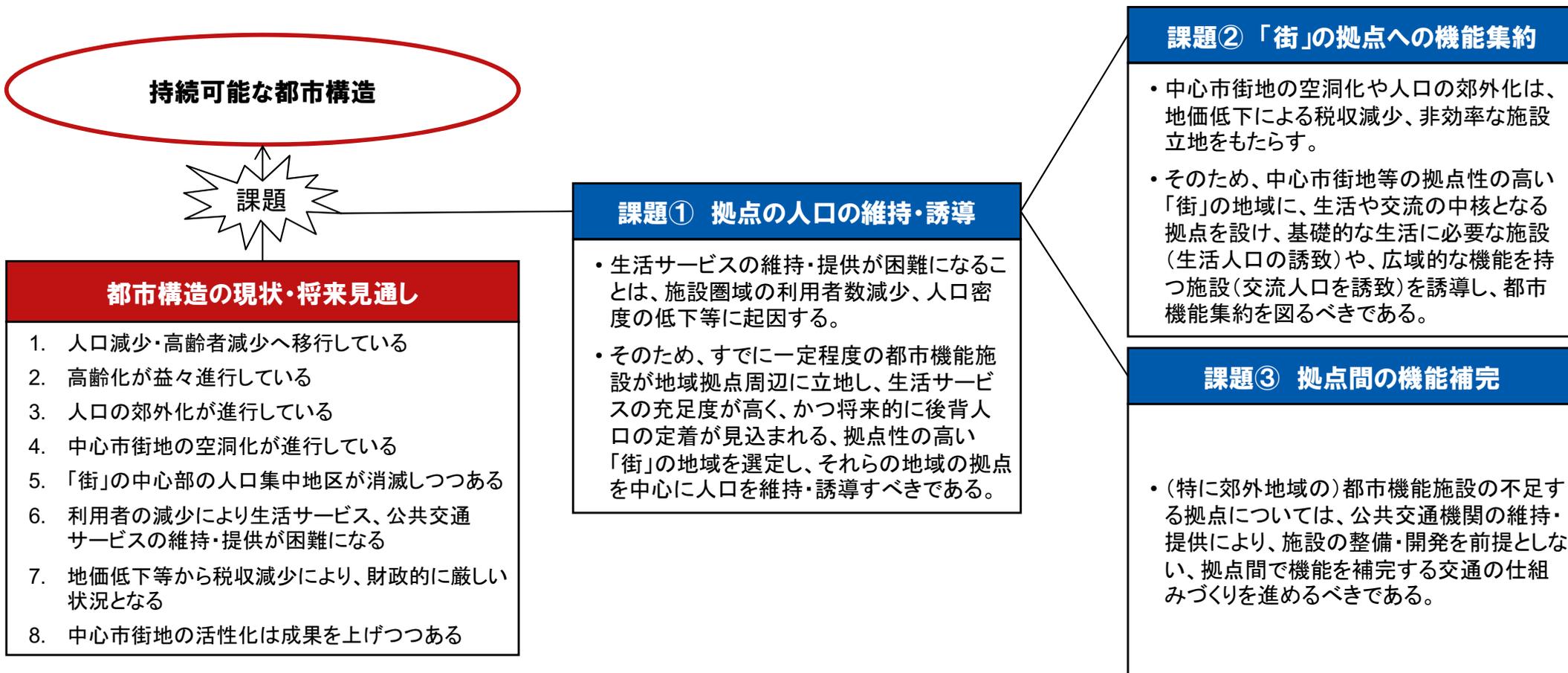
- 高齢化の進行に伴い、医療費や介護給付費、社会保障関連経費は増加しており、さらに、建物施設の60%が築30年以上を迎え、インフラの老朽化が進むなか、将来的な経費増大等が見込まれている。しかし、市の税収の概ね40%を占める固定資産税・都市計画税は、面積当たりの税収効率が高い中心市街地の空洞化や、市域全体の地価低下等の影響により減少を続けているため、自主財源の確保が益々困難となる。

#### 8. 中心市街地の活性化は成果を上げつつある

- 全国的な「先進事例」としてまちづくりカンパニーの中心市街地の活性化の事業は成果を上げつつあり、市民アンケート結果からも中心市街地が大切であることが認識されている。

# 持続可能性の問題に対し、飯田市では、拠点の人口の維持・誘導、「街」の拠点への機能集約、拠点間の機能補完に向けた取り組み等、3つの主要な課題が考えられる。

- 都市構造の現状分析を踏まえ、飯田市の土地利用計画に係る主要な問題として、市の全域において人口減少、高齢化が進み、郊外化や市街地の低密化が並行して進行している状況の中、如何に各地区のコミュニティ活力を維持するのか、如何に居住地の分散している住民に対し、生活サービスや公共交通サービスの維持・提供をするのか、という、都市の持続可能性に関わる問題が挙げられる。
- 持続可能性の問題に対し、都市構造を形成する視点から、「コンパクト＋ネットワーク」を意識した、①拠点の人口の維持・誘導、②「街」の拠点への機能集約、③拠点間の機能補完、3つの主要な課題が抽出される。



## 都市構造の分析・課題抽出

## 都市構造の現状分析と課題抽出

項目	ページ	都市構造の現状	都市構造の課題
居住・人口	69、74、75	・2040年に向け、「人口減少・高齢者増加」から「人口減少・高齢者減少」のフェーズへと段階的に移行する。2015年から2040年に向け、人口は10万人から8万人へと2割減少する見通しである。	<b>【生活サービスの維持・提供】</b> ・市全域で人口減少、高齢化が進む中、郊外化と、市街地の低密化が並行して進行しており、各地区における <b>コミュニティ活力の維持</b> や、分散した住民に対する <b>生活サービスの維持・提供</b> が課題である。 <b>【拠点の人口の維持・誘導】</b> ・各地区の「街」や「里」に設けられた拠点を核として、現在の人口密度以上の <b>人口を維持・誘導</b> していくべきである。 <b>【郊外開発、空き家増加の抑制】</b> ・飯田市の掲げる「持続可能な都市構造」を実現するため、特に郊外を中心とした、 <b>開発と空き家増加の抑制、空き家の有効活用</b> が課題である。
	78、79	・2040年には、 <b>全域で高齢者率が35%以上</b> となり、地域コミュニティ全体が高齢化する。	
	71	・1960年比で、2015年のDID面積は4倍になったが、人口密度は人口集中地区指定目安の40人/haを割り込み、 <b>市街地の低密化</b> が進行しており、 <b>人口集中地区は消滅しつつある</b> 。	
	76、77、78	・2015年にかけて中心市街地及びその周辺地域で人口減少、郊外の伊賀良、松尾等で人口増加の <b>逆転現象</b> 、人口の <b>郊外化</b> が進行する。だが、2040年にかけては、郊外部でも人口が減少する見通しである。	
	81、82、83、85	・ <b>郊外化</b> の現象は、1976年から2014年に向け、用途地域外の国道151号線や153号線の沿線地域における約2.1倍の建物用地の増加や、住宅開発面積の増加によっても確認される。	
	88、89	・2013年時点の <b>空家率は13.8%</b> である。2040年に向け、人口減少による住宅需要の低下が予測されるが、依然として一戸建て住宅の新設は続いており、空き家のさらなる増加が懸念される。	
	都市機能	92、93	
108		・2040年に向け、すべての生活サービス施設の利用圏域において、施設のカバーする圏域内の人口が減少するため、利用者の減少とともに、 <b>生活サービス施設が撤退することが危惧</b> される。	
108、109		・商業施設では、2040年に向け、特に <b>郊外部において1施設当たりのカバー人口が減少し、施設の撤退が危惧</b> される。また、施設の利用圏域外で高齢化が進行する地域も多く、 <b>買物難民が増加する恐れ</b> がある。	
111、112		・医療施設の90%が都市計画区域内に立地しており、病院は現在の人口集中地区の周辺にのみ立地する。高齢化が進行しているが、施設にカバーされない地域も多い。利用者の減少に伴う公共交通機関の撤退により、 <b>医療機関にアクセスするための足が失われることが懸念</b> される。	
113、114		・介護福祉施設は、85%が都市計画区域内にあり、国道153号線とJR飯田線沿いや、人口減少の著しい中心市街地に立地する。特に郊外部を中心に、施設にカバーされない地域も多いが、高齢化の進行とともに、2040年にかけて <b>サービスへの需要は高まる見通し</b> である。	

## 都市構造の分析・課題抽出

## 都市構造の現状分析と課題抽出

項目	ページ	都市構造の現状	都市構造の課題
都市交通	116	<ul style="list-style-type: none"> <li>2015年時点では、鉄道やバス等のサービス水準の比較的高い公共交通便利地域は、概ね都市機能施設が集積し、人口も集中する、「里」「街」の地域をカバーすることができている。</li> </ul>	<p>【公共交通サービスの維持・提供】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>人口減少に伴い、公共交通の利用者数の減少が見込まれ、バスを中心とした公共交通機関のサービス維持・提供が課題である。</li> </ul>
	116、117	<ul style="list-style-type: none"> <li>2040年に向け、公共交通の総利用者数は減少が見込まれており、公共交通沿線地域における人口密度減少に伴い、運行本数の削減・廃止等による、公共交通機関のサービス水準の低下が懸念される。</li> </ul>	<p>【沿線地域の人口の維持・誘導、利用者増】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>公共交通沿線地域の人口密度の維持と、人口の誘導とともに、公共交通への利用転換の喚起により、利用者を増やすことが課題となる。</li> </ul>
	118	<ul style="list-style-type: none"> <li>高齢者率は、特に公共交通機関の支線（フィーダー交通）の沿線地域で高い。高齢者を含めた沿線地域の人口減少に伴い、利用者の減少が見込まれる中、路線の撤廃等により、地区の拠点施設等へのアクセスのための足が失われることが懸念される。</li> </ul>	<p>【高齢者に配慮した路線の維持、拠点配置】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>公共交通不便地域の高齢者の居住地に配慮した路線の維持、拠点施設の配置が課題である。</li> </ul>
地域経済	120	<ul style="list-style-type: none"> <li>2001年から2014年に向け、事業所数は中心市街地及びその周辺地域で減少し郊外部で増加、中心市街地の空洞化が進行している。郊外化に伴い「街」の活気は低下しており、事業所の減少はサービス水準の低下をもたらし、「街」の魅力の低下と人口流出につながる恐れがある。</li> </ul>	<p>【魅力的な中心拠点の形成】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>中心市街地（「街」）からの人口、事業所の流出は、市の中心拠点の衰退を意味し、これに伴う地価下落は税収減少につながり、市の都市経営への打撃となるため、中心市街地の活性化が主要な課題である。</li> </ul>
	123、124	<ul style="list-style-type: none"> <li>中心市街地の地価下落が続いており、1998年から2014年に向け、74.6%下落した。中心市街地は、面積当たりの税収効率がが高く、地価の下落は税収の減少につながっている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>中心市街地活性化のため、人口密度の維持・向上、人口の誘導とともに、まちなか居住を促進するための魅力的な拠点形成を推進すべきである。</li> </ul>
	121	<ul style="list-style-type: none"> <li>市内の小売事業の売場面積は、1991年から2014年にかけて増加傾向にあるが、小売販売額は減少傾向にある。これは小売事業の効率性の低下を表しており、将来的な商業施設の撤退につながる懸念がある。</li> </ul>	<p>【拠点の人口の維持・誘導】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>生活サービス施設等の撤退による利便性の低下を抑制するため、サービス圏内の人口密度を維持することが重要であり、そのために、各地区の拠点性の高い地点を中心に、居住の誘導を図るべきである。</li> </ul>
	121	<ul style="list-style-type: none"> <li>市内の小売事業所数は、1991年から2014年にかけて急減しているが、売り場面積の大きい店舗は少なからず残っており、小売事業の過当競争により、施設撤退が加速化される懸念がある。</li> </ul>	
防災	126	<ul style="list-style-type: none"> <li>1960年から2015年に向け、DID面積の拡大に伴い、中心市街地の周辺部を中心に、ハザード区域に該当する地域が増加している。</li> </ul>	<p>【災害リスクの小さい区域への居住・施設誘導】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>将来にわたり、土砂災害危険区域や急傾斜地崩壊箇所等で、ハザード区域に居住している人口が見込まれるため、他の災害リスクの小さい区域への人口や施設等の誘導を検討すべきである。</li> </ul>
	127	<ul style="list-style-type: none"> <li>2040年時点でも、人口密度が相対的に高い中心市街地の周辺部の一部地域、および高齢者人口の増加見込まれる郊外部において、土石流危険区域や急傾斜地崩壊危険箇所等のハザード区域に該当する地域が存在する。</li> </ul>	<p>【災害リスクとなる空き家増加の抑制】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>空き家は災害に対して脆弱であり、災害リスクの増大につながるため、空き家増加の抑制が課題である。</li> </ul>
	88	<ul style="list-style-type: none"> <li>中心市街地及び松尾等の古くから市街化している地域では空き家が多い。これら災害に対して脆弱な空き家地域の増加は、将来的な火災や倒壊リスクの増大につながる懸念がある。</li> </ul>	

## 都市構造の分析・課題抽出

## 都市構造の現状分析と課題抽出

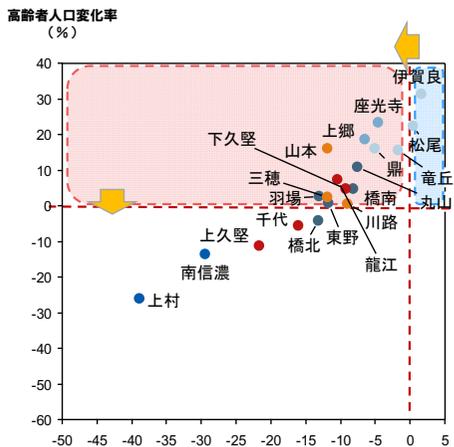
項目	ページ	都市構造の現状	都市構造の課題
行政運営	134、135	<ul style="list-style-type: none"> <li>2006年から2016年にかけて、高齢化の進行に伴い、<b>社会保障関連経費（医療費、介護給付費等）は増加</b>し続けている。今後、2040年にかけても引き続き増加していく見通しであり、財源の確保が懸念される。</li> </ul>	<p>【地価低下の抑制による税収確保】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2040年にかけて、高齢化に伴う社会保障関連経費や、施設やインフラ老朽化による投資的経費の増大が見込まれているが、人口減少や市域の地価低下に伴う税収減の影響を受けるなか、<b>財源の確保による持続的な都市経営</b>が主要な課題となる。</li> <li><b>税収効率の高い中心市街地（「街」）や、拠点性の高い地区の拠点地域（「里」）の振興</b>により、地価の低下を抑制し、税収の維持・向上を図るべきである。</li> </ul>
	136、137、138	<ul style="list-style-type: none"> <li>建物施設の60%が築30年以上を迎え、さらにインフラの老朽化も進んでいるため、<b>今後施設の改修や建替え、インフラ維持等の、投資的経費の増大</b>が見込まれている。</li> </ul>	
	131	<ul style="list-style-type: none"> <li>2016年時点の依存財源比率は6割弱と高い状況だが、2040年にかけて人口減少に伴い税収の低下が見込まれ、<b>自主財源の確保は益々困難</b>となることが懸念される。</li> </ul>	
	123、124、133	<ul style="list-style-type: none"> <li>市の税収の概ね40%は固定資産税・都市計画税が占めているが、面積当たりの税収効率が高い中心市街地の空洞化や、市域全体の地価低下により、<b>固定資産税・都市計画税の税収入は年々減少傾向</b>にあり、財政的に厳しい状況となっている。</li> </ul>	

# 都市構造の分析・課題抽出 都市構造の現状(概要)

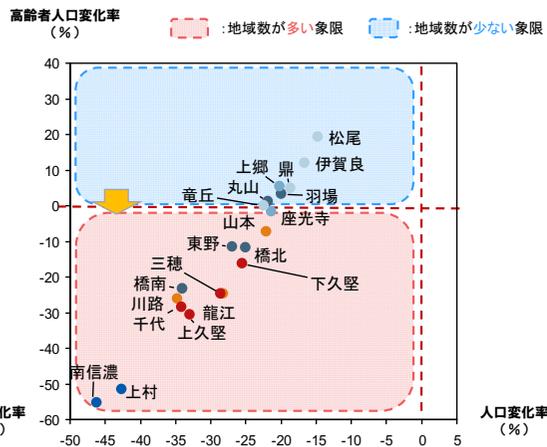
## 人口減・高齢者減

2040年にかけて、人口減・高齢者減のフェーズへと段階的に移行。

### 2005～2015年の人口変化率



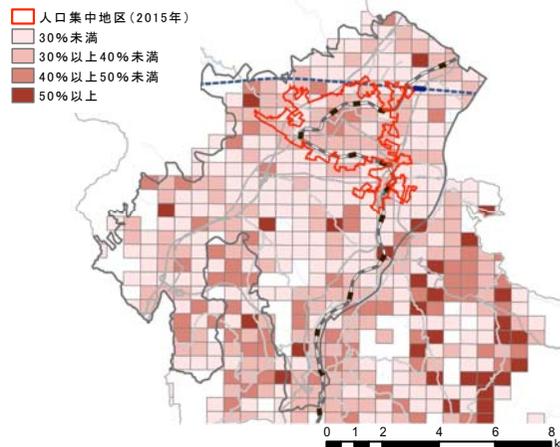
### 2015～2040年の人口変化率



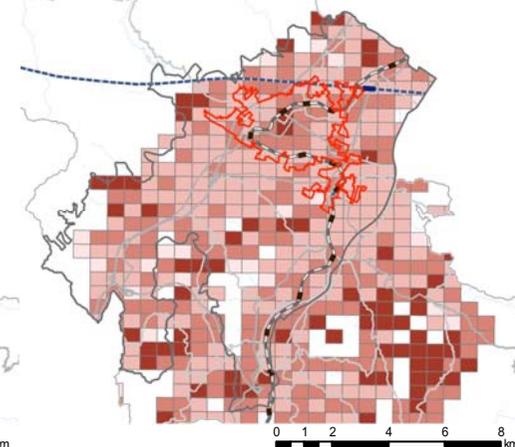
## 高齢化

2040年には全域で高齢者率が35%以上となり、地域コミュニティが高齢化。

### 2015年の高齢者率



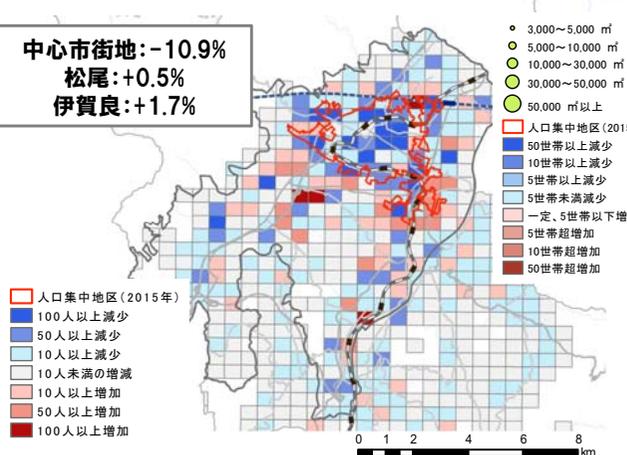
### 2040年の高齢者率



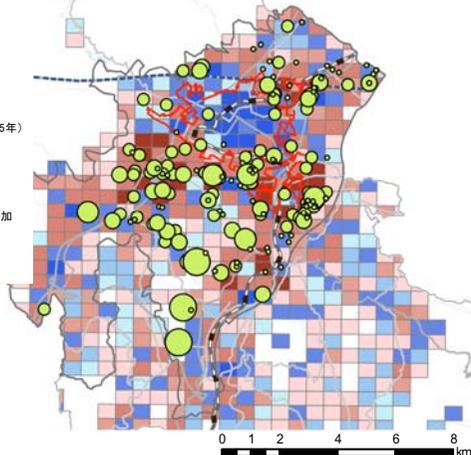
## 郊外化

中心部で人口減、郊外部の伊賀良、松尾等で人口増の逆転現象が発生。

### 2005～2015年の人口増減



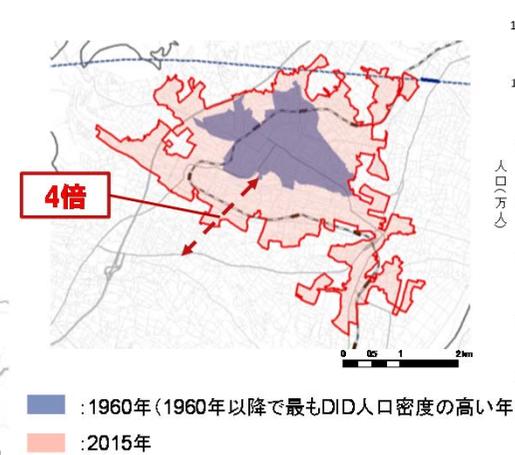
### 開発地点、世帯数増減(2000～2015年)



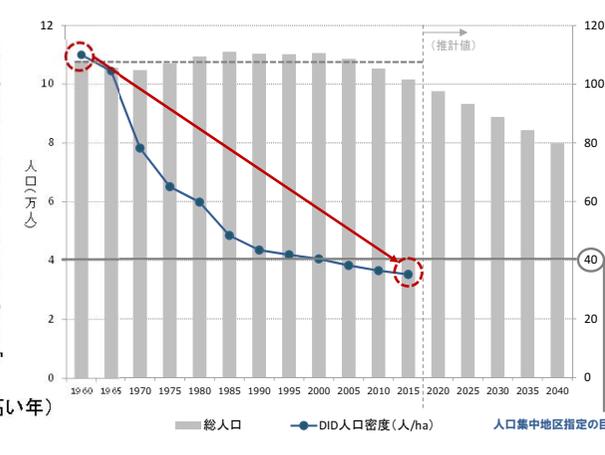
## 低密化

1960年比でDID面積は4倍になったが、40人/haを割り込み、低密化が進行。

### 人口集中地区の変遷



### 人口密度の推移



# 都市構造の分析・課題抽出

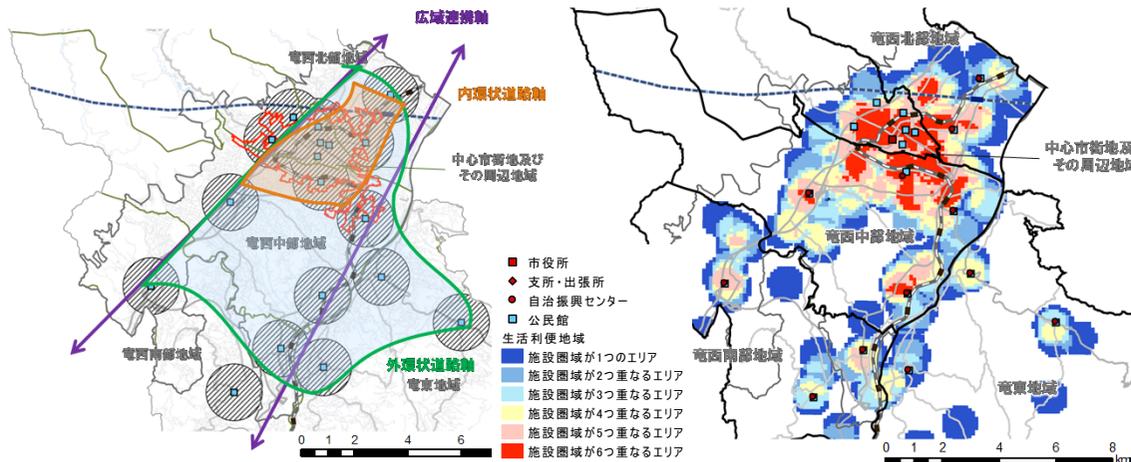
## 都市構造の現状(概要)

### 都市機能集積

土地利用基本方針に従い、内環状道路軸、広域連携軸に都市機能が集積。

#### 都市構造の構想

#### 生活利便地域のヒートマップ

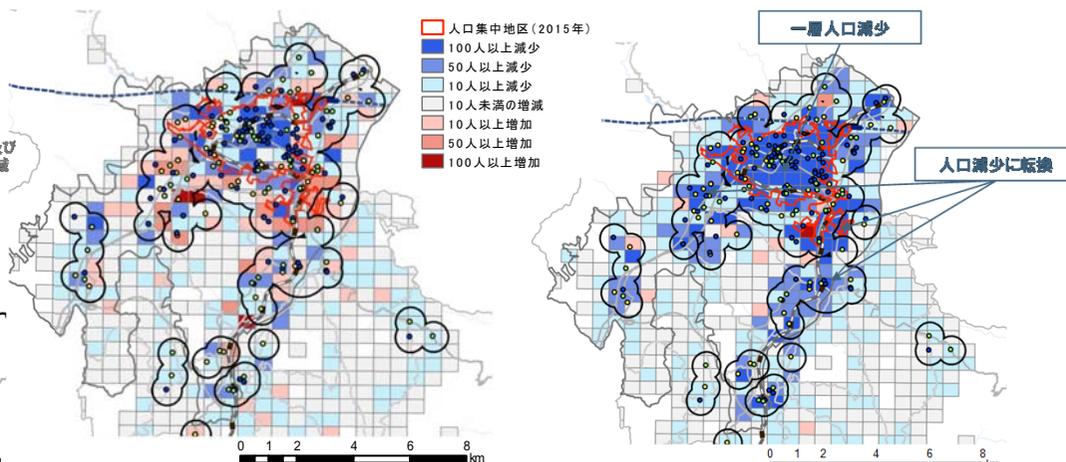


### 商業・医療・介護施設立地と人口

2040年に向け、人口減少する地点が多く、サービス施設の撤退が懸念。

#### 2005～2015年の人口増減

#### 2015～2020年の人口増減



### 商業施設立地と高齢者

郊外部を中心に、高齢の買物難民の発生が懸念。

### 医療・通所介護施設立地と高齢者

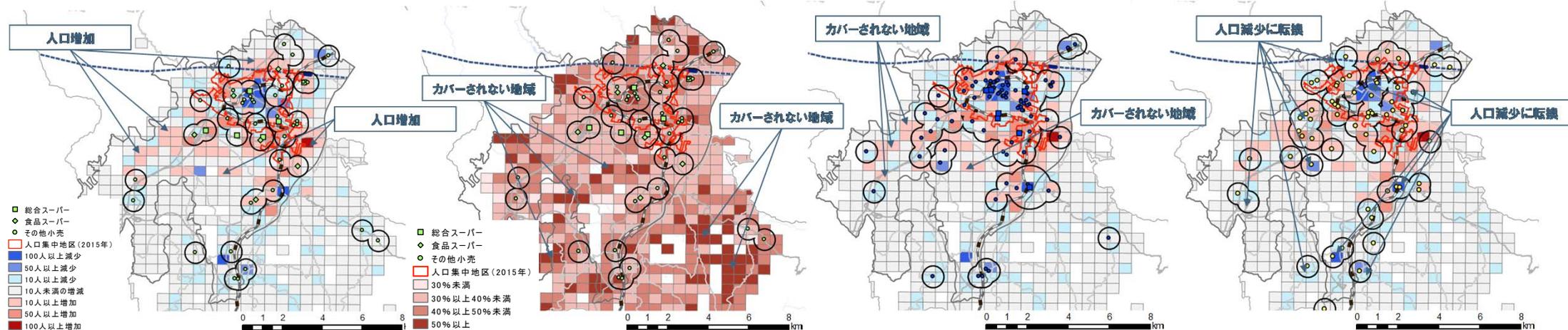
郊外部を中心に、医療・介護サービスの維持・提供が懸念。

#### 2015～2040年の高齢者人口増減

#### 2040年の高齢者率

#### 2015～2020年の高齢者人口増減

#### 2015～2020年の高齢者人口増減



# 都市構造の分析・課題抽出

## 都市構造の現状(概要)

### 公共交通利便性

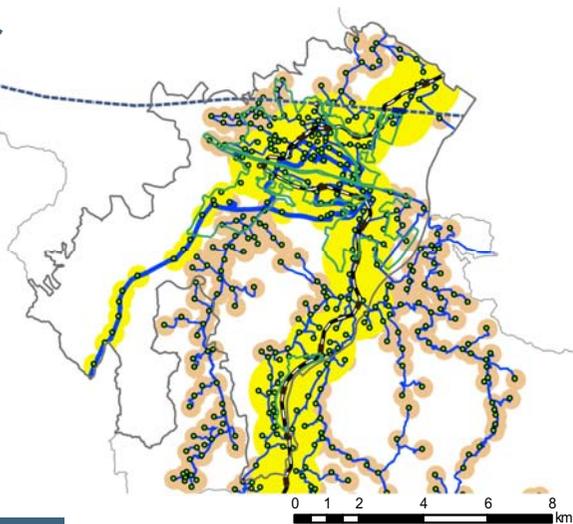
サービス水準の高い路線は、都市機能施設と人口の集中する地域をカバー。

#### 鉄道・バスの利便性に基づく地域区分

路線バス運行本数(回/日)(往復)

- 0~15
- 16~30
- 鉄道
- リニア中央新幹線ルート
- 公共交通便利地域
- 公共交通不便地域
- 用途地域
- 都市計画区域

		バス	
		バス停から300m圏内	
鉄道	駅から1km圏内	公共交通便利地域	公共交通便利地域
	駅から1km圏外	公共交通便利地域	公共交通空白地域



### 公共交通沿線の人口密度

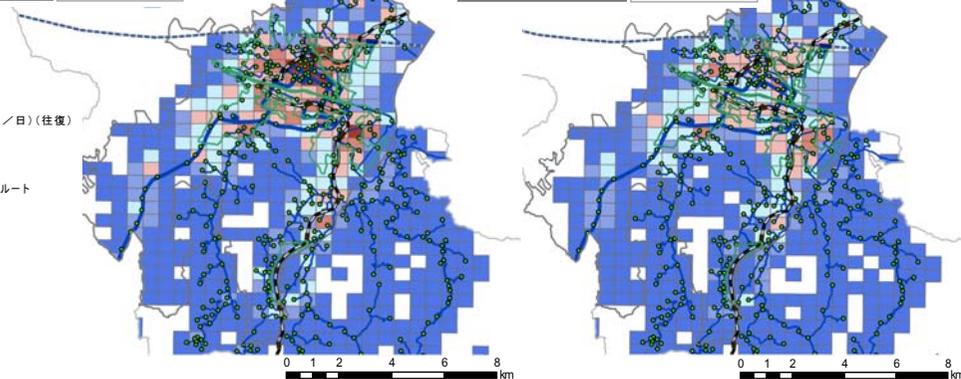
沿線の人口密度減少から運行本数の削減・廃止等、サービスの低下が懸念。

#### 2015年の人口密度

公共交通便利地域	16.4人/ha
公共交通不便地域	3.5人/ha
公共交通空白地域	0.3人/ha

#### 2040年の人口密度

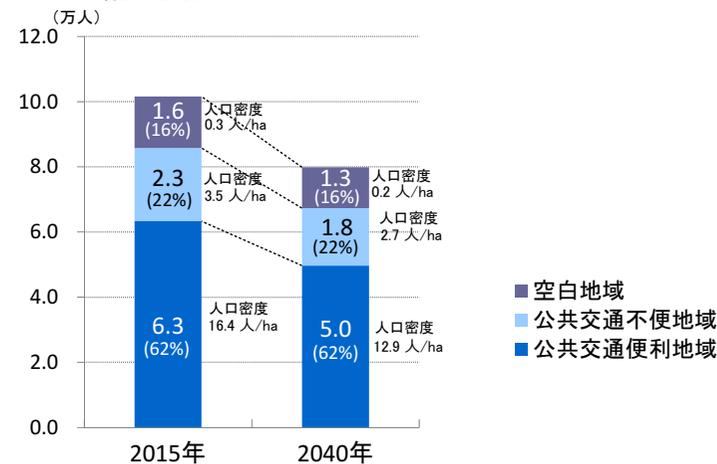
公共交通便利地域	12.9人/ha
公共交通不便地域	2.7人/ha
公共交通空白地域	0.2人/ha



### 公共交通の利用者

2040年にかけて、公共交通の総利用者数の減少が見込まれている。

#### 鉄道・バスの利便性に基づく地域区別の人口

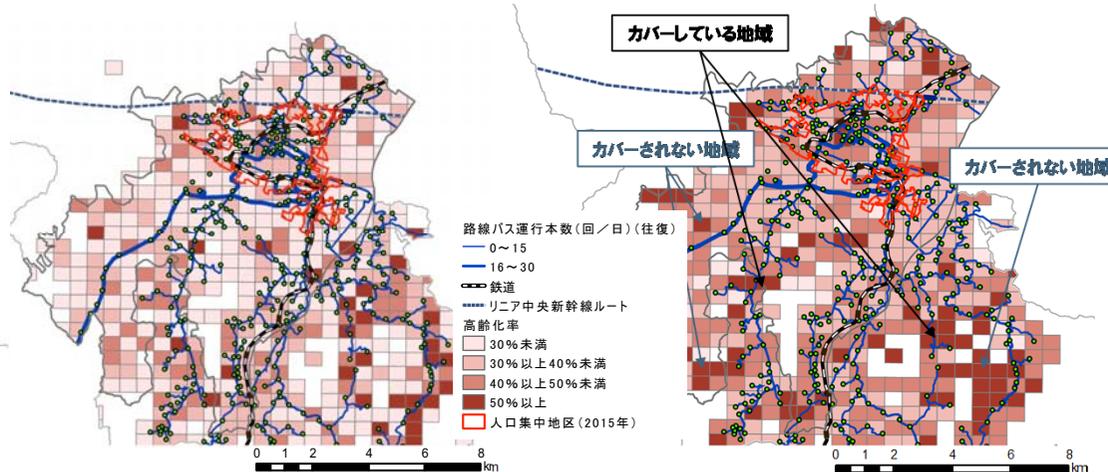


### 公共交通と高齢者

高齢率は特に支線で高く、今後利用者の減少に伴うサービスの維持が課題。

#### 2015年の高齢者率

#### 2040年の高齢者率



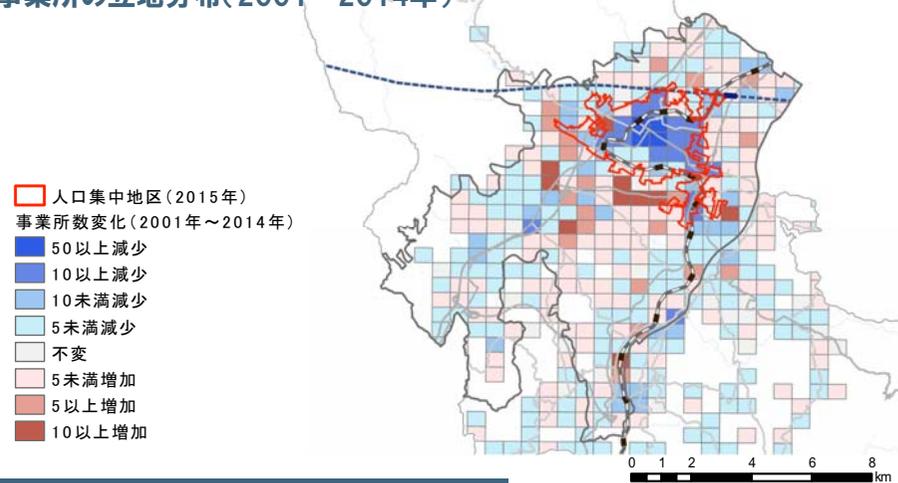
# 都市構造の分析・課題抽出

## 都市構造の現状(概要)

### 事業所立地

事業所は中心部で減少、郊外部で増加し、中心市街地の空洞化が進行。

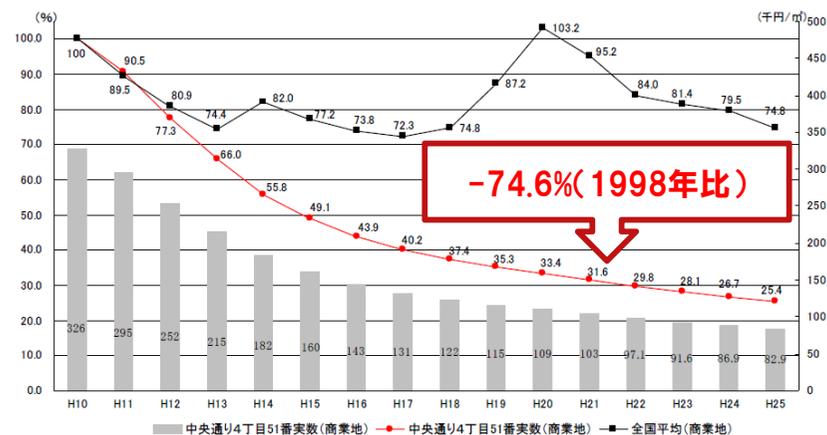
事業所の立地分布(2001~2014年)



### 中心市街地の地価

中心市街地では地価下落が続き、1998年から2013年にかけて74.6%下落。

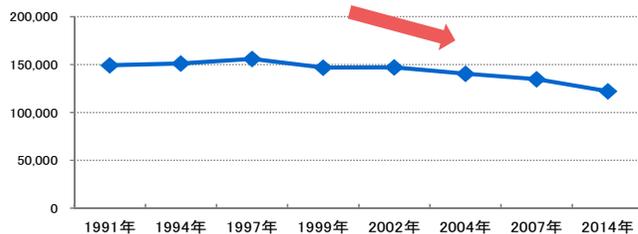
中央通4丁目51番の公示地価動向



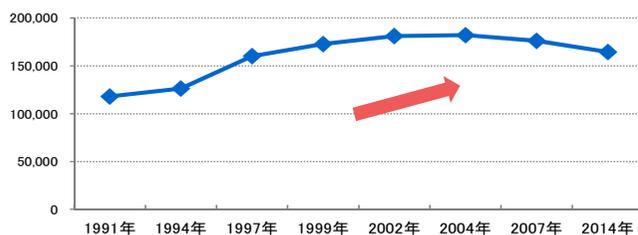
### 小売効率

売場面積増に対し、販売額減から、小売の効率性が低下し、施設撤退の懸念。

#### 小売販売額(百万円)



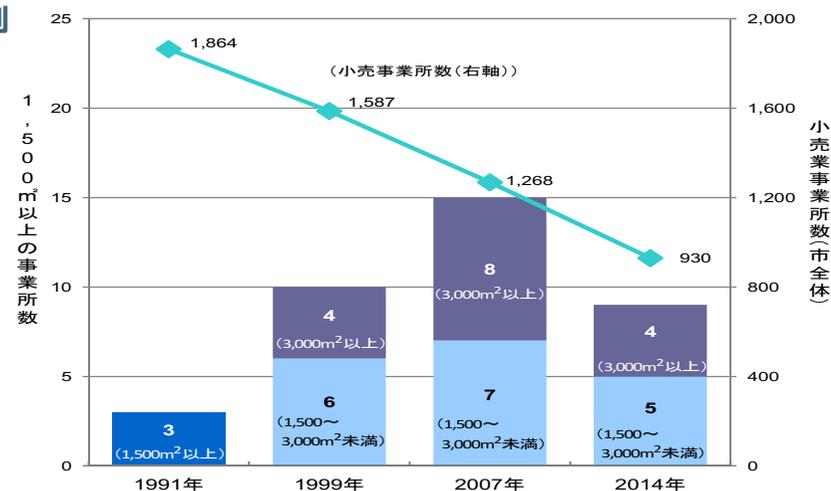
#### 小売業売場面積(㎡)



### 小売事業所数

小売事業所数は急減するが、売場面積の大きい店舗は残り、過当競争の懸念。

#### 売り場面積規模別の事業所数



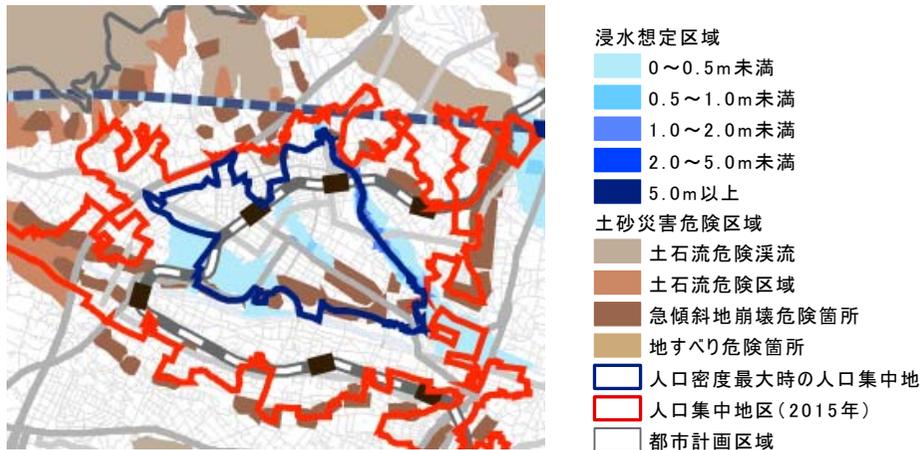
# 都市構造の分析・課題抽出

## 都市構造の現状(概要)

### DIDとハザード区域

DIDの拡大に伴い、DID縁辺部でハザード区域に該当する地域が増加。

### 人口集中地区の変遷(1960~2015年)

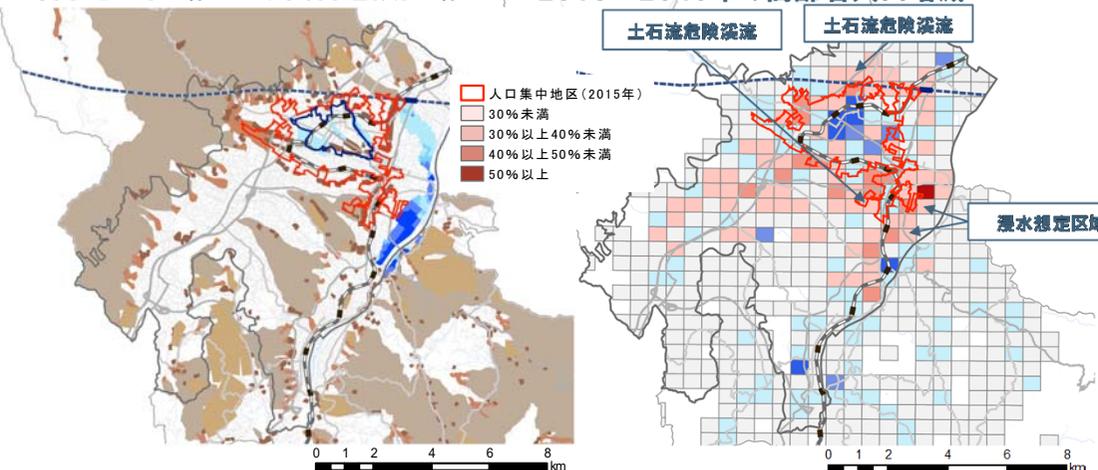


### 高齢者増減とハザード区域

2040年に向け、ハザード区域に該当する高齢者人口増の地点が存在。

### 浸水想定区域と土砂災害危険区域

### 2015~2040年の高齢者人口増減

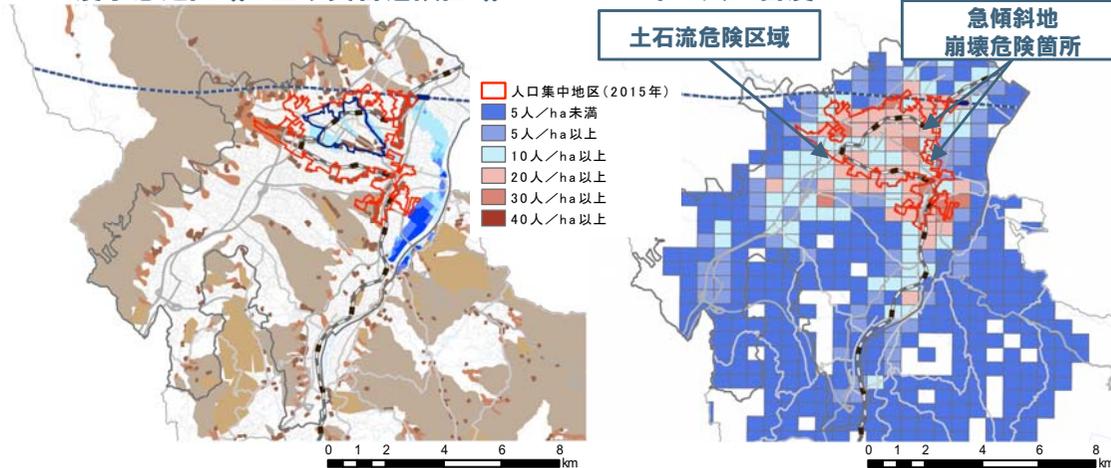


### 人口密度とハザード区域

2040年でもハザード区域に人口密度の高い中心市街地の一部地域が該当。

### 浸水想定区域と土砂災害危険区域

### 2040年の人口密度

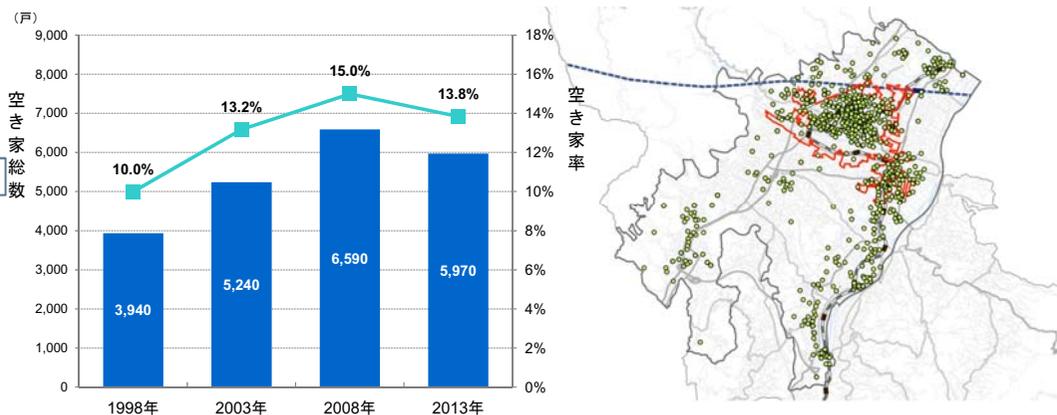


### 空き家

災害に脆弱な空き家の増加は、地域の火災や倒壊リスクの増大に繋がる懸念。

### 空き家と空家率の推移

### 空き家の分布



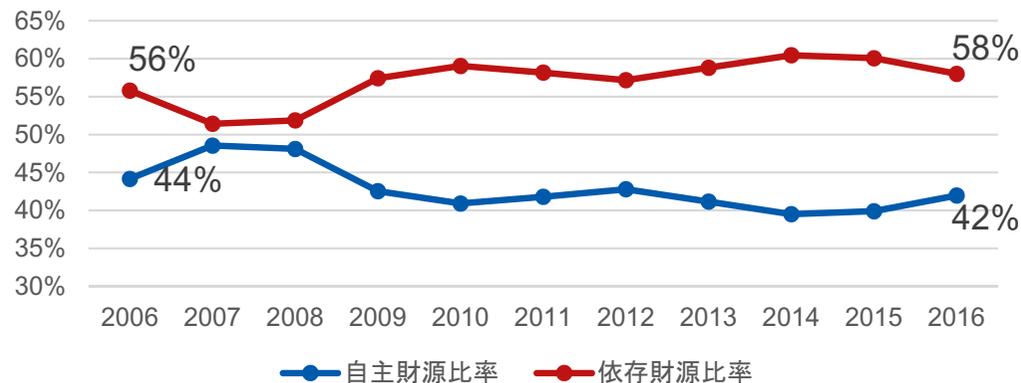
## 都市構造の分析・課題抽出

# 都市構造の現状(概要)

### 財源比率

依存財源比率は6割弱と高く、持続的な地域経営のための脱却が課題。

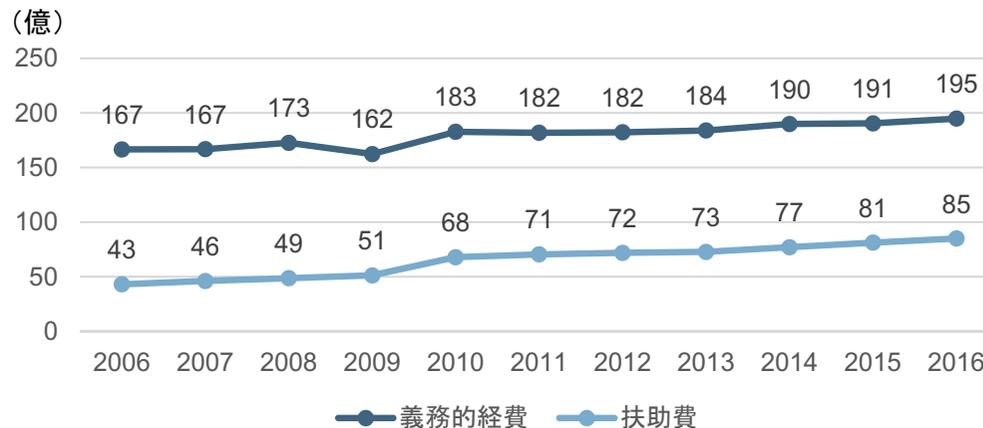
#### 依存財源比率と自主財源比率の推移



### 社会保障関連費用

高齢化の進行に伴い、社会保障関連経費は増加しており、財源確保が課題。

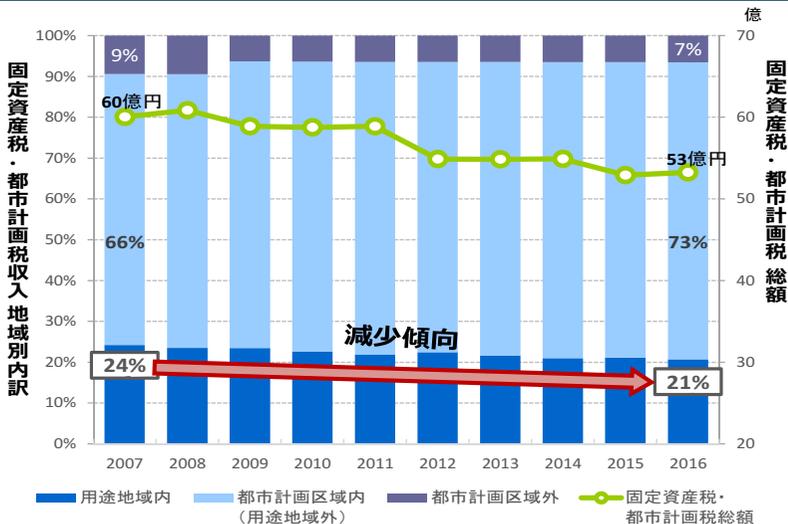
#### 義務的経費と扶助費の推移



### 固定資産税・都市計画税

面積当たりの税込効率の高い中心市街地の空洞化等により、税込減の懸念。

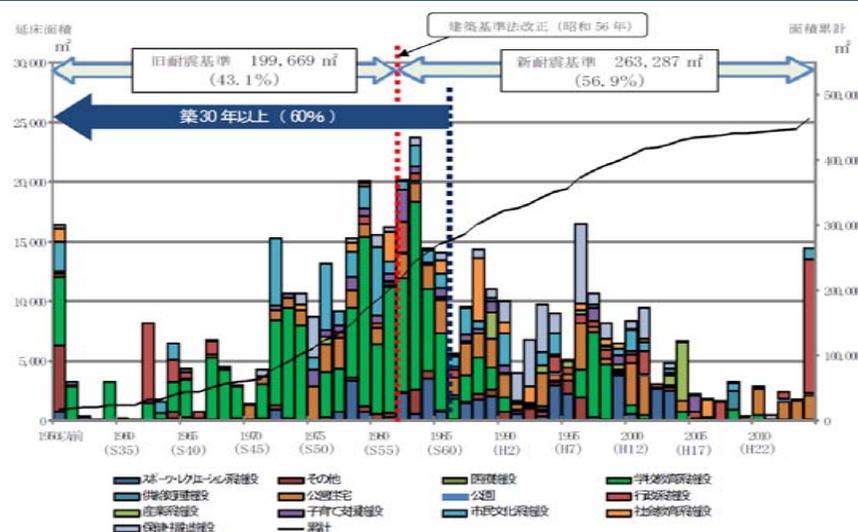
#### 固定資産税・都市計画税の推移



### 公共施設老朽化

老朽化する施設の改修や建替え需要増大に伴い、効率的な建設、管理が課題。

#### 建物施設の築年別状況



## 都市構造の分析・課題抽出

飯田市では、全国的な「先進事例」として、まちづくりカンパニー等が中心市街地の活性化に取り組んでおり、「街」に賑わいが生まれつつある。

- 飯田市では、中心市街地の活性化に向け、すでに様々な取組が行われており、全国的な「先進事例」として着目されている。
- 例えば、飯田市まちづくりカンパニーでは、市街地の整備と商業の活性化の連携による複合的再開発事業による拠点形成に取り組んでいる。
- これにより、商業・業務・住宅・文化交流等の都市機能の集約が図られ、りんご並木、駅前を中心に若者によるNPO、ボランティアグループの活動も起こり、まちに新たな賑わいが生まれてきている。

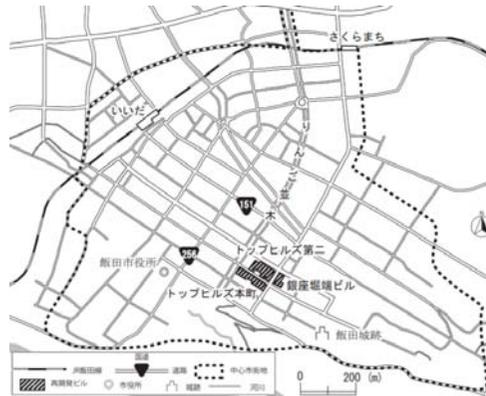
### 中心市街地の再開発事業

#### ● 橋南第一地区市街地再開発事業 (H13年度完成)

名称……………トップビルズ本町  
住宅販売……………35戸(完売)  
テナント賃貸事業……………取得床:655㎡ テナント数:6店舗  
駐車場賃貸事業……………39台/月極  
ビル管理

#### ● 橋南第二地区市街地再開発事業 (H14年～H18年)

名称……………トップビルズ第二  
住宅販売……………27戸(完売)  
テナント賃貸事業……………取得床:766㎡ テナント数:8店舗・6事業所  
ビル管理



### テナントミックス事業

- 市街地再開発事業の隣接地区で空き店舗を取得し、テナント誘致。



#### ～ 得られた成果 ～

- りんご並木の歩行者通行量が約500人増加した。  
(平成19年 952人 → 平成21年 1,506人)
- オープン以来1年間で、施設全体で8800万円の売り上げ、41000人の来客を達成した。
- 地元農産物を加工したドレッシングを販売するなど、地域内経済循環を図る農商工連携の拠点となっている。
- 周辺にある3つの空き店舗で新たにテナントミックスが実現した。

出所) 経済産業省資料

# 飯田市の取組は、全国の地方都市が直面する、中心市街地の空洞化に対し、正面から向き合った好事例として取り上げられている。

- 飯田まちづくりカンパニーの取組は、平成24年度、平成30年度の国土交通大臣賞を受賞した。

## 【まちの活性化・魅力創出部門】国土交通大臣賞 株式会社 飯田まちづくりカンパニー

◆所在地：長野県飯田市

◆活動概要：飯田市中心市街地は、昭和50年の中央自動車道開通を契機とした郊外ロードサイドへの大型店出店、平成7年の中心市街地大型商業施設の撤退を機に、商業集積の低下が進んだ。しかし、平成13年以降段階的に完了してきた市街地再開発事業により複合的な都市機能を導入し、居住と消費の近接、交流を支える基盤整備がなされ、中心市街地のにぎわいが戻りつつある。現在、市街地再開発事業の波及効果として中心市街地への投資意欲を持つ民間事業者が現れてきた機を活かし、市のシンボルであるりんご並木のにぎわいを創出するため、株式会社飯田まちづくりカンパニーが主体となって不動産の所有と利用の分離を図り、りんご並木周辺の空き店舗等と意欲ある民間事業者とをマッチングさせる事業を面的に実施して「人々の交流によるにぎわいの回復」を図っている。

◆選定理由：株式会社 飯田まちづくりカンパニーにおいては、行政と連携したインフラを整備、未利用施設の活動拠点としての有効活用策の実践、まちづくり関係者のネットワーク化及び高齢者対策等、ハード・ソフトの両面に渡って先導的な発想や工夫をこらした活動に長きにわたり取り組んできたまちづくり会社として、先進的な取り組みであると高く評価されました。



市街地再開発事業エリアで開催した「丘のまちフェスティバル」

【国土交通大臣賞】

### 「並木横丁いこいこ」まちなか空き店舗再生創業事業

■実施主体：株式会社飯田まちづくりカンパニー  
■場所：長野県飯田市（りんご並木と人形美術館の間の区画）

#### ■背景・経過：

当地区は、長野県飯田市の中心市街地に位置しており、郊外化の進行等により、空き店舗の増加など、空洞化が課題となっていた。これまでも中心市街地では、官民協働により市街地再開発事業等が行われてきたが、当地区の地権者は、自身の生家等を残しておきたい等の意向により再開発事業に参加しなかったため、当地区一帯が低未利用の状態になっており、街の賑わいの阻害要因となっていた。

地権者は高齢化しており、自発的な不動産の利活用、出店希望者との調整等も見込めなかったため、市内で再開発事業等を手がけてきた株式会社飯田まちづくりカンパニーが、空き店舗解消を目的に、商業施設等整備に取り組むこととなった。

#### ■取組内容：

空きビル・空き店舗の利活用が進まなかった当地区において、株式会社飯田まちづくりカンパニーが、地権者から土地建物を一括賃借し、リノベーション等を施してから各出店者へ転貸している。地元でも実績と信用のある同社が仲介をすることで、地権者の負担を軽減している。

また、出店者の募集に際しては、関連する6組織が連携して、起業・創業を志す者向けの支援講座「創業塾」を開催し、事業・経営・資金調達等のノウハウを伝授する等、9ヶ月にわたり育成した。多数の応募者の中から、一定の基準に基づき、街にふさわしく、安定した経営が期待できる者を選定している。店舗の事業形態においては、地区全体の回遊性・連帯感を意識するとともに、全店舗を飲食を含む複合店舗にすることで経営の安定化を図っている。

#### ■講評

- ・不動産所有者と出店希望者の仲介に苦勞する自治体が多い中、地区全体の空き店舗を一齐に解消させた点は評価に値する。まちづくり会社が事業の担い手の育成からトータルコーディネートすることで、各店舗の連帯感や地区レベルでの事業継続性を担保するスキームには、一定の独自性がある。
- ・全国の地方都市が直面している「都市のスポンジ化」という課題に対して、正面から向き合った好事例である。



横丁全景。地区内の既存家屋を活かしながら、複数空き店舗を同時解消させた取組。



横丁の中央はオープンアースになっており、賑わいの空間として利用されている。



木造家屋を活かした情緒あるカフェは地元住民の憩いの場



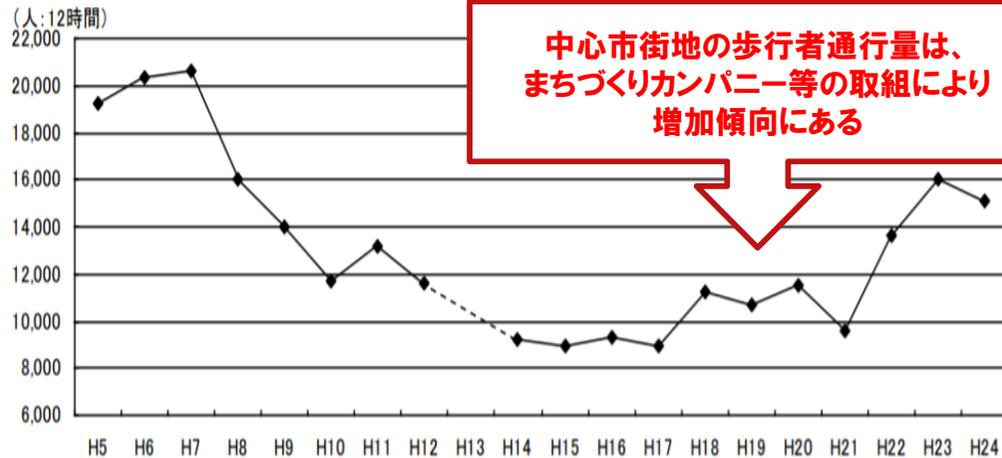
各店舗の事業継続性を高めるため、起業・創業者を育成支援する「創業塾」を開催。

# 中心市街地の活性化の取組は、成果を上げており、市民にも重要と認識されている。 立地適正化計画の枠組みの中で、これまでの取り組みを伸ばしていくことが重要である。

- 中心市街地の歩行者通行量は、1995年以降、減少傾向だったが、2005年以降は増加傾向にある。地域別では、本町1丁目と銀座3丁目と比較的増加傾向であり、りんご並木と銀座エリアの住宅建設、テナントミックスの効果であると考えられる。
- また、市民へのアンケート結果から、中心市街地の活性化が大切だと感じる人の割合が7割を超えており、中心市街地活性化計画の第1期と第2期を比較すると、大切だと感じている人が、近年ではさらに増加していることがわかる。

## 中心市街地の歩行者通行量

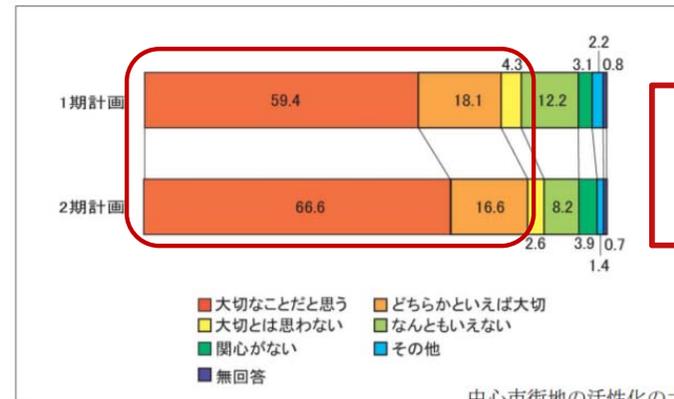
● 中心市街地6地点の歩行者通行量の合計の推移(1日当り：7時から19時の12時間・自転車含む)



**中心市街地の歩行者通行量は、まちづくりカンパニー等の取組により増加傾向にある**

## 中心市街地に関する市民へのアンケート結果

中心市街地の活性化の大切さ(全体)



**中心市街地内外の住民の、7割以上が、中心市街地が大切と回答**

中心市街地の活性化の大切さ(中心市街地外市民)



出所) 中心市街地活性化基本計画

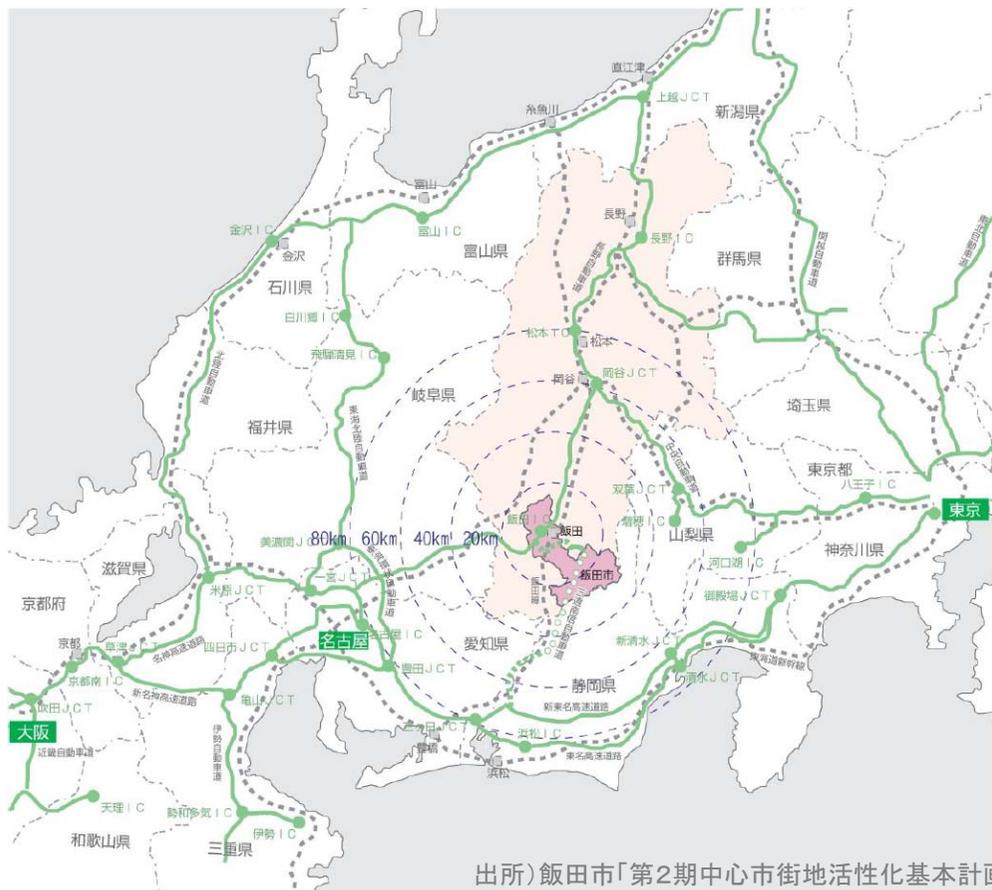
1. 都市計画・政策に係る現況整理
2. 都市構造の分析・課題抽出
  - 都市構造(概況)
  - 人口
  - 土地利用
  - 都市機能
  - 都市交通
  - 地域経済
  - 地価
  - 災害警戒区域
  - 行政運営
3. 都市機能・居住誘導区域設定の考え方検討

## 都市構造(概況)

## 飯田市は長野県南端の南信州地域圏14市町村の中心都市である。

## 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10万1千人の地方都市。
- 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。
- 飯田市は南信州地域圏の中心都市であり、近隣13町村と定住自立圏構想を推進する。



出所)飯田市「第2期中心市街地活性化基本計画」

## 南信州地域圏



出所)南信州ナビ、国勢調査

## 南信州の圏域人口(2015年)

	人口(人)
飯田市	101,581
松川町	13,167
高森町	13,080
阿南町	4,962
阿智村	6,538
平谷村	484
根羽村	970
下條村	3,851
売木村	575
天龍村	1,365
泰阜村	1,702
喬木村	6,310
豊丘村	6,592
大鹿村	1,023
圏域人口	162,200

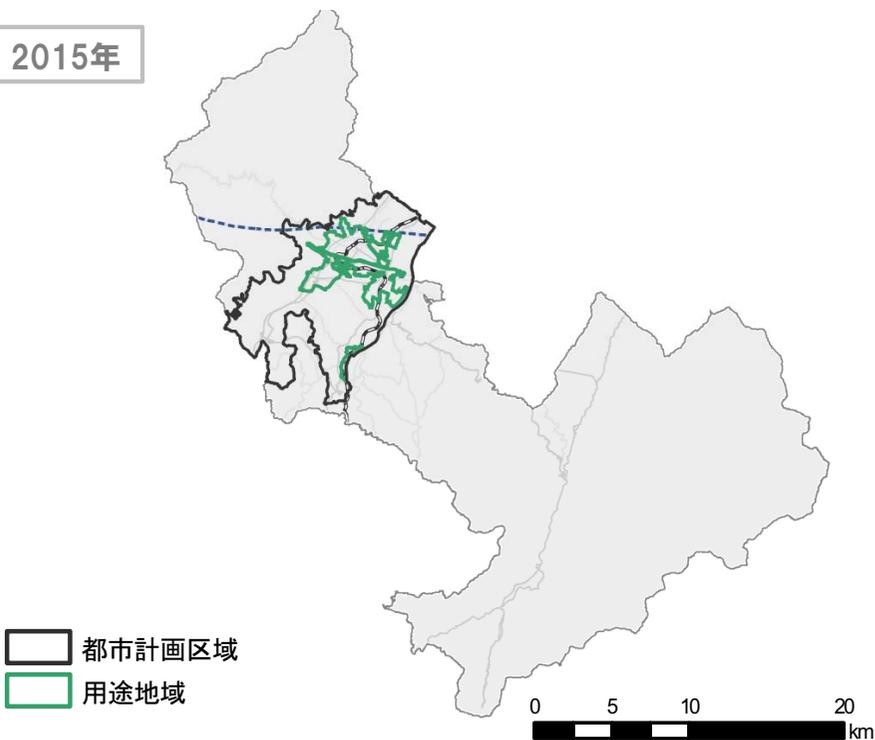
## 都市構造(概況)

## 飯田市は、用途地域のみ設定し、区域区分は行わない非線引き都市である。

## 都市計画区域

- 長野県の都市計画区域マスタープランでは、飯田市の区域区分の必要性は高いが、地域特性と人口動向を考慮し、急激な市街化は考えにくいいため、区域区分は行わないこととしている。
  - 【人口動向】市街地内で人口減少、市街地外で人口増加の逆転現象が起こっている。しかし、10万人規模の都市として都市の集積性は高いにも関わらず、全体の人口伸び率は減少傾向であり、第2次・3次産業の従業者数の伸び率も県平均を下回り、急激な市街化が見込まれない。
  - 【地域特性】用途地域を市街地整備の中心として、周囲の田園との土地利用区分を明確にし、計画的な土地利用を推進してきている。

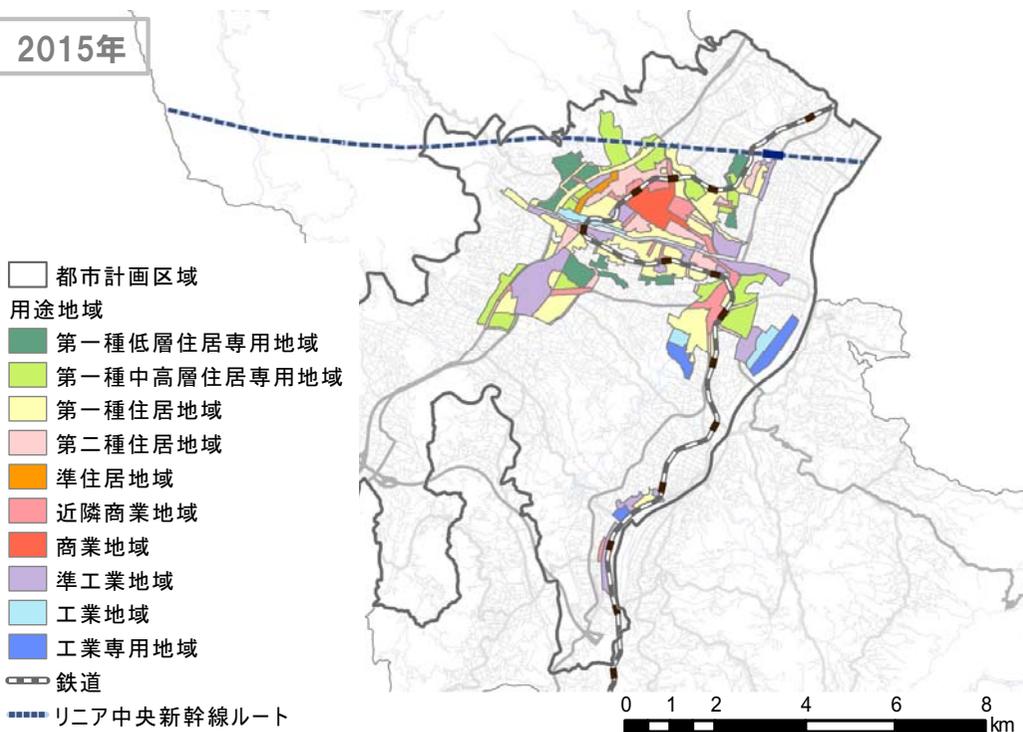
2015年



## 用途地域指定

- 用途地域は、都市の将来像を想定し、秩序ある土地利用を行う仕組みである。
- 飯田市では、下図に示すように、第二種低層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域以外の10種類を都市計画に決定している。

2015年

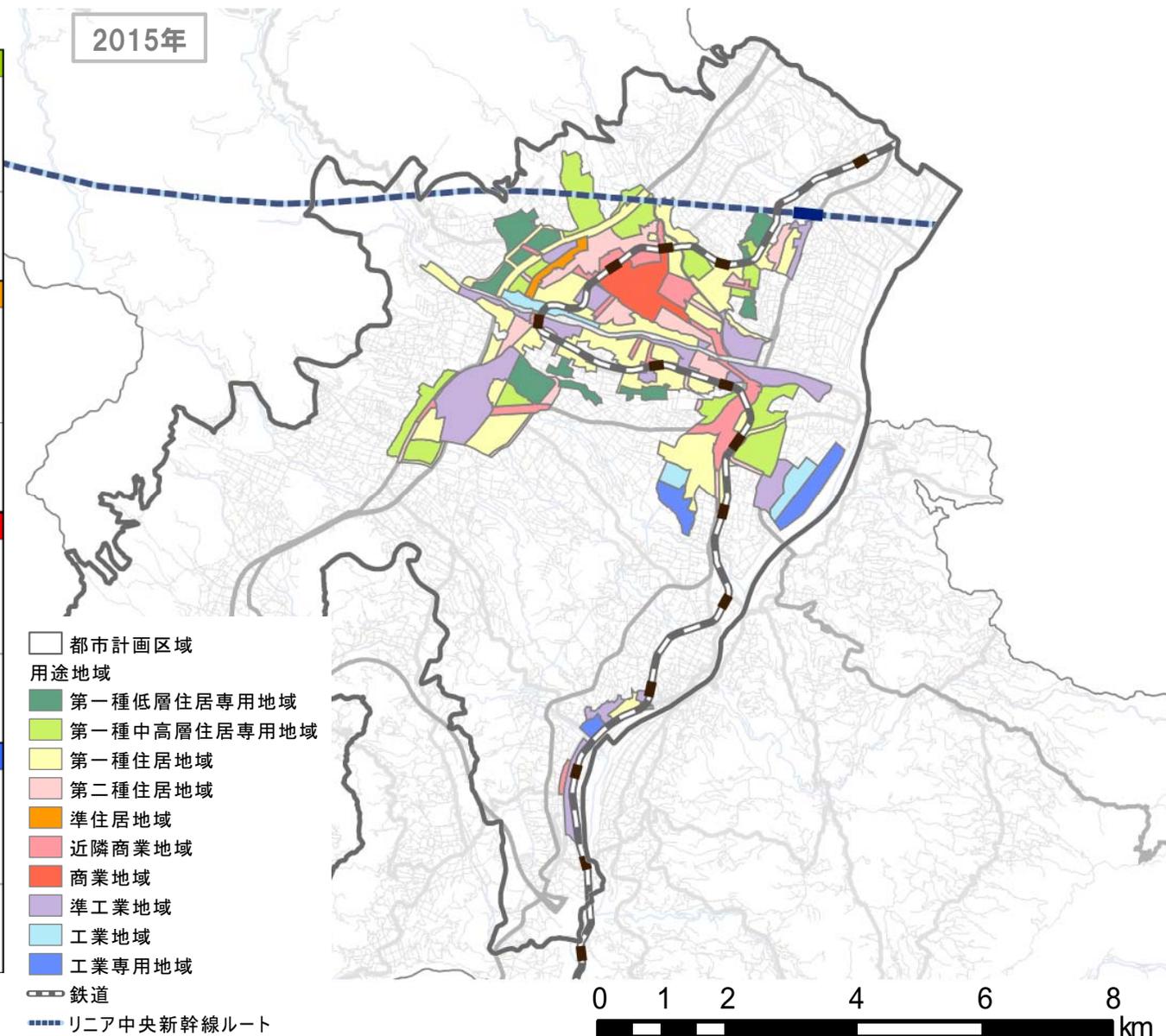


## 都市構造(概況)

## 用途地域

第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域
		
低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や小中学校などが建てられます。	主に低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。	中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。
第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域
		
主に中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。	住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。	主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、ばちんこ屋、カラオケボックスなどは建てられます。
準住居地域	近隣商業地域	商業地域
		
道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。	近隣の住民が日用品の買い物をする店舗等の業務の利便の増進を図る地域です。住宅や店舗の他に小規模の工場も建てられます。	銀行、映画館、飲食店、百貨店、事務所などの商業等の業務の利便の増進を図る地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。
準工業地域	工業地域	工業専用地域
		
主に軽工業の工場等の環境悪化のおそれのない工業の業務の利便を図る地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。	主として工業の業務の利便の増進を図る地域で、どんな工場でも建てられます。住宅やお店は建てられませんが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。	専ら工業の業務の利便の増進を図る地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

2015年



## 都市構造(概況)

## 土地利用基本方針では、市内20地区を6つの地域に区分して整理する。

## 飯田市の地域区分

- 飯田市は昭和12年の市制施行以来、今日まで6回にわたり2町13村と合併してきた。合併後も、各地区に支所(自治振興センター)と公民館を配置し、旧町村単位の地域コミュニティを大切にする。
- 飯田市土地利用基本方針では、市内20地区を6つの地域に区分し整理を行っている。



No.	地域区分	地区
1	中心市街地及びその周辺地域	橋北・橋南・羽場・丸山・東野地区
2	竜西北部地域	座光寺・上郷地区
3	竜西中部地域	松尾・竜丘・伊賀良・鼎地区
4	竜西南部地域	下久堅・上久堅・千代・龍江地区
5	竜東地域	川路・三穂・山本地区
6	遠山地域	上村・南信濃地区



## 都市構造(概況)

## 飯田市の可住地面積の7.4%を占めるDIDに、32.4%の人口が居住する。

## 長野県の主要都市比較

- 飯田市は、地方都市のなかでも、ひとつの都市雇用圏を構成する機能を有する中心都市に分類される。2015年時点では、飯田市は長野県で3番目に人口規模の大きな都市である。しかし、松本市や上田市等の中心都市に比べると、人口減少幅が相対的に大きく、高齢化率も高くなっている。
- 飯田市では、市内可住地面積の7.4%を占める人口集中地区(DID)に、人口の32.4%が居住している。

## 都市雇用圏分類、人口推移、高齢化率

↓ : 5%以上減    🟡 : 0~5%未満減    ↑ : 増加

## 区域区分、市域、DID

都市名	都市雇用圏分類	人口総数(人)				高齢化率(%)				区分	市域面積(ha)	DID人口(人)	DID面積(ha)	DID人口比率 対総人口(%)	DID人口密度 (人/ha)
		1995	2005	2015	2035	1995	2005	2015	2035						
長野県 長野市	都道府県拠点 (中心)	387,359	🟡 386,572	🟡 377,598	↓ 318,086	17%	21%	28%	35%	線引き	83,481	32,341	255,665	67.7%	52.3
長野県 松本市	都道府県拠点 (中心)	239,539	↑ 242,541	↑ 243,293	↓ 216,780	17%	20%	26%	32%	線引き	97,847	24,307	146,481	60.2%	46.7
長野県 上田市	地方都市 (中心)	164,207	🟡 163,651	🟡 156,827	↓ 128,382	18%	17%	29%	37%	非線引き	55,204	15,322	47,185	30.1%	37.7
長野県 飯田市	地方都市 (中心)	110,204	🟡 108,624	↓ 101,581	↓ 84,353	21%	26%	31%	36%	非線引き	65,866	12,619	32,938	32.4%	35.2
長野県 佐久市	地方都市 (中心)	97,813	↑ 100,462	🟡 99,368	↓ 88,978	21%	24%	29%	34%	非線引き	42,351	15,965	19,176	19.3%	32.2
長野県 安曇野市	都道府県拠点 (松本市・郊外)	88,231	↑ 96,266	🟡 95,282	↓ 82,094	17%	15%	21%	26%	非線引き	33,178	13,858	8,676	9.1%	20.0
長野県 伊那市	地方都市 (中心)	72,229	🟡 71,788	🟡 68,271	↓ 60,099	20%	20%	30%	36%	非線引き	66,793	14,473	10,452	15.3%	24.1
長野県 塩尻市	都道府県拠点 (松本市・郊外)	64,236	↑ 68,346	🟡 67,135	↓ 58,273	16%	21%	27%	34%	線引き	28,998	7,179	36,186	53.9%	43.5
長野県 千曲市	都道府県拠点 (長野市・郊外)	63,539	↑ 64,022	↓ 60,298	↓ 48,080	19%	24%	31%	38%	非線引き	11,979	5,066	19,393	32.2%	32.4
長野県 茅野市	地方都市 (諏訪市・郊外)	52,807	↑ 57,099	🟡 55,912	↓ 48,753	17%	20%	28%	34%	非線引き	26,659	7,342	11,322	20.2%	29.9

## 都市構造(概況)

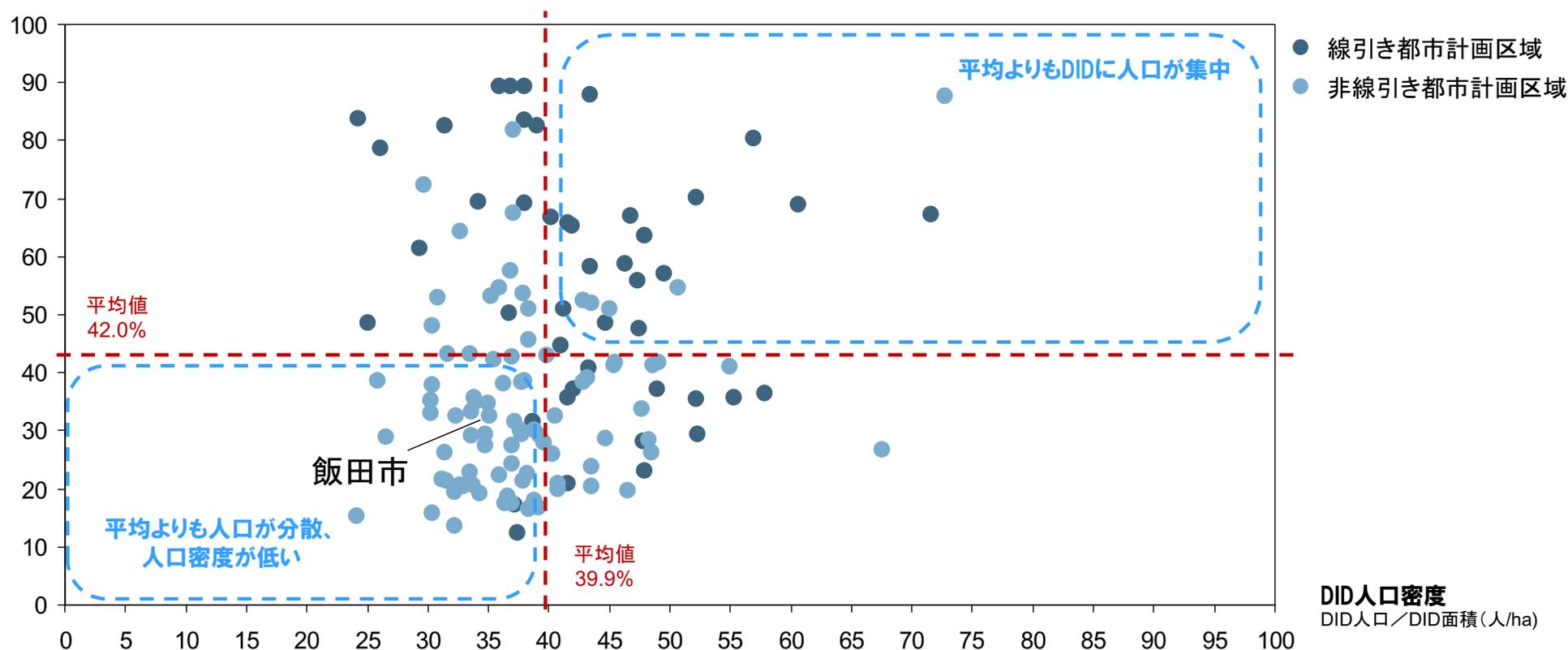
## 他の地方中心都市と比較すると、相対的に分散した都市構造を有する。

## 地方中心都市のDID人口比率、人口密度

- 都市雇用圏を構成する地方の中心都市のDID人口比率の平均値は42%、DID人口密度の平均値は39.9%である。
- 飯田市は、他の地方中心都市と比較すると、全人口に占めるDID人口の割合が低く(32.4%)、かつDID内の人口密度も相対的に低い(35.2人/ha)ことから、比較的分散した都市構造を有する。

## DID人口比率

DID人口／総人口(%)



※ 政令指定都市や都道府県拠点を除く、地方の都市雇用圏の中心都市、132市。

1. 都市計画・政策に係る現況整理
2. 都市構造の分析・課題抽出
  - 都市構造(概況)
  - 人口
  - 土地利用
  - 都市機能
  - 都市交通
  - 地域経済
  - 地価
  - 災害警戒区域
  - 行政運営
3. 都市機能・居住誘導区域設定の考え方検討

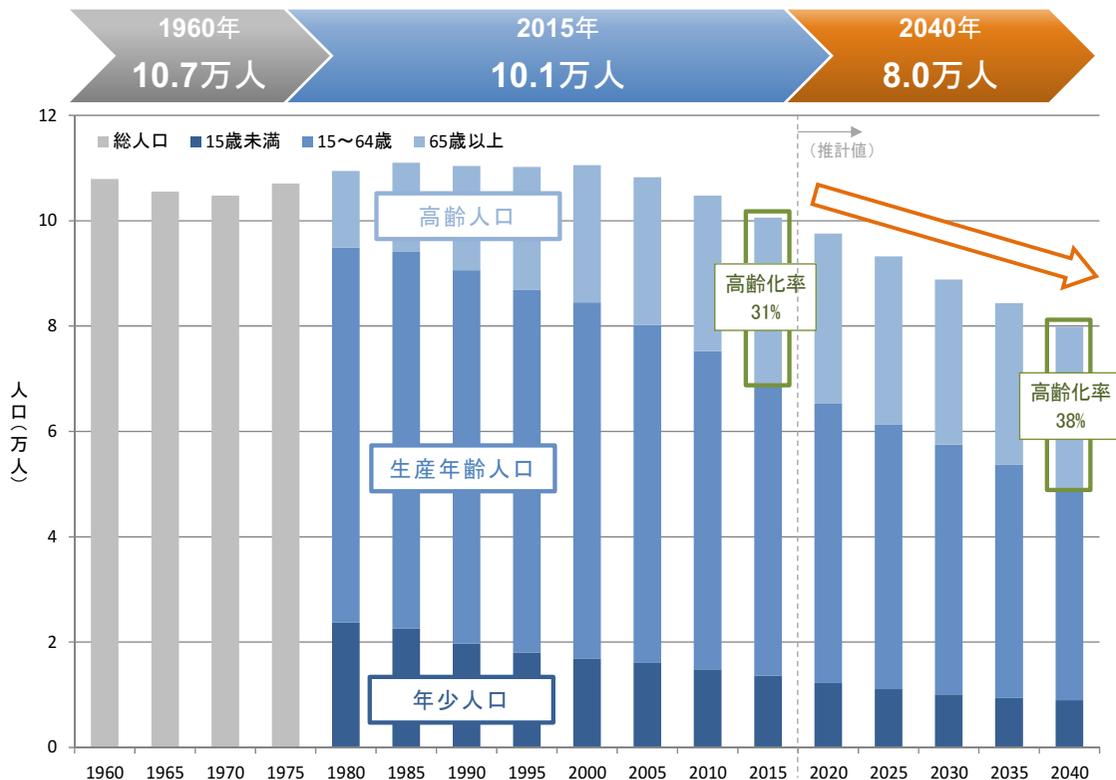
## 人口

## 2040年に人口は8万人に減少し、高齢化率は38%であり、5人に2人が高齢者となる。

## 人口推移

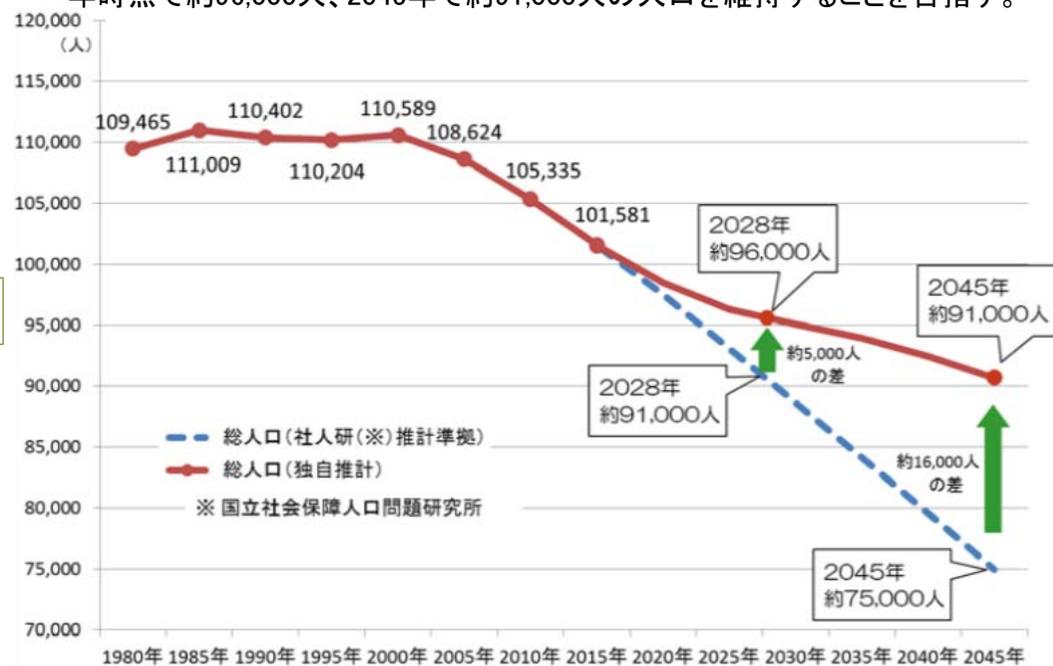
- 1960年以降、飯田市の人口はほとんど増加していない。国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、2015年時点で約10万人ある人口は、2040年に8万人に減少する見込みである。
- 生産年齢人口および年少人口は減少し、高齢人口が増加傾向のなか、2040年に高齢化率は38%となり、人口の5人に2人は高齢者となる。
- なお、飯田市では、特に20歳台の若者が少ない傾向にあるが、これは高等教育機関が少ない飯田市では、高校卒業後、約7割がこの地を離れることが大きな要因とされる(参考: 飯田市版総合戦略)。

## 総人口、年齢層別人口の推移



## 飯田市人口ビジョン

- 飯田市では、子どもを産み育てやすい環境をいかした若い世代のための政策や、飯田独自のライフスタイル提案による新たな人の流れづくり等により、2028年時点で約96,000人、2045年で約91,000人の人口を維持することを目指す。



出所) 飯田市「飯田市版総合戦略」

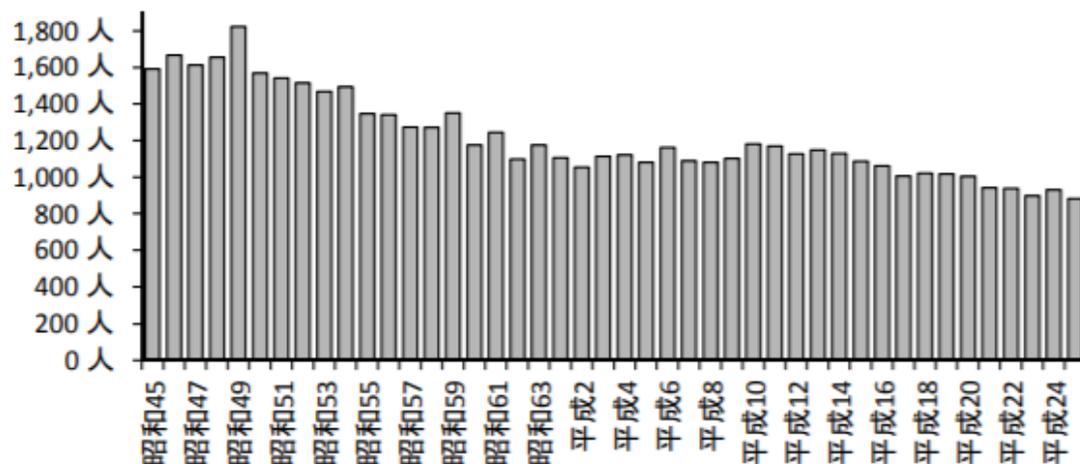
## 人口

**出生率は1.70前後と、人口維持目安の2.07を下回るが、全国平均と長野県平均と比べて高く、他市と比べて相対的に人口維持が期待できると考えられる。**

## 出生数・出生率

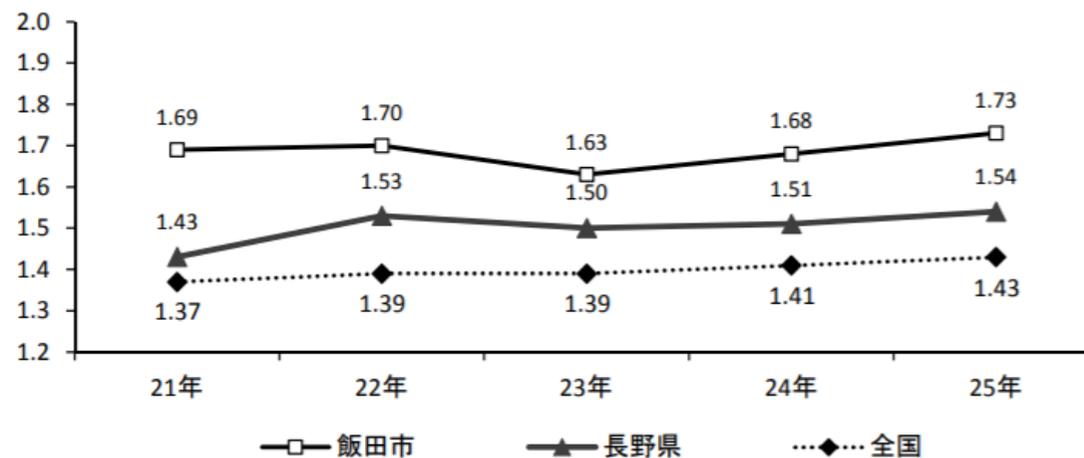
- 飯田市では、総人口の減少とともに、少子化が著しく進行している。
- 少子化の要因としては、主に合計特殊出生率の低下や、出産する年代層（生産年齢人口）の減少、晩婚化が挙げられる。飯田市では、出生数は減少傾向にあることから、出産する年代層の人口も今後減少していくことが予想される。
- また、人口維持の目安は、合計特殊出生率2.07と言われており、飯田市の出生率は1.70前後で推移しており、それに及ばない状況であるが、全国平均や、長野県平均を上回る出生率を実現できている。

## 飯田市の出生数の推移



出所)長野県毎月人口異動調査

## 合計特殊出生率の推移



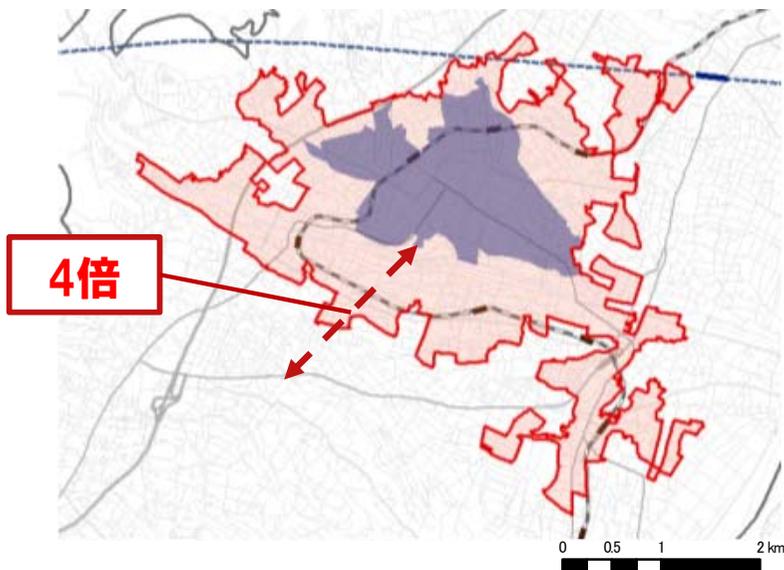
出所)長野県毎月人口異動調査、保健課

## 人口

## DIDは拡大の一途を辿ってきたが、密度は低下し続けており、40人/haを割り込む。

### 人口集中地区の変遷(1960~2015年)

- 1960年から2015年にかけて、飯田市のDID面積は約4倍に拡大した。

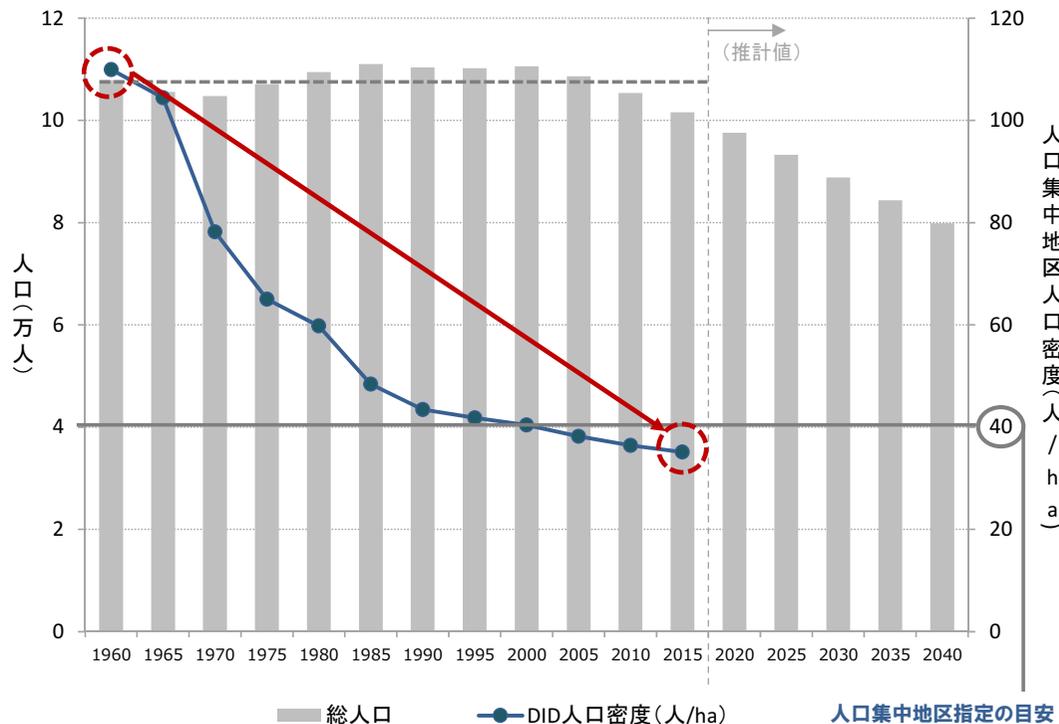


■ : 1960年(1960年以降で最もDID人口密度の高い年)

■ : 2015年

### 人口、人口集中地区の人口密度推移

- 2015年時点の人口は、1960年と比べてほぼ同程度にも関わらず、人口集中地区の人口密度は1960年より急減を続けている。
- 2015年では、すでに地区指定の目安となる40人/haを割り込む状況となっている。

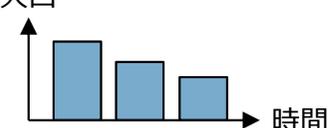
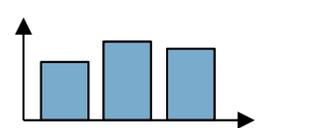
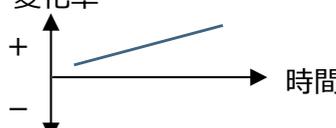
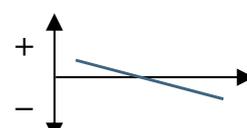


1960年から2015年にかけてDID面積は**4倍**に拡大したが、人口集中地区の人口密度は、1960年以降急減しており、市街地の低密化がみられる。

## 人口

## 下記、500mメッシュ人口の地域分析結果を用いて、2015年を基準に推計を行う。

※【総人口】【高齢者人口】【高齢化率】⇒2005、2015、2040年を比較し、ピークの年を赤塗りつぶし、その他は青。  
 ※【人口変化率】【高齢者人口変化率】⇒2005-15、2015-40の変化率について、「プラス」の変化を赤塗りつぶし、「マイナス」は青。

地域	総面積 (ha)	総人口 (人)			高齢者人口 (人)			高齢化率 (%)			人口変化率 (%)		高齢者人口変化率 (%)	
	(2015)	2005	2015	2040	2005	2015	2040	2005	2015	2040	2005-15	2015-40	2005-15	2015-40
都市計画区域内	8,100	93,844	89,202	71,201	22,774	26,319	27,001	24.3%	29.5%	37.9%	-4.9%	-20.2%	+15.6%	+2.6%
(うち用途地域内)	1,521	41,786	39,513	31,029	10,871	11,920	11,940	26.0%	30.2%	38.5%	-5.4%	-21.5%	+9.6%	+0.2%
都市計画区域外	57,766	14,931	12,537	8,583	5,346	5,159	3,600	35.8%	41.2%	41.9%	-16.0%	-31.5%	-3.5%	-30.2%
中心市街地及び その周辺地域	9,653	19,861	17,702	13,285	5,855	6,017	5,529	2.8%	34.0%	41.6%	-10.9%	-25.0%	+2.8%	-8.1%
竜西北部地域	3,529	19,723	18,538	14,739	4,564	5,463	5,664	19.7%	29.5%	38.4%	-6.0%	-20.5%	+19.7%	+3.7%
竜西中部地域	5,470	47,197	46,697	38,519	10,404	12,676	13,932	21.8%	27.1%	36.2%	-1.1%	-17.5%	+21.8%	+9.9%
竜西南部地域	3,971	9,127	8,110	5,978	2,610	2,838	2,395	8.8%	35.0%	40.1%	-11.1%	-26.3%	+8.8%	-15.6%
竜東地域	9,903	10,060	8,763	6,203	3,369	3,381	2,574	0.4%	38.6%	41.5%	-12.9%	-29.2%	+0.4%	-23.9%
遠山地域	33,340	2,763	1,888	1,031	1,307	1,091	496	16.5%	57.8%	48.1%	-31.6%	-45.4%	-16.5%	-54.5%
行政区域	65,866	108,730	101,698	79,754	28,109	31,466	30,590	25.9%	30.9%	38.4%	-6.5%	-21.6%	+11.9%	-2.8%
		人口			人口			変化率			変化率		変化率	
														

## 人口

下記は、500mメッシュ人口の細分類・地域分析結果で、同様に2015年を基準とする。

6地域	20地区	総面積 (ha)	総人口 (人)			高齢者人口 (人)			高齢化率 (%)			人口変化率 (%)		高齢者人口変化率 (%)	
		(2015)	2005	2015	2040	2005	2015	2040	2005	2015	2040	2005-15	2015-40	2005-15	2015-40
中心市街地 及び その周辺地域	橋北	79	3,520	3,054	2,289	1,122	1,073	948	31.9%	35.1%	41.4%	-13.2%	-25.1%	-4.3%	-11.7%
	橋南	95	3,571	3,280	2,164	1,242	1,299	998	34.8%	39.6%	46.1%	-8.2%	-34.0%	+4.6%	-23.2%
	羽場	292	5,513	4,798	3,844	1,441	1,477	1,525	26.1%	30.8%	39.7%	-13.0%	-19.9%	+2.5%	+3.3%
	丸山	9,091	3,927	3,629	2,838	990	1,098	1,111	25.2%	30.3%	39.1%	-7.6%	-21.8%	+10.9%	+1.2%
	東野	96	3,330	2,941	2,149	1,061	1,070	947	31.9%	36.4%	44.1%	-11.7%	-26.9%	+0.8%	-11.5%
	(区域)	9,653	19,861	17,702	13,285	5,855	6,017	5,529	29.5%	34.0%	41.6%	-10.9%	-25.0%	+2.8%	-8.1%
竜西北部 地域	座光寺	886	4,731	4,515	3,549	1,118	1,378	1,355	23.6%	30.5%	38.2%	-4.6%	-21.4%	+23.3%	-1.7%
	上郷	2,643	14,991	14,022	11,190	3,447	4,084	4,309	23.0%	29.1%	38.5%	-6.5%	-20.2%	+18.5%	+5.5%
	(区域)	3,529	19,723	18,538	14,739	4,564	5,463	5,664	23.1%	29.5%	38.4%	-6.0%	-20.5%	+19.7%	+3.7%
竜西中部 地域	松尾	668	12,738	12,801	10,902	2,554	3,127	3,735	20.1%	24.4%	34.3%	+0.5%	-14.8%	+22.4%	+19.4%
	竜丘	837	6,510	6,401	4,965	1,611	1,863	1,865	24.7%	29.1%	37.6%	-1.7%	-22.4%	+15.6%	+0.1%
	伊賀良 鼎	3,356	14,204	14,450	12,040	2,933	3,853	4,311	20.6%	26.7%	35.8%	+1.7%	-16.7%	+31.4%	+11.9%
		609	13,745	13,046	10,612	3,306	3,833	4,022	24.1%	29.4%	37.9%	-5.1%	-18.7%	+15.9%	+4.9%
	(区域)	5,470	47,197	46,697	38,519	10,404	12,676	13,932	22.0%	27.1%	36.2%	-1.1%	-17.5%	+21.8%	+9.9%
竜西南部 地域	川路	597	2,211	2,012	1,312	779	783	580	35.2%	38.9%	44.2%	-9.0%	-34.8%	+0.5%	-26.0%
	三穂	1,208	1,551	1,365	981	500	512	385	32.2%	37.5%	39.2%	-11.9%	-28.2%	+2.4%	-24.8%
	山本	2,167	5,365	4,732	3,685	1,330	1,543	1,430	24.8%	32.6%	38.8%	-11.8%	-22.1%	+16.0%	-7.3%
	(区域)	3,971	9,127	8,110	5,978	2,610	2,838	2,395	28.6%	35.0%	40.1%	-11.1%	-26.3%	+8.8%	-15.6%
竜東地域	下久堅	1,197	3,263	2,963	2,209	988	1,034	865	30.3%	34.9%	39.2%	-9.2%	-25.5%	+4.6%	-16.3%
	上久堅	1,647	1,603	1,255	841	613	543	377	38.3%	43.3%	44.8%	-21.7%	-33.0%	-11.4%	-30.7%
	千代	5,827	1,958	1,644	1,082	712	672	481	36.4%	40.9%	44.4%	-16.0%	-34.2%	-5.6%	-28.5%
	龍江	1,231	3,236	2,900	2,071	1,055	1,131	851	32.6%	39.0%	41.1%	-10.4%	-28.6%	+7.2%	-24.8%
	(区域)	9,903	10,060	8,763	6,203	3,369	3,381	2,574	33.5%	38.6%	41.5%	-12.9%	-29.2%	+0.4%	-23.9%
遠山地域	上村	13,278	660	403	231	304	225	109	46.0%	55.7%	47.1%	-38.9%	-42.7%	-26.1%	-51.5%
	南信濃	20,061	2,102	1,485	800	1,003	866	387	47.7%	58.3%	48.5%	-29.4%	-46.2%	-13.6%	-55.3%
	(区域)	33,340	2,763	1,888	1,031	1,307	1,091	496	47.3%	57.8%	48.1%	-31.6%	-45.4%	-16.5%	-54.5%
行政区域		65,866	108,730	101,698	79,754	28,109	31,466	30,590	25.9%	30.9%	38.4%	-6.5%	-21.6%	+11.9%	-2.8%

## 人口

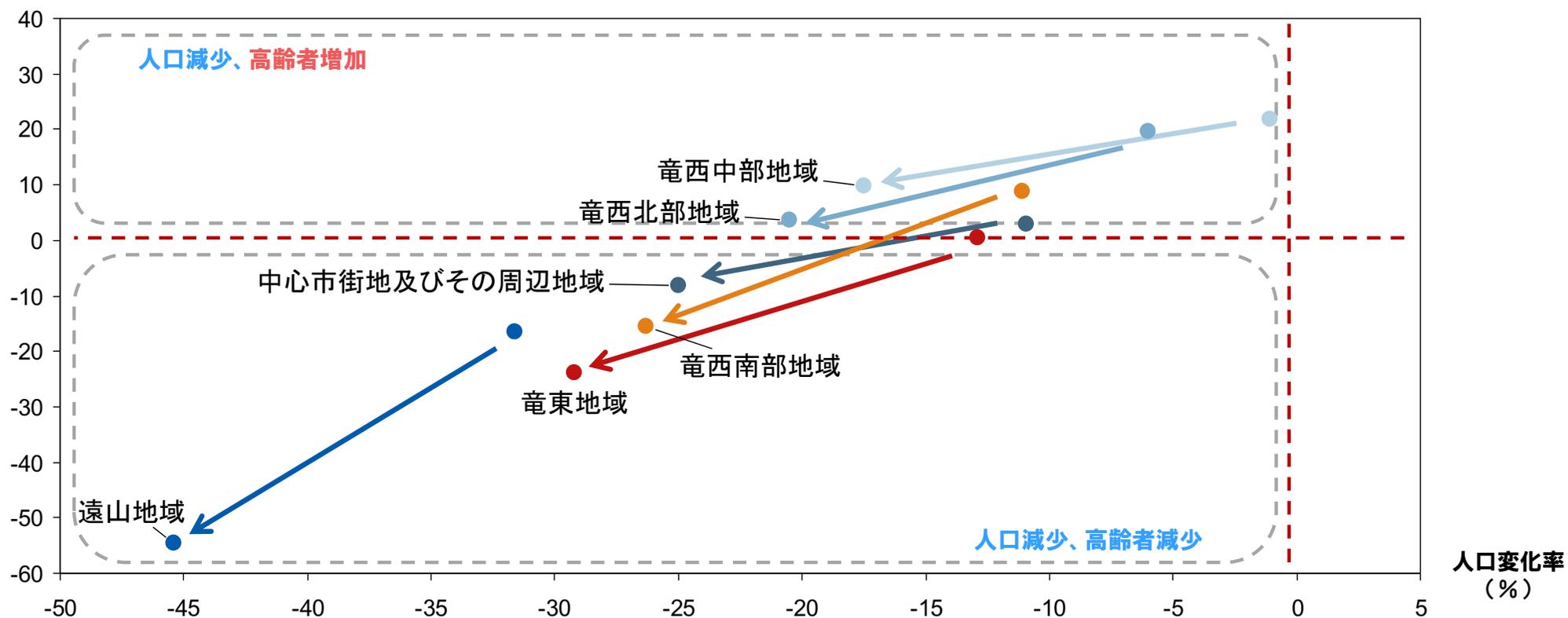
## 2040年に向け、市内の6地域全てにおいて人口減・高齢者減のフェーズへと移行する。

## 6地域の人口変化率

- 飯田市の6地域では、2005年以来、人口増加している地域がない。
- 高齢者人口変化率では、わずかに竜西北部、竜西中部で今後も増加が見込まれるが、それ以外の地域では総じて急激な減少傾向にある。

## 2005～2015年、2015～2040年の人口変化率の推移

高齢者人口変化率  
(%)



## 人口

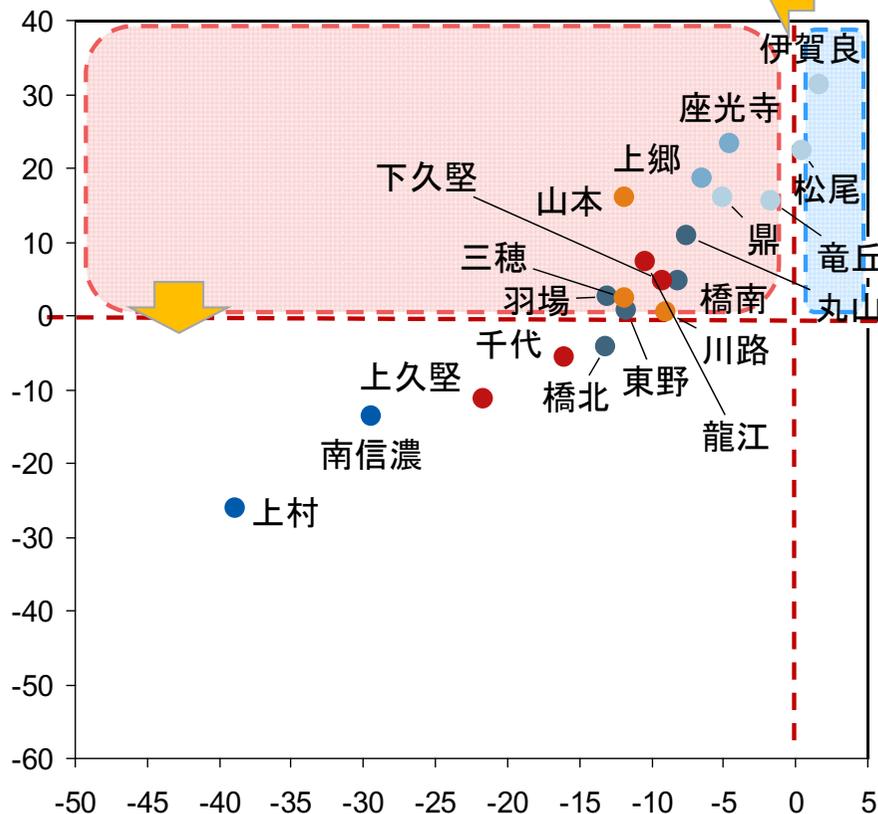
## 人口増だった伊賀良と松尾も、人口減・高齢者減のフェーズへ推移する趨勢に。

## 20地区の人口変化率の推移

- 飯田市の20地区では、人口変化のスピードが地区によって異なるが、いずれの地区も例外なく、人口減・高齢者減のフェーズへと移行していく。
- 2005年から2015年にかけては、伊賀良と松尾でかろうじて人口増が見られたが、2040年ではこの2地区も人口減・高齢者増のフェーズへと移る。

## 2005～2015年の人口変化率

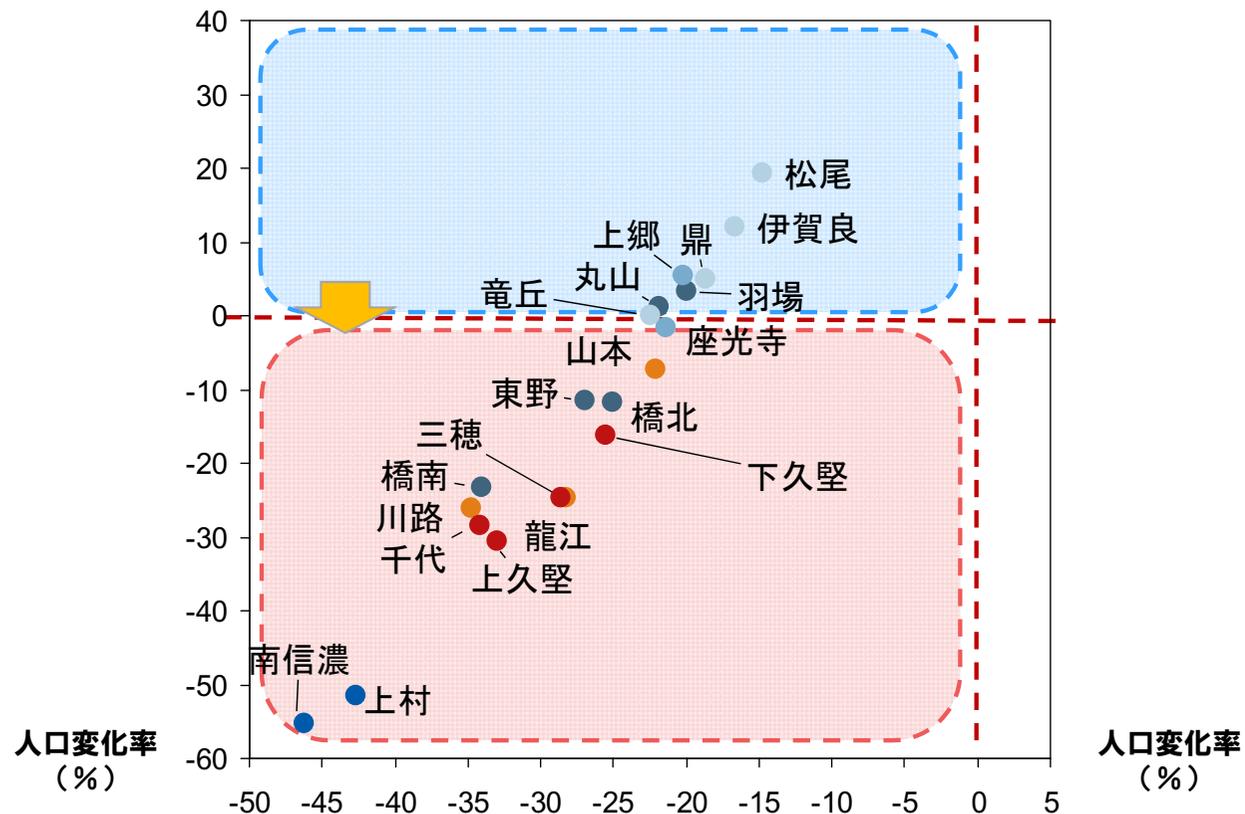
高齢者人口変化率 (%)



## 2015～2040年の人口変化率

高齢者人口変化率 (%)

■ : 地域数が多い象限    ■ : 地域数が少ない象限



## 人口

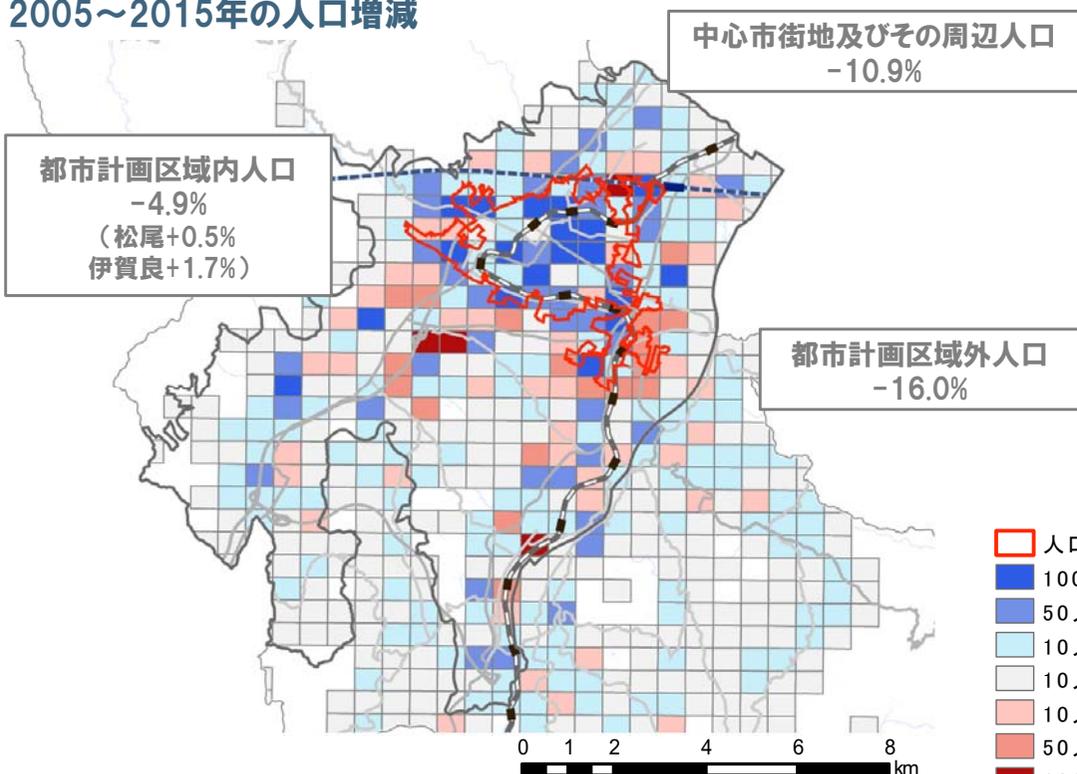
2040年に向け、中心市街地及びその周辺地域では、25%の人口減少が推計される。郊外部では、現状、人口増加地域でも、将来にわたり人口減少に転じる。

## 500mメッシュ人口増減の推移

- 2005年から2015年にかけて、人口集中地区外の郊外部では人口が増加し、中心部では人口減少、空洞化が進行する、逆転現象が生じている。中心市街地及びその周辺では10.9%減に対し、松尾で0.5%増、伊賀良では1.7%増となっている。
- しかし、2040年に向け、この中心市街地の空洞化は特に著しく進行し、2015年時点の人口集中地区の全域にわたり、人口は大幅に減少する見通しである。中心市街地及びその周辺地域では、2015年比でおよそ25%の人口減少が推計される。
- 一方、郊外部では、これまで人口増加が見られた地域であっても、2040年にかけて大幅な人口減少に転じるとみられる。

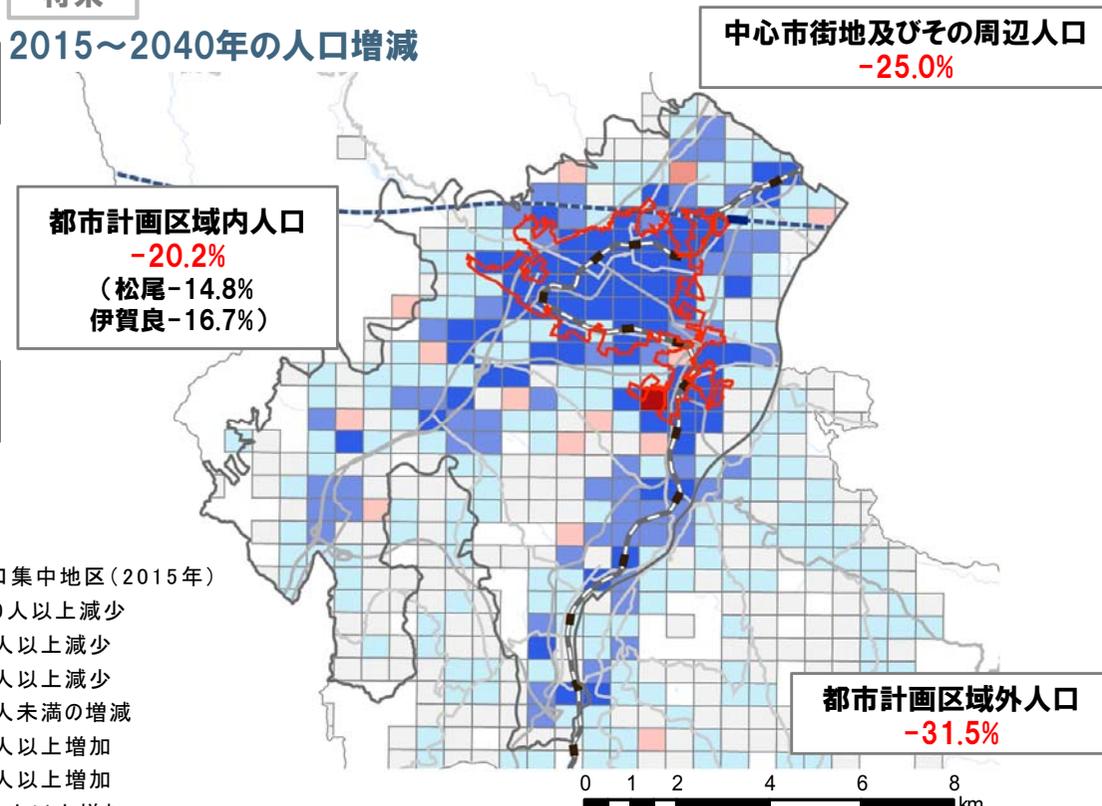
現状

2005～2015年の人口増減



将来

2015～2040年の人口増減

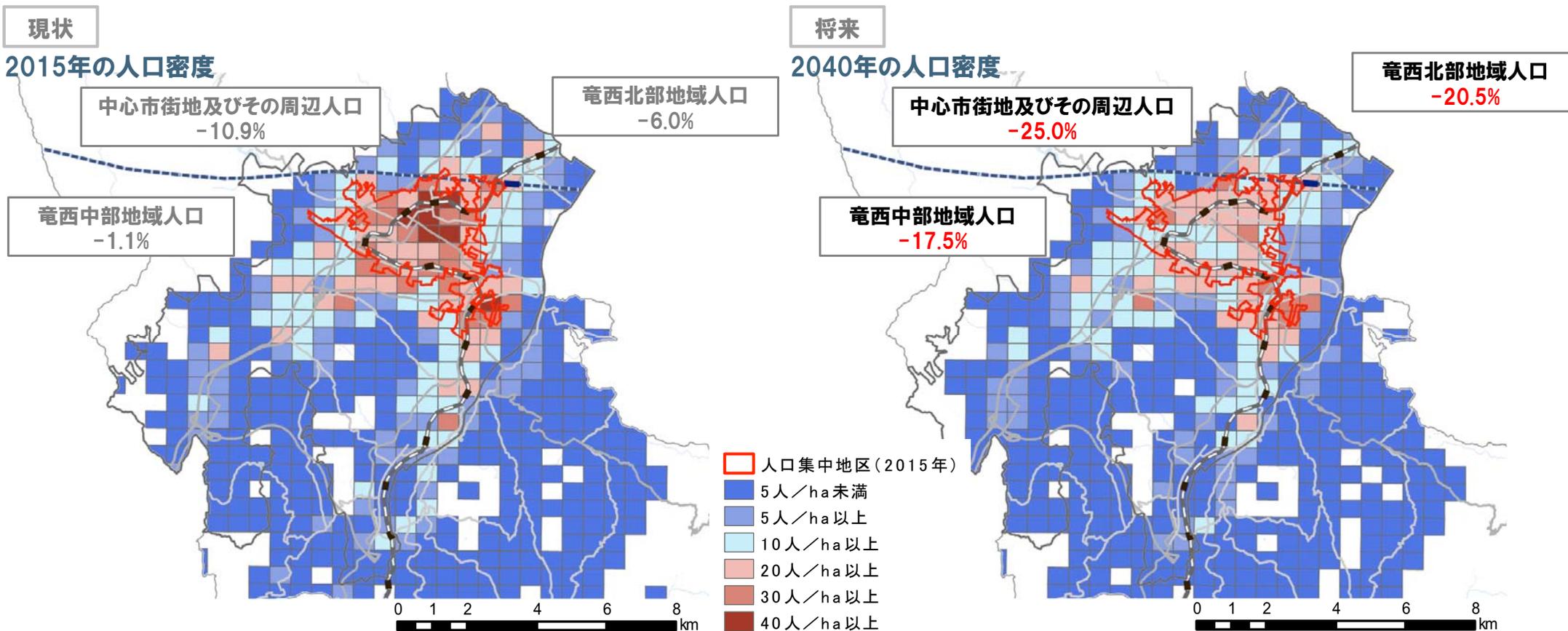


## 人口

## 2015年のDID人口密度は35.2人/haであり、今後DID縮小と市街地低密化が進行する。

## 500mメッシュ人口密度の推移

- 2015年時点のDID人口密度は、35.2人/haだが、これまでの市街地内の人口減少、市街地外の人口増加の逆転現象からみるに、将来の数年間のうちに、市街地の拡大とともに、DID人口密度の低下が予想される。これにより、2040年にかけてDID面積が縮小することが見込まれる。
- また、中心市街地の周縁部では、中心部に比べて相対的に人口減少が小さく、ある程度の密度が保たれると予想され、現状の推移にしたがうと市街地の低密化が進行する。



## 人口

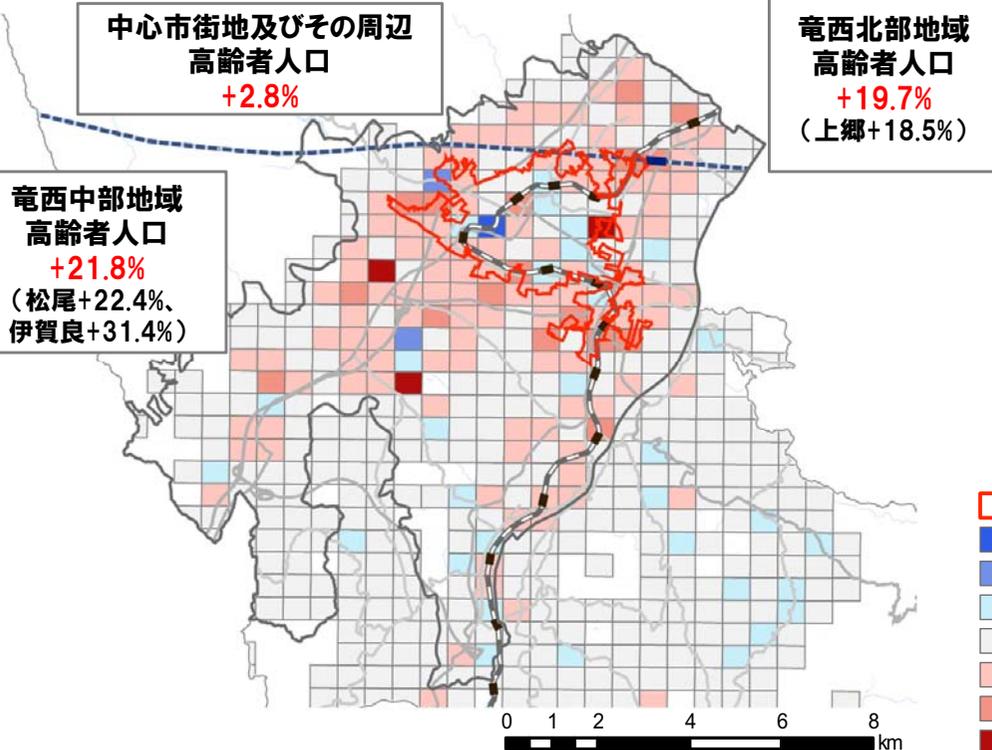
**都市計画区域内では、2.6%の高齢者人口の増加が見込まれるが、その多くは中心市街地の周縁部、郊外部を中心とした、高齢者人口の増加による。**

## 500mメッシュ高齢者・人口増減の推移

- 2005年から2015年にかけて、高齢者人口の増加は中心市街地の周縁部、郊外部で著しく、その傾向は2040年まで持続すると予想される。
- 2040年には2015年比で、中心市街地及びその周辺地域では、全体的な人口減少傾向の中、高齢者人口の減少(-8.1%)が見込まれるが、市街地周縁部では高齢者人口が増加するとみられ、竜西中部地域では9.9%、竜西北部地域で3.7%の高齢者人口の増加が見込まれている。
- なお、都市計画区域内では、総じて2.6%の人口増加が予想されている。

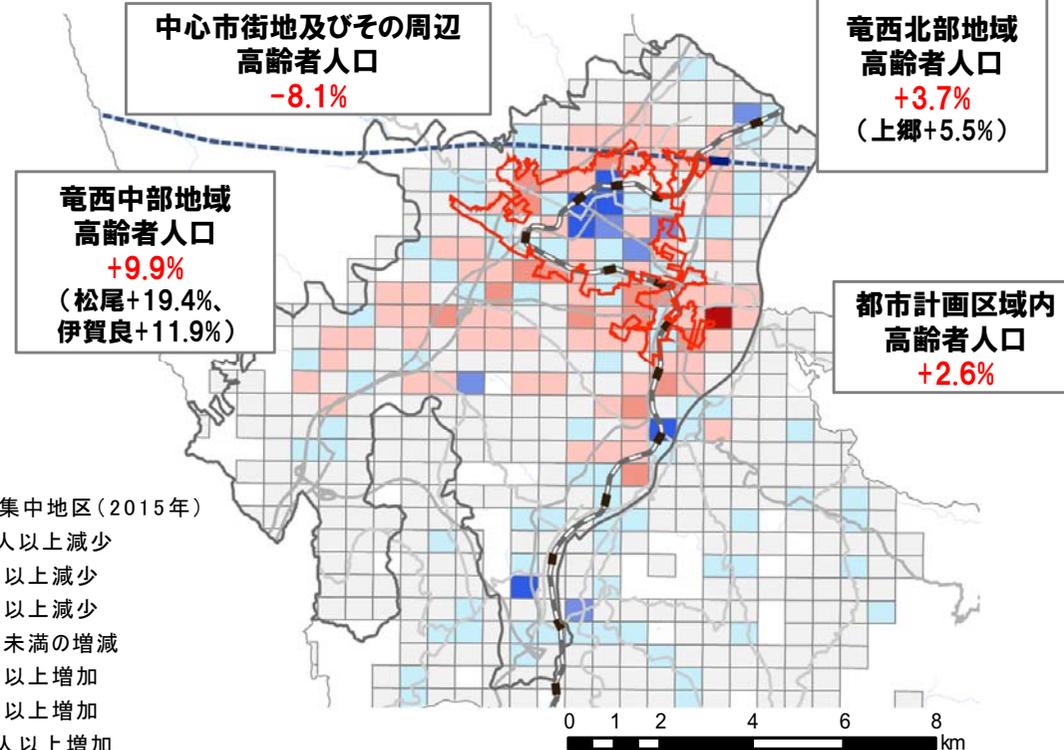
## 現状

## 2005～2015年の高齢者・人口増減



## 将来

## 2015～2040年の高齢者・人口増減



## 人口

## 都市計画区域外の高齢化が著しいが、2040年には全地域で高齢者率35%以上となる。

## 500mメッシュ高齢者率の推移

- 2015年時点で、高齢化率が最も高いのは遠山地域(57.8%)であり、竜東地域(38.6%)、中心市街地及びその周辺地域(34.0%)がつづく。
- 今後、高齢化が進むのは都市計画区域内であり、特に竜西北部地域や竜西中部地域等の中心市街地の周縁部、郊外部である。これにより、2040年には、飯田市のほとんどの地域で、高齢者率が35%以上の状態になる。

現状

2015年の高齢者率

都市計画区域内  
高齢化率

29.5%

(竜西北部29.5%、  
竜西中部27.1%)都市計画区域外  
高齢化率

41.2%

将来

2040年の高齢者率

都市計画区域内  
高齢化率

37.9%

(竜西北部38.4%、  
竜西中部36.2%)都市計画区域外  
高齢化率

41.9%

人口集中地区(2015年)

30%未満  
30%以上40%未満  
40%以上50%未満  
50%以上

1. 都市計画・政策に係る現況整理
2. 都市構造の分析・課題抽出
  - 都市構造(概況)
  - 人口
  - 土地利用
  - 都市機能
  - 都市交通
  - 地域経済
  - 地価
  - 災害警戒区域
  - 行政運営
3. 都市機能・居住誘導区域設定の考え方検討

## 土地利用

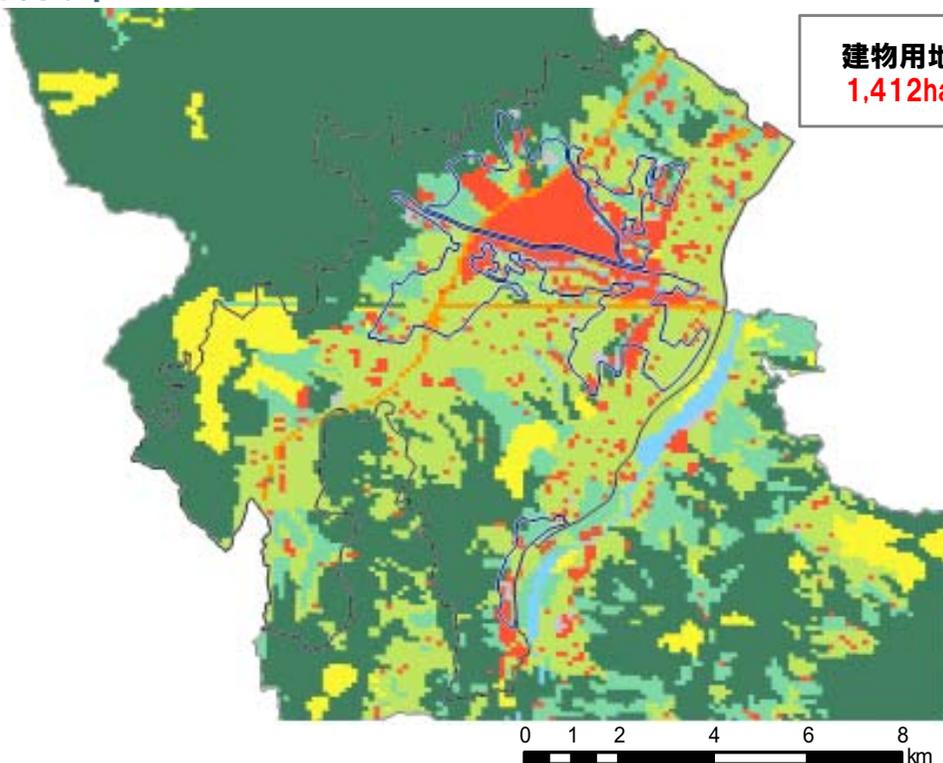
## 建物用地は用途地域を超えて、国道151号線、153号線の沿線地域を中心に拡大した。

### 土地利用の分布

- 1976年時点では、用途地域内に建物用地が収まっていた。しかし、2014年にはすでに用途地域を大きく越えるかたちで建物用地が広がっている。
- 建物用地の面積は1976年から2014年にかけて、1,412haから2,965haと、中心市街地の周縁部、郊外部を中心に約2.1倍に拡大している。
- 建物用地の増加がみられるのは、主に国道151号線、153号線の沿線地域となっている。

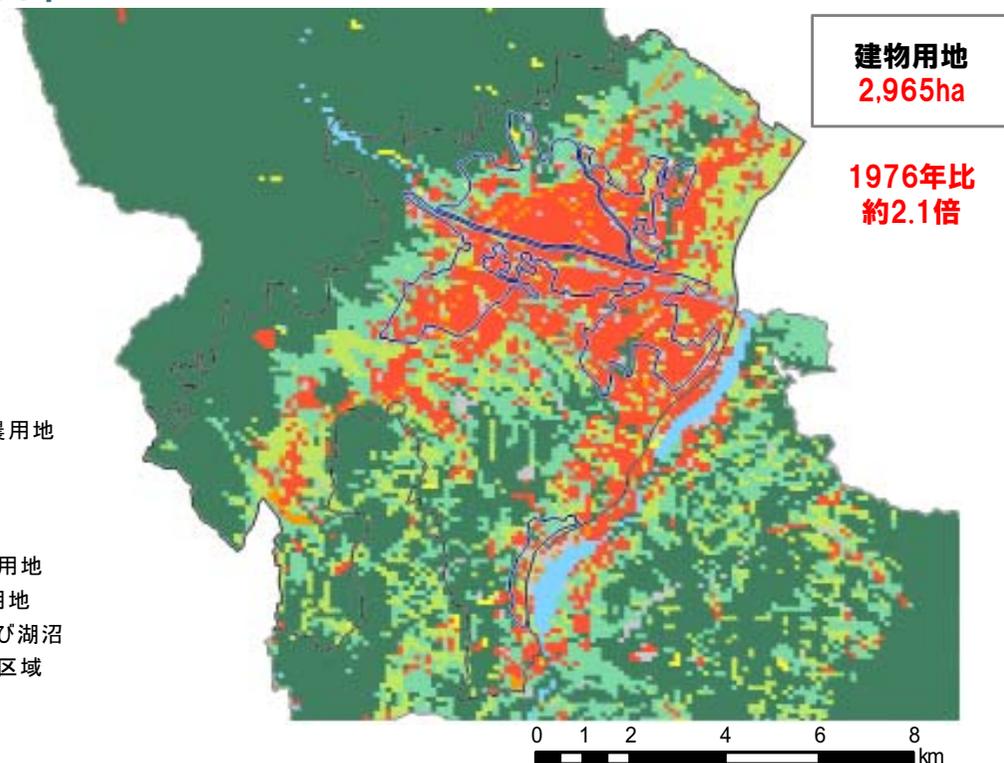
過去

1976年



現状

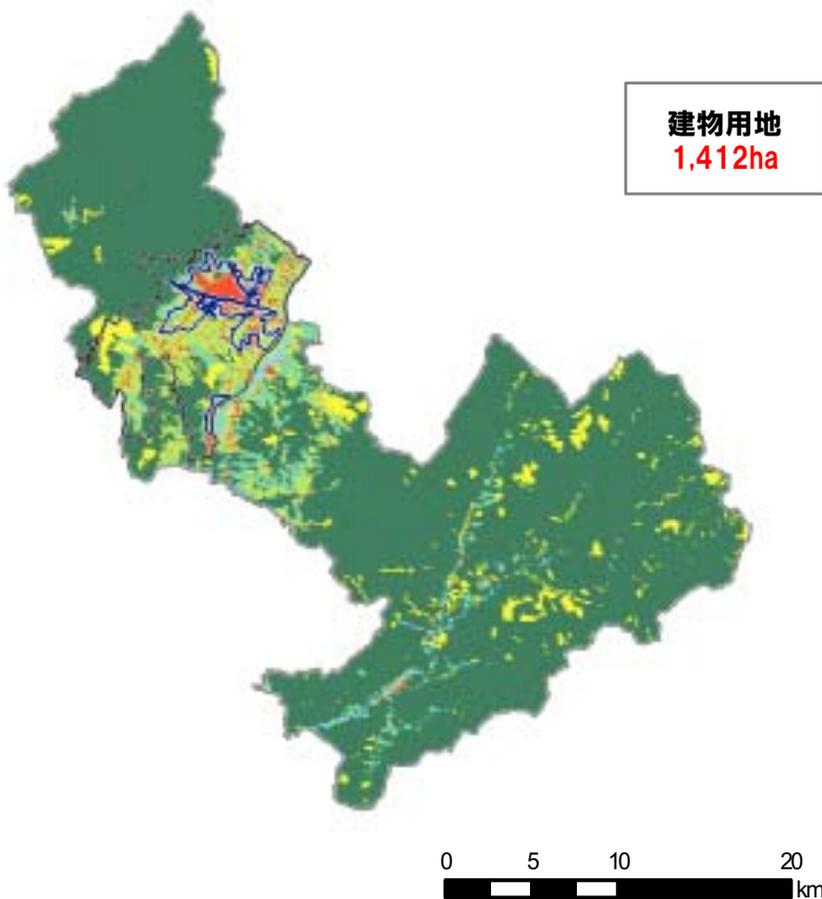
2014年



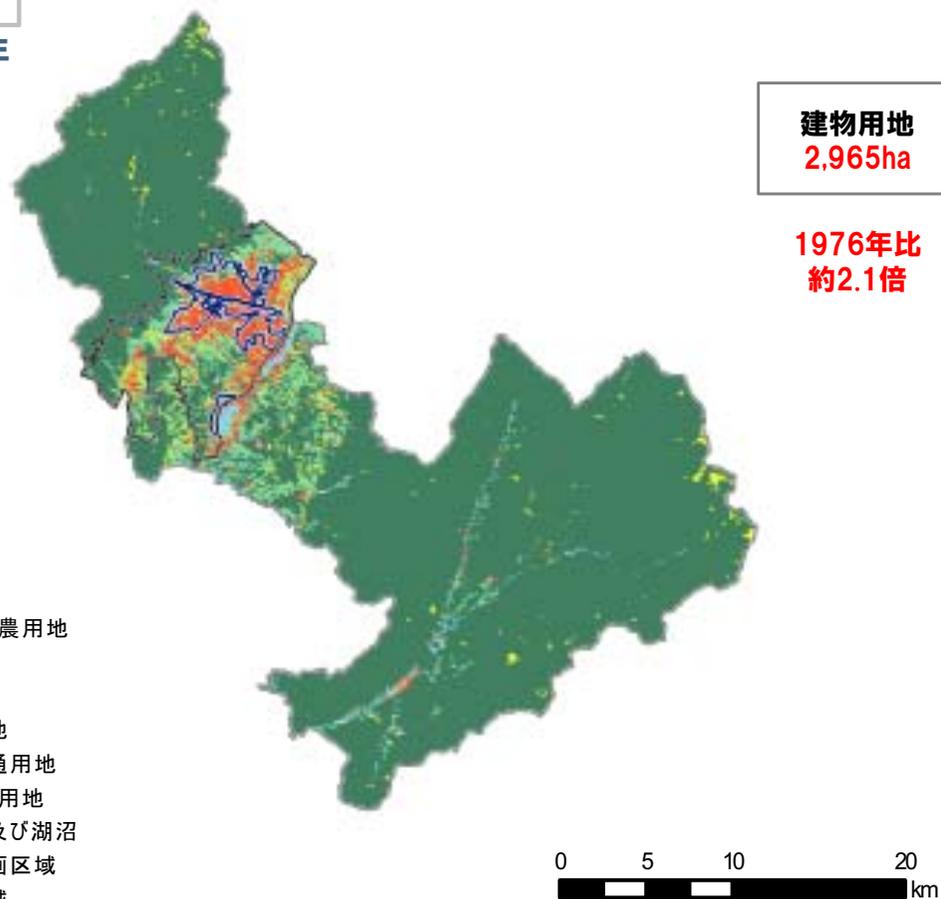
# 土地利用

## 土地利用(市域)

過去  
1976年



現状  
2014年



- 田
- その他の農用地
- 森林
- 荒地
- 建物用地
- 幹線交通用地
- その他の用地
- 河川地及び湖沼
- 都市計画区域
- 用途地域

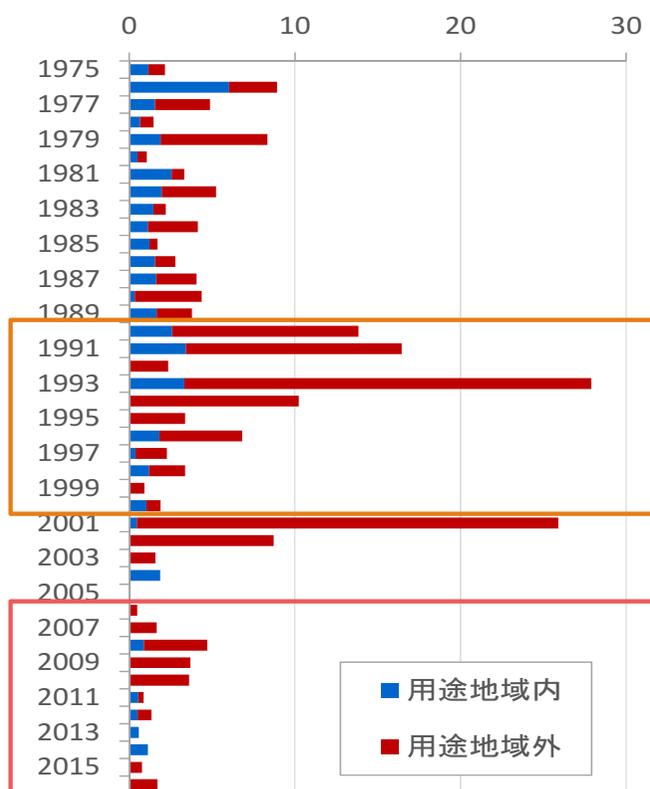
## 土地利用

## 近年の総合的な人口減少傾向にも関わらず、一定の郊外開発の圧力がみられる。

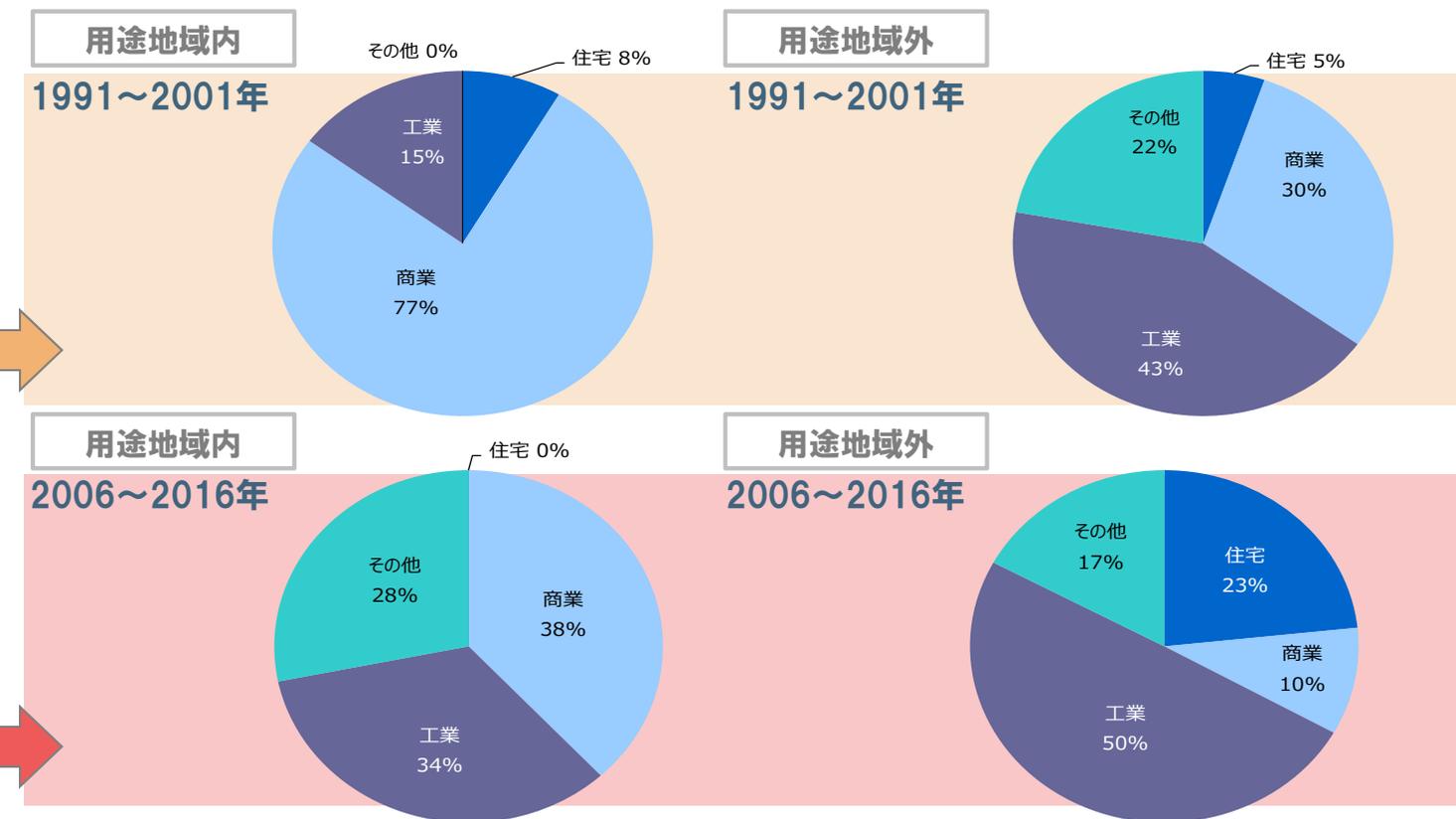
## 開発許可面積の推移

- 非線引き都市計画区域である飯田市では、開発許可面積の大部分は用途地域外が占めており、近年の人口減少の傾向にも関わらず、一定の郊外開発の圧力が確認できる。
- 用途地域外の用途として工業が多いが、2001年以前までおおむね商業が住宅よりも多かったのに対し、2006年から2016年にかけて、住宅の割合が商業の割合を抜いて増加している。一方、2006年から2016年の用途地域内では、商業と工業向け用途が多く、住宅は見受けられない。

## 開発許可面積の推移



## 用途別の開発許可面積

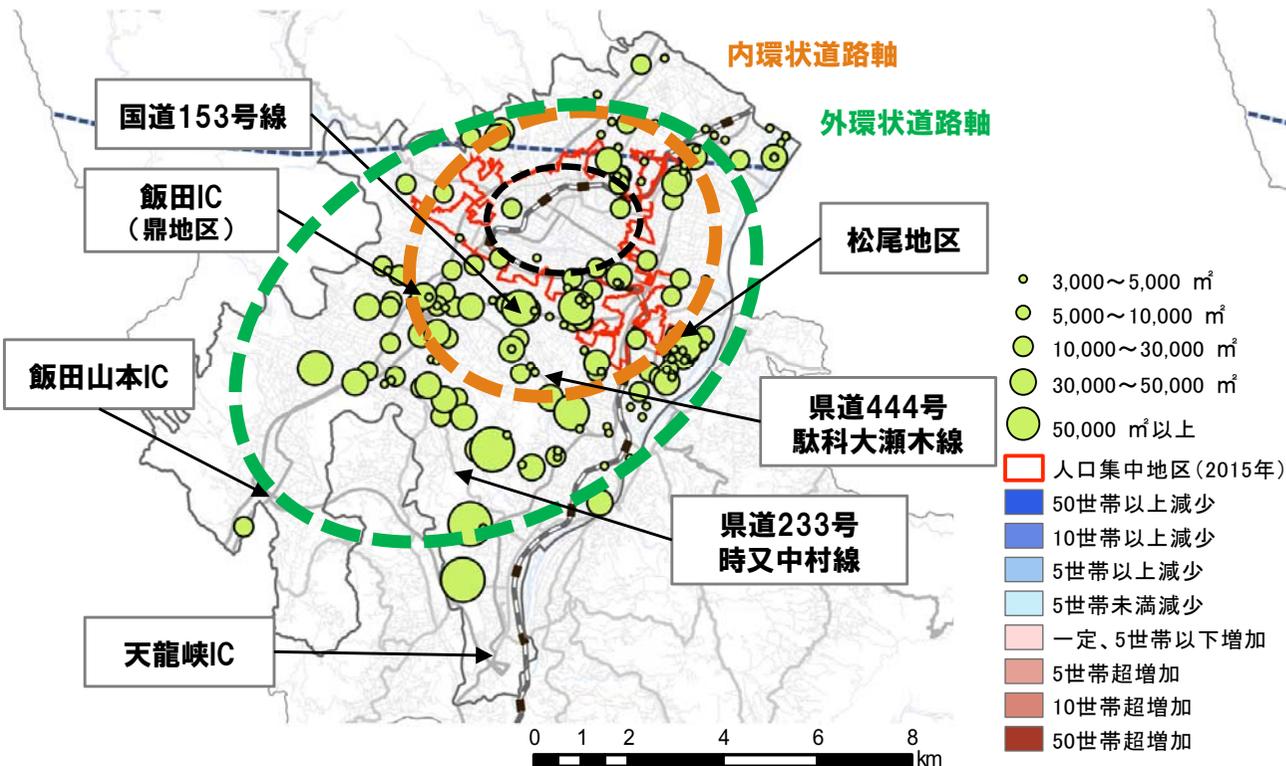


## 土地利用

# 中心市街地の周縁部、郊外部では、世帯数の増加に伴い開発が著しく進行してきている。

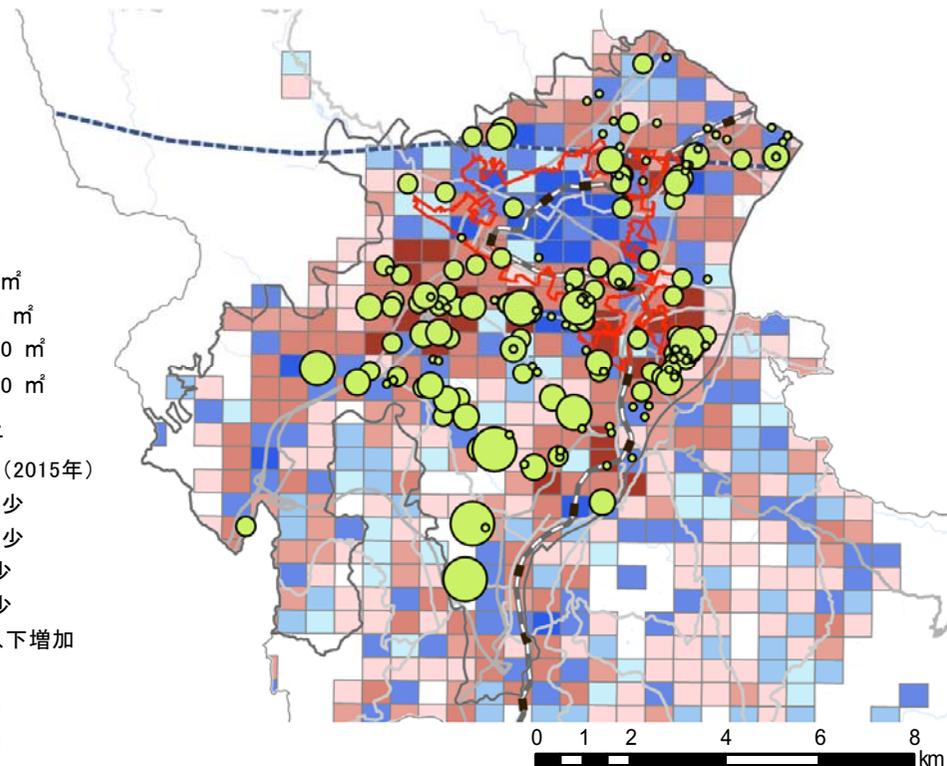
## 開発地点の分布(1976～2016年)

- 多くの開発は内環状道路軸沿いで、おおむね県の飯田ICから国道153号線沿い、松尾辺りと県道444号線に集中している。
- 用途地域外では、特に県道233号線と一般道の一部に集中している。



## 開発地点、世帯数増減(2000～2015年)

- 中心市街地及び周辺地域では、世帯数の減少に伴い、開発がほとんど見受けられていない状況である。
- 一方、中心市街地周縁部の県と松尾では、世帯数増加に伴い開発が進行している。



県や松尾における、内環状道路軸沿いの中心市街地の周縁部を中心に、人口、世帯数の増加に伴い、開発が進行している。

## 土地利用

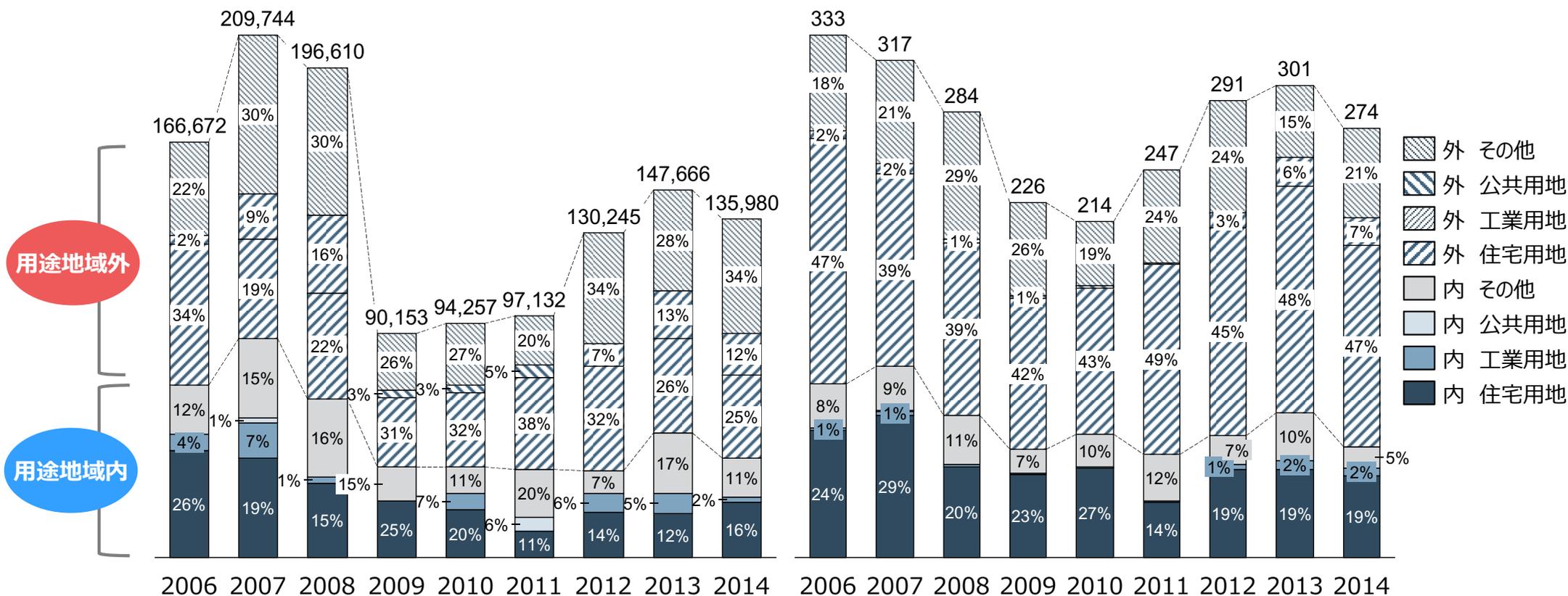
用途地域外の農地転用は全体の約60～70%であり、住宅系への転用は、全体の半分以上を占め、郊外における宅地化が進行している。

## 用途地域内・外の農地転用面積と件数(2006～2014年)

- 農地転用面積と件数は、2009年以来増加傾向にある。転用の目的別では、住宅系の転用が大半を占める。また、用途地域外における転用は全体の約60%～70%以上を占める状況であり、宅地化の郊外への拡散がみられる。

農地転用面積(m<sup>2</sup>)

農地転用件数(件)

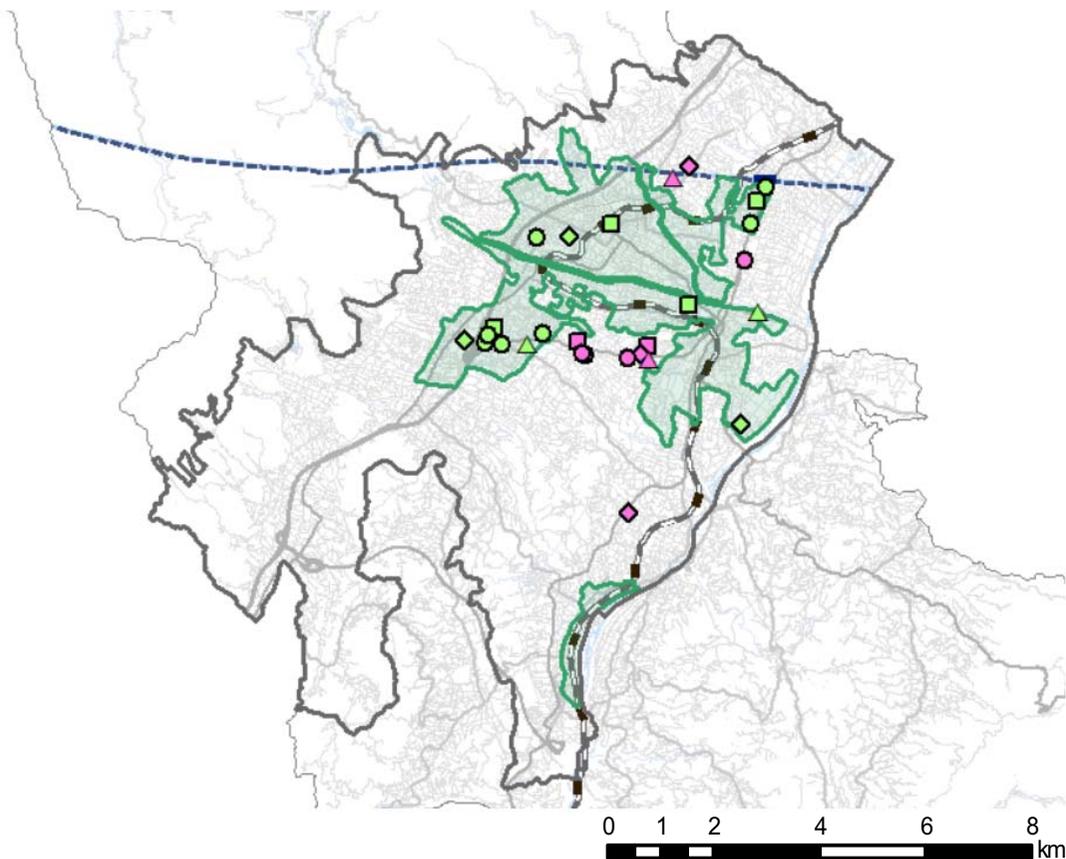


## 土地利用

## 大半の大型小売店舗は、概ね内環状道路軸の周縁地域に立地する。

## 1,000㎡以上の大型小売店舗の分布状況

- 1,000㎡以上の大型小売店舗は、用途地域内に相対的に多く立地している。用途地域外であっても、鼎や座光寺の指定区域に隣接する地域に立地している。なお、中心市街地に立地する大型小売店舗は、飯田駅前のピアゴ飯田駅前店の一店舗のみである。
- 国道沿い大型小売店舗が集中している地域は、近年の特に開発と世帯数の増加が著しい地域となっており、宅地化の一因とみられる。



	用途地域内	用途指定外 (都市計画区域内)	都市計画区域外
総合スーパー	4 (67%)	2 (33%)	0
食品スーパー	3 (50%)	3 (50%)	0
専門店	7 (64%)	4 (36%)	0
ホームセンター	2 (50%)	2 (50%)	0

## 用途地域指定

- 総合スーパー
- ◆ 食品スーパー
- ▲ ホームセンター
- 専門店

## 用途指定外(都市計画区域内)

- 総合スーパー
- ◆ 食品スーパー
- ▲ ホームセンター
- 専門店

## 用途地域

## 都市計画区域

※ 専門店には、ドラッグストア、電器小売、ファッション小売等の店舗が該当する。

## 土地利用

## 市内の1,000㎡以上の大型小売店舗として、下記27店舗施設の分布を分析した

## 1,000㎡以上の大型小売店舗一覧

No.	店舗名	業態	開設年	面積 (㎡)	No.	店舗名	業態	開設年	面積 (㎡)
1	イオン飯田アップルロード店	総合スーパー	1995年	12,796	14	飯田インターショッピングプラザ (キラヤ伊賀良店、クスリのサンロード飯田店)	食品スーパー	1979年	2,255
2	南信ショッピングセンター (イオン飯田店)	総合スーパー	1997年	11,951	15	アルペン飯田インター店	専門店	1994年	1,801
3	アピタ飯田店	総合スーパー	1995年	11,495	16	SEIYU伊賀良店	総合スーパー	2000年	1,754
4	ピアゴ飯田駅前店	総合スーパー	1974年	6,864	17	Aコープあいぱんいいた店	食品スーパー	-	1,694
5	ケーヨーデイツー飯田上郷店	ホームセンター	2003年	4,928	18	カワチ薬品飯田店	専門店	2009年	1,517
6	カインズホーム飯田店	ホームセンター	1991年	4,052	19	スーパーマーケットバロー松尾店	食品スーパー	2013年	1,476
7	ケーズデンキ飯田インター店	専門店	2013年	3,950	20	ツルハドラッグ飯田上郷店	専門店	2006年	1,443
8	りんごの里 (エディオン飯田インター店)	専門店	1999年	3,744	21	スーパーマーケットバロー飯田店	食品スーパー	2011年	1,400
9	ベルスタープラザ (スーパースポーツゼビオ飯田県店)	専門店	1998年	3,597	22	Aコープいいた店	食品スーパー	-	1,320
10	ヤマダ電機テックランド飯田店	専門店	1999年	3,100	23	キラヤ黒田店	食品スーパー	2001年	1,263
11	綿半ホームエイドアップルロード店	ホームセンター	1995年	2,887	24	ファッションセンターしまむら上郷店	専門店	1997年	1,250
12	飯田松尾S. タウン (ケーヨーデイツー飯田松尾店)	ホームセンター	1986年	2,675	25	洋服の青山飯田店	専門店	1992年	1,237
13	SEIYU飯田県店	総合スーパー	1998年	2,556	26	平安堂ビル (ゲオ飯田店)	専門店	1978年	1,230
					27	ダイソー飯田インター店	専門店	1993年	1,156

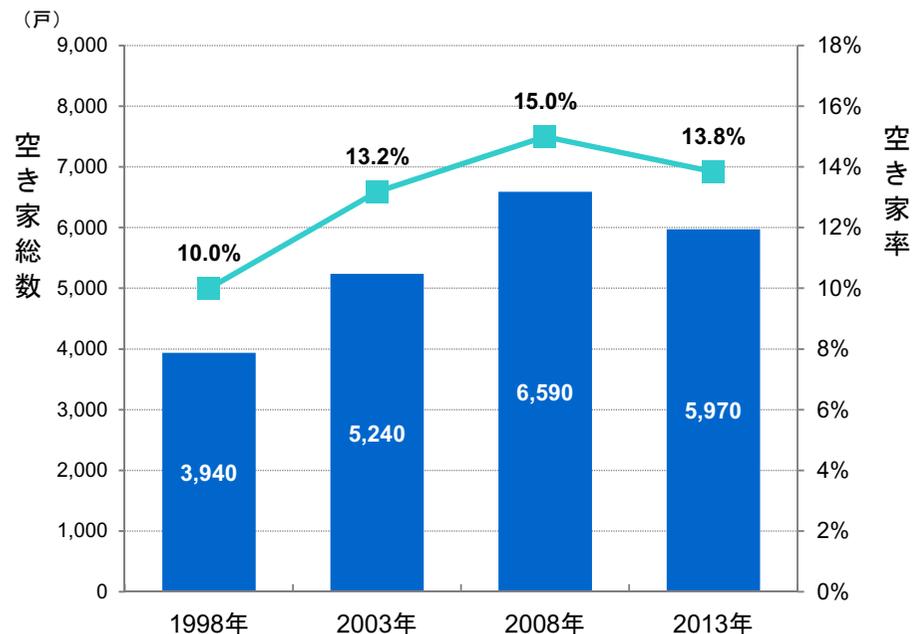
## 土地利用

# 2013年時点の空き家率は13.8%であり、特に中心市街地とその周縁部に集中している。

### 空き家の動向

- 2013年時点の空き家率は13.8%と、2008年の15.0%に比べて減少しているが、2003年よりも高い水準に留まっている。
- 2015年時点の空き家の分布では、人口集中地区の中で、特に中心市街地及び周辺地区、ならびに松尾地区に集中しているとみられる。
- 松尾地区ではすでに空き家が集中して存在しているにも関わらず、周辺において開発が進行していることから、人口減少による住宅需要の低下で、今後さらに空き家の増加が懸念される。

### 空き家と空き家率の推移

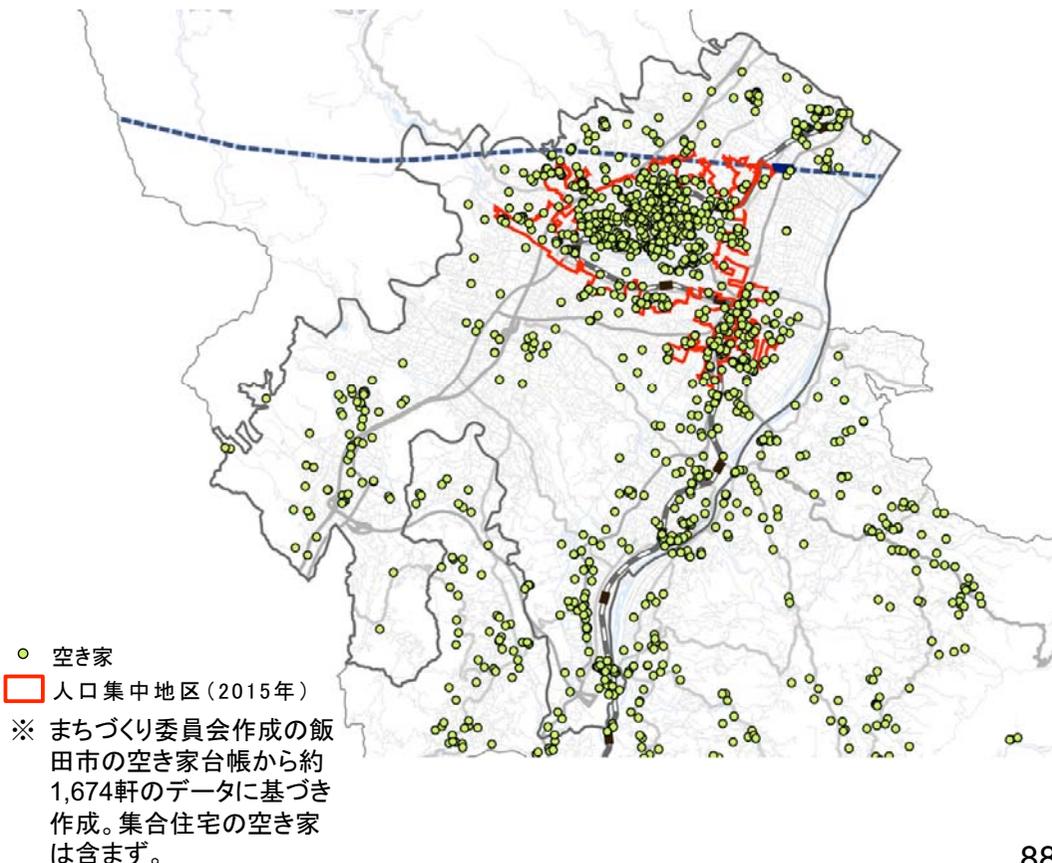


出所)住宅・土地統計調査

※ 住宅・土地統計調査は標本調査であることに留意すべき。空き家数は、一戸建て及び集合住宅のデータであり、2008年から2013年にかけての減少は、集合住宅の空き家数の減少による。一戸建て住宅の空き家数は2008年から2013年にかけて、増加している。

※ 1998年および2003年のデータは、2005年に合併された上村、南信濃村のデータが取得できないため、合併前の飯田市のデータを採用。

### 空き家の分布



## 土地利用

## 依然、住宅の新設はつづいており、将来的に空き家の増加につながる懸念される。

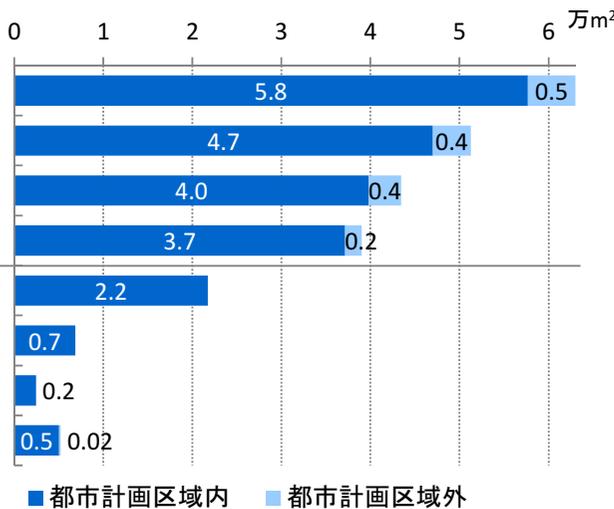
## 新設住宅の推移

- 新規着工住宅戸数、住宅床面積、住宅工事費は、全体的に年々減少傾向にはあるものの、依然として住宅は新設され続けており、郊外に向けた建物用地の拡大の大部分はこれら新設住宅によるものと考えられる。
- 2003年と比較すると2016年の共同・長屋建住宅は激減しており、新規住宅戸数が大幅に多く、そのため、住宅床面積についても、一戸建住宅の床面積が、共同・長屋住宅と比べて大幅に多い状況である。この状況は、住宅工事費でも、共同・長屋建住宅に比べて、一戸建て住宅により多くの資金が投じられていることにも現れている。
- 2040年に向け、各地域で人口減少による住宅需要の低下が予測される中、特に新設の一戸建て住宅については、今後の更なる空き家の増加につながる懸念される。

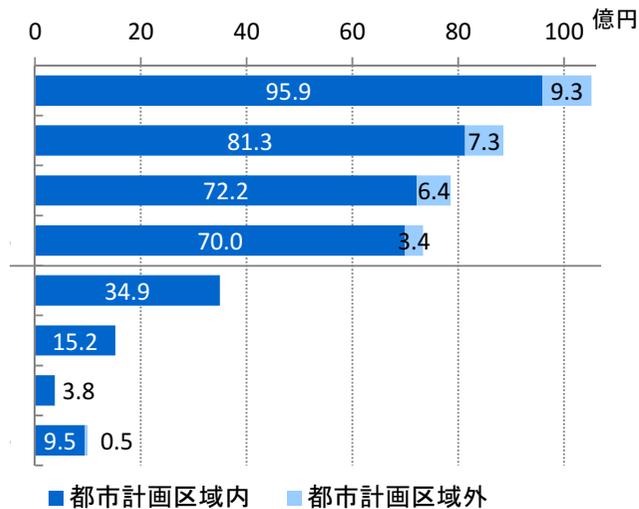
住宅戸数(新設)



住宅床面積(新設)



住宅工事費予定額(新設)



依然として住宅の新設はつづき  
共同・長屋建ては急減している

一戸建住宅の延べ床面積は  
共同・長屋建に比べて大きい

一戸建住宅に投じられる工事費は  
共同・長屋建住宅に比べて大きい

1. 都市計画・政策に係る現況整理
2. 都市構造の分析・課題抽出
  - 都市構造(概況)
  - 人口
  - 土地利用
  - 都市機能
  - 都市交通
  - 地域経済
  - 地価
  - 災害警戒区域
  - 行政運営
3. 都市機能・居住誘導区域設定の考え方検討

## 都市機能

都市機能施設については、下記13種類について利用圏域を設定し、分析する。

## 都市機能施設の分類と利用圏域の設定

No.	大分類	小分類	利用圏域
1	行政施設	市役所・支所・自治振興センター	半径1 km
2	公立公民館	地区公民館	半径1 km
3	商業施設	総合スーパー・食品スーパー・その他小売	半径500 m
4	コンビニ	コンビニ	半径500 m
5	医療施設	病院・診療所	半径1 km (病院) 半径500 m (診療所)
6	介護福祉施設	通所系介護施設	半径500 m
7	子育て支援施設	保育園・幼稚園・認定こども園・認可外保育施設	半径500 m
8	金融機関	銀行・信用金庫・労働金庫・農協・郵便局	半径500 m
9	小・中学校	小学校・中学校	半径1 km
10	その他学校	高等学校・短期大学・専門学校・職業訓練校	半径1 km
11	社会・文化教育施設	図書館・美術館・博物館・その他社会文化教育施設（文化ホール等）	半径1 km
12	観光交流施設	観光情報センター	半径1 km
13	体育施設	運動場・体育館	半径1 km

## 都市機能

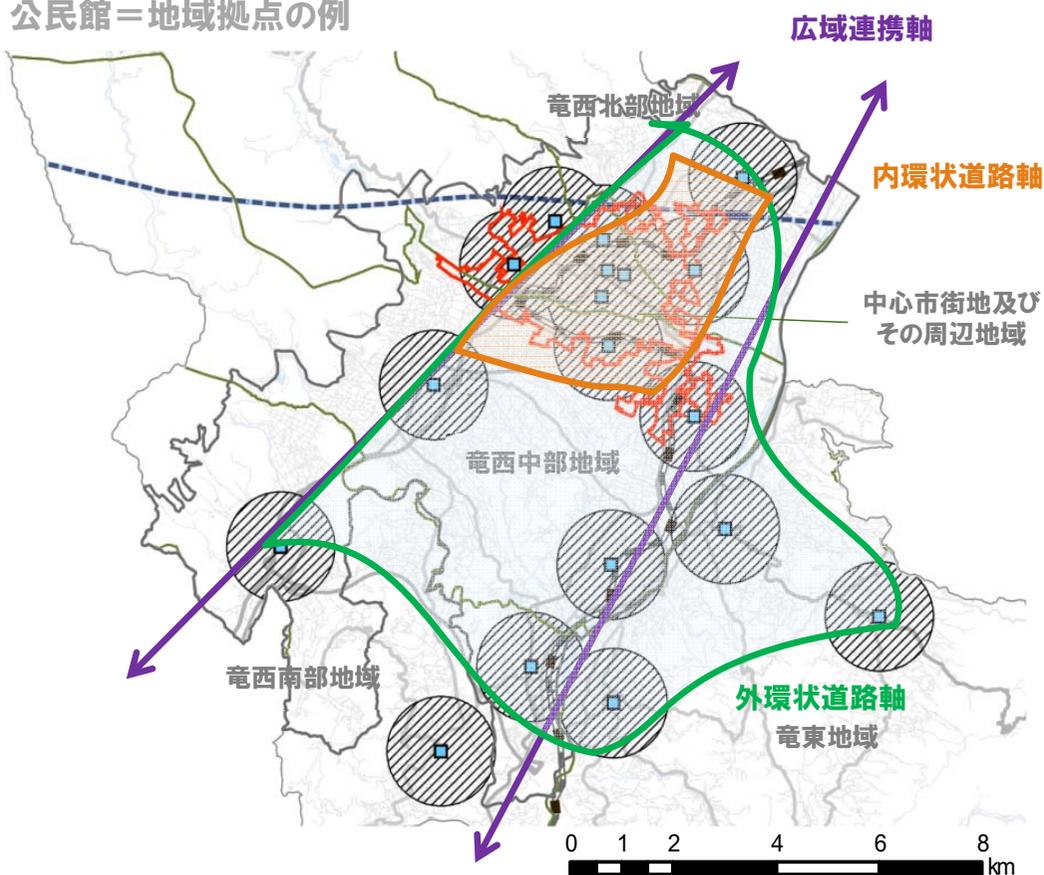
## 土地利用基本方針に則り、外環状道路軸内で地域拠点を中心とする機能集積が進む。

## 都市構造の概略

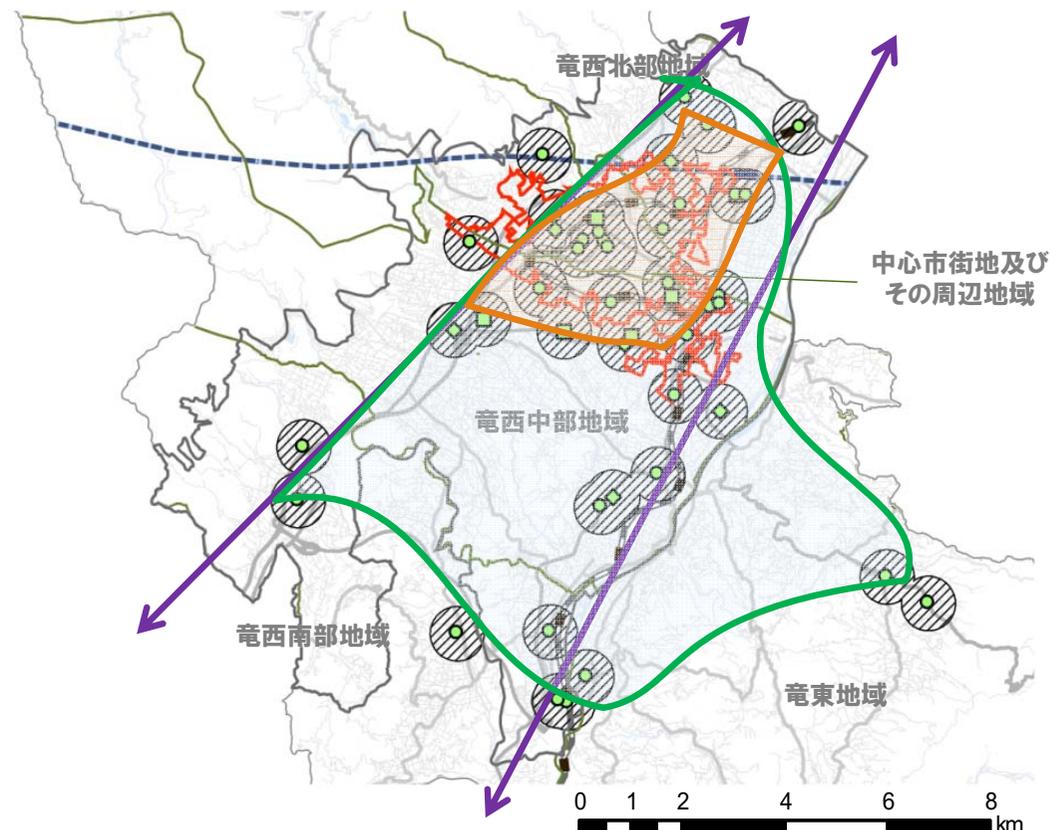
■ 土地利用基本方針に示される主要な拠点、交通軸と照らし合わせると、以下の点がいえる。

1. 都市機能施設は、内環状道路軸の地域の中心拠点、地域拠点で集中的な集積がみられる。
2. 外環状道路軸の地域では、広域連携軸の国道153号線、国道151号線・JR飯田線、国道256号線沿いの地域拠点において集積がみられる。

## 公民館＝地域拠点の例



## 商業施設分布の例



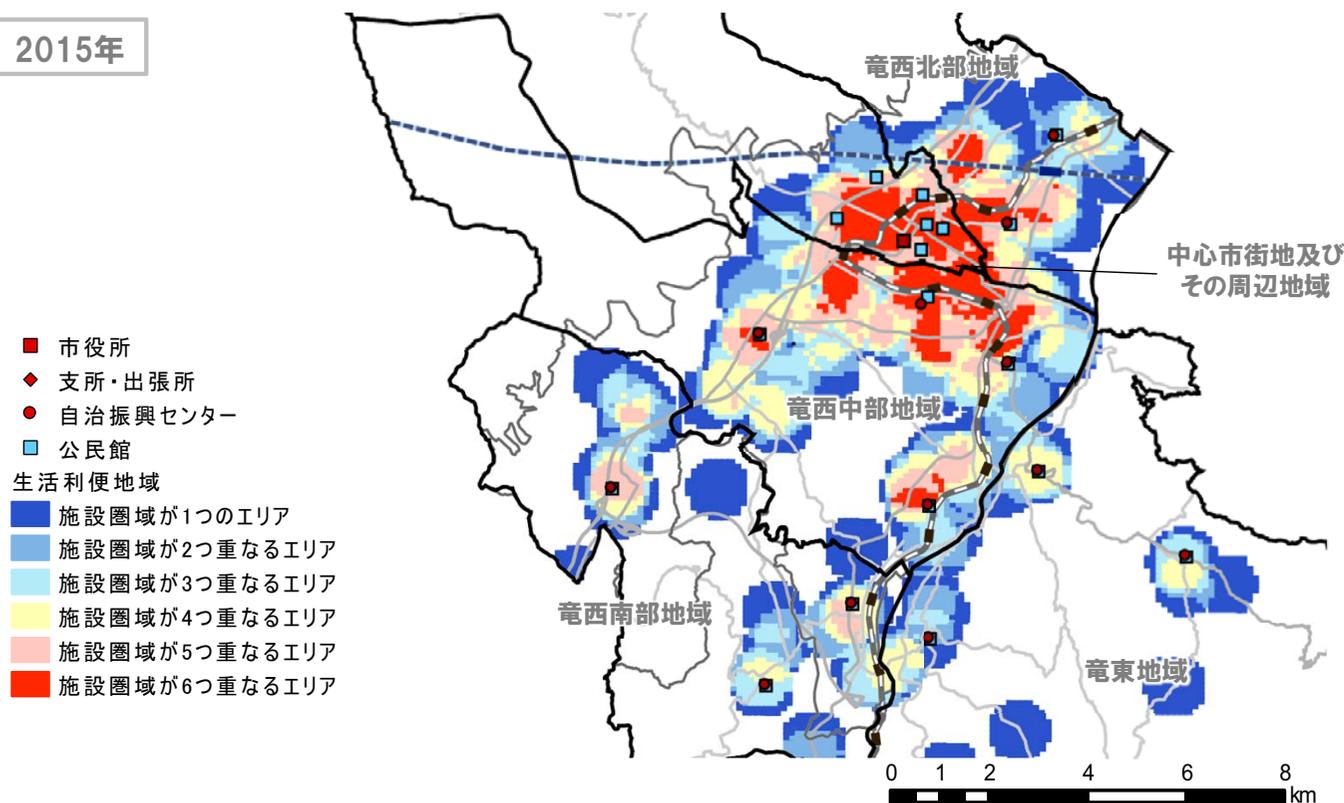
## 都市機能

## 都市機能の集積状況をみると、内環状道路軸の地域で相対的に充足している。

## 都市構造ヒートマップ(生活利便地域)

1. 都市機能の集積状況から生活利便地域をみると、内環状道路軸の地域で、人口の集中する地域では相対的に生活サービスの充足度が高い。
2. 生活サービス圏域の重心は、各地区地域拠点の中心である自治振興センターや公民館等のコミュニティ活動の拠点施設となっている。
3. 生活サービス圏域は、中心市街地及びその周辺地域、竜西北部地域、竜西中部地域で人口の相対的に集中している地域に分布する。
4. 2040年に向け、20%以上の人口減少が予想される中心市街地とその周縁部、そして郊外部では、共通して分散傾向にある人口に対して、持続的な生活サービスの維持・提供のあり方が問題となる(特に中心部では居住誘致、郊外部では開発抑制と集約化が主要課題)。

2015年



## ■ 生活利便地域の考え方

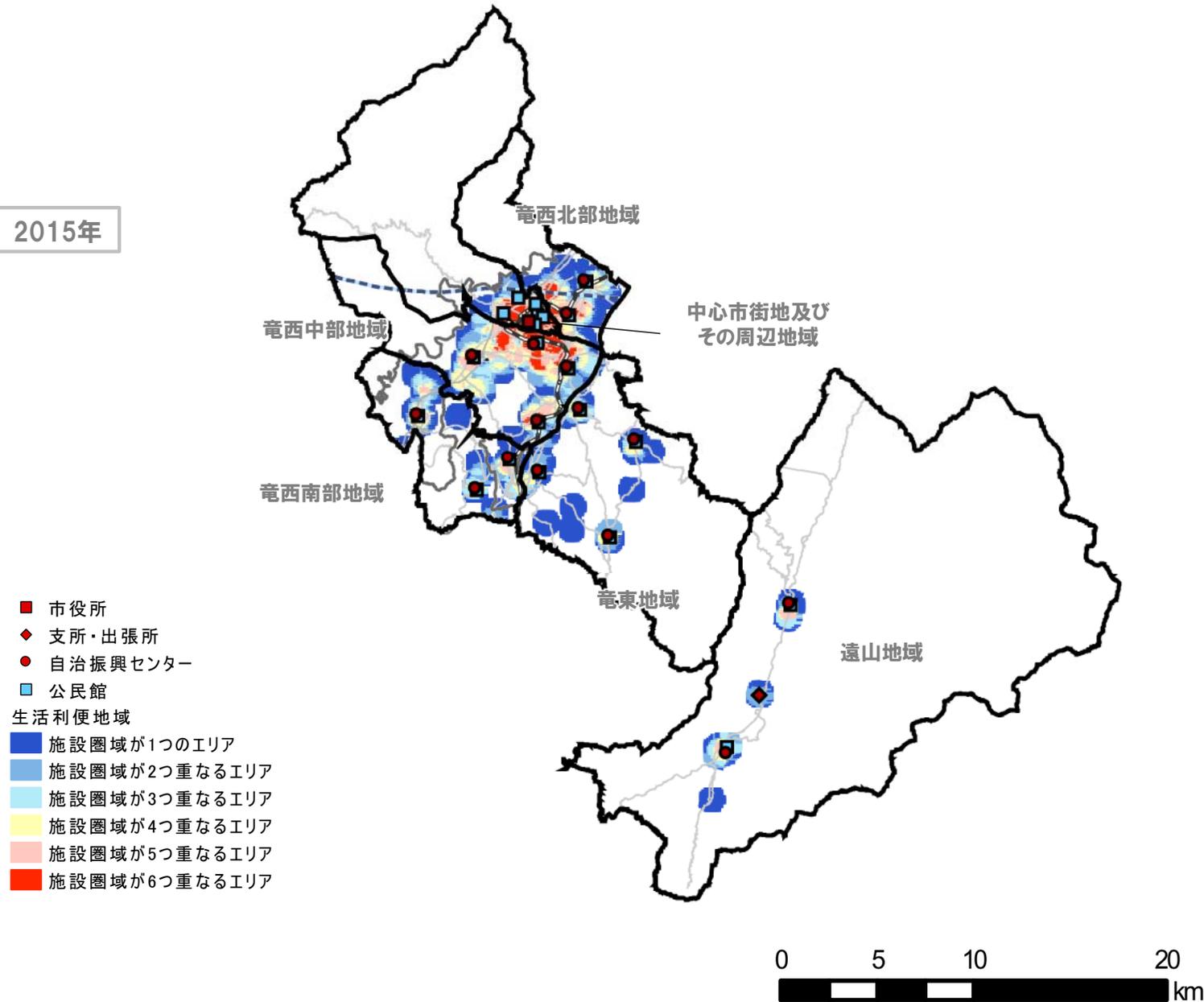
下記6種類の都市機能施設の  
利用圏域を重ね合わせ、重なり  
が多いものについて、都市機能  
集積の観点からみた生活に必  
要な基礎サービスの利便性が  
高い地域と考える。

- ① 商業施設
- ② コンビニ
- ③ 医療施設
- ④ 介護福祉施設
- ⑤ 子育て支援施設
- ⑥ 金融機関

## 都市機能

## 都市構造ヒートマップ(生活利便地域)

2015年



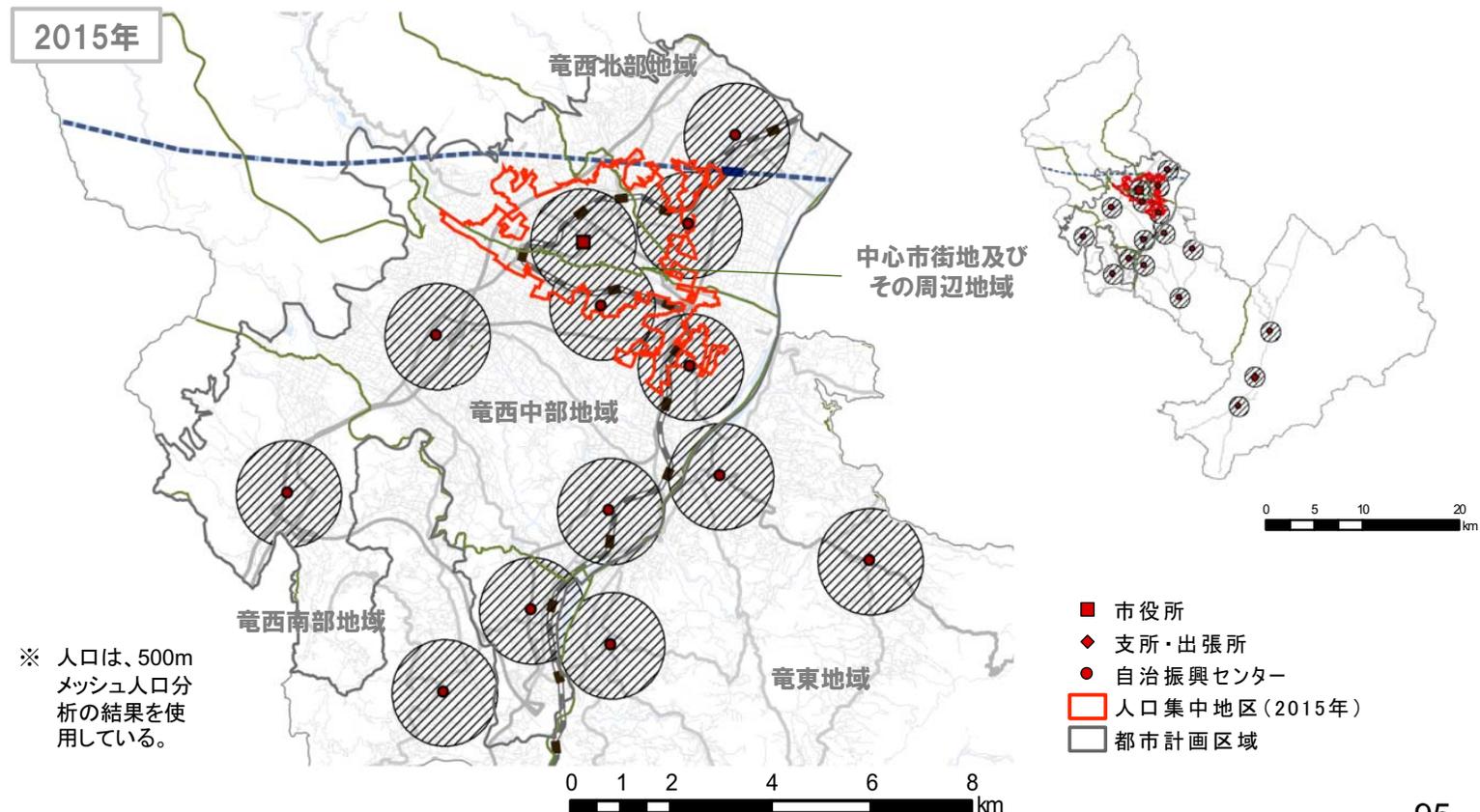
## 都市機能

## 行政施設は各地区の中心部に、概ね1施設ずつ分散して立地する。

## 行政施設(市役所・支所・自治振興センター) 半径1km利用圏域

- 行政施設は、地区の密集する中心市街地に市役所が立地している他、各地区の中心部に1施設ずつ分散して立地している。
- 1kmの利用圏域の人口カバー率は、都市計画区域内で54.1%と、およそ半数の人口をカバーできている状況であるが、区域外では45.5%と相対的に低くなっている。

	総人口	圏域人口 カバー率	圏域高齢者 カバー率
都市計画区域内	89,202	54.1%	54.8%
(うち用途地域内)	39,513	64.0%	65.5%
都市計画区域外	12,537	45.5%	45.3%
中心市街地及び その周辺地域	17,702	49.8%	54.3%
竜西北部地域	18,538	56.4%	58.8%
竜西中部地域	46,697	55.9%	54.5%
竜西南部地域	8,110	41.7%	42.8%
竜東地域	8,763	47.4%	46.6%
遠山地域	1,888	53.9%	52.2%
行政区	101,698	53.0%	53.2%



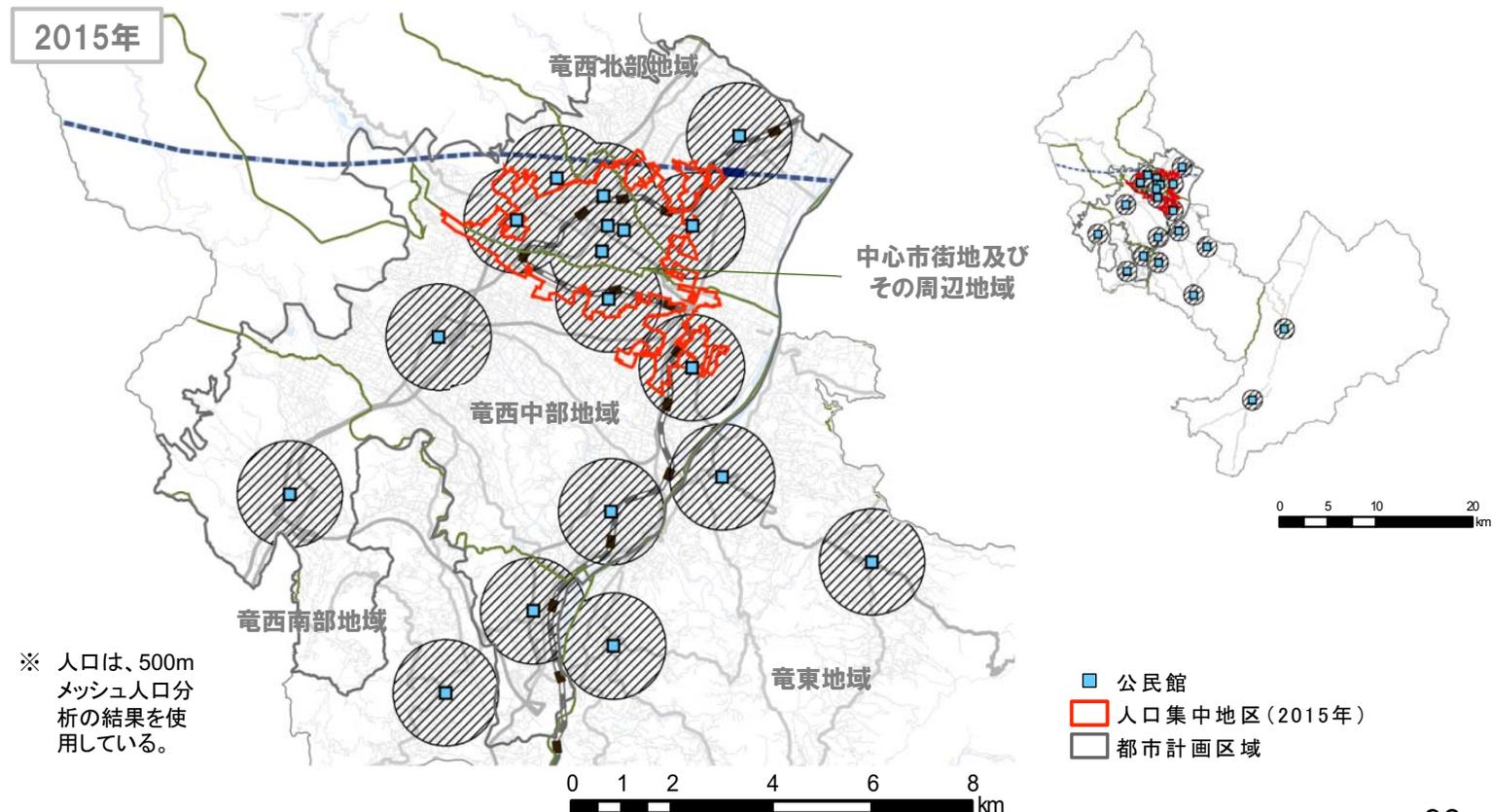
## 都市機能

## 地区公民館は各地区で行政施設に隣接して立地し、郊外部でカバー人口が少ない。

## 公立公民館(地区公民館)の分布 半径1km利用圏域

- 地区公民館は、各地区の中心部に1施設ずつ分散的に立地しており、中心市街地を除き、各地区の行政施設に隣接するかたちで立地している。土地利用基本方針では、これら公民館と、自治振興センター等の集積する地区の中心部を、地域の各種都市機能を集約する地域拠点の核と位置づけており、これら行政施設の立地地点が、おおむね地域拠点の位置と捉えられる。
- 人口集中地区のほぼ全域をカバーしており、中心市街地及びその周辺地域では、1km圏域の人口カバー率が94.5%となっている。
- 圏域人口カバー率は、郊外部で相対的に低く、竜西南部地域で41.7%、竜東地域で47.4%となっている。

	総人口	圏域人口 カバー率	圏域高齢者 カバー率
都市計画区域内	89,202	65.9%	67.2%
(うち用途地域内)	39,513	84.3%	86.0%
都市計画区域外	12,537	45.2%	44.4%
中心市街地及び その周辺地域	17,702	94.5%	94.5%
竜西北部地域	18,538	67.1%	68.9%
竜西中部地域	46,697	57.3%	57.0%
竜西南部地域	8,110	41.7%	42.8%
竜東地域	8,763	47.4%	46.6%
遠山地域	1,888	52.0%	47.8%
行政区	101,698	63.4%	63.5%



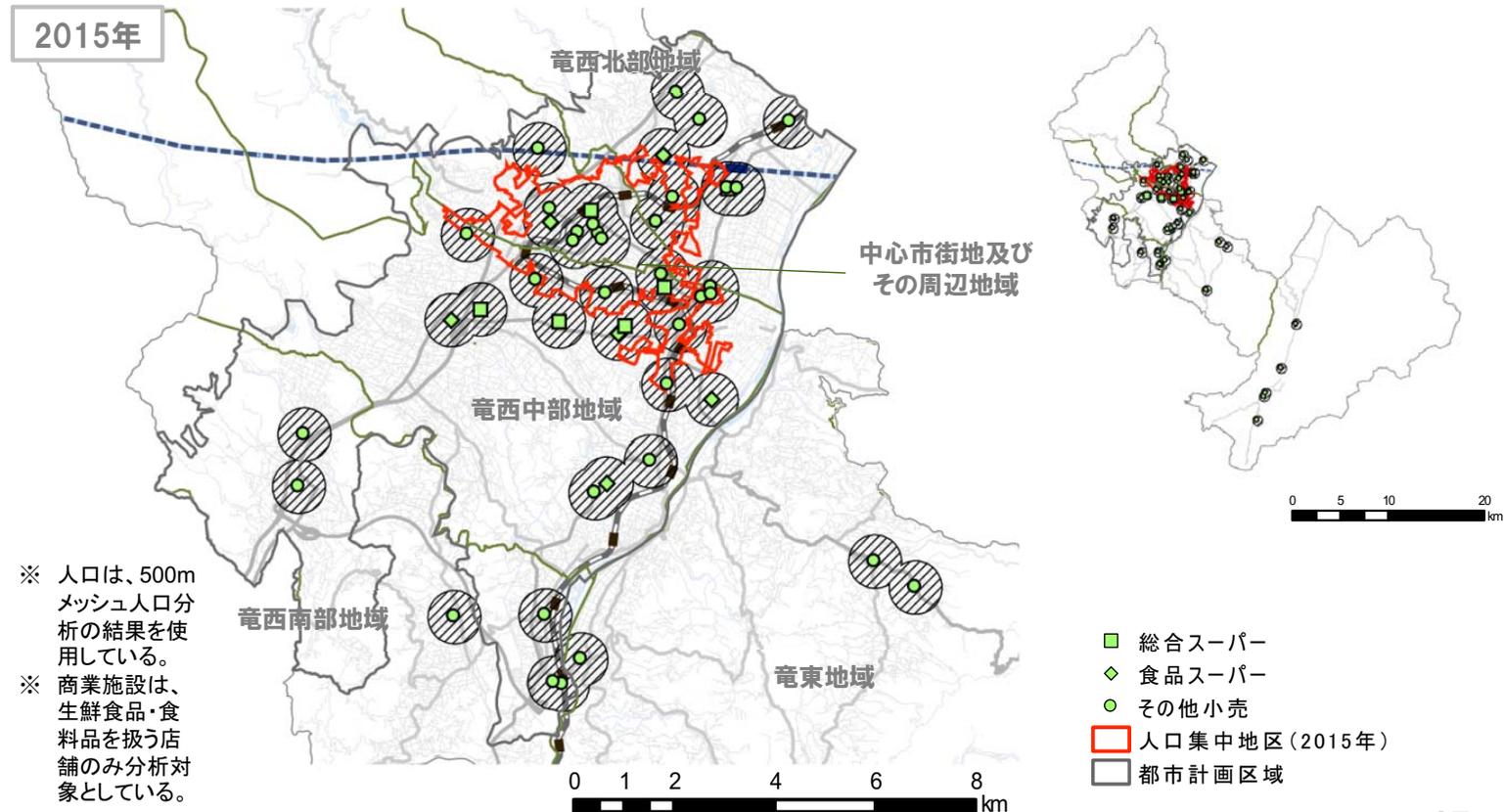
## 都市機能

## 商業施設は、郊外部の特に竜東地域にて、持続的なサービス提供と維持が懸念される。

## 商業施設(総合スーパー・食品スーパー・その他小売)の分布 半径500m利用圏域

- 総合スーパー等の大規模小売店舗は、中心市街地とその周縁部を中心に立地が進み、内環状道路軸の地域で比較的充実している。一方、郊外部は食料品を扱う小規模店舗が多い状況である。
- 郊外部では、500mの利用圏域の人口、高齢者カバー率が大幅に低い状況である。人口カバー率は、都市計画区域内で50.1%であるのに対し、区域外では17.2%(高齢者:19.8%)であり、竜東地域では14.2%(15.4%)と著しく低くなっている。
- 都市計画区域外の郊外部では、2040年の高齢化率が41.2%となり、2015年から2040年にかけて人口が31.5%減少することが予想されており、小売サービスの提供と維持が懸念される。

	総人口	圏域人口 カバー率	圏域高齢者 カバー率
都市計画区域内	89,202	50.1%	51.4%
(うち用途地域内)	39,513	64.1%	66.2%
都市計画区域外	12,537	17.2%	19.8%
中心市街地及び その周辺地域	17,702	60.1%	62.6%
竜西北部地域	18,538	51.8%	52.4%
竜西中部地域	46,697	47.3%	47.7%
竜西南部地域	8,110	31.3%	32.0%
竜東地域	8,763	14.2%	15.4%
遠山地域	1,888	41.1%	40.9%
行政区	101,698	46.1%	46.2%



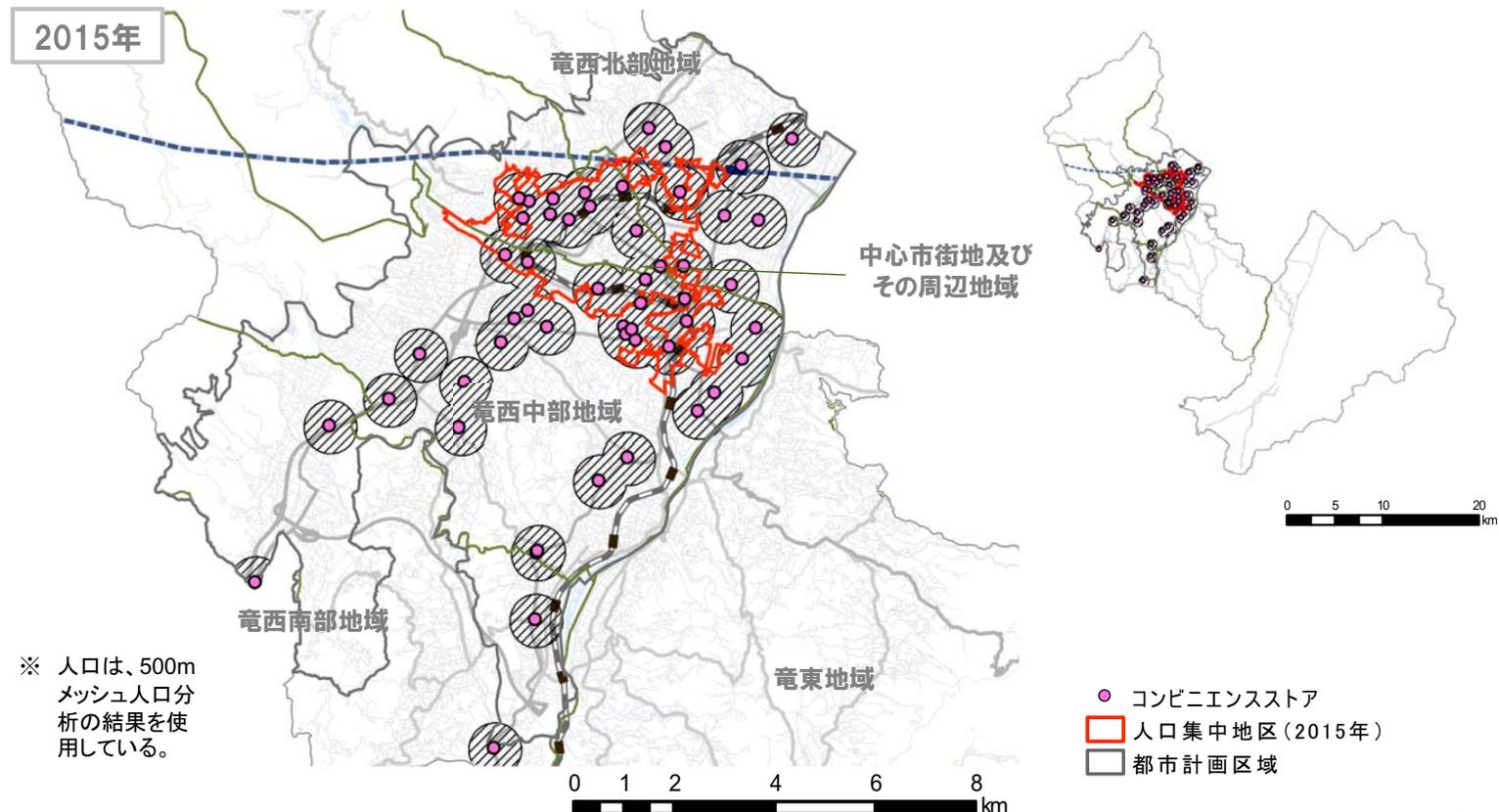
## 都市機能

# コンビニエンスストアの98%が都市計画区域内に立地し、区域外にはほとんど立地しない。

## コンビニエンスストアの分布 半径500m利用圏域

- コンビニエンスストアは、食品や日用雑貨の販売、銀行ATM、公共料金収納代行等、生活を支える機能を有しており、中心市街地とその周縁部、広域連携軸の国道153号線、151号線沿いに集中的に立地している。
- 都市計画区域内に集中して立地しており、コンビニエンスストアの98.1%が区域内に存在し、竜東地域および遠山地域には立地していない。
- コンビニエンスストアは中心部から郊外部まで、各地区の人口が集中している地域を中心に、ある程度の距離感を保って立地している。竜西中部地域でも圏域人口カバー率が57.0%となる。

	総人口	圏域人口 カバー率	圏域高齢者 カバー率
都市計画区域内	89,202	58.5%	58.2%
(うち用途地域内)	39,513	75.7%	76.8%
都市計画区域外	12,537	1.5%	1.1%
中心市街地及び その周辺地域	17,702	71.4%	71.4%
竜西北部地域	18,538	62.0%	61.2%
竜西中部地域	46,697	57.0%	56.7%
竜西南部地域	8,110	19.3%	19.6%
竜東地域	8,763	0.1%	0.1%
遠山地域	1,888	0.0%	0.0%
行政区域	101,698	51.5%	48.9%



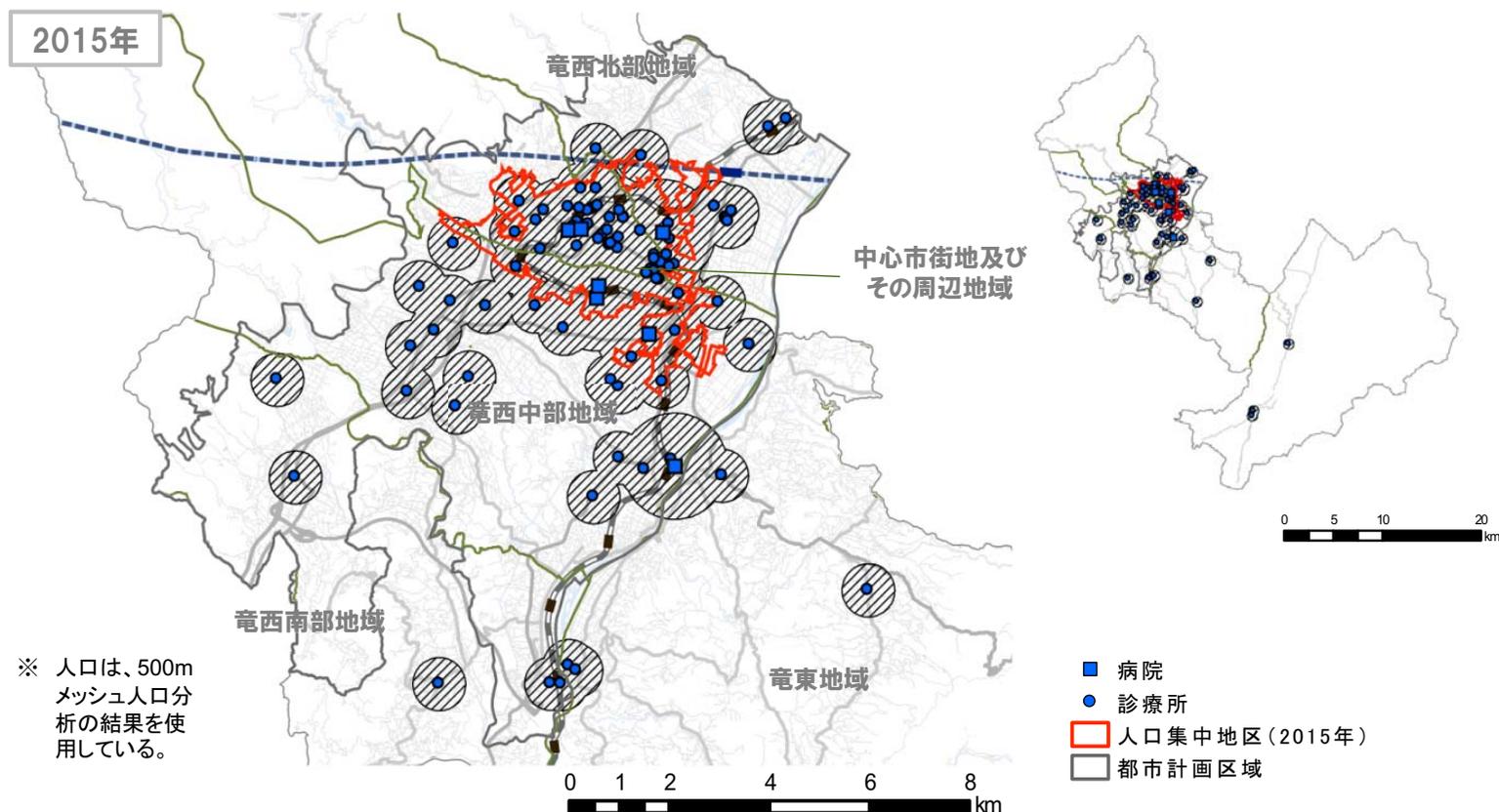
## 都市機能

## 医療施設は9割が都市計画区域内に集中し、区域外ではアクセスの確保が懸念される。

## 医療施設(病院・診療所)の分布 病院:半径1km利用圏域 診療所:半径500m利用圏域

- 医療施設は、中心市街地とその周縁部、そして中心部から竜西中部地域に至る国道153号線、151号線沿いに集中的に立地している。
- 医療施設の90.8%が都市計画区域内に立地しており、特に病院は人口集中地区周辺で集中的に立地している
- また、医療施設は、中心市街地及びその周辺地域で、利用圏域のカバー人口率が76.0%と、他の地域に比べて相対的に高い。
- 一方、郊外部の都市計画区域外では、圏域人口の27.3%しかカバーできていない状況であり、竜東地域では26.4%(高齢者:26.7%)と低くなっている。竜東地域の中でも、上久堅では6.3%(7.7%)であり、特に高齢者にとって、医療機関にかかるアクセスの確保が懸念される。

	総人口	圏域人口 カバー率	圏域高齢者 カバー率
都市計画区域内	89,202	57.1%	59.7%
(うち用途地域内)	39,513	78.1%	81.2%
都市計画区域外	12,537	27.3%	28.3%
中心市街地及び その周辺地域	17,702	76.0%	77.6%
竜西北部地域	18,538	49.8%	52.1%
竜西中部地域	46,697	53.1%	55.2%
竜西南部地域	8,110	47.1%	47.9%
竜東地域	8,763	26.4%	26.7%
遠山地域	1,888	36.7%	36.1%
行政区域	101,698	53.4%	54.6%



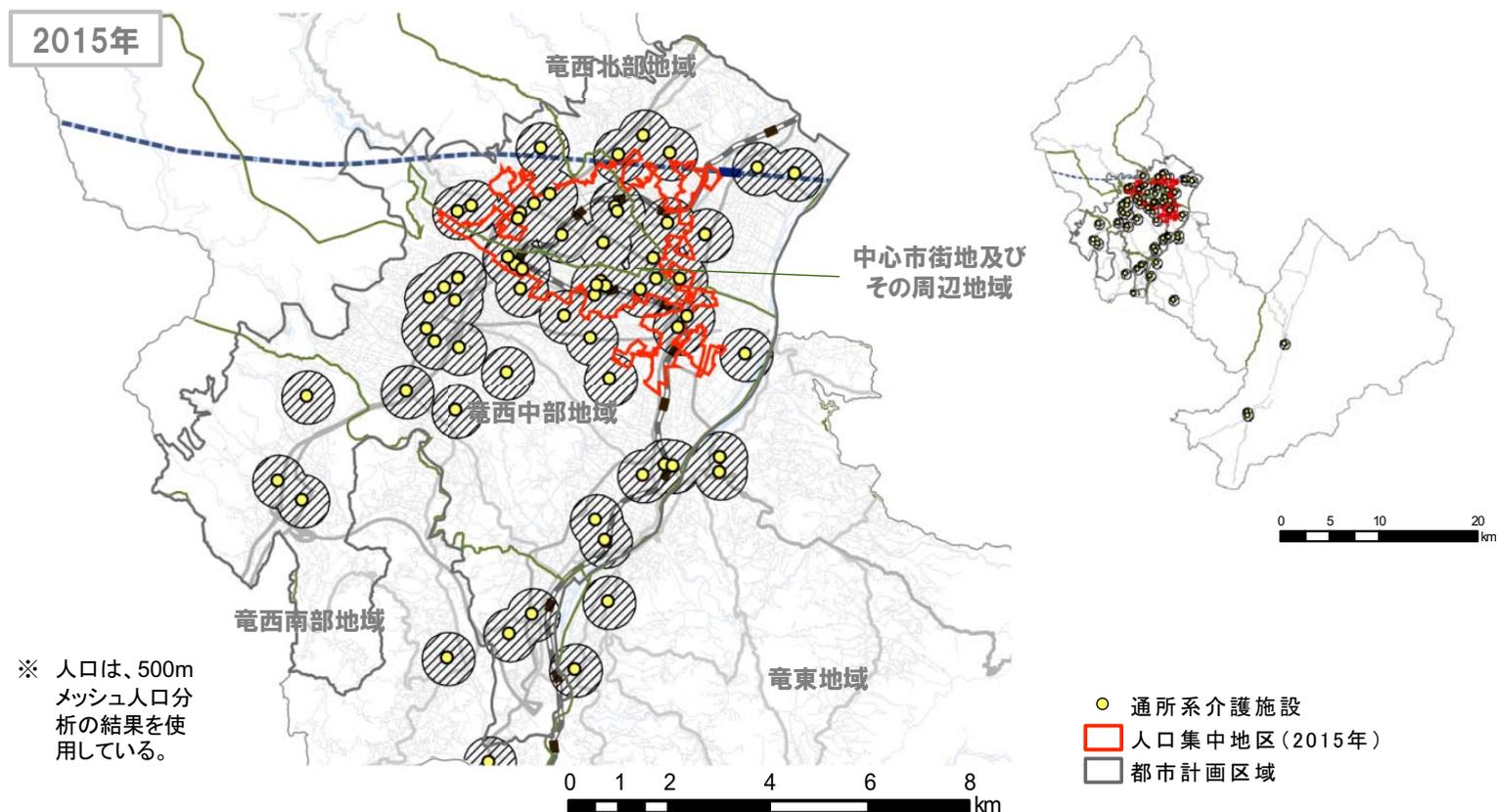
## 都市機能

# 通所系施設は高齢者人口の減少が予測される中心部で多く、増加する周縁部や、郊外部で相対的に少ない状況であり、施設立地のあり方を見直す必要がある。

## 介護福祉施設(通所系介護施設)の分布 半径500m利用圏域

- 通所系介護施設は、中心部と、幹線道路の国道153号線、JR飯田線沿いに立地が進む。
- 都市計画区域内に84.9%が立地しており、区域外での15.1%の立地に比べて相対的な集中がみられる。また、500mの利用圏域の高齢者カバー率は、特に中心市街地及びその周辺地域で83.7%と、郊外部に比べて高くなっている(竜東地域:22.6%、遠山地域:27.6%)。
- 今後、高齢者人口の減少する中心部におけるサービス維持の問題や、高齢者人口の増加する中心市街地周縁部、郊外の竜東地域や遠山地域におけるアクセス性の確保の問題が懸念である。

	総人口	圏域人口 カバー率	圏域高齢者 カバー率
都市計画区域内	89,202	59.9%	62.2%
(うち用途地域内)	39,513	73.3%	76.2%
都市計画区域外	12,537	24.4%	23.4%
中心市街地及び その周辺地域	17,702	83.5%	83.7%
竜西北部地域	18,538	50.5%	49.9%
竜西中部地域	46,697	56.7%	60.0%
竜西南部地域	8,110	40.1%	40.2%
竜東地域	8,763	24.3%	22.6%
遠山地域	1,888	27.3%	27.6%
行政区	101,698	55.6%	55.8%



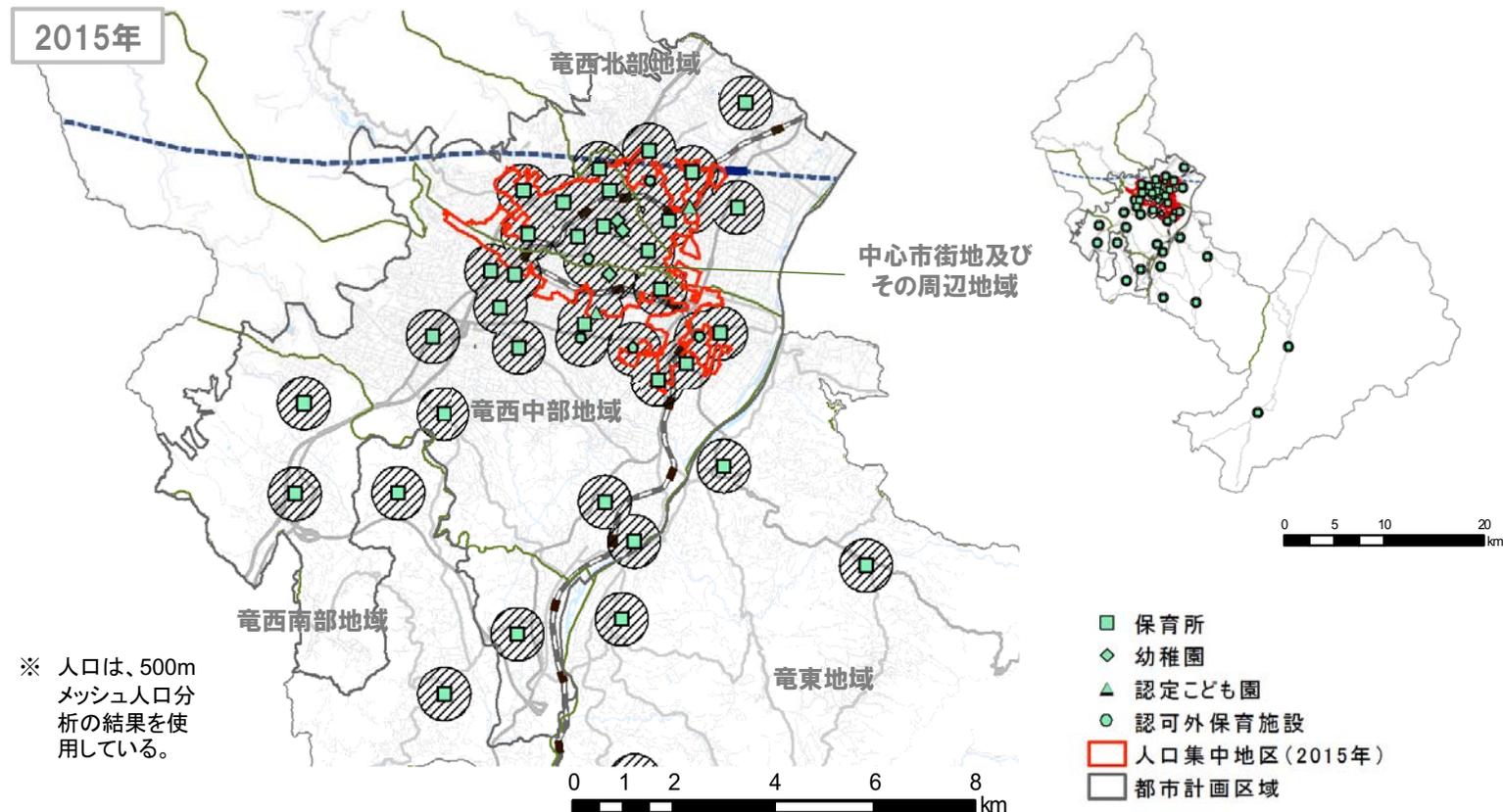
## 都市機能

## 子育て支援施設は8割が都市計画区域内にあり、中心市街地とその周縁部に集積する。

## 子育て支援施設(保育園・幼稚園・認定こども園・認可外保育施設)の分布 半径500m利用圏域

- 子育て支援施設は、中心市街地とその周縁部に立地が進む。
- 施設の83.6%が、都市計画区域内に立地しており、都市計画区域外は、16.4%と相対的に充足度が低い。また、都市計画区域内で、用途地域内には56.4%、用途地域外には43.6%の立地となっており、概ね半数ずつ分布している状況である。
- 都市計画区域外では、子育て世代に対するサービスの充足度が低いと考えられ、郊外部への居住誘致に向けた施策を検討する場合は、子育て世代の働き方の傾向把握(どこに、どのようなかたちで働いているのか)を踏まえた、施設誘致の検討が課題となる。

	総人口	圏域人口 カバー率
都市計画区域内	89,202	56.7%
(うち用途地域内)	39,513	80.0%
都市計画区域外	12,537	19.0%
中心市街地及び その周辺地域	17,702	82.5%
竜西北部地域	18,538	54.8%
竜西中部地域	46,697	50.7%
竜西南部地域	8,110	29.3%
竜東地域	8,763	19.3%
遠山地域	1,888	22.5%
行政区	101,698	52.0%



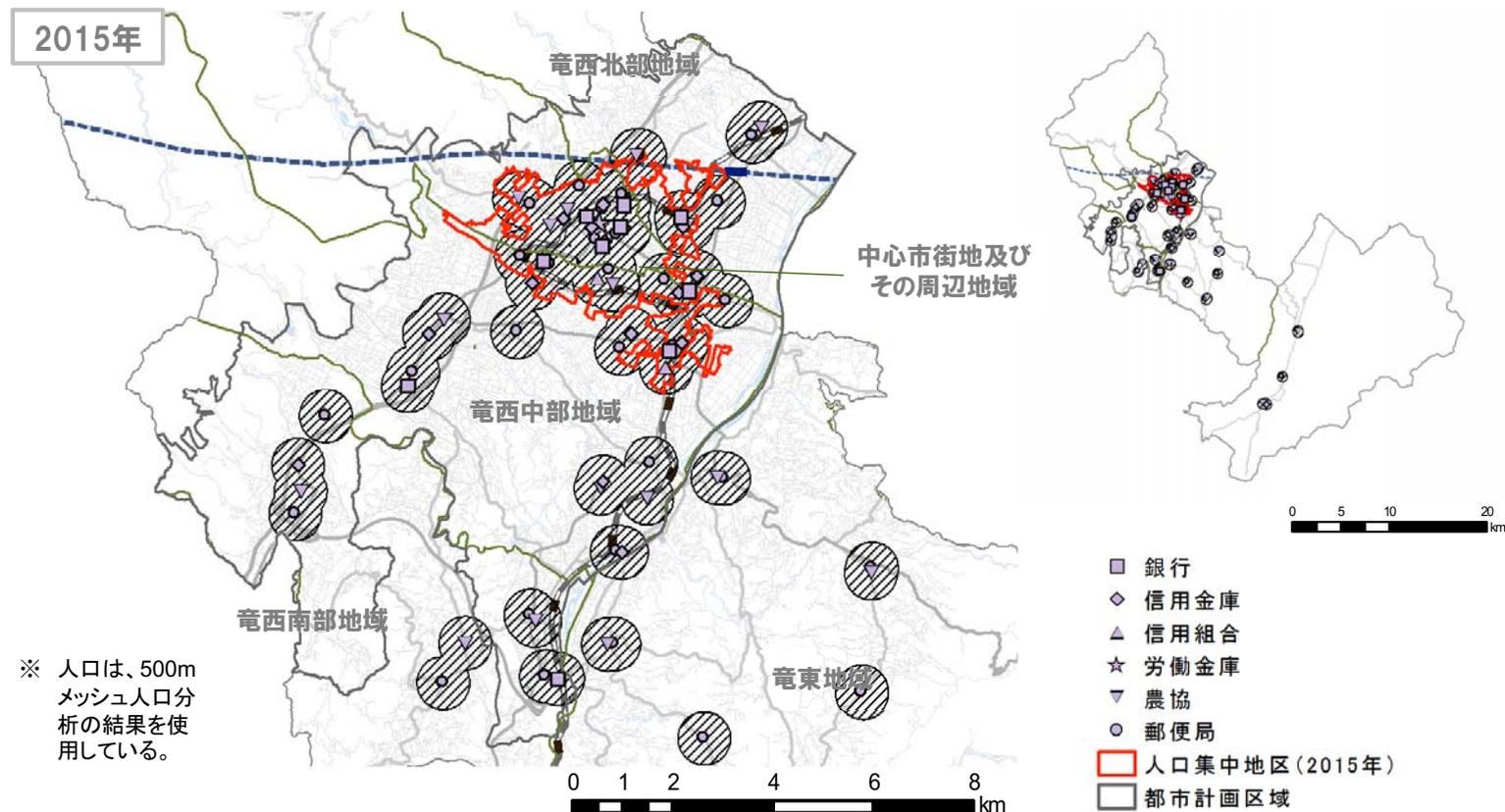
## 都市機能

# 金融機関は中心部と幹線道路沿いに多く立地しており、都市計画区域内で半数以上の人口をカバーしている。

## 金融機関(銀行・信用金庫・労働金庫・農協・郵便局)の分布 半径500m利用圏域

- 金融機関(ゆうちょ銀行含む)は、中心市街地及びその周辺地域と、幹線道路沿いに多く立地している。
- 500mの利用圏域の人口カバー率は、都市計画区域内で57.1%と、半数以上の人口をカバーできている状況であるが、区域外では27.3%と相対的に低い状況である。

	総人口	圏域人口 カバー率	圏域高齢者 カバー率
都市計画区域内	89,202	57.1%	59.7%
(うち用途地域内)	39,513	78.1%	81.2%
都市計画区域外	12,537	27.3%	28.3%
中心市街地及び その周辺地域	17,702	76.0%	77.6%
竜西北部地域	18,538	49.8%	52.1%
竜西中部地域	46,697	53.1%	55.2%
竜西南部地域	8,110	47.1%	47.9%
竜東地域	8,763	26.4%	26.7%
遠山地域	1,888	36.7%	36.1%
行政区	101,698	53.4%	54.6%



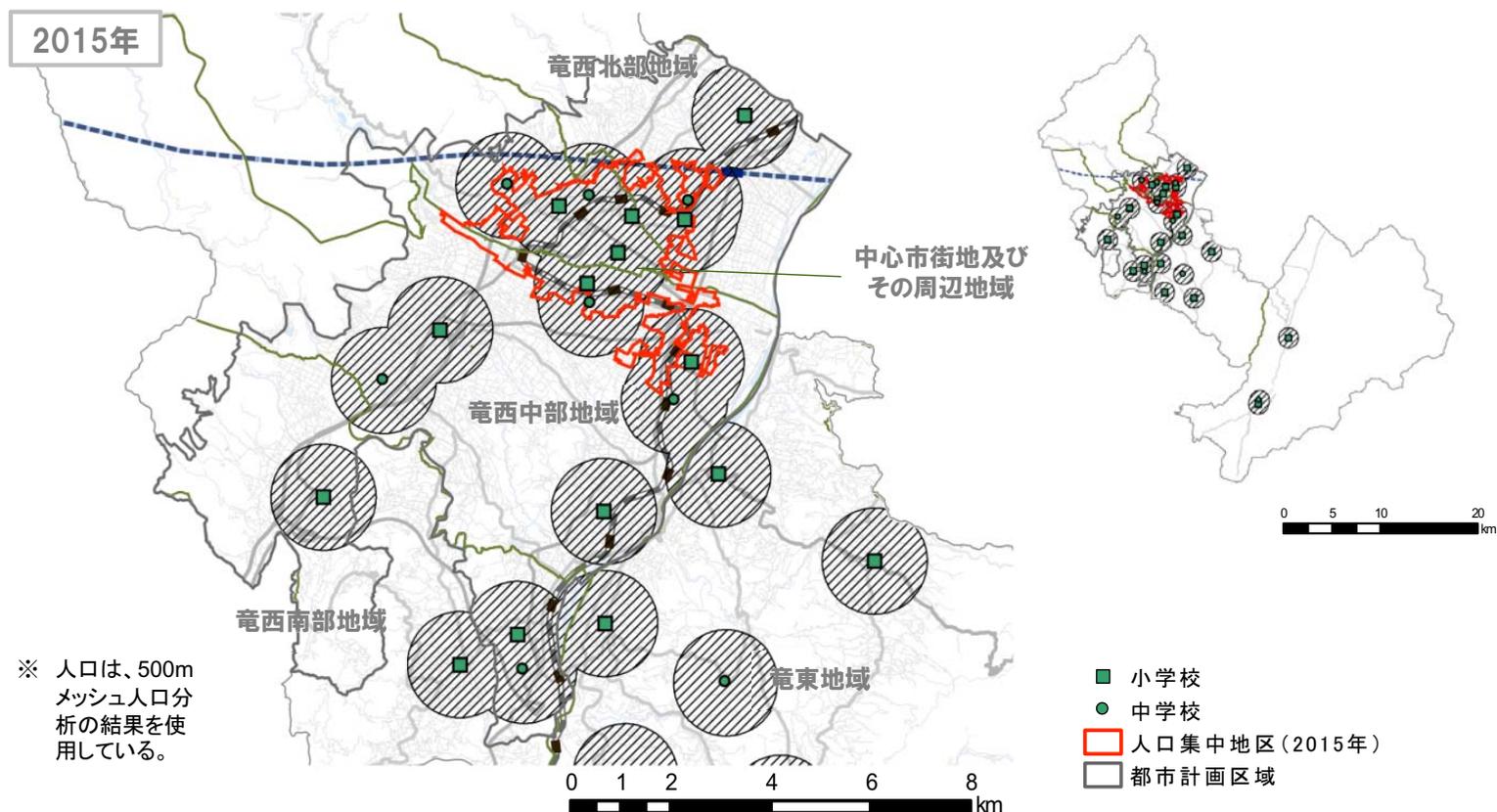
## 都市機能

## 小・中学校は、行政施設や公民館等と隣接して立地しており、似たような配置傾向がある。

## 小・中学校の分布 半径1km利用圏域

- 小学校・中学校については、行政施設や公民館の近隣等の各地区の中心部に、1施設ずつ比較的分散して立地している。
- 人口集中地区のほぼ全域をカバーしており、中心市街地及びその周辺地域では、1km圏域の人口カバー率が94.6%となっている。
- 人口カバー率は、郊外部で相対的に低くはなるが、それでも概ね半数の人口はカバーできている状況である。
- 今後、各地域の年少人口の動態にあわせた、施設の統廃合に関わる検討が課題となる。

	総人口	圏域人口 カバー率
都市計画区域内	89,202	70.7%
(うち用途地域内)	39,513	84.1%
都市計画区域外	12,537	48.6%
中心市街地及び その周辺地域	17,702	94.6%
竜西北部地域	18,538	68.4%
竜西中部地域	46,697	65.2%
竜西南部地域	8,110	46.0%
竜東地域	8,763	52.4%
遠山地域	1,888	48.3%
行政区域	101,698	68.0%



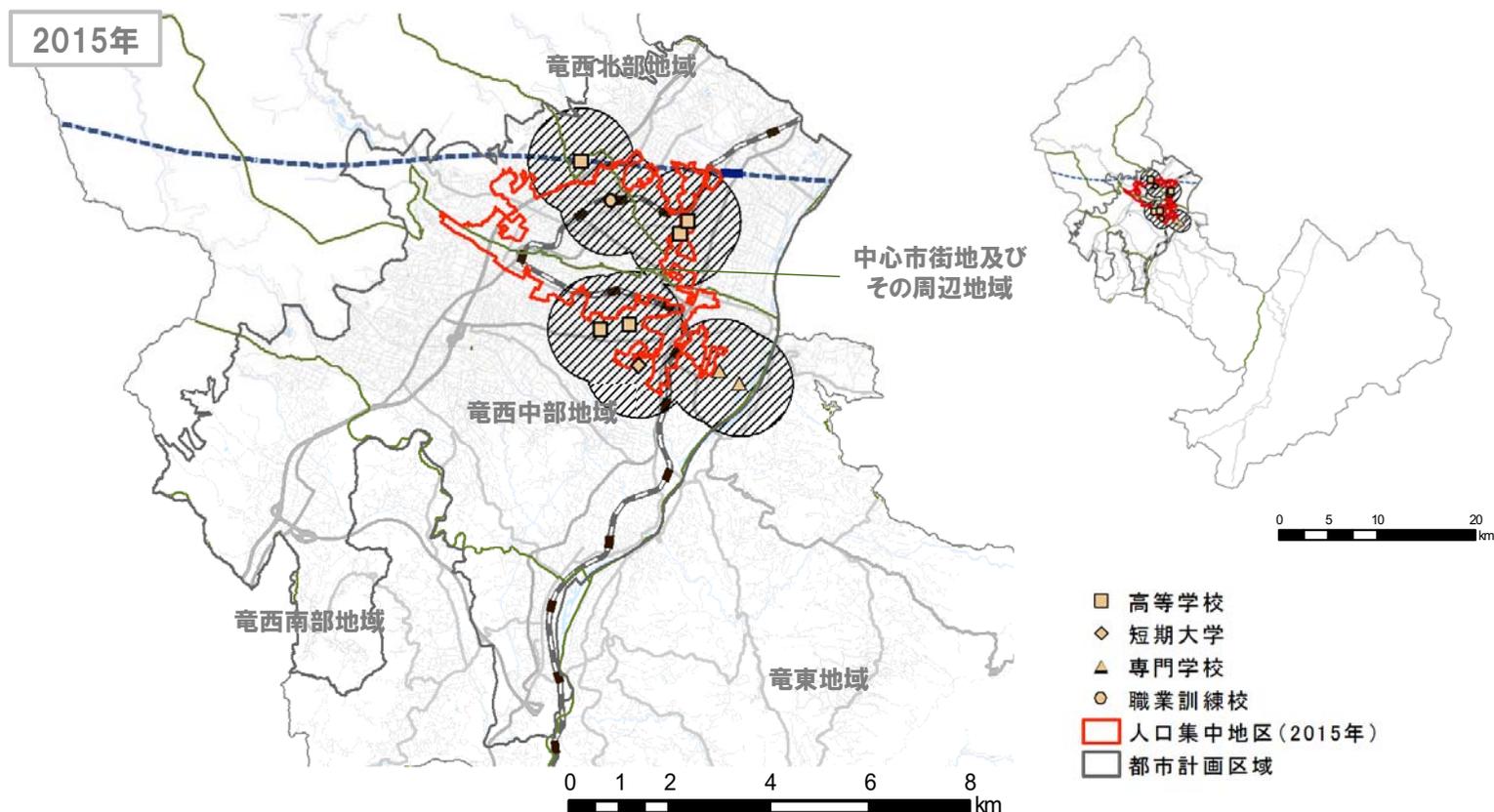
## 都市機能

# その他学校は、そのほとんどが中心市街地とその周縁部に立地し、遠方からのアクセス確保が懸念となる。

## その他学校(高等学校・短期大学・専門学校・職業訓練校)の分布 半径1km利用圏域

- 高等学校、短期大学・専門学校・職業訓練校等は、すべての施設について、都市計画区域内に立地している。そのほとんどが、中心市街地とその周縁部に立地する。
- 郊外部に居住する若年層については、公共交通機関を利用して、中心部に立地するこれらの学校に通学することがほぼ前提となるため、公共交通サービスを如何に維持するのかが問題となる。

	総人口	圏域人口 カバー率
都市計画区域内	89,202	41.4%
(うち用途地域内)	39,513	60.3%
都市計画区域外	12,537	4.0%
中心市街地及び その周辺地域	17,702	53.8%
竜西北部地域	18,538	52.1%
竜西中部地域	46,697	38.0%
竜西南部地域	8,110	0.0%
竜東地域	8,763	5.8%
遠山地域	1,888	0.0%
行政区	101,698	36.8%



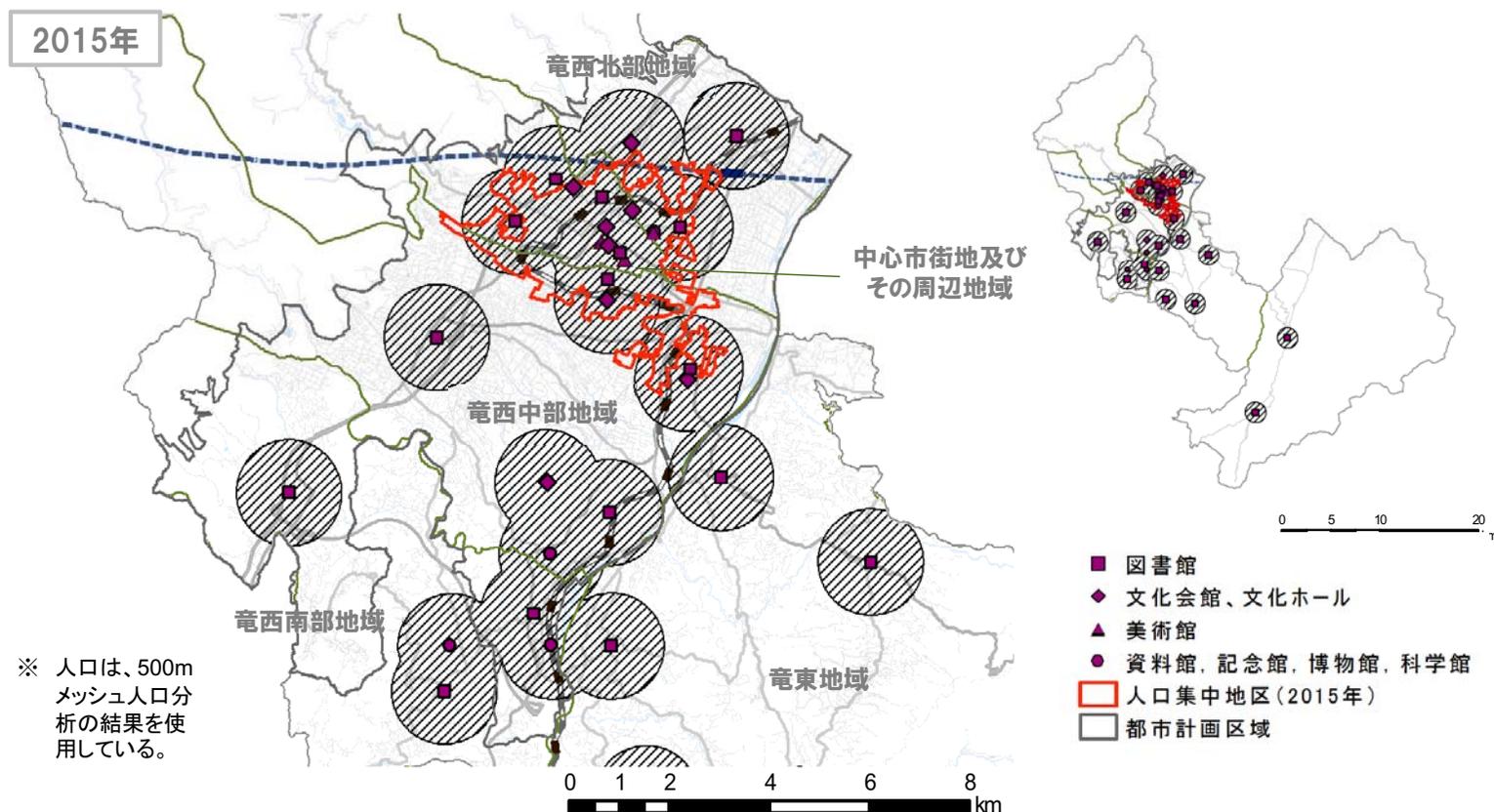
## 都市機能

## 社会・文化教育施設は、各地区に分散するが、他の施設に比べて平準的に充足している。

## 社会・文化教育施設(図書館・美術館・博物館・その他社会文化教育施設(文化ホール等)) 半径1km利用圏域

- 社会文化・教育施設は、比較的各地区に分散して立地している。
- 1kmの利用圏域のカバー人口率についても、他の施設に比べると平準化されており、少なくとも各地区の半数以上の人口はカバーできており、相対的に充足しているといえる。
- なお、中心市街地及びその周辺地域では、圏域人口カバー率が94.7%と最も高く、用途地域内でも85.1%の人口カバー率である。

	総人口	圏域人口 カバー率	圏域高齢者 カバー率
都市計画区域内	89,202	70.6%	71.6%
(うち用途地域内)	39,513	85.1%	86.7%
都市計画区域外	12,537	48.8%	48.0%
中心市街地及び その周辺地域	17,702	94.7%	94.6%
竜西北部地域	18,538	78.1%	78.3%
竜西中部地域	46,697	60.4%	59.9%
竜西南部地域	8,110	51.7%	53.5%
竜東地域	8,763	50.8%	50.1%
遠山地域	1,888	52.1%	48.1%
行政区域	101,698	67.9%	67.7%



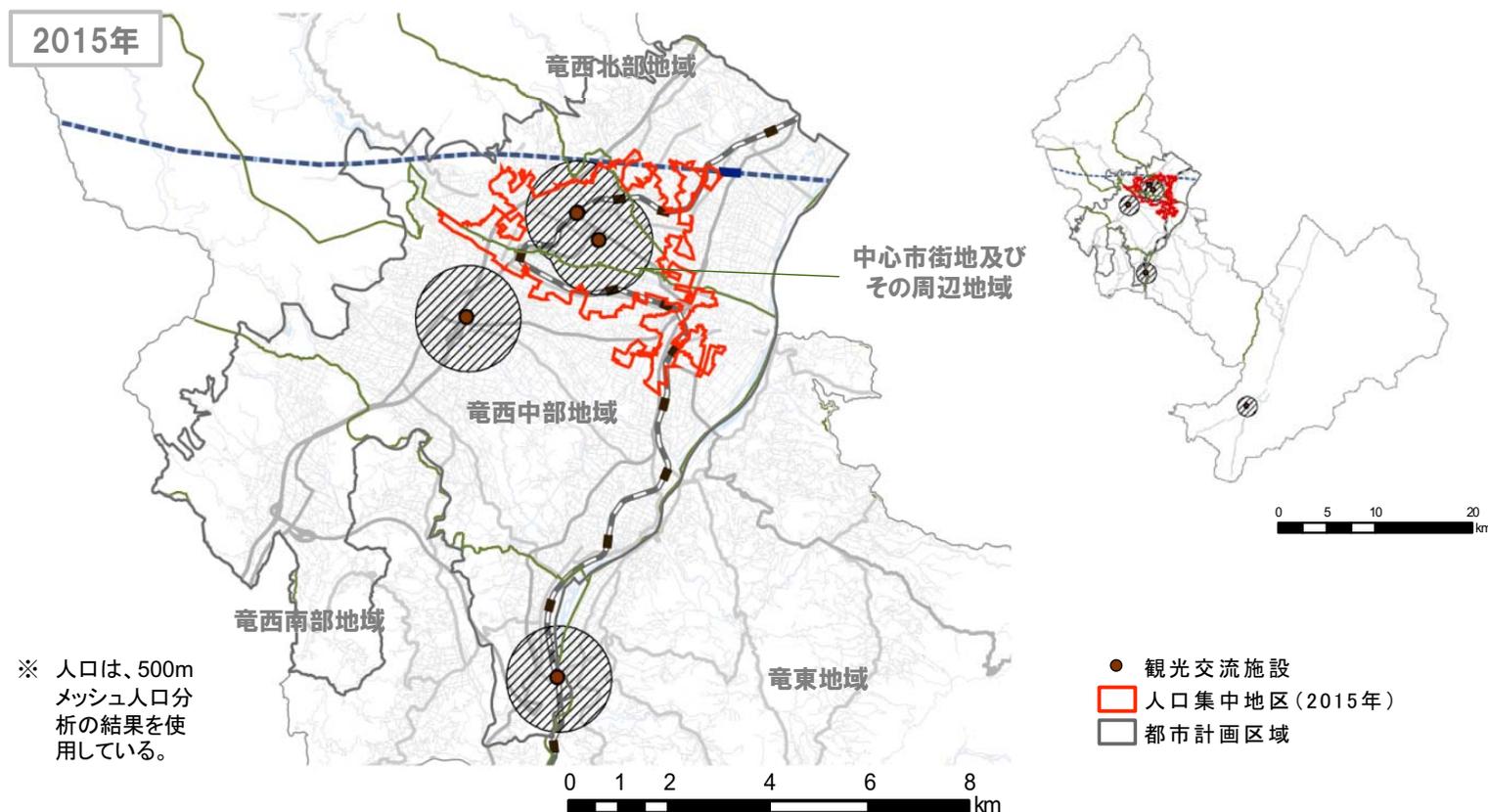
## 都市機能

## 観光情報センターは、交流を促進すべき拠点の近辺で、主要な交通軸に沿って立地する。

## 観光交流施設(観光情報センター)の分布 半径1km利用圏域

- 観光情報センターの立地は、地域の限られた地点に立地しているが、いずれも幹線道路やJR飯田駅等の主要な交通軸に位置している。
- 中心市街地に2件、飯田ICに1件、天龍峡に1件、遠山地域に1件という状況である。土地利用基本方針では、今後天龍峡や遠山地域を交流拠点として発展させていく方向性であり、交流人口の増加を見据えて増設も考えられる。

	総人口	圏域人口 カバー率	圏域高齢者 カバー率
都市計画区域内	89,202	24.1%	26.2%
(うち用途地域内)	39,513	46.2%	49.5%
都市計画区域外	12,537	14.0%	16.1%
中心市街地及び その周辺地域	17,702	66.3%	69.8%
竜西北部地域	18,538	3.1%	3.6%
竜西中部地域	46,697	17.6%	16.8%
竜西南部地域	8,110	12.4%	13.6%
竜東地域	8,763	10.2%	10.5%
遠山地域	1,888	43.4%	41.9%
行政区域	101,698	22.8%	24.5%



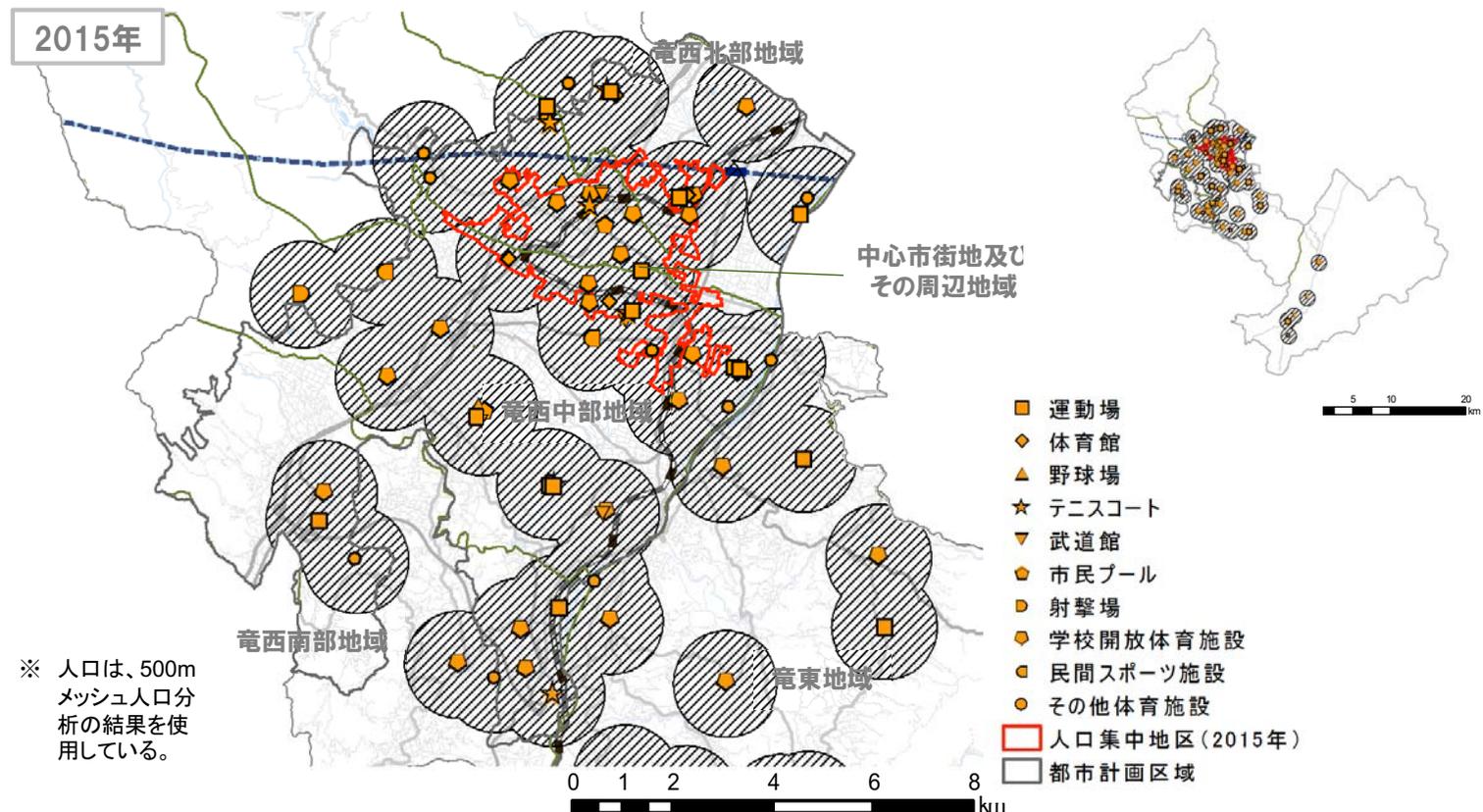
## 都市機能

## 運動場・体育館等の体育施設は、各地区に立地し、相対的に充足している。

## 体育施設(運動場・体育館等)の分布 半径1km利用圏域

- 運動場・体育館等の体育施設は、一定の距離感を保ちつつ各地区に立地しており、相対的に充足している。
- 飯田市全域でみても、1kmの利用圏域で、85.6%の人口をカバーすることができる。特に中心市街地及びその周辺地域や竜西中部地域、竜西北部地域において充足している。

	総人口	圏域人口 カバー率	圏域高齢者 カバー率
都市計画区域内	89,202	87.9%	88.2%
(うち用途地域内)	39,513	95.7%	96.4%
都市計画区域外	12,537	69.1%	68.2%
中心市街地及び その周辺地域	17,702	99.8%	99.8%
竜西北部地域	18,538	85.2%	86.2%
竜西中部地域	46,697	88.7%	88.4%
竜西南部地域	8,110	53.1%	55.5%
竜東地域	8,763	76.1%	75.5%
遠山地域	1,888	65.6%	63.4%
行政区域	101,698	85.6%	85.0%



## 都市機能

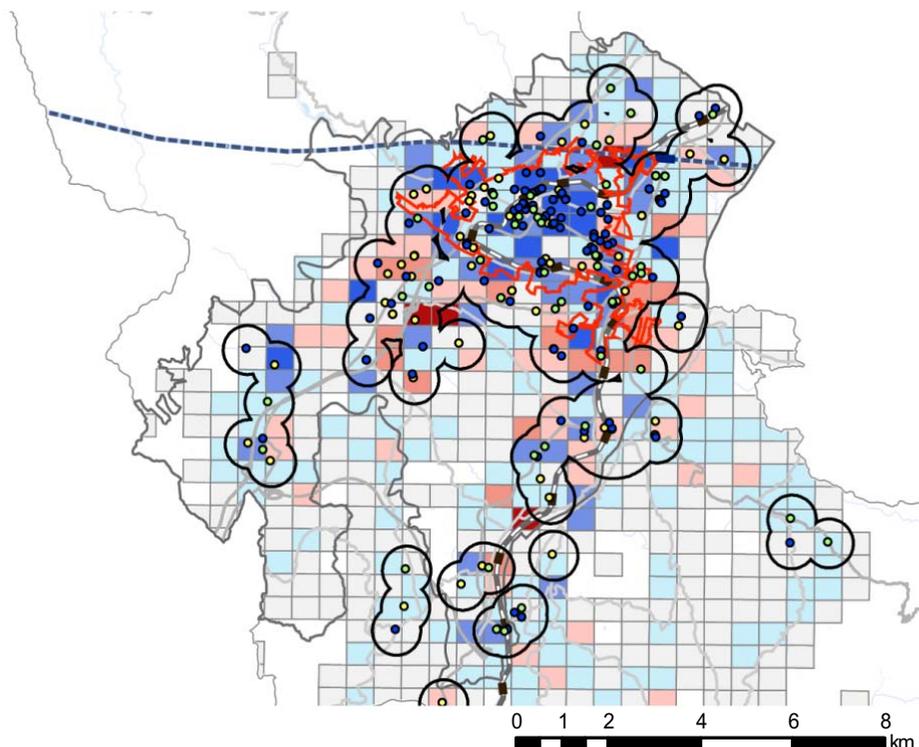
## 特に中心部は居住誘致と生活サービス維持、郊外部では開発抑制、集約化が課題となる。

## 商業施設・医療施設・介護福祉施設の分布、500mメッシュ人口増減の状況

- 中心市街地及びその周辺地域では、2005年から2015年、2040年にかけて、生活サービス施設周辺の人口は減少傾向にあり、今後、施設の撤退による空洞化の進行が懸念され、居住・人口誘致と生活サービスの維持・提供が課題となる。
- 郊外部では、竜西北部地域や竜西中部地域、竜西南部地域で、2005年から2015年にかけて、少なからず人口増加に伴い開発が進行する地域があることも想定されるが、今後、2040年にかけて、大幅な人口減少に直面することになるため、開発の抑制と機能の集約化が特に課題となる。
- また、ほとんど地区において、2040年にかけて人口減少に転換することが見込まれ、今後生活サービスを維持していくことが大きな課題となる。

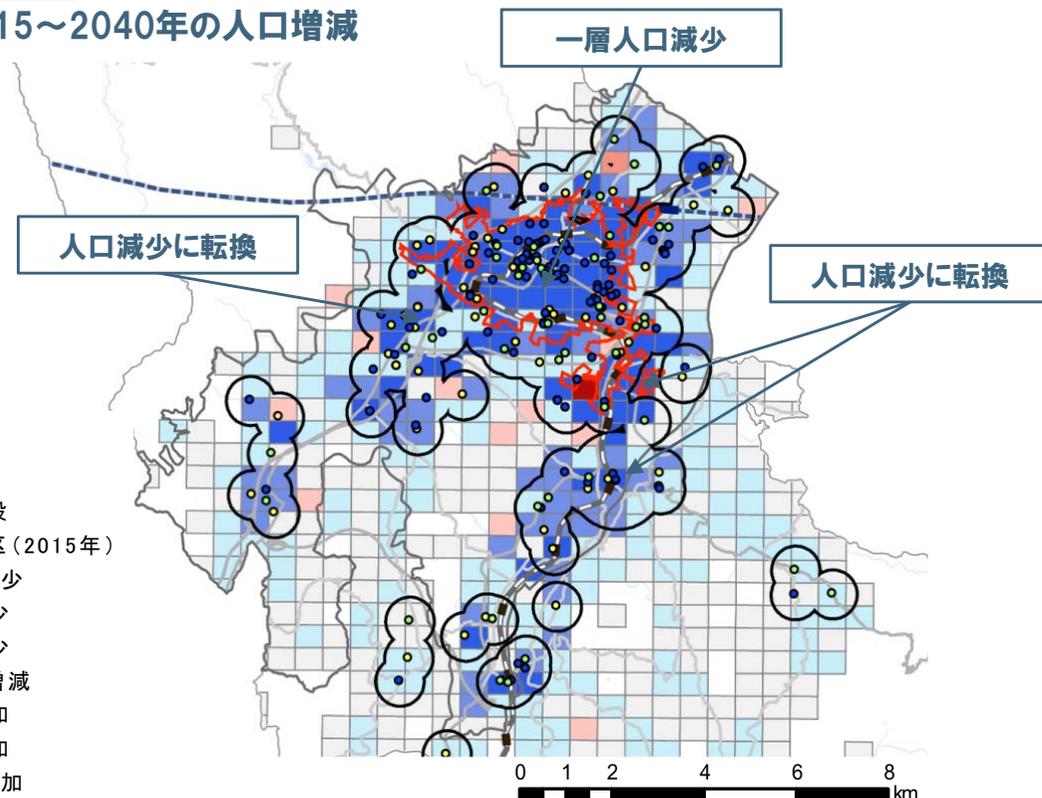
現状

2005～2015年の人口増減



将来

2015～2040年の人口増減



- 商業施設
- 医療機関
- 介護福祉施設
- 人口集中地区(2015年)
- 100人以上減少
- 50人以上減少
- 10人以上減少
- 10人未満の増減
- 10人以上増加
- 50人以上増加
- 100人以上増加

## 都市機能

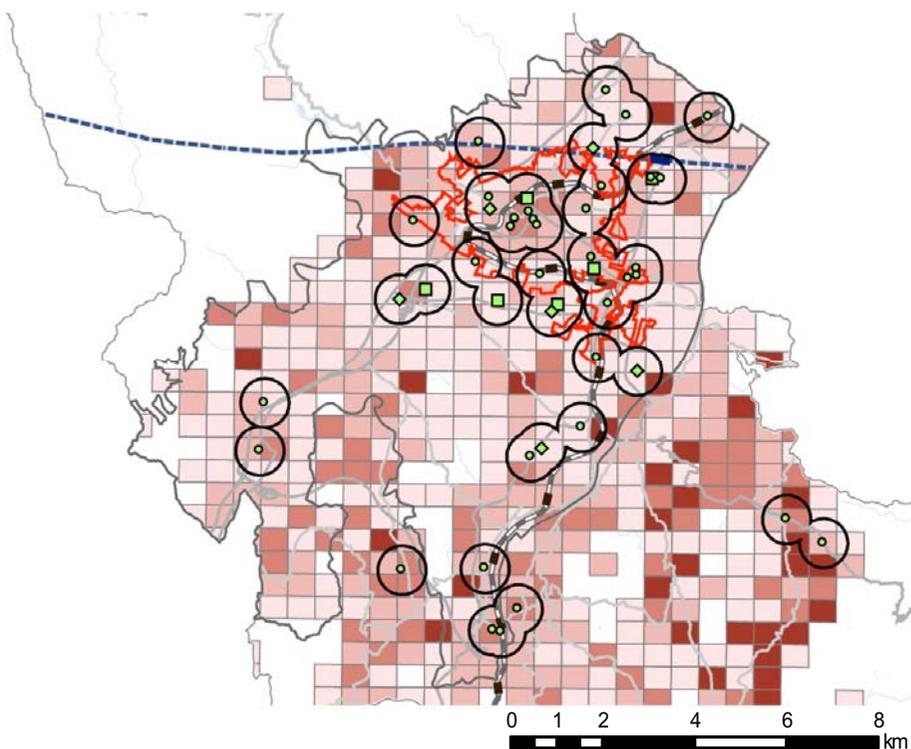
## 高齡化が進む郊外部を中心に、買物難民の増加する可能性が高くなる。

## 商業施設の分布、500mメッシュ高齢者率の状況

- 2040年に向け、全地域で35%以上が高齢者となる中、特に都市計画区域内における高齡化は著しく進む。
- 2015年の商業施設の配置状況から2040年の人口カバー率をみると、市域全体で、1施設あたりの高齡者人口カバー率は減少し、買物難民が増加する可能性が高まる。
- 中心市街地では人口減少に伴うサービスの維持・提供が課題となる。一方、郊外部では主に、居住の立地誘導に伴う拠点への機能集約化が課題となる。

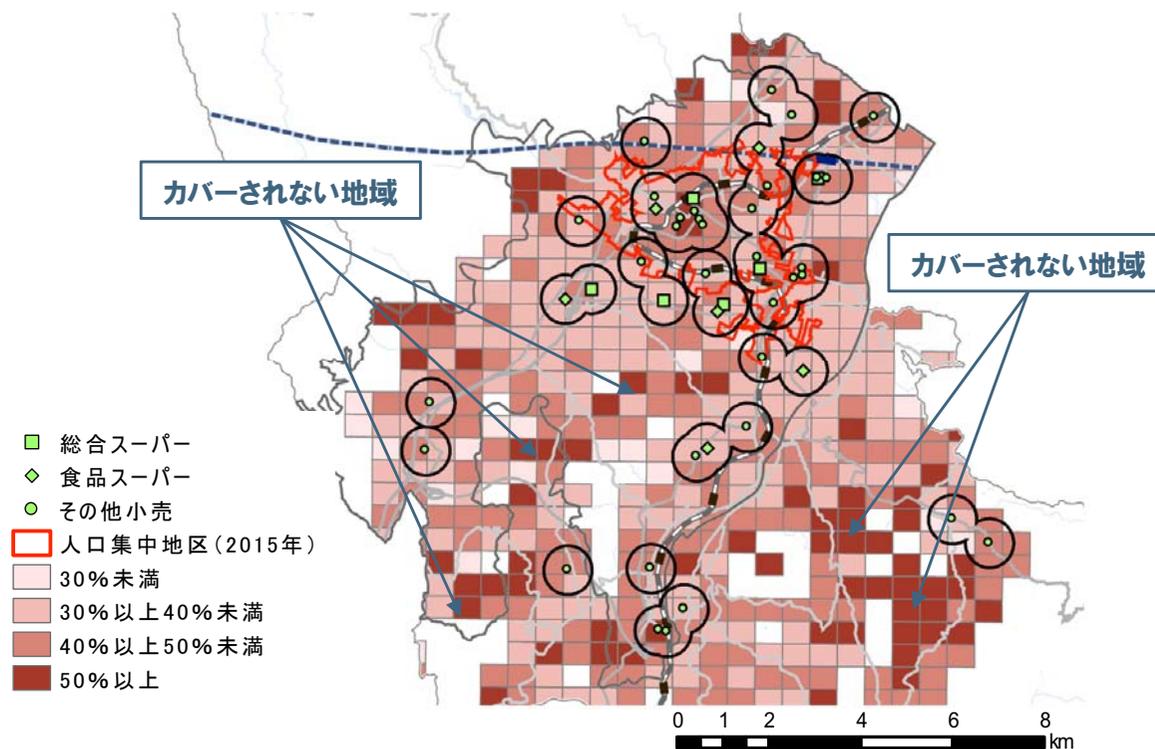
現状

## 2015年の高齢者率



将来

## 2040年の高齢者率



## 都市機能

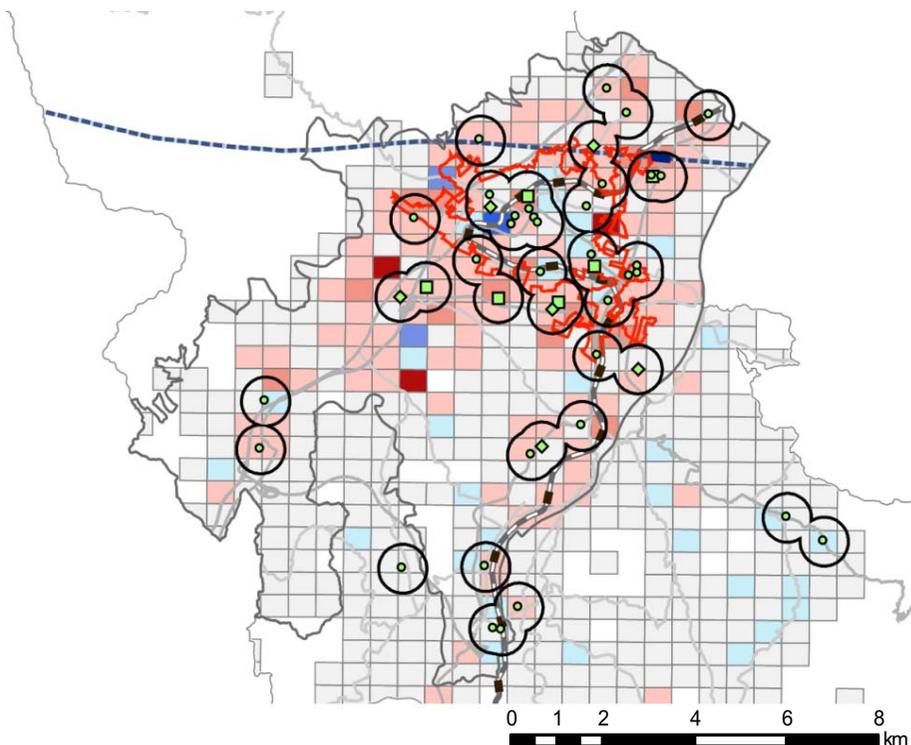
# 高齢者人口の増加に対し、比較的商業施設は充足しているが、伊賀良や松尾地区では、2040年にかけての増加に対処しきれない地点もある。

## 商業施設の分布、500mメッシュ高齢者人口増減の状況

- 2015年に向け、高齢化は伊賀良や松尾、鼎、上郷等、中心市街地の周縁部で進行してきた。周縁部の地区では、2040年にかけても高齢者人口が増加する見込みであり、比較的、商業施設の充足がみられる。
- 一方、2040年に向け、伊賀良、松尾地区では、少なからず高齢者人口が増加するが施設圏域にカバーされていない地点があり、これらの地区においては、今後買物難民が増えないよう、生活サービスの提供が主要な課題となってくる。

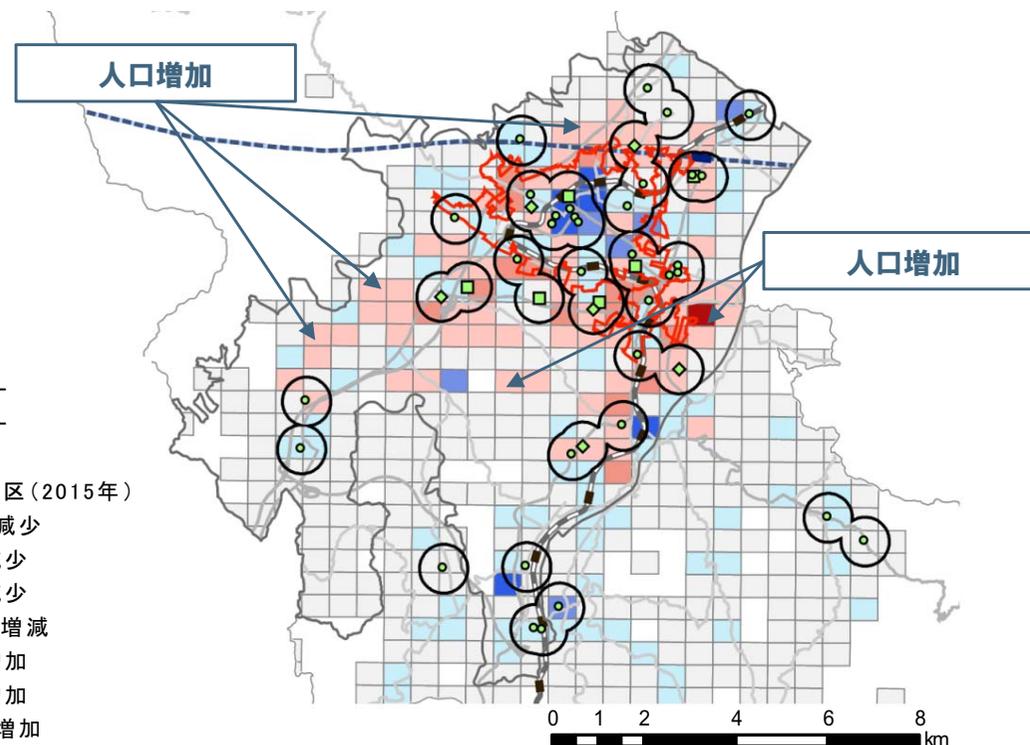
## 現状

### 2005～2015年の高齢者人口増減



## 将来

### 2015～2040年の高齢者人口増減



## 都市機能

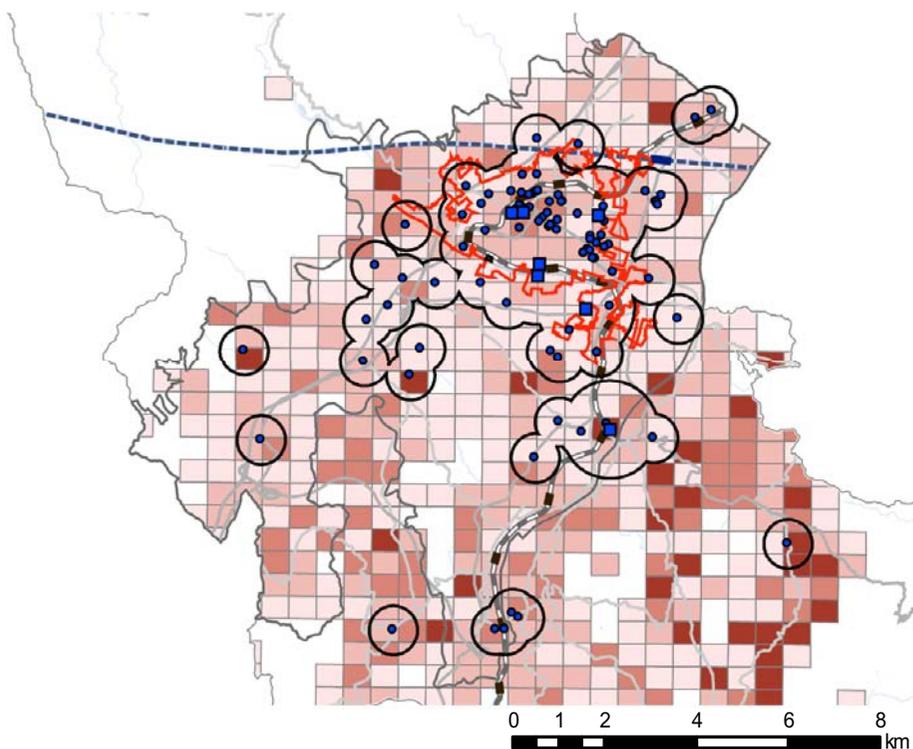
## 中心部ではサービス水準の維持、郊外部では居住誘導、機能集約が課題となる。

## 医療施設の分布、500mメッシュ高齢者率の状況

- 2040年に向け、全地域で35%以上が高齢者となる中、特に都市計画区域内における高齢化は著しく進む。
- 2015年の医療施設の配置状況から2040年の人口カバー率をみると、市域全体で、1施設あたりの高齢者人口カバー率は減少する。
- 2040年の中心市街地及び周辺地域では人口カバー率はなお高いが(80%以上)、人口減少に伴うサービス水準の維持が課題である。一方、郊外部の、特に竜西南部地域や竜東地域では、高齢者の増加に伴い、医療施設へのアクセス確保や、居住誘導、機能集約が課題となる。

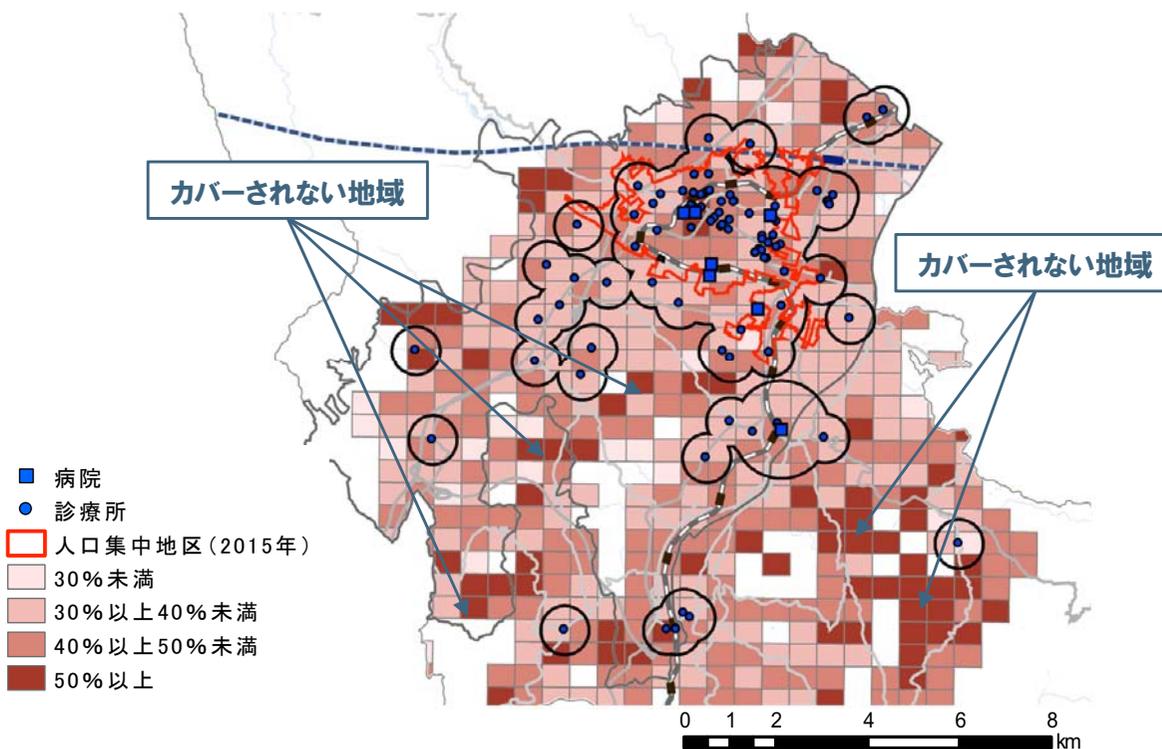
現状

## 2015年の高齢者率



将来

## 2040年の高齢者率



- 病院
- 診療所
- 人口集中地区(2015年)
- 30%未満
- 30%以上40%未満
- 40%以上50%未満
- 50%以上

## 都市機能

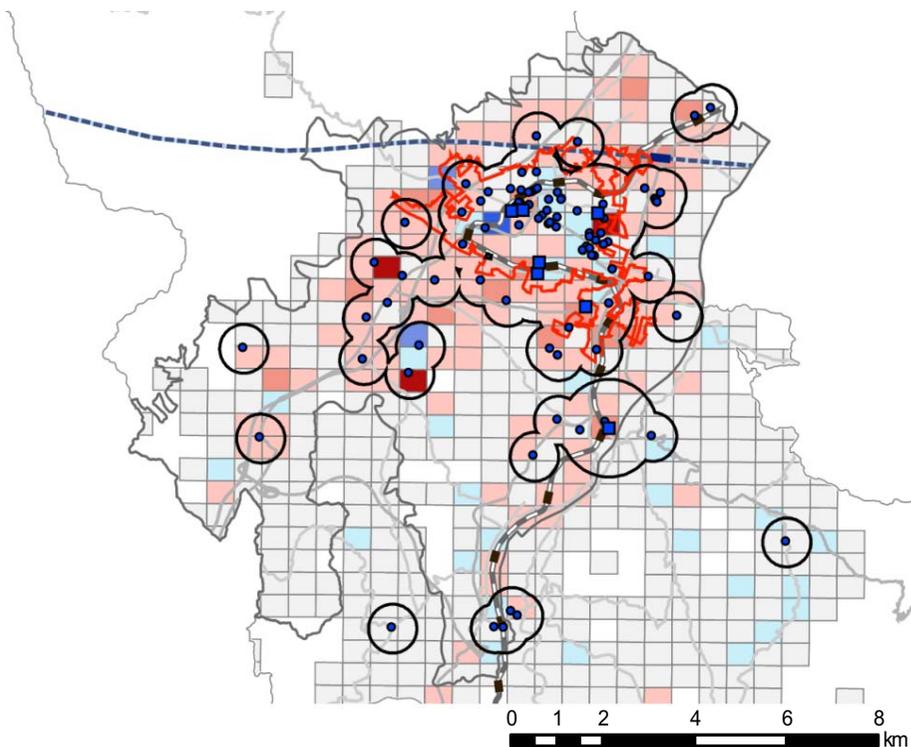
中心部と郊外では、高齢者人口が減少するものの、高齢化が一層進む地点があり、これらの地区では、医療サービスの維持・提供が主要な課題となる。

## 医療施設の分布、500mメッシュ高齢者人口増減の状況

- 2015年に向け、中心市街地周縁部の伊賀良、松尾、上郷地区を中心に、医療施設は充足し、高齢者人口増加に対応できているとみられる。
- 一方、2040年にかけては、中心市街地と、郊外の竜丘、山本、三穂、川路等の地区を中心に、高齢者人口が減少に転じる地点があるが、これらの地域では高齢化が一層進行することが見込まれており、医療サービスの提供、維持をすることが課題となる。

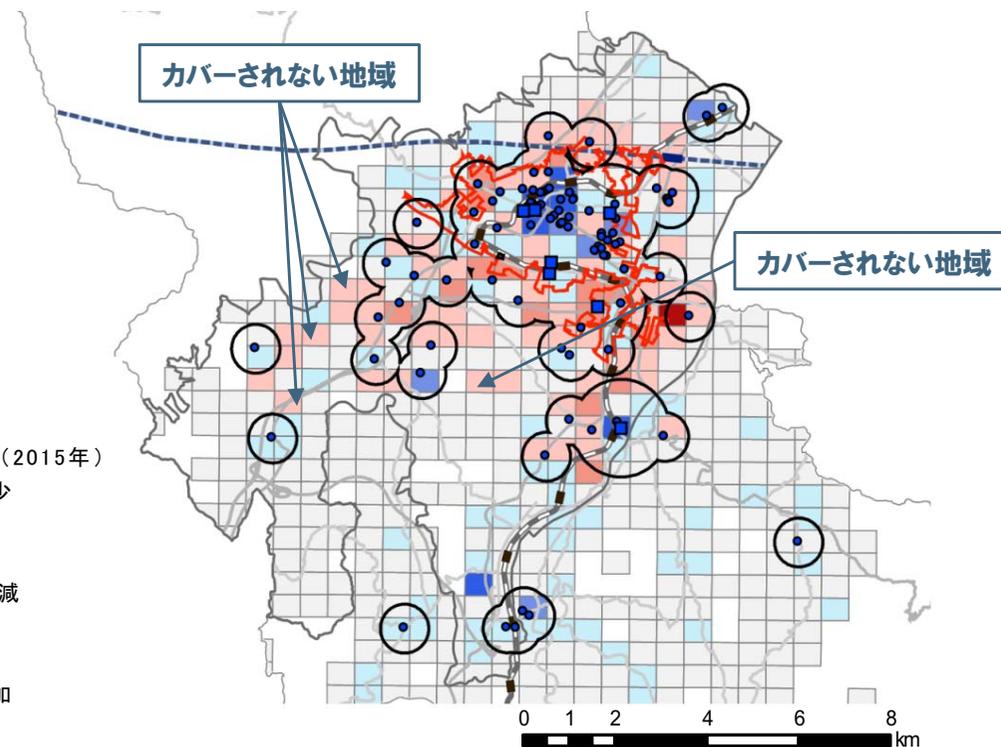
## 現状

## 2005～2015年の高齢者人口増減



## 将来

## 2015～2040年の高齢者人口増減



## 都市機能

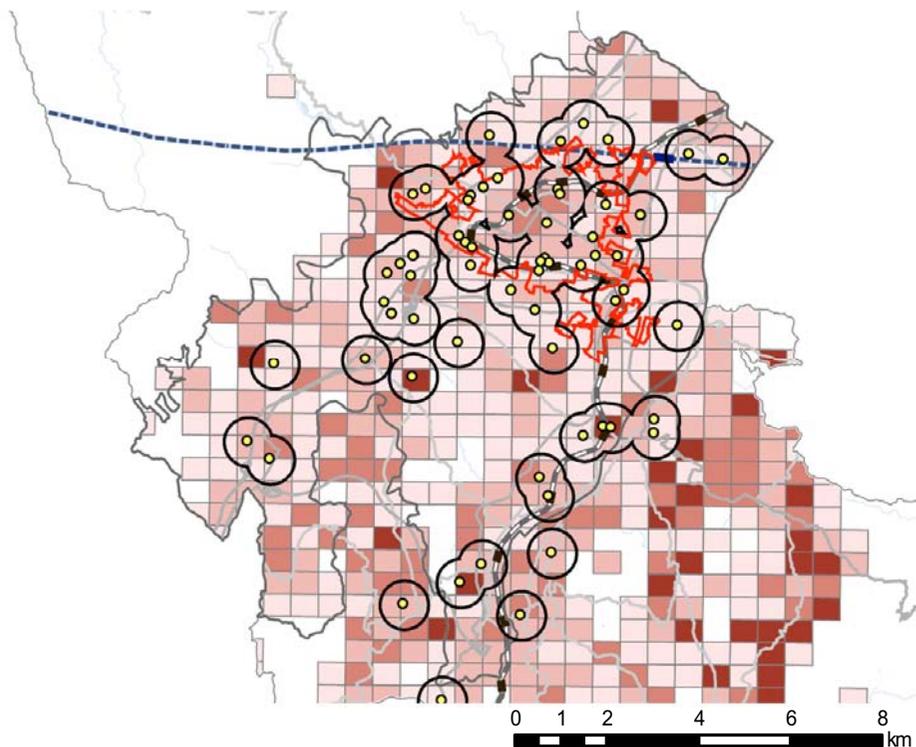
## 中心部ではサービス水準の維持、郊外部では居住誘導、機能集約が課題となる。

## 介護福祉施設の分布、500mメッシュ高齢者率の状況

- 2040年に向け、全地域で35%以上が高齢者となる中、特に都市計画区域内における高齢化は著しく進む。
- 2015年の通所系介護施設の配置状況から2040年の人口カバー率をみると、市域全体で、1施設あたりの高齢者人口カバー率は減少する。
- 2040年の中心市街地及び周辺地域では人口カバー率はなお高いが(80%以上)、人口減少に伴うサービス水準の維持が課題である。一方、郊外部の、特に竜東地域では、高齢者の増加に伴い、通所介護施設へのアクセス確保や、居住誘導、機能集約が課題となる

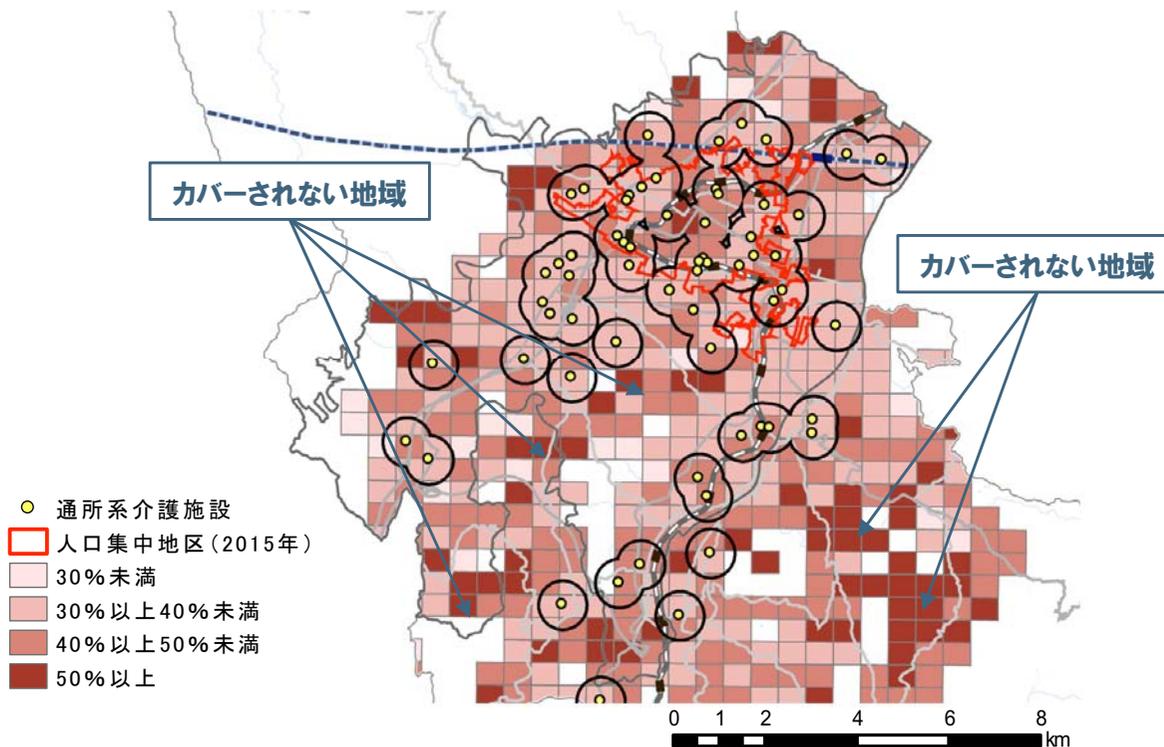
現状

## 2015年の高齢者率



将来

## 2040年の高齢者率



- 通所系介護施設
- 人口集中地区(2015年)
- 30%未満
- 30%以上40%未満
- 40%以上50%未満
- 50%以上

## 都市機能

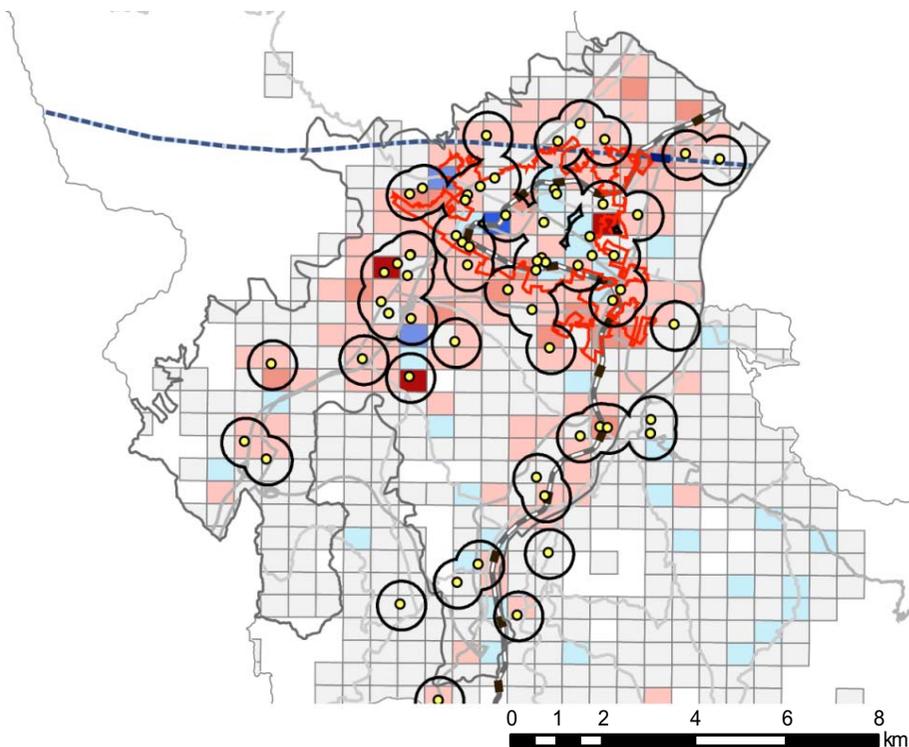
中心市街地と、郊外の山本、三穂、川路等の地区では、高齢者人口が減少に転換する地点があり、アクセス困難者が増えないようサービスを維持していくことが課題となる。

## 介護福祉施設の分布、500mメッシュ高齢者人口増減の状況

- 2015年時点までは、中心市街地周縁部の伊賀良、松尾、上郷地区を中心に、通所介護施設の需要者である高齢者人口の増加に対処できているとみられる。
- 一方、2040年に向け、中心市街地、山本、三穂、川路地区では、高齢者人口が減少に転換する地点があり、これらの地区においては、今後通所介護施設へのアクセス困難人口が増えないよう、サービスの維持・提供が主要な課題となってくる。

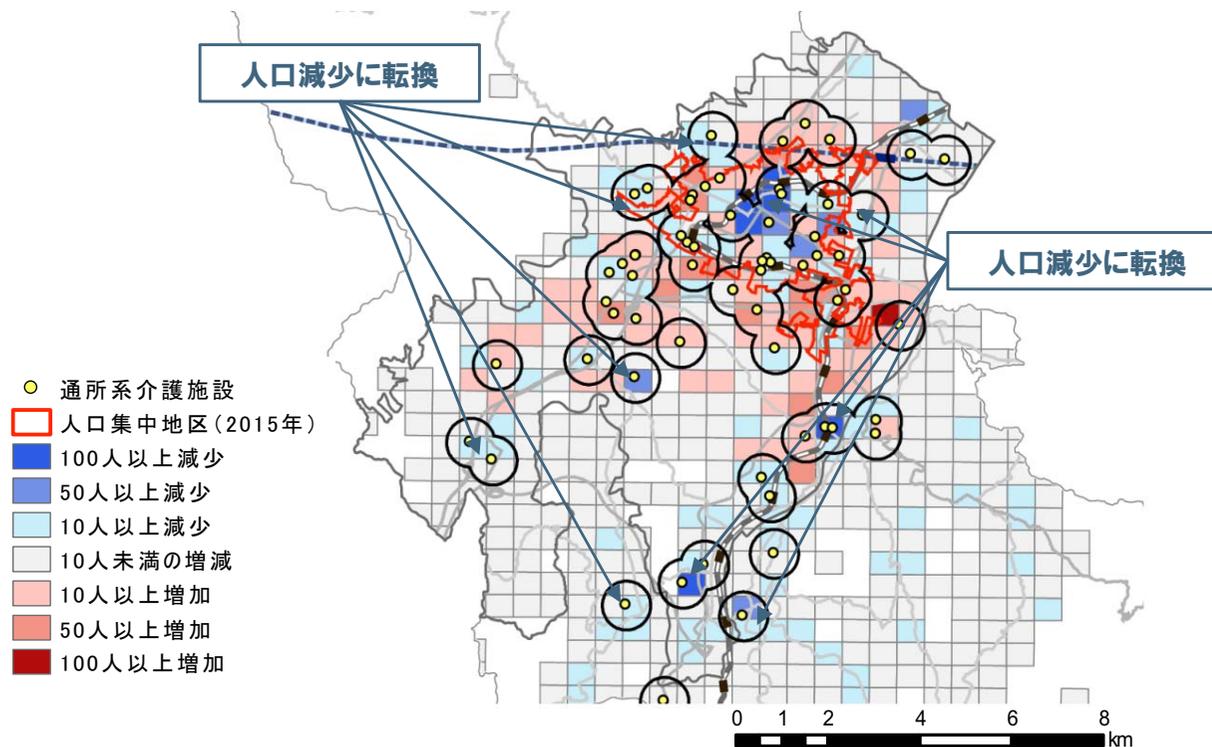
## 現状

## 2005～2015年の高齢者人口増減



## 将来

## 2015～2040年の高齢者人口増減



1. 都市計画・政策に係る現況整理
2. 都市構造の分析・課題抽出
  - 都市構造(概況)
  - 人口
  - 土地利用
  - 都市機能
  - 都市交通
  - 地域経済
  - 地価
  - 災害警戒区域
  - 行政運営
3. 都市機能・居住誘導区域設定の考え方検討

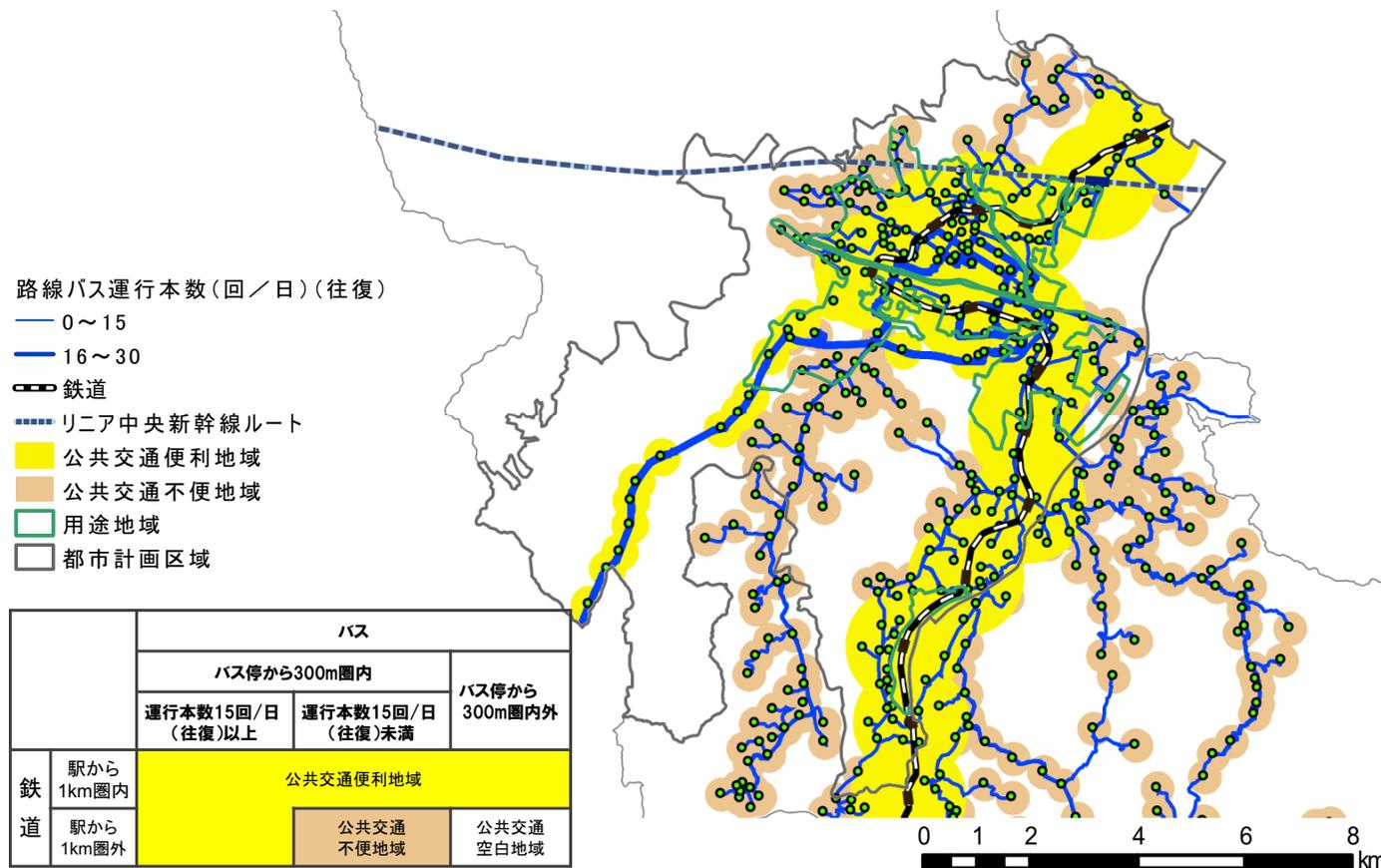
## 都市交通

# 公共交通の利便地域は、相対的に人口の多い地域をカバーするが、今後人口減少に伴う利用者の減少により、公共交通サービスの維持が課題となる。

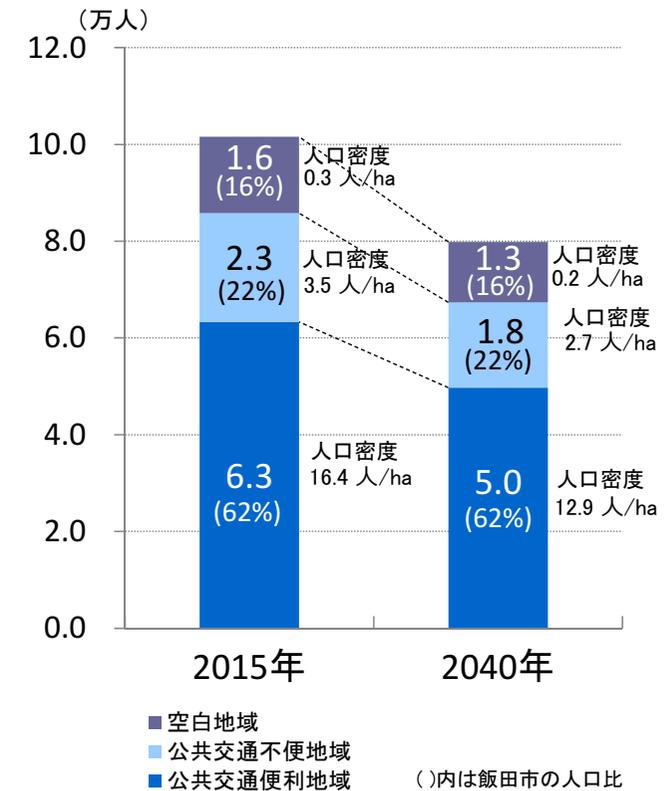
## 公共交通利便性に基づく地域区分

- 2015年時点で、サービス水準の高い公共交通路線は、国道153号線沿いおよび、JR飯田線、国道151号線沿い、リニア駅周辺等、都市機能が一定程度集積し、かつ人口が相対的に多い地域をカバーすることができている。
- 一方、今後人口減少による利用者の減少が見込まれており、現時点の公共交通サービスの水準を維持することが困難となることが懸念される。

## 鉄道・バスの利便性に基づく地域区分



## 公共交通利便性の地域区分別の人口



## 都市交通

# 人口密度の低下に伴う利用者の分散により、全路線の採算性をとることが困難になり、公共交通サービスの水準の維持、提供が課題となる。

## 公共交通利便性に基づく地域区分

- 全地域において、人口密度は減少する見通しであり、分散した利用者に対して、公共交通路線の採算をとることが問題となる。
- このため、従来の運行本数の削減や路線の廃止等により、サービス水準の低下が懸念されており、公共交通サービスの維持・提供が課題となる。

## 現状

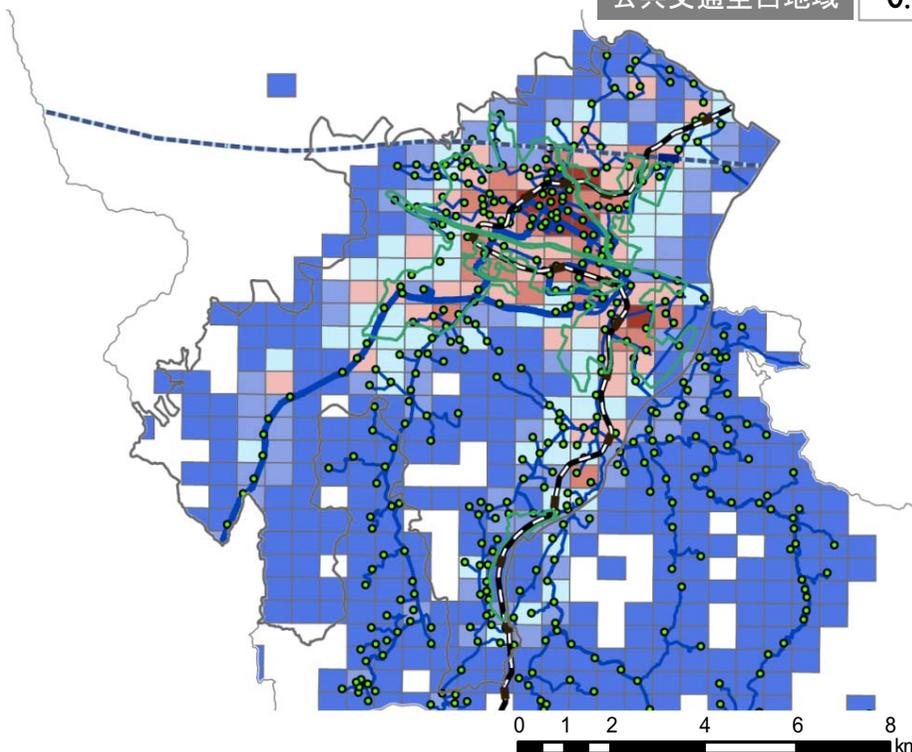
## 2015年の人口密度

公共交通便利地域	16.4人/ha
公共交通不便地域	3.5人/ha
公共交通空白地域	0.3人/ha

## 将来

## 2040年の人口密度

公共交通便利地域	12.9人/ha
公共交通不便地域	2.7人/ha
公共交通空白地域	0.2人/ha



路線バス運行本数(回/日)(往復)

— 0～15

— 16～30

— 鉄道

— リニア中央新幹線ルート

人口密度

■ 5人/ha未満

■ 5人/ha以上

■ 10人/ha以上

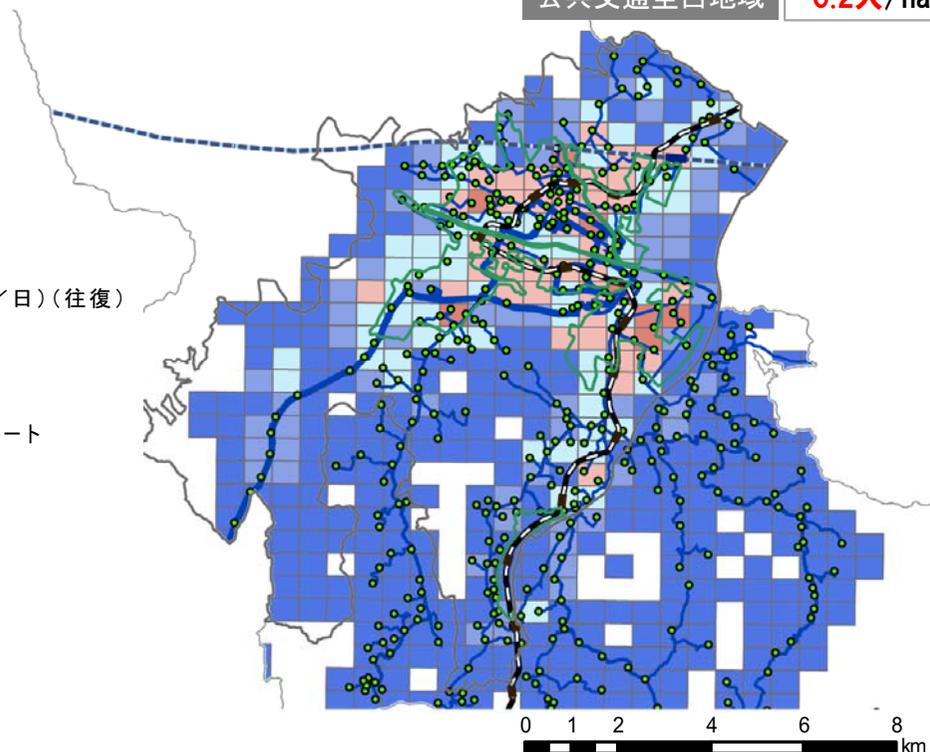
■ 20人/ha以上

■ 30人/ha以上

■ 40人/ha以上

■ 用途地域

■ 都市計画区域



## 都市交通

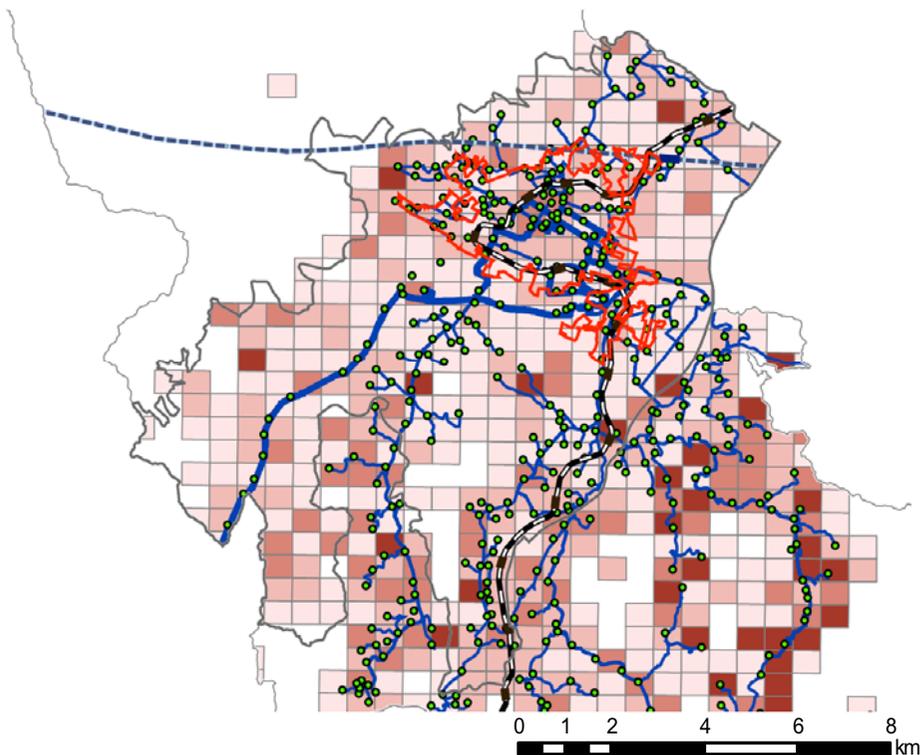
# 概ね高齢者率の高い地域をカバーできているが、 居住機能の集約化等による、公共交通サービスの維持が課題となる。

## 公共交通路線、高齢者率の推移

- 運行本数が少ない路線もあるが、公共交通路線網は、概ね高齢者率の高い地域をカバーできている。
- 一方、高齢化が特に進むのは支線であり、人口減少に伴う利用者の減少で、これらの路線廃止等のサービス水準の低下が危惧される。
- そのため、特定の路線に近接する地域に居住誘導する等、路線網の配置見直しと、居住の集約化が課題となる。

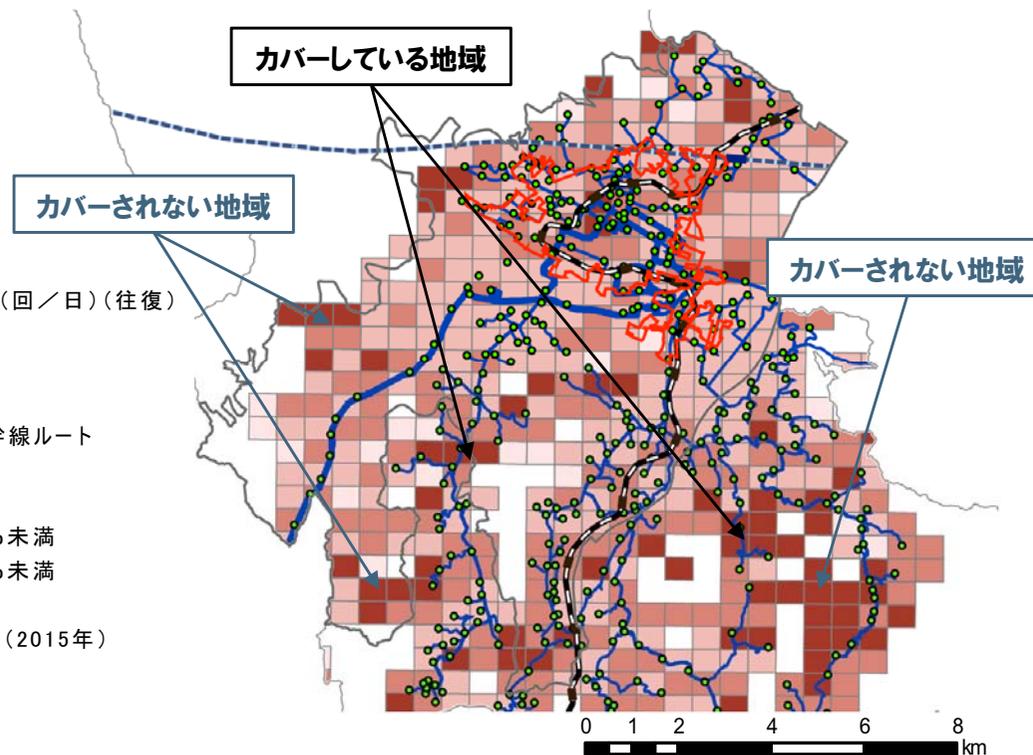
現状

2015年の高齢者率



将来

2040年の高齢者率



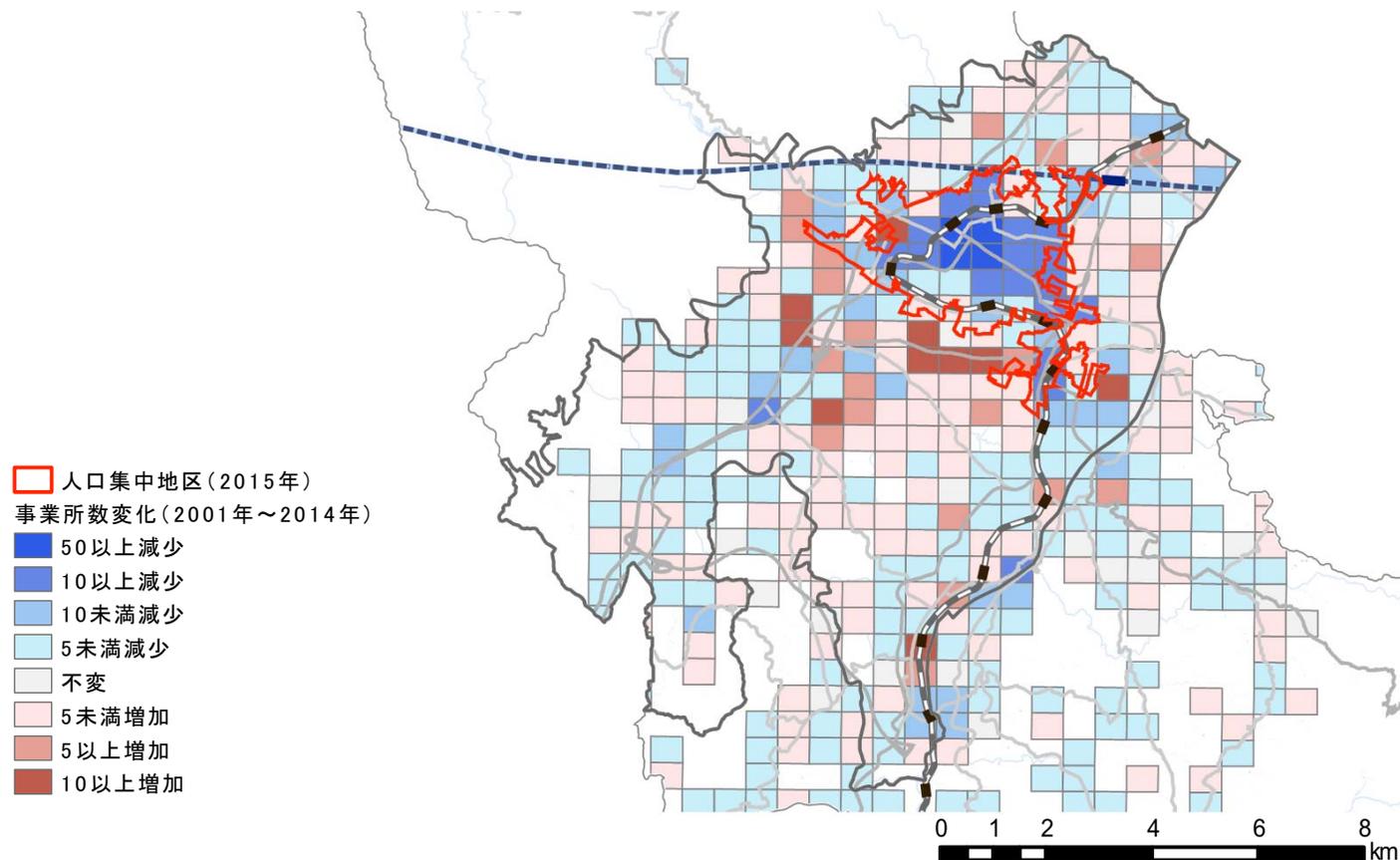
1. 都市計画・政策に係る現況整理
2. 都市構造の分析・課題抽出
  - 都市構造(概況)
  - 人口
  - 土地利用
  - 都市機能
  - 都市交通
  - 地域経済
  - 地価
  - 災害警戒区域
  - 行政運営
3. 都市機能・居住誘導区域設定の考え方検討

## 地域経済

## 事業所の郊外移転による中心市街地の空洞化が進んでおり、回帰、誘導が課題である。

### 事業所の立地分布(2001～2014年)

- 人口減少にともない、中心部では事業所数の減少が著しく、中心市街地の空洞化が進行している。一方、中心市街地の周縁部の飯田ICから国道153号線の一部等では、事業所数の増加している地域がある。
- 中心市街地からの事業所、都市機能の撤退が進むと、①生活サービス水準の低下による人口流出や、②まちの活気の低下、③地価低下による税収確保の困難等、多様な問題につながる。
- そのため、中心市街地への居住誘導と、それに伴う仕事・生活環境づくりとして、事業所の中心市街地への回帰、誘導等が課題となる。



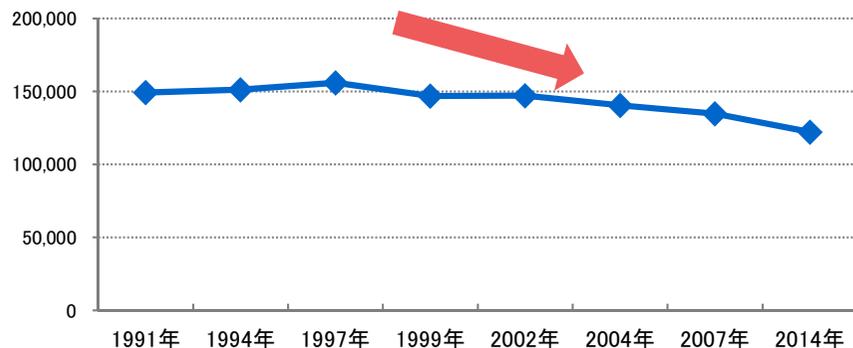
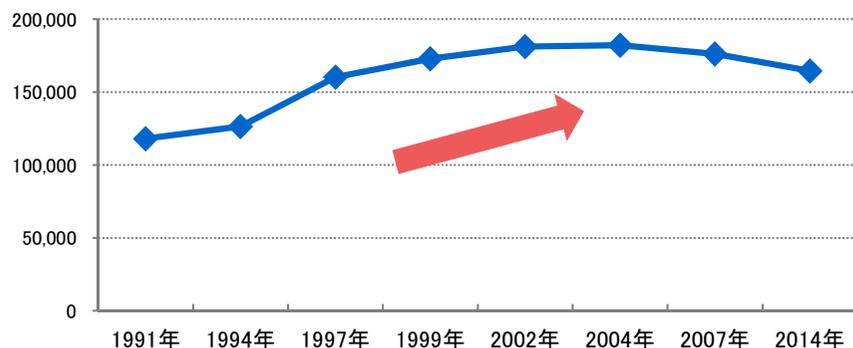
## 地域経済

**小売事業の床効率性は低下しており、過当競争の進む恐れがあり、都市機能としての商業施設の撤退が進むことが懸念され、立地、誘導が課題となる。**

## 小売販売額・小売業売場面積

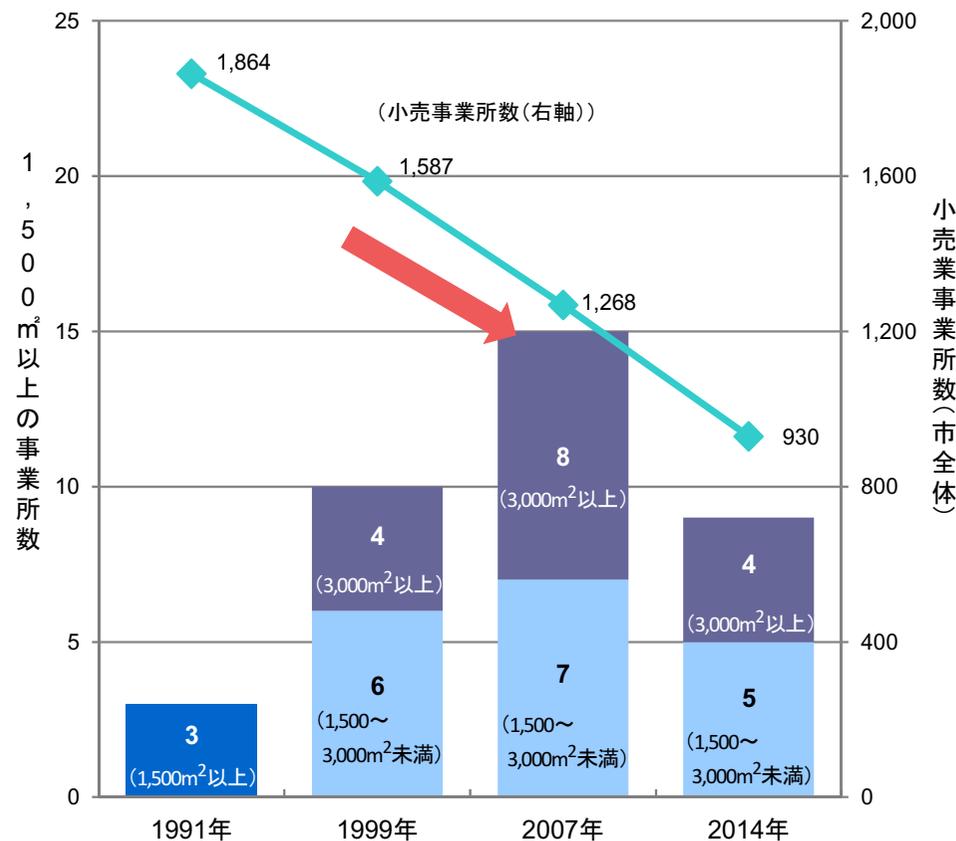
- 総売場面積は増加傾向にあるが、小売販売額は漸減傾向にあり、床効率が低下していることから、小売事業の効率性が低下しているとみられる。

## 小売販売額(百万円)

小売業売場面積(m<sup>2</sup>)

## 売場面積規模別の事業所数

- 全体的な小売事業所数は1991年から2014年にかけて急減している。
- 2007年まで1,500m<sup>2</sup>以上の事業所は増加傾向にあり、2014年では減少しつつも、なお3,000m<sup>2</sup>以上の店舗数が1999年と同じ水準であることから、過当競争が進む恐れがある。



1. 都市計画・政策に係る現況整理
2. 都市構造の分析・課題抽出
  - 都市構造(概況)
  - 人口
  - 土地利用
  - 都市機能
  - 都市交通
  - 地域経済
  - 地価
  - 災害警戒区域
  - 行政運営
3. 都市機能・居住誘導区域設定の考え方検討

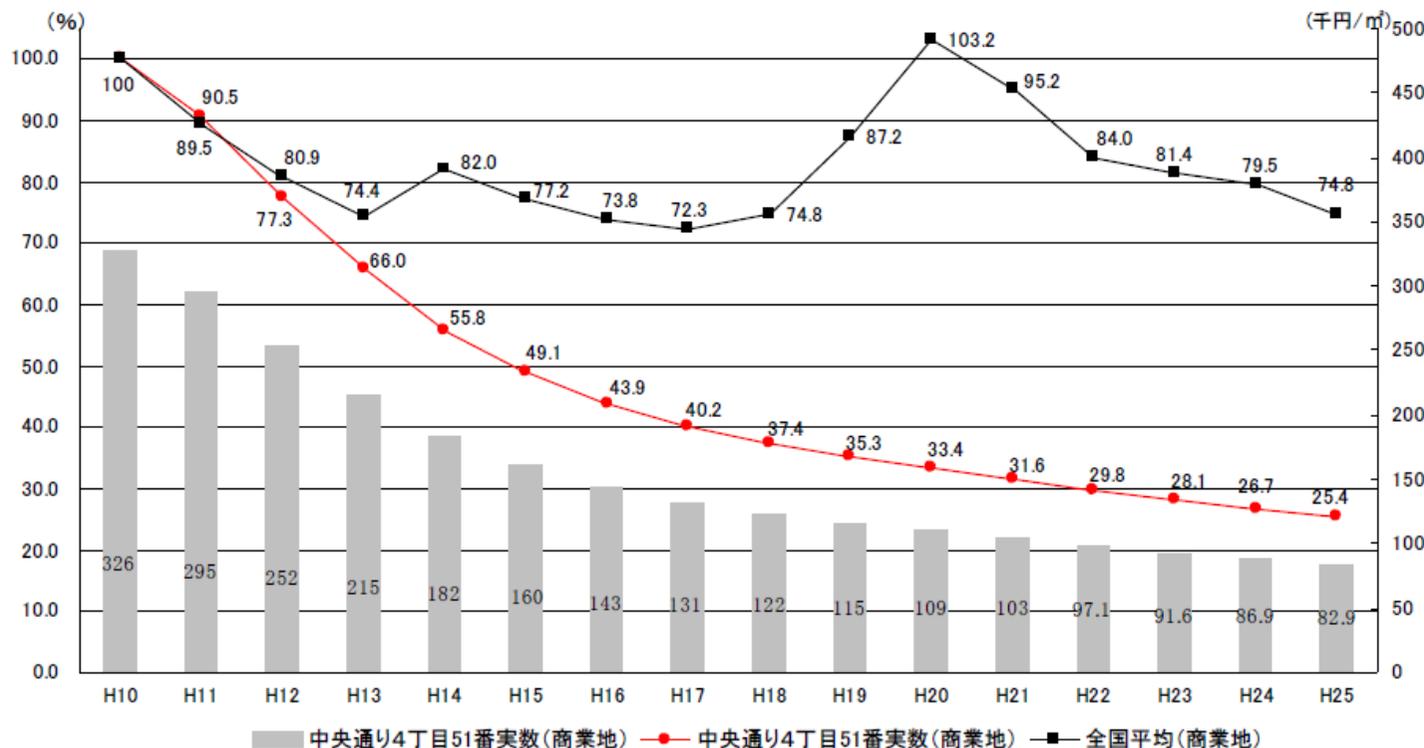
## 地価

## 中心市街地では地価の下落が続き、1998年から2013年の間に74.6%下落した。

### 中心市街地の地価推移

- 中心市街地の地価は下落を続けている。全国平均と比較しても下落幅は大きく、1998年に同水準だったものの、2013年には、3倍の差をつけられている。
- 飯田市の中心市街地の中でも、地価が最も高い中央通4丁目51番の公示地価をみると、1998年から2013年の間に74.6%下落しており、下落傾向は続く見通しである。

#### 中央通4丁目51番の公示地価動向



出所) 飯田市「第2期中心市街地活性化基本計画」

## 地価

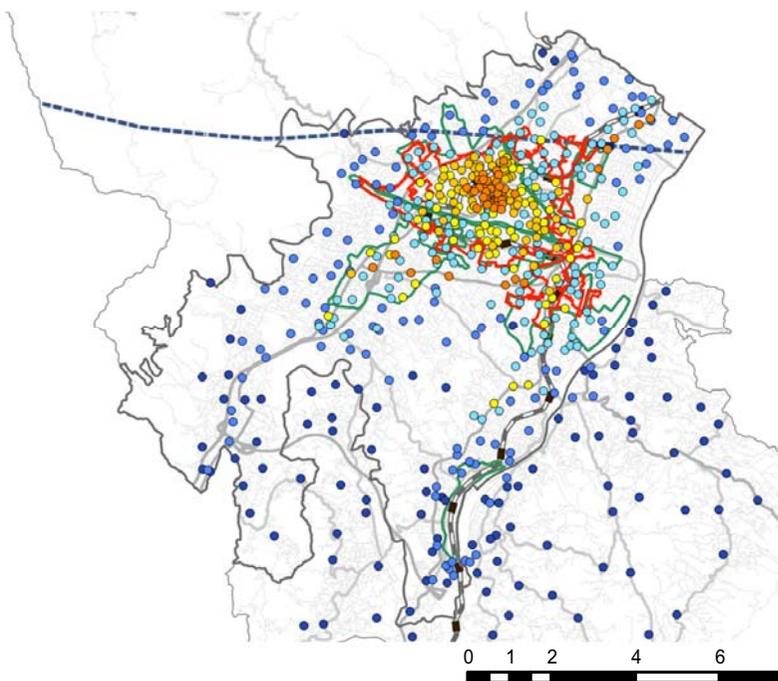
# 中心市街地を中心とする地価維持による税収確保の観点から、 居住や都市機能の集約化が課題である。

## 標準宅地価格の推移

- 中心市街地および、中心市街地の周縁に位置する飯田ICの一部地域を除き、2006年から2015年にかけて地価は全体的に下落している。特に中心市街地周辺における地価の下落が著しい。
- 従来より、小さい面積で多くの固定資産税や都市計画税をもたらす、税収効率の高い中心市街地において地価が低下することは、税収減につながる懸念され、市の財政悪化に結びつくことになる。
- 地価維持による税収確保の視点から、居住や都市機能の集約化が課題となる。

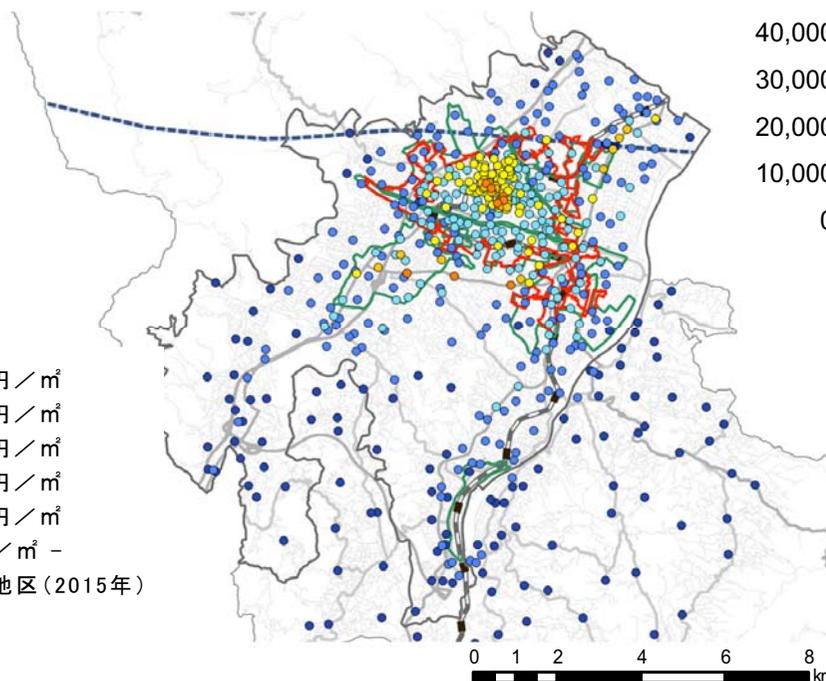
過去

2006年の標準宅地価格



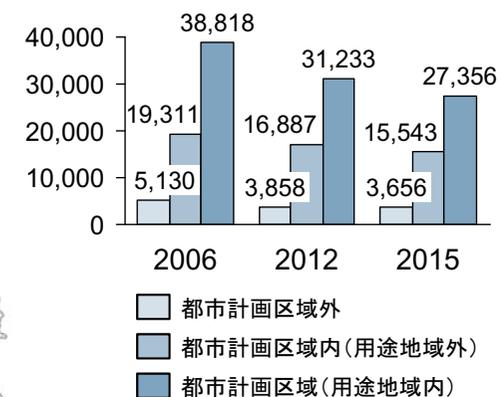
現状

2015年の標準宅地価格



2006～15年の地価推移

(円/㎡)



1. 都市計画・政策に係る現況整理
2. 都市構造の分析・課題抽出
  - 都市構造(概況)
  - 人口
  - 土地利用
  - 都市機能
  - 都市交通
  - 地域経済
  - 地価
  - 災害警戒区域
  - 行政運営
3. 都市機能・居住誘導区域設定の考え方検討

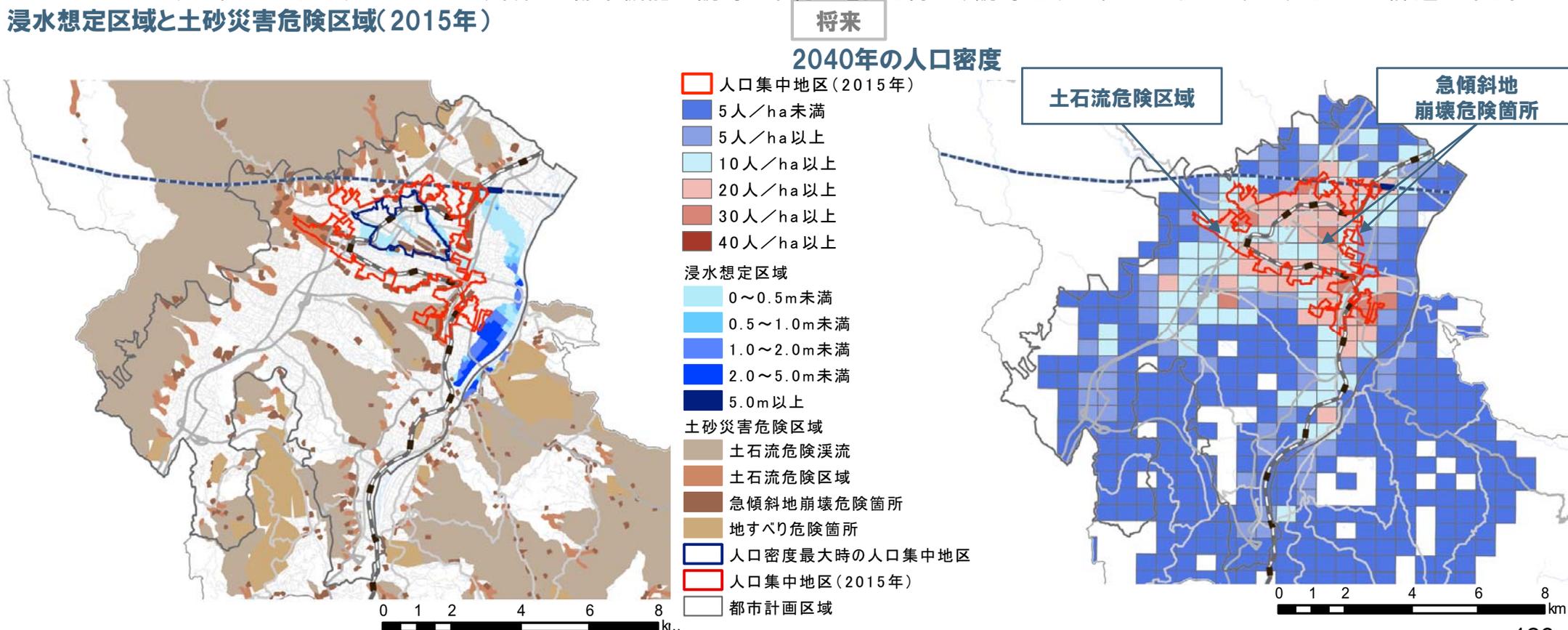
## 災害警戒区域

2040年でも相対的に人口密度が高い中心市街地の一部地域では、ハザード区域に含まれる地点もあるため、機能誘導を図る際にそれらを除外することが課題である。

## ハザード区域

- 1960年の人口密度最大時から2015年にかけて、DIDが拡大するなか、DIDの縁辺部でハザード地域に該当する地域が増加。
- 人口減少に関わらず、2040年においても、土砂災害危険区域に該当する地域において人口が居住することが想定される。
- 2040年でもなお、郊外部に比べて人口密度が相対的に高い中心市街地とその周縁部では、土石流危険区域や急傾斜地崩壊危険箇所に含まれる地域がいくつか存在するとみられる。
- ハザード区域に含まれる地域については、居住や都市機能の誘導と集約化を図る際に、誘導地域に含まれないようにすることが課題である。

### 浸水想定区域と土砂災害危険区域(2015年)



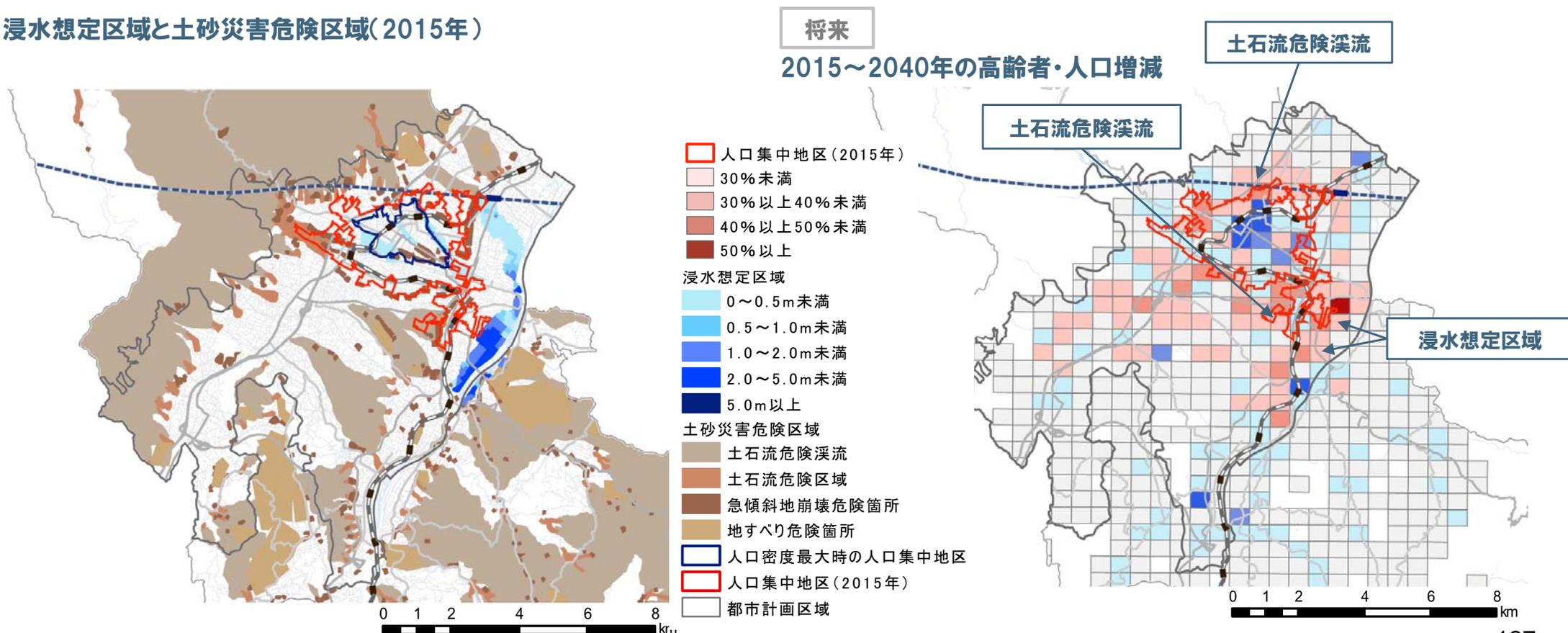
## 災害警戒区域

2040年でも、高齢者率が高く、かつハザード区域に含まれる地域があるため、積極的に安全な拠点への居住誘導を図ることが課題である。

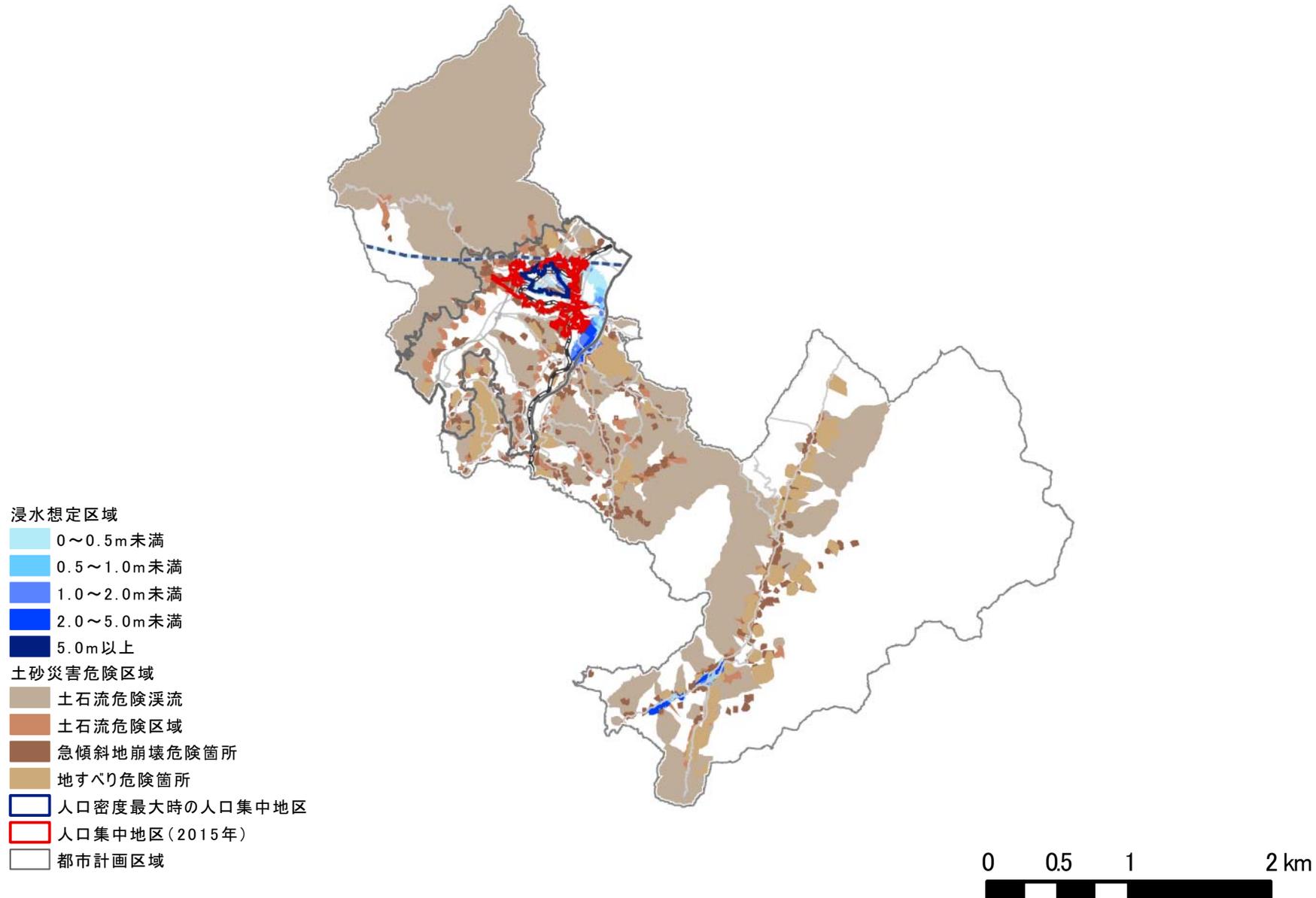
## ハザード区域

- 人口減少に関わらず、2040年においても、土砂災害危険区域に該当する地域において人口が居住することが想定される。
- これらの地域のうち、高齢化が著しく進む地域では、安全性の低下が懸念される。
- 2015年から2040年にかけても中心市街地の辺縁部で高齢者人口の増加率が高く、かつハザード区域に含まれる地域があるため、積極的に比較的安全な拠点に、居住誘導と集約化を図ることが課題である。

## 浸水想定区域と土砂災害危険区域(2015年)



# 災害警戒区域 ハザード区域



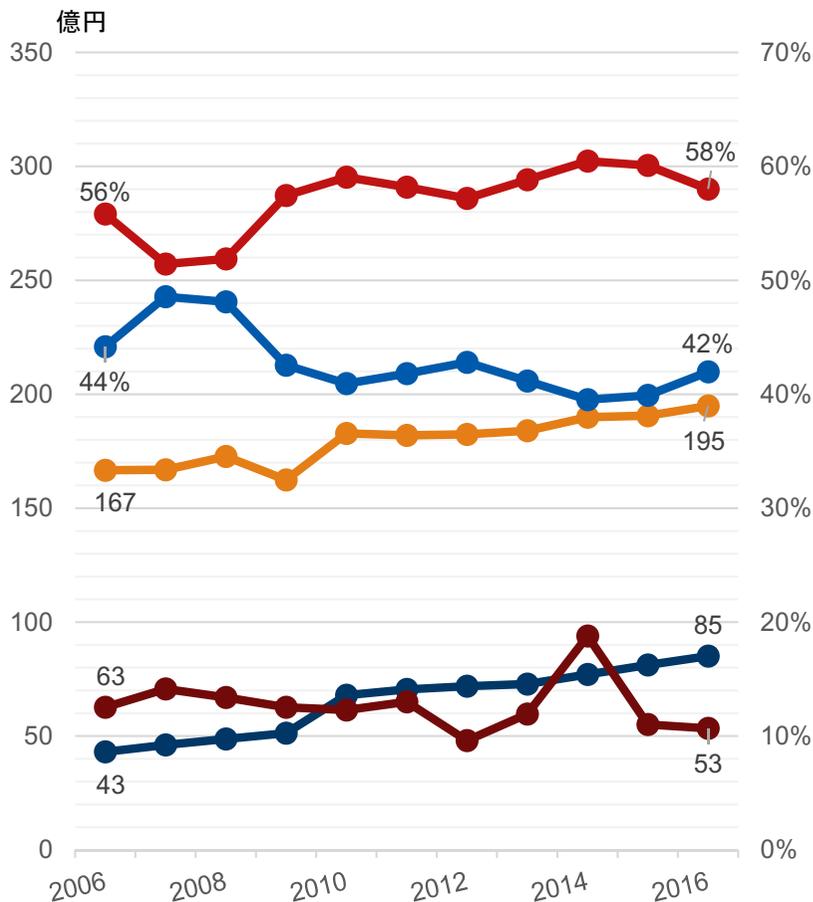
1. 都市計画・政策に係る現況整理
2. 都市構造の分析・課題抽出
  - 都市構造(概況)
  - 人口
  - 土地利用
  - 都市機能
  - 都市交通
  - 地域経済
  - 地価
  - 災害警戒区域
  - 行政運営
3. 都市機能・居住誘導区域設定の考え方検討

## 財政

## 今後、歳出増加が見込まれるが、その増加分を賄う財源の確保に課題がある。

## 歳出・歳入構造

- 歳出については、高齢化や都市インフラ施設の老朽化の影響を受け、将来にわたり、歳出増加が見込まれる。しかし、歳出分を賄う、歳入については、特に人口減少、中心市街地空洞化等の影響による、財源の確保に課題が生じるとみられる。



視点	傾向	課題
財源比率	依存財源	漸増傾向 ・ 持続的な地域経営のための財源依存からの脱却
	自主財源	漸減傾向 ・ 人口減少、中心市街地空洞化等による税収減の下、税収の確保
義務経費	義務的経費	年々増加傾向 ・ 高齢化の進行に伴う、社会保障関連経費のための財源確保
	扶助費	
投資経費	普通建設事業費	需要に応じた変動 ・ 厳しい財政状況の下、都市インフラの老朽化に伴う、施設の効率的な維持更新

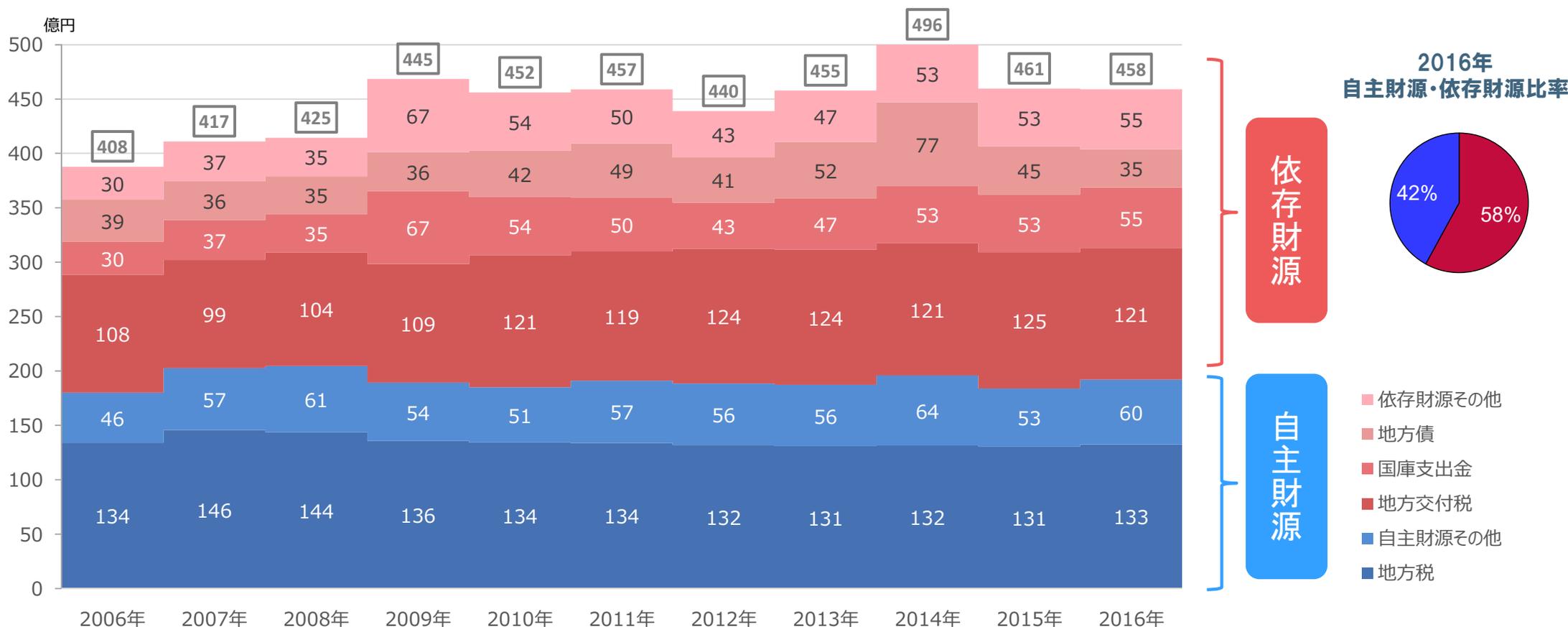
- ※ 自主財源: 市町村等が自主的に収入する財源のことであり、主に地方税等が挙げられる。  
 ※ 依存財源: 市町村に対して国や県が交付する収入からくる財源のことであり、主に地方交付税等が挙げられる。  
 ※ 義務的経費: 人件費、公債費、扶助費等、市の歳入状況の如何に関わらず、支払われる経費。  
 ※ 扶助費: 国の社会保障制度の一環として、生活保護法や児童福祉法、老人福祉法、また、地方自治体独自の施策において、住民福祉の増進を図るために支出される経費。  
 ※ 普通建設事業費: 道路、港湾、下水道、学校、保育所等、公共施設の改良、新設のための事業経費。

## 財政

2016年の依存財源比率は58%であるが、今後人口減少等により、さらに自主財源の確保が困難となることが懸念され、自治体経営の持続可能性を高めることが課題である。

## 歳入構造

- 2016年の依存財源比率は58%であり、自主財源比率が相対的に低い。
- 2006年から2016年にかけて、歳入額は増加しているが、うち、依存財源の寄与度が高い。一方、自主財源はほぼ横ばいか漸減で推移している。
- 2040年にかけて人口減少が見込まれており、自主財源の確保が更に困難となるため、税収を確保し、持続可能性を高めることが課題となる。

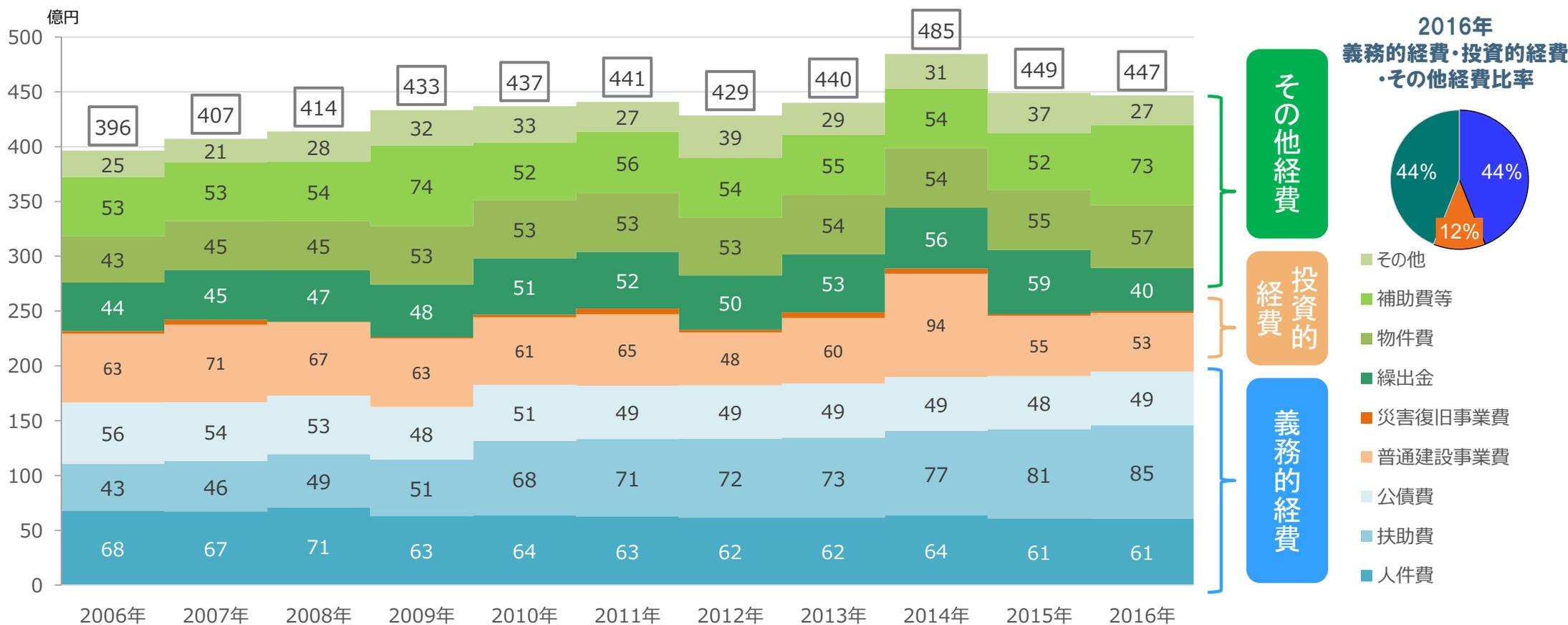


## 財政

① 扶助費は年々増加傾向にあり、高齢化の進行に伴う財源確保が課題となる。② インフラ老朽化の進行による投資的経費増加も見込まれ、投資の効率化が課題となる。

## 歳出構造

- 2016年の義務的経費の比率は44%と相対的に高い。
- 2006年から2016年にかけて、歳出額は増加しており、特に義務的経費のうち扶助費の増加幅が大きい(11%⇒19%)。
- 2040年にかけて、高齢化の進行に伴い更なる扶助費の増加が見込まれ、財源の確保が課題となる。
- また、都市インフラの老朽化も進むため、投資的経費のうち普通建設事業費の増加も見込まれており、効率的な整備・投資が課題となる。



## 財政

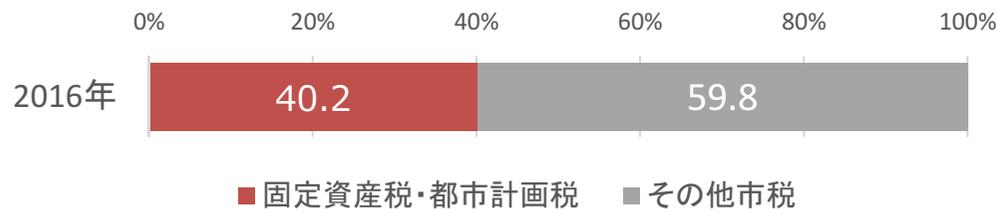
# 固定資産税・都市計画税収入は、面積あたりの税収効率が高い中心市街地の空洞化の進行により、年々減少傾向にあり、今後、税収の確保が課題となる。

## 固定資産税・都市計画税

- 固定資産税・都市計画税収入は、面積あたりの税収効率が高い、中心市街地の空洞化の進行により、年々減少傾向にあると見られる。また、近年の地価下落の傾向を受け、固定資産税・都市計画税収入は減少傾向にあり、2007年から2016年に7億円減少しており、税収確保が課題。

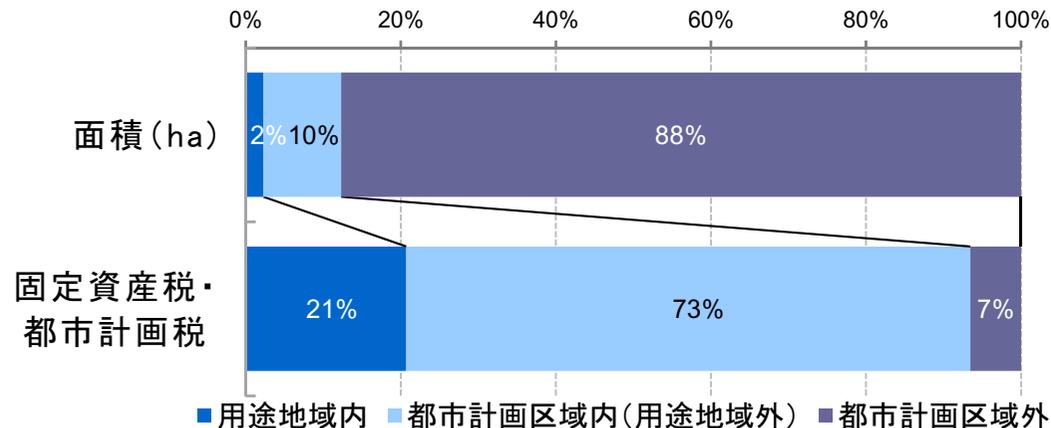
### 市税のうち、固定資産税・都市計画税、その他市税の比率(2016年)

- 税収のうち、概ね40%を固定資産税・都市計画税が占めており、これらの税収に対する依存度は高い。



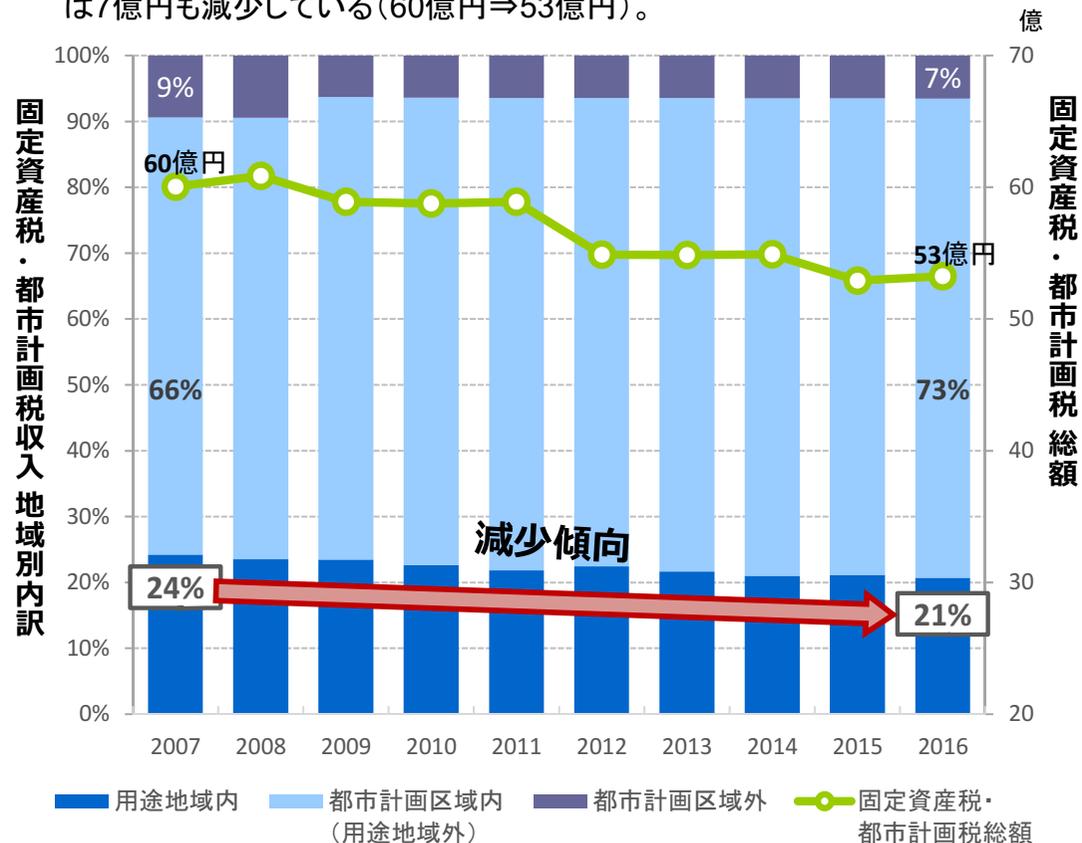
### 固定資産税・都市計画税、面積の比率(2016年)

- 都市計画区域内の、特に用途地域では、僅かな面積から多くの税収をあげている状況である。



### 固定資産税・都市計画税の推移

- 用途地域内の固定資産税・都市計画税の税収は、年々減少傾向にある。
- 固定資産税・都市計画税収入は、2007年から減少傾向にあり、2016年には7億円も減少している(60億円⇒53億円)。



## 財政

# 介護給付費は年々上昇を続け、17年間のうちに倍増している。うち、通所・訪問等のサービスに係るものが最も多く、2035年にかけて増加傾向にあると予想される。

## 介護費

- 介護給付費は、2000年から2017年にかけて、右肩上がりに伸び続け、17年間のうちに約2倍に増加した。
- 介護給付費の内訳として、通所・訪問・福祉用具等在宅でのサービスに係るものが約43%、介護保険施設のサービスに係るものが約38%、地域密着サービスに係るものが約14%である。
- 要介護認定者数についても、2000年以降、右肩上がりの増加傾向にある。

## 介護費の状況



出所) 地域健康ケア計画2018

## 介護保険サービス事業費の将来見通し

(単位：千円)

	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成32年度	平成37年度
(1) 居宅サービス					
訪問介護	770,463	752,392	733,521	733,592	741,484
訪問入浴介護	85,381	85,051	85,712	96,962	97,774
訪問看護	161,800	162,977	164,045	170,220	173,153
訪問リハビリテーション	42,548	44,470	45,924	48,266	51,596
居宅療養管理指導	37,311	38,657	40,043	44,379	50,498
通所介護	1,791,625	1,730,000	1,689,311	1,680,160	1,807,175
通所リハビリテーション	342,896	348,085	352,330	370,146	382,036
短期入所生活介護	470,660	482,827	495,575	518,145	546,133
短期入所療養介護	120,649	122,049	121,520	124,742	128,249
福祉用具貸与	324,749	332,034	341,167	355,865	369,123
特定福祉用具購入費	16,479	17,818	18,660	20,045	22,772
住宅改修費	41,718	43,244	44,911	50,415	59,335
特定施設入居者生活介護	267,407	263,245	259,432	284,187	319,143
(2) 地域密着型サービス					
認知症対応型通所介護	216,676	217,759	218,711	227,097	239,752
小規模多機能型居宅介護	245,149	254,594	276,329	312,034	356,256
認知症対応型共同生活介護	374,798	377,513	387,099	422,002	491,061
地域密着型特定施設入居者生活介護	44,666	44,479	44,353	44,999	44,999
地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護	61,689	61,439	127,309	136,579	190,190
(3) 施設サービス					
介護老人福祉施設	1,879,549	1,860,726	1,828,705	2,022,754	2,066,888
介護老人保健施設	1,355,715	1,354,425	1,355,206	1,387,150	1,393,246
介護療養型医療施設	456,823	454,900	453,614	460,225	460,225
(4) 居宅介護支援	506,142	513,907	520,445	543,512	567,128
合計	9,614,893	9,562,591	9,603,922	10,053,476	10,558,216
介護予防・日常生活支援総合事業費		195,543	318,640		

出所) 高齢者福祉計画・介護保険事業計画(平成27年度～29年度)

※ 見込みの算出は、国の介護給付費推計シートにより推計

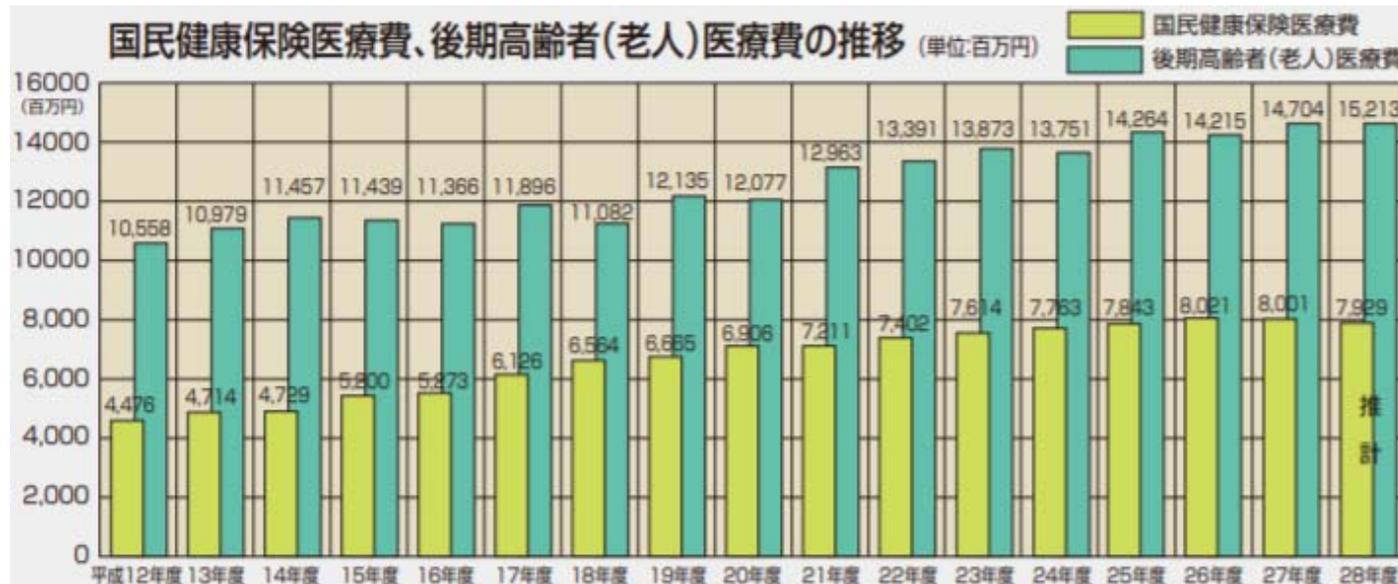
## 財政

## 人口減少の影響により、医療費は2015年をピークに減少傾向にあるが、後期高齢者医療費は2001年以来増加傾向を続けている。

### 医療費

- 医療費は、ここ15年来増加傾向にある。主な要因として、生活習慣病の増加、高度医療化、少子高齢化等が挙げられるが、市の課題である以前に、国の医療制度全体の課題である、という認識が必要である。
- 国民健康保険制度については、国民皆保険を支える制度であることから、他の医療保険に加入できない高齢者や高額な保険税負担が困難な人が多く含まれるという構造的な問題を抱えていることから、厳しい財政運営を強いられる。
- なお、国民健康保険医療費は、人口減少の影響を受け、2015年をピークにゆるやかな減少傾向がみられる。一方、後期高齢者(老人)医療費については、2000年以来、高齢者人口の増加にともない、上昇傾向が続いている。
- 今後は、高齢者1人当たりの医療費を削減していく施策として、介護予防が課題となってくる。

#### 医療費の状況



出所) 地域健康ケア計画2018

## 財政

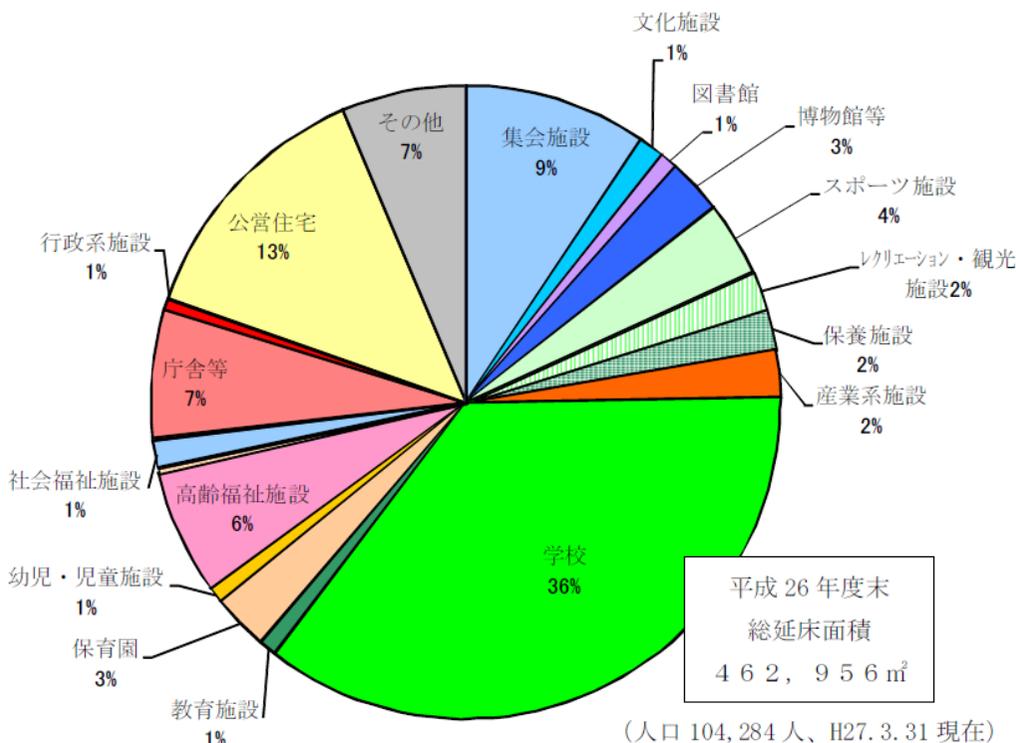
# 建物施設の60%が、築30年以上を向かえ、今後改修や建て替えのピークを迎える。

## 建物施設の現状

- 都市の成長期に建設された建物施設等の老朽化が進んでいる。

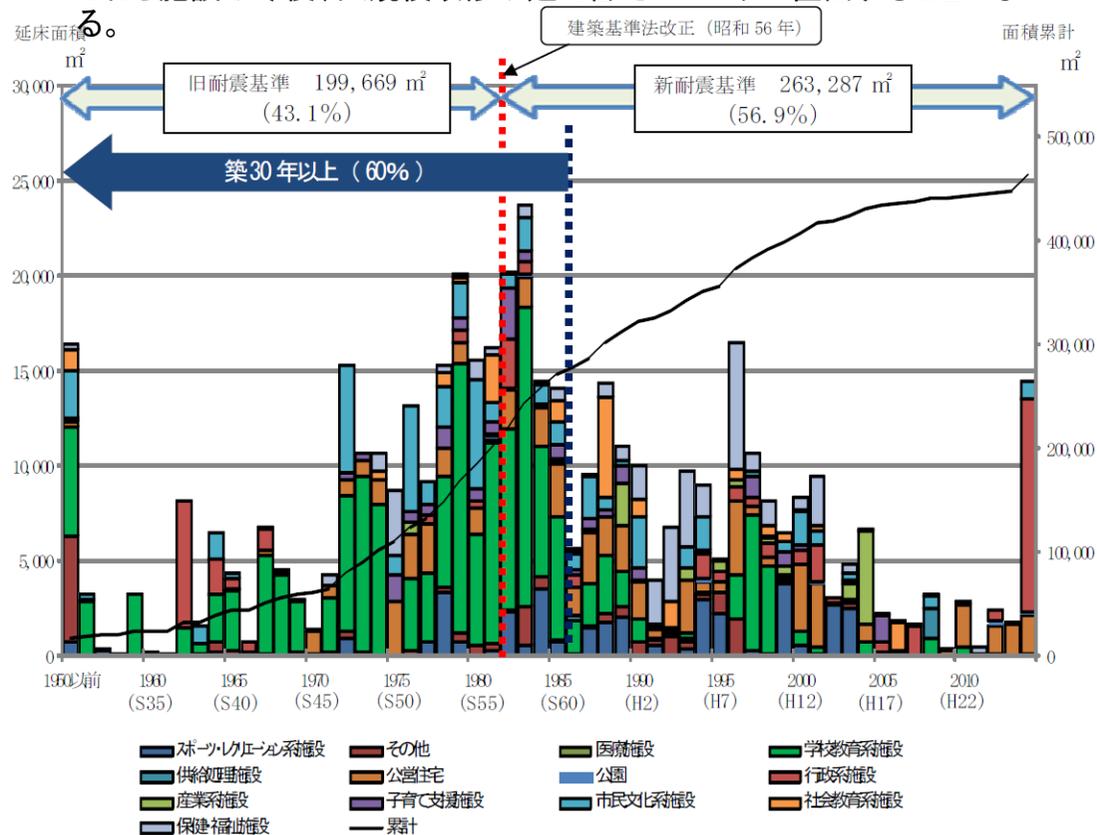
## 建物施設の保有状況

- 飯田市の保有する建物施設数は755件である。主な施設は、学校関連施設36%、公営住宅13%、集会施設9%、庁舎等7%となっている。



## 建物施設の築年別状況

- 1960年から1990年にかけて建設された建物が多く、建物施設の60%が築30年以上を経過する。
- これら施設は今後、大規模改修や建て替えのピークに直面することになる。

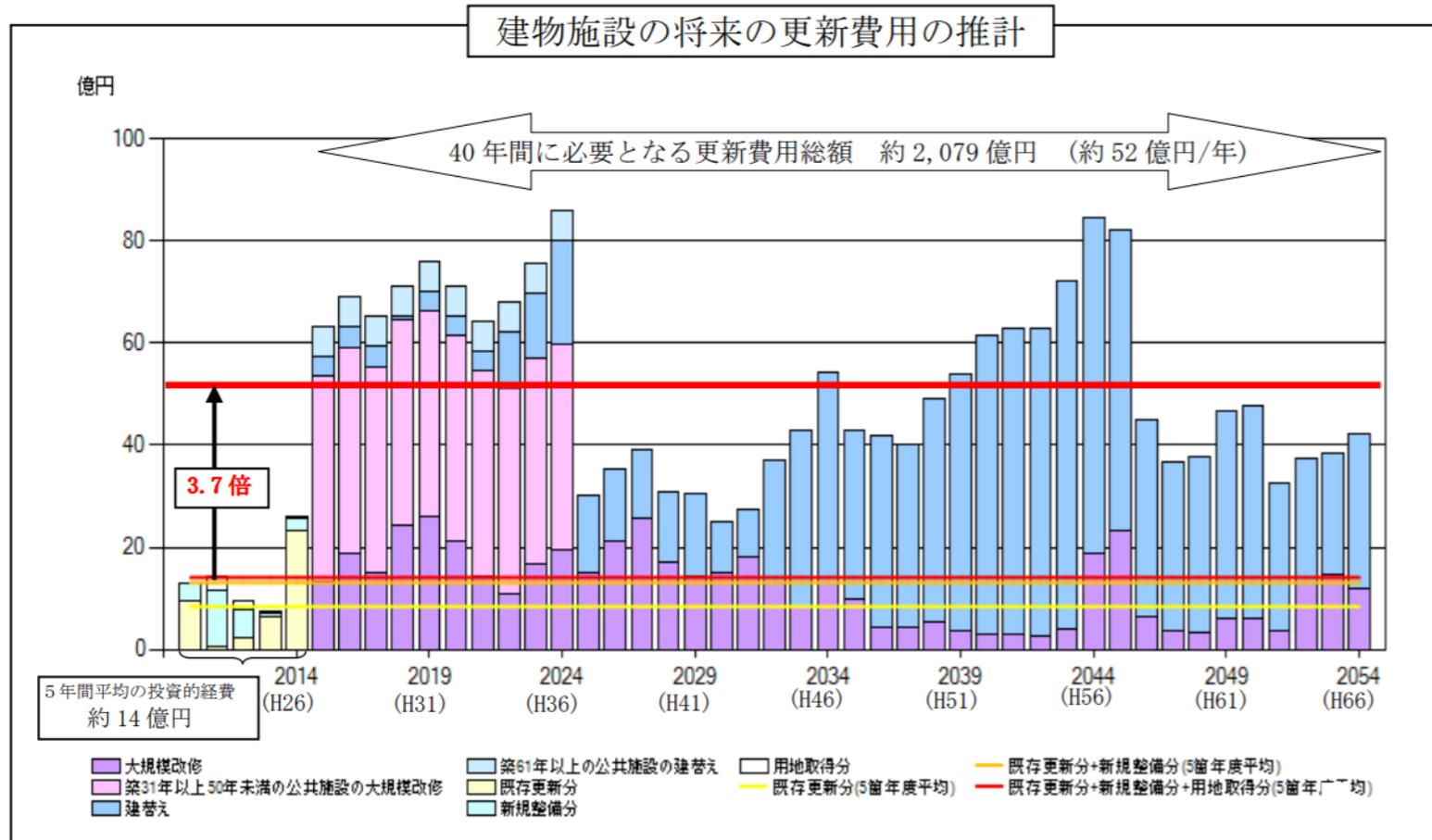


## 財政

## 人口減少等の影響で厳しい財政状況のなか、選択的な改修・建て替えが課題となる。

## 建物施設の将来の更新費用の推計

- 2015年現在で存在する、建物施設をすべて更新する場合、40年間で約2,079億円が必要と推計される。これは、1年間あたり約52億円の経費となり、直近5年間(2010年～2014年)の平均の投資的経費約14億円の約3.7倍になると推計される。
- 人口減少等の影響により、税收の確保が困難になりつつある厳しい財政状況のなか、すべての施設を更新することは困難なため、選択的な改修・建て替えが課題となる。

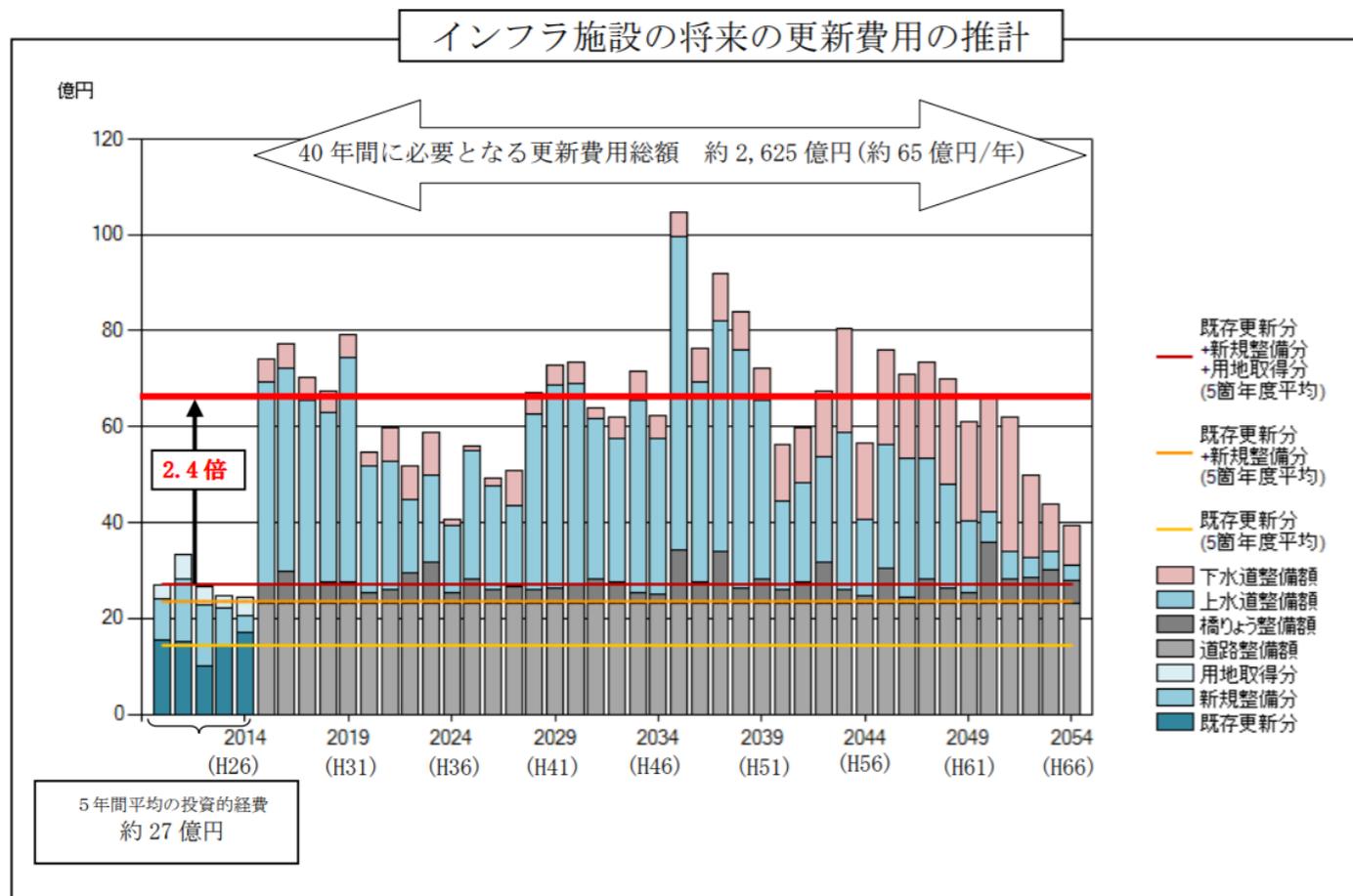


## 財政

# インフラ施設についても維持更新費用の増加が見込まれ、効率的な維持が課題となる。

## インフラ施設の将来の更新費用の推計

- 2015年現在で存在する、インフラ施設をすべて更新する場合、40年間で約2,625億円が必要と推計される。これは、1年間あたり約65億円の経費となり、直近5年間(2010年～2014年)の平均の投資的経費約27億円の約2.4倍になると推計される。
- インフラ施設についても、今後維持更新費用が見込まれるため、長寿命化やコスト削減による、効率的な維持管理が課題となる。

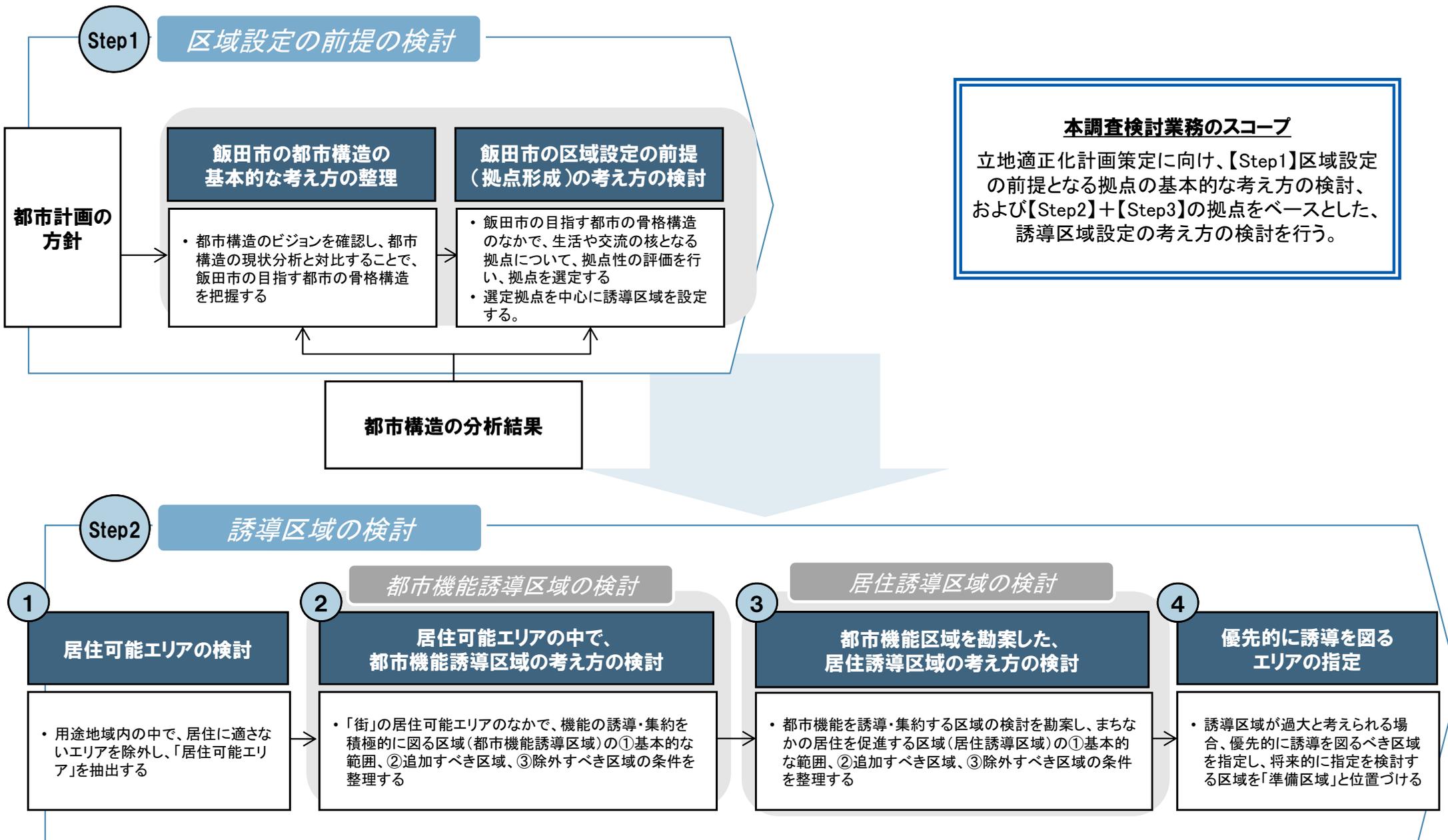


## Agenda

---

1. 都市計画・政策に係る現況整理
2. 都市構造の分析・課題抽出
3. 都市機能・居住誘導区域設定の考え方検討

# 飯田市版立地適正化計画の都市機能・居住誘導区域の設定フロー



## 都市構造の基本的な考え方

市域は「山」「里」「街」に分けて考えられる。「街」では都市機能の集積と、住宅系市街地の形成を図り、「里」では市街化を抑制し、「山」では自然的利用を図ることとしている。

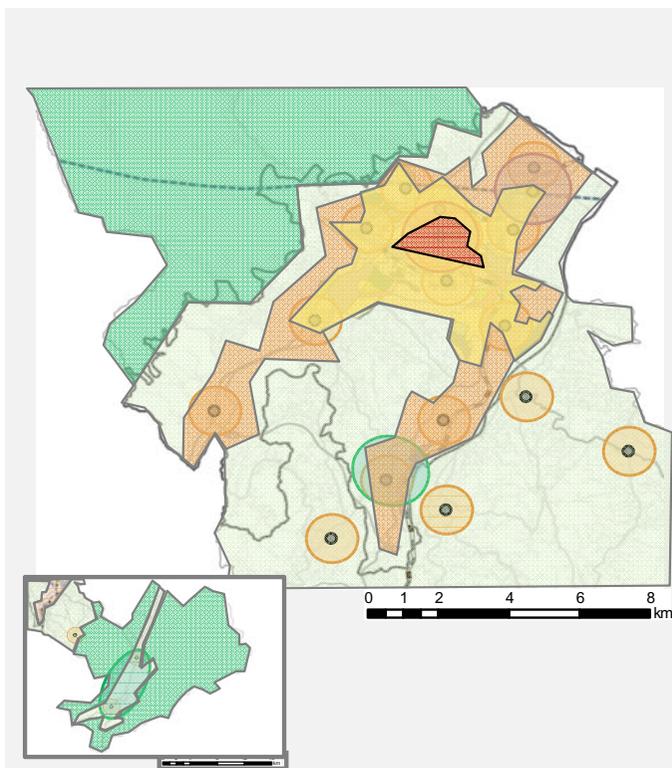
## 土地利用構想図

## 地域類型

## 地域レイヤー

## 土地利用の方向性

## 飯田市国土利用計画の土地利用構想



街

市街地

里

田園里山地域

山

山間地域

## 都市機能集積ゾーン

- 都市機能を集積していくゾーン

## 生活環境形成ゾーン

- 主に住宅系市街地として生活環境を良好に保っていくゾーン

## 農住環境調和ゾーン

- 市街化を抑制し、農住環境の調和を図っていくゾーン

## 農住振興里山ゾーン

- 自然環境を活かして農業を形成していくゾーン

## 自然的利用ゾーン

- 山間部で主に森林等の自然的利用を図っていくゾーン

- 中心市街地は、集積した都市機能の積極的な活用を進め、必要な行政や交通の拠点機能を充実していく。
- 商業・業務・文化・福祉施設等の計画的な再集積、都市機能の充実を図る。
- まちなか居住を推進し、歩いて暮らせるまちをつくる。

- 住宅地を中心とした生活環境を保全し、周辺の農地や景観との調和を図る。
- 市街地化が進行した地区は用途地域へ編入し、その用途に応じた土地利用へ誘導する。

- 比較的まとまっている農地は、優良農地と位置づけて保全を図る。
- 農地の侵食・転用を伴う宅地化は、地域事情を勘案した計画的なものとし、市街地の低密化を抑制する。

- 農業を活性化し、交流人口を増加させるため、農地や里山を活用した体験型観光の推進等を図る。
- 地域コミュニティの維持や農村景観の保全のため、空き家活用や計画的な住宅地の確保を推進する。

- 災害防止と水源確保のため、保安林を増やし、開発を制限する。
- 適正な植林や間伐により、持続可能な森林づくりを進める。
- 教育・福祉・保険の分野と連携した、森林環境教育や健康づくりの場(体験、交流、観光等)として活用する。

## 都市構造の基本的な考え方

各拠点の役割に応じた機能の集約と分担とともに、拠点間で都市機能の相互連携をする、拠点集約連携型都市構造への転換を基本的な考え方とする。

■ 飯田市の都市構造を構成する「拠点」と「交通軸」については、関連計画において以下のように設定されている。

### 1. 「拠点」:

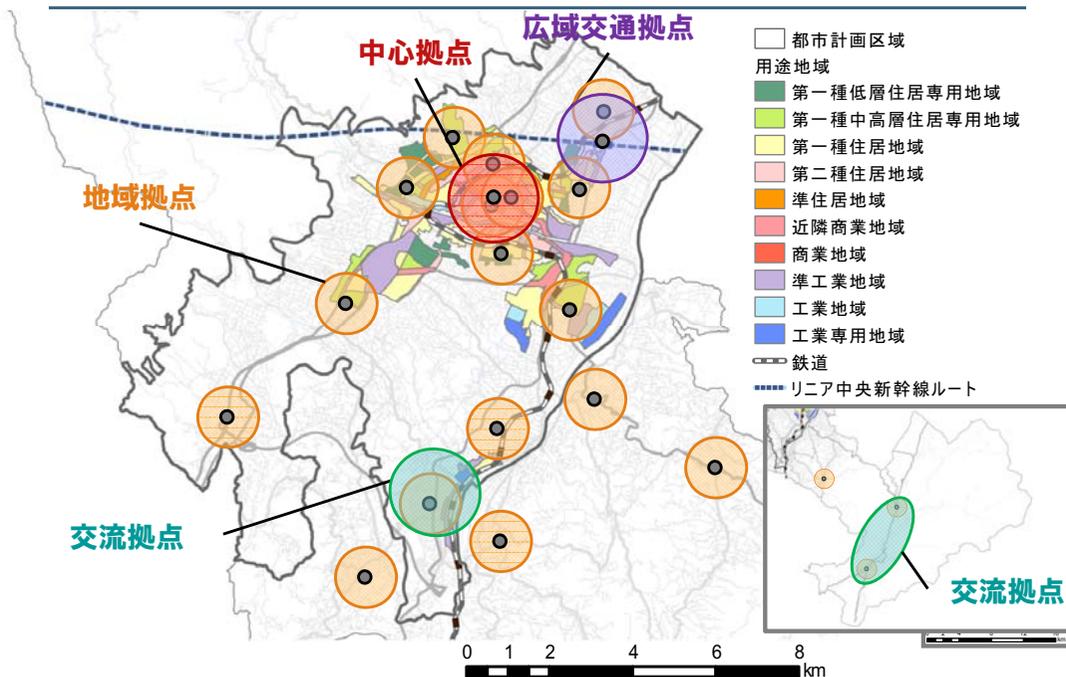
- 土地利用基本方針(都市計画マスタープランに相当)では、「拠点集約連携型都市構造」の推進を掲げ、①中心拠点、②地域拠点、③交流拠点、④広域交通拠点を設定し、各拠点の役割に応じた機能の集約と分担とともに、拠点間で相互連携することを基本的な考え方としている。

### 2. 「交通軸」:

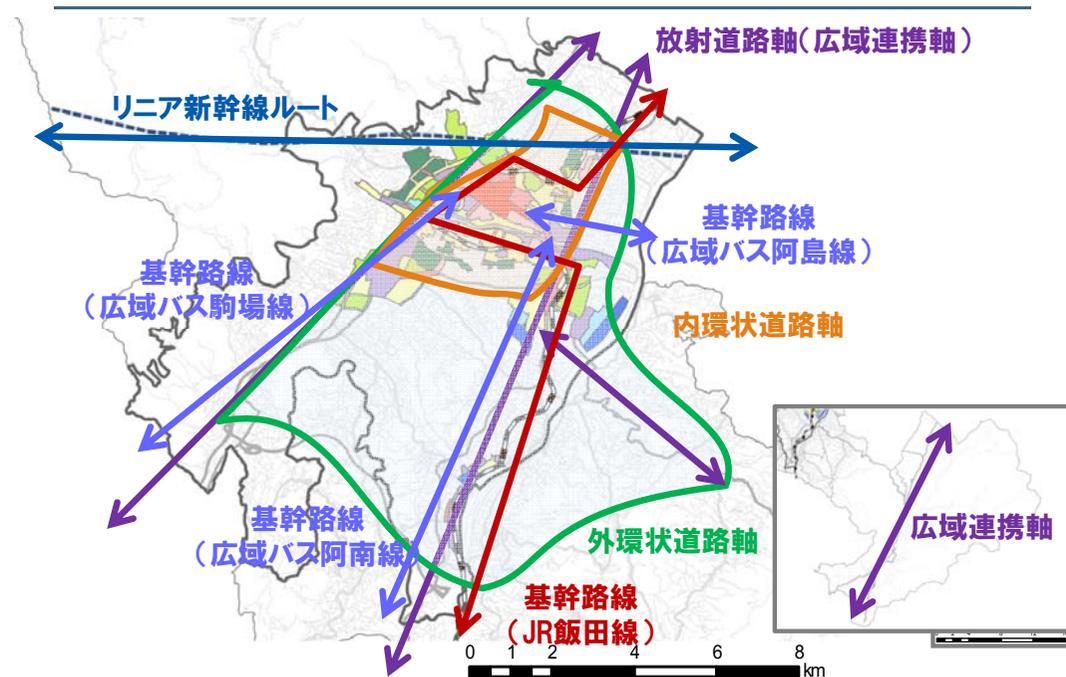
- 国土利用計画では、道路網構想として、①内環状道路軸(市中心部へのアクセス向上を担う道路軸)、②外環状道路軸(定住自立圏の環状機能を担う道路軸)、③放射道路軸(内環状道路軸の連絡とともに、高規格道路の代替機能を担う道路軸)を設定している。また、南信州公共交通網形成計画では、周辺地域と中心部を接続するための路線として、JR飯田駅、広域バス駒場線、阿島線、阿南線を基幹路線と位置づけている。

■ この「拠点」と「交通軸」の配置を基本として、まちなかの都市機能を集約する区域、居住を誘導する区域を設定する。

### 都市計画の方針(拠点の配置)



### 都市計画の方針(交通軸の配置)



## 都市構造の基本的な考え方

**都市機能は「里」や「街」の地域に集中する。これら地域の拠点の間では、都市機能の補完関係を読み取ることができ、骨格構造形成の観点からは概ね計画通りである。**

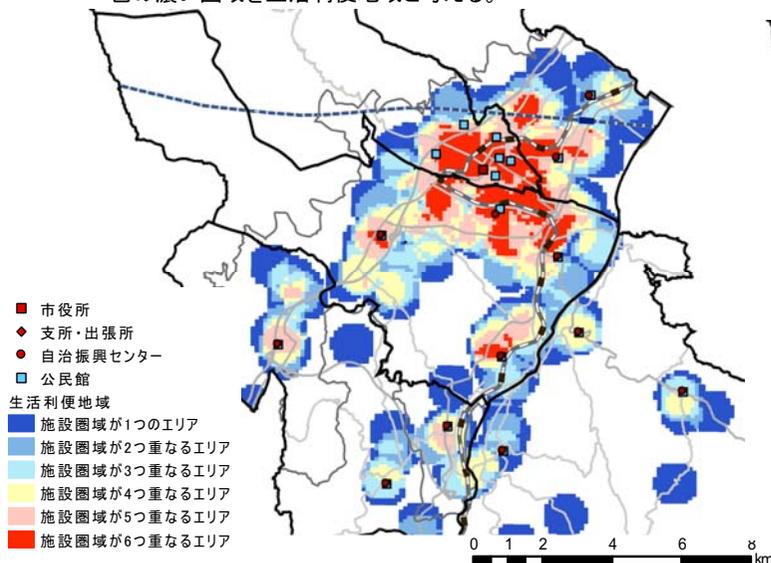
■ 都市構造ヒートマップ(生活利便地域)の分析から、以下の示唆が得られた。

1. 生活サービス施設は、国土利用計画上の「街」の地域である都市機能集積ゾーンと生活環境形成ゾーン、「里」の地域である農住環境調和ゾーンがカバーする範囲内に収まっている。
2. 生活サービス圏域の重心は、土地利用基本方針に定められた各地区の拠点と合致し、「街」の中心拠点(橋北・橋南・東野)、「街」の地域拠点(羽場・丸山・伊賀良・鼎・松尾・上郷)、「里」の地域拠点(山本・竜丘・川路)の順に、郊外部から中心市街地のある中心部に向かうにつれ、生活サービスの充足度が高くなっている。
3. サービス充足度の高さ(赤色の濃さ)の地区間比較から、「街」の中心拠点がその外側に位置する「街」の地域拠点に対し都市機能を補完し、「街」の地域拠点は、さらにその外側の「里」の地域拠点に対し機能補完する、都市構造上の拠点間機能補完の関係を読み取ることができる。

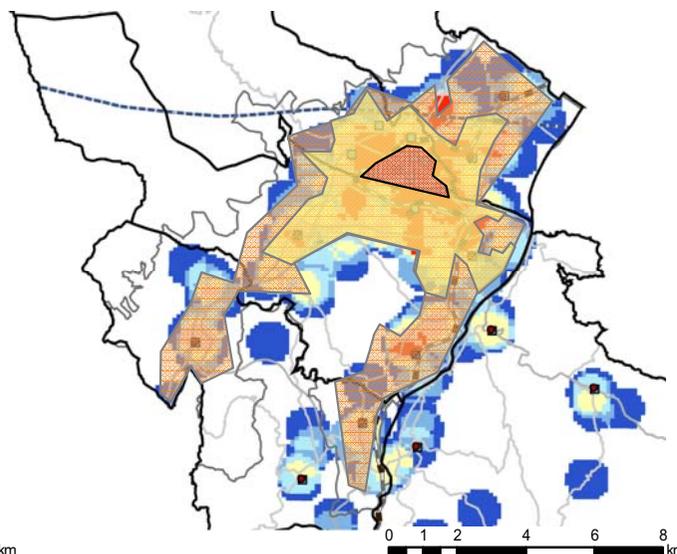
### 都市構造ヒートマップ(生活利便地域)

#### 生活利便地域の考え方

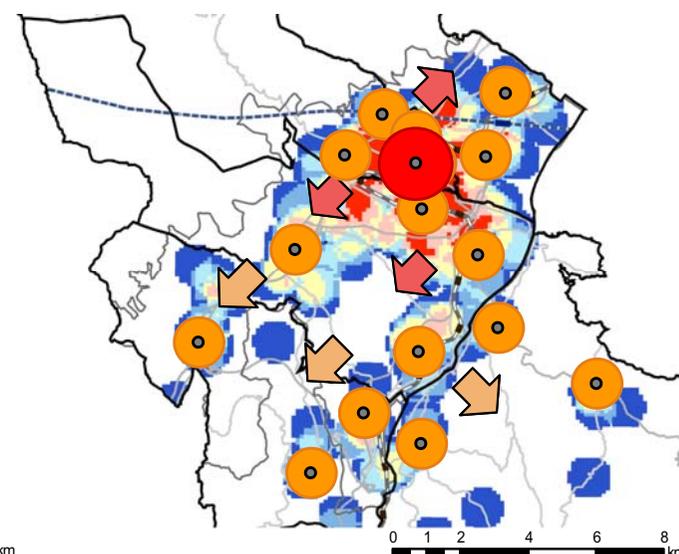
- ・ 商業施設・コンビニ・医療施設・介護福祉施設・子育て支援施設・金融機関の6種類の施設圏域を重ね合わせ、重なりが多く、色の濃い圏域を生活利便地域と考える。



### 都市計画における里・まちの地域



### 都市計画における拠点と、都市機能補完の関係



## 区域設定の前提(拠点形成)の基本的な考え方

p.47再掲

# 他の地方都市と同様に、飯田市の都市構造では、特に持続可能性の側面で問題が浮かび上がる。一方、中心市街地では、市のポテンシャルを高められる取り組みが進んでいる。

■ 都市構造の現状及び将来見通しについて、主に以下のような概観が得られている。

### 1. 人口減少・高齢者減少へ移行している

- 2015年から2040年にかけて、人口は10万人から8万人へと2割程度減少する見通しであり、都市のライフサイクル上の人口減少・高齢者増加から人口減少・高齢者減少の都市縮小のフェーズへと移行する。ただし、伊賀良や松尾等、郊外で高齢者増加の続く地域は、2040年時点でも存在することが見込まれており、高齢者の減少している地域とは異なる対策が必要である。

### 2. 高齢化が益々進行している

- 2040年に、総人口は減少する一方、高齢者率は35%以上となり、地域コミュニティ全体が高齢化する。

### 3. 人口の郊外化が進行している

- 1976年から2014年にかけて、用途地域外の国道151号線や153号線沿いの地域で、約2.1倍の建物用地の増加があり、2005年から2015年にかけて、中心市街地では人口減少、郊外の伊賀良や松尾等で人口増加する人口の逆転現象、郊外化が進行している。

### 4. 中心市街地の空洞化が進行している

- 人口の郊外化に伴い、同様に事業所数は中心市街地及びその周辺地域で減少し郊外部で増加する、中心市街地の空洞化が進行している。市域全体で地価は下落しているが、中心市街地の地価下落が最も著しく、1998年から2014年にかけて74.6%下落した。

### 5. 「街」の中心部の人口集中地区が縮小しつつある

- 2015年のDID面積は、1960年比で4倍になったが、人口密度は人口集中地区指定目安の40人/haを割り込み、35.2人/haである。郊外化は市域全体の市街地の低密化をもたらすとともに、人口集中地区を消滅させることが懸念されている。

### 6. 利用者の減少により生活サービス、公共交通サービスの維持・提供が困難になる

- 2040年にかけて、ほとんどの生活サービス施設の圏域内カバー人口が減少する。このため、施設利用者数が減少することにより、商業・医療等の生活サービス施設が撤退することが危惧され、サービスの維持・提供が困難となる恐れがある。同様に、公共交通沿線地域の人口密度も減少しており、バス等の公共交通機関の運行本数の削減・廃止等による、公共交通サービスの水準の低下が危惧される。

### 7. 地価低下等から税収減少により、財政的に厳しい状況となる

- 高齢化の進行に伴い、医療費や介護給付費、社会保障関連経費は増加しており、さらに、建物施設の60%が築30年以上を迎え、インフラの老朽化が進むなか、将来的な経費増大等が見込まれている。しかし、市の税収の概ね40%を占める固定資産税・都市計画税は、面積当たりの税収効率が高い中心市街地の空洞化や、市域全体の地価低下等の影響により減少を続けているため、自主財源の確保が益々困難となる。

### 8. 中心市街地の活性化は成果を上げつつあり、市民からも、その活性化が大切であると認識される

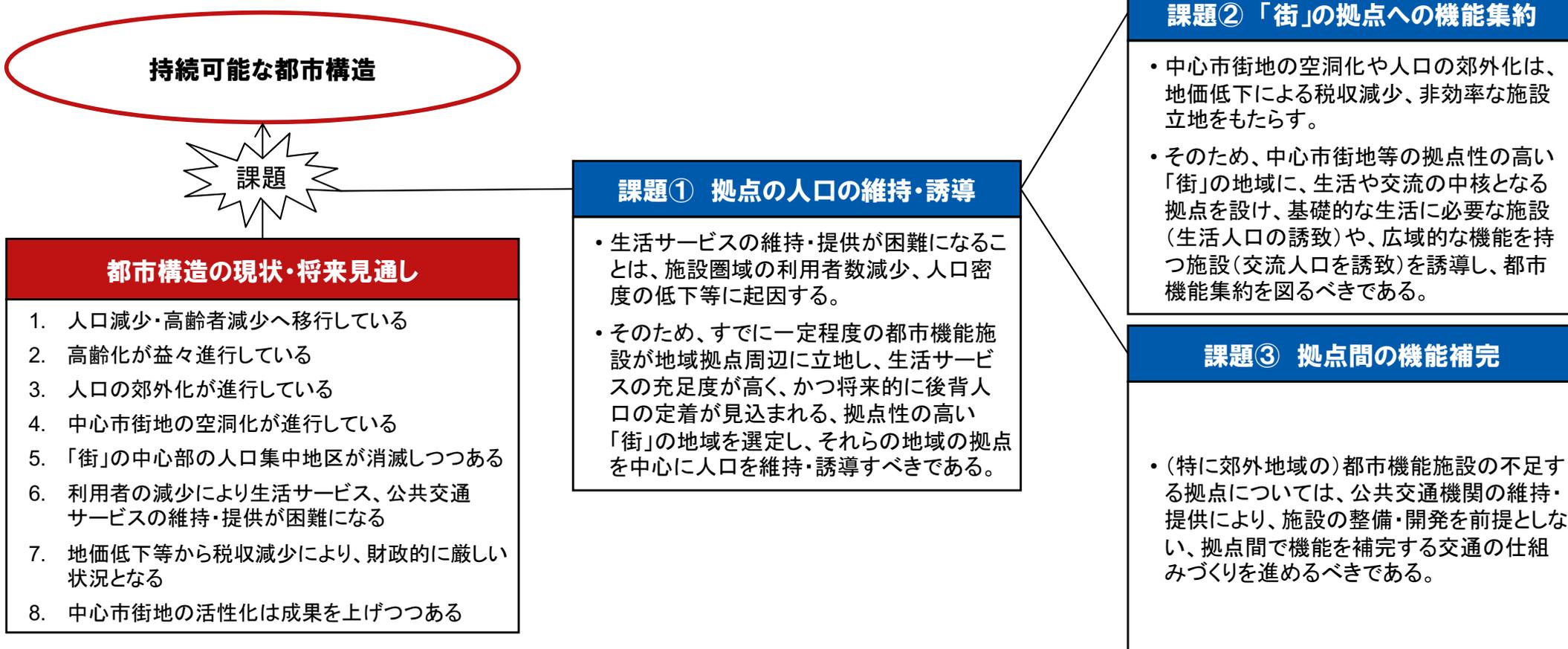
- 全国的な「先進事例」としてまちづくりカンパニーの中心市街地の活性化の事業は成果を上げつつあり、市民アンケート結果からも中心市街地が大切であることが認識されている。

## 区域設定の前提(拠点形成)の基本的な考え方

p.48再掲

# 持続可能性の問題に対し、飯田市では、拠点の人口の維持・誘導、「街」の拠点への機能集約、拠点間の機能補完に向けた取り組み等、3つの主要な課題が考えられる。

- 都市構造の現状分析を踏まえ、飯田市の土地利用計画に係る主要な問題として、市の全域において人口減少、高齢化が進み、郊外化や市街地の低密化が並行して進行している状況の中、如何に各地区のコミュニティ活力を維持するのか、如何に居住地の分散している住民に対し、生活サービスや公共交通サービスの維持・提供をするのか、という、都市の持続可能性に関わる問題が挙げられる。
- 持続可能性の問題に対し、都市構造を形成する視点から、「コンパクト+ネットワーク」を意識した、①拠点の人口の維持・誘導、②「街」の拠点への機能集約、③拠点間の機能補完、3つの主要な課題が抽出される。



## 区域設定の前提(拠点形成)の基本的な考え方

# 立地適正化計画を活用し、「街」のゾーンを中心に誘導区域の設定を行っていく。

- 国の制度である立地適正化計画では、都市構造の基本的な考え方と、都市構造の現状と将来見通しを踏まえ、都市構造の課題に対応することを目的として、「都市機能誘導区域」と「居住誘導区域」の設定を検討することとする。
  - 「都市機能誘導区域」とは
    - ・ 将来にわたり都市機能の維持・拡張を図っていく区域
  - 「居住誘導区域」とは
    - ・ 都市機能誘導区域の後背地として、都市機能を維持するために居住を積極的に誘導していく区域
- 前項の「都市構造の分析・課題抽出」において見てきたとおり、飯田市の都市構造は、都市機能の維持・提供に関して、その持続可能性に係る課題を抱えており、立地適正化計画に基づく誘導区域の設定による課題解決が有用であると考えられる。
- なお、誘導区域の検討の前提として、以下3点を念頭に置く。
  1. 制度上、用途地域内に「居住誘導区域」を設定し、さらにその中に「都市機能誘導区域」を設定することとされている。
  2. 飯田市の国土利用計画では、市域を「街」(市街地)、「里」(田園里山地域)、「山」(山間地域)に区分し、「街」のゾーンにおいて、都市機能の集積と住宅系市街地の形成を図ることとされている。このため、都市機能誘導区域・居住誘導区域は「街」のゾーンに設定することが前提となると考えられる。
  3. 飯田市の都市構造の課題分析からも、中心市街地の空洞化や人口の郊外化、市街地の低密化が、都市機能の維持・提供を困難にしていることが明らかになっており、「街」のゾーンを中心に都市機能区域・居住誘導区域を設定することが有効と考えられる。

## 区域設定の前提(拠点形成)の基本的な考え方

**誘導区域の検討対象は、飯田市の土地利用基本方針に従い、4種類の拠点の形成の考え方を基本として、絞り込みを行う。**

- 誘導区域の設定対象として、飯田市の都市構造上の拠点形成の考え方を基本とする。
- 飯田市の土地利用基本方針では、市の中心として高次都市機能が集積する「中心拠点」、市外へのアクセスの拠点となる「広域交通拠点」、日常生活(街の暮らし、里の暮らし、山の暮らし)を支える「地域拠点」、観光による集客の拠点となる「交流拠点」を設定し、これらが相互に連携した「拠点集約連携型都市構造」を目指す方針が示されている。
- そして、「中心拠点」は中心市街地、「広域交通拠点」はリニア駅を中心とするエリア、「地域拠点」は概ね20地区ごとに配置されたコミュニティ施設(自治振興センター・公民館等)を中心とするエリア、「交流拠点」は天龍峡・遠山郷が該当するとされている。

### 拠点の考え方

拠点類型	まちづくりの考え方	都市計画上の該当地域
中心拠点	市の中心として高次都市機能が集積	中心市街地
広域交通拠点	市外へのアクセスの拠点	リニア駅を中心とするエリア
地域拠点	日常生活(街の暮らし、里の暮らし、山の暮らし)を支える拠点	概ね20地区ごとに配置されたコミュニティ施設(自治振興センター、公民館等)を中心とするエリア
交流拠点	観光による集客の拠点	天龍峡・遠山郷

## 区域設定の前提(拠点形成)の基本的な考え方

「中心拠点」は高度都市機能の集積、「地域拠点」は日常生活を支える都市機能の集積を行う拠点と考える。「広域交通拠点」は、今後議論を進めていく必要がある。

- 中心拠点は高度都市機能を集積させるエリア、地域拠点は日常生活を支える都市機能を集積させるエリアと考えられる。
- 広域交通拠点に求められる機能については、土地利用基本方針で未定の部分が多く、今後立地適正化計画の枠組みのなかで議論を進めていくことが重要である。
- 各拠点エリアのまちづくりの考え方に応じた、誘導すべき都市機能の案を以下に示す。

### 拠点類型別の誘導すべき都市機能の案

機能	拠点		
	中心拠点	地域拠点	広域交通拠点
立地特性	基幹的な公共交通の結節点	中心拠点・広域交通拠点への公共交通と、地域内の端末公共交通との結節点	基幹的公共交通の結節点
求められる機能	高度都市機能が集積	日常生活を支える都市機能が集積	<p>広域交通拠点の機能は、未定の部分が多い ⇒ 立地適正化計画の枠組みのなかで、今後議論していくことが重要である</p>
行政	本庁舎	自治振興センター	
介護福祉	総合福祉センター	在宅系介護施設	
子育て	子育て総合支援センター	保育所、こども園、児童クラブ、児童館	
商業	大規模商業施設(買回り品)	食品スーパー	
医療	病院	診療所	
金融	銀行、信用金庫	郵便局	
教育文化	中央図書館、美術館、博物館、文化ホール、コンベンションホール	図書館支所、地区公民館、コミュニティセンター	

## 区域設定の前提(拠点形成)の基本的な考え方

「中心拠点」と「広域交通拠点」が競合関係とならないよう、あくまで高次な都市機能は「中心拠点」へ集積を図り、広域交通拠点はそれを補完する役割を担うものとするべき。

- さらに、「中心拠点」と「広域交通拠点」の役割分担を検討する必要がある。
- リニア開通があったとしても、これにより人口が高度経済成長期のように大きく成長することは考えにくく、基本的には、人口減少の傾向が続くと考えるべきである。
- そうすると、「中心拠点」と「広域交通拠点」は限られたパイを奪い合う競合関係にあると言わざるを得ない。
- 飯田市では、既に中心市街地の空洞化が進んでおり、今後、「広域交通拠点」への都市機能集積を推進すると、中心市街地の衰退が加速化する可能性が非常に高い。一方、飯田市は、これまで中心市街地の活性化に力を入れており、全国から視察が訪れるほどである。
- 以上の状況を踏まえると、あくまで高次都市機能は「中心拠点」への集積を図ることとし、「広域交通拠点」は「中心拠点」を補完する役割を担うべきと考えられる。そこで、以下の方向性を前提としてまちのあり方を検討するべきと考える。

1

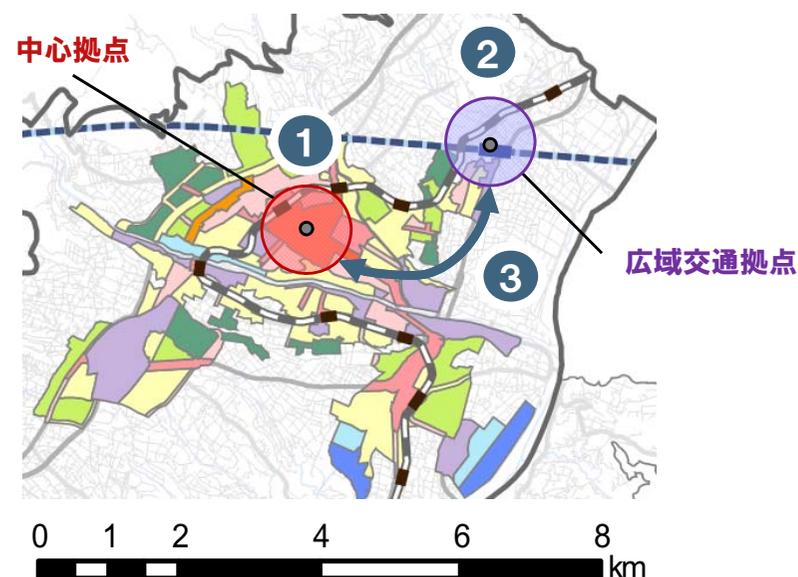
中心拠点への都市機能の集積をさらに推進し、来街者をひきつける魅力、生活者にとっての利便性を高める

2

広域交通拠点は、中心拠点への人流をつくるための施設を誘導するなど、中心拠点を補完する役割を担う

3

リニア駅から中心市街地へのモビリティの利便性を最大限高め、ストレスなく乗り換えられるようにし、域外からの来訪者を中心市街地に誘導する





## 区域設定の前提(拠点形成)の基本的な考え方

### 誘導区域設定の検討対象候補について、6つの視点の下で拠点性の評価を行う。

- 「都市機能誘導区域」は、将来にわたり都市機能の維持・拡張を図っていく区域であり、現状として一定の機能集積が見られること、不足している機能の導入を図っていく余地があることが求められる。
- また、「居住誘導区域」は、都市機能誘導区域の後背地として都市機能を維持するために居住を積極的に誘導していく区域であり、高齢者を含むあらゆる市民が安心して暮らしていけるまちであることが求められる。
- そこで、下表に示す視点・指標に基づいて各拠点を評価し、誘導区域を設定する地区・拠点を絞り込むこととする。

#### 誘導区域を設定する地区・拠点を絞り込む視点・指標

視点	指標	関連する誘導区域	
		都市機能	居住
都市計画拠点	都市計画上、拠点として位置づけられている	●	●
用途地域指定	商業地域・近隣商業地域に指定されている	●	
後背人口	将来にわたり、一定の人口密度が確保される	●	●
都市機能施設	現時点で都市機能施設(公共・民間)が集積している	●	●
公共交通路線	鉄道駅や基幹的なバス路線の停留所がある	●	●
都市基盤整備	区画整理事業など面的な都市基盤整備がなされている	●	●

## 区域設定の前提(拠点形成)の基本的な考え方

### 本調査では、ポイント・ルールを用いて、拠点性の高さの評価を試行的に行う。

- 各視点について、具体的に評価する指標を設定し、「◎」については2ポイント、「○」については1ポイント、「△」については0ポイントを獲得するルールを設け、試行的に各地区の拠点性の評価を行う。

#### 指標の評価内容・レベル

視点	指標(具体化)
都市計画拠点	都市計画上、拠点として位置づけられている
用途地域指定	商業地域・近隣商業地域に指定されている
後背人口	将来にわたり、一定の人口密度が確保される(生活サービス圏域の人口密度が高い)
都市機能施設	現時点で都市機能施設(公共)が集積している(対市全域の行政施設・公立公民館・社会文化教育施設の立地割合)
	現時点で都市機能施設(民間)が集積している(対市全域の商業・コンビニ・金融・医療施設の立地割合)
公共交通路線	鉄道駅や基幹的なバス路線の停留所がある
都市基盤整理	区画整理事業など面的な都市基盤整備がなされている

指標(3段階のレベル分け)					
◎	中心拠点・広域交通拠点・交流拠点	○	地域拠点	△	位置づけなし
◎	指定されている	○	-	△	指定されていない
◎	現在:30人/ha以上 将来:20人/ha以上	○	現在:15人/ha以上 将来:10人/ha以上	△	現在:15人/ha未満 将来:15人/ha未満
◎	15%以上	○	5%以上	△	5%未満
◎	15%以上	○	5%以上	△	5%未満
◎	鉄道駅があり、かつバス運行本数16本/日以上	○	鉄道駅がある、またはバス運行本数16本/日以上	△	鉄道駅がない、またはバス運行本数15本/日以下
◎	土地区画整理事業が実施されている	○	-	△	ない
↓		↓		↓	
2ポイント		1ポイント		0ポイント	

## 区域設定の前提(拠点形成)の基本的な考え方

## 都市機能誘導区域の設定候補の地区評価

候補地区	都市計画拠点	用途地域指定 (商業・近隣商業地域)	後背人口 (人/ha)	都市機能施設		公共交通路線	都市基盤整備 (区画整理や基盤整備)
				公共	民間		
橋北・橋南・東野 (中心拠点)	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
	中心拠点の指定	含む	2015:34.4   2040:24.5	16.9%	19.4%	鉄道+バス16本/日以上	あり
上郷 (広域交通拠点・地域拠点)	◎	◎	○	○	○	○	△
	広域交通拠点の指定	含む	2015:18.4   2040:14.7	7.8%	12.5%	鉄道	なし
伊賀良 (地域拠点)	○	◎	△	○	○	○	◎
	地域拠点の指定	含む	2015:14.2   2040:11.9	3.9%	7.6%	バス16本/日以上	あり
松尾 (地域拠点)	○	◎	○	○	○	○	△
	地域拠点の指定	含む	2015:19.7   2040:16.7	5.2%	10.0%	鉄道	なし
羽場 (地域拠点)	○	◎	○	△	△	△	◎
	地域拠点の指定	含む	2015:21.6   2040:17.2	2.6%	3.1%	バス15本/日以下	あり
丸山 (地域拠点)	○	◎	○	△	△	△	◎
	地域拠点の指定	含む	2015:18.5   2040:14.3	2.6%	3.8%	バス15本/日以下	あり
鼎 (地域拠点)	○	◎	○	△	○	△	△
	地域拠点の指定	含む	2015:23.4   2040:19.0	5.2%	14.9%	バス15本/日以下	なし
座光寺 (地域拠点)	○	△	△	○	△	○	△
	地域拠点の指定	含む	2015:8.8   2040:6.9	5.2%	2.8%	鉄道	なし

ポイント

14

8

8

7

6

6

5

3

## 区域設定の前提(拠点形成)の基本的な考え方

## 居住誘導区域の設定候補の地区評価

候補地区	都市計画拠点	後背人口 (人/ha)	都市機能施設		公共交通路線	都市基盤整備 (区画整理や基盤整備)
			公共	民間		
橋北・橋南・東野 (中心拠点)	◎	◎	◎	◎	◎	◎
	中心拠点の指定	2015:34.4   2040:24.5	16.9%	19.4%	鉄道+バス16本/日以上	あり
上郷 (広域交通拠点・地域拠点)	◎	○	○	○	○	△
	広域交通拠点の指定	2015:18.4   2040:14.7	7.8%	12.5%	鉄道	なし
伊賀良 (地域拠点)	○	△	○	○	○	◎
	地域拠点の指定	2015:14.2   2040:11.9	3.9%	7.6%	バス16本/日以上	あり
松尾 (地域拠点)	○	○	○	○	○	△
	地域拠点の指定	2015:19.7   2040:16.7	5.2%	10.0%	鉄道	なし
羽場 (地域拠点)	○	○	△	△	△	◎
	地域拠点の指定	2015:21.6   2040:17.2	2.6%	3.1%	バス15本/日以下	あり
丸山 (地域拠点)	○	○	△	△	△	◎
	地域拠点の指定	2015:18.5   2040:14.3	2.6%	3.8%	バス15本/日以下	あり
鼎 (地域拠点)	○	○	△	○	△	△
	地域拠点の指定	2015:23.4   2040:19.0	5.2%	14.9%	バス15本/日以下	なし
座光寺 (地域拠点)	○	△	○	△	○	△
	地域拠点の指定	2015:8.8   2040:6.9	5.2%	2.8%	鉄道	なし

ポイント

12

6

6

5

4

4

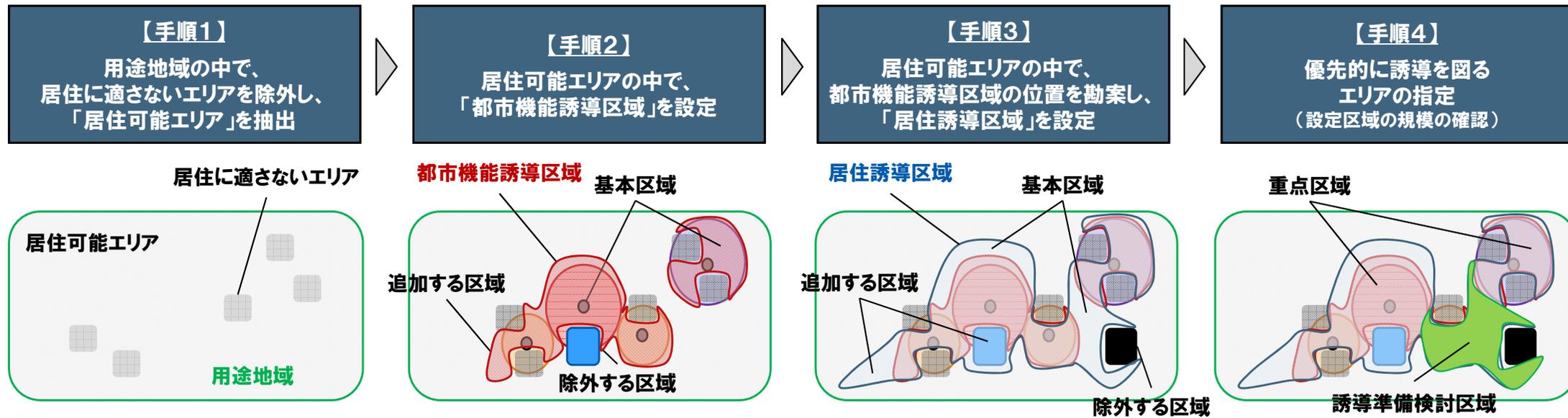
3

3

## 都市機能・居住誘導区域の設定の考え方

# 誘導区域設定では、「基本区域」「追加する区域」「除外する区域」をベースに検討する。

- 誘導区域を設定する地区・拠点として絞り込まれたものを対象に、都市機能誘導区域・居住誘導区域の設定を行う。
- 区域設定の前提として、下記2点に留意する。
  1. 区域の境界は、明確かつ長期間継続して存在する要素(道路・河川等の地形・地物、用途地域の境界等)とする。
  2. 区域の絞り込み要件は、国の都市再生関連事業(都市機能立地支援事業、都市再構築戦略事業等)の採択要件に準拠して設定する。
- 区域設定の考え方・手順として下記の通り提案する。



■ 居住に適さないエリアとして、災害の危険性が高い区域、法規制により居住が制限される区域を想定する。

- 「基本区域」として、中心拠点、広域交通拠点、地域拠点を想定する。
- 「追加する区域」として、①まとまった敷地、②既に都市機能施設が立地、③将来的に都市機能施設が立地可能性を想定する。
- 「除外する区域」として、①良好住宅地として土地利用を図る区域を想定する。

- 居住誘導区域には、都市機能誘導区域を含むことを前提とする。
- 「基本区域」として、都市機能誘導区域に徒歩または公共交通でアクセスできるエリアを想定する。
- 「追加する区域」として、①生活サービス機能施設の集積、②基本区域に連担した都市基盤整備を想定する。
- 「除外する区域」として、①都市基盤未整備、②まとまった農地を想定する。

- 手順1～3に基づき設定した区域の面積・人口規模が適正か否か確認する。
- 誘導区域の面積が課題と考えられる場合は、「中心拠点」「広域交通拠点」に係る誘導区域を、優先的に「重点区域」と指定し、「地域拠点」は、将来的な「誘導準備検討区域」とする。

## 【手順1】居住可能エリアの抽出

## 用途地域の中で、居住に適さないエリアを除外し、「居住可能エリア」を抽出する。

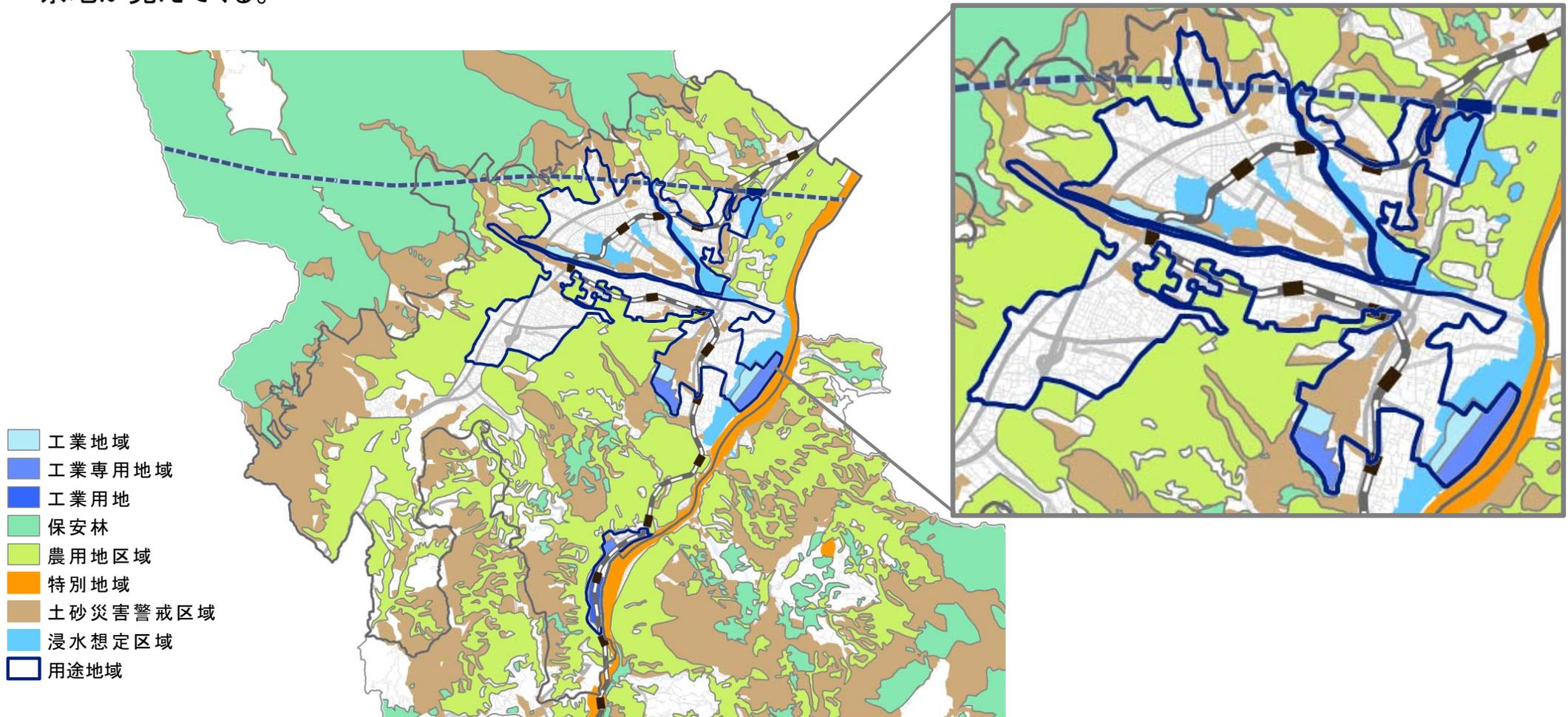
- 誘導区域設定の【手順1】で、用途地域の中で、居住に適さないエリアを除外し、「居住可能エリア」を抽出する。
- 居住に適さないエリアとしては、以下を想定する。
  - 災害の危険性が高い区域（土砂災害危険区域、一定以上の浸水想定区域）
  - 法規制により居住が制限される区域（工業系用途地域、住宅建築規制のある地区計画区域）

都市計画運用指針の区分	区域名	災害の危険性が高い区域	法規制により居住が制限される区域
法令の規定により都市居住区域に含まない区域 (都市再生法第81条第11項、同法施行令第22条)	農用地区域		●
	特別地域		●
	保安林		●
原則として都市居住区域に含まない区域	土砂災害特別警戒区域	●	
適当でないと判断される場合は原則として都市居住区域に含まない区域	土砂災害警戒区域	●	
	浸水想定区域	●	
慎重に判断を行うことが望ましい区域	工業専用地域		●
	工業用地		●
	特別用途地区・地区計画のうち住宅の建築が制限されている区域		●

## 【手順1】居住可能エリアの抽出

抽出された居住可能エリアのなかで、まとまった誘導区域設定を行うため、居住に適さないエリアをどこまで含めるべきか否か、今後検討すべきである。

- 居住に適さないエリアは、下図における色塗り部分であり、居住可能エリアは、用途地域の中で、概ね白塗りのエリアになる。
- 居住可能エリアを抽出すると、松尾や上郷と比べ、丸山や羽場、東野、伊賀良等の地域で、幅広く居住誘導区域を設定する余地が見えてくる。



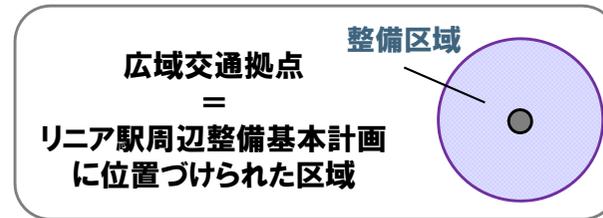
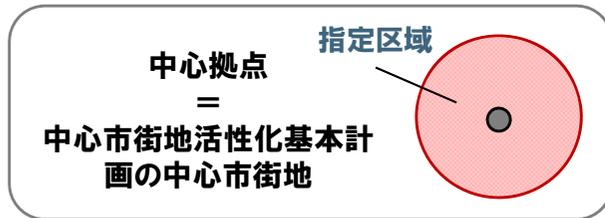
## 【手順2】都市機能誘導区域の設定

### 居住可能エリアの中で、「都市機能誘導区域」を設定する。

- 以下の視点に基づき、都市機能誘導区域の設定を検討する。

- 「基本区域」:

- 「中心拠点」に関しては「中心市街地活性化基本計画」に位置づけられた中心市街地
- 「広域交通拠点」に関しては「リニア駅周辺整備基本計画」に位置づけられた区域
- 「地域拠点」に関しては鉄道駅及び主要バス路線(ピーク時運行本数が1時間あたり片道3本以上)の停留所から半径500mの範囲



- 「基本区域」に追加する区域:

1. 基本区域周辺で、商業系用途地域を主体とした一団のまとまりの範囲
2. 基本区域周辺で、既に誘導施設が立地している敷地(大規模小売店舗、病院、高校等)
3. 基本区域周辺で、今後、誘導施設の立地可能性がある敷地(公園、学校、まとまった空き地・駐車場等)

- 「基本区域」から除外する区域:

1. 良好な住宅地として土地利用を図る区域(低層住居専用地域、地区計画区域)

## 【手順3】居住誘導区域の設定

# 居住可能エリアの中で、都市機能誘導区域の位置を勘案し、「居住誘導区域」を設定する。

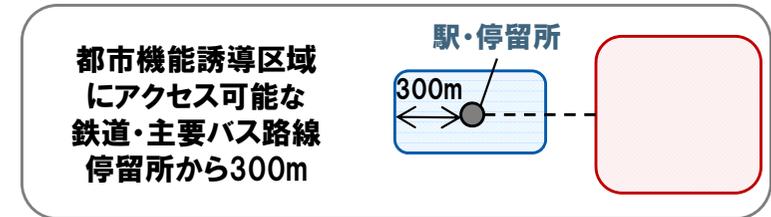
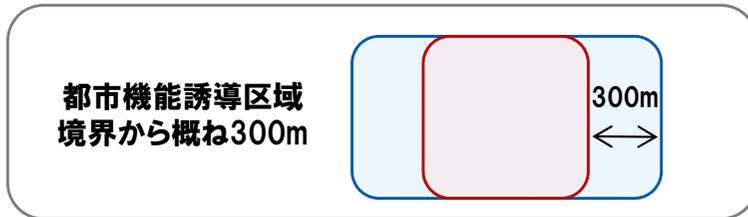
- 以下の視点に基づき、居住誘導区域の設定を検討する。

### ■ 前提:

- 居住誘導区域には、都市機能誘導区域を含む

### ■ 「基本区域」:

- 都市機能誘導区域の境界から概ね300m以内
- 都市機能誘導区域にアクセスできる鉄道駅及び主要バス路線停留所から300m以内



### ■ 「基本区域」に追加する区域:

- 基本区域周辺で、生活サービス機能の集積がある範囲
- 基本区域に連担して都市基盤整備(土地区画整理事業等)がなされている区域

### ■ 「基本区域」から除外する区域:

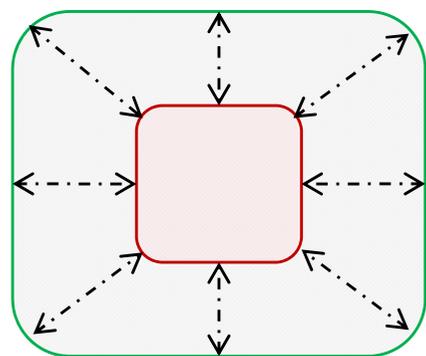
- 都市基盤が未整備な区域
- まとまった農地

### 【手順4】優先的に誘導を図る区域の指定

## 設定区域の規模の確認を行い、優先的に誘導を図る区域の指定を行う。

- 手順1～3に基づいて設定した区域の面積・人口規模が適正か否かを確認する。
  - 【視点①】都市機能誘導区域の面積は、用途地域面積に比して十分に絞り込まれているか？
  - 【視点②】居住誘導区域の将来人口密度は、DIDの要件(40人/ha)を満たしているか？
- 誘導区域の面積が過大設定されている、と考えられる場合には、「中心拠点」「広域交通拠点」に係る誘導区域を優先的に指定し、「地域拠点」に係る誘導区域は、将来的に指定を検討する「誘導準備検討区域」として位置づける。

用途地域



都市機能誘導区域  
の面積は用途地域に対して  
十分に絞り込まれているか？

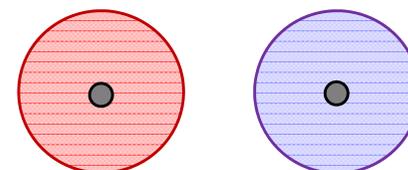


2040年⇒40人/ha？

居住誘導区域の  
将来人口密度は、DID(人口  
集中地区)の要件(40人/ha)  
を満たしているか？

将来人口に対して面積が  
過大設定の場合…

優先的誘導区域



誘導準備検討区域

