

飯田市拠点集約連携型都市構造推進戦略（立地適正化計画）

第2回 立地適正化計画 専門部会 説明資料

概要版

立地適正化計画 目次（案）

1. 立地適正化計画とは

2. 上位・関連計画

3. 都市の現状・課題

第2回専門部会の説明内容

4. 立地適正化の方針

4-1. 持続可能な都市構造（都市計画マスタープラン）の具現化

4-2. 拠点への機能集約と拠点間連携

4-3. 誘導区域の設定と段階的な展開

5. 区域の設定

5-1. 区域の設定フロー

5-2. 居住等区域

5-3. 都市機能集積区域 一部（～STEP1.）

5-4. 生活利便区域 一部（～STEP1.）

5-5. 地域機能集積区域

5-6. 都市機能立地を図るべき施設 施設候補の提示まで

6. 誘導施策

7. 評価指標と目標値

8. 届出・勧告制度

4. 立地適正化の方針

- 4 - 1. 持続可能な都市構造（都市計画マスタープラン）の具現化
都市づくりの主要課題 都市づくりの基本理念 都市づくりの基本方針 将来の都市構造
- 4 - 2. 拠点への機能集約と拠点間連携
集約と連携の基本方針 集約と連携の重点課題
- 4 - 3. 集積区域の設定と段階的な展開
区域設定の考え方 区域設定の方針

立地適正化の方針

立地適正化の方針の基本的な考え方

- 立地適正化に向けた方針は、以下の考え方に基づき検討を行う。

立地適正化のポイント

ポイント1

持続可能な都市構造 (都市計画マスタープラン) の具現化

- 飯田市の都市計画マスタープランの目指す、持続可能な都市構造の実現に向けた都市づくりの方向性を反映する。

飯田市土地利用基本方針
(一部、都市計画マスタープラン)

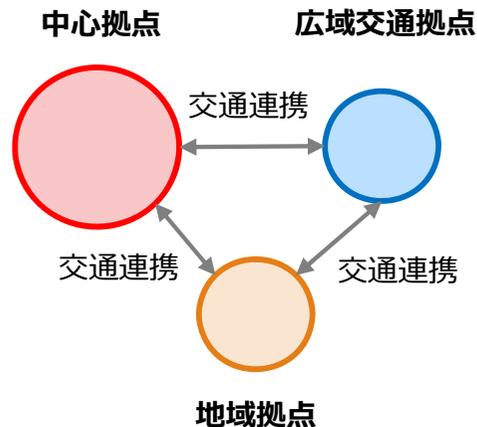
具現化

飯田市版立地適正化計画
「拠点集約連携型都市構造推進戦略」

ポイント2

拠点への機能集約と拠点間連携

- 各拠点の特性に応じた都市機能の分担や集積、拠点間の役割分担を支えるための交通に関わる方針を検討する。



ポイント3

集積区域の設定と段階的な展開

- 「中心拠点」と「広域交通拠点」の2拠点で、先行的に都市機能集積区域を設定して拠点機能の強化を図り、その他「地域拠点」では、今後段階的に集積を準備検討する区域とする。

中心拠点・広域交通拠点

優先的に
集積する
区域

地域拠点

将来的な集積を
準備検討する
区域

立地適正化の方針 | 持続可能な都市構造（都市計画マスタープラン）の具現化

都市づくりの基本方針

- 都市づくりの基本理念を踏まえ、以下に示す基本方針に基づき、持続可能な都市構造への転換を図る。

都市づくりの基本方針

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>

- これまでは経済性が追求され、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）が無秩序に拡散した。
- 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の導入により、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>

- 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。

拠点集約連携型都市構造の推進

- 「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。



A 中心拠点

- 丘の上、中心市街地：都市機能の集約と充実

B 地域拠点

- 地区センター、公民館等：地域機能を集約

C 交流拠点

- 天龍峡、遠山郷：魅力発信と交流促進

D 広域交通拠点

- リニア駅周辺：高度なトランジットハブ

立地適正化の方針 | 持続可能な都市構造（都市計画マスタープラン）の具現化

将来の都市構造

(1) 拠点の機能集約・連携

■ 1970年代から現在にかけて、飯田市の市街地拡大に伴う人口の低密化は、生活サービス・公共交通サービスの水準低下や、都市の維持管理コストの増加を誘発し、持続可能な都市経営を困難にしている。このため、各拠点の役割に応じた都市機能の集積と連携、人口の誘致を図ることで、地域の生活サービスを将来にわたり維持していくことが期待される。

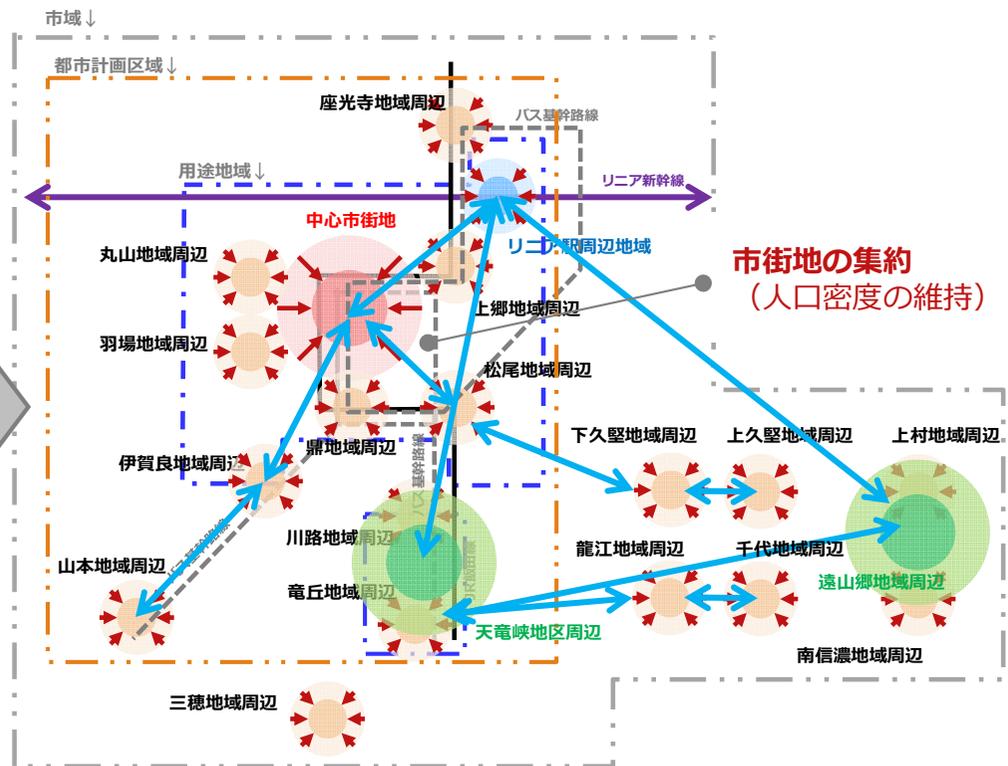
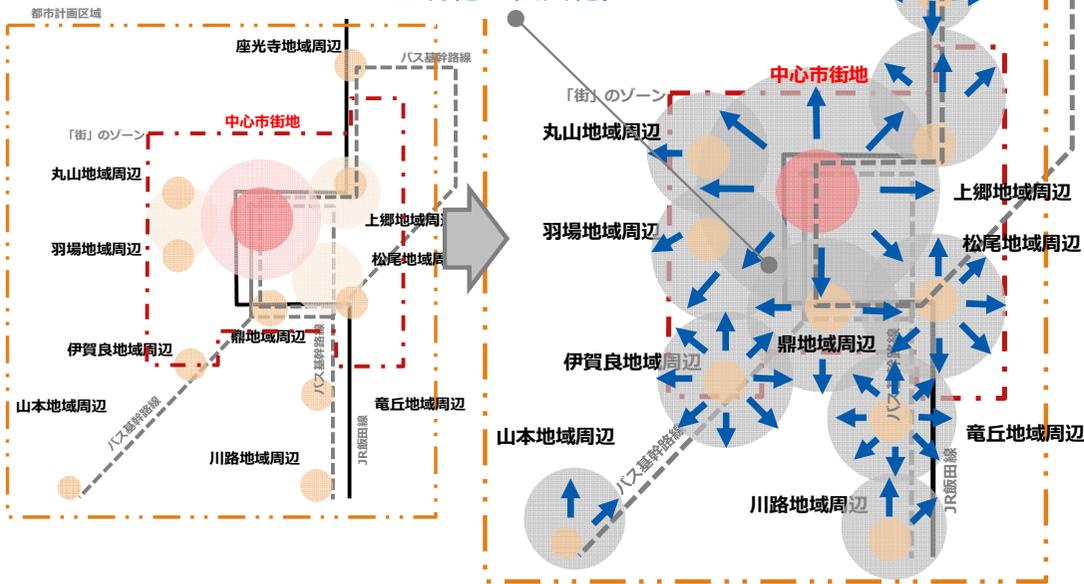
これまでの都市構造・・・

これからの都市構造（集約と連携）・・・

1970年代の飯田市

現在の飯田市

市街地の拡大
(郊外化・中心市街地の空洞化・低密化)



市街地の拡大（人口密度の低下）
⇒ 生活サービス・公共交通の維持の困難化
都市の維持管理コストの増加

市街地の集約・連携（人口密度の維持）
⇒ 生活サービス・公共交通の維持
都市の維持管理コストの抑制

集約と連携の基本方針

(1) 拠点集約連携型都市構造の基本方針

■ 飯田市土地利用基本方針に従い、拠点集約連携型都市構造に向けた基本方針を以下に示す。

(1) 中心拠点の育成

- リニア新幹線の開業を見据え、南信州地域の「顔」として魅力・求心力向上のため、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と再生のための整備
- コンパクトな都市構造の形成に向けた、行政や福祉・医療施設、生涯学習の拠点機能の集積
- 交通施設の機能や居住環境の向上による、人々が集まり、交流する空間の形成
- 並木通りと中央公園等を緑のネットワークでつなぎ、回遊性の高い賑わいある空間の形成

(2) 広域交通拠点の整備

- 交通の結節点として、南信州地域および長野県全体に効果が波及されるような機能の充実
- リニア駅の周囲に新たな市街地が拡散的に形成されないよう、現存する良好な住環境や優良農用地の保全
- 駅およびその周辺区域は、新たな玄関口として良好な景観を育成するため、都市計画法や景観法、地区計画、その他法令に基づく制度の活用を検討

(5) 歩いて暮らせるまちの創造

- 各拠点の歩行生活圏を中心に歩いて暮らせるまちの形成
- 特に公共施設や交通の結節点である駅周辺は、歩行者にとってやさしい「訪れやすいまち」「動きやすいまち」を実現
- 中心拠点の中心市街地の公共交通の利用拡大や駐車場の整備を含めて一体的に捉え、重点整備

(3) 地域拠点の育成と支援

- 地域の役割分担に応じた機能集積による、地域づくりの骨格となる各地域の拠点を中心とした地域コミュニティの形成
- 各地域の個性や特性に応じた地域づくりを推進するため、各地域単位で取り組む地域土地利用方針の策定を支援し、これらの方針や計画に基いた地域運営を実施

(6) 拠点の連携

- 中心拠点および地域拠点、交流拠点、広域交通拠点を連携させる道路網や公共交通体系、交通施設の整備によるアクセスと結節の強化
- 各地域拠点からの2方向幹線道路の確保による緊急時や避難時に対応
- 各拠点を30分圏内で移動可能となる道路整備

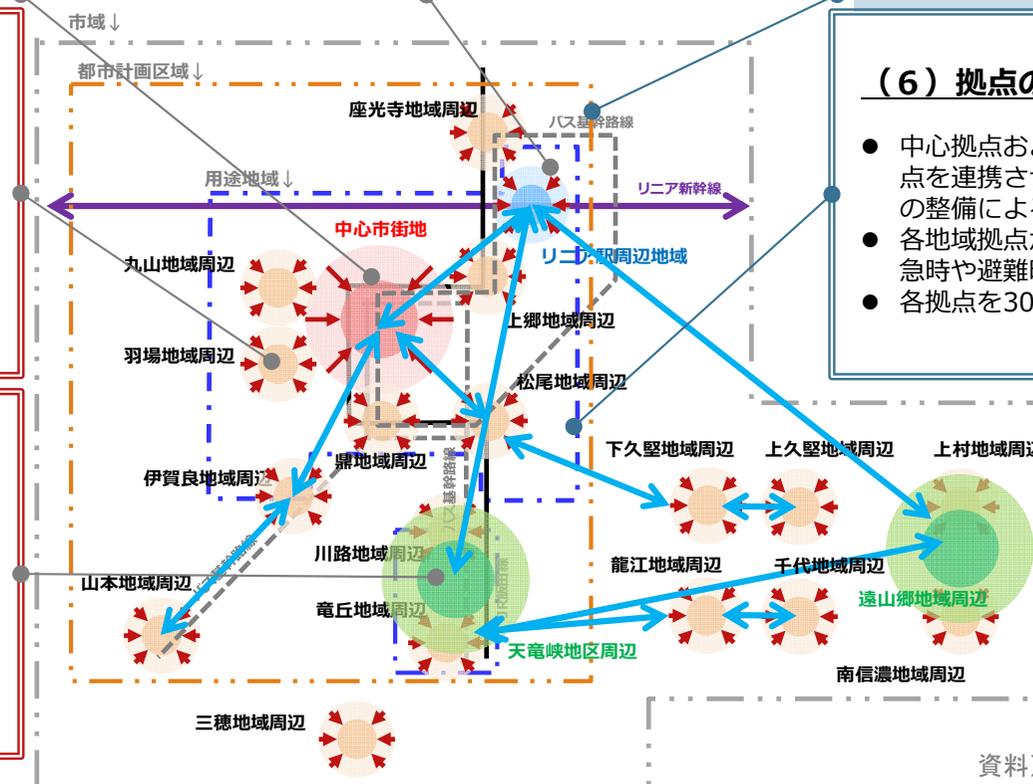
(4) 交流拠点の育成

(天龍峡)

- 天龍峡ICやそのアクセス道の供用開始、観光関連施設の整備に合わせた、天龍峡再生プログラム等の計画に基づく、文化財・名勝天龍峡の保護・活用に資する整備と観光誘客

(遠山地域)

- 環境・経済の調和に配慮した企業誘致
- 中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の地域魅力の発信



集約と連携の重点課題

(1) 飯田の特殊事情「リニア開通」の勘案

- 飯田市の立地適正化計画を検討する上で、他都市と大きく異なることは、「リニア開通」が及ぼす社会・経済の変化を見込まなければならない点である。過去に新幹線開業が地域に及ぼした影響・変化をみると、飯田市においても、以下のような変化が起こることが予想され、この飯田の特殊事情を勘案した拠点形成の方針を検討する必要がある。

リニア新幹線の開通

機会

地方ブロック内の求心性向上

- ① 観光需要は一時的に確実に増える。インバウンド入込客の増加により、地域の国際化が期待できる。
- ① 東京から日帰り圏になると、宿泊していたビジネス客・観光客は日帰りになる。ただし、会議開催地としての魅力が高まり、宿泊出張が増える可能性もある。
- ② 人口や企業が自動的に増えることはない。しかし、人の移動が便利になることから、企業の第二本社、サテライトオフィス、データセンター、コールセンター、研究開発拠点、大学等の誘致可能性が高まる。
- ① 域外からの移住者・通学者等が増え、外部から地域に新しい風を吹かせる可能性が高まる。

脅威

人口等の流出の可能性増大

- ① 新駅周辺を集客力が高まる一方、中心市街地の小売・飲食店等の売上が減少する可能性がある。
- ② 高級ブランド等の「買いまわり品」は、東京・名古屋で買うことが増え、地元の小売店舗の売り上げが減少する可能性がある。
- ③ 域外の大都市への通勤者・通学者が増え、地元企業より賃金が高いため、地元企業は人材不足になるとともに、人口流出が加速する可能性がある。

- 飯田市内への人口等の流入需要を喚起・取り込み・維持するための工夫
- 二次交通を整備・周知し、リニアの恩恵をエリア全体に広げるための施策

集約と連携の重点課題

(2) 集約と連携の重点課題

- 都市機能の拠点間連携に向けた基本方針や飯田の特殊事情である「リニア開通」のもたらす変化を勘案し、目指す都市構造の形成に向けて取り組むべき重点課題を以下に示す。

検討の前提：中心拠点と広域交通拠点の間で明確な役割分担を推進する

- リニア新幹線の開通により、今後飯田市の人口が高度経済成長期のように大きく成長することは期待できず、基本的には人口減少の傾向が続くことが予想される。この中、広域交通拠点に新しいまちをつくると考えた場合、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陥る可能性が高い。すでに中心市街地の空洞化が進行する中、今後、広域交通拠点への都市機能集積を大々的に推進することは、中心市街地の衰退の加速を招く恐れがある。
- この競合関係を避ける必要がある点に留意し、それぞれの拠点に立地させるべき都市機能の役割分担を推進する。具体的には、あくまで高次都市機能は「中心拠点」への集積を図り、「広域交通拠点」は中心拠点を補完するため、交通結節機能を強化した拠点として位置づける。

集約と連携の重点課題

重点課題①：中心拠点の求心力を高める都市機能集積を先行的に推進する

- 現在の飯田の中心市街地は、ローカル色の欠ける郊外とは対照的に、「丘の上」と親しまれ、特にまちなかの再開発地域を中心に、ワンストップで地域の文化を体感できるような地域資源がすでにコンパクトにまとまっている。そして、外部からも自律的なまちづくりのできる仕組みがあると認められるほどの地域でもある。そのため、飯田の中心市街地は、新たに「つくる」ことなく、豊富な既存ストックを「いかす」ことで、リニア開通のもたらす人の流れを受け入れる体制を整備し、来街者をひきつける魅力を発現させるためのポテンシャルが高いと考えられる。
- 中心市街地では、これら既存ストックの活用と、高次都市機能や文化交流を促進する特色ある都市機能の集積を推進することで、効率的にリニア駅の効果を取り込み、中心市街地の求心力の向上を図る。
- 本計画では、まず飯田市の核となる中心拠点・中心市街地への機能集約に先行的に取り組む。

重点課題②：広域交通拠点の中心拠点を補完する機能の立地を推進する

- 広域交通拠点は、中心拠点を補完するための役割を担う。そのため、リニア新幹線の整備により飯田への流入が期待される交流人口を受け入れる玄関口として、中心市街地への人の流れをつくりだすための交通や魅力発信、文化交流施設等の整備に取り組む。
- また、広域交通拠点においては、周辺エリアの定住人口、市外からの交流人口の双方にとって、必要最低限の都市機能の集積を図り、この1つの広域交通拠点ですべての需要が完結することがないように、中心拠点との機能分担を図る。

集約と連携の重点課題

重点課題③：地域拠点・中心拠点・広域交通拠点間の交通体系整備による機能連携を推進する

- 地域拠点には、地域の日常生活を支える機能、中心拠点には日常生活に必要な機能に加え、広域的な集客力を有する機能を集積させる。広域交通拠点には、交流を促進するための都市機能の立地を目指し、交通結節点としての機能強化を図る。
- リニア開通の効果を飯田市全域に広げるとともに、地域における持続的な都市の生活を実現するため、これらの拠点間をシームレスにつなぐモビリティの利便性を最大限高めるための交通体系の整備に取り組む。

重点課題④：リニア開通の特殊事情を勘案し、中心市街地を核とする都市機能連携を先行的に推進する

- リニア開業は、沿線自治体の社会・経済をV時回復させる力がある一方、特段の変化をもたらさない可能性もある。そこで、確実にリニアの効果を飯田市全域に広げるためにも、まずは都市構造の核となる中心市街地の都市機能集積、広域交通拠点との機能連携に重点的に取り組み、この地域を訪れ、移住する人を増やすための魅力づくりを推進する。
- この方針を踏まえ、立地の適正化に向けた本計画では、中心拠点と広域交通拠点の2拠点を、先行的に都市機能集積を検討する区域として設定する。
- その他の地域拠点については、拠点集約の方向性は示すものの、将来的な集積を準備検討する区域として指定し、段階的な展開を検討する。

区域設定の考え方

- 以上の都市機能の拠点間連携に向けた方針を踏まえ、先行的に集積を検討する区域（選択と集中）と、将来に向けて段階的に集積を準備検討する区域を区分し、都市機能および居住の集積に関わる各区域の位置づけを以下の通り設定する。

先行的に誘導を検討する区域

都市機能集積区域（＝都市機能誘導区域に相当）

- 医療・福祉・商業・教育・文化等に関わる都市機能を中心拠点や広域交通拠点に集積、集約することにより、これら各種サービスの効率的な提供を図る区域として設定する。
- 各都市機能集積区域においては、都市機能の増進を図るための施設を都市機能立地を図るべき施設として指定する。
- 飯田市の土地利用基本方針（＝一部、飯田市都市計画マスタープランに相当）において示された各拠点の役割や特性を踏まえ、各拠点における区域の設定を検討する。

生活利便区域（＝居住誘導区域に相当）

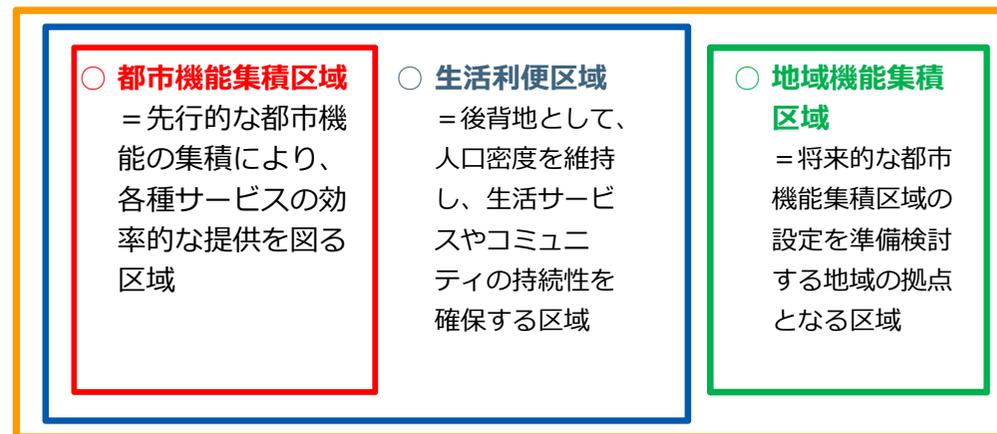
- 都市機能集積区域の後背地として、都市機能やコミュニティを維持するために、居住を積極的に誘導し、人口密度を維持していく区域として設定する。
- 都市機能集積区域の周辺徒歩圏内に設定する。

地域機能集積区域（＝準備検討区域）

- 地域の日常的な生活圏の中心として、地域住民に生活サービスを提供する区域として設定する。
- 各地区の地域拠点において、現時点では都市機能集積区域に設定せず。将来的に都市構造の変化等を踏まえ、区域の設定等を段階的に検討・計画する区域として設定する。

将来に向け段階的に準備検討する区域

都市計画区域＝立地適正化計画区域



立地適正化計画制度に基づく、
先行的に集積を図る区域

準備検討区域

区域設定の方針（案）

- 各拠点の区域設定の方針は以下とする。

（１）立地適正化計画制度に基づき、先行的に「都市機能集積区域」・「生活利便区域」を設定する拠点

中心拠点

- 都市機能誘導区域に相当する「都市機能集積区域」を設定し、その周囲に「生活利便区域」を設定する。

1. 中心拠点は、丘の上の中心市街地として歴史的に形成されてきた経緯があり、行政から業務、文化、商業、医療、福祉等に至るまで、すでに一定程度の都市機能集積が存在する。また、市域全体で人口減少が進んでいるなかでも、相対的に高い人口密度を維持している。そして、地域の自律的な開発の仕組みも存在する。
2. 中心拠点には、都市再生特別措置法の都市機能誘導区域に相当する「都市機能集積区域」を設定し、先行的に都市機能の集積を図る。また、その区域周辺には、都市機能を維持するための後背地として、居住誘導区域に相当する「生活利便区域」を設定する。

広域交通拠点

- 都市機能誘導区域に相当する「都市機能集積区域」を設定し、その周囲に「生活利便区域」を設定する。

1. 広域交通拠点は、2027年に開業するリニア駅の整備する区域であり、飯田市において広域的な交通結節機能を担う。中心市街地への人の流れをつくるため、基本的には中心拠点を補完する位置づけとし、交通結節機能を強化する拠点と捉える。
2. 広域交通拠点には、周辺エリアの住民に必要最低限の生活サービスを提供する施設、文化交流機能を備える施設を誘導施設として定め、限定的な範囲で「都市機能集積区域」を設定する。
3. 周辺の「生活利便区域」については、今後策定予定の地区計画上の「居住エリア」を設定することで、計画的な土地利用を推進する。

○ 都市機能集積区域

= 優先的な都市機能の誘導により、各種サービスの効率的な提供を図る区域

○ 生活利便区域

= 後背地として、人口密度を維持し、生活サービスやコミュニティの持続性を確保する区域

区域設定の方針（案）

（２）都市機能集積区域を設定せず、今後段階的に準備検討する「地域機能集積区域」を設定する拠点

地域拠点

■ 将来的な都市機能集積区域の設定を検討する「地域機能集積区域」を設定し、立地適正化計画の誘導区域は設定しない。

1. 飯田市では、市の総合計画「いいだ未来デザイン2028」に基づき、市内20地区において「田舎へ帰ろう戦略」を展開するなど、新たな地域経営の仕組みの展開を推進している。また、土地利用基本方針においても、「拠点集約連携型都市構造」を推進する各地区の地域拠点として、自治振興センター・公民館等を中心とした地域の生活サービス機能の集約を図ることが示されており、各地区の地域拠点には、日常生活圏の中心として重要な位置づけが与えられている。
2. 本年度策定する立地適正化計画では、飯田市の都市構造上の核となる中心拠点や広域交通拠点の都市機能集積・集約を先行的に推進する。
3. 地域拠点については、現時点では都市機能集積区域の設定は行わず、将来的に都市構造の変化等を踏まえて都市機能集積区域の設定等を検討する区域として、「地域機能集積区域」を設定する。

○ **地域機能集積区域**

= 将来的な誘導区域設定を準備検討する地域の拠点となる区域

区域設定の方針（案）

（3）都市機能集積区域を設定しない拠点

交流拠点

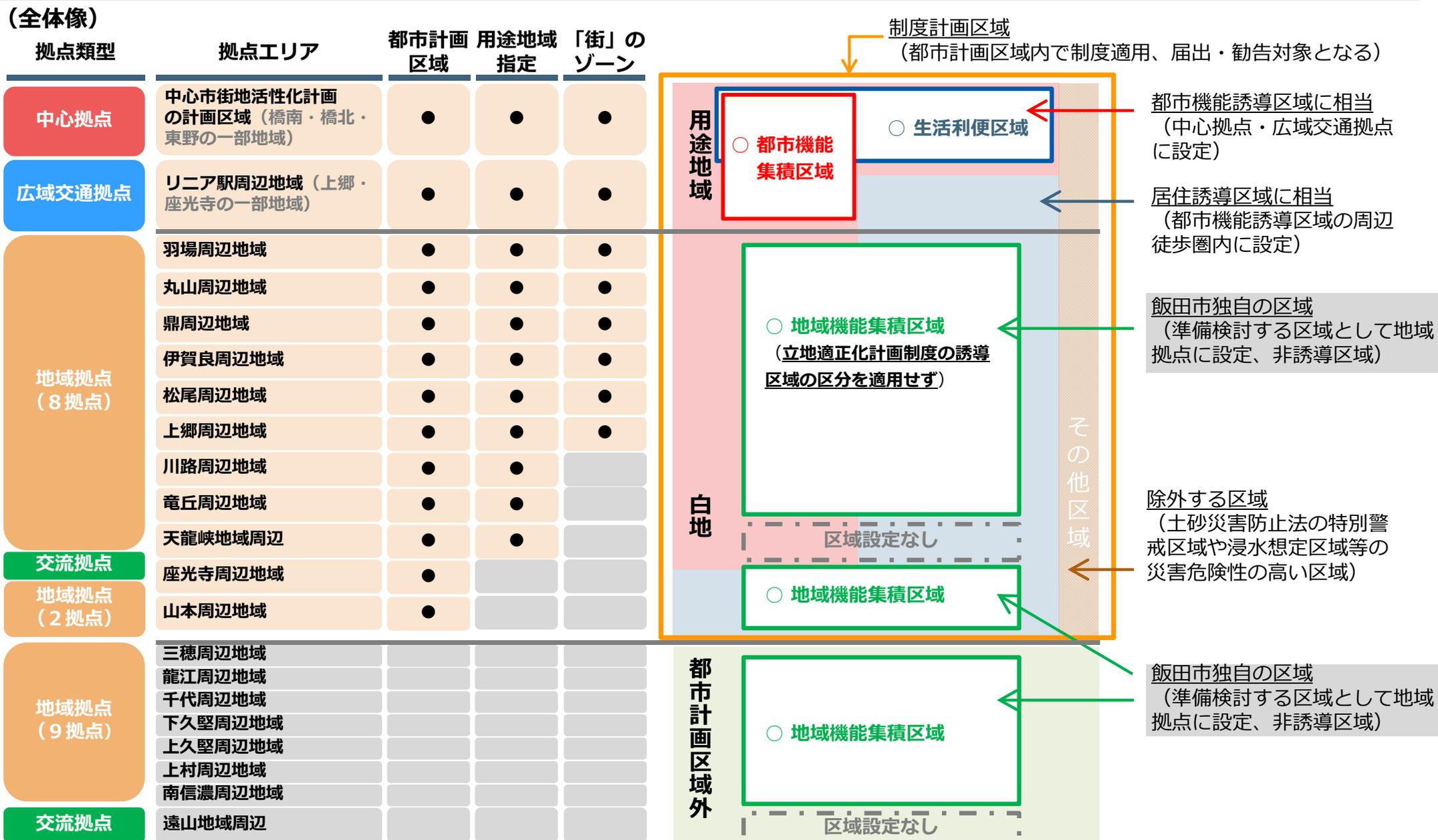
■ 交流拠点には、立地適正化計画の誘導区域は設定しない。

- 天龍峡地域周辺および遠山郷地域周辺は、交流人口の増加を目指した、観光を含めた交流を促進するための拠点形成が進められており、地域として都市機能の集積を目標としていない。
- また、地域の生活サービスを提供する都市機能は、天龍峡地域および遠山郷地域のそれぞれに一部含まれる、川路周辺地域と竜丘周辺地域、上村周辺地域と南信濃周辺地域の各地域拠点が担うことが想定されている。
- そのため、立地適正化計画に基づく誘導区域の設定を行わない。



立地適正化の方針 | 誘導区域の設定と段階的な展開

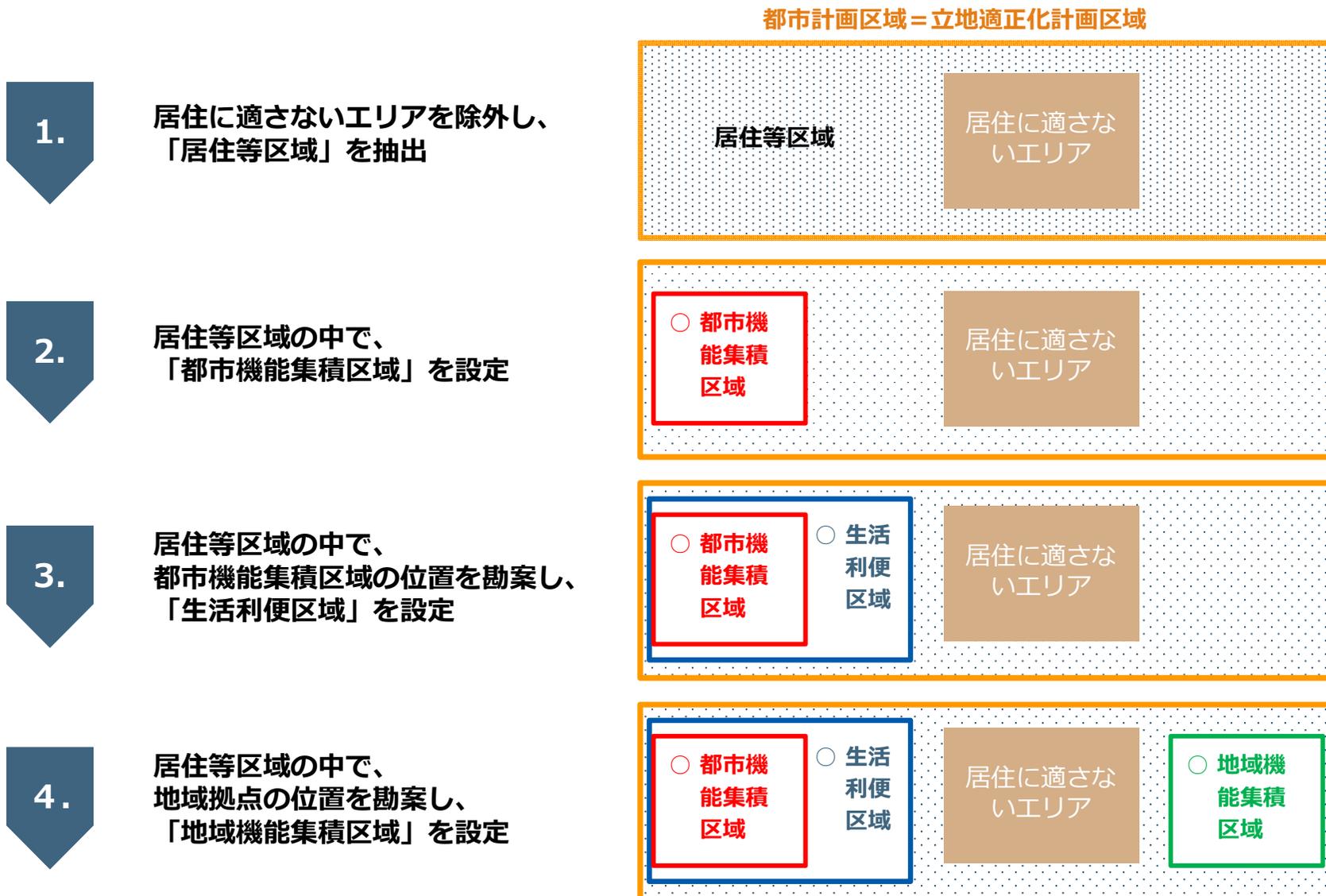
区域設定の方針（案）



※地域拠点は、各地区の自治振興センター・公民館等を中心とする地域が基本と考えられる。

5. 区域の設定

5 - 1 . 区域の設定フロー



5 - 2. 居住等区域

5 - 2 - 1. 居住に適さないエリアの除外

居住に適さないエリアの除外の考え方

居住誘導区域に含まないこととされている区域の除外

原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域の除外

適当でないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域の除外

居住誘導区域に含めることについて慎重に判断を行うことが望ましい区域の除外

5 - 2 - 2. 居住等区域の検討結果

居住に適さないエリアの抽出

居住等区域の設定

居住に適さないエリアの除外の考え方

- 都市計画運用指針では、都市機能誘導区域は、居住誘導区域内に定めることとされている。そのため、まずは都市機能集積区域と生活利便区域に設定しない、居住に適さないエリアを区域設定候補から除外し、「居住等区域」の抽出を行う。

立地適正化計画区域（= 飯田市の都市計画区域）

※都市計画運用指針とは

- 都市計画法に基づく都市計画運用制度について、国が原則的な考え方を示したものである。

都市計画運用指針の検討項目に該当する地域を、居住に適さないエリアとして除外

STEP1.

居住誘導区域に含まないこととされている区域の除外

- ① 市街化調整区域
- ② 災害危険区域のうち住宅の建築制限のある地域
- ③ 農用地区域
- ④ 農地もしくは採草放牧地
- ⑤ 自然公園法に規定する特別地域
- ⑥ 保安林の区域
- ⑦ 自然環境保全法規定の地域
- ⑧ 保安林予定森林、保安施設地区等

STEP2.

原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域の除外

- ① 土砂災害特別警戒区域
- ② 津波災害特別警戒区域
- ③ 災害危険区域
- ④ 急傾斜地崩壊危険区域
- ⑤ 地すべり防止区域
- ⑥ 急傾斜地崩壊危険区域

STEP3.

適当でないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域の除外

- ① 土砂災害警戒区域
- ② 津波災害警戒区域
- ③ 浸水想定区域
- ④ 都市洪水想定区域、都市浸水想定区域
- ⑤ その他、災害の発生のおそれのある区域

STEP4.

居住誘導区域に含めることについて慎重に判断を行うことが望ましい区域の除外

- ① 工業専用地域、流通業務地区等、法令により住宅の建築が制限されている区域
- ② 特別用途地区、地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域
- ③ 過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域
- ④ 工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域

居住等区域

※赤字は、飯田市に該当区域があり、除外検討を行う区域

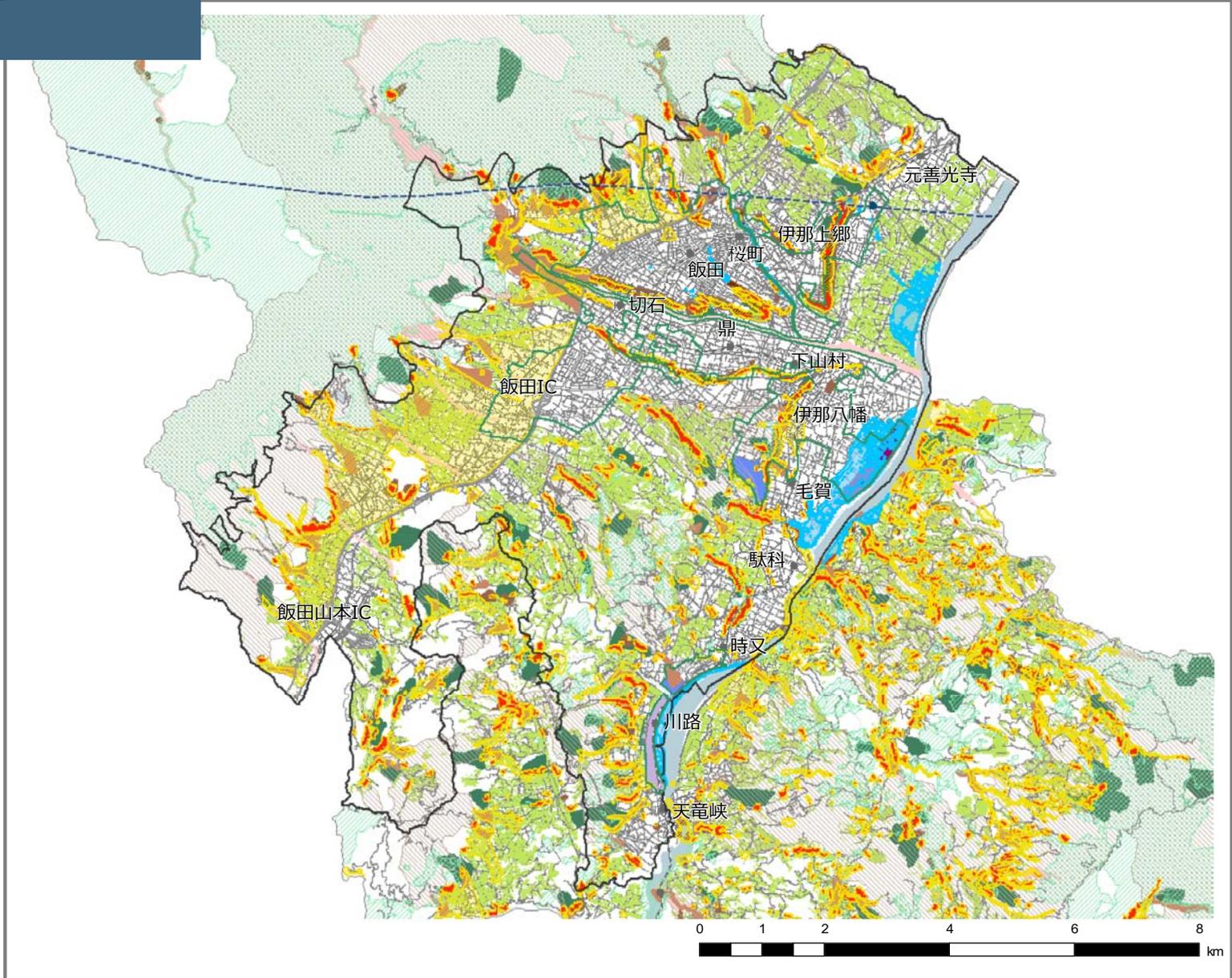
- 災害の危険性が高い区域や、法規制により居住が制限される区域を除いた、居住地としての基本的な条件を備えた地域

居住等区域 | 居住等区域の検討結果 居住に適さないエリアの抽出

※ 各区域の検討な詳細については、全体版を参照。

居住に適さないエリア（全体図）

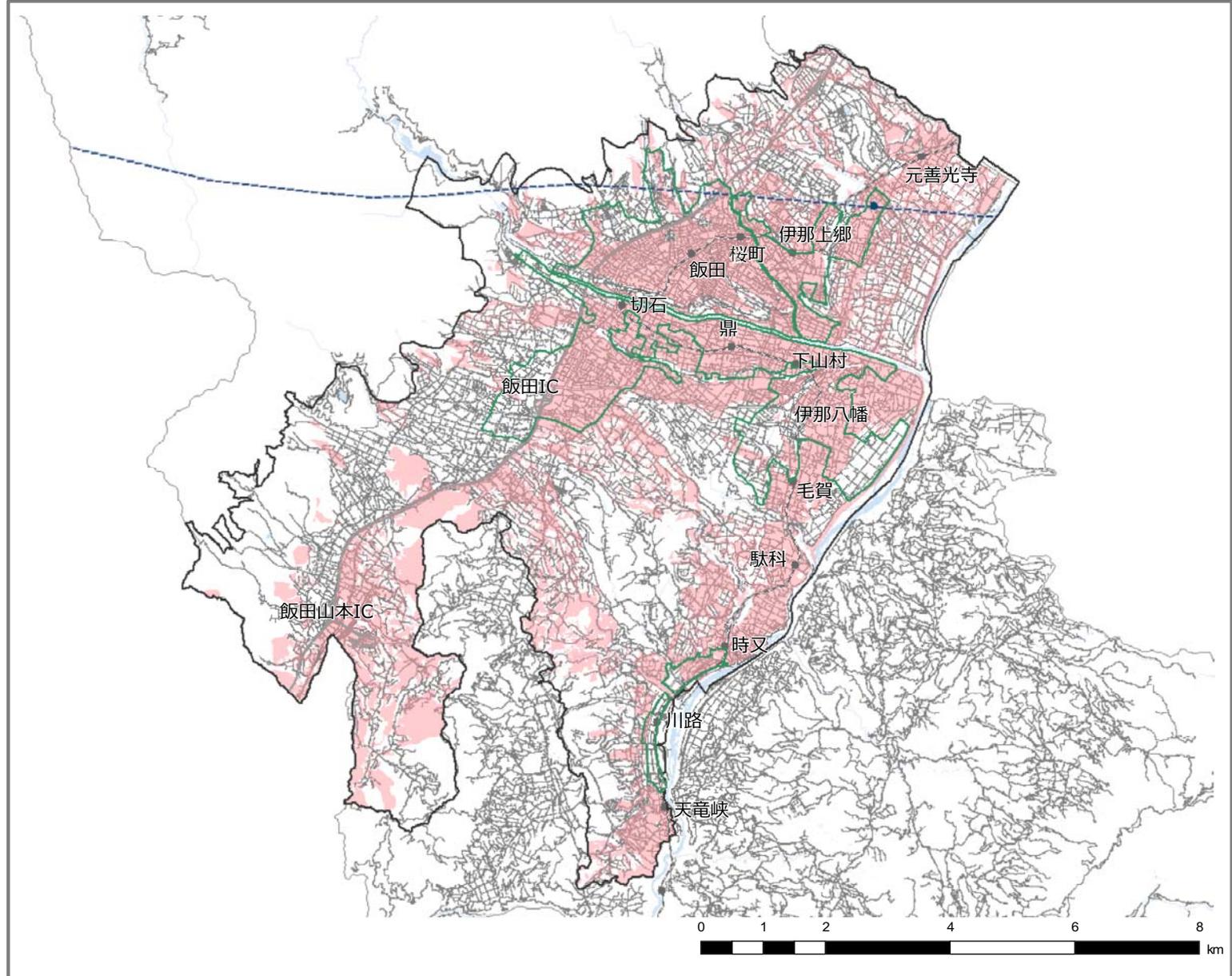
- 居住誘導区域に含まないこととされている区域
 - 農用地区域
 - 特別地域
 - 保安林
- 原則として、居住誘導区域に含まないことすべき区域
 - 土砂災害特別警戒区域
 - 急傾斜地崩壊危険区域
- 適当でないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないことすべき区域
 - 土砂災害警戒区域
 - 山地災害危険地区
 - 砂防指定地
 - 浸水想定区域(0.5m以上)
 - 土砂災害危険箇所
 - 土石流危険渓流
 - 土石流危険区域
 - 急傾斜地崩壊危険箇所
- 居住誘導区域に含めることについて慎重に判断を行うことが望ましい区域
 - 工業専用地域
 - 特別用途地区(工業専用地区)
 - 住宅の建築が制限されている区域
- 用途地域
- 都市計画区域



居住等区域の設定

居住等区域

- 居住可能区域
- 用途地域
- 都市計画区域



※ 設定区域の面積・人口等の分析結果はあくまで現時点の検討の目安であることに留意する。

5 - 3. 都市機能集積区域

5 - 3 - 1. 都市機能集積区域設定の考え方

5 - 3 - 2. 都市機能集積区域の設定

都市機能集積区域の設定（案）

中心拠点・都市機能集積区域の基本区域（案）

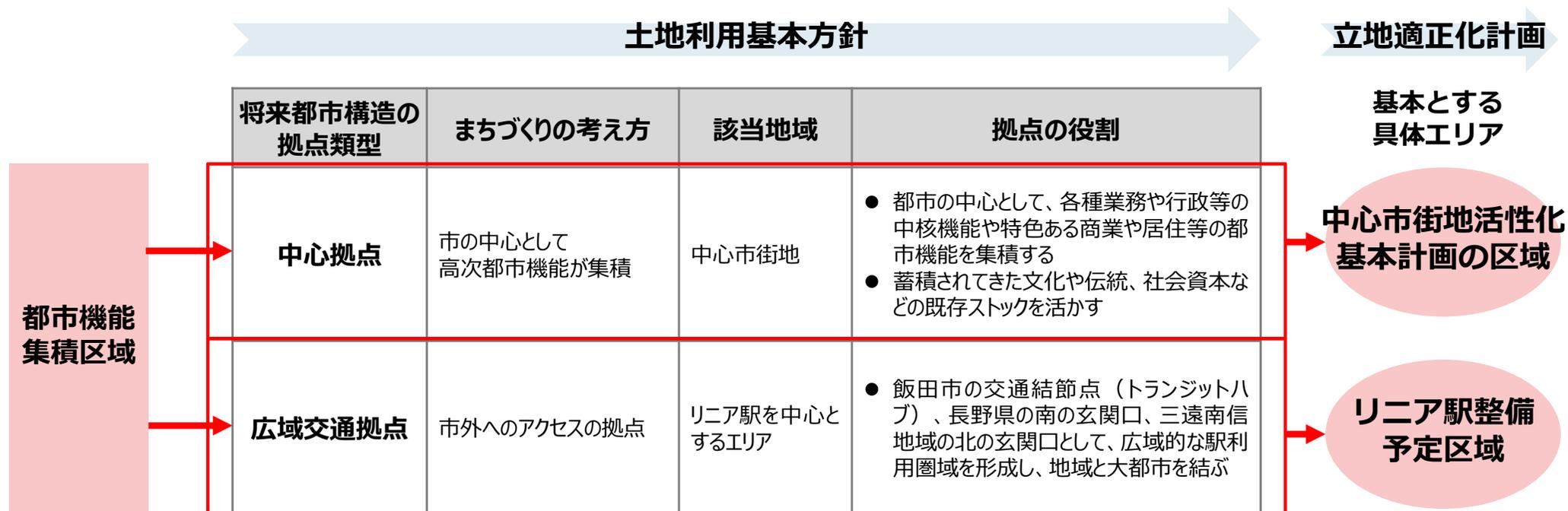
広域交通拠点・都市機能集積区域の基本区域（案）

都市機能集積区域設定の考え方

- 土地利用基本方針（都市マスタープラン）上の位置づけと、本計画における立地適正化の方針から、「都市機能集積区域」を中心拠点および広域交通拠点に設定する。

都市機能集積区域（＝都市機能誘導区域に相当）とは

- 医療・福祉・商業・教育・文化等に関わる都市機能を中心拠点や広域交通拠点に集積、集約することにより、これら各種サービスの効率的な提供を図る区域として設定する。
- 各都市機能集積区域においては、都市機能の増進を図るための施設を都市機能立地を図るべき施設として指定する。



都市機能集積区域 | 都市機能集積区域の設定

都市機能集積区域の設定 (案)

※ 今回の専門部会では、STEP1の大枠の範囲を決定した境界イメージを示すことまでを想定する。

居住等区域 (居住に適さないエリアを除外した区域)

今回の専門部会の提示事項

中心拠点・都市機能集積区域の範囲設定

広域交通拠点・都市機能集積区域の範囲設定

大枠範囲
の設定

【STEP1.】
基本区域の
設定

【基本区域の範囲】

- ① 中心市街地活性化基本計画の区域
(※川路・竜丘周辺地域では用途地域指定されているが、都市機能集積区域を設定しない)

【基本区域の範囲】

- ① リニア駅整備予定区域

【STEP2.】
基本区域に
追加する区域
の設定

【周囲の追加検討範囲】

- ① 基本区域の周辺で、高次都市機能施設・日常生活機能施設の立地している敷地区画
- ② 基本区域の周辺で、今後、誘導施設の立地可能性のあるまとまった敷地区画 (公園、小学校・中学校、駐車場等

等

【区域設定の方針】

- ①中心拠点との明確な都市機能分担、②リニア駅周辺の過度な市街化の抑制のため、整備予定区域に限定し、区域の追加は検討せず。

詳細範囲
の設定

【STEP3.】
詳細な
境界の設定

【境界の線引き】

- 以下の地形地物の優先順位をもとに、区域境界の設定する。
- ① 鉄道・河川 (明確な市街地の分断)
- ② 用途地域境界 (用途の分断)
- ③ 道路 (都市の骨格形成)
- ④ 敷地境界 (上記で区域の境界が設定できない場合)

中心拠点の都市機能集積区域

中心拠点・都市機能集積区域の基本区域（案）

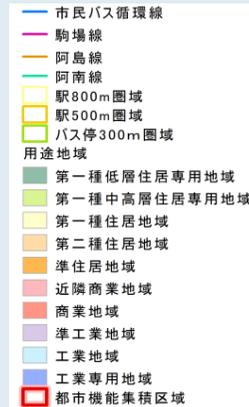
区域設定の考え方

1. 過度な市街化を抑制するため、対用途地域面積比を10%以下に抑える
2. ある程度の人口密度、生活利便施設等の集積がみられる区域に設定し、コンパクトな市街地を形成する

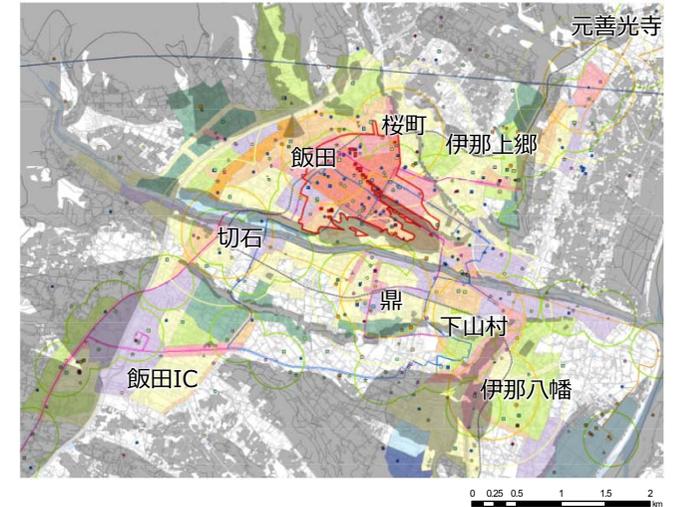
中心拠点の都市機能集積区域

【STEP1.】基本区域の設定

基本区域



① 中心市街地活性化基本計画の区域



区域面積

107.0ha

対用途地域の面積比

7.0%

対商業系用途地域の面積比

52.2%

2015年人口

4,130人 (38.6人/ha)

2040年人口

2,733人 (25.6人/ha)

増減率
-33.8%

生活利便施設（商業・コンビニ・金融・医療・福祉施設等）

53施設

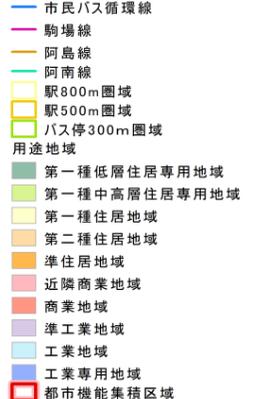
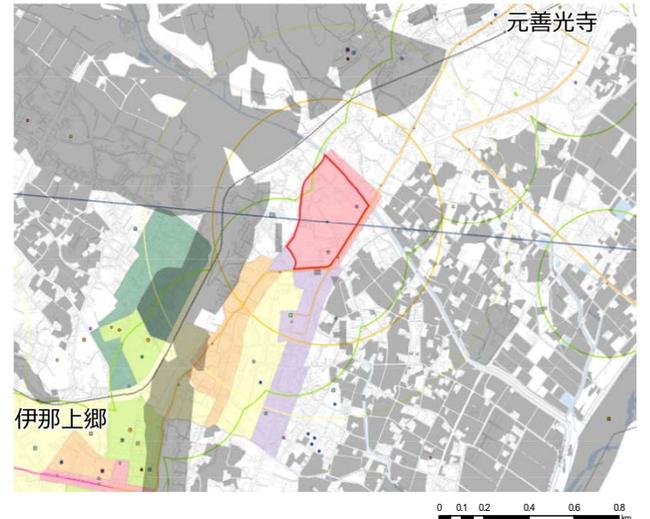
（参考）

- 中心市街地活性化基本計画区域：151ha
- D I D人口密度：35.2人/ha（2015）

広域交通拠点・都市機能集積区域の基本区域（案）

区域設定の考え方

1. 過度な市街化を抑制するため、都市機能集積区域・都市機能立地を図るべき施設は限定的な設定とする

広域交通拠点の 都市機能集積区域	【STEP1.】基本区域の設定
基本区域の設定	①リニア駅整備予定区域
	
区域面積	9.4ha
対用途地域の面積比	0.6%
対商業系用途地域の面積比	4.6%
2015年人口	221人 (23.5人/ha)
生活利便施設 (商業・コンビニ・金融・医療・福祉施設等)	1施設

※ 設定区域の面積・人口等の分析
結果はあくまで検討の目安とす
るものであることに留意にする。

5 - 4 . 生活利便区域

5 - 4 - 1 . 生活利便区域設定の考え方

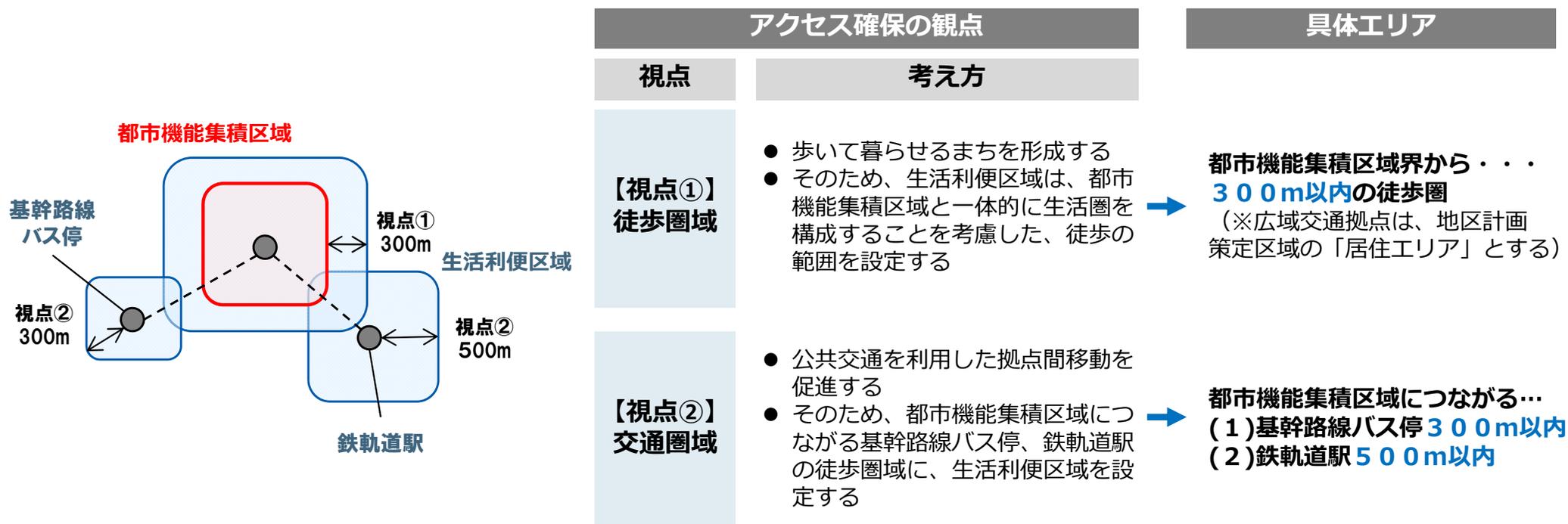
5 - 4 - 2 . 生活利便区域の設定（案）

生活利便区域設定の考え方

- 生活利便区域は、都市機能を維持するため、居住を積極的に誘致し、人口密度を維持していく区域である。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。そのため、生活利便区域は、都市機能集積区域へのアクセス確保の観点から設定を行う。
- なお、リニア駅周辺エリアの市街化は限定的とする方針から、生活利便区域は、中心拠点にのみ設定する。リニア駅周辺の居住に関わる土地利用の方針については、今後地区計画等の策定により対処する。

生活利便区域（＝居住誘導区域に相当）

- 都市機能集積区域の後背地として、都市機能やコミュニティを維持するために、居住を積極的に集積し、人口密度を維持していく区域として設定する。
- 都市機能集積区域の周辺徒歩圏内に設定する。



生活利便区域 | 生活利便区域の設定

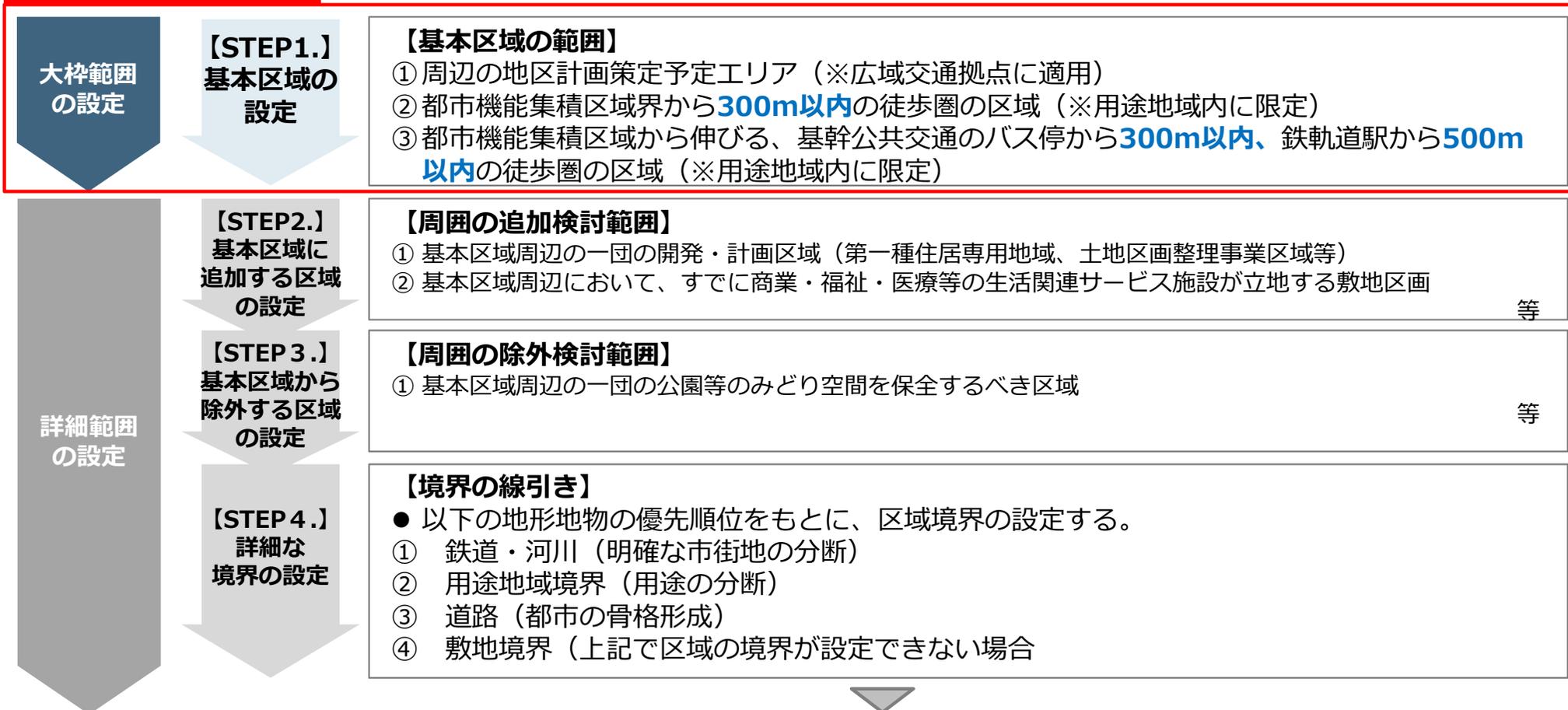
生活利便区域の設定（案）

※ 今回の専門部会では、STEP1の大枠の範囲を決定した境界イメージを示すことまでを想定する。

居住等区域（居住に適さないエリアを除外した区域）

生活利便区域の範囲設定

今回の専門部会の提示事項



生活利便区域

生活利便区域 | 生活利便区域の設定

生活利便区域の設定 (案)

範囲		【STEP1.】基本区域の設定		合計
		中心拠点	広域交通拠点	
都市機能集積区域の範囲	基本区域の範囲	① 中心市街地活性化基本計画の区域	① リニア駅整備予定区域	
生活利便区域の範囲	地区計画の区域	—	周辺の地区計画策定予定エリア	
	用途地域内の徒歩圏	都市機能区域界からの徒歩圏	300m	
		基幹路線バス停の徒歩圏	300m	
	鉄軌道駅の徒歩圏	500m		
区域面積 (全体)		858.0ha (対用途地域比 56.0%)		
都市機能集積区域		107.0ha	9.4ha	116.4ha
	2015年人口	4,130人 (38.6人/ha)	221人 (23.5人/ha)	4,397人 (37.5人/ha)
	2040年人口	2,733人 (25.6人/ha)	212人 (22.5人/ha)	2,976人 (25.4人/ha)
生活利便区域		741.6ha (対用途地域比 48.4%)		
	2015年人口	20,863人 (29.6人/ha)		
	2040年人口	15,719人 (22.3人/ha)		

5 – 5. 地域機能集積区域

5 – 5 – 1. 地域機能集積区域設定の考え方

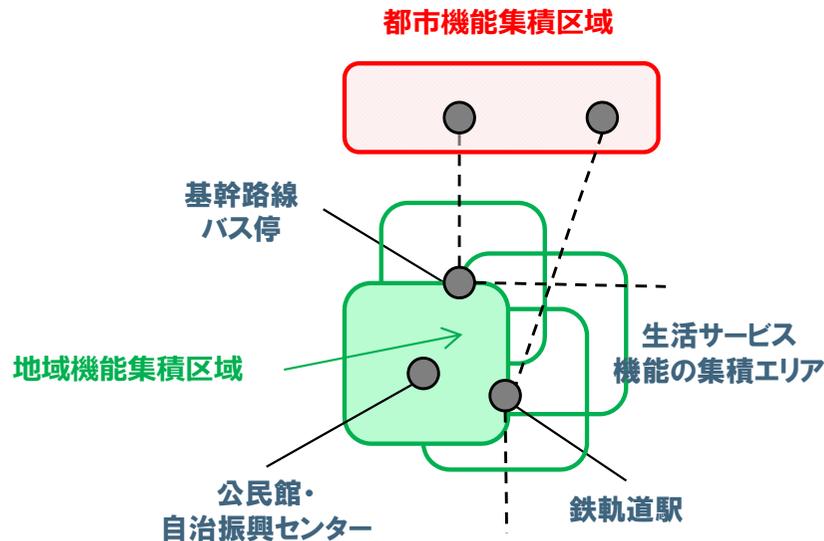
5 – 5 – 2. 地域機能集積区域の設定（案）

地域機能集積区域設定の考え方

- 地域拠点において設定する「地域機能集積区域」は、現時点では都市機能集積区域に含めないこととする。「地域機能集積区域」は、今後の都市の動向を見ながら、必要に応じて段階的に設定を検討する。

地域機能集積区域（＝準備検討区域）

- 地域の日常的な生活圏の中心として、地域住民に生活サービスを提供する区域として設定する。
- 各地区の地域拠点において、現時点では都市機能集積区域の設定をせず、将来的な都市構造の変化等を踏まえ、都市機能集積区域の設定等を段階的に検討・計画する区域として設定する。



地域機能集積区域の範囲設定の考え方

自治振興センター・公民館を中心とする範囲

- 自治振興センター・公民館を中心とする範囲は、概ね①都市機能集積区域につながる公共交通のバス停・鉄軌道駅、および②生活サービス機能の集積エリアと重なる

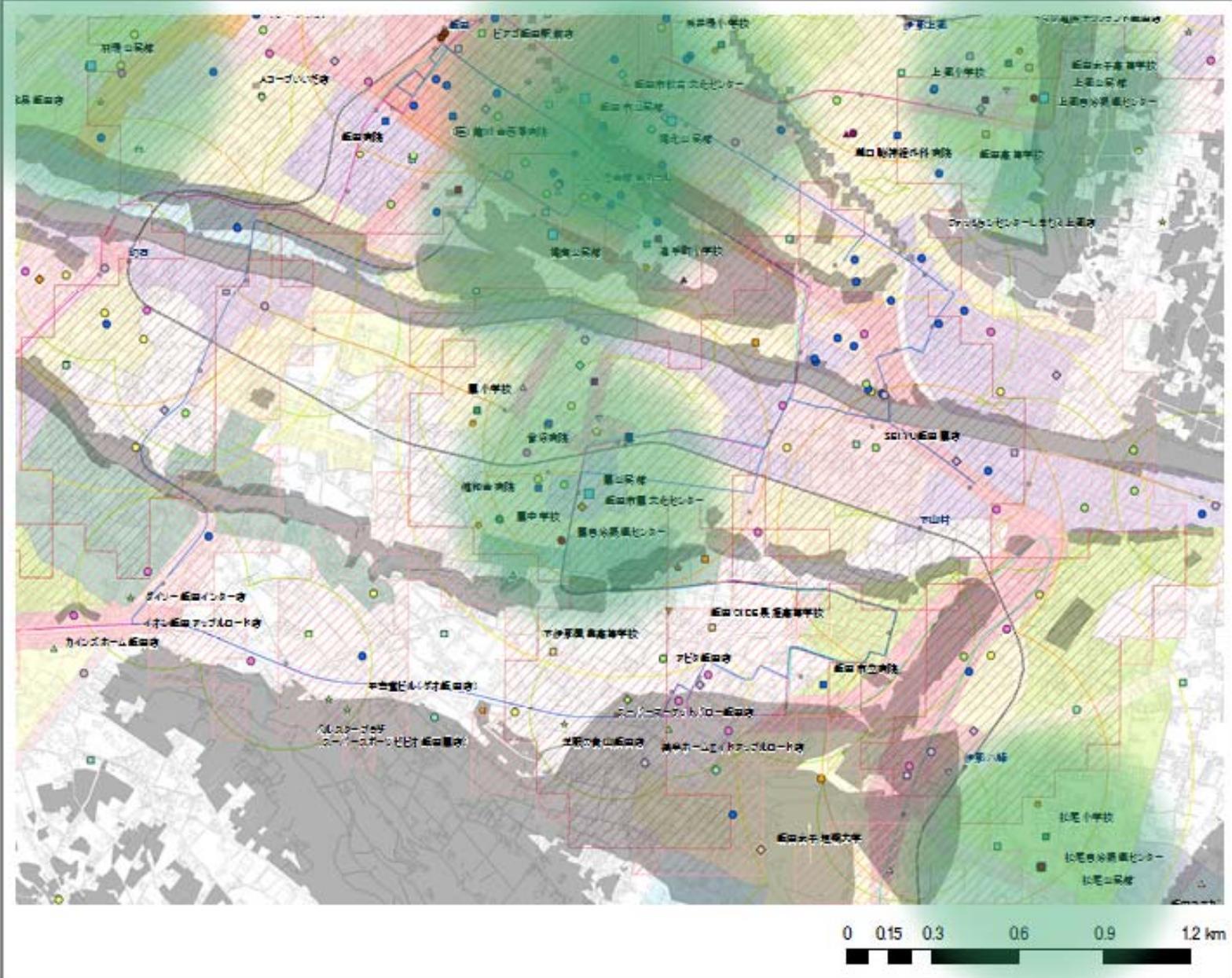
地域機能集積区域 | 地域機能集積区域の設定

県周辺地域・地域機能集積区域の設定 (案)

※ ご参考として、県周辺地域のみ掲載（他地域のイメージは全体版を参照）。

県周辺地域

- 居住に適さないエリア
 - ◆ 市役所
 - ◆ 支所・出張所
 - 自治振興センター
 - 公民館
 - 総合スーパー
 - 食品スーパー
 - ▲ ホームセンター
 - ☆ 専門店
 - その他小売
 - コンビニエンスストア
 - 銀行
 - ◇ 信用金庫
 - △ 信用組合
 - ☆ 労働金庫
 - ▽ 農協
 - 郵便局
 - 病院
 - 診療所
 - 通所系介護施設
 - 保育所
 - ◇ 幼稚園
 - ▲ 認定こども園
 - 認可外保育施設
 - 小学校
 - 中学校
 - 高等学校
 - ◇ 短期大学
 - ▲ 専門学校
 - 職業訓練校
 - 図書館
 - ◆ 文化会館、文化ホール
 - ▲ 美術館
 - 資料館、記念館、博物館、科学館
 - 観光交流施設
 - 運動場
 - ◇ 体育館
 - ▲ 野球場
 - ☆ テニスコート
 - ▽ 武道館
 - 市民プール
 - 射撃場
 - 学校開放体育施設
 - 民間スポーツ施設
 - その他体育施設
-
- 市民バス循環線
 - 駒場線
 - 阿島線
 - 阿南線
 - 駅800m圏域
 - 駅500m圏域
 - バス停300m圏域
-
- 用途地域
- 第一種低層住居専用地域
 - 第一種中高層住居専用地域
 - 第一種住居地域
 - 第二種住居地域
 - 準住居地域
 - 近隣商業地域
 - 商業地域
 - 準工業地域
 - 工業地域
 - 工業専用地域
 - 都市機能集積区域
 - 生活利便区域
 - 施設圏域が5つ重なるエリア
 - 施設圏域が6つ重なるエリア



5 - 6 . 都市機能立地を図るべき施設

5 - 6 - 1 . 都市機能立地を図るべき施設の設定 **都市機能立地を図るべき施設の設定**

都市機能立地を図るべき施設の設定（案）

- 都市機能集積区域には都市機能増進施設として、商業施設や医療施設、福祉施設等、その他都市の利便増進を促す施設を設定する。立地適正化の方針を踏まえ、中心拠点と広域交通拠点の都市機能集積区域、地域拠点の地域機能集積区域において、既存施設の継続立地や区域内の機能更新・複合化、さらに新規立地等を促進するため、都市機能立地を図るべき施設（=制度上の都市機能誘導施設に相当）を設定する。

立地適正化の方針：拠点に立地を図るべき都市機能の考え方

- **中心拠点** → **都市機能集積区域（先行的に集積を図る区域）**
 - 都市の中心として既存ストックを活用しながら、①まちなか居住を促進するための日常生活サービス機能、②高次都市機能や文化交流を促進する特色ある都市機能の立地・集積を図り、広域的な集客力の向上により、中心市街地の求心力を高める。
- **広域交通拠点** → **都市機能集積区域（先行的に集積を図る区域）**
 - 飯田への流入が期待される交流人口を受け入れる玄関口として、中心拠点等への人の流れをつくりだすための交通や魅力発信、文化交流施設等の立地を図る。
 - 周辺エリアの定住人口、市外からの交流人口にとって、必要最低限の商業等の施設立地を図るが、この拠点ですべての需要が完結することがないよう、より高次の特色あるサービスを求める場合は、中心拠点へと移動するように立地する都市機能の分担を図る。
- **地域拠点** → **地域機能集積区域（準備検討区域）**
 - 地域の日常生活を支える、行政・教育・文化・福祉・医療・商業等の基本的な生活サービスを提供する都市機能の集積を図る。より高次の特色あるサービスを求める場合は、中心拠点へと移動するように立地する都市機能の分担を図る。

都市機能立地を図るべき施設 | 都市機能立地を図るべき施設の設定

都市機能立地を図るべき施設の設定 (案)

※ 本資料でご提示している施設はあくまで候補であり、今後「立地分析」等の実施により、制度上の届出対象施設の選定を行う想定。

都市機能立地を図るべき施設 (候補) (1/2)

先行的に集積を図る区域 → 準備検討区域

No.	機能分類	施設種類	都市機能集積区域		地域機能集積区域
			中心拠点	広域交通拠点	地域拠点
1	行政	市役所	○	-	-
2	行政	支所・出張所	-	-	○
3	行政	自治振興センター・公民館	○	-	○
4	子育て支援	保育園	○	-	○
5	子育て支援	幼稚園	○	-	○
6	子育て支援	認定子ども園	○	-	○
7	子育て支援	その他・認可外保育施設等	○	-	○
8	高齢者福祉	通所系介護施設	○	-	○
9	総合福祉	福祉会館 (勤労者福祉センター等)	○	-	-
10	総合福祉	保健所	○	-	-
11	医療	病院 (入院可能の医療施設)	○	-	-
12	医療	診療所	○	-	○
13	商業	大規模小売店舗 (1,000㎡以上)	○	-	-
14	商業	小規模スーパー・商店等 (コンビニストアを除く)	○	○	○
15	商業	カフェ・喫茶店	○	○	○
16	商業	居酒屋	○	-	-
17	商業	スナック	○	-	-
18	商業	バー	○	-	-
19	金融	銀行・信用金庫・労働金庫・農協	○	-	○
20	金融	郵便局	○	-	○
21	教育	小学校	○	-	○
22	教育	中学校	○	-	○
23	教育	高等学校	○	-	-
24	教育	学習塾	○	-	-
25	教育	専門学校・職業訓練校	○	-	-
26	教育	中央図書館	○	-	-
27	教育	図書館支所	-	-	○
28	教育	短期大学	○	-	-

都市機能立地を図るべき施設 | 都市機能立地を図るべき施設の設定

都市機能立地を図るべき施設の設定 (案)

※ 本資料でご提示している施設はあくまで候補であり、今後「立地分析」等の実施により、制度上の届出対象施設の選定を行う想定。

都市機能立地を図るべき施設 (候補) (2/2)

先行的に集積を図る区域 → 準備検討区域

No.	機能分類	施設種類	都市機能集積区域		地域機能集積区域
			中心拠点	広域交通拠点	地域拠点
29	産業	インキュベーション施設	○	-	-
30	産業	産業振興施設 (例: 南信州・飯田産業センター、飯田市農業振興センター等)	○	-	-
31	文化・交流	映画館	○	-	-
32	文化・交流	劇場	○	-	-
33	文化・交流	文化会館 (文化ホール・多目的ホール)	○	-	-
34	文化・交流	美術館	○	-	-
35	文化・交流	博物館	○	-	-
36	文化・交流	その他・資料館・記念館・科学館等	○	-	-
37	文化・交流	地域魅力発信施設 (観光案内所・観光情報施設・アンテナショップ等)	○	○	-
38	文化・交流	コンベンション施設 (各種会議・イベントを行う施設)	○	-	-
39	文化・交流	宿泊施設	○	-	-
40	文化・交流	スポーツ施設 (体育館・サッカー場・野球場・民間スポーツ施設等)	○	-	-
41	文化・交流	大学・研究施設 (大学・学術または開発研究機関の施設)	○	-	-
42	文化・交流	温泉施設 (交流や健康増進を目的とする温泉を有する施設)	○	-	-
43	文化・交流	遊楽施設 (遊園地・動物園・ボウリング場等のレクリエーションを目的とした施設)	○	-	-
44	交通	駐車場 (商業・医療・福祉等の都市機能施設に付帯する、平面駐車場・立体駐車場)	(○)	(○)	-
45	複合	多機能施設 (居住・商業・医療・福祉・MICE・宿泊・業務等のうち3つ以上の機能を備える施設)	○	○	○
46	複合	既存ストック活用施設 (空き家・空き店舗・空地を活用し、商業・医療・福祉・宿泊等のサービスを提供する施設)	○	○	○

※ 交通を支える施設の駐車場 (○) は、拠点に人を呼び込むために必要なため、積極的な設置を奨励するが、制度上の届出対象としては除外を検討する。

