

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）

都市計画審議会 説明資料

2018.10.18（木）

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

今回の説明内容

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)

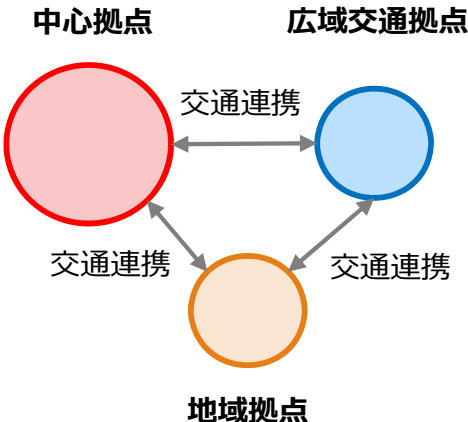
具現化

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。

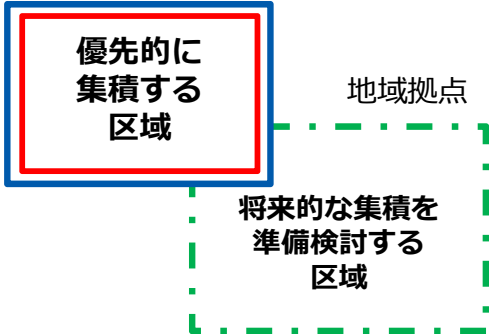


ポイント 3

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。

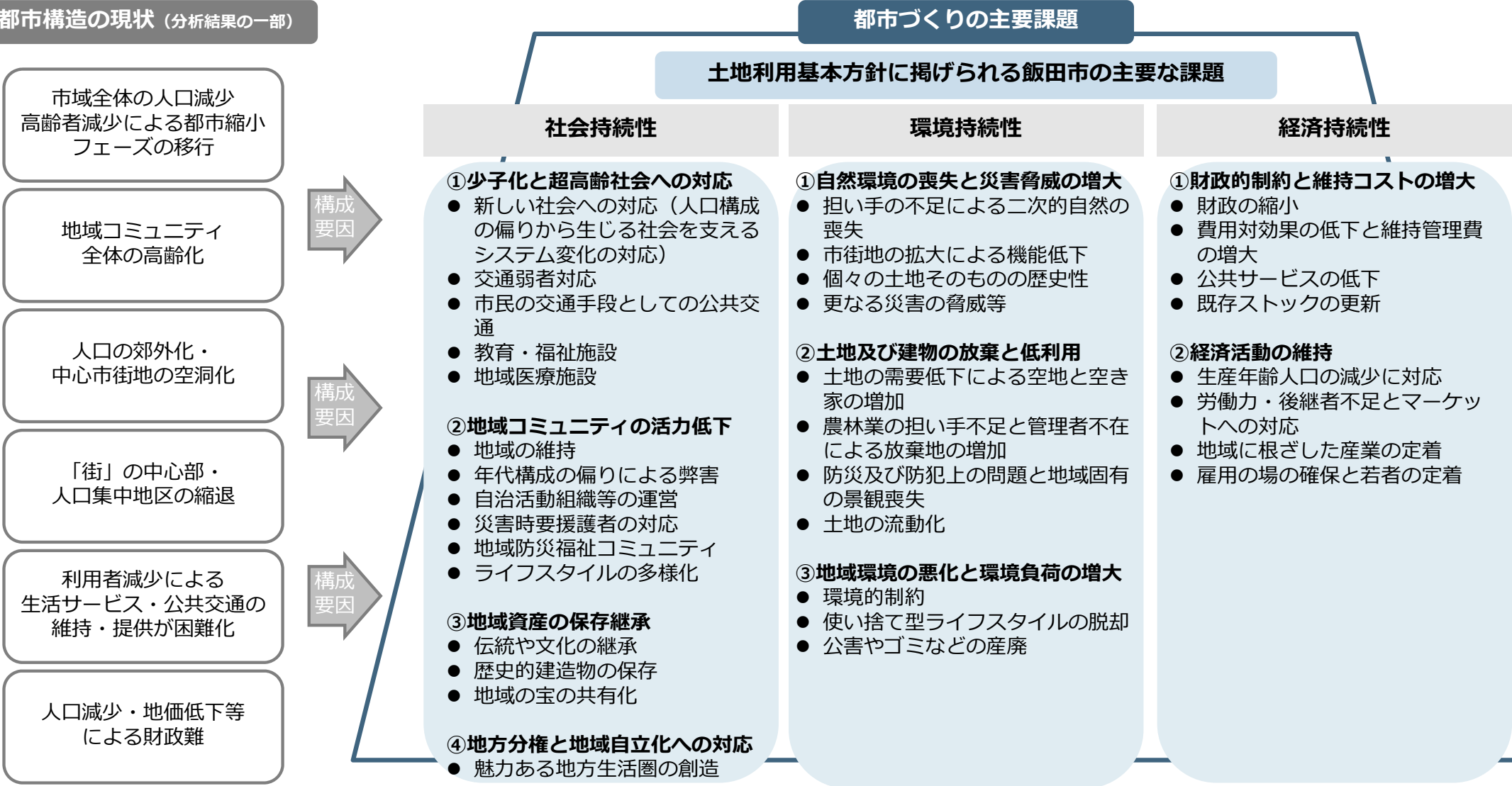
中心拠点・広域交通拠点



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

都市づくりの主要課題

■ 飯田市の都市構造の分析を行った結果は、飯田市の土地利用基本方針に掲げられる主要な都市課題の一部の重要な要因を構成する。



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

都市づくりの基本理念

- 飯田市の都市計画マスタープランに相当する土地利用基本方針では、人口減少や、超高齢社会等の社会変化に対する、社会持続性、環境持続性、経済持続性に関わる3つの主要課題を踏まえ、持続可能な都市づくりの基本理念を以下のように定める。

都市づくりの基本理念

「拡大」から「維持」へ

“時代の転換期を迎え、「都市の拡大」はおろか、「都市の維持」さえ、厳しい局面を迎えています。”

“現在10万人で支えている都市（社会資本）も、将来はより少ない人口で支えていかなければならず、個人負担も増大することが考えられます。”

“したがって、まずはこの拡大傾向に歯止めをかけ、少なくとも現状を維持・向上する都市づくりをしなければなりません。”

“そのために必要な選択と集中による計画的な都市整備や都市運営を目指します。”

選択と集中による都市の維持

「量」から「質」へ

“都市の拡大とともに、大量生産や大量消費に代表される「使い捨て型ライフスタイル」が生まれてきましたが、人口や世帯数の減少により、利用されない土地や建物が大量に発生し「使い捨て状態」になってしまう懸念があります。”

“都市を維持するためには、誰もが安全で安心して暮らせるよう防災・防犯性の向上を図り、美しい自然を生かし、景観に配慮した空間の形成を進めるなど、暮らしの質を向上させる都市づくりをしなければなりません。”

“そのため、都市空間を構成する一つ一つの住宅地等をゆとりのあるものとし、質の高い美しく快適な生活環境を目指します。”

暮らしの質を向上させる都市づくり

「つくる」から「いかす」へ

“人口減少の時代における財政的制約等に鑑み、費用対効果に照らした取捨選択を長期的な視点に立って行い、「つくる」ことに対して慎重に検討しなければなりません。”

“地域振興策としての際限のない箱モノづくり、道路、下水道などの社会資本の整備に終始するのではなく、飯田市の地形条件や歴史的な成り立ちなどを踏まえ、まずは自然、歴史、伝統文化、景観などの地域固有の特性をいかし、現在まで蓄積してきた社会資本など既存ストックを有効に利活用した「いかす」都市づくりをしなければなりません。”

“そのため、資源を資産に変え、地域のアイディアを掘り起こし、それを利活用することにより地域の活性化に資する地域づくりを目指します。”

地域資源・既存ストックをいかす都市づくり

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）が虫食いの的に開発され、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>

- 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

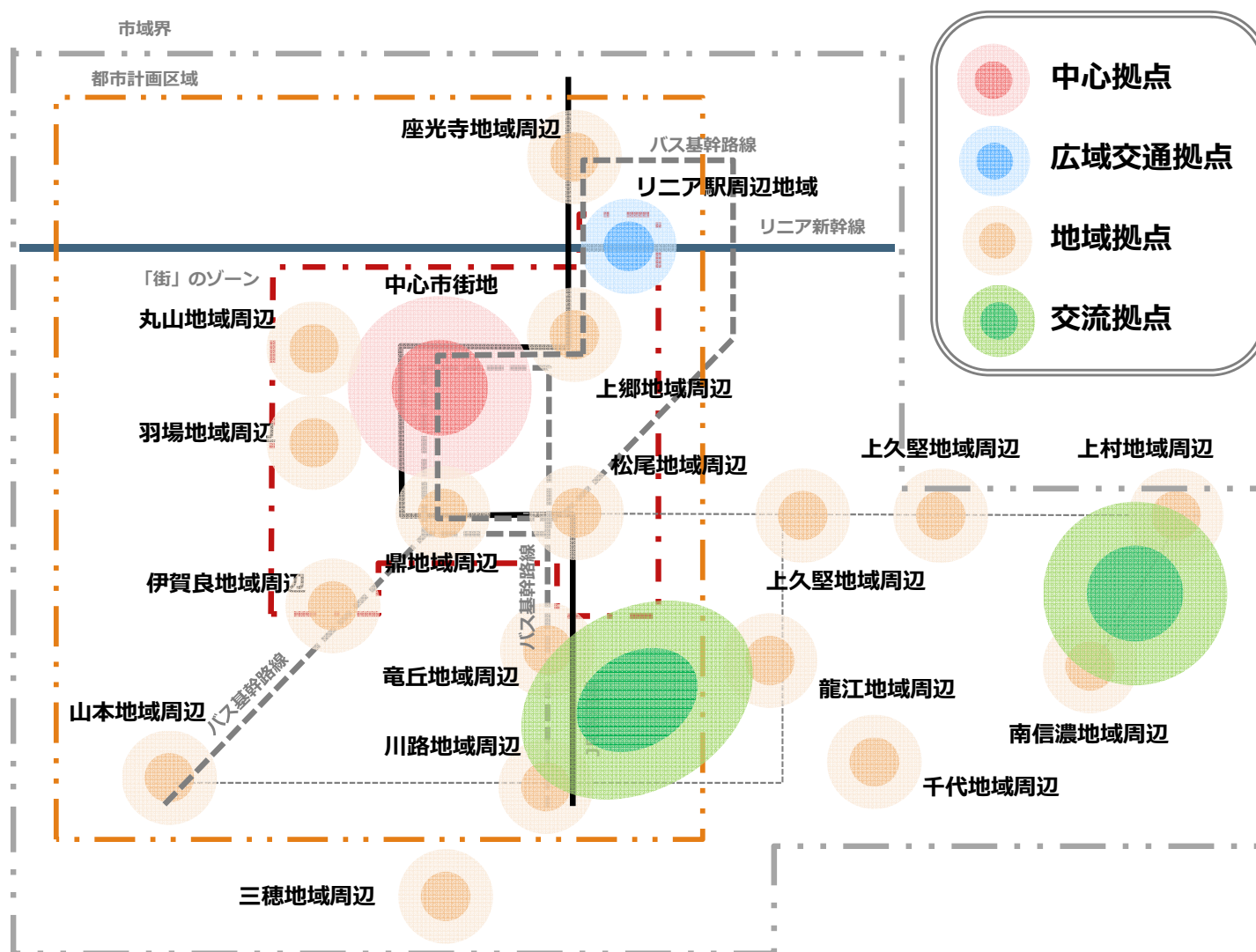
広域交通拠点

- リニア駅周辺：高度なトランジットハブ

将来の都市構造

（１）将来の都市構造の基本的な考え方

- 本計画は、これら土地利用基本方針に定められた中心拠点、地域拠点、広域交通拠点、交流拠点が互いに役割分担し、有機的に連携する拠点集約連携型都市構造の形成に向けた、具体的な区域や拠点形成の手法について定める。



将来の都市構造

- 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」、日常の生活（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」を設定する。

飯田市の拠点の基本的な考え方

拠点類型	まちづくりの考え方	都市計画上の該当地域	拠点の役割
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	● 都市の中心として、各種業務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を集積する ● 蓄積されてきた文化や伝統、社会資本などの既存ストックを活かす
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	● 飯田市の交通結節点（トランジットハブ）、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を形成し、地域と大都市を結ぶ
地域拠点	日常の生活（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	● 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を中心に、日常生活を支える行政、教育、文化、福祉、医療、商業などの各地区に応じた都市機能を集積する
交流拠点	観光による集客の拠点	天龍峡・遠山郷	● 地域資源や観光資源等と連携を強化し、人々を呼び込み、交流人口の拡大を目指す

将来の都市構造

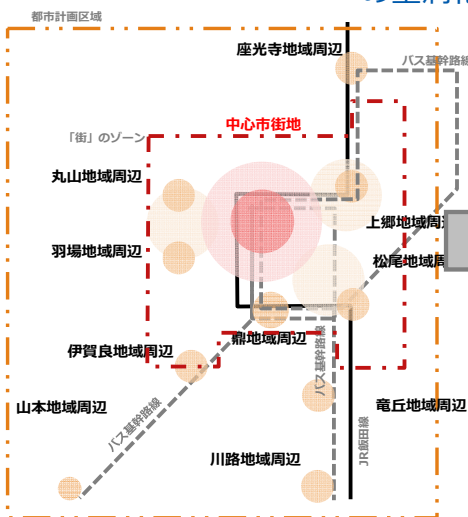
（２）拠点の機能集約・連携

- 1970年代から現在にかけ、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。

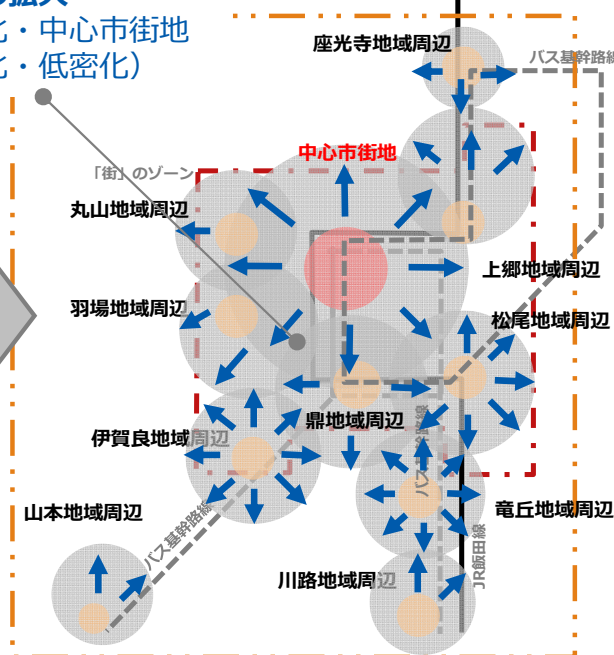
これまでの都市構造・・・

1970年代の飯田市

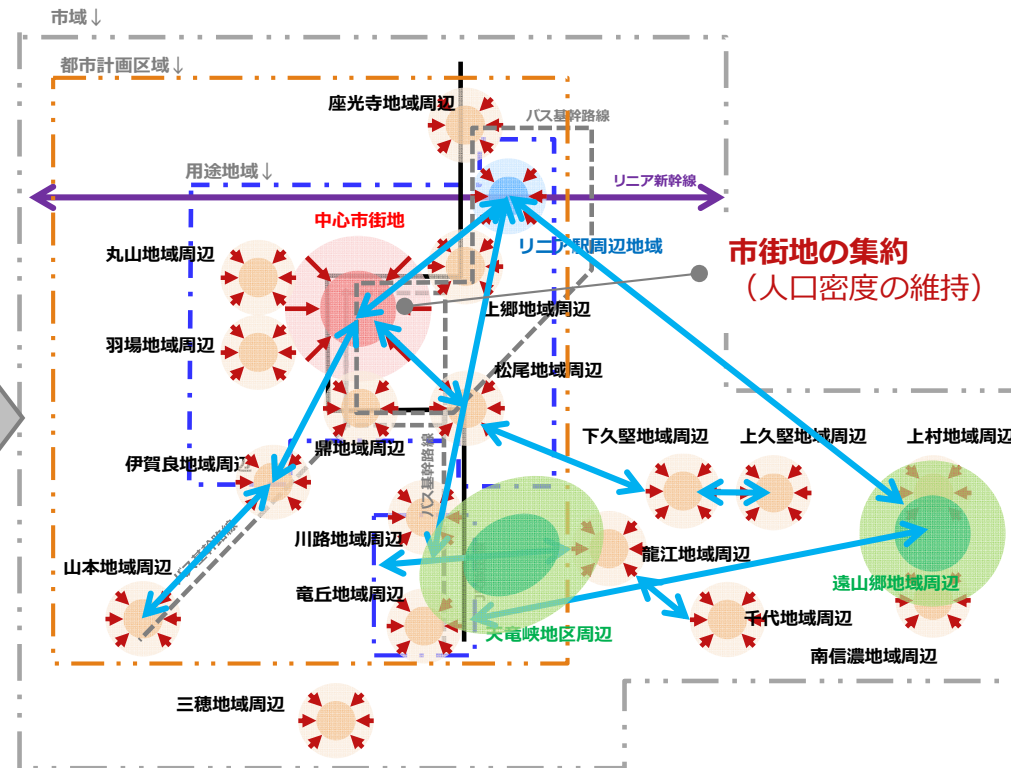
市街地の拡大
(郊外化・中心市街地の空洞化・低密化)



現在の飯田市



これからの都市構造（集約と連携）・・・



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

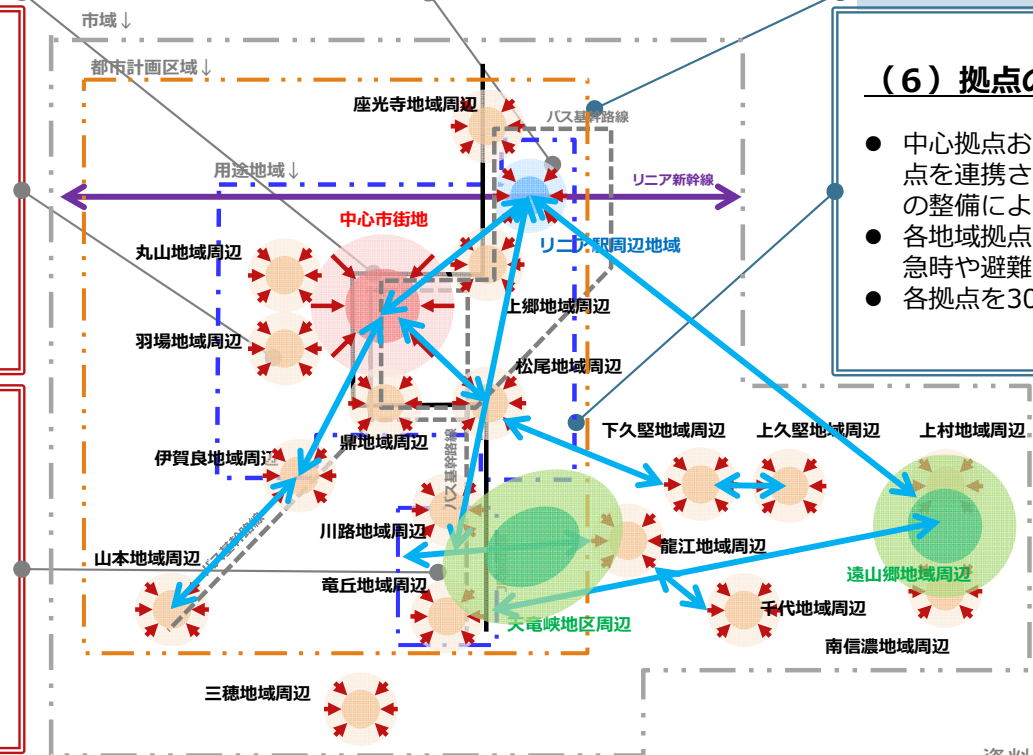
（３）地域拠点の育成と支援

- 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

（４）交流拠点の育成

(天龍峽)

- 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
- 環境・経済の調和に配慮した企業誘致
(遠山地域)
- 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



（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

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。

リニア新幹線開通のもたらす影響・変化

機会

地方ブロック内の求心力向上

① 観光需要の向上

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。

② 日帰り圏形成によるアクセス性の向上

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。

③ 企業等の誘致可能性の向上

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。

④ 移住者・通学者・通勤者の増加

域外からの移住者・通学者・通勤者等が増え、外部から地域に新しい風を吹かせる可能性が高まる。(例：地域居住・テレワーク等)

脅威

人口・消費等の流出の可能性増大

① 中心市街地の集客力の減退

新駅周辺の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 地元消費需要の流出可能性の増大

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 地元企業の人材不足

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

立地適正化の方針 | 拠点への機能集約と拠点間連携

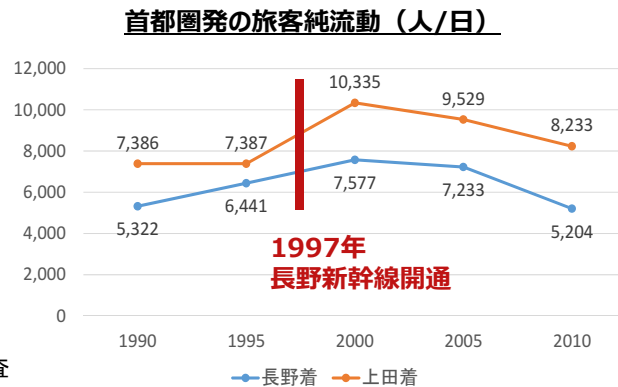
集約と連携の重点課題

新幹線開通のもたらす社会・経済変化の分析

交流人口

首都圏発の旅客純流動（人/日）

- 新幹線の開通により人の流動は一次的に活性化する。
- しかし、概ね10年前後で元の水準に戻る事が懸念される。

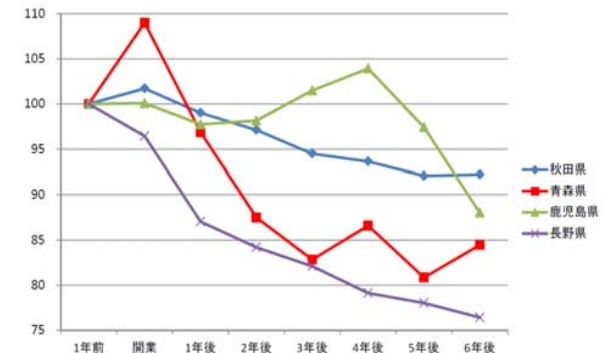


長野県における観光入込客数の推移

- 観光需要は一時的な増加を見せる。
- この需要を十分に維持していくためには、追加的な施策の検討が必要となる。

出所: 日本政策投資銀行「北陸新幹線開業による富山県内への経済波及効果」

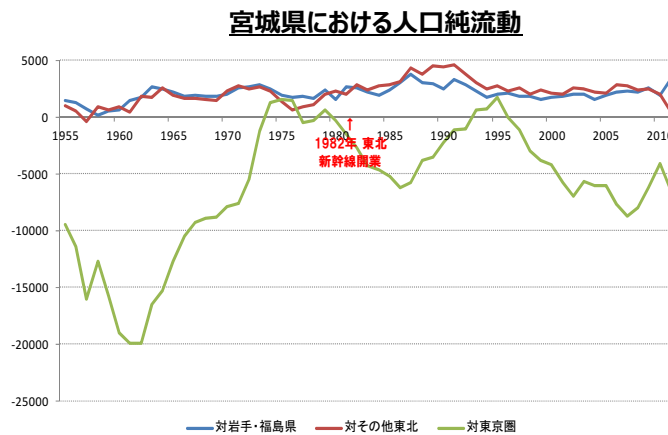
新幹線開業の先行事例 宿泊者数の推移



定住人口

宮城県における人口純流動

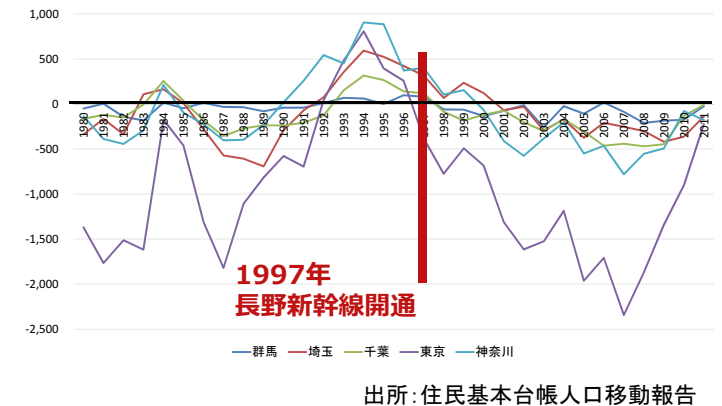
- 新幹線開通により、地方ブロック内における求心性は高まる。
- しかし、東京に対する流出傾向に歯止めはかからない。



長野県における転入・転出超過数

- 長野新幹線は開通したが、長野県から1都3県+群馬県への人口流出の傾向に変化がない。
- そのため、地域の魅力を高め、流出人口を留め置く取組が必要である。

長野県における転入・転出超過数



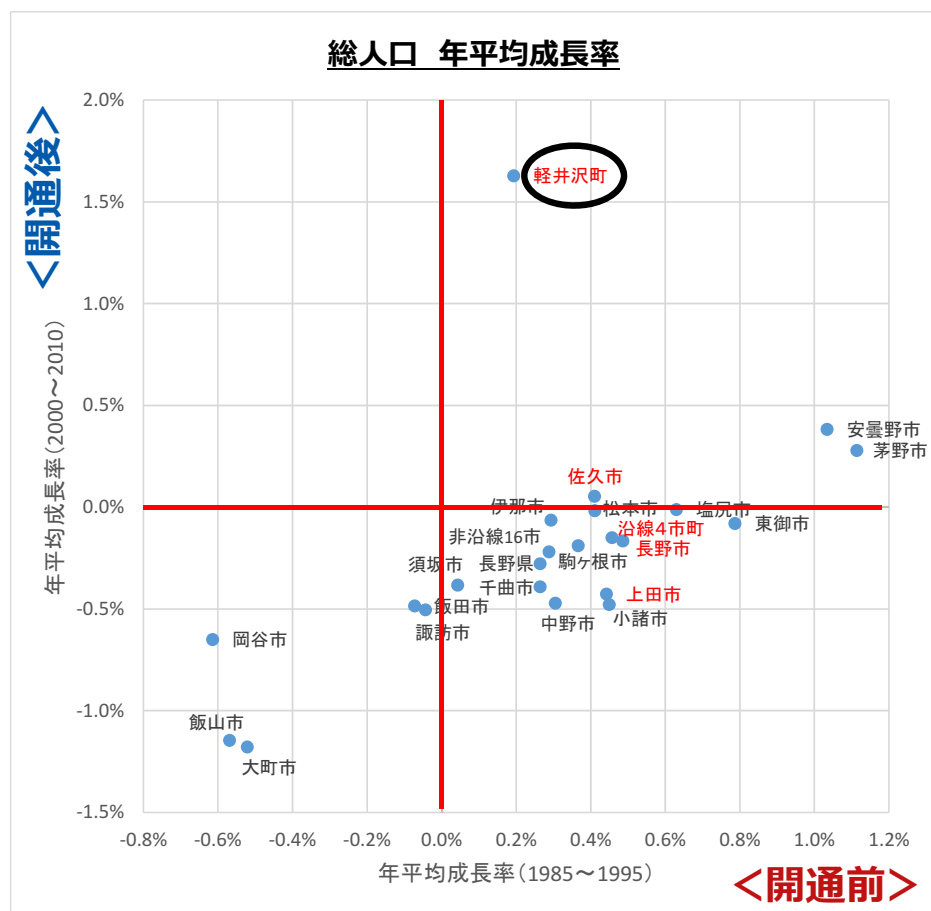
立地適正化の方針 | 拠点への機能集約と拠点間連携

集約と連携の重点課題

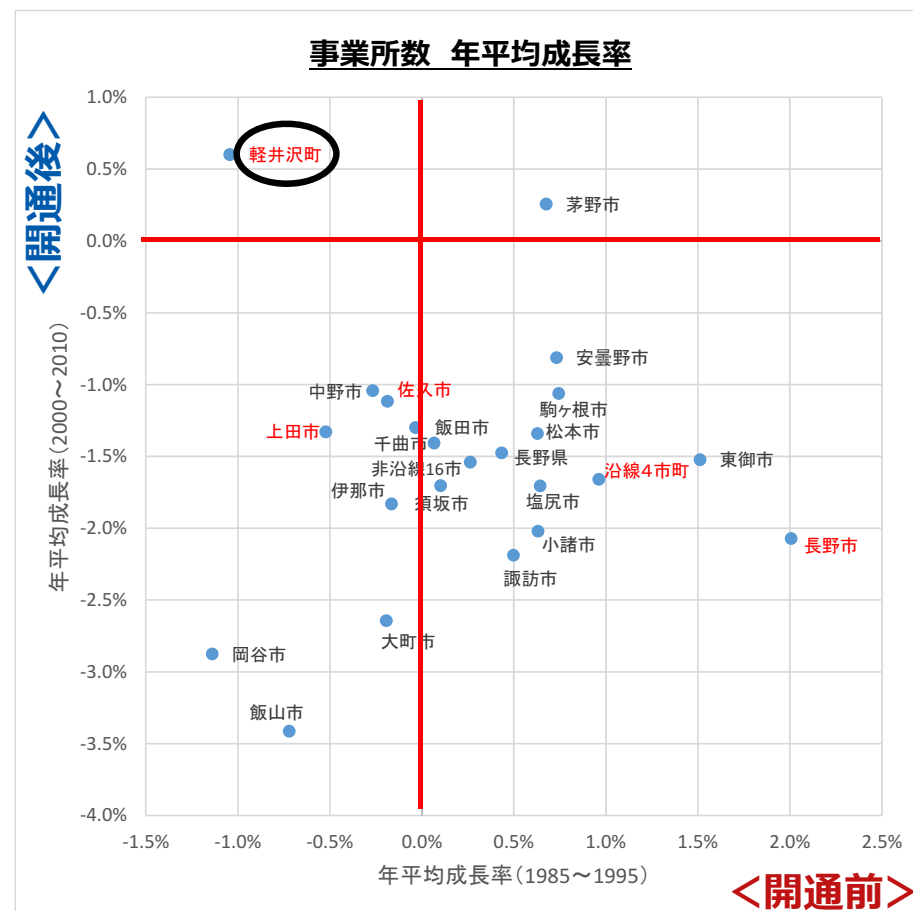
人口・事業所等

総人口・事業所数の年平均成長率

- 新幹線の開通は、大都市への人口流出をもたらす可能性がある一方、ポテンシャルのある地域には成長をもたらすことのできる可能性がある。
- 例えば軽井沢町では、総人口および事業所数の増加が加速化したとみられる。



出所:「国勢調査」



出所:「事業所・企業統計」

立地適正化の方針 | 拠点への機能集約と拠点間連携

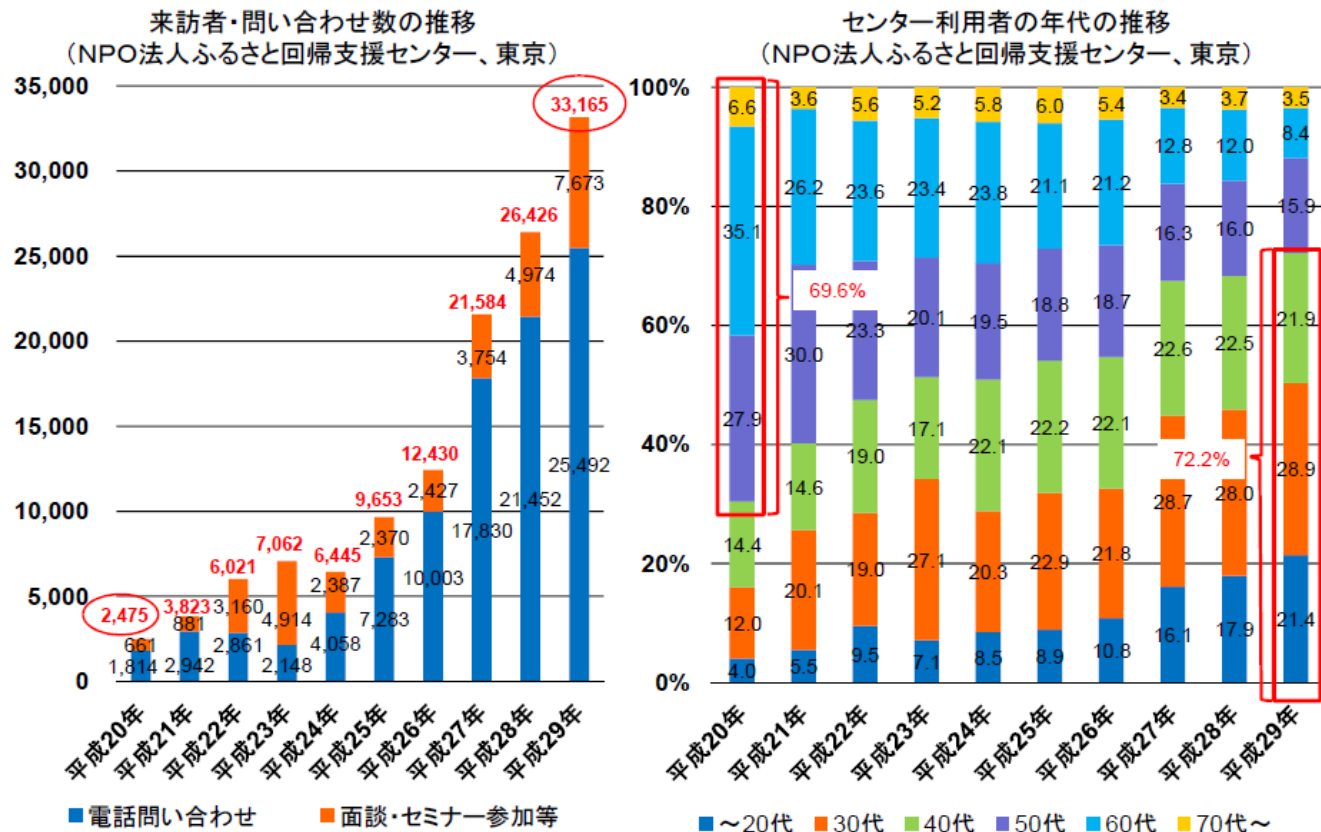
リニア新幹線開通の飯田市特殊事情

地方移住等のトレンド

移住者

移住相談機関の利用者推計

- 近年では若年層を中心に、新たなライフスタイルの追求等のため、地方移住を考えている世代が増加している。移住相談機関のNPO法人ふるさと回帰支援センターの統計によると、同センターの利用者層は10年前では7割が50代以上であったのに対し、現在7割が40代以下となり、逆転している。



出所: 国土交通省「人口減少社会にうちかつスーパー・メガリージョンの形成に向けて」参考資料

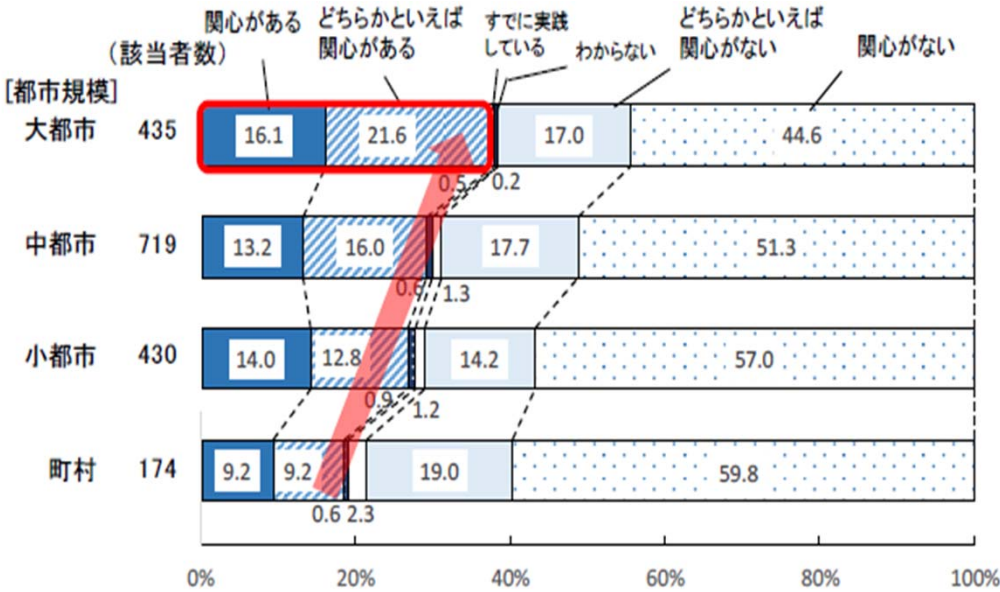
立地適正化の方針 | 拠点への機能集約と拠点間連携

リニア新幹線開通の飯田市特殊事情

二地域居住

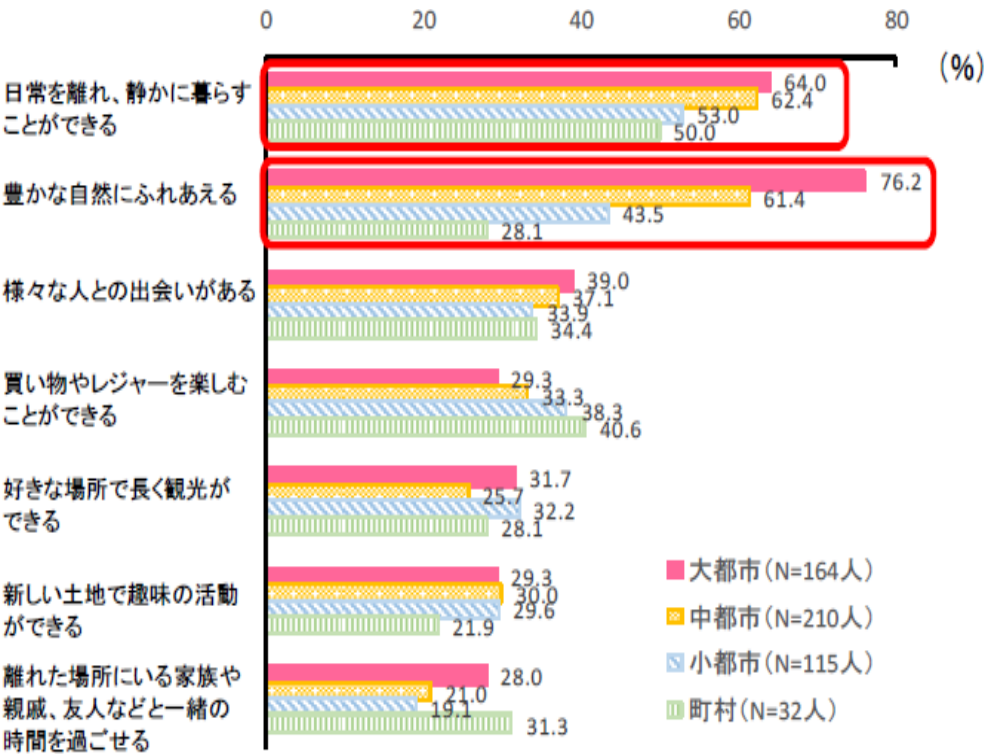
二地域居住に対する関心

- 大都市の約 4 割の住民が、二地域居住に対する関心をもっている。



二地域居住に対する関心事項

- 二地域居住に対する関心の理由として、大都市では特に地域の豊かな自然環境や、静かな暮らしに対する需要がある。



出所: 国土交通省「国土形成計画の推進に関する世論調査」

出所: 国土交通省「国土形成計画の推進に関する世論調査」

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」のもとらす変化を勘案し、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。

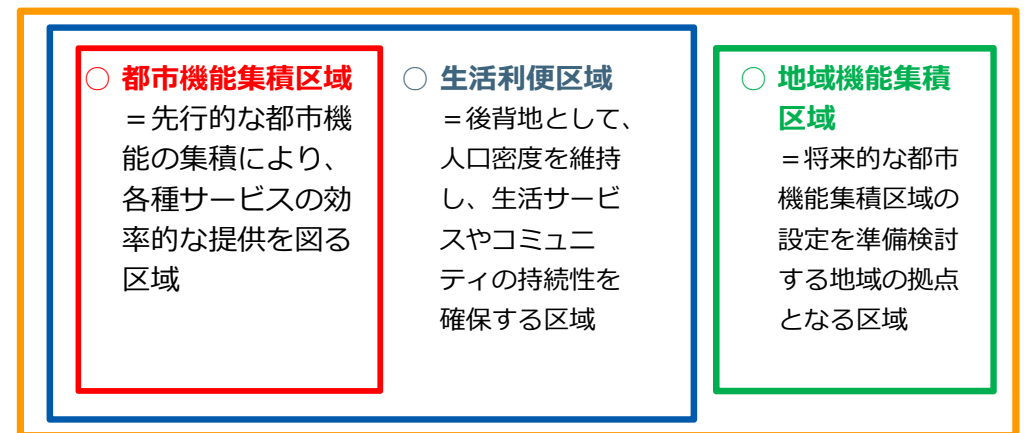
生活利便区域（＝居住誘導区域に相当）

- 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。

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

将来に向け段階的に準備検討する区域

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、魅力発信施設を立地すべき都市機能施設として定め、リニア駅整備基本区域を「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、代替地確保のため、今後策定する地区計画上の「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

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）

（３）都市機能集積区域を設定しない拠点

交流拠点

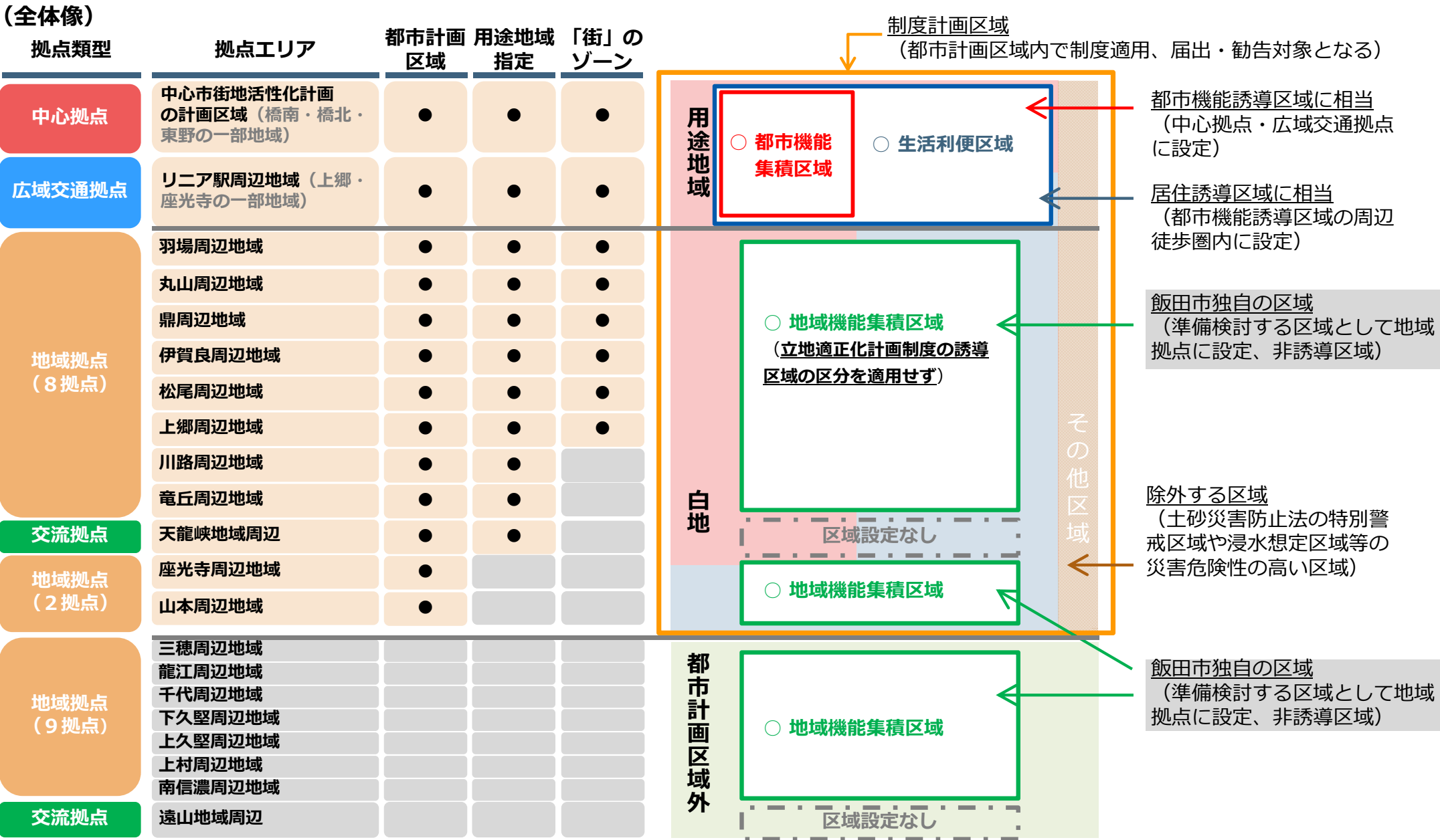
■ 交流拠点には、立地適正化計画の誘導区域は設定しない。

- 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）



5. 区域の設定

5 – 1. 区域の設定フロー

区域の設定フロー

区域の設定フロー

1. 居住に適さないエリアを除外し、「居住等区域」を抽出
2. 居住等区域の中で、「都市機能集積区域」を設定
3. 居住等区域の中で、都市機能集積区域の位置を勘案し、「生活利便区域」を設定
4. 居住等区域の中で、地域拠点の位置を勘案し、「地域機能集積区域」を設定

都市計画区域＝立地適正化計画区域



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

【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

【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

【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

【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

5 – 2 – 2. 居住等区域の検討結果

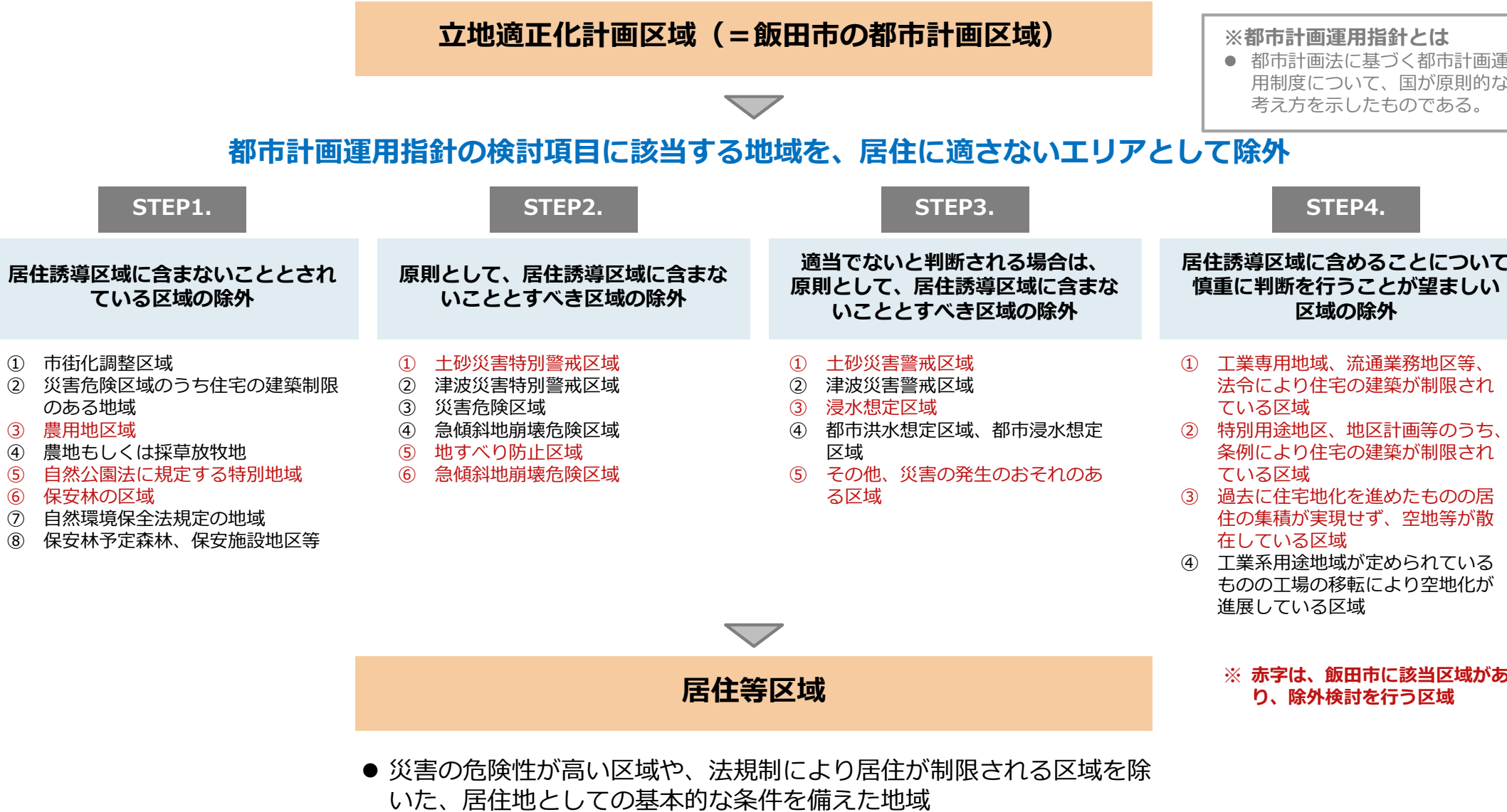
居住に適さないエリアの抽出

居住等区域の設定

居住等区域 | 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

- 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。



【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

■ 次の区域は、法令の規定により、居住等区域に含めないこととする。

No.	都市計画運用指針上の検討項目	対応方針（案）
1	市街化調整区域	● 該当区域なし。 （※飯田市は非線引き都市であり、市街化区域・市街化調整区域の区域区分を適用していない。）
2	災害危険区域のうち、住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域	● 該当区域なし。 ※ 平成14年7月に、飯田市災害危険区域に関する条例（昭和41年3月公布）を撤廃する条例が公布された。
3	農用地区域	● 農用地区域を除外する。
4	農地若しくは採草放牧地の区域	● 該当区域なし。
5	自然公園法に規定する特別地域	● 自然公園法に規定する特別地域を除外する。
6	保安林の区域	● 保安林の区域を除外する。
7	自然環境保全法に規定する原生自然環境保全地域または同法規定の特別地区	● 該当区域なし。
8	保安林予定森林の区域、保安施設地区または保安施設地区に予定された地区	● 該当区域なし。

【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

除外区域（全体図）

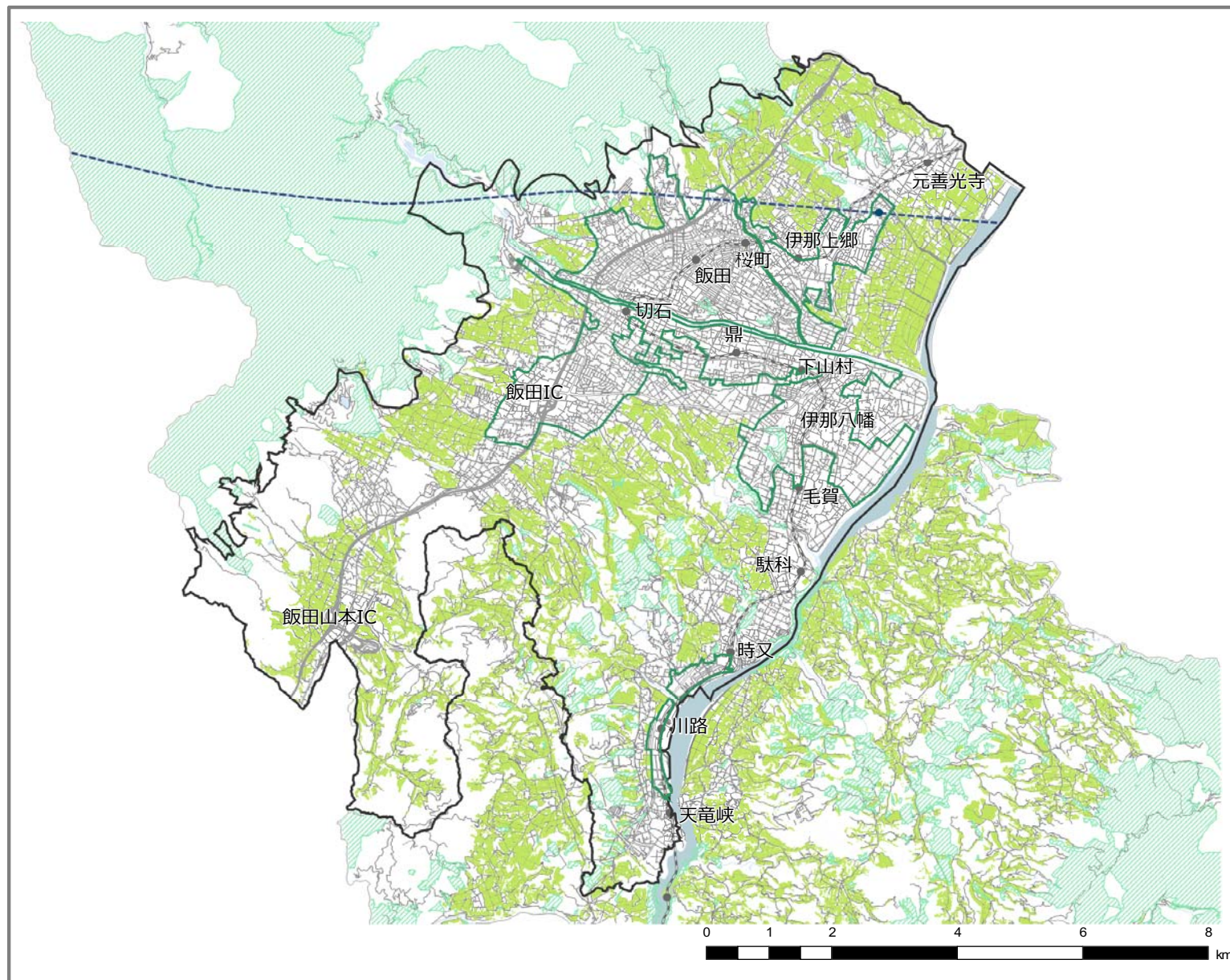
除外

- ✓ 農用地区域
- ✓ 自然公園法に規定する特別地域
- ✓ 保安林の区域

非除外

—

- 農用地区域
- 特別地域
- 保安林
- 用途地域
- 都市計画区域



【STEP2.】原則として、居住誘導区域に含めないこととすべき区域の除外

- 次の区域は、都市計画運用指針に基づき、居住等区域に含めないこととする。

No.	都市計画運用指針上の検討項目	対応方針（案）
1	土砂災害特別警戒区域	● 土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）を除外する。
2	津波災害特別警戒区域	● 該当区域なし。
3	災害危険区域 （条例により定められたもの）	● 該当区域なし。 ※ 平成14年7月に、飯田市災害危険区域に関する条例（昭和41年3月公布）を撤廃する条例が公布された。
4	地すべり防止区域	● 地すべり防止区域は除外すべきだが、同区域は都市計画区域内に存在せず。
5	急傾斜地崩壊危険区域	● 急傾斜地崩壊危険区域を除外する。

【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

除外区域（全体図）

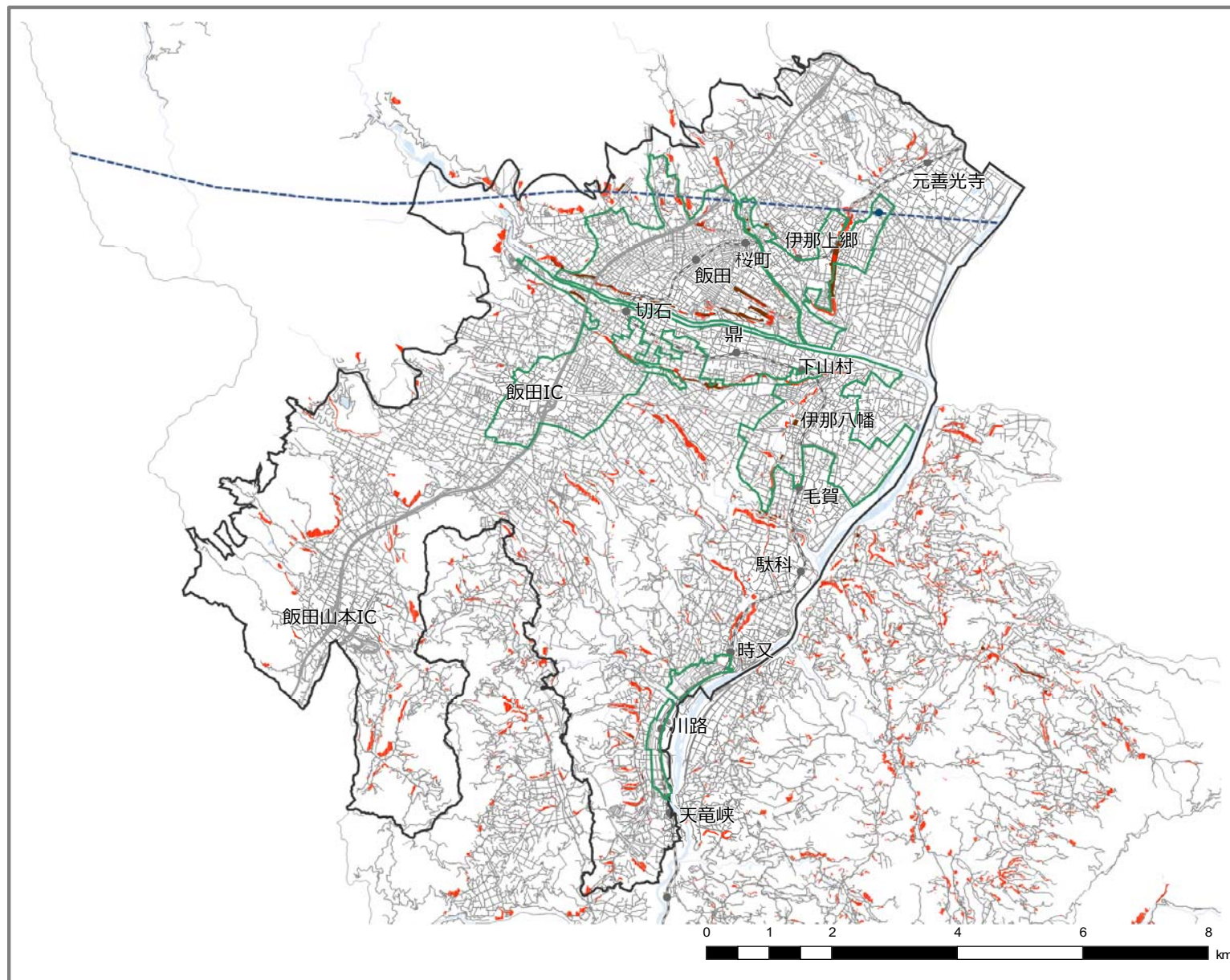
除外

- ✓ 土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）
- ✓ 急傾斜地崩壊危険区域

非除外

—

- 土砂災害特別警戒区域
- 急傾斜地崩壊危険区域
- 用途地域
- 都市計画区域



【STEP3.】 適当でないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含めないこととすべき区域の除外

- 次の区域は、災害の危険性を考慮し、居住等区域に含めないこととする。

No.	都市計画運用指針上の検討項目	対応方針（案）
1	土砂災害警戒区域	● 土砂災害警戒区域（イエローゾーン）を除外する。
2	津波災害警戒区域	● 該当区域なし。
3	浸水想定区域	● 0.5m以上の浸水の危険性がある、洪水浸水想定区域を除外する。 ※ 国土交通省中部地方整備局天竜川上流河川事務所より、平成27年の水防法改正に伴い、新たな洪水浸水想定区域が指定されたのは平成28年12月である。本計画では、「河川整備の目標とする降雨」を基準とする「計画規模」の洪水浸水想定区域図を採用している。
4	都市洪水想定区域、都市浸水想定区域	● 該当区域なし。
5	土砂災害警戒区域や津波浸水想定 of 浸水区域、及びその他の調査結果により判明した災害の発生のおそれのある区域	● 土砂災害危険箇所（ <u>土石流危険渓流</u> 、 <u>土石流危険区域</u> （土石流危険渓流のうち、想定される最大規模の土石流が発した場合に土砂の氾濫が予想される区域）、 <u>急傾斜地崩壊危険箇所</u> 、 <u>地すべり危険箇所</u> ）を除外する。 ※ 土砂災害危険箇所には地すべり危険箇所も含まれるが、同箇所は都市計画区域内に存在せず。
		● 砂防指定地を除外する。
		● 山地災害危険区域を除外する。

【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

除外区域（全体図）

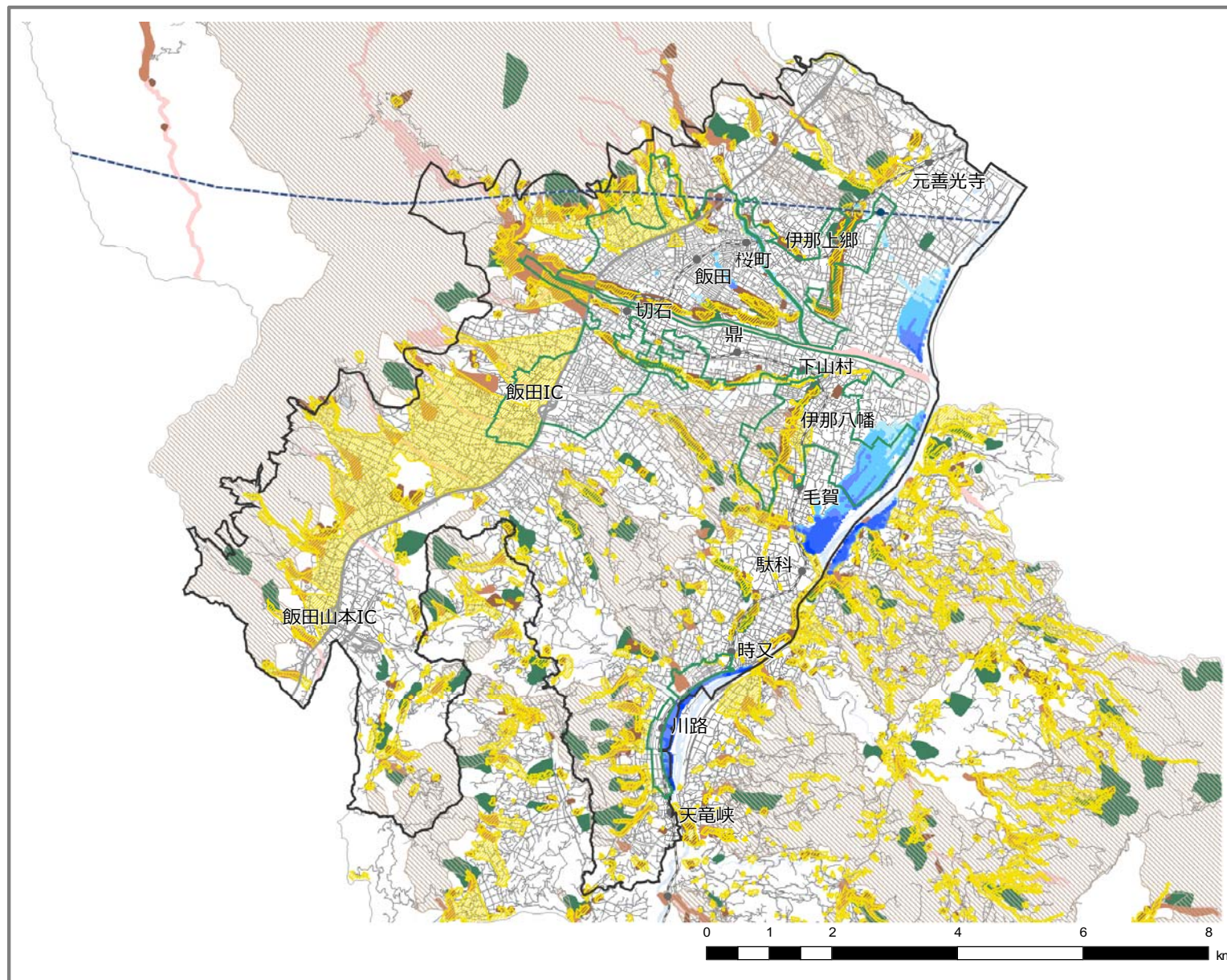
除外

- ✓ 土砂災害警戒区域（イエローゾーン）
- ✓ 浸水想定区域
- ✓ 土砂災害危険箇所
- ✓ 砂防指定地
- ✓ 山地災害危険区域

非除外

—

-  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）
-  0.5～1.0m未満
-  1.0～3.0m未満
-  3.0～5.0m未満
-  5.0～10.0m未満
-  10.0～20.0m未満
-  20.0m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
-  用途地域
-  都市計画区域



【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

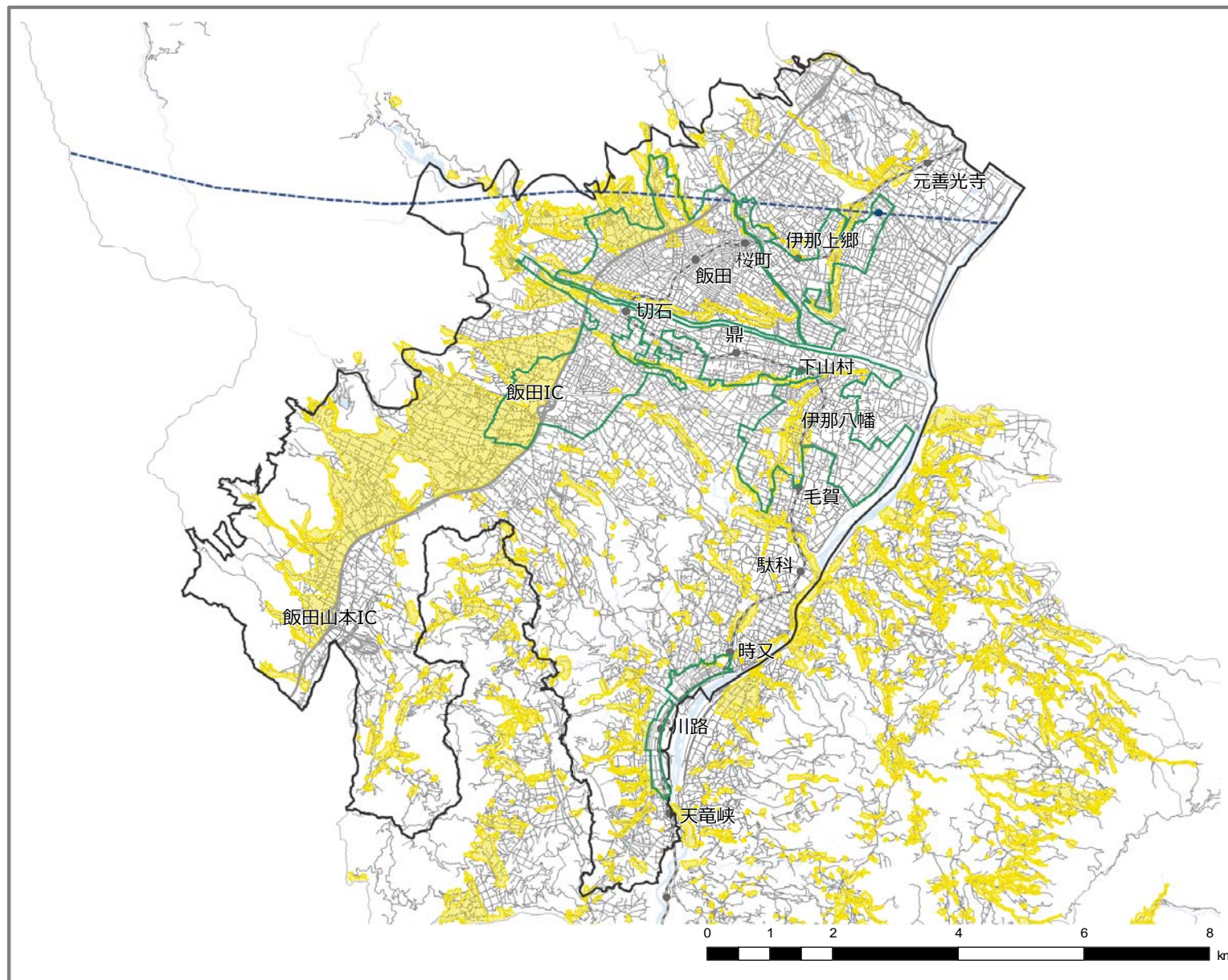
除外

- 土砂災害警戒区域（イエローゾーン）を除外する。

 土砂災害警戒区域

 用途地域

 都市計画区域



【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

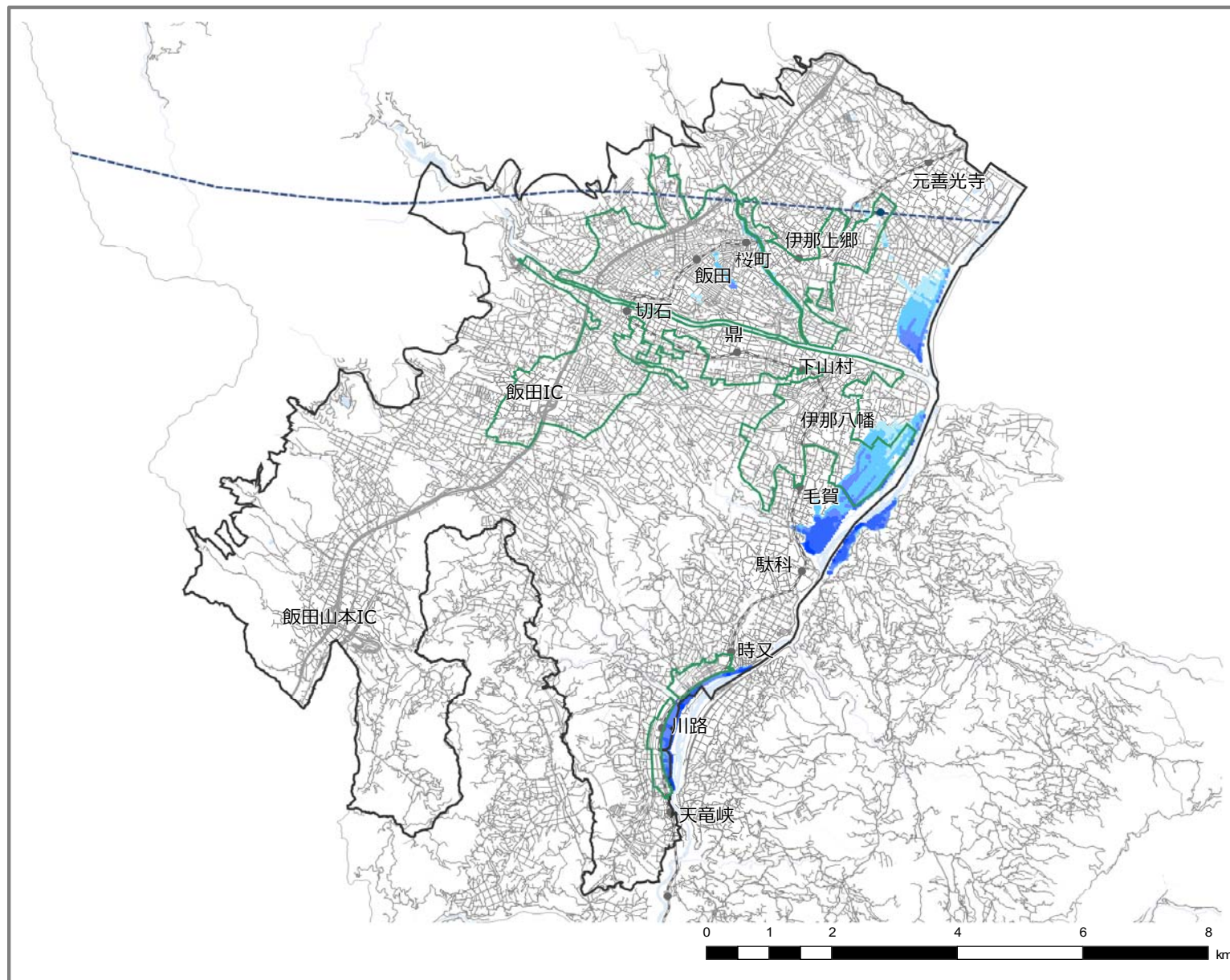
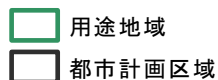
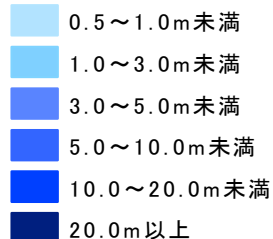
(2) 浸水想定区域

除外

- 0.5m以上の浸水の危険性がある区域を除外する。

※ 国土交通省中部地方整備局天竜川上流河川事務所より、平成27年の水防法改正に伴い、新たな洪水浸水想定区域が指定されたのは平成28年12月である。**本計画では、「河川整備の目標とする降雨」を基準とする「計画規模」の洪水浸水想定区域図を採用している。**

浸水想定区域(0.5m以上)



【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

(参考資料)

● 浸水想定区域の浸水深について

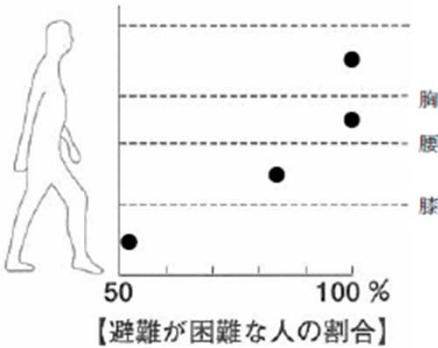
- 大人であっても、0.5m以上の浸水深で避難行動が困難になる恐れがあるため、0.5m以上の浸水の危険性がある区域を、居住等区域から除外する。

(参考資料)

浸水深と避難行動について

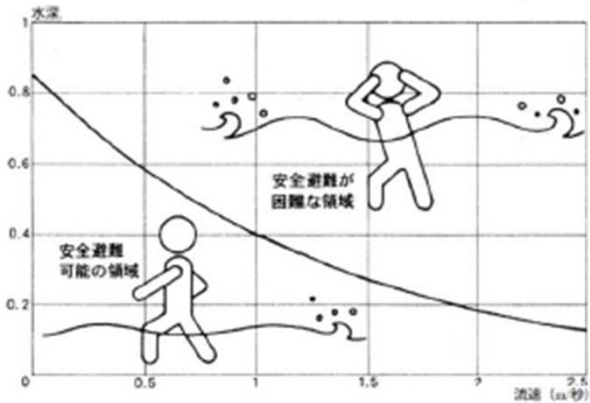
- 浸水深が0.5mを超えると、歩行に支障がきたされ、避難行動が困難となる恐れがある。

浸水深	浸水程度の目安
0～0.5m	床下浸水（大人の膝までつかる）
0.5m～1.0m	床下浸水（大人の腰までつかる）
1.0～2.0m	1階の軒下まで浸水する
2.0～5.0m	2階の軒下まで浸水する
5.0m～	2階の屋根以上が浸水する



【実験データ】

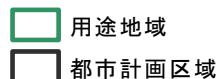
浸水深が 0.5m（大人の膝）程度でははん濫流速が 0.7m/s 程度でも避難は困難となる。



資料) 国土交通省「川の防災情報」ウェブサイト

(参考資料)

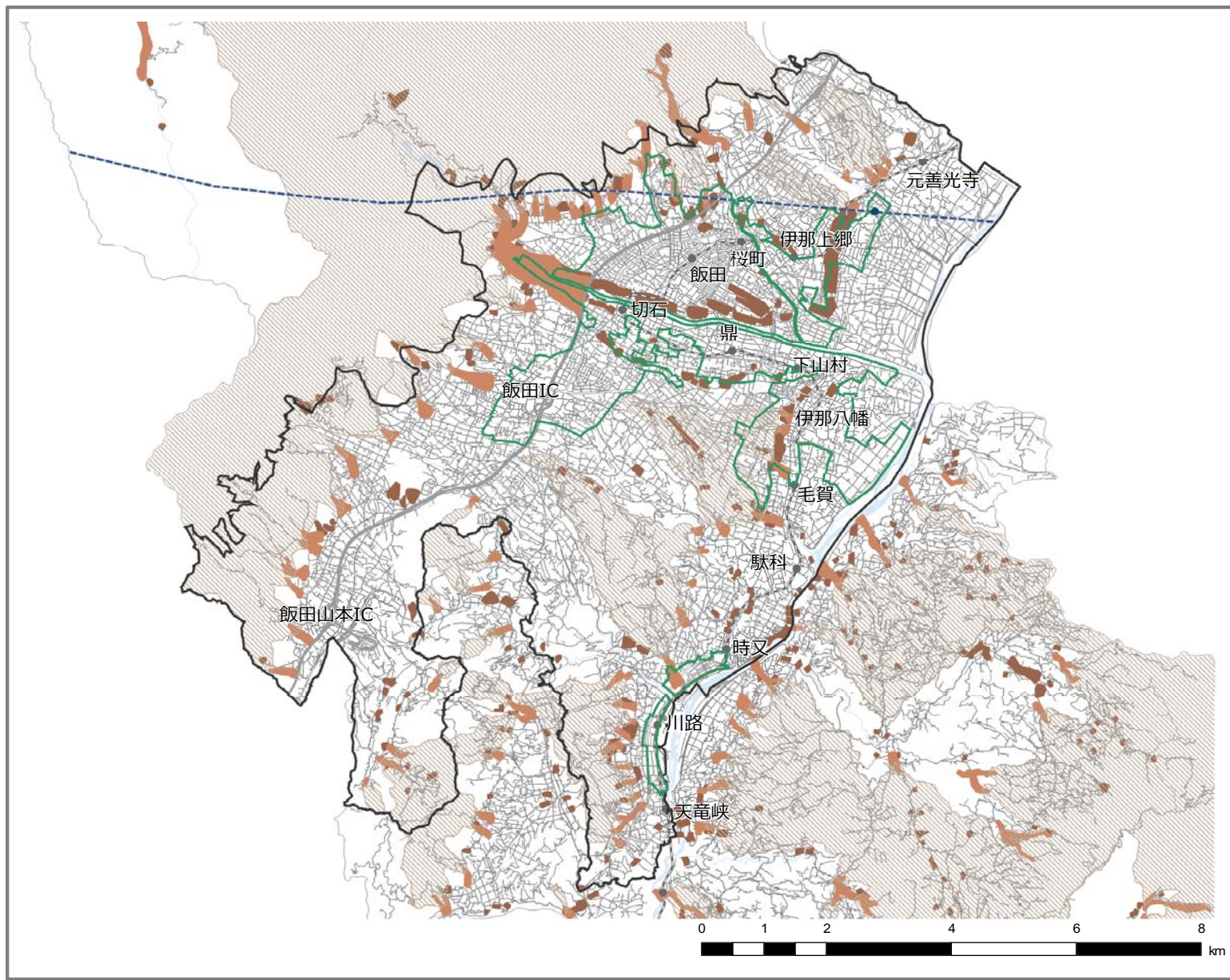
- 平成27年に水防法の改正により、従来のように対象降雨を「河川整備の目標とする降雨」として作成された洪水浸水想定区域図（計画規模）と、対象降雨を「想定し得る最大規模の降雨」に高められた洪水浸水想定区域図（想定最大規模）が作成、公表されるようになった。
- 「想定し得る最大規模の降雨」を基準とした洪水浸水想定区域は、ソフト対策を講じることにより安全性を確保することが考えられ、さらにその「1,000年に1度」と言われる頻度の大雨が発生する確率は低い。そのため、「河川整備の目標とする降雨」を基準とする洪水浸水想定区域図に基づき、同区域について居住等区域から除外することが検討される。



(3) 土砂災害危険箇所

※土砂災害危険箇所には、地すべり
基幹箇所も含まれるが、同箇所は、
都市計画区域内に存在せず。

 用途地域
 都市計画区域



【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

(4) 山地災害危険地区

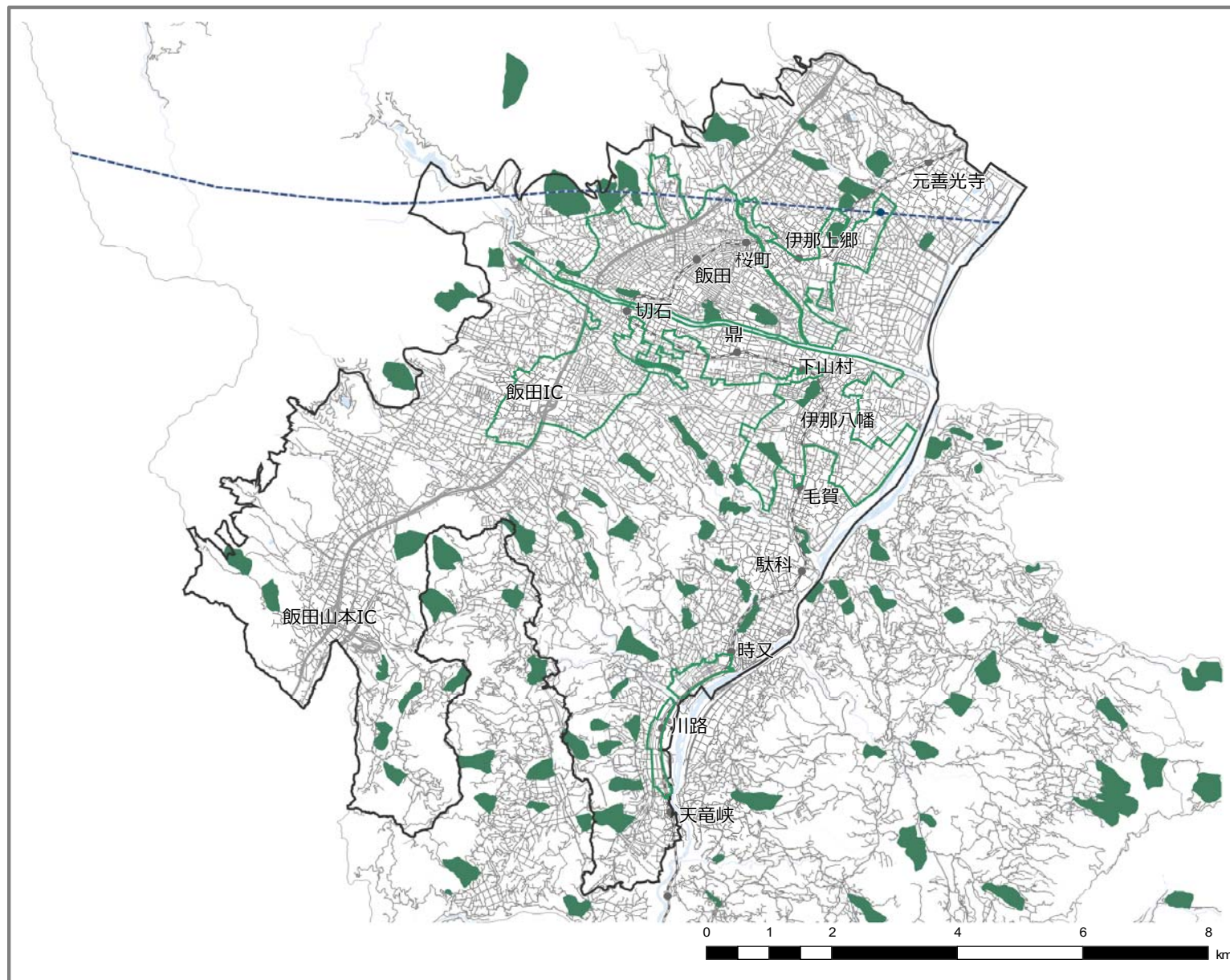
除外

- 山地災害危険区域を除外する。

山地災害危険地区

用途地域

都市計画区域



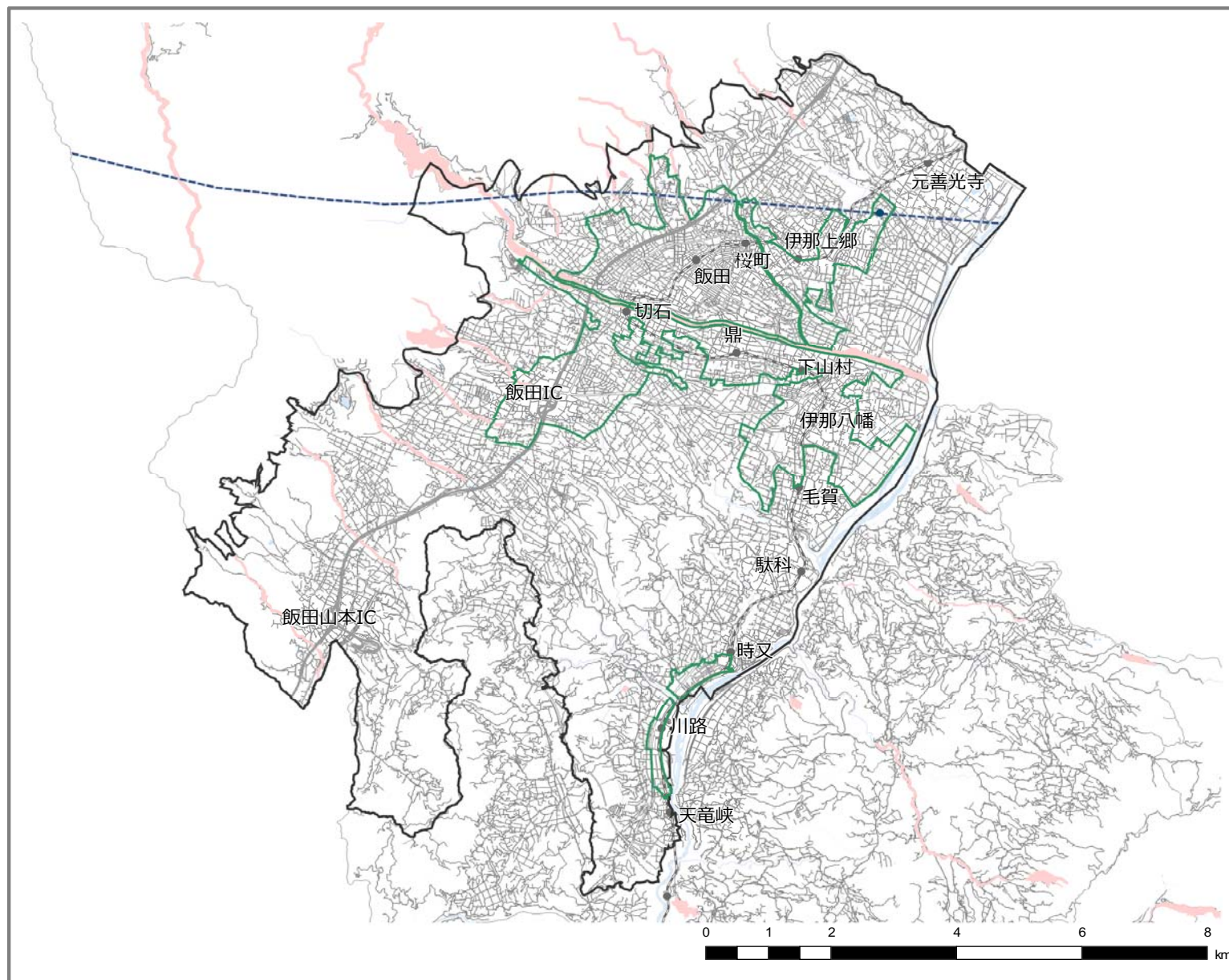
【STEP3.】 適当でないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域の除外

(5) 砂防指定地

除外

- 砂防指定地を除外する。

- 砂防指定地
- 用途地域
- 都市計画区域



【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

- 次の区域は、都市計画運用指針の趣旨を考慮し、居住等区域に含めないこととする。

No.	都市計画運用指針上の検討項目	対応方針（案）
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	● 工業専用地域（住宅、共同住宅、寄宿舍または下宿を建築してはならないと規定される）を除外する。
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	● 特別用途地区では、工業専用地域（住宅、共同住宅、寄宿舍または下宿を建築してはならないと規定される）を除外する。 ● 竜丘地区計画では、用途地域に定める工業専用地域以外に、住宅の建築に関わる規制がないため、該当する区域なし。 ● 川路地区計画では、「新産業地区、駅前地区、ファクトリーパーク地区、天竜峡連携地区」については、住宅若しくは、住宅で事務所又は住宅で店舗などの併用住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿を建築してはならないと規定されているため、該当区域を除外する。 ● 特定用途制限地域の「松尾地区子育て住環境保全地域」および「山本地区店舗型性風俗営業特殊施設制限地域」は、住宅の建築に関する規制がないため、該当する区域なし。
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	● 土地区画整理事業の施行区域は、都市基盤が整備され、基本的に市街化に向けた先行投資がなされている地域と見なされることから、除外候補対象としない。 ※ただし、竜丘地区計画および川路地区計画により、住宅の建築が制限されている区域は除外対象となる。
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	● 該当する区域なし。

【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

除外区域（全体図）

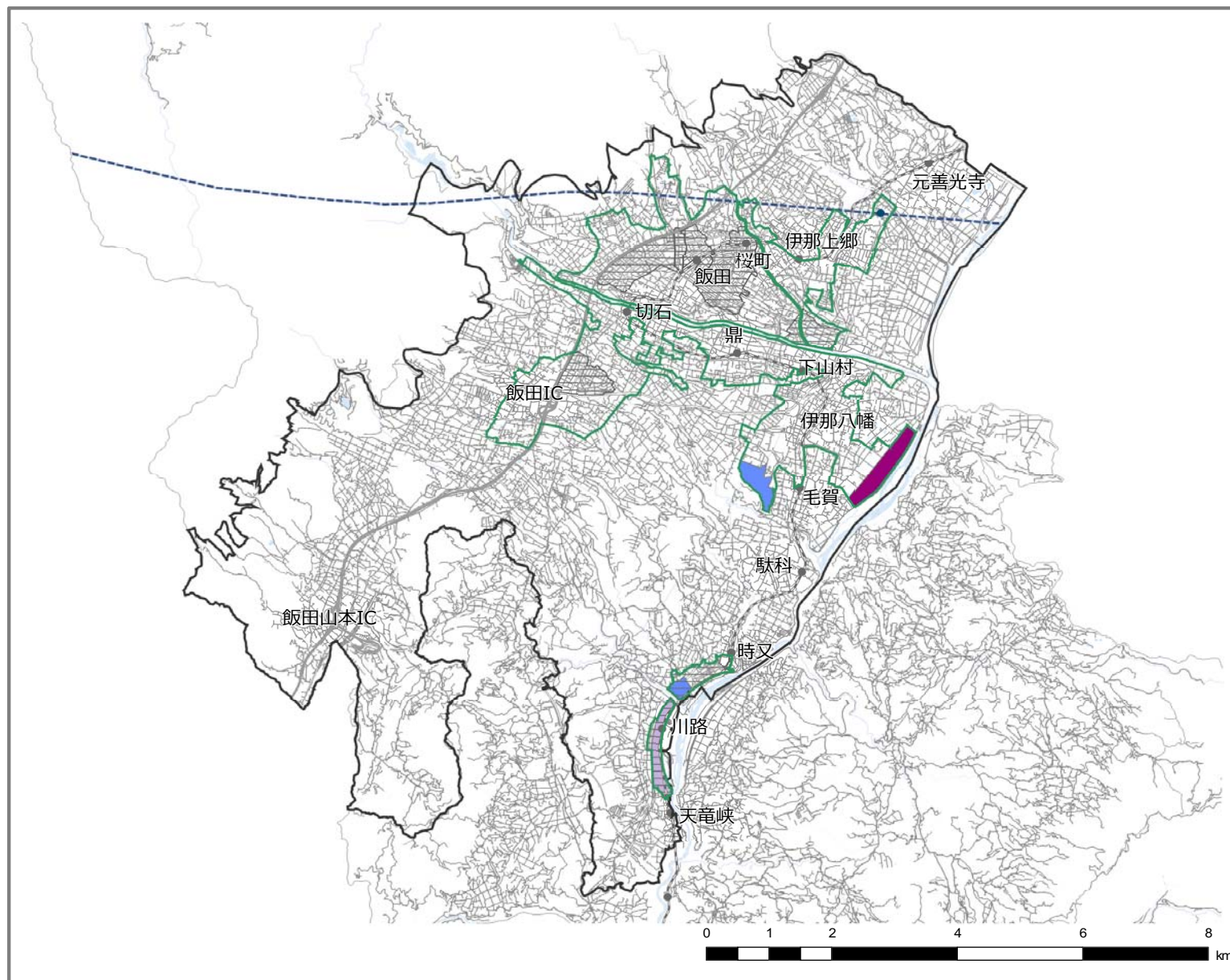
除外

- ✓ 工業専用地域
- ✓ 特別用途地区（工業専用地区）
- ✓ 条例上の住宅建築制限（地区計画）

非除外

- ✓ 土地区画整理事業の区域

- 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
- 土地区画整理事業の区域
- 用途地域
- 都市計画区域



【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

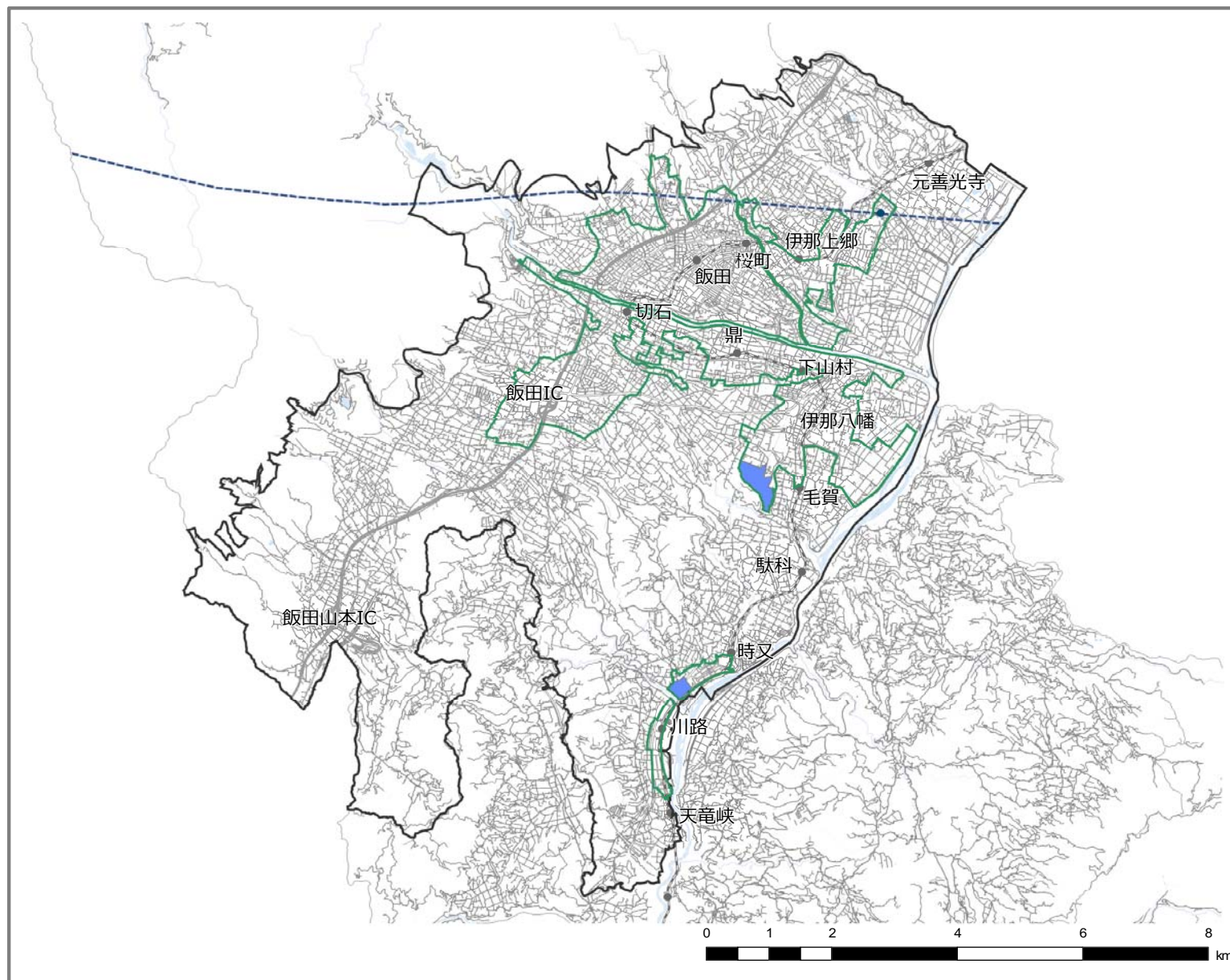
除外

- 工業専用地域（住宅、共同住宅、寄宿舍または下宿を建築してはならないと規定される）を除外する。

工業専用地域

用途地域

都市計画区域



【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

(2) 特別用途地区

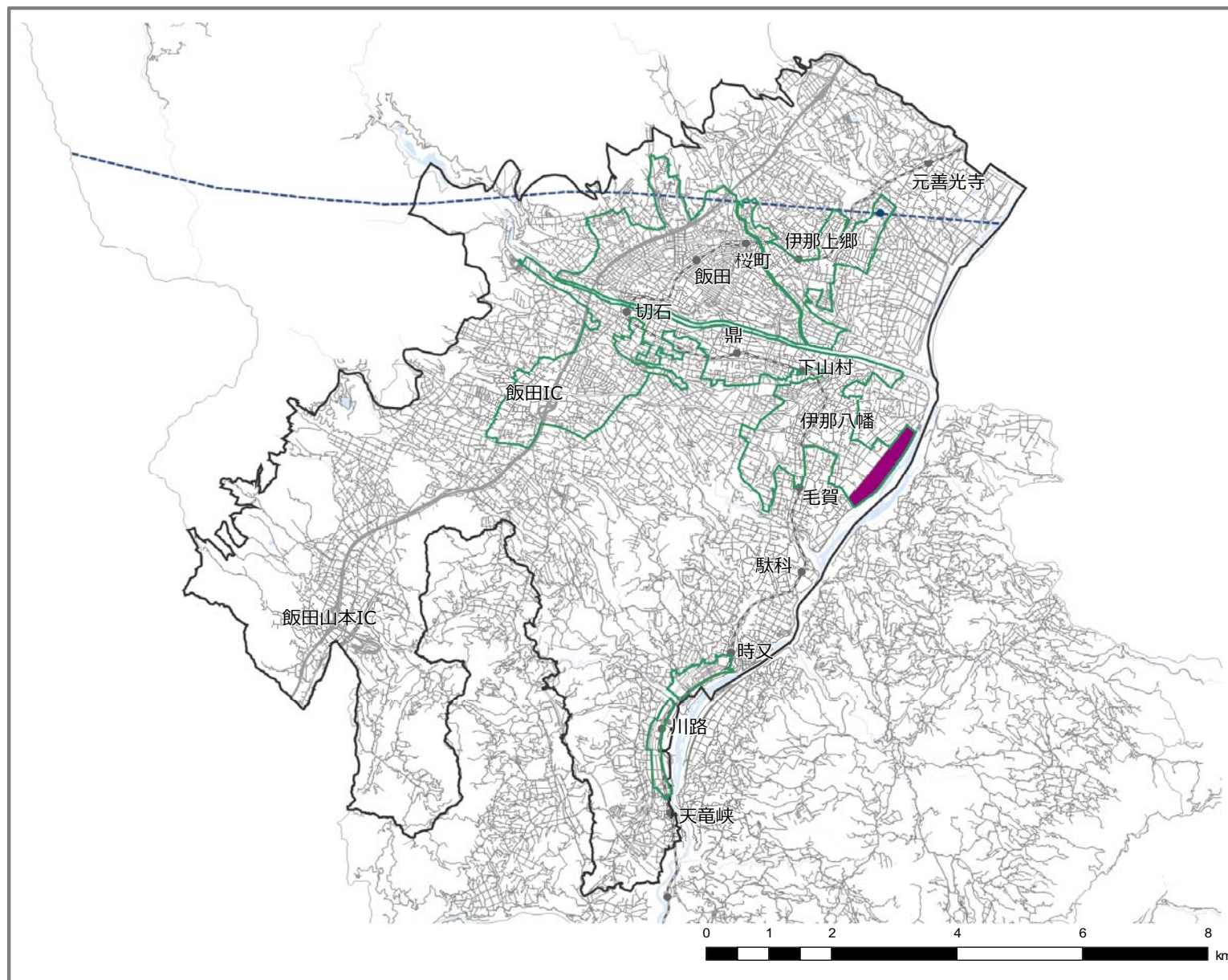
除外

- 特別用途地区では、工業専用地区（住宅、共同住宅、寄宿舍または下宿を建築してはならないと規定される）を除外する。

■ 特別用途地区（工業専用地区）

□ 用途地域

□ 都市計画区域



【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

(3) 地区計画の区域

除外

【川路地区計画】

- 「新産業地区、駅前地区、ファクトリーパーク地区、天竜峡連携地区」については、住宅若しくは、住宅で事務所又は住宅で店舗などの併用住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿を建築してはならないと規定されているため、該当区域を除外する。

非除外

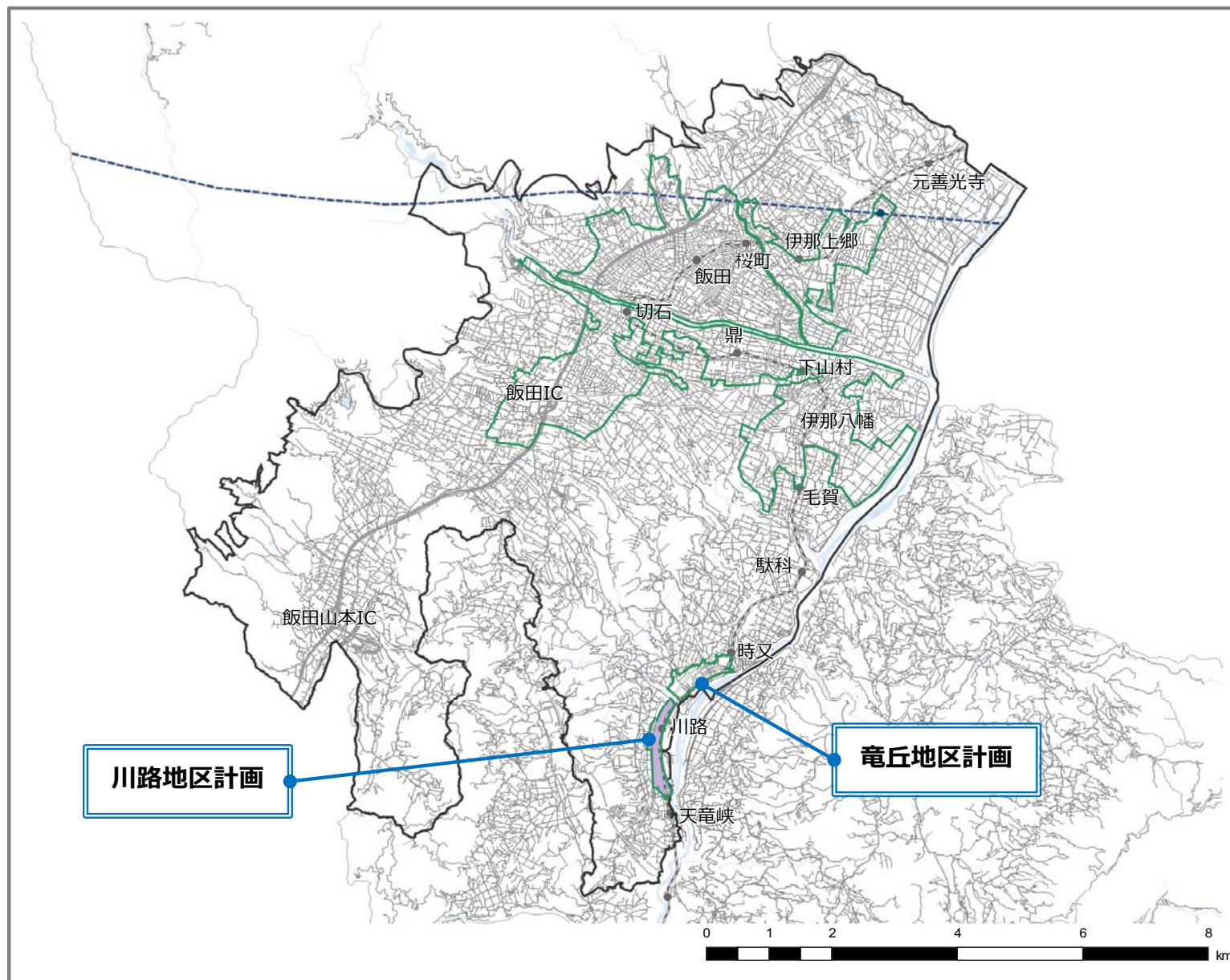
【竜丘地区計画】

- 用途地域に定める工業専用地域以外に、住宅の建築に関わる規制がないため、該当する区域なし。

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



【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

(4) 土地区画整理事業区域

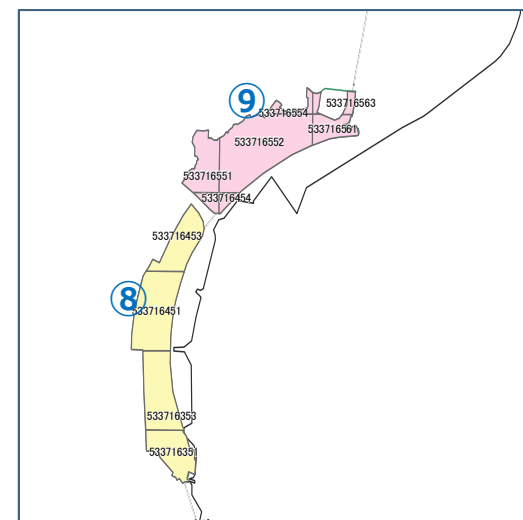
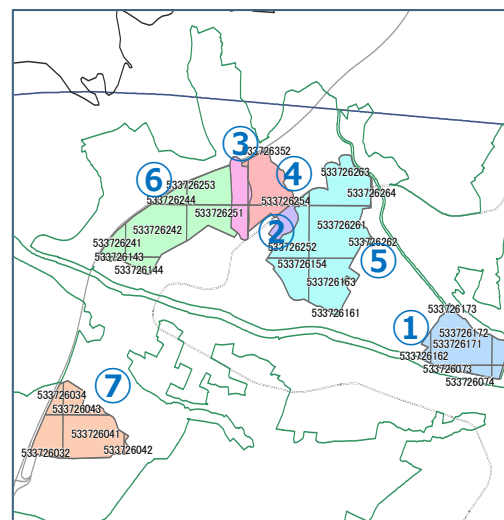
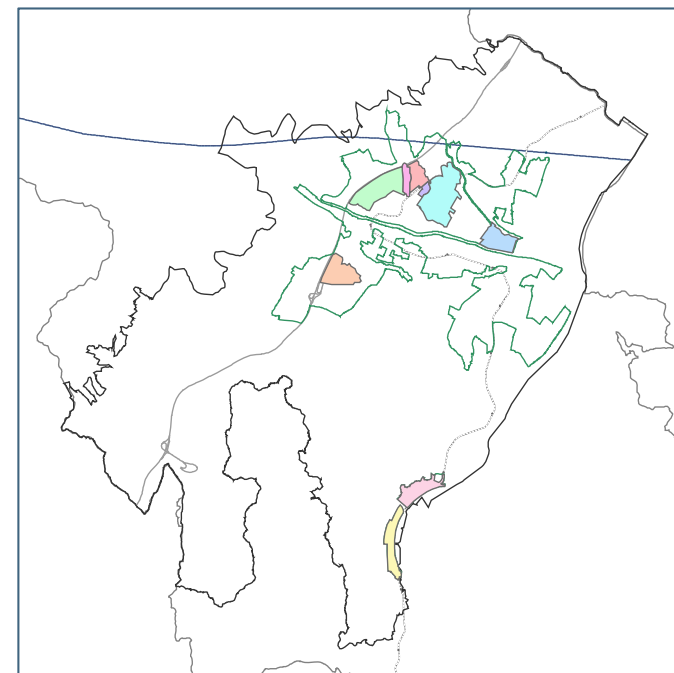
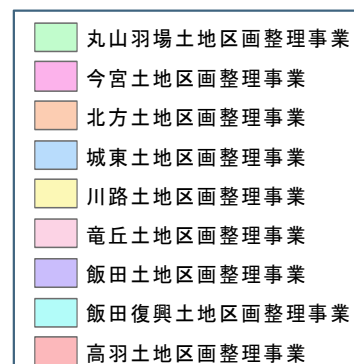
非除外

- 土地区画整理事業の施行区域は、都市基盤が整備され、基本的に市街化に向けた先行投資がなされている地域と見なされることから、除外候補対象としない。

※ ただし、竜丘地区計画および川路地区計画により、住宅の建築が制限されている区域は除外対象となる。

(参考資料)

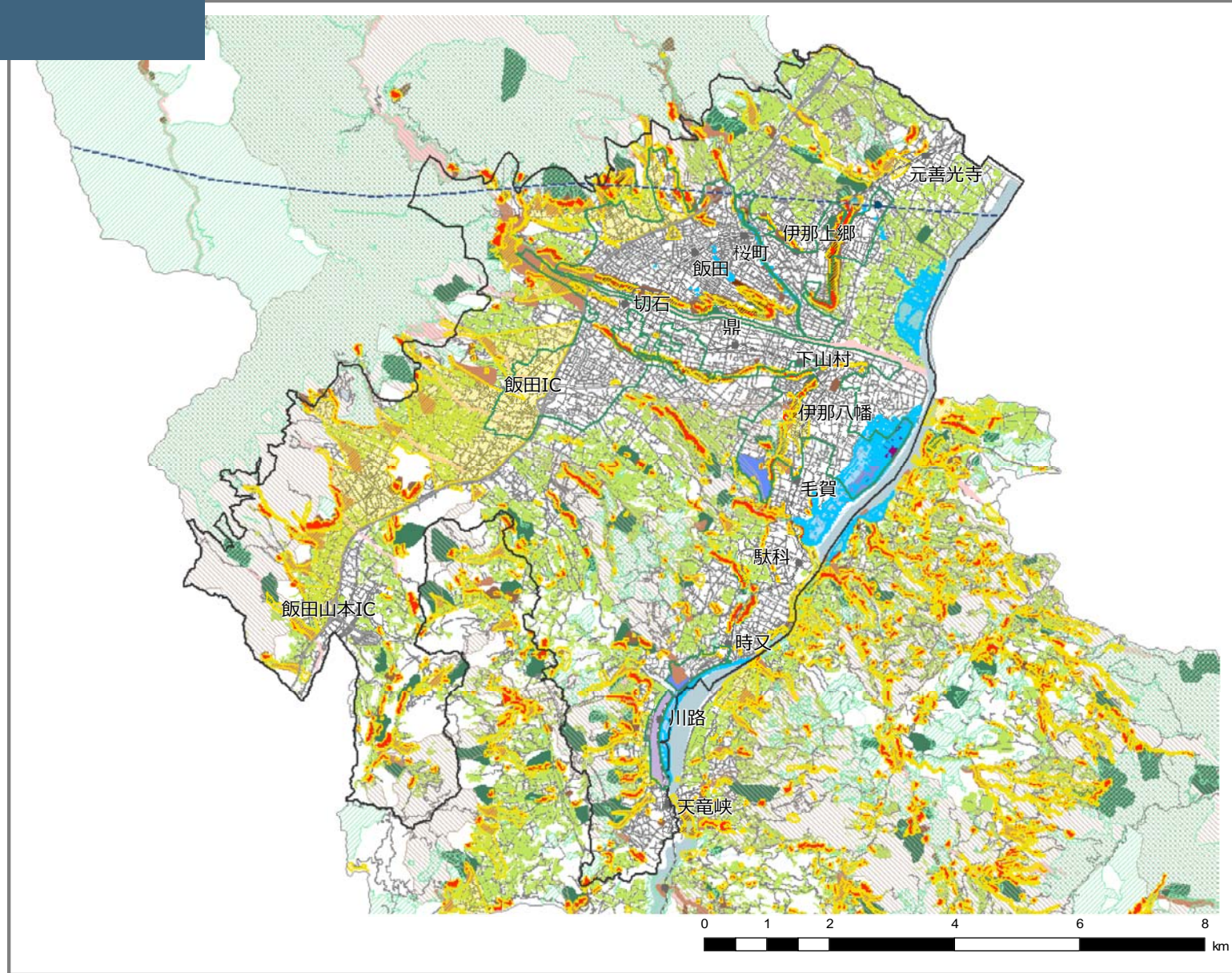
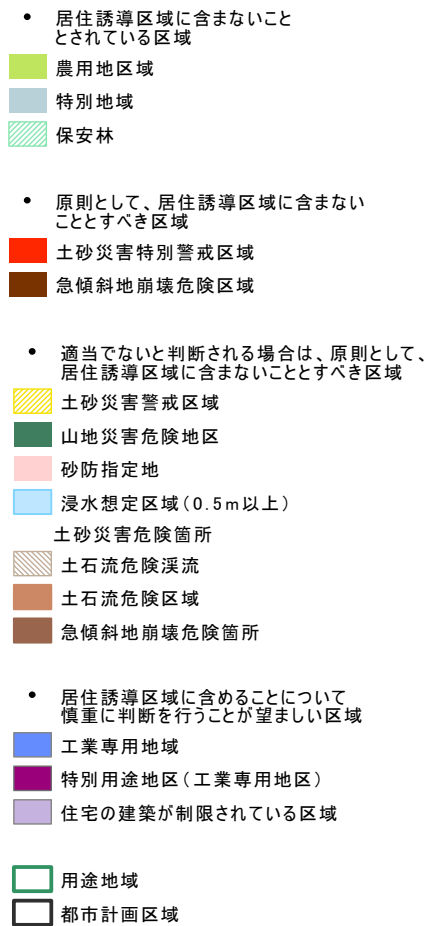
No.	施行事業	区画面積 (ha)	H.27人口 (人)	H.27人口密度 (人/ha)
①	城東土地区画整理事業	30.4	412	13.5
②	飯田土地区画整理事業	4.7	235	50.3
③	今宮土地区画整理事業	10.9	457	41.8
④	高羽土地区画整理事業	18.6	369	19.8
⑤	飯田復興土地区画整理事業	77.5	1113	14.4
⑥	丸山羽場土地区画整理事業	54.8	658	12.0
⑦	北方土地区画整理事業	38.0	308	8.1
⑧	川路土地区画整理事業	31.6	48	1.5
⑨	竜丘土地区画整理事業	30.9	163	5.3



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

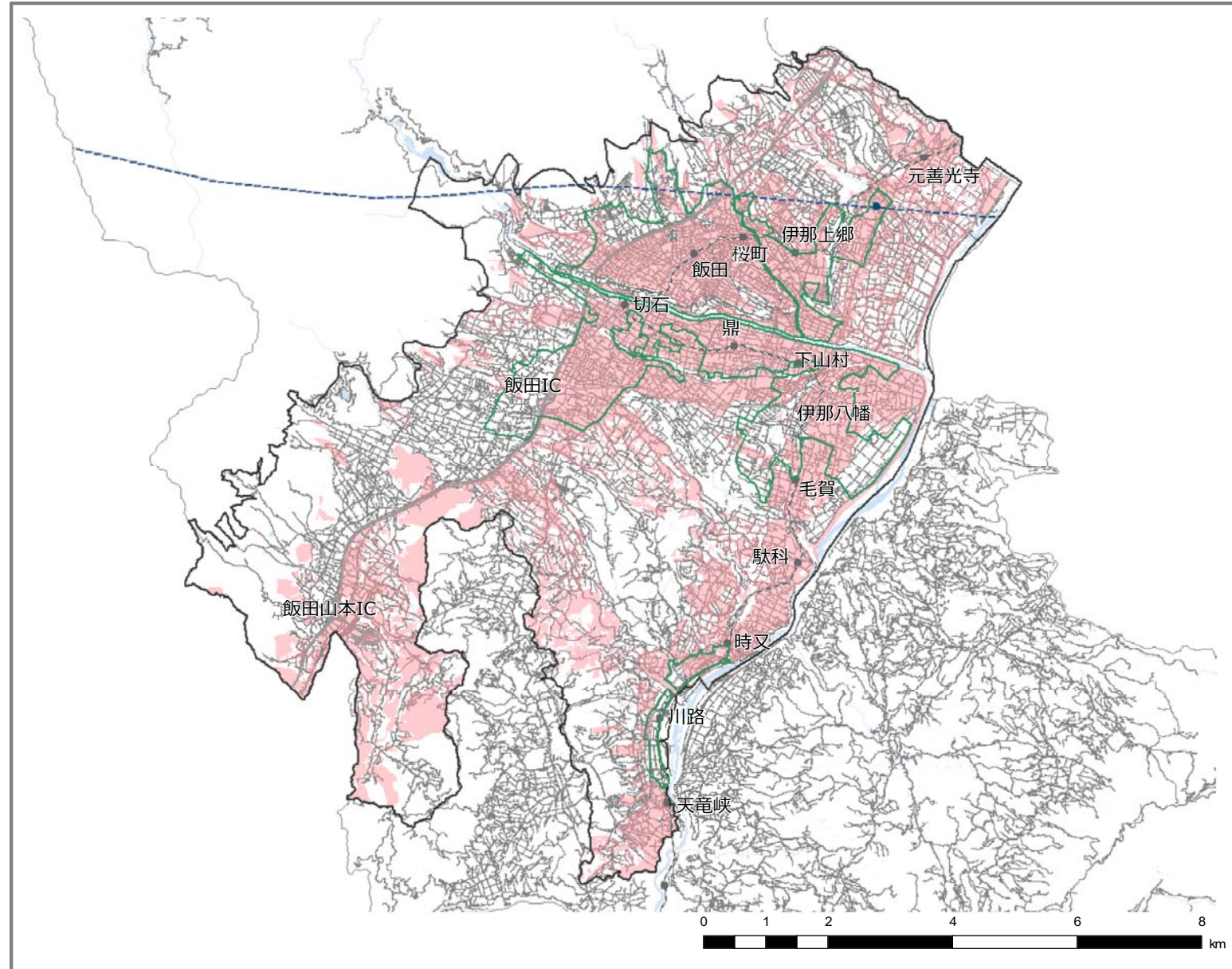
居住に適さないエリア（全体図）



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



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）

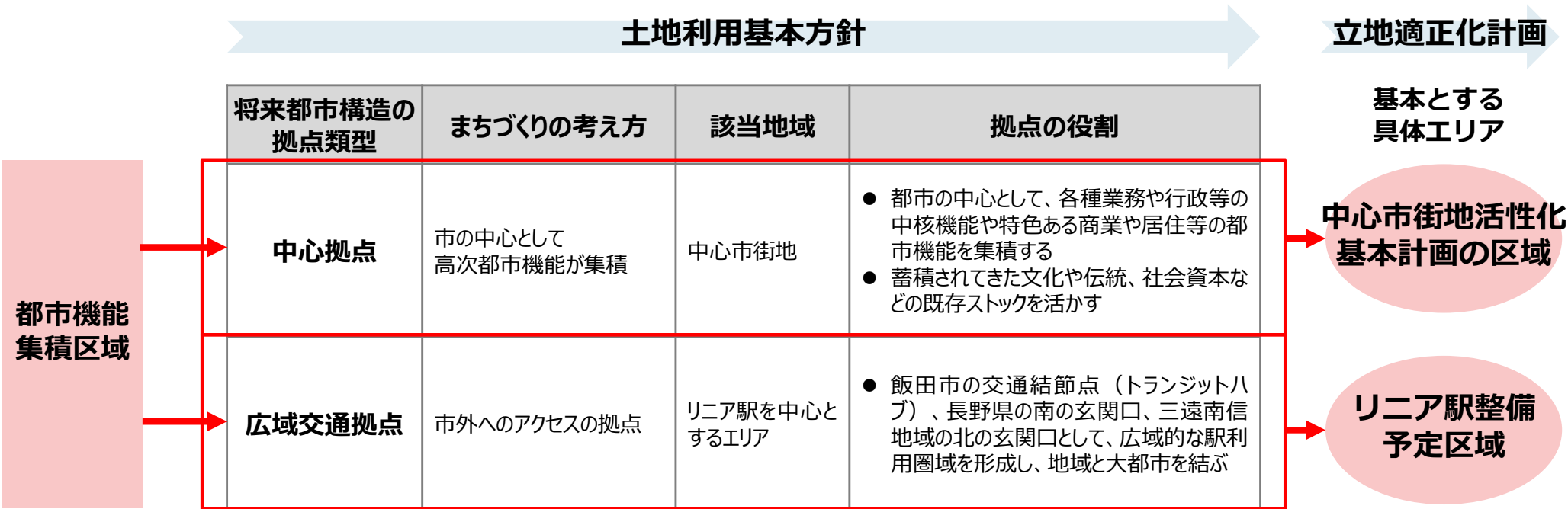
広域交通拠点・都市機能集積区域の基本区域（案）

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）

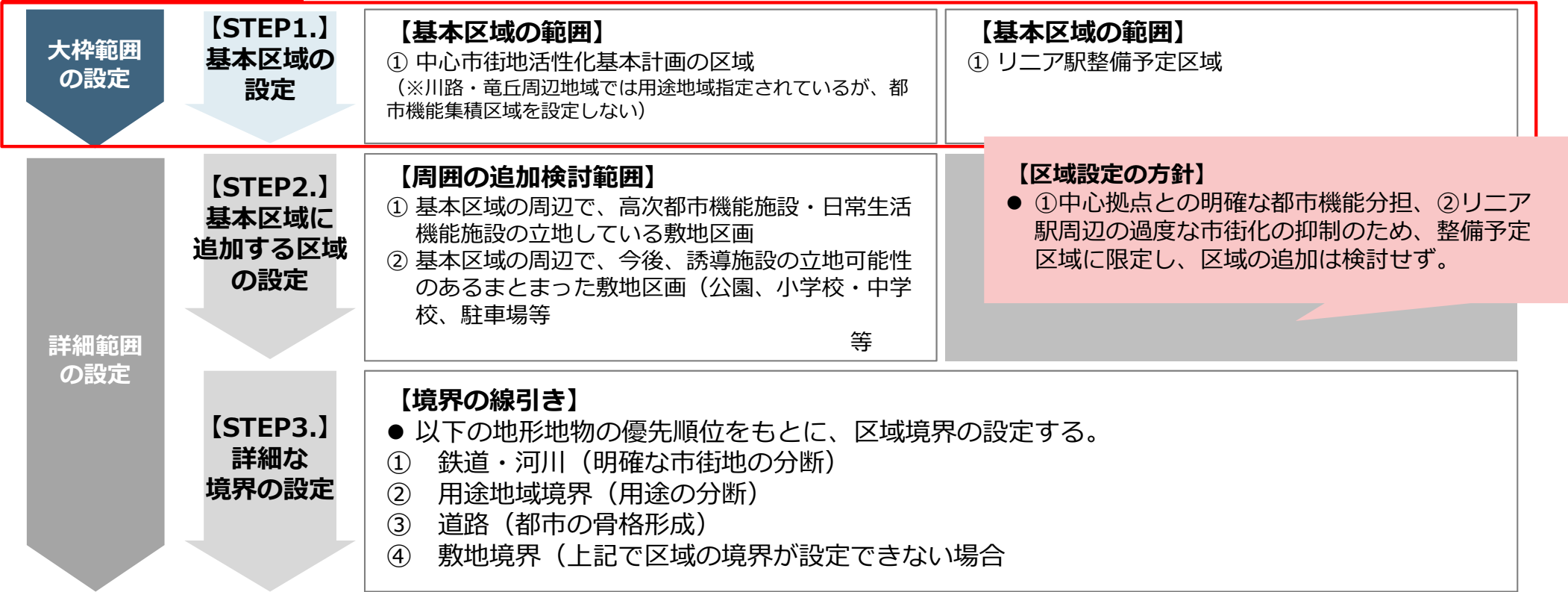
※ 今回は、STEP1の大枠の範囲を決定した境界イメージを示すことまでを想定する。

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



中心拠点の都市機能集積区域

都市機能集積区域 | 都市機能集積区域の設定

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	
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		
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）	増減率 -33.8%
2040年人口	2,733人（25.6人/ha）	
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)

都市機能集積区域 | 都市機能集積区域の設定

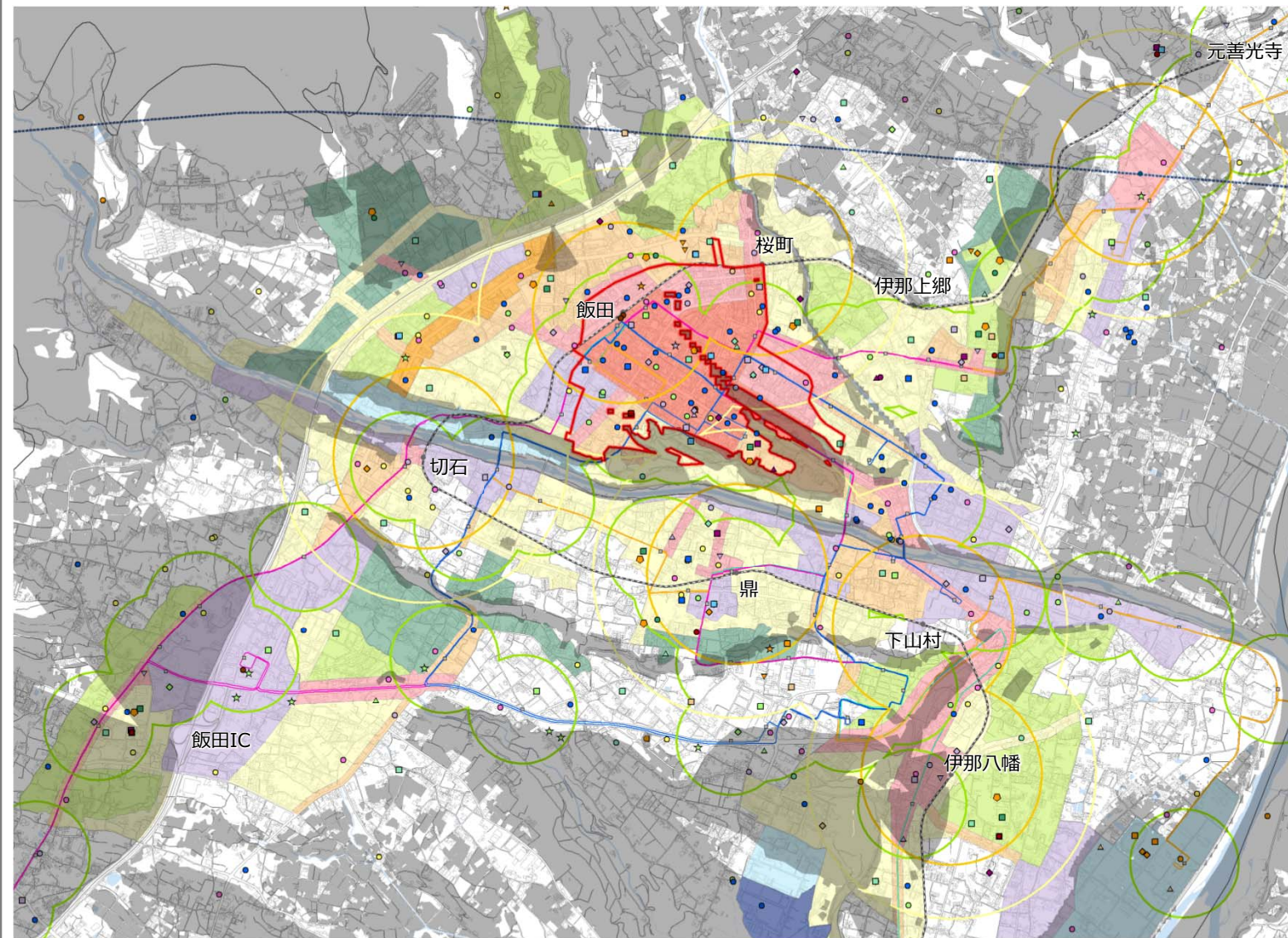
中心拠点・都市機能集積区域の基本区域（案）

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

中心拠点・拡大図

- 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



0 0.25 0.5 1 1.5 2 km

都市機能集積区域 | 都市機能集積区域の設定

中心拠点・都市機能集積区域の基本区域（案）

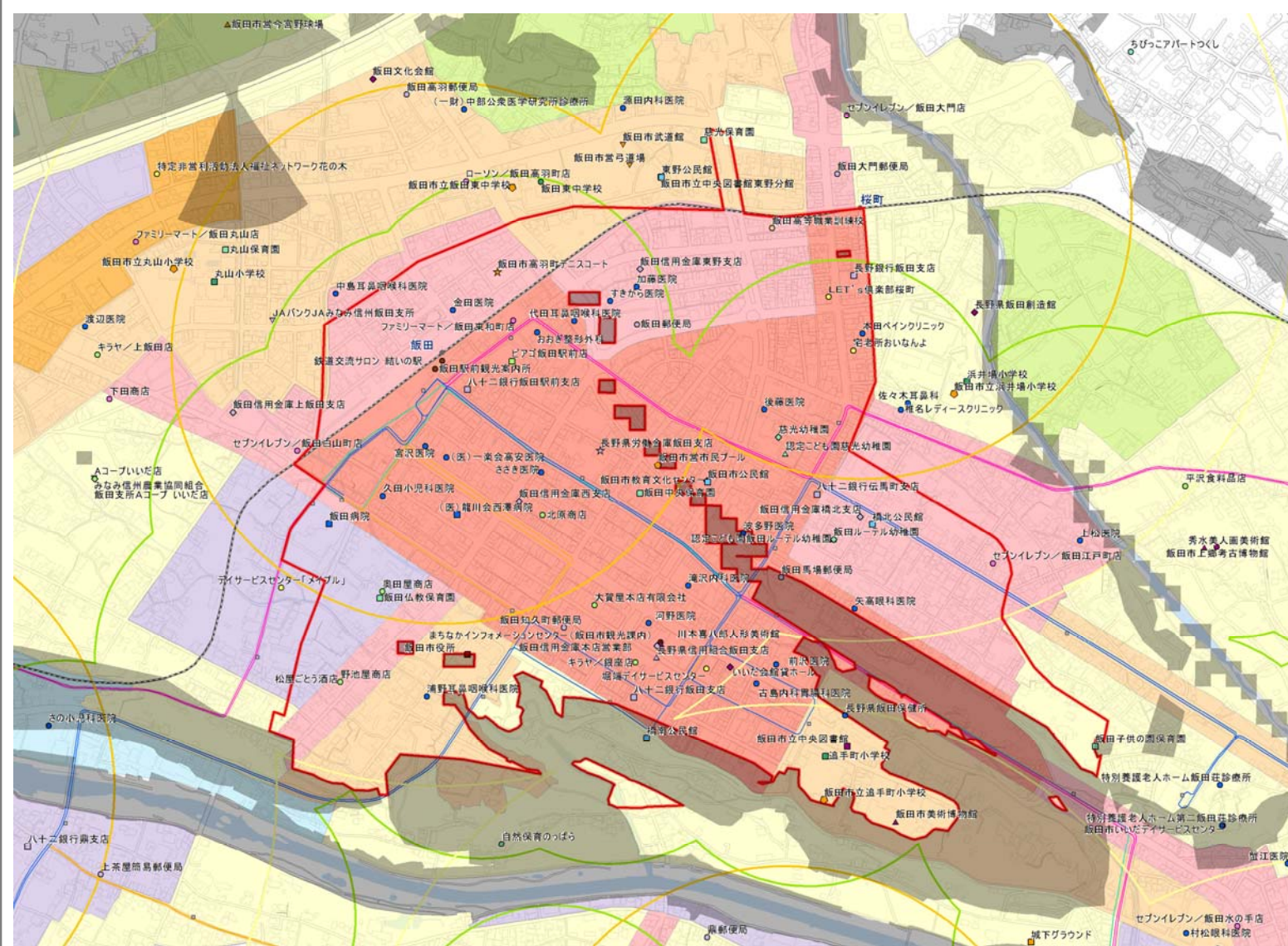
設定

【基本区域の範囲】

① 中心市街地活性化基本計画の区域

中心拠点・拡大図

- 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

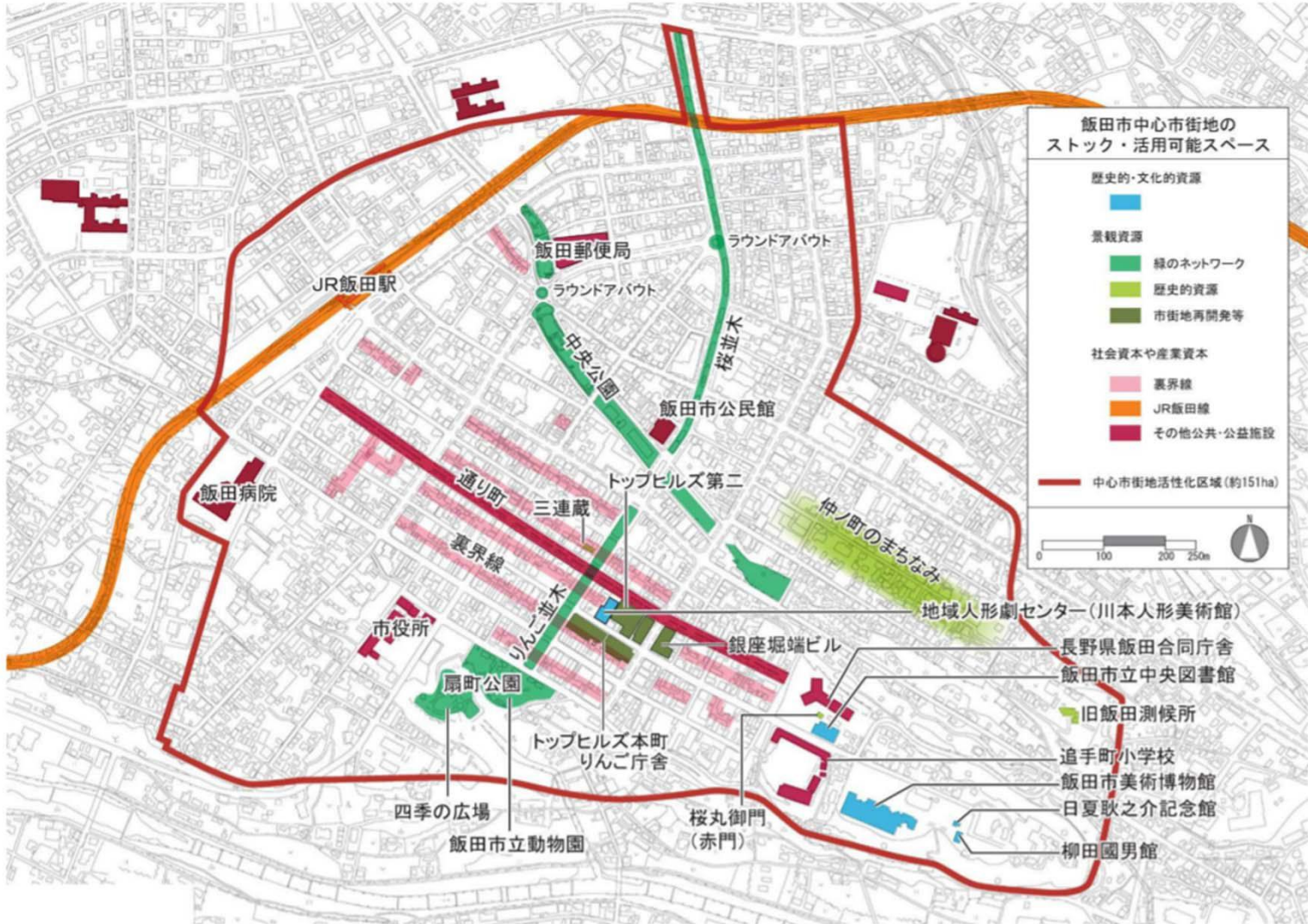


0 0.1 0.2 0.4 0.6 0.8 km

都市機能集積区域 | 都市機能集積区域の設定

中心拠点（参考資料）

中心市街地周辺の施設立地状況（その1）（中心市街地活性化基本計画より抜粋）

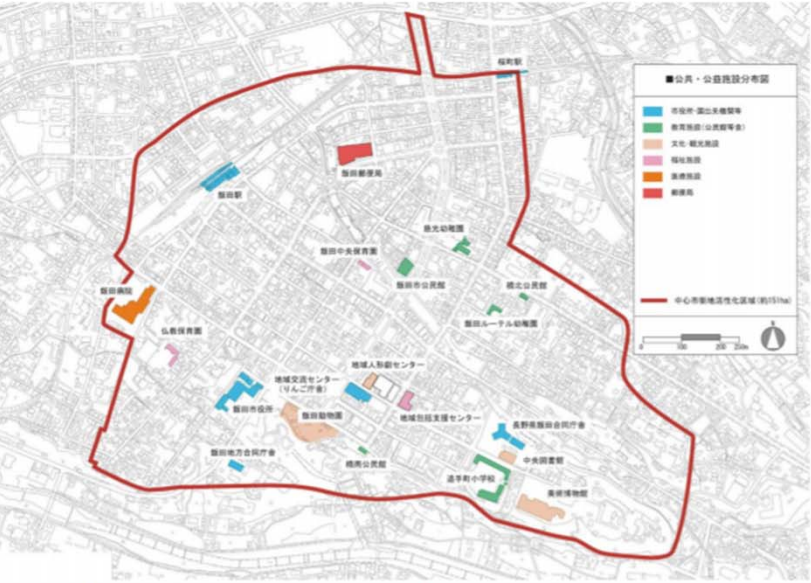


都市機能集積区域 | 都市機能集積区域の設定

中心拠点（参考資料）

中心市街地周辺の施設立地状況（その2）（中心市街地活性化基本計画より抜粋）

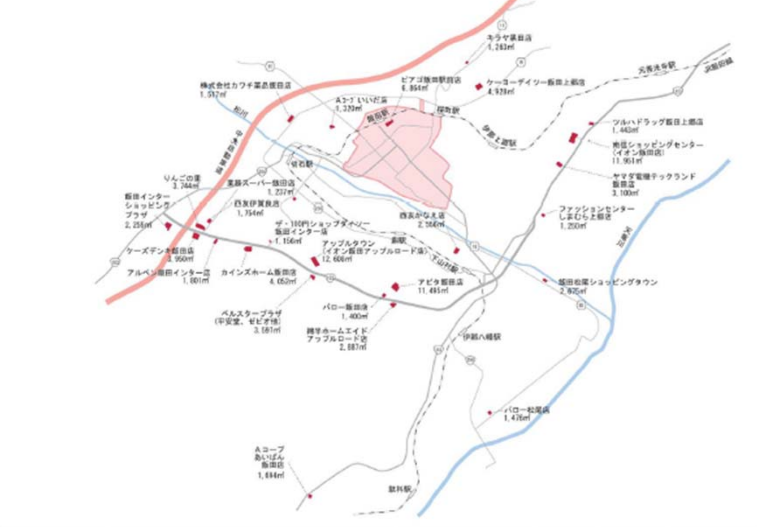
(1) 中心市街地における公共施設分布



施設区分	施設状況	名称	所在地
市役所・国出先機関等	移転なし	飯田地方合同庁舎	大久保町2637-3
市役所・国出先機関等	移転なし	長野県飯田合同庁舎	追手町2-678
市役所・国出先機関等	移転なし	飯田市役所	大久保町2534
市役所・国出先機関等	移転なし	地域交流センター(りんご庁舎)	本町1-15
市役所・国出先機関等	移転なし	桜町駅	桜町2
市役所・国出先機関等	移転なし	飯田駅	上飯田5356
教育施設(公民館等)	移転なし	追手町小学校	追手町2-673-1
教育施設(公民館等)	移転なし	飯田市公民館	吾妻町139
教育施設(公民館等)	移転なし	慈光幼稚園	伝馬町2-31
教育施設(公民館等)	移転なし	飯田ルーテル幼稚園	中ノ町1-7
教育施設(公民館等)	移転なし	橋北公民館	江戸町2-292-8
教育施設(公民館等)	移転なし	橋南公民館	順町35
文化・観光施設	移転なし	飯田動物園	順町33
文化・観光施設	移転なし	美術博物館	追手町2-655-7
文化・観光施設	移転なし	中央図書館	追手町2-677-3
文化・観光施設	移転なし	地域人形劇センター	本町1-2
福祉施設	移転なし	飯田中央保育園	中央通り2-9
福祉施設	移転なし	飯田保育園	箕瀬町1-2453
福祉施設	移転なし	地域包括支援センター	銀座3-7
医療施設	移転なし	飯田病院	大通1-15
郵便局	移転なし	飯田郵便局	鈴加町1-7

(2) 大型店舗の概要

●大型小売店舗（店舗面積 1,000㎡超）



住所	店舗名	テナント・資本	開店日	業態	店舗面積(㎡)
東和町2丁目35	ビデオ飯田駅前店	ユニー興	\$49.4.20	スーパー	6,864
北方880外	飯田インターショッピングプラザ	関キラー	\$54.5.26	スーパー	2,255
松尾上溝6386-1外	飯田松尾ショッピングタウン	関ケーヨー	\$61.3.6	専(ホームセンター)	2,675
桐林1040-2外	Aコープあいばん飯田店	みなみ信州農協	H1.12.16	生協・農協	1,694
森上山3628外	業務スーパー飯田店	関折橋	H4.10.24	スーパー	1,237
森一色137-1外	ザ・100円ショップダイソー飯田インター店	関大創産業	H5.10.9	専(その他)	1,156
北方801-1外	アルペン飯田インター店	関アルペン	H6.11.18	専(その他)	1,801
森一色456	アップルタウン(イオン飯田アップルロード店)	イオンリテール株式会社	H7.6.30	スーパー	12,608
上郷岡561-1外	カインズホーム飯田店	関カインズ	H7.10.26	専(ホームセンター)	4,052
森名古郷2084-1外	紳士ホームエイドアップルロード店	関紳士ホームエイド	H7.11.3	専(ホームセンター)	2,887
森名古郷2469外	アビタ飯田店	ユニー興	H7.11.10	スーパー	11,495
蓮町142	Aコープいいだ店	みなみ信州農協	H8.11.30	生協・農協	1,320
上郷飯沼1616外	南信ショッピングセンター(イオン飯田店)	イオンリテール株式会社	H9.6.9	スーパー	11,951
森下山550外	西友かなえ店	合同会社西友	H10.11.6	スーパー	2,556
森名古郷590-7外	ベルスタプラザ(平安堂, ゼビオ 他)	関平安堂	H10.11.14	専(その他)	3,597
上郷飯沼1965-1外	ヤマダ電機テックランド飯田店	関ヤマダ電機	H11.4.9	専(家電)	3,100
青良町1丁目2-1外	りんごの里	関エイデン	H11.10.29	専(家電)	3,744
青良町1丁目9-1外	西友伊賀店	合同会社西友	H12.11.23	スーパー	1,754
上郷黒田1459-1外	キラヤ黒田店	関キラヤ	H13.1.31	スーパー	1,263
上郷黒田1186-1外	ケーヨーデイズー飯田上郷店	関ケーヨー	H15.9.23	専(ホームセンター)	4,928
上郷飯沼3406-1外	ファッションセンターしまむら上郷店	関しまむら	H16.5.27	専(衣料品)	1,250
上郷飯沼1452-3	ツルハドラッグ飯田上郷店	関ニシザワ	H18.4.20	専(その他)	1,443
羽場町3丁目1-6外	株式会社カワチ薬品飯田店	株式会社カワチ薬品	H21.5.21	専(その他)	1,517
森名古郷2098-1外	パロー飯田店	株式会社パロー	H23.4.7	スーパー	1,400
松尾明8000-1外	パロー松尾店	株式会社パロー	H25.7.10	食料品	1,476
北方824-1外	ケーズデンキ飯田店	株式会社キガス	H25.10.16	専(家電)	3,950

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

58

都市機能集積区域 | 都市機能集積区域の設定

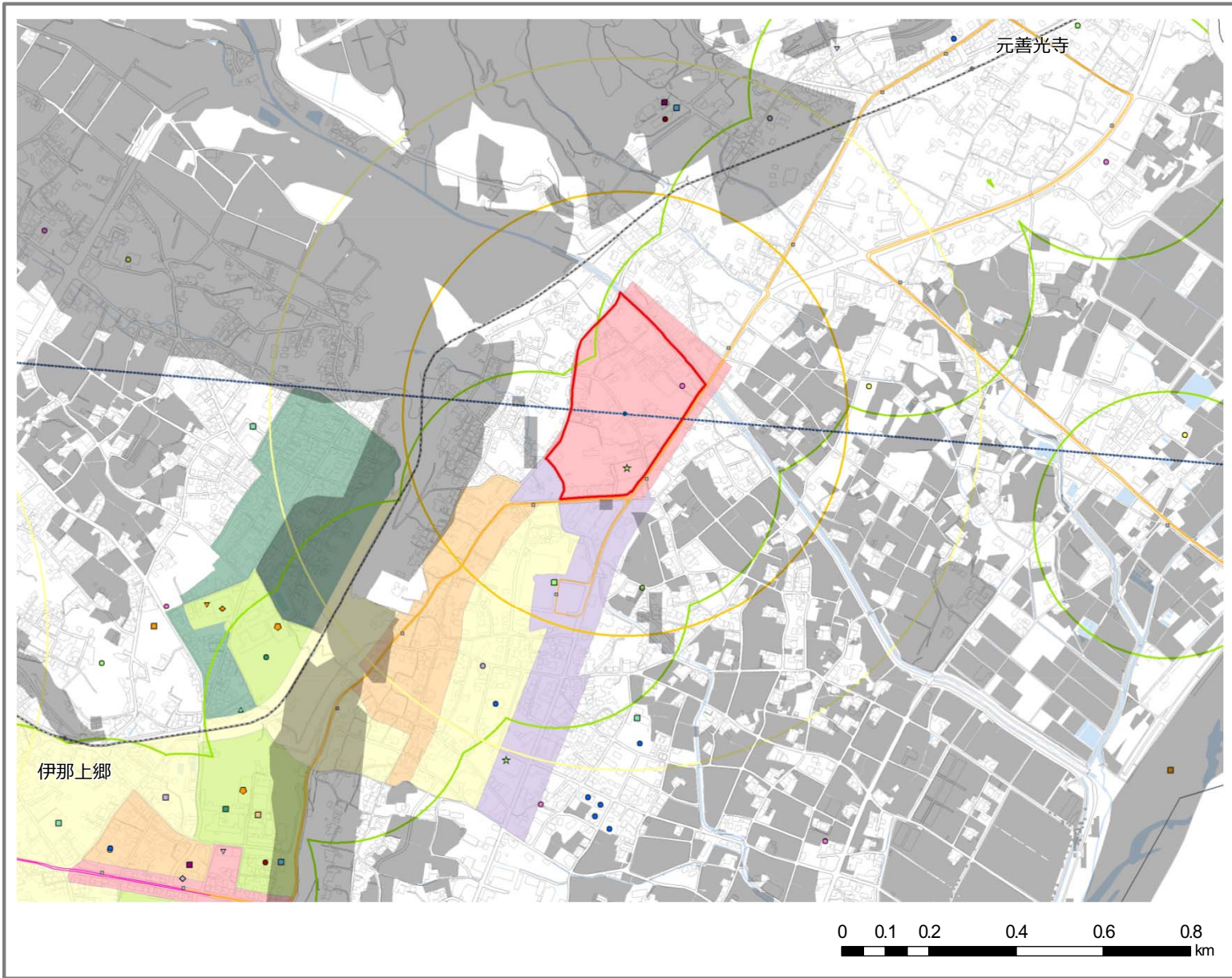
広域交通拠点・都市機能集積区域の基本区域（案）

設定

【基本区域の範囲】
① リニア駅整備予定区域

広域交通拠点・拡大図

- 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



都市機能集積区域 | 都市機能集積区域の設定 広域交通拠点（参考資料）

リニア駅周辺整備区域について（リニア駅周辺整備基本計画より抜粋）

【リニア駅周辺整備を検討する区域】

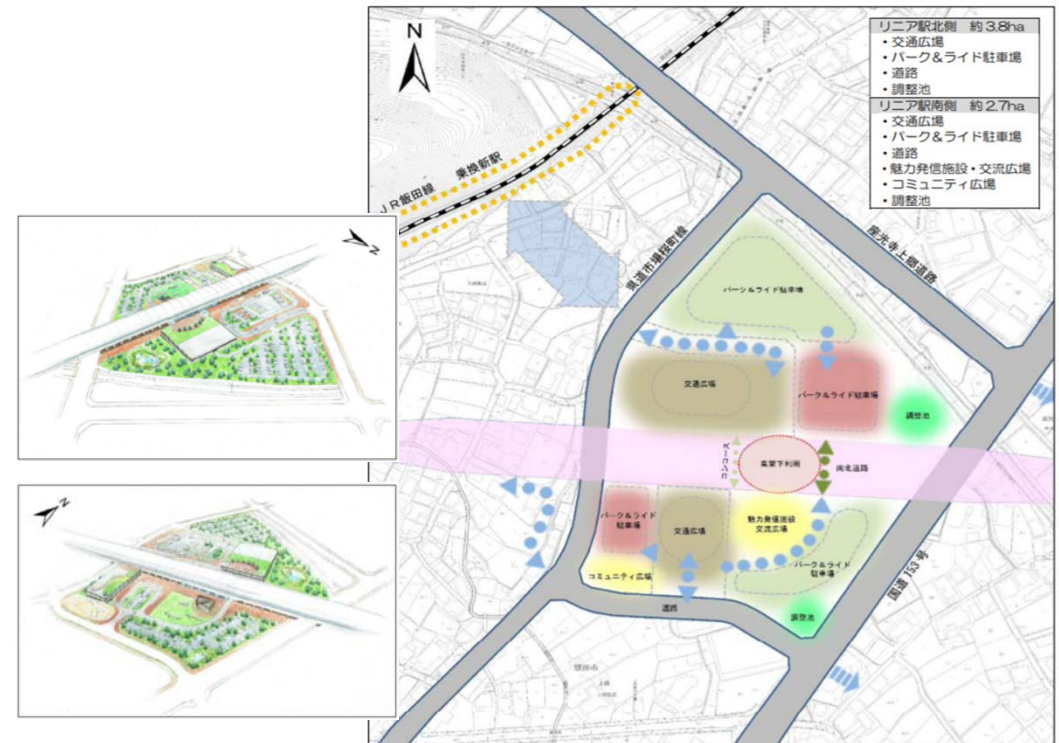
- 基本計画では、リニア駅ができる位置や地理的条件等を考慮し、約 6.5ha（駅部除く）を「整備区域」として検討する。
- 整備区域は、交通広場、駐車場、魅力発信施設及び交流施設等を配置するために必要とする範囲としている。
- 整備区域に隣接する南側約 1.3ha は、土地利用計画における重点協議区域とする。地域（地権者と周辺住民等）との協議を十分重ねるとともに、社会情勢を見据えながら民間活力の動きなども見定め、必要な用途や規制等を検討する。



出典：第 5 回リニア駅周辺整備検討会議資料（H28.3.14）加筆修正

【リニア駅周辺整備のイメージ】

- 交通広場へは、北側は県道市場桜町線から、南側は国道 153 号と市場桜町線を結ぶ街区道路から進入する。
- パーク＆ライド駐車場は、各方面からのアクセスに対応できるようにリニア駅の両側に整備する。
- リニア駅南側には、信州・伊那谷らしさを感じられるよう魅力発信施設・交流施設を配置する。



※ 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）

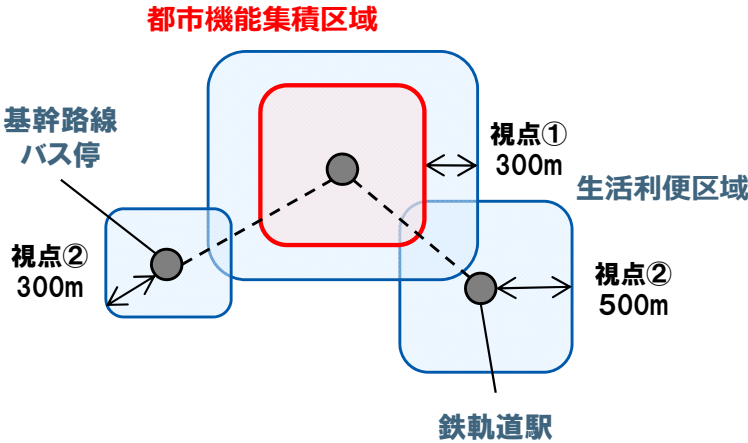
生活利便区域 | 生活利便区域設定の考え方

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。



アクセス確保の観点		具体エリア
視点	考え方	
【視点①】 徒歩圏域	● 歩いて暮らせるまちを形成する ● そのため、生活利便区域は、都市機能集積区域と一体的に生活圏を構成することを考慮した、徒歩の範囲を設定する	都市機能集積区域界から・・・ 300m以内の徒歩圏 (※広域交通拠点は、地区計画策定区域の「居住エリア」とする)
【視点②】 交通圏域	● 公共交通を利用した拠点間移動を促進する ● そのため、都市機能集積区域につながる基幹路線バス停、鉄軌道駅の徒歩圏域に、生活利便区域を設定する	都市機能集積区域につながる… (1)基幹路線バス停300m以内 (2)鉄軌道駅500m以内

生活利便区域設定の考え方

アクセス確保の観点の考え方について

- 【視点①】 徒歩圏域 → $\leq 300\text{m}$
 - 徒歩による日常生活圏域を800mとして、都市機能集積区域と生活利便区域を足し合わせて800mとなるように考え場合、生活利便区域の範囲は都市機能集積区域界から最大で300mが適当と考えられる。

$$(\text{徒歩による日常生活圏}) = (\text{都市機能集積区域}) + (\text{生活利便区域})$$

$$800\text{m} = 500\text{m} \sim 800\text{m} + 0\text{m} \sim 300\text{m}$$

※ 通常の人歩速が80m/分と仮定した場合、10分間に歩ける距離は800mであると考えられる。

- 【視点②】 交通圏域
 - 中心拠点につながる基幹的公共交通路線のバス停と鉄軌道駅で設定する徒歩圏域の考え方は以下の通り：
 - バス停の徒歩圏域 → $\leq 300\text{m}$
 - 『住環境』（浅見泰司著）に示されるバス停の「誘致距離と満足率の関係」が誘致距離300mの範囲で満足度80%であることから、300m以内の範囲設定が適当と考えられる。
 - 鉄軌道駅の徒歩圏域 → $\leq 500\text{m}$
 - 『都市構造の評価に関するハンドブック』等では、800m圏が適当とされるが、中心市街地周縁の市街地のコンパクト化の促進と、高齢者の歩速が50m/分で10分間に歩ける距離がおよそ500mであることを考慮し、500m以内が適当と考えられる。

生活利便区域 | 生活利便区域の設定

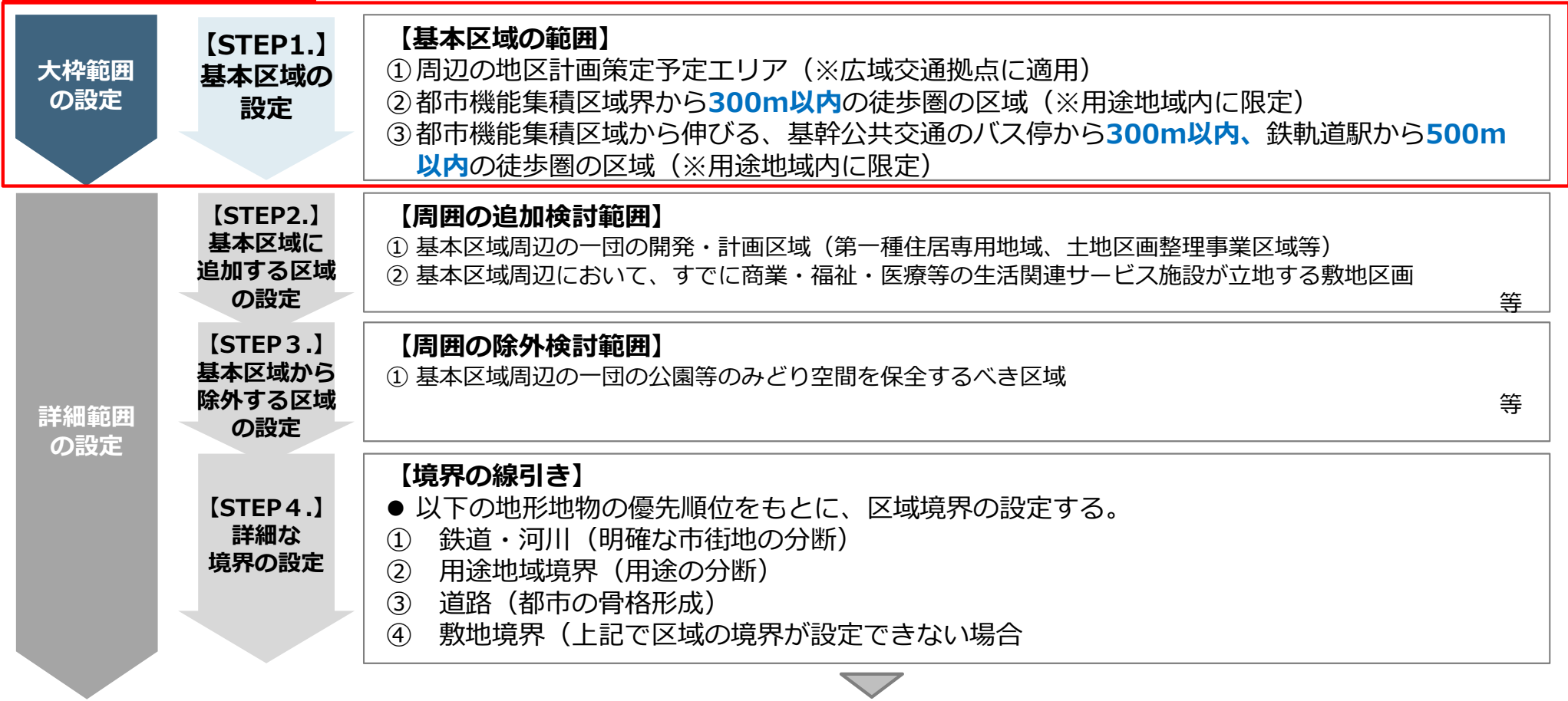
生活利便区域の設定（案）

※ 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

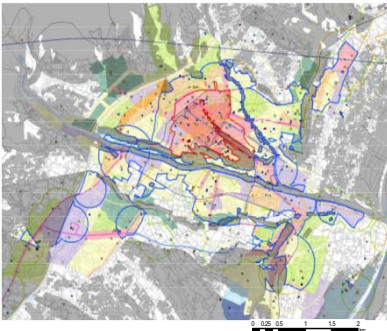
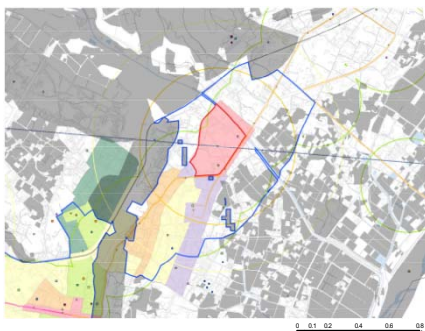
今回の専門部会の提示事項



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			
都市機能集積区域＋生活利便区域			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）		
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						

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）

設定

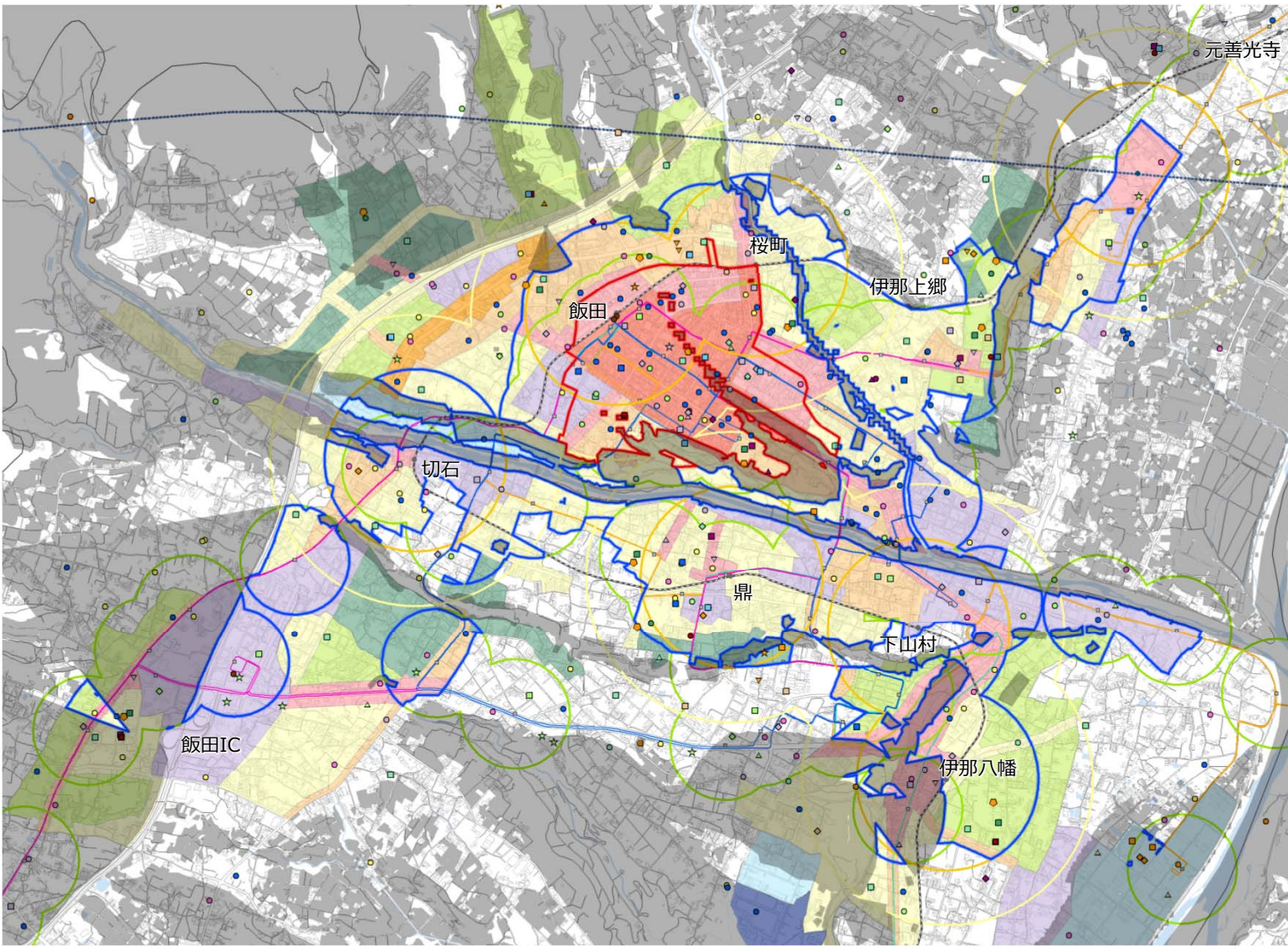
【都市機能集積区域の基本区域の範囲】
① 中心市街地活性化基本計画の区域



【生活利便区域の基本区域の範囲】
① 都市機能集積区域界から300m以内（用途地域内）
② 基幹路線バス停300m以内（用途地域内）
③ 鉄軌道駅500m以内（用途地域内）

中心拠点・拡大図

- 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



0 0.25 0.5 1 1.5 2 km

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）

設定

【都市機能集積区域の基本区域の範囲】
① リニア駅整備予定区域



【生活利便区域の基本区域の範囲】
① 周辺の地区計画策定予定エリア
② 都市機能集積区域界から300m以内（用途地域内）
③ 基幹路線バス停300m以内（用途地域内）
④ 鉄軌道駅500m以内（用途地域内）

広域交通拠点・拡大図

- 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

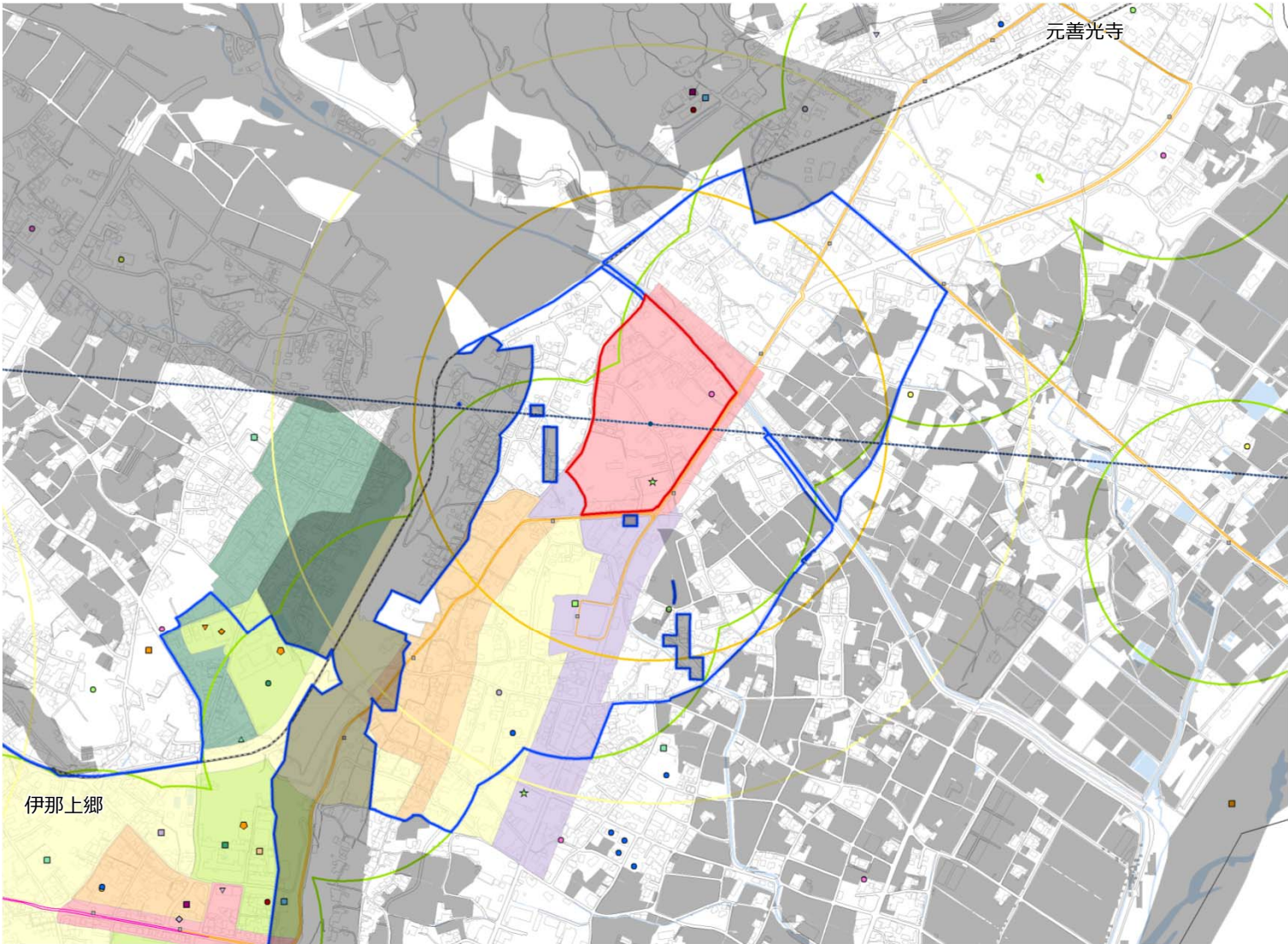
■ 準工業地域

■ 工業地域

■ 工業専用地域

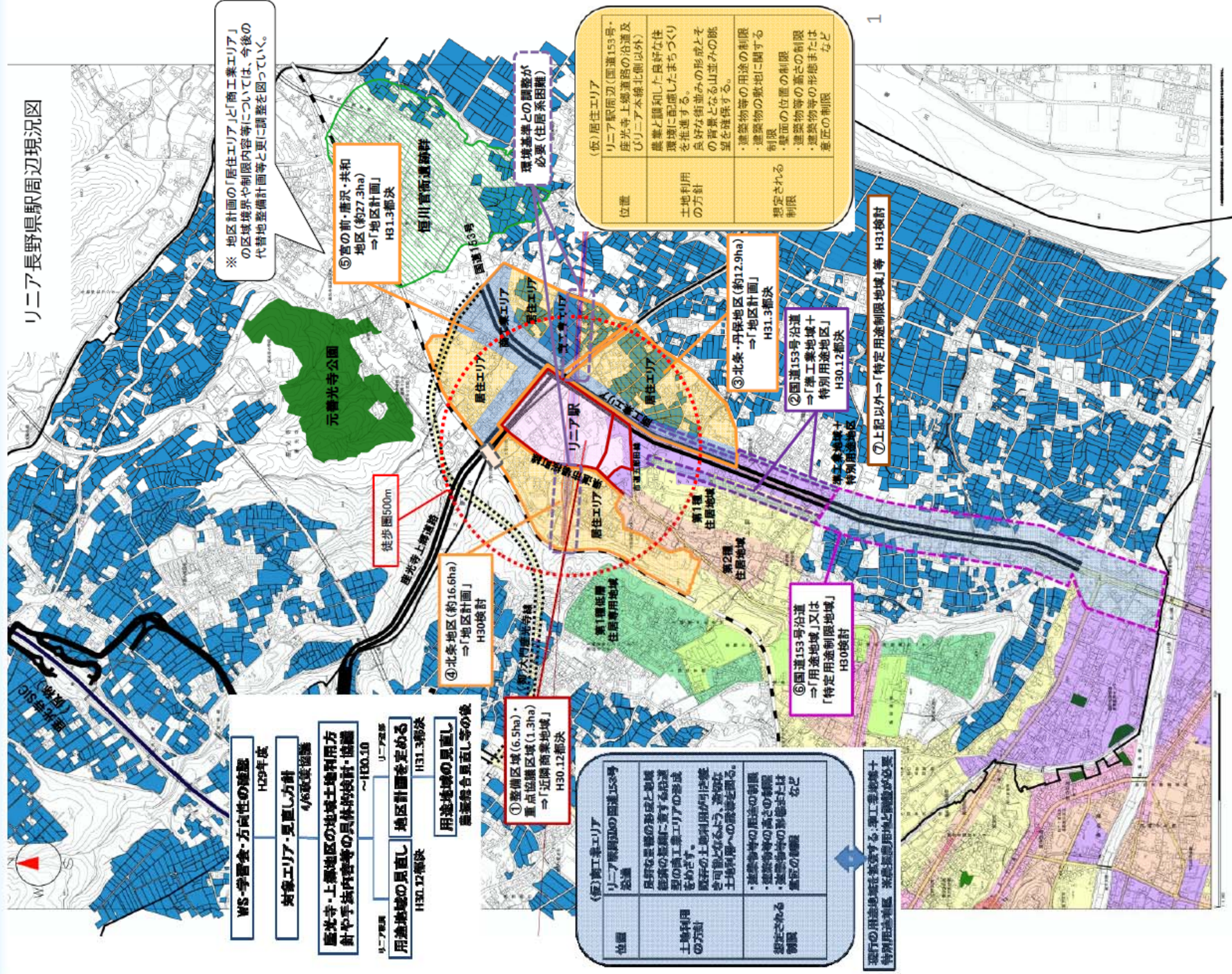
■ 都市機能集積区域

■ 生活利便区域



0 0.1 0.2 0.4 0.6 0.8 km

■リニア駅周辺・近郊の都市計画の見直し



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

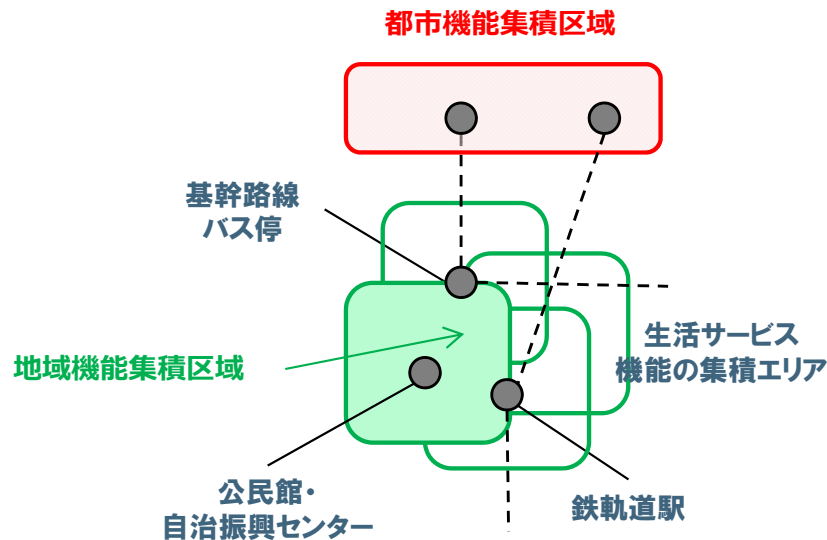
5－5－2．地域機能集積区域の設定（案）

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

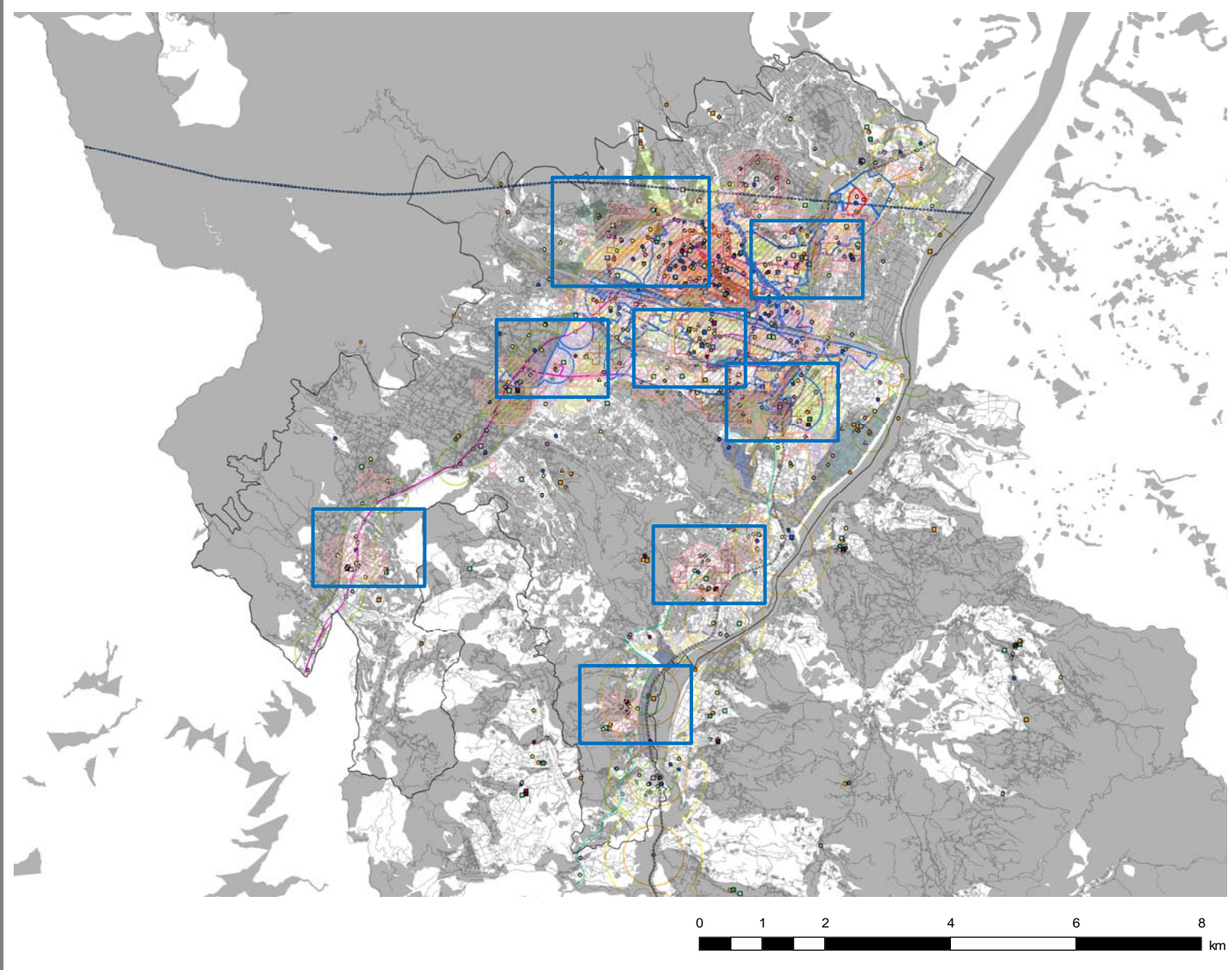
自治振興センター・公民館を中心とする範囲

- 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

地域機能集積区域の設定（案）

地域機能集積区域の全体図

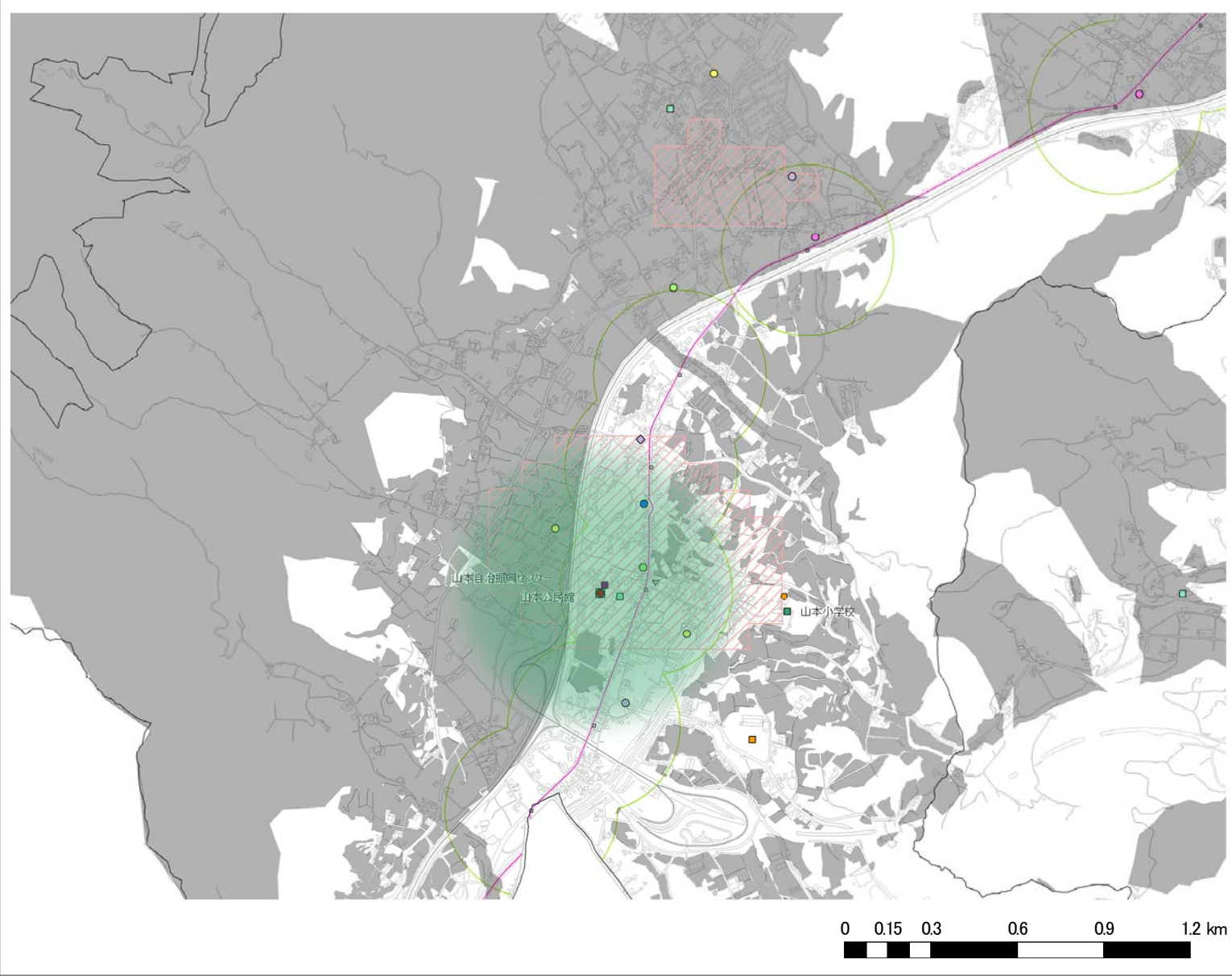


地域機能集積区域 | 地域機能集積区域の設定

山本周辺地域・地域機能集積区域の設定（案）

山本周辺地域

- 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
 - 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

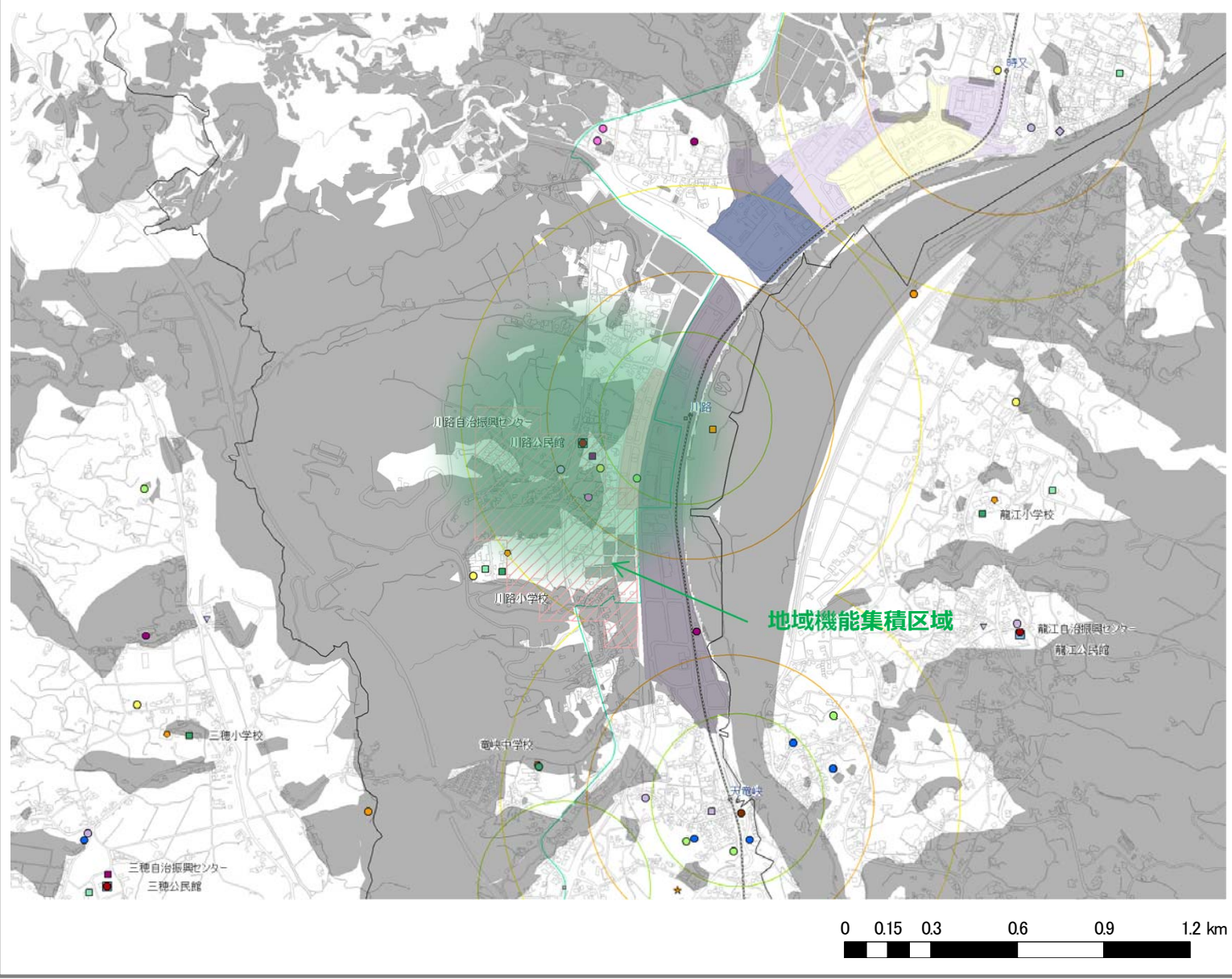


地域機能集積区域 | 地域機能集積区域の設定

川路周辺地域・地域機能集積区域の設定（案）

川路周辺地域

- 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
 - 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



地域機能集積区域 | 地域機能集積区域の設定

竜丘周辺地域・地域機能集積区域の設定（案）

竜丘周辺地域

- 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

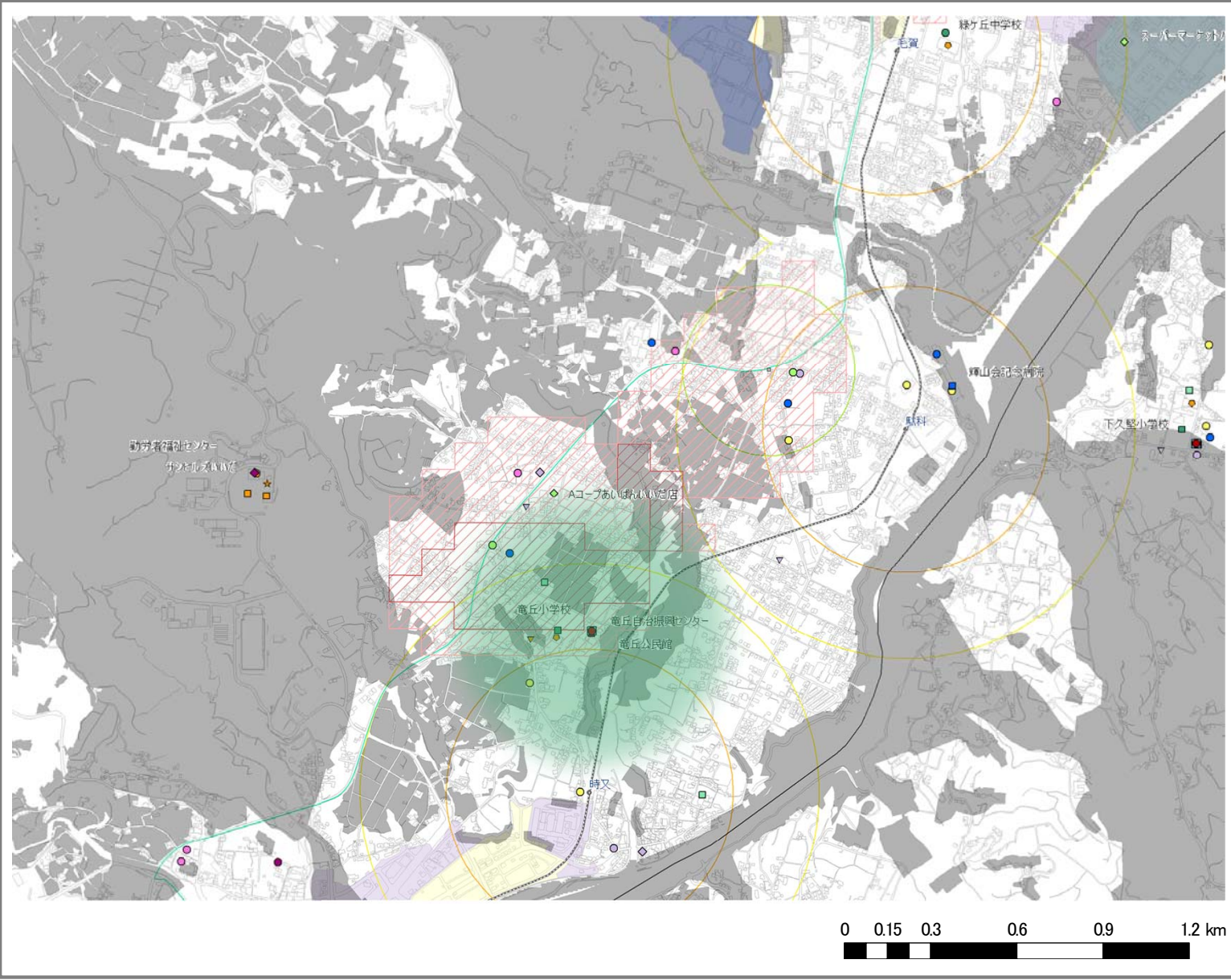
■ 準工業地域

■ 工業地域

■ 工業専用地域

■ 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



地域機能集積区域 | 地域機能集積区域の設定

松尾周辺地域・地域機能集積区域の設定（案）

松尾周辺地域

- 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

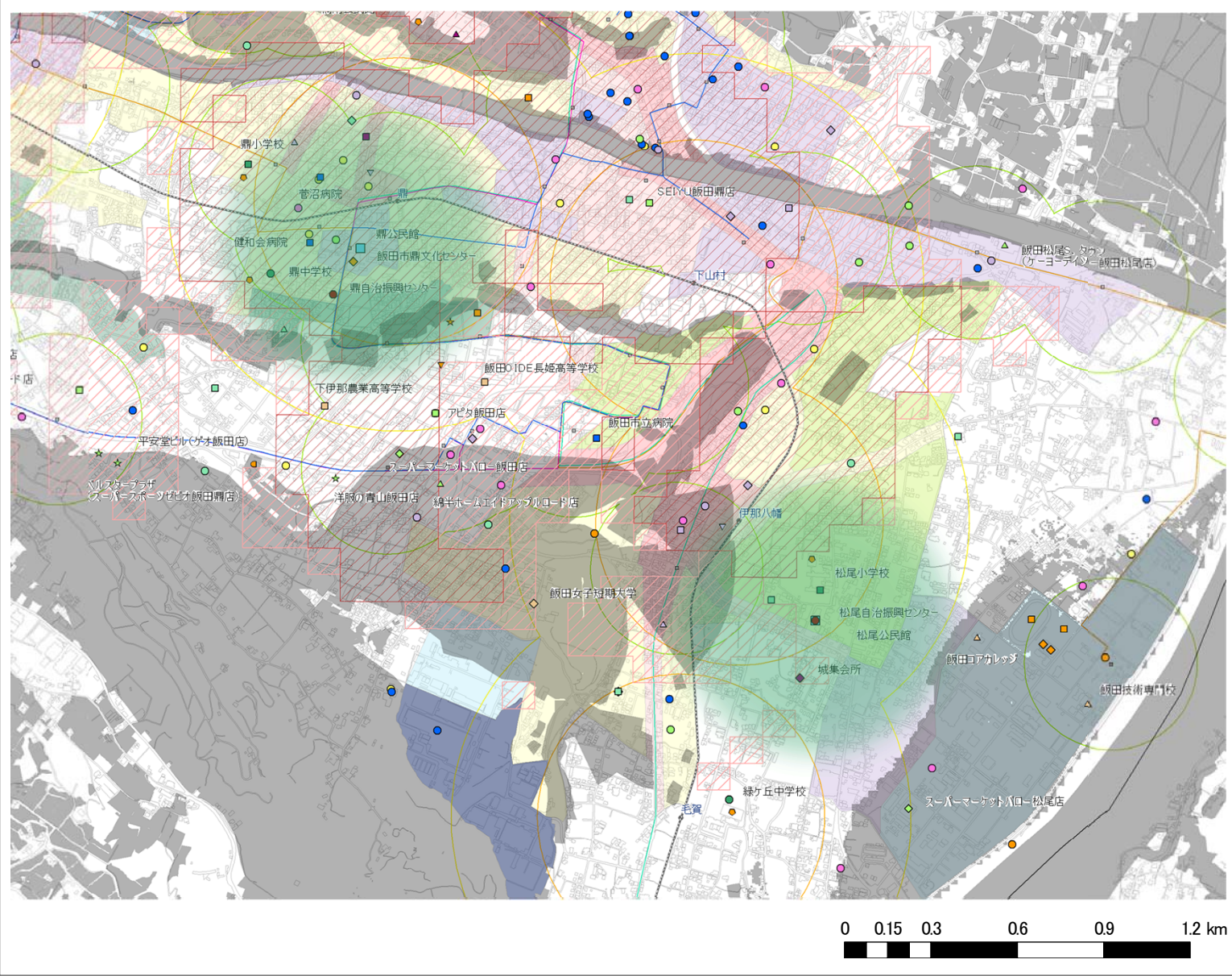
■ 準工業地域

■ 工業地域

■ 工業専用地域

■ 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

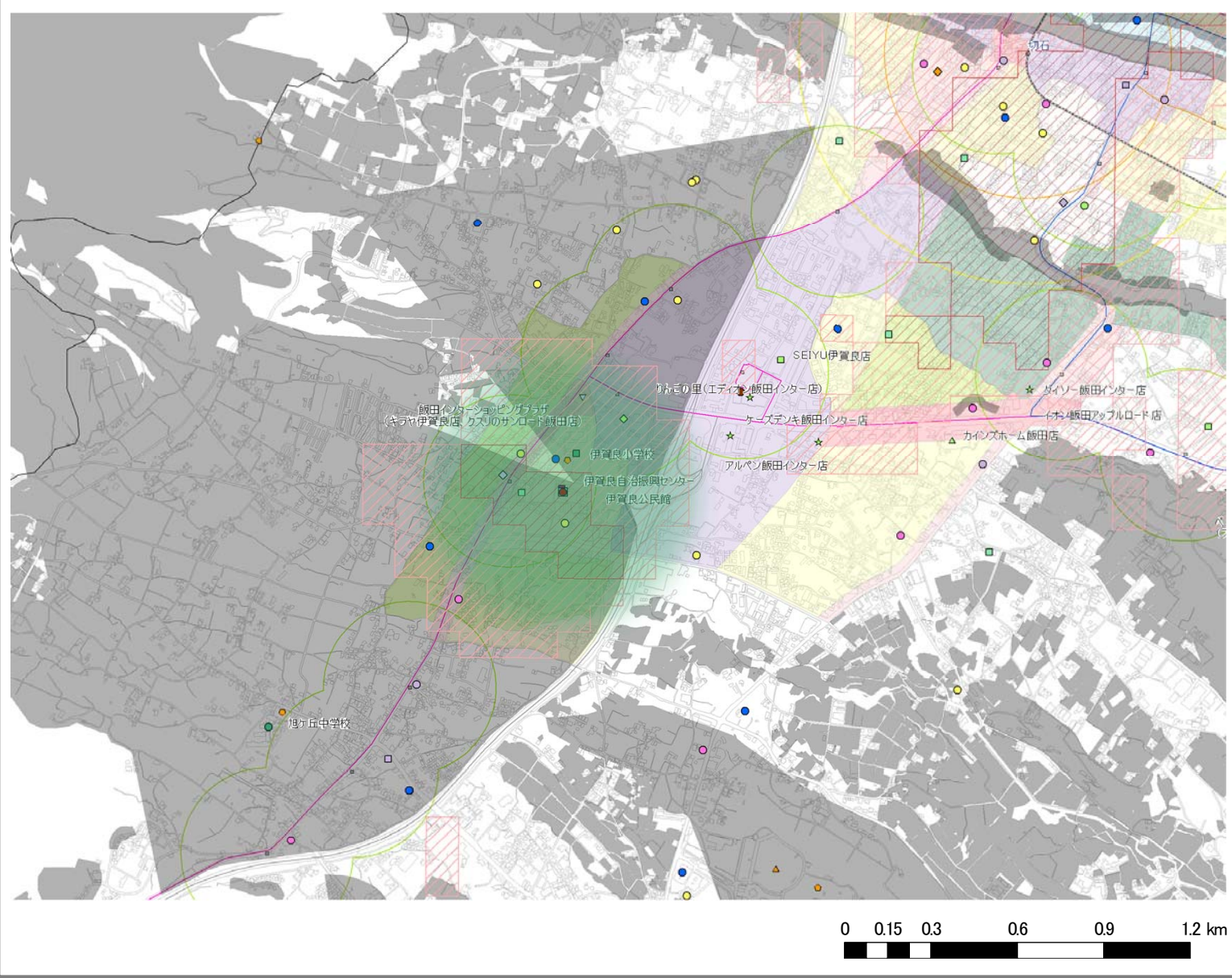


地域機能集積区域 | 地域機能集積区域の設定

伊賀良周辺地域・地域機能集積区域の設定（案）

伊賀良周辺地域

- 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
 - 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

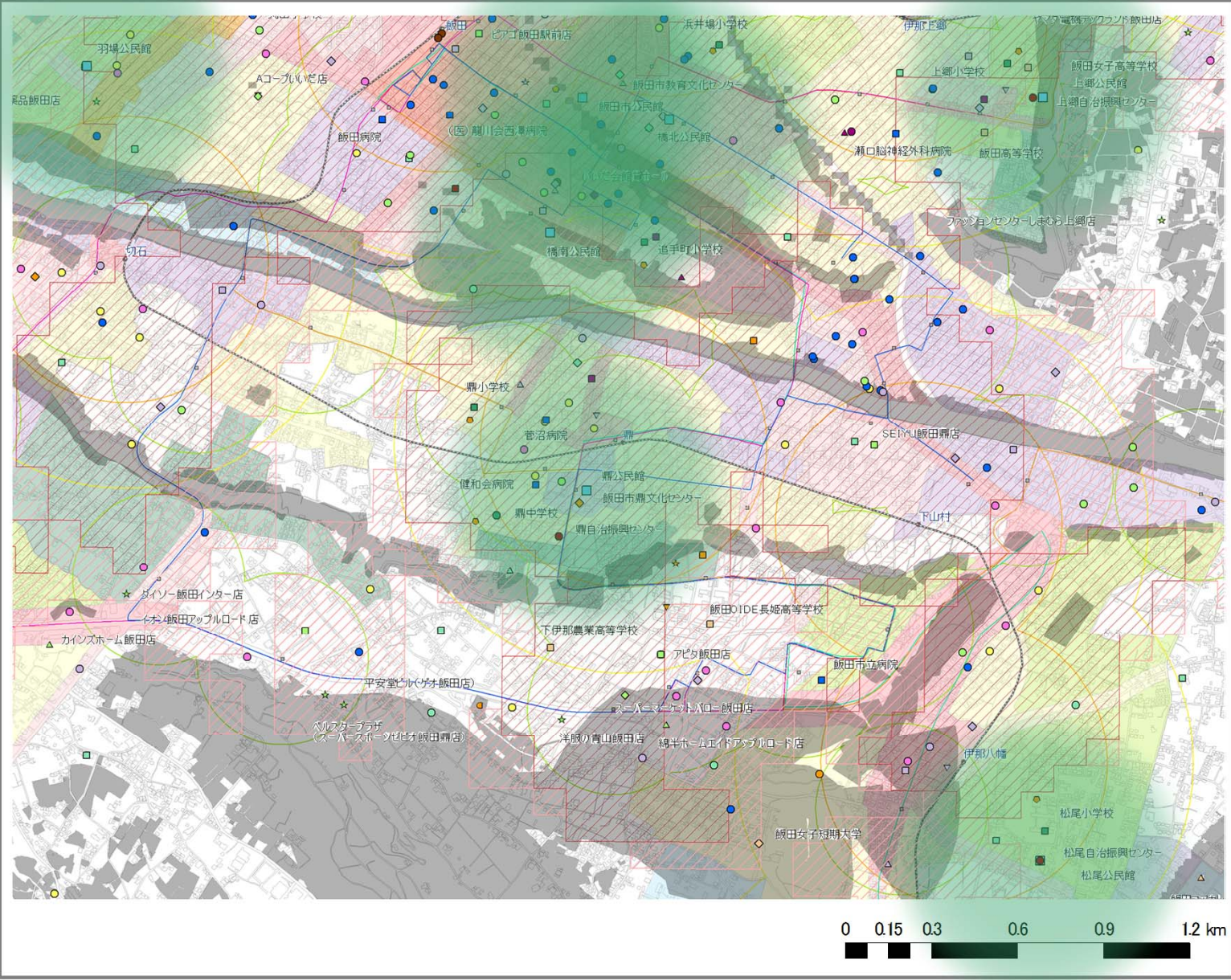


地域機能集積区域 | 地域機能集積区域の設定

県周辺地域・地域機能集積区域の設定（案）

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
 - 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



丸山・羽場周辺地域・地域機能集積区域の設定（案）

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

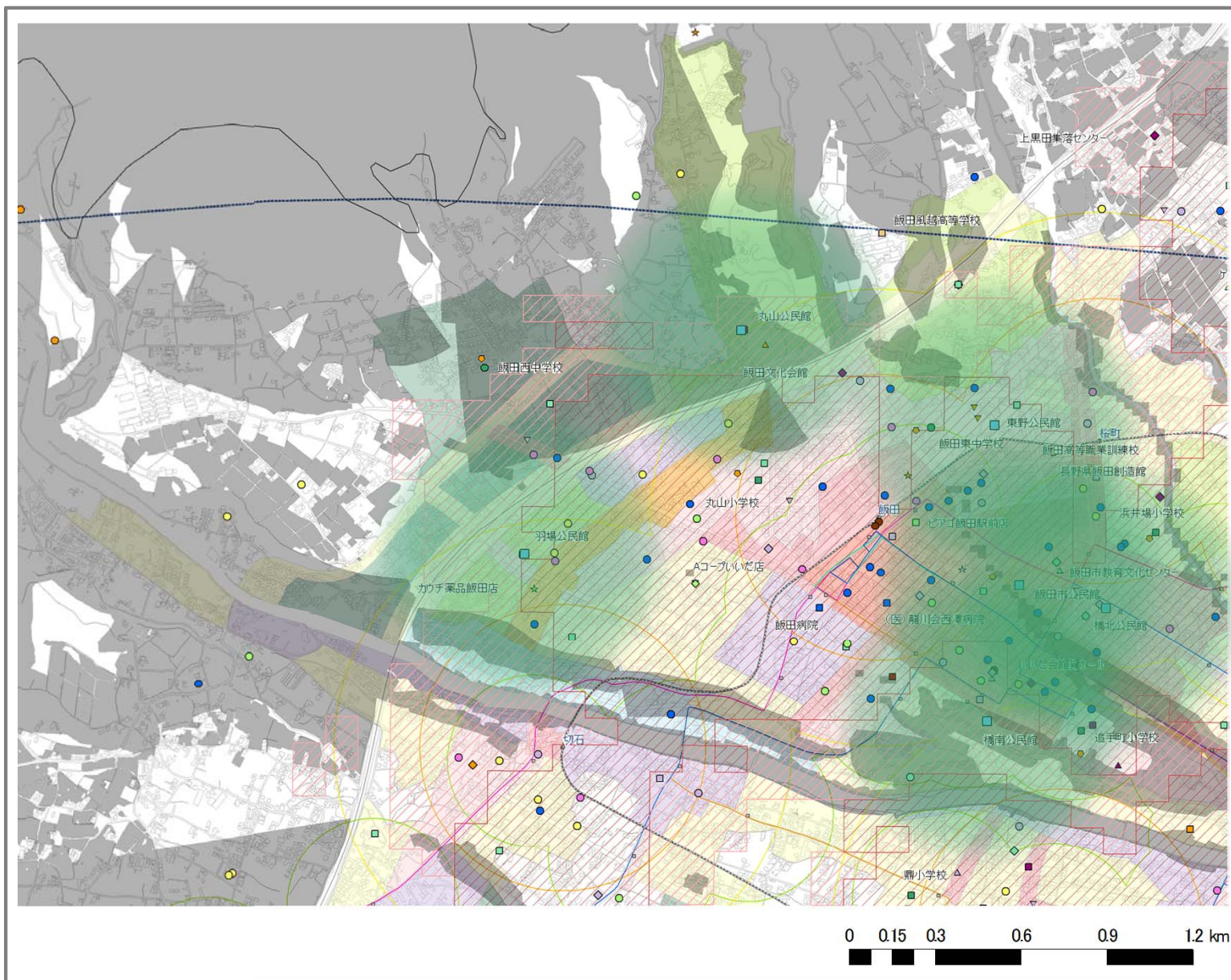
駅800m圏域

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
- 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



座光寺周辺地域・地域機能集積区域の設定（案）

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

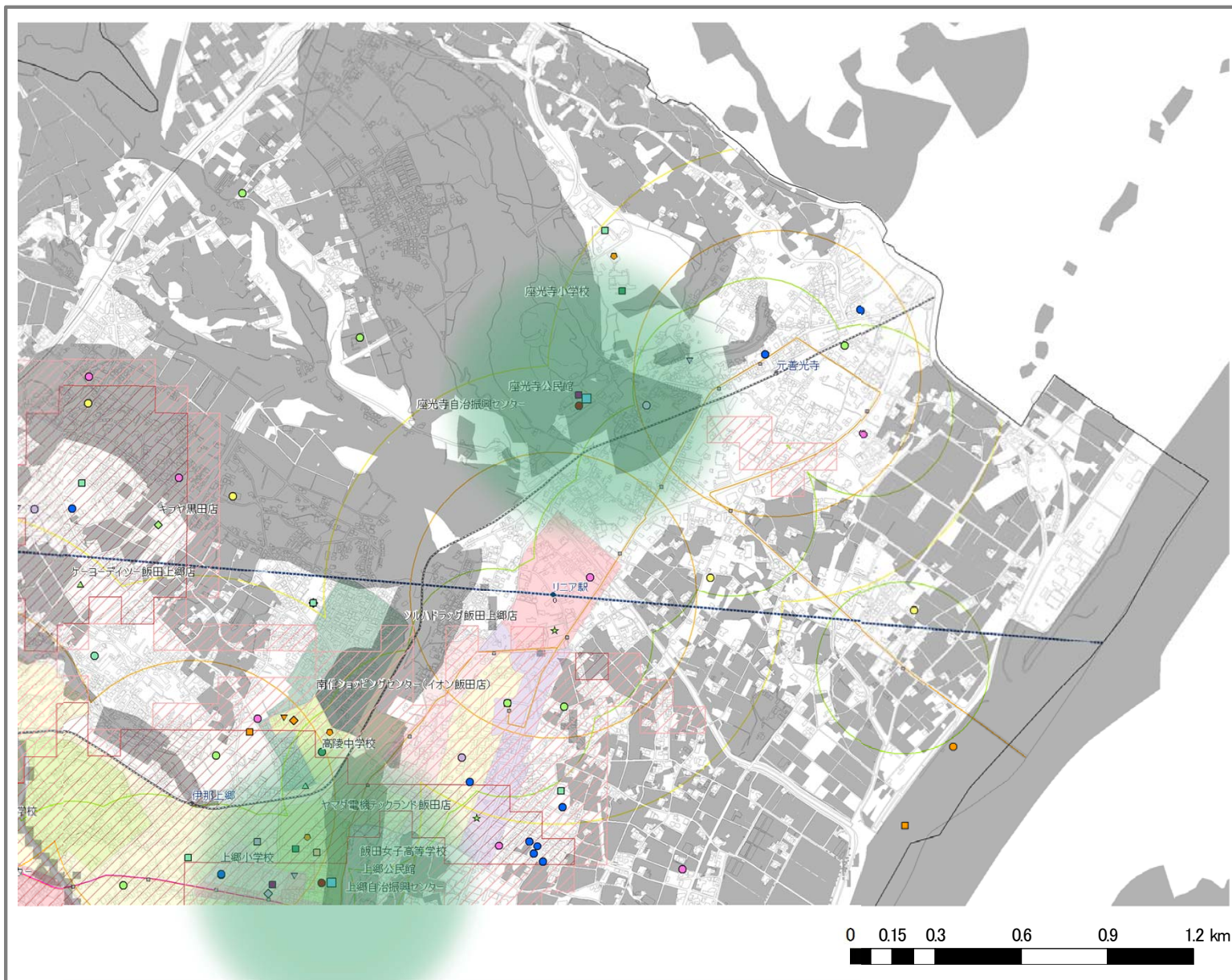
駅800m圏域

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
- 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

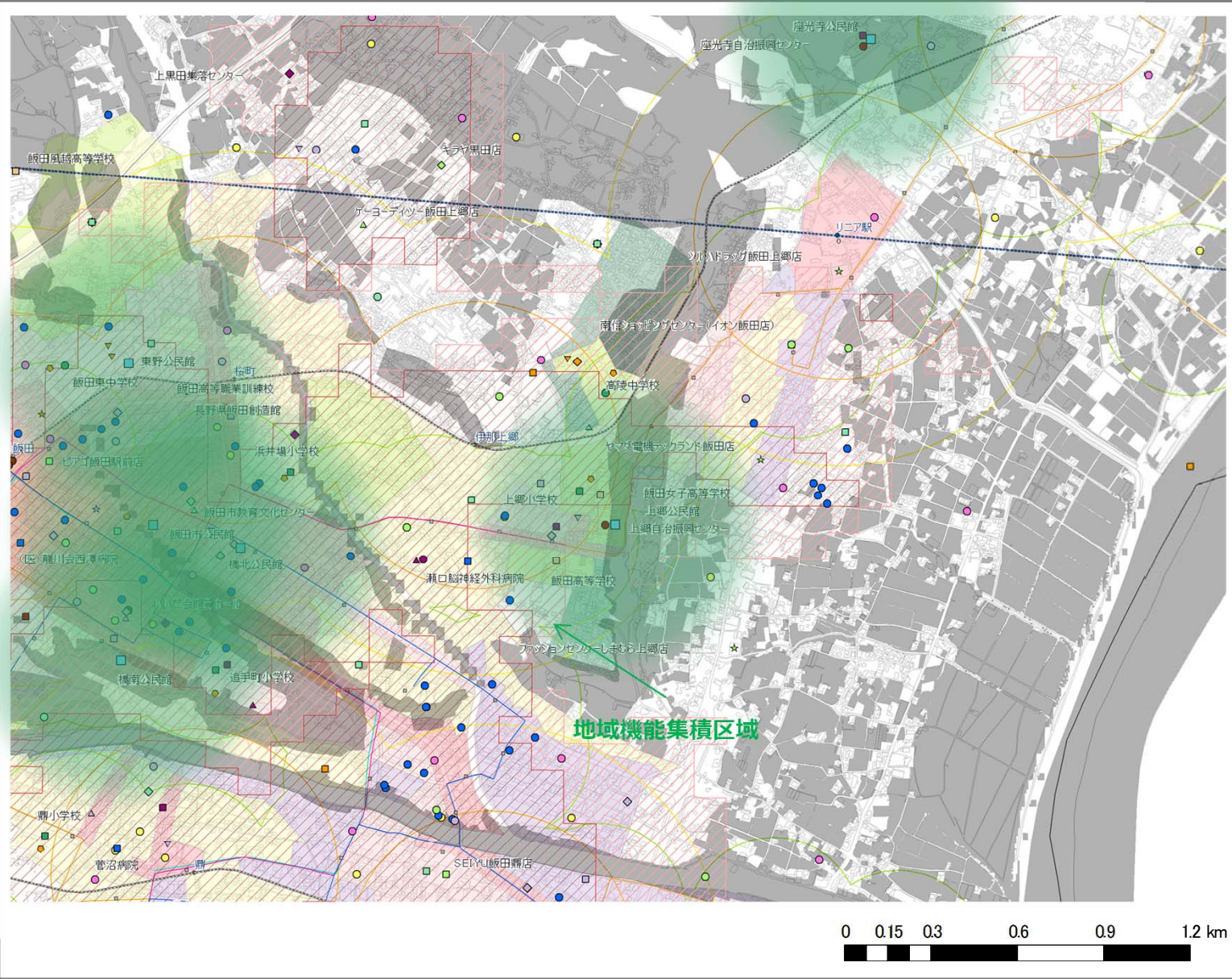


地域機能集積区域 | 地域機能集積区域の設定

上郷周辺地域・地域機能集積区域の設定（案）

上郷周辺地域

- 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
 - 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。
- **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（道の駅、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・ボー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。

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立地分析（参考資料）

（参考とする分析イメージ）

- 都市機能集積区域を**中心拠点のみ**とした場合の立地分析の結果。【STEP2】以降で、区域内の充足度に合わせた施策検討に活用する。

■ 都市機能施設の立地分析の結果から、①誘致すべき施設（区域内に立地が少ないため、積極的に誘致すべき施設）、②維持・拡充すべき施設（ある程度区域内に立地し、維持・拡充すべき施設）、③補完すべき施設（区域内に立地が少ないが、区域外に立地しており、今後機会があれば積極的に区域内に誘致すべき施設）に以下の通り分類する。これらの施設は制度上の届出対象施設に指定し、各分類に応じた施策の検討を行う。

都市計画区域内集計
（重複なし）

⑥ ② ①

基幹路線のバス停徒歩圏 区域界から徒歩圏 鉄軌道駅の徒歩圏

		機能分類																	
		行政	子育て支援	高齢者福祉	医療	商業	金融	社会・文化・教育											
		市役所・支所・出張所	自治振興センター・公民館	保育園・幼稚園・認可外保育施設	通所系介護施設	（入院可能な）診療所 （入院可能な医療施設）	大規模小売店舗（1,000㎡以上）	小規模スーパー・コンビニエンスストア等（コンビニエンスストアを除く）	銀行・信用金庫・労働金庫・農協・郵便局	小学校・中学校	高等学校	専門学校・職業訓練校	中央図書館・図書館支所	短期大学・大学	MICE施設（文化ホール、文化会館、コンベンション施設等）	美術館・博物館・資料館・記念館・科学館等	観光情報センター		
①	都市機能集積区域内	1	3	7	3	2	19	1	6	13	1	0	1	1	0	2	2	3	
②	都市機能集積区域界からの徒歩圏内	0	1	3	2	0	12	0	0	5	3	0	0	1	0	1	0	0	
③	鉄軌道駅またはバス停の徒歩圏内	0	2	3	10	3	9	3	10	18	2	2	0	2	0	1	2	1	
④	鉄軌道駅の徒歩圏内	0	4	9	7	1	5	0	2	6	2	0	0	2	0	0	0	0	
⑤	基幹路線のバス停徒歩圏内	0	6	3	11	1	14	13	7	14	3	1	1	2	0	0	0	1	
⑥	上記エリア外（都市計画区域内）	0	6	21	29	0	23	10	7	10	7	2	1	4	1	5	3	0	
都市計画区域内		1	22	46	62	7	82	27	32	66	18	5	3	12	1	9	7	5	

※ ①～⑥は、降順に圏域内の施設数を、重複が発生しないようにカウントしている（例えば、③でカウントした施設は、④と⑤でカウントしない）。

↓

維持・拡充

↓

維持・拡充

↓

補完

↓

補完

↓

維持・拡充

↓

維持・拡充

↓

誘致

↓

維持・拡充

↓

維持・拡充

↓

維持・拡充

↓

維持・拡充

↓

誘致

↓

誘致

↓

維持・拡充

↓

誘致

↓

誘致

↓

誘致

↓

維持・拡充

