

### 3. 立地適正化の方針

---

### 3. 立地適正化の方針 > (1) 立地適正化の方針の基本的な考え方

#### (1) 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)

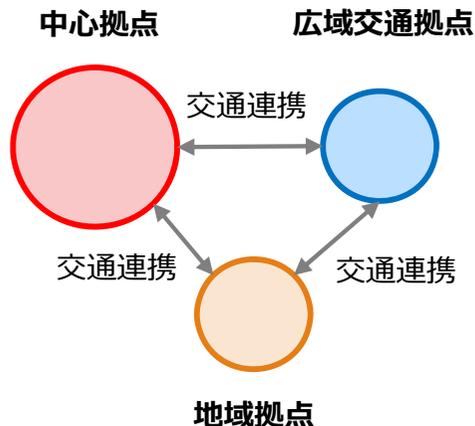
具現化

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」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、「地域拠点」では、今後地域住民主体で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

先行的に  
集積する  
区域

地域拠点

地域住民主体で  
将来的な集積を  
準備検討する  
区域

#### （補足）ポイント3：集積区域の設定と段階的な展開

##### **1. リニア新幹線開通の飯田特殊事情を踏まえ、中心拠点と広域交通拠点の都市機能の立地適正化に焦点をあてる。**

- 本計画に係る策定の方針として、飯田の特殊事情であるリニア新幹線の開通が、今後、飯田市の土地利用のあり方に対し、大きな影響を及ぼすことを踏まえ、まず当面においては、中心市街地やリニア駅周辺地域を中心に、集積させていくべき高次都市施設を整理し、都市機能の郊外への移転や拡散を抑制することを主眼としている。

##### **2. 地域拠点の都市機能の立地適正化は、市内20地区で策定される地域土地利用方針等と段階的に連携する。**

- 飯田市では、市内の各地区において地域土地利用方針、土地利用計画等を作成する方針を掲げており、住民主導により、各地区独自の土地利用に関わる構想をとりまとめることを目指している。
- 現時点では、市内20地区のうち、2地区（座光寺地区・上郷地区）で地域土地利用計画、8地区（山本地区・川路地区・竜丘地区・松尾地区・鼎地区・龍江地区）で地域土地利用方針が策定されたところである。
- 各地区に設定されている地域拠点は、地区住民が主体的に策定する地域土地利用計画に基づいた土地利用が期待されている。そのため、地域拠点については、地域土地利用方針等の検討内容を踏まえながら、今後段階的に立地コントロールに関わる方針や、支援施策の充実を図ることを検討する。

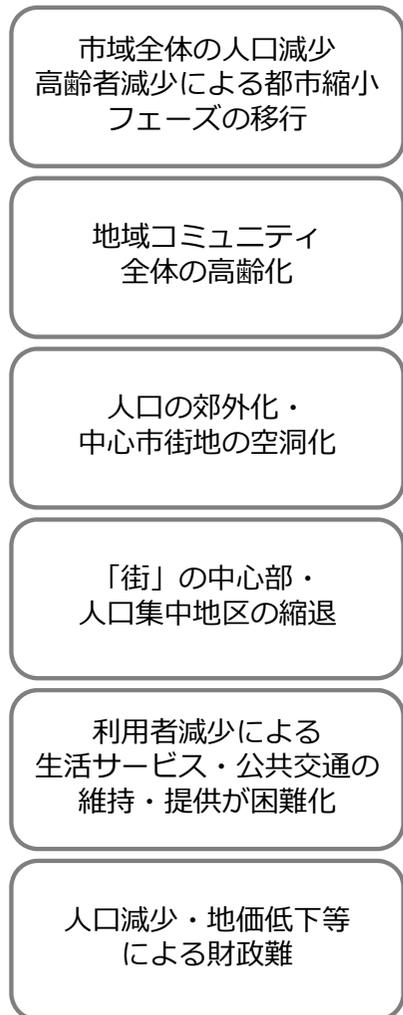
### 3. 立地適正化の方針> (2) 持続可能な都市構造 (都市計画マスタープラン) の具現化

## (2) 持続可能な都市構造 (都市計画マスタープラン) の具現化

### ① 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。

#### 都市構造の現状 (分析結果の一部)



構成  
要因

構成  
要因

構成  
要因

#### 都市づくりの主要課題

#### 土地利用基本方針に掲げられる飯田市の主要な課題

#### 社会持続性

- ① 少子化と超高齢社会への対応
  - 新しい社会への対応 (人口構成の偏りから生じる社会を支えるシステム変化の対応)
  - 交通弱者対応
  - 市民の交通手段としての公共交通
  - 教育・福祉施設
  - 地域医療施設
- ② 地域コミュニティの活力低下
  - 地域の維持
  - 年代構成の偏りによる弊害
  - 自治活動組織等の運営
  - 災害時要援護者の対応
  - 地域防災福祉コミュニティ
  - ライフスタイルの多様化
- ③ 地域資産の保存継承
  - 伝統や文化の継承
  - 歴史的建造物の保存
  - 地域の宝の共有化
- ④ 地方分権と地域自立化への対応
  - 魅力ある地方生活圏の創造

#### 環境持続性

- ① 自然環境の喪失と災害脅威の増大
  - 担い手の不足による二次的自然の喪失
  - 市街地の拡大による機能低下
  - 個々の土地そのものの歴史性
  - 更なる災害の脅威等
- ② 土地及び建物の放棄と低利用
  - 土地の需要低下による空地と空き家の増加
  - 農林業の担い手不足と管理者不在による放棄地の増加
  - 防災及び防犯上の問題と地域固有の景観喪失
  - 土地の流動化
- ③ 地域環境の悪化と環境負荷の増大
  - 環境的制約
  - 使い捨て型ライフスタイルの脱却
  - 公害やゴミなどの産廃

#### 経済持続性

- ① 財政的制約と維持コストの増大
  - 財政の縮小
  - 費用対効果の低下と維持管理費の増大
  - 公共サービスの低下
  - 既存ストックの更新
- ② 経済活動の維持
  - 生産年齢人口の減少に対応
  - 労働力・後継者不足とマーケットへの対応
  - 地域に根ざした産業の定着
  - 雇用の場の確保と若者の定着

### 3. 立地適正化の方針> (2) 持続可能な都市構造（都市計画マスタープラン）の具現化

#### ② 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

### 3. 立地適正化の方針> (2) 持続可能な都市構造 (都市計画マスタープラン) の具現化

#### ③ 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

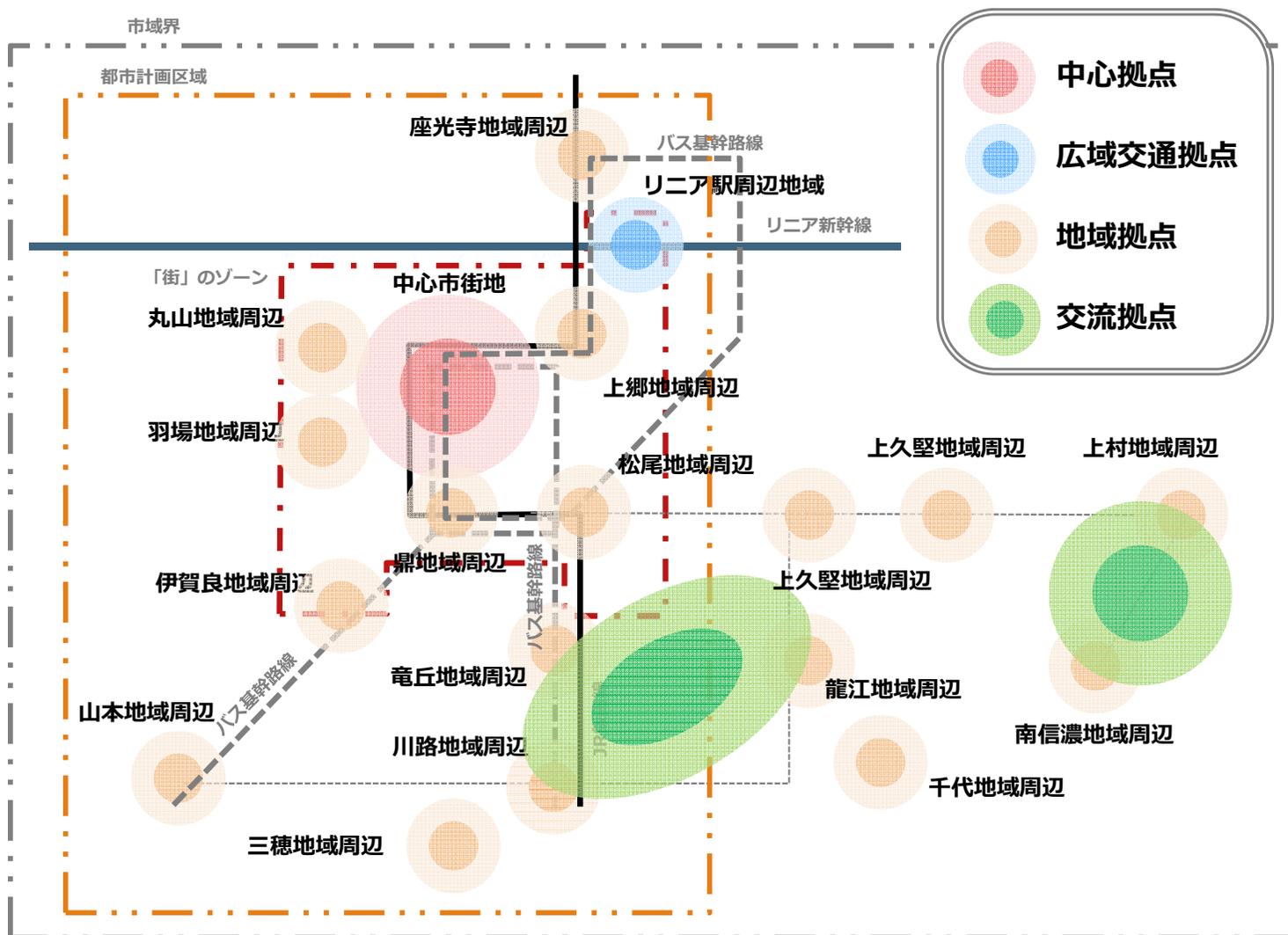
- リニア駅周辺：高度なトランジットハブ

### 3. 立地適正化の方針> (2) 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 将来の都市構造

##### (ア) 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。



### 3. 立地適正化の方針＞（2）持続可能な都市構造（都市計画マスタープラン）の具現化

#### （イ）将来の都市構造の拠点の位置づけ

- 飯田市土地利用基本方針は、市の中心として高次都市機能の集積する「中心拠点」、市外へのアクセス拠点となる「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	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> <li>● 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</li> </ul>
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> </ul>
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	<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</li> </ul>
交流拠点	観光による集客の拠点	天龍峡・遠山郷	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> </ul>

### 3. 立地適正化の方針 > (2) 持続可能な都市構造 (都市計画マスタープラン) の具現化

#### (ウ) 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。

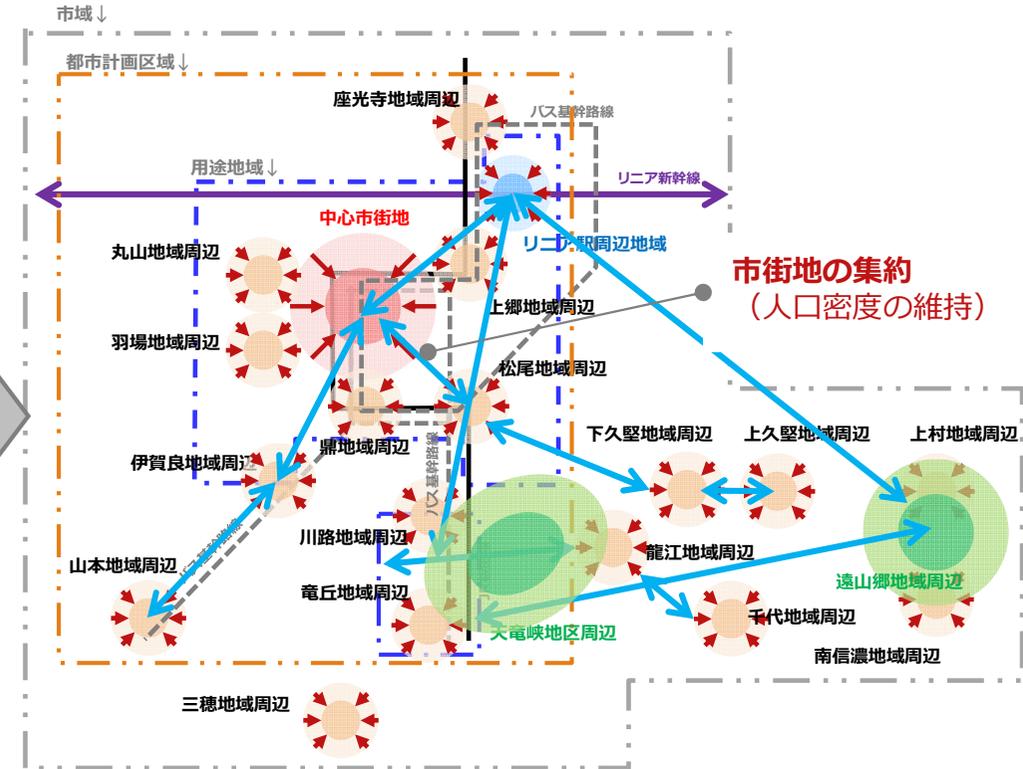
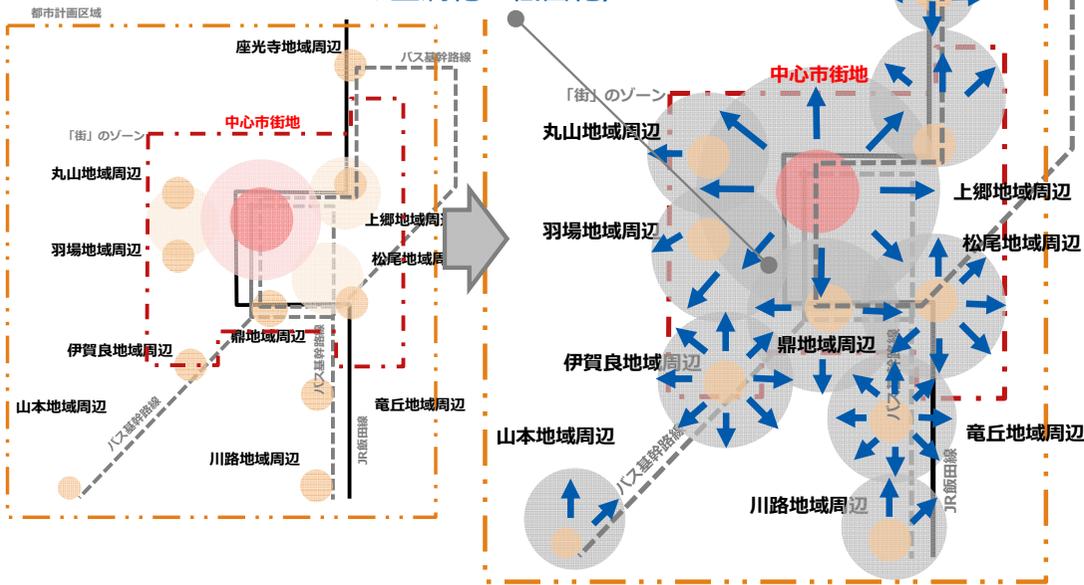
これまでの都市構造・・・

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

### 3. 立地適正化の方針＞（3）拠点への機能集約と拠点間連携

#### （3）拠点への機能集約と拠点間連携

##### ① リニア新幹線開通の飯田市特殊事情

###### （ア）リニア新幹線開通のもたらす影響・変化

- 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点は、リニア新幹線の開通が及ぼす社会・経済の変化を見込み、中間駅周辺地域としての飯田市に対する影響を見込み、拠点形成の施策方針を検討していく必要があることである。
- 過去に他地域で新幹線開業が地域に及ぼした影響・変化をみると、飯田市でも以下のような変化がもたらされることが予想される。

###### 図表 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。

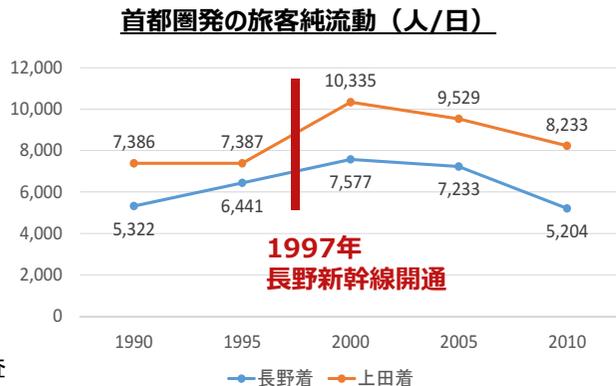
### 3. 立地適正化の方針 > (3) 拠点への機能集約と拠点間連携

#### 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)

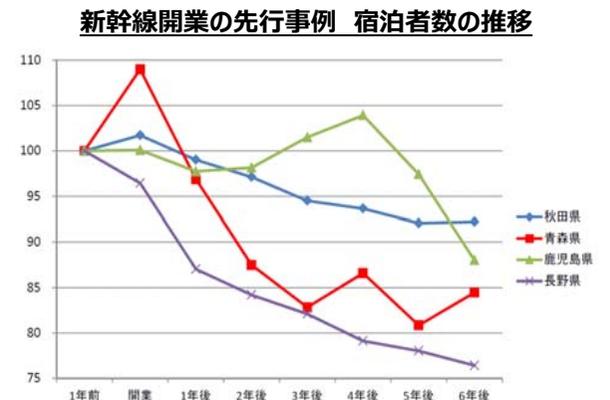
- 新幹線の開通により人の流動は一次的に活性化される。
- しかし、概ね10年前後で元の水準に戻ることが懸念される。



出所: 全国幹線旅客純流動調査

##### 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。

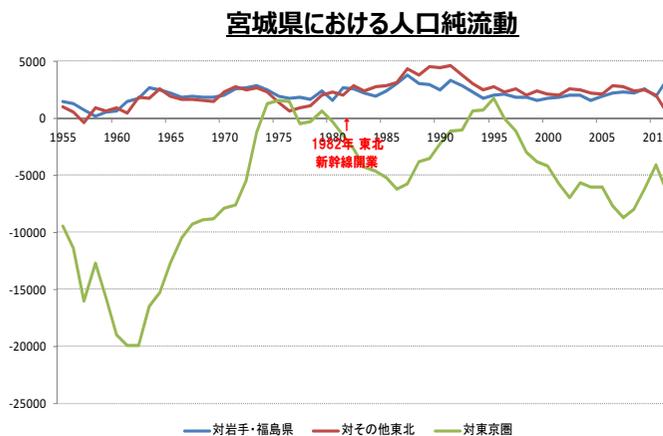


出所: 日本政策投資銀行「北陸新幹線開業による富山県内への経済波及効果」

##### 定住人口

##### 宮城県における人口純流動

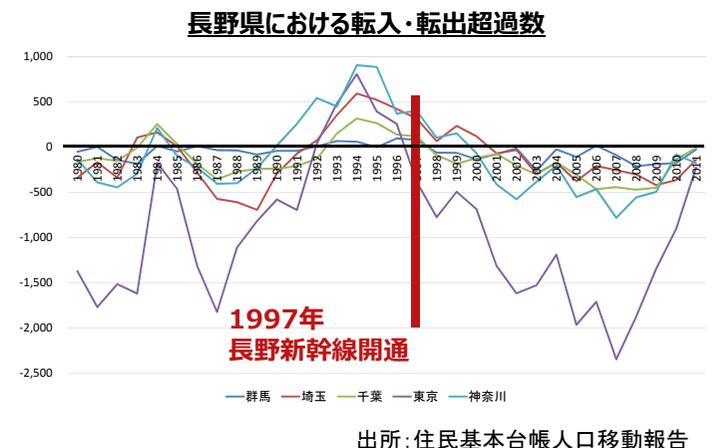
- 新幹線開通により、地方ブロック内における求心性は高まる。
- しかし、東京に対する流出傾向に歯止めはかからない。



出所: 住民基本台帳人口移動報告

##### 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。



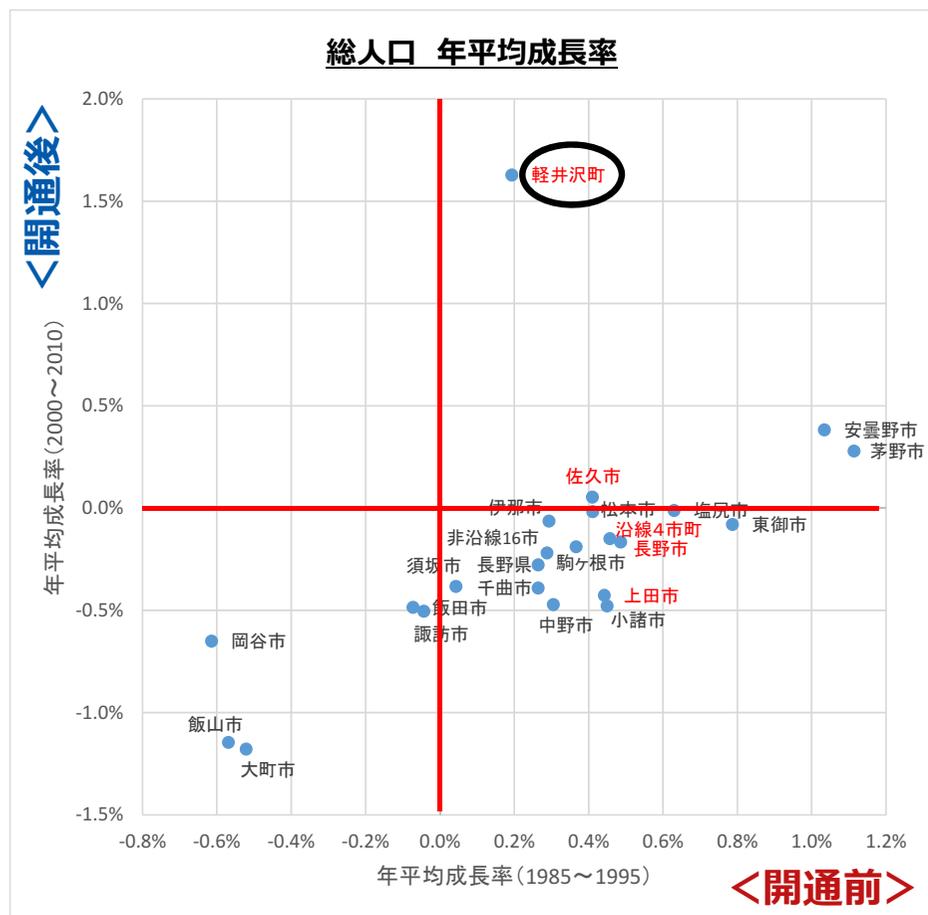
出所: 住民基本台帳人口移動報告

### 3. 立地適正化の方針 > (3) 拠点への機能集約と拠点間連携

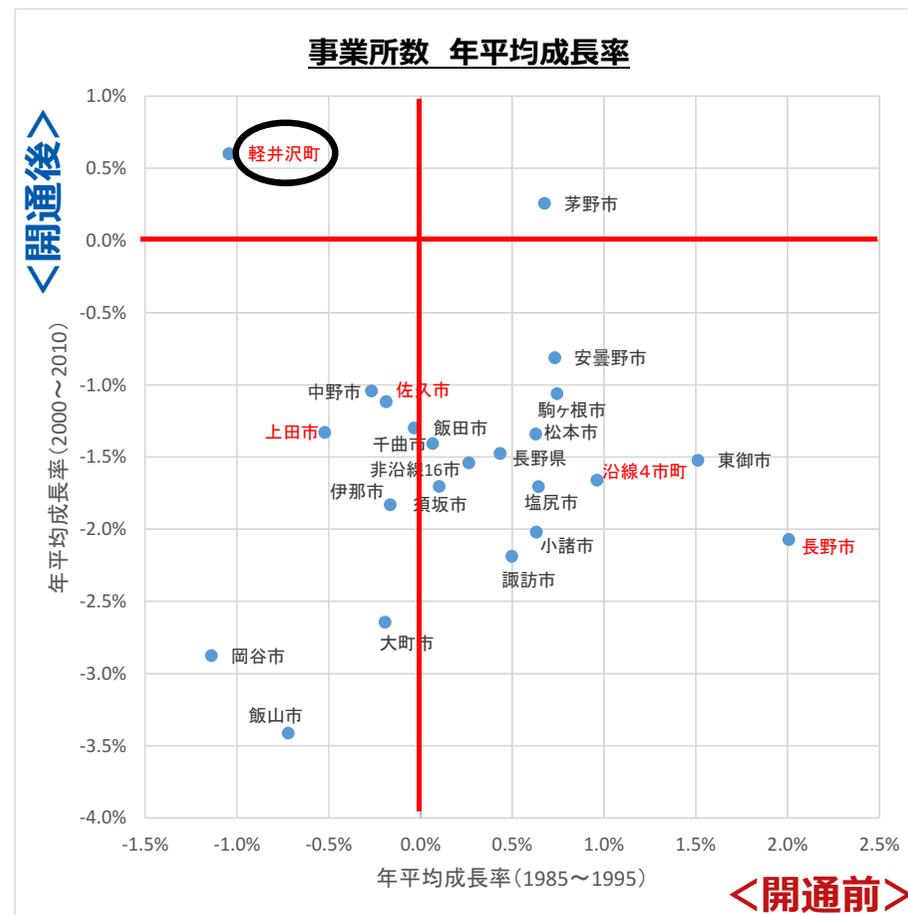
#### 人口・事業所等

##### 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」

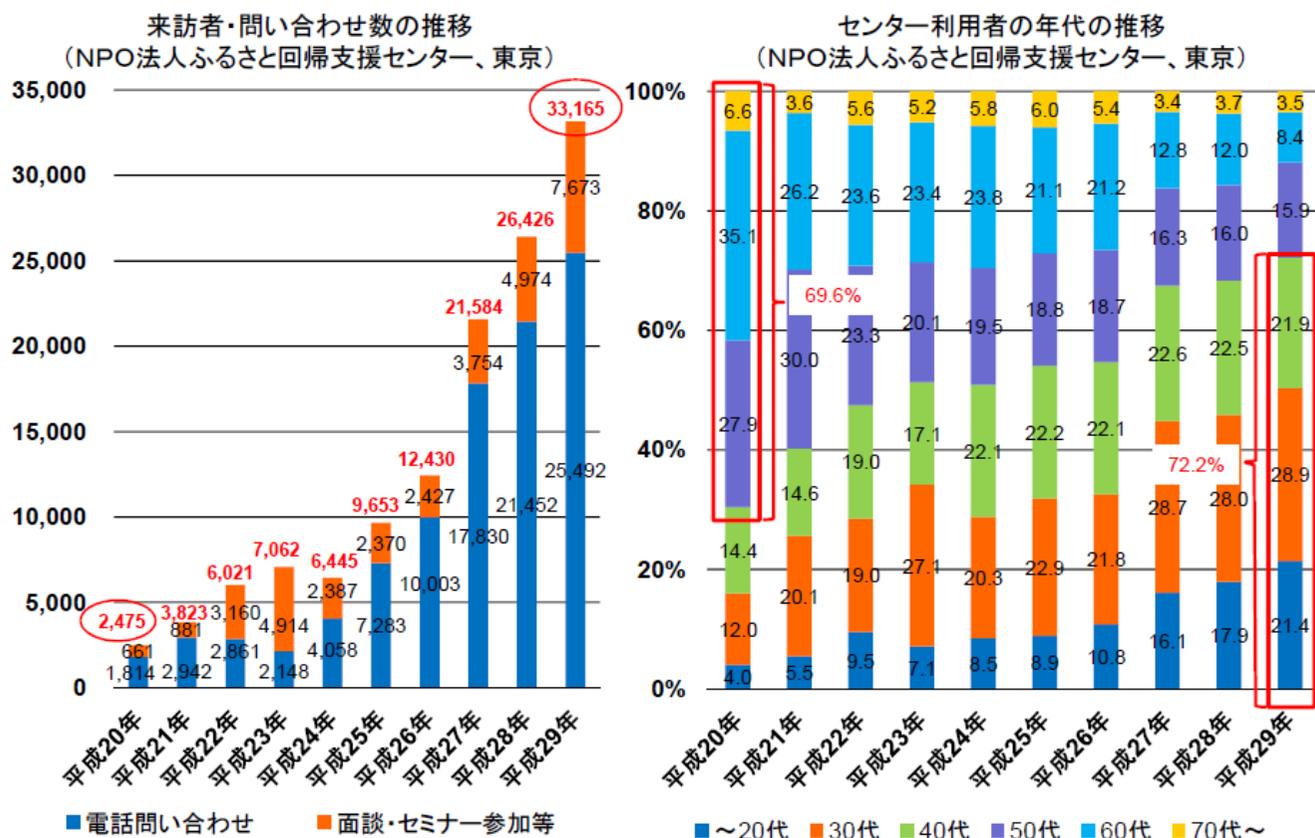
### 3. 立地適正化の方針> (3) 拠点への機能集約と拠点間連携

#### 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。

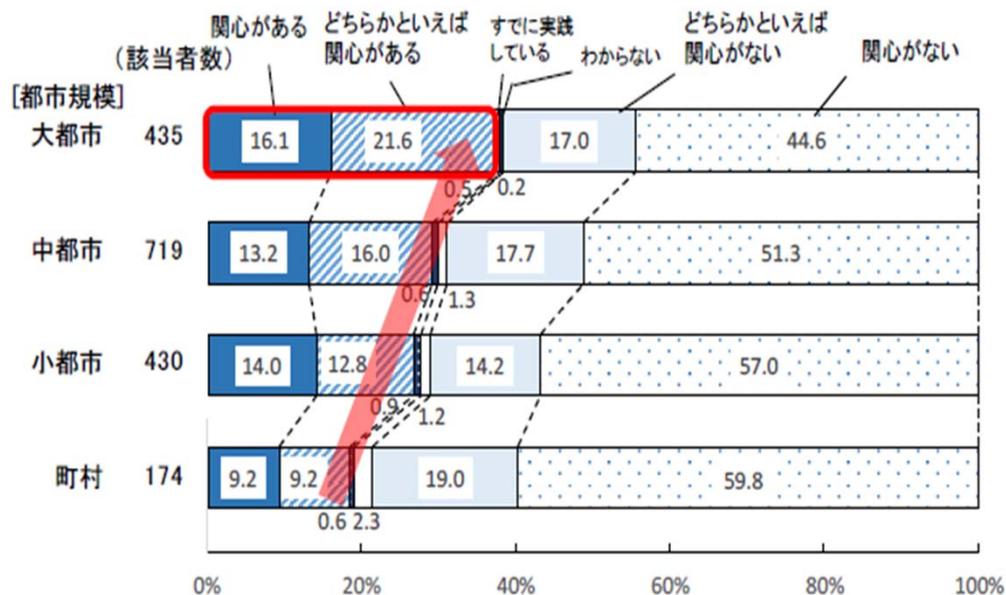


### 3. 立地適正化の方針 > (3) 拠点への機能集約と拠点間連携

#### 二地域居住

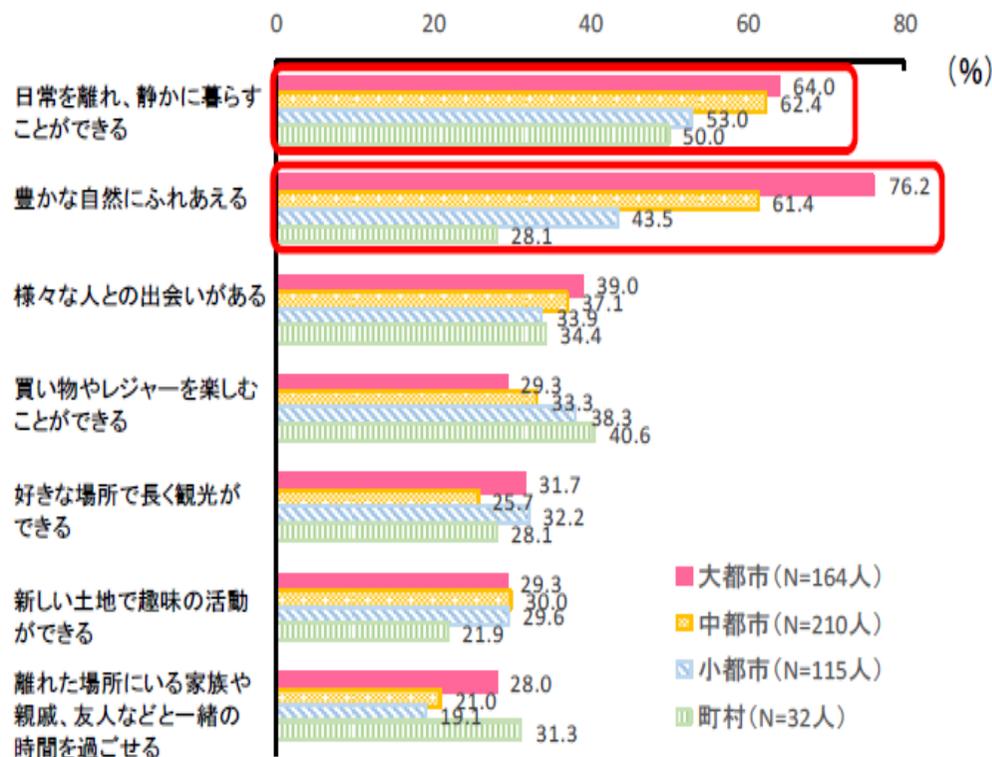
##### 二地域居住に対する関心

- 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」

### 3. 立地適正化の方針> (3) 拠点への機能集約と拠点間連携

#### (イ) リニア新幹線の開通を踏まえた取組課題

- 飯田の特殊事情である、リニア新幹線開通のもたらす影響・変化を勘案し、目指す都市構造の形成に向けて検討に反映すべきことを、成長性と持続性の視点から以下に示す。

図表 リニア新幹線の開通を踏まえた取組課題

成長性の視点

#### 飯田への流入需要を喚起・取り込み・維持するための施策を推進する

- リニア新幹線の開通は、沿線自治体の社会・経済をV字回復させる力がある一方、特段変化をもたらさない可能性もあり、あるいは逆に外へと人口やビジネス等が流出する可能性もある。
- 着実にリニア新幹線の効果を飯田市にもたらすためには、飯田への人口・ビジネス等の流入需要を喚起・取り込み・維持するための工夫を行う必要がある。
- そのため、特に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等を重点課題として、飯田の地域を訪れる人、移住する人、定着する人を増やすため、地域の魅力づくりや受入体制の整備に取り組む。

持続性の視点

#### 中心拠点と広域交通拠点の間で役割分担を図る

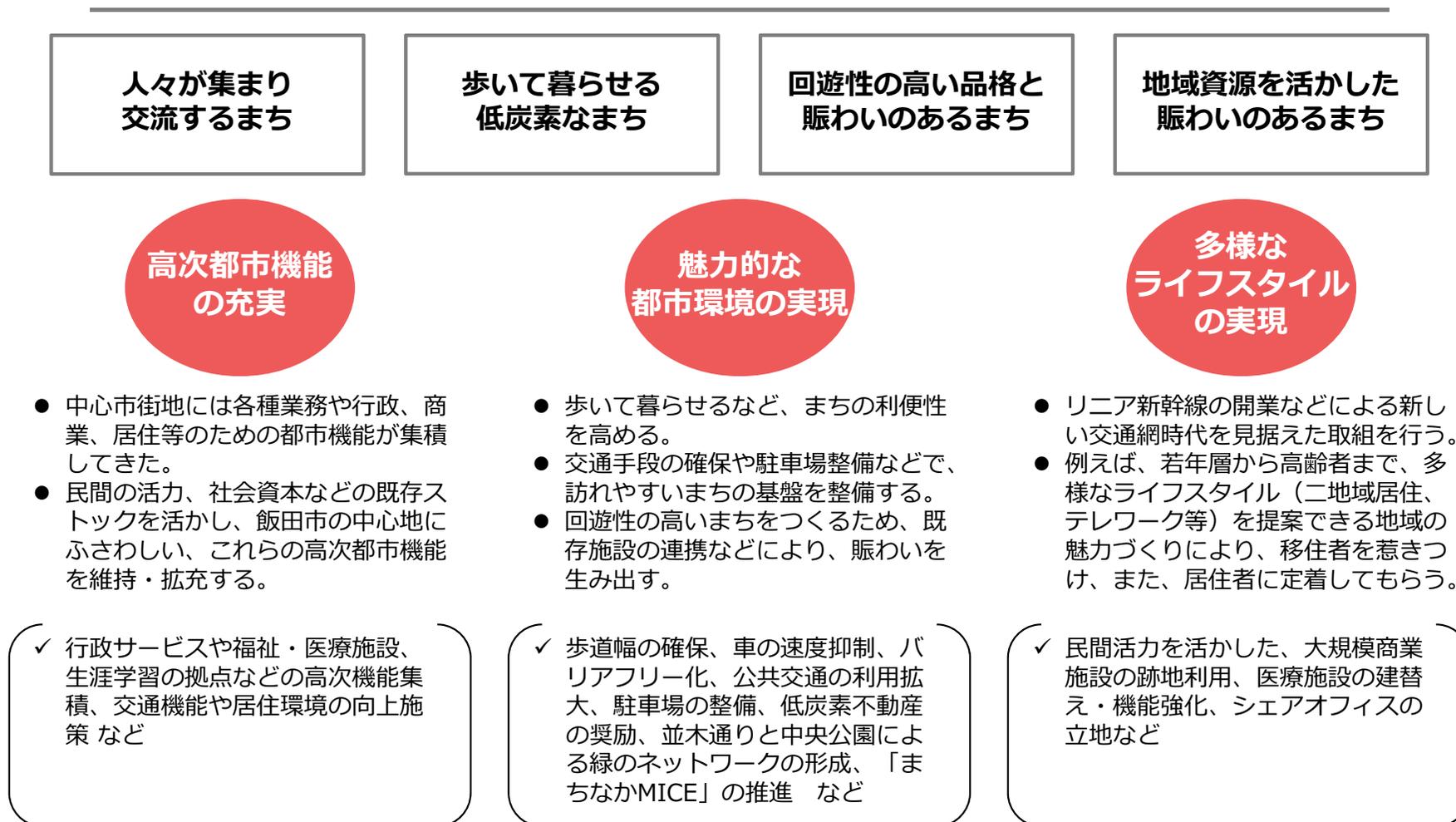
- リニア新幹線の開通により、今後飯田市の人口が高度経済成長期のように大きく成長することは期待できず、基本的には人口減少の傾向が続くことが予想される。
- 広域交通拠点に新しい市街地をつくると考えた場合、中心拠点と広域交通拠点は、限られたパイを奪い合う競合関係に陥る可能性が高い。すでに中心市街地の空洞化が進行する中、今後、広域交通拠点への都市機能集積を大々的に推進することは、中心市街地の衰退の加速を招く恐れがある。
- そのため、各拠点に立地させるべき都市機能の役割分担を図る。具体的に、あくまで高次都市機能は「中心拠点」への集積を図り、「広域交通拠点」は中心拠点を補完するため、交通結節機能等を強化した拠点として位置づけていく。

### 3. 立地適正化の方針> (3) 拠点への機能集約と拠点間連携

#### ② 中心拠点の役割：リニア時代に人・資本・情報を呼び込む中心市街地の魅力づくり

- 中心拠点は、飯田市の中心として、まずは高次都市機能を維持・拡張する役割（中核的な都市機能の充実）が期待される。その上で、まちなか居住の魅力を高める居住環境や交通アクセス性の向上（魅力的な都市環境の実現）、地域の魅力に磨きをかけて、リニア時代の飯田で多様なライフスタイルを実現できるまちづくり（多様なライフスタイルの実現）の役割が期待されると考えられる。

#### 中心市街地



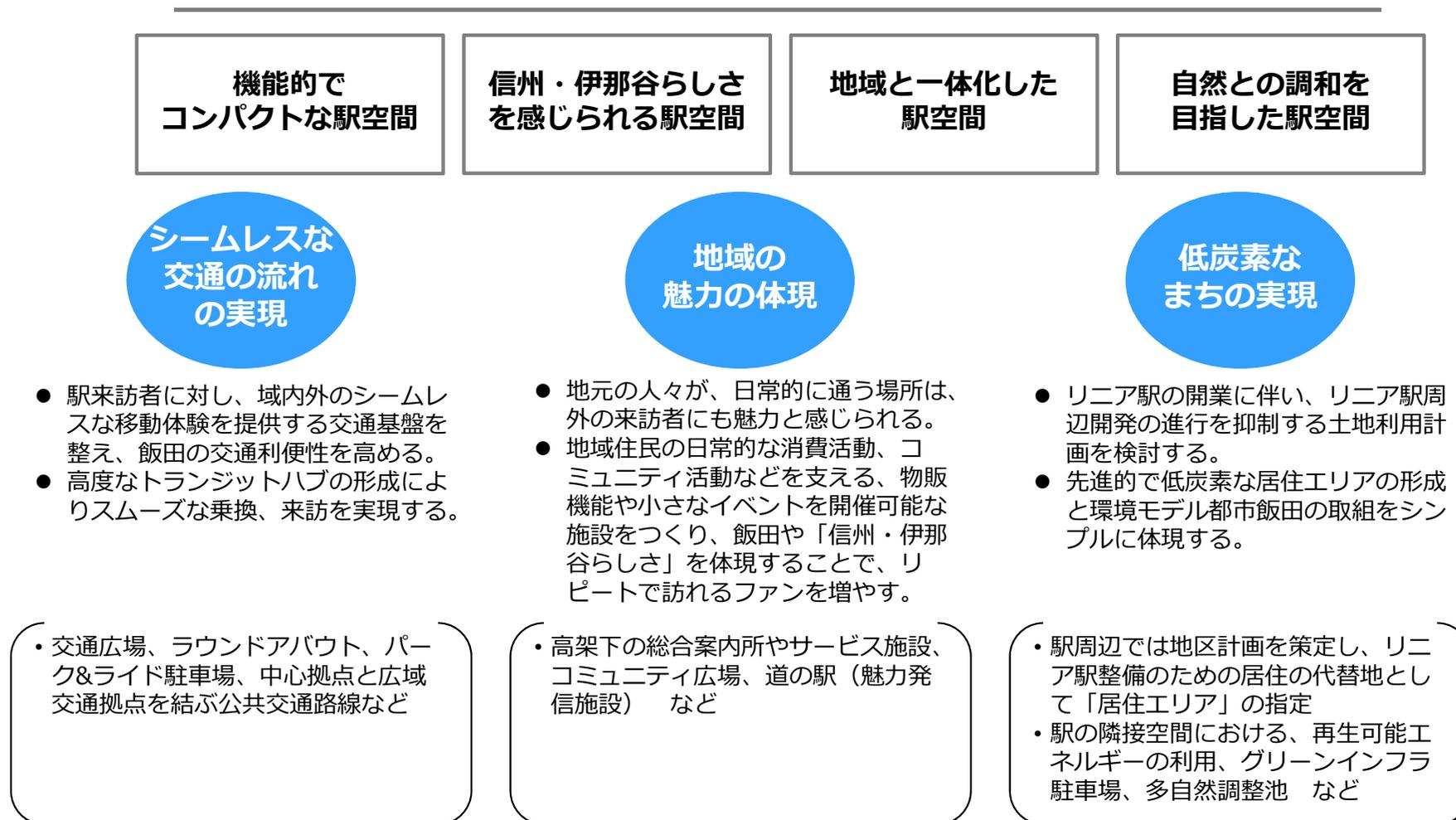
出所) 飯田市土地利用基本方針、第2期中心市街地活性化基本計画、いいだみらいデザイン2028などを参考に作成

### 3. 立地適正化の方針> (3) 拠点への機能集約と拠点間連携

#### ③ 広域交通拠点の役割：飯田内外をつなぐ高度なトランジットハブ

- 広域交通拠点は、主に飯田市内外を行き交う人の流れを円滑にする役割（円滑な交通の流れの創造）を担う。これに加え、広域交通拠点では、人口等の流入の需要を喚起する役割（地域の魅力の体現）、リニア新幹線を利用した新しいライフスタイル（二地域居住、大都市勤務・通学など）を取り込み、低炭素な暮らしで支える役割（低炭素なまちの実現）が期待されると考えられる。

#### リニア駅整備区域



出所)リニア駅周辺整備基本計画を参考に作成

### 3. 立地適正化の方針> (3) 拠点への機能集約と拠点間連携

#### ④ 地域拠点の役割分担：地域を支える機能集約による地域オリジナリティの持続

- 地域拠点では、各地域に蓄積されてきた歴史があり、独自に育まれてきた文化や伝統が引き継がれている。また、飯田の地域には、地域住民による内発的な自治を行うコミュニティの土壌がある。そのため、地域拠点においては、今後も地域の機能を維持し、地域のオリジナリティを守っていく役割が期待されると考えられる。

#### 地域拠点

地域の誇りと愛着で個性が輝くまち

##### 新時代の 地域経営の 仕組みづくり

- 少子化、高齢化、人口減少のなか、地域住民が主体的に活動し、持続的に地域の暮らしと自治を運営するための、内発的な地域課題解決の仕組みづくりを支援する。

- ・地域経済活性化プログラムや20地区の「田舎へ還ろう戦略」、地域課題対応事業体の設立など、地域主体の活動にともなう、地域土地利用方針などの策定支援 など
- ・「小さな拠点」（地域再生拠点区域）の設定 など

##### 地域の 日常生活機能の 維持

- 各拠点相互の機能分担により、地域づくりの骨格となる、各地域の拠点を中心に、地域コミュニティの形成を行う。

- ・公民館や自治振興センターなどのコミュニティ施設の集積地を中心とした、行政・教育・文化・福祉・医療・商業などの、地区に応じた地域機能の集約 など

### 3. 立地適正化の方針> (3) 拠点への機能集約と拠点間連携

#### 飯田の各地域の特性

##### 地域

##### 地域特性

##### 丘の上及び周辺地域

(橋北・橋南・羽場・丸山・東野)

⇒飯田市のシンボリックな中心地市街地として発展してきた地域

##### 【地域構造】

- ・商業を中心に官公庁や金融機関などの基幹的な業務機能や飯田駅、バスターミナルなどの公共交通機関が集積し、市の中心市街地として発展してきた。生活を支える都市基盤や諸機能がまとまっていたため、歩いて暮らしやすく、住みやすい環境である。
- ・モータリゼーションの進展や大規模集客施設の市街地近郊への進出などにより、中心市街地を取り巻く環境は厳しく、少子・高齢化も相まって人口や事業所の流出などの空洞化が進行する。

##### 【歴史資源】

- ・丘の上には、本市のシンボルである「りんご並木」のほか、桜並木、裏界線などの特色のある道路のほか、大火を免れた歴史的な建物や寺院など、城下町の時代から受け継がれてきた「美しき飯田」の貴重な資源が多く存在する。

##### 竜西北部地域

(座光寺・上郷)

⇒リニア新幹線の影響を強く受ける地域

##### 【地域構造】

- ・国道153号沿いに商業集積がみられる。
- ・リニア新幹線の開業により、地域の土地利用やまちづくりに大きな変化が生じる。
- ・リニア駅及び駅周辺整備の他、中央自動車道座光寺PAへのスマートインターチェンジ、アクセス道路等の整備により、宅地化・市街地化の進行が見込まれる。

##### 【歴史資源】

- ・座光寺地区に「史跡恒川官衙遺跡」があり、国史跡指定されている。

##### 【産業】

- ・旧飯田工業高等学校跡地を利用した、産業振興拠点(知の拠点)の拠点整備が進む(航空機産業の研究開発施設の立地、信州大学航空機システム研究講座の誘致、南信州・飯田産業振興センターの移転など)。

##### 竜西中部地域

(松尾・竜丘・伊賀良・鼎)

⇒飯田市のなかで特に市街化が進む「内環状」地域

##### 【地域構造】

- ・市内で特に市街地化が進行している地域である。
- ・伊賀良から鼎地区にかけて国道153号バイパス沿道の用途地域指定のない地域で、商業集積や宅地開発が進行している。
- ・飯田インターチェンジと丘の上を結ぶ都市計画道路の開通後、県西南部方面の中心市街地およびリニア駅へのアクセスに寄与し、市道路網構想の「内環状」の利用発展が見込まれる。

##### 【歴史資源】

- ・松尾・竜丘地区を含む天竜川右岸に分布する「史跡飯田古墳群」が、国史跡に指定されている。

### 3. 立地適正化の方針> (3) 拠点への機能集約と拠点間連携

#### 飯田の各地域の特性

##### 地域

##### 地域特性

###### 竜西南部地域

(川路・三穂・山本)

⇒田園・里山地帯の「外環状」地域

###### 【地域構造】

- 自然的土地利用を中心に、景観的に優れた田園・里山地帯を有する地域である。
- 三遠南信自動車道は、飯田山本インターチェンジから天龍峡インターチェンジ間及びそのアクセス道が開通し、現在は竜東地域へつながる「三遠南信自動車道天龍峡大橋（仮称）」の建設が進み、完成後は市道路網構想の「外環状」としての利用発展が見込まれる。

###### 【産業】

- 川路地区の天龍峡エコバレー地域は、観光地であり、さらに環境と経済の調和に配慮した企業立地が進められ、住・商・工・農・観の様々な機能が関連して展開する、新しい地域づくりが進められている。

###### 竜東地域

(下久堅・上久堅・千代・龍江)

⇒豊かな自然環境をもつ中山間地域

###### 【地域構造】

- 竜西地域に比べて平地が少なく、多くを森林が占めており、中山間地域の田園・里山地帯ともなり、豊かな自然環境に恵まれた地域である。
- 体験教育旅行に代表されるエコツーリズム事業や龍江インターチェンジ周辺に整備が進む工業団地等、特性を活かした地域づくりの検討が進む。

###### 遠山地域

(上村・南信濃)

⇒豊かな観光資源をもつ人口減・高齢化が深刻な山間地域

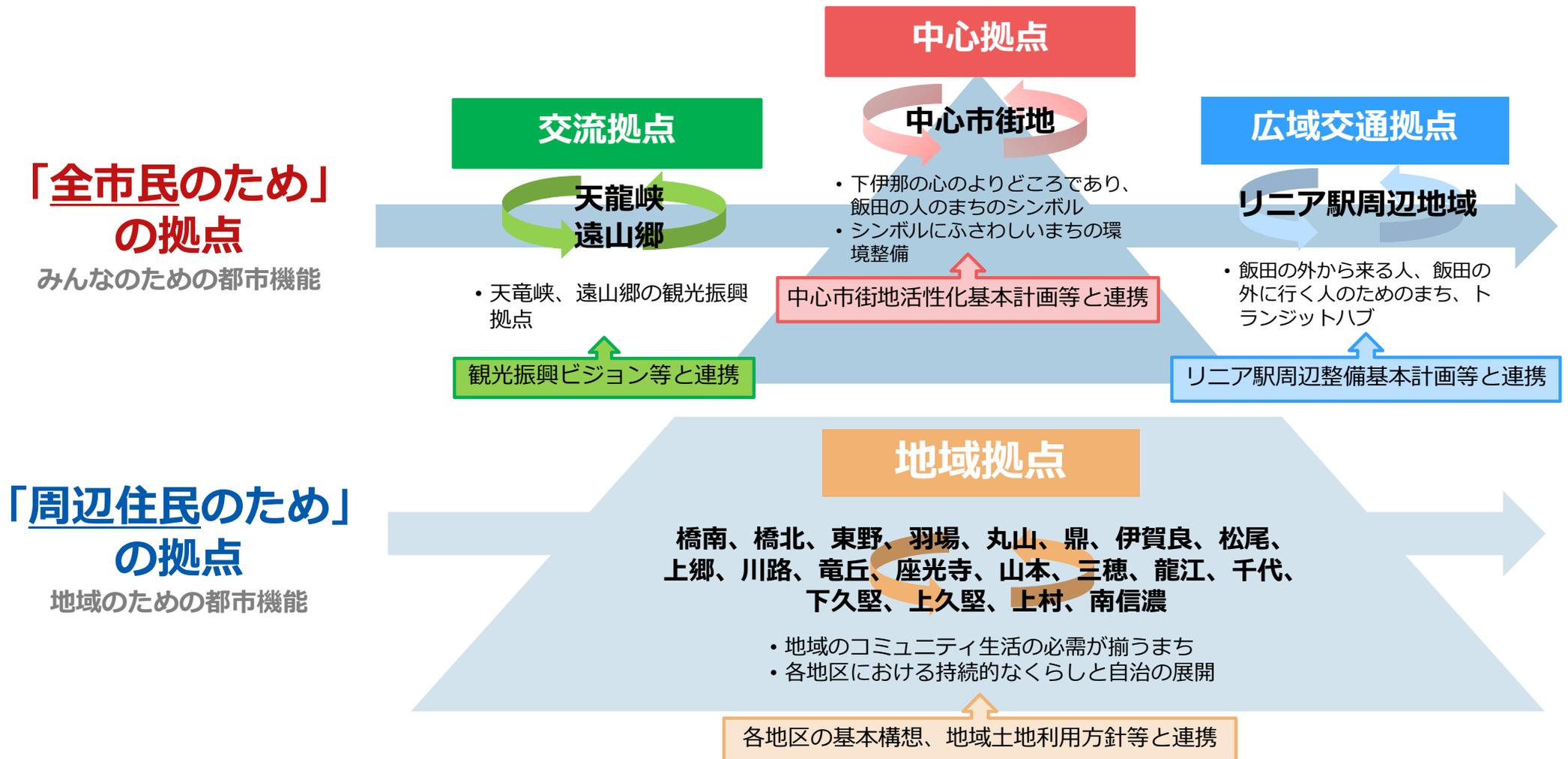
###### 【地域構造】

- 赤石山脈・伊那山脈などの山々と豊富な森林資源に囲まれ、上村川や遠山川など溪流が流れ、谷あいに沿って集落を形成する。
- 「下栗の里」「しらびそ高原」「遠山の霜月祭」などの観光資源が豊富である。
- 人口減少と高齢化が課題であり、三遠南信自動車道の開通に伴い、観光資源等を活かした地域振興で課題解決が必要とされる。

### 3. 立地適正化の方針> (3) 拠点への機能集約と拠点間連携

#### ⑤ 拠点間の役割分担：「全市民のため」の拠点と「周辺住民のため」の拠点

- 拠点間の役割分担の基本方針として、まちづくりのターゲットとするレイヤー別に、中心拠点と広域交通拠点、交流拠点は「全市民」のための都市機能、地域拠点は各地区「周辺住民」のための都市機能が立地する拠点として、整理することができる。
- 拠点集約連携型都市構造推進戦略では、リニア新幹線の開通がもたらす影響を踏まえ、飯田への流入需要を喚起・取り込み・維持し、かつ持続的な都市構造を維持するため、中心拠点と広域交通拠点の「全市民」のための都市機能の集積・維持に重点的に取り組む。



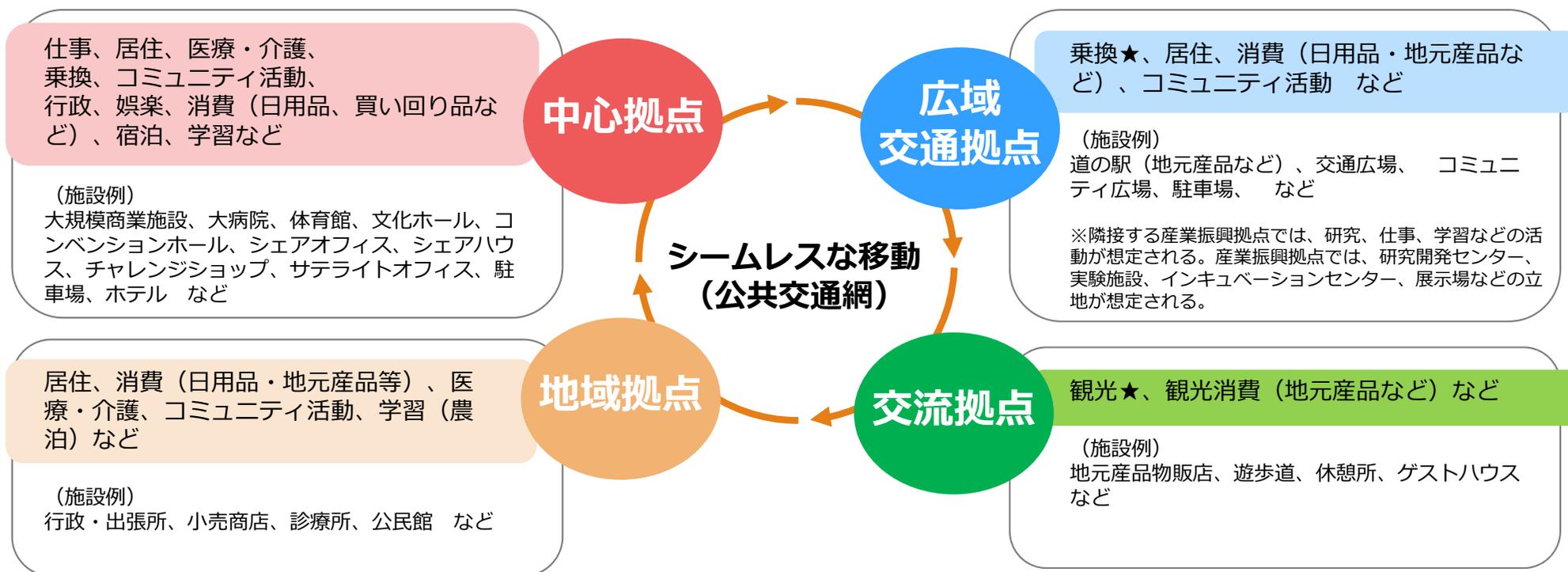
### 3. 立地適正化の方針> (3) 拠点への機能集約と拠点間連携

#### ⑥ 拠点間の役割分担：「滞留を促す」拠点と「流動を促す」拠点

- 中心拠点や地域拠点は、**人が歩いてまちなかを回遊することを促す**、滞留を促進する拠点とする。一方、広域交通拠点や交流拠点などは、**市内外の交流を促す**、流動を促進する拠点として考える。これらの考え方にに基づき、各拠点の都市機能集約と連携を検討する。
- 具体的に、中心市街地は「人やビジネスをなるべく長い時間、中心市街地にとどめおく」ことを目指し、広域交通拠点はトランジットハブとして、「人をなるべく速く、スムーズに、シームレスに目的地へと届ける」ことを目指す。また、地域拠点においては、「地域の人々が歩いて暮らせる街で、日常生活を支える」ことを目指し、交流拠点は「市内外の人々が訪れ、地域の魅力と触れ合う」ことを目指す。

#### 「滞留を促す」拠点

#### 「流動を促す」拠点



★：拠点において特に注力される活動

### 3. 立地適正化の方針 > (3) 拠点への機能集約と拠点間連携

#### 土地利用基本方針の拠点集約連携型都市構造の基本方針

##### (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づいた地域運営を実施

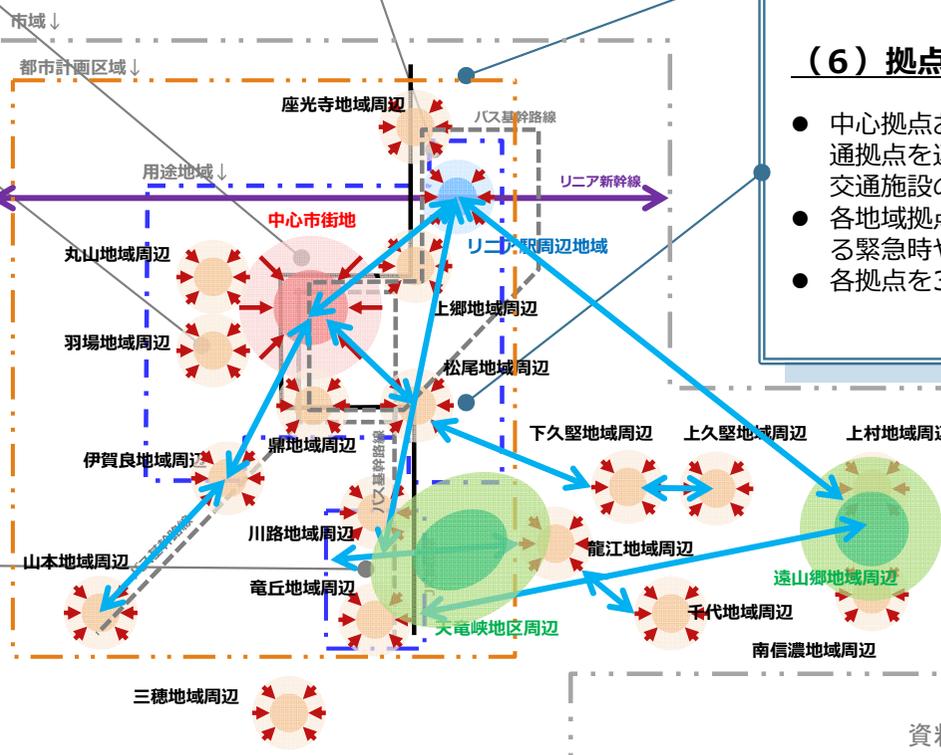
##### (4) 交流拠点の育成

(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
  - 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



資料) 飯田市土地利用基本方針

### 3. 立地適正化の方針＞（3）拠点への機能集約と拠点間連携

#### ⑦ 集約と連携の重点課題

- リニア新幹線の開通がもたらす変化を勘案し、拠点への機能集約と拠点間連携に向け、本立地適正化計画において、先行的に取り組むべき重点課題について、以下に示す。

#### 重点課題①：中心拠点と広域交通拠点を核とする飯田の都市機能連携を先行的に推進する

1. 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。
2. 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。

#### 重点課題②：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

1. 飯田の中心市街地は、新たに「つくる」ことなく、民間の活力を利用しながら豊富な既存ストックを「いかす」ことで、リニア新幹線開通のもたらす人の流れの受入体制を整備し、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。
2. 中心市街地では、これら既存ストックの活用と、高次都市機能や地域の強みを発揮し、創造・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。
3. 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。

### 3. 立地適正化の方針＞（3）拠点への機能集約と拠点間連携

#### 重点課題③：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

1. 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（道の駅）等の整備に取り組む。
2. 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。

#### 重点課題④：地域拠点・中心拠点・広域交通拠点間の都市交通体系整備による機能連携を推進する

1. 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。
2. リニア新幹線の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、都市の公共交通体系の整備に取り組む。

### 3. 立地適正化の方針 > (4) 集積区域の設定と段階的な展開

#### (4) 集積区域の設定と段階的な展開

##### ① 区域設定の考え方

- 以上の都市機能の拠点への機能集約と機能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）

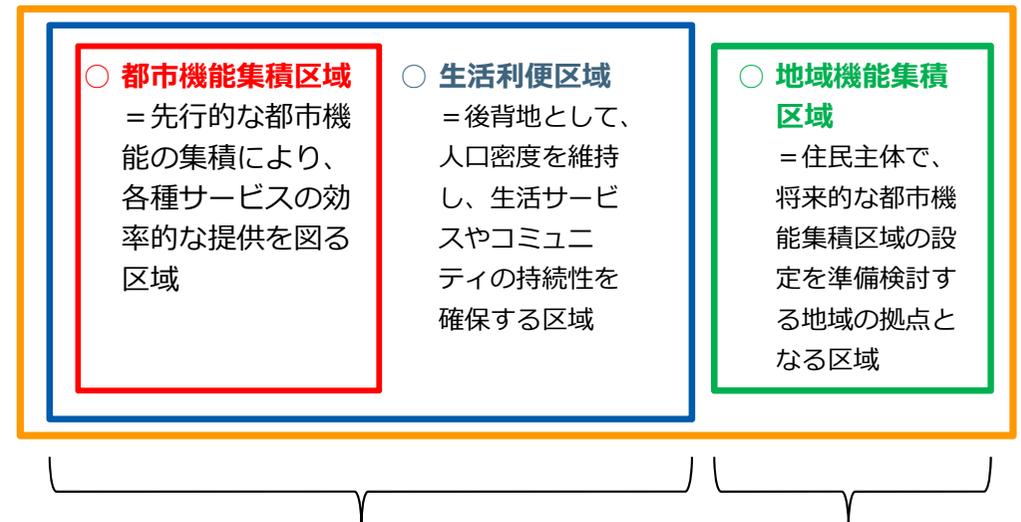
- 都市機能集積区域の後背地として、都市機能やコミュニティを維持するために、居住を積極的に誘導し、人口密度を維持していく区域として設定する。
- 都市機能集積区域の周辺徒歩圏内、同区域へのアクセスがしやすいエリアに設定する。

##### 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、地区住民主体で、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

### 3. 立地適正化の方針 > (4) 集積区域の設定と段階的な展開

#### ② 区域設定の方針

- 各拠点の区域設定の方針は以下とする。

#### (ア) 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、NPO団体やまちづくり会社を中心とする、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

### 3. 立地適正化の方針＞（4）集積区域の設定と段階的な展開

#### （イ）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。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、各地区の地域住民による内発的な土地利用方針に関わるビジョンの策定（地区ごとの基本構想や地区計画等）に基づき、段階的に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**  
= 住民主体で、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

### 3. 立地適正化の方針＞（４）集積区域の設定と段階的な展開

#### （ウ）都市機能集積区域を設定しない拠点

##### 交流拠点

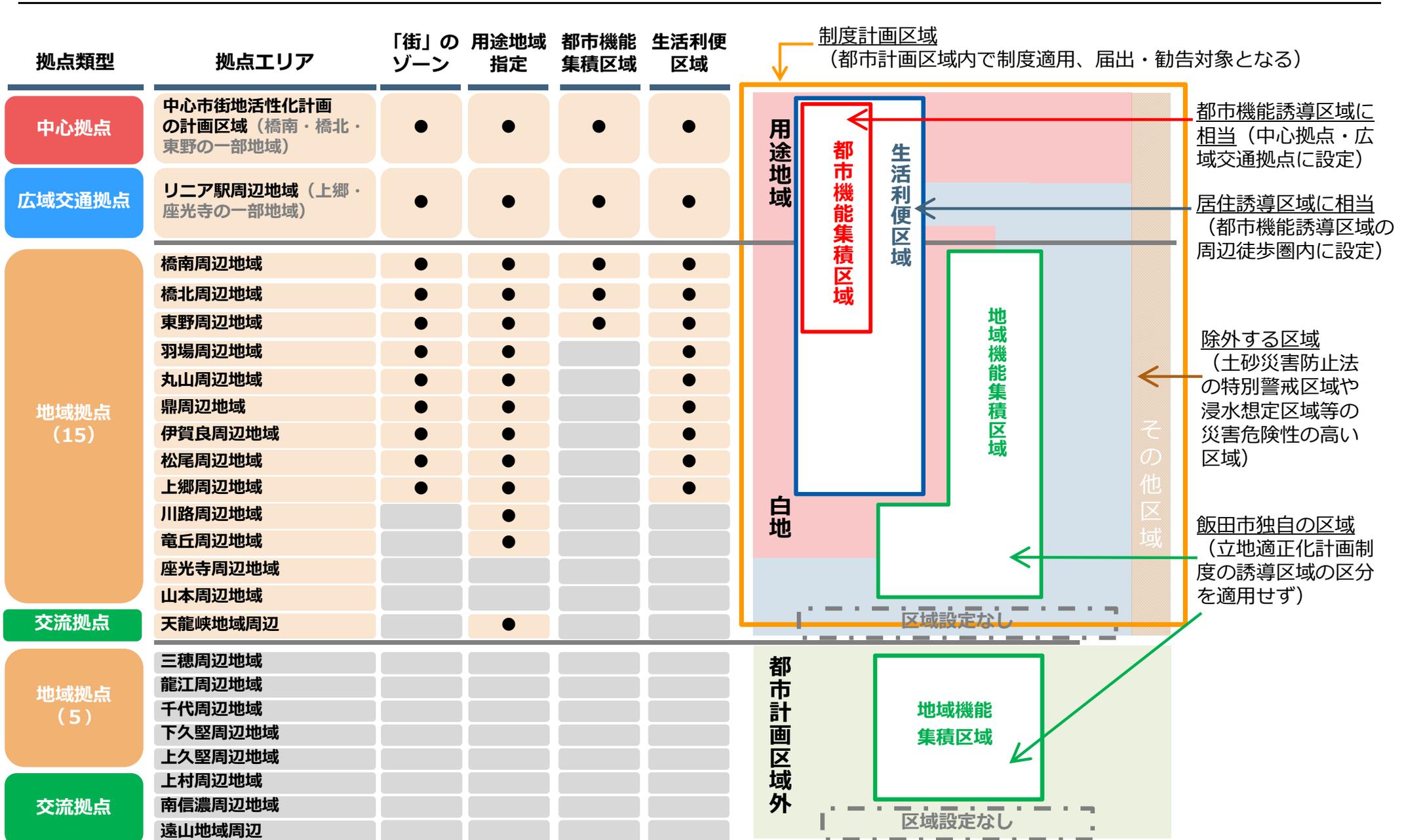
■ 交流拠点には、立地適正化計画の誘導区域は設定しない。

- 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。



### 3. 立地適正化の方針 > (4) 集積区域の設定と段階的な展開

図表 区域設定の方針 (全体像)



※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。