４．立地適正化の区域

（１）区域の設定フロー

■ 立地適正化の区域の設定については、以下の手順に基づき検討を行う。

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

（１）居住に適さないエリアの除外

① 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

- 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

※ 赤字は、飯田市に該当区域があり、除外検討を行う区域

【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。

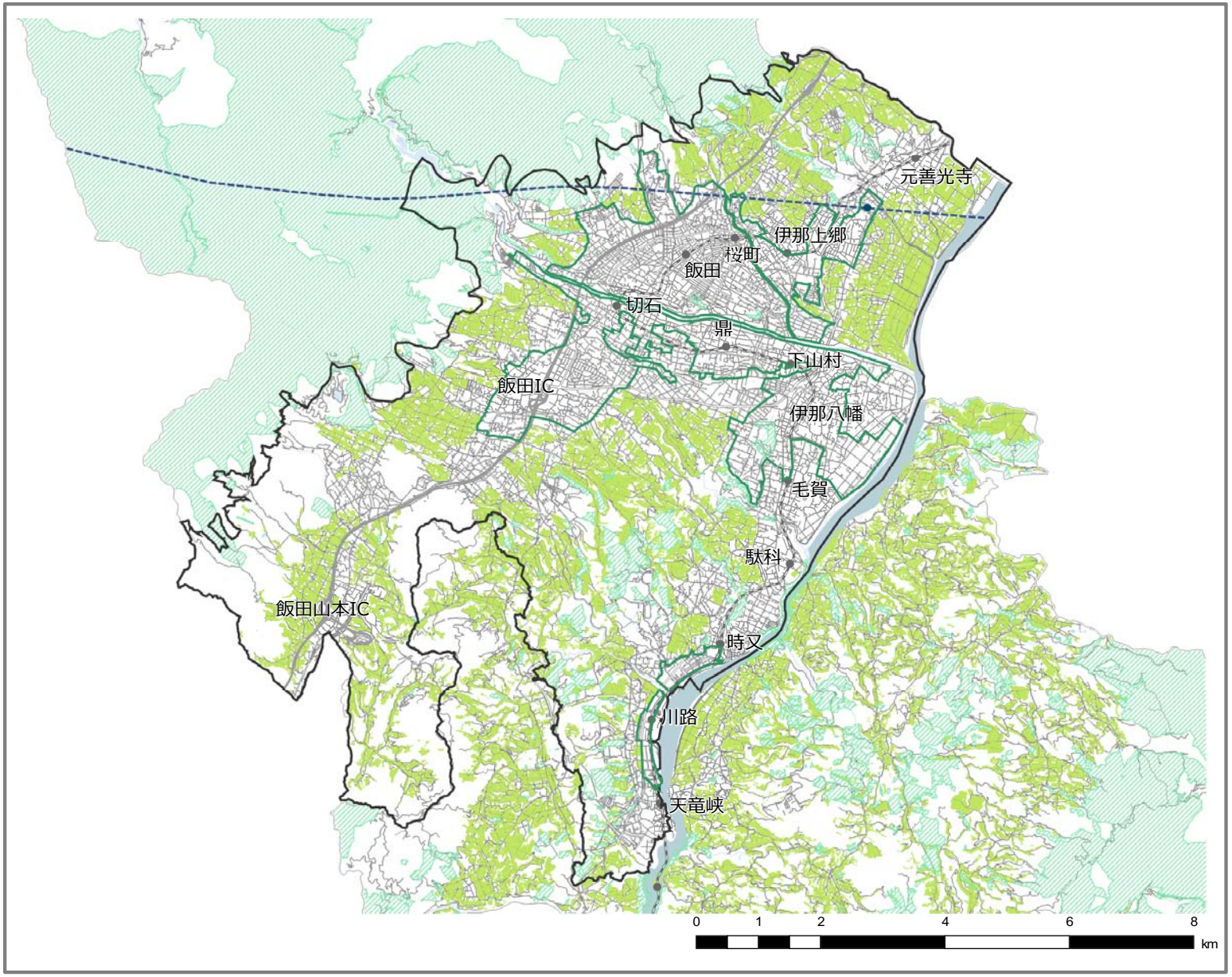
【STEP1.】居住誘導区域に含まないこととされている区域の除外

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、居住誘導区域に含ま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。

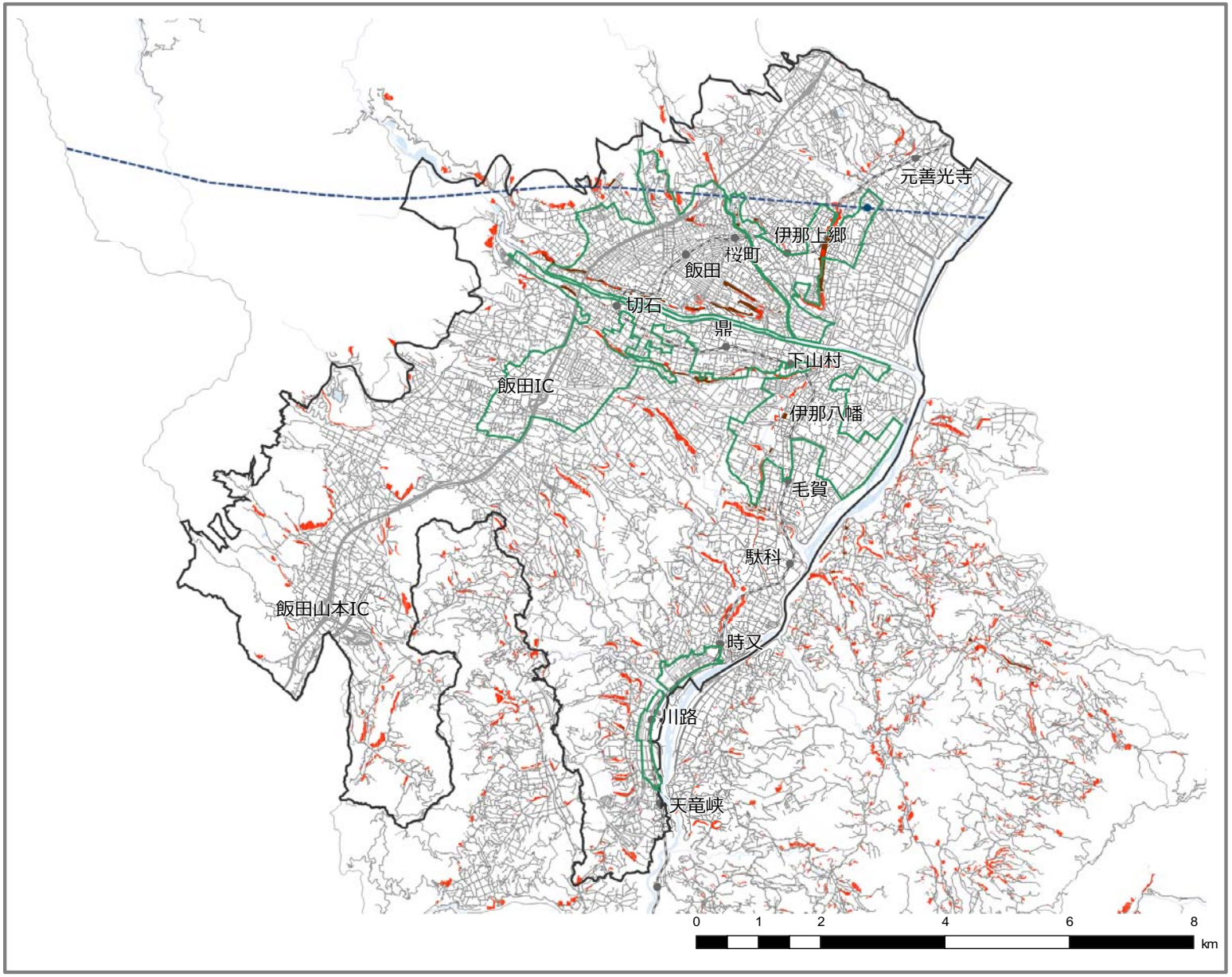
【STEP2.】原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域の除外

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	ー

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、居住誘導区域に含ま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の浸水区域、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（土石流危険渓流、土石流危険区域（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）、急傾斜地崩壊危険箇所、地すべり危険箇所）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	ー

- 土砂災害警戒区域
- 山地災害危険地区
- 砂防指定地

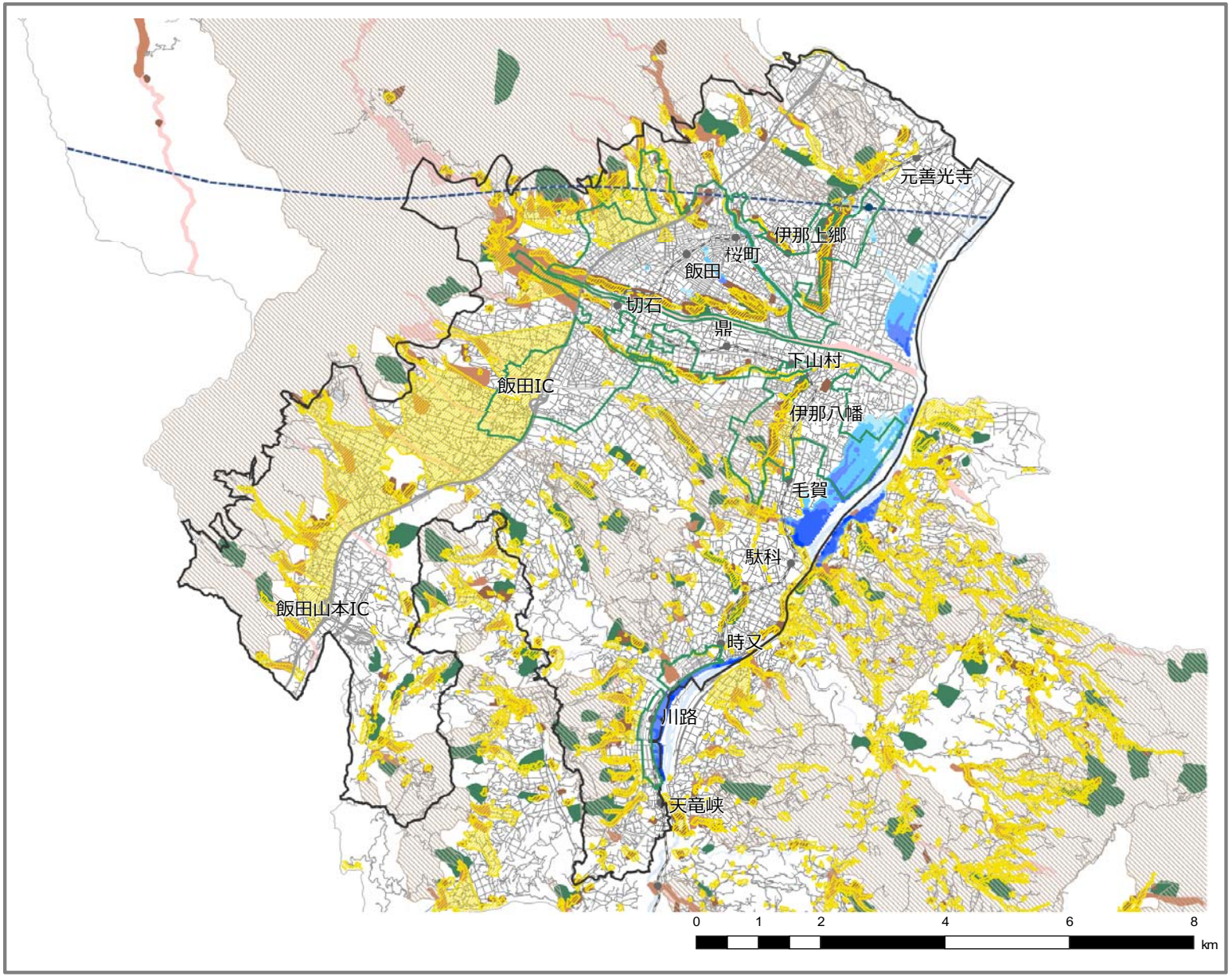
浸水想定区域（0.5m以上）

- 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

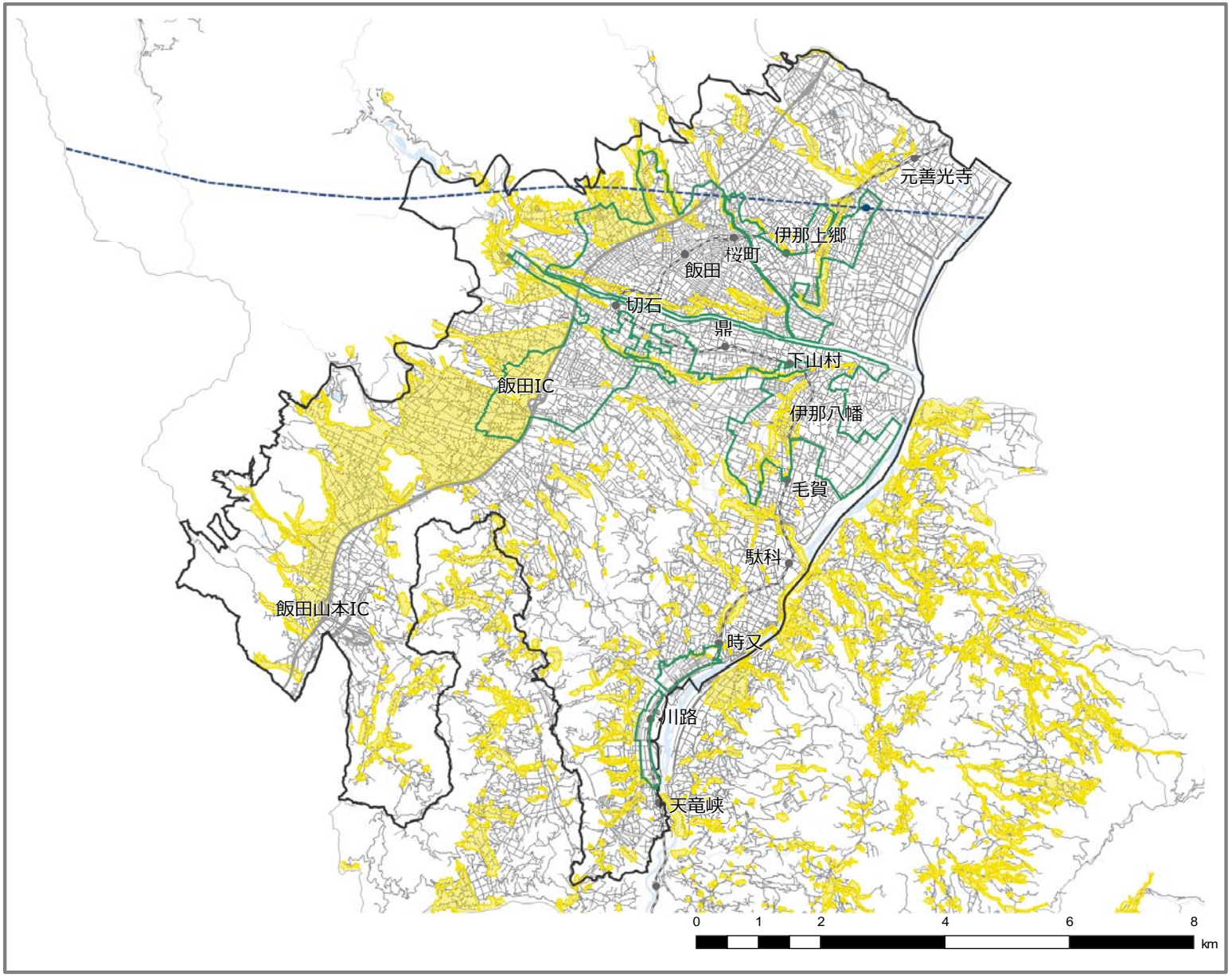
除外

- 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

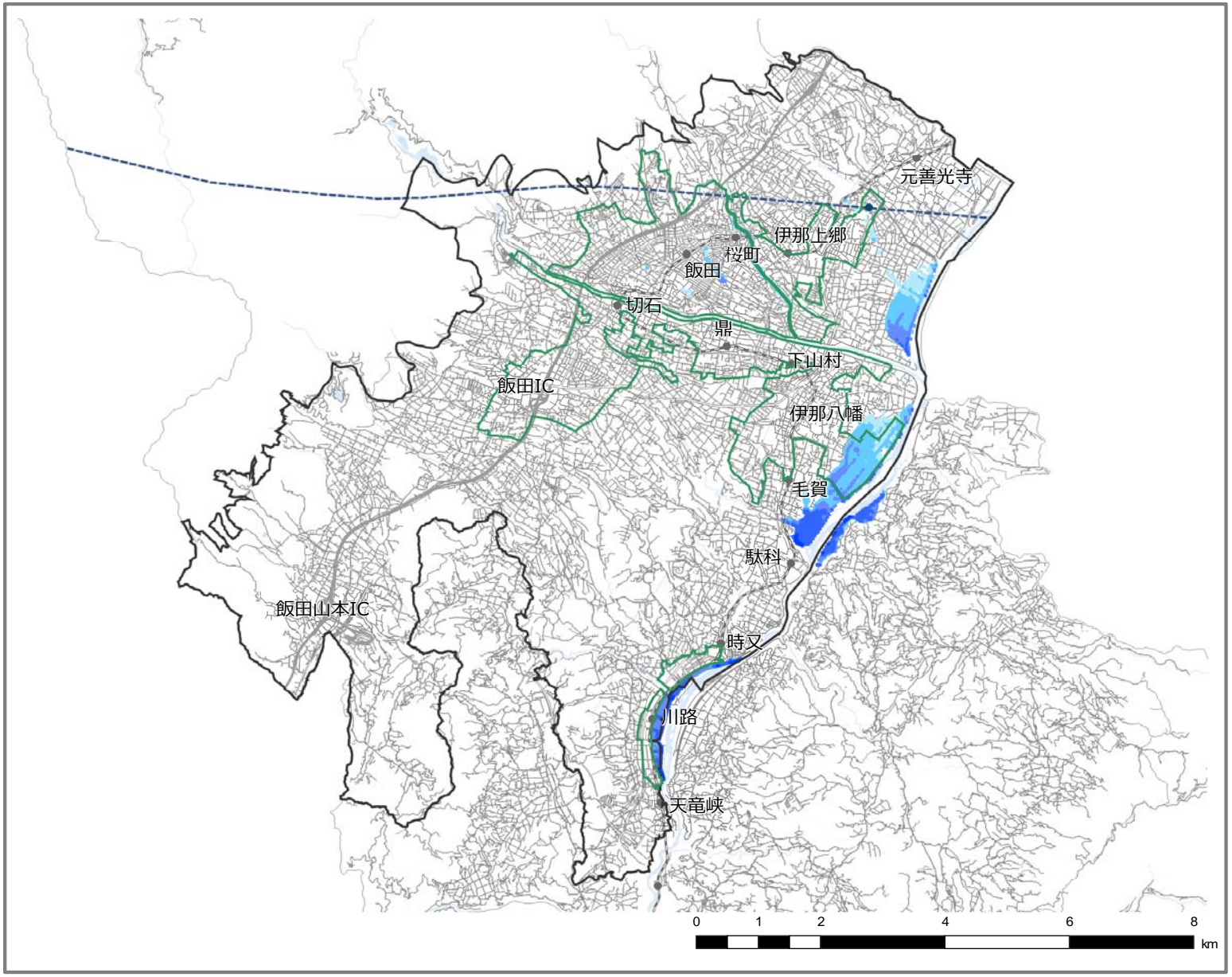
除外

- 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）
- 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

- 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

（参考資料）

●浸水想定区域の浸水深について

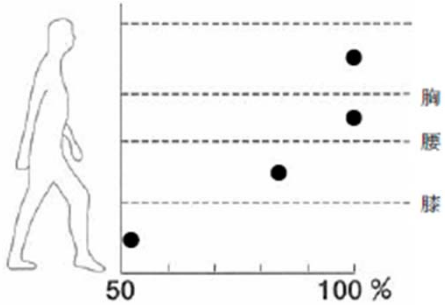
■ 大人であっても、0.5m以上の浸水深で避難行動が困難になる恐れがあるため、0.5m以上の浸水の危険性がある区域を、居住等区域から除外する。

（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。

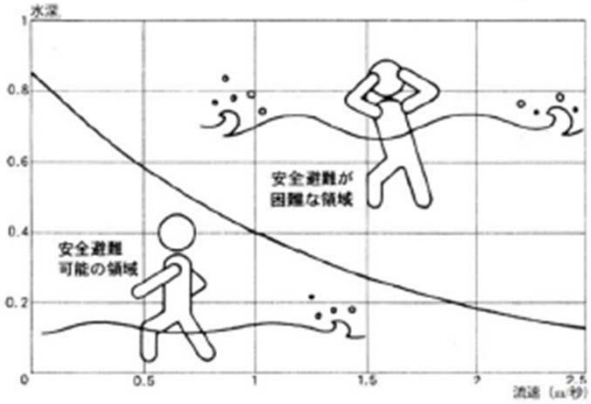
浸水深	浸水程度の目安
0～0.5m	床下浸水（大人の膝までつかる）
0.5m～1.0m	床下浸水（大人の腰までつかる）
1.0～2.0m	1階の軒下まで浸水する
2.0～5.0m	2階の軒下まで浸水する
5.0m～	2階の屋根以上が浸水する



【避難が困難な人の割合】

【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。



実験結果からとりまとめられたデータ

資料）国土交通省「川の防災情報」ウェブサイト

【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

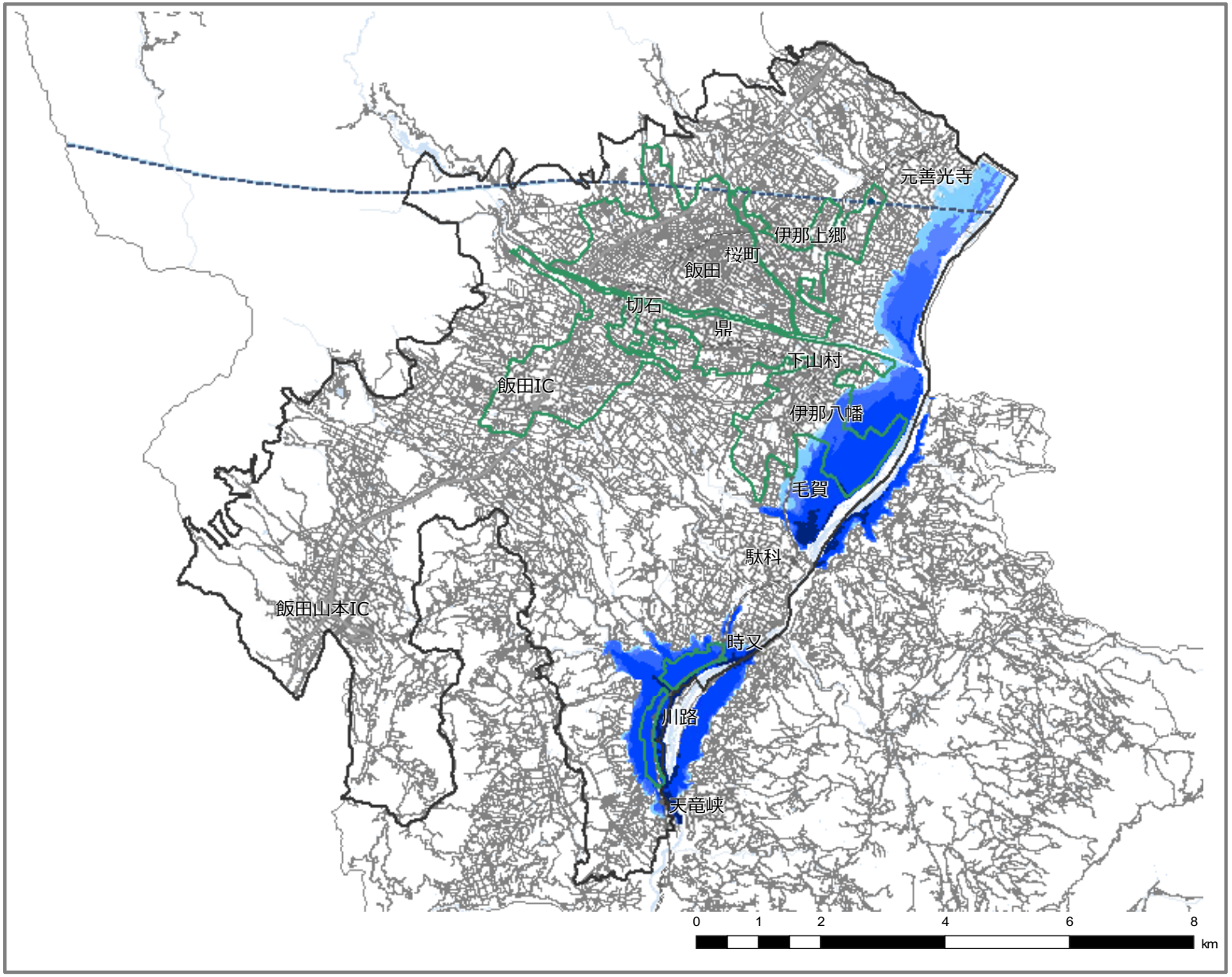
（参考資料）

●洪水浸水想定区域について（平成28年12月指定）

- 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。**

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

- 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

（3）土砂災害危険箇所

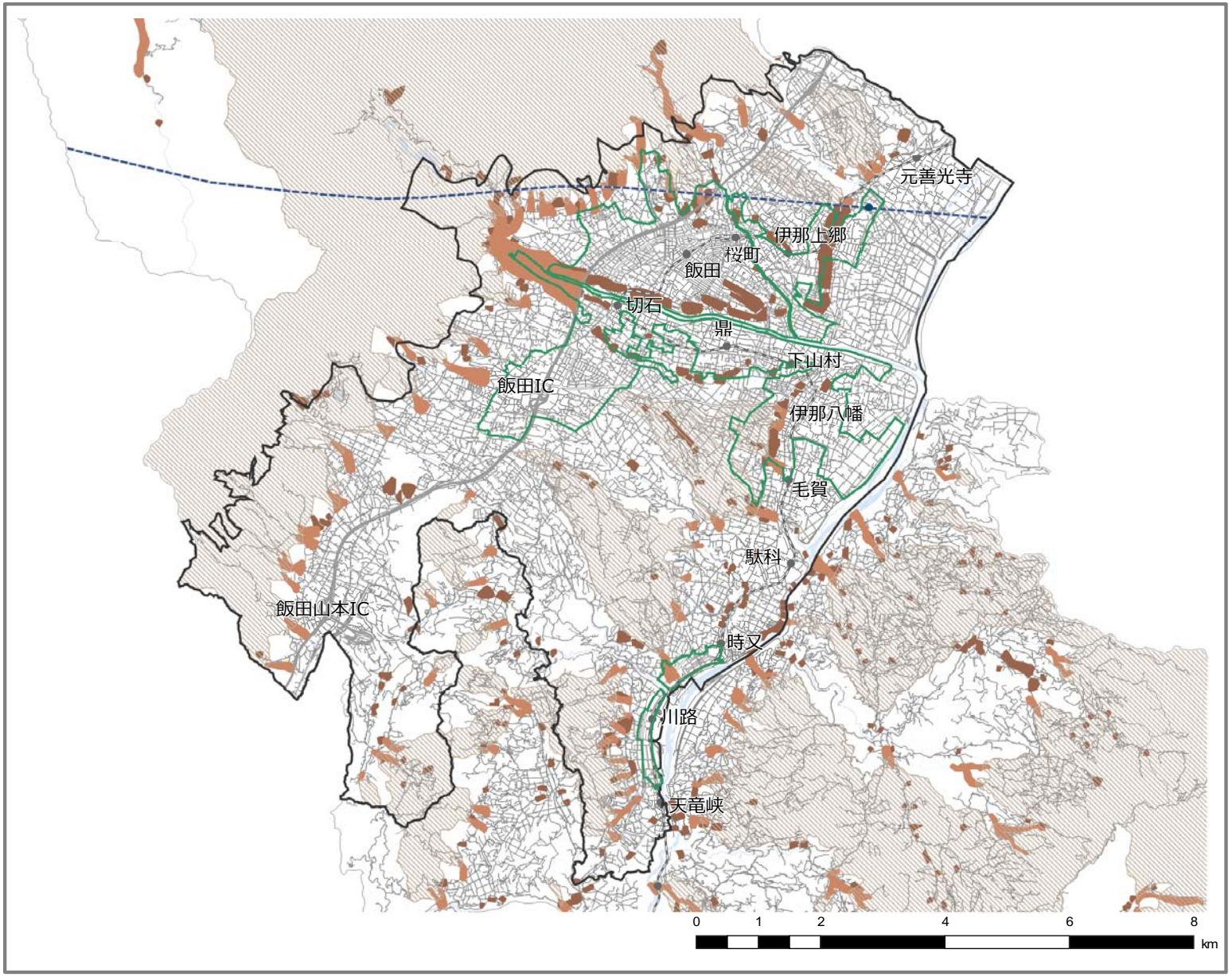
除外

- 土砂災害危険箇所（土石流危険渓流、土石流危険区域（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）、急傾斜地崩壊危険箇所、地すべり危険箇所）を除外する。

※ 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。

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

（４）山地災害危険地区

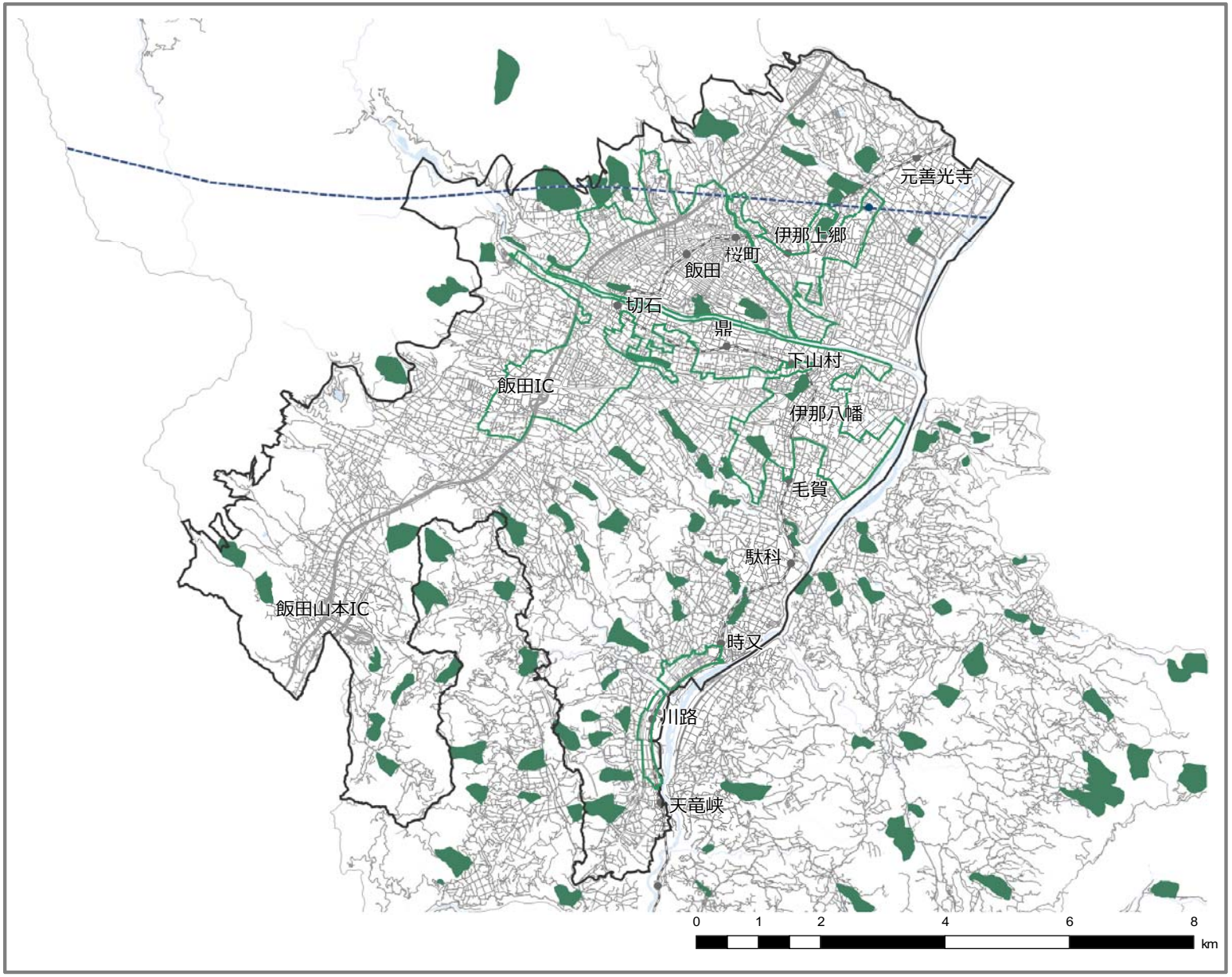
除外

- 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

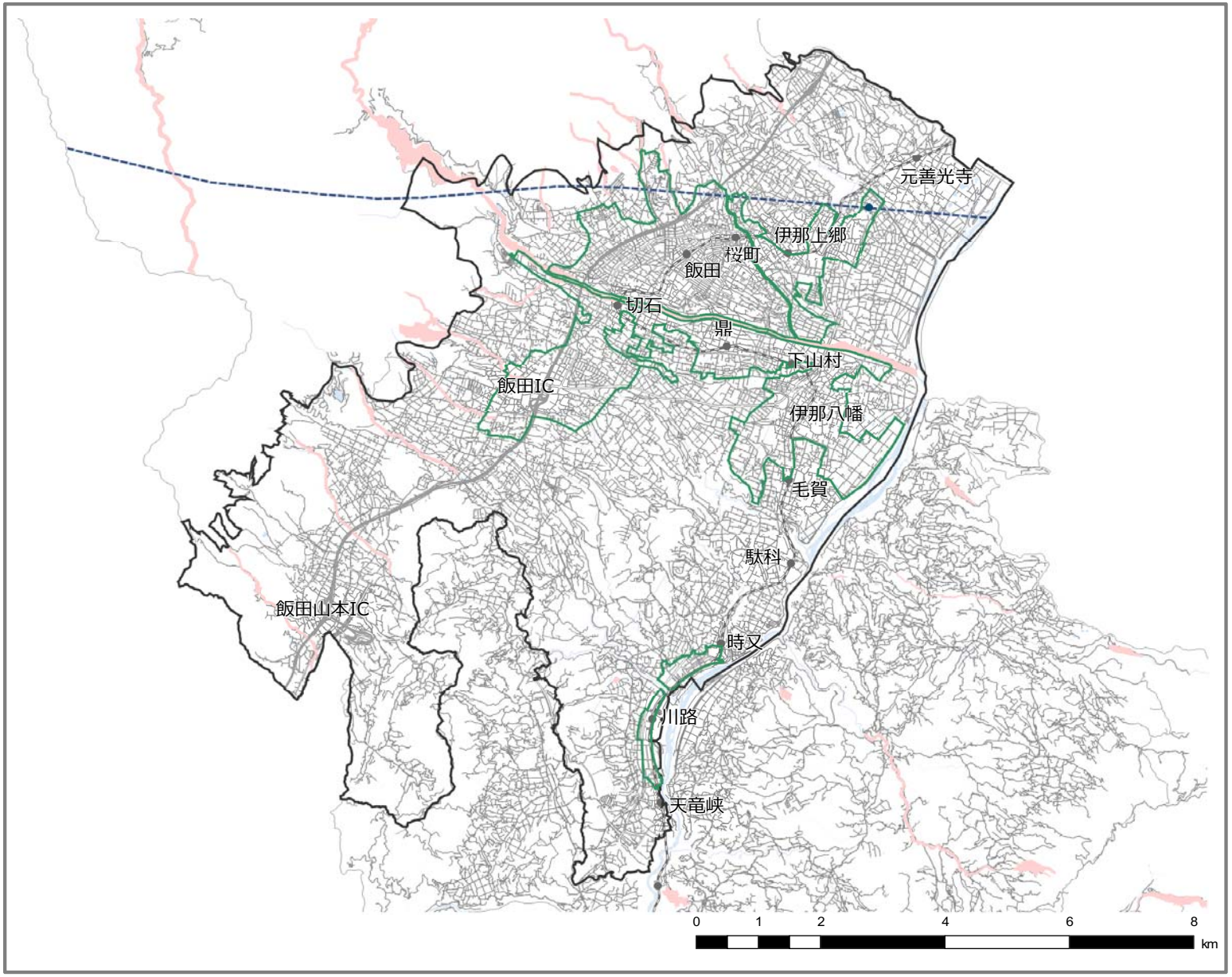
除外

● 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。

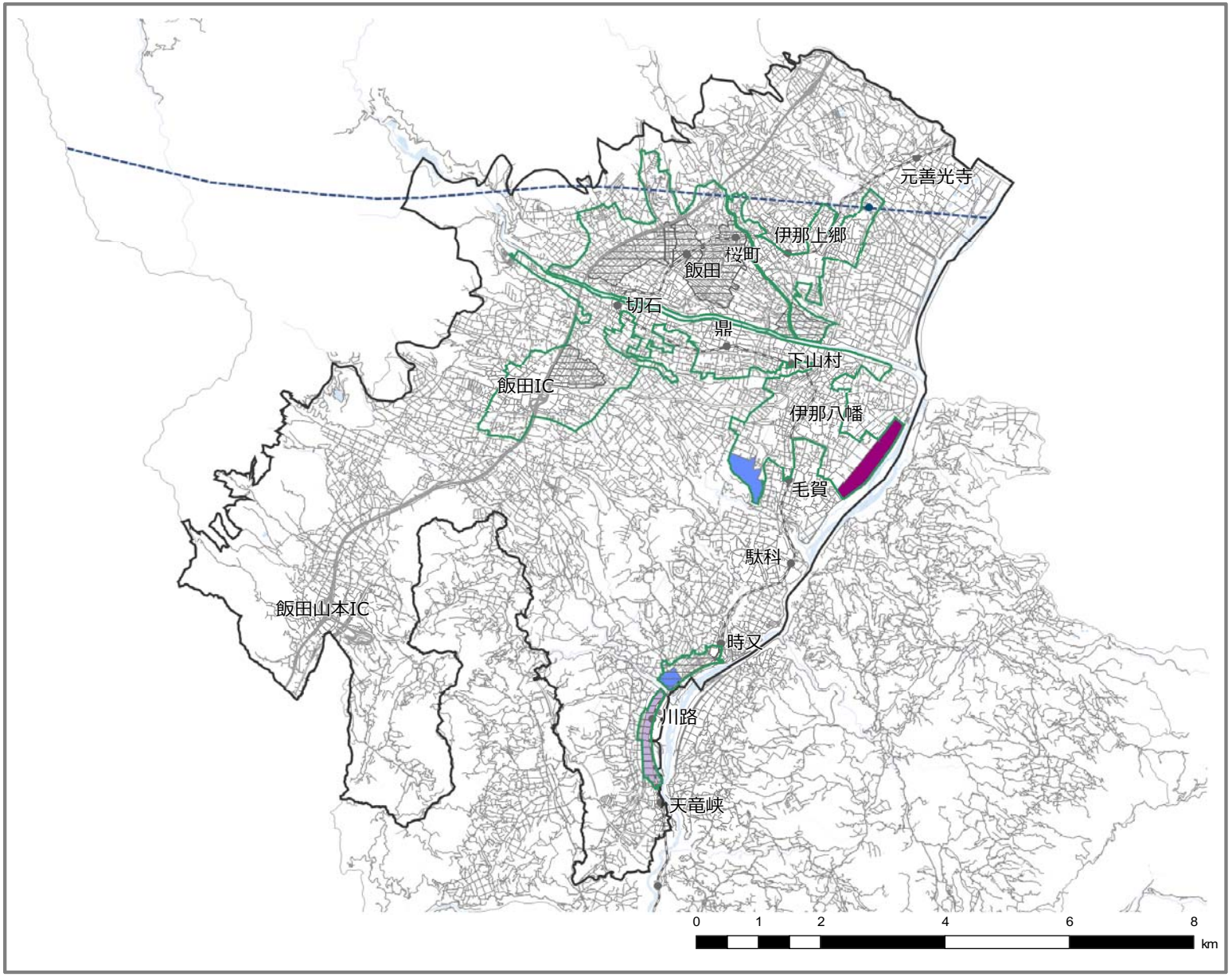
No.	都市計画運用指針上の検討項目	対応方針（案）
1	**工業専用地域、流通業務地区等、法令により住宅の建築が制限されている区域**	● 工業専用地域（住宅、共同住宅、寄宿舎または下宿を建築してはならないと規定される）を除外する。
2	**特別用途地区、地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域**	● 特別用途地区では、工業専用地区（住宅、共同住宅、寄宿舎または下宿を建築してはならないと規定される）を除外する。
		● 竜丘地区計画では、用途地域に定める工業専用地域以外に、住宅の建築に関わる規制がないため、該当する区域なし。
		● 川路地区計画では、「新産業地区、駅前地区、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、寄宿舎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

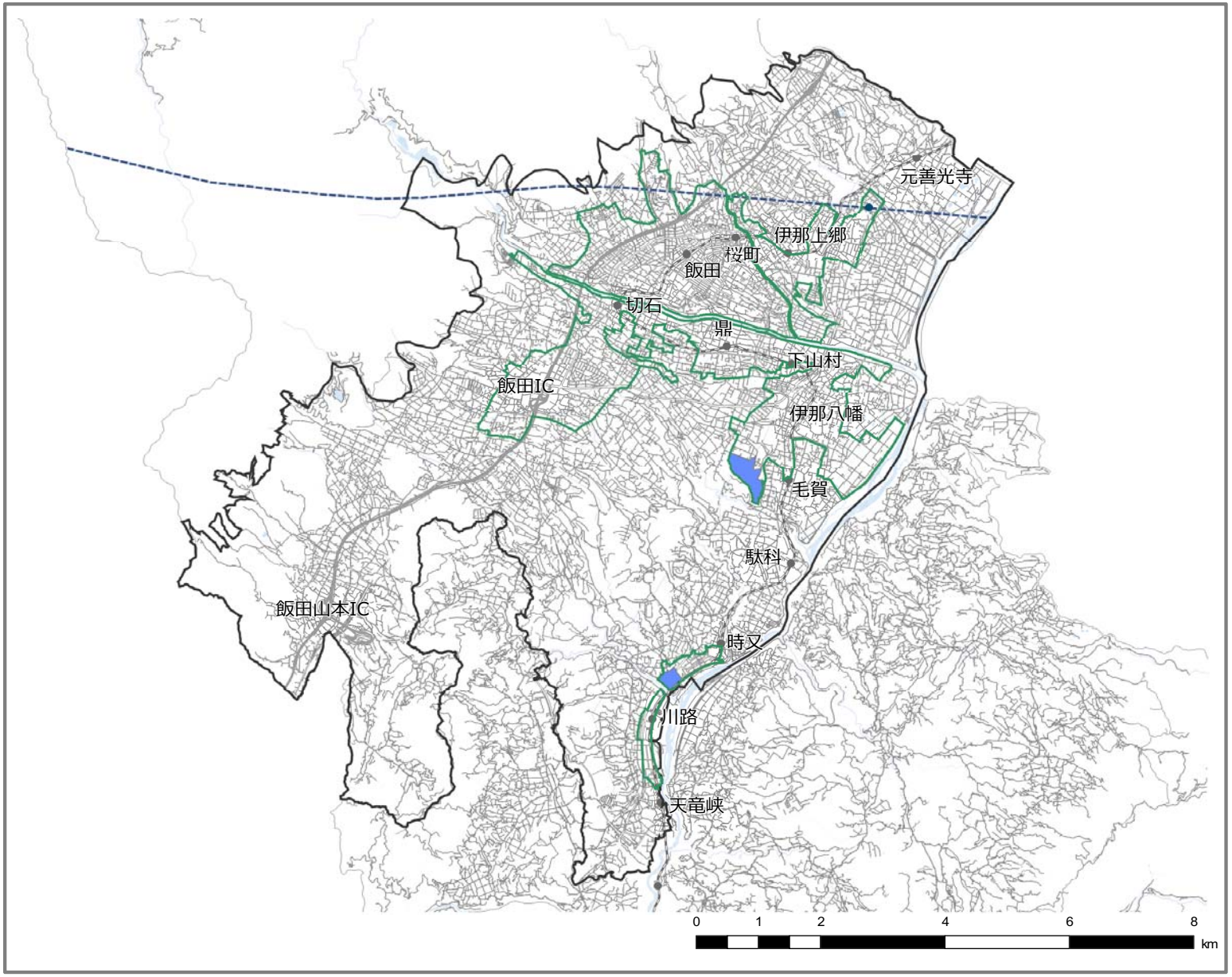
除外

- 工業専用地域（住宅、共同住宅、寄宿舎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

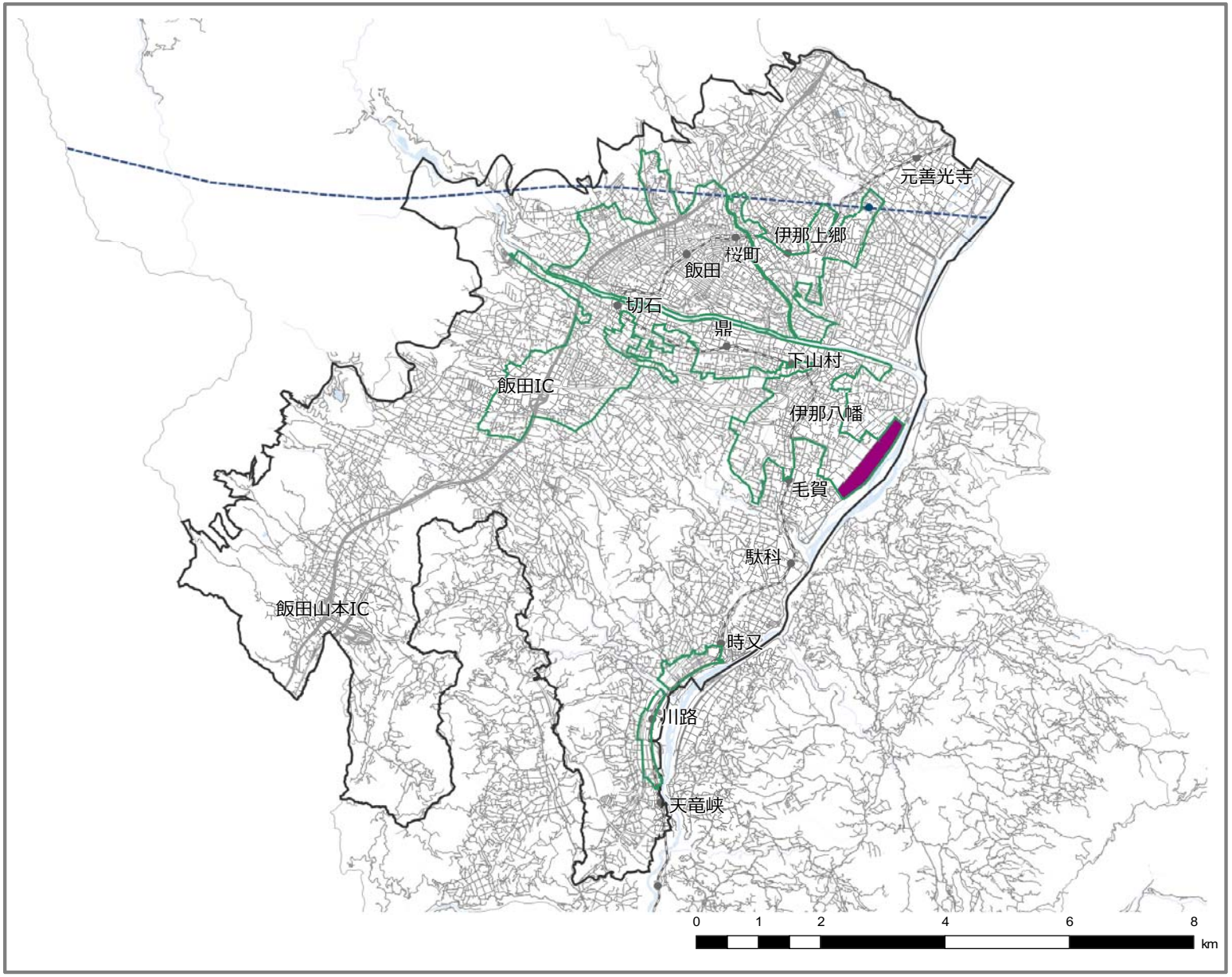
除外

- 特別用途地区では、工業専用地区（住宅、共同住宅、寄宿舎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、寄宿舎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。

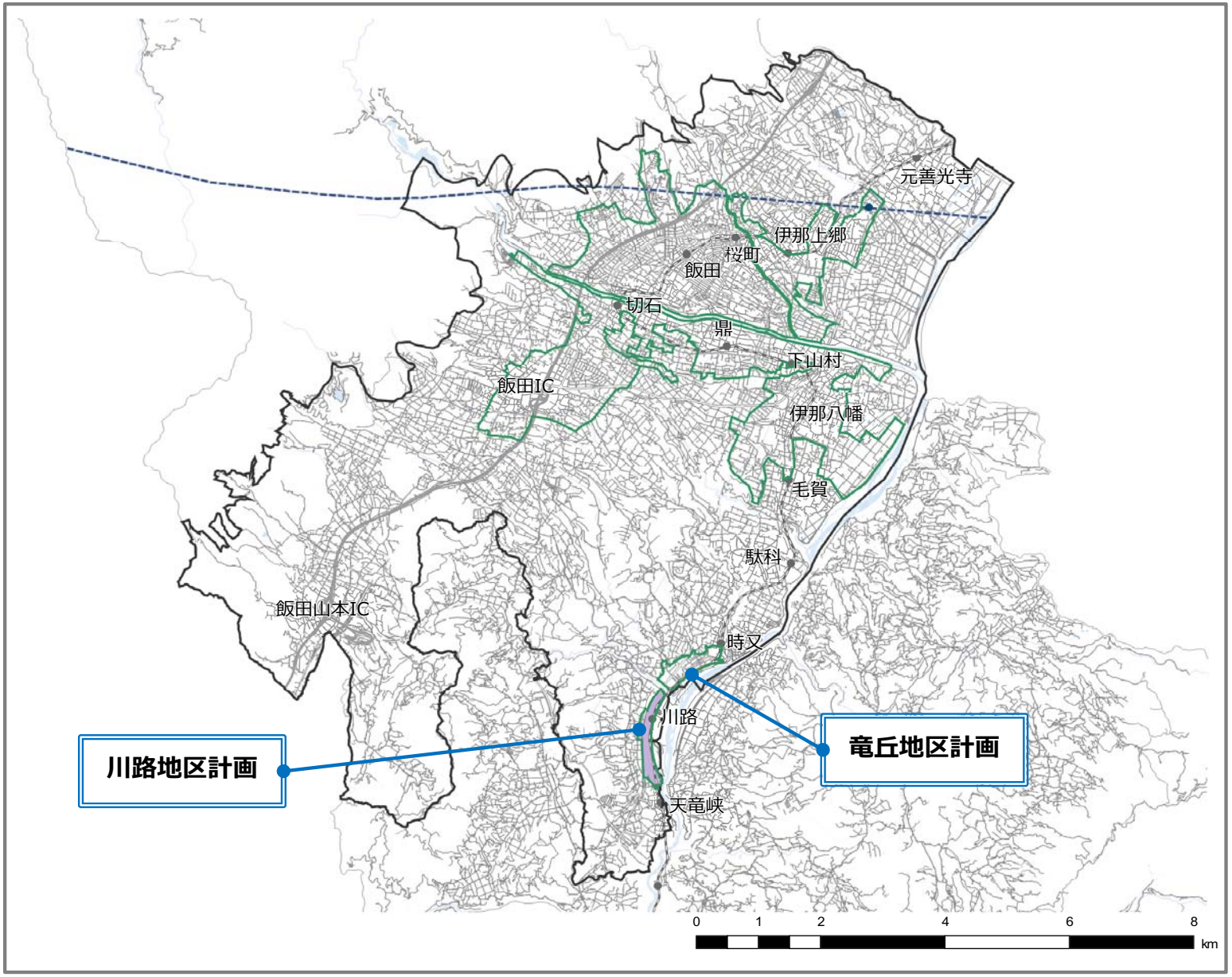
非除外

【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

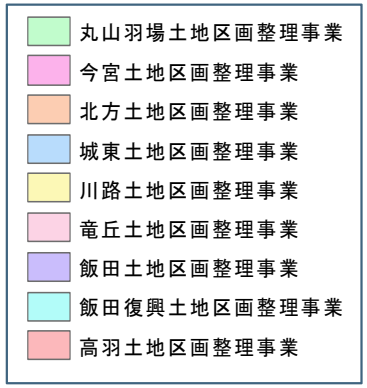
非除外

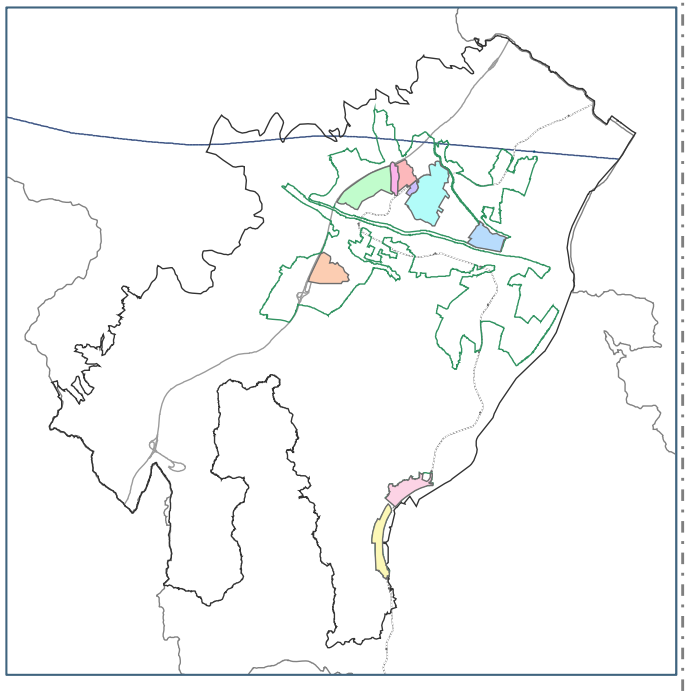
- 土地区画整理事業の施行区域は、都市基盤が整備され、基本的に市街化に向けた先行投資がなされている地域と見なされることから、除外候補対象としないが、慎重に判断を行う。

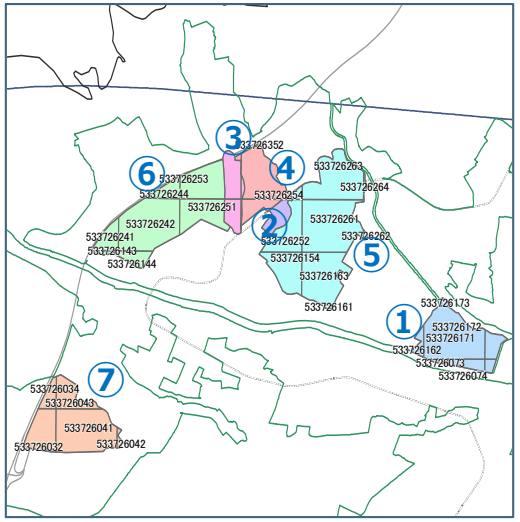
※ただし、竜丘地区計画および川路地区計画により、住宅の建築が制限されている区域は除外対象となる。

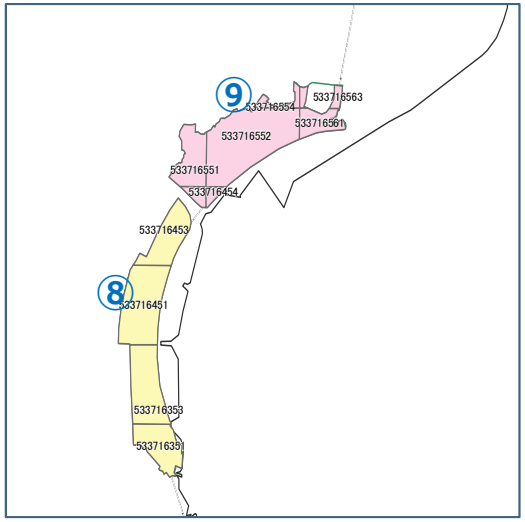
（参考資料）

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







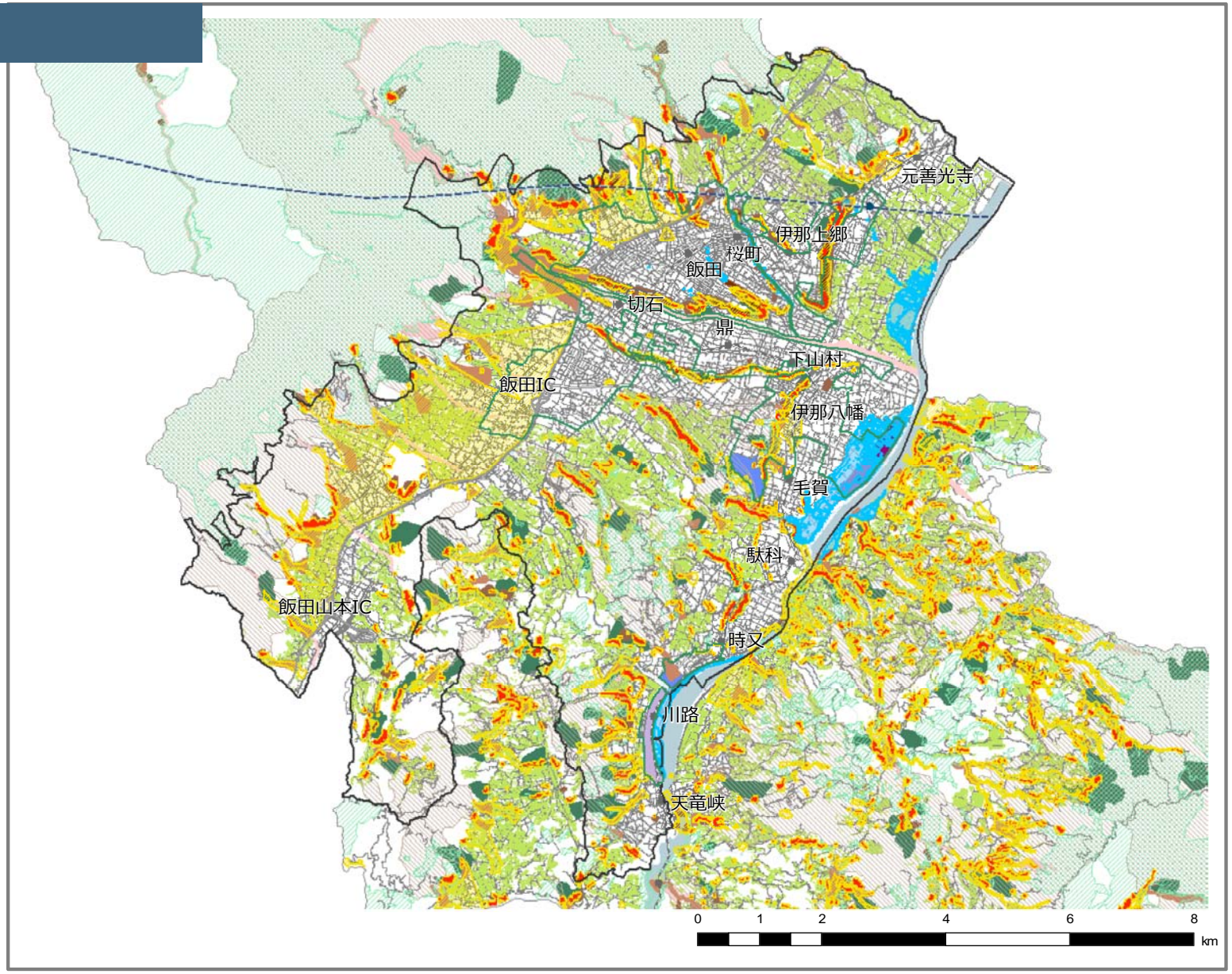


（２）居住に適さないエリアの抽出

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



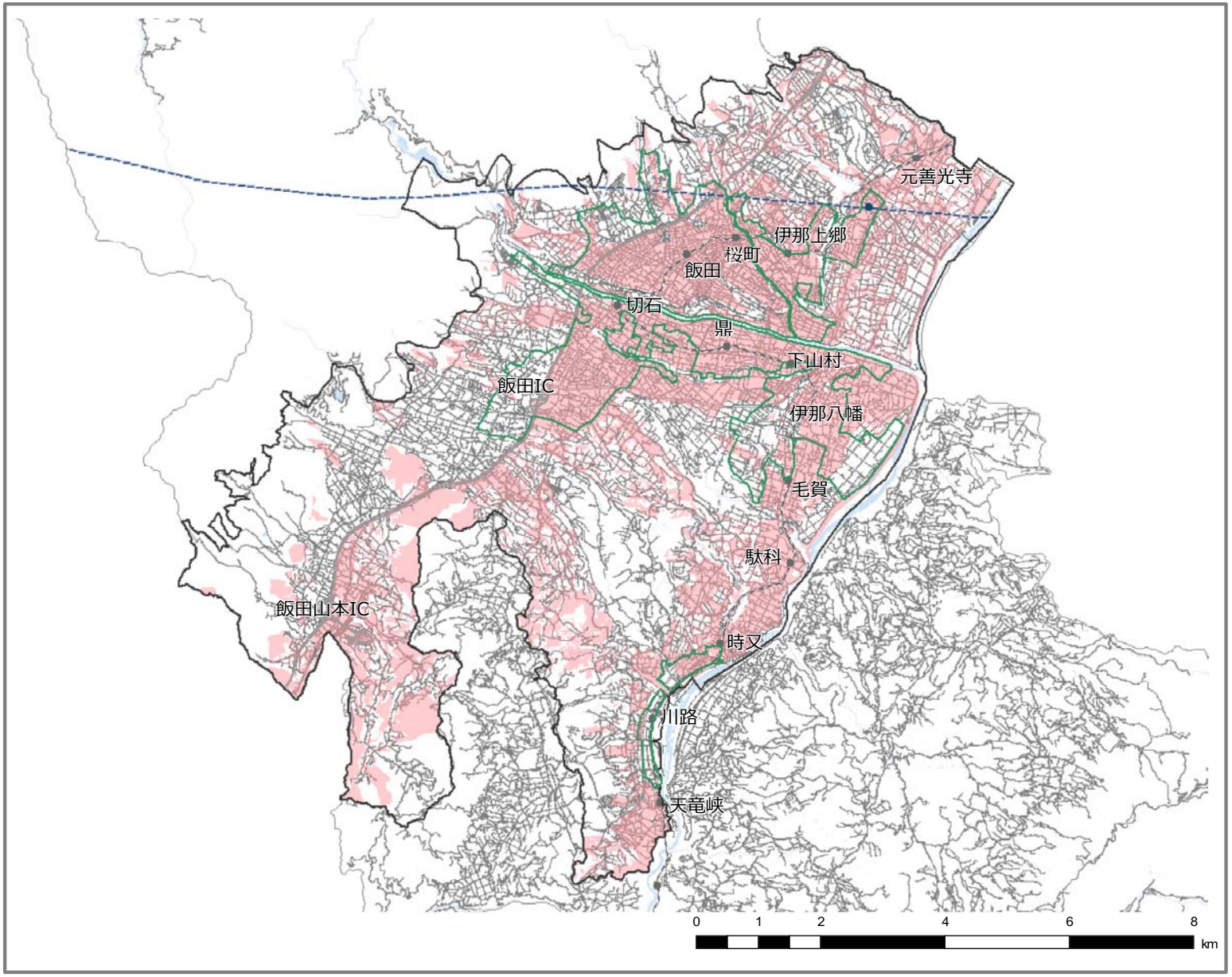
（3）居住等区域の設定

居住等区域

居住可能区域

用途地域

都市計画区域



４－３．都市機能集積区域

（１）都市機能集積区域設定の考え方

① 都市機能集積区域設定の基本的な考え方

■ 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。

土地利用基本方針 → **立地適正化計画**

都市機能集積区域

将来都市構造の拠点類型	まちづくりの考え方	該当地域	拠点の役割	基本とする具体エリア
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	**中心市街地活性化基本計画の区域**
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	**リニア駅整備予定区域**

② 都市機能集積区域設定のプロセス

【中心拠点・区域設定の考え方】
- 過度な市街化抑制のため、対用途地域面積比を10%以下に抑制
- 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

居住等区域（居住に適さないエリアを除外した区域）

		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
詳細範囲の設定	【STEP2.】基本区域に追加する区域の設定	**【追加検討範囲】** ① 基本区域の周辺で、「全市民のため」の全市的な都市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）	**【広域交通拠点・区域設定の考え方】** ● ①中心拠点との都市機能分担、②リニア駅周辺の過度な市街化抑制のため、整備予定区域に限定し、区域の追加は検討せず
	【STEP3.】詳細な境界の設定	**【境界の線引き】** ● 以下の地形地物をもとに、区域境界を設定する。 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	

中心拠点の都市機能集積区域

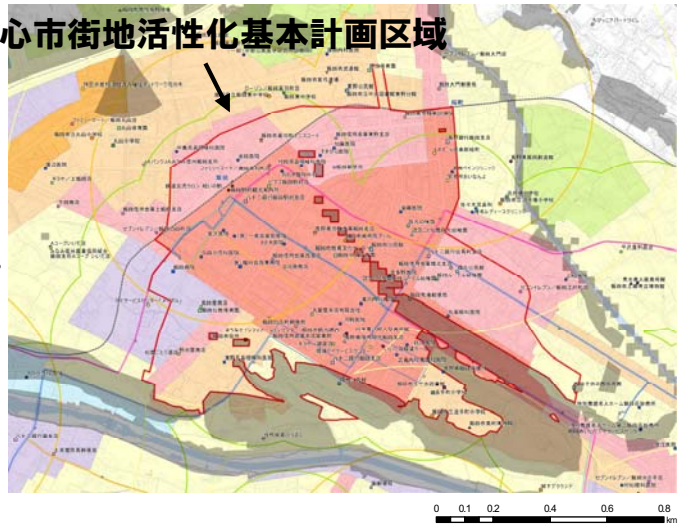
（2）都市機能集積区域の設定

■ 都市機能集積区域の範囲は、【STEP1.】と【STEP2.】、【STEP3.】を経て、以下のように設定される。

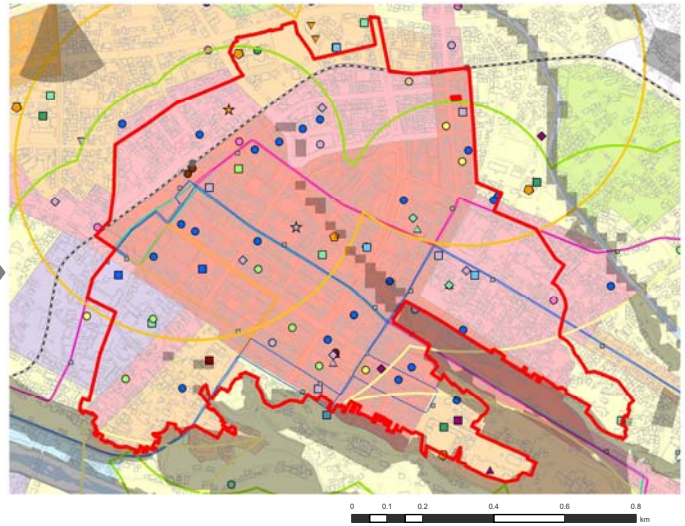
大枠範囲の設定【STEP1.】　→　**詳細範囲の設定【STEP2.】～【STEP3.】**

中心拠点

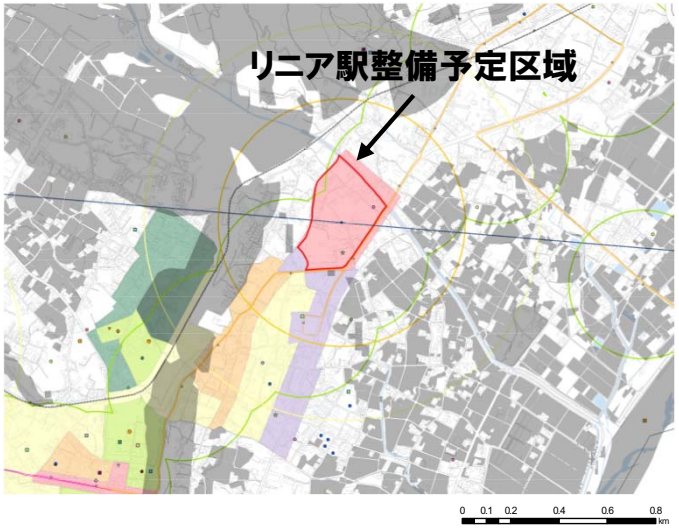
基本区域の範囲

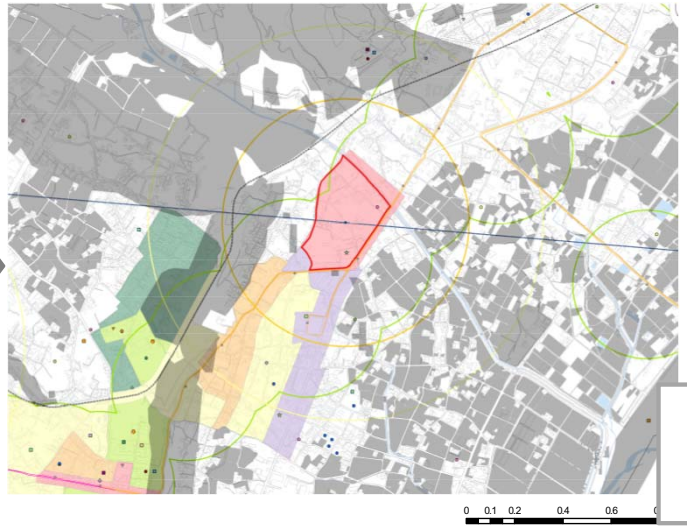


都市機能集積区域の範囲



広域交通拠点





- **区域面積は10%以下に絞り込み**
- **区域内人口密度40人/ha維持を目標とする（2015年時点39.8人/ha）**

区域面積	116.4ha	
対用途地域の面積比	**7.4%**	
対商業系用途地域の面積比	56.8%	
2015年人口	4,634人（**39.8人/ha**）	増減率 -32.0%
2040年人口	3,150人（27.1人/ha）	
生活利便施設（商業･コンビニ･金融･医療･福祉施設等）	56施設	

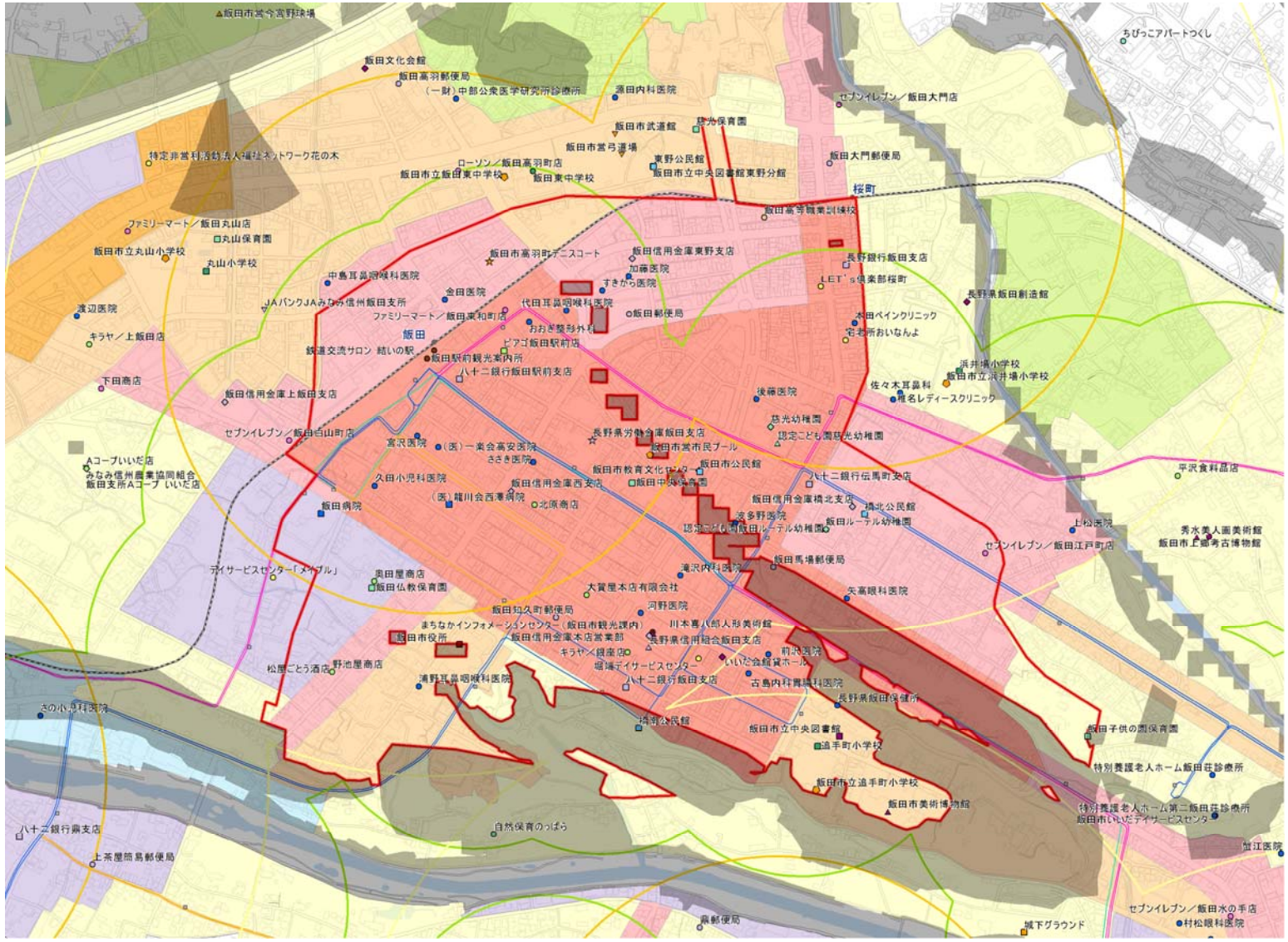
（参考）
- **中心市街地活性化基本計画区域：151ha**
- **ＤＩＤ人口密度：35.2人/ha（2015）**

（拡大図）中心拠点　大枠範囲の設定結果【STEP1.】

- 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

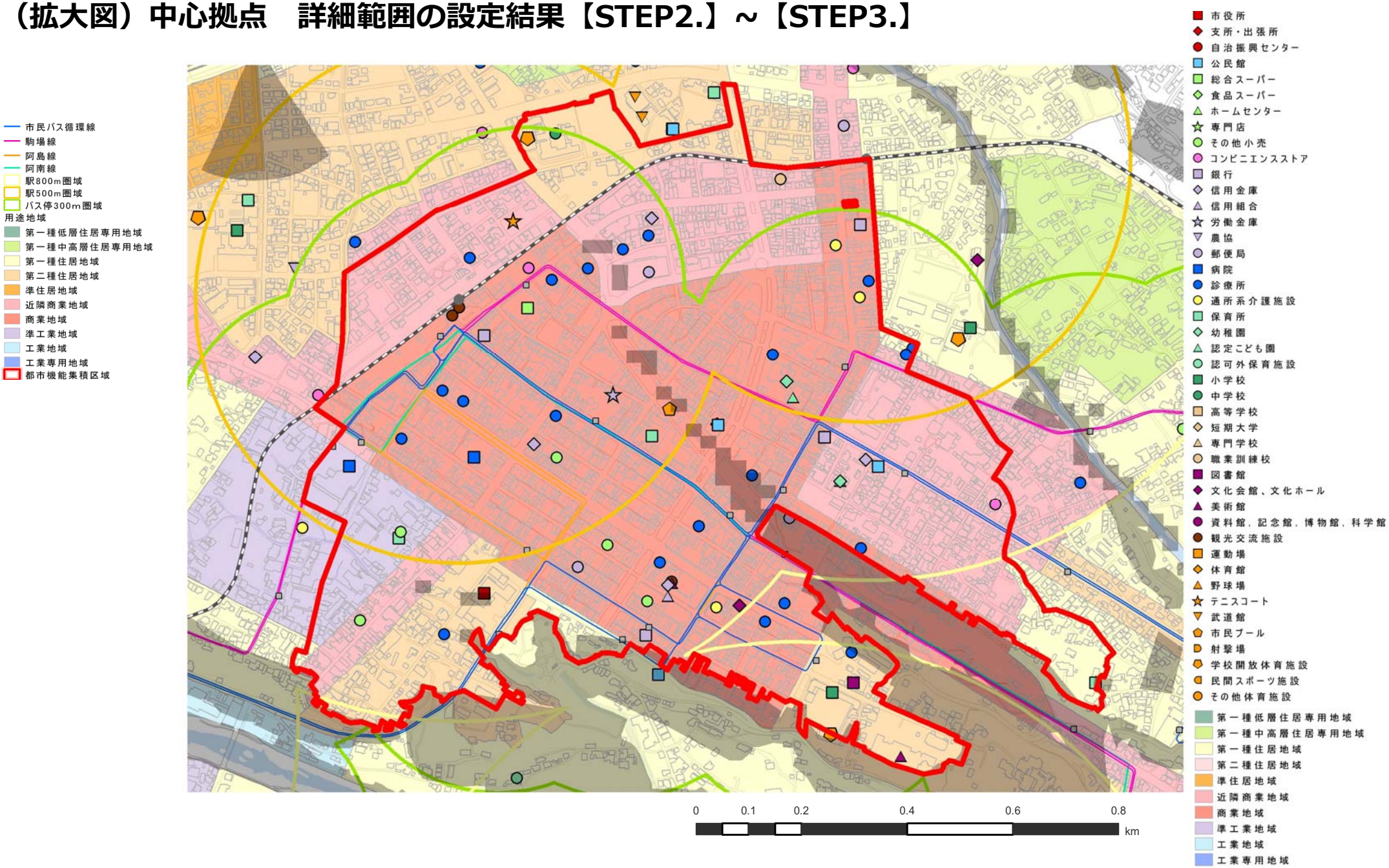
- 第一種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域
- 都市機能集積区域



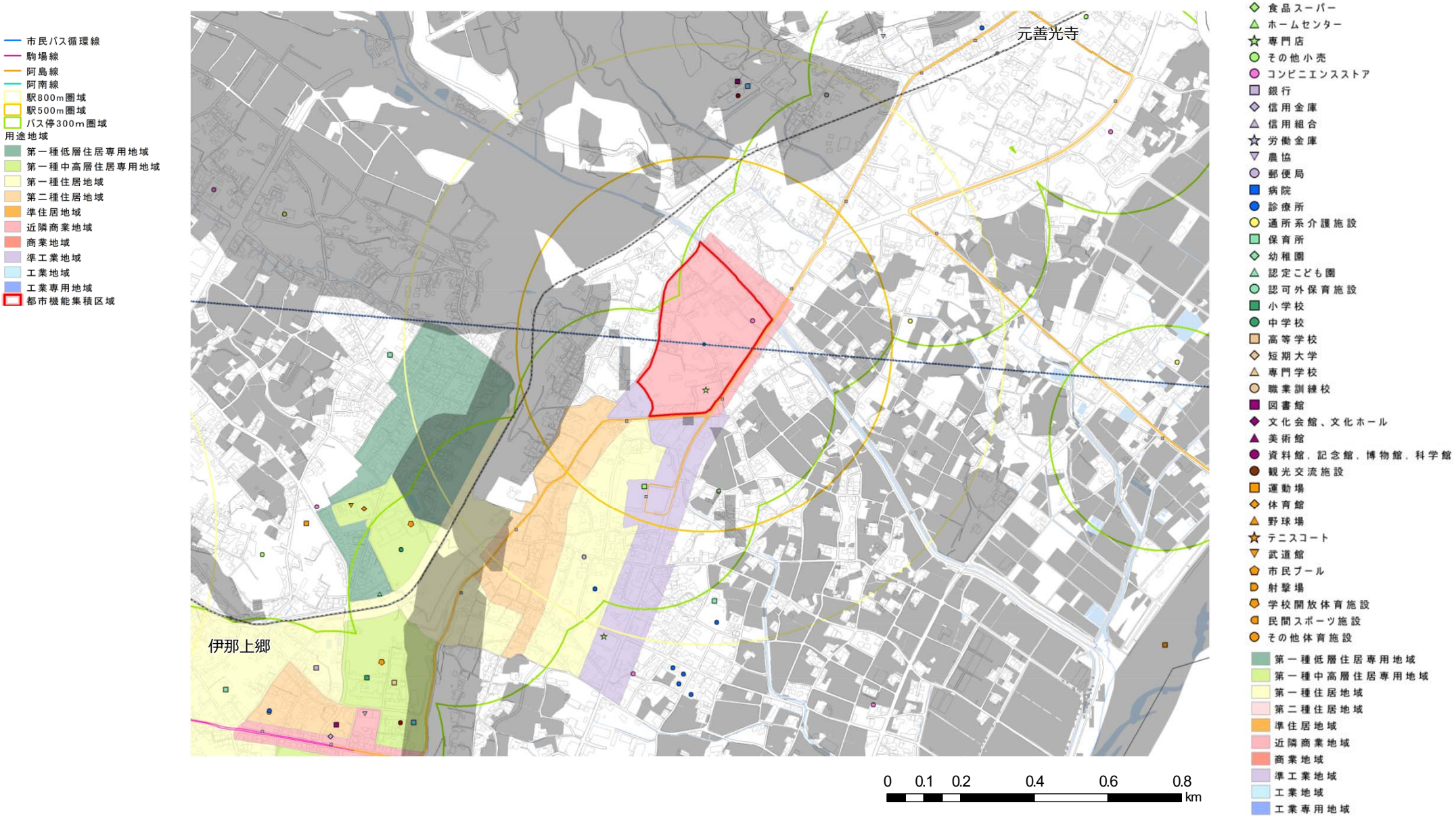
- 市役所
- 支所・出張所
- 自治振興センター
- 公民館
- 総合スーパー
- 食品スーパー
- ホームセンター
- 専門店
- その他小売
- コンビニエンスストア
- 銀行
- 信用金庫
- 信用組合
- 労働金庫
- 農協
- 郵便局
- 病院
- 診療所
- 通所系介護施設
- 保育所
- 幼稚園
- 認定こども園
- 認可外保育施設
- 小学校
- 中学校
- 高等学校
- 短期大学
- 専門学校
- 職業訓練校
- 図書館
- 文化会館、文化ホール
- 美術館
- 資料館，記念館，博物館，科学館
- 観光交流施設
- 運動場
- 体育館
- 野球場
- テニスコート
- 武道館
- 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

- 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

（拡大図）中心拠点　詳細範囲の設定結果【STEP2.】～【STEP3.】



（拡大図）広域交通拠点　範囲の設定結果【STEP1.】～【STEP2.】～【STEP3.】



（参考資料）【STEP2.】～【STEP3.】詳細範囲の設定手法（1/2）

STEP1の基本区域に接する
①重点公共施設、②まとまった土地

①重点公共施設（全市的都市機能を有する施設）：
- 市役所、ハローワーク、動物園、中央公園、扇町公園　等

②まとまった土地
- 小学校、中学校、高校、駐車場　等

居住に適さないエリアAと交差する場合

居住に適さないエリアＡを以下の区域と考える：
都市計画運用指針に沿って定められた
- 「居住誘導区域に含まないこととされている区域」
- 「原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域」

居住に適さないエリアＡに該当する区域は「除外」対応する
- **居住に適さないエリアＡの境界線**、または**最近隣の敷地界**に沿って調整する

（例）
- 扇町公園、追手門小学校、飯田美術博物館

居住に適さないエリアBと交差する場合

居住に適さないエリアＢを以下の区域と考える：
都市計画運用指針に沿って定められた
- 「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」

居住に適さないエリアBに該当する区域は「含める」検討する
- **当該公共施設・まとまった土地の敷地界を含める**ように境界線を調整する

（例）
- 市役所、ハローワーク、動物園、中央公園

居住に適さないエリアと交差しない場合

居住に適さないエリアに該当しない区域は「含める」検討する
- **当該公共施設・まとまった土地の敷地界を含める**ように境界線を調整する

（例）
- 飯田東中学校

（参考資料）【STEP2.】～【STEP3.】詳細範囲の設定手法（2/2）

【STEP1.】の基本区域が、敷地・建物を分断

（分断された敷地・建物が・・・）

居住に適さないエリアAと交差する場合

居住に適さないエリアＡを以下の区域と考える：
都市計画運用指針に沿って定められた
- 「居住誘導区域に含まないこととされている区域」
- 「原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域」

居住に適さないエリアＡに該当する区域は「除外」対応する
- **居住に適さないエリアＡの境界線**、または**最近隣の敷地界**に沿って調整する

居住に適さないエリアBと交差する場合

居住に適さないエリアＢを以下の区域と考える：
都市計画運用指針に沿って定められた
- 「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」

居住に適さないエリアBに該当する区域は「含める」検討する
- **鉄道・河川・用途地域界**に沿って境界線を調整する
- 敷地の**半分以下のみがエリアＢに該当**する場合、敷地を含める（※敷地の半分とする考え方は、一体的な土地利用を図るため）

居住に適さないエリアと交差しない場合

居住に適さないエリアに該当しない区域は「含める」検討する
- **１本外の道路（市道）**または**最近隣の敷地界**、に沿って境界線調整

（参考資料）居住に適さないエリアＡとエリアＢ

居住に適さないエリアＡとエリアＢの考え方

居住に適さないエリアA

立地適正化計画の設定区域に含めるべきでないエリア

（都市計画運用指針§81⑪より抜粋）

“居住誘導区域に含まないこととされている区域”

“原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域”

- 居住誘導区域に含まないことされている区域

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

居住に適さないエリアB

各自治体の状況、および対策の検討等により、立地適正化計画の設定区域に含めることも検討可能なエリア

（都市計画運用指針§81⑪より抜粋）

“それぞれの区域の災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備の見込み等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当では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”

- 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

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
地すべり危険箇所

（都市計画運用指針§81⑪より抜粋）

“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”

- 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

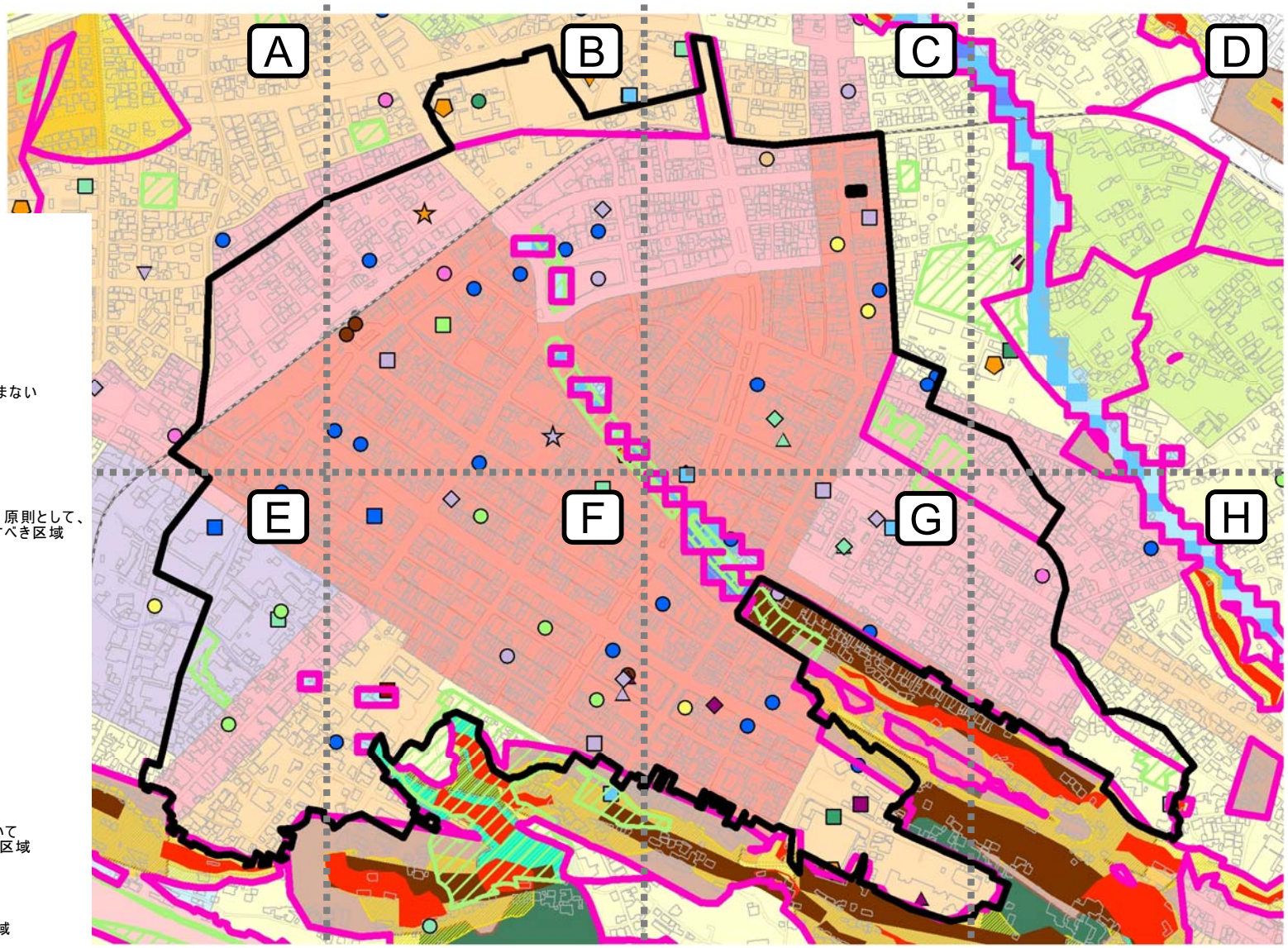
用途地域
都市計画区域

（参考資料）全体図

【STEP1.】基本区域の境界

【STEP2.】~【STEP3.】
都市機能集積区域の境界

- 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
    - 地すべり危険箇所
- 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



- 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
- 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

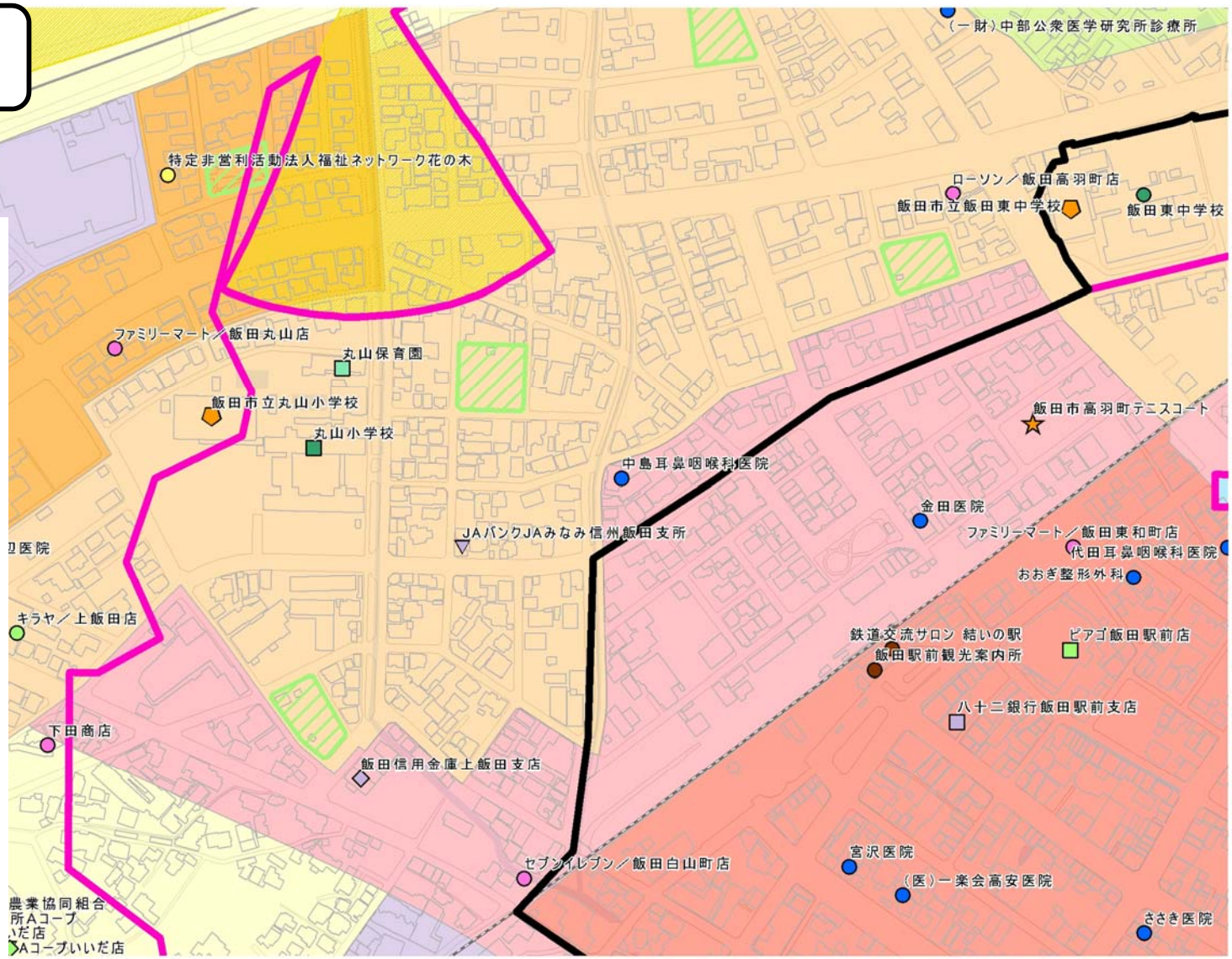
（参考資料）詳細図

A

【STEP1.】基本区域の境界

【STEP2.】~【STEP3.】
都市機能集積区域の境界

- 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
    - 地すべり危険箇所
- 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



- 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
- 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

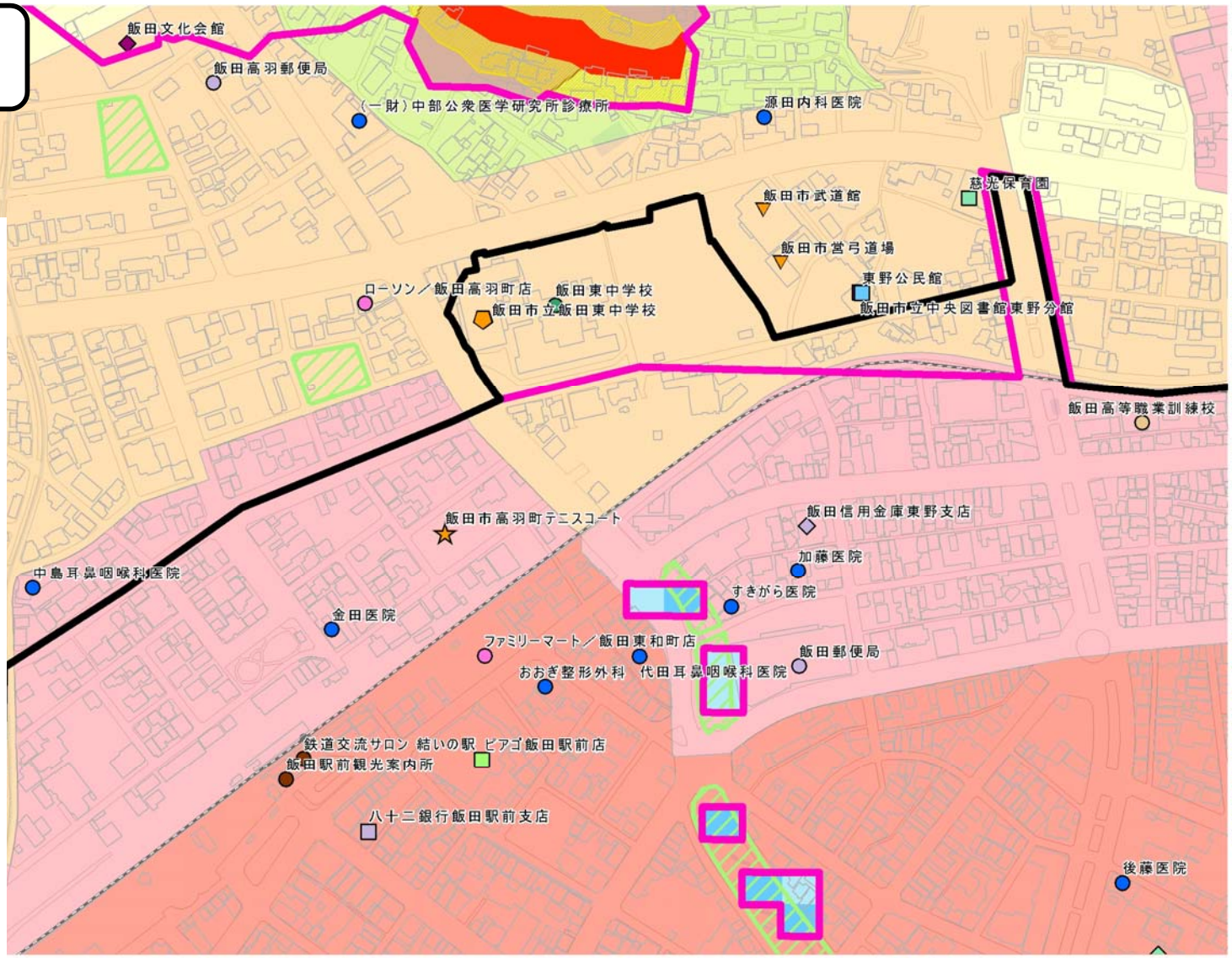
（参考資料）詳細図

B

【STEP1.】基本区域の境界

【STEP2.】~【STEP3.】
都市機能集積区域の境界

- 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
  - 地すべり危険箇所
- 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



- 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
- 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

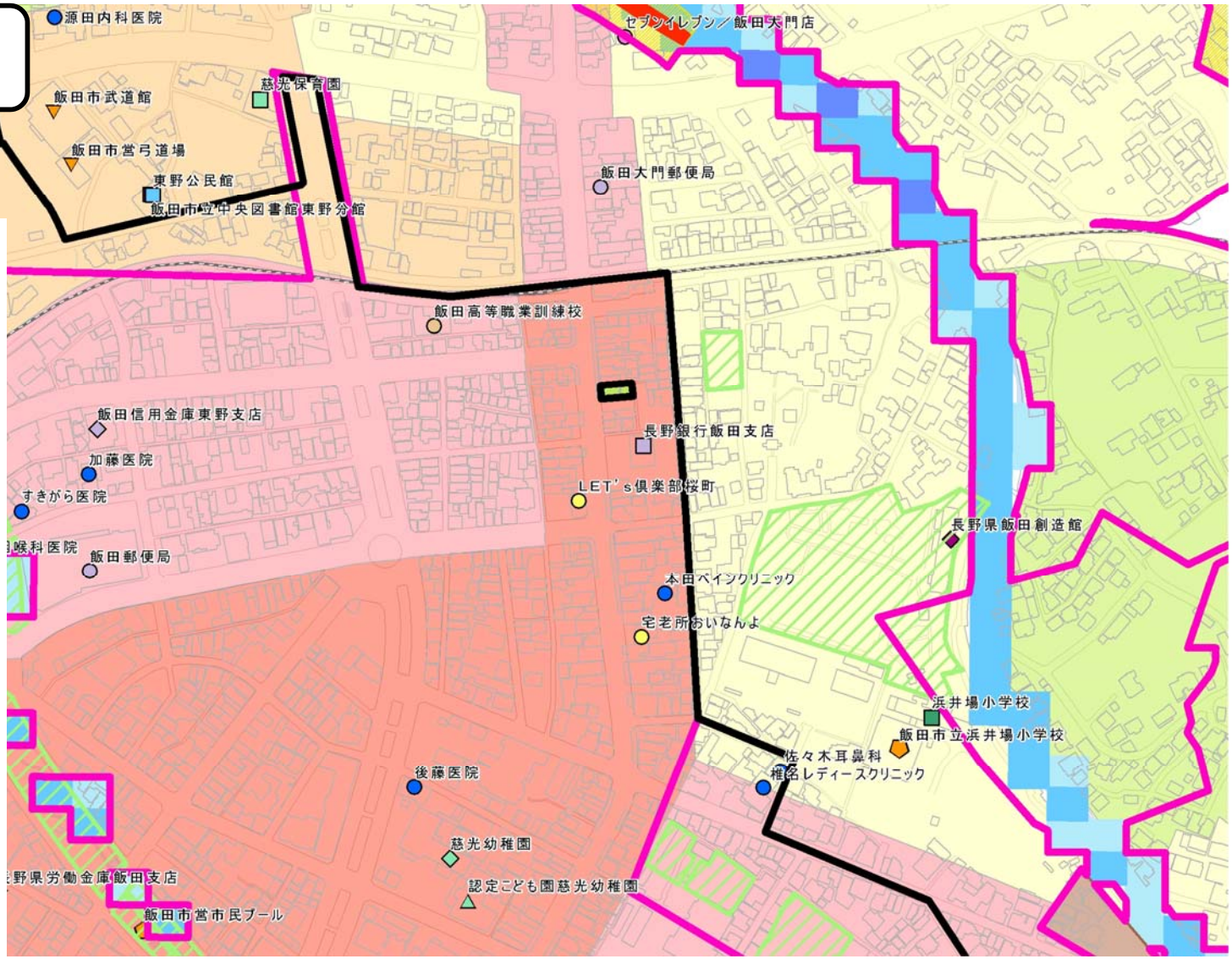
（参考資料）詳細図

C

【STEP1.】基本区域の境界

【STEP2.】~【STEP3.】
都市機能集積区域の境界

- 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
    - 地すべり危険箇所
- 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



- 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
- 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

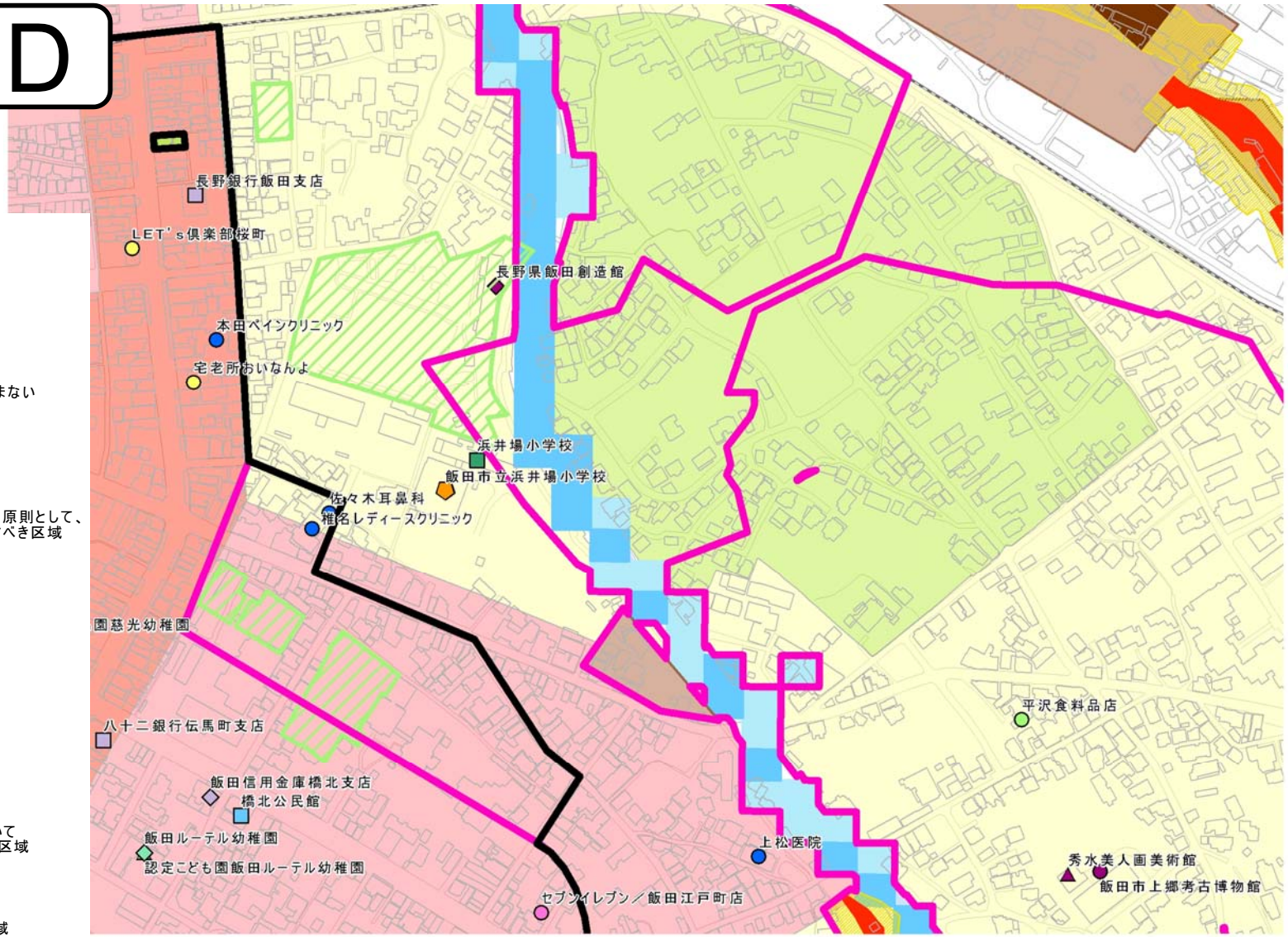
（参考資料）詳細図

D

【STEP1.】基本区域の境界

【STEP2.】~【STEP3.】
都市機能集積区域の境界

- 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
    - 地すべり危険箇所
- 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



- 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
- 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

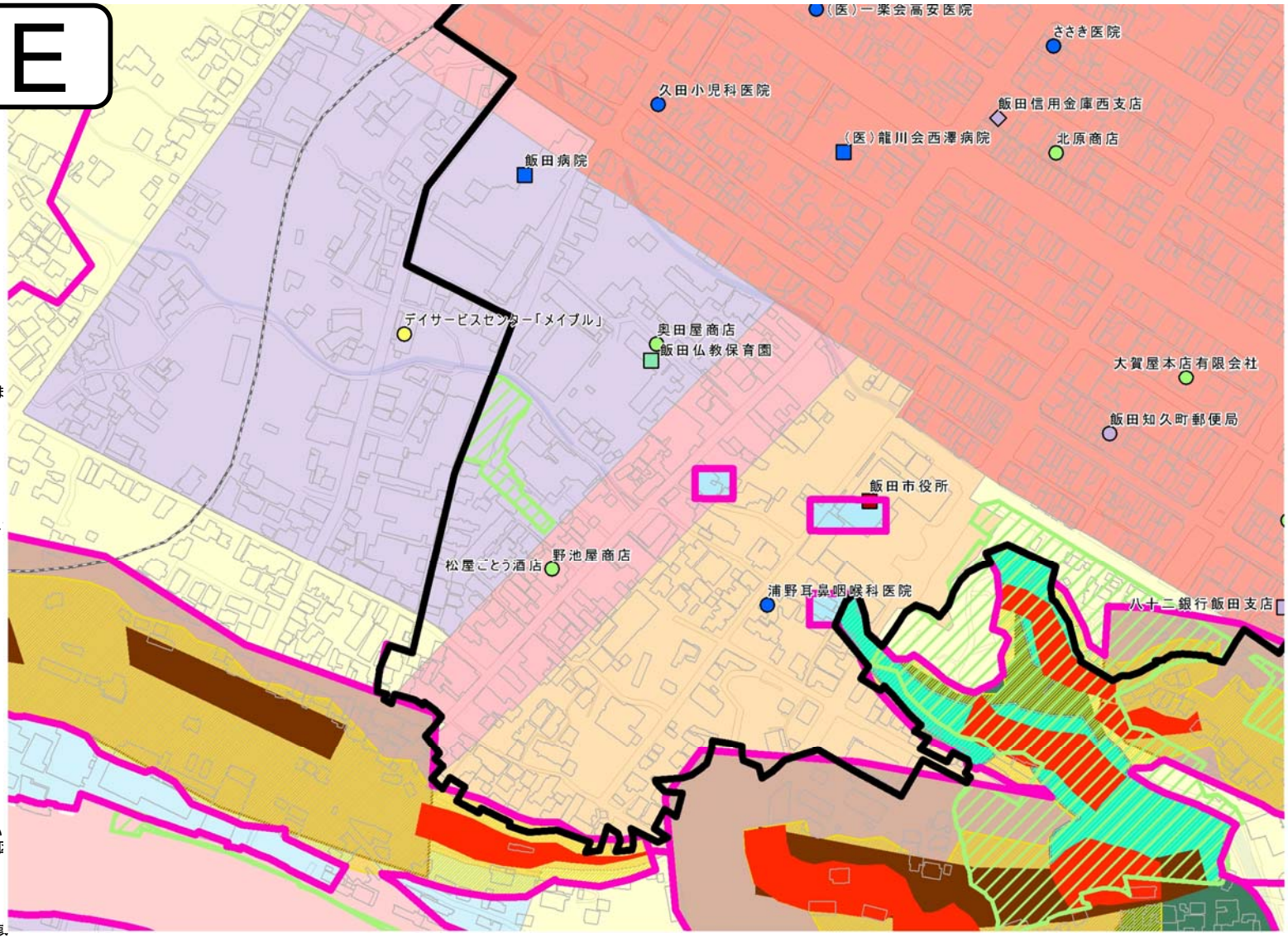
（参考資料）詳細図

E

【STEP1.】基本区域の境界

【STEP2.】~【STEP3.】
都市機能集積区域の境界

- 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こととすべき区域
  - 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、居住誘導区域に含まないこととす
  - 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
  - 地すべり危険箇所
- 居住誘導区域に含めることについ慎重に判断を行うことが望ましい
  - 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



- 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
- 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

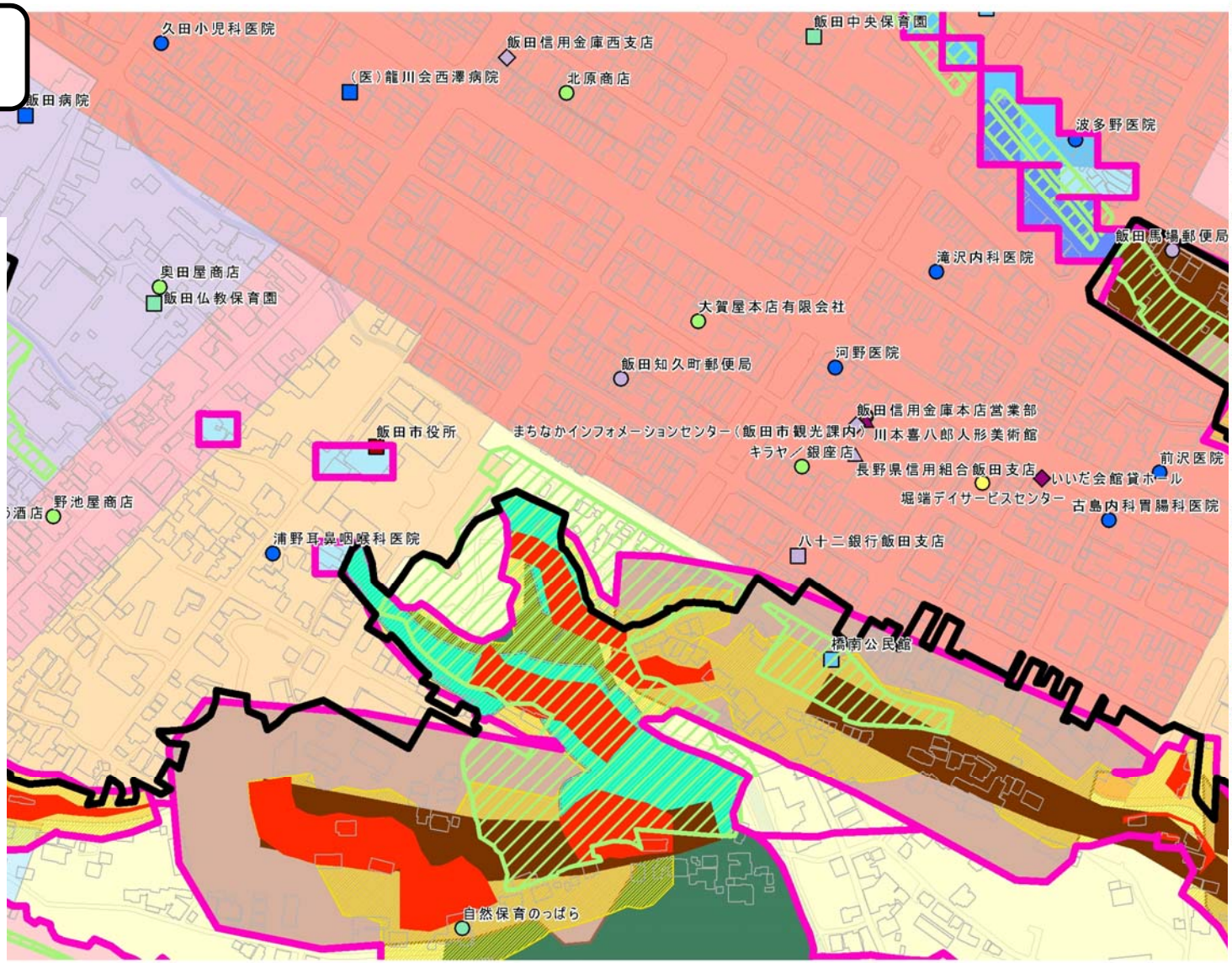
（参考資料）詳細図

F

【STEP1.】基本区域の境界

【STEP2.】~【STEP3.】
都市機能集積区域の境界

- 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
    - 地すべり危険箇所
- 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



- 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
- 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

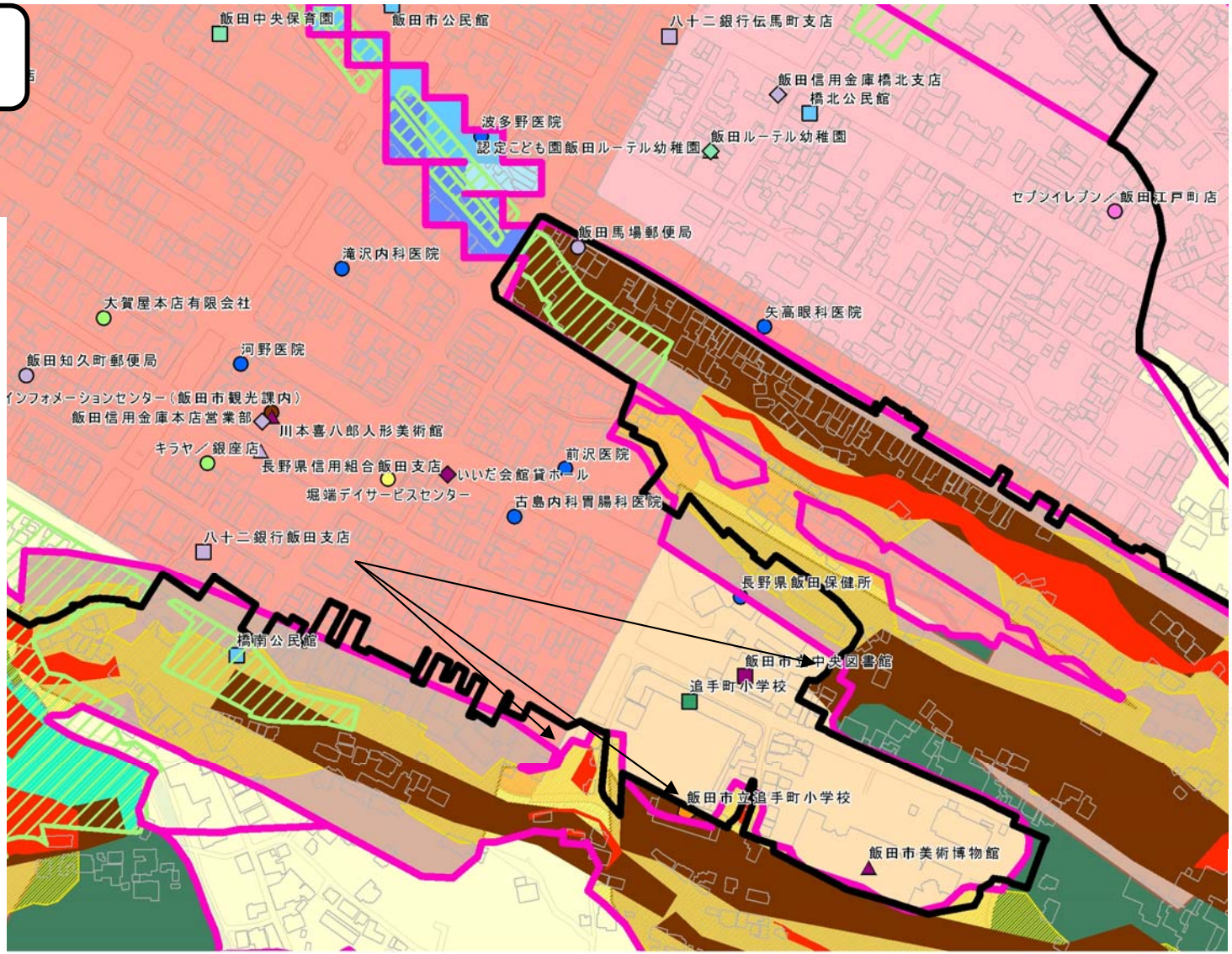
（参考資料）詳細図

G

【STEP1.】基本区域の境界

【STEP2.】~【STEP3.】
都市機能集積区域の境界

- 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
  - 地すべり危険箇所
- 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



- 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
- 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

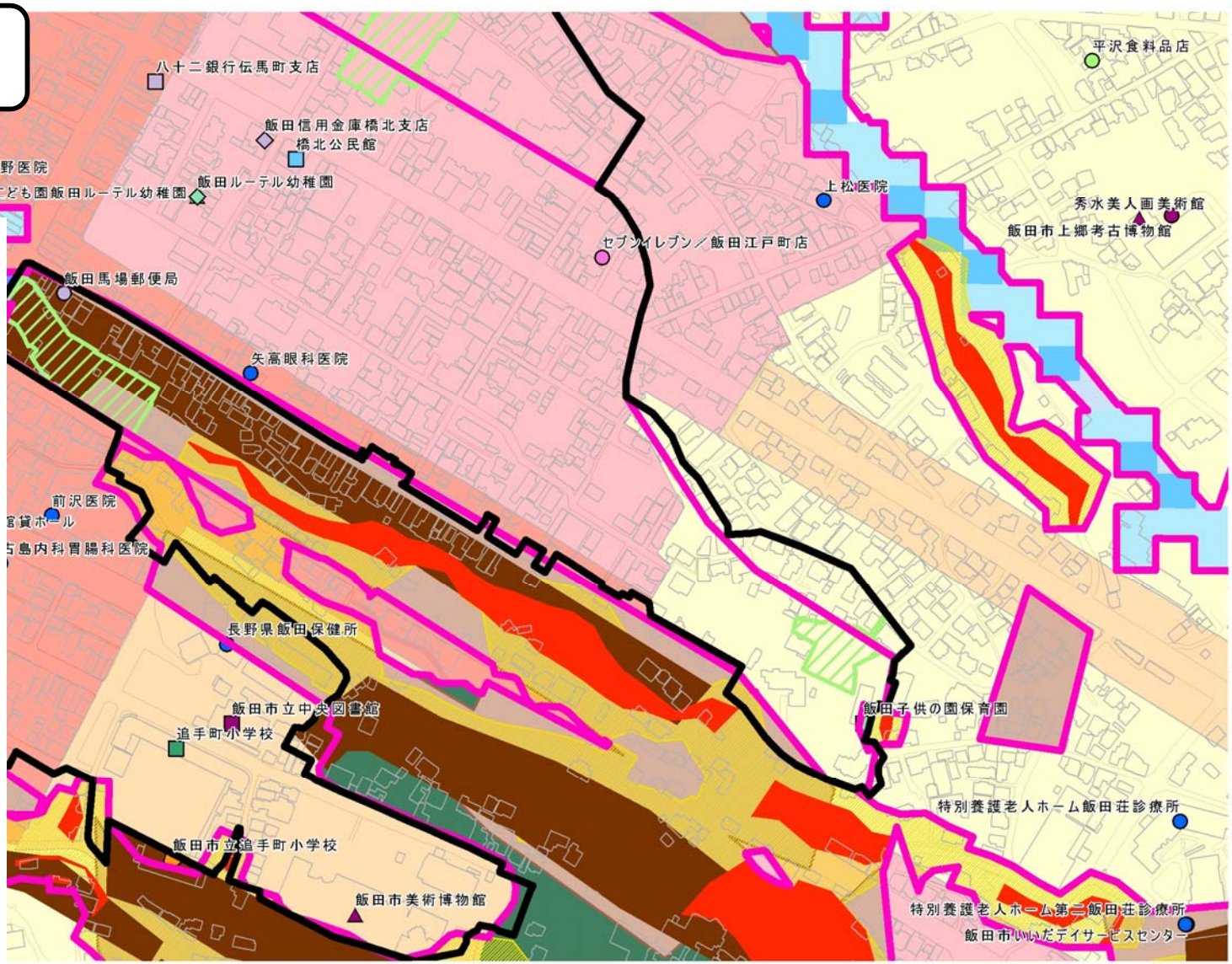
（参考資料）詳細図

H

【STEP1.】基本区域の境界

【STEP2.】~【STEP3.】
都市機能集積区域の境界

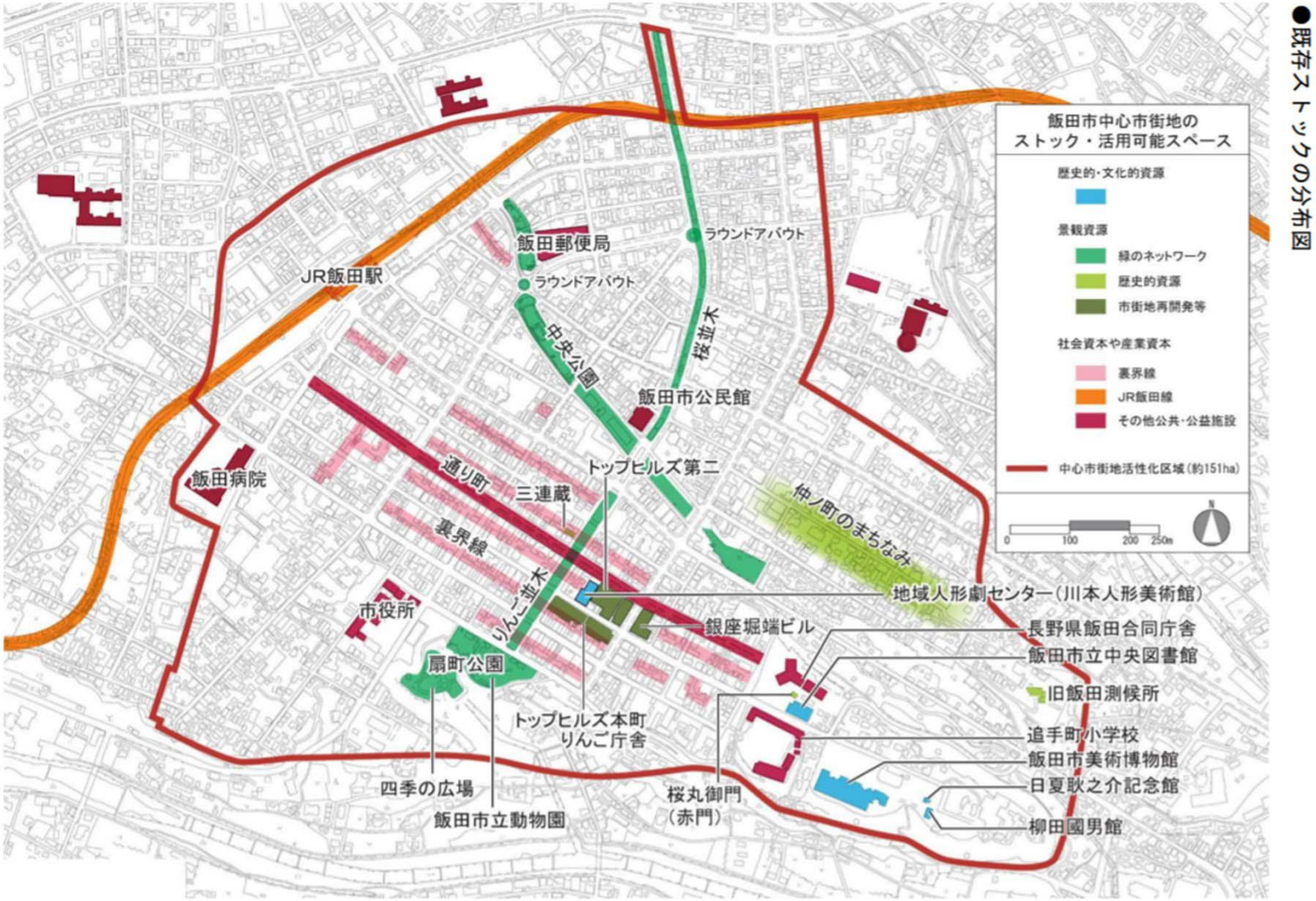
- 居住誘導区域に含まないこととされている区域
  - 農用地区域
  - 特別地域
  - 保安林
- 原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域
  - 土砂災害特別警戒区域
  - 急傾斜地崩壊危険区域
- 適当でないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域
  - 土砂災害警戒区域
  - 山地災害危険地区
  - 砂防指定地
  - 浸水想定区域（0.5m以上）
  - 土砂災害危険箇所
    - 土石流危険渓流
    - 土石流危険区域
    - 急傾斜地崩壊危険箇所
    - 地すべり危険箇所
- 居住誘導区域に含めることについて慎重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



- 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
- 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

（参考資料）中心市街地周辺の施設立地状況

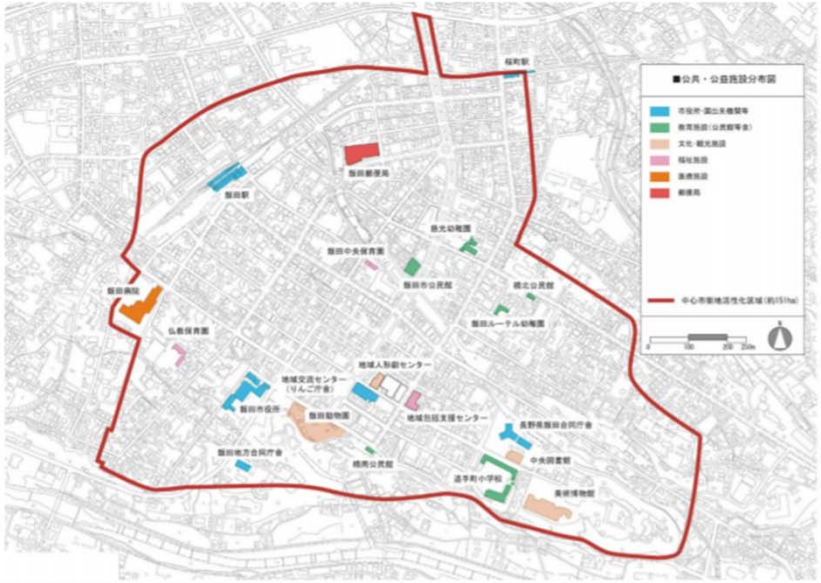
中心市街地周辺の施設立地状況（その１）（中心市街地活性化基本計画より抜粋）



（参考資料）中心市街地周辺の施設立地状況

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）

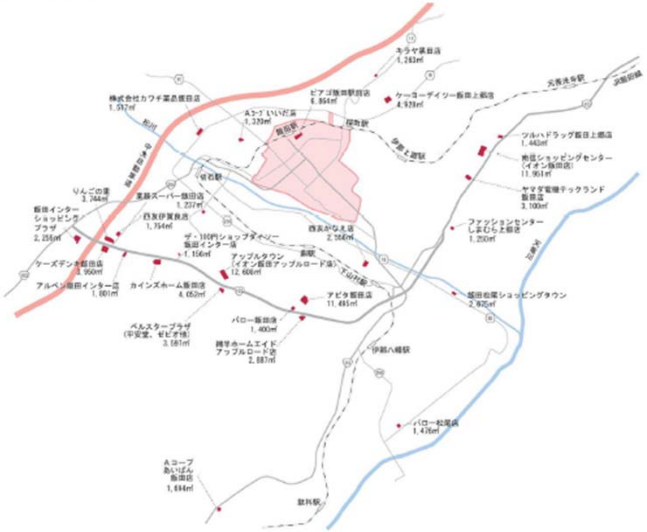
（１）中心市街地における公共施設分布



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(公民館等含)	移転なし	追手町小学校	追手町2-673-1
教育施設(公民館等含)	移転なし	飯田市公民館	吾妻町139
教育施設(公民館等含)	移転なし	慈光幼稚園	伝馬町2-31
教育施設(公民館等含)	移転なし	飯田ルーテル幼稚園	中ノ町1-7
教育施設(公民館等含)	移転なし	橋北公民館	江戸町2-292-8
教育施設(公民館等含)	移転なし	橋南公民館	扇町35
文化・観光施設	移転なし	飯田動物園	扇町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	仏教保育園	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	核テナント・資本	開店日	業態	店舗面積（㎡）
東和町２丁目35	ピアゴ飯田駅前店	ユニー㈱	S49.4.20	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	㈱キラヤ	S54.5.26	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	㈱ケーヨー	S61.3.6	専(ﾎｰﾑｾﾝﾀｰ)	2,675
槇林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
嘉上山3628外	東務スーパー飯田店	㈱折勝	H4.10.24	スーパー	1,237
嘉一色137-1外	ザ･100円ショップダイソー飯田インター店	㈱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	㈱アルペン	H6.11.18	専(その他)	1,801
嘉一色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
上殿岡561-1外	カインズホーム飯田店	㈱カインズ	H7.10.26	専(ﾎｰﾑｾﾝﾀｰ)	4,052
嘉名古熊2084-1外	綿半ホームエイドアップルロード店	㈱綿半ホームエイド	H7.11.3	専(ﾎｰﾑｾﾝﾀｰ)	2,887
嘉名古熊2469外	アピタ飯田店	ユニー㈱	H7.11.10	スーパー	11,495
曙町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
嘉下山550外	西友かなえ店	合同会社西友	H10.11.6	スーパー	2,556
嘉名古熊590-7外	ベルスタープラザ（平安堂、ゼビオ 他）	㈱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	㈱ヤマダ電機	H11.4.9	専(家電)	3,100
育良町１丁目2-1外	りんごの里	㈱エイデン	H11.10.29	専(家電)	3,744
育良町１丁目9-1外	西友伊賀良店	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	㈱キラヤ	H13.1.31	スーパー	1,263
上郷黒田1186-1外	ケーヨーデイツー飯田上郷店	㈱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	㈱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	㈱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
嘉名古熊2098-1外	バロー飯田店	株式会社バロー	H23.4.7	スーパー	1,400
松尾明8000-1外	バロー松尾店	株式会社バロー	H25.7.10	食料品	1,476
北方824-1外	ケーズデンキ飯田店	株式会社ギガス	H25.10.16	専（家電）	3,950

４－４．生活利便区域

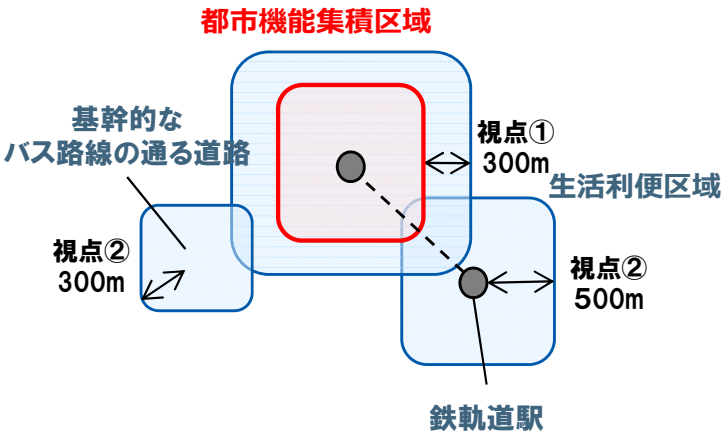
（１）生活利便区域設定の考え方

① 生活利便区域設定の基本的な考え方

- 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、リニア駅周辺の居住に関わる土地利用の方針を定める地区計画等で策定される「居住エリア」を、リニア駅周辺の生活利便区域に設定する。

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。

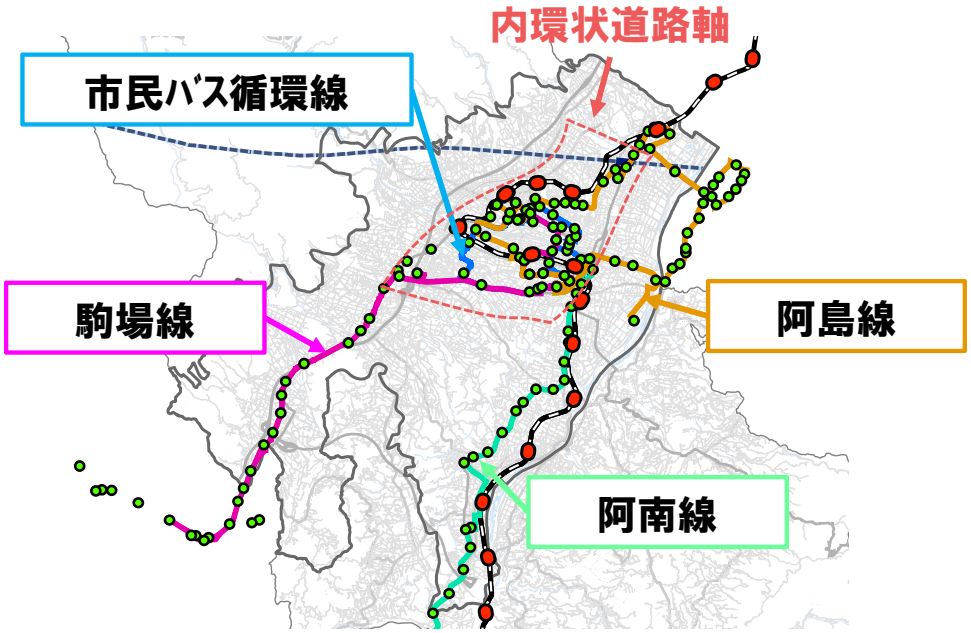


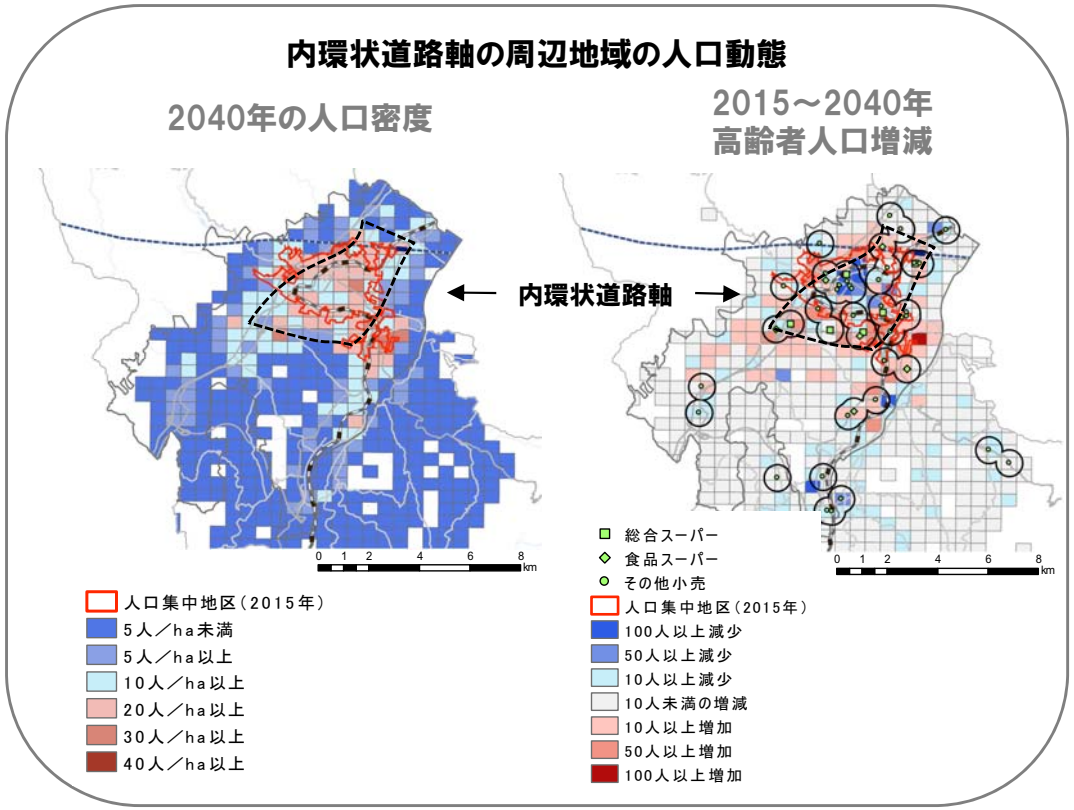
アクセス確保の観点			具体エリア
視点		考え方	
【視点①】用途地域内 →	【視点②】徒歩圏域	● 歩いて暮らせるまちを形成する ● そのため、生活利便区域は、都市機能集積区域と一体的に生活圏を構成することを考慮した、徒歩の範囲を設定する →	**都市機能集積区域界から・・・** **３００m以内の徒歩圏** （※広域交通拠点は、地区計画策定区域の「居住エリア」とする）
【視点①】用途地域内 →	【視点③】交通圏域	● 公共交通を利用した拠点間移動を促進する ● そのため、都市機能集積区域につながる基幹的なバス路線の通る道路、鉄軌道駅の徒歩圏域に、生活利便区域を設定する →	**都市機能集積区域につながる…** **(１)基幹的なバス路線の通る道路** **３００m以内** **(２)鉄軌道駅** **５００m以内**

（参考資料）生活利便区域設定の基本的な考え方

基幹的なバス路線の通る道路

- 基幹的なバス路線の通る道路の沿道地域は、相対的に人口密度が高く、今後高齢者人口の増加が見込まれる地域である。そのため、今後もこれら地域の人口を維持し、都市機能へのアクセスを確保する観点から、**用途地域内における基幹的なバス路線の通る道路の徒歩圏域**を、生活利便区域と設定する。
- 基幹的なバス路線は、以下の通り設定する。
  - 基幹路線（阿島線、駒場線、阿南線　３路線）　⇒　飯田市内外を結ぶ市民の足となっている交通路線
  - 準基幹路線（市民バス循環線　１路線）　⇒　内環状道路軸の内側の回遊性を促進する公共交通路線

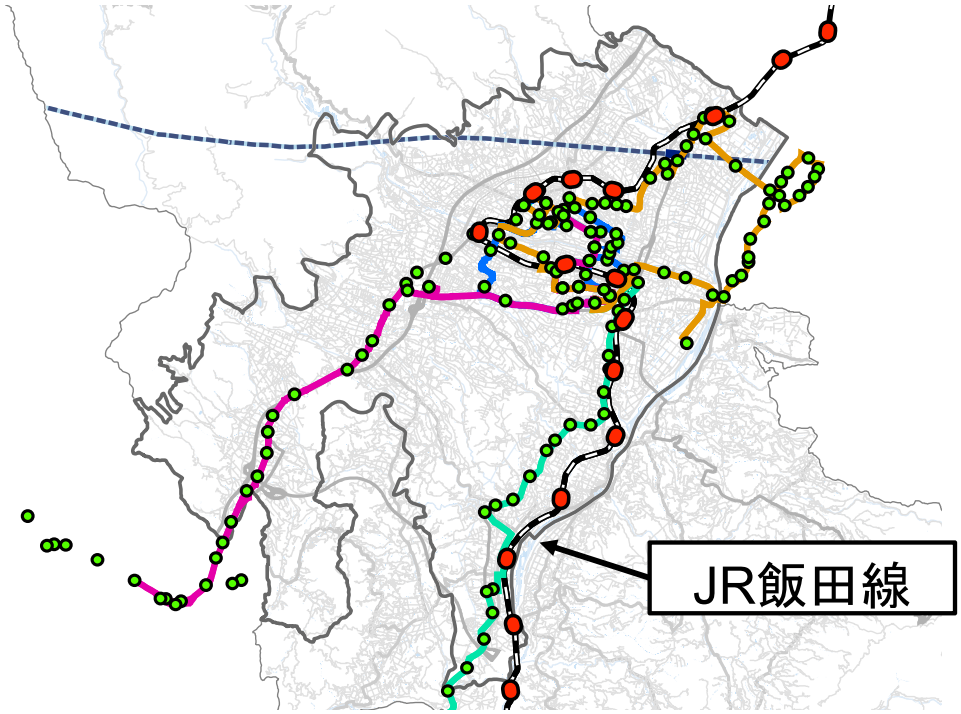




（参考資料）生活利便区域設定の基本的な考え方

鉄軌道駅

- 飯田市を通る鉄道路線は、JR飯田線である。JR飯田線は、市民の日常生活であり、広域交通を担う公共交通機関である。**用途地域内におけるJR飯田線の鉄軌道駅を中心とした徒歩圏域**を、生活利便区域と設定する。



（参考資料）生活利便区域設定の基本的な考え方

アクセス確保の観点の考え方について

- 【視点①】 徒歩圏域 → ≦ 300m
  - 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。

（徒歩による日常生活圏） ＝ （都市機能集積区域） ＋ （生活利便区域）

800m ＝ 500m~800m ＋ 0m~300m

※ 通常の人の歩速が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**基幹的なバス路線の通る道路**と**鉄軌道駅**で設定する。徒歩圏域の考え方は以下の通り：
    - 基幹的なバス路線の通る道路の徒歩圏域 → ≦ 300m
      - 『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 → ≦ 500m
      - 『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。

② 生活利便区域設定のプロセス

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

大枠範囲の設定

【STEP1.】基本区域の設定

【基本区域の範囲】
① 周辺の地区計画策定予定エリア（※広域交通拠点に適用）
② **都市機能集積区域界から300m以内**の徒歩圏の区域（※用途地域内に限定）
③ 都市機能集積区域にアクセスする、**基幹的なバス路線の道路から300m以内、鉄軌道駅から500m以内**の徒歩圏の区域（※用途地域内に限定）

詳細範囲の設定

【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 基本区域周辺の一団の開発・計画区域（第一種住居専用地域、土地区画整理事業区域等）

【STEP3.】詳細な境界の設定

【境界の線引き】
● 以下の地形地物をもとに、区域境界を設定する。
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

▼

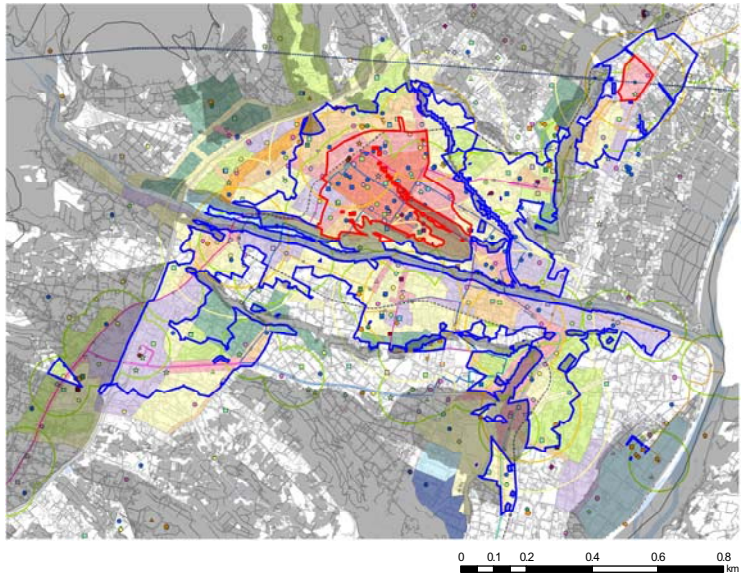
生活利便区域

（２）生活利便区域の設定

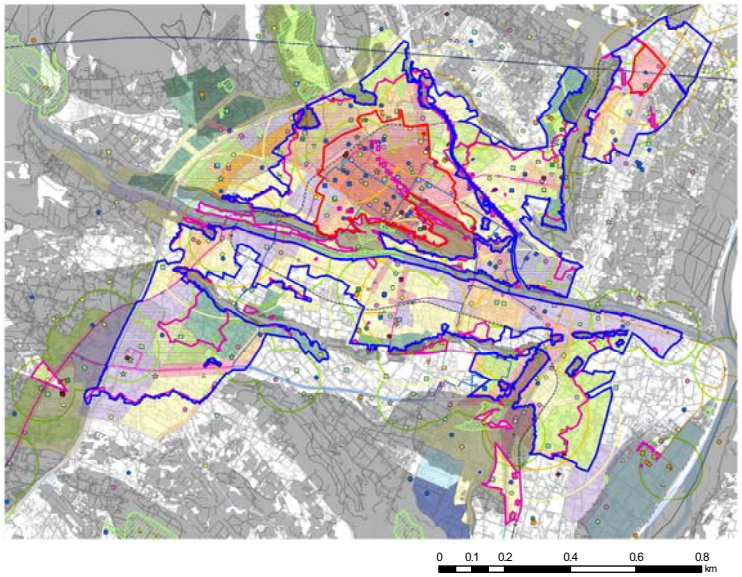
■ 生活利便区域の範囲は、【STEP1.】と【STEP2.】、【STEP3.】を経て、以下のように設定される。

大枠範囲の設定【STEP1.】 → **詳細範囲の設定【STEP2.】～【STEP3.】**

基本区域の範囲



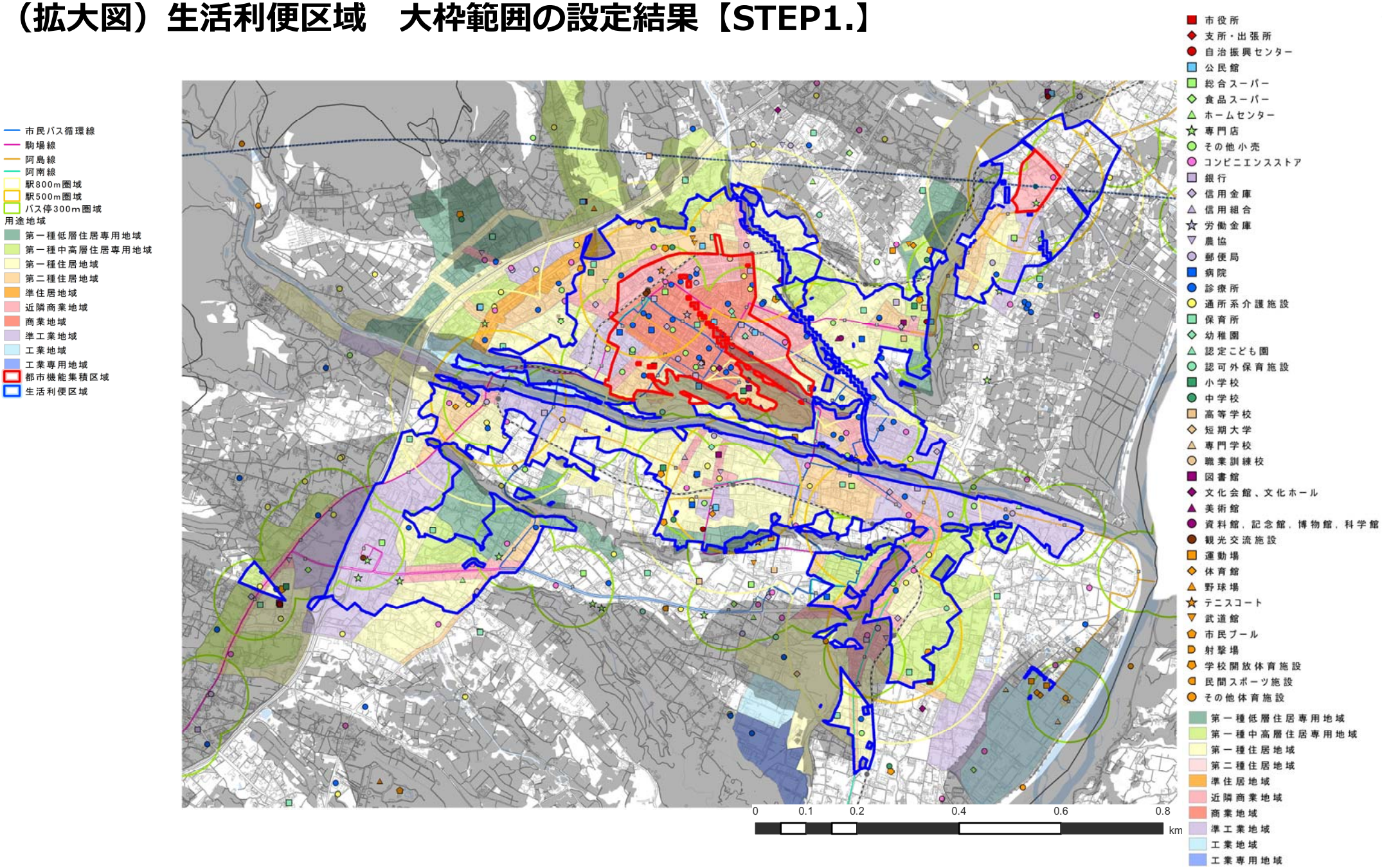
生活利便区域の範囲



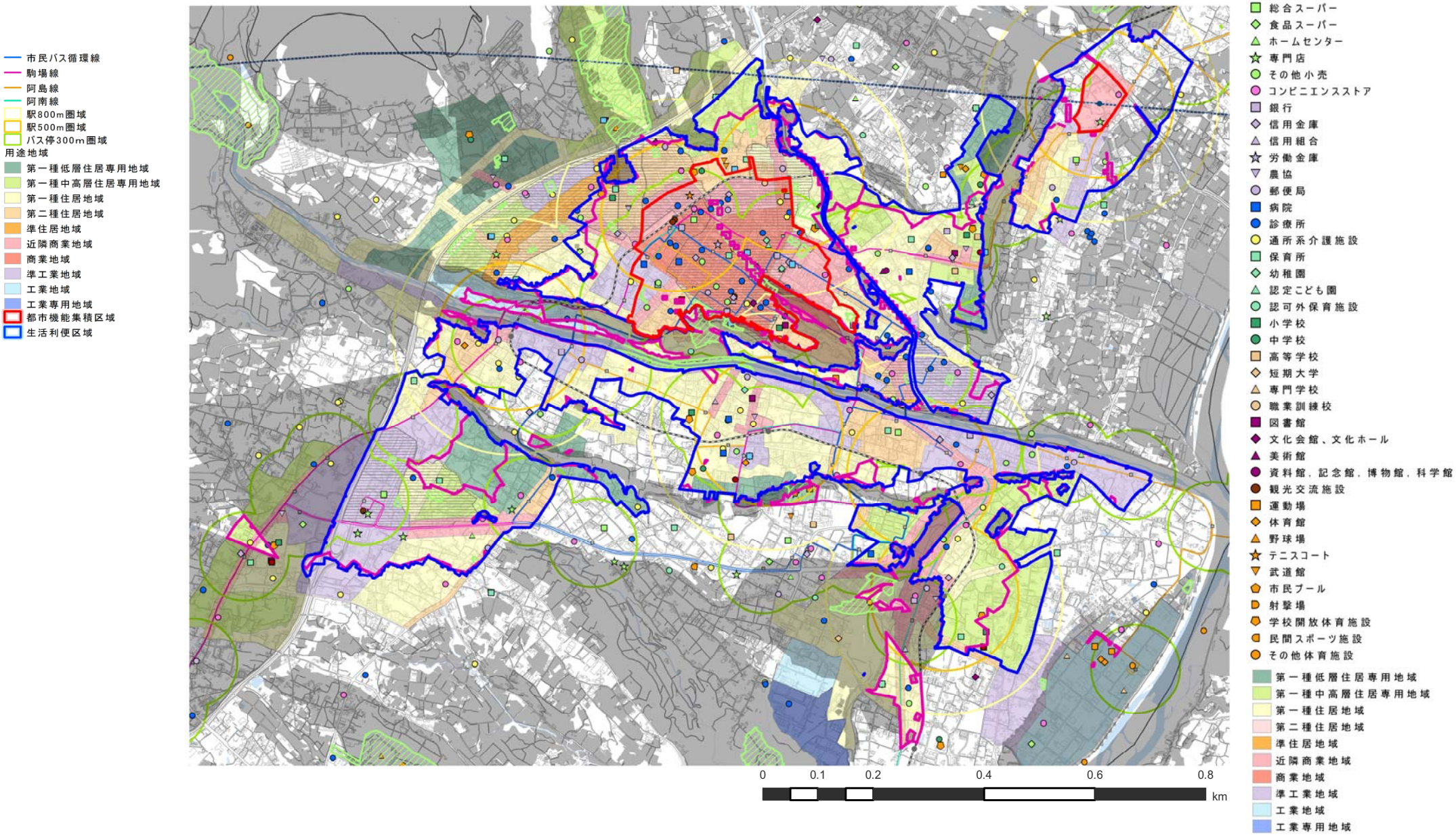
区域面積	875.4ha	
対用途地域の面積比	**55.8%**	
対商業系用途地域の面積比	-	
2015年人口	25,217人（**28.8人/ha**）	増減率 -23.1%
2040年人口	19,387人（22.1人/ha）	
生活利便施設（商業･コンビニ･金融･医療･福祉施設等）	162施設	

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

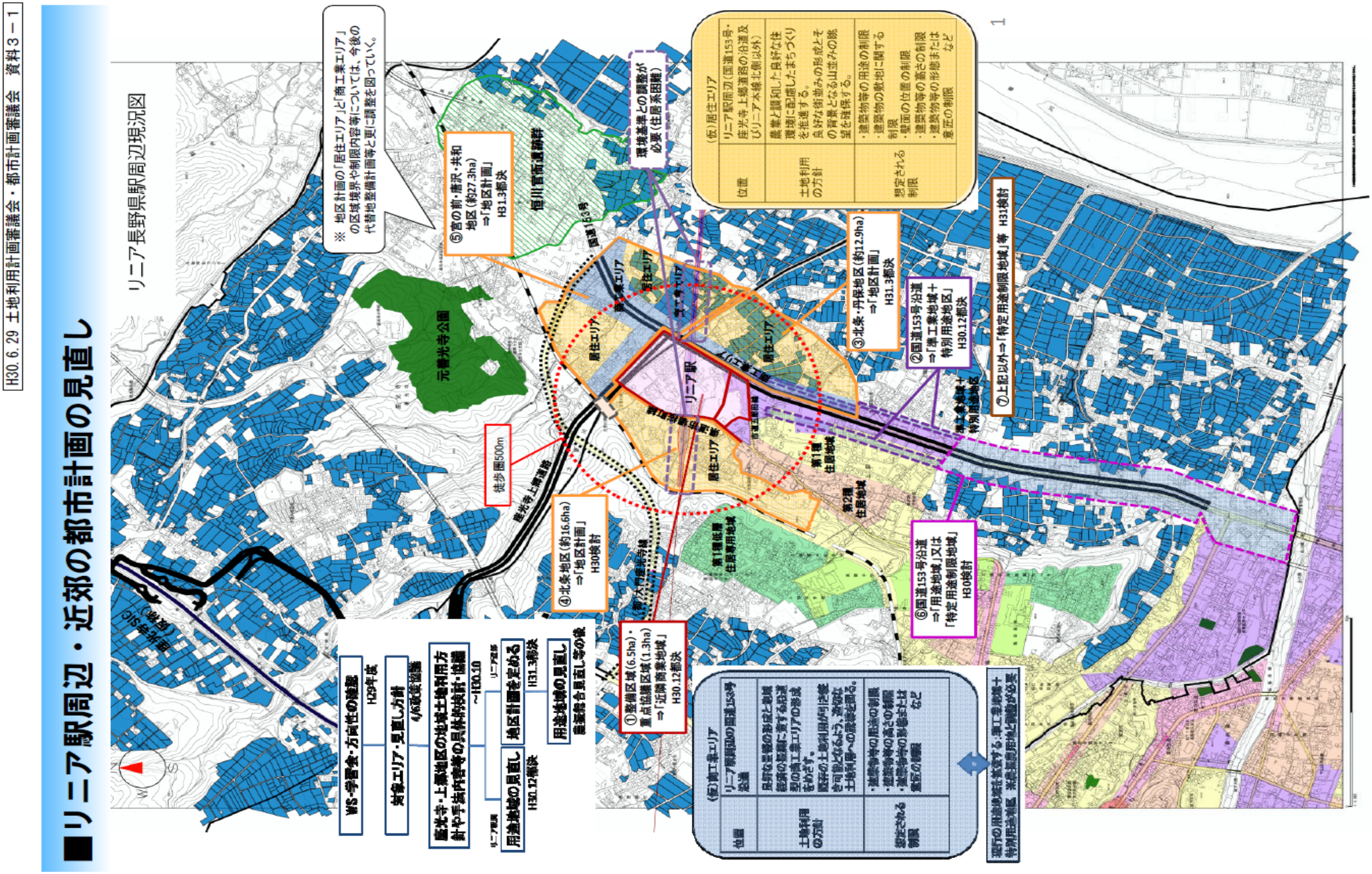
（拡大図）生活利便区域　大枠範囲の設定結果【STEP1.】



（拡大図）生活利便区域　詳細範囲の設定結果【STEP2.】～【STEP3.】



（参考資料）リニア駅周辺・近郊の都市計画の見直し



（参考資料）【STEP2.】～【STEP3.】詳細範囲の設定手法（１/2）

STEP1の基本区域に接する一団の開発・計画区域

一団の開発・計画区域：
- 第一種住居専用地域、土地区画整理事業区域等

居住に適さないエリアAと交差する場合

居住に適さないエリアAを以下の区域と考える：
都市計画運用指針に沿って定められた
- 「居住誘導区域に含まないこととされている区域」
- 「原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域」

居住に適さないエリアＡに該当する区域は「除外」対応する
- 居住に適さないエリアＡの境界線、または最近隣の敷地界に沿って調整する

居住に適さないエリアBと交差する場合

居住に適さないエリアBを以下の区域と考える：
都市計画運用指針に沿って定められた
- 「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」

居住に適さないエリアBに該当する区域は「含める」検討する
- 一団の該当区域の敷地界を含めるように境界線を調整する

居住に適さないエリアと交差しない場合

居住に適さないエリアに該当しない区域は「含める」検討する
- 一団の該当区域の敷地界を含めるように境界線を調整する

（参考資料）【STEP2.】～【STEP3.】詳細範囲の設定手法（2/2）

※　都市機能集積区域の設定（詳細）と同様の考え方に従う

【STEP1.】の基本区域が、敷地・建物を分断

（分断された敷地・建物が・・・）

居住に適さないエリアAと交差する場合

居住に適さないエリアＡを以下の区域と考える：
都市計画運用指針に沿って定められた
- 「居住誘導区域に含まないこととされている区域」
- 「原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域」

居住に適さないエリアＡに該当する区域は「除外」対応する
- 居住に適さないエリアＡの境界線、または最近隣の敷地界に沿って調整する

居住に適さないエリアBと交差する場合

居住に適さないエリアＢを以下の区域と考える：
都市計画運用指針に沿って定められた
- 「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」

居住に適さないエリアBに該当する区域は「含める」検討する
- 鉄道・河川・用途地域界に沿って境界線を調整する
- 敷地の半分以下のみがエリアＢに該当する場合、敷地を含める（※敷地の半分とする考え方は、一体的な土地利用を図るため）

居住に適さないエリアと交差しない場合

居住に適さないエリアに該当しない区域は「含める」検討する
- １本外の道路（市道）または最近隣の敷地界、に沿って境界線調整

（参考資料）居住に適さないエリアＡとエリアＢ

居住に適さないエリアＡとエリアＢの考え方

※　都市機能集積区域の設定（詳細）と同様の考え方に従う

居住に適さないエリアA

立地適正化計画の設定区域に含めるべきでないエリア

（都市計画運用指針§81⑪より抜粋）

“居住誘導区域に含まないこととされている区域”

“原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域”

- 居住誘導区域に含まないことされている区域

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

居住に適さないエリアB

各自治体の状況、および対策の検討等により、立地適正化計画の設定区域に含めることも検討可能なエリア

（都市計画運用指針§81⑪より抜粋）

“それぞれの区域の災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備の見込み等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当では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”

- 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

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
地すべり危険箇所

（都市計画運用指針§81⑪より抜粋）

“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”

- 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

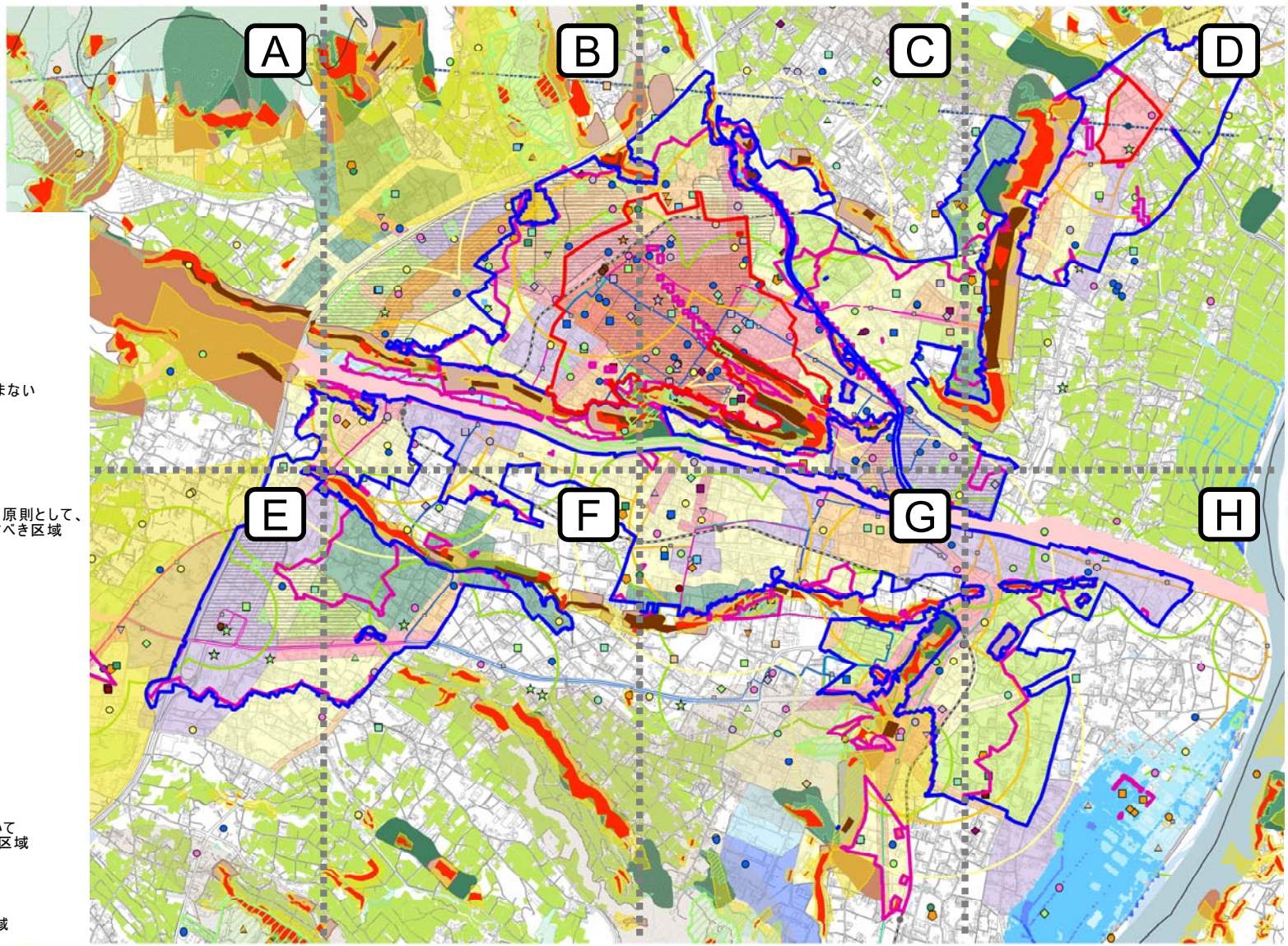
用途地域
都市計画区域

（参考資料）全体図

【STEP1.】基本区域の境界

【STEP2.】~【STEP3.】
都市機能集積区域の境界

- 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
    - 地すべり危険箇所
- 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



- 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
- 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

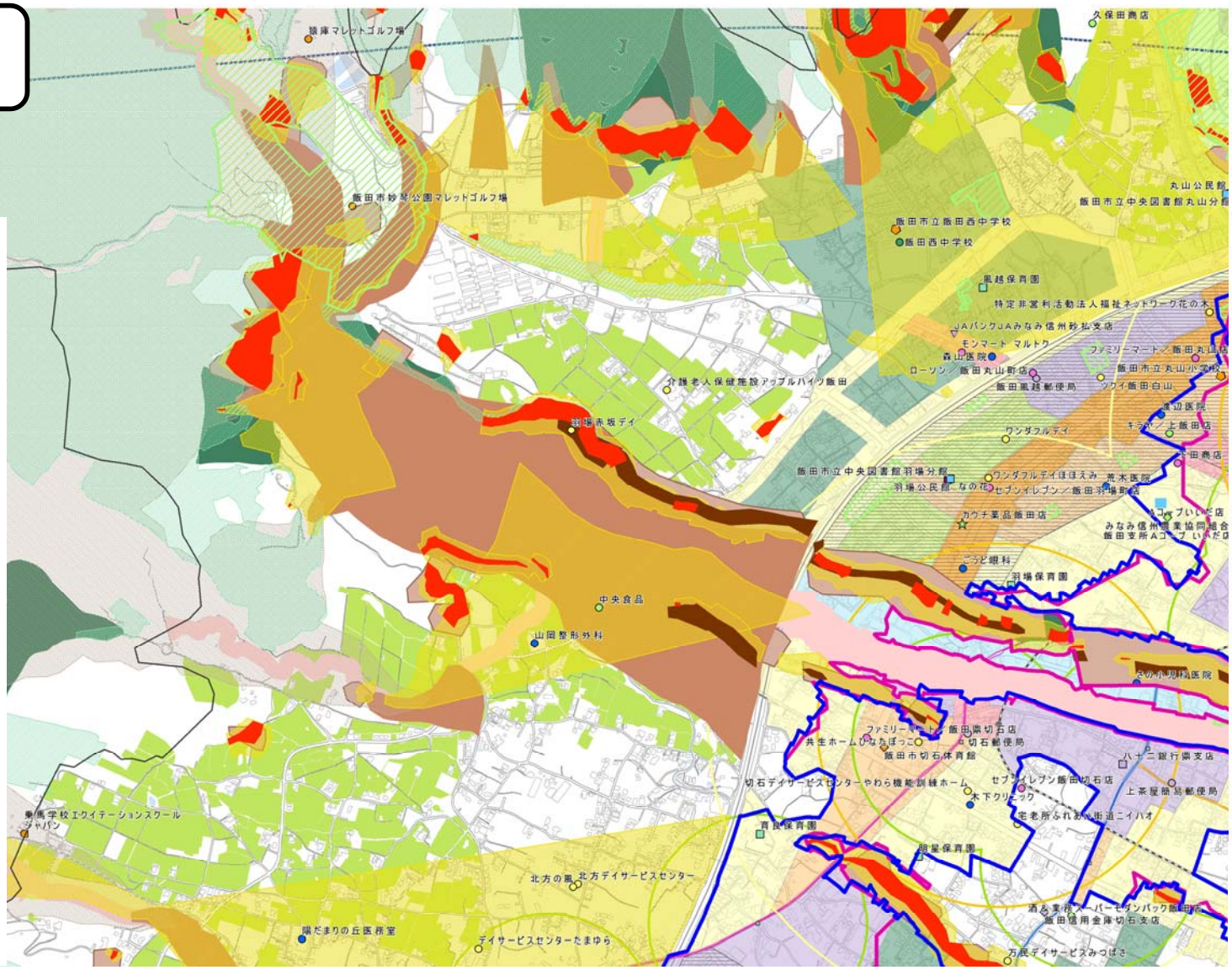
（参考資料）詳細図

A

【STEP1.】基本区域の境界

【STEP2.】~【STEP3.】
都市機能集積区域の境界

- 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
    - 地すべり危険箇所
- 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



- 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
- 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

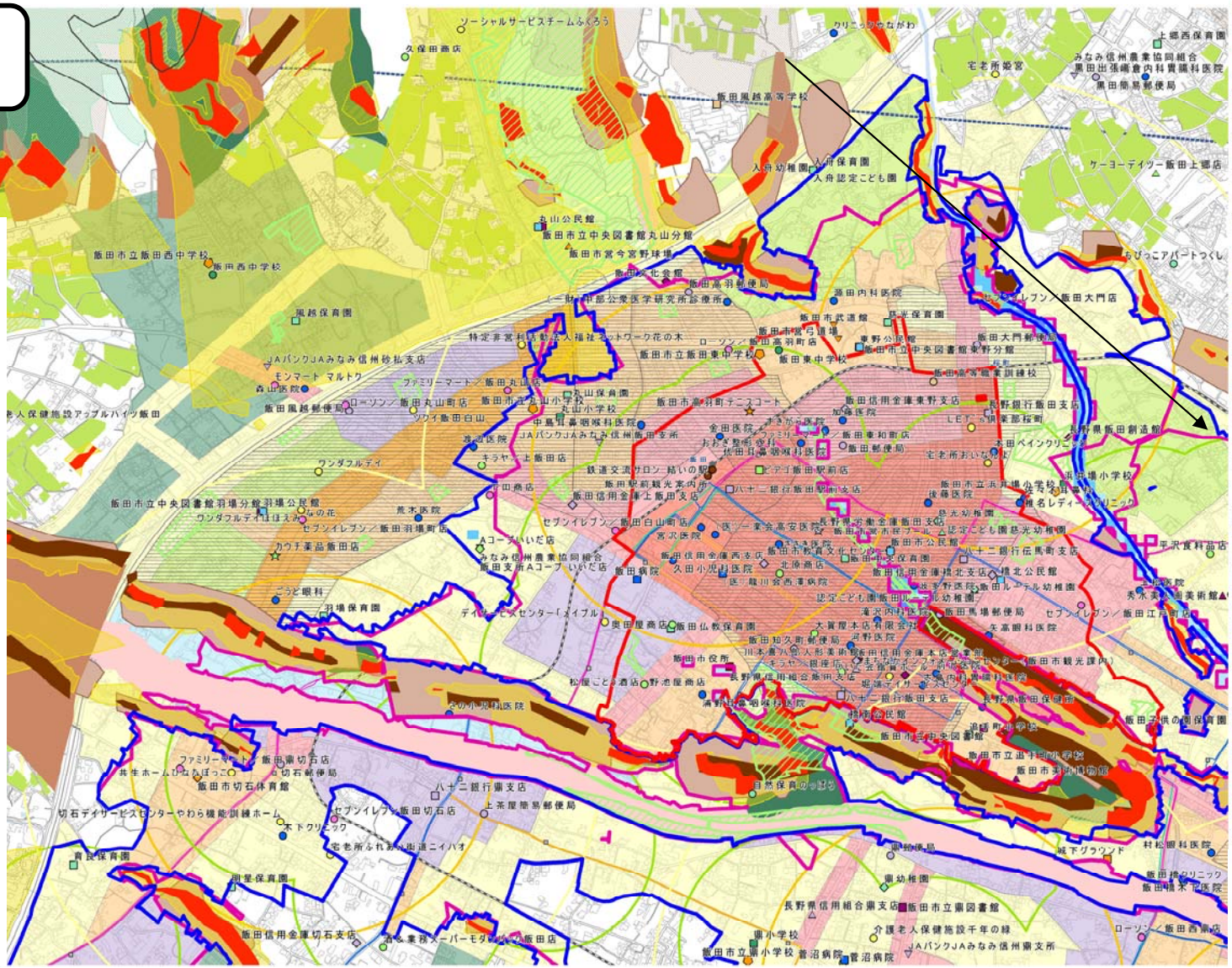
（参考資料）詳細図

B

【STEP1.】基本区域の境界

【STEP2.】~【STEP3.】
都市機能集積区域の境界

- 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
    - 地すべり危険箇所
- 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



- 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
- 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

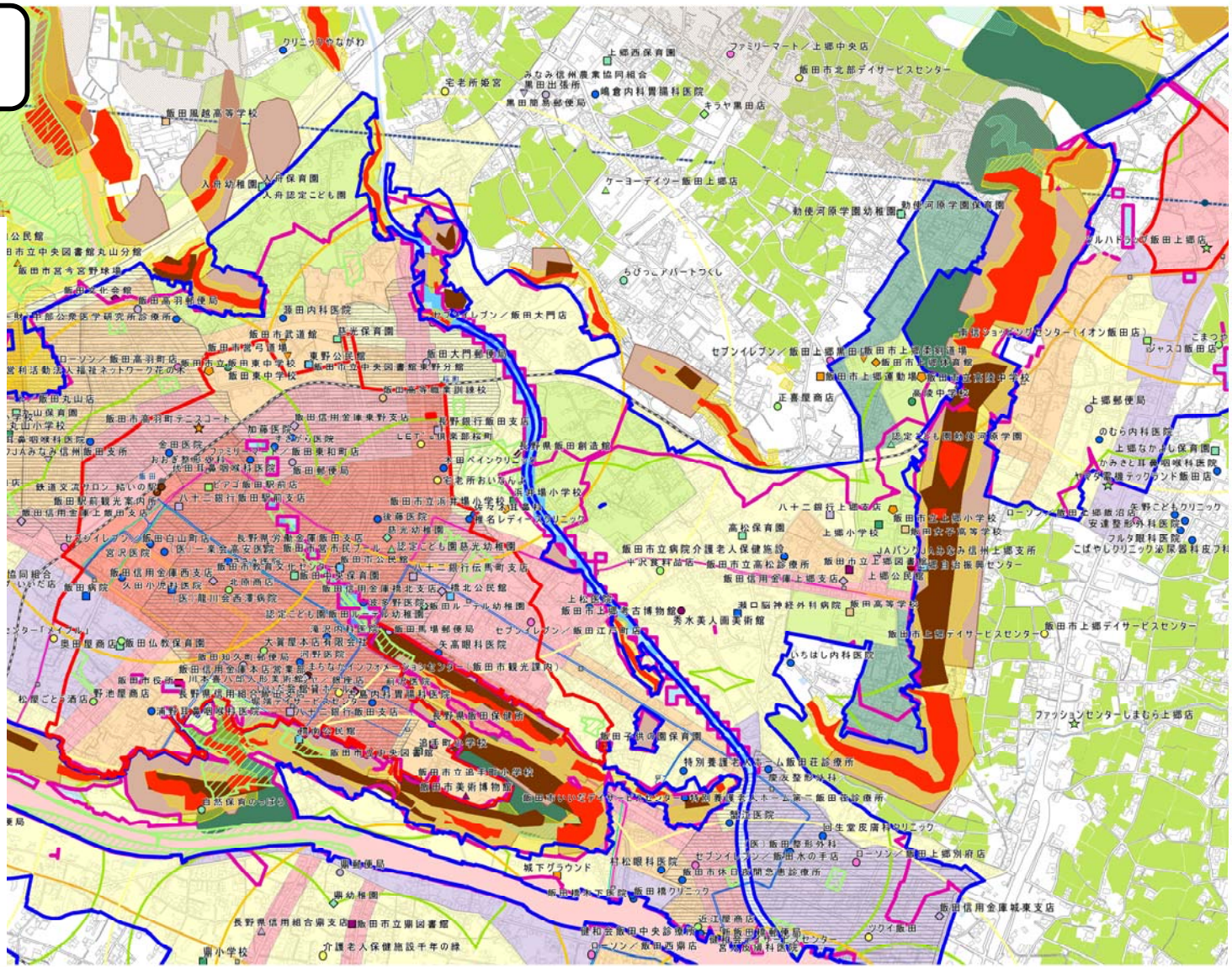
（参考資料）詳細図

C

【STEP1.】基本区域の境界

【STEP2.】~【STEP3.】
都市機能集積区域の境界

- 居住誘導区域に含まないことがとされている区域
  - 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
    - 地すべり危険箇所
- 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



- 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
- 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

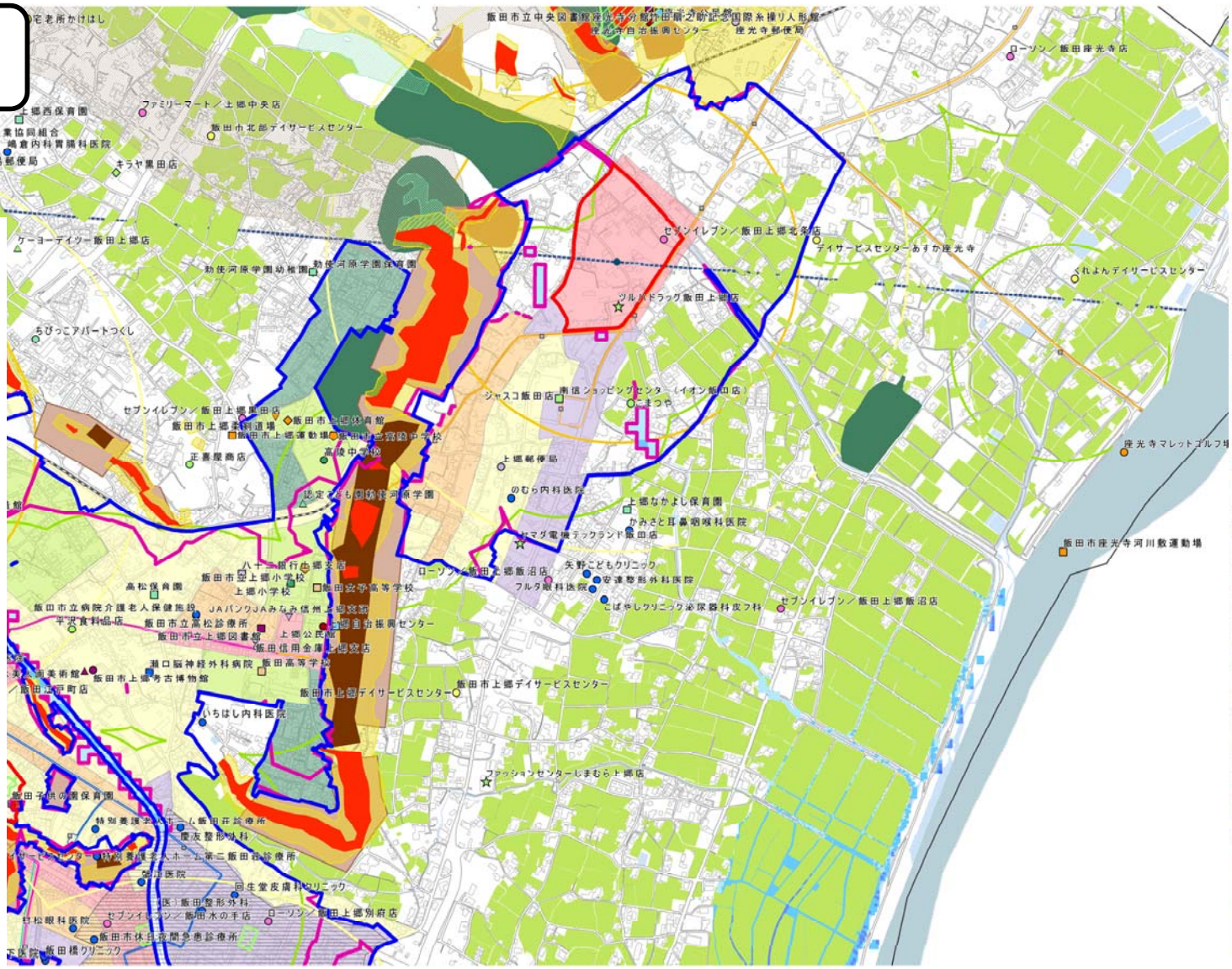
（参考資料）詳細図

D

【STEP1.】基本区域の境界

【STEP2.】~【STEP3.】
都市機能集積区域の境界

- 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
  - 地すべり危険箇所
- 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



- 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
- 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

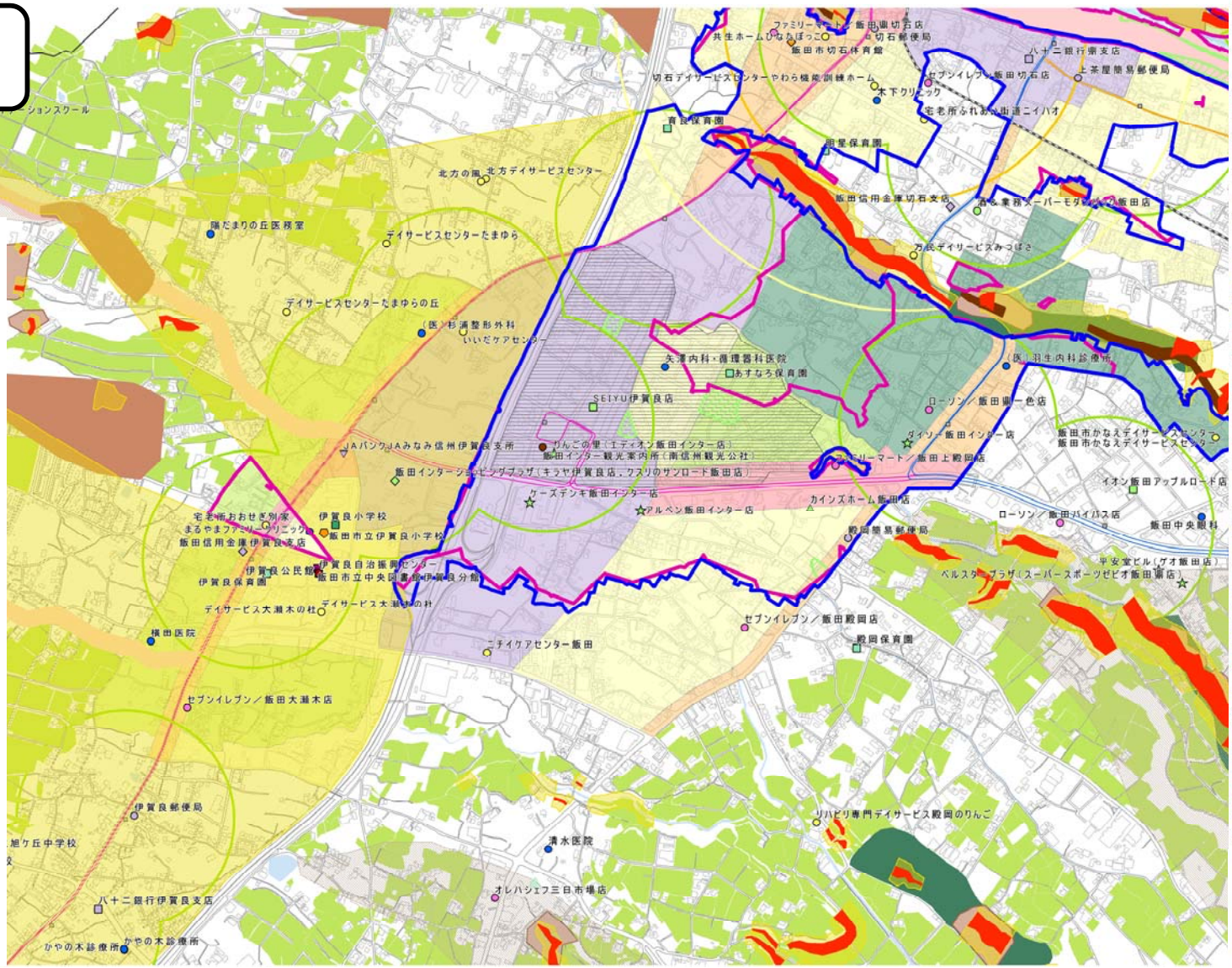
（参考資料）詳細図

E

【STEP1.】基本区域の境界

【STEP2.】~【STEP3.】
都市機能集積区域の境界

- 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
    - 地すべり危険箇所
- 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



- 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
- 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

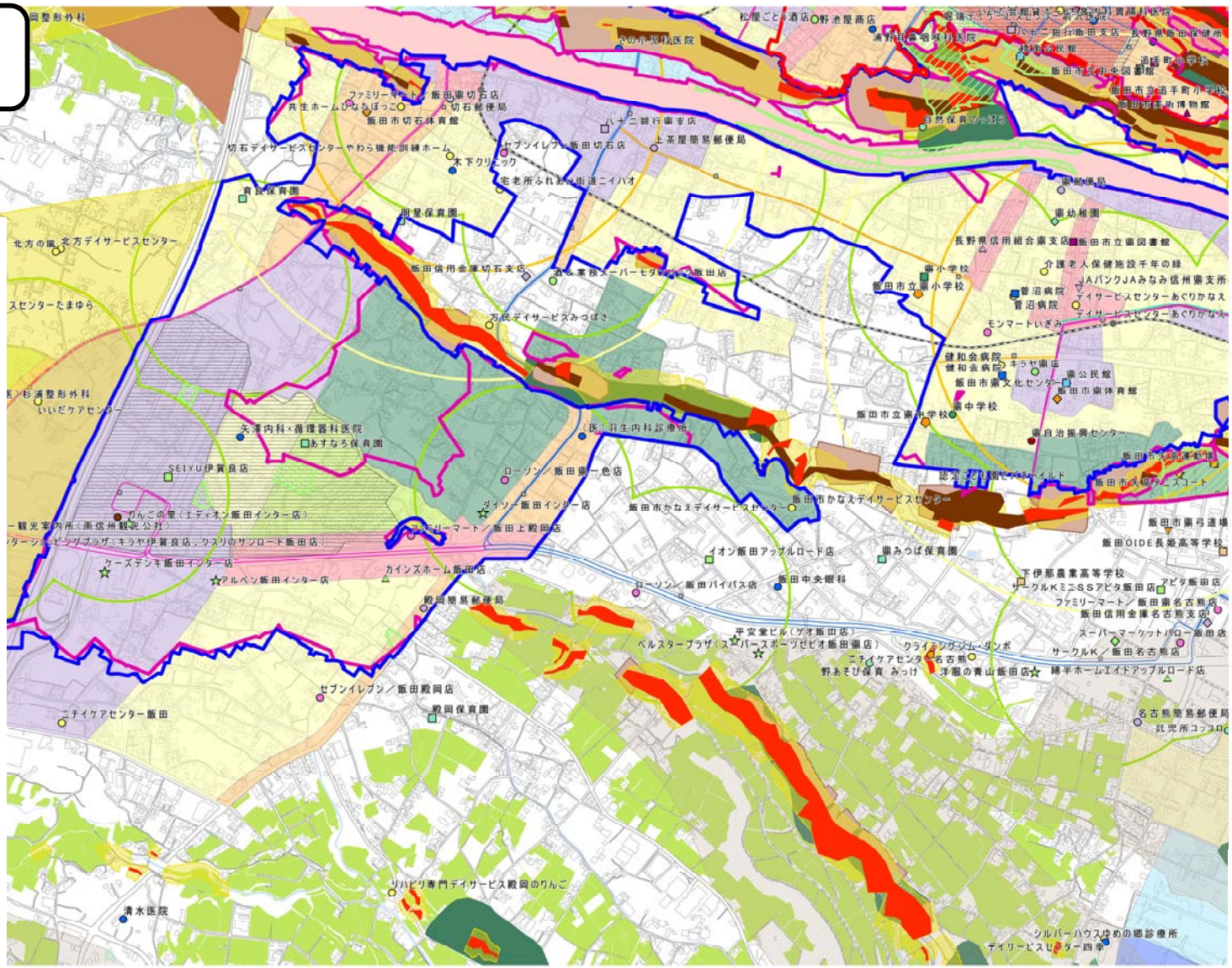
（参考資料）詳細図

F

【STEP1.】基本区域の境界

【STEP2.】~【STEP3.】
都市機能集積区域の境界

- 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
  - 地すべり危険箇所
- 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



- 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
- 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

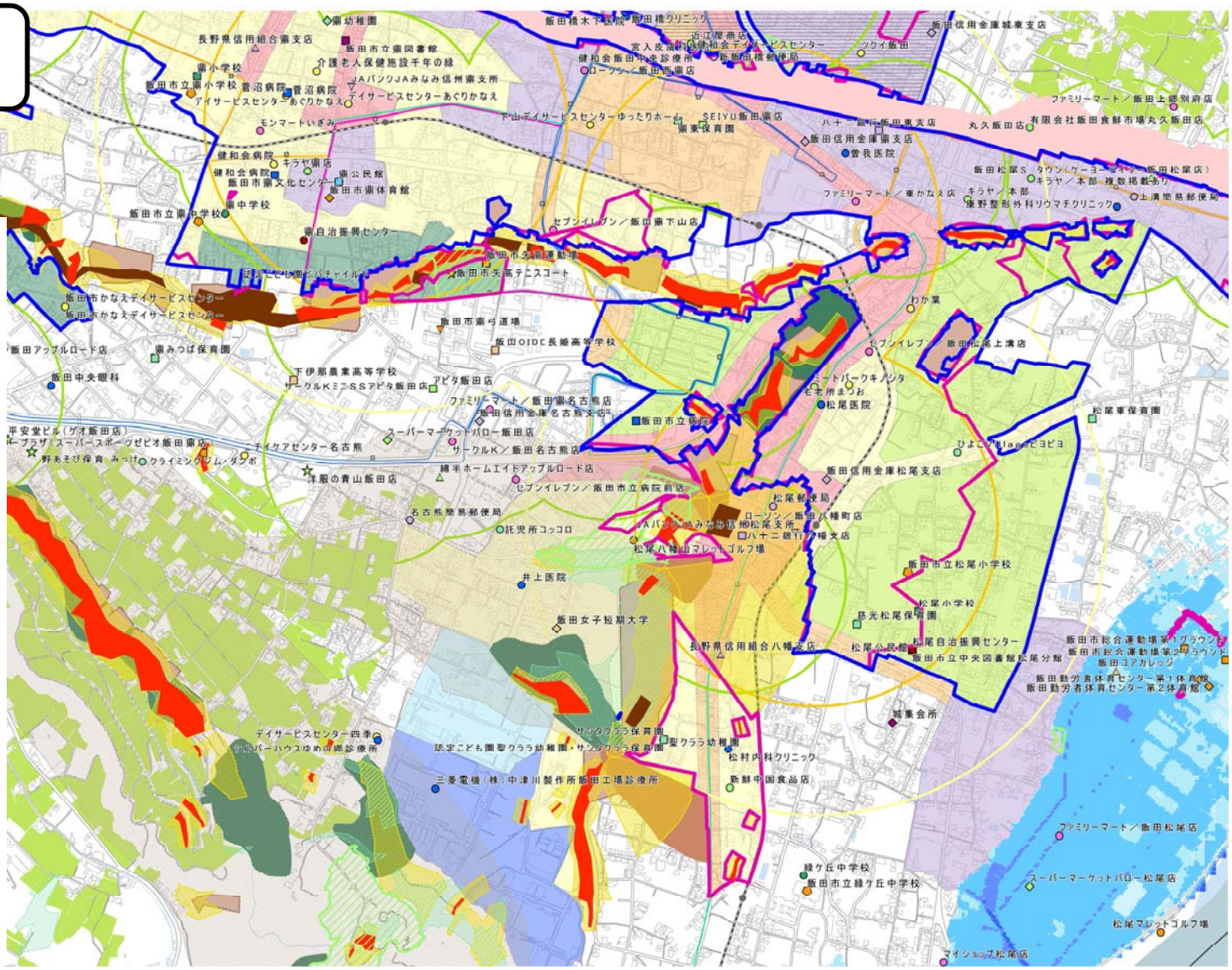
（参考資料）詳細図

G

【STEP1.】基本区域の境界

【STEP2.】~【STEP3.】
都市機能集積区域の境界

- 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
  - 地すべり危険箇所
- 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



- 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
- 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

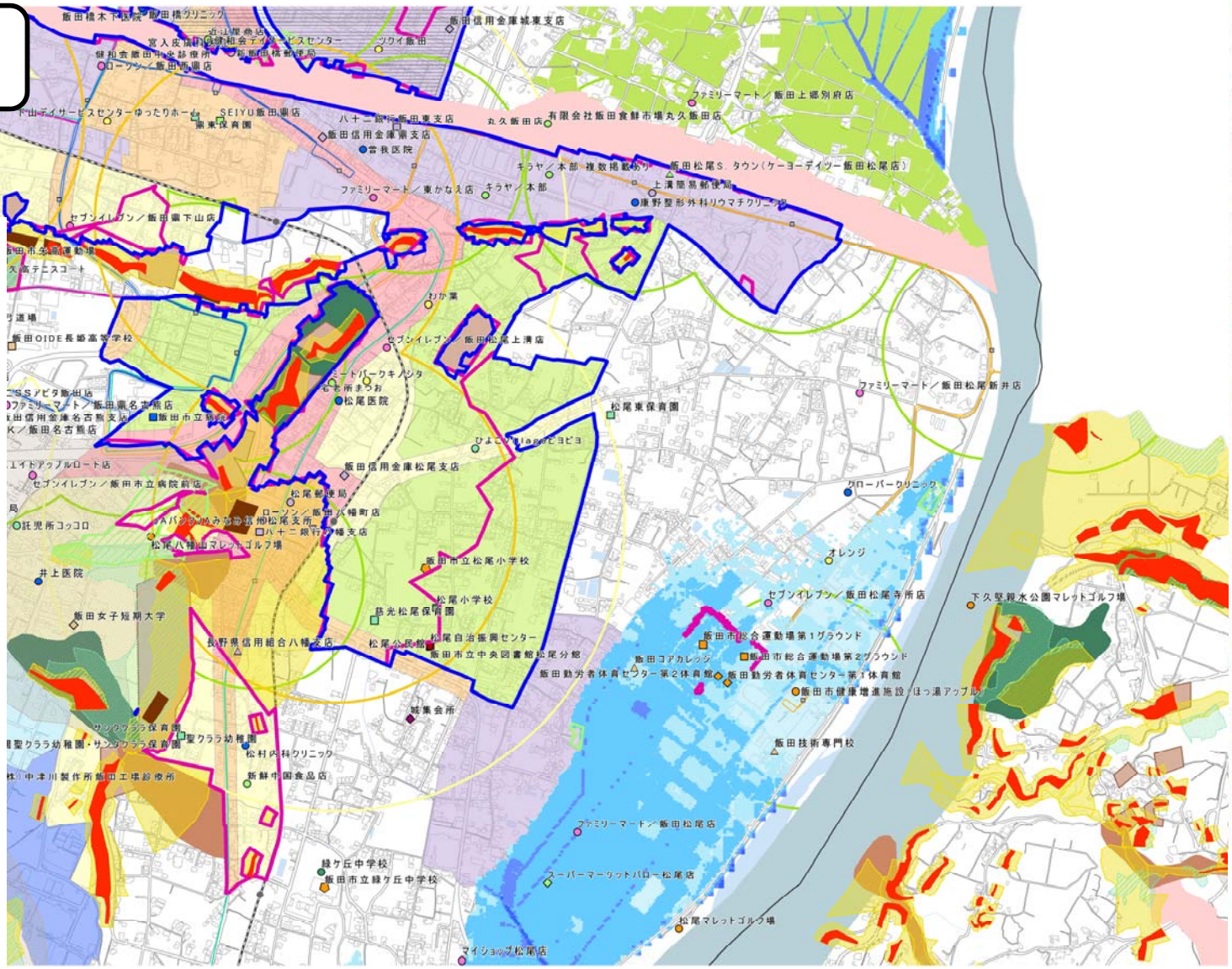
（参考資料）詳細図

H

【STEP1.】基本区域の境界

【STEP2.】~【STEP3.】
都市機能集積区域の境界

- 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
    - 地すべり危険箇所
- 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



- 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
- 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

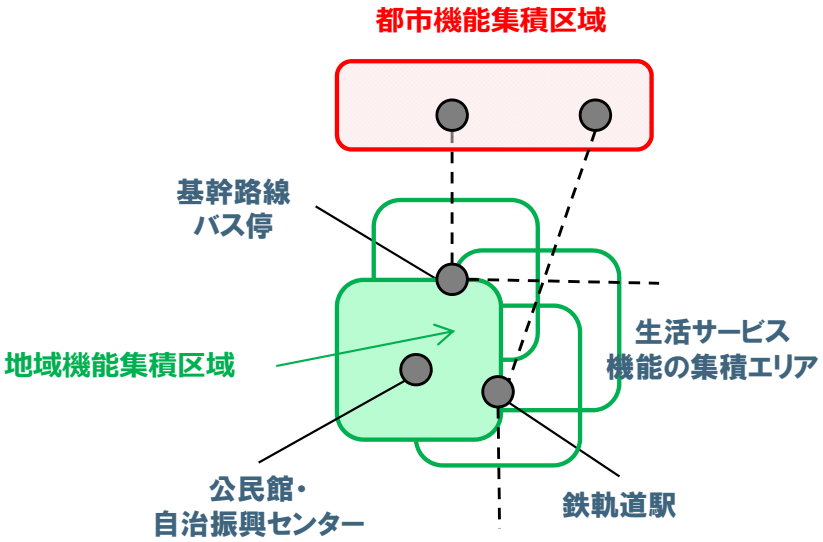
５－５．地域機能集積区域

（１）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、飯田市の20地区の地域住民主体により、地区計画や基本構想等の策定に沿って、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や各地区の地区計画、基本構想等を踏まえ、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

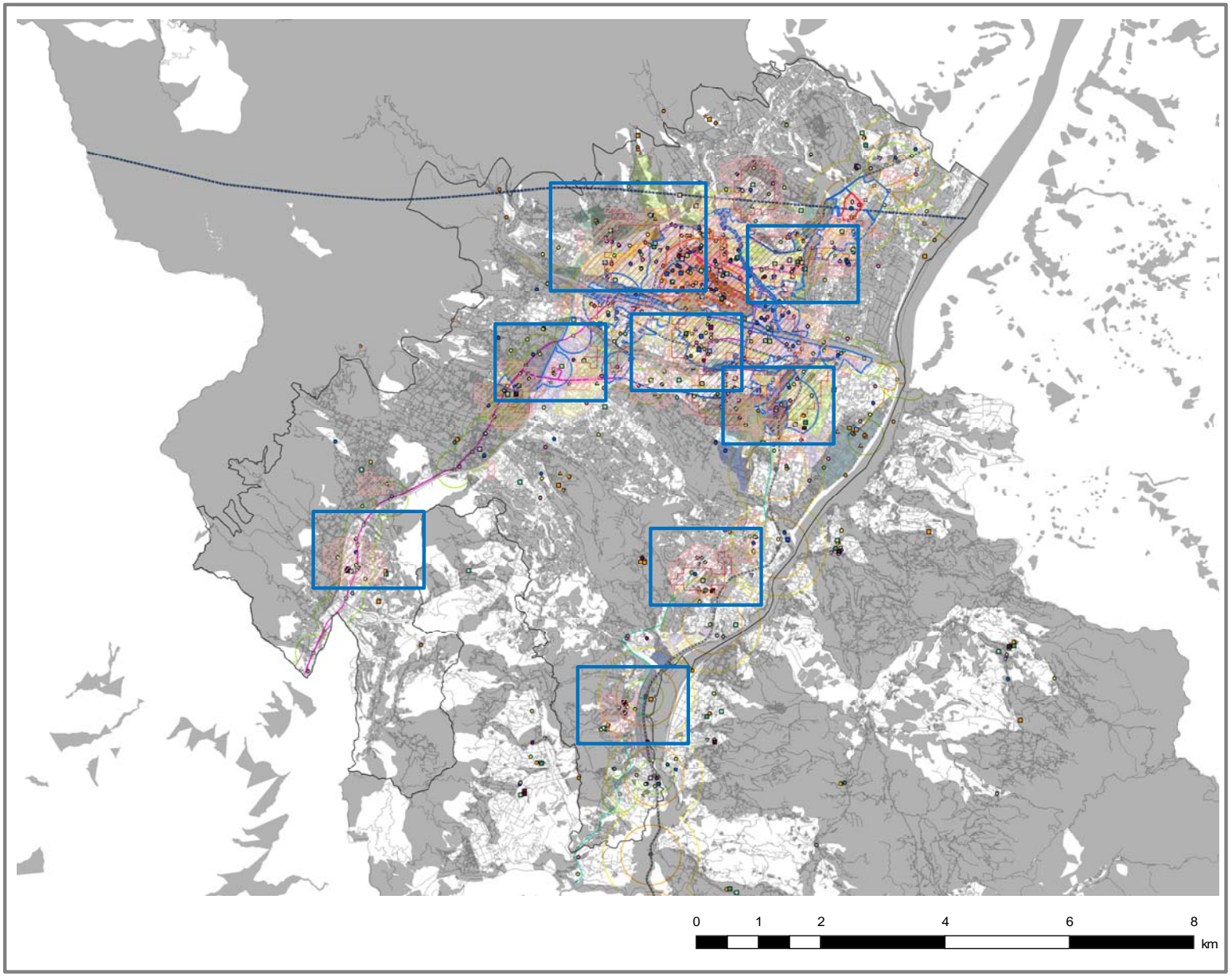
（２）地域機能集積区域の設定

地域機能集積区域の全体図

- 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
- 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



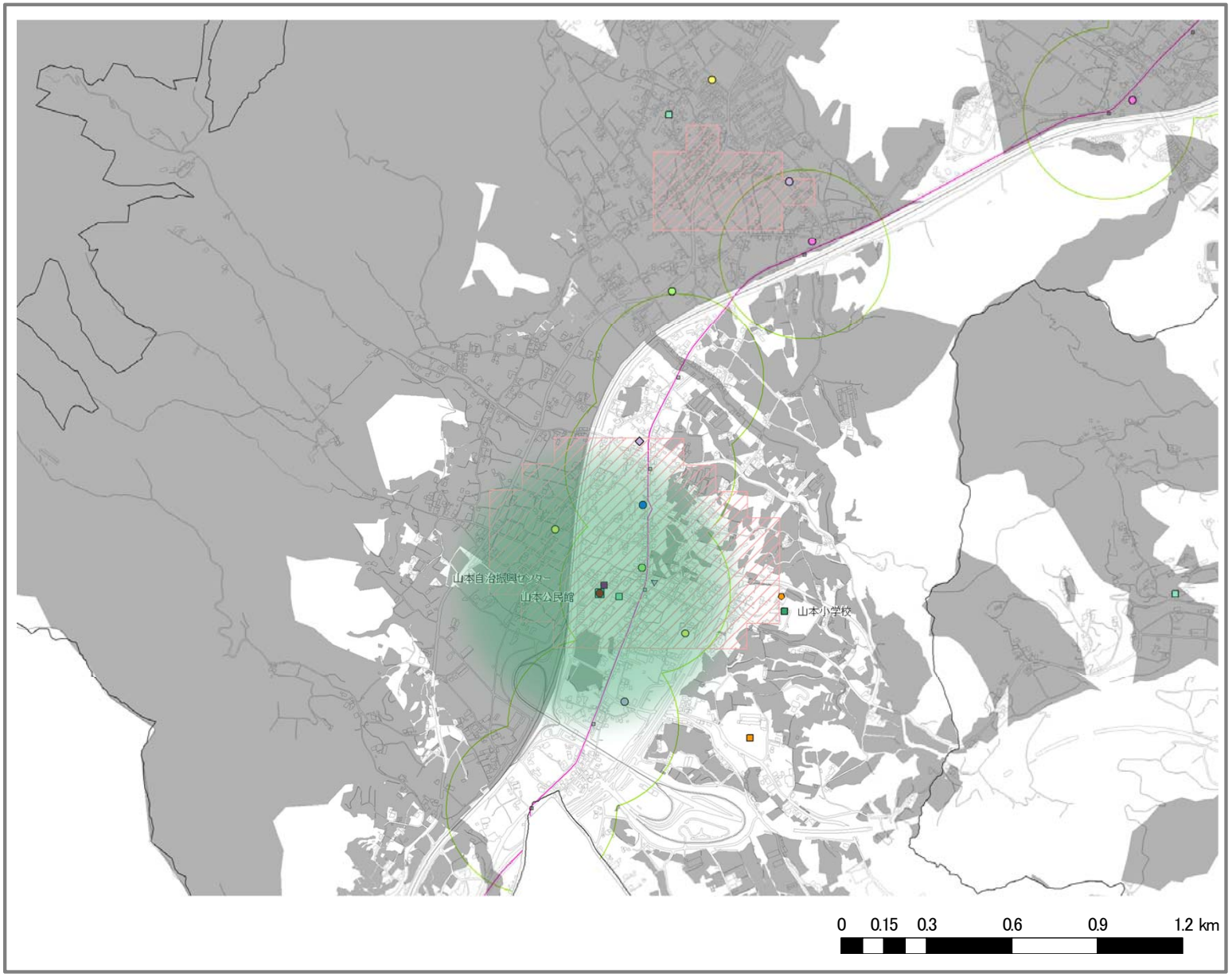
山本周辺地域・地域機能集積区域の設定

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



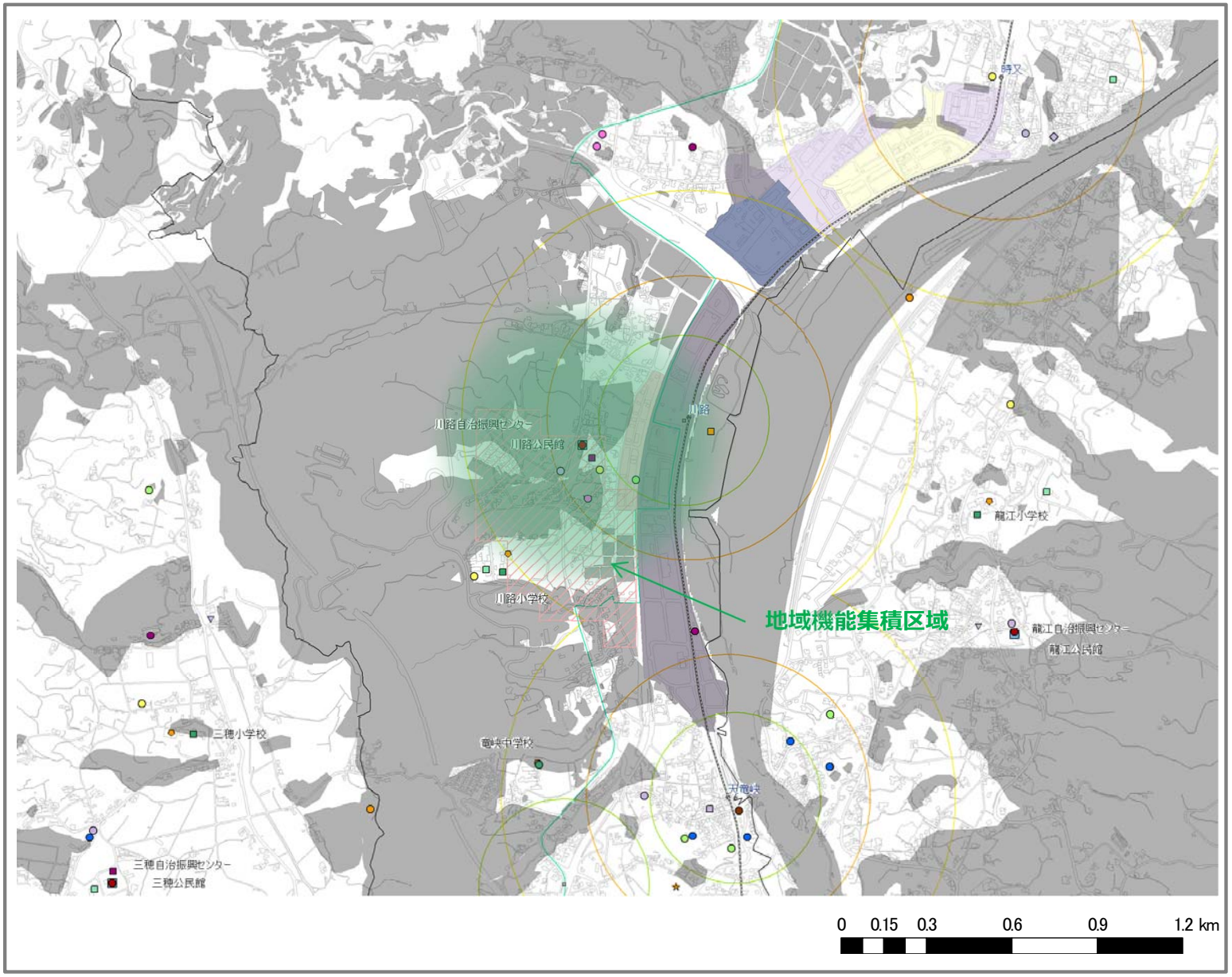
川路周辺地域・地域機能集積区域の設定

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



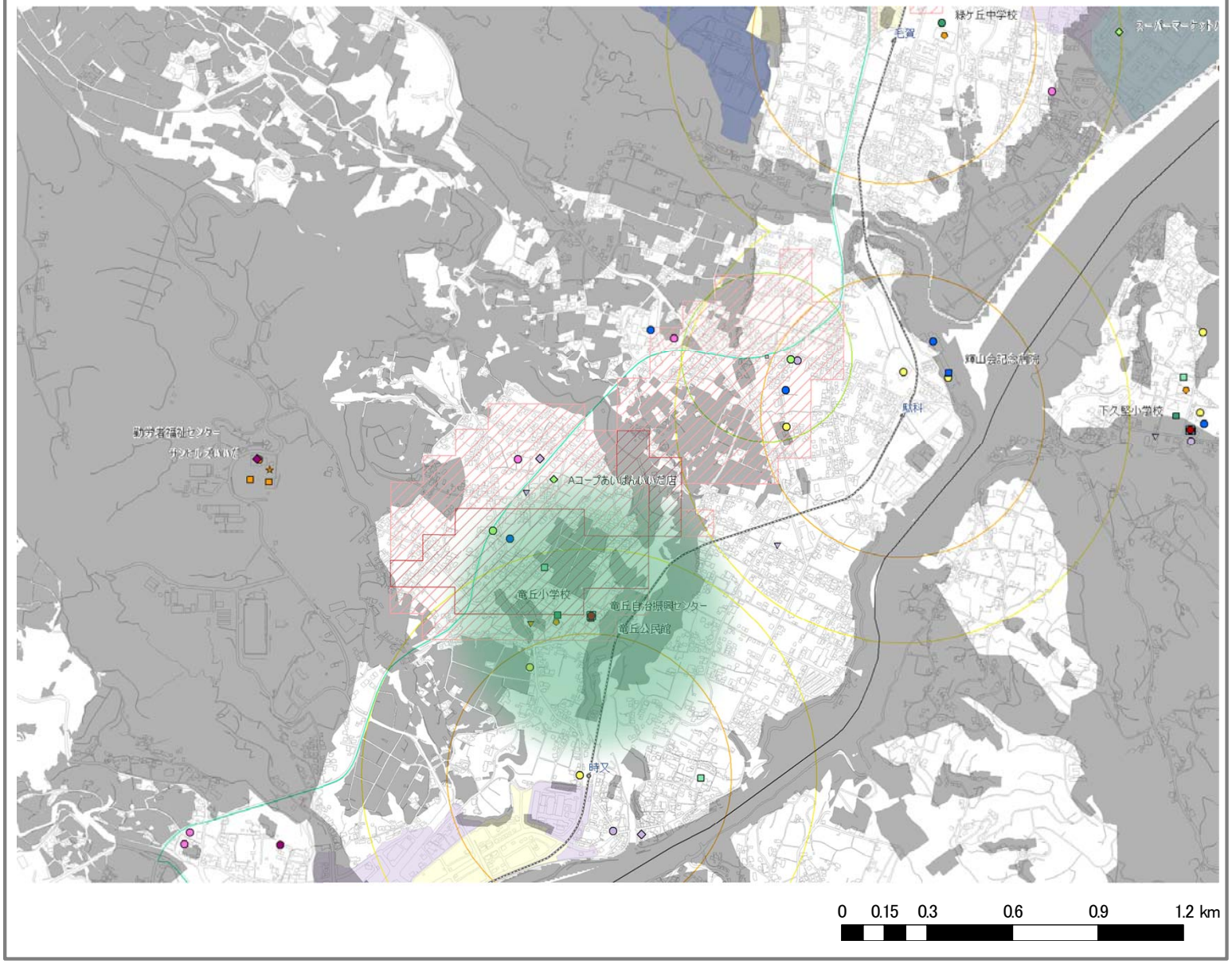
竜丘周辺地域・地域機能集積区域の設定

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



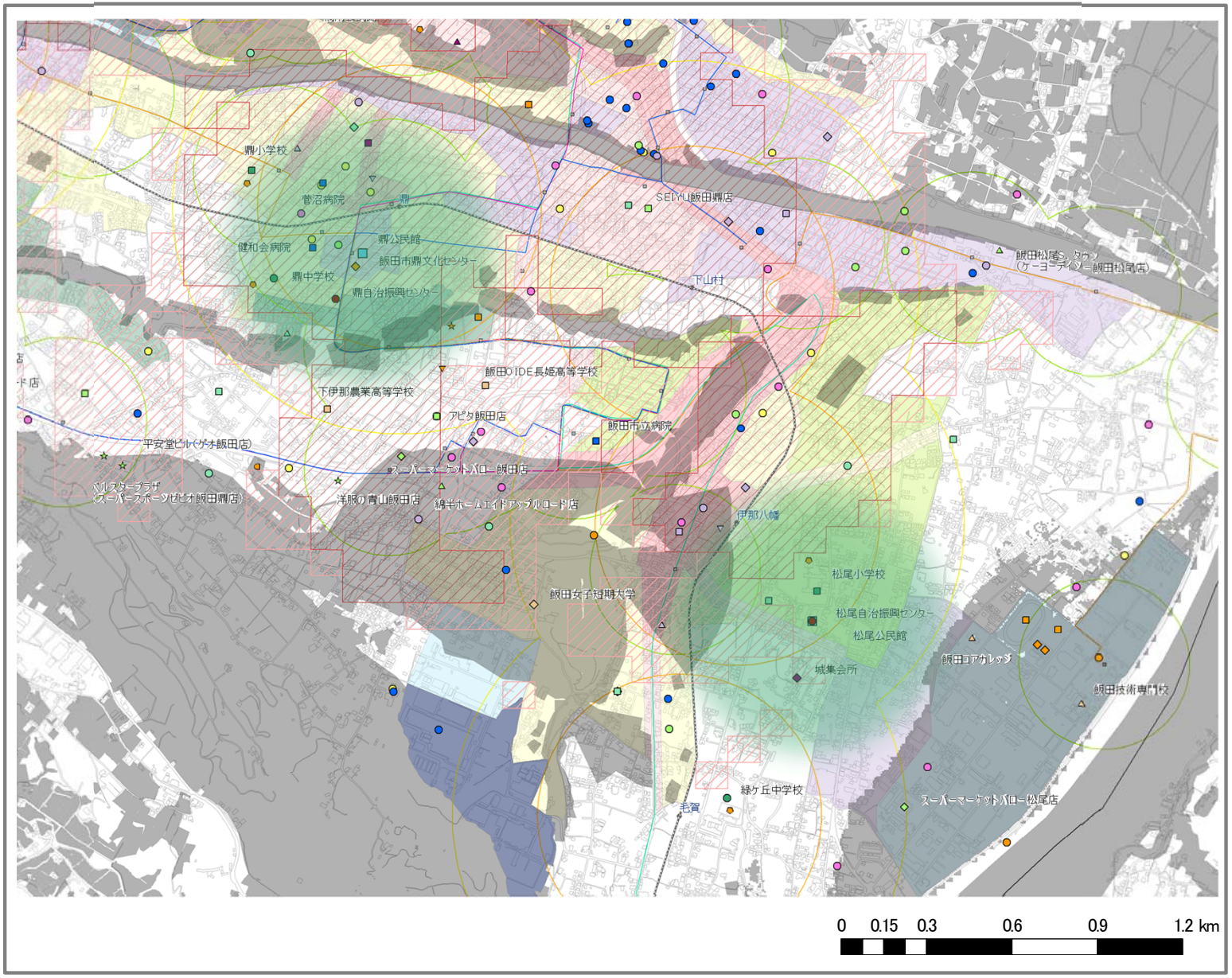
松尾周辺地域・地域機能集積区域の設定

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



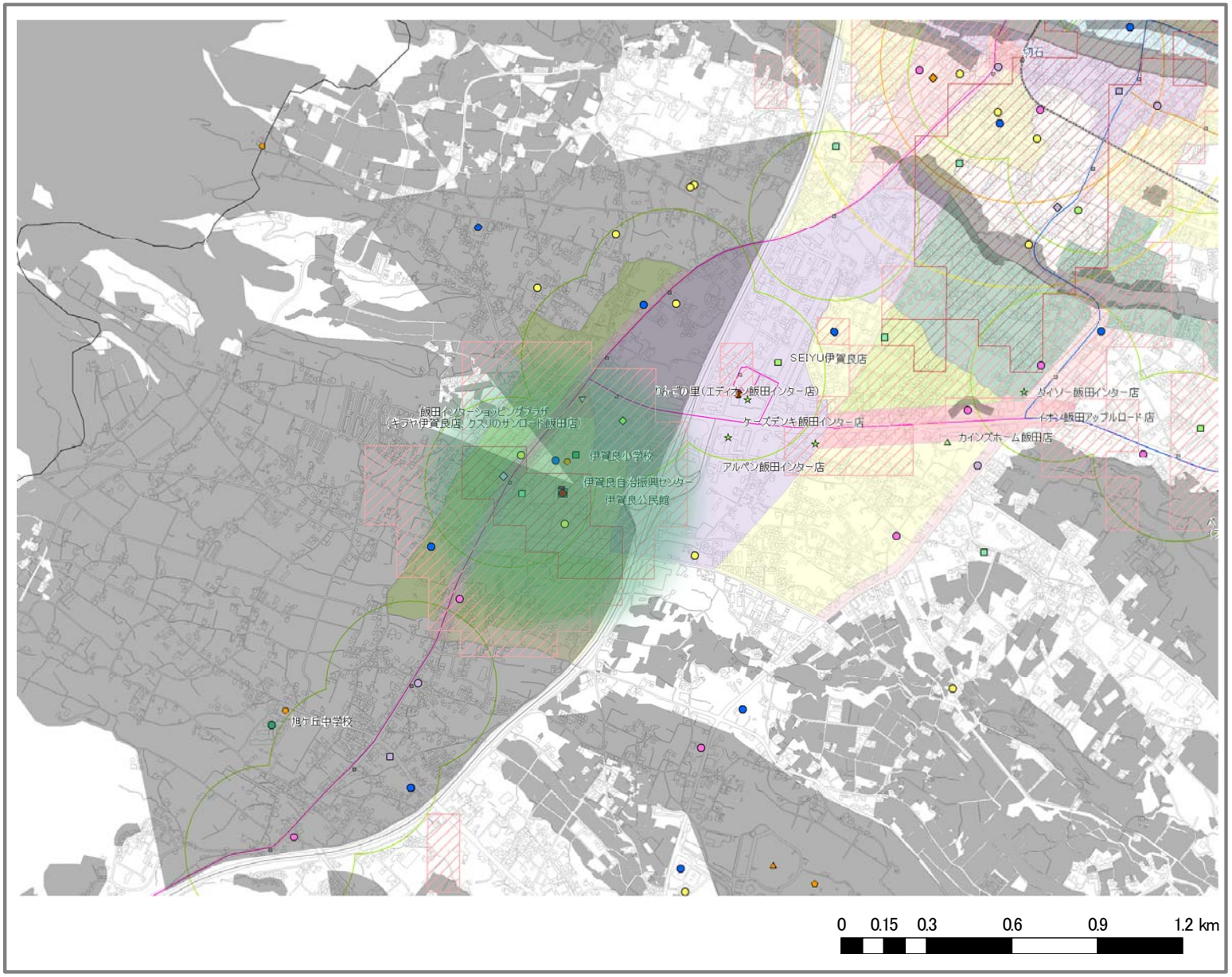
伊賀良周辺地域・地域機能集積区域の設定

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



鼎周辺地域・地域機能集積区域の設定

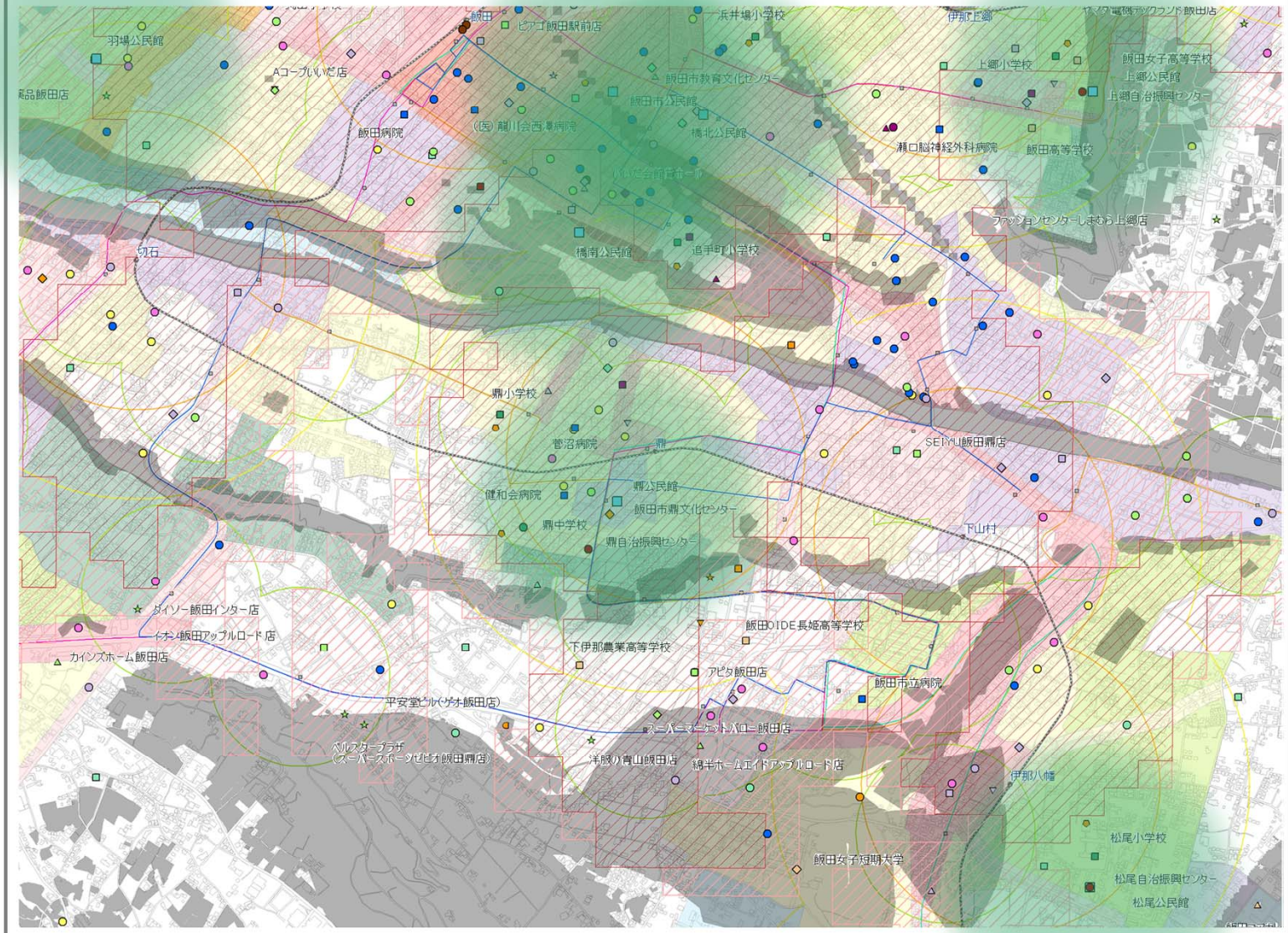
鼎周辺地域

- 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



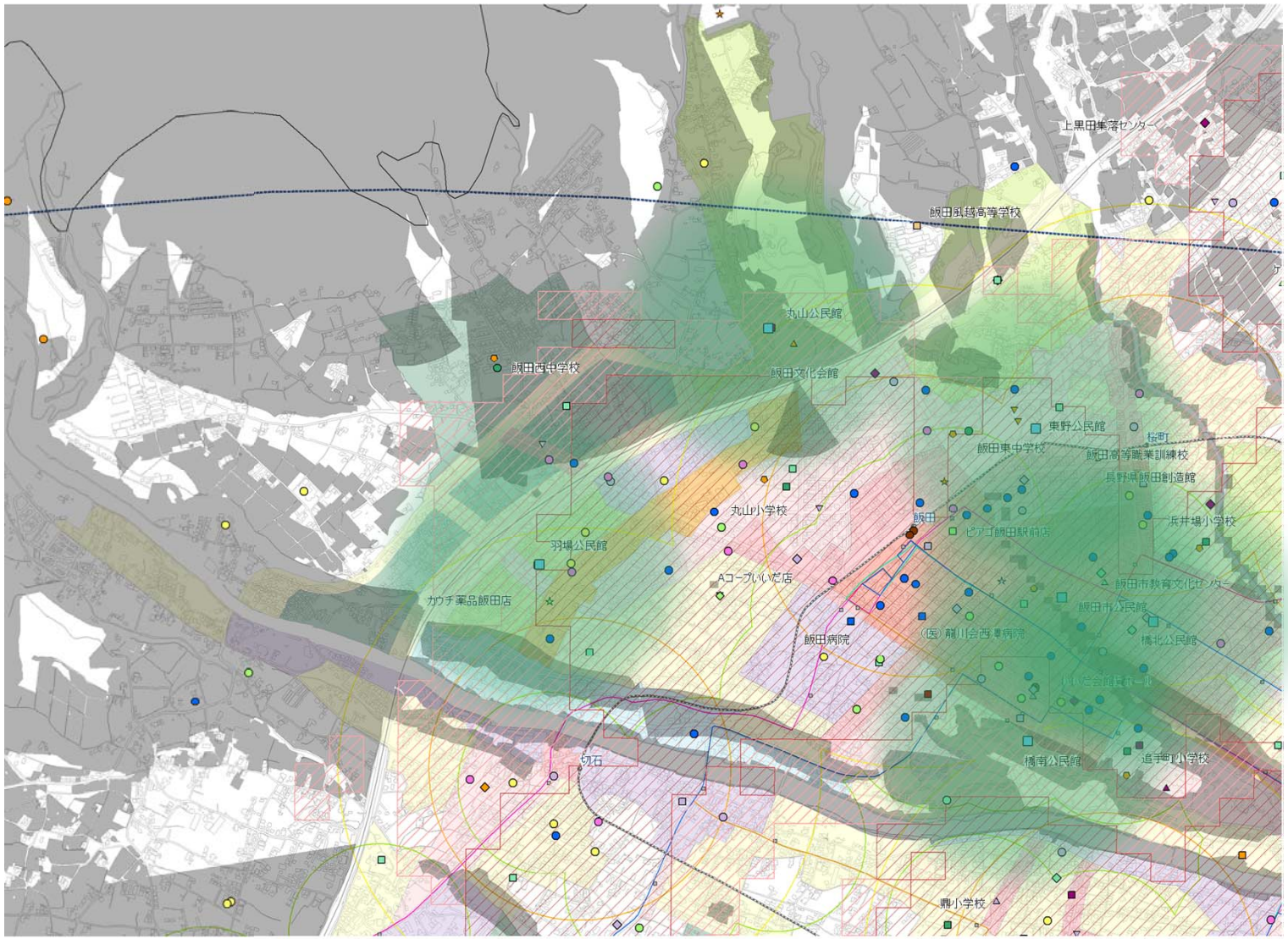
丸山・羽場周辺地域・地域機能集積区域の設定

丸山・羽場周辺地域

- 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



座光寺周辺地域・地域機能集積区域の設定

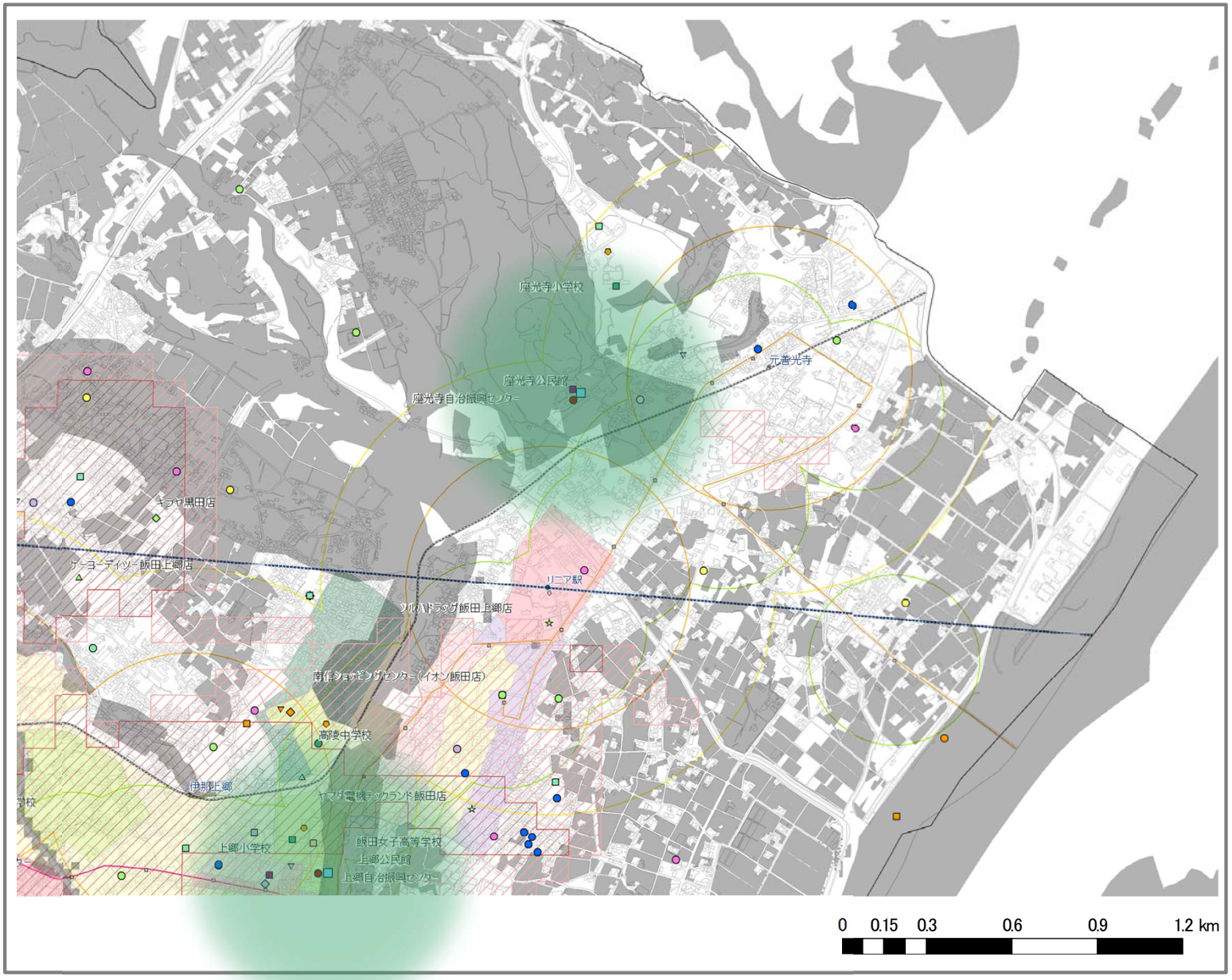
座光寺周辺地域

- 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

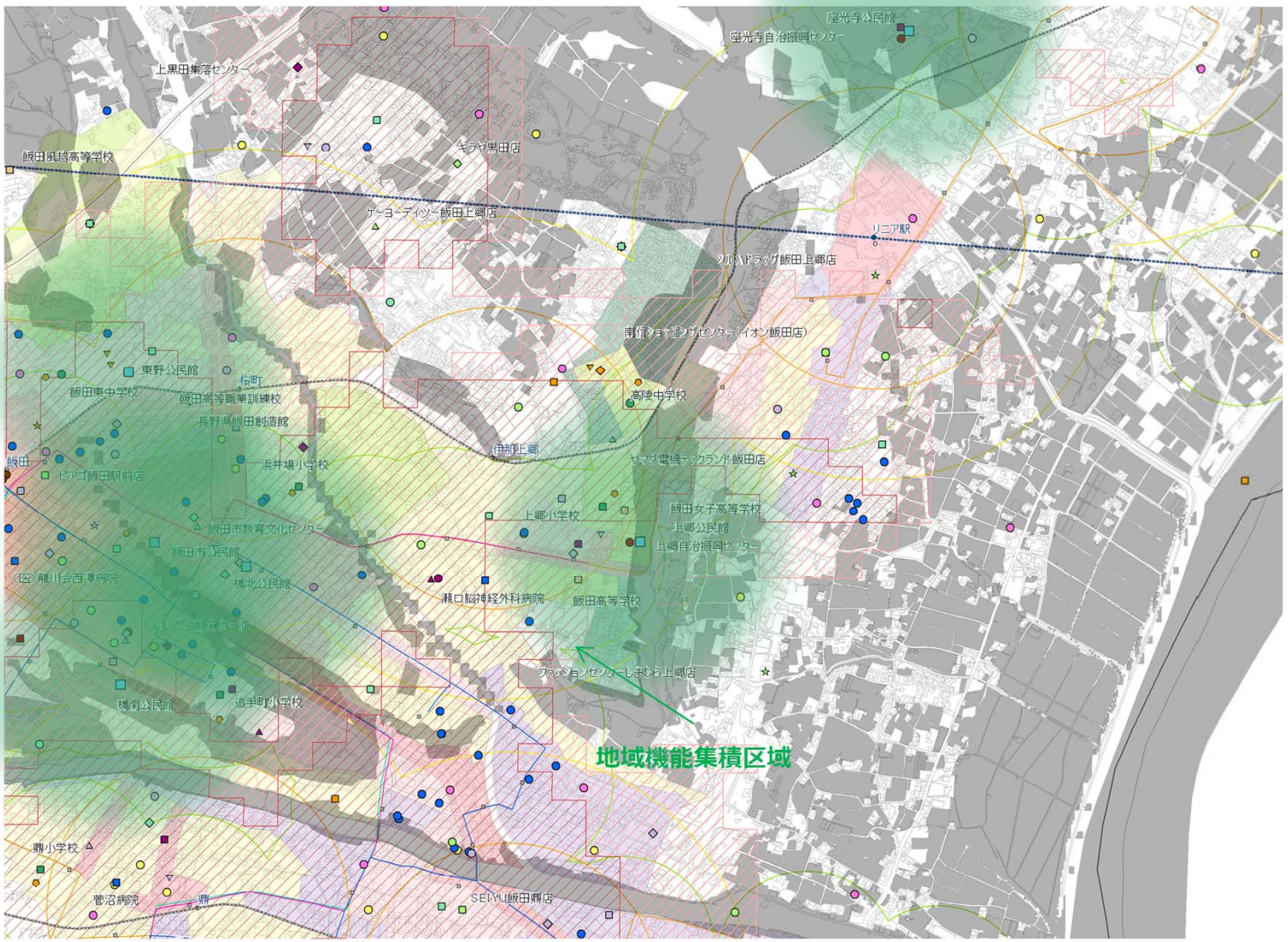
- 第一種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域
- 施設圏域が5つ重なるエリア
- 施設圏域が6つ重なるエリア



上郷周辺地域・地域機能集積区域の設定

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