

## 5. 都市機能立地を図るべき施設

---

## 5. 都市機能立地を図るべき施設 > (1) 拠点機能の考え方

### (1) 拠点機能の考え方

#### ① 拠点の都市機能の考え方

- 国の制度では、都市機能誘導区域（＝本計画の都市機能集積区域に相当）において、長期的に保有すべき都市機能として、商業施設や医療施設、福祉施設等、都市の利便増進を促す施設を設定することが定められている。
- 各拠点の特性に応じて立地させるべき都市機能の考え方は、以下の通りである。

#### 中心拠点

#### 広域交通拠点

#### 地域拠点

#### 全市民が利用する拠点

みんなのための都市機能 → 高次都市施設

#### 周辺住民が利用する拠点

地域のための都市機能 → 生活利便施設

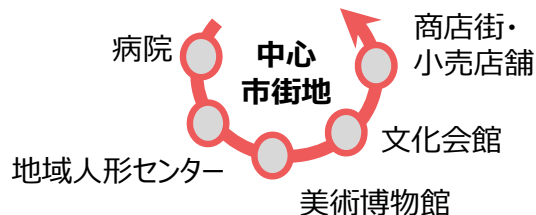
滞留を促す

流動を促す

滞留を促す

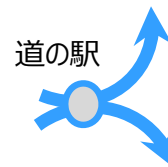
(中心拠点・都市機能集積区域)  
歩ける範囲に多様な高次都市施設が  
集まり、回遊性と来訪の魅力を高める

多様な施設の集積による  
滞留・回遊促進



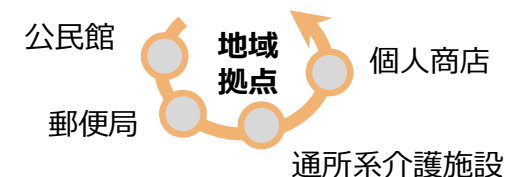
(広域交通拠点・都市機能集積区域)  
飯田のファンになってもらい、市内外の  
他拠点への移動のきっかけをつくる

魅力発信によるファンづくり  
他拠点への流動促進



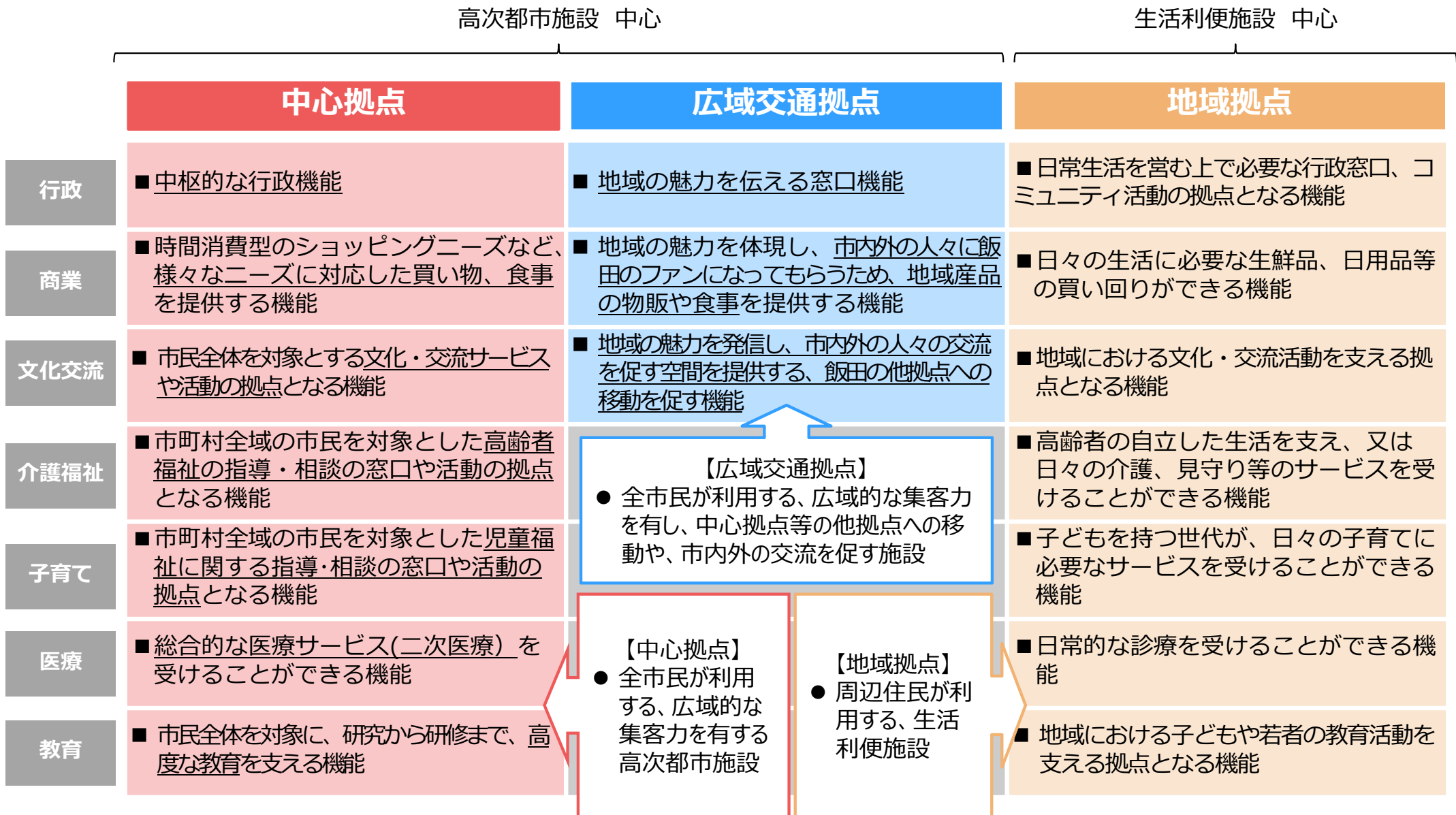
(地域拠点・地域機能集積区域)  
地域の生活利便施設が集まり、  
地元の安心な暮らしを守る

歩ける範囲の生活必需施設の配置による  
地域生活の維持



## 5. 都市機能立地を図るべき施設 > (1) 拠点機能の考え方

- 各拠点の役割に応じて、分野ごとに立地を図るべき都市機能の考え方は、以下の通りである。



## 5. 都市機能立地を図るべき施設 > (2) 都市機能立地を図るべき施設の設定方針

### (2) 都市機能立地を図るべき施設の設定方針

#### ① 都市機能立地を図るべき施設の設定の基本方針

- 本計画では、各拠点の都市機能の考え方にに基づき、中心拠点と広域交通拠点の都市機能集積区域において、都市機能立地を図るべき施設 (= 制度上の誘導施設に相当) を設定する。対象とする施設は、主に全市民が利用する高次都市施設で、都市機能集積区域内で維持を図るとともに、郊外への立地を抑制することを目的とする。
- 一方、地域拠点の地域機能集積区域では、周辺住民が利用する、地域に根ざしたコミュニティの生活を維持するために必要な生活利便施設の立地を想定するが、当面の誘導の検討対象としない。地域機能集積区域における誘導施設の設定は、今後各地区で策定される地域土地利用方針等に基づき、設定の是非含めて段階的に検討していくことを想定している。

| 誘導施設の種類                       |                  | 位置づけ  | 施設立地イメージ (再掲)  | 誘導手法   |           |
|-------------------------------|------------------|---|--|--|-----------|
| 都市機能立地を図るべき施設<br>(= 制度上の誘導施設) | 中心拠点<br>高次都市施設   | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 中心拠点のまちなかの「<u>滞留を促す</u>」特性に相応しく、<u>区域内で維持、新規立地を図るべき高次都市施設</u></li> <li>● <u>郊外への立地抑制を図るべき施設</u></li> </ul> | <p>多様な施設の集積による滞留・回遊促進</p> <p>病院 中心市街地 商店街・小売店舗 文化会館 美術博物館 地域人形センター</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 本計画に位置づけ、<u>制度に基づき誘導</u></li> <li>● <u>誘導施策を検討し、誘導</u></li> </ul> | 制度に基づく誘導  |
|                               | 広域交通拠点<br>高次都市施設 | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 広域交通拠点の「<u>流動を促す</u>」特性に応じ、<u>新規立地が望ましい高次都市施設</u></li> </ul>   | <p>魅力発信によるファンづくり<br/>他拠点への流動促進</p> <p>道の駅</p>                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>● <u>誘導施策を検討し、誘導</u></li> </ul>                                     |           |
| 住民主体で段階的に立地を検討すべき施設           | 地域拠点<br>生活利便施設   | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 住民主体により、今後の<u>土地利用計画等の策定に基づき、段階的に立地を検討すべき生活利便施設</u></li> </ul>   | <p>歩ける範囲に地域に根ざした施設</p> <p>公民館 地域拠点 個人商店 郵便局 通所系介護施設</p>                | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 地区ごとに今後検討</li> <li>● 現時点では<u>届出制度を適用しない</u></li> </ul>            | 地区ごとに誘導検討 |

## 5. 都市機能立地を図るべき施設 > (2) 都市機能立地を図るべき施設の設定方針

### ② 都市機能立地を図るべき施設の設定

- 本計画において設定する誘導施設は、以下に示す通りである。

#### 都市機能立地を図るべき施設 (1/2)

● : 誘導施設を設定する、－ : 誘導施設を設定しない

| 都市機能立地を図るべき施設 |                                    | 設定・運用の考え方   | 誘導施設の設定   |           |
|---------------|------------------------------------|---|-----------|-----------|
|               |                                    |   | 中心拠点      | 広域交通拠点    |
| 行政            | 国・県・市の主要行政施設<br>(市庁舎等)             | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 既設の市庁舎、長野県合同庁舎、国合同庁舎は、市の中心部に立地していることが望ましいため、中心拠点で維持を図るべき、誘導施設に設定する。</li> <li>※ 支所、出張所、公民館、自治振興センターは、地域拠点においても立地が望ましい施設であるため、制度上の誘導対象施設としない。</li> </ul> | ●<br>誘導施設 | －         |
| 商業            | 大規模集客施設<br>(10,000㎡以上の店舗)          | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 広域的な集客力を有する劇場、映画館等の施設の維持を図るとともに、郊外への立地の抑制を図るため、中心拠点の誘導施設に設定する。</li> </ul>  | ●<br>誘導施設 | －         |
|               | 大規模小売店舗<br>(1,000㎡以上の小売店舗)         | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 広域的な集客力を有し、買回り品の時間消費型のショッピングニーズなど、様々なニーズに対応した買物、食事を提供する商業店舗の、郊外への立地抑制を図るため、中心拠点の誘導施設に設定する。</li> </ul>  | ●<br>誘導施設 | －         |
| 文化交流          | 文化会館・コンベンション施設                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 広域的な集客力を有し、市内外の人々をターゲットとする各種会議、展示、イベント等を実施する会場スペースを有する施設を、中心拠点で維持、拡充、新規立地を図り、まちなかに賑わいをもたらすため、誘導施設に設定する。</li> </ul>                                     | ●<br>誘導施設 | －         |
|               | 文化教育施設<br>(美術館、博物館、中央図書館、地域人形センター) | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 美術館や博物館、中央図書館、地域人形センター等は、市内外の人向けに広域的な集客力を有する文化施設であることから、地域拠点ではなく、中心拠点に立地していることが望ましい。そのため、中心拠点で維持、新規立地を図るべき誘導施設に設定する。</li> </ul>                        | ●<br>誘導施設 | －         |
|               | 地域魅力発信施設<br>(道の駅等)                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 飯田のまちづくり、生活や観光、地域の魅力を発信・体現するための施設として、道の駅、地域のアンテナショップ等を、中心拠点と広域交通拠点において、維持・新規立地を図るべき誘導施設に設定する。</li> </ul>   | ●<br>誘導施設 | ●<br>誘導施設 |

## 5. 都市機能立地を図るべき施設＞（2）都市機能立地を図るべき施設の設定方針

### 都市機能立地を図るべき施設（2/2）

●：誘導施設を設定する、－：誘導施設を設定しない

| 都市機能立地を図るべき施設 |                             | 設定・運用の考え方   | 誘導施設の設定   |        |
|---------------|-----------------------------|---|-----------|--------|
|               |                             |   | 中心拠点      | 広域交通拠点 |
| 介護・福祉         | 総合保健・福祉施設<br>（保健所等）         | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 広域的に地域住民の健康保持・増進、福祉の向上に向けた機能を有する保健所、保健福祉事務所等を、中心拠点で維持を図るべき誘導施設に設定する。</li> <li>※ 地域包括支援センターは、高齢者の相談窓口として、地域の安心な暮らしを支援するため、地域拠点でもある程度の立地が望ましいことから、誘導対象としない。</li> </ul> | ●<br>誘導対象 | －      |
| 子育て           | 子育て総合支援施設<br>（子ども家庭支援センター等） | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 子ども家庭支援センターでは、子育ての子育て相談等、子育てに関する支援をしている施設であり、子育て支援の中核的な機能を担う。このため、市内全域の利用者を想定するため、中心拠点の誘導施設に設定する。</li> </ul>   | ●<br>誘導対象 | －      |
| 医療            | 二次・三次医療施設<br>（病床200床以上）     | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 全市民を対象とする総合的な医療サービス（二次医療）、救急医療サービスの確保に資する、医療施設の中心拠点における維持、拡充、新規立地を図り、郊外への立地を抑制する。</li> </ul>   | ●<br>誘導施設 | －      |
| 教育            | 高等学校・大学等の<br>教育関連施設         | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 高等学校や大学、大学のサテライトキャンパス等、広域的に学生を集める機能を有する施設について、飯田市における移転や新規立地等が検討される場合、誘導区域内への立地を誘導する。</li> </ul>   | ●<br>誘導対象 | －      |

## 6. 立地適正化の施策

---

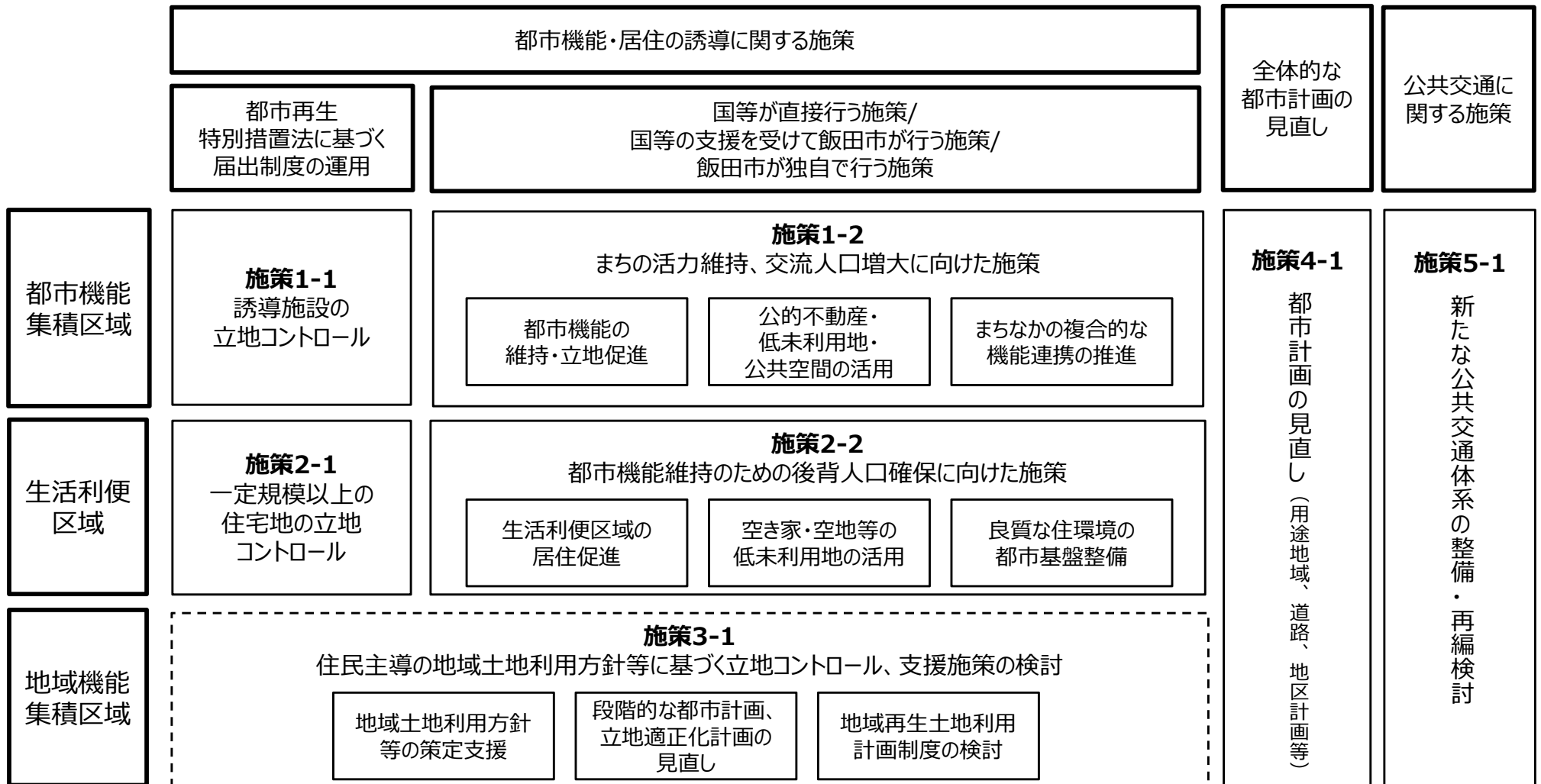


## 6. 立地適正化の施策 > (1) 立地適正化の施策

### (1) 立地適正化の施策

#### ① 立地適正化の施策の基本方針

- 立地適正化に関わる当面の施策方針として、国の立地適正化計画制度に基づく届出制度を運用しながら、国等の予算措置、税制措置等の支援施策を活用し、都市機能・居住の誘導を図るとともに、飯田市の都市計画や公共交通施策の見直しを検討する。





## 6. 立地適正化の施策> (1) 立地適正化の施策> 都市機能集積区域

### 施策1-1 誘導施設の立地コントロール

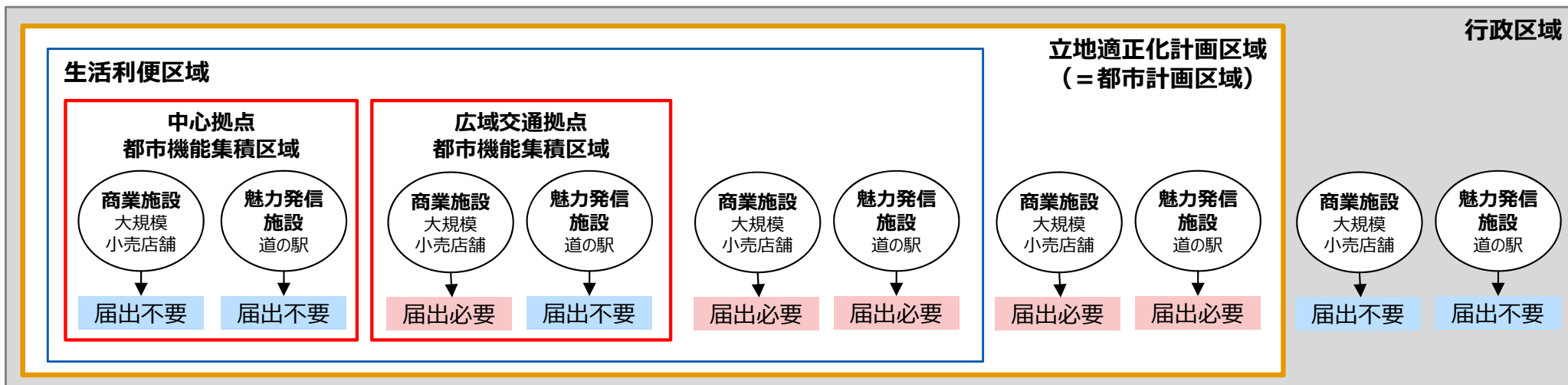
- 立地適正化計画制度は、都市機能の集約を緩やかに誘導することを目的としており、都市機能集積区域以外への施設立地を規制するものではない。
- 一方、都市機能集積区域外における、誘導施設の立地動向を把握するため、都市機能集積区域外において、本計画に定められた誘導施設を対象に以下の行為を行う場合、都市再生特別措置法（第108条）に基づき、市への届出を求める。

#### 届出対象の概要

| 届出対象区域    | 届出対象行為   |
|-----------|--|
| 都市機能集積区域外 | ● 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行なおうとする場合                          |
|           | ① 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合                                   |
|           | ② 建築物を改築し、誘導施設を有する建築とする場合<br>③ 建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合 |

#### 区域別の届出対象イメージ

(例) 中心拠点・都市機能集積区域の誘導施設：商業施設（大規模小売店舗）、魅力発信施設（道の駅）、  
広域交通拠点・都市機能集積区域の誘導施設：魅力発信施設（道の駅）



### 施策1-2 まちの活力維持、交流人口増大に向けた施策

#### ① 都市機能の維持・立地促進

- まちなかの暮らしやすさを向上させ、まちの活力を維持する視点から、都市機能集積区域における生活利便施設（商業施設、コンビニエンスストア、金融機関、医療機関、介護福祉施設、子育て支援施設）の維持、立地誘導を図る。また、都市機能集積区域における市内外からの来街者の増加を目指す視点から、リニア駅整備を踏まえ、全市または市外からの利用が想定される、官民の高次都市施設の充実を図る。
- そこで、国の支援制度や民間事業者のリソース等を活用しながら、まずは本計画に位置づけた誘導施設を都市機能集積区域内に維持・誘導することを検討する。その際、国による財政支援や金融支援、低未利用地の活用を進めることにより、立地コストの抑制を図ることを検討する。具体的に活用が検討される制度は以下の通りである。

#### ■ 《税制措置》

- 誘導区域の外から内への事業用資産の買換特例
- 誘導施設の整備の用に供するために土地等を譲渡した場合の買換特例
- 都市再生推進法人に土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特例
- 誘導施設と併せて整備される公共施設、都市利便施設への固定資産税及び都市計画税の特例措置

#### ■ 《予算措置》

| 施策名        | 施策概要   |
|------------|--|
| 都市機能立地支援事業 | ● 公的不動産の活用等と合わせて誘導施設を整備する民間事業に対し、国から直接補助。                          |
| 都市再構築戦略事業  | ● 誘導施設の整備等に対して、国が整備に係る費用を支援。                                       |
| 優良建築物等整備事業 | ● 都市機能誘導区域内の一定の要件を満たす場合、誘導施設の整備、土地利用の共同化、高度化等を行う優良建築物等の整備に対して国が支援。 |

## 6. 立地適正化の施策＞（1）立地適正化の施策＞都市機能集積区域

| 施策名                | 施策概要  |
|--------------------|---|
| 集約都市形成支援事業         | ● 誘導施設等の移転促進を図るため、誘導施設等の跡地の除却処分・緑地等整備を支援。   |
| 民間まちづくり活動促進・普及啓発事業 | ● 都市機能誘導区域における、快適な都市空間の形成・維持等に資する都市利便増進協定等に基づく施設整備等を含む社会実験等を支援。                                   |
| 都市再生事業             | ● 都市機能誘導区域内の一定の要件を満たす場合等において、計画策定コーディネートの実施、政府出資金を活用した事業用地の先行取得、市街地再開発事業等の施行等により支援。（独立行政法人都市再生機構） |

### ■ 《金融措置》

| 施策名    | 施策概要  |
|--------|---|
| まち再生出資 | ● 都市機能誘導区域内において行われる誘導施設又は当該誘導施設の利用者の利便の増進に寄与する施設（寄与施設）を整備する民間都市開発事業に対して出資。【総事業費の50%又は公共施設等＋誘導施設の整備費又は資本の50%のうち最も少ない額】（民間都市開発推進機構） |

## 6. 立地適正化の施策> (1) 立地適正化の施策> 都市機能集積区域

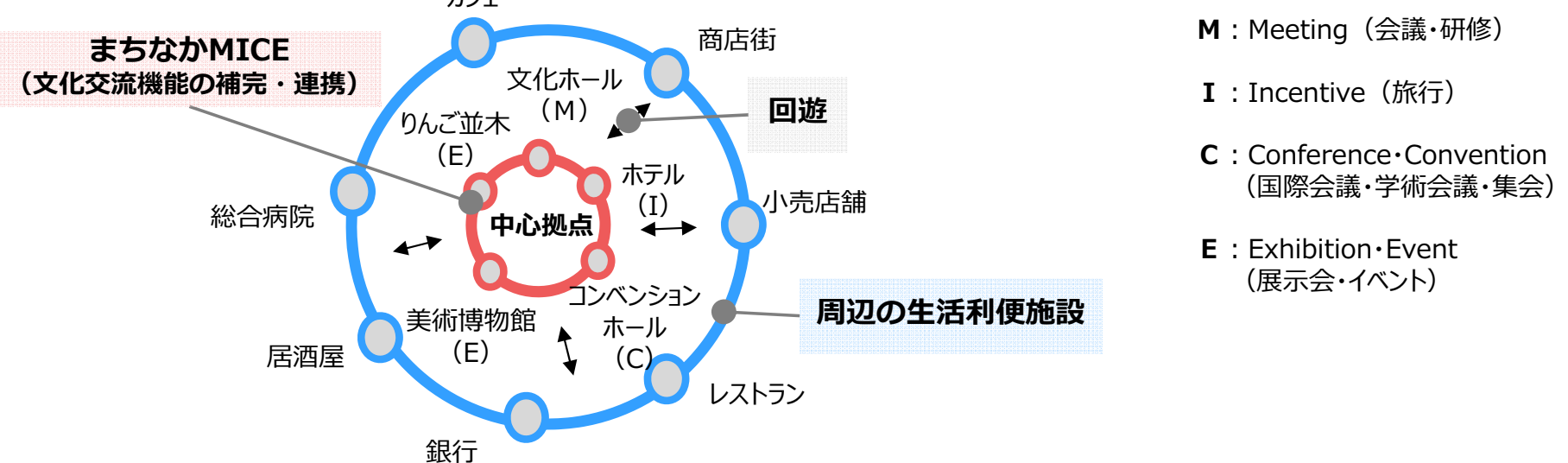
### ② 公的不動産・低未利用地・公共空間の活用

- 都市機能集積区域内の公有地や、空き家や空地、空き店舗等の低未利用地を活用し、民間活力を活かした都市機能の誘導を図る。また、まちづくり会社等の民間事業者と連携しながら、既存ストックの空き店舗のリノベーションを行うとともに、まちなか創業空き店舗活用事業等による空きテナントでチャレンジショップの設置、シェアオフィスの設置等、起業に向けた取組を支援することで、まちなかの活力づくりを図る。
- さらに、施設の利用に限らず、まちに出向く人の流れをつくり、ソフトの視点からまちの賑わいを創出するため、公園や広場、道路等の公共空間を市民や民間事業者に開放し、市民のイベントや市内外の交流活動の用に供するための公共空間の利活用を推進する。

### ③ まちなかの複合的な機能連携の推進 = まちなかMICE

- リニア新幹線の開通を踏まえ、飯田の交流人口を増やす視点から、中心市街地において民間事業者と連携しながら、面的に文化交流施設等の維持、拡充、立地、利活用を促し、「まちなかMICE」を展開する。これにより、異なる機能を有するMICE施設間で機能を補完し合うことにより、年間を通じて施設単独では実現しにくい稼働率を高める。また、中心拠点の都市機能集積区域内では、すでに多様な都市機能が立地しており、これら周辺の都市機能の立地を強化することで、「まちなかMICE」の波及効果を高めていく。

#### まちなかMICEのイメージ



## 6. 立地適正化の施策> (1) 立地適正化の施策> 生活利便区域

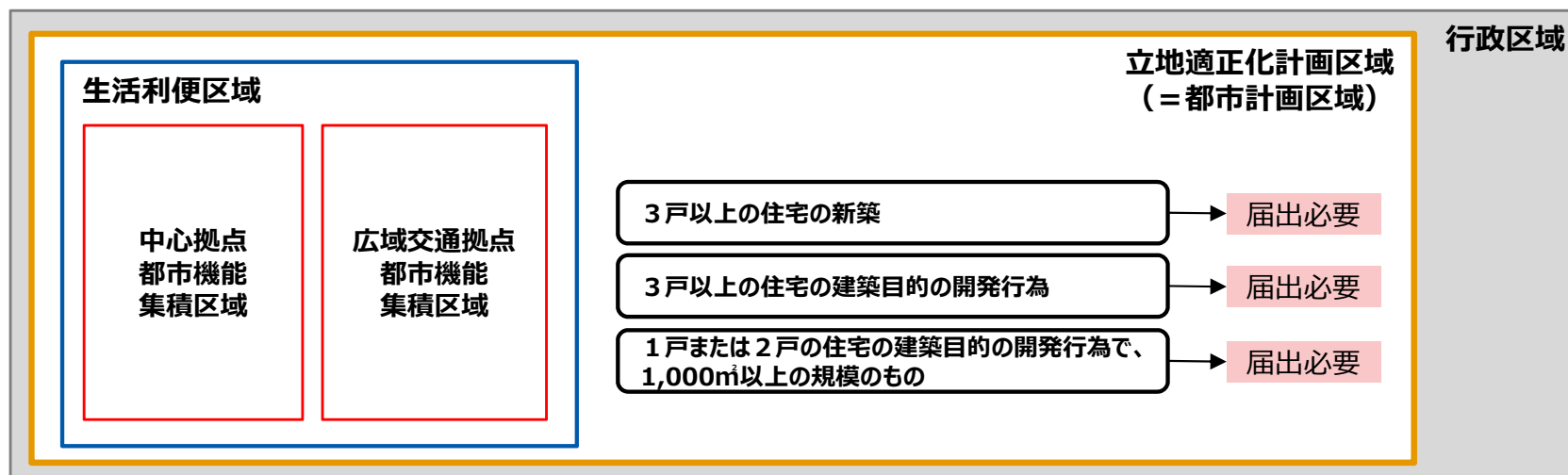
### 施策2-1 一定規模以上の住宅地の立地コントロール

- 立地適正化計画制度は、居住の集約を緩やかに誘導することを目的としており、生活利便区域以外への住宅の立地を規制するものではない。
- 一方、生活利便区域外における住宅開発の動向を把握し、生活利便区域への住宅の立地を緩やかに誘導するため、生活利便区域外における一定規模以上の住宅の開発行為や建築行為を行う場合、都市再生特別措置法（第88条）に基づき、市への届出を求める。

#### 届出対象の概要

| 届出対象区域  | 届出対象行為   |
|---------|--|
| 生活利便区域外 | ① 3戸以上の住宅（共同住宅を含む）の建築目的の開発行為を行おうとする場合<br>② 1戸または2戸の住宅の建築目的の開発行為で、1,000㎡以上の規模となる開発行為を行おうとする場合 |
|         | ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合<br>② 建築物を改築し、または建築物の用途を変更して3戸以上の住宅としようとする場合                             |

#### 区域別の届出対象イメージ



## 6. 立地適正化の施策> (1) 立地適正化の施策> 生活利便区域

### 施策2-2 都市機能維持のための後背人口確保に向けた施策

#### ① 生活利便区域の居住促進

- 都市機能集積区域内の都市機能を維持する視点から、生活利便区域への居住の誘導を図る。そのため、生活利便区域における暮らしやすさを向上させ、多様な居住ニーズに対応するとともに、多様な世代のライフステージに合わせた居住の選択が可能となるよう、支援策を検討する。
- 当面は、都市再生特別措置法に基づく、生活利便区域外の一定規模以上の住宅地の届出制度の運用と並行し、以下に示す国や飯田市の既存制度を活用しながら、生活利便区域内への移転促進を行う。
- 《予算措置》

| 施策名             | 施策概要  |
|-----------------|---|
| 住宅市街地総合整備事業     | ● 良好な居住環境を有するものの、急激な高齢化や空き家の発生等が見込まれる住宅団地について、将来にわたり持続可能なまちを形成するため、地域のまちづくり活動、既存ストックを活用した高齢者・子育て世帯の生活支援施設等の整備、若年世帯の住み替えを促進するリフォーム等を行う事業に対して国が支援を行う。 |
| 高齢者等住宅リフォーム補助事業 | ● 高齢者等の介護予防及び住環境整備を推進するため、自宅のバリアフリー化等のリフォームを行う場合に補助を行う。   |
| 公営住宅整備事業        | ● 公営住宅を除却し、生活利便区域内に再建等する場合、公営住宅整備事業において、除却費等に対する補助を国が行う。  |
| 地域居住機能再生推進事業    | ● 多様な主体の連携・協働により、居住機能の集約化等とあわせて子育て支援施設や福祉施設等の整備を進め、地域の居住機能を再生する取組を総合的に国が支援する。   |

- また、飯田の住まいに関する情報を容易に取得可能になるよう、関係機関・団体等との協力体制を充実させ、住宅相談窓口や各種広報手段を活用しながら、暮らしの情報を提供する。



## 6. 立地適正化の施策> (1) 立地適正化の施策> 生活利便区域

### ② 空き家・空地等の低未利用地の活用

- 生活利便区域への居住の促進を図るなかで、居住の移転コストを抑制するため、国等の制度を踏まえ、空き家再生等推進事業等を活用しながら、空き家を利活用するための補助や除却に対する補助等について検討する。また、まちづくり会社等の民間事業者と連携しながら、空き家バンクを充実させ、既存ストックの有効活用を図る。

### ③ 良質な住環境の都市基盤整備

- 生活利便区域の人口密度を維持するため、良質な住環境形成に向け、街並みの環境改善や災害対策等に関する面的な整備を推進する必要がある。そのため、当面は、国の制度を踏まえ、以下の既存制度を活用することを検討する。

#### ■ 《予算措置》

| 施策名                | 施策概要  |
|--------------------|---|
| 集約促進景観・歴史的風致形成促進事業 | ● 生活利便区域又は都市機能集積区域内における、一定の要件を満たす景観・歴史的風致形成に資する事業に対して国が支援を行う。                     |
| ストック再生緑化事業         | ● 生活利便区域内の既存の公共公益施設又は民間建築物（公開性を有するものに限る）及びその敷地内で整備される一定の要件を満たす緑化施設の整備に対して国が支援を行う。 |
| 市民緑地等整備事業          | ● 低・未利用地における外部不経済の発生を防ぐとともに、地域の魅力向上を図るため、生活利便区域内における市民緑地を整備する際の対象要件を国が緩和する。       |
| 市民農園整備事業           | ● 生活利便区域外において、生産緑地の買取り申出に基づき農地を買取り、都市公園として市民農園を整備する際の対象要件を国が緩和する。                 |
| 災害危険住宅対策事業         | ● 土砂災害に対して安全な構造となる住宅などへの改修を促進し、災害に強いまちづくりを進めるため、土砂災害特別警戒区域内の既存建築物の改修に必要な費用を支援する。  |

- また、生活利便区域において、区画整理事業未整備の箇所について、良質な住環境の形成に向けて、区画整理を検討する。



### **施策3-1 住民主導の地域土地利用方針等に基づく立地コントロール、支援施策の検討**

- 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。地域拠点の地域機能集積区域では、地域土地利用方針等の内容を踏まえ、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。

#### **① 地域土地利用方針等の策定支援**

- 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。今後は他の地区においても、同様に方針および計画が順次策定されることが期待されており、住民主導の取組を加速化する視点から、土地利用方針等の策定に関わる取組を支援していく。

#### **② 段階的な都市計画、立地適正化計画の見直し**

- 各地区で策定された地域土地利用方針等に合わせ、必要な立地コントロールを行う視点から、用途地域や地区計画について、都市計画の見直しを検討するとともに、本計画に追加すべき地域機能集積区域の誘導施設等についても、段階的に検討していく。

#### **③ 地域再生土地利用計画制度（小さな拠点）の検討**

- 立地適正化計画以外の制度に、特に中山間地域に代表される、用途無指定地域における地域拠点の拠点集約を実現する土地利用制度に、「小さな拠点」を具現化するための地域再生土地利用計画制度があり、必要に応じて同制度の活用を検討する。
- 地域再生土地利用計画制度では、「地域再生拠点区域」と「農用地等保全利用区域」を指定する。そして、拠点区域内に集落福祉施設として、生活の利便を増進させる施設（公民館や診療所、小売店舗やガソリンスタンド等）や就業機会を創設する施設（地場製品の加工・販売所、観光案内所等）を集積させることが検討される。同制度に基づき、これら指定施設については、拠点内立地に伴う農地転用許可や開発許可が特例扱いされる。

## 6. 立地適正化の施策＞（1）立地適正化の施策＞ 全域

### **施策4-1 都市計画の見直し**

- 飯田市の目指す拠点集約連携型都市構造の実現に向け、都市機能や居住の維持、誘導に資する都市計画の見直しを検討する。

#### **① 用途地域**

- リニア駅整備に伴う、周辺地域における無秩序な市街地の形成を抑制する視点から、広域交通拠点に都市機能集積区域を設定し、誘導施設については、届出制度を運用することに加え、リニア駅周辺地域において、用途地域の追加、変更の検討を行う。
- また、将来的に非線引き白地地域において、誘導区域の設定にも関わらず、市街地の開発が進んだ場合、誘導区域の追加指定が検討される。その際には、用途地域を合わせて設定し、市街地の器をあらかじめ設けた上で、その区域内で誘導区域を設定することで、無秩序な市街地形成の抑制を図る。

#### **② 地区計画**

- リニア駅整備に伴い、周辺地域において代替地の確保、整備を推進し、居住等の移転を図る。そこで、計画的な土地利用を推進する視点から、地区計画を策定し、周辺の農業と調和した良好な住環境に配慮したまちづくりを目指し、「居住エリア」「商工業エリア」等を指定する。

#### **③ 都市計画道路**

- 飯田市の土地利用基本方針等との整合を図り、広域交通拠点のリニア駅へのアクセス道路網を構築するとともに、中心拠点や地域拠点間との交流・連携を促進する視点から、都市計画道路の見直しを行う。

## 6. 立地適正化の施策> (1) 立地適正化の施策> 全域

### 施策5-1 新たな公共交通体系の整備・再編検討

- 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視点から、中心拠点と広域交通拠点、地域拠点、交流拠点の間をシームレスにつなぐ公共交通体系の整備に取り組む。

#### ① 中心拠点と広域交通拠点を結ぶ新たな公共交通路線

- DID区域内で、JR飯田駅とリニア駅の二拠点間を複数路線で運行する交通路線（リニア駅発で終着駅は全てJR飯田駅）を設定することを検討する。
- また、最長から最短の路線を備える複数路線網を、地域拠点経由で運行することで、以下の効果が期待される：
  - ① 中心拠点への人流促進
  - ② DID区域内の利便性向上による人口密度維持
  - ③ 災害時の路線代替性の確保

等

#### ② 先進的でシームレスな移動体験の提供

- JR飯田駅とリニア駅発の路線は、10分～15分前後の運転間隔とすることで、居住者・来訪者に対してスムーズかつシームレスな移動体験を提供する。公共交通の乗り物も、未来型の乗り物（初期段階は、EVバス車両、将来的には自動運転車両等）へと転換を検討することで、環境や人手不足等の社会課題に対応していく。

#### ③ 駅のターミナル機能の高度化

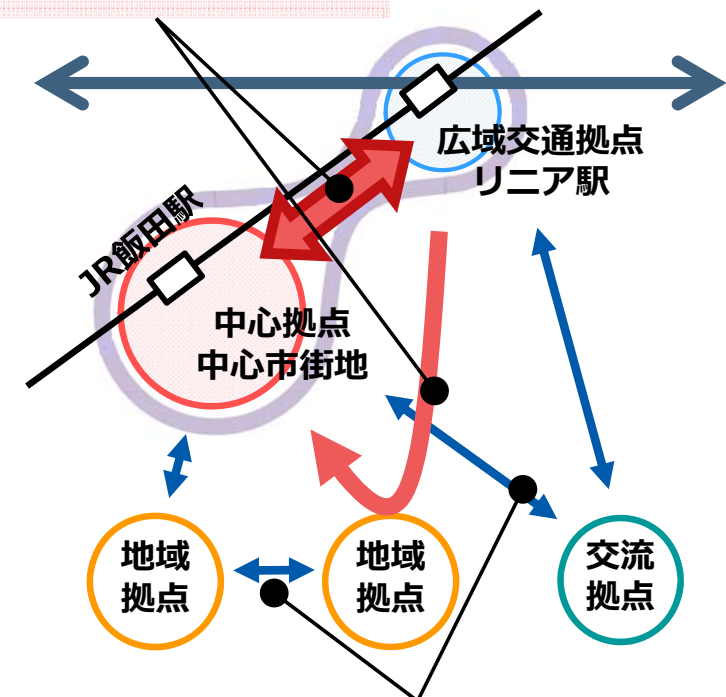
- シームレスな移動体験を実現するため、駅のターミナル機能の高度化を図る。具体的には、飯田駅やリニア駅のターミナルにおける、乗り継ぎや公共交通情報の提供、待合環境の整備等により、駅のターミナル機能の高度化を図る。
- また、高速バスの発着ターミナルの機能を、リニア駅の整備に合わせ、広域交通拠点においても新設することを検討する。

#### ④ 地域公共交通網の再編

- 中心拠点と広域交通拠点の二拠点間を結ぶ公共交通路線の導入に伴い、①飯田を中心とした公共交通路線と、②広域的に地域を結ぶ公共交通路線との接続性を高めるため、既存路線の再編を検討する。

#### 新たな公共交通体系のイメージ

二拠点間を複数路線で結ぶ  
新たな公共交通路線の導入



地域公共交通網の再編

## 7. 評価指標と目標値

---

## 7. 評価指標と目標値 > 評価指標と目標値

### (1) 評価指標と目標値

- 区域ごとのまちづくりの方針を踏まえ、「生活の利便性確保」「まちの活力維持」の視点からアウトカム指標を設定する。

| <区域>                    | <方針>                               | 【アウトカム】<br>生活の利便性を確保する   | 【アウトカム】<br>人口を増やし、まちの活力を維持する   |
|-------------------------|------------------------------------|--|--|
| 都市機能集積区域                | 全市民が利用する都市機能の集積を図り、交流人口の増大を図る      | <b>指標1-1 ★重点指標</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● <u>都市機能集積区域内の高次都市施設数</u></li> </ul> <b>指標1-2</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 市内全新築着工件数のうち、都市機能集積区域内の割合（専用住宅・工場等を除く）</li> </ul>  | <b>指標1-3</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 都市機能集積区域内の主要地点の歩行者交通量</li> </ul> <b>指標1-4</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 都市機能集積区域内の事業所数</li> </ul> <b>指標1-5</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 都市機能集積区域内の平均地価</li> </ul> |
| 都市機能集積区域<br>+<br>生活利便区域 | 都市機能集積を維持するための後背人口を確保する            | <b>指標2-1 ★重点指標</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● <u>都市機能集積区域・生活利便区域内の生活利便施設数</u></li> </ul> <b>指標2-2</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 都市機能集積区域・生活利便区域内の空き家数</li> </ul>  | <b>指標2-3 ★重点指標</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● <u>都市機能集積区域・生活利便区域内の人口</u></li> </ul> <b>指標2-4</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 都市機能集積区域・生活利便区域内の人口密度</li> </ul>   |
| 地域機能集積区域                | 地元で安心して暮らし続けられるよう、地域ごとに生活必需機能を維持する | <b>指標3-1</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 地域土地利用方針を策定している地域数</li> </ul> <b>指標3-2</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 地域機能集積区域内の生活利便施設数</li> </ul> ※今後、20地域で住民主導により「地域土地利用方針」を策定した上で、生活利便施設の集積を図る「地域機能集積区域」を設定していく             | -  |
| 全市                      | 街・里・山の暮らしを守り、飯田の財産であるコミュニティを守る     | <b>指標4-1</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 公共交通便利地域の人口密度</li> </ul> <b>指標4-2</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 生活利便施設の圏域人口カバー率</li> </ul> <b>指標4-3</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 生活利便施設の圏域高齢人口カバー率</li> </ul> | <b>指標4-4</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 全市の人口</li> </ul>   |



## 7. 評価指標と目標値＞評価指標と目標値

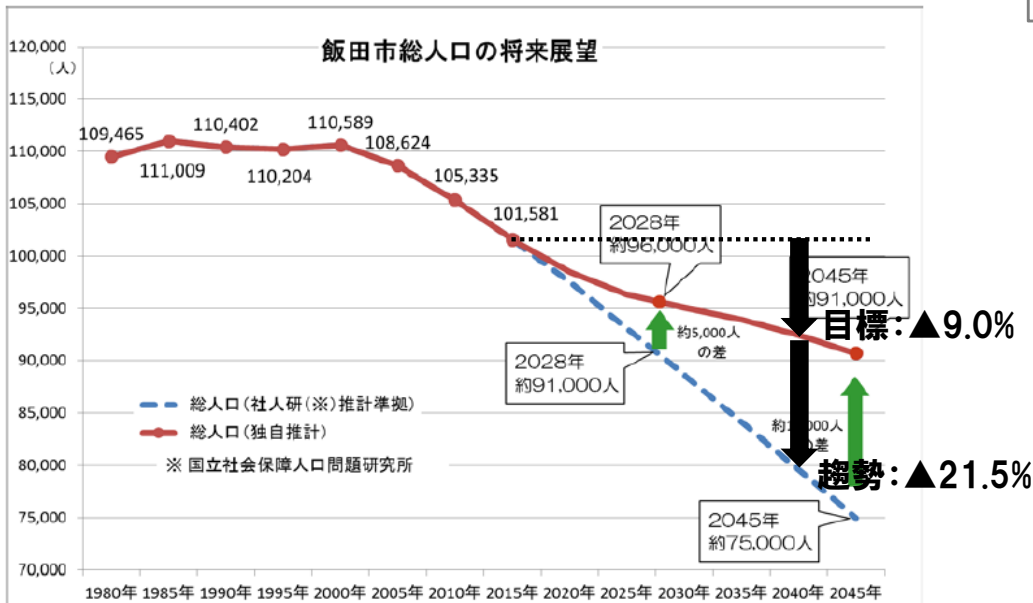
- 都市機能集積区域・生活利便区域の利便性を向上することで、現状、当該区域で特に顕著な人口減少を食い止め、中心市街地の空洞化・郊外市街地のスプロール化を抑制する。以下に、指標案を示す。

| No  | 指標案                       | 基準値<br>(2015)     | 目標値<br>(2040)     | 目標設定根拠  |
|-----|---------------------------|-------------------|-------------------|---|
| 1-1 | 都市機能集積区域内の高次都市施設数         | ○施設               | ○施設               | ● 再開発やリニア駅整備を踏まえ、都市機能集積区域における高次都市施設（全市または市外からの利用が想定される官民の施設）を○施設増やすことを目標とする。  |
| 1-2 | 市内全新築着工件数のうち、都市機能集積区域内の割合 | ○%                | ○%                | ● 専用住宅・工場等を除く建物について、都市機能集積区域への立地誘導を図る視点から、新築着工件数のうち当該区域が占める割合を現在より増やすことを目標とする。  |
| 1-3 | 都市機能集積区域内の主要地点の歩行者交通量     | ○人                | ○人                | ● 都市機能集積区域に対し、市内外からの来訪者の増加を目指す視点から、主要地点の歩行者交通量を現在より増やすことを目標とする。（中心市街地活性化基本計画と連携）  |
| 1-4 | 都市機能集積区域内の事業所数            | ○件                | ○件                | ● 都市機能集積区域の事業所数は減少傾向にあるところ、これを食い止め、維持することを目指す。  |
| 1-5 | 都市機能集積区域内の平均地価            | ○円/m <sup>2</sup> | ○円/m <sup>2</sup> | ● 都市機能集積区域の平均地価は低下傾向にあるところ、これを食い止め、維持することを目指す。  |
| 2-1 | 都市機能集積区域・生活利便区域内の生活利便施設数  | 162施設             | ○施設               | ● 都市機能集積区域・生活利便区域の暮らしやすさ向上の視点から、生活利便施設（商業施設、コンビニエンスストア、金融機関、医療機関、介護福祉施設、子育て支援施設）を現在より増やすことを目標とする。   |
| 2-2 | 都市機能集積区域・生活利便区域内の空き家数     | ○件                | ○件                | ● 都市機能集積区域・生活利便区域内の空き家を活用して、住宅や生活利便施設の導入を図る視点から、増加傾向にある当該区域の空き家数を減らすことを目標とする。   |
| 2-3 | 都市機能集積区域・生活利便区域内の人口       | 25,217人           | 25,217人           | ● 趨勢では、当該区域の人口は19387人へ減少が見込まれるところ、現状を維持することを目指す。これは、「人口ビジョン」における全市の趨勢と比べた人口増加目標（12765人）の46%を当該区域でまかなうことを意味する。（趨勢では、当該区域の人口減少率（▲23.1%）は、区域外（▲21.0%）より高い状況であり、その関係を逆転させることになる。） |
| 2-4 | 都市機能集積区域・生活利便区域内の人口密度     | 28.8人/ha          | 28.8人/ha          | ● 趨勢では、当該区域の人口密度は22.1人/haに減少するところ、現状を維持することを目指す。  |
| 3-1 | 地域土地利用方針を策定している地域数        | 8地域               | 20地域              | ● 地域機能集積区域の設定に向けて、その前提となる地域土地利用方針を、全20地域において住民主導で策定することを目指す。  |
| 3-2 | 地域機能集積区域内の生活利便施設数         | —                 | —                 | ● 各地域において生活必需機能を維持するという視点から、地域機能誘導区域における生活利便施設数を維持することを目指す。（区域設定後に、基準値の把握、目標値の設定を行う。）   |
| 4-1 | 公共交通便利地域の人口密度             | 16.4人/ha          | ○人/ha             | ● 趨勢では、公共交通便利地域の人口密度は12.9人/haに減少するところ、指標2-3で掲げた人口目標を達成した場合、○人/haを維持できることになる。  |
| 4-2 | 生活利便施設の圏域人口カバー率           | ○%                | ○%                | ● 現在の生活利便施設を維持することを想定し、指標2-3で掲げた人口目標を達成した場合、生活利便施設の圏域人口カバー率は○%の水準を確保できる。  |
| 4-3 | 生活利便施設の圏域高齢人口カバー率         | ○%                | ○%                | ● 現在の生活利便施設を維持することを想定し、指標2-3で掲げた人口目標を達成した場合、生活利便施設の圏域高齢人口カバー率は○%の水準を確保できる。  |
| 4-4 | 全市の人口                     | 101,581人          | 92,471人           | ● 「人口ビジョン」では、趨勢では2045年時点には75000人まで減少するところ、91000人を維持する目標を立てており、それを踏まえて2040年の人口目標を設定。20   |

## (参考) 都市機能誘導区域・生活利便区域における将来人口目標設定の考え方

- 趨勢では、都市機能誘導区域・生活利便区域の人口減少率（2015～2040）は▲23.1%と、区域外の▲21.0%に比べて高く、中心市街地の空洞化、郊外へのスプロール化に歯止めがかからない状況である。
- そこで、市の顔である中心市街地の都市機能を守るため、都市機能誘導区域・生活利便区域の人口について、趨勢では25,217人から19,387人へ減少が見込まれるところ、立地適正化計画に基づく施策・事業を推進することにより、**現状の人口を維持する**ことを目標とする。
- これは、「人口ビジョン」における全市の趨勢に比した人口増加目標（12,765人）の46%を、当該区域でまかなうことを意味している。

### 人口ビジョンの将来目標



【合計特殊出生率の設定】2014年:1.76 → 2028年:1.92 → 2045年:2.07  
 【社会動態の設定】2015年:-200人 → 2028年:+300人 → 2045年:+150人

### 2015～2040年の人口増減

