

飯田市拠点集約連携型都市構造推進戦略(立地適正化計画)の作成について

2018.12.12_産業建設委員会協議会 資料No.3
建設部地域計画課

- 飯田市は、「山」「里」「街」のそれぞれの暮らしが営まれ一つの都市を構成している
→【多様な暮らし実現可能】
- 重層的に「中心拠点」「地域拠点」「広域交通拠点」「交流拠点」が相互に連携する地域構造を推進
→【中心拠点と広域交通拠点の連携・役割分担】
- 計画策定に当たっては、都市機能の集積を意識し、「街」では住宅系市街地の形成を図り、「里」では農と調和し、「山」では自然的利用を図る
→【いいだ未来デザイン2028に基づき分野横断的に取り組むとともに、特に「街」においては都市再生整備計画事業を有効活用】

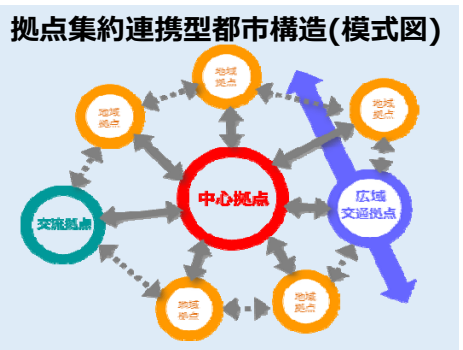
基本指針・将来都市構造(国土利用計画飯田市計画・土地利用基本方針)

持続可能な地域構造への転換

- ・計画に基づく土地利用(計画なくして開発なし)
- ・使い捨ての抑制、宅地総量の抑制
- ・土地の流動化促進、低・未利用地の有効活用
- ・都市基盤・生活基盤の既存ストックの利活用

拠点集約連携型の地域構造の推進

- ・中心拠点(丘の上、中心市街地 都市機能の集約と充実)
- ・地域拠点(地区センター、公民館等 地域機能を集約)
- ・交流拠点(天龍峡、遠山郷 魅力発信と交流)
- ・広域交通拠点(リニア駅周辺 高度なトランジットハブ)



持続可能な都市構造への転換

- 計画に基づく土地利用
- 限りある土地の資源
- 土地の流動化と有効利用
- 既存ストックを利活用

土地利用構想図

地域類型

- 街 市街地
- 里 田園里山
- 山 山間地域

○ 中心拠点と広域交通拠点の関係

- ア 土地利用基本方針におけるリニア駅の対応**
- ・リニア駅が飯田下伊那地域に設置されることが明らかになる。
 - ・リニア開業後のまちづくりを反映。土地利用基本方針の変更(H25.7)。
- イ 中心拠点と広域交通拠点**
- ・リニア駅利用者を中心市街地に人を呼び込むとともに、現在の集積された都市機能が競合しないよう役割分担と連携強化を図る。
 - ・リニア駅は、トランジットハブとして多様な交通手段を確保する。
 - ・リニア利用者を中心部に呼び込むための「交通機能の充実」と中心市街地の「都市機能の向上」や「観光資源の磨き上げ」を行い、魅力や求心力を高める。

〈中心拠点〉

- ・飯田市中心市街地活性化基本計画



〈広域交通拠点〉

- ・駅周辺整備基本構想、基本計画
- ・上郷土地利用方針、座光寺地域のリニアを見据えた地域づくりの基本方針

○ 中心拠点と広域交通拠点の検討状況

- ア 第3期飯田市中心市街地活性化基本計画の検討**
- ・第2期:H26.3からH31.3までの5力年で満了。次期(第3期)計画の策定作業を開始
- イ リニア駅周辺整備基本計画と基本設計の検討**
- ・基本計画:H29・6に策定 基本設計:H29年度から2年間で策定中。

〈中心拠点〉(中心市街地)

第3期中心市街地活性化基本計画の検討 → 第3期運用

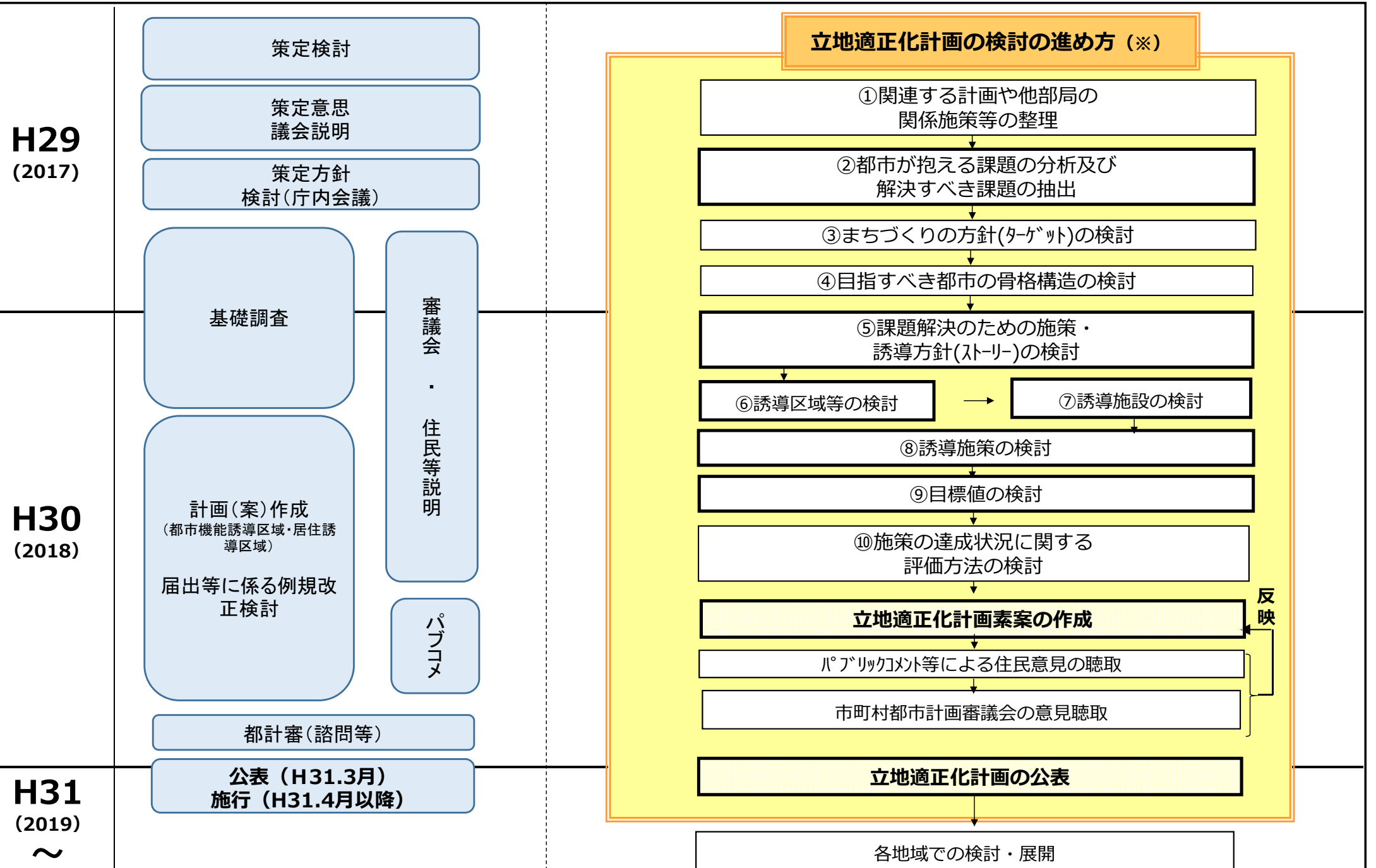
〈広域交通拠点〉(リニア駅周辺)

リニア駅周辺基本設計、用地測量・物件調査 → 実施設計、用地買収

● 都市構造を形成するための方針(=拠点集約連携型都市構造の推進)がある中で、「飯田の特殊事情」として中心拠点と広域交通拠点の検討を先行的に進める

2 策定の手順・スケジュール

※立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）より



3 都市構造の基礎調査の結果について

都市構造の基礎調査の結果

- 計画策定に当たり、都市構造の現状分析と課題抽出の調査を実施
- 都市機能の面での関係性を明らかにし、区域設定の考え方を整理

分析の視点

検証事項

(1)	居住・人口	居住分布の持続可能性
(2)	都市機能	生活サービス施設の利便性・持続性
(3)	都市交通	公共交通の利便性・持続可能性
(4)	地域経済	地域経済の生産性・持続可能性
(5)	防災	災害等に対する安全性
(6)	行政運営	財政の健全性・持続可能性

課題抽出

分析項目

①人口動態		
②土地利用動向		
③ 都市 機能 分布	行政施設	介護福祉施設
	公立公民館	子育て支援施設
	商業施設	教育施設
	コンビニ	社会・文化教育施設
	金融機関	観光交流施設
	医療施設	体育施設
④公共交通分布		
⑤地域経済動向		
⑥地価動向		
⑦災害警戒区域		
⑧財政状況		

3 都市構造の基礎調査の結果について

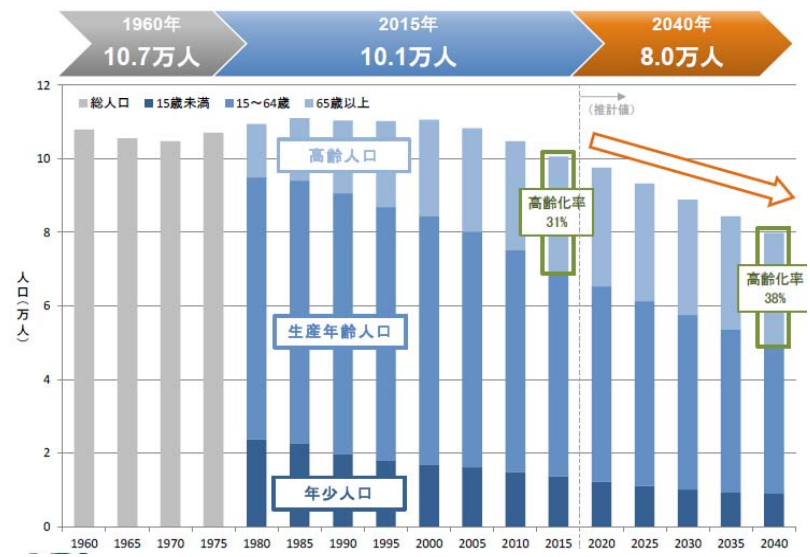
人口減・高齢者減

(1) 人口減少・高齢者減少へ移行している

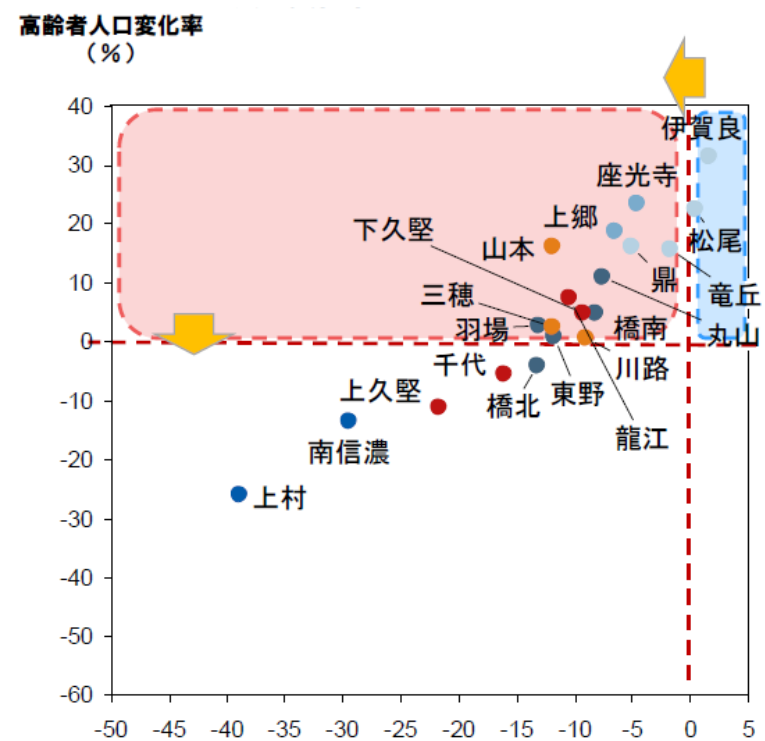
2015年から2040年にかけて、人口は10万人から8万人へと2割程度減少する見通しであり、都市のライフサイクル上の人口減少・高齢者増加から人口減少・高齢者減少の都市縮小のフェーズへと移行する。

飯田市の20地区では、人口変化のスピードが地区によって異なるが、いずれの地区も例外なく、人口減・高齢者減のフェーズへと移行していく。

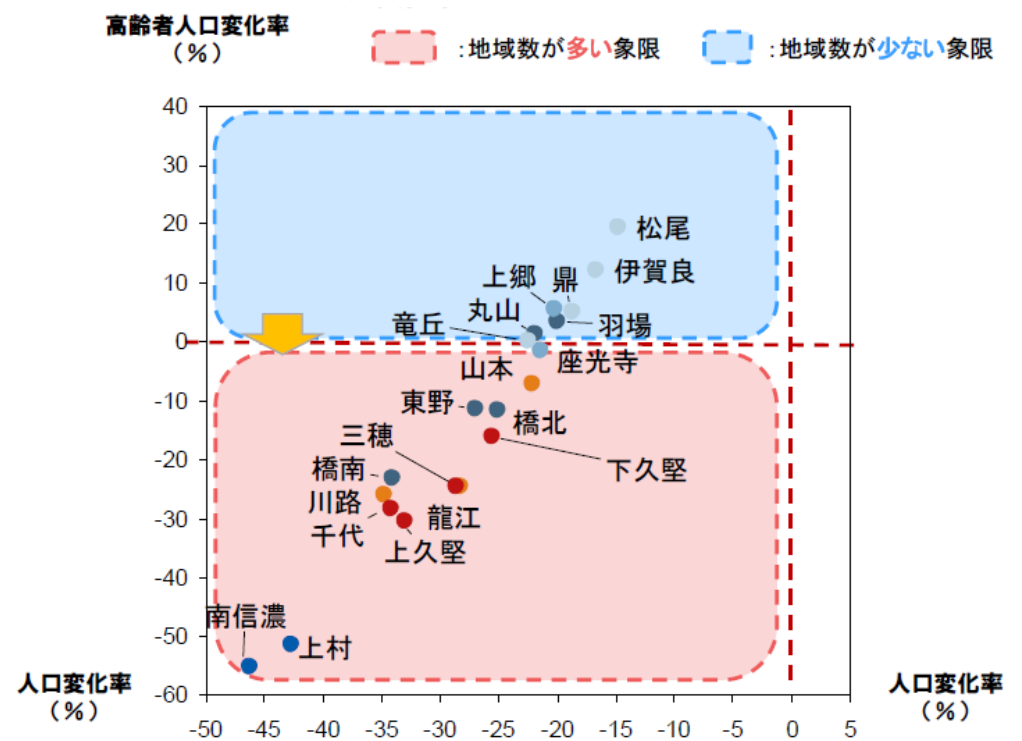
総人口、年齢層別人口の推移



2005～2015年の人口変化率



2015～2040年の人口変化率



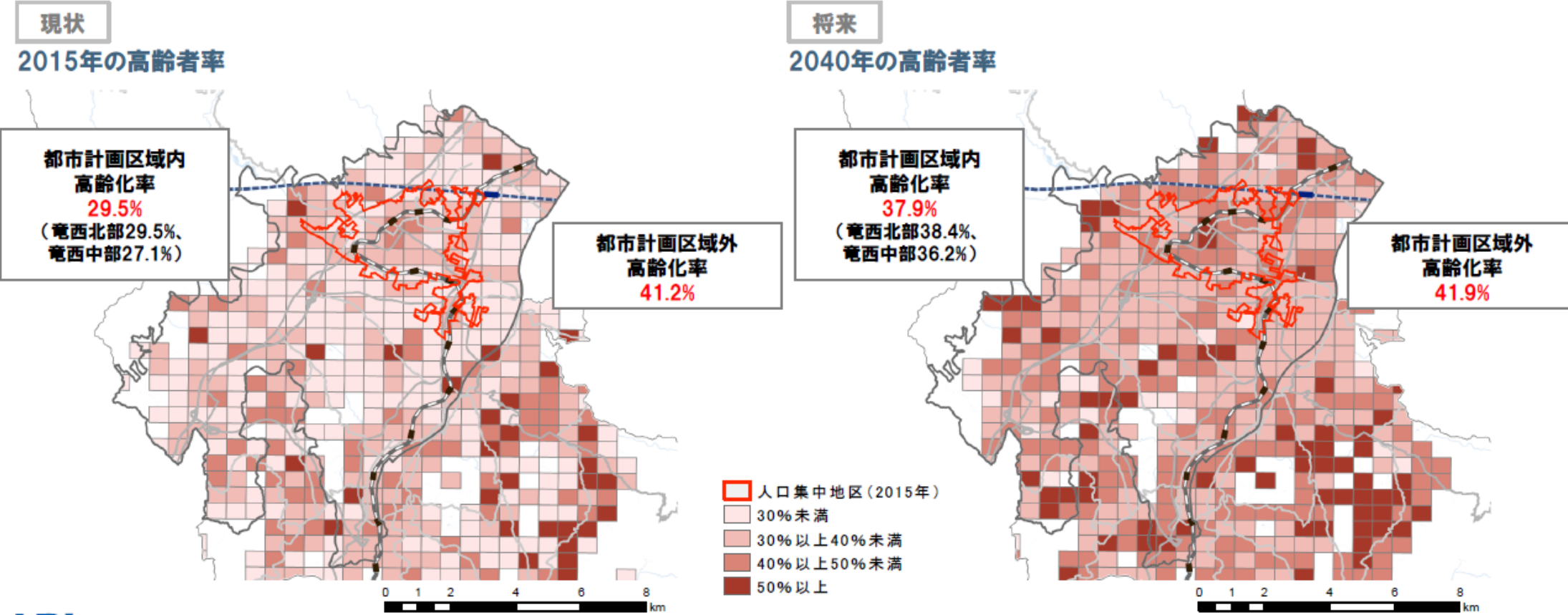
3 都市構造の基礎調査の結果について

高齢化

(2) 高齢化が益々進行している

今後、高齢化が進むのは、特に都市計画区域内の竜西北部地域や竜西中部地域等の中心市街地の周縁部、郊外部である。

これにより、2040年には、飯田市のほとんどの地域で、高齢者率が35%以上の状態になる。総人口は減少する一方、高齢化が進み、地域コミュニティ全体が高齢化する。



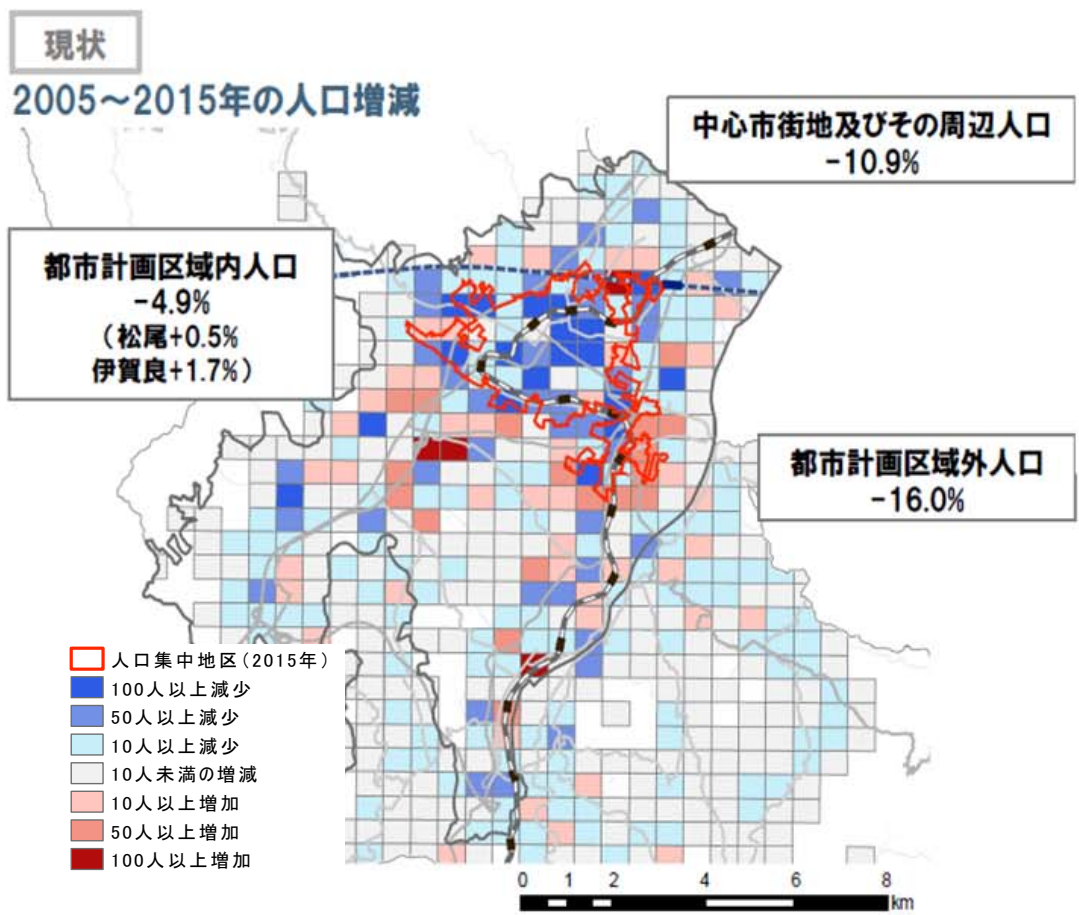
3 都市構造の基礎調査の結果について

郊外化

(3) 人口の郊外化が進行している

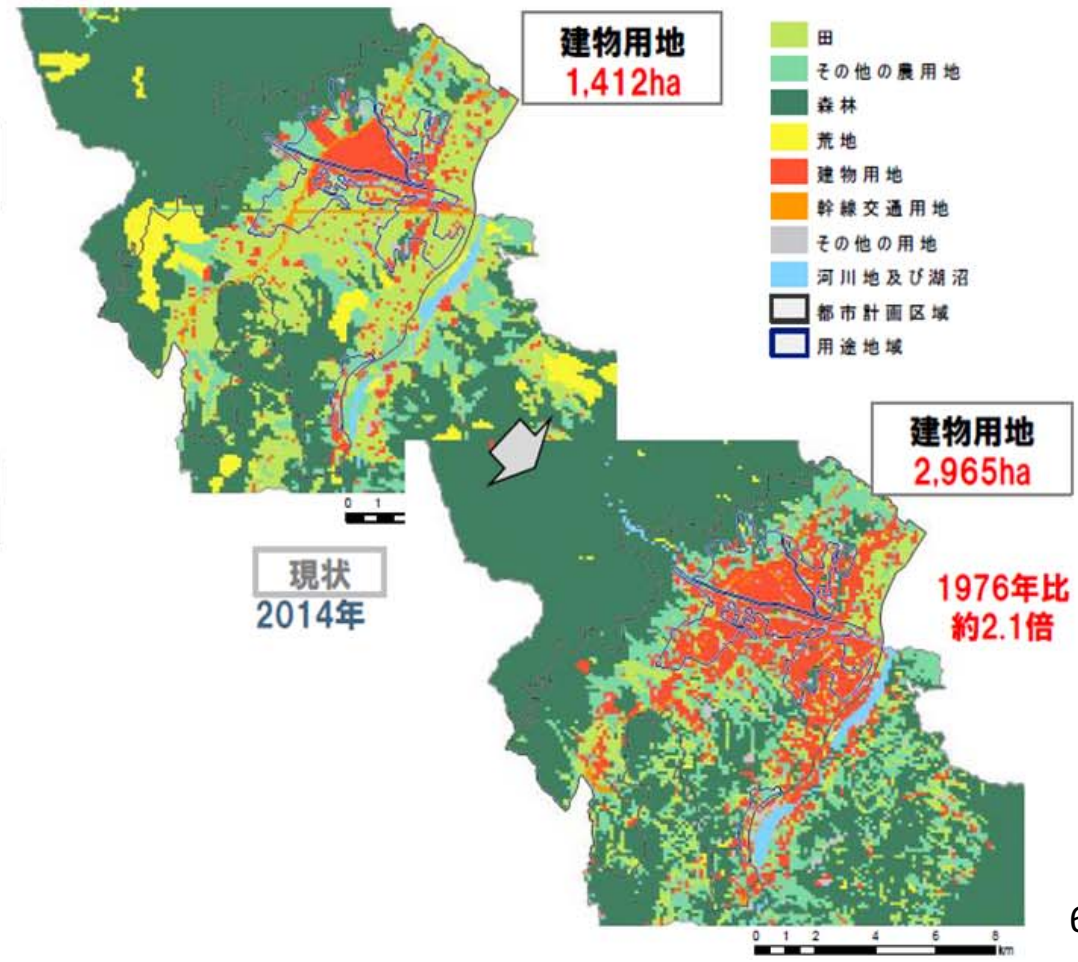
1976年から2014年にかけて、用途地域外の国道151号線や153号線沿いの地域で、約2.1倍の建物用地の増加があり、2005年から2015年にかけて、中心市街地では人口減少、郊外の伊賀良や松尾等で人口増加する人口の逆転現象、郊外化が進行している。

人口増減の状況



過去 1976年

土地利用の分布



3 都市構造の基礎調査の結果について

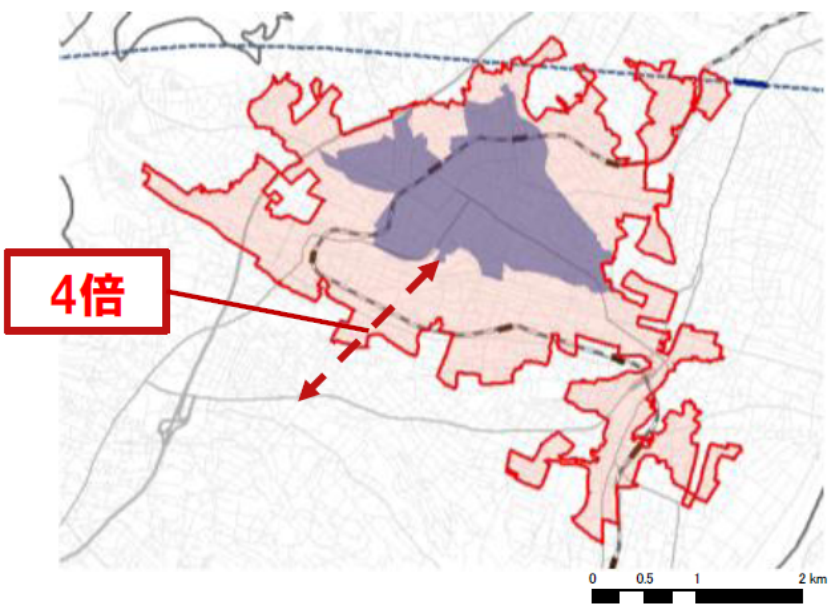
低密化

(4) 「街」の中心部の人口集中地区が縮小しつつある

2015年のDID面積は、1960年比で4倍になったが、人口密度は人口集中地区指定目安の40人/haを割り込み、35.2人/haである。

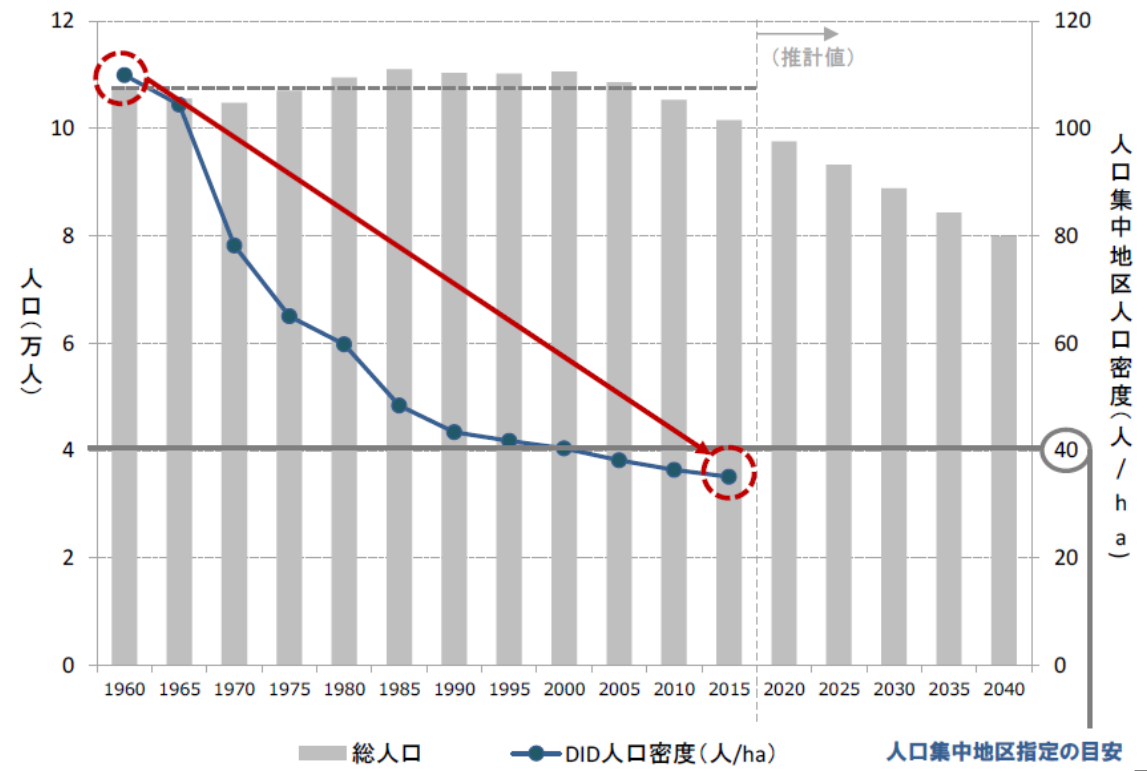
郊外化は市域全体の市街地の低密化をもたらすとともに、人口集中地区を消滅させることが懸念されている。

人口集中地区の変遷(1960~2015年)



■ : 1960年(1960年以降で最もDID人口密度の高い年)
■ : 2015年

人口、人口集中地区の人口密度推移



3 都市構造の基礎調査の結果について

生活利便地域

(5) 都市機能の集積状況としては、内環状道路軸の地域で相対的に充足している

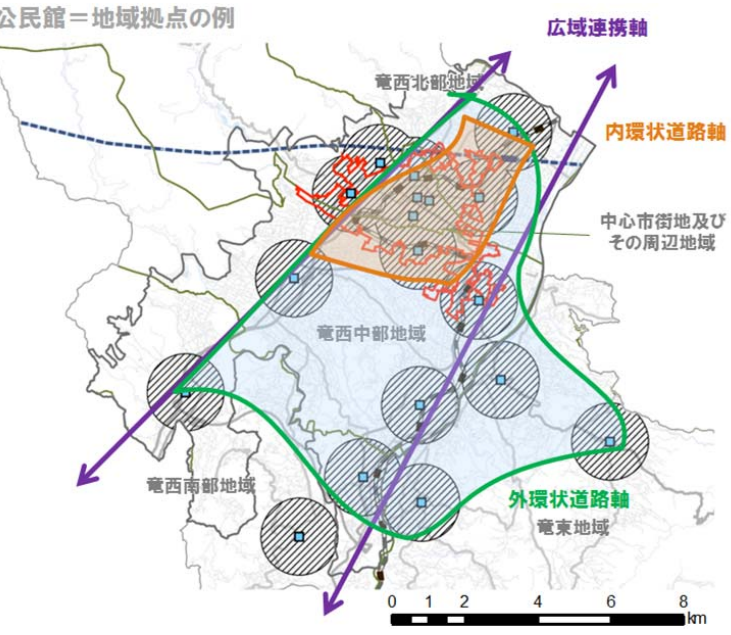
都市機能の集積状況から生活利便地域をみると、内環状道路軸の地域であって、人口の集中する地域では、相対的に生活サービスの充足度が高い。

生活サービス圏域の重心は、各地区地域拠点の中心である自治振興センターや公民館等のコミュニティ活動の拠点施設となっている。

2040年に向け、人口減少が予想される中心市街地とその周縁部、そして郊外部では、共通して分散傾向にある人口に対して、持続的な生活サービスの維持・提供のあり方が問題となる。

都市構造の概略(内環状道路軸、外環状道路軸)

都市構造ヒートマップ(生活利便地域)



2015年

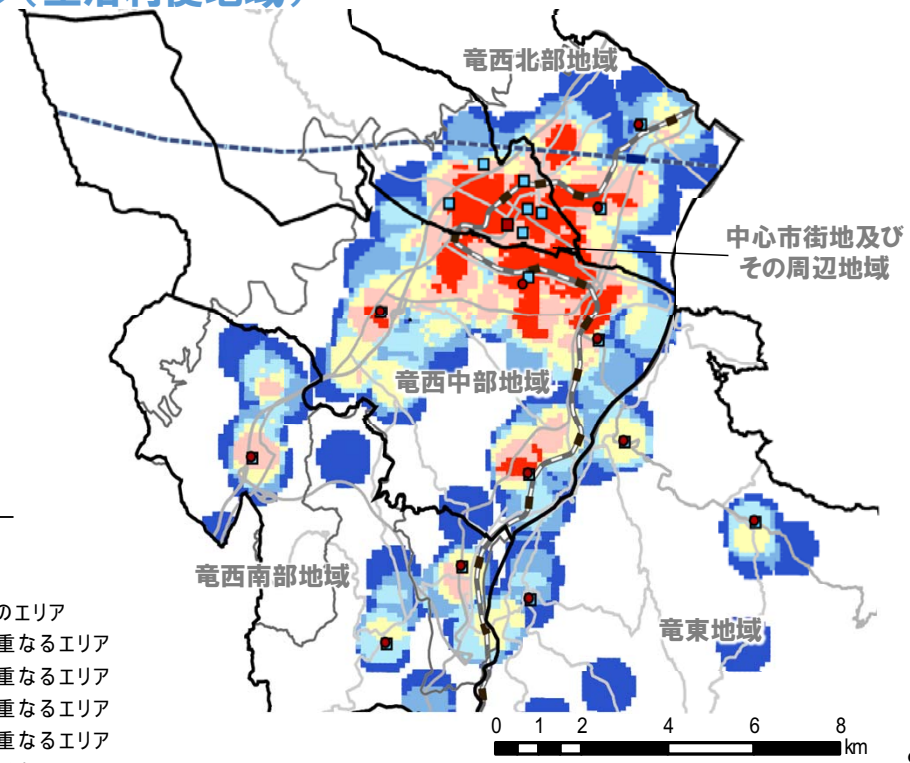
■ 生活利便地域の考え方
 下記6種類の都市機能施設の利用圏域を重ね合わせ、重なりが多いものについて、都市機能集積の観点からみた生活に必要な基礎サービスの利便性が高い地域と考える。

- ① 商業施設
- ② コンビニ
- ③ 医療施設
- ④ 介護福祉施設
- ⑤ 子育て支援施設
- ⑥ 金融機関

- 市役所
- ◆ 支所・出張所
- 自治振興センター
- 公民館

生活利便地域

- 施設圏域が1つのエリア
- 施設圏域が2つ重なるエリア
- 施設圏域が3つ重なるエリア
- 施設圏域が4つ重なるエリア
- 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

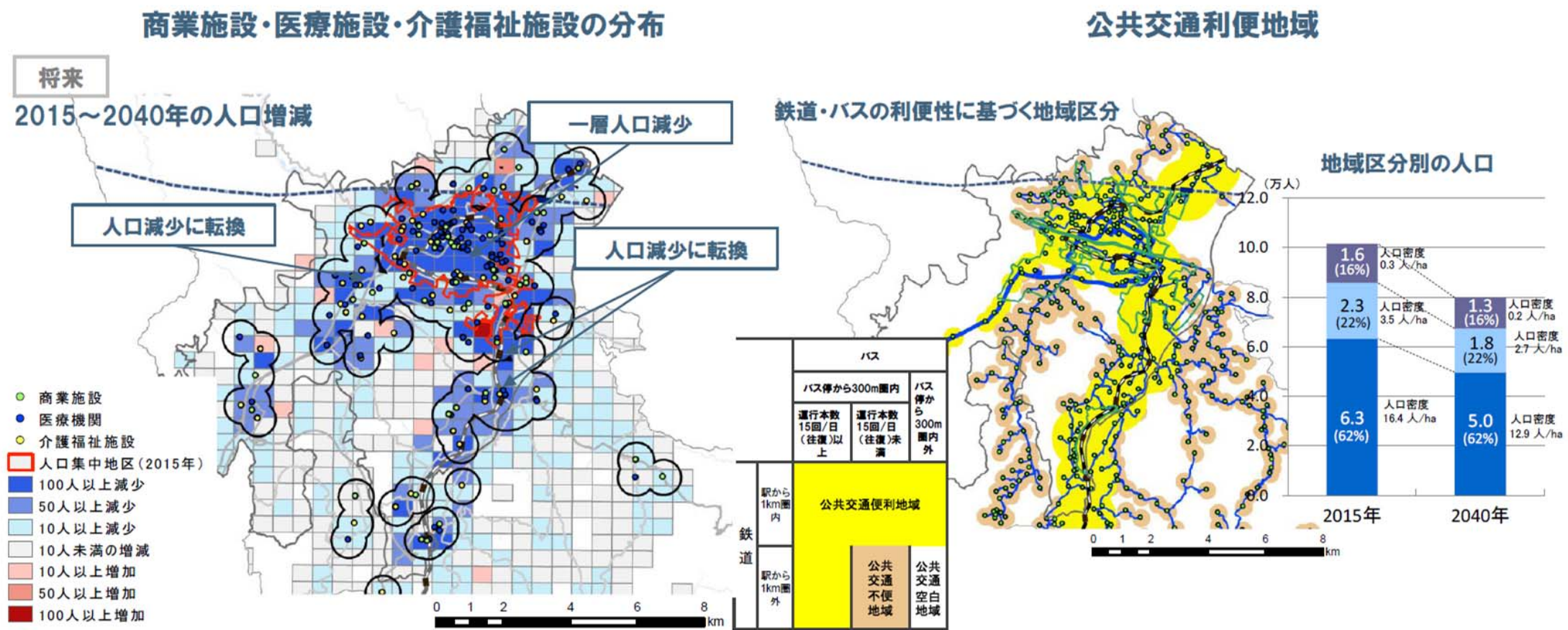


3 都市構造の基礎調査の結果について

商業・医療・介護施設立地と人口 | 公共交通利便性

(6) 利用者の減少により生活サービス、公共交通サービスの維持・提供が困難になる

2040年に向け、ほとんどの生活サービス施設の圏域内カバー人口が減少する。
 このため、施設利用者数が減少することにより、商業・医療等の生活サービス施設が撤退することが危惧され、サービスの維持・提供が困難となる恐れがある。同様に、公共交通沿線地域の人口密度も減少しており、バス等の公共交通機関の運行本数の削減・廃止等による、公共交通サービスの水準の低下が危惧される。



3 都市構造の基礎調査の結果について

防災

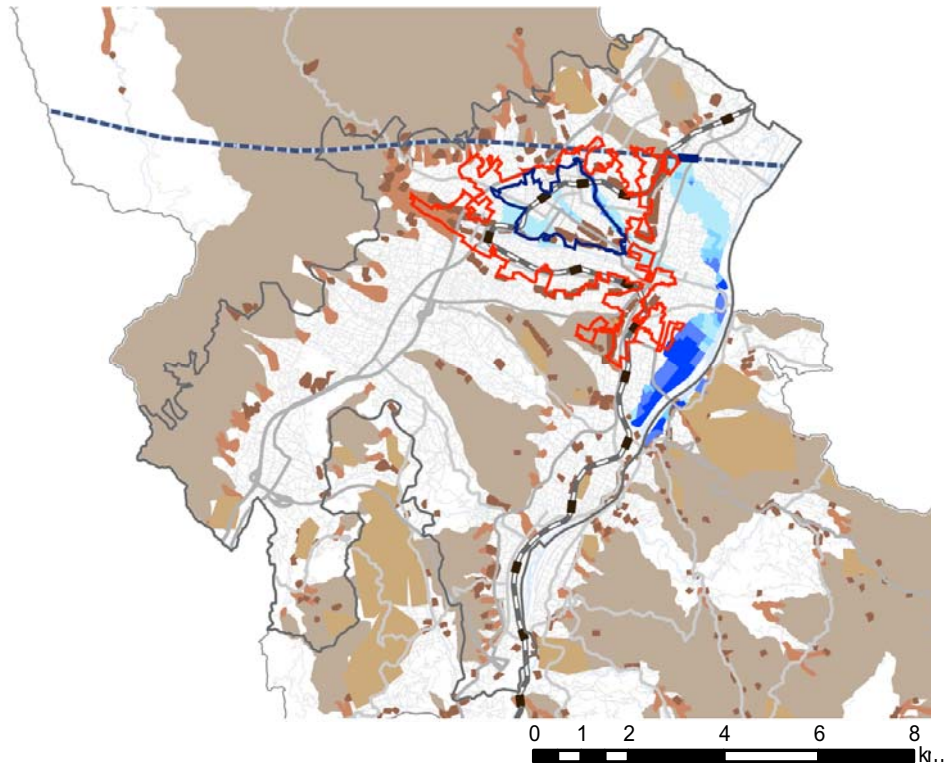
(7) 人口集中地区の面積拡大に伴い、中心市街地の周辺部を中心に、ハザード区域に該当する地域が増加している

DIDが拡大するなか、DIDの縁辺部でハザード地域に該当する地域が増加する。人口減少にも関わらず、将来、土砂災害危険区域に該当する地域に居住することが想定される。

ハザード区域に含まれる地域については、居住や都市機能の誘導と集約化を図る際に、誘導地域に含まれないようにすることが課題である。

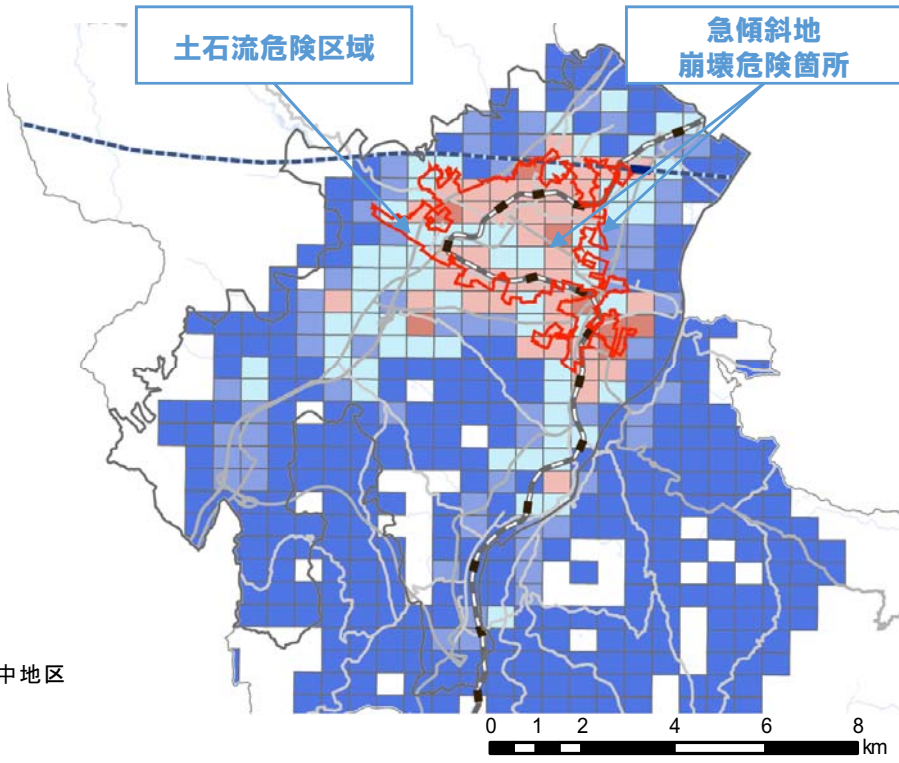
将来

浸水想定区域と土砂災害危険区域(2015年)



2040年の人口密度

- 人口集中地区(2015年)
- 5人/ha未満
- 5人/ha以上
- 10人/ha以上
- 20人/ha以上
- 30人/ha以上
- 40人/ha以上
- 浸水想定区域
- 0~0.5m未満
- 0.5~1.0m未満
- 1.0~2.0m未満
- 2.0~5.0m未満
- 5.0m以上
- 土砂災害危険区域
- 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
- 人口密度最大時の人口集中地区
- 人口集中地区(2015年)
- 都市計画区域



3 都市構造の基礎調査の結果について

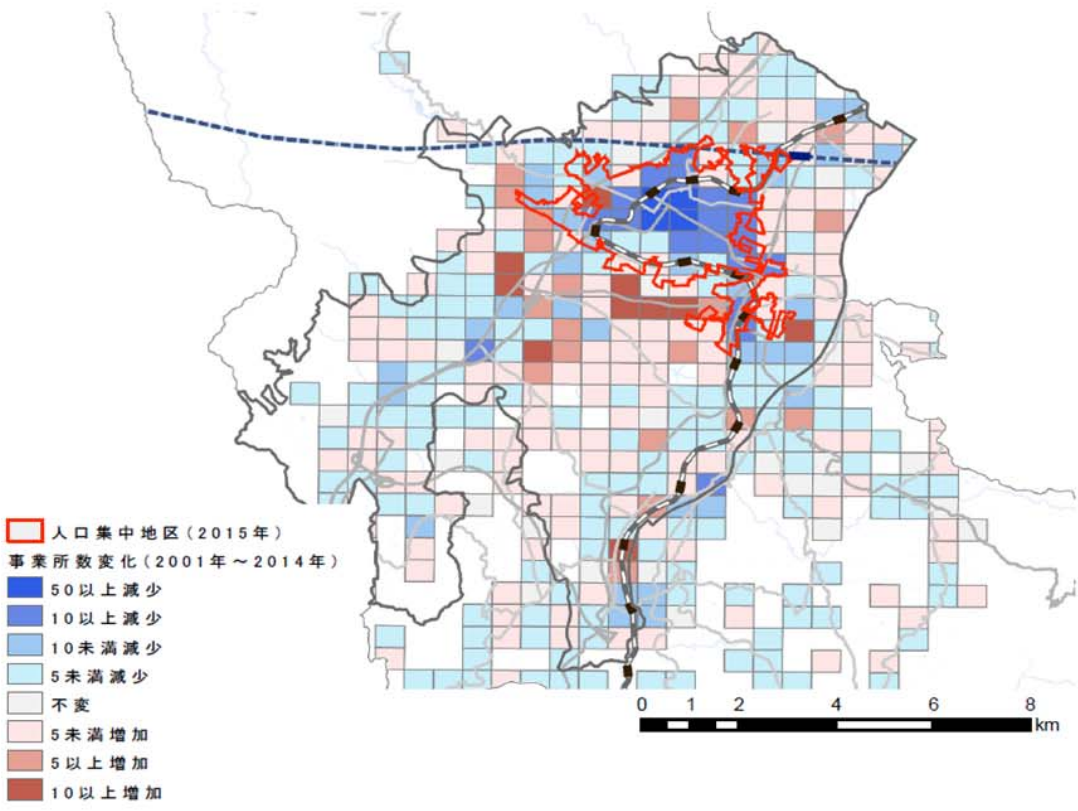
地価

(8) 中心市街地の空洞化が進行している

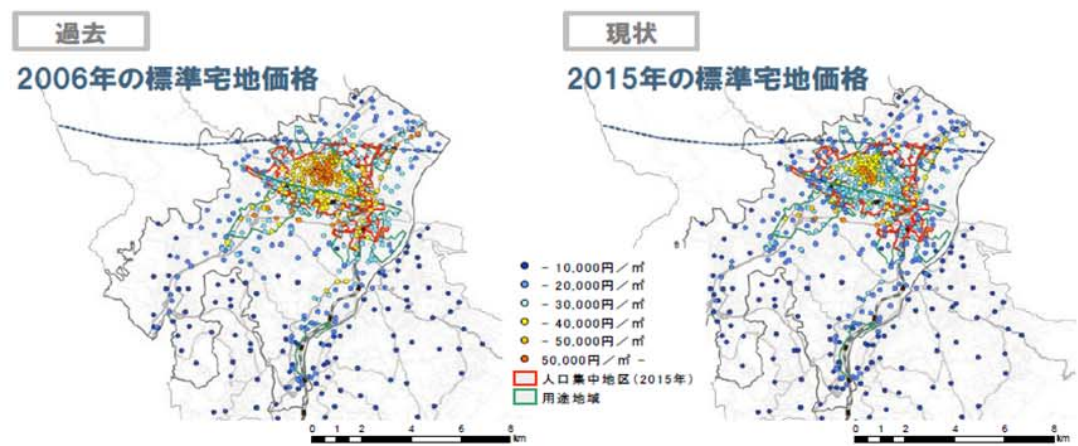
人口の郊外化に伴い、同様に事業所数は中心市街地及びその周辺地域で減少し郊外部で増加する、中心市街地の空洞化が進行している。

市域全体で地価は下落しているが、中心市街地の地価下落が最も著しく、1998年から2014年にかけて74.6%下落した。

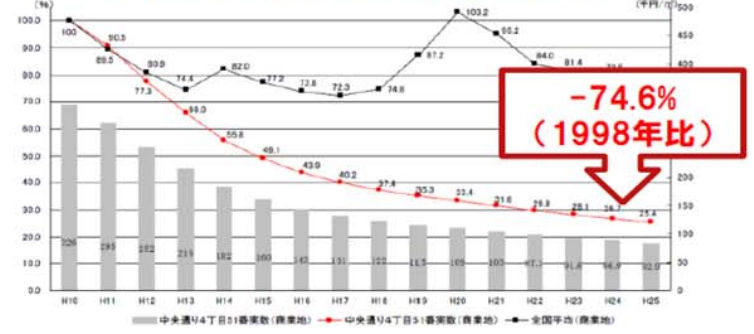
事業所の立地分布(2001~2014年)



地価の推移



中央通4丁目51番の公示地価動向



3 都市構造の基礎調査の結果について

行政運営

(9) 地価低下等から税収減少により、財政的に厳しい状況となる

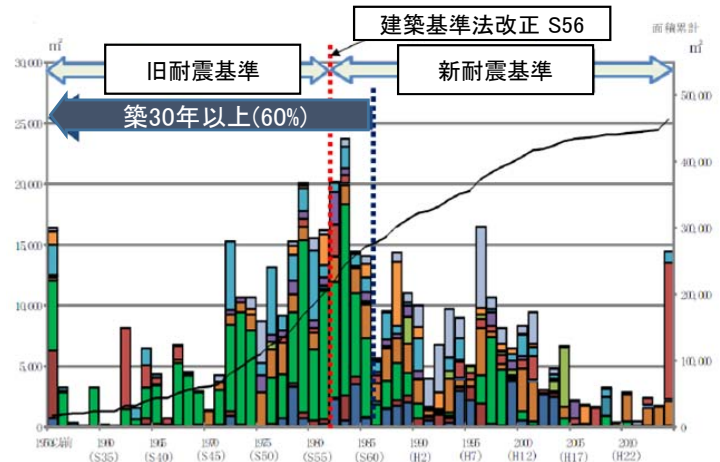
高齢化の進行に伴い、医療費や介護給付費、社会保障関連経費は増加しており、さらに、建物施設の60%が築30年以上を迎え、インフラの老朽化が進むなか、将来的な経費増大等が見込まれている。

しかし、市の税収の概ね40%を占める固定資産税・都市計画税は、面積当たりの税収効率が高い中心市街地の空洞化や、市域全体の地価低下等の影響により減少を続けているため、自主財源の確保が益々困難となる。

介護給付費の推移

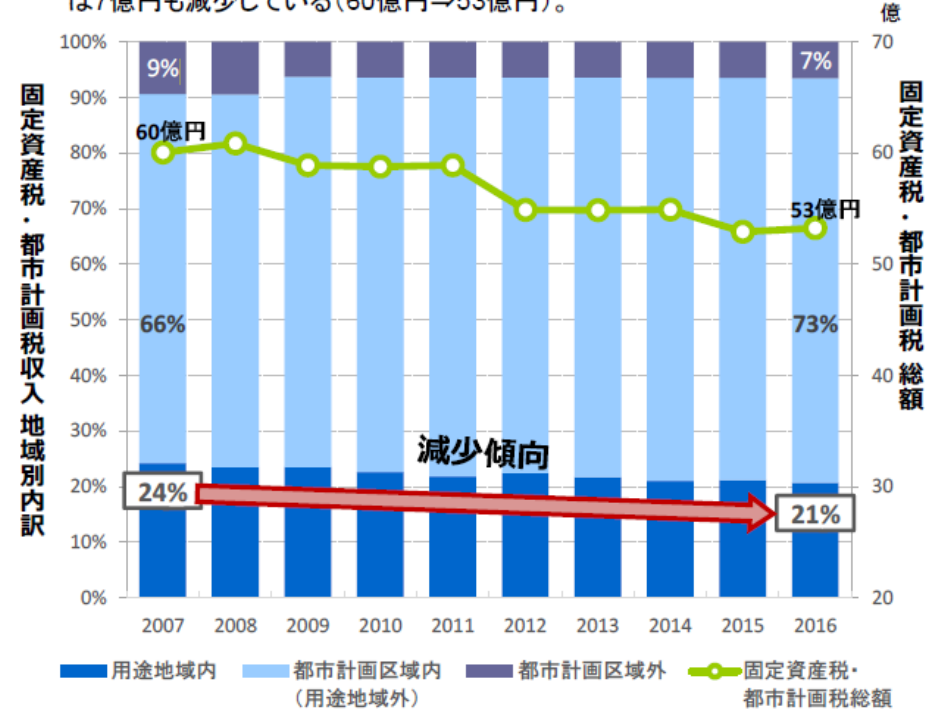


建物施設の築年別状況



固定資産税・都市計画税の推移

- 用途地域内の固定資産税・都市計画税の税収は、年々減少傾向にある。
- 固定資産税・都市計画税収入は、2007年から減少傾向にあり、2016年には7億円も減少している(60億円⇒53億円)。



3 都市構造の基礎調査の結果について

まちづくり取組

(10) 中心市街地の活性化は一定の成果を上げつつあり、市民からも、その活性化が大切であると認識される

飯田市では、市街地再開発事業等の実施により、居住・商業・業務・交流・文化、健康・福祉といった機能複合化と都市機能の集約による拠点形成に取り組んでいる。

第一期・第二期中心市街地活性化基本計画では、りんご並木や駅前を中心に若者によるNPO、ボランティアグループ等の活動も起こり、まちに新たな賑わいが生まれてきている。

中心市街地の再開発事業

- 橋南第一地区市街地再開発事業 (H13年度完成)
 - 名称……………トップビルズ本町
 - 住宅販売……………35戸(完売)
 - テナント賃貸事業……………取得床:655㎡ テナント数:6店舗
 - 駐車場賃貸事業……………39台/月程
 - ビル管理
- 橋南第二地区市街地再開発事業 (H14年~H18年)
 - 名称……………トップビルズ第二
 - 住宅販売……………27戸(完売)
 - テナント賃貸事業……………取得床:766㎡ テナント数:8店舗・6事業所
 - ビル管理



テナントミックス事業

- 市街地再開発事業の隣接地区で空き店舗を取得し、テナント誘致。



- ～ 得られた成果 ～
- りんご並木の歩行者通行量が約 500 人増加した。
(平成 19 年 952 人 → 平成 21 年 1,506 人)
 - オープン以来 1 年間で、施設全体で 8800 万円の売り上げ、41000 人の来客を達成した。
 - 地元農産物を加工したドレッシングを販売するなど、地域内経済循環を図る農商工連携の拠点となっている。
 - 周辺にある 3 つの空き店舗で新たにテナントミックスが実現した。

出所) 経済産業省資料

3 都市構造の基礎調査の結果について

都市構造

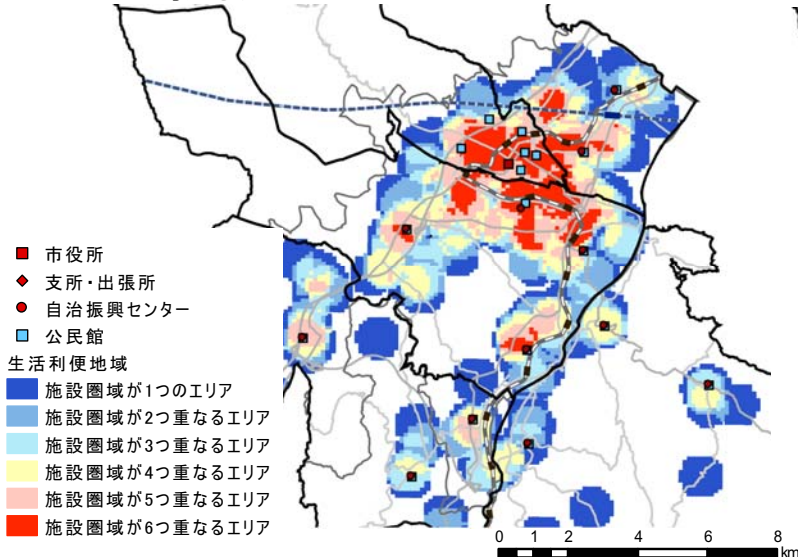
(11)都市機能は既に中心市街地に集積しており、その中で各機能が相互補完し、成り立っている。また中心拠点がその外側の地域拠点に対して機能補完している。

- 生活サービス施設は、国土利用計画上の「街」の都市機能集積ゾーンと生活環境形成ゾーン、「里」の農住環境調和ゾーンの範囲内に収まっている。
- 生活サービス圏域の重心は、各地区の地域拠点と合致し、また郊外部から中心市街地（中心拠点）に向かうにつれ、生活サービスの充足度が高くなっている。
- サービス充足度の高さ（赤色の濃さ）の地区間比較から、中心拠点にある都市機能が、その外側に位置する地域拠点に対して機能を補完する、都市構造上の拠点間機能補完の関係を読み取ることができる。

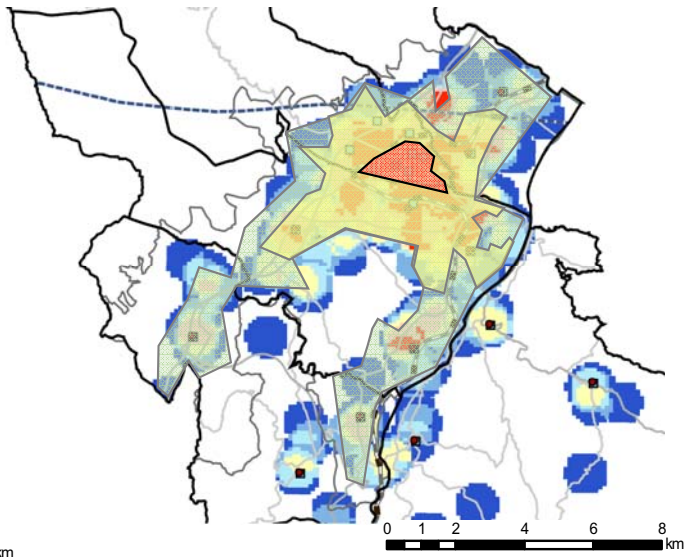
都市構造ヒートマップ(生活利便地域)

生活利便地域の考え方

・商業施設・コンビニ・医療施設・介護福祉施設・子育て支援施設・金融機関の6種類の施設圏域を重ね合わせ、重なりが多く、色の濃い圏域を生活利便地域と考える。



都市計画における里・街の地域



都市計画における拠点と、都市機能補完の関係

