

いいだ山里街づくり推進計画 (飯田市版立地適正化計画)

素案

《 目次 》

1. いいだ山里街づくり推進計画とは

- (1) 背景と目的
- (2) 計画の性格
- (3) 計画の前提

2. 都市の現状・課題

- (1) 都市構造の現状分析
- (2) リニア新幹線のもたらす影響の分析
- (3) 都市構造の課題分析

3. 立地適正化の方針

- (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
- (2) 拠点への機能集約と拠点間連携
- (3) 集積区域の設定と段階的な展開

4. 立地適正化の区域

- 4-1. 立地適正化の区域設定フロー
- 4-2. 居住等区域
- 4-3. 都市機能集積区域
- 4-4. 街の暮らし推進区域
- 4-5. 土地利用検討区域
- 4-6. 地域機能集積区域
- 4-7. 山・里の暮らし区域

5. 拠点立地を図るべき施設

- (1) 拠点機能の考え方
- (2) 拠点立地を図るべき施設の設定

6. 立地適正化の施策

- (1) 立地適正化の施策

施策1-1 誘導施設の立地コントロール

施策1-2 まちの活力維持、交流人口増大に向けた施策

施策2-1 一定規模以上の住宅の立地コントロール

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

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

施策4-1 都市計画の見直し

施策5-1 新たな公共交通体系の整備・再編検討

7. 評価指標と目標値

- (1) 評価指標と目標値

1. 立地適正化計画とは

1. 立地適正化計画とは> (1) 背景と目的

(1) 背景と目的

- 近年、人口増加から人口減少へ、そして高度成長時代を経て成熟社会へと移り変わっており、まさに時代の転換期を迎えています。この転換期は、社会構造の根本的な変革のほか、環境に対する制約、財政や社会経済情勢の変化などに現れており、コミュニティや都市機能、財政、社会保障など社会経済システムを持続させるための対策が求められています。
- また、飯田市にあっては、リニア中央新幹線が形成する6,000万人の経済圏域（スーパーメガリージョン）がもたらす大規模な対流や急激に進化した情報通信の技術などが、社会に大きな変化を与えられていると言われており、いいだ未来デザイン2028（飯田市総合計画H29.3策定）において、「リニアがもたらす大交流時代に「くらし豊かなまち」をデザインする～合言葉はムトス 誰もが主役 飯田未来舞台～」を掲げ、行政のみならず市民や企業などの多様な主体の参加と協働により、各分野の施策を展開し、みんなで実現したい「くらしの姿」「まちの姿」に向け、都市づくりやまちづくりに取り組んでいます。
- 飯田市土地利用基本方針（H19.7策定）では、都市づくりの理念として、「拡大」から「維持」へ、「量」から「質」へ、「つくる」から「いかす」へ、に基づく目標を掲げ、持続可能な都市構造への転換を目指す「拠点集約連携型都市構造の推進」を図ることとしています。これまで、周辺町村との合併を繰り返して今日の飯田市が形成されてきた歴史的経緯を踏まえ、地形的に比較的まとまり住民相互の連帯感も強い地域特性を考慮して、各地区の特性と個性をいかし、地域全体としての魅力を高め、効率的で環境にも人にもやさしい都市構造の形成を図るものです。
- これまでの飯田市の各分野の施策の取組では、近年、航空宇宙プロジェクトなど地域経済活性化プログラムによる多様な産業政策や、中心市街地の整備と商業の連携による複合的再開発事業、ラウンドアバウト整備事業、子育て支援や健康づくりなど協働によるくらしやすい地域づくりが進みました。取組の成果の一例として、飯田市の合計特殊出生率は1.70前後と、全国平均・長野県平均と比べて高く、他市と比べて相対的に人口維持が期待できる水準を保っています。
- しかし、全国的に人口が減少する中で、長期的には飯田市の人口も減少することは避けられません。拠点集約連携型都市構造の推進を掲げつつも、具体的な対策のないまま人口減少が進行した場合、人口減少（人口密度の低下）に伴って身の回りの店舗や病院等が閉店・閉院し、バス路線が廃止されるなど、現在受けることができる生活サービスを受けられなくなることが懸念されます。

1. 立地適正化計画とは> (1) 背景と目的

- 国は、都市再生特別措置法を改正し、住宅や医療、福祉、商業等の施設の立地の適正化を図る立地適正化計画の仕組みを創設しました。これは、都市計画マスタープランと整合し、市町村が策定できることとなった計画で、都市全体の構造を見渡し「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方で住宅と生活サービスに関する医療、福祉、商業等の利便施設がまとまって立地できるよう、公共交通と連携したまちづくりを行うためのものです。飯田市の目指す都市構造「拠点集約連携型都市構造」は、国の提唱する「コンパクト・プラス・ネットワーク」と軸を同じくするものですが、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ます。
- したがって、いいだ山里街づくり推進計画（＝飯田市版立地適正化計画）は、市民や事業者、行政といった様々な立場の人々が、飯田市の将来像を共有し、持続可能な都市の形成に向けて将来都市構造の実現を目指すとともに、新たな法律等の適用を受ける「街」の区域については立地適正化計画制度を効果的に活用することを見据え策定するものです。

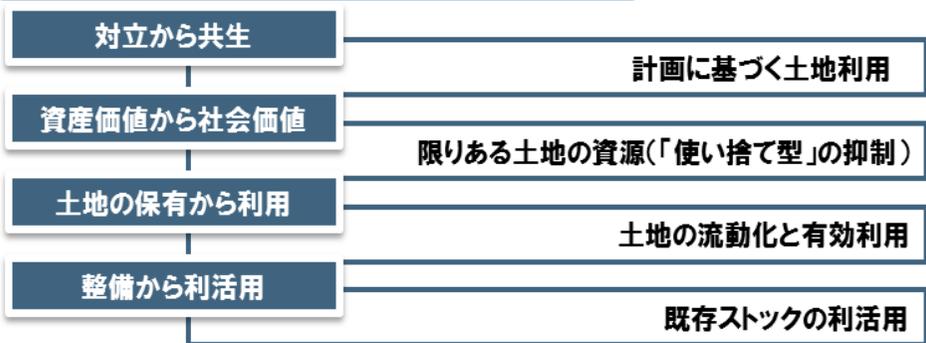
(2) 計画の性格

(ア) 飯田市土地利用基本方針（都市計画マスタープラン）に掲げる「拠点集約連携型都市構造」を推進する計画

- 飯田市土地利用基本方針（以下「基本方針」といいます。）は、いいだ未来デザイン2028（飯田市総合計画）及び国土利用計画・第3次飯田市計画（以下「第3次飯田市計画」といいます。）に即して、地域経営や土地利用の側面から目指す都市の姿やその方向性を示すものと位置づけ、各分野の計画と十分な連携を図りつつ、土地利用に関する基本指針を掲げています。
- また、この基本方針のうち都市計画に関する部分については、都市計画法第18条の2第の「都市計画に関する基本的な方針（都市計画マスタープラン）」としています。
- 飯田市は、基本方針及び第3次飯田市計画において、①中心拠点、②地域拠点、③交流拠点、④広域交通拠点の役割に応じた機能の集約（コンパクト化）と分担とともに拠点間が有機的に相互連携（ネットワーク化）する「拠点集約連携型地域構造の推進」を掲げ、持続可能な都市構造への転換を目指しています。

1. 立地適正化計画とは> (2) 計画の性格

「持続可能な都市構造」への転換の基本方針



「拠点集約連携型都市構造」のイメージ

■ 「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。



目指す都市構造における拠点類型別の基本方針

拠点類型	該当区域
中心拠点	<ul style="list-style-type: none"> 各種業務機能や行政等の中核機能、商業、居住等の都市機能が蓄積され、都市の中心機能を担う中心市街地
地域拠点	<ul style="list-style-type: none"> 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が集積された中心部
交流拠点	<ul style="list-style-type: none"> 天龍峡エコバレー地域(主に環境、産業、観光等) 遠山地域(主に観光等)
広域交通拠点	<ul style="list-style-type: none"> リニア駅及びその周辺地域(飯田市上郷飯沼地区)

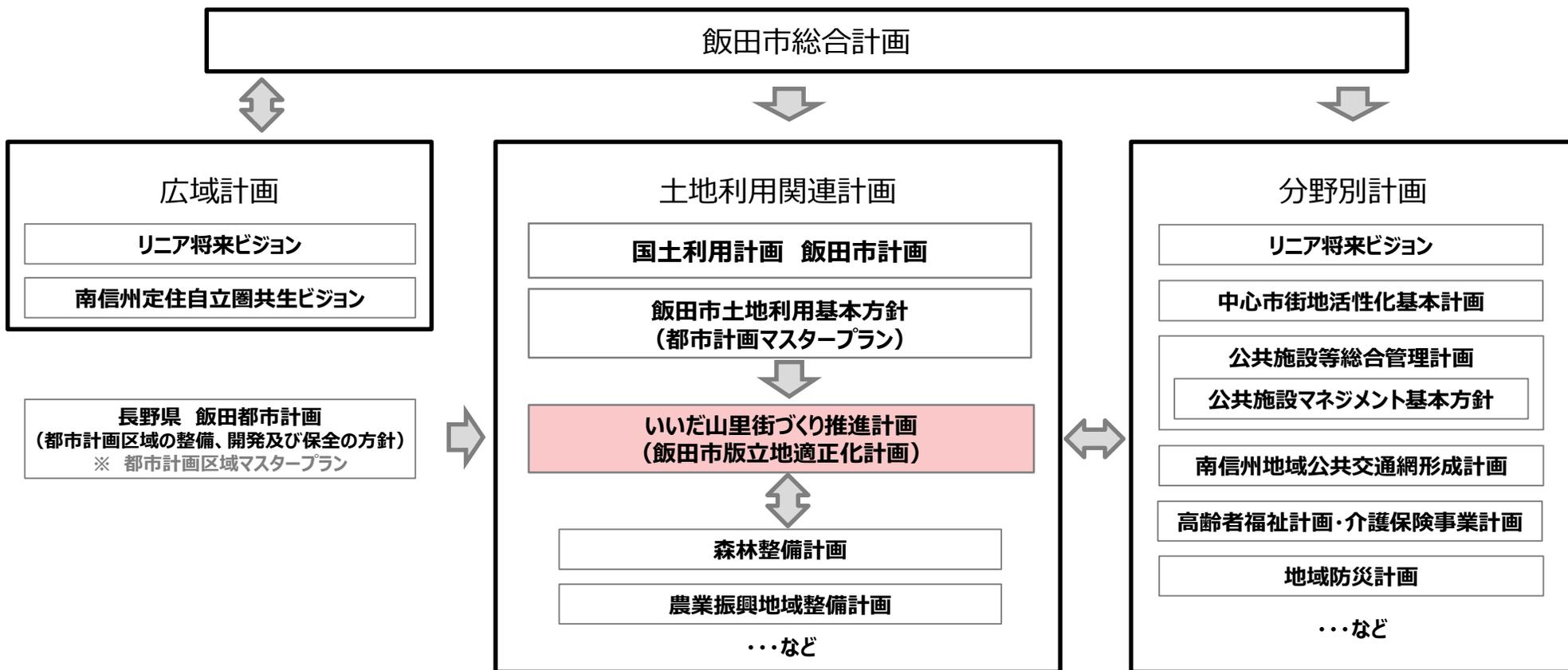


基本方針
<ul style="list-style-type: none"> 蓄積された文化や伝統、社会資本等の既存ストックの活用 行政サービスや福祉・医療施設、生涯学習の拠点の機能集積 交通施設の機能や居住環境を高め、人々が集まり交流する賑わい空間の形成
<ul style="list-style-type: none"> 各地区の市役所自治振興センターや公民館等のコミュニティ施設が集積された中心部への、行政、教育、文化、福祉、医療、商業等の地域機能の集約
<ul style="list-style-type: none"> 天龍峡エコバレー地域は、周辺の地域資源(水・緑・農)や観光資源等との連携を強化し、人を呼び込む環境、産業、生活等の新たな交流拠点(循環型社会のモデル地区)の創出 遠山地域は特徴ある観光資源により、地域の資源を活かして人を呼び込む、交流人口の拡大を目指す交流拠点の創出
<ul style="list-style-type: none"> 交通の結節点(トランジットハブ)としての機能に特化した整備を推進し、各拠点の機能が相互に高まる連携の推進

1. 立地適正化計画とは> (2) 計画の性格

(イ) 上位関連計画と本計画の位置付け

- 本計画は、基本方針及び第3次飯田市計画に掲げる拠点集約連携型地域構造を具現化する計画として位置づけられます。
- また、基本方針において都市計画法第18条の2の「都市計画マスタープラン」として位置づけている内容のうち、都市計画区域内における適正な都市的土地利用の誘導に関することは、立地適正化計画制度を活用します。
- そのため、本計画の名称を「いいだ山里街づくり推進計画」（飯田市版立地適正化計画）とします。
- 本計画は、上位計画に即し、飯田市内の拠点形成や交通軸形成の方針や計画と整合を図り、連携しながら各種の事業を推進します。



1. 立地適正化計画とは> (2) 計画の性格

(ウ) 都市計画区域外における土地利用の方針

- 飯田市は、自然的又は農業的土地利用により、地域固有の伝統や文化が蓄積された美しい田園・里山景観が形成されています。
- したがって、中山間地域における土地利用の課題を踏まえつつ、今後も地域の自然、歴史、文化等の特性をいかした土地利用が求められています。
- 基本方針では、各地域（地域自治区全20地区）単位で定める地域土地利用方針により、地域が特性をいかし、個性を発揮できるよう地域別方針を位置づけています。
- 本計画は、拠点集約連携型都市構造の推進を目指す観点から、基本方針に準じて、区域内外の「山」・「里」・「街」における、拠点間の連携関係にも配慮した計画とします。

1. 立地適正化計画とは> (2) 計画の性格

(工) 立地適正化計画の概要

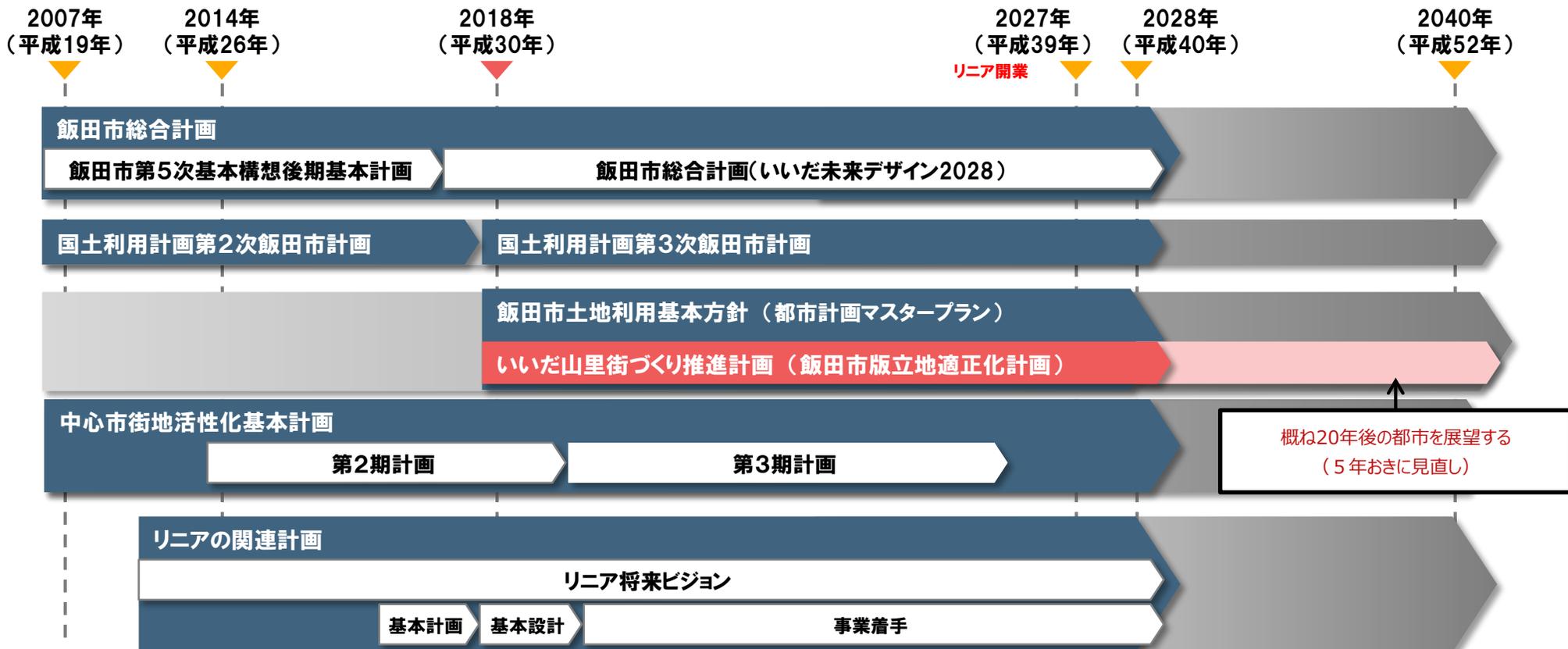
- 平成26年の都市再生特別措置法等の改正により、市町村が策定することが可能となった立地適正化計画は、コンパクトなまちづくりと地域交通の再編との連携により、国が定めた「国土のグランドデザイン2050」の基本的な考え方に基づく「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」のまちづくりを進めるものです。都市全体の観点から、居住機能や医療、福祉、商業等の都市機能の立地、公共交通の充実に関する包括的な計画として、具体的に誘導すべき区域、施設、施策などを定めます。
- ただし、その都市特有の課題の解決や、地域に根ざした個性的なまちづくりを行うためには、立地適正化制度をそのまま飯田市に当てはめても、本来の求める成果が得られない可能性があると考えます。したがって、本計画では、飯田市独自の立地適正化の方針を定めて推進します。

1. 立地適正化計画とは> (3) 計画の前提

(3) 計画の前提

(ア) 目標年次

- いいだ未来デザイン2028（飯田市総合計画）や土地利用基本方針が、リニア開業の2027年に照準を当てているのに対し、本計画における居住や都市機能の持続性は、長期的な視点から都市の姿を展望する必要があることから、2040年を目標年次と想定します。
- また、概ね5年ごとに計画の進捗や妥当性を評価し、必要に応じた見直しを行います。動的な計画として、公共交通の再編、公共施設の再配置等に合わせた見直しを検討します。

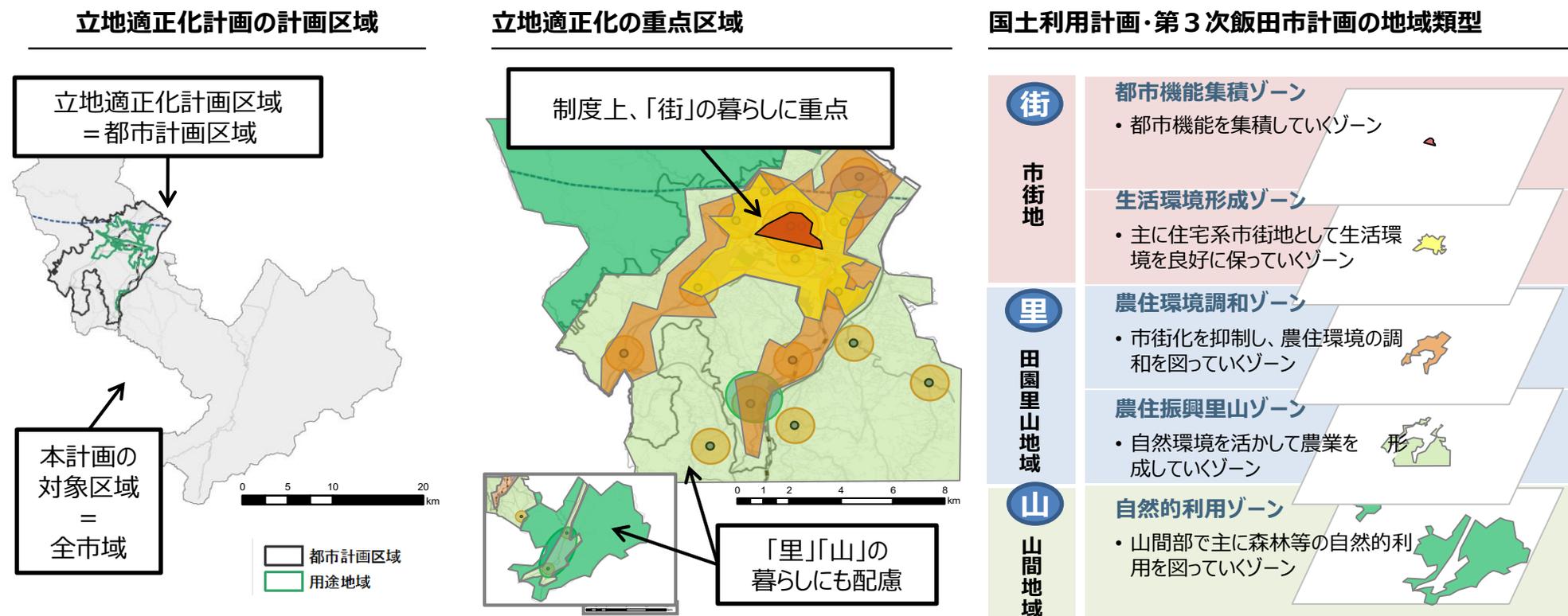


1. 立地適正化計画とは> (3) 計画の前提

(イ) 計画の対象区域

- 本計画の対象区域は、基本方針が「山」・「里」・「街」の飯田市全域を対象として検討する観点から、基本方針と同じく飯田市全域とします。
- ただし、都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画の区域は、都市計画区域とします。

図表 立地適正化計画の対象区域



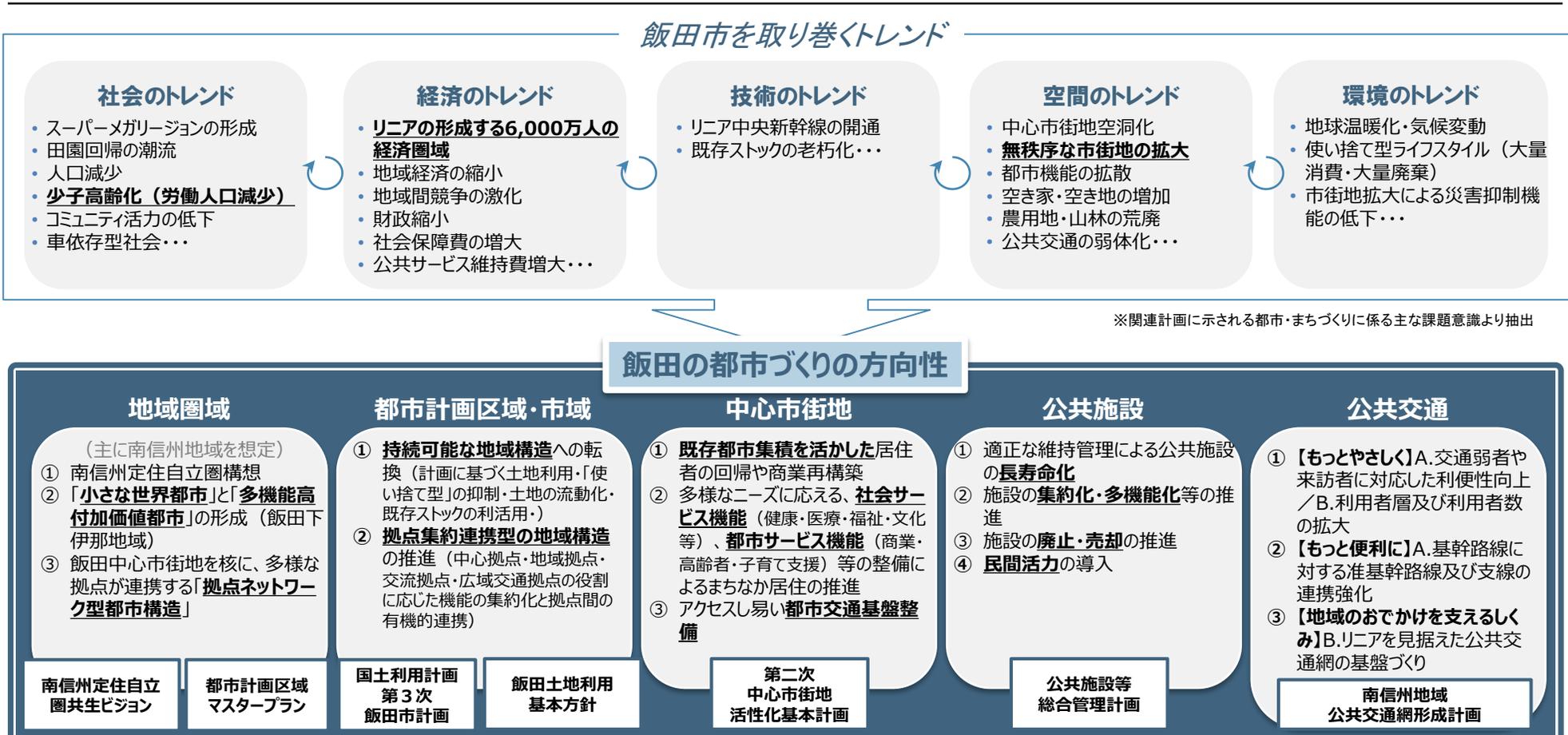
1. 立地適正化計画とは> (3) 計画の前提

関連計画の整理

関連計画の方針

- 飯田の上位計画・他部局の関連計画からは、以下に示す飯田の都市づくりの大きな方向性が抽出される。立地適正化計画では、これら計画の方針と整合性を図りながら、検討を進める。

図表 関連計画における飯田の都市づくりの方向性



※主に飯田都市計画区域の整備、開発及び保全の方針や国土利用計画、飯田市土地利用基本方針、中心市街地活性化基本計画、公共施設等総合管理計画、南信州地域公共交通網形成計画、リニア将来ビジョン等を参照

1. 立地適正化計画とは> (3) 計画の前提

図表 飯田市を中心とする南信州地域圏の全体方針の整理

地域圏域	キーワード	小さな世界都市（グローバル化）	多機能高付加価値都市（地域ブランドの確立）	拠点ネットワーク型都市構造
拠点形成の方針	全体方針	拠点	ゾーニング	
	<ul style="list-style-type: none"> ①「拠点ネットワーク型都市構造」 <ul style="list-style-type: none"> 飯田中心市街地を核に、多様な拠点が役割に応じて機能分担し、相互に有機的に連携する「ネットワーク型都市構造」を構築 ②市町村の役割分担 <ul style="list-style-type: none"> 【中心市・飯田市】圏域全体を視野に入れた、都市機能の整備・提供 【近隣13町村】生活機能の確保・充実や交流機能の整備・提供 ③リニア駅を中心としたまちづくり <ul style="list-style-type: none"> リニア中央新幹線の実現により得られる交流人口拡大等のプラス効果を最大限活かし、スロー現象等のマイナス面の影響を最小限に抑えるためのまちづくり 	<ul style="list-style-type: none"> ①都市拠点（拠点ネットワークの中心） <ul style="list-style-type: none"> 【JR飯田駅周辺の中心市街地】商業活性化・居住促進・交通アクセス向上・都市機能強化・都市空間の魅力づくり ②近隣都市拠点（拠点ネットワークのサブの中心） <ul style="list-style-type: none"> 【天龍峡エコバレー地域】名勝天龍峡等の豊かな地域資源を活かした観光・環境・産業・生活等の都市機能強化と魅力づくり ③広域交通・地域振興拠点 <ul style="list-style-type: none"> 【リニア中央新幹線長野駅周辺】各拠点の機能が相互に高まるような連携を図る ④交流拠点 <ul style="list-style-type: none"> 【観光交流拠点】観光資源のある地域 【文化交流拠点】歴史文化資源のある地域 	<ul style="list-style-type: none"> ①中心市街地ゾーン <ul style="list-style-type: none"> 商業活性化・居住促進・高度な都市サービス機能の充実、整備 ②周辺市街地ゾーン <ul style="list-style-type: none"> 隣接する田園空間との共生を図る計画的な市街地形成 ③段丘田園ゾーン <ul style="list-style-type: none"> 「市街地ゾーン」を囲む地域で里山田園景観と共生する良好な居住環境と、地域の特性活かした個性ある農業振興 ④中山間ゾーン <ul style="list-style-type: none"> 「段丘田園ゾーン」を囲む地域で、農林産業や観光産業等による交流人口の拡大・地域活性化 	
交通軸形成の方針	全体方針	交通軸		
	<ul style="list-style-type: none"> ①リニア駅のアクセス性向上による駅勢圏の拡大 <ul style="list-style-type: none"> 駅勢圏をより広く捉えるため、地域公共交通網をリニア駅に接続し、交流・定住人口増加を目指す ②南信州公共交通ネットワークの形成 <ul style="list-style-type: none"> 南信州地域を大きな生活圏と捉え、同地域における生活の移動手段と二次交通の役割を担う公共交通ネットワークの充実 	<p><交通軸></p> <ul style="list-style-type: none"> ①広域連携軸 <ul style="list-style-type: none"> 【中央自動車道】【三遠南信自動車道】【国道151号】【国道153号】広域的な都市間交流・連携を担う ②地域連携軸 <ul style="list-style-type: none"> 【国道256号】地域間の交流・連携を担う ③骨格的連携軸 <ul style="list-style-type: none"> 【リニア駅と中心市街地等を結ぶ道路】都市地域（計画区域）の骨格的な交流・連携を担う <p><公共交通網>（※飯田市は近隣13町村と共同で地域公共交通網形成計画を策定）</p> <ul style="list-style-type: none"> 基幹交通は基幹路線または准基幹路線が担い、末端交通は支線が担う 基幹路線と支線の接続、中山間地域の支線運行について再検討しながら、ネットワークの形成を維持し、①交通弱者の移動手段確保、②来訪者の二次交通の充実を図る ①【基幹路線】= 周辺地域から飯田市中心部に接続する路線 ②【准基幹路線】= 各地域の主な交通拠点から基幹路線に接続する公共交通路線 ③【支線】= 基幹路線または准基幹路線に接続する地域のコミュニティ・バス＝フィーダー 		

1. 立地適正化計画とは> (3) 計画の前提

図表 飯田市の行政区域の全体方針の整理

飯田行政区域	キーワード	持続可能な都市構造	拠点集約連携型都市構造
拠点形成の方針	全体方針 ①持続可能な都市構造 ・「 計画に基づく土地利用 」=ルール形成と実行による無秩序な土地利用（宅地化）拡散の抑制 ・「 「使い捨て型」の土地利用の抑制 」=既存宅地の有効利用による宅地総量増加の抑制 ・「 土地の流動化と有効利用 」=低・未利用地の有効利用 ・「 既存ストックの利活用 」 ②「 拠点集約連携型都市構造 」 ・中心拠点、地域拠点、交流拠点、広域交通拠点の役割に応じた機能の集約化（コンパクト化） ・拠点間の有機的な相互連携（ネットワーク化） ③リニア時代のまちづくり ・中心拠点と連携した、中心市街地の魅力づくり	拠点 ①中心拠点（都市機能の集約と充実） ・【 中心市街地 】低未利用地等の活用による、各種業務機能や行政等の中核、商業・福祉・医療・文化・居住等の機能集積・集約 ②地域拠点（地域機能の集約） ・【 20地区20拠点 】各地区の自治振興センターや公民館等の集積された中心部と、そこを拠点に教育・文化・福祉・医療・商業等の都市機能の集約 ③交流拠点（魅力発信と交流促進） ・【 天龍峡エコパレー地域 】主に環境・産業・観光 ・【 遠山地域 】主に観光 ④広域交通拠点（高度なトランジットハブ） ・【 リニア駅周辺及びその周辺地域 】その他の地域に効果が波及されるような機能に特化した整備（座光寺スマートインターチェンジ等）	ゾーニング ①市街地（⇒市街地を維持・整備） ・【 都市機能集積ゾーン 】都市機能を集積する（⇒中心拠点・中心市街地） ・【 生活環境形成ゾーン 】住宅系市街地として生活環境を保ち、周辺農地や景観に調和（既存宅地の有効活用と、住宅・商業地総量の増加抑制） ②田園里山地域（⇒農村集落・農地中心） ・【 農住環境調和ゾーン 】市街化を抑制し、農住環境の調和 ・【 農住振興里山活用ゾーン 】自然環境を生かして農業を育成（地域のコミュニティ維持や農村の景観保全のため、空き家活用や計画的な住宅確保） ③山間地域（⇒自然的利用） ・【 自然的利用ゾーン 】保安林を増やし開発を制限、体験・観光・観光等で多面的に利用（⇒拠点なし）
	全体方針 ①リニア時代の新しいライフスタイルの提案 ・リニアと三遠南信自動車道の開通による、新しい交通網時代に、多様なライフスタイル提案による移住者の増加 ・都会との時間距離の大幅な削減による、都会での仕事と飯田での農ある暮らしを両立 ②リニア時代を支える都市基盤の整備 ・リニア時代を見据えた地域公共交通の整備・接続 ③公共交通拠点・ネットワークの適正配置 ・交流拠点となる場所は、地域住民が生活で集まる商業施設や、地域情報の発信の場所となる観光施設等で、交通機関を待てる地点を検討 ・生活の中で集まる場所（病院・学校・商業施設等）への公共交通の接続の充実	交通軸 <道路網> ①広域交通拠点へ向かう道路 ・【 国道153号 】【 座光寺上郷道路等 】 ②内環状（市中心部へのアクセス性向上） ・【 主要地方道・飯島飯田線 】市中心部へのアクセス性向上を担う ③外環状（南信州定住自立圏への環状機能） ・【 中央自動車道 】【 三遠南信自動車道 】 ④放射道路軸（内環状道路の連絡） ・【 外環状から隣接町村、県境へ広がる道路 】 <公共交通路線の交通拠点> ①交通拠点の整備 ・【 飯田駅前（飯田市） 】、【 市立病院（飯田市） 】、【 こまんば（阿智村） 】、【 交流センター（喬木村） 】、【 車庫前（阿南町） 】等の結節点停留所の見直し・追加	ゾーニング ①その他の地域（⇒産業・交流の促進、開発抑制） ・【 主要幹線沿道ゾーン 】広域交通拠点につながる 国道153号 バイパス沿線等の主要幹線道路の適正利用（大規模集客施設の出店抑制） ・【 産業活動振興ゾーン 】 三遠南信自動車道 を活用した、 天龍峡 の文化資源・観光資源による地域活性化 ・【 新たな交流促進ゾーン 】（A.）三遠南信自動車道の インターチェンジ周辺（飯田山本、天龍峡、千代、龍江、飯田東） 及び（B.） 遠山地域 の、中山間地域・山間地域の特性を活かした観光・体験等、（C.） リニア駅周辺（座光寺地区・上郷地区） の広域交通拠点は新たな交流促進地域

交通軸形成の方針

2. 都市の現状・課題

2. 都市の現状・課題 > (1) 都市構造の現状分析

(1) 都市構造の現状分析

居住・人口

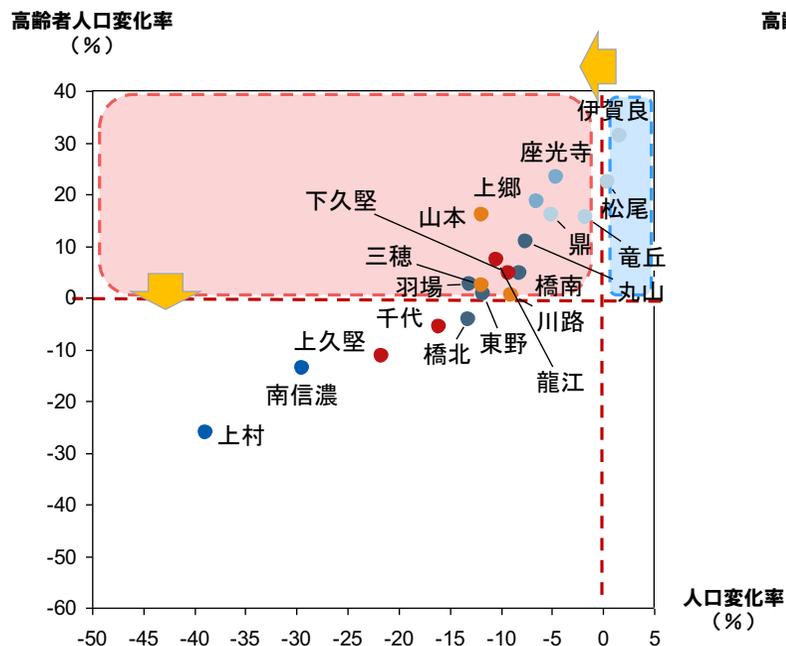
人口減・高齢者減

2040年にかけて、人口減・高齢者減のフェーズへと段階的に移行していく。

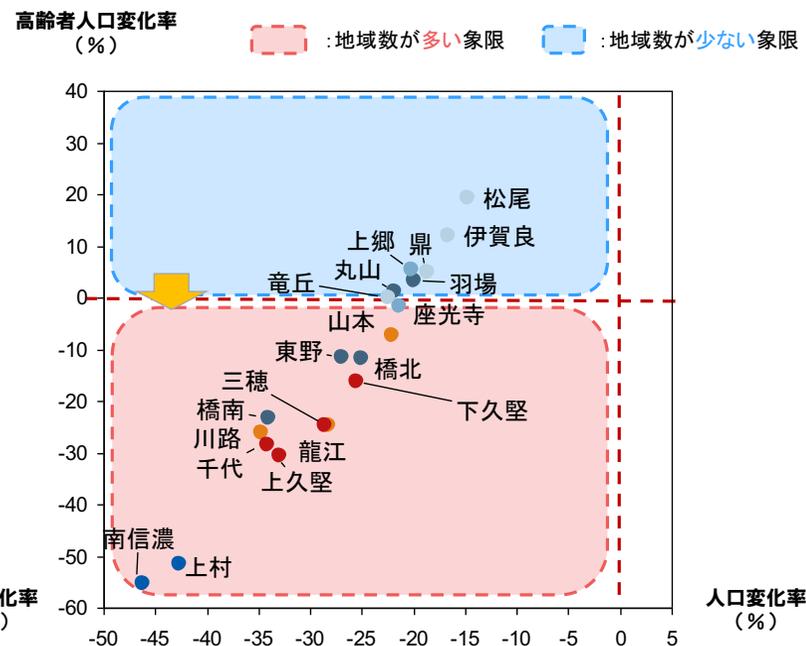
- 飯田市の20地区では、人口変化のスピードが地区によって異なるが、いずれの地区も例外なく、都市ライフサイクル上の人口減・高齢者減の都市縮小フェーズへと移行していく。
- 2005年から2015年にかけては、伊賀良と松尾でかろうじて人口増が見られたが、2040年ではこの2地区も人口減・高齢者増のフェーズへと移る。

飯田20地区の人口変化率の推移

2005～2015年の人口変化率



2015～2040年の人口変化率



2. 都市の現状・課題 > (1) 都市構造の現状分析

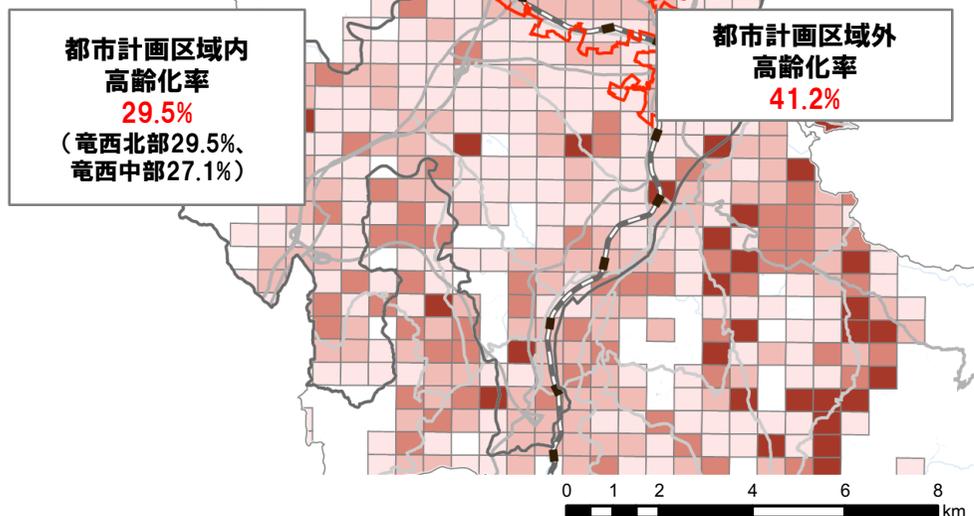
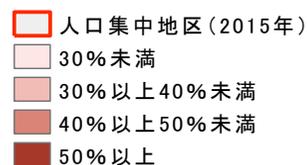
地域の高齢化

2040年には全域で高齢者率が35%以上となり、地域コミュニティが高齢化する。

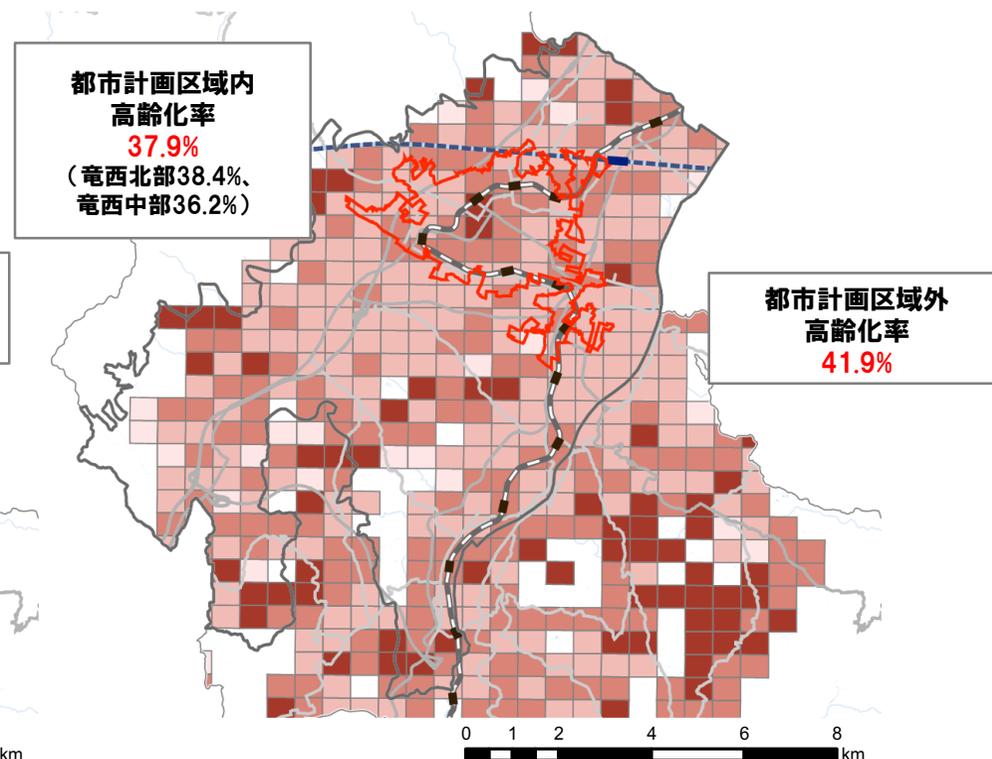
- 2015年時点で、高齢化率が最も高いのは遠山地域（57.8%）であり、竜東地域（38.6%）、中心市街地及びその周辺地域（34.0%）がつづく。
- 今後、高齢化が進むのは都市計画区域内であり、特に竜東北部地域や竜東中部地域等の中心市街地の周縁部、郊外部である。これにより、2040年には、飯田市のほとんどの地域で、高齢者率が35%以上の状態になる。

高齢者率の推移

2015年の高齢者率



2040年の高齢者率



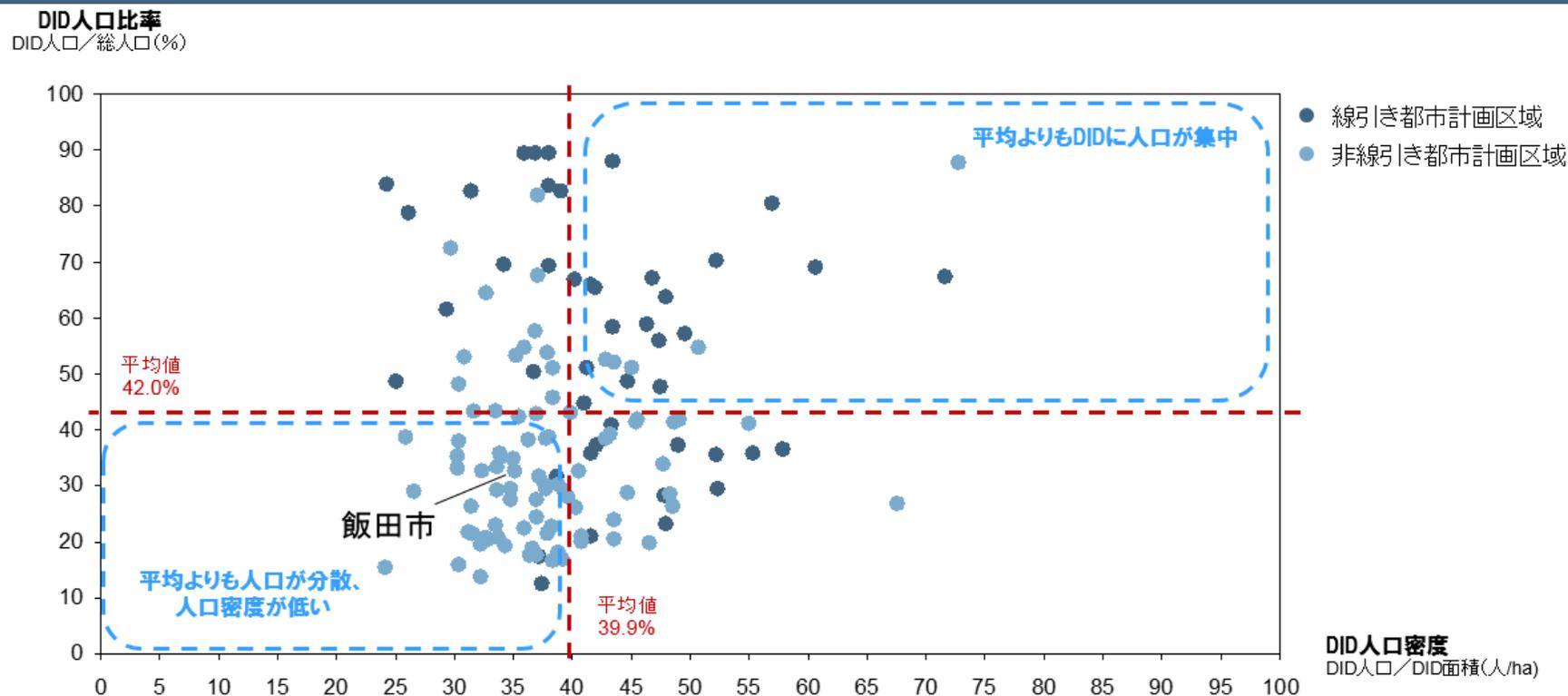
2. 都市の現状・課題 > (1) 都市構造の現状分析

居住の分散化

飯田市は、他の地方中心都市と比較すると、相対的に分散した都市構造を有する。

- 都市雇用圏を構成する地方の中心都市のDID人口比率の平均値は42%、DID人口密度の平均値は39.9%である。
- 飯田市は、他の地方中心都市と比較すると、全人口に占めるDID人口の割合が低く（32.4%）、かつDID内の人口密度も相対的に低い（35.2人/ha）ことから、比較的分散した都市構造を有する。

地方中心都市のDID人口比率、人口密度



※ 政令指定都市や都道府県拠点を除く、地方の都市雇用圏の中心都市、132市。

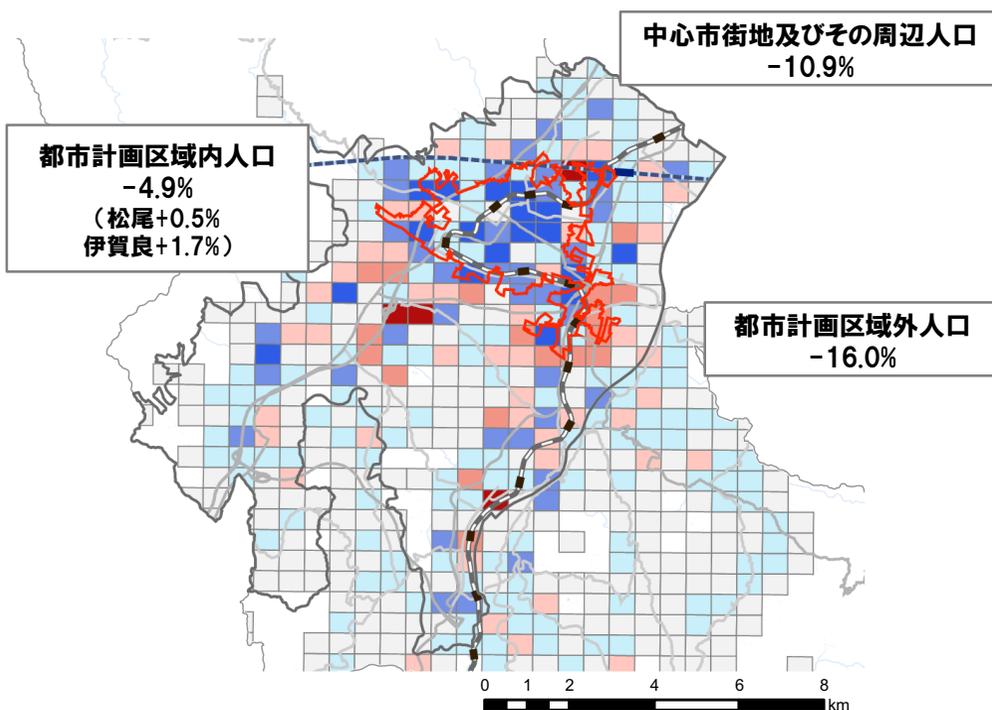
2. 都市の現状・課題 > (1) 都市構造の現状分析

居住の郊外化

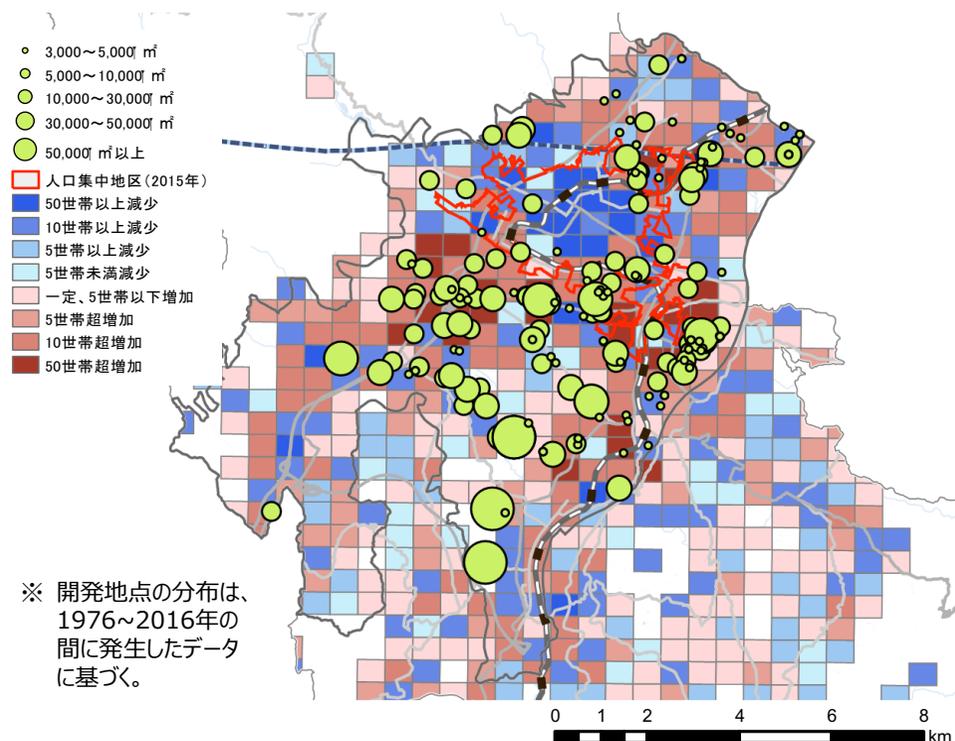
中心部で人口減、郊外部の伊賀良、松尾等で人口増の逆転現象が発生している。

- 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。
- 中心市街地及び周辺地域では、世帯数の減少に伴い、開発がほとんど見受けられていない状況である。しかし一方では、中心市街地周縁部の鼎と松尾は、開発の進行に伴い、世帯数が増加している。

人口増減 (2005~2015年)



開発地点の分布と世帯数 (2000~2015年)



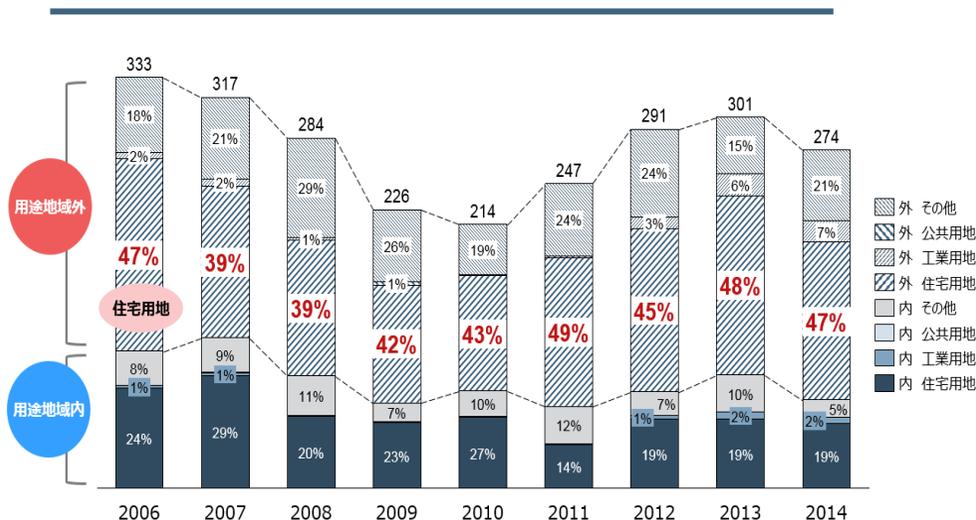
2. 都市の現状・課題 > (1) 都市構造の現状分析

居住の郊外化

用途地域外、郊外における宅地化が特に進行している。

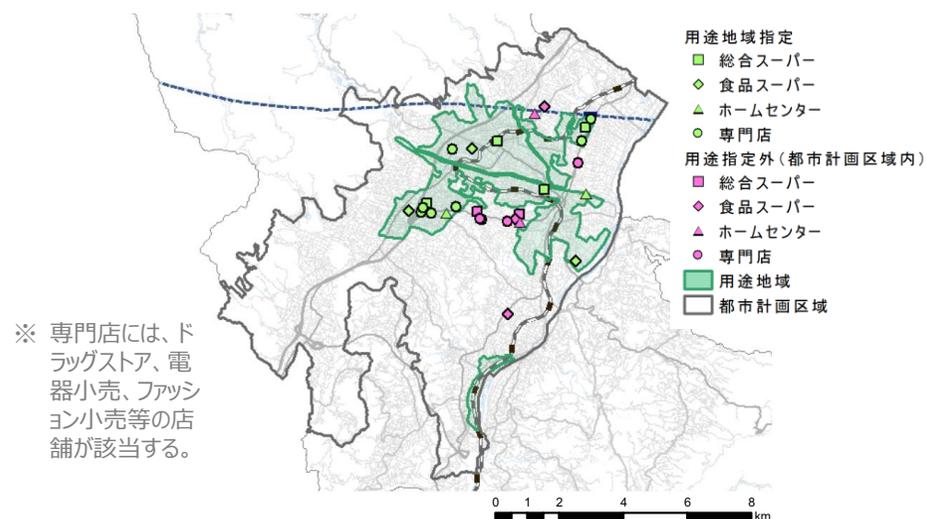
- 農地転用件数は、2009年以来増加傾向にある。転用の目的別では、住宅系の転用が大半を占める。また、用途地域外における転用は全体の約60%~70%以上を占める状況であり、宅地化の郊外への拡散がみられる。
- また、1,000㎡以上の大型小売店舗は、用途地域内に相対的に多く立地している。用途地域外であっても、県や座光寺の指定区域に隣接する地域に立地している。なお、中心市街地に立地する大型小売店舗は、飯田駅前のピアゴ飯田駅前店の1店舗のみである。国道沿い大型小売店舗が集中している地域は、近年の特に開発と世帯数の増加が著しい地域となっており、宅地化の一因とみられる。

用途地域内・外の農地転用の件数



1,000㎡以上の大型小売店舗の分布

	用途地域内	用途指定外 (都市計画区域内)	都市計画区域外
総合スーパー	4 (67%)	2 (33%)	0
食品スーパー	3 (50%)	3 (50%)	0
専門店	7 (64%)	4 (36%)	0
ホームセンター	2 (50%)	2 (50%)	0



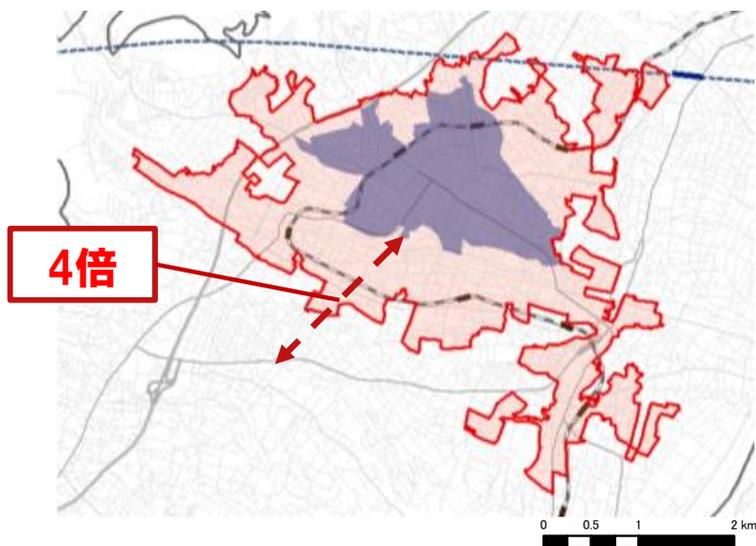
2. 都市の現状・課題 > (1) 都市構造の現状分析

市街地の低密化

1960年比でDID面積は4倍になったが、40人/haを割り込み、低密化が進行している。

- 1960年から2015年にかけてDID面積は4倍に拡大した。しかし、2015年時点の人口は、1960年と比べてほぼ同程度にも関わらず、人口集中地区の人口密度は1960年より急減を続けている。2015年では、すでに地区指定の目安となる40人/haを割り込む状況となっている。

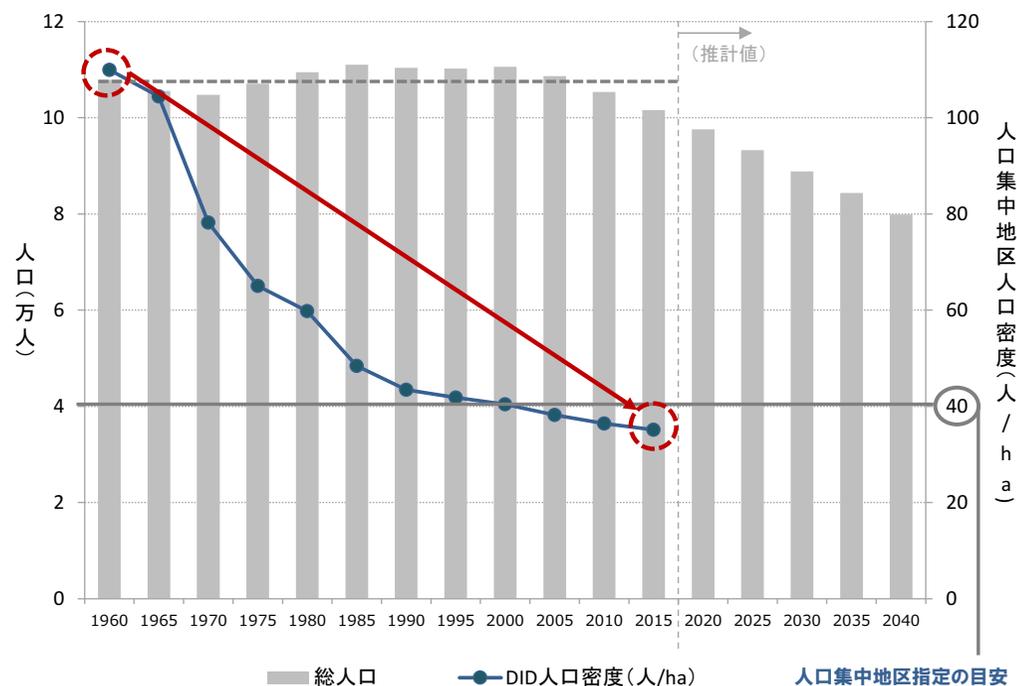
人口集中地区の変遷



■ :1960年(1960年以降で最もDID人口密度の高い年)

■ :2015年

人口密度の推移



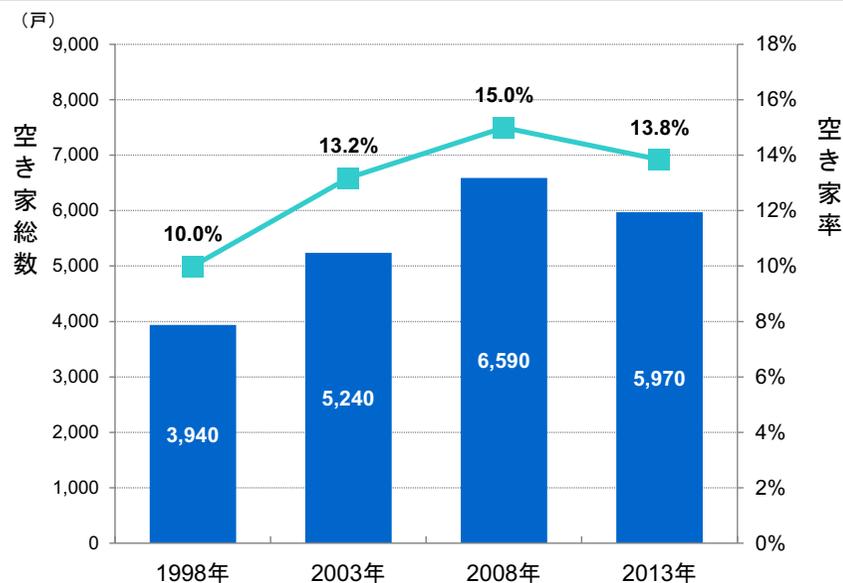
2. 都市の現状・課題 > (1) 都市構造の現状分析

空き家

空き家は、特に中心市街地とその周縁部に集中している。

- 2013年時点の空き家率は13.8%と、2008年の15.0%に比べて減少しているが、2003年よりも高い水準に留まっている。
- 2015年時点の空き家の分布では、人口集中地区の中で、特に中心市街地及び周辺地区、ならびに松尾地区に集中しているとみられる。
- 松尾地区ではすでに空き家が集中して存在しているにも関わらず、周辺において開発が進行していることから、人口減少による住宅需要の低下で、今後さらに空き家の増加が懸念される。

空き家と空家率の推移

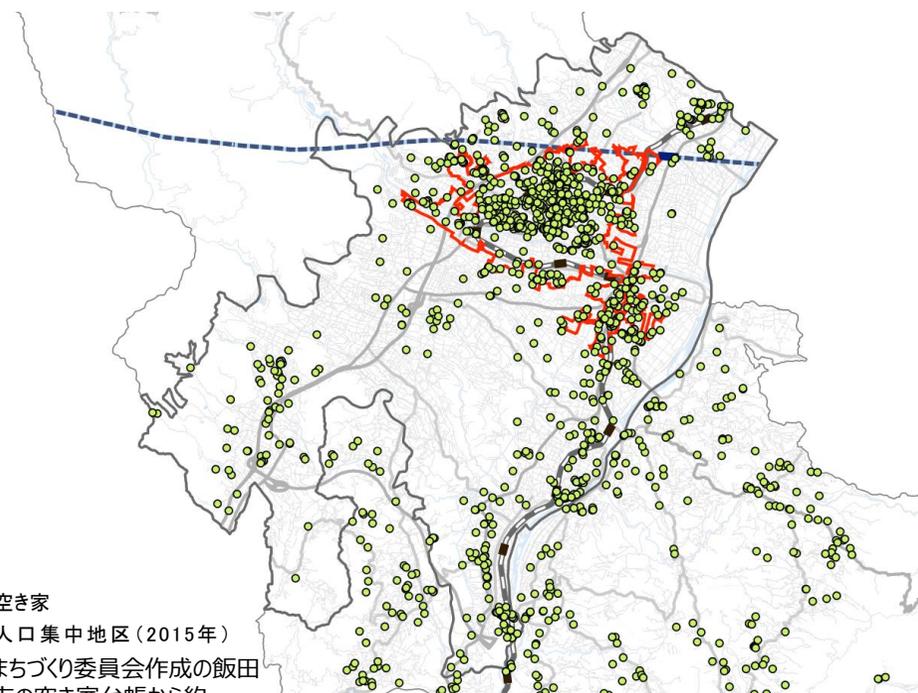


出所) 住宅・土地統計調査

※ 住宅・土地統計調査は標本調査であることに留意すべき。空き家数は、一戸建て及び集合住宅のデータであり、2008年から2013年にかけての減少は、集合住宅の空き家数の減少による。一戸建て住宅の空き家数は2008年から2013年にかけて、増加している。

※ 1998年および2003年のデータは、2005年に合併された上村、南信濃村のデータが取得できないため、合併前の飯田市のデータを採用。

空き家の分布



※ まちづくり委員会作成の飯田市の空き家台帳から約1,674軒のデータに基づき作成。集合住宅の空き家は含まず。

2. 都市の現状・課題 > (1) 都市構造の現状分析

都市機能

都市機能の集積

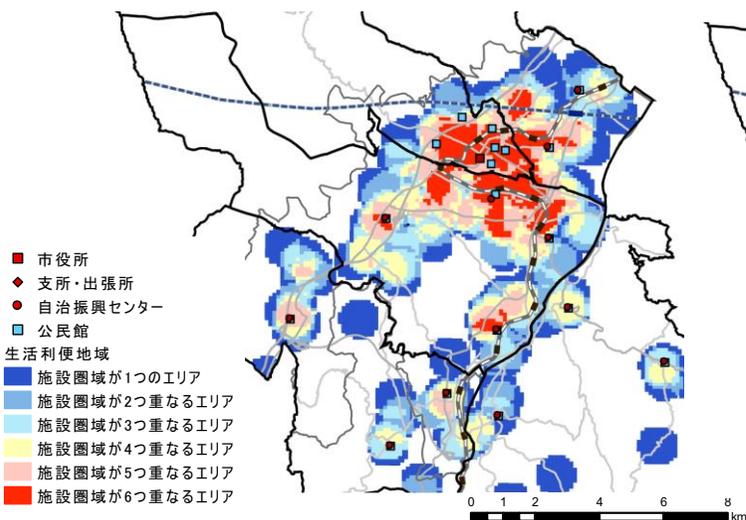
飯田の土地利用基本方針に従い、「街」「里」に都市機能が集積している。

- 飯田市の策定した土地利用方針に沿い、都市機能施設は「街」の中心拠点や「里」の地域拠点等の人口の集中する地域に集積している。これら、各地区の拠点を中心とした地域は、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、土地利用基本方針に定められた各地区の拠点と合致し、「街」の中心拠点（橋北・橋南・東野）、「街」の地域拠点（羽場・丸山・伊賀良・鼎・松尾・上郷）、「里」の地域拠点（山本・竜丘・川路）の順に、郊外部から中心市街地のある中心部に向かうにつれ、生活サービスの充足度が高くなっている。ここから、都市構造上の拠点間機能補完の関係性を読み取ることができる。

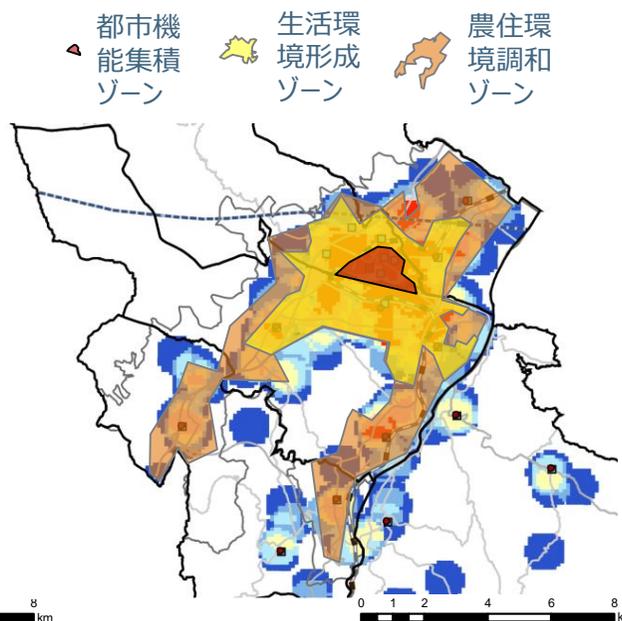
都市構造ヒートマップ^①（生活利便地域）

生活利便地域の考え方

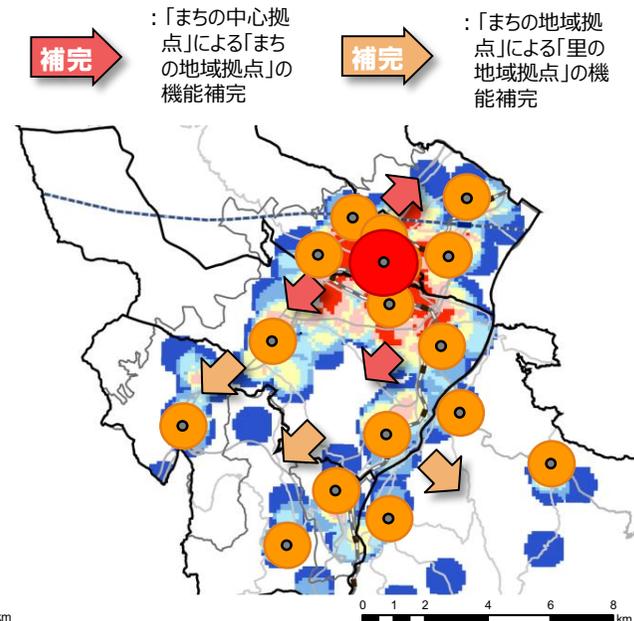
- ・ 商業施設・コンビニ・医療施設・介護福祉施設・子育て支援施設・金融機関の6種類の施設圏域を重ね合わせ、重なりが多く、色の濃い圏域を生活利便地域と考える。



「街」「里」の地域



拠点と都市機能補完



2. 都市の現状・課題 > (1) 都市構造の現状分析

商業・医療・介護施設の立地

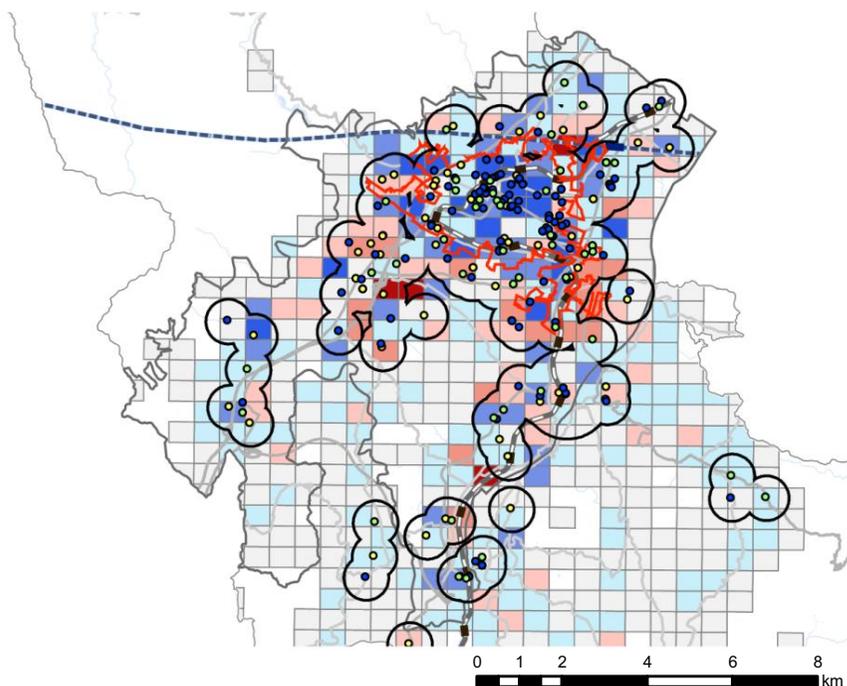
2040年に向け、人口減少する地点が多く、サービス施設の撤退が懸念される。

- 中心市街地及びその周辺地域では、2005年から2015年、2040年に向け、生活サービス施設周辺の人口は減少傾向にあり、今後、施設の撤退による空洞化の進行が懸念され、居住・人口誘致と生活サービスの維持・提供が課題となる。
- 郊外部では、竜西北部地域や竜西中部地域、竜西南部地域で、2005年から2015年に向け、少なからず人口増加に伴い開発が進行する地域があることも想定されるが、今後、2040年にかけて、大幅な人口減少に直面することになるため、開発の抑制と機能の集約化が特に課題となる。
- また、ほとんど地区において、2040年に向け人口減少に転換することが見込まれ、今後生活サービスを維持していくことが大きな課題となる。

商業・医療・介護福祉施設の立地と人口増減の比較

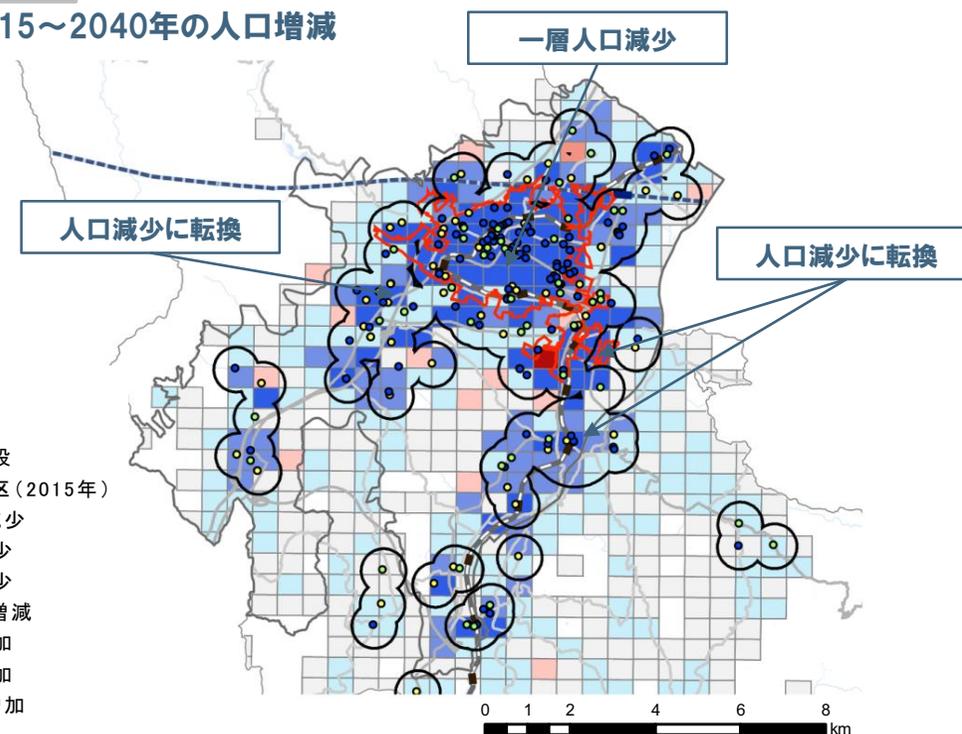
現状

2005～2015年の人口増減



将来

2015～2040年の人口増減



2. 都市の現状・課題 > (1) 都市構造の現状分析

商業施設の立地

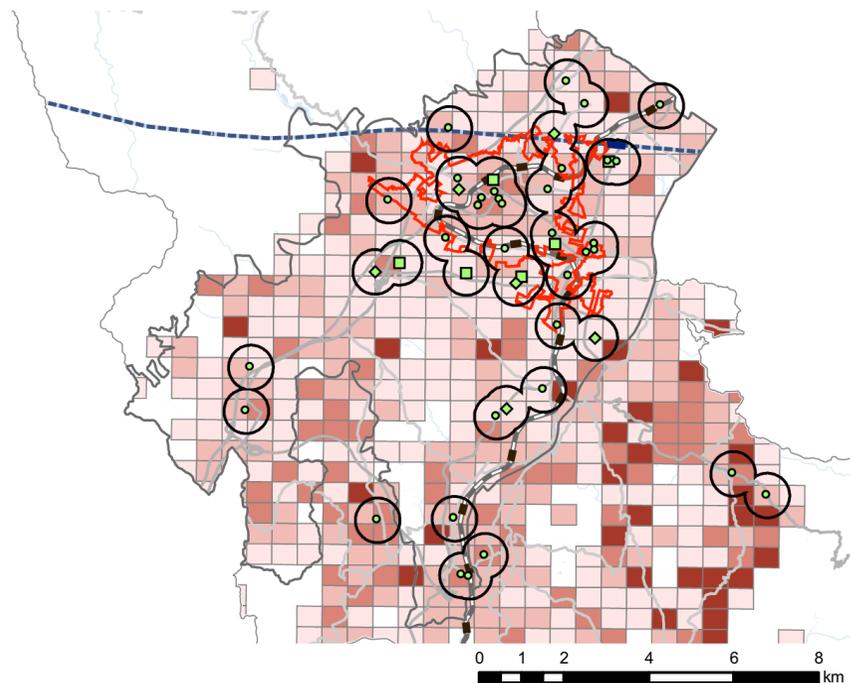
高齢化が進む郊外部を中心に、買物へのアクセス困難な人口が生じる可能性が高い。

- 2040年に向け、全地域で35%以上が高齢者となる中、特に都市計画区域内における高齢化は著しく進む。2015年の商業施設の配置状況から2040年の人口カバー率をみると、市域全体で、1施設あたりの高齢者人口カバー率は減少し、買物へのアクセス困難者が増加する可能性が高まる。
- 中心市街地では人口減少に伴うサービスの維持・提供が課題となる。一方、郊外部では主に、居住の立地誘導に伴う拠点への機能集約化が課題となる。

商業施設の立地と高齢者率の比較

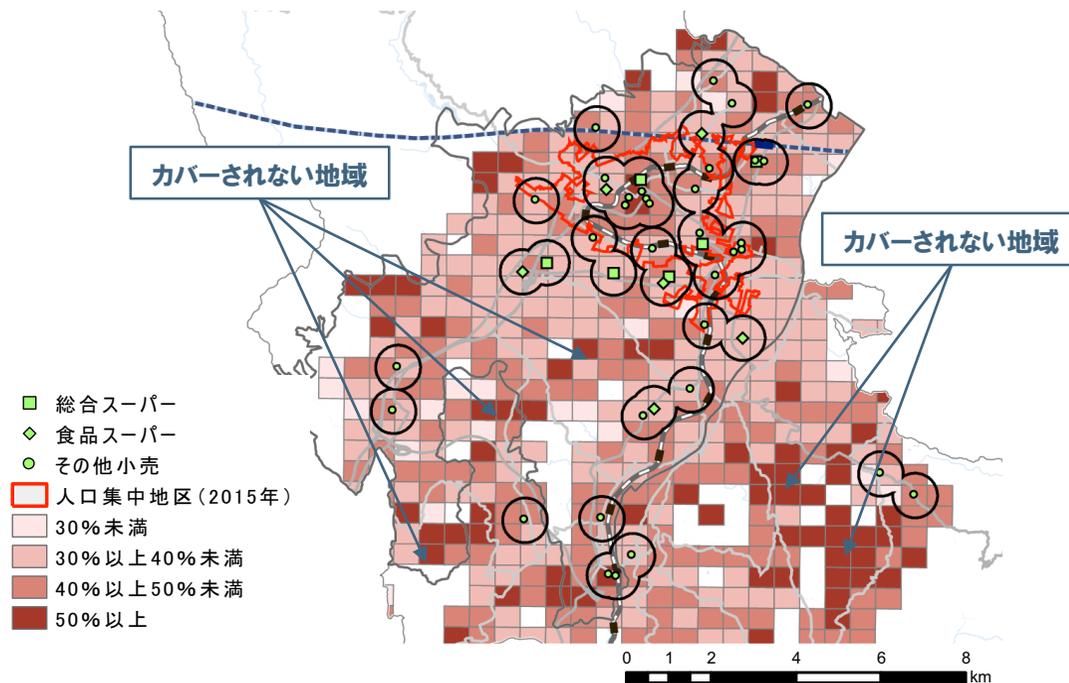
現状

2015年の高齢者率



将来

2040年の高齢者率



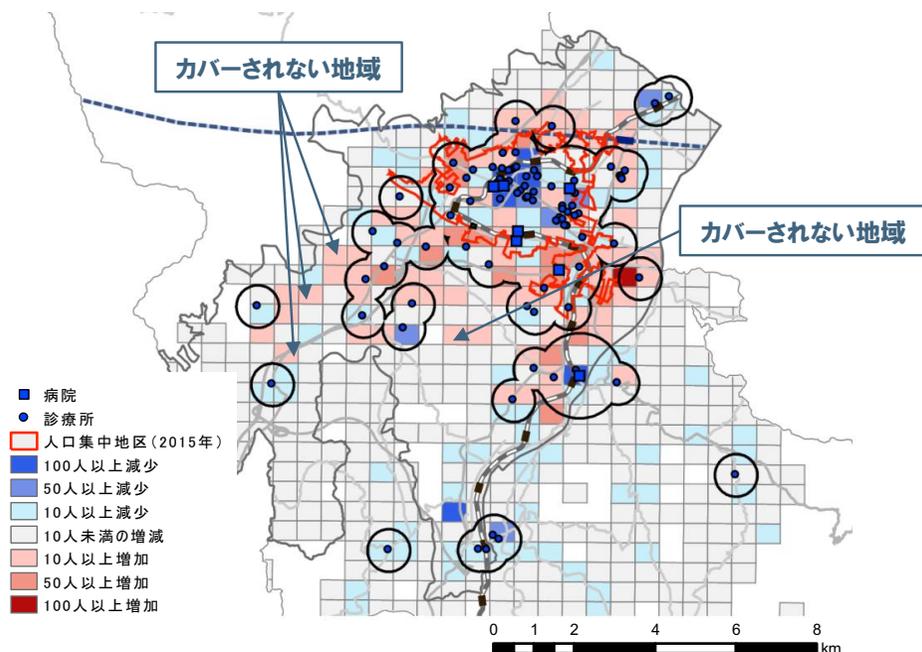
2. 都市の現状・課題 > (1) 都市構造の現状分析

医療・通所介護施設の立地

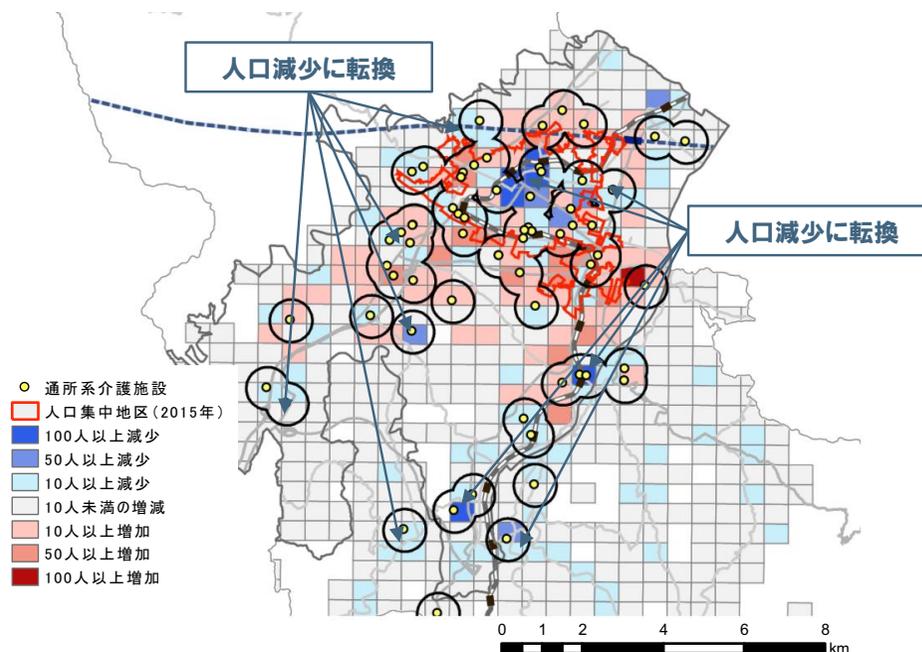
郊外部を中心に、医療・介護サービスの維持・提供が困難になることが懸念される。

- 2015年に向け、中心市街地周縁部の伊賀良、松尾、上郷地区を中心に、医療施設は充足し、高齢者人口増加に対応できているとみられる。一方、2040年にかけては、中心市街地と、郊外の竜丘、山本、三穂、川路等の地区を中心に、高齢者人口が減少に転じる地点があるが、これらの地域では高齢化が一層進行することが見込まれており、医療サービスの提供、維持をすることが課題となる。
- 2015年時点までは、中心市街地周縁部の伊賀良、松尾、上郷地区を中心に、通所介護施設の需要者である高齢者人口の増加に対応できているとみられる。一方、2040年に向け、中心市街地、山本、三穂、川路地区では、高齢者人口が減少に転換する地点があり、これらの地区においては、今後通所介護施設へのアクセス困難人口が増えないよう、サービスの維持・提供が主要な課題となってくる。

医療施設の立地と高齢者率の比較



通所介護施設の立地と高齢者率の比較



2. 都市の現状・課題 > (1) 都市構造の現状分析

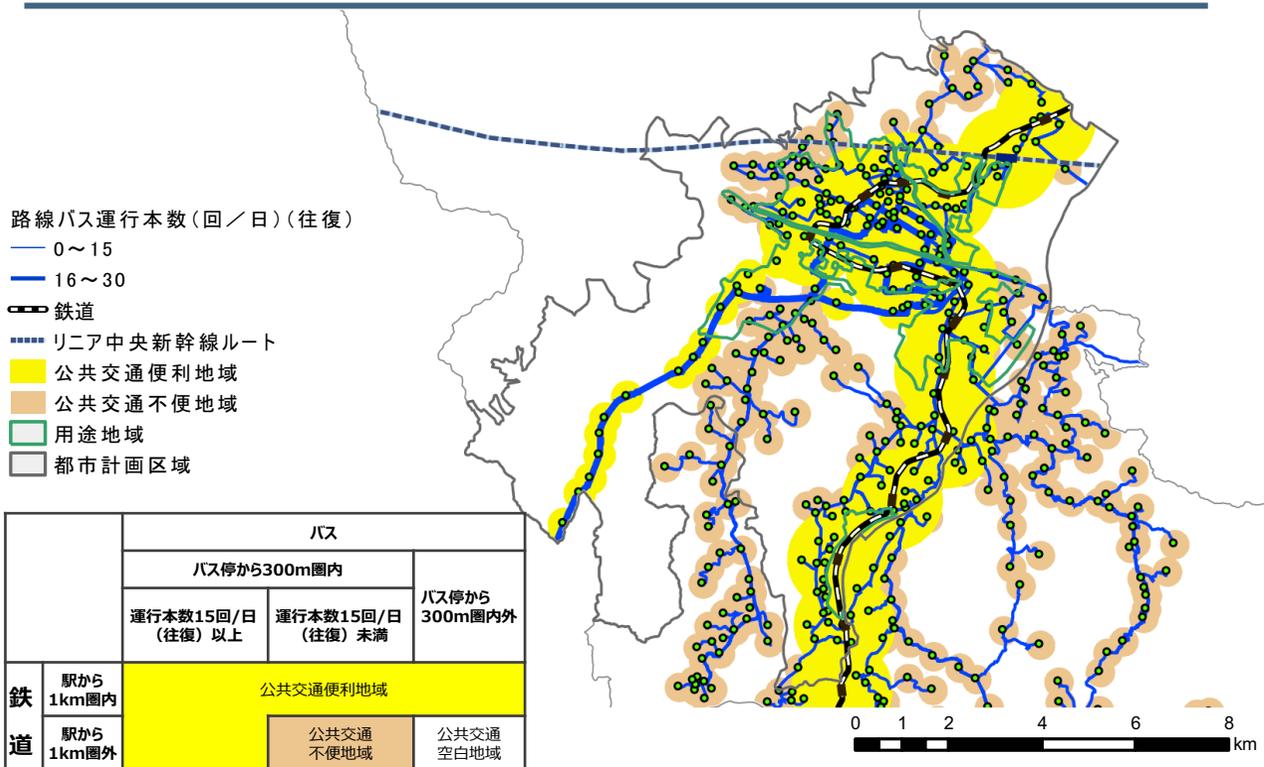
都市交通

公共交通の利便性・利用者

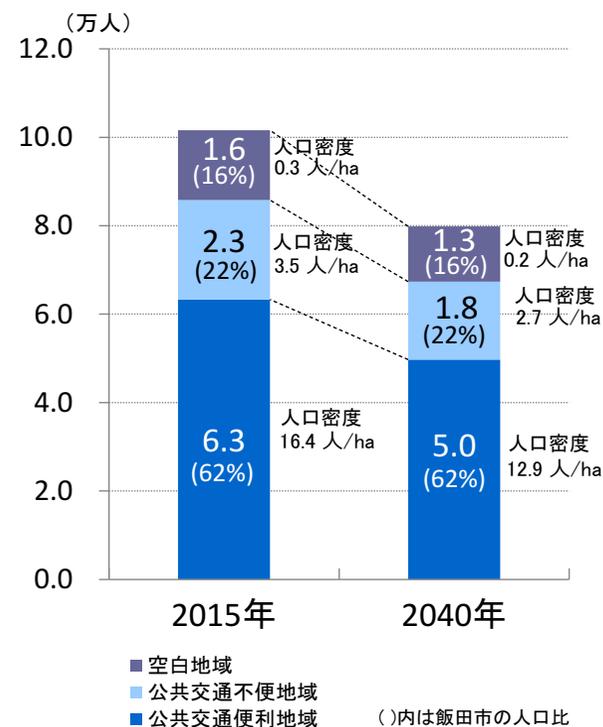
2040年にかけて公共交通の総利用者数は減少見込みであり、公共交通のサービス水準維持が難しくなる。

- 2015年時点で、サービス水準の高い公共交通路線は、国道153号線沿いおよび、JR飯田線、国道151号線沿い、リニア駅周辺等、都市機能が一定程度集積し、かつ人口が相対的に多い地域をカバーすることができている。一方、今後人口減少による利用者の減少が見込まれており、現時点の公共交通サービスの水準を維持することが困難となることが懸念される。

鉄道・バスの利便性に基づく地域区分



鉄道・バスの利便性に基づく地域区分別の人口



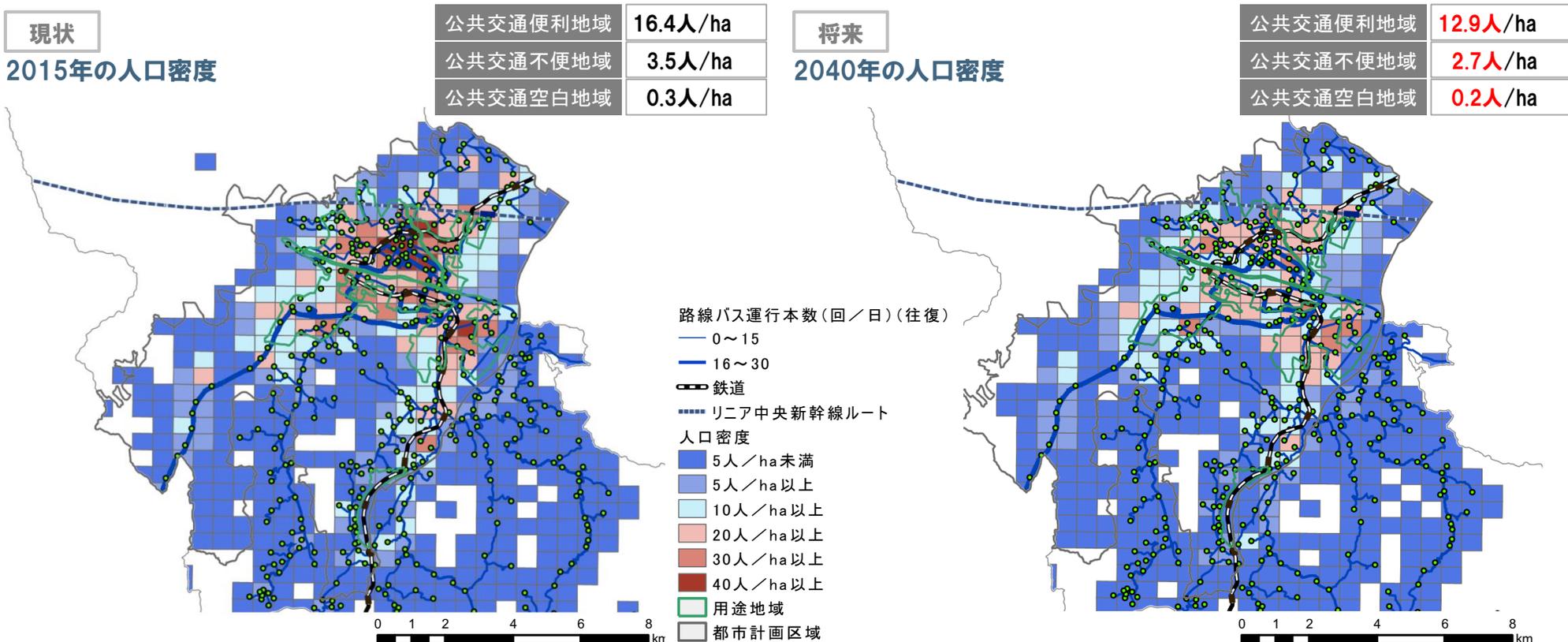
2. 都市の現状・課題 > (1) 都市構造の現状分析

公共交通沿線の人口密度

沿線の人口密度減少から運行本数の削減・廃止等、サービスの低下が懸念される。

- 全地域において、人口密度は減少する見通しであり、分散した利用者に対して、公共交通路線の採算をとることが問題となる。このため、従来の運行本数の削減や路線の廃止等により、サービス水準の低下が懸念されており、公共交通サービスの維持・提供が課題となる。

公共交通利便性に基づく地域区分



2. 都市の現状・課題 > (1) 都市構造の現状分析

公共交通沿線の高齢人口

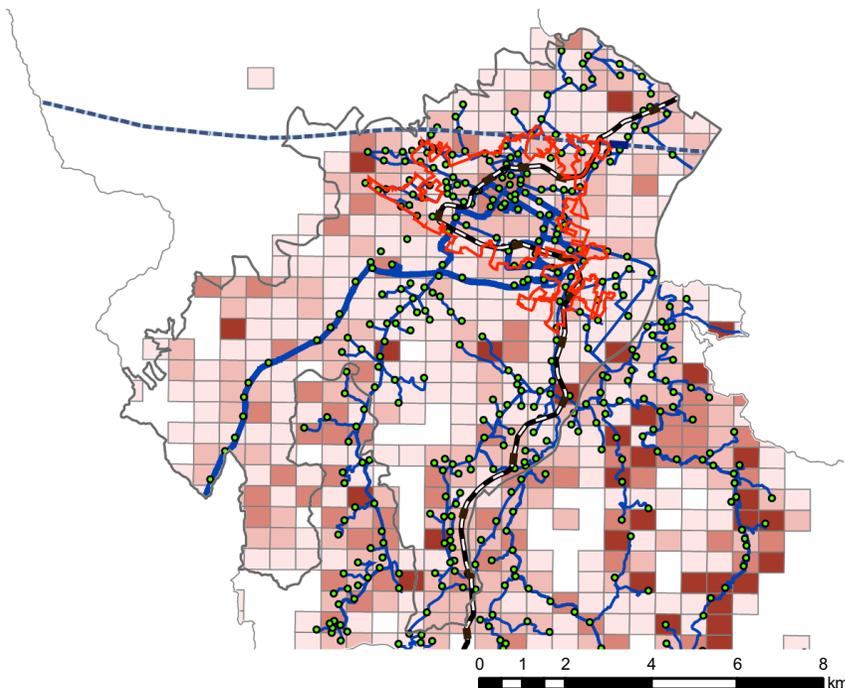
高齢率は特に支線で高く、今後利用者の減少に伴うサービスの維持が課題となる。

- 運行本数が少ない路線もあるが、現時点で公共交通路線網は、概ね高齢者率の高い地域をカバーできている。一方、高齢化が特に進むのは支線であり、人口減少に伴う利用者の減少で、これらの路線廃止等のサービス水準の低下が危惧される。そのため、特定の路線に近接する地域に居住誘導する等、路線網の配置見直しと、居住の集約化が課題となる。

公共交通路線と高齢者率

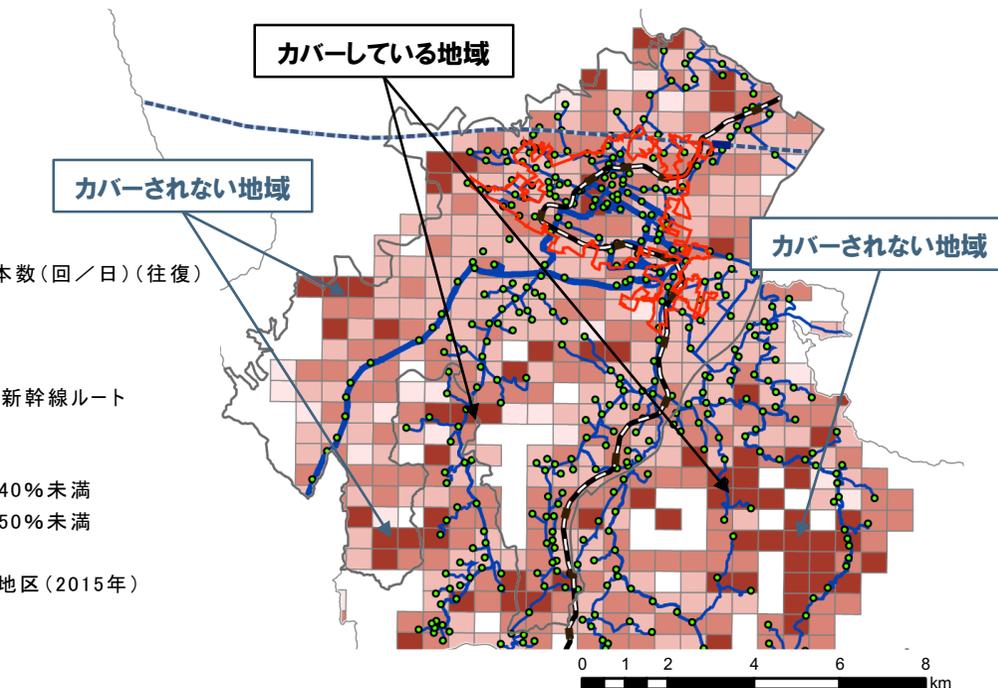
現状

2015年の高齢者率



将来

2040年の高齢者率



路線バス運行本数(回/日)(往復)

— 0～15

— 16～30

— 鉄道

— リニア中央新幹線ルート

高齢化率

□ 30%未満

□ 30%以上40%未満

□ 40%以上50%未満

□ 50%以上

□ 人口集中地区(2015年)

2. 都市の現状・課題> (1) 都市構造の現状分析

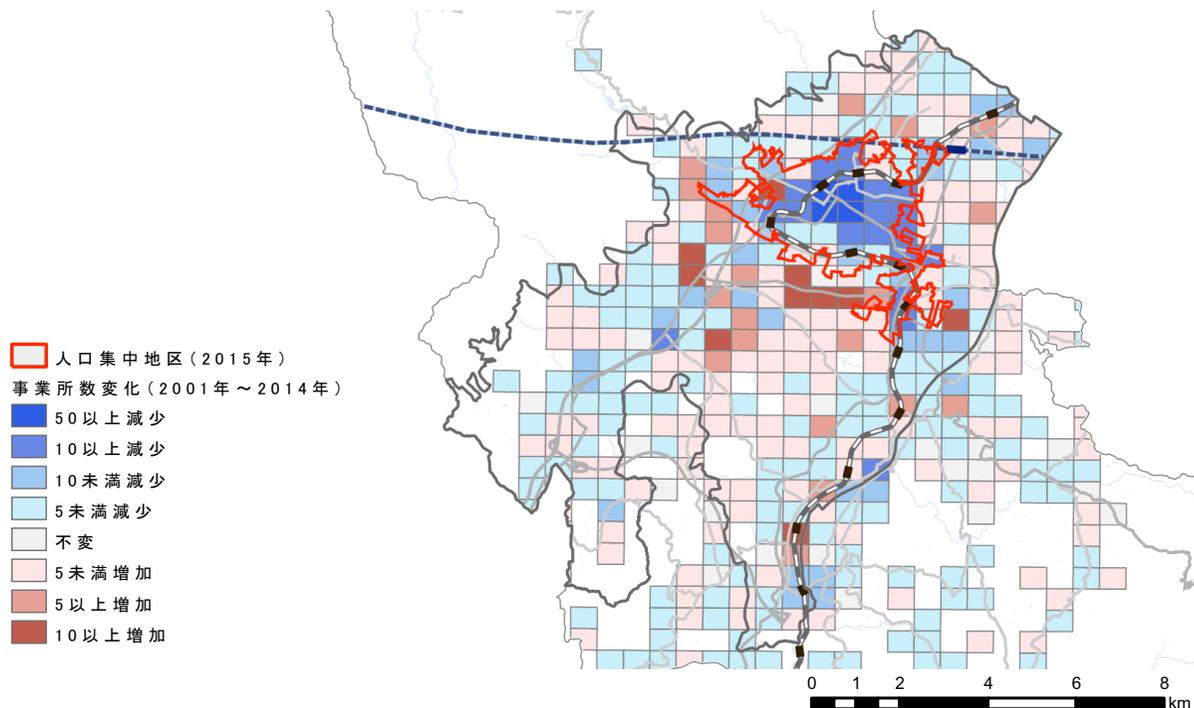
地域経済

事業所の立地分布

事業所は中心部で減少、郊外部で増加し、中心市街地の空洞化が進行している。

- 人口減少にともない、中心部では事業所数の減少が著しく、中心市街地の空洞化が進行している。一方、中心市街地の周縁部の飯田ICから国道153号線の一部等では、事業所数の増加している地域がある。中心市街地からの事業所、都市機能の撤退が進むと、①生活サービス水準の低下による人口流出や、②まちの活気の低下、③地価低下による税収確保の困難等、多様な問題につながる。
- そのため、中心市街地への居住誘導と、それに伴う仕事・生活環境づくりとして、事業所の中心市街地への回帰、誘導等が課題となる。

事業所の立地分布 (2001~2014年)



2. 都市の現状・課題 > (1) 都市構造の現状分析

中心市街地の地価

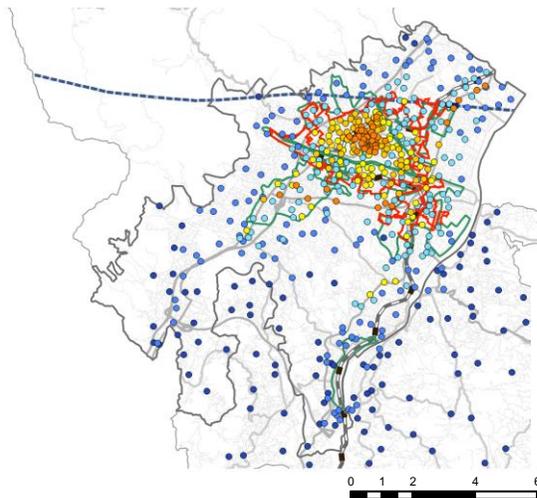
中心市街地では地価下落が続き、1998年から2013年にかけて74.6%下落している。

- 中心市街地の地価は下落を続けている。全国平均と比較しても下落幅は大きく、1998年に同水準だったものの、2013年には、3倍の差をつけられている。飯田市の中心市街地の中でも、地価が最も高い中央通4丁目51番の公示地価をみると、1998年から2013年の間に74.6%下落しており、下落傾向は続く見通しである。
- また、中心市街地および、中心市街地の周縁に位置する飯田ICの一部地域を除き、2006年から2015年にかけて地価は全体的に下落している。特に中心市街地周辺における地価の下落が著しい。従来より、小さい面積で多くの固定資産税や都市計画税をもたらす、税収効率の高い中心市街地において地価が低下することは、税収減につながる懸念され、市の財政悪化に結びつくことになる。そのため、地価維持による税収確保の視点から、居住や都市機能の集約化が課題となる。

標準宅地価格の推移 (2006~2015年)

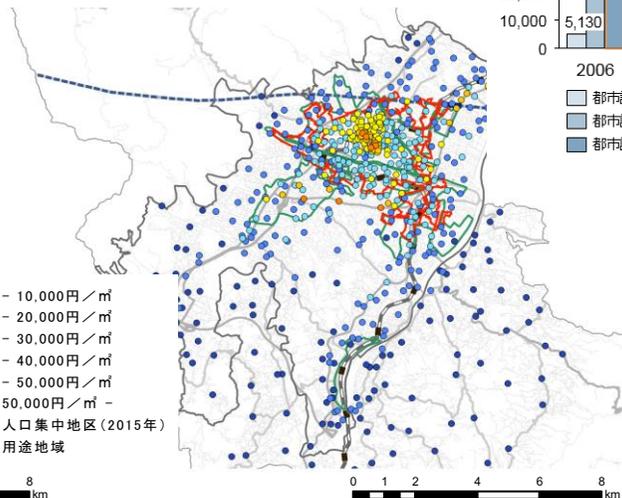
過去

2006年の標準宅地価格

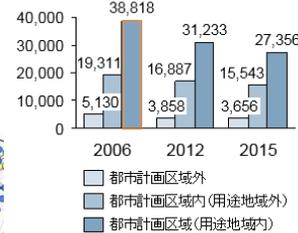


現状

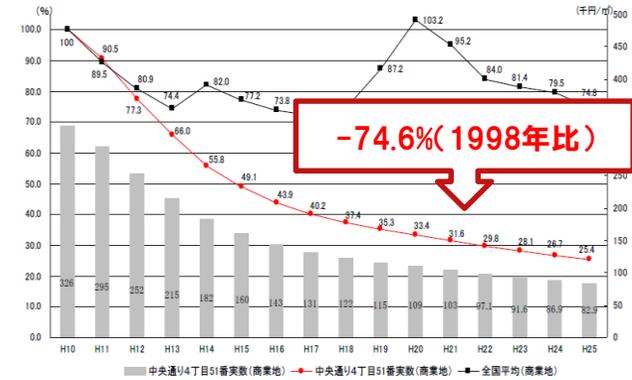
2015年の標準宅地価格



(円/㎡)



中央通4丁目51番の公示地価動向



2. 都市の現状・課題 > (1) 都市構造の現状分析

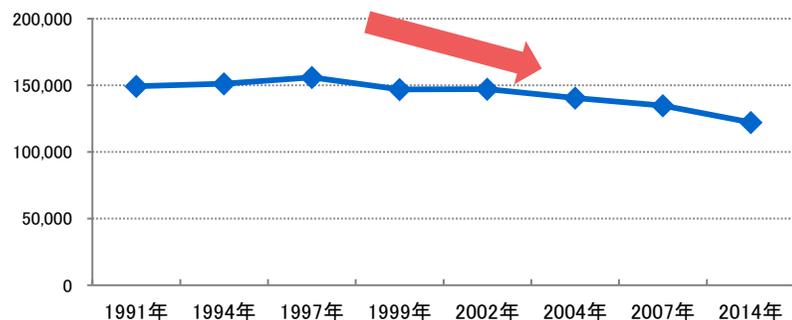
小売効率

小売事業の床効率性は低下し、過当競争の進む恐れがあり、都市機能としての商業施設撤退の進行が懸念される。

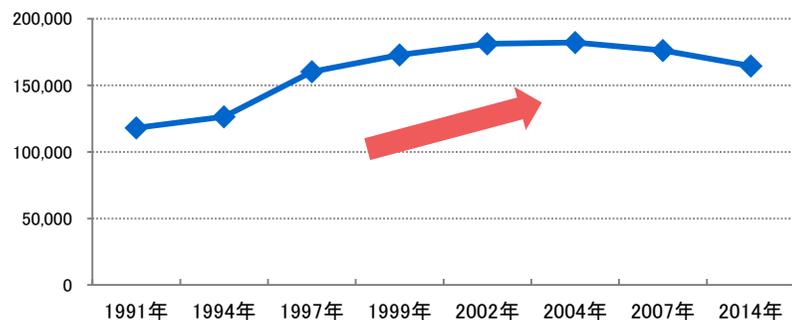
- 総売場面積は増加傾向にあるが、小売販売額は漸減傾向にあり、床効率が低下していることから、小売事業の効率性が低下しているとみられる。
- また、全体的な小売事業所数は1991年から2014年にかけて急減している。2007年まで1,500㎡以上の事業所は増加傾向にあり、2014年には減少しつつも、なお3,000㎡以上の店舗数が1999年と同じ水準であることから、過当競争が進む恐れがある。

小売販売額・小売業売場面積

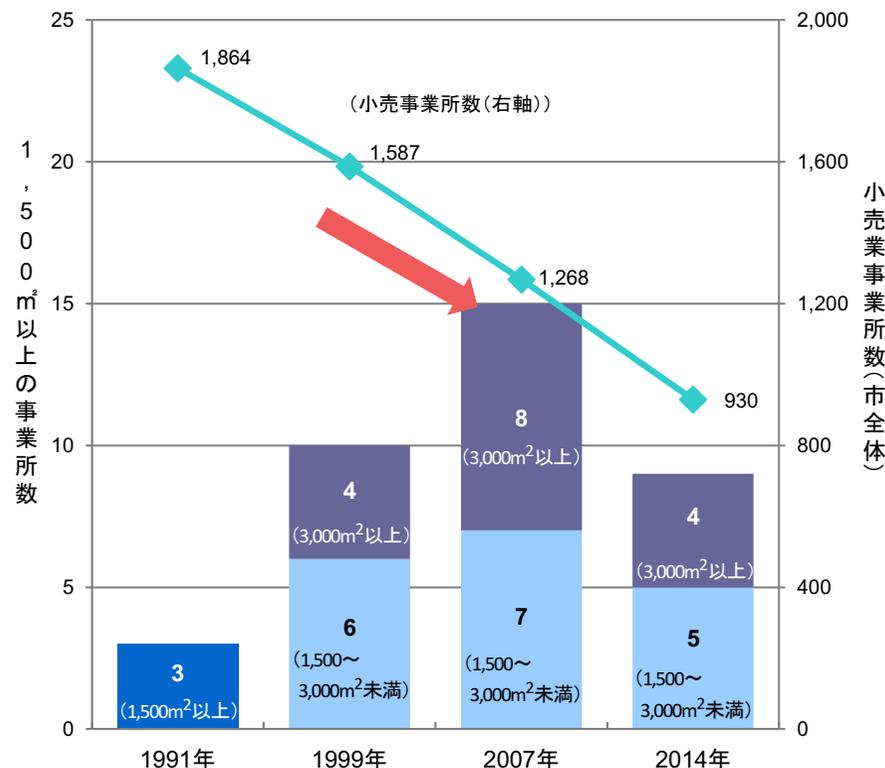
小売販売額(百万円)



小売業売場面積(㎡)



売場面積規模別の事業所数



2. 都市の現状・課題 > (1) 都市構造の現状分析

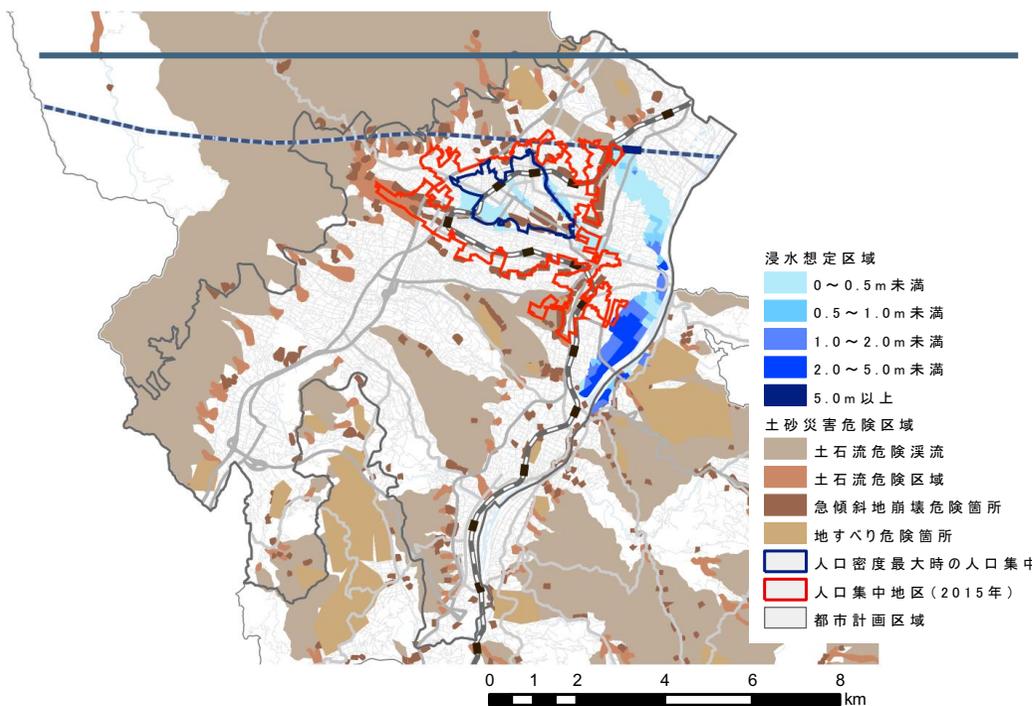
防災

ハザード区域と人口密度

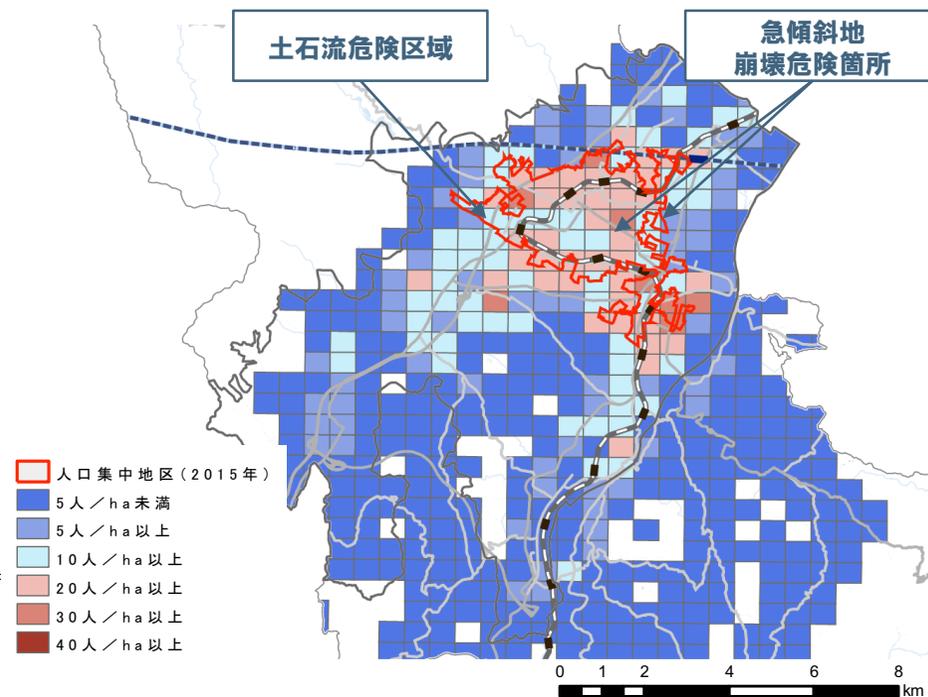
2040年でも相対的に人口密度が高い中心市街地の一部地域では、ハザード区域に含まれる地点がある。

- 1960年の人口密度最大時から2015年にかけて、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。
- 人口減少に関わらず、2040年においても、土砂災害危険区域に該当する地域において人口が居住することが想定される。
- 2040年でもなお、郊外部に比べて人口密度が相対的に高い中心市街地とその周縁部では、土石流危険区域や急傾斜地崩壊危険箇所に含まれる地域がいくつか存在するとみられる。

浸水想定区域と土砂災害危険区域 (2015年)



2040年の人口密度



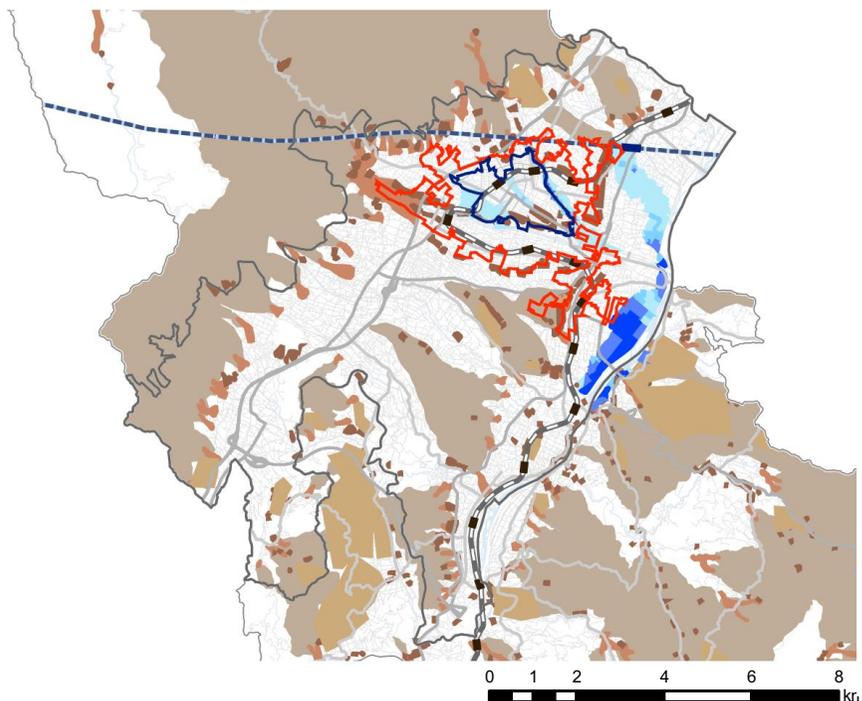
2. 都市の現状・課題 > (1) 都市構造の現状分析

ハザード区域と高齢人口

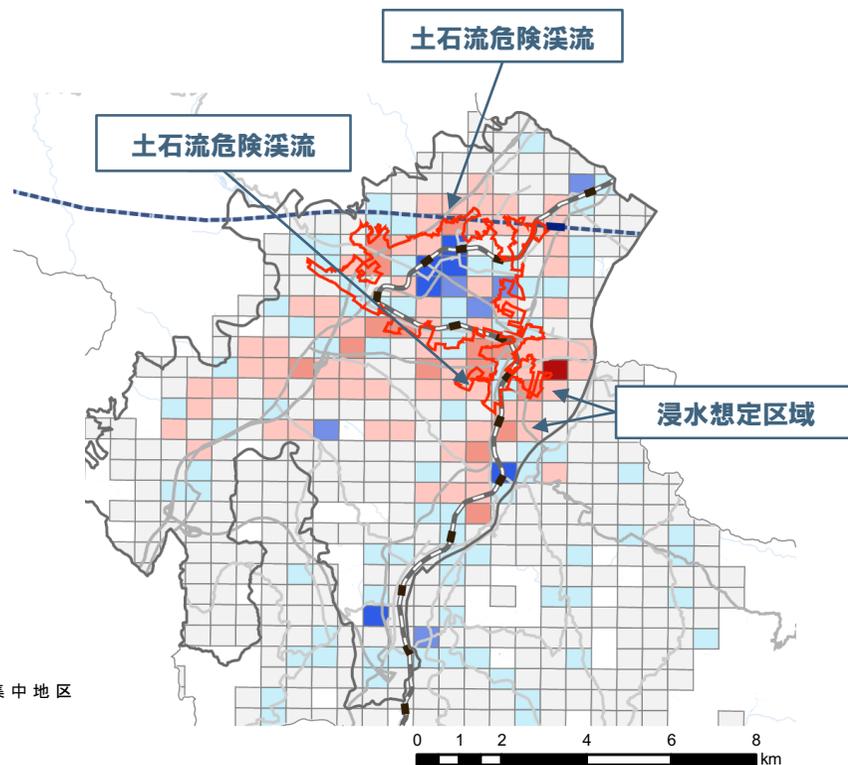
2040年に向け、ハザード区域に居住する高齢者人口は増加する見通しであり、防災対策が懸念される。

- 人口減少に関わらず、2040年においても、土砂災害危険区域に該当する地域において人口が居住することが想定される。
- これらの地域のうち、高齢化が著しく進む地域では、安全性の低下が懸念される。
- 2015年から2040年にかけても中心市街地の辺縁部で高齢者人口の増加率が高く、かつハザード区域に含まれる地域があるため、積極的に比較的安全な拠点に、居住誘導と集約化を図ることが課題である。

浸水想定区域と土砂災害危険区域 (2015年)



高齢者の人口増減 (2015～2040年)



2. 都市の現状・課題 > (1) 都市構造の現状分析

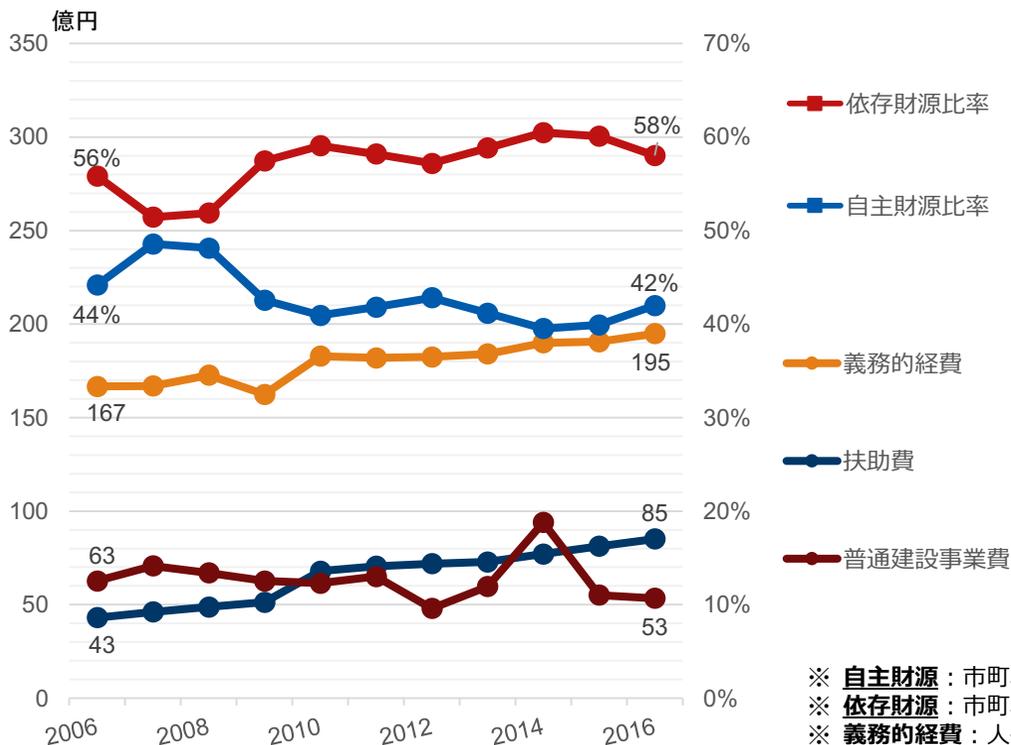
行政運営

歳出・歳入構造

社会保障関連経費を中心に経費は増大する一方、依存財源比率は6割弱と高い。

- 高齢化やインフラ老朽化等の影響により、将来にわたり義務的経費や普通建設事業費の歳出増加が見込まれている。特に、高齢化の進行は、社会保障関連の経費を持続的に増加させており、財政を圧迫している。一方、依存財源比率は6割弱と高く、持続的な地域経営のための脱却が課題である。

歳出・歳入の構造



視点

傾向

課題

財源比率

依存財源

漸増傾向

・持続的な地域経営のための財源依存からの脱却

自主財源

漸減傾向

・人口減少、中心市街地空洞化等による税収減の下、税収の確保

義務経費

義務的経費

年々増加傾向

・高齢化の進行に伴う、社会保障関連経費のための財源確保

扶助費

普通建設事業費

需要に応じた変動

・厳しい財政状況の下、都市インフラの老朽化に伴う、施設の効率的な維持更新

- ※ **自主財源**：市町村等が自主的に収入する財源のことであり、主に地方税等が挙げられる。
- ※ **依存財源**：市町村に対して国や県が交付する収入からくる財源のことであり、主に地方交付税等が挙げられる。
- ※ **義務的経費**：人件費、公債費、扶助費等、市の歳入状況の如何に関わらず、支払われる経費。
- ※ **扶助費**：国の社会保障制度の一環として、生活保護法や児童福祉法、老人福祉法、また、地方自治体独自の施策において、住民福祉の増進を図るために支出される経費。
- ※ **普通建設事業費**：道路、港湾、下水道、学校、保育所等、公共施設の改良、新設のための事業経費。

2. 都市の現状・課題 > (1) 都市構造の現状分析

固定資産税・都市計画税

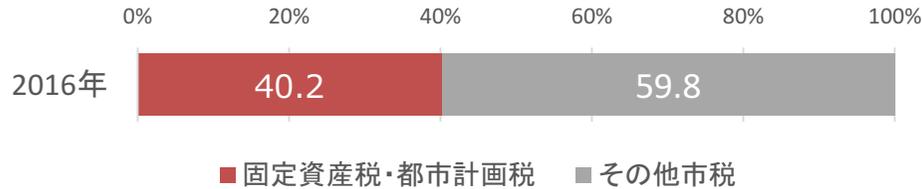
面積当たりの税収効率の高い中心市街地の空洞化等により、税収の減少が懸念される。

- 固定資産税・都市計画税収入は、面積当たりの税収効率が高い、中心市街地の空洞化の進行により、年々減少傾向にあると見られる。また、近年の地価下落の傾向を受け、固定資産税・都市計画税収入は減少傾向にあり、2007年から2016年に7億円減少しており、税収確保が課題である。

公共交通路線と高齢者率

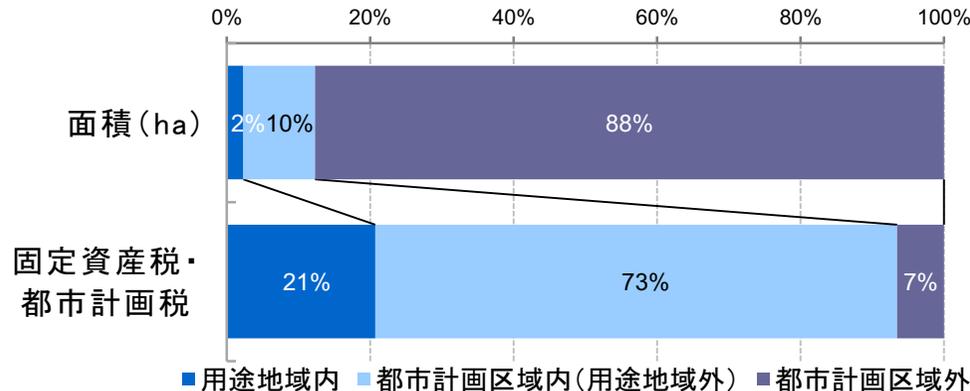
市税のうち、固定資産税・都市計画税、その他市税の比率(2016年)

- 税収のうち、概ね40%を固定資産税・都市計画税が占めており、これらの税収入に対する依存度は高い。



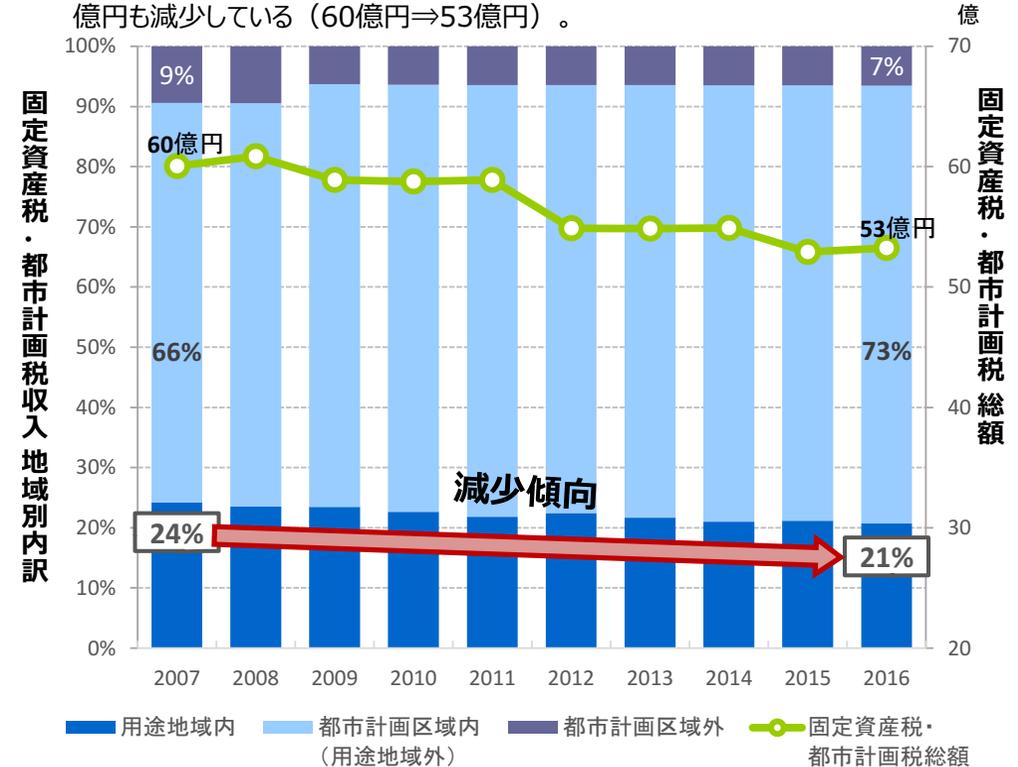
固定資産税・都市計画税、面積の比率(2016年)

- 都市計画区域内の、特に用途地域では、僅かな面積から多くの税収をあげている状況である。



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)。



(2) リニア新幹線のもたらす影響の分析

- 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。

2. 都市の現状・課題> (2) リニア新幹線のもたらす影響の分析

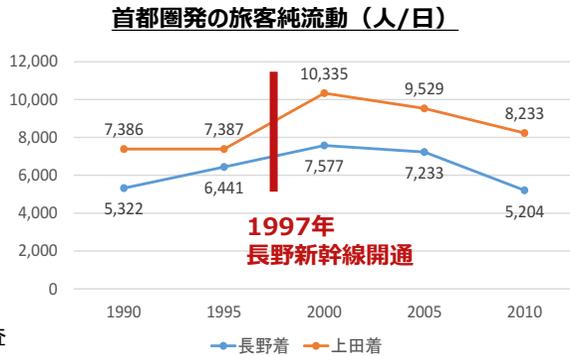
新幹線開通のもたらす社会・経済変化の分析

- 過去の新幹線開通の影響は、地域の「交流人口」「定住人口」「人口・事業所数」について、以下に示す影響をもたらしてきた。

交流人口

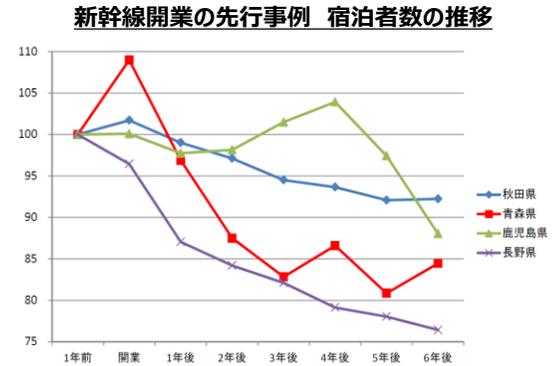
首都圏発の旅客純流動 (人/日)

- 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に懸念される。



長野県における観光入込客数の推移

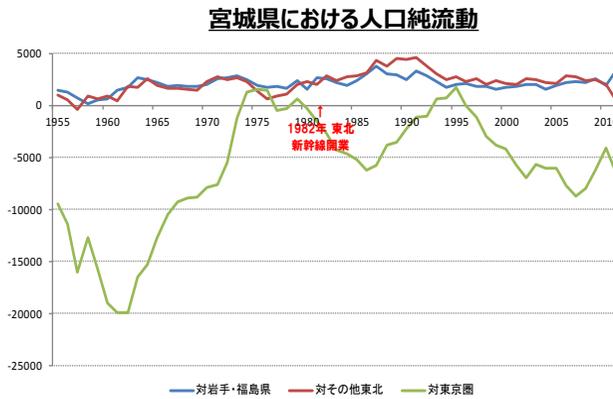
- 観光需要は一時的な増加を見せる。
- この需要を十分に維持していくためには、追加的な施策の検討が必要となる。



定住人口

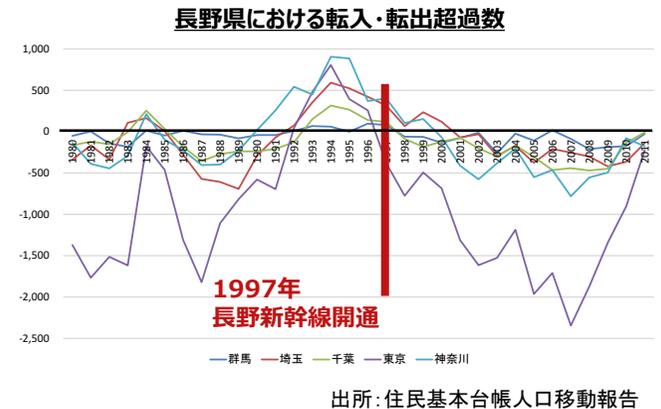
宮城県における人口純流動

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



長野県における転入・転出超過数

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

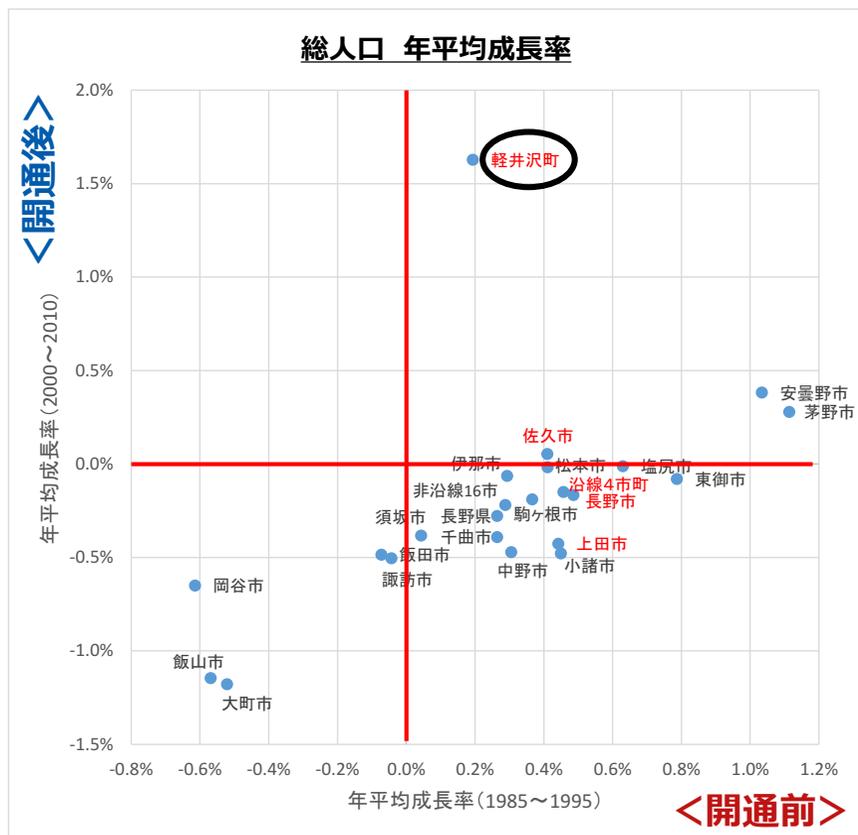


2. 都市の現状・課題 > (2) リニア新幹線のもたらす影響の分析

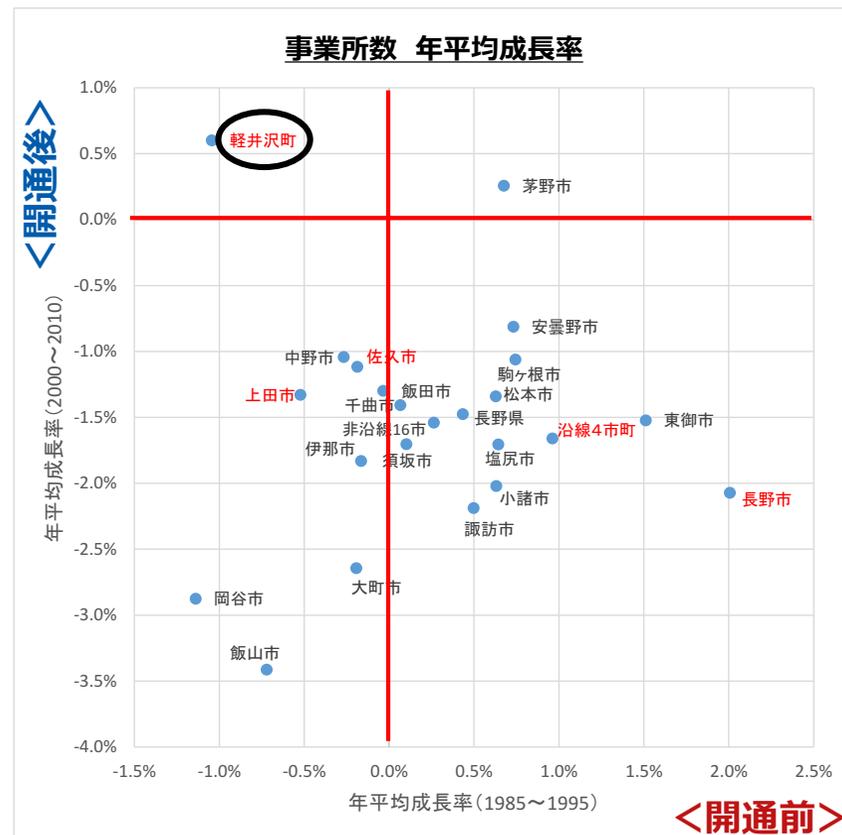
人口・事業所等

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」

2. 都市の現状・課題> (2) リニア新幹線のもたらす影響の分析

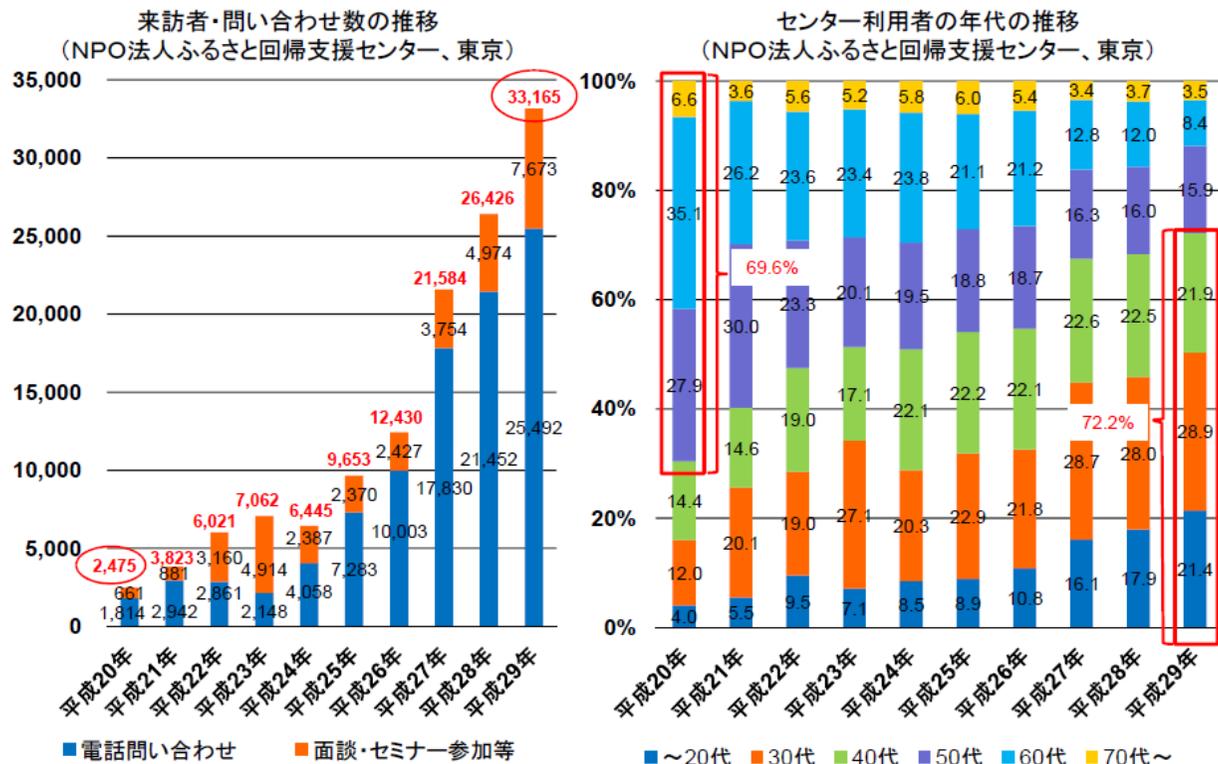
地方移住等のトレンド

- 近年では、地域への移住意向をもつ人々の増加や、二地域居住への関心が高まっており、新幹線の開通は、この傾向を助長するものと考えられる。

移住者

移住相談機関の利用者推計

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



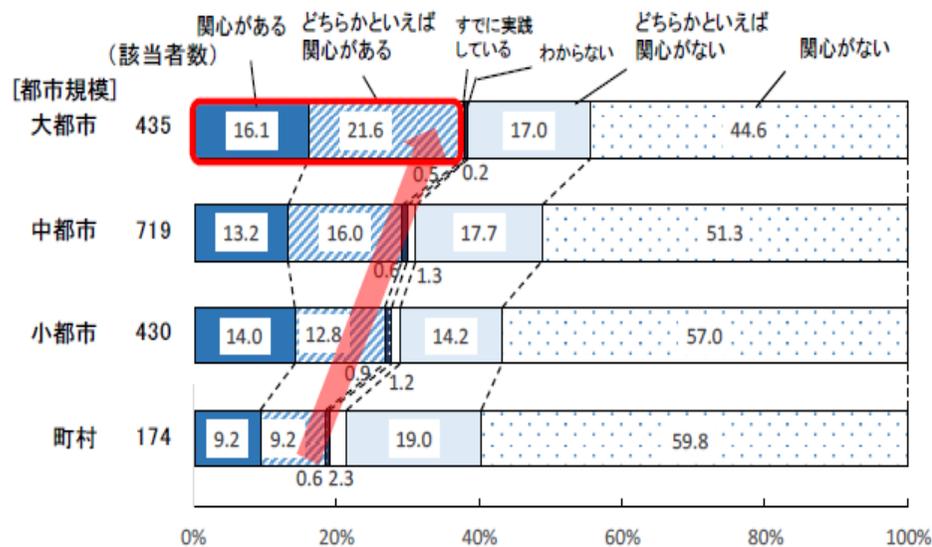
出所: 国土交通省「人口減少社会にうちかつスーパー・メガリージョンの形成に向けて」参考資料

2. 都市の現状・課題> (2) リニア新幹線のもたらす影響の分析

二地域居住

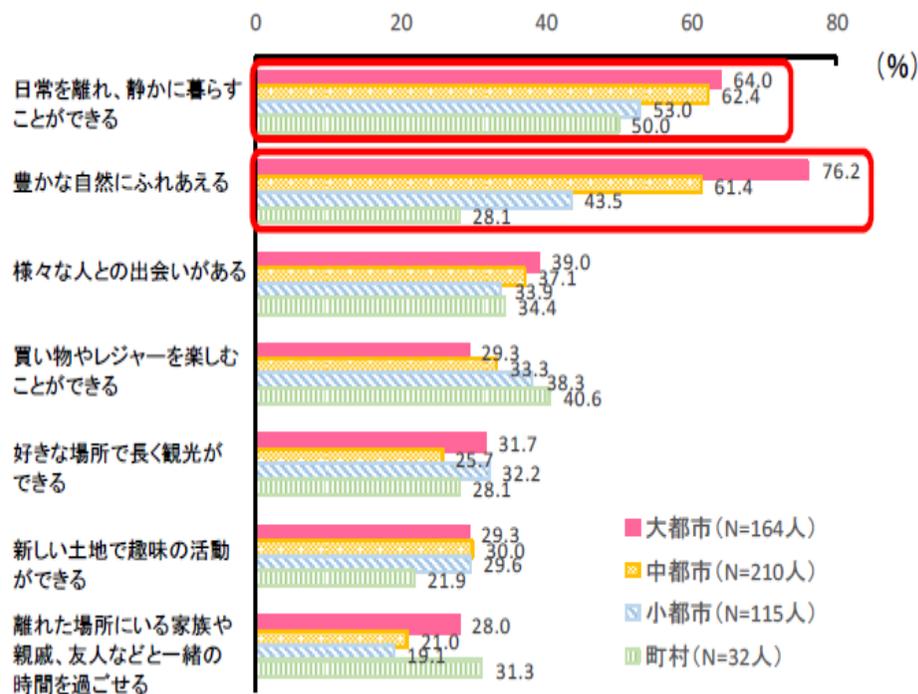
二地域居住に対する関心

- 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) 都市構造の課題分析

① 都市構造の現状認識

■ 飯田市は、他の地方都市と類似の問題を抱えており、特に持続可能性の側面で問題が浮かび上がっている。(1) 都市構造の現状分析、(2) リニア新幹線のもたらす影響の分析から、都市構造の現状及び将来見通しについて、以下のような概観が得られている。

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。ただし、伊賀良や松尾等、郊外で高齢者増加の続く地域は、2040年時点でも存在することが見込まれており、高齢者の減少している地域とは異なる対策が必要である。

2. 高齢化が益々進行している

- 2040年に、総人口は減少する一方、高齢者率は35%以上となり、地域コミュニティ全体が高齢化する。

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。

4. 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。

5. 「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。

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年にかけて、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。

7. 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低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。

8. リニア新幹線の開通が、地方ブロック内の求心力向上の機会と、人口消費等の流出の可能性増大をもたらす

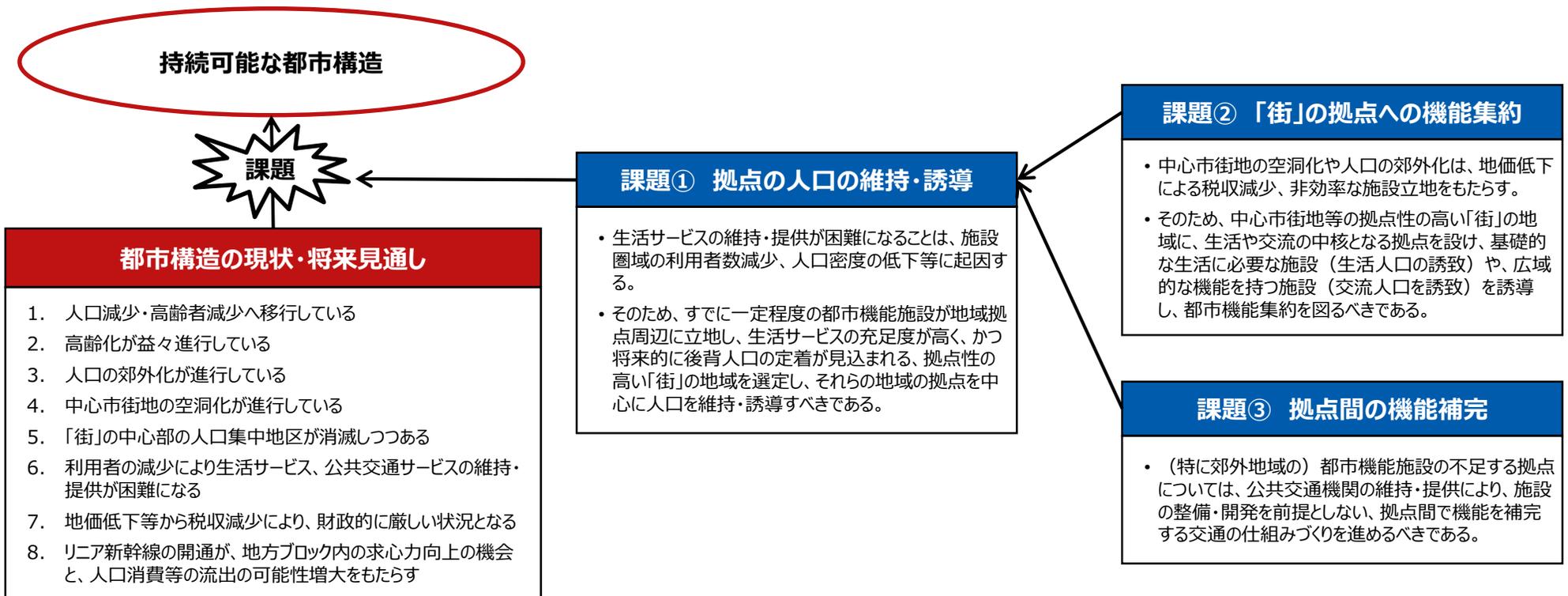
- リニア新幹線の開通は、飯田の観光需要の増加や、企業誘致の可能性向上、域外からの移住者・通学者・通勤者などの増加により、飯田に成長の機会をもたらす一方、人口・消費等の流出の可能性を増大させ、都市の持続性に負の影響をもたらす恐れがある。

2. 都市の現状・課題 > (3) 都市構造の課題分析

② 都市の課題抽出

- 都市構造の現状分析を踏まえ、飯田市の土地利用計画に係る主要な問題として、市の全域において人口減少、高齢化が進み、郊外化や市街地の低密化が並行して進行している状況の中、如何に各地区のコミュニティ活力を維持するのか、如何に居住地の分散している住民に対し、生活サービスや公共交通サービスの維持・提供をするのか、という、都市の持続可能性に関わる問題が挙げられる。
- この持続可能性の問題に対し、都市構造を形成する視点から、「コンパクト+ネットワーク」のまちづくりに関わる3つの主要な課題として、①拠点の人口の維持・誘導、②「街」の拠点への機能集約、③拠点間の機能補完等が抽出される。

図表 持続可能性の問題に対する課題



2. 都市の現状・課題> (3) 都市構造の課題分析

- また、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・変化を勘案すると、成長性と持続性の視点からは、以下のような課題が浮かび上がる。

図表 リニア新幹線開通の提起する課題

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の検討

- 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必要がある。

持続性の視点

中心拠点と広域交通拠点における役割分担の推進

- 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。具体的には、あくまで高次都市機能は「中心拠点」への集積を図り、「広域交通拠点」は中心拠点を補完するため、交通結節機能等を強化した拠点として位置づけていく等、拠点に応じた役割の検討を進めていく必要がある。

3. 立地適正化の方針

3. 立地適正化の方針

- 本計画は、都市構造の現状分析の結果として、多分に漏れず地方都市における典型的な課題が挙げられる中で、国の「コンパクト・プラス・ネットワーク」の観点で持続性の課題を解決する方針が必要だが、立地適正化制度をそのまま飯田市に当てはめても本来の求める成果が得られない可能性もあると考えられるため、飯田市の特殊事情を踏まえた基本方針の具現化を目指す。

3. 立地適正化の方針

いいだ山里街の暮らしを支えるために…

1. 飯田土地利用構想上の「山」「里」「街」の暮らしをそれぞれ支えるための区域を具体的に設定し、立地適正化を推進する。

- 飯田市の土地利用構想では、「山」「里」「街」の暮らし、それぞれを大事にすべきとする考え方をもつ。本計画では、持続的な「山」「里」「街」の暮らしを実現するため、飯田市全域を対象として、それぞれの暮らしを支えるための区域を具体的に設定する。

2. 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先行着手する。

- 飯田市では、各地域で均等な人口減少、人口密度低下が継続した場合、地域の街全体が「共倒れする」懸念がある。
- そのため、中心拠点だけでなく、地域のコミュニティを含めた飯田の「街」を維持するためには、各地区の地域拠点においても、コンパクトなまちづくりを進めていくことが重要である。
- ただし、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可能性がある。また、都市構造の分析結果から、近年ではまだ人口増加のみられる伊賀良や松尾等の周辺地域に対して、中心市街地の活性化は急務となっている。
- そのため、本計画に係る立地適正化の方針として、まず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、都市機能の郊外移転や拡散、「街」のスプロールを抑制することを主眼とする。

3. 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。

- 本計画は、5年ごとの計画見直しを想定し、今後、市内20地区への立地適正化計画制度に基づく区域設定の展開も視野に入れている。
- 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）で地域土地利用方針・地域土地利用計画、6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考える構想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、今後段階的に都市機能の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> (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

(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

① 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

社会持続性

「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

環境持続性

「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

経済持続性

3. 立地適正化の方針> (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

② 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) が虫食いの開発され、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の導入により、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

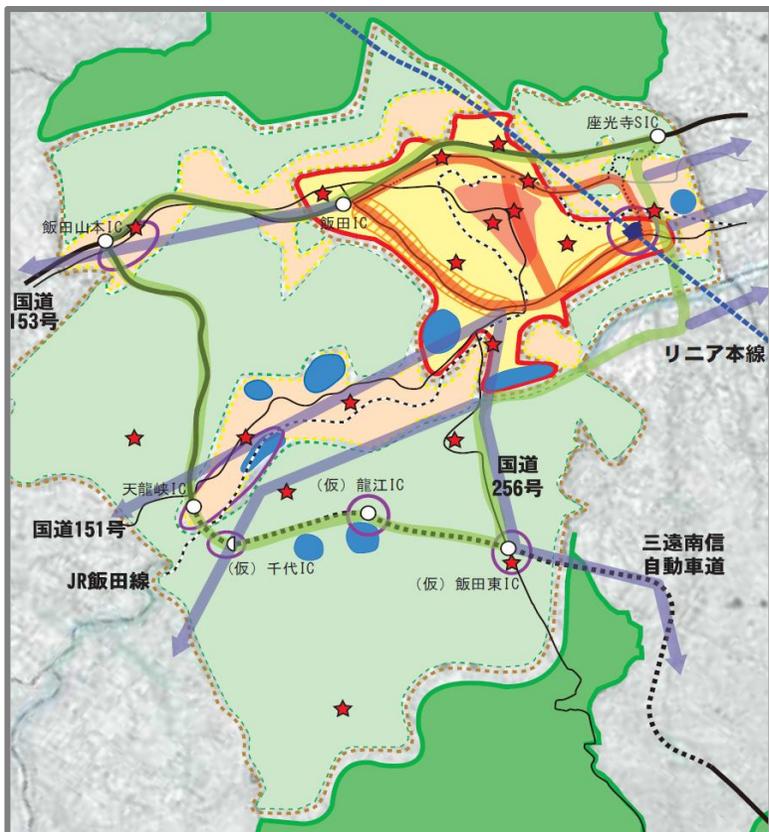
- リニア駅周辺：高度なトランジットハブ

3. 立地適正化の方針 > (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

③ 将来の都市構造

(ア) いいだ山里街の暮らしのゾーンの考え方

- 土地利用構想では、市域は「山」「里」「街」に分けて考えられ、「街」では都市機能の集積と、住宅系市街地の形成を図り、「里」では市街化を抑制し、「山」では自然的利用を図ることとしている。



地域類型別の土地利用の基本方向

- (1) 市街地
【市街地として維持・整備していく地域】
 - A. 都市機能集積ゾーン
【都市機能を集積していくゾーン】
 - B. 生活環境形成ゾーン
【主に住宅系市街地として生活環境を良好に保っていくゾーン】
- (2) 田園里山地域
【農村集落、農地を中心とした地域】
 - A. 農住環境調和ゾーン
【市街化を抑制し、農住環境の調和を図っていくゾーン】
 - B. 農住振興里山活用ゾーン
【自然環境を活かして農業を育成していくゾーン】
- (3) 山間地域
【山間部で主に森林など自然的利用を図っていく地域】
 - A. 自然的利用ゾーン
【山間部で主に森林など自然的利用を図っていくゾーン】

- (4) その他の地域
【(1)～(3)の地域他、重層的に配慮していく地域】

- A. 主要幹線沿道ゾーン
【国道153号バイパス沿道など主要幹線沿道の適正な利用を図っていくゾーン】(ゾーン以外の主要幹線道路も含まれます)
- B. 段丘崖の緑の保全ゾーン
【特徴的な段丘崖の緑を保全していくゾーン】
- C. 産業活動振興ゾーン
【産業の活動を振興していくゾーン】
- D. 新たな交流促進ゾーン
【新たな交流を促進していくゾーン】
- (5) 地域拠点
【各拠点間及び圏域各自治体との連絡強化のための道路網】
- (6) 道路網構想
 - A. 内環状道路軸
【市中心部へのアクセス性向上を担う道路軸】
 - B. 外環状道路軸
【定住自立圏(南信州広域圏)の環状機能を担う道路軸】
 - C. 放射道路軸
【内環状道路軸の連絡とともに、高規格道路の代替機能を担う道路軸】

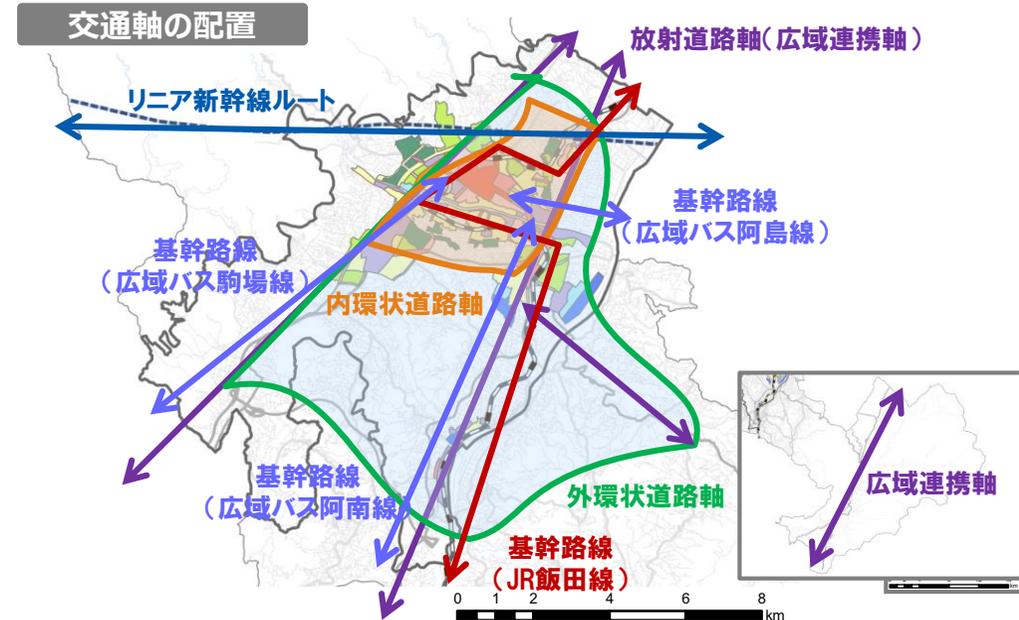
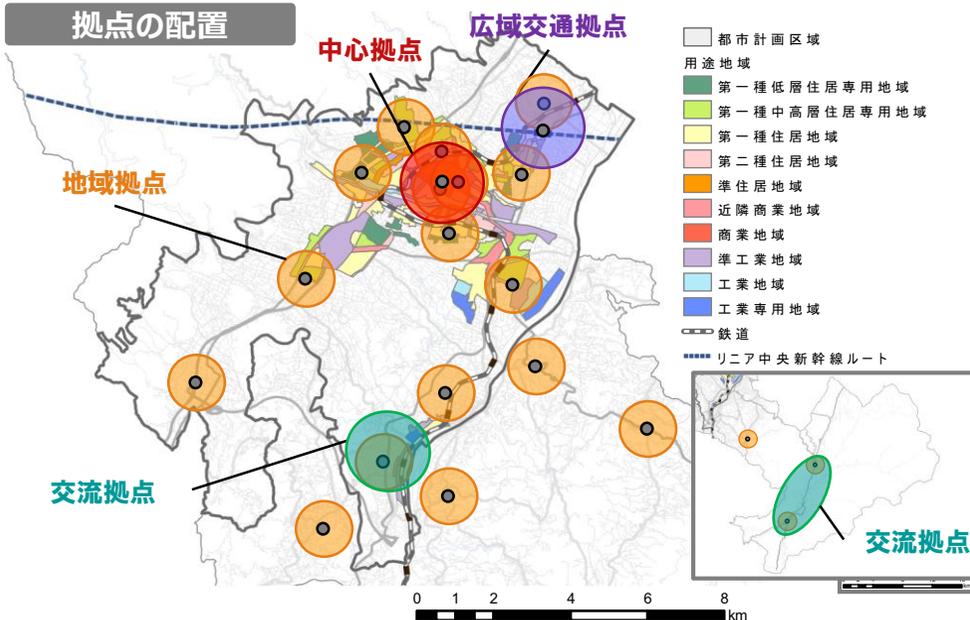


3. 立地適正化の方針> (1) 持続可能な都市構造 (都市計画マスタープラン) の具現化

(イ) 拠点と交通軸の考え方

- 「拠点」と「交通軸」については、①中心拠点、②広域交通拠点、③地域拠点、④交流拠点の各拠点の役割に応じた機能の集約と分担とともに、①内環状道路軸、②外環状道路軸、③放射道路軸を設定し、さらに周辺地域と中心部を接続するための路線として、JR飯田駅、広域バス駒場線、阿島線、阿南線を基幹路線と位置づけ、拠点間の相互連携を図ることとする。

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"> 都市の中心として、各種業務や行政等の中核機能や特色ある商業や居住等の都市機能を集積する 蓄積されてきた文化や伝統、社会資本などの既存ストックを活かす
広域交通拠点	市外へのアクセスの拠点	リニア駅を中心とするエリア	<ul style="list-style-type: none"> 飯田市の交通結節点（トランジットハブ）、長野県の南の玄関口、三遠南信地域の北の玄関口として、広域的な駅利用圏域を形成し、地域と大都市を結ぶ
地域拠点	日常生活（街の暮らし、山の暮らし）を支える拠点	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"> 各地区の市役所自治振興センターや公民館等のコミュニティ施設を中心に、日常生活を支える行政、教育、文化、福祉、医療、商業などの各地区に応じた都市機能を集積する
交流拠点	観光による集客の拠点	天龍峡・遠山郷	<ul style="list-style-type: none"> 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



3. 立地適正化の方針 > (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

(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。

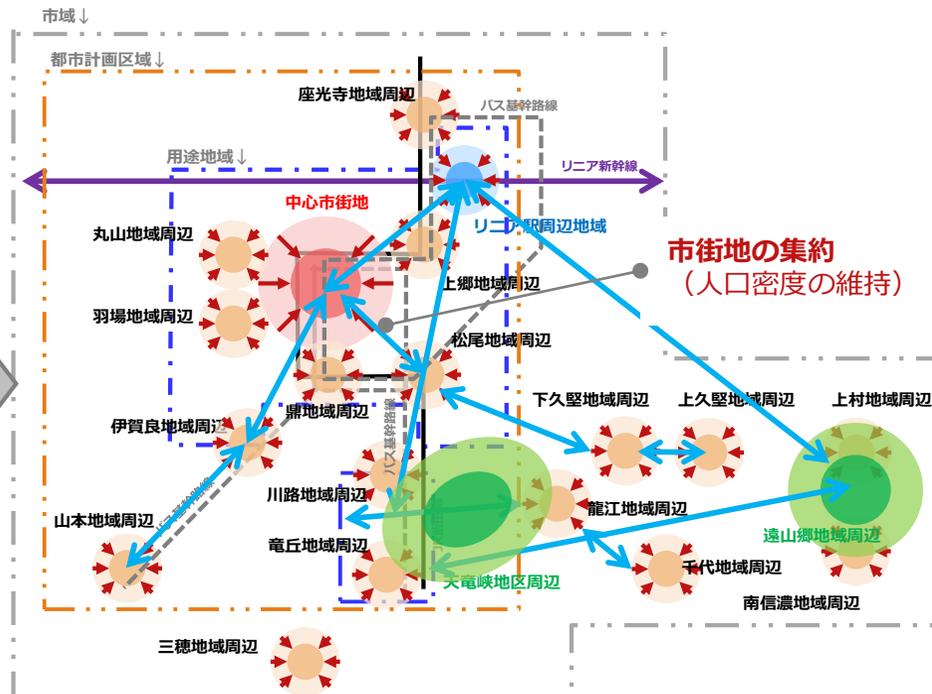
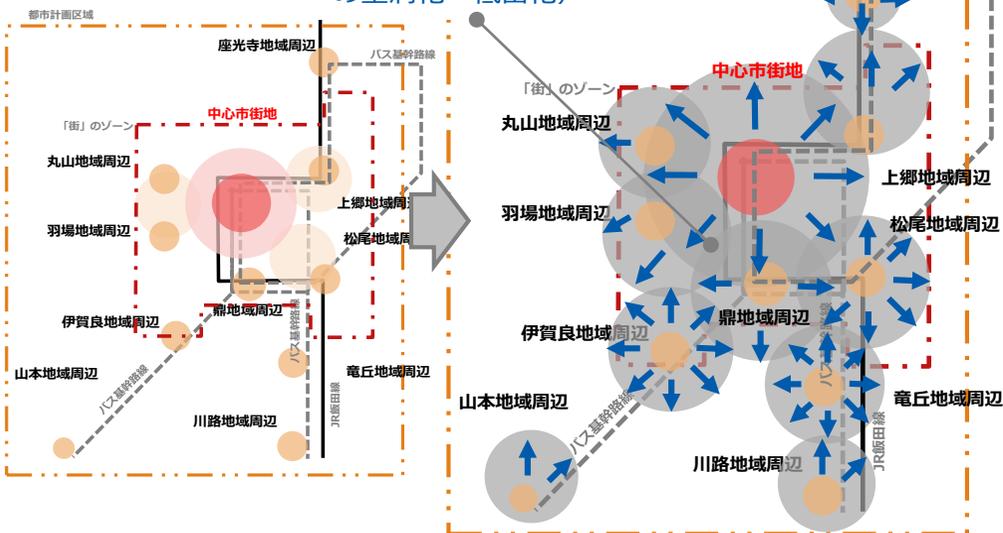
これまでの都市構造・・・

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> (2) 拠点への機能集約と拠点間連携

④ 集約と連携の重点課題

- 以上の検討を踏まえ、本計画において、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> (2) 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

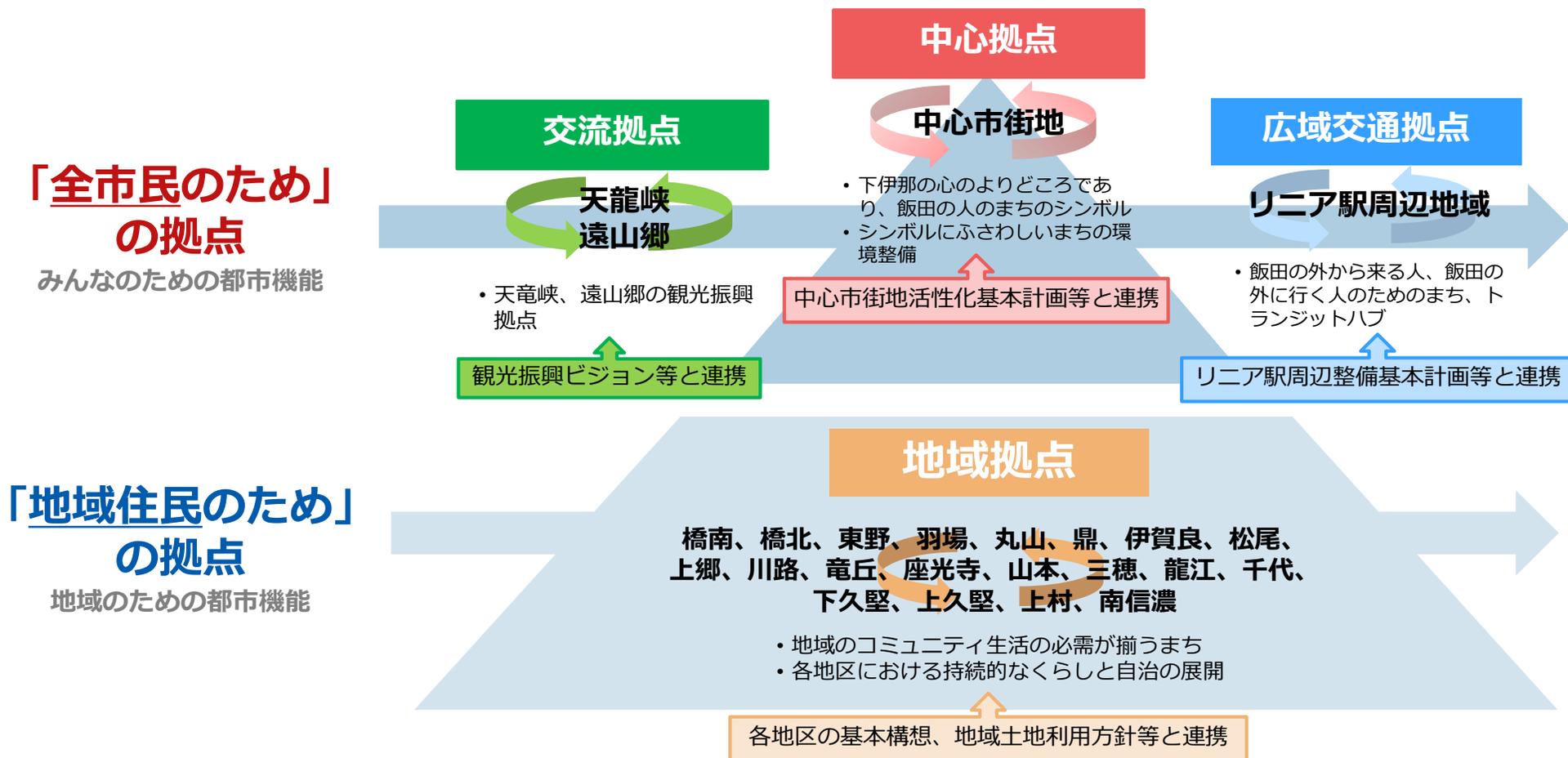
1. 地域拠点には、地域の日常生活を支える機能、中心拠点には日常生活に必要な機能に加え、広域的な集客力を有する機能を集積させる。広域交通拠点には、交流を促進するための都市機能の立地を目指し、交通結節点としての機能強化を図る。
2. リニア新幹線の開通の効果を飯田市全域に広げるとともに、地域における持続的な都市の生活を実現するため、これらの拠点間をシームレスにつなぐモビリティの利便性を最大限高める、都市の公共交通体系の整備に取り組む。

3. 立地適正化の方針> (2) 拠点への機能集約と拠点間連携

(2) 拠点への機能集約と拠点間連携

① 拠点間の機能分担：「全市民のため」の拠点と「周辺住民のため」の拠点

- 拠点間の機能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、地域拠点は各地区的「**地域住民**」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> (2) 拠点への機能集約と拠点間連携

- 「全市民のため」の拠点のうち、中心拠点は全市民の様々な活動のニーズ、交流拠点は観光のニーズ、そして、広域交通拠点は域内外の人々の移動のニーズに対応した役割分担を行う。また、「地域住民のため」の拠点である地域拠点は、地域における日常生活の基本的なニーズに対応する。
- これら拠点を、シームレスな公共交通網によって繋ぐことにより、市民の様々なニーズへのアクセス性を高めることで、拠点間機能の連携を図る。

日常生活の基本的なニーズ

居住、消費（日用品・地元産品等）、医療・介護、コミュニティ活動、学習（農泊）など

（施設例）
行政・出張所、小売商店、診療所、公民館 など

高いレベルの活動のニーズ

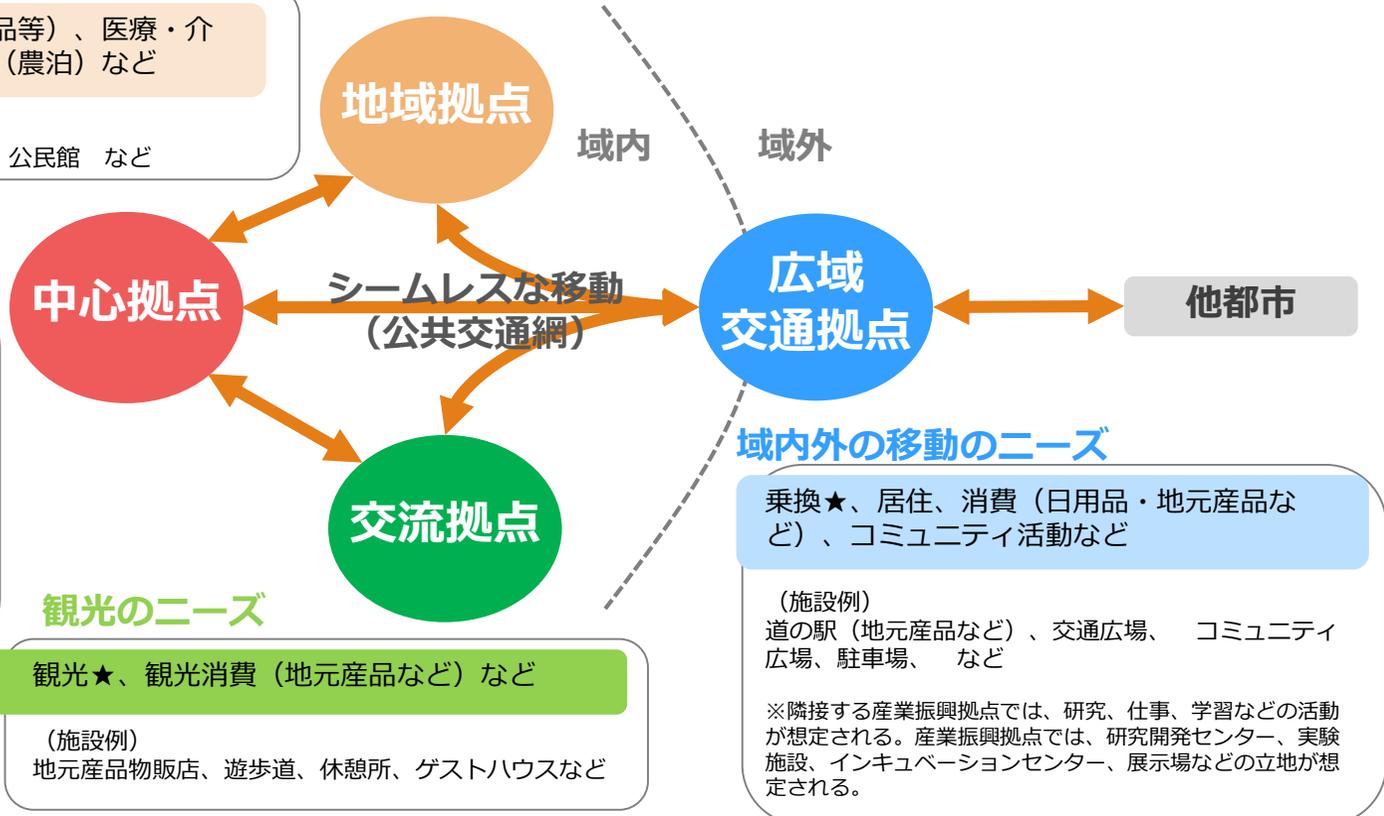
ビジネス、居住、二次・三次医療、介護、乗換、コミュニティ活動、行政、娯楽、消費（日用品、買い回り品など）、宿泊、学習など

（施設例）
大規模商業施設、大病院、体育館、文化ホール、コンベンションホール、シェアオフィス、シェアハウス、チャレンジショップ、サテライトオフィス、駐車場、ホテル など

観光のニーズ

観光★、観光消費（地元産品など）など

（施設例）
地元産品物販店、遊歩道、休憩所、ゲストハウスなど



乗換★、居住、消費（日用品・地元産品など）、コミュニティ活動など

（施設例）
道の駅（地元産品など）、交通広場、コミュニティ広場、駐車場、 など

※隣接する産業振興拠点では、研究、仕事、学習などの活動が想定される。産業振興拠点では、研究開発センター、実験施設、インキュベーションセンター、展示場などの立地が想定される。

3. 立地適正化の方針> (2) 拠点への機能集約と拠点間連携

② 拠点間の接続：拠点を繋ぐシームレスな公共交通路線網

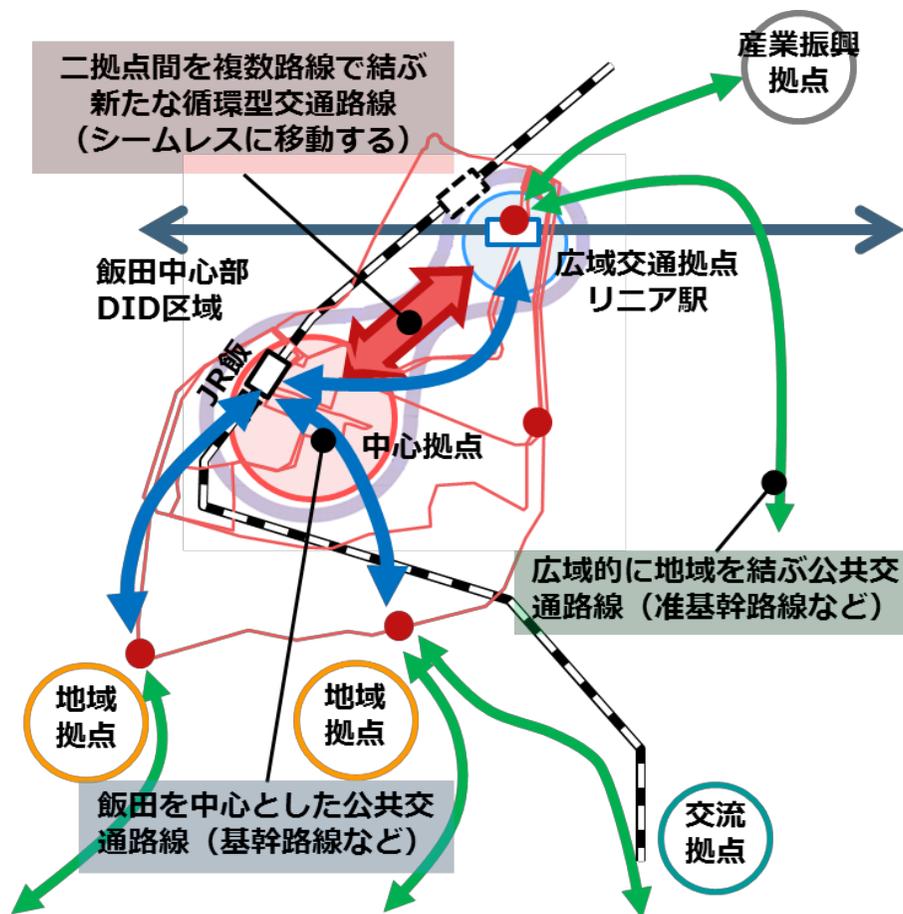
- 拠点間の連携を高めるため、拠点同士を繋ぐ、シームレスな公共交通網を整備する。
- 具体的には、内環状道路軸内の中心拠点と広域交通拠点を複数路線で結び、かつ短い運転間隔の循環型公共交通路線を整備し、居住者・来訪者に対してスムーズかつシームレスな移動体験を提供する。また、循環型交通路線の導入に伴い、各拠点から地域拠点や交流拠点へと接続するための公共交通路線網についても見直しを行い、拠点間を中断なく移動可能にする。
- なお、公共交通機関については、未来型の乗り物（EVバス車両や自動運転車両等）への転換、シェアリングによる乗合タクシーの導入等により、環境や人手不足、路線維持等の社会課題に対応していく。

中心拠点と広域交通拠点を結ぶ循環型交通路線

- 内環状軸内で、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を設定する

先進的でシームレスな交通
JR飯田駅とリニア駅発の路線は、短い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交通を検討します。

- 公共交通の乗り物についても、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きます。



3. 立地適正化の方針＞（2）拠点への機能集約と拠点間連携

③ 山・里・街の拠点内外の連携：飯田の魅力的な景観の一体的な形成

作成中

以下、論点への対応

- 「山」「里」「街」3つのエリアが、一体としてどのような景観を描くのか。飯田の魅力的なランドスケープは何か、どこにあるのか、示したい。
- 飯田は、日本屈指の景観を構成する田園風景を有しており、スーパーメガリージョンにより、中心市街地へと人を誘うことが考えられる。
- しかし、実際、移住者が多く居住するのは、眺めの良い田園地域のケースも多い。特に田園地域に人口を引っ張り込むような飯田の魅力を出すことも検討すべきではないか。

（対応の方向案）

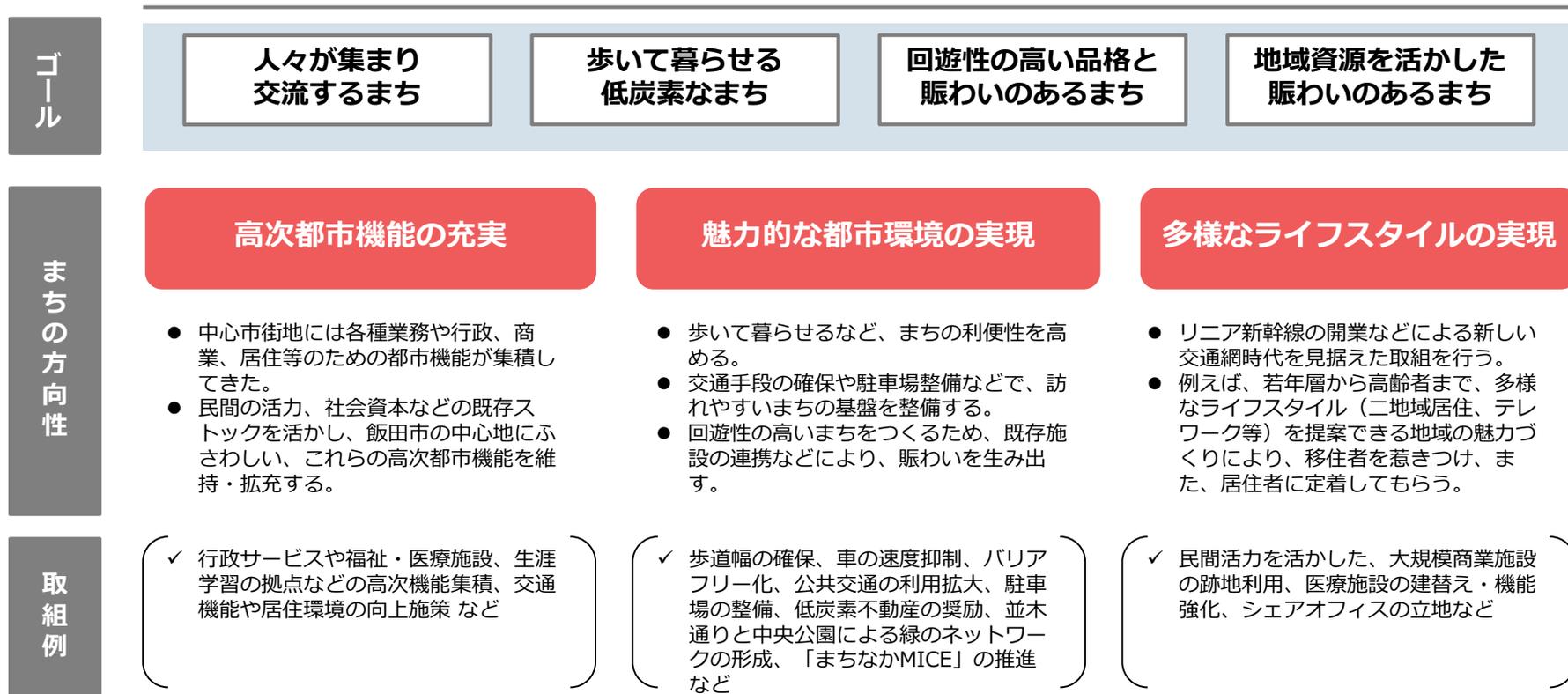
- 今回の計画における、拠点外の「里・山の暮らし推進区域」や「居住等エリア以外の地域」について、一体的な飯田の景観形成のあり方を検討する。

3. 立地適正化の方針> (2) 拠点への機能集約と拠点間連携

④ 中心拠点の役割：リニア時代に人・資本・情報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。

中心拠点（中心市街地）

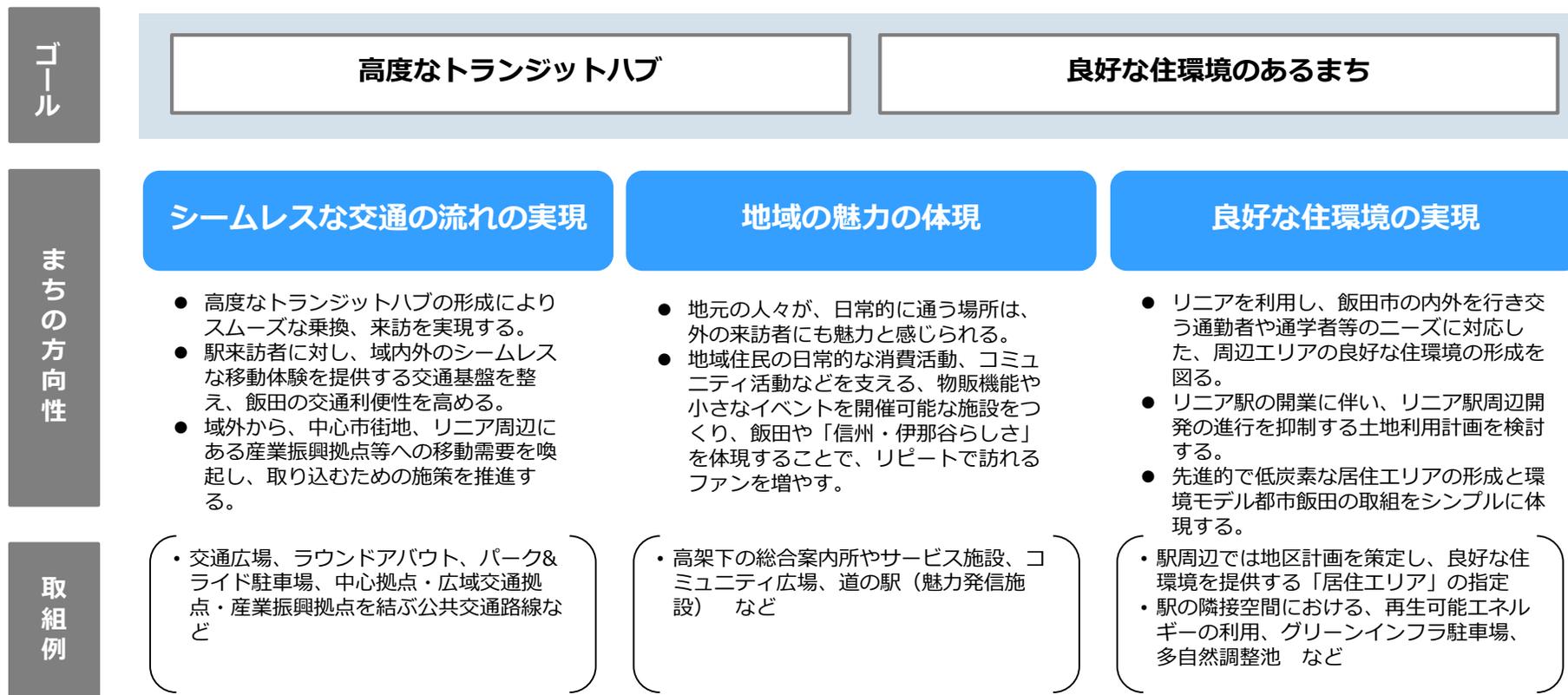


3. 立地適正化の方針> (2) 拠点への機能集約と拠点間連携

⑤ 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、高度なトランジットの役割を担う。これに加え、広域交通拠点では、地域の魅力を体現し、人口等の流入の需要を喚起する役割、良好な住環境の実現により、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）を取り込むことが期待されると考えられる。

広域交通拠点（リニア駅周辺地域）



3. 立地適正化の方針> (2) 拠点への機能集約と拠点間連携

⑥ 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

ゴール

地域の誇りと愛着で個性が輝くまち

まちの方向性

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。
- 地域拠点は、地域の住民が飯田市に引き続き居住してもらうための「人口のダム」のような位置づけもあることから、地域で生活を続けるための施設の維持を図ることが重要である。

取組例

- ・ 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

- ・ 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> (2) 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> (2) 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> (2) 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

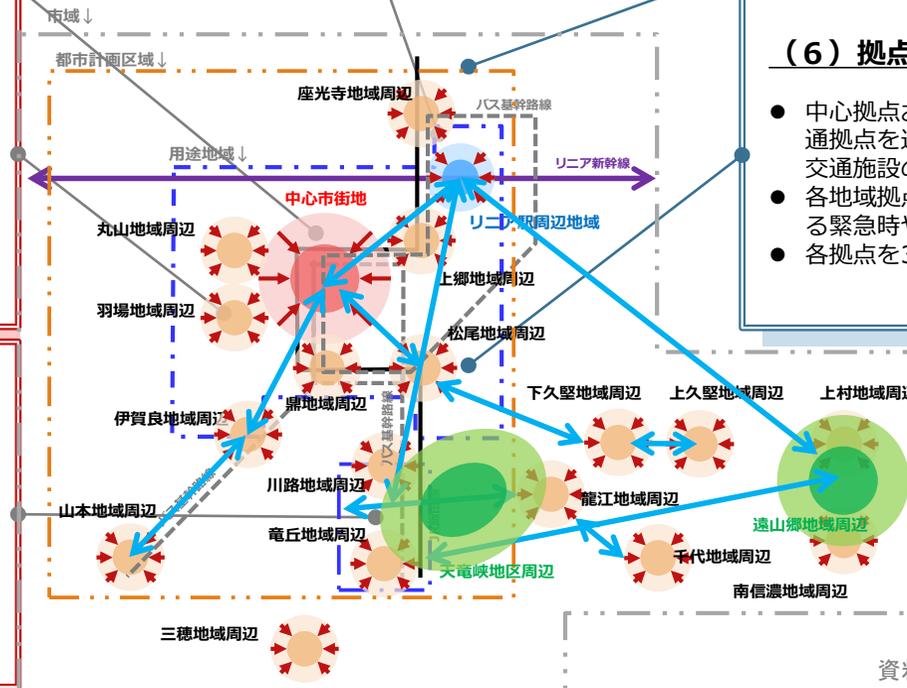
- 各拠点の歩行生活圏を中心に歩いて暮らせるまちの形成
- 特に公共施設や交通の結節点である駅周辺は、歩行者にとってやさしい「訪れやすいまち」「動きやすいまち」を実現
- 中心拠点の中心市街地の公共交通の利用拡大や駐車場の整備を含めて一体的に捉え、重点整備

(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

(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



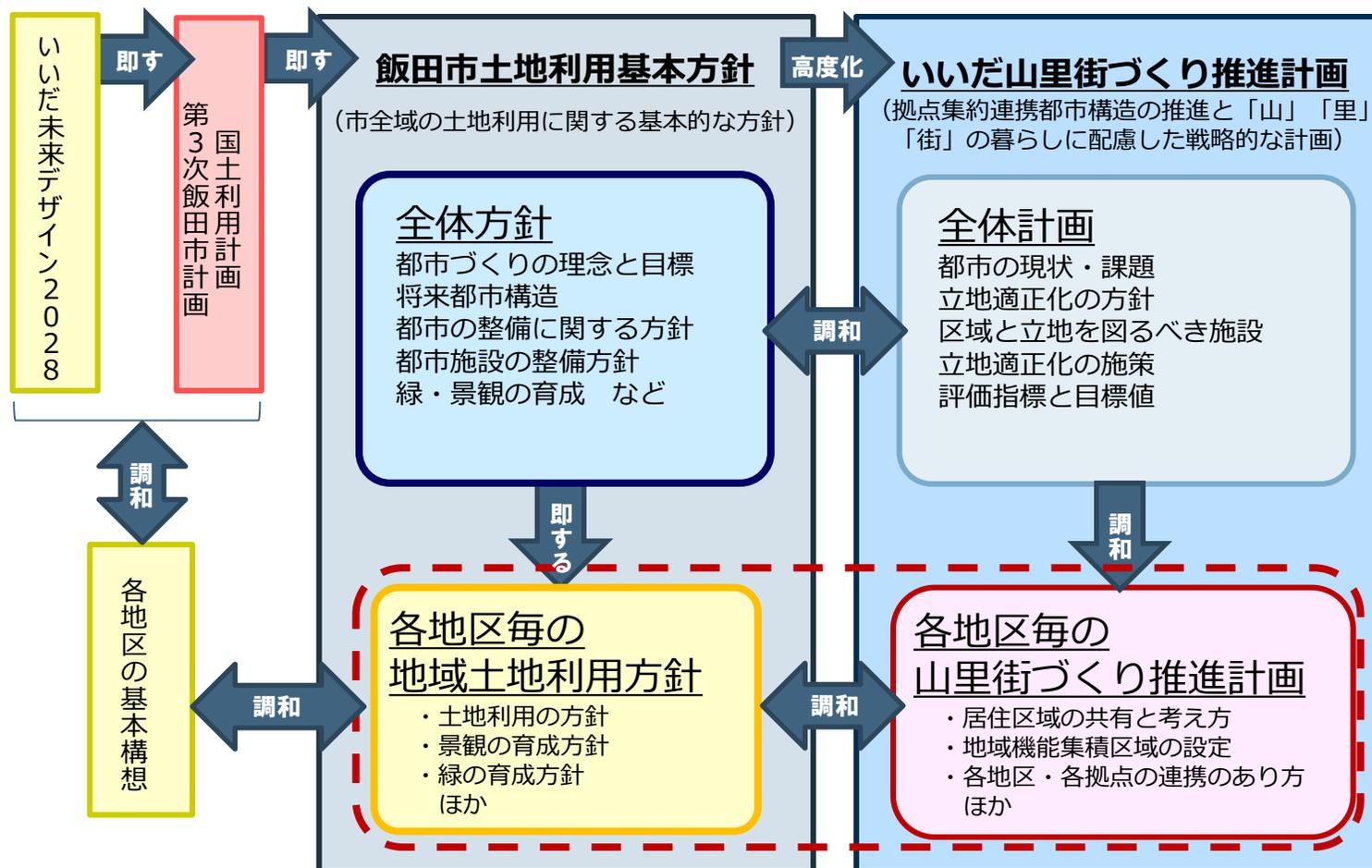
資料) 飯田市土地利用基本方針

3. 立地適正化の方針> (3) 区域の設定と段階的な展開

(3) 区域の設定と段階的な展開

① 地域土地利用方針への展開

- いいだ山里街づくり推進計画は、全体計画と地域別計画に分けて考え、本計画では、先行的に全体計画を検討する。先行する全体計画として、「山」「里」「街」それぞれの暮らしを支える区域を具体的に設定する。
- 今後、地域の皆さんと地域土地利用方針等の検討などを行い、それに合わせて随時、各地区の土地利用計画づくりを進め、地域別計画として、「地域機能集積区域」を中心とした地域の特性や個性に応じた「山」「里」「街」の暮らしの実現に向けた、段階的な検討を行う。



3. 立地適正化の方針＞（3）区域の設定と段階的な展開

② いいだ山里街の暮らしを支える区域の設定

■ 本計画では、飯田市全域を対象として、山里街の暮らしを支えるための区域を具体的に設定する。

● 「街」の暮らしを支える：「都市機能集積区域」と「街の暮らし推進区域」

- 立地適正化計画の制度に基づく誘導区域に相当する区域として、主に内環状道路軸の内側にある用途地域において、土地利用構想上の街の暮らしを形成する地域に該当する、市街地の都市機能集積ゾーンと生活環境形成ゾーンにて、「都市機能集積区域」（＝都市機能誘導区域に相当）と「街の暮らし推進区域」（＝居住誘導区域に相当）を設定する。
- また、拠点機能の集約と拠点間連携に向けた重点課題や方針等を踏まえ、都市機能集積区域と街の暮らし推進区域は、立地適正化計画制度に基づき、先行的に都市機能や居住の集積を検討する誘導区域と位置づけ、中心拠点と広域交通拠点を中心に設定する。

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。
- 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。

街の暮らし推進区域（＝居住誘導区域に相当）とは

- 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。

● 「山」「里」の暮らしを支える：「山・里の暮らし区域」

- 制度上の誘導区域の区分を適用しない飯田市独自の区域として、里の暮らしを形成する地域に該当する田園里山地域の農住環境調和ゾーンと農住振興里山活用ゾーン、山の暮らしを形成する山間地域の自然的利用ゾーンにおいて、「山・里の暮らし区域」を設定する。

3. 立地適正化の方針＞（3）区域の設定と段階的な展開

③ 将来段階的な検討を行う誘導区域の設定

- 本計画において、先行的に集積を検討する区域である「都市機能集積区域」と「街の暮らし推進区域」に対し、将来に向けて段階的に都市機能や居住の誘導を検討・計画する区域を区分し、現時点では立地適正化計画制度上の誘導区域を設定しないが、将来的には制度の適用も想定する区域として、「地域機能集積区域」と「土地利用検討区域」を以下の通り設定する。

● 地域拠点の「街」の暮らしを支える：「地域機能集積区域」

- 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。そのため、これら地域土地利用方針等の検討内容を踏まえながら、今後段階的に都市機能集積区域（＝都市機能誘導区域に相当）への編入等を検討する、「地域機能集積区域」を、地域拠点を中心に設定する。

地域機能集積区域とは

- 地域の日常的な生活圏の中心として、地域住民に基礎的な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、地区住民主体で策定する地域土地利用基本方針や地域土地利用計画等とあわせて、段階的に検討・計画する区域として設定する。

● 将来的に「街」の暮らしを支える：「土地利用検討区域」

- 内環状道路軸内において、将来的な都市構造の変化等を踏まえ、都市機能集積区域の後背地である、街の暮らし推進区域（＝居住誘導区域に相当）への編入等を検討する、「土地利用検討区域」を設定する。

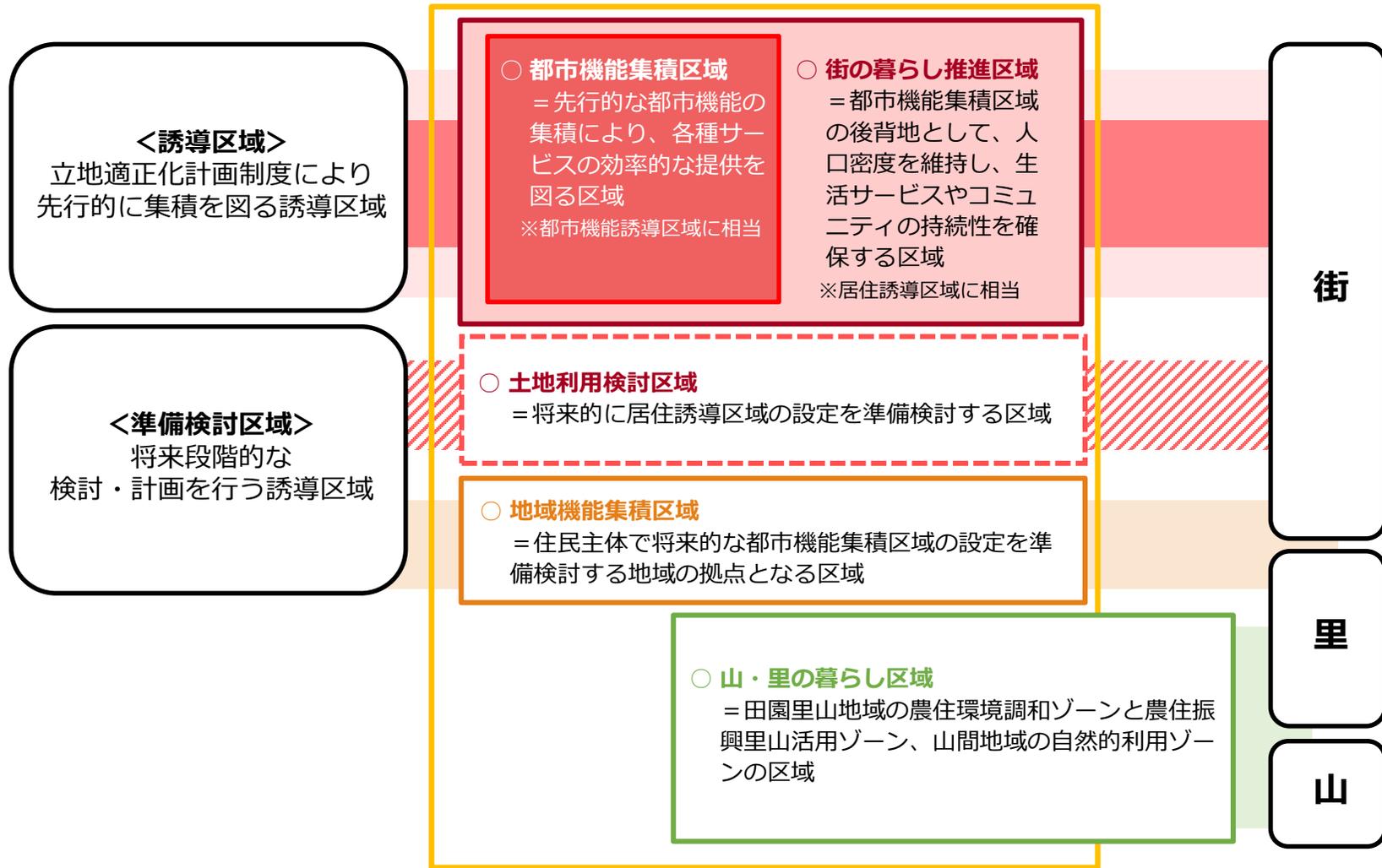
3. 立地適正化の方針> (3) 区域の設定と段階的な展開

制度上の誘導区域

本計画の設定区域

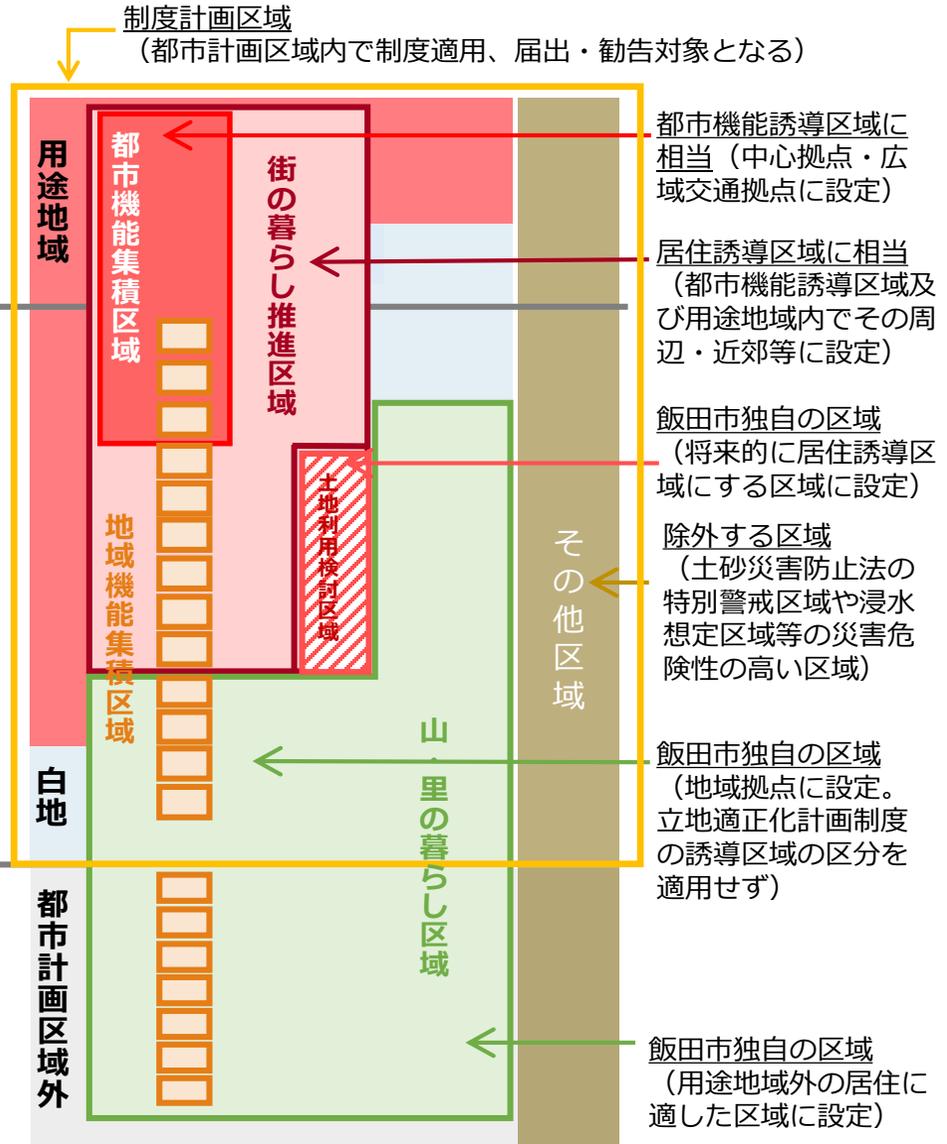
いいだ山里街の区域

都市計画区域 = 立地適正化計画区域



3. 立地適正化の方針> (3) 区域の設定と段階的な展開

拠点類型	拠点エリア	用途地域	都市機能集積区域	地域機能集積区域	街の暮らし推進区域	土地利用検討区域	山・里の暮らし区域
中心拠点	中心市街地活性化基本計画の区域 (橋南・橋北・東野の一部地域)	●	●		●		
広域交通拠点	リニア駅周辺地域 (上郷・座光寺の一部地域)	●	●		●		
地域拠点 (13)	橋南周辺地域	●		●	●		
	橋北周辺地域	●		●	●		
	東野周辺地域	●		●	●		●
	羽場周辺地域	●		●	●		●
	丸山周辺地域	●		●	●		●
	鼎周辺地域	●		●	●	●	●
	伊賀良周辺地域	●		●	●	●	●
	松尾周辺地域	●		●	●		●
	上郷周辺地域	●		●	●	●	●
	川路周辺地域	●		●			●
	竜丘周辺地域	●		●			●
	座光寺周辺地域			●			●
	山本周辺地域			●			●
交流拠点	天龍峡地域周辺	●					
地域拠点 (7)	三穂周辺地域			●			●
	龍江周辺地域			●			●
	千代周辺地域			●			●
	下久堅周辺地域			●			●
	上久堅周辺地域			●			●
	上村周辺地域			●			●
	南信濃周辺地域			●			●
交流拠点	遠山地域周辺					●	

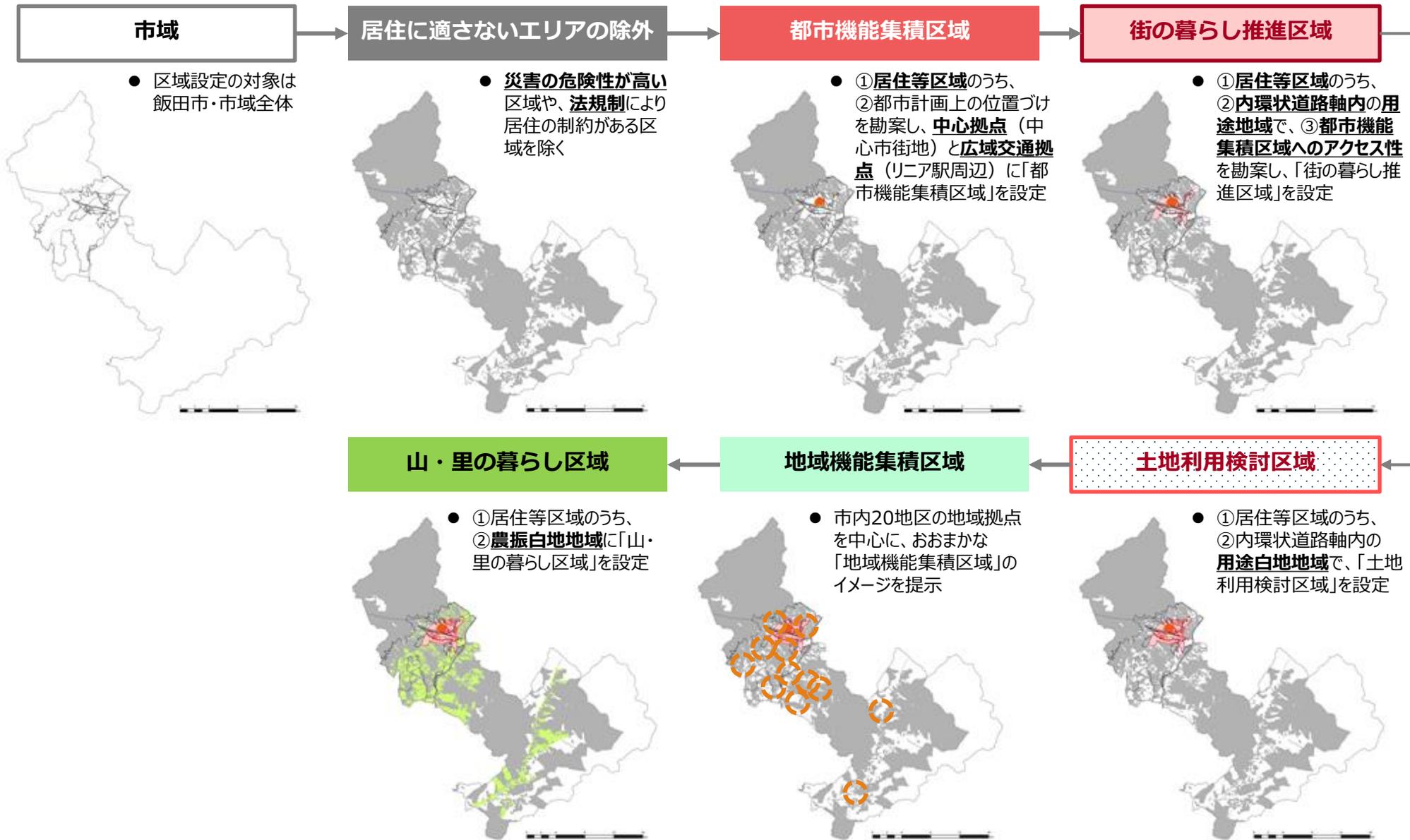


※地域拠点は、各地区の自治振興センター・公民館等を中心とする地域が基本と考えられる。

4. 立地適正化の区域

4-1. 立地適正化の区域設定フロー (1) 区域の設定フロー

(1) 区域の設定フロー



4-2. 居住等区域> (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

① 居住に適さないエリアの除外の考え方

- 飯田市の地形的な特徴を考慮し、災害の危険性が高い区域や、法規制により居住の制約がある区域を、区域設定の対象から除く。
- 飯田の地域は、段丘崖や溪谷、急峻な地形により、自然災害の危険と人々の暮らしが密接に関わってきた文化がある。そのため、防災上の危険箇所指定された区域を明らかにし、安心・安全に暮らすことのできる基本的な条件を備えた区域を設定する。

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指針について、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 工業専用区域、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

※ 赤字は、飯田市に該当区域があり、除外検討を行う区域

- 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

4-2. 居住等区域> (1) 居住に適さないエリアの除外

【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

- 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。

4-2. 居住等区域> (1) 居住に適さないエリアの除外

【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

除外区域 (全体図)

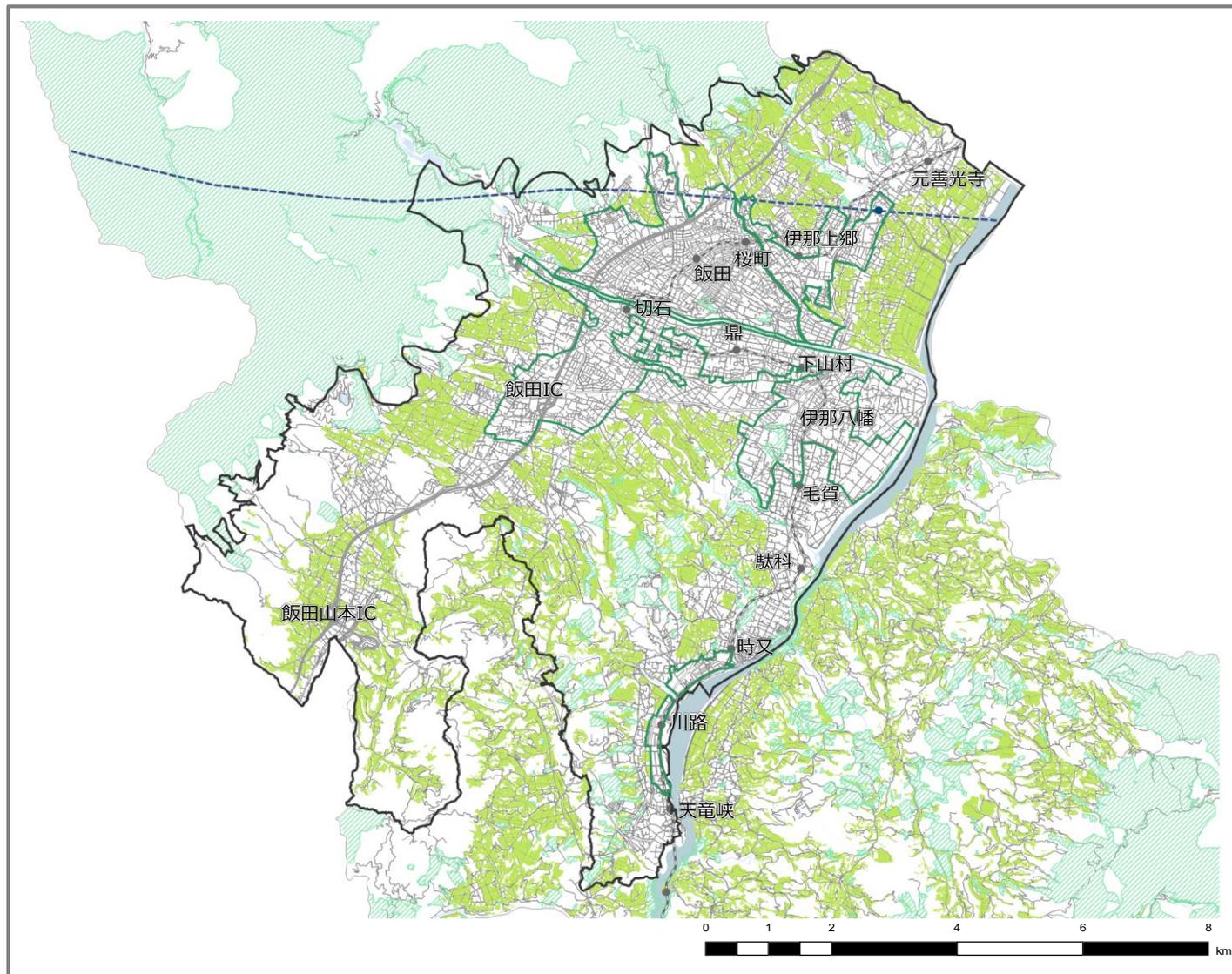
除外

- ✓ 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



4-2. 居住等区域> (1) 居住に適さないエリアの除外

【STEP2.】原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域の除外

- 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。

4-2. 居住等区域> (1) 居住に適さないエリアの除外

【STEP2.】原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域の除外

除外区域（全体図）

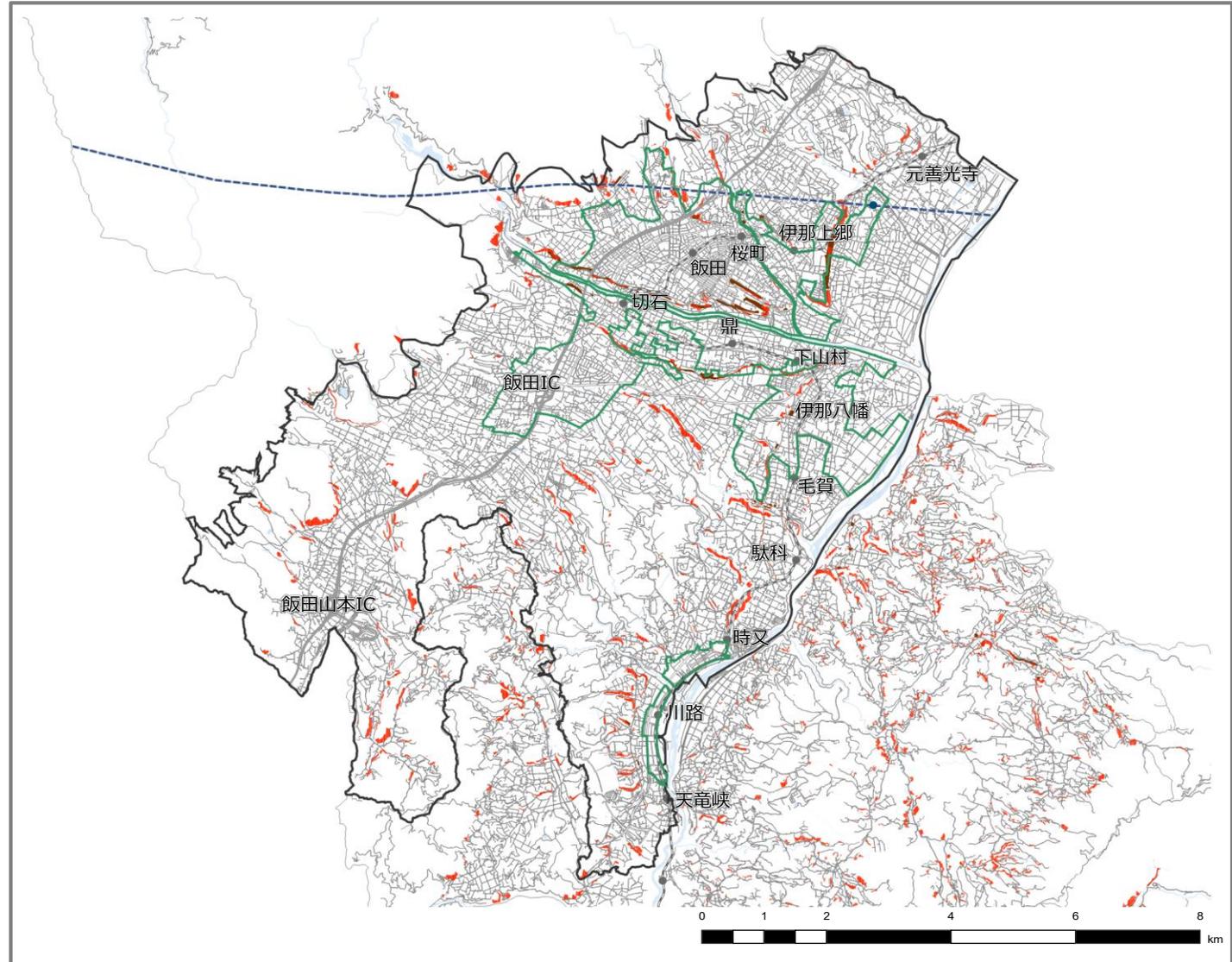
除外

- ✓ 土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）
- ✓ 急傾斜地崩壊危険区域

非除外

—

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



4-2. 居住等区域> (1) 居住に適さないエリアの除外

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

- 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 ¹ 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（ <u>土石流危険渓流</u> 、 <u>土石流危険区域</u> （土石流危険渓流のうち、想定される最大規模の土石流が発生した場合に土砂の氾濫が予想される区域）、 <u>急傾斜地崩壊危険箇所</u> 、 <u>地すべり危険箇所</u> ）を除外する。 ※ 土砂災害危険箇所には地すべり危険箇所も含まれるが、同箇所は都市計画区域内に存在せず。
		● 砂防指定地を除外する。
		● 山地災害危険区域を除外する。

4-2. 居住等区域> (1) 居住に適さないエリアの除外

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

除外区域 (全体図)

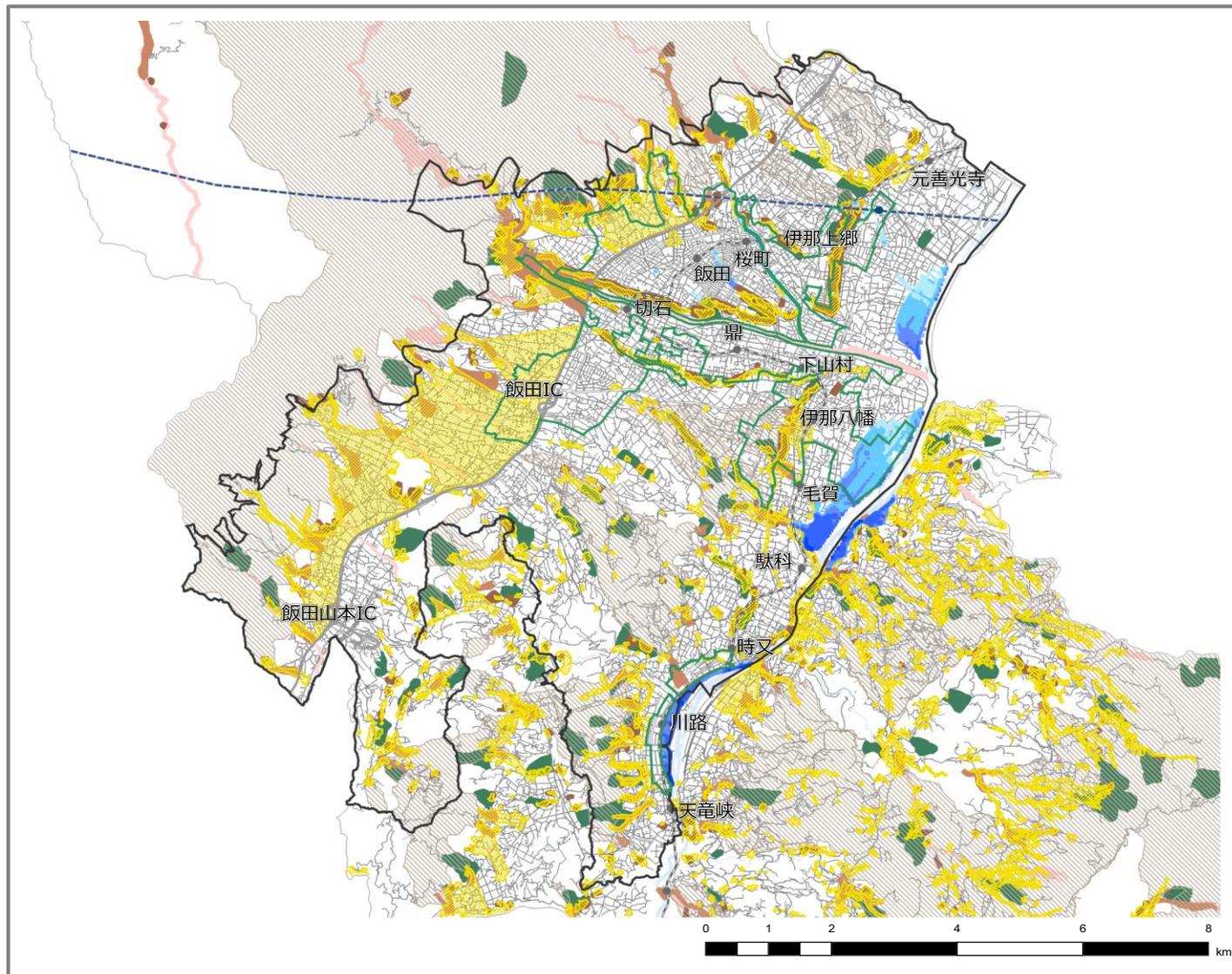
除外

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

非除外

—

- 土砂災害警戒区域
- 山地災害危険地区
- 砂防指定地
- 浸水想定区域 (0.5m以上)
- 0.5~1.0m未満
- 1.0~3.0m未満
- 3.0~5.0m未満
- 5.0~10.0m未満
- 10.0~20.0m未満
- 20.0m以上
- 土砂災害危険箇所
- 土石流危険渓流
- 土石流危険区域
- 急傾斜地崩壊危険箇所
- 用途地域
- 都市計画区域



4-2. 居住等区域> (1) 居住に適さないエリアの除外

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

(参考資料)

● 浸水想定区域の浸水深について

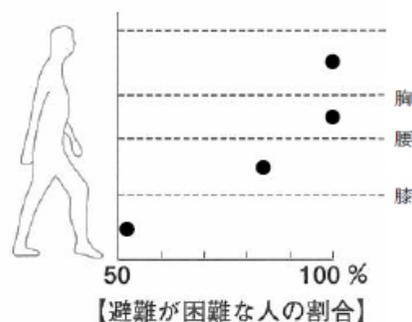
- 大人であっても、0.5m以上の浸水深で避難行動が困難になる恐れがあるため、0.5m以上の浸水の危険性がある区域を、居住等区域から除外する。

(参考資料)

浸水深と避難行動について

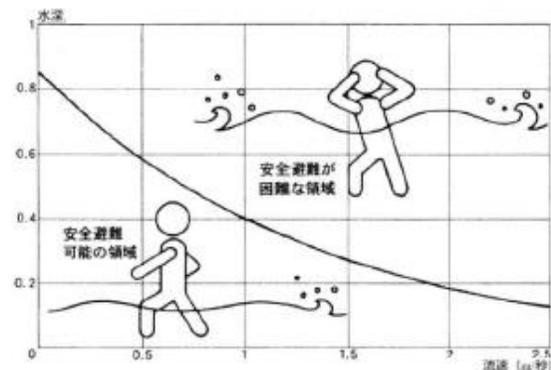
- 浸水深が0.5mを超えると、歩行に支障がきたされ、避難行動が困難となる恐れがある。

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



【実験データ】

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



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

4-2. 居住等区域> (1) 居住に適さないエリアの除外

【STEP3.】 適当でない判断される場合は、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

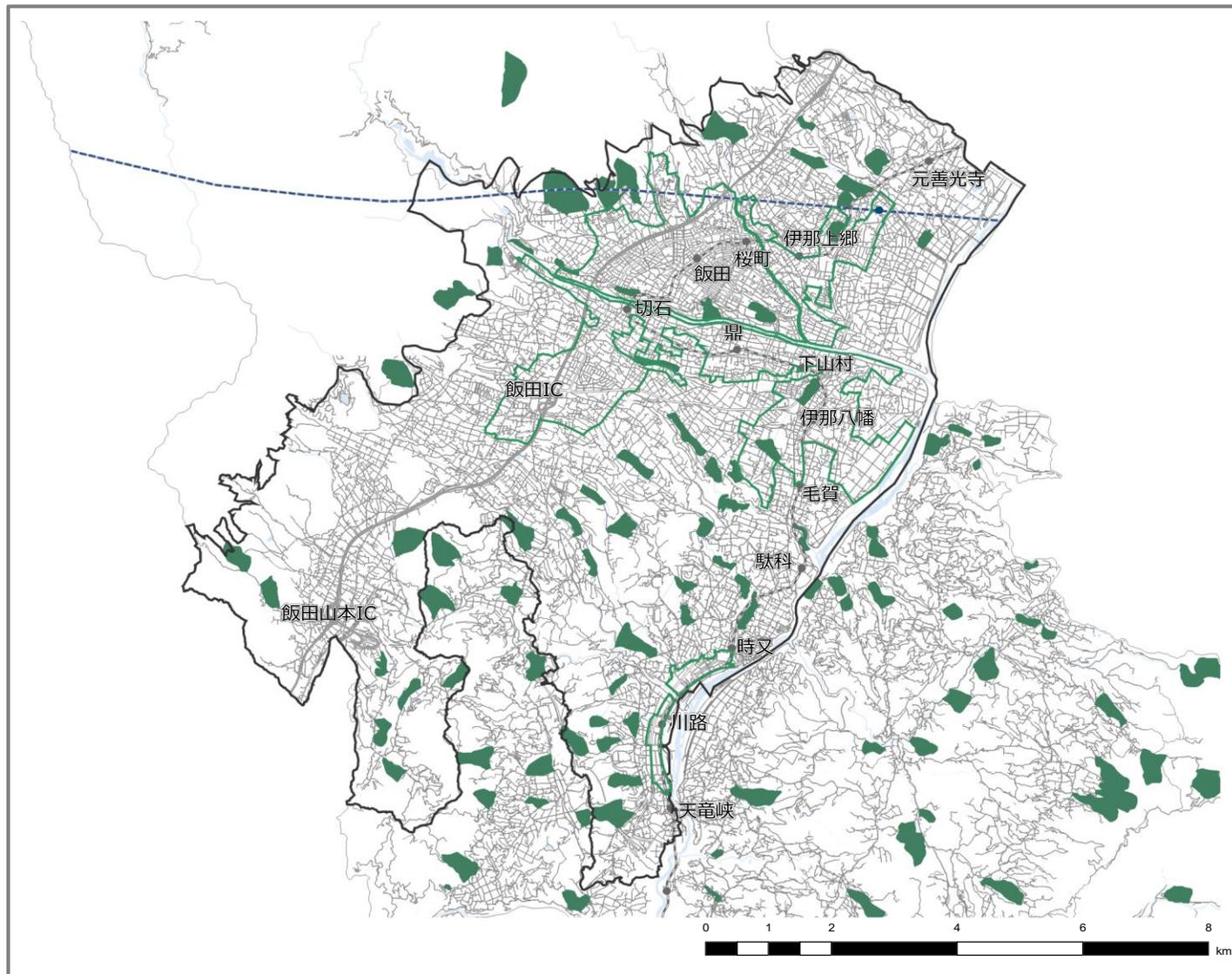
除外

- 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



4-2. 居住等区域> (1) 居住に適さないエリアの除外

【STEP3.】 適当でない判断される場合は、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

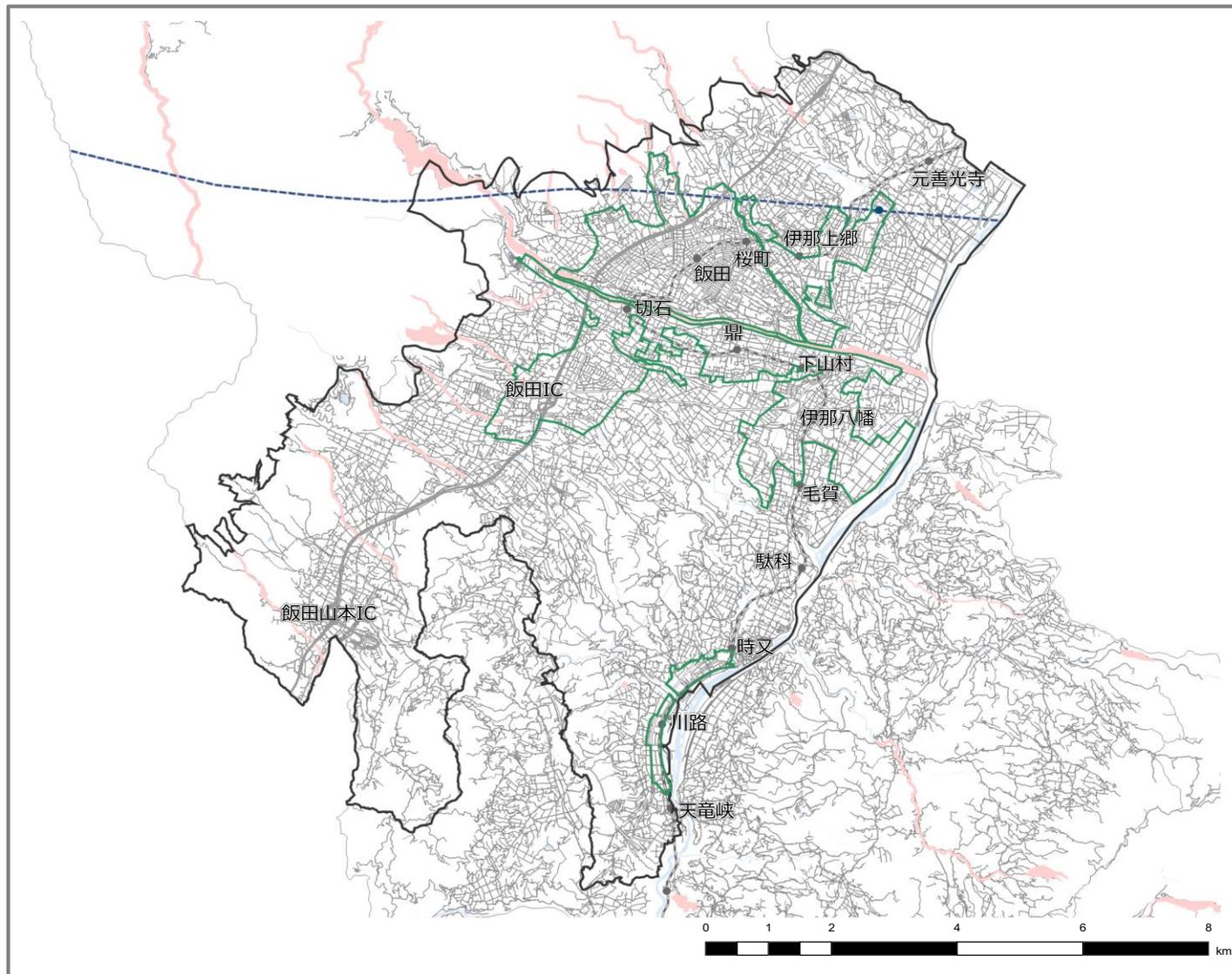
除外

● 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



4-2. 居住等区域> (1) 居住に適さないエリアの除外

【STEP4.】 居住誘導区域に含めることについて慎重に判断を行うことが望ましい区域の除外

- 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	<ul style="list-style-type: none"> ● 工業専用地域（住宅、共同住宅、寄宿舍または下宿を建築してはならないと規定される）を除外する。
2	特別用途地区、地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域	<ul style="list-style-type: none"> ● 特別用途地区では、工業専用地域（住宅、共同住宅、寄宿舍または下宿を建築してはならないと規定される）を除外する。 ● 竜丘地区計画では、用途地域に定める工業専用地域以外に、住宅の建築に関わる規制がないため、該当する区域なし。 ● 川路地区計画では、「新産業地区、駅前地区、ファクトリーパーク地区、天竜峡連携地区」については、住宅若しくは、住宅で事務所又は住宅で店舗などの併用住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿を建築してはならないと規定されているため、該当区域を除外する。 ● 特定用途制限地域の「松尾地区子育て住環境保全地域」および「山本地区店舗型性風俗営業特殊施設制限地域」は、住宅の建築に関する規制がないため、該当する区域なし。
3	過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域	<ul style="list-style-type: none"> ● 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。 <p>※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。</p>
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	<ul style="list-style-type: none"> ● 該当する区域なし。

4-2. 居住等区域> (1) 居住に適さないエリアの除外

【STEP4.】 居住誘導区域に含めることについて慎重に判断を行うことが望ましい区域の除外

除外区域 (全体図)

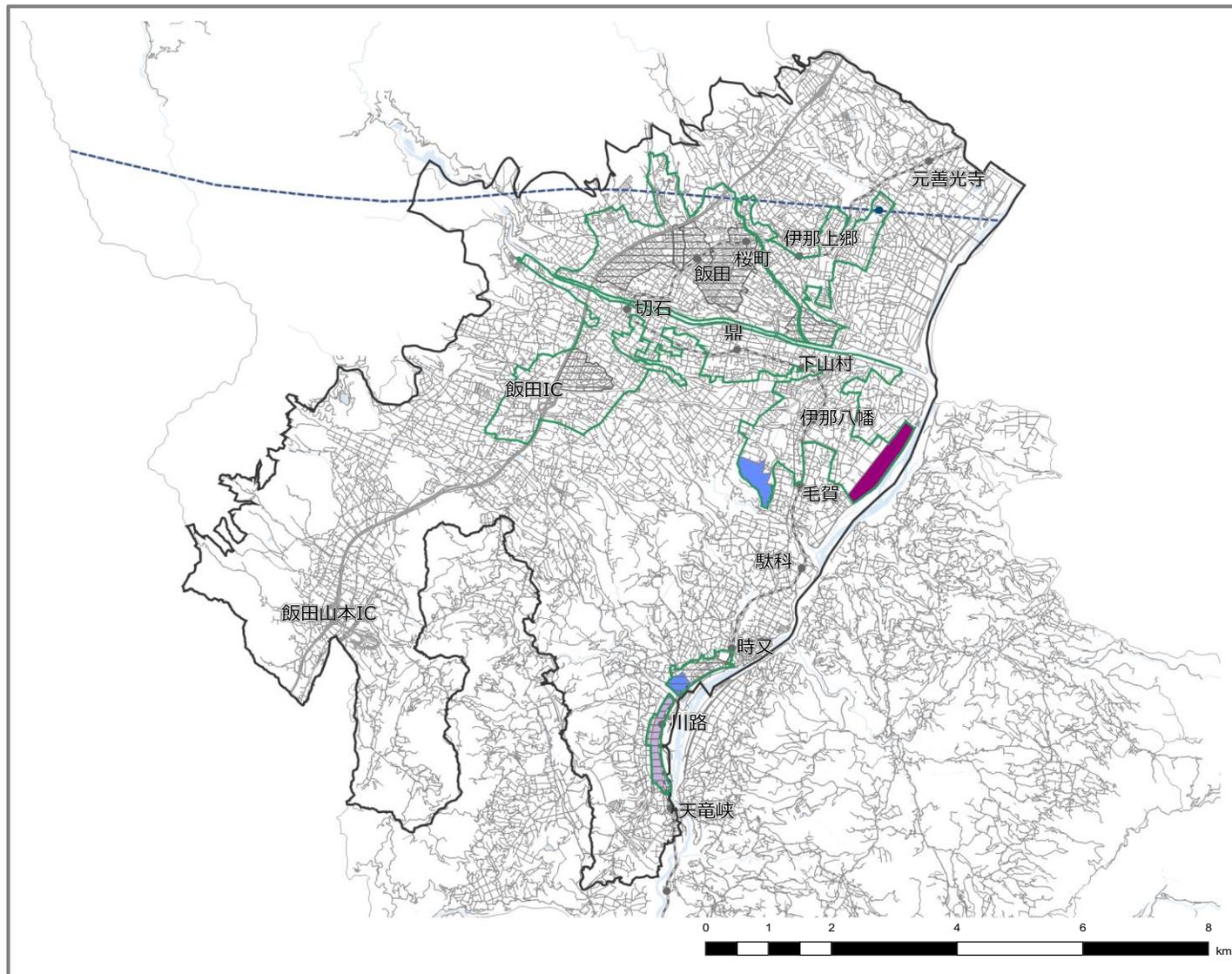
除外

- ✓ 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



4-2. 居住等区域> (1) 居住に適さないエリアの除外

【STEP4.】 居住誘導区域に含めることについて慎重に判断を行うことが望ましい区域の除外

(1) 工業専用地域

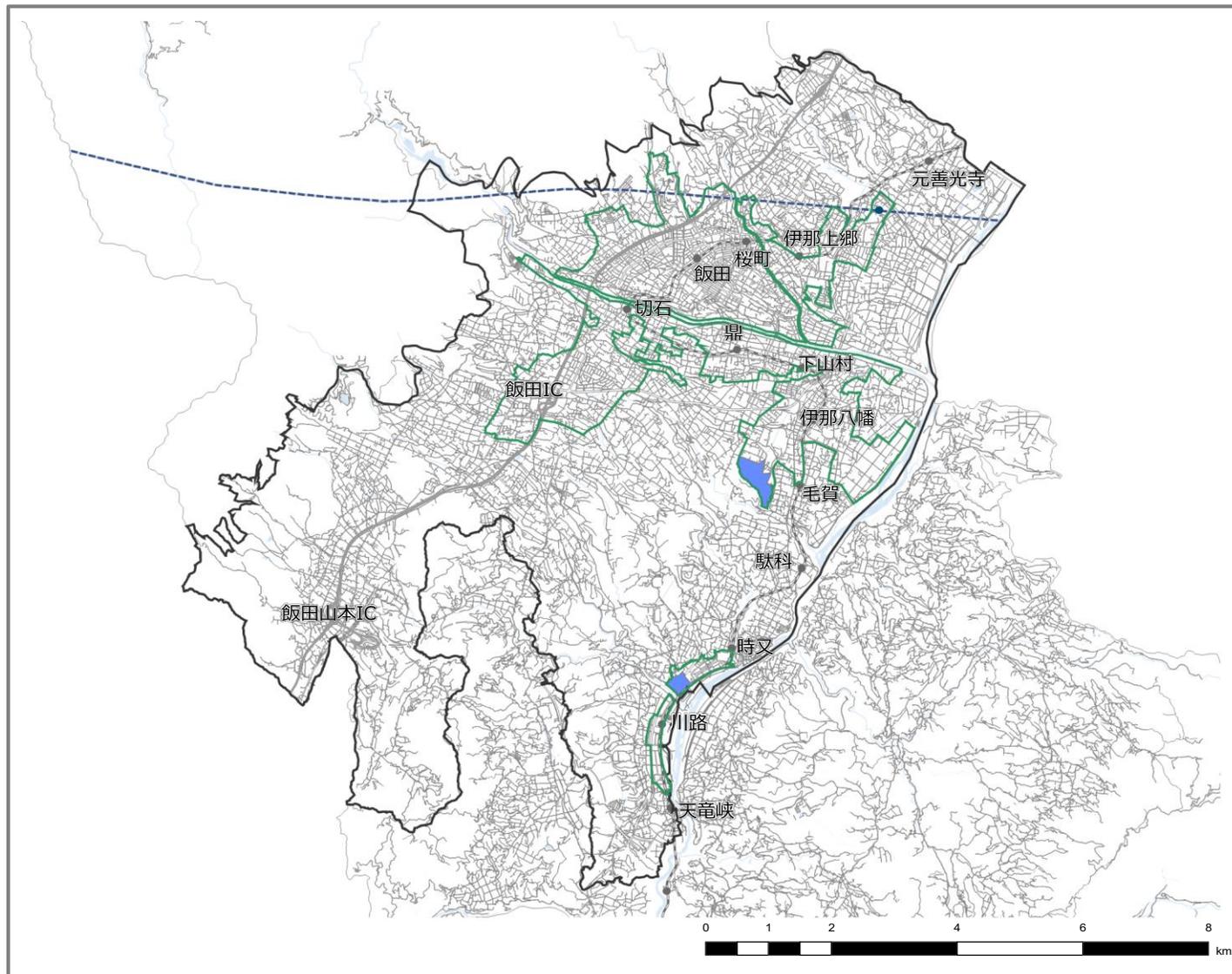
除外

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

工業専用地域

用途地域

都市計画区域



4-2. 居住等区域> (1) 居住に適さないエリアの除外

【STEP4.】 居住誘導区域に含めることについて慎重に判断を行うことが望ましい区域の除外

(2) 特別用途地区

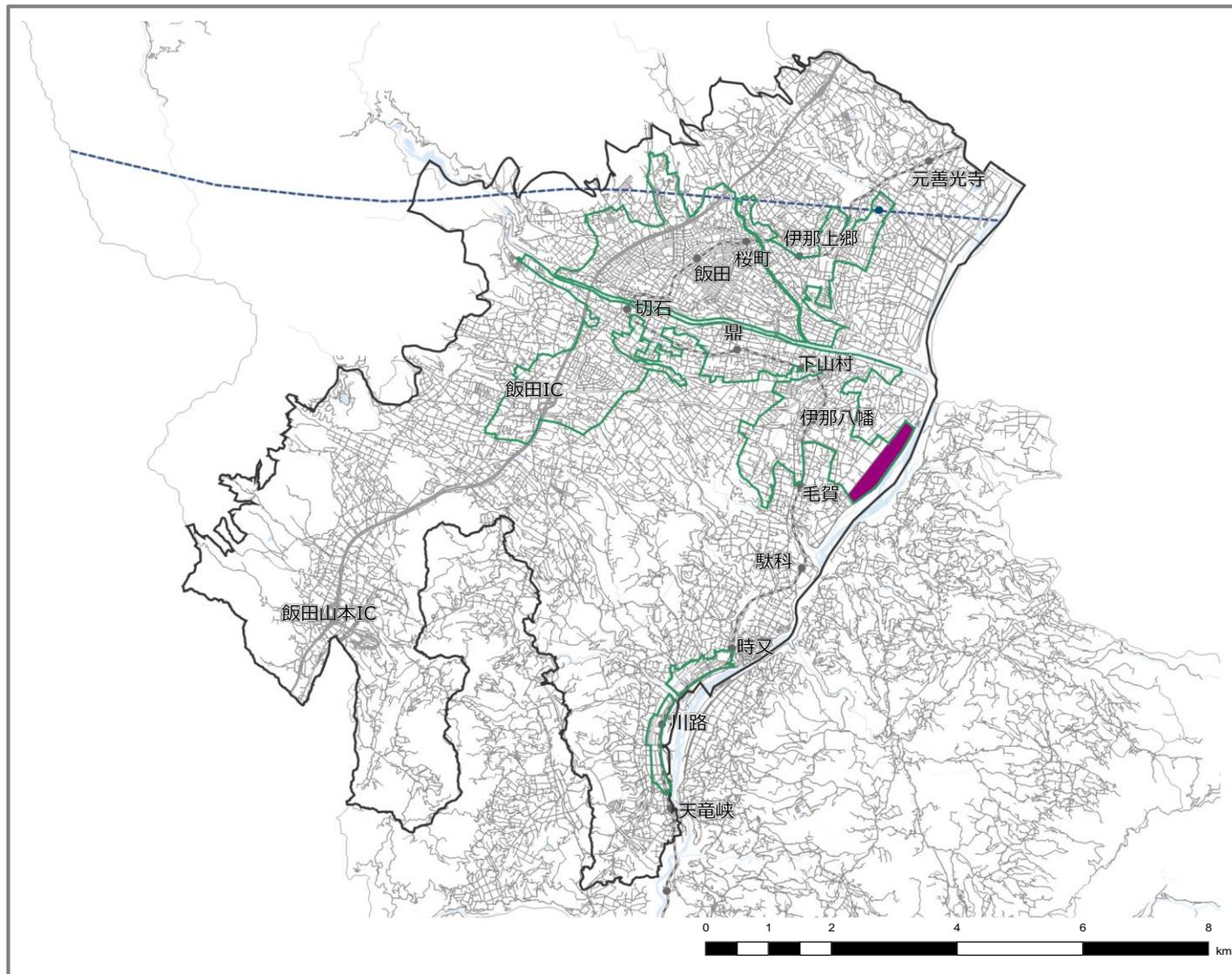
除外

- 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



4-2. 居住等区域> (1) 居住に適さないエリアの除外

【STEP4.】 居住誘導区域に含めることについて慎重に判断を行うことが望ましい区域の除外

(3) 地区計画の区域

除外

【川路地区計画】

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

非除外

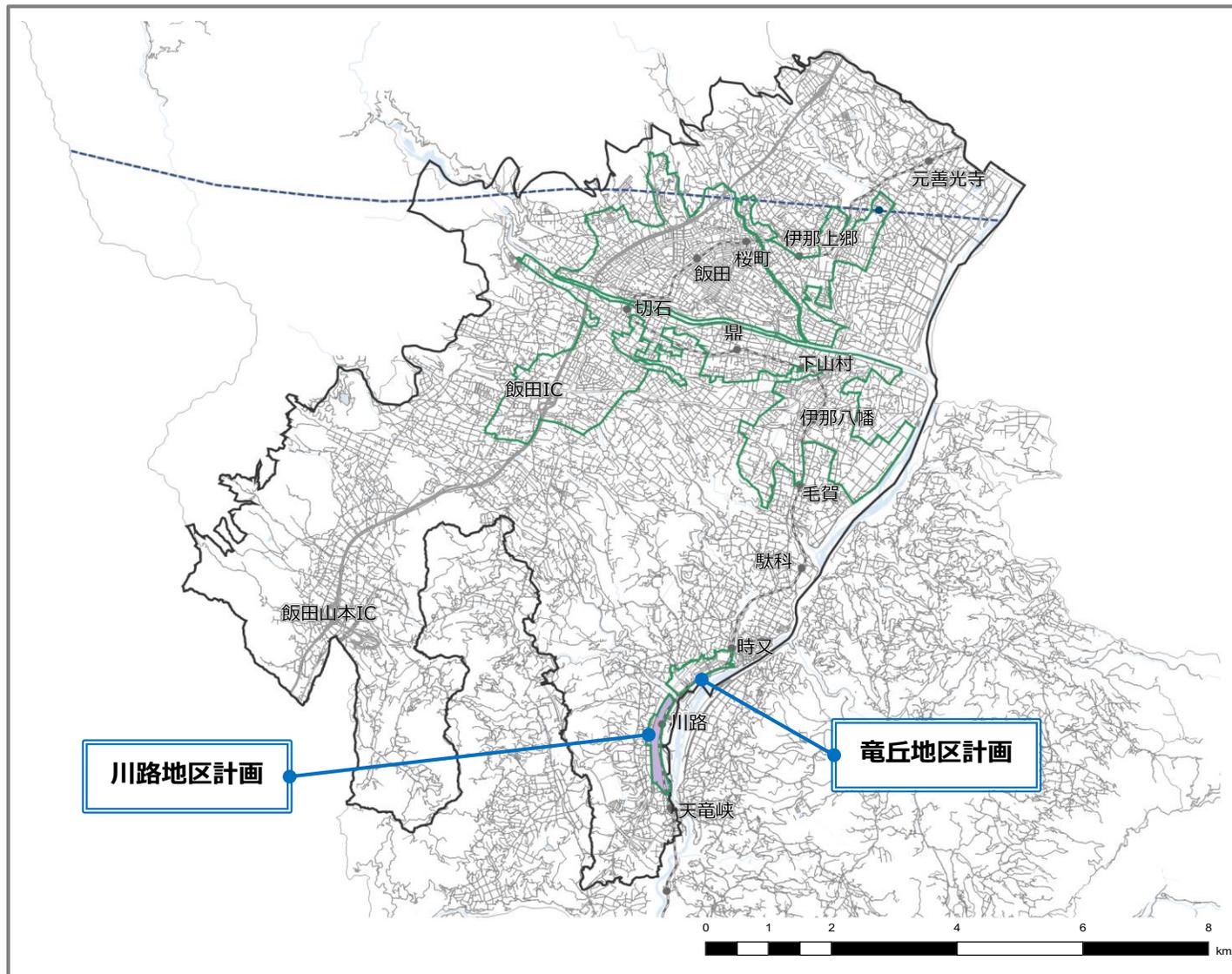
【竜丘地区計画】

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

住宅の建築が制限されている区域

用途地域

都市計画区域



4-2. 居住等区域> (1) 居住に適さないエリアの除外

【STEP4.】 居住誘導区域に含めることについて慎重に判断を行うことが望ましい区域の除外

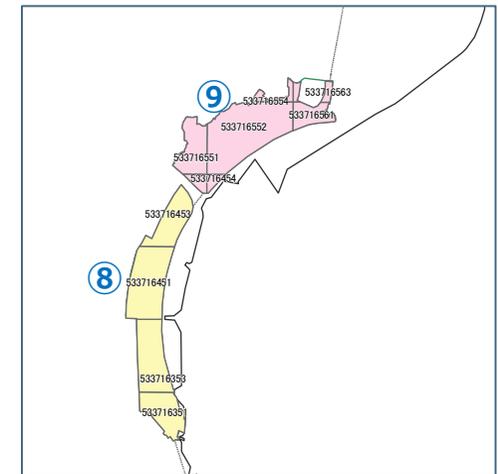
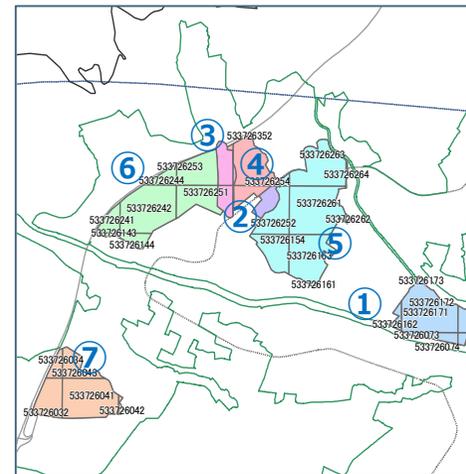
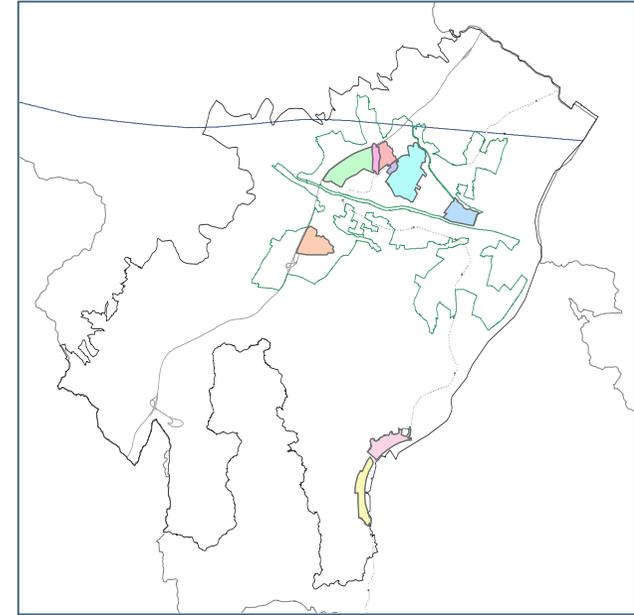
(4) 土地区画整理事業区域

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

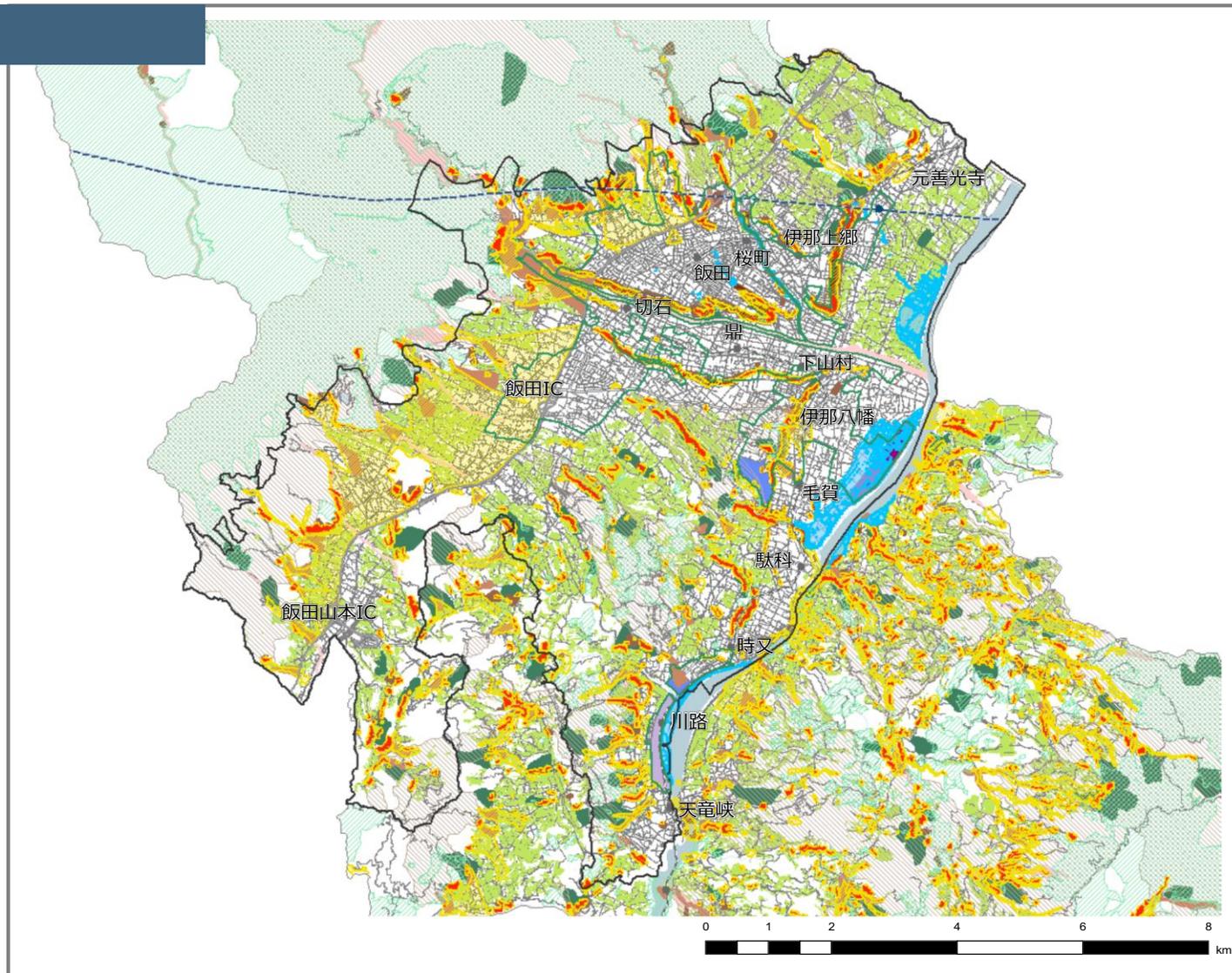


4-2. 居住等区域> (2) 居住に適さないエリアの抽出

(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)

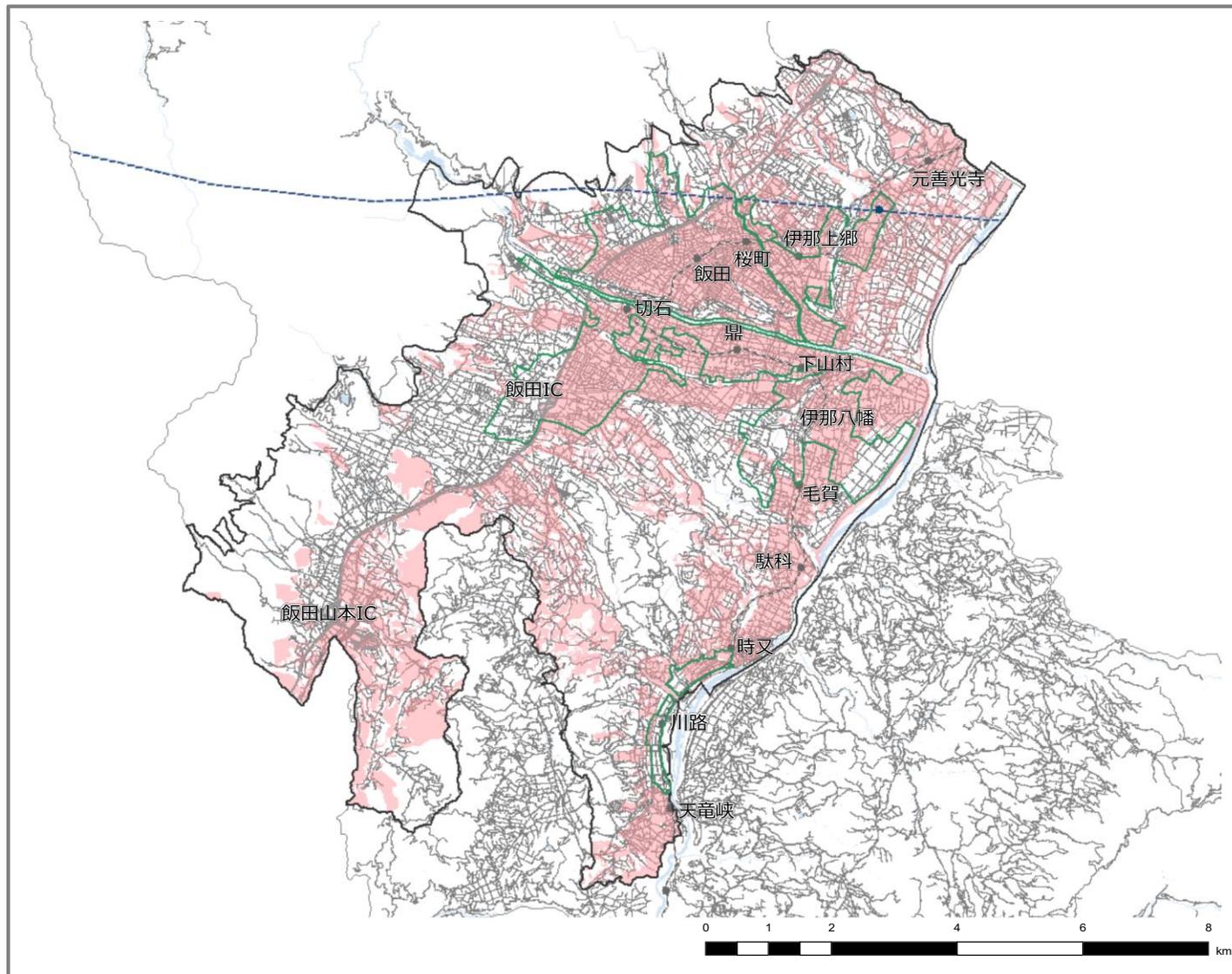
- 居住誘導区域に含まないこととされている区域
 - 農用地区域
 - 特別地域
 - 保安林
- 原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域
 - 土砂災害特別警戒区域
 - 急傾斜地崩壊危険区域
- 適当でないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域
 - 土砂災害警戒区域
 - 山地災害危険地区
 - 砂防指定地
 - 浸水想定区域(0.5m以上)
土砂災害危険箇所
 - 土石流危険渓流
 - 土石流危険区域
 - 急傾斜地崩壊危険箇所
- 居住誘導区域に含めることについて慎重に判断を行うことが望ましい区域
 - 工業専用地域
 - 特別用途地区(工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

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

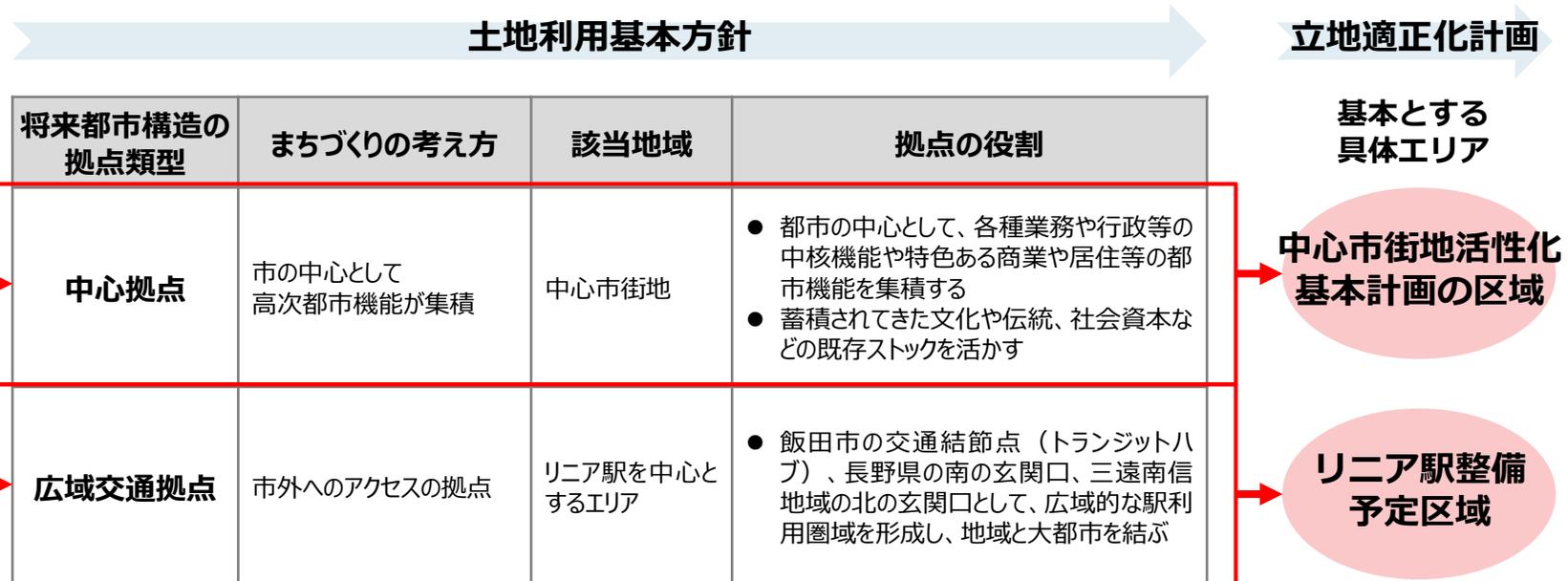
(1) 都市機能集積区域設定の考え方

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に、拠点立地を図るべき施設指定する。



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

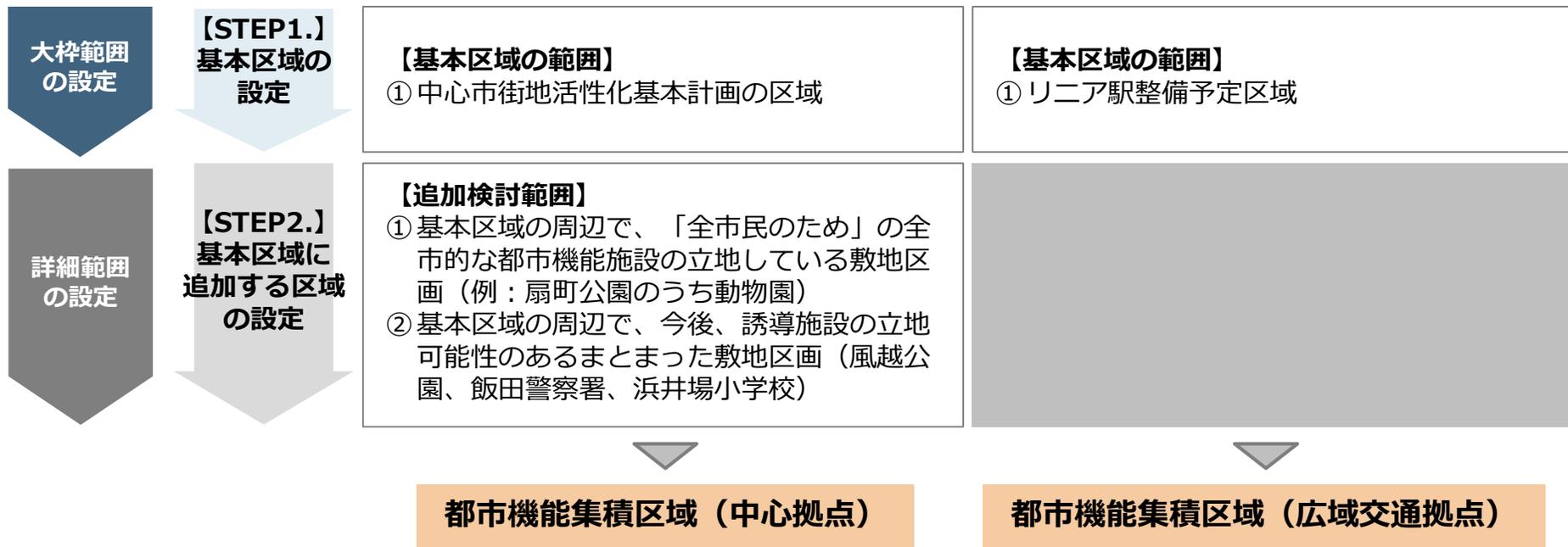
② 都市機能集積区域設定のプロセス

- 具体的な中心拠点と広域交通拠点の都市機能集積区域は、以下の考え方に基づき設定する。
- **中心拠点の都市機能集積区域**
 - ① 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
 - ② 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
- **広域交通拠点の都市機能集積区域**
 - 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、区域の追加は検討しない

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

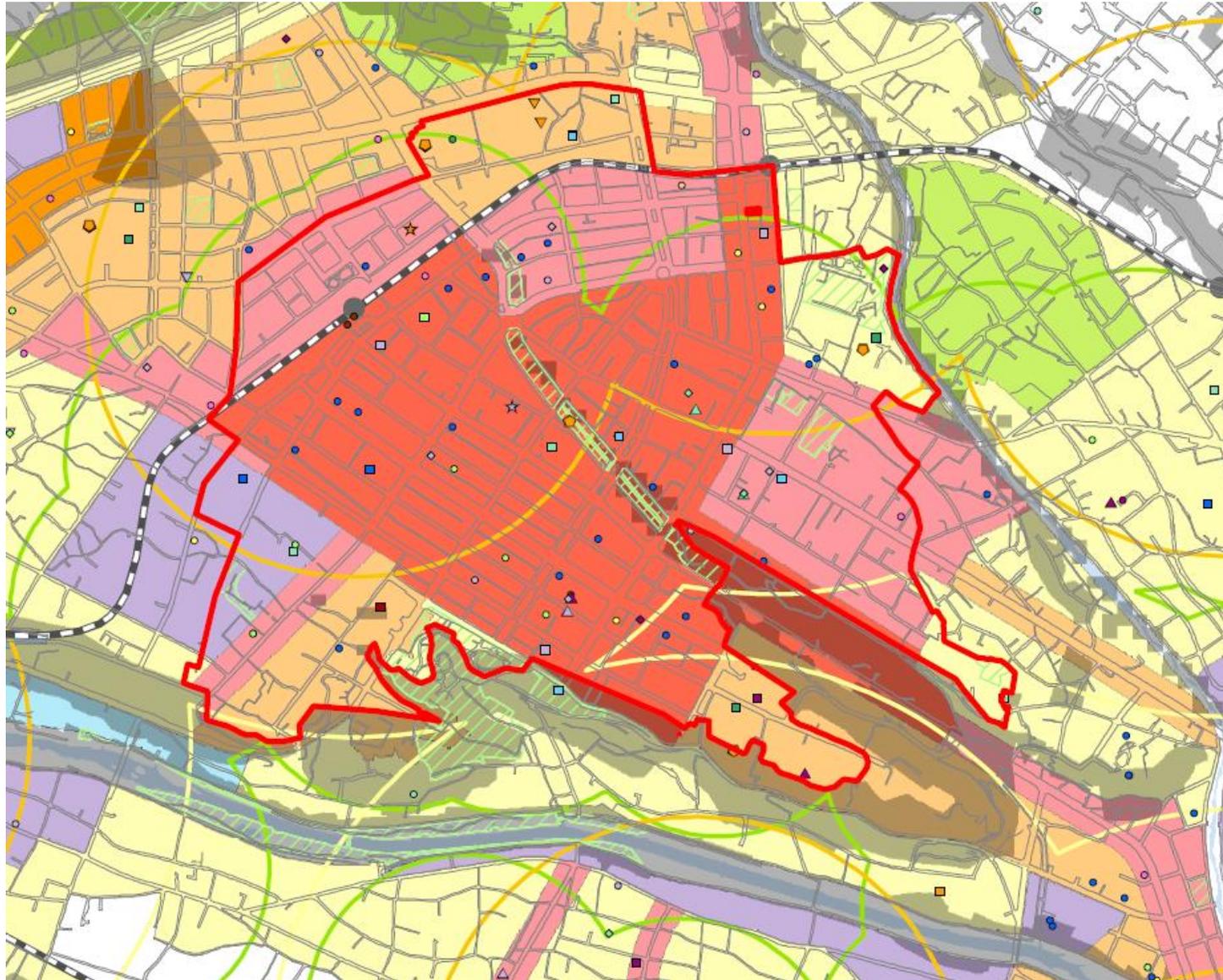
広域交通拠点・都市機能集積区域の範囲設定



4-3. 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 (中心拠点)

- 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

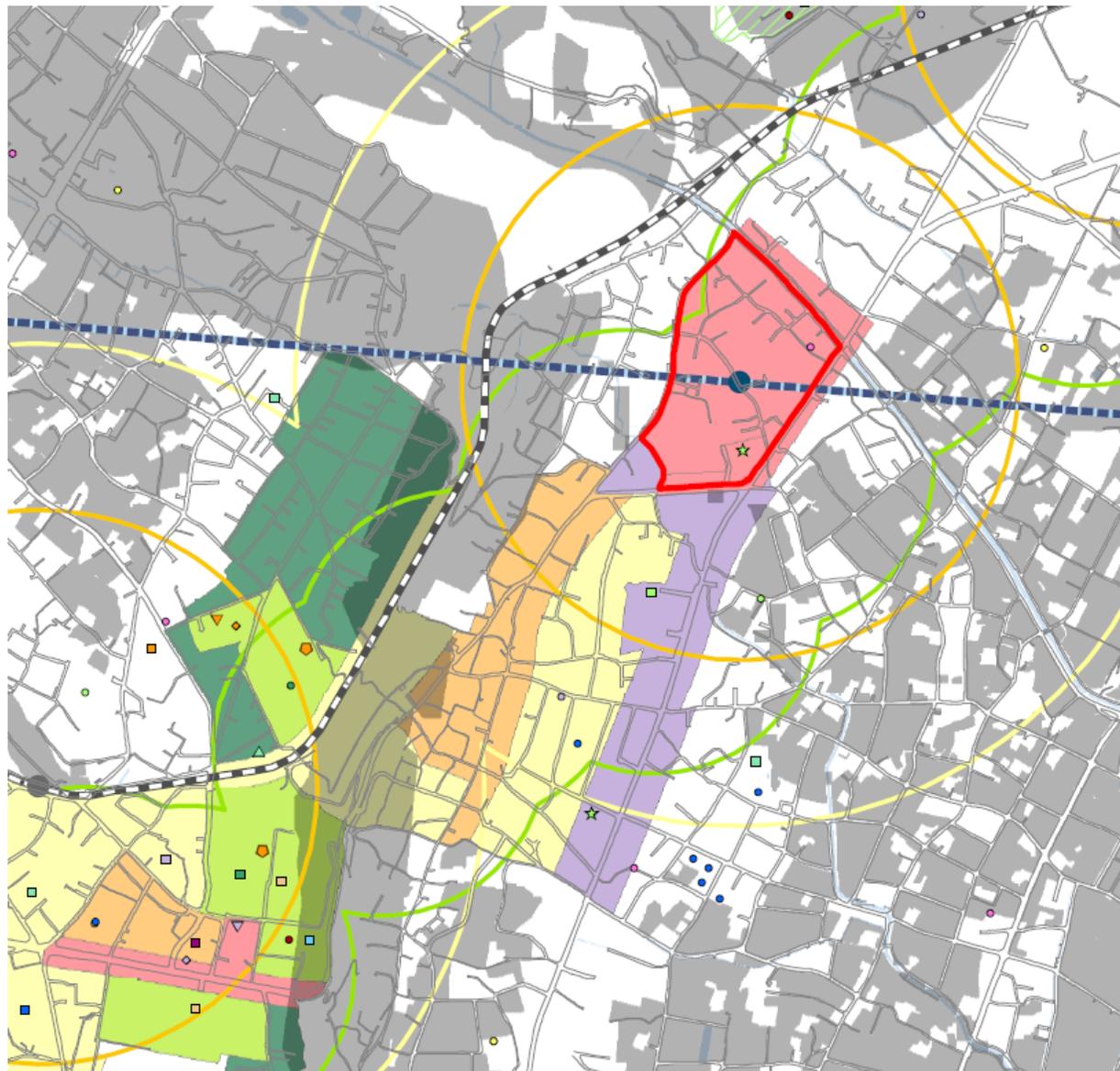


- 市役所
- ◆ 支所・出張所
- 自治振興センター
- 公民館
- 総合スーパー
- 食品スーパー
- ▲ ホームセンター
- ★ 専門店
- その他小売
- コンビニエンスストア
- 銀行
- ◆ 信用金庫
- ▲ 信用組合
- ★ 労働金庫
- ▲ 農協
- 郵便局
- 病院
- 診療所
- 通所系介護施設
- 保育所
- ◆ 幼稚園
- ▲ 認定こども園
- ▲ 認可外保育施設
- 小学校
- 中学校
- 高等学校
- ◆ 短期大学
- ▲ 専門学校
- 職業訓練校
- 図書館
- ◆ 文化会館、文化ホール
- ▲ 美術館
- 資料館、記念館、博物館、科学館
- 観光交流施設
- 運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

4-3. 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 (広域交通拠点)

- 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



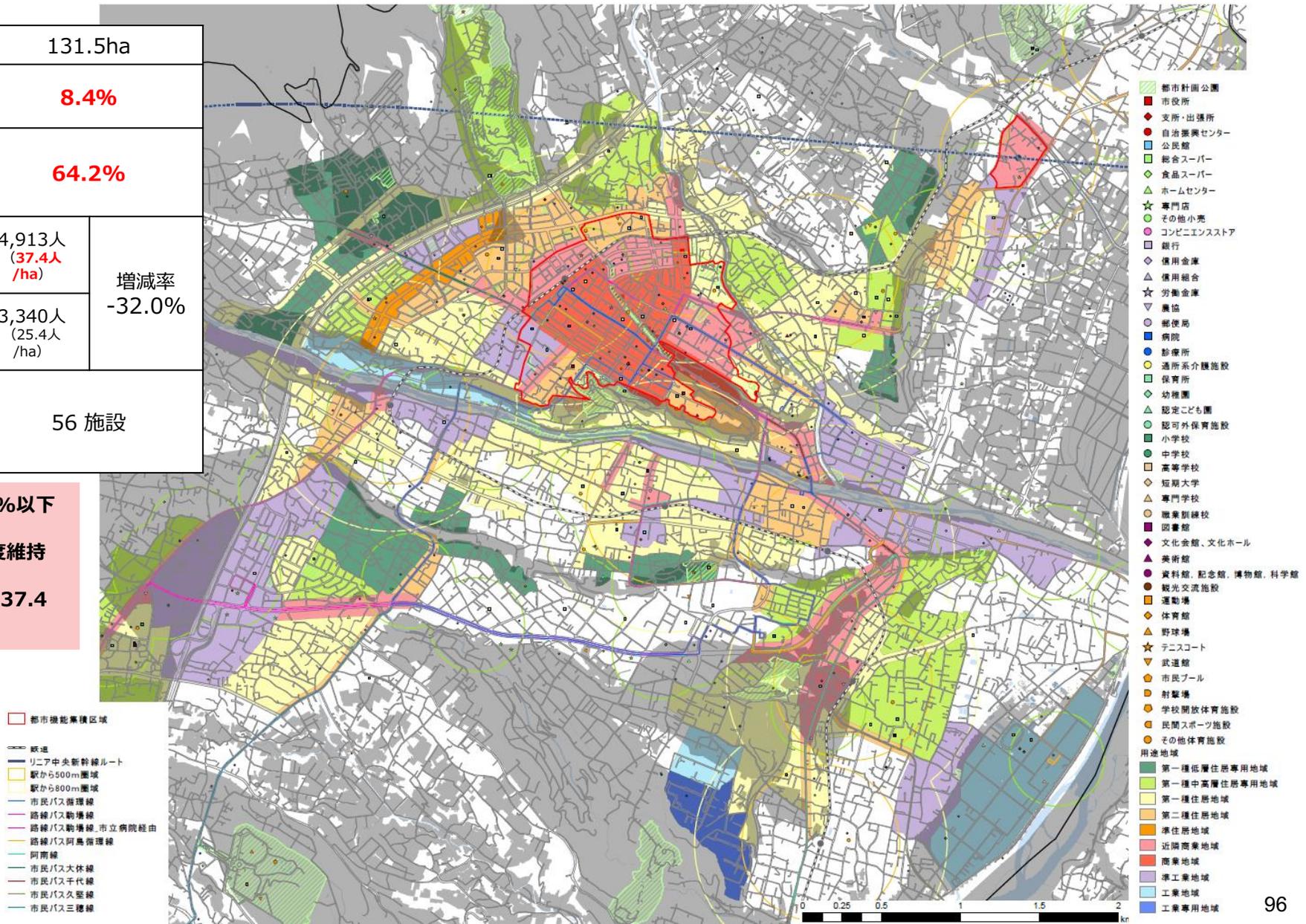
- 市役所
- ◆ 支所・出張所
- 自治振興センター
- 公民館
- 総合スーパー
- ◆ 食品スーパー
- ▲ ホームセンター
- ☆ 専門店
- その他小売
- コンビニエンスストア
- 銀行
- ◇ 信用金庫
- △ 信用組合
- ☆ 労働金庫
- ▽ 農協
- 郵便局
- 病院
- 診療所
- 通所系介護施設
- 保育所
- ◇ 幼稚園
- △ 認定こども園
- 認可外保育施設
- 小学校
- 中学校
- 高等学校
- ◇ 短期大学
- ▲ 専門学校
- 職業訓練校
- 図書館
- ◆ 文化会館、文化ホール
- ▲ 美術館
- 資料館、記念館、博物館、科学館
- 観光交流施設
- 運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

4-3. 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

区域面積	131.5ha	
対用途地域の面積比	8.4%	
対象商業系用途地域の面積比	64.2%	
2015年人口	4,913人 (37.4人/ha)	増減率 -32.0%
2040年人口	3,340人 (25.4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	

- 区域面積は10%以下に絞り込み
- 区域内人口密度維持を目標とする
(2015年時点37.4人/ha)



4 - 4. 街の暮らし推進区域

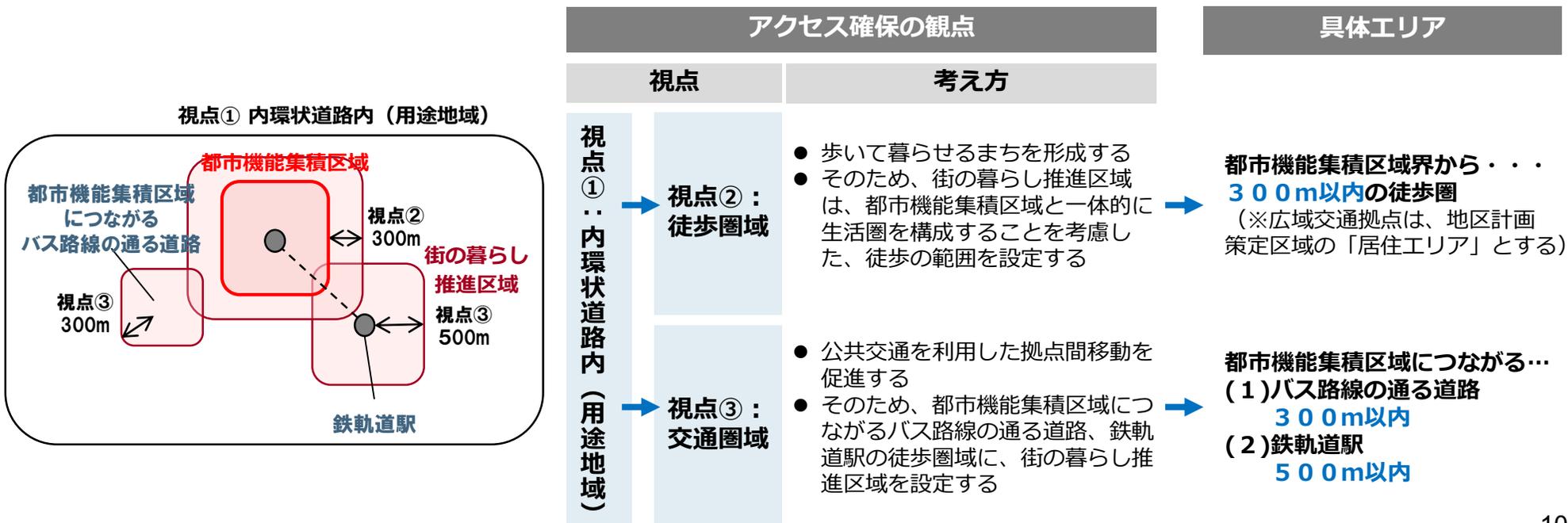
(1) 街の暮らし推進区域設定の考え方

① 街の暮らし推進区域設定の基本的な考え方

- 街の暮らし推進区域は、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、街の暮らし推進区域は、すでに生活利便施設の多く立地する内環状道路軸内の用途地域で、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、リニア駅周辺の街の暮らし推進区域に設定する。

街の暮らし推進区域 (= 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。
- 内環状道路軸内で、都市機能集積区域へのアクセスがしやすいエリアに設定する。



(参考資料) 街の暮らし推進区域設定の基本的な考え方

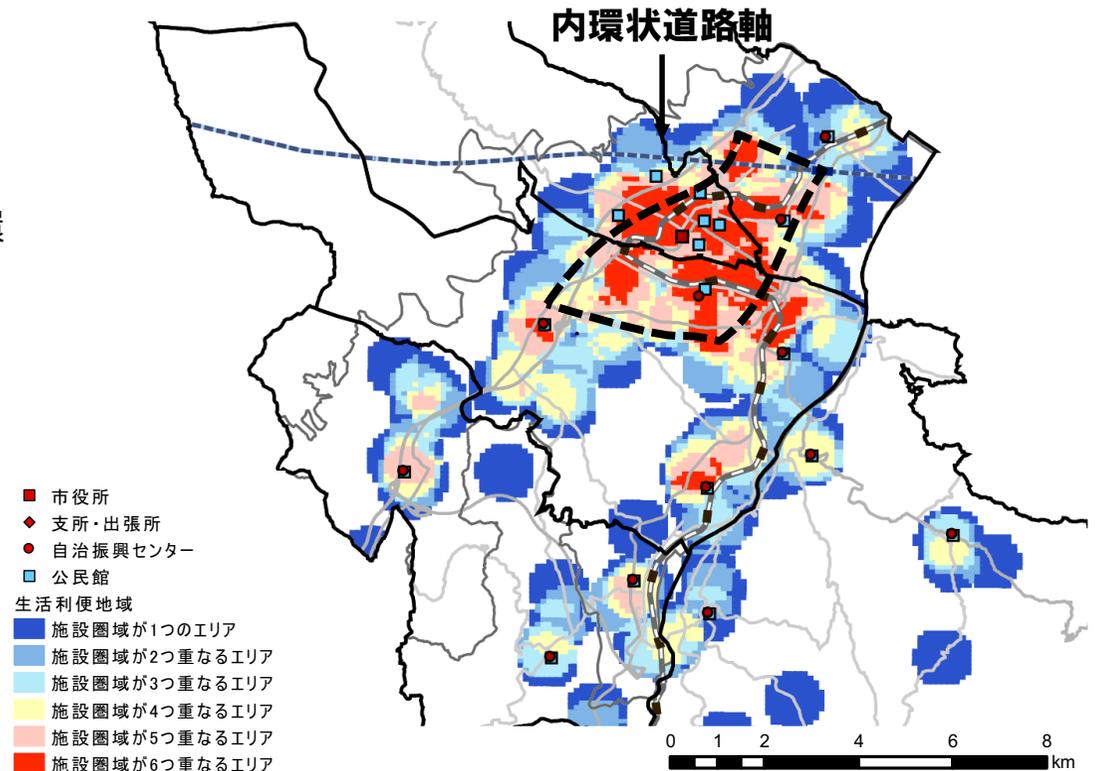
アクセス確保の観点の考え方について

- 【視点①】 内環状道路内（用途地域に限定）
 - 内環状道路内の地域では、すでに比較的多くの生活利便施設が立地しており、飯田のなかでも、生活の利便性が高い、生活利便地域である。
 - また、これら生活利便施設は、内環状道路の外側にある地域に足りない都市機能を補完する。
 - よって、都市機能へのアクセス性を確保する観点から、街の暮らし推進区域は、この内環状道路内で、特に用途地域に設定することを検討する。

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。

都市構造ヒートマップ°（生活利便施設の分布状況）



(参考資料) 街の暮らし推進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 (つづき)

- 【視点②】 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街の暮らし推進区域を足し合わせて800mとなるように考え場合、街の暮らし推進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) + (街の暮らし推進区域)

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

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

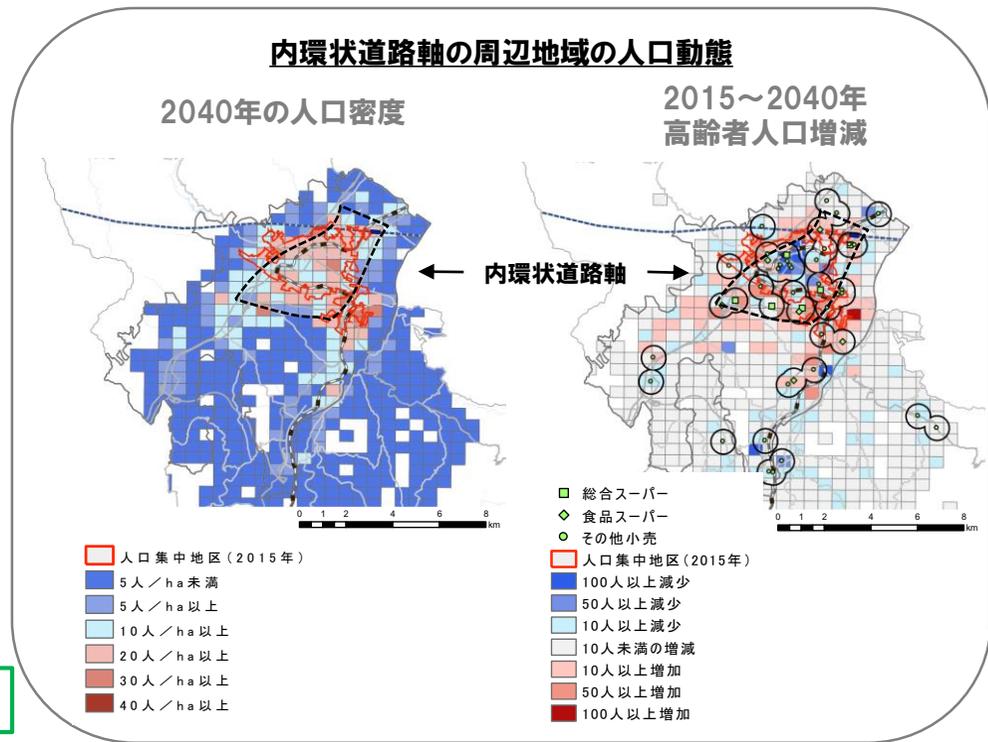
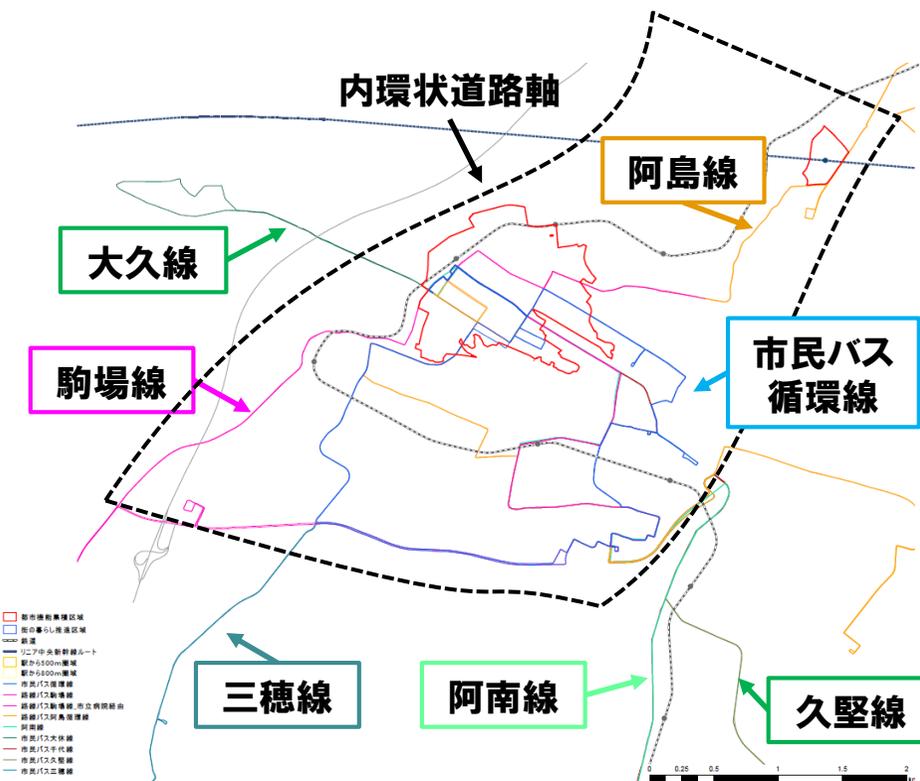
- 【視点③】 交通圏域
 - 都市機能集積区域につながる**バス路線の通る道路**と**鉄軌道駅**で設定する。徒歩圏域の考え方は以下の通り：
 - 基幹的なバス路線の通る道路の徒歩圏域 → ≤ 300m
 - 『住環境』(浅見泰司著)に示されるバス停の「誘致距離と満足率の関係」が誘致距離300mの範囲で満足度80%であることから、300m以内の範囲設定が適当と考えられる。
 - 鉄軌道駅の徒歩圏域 → ≤ 500m
 - 『都市構造の評価に関するハンドブック』等では、800m圏が適当とされるが、中心市街地周縁の市街地のコンパクト化の促進と、高齢者の歩速が50m/分で10分間に歩ける距離がおよそ500mであることを考慮し、500m以内が適当と考えられる。

(参考資料) 街の暮らし推進区域設定の基本的な考え方

飯田の都市機能集積区域と他地域を結ぶバス路線の通る道路

- 飯田の都市機能集積区域と他地域を結ぶ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バス路線の通る道路の徒歩圏域**を、街の暮らし推進区域と設定する。
- 都市機能集積区域に接続する公共交通のバス路線は、以下のバス路線を検討する。
 - 基幹路線（阿島線、駒場線、阿南線）
 - 準基幹路線（市民バス循環線）
 - 支線（市民バス大休線・千代線・久堅線・三穂線）

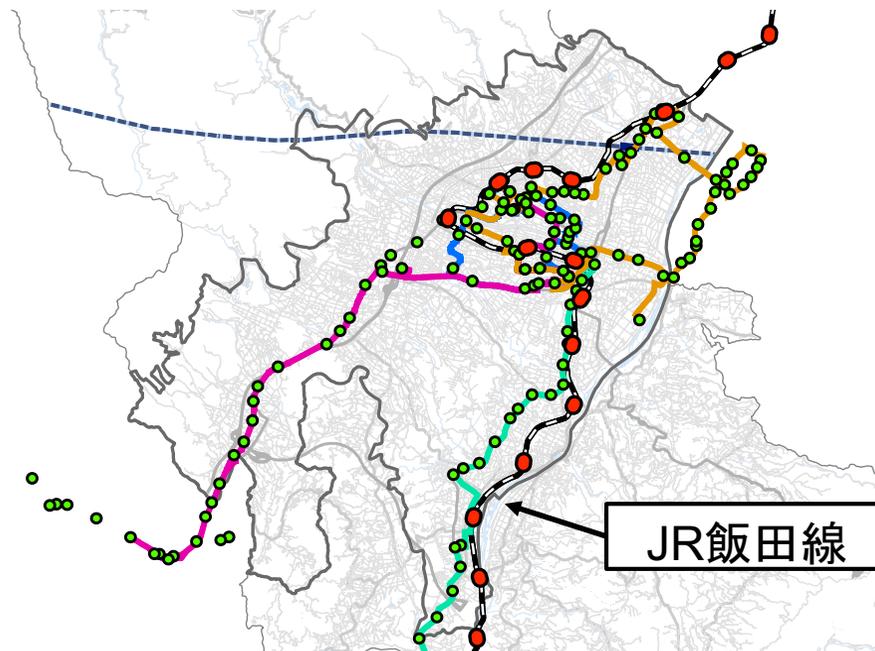
- ⇒ 飯田市と他地域を結ぶ市民の足となっている公共交通路線
- ⇒ 内環状道路軸の内側の回遊性を促進する公共交通路線
- ⇒ 基幹路線・準基幹路線に接続する各地域内交通



(参考資料) 街の暮らし推進区域設定の基本的な考え方

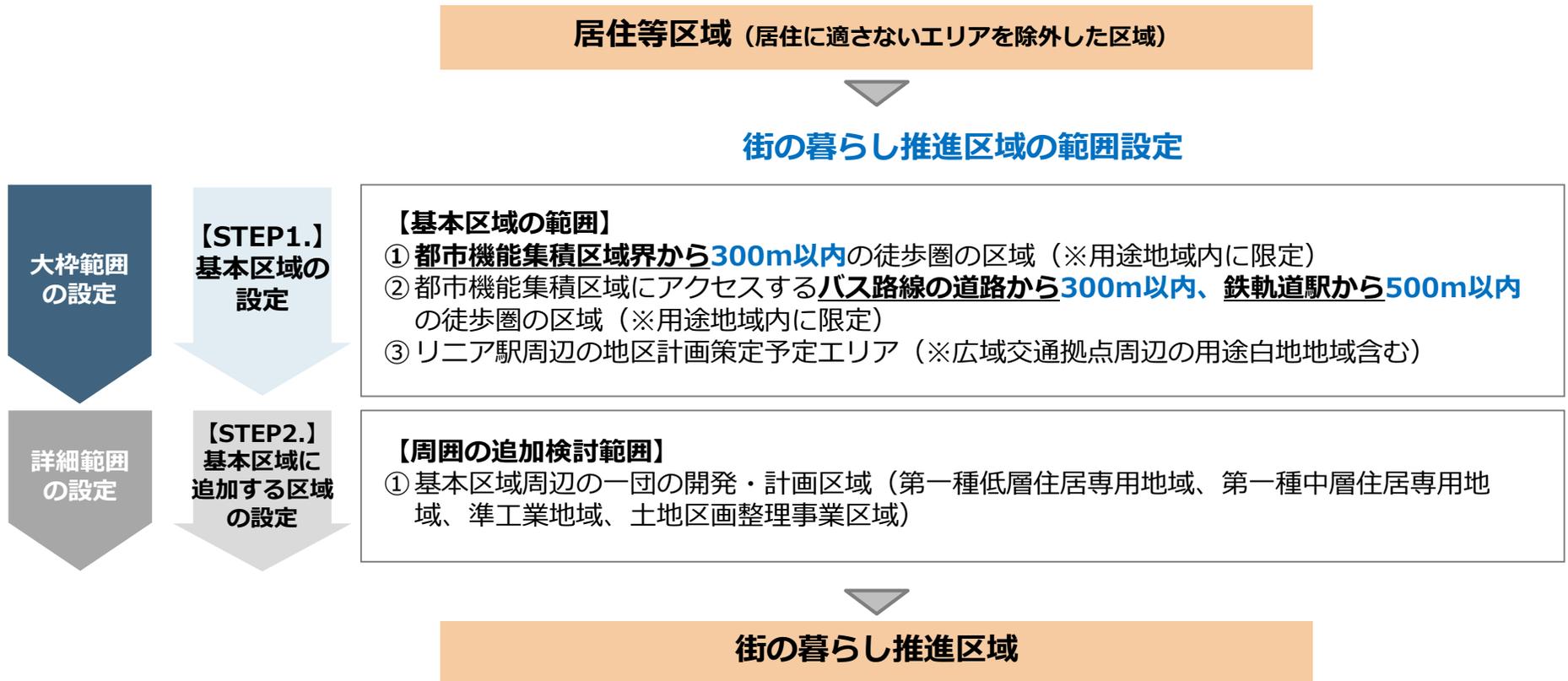
鉄軌道駅

- 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、街の暮らし推進区域と設定する。



4-4. 街の暮らし推進区域 > (1) 街の暮らし推進区域設定の考え方

② 街の暮らし推進区域設定のプロセス

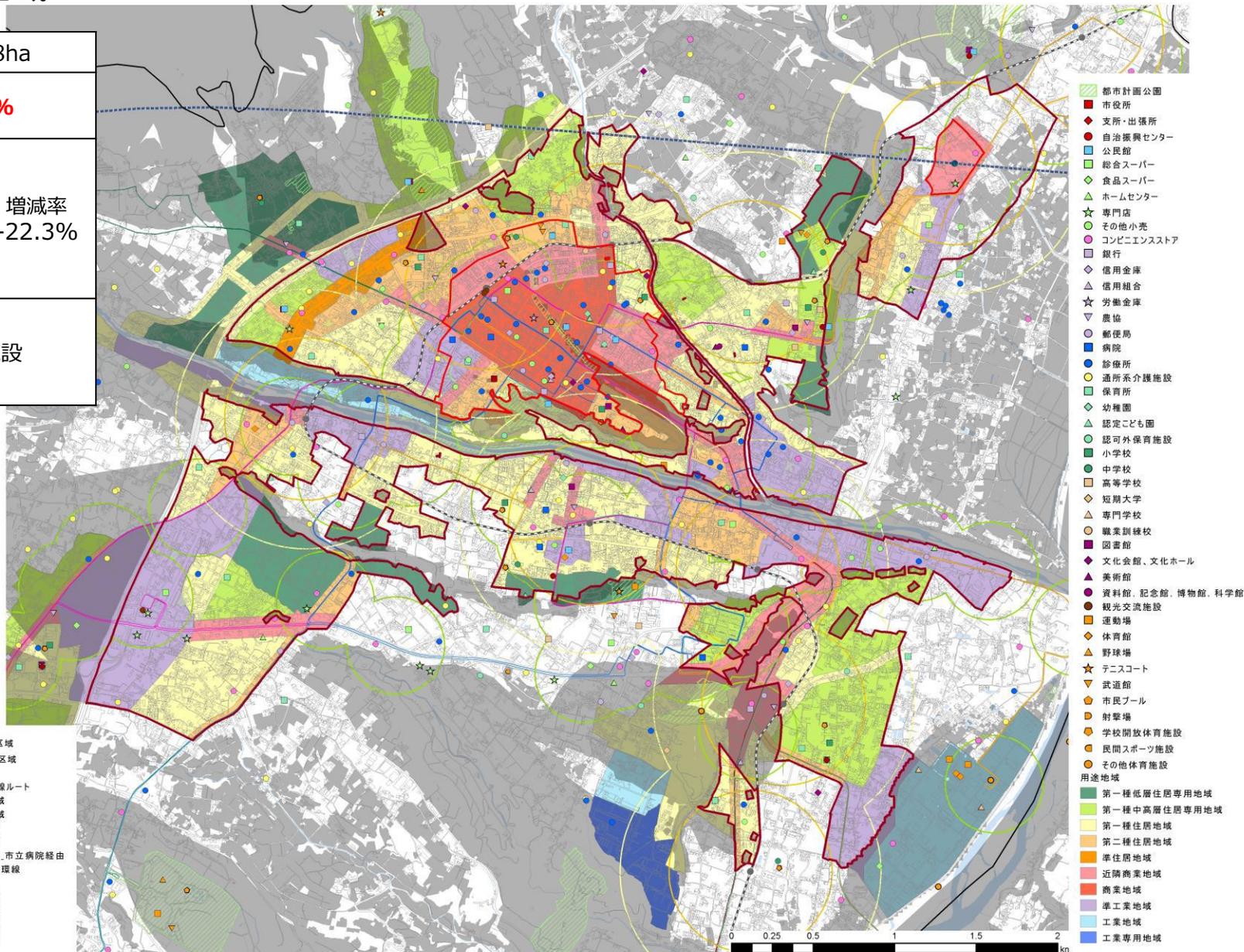


4-4. 街の暮らし推進区域 > (2) 街の暮らし推進区域の設定

街の暮らし推進区域

区域面積	1,010.8ha	
対用途地域の面積比	64.5%	
2015年人口	29,362人 (29.0人/ha)	増減率 -22.3%
2040年人口	22,805人 (22.6人/ha)	
生活利便施設 (商業・コンビニ・金融・医療・福祉施設等)	187 施設	

※ 数値は、都市機能集積区域を含む全体のもの。



4 - 5. 土地利用検討区域

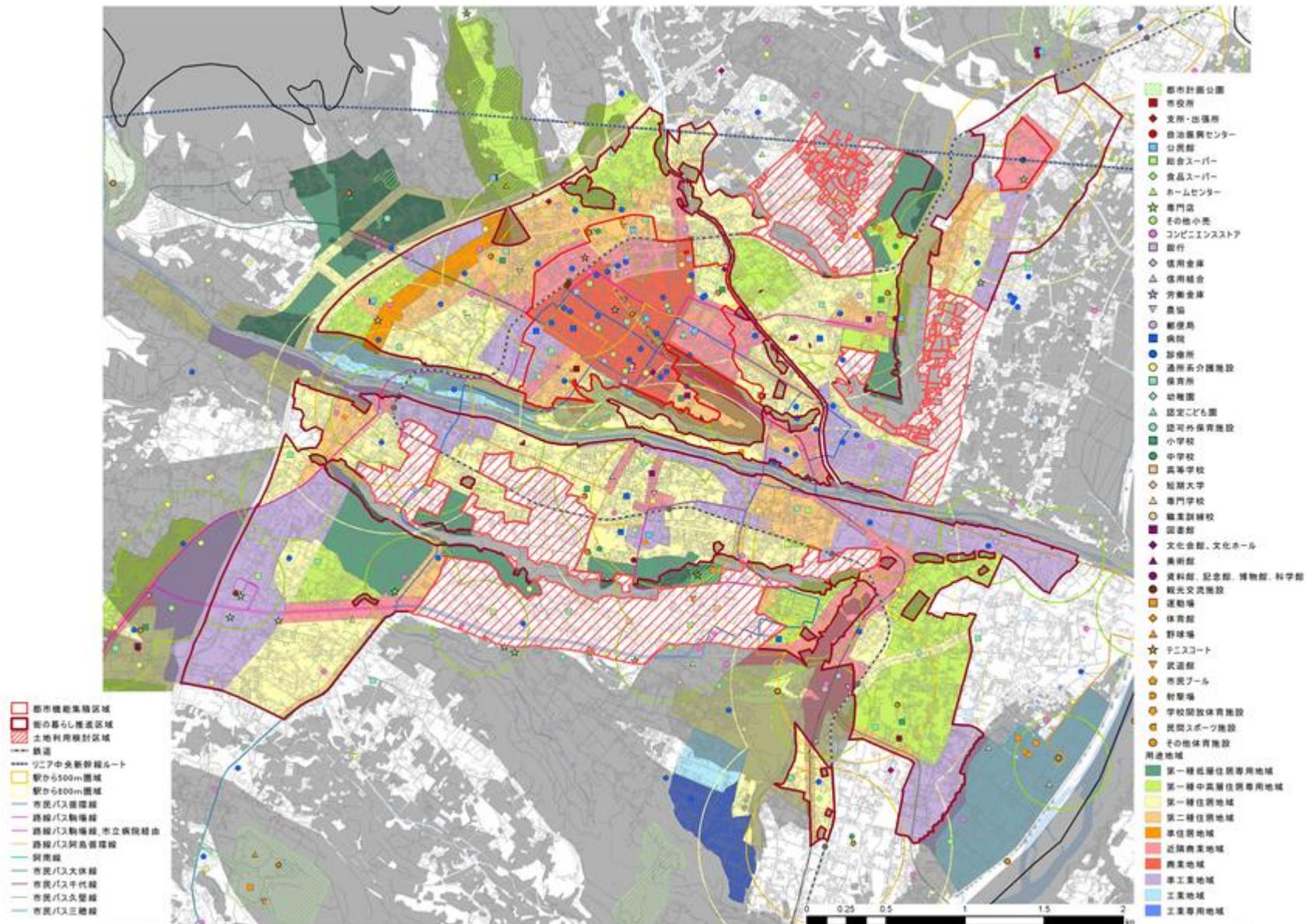
(1) 土地利用検討区域設定の考え方

- 本計画では、居住誘導区域に相当する「街の暮らし推進区域」を、内環状道路軸内の用途地域において設定を行っている。
- これは現行の都市計画に基づき、当該地域ではすでに用途指定が行われていることから、土地利用の方針が明確であり、有効に土地利用コントロールが可能な地域と考えられるためである。
- 一方、飯田バイパス沿いの地域を中心に、内環状道路内であり、市街化が進行しているが、用途地域の指定がない用途白地地域であるため、本計画では「街の暮らし推進区域」に指定しない地域が存在する。これらの地域についても、内環状道路内において、飯田の市街地を構成する地域として重要である。
- そのため、用途地域、特定用途制限地域等、都市計画の見直しと合わせ、今後都市機能集積区域の後背地である街の暮らし推進区域としての準備を検討する「土地利用検討区域」に設定する。

土地利用検討区域

- 「土地利用検討区域」は、本計画において、内環状道路内だが、街の暮らし推進区域に設定しない用途白地地域に設定する。
- すでに市街化が進み、今後、用途地域、特定用途制限地域等の都市計画の見直しと合わせ、街の暮らし推進区域としての設定を準備検討する区域として設定する。

土地利用検討区域



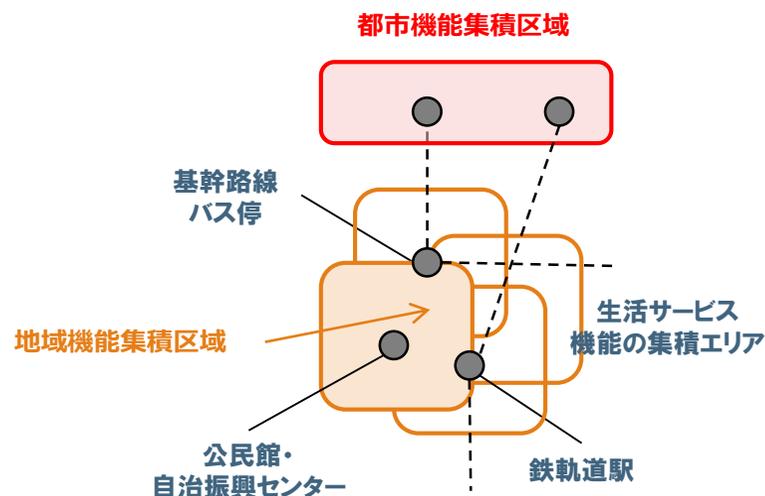
4 - 6. 地域機能集積区域

(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

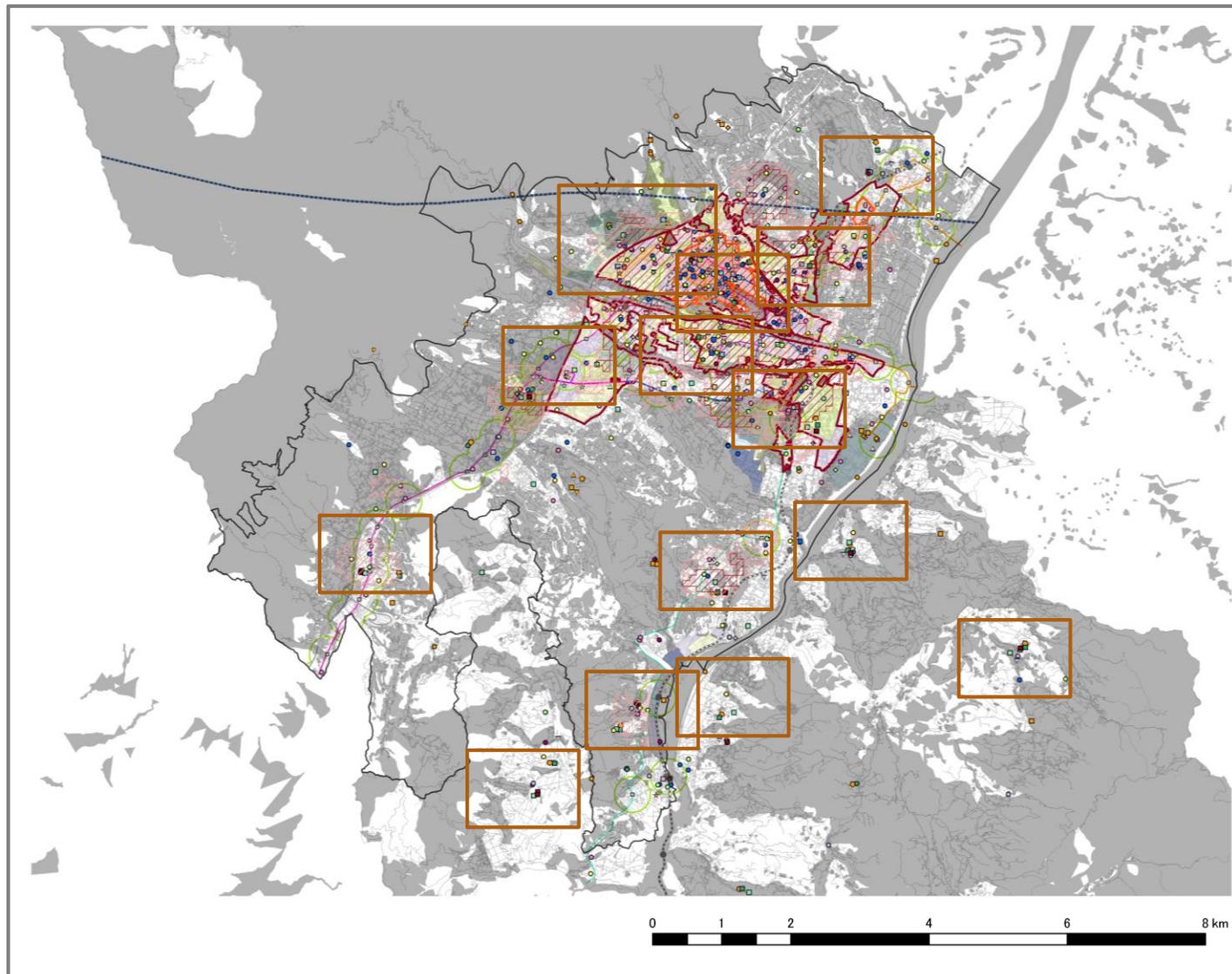
自治振興センター・公民館を中心とする範囲

- 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
- 都市機能誘導区域
- 街の暮らし推進区域
- 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

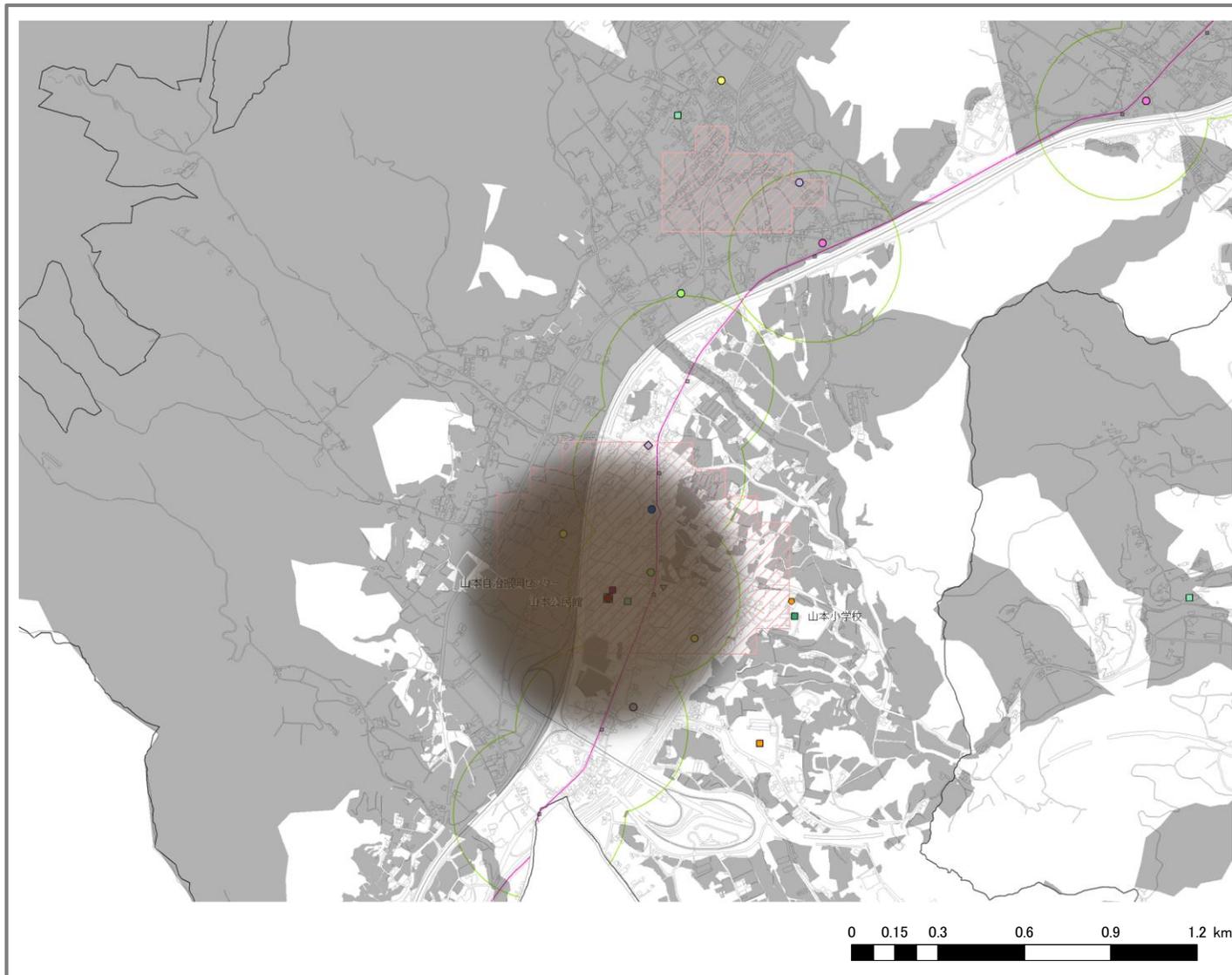


山本周辺地域・地域機能集積区域の設定

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

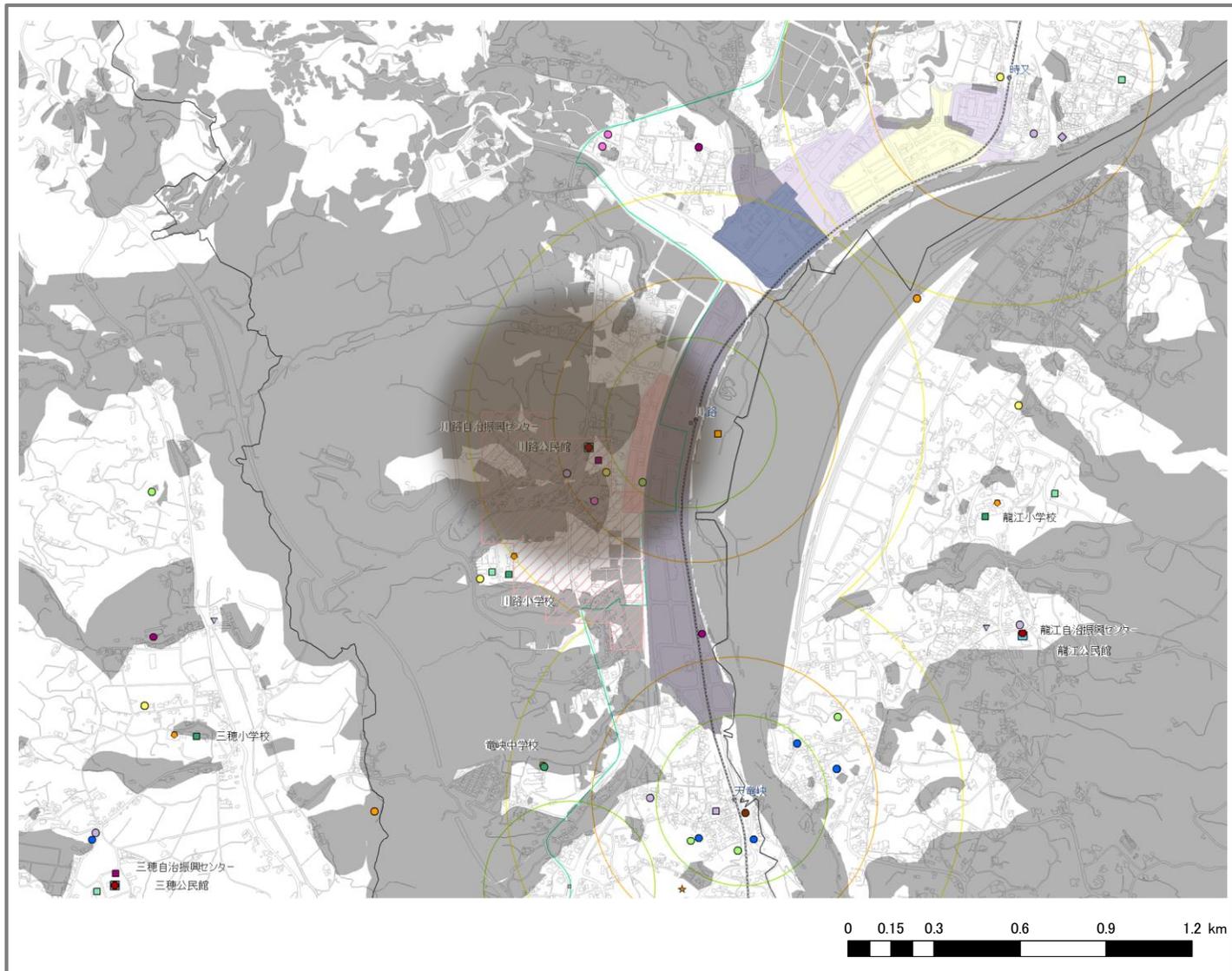


4-6. 地域機能集積区域> (2) 地域機能集積区域の設定

川路周辺地域・地域機能集積区域の設定

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

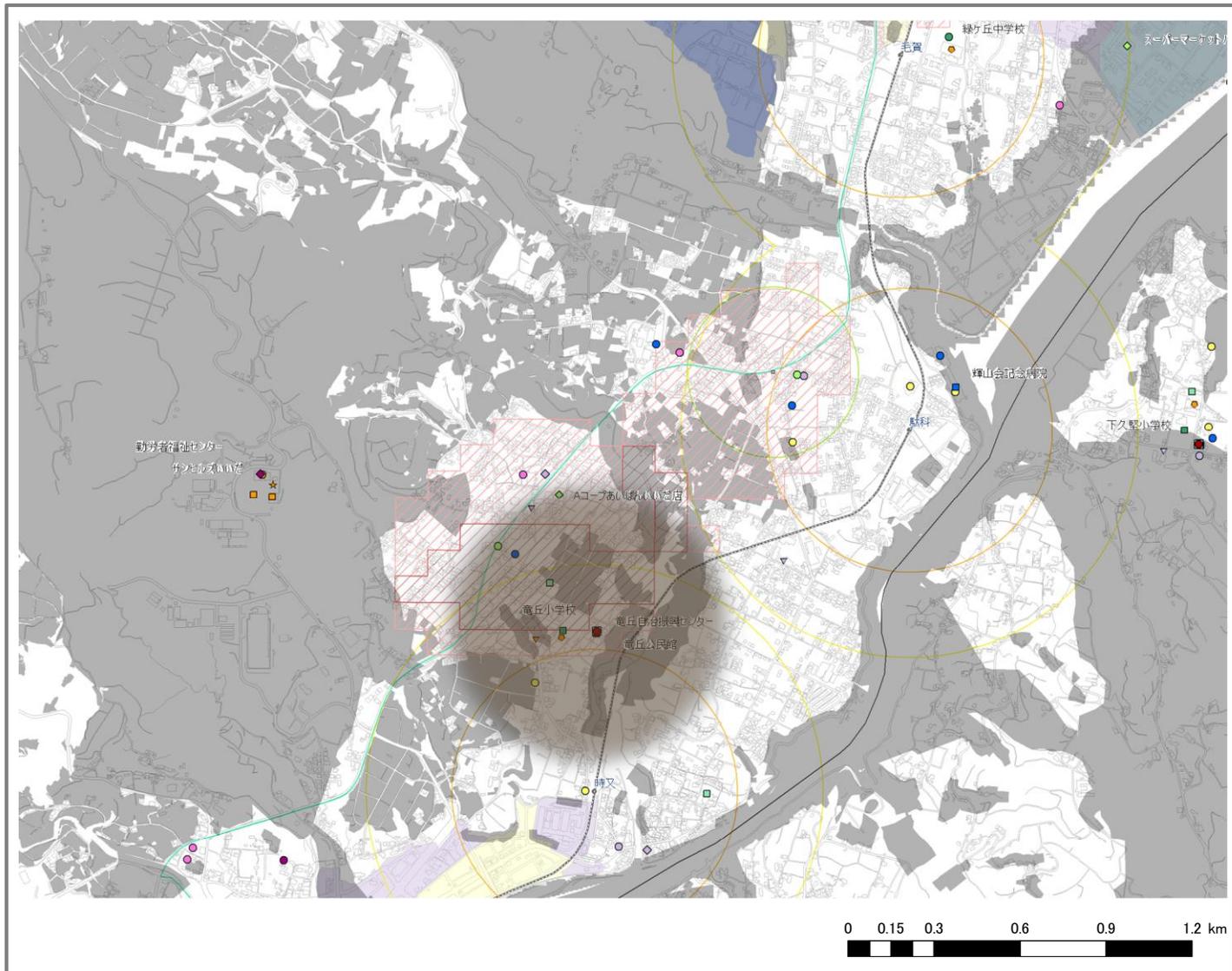


4-6. 地域機能集積区域> (2) 地域機能集積区域の設定

竜丘周辺地域・地域機能集積区域の設定

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

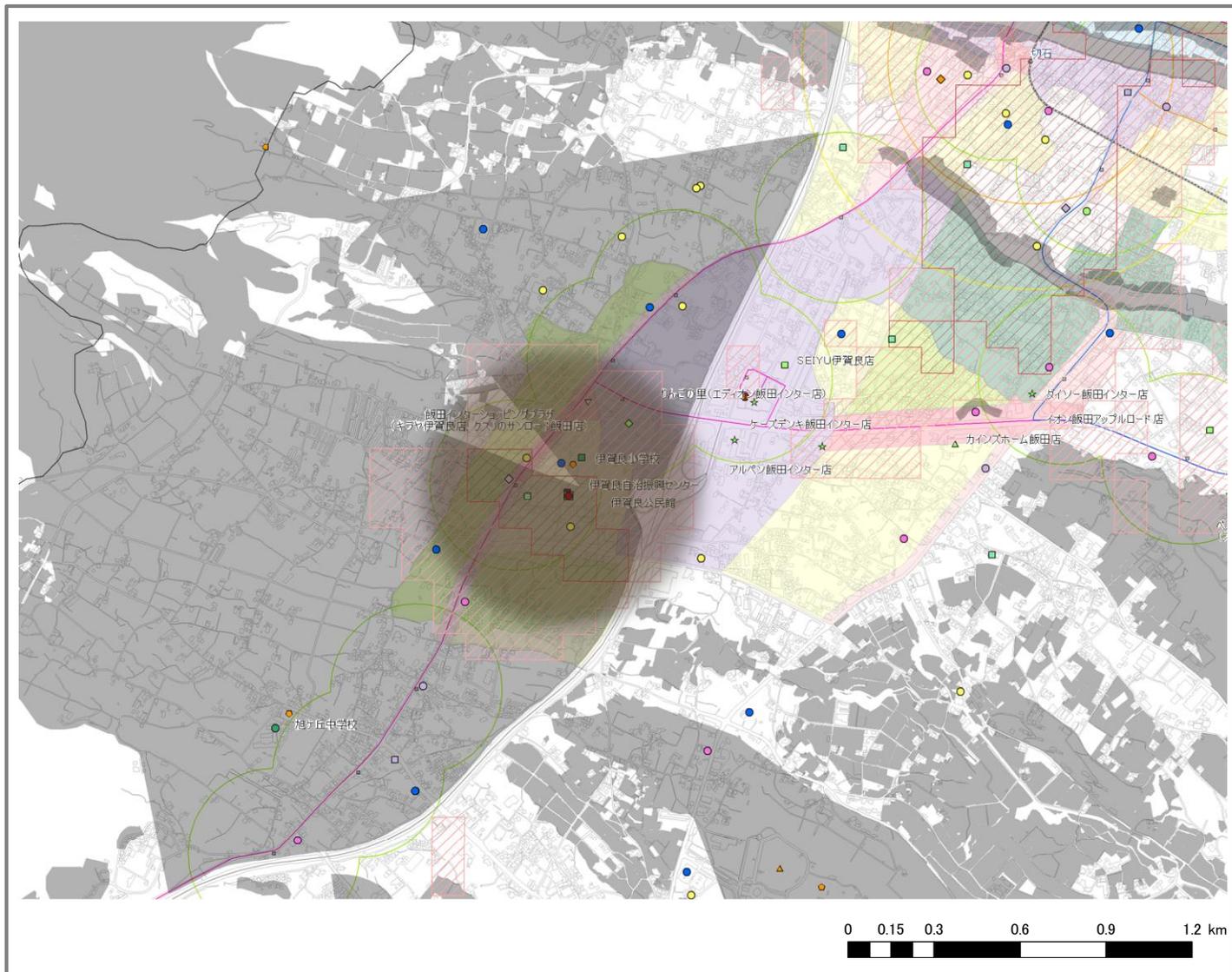


4-6. 地域機能集積区域> (2) 地域機能集積区域の設定

伊賀良周辺地域・地域機能集積区域の設定

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



4-6. 地域機能集積区域> (2) 地域機能集積区域の設定

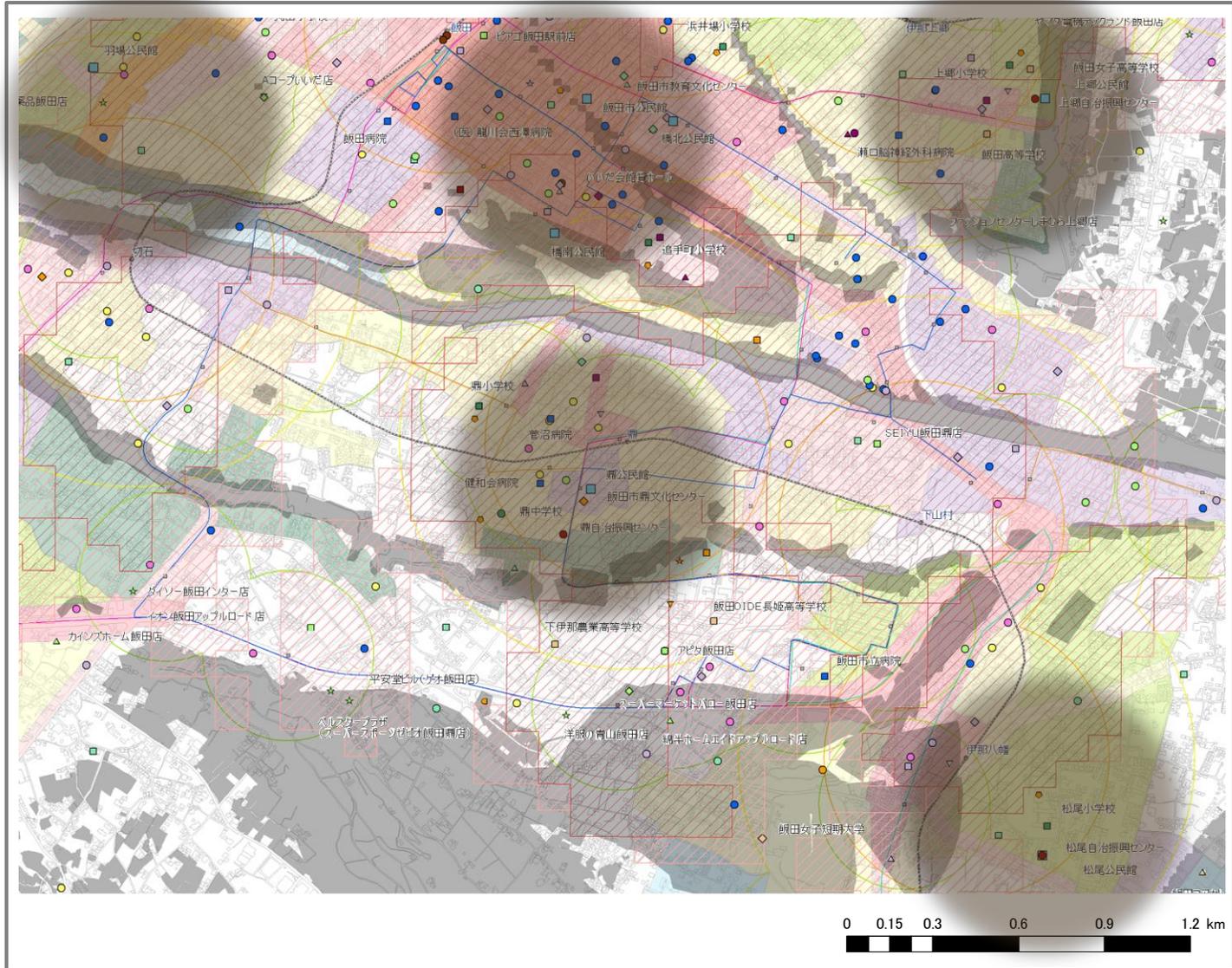
県周辺地域・地域機能集積区域の設定

県周辺地域

■ 居住に適さないエリア

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

- 市民バス循環線
- 駒場線
- 阿島線
- 阿南線
- 駅800m圏域
- 駅500m圏域
- バス停300m圏域
- 用途地域
 - 第一種低層住居専用地域
 - 第一種中高層住居専用地域
 - 第一種住居地域
 - 第二種住居地域
 - 準住居地域
 - 近隣商業地域
 - 商業地域
 - 準工業地域
 - 工業地域
 - 工業専用地域
 - 施設圏域が5つ重なるエリア
 - 施設圏域が6つ重なるエリア

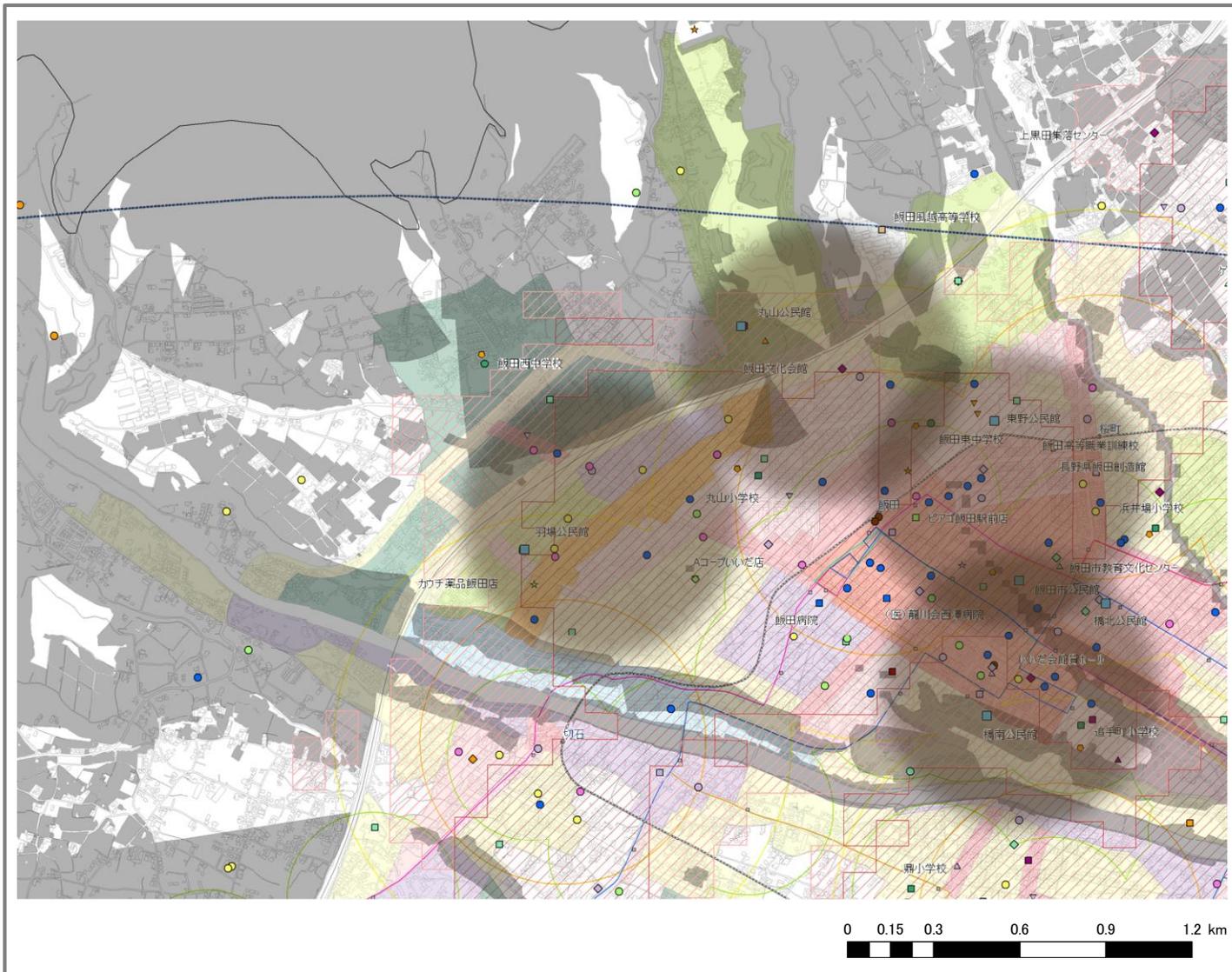


4-6. 地域機能集積区域> (2) 地域機能集積区域の設定

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

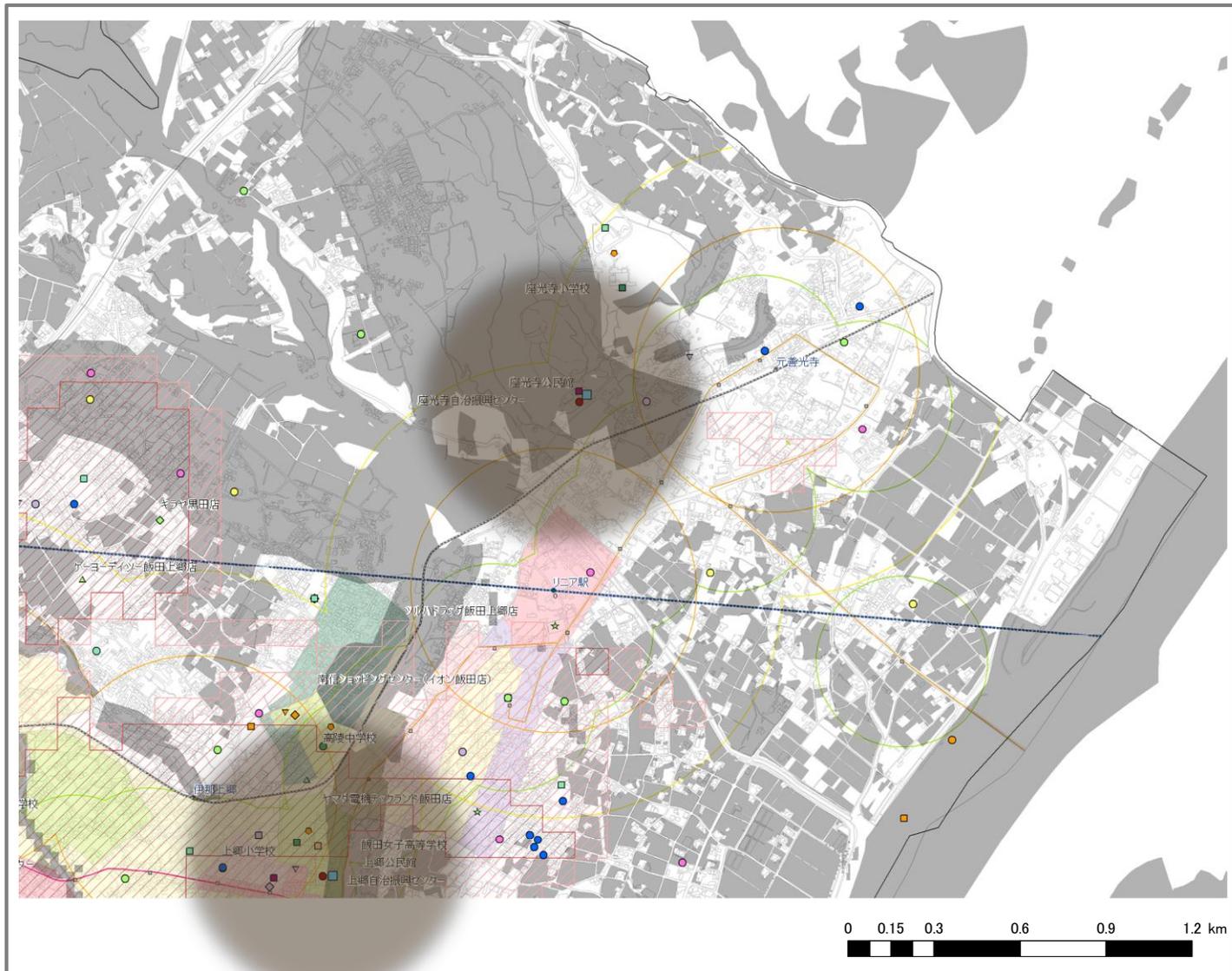


4-6. 地域機能集積区域> (2) 地域機能集積区域の設定

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



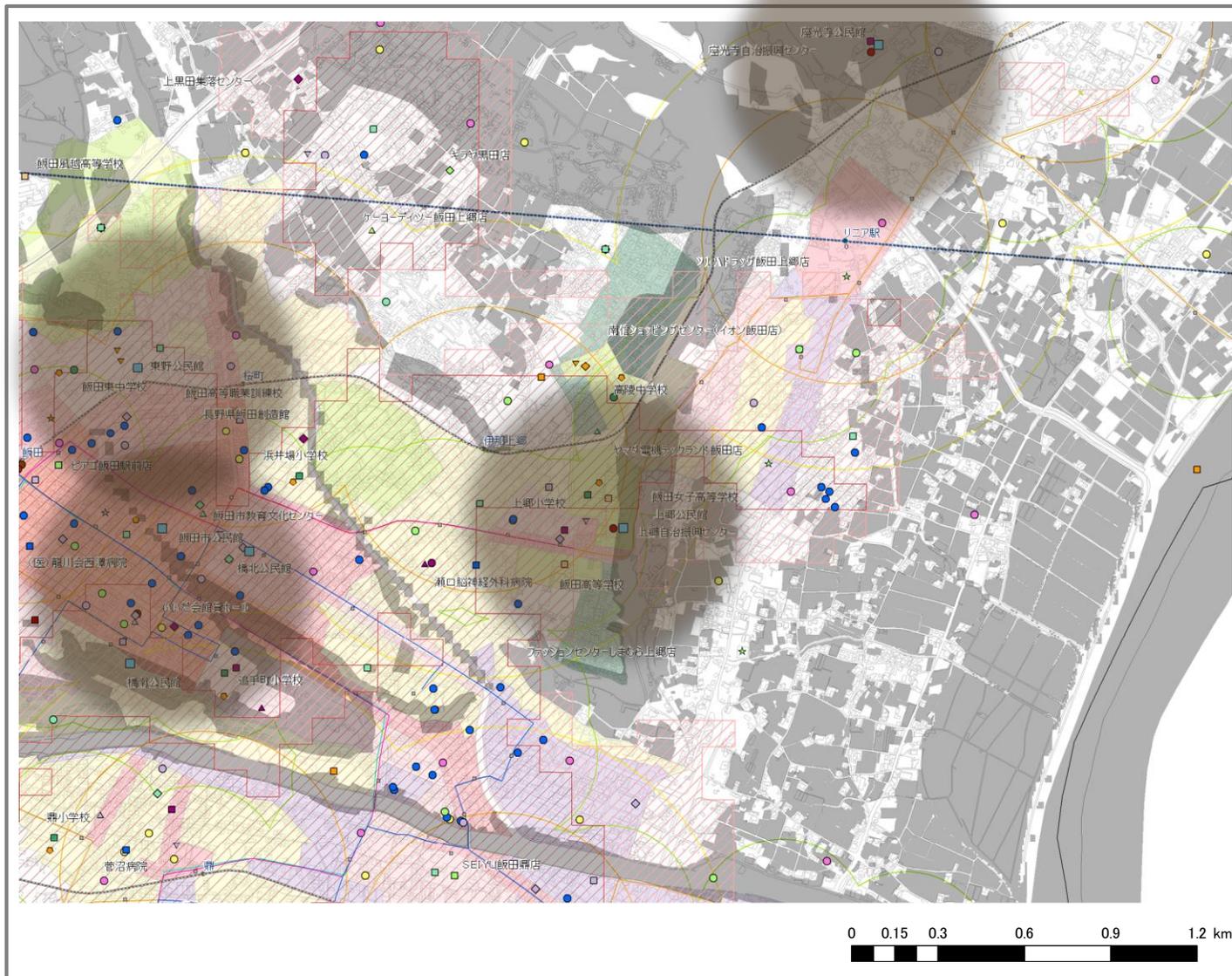
4-6. 地域機能集積区域> (2) 地域機能集積区域の設定

上郷周辺地域・地域機能集積区域の設定

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

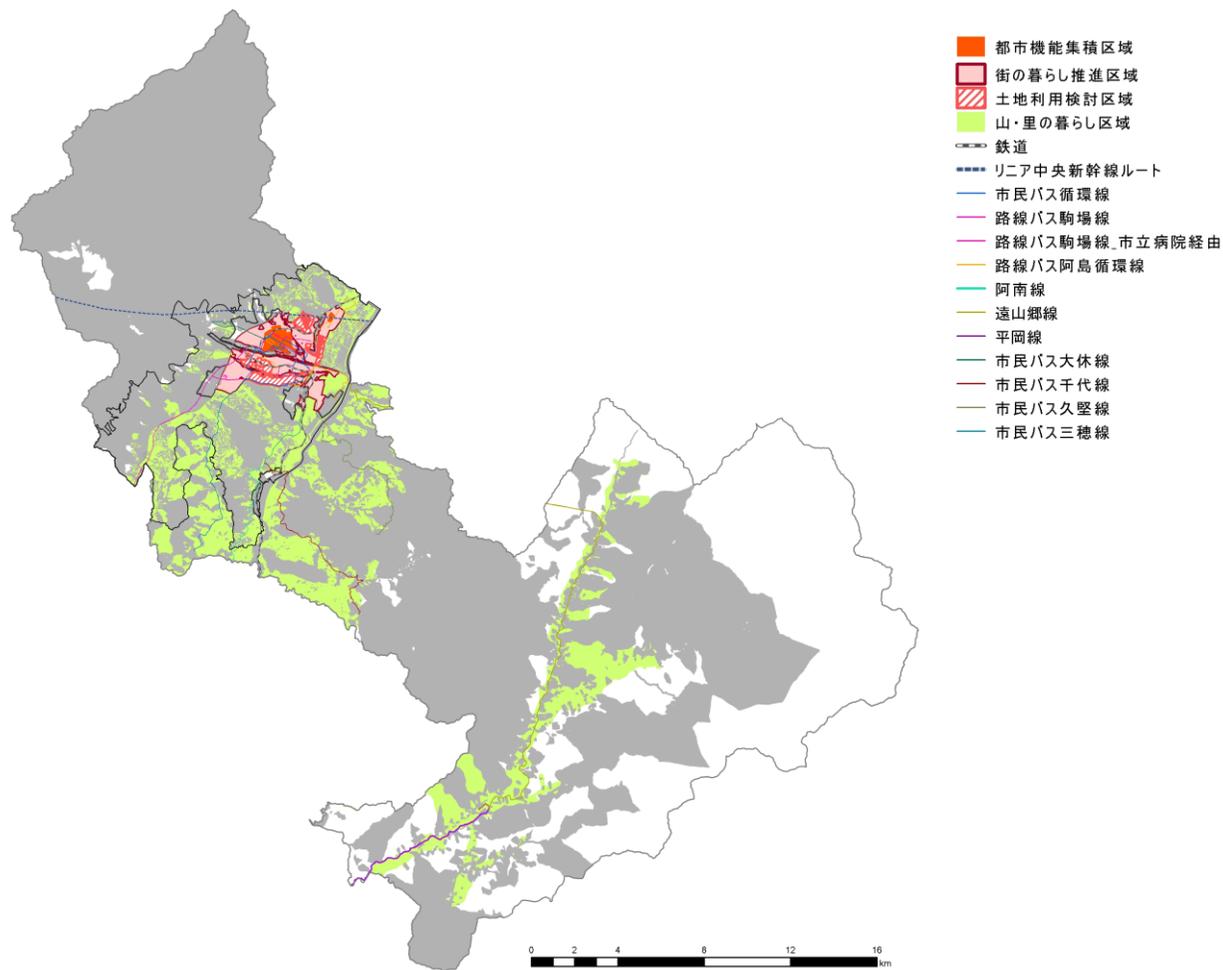
- 市民バス循環線
- 駒場線
- 阿島線
- 阿南線
- 駅800m圏域
- 駅500m圏域
- バス停300m圏域
- 用途地域
- 第一種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域
- 施設圏域が5つ重なるエリア
- 施設圏域が6つ重なるエリア



4 - 6. 山・里の暮らし区域

(1) 山・里の暮らし区域の設定

- 「山・里の暮らし区域」は、立地適正化計画の制度上の区分を適用しない、飯田市独自の区域として設定する。
- 具体的には、飯田の土地利用構想において、里の暮らしを形成する地域に該当する田園里山地域の農住環境調和ゾーンと農住振興里山活用ゾーン、山の暮らしを形成する山間地域に該当する自然的利用ゾーンに設定する。
- 本計画において、「山・里の暮らし区域」を設定することで、立地適正化の方針を踏まえ、具体的に飯田の山や里の暮らしを守るべき区域を明示する。



5. 拠点立地を図るべき施設

5. 拠点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

- 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。
- 本計画では、立地適正化の方針を踏まえ、高次都市施設と生活利便施設の分類に基づき、各拠点に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。

拠点立地を図るべき施設の類型

高次都市施設

- 飯田市域内の**全市民および地域外の人々**を対象に利用され、広域的な集客力を有する、高次なサービスを提供する施設
（例）市役所本庁舎、総合病院、大規模ショッピングモール 等

生活利便施設

- 主に**地域の周辺住民**を対象に利用され、日常生活を維持するための基本的なサービスを提供する施設
（例）出張所、診療所、小売商店 等

5. 拠点立地を図るべき施設 > (1) 拠点機能の考え方

- 本計画では、中心拠点と広域交通拠点の都市機能集積区域において、誘導施設を設定する。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。
- なお、中心拠点の都市機能集積区域では、地域の周辺住民の利用する生活利便施設についても誘導施設を設定する。
- 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、当面は誘導施設の設定対象としない。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。

拠点・区域		立地施設の類型		施設の位置づけ	誘導手法
		高次都市施設	生活利便施設		
誘導区域	中心拠点 都市機能集積区域	●	●	<ul style="list-style-type: none"> 中心拠点の区域内で維持、新規立地を図るべき高次都市施設、生活利便施設 <u>郊外への立地抑制を図るべき施設</u> 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 本計画に位置づけ、届出・勧告制度に基づき誘導 ✓ 誘導施策を検討し、誘導
	広域交通拠点 都市機能集積区域	●	—	<ul style="list-style-type: none"> 広域交通拠点の高度トランジットハブの役割に相応しく、新規立地が望ましい高次都市施設 	
準備検討区域	地域拠点 地域機能集積区域	—	●	<ul style="list-style-type: none"> 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> 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 地区ごとに今後検討・計画 ✓ 現時点では届出・勧告制度を適用しない

※ 立地適正化の方針を踏まえ、各拠点に立地を図るべき都市機能は、次頁に整理。

5. 拠点立地を図るべき施設 > (1) 拠点機能の考え方

拠点・区域		中心拠点 (都市機能集積区域)	地域拠点 (地域機能集積区域)	広域交通拠点 (都市機能集積区域)
立地施設の類型		高次都市施設	生活利便施設	高次都市施設
拠点の都市機能	行政	■ 中核的な行政機能	■ 日常生活を営む上で必要な行政窓口、コミュニティ活動の拠点となる機能	
	商業	■ 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い物、食事を提供する機能	■ 日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買い回りができる機能	■ 地域の魅力を体現し、市内外の人々に飯田のファンになってもらうため、地域産品の物販や食事を提供する機能
	文化交流	■ 市民全体を対象とする文化・交流サービスや活動の拠点となる機能	■ 地域における文化・交流活動を支える拠点となる機能	■ 地域の魅力を発信し、市内外の人々の交流を促す空間を提供、飯田の他拠点への移動を促す機能
	介護福祉	■ 市町村全域の市民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能	■ 高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、見守り等のサービスを受けることができる機能	
	子育て	■ 市町村全域の市民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能	■ 子どもを持つ世代が、日々の子育てに必要なサービスを受けることができる機能	
	医療	■ 総合的な医療サービス(二次医療)を受けられることができる機能	■ 日常的な診療を受けられることができる機能	
	教育	■ 市民全体を対象に、研究から研修まで、高度な教育を支える機能	■ 地域における子どもや若者の教育活動を支える拠点となる機能	

多様な施設の集積による
回遊・来訪促進



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



魅力発信によるファンづくり
他拠点への流動促進



都市機能誘導の
アウトカム

5. 拠点立地を図るべき施設 > (2) 拠点立地を図るべき施設の設定

(2) 拠点立地を図るべき施設の設定

① 都市機能集積区域

(ア) 中心拠点に立地を図るべき施設

- 中心拠点の都市機能集積区域においては、高次都市施設および生活利便施設について、以下に示す施設の維持、新規立地により、当該施設の郊外への新規立地や移転を抑制することを図る。

施設分類		既存施設	誘導施設
高次都市施設	行政	主要な行政施設 飯田地方合同庁舎（国）、長野県飯田合同庁舎（県）、飯田市役所、地域交流センター（りんご庁舎）、飯田地方裁判所、長野地方検察庁飯田市支部、飯田拘置支所、長野県南信消費生活センター	●
	商業	集客商業施設 センゲキシネマズ、トキワ劇場、アストロボウル	●
	文化交流	文化教育施設 飯田動物園、飯田市美術博物館、飯田市中央図書館、地域人形劇センター（川本喜八郎人形美術館）、長野県飯田創造館、	●
		多目的ホール -（※文化会館、コンベンション施設を想定）	●
		宿泊施設 シルクホテル、ホテルオオハシ、三宜亭 等	●
		地域魅力発信施設 観光情報案内センター	●
	介護福祉	高齢者福祉相談施設 地域包括支援センター	●

5. 拠点立地を図るべき施設 > (2) 拠点立地を図るべき施設の設定

(ア) 中心拠点に立地を図るべき施設 (つづき)

施設分類		既存施設	誘導施設	
高次都市施設	子育て	子育て支援・相談施設	飯田市子ども家庭応援センター、子育てサロンおしゃべりサラダ	●
	医療	二次・三次医療機関	飯田病院	●
	教育	高校・大学・専門学校等の教育関連施設	-	●
生活利便施設	行政	行政支所・出張所・自治振興センター	-	●
	商業	小売商店	各種小売店舗、コンビニエンスストア 等	●
		飲食店	各種レストラン、カフェ・喫茶店、居酒屋、スナック、バー 等	●
	文化交流	公民館	飯田市公民館、東野公民館、橋北公民館	●
	介護福祉	通所系介護施設	デイサービスセンター 等	●
	子育て	子育てサービス施設	保育所、幼稚園、認定子ども園	●
	医療	診療所	各種クリニック、診療所	●
	教育	小学校・中学校等の教育関連施設	追手町小学校、浜井場小学校、飯田東中学校	●

5. 拠点立地を図るべき施設> (2) 拠点立地を図るべき施設の設定

(イ) 広域交通拠点に立地を図るべき施設

- 広域交通拠点の都市機能集積区域は、リニア駅周辺整備予定区域であり、今後開発により都市機能の新規立地が図られる。そのため、当該区域に立地を図るべき誘導施設については、広域交通拠点の高度トランジットハブとしての役割に相応しい高次都市施設の設定を検討する。

施設分類		既存施設	誘導施設
高次都市施設	商業	- (※道の駅のような地元産品を販売する施設を想定)	●
	文化交流	- (※飯田市内の観光情報案内センターを想定)	●

5. 拠点立地を図るべき施設 > (2) 拠点立地を図るべき施設の設定

② 地域機能集積区域

(ア) 地域拠点に立地を図るべき施設

- 地域拠点の地域機能集積区域には、現段階において誘導施設の設定を行わない。当該区域の誘導施設の設定は、今後市内20地区において策定される、地域土地利用方針と地域土地利用計画等に基づき、段階的に検討・計画していくことが想定される。
- なお、地域機能集積区域では、以下に示すような地域の周辺住民が、日常生活を維持するために必要な生活利便施設の立地が想定されている。

施設分類			既存施設	誘導施設
生活利便施設	行政	行政支所・出張所・自治振興センター	各地区の自治振興センター	-
	商業	小売商店	地域の各種小売店舗、コンビニエンスストア 等	-
		飲食店	地域の各種レストラン、カフェ・喫茶店 等	-
	文化交流	文化教育施設	図書館支所 等	-
		公民館	各地区の公民館	-
	介護福祉	通所系介護施設	デイサービスセンター 等	-
	子育て	子育てサービス施設	保育所、幼稚園、認定子ども園	-
	医療	診療所	各種クリニック、診療所	-
教育	小学校・中学校等の教育関連施設	各地区の小学校、中学校	-	

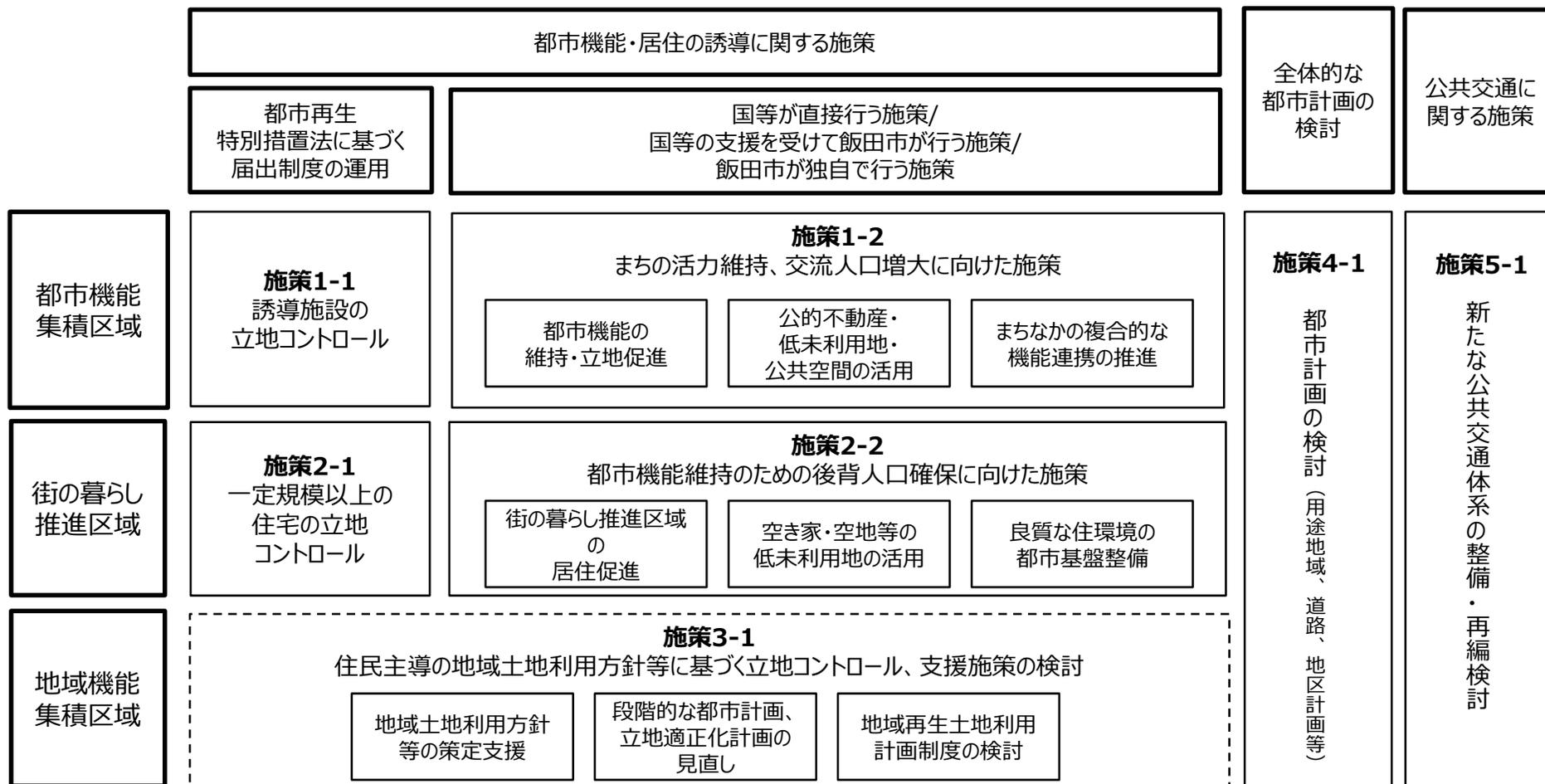
6. 立地適正化の施策

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

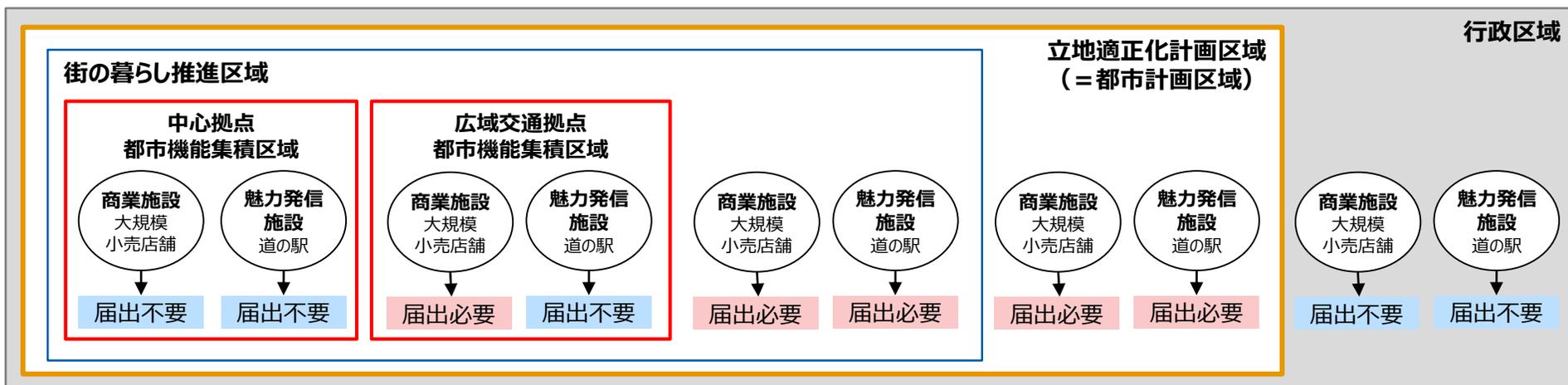
- 立地適正化計画制度は、都市機能の集約を緩やかに誘導することを目的としており、都市機能集積区域以外への施設立地を規制するものではない。
- 一方、都市機能集積区域外における、誘導施設の立地動向を把握するため、都市機能集積区域外において、本計画に定められた誘導施設を対象に以下の行為を行う場合、都市再生特別措置法（第108条）に基づき、市への届出を求める。

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 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高次都市施設と生活利便施設の維持、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）

② 公的不動産・低未利用地・公共空間の活用

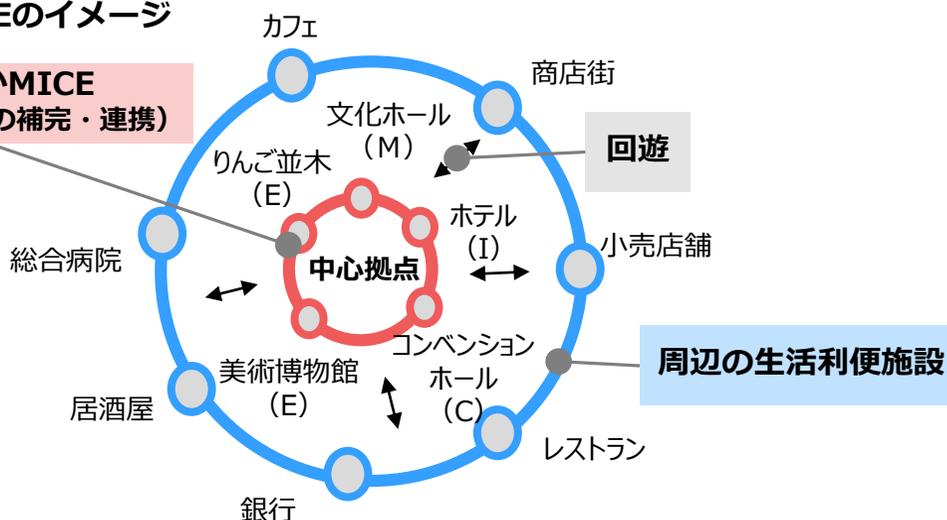
- 都市機能集積区域内の公有地や、空き家や空地、空き店舗等の低未利用地を活用し、民間活力を活かした都市機能の誘導を図る。また、まちづくり会社等の民間事業者と連携しながら、既存ストックの空き店舗のリノベーションを行うとともに、まちなか創業空き店舗活用事業等による空きテナントでチャレンジショップの設置、シェアオフィスの設置等、起業に向けた取組を支援することで、まちなかの活力づくりを図る。
- さらに、施設の利用に限らず、まちに出向く人の流れをつくり、ソフトの視点からまちの賑わいを創出するため、公園や広場、道路等の公共空間を市民や民間事業者に開放し、市民のイベントや市内外の交流活動の用に供するための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

まちなかMICE
(文化交流機能の補完・連携)



M : Meeting (会議・研修)

I : Incentive (旅行)

C : Conference・Convention
(国際会議・学術会議・集会)

E : Exhibition・Event
(展示会・イベント)

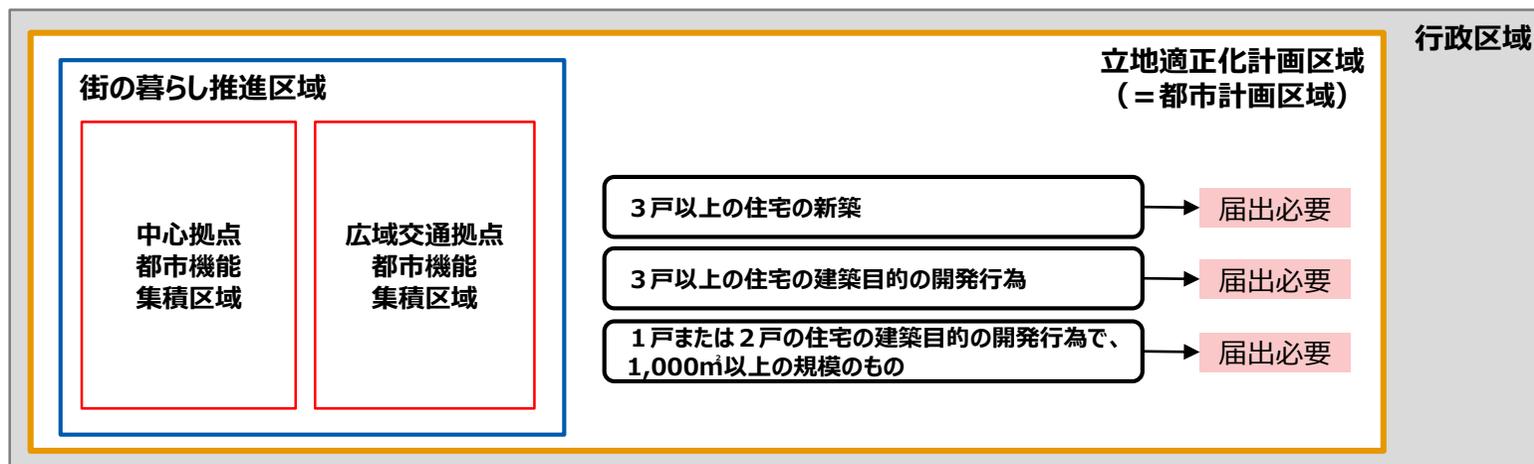
施策2-1 一定規模以上の住宅の立地コントロール

- 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、街の暮らし推進区域以外への住宅の立地を規制するものではない。
- 一方、街の暮らし推進区域外における住宅開発の動向を把握し、街の暮らし推進区域への住宅の立地を緩やかに誘導するため、街の暮らし推進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
街の暮らし推進区域外	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 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 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> 街の暮らし推進区域

- また、街の暮らし推進区域外では、本計画に定める区域について、それぞれの開発予定地の指定状況に応じ、きめ細かな勧告基準の運用を行う。これにより、開発に係る適切な指導・助言を行うことで、立地の適正化を図る。

住宅開発等における勧告基準

本計画に定める区域	開発地の指定状況	勧告基準
居住誘導区域に含まないとされている区域	①農用地区域 ②自然公園法に規定する特別地域 ③保安林の区域	開発不可
原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域	①土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン） ②急傾斜地崩壊危険区域 ③地すべり防止区域	開発不可 ※ただし、法令の許可を受けて建築可能なものは勧告する。なお、建替え等で防災対策措置を講じたものは除く（指導・助言）
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	①土砂災害警戒区域（イエローゾーン） ②100年確立50cm以上の浸水想定区域	勧告する ※ただし、現地建替え等で防災対策措置などを講じたもの除く（指導・助言）
	③災害の発生のおそれのある区域（山地災害危険区域、砂防指定地、土砂災害危険箇所、100年確立50cm未満の浸水想定区域、1000年確立50cm以上の浸水想定区域）	勧告しない （指導・助言）
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	①工業専用地域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、地区計画等で、住宅の建築が制限されている区域	開発不可
上記以外	用途地域内及び土地利用検討区域内	勧告しない
	用途地域外	勧告しない （指導のみ）

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 街の暮らし推進区域の居住促進

- 都市機能集積区域内の都市機能を維持する視点から、街の暮らし推進区域への居住の誘導を図る。そのため、街の暮らし推進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、街の暮らし推進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、街の暮らし推進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、街の暮らし推進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> 街の暮らし推進区域

② 空き家・空地等の低未利用地の活用

- 街の暮らし推進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

- 街の暮らし推進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	● 街の暮らし推進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	● 街の暮らし推進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、街の暮らし推進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	● 街の暮らし推進区域外において、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、街の暮らし推進区域において、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、立地適正化計画の誘導区域の制度を活用し、地域機能集積区域の誘導施設の設定についても、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利施設として、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。

施策4-1 都市計画の検討

- 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。

④ 景観緑地の保全

- 飯田には、段丘崖や渓谷、急峻な地形があり、自然災害の危険とともに、これら自然のみせる景観が、飯田の人々の暮らしと密接に関わってきた文化がある。自然の景観を保全するとともに、安心・安全な暮らしのための基本的な条件を整備するため、災害の危険性が高い区域等については、居住等区域に含めず、開発を抑制する。

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

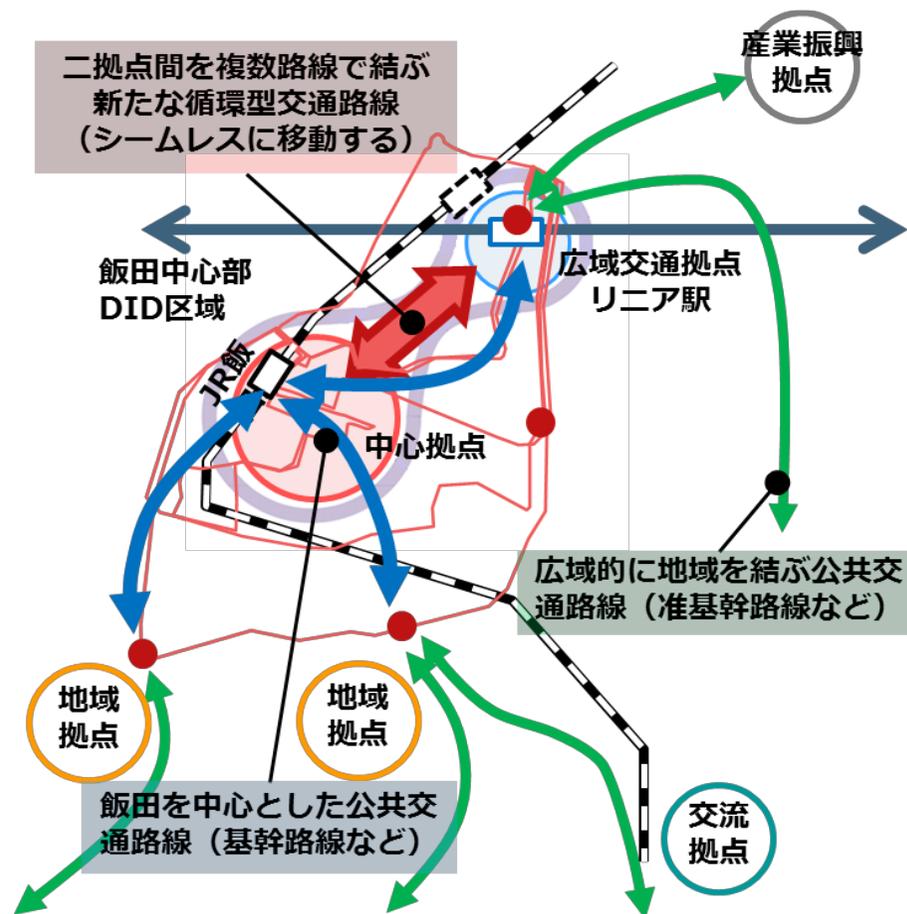
② 先進的でシームレスな移動体験の提供

- 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 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



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】 生活の利便性を確保する	【アウトカム】 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	指標1-1 ★重点指標 <ul style="list-style-type: none"> ● 都市機能集積区域内の高次都市施設数 指標1-2 <ul style="list-style-type: none"> ● 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） 	指標1-3 <ul style="list-style-type: none"> ● 都市機能集積区域内の主要地点の歩行者交通量 指標1-4 <ul style="list-style-type: none"> ● 都市機能集積区域内の事業所数 指標1-5 <ul style="list-style-type: none"> ● 都市機能集積区域内の平均地価
都市機能集積区域 + 街の暮らし推進区域	都市機能集積を維持するための後背人口を確保する	指標2-1 ★重点指標 <ul style="list-style-type: none"> ● 都市機能集積区域・街の暮らし推進区域内の生活利便施設数 指標2-2 <ul style="list-style-type: none"> ● 都市機能集積区域・街の暮らし推進区域内の空き家数 	指標2-3 ★重点指標 <ul style="list-style-type: none"> ● 都市機能集積区域・街の暮らし推進区域内の人口 指標2-4 <ul style="list-style-type: none"> ● 都市機能集積区域・街の暮らし推進区域内の人口密度
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	指標3-1 <ul style="list-style-type: none"> ● 地域土地利用方針を策定している地域数 指標3-2 <ul style="list-style-type: none"> ● 地域機能集積区域内の生活利便施設数 <small>※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</small>	-
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	指標4-1 <ul style="list-style-type: none"> ● 公共交通便利地域の人口密度 指標4-2 <ul style="list-style-type: none"> ● 生活利便施設の圏域人口カバー率 指標4-3 <ul style="list-style-type: none"> ● 生活利便施設の圏域高齢人口カバー率 	指標4-4 <ul style="list-style-type: none"> ● 全市の人口

7. 評価指標と目標値> 評価指標と目標値

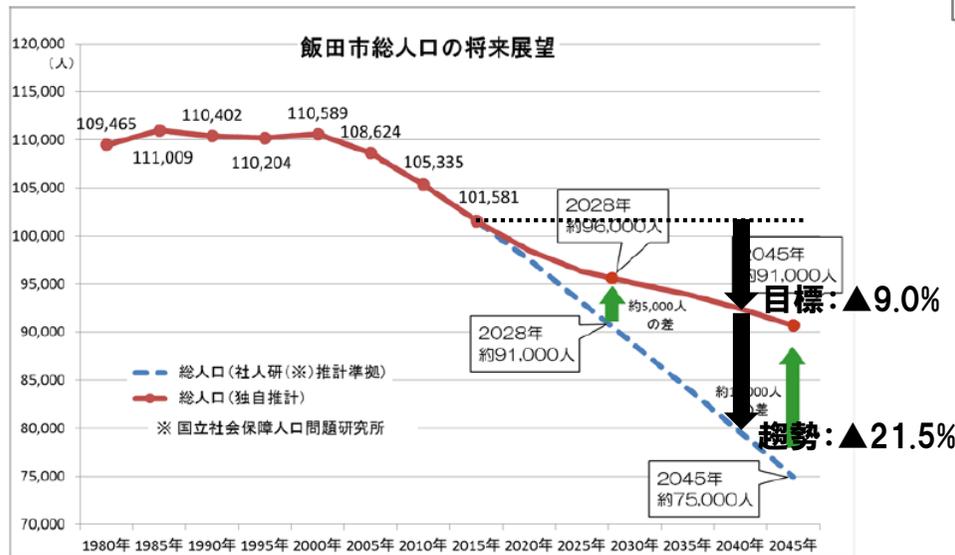
- 都市機能集積区域・街の暮らし推進区域の利便性を向上することで、現状、当該区域で特に顕著な人口減少を食い止め、中心市街地の空洞化・郊外市街地のスプロール化を抑制する。以下に、指標案を示す。

No	指標案	基準値 (2015)	目標値 (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 ²	○円/m ²	● 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・街の暮らし推進区域内の生活利便施設数	187施設	○施設	● 都市機能集積区域・街の暮らし推進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・街の暮らし推進区域内の空き家数	○件	○件	● 都市機能集積区域・街の暮らし推進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・街の暮らし推進区域内の人口	29,362人	29,362人	● 趨勢では、当該区域の人口は22805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51%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（▲22.3%）は、区域外（▲21.2%）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・街の暮らし推進区域内の人口密度	29.0人/ha	29.0人/ha	● 趨勢では、当該区域の人口密度は22.6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。

(参考) 都市機能誘導区域・街の暮らし推進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・街の暮らし推進区域の人口減少率（2015～2040）は▲22.3%と、区域外の▲21.2%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・街の暮らし推進区域の人口について、趨勢では29,362人から22,805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51%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

