

## 第4回土地利用・景観部会の内容（要旨）

日時：平成30年12月26日13:30～  
場所：飯田市役所A301・302号会議室

### 1 確認事項

#### (1) 第3回土地利用・景観部会の内容について

事務局より資料に基づき説明した。質疑応答なし。

### 2 協議事項

#### (1) いいだ山里街づくり推進計画（飯田市版立地適正化計画）の検討について

- ・前回（11/28）第3回土地利用・景観部会において計画原案として「立地適正化の方針」「区域の設定」、「都市機能立地を図るべき施設」、「施策」及び「評価指標」を検討したことなどを踏まえ、修正を反映したものを検討した。
- ・計画の題名を「いいだ山里街づくり推進計画（飯田市版立地適正化計画）」に変更した。
- ・「居住誘導区域」に相当する「生活利便区域」は、「街の暮らし推進区域」に名称を変更した。
- ・「街の暮らし推進区域」の設定方法のうち、「路線バス停留所300メートル圏域」を「バス路線のある道路沿道300メートル圏域」に変更した。また、内環状道路軸の内側を中心に、それら圏域に係る用途地域等を一体的に区域に設定する方法とした。
- ・飯田市の独自の区域として、「街の暮らし推進区域」に将来的に編入を検討する区域として「土地利用検討区域」を設ける。
- ・土地利用構想の「山」「里」の区域については、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」とする。

#### (2) 意見交換

協議事項の説明を踏まえて、委員と幹事により意見交換を行った。主な意見は次のとおり。

##### ア 土地利用計画と山里街づくり推進計画の位置づけについて

- ・条例による「飯田市土地利用基本方針」と「いいだ山里街づくり推進計画」を並べて、後者は都市計画マスタープランの高度版であるという説明で問題ない。しかし、飯田市の立地適正化計画は、都市計画マスタープランであるのと同時に、地域別の地域土地利用方針の取組を生かそうという意味合いを持つ特徴的な計画となっている。
- ・都市計画区域外の手段としては条例による土地利用基本方針があり、制度上の立地適正化計画の手段としては都市計画区域内での手段があるという両者の関係性について、資料で図示しているが、そのことが明示できるよう整理し、修正すべき。

##### イ 災害の危険等がある区域の除外について

- ・「居住に適さないエリア」の表現方法については、誤解を招く表現を改める。
- ・これから災害の規模が大きくなったり、頻度が多くなったりする自然環境の変化が予測される中で、今までどおりどこでも住宅を建てるることはできないことは、行政の役割として示すことも必要。
- ・災害の危険のある場所を知らせて認識させるという面では、立地適正化の方針として区

域の絞り込みと合わせて説明していく方法もある。

#### ウ 郊外部の土地利用の考え方について

- ・土地利用検討区域を用途白地の部分に将来的に検討する区域として設定していくとか、区域の外側でも居住が可能なところを具体的に明示していくとか、そのような考え方は、市街地の拡大を是認していくこととなり、集約の考え方と逆行してしまう。
- ・内環状道路軸の役割や、山・里の部分の基本的な部分が明記されれば十分で、地域機能集積区域の検討による地区での議論の際、市としての基本的な方針を準備しておくことで足りるのではないか。

→基礎調査結果を現状として伝え、このままではいけないということをまとめ、計画としてまとめていくことが重要。市民にその部分を伝えないと何のための計画なのか分からなくなってしまう。街の暮らし推進区域については、災害の危険性のある区域を除外したが、将来的な土地利用検討区域が加わっているので、結果として面積的には減ったように見えていない状況がある。市の方針としてどうしたいのか、その考え方や見せ方を工夫する必要がある。(小平建設部長)

→災害の危険性がある区域や、農振農用地を除いた区域として示しているが、これだけでも相当絞り込まれており、今市民が居住されている場所も除外の対象とされている。市民への影響を与えるような区域設定は慎重にするべきという意見もあるが、情報として必要な分析だと考えている。(遠山地域計画課長)

#### エ 中心市街地における区域設定、誘導施設について

- ・都市機能立地を図るべき施設の検討としては、中心市街地に今ある施設を掲げ、基本的に維持するという議論は理解できるが、どのような機能があればそこに居住できるのかという議論ではないか。
- ・例えば、りんご並木、桜並木があるが、その周りに施設が張り付き、歴史的な活用や人が集まってくるような「質」の部分が大事になってくる。戸建て住宅では出せない、他とは違う魅力ある住宅や、施設の検討をすると具体的になるかもしれない。
- ・地区の拠点やリニア駅周辺の施設の取り合いの議論ではなく、市民全体の機能としての中心市街地への関心を寄せる議論が大事になる。
- ・郊外部のどのエリアに絞り込むのかという議論は時間がかかる。街の部分に暮らすという議論は、補助事業で進めていく方法が現実的であり、補助事業として決まれば事務的な制度として整え、順次掲載していくことになるのではないか。

→第2期中心市街地活性化基本計画の計画期間が満了し、第3期計画を検討する中では「質」がテーマとなってきている。検討の時間を1年延長して十分な議論することになっているので、その中で決まつてくる事業もあると想定している。そのような状況の中で、立地適正化計画で方針等の部分は先行して決めていく部分がある。(小平建設部長)

→戦略のような部分は今回の計画で掲載していくことは難しいと感じており、どの段階でセットするのか機会を捉えて、時間をかけていくものと考えている。ここまで積み上げてきた分析により組み立てていくことが大事だという認識は持っている。(遠山地域計画課長)

#### オ 広域交通拠点における区域設定、誘導施設について

- ・リニア駅周辺がなぜ都市機能誘導区域になり得るのかという課題として、飯田市として区域設定していきたいということであれば、都市を持続させるために必要な区域であるというような理論が必要となる。
- ・リニア駅周辺が都市機能として捉えられるのであれば、その都市機能が住民にとって有效地に機能するように、リニア駅周辺と各拠点とのアクセスを結ぶことで生活利便性の向上の効果が発揮されるよう、誘導施策を検討する必要がある。

#### カ 計画名について

- ・「山里街づくり」という表現からすると、広く「山里街づくりの提案をする」と連想する。また、山と里の暮らしに関しては、時間をかけて検討していくという方針から、詳細な計画が記載されていないので、山・里・街の順番としては、立地適正化計画制度が活用される「街」を検討する計画と見せるように、街・里・山としてはどうか。  
→将来都市構造の考え方として、都市計画マスターplanにおいて「山里街づくり」の考え方をまとめており、素案のとおりの計画名で進めたい。(遠山地域計画課長)。

#### 3 今後について

次回予定 別途通知のうえ開催する。