

立地適正化計画の検討状況について

1 策定の考え方

(1) 策定趣旨

- 飯田市土地利用基本方針（都市計画マスタープラン）の将来都市構造「拠点集約連携型都市構造」の推進のため、立地適正化計画制度を活用する。

(2) 立地適正化計画の概要

- 人口の急激な減少と高齢化を背景として、持続可能な都市経営のため「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方で、まちづくりを「誘導」する制度
- 都市再生特別措置法の改正（平成26年8月）

都市計画マスタープランの高度化

都市計画区域内（法定）。任意に都市計画区域外の施策等の記載が可能

立地適正化計画

居住誘導区域

・区域外の一定以上の住宅開発の届出、勧告等

↑調和・連携

都市機能誘導区域

・区域外の誘導施設の届出、勧告等

都市マス

誘導施設等の整備

・都市再生整備計画事業の強化

(4) 策定手順

- これまでの飯田市土地利用基本方針変更のステップに、立地適正化計画による都市構造形成に向けた新たな段階を加え、一体的に策定を進める。

土地利用基本方針変更のステップ

- H25.7月 リニア駅周辺を広域交通拠点として位置づけ
- H26.5月 土地利用基本方針全体方針の変更
- H31.3月 法手続に向けた協議・法的な措置（用途地域、地区計画）

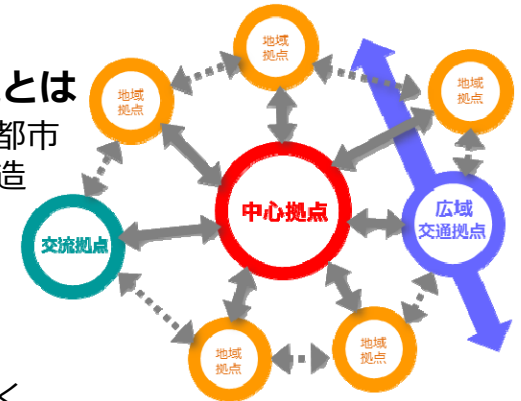
立地適正化計画による都市構造形成に向けた新たな段階

- H30.6月まで 基礎調査、庁内調整、骨子作成、計画素案検討
- H31.2月まで 計画素案、関係者説明・勉強会、パブコメ
- R1.12月まで パブコメ、審議会諮問、計画決定

(3) 課題と策定の考え方

① 拠点集約連携型都市構造とは

- 飯田市土地利用基本方針（都市マス）に掲げた将来都市構造
- 各地区の役割に応じて機能が分担され、中心拠点、地域拠点、交流拠点、及び広域交通拠点が相互に連携した都市構造を推進していく。



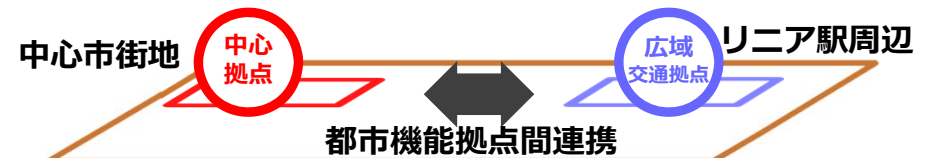
② 拠点集約連携型都市構造推進のための課題

- 拠点集約連携型都市構造の具現化
- 拠点間の機能分担と連携
- これまでの「規制」等に加え「誘導」の枠組の導入

立地適正化計画制度の導入

③ 考え方

- 中心拠点と広域交通拠点を中心に検討を進め、2拠点間の都市機能分担と連携を明確にし、施策を展開する



都市再生整備計画事業（旧まちづくり交付金）の展開

2 策定のスケジュール

	飯田市	都市計画審議会 土地利用計画審議会	専門部会 (土地利用・景観部会)	庁内・関係 団体等
29年度	4 庁議(策定方針) 12 議会説明(委員会協議会) 6/19 1 基礎調査業務・着手 3	第3回(勉強会) 3/27		
30年度	4 基礎調査報告書 計画策定業務・着手 庁議(基礎調査報告等) 7/17 国・県との調整 7~10月 庁議 11/6 議会説明(委員会協議会) 12/12 12 議会説明(委員会勉強会) 12/25 1 パブリック・コメント 1/10 ~ 2/8 3 計画書素案	第1回(勉強会) 6/29 ・策定の考え方 ・基礎調査報告 第2回(勉強会) 10/18 ・立地適正化の方針 等 第3回(勉強会) 12/20 ・計画書素案検討 第4回(勉強会) 2/15 ・計画書素案検討 ・土地利用基本方針(都市マス)変更	第1回(専門部会立上げ) 6/6 ・策定の考え方 ・基礎調査の報告 第2回 9/20 ・立地適正化の方針 ・区域設定の手順・素案検討 第3回 11/28 ・区域設定・検討 ・施策、誘導施設検討 第4回 12/26 ・計画書素案検討	第1回 4/26 土地利用調整会議 第2回 7/25 土地利用調整会議 第3回 10/22 土地利用調整会議 宅建協会説明10/22 建築士会説明 11/5 第4回 1/30 土地利用調整会議 宅建協会説明 2/7
(31年度) 元年度	4 議会説明(委員会協議会) 9月中旬 パブリック・コメント(2回目) 10月中 計画書原案 庁議 12 決定・公表 12月 3 計画書 周知期間	第1回(勉強会) 7/19 第2回(勉強会) 10/17 第3回 11月中 (諮問・答申)	本日 第1回 9月中旬 ・計画書原案検討	第1回 4/26 土地利用調整会議
			当初：H30年度末まで 見直し：R元年中(12月末まで) 決定	制度周知 2

3 前回の検討状況について

- 平成30年度第4回飯田市土地利用計画審議会・飯田市都市計画審議会（2/15開催）において、「いいだ山里街づくり推進戦略（飯田市版立地適正化計画）」を協議事項としました。
- 前回（2/15）の協議事項での説明内容の要旨は、次のとおりです。

(1) パブリックコメント（H31.1.10～2.8）の結果について

- ・意見公募の対象は、素案の「立地適正化の方針」まで。
- ・提出意見は1件。「開発の構想や具体的な建設事業の提案」と捉え、今後のまちづくりの議論の参考とさせていただく。
- ・計画素案の内容を修正するような、特段の意見はなかった。

(2) 計画素案の概要に係る主な確認と修正点について

- ・計画の方針については、①山・里・街の計画 ②中心拠点と広域交通拠点を検討 ③「街」の区域に国の制度を適用する ④地域拠点では20地区の検討を推進する。【確認】
- ・20の地域拠点での検討を推進する区域は、各地区の基本構想や地域の土地利用計画の検討の仕組みと重ね合わせた取組とする。【確認】
- ・区域設定の考え方は、「居住に適さないエリアの除外」とした誤解のある表現を修正し、「災害等のあるエリアの分析」とした。【修正】
- ・土地利用検討区域は、飯田市の独自の区域であって、国の制度が適用されないものとして取り扱う。【修正】

(3) 策定スケジュールについて

- ・当初、平成30年度末までの決定・公表を目指したが、検討の時間を設け、本年度中の決定・公表とするよう見直した。
- ・関連する計画（中心市街地活性化基本計画、リニア駅周辺整備基本設計）との整合の分野でも、当初予定の年度を繰り越して策定に取り組む。

4 関係する計画との整合

中心拠点

○第3期飯田市中心市街地活性化基本計画資料より

■第3期中心市街地活性化基本計画（2020年6月策定目処）

リニア時代の中心拠点となる豊かな「丘のまち」の暮らしを共創

飯田市の中心市街地活性化に向けたこれまでの取組、積み残された課題、新たな変化を踏まえ、中心市街地に関連するビジョンを共有し、これを具現化する計画としての街づくり計画を策定する。

また、計画の検討から実行に至るまで関係する市民、地域、事業者ほか多様な主体の力を地域力に集結し、当地域におけるリニア時代の中心拠点となる豊かな「丘のまち」の暮らしを共創していく。

中心拠点の将来像

○中心市街地エリア3地区の目指す姿

橋北地区
基本構想

橋南地区
基本構想

東野地区
基本構想

○関係5地区（橋北・橋南・羽場・丸山・東野）の共通課題

羽場地区

丸山地区

○拠点集約連携型都市構造の中心拠点の位置づけ

豊かなまちの暮らしの実現

実行計画

○地域独自の実行計画 ○中心市街地活性化基本計画

○(民間)都市再生整備事業計画 ○地域再生計画

橋北地区
の取組

橋南地区
の取組

東野地区
の取組

団体NPOの取組

行政の取組

広域交通拠点

○飯田市リニア駅周辺 都市計画資料より

■リニア駅周辺で整備を予定する機能及び都市施設

○交通結節機能

- ・都市計画道路リニア停車場線（駅前広場含む）
- ・都市計画駐車場

これらの都市施設の配置を行い、広域的な交通結節機能を強化するとともに、飯田市における中心市街地との連携を図り、リニア新幹線の開通の効果を広域的に広げるとともに、地域における持続的な都市生活の実現を図ることを目指します。

○交流機能

- ・都市計画広場（A～Cを一体的に計画決定）

本都市施設の配置を行い、地域住民やリニア利用者等の休息や交流空間として、また、地域住民等が利用可能な魅力発信施設の配置やイベントスペース等を確保し、地域内外の交流促進する空間形成を図ります。



5 飯田市版の立地適正化計画の特徴

■コンパクトシティをめぐる一般的なイメージは・・・

一極集中

市町村の最も主要な拠点（大きなターミナル駅周辺）1箇所に全てを集約させる

全ての人口の集約

全ての居住者（住宅）を一定のエリアに集約させることを目指す

強制的な集約

居住者や住宅を強制的に短期間で移転させる

■国の見解による本来の計画の趣旨は・・・

多極型

中心的な拠点だけでなく、旧町村の役場周辺などの生活拠点も含めた、多極ネットワーク型のコンパクト化を目指す

全ての人口の集約を 図るものではない

例えば農業等の従事者が農村部に移住することは当然（集約で一定エリアの人口密度を維持）

誘導による集約

メリットを最大限に享受できるような施策を講じることで、時間をかけながら居住の集約化を推進

■飯田市が計画を作成する際の方向性は・・・

拠点集約連携型都市構造の推進

拠点の方向性

用途地域内

- ・ 中心拠点、広域交通拠点について先行的に検討

用地地域外、都市計画区域外

- ・ 20地区の中心部の機能集約について段階的に検討
- ・ 既存集落において地域コミュニティの維持を前提に「小さな拠点」の形成などを目指す

人口維持の方向性

- ・ 中心拠点や20地区の中心部の人口減少を抑え、一定程度の人口密度を維持し、都市生活の利便性の向上を目指す
- ・ 個人のライフスタイルに基づく「山」「里」「街」の居住のあり方を尊重し、既存集落であっても暮らし続けられるようにする

誘導の方向性

- ・ 拠点に居住することのメリットを最大限に享受できるような施策で、今ある都市機能を維持できるようにする
- ・ 急激な変化を求めるのではなく、長期的な視点で人口・都市機能の状況を把握しながら、ゆるやかに誘導していく
- ・ これまでの総合的な土地利用計画の取組と同じ流れ