

いいだ山里街づくり推進計画

飯田市版立地適正化計画

(案)

長野県飯田市

令和元年 11 月

1	いいだ山里街づくり推進計画とは	
(1)	背景と目的	2
(2)	計画の性格	3
(3)	計画の前提	5
2	都市の現状・課題	
(1)	都市構造の現状分析	6
(2)	リニア新幹線のもたらす影響の分析	24
(3)	都市構造の課題分析	29
3	立地適正化の方針	
(1)	計画の基本的な考え方	33
(2)	持続可能な都市構造（都市計画マスタープラン）の具現化	34
(3)	拠点への機能集約と拠点間連携	40
(4)	地域土地利用方針と地区別計画の展開	43
(5)	まちづくりの目標	44
(6)	山里街の暮らしを支える区域の設定	47
4	立地適正化の区域	
(1)	区域の設定手順	51
(2)	災害の危険性等のある区域の除外	52
(3)	居住等区域	53
(4)	都市機能集積区域	67
(5)	街の暮らし推進区域	73
(6)	土地利用検討区域	79
(7)	地域機能集積区域	81
(8)	山・里の暮らし区域	93
5	拠点立地を図るべき施設	
(1)	拠点機能の考え方	95
(2)	拠点立地を図るべき施設の設定	97
6	立地適正化の施策	
(1)	立地適正化の施策の基本方針	101
(2)	都市機能・居住の誘導に関する施策	102
(3)	都市計画の検討	111
(4)	公共交通の施策	113
7	評価指標と目標値	115

1 いいだ山里街づくり推進計画とは

(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るとされており、いいだ未来デザイン2028（飯田市総合計画 平成29年3月策定）において、「リニアがもたらす大交流時代に「暮らし豊かなまち」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「暮らしの姿」「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（平成19年7月策定）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暮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。

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

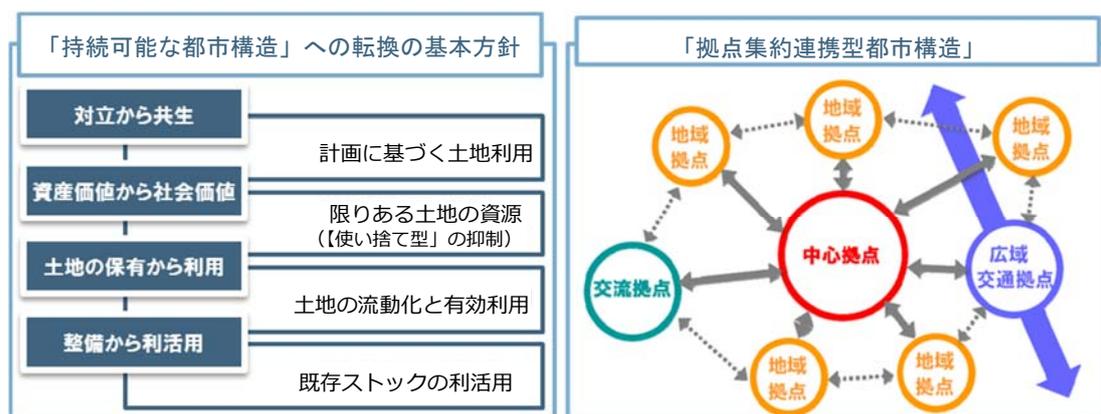
ア 飯田市土地利用基本方針（都市計画マスタープラン）に掲げる「拠点集約連携型都市構造」を推進する計画

飯田市土地利用基本方針（以下「土地利用基本方針」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（平成29年3月策定。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、この土地利用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、土地利用基本方針及び第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。

【図表 1 飯田市の目指す方向性】



イ 上位関連計画と本計画の位置付け

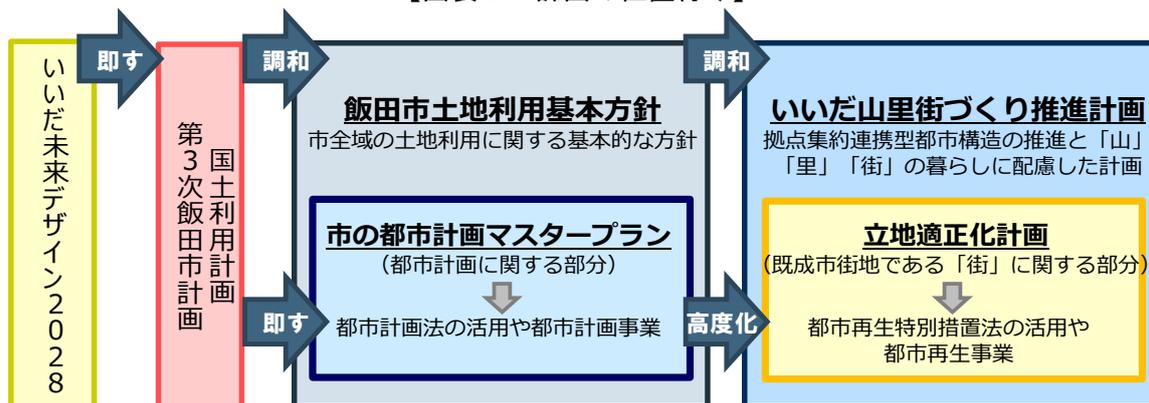
本計画は、土地利用基本方針及び第3次飯田市計画に掲げる拠点集約連携型地域構造を具現化する計画として位置づけます。

また、土地利用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。

【図表2 計画の位置付け】



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。

土地利用基本方針では、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。

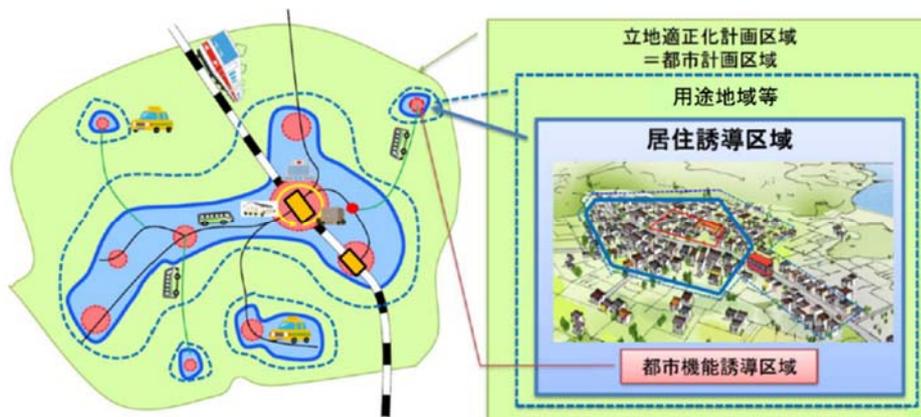
本計画は、拠点集約連携型都市構造の推進を目指す観点から、土地利用基本方針に準じて、区域内外の「山」・「里」・「街」における、拠点間の連携関係にも配慮した計画とします。

エ 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。

【図表3 立地適正化計画における誘導区域のイメージ】



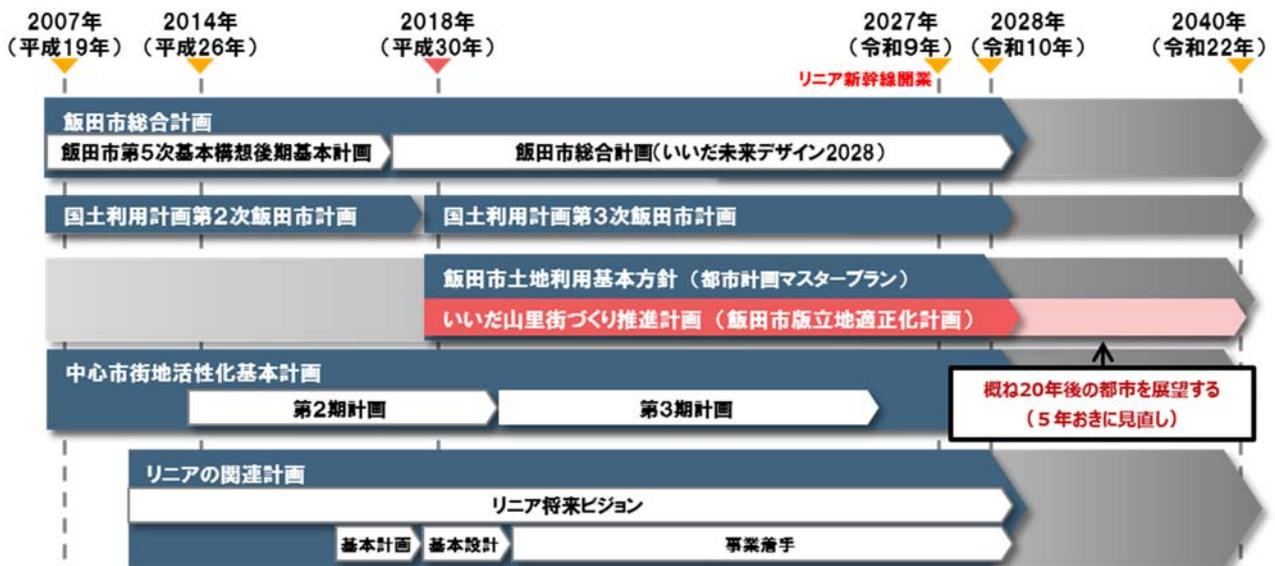
(3) 計画の前提

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。

【図表4 計画の期間】

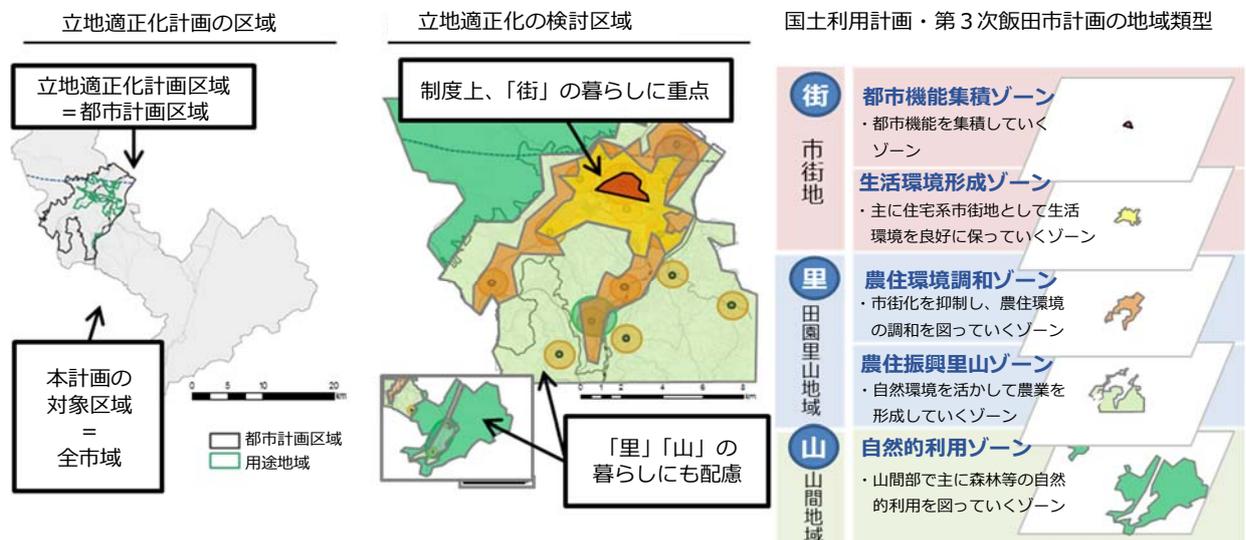


イ 計画の対象区域

本計画の対象区域は、土地利用基本方針が「山」・「里」・「街」の飯田市全域を対象として検討する観点から、土地利用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5 立地適正化計画の対象区域】



2 都市の現状・課題

(1) 都市構造の現状分析

ア 居住・人口

(ア) 人口減・高齢者減

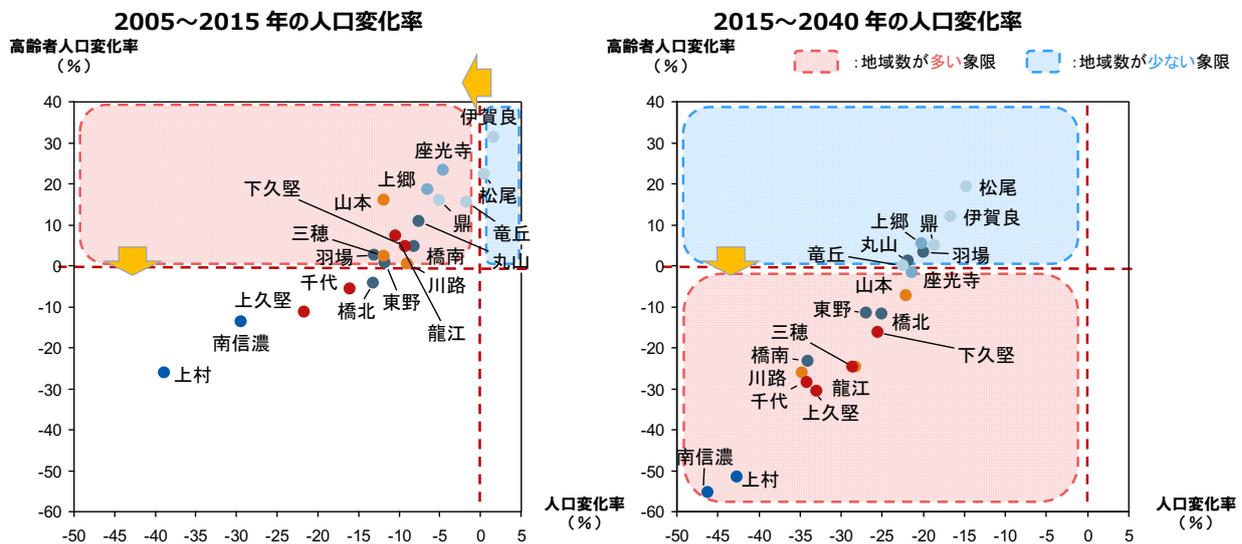
2040年にかけて、人口減・高齢者減の局面へと段階的に移行していきます。

2015年から2040年にかけて、人口は10万人から8万人へと、2割程度の減少が見込まれます。

飯田市の20地区（地域自治区全20地区をいいます。）では、人口変化のスピードが地区によって異なりますが、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の局面へと移行していきます。

2005年から2015年にかけては、伊賀良地区と松尾地区で若干の人口増が見られましたが、2040年ではこの2地区も人口減（高齢者は微増）の局面へと移る見通しです。

【図表6 飯田市20地区の人口変化率の推移】



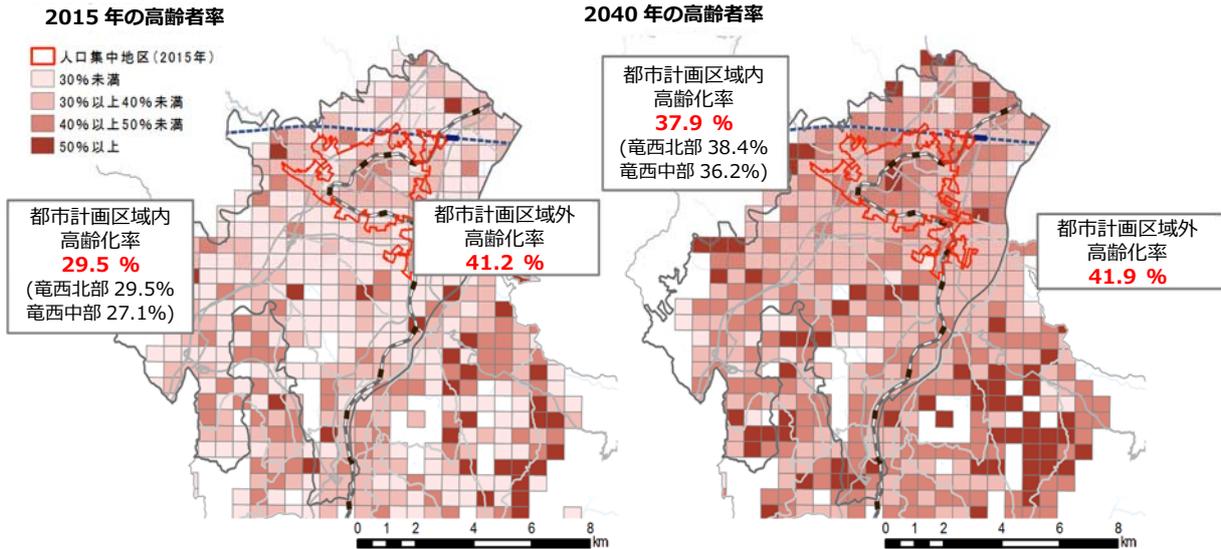
(イ) 地域の高齢化

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していきます。

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%)が続きます。

今後、高齢化が進むと見込まれるのは、特に竜西北部地域や竜西中部地域等の中心市街地の周縁部、郊外部にあたる都市計画区域内です。2040年には、飯田市の全域で、高齢者率が35%以上の状態になる見通しです。

【図表7 高齢者率の推移】

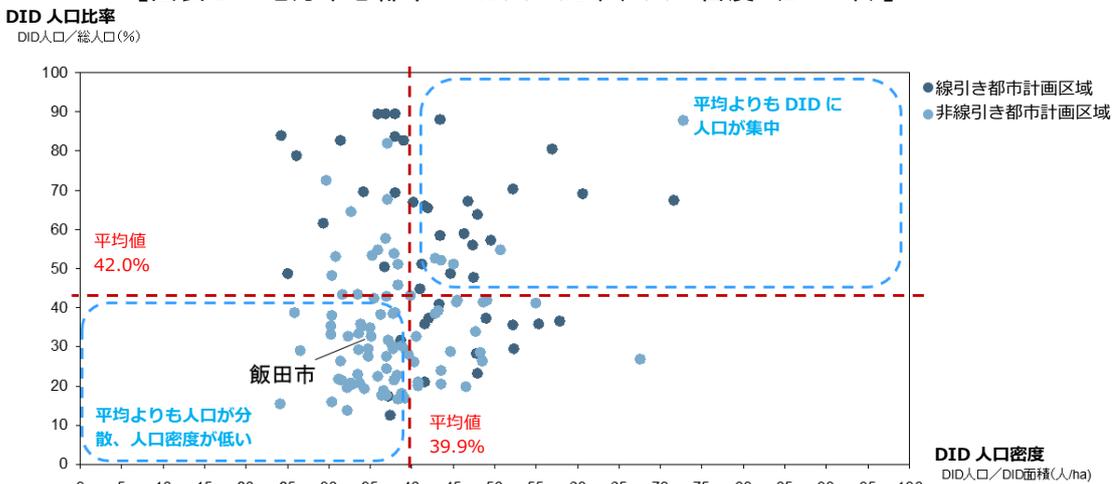


(ウ) 居住の分散化

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します。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%です。

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しています。

【図表8 地方中心都市のDID人口比率、人口密度(2015年)】



※ 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

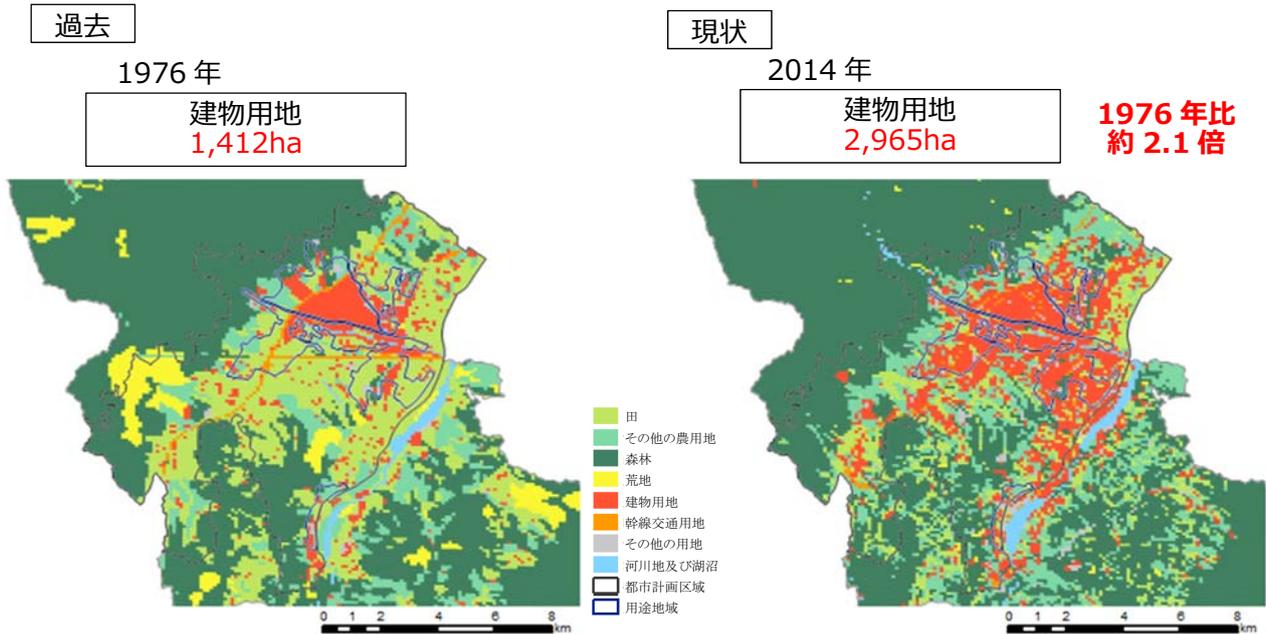
(I) 居住の郊外化

中心部で人口減、郊外部で人口増の逆転現象が発生しています。

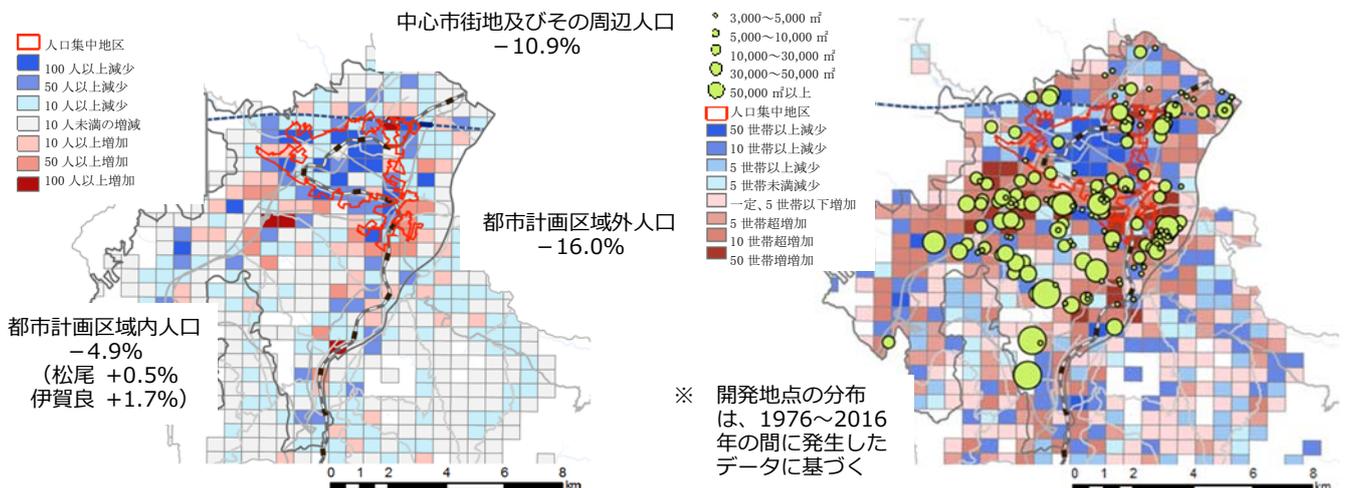
1976年から2014年にかけて、用途地域外の国道151号や153号沿いの地域で、約2.1倍の建物用地の増加があり、2005年から2015年にかけて、中心市街地では人口減少、郊外の伊賀良地区や松尾地区等で人口増加するといった人口の逆転現象・郊外化が進行しています。

中心市街地及びその周辺地域では、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す。しかし一方では、中心市街地周縁部に位置する鼎地区や松尾地区では開発の進行に伴い、既に人口が集中するDIDの縁辺部で世帯数が増加しています。

【図表9 土地利用分布の推移（1976～2014年）】



【図表10 人口増減・開発地点の分布と世帯数（2000～2015年）】



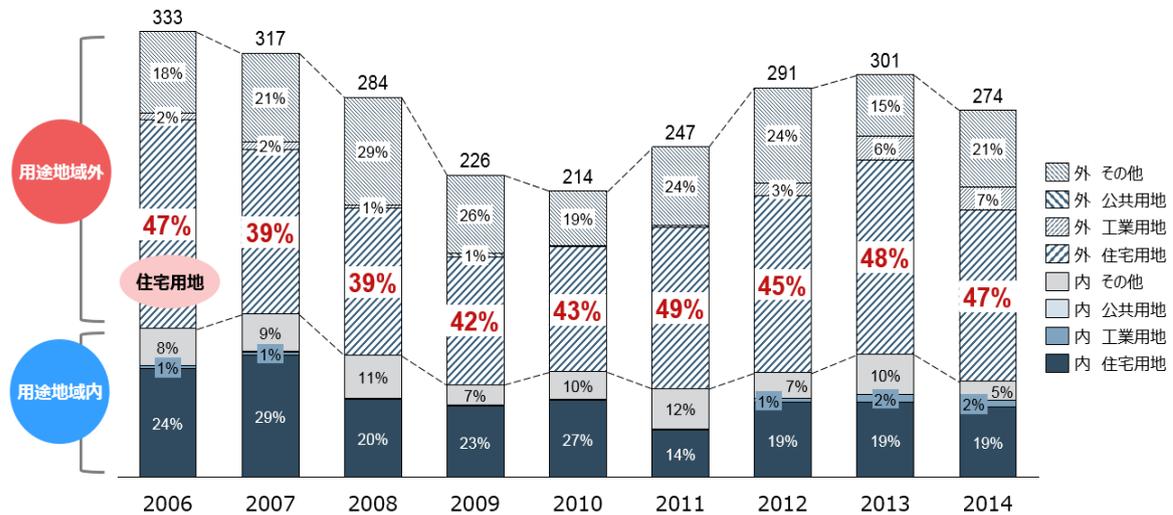
(カ) 居住の郊外化

用途地域外、郊外における宅地化が特に進行しています。

農地転用件数は、2010年以來増加傾向にあります。転用の目的別では、住宅系の転用が大半を占めます。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ます。

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ます。用途地域外であっても、用途地域に隣接する鼎地区や座光寺地区にも立地しています。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店舗でしたが、平成30年9月に閉店しています。国道沿いの大型小売店舗の集中は、近年、特に開発と世帯数が増加する地域となっており、宅地化の一因とみられます。

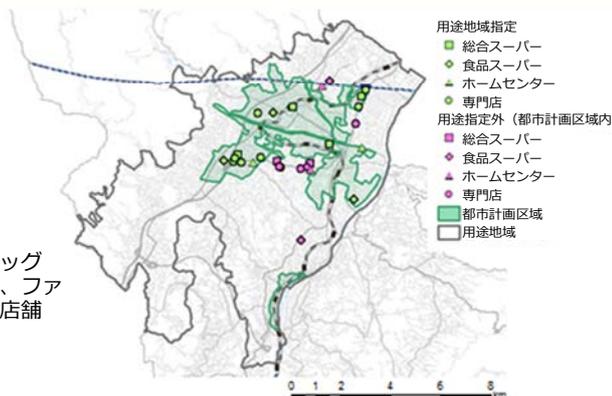
【図表11 用途地域内・外の農地転用の件数】



【図表12 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

※ 専門店には、ドラッグストア、電器小売、ファッション小売等の店舗が該当する

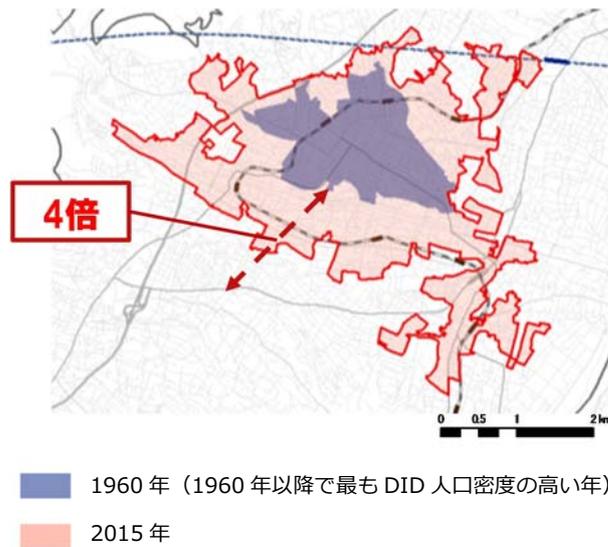


(カ) 市街地の低密化

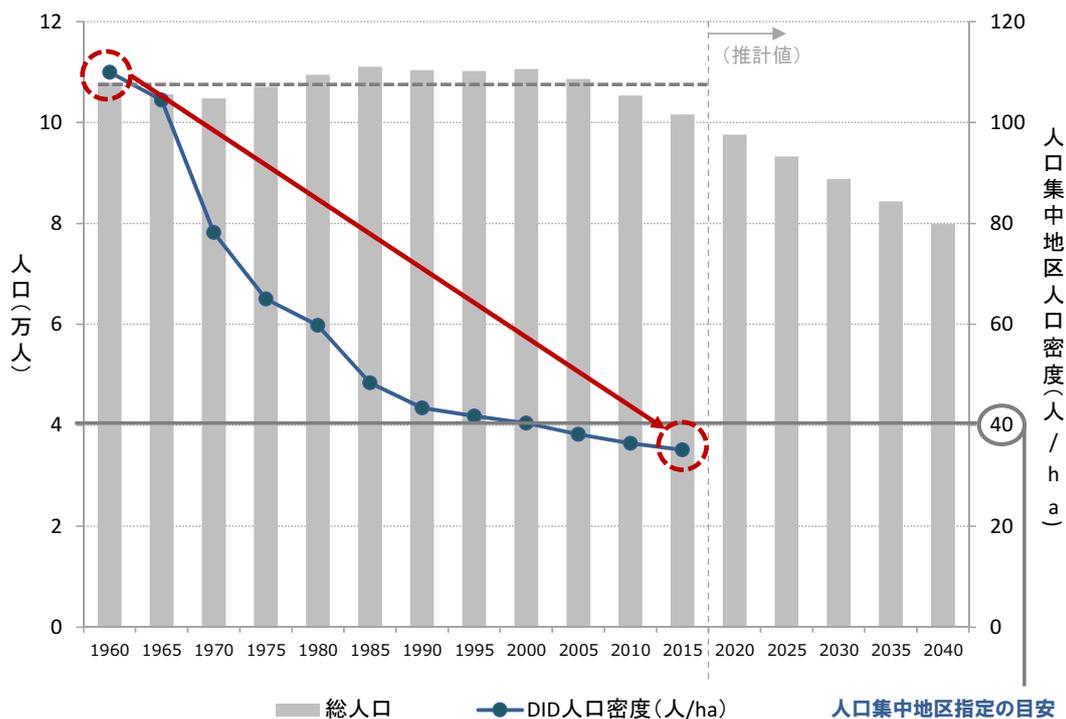
1960年比でDID面積は4倍になりましたが、40人/haを割り込み、低密化が進行しています。

1960年から2015年にかけて飯田市のDID面積は4倍に拡大した一方で、2015年時点の人口は1960年と比べてほぼ同程度であることから、DID内の人口密度は1960年より急減を続けています。2015年には、すでに地区指定の目安となる40人/haを割り込む状況(35.2人/ha)となっています。

【図表13 人口集中地区の変遷】



【図表14 人口密度の推移】



(4) 空き家

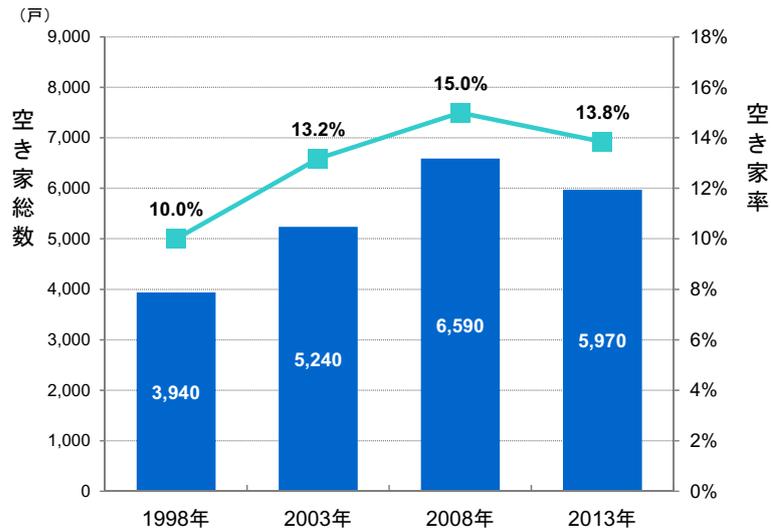
空き家は、特に中心市街地及びその周辺地区、並びにその周縁部に集中しています。

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ますが、2003年よりも高い水準に留まっています。

2015年時点の空き家の分布では、DID内の特に中心市街地及びその周辺地区、並びに周縁部の地区に集中しているとみられます。

例えば、松尾地区では既に空き家が集中して存在しているにもかかわらず、地区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とともに、今後さらに空き家が増加することが懸念されます。

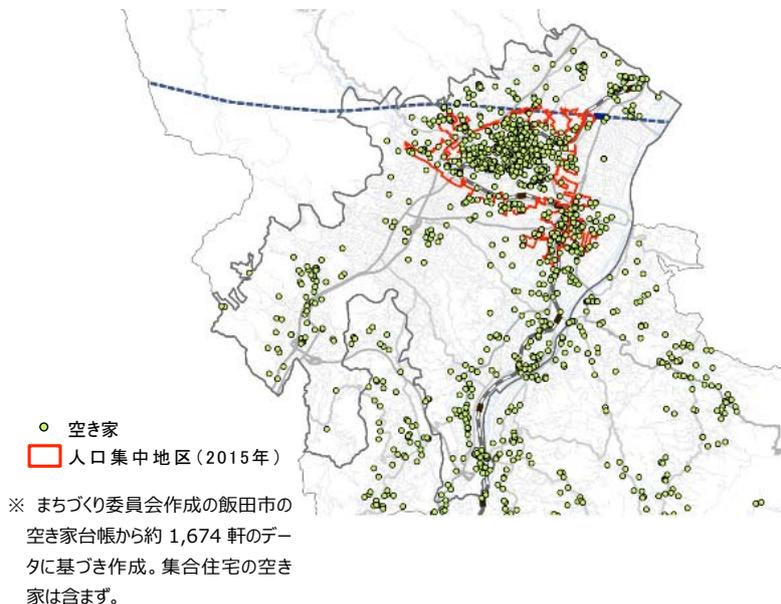
【図表15 空き家と空家率の推移】



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る。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年にかけて増加した。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した。

【図表16 空き家の分布】



イ 都市機能

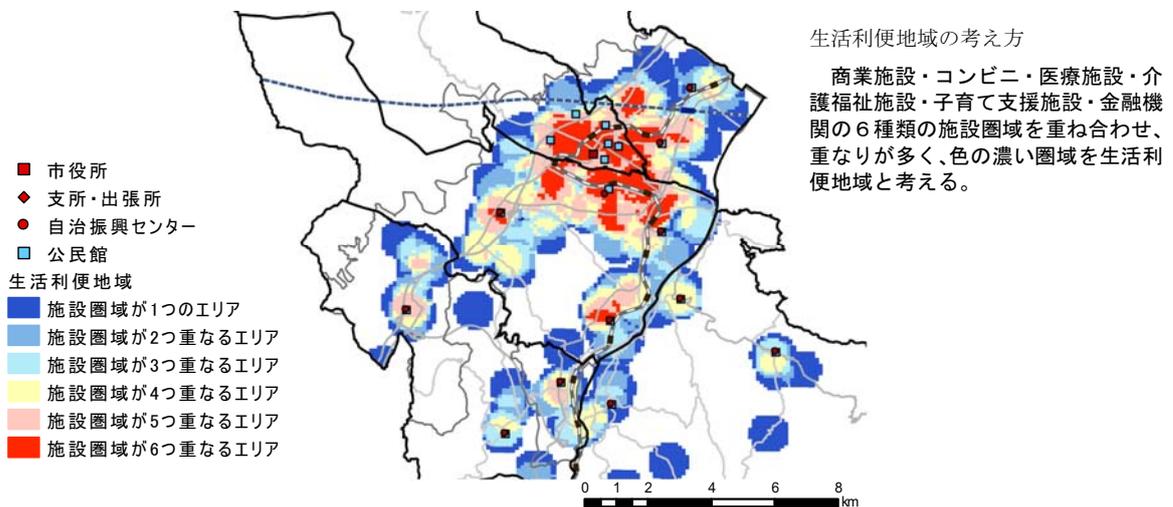
(7) 都市機能の集積

「街」「里」に都市機能が集積しています。

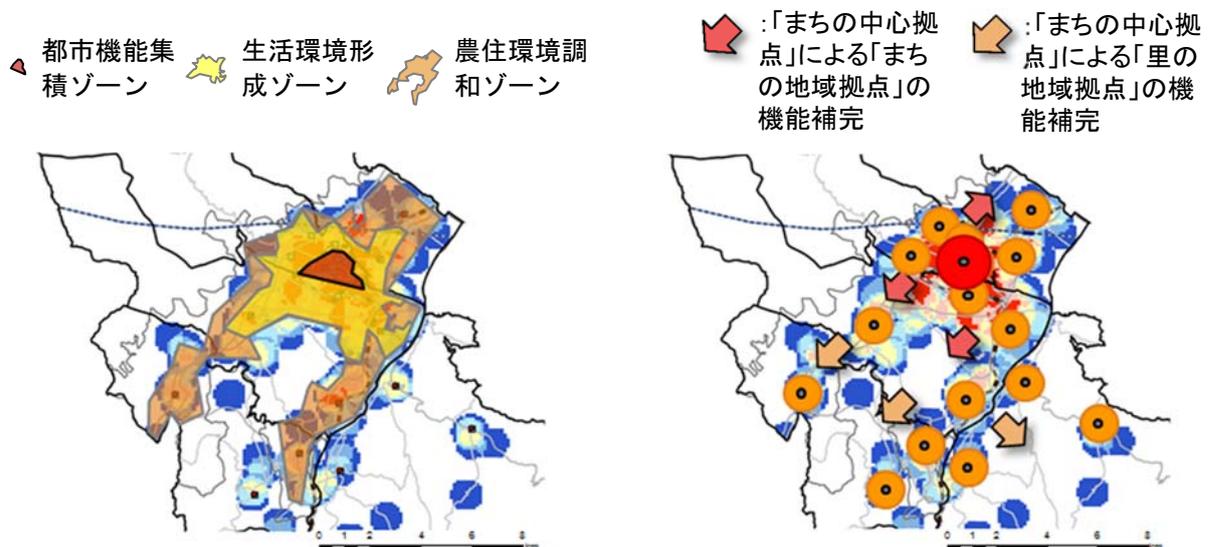
飯田市が策定した土地利用基本方針に沿い、都市機能施設は「街」の中心拠点や「里」の地域拠点等の人口が集中する地域に集積しています。これら、各地区の拠点を中心とした地域は、相対的に生活サービスの充足度が高いとみられます。

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、中心拠点にあたる「街」に位置づく地区（橋北・橋南・東野）、地域拠点にあたる「街」に位置づく地区（羽場・丸山・伊賀良・鼎・松尾・上郷など）、「里」に位置づく地区（山本・竜丘・川路など）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ます。ここから、都市構造上の拠点間機能の「補完」の関係性を読み取ることができます。

【図表17 都市構造ヒートマップ（生活利便地域）】



【図表18 「街」「里」の拠点と都市機能補完】



(イ) 商業・医療・介護施設の立地

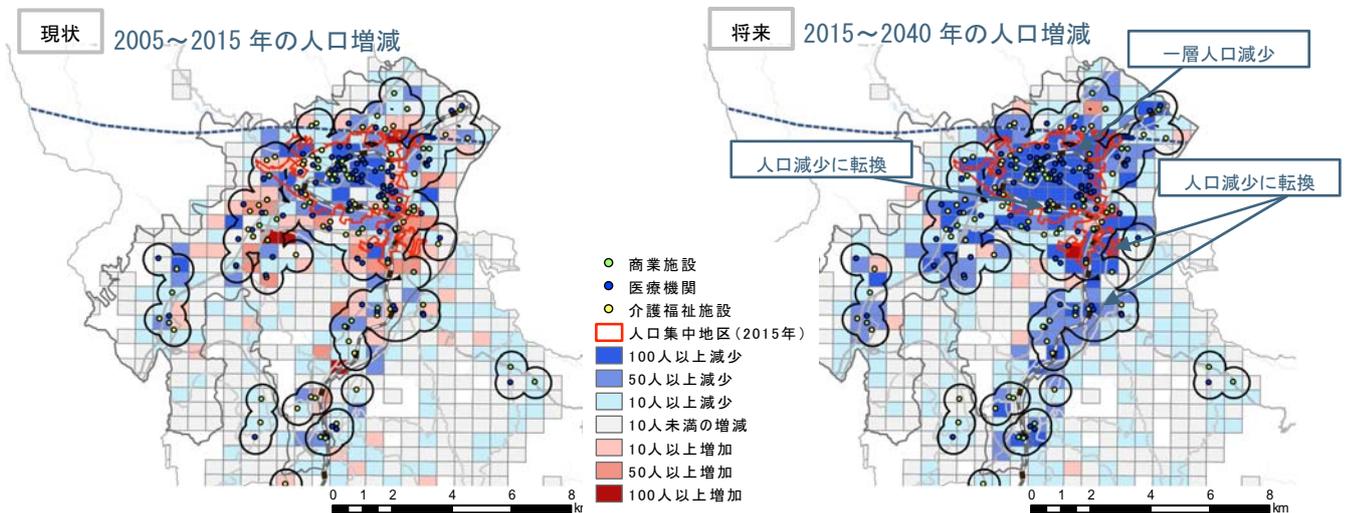
2040年にかけて、人口減少する地点が多く、サービス施設の撤退が懸念されます。

中心市街地及びその周辺地域では、2005年から2015年、2015年から2040年にかけて、生活サービス施設周辺の人口は一層減少傾向にあり、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・提供が課題となると見込まれます。

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年にかけて、開発の進行に伴い少なからず人口が増加する地域があったと想定されますが、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課題としてあげられます。

ほとんどの地区において、2040年にかけて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全般的な課題になると考えられます。

【図表19 図表商業・医療・介護福祉施設の立地と人口増減の比較】



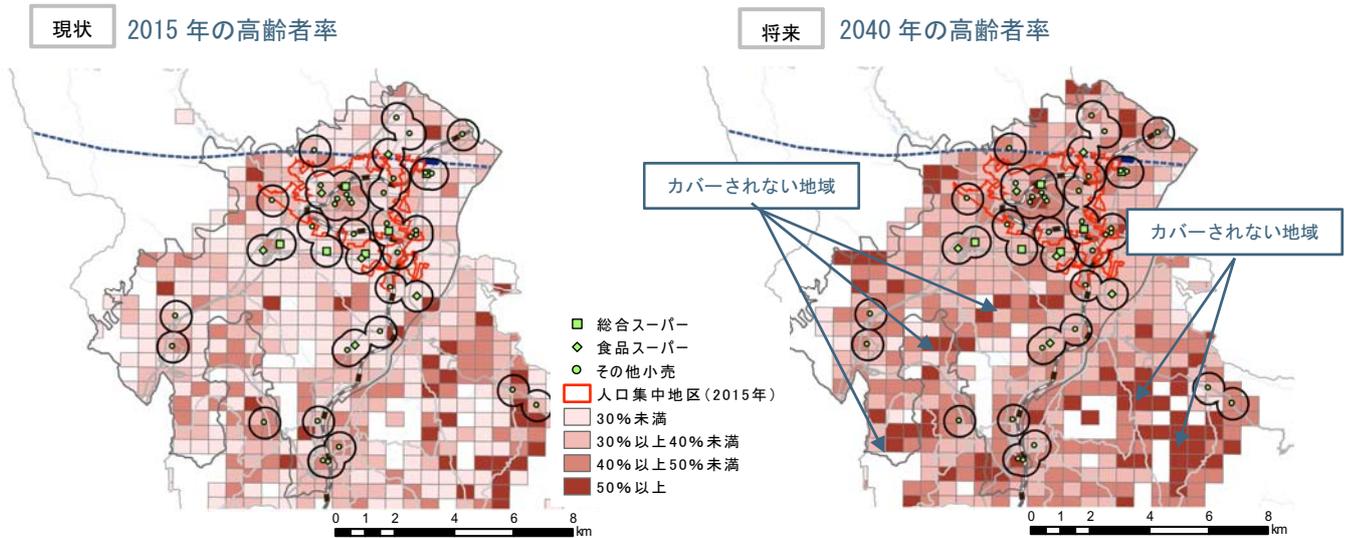
(ウ) 商業施設の立地

高齢化が進む郊外部を中心に、小売店舗へのアクセス困難者が増加する可能性があります。

2040年にかけて、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が著しく進みます。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が減少することから、小売店舗へのアクセス困難者が増加する可能性が高まります。

中心市街地では人口減少に伴う現在のサービス施設の維持・提供自体が課題となりますが、郊外部では主に住居とサービス施設の立地状況に伴うアクセスの問題が顕在化していくと考えられます。

【図表20 商業施設の立地と高齢者率の比較】



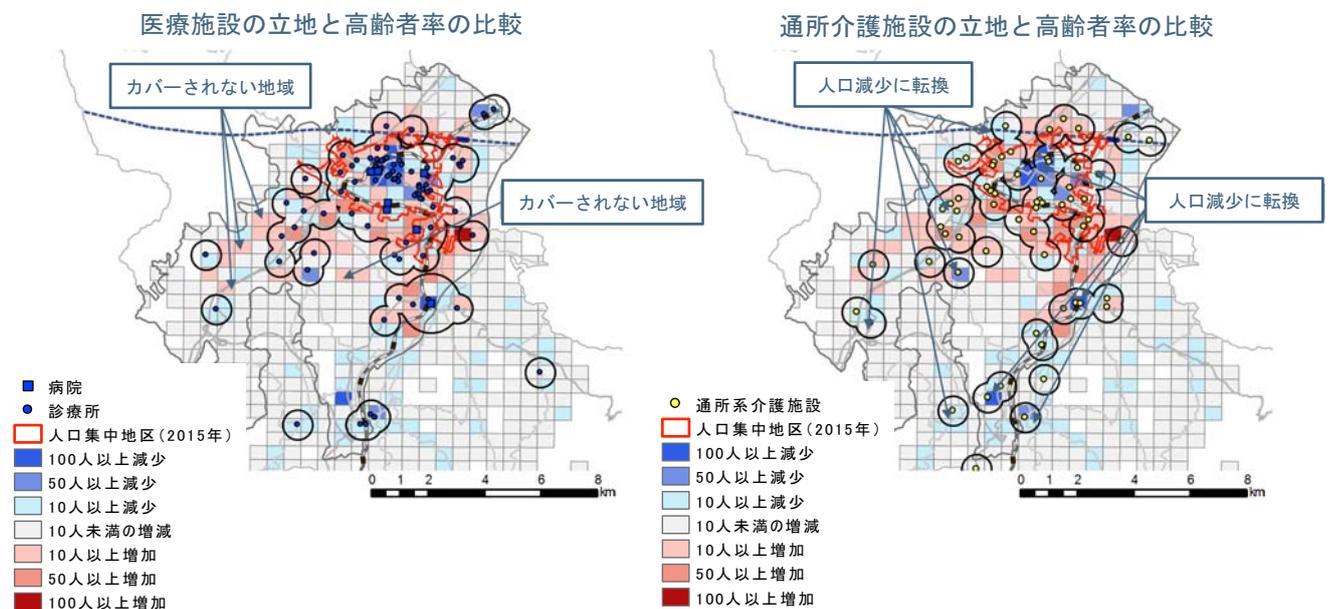
(I) 医療・通所介護施設の立地

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ます。

2015年にかけて中心市街地及びその周辺地区、さらにその周縁部の伊賀良、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ます。一方、2040年にかけては、中心市街地と、郊外部の竜丘、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もあります。これらの地域では高齢化が一層進行することも見込まれており、医療サービスの提供・維持自体が課題となります。

同様に、今後、通所介護施設へのアクセス困難者が増えないよう、介護サービスの維持・提供も主要な課題となると考えられます。

【図表21 医療施設の立地と高齢者率の比較】



ウ 都市交通

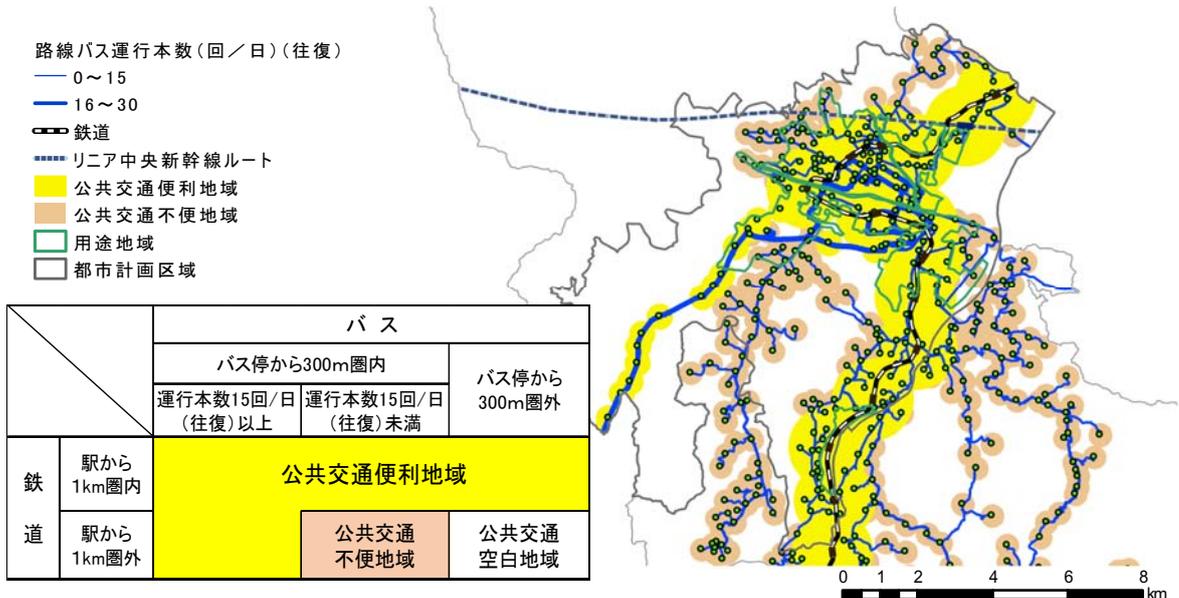
(7) 公共交通の利便性・利用者

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ります。

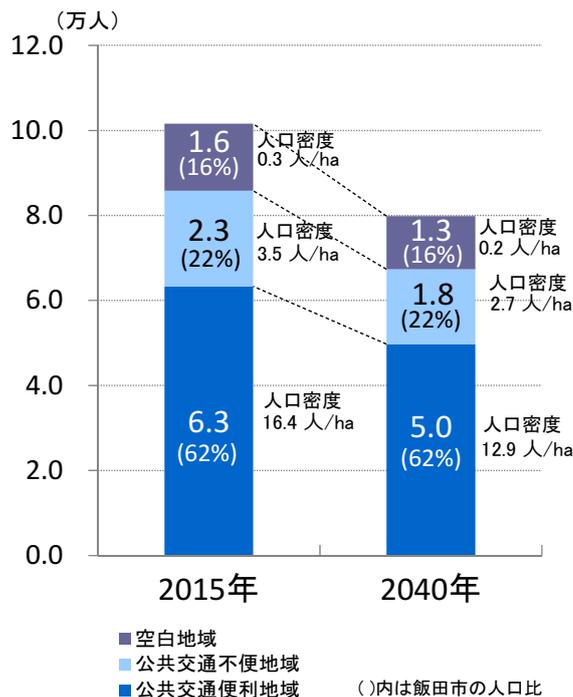
2015年時点で、サービス水準の高い公共交通路線は、国道153号及び国道151号沿い、JR飯田線沿いや中心市街地等、都市機能が一定程度集積し、かつ、人口が相対的に多い地域をカバーすることができています。

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ます。

【図表22 鉄道・バスの利便性に基づく地域区分】



【図表23 鉄道・バスの利便性に基づく地域区分別の人口】

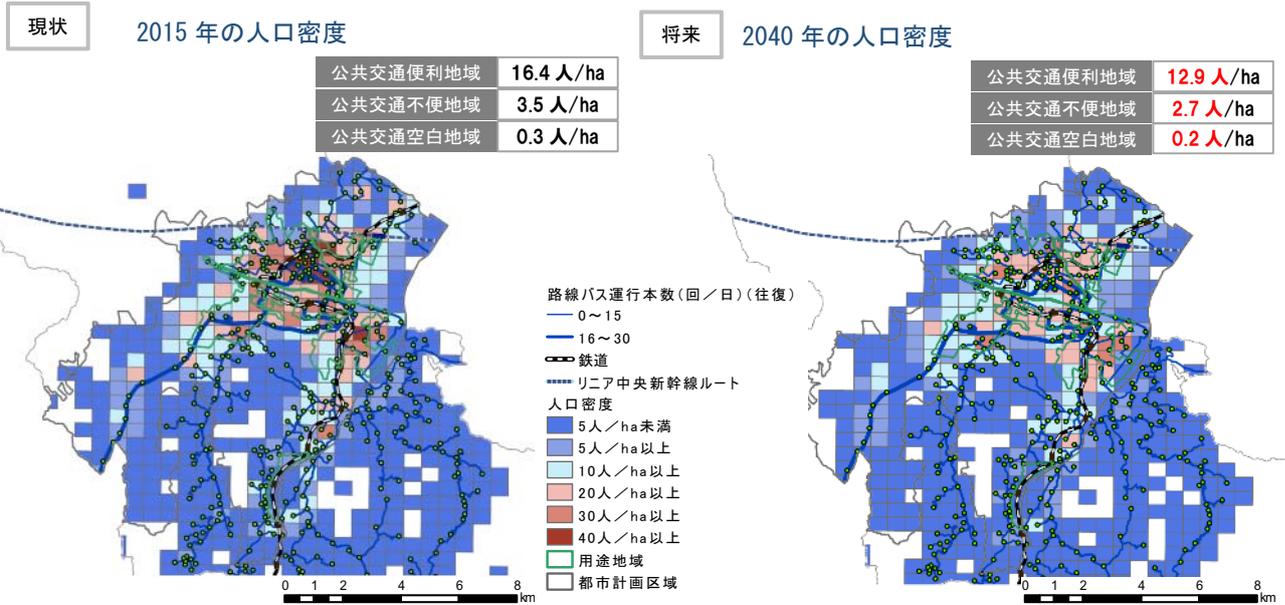


(イ) 公共交通沿線の人口密度

人口密度の減少により、運行本数の削減・廃止等、サービスの低下が懸念されます。

全地域において、人口密度は減少する見通しであり、分散した利用に対して、公共交通路線の採算をとることがこれまで以上に困難となります。このため、従来の運行本数の削減やバス路線の廃止等により、サービス水準の低下が懸念され、公共交通サービスの維持・提供が課題となります。

【図表24 公共交通利便性に基づく地域区分】

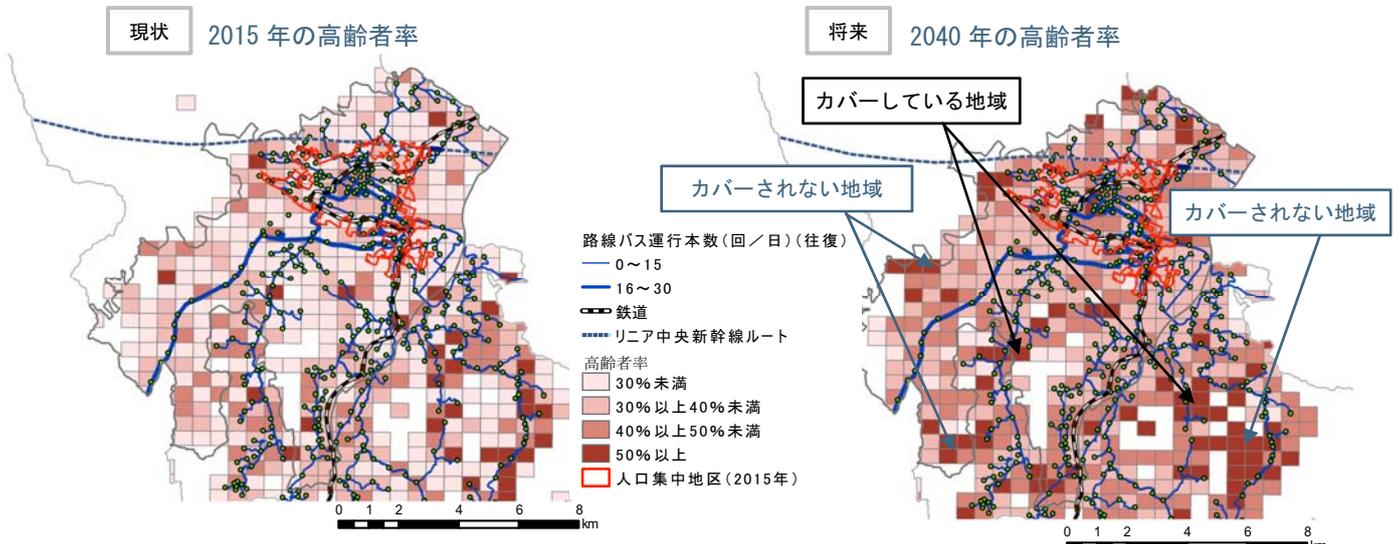


(ウ) 公共交通沿線の高齢人口

高齢者率は支線で高く、今後、利用者の減少に伴うサービスの維持が課題となります。

運行本数が少ないバス路線もありますが、現時点での公共交通路線網は、概ね高齢者率の高い地域をカバーできています。一方、高齢化が特に進むのは支線沿線であり、人口減少に伴う利用者の減少に伴い、これらのバス路線の廃止等のサービス水準の低下が懸念されます。そのため、路線に近接する地域の居住状況に考慮した路線網の配置・見直し等が課題となります。

【図表25 公共交通路線と高齢者率】



エ 地域経済

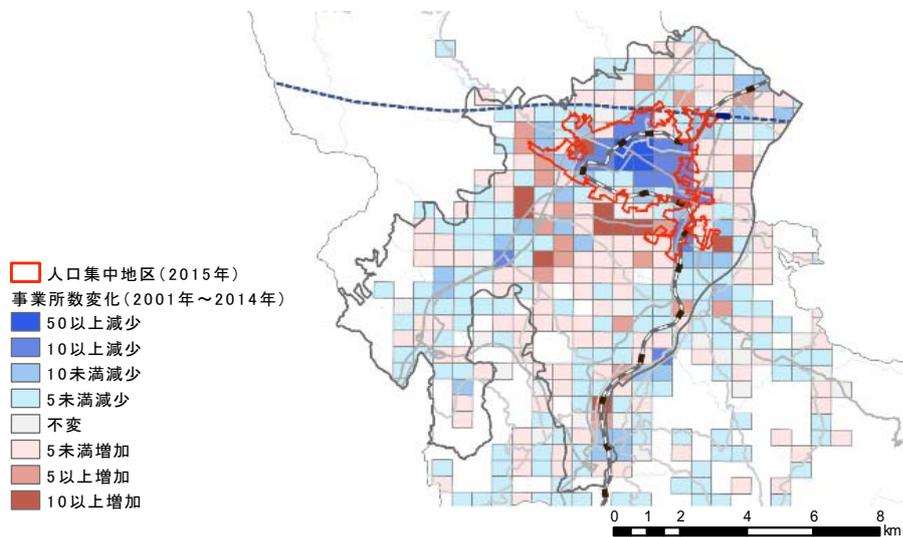
(7) 事業所の立地分布

事業所は中心部では減少、郊外部では増加し、中心市街地の空洞化が進行しています。

中心部では事業所数の減少が著しく、一方、中心市街地の周縁部の飯田インターチェンジから国道153号沿線の一部では、事業所数が増加している地域があります。中心市街地から事業所や都市機能の撤退が進むと、生活サービス水準の低下による人口流出や、まちの活気の低下、地価低下による税込減等、多様な問題につながります。

そのため、これらの問題に対応する方策として、中心市街地への居住誘導と、それに伴う仕事・生活環境づくりの視点で、事業所の中心市街地への回帰、誘導等が課題となります。

【図表26 事業所の立地分布（2001～2014年）】



(イ) 中心市街地の地価

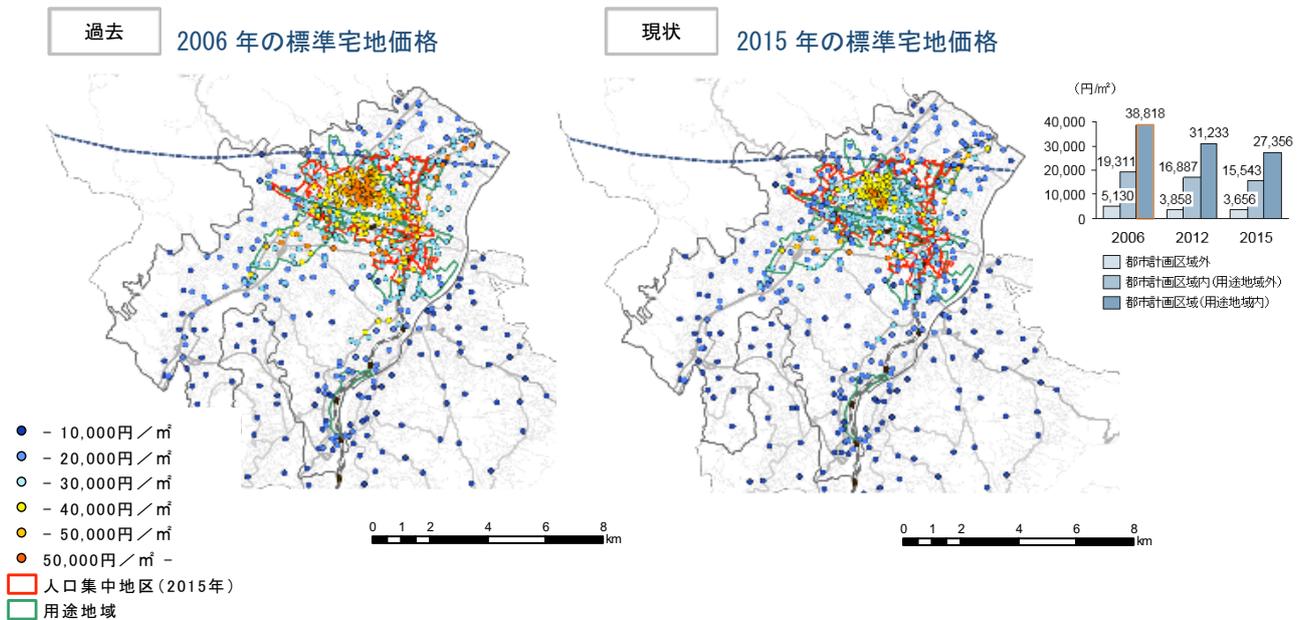
中心市街地では地価下落が続き、1998年から2013年にかけて大きく下落しています。

飯田市の中心市街地の地価は、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年では3倍の差がついています。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、平成10（1998）年から平成25（2013）年の間に74.6%下落しており、現在もやや下落の傾向です。

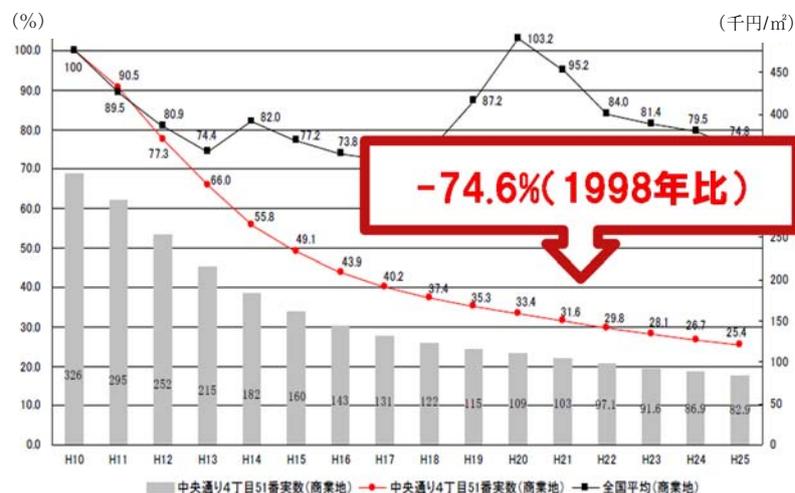
また、中心市街地及びその周縁部に位置する飯田インターチェンジの一部地域を除き、2006年から2015年にかけて地価は全体的に下落しています。特に中心市街地周辺における地価の下落が著しくなっています。

広い市域の中で、集積した狭い地域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は、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ります。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ります。

【図表27 標準宅地価格の推移（2006～2015年）】



【図表28 中央通4丁目51番の公示地価動向】



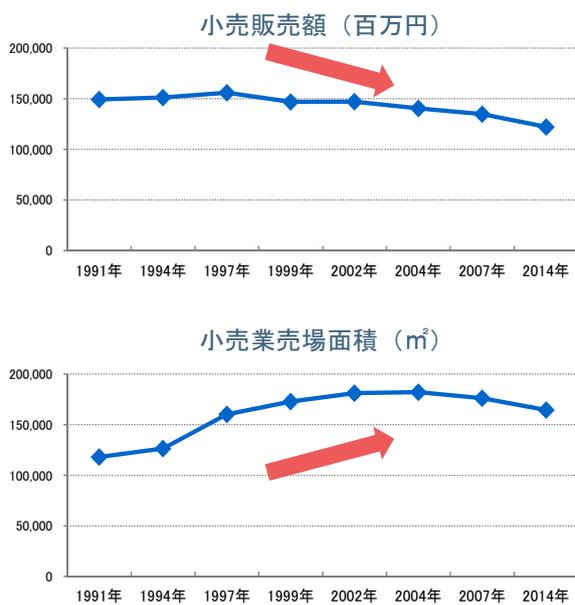
(ウ) 小売効率

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ます。

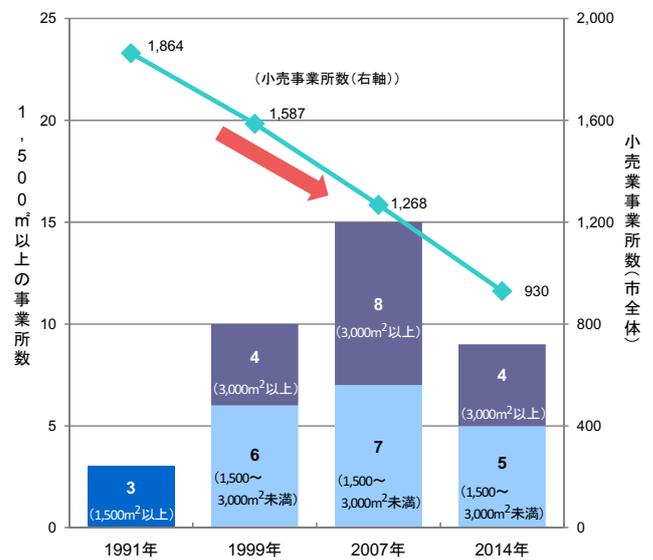
小売業売場面積が増加傾向にある中で、小売販売額は漸減傾向にあり、床効率が低下していると分析することができます。全体の小売事業の効率性が低下しているとみられます。

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ます。2007年までに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ります。

【図表29 小売販売額・小売業売場面積】



【図表30 売場面積規模別の事業所数】



オ 防災

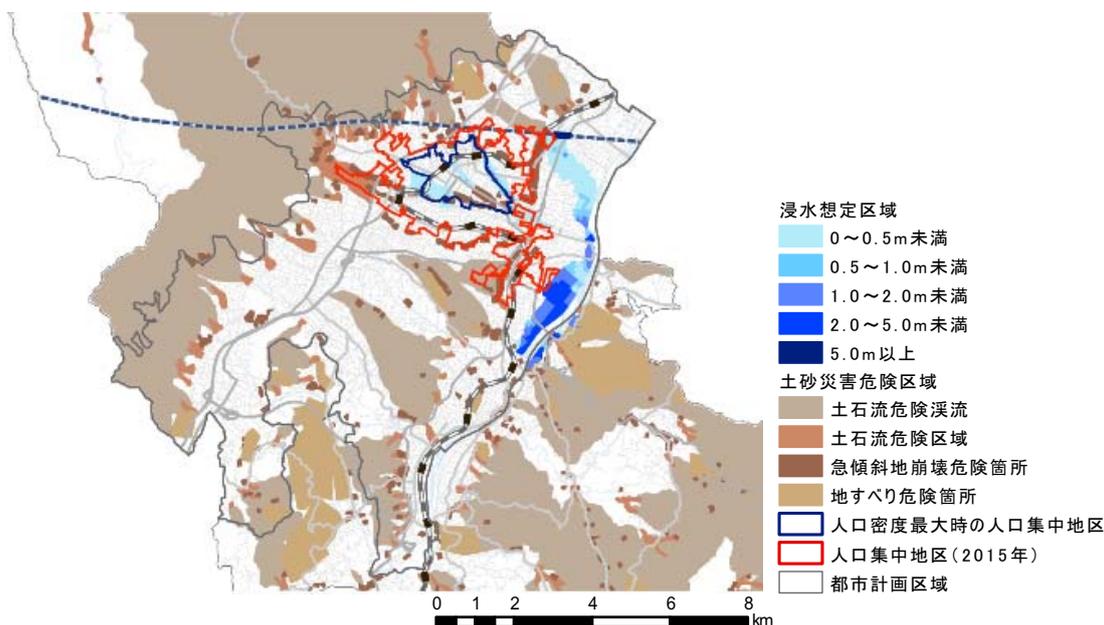
(7) ハザード区域と人口密度

2040年に想定する人口密度が高い中心市街地の一部地域でも、ハザード区域に含まれる地点があります。

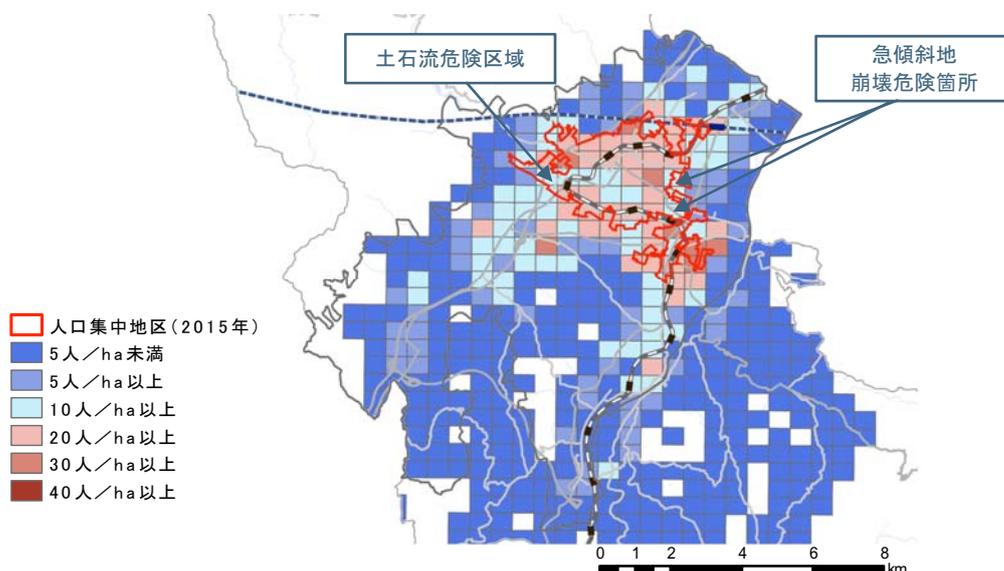
1960年の人口密度最大時から2015年にかけて、DIDが拡大する中で、DIDの縁辺部でハザード地域に該当する地域が増加することとなりました。

人口減少にもかかわらず、現在の居住者がそのまま住み続けるとすると、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ます。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複数存在すると考えられます。

【図表31 浸水想定区域と土砂災害危険区域 (2015年)】



【図表32 2040年の人口密度】



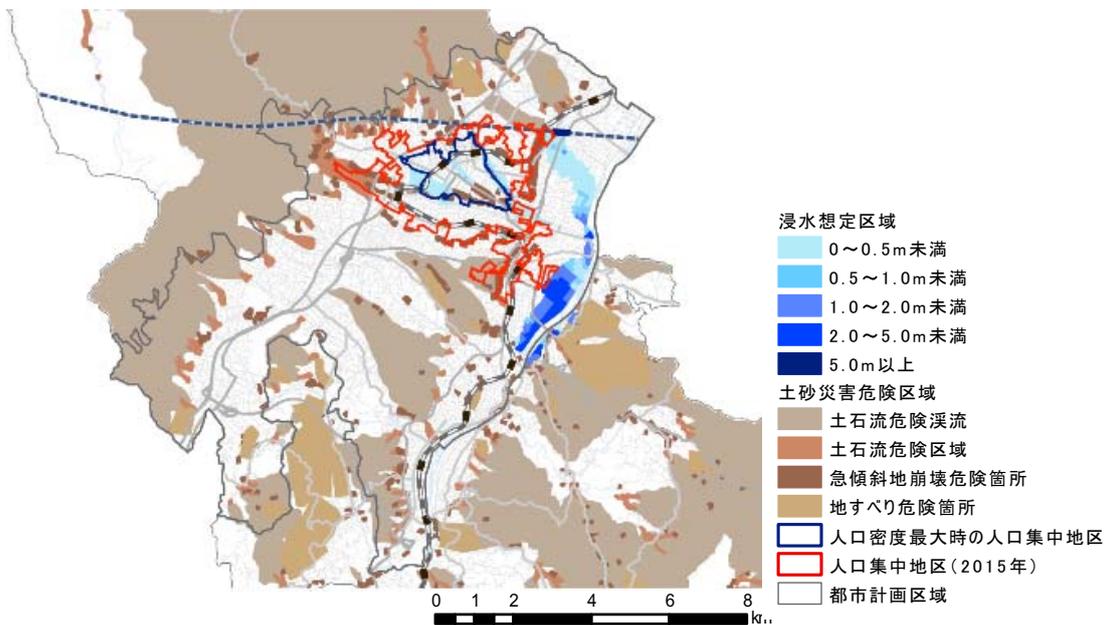
(イ) ハザード区域と高齢人口

2040年にかけて、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ます。

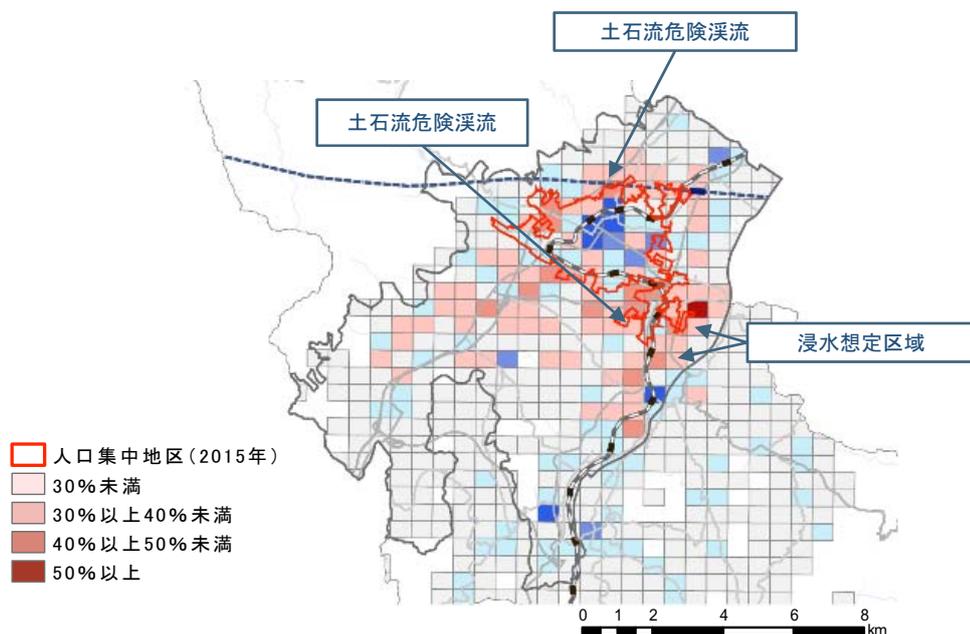
2040年においても、土砂災害危険区域に該当する地域において定住者が居住し続けるとすると、これらの地域のうち高齢化が著しく進む地域では、防災上の安全安心な生活が問題となります。

また、中心市街地の辺縁部では2015年から2040年にかけても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と想定するため、災害弱者を守る視点で比較的安全な拠点における居住と集約化を図ることが課題となります。

【図表33 浸水想定区域と土砂災害危険区域 (2015年)】



【図表34 高齢者の人口増減 (2015~2040年)】

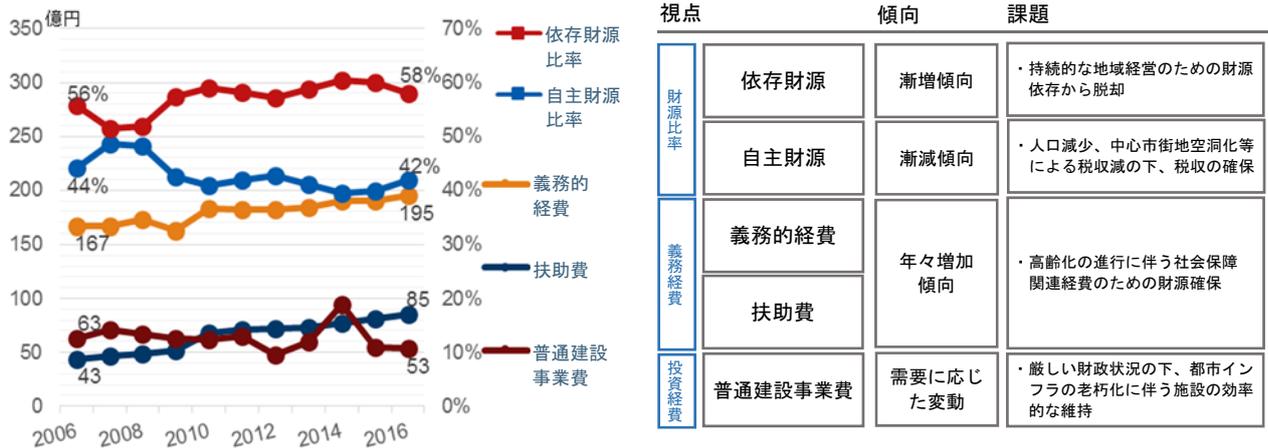


カ 行政運営

(7) 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、依存財源比率が高い状況です。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ます。特に、高齢化の進行は、社会保障関連経費を持続的に増加させており、財政を圧迫しています。一方、国や県が交付する収入からくる依存財源比率は6割弱と高く、持続的な地域経営のための脱却策が課題となります。

【図表35 歳出・歳入の構造】



※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。

(イ) 固定資産税・都市計画税

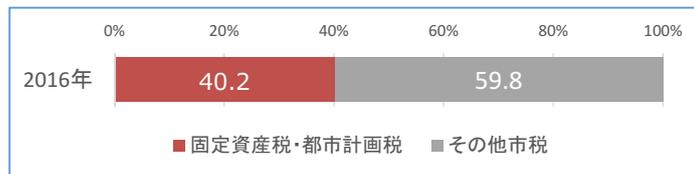
面積当たりの税収効率の高い中心市街地の空洞化等により、税収の減少が懸念されます。

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ます。特に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等が原因になり得ると考えられ、固定資産税・都市計画税収入の2007年と2016年における比較では約7億円減少しています。

【図表36 固定資産税・都市計画税】

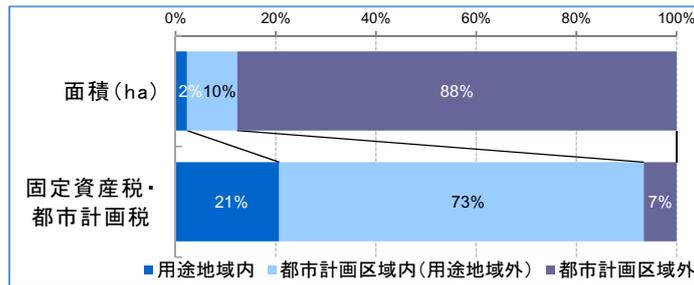
市税のうち、固定資産税・都市計画税、その他市税の比率（2016年）

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）

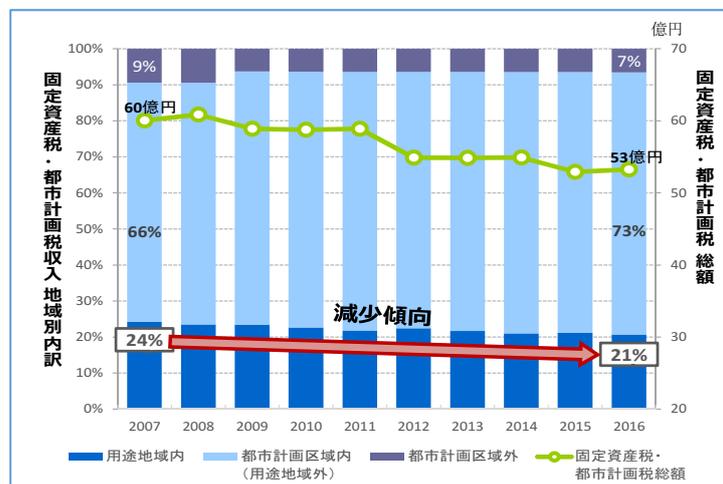
都市計画区域内の、特に用途地域では、僅かな面積から多くの税収をあげている状況である。



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・内訳は、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年までには2007年と比較し7億円減少している（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、リニア新幹線の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ります。

ア 新幹線開通のもたらす社会・経済変化の分析

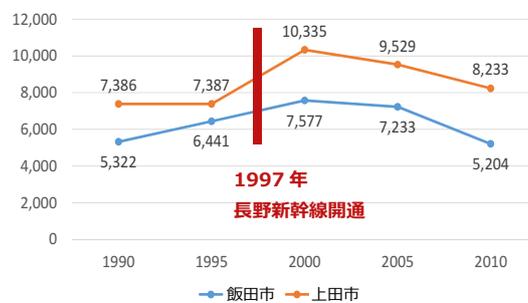
過去の新幹線開通の影響は、その地域の「交流人口」「定住人口」「人口・事業所数」について、以下に示す影響をもたらしています。

(7) 交流人口

a 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時的に活性化します。
しかし、概ね10年前後で元の水準に戻っています。

【図表37 首都圏発の旅客純流動（人/日）】

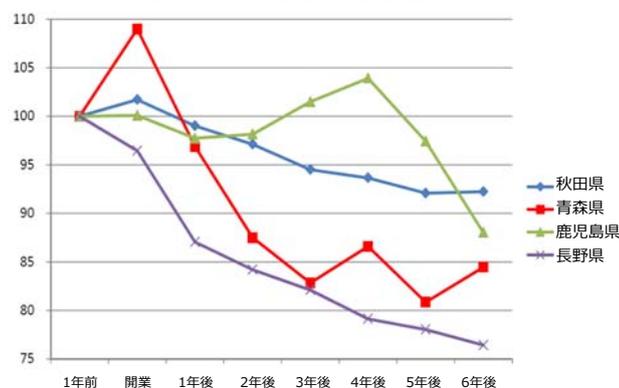


出所：全国幹線旅客純流動調査

b 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みせます。
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です。

【図表38 長野県における観光入込客数の推移】



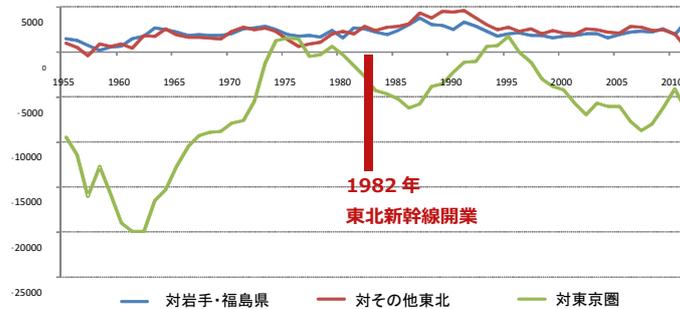
出所：日本政策投資銀行「北陸新幹線開業による富山県内への経済波及効果」

(イ) 定住人口

a 宮城県における人口純流動

新幹線の開通により、地方ブロック内における求心性は高まります。
しかし、東京に対する流出傾向に歯止めはかかっていません。

【図表39 宮城県における人口純流動】



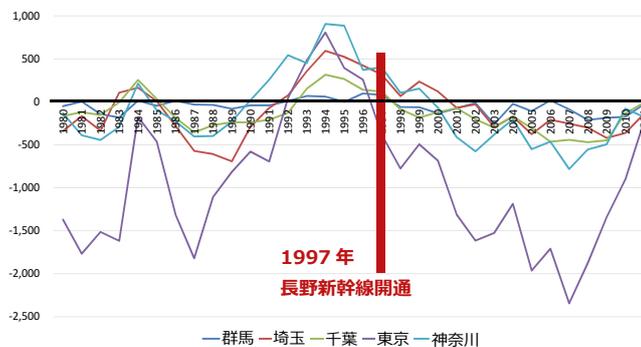
出所：住民基本台帳人口移動報告

b 長野県における転入・転出超過数

長野新幹線の開通後は、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ありません。

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す。

【図表40 長野県における転入・転出超過数】



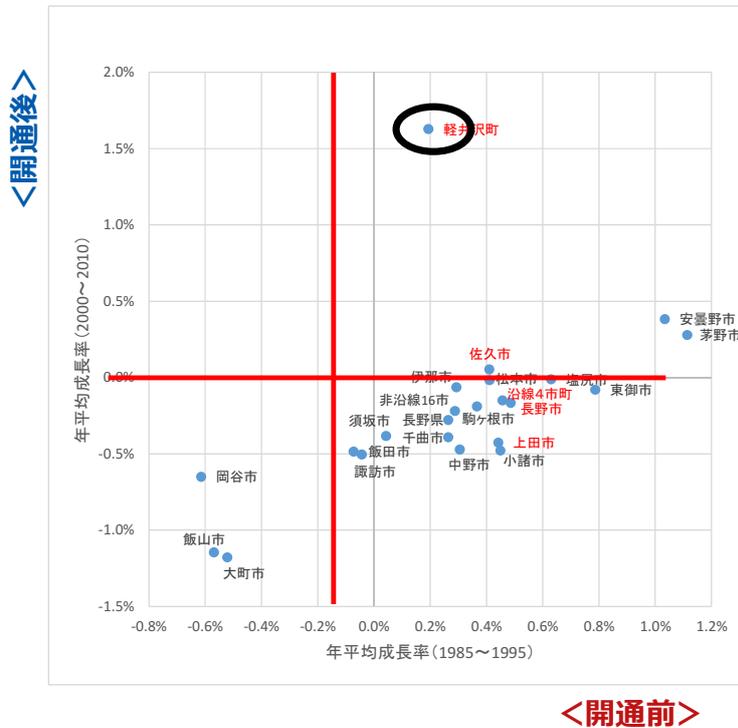
出所：住民基本台帳人口移動報告

(ウ) 人口・事業所等

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、魅力的な資源のある地域には成長をもたらす可能性があります。

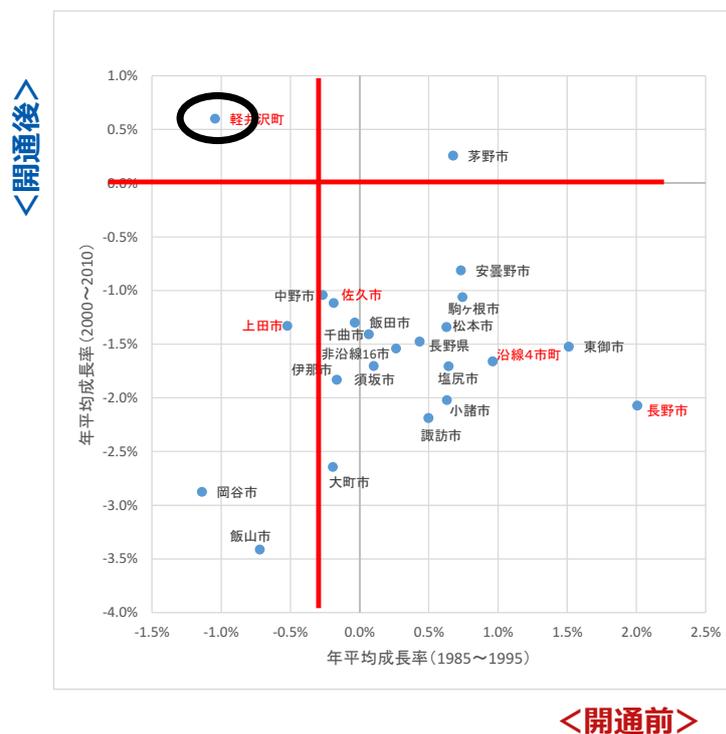
例えば軽井沢町では、総人口と事業所数の増加が加速化したとみられます。

【図表41 総人口・年平均成長率】



出所：国勢調査

【図表42 事業所数・年平均成長率】



出所：事業所・企業統計

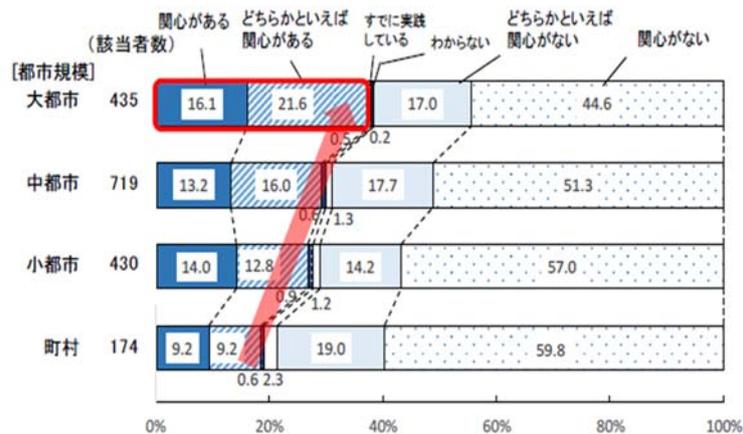
イ 地方移住等のトレンド

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ます。

(7) 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ます。

【図表43 二地域居住に対する関心】

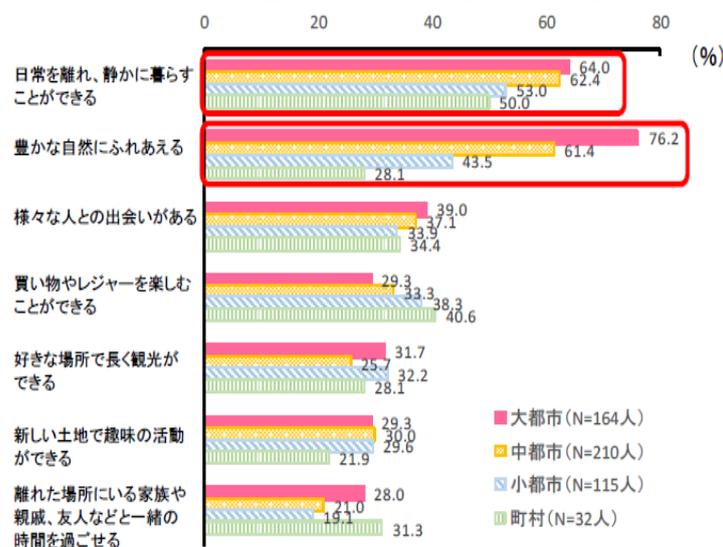


出所：国土交通省 「国土形成計画の推進に関する世論調査」

(イ) 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ります

【図表44 二地域居住に対する関心事項】



出所：国土交通省 「国土形成計画の推進に関する世論調査」

ウ リニア新幹線開通のもたらす機会と脅威

過去に他地域で新幹線の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がもたらされることが予想されます。

(7) 機会 : 地方ブロック内の求心力向上

a 観光需要の向上

観光需要は、一時的かつ確実的に増えます。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ます。

b 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ります。ただし、会議開催地としての魅力が高まりによって、宿泊出張が増える可能性もあります。

c 企業等の誘致可能性の向上

事業所や企業等が自然的に増えることはありません。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ります。

d 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ります。(例：二地域居住・テレワーク等)

(イ) 脅威 : 人口・消費等の流出の可能性増大

a 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ります。

b 地元消費需要の流出可能性の増大

嗜好品等の「買いまわり品」は、東京・名古屋で買う機会が増えることにより、地元の小売店舗の売上げが減少する可能性があります。

c 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ります。

(3) 都市構造の課題分析

ア 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点がみえきています。(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ます。

(7) 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」の都市縮小の局面へと移行します。ただし、2040年時点でも伊賀良や松尾地区など郊外部で高齢者の増加が続く地域が存在する見込みもある中で、高齢者の減少している地域とは異なる対策が必要です。

(イ) 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します。

(ウ) 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号や153号沿いの地域で約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し、郊外部の伊賀良や松尾地区などで人口増加する人口の逆転現象・郊外化が進行しています。

(エ) 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といった中心市街地の空洞化が進行しています。市域全体で地価は下落していますが、中心市街地の地価下落が著しく、1998年から2014年にかけて74.6%下落しました。

(オ) 「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倍になりましたが、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です。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ます。

(カ) 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します。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ります。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更なる低下が懸念されます。

(キ) 地価低下等に伴う税収減少により、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など社会保障関連経費は増加しており、さらに、インフラの老朽化が進む中、将来的な経費増大が見込まれています。

しかし、市の税収の概ね40%を占める固定資産税・都市計画税は、面積当たりの税収

効率が高い中心市街地に関して、空洞化や地価低下の影響等により税収減が続いているため、自主財源の確保が益々困難となります。

(7) 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の脅威をもたらす

リニア新幹線の開通は、飯田の観光需要の増加や、企業誘致の可能性の向上、移住者や通学・通勤者の増加等により、地域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もあります。

イ 都市の課題抽出

(7) 都市構造に関する課題

アの都市構造の現状認識を踏まえ、飯田市の土地利用計画に係る主要な問題として、市域全体の人口減少、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があります。そのような状況の中で、如何に各地区のコミュニティや活力を維持するのか、如何に居住地が分散している住民に対して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課題がみえています。

この持続可能性の課題に対し、持続可能な都市構造を形成する視点から「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりの考え方で、以下の a から c までに掲げる 3 つの主要な課題を抽出することができます。

a 拠点の人口の維持・誘導

生活サービスの維持・提供が困難になることは、施設圏域の利用者数減少、人口密度の低下等に起因します。

そのため、すでに一定程度の都市機能施設が地域拠点周辺に立地し、生活サービスの充足度が高く、かつ将来的に後背人口の定着が見込まれる、「街」の地域の拠点を中心に人口を維持・誘致すべきと考えられます。

b 「街」の拠点への機能集約

中心市街地の空洞化や人口の郊外化は、地価低下による税収減少、非効率な公共インフラの整備・運営、施設立地をもたらします。

そのため、中心市街地や地域の拠点に当たる「街」に、生活や交流の中核となる拠点を設け、基礎的な生活に必要な施設（生活人口の誘致）や、広域的な機能を持つ施設（交流人口を誘致）を誘導し、都市機能集約を図るべきと考えられます。

c 拠点間の機能補完

特に郊外部の都市機能施設の不足する地域拠点については、既存ストック活用の視点により、施設の整備・開発を前提とせず、公共交通サービスの維持・提供により、拠点間で機能を補完する交通の仕組みづくりを進めることが必要です。

(イ) リニア新幹線開通の提起する課題

飯田市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、以下のような課題を抽出することができます。

a 成長性の視点

飯田市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が必要です。

リニア新幹線の開通は、沿線自治体の社会・経済を大きく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が流出する可能性もあります。

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、飯田市への人口・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ります。

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的な課題として、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地域全体で受け入れる体制の整備に取り組む必要があります。

b 持続性の視点

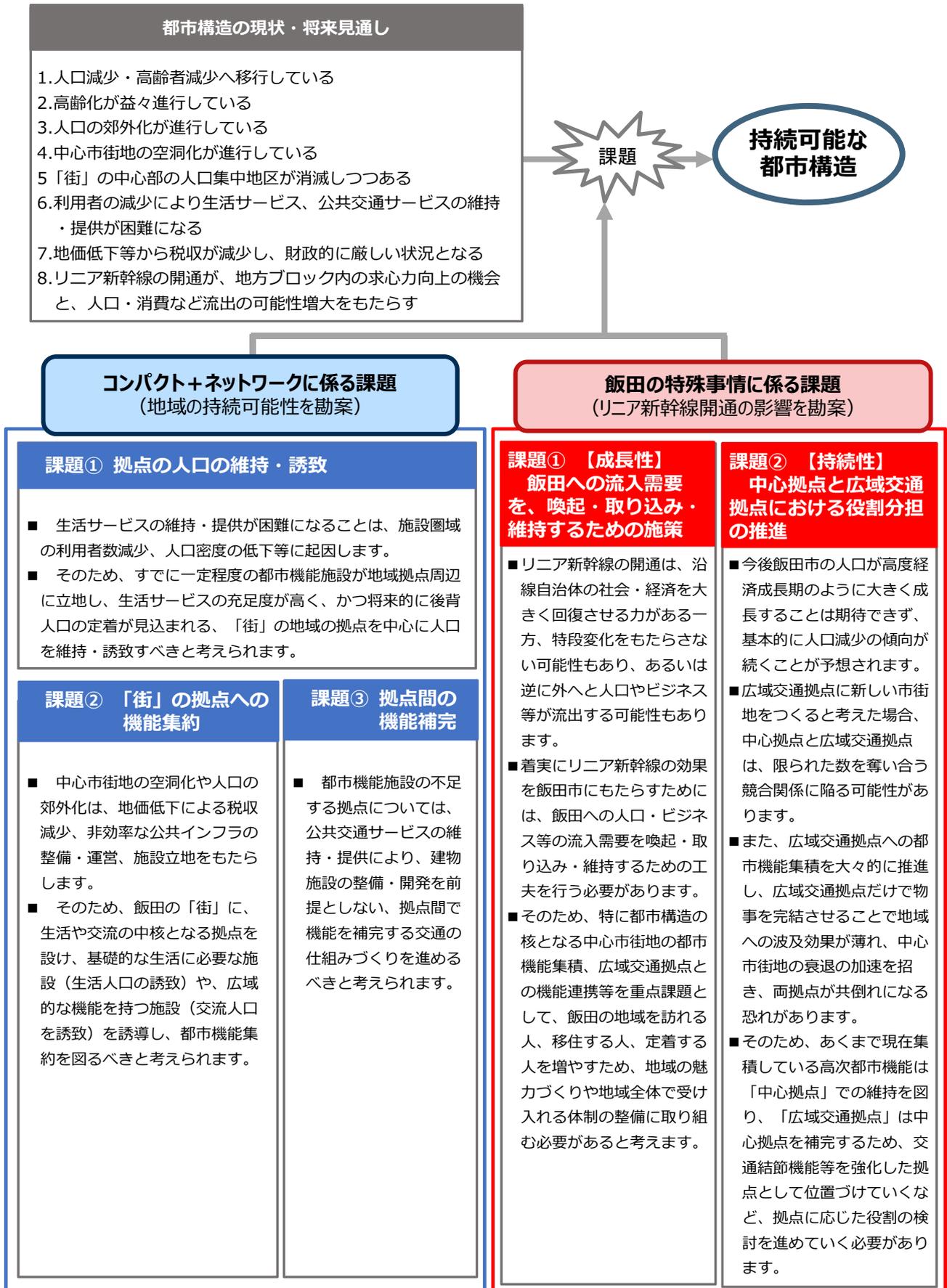
中心拠点と広域交通拠点における役割分担の推進が必要です。

リニア新幹線の開通により、飯田市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、今後、人口減少の傾向が続くことが予想されます。

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、限られた数の奪い合いによる競合関係に陥る可能性が高まります。また、広域交通拠点への都市機能集積を大々的に推進し、広域交通拠点の周辺だけで物事を完結させることで地域への波及効果が薄れ、中心市街地の衰退の加速を招き、両拠点が共倒れになる恐れがあります。

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ことが必要になります。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など、各拠点に応じた役割の検討を進めていく必要があります。

【図表 45 持続可能性の問題に対する課題】



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ですが、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土地利用基本方針の具現化を目指します。

(1) 計画の基本的な考え方

いいだ山里街の暮らしを支えるために、以下の考え方を基本とします。

ア 土地利用構想上（都市計画マスタープラン）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、持続可能な将来都市構造のため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」の暮らしのそれぞれを大事にする考え方をもっています。本計画では、持続的な「山」「里」「街」の暮らしを具現化するため、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します。

イ リニア新幹線開通の飯田の特殊事情を踏まえ、中心拠点と広域交通拠点の拠点間連携による立地適正化に先行して着手する

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」という懸念があります。

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す。

ただし、飯田市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ります。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地区等の周辺地域があるものの、中心市街地の活性化は急務となっています。

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各拠点の考え方を整理し、集積させていくべき高次都市施設の検討、都市機能の郊外移転や拡散、「街」のスプロール化の抑制を主眼とします。

ウ 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ます。

現時点では、市内20地区のうち、3地区（座光寺地区・上郷地区・竜丘地区）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す。

各地区の地域拠点は、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

います。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していきます。

(2) 持続可能な都市構造（都市計画マスタープラン）の具現化

ア 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ています。

(7) 「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」さえも、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。”

主要課題：社会持続性

目指す姿：選択と集中による都市の維持

(4) 「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。”

主要課題：環境持続性

目指す姿：暮らしの質を向上させる都市づくり

(ウ) 「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。”

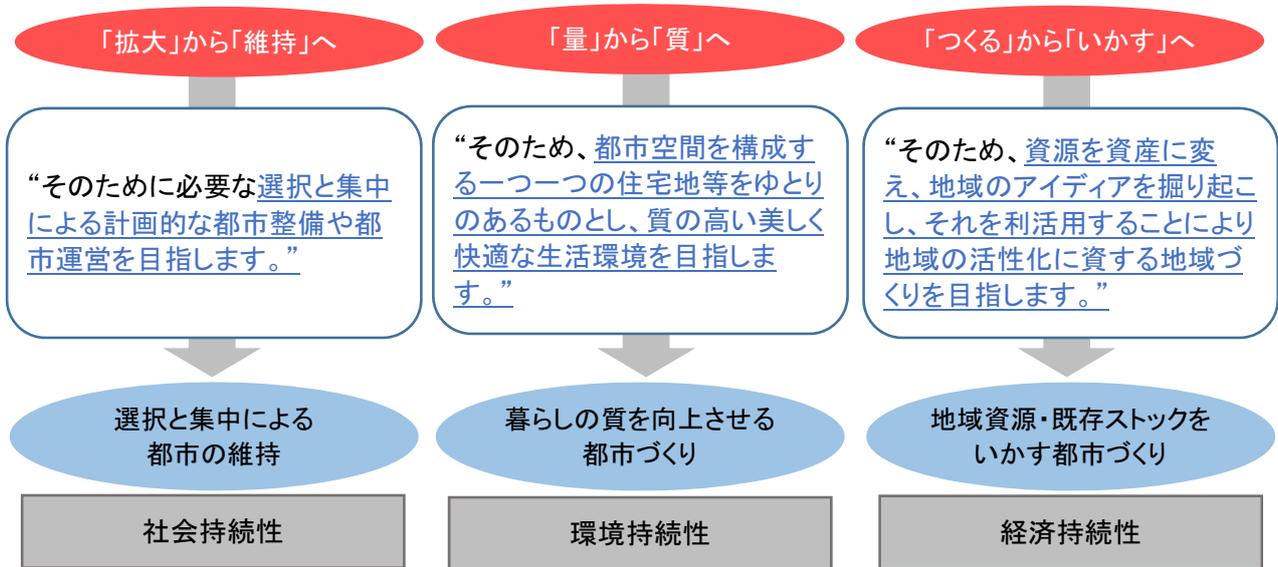
“地域振興策としての際限のない箱モノづくり、道路、下水道などの社会資本の整備に終始するのではなく、飯田市の地形条件や歴史的な成り立ちなどを踏まえ、まずは自然、歴史、伝統文化、景観などの地域固有の特性をいかし、現在まで蓄積してきた社会資本など既存ストックを有効に利活用した「いかす」都市づくりをしなければなりません。”

“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。”

主要課題：経済持続性

目指す姿：地域資源・既存ストックをいかす都市づくり

【図表46 都市づくりの基本理念】



イ 都市づくりの基本方針

都市づくりの基本理念を踏まえ、以下の基本方針に基づき、持続可能な都市構造への転換を図ります。

(7) 持続可能な都市構造への転換

a 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）が虫食的に開発され、都市的土地利用（宅地等）が無秩序に拡散してきました。

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を導入により、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ります。

b 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必要があるため、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ります。

c 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、また、共通の資産であることが忘れられつつあります。

土地のあるべき利用形態に従って組織的な取組を行い、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ります。

d 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ります。

(イ) 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」を目指します。

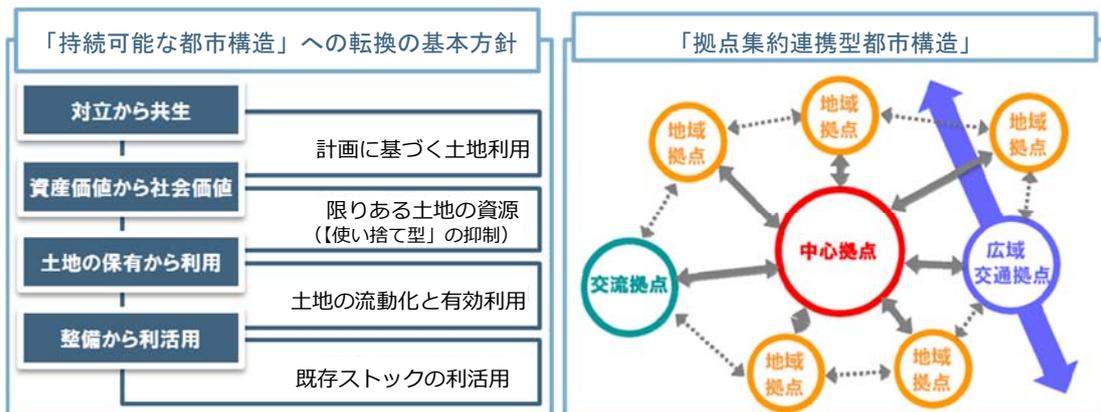
中心拠点：丘の上、中心市街地・・・都市機能の集約と充実

地域拠点：自治振興センター、公民館等・・・地域機能を集約

交流拠点：天龍峡、遠山郷・・・魅力発信と交流促進

広域交通拠点：リニア駅周辺・・・高度なトランジットハブ

【図表 1（再掲） 飯田市の目指す方向性】

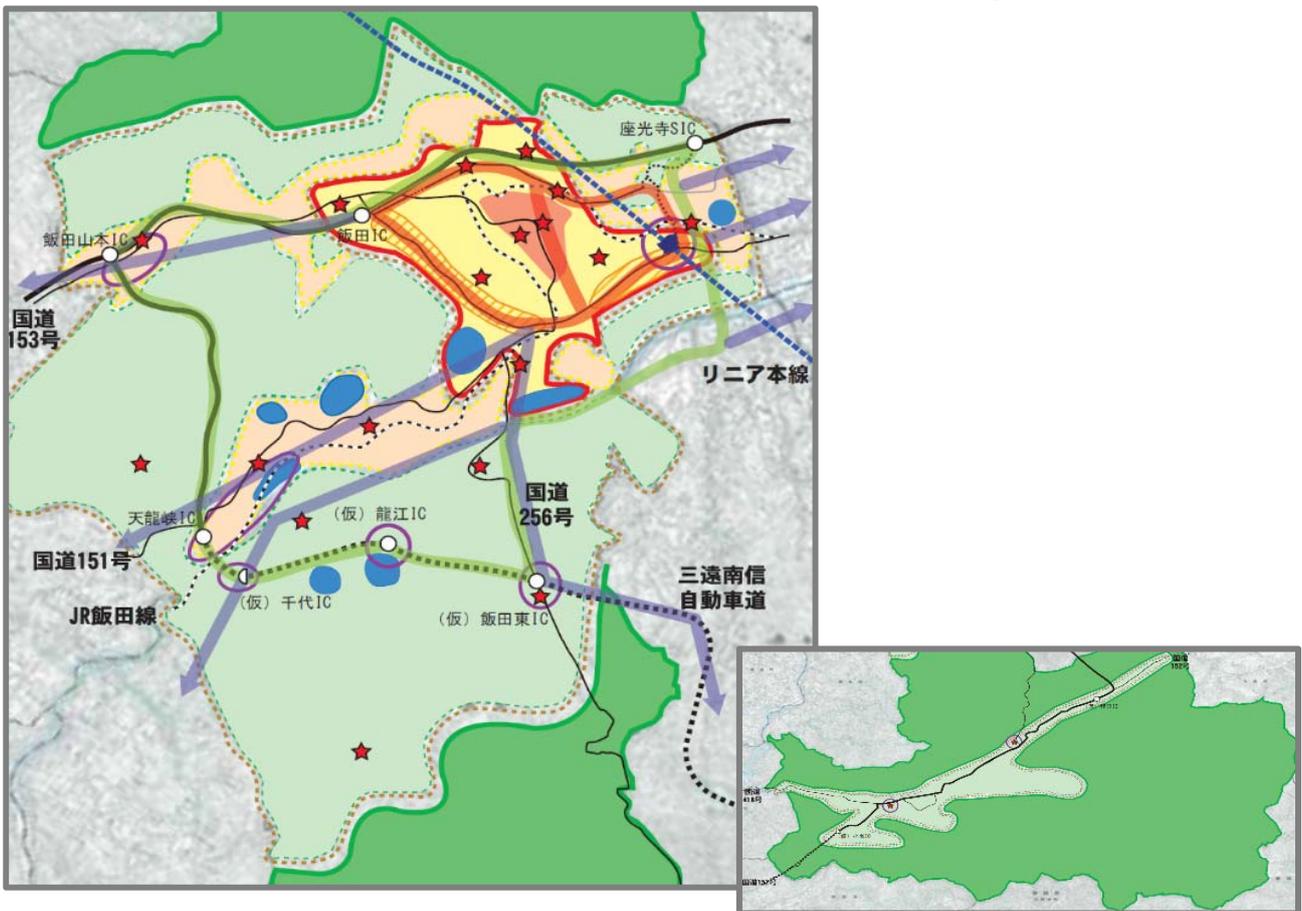
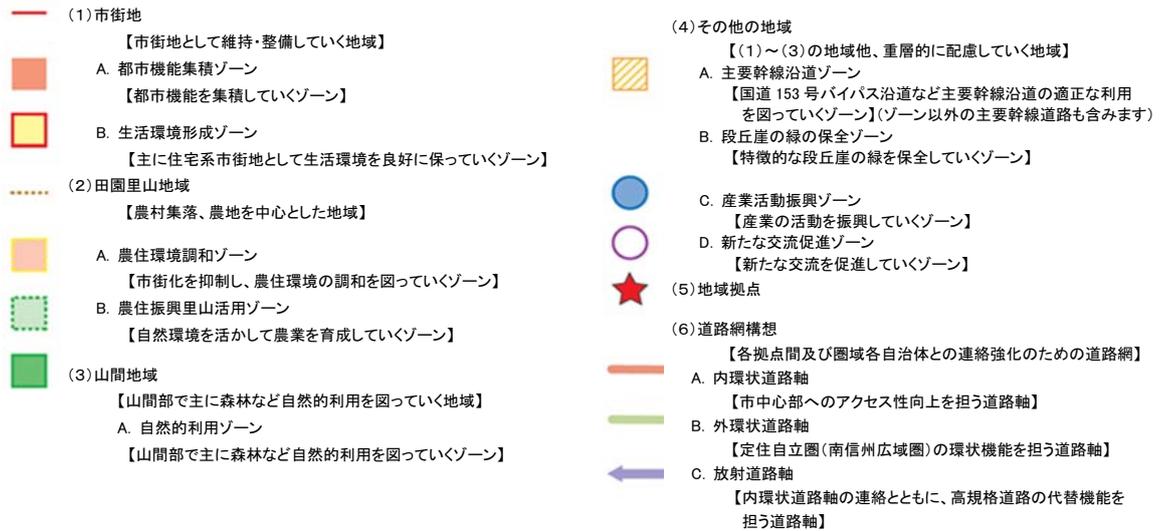


ウ 将来都市構造

(7) 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ます。

【図表47 国土利用計画の土地利用の基本方針】

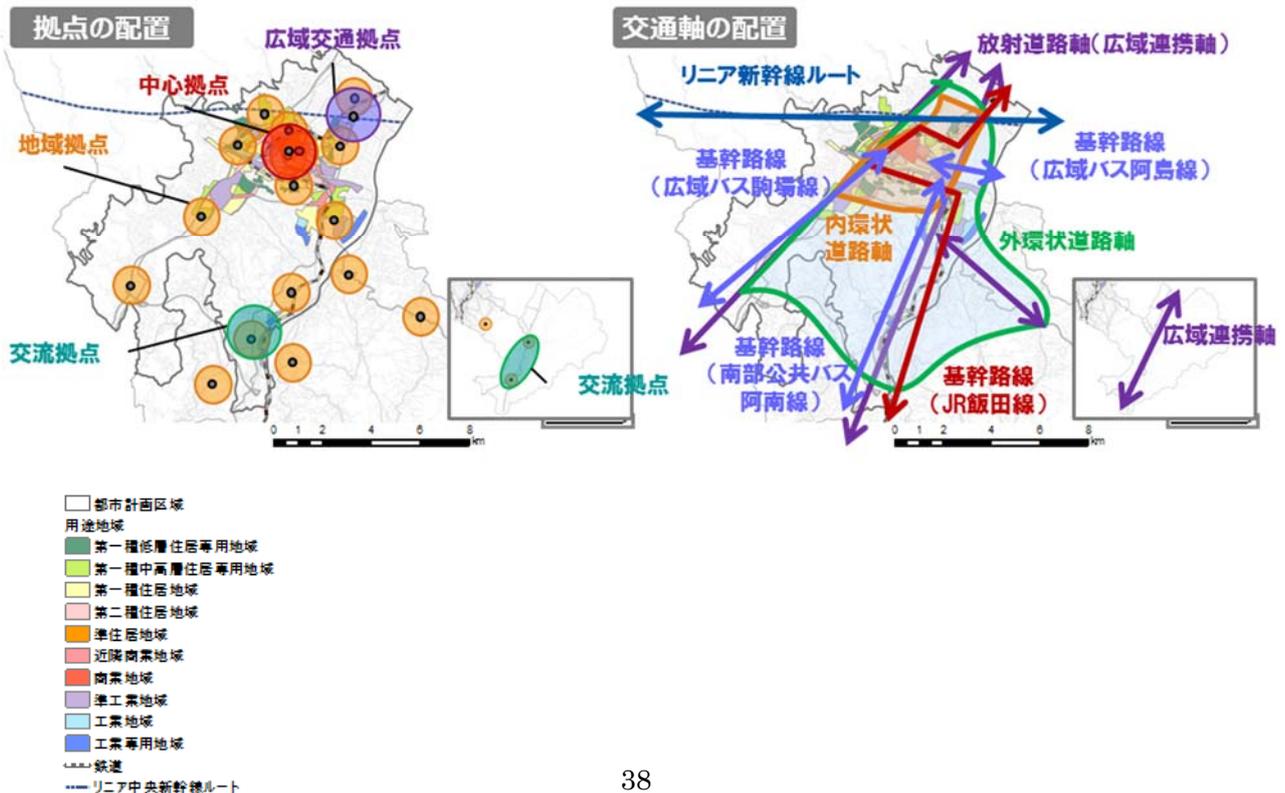


(イ) 拠点と交通軸の考え方

「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飯田線、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しています。

【図表48 飯田市の拠点の交通軸の配置考】

拠点類型	まちづくりの考え方	土地利用上の該当地域	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、里の暮らし、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

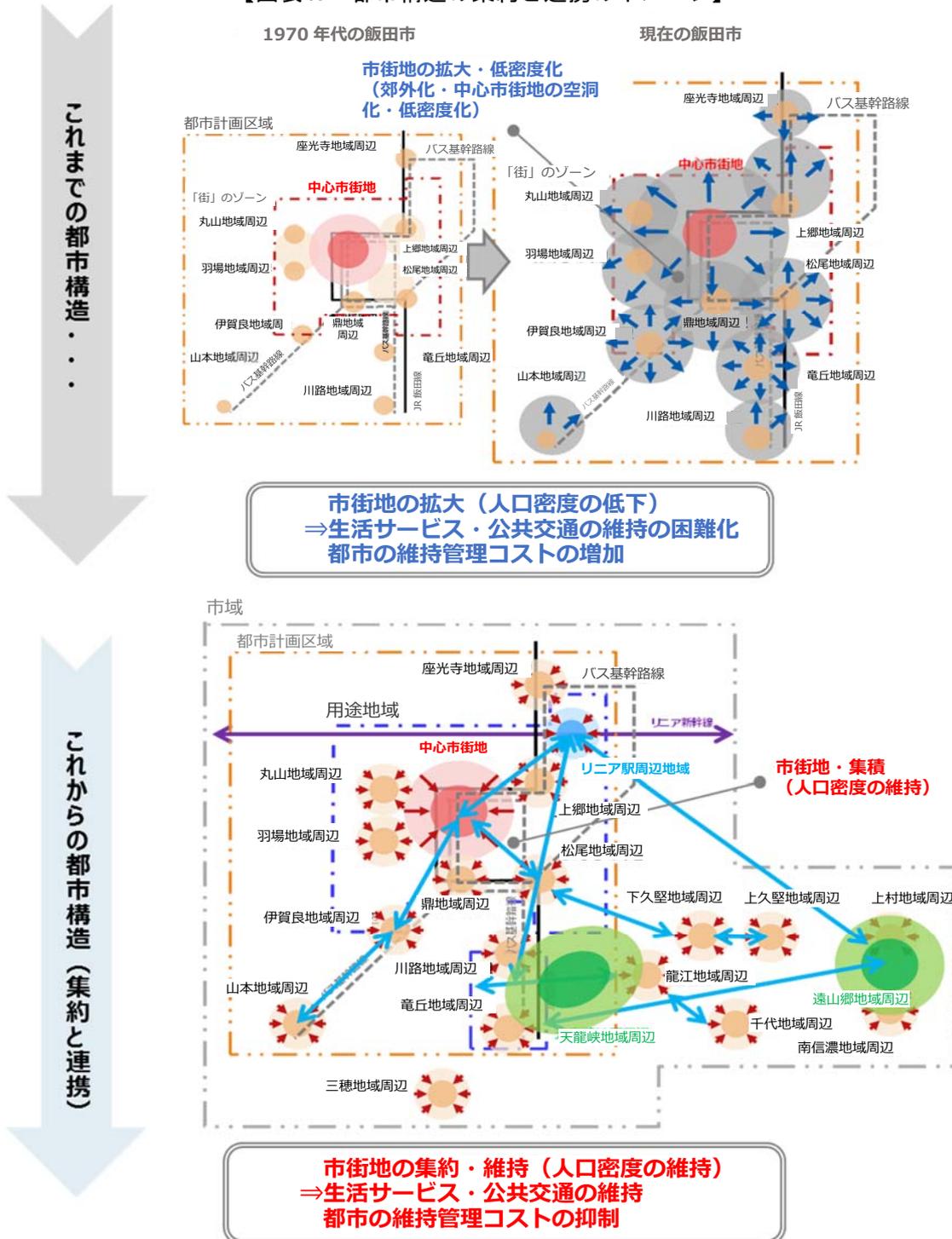


(ウ) 拠点の機能集約・連携

1970年代から現在にかけて、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ようとしています。

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・公共交通サービスを将来にわたり維持していくことにつながります。

【図表49 都市構造の集約と連携のイメージ】



(3) 拠点への機能集約と拠点間連携

ア 集約と連携の重点課題

将来都市構造を踏まえ、本計画において先行的に取り組むべき課題（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して着手する考え方）の詳細について、以下のように掲げます。

(7) 中心拠点の求心力を高める都市機能集積を推進する

飯田市の中心市街地は、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が整備されている「街」への誘導が期待できます。

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ります。

(イ) 広域交通拠点において中心拠点を補完する機能の立地を推進する

広域交通拠点は、中心拠点の機能を相互に補完する役割を担うものとします。そのため、リニア新幹線の整備により飯田市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出すための交通や魅力発信、文化交流施設等の整備に取り組みます。

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ります。

(ウ) 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

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、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の強化を図ります。

また、二次交通などリニア新幹線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公共交通の整備を検討します。

イ 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

拠点間の機能分担として、まちづくりをターゲットとする階層別に、中心拠点と広域交通拠点及び交流拠点は「全市民のための都市機能」、地域拠点は各地区の「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ます。

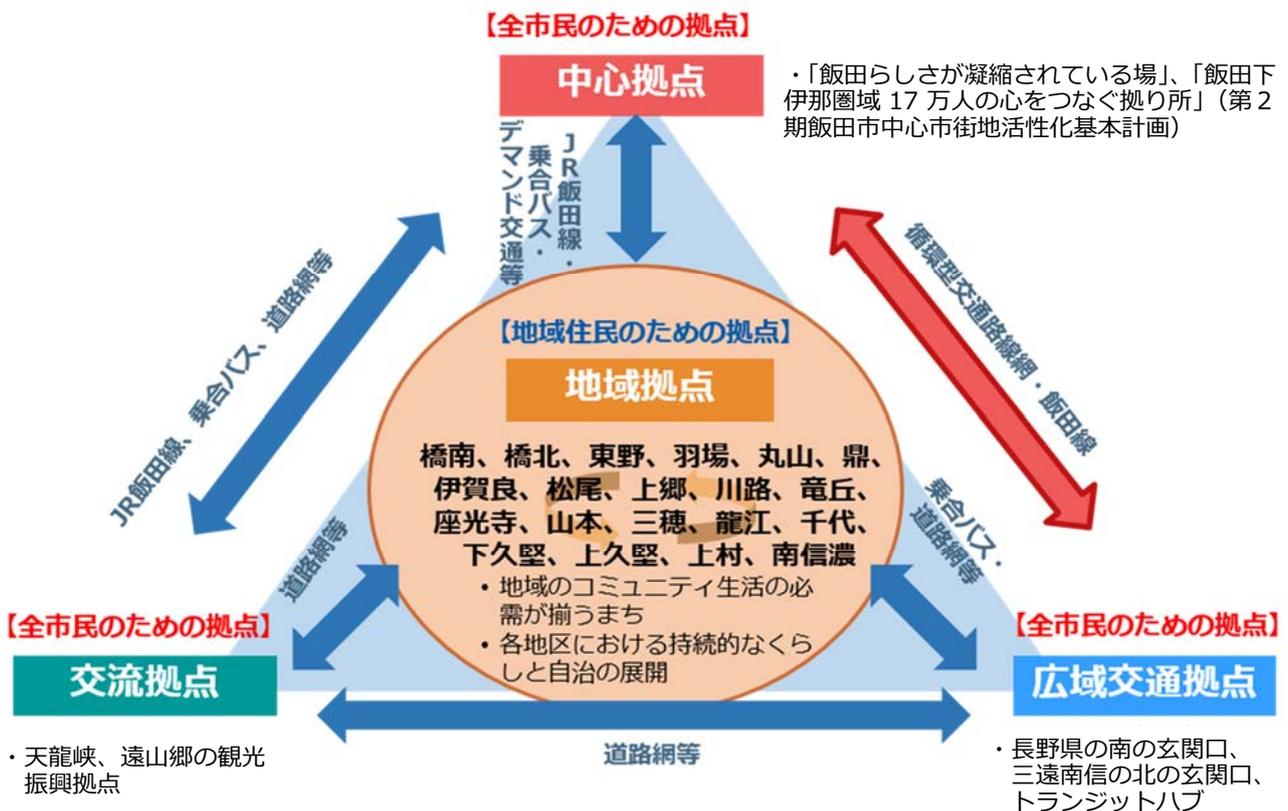
本計画では、リニア新幹線開通がもたらす影響を踏まえ、飯田市への流入需要を喚起・取り込み・維持し、かつ、持続的な都市構造を維持するため、中心拠点と広域交通拠点に関して「全市民のための都市機能」の集積・維持に先行して取り組むこととします。

「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を、交流拠点は観光のニーズを、広域交通拠点は市域内外の人々の移動のニーズを視野に、役割を担います。

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します。

これら拠点を、効果的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ります。

【図表50 「全市民」のための拠点と「地域住民のため」の拠点の整理】



ウ 拠点間の接続：拠点を繋ぐシームレスな公共交通

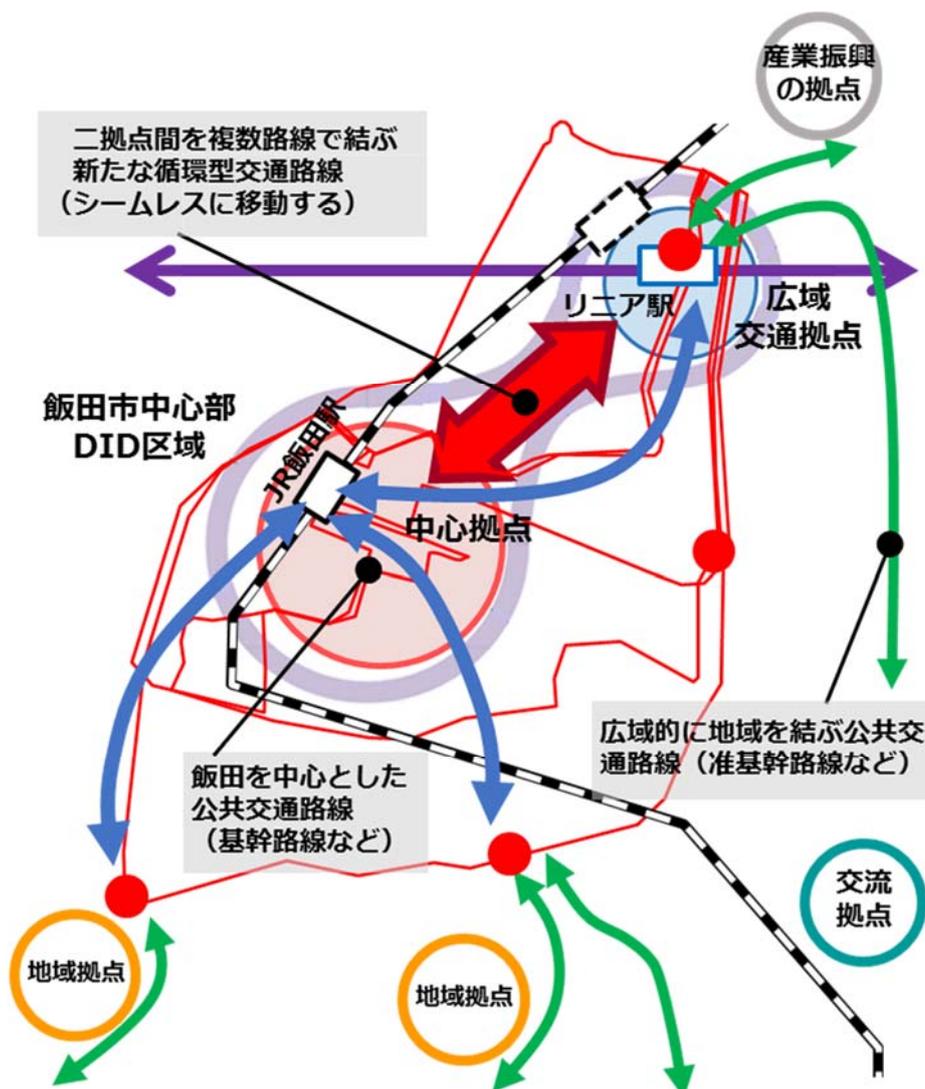
拠点間の連携を高めるため、拠点同士を繋ぐ、シームレスな公共交通を整備します。

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道路線を整備し、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します。また、循環型交道路線の導入に伴い、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道路線網についても見直しを行い、拠点間を間断なく移動可能にします。

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きます。

これらの対応は、南信州地域公共交通網形成計画に位置づけるための調整が必要になるとともに、モビリティの技術革新の変化に応じて本計画の見直しが必要になります。

【図表51 拠点間の交通接続イメージ】



(4) 地域土地利用方針と地区別計画の展開

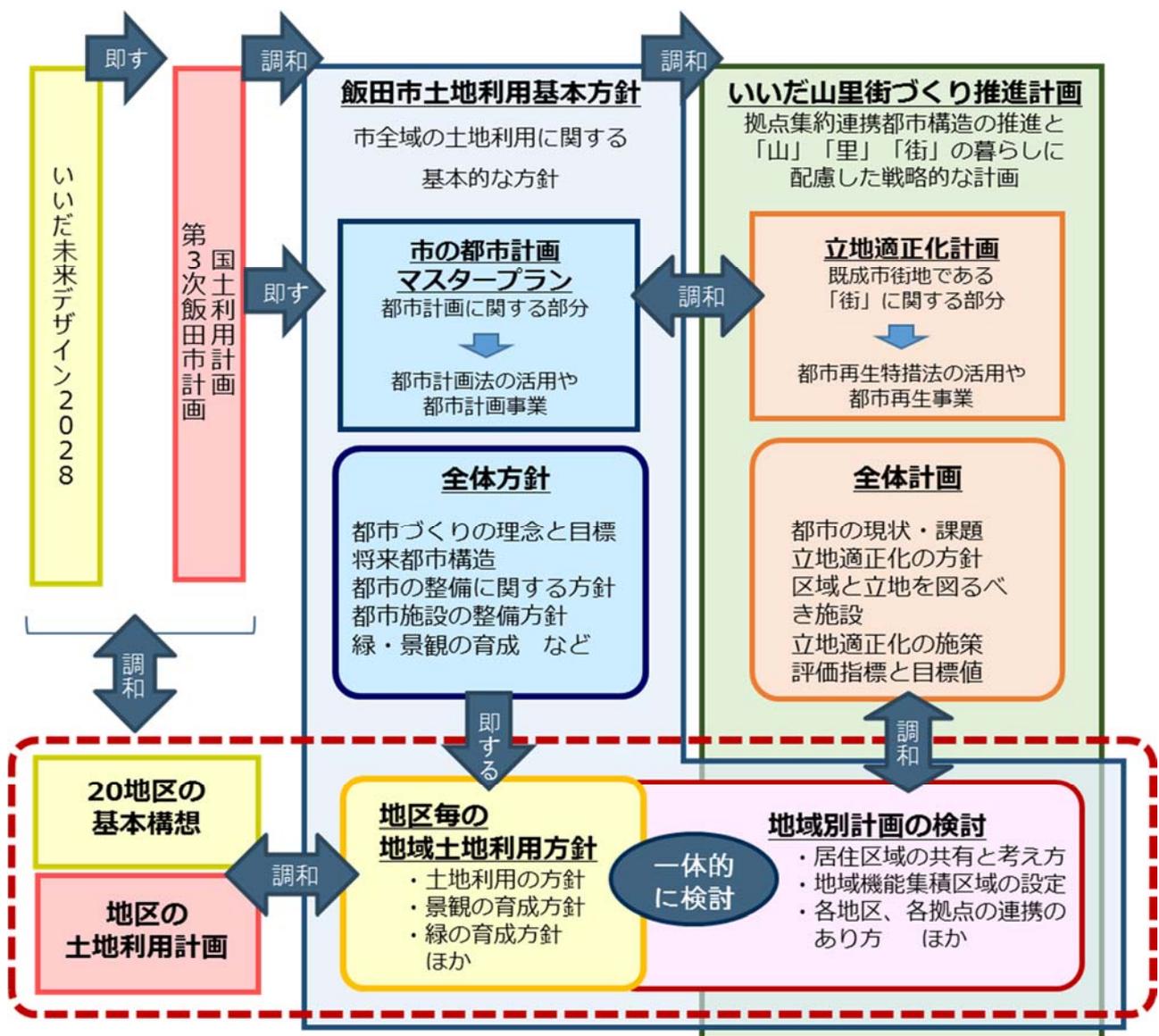
本計画は、土地利用基本方針の全体方針と地区毎の地域土地利用方針により成り立つ考え方を継承し、本計画に立地適正化の方針等を掲げることとします。

本計画の全体計画は、土地利用基本方針の全体方針に相当するものとして位置付け、地区毎の検討に先行して立地適正化の方針等を定めます。

今後、地区の基本構想や土地利用計画の検討に基づく地域土地利用方針の策定・変更を行う中で、各地区の立地適正化の考え方に相当する部分は、本計画の地区毎の山里街づくり推進計画（以下「地区別計画」といいます。）として位置付け、段階的に、拠点や連携のあり方を検討していきます。

本計画の地区別計画としては、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検討を行うことによって、それぞれの暮らしを支える区域の設定等を具体的にしていくことになります。

【図表52 土地利用に係る計画の体系】



(5) まちづくりの目標

本計画の基本的な考え方にに基づき、各拠点の役割に応じたまちづくり目標を以下のように掲げます。

なお、本計画の基本的な考え方（3（1）イ・ウ）で言及するように、都市再生特別措置法や都市計画事業等の活用を見据えた各拠点での取組や暮らしに関するものとして、中心拠点、広域交通拠点及び地域拠点の目標を掲げます。交流拠点に関するものは、観光等の地域資源の活用に関する計画や、三遠南信自動車道の開通等による交流を推進する取組に位置付けられることとします。

ア 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>

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・集積する役割（中核的な都市機能の充実）を担います。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）の役割を担います。

【図表53 中心拠点のまちづくり】

ゴール	人々が集まり 交流するまち	歩いて暮らせる 低炭素なまち	回遊性の高い品格と 賑わいのあるまち	地域資源を活かした 賑わいのあるまち
まちの方向性	<p>高次都市機能の充実</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 中心市街地には各種業務や行政、商業、居住等のための都市機能が集積してきた。 ● 民間の活力、社会資本などの既存ストックを活かし、飯田市の中心地にふさわしい、これらの高次都市機能を維持・拡充する。 	<p>魅力的な都市環境の実現</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 歩いて暮らせるなど、まちの利便性を高める。 ● 交通手段の確保や駐車場整備などで、訪れやすいまちの基盤を整備する。 ● 回遊性の高いまちをつくるため、既存施設の連携などにより、賑わいを生み出す。 	<p>多様なライフスタイルの実現</p> <ul style="list-style-type: none"> ● リニア新幹線の開業などによる新しい交通網時代を見据えた取組を行う。 ● 例えば、若年層から高齢者まで、多様なライフスタイル（二地域居住、テレワーク等）を提案できる地域の魅力づくりにより、移住者を惹きつけ、また、居住者に定着してもらう。 	
取組例	<p>✓ 行政サービスや福祉・医療施設、生涯学習の拠点などの高次機能集積、交通機能や居住環境の向上施策 など</p>	<p>✓ 歩道幅の確保、車の速度抑制、バリアフリー化、公共交通の利用拡大、駐車場の整備、低炭素不動産の奨励、並木通りと中央公園による緑のネットワークの形成、「まちなかMICE」推進など</p>	<p>✓ 民間活力を活かした、大規模商業施設の跡地利用、医療施設の建替え・機能強化、シェアオフィスの立地など</p>	

イ 飯田市内外をつなぐ高度なトランジットハブ <広域交通拠点>

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います。加えて、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）を取り込むことを期待します。

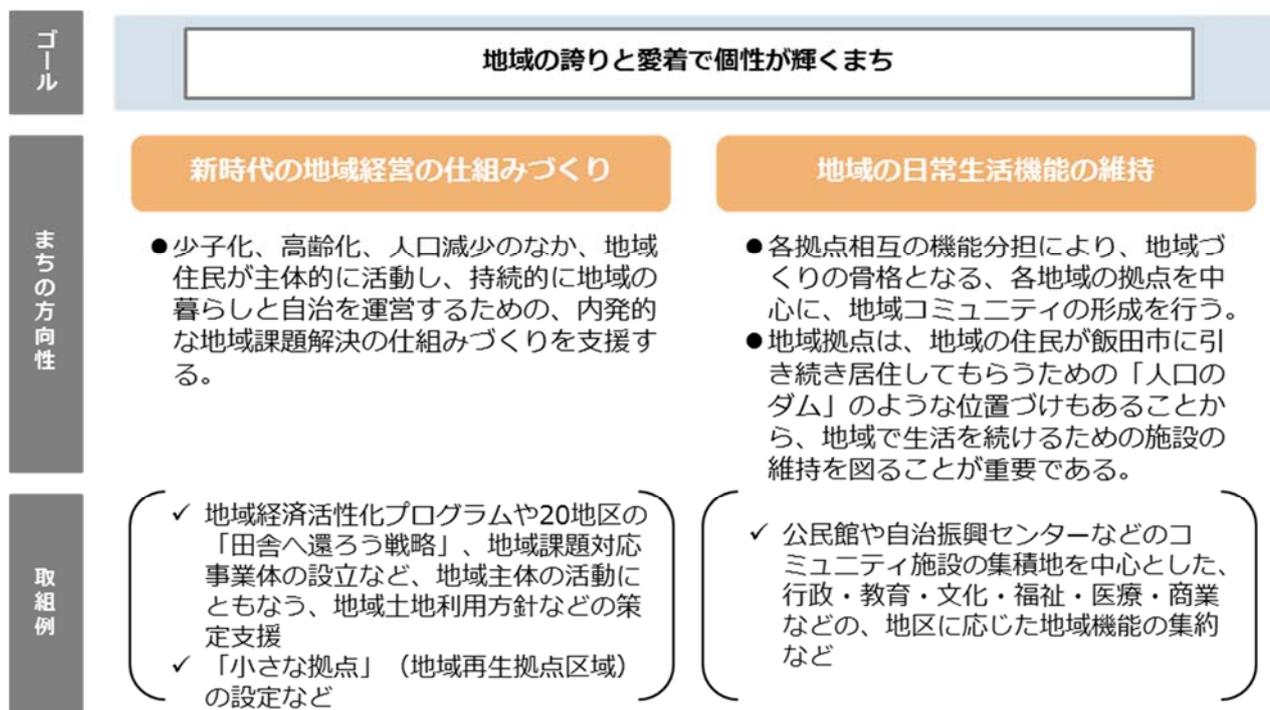
【図表54 広域交通拠点のまちづくり】

ゴール	高度なトランジットハブ	良好な住環境のあるまち	
	シームレスな交通の流れの実現	地域の魅力の体現	良好な住環境の実現
まちの方向性	<ul style="list-style-type: none"> ● 高度なトランジットハブの形成によりスムーズな乗換、来訪を実現する。 ● 駅来訪者に対し、域内外のシームレスな移動体験を提供する交通基盤を整え、飯田の交通利便性を高める。 ● 域外から、中心市街地、リニア周辺にある産業振興拠点等への移動需要を喚起し、取り込むための施策を推進する。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 地元の人々が、日常的に通う場所は、外の来訪者にも魅力と感じられる。 ● 地域住民の日常的な消費活動、コミュニティ活動などを支える、物販機能や小さなイベントを開催可能な施設をつくり、飯田や「信州・伊那谷らしさ」を体現することで、リピートで訪れるファンを増やす。 	<ul style="list-style-type: none"> ● リニアを利用し、飯田市の内外を行き交う通勤者や通学者等のニーズに対応した、周辺エリアの良好な住環境の形成を図る。 ● リニア駅の開業に伴い、リニア駅周辺開発の進行を抑制する土地利用計画を検討する。 ● 先進的で低炭素な居住エリアの形成と環境モデル都市飯田の取組をシンプルに体現する。
	取組例	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 交通広場、ラウンドアバウト、パーク&ライド駐車場、中心拠点・広域交通拠点・産業振興拠点を結ぶ公共交通路線など 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 高架下の総合案内所やサービス施設、コミュニティ広場、魅力発信施設など

ウ 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>

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ます。また、飯田市の地域には、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ります。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ある暮らしを守る役割を担います。

【図表55 地域拠点のまちづくり】



(6) 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します。

ア 「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を設定します。

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当たる市街地の「都市機能集積ゾーン」と「生活環境形成ゾーン」において、「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)を設定します。

また、拠点機能の集約と連携の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の区域を中心に設定します。

▶ 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。

イ 「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当たる田園里山地域の「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」を設定します。

「山・里の暮らし区域」では、虫食い・連鎖的な宅地化の防止と緑化スペースの確保により、田園環境にふさわしい良好な住環境を形成するため、まとまりのある集落づくりに取り組みます。

ウ 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ます。

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」を地域拠点の中心に設定します。

なお、区域については詳細な境界線を示すものではありません。また、都市計画区域外では、制度上の誘導区域は適用されないため、あくまでも地域コミュニティの維持を前提とした土地利用の展開とします。

➤ **地域機能集積区域とは**

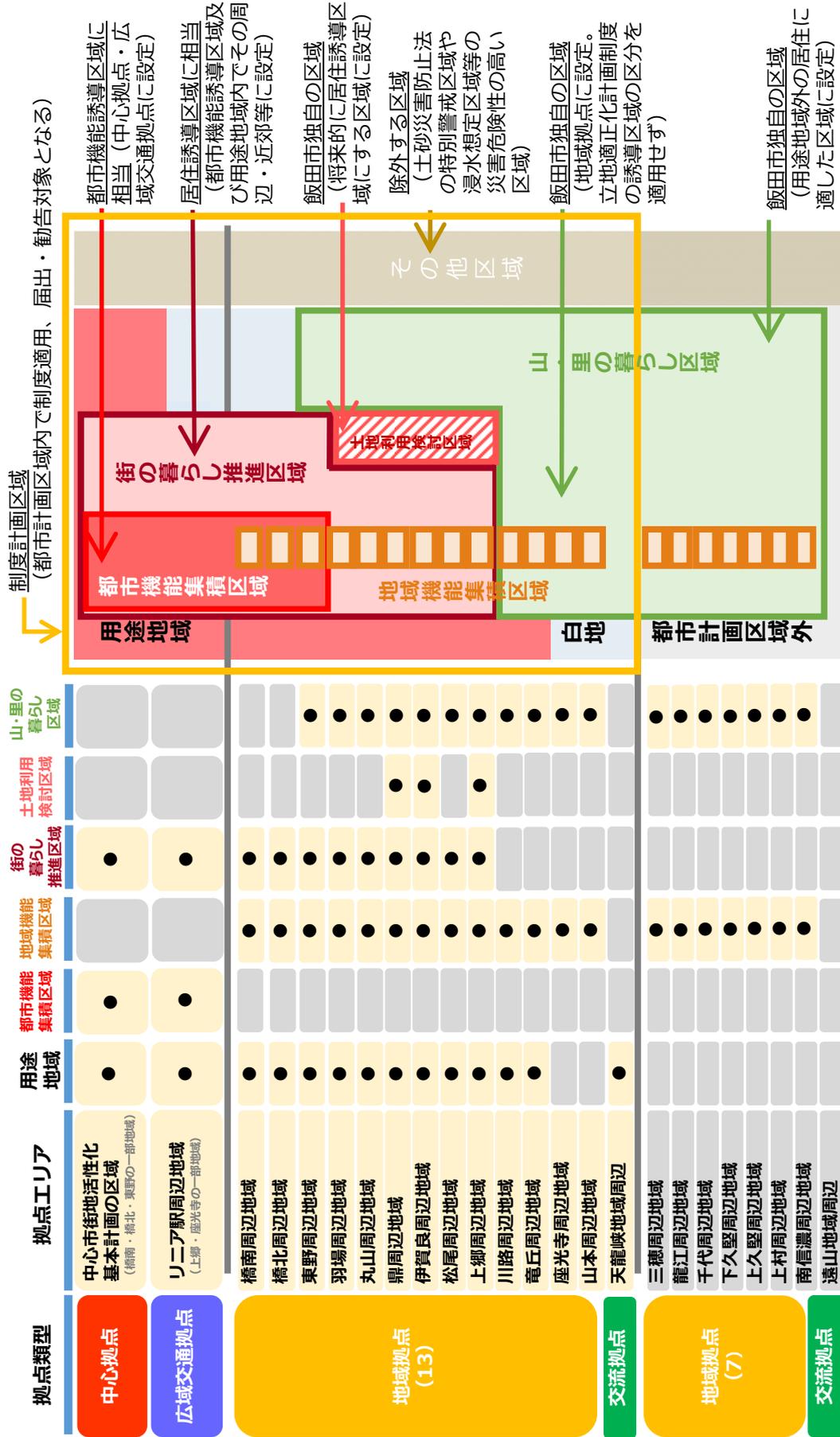
地域の日常的な生活圏の中心として、地域住民に基礎的な生活サービスを提供する区域として設定する。

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しない。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。

エ 段階的に街の暮らし推進区域として検討する「土地利用検討区域」

内環状道路軸内において、現時点では用地白地地域であるものの将来的な都市構造の変化等を踏まえ、都市機能や居住の誘導を検討・計画する区域として、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」を設定します。

【図表56 区域設定の方針（全体像）】



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)	●	●		●		
	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	●		●	●		
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			●			●
遠山地域周辺							
交流拠点							

※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。

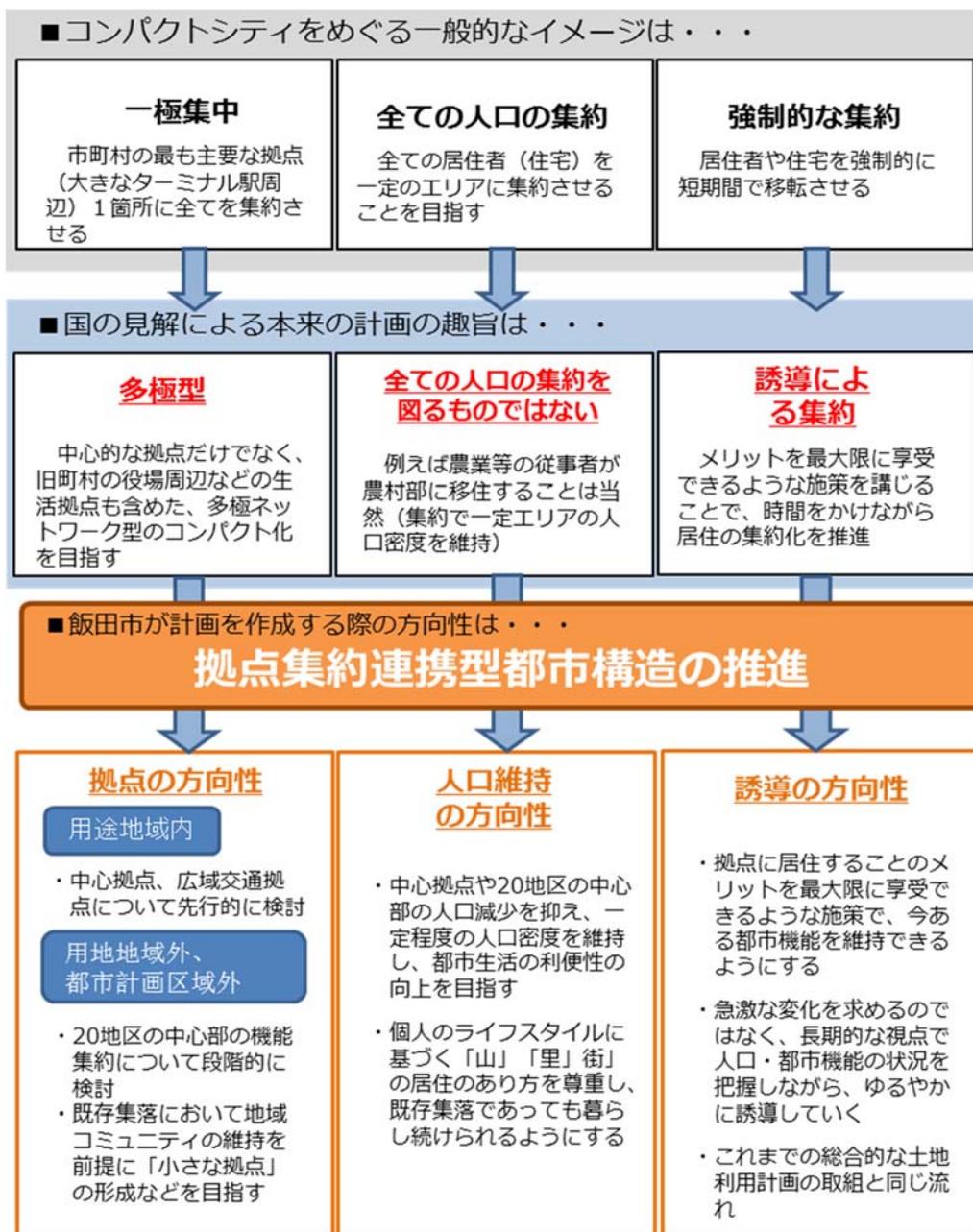
【参考】

飯田市版の立地適正化計画の特徴

コンパクトシティという言葉のイメージとして、「区域に含まれないエリアでの居住を疎外する方向に向かうのではないか」という心配の声が聞かれます。

本来、国の制度の趣旨としても「一極集中」、「全ての人口の集約」、「強制的な集約」を押し進めるものではありません。

さらに、飯田市の方向性としても、飯田市らしい計画となるように、「拠点集約連携型都市構造の推進」を目指し、市内20地区の「山」「里」「街」の居住のあり方を尊重し、策定に取り組むものです。



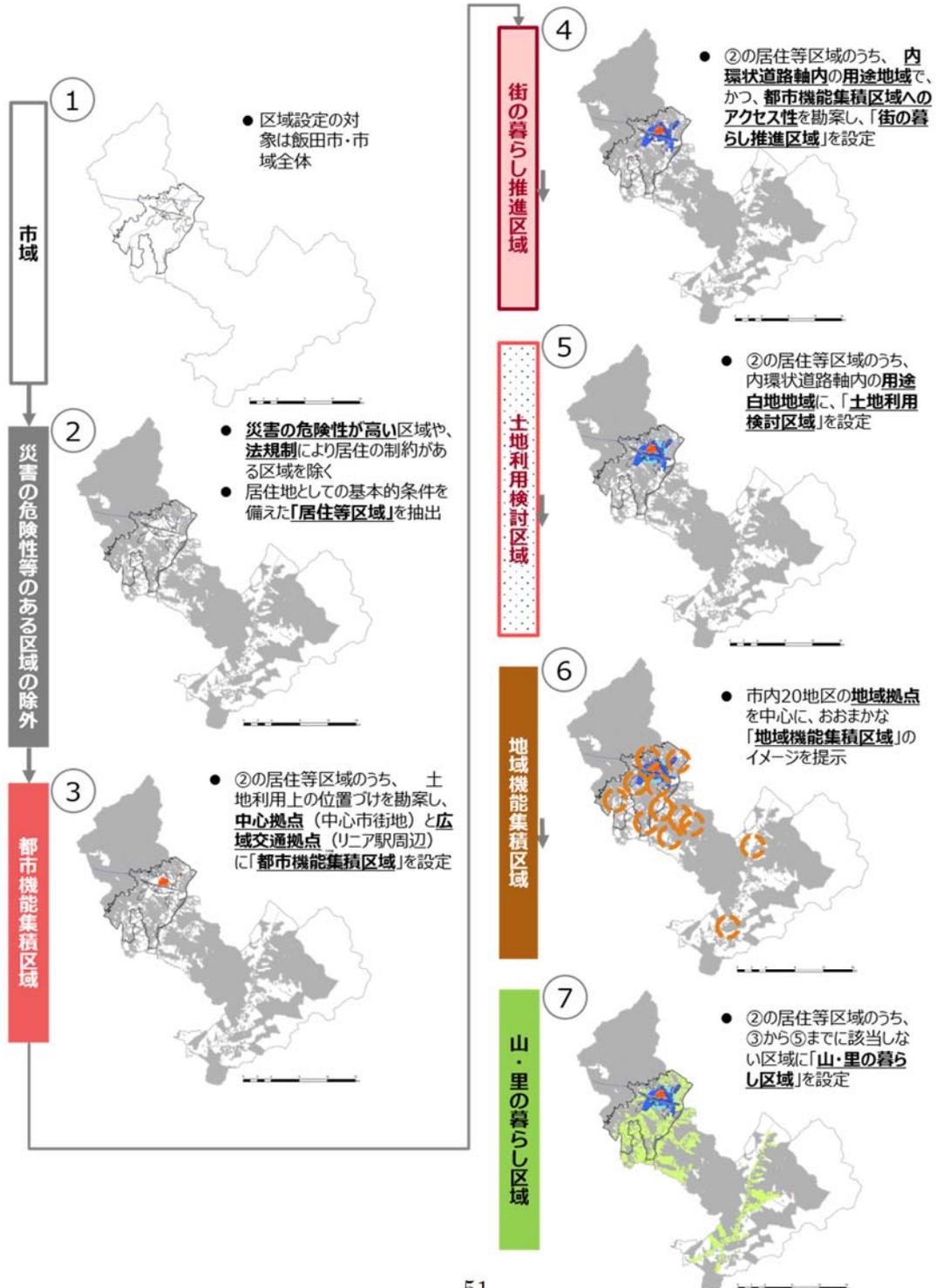
4 立地適正化の区域

(1) 区域の設定手順

飯田市の市域全体を対象に、山里街の暮らしを支える区域の設定を行います。

具体的には、災害の危険性等のある区域を除いた上で、飯田市の「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」を、段階的に検討する「土地利用検討区域」と「地域機能集積区域」を、そして「山・里」の暮らしを支える「山・里の暮らし区域」を設定する手順で行います。

【図表 57 区域設定のフロー】



(2) 災害の危険性等のある区域の除外

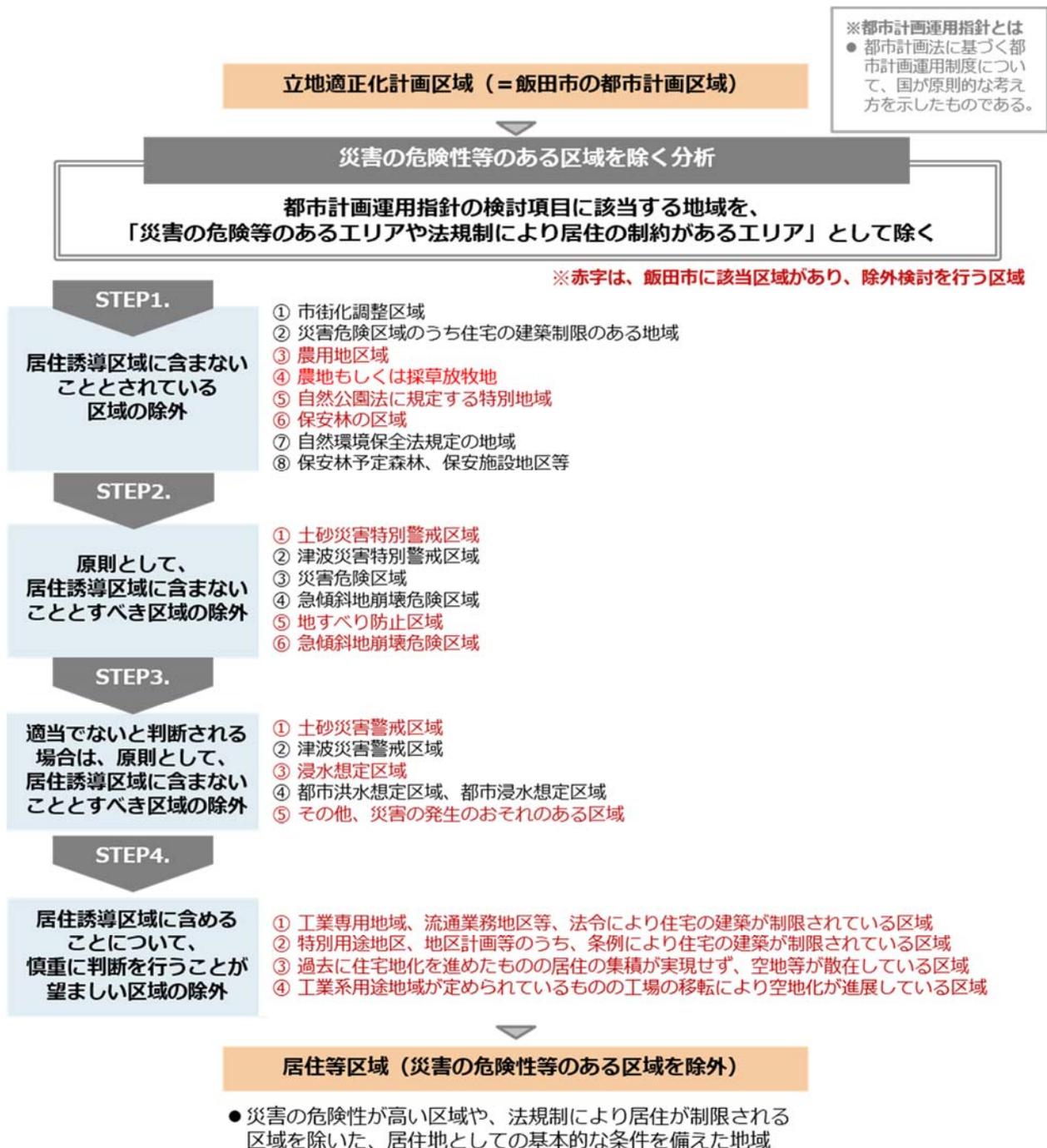
ア 災害の危険性等のある区域の除外の考え方

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きます。

この地域は、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ります。

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分析します。

【図表 58 災害の危険性等のある区域の除外フロー】



(3) 居住等区域（災害の危険性等のある区域を除外）

本計画では、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分析し、結果を反映した区域を「居住等区域」と称します。

本計画では、居住等区域の分析について、都市計画運用指針に基づき、以下のような手順で行います。

【図表 59 (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します。

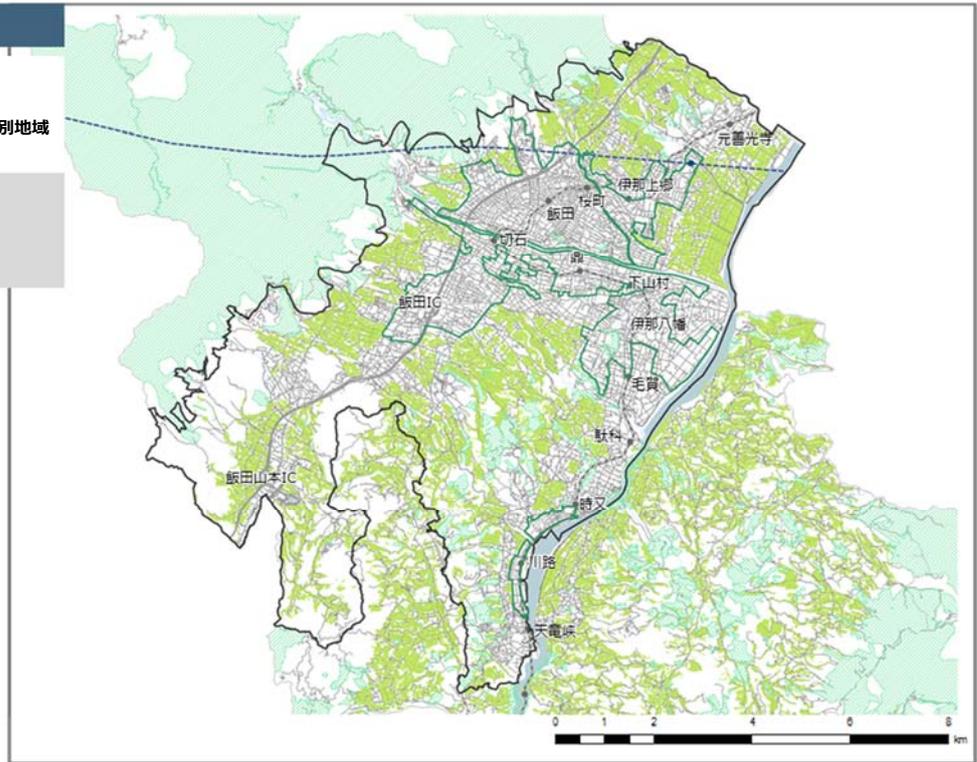
No.	都市計画運用指針上の検討項目	対応方針
1	市街化調整区域	該当区域なし。 (※飯田市は非線引き都市であり、市街化区域・市街化調整区域の区域区分を適用していない。)
2	災害危険区域のうち、住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域	該当区域なし。 平成14年7月に、飯田市災害危険区域に関する条例（昭和41年3月公布）を撤廃する条例が公布された。
3	農用地区域	農用地区域を除外する。
4	農地又は採草放牧地の区域	農地法上の第1種農地の区域を除外する。 (※筆毎に第1種農地であるか否かを判断するため、STEP1. 全体図では図示しない。)
5	自然公園法に規定する特別地域	自然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。

(STEP1. 全体図)

除外区域 (全体図)

除外	✓農用地区域
	✓第1種農地の区域
	✓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

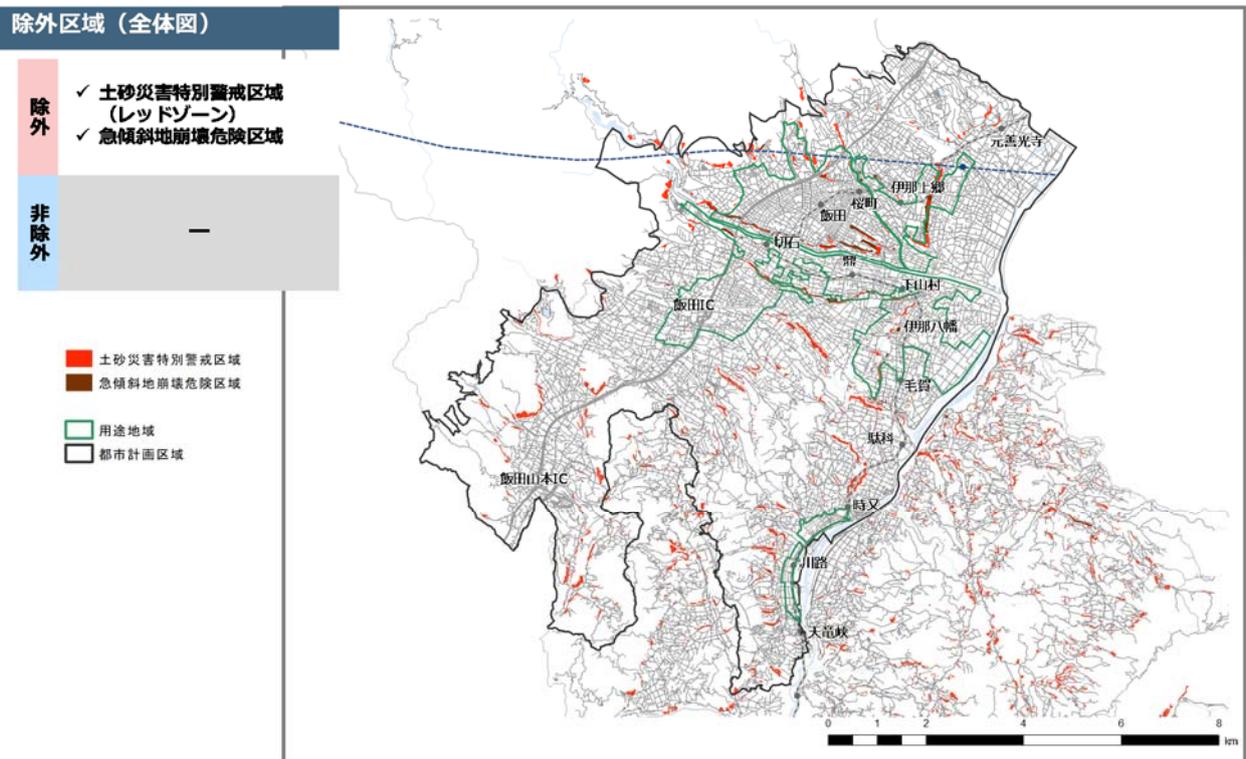


【図表 60 (STEP2.) 原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域の除外】

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します。

No.	都市計画運用指針上の検討項目	対応方針
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。

(STEP2. 全体図)

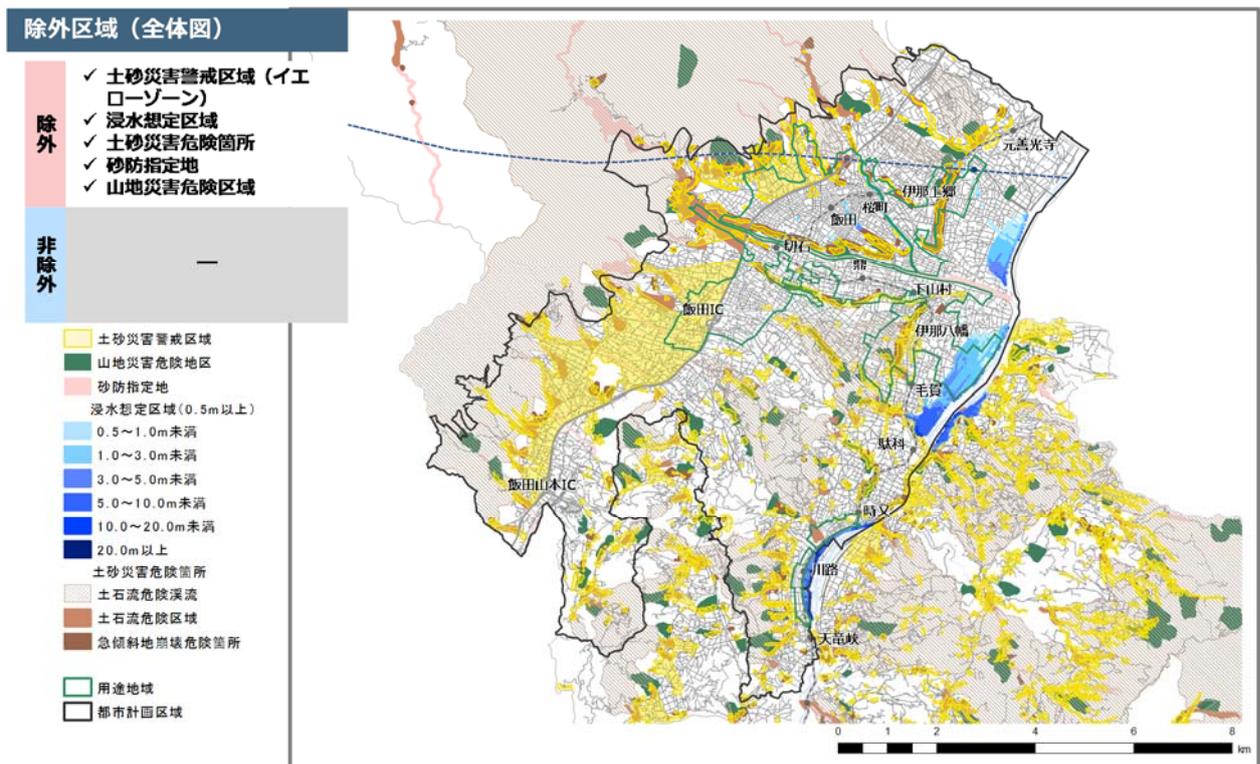


【図表61 (STEP3.) 適当でないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域の除外】

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します。

No.	都市計画運用指針上の検討項目	対応方針
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。 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（土石流危険渓流、土石流危険区域（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）、急傾斜地崩壊危険箇所、地すべり危険箇所）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。

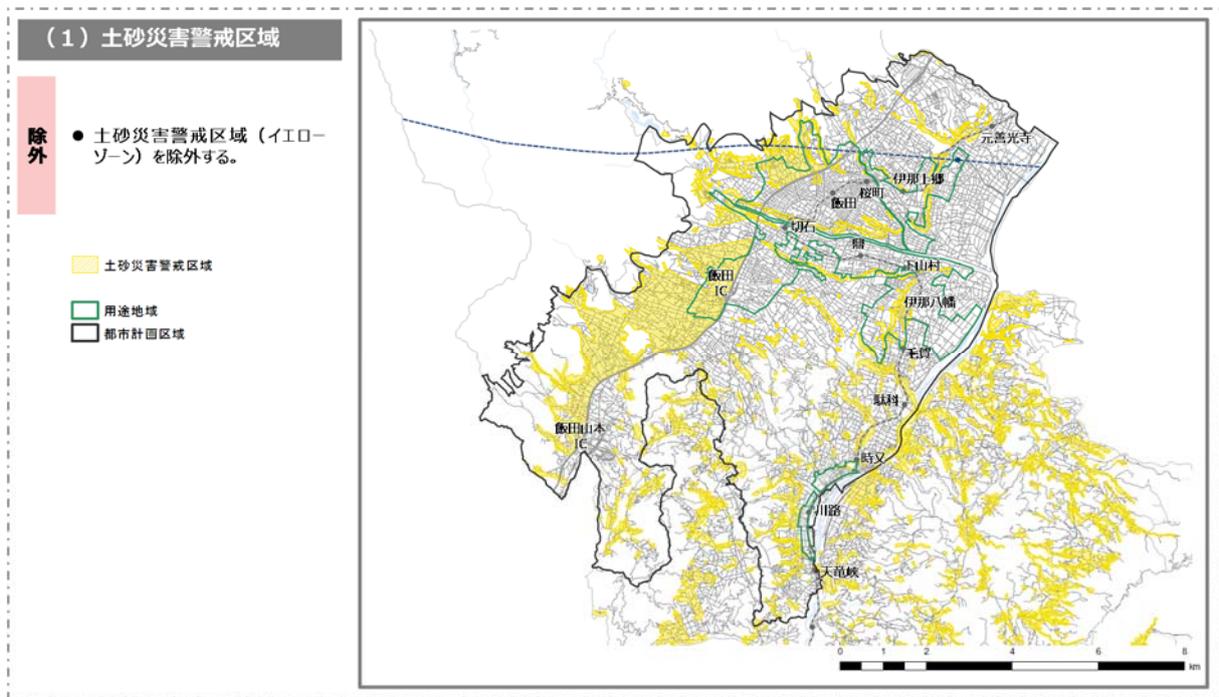
(STEP3. 全体図)



(STEP3. 個別図)

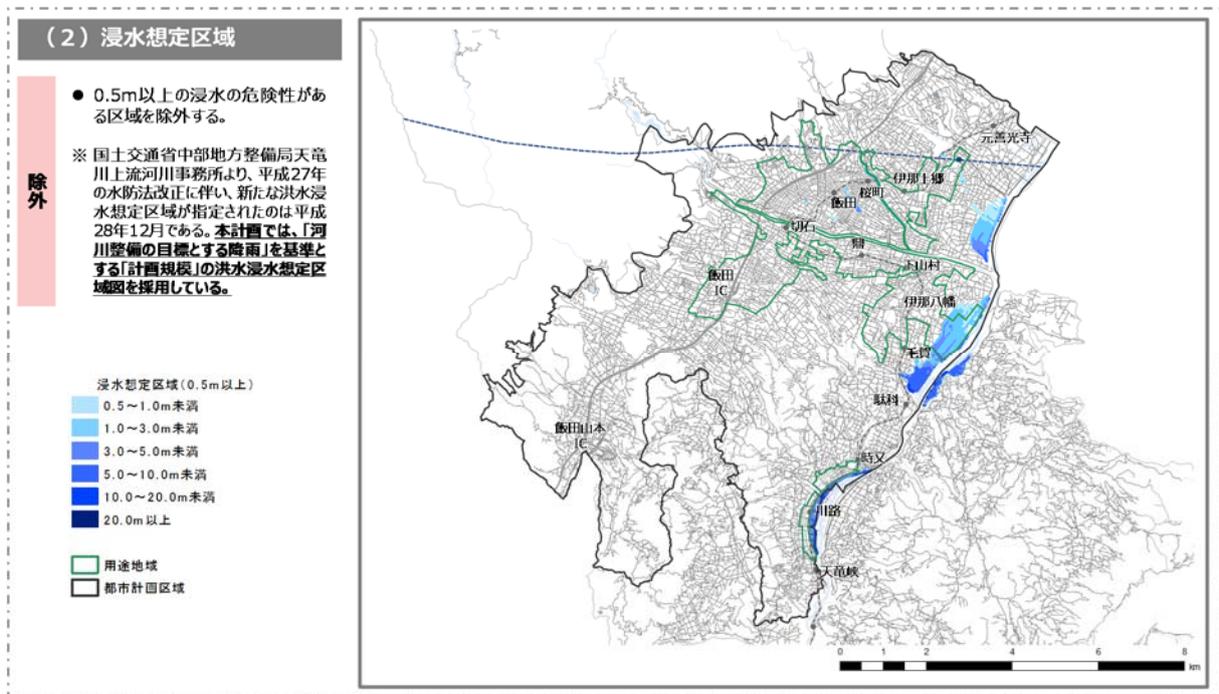
① 土砂災害警戒区域

土砂災害警戒区域（イエローゾーン）を含めないこととします。



② 浸水想定区域

0.5m以上の浸水の危険性がある区域を含めないこととします。

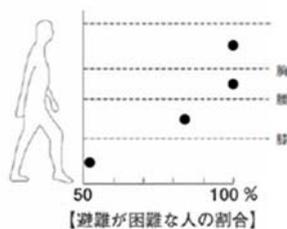


【参考】

1 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します。

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。



資料)国土交通省「川の防災情報」ウェブサイト

2 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ります。

※洪水浸水想定区域について

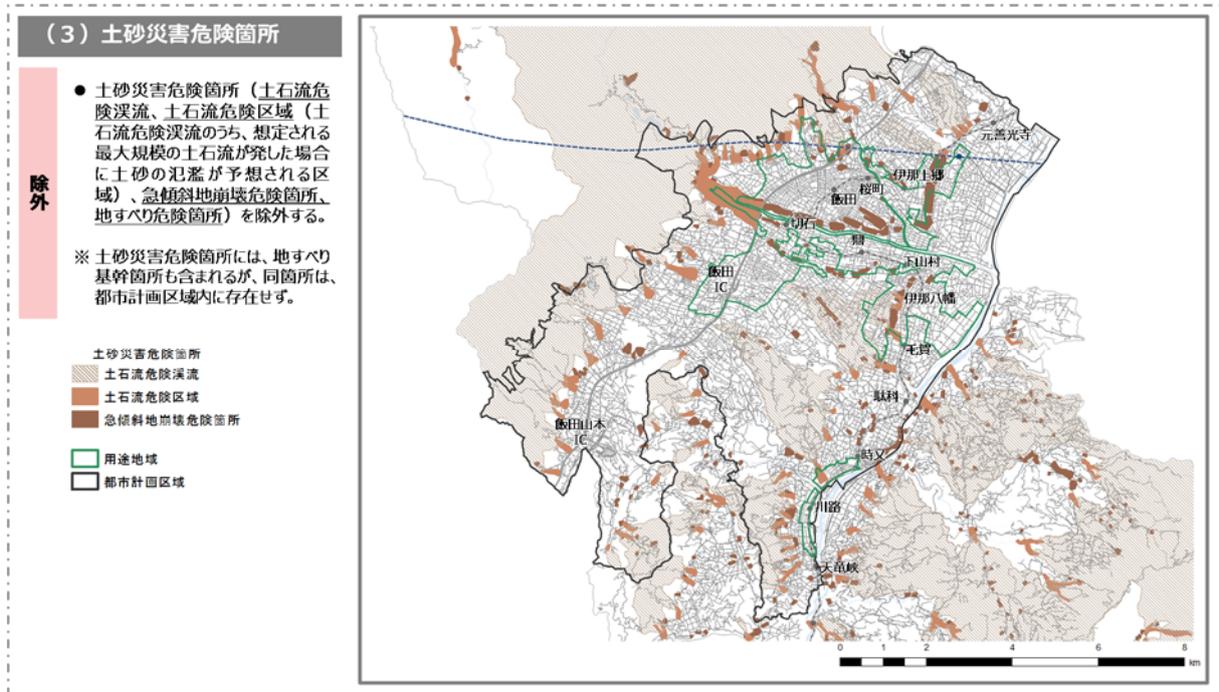
(平成28年12月指定)

平成27年に水防法の改正により、従来のように対象降雨を「河川整備の目標とする降雨」として作成された洪水浸水想定区域図（計画規模）と、対象降雨を「想定し得る最大規模の降雨」に高められた洪水浸水想定区域図（想定最大規模）が作成、公表されるようになった。

「想定し得る最大規模の降雨」を基準とした洪水浸水想定区域は、ソフト対策を講じることにより安全性を確保することが考えられ、さらにその「1,000年に1度」と言われる頻度の大雨が発生する確率は低い。そのため、「河川整備の目標とする降雨」を基準とする洪水浸水想定区域図に基づき、同区域について居住等区域から除外することが検討される。

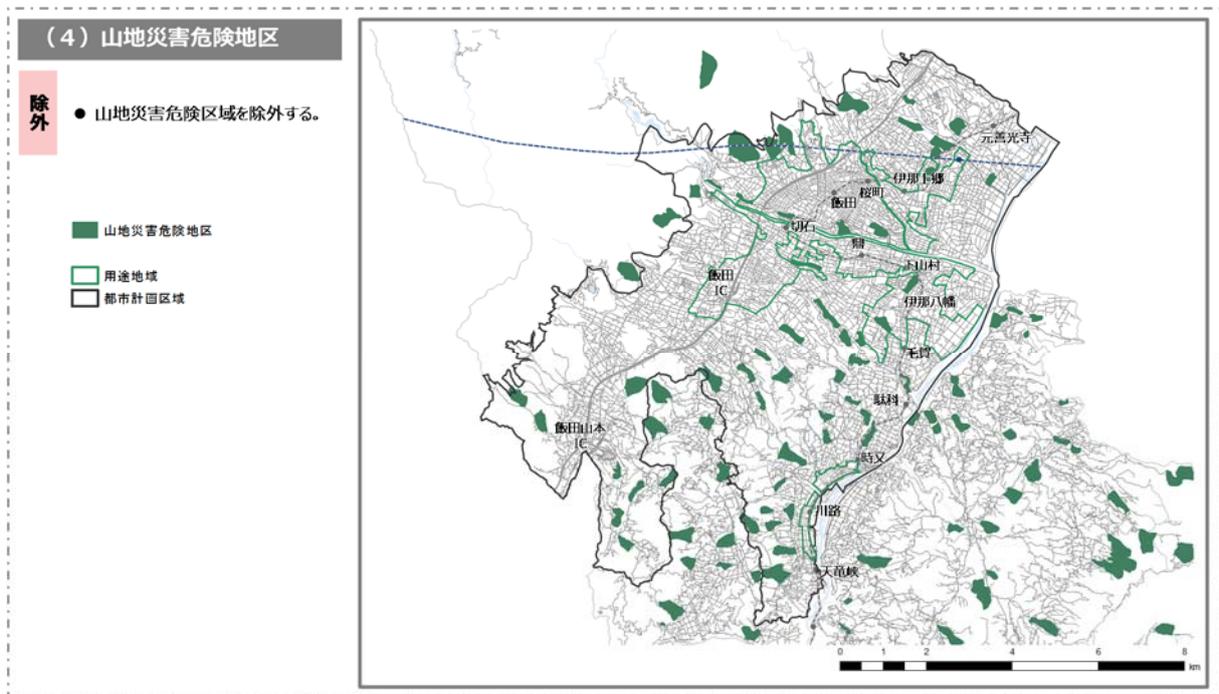
③ 土砂災害危険箇所

土砂災害危険箇所（土石流危険渓流、土石流危険区域（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）、急傾斜地崩壊危険箇所、地すべり危険箇所）を含めないこととします。



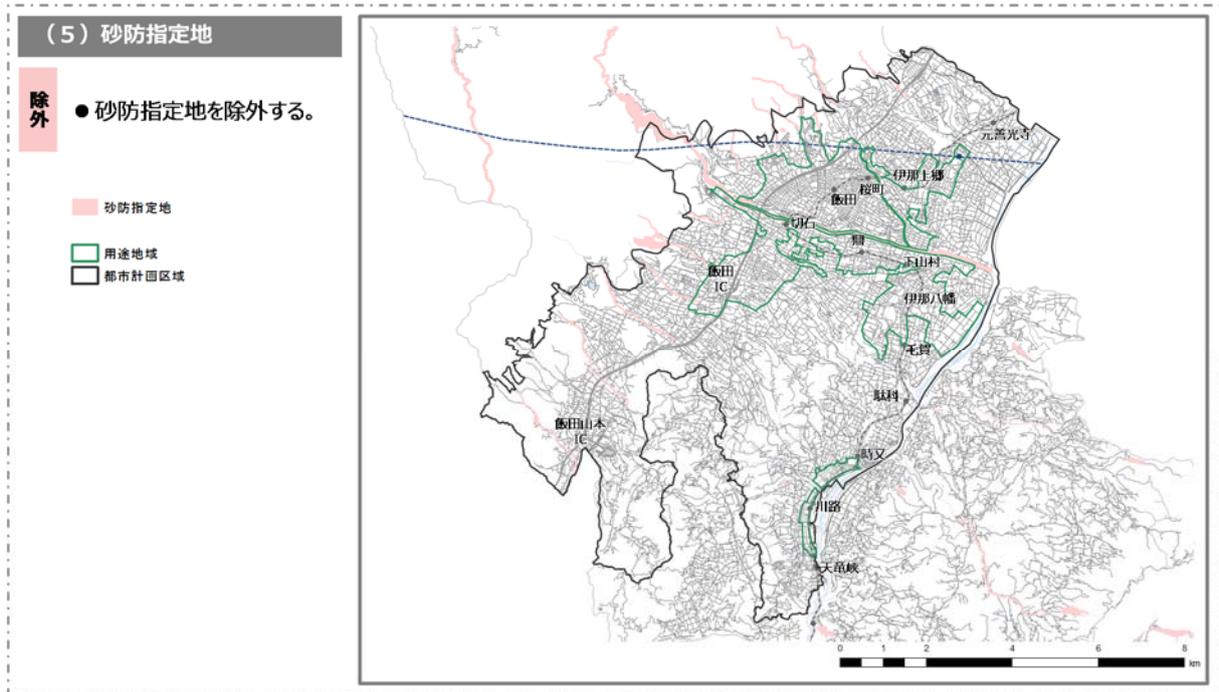
④ 山地災害危険地区

山地災害危険区域を含めないこととします。



⑤ 砂防指定地

砂防指定地を含めないこととします。

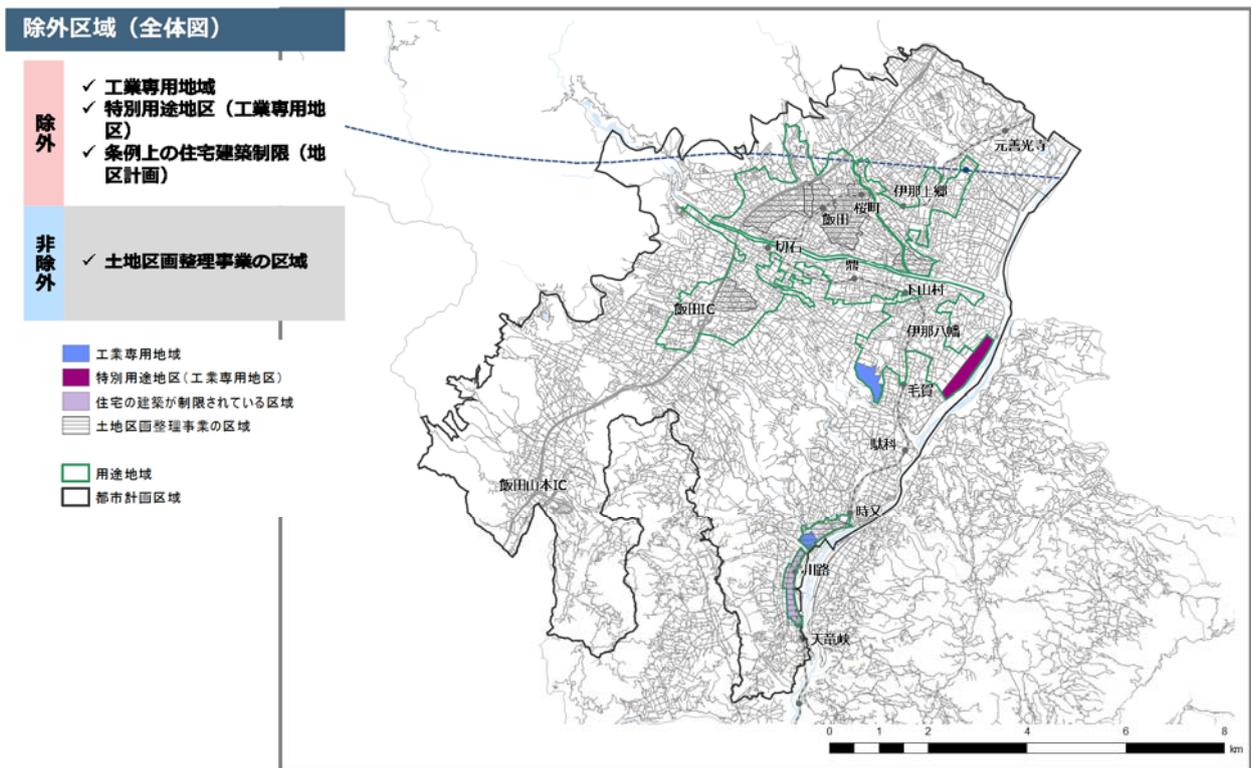


【図表 62 (STEP4.) 居住誘導区域に含めることについて慎重に判断を行うことが望ましい区域の除外】

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します。

No.	都市計画運用指針上の検討項目	対応方針
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	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	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	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。 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。
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	該当なし。 ただし、街に暮らし推進区域の設定フローにおいて、検討範囲として工業系用途地域の除外を検討する。

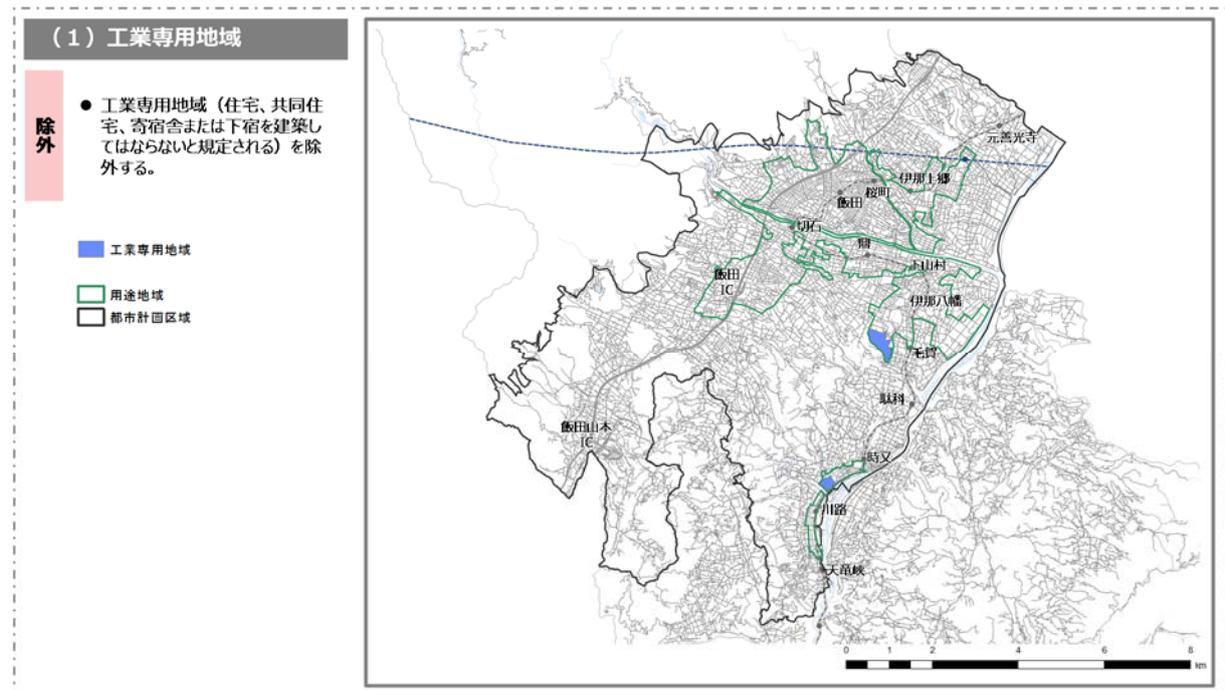
(STEP4. 全体図)



(STEP4. 個別図)

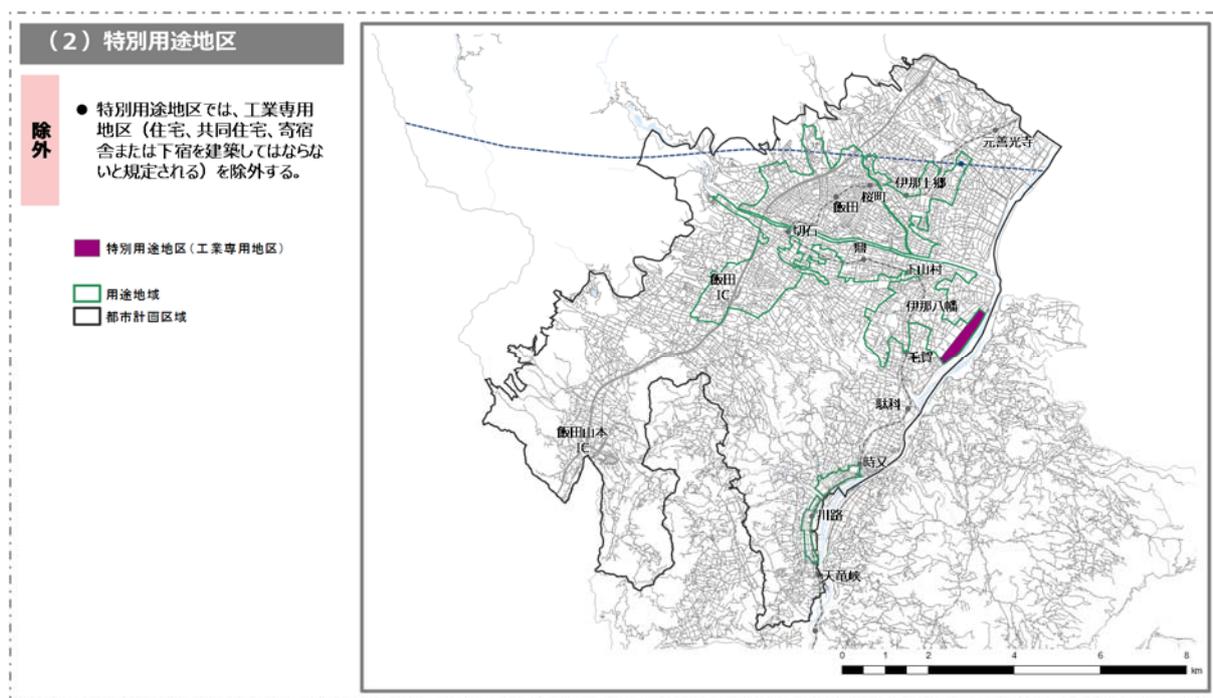
① 工業専用地域

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) を含めないこととします。



② 特別用途地区

特別用途地区のうち、工業専用地区（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）を含めないこととします。



③ 地区計画の区域

i 川路地区計画

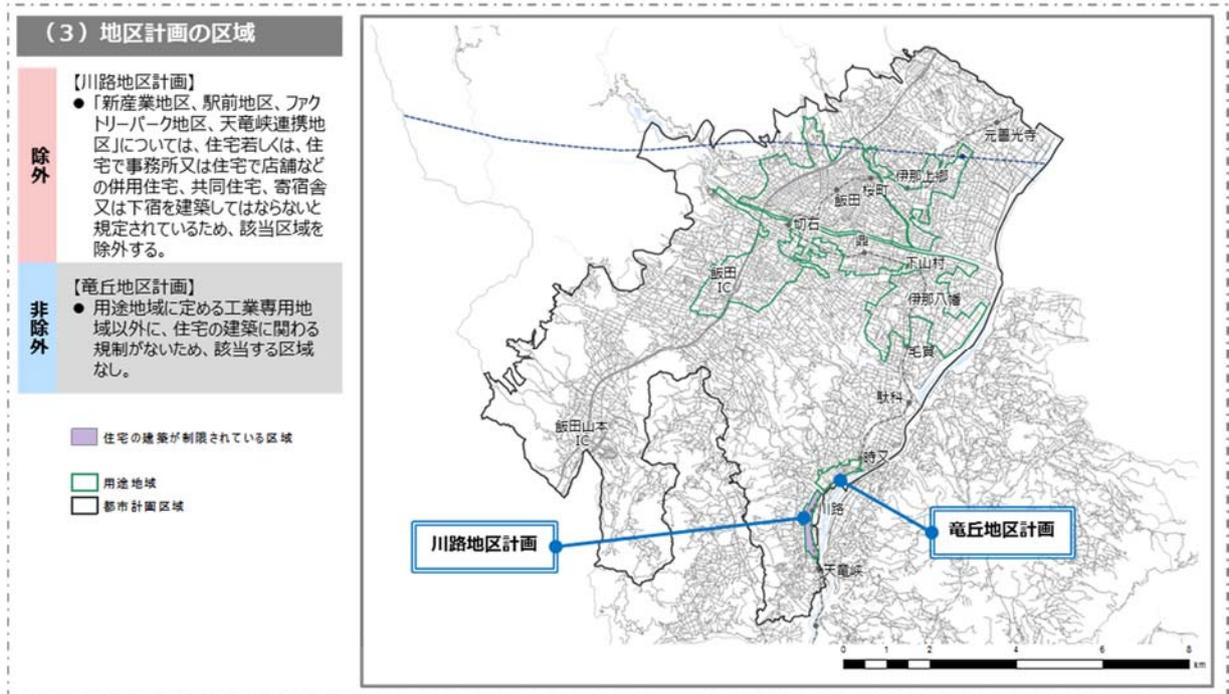
新産業地区、駅前地区、ファクトリーパーク地区及び天竜峡連携地区については、住宅、住宅で事務所若しくは住宅で店舗などの併用住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿を建築してはならないと規定されているため、該当区域を含めないこととします。

ii 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、除外する区域はありません。

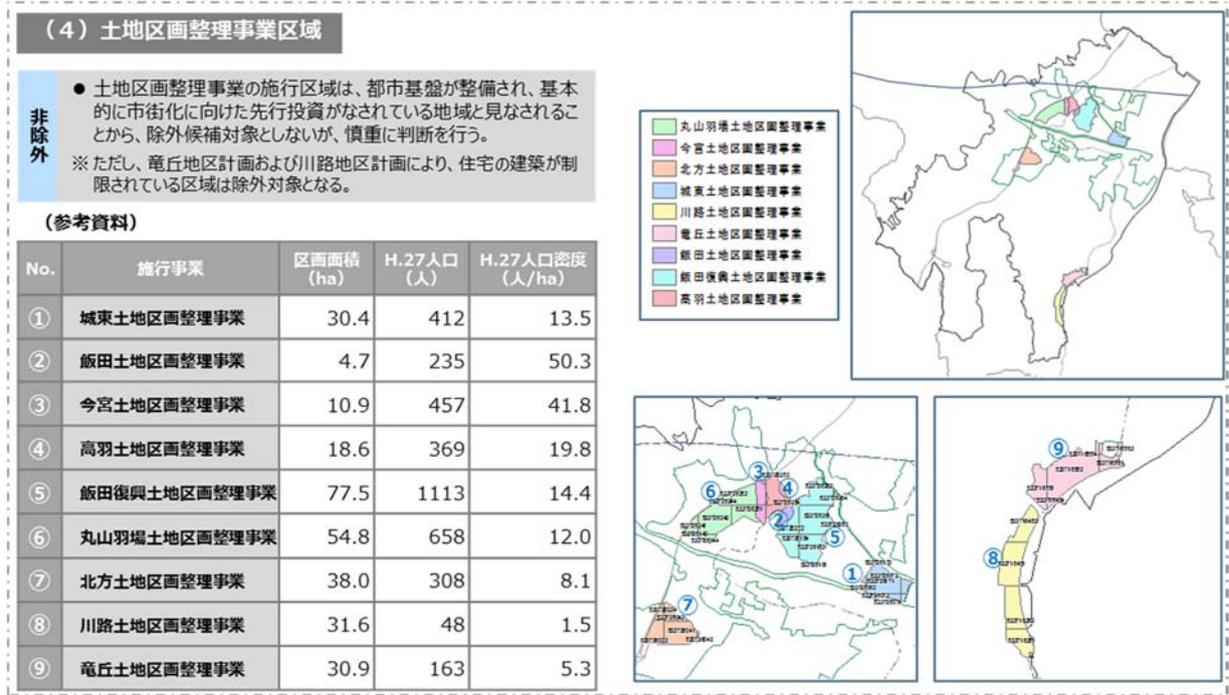
※ただし、川路地区計画及び竜丘地区計画により、住宅の建築が制限されている区域は検討の対象となります。

※分析作業の後、平成31年3月29日に、座光寺地区計画、上郷地区計画が決定されましたが、いずれも商工業と居住が調和した住民誰もが暮らすことのできる地区を目指すことから、除外する区域はありません。



ウ 土地区画整理事業区域

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、慎重に判断を行う必要がありますが、除外する区域はありません。



【図表 63 災害の危険性等のある区域（全体図）】

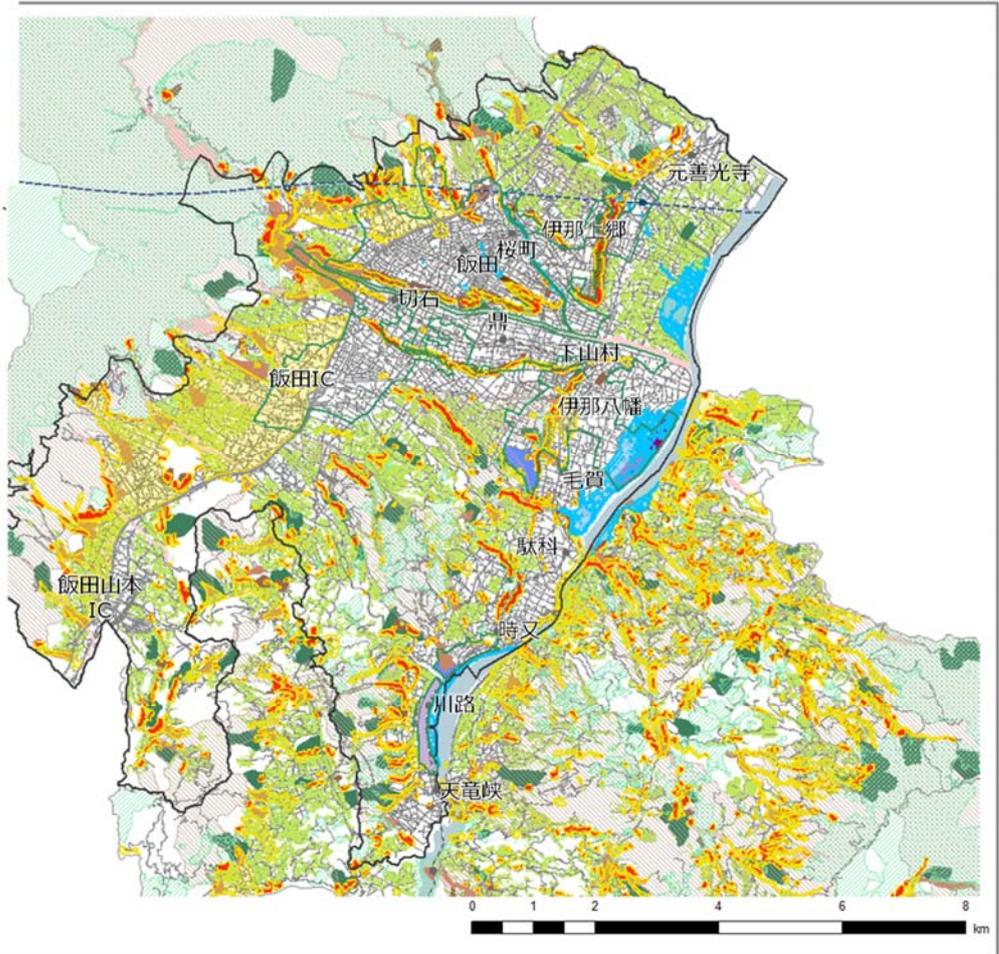
- 居住誘導区域に含まないこととされている区域
- 農用地区域
- 特別地域
- 保安林

- 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

- 適当でないと思われる場合は、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



(4) 都市機能集積区域

都市機能集積区域設定の考え方は、以下のとおりです。

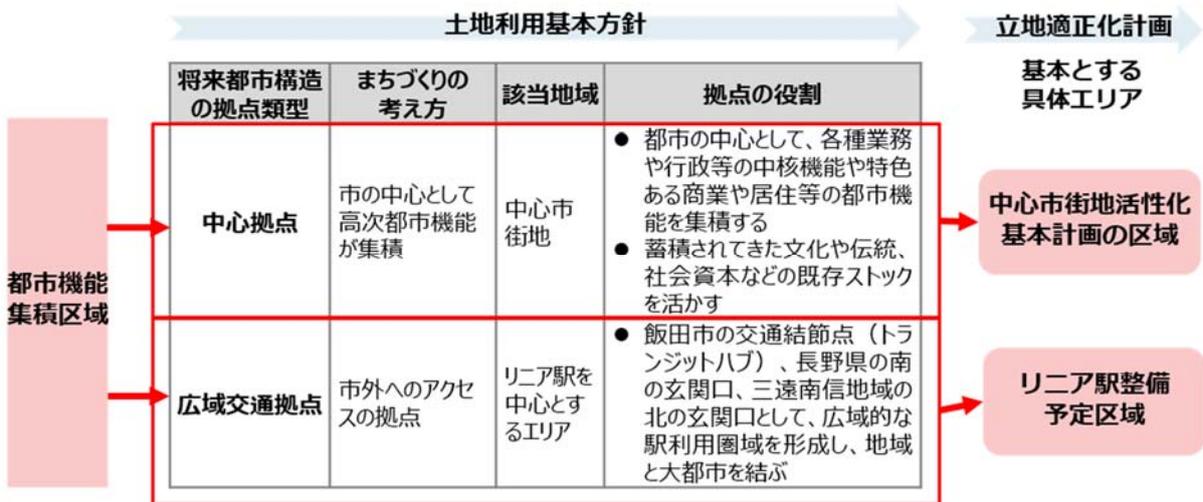
ア 基本的な考え方

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」を中心拠点及び広域交通拠点に設定します。

➤ **都市機能集積区域(=都市機能誘導区域に相当)とは(再掲)**

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を指定する。

【図表64 都市機能集積区域の設定の考え方】



イ 都市機能集積区域設定の手順

中心拠点と広域交通拠点の具体的な都市機能集積区域は、災害の危険性等のある区域を除外した居住等区域を基本として、以下の考え方に基づき設定します。

(ア) 中心拠点の都市機能集積区域

- a 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
- b 人口密度、日常生活のほか広域的な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
- c 中心市街地活性化基本計画の区域を大枠範囲の設定とし、詳細範囲の設定を行う

(イ) 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の抑制（新たな街の形成を想定しない）のため、整備予定区域に限定し、区域の追加は検討しない

【参考】

考え方の補足

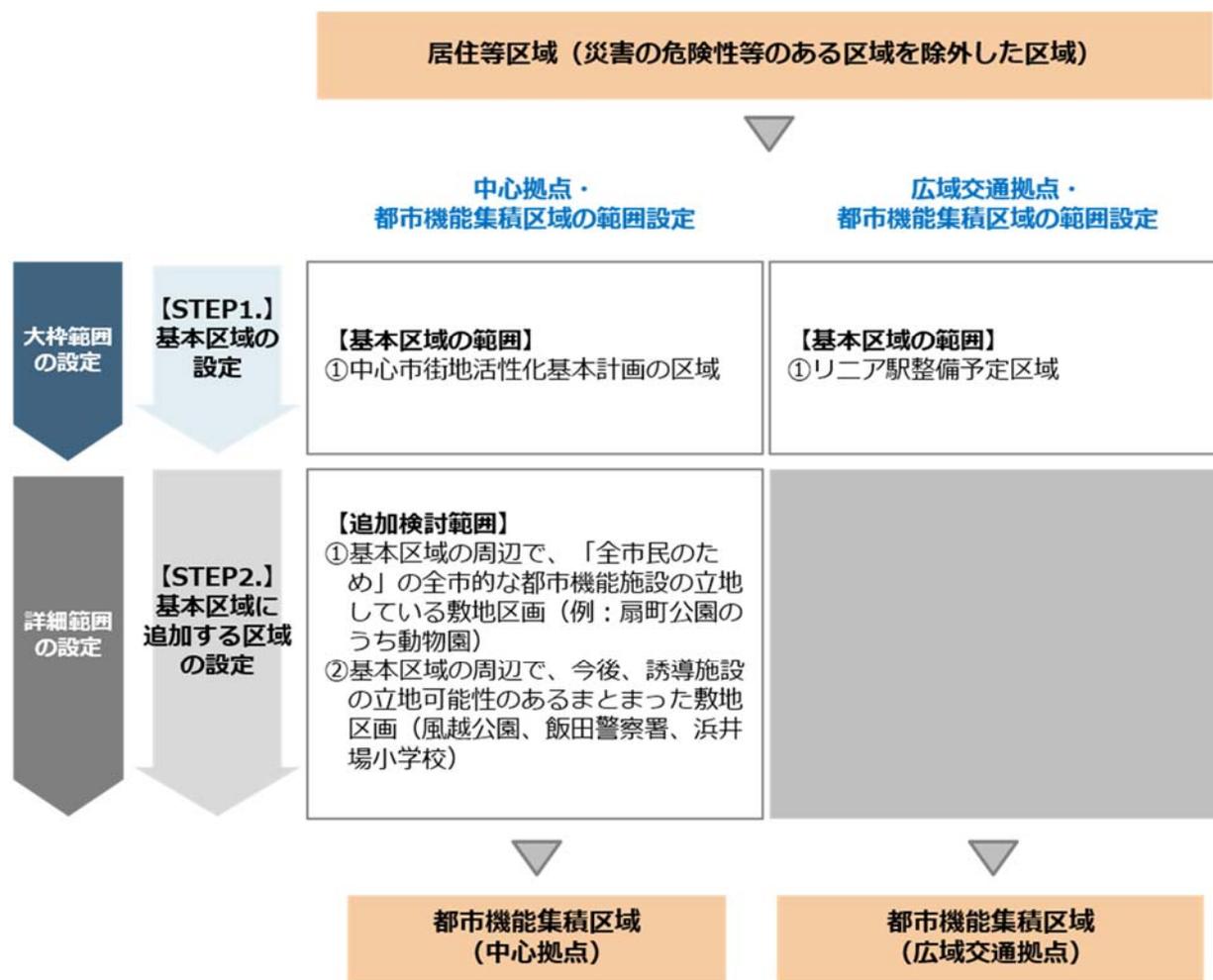
「中心拠点と広域交通拠点の都市機能集積区域の設定について」

リニア駅周辺整備基本構想・基本計画では、リニア駅周辺を高度なトランジットハブの機能を有する拠点と捉え、土地利用基本方針においても、無秩序に拡散的に街をつくらない方針としています。

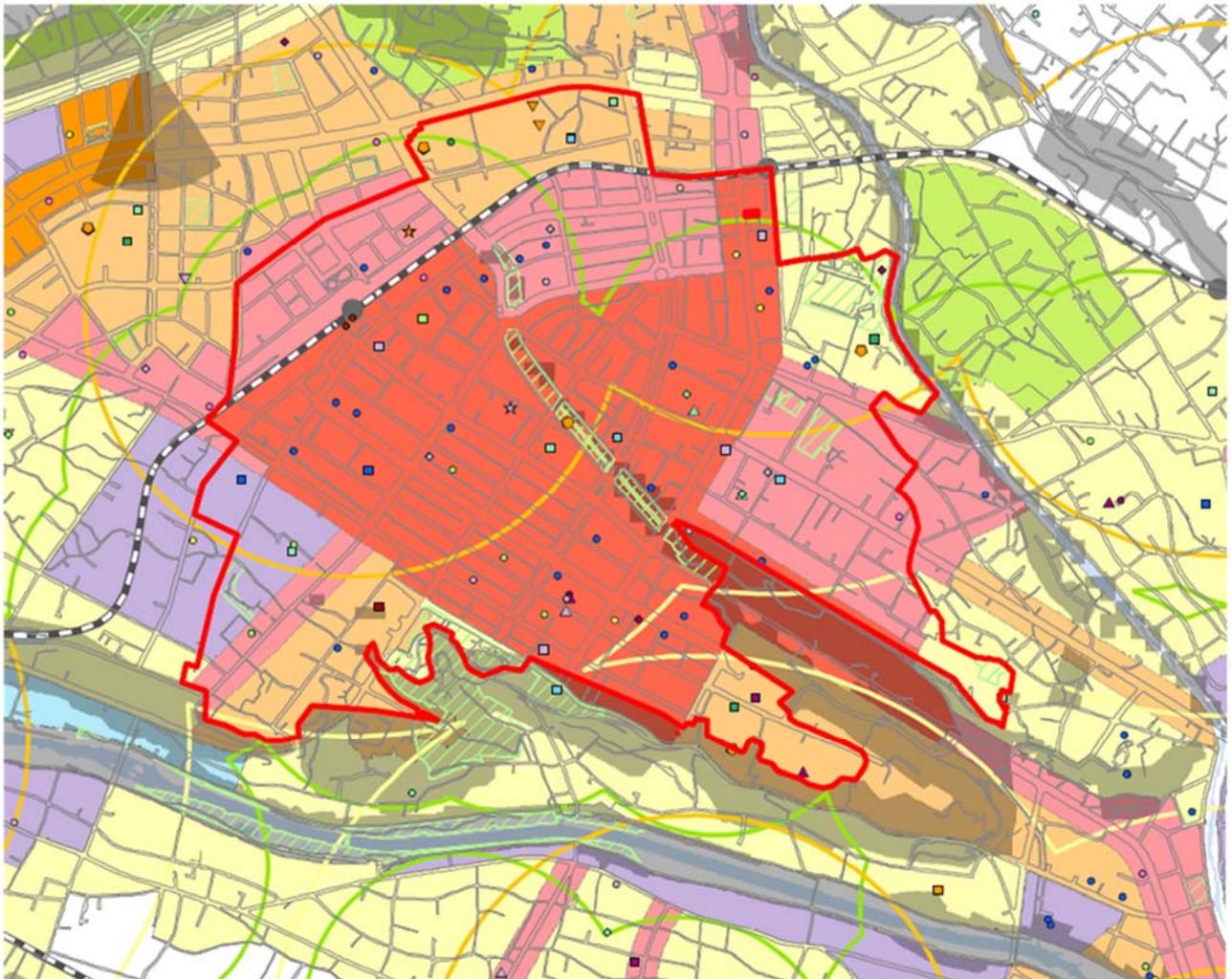
本計画では、都市機能集積区域を中心市街地（中心拠点）とリニア駅整備予定区域（広域交通拠点）に設定する方針ですが、これは広域交通拠点の周辺だけで物事を完結させることなく地域への波及効果を発揮させるためには、リニア駅周辺が中心市街地の区域と飛び地の関係にあり、中心市街地に人・資本・情報を呼び込むために、リニア駅周辺の機能が必要不可欠と考えていることによります。

つまり、中心市街地の都市機能集積区域や周辺に居住する人々が、リニア新幹線を通じた都会との交流からシナジーを生み出し、情報や文化の多様性を高めるための機能をリニア駅が持つと捉える視点に基づいています。

【図表65 都市機能集積区域の設定フロー】

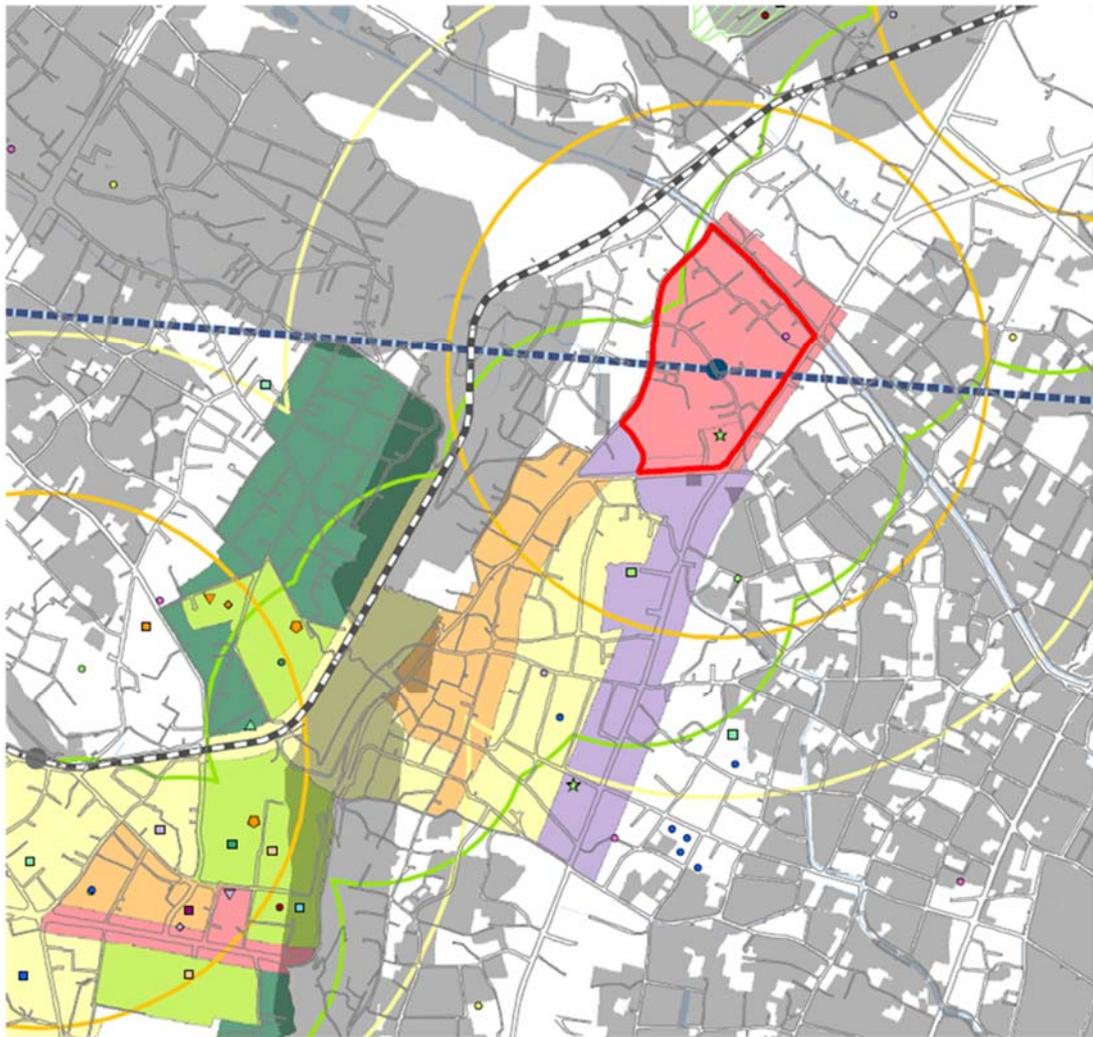


【図表 66 都市機能集積区域（中心拠点）】



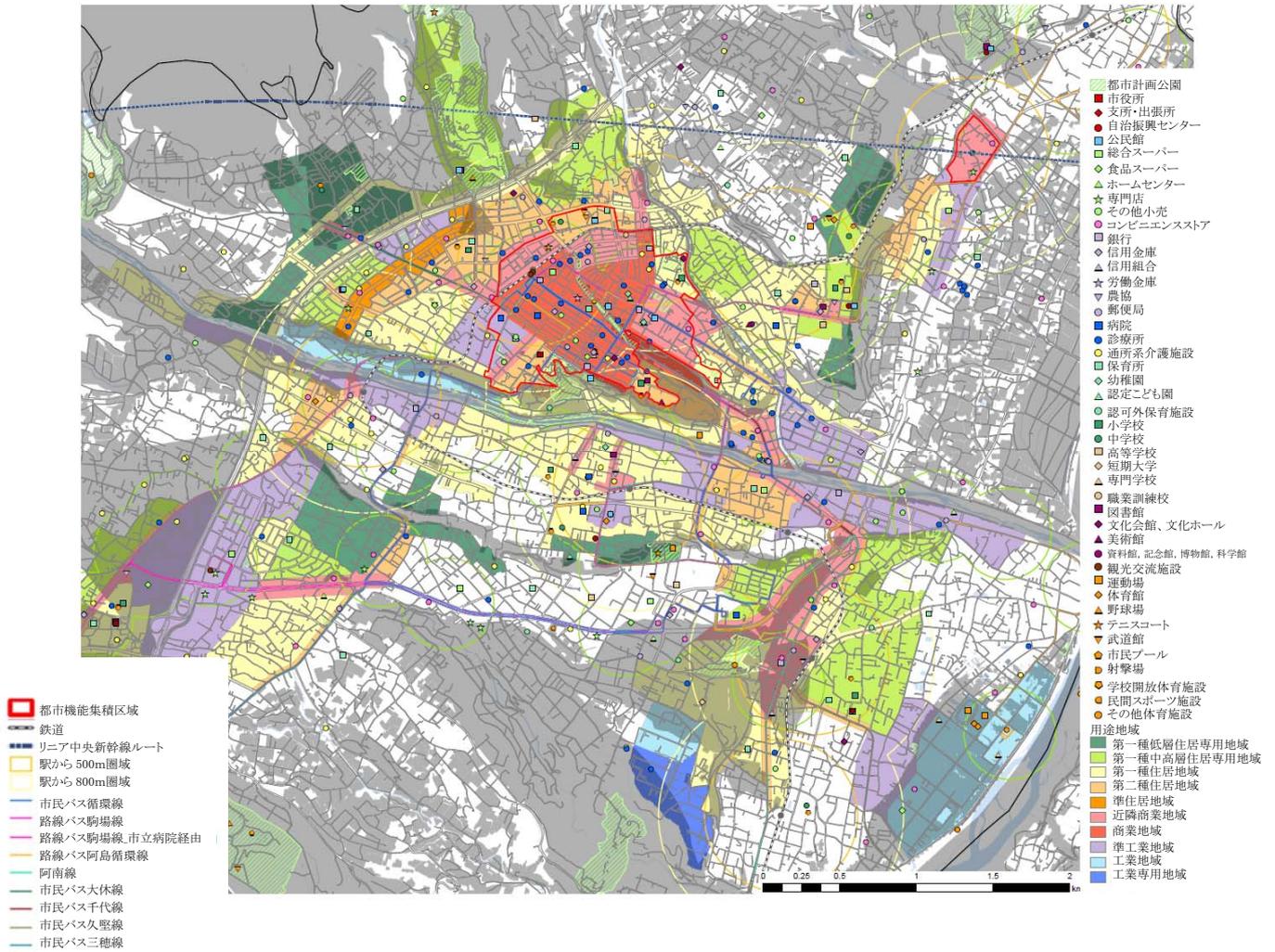
- | | | |
|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> — 市民バス循環線 — 駒場線 — 阿島線 — 阿南線 ■ 駅から500m圏域 ■ 駅から800m圏域 ■ バス停300m圏域 用途地域 ■ 第一種低層住居専用地域 ■ 第一種中高層住居専用地域 ■ 第一種住居地域 ■ 第二種住居地域 ■ 準住居地域 ■ 近隣商業地域 ■ 商業地域 ■ 準工業地域 ■ 工業地域 ■ 工業専用地域 ■ 都市機能集積区域 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 市役所 ◆ 支所・出張所 ● 自治振興センター ■ 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 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 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 |
|--|--|--|

【図表 67 都市機能集積区域（広域交通拠点）】



- | | | |
|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> — 市民バス循環線 — 駒場線 — 阿島線 — 阿南線 ○ 駅から 500m 圏域 ○ 駅から 800m 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 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 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 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 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 |
|--|--|--|

【図表 68 都市機能集積区域全体】



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)
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
	増減率 -32.0%

(5) 街の暮らし推進区域

街の暮らし推進区域の設定の考え方は、以下のとおりです。

ア 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す。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ます。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います。

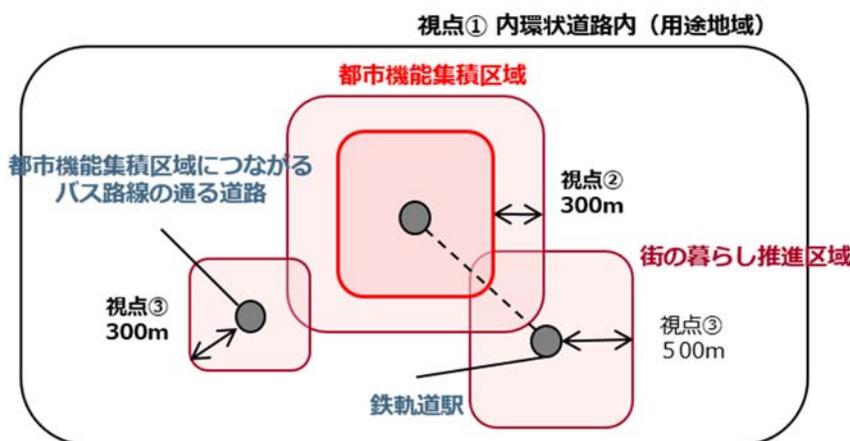
なお、リニア駅周辺エリアの市街化は限定的とする方針から、リニア駅周辺の居住に関わる土地利用の方針を定める地区計画における「居住エリア」に対し、リニア駅周辺の街の暮らし推進区域に設定します。

➤ 街の暮らし推進区域(=居住誘導区域に相当)とは(再掲)

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。

【図表69 街の暮らし推進区域の設定イメージ】



【図表70 街の暮らし推進区域設定の考え方】

アクセス確保の観点		具体エリア
視点	考え方	
視点①…内環状道路内(用途地域)	視点②: 徒歩圏域	都市機能集積区域界から… 300m以内の徒歩圏 (※広域交通拠点、地区計画策定区域の「居住エリア」とする)
	視点③: 交通圏域	都市機能集積区域につながる… (1)バス路線の通る道路 300m以内 (2)鉄軌道駅 500m以内

イ 街の暮らし推進区域設定の手順

街の暮らし推進区域は、災害の危険性等のある区域を除外した居住等区域を基本に、以下の考え方にに基づき設定します。

(ア) 制度上・都市構造上のアクセス確保の視点

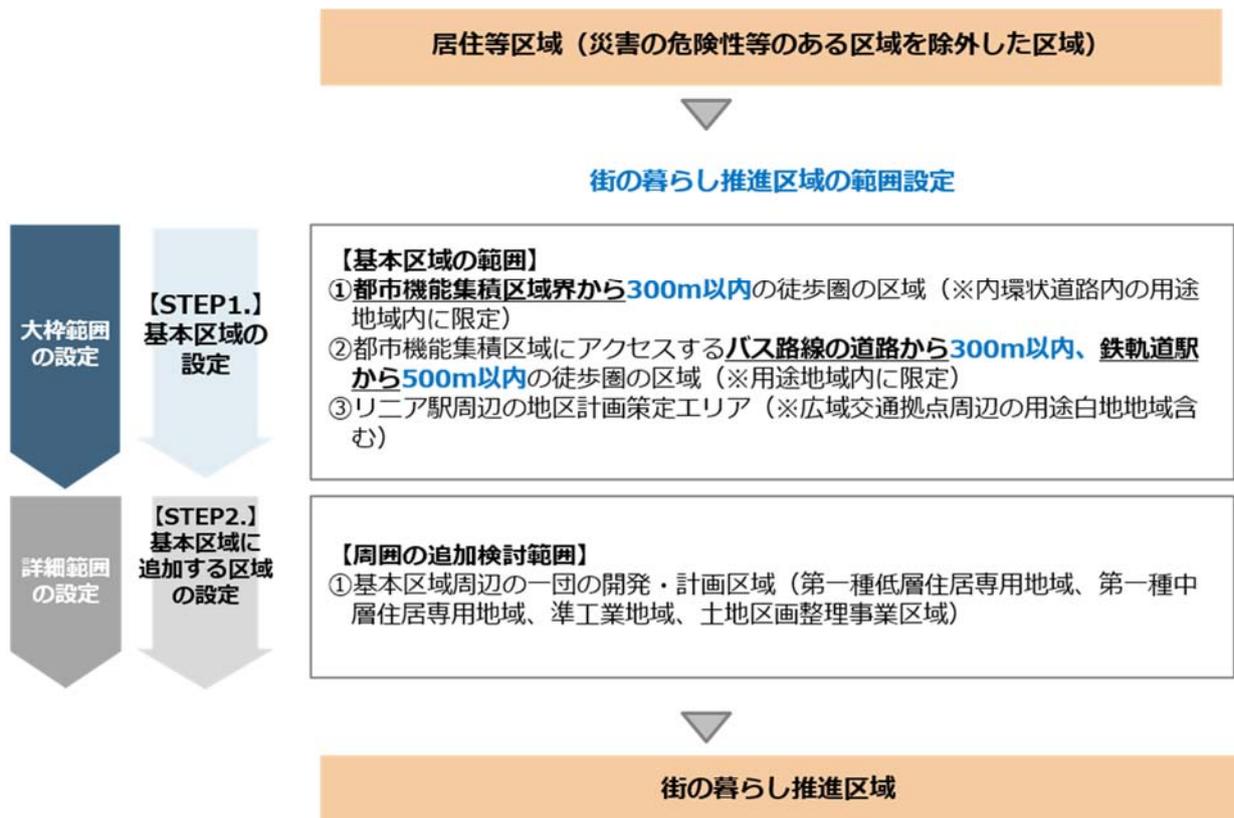
- a 用途地域内で検討する
- b すでに比較的多くの生活利便施設が立地し、生活利便性の高い内環状道路の内側で検討する
- c リニア駅周辺の地区計画の居住エリアで検討する

(イ) 都市機能集積区域のアクセス確保の視点

- a 徒歩圏域
都市機能集積区域界から300m以内の徒歩圏の区域で検討する
- b 交通圏域
都市機能集積区域にアクセスするバス路線の道路から300m以内、鉄軌道駅から500m以内の徒歩圏の区域で検討する

(ウ) (ア)及び(イ)による大枠範囲を設定とし、詳細範囲の設定を行う

【図表71 街の暮らし推進区域の設定フロー】



【参考】

街の暮らし推進区域設定の基本的な考え方 その1
「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）

内環状道路軸

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、飯田市の中でも、生活の利便性が高い、生活利便地域に位置付けられます。

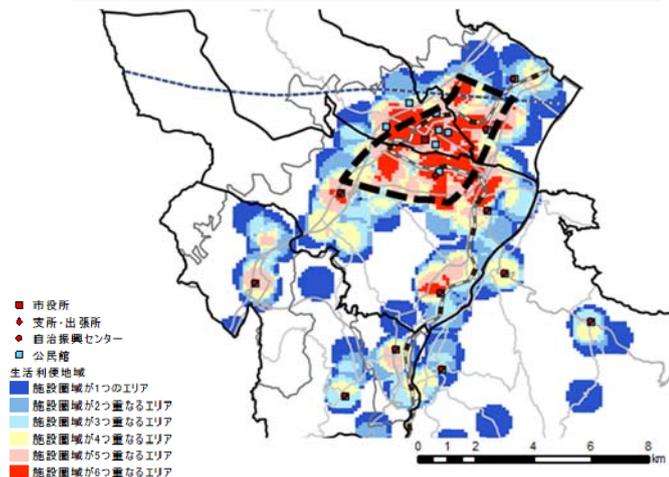
また、これら生活利便施設は、内環状道路の外側にある地域に足りない都市機能を補完する関係にあります。

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あって、原則として用途地域に限定して設定することを検討します。

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）



【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となるように考えた場合、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が適当と考えられます。

$$(\text{徒歩による日常生活圏}) = (\text{都市機能集積区域}) + (\text{街の暮らし推進区域})$$

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

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であると考えられます。

【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です。

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ます。

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圏が適当とされますが、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ます。

【参考】

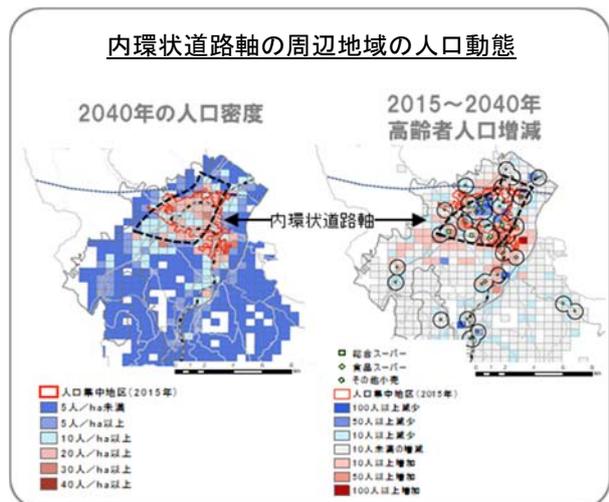
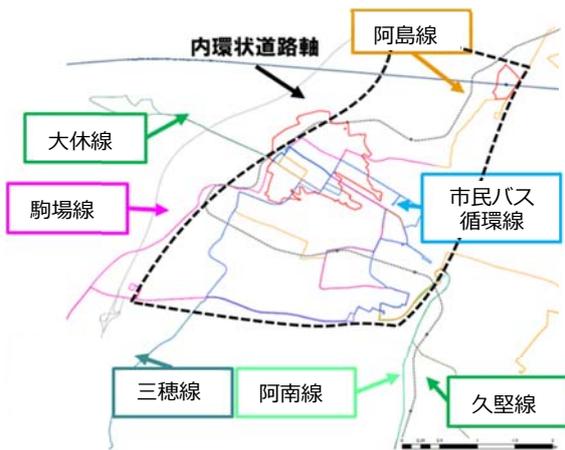
街の暮らし推進区域設定の基本的な考え方 その2

「都市機能集積区域と他地域を結ぶバス路線の通る道路について」

飯田市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、今後は高齢者人口の増加が見込まれる地域です。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に設定します。

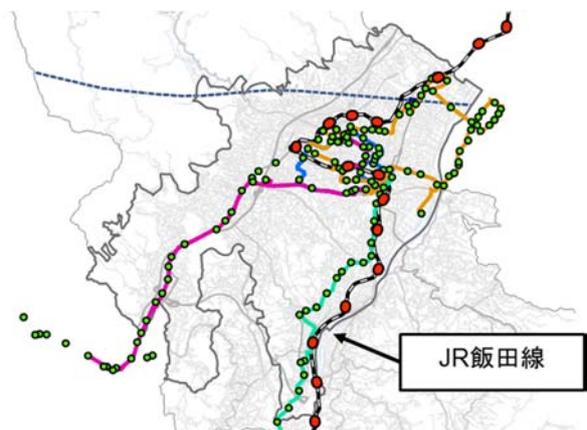
都市機能集積区域に接続する公共交通のバス路線は、以下のバス路線を検討します。

- (1) 基幹路線（阿島線、駒場線、阿南線）
⇒ 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
- (2) 準基幹路線（市民バス循環線）
⇒ 内環状道路軸の内側の回遊性を促進する公共交通路線
- (3) 支線（市民バス大休線・千代線・久堅線・三穂線）
⇒ 基幹路線・準基幹路線に接続する各地域内交通

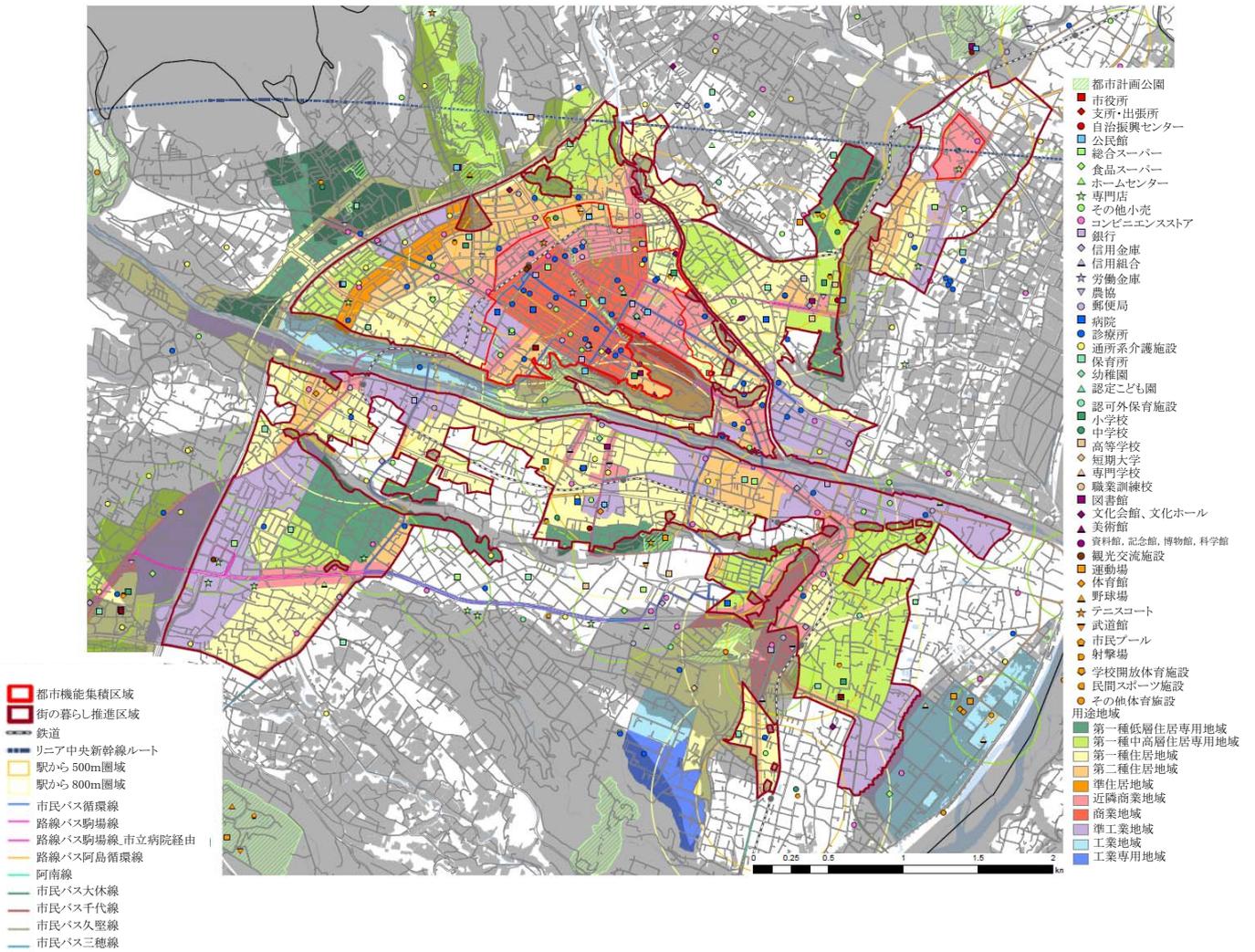


「鉄軌道駅について」

飯田市を通る鉄道路線は、JR飯田線です。JR 飯田線は、市民の日常生活の一部であり、広域交通を担う公共交通機関となります。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に設定します。



【図表72 街の暮らし推進区域】



	都市機能集積区域		都市機能集積区域 +街の暮らし推進区域	
区域面積	131.5ha		1,010.8ha	
対用途地域の面積比	8.4%		64.5%	
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%	29,362人 (29.0人/ha)	増減率 -22.3%
2040年人口	3,340人 (25.4人/ha)		22,805人 (22.6人/ha)	
生活利便施設 (高層・コンビニ・金融・医療・福祉施設等)	56 施設		187 施設	

(6) 土地利用検討区域

土地利用検討区域設定の考え方は、以下のとおりです。

土地利用検討区域は、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て、街の暮らし推進区域としての設定を準備検討する区域です。

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、内環状道路内の用途地域において設定することとしています。

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す。

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ても、用途地域の指定がない用途白地地域があるため、本計画では「街の暮らし推進区域」に指定しない地域も存在することになります。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な地域と考えられます。

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」に設定します。

➤ 土地利用検討区域とは(再掲)

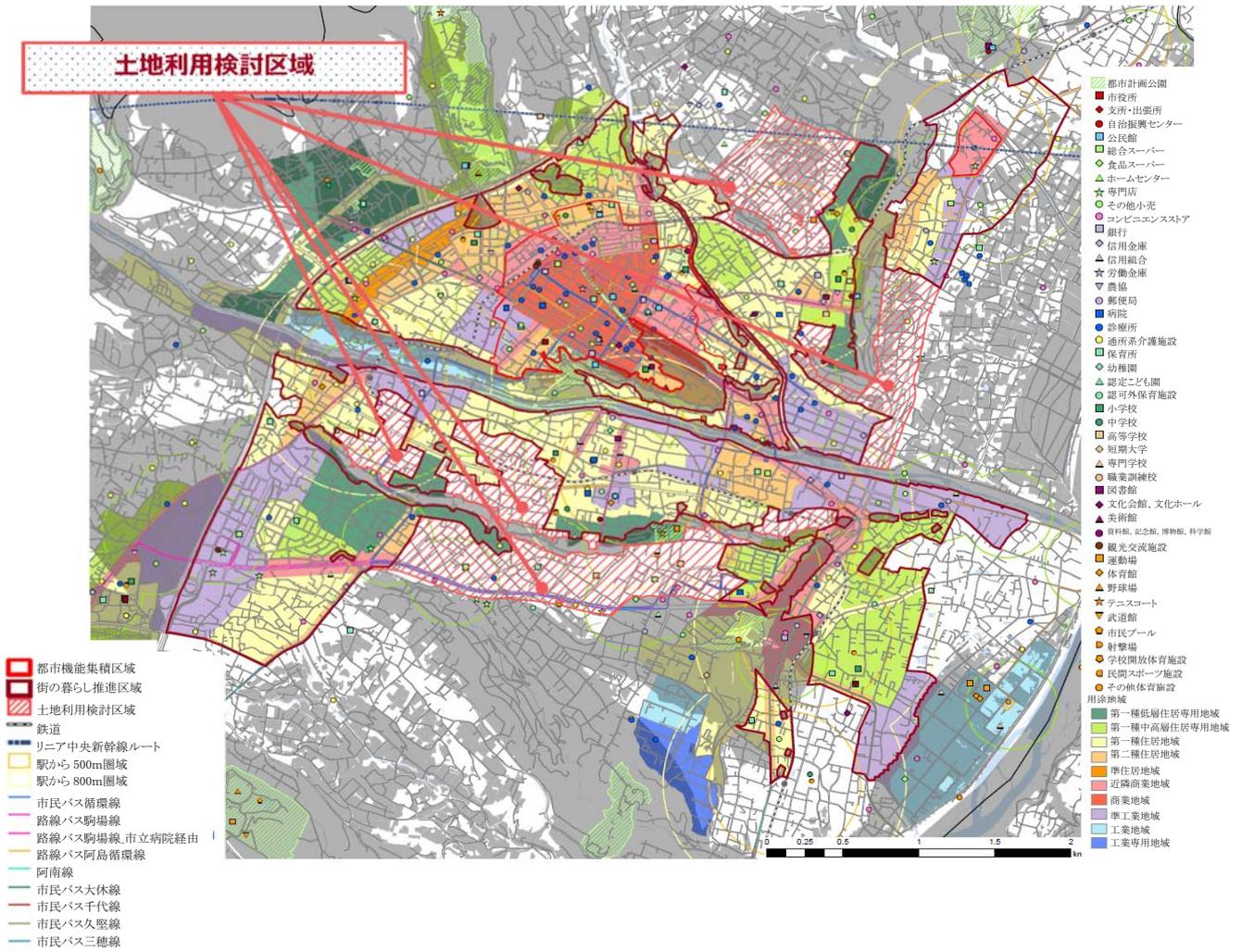
「土地利用検討区域」は、本計画において、内環状道路内だが、街の暮らし推進区域に設定しない用途白地地域に設定する。

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。

【図表73 飯田市の用途地域と内環状道路軸】



【図表 74 土地利用検討区域】



(7) 地域機能集積区域

地域機能集積区域設定の考え方は、以下のとおりです。

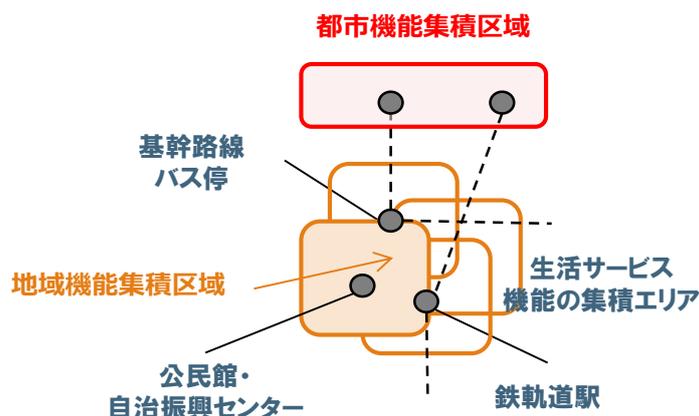
地域機能集積区域は、今後の都市の動向を見ながら、飯田市の20地区の住民主体により、基本構想や地区土地利用計画等の策定に沿って、必要に応じて段階的に設定を検討する区域です。したがって、地域機能集積区域は、「地域拠点」がその区域であると位置付け、現時点では都市機能集積区域に含めないこととします。

➤ 地域機能集積区域(=準備検討区域)とは(再掲)

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。

【図表75 地域機能集積区域設定の考え方イメージ】



【図表76 地域機能集積区域の範囲設定の考え方】

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っている

【参考】

考え方の補足

「地域機能集積区域の提案について」

地域機能集積区域設定の考え方では、「地域拠点において、現時点では都市機能集積区域を設定しない」と表現していますが、中心市街地においては、地域拠点の機能を担う区域が含まれる区域内を、都市機能集積区域・街の暮らし推進区域を設定しています。

これは、都市機能集積区域として設定する中心市街地では「全市民ため」の拠点の役割に応じた中心拠点の都市機能があると考えられ、同じ区域内で地域活動の中心となる「地域住民のため」の地域拠点も存在していると考えられるためです。

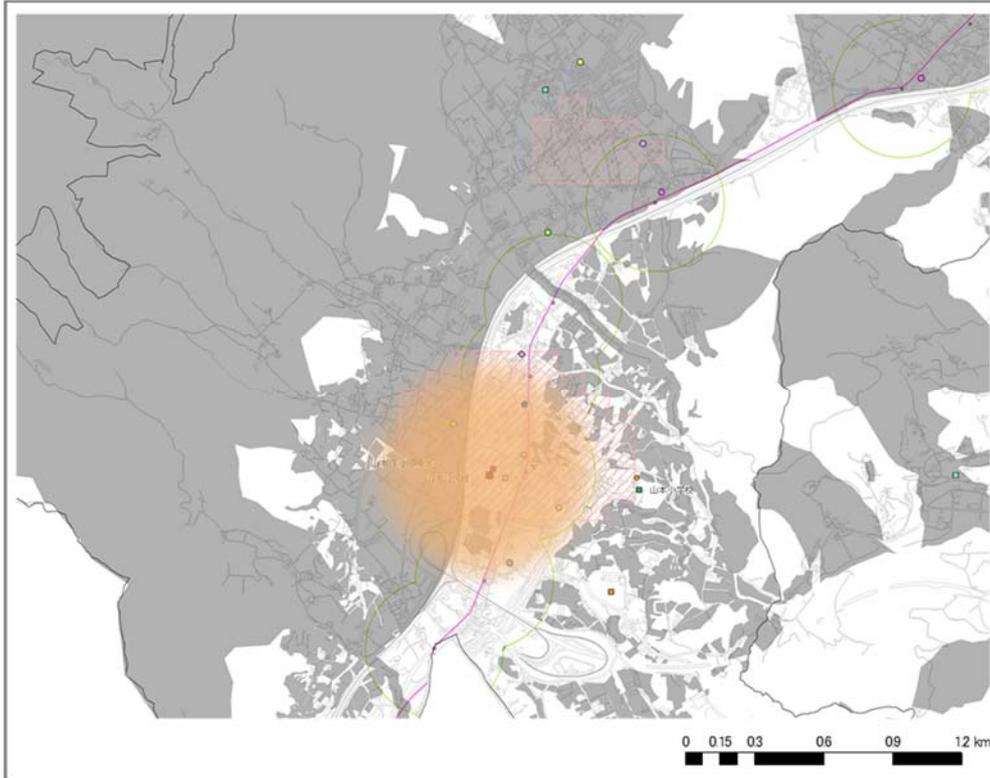
本計画では、市内20地区の地域住民により、内発的な自治を行うコミュニティの土壌があることに鑑み、地区ごとの基本構想や地域土地利用計画等に基づき、住民主体で、具体的な都市機能を集積すべき区域を検討する「きっかけづくり」として、地域機能集積区域を示します。

なお、区域については詳細な境界線を示すものではありません。

飯田市は、全国的に見ても、市内20の地域自治体単位で基本構想や基本計画を策定するという特徴的な分権構造にあり、持続的な都市構造を推進する観点から、今後、立地を図るべき施設やアクセスのあり方を検討していく地域の取組を支援します。

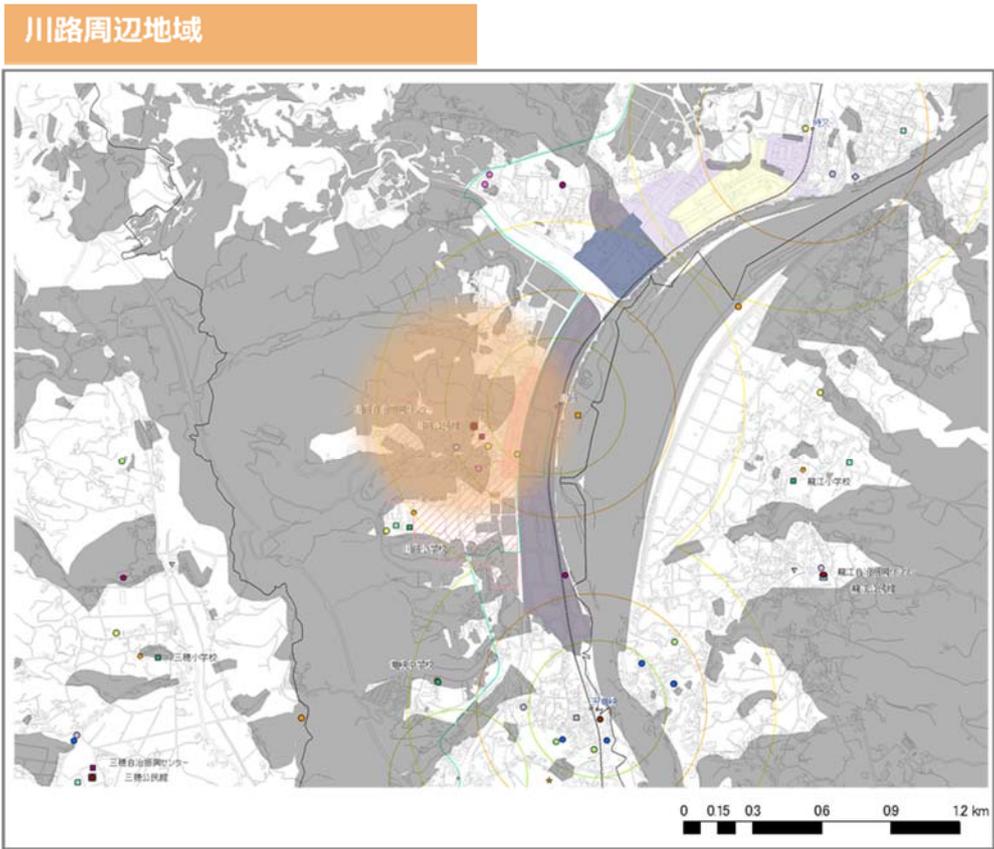
【図表77 地域機能集積区域例・山本周辺地域】

山本周辺地域



- | | | | |
|---|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> 都市計画公園 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 | <ul style="list-style-type: none"> 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 | <p>用途地域</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 | <ul style="list-style-type: none"> 災害の危険性等のあるエリア 鉄道 リニア中央新幹線ルート 駅から500m圏域 駅から800m圏域 バス停300m圏域 市民バス循環線 路線バス駒場線 路線バス駒場線・市立病院経由 路線バス阿島循環線 阿南線 乗合タクシー遠山郷線 乗合タクシー平岡線 市民バス大休線 市民バス千代線 市民バス久堅線 市民バス三徳線 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 |
|---|--|---|---|

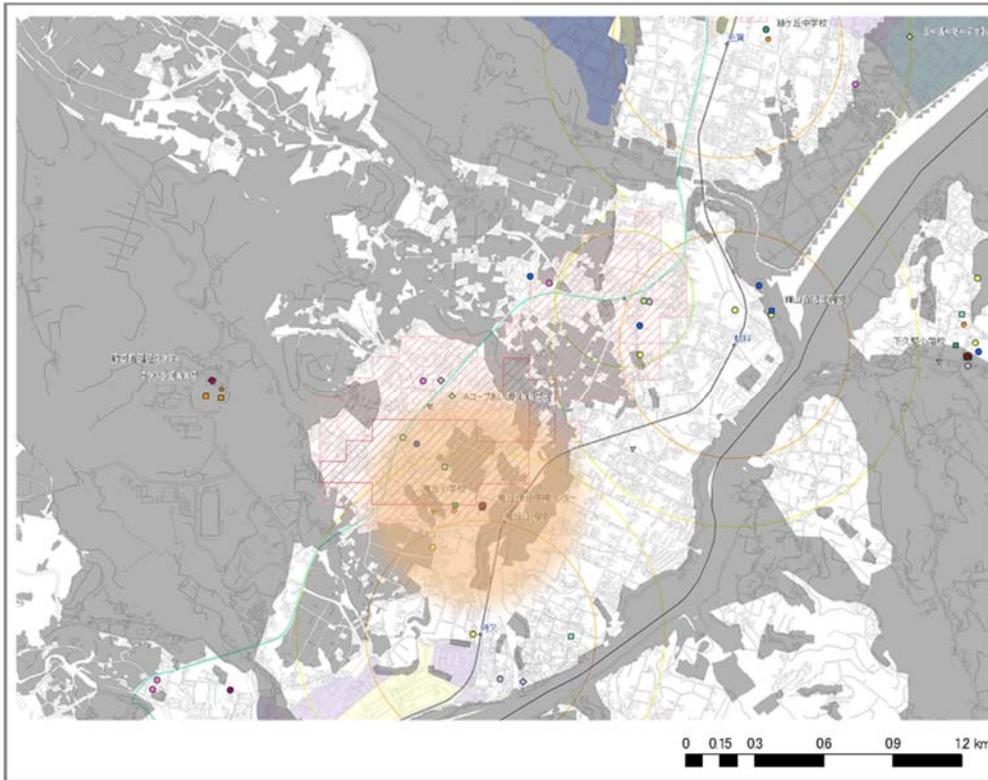
【図表78 地域機能集積区域例・川路周辺地域】



- | | | | |
|--|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> 都市計画公園 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 | <ul style="list-style-type: none"> 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 | <p>用途地域</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 | <ul style="list-style-type: none"> 災害の危険性等のあるエリア 鉄道 リニア中央新幹線ルート 駅から500m圏域 駅から800m圏域 バス停300m圏域 市民バス循環線 路線バス駒場線 路線バス駒場線市立病院経由 路線バス阿島循環線 阿南線 乗合タクシー遠山郷線 乗合タクシー平岡線 市民バス大体線 市民バス千代線 市民バス久堅線 市民バス三徳線 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 |
|--|--|---|---|

【図表 79 地域機能集積区域例・竜丘周辺地域】

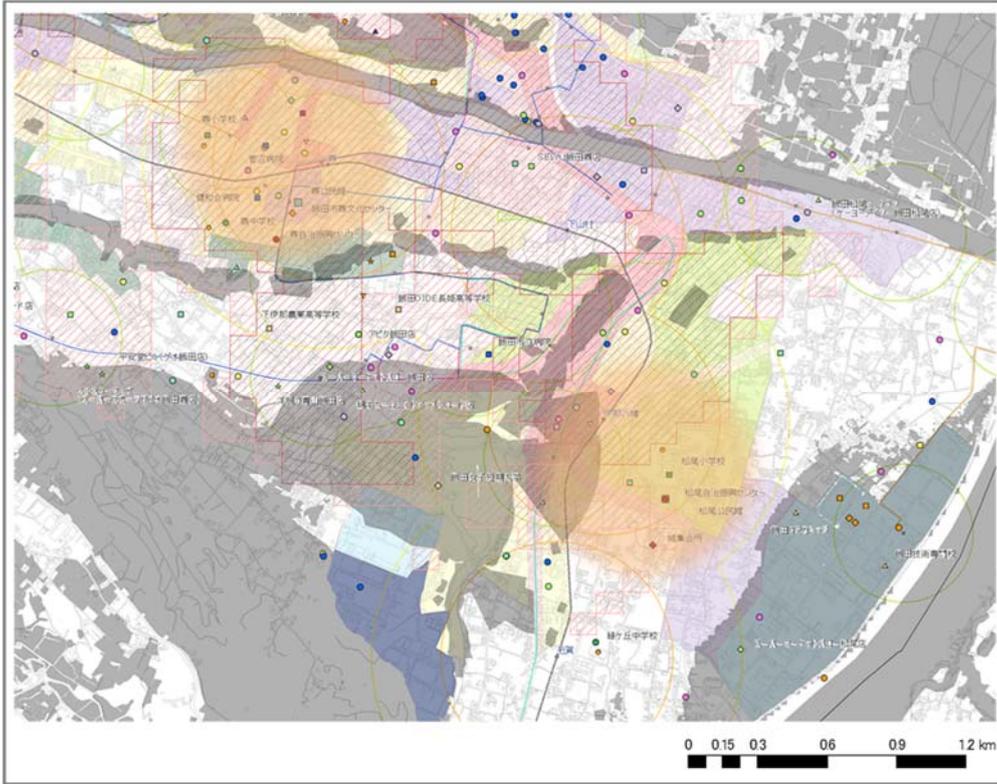
竜丘周辺地域



- | | | | |
|--|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> 都市計画公園 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 | <ul style="list-style-type: none"> 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 | <p>用途地域</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 | <ul style="list-style-type: none"> 災害の危険性等のあるエリア 鉄道 リニア中央新幹線ルート 駅から500m圏域 駅から800m圏域 バス停300m圏域 市民バス循環線 路線バス駒場線 路線バス駒場線 市立病院経由 路線バス阿島循環線 阿南線 乗合タクシー遠山郷線 乗合タクシー平岡線 市民バス大休線 市民バス千代線 市民バス久堅線 市民バス三徳線 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 |
|--|--|---|--|

【図表80 地域機能集積区域例・松尾周辺地域】

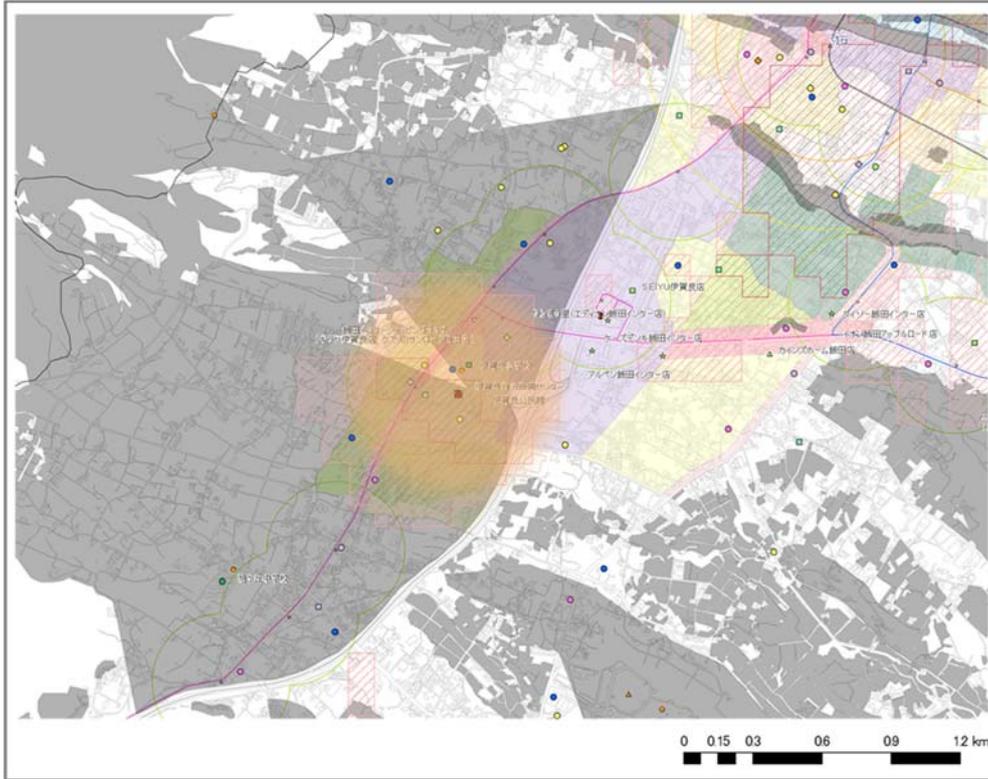
松尾周辺地域



- | | | | |
|--|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> 都市計画公園 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 | <ul style="list-style-type: none"> 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 | <p>用途地域</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 | <ul style="list-style-type: none"> 災害の危険性等のあるエリア 鉄道 リニア中央新幹線ルート 駅から500m圏域 駅から800m圏域 バス停300m圏域 市民バス循環線 路線バス駒場線 路線バス駒場線_市立病院経由 路線バス阿島循環線 阿南線 乗合タクシー遠山郷線 乗合タクシー平岡線 市民バス大体線 市民バス千代線 市民バス久堅線 市民バス三穂線 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 |
|--|--|---|--|

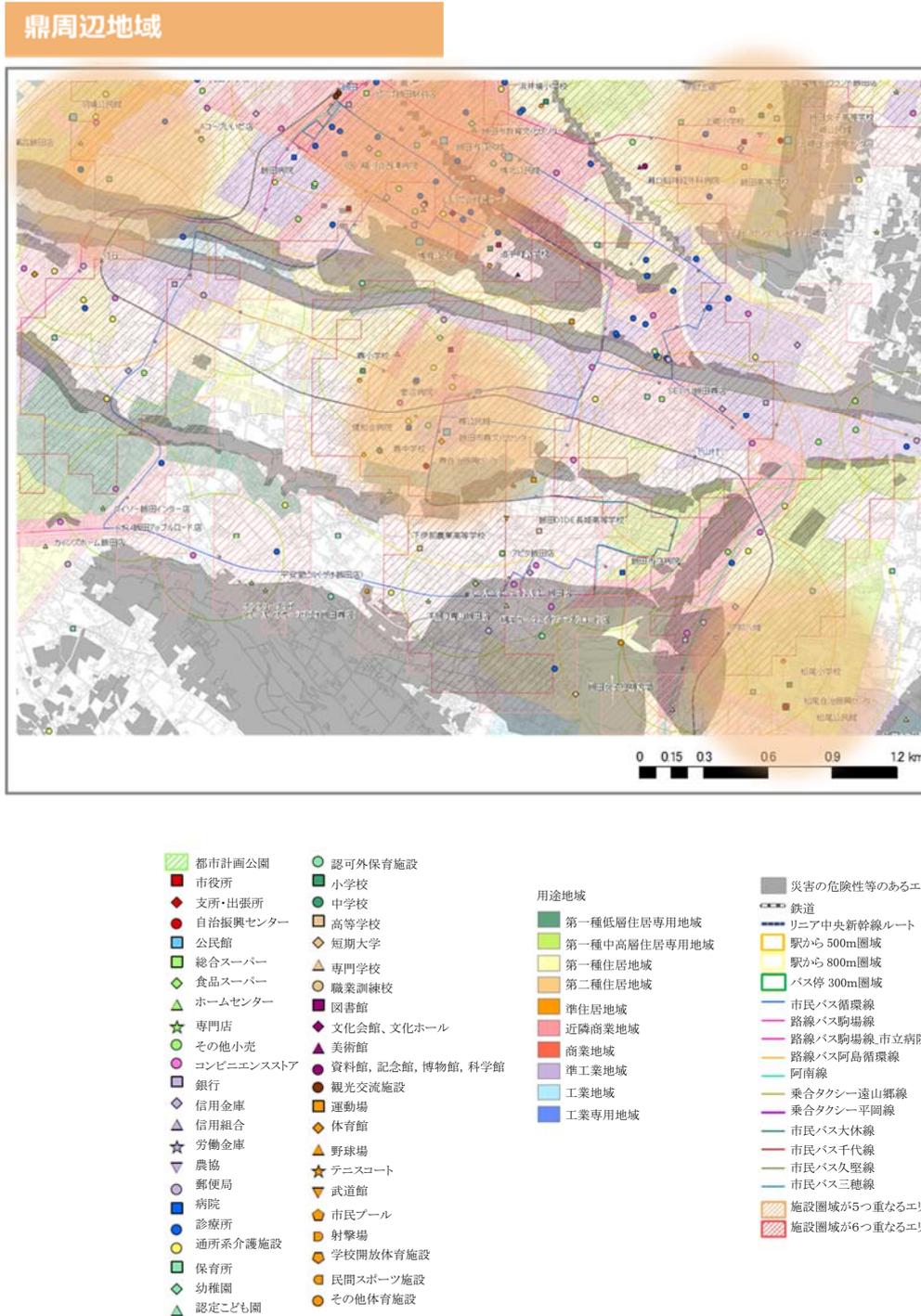
【図表81 地域機能集積区域例・伊賀良周辺地域】

伊賀良周辺地域



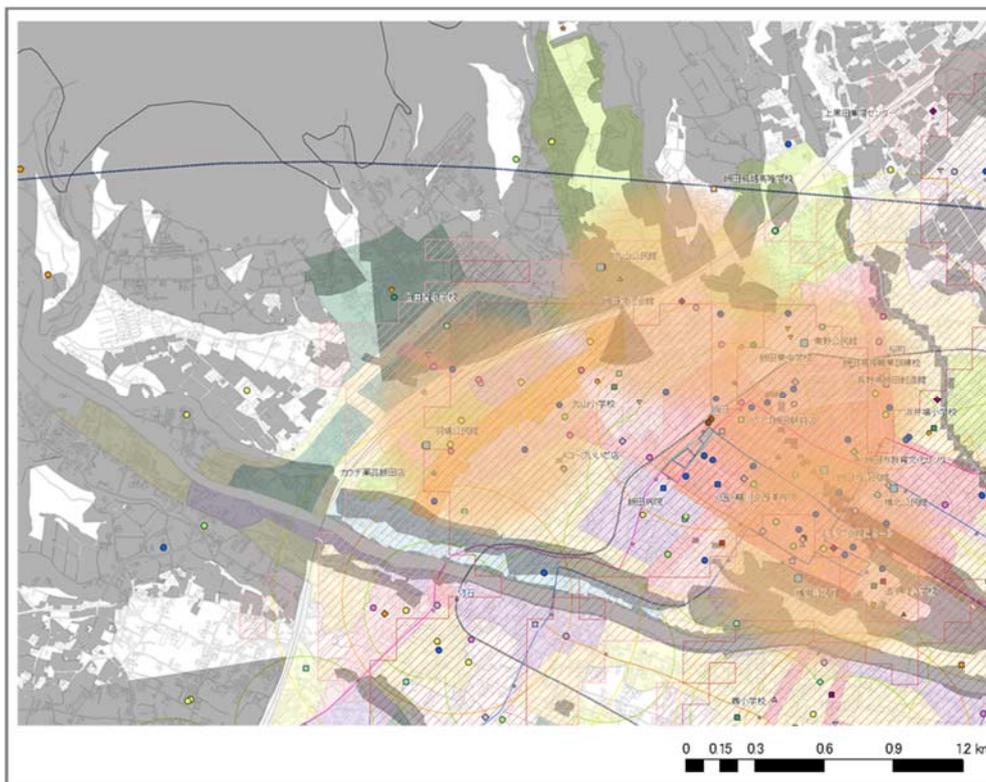
- | | | | |
|--|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> 都市計画公園 市役所 支所・出張所 自治振興センター 公民館 総合スーパー 食品スーパー ホームセンター 専門店 その他小売 コンビニエンスストア 銀行 信用金庫 信用組合 労働金庫 農協 郵便局 病院 診療所 通所系介護施設 保育所 幼稚園 認定こども園 | <ul style="list-style-type: none"> 認可外保育施設 小学校 中学校 高等学校 短期大学 専門学校 職業訓練校 図書館 文化会館、文化ホール 美術館 資料館、記念館、博物館、科学館 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 | <p>用途地域</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 | <ul style="list-style-type: none"> 災害の危険性等のあるエリア 鉄道 リニア中央新幹線ルート 駅から500m圏域 駅から800m圏域 バス停300m圏域 市民バス循環線 路線バス駒場線 路線バス駒場線 市立病院経由 路線バス阿島循環線 阿南線 乗合タクシー遠山郷線 乗合タクシー平岡線 市民バス大休線 市民バス千代線 市民バス久堅線 市民バス三穂線 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 |
|--|--|---|--|

【図表82 地域機能集積区域例・県周辺地域】



【図表83 地域機能集積区域例・丸山・羽場周辺地域】

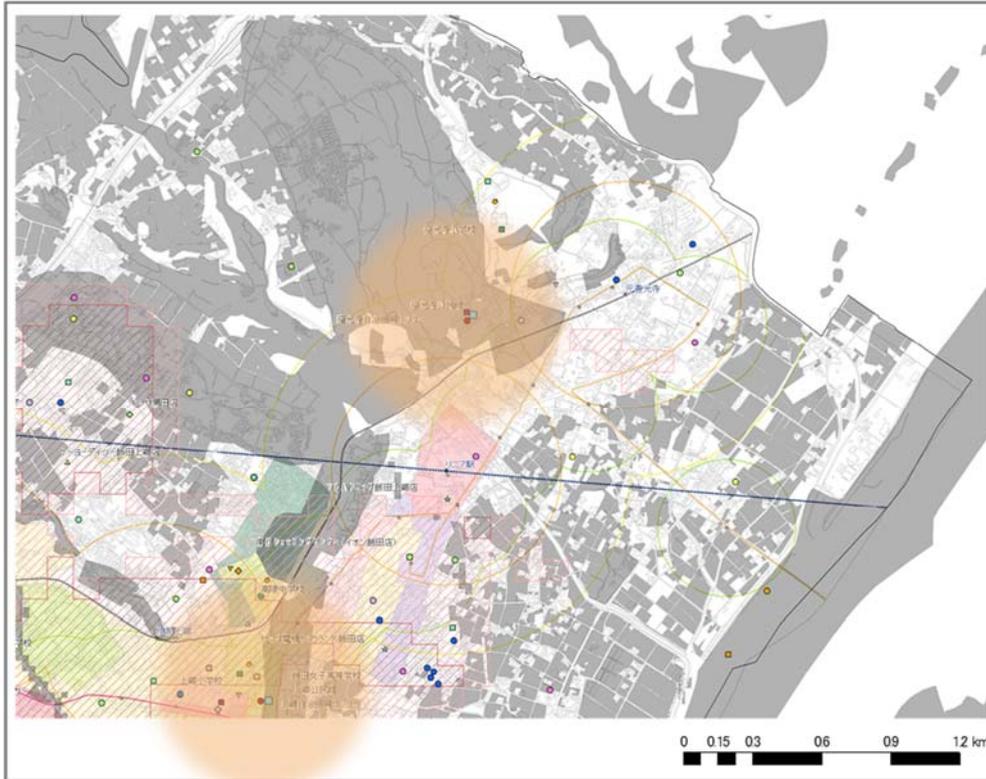
丸山・羽場周辺地域



- | | | | |
|--|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> 都市計画公園 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 | <ul style="list-style-type: none"> 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 | <p>用途地域</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 | <ul style="list-style-type: none"> 災害の危険性等のあるエリア 鉄道 リニア中央新幹線ルート 駅から500m圏域 駅から800m圏域 バス停300m圏域 市民バス循環線 路線バス駒場線 路線バス駒場線市立病院経由 路線バス阿島循環線 阿南線 乗合タクシー遠山郷線 乗合タクシー平岡線 市民バス大休線 市民バス千代線 市民バス久壁線 市民バス三穂線 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 |
|--|--|---|---|

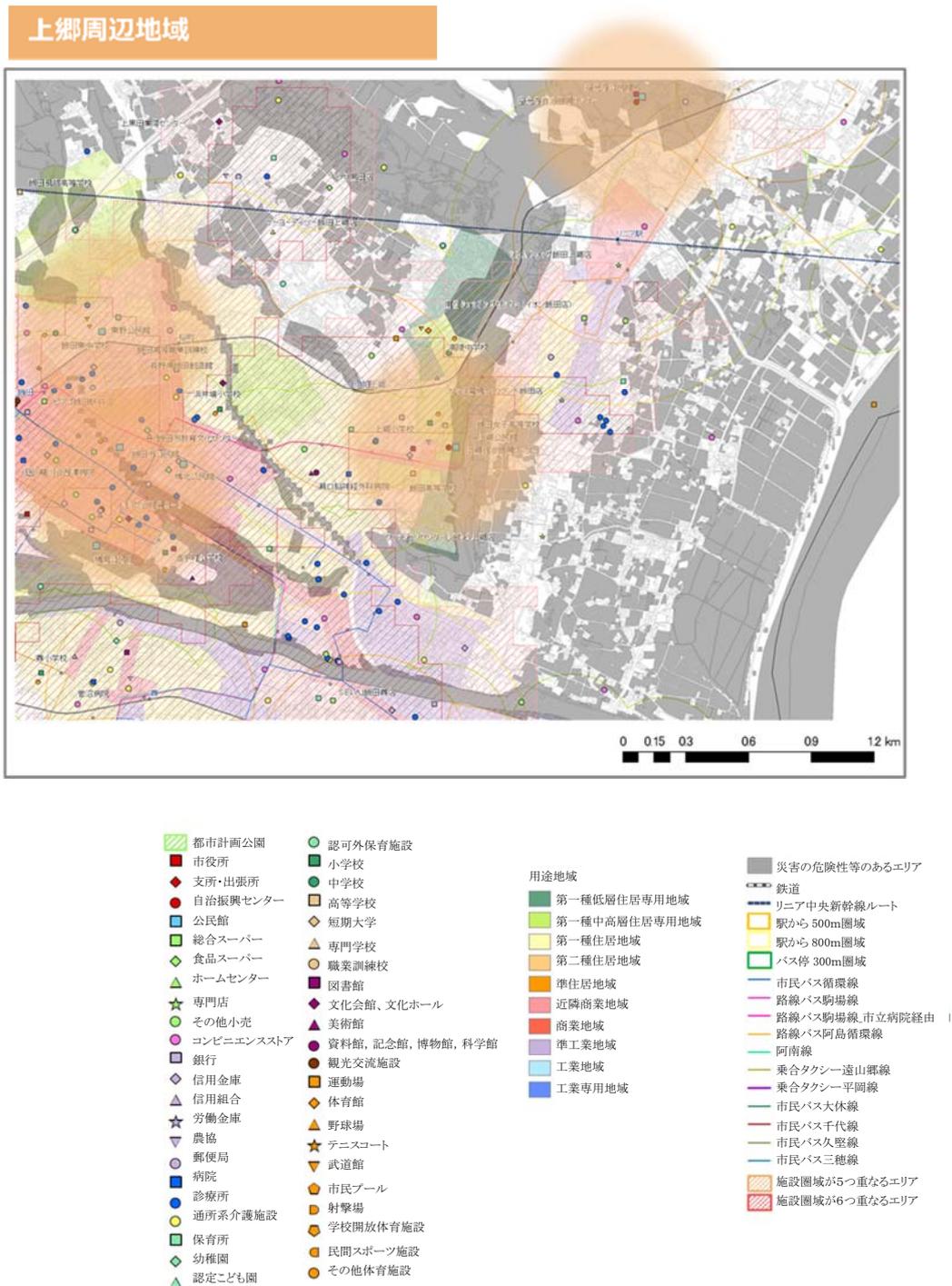
【図表84 地域機能集積区域例・座光寺周辺地域】

座光寺周辺地域



- | | | | |
|--|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> 都市計画公園 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 | <ul style="list-style-type: none"> 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 | <p>用途地域</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 | <ul style="list-style-type: none"> 災害の危険性等のあるエリア 鉄道 リニア中央新幹線ルート 駅から500m圏域 駅から800m圏域 バス停300m圏域 市民バス循環線 路線バス駒場線 路線バス駒場線 市立病院経由 路線バス阿島循環線 阿南線 乗合タクシー 遠山郷線 乗合タクシー 平岡線 市民バス大体線 市民バス千代線 市民バス久堅線 市民バス三穂線 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 |
|--|--|---|--|

【図表85 地域機能集積区域例・上郷周辺地域】



(8) 山・里の暮らし区域

山・里の暮らし区域設定の考え方は、以下のとおりです。

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します。

具体的には、第3次飯田市計画の地域類型別の土地利用の基本方向に沿って、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業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します。

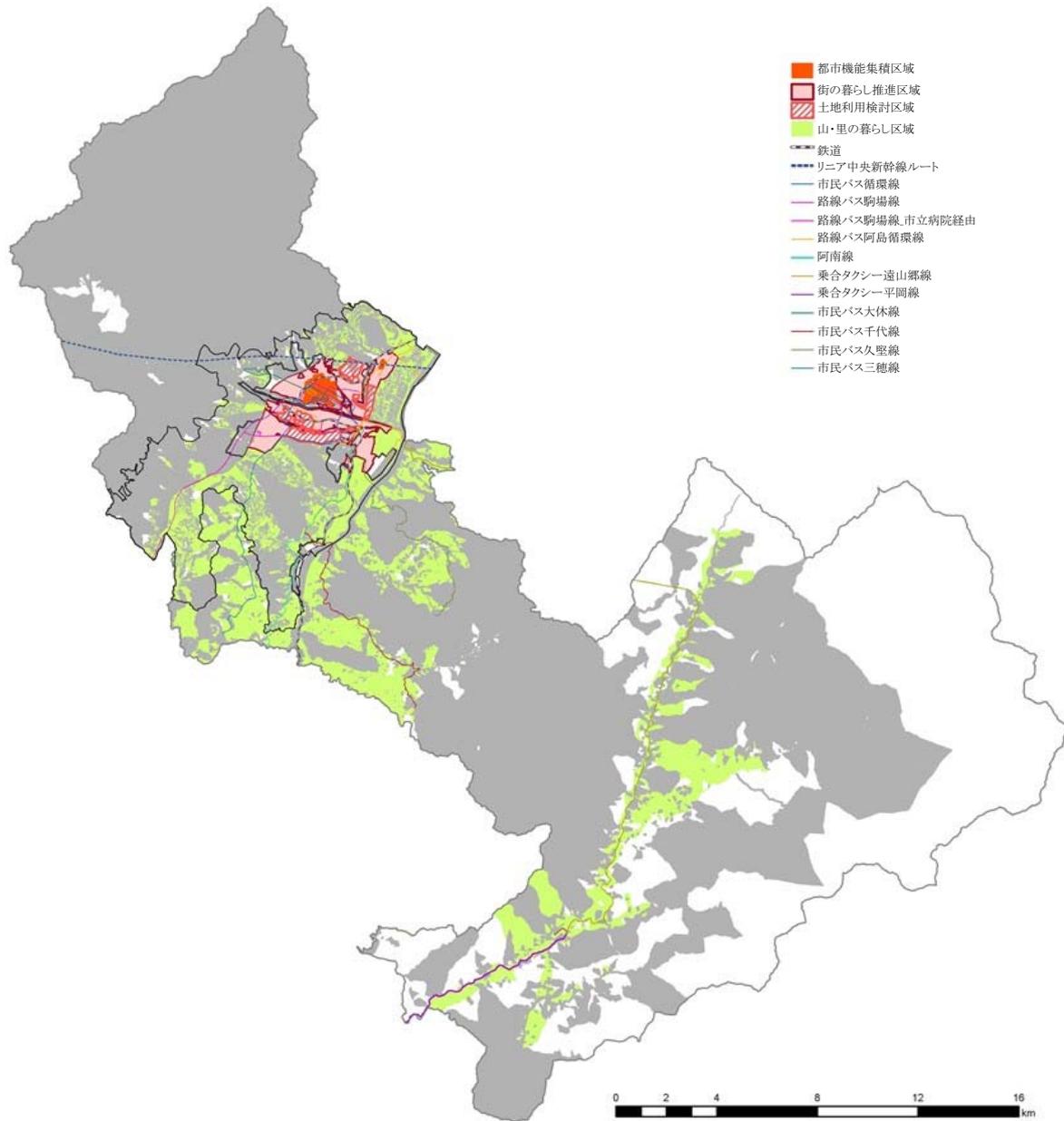
第3次飯田市計画においては、地域類型別の土地利用の基本方向を掲げるとともに、それらを達成するために必要な措置として、国土利用計画法やその他関係法令等の適切な運用を図ることとしています。

例えば、土地利用転換としては、復元の困難性や生態系をはじめとする自然の様々な循環系への影響に十分配慮しつつ、人口や産業の動向、周辺の土地利用の状況、社会資本の整備状況その他の自然的・社会的条件を勘案して、土地利用転換を行う際の適正化を図ることとしています。また、農地の利用転換に関しては、食料生産の確保、農業経営の安定、地域の農業や景観などに及ぼす影響に留意し、農業以外の土地利用との計画的な調整を図るとともに、無秩序な転用を抑制し、優良農地の確保をしつつ、「農ある暮らし」の魅力を高めることにより、移住・定住人口の拡大や、中山間地域の荒廃農地の再生・有効活用を図ることとしています。

また、第2次飯田市中山間地域振興計画（平成31年3月策定）では、将来にわたり持続可能な地域を目指すための「中山間地域振興の基本理念」として、農地や山林を守り続けてきた先人の営みや、人々の暮らしにより作り出された空間を次世代につなげていく方向を掲げています。

したがって、本計画においても、「山・里の暮らし区域」を設定することで、上位計画や関係計画の方針等を踏まえ、これらの方針等を立地適正化の方針と位置付け、山や里の暮らしを守るべき区域として明示することとします。

【図表 86 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

国の制度では、都市機能誘導区域（＝本計画では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ます。

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）を整理します。

高次都市施設と生活利便施設の分類、拠点ごとに備えるべき都市機能の考え方は、以下の図表に整理します。

【図表87 拠点立地を図るべき施設の整理】

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

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、制度上の誘導施設を設定します。

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、郊外への立地を緩やかに抑制することを目的とします。

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しますが、当面は制度上の誘導施設の設定は行わないこととします。

地域機能集積区域における誘導施設については、立地適正化の方針により、今後各地区で策定される土地利用計画等に基づき、設定の是非を含めて段階的に検討していくことを想定しています。

このことから、中心拠点の都市機能集積区域内には、周辺住民の利用する生活利便施設が多く立地していますが、地域拠点の検討と整合させるため、生活利便施設に関する誘導施設の設定は行わないこととします。

【図表 88 本計画における誘導施設の設定方針】

<p style="text-align: center;">中心拠点・広域交通拠点 (都市機能集積区域)</p>	<p>➤ 誘導施設の設定あり 本計画に基づき、届出・勧告制度を適用する</p>
<p style="text-align: center;">地域拠点 (地域機能集積区域)</p>	<p>➤ 誘導施設の設定なし 地区ごとに今後検討 現時点では、届出・勧告制度を適用しない</p>

【図表 89 拠点別の都市機能の考え方】

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)
誘導施設		○	-	○
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	

(2) 拠点立地を図るべき施設の設定

本計画では、中心拠点、広域交通拠点及び地域拠点について、拠点ごとに備えるべき都市機能の考え方の整理に基づき、拠点立地を図るべき施設を「すでに立地しており、今後も維持すべき誘導施設」、「現時点では立地していないが、今後立地を図るべき誘導施設」及び「誘導施設に設定しないが、立地の望ましい施設」として、以下のとおり設定します。

ア 都市機能集積区域

(7) 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の抑制するよう誘導施設を設定します。

【図表90 中心拠点の誘導施設】

【凡例】	
●	すでに立地しており、今後も維持すべき誘導施設（＝制度上の誘導施設）
○	現時点では立地していないが、今後立地を図るべき誘導施設（＝制度上の誘導施設）
◇	誘導施設に設定しないが、立地の望ましい施設

施設分類		分類	既存の立地施設(例)	
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)、飯田警察署、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、飯田市中心中央図書館、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、飯田市公民館
		多目的ホール	●	民間ホールや文化教育施設含む多目的な集客施設が立地している。
		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
	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	●	中心拠点の区域内に既存の立地施設はないが、中心拠点を広く捉えると、飯田風越高校が立地するなど、職業訓練やビジネス教室を含む施設が立地している。	

(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においては、リニア駅周辺整備予定区域であり、高次都市施設として高度トランジットハブの役割に相応しい誘導施設を設定します。

【図表91 広域交通拠点の誘導施設】

【凡例】	
●	すでに立地しており、今後も維持すべき誘導施設（＝制度上の誘導施設）
○	現時点では立地していないが、今後立地を図るべき誘導施設（＝制度上の誘導施設）
◇	誘導施設に設定しないが、立地の望ましい施設

施設分類		分類	既存の立地施設(例)
高次都市施設	商業	○	既存の立地施設なし。 市内外の人々の利用が想定される、マルシェのような地元産品を販売する施設を想定する。来訪者にとっては、飯田独自の産品等を手に入れる場所であり、地域住民にとっては、日常の買物の拠点となる。
	文化交流	○	既存の立地施設なし。 将来的に、来訪者と地域住民の交流活動を促すための、観光交流センターの立地を想定する。

※飯田文化会館は、都市機能集積区域外にある既存施設です。南信州広域連合の新施設は、現在研究が進められているため含まれていません。

イ 地域機能集積区域

地域拠点に立地を図るべき施設は、以下のとおりです。

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こととします。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ます。

なお、地域機能集積区域では、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ます。

【図表92 地域拠点の誘導施設】

【凡例】	
●	すでに立地しており、今後も維持すべき誘導施設（＝制度上の誘導施設）
○	現時点では立地していないが、今後立地を図るべき誘導施設（＝制度上の誘導施設）
◇	誘導施設に設定しないが、立地の望ましい施設

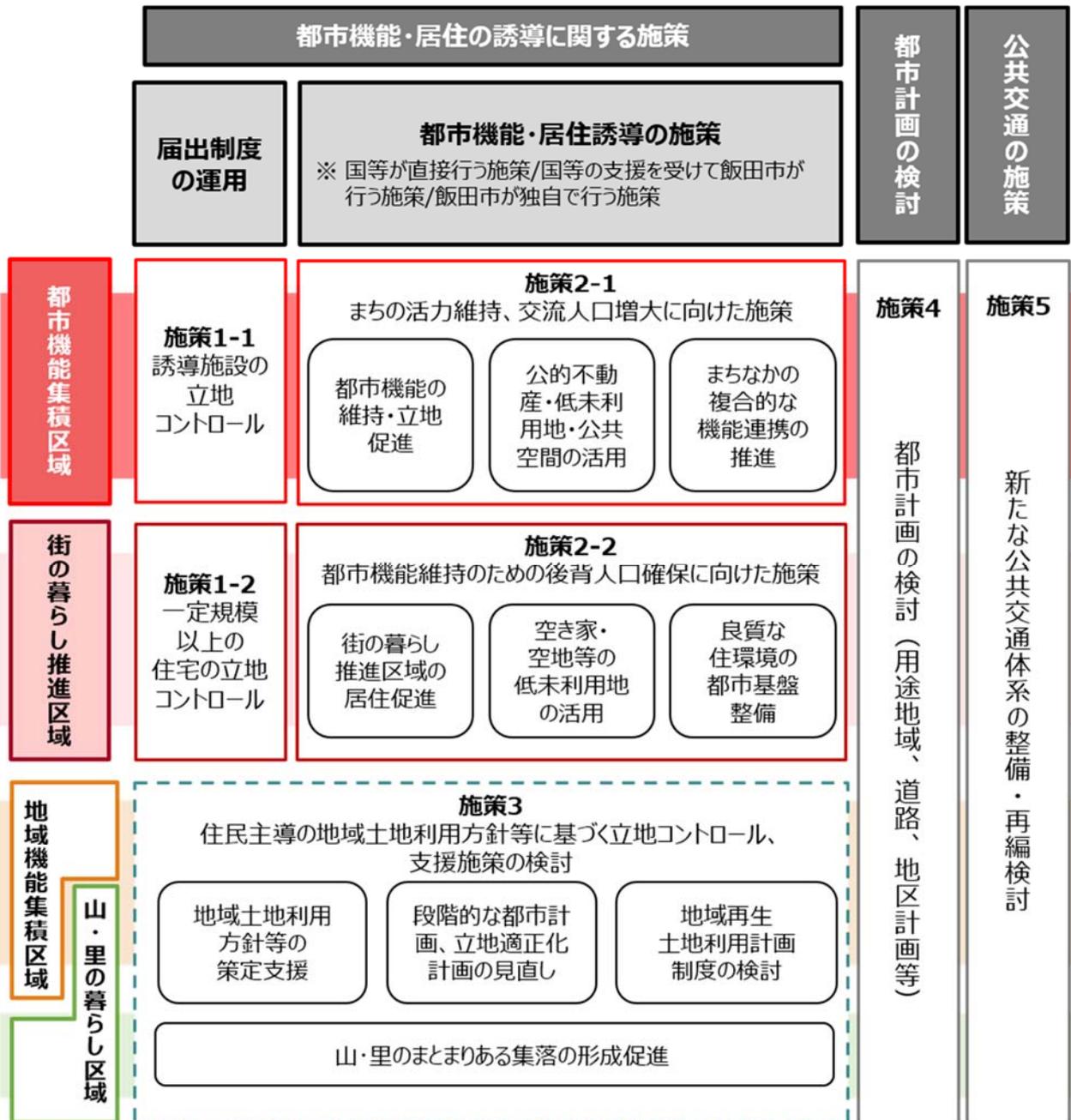
施設分類		分類	既存の立地施設(例)	
生活利便施設	行政	行政支所・出張所・自治振興センター	◇	各地区の自治振興センター
	商業	小売商店	◇	地域の各種小売店舗、コンビニエンスストア 等
		飲食店	◇	地域の各種レストラン、カフェ・喫茶店 等
	文化交流	文化教育施設	◇	図書館分館 等
		公民館	◇	各地区の公民館
	介護福祉	通所系介護施設	◇	デイサービスセンター 等
	子育て	子育てサービス施設	◇	保育所、認定こども園、児童館・児童クラブ 等
	医療	診療所	◇	各種クリニック、診療所
教育	小学校・中学校等の教育関連施設	◇	各地区の小学校、中学校	

6 立地適正化の施策

(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の運用、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します。

【図表93 立地適正化の施策の全体像】



(2) 都市機能・居住の誘導に関する施策

ア 届出制度の適用

(7) 誘導施設の立地コントロール 【施策1-1】

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ありません。制度の趣旨としては、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ものとなります。

飯田市では、都市再生特別措置法（第108条、第108条の2）に基づき、本計画に定められた誘導施設を対象に、都市計画区域内の都市機能集積区域に係る届出対象区域において行う届出対象行為に対し、届出を求めることとします。

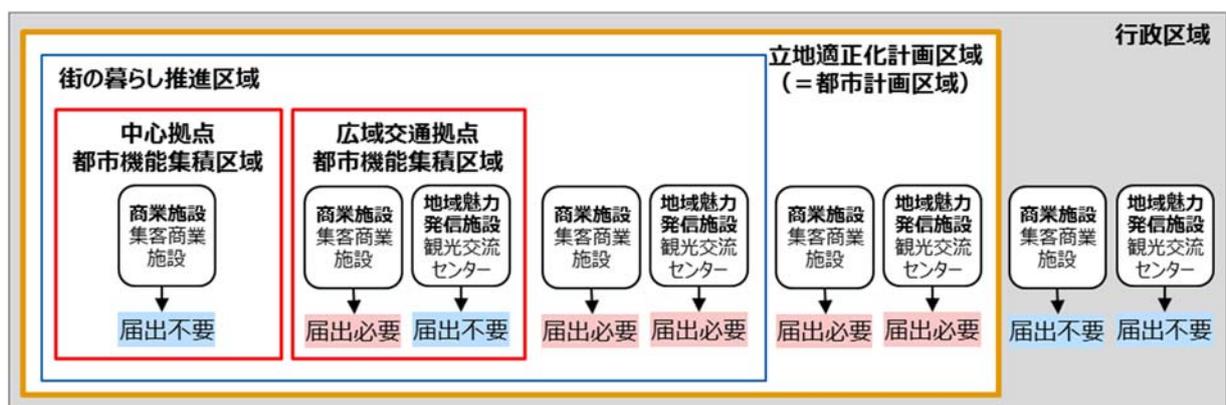
【図表94 届出対象の概要】

届出対象区域	届出対象行為	
都市機能集積区域外 (法第108条)	開発行為	誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合
	開発行為以外	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
都市機能集積区域 (法第108条の2)	誘導施設を休止又は廃止しようとする場合	

【図表95 区域別の届出対象イメージ（例：法第108条）】

(例) 中心拠点・都市機能集積区域の誘導施設：商業施設（集客商業施設）

広域交通拠点・都市機能集積区域の誘導施設：地域魅力発信施設（観光交流センター）



(イ) 一定規模以上の住宅の立地コントロール 【施策1-2】

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ありません。制度の趣旨としては、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立地を緩やかに誘導するものとなります。

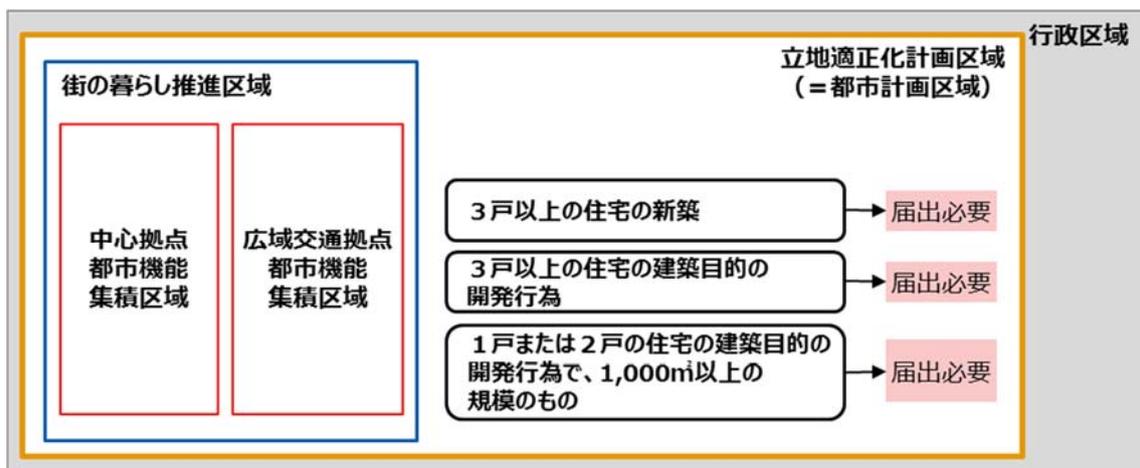
飯田市では、都市再生特別措置法（第88条）に基づき、都市計画区域内の街の暮らし推進区域外において行う一定規模以上の住宅の開発行為や建築行為を行う届出対象行為に対し、届出を求めることとします。

なお、届出による街の暮らし推進区域外での届出対象行為について、同法に基づく勧告等の対応が想定されますが、開発地の制限等の指定状況に応じ、きめ細かな勧告基準の運用を行うこととします。これにより、開発行為や建築行為に係る適切な指導・助言を行うことで、立地の適正化を図ります。

【図表96 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 (法第88条)	開発行為	①3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 ②1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
	建築等行為	①3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

【図表97 区域別の届出対象イメージ（例）】



【図表98 住宅開発等における勧告基準の概要】

本計画に定める区域	開発地の制限等の指定状況	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年確率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は除く（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年確率50cm未満の浸水想定区域）	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）

イ 都市機能・居住誘導の施策

(7) まちの活力維持、交流人口増大に向けた施策 【施策2-1】

a 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、立地誘導を図ります。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、全市又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ります。

そこで、国の支援制度や民間事業者のリソース（経営資源）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します。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します。具体的に活用が検討される制度としては、以下のとおりです。

《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》

【図表99 活用可能な国の制度例】

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。
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）

【図表100 活用可能な支援の措置例】

施策名	施策概要
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)
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)

b 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ります。

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ります。

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の推進を検討します。

なお、ソフトの観点での取組では、まちの賑わいを演出する施策の推進が重要です。例えば、中心市街地における店舗内の活動が外から見えるような店構えに関するルール化等が考えられます。

c まちなかの複合的な機能連携（まちなかMICE）の推進

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」を展開します。

このことにより、異なる機能を有するMICE施設間で機能を補完し合うことで、年間を通じて施設単独では実現しにくい稼働率を高めます。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」の波及効果を高めます。

(イ) 都市機能維持のための後背人口確保に向けた施策 【施策2-2】

a 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促進を図ります。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、支援策を検討します。

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います。

また、飯田市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します。

《予算措置》

【図表101 飯田市の独自事業】

施策名	施策概要
空き家対策事業	<ul style="list-style-type: none"> ・飯田市内の空き家へ移住する子育て世代への引越し費用の助成 ・空き家バンクに登録した空き家の家財道具等の搬出費用の補助 ・空き家バンクに登録された空き家を購入又は賃借した場合の改修費の補助

《予算措置》

【図表102 活用可能な国の制度例】

施策名	施策概要
住宅市街地総合整備事業	<p>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。</p>
公営住宅整備事業	<p>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。</p>
地域居住機能再生推進事業	<p>公的賃貸住宅（概ね100戸以上）への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。</p>

b 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中で、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します。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ります。

また、都市再生特別措置法に基づく「低未利用土地権利設定等促進計画」の策定により、行政として能動的に空き家・空地等の低未利用地の利用促進に向けてコーディネートを進めていくことも検討します。

c 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、良質な住環境形成が必要と考えられることから、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します。そのため、当面は、国の制度を踏まえ、以下の示す既存制度を活用することを検討します。

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、区画整理を検討します。

《予算措置》

【図表103 活用可能な国の制度例】

施策名	施策概要
がけ地近接等危険住宅移転事業	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。 ①危険住宅除却等事業 危険住宅の除却費、動産移転費、跡地整備等を補助 ②危険住宅に代わる住宅建設事業 危険住宅に代わる住宅の建設又は購入のための資金の利子補給 ③住宅・建築物の土砂災害対策改修事業 住宅・建築物の土砂災害対策費の補助
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。

(ウ) 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3】

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ます。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ります。

a 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、3地区（座光寺地区・上郷地区・竜丘地区）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す。今後は、他の地区においても、同様に方針及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きます。

b 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きます。

c 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として、「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します。

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」を指定します。そして、拠点区域内の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）や就業機会を創出する施設（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ます。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ます。

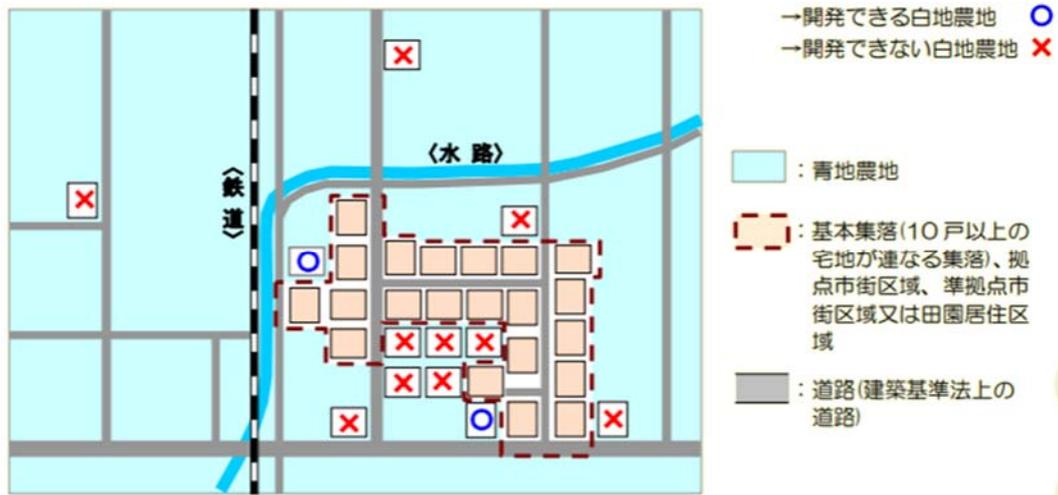
d 山・里のまとまりある集落の形成促進

「山・里の暮らし区域」では、虫食い・連鎖的な宅地化の防止と緑化スペースの確保により、田園環境にふさわしい良好な住環境を形成するため、郊外における宅地間の距離が小さく、まとまりのある集落づくりに取り組みます。

具体的には、地域土地利用方針や地域土地利用計画などにおいて、「山・里の暮らし区域」における戸建住宅の開発事業では、地区の基本集落の区域に開発事業地が接続すべきとするなど、立地基準を設けることなどを検討します。

【参考】

安曇野市の田園環境区域における戸建住宅の立地基準



(3) 都市計画の検討

都市計画の検討（用途地域、道路、地区計画等） 【施策4】

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します。

ア 用途地域

必要となる都市機能の集積に伴い、用途地域の追加、変更の検討を行います。

また、誘導区域の設定にも関わらず、非線引き白地地域において市街地の開発が進んだ場合、将来的に誘導区域の追加指定が検討されます。その際には、用途地域の追加、変更を合わせて行い、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し、無秩序な市街地形成の抑制を図ります。

イ 地区計画

リニア駅整備に伴い、その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こととしています。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ます。

ウ 都市計画道路

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、飯田市の土地利用基本方針等との整合を図りつつ、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ため、都市計画道路の見直しを行います。

エ 景観・緑地の育成

飯田市には、段丘崖や溪谷、急峻な地形が多くあることで、土砂災害等の危険とともに、美しい自然景観が人々の暮らしや文化に深く関わってきたという歴史があります。この自然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顕示するため、災害の危険性が高い区域等については、居住等区域に含めていません。

飯田市は、美しい自然景観を素地として、リニア新幹線整備の効果によって、移住者・来訪者が多数訪れる地域を形成していくことが求められます。今後とも、飯田市の自然景観を独自の魅力、地域資源と捉え、活かしていくため、飯田市の山・里・街の3つのエリアが一体的に形成する地域の景観・緑地の育成を推進します。

(4) 公共交通の施策

新たな公共交通の整備・再編検討【施策5】

リニア新幹線の開通の効果を飯田市全域に広げるとともに、地域における持続的な都市の生活を実現する視点から、中心拠点と広域交通拠点、地域拠点、交流拠点の間をシームレスにつなぐ公共交通の整備に取り組みます。

また、鉄道やバス、道路を含めた地域の交通ネットワークのあり方に関しては、飯田市内外の各種組織・団体等と連携しながら、検討を進めます。

ア 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又は経由駅は全てJR飯田駅）を設定することを検討します。

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ます。

- (ア) 中心拠点への人流促進
 - (イ) DID区域内の利便性向上による人口密度維持
 - (ウ) 災害時の路線代替性の確保
- 等

イ 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分から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ことができます。公共交通としての乗り物も、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ことができます。

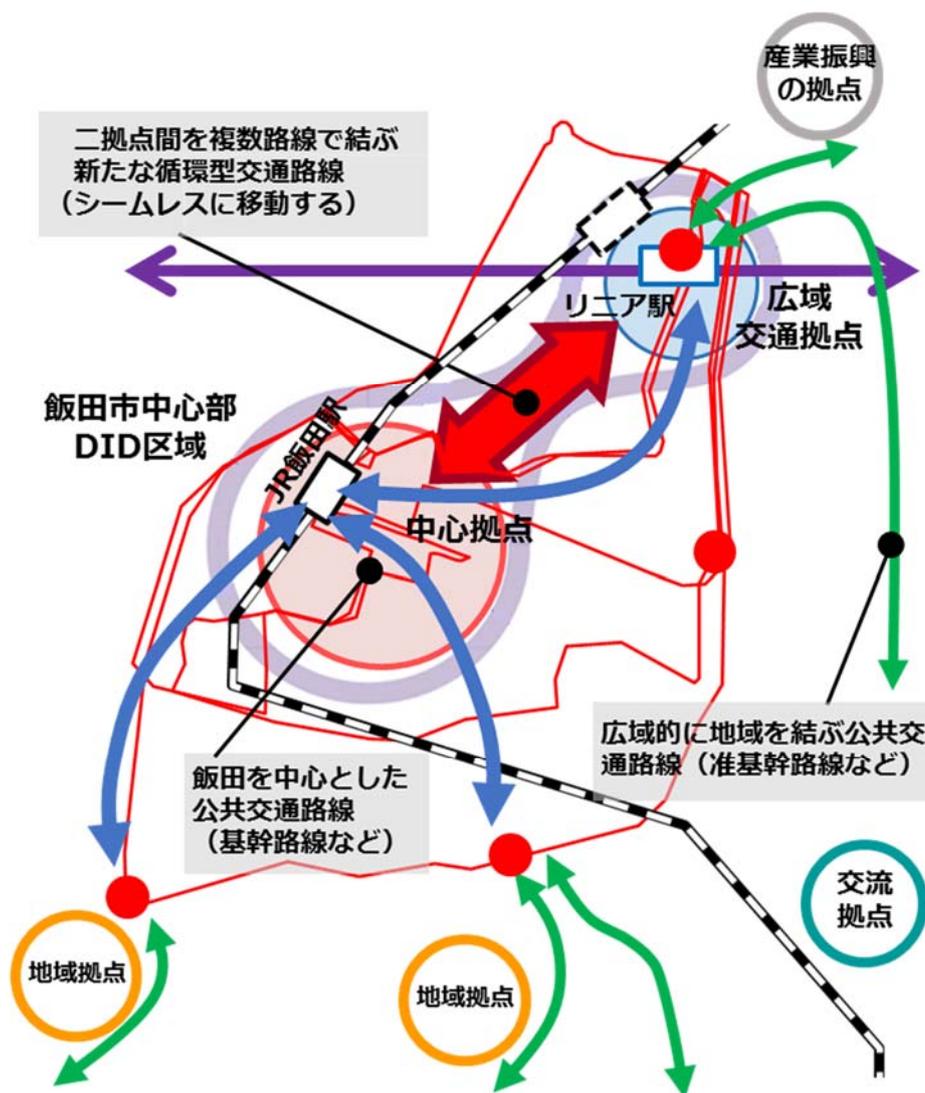
飯田市では、人口減少等に伴い、持続的な公共交通のサービス水準の維持が課題となります。そのため、すでにモビリティ革命の実現に向けた車両内無人のラストワンマイル自動走行の実証実験など一般公道における遠隔型自動運転や、シェアリングによる乗合タクシー運行を検討する地域の先行事例を参考として、地域公共交通における先進的なモビリティサービスの提供を検討します。

ウ 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します。

これら公共交通路線の計画は、南信州地域公共交通網形成計画（平成28年度から5年間に位置づけた上での運用が前提となるため、地域公共交通網形成計画の期間満了に伴う見直しや、モビリティ革新の状況に応じて、立地適正化の方針や施策を地域公共交通網形成計画に反映させていくこととします。

【図表51（再掲） 拠点間の交通接続イメージ】



7 評価指標と目標値

人口減少社会や、リニア時代を見据えた中であっても持続可能な都市経営を目指し、本計画の評価指標と目標値を設定します。

いいだ未来デザイン2028（飯田市総合計画）の人口ビジョンのうち、飯田市の定住人口は、社人研推計で2045年に約75,000人になると推計されていますが、飯田独自のライフスタイルの提案による新たな人の流れづくりなど、積極的な取組による将来展望を掲げています。

したがって、本計画では、「山」・「里」・「街」の暮らしを守り、都市全体の持続性を維持する視点で「全市の人口」を指標とします。

また、現在の都市機能の集積を維持することを目指し、「街」の区域の利便性の向上を図るため、制度上の立地適正化の検討区域の評価指標として、「都市機能集積区域内の高次都市施設数」、「街の暮らし推進区域内の人口・人口密度」等を指標とします。

さらに、都市計画区域外の地域拠点を含む、地域コミュニティや文化活動の活性化を図るため、これまでの20地区の基本構想や土地利用計画の検討の取組を加速させ、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評価指標として、「地域土地利用方針を策定している地域数」を指標とします。

【図表104 立地適正化の評価指標と目標値】

指 標	基準値 (2015)	目標 (2040)
全市の人口	101,581 人	92,471 人
都市機能集積区域内の高次都市施設数	23 施設	23 施設以上
街の暮らし推進区域内の人口	29,362 人	29,362 人
街の暮らし推進区域内の人口密度	29.0 人/ha	29.0 人/ha
街の暮らし推進区域内の空き家バンク登録物件の活用件数	5 件/年 (2018 基準)	5 件/年以上
地域土地利用方針を策定している地域数	8 地域	20 地域
基幹バス路線の運行本数	往復 7 本 /日以上	往復 7 本 /日以上

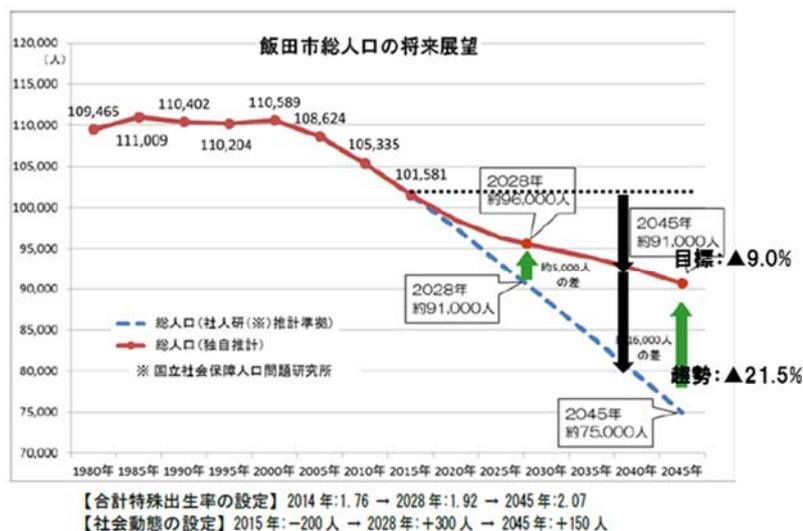
【参考】

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、都市機能集積区域・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



2015～2040年の人口増減

