

いいだ山里街づくり推進計画（飯田市版立地適正化計画）の策定について

1 検討状況

都市再生特別措置法第81条第17項の規定に基づき、住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるとともに、都市計画審議会の意見を聴くこととされているため、次のように検討を行いました。

① 都市計画審議会・土地利用計画審議会

平成30年3月27日	平成29年度第3回	立地適正化計画制度の概要等
平成30年6月29日	平成30年度第1回	策定の考え方、基礎調査報告
平成30年10月18日	平成30年度第2回	専門部会の報告、意見聴取
平成30年12月20日	平成30年度第3回	専門部会の報告、意見聴取
平成31年2月15日	平成30年度第4回	専門部会の報告、素案説明、パブリックコメントの結果、意見聴取
令和元年7月19日	令和元年度第1回	素案説明、意見聴取
令和元年10月17日	令和元年度第2回	素案説明、パブリックコメントの結果、意見聴取
令和元年10月18日	文書施行	質問・意見等の個別聴取、回答（11/8）

1 検討状況（つづき）

② 土地利用・景観部会（都市計画審議会専門部会）

平成30年6月6日	平成30年度第1回	策定の考え方、基礎調査報告
平成30年9月20日	平成30年度第2回	素案検討（立地適正化方針、区域設定等）
平成30年11月28日	平成30年度第3回	素案検討（区域設定、施策・誘導施設等）
平成30年12月26日	平成30年度第4回	素案検討（計画書素案）

③ 市議会

平成29年6月19日	産業建設委員会協議会	策定の考え方
平成30年12月12日	産業建設委員会協議会	検討状況の報告、意見聴取
平成30年12月25日	産業建設委員会勉強会	素案説明、意見聴取
令和元年9月11日	産業建設委員会勉強会	素案説明、意見聴取
令和元年9月13日	産業建設委員会協議会	素案説明、意見聴取

1 検討状況（つづき）

④ 関係団体

平成30年10月22日	宅地建物取引業協会説明	意見聴取
平成30年11月5日	建築士会説明	意見聴取
平成31年2月7日	宅地建物取引業協会説明	意見聴取

⑤ 検討状況の公表（市ウェブサイト）

掲載時期	随時更新
タイトル	飯田市の立地適正化計画について
内容	<ul style="list-style-type: none">・ 制度の概要・ 策定の目的・ 都市計画審議会の検討状況 7回 （協議資料、会議記録）・ 土地利用・景観部会の検討状況 4回 （協議資料、会議記録）

2 検討状況（つづき）

⑥ パブリックコメント

第1回パブリックコメント

実施のお知らせ	広報いいだ1/1号、ウェブサイト
意見募集の期間	平成31年1月10日～平成31年2月8日
意見募集の場所	市内23箇所、ウェブサイト
意見募集の対象	概要、現状・課題、方針等
意見募集の結果	1件・1人の個人から意見あり
結果の公表	平成31年3月11日 ウェブサイト

第2回パブリックコメント

実施のお知らせ	広報いいだ9/15号、ウェブサイト
意見募集の期間	令和元年9月17日～令和元年10月16日
意見募集の場所	市内23箇所、ウェブサイト
意見募集の対象	計画素案一式
意見募集の結果	意見なし
結果の公表	令和元年11月上旬（予定） ウェブサイト

2 意見聴取

都市計画審議会の諮問・審議の前に、質問・意見等をいただく機会を設けました。
提出いただいた質問・意見等については、回答するとともに、各委員に情報共有のため
文書で状況をお知らせしました。

① 質問・意見等の個別聴取の状況

質問・意見等の募集	令和元年10月18日から10月31日
意見募集の対象	いいだ山里街づくり推進計画（飯田市版立地適正化計）素案 本編および概要版
提出件数	6件
回答・お知らせ	令和元年11月8日

2 意見聴取（つづき）

② 質問・意見等とその考え方

指摘箇所	質問、意見等の内容	考え方
No. 1 本編および 概要版 全般 飯田市土地利 用基本方針と の関係	<ul style="list-style-type: none">・過去の審議の経過の中で、すでに決定していることとは何か。・例えば、中心拠点、広域交通拠点、地域拠点の各拠点の位置づけは過去に決定されたことなのか。	<ul style="list-style-type: none">・中心拠点、地域拠点、交流拠点、広域交通拠点の4種類の拠点の位置づけについては、飯田市土地利用基本方針において、持続可能な都市構造への転換を目的に、「拠点集約連携型都市構造の推進」として掲げています。飯田市が形成されてきた歴史的な経緯等を踏まえ、各拠点の役割に応じて機能分担され、相互に連携する都市構造の形成を図ることとしています。・飯田市土地利用基本方針は、平成19年に策定され、社会情勢の変化等に応じて、必要な見直しを行っています。この見直しの内容については、飯田市土地利用基本方針に、変更の経過としてまとめています。・現在の4種類の拠点は、平成25年7月に、リニア駅周辺を広域交通拠点に加え、新たな高速交通網時代の到来を見据えた見直しによるものです。・今回の計画は、飯田市土地利用基本方針を具現化するものとして、立地適正化計画制度を活用するとしたものです。

2 意見聴取（つづき）

② 質問・意見等とその考え方（つづき）

指摘箇所	質問、意見等の内容	考え方
No. 2 本編および 概要版 全般 飯田市土地利用基本方針との関係	<ul style="list-style-type: none">・伊賀良地区は、広域交通拠点の機能を持ち、その周りに集積が起こっている。・飯田市土地利用基本方針における位置付けを見直す考えはないか。	<ul style="list-style-type: none">・伊賀良地区に立地する飯田インターチェンジ等は、交通手段の視点で重要な機能ですが、土地利用基本方針における「広域交通拠点」には位置付けていないのが現状です。・現在、飯田南バイパスの整備が検討されていることから、都市計画や地域の土地利用計画の検討も必要になると認識しています。・飯田市土地利用基本方針は、社会情勢の変化等に応じて、必要な見直しを行ってきているもので、今後とも必要性に応じて見直すものと考えています。

2 意見聴取（つづき）

② 質問・意見等とその考え方

指摘箇所	質問、意見等の内容	考え方
<p>No. 3</p> <p>本編および概要版</p> <p>全般</p> <p>飯田市土地利用基本方針との関係</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・飯田市土地利用基本方針では、広域交通拠点「トランジットハブ」に特化し、新たな市街地を拡散的に形成しない」という方針がある。 ・広域交通拠点に位置付けるリニア駅周辺を「都市機能集積区域」とし、さらにその周辺を「街の暮らし推進区域」とすることで、土地利用基本方針との整合が図れていないと考える。 	<ul style="list-style-type: none"> ・トランジットハブは、一般的に知られる概念として交通の結節点を指し、アクセス機能と乗り換えの利便性等を高めた場所をいいますが、国土技術政策総合研究所（国土交通省）の交通結節点の利便性評価手法の検討に関する資料（平成18年2月）において、交通結節点が担う機能と役割が明確に整理されています。 ・交通結節点が備えるべき機能としては、最も基本となるものとして「①乗り換え機能」がありますが、これに加えて、都市機能の誘導・集積を促進させる「②拠点形成機能」及び景観・公共的サービス・防災機能の役割を果たす「③ランドマーク機能」があります。 ・交通結節点の計画・整備の検討においては、この3種類の機能がそれぞれ交通結節性、人の交流や景観等の面で役割を果たしつつ、連携しながら交通結節点の利便性を高めることが求められると考えられています。 ・さらに、郊外駅の交通結節点でのそれぞれの機能と整備の考え方としては、「①乗り換え機能」はアクセスの利便性の向上を図ることは勿論のこと、「②拠点形成機能」においては地区内の居住者に対する憩い・集いの場としての交流機能の充実を図り、「③ランドマーク機能」は重要な景観空間となるよう整備すべきと考えられています。 ・ご指摘の「トランジットハブに特化し、新たな市街地を拡散的に形成しない」については、「①乗り換え機能」に特化することだけでなく、広域交通拠点が交通結節点として備えるべき機能を包括してその機能に特化した整備を推進することを意味します。 ・また、都市計画の決定・変更にあたっては、その方針に沿って現段階において必要な範囲での対応となります。 ・今回の計画では、都市機能集積区域は中心市街地（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の2拠点の関係性について、中心市街地に人・資本・情報と呼び込み、誘導・集積させるために、リニア駅やその周辺の機能が必要不可欠と考えていることによります。

2 意見聴取（つづき）

② 質問・意見等とその考え方（つづき）

指摘箇所	質問、意見等の内容	考え方
<p>No.4</p> <p>概要版</p> <p>10ページ</p> <p>2.(3)(1)の図 飯田の主な都市課題</p> <p>中心拠点と広域交通拠点における役割分担の推進</p>	<ul style="list-style-type: none"> 「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」の論拠と、具体例があれば教示してほしい。 	<ul style="list-style-type: none"> 飯田市土地利用基本方針では、経済持続性の面で、財政的な制約や経済活動の維持を課題の一つに掲げています。 その上で、既存ストック（これまで蓄積された社会インフラ）を生かし、計画的で効率的なまちを目指すこととしています。 そこで、中心拠点や広域交通拠点の整備等に関する方針については、中心拠点では中心市街地の求心力を高め、広域交通拠点では交通の結節点としての効果が発揮される機能の充実を図ることとしています。 今回の計画の作成にあたっては、課題の分析を行う中で、中心拠点と広域交通拠点の役割分担の検討が必要であるとまとめたところです。 都市の現状・課題としては、過去に新幹線開業がその地域に及ぼした影響・変化を「機会」と「脅威」の両面で捉え、リニア中央新幹線がもたらす影響の分析として掲載しています。 「共倒れ」の表現については、土地利用・景観部会での検討等も踏まえ整理してきたもので、各拠点の役割に応じた既存ストックとして維持すべきものが維持できなかつたり、整備されるべきものが整備できなかつたりする状態となることで、両方を失うことがないように注意が必要ということの意味です。

2 意見聴取（つづき）

② 質問・意見等とその考え方（つづき）

指摘箇所	質問、意見等の内容	考え方
No. 5 概要版 11ページ 3.適正化の方針 基本的な考え方②	<ul style="list-style-type: none">・「地域拠点のコンパクトなまちづくり」とは何か。・例えば、伊賀良地区の場合はどうか。	<ul style="list-style-type: none">・コンパクトなまちづくりは、飯田市においても、人口減少や高齢社会に対する「社会持続性」、環境やエネルギー問題に対する「環境持続性」、財政の健全化や経済の活性化に対する「経済持続性」に寄与するまちづくりを行う上で、必要な考え方です。・このことは、中心市街地のみを目的としているのではなく、飯田市の基盤となる各地域においても必要な考え方で、コミュニティ機能の向上等を見据え、各地域の検討によって、その特性や個性に応じた豊かな地域社会の持続につながるものです。・伊賀良地区については、飯田インターチェンジや沿道型店舗が立地する街の暮らしや、田園型の良好な営農環境のもとでの山里の暮らしがあることから、今後とも都市計画や地域の土地利用計画の検討が必要になると認識しています。

2 意見聴取（つづき）

② 質問・意見等とその考え方（つづき）

指摘箇所	質問、意見等の内容	考え方
<p>No. 6</p> <p>概要版</p> <p>11ページ</p> <p>3.適正化の方針</p> <p>基本的な考え方③</p>	<ul style="list-style-type: none"> 「地域土地利用基本方針、土地利用計画等」は、各地区の基本構想の中で示されたものなのか。 座光寺、上郷、竜丘の方針・計画は、市が認めたものなのか。内容はどのようなものか。 	<ul style="list-style-type: none"> 飯田市土地利用基本方針は、全体方針と地域別方針を定めています。 地域別方針は、飯田市土地利用基本方針の中で、地域の特性と個性に応じた地域づくりを推進するため、地域の実情に即した「地域土地利用方針」として示しています。この方針は、地域住民の合意形成がされたものから随時追加しています。 この合意形成のかたちとして、地域の基本構想や地域の土地利用計画が策定されている状況です。これら地域の土地利用計画等の策定は、住民主導のものと考えています。 地域の土地利用計画には、目指す地域の姿、土地利用の方針、ゾーニング、建築や景観のルール等が定められています。

3 計画公表までのスケジュール

飯田市では、令和元年12月の作成を目指し、制度の周知期間を設け、令和2年4月から運用を始めます。

11月19日（本日）	市都市計画審議会（諮問・審議）
12月	計画案決定
12月	飯田市議会へ報告（予定）
1月～3月	計画の周知期間
4月	計画の運用開始（予定）※

※ 計画の運用により、計画で定める「都市機能集積区域」「街の暮らし推進区域」の外側で、誘導施設の建築や一定規模以上の開発を行う場合は、市に事前の届出が必要となります。
(飯田市では、土地利用調整条例等による届出制度があり、新たな負担等が増えるものではありません。)