

### 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。”

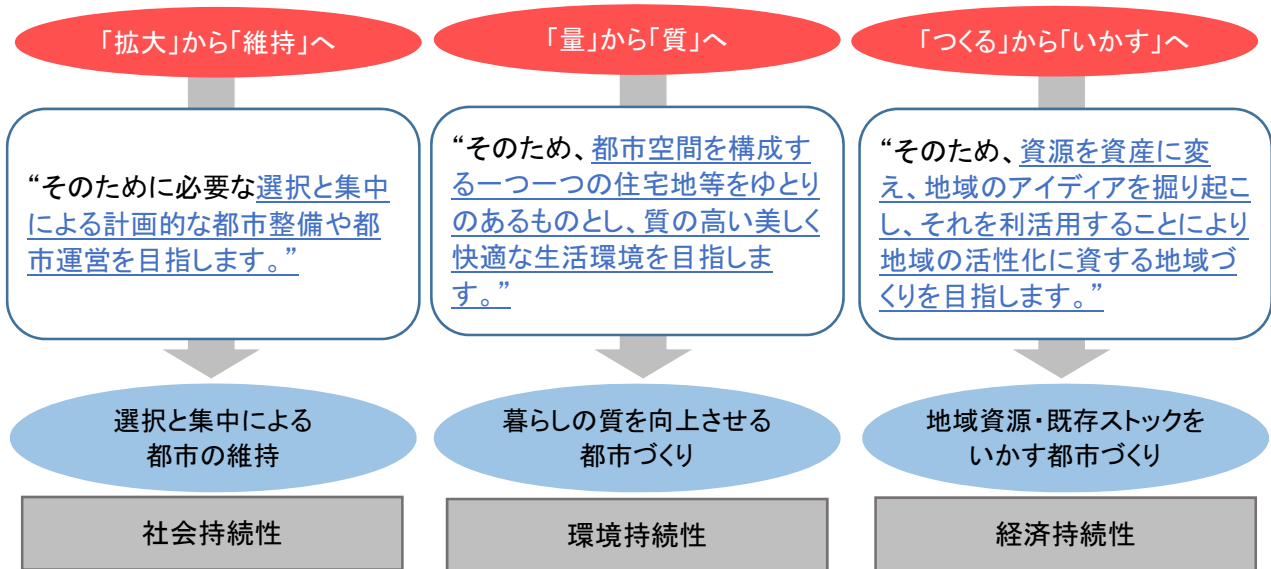
“地域振興策としての際限のない箱モノづくり、道路、下水道などの社会資本の整備に終始するのではなく、飯田市の地形条件や歴史的な成り立ちなどを踏まえ、まずは自然、歴史、伝統文化、景観などの地域固有の特性をいかし、現在まで蓄積してきた社会資本など既存ストックを有効に利活用した「いかす」都市づくりをしなければなりません。”

“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。

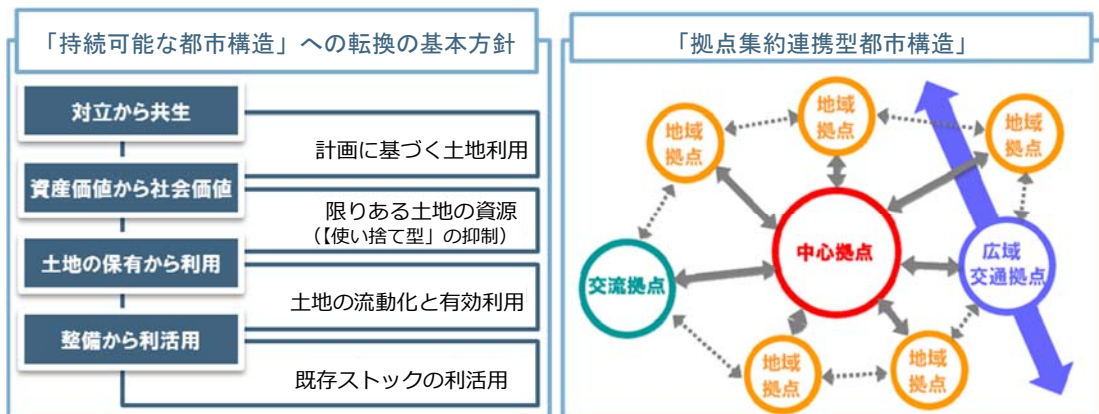
**中心拠点**：丘の上、中心市街地・・・都市機能の集約と充実

**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】

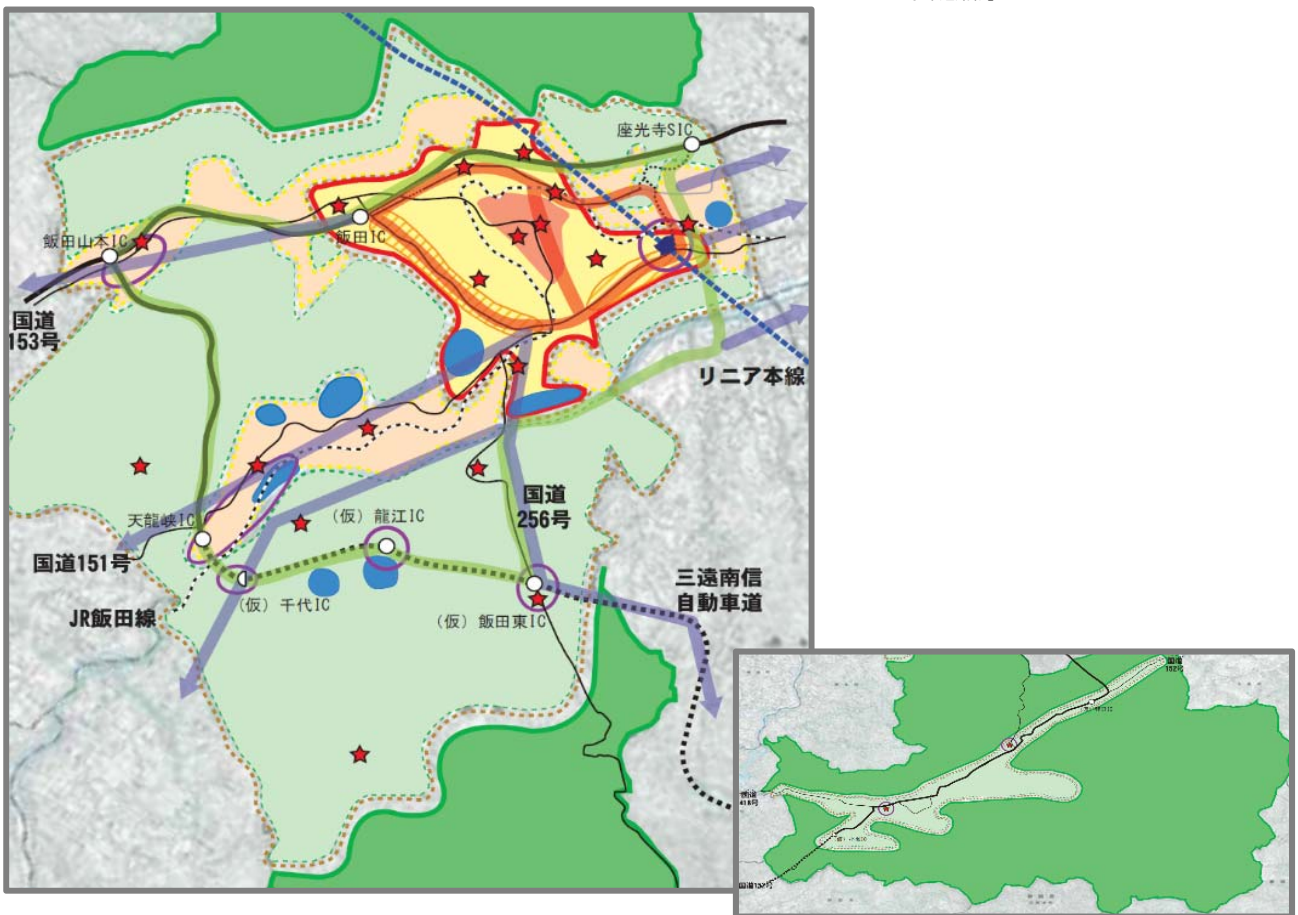
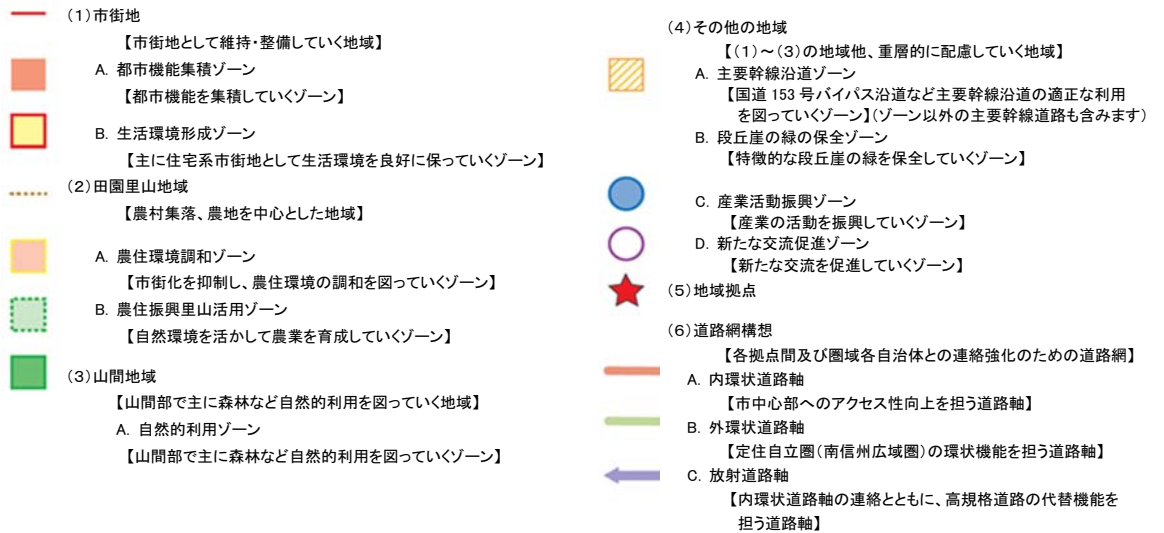


ウ 将来都市構造

(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】



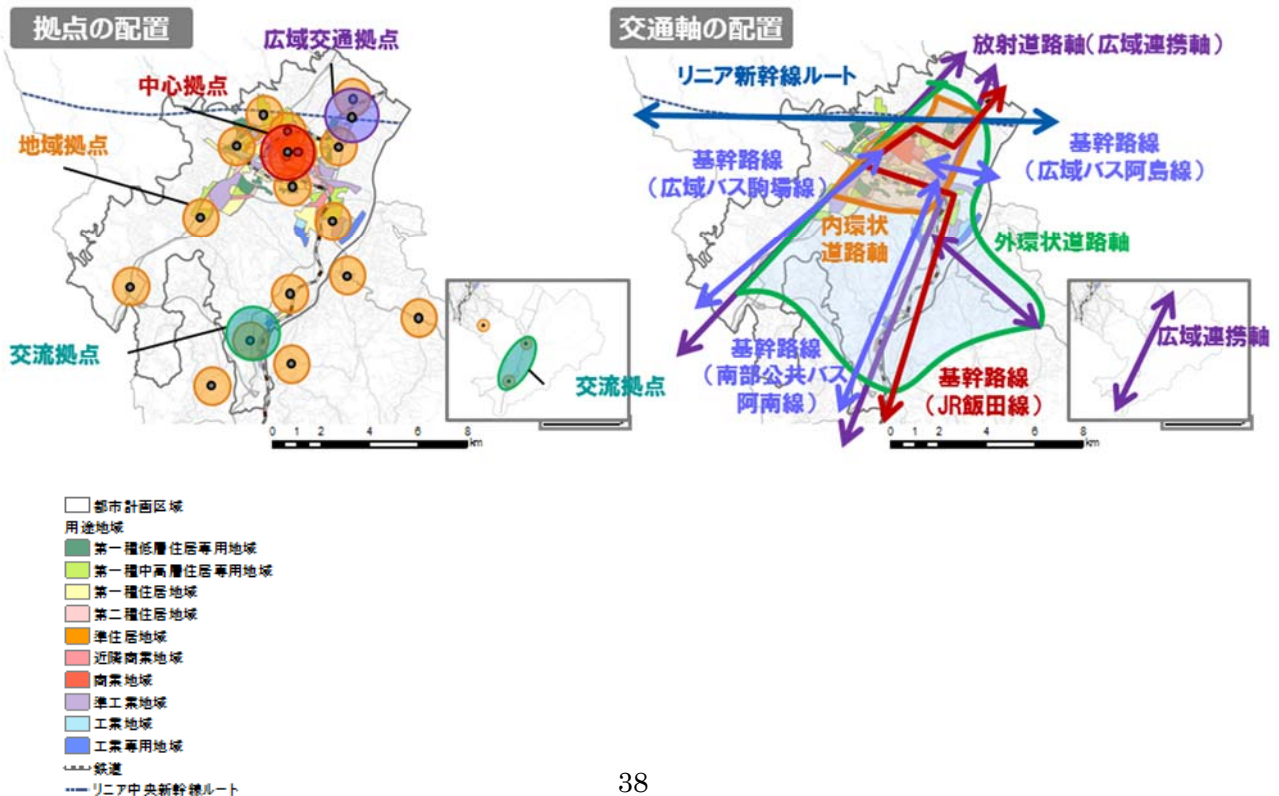


(イ) 拠点と交通軸の考え方

「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"> <li>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</li> <li>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</li> </ul>
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"> <li>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</li> </ul>
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"> <li>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</li> </ul>
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"> <li>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</li> </ul>

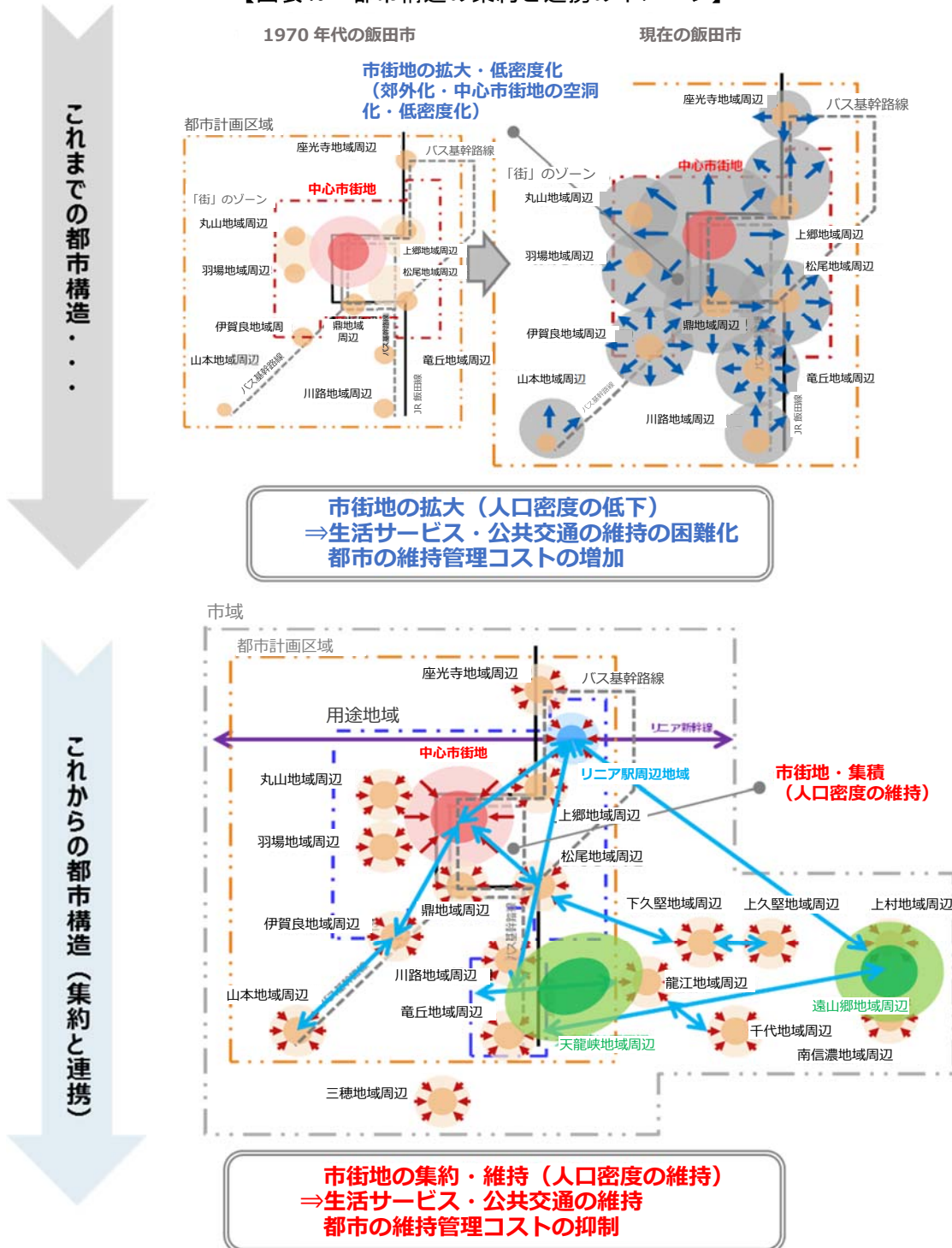


(ウ) 拠点の機能集約・連携

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。

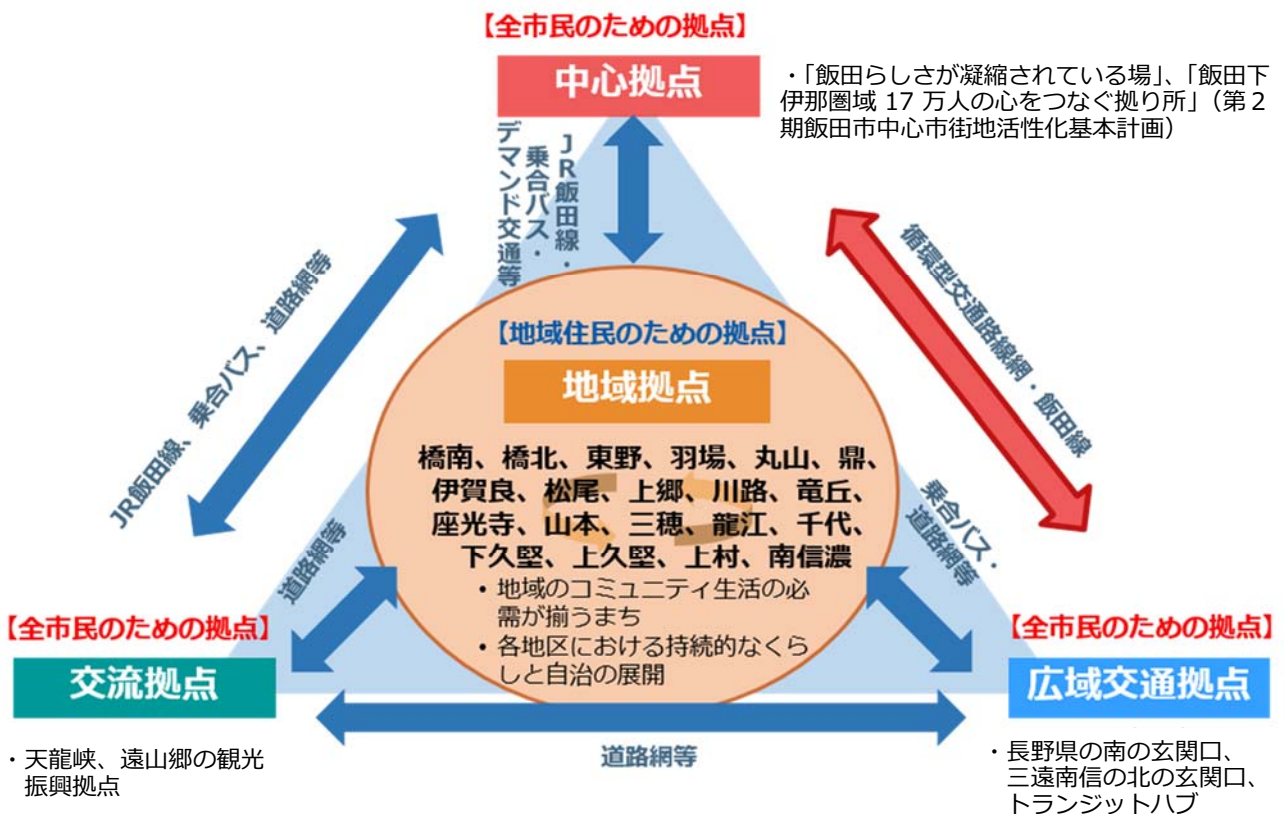
本計画では、リニア新幹線開通がもたらす影響を踏まえ、飯田市への流入需要を喚起・取り込み・維持し、かつ、持続的な都市構造を維持するため、中心拠点と広域交通拠点に関して「全市民のための都市機能」の集積・維持に先行して取り組むこととします。

「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

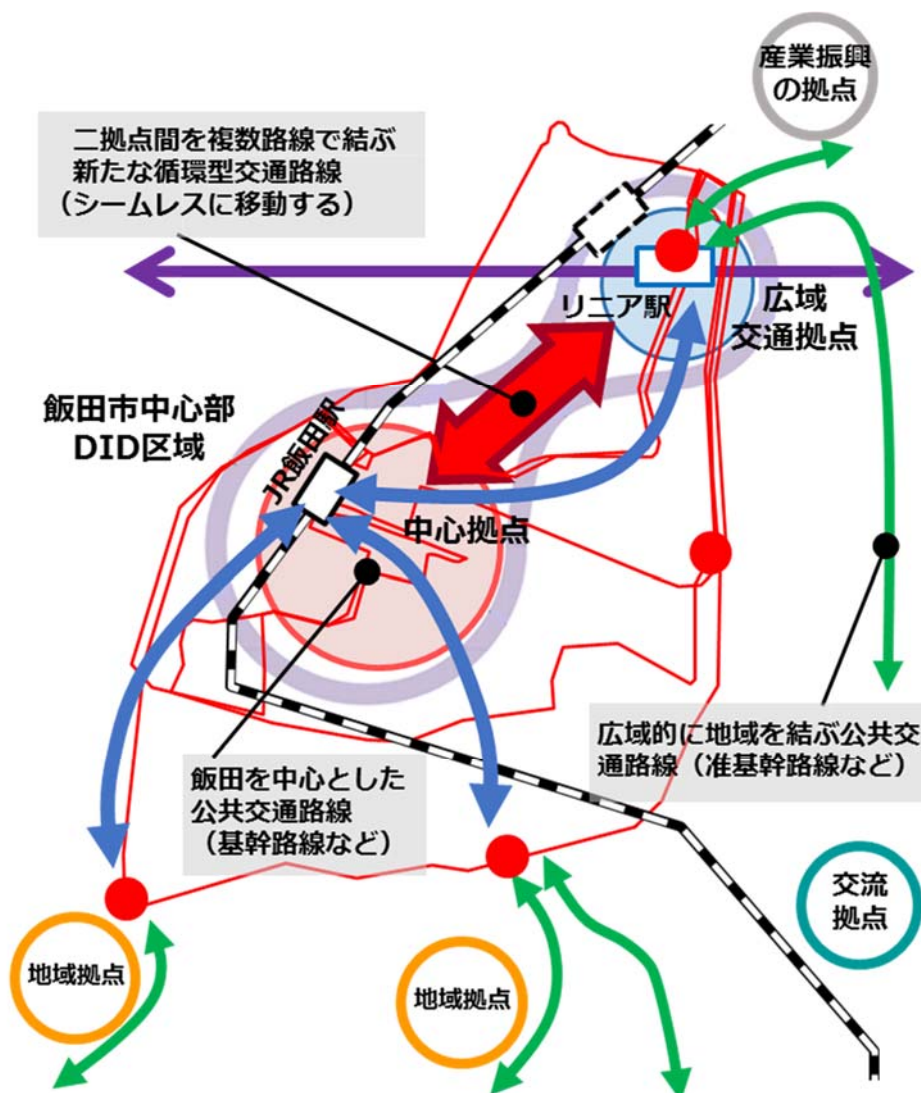
拠点間の連携を高めるため、拠点同士を繋ぐ、シームレスな公共交通を整備します。

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

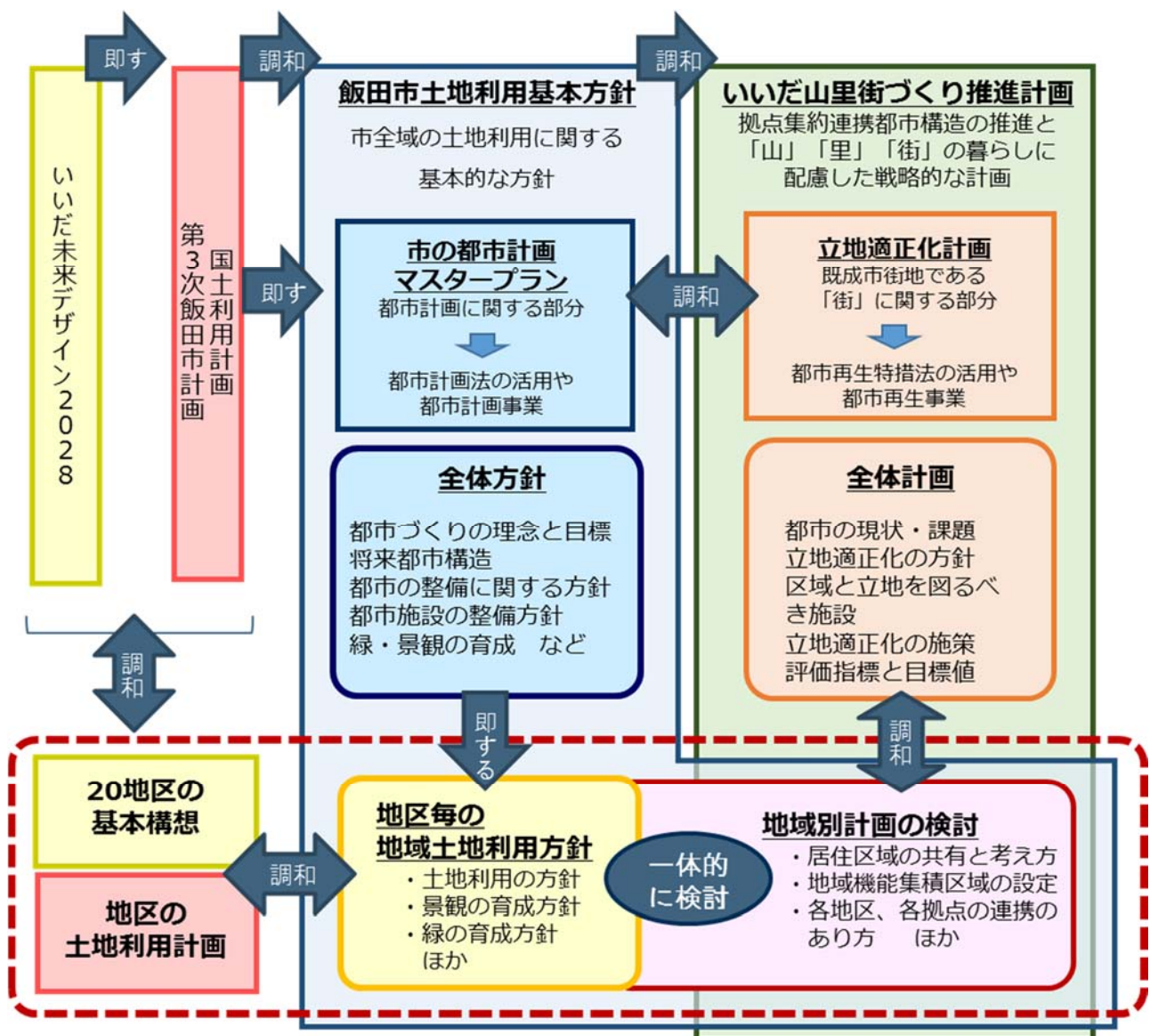
本計画は、土地利用基本方針の全体方針と地区毎の地域土地利用方針により成り立つ考え方を継承し、本計画に立地適正化の方針等を掲げることとします。

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となります。

【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	<b>高次都市機能の充実</b>	<b>魅力的な都市環境の実現</b>	<b>多様なライフスタイルの実現</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 歩いて暮らせるなど、まちの利便性を高める。</li> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> </ul>	
取組例	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 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</li> </ul>	

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】

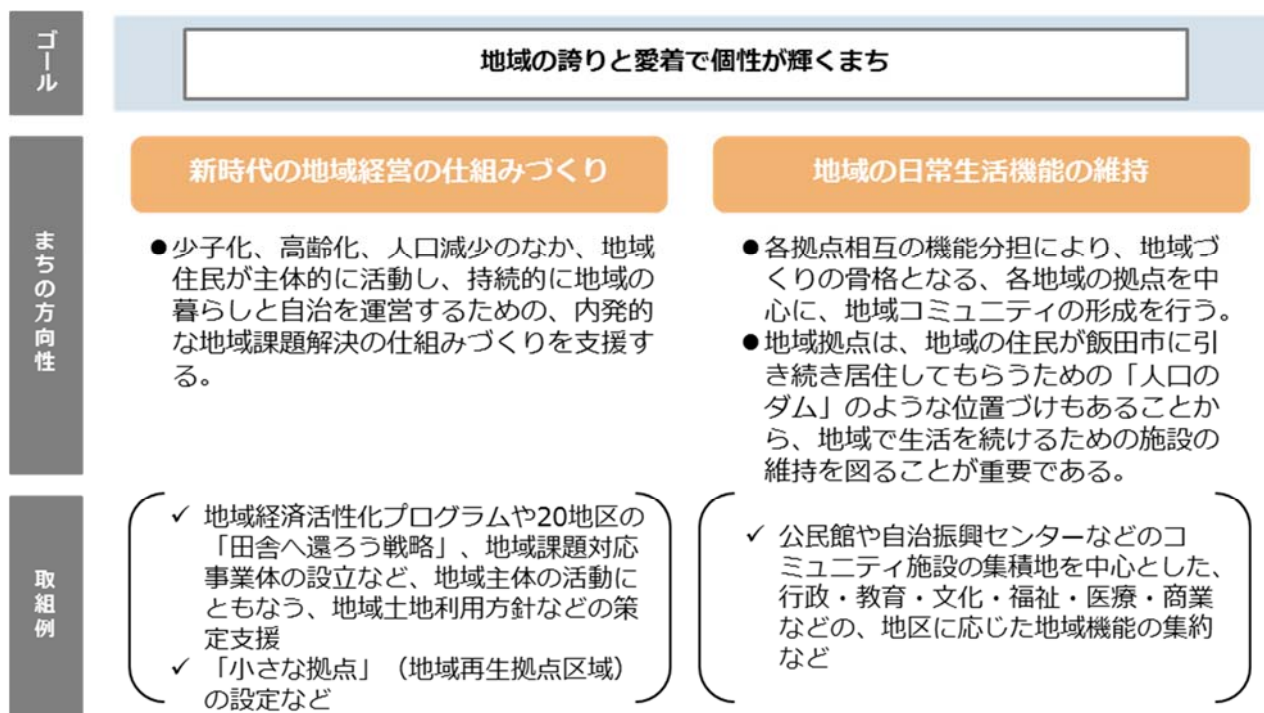
ゴール	高度なトランジットハブ		良好な住環境のあるまち	
	シームレスな交通の流れの実現	地域の魅力の体現	良好な住環境の実現	
まちの方向性	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 高度なトランジットハブの形成によりスムーズな乗換、来訪を実現する。</li> <li>● 駅来訪者に対し、域内外のシームレスな移動体験を提供する交通基盤を整え、飯田の交通利便性を高める。</li> <li>● 域外から、中心市街地、リニア周辺にある産業振興拠点等への移動需要を喚起し、取り込むための施策を推進する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> </ul>	
	取組例	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 交通広場、ラウンドアバウト、パーク&amp;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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 駅周辺では地区計画を策定し、良好な住環境を提供する「居住エリア」の指定</li> <li>✓ 駅の隣接空間における、再生可能エネルギーの利用、グリーンインフラ駐車場、多自然調整池など</li> </ul>



## 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**

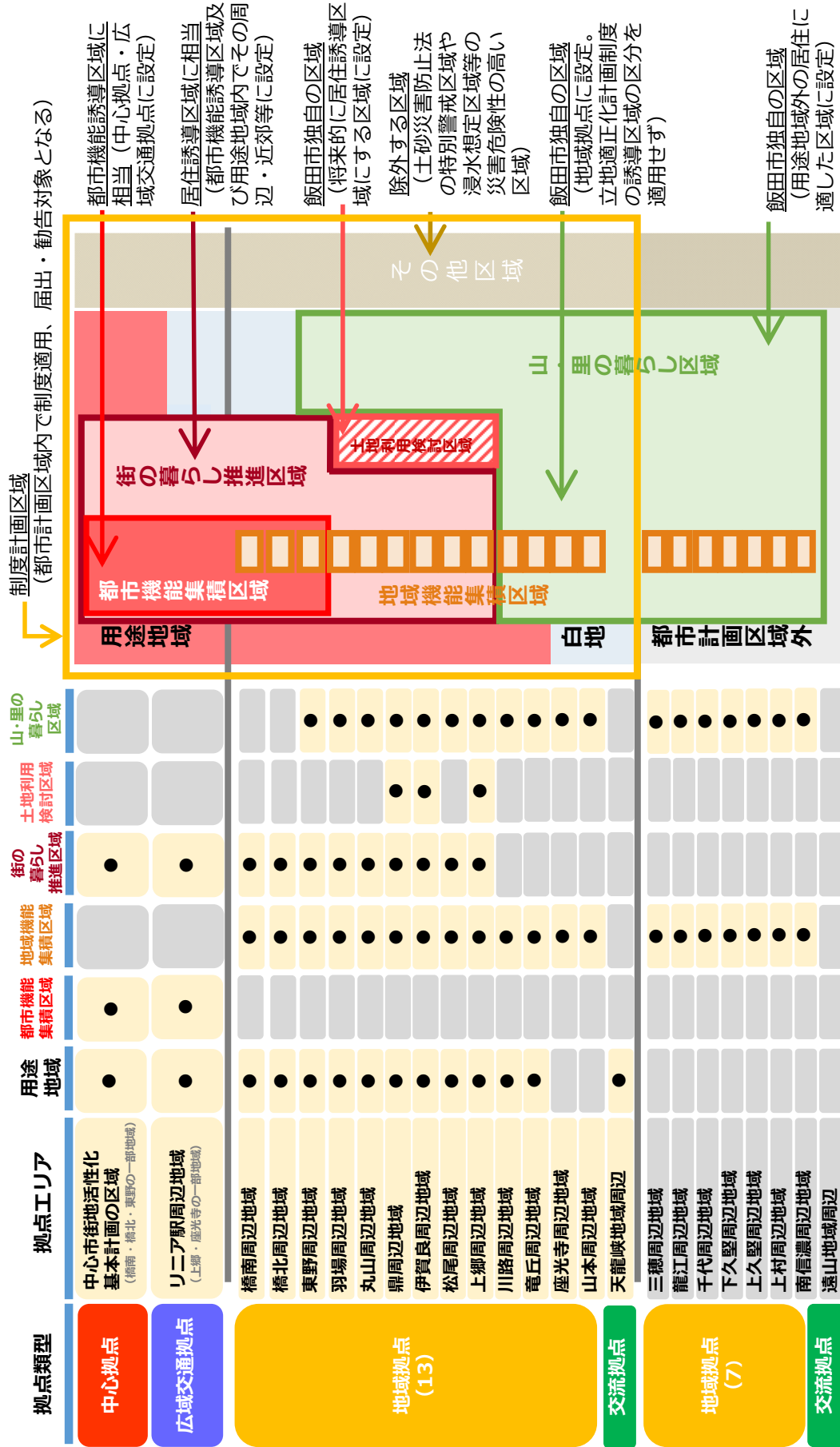
地域の日常的な生活圏の中心として、地域住民に基礎的な生活サービスを提供する区域として設定する。

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	三穂周辺地域						
	遠山地域周辺						

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

【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。

