

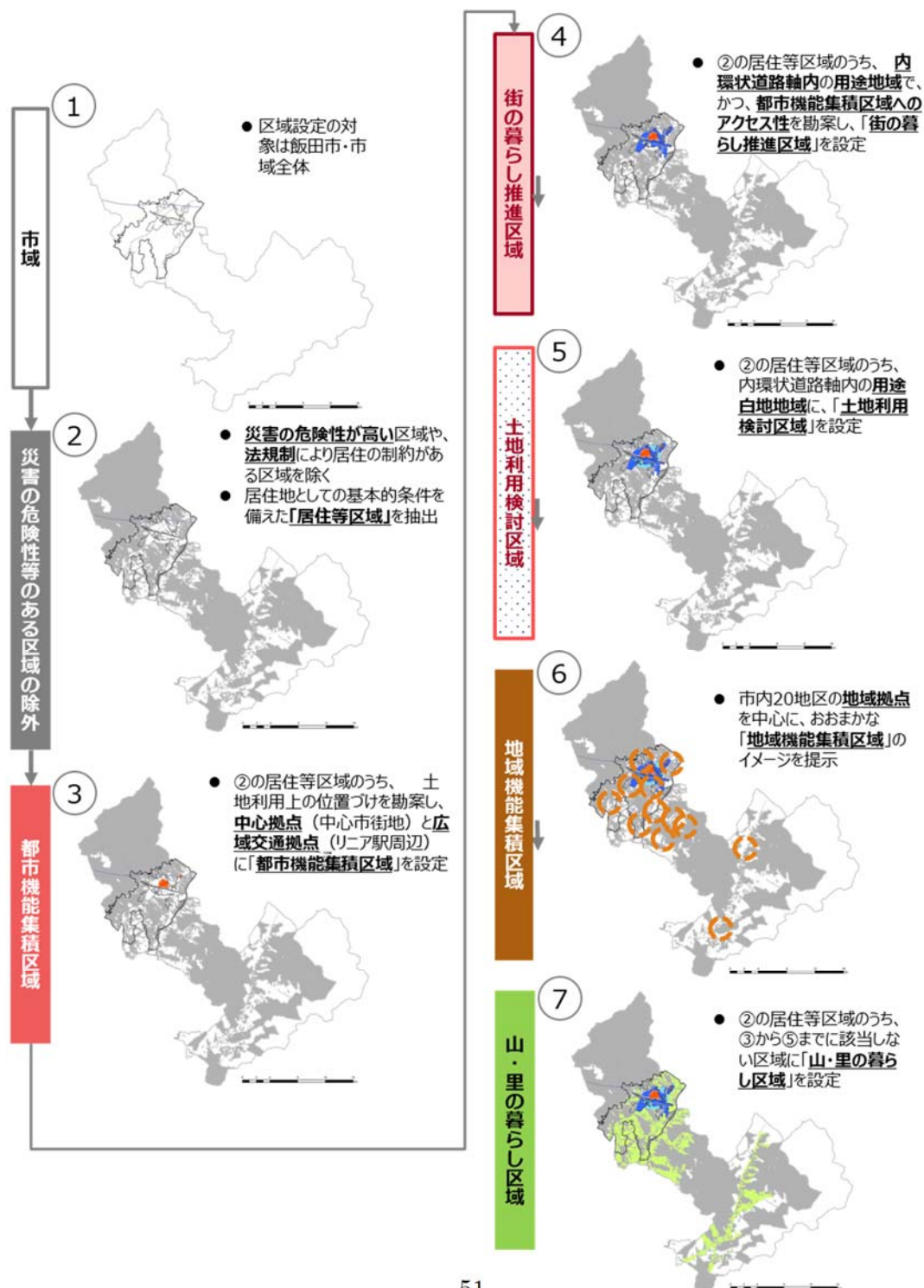
4 立地適正化の区域

(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

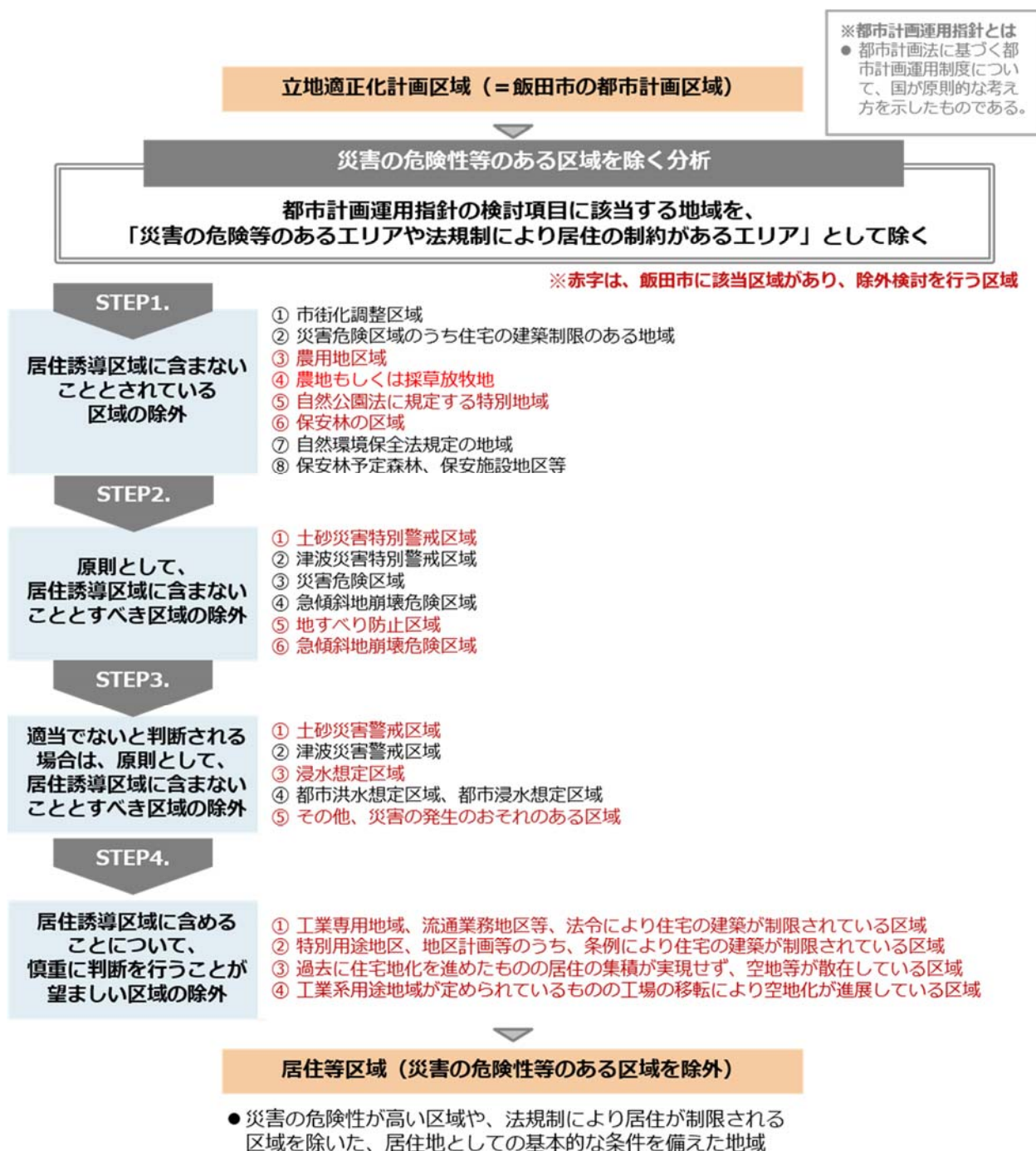
ア 災害の危険性等のある区域の除外の考え方

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.）居住誘導区域に含め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。

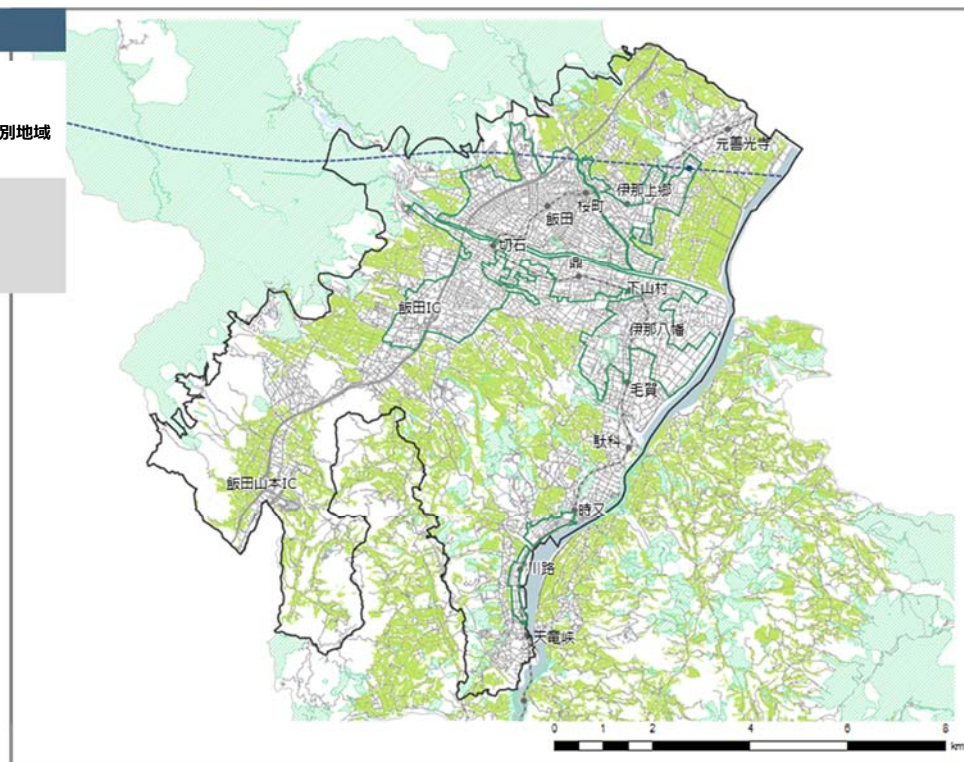
(STEP1. 全体図)

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

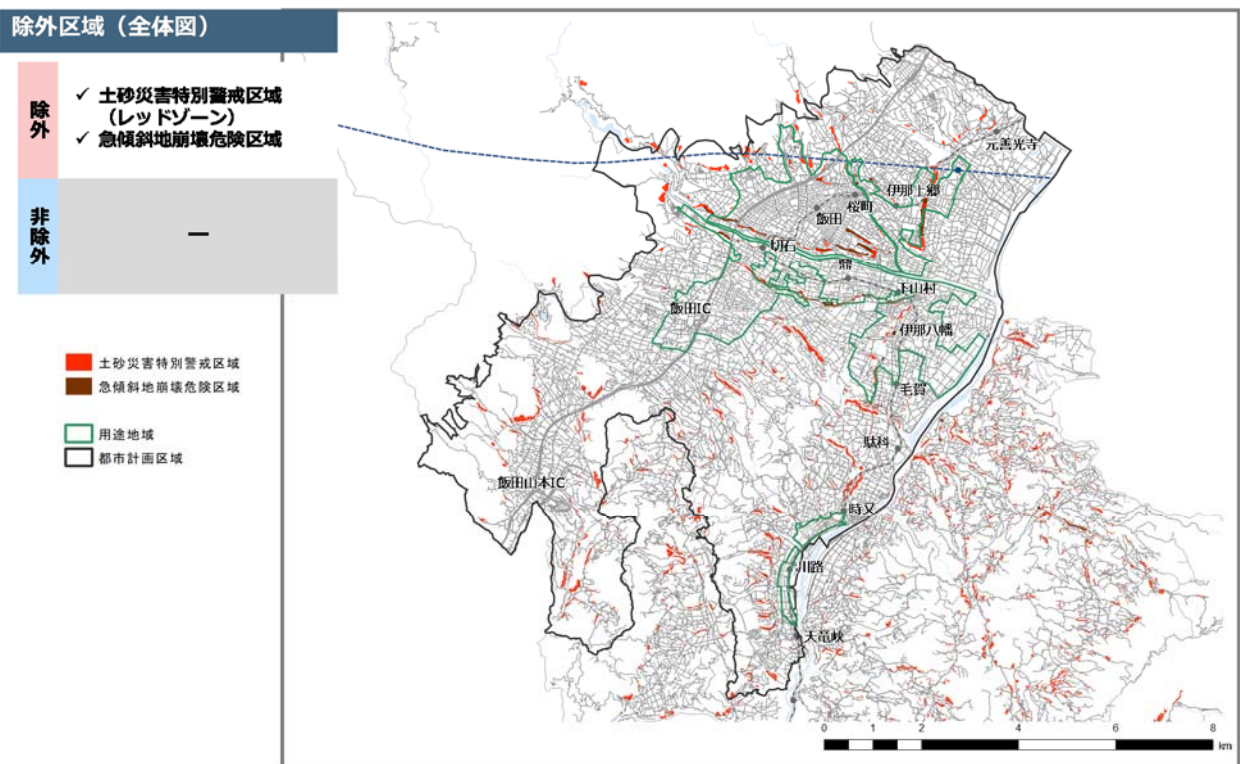


【図表 60 (STEP2.) 原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域の除外】

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)

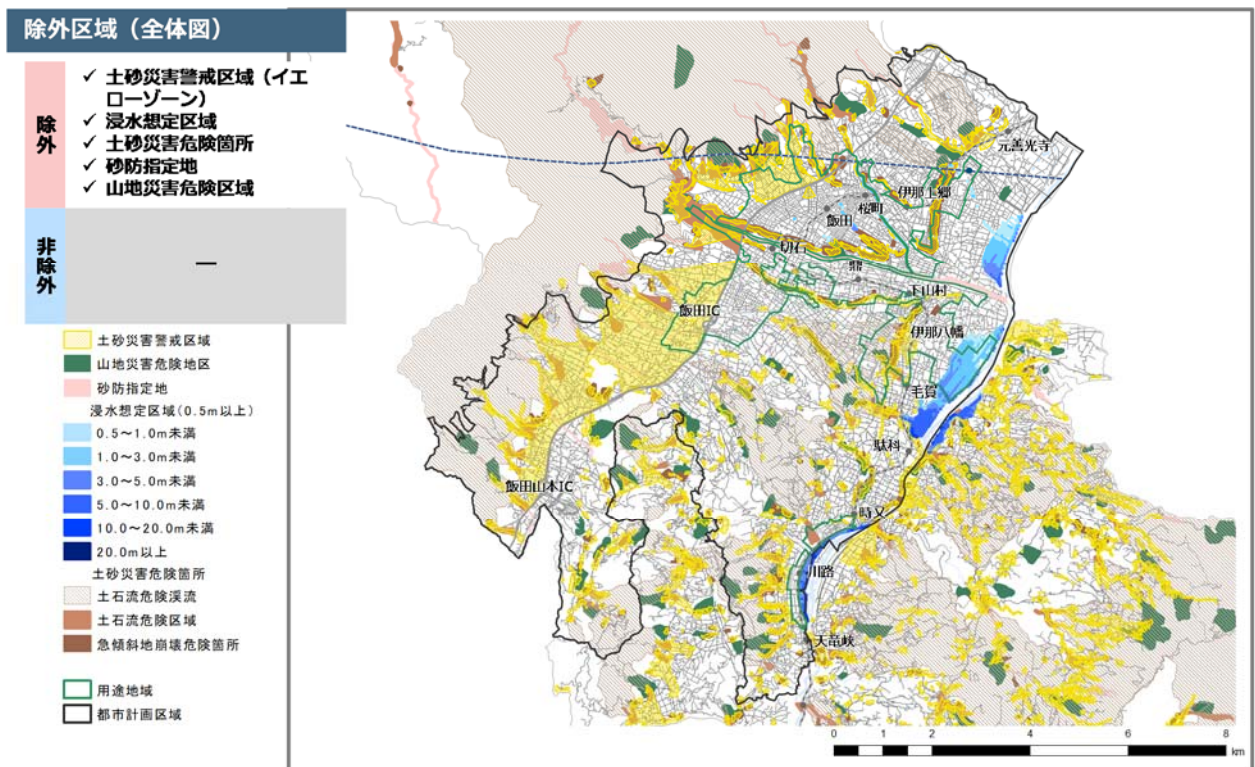


【図表61 (STEP3.) 適当でないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含めないこととすべき区域の除外】

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。

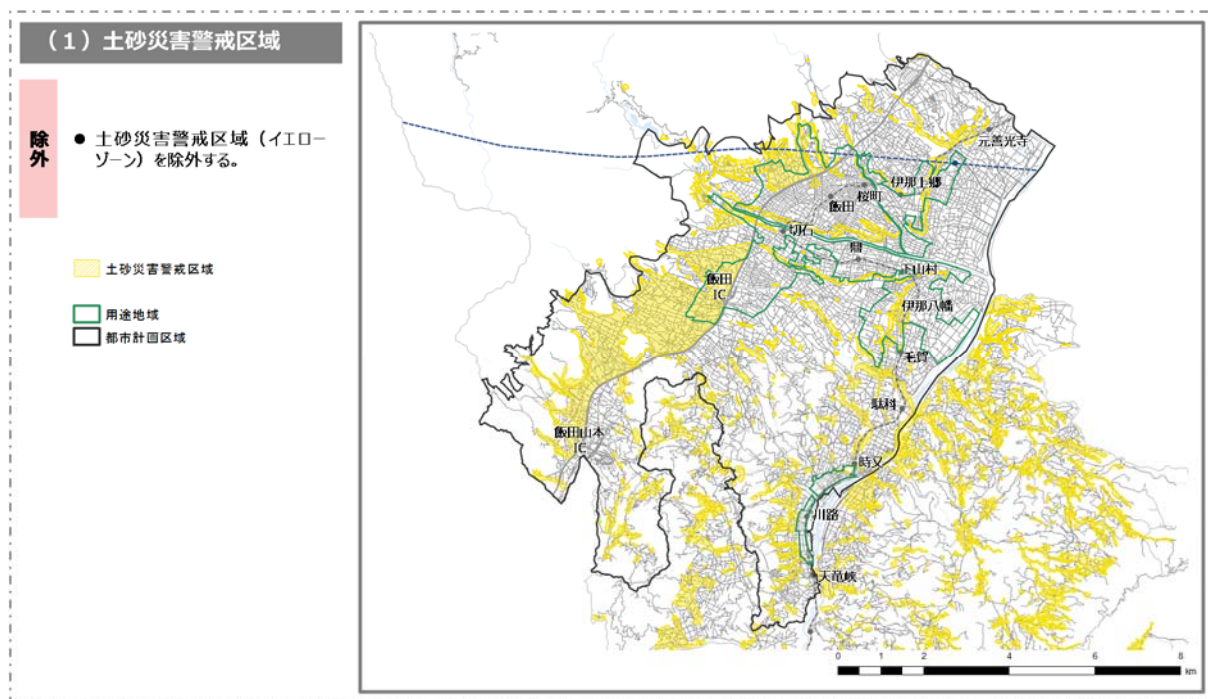
(STEP3. 全体図)



(STEP3. 個別図)

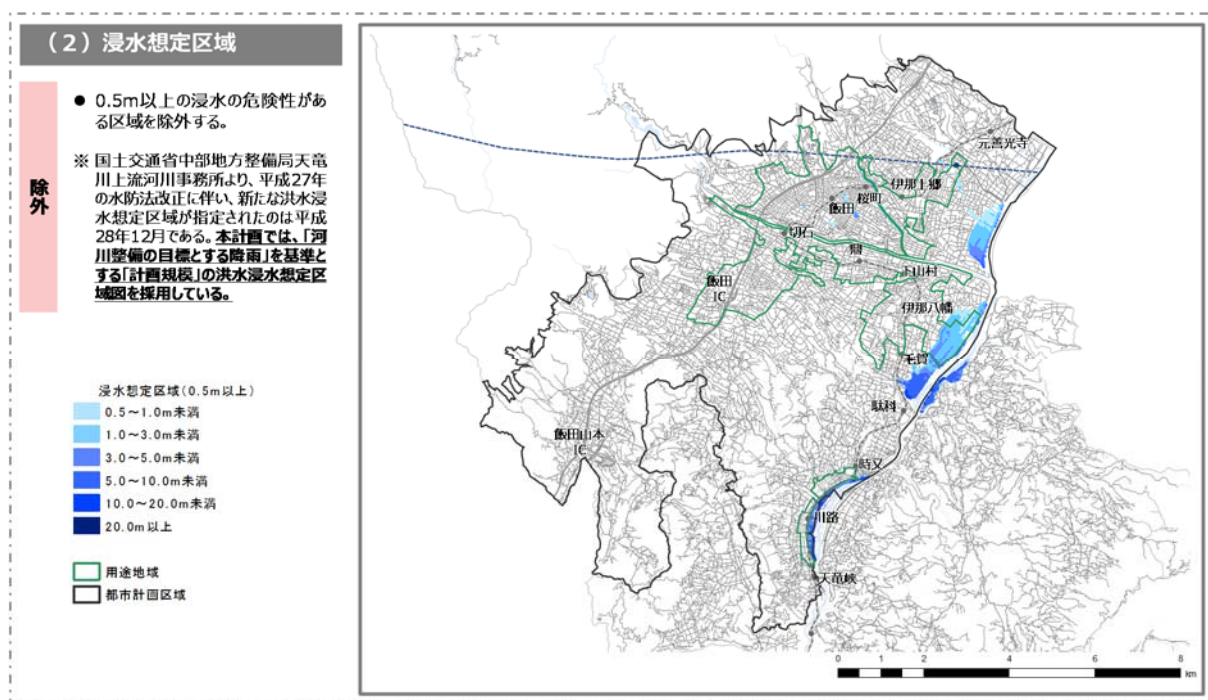
① 土砂災害警戒区域

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。

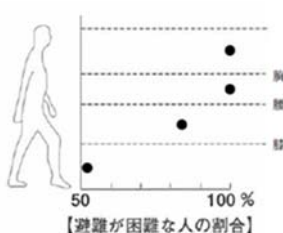


【参考】

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

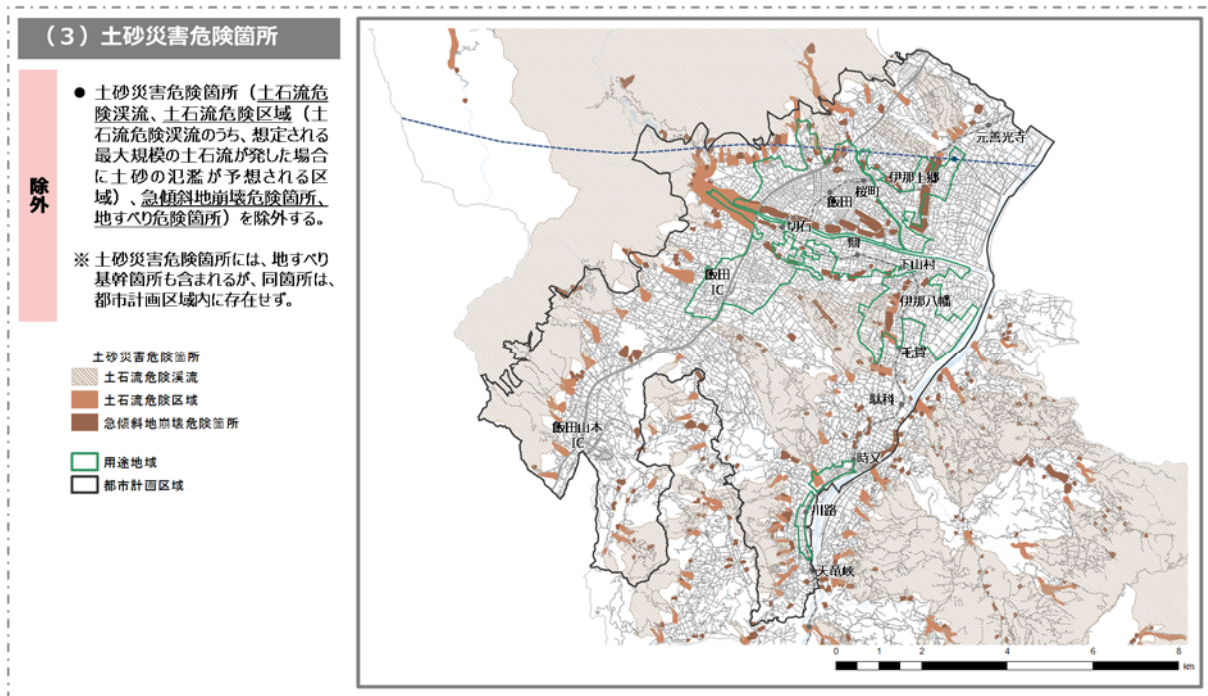
（平成28年12月指定）

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。

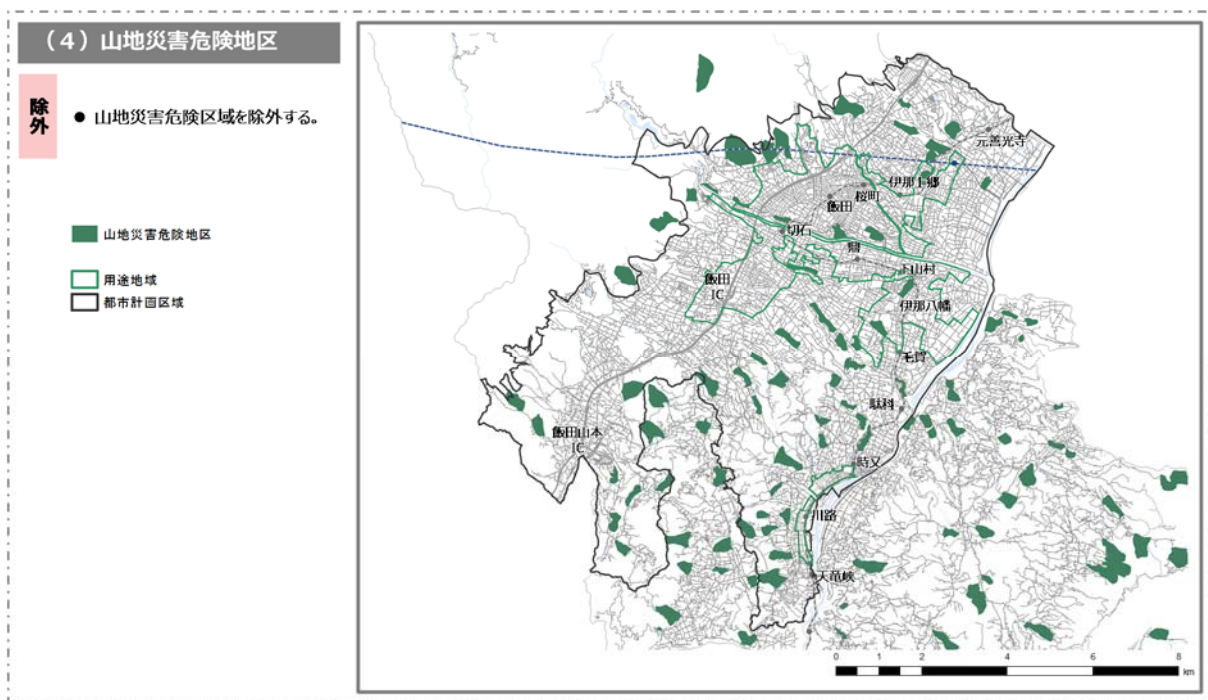
③ 土砂災害危険箇所

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。



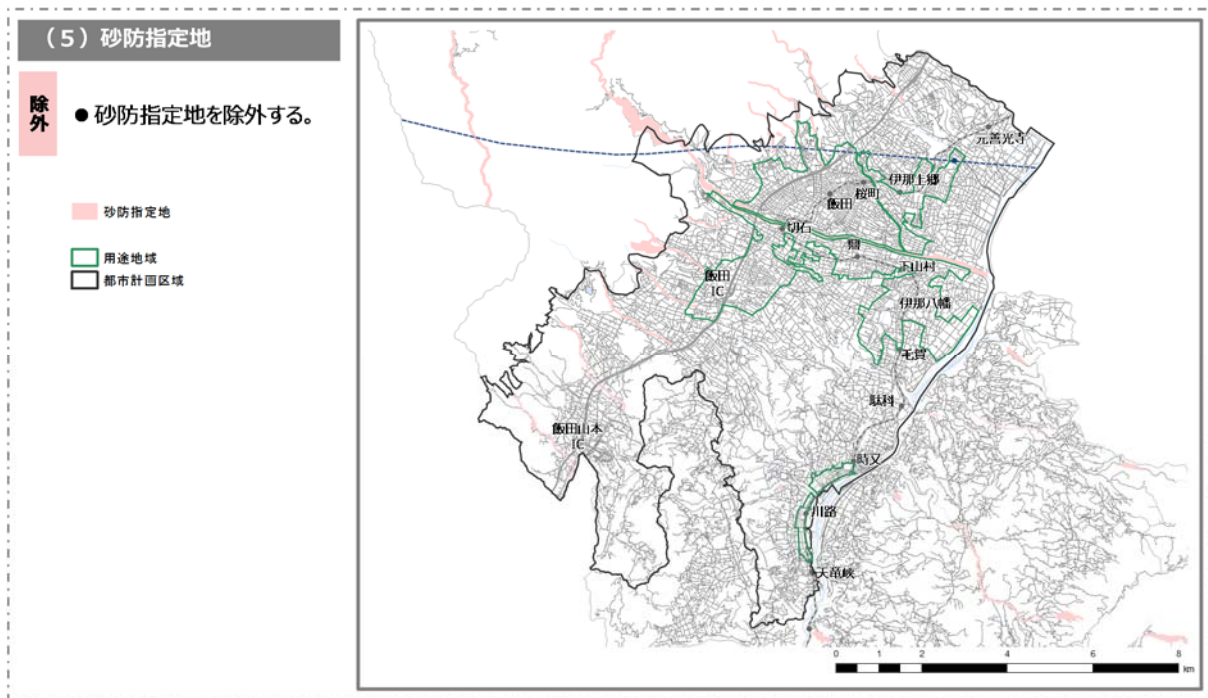
④ 山地災害危険地区

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。

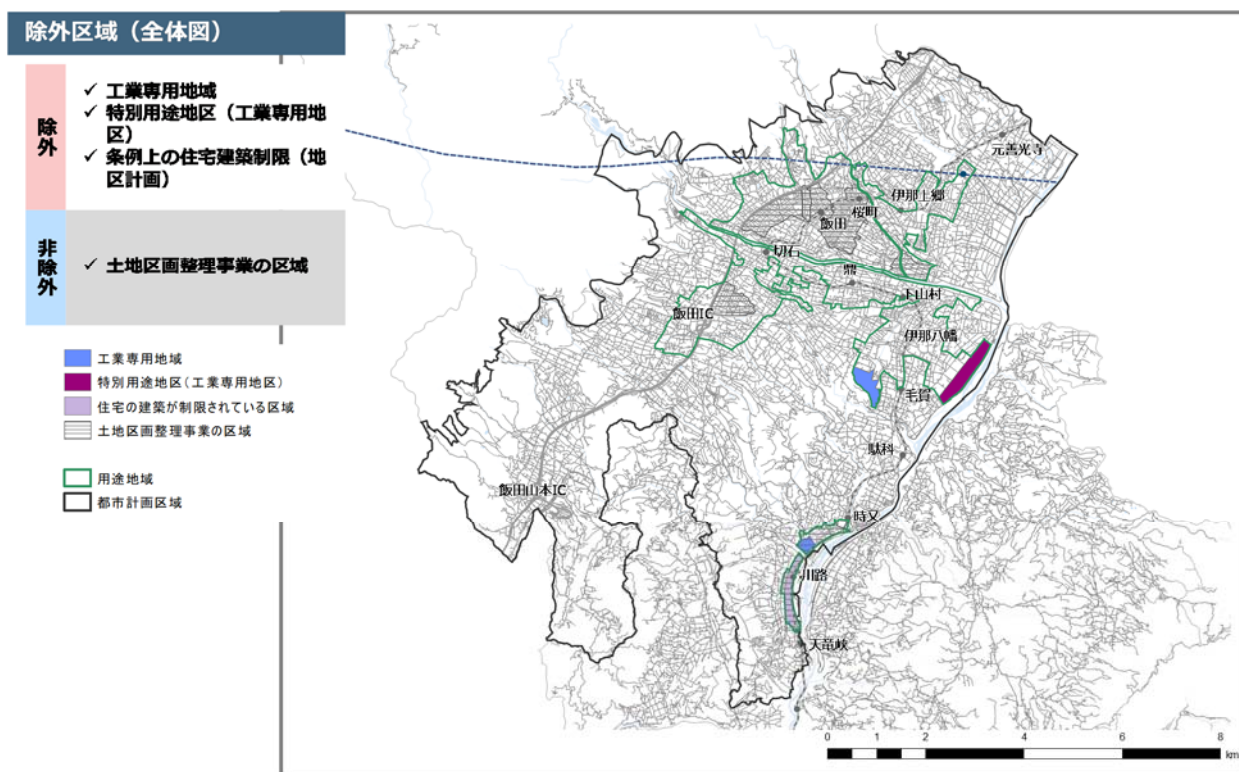


【図表 62 (STEP4.) 居住誘導区域に含めることについて慎重に判断を行うことが望ましい区域の除外】

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。

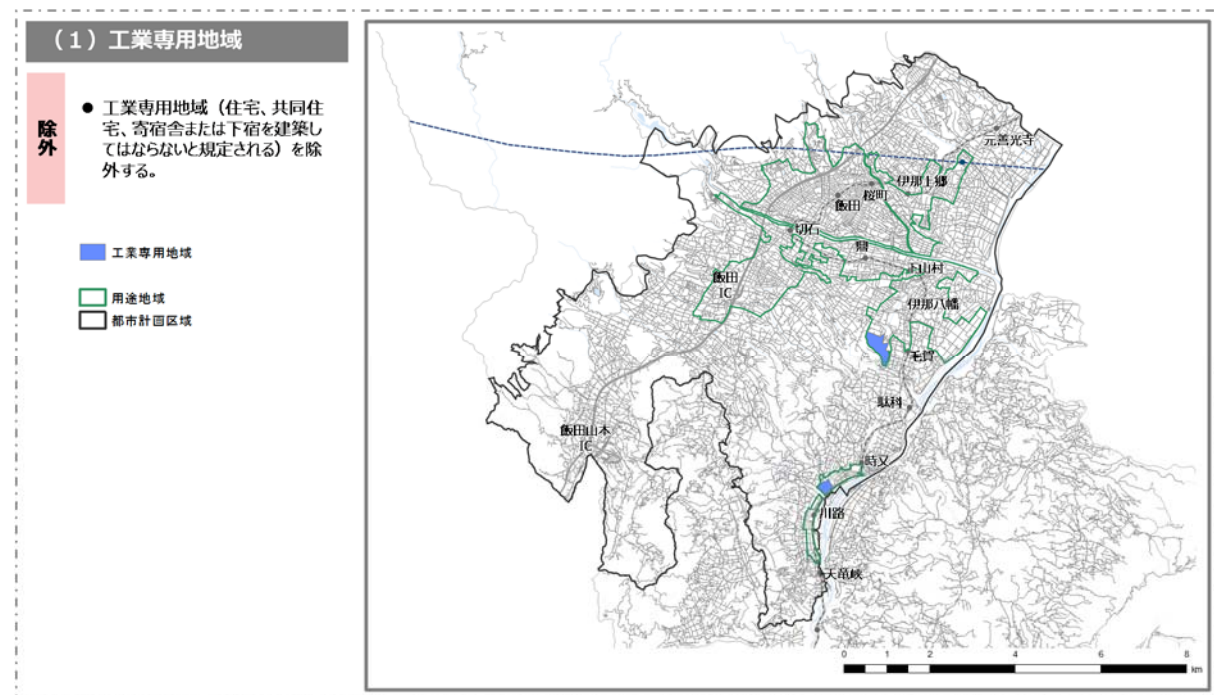
(STEP4. 全体図)



(STEP4. 個別図)

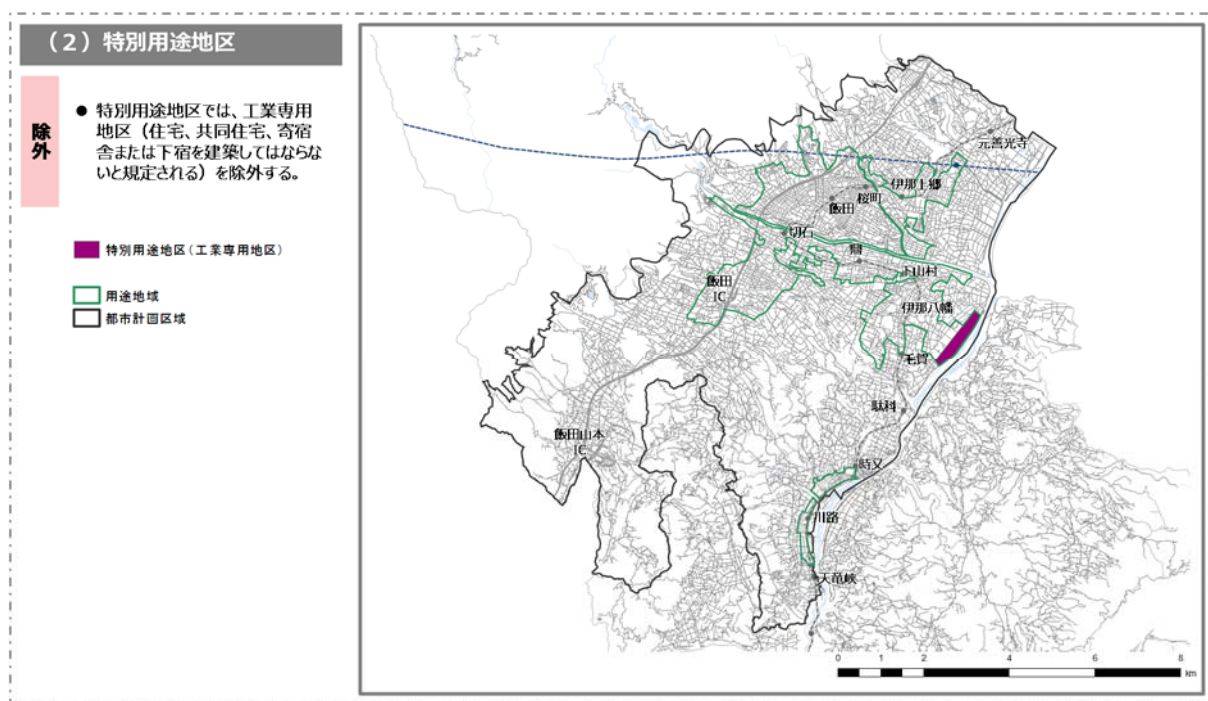
① 工業専用地域

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、寄宿舎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

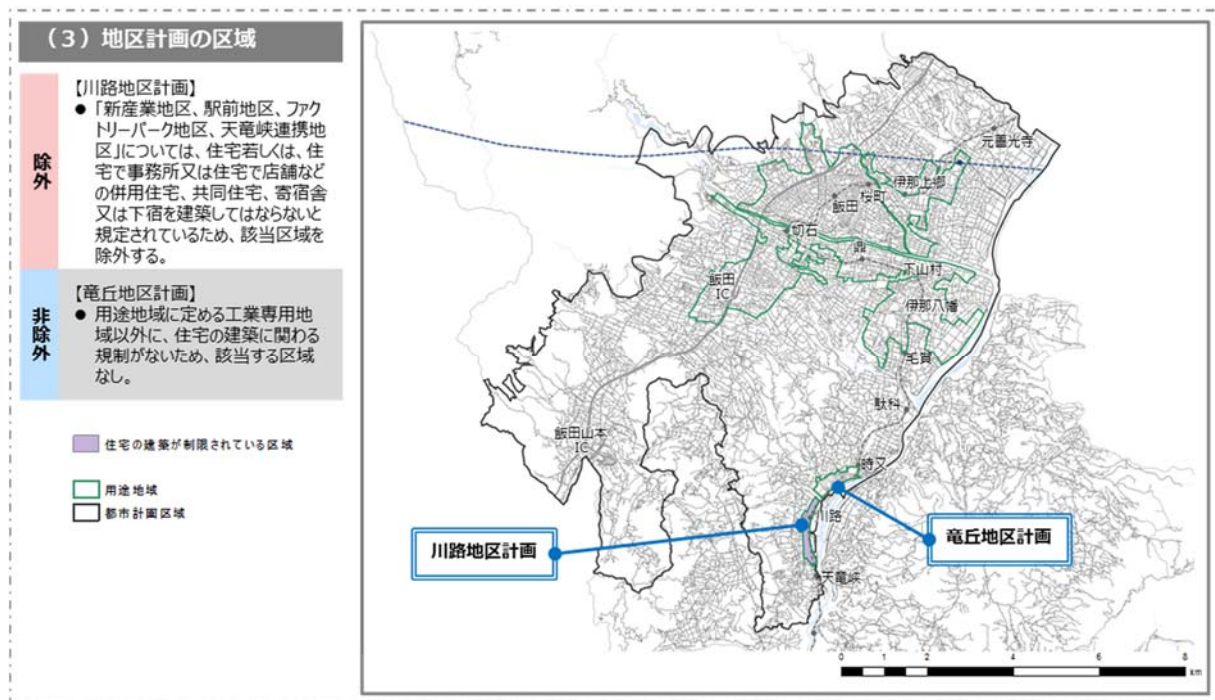
新産業地区、駅前地区、ファクトリーパーク地区及び天竜峡連携地区については、住宅、住宅で事務所若しくは住宅で店舗などの併用住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿を建築してはならないと規定されているため、該当区域を含めないこととします。

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。

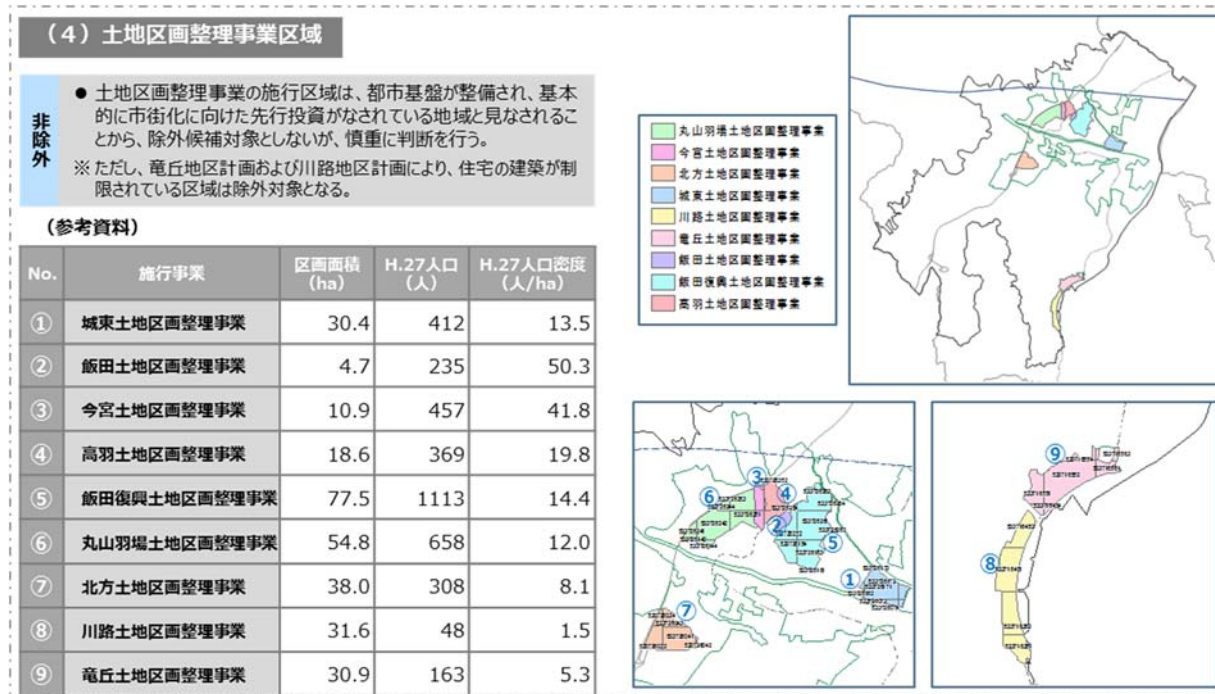
※ただし、川路地区計画及び竜丘地区計画により、住宅の建築が制限されている区域は検討の対象となります。

※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。



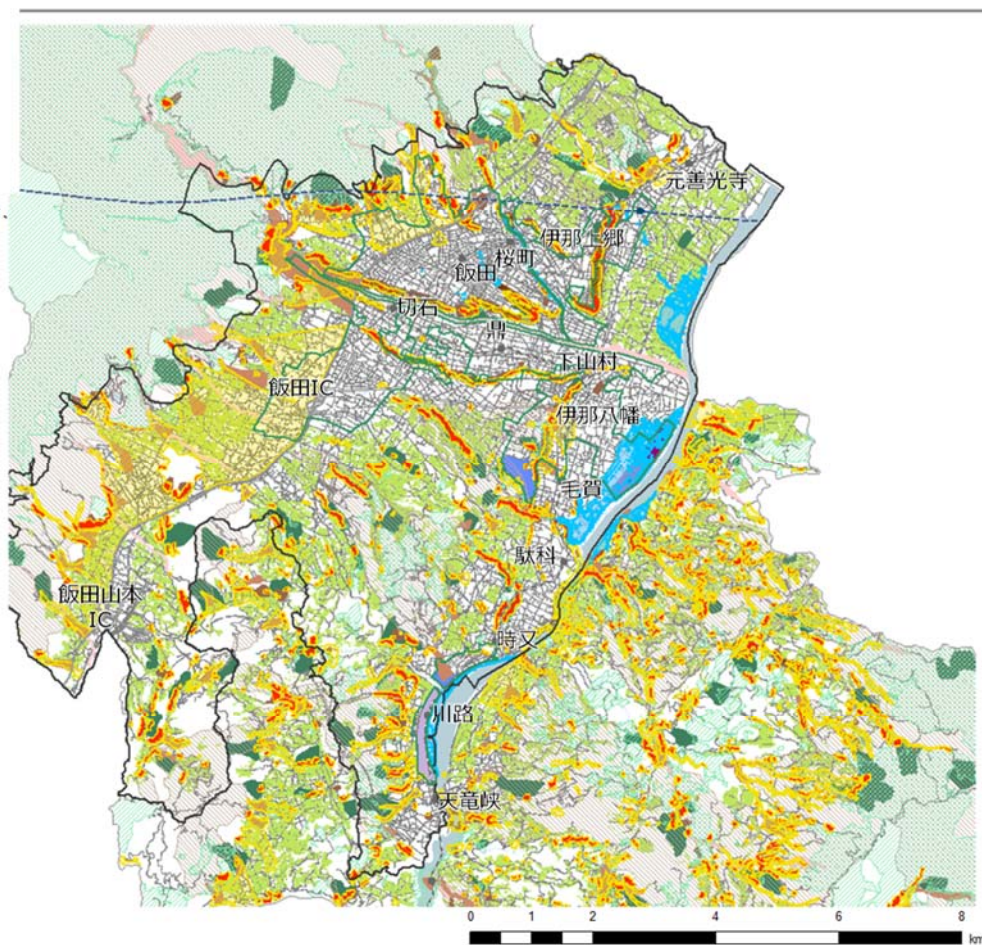
ウ 土地区画整理事業区域

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
- 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。

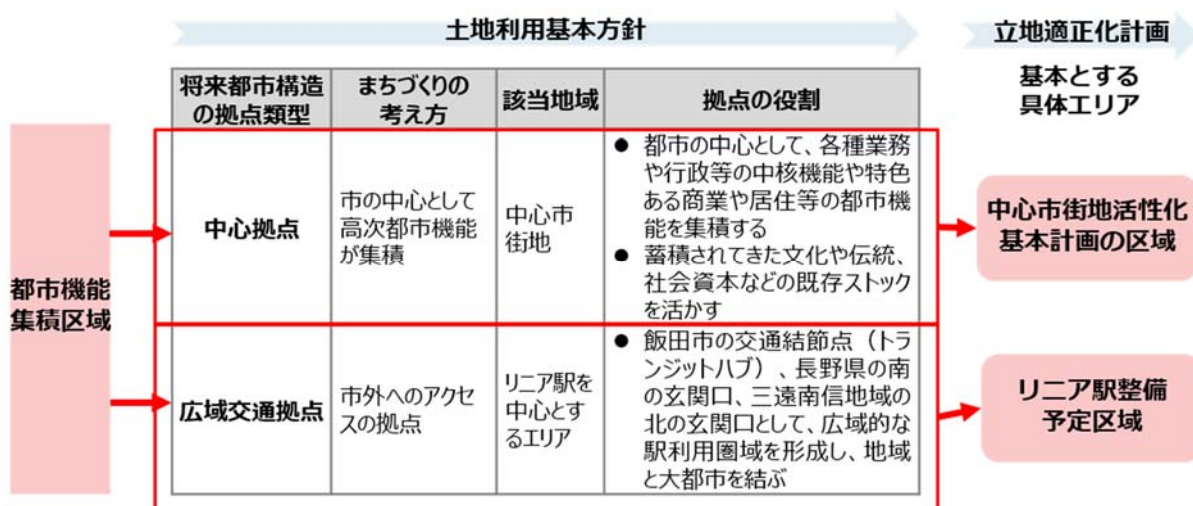
ア 基本的な考え方

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。

(7) 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

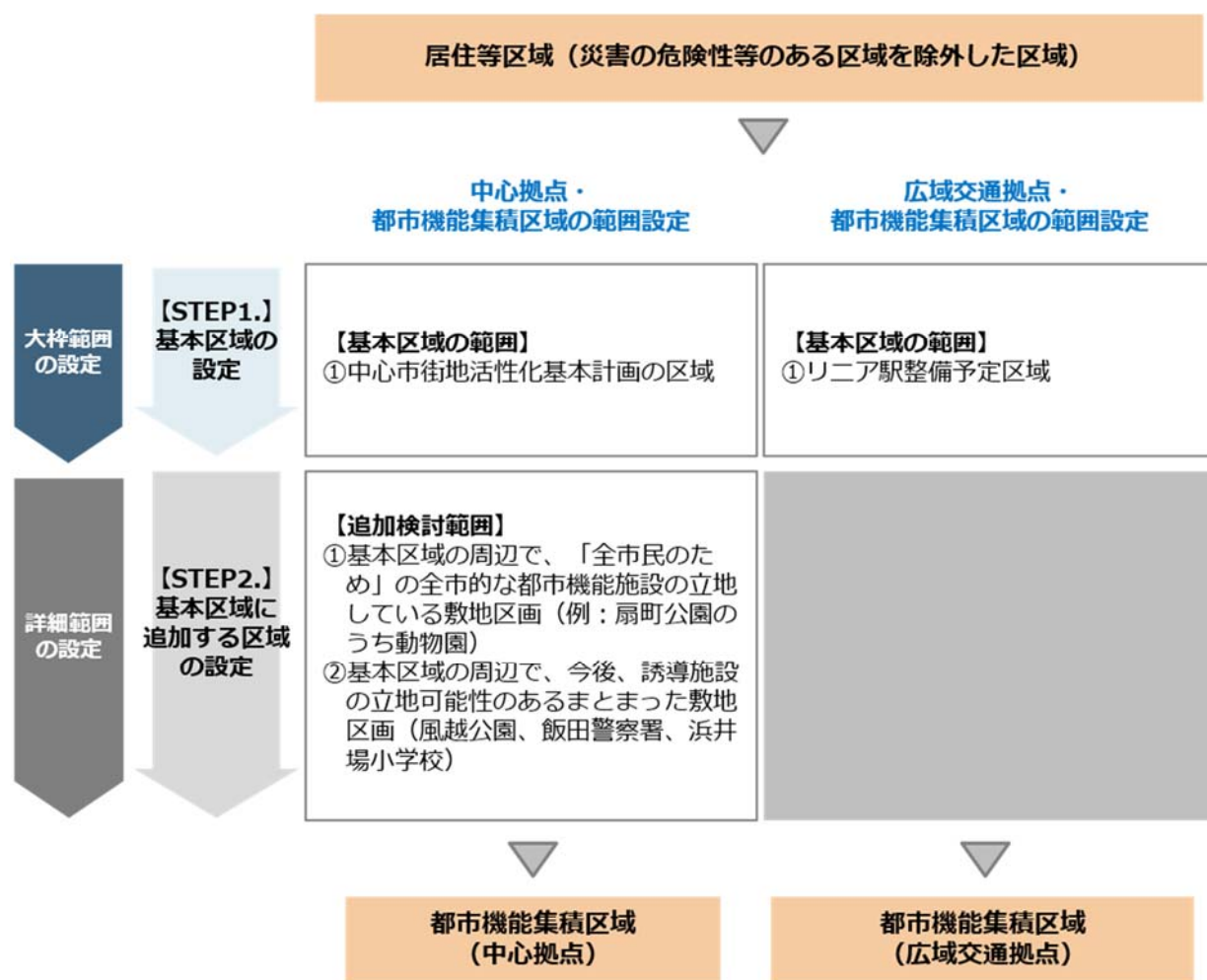
「中心拠点と広域交通拠点の都市機能集積区域の設定について」

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。

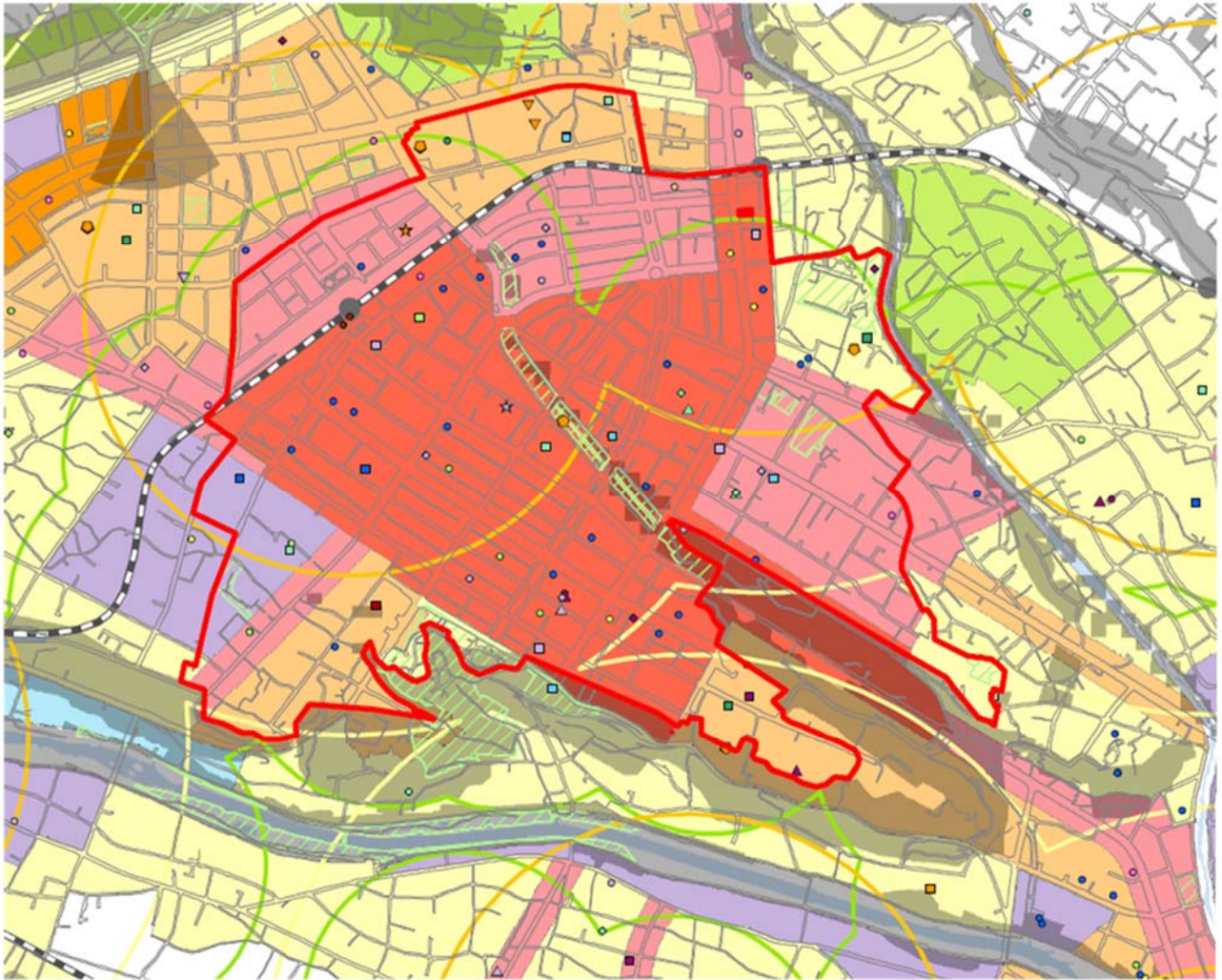
本計画では、都市機能集積区域を中心市街地（中心拠点）とリニア駅整備予定区域（広域交通拠点）に設定する方針ですが、これは広域交通拠点の周辺だけで物事を完結させることなく地域への波及効果を発揮させるためには、リニア駅周辺が中心市街地の区域と飛び地の関係にあり、中心市街地到人・資本・情報を呼び込むために、リニア駅周辺の機能が必要不可欠と考えていることによります。

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】

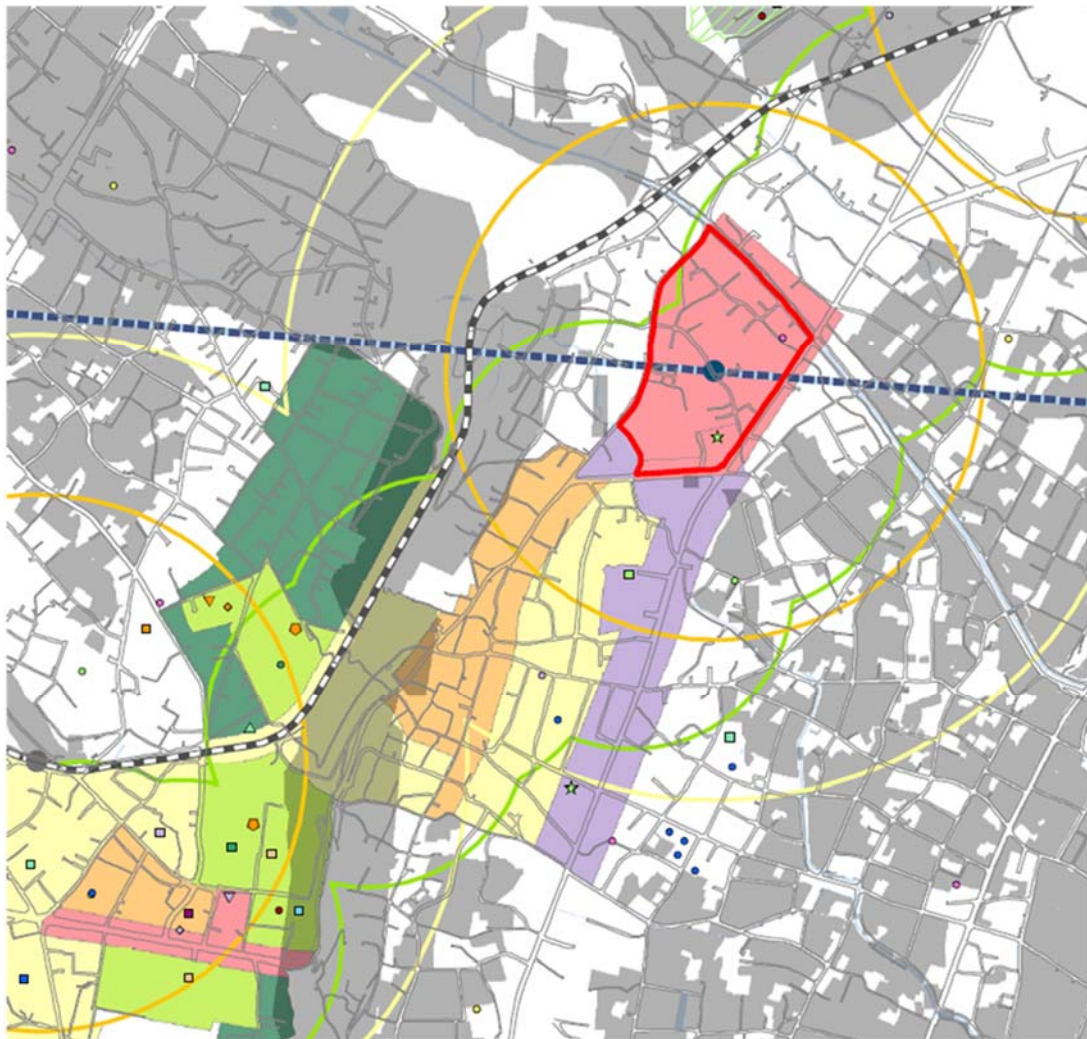


【図表 66 都市機能集積区域（中心拠点）】



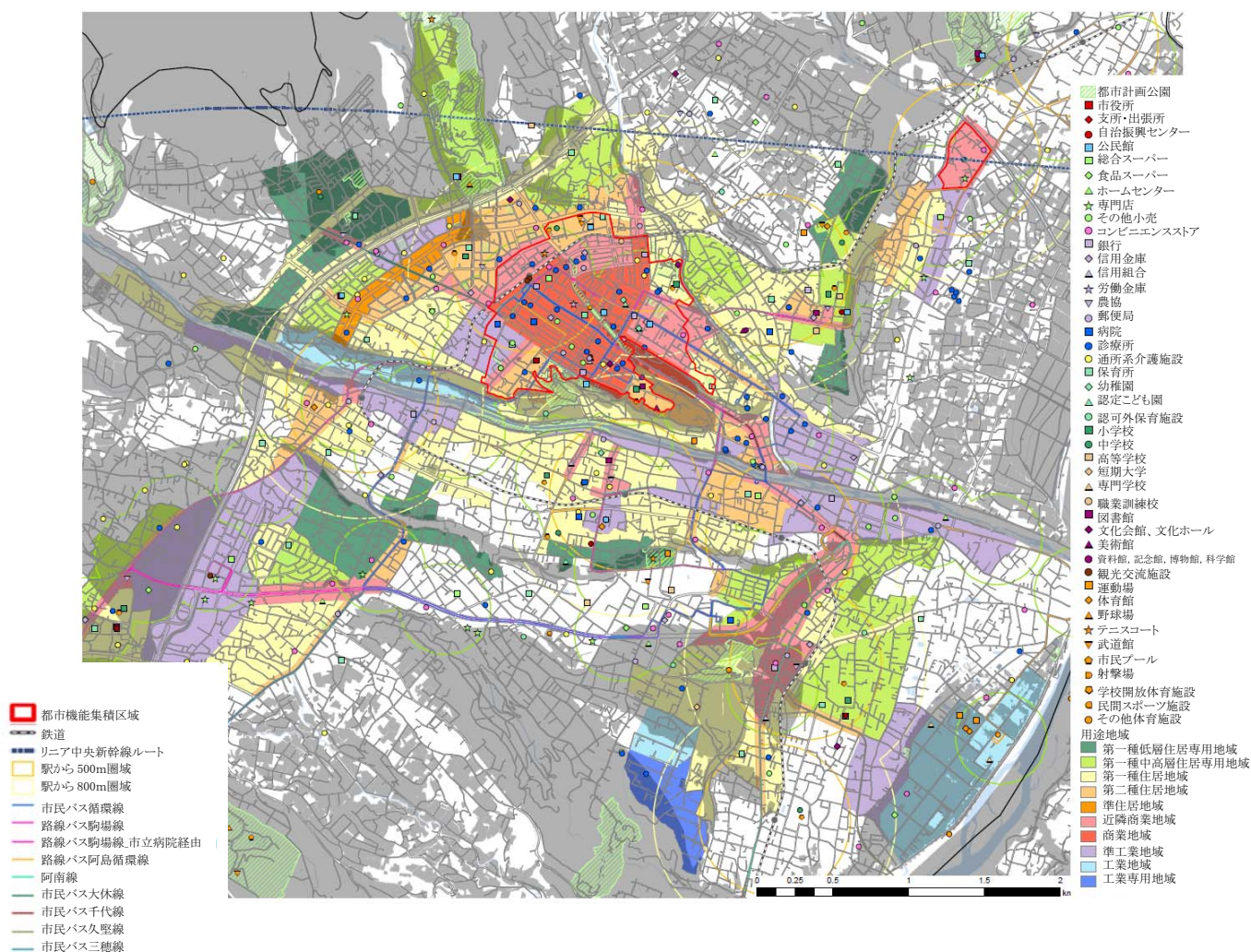
- | | | |
|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> 市民バス循環線 駒場線 阿島線 阿南線 駅から500m圏域 駅から800m圏域 バス停300m圏域 用途地域 <ul style="list-style-type: none"> 第一種低層住居専用地域 第一種中高層住居専用地域 第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域 近隣商業地域 商業地域 準工業地域 工業地域 工業専用地域 都市機能集積区域 | <ul style="list-style-type: none"> 市役所 支所・出張所 自治振興センター 公民館 総合スーパ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

【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)	増減率 -32.0%
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	

(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。

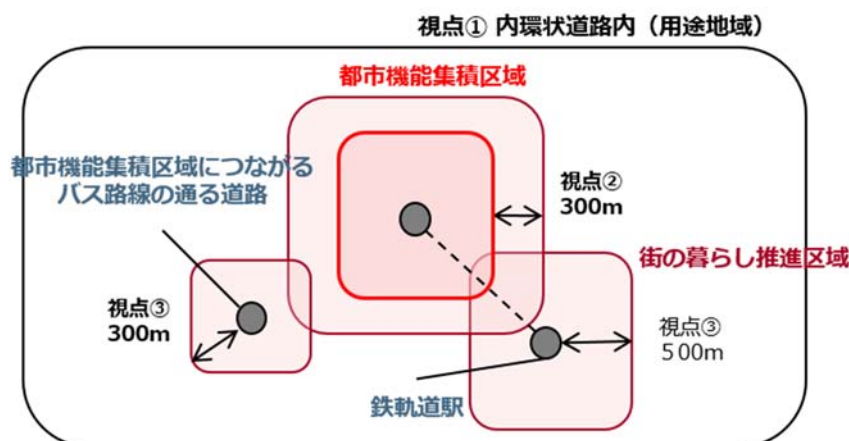
なお、リニア駅周辺エリアの市街化は限定的とする方針から、リニア駅周辺の居住に関わる土地利用の方針を定める地区計画における「居住エリア」に対し、リニア駅周辺の街の暮らし推進区域に設定します。

➤ 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 (※広域交通拠点は、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、以下の考え方に基づき設定します。

(7) 制度上・都市構造上のアクセス確保の視点

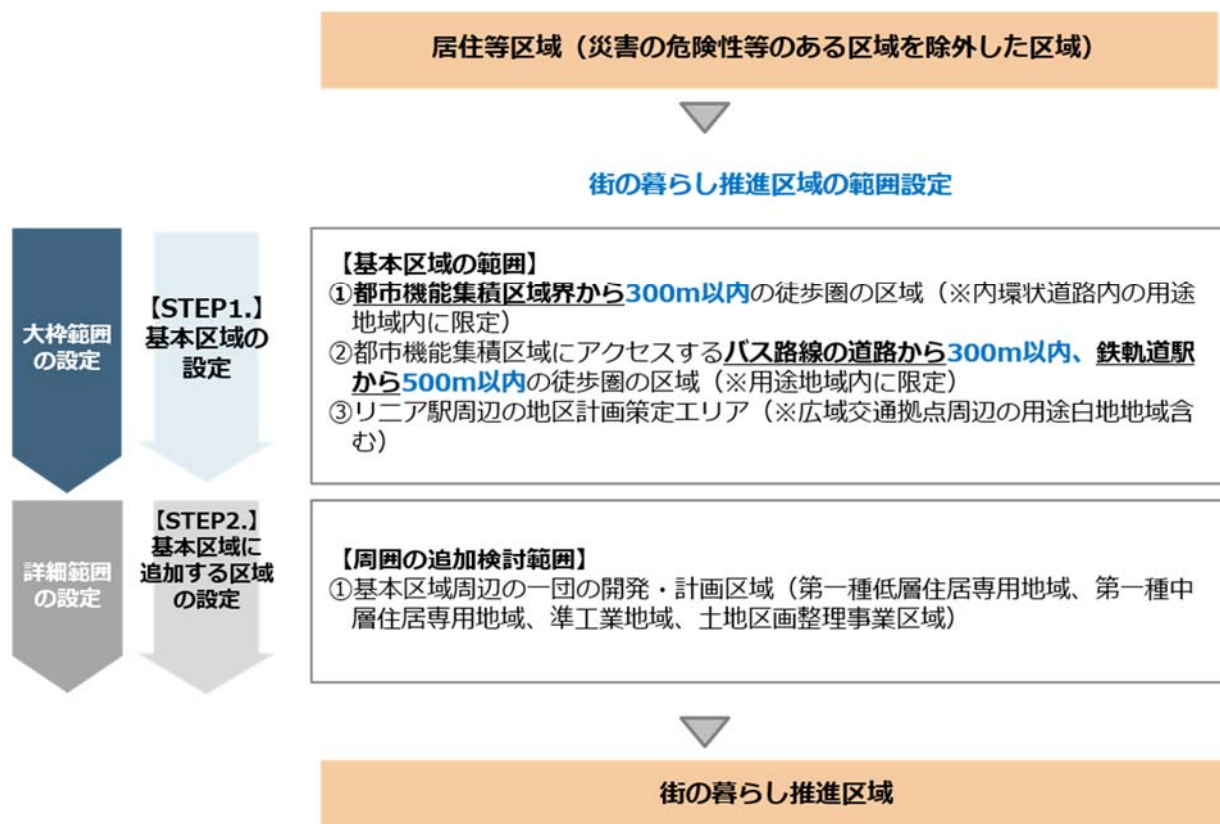
- a 用途地域内で検討する
- b すでに比較的多くの生活利便施設が立地し、生活利便性の高い内環状道路の内側で検討する
- c リニア駅周辺の地区計画の居住エリアで検討する

(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) (7) 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。

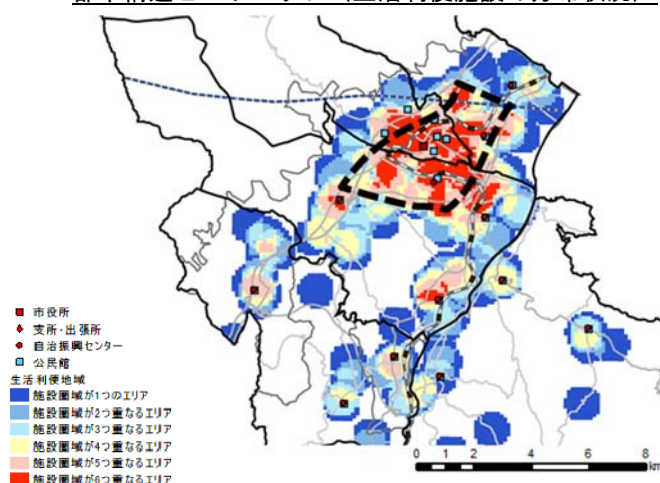
また、これら生活利便施設は、内環状道路の外側にある地域に足りない都市機能を補完する関係にあります。

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】

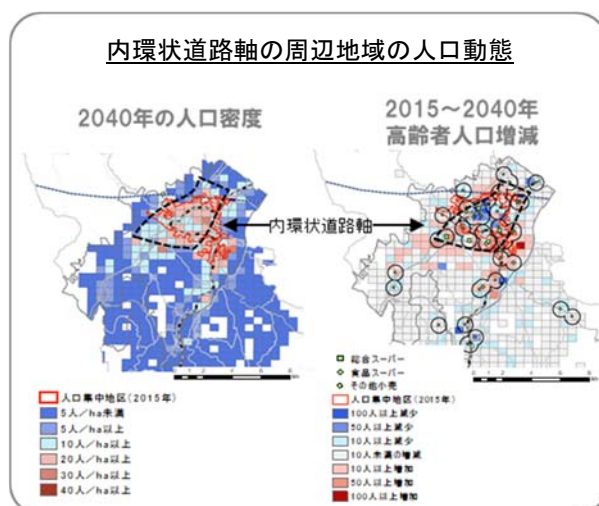
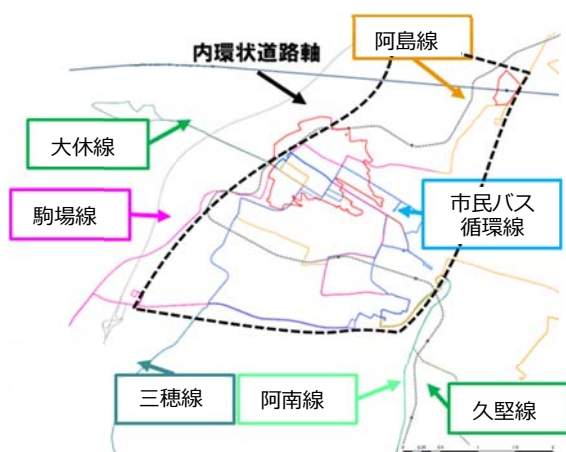
街の暮らし推進区域設定の基本的な考え方 その2

「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。

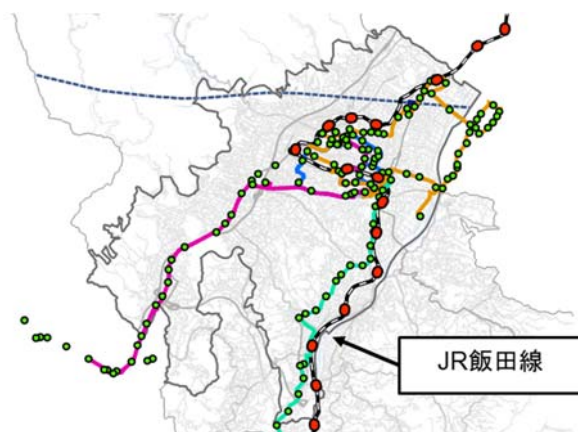
都市機能集積区域に接続する公共交通のバス路線は、以下のバス路線を検討します。

- (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

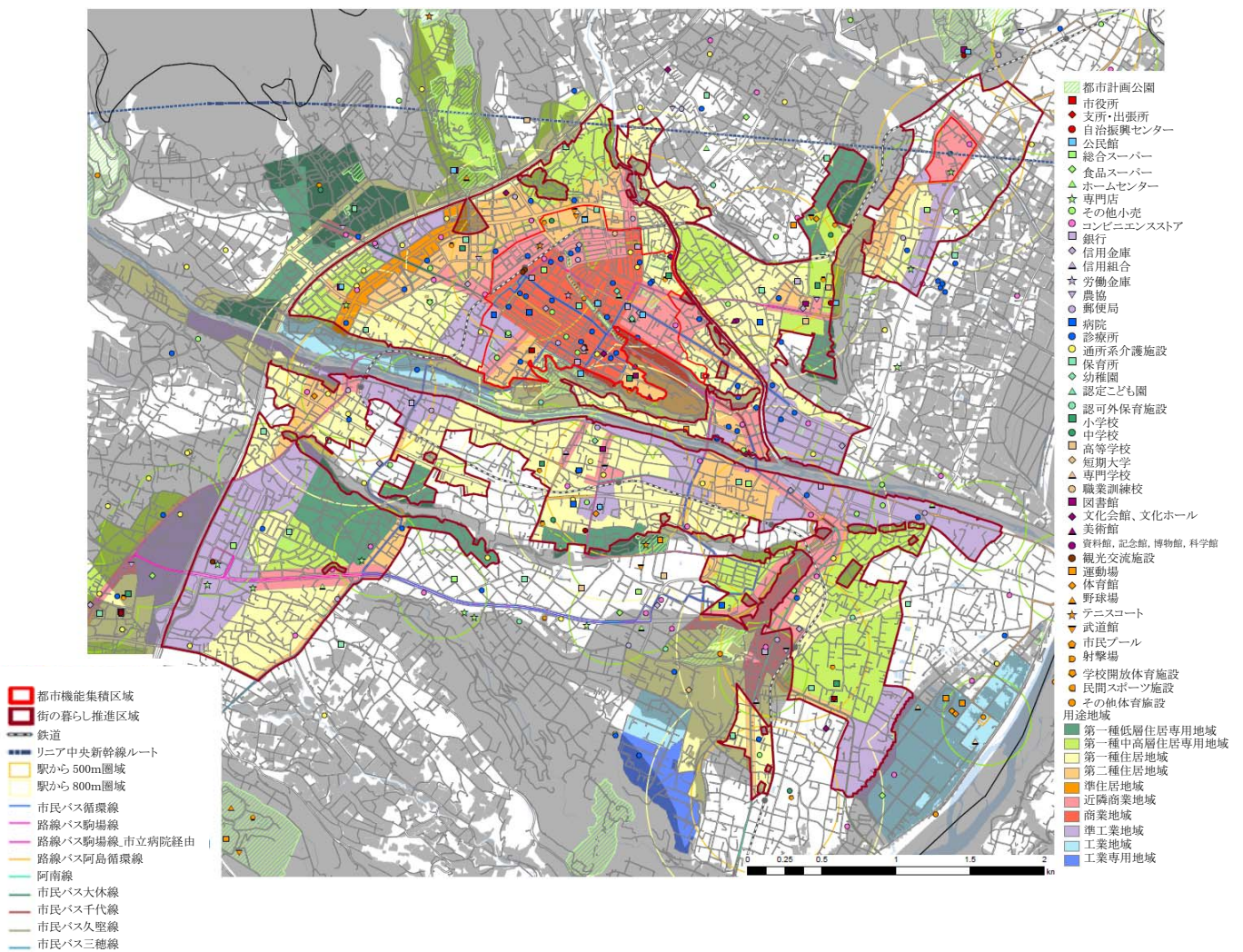


「鉄軌道駅について」

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 (商業・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)

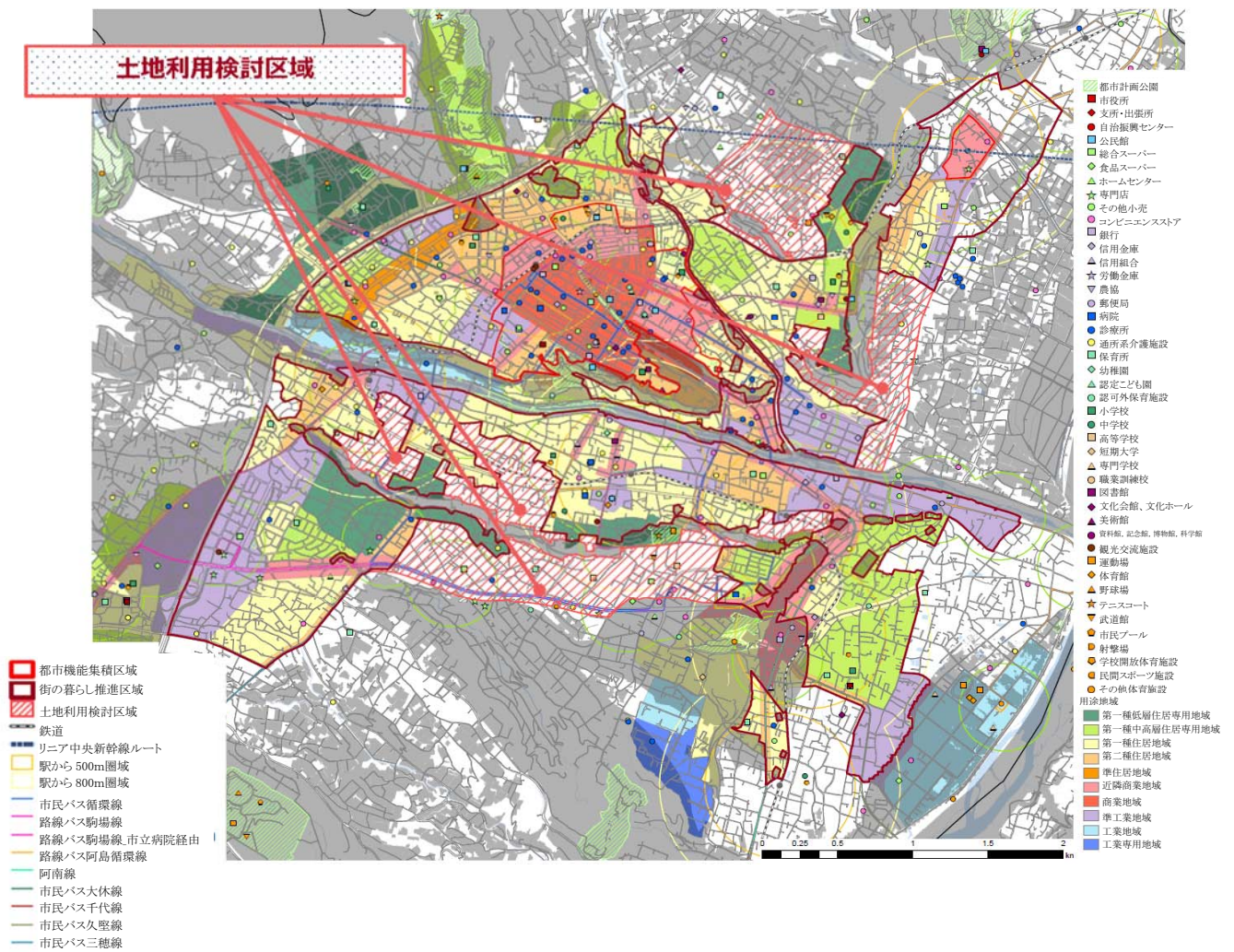
「土地利用検討区域」は、本計画において、内環状道路内だが、街の暮らし推進区域に設定しない用途白地地域に設定する。

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。

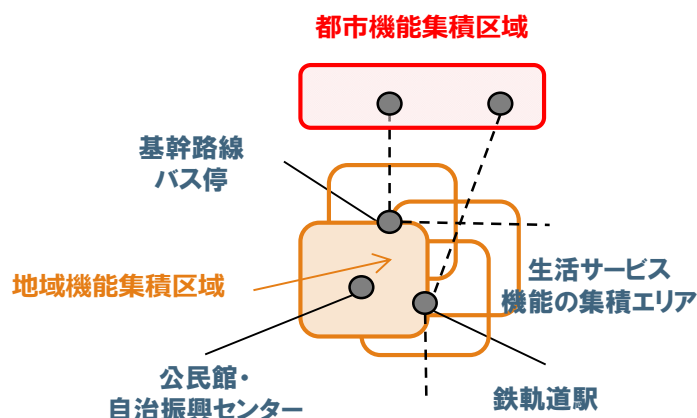
地域機能集積区域は、今後の都市の動向を見ながら、飯田市の20地区の住民主体により、基本構想や地区土地利用計画等の策定に沿って、必要に応じて段階的に設定を検討する区域です。したがって、地域機能集積区域は、「地域拠点」がその区域であると位置付け、現時点では都市機能集積区域に含めないこととします。

➤ 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。

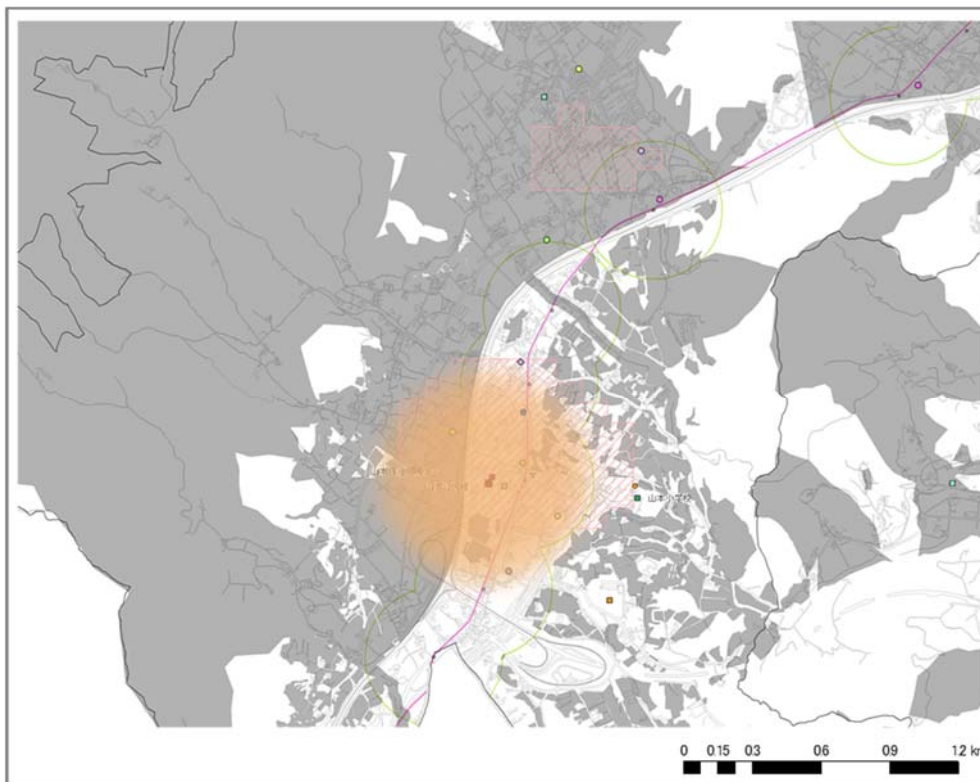
本計画では、市内20地区の地域住民により、内発的な自治を行うコミュニティの土壌があることに鑑み、地区ごとの基本構想や地域土地利用計画等に基づき、住民主体で、具体的な都市機能を集積すべき区域を検討する「きっかけづくり」として、地域機能集積区域を示します。

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の地域自治区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。

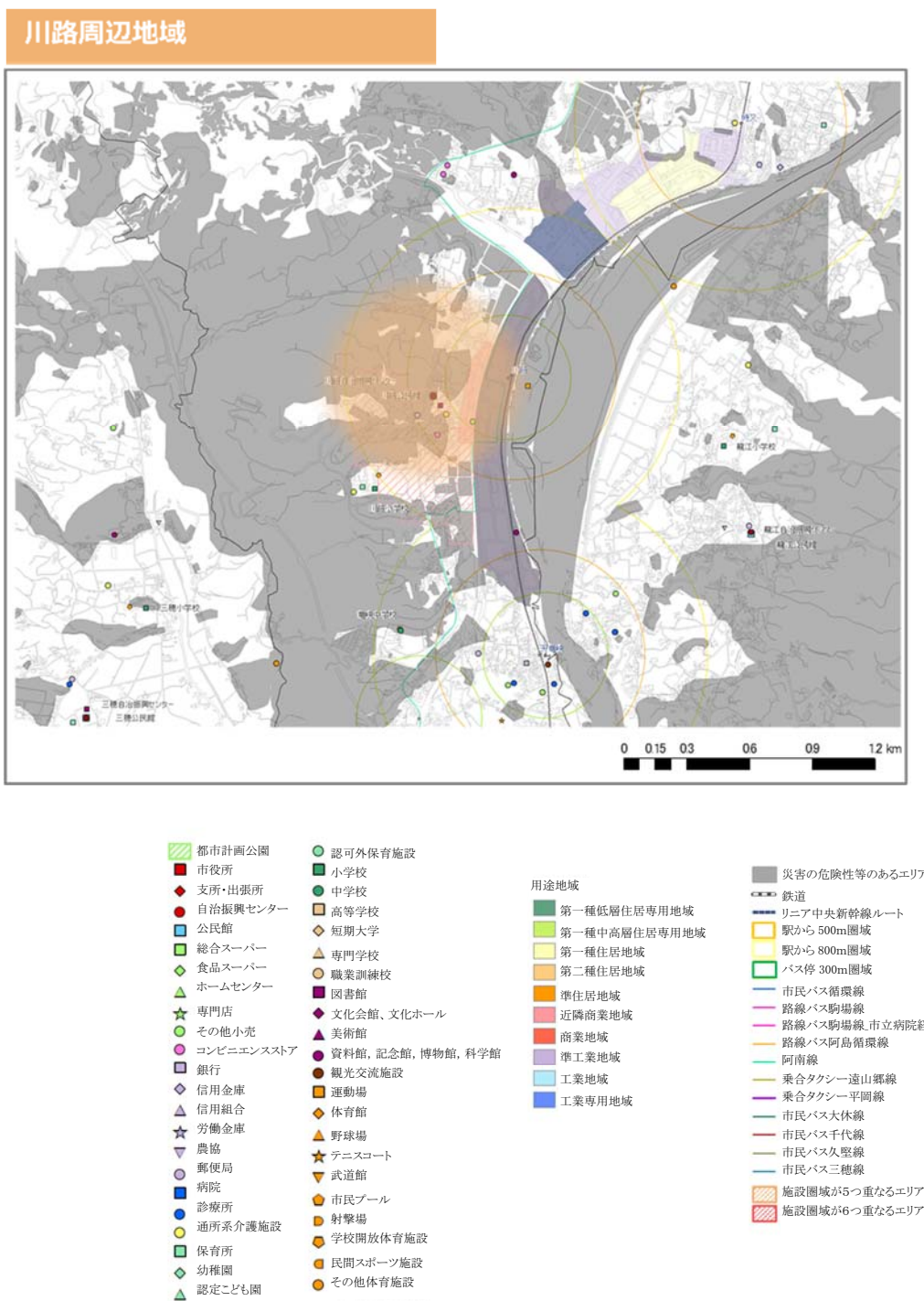
【図表77 地域機能集積区域例・山本周辺地域】

山本周辺地域



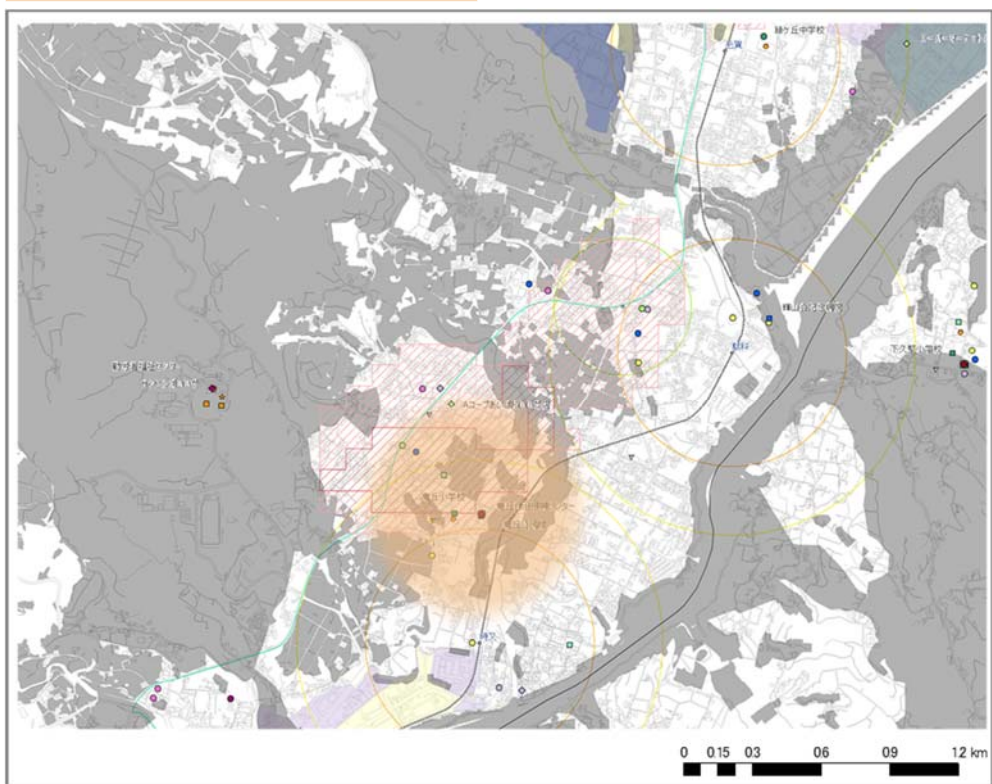
- | | | | |
|--|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> 都市計画公園 市役所 支所・出張所 自治振興センター 公民館 総合スーパー 食品スーパー ホームセンター 専門店 その他小売 コンビニエンスストア 銀行 信用金庫 信用組合 労働金庫 農協 郵便局 病院 診療所 通所系介護施設 保育所 幼稚園 認定こども園 | <ul style="list-style-type: none"> 認可外保育施設 小学校 中学校 高等学校 短期大学 専門学校 職業訓練校 図書館 文化会館、文化ホール 美術館 資料館、記念館、博物館、科学館 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】



【図表 79 地域機能集積区域例・竜丘周辺地域】

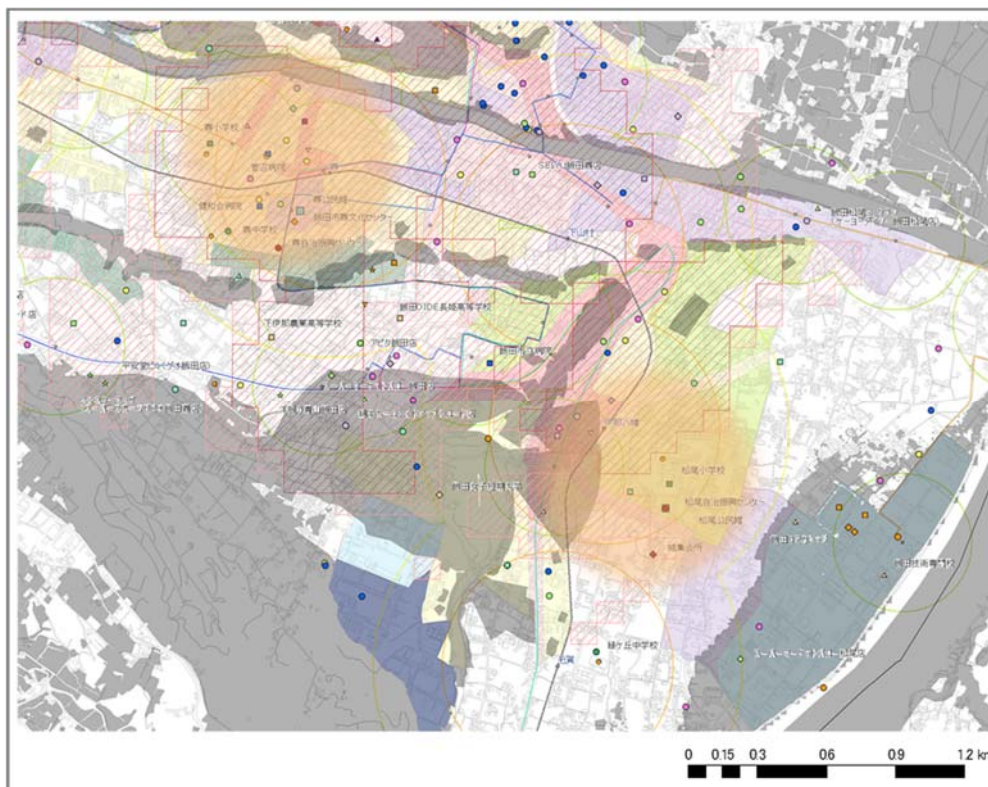
竜丘周辺地域



- | | | | |
|--|--|---|--|
| <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】

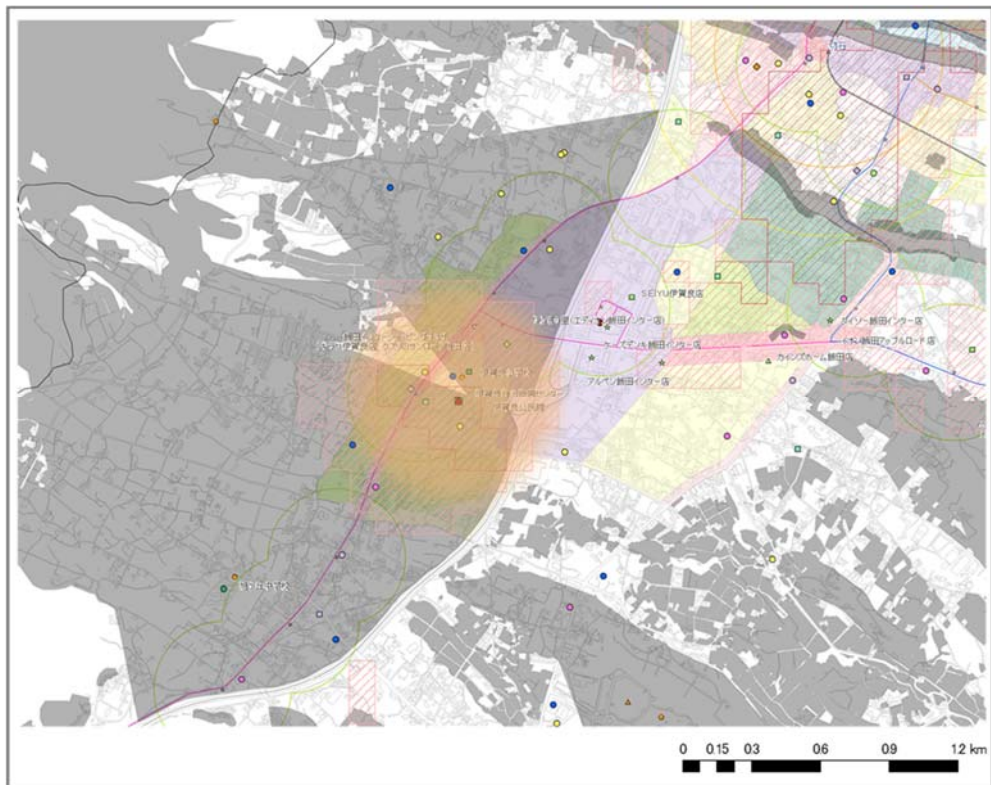
松尾周辺地域



- | | | | |
|--|--|---|---|
| <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81 地域機能集積区域例・伊賀良周辺地域】

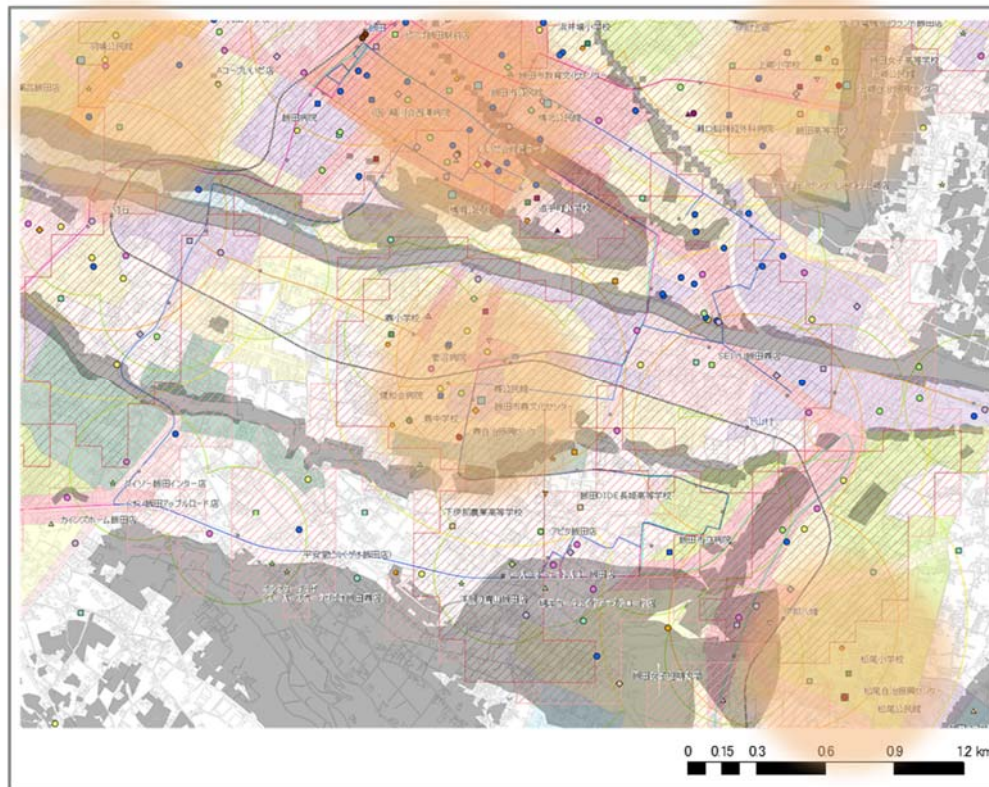
伊賀良周辺地域



- | | | | |
|------------|-----------------|-------------|----------------|
| 都市計画公園 | 認可外保育施設 | 用途地域 | 災害の危険性等のあるエリア |
| 市役所 | 小学校 | | 鉄道 |
| 支所・出張所 | 中学校 | リニア中央新幹線ルート | 駅から500m圏域 |
| 自治振興センター | 高等学校 | 駅から800m圏域 | バス停300m圏域 |
| 公民館 | 短期大学 | 市民バス循環線 | 路線バス駒場線 市立病院経由 |
| 総合スーパー | 専門学校 | 路線バス駒場線 阿南線 | 乗合タクシー 遠山郷線 |
| 食品スーパー | 職業訓練校 | 乗合タクシー 平岡線 | 市民バス大休線 |
| ホームセンター | 図書館 | 市民バス千代線 | 市民バス久堅線 |
| 専門店 | 文化会館、文化ホール | 市民バス三徳線 | 施設圏域が5つ重なるエリア |
| その他小売 | 美術館 | | 施設圏域が6つ重なるエリア |
| コンビニエンスストア | 資料館、記念館、博物館、科学館 | | |
| 銀行 | 観光交流施設 | | |
| 信用金庫 | 運動場 | | |
| 信用組合 | 体育館 | | |
| 労働金庫 | 野球場 | | |
| 農協 | テニスコート | | |
| 郵便局 | 武道館 | | |
| 病院 | 市民プール | | |
| 診療所 | 射撃場 | | |
| 通所系介護施設 | 学校開放体育施設 | | |
| 保育所 | 民間スポーツ施設 | | |
| 幼稚園 | その他体育施設 | | |
| 認定こども園 | | | |

【図表82 地域機能集積区域例・県周辺地域】

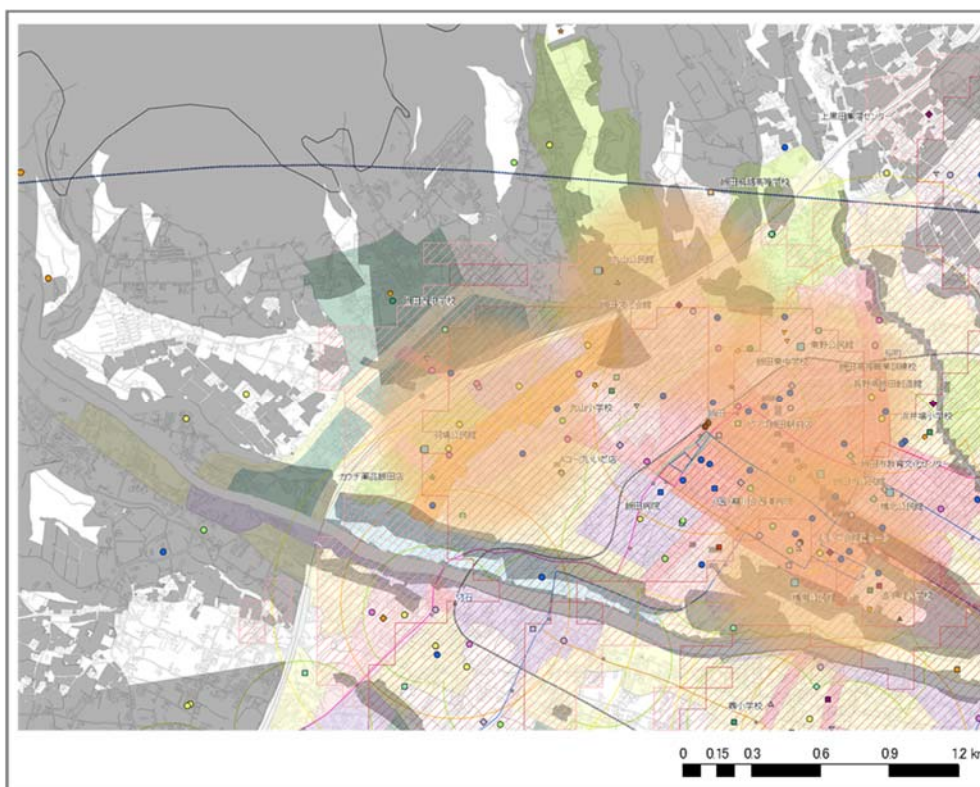
県周辺地域



- | | | | |
|--|--|---|--|
| <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】

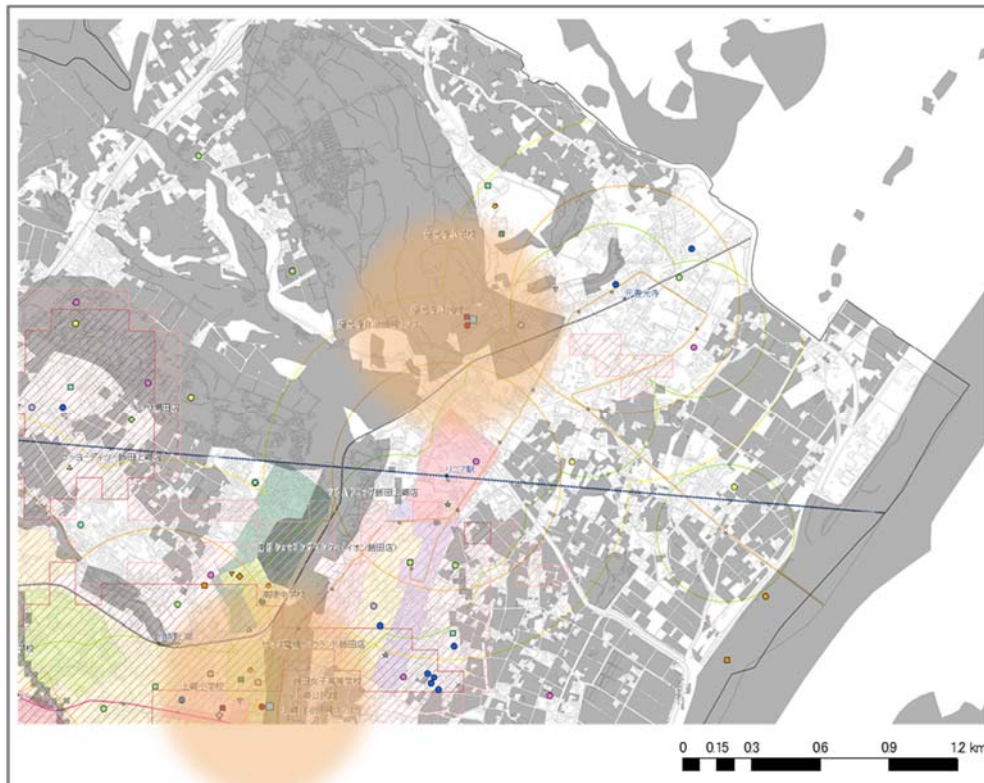
丸山・羽場周辺地域



- | | | | |
|------------|-----------------|--------------|----------------|
| 都市計画公園 | 認可外保育施設 | 用途地域 | 災害の危険性等のあるエリア |
| 市役所 | 小学校 | | 鉄道 |
| 支所・出張所 | 中学校 | 第一種低層住居専用地域 | リニア中央新幹線ルート |
| 自治振興センター | 高等学校 | 第一種中高層住居専用地域 | 駅から500m圏域 |
| 公民館 | 短期大学 | 第一種住居地域 | 駅から800m圏域 |
| 総合スーパー | 専門学校 | 第二種住居地域 | バス停 300m圏域 |
| 食品スーパー | 職業訓練校 | 準住居地域 | 市民バス循環線 |
| ホームセンター | 図書館 | 近隣商業地域 | 路線バス駒場線 |
| 専門店 | 文化会館、文化ホール | 商業地域 | 路線バス駒場線・市立病院経由 |
| その他小売 | 美術館 | 準工業地域 | 路線バス阿島循環線 |
| コンビニエンスストア | 資料館、記念館、博物館、科学館 | 工業地域 | 阿南線 |
| 銀行 | 観光交流施設 | 工業専用地域 | 乗合タクシー遠山郷線 |
| 信用金庫 | 運動場 | | 乗合タクシー平岡線 |
| 信用組合 | 体育館 | | 市民バス大休線 |
| 労働金庫 | 野球場 | | 市民バス千代線 |
| 農協 | テニスコート | | 市民バス久堅線 |
| 郵便局 | 武道館 | | 市民バス三穂線 |
| 病院 | 市民プール | | 施設圏域が5つ重なるエリア |
| 診療所 | 射撃場 | | 施設圏域が6つ重なるエリア |
| 通所系介護施設 | 学校開放体育施設 | | |
| 保育所 | 民間スポーツ施設 | | |
| 幼稚園 | その他体育施設 | | |
| 認定こども園 | | | |

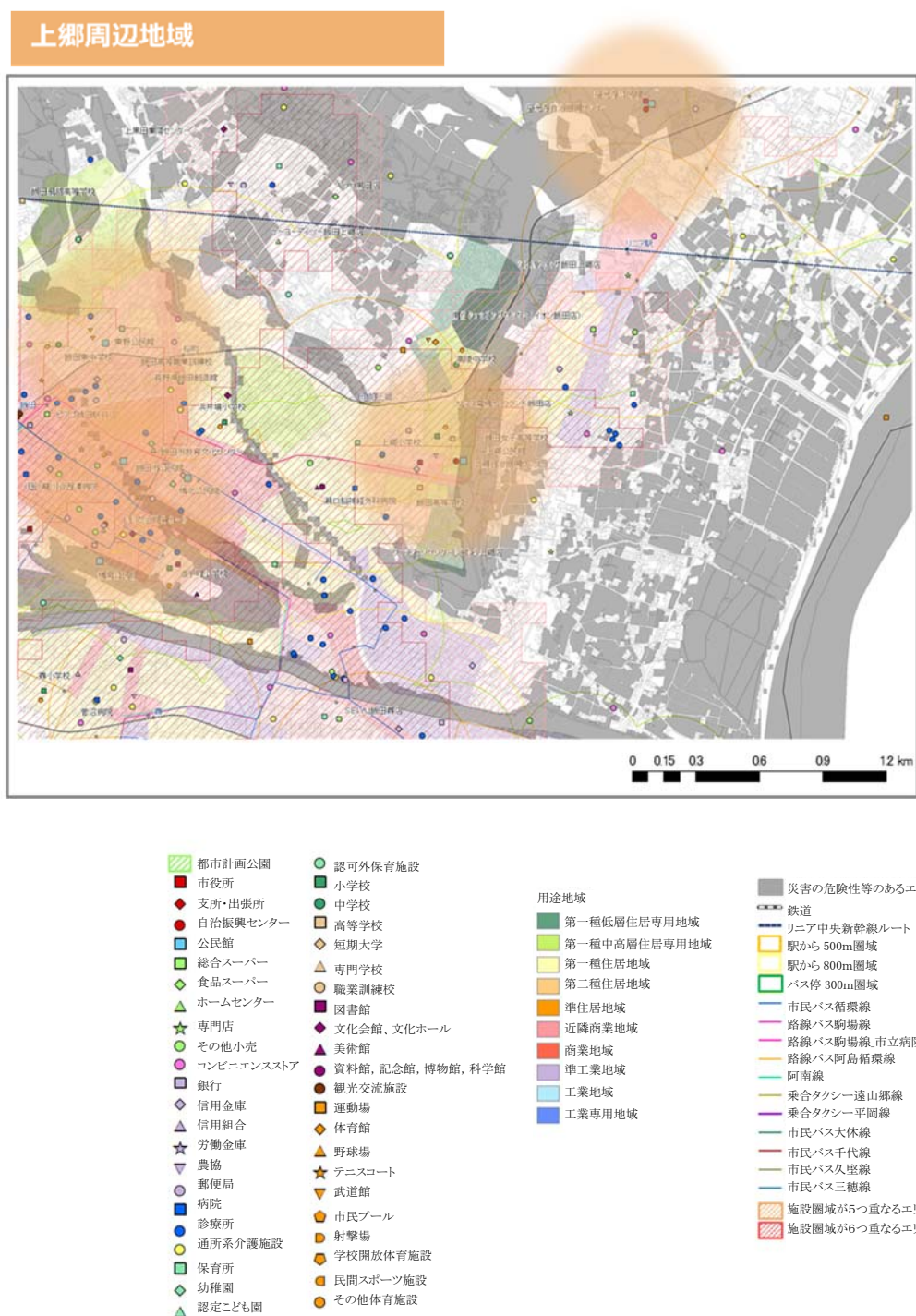
【図表84 地域機能集積区域例・座光寺周辺地域】

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】

