

## 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;"><b>中心拠点・広域交通拠点</b> (都市機能集積区域)</p>	<p>➤ <b>誘導施設の設定あり</b> 本計画に基づき、届出・勧告制度を適用する</p>
<p style="text-align: center;"><b>地域拠点</b> (地域機能集積区域)</p>	<p>➤ <b>誘導施設の設定なし</b> 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	●—— 生活便利施設	●—— 高次都市施設
拠点の都市機能	行政	■ 中枢的な行政機能	■ 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)を受けることができる機能	■ 日常的な診療を受け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	

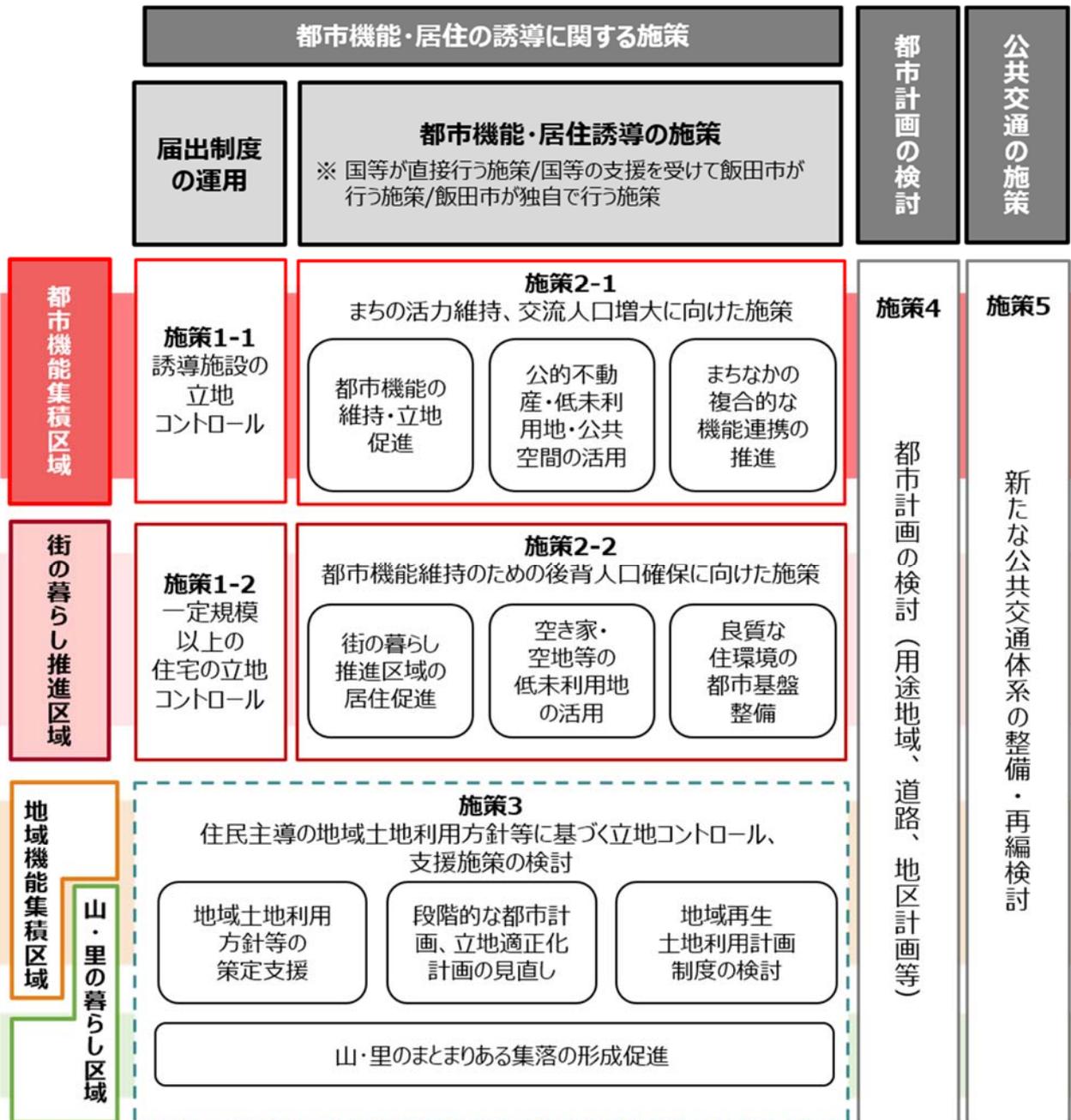


## 6 立地適正化の施策

### (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。

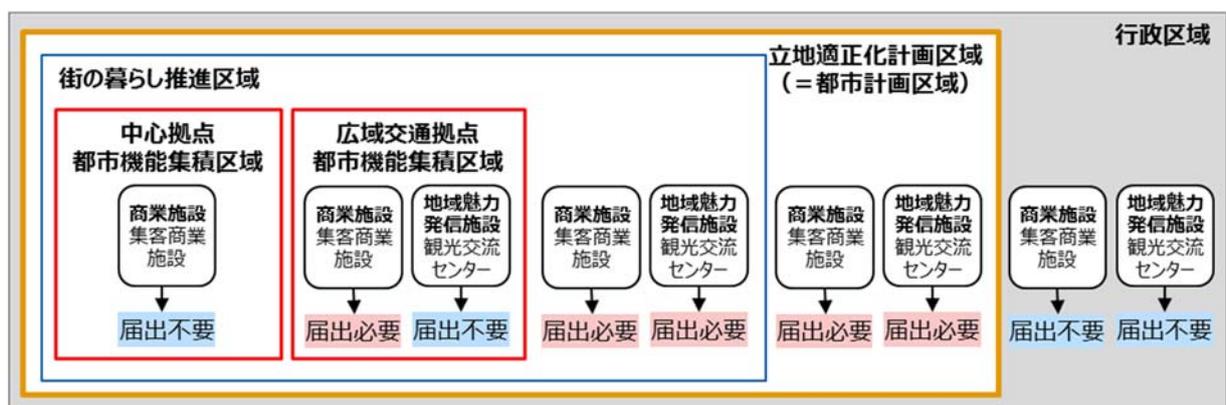
【図表94 届出対象の概要】

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。

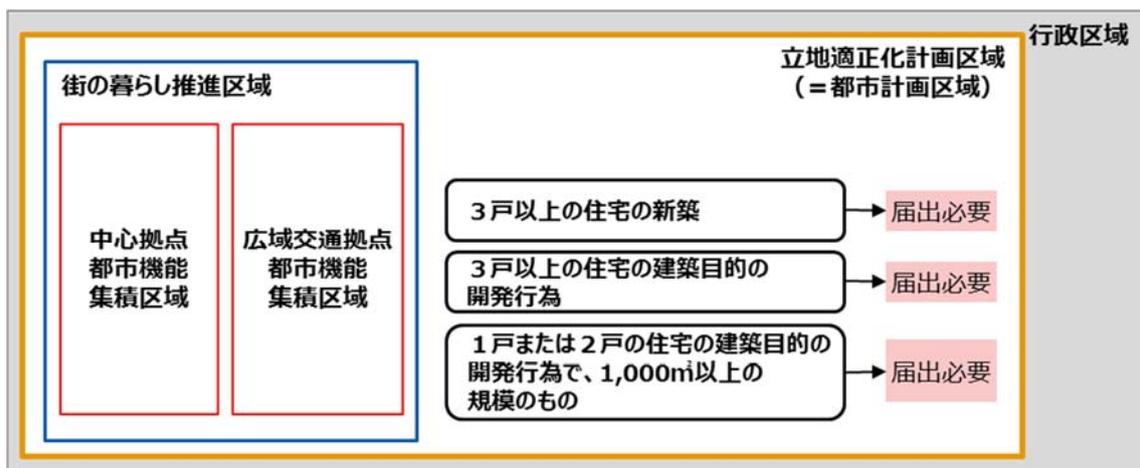
飯田市では、都市再生特別措置法（第88条）に基づき、都市計画区域内の街の暮らし推進区域外において行う一定規模以上の住宅の開発行為や建築行為を行う届出対象行為に対し、届出を求めることとします。

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"> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul>

《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。

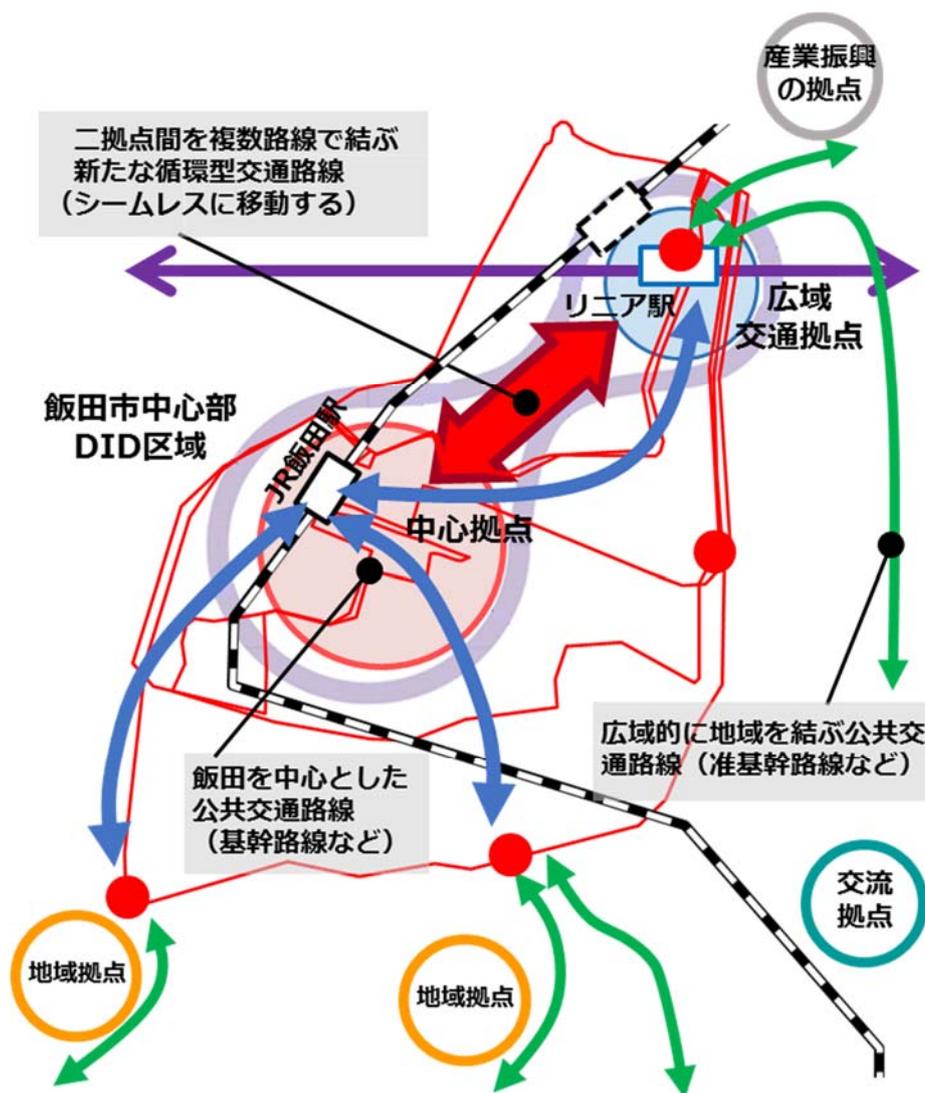
飯田市では、人口減少等に伴い、持続的な公共交通のサービス水準の維持が課題となります。そのため、すでにモビリティ革命の実現に向けた車両内無人のラストワンマイル自動走行の実証実験など一般公道における遠隔型自動運転や、シェアリングによる乗合タクシー運行を検討する地域の先行事例を参考として、地域公共交通における先進的なモビリティサービスの提供を検討します。

##### 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

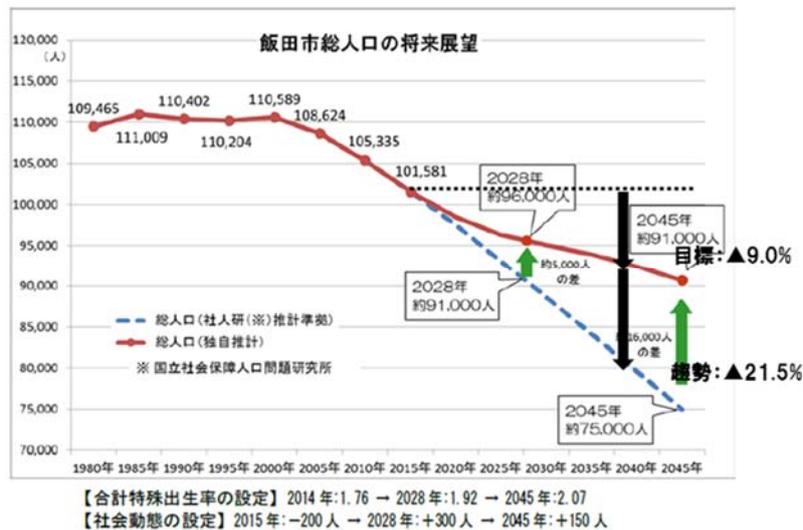
【参考】

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

