

平成30年度

第3回飯田市土地利用計画審議会

第3回飯田市都市計画審議会

議 事 録

平成30年12月20日 14時00分～

飯田市役所 C棟 311・312・313 会議室

- 1 開 会
- 2 理事者あいさつ
- 3 会長あいさつ
- 4 協議事項
 - (1) 立地適正化計画について
 - (2) その他
- 5 その他
- 6 閉 会

○近藤 定刻となりましたので、ただいまから飯田市土地利用計画審議会及び飯田市都市計画審議会を開会いたします。本日は、お忙しい中をご出席いただきまして誠にありがとうございます。私は、本日の進行を担当いたします地域計画課の近藤と申します。よろしくお願いいたします。

はじめに、資料の確認をさせていただきます。本日お配りしました資料は、会議次第、次に立地適正化計画について、資料1-1、1-2、1-3、3種類でございます。それから、委員等の名簿、座席表でございます。

不足などがございましたら事務局までお申しつけいただきたいと思います。

2. 理事者あいさつ

○近藤 それでははじめに、副市長からご挨拶を申し上げます。

○佐藤副市長 皆さん、こんにちは。

本日は年末の押し迫ってお忙しい中お集まりをいただきまして本当にありがとうございます。

また皆様方にはそれぞれのお立場で飯田市の土地利用、あるいは都市計画のことにつきましてご指導、ご協力をいただいておりますこと、改めて感謝を申し上げます。

本日の協議事項でございますけれども、立地適正化計画についてお願いをしております。

立地適正化計画につきましては、審議会の専門部会であります土地利用・景観部会においてご議論いただいていたところでもありますけれども、前回の審議会でも協議事項ということで挙げさせていただいておりましたが、短時間しかご説明する時間が取れず、非常に申し訳ありませんでした。今日は改めてお時間を取らせていただきまして勉強会という形になると思いますけれども、改めて検討状況についてご説明させていただきましてご意見をいただければと思います。

国が定めている法律上の立地適正化計画というものに最終的には適合させるようにするわけですが、飯田市全体の土地利用についての考え方があった上で飯田市版の立地適正化計画について考えているというご説明をさせていただきたいと思っております。

それぞれのお立場から忌憚のないご意見を頂戴できれば幸いです。どうぞよろしくお願いいたします。

(会議の成立について)

○近藤 ここで委員の出席状況につきましてご報告いたします。

本日は、土地利用計画審議会委員15名のうち11名、都市計画審議会委員25名のうち18名の皆さまにご出席いただいております。

両審議会とも委員総数の半数以上の出席をいただいておりますので、飯田市土地利用計画審議会条例第7条第2項及び飯田市都市計画審議会条例第7条第2項の規定により、本会議

が成立している旨お伝えいたします。

なお、平沢委員、高瀬委員、土屋委員、寺澤委員、尾出委員、浅野専門委員からあらかじめ欠席のご連絡をいただいております。

また、椎葉委員の代理で菊池事業対策官に出席をいただいておりますのでご報告申し上げます。

4. 会長あいさつ

○近藤 それではここで、大貝会長からご挨拶をお願いいたします。

○大貝会長 皆さんこんにちは。会長を務めております大貝です。一言ご挨拶を申し上げます。

審議会委員の皆さまにおかれましては、この土地利用計画審議会そして都市計画審議会、両方の委員として毎回ご尽力ご足労いただきまして本当にありがとうございます。

今日は、先ほど副市長からの話にもありましたが、立地適正化計画についての協議をお願いしたいと思います。

前回の審議会では議題が非常に多く、立地適正化計画についての説明が十分にできず、時間が取れないまま終わってしまいました。

立地適正化計画は、非常に重要な案件ということで、今日は2時間時間を取って、皆さまのご意見を伺いしたいと思いますのでよろしくお願いしたいと思います。

簡単ですが、私のあいさつとさせていただきます。

今日は、よろしくお願いいたします。

○近藤 ありがとうございます。

4. 協議事項

○近藤 それでは、これより協議に入らせていただきます。

ここで副市長は、公務のご都合により退席させていただきます。ご了承のほどをよろしくお願いいたします。

(副市長退席)

○近藤 以降の進行につきましては、大貝会長をお願いいたします。

○大貝会長 それでは、まず本日の協議に先立ちまして、事務局から会議録の公表について説明があるようですのでお願いします。

○近藤 会議次第の裏面をご覧ください。

会議内容の概要につきましては規程により公開することとしておりますが、公表用会議録には出席委員全員の同意が得られた場合に限り、発言した委員の氏名を記載するものとしておりますので、本日の会議録における発言委員の氏名の公開について同意いただけるかお伺いいたします。

○大貝会長 今、事務局から説明がありました公表の同意について、皆さまのご異議がなければ公表をしたいと思いますが、いかがでしょうか。

(発言する者なし)

○大貝会長 特にご異議ないようですので、会議の内容の公表には、発言された委員の氏名も併せて公表するという事にいたします。よろしく願いいたします。

(1) 立地適正化計画について

○大貝会長 それでは早速ですけれども、本日の議題、立地適正化計画について事務局より説明をお願いいたします。

○岩崎 地域計画課の岩崎と申します。よろしく願いします。

それでは本日の協議事項立地適正化計画については、お手元の資料1-1・1-2・1-3でご説明をさせていただきたいと思っております。

最初に計画の前提部分でお断りがございますので、資料1-1いいだ山里街づくり推進計画の概要版をご覧ください。

まず、計画の題名でございますが、これまで飯田市の立地適正化計画は「拠点集約連携型都市構造推進戦略」ということで策定をしておりましたけれども、これまでの検討の中で漢字が多いということや、呼びづらいというようなご意見もございましたので、「いいだ山里街づくり推進計画」という表現をさせていただいているところでございます。

資料1-1をお開きいただきますと、1. 計画の位置付けという部分がございますのでそちらをご覧ください。

本来、立地適正化計画は、都市計画マスタープランの高度化版と言われているものでございまして、主に既成市街地の街の部分に関する計画になっております。オレンジ色の四角で囲んであるところでございます。

しかし、飯田市の場合は、土地利用基本方針で市全域の方針を掲げておりますので、立地適正化計画を作成するに当たりまして、土地利用基本方針と調和するように左側の「土地利用基本方針」それから右側の「いいだ山里街づくり推進計画」が対応をして山・里・街の暮らしに配慮した計画にするという必要があると考えていることから、今回、山・里・街という名前を冠した計画とさせていただいているところでございます。

その中で、街の部分に関する部分を「立地適正化計画」と呼んでいこうという位置づけでございまして。そういった前提の部分を抑えていただいて説明の方に入らせていただきたいと思いますのでよろしく願いいたします。

それでは早速、計画の本編の説明に移りますが、説明者を交代して行わせていただきます。

○野村総合研究所 野村総合研究所の小林と申します。よろしく願いいたします。

私の方から資料1-2を使いまして計画案の全体像を説明申し上げます。

ボリュームも多いですので、かいつまみながら行きたいと思っております。

3・4ページ目をご覧ください。

そもそも立地適正化計画とはというところでございます。4ページ目の1ポツ目にご覧いただけますとおり国が都市再生特別措置法というものを改正しまして、都市の構造というものを「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方で、具体的にしなければならぬとしました。

それによって医療・福祉・商業といった利便施設がある程度まとまって立地できるように、国としても支援をしていきたいということでございます。その前提となる計画ということで現在、全国の市町村において策定が進められています。

続きまして、5ページ目でございます。

何度もご説明ございましたけれども、元々土地利用基本方針という都市計画マスタープランに相当するものがございます。

土地利用基本方針は、まちづくりの方向性、土地利用の方向性を示したものでございまして、どのエリアでどのようなまちづくりを進めていくのかを具体化するものが今回の立地適正化計画でございます。

続きまして7ページ目でございます。

こちらの上位計画との関連でいきますと、真ん中の図にございましており都市計画マスタープランを具現化するものとして、今回の「いいだ山里街づくり推進計画」というものがございます。

通常は、街のエリアに限定して計画を立てている自治体が多い中で、飯田市に関しては、山の暮らし・里の暮らし・街の暮らしという全体像を描いた上で街の部分についてより具体的に深めていくという構成になっております。

ここが飯田市ならではの計画になっております。

続きまして10ページ目でございます。

立地適正化計画の目標年次ですが、まちづくりというものは、ある程度長期的に方針を定めて進めていくものでございますので、おおむね20年後の2040年を目標年次と想定します。

まちづくりを順次進めていく中で見直しが必要になってきますので、おおむね5年毎に計画の内容を見直していくような想定をしております。

続いて11ページ目でございます。

立地適正化計画の対象区域につきましては、土地利用基本方針で山・里・街の全域を対象として検討するという観点から、飯田市全域をこの計画の対象区域といたします。

ただし、国の制度を活用する上で、都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画の区域がございまして、この区域に関しては、都市計画区域を想定しております。

続きまして第2章、都市の現状・課題でございます。こちらは、以前、平成30年度第1回の審議会で時間をいただきましてご説明申し上げましたのでポイントのみ申し上げます。

19ページ目、飯田市の都市構造の現状として、一番抑えておかなければならないのが、中心市街地で人口が大きく減少している一方で、郊外区の伊賀良や松尾等で人口が増えているという逆転現象が発生しているという点でございます。

今後、リニア駅ができると伊賀良や松尾でないリニア駅周辺が大きく変わってくる可能性がありますので、そういった変化に対してどのように対応していくのが立地適正化計画で求められているところでございます。

もう1点、30ページに飛んでいただけますでしょうか。

人口だけではなく、事業所の分布を見てみましても、30ページの地図を見てお分かりになりますとおり中心部で大きく事業所の数が減少しております。一方で内環状付近や、郊外部で増加しているという傾向がありまして、人口だけではなく、経済的などころも含めて、中心市街地の空洞化というものがやはり飯田市にとっては一番の大きなまちづくりの課題になっていると理解をしております。

以上のような状況を踏まえまして、今回どのような方針を掲げようとしているかというところを、第3章、立地適正化の方針としてご説明を申し上げます。

41ページに行っていただけますでしょうか。

こちらが立地適正化計画の方針の全体、一番基本的なところをまとめたものでございます。

まず1点目としまして、飯田土地利用構想上の山・里・街の暮らしを支えるための区域を具体的に設定して、立地適正化を推進するという点。

2つ目としまして、リニア開通という飯田市ならではの事情がございますので、中心拠点と広域交通拠点にそれぞれどういう都市機能を持たせていくのかを具体的に考えていくことが重要になります。

今回の立地適正化計画では、中心拠点と広域交通拠点の在り方を先行的かつ具体的に検討するというようにしております。

3つ目です。一方で、飯田市はコミュニティ、住民自治に基づくまちづくりで非常に先進的なところでございます。地域拠点の立地適正化については、市内20地区で住民主導の地域土地利用方針というものを策定していただいて、地域土地利用方針と段階的に連携をします。

つまり、今回の立地適正化計画の中で、地域拠点に関しては特に具体的な線引きをしております。これは、各地域の方針が定まった後に立地適正化計画を見直していった、具体的な区域の設定をしていくというようなイメージで考えております。

次に45・46ページで拠点を改めて振り返りたいと思います。

まず45ページです。飯田市の土地利用の基本的な考え方として4つの拠点が設定されております。

1つ目が中心市街地の中心拠点。2つ目は、市外へのアクセスの拠点となるリニア駅を中心とする広域交通拠点。3つ目は、20地区毎のコミュニティ施設や生活利便施設といった日常生活を支えるような地域拠点。4つ目は、天竜峡と遠山の観光の拠点である交流拠点でございます。

46ページの模式図に示しておりますけれども、1970年代の飯田市から現在にかけて大きく市街地が拡大をしまっていました。いわゆる郊外化、中心市街地の空洞化・低密化が進んできて、非常にエリアが広がったけれども密度が薄くなってきたというのがここまでの状況でございます。

このまま放置しておくと都市機能を維持できなくなってしまうので、46ページの右の図に

あるとおり、それぞれの街をキュッとコンパクトにしていくことによって、地域拠点も中心拠点も守っていき、さらにそれぞれの拠点に立地する都市機能も維持していくというのが今回の立地適正化計画の目指すところでございます。

では、具体的にそれぞれの拠点にどういう性格を持たせるのかというのが 52 ページ以降でございます。

52 ページをご覧ください。リニア中央新幹線の開通をどう捉えるのかというところは、今回、成長性と持続性という 2 つの観点に整理をしております。

飯田市の成長ということを考えて、リニア開通による流入の需要を喚起、取り込み維持するということが 1 つ大事になってまいります。一方で街の持続性ということを考えますと、中心拠点と広域交通拠点というものをキッチリ役割分担していかないと共倒れになる可能性があり、中心拠点の空洞化に拍車がかかる可能性があります。そういった意味で、2 つの拠点の役割を明確にしておくことが今回の計画に必要なまいります。

続きまして、53 ページでございます。

中心拠点につきましては、これまでも活性化の取り組みを進めてまいりましたけれども、リニア時代に人・資本・情報を呼び込む魅力づくりが必要になってきます。具体的な取り組みは括弧書きで書いております。

例えば、福祉医療施設・生涯学習拠点といった高次機能を集積させたり、歩きやすいまちづくりや、低炭素なまちづくりを進めていく、まちなか M I C E を推進する。また、医療施設の建て替え等々といった機能を充実させていくというのが今回の方針でございます。

一方で、54 ページ、広域交通拠点につきましては、飯田市の中と外をつなぐ高度なトランジットハブというような位置付けを想定しております。

下の括弧書きの辺りでございますけれども、例えば、産業振興の拠点への移動をしやすくする。もしくは外から観光やビジネスで来られた方に、飯田市や信州、伊那谷らしさを体感するような施設を入れていく等、あくまでそこに留まって貰うというよりは、飯田市の魅力を発信したり、中心市街地にスムーズに移動できるようなトランジットハブを目指します。

例えば、佐久市佐久平のように、区画整理をして、大規模商業施設等をドンドン貼り付けていくというような思想でまちづくりをされる自治体もありますけれども、今回の飯田市の立地適正化計画は、中心市街地を大事にしていくということで、リニア駅周辺は、交通の拠点となるトランジットハブとして位置付けることにしております。

続きまして 55 ページでございます。

地域拠点については、地域を支える機能の集約を目指すことによって、地域のオリジナリティを守っていくことを目標にしたいと思っております。

58 ページに今申し上げたことを 1 枚の図で整理をしております。

全市民のための拠点ということで、中心拠点・広域交通拠点・交流拠点を定め、一方で地域住民のための拠点で 20 地区のそれぞれの生活の中心を定めていくというイメージになり

ます。

さらにそれぞれ拠点をつくるだけではなく、59 ページにございますとおり、拠点間をシームレスに結ぶ交通というものも重要になってまいります。特にお年寄りの方が増えて、自分で車を運転できない方も増えてきますし、低炭素やエコなまちづくりということを考えたときに、拠点間をある程度公共交通で結んでいくということが必要になってまいります。

中心拠点と広域交通拠点や地域拠点を公共交通で結び、さらに広域交通拠点から国内外へのアクセスを確保するということが基本的な考え方になります。

65 ページをご覧ください。具体的にどのような区域を設定するのかをご説明申し上げます。

ここから区域の名前がたくさん出てきますので、一旦整理をしたいと思います。

大きく誘導区域と準備検討区域という書き方をしております。

誘導区域は、国の制度で定めなさいとあるものでして、今回、具体的にエリアを設定しているものです。

誘導区域には2種類ございます。1つが都市機能集積区域というものです。これは国の制度上、都市機能誘導区域と呼ばれているものに合致します。今回、すでに都市機能が集積しているような区域を中心に設定をしております。一方で都市機能集積区域を囲むように街の暮らし推進区域という区域を設定いたします。これは国の制度で言うところの居住誘導区域に該当するものです。

ただ、居住誘導と言ってしまうと、そこに移らなければならないのかとか、そこ以外は住んでいけないのかという誤解を招きかねないため、あくまで街の暮らしを営むことができる環境を守っていこうという区域になります。

今回、以上の2つを明確にエリア設定いたします。

その他に準備検討区域ということで2種類の区域を設定いたします。

1つが、茶色い四角で囲んであります地域機能集積区域です。こちらは先ほどの地域拠点に相当するものでして、ここは20 地区毎にコミュニティ施設等の生活に必要な施設をある程度のエリアの中に集積をさせ、維持を目指す区域になります。今回、明確なエリア設定はいたしません。

もう1つは、土地利用検討区域です。これは何かといいますと、現在、用途地域の指定がないところで、かつ市街化が進みつつあるようなところにつきましては、今後の市街化の動向も見つつ、用途地域を指定するのかもしれないのか。さらに用途地域を指定するならば、将来的に街の暮らし推進区域の中に入れていくように将来的に土地利用の在り方を検討する区域ということで、土地利用検討区域という言い方をしております。

その他に街の暮らし以外に、山の暮らし、里の暮らしを営むようなところを山・里の暮らし区域という言い方にしております。基本的に飯田市の全域が、どこかの区域に該当するような形で今整理をしているところでございます。

それを模式的に表したのが66 ページでございます。

複雑なため、表の上の欄を見ていただきますと、用途地域の右側に今申し上げた5つの区域の名前が書いてあります。

赤字で書いた都市機能集積区域と青地で書いた街の暮らし推進区域が、国のいわゆる誘導区域に設定されるもので、今回、エリア設定をしたものです。一方で新規機能集積区域については、これからエリア設定をして、将来的には誘導区域にするかしないかを考えていきます。一方で土地利用検討区域についても、これから検討していつて将来的に街の暮らし推進区域にするかどうかを検討するというようなイメージになります。

以上のことを63・64ページで書いておりますので、後ほどご確認いただければと思います。今回、区域設定をどのように進めたかということも68ページにまとめております。

まず飯田市全域を対象に検討いたします。矢印に沿って説明いたしますと、居住に適さないエリアがございます。災害の危険性が非常に高い区域や、農業用の農地として守っていくべき区域を除外いたします。

除外しまして、居住等の区域を描きます。その中で都市機能が現在集積していて、守って行くべき都市機能集積区域を定めます。さらに都市機能集積区域を支えるために人口を確保していくべきだということで、街の暮らし推進区域を定めます。そこからさらに土地利用検討区域、地域機能集積区域を定めてまいります。具体的にはここから先でお示しをいたします。

最後に山・里の暮らし区域は、農振白地地域に設定をします。

続きまして69ページでございます。居住に適さないエリアはいったいどこなのかを申し上げます。下のSTEP1をご覧ください。国の方で、居住エリアにはするべきでないと示されているものです。例えば、農用地区域、自然公園法の特別地域、保安林の区域といったものが飯田市にはございます。

さらにSTEP2としまして、原則として含めるべきでないとされているものとして、土砂災害特別警戒区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域といったものがあります。

その他STEP3として土砂災害警戒区域や、浸水想定区域がございます。

さらにSTEP4は工業専用地域や、住宅の建築が制限されているようなエリアです。以上のエリアが居住に適さないエリアとして除外をされます。

具体的にその結果をお示ししているのが89・90ページでございます。

89ページが居住に適しないとされるエリアに色を塗ったものです。90ページがそれを除外して、逆に居住等が可能なエリアをピンク色で示しているものになります。ピンク色のエリアの中から、それぞれの区域を設定していくことになります。

次に都市機能集積区域につきまして92ページで説明を申し上げます。

都市機能集積区域とは、医療・福祉・商業・教育・文化といったような高度な都市機能を集積・維持していくような区域になります。

飯田市に関しては、中心拠点と広域交通拠点の2つの拠点を設定いたします。

中心拠点につきましては、中心市街地活性化基本計画の区域、広域交通拠点についてはリニア駅整備予定区域を基本的なエリアとして設定をしております。

さらに93ページです。単に中心市街地活性化計画の区域というだけではなく、隣接していて全市民のための都市機能施設が立地している敷地や、今後そういった機能を誘導していくべきまとまった敷地も追加をして、エリアを設定しております。

具体的なエリアの線引きは94ページの赤い線でございます。こちらが中心拠点における都市機能集積区域の範囲でございます。次に広域交通拠点における都市機能集積区域の範囲を95ページに示しております。リニア駅周辺は、非常にコンパクトに絞って設定をしているということになります。

この2つの地域を合わせますと96ページの図にございますが、131.5ヘクタールになります。用途地域の面積比の約8.4%が相当します。国の方針として都市機能集積区域を広く設定をしてしまうと、立地適正化計画の目的が果たせなくなってしまうため、用途地域の面積比の10%未満にすべきという方針が出ています。その方針を踏まえまして、今回、用途地域の面積比の約1割を下回るような面積に絞り込んだということになります。

ただ、都市機能集積区域の現在の人口密度を見ますと1ヘクタール当たり37.4人ということでD I D基準を下回っております。そのため、人口をいかに確保していくかということは、今後非常に重要になっていくと思います。

続きまして、この都市機能集積区域の周りに設定する街の暮らし推進区域でございます。98ページをごらんいただけますでしょうか。

国の制度でいうところの居住誘導区域に相当するものでございます。設定する目的は先ほどの都市機能集積区域内の医療機関やお店を守っていくためには、利用してくださる方が周りに居ないと機能を失ってしまいます。そうならないために街の暮らしを推進していきましようという区域になります。

具体的には、内環状道路軸内で都市機能集積区域にアクセスし易いところという考え方で設定しています。具体的には下の図にありますとおり、歩いて都市機能集積区域に行けるエリア、もしくは公共交通を使って容易にアクセスできるエリアということで、都市機能集積区域の周りのおおむね300メートル以内や、都市機能集積区域につながるバス路線がある道路の両脇300メートル、もしくは鉄道駅の周り500メートルというエリアを今回、街の暮らし推進区域として設定しております。

104ページが具体的なエリアの図になります。線が細くて恐縮ですが、地図内の青い線で引いたところが街の暮らし推進区域になります。用途地域の全体面積からすると64.5%に相当いたします。人口密度については1ヘクタールに29人ということになっています。

続きまして106ページをご覧ください。ここからは飯田市ならではの区域になります。

1つが土地利用検討区域です。こちらは飯田バイパス沿いの地域が中心です。内環状道路内で市街化が進行しているけれど、用途地域の指定がないところを今後、都市計画の見直し

と合わせて街の暮らし推進区域に入れる可能性があるということで、土地利用検討区域としております。

具体的には、107 ページにあるような、飯田バイパス沿いに市街化が進んでいるような区域になります。なので、土地利用を決めていかないと野放図に市街化が進んでしまう危険性がある区域ということになります。

続きまして 109 ページの地域機能集積区域でございます。

こちらは地域の生活圏の中心ということで、主に自治振興センターや公民館、もしくは既存の店舗、公共施設の集積状況を見ながら設定していくということになります。

今回の計画では、地域機能集積区域については具体的内容を決めておりません。なぜなら、住民主体の土地利用基本方針がまだ 8 地区でしか設定されていないからです。地域土地利用基本方針の策定を進めた上で具体化をしていきます。飯田市の場合は中心市街地が空洞化し、一方でその周りは増えていますので、地域機能集積区域を喫緊で定めなければならないという状況ではないと理解しております。

具体的には、11 ページ以降です。地図の中に、例えば学校や銀行、スーパーといったものを点で表して、集積状況を見ながら具体的に各地域で検討していただいてエリアを設定していくというのが今後の立地適正化計画の見直し時にさせていただくイメージになります。各地域の状況を 119 ページまで載せています。

最後ですが山・里の暮らし区域を 121 ページに載せています。

こちらの特段、国の制度が紐ついているものではございません。飯田市ならではの区域になります。

こちらは、里の暮らし、山の暮らしを営むような区域ということで、黄緑色で塗っておりますが、基本的には農振白地に相当するような区域が該当します。つまり農振白地区域についても決して居住を否定するものではなく、山・里の暮らしを今後もしていくことができると宣言したいということで区域設定をしたものでございます。

続きまして、区域を設定した上で、どういう施策を講じて行くのかということになります。123 ページでございます。

先程から、都市機能という言い方をしておりますけれど、具体的に立地を推進したい都市機能はなにかということになります。

高次都市施設と生活利便施設の大きく 2 種類あると思っております。高次都市施設というのは、飯田市の全市民、もしくは市外の方も含めて利用されるような高次のサービスを提供する施設です。具体的には市役所・総合病院・大規模な商業施設といったものが想定されます。

一方で生活利便施設というのが、周りの地域の住民の方が主に利用するような施設で、市の出張所や診療所・小売商店というものが一般的には想定されます。

今回の立地適正化計画では、124 ページにあるような形で中心拠点には高次都市施設と生

活利便施設の両方の立地を推進していきます。一方で広域交通拠点は、高次都市施設のみ立地させ、地域拠点については、生活利便施設の立地を進めていくような想定をしております。

一番右に誘導手法と書いておりますけれども、誘導区域に関しては届出・勧告制度に基づいて誘導していく、もしくは国や市の予算を使った事業によって誘導をしていきます。一方で地域拠点の方は、今回、具体的な地域設定は定めないため、届出・勧告制度の対象にはなりません。将来的には誘導区域に含めた場合、届出・勧告制度が適用されていくということになります。

具体的な施設のイメージが次の125ページに記載をしております。

高次都市施設の中でも中心拠点、地域拠点に立地を進めていくのは皆さまイメージがつくと思います。一方で広域交通拠点であるリニア駅周辺に想定している施設を限定しております。商業系では、地域の魅力を体現し、市内外の人々に飯田市のファンになってもらえるような、地域産品物販や食事を提供するような機能、文化交流に関して地域の魅力を発信して交流を促すような機能というように絞り込んでいるという状況でございます。

具体的な施設のタイプを次の126ページ以降に記載をしております。

先ほどのリニア駅の周辺、広域交通拠点に立地を図る施設は128ページに書いてありまして、主に地元産品販売施設、地域魅力発信施設を記載しております。

続きまして131ページ、立地適正化の施策になります。

図の見方を申し上げますと、一番左に、施策を適用する区域を記載しておりまして、一番上の横軸に都市再生特別措置法に基づく届出制度があります。現状ですと届出対象施設がどこに建設されようとしているのか市は把握できない状況でございますけれども、届出をしてもらうことによって、立地の状況を把握して、市として誘導がし易い環境を整えましょうというものです。

届出制度の右側は国が行う施策や市が行う施策で、例えば都市機能の立地促進のための補助が挙げられます。地域機能集積区域については今回エリア設定をいたしませんので、届出制度や支援施策は適用されません。今後、想定されるという意味で点線で記載をしております。具体的に申し上げますと132ページです。

都市機能集積区域の誘導施設の立地コントロールを表しました。今回の立地適正化計画の制度自体は、都市機能を無理矢理動かすという想定をしております。緩やかに誘導することを目的としております。

届出に関しては、誘導区域内で、誘導施設として定めたものは、届出が必要ありません。ただ誘導区域以外に建てる場合は、届出が必要になります。下の模式図を見ていただきまして、商業施設と魅力発信施設の2つを例に書いてあります。中心拠点に商業施設を立地させる場合には特に届出は要らないですが、中心拠点以外の広域交通拠点にスーパーを建てる場合や街の暮らし推進区域、またその外側の区域に商業施設が立地する場合は、必ず届出をしなければならないということになります。

一方で魅力発信施設については、中心拠点か広域交通拠点に誘導していきたいと考えておりますので、その2拠点に立地する場合は、特段届出は要りません。一方でその区域外で立地させようとする場合には届出が必要になるということになります。

届出だけではなく、具体的にもっと機能集積させていこうというところにつきましては、133・134 ページにあるような国の事業や金融措置を活用できますので、税制措置・予算措置・金融措置を適切に使いながら機能立地を進めていくということになります。

税制措置として例えば誘導区域の外から中に事業用資産を移そうという時の買換特例や、誘導区域内の土地を譲渡する場合の特例といったような制度がございます。さらに飯田市の場合、都市再生推進法人を幾つか設定されております。こういったまちづくりを進めて行こうという会社に土地を譲渡する場合の特例もございます。

さらに135 ページをご覧ください。飯田市の場合、中心拠点で空き家や空き地が増えているという状況がございます。既存ストックを有効活用するような事業は国も応援していこうということになっていますので、既存ストックを活用したチャレンジショップ・シェアオフィスの設置というものもあります。また、飯田市は並木通りがきれいに整備されています。そういったものを活用したいろんなイベントもやりやすくなります。

さらには③で書いておりますが、巨大なMICE施設、コンベンション施設をつくるのではなく、既存の施設や、既存の空間を複数利用しながら、街全体をMICE施設と見なしてイベント等を誘致していくということも十分考えられます。まちなかの機能連携の推進も非常に重要な視点だと考えております。

さらに続きまして136 ページです。こちらは街の暮らし推進区域の施策になります。

1つは、先ほどの店舗等と同じ話ですが、一定規模以上の住宅を街の暮らし推進区域以外で建設しようという場合には、届出をしていただくことになります。

具体的には、下の図にあります3戸以上の住宅の新築、開発行為、もしくは1戸や2戸であっても大規模なものについては届出をしていただきます。それによって市が把握することができ、街の暮らし推進区域の外であればなるべく推進区域の中にしていただくような手を市としても打ちやすくなります。

さらには137 ページでございます。

今回、居住をすべきでないエリアということで、災害危険区域を申し上げましたが、例えば真ん中の土砂災害警戒区域や浸水想定区域に住宅を建てる場合は、勧告をすることになります。危険なため、住んでいただきたくないエリアで住宅開発がなされようというときには、勧告・指導・助言のような施策を講じていくことになります。

さらに街の暮らし推進区域についても、138 ページにありますとおり、さまざまな補助事業が国の方で用意をされております。例えば、公共住宅や住宅のリノベーション、リフォームも積極的に138 ページに記載の事業を活用しながら進めていくということになります。

139 ページでございますけれど、街の暮らし推進区域でも空き家・空き地が増えてきてお

ります。そういったものを活用、もしくは住みやすい環境をつくるための都市基盤整備を街の暮らし推進区域で優先的に進めていくというようなことです。

さらに140ページです。

こちらは地域機能集積区域という20地区のそれぞれの集積区域になります。地域土地利用方針を住民の皆さまに主導でつくっていただく必要があるため、地域土地利用方針の策定支援から市としては関わっていきます。

具体的な資料としては③で書いております小さな拠点制度が国の方であります。例えば、集落のお店やガソリンスタンド・小売店舗を維持していくために国の制度を活用することも可能です。区域設定の検討と合わせて議論していくことになります。

141ページをご覧ください。

都市計画の検討ということで、先ほど申し上げた用途白地については、市街地や開発を進めるようであれば用途地域の指定を検討する必要がありますし、④で記載してありますが、例えば土砂災害特別警戒区域や地すべり防止区域は裏を返すと飯田市の歴史的な景観を形作っている貴重な土地でもございます。

こちらの区域を、居住エリアから外すことによって、景観や緑地を保全していき、積極的に土地を今後、守っていくのかと考えるきっかけにもなるのかと思っています。

さらに142ページをご覧ください。拠点を結ぶ交通が大事になってまいります。

特に、中心拠点と広域交通拠点を結ぶ新たな公共交通の路線が必要になってきます。例えば、青森県の八戸市が新幹線駅と中心市街地を結ぶ路線を複数のルートを設定することによってバス路線を維持しているという先進事例もございます。

②で書いておりますけれど、例えば10分15分前後で必ずバスが来るというような状況の場合、スムーズなシームレスに移動できることや、将来的にはEVバス車両、自動運転車も含めた未来型の乗り物への転換というものも優先的に考えていきます。さらには、やはりこの2拠点を結ぶだけではなくて、地域公共交通そもそもの再編も今後検討していく必要がございます。

最後に144ページでございます。

今回立地適正化計画を定めまして、今後しっかりと評価をして、立地適正化計画のとおり進んでいるのかを見直していく必要があります。

どういう指標で見るべきなのかは、今のところは1つの案として出しているものでございます。

図の見方としては、一番左に区域というものがございます。都市機能集積区域については、先程申し上げたとおり全市民が利用する都市機能の集積を図って、交流人口を増やしていくことが目的になります。では、生活の利便性はどうかという意味では、高次都市施設の数が増えているかどうかや、その結果として例えば歩行者交通量が増えているかどうかを確認します。

さらに、街の暮らし推進区域を含めていくと、後背人口を確保することが大事になってきますので、生活利便施設が確保できていて、結果として人口が大きく減っていないかを確認します。

さらに地域機能集積区域につきましては、区域設定から進めていく必要がありますので、そもそも地域土地利用方針を策定している地域の数を増やしていくことが基本になります。

最後、全市としては、やはり山・里・街の暮らしを守り、飯田市の財産であるコミュニティを守ることが大きな目標になります。そういったものをどの程度全市で利便性が確保できているかということがK P I 指標になります。

次の145・146 ページは、非常に大きな話でございまして、この指標の部分は、別資料の資料1-1、10番、目標値の設定をご覧ください。現在のところこういった指標を見たらどうかというところを挙げています。

最終的なアウトカムとして全市の人口がございまして、街の暮らし推進区域の中の人口や人口密度がどうなっているのか、もしくは都市機能集積区域の中の歩行者交通量やもしくは地価がどうなっているか。地域機能集積区域については、そもそも地域土地利用方針を策定している地域を8地域から20地域全部にしなければなりません。さらに新築着工件数の内、街の暮らし推進区域の中で行われているのがどれくらいか等を現在のところ設定してはどうかと考えているところでございます。

以上、長い時間をいただきましたけれども計画の全体像のご説明でございまして。

○松平 地域計画課の松平です。今、資料1-2につきましてご説明させていただきましたが、補足説明させていただきます。資料1-2の5番以降の部分につきましては、議論として、しっかり仕切れていない部分もあるかと思えます。

現状の考え方といたしまして、特に123ページ以降の部分は、どういった機能をどの場所に持っていくかという考え方の整理の部分と本来こうあってほしいという部分も含めて記載がされているところだと思えます。

今ある施設を維持していこうということが現段階のものでございまして、ここに何が足りないのかという部分につきましては、さらに検討していかなくてはいけないと思えます。

中心拠点の魅力を高めるために必要な機能もあると思えますし、広域交通拠点の議論もこれからの部分もございまして。

1つの指標として5番以降については、今までの検討結果をお示しさせていただいているところでございます。

それから資料1-1の4番をご覧ください。中心拠点、広域交通拠点、それから交流拠点と地域拠点、この4つの拠点があるわけですが、それぞれの機能の中で地域拠点と中心拠点の関係と、地域拠点と広域交通拠点の関係が、我々としてもうまく整理してこれなかった部分もございました。

中心拠点、広域交通拠点、交流拠点も全市民のためであります、地域拠点につきまして

は、20 地区それぞれのコミュニティ、生活があるわけでございます。各拠点間は資料 1－1 の 4 番で示させていただいていますように、交通でしっかり結んでいきます。合わせて地域拠点とも連携を図っていくという関係でございます。例えば、座光寺、上郷地区は広域交通拠点に当たりますが、地域拠点が被っていますので機能の切り替えを考えていかなければいけないと示しております。

それから、最後の 11 番のところでございますが、今後の取り組みとしましては、先ほど申しましたとおり、施策と指標、目標値については議論していかなくてはいけない部分もあると思います。

さらに、地域の山・里の暮らしの部分の居住の在り方や地域機能の集積区域の考え方、各拠点との連携の在り方も、議論が必要ですので、各地区の土地利用の検討と合わせまして今後の展開ということで検討していきたいと考えております。

今回の立地適正化計画につきましても、今の段階では 2 月の審議会で諮問を行う予定で進めさせていただいています。全てを整理した形でゴールということではなく、全体的な部分から整理させていただいた中で、全体計画の指標を見ながら地区の皆さんとも議論していくことが、一番大事な部分だと考えております。

今回は、全体計画の素案という形でお示しさせていただいていますので、審議会の皆さんからもいろんなご意見をいただきながら、ぜひ立地適正化計画の考え方の整理、それから補強、修正等も含めて考えていきたいと思っておりますので、どうかご協議の方よろしく願いいたします。

以上です。

○岩崎 それでは説明者交代しまして、岩崎の方から説明申し上げます。

ただいまの説明でだいぶ重複する部分がございますが、少々お時間をいただければと思います。

資料 1－3 でございますが、こちらはこれまでの専門部会の検討の状況の方を記録としてまとめたものでございまして、分量が多いものですから、すべて確認することはいたしません。1 ページをご覧ください。6 月 6 日の第 1 回の記録でございます。こちらでは、進め方と立地適正化計画基礎調査の報告を行いまして意見交換を行っているところでございます。

例えば、公共交通の視点というところの議論でございますが、主要な交通として現在、高速バス・飯田線等がある中で、リニア開通を想定した大きな変化があるとき、そのままの公共交通の機能が維持されているのかどうかを考える必要があるのではないかというような旨のご意見がございました。公共交通の施策についても計画に反映してきているというところでもございまして、都市の基幹的な路線とそこにつながる広域路線、生活利便の場所を導き出しまして、内環状道路軸と将来的な重要路線を整理しながら計画の中で区域決定の考え方に反映してきたところでございます。

それから 3 ページをご覧くださいと思います。

第2回は9月20日に開催しているところでございます。こちらでは計画を構成する立地適正化の方針、区域の設定について素案を説明しているところでございまして、意見交換の中で出た意見として、今のところに地域拠点の視点というのがございます。こちらにも説明がありましたけれども、公民館・自治振興センターのようなシンボリックな拠点と実質的に集積している拠点がある中で地域拠点には都市機能集積区域は設定しないということになっておりますけれども、そういった候補になるようなエリアについての検討も注意が必要ではないかというようなご意見がございました。こちらのご意見は、本日の資料でも飯田市20地区の地域自治の取り組みと関連しまして、地域機能集積区域という独自の区域を設定すると整理してきたところでございまして、20地区の基本構想や地域土地利用方針等の運用に対しての働きかけですとか、地域によつての検討のきっかけづくりになるような位置付けになるということを先ほど、説明させていただいたところでございます。

資料1-3の6ページをご覧くださいと思います。こちらは第3回の11月28日に開催したところでございます。

こちらにも協議事項と同じく計画の検討ということで、第2回の部分を修正した内容と、さらに都市機能、立地を図るべき施設、施策、評価指標の検討を行ったところでございまして、意見交換を行っているところでございます。

8ページをご覧くださいと思います。

今のところに地域拠点の段階的な検討について、地域機能集積区域を段階的に検討していくということは、地域の拠点の住民が主体となって計画の調整を図っていくということで、今後の展開として期待できるというようなご意見がございました。

このことにつきましては、さらに繰り返しになりますが、山・里・街の暮らしを尊重しつつ、中心市街地や地域拠点を暮らしの拠点と捉えまして、連携によって相乗効果を発見するというところでございます。縮小の時代の中にあっても市内20地区の個性を輝かせながら今ある拠点の機能を維持するという飯田市らしい計画に組み立ててきたところでございます。

それから、カの中心市街地に集積させることの方針につきましては、飯田市は地形的な制約で集約する部分は相当絞られて来ているということで、都市機能や居住は既に集まる場所に集まるため、中心拠点の部分の空き地が今後の受け皿になり、活用の可能性があるという一方で、人口が全体的に減っていく中でも周辺に空いた場所、暮らせる場所が増えるという可能性もあるのではないかとご議論がありました。

これにつきましては、中心市街地とリニア駅周辺、2つの拠点を基本において用途地域内を基本とした街の暮らし推進区域というものを設定する方針にしておきまして、山里街の暮らしの、街は中心市街地等を想定しておりますけれども、すべて中心市街地に寄せるということではなく、山里街の暮らしの全体の方針がある中で、今、暮らしているところに住み続けるという基本的な部分がございまして。

今回の計画では、街の部分に都市再生特別措置法の立地適正化計画制度を考えていくとい

うことを計画の骨格として整理してきているところをございまして、変化に対応できる計画ということも重要と考えております。段階的な検討や計画期間においては、おおむね5年で見直しをしていくという弾力性を持った計画にするように整理してきたところをございます。

先ほど係長の松平の方からも説明がございましたが、まだまだ制作中のところをございます。今後、12月26日に第4回の土地利用景観部会の開催の予定がございまして、さらに検討を深めていきたいと考えております。

それから検討経過につきましては、飯田市のウェブサイトにおきましてもこれまで使用してきた資料と合わせてこの記録を公開しておりますので、ご確認いただければ幸いに存じます。

以上で説明とさせていただきます。

○大員会長 これから皆さま方からご意見ご質問をお受けしたいと思ひます。

ご発言があるときは、氏名を告げてからお願いしたいと思ひます。

○湯澤委員 飯田市議会の湯澤と申します。

飯田市の立地適正化計画が、山・里が加わり、国の主導より飯田市版になり、大変私は新鮮と言ひますか、良いなと思ひておひます。

山・里そして都市型の3つをまだまだくつつけた段階のような気がして、接着剤の部分が欲しいと思ひました。その接着剤は何かと思ひたときに、飯田市特有のものはやはり景観だと思ひます。ランドスケープの発想があつても良いという気がします。結局、飯田市の街だけだとランドスケープというイメージにはならないと思ひますが、ここに山と里が加わることによつて、街も含めて3つが一体となつて、それぞれのランドスケープをどうデザインしていくかという発想になると飯田市の山里街づくり推進計画は一段と輝くのではないかと思ひます。

○大員会長 ご意見ということですので、何か今のご意見に対してコメント等市としてあればお願いします。

○遠山地域計画課長 地域計画課長の遠山と申します。

立地適正化計画でござひますけれども、正に山・里・街ということで、先程から説明をさせていたひていますとおひ、街の暮らしにスポットを当てて計画を進めさせていたひています。先ほど松平の方から資料1-1の11番で示させていたひたとおひ、今後地域別土地利用方針というところへ駒を進めていく展開を考えているわけでござひます。土地利用基本方針は、この四角の中にもござひますけれども、緑や景観の育成も視野に入れておひまして、今、おっしゃつていたひたような景観等の連続性、つながりを大事に考えて今後、広く検討をしていきたいと思ひておひます。

○湯澤委員 今、課長が資料1-1の11番の各地区でというお話ですけれども、私は各論的な捉え方ももちろんできますが、飯田市が飯田市版の立地適正化計画を立てる上で大変大事な概念だという捉え方をすると、実は11番ではなく1項目加えるくらいの発想が大事ではないか

と考えます。11番の中の各地域の土地利用の中でとなると、埋もれてしまう大事なものがあるような気がします。

飯田市が大事にしたいものは、表に出て良いのではないかという気がしますでしょうか。

○遠山地域計画課長 貴重なご意見をいただいたと思っております。

広義では土地利用基本方針の高度化という表現をしていますが、土地利用基本方針と合わせて検討させていただきたいと思います。

○湯澤委員 私が一番感じたことは、住民が参画できるかということです。私たち一人ひとりの暮らしの在り方を考えたときに、市民が参画しやすい何かとして、11番だけではない仕組みを入れたら素晴らしいと思ったものですから、市民がどう参画できるかという点で意見を述べさせていただきました。

○大貝会長 今のご意見は今後の土地利用基本方針にも関わるような話だと思いますので、慎重に検討していきたいと思います。

その他、ありますか。

○宮戸委員 8番、宮戸です。

質問をしたいのですが、資料1-2の89ページに居住に適さないエリアの抽出ということで、検討した結果が書いてありますが、土砂災害警戒区域でかなりの面積を占められていると思います。土砂災害警戒区域の中にも素晴らしい景観や飯田市にしかない魅力的な場所、また、居住に魅力的な場所も含まれると思いますので、検討した方が良いと思いますが、いかがでしょうか。

○松平 ありがとうございます。

山里街の暮らしの中の山・里の部分におきましては、伊那谷の魅力だと思っております。

今回、居住に適さない区域につきましては、資料1-2の98ページの図でお示しをさせていただいておりますが、新たに居住に適さない区域にお住まいになる方、元々住んでおられる方は、恐らく土砂災害警戒区域等であるということは、承知している方も多いと思います。土砂災害警戒区域等を知らない方に対しては、しっかり把握していただいて、その上でお住まいになられればと考えております。適さないとは言いつつも禁止するといった考え方ではないということでございます。

資料1-1の8番にも勧告する基準としてうたわせていただいている部分がございます、当然、保安林や農振農用地になる地番での開発は難しいと思いますし、土砂災害特別警戒区域や急傾斜地崩壊危険区域等につきましては法律上開発が不許可になるかと思っております。

例外的に許可できるものについては、土砂災害特別警戒区域等であることを伝えさせていただきます。

次に土砂災害警戒区域や、100年確率の50cm以上の浸水想定区域につきましては、建築確認が出てきたタイミングで、重要事項説明の中にうたわれていますので市としても勧告をし

ていくという形を考えております。

現地で建て替えのみされるような方や減災的な措置等を行っていただける方については、区域についてお話をさせていただいて指導・助言というような形にさせていただきたいと思っています。

次に災害で危険の発生の恐れのある場所は、法的には何があるというわけではないのですが、危険性があるということをお知らせしながら、指導・助言をさせていただきます。

それ以外の居住に適していないエリアにつきましては、勧告をせず、こちらにお住みくださいという形で誘導するという事は難しいですが、災害の危険のある場所を皆さんにご理解いただきながら、居住誘導区域への誘導をするということで考えております。

以上です。

○宮戸委員 都市部からの移住者を想定したときに街に住みたいというよりは山や里が主になると思いますので、ぜひご検討いただければと思います。

○大貝会長 具体的にどういう場所ということはあると思いますが、飯田市のランドスケープとしての良さが何なのかを明確にした上で、良い景観というのは、危険もはらんでいるということかも知れません。地形や緑、自然景観の分析をし、実際どのくらいの人が今、居住しているのかという話も含めながら、詳しく見た方が良いのかも知れません。

これは私の意見ですが、景観は、そこに居るのではなく、人間の目で見て良いと思える景色ですから、そこに住むこととはまた別の話になります。南アルプスの山並みが見え、その手前に市街地や緑が広がっているという景観を素晴らしいと感じるわけで、そこに住むことと今の景観の話は別の話にはなると思います。ここは整理が必要だと思います。

○野崎委員 7番、野崎です。私は飯田市の南アルプスが見える景観に引かれて移住して来ました。今、私の住んでいる地域は、まわりは農地でもあり、土砂災害警戒区域にあたります。

今の話の中では、住むには適さない、むしろ市としてはそんなところに住んでもらっては困るというエリアにあたります。しかし、飯田市に住むに当たって、飯田市の中心市街地の活性化という観点から我々が飯田市の中心市街地に住むかということ、それはあり得ないです。

西部山麓の高台から見られる景色は日本全国みても屈指の景観だと私は思っています。

なおかつ、周りの田んぼ、果樹園、農地の風景も素晴らしいです。私は農業もやっています。今年は田んぼを8枚ほどつくりました。去年、引っ越して来ていきなり今年8枚やっています。あとは畑も4千平米くらい借りて造成をし終わって、あとは木を植えるところまで行っています。私の考えでは、飯田市で住むエリアを考えた場合、中心市街地にできるだけ誘導したいという考えもあると思いますが、リニア駅という1つのきっかけとして首都圏、中部圏、関西圏から大体6千万人を超えるような人口圏が飯田市に移住するベースになるわけです。都市圏から人を飯田市に引っ張り込むという観点で考えると、中心市街地の活性化も1つの方法ですが、新しい観点から飯田市の景観、農地、山里、また、南アルプスの見える景観、中央アルプスの見える景観を重要な資源として今後の都市計画の中に繰り入れてい

くことが1つの方法だと思っています。

国の方針としては、田園住居地域という新しい用途地域ができています。田園住居地域を使いながら、今までどおりの中心市街地に人を集めるということだけではなく、外から人を引っ張り込めるだけの魅力ある飯田市の街、飯田市に限らず伊那谷全体、場合によったら長野県全体で都市計画を考えていただきたいということが私の感想です。

以上です。

○大貝会長 立地適正化計画というのは、中心市街地に人を集めるということだけではないと思います。飯田市の場合、データ的に中心市街地が空洞化しているということは目に見えて明らかですので、そこを何とかということは当然あると思いますけれど、それぞれの地域毎にそれぞれの住んでいる人たちが不便なく生活ができるという観点が元々の立地適正化計画ですので、全て中心市街地にとということではないと思います。

その他いかがでしょうか。

○原委員 今、いろいろ意見が出て私はワクワクとしています。実は都市計画審議会や土地利用計画審議会はあまり議論をしないところです。仕組みがそうできています。議事録を見てみますと、私も議会に居たことがありますので、土地利用計画の適正化でまともってきたものを飯田市は拠点集約連携型都市構想推進戦略として戦略的に取り組んでいると私は理解しています。先ほど説明のあった「市民に分かりやすい計画名に変更したほうがよい。」という意見が大勢だったということで、今回「いいだ山里街づくり推進計画」というようなお名前にしたのかと理解しています。

先ほど市民が参加できるようにというご発言があったけれど、実は、多数の意見を取り入れたということが市民参加だと思います。時間が足りないから今回は勉強会をやるとうことは、大切なことで、2月に答申とっていましたが湯澤さんや野崎さんの質問やそれぞれの意見が出ている中で文書の中にすべて落とし込まないほうがいいと私自身は考えています。

もう一つは、山里の景観等といったものを議論していますが、リニア駅が来ることによって座光寺・上郷地区や移住していく新しい土地を設定しなければならないです。一方で自然を守ろうということや、農地を守ろうという議論は、ハッキリ言えばリニア駅とは基本的には違います。

ところが、リニア駅は今後どうなるのかと大きな期待をしている市民も多く、逆に言えばそんなものは来なくていいという人たちも居るはずで。そうした場合、今後の都市計画を進めていくときに、市民が参加しているかが問われると思います。

人口は減少していくだろうし、自然も守っていきなさいいけないという状況と同時にリニア駅が来るため、どうしていいかと考えなければなりません。具体的にはモビリティの話が出ていますが、資料を読むとモビリティというのはバスの自動運転レベルです。そうではない話もあるのではないかと思います。10、15年後は携帯電話がスマートフォンになるとい

う状況と同じです。立地適正化計画を立てるとき、一般的に誤解されていけないのは、中心市街地が繁栄させると言うよりは、歴史等があるわけですから、リニア中央新幹線によって人が運ばれて来たときに、どんな魅力を見せるかということだと思います。

我々から見れば全然わからない人たちが来るだろうと思います。そういった場合に我々の地域を守るのか、もしくは多くの人々が来たときに外からの人たちと戦うのかというくらいのところまで議論をしておく必要があると思います。審議会の会議で大事なものは、今日の発言は名前入りで公表しますというところが一番大事なことで、公表することで市民も共有できるともっと素晴らしい立地適正化計画になると思います。

○大員会長 飯田市以外の自治体で行っている立地適正化計画は、国の法律に基づいてその枠の線路の中でつくっているようなものがほとんどですが、飯田市の場合は、独自のまちづくり等の実績がある中で、新しい飯田市らしい計画をつくらうとしていると私は理解しています。

そういった中で、先ほどの資料1-1の11番のところで、これから地域毎の土地利用方針を含め、山里街づくり推進計画は、これから段階的につくっていくという話でしたので、過程の中でそれぞれの地域毎に住民の方と議論しながら進められていくと思います。

一方、今日審議会で議論している飯田市全体の話については、ご指摘のあったとおりで、市民全体に共有できるという場がなかなかないため、審議会で出た意見を公開することで、市民の皆さんにも共有することが大事だと思っています。

立地適正化計画をいつまでにつくらなくてはいけないという法律上、制度上の取り決め、制約も今のところはありません。そのため、じっくり皆さんの意見をお伺いしたいと思います。今日は何を決めるわけでもありませんので、どうぞ自由にご発言をいただきたいと思います。いかがでしょうか。

○上原専門委員 信州大学の上原です。

私は、土地利用・景観部会のメンバーでありまして、今日、皆さまがご指摘いただいたような内容は、私たちも問題意識を持ちながら取り組んでいるところですが、取り扱っているテーマが非常に大きく、なかなかそこまで踏み込めない部分もあると思いますけれど、今日のご指摘で重要だと思ったのは、ランドスケープの観点で、単純に都市域の中に集まってくださいという議論について、どれほど効力を持つかという点です。実際、伊那の方で眺めが良いところに住宅が建って、駅を中心のところは空洞化していますので、その部分がどういうふうに機能していくのかというところは、国の政策を使って土地の売り買いができるようなサポートや、届出が必要になること等、どれだけコントロールできるのか、誘導できるのかということも委員長含めて議論をしているところであります。

また、危ないところを抜きながら、かつ緑を活かした住宅整備等といった観点で、立地適正化計画を考えられないかという議論もしているところです。今日の皆さまからいただいた議論は、土地利用・景観部会にも持ち帰って、また随時検討していきたいと思っております。

私個人的には、すごく気になっているのはネットワークの議論が弱いというご指摘があっ

た点です。実際にバスがどうなっているかという議論は非常に必要であると土地利用・景観部会の中でも発言しています。例えば、広域交通拠点についての方が15分間隔で回っているバスに乗れたとしても、そこから移動に15分かかります。そうすると30分40分かかってしまうということになりますので、そこまでして中心市街地に行くインセンティブや魅力づくりが必要です。また、市民の人にしてみても、40分かければ東京にショッピングに行けるわけですから、全市民が中心市街地にどういったものを求めているのかという議論や、今ある施設だけがピックアップされていますが、10年後にその施設があるかも分かりませんので、必要な施設とはという議論も必要ではないか思っております。

今日、皆さまからいただいた議論は非常に重要なご指摘だと拝聴させていただきました。ありがとうございます。

○大貝会長 年末に土地利用景観部会があると聞いています。よろしくお願いたします。

その他、いかがでしょうか。

○野崎委員 7番、野崎です。元々国の立地適正化計画のキーワードは、コンパクトかつネットワークということでした。

コンパクトというのは、本来は、幾つかの拠点を定めて、公共交通機関なり自動運転、カーシェアリング等を含めた新しいモビリティで拠点どうしをネットワークでつなぐという概念だと私は理解しています。

ただ、今までの審議会の中で、具体的な交通ネットワークの議論はほとんどなされていないのではないかと思います。土地利用・景観部会でも、議事録を見る限りでは具体的なプランまでは踏み込んでないように思います。

私が今一番危惧しているのは、リニア開業と同時にJRの飯田線が廃線になる恐れがあるのではないかとことです。私は北海道にいましたので、毎年のように地方路線が廃止されていました。

飯田市は、次の交通体系をどうするかという議論が絶対必要だと思っています。極端な話をしていきますと、夕張市長は、JR北海道に対して夕張市に走っているJRの廃線を自ら提案し、その代わりとなる代替案をいろいろ出していました。要するに新しい交通体系も視野に入れて、鉄道の維持をどうするかという議論まで踏み込んでされています。

立地適正化計画のキーワードは、コンパクト・プラス・ネットワークで、ネットワークが半分であり、飯田市においてはかなりのウエートを占めると私は思っていますので、新しい交通体系を考えるという議論の場が、都市計画審議会あるいは立地適正化計画の上ではまだまだ難しいと思いますが、全市民や全伊那谷、場合によっては長野県を巻き込んだ新しいリニア駅を中心とした交通体系の議論をする必要があると思いますし、市民からの意見をくみ上げるシステムが必要だと思っていますので、今後つくっていただくことを期待しています。

○大貝会長 立地適正化計画の中にその交通ネットワークの一体的なものを取り込んでいくということはなかなか難しいのかも知れませんが、公共交通ネットワークの考え方というのは、別

に市として何か計画や考えはあるのでしょうか。

○北沢リニア推進部長 リニア推進部長の北沢と申します。

今、議論をされていますように、リニアの時代に向けて2次交通の課題というのは大きな課題として捉えられております。長野県もそういった認識を持っていただいている中で、知事を座長とする伊那谷自治体会議で大きな検討テーマとしております。

それから飯田市の中でもリニア駅ができたときに、例えば路線バスの在り方、また、どういったところを基軸にしたネットワーク構成にしなければいけないかというところは、リニア駅のターミナルの在り方ということだけではなく、どういった路線や、ダイヤ等が求められるかというところを大きな課題として認識しております。

ただいまおっしゃっていただいたような課題認識を持って、二次交通のあり方を検討していきたいと思っております。

○大貝会長 交通の話は、技術革新によって自動運転の技術が現実のものになりつつあるという話と、飯田市の場合はリニア中央新幹線が通り、リニア駅ができるという環境の中で、交通ネットワークをどう考えていくかという話と、先ほど出た飯田市の素晴らしい景観を守っていくかという話は、次元が違う話ですが、そういうことを全部引くくめて、立地適正化計画を考えていくことが重要だと皆さんの意見から出てきて良かったと思います。その他なにかありませんか。

○鈴木専門委員 名古屋工業大学の鈴木といいます。

私は、道路や交通を専門としているわけですが、今までの議論で出てきた中の資料1-2の142ページをずっと眺めておりました、先程から出てきた最新の自動運転やカーシェアリングの話が142ページの中にうまく組み込まれてないと私も感じておりました。ただ、重要な視点として考えなきゃいけないことは、141ページに都市計画道路という言葉が書いてありますが、道路ネットワークとの関わりが見えないということです。例えば資料1-1の9番に「都市交通体系整備」があると思います。中心拠点と郊外を結ぶ路線という形で公共交通とのつながりが、路線という形で表現されています。資料1-1の6番、道路網の一部分として広域のネットワークとつなぐような道路というのが書かれています。

ただし、この中心市街地や、その中の街の暮らし推進区域というところに対して道路というキーワードが見えないようなつくりになっていることに懸念しております。実際にこの中で動かれる方は、すべて徒歩で動かれるわけでもないですし、公共交通だけではないという中で、通常の自動車交通の在り方もこういった立地適正化計画に関わるため、車の移動も、資料の中では伝わって来ないと思います。また、中心市街地でシームレスな移動体験や別のところでは街の中の複合的な機能連携ということで「回遊」というようなキーワードがありますが、回遊するようなイメージが打ち出している中のアウトカムとしての評価指標、目標に対してのアウトカムが何か伝わって来ないと思います。

例えば交流人口の増大という中に、歩行者の交通量で評価しましょうというのが資料1-

2の44ページにあり、地点の交通量と書かれています。これは、賑わいを感じるひとつの指標ではあると思いますが、実際に飯田市の中心市街地を、回遊されている方の具体的な移動量や、滞在する時間が、例えば「このくらいですよ」といったように打ち出せる方が本当は望ましいのではないかと感じました。要するにこのアウトカムは、従来型の量で計るような感じを受けまして、それを質的な評価が入ってくるような指標に変えていけると良いと感じました。

ここは精査中と書いてあるので、これから議論が深まると思いますが、そういった視点で指標を議論、あるいは見直して行けると良いと感じました。

以上です。

○大貝会長 今の立地適正化計画の中身に漏れているようなところの指摘だったと思いますので、また検討をよろしくお願ひしたいと思います。

○野崎委員 今回、170 ページと膨大な資料をいただいておりますが、最終的に今回の立地適正化計画として決めたことは何ですか。

単に中心市街地の活性化計画のようなことを決めただけではないかと思ひます。問題意識は資料1-2に一杯落とし込んでありますが、決めたことは中心市街地の活性化計画と具体的にどこが違うのか、また具体的に決めたことをお聞ひしたいと思ひます。

○小平建設部長 建設部長の小平です。よろしくお願ひいたします。

結果的に何が決まったということではなく、これから決めるところです。今回進めているのは、都市計画の見直しの中で立地適正化計画をつくりたいということでもあります。

ただ、前段の部分で飯田市のまちづくりをどうして行くかという議論がやはり土地利用・景観部会でも大事だということで議論を進めてきました。地域土地利用等の部分は、まだまだ時間が掛かるということでございますけれども、当面、お示ししてあります中心市街地、それからリニア駅周辺の部分の立地適正化計画を、まずは決定させていただいて、見直す中で環状内の街の暮らしの都市計画の部分について、計画の見直しを引き続きつづけていきたいというところでございます。

今日は本当にご意見をいただいておりますが、何とかしてこの立地適正化計画というものをつくりたいということが、第一の目標でございます。

合わせて山里街づくり推進計画を今後、地域の皆さんと協議を深めて、進めたいということでございます。

○野崎委員 7番、野崎です。地域拠点については、何か決めることは一切しませんという話だと理解しました。

本来の立地適正化計画は、それぞれの市街地の中心となる部分を抜き出してその周りに人の住むエリアを決めて人を誘導していくというプランだと私は理解しています。

ですから初期の段階で野村総合研究所が出された資料の中には、どこをどういう対象としてピックアップするか検討しなければいけないと書かれていたと思ひます。

ところが、最終的な蓋をあけてみますと、単に中心市街地の活性化計画となんら変わらないです。私はこの立地適正化計画は中心市街地と競合するリニア駅の周辺は活性化しませんというリニア駅周辺の不活性計画だと思えます。そういうような捉え方もできるプランになっていると思います。本来は、地域拠点でも拠点として認定できるような街はあると思います。例えば伊賀良です。伊賀良は今現在の広域交通拠点としての機能をもち、その周りにかなり集積が起っています。20年後には、リニア駅周辺が中心になるかもしれないですが、恐らくリニア駅開業の10年後までは伊賀良周辺が広域交通拠点として立地しているのは間違いないと思いますので、この立地適正化計画の中でまったく触れされていないというのは、私は非常に心外です。

今のスケジュールでは2月に諮問をかけて決定をするというスケジュールだと思えますが、先ほど誰かがおっしゃいましたけれど、いつまでに決めないといけないという期限がないのでしたら、市民レベルに話を落として、皆さんの意見をくみ上げて議論した方がいいのではないかと思います。パブリックコメント、公聴会を経て次回の審議会で諮問されるため、今回の素案が最終案となるとすると、もう少しいろんなことを決めてから市民に提出すべきではないのかと思います。

また、都市計画の考え方として、行政がある程度規制をかけるため、市民からの意見をくみ上げる仕組みが必要ではないかと思っています。

私が平成17年の長野県の何かのビジョンを見たときに、飯田市と上田市は区域区分を設定しなさいということが書かれていました。

要するに市街化調整区域を設定せず、区域区分をしてないことによって市街地がどんどん拡散していったという現状がありますので、早急に設定をすべきだという認識は10何年前から長野県ではあったのではないかと思います。しかし、なかなか住民の反発をくらったりするので難しいことだと思います。

ただ今回の立地適正化計画に関しては、露骨に市街化調整区域を設定するのではなく、居住誘導区域のようなソフトな表現で行える計画だと思います。市街化調整区域の設定、線引きの考え方とリンクさせてもう一度考え直した方がいいのではないかとすることが私の意見です。

以上です。

○小平建設部長 おっしゃられるとおり飯田市の都市計画の見直しは現時点でも必要だと考えております。どうしても立地適正化計画では、中心市街地とリニア駅周辺というものを並行してつくらなければなりません。いつまでにつくらなければならないという制約はないのですが、策定しないと国の支援もいただけないという状況の中で現在進めさせていただいているところです。引き続き都市計画の見直しを進めることで、街の暮らし推進区域についても立地適正化計画として完成していない状況であるということをご理解いただけないかと思っていますし、確かに飯田インターや座光寺のスマートインターも新たな交通の要になってくると思

いますが、そこも含めて都市計画としてしっかりとまとめられてない状況でありますので、今の段階で決めさせていただいた上で引き続き検討をさせていただきたいと考えている状況です。よろしくお願いいたします。

○今牧委員 資料1-2の68ページに立地適正化計画の区域設定フローがありますが、最初のところで、「住居に適さないエリアの除外」があり、その後、住居に適さないエリアの除外の資料が何ページもついています。この設定からいくと、飯田市の人口の1/2とは言いませんが、1/3くらいが居住に適しているエリアから外れてしまうわけです。そのような中で、立地適正化計画が成り立つのかどうか最初の疑問です。

○松平 ありがとうございます。里の暮らしを否定するような内容ではないかというところもあったかと思います。今回、立地適正化計画には先ほどもご説明させていただきましたが、届出が必要となるような制度となっております。

これは、先ほど説明が不足しておりましたが、面積で千平米を超えるような開発を行う場合、また、3戸以上の住宅をまとめて開発する場合に勧告等を行っていく内容となっております。

例えば、里の暮らしを見たときに、担い手の話や、里山の保全の話は行政が少しコントロールしなければいけないと考えているのは、先ほど野崎さんからもお話いただいておりますが、線引きではないですが街の住宅地開発が里の暮らしエリアにしみ出ていくこと自体に緩やかな誘導を掛けていながら、できるだけ宅地開発で行った場合につきましては、街の暮らし推進区域でお願いしたいと思っております。また、里の暮らしを行いたい方や農地や里山の保全等に関わっていただける方につきましては、農地や里山の保全といった部分の担い手としてご活躍いただきたいという考えでございます。

誘導を掛けていくためにも、まずは危険性のある部分を全て除外させていただいておりますが、決して、住んではいけないというエリアではございません。法律上や今回の立地適正化計画上もそういう意図ではないということでございます。街の暮らしをするのであれば、街の暮らし推進区域内でぜひ開発をお願いいたしますということでございます。

それから線引き自体は長野県の都市計画の区域マスタープランで決定をさせていただくため、長野県の決定で行っているものです。

もちろん飯田市からの意見もさせていただいておりますが、線引きにつきましても今の人口減少時代という背景を考慮し、規制強化がはたしてどこまで有効なのか、それから、各近隣の町村とのバランスもございますので、長野県と一緒に検討してまいりたいと考えております。

○今牧委員 私は規制ではなく、現状、立地適正化計画をつくったときに、地域の多くのエリアが居住に適さないエリアに住んでいるということになったときに、立地適正化計画そのものがどうなのかと気になります。

なので、住居として適さないエリアは、先ほど意見もありましたが、災害の危険性がある

というだけで住居に適さないということにしていますが、一括りに住居に適さないというように外してしまうと、立地適正化計画そのものが拠点をつくるという部分だけの計画づくりになってしまうのではないかという感じがします。

○小平建設部長 単純に規制が掛かっているところを引き算していったということなので、まずはそういうデータということです。一番大きいところは土砂災害警戒区域です。中央自動車道の上はほとんど土砂災害警戒区域になっているという状況の中で、はたしてこのままの引き算だけでいいのかという議論はしているところですが、国ではこういうような方法があるということなので、今日はデータとして示させていただいております。少なくとも土砂災害警戒区域は公表されておりますので、そこに住んでおられる方はある程度ご存じになっている状況かと思えます。土砂災害警戒区域が指定されて、10 数年ということもありまして、今後の検討の中で扱い方、考え方を少し整理する必要があると今日のご意見も伺う中で感じるところであります。

○大貝会長 他の自治体の立地適正化計画の策定の場合いつも議論になるのは、ある意味線引きをして、ここは良いけれどここは悪いという言い方を結果として、してしまいます。いつも住居に適さないところに住んでいる人から異論や意見が出ます。

ここを誤解のないような形で、市民に理解してもらわないといけないと思います。確かに適さないエリアという誤解をまねく可能性があります。もう自分はここに住んではいけないのだろうというふうに思ってしまうられるかもしれないです。区域外という言い方ならまだ何もないかもしれません。

言葉自体がニュアンスを含んだものになるので、慎重を期すということと、市民に対して立地適正化計画の中身を共有していくということが重要だと考えています。

それから資料 1 - 2 の 11 ページ、「立地適正化計画とは」ということで、この立地適正化計画自体が都市再生特別措置法という法律に基づいて計画がつけられています。結局これをつくらないと中心市街地の事業に対して国が補助しないという枠組みをつくっています。なので、飯田市そのものが国の大きな法の枠組みの中にびったりはまるのがうまくいきません。要するに国が全国一律で法制度を整備しますから、それを全ての市町村、自治体に当てはめようとするので、なかなかうまくいかないのですけれども、そういった中で飯田市は飯田市なりの立地適正化計画をつくらうとしているところです。

リニア駅周辺のこともあり、最初に話にあがったような飯田市独自の特徴を活かした立地適正化計画にしていきたいという思いと、枠組みがぶつかり合っているようなところがあります。その辺は、今後、事務局の方でも整理していただいて、現実的な対応を取って行くということが必要なのかなと思います。

理想は理想でとにかく追い求めていくということも必要だと私自身は思いますがどうでしょうか。

○野崎委員 立地適正化計画や、中心市街地活性化計画は衰退することに歯止めを掛けるという防

御、守りの姿勢です。ところが飯田市の場合は、リニア駅ができることによって私は発展すると思っています。そのため人口は10万人どころかもっと増えるかもしれないです。それはポートランドという街を見てみますと、ポートランドの街のコンセプトはだれもが住んでみたい住みたい街ということですが、都市づくりが成功していけば、人が入ってきます。実際に私が住んだ20年くらい前は、40数万人でしたが今は60数万人です。毎年1万人以上の人が集まって入って来ています。ですから飯田市の可能性として、毎年1万人は無理かも知れないですが、数千人、千人の人が入ってくれば、恐らく今の飯田市の人口がほぼ維持できます。毎年千人くらい入ってくるような攻めの姿勢の都市計画をつくったらどうかと私は思っています。

私自身、バイオビレッジというプロジェクトを抱えて、私個人で数十世帯を引っ張り込もうと思っていますので、攻めの姿勢で都市計画を考えていき、飯田市がサポートしていただけると非常にありがたいと思っています。

以上です。

○大貝会長 ご意見ということでお伺いしたいと思います。

これだけは言うておきたいということがございましたらいかがですか。

○宮戸委員 今回のプランですと、20くらいある準備区域として指定するところのスプロールは止まらないのではないかと印象が強いです。緩やかに規制を掛けるということですが、その規制がどれだけの効力をもつのか、リアリティが持てないですし、縮小はしないのかなというのが印象です。

以上です。

○大貝会長 ご意見として受け止めたいと思います。

その他ありますでしょうか。

(発言する者なし)

○大貝会長 では、特にないようであれば今日はこの辺で終了とさせていただきたいと思います。

事務局の方では、今日いろんな意見が出ましたので、こういった意見を踏まえて改めてまた案の方の策定をお願いしたいと思います。

(2) その他

○大貝会長 委員の皆さまで何かご発言があればお受けしたいと思いますますがよろしいでしょうか。

(発言する者なし)

○大貝会長 特にないようですので、私の役目はこれで終わりますして事務局にお返ししたいと思います。

よろしく申し上げます。

5. その他

○近藤 ありがとうございます。

それでは、次第の5番、その他としまして、こちらからご連絡をさせていただきます。

10月第2回審議会におきましてご協議いただきました飯田都市計画地区計画の決定及び都市計画道路の変更につきましては、12月7日から素案の閲覧及びパブリックコメントを行っております。こちらは1月7日まででございますが、今後、計画案の縦覧等手続きを進めまして、次回、都市計画審議会において諮問をさせていただく予定でございます。

よろしくお願いたします。

6. 閉 会

○近藤 それでは最後に建設部長よりお願いします。

○小平建設部長 本日は、活発なご意見をいただきまして大変ありがとうございました。

今後、立地適正化計画につきましては、まだまだご意見をいただく必要があるかと思えますけれども、飯田市の事情もございますので、そこら辺も相談させていただきながら、ぜひ進めたいと思っております。しかし、現実として飯田市の現在住んでいる皆さん、地域拠点と、言われております地域に住んでおられる方の生活も守っていかねばならないという観点から、このまま放置しておけば良いという状況ではないという認識を持って今、取り組んでいるところでありますので、住んでいる地域の皆さんとの協議は、今後進めさせていただければと思っております。

先ほどお話がありましたように、2月に審議会を再度予定しております。またご通知させていただきますので、ご審議いただければと思います。よろしくお願いたします。

本日は、長い時間大変ありがとうございました。

○近藤 以上をもちまして飯田市土地利用計画審議会及び飯田市都市計画審議会を閉会といたします。

ありがとうございました。

閉 会 16時 15分