

飯島町立地適正化計画（案）の概要

1. 飯島町立地適正化計画とは

■計画策定の目的■

日本の総人口は、平成 27(2015)年に国勢調査の開始以来、初めて減少に転じ、今後もこの傾向は続くものと想定されています。国は、今後のまちづくりにおいて、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の形成に向けた取り組みを推進しています。

本町では「飯島町立地適正化計画」を策定することにより、人口が減少する中でも、医療・福祉・子育て支援・商業等の都市機能を一定の区域に誘導しつつ、その周辺に居住を誘導し、従来の地域コミュニティ等とは公共交通で結ぶことにより、一定エリアにおいて人口密度の維持し、本町全体として持続可能なまち(集約型都市構造)の実現を目指すこととします。

■計画策定までの経緯(令和 5 年度～令和 7 年度)■



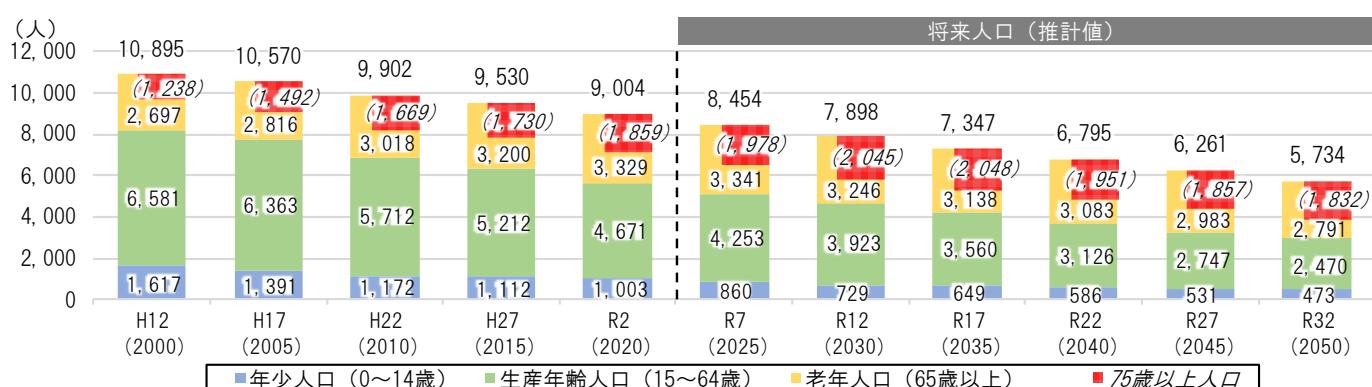
■計画の目標年度■

令和8(2026)年度を初年度とし、概ね 20 年後の令和 27 (2045)年度を目標年度とします。

2. 飯島町の現況

本町の人口は、平成 12(2000)年には 10,895 人でしたが、令和2(2020)年には 9,004 人まで減少しています。将来の推計では、令和 32(2050)年には 5,700 人程度まで減少すると推測されています。

年齢3区分別人口の推移を見ると、年少人口(0～14 歳)と生産年齢人口(15～64 歳)は一貫して減少しており、少子化や労働力人口の縮小が進んでいます。令和 27(2045)年には、老人人口(65 歳以上)が生産年齢人口を上回ると推測され、人口減少・高齢化社会に対応した都市づくりが求められます。



3. まちづくりの方針(ターゲット)

■まちづくりの基本理念(将来都市像)■

自然と共生し、地域資源を活かした暮らしと交流の拠点として輝くまち

■課題解決のための誘導方針■

- ① JR 飯島駅周辺、飯島町役場周辺、JR 七久保駅周辺等の拠点への都市機能の集約と魅力の向上
- ② 住み替え・移住・定住希望者の適正な誘導と居住地として選ばれる環境づくり
- ③ 誰もが安心して暮らし続けるために必要な機能の適正配置
- ④ 公共交通を軸とした拠点間・地域間の連携強化

4. 目指すべき都市の骨格構造

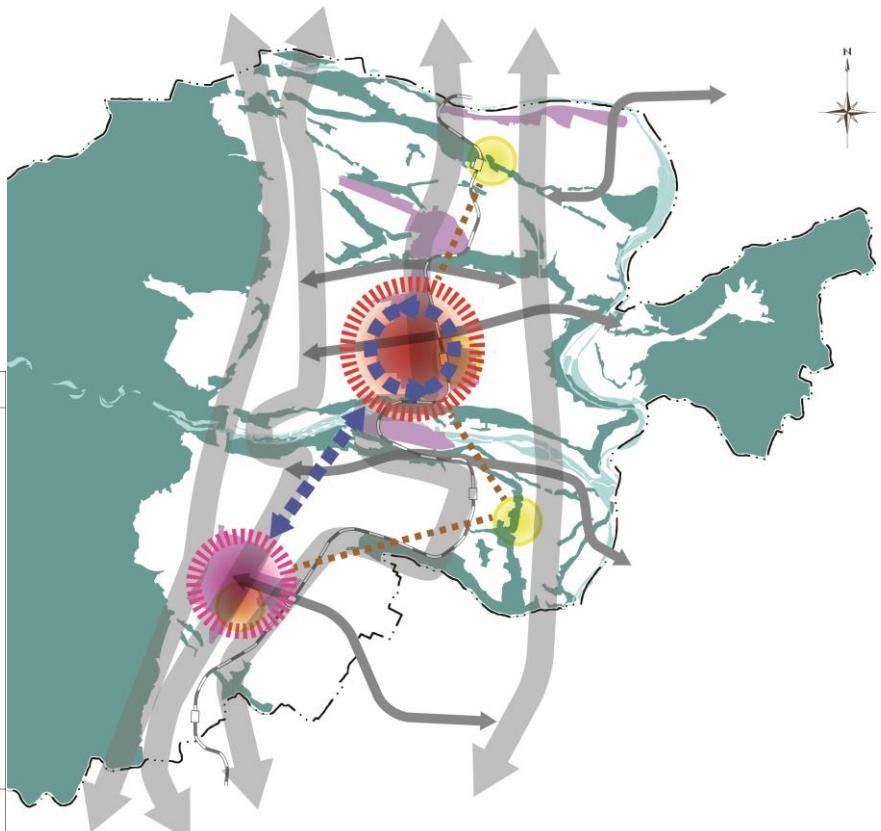
本計画は、飯島町都市計画マスター プランの高度化版であり、同計画を補完する計画と位置づけられていることから、本計画における目指すべき将来の都市構造は、飯島町都市計画マスター プランの将来都市構造を基本として定めます。

本計画における拠点は、飯島町都市計画マスター プランにおける「中心交流拠点」及び「地域交流拠点」とし、誘導区域の検討を行うこととします。

本計画における基幹的な公共交通軸は、運行頻度にかかわらず、中心交流拠点内及び中心交流拠点と地域交流拠点を結ぶ JR 飯田線や地域公共交通バスとし、「主要公共交通軸」と位置づけます。

また、飯島町都市計画マスター プランにおける「地区コミュニティ 拠点」は、地域のコミュニティや日常生活に必要な機能の維持を図る地域として、中心交流拠点や地域交流拠点と結ぶ公共交通等を「地域連携軸」と位置づけ、連携を図ります。

凡 例	
ゾーン	拠点
市街地ゾーン	中心交流拠点
田園集落ゾーン	地域交流拠点
森林ゾーン	地区コミュニティ 拠点
水と緑の環境ゾーン	
軸	
→→ 主要公共交通軸	↔ 広域交流軸
··· 地域連携軸	↔ 地域活動軸
—— 行政区域	— JR 飯田線



5. 誘導区域・誘導施設

立地適正化計画では、都市機能や居住の誘導により「コンパクトなまち」を実現するために、「都市機能誘導区域」と「居住誘導区域」を設定し、都市機能誘導区域内には「誘導施設」を設定する必要があります。

本計画では、適切な都市機能と居住の誘導を図るため、都市機能誘導区域及び居住誘導区域は「用途地域内もしくは特定用途制限地域内」に設定していくこととします。

■都市機能誘導区域とは■

医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域

■誘導施設とは■

都市機能誘導区域ごとに、立地を誘導すべき都市機能を増進させる施設

■居住誘導区域とは■

人口減少の中にもあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域

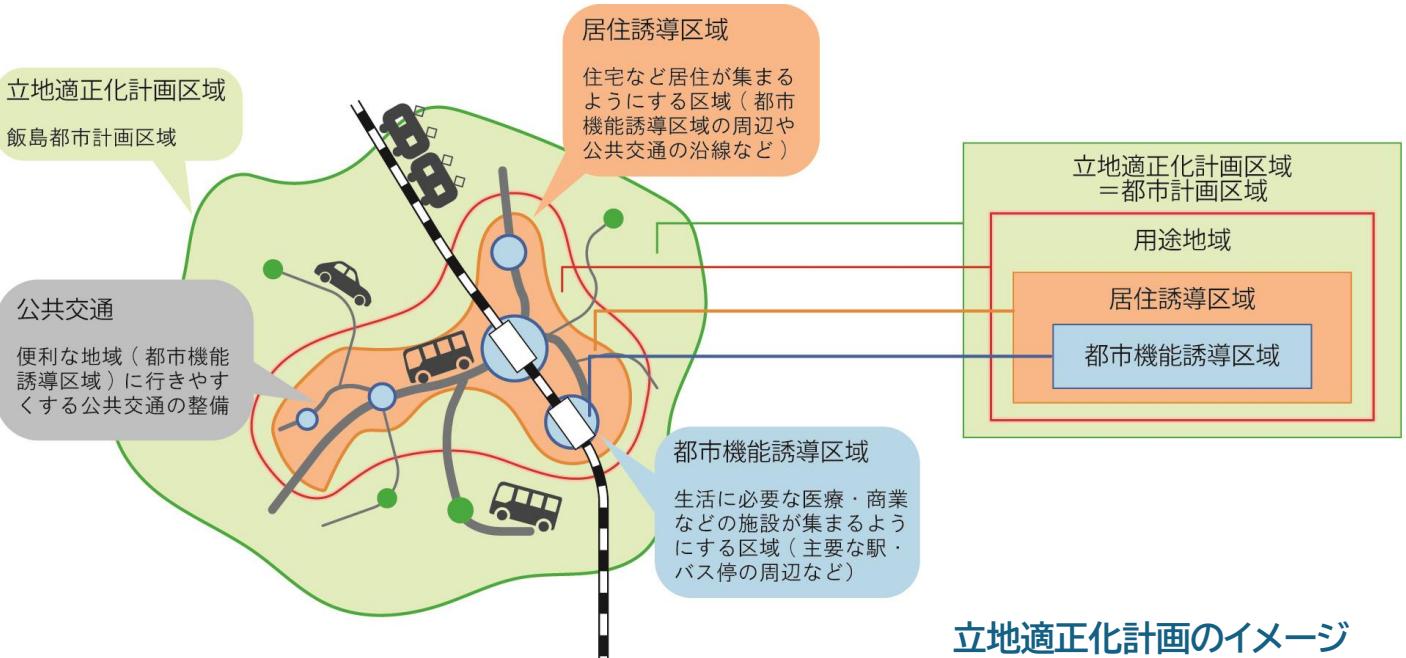
目指すべき都市の骨格構造のうち、以下の2か所を拠点地区に設定します。

<中心交流拠点>

◆飯島地区（JR 飯島駅周辺～飯島町役場周辺）

<地域交流拠点>

◆七久保地区（JR 七久保駅周辺）



立地適正化計画のイメージ

誘導区域と誘導施設は下記の考え方に基づいて設定します。

<拠点地区(誘導区域の候補エリア)の設定>

- 中心交流拠点 … 飯島地区
- 地域交流拠点 … 七久保地区

<誘導区域から除外すべき区域>

都市再生特別措置法や都市計画運用指針により、下記の区域は誘導区域から除外すべき区域とします。

■法令により含めてはならないとされる区域

農用地区域(青地)、保安林の区域、土砂災害特別警戒区域 等

■適当でないと判断される場合は含まないとされる区域

土砂災害警戒区域、山地災害危険地区(山腹崩壊危険地区)

洪水浸水想定区域(想定最大規模L2 浸水深3.0m以上・家屋倒壊等氾濫想定区域) 等

■慎重に判断を行うことが望ましい区域

一的な工業系用途等の土地利用がなされている区域 等

<拠点地区的現況整理>

- 都市機能(誘導施設となりうる施設)の充足状況

- 上位・関連計画における位置づけ及び概要

<拠点地区的役割と課題の整理>

<都市機能誘導区域の設定>

公共交通徒歩圏(町内全ての鉄道駅から800m圏内及び町内全てのバス停から300m圏内)を基本として、「誘導区域から除外すべき区域」を除外し、「拠点地区的現況整理・拠点地区的役割と課題の整理」と「都市機能の充足状況」に基づき設定しました。

<誘導施設の設定>

「拠点地区的役割と課題の整理」と「誘導施設に設定する視点」に基づき、各拠点地区において都市機能の維持・向上に必要な施設を誘導施設としました。

<居住誘導区域の設定>

以下のいずれかに当てはまる区域を基本として、「誘導区域から除外すべき区域」を除外し、「拠点地区的現況整理・拠点地区的役割と課題の整理」に基づき設定しました。

- 人口密度が高い地域

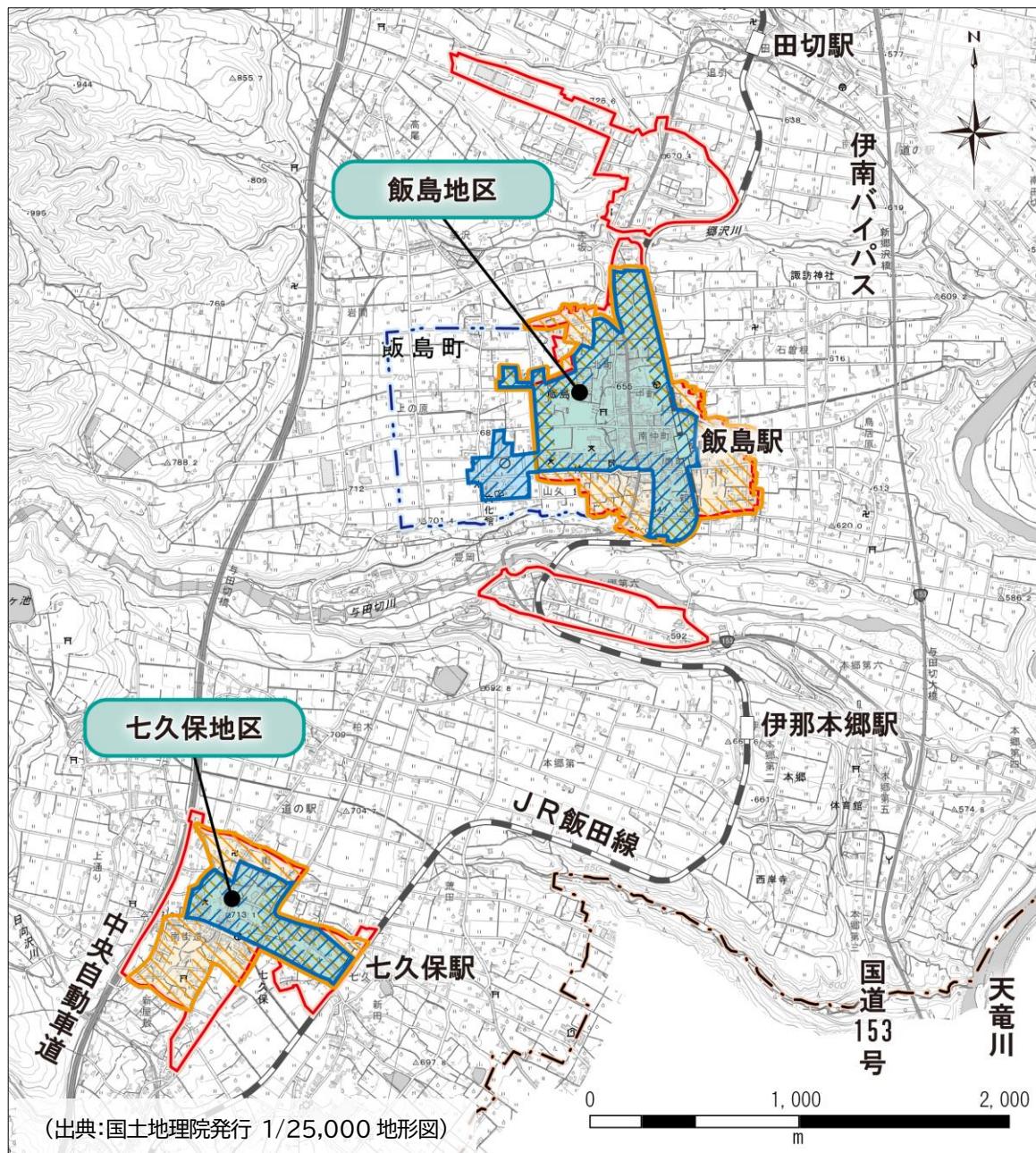
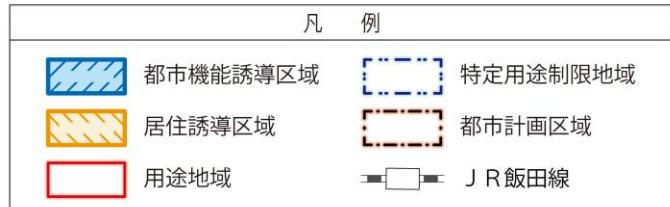
- 公共交通利便地域(公共交通徒歩圏)

- 日常サービス施設利便地域

- 災害時に速やかに避難が可能な地域

本町の誘導区域(都市機能誘導区域・居住誘導区域)及び誘導施設は下記のとおり設定しました。

飯島地区の誘導施設		七久保地区の誘導施設	
行政機能	医療機能	介護福祉機能	医療機能
○町役場	○診療所 (外科・内科・整形外科)	○高齢者福祉施設(通所系)	○診療所 (外科・内科・整形外科)
介護福祉機能	金融機能	子育て機能	金融機能
○地域包括支援センター	○郵便局	○保育所(保育園)	○郵便局
○高齢者福祉施設 (通所系)(訪問系・介護) (小規模多機能型)	○銀行	○学童クラブ	教育・文化機能
○障害者福祉施設	○信用金庫	商業機能	○小学校 (延床面積が1,500m ² 以上)
子育て機能	○農業協同組合	○商業施設	○公民館
○子育て支援センター	教育・文化機能	○生涯学習センター	
○保育所(保育園)	○小学校	○博物館・美術館等	
○認可外保育施設(一般)	○中学校	○文化センター・文化会館	
○学童クラブ	○図書館	○公民館	
商業機能			
○商業施設 (延床面積が1,500m ² 以上)			



6. 届出制度

■誘導施設の届出■

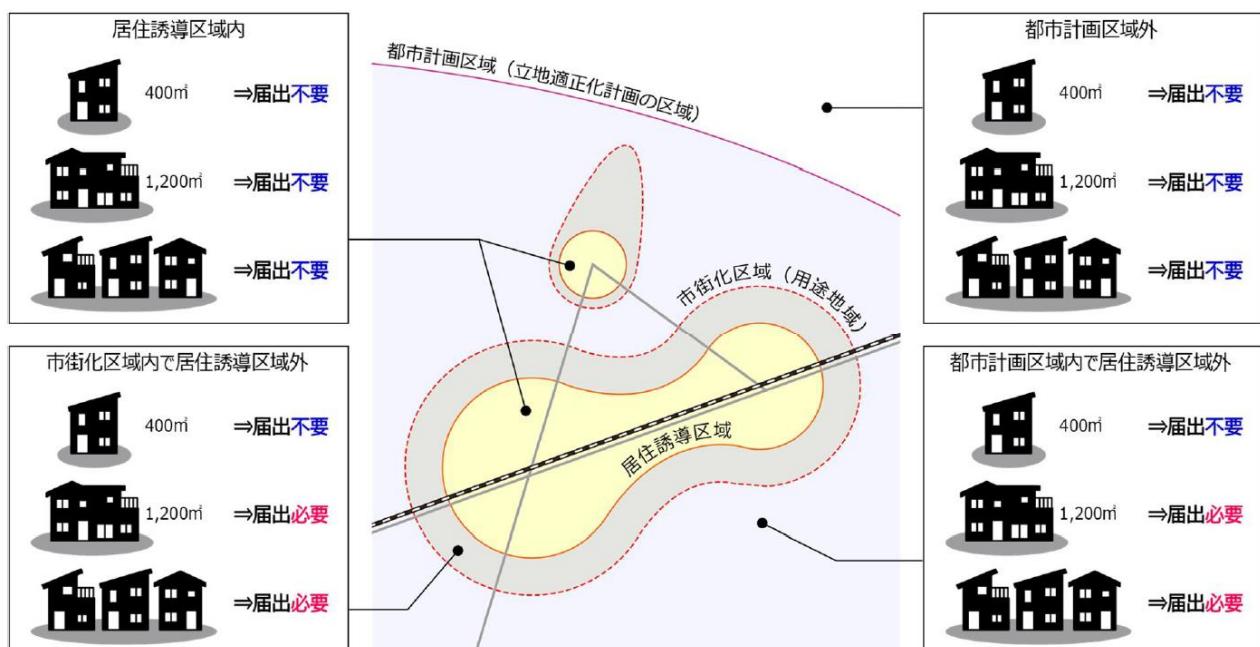
誘導施設に該当する施設について、都市機能誘導区域外で下記の開発行為等を行おうとする場合は「開発行為等に着手する 30 日前」までに、都市機能誘導区域内にある誘導施設に該当する施設を休止・廃止しようとする場合には「休止または廃止しようとする 30 日前」までに届出が必要となります。

都市機能誘導区域 外	都市機能誘導区域 内
【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物とする場合 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	誘導施設に該当する施設を休止または廃止しようとする場合

■居住誘導区域外における届出■

都市計画区域のうち居住誘導区域外の区域で、下記の開発行為や建築等行為を行う場合は、「開発行為等に着手する 30 日前」までに届出が必要となります。

居住誘導区域 外	
【開発行為】 ①3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ②1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が 1,000 m ² 以上のもの ③住宅以外で、人の住居の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為 (例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等)	【建築行為等】 ①3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ②人の住居の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合 (例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等)(条例未制定) ③建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等(①、②)とする場合



7. 誘導施策

届出制度の適切な運用と併せて、下記の視点に基づき、本町独自の施策や各種上位・関連計画で位置づけられている施策等を一体的かつ効果的に展開することにより、誘導方針の実現を図ります。

1)都市機能誘導区域・居住誘導区域（共通）

- 視点① 老朽化した都市インフラの計画的改修
- 視点② 低未利用地の利用と管理

2)都市機能誘導区域（都市機能誘導）

- 視点③ 都市機能の集約・充実
- 視点④ 都市拠点の魅力向上

3)居住誘導区域（居住誘導）

- 視点⑤ 住み替え・移住・定住希望者の誘導
- 視点⑥ 居住地として選ばれる環境づくり

4)公共交通

- 視点⑦ 誰もが使いやすく便利な公共交通ネットワークの構築

8. 防災指針

防災指針は令和2(2020)年9月の都市再生特別措置法の改正に伴い、定めることが規定されました。主には居住誘導区域内や都市機能誘導区域内の防災・減災に向けた取り組み方針を示すものであるとされていますが、現に誘導区域外で生活している住民の安全の確保も必要です。そこで、本指針の策定にあたっては、町内全域を対象とします。また、上位・間連計画に基づき、関係機関とも連携したハード対策・ソフト対策の両面からの防災・減災対策を進めていきます。

■防災まちづくりの将来像■

災害から住民の命と財産を守る 安心・安全で持続可能なまち

■取り組み方針■

本指針では、リスク管理の4つの考え方「回避」「低減」「移転」「保有」のうち、「回避」と「低減」に取り組むこととします。

① 総合的な対応

- ② 関係機関と連携した取り組みの推進
- ③ 時間軸を意識した災害リスクの回避・低減への取り組み
- ④ 全町的な取り組みの推進

取り組み方針	取り組みの概要
災害リスクの 回避	<ul style="list-style-type: none">・災害ハザードエリアにおける立地規制、建築規制・災害ハザードエリアからの移転促進、災害ハザードエリアを居住誘導区域及び都市機能誘導区域から除外することによる居住の立地誘導
災害リスクの 低減	<ul style="list-style-type: none">・居住誘導区域等における安全を確保するためのハード、ソフトの防災・減災対策

9. 数値目標

実施される各種施策の効果を評価する「評価指標」を下記のとおり設定します。

■都市機能に関する指標■

評価指標		現状値 (令和7(2025)年度)	目標値 (令和27(2045)年度)
都市機能誘導区域内に立地する誘導施設数	誘導区域 全域	45 施設	45 施設
	飯島地区	38 施設	38 施設
	七久保地区	7 施設	7 施設
都市機能誘導区域内に立地する誘導施設割合	誘導区域 全域	90.0%	90.0%以上
	飯島地区	76.0%	76.0%以上
	七久保地区	14.0%	14.0%以上

■居住に関する指標■

評価指標		現状値 (令和2(2020)年度)	目標値 (令和27(2045)年度)
居住誘導区域内の人口密度	誘導区域 全域	15.1 人/ha	15.1 人/ha 以上
	飯島地区	17.3 人/ha	17.3 人/ha 以上
	七久保地区	10.8 人/ha	10.8 人/ha 以上
参考評価指標		現状値 (令和2(2020)年度)	目標値 (令和27(2045)年度)
居住誘導区域内の人口割合	誘導区域 全域	20.7%	29.7%以上
	飯島地区	15.8%	22.7%以上
	七久保地区	4.9%	7.1%以上

■公共交通に関する指標■

評価指標		現状値 (令和4(2022)年度)	目標値 (令和27(2045)年度)
公共交通徒歩圏内の人ロカバー率		90.5%	90.5%以上
町民1人あたりの公共交通の利用回数		18.7 回/人	18.7 回/人以上

■財政に関する指標■

評価指標		現状値 (令和元(2019)年度)	目標値 (令和12(2030)年度)
人口1人あたりの公共建築物延床面積の総量		7.7 m ² /人	7.8 m ² /人 (R1比約6.0%削減)

■防災に関する指標■

評価指標		現状値 (令和2(2020)年度)	目標値 (令和27(2045)年度)
災害リスクが高いエリアの人口割合	飯島町全域(行政区域)	0.1%	0.1%以下
	居住誘導区域 全域	0.0%	0.0%
	飯島地区	0.0%	0.0%
	七久保地区	0.0%	0.0%
評価指標		現状値 (令和3(2021)年度)	目標値 (令和27(2045)年度)
住宅の耐震化率		75.6%	92.0%