

第5章 誘導区域・誘導施設

5-1 誘導区域・誘導施設の設定方針

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」及び「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。

5-1-1 都市機能誘導区域とは

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です。

<都市機能誘導区域の望ましい区域像>

- ①各拠点地区の中心となる鉄道駅、バス停や公共施設から、徒歩、自転車で容易に回遊することが可能で、かつ、公共交通施設、都市機能施設、公共施設の配置、土地利用の実態等に照らし、地域としての一体性を有している区域
- ②主要駅や役場等が位置する中心拠点の周辺の区域に加え、合併前の旧市町村の役場が位置していた区域等、従来から生活拠点となる都市機能が存在し中心拠点と交通網で結ばれた地域拠点の周辺の区域

出典：国土交通省 都市局「立地適正化計画の手引き【基本編】（令和7年4月改訂）」

5-1-2 誘導施設とは

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です。

都市機能誘導区域及び都市全体における現在の年齢別の人口構成や将来人口の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めることが望ましいとされています。

<誘導施設として定めることが想定される施設>

- ・ 高齢化の中で需要が高まる
 - … 病院・診療所、老人デイサービスセンター、地域包括支援センター等
- ・ 子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる
 - … 幼稚園や保育所、小学校等
- ・ 集客力がありまちの賑わいを生み出す
 - … 図書館、博物館等、スーパーマーケット等
- ・ 行政サービスの窓口機能を有する市役所等の行政施設

5-1-3 居住誘導区域とは

居住誘導区域とは、人口減少の中に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です。

このため、居住誘導区域は、都市全体における人口や土地利用、交通や財政の現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるよう定めるべきものです。

<居住誘導区域の望ましい区域像>

①生活利便性が確保される区域

- ・都市機能誘導区域の候補となる中心拠点や地域・生活拠点に、徒歩・自転車・端末交通等により容易にアクセスすることのできる区域や、鉄道駅・バス停の徒歩・自転車利用圏

②都市機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域

- ・医療・福祉・商業等の都市機能が将来にわたって持続できる人口密度が確保される面積範囲内
- ・国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口等をベースに、区域外から区域内に現実的に誘導可能な人口を勘案しつつ、区域内において少なくとも現状の人口密度を維持、あるいは低下抑制することを基本に検討

③災害に対するリスクが低い、あるいは今後低減が見込まれる区域

- ・土砂災害、津波災害、浸水災害等により甚大な被害を受ける危険性が少ない区域で、土地利用の実態等に照らして、工業系用途、都市農地、深刻な空き家・空き地化が進行している郊外地域等には該当しない区域

出典：国土交通省 都市局「立地適正化計画の手引き【基本編】（令和7年4月改訂）」

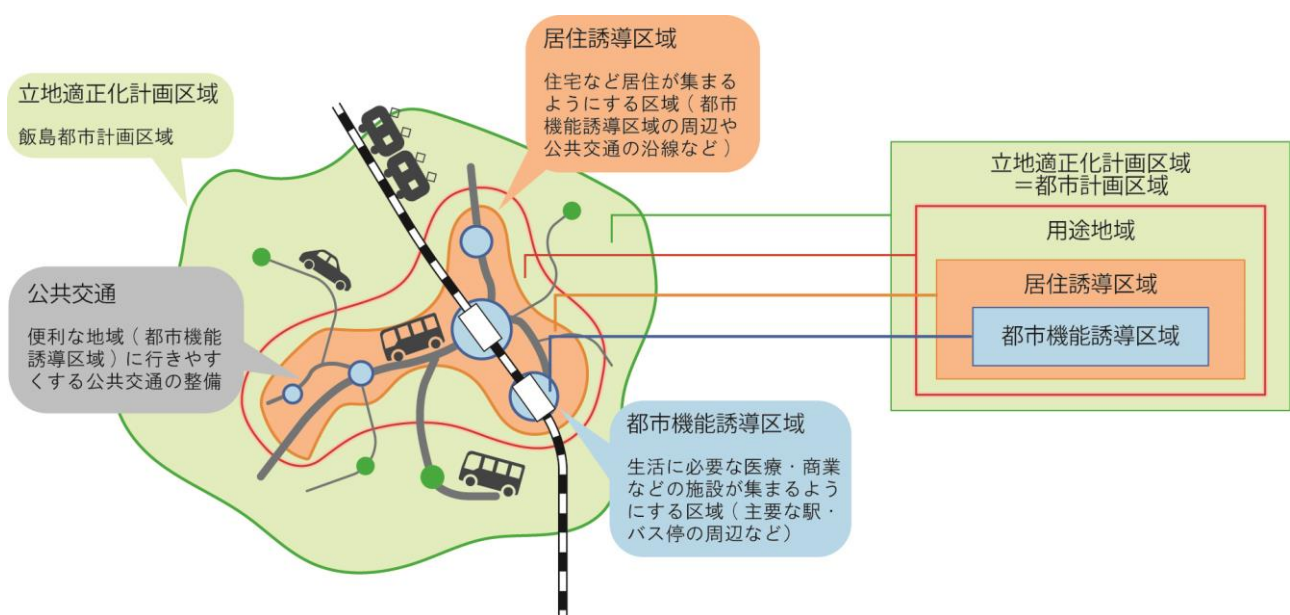


図 立地適正化計画のイメージ

5-2 誘導区域・誘導施設設定の考え方

下記の考え方に沿って、誘導区域（都市機能誘導区域・居住誘導区域）及び誘導施設を設定します。

＜拠点地区（誘導区域の候補エリア）の設定＞

立地適正化計画における目指すべき都市の骨格構造において定めた拠点地区（用途地域内・特定用途制限地域内）を誘導区域（都市機能誘導区域・居住誘導区域）の候補エリアとする。

＜誘導区域から除外すべき区域の検討＞

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する。

- 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
一体的な工業系用途等の土地利用がなされている区域 等

＜拠点地区の現況整理＞

以下の項目について整理を行う。

- 都市機能（誘導施設となりうる施設）の充足状況の把握
- 上位・関連計画における位置づけ及び概要

＜拠点地区の役割と課題の整理＞

各拠点地区の現況整理の結果に基づき、拠点地区が今後果たすべき役割及び解決すべき課題を明確化する。

＜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、「拠点地区の現況整理・拠点地区の役割と課題の整理」と「都市機能の充足状況」に基づき設定する。

＜誘導施設の設定＞

「拠点地区の役割と課題の整理」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する。

＜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、「拠点地区の現況整理・拠点地区の役割と課題の整理」に基づき設定する。

- 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

図 誘導区域・誘導施設設定の考え方

5-3 拠点地区（誘導区域の候補エリア）の設定

飯島町都市計画マスタープランの考え方に基づき定めた立地適正化計画における目指すべき都市の骨格構造のうち、中心交流拠点及び地域交流拠点を本計画における拠点地区（誘導区域の候補エリア）として設定します。

<中心交流拠点>

◆飯島地区（JR 飯島駅周辺～飯島町役場周辺）

- ・都市基盤整備、都市機能、身近な生活関連サービス機能の充実を図ってきた地区
- ・全町民に対する公益的サービスと交流の場を形成する区域として位置づけられており、公共施設が集積し、まちの交流核としてふさわしい空間づくりを行ってきた地区

<地域交流拠点>

◆七久保地区（JR 七久保駅周辺）

- ・商業機能のみならず身近な生活関連サービス機能の充実と都市機能の確保を図ってきた地区

なお、町内4つの地区コミュニティ拠点は拠点地区には設定せず、上記の中心交流拠点（飯島地区）や地域交流拠点（七久保地区）と公共交通等で連携していくことにより、日常生活に必要な機能の維持を図っていくこととします。



図 拠点地区の位置

5-4 誘導区域から除外すべき区域の検討

都市再生特別措置法や都市計画運用指針では、誘導区域に含めてはならない区域と誘導区域に含めることが望ましくない区域が示されています。

本町におけるこれらの区域の分布の有無は下記のとおりです。

表 都市機能誘導区域及び居住誘導区域から除外すべき区域の検討対象

	区域名等	分布の有無 (○：分布あり x：分布なし)	
		都市計画区域	用途地域
①含まない※ ¹	市街地調整区域	x	x
	建築基準法の災害危険区域のうち、条例により住宅の建築が禁止されている区域	x	x
	農業振興地域の整備に関する法律の農用地区域、農地法の農地、採草放牧地の区域	○	x※ ⁵
	自然公園法の特別地域	○	x
	森林法の保安林の区域	○	○
	自然環境保全法の原生自然環境保全地域、特別地区	x	x
	森林法の保安林予定森林の区域、保安施設地区、保安施設地区に予定された地区	x	x
	地すべり防止区域	x	x
	急傾斜地崩壊危険区域	○	x
	土砂災害特別警戒区域	○	○
	浸水被害防止区域	x	x
②原則含まない※ ²	津波災害特別警戒区域	x	x
	災害危険区域	x	x
③適当でないと判断される場合は原則含まない※ ³	土砂災害警戒区域	○	○
	津波災害警戒区域	x	x
	洪水浸水想定区域（想定最大規模L2） ・浸水想定区域（浸水深） ・家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流・河岸浸食）	○ ○	○ ○
	基礎調査により判明した災害の発生のおそれのある区域	x	x
	津波浸水想定における浸水の区域	x	x
	都市洪水想定における都市洪水が想定される区域	x	x
	その他の災害の発生のおそれのある区域 ・山地災害危険地区（山腹崩壊危険地区） ・山地災害危険地区（崩壊土砂流出危険地区） ・液状化の可能性のある地域	○ ○ x	○ x x
④慎重に判断を行うことが望ましい※ ⁴	工業専用地域、流通業務地区など、法令により住宅の建築が制限されている区域	x	x
	特別用途地区、地区計画などのうち、条例により住宅の建築が制限されている区域	x	x
	誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域 ・過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地などが散在している区域 ・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	x x	x x
⑤その他慎重に判断することが望ましい	工業地域・準工業地域のうち、一体的な工業系用途等の土地利用がなされている区域	○	○

※¹ 居住誘導区域に含まない（都市再生特別措置法第81条第19項及び同法施行令第30条）。

※² 原則として、居住誘導区域に含まないこととすべきである（都市計画運用指針）。

※³ それぞれの区域の災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備見込み等を総合的に勘案し、居住を誘導することが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である（都市計画運用指針）。

※⁴ 居住誘導区域に含めることについては慎重に判断を行うことが望ましい（都市計画運用指針）。

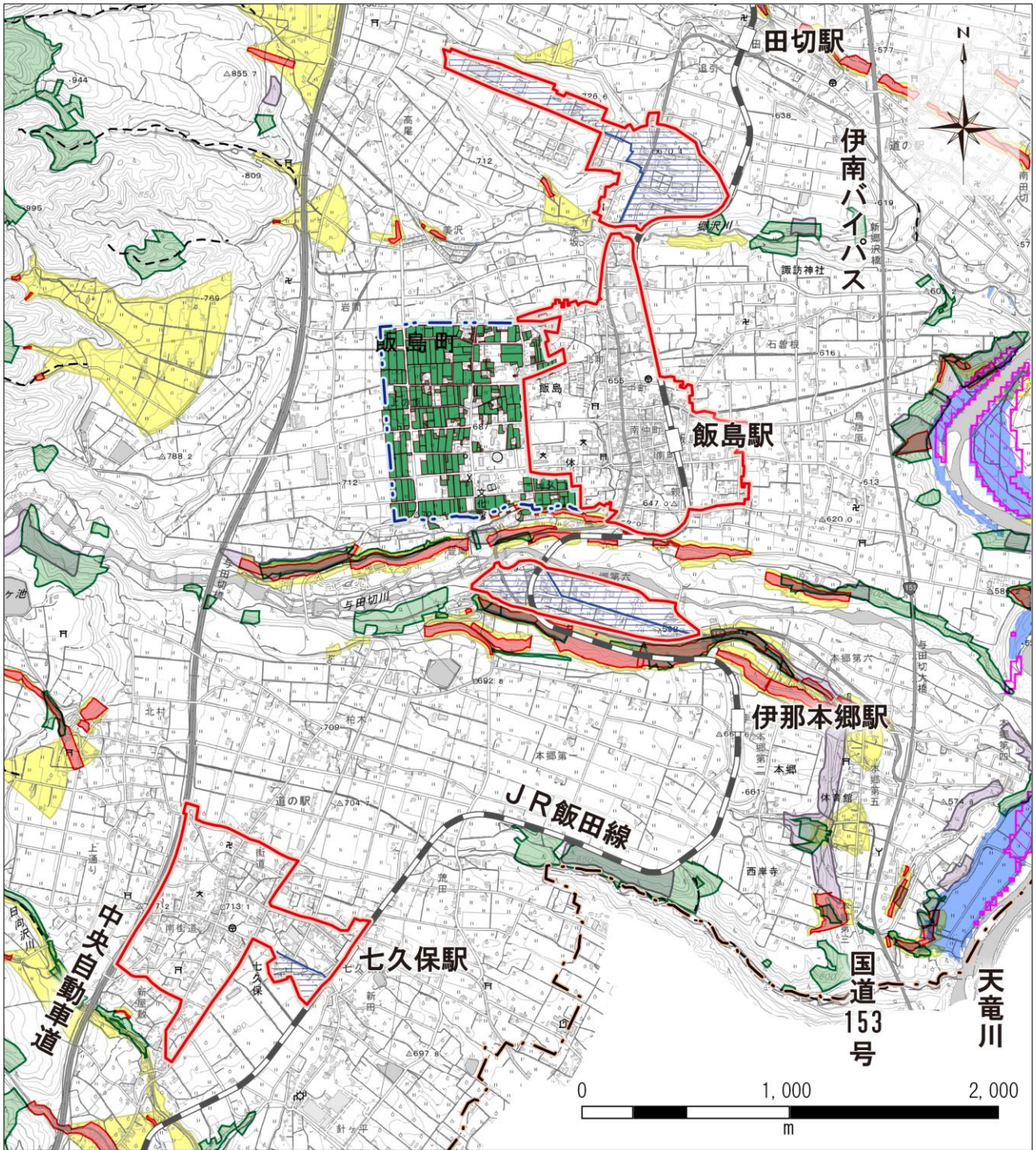
※⁵ 特定用途制限地域内には該当あり。

本町における都市機能誘導区域及び居住誘導区域からの除外方針は下記のとおりとします。

なお、用途地域外である特定用途制限地域については、農業振興地域内の農用地区域（青地）についても含まないように設定することとします。

表 都市機能誘導区域及び居住誘導区域からの除外方針（用途地域）

	区 域 名 等	誘導区域からの除外方針
①含まない	森林法の保安林の区域	都市再生特別措置法第 81 条第 19 項及び同法施行令第 30 条の規定により、除外する。
	土砂災害特別警戒区域	
③適当でないと判断される場合は原則含まない	土砂災害警戒区域	土砂災害が発生した時に、住民などの生命または身体に危害が生じるおそれのある区域であるため、除外する。
	洪水浸水想定区域（想定最大規模 L2） ・ 浸水想定区域（浸水深）	国管理河川及び県管理河川において、想定最大規模（L2）の降水量を想定したうえで、垂直避難の可能性を考慮し、想定浸水深 3 m 以上の箇所を原則除外する。 想定浸水深 3 m 未満の箇所は除外しない。
	洪水浸水想定区域（想定最大規模 L2） ・ 家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流・河岸浸食）	洪水時に家屋が流出または倒壊するおそれのある区域であるため、除外する。
	その他の災害の発生のおそれのある区域 ・ 山地災害危険地区（山腹崩壊危険地区）	山腹崩壊が発生した時に、住民などの生命または身体に危害が生じるおそれのある区域であるため、除外する。
⑤その他慎重に判断することが望ましい	工業地域・準工業地域のうち、一体的な工業系用途等の土地利用がなされている区域	4 か所指定されている工業地域及び 4 か所指定されている準工業地域について個別に判断し、誘導施設や居住の誘導を図ることが適切でない集積した工業用地については、除外する。 なお、飯島駅周辺及び七久保駅周辺の準工業地域については、工業の集積が見られないため除外しない。



凡 例	
除外すべき区域	
保安林の区域	都市機能誘導区域
土砂災害特別警戒区域	用途地域
土砂災害警戒区域	特定用途制限地域
洪水浸水想定区域（想定最大規模 L2）浸水深 3.0m 以上	農用地区域（青地）
家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流・河岸浸食）	急傾斜地崩壊危険区域
山地災害危険地区（山腹崩壊危険地区）	山地災害危険地区（崩壊土砂流出危険地区）
工業地域・準工業地域のうち、一体的な工業系用途等の土地利用がなされている区域	都市計画区域
	行政区域
	JR飯田線

図 都市機能誘導区域及び居住誘導区域から除外すべき区域

5-5 拠点地区の現況整理

5-5-1 都市機能の充足状況

① 誘導施設となりうる施設の設定

2つの拠点地区（飯島地区・七久保地区）について、立地適正化計画の手引き（国土交通省 都市局）にある、拠点類型ごとの特性と想定される誘導施設のイメージは下記のとおりです。

表 拠点類型ごとの特性と想定される誘導施設のイメージ

		中心交流拠点	地域交流拠点
該当拠点地区		飯島地区	七久保地区
拠点の特性		町内各所からの公共交通アクセス性に優れ、住民に行政中枢機能、総合病院、相当程度の商業集積などの高次の都市機能を提供する拠点	地域の中心として、地域住民に、行政支所機能、診療所、食品スーパーなど、主として日常的な生活サービス機能を提供する拠点
拠点類型ごとに想定される各種機能のイメージ	行政機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 中枢的な行政機能 例. 町役場本庁舎 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等 例. 支所、福祉事務所など 各地域事務所
	介護福祉機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 町内全域の住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 例. 総合福祉センター 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 高齢者の自立した生活を支え、または日々の介護、見守り等のサービスを受けることができる機能 例. 地域包括支援センター、在宅系介護施設、コミュニティサロン 等
	子育て機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 町内全域の住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 例. 子育て総合支援センター 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 例. 保育所、こども園、学童クラブ、子育て支援センター、児童館 等
	商業機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 例. 相当規模の商業集積 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 例. 延床面積●㎡以上の食品スーパー
	医療機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 例. 病院 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 日常的な診療を受けることができる機能 例. 延床面積●㎡以上の診療所
	金融機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 決済や融資などの金融機能を提供する機能 例. 銀行、信用金庫 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 日々の現金の引き出し、預け入れなどができる機能 例. 郵便局
	教育・文化機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 市民全体を対象とした教育文化サービスの拠点となる機能 例. 文化ホール、中央図書館 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 地域における教育文化活動を支える拠点となる機能 例. 図書館支所、社会教育センター

資料：国土交通省 都市局「立地適正化計画策定の手引き【基本編】（令和7年4月改訂）」

立地適正化計画の手引き（国土交通省 都市局）に示されている誘導施設のイメージを基に、誘導施設となりうる施設を以下のとおり定めます。

表 誘導施設となりうる施設

機能分類	誘導施設となりうる施設※ ¹	資料等
行政機能	町役場 総合支所・支所	・庁内資料
介護福祉機能	総合福祉センター 地域包括支援センター 高齢者福祉施設 （通所系施設※ ² 、訪問系施設※ ³ 、 小規模多機能型施設※ ⁴ 、入所系施設※ ⁵ 、 居宅介護支援施設 等） 障害者福祉施設 （障害福祉サービス事業所、障害者支援施設、 相談支援事業所、地域活動支援センター 等）	・国土数値情報：福祉施設（R5 時点） ・厚生労働省介護サービス情報公開システム ・長野県 HP 社会福祉施設名簿 （R7. 5. 1 現在） ・庁内資料 他
子育て機能	子育て支援センター、 幼稚園、認定こども園、保育所（保育園）、 認可外保育施設、学童クラブ	・国土数値情報：福祉施設（R5 時点） ・長野県 HP 認可外保育施設一覧 （R7. 2. 21 現在） ・庁内資料 他
商業機能	延床面積が 1,500 m ² 以上の商業施設 （スーパー、ホームセンターなど） 延床面積が 1,500 m ² 未満の商業施設 （スーパー、ホームセンター、 ドラッグストア、コンビニなど）	・長野県 HP 大規模小売店舗一覧 （R7. 4. 1 現在）他
医療機能	病院 診療所※ ⁶ 歯科診療所 薬局（調剤薬局）	・国土数値情報：医療機関（R2 時点） ・長野県 HP 病院・診療所等名簿 （R6. 10. 1 現在） ・庁内資料 他
金融機能	郵便局、銀行、信用金庫、 農業協同組合、信用組合、 労働金庫、政府関係金融機関	・各金融機関公式 HP
教育・文化機能	小学校、中学校、高等学校・大学等、 図書館、生涯学習センター、 博物館・美術館等、 文化センター・文化会館、 公民館、地域交流センター、 生涯スポーツ施設	・国土数値情報：学校施設（R5 時点）、 役場等及び公的集会施設（R4 時点） ・長野県 HP（R6 教育要覧：博物館・ 博物館類似施設 R6. 8. 1 現在） ・庁内資料 他

※¹ 資料等に記載されているが休止中である施設や、既に閉業・廃止している施設は除く。

※² 通所系施設とは、老人デイサービスセンター等をいう。

※³ 訪問系施設とは、訪問介護や訪問リハビリテーション等を行う事業所、訪問看護ステーション等をいう。

※⁴ 小規模多機能型施設には看護小規模多機能型施設を含む。

※⁵ 入所系施設とは、老人短期入所施設、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、認知症高齢者グループホーム、介護老人保健施設、介護医療院等をいう。

※⁶ ※¹に該当する施設であっても、飯島町条例で設置が位置づけられている場合は除く。

② 拠点地区の都市機能（誘導施設となりうる施設）の充足状況

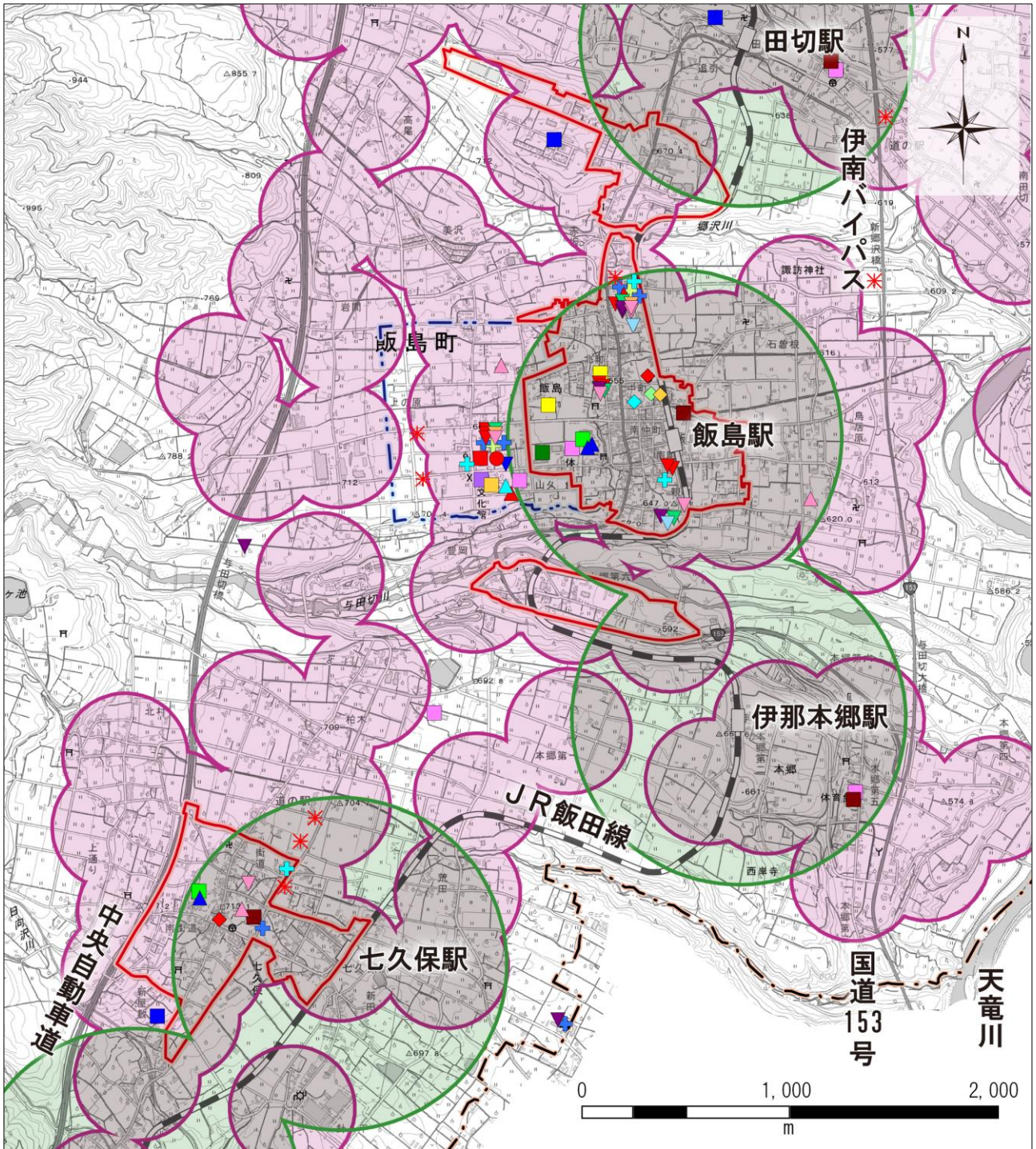
公共交通徒歩圏における、飯島地区と七久保地区の都市機能（誘導施設となりうる施設）の充足状況は下記のとおりです。

表 各拠点地区の都市機能（誘導施設となりうる施設）の充足状況

		中心交流拠点		地域交流拠点	
拠点地区		飯島地区		七久保地区	
都市機能の充足状況	行政機能	○	町役場	×	
	介護福祉機能	○	地域包括支援センター 高齢者福祉施設（通所系施設、訪問系施設（介護）、小規模多機能型施設、入所系施設、居宅介護支援施設） 障害者福祉施設	○	高齢者福祉施設（通所系施設）
	子育て機能	○	子育て支援センター 保育所（保育園） 認可外保育施設 学童クラブ	○	保育所（保育園） 学童クラブ
	商業機能	○	延床面積が1,500㎡未満の 商業施設（ホームセンター・ドラッグストア・コンビニ）	×	
	医療機能	○	診療所（内科・外科・整形外科・心療内科等） 歯科診療所 薬局（調剤薬局）	○	診療所（内科・外科・呼吸器科） （休診中） 歯科診療所
	金融機能	○	郵便局 銀行 信用金庫 農業協同組合	○	郵便局
	教育・文化機能	○	小学校 中学校 図書館 生涯学習センター 博物館・美術館等（博物館類似施設） 文化センター・文化会館（文化館） 公民館 地域交流センター 生涯スポーツ施設	○	小学校 公民館
凡例	○ … 用途地域内または特定用途制限地域内で、公共交通徒歩圏 [※] 内に当該の都市機能がある × … 用途地域内または特定用途制限地域内で、公共交通徒歩圏 ^{※1} 内に当該の都市機能がない				

※ 公共交通徒歩圏 … 国土交通省「都市構造の評価に関するハンドブック（平成24（2014）年8月）」では、一般的な徒歩圏は800m、バス停からの徒歩圏は300mとされている。そのため、本計画では、町内全ての鉄道駅から800m圏及び町内全てのバス停300m圏を公共交通徒歩圏とした。

種別		徒歩圏
公共交通	鉄道駅	鉄道駅から800m圏
	バス停	バス停から300m圏



凡 例			
都市機能（誘導施設となりうる施設）			
行政機能	子育て機能	医療機能	教育・文化機能
● 町役場	▲ 子育て支援センター	✚ 診療所	■ 小学校
介護福祉機能	▲ 保育所（保育園）	✚ 歯科診療所	■ 中学校
▼ 地域包括支援センター	▲ 認可外保育施設	✚ 薬局（調剤薬局）	■ 図書館
▼ 高齢者福祉施設（通所系）	▲ 学童クラブ	金融機能	■ 生涯学習センター
▼ 高齢者福祉施設（訪問系・介護）	商業機能	◆ 郵便局	■ 博物館・美術館等
▼ 高齢者福祉施設（小規模多機能型）	✳ 商業施設	◆ 銀行	■ 文化センター・文化会館
▼ 高齢者福祉施設（入所系）		◆ 信用金庫	■ 公民館
▼ 高齢者福祉施設（居宅介護支援）		◆ 農業協同組合	■ 地域交流センター
▼ 障害者福祉施設			■ 生涯スポーツ施設
			用途地域
			特定用途制限地域
			都市計画区域
			行政区
			JR飯田線
			公共交通徒歩圏
			鉄道駅から800m圏
			バス停から300m圏

図 公共交通徒歩圏と都市機能（誘導施設となりうる施設）の分布状況

5-5-2 上位・関連計画における位置づけ及び概要

拠点地区（飯島地区・七久保地区）の上位・関連計画における位置づけ及び概要を整理します。

中心交流拠点（飯島地区）

上位・関連計画における位置づけ	<p><飯島町都市計画マスタープラン（令和8年3月改訂）></p> <ul style="list-style-type: none"> ・JR飯島駅を中心とした市街地から役場など公共施設が集積している地域を「中心交流拠点」として位置づけ、人・もの・情報が行き交い都市活動を支える中心となる場所として商業・経済・行政等の様々な都市機能の維持・充実を図る。 ・地区住民の交流の中心である飯島公民館周辺を「地区コミュニティ拠点」と位置づけ、日常生活に必要な各種機能の向上と集約により、地域の人口維持と生活環境の向上を図る。 <p><国土利用計画（第4次飯島町計画）（令和3年3月）></p> <ul style="list-style-type: none"> ・「まちなかゾーン」と位置づけ、住宅地を中心とした生活環境を保全し、ゆとりある緑豊かな低層住宅地の形成を図る。また、無秩序な開発を抑制し、計画的な宅地化により将来にわたって暮らしやすい区域の実現を図る。 ・JR飯島駅前周辺および国道153号沿線、伊那南部広域農道沿線を「商業ゾーン」と位置づけ、積極的な商業店舗等の誘致や低未利用地の有効利用を促進する。また、商業機能の充実を図ることで、活気ある町並みのイメージ形成と地域住民の利便性向上を図る。
拠点の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・町役場周辺は、小学校、中学校、図書館、文化館などの教育・文化施設や高齢者福祉施設が集積し、駐車場やグラウンドなどのオープンスペース（空地）も充実している。 ・広域農道沿線には商業施設が立地し、町役場からやや離れた位置に保育園が立地している。 ・JR飯島駅が立地し、交通結節点としての機能を有している。 ・JR飯島駅周辺には、金融機関や公民館等が立地している。 ・拠点北側の国道153号沿線には、診療所や福祉施設、商業施設などが集積している。 ・JR飯島駅周辺では、空き家や空き店舗の増加により商業や居住機能の低下が見られる。

地域交流拠点（七久保地区）

上位・関連計画における位置づけ	<p><飯島町都市計画マスタープラン（令和8年3月改訂）></p> <ul style="list-style-type: none"> ・JR七久保駅を中心とした用途地域を「地域交流拠点」と位置づけ、中心交流拠点との適切な機能分担の下、周辺地域における生活の中心となる場所として、日常生活に密着した都市機能や住環境の維持・充実を図る。 ・地区住民の交流の中心である七久保公民館（七久保林業センター）周辺を「地区コミュニティ拠点」と位置づけ、日常生活に必要な各種機能の向上と集約により、地域の人口維持と生活環境の向上を図る。 <p><国土利用計画（第4次飯島町計画）（令和3年3月）></p> <ul style="list-style-type: none"> ・「まちなかゾーン」と位置づけ、住宅地を中心とした生活環境を保全し、ゆとりある緑豊かな低層住宅地の形成を図る。また、無秩序な開発を抑制し、計画的な宅地化により将来にわたって暮らしやすい区域の実現を図る。 ・（主）飯島飯田線沿線等を「商業ゾーン」と位置づけ、積極的な商業店舗等の誘致や低未利用地の有効利用を促進する。また、商業機能の充実を図ることで、活気ある町並みのイメージ形成と地域住民の利便性向上を図る。 ・JR七久保駅西側を「工業ゾーン」と位置づけ、企業の新規立地・移転についてはこの区域に集積を図ることを基本し、景観や環境保護、周辺地域との調和に配慮した企業の誘致を行う。
拠点の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・（主）飯島飯田線沿線には公民館、保育園、商業施設（用途地域外）等が立地し、同線沿線からやや離れた位置に小学校や郵便局が立地している。 ・JR七久保駅周辺では、空き家や空き店舗の増加により商業や居住機能の低下が見られる。

5-6 拠点地区の役割と課題の整理

前項までを基として、拠点地区（飯島地区・七久保地区）がそれぞれ果たすべき役割と今後の課題を整理すると下記のとおりとなります。

表 各拠点地区の果たすべき役割と今後の課題

中心交流拠点（飯島地区）	
役割	<ul style="list-style-type: none"> ●飯島町の中心市街地 ●町役場、小学校、中学校、図書館、福祉施設等が位置する町民の生活拠点 ●生活利便地域として、敷地に余裕のある住宅が集積する居住の場
課題	<ul style="list-style-type: none"> ・町民全体をサービス提供の対象とする高次の都市機能の維持・充実が必要 ・周辺住民の生活を支える日常サービス機能の維持・充実が必要 ・都市環境の改善・都市機能の充実・街なか居住の促進等による賑わいの再生が必要 ・地域コミュニティの維持及び人口の定着につなげるまちづくりが必要 ・地域交流拠点及び用途地域外の地域との公共交通によるアクセス性の維持・向上が必要 ・広域農道沿道等において、乱開発の抑制と秩序ある土地利用への誘導を図りつつ、都市機能を充実させることが必要
地域交流拠点（七久保地区）	
役割	<ul style="list-style-type: none"> ●保育園、小学校、金融機関等が位置する町民や周辺住民の生活拠点 ●生活利便地域として、敷地に余裕のある住宅が集積する居住の場
課題	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺住民の生活を支える日常サービス機能の維持・充実が必要 ・（主）飯島飯田線沿いにおいて、乱開発の抑制と秩序ある土地利用への誘導を図りつつ、都市機能を維持・充実させることが必要 ・地域コミュニティの維持及び人口の定着に繋げるまちづくりが必要 ・中心交流拠点及び用途地域外の地域との公共交通によるアクセス性の維持・向上が必要

5-7 都市機能誘導区域の設定

5-7-1 都市機能誘導区域設定の考え方

都市機能誘導区域は、下記の考え方に従い、「都市機能誘導区域の基本となる区域」から「誘導区域から除外すべき区域」を含まないこととして、拠点地区ごとの役割や課題、都市機能（誘導施設となりうる施設）の充足状況等を鑑みることにより設定を行います。

また、都市機能誘導区域の設定に際しては、誘導施設等の開発行為等が区域内外のどちらなのかを明確にする必要があるため、誘導施設となりうる施設などの既存施設の立地状況や土地利用状況を考慮し、既存施設を包含する地形地物や用途地域界・特定用途制限地域界による設定を基本とします。ただし、その内部に除外すべき区域が含まれる場合には、その境界を区域界として設定します。

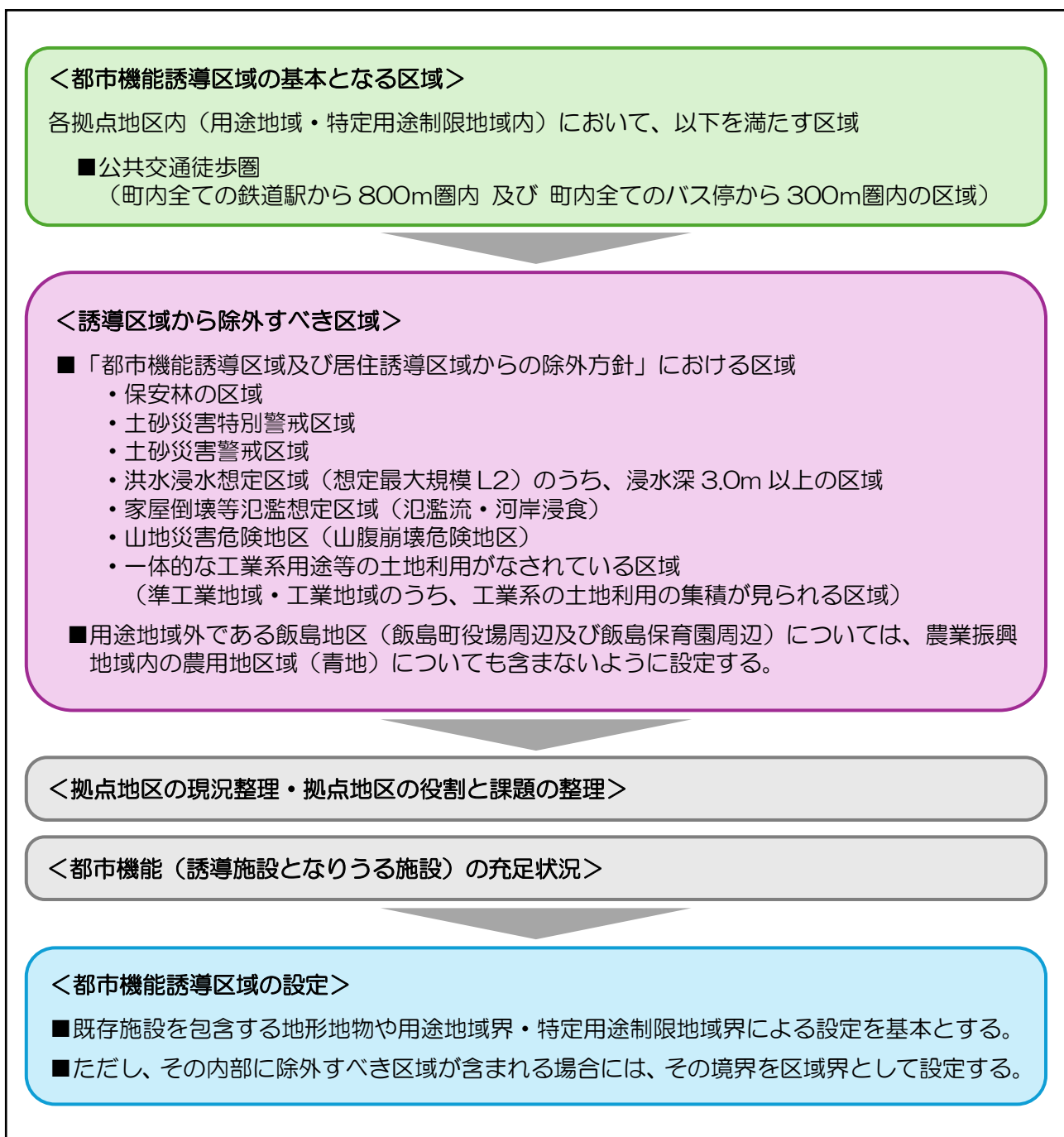


図 都市機能誘導区域設定の考え方

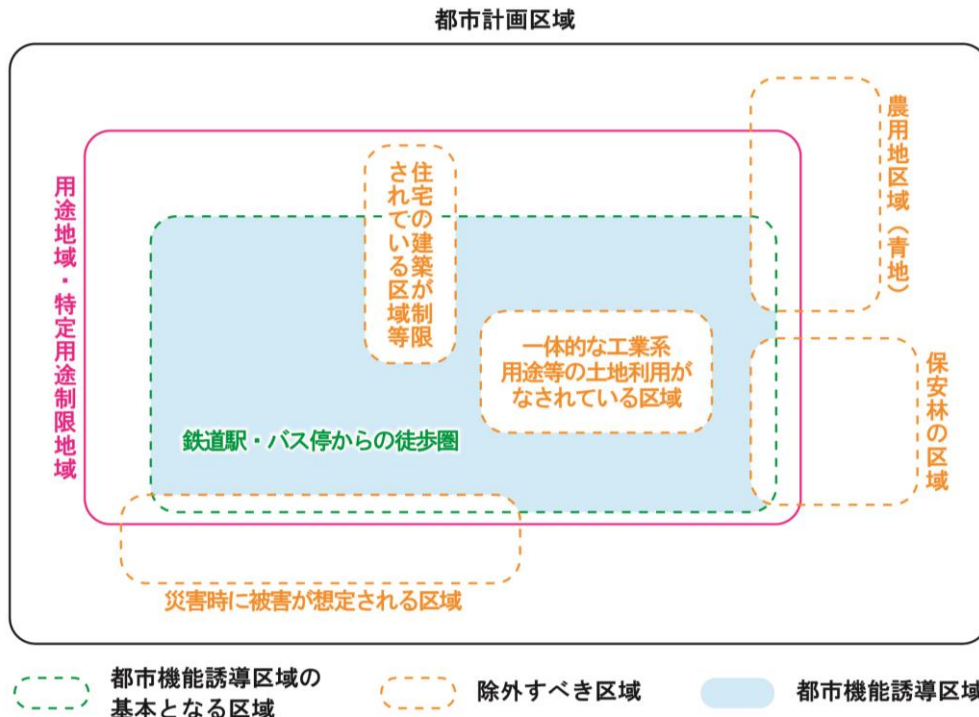


図 都市機能誘導区域設定のイメージ

5-7-2 都市機能誘導区域

前項までの検討を踏まえ、都市機能誘導区域を設定します。

なお、用途地域外の飯島町役場周辺及び飯島保育園周辺については、農業振興地域内の農用地区域(青地)についても含まないように設定します。

表 都市機能誘導区域の人口密度*と用途地域に占める面積割合

	面積 (ha)	令和2(2020)年 【実績値】		令和27(2045)年 【推計値】	
		人口 (人)	人口密度 (人/ha)	人口 (人)	人口密度 (人/ha)
都市機能誘導区域 全域	84.94	1,263	14.87	851	10.02
飯島地区	64.20	1,026	15.98	698	10.87
七久保地区	20.74	237	11.43	153	7.38
用途地域全域の面積		218 ha			
用途地域に占める都市機能誘導区域の面積割合		39.0 %			

※ 250m メッシュ別人口を用いて、250m メッシュ面積に占める都市機能誘導区域面積で案分して算出した人口の合計を、都市機能誘導区域面積で除して算出した。

資料：【実績値】令和2年国勢調査「250m メッシュ人口データ」

【推計値】国土数値情報「250m メッシュ別将来推計人口データ (R6 国政局推計)」



凡 例	
除外すべき区域	
保安林の区域	都市機能誘導区域
土砂災害特別警戒区域	用途地域
土砂災害警戒区域	特定用途制限地域
洪水浸水想定区域（想定最大規模 L2）浸水深 3.0m 以上	都市計画区域
家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流・河岸浸食）	行政区域
山地災害危険地区（山腹崩壊危険地区）	JR飯田線
工業地域・準工業地域のうち、 一体的な工業系用途等の土地利用がなされている区域	農用地区域（青地）
	急傾斜地崩壊危険区域
	山地災害危険地区（崩壊土砂流出危険地区）

図 都市機能誘導区域

5-8 誘導施設の設定

5-8-1 誘導施設設定の考え方

誘導施設となりうる施設のうち、2つの拠点地区がそれぞれの役割を果たし、今後も拠点としての機能を維持・充実していくために必要な施設について、下記の「誘導施設の設定の考え方」に基づき誘導施設を設定します。

当面は現在の都市機能を維持することに主眼を置くため、誘導施設となりうる施設を「拠点立地型施設」と「地域分散型施設」に大別し、それぞれの都市機能誘導区域内に既存施設があるものを誘導施設として設定します。

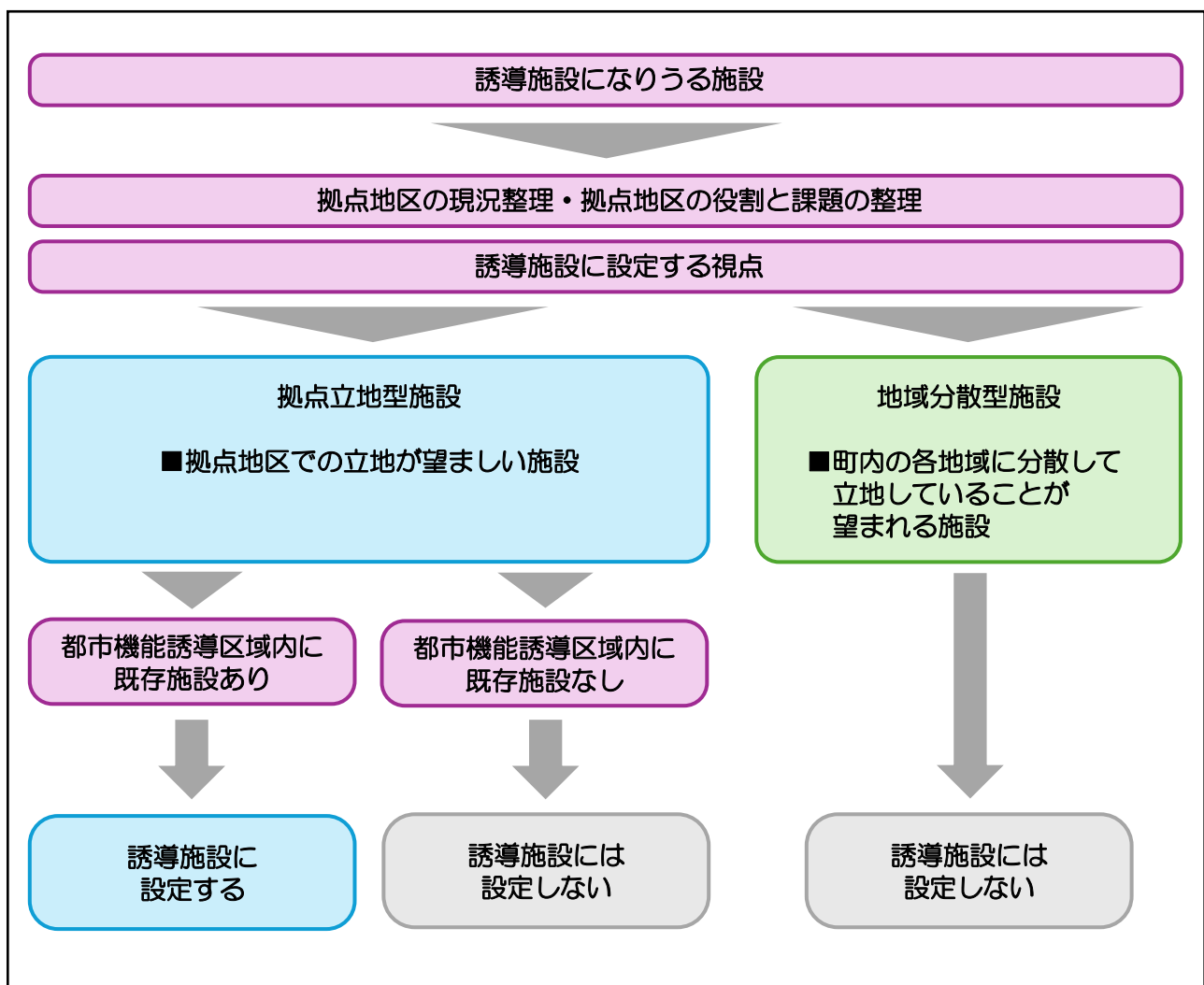


図 誘導施設の設定の考え方

誘導施設に設定する視点

① 拠点地区の役割を果たすために必要な施設であるか

都市機能や居住の誘導を効果的に果たすためには、それぞれの拠点に必要な機能を適切に配置することが重要である。例えば、商業拠点には買い物やサービスを提供する店舗や施設が求められ、医療拠点には病院や診療所が必要である。拠点ごとの特性に応じた施設を誘導することで、拠点やその周辺地域全体の機能バランスを維持し、利便性の高い都市構造の実現を図る。

② 日常生活に欠かせない施設であるか

住民の日常生活を支えるためには、生活に必要不可欠な施設を近隣に配置することが重要である。具体的には、スーパーマーケット、ドラッグストア、医療機関、保育園・幼稚園、小・中学校、金融機関などが考えられる。これらの施設が身近にあることで、住民の生活の質を高め、移動負担を軽減し、持続可能な生活環境の実現を図る。

③ コンパクトに住まうことにより効率良く運営できる施設であるか

人口減少や高齢化が進行する中、効率的で持続可能な行政サービスの提供やインフラの維持を実現するためには、都市機能の集約が必要である。教育施設や公共施設、医療・福祉施設などを集約して配置することで運営効率が向上する施設を誘導し、持続可能な都市構造の実現を図る。

④ 転居する際に居住場所を決める要因となる施設であるか

住民が新たな居住地を選ぶ際には、利便性や生活環境が大きな影響を与える。特に、通勤・通学の利便性、買い物のしやすさ、医療や福祉施設、子育て支援の充実度などが重要な要因となる。これらの施設を計画的に誘導することで、住民にとって魅力的な住環境を提供し、移住・定住の促進や地域の活性化を図る。

⑤ 災害発生時に必要不可欠な施設であるか

災害時においては、避難所や医療機関などの防災拠点の配置が地域の安全・安心を守るうえで重要である。災害発生時に迅速に対応できるよう、避難経路やアクセスの確保を考慮したうえで、これらの施設を誘導することで、地域の防災力を高め、被害の軽減を図る。

拠点立地型施設

以下のいずれかを満たす施設を「拠点立地型施設」に分類します。

- ・町全体の住民による利用を想定する施設
- ・日常的な生活圏内で必要とされる施設であるが、施設の立地において、上記施設と関わりが深い施設
- ・少子高齢社会の進行等により将来的な施設の統廃合が想定される施設

地域分散型施設

以下のいずれかを満たす施設を「地域分散型施設」に分類します。

- ・日常的な生活圏内で必要とされる施設
- ・町内の各地域に分散して立地することにより、質の高いサービスの提供が想定される施設

表 誘導施設の検討の過程 (1/2)

機能分類	誘導施設となりうる施設	誘導施設とする視点					施設分類	都市機能誘導区域内への既存施設の有無	
		①	②	③	④	⑤		飯島地区	七久保地区
		拠点地区	日常生活	効率	転居理由	災害			
行政機能	町役場	○	○	○	×	○	拠点	○	×
	総合支所・支所	×	○	×	×	○	分散	×	×
介護福祉機能	総合福祉センター	○	○	○	×	×	拠点	×	×
	地域包括支援センター	○	○	○	×	×	拠点	○	×
	高齢者福祉施設（通所系 ^{※1} ）	○	○	○	○	○	拠点	○	○
	高齢者福祉施設（訪問系・介護 ^{※2} ）	○	○	○	×	×	拠点	○	×
	高齢者福祉施設（小規模多機能型 ^{※3} ）	○	○	○	○	×	拠点	○	×
	高齢者福祉施設（入所系 ^{※4} ）	×	○	×	×	○	分散	○	×
	高齢者福祉施設（訪問系・看護 ^{※5} ）	○	○	○	×	×	拠点	×	×
	高齢者福祉施設（居宅介護支援）	×	○	×	×	×	分散	○	×
	障害者福祉施設 ^{※6}	○	○	○	○	○	拠点	○	×
子育て機能	子育て支援センター	○	○	○	×	○	拠点	○	×
	幼稚園	○	○	○	○	×	拠点	×	×
	認定こども園	○	○	○	○	×	拠点	×	×
	保育所（保育園）	○	○	○	○	×	拠点	○	○
	認可外保育施設（一般 ^{※7} ）	○	○	○	○	×	拠点	○	×
	認可外保育施設（一般以外 ^{※8} ）	×	○	×	○	×	分散	×	×
	学童クラブ	○	○	○	○	×	拠点	○	○
商業機能	商業施設 ^{※9} （延床面積が1,500㎡以上）	○	○	○	○	×	拠点	×	×
	商業施設 ^{※9} （延床面積が1,500㎡未満）	○	○	×	○	×	分散	○	×
医療機能	病院	○	○	○	○	○	拠点	×	×
	診療所（外科・内科・整形外科）	○	○	×	○	○	拠点	○	○
	診療所（上記以外の診療科）	×	○	×	×	×	分散	○	×
	診療所（特別養護老人ホーム内）	×	○	×	×	○	分散	×	×
	歯科診療所	×	○	×	×	×	分散	○	○
	薬局（調剤薬局）	×	○	×	×	×	分散	○	×
金融機能	郵便局	○	○	○	×	×	拠点	○	○
	銀行	○	○	○	×	×	拠点	○	×
	信用金庫	○	○	○	×	×	拠点	○	×
	農業協同組合	○	○	○	×	×	拠点	○	×
	信用組合	○	○	○	×	×	拠点	×	×
	労働金庫	○	○	○	×	×	拠点	×	×
	政府関係金融機関	×	×	×	×	×	拠点	×	×

表 誘導施設の検討の過程 (2/2)

機能分類	誘導施設となりうる施設	誘導施設とする視点					施設分類	都市機能誘導区域内への既存施設の有無	
		①	②	③	④	⑤		飯島地区	七久保地区
		拠点地区	日常生活	効率	転居理由	災害			
教育文化機能	小学校	○	○	○	○	○	拠点	○	○
	中学校	○	○	×	×	○	拠点	○	×
	高等学校・大学等	×	○	×	×	×	拠点	×	×
	図書館	○	○	○	×	×	拠点	○	×
	生涯学習センター	○	○	○	×	×	拠点	○	×
	博物館・美術館等	○	×	○	×	×	拠点	○	×
	文化センター・文化会館	○	×	○	×	×	拠点	○	×
	公民館	○	○	○	×	×	拠点	○	○
	地域交流センター	×	○	×	×	○	分散	×	×
	生涯スポーツ施設	×	×	○	×	×	分散	○	×

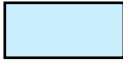
- ※ 1 通所系施設とは、老人デイサービスセンター等をいう。
- ※ 2 高齢者福祉施設のうち訪問系施設（介護）とは、訪問介護や訪問リハビリテーション等を行う事業所等をいう。
- ※ 3 小規模多機能型施設には看護小規模多機能型施設を含む。
- ※ 4 入所系施設とは、老人短期入所施設、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、認知症高齢者グループホーム、介護老人保健施設、介護医療院等をいう。
- ※ 5 訪問系施設（看護）とは、訪問看護ステーション等をいう。
- ※ 6 障害者福祉施設のうち、障害者支援、障害者福祉サービス（短期入所・就労継続支援）、相談支援等を提供する施設・事業所。
- ※ 7 長野県 HP 認可外保育施設一覧において、施設類型区分が「一般」となっているもの（病児・病後児保育を行う施設など）。
- ※ 8 長野県 HP 認可外保育施設一覧において、施設類型区分が「院内保育施設」「事業所内保育施設」「ベビーシッター（居宅訪問型保育）」等となっているもの。
- ※ 9 食料品や日用品等の物品販売業を営む営業中の店舗で、業態が「スーパー」「ホームセンター」「ドラッグストア」「コンビニ」などのもの。

5-8-2 誘導施設

前項までの検討を踏まえ、都市機能誘導区域の各地区における誘導施設を下記のように設定します。

なお、商業機能については、その立地によって周辺の生活環境や開発圧力に影響を及ぼす可能性があることから、都市機能誘導区域内への既存施設の有無にかかわらず、延床面積が1,500㎡以上の食料品や日用品等の物品販売業を営む営業中の店舗（スーパー、ホームセンターなど）は誘導施設とします。

表 都市機能誘導区域ごとの誘導施設

機能分類	誘導施設	中心交流拠点	地域交流拠点
		都市機能誘導区域	
		飯島地区	七久保地区
行政機能	町役場	●	—
介護福祉機能	地域包括支援センター	●	—
	高齢者福祉施設※ ¹ (通所系) (訪問系・介護) (小規模多機能型)	●	●
	障害者福祉施設	●	—
子育て機能	子育て支援センター	●	—
	保育所(保育園)	●	●
	認可外保育施設(一般※ ²)	●	—
	学童クラブ	●	●
商業機能	商業施設 (延床面積が1,500㎡以上)	●	●
医療機能	診療所※ ³ (外科・内科・整形外科)	●	●
金融機能	郵便局	●	●
	銀行	●	—
	信用金庫	●	—
	農業協同組合	●	—
教育・文化機能	小学校	●	●
	中学校	●	—
	図書館	●	—
	生涯学習センター	●	—
	博物館・美術館等	●	—
	文化センター・文化会館	●	—
	公民館	●	●
凡 例			
● : 誘導施設に位置づける施設	— : 誘導施設に位置づけない施設	 ... 現在、都市機能誘導区域内に誘導施設に該当する既存施設がないもの	

※1 通所系・訪問系(介護)・小規模多機能型のいずれかを有する高齢者福祉施設

※2 病児・病後児保育などを行う施設

※3 外科・内科・整形外科のいずれかを有する診療所

七久保地区

- 介護福祉機能
 - 高齢者福祉施設（通所系）
- 子育て機能
 - 保育所（保育園）
 - 学童クラブ
- 商業機能
 - 商業施設
（延床面積が 1,500 m²以上）
- 医療機能
 - 診療所
（外科・内科・整形外科）
- 金融機能
 - 郵便局
- 教育・文化機能
 - 小学校
 - 公民館

飯島地区

- 行政機能
 - 町役場
- 介護福祉機能
 - 地域包括支援センター
 - 高齢者福祉施設
（通所系）（訪問系・介護）
（小規模多機能型）
 - 障害者福祉施設
- 子育て機能
 - 子育て支援センター
 - 保育所（保育園）
 - 認可外保育施設（一般）
 - 学童クラブ
- 商業機能
 - 商業施設
（延床面積が 1,500 m²以上）
- 医療機能
 - 診療所
（外科・内科・整形外科）
- 金融機能
 - 郵便局
 - 銀行
 - 信用金庫
 - 農業協同組合
- 教育・文化機能
 - 小学校
 - 中学校
 - 図書館
 - 生涯学習センター
 - 博物館・美術館等
 - 文化センター・文化会館
 - 公民館

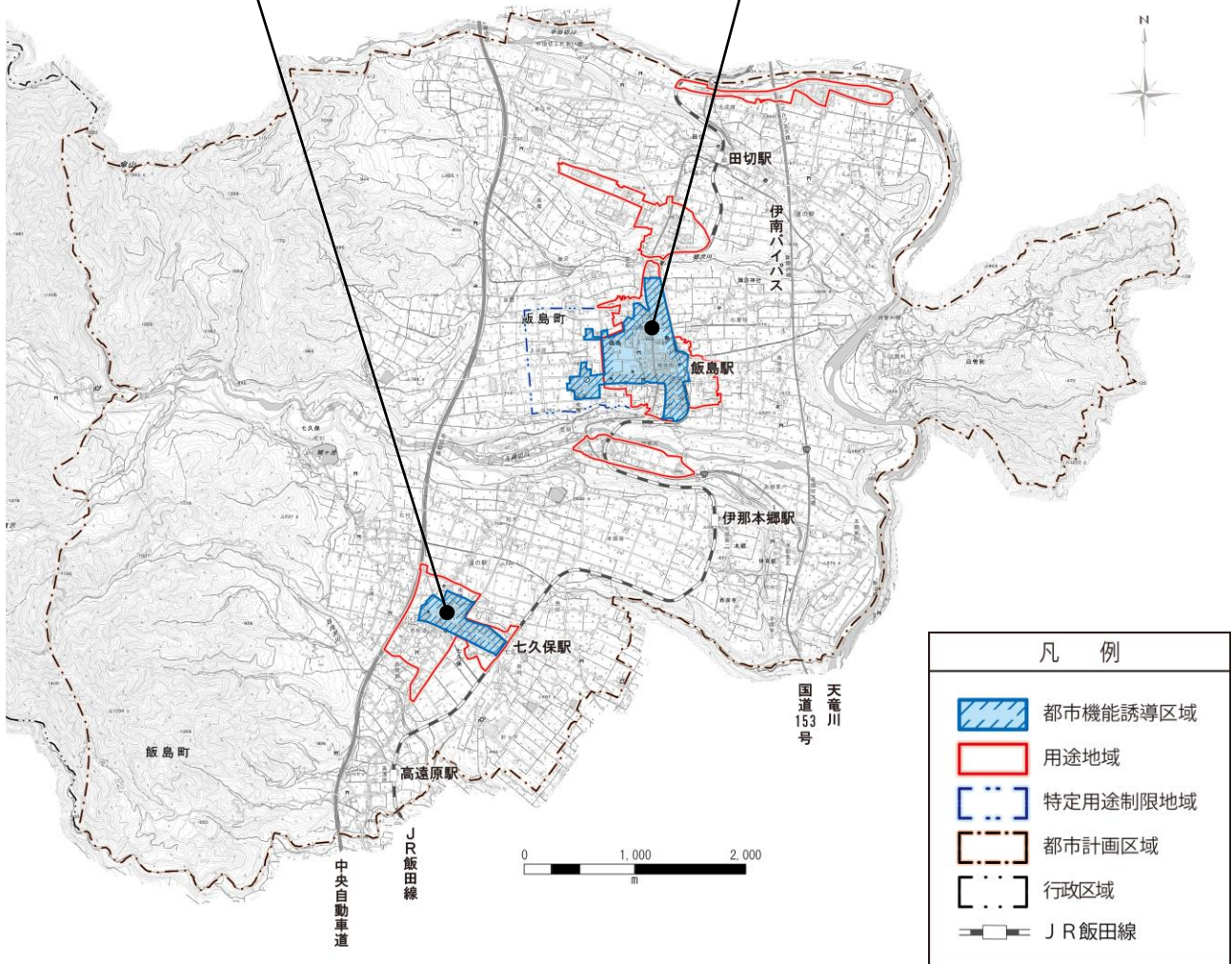
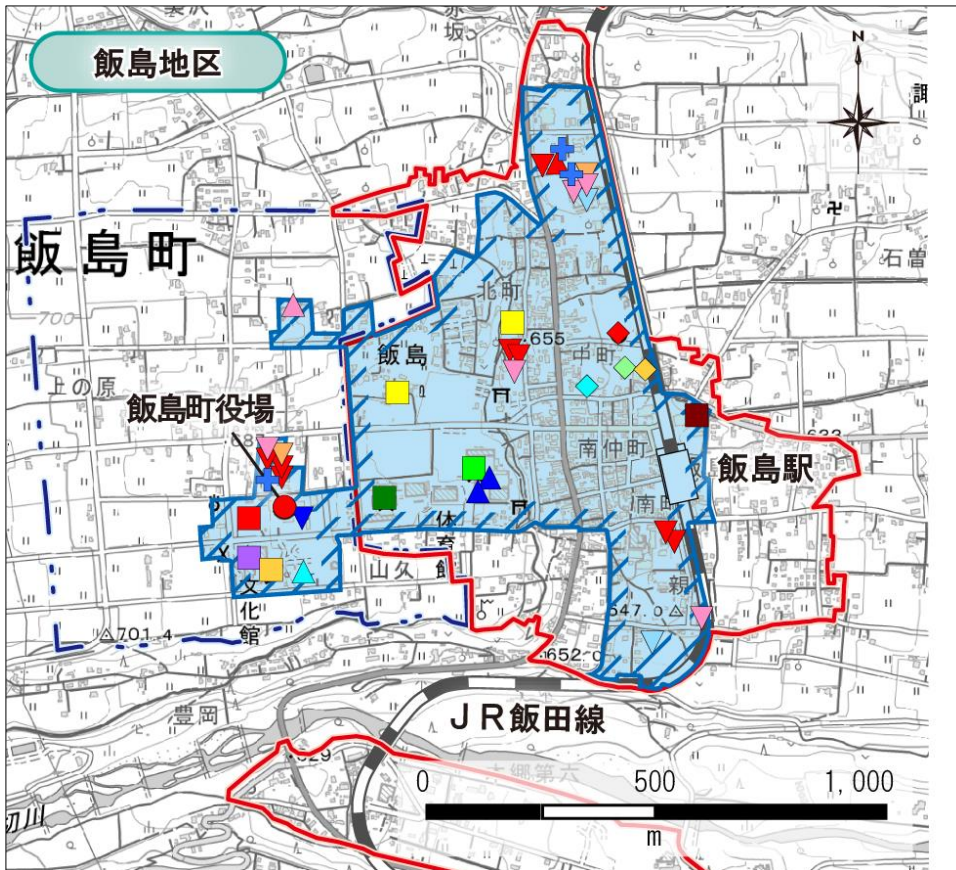


図 都市機能誘導区域ごとの誘導施設



凡 例	
誘導施設（既存施設）	
行政機能	
●	町役場
介護福祉機能	
▼	地域包括支援センター
▽	高齢者福祉施設（通所系）
▽	高齢者福祉施設（訪問系・介護）
▽	高齢者福祉施設（小規模多機能型）
▼	障害者福祉施設
子育て機能	
▲	子育て支援センター
▲	保育所（保育園）
▲	認可外保育施設（一般）
▲	学童クラブ
医療機能	
+	診療所 （外科・内科・整形外科）
金融機能	
◆	郵便局
◆	銀行
◆	信用金庫
◆	農業協同組合
教育・文化機能	
■	小学校
■	中学校
■	図書館
■	生涯学習センター
■	博物館・美術館等
■	文化センター・文化会館
■	公民館
都市機能誘導区域	
用途地域	
特定用途制限地域	
都市計画区域	
行政区域	
JR飯田線	



図 都市機能誘導区域内における誘導施設に該当する既存施設の分布状況

5-8-3 誘導施設の定義

本町の誘導施設の定義は下表のとおりです。

表 誘導施設の定義 (1/2)

機能分類	誘導施設	根拠法等	定義
行政機能	町役場	地方自治法	法第4条第1項に基づく、「飯島町役場の位置を定める条例」に定める施設
介護福祉機能	地域包括支援センター	介護保険法	法第115条の46に定める施設
	高齢者福祉施設 (通所系) (訪問系・介護) (小規模多機能型)	老人福祉法	法第20条の2の2(老人デイサービスセンター)に定める施設・事業所
		介護保険法	法第8条第2項(訪問介護)、第5項(訪問リハビリテーション)、第7項(通所介護)、第8条第8項(通所リハビリテーション)、第8条第19項(小規模多機能型居宅介護)等の法第8条各項に定める施設・事業所のうち、通所系・訪問系(介護)・小規模多機能型の施設・事業所
	障害者福祉施設	障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律	法第5条第7項(生活介護)、法第5条第12項(自立訓練)、法第5条14項(就労継続支援)、法第5条18項(相談支援)、法第5条27項(地域活動支援センター)等の法第5条各項に定める施設・事業所
児童福祉法		法第6条の2の2第4項(放課後等デイサービス)、法第6条の2の2第7項(障害児相談支援)等の法第6条の2の2各項に定める施設・事業所	
子育て機能	子育て支援センター	児童福祉法	法第6条の3第6項に定める事業を行う施設
	保育所(保育園)	児童福祉法	法第39条第1項に定める施設
	認可外保育施設 (一般)	—	長野県 HP 認可外保育施設一覧において、施設類型区分が「一般」となっている施設(病児・病後児保育を行う施設など)
	学童クラブ	児童福祉法	法第6条の3第2項に定める事業を行う施設
商業機能	商業施設 (延床面積が1,500㎡以上)	—	食料品や日用品等の物品販売業を営む営業中の店舗(スーパー、ホームセンター、ドラッグストア、コンビニエンスストアなど)で、延床面積が1,500㎡以上の施設
医療機能	診療所 (内科・外科・整形外科)	医療法	法第1条の5第2項に定める施設のうち、内科・外科・整形外科のいずれかを有する診療所(ただし、特別養護老人ホーム内に設置されるものは除く)
		飯島町診療所設置に関する条例	条例第2条に定める施設

表 誘導施設の定義 (2/2)

機能分類	誘導施設	根拠法等	定義
金融機能	郵便局	日本郵便株式会社法	法第2条第4項に定める施設
	銀行	銀行法	法第2条に定める施設 (ただし、政策投資銀行は除く)
	信用金庫	信用金庫法	法第4条に基づく免許を受けて金庫の事業を行う施設
	農業協同組合	農業協同組合法	法第10条第1項・第2項・第3項・第5項等に定める事業を併せて行う施設
教育文化機能	小学校	学校教育法	法第1条に定める小学校
	中学校	学校教育法	法第1条に定める中学校
	図書館	図書館法	法第2条第1項に定める施設
	生涯学習センター	飯島町生涯学習センター条例	条例第2条に定める施設
	博物館・美術館等	博物館法	法第2条第1項に定める施設(博物館) 法第29条に定める施設(博物館相当施設)
		—	長野県教育要覧に定める博物館類似施設
	文化センター・文化会館	飯島町文化館条例	条例第3条に定める施設
公民館	飯島町公民館設置条例	条例第2条に定める施設	



5-8-4 誘導施設の届出制度

都市機能誘導区域内外における誘導施設の整備の動きを把握するため、下記に挙げる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開発行為等を行おうとする場合には「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。

表 届出が必要な誘導施設と届出が必要な行為

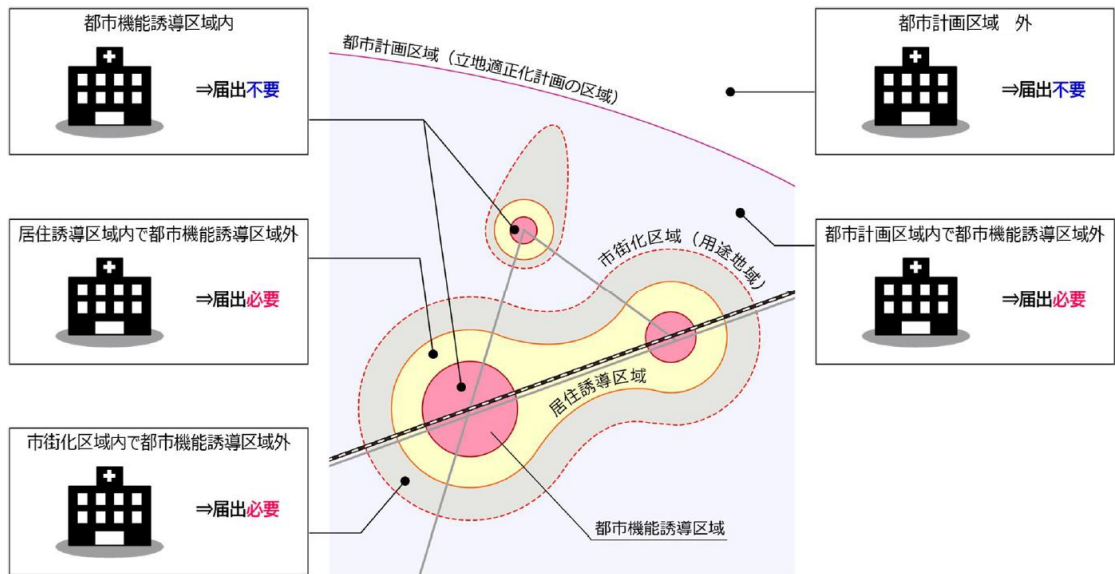
機能分類	誘導施設※1	都市機能誘導区域		都市機能誘導区域外※2
		飯島地区	七久保地区	
行政機能	町役場	◆	○	○
介護福祉機能	地域包括支援センター	◆	○	○
	高齢者福祉施設 (通所系)(訪問系・介護) (小規模多機能型)	◆	◆	○
	障害者福祉施設	◆	○	○
子育て機能	子育て支援センター	◆	○	○
	保育所(保育園)	◆	◆	○
	認可外保育施設(一般)	◆	○	○
	学童クラブ	◆	◆	○
商業機能	商業施設 (延床面積が1,500㎡以上)	◆	◆	○
医療施設	診療所 (外科・内科・整形外科)	◆	◆	○
金融機能	郵便局	◆	◆	○
	銀行	◆	○	○
	信用金庫	◆	○	○
	農業協同組合	◆	○	○
教育・文化機能	小学校	◆	◆	○
	中学校	◆	○	○
	図書館	◆	○	○
	生涯学習センター	◆	○	○
	博物館・美術館等	◆	○	○
	文化センター・文化会館	◆	○	○
	公民館	◆	◆	○

凡 例 (届 出 が 必 要 な 行 為)

<p>○：右記の開発行為等を行う場合に届出が必要</p> <p> ... 右記の開発行為等を行う場合に届出は不要</p>	<p>【開発行為】 <u>誘導施設を有する建築物</u>の建築目的の開発行為を行おうとする場合</p> <p>【開発行為以外】 ① <u>誘導施設を有する建築物を新築</u>しようとする場合 ② 建築物を改築し、<u>誘導施設を有する建築物とする</u>場合 ③ 建築物の用途を変更し、<u>誘導施設を有する建築物とする</u>場合</p>
<p>◆：休止・廃止を行う場合に届出が必要</p> <p> ... 休止・廃止を行う場合に届出は不要</p>	<p><u>誘導施設に該当する施設を休止または廃止</u>しようとする場合</p>

※1 前項に示す「誘導施設の定義」に基づく施設。

※2 都市計画区域外については、立地適正化計画の対象区域外となるため、届出の対象とはならない。



出典：国土交通省 都市局「立地適正化計画の手引き【基本編】（令和7年4月改訂）」

図 誘導施設の届出イメージ（病院を誘導施設としている場合）

5-9 居住誘導区域の設定

5-9-1 居住誘導区域設定の考え方

居住誘導区域は、下記の考え方に従い、「居住誘導区域に含むべき区域」から「誘導区域から除外すべき区域」を含まないこととして、拠点地区ごとの役割や課題等を鑑みるにより設定を行います。

また、居住誘導区域の設定に際しては、住宅等の開発行為等が区域内外のどちらなのかを明確にする必要があるため、住宅や都市施設等の既存施設の立地状況や土地利用状況を考慮し、既存施設を包含する地形地物や用途地域界・特定用途制限地域界による設定を基本とします。ただし、その内部に除外すべき区域が含まれる場合には、その境界を区域界として設定します。

<居住誘導区域に含むべき区域>

各拠点地区内（用途地域・特定用途制限地域内）において、以下のいずれかを満たす区域

- ①人口密度が高い地域
（令和2年国勢調査における250mメッシュ人口密度が10.6人/ha以上の区域）
- ②日常サービス施設利便地域
（医療施設・福祉施設・商業施設の全てから800m圏内の区域）
- ③公共交通利便地域（公共交通徒歩圏）
（町内全ての鉄道駅から800m圏内 または 町内全てのバス停から300m圏内の区域）
- ④災害時に速やかな避難が可能な地域
（洪水・土砂災害・地震の全てを対象としている指定緊急避難場所、指定避難所、福祉避難所のいずれかから500m圏内の区域）

<誘導区域から除外すべき区域>

- 「都市機能誘導区域及び居住誘導区域からの除外方針」における区域
 - ・保安林の区域
 - ・土砂災害特別警戒区域
 - ・土砂災害警戒区域
 - ・洪水浸水想定区域（想定最大規模L2）のうち、浸水深3.0m以上の区域
 - ・家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流・河岸浸食）
 - ・山地災害危険地区（山腹崩壊危険地区）
 - ・一体的な工業系用途等の土地利用がなされている区域
（準工業地域・工業地域のうち、工業系の土地利用の集積が見られる区域）
- 用途地域外である飯島地区（飯島町役場周辺及び飯島保育園周辺）については、農業振興地域内の農用地区域（青地）についても含まないように設定する。

<拠点地区の現況整理・拠点地区の役割と課題の整理>

<居住誘導区域の設定>

- 既存施設を包含する地形地物や用途地域界・特定用途制限地域界による設定を基本とする。
- ただし、その内部に除外すべき区域が含まれる場合には、その境界を区域界として設定する。

図 居住誘導区域の設定の考え方

5-9-2 居住誘導区域に含むべき区域

① 人口密度が高い地域

人口減少社会にあっても、道路や下水道等の社会基盤を維持していくため、一定以上の人口密度を保つ必要があります。

令和2年国勢調査における250mメッシュ別人口を用いて、用途地域の人口密度を算出すると10.6人/haであることから、人口密度がそれ以上となる250mメッシュを人口が一定以上集積した人口密度が高い地域とし、居住誘導区域に含むべき区域とします。

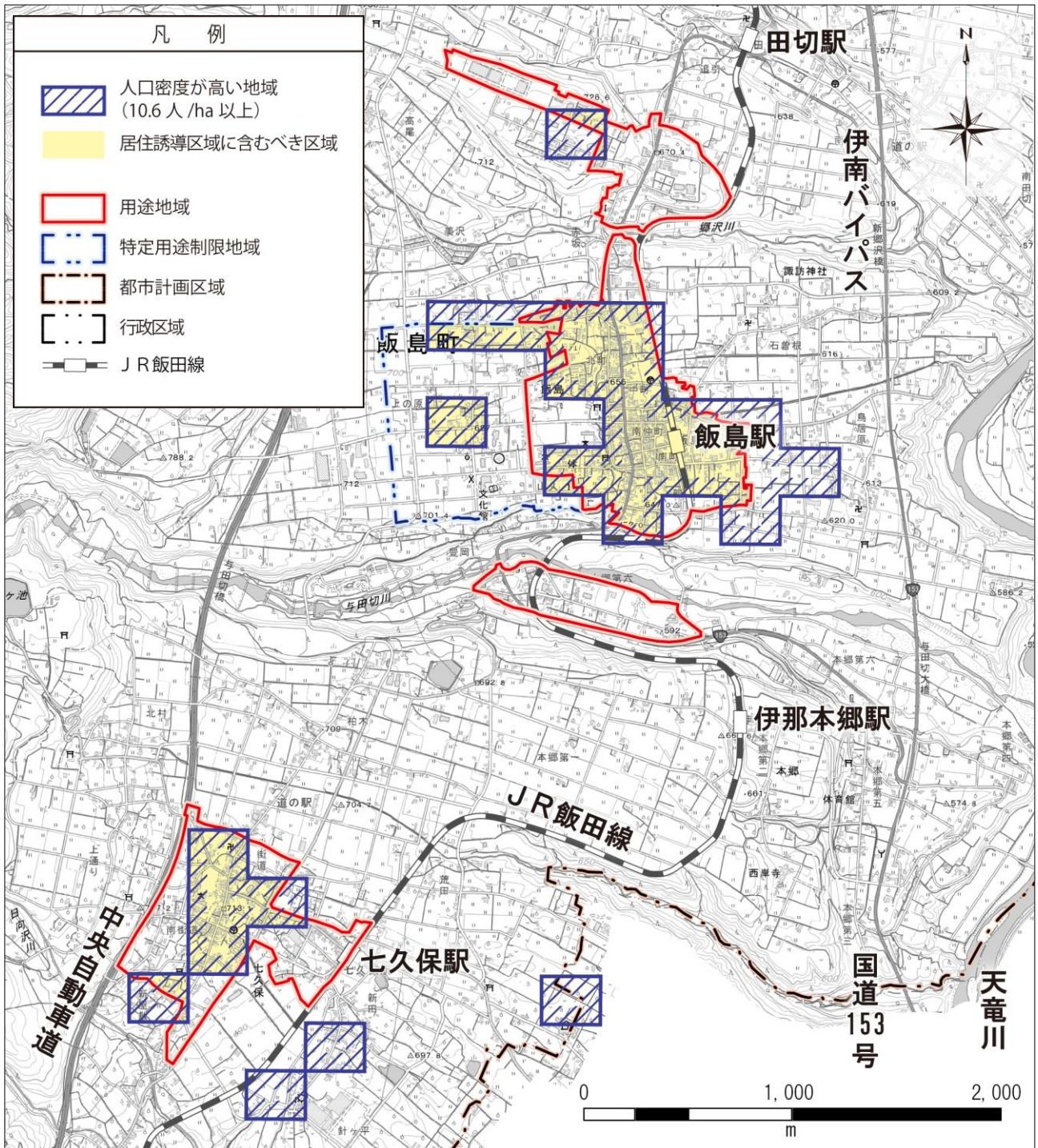


図 人口密度が高い地域

② 日常サービス施設利便地域

下記の日常サービス施設*の全てから徒歩圏内（800m 圏内）となる区域を日常サービス施設利便地域とし、居住誘導区域に含むべき区域とします。

※ 日常サービス施設 … 国土交通省「都市構造の評価に関するハンドブック（平成 24（2014）年 8 月）」で示されている医療施設・福祉施設・商業施設の 3 種のうち、下表に該当する施設。

表 日常サービス施設と徒歩圏の概要

	日常サービス施設	徒歩圏
医療施設	病院・診療所 （内科・外科・整形外科のいずれかを有する施設） （※特別養護老人ホーム内の診療所は除く）	施設から 800m 圏
福祉施設	高齢者福祉施設 （通所系・訪問系・小規模多機能型のいずれかを有する施設） 障害者福祉施設 （障害者支援、障害者福祉サービス（短期入所・就労継続支援）、 相談支援等のいずれかを有する施設）	施設から 800m 圏
商業施設	食料品や日用品等の物品販売業を営む営業中の店舗で、業態が 「スーパー」「ホームセンター」「ドラッグストア」「コンビニ」 などのもの	施設から 800m 圏



凡 例			
日常サービス施設	徒歩圏	医療施設から 800m 圏	用途地域
医療施設		福祉施設から 800m 圏	特定用途制限地域
+ 診療所 (内科・外科・整形外科)		商業施設から 800m 圏	都市計画区域
福祉施設		日常サービス施設利便地域 (医療・福祉・商業施設から 800m 圏)	行政区域
▽ 高齢者福祉施設 (通所系)		居住誘導区域に含むべき区域	JR 飯田線
▽ 高齢者福祉施設 (訪問系)			
▽ 高齢者福祉施設 (小規模多機能型)			
▽ 障害者福祉施設			
商業施設			
* スーパー、ホームセンター、 ドラッグストア、コンビニ など			

図 日常サービス施設利便地域

③ 公共交通利便地域（公共交通徒歩圏）

町内全ての鉄道駅から徒歩圏内（800m圏内）及び町内全てのバス停から徒歩圏内（300m圏内）を公共交通利便地域（公共交通徒歩圏）とし、これらの区域を居住誘導区域に含むべき区域とします。

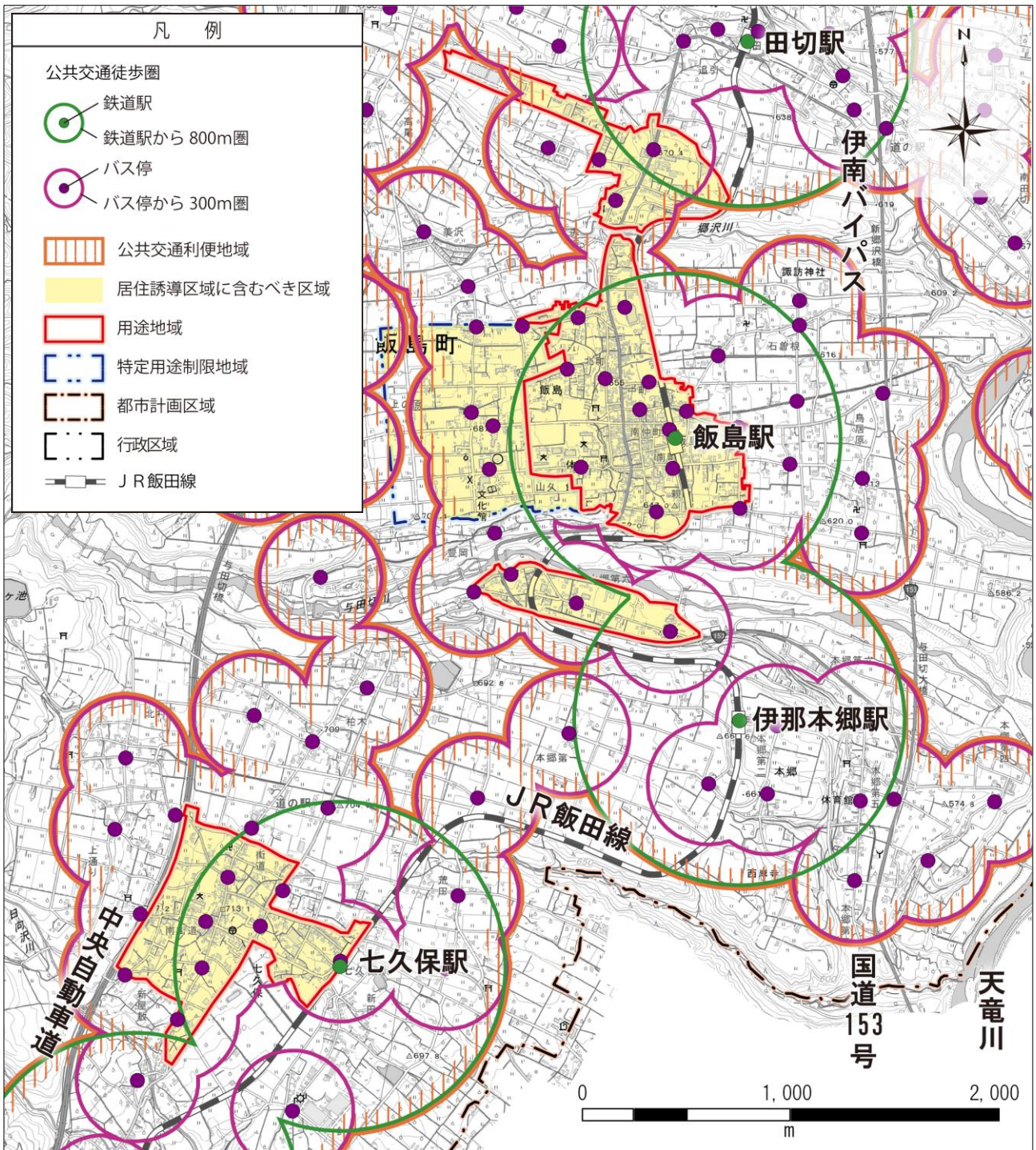


図 公共交通利便地域（公共交通徒歩圏）

④ 災害時に速やかな避難が可能な地域

洪水・土砂災害・地震の全てを対象としている指定緊急避難場所、指定避難所、福祉避難所のいずれかから 500m 圏内*の区域を災害時に速やかな避難が可能な地域とし、居住誘導区域に含むべき区域とします。

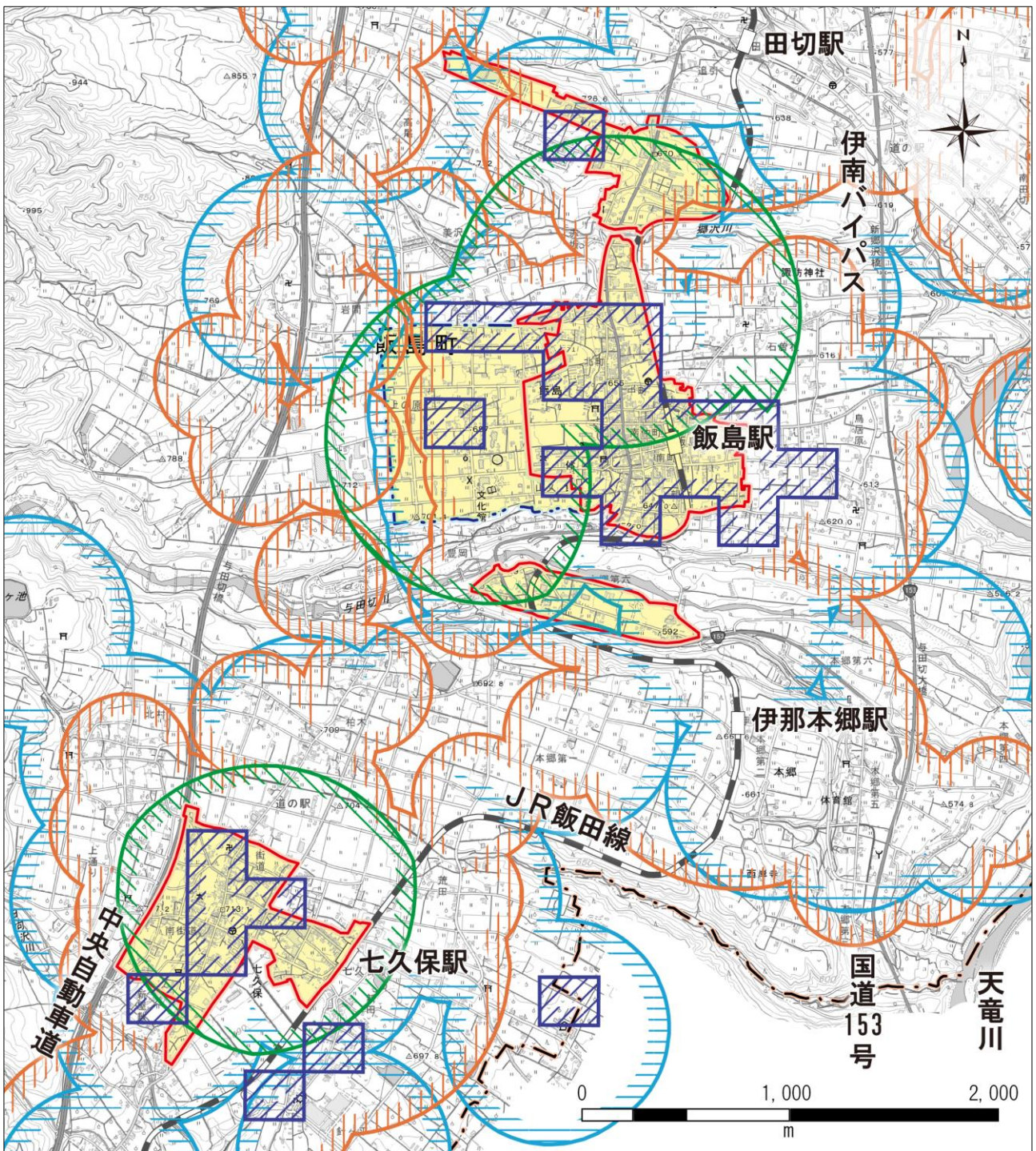
※ 国土交通省「都市構造の評価に関するハンドブック（平成 24（2014）年 8 月）」において、高齢者の一般的な徒歩圏とされる 500m を災害時に速やかな避難が可能な距離とした。

種別	徒歩圏
高齢者徒歩圏	500m 圏



図 災害時に速やかな避難が可能な地域

①～④の区域を重ね合わせた「居住誘導区域に含むべき区域」は下図のとおりとなります。













凡 例			
	人口密度が高い地域		用途地域
	日常サービス施設利便地域		特定用途制限地域
	公共交通利便地域（公共交通徒歩圏）		都市計画区域
	災害時に速やかな避難が可能な地域		行政区域
	居住誘導区域に含むべき区域		J R 飯田線

図 居住誘導区域に含むべき区域

5-9-3 居住誘導区域

前項までの検討を踏まえ、居住誘導区域を設定します。

なお、用途地域外の飯島町役場周辺及び飯島保育園周辺については、農業振興地域内の農用地区域（青地）についても含まないように設定します。

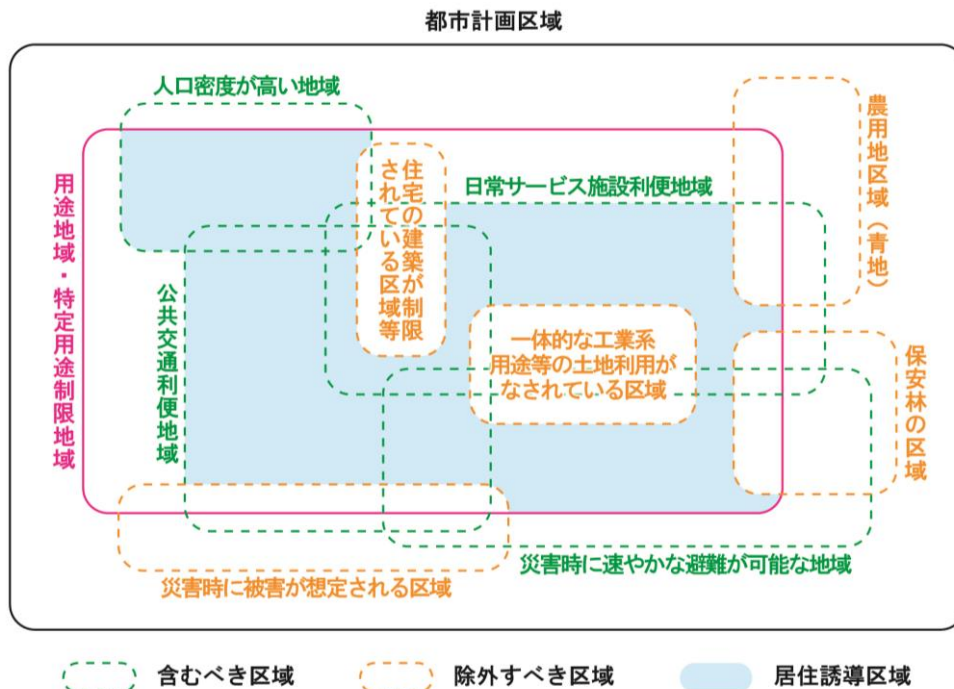


図 居住誘導区域設定のイメージ

表 居住誘導区域の人口密度※と用途地域に占める面積割合

	面積 (ha)	令和2（2020）年 【実績値】		令和27（2045）年 【推計値】	
		人口 (人)	人口密度 (人/ha)	人口 (人)	人口密度 (人/ha)
居住誘導区域 全域	122.88	1,861	15.14	1,278	10.40
飯島地区	82.04	1,418	17.28	983	11.98
七久保地区	40.84	443	10.85	295	7.22
用途地域全域の面積		218 ha			
用途地域に占める居住誘導区域（案）の面積割合		56.4 %			

※ 250m メッシュ別人口を用いて、250m メッシュ面積に占める居住誘導区域面積で案分して算出した人口の合計を、居住誘導区域面積で除して算出した。

資料：【実績値】令和2年国勢調査「250m メッシュ人口データ」

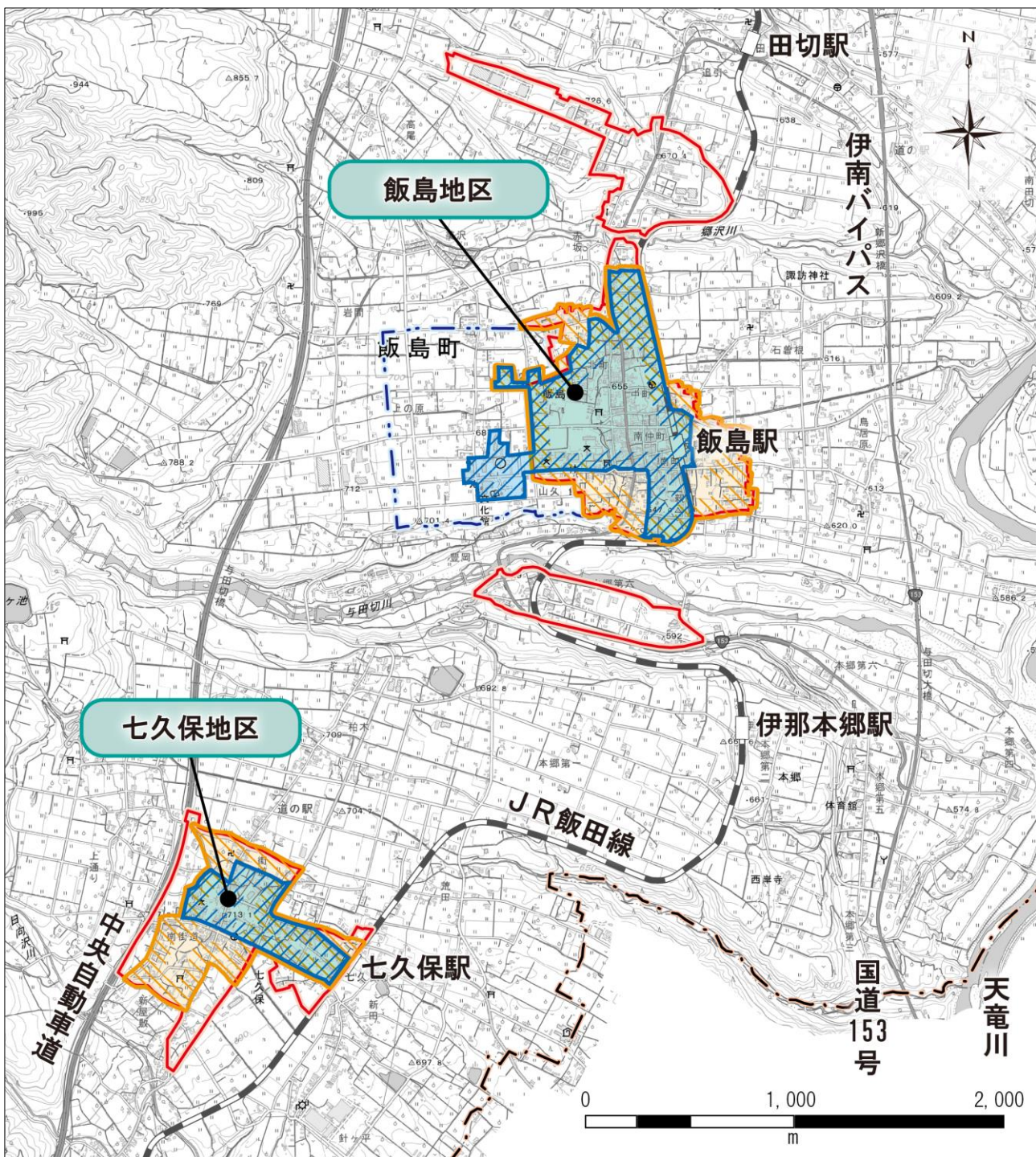
【推計値】国土数値情報「250m メッシュ別将来推計人口データ（R6 国政局推計）」



凡 例	
除外すべき区域	
保安林の区域	居住誘導区域
土砂災害特別警戒区域	用途地域
土砂災害警戒区域	特定用途制限地域
洪水浸水想定区域（想定最大規模 L2）浸水深 3.0m 以上	農用地区域（青地）
家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流・河岸浸食）	急傾斜地崩壊危険区域
山地災害危険地区（山腹崩壊危険地区）	山地災害危険地区（崩壊土砂流出危険地区）
工業地域・準工業地域のうち、 一体的な工業系用途等の土地利用がなされている区域	都市計画区域
	行政区域
	J R 飯田線

図 居住誘導区域

都市機能誘導区域と居住誘導区域を重ね合わせると、下図のとおりとなります。



凡 例			
	都市機能誘導区域		用途地域
	居住誘導区域		特定用途制限地域
	都市計画区域		行政区域
	J R 飯田線		

図 都市機能誘導区域と居住誘導区域

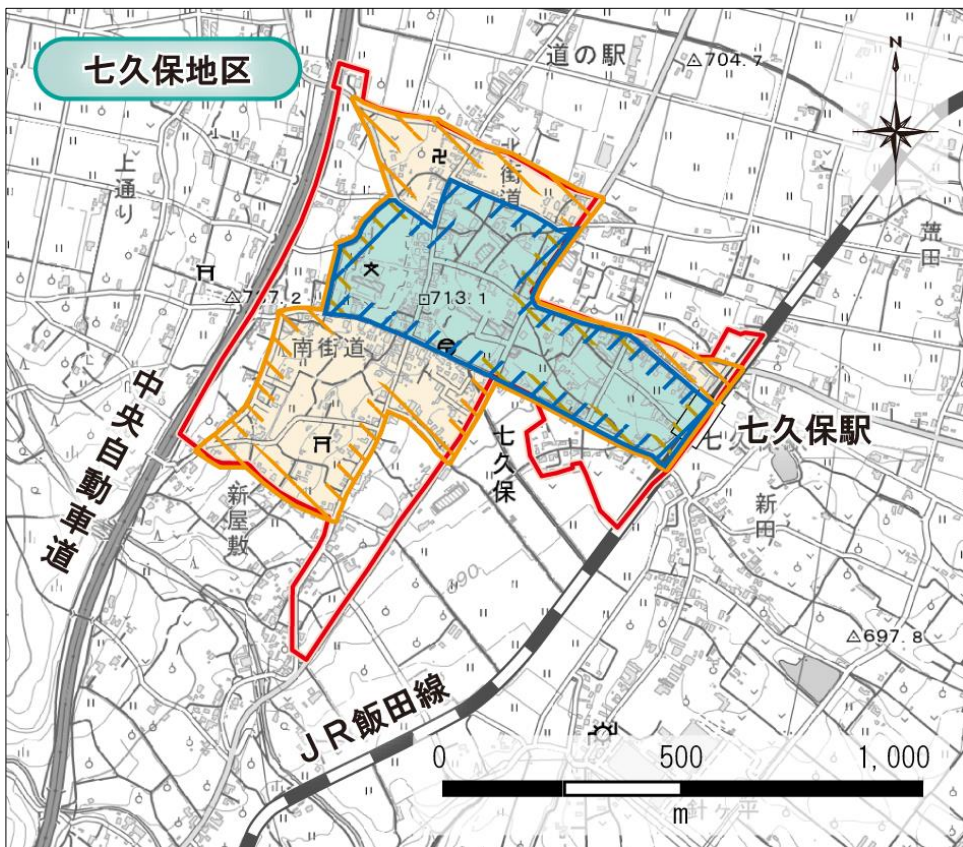
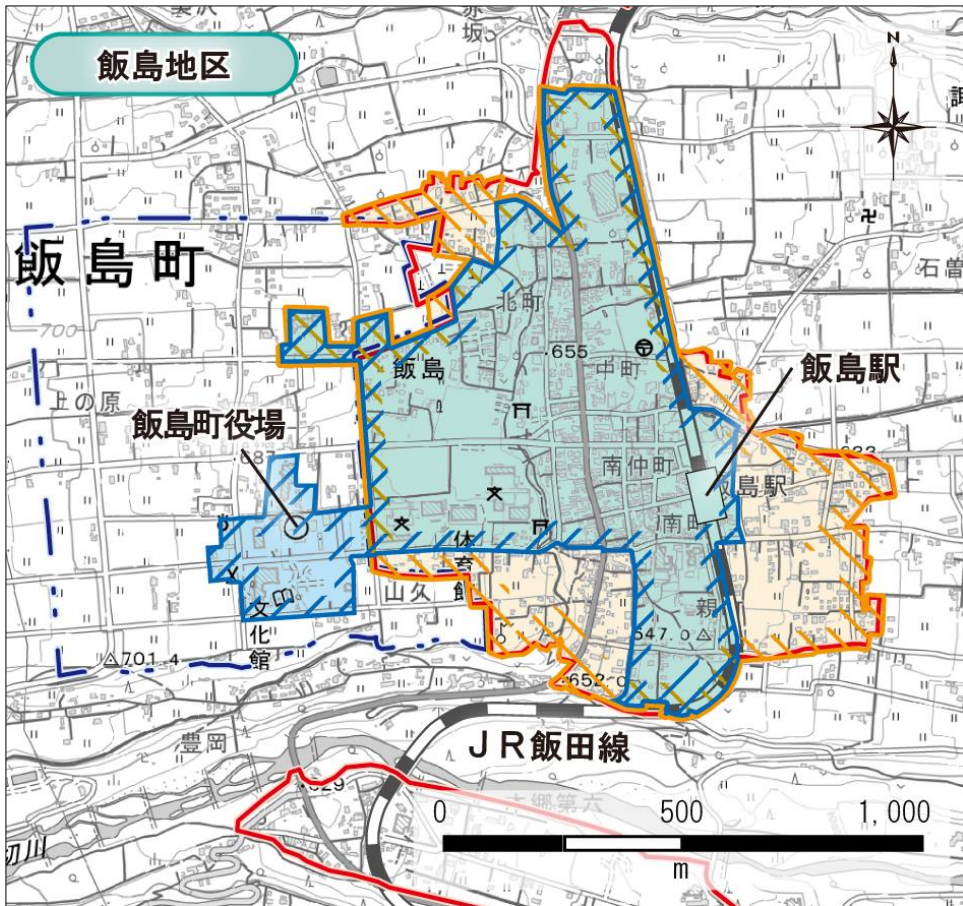


図 都市機能誘導区域と居住誘導区域（飯島地区・七久保地区）

5-9-4 居住誘導区域外における届出制度

居住誘導区域外における住宅開発等の動きを把握するため、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。

表 届出の対象

開発行為	建築行為等
① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為	① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
② 1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㎡以上のもの	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、寄宿舍や有料老人ホーム等)
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、寄宿舍や有料老人ホーム等)	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

※「住宅」の定義については、建築基準法における住宅の取扱いを参考にすることが考えられる。

※ 都市計画区域外については、立地適正化計画の対象区域外となるため、届出の対象とはならない。

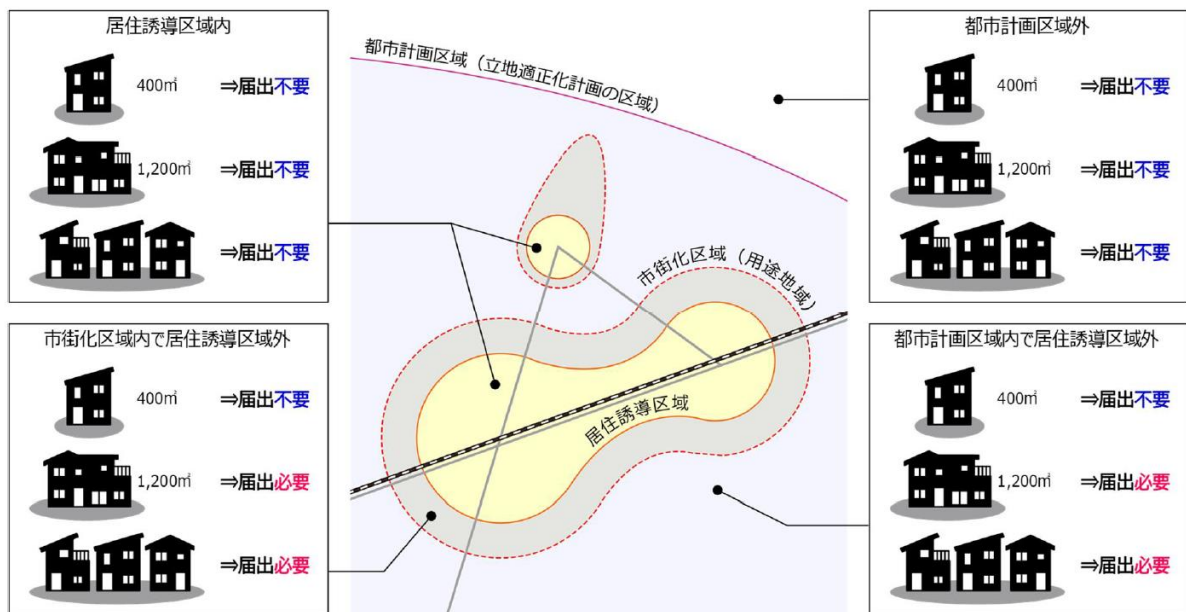


図 居住誘導区域外の区域における届出が必要な行為