

飯島町立地適正化計画
(素 案)

令和 8（2026）年 3 月

飯 島 町

目 次

第1章 立地適正化計画の概要	1
1-1 策定の背景	1
1-2 策定の目的	1
1-3 目標年度	2
1-4 計画の対象範囲	2
1-5 計画の位置づけ	3
1-6 計画の構成	3
第2章 飯島町の現況と課題	4
2-1 飯島町の現況	4
2-2 住民意向	21
2-3 都市計画上の主要課題	26
第3章 立地適正化計画におけるまちづくりの方針（ターゲット）	27
3-1 まちづくりの方向性	27
3-2 まちづくりの基本理念	28
3-3 まちづくりの方針	28
3-4 課題解決のための誘導方針	29
第4章 目指すべき都市の骨格構造	30
4-1 飯島町都市計画マスタープランにおける将来都市構造	30
4-2 立地適正化計画における目指すべき都市の骨格構造	33
第5章 誘導区域・誘導施設	36
5-1 誘導区域・誘導施設の設定方針	36
5-2 誘導区域・誘導施設設定の考え方	38
5-3 拠点地区（誘導区域の候補エリア）の設定	39
5-4 誘導区域から除外すべき区域の検討	40
5-5 拠点地区の現況整理	43
5-6 拠点地区の役割と課題の整理	48
5-7 都市機能誘導区域の設定	49
5-8 誘導施設の設定	52
5-9 居住誘導区域の設定	63

第6章 誘導施策	75
6-1 誘導施策の体系	75
6-2 都市機能誘導区域と居住誘導区域に共通する施策	76
6-3 都市機能誘導区域へ都市機能を誘導するための施策	78
6-4 居住誘導区域へ居住を誘導するための施策	79
6-5 公共交通に関する施策	80
第7章 防災指針	81
7-1 基本的な考え方	81
7-2 災害リスクの分析	83
7-3 課題の整理	113
7-4 設定した都市機能誘導区域・居住誘導区域の精査	116
7-5 防災まちづくりの将来像と取り組み方針	118
7-6 具体的な取り組みとスケジュール	120
第8章 数値目標と進行管理方法	125
8-1 数値目標	125
8-2 運用管理方法	129

本計画書では、国土地理院発行の 1/25,000 地形図を使用しています。

第1章 立地適正化計画の概要

1-1 策定の背景

我が国の都市における今後のまちづくりは、人口の急激な減少や高齢化を背景として、高齢者や子育て世代をはじめとする多様な世代が、安心・安全で健康かつ快適に暮らせる生活環境を実現することが求められている。そのうえで、地球環境への負荷の低減や頻発化・激甚化する災害に対応し、将来にわたり財政的・経済的に持続可能なまちを実現することが大きな課題となっている。

飯島町においても、人口減少や高齢化の進行、地域コミュニティの希薄化、公共施設や都市インフラの老朽化、そして大規模災害への備えなど、まちづくりを取り巻く課題は複雑化・多様化している。人口減少は地域の活力の低下を招き、結果として町の財政運営にも大きな影響を及ぼすことが懸念される。

こうした複雑かつ多様な課題に対応するため、飯島町では、これまで「飯島町総合計画（飯島町デジタル田園都市国家構想総合戦略）」や「飯島町公共施設等総合管理計画」などの上位計画を策定し、課題解決に向けた取り組みを進めてきた。今後はこれらで示されている方針や施策を踏まえつつ、医療・福祉・商業等の都市機能や居住機能の配置、公共交通の充実、地域防災力の向上といった視点を包含する包括的なマスタープランを策定し、都市機能や居住の誘導と公共交通ネットワークの形成を連携して取り組む「コンパクト・プラス・ネットワーク」の実現が求められている。

立地適正化計画では、「コンパクト・プラス・ネットワーク」と「災害に強いまちづくり」の実現に向け、「行政」「町民」「民間事業者」等が一体となって取り組み、都市構造の再編による持続可能な地域社会を形成していくための土台となる計画として位置づけられる。

1-2 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る。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る

平成26（2014）年8月に施行された「都市再生特別措置法等の一部を改定する法律」では、医療・福祉・商業等の施設や住宅、その他住宅に関連する施設の立地の適正化を図り、これらの施設や住宅の立地を一定の区域に誘導するため計画である「立地適正化計画」が制度化され、市町村が定めることができるとしている。

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する。

1-3 目標年度

計画の対象期間：令和8（2026）年度～令和27（2045）年度

立地適正化計画は、都市機能や居住の誘導といった施策を、計画的かつ一体的に行うものである。

一方で、公共施設や医療施設等の都市機能の誘導や、居住誘導に伴う住宅の建設や住民の移動は、短期間で実現できるものではないため、長期的視野に立って取り組む必要がある。

このため、本計画では概ね20年後の都市の姿を展望することとし、令和8（2026）年度を初年度、令和27（2045）年度を目標年度とする。また、今後の社会情勢や時代の変化に柔軟に対応するため、概ね5年ごとに計画を見直すこととする。

1-4 計画の対象範囲

本計画の対象範囲は、飯島都市計画区域のうち、飯島町に存する都市計画区域（面積4,608ha）とする。

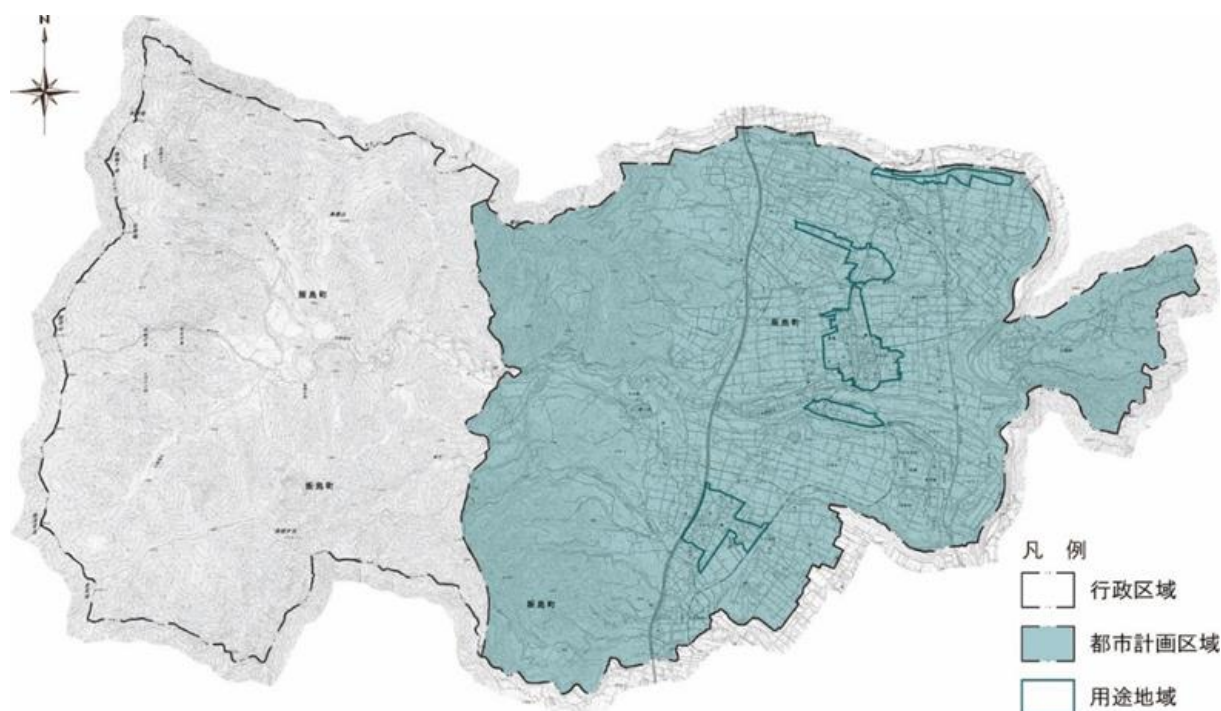


図 計画対象範囲

1-5 計画の位置づけ

本計画は、飯島町総合計画や上伊那圏域都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に基づき、飯島町都市計画マスタープランを補完するものである。また、飯島町国土強靱化地域計画や飯島町公共施設等総合管理計画等との整合・連携・調整を図る。

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しての意味合いを持ち、無秩序な都市の拡大を抑制するとともに、「コンパクト・プラス・ネットワーク」を実現させるための指針として本計画を位置づける。

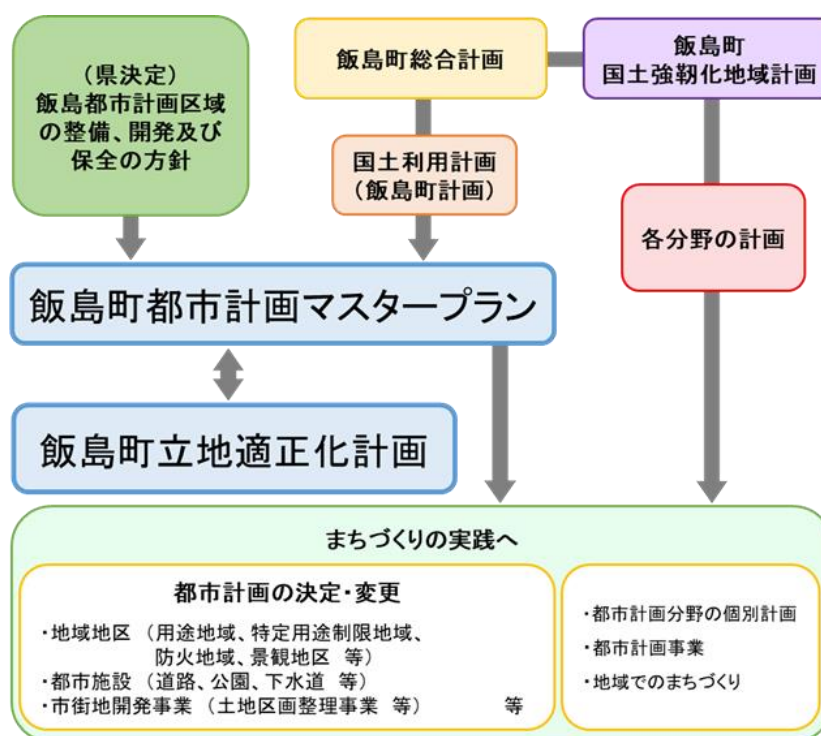


図 本計画の位置づけ

1-6 計画の構成

本計画は、下記に示す9つの章による構成とする。

第1章	立地適正化計画の概要	計画策定の背景や目的など、前提条件の整理
第2章	飯島町の現況と課題	飯島町の都市計画に関する現況を把握し、都市の課題を抽出
第3章	立地適正化計画におけるまちづくりの方針（ターゲット）	まちづくりの方向性や基本理念を実現するため、まちづくりの方針や誘導方針を設定
第4章	目指すべき都市の骨格構造	目指すべき将来の姿を明確にし、それらの実現に向けた都市の骨格構造を設定
第5章	誘導区域・誘導施設	人口密度の維持やコンパクトなまちの実現のため、都市機能誘導区域や誘導施設、居住誘導区域を設定
第6章	誘導施策	誘導区域に都市機能や居住の誘導を図るため、各種施策を設定
第7章	防災指針	行政区域内における防災・減災対策の取り組みを設定
第8章	数値目標と進行管理方法	誘導施策の効果を評価する評価指標、計画の運用管理方法を設定
第9章	付属資料	計画の検討過程、用語集

第2章 飯島町の現況と課題

2-1 飯島町の現況

2-1-1 位置・地勢

飯島町は長野県上伊那郡のほぼ中央に位置し、その大部分は天竜川右岸にあり、中央アルプス南駒ヶ岳を背負って東方に傾斜した地帯であり、天竜川、与田切川、中田切川などによる段丘が発達した地形である。西側の山岳地域は南駒ヶ岳、空木岳、越百山など3,000m級の山々が高くそびえて連なっている。

中央アルプスと天竜川に挟まれた平坦な地域は、中田切川や与田切川などより形成された扇状地性堆積物に覆われ、天竜川に向かって緩傾斜した幅広い平坦地をつくり出している。また、天竜川の東は河川の浸食に富んだ山地であり、山麓の斜面にひな壇状に開けた日曾利地区の集落がある。

町の西は中央アルプスを経て木曽郡大桑村に接し、東は中川村、南は飯田市及び下伊那郡松川町に、北は中田切川を境に駒ヶ根市に隣接している。

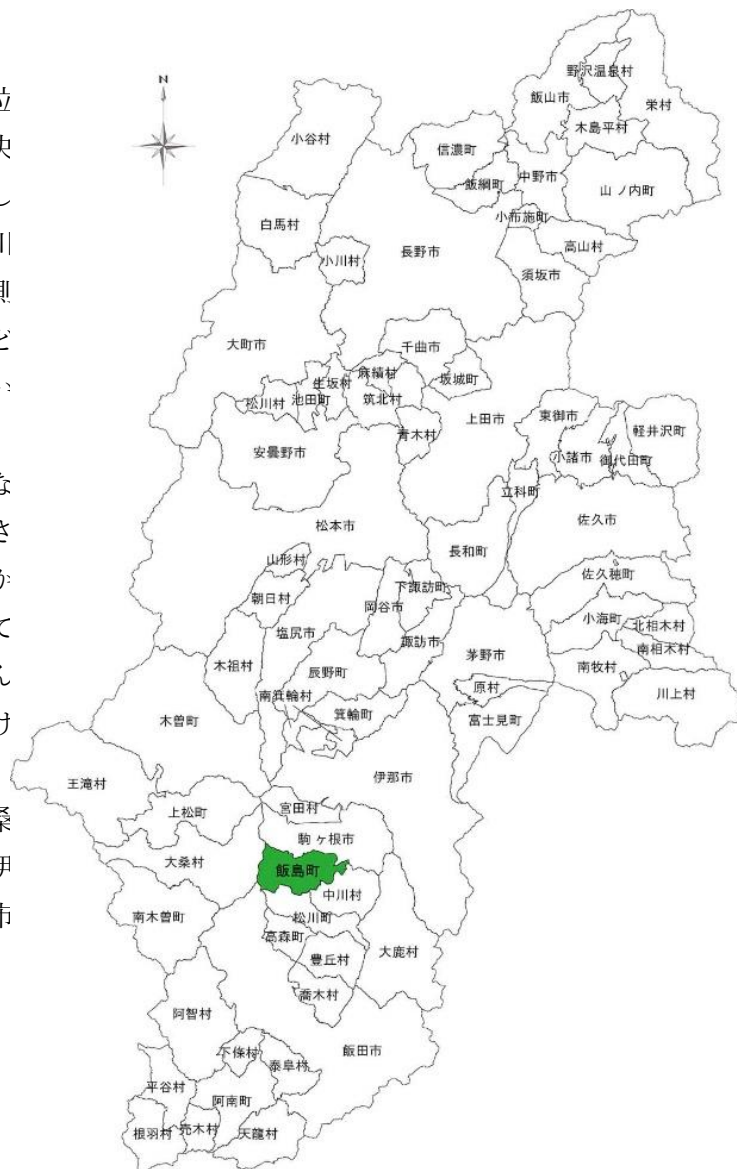
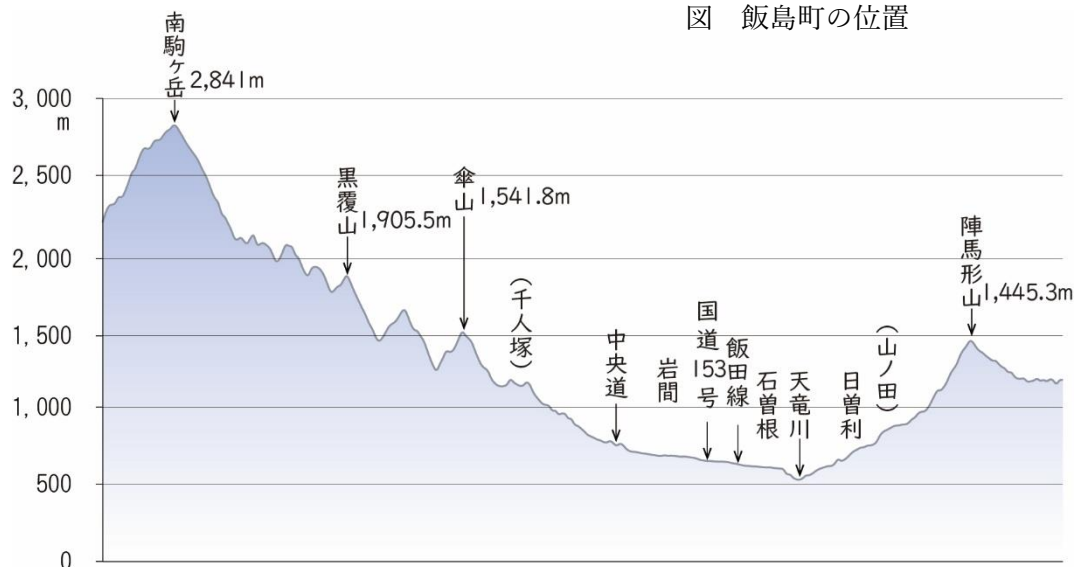


図 飯島町の位置



※ 断面図は、相対的なイメージがとりやすいよう高さを2倍に強調している。

図 地形断面図

2-1-2 沿革

飯島町は江戸時代に幕府の陣屋が置かれていた歴史の街である。

飯島陣屋は江戸時代初め、延宝5（1677）年に設置されたといわれており、伊那郡を中心とする幕府直轄領（天領）を支配する拠点として置かれたもので、それ以来幕末にいたるまで続き、明治維新以後は伊那県庁として使われていた。

伊那県は、明治4（1871）年11月に廃止されたが、飯島町は江戸時代から明治初期に至る200年近い間、信濃の国や伊那県の政治上重要な役割を果たしていた。

表 飯島町の沿革

原始・古代	各地に集落ができる。
鎌倉時代	飯島氏の支配のもとに飯島郷の開発が進む。
江戸時代	幕府の直轄地を支配した飯島陣屋が置かれる。 この地方の政治・経済・文化の中心地として栄える。
明治8年1月23日	飯島村、石曽根村、田切村、本郷村の4か村が合併して飯島村となる。 一方、七久保耕地は同日、小平・前沢・田島・上片桐・片桐の5耕地とともに1村扱いを廃止し、合併して片桐村となる。
明治14年8月17日	片桐村は、上片桐村・片桐村・七久保村の3か村に分離し七久保村が発足する。
明治15年4月5日	飯島村から田切及び本郷が分離し、飯島村・田切村・本郷村の3か村となる。
明治22年4月1日	市町村制の施行に際し、飯島村・田切村・本郷村の3か村が合併して「飯島村」となる。「七久保村」はそのまま新村として発足する。
昭和24年4月1日	飯島村は南向村の一部日曾利を境界変更により編入する。
昭和28年2月1日	七久保村は字三林、字袴ヶ腰、字烏帽子ヶ丘の一部面積14.5平方キロメートルを境界変更により隣村上片桐村へ編入する。
昭和29年1月1日	飯島村は町制を施行し「飯島町」となる。
昭和31年9月30日	飯島町と七久保村が合併し、新「飯島町」となり現在に至る。

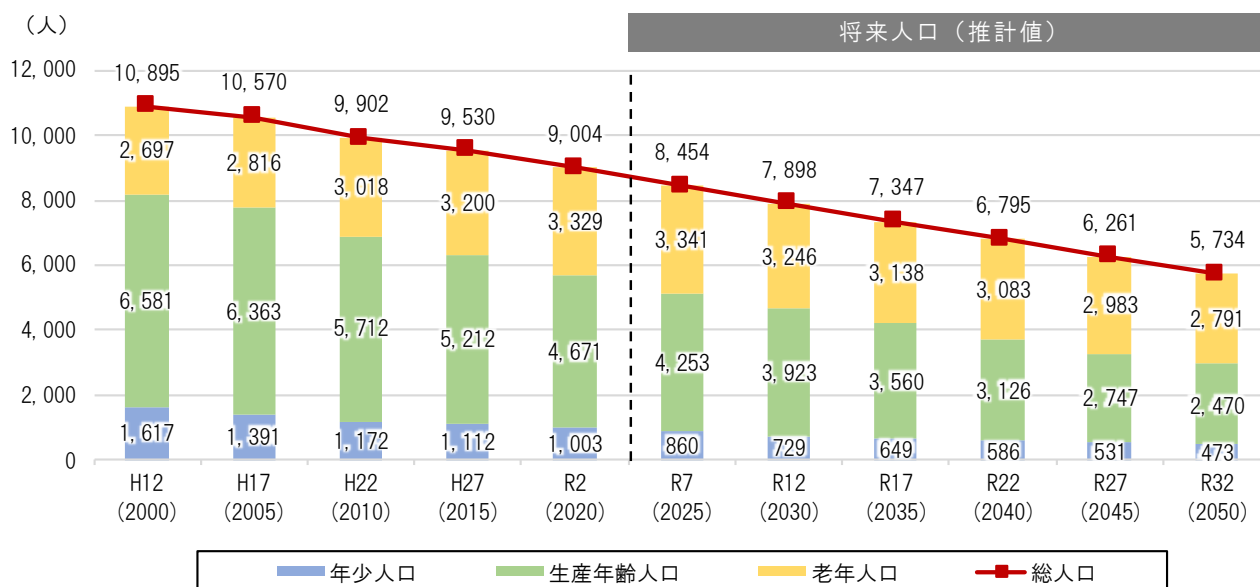
資料：飯島町 HP（町の歴史と歩み）

2-1-3 人口

①人口の推移

本町の人口は平成 12（2000）年には 10,895 人であったが、令和 2（2020）年には 9,004 人にまで減少し、令和 32（2050）年には約 5,700 人程度にまで人口が減少すると推測されている。

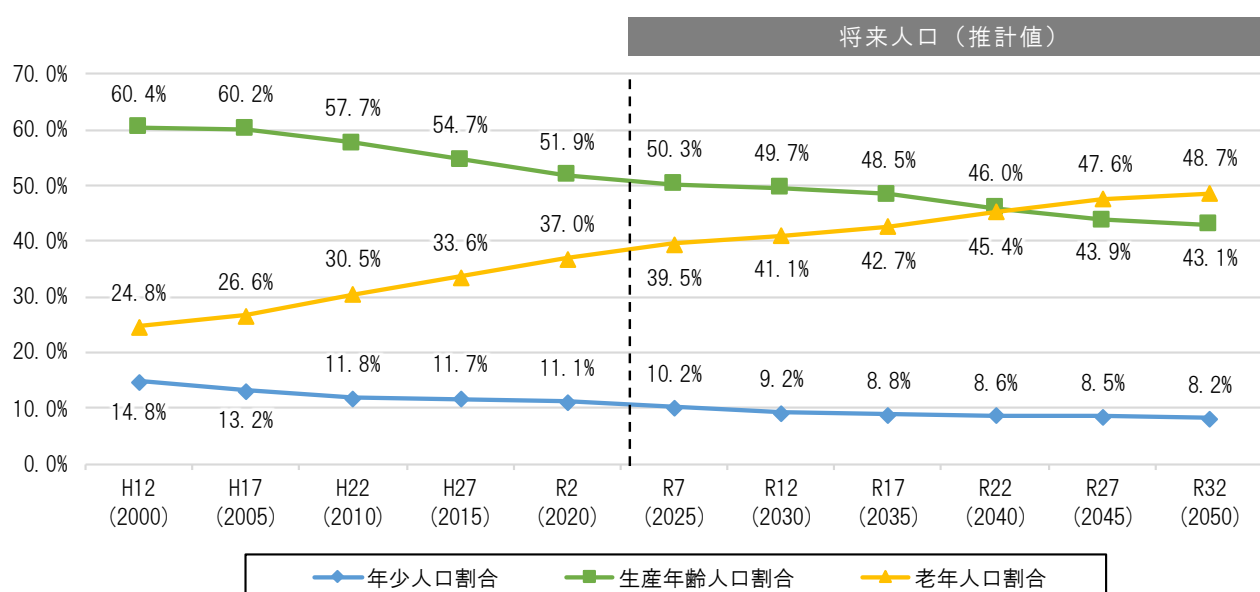
令和 2（2020）年までの年齢 3 区分別人口の推移を見ると、年少人口（0～14 歳人口）と生産年齢人口（15～64 歳人口）は一貫して減少している一方、老年人口（65 歳以上人口）は増加し続けている。令和 27（2045）年には年少人口が 531 人（8.5%）、生産年齢人口が 2,747 人（43.9%）、老年人口割合が 2,983 人（47.6%）となり、老年人口が生産年齢人口を上回ると推測されている。



※平成 27（2015）年及び令和 2（2020）年の総人口は年齢不詳を含む。

資料：国勢調査(H12～R2)、国立社会保障・人口問題研究所「将来の地域別男女階級別人口（令和 5 年推計）」

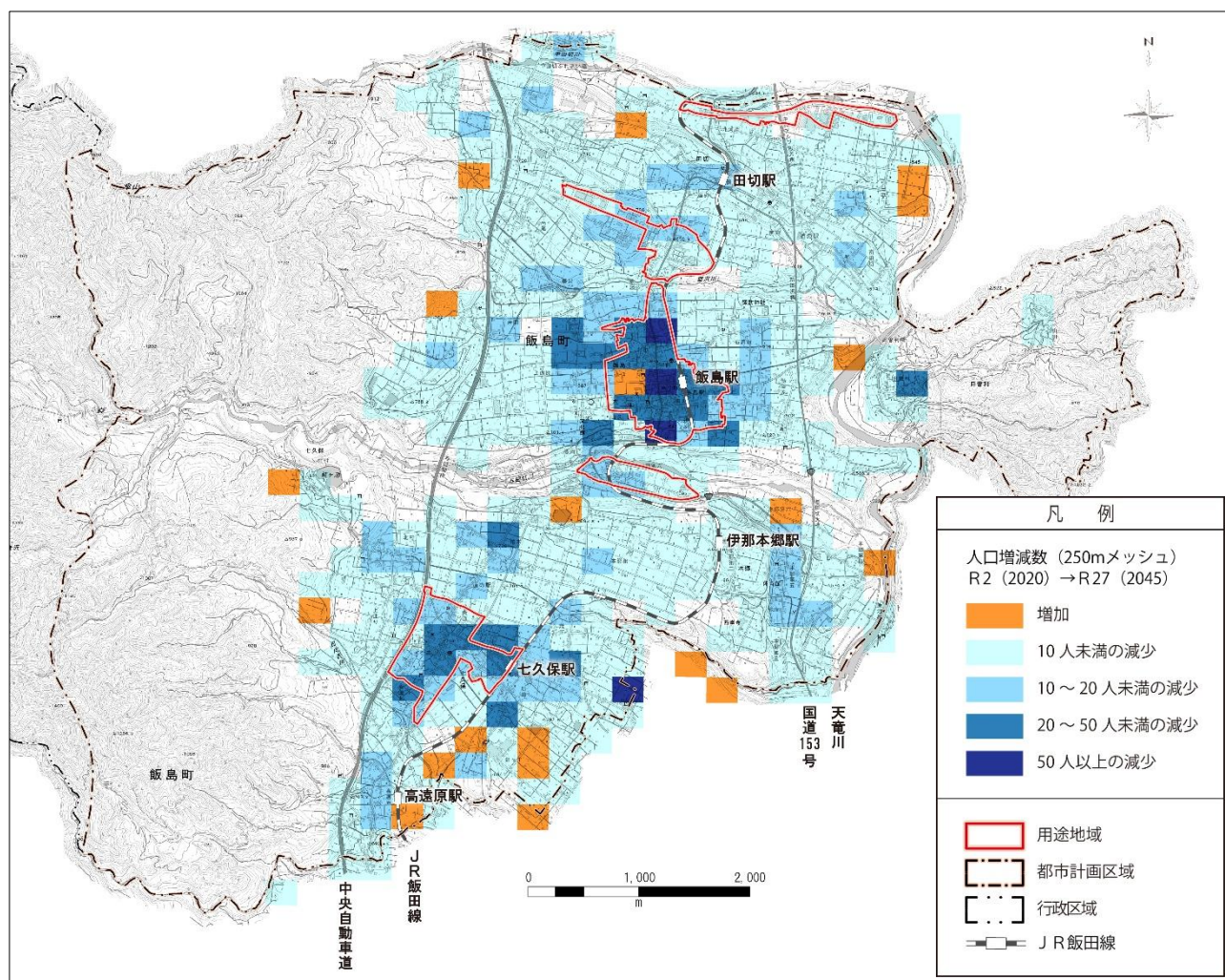
図 年齢 3 区分別人口の推移と将来推計



資料：国勢調査(H12～R2)、国立社会保障・人口問題研究所「将来の地域別男女階級別人口（令和 5 年推計）」

図 年齢 3 区分別人口構成比の推移と将来推計

令和 2（2020）年から令和 27（2045）年の人口増減数を見ると、町全体で人口減少が進行すると推測されており、特に、JR 飯島駅西側や JR 七久保駅西側の用途地域内での減少数が多くなっている。人口増加が予測されているエリアもあるが、その多くは用途地域外となっている。

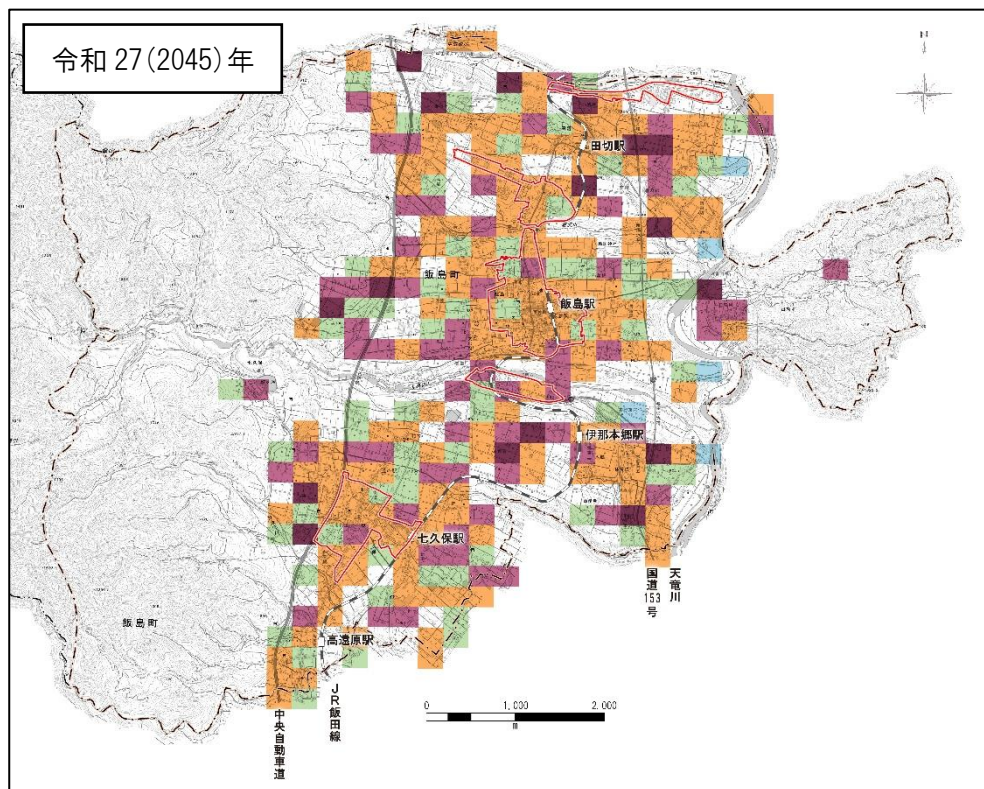
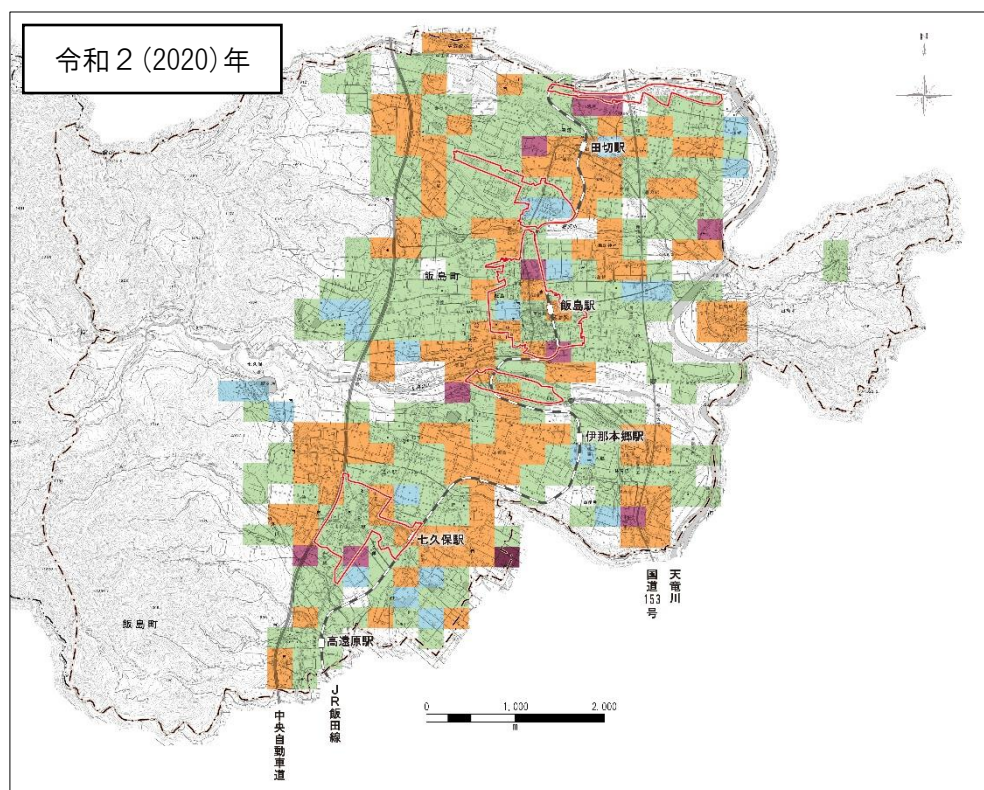


資料：【令和 2（2020）年】令和 2 年国勢調査「地域メッシュ統計（250m メッシュ）

【令和 27（2045）年】国土数値情報「250m メッシュ別将来推計人口（R6 国政局推計）」

図 人口増減数の推移（令和 2（2020）年 → 令和 27（2045）年）

老年人口（65 歳以上人口）割合の推移を見ると、令和 2（2020）年は 20～60％未満のエリアが多いが、令和 27（2045）年には 40～80％未満のエリアが多くなっている。また、老年人口割合が 80％以上になると推測されているエリアも大幅に増加すると推測されている。



凡 例	
老年人口割合（250mメッシュ）	
	80%以上
	60～80%未満
	40～60%未満
	20～40%未満
	20%未満
	用途地域
	都市計画区域
	行政区域
	J R 飯田線

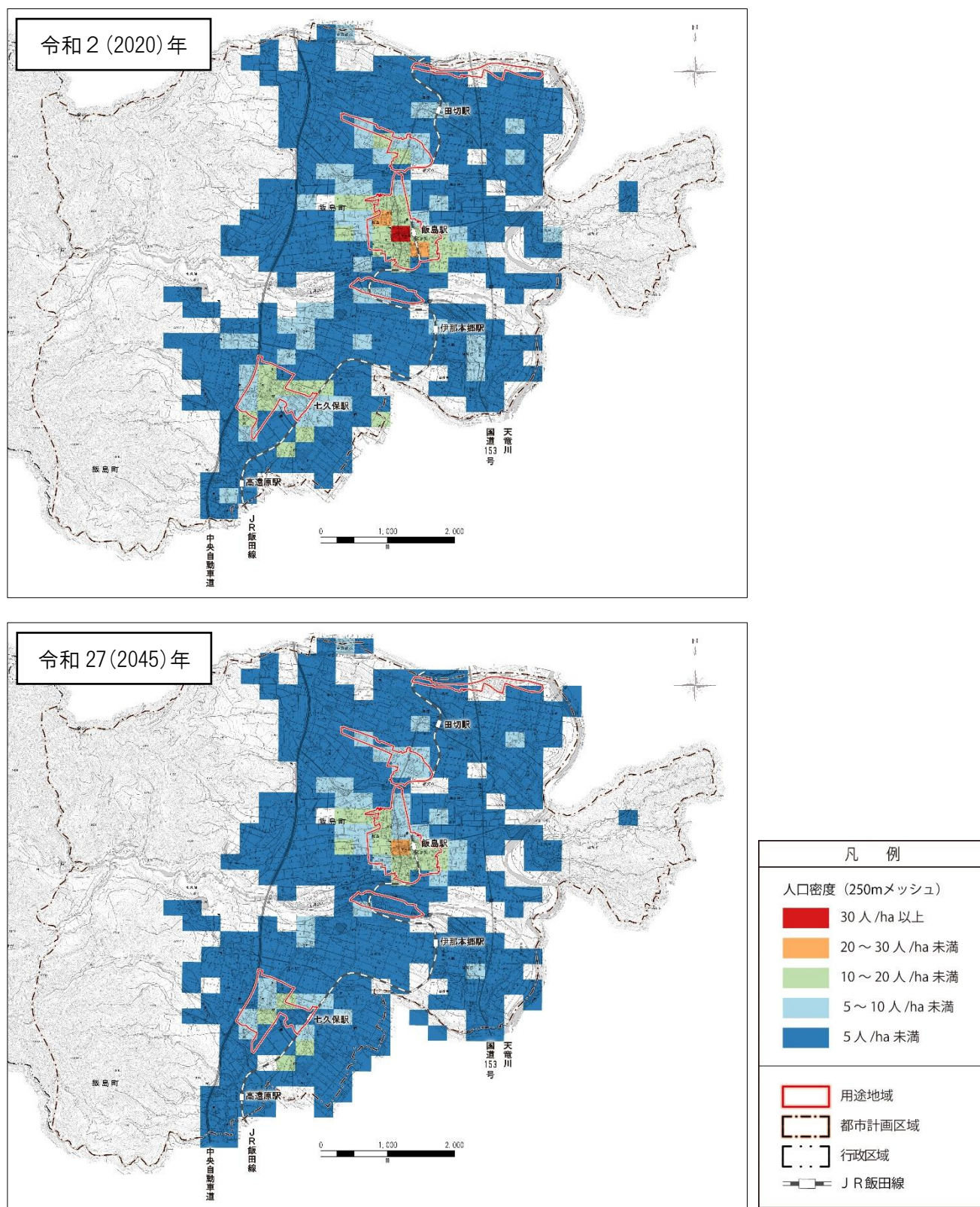
資料：【令和 2（2020）年】令和 2 年国勢調査「地域メッシュ統計（250m メッシュ）

【令和 27(2045)年】国土数値情報「250m メッシュ別将来推計人口（R6 国政局推計）」

図 老年人口割合の推移（令和 2（2020）年 → 令和 27(2045)年）

②人口密度の推移

令和2（2020）年と令和27（2045）年の250mメッシュ別の人口密度を見ると、JR飯島駅周辺やJR七久保駅周辺などの用途地域内やJR駅周辺などにおいて、人口密度が減少すると推測されている。



資料：【令和2（2020）年】令和2年国勢調査「地域メッシュ統計（250mメッシュ）

【令和27（2045）年】国土数値情報「250mメッシュ別将来推計人口（R6国政局推計）」

図 人口密度の推移（令和2（2020）年 → 令和27（2045）年）

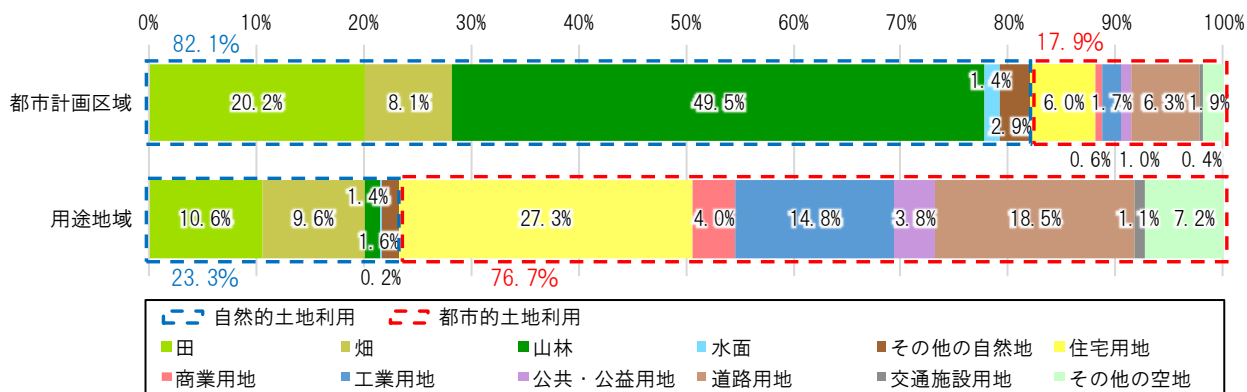
2-1-4 土地利用

令和7年度に差し替え予定

①土地利用現況

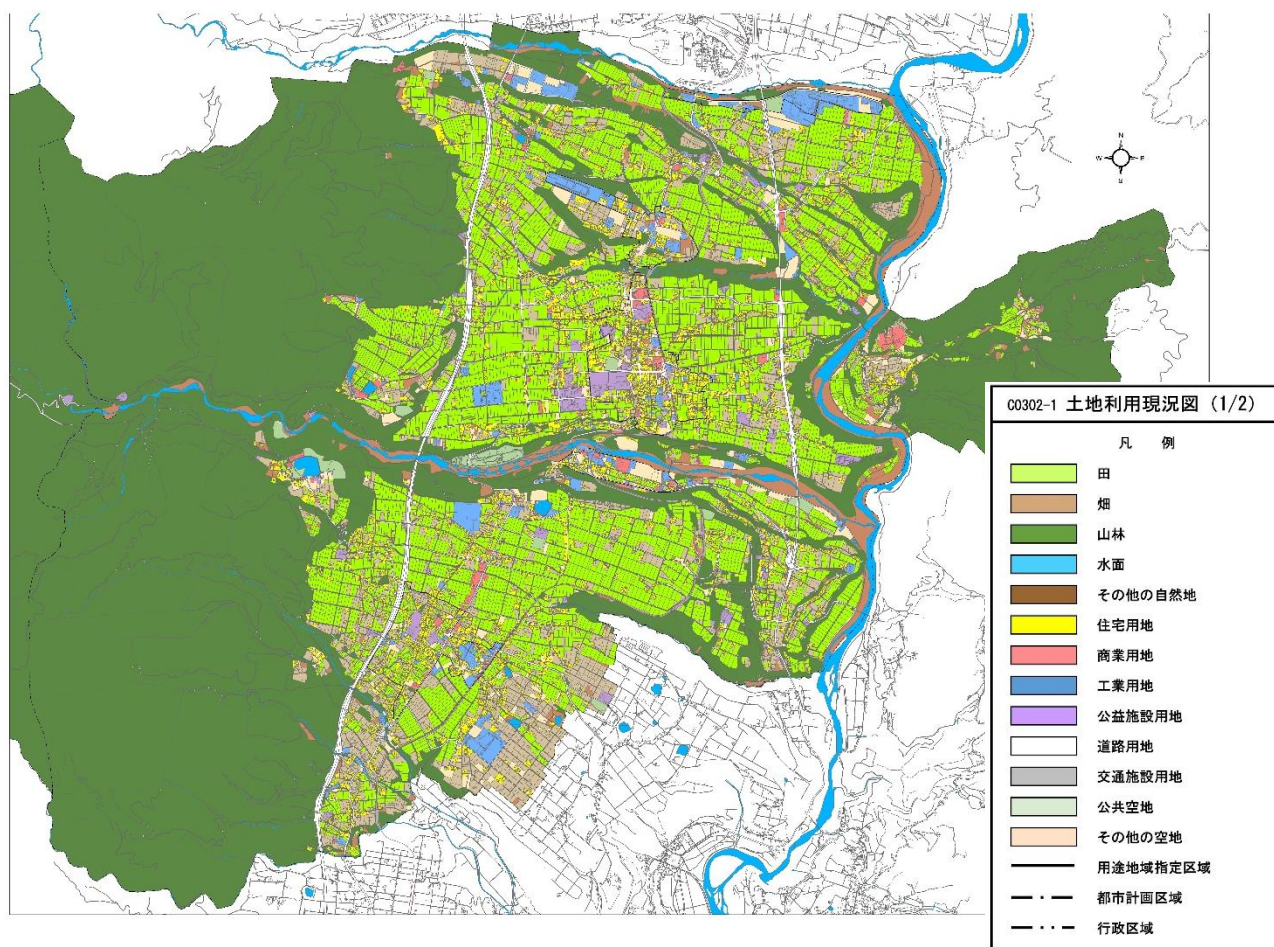
本町の土地利用現況を見ると、都市計画区域内（4,608ha）のうち、農地（田・畑）や山林などの自然的土地利用は82.1%を占めている。

用途地域内を見ると、都市的土地利用は76.7%を占め、そのうち宅地（住宅用地・商業用地・工業用地）は46.1%となっている。自然的土地利用は23.3%であり、そのうち農地が20.1%残存している。



資料：都市計画基礎調査 (R2)

図 土地利用の構成比



資料：都市計画基礎調査 (R2)

図 土地利用現況

②用途地域の指定状況

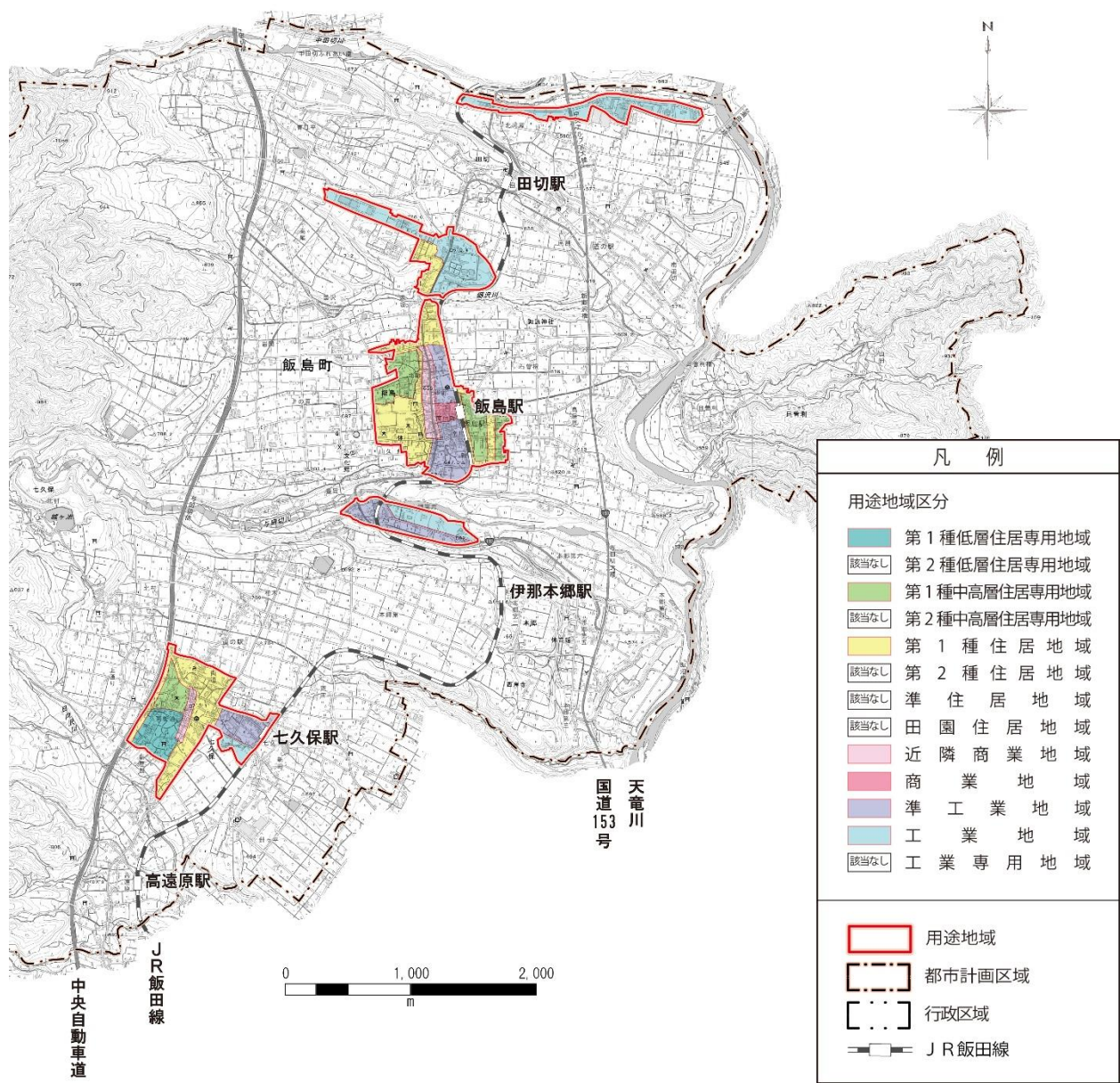
本町の用途地域は、昭和 54（1979）年 3 月 1 日に当初決定し、平成 7（1995）年 9 月 29 日に用途地域区分の細分類による変更決定が行われ、全 7 種類（総面積 218ha）が指定されている。

用途地域面積は都市計画区域面積（4,608ha）の 4.7%となっている。

表 飯島町の用途地域区分の内訳

住居系			商業系		工業系		合計
第 1 種 低層住居 専用地域	第 1 種 中高層住居 専用地域	第 1 種 住居地域	近隣商業 地域	商業地域	準工業 地域	工業地域	
12 ha	26 ha	66 ha	10 ha	3.0 ha	44 ha	57 ha	218 ha
104 ha (47.7%)			13 ha (6.0%)		101 ha (46.3%)		

資料：2024 年 長野県の都市計画 資料編



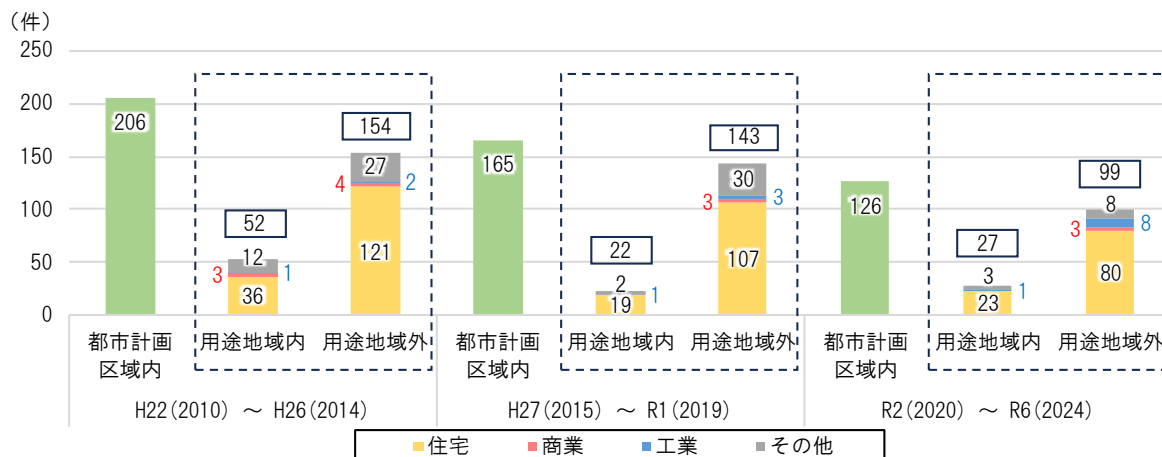
資料：飯島町都市計画図

図 用途地域の指定状況

③新築建物の分布状況

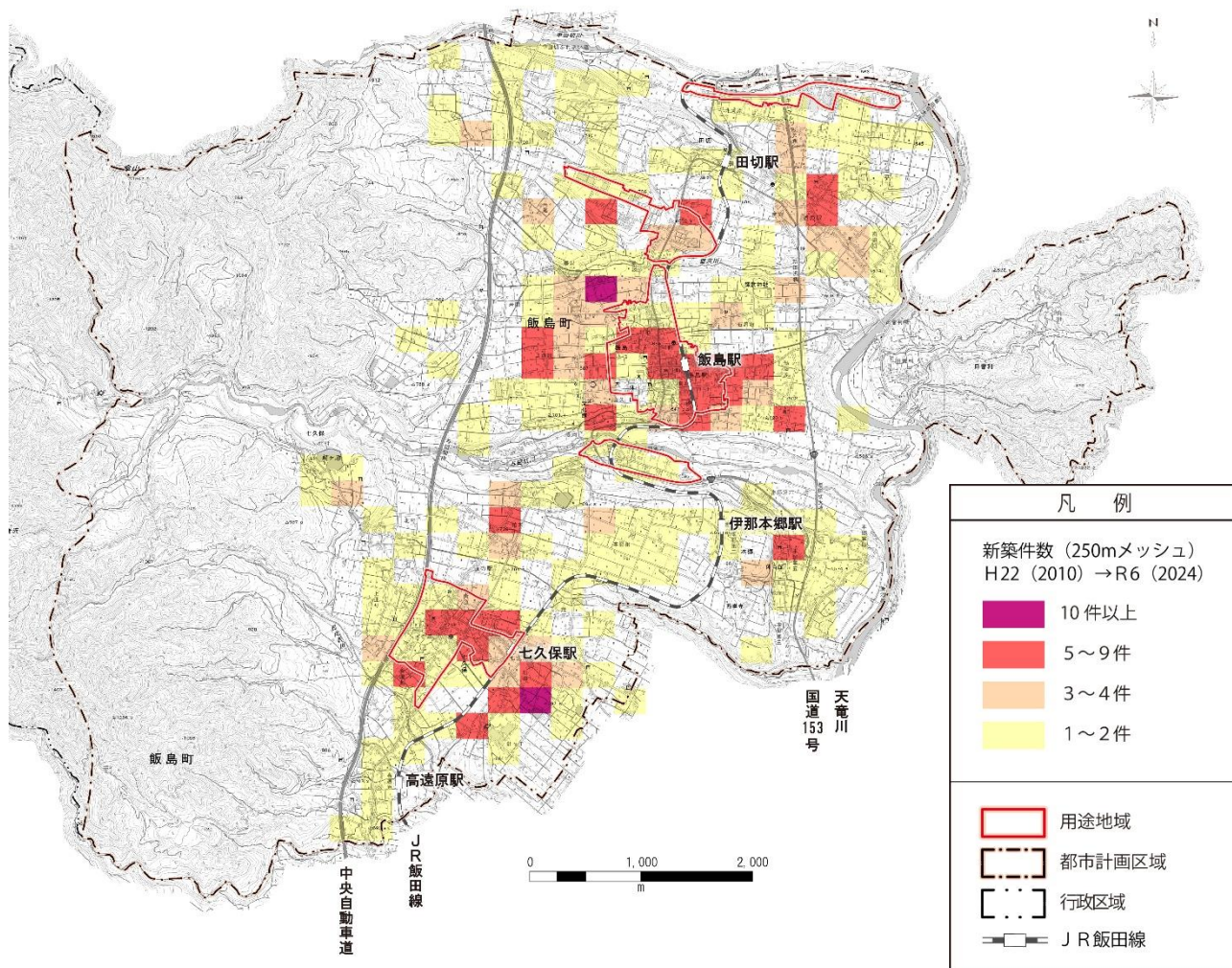
都市計画区域内における新築建物の件数は、平成 22（2010）年度から令和 6（2024）年度までの 15 年間で 497 件である。そのうち、住宅が 386 件と最も多く、全体の 77.7%を占めている。

250mメッシュ別の新築建物の分布状況を見ると、JR 飯島駅周辺や JR 七久保駅周辺で 5～9 件メッシュが広がっている。また、用途地域外にも多くの新築建物の拡大が見られ、特に、国道 153 号線沿道や広域農道沿道、JR 七久保駅東側などで件数が多くなっている。



資料：都市計画基礎調査（H27・R2・R7）

図 新築建物の建築状況



資料：都市計画基礎調査（H27・R2・R7）

図 新築建物の分布状況（平成 22(2010)年度～令和 6(2024)年度の 15 年間）

④空き家の分布状況

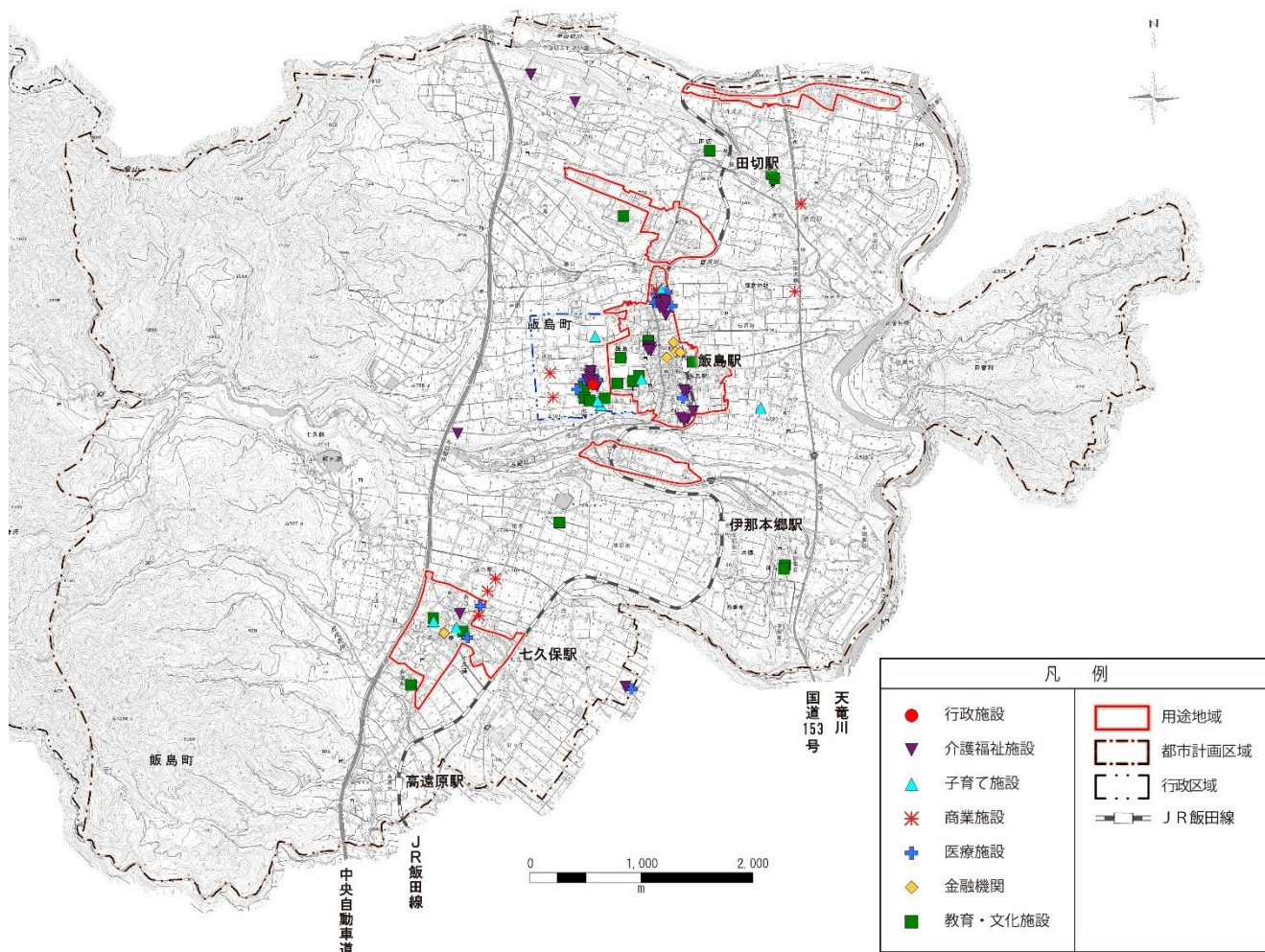
令和7年度データに基づき、作成予定

資料：都市計画基礎調査（R7）

図 空き家の分布状況

2-1-5 都市施設の分布

都市施設の分布状況を見ると、介護福祉施設や子育て施設、教育・文化施設は町内各地への分布が見られるが、その多くは用途地域内に集積して立地している。飯島町役場は用途地域外に位置しているが、その周辺には介護福祉施設や医療施設、教育・文化施設が集積して分布している。金融機関はすべて用途地域内に立地している一方、商業施設は用途地域内への立地は見られない。



都市施設	具体的な施設
行政施設	町役場
介護福祉施設	地域包括支援センター、高齢者福祉施設、障害者福祉施設 など
子育て施設	子育て支援センター、保育所（保育園）、学童クラブ など
商業施設	スーパー、ホームセンター、ドラッグストア、コンビニエンスストア
医療施設	診療所、薬局（調剤薬局）
金融機関	郵便局、銀行、信用金庫、農業協同組合
教育・文化施設	小学校、中学校、図書館、文化館、公民館、スポーツ施設 など

資料：国土数値情報、庁内資料 ほか

図 都市施設の分布状況

2-1-6 道路

①道路網・自動車交通量

主要道路の平日 24 時間交通量を見ると、南北方向では中央自動車道が 25,693 台/24h と最も多く、(主) 飯島飯田線及び伊那中部広域農道も 10,000 台/24h を超えている。国道 153 号 (伊南バイパス) は 9,317 台/24h と 10,000 台/24h に迫る交通量がある一方で、市街地を通過する国道 153 号の区間では 2,820 台/24h にとどまっている。東西方向では、(主) 伊那生田飯田線 (バイパス) が 2,842 台/24h、(一) 飯島停車場日曾利線が 2,229 台/24h となっている。

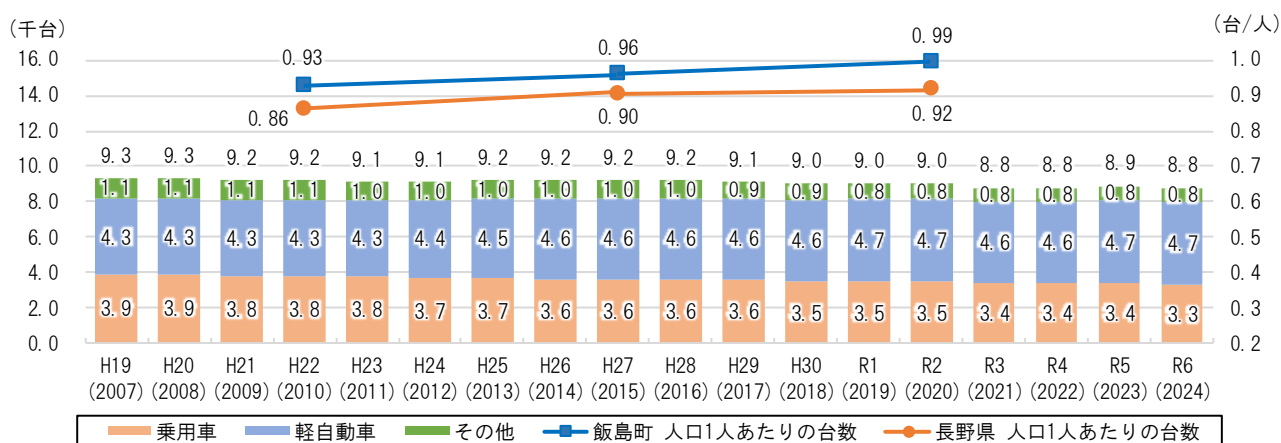


資料：令和3年度全国道路・街路交通情勢調査、令和4年度駒ヶ根市調査

図 主要道路の自動車断面交通量 (平日 24 時間)

②自動車保有台数

自動車保有台数の推移を見ると、令和6(2024)年は平成19(2007)年と比べて約5%減少しているが、人口1人あたりの自動車保有台数は増加している。



資料：国勢調査、国土交通省 北陸信越運輸局 長野運輸支局「長野県の市町村別自動車保有車両数」年度末時点の数値

図 自動車保有台数の推移

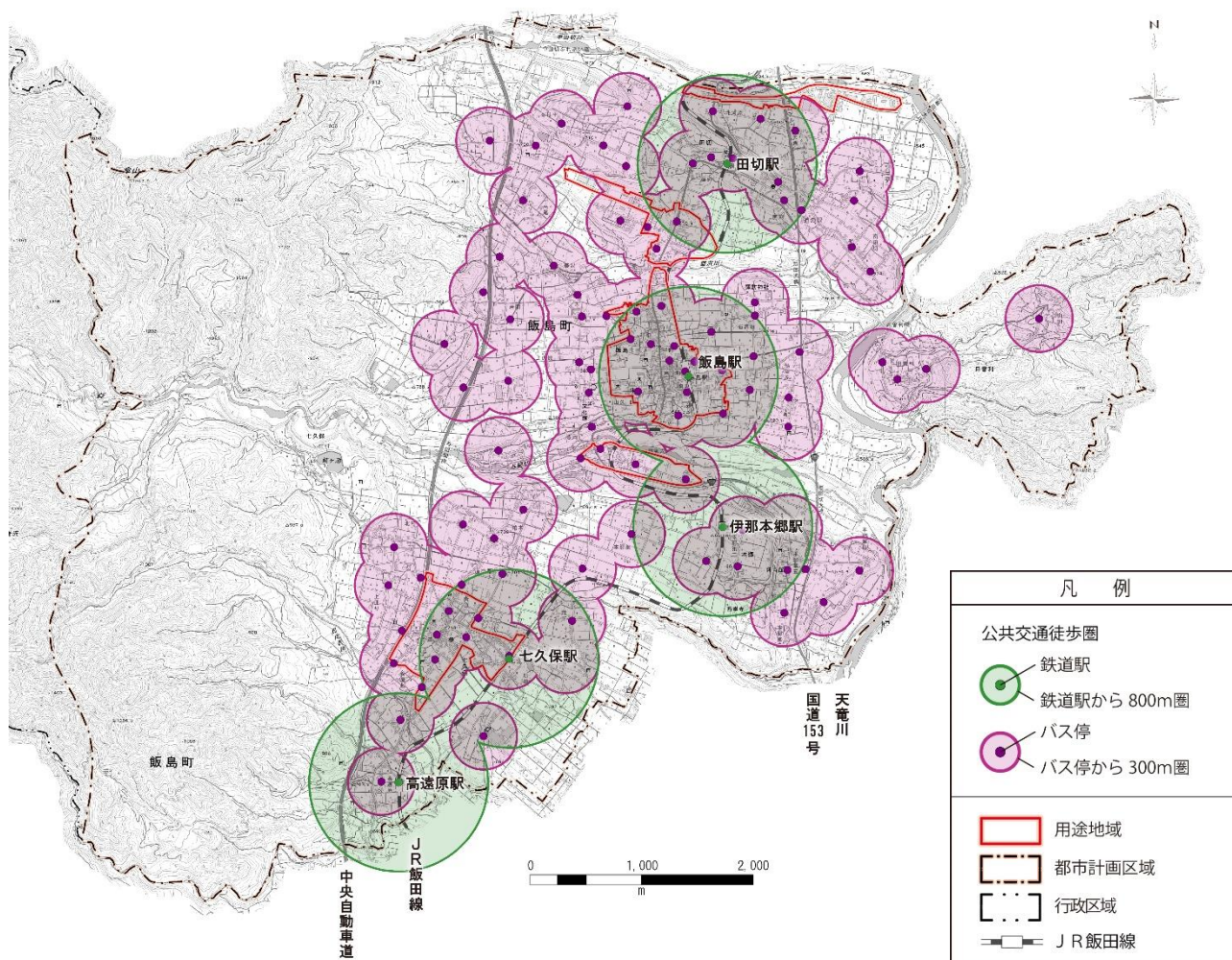
2-1-7 公共交通

①運行エリア

鉄道は JR 飯田線が運行しており、町内には田切駅、飯島駅、伊那本郷駅、七久保駅、高遠原駅の計 5 駅がある。

バスは生活交通の確保と利便性の向上を目的として「いいちゃんバス」が平成 21（2009）年より運用され、地域線（南部区域・北部区域）と駒ヶ根市の昭和伊南総合病院から JR 飯島駅を結ぶ病院線が運行している。地域線（南部区域・北部区域）は予約のあるバス停のみを運行するデマンド方式、病院線は一部停留所を除いて予約が不要な定時・定路線方式で運用されている。

用途地域内のほぼ全域が公共交通徒歩圏※となっている。



資料：国土数値情報、都市計画基礎調査（R7）ほか

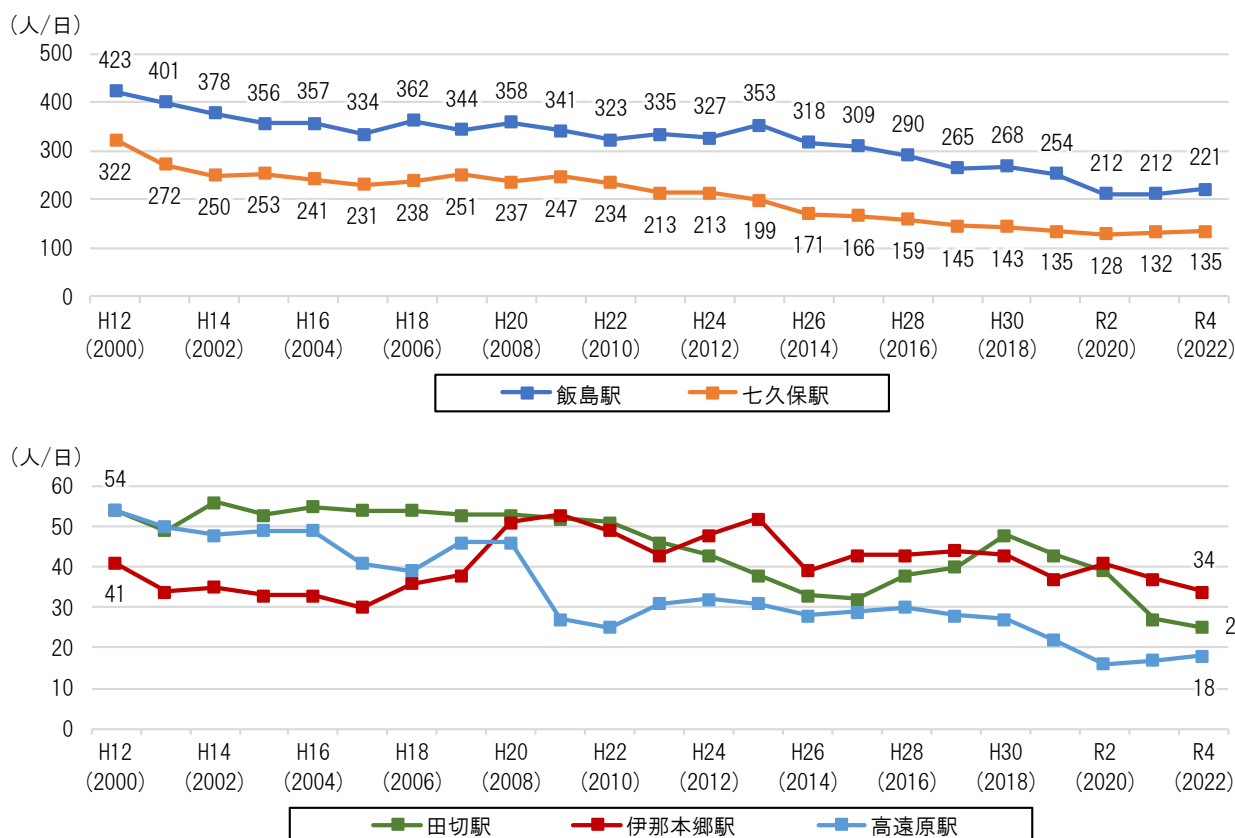
図 公共交通（鉄道・バス）の運行エリア

※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 町内全てのバス停から 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

②JR 飯田線の利用者数

JR 飯田線の 1 日平均乗車人員数の推移を見ると、伊那本郷駅を除く町内 4 駅で減少傾向にある。

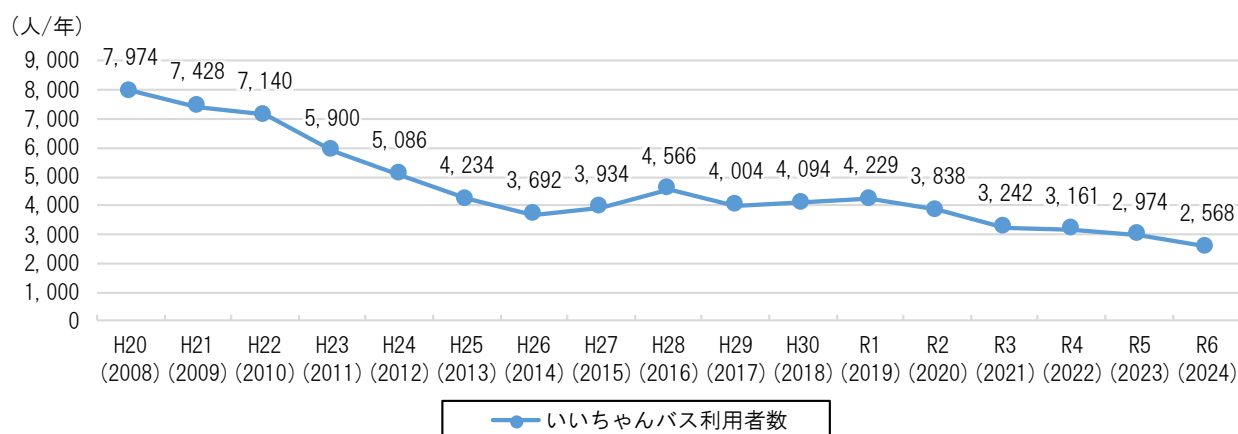


資料：長野県統計書

図 JR 飯田線の 1 日平均乗車人員数の推移

③いいちゃんバスの利用者数

いいちゃんバスの年間利用者数の推移を見ると、平成 20 (2008) 年から平成 26 (2014) 年までは一貫して減少傾向にある。それ以降は横ばい～やや増加傾向にあったが、令和元 (2019) 年を境として、再び減少傾向となっている。

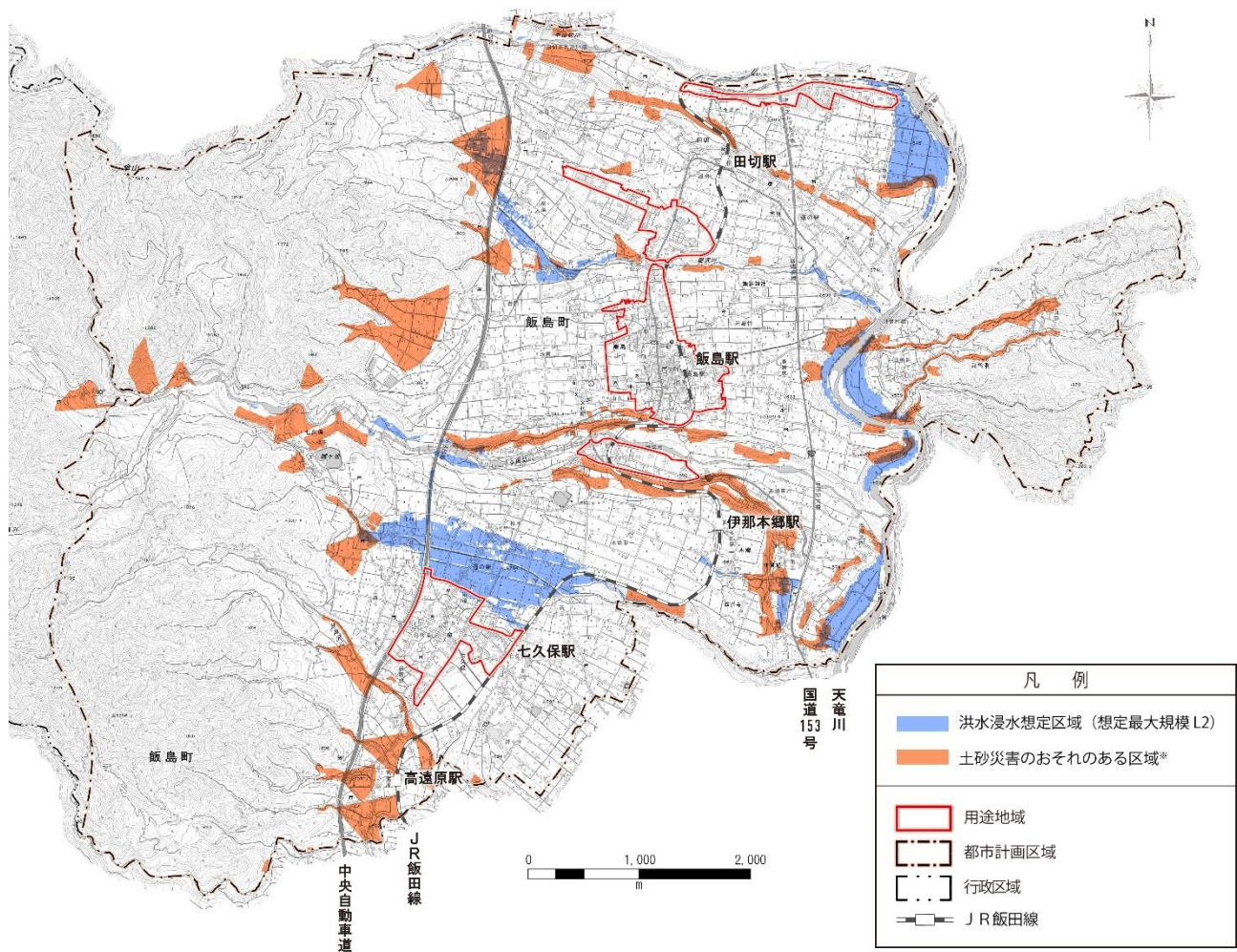


資料：庁内資料

図 いいちゃんバスの年間利用者数の推移

2-1-8 災害

本町には一級河川の天竜川をはじめとして、天竜川水系の河川が多く位置している。それらの河川の沿岸には 1,000 年に 1 回程度の規模である想定最大規模（L2）における洪水浸水想定区域に指定されている。また、急傾斜崩壊危険区域や土砂災害特別警戒区域などの土砂災害のおそれのある区域は、町内各所に分布が見られる。用途地域内においては、概ね洪水浸水想定区域や土砂災害のおそれのある区域の分布は見られない。



※ 土砂災害のおそれのある区域 … 急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、山地災害危険地区（山腹崩壊危険地区）

資料：国土数値情報、信州くらしのマップ

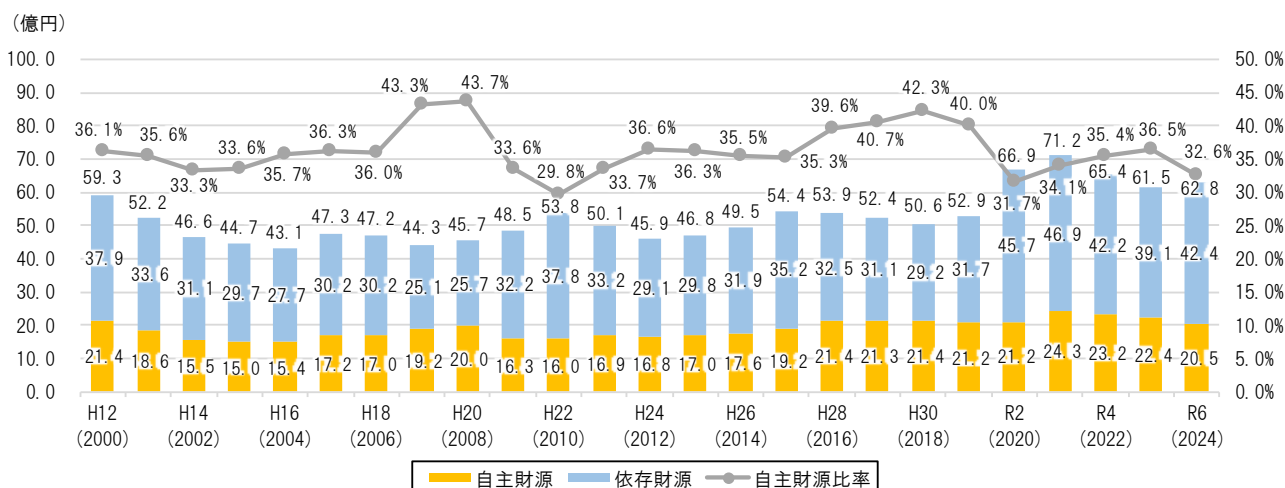
図 災害のおそれのある区域

2-1-9 財政

①歳入

平成 12 (2000) 年以降の町の歳入額は概ね 50 億円前後で推移しているが、令和 2 (2020) 年には 66.9 億円、令和 3 (2021) 年には 71.2 億円まで増加している。それ以降はやや減少傾向にあるものの、60 億円以上の歳入額を保っている。

町の歳入全体に占める自主財源の割合を見ると、何度か増減はあるものの、概ね 35%前後で推移している。



※自主財源 … 地方税など、地方公共団体が自らの権限に基づいて収入を得ることができる財源のこと。

※依存財源 … 国や県からの交付金や補助金など、外部からの支援によって得られる財源のこと。

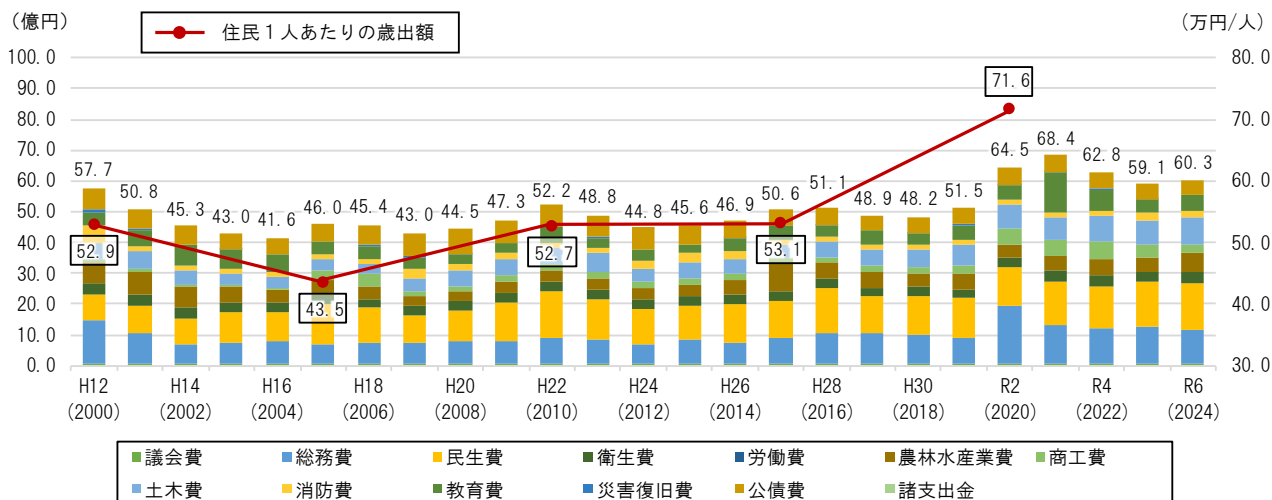
資料：総務省 市町村カード(H13～R5)、飯島町行政報告書(H12・R6)

図 歳入額の推移

②歳出

平成 12 (2000) 年以降の町の歳出額は概ね 50 億円前後で推移しているが、令和 3 (2021) 年には 68.4 億円となり、それ以降は 60 億円前後となっている。

住民 1 人あたりの歳出額は、平成 27 (2015) 年以前では 50 万円前後であったが、令和 2 (2020) 年には 71.6 万円にまで増加している。

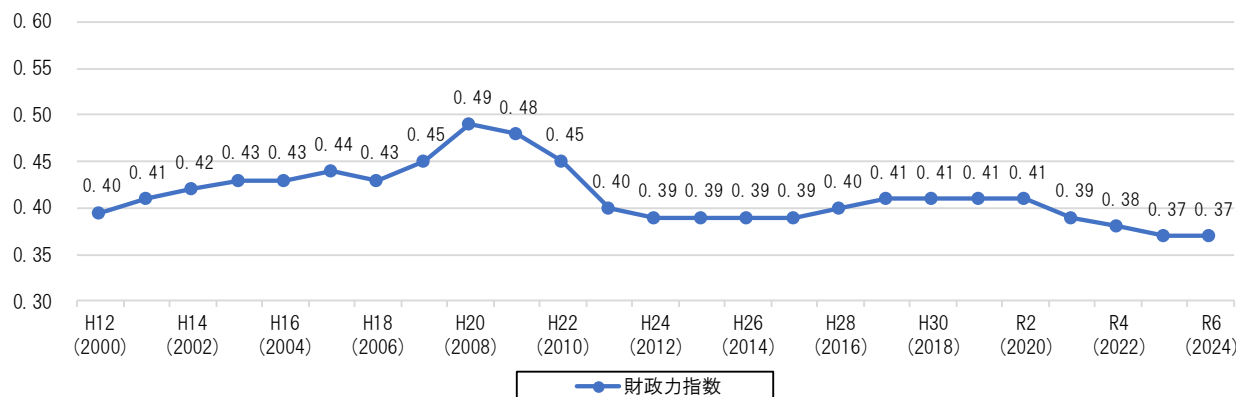


資料：国勢調査 (H12～R2)、総務省 市町村カード(H13～R5)、飯島町行政報告書(H12・R6)

図 歳出額の推移

③財政力指数

町の財政基盤の強さを示す財政指数は、平成 12（2000）年から平成 20（2008）年にかけては増加傾向にあり、平成 20（2008）年は 0.49 であった。しかし、それ以降は減少傾向が見られ、平成 23（2011）年以降は 0.40 前後でほぼ横ばいとなっており、令和 6（2024）年は 0.37 となっている。

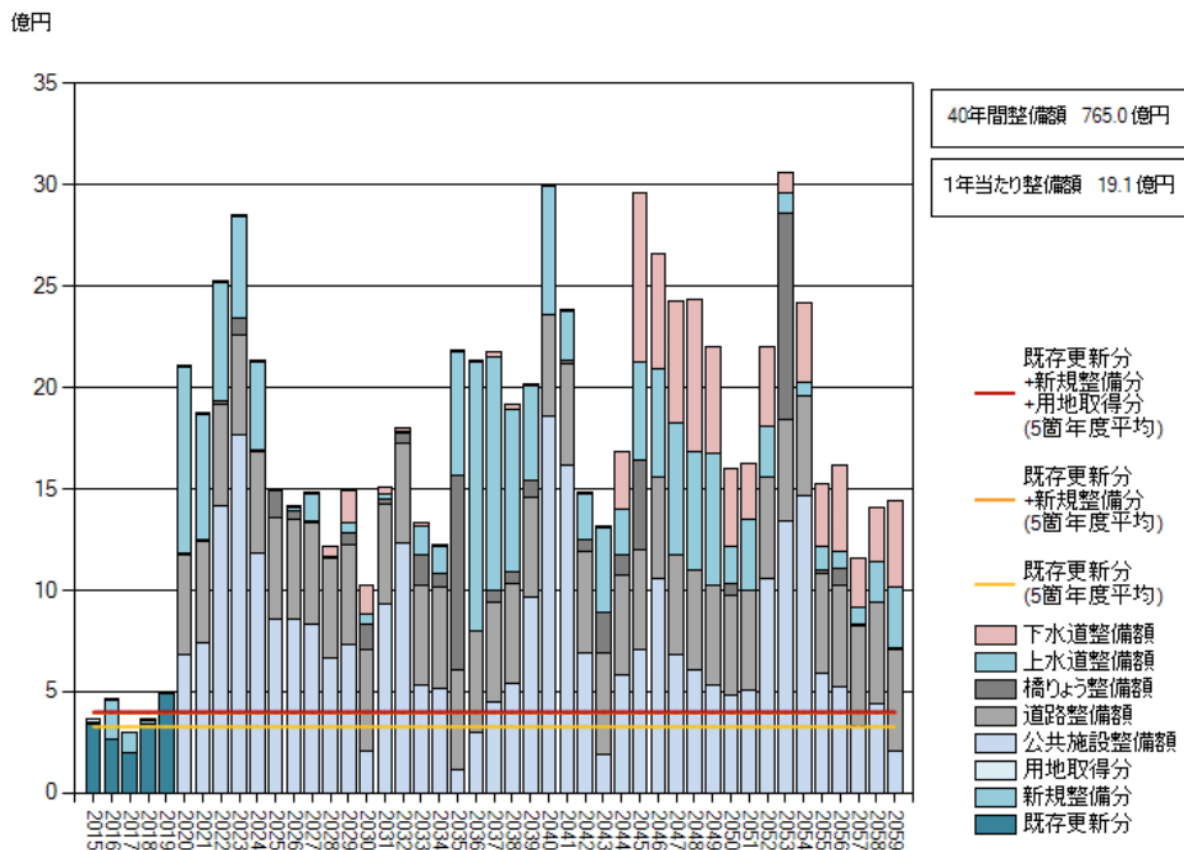


資料：総務省 市町村カード(H13～R5)、飯島町行政報告書(H12・R6)

図 財政力指数の推移

④公共施設等の更新費用

現在までに整備した公共建築物やインフラ施設の多くは、今後一斉に更新時期を迎える。このまま公共施設等を全て保有し続けた場合、更新費用の合計は 40 年間で 765.0 億円、年平均で 19.1 億円と試算されている。これは、これまでにかけてきた投資的経費の年平均と比較して約 4.7 倍になる。



出典：飯島町公共施設等総合管理計画（R3.3 改訂）

図 将来の更新費用の推計（公共建築物及びインフラ施設）

2-2 住民意向

飯島町都市計画マスタープラン改訂及び飯島町立地適正化計画策定に際し、住民意向を反映させた計画立案を行うため、住民を対象としたアンケート調査とワークショップを実施した。

2-2-1 アンケート調査

①目的

飯島町都市計画マスタープラン改訂及び飯島町立地適正化計画の策定に際し、住民の現状やこれからの飯島町のまちづくりに関する意向等を把握し、それらを計画に反映させていくことを目的とした。また、将来を担う若者の意見も計画に反映させることを目的として、住民アンケートと可能な限り同様の設問構成で中学生を対象としたアンケートも実施した。

②概要

<住民アンケート>

調査対象	令和元（2019）年7月に実施したアンケートの年代別回収率より傾斜配分により抽出した、住民基本台帳における満15歳以上（中学生は除く）の住民1,500人
調査方法	配布方法：郵送 回収方法：いいちゃんポストへ投函 または WEB回答
調査期間	令和5（2023）年10月19日（木）～11月24日（金）
回収状況	有効回収数：527通（回収率：35.1%）

<中学生アンケート>

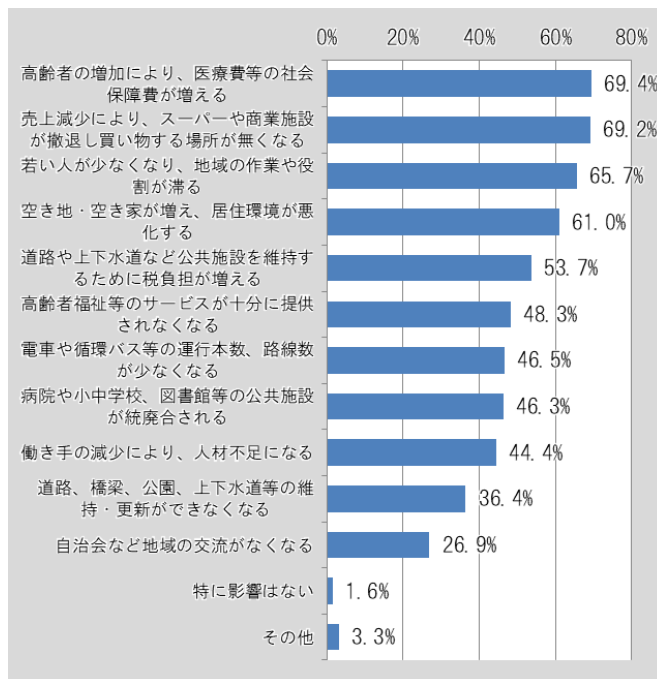
調査対象	飯島中学校 2年生及び3年生（129名）
調査方法	配布方法：「総合的な学習の時間」にて回答フォーム配布 回収方法：WEB回答
調査期間	令和6（2024）年5月15日（水）～7月19日（金）
回収状況	有効回収数：94通（回収率：72.8%）

③主なアンケート結果

<住民アンケート>

【少子高齢社会に起因する影響への認識】 問 13

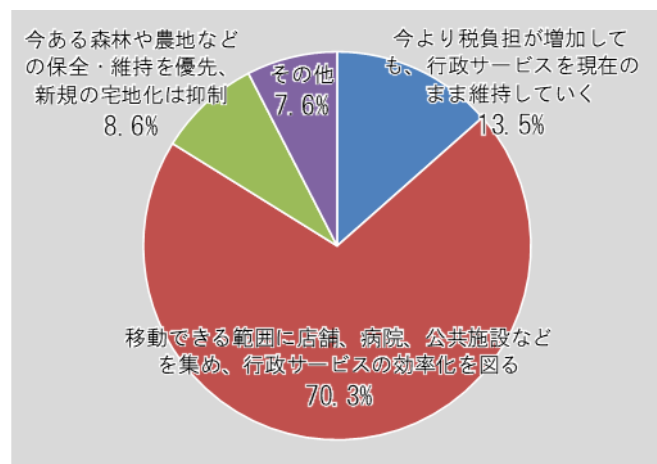
「高齢者の増加により、医療費等の社会保障費が増える」が 69.4%と最も多くなっている。また、「売上減少により、スーパーや商業施設が撤退し買い物する場所が無くなる」「若い人が少なくなり、地域の作業や役割が滞る」「空き地・空き家が増え、居住環境が悪化する」の項目が 60%を超えている。



【人口減少等による影響に対する行政の取り組み方針】 問 14

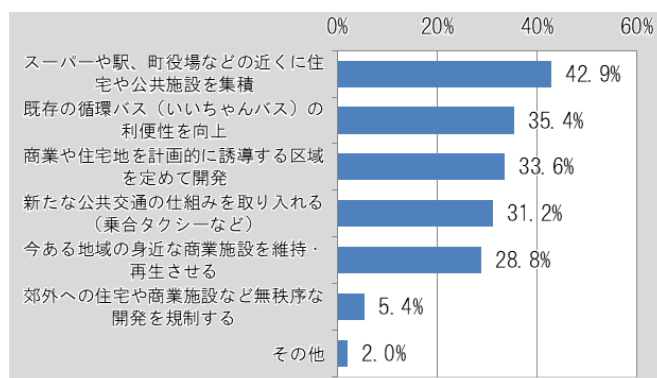
「移動できる範囲に店舗、病院、公共施設などを集め、行政サービスの効率化を図る」が 70.3%と最も多くなっている。

一方で、「今よりも税負担が増加しても、行政サービスを現在のまま維持していく」は 13.5%にとどまっている。



【コンパクトシティ形成に向けた重点施策】 問 15

コンパクトシティ形成に向けた施策は、「移動が少なくても快適に住み続けられるよう、スーパーなどの商業施設や駅、町役場などの近くに住宅や公共施設を集積させる」が 42.9%と最も多くなっている。次いで、「既存の循環バス（いいちゃんバス）を今よりも便利で使いやすくする」が 35.4%となり、「新たな公共交通の仕組みを取り入れる（乗合タクシーなど）」の 31.2%を合わせると 66.6%となっている。

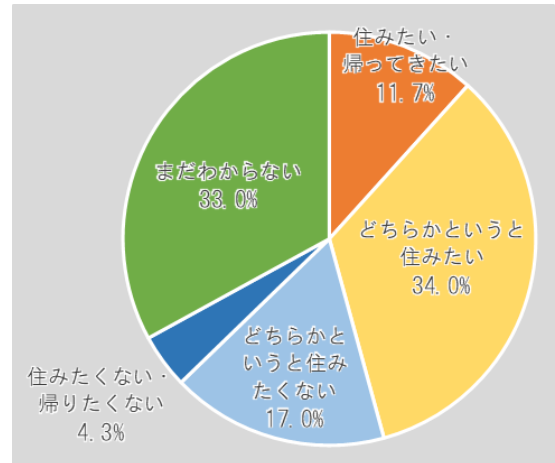


<中学生アンケート>

【将来の居住意向】 問7

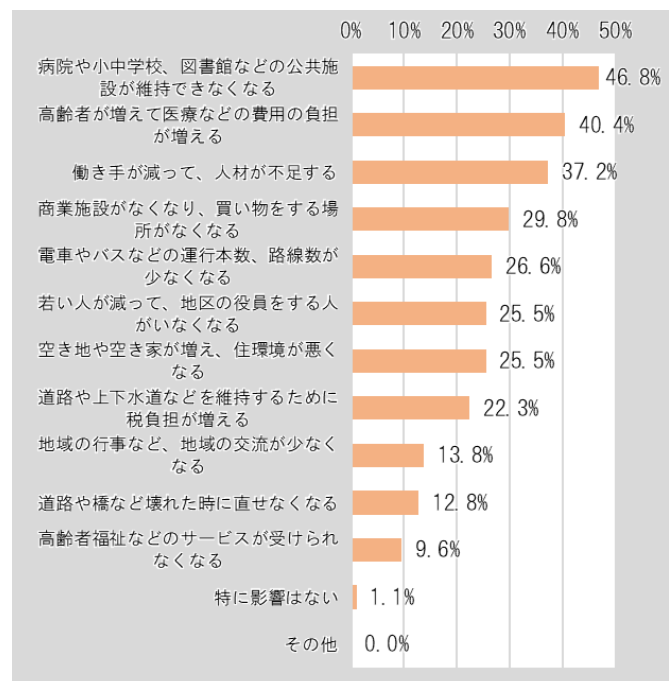
「どちらかというに住みたい」が34.0%と最も多く、「住みたい・帰ってきたい」の11.7%を合わせると45.7%となっている。

一方で、「どちらかというに住みたくない」と「住みたくない・帰りたくない」を合わせると21.3%であり、「まだわからない」も33.0%となっている。



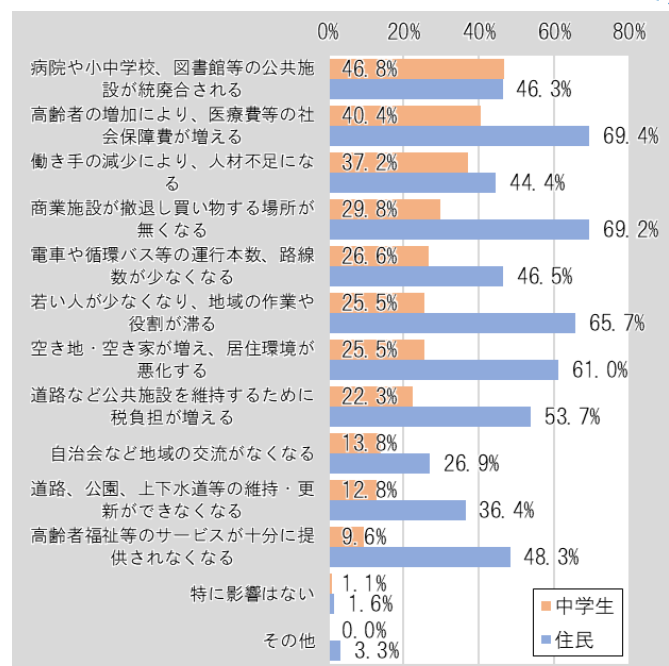
【少子高齢社会に起因する影響への認識】 問9

「病院や小中学校、図書館などの公共施設が維持できなくなる」が46.8%と最も多く、次いで、「高齢者が増えて医療などの費用の負担が増える」が40.4%、「働き手が減って、人材が不足する」が37.2%となっている。



住民アンケート（問13）と中学生アンケート（問9）を比較すると、中学生は、病院や小中学校など公共施設の統廃合や高齢者の増加による医療費の増加には関心がある一方、買い物の場や若者の数の減少、空き家の増加などには関心が薄い傾向がある。

住民は全般的に高い割合で地域課題を懸念しており、世代間で課題認識の強さに差があることがわかる。



2-2-2 ワークショップ

①目的

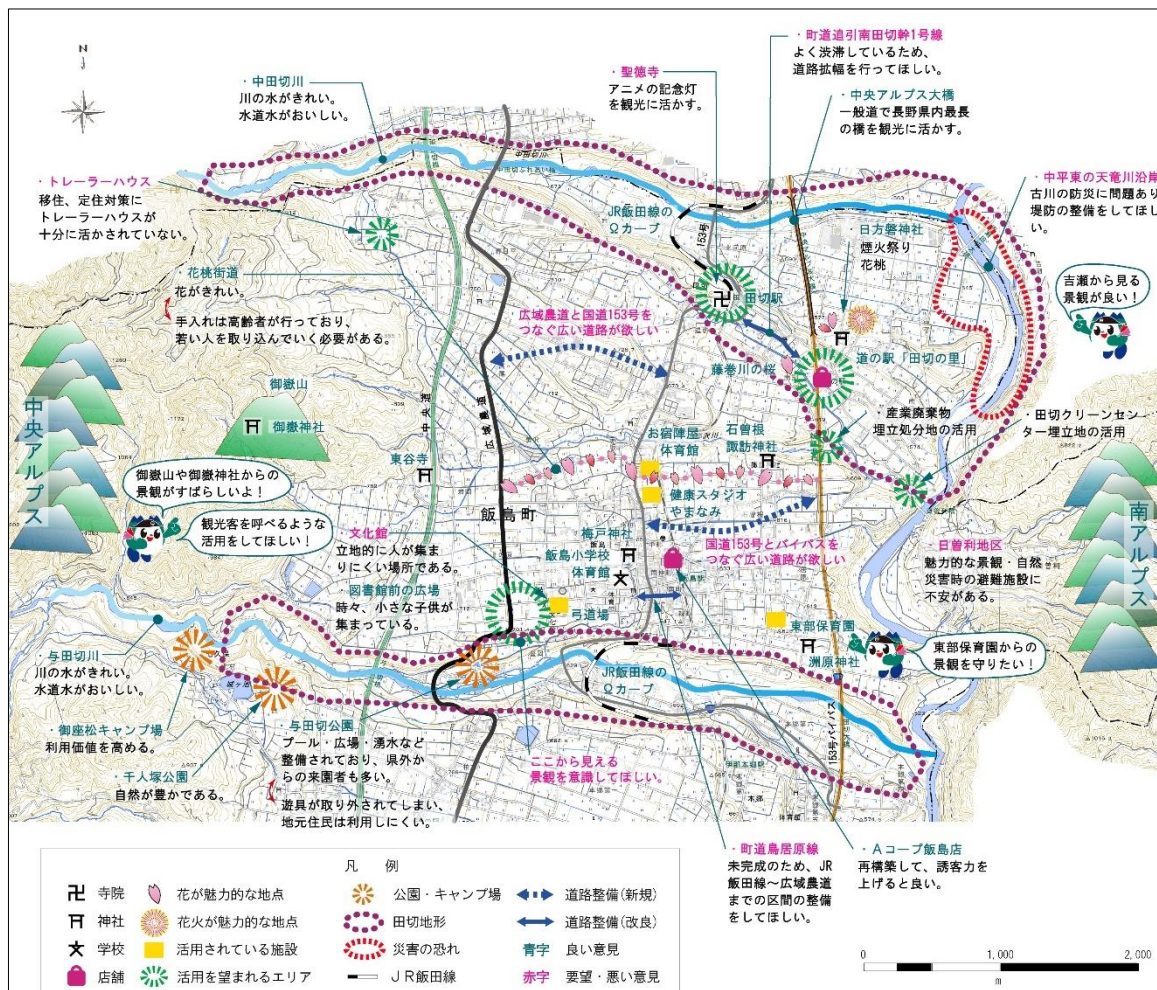
飯島町都市計画マスタープラン改訂及び飯島町立地適正化計画の策定に際し、地区ごとの課題や特色、これからのまちづくりへの要望や課題等を把握し、それらを計画に反映させていくことを目的とした。また、住民の方に計画の概要を説明し、理解を深めていただくことも目的とした。

②概要

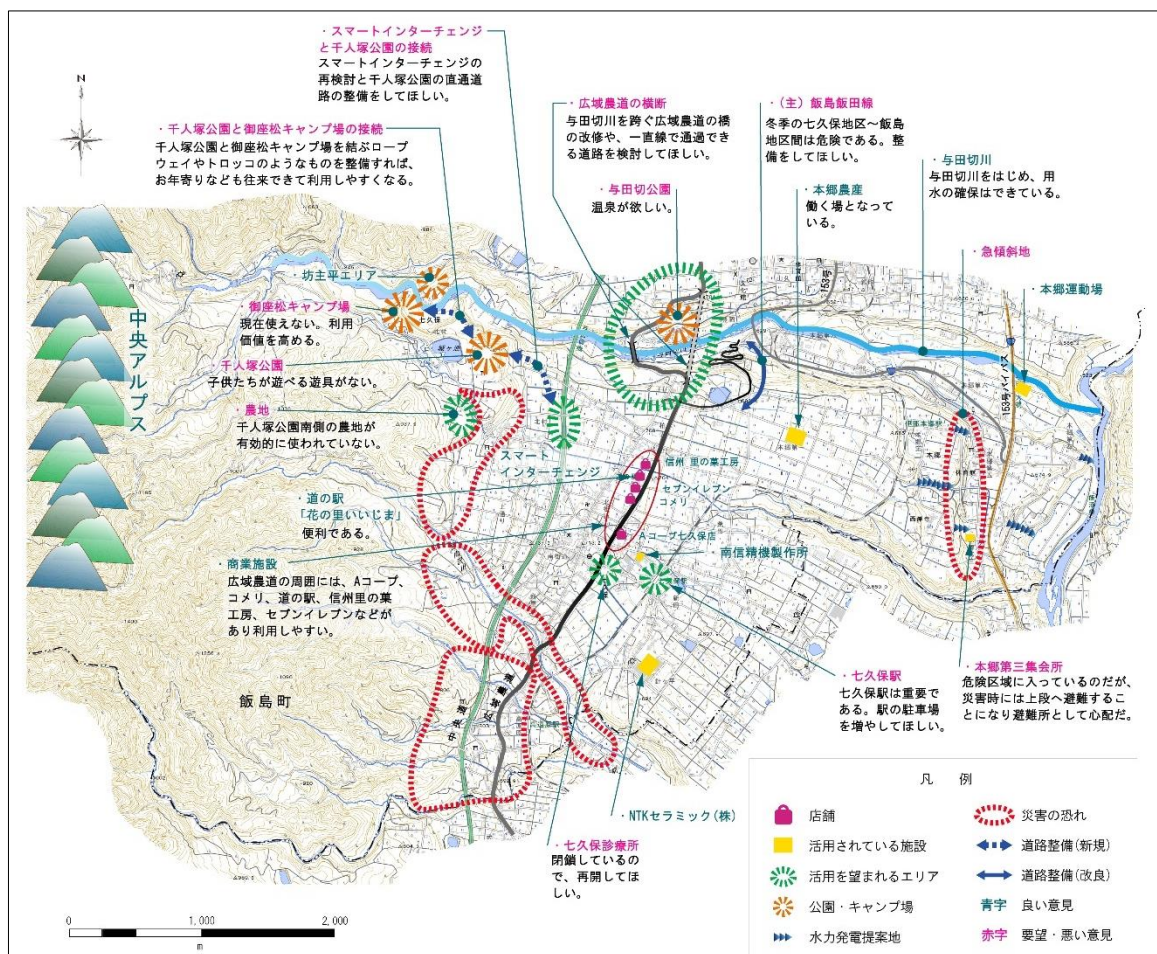
開催日	令和6（2024）年 8月17日（土） 8月22日（木）
開催場所	飯島町文化館 中ホール
参加人数	51人（2日間延べ人数）
テーマ	地区の特色や課題 ①「私たちの地区ってどんなところだろう」 ②「地区の良いところ・悪いところを探してみよう」 都市の骨格と施設整備 ③「暮らしやすい飯島町になるために必要なものや必要なことは何だろう」

③主な住民意向

<飯島地区・田切地区>



<七久保地区・本郷地区>



2-3 都市計画上の主要課題

本町における都市計画上の現状と課題を整理すると、下記のとおりとなる。

表 都市計画上の現状と課題

	現 状	課 題
人口 高齢化 地域コミュニティ	・平成 12（2000）年以降、人口は減少し続けている。 ・人口減少数は、特に用途地域内で多くなると予測されている。 ・老年人口（65 歳以上人口）割合は増加し続けており、人口増加に関する施策を一切行わなかった場合には、令和 27（2045）年には生産人口割合を上回ると推測されている。 ・JR 飯島駅周辺や JR 七久保駅周辺を中心として、人口が集積している。	・飯島町人口ビジョンに示された将来展望人口を実現させ、年少人口や生産年齢人口の転出抑制が必要である。 ・用途地域内の人口減少を抑制し、適正な人口密度の維持が必要である。 ・地域活力や災害発生時における共助を維持するため、用途地域外に居住している住民の居住環境やコミュニティの維持に努める必要がある。
土地利用 都市構造	・用途地域内に農地などの自然的土地利用や空家が存在している。 ・新築建物の件数は、JR 飯島駅や JR 七久保駅周辺、国道 153 号沿道、広域農道沿道等で特に多くなっている。 ・都市施設の多くは JR 飯島駅周辺や JR 七久保駅周辺に集積して立地している。	・用途地域内の農地や空き家などの、効率的な土地利用の実現が必要である。 ・今後、広範囲に立地した都市機能の維持は困難になると予想されることから、都市の拡散を抑制し、コンパクトで持続可能なまちづくりを進める必要がある。
道路 公共交通	・国道 153 号や（主）飯島飯田線の自動車交通量が特に多くなっている。 ・自動車保有台数は微減しているが、人口 1 人あたりの保有台数は増加している。 ・用途地域内の大半が公共交通徒歩圏となっている。 ・JR 飯田線及びいいちゃんバスの利用者数は減少傾向にある。	・安全に走行・歩行できる道路・歩道の整備が必要である。 ・高齢社会において、自動車移動に依存した社会構造は交通事故の増大の要因になりうることから、公共交通への転換が必要である。 ・公共交通の利便性の向上や移動困難者の移動手段の確保が必要である。
災害	・天竜川沿岸や JR 七久保駅北部などにおいて、想定最大規模（L2）における洪水浸水想定区域に指定されている。 ・山沿いを中心として、土砂災害のおそれのある区域が指定されている。	・ハード面とソフト面の両面による取り組みの実施が必要である。 ・災害ハザードエリアの住民への周知と防災意識の普及・向上が必要である。
財政	・歳入に占める自主財源の割合は 35% 前後で推移している。 ・住民 1 人あたりの歳出は増加傾向にある。 ・今ある公共施設等を全て保有し続けた場合の更新費用は、今後 40 年間で、これまでにかけてきた投資的経費と比較して大幅な増加が見込まれている。	・限られた財源を有効に活用しながら、公共施設の適正配置やインフラ施設の確保を図り、持続可能で、健全な行政運営を目指していく必要がある。

第3章 立地適正化計画におけるまちづくりの方針（ターゲット）

3-1 まちづくりの方向性

本町における都市計画上の主要課題を踏まえ、まちづくりの方向性を下記のように定める。

都市計画上の主要課題

【人口】【高齢化】【地域コミュニティ】

- ・人口減少社会への対応
- ・高齢社会への対応
- ・既存市街地の空洞化の抑制
- ・適正な人口密度の維持
- ・地域コミュニティの維持

【土地利用】【都市構造】

- ・適正な土地利用の促進
- ・空き家等の解消
- ・持続可能なまちづくりの促進

【道路】【公共交通】

- ・歩いて暮らすことのできる環境の整備
- ・公共交通への転換
- ・高齢者等の移動困難者の移動手段の確保

【災害】

- ・災害リスクの回避や低減の取り組み

【財政】

- ・持続可能かつ健全な行政運営

まちづくりの方向性

- 人口減少時代に対応できるまちづくり
- インクルーシブデザイン・ユニバーサルデザインのまちづくり
- 地域コミュニティを維持できるまちづくり
- 土地利用計画に即したまちづくり
- 効率の良い土地利用が可能なまちづくり
- 必要な道路が適正に整備されるまちづくり
- 公共交通を適正に利用できるまちづくり
- 災害に強いまちづくり
- 持続可能かつ健全なまちづくり

3-2 まちづくりの基本理念

本計画における基本理念は、飯島町都市計画マスタープランにおける**将来都市像**を踏襲し、以下のよう定める。

立地適正化計画の基本理念（**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

これからも飯島町は、その発展を支えてきた豊かな自然環境や田園風景を大切にしながら、将来にわたって住み続けたい、訪れたいと感じてもらえるまちを目指す。

このため、自然環境の保全と都市機能の充実を両立させたメリハリのある土地利用を推進し、豊かな自然と共生する飯島町らしい住環境を整える。中核エリアでは町民の暮らしを支える生活基盤（子育て・教育環境、医療・福祉・商業施設、交通・道路、防災等）を適切に維持・充実させ、周辺集落では拠点へつながる公共交通ネットワークを整備することで、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を目指す。

3-3 まちづくりの方針

まちづくりの方向性及びまちづくりの基本理念を受け、都市が抱える課題を解決するため、本計画におけるまちづくりの方針を以下のように定める。

立地適正化計画におけるまちづくりの方針

- ① JR 飯島駅周辺～飯島町役場周辺の一帯を主要拠点とした、行政・医療・福祉・商業・教育・文化などの連携による高次かつ日常生活に必要な都市機能の集積や都市基盤施設の整備、空き家の解消等による良好な住環境の維持・形成
- ② JR 七久保駅周辺の一帯を拠点とした、主要拠点や医療・福祉・商業などの連携による日常生活に必要な機能の集積と地域住民の生活の利便性向の維持・向上
- ③ 居住・都市機能、生活サービス機能がバランスよく配置された、老若男女問わず誰もが暮らしやすい都市の形成
- ④ 町内の地域コミュニティの維持と主要拠点をはじめとする拠点の連携による生活環境の維持

3-4 課題解決のための誘導方針

まちづくりの方向性、基本理念、方針を実現するため、課題解決のための誘導方針を以下のように定める。

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
 - ・ JR 飯島駅周辺の市街地から飯島町役場周辺においては、多様な都市機能の維持・強化を図るとともに、更なる集積と利便性の向上などにより、移動しやすく過ごしやすい、賑わいと魅力のあふれる主要拠点の形成を図る。
 - ・ JR 七久保駅周辺においては、日常生活に必要な都市機能の維持と利便性の向上により、更なる活性化と賑わいを生む拠点の形成を図る。
- 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
 - ・ 災害などから居住者の安全を守る対策を行うとともに、街なかへの移住・定住の推進、空き家や空き店舗、低未利用土地の活用を促し、安心かつ快適な居住環境の確保を図る。
- 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
 - ・ 主要拠点をはじめとする拠点への重点的な都市機能の集積やインフラの整備などにより、いつまでも快適に暮らし続けられる居住環境の形成を図る。
- ④ 公共交通の利便性の向上
 - ・ 主要拠点内及び主要拠点と拠点・地域コミュニティ拠点を連絡する公共交通網の維持・向上により、快適な暮らしを支える生活基盤としての公共交通網の形成を図る。
 - ・ 鉄道やバスなどの公共交通の利便性と安心かつ快適に利用できる環境の向上を図る。

第4章 目指すべき都市の骨格構造

4-1 飯島町都市計画マスタープランにおける将来都市構造

将来都市構造は、都市を構成する骨格的要素である「ゾーン」「拠点」「軸」を基本として構成される。飯島町都市計画マスタープランでは、下記のとおり定められている。

表 ゾーンの定義及び配置・整備方針

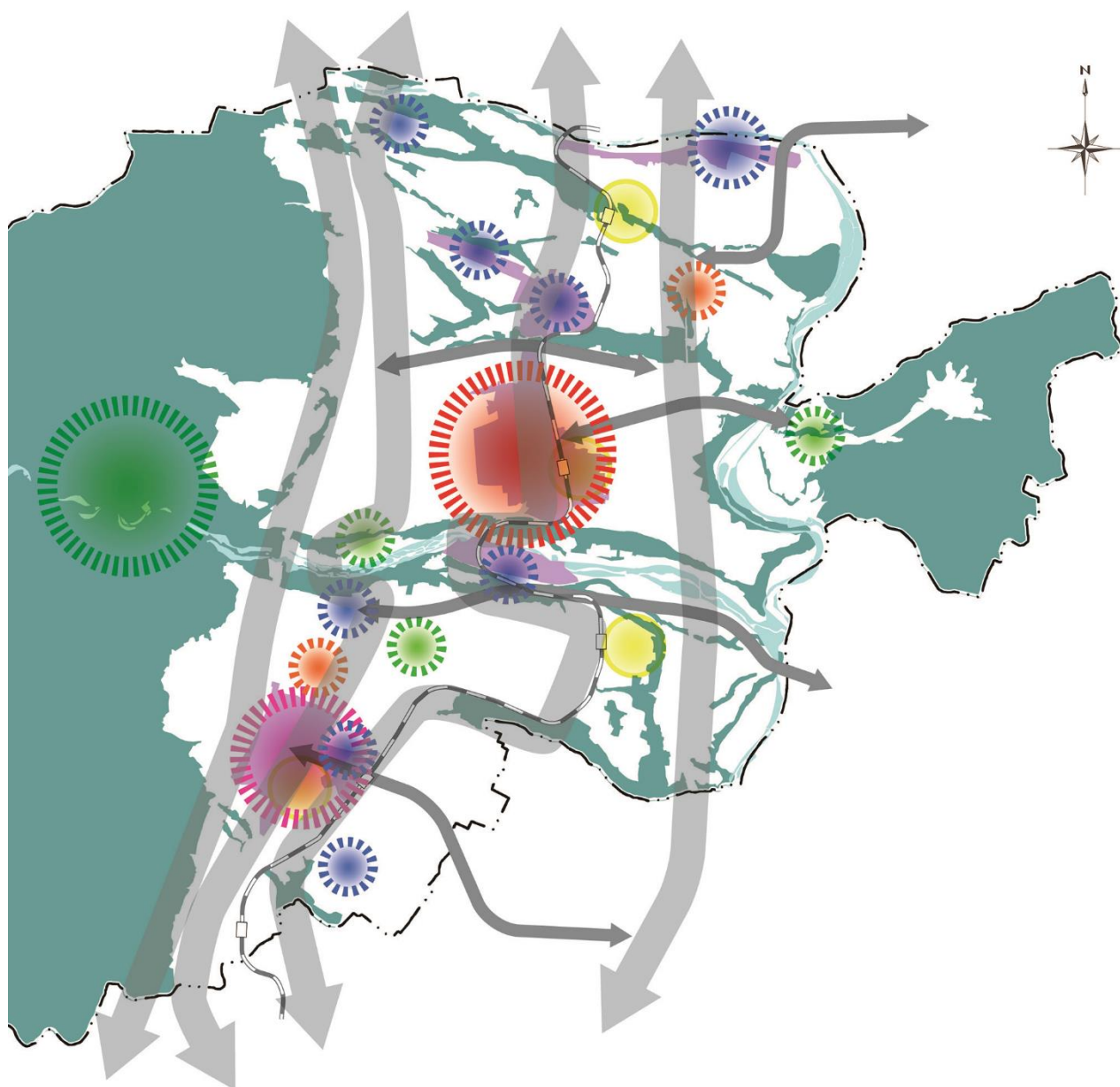
都市構造	名称	位置及び整備方針
ゾーン	市街地ゾーン	都市的土地利用を促進する地域であり、用途地域及び用途地域周辺を位置づける。 ●JR飯島駅及びJR七久保駅を中心とした市街地では、日常生活に必要な都市機能の確保と集約を図り、利便性が高いまちづくりを進める。 ●住宅系用途地域では、都市基盤施設の整備や空き家の解消により、良好な住環境の維持及び形成を図る。 ●商業系及び工業系用途地域では、用地の確保などの基盤整備及び企業誘致の推進により、商工業の産業振興を図る。 ●用途地域周辺で市街化が見込まれる地域については、土地利用の方向性を明確にした上で、法的規制を視野に入れ、適正な土地利用に導いていく。
	田園集落ゾーン	営農活動と地域の暮らしが共存する農業振興地域を位置づける。 ●将来にわたり農業振興と優良農地の保全を基本とする。集落や住宅地においては、日常生活に必要な施設の集約などにより住環境の維持・向上を図る。 ●また、農業政策との調整を図りつつ宅地を誘導する区域を定め、乱開発を防ぐ。
	森林ゾーン	町の自然豊かな印象を与える中央アルプス国立公園を含む、東西の森林地域一帯及び町の特徴的な地形を成す河岸段丘を位置づける。 ●治山・治水の公益的機能や町の象徴的な景観を成す機能など、多様な機能を持つ良好な自然環境の保全と自然環境に配慮した保健休養地の維持、観光振興を図る。
	水と緑の環境ゾーン	町の自然環境の豊かさを象徴する河川を位置づける。 ●水辺の景観や生物の多様性を守りながら、住民や訪れる人々が自然に親しめる空間として活用する。 ●レクリエーションの場としての魅力を高めるとともに、防災機能や水質保全の役割にも配慮する。

表 拠点の定義及び配置・整備方針

都市構造	名称	位置及び整備方針
拠点	中心交流拠点	J R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位置づける。 ●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。
	地域交流拠点	J R七久保駅を中心とした用途地域を位置づける。 ●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。
	地区コミュニティ拠点	地区住民の交流の中心である飯島公民館、田切公民館、本郷公民館及び七久保林業センター周辺を位置づける。 ●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。
	工業・産業拠点	グリーン工業団地、針ヶ平工業団地をはじめとした工業団地や、大規模工場周辺を位置づける。 ●工業の集積と誘致の強化を図り、雇用の確保とより一層の産業振興を図る。
	広域交流拠点	町の農産物や特産物など魅力ある資源を通じ、県内外からの多くの来訪者により賑わいと交流を生み出す道の駅とその周辺一帯を位置づける。 ●農業と観光振興の拠点であり、町の魅力を伝える場として、より一層の活用と機能の充実を図る。
	レクリエーション拠点	与田切公園や千人塚公園、御座松キャンプ場など、アウトドアやスポーツを通じて賑わいと交流を生み出す拠点を位置づける。 ●自然環境を活かし、保健機能や集客機能など住民の憩いの場としての充実とともに、観光など広域的利用に対応した機能向上を図る。

表 軸の定義及び配置・整備方針

都市構造	名称	位置及び整備方針
活動軸	広域交流軸	町の南北を縦断し、県内外の広域的な交流を担う交通機能を、広域交流軸として位置づける。 ●町民の生活や産業を支える主要な軸であり、都市機能の向上に寄与する。 ●関係人口の来訪や交流の促進に寄与する軸であり、今後の将来交通の変化にも対応しながら、交通利便性と広域連携を強化する。
	地域活動軸	地区間交流を担う交通機能を地域活動軸として位置づける。町の東西を横断し、町内間の交流活動に寄与する役割を担っている。 ●東西交通の円滑化により、拠点や地域間の連携機能を強化する。



凡 例		
ゾーン	拠点	軸
市街地ゾーン 田園集落ゾーン 森林ゾーン 水と緑の環境ゾーン	中心交流拠点 地域交流拠点 地区コミュニティ拠点 工業・産業拠点 広域交流拠点 レクリエーション拠点	広域交流軸 地域活動軸 J R 行政区域

図 飯島町都市計画マスタープランにおける都市の骨格構造

4-2 立地適正化計画における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踏襲しつつ、以下の方針に従って定める。

都市の骨格構造の方針

都市機能等の生活利便の現状と適切な配置への誘導、災害の恐れのある区域の状況、農業関連施策との調整、公共交通網の現状等を考慮し、また、現状の居住の集積状況等にも配慮し、用途地域内に都市機能誘導区域及び居住誘導区域を定める。

用途地域外についても、既存の生活拠点の現状や建築物の広がりにも配慮しつつ、地域コミュニティの維持など、当該エリアのあり方について検討する。

これらの拠点について、公共交通による連携を図り、コンパクトで誰もが移動しやすく住みやすい環境を創出する。

本計画における拠点は、下表に示した「立地適正化計画策定の手引き（国土交通省都市局、令和7年4月改訂）」による拠点地区のイメージから、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する。

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」と位置づける。

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、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、連携を図る。

＜各拠点地区のイメージ＞

拠点類型	地区の特性	設定すべき場所の例	地区例
中心拠点	市町村域各所からの公共交通アクセス性に優れ、住民に行政中機能、総合病院、相当程度の商業集積等の高次の都市機能を提供する拠点	●特に人口が集積する地区 ●各種の都市機能が集積する地区 ●サービス水準の高い基幹的な公共交通の結節点として市内各所から基幹的公共交通等を介して容易にアクセス可能な地区 ●各種の都市基盤が整備された地区	◆中心市街地活性化基本計画の中心市街地 ◆市役所や市の中心となる鉄軌道駅の周辺 ◆業務・商業機能等が集積している地区

本計画における拠点

中心交流拠点

拠点類型	地区の特性	設定すべき場所の例	地区例
地域・生活拠点	地域の中心として、地域住民に、行政支所機能、診療所、食品スーパー等、主として日常生活サービスを提供する拠点	●周辺地域に比して人口の集積度合いが高い地区 ●日常生活サービスの提供施設等が集積する地区 ●徒歩、自転車又は端末公共交通を介して、周辺地域から容易にアクセス可能な地区 ●周辺地域に比して都市基盤の整備が進んでいる地区	◆行政支所や地域の中心となる鉄道駅、バス停の周辺 ◆近隣商業地域など小売機能等が一定程度集積している地区 ◆合併町村の旧庁舎周辺地区

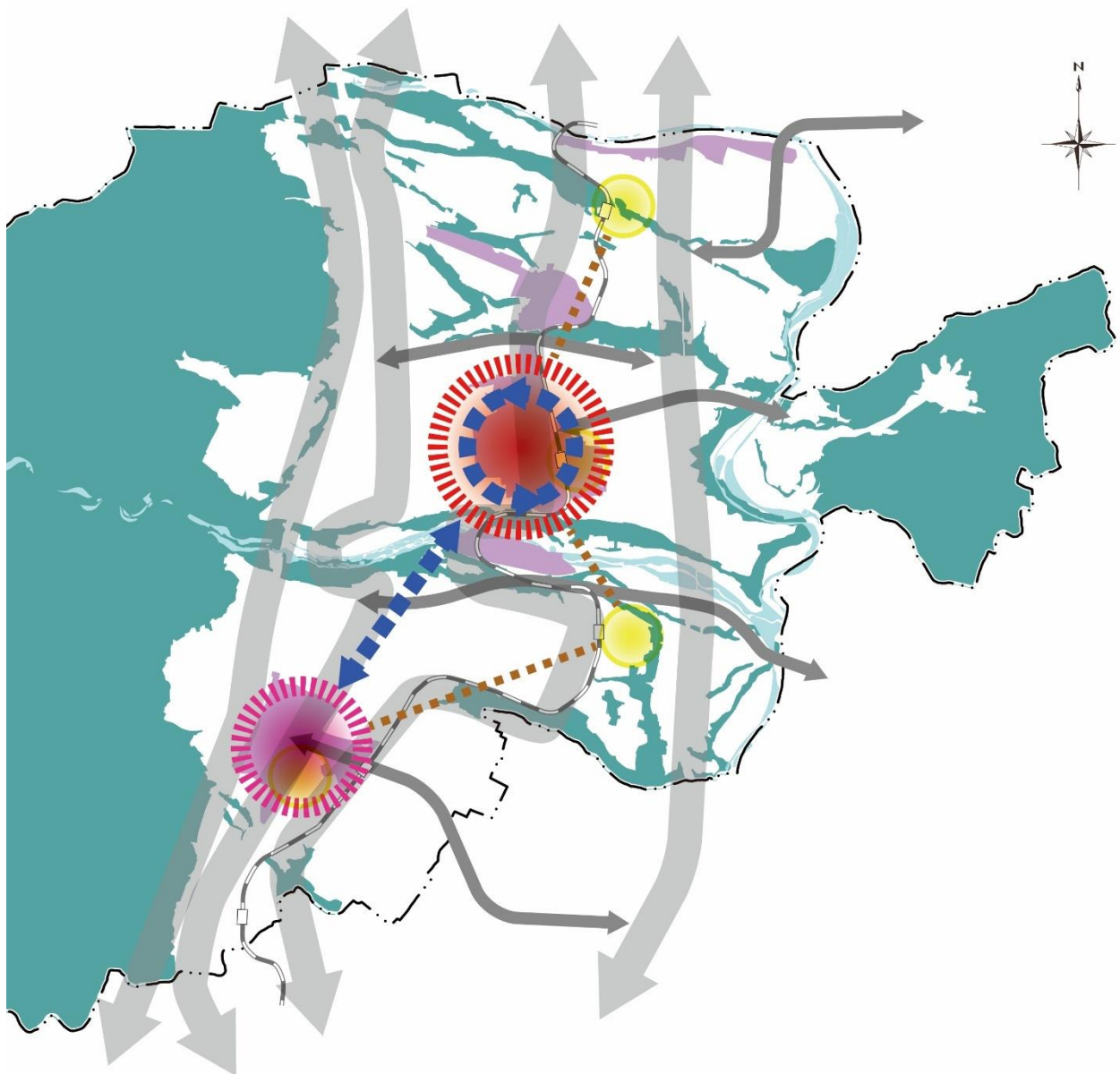
本計画における拠点

地域交流拠点

＜基幹的な公共交通軸のイメージ＞

公共交通軸の特性	設定すべき場所の例
中心拠点や地域・生活拠点等の居住を誘導すべき地域を結ぶ都市軸で、将来にわたり一定水準以上のサービスで運行する公共交通	●一定水準以上のサービスで運行する路線であり、一定の沿道人口密度があり、かつ公共交通政策でも主要路線として位置づけられるなど、サービス水準の持続性が確保されると見込まれる路線 ●中心拠点と地域・生活拠点、各拠点と居住を誘導すべき地域とを結ぶ路線 ●デマンド交通の拠点周辺

出典：国土交通省 都市局「立地適正化計画策定の手引き（令和7年4月改訂）」



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

図 目指すべき都市の骨格構造

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る。

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する。

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ある。

<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ある。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る。

<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ある。

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ある。

<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）」

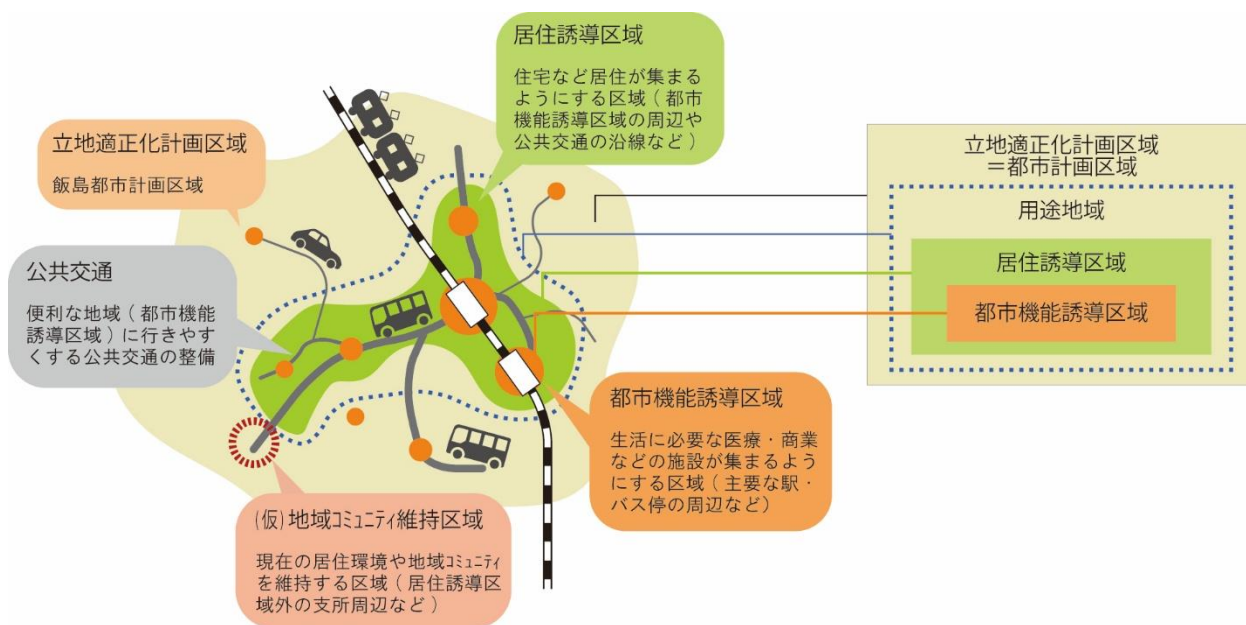


図 立地適正化計画のイメージ

5-2 誘導区域・誘導施設設定の考え方

下図の考え方に沿って、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する。

＜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
保安林の区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域
- 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、洪水浸水想定区域（想定最大規模 L2 浸水深 3.0m 以上）、
山地災害危険区域（山腹崩壊危険地区）
- 慎重に判断を行うことが望ましい区域
工業専用地域、一体的な工業系用途等の土地利用がなされている区域

＜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）とする。

<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する。



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る。

本町におけるこれらの区域の該当の有無は下表のとおりである。

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	該当の有無 (○：該当あり ×：該当なし)	
		都市計画区域	用途地域
①含まない※ ¹	市街地調整区域	×	×
	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	×	×
	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	○	×※ ⁵
	自然公園法の特別地域	○	×
	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	×	×
	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	×	×
	地すべり防止区域	×	×
	急傾斜地崩壊危険区域	○	×
	土砂災害特別警戒区域	○	○
	浸水被害防止区域	×	×
②原則含まない※ ²	津波災害特別警戒区域	×	×
	災害危険区域	×	×
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	×	×
	浸水想定区域		
	・洪水浸水想定区域（最大想定規模L2）	○	○
	・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	×	×
	津波浸水想定における浸水の区域	×	×
	都市洪水想定における都市洪水が想定される区域	×	×
	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	×	×
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	×	×
	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	×	×
	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	×	×
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）。

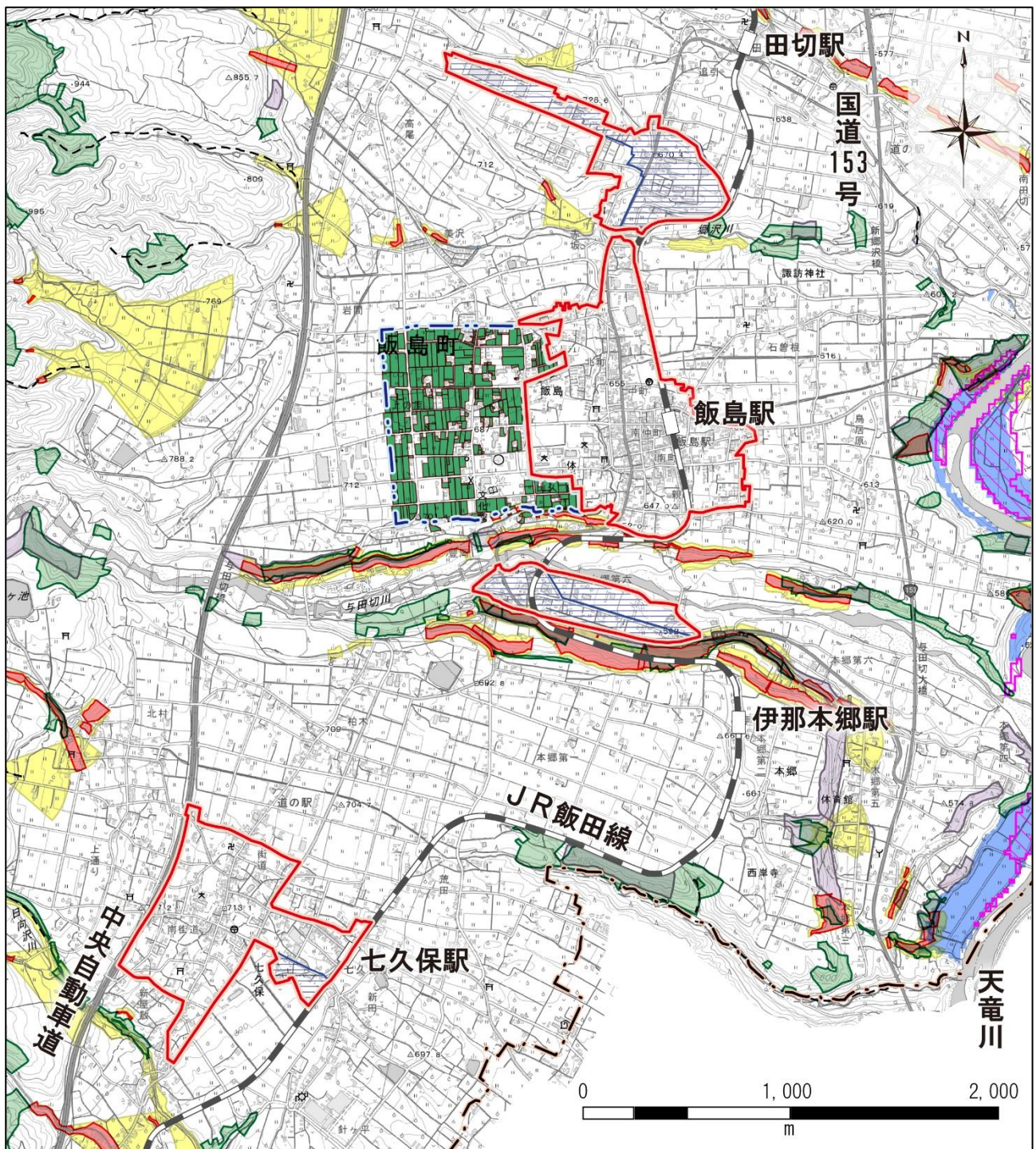
※⁵ 特定用途制限地域内には該当あり。

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表のとおりである。

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。

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。
	浸水想定区域 ・洪水浸水想定区域（最大想定規模 L2）	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。
	浸水想定区域 ・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	用途地域
土砂災害特別警戒区域	特定用途制限地域
土砂災害警戒区域	都市計画区域
洪水浸水想定区域（想定最大規模 L2）浸水深 3.0m 以上	行政区域
家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流・河岸浸食）	JR 飯田線
山地災害危険地区（山腹崩壊危険地区）	農用地区域（青地）
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	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、立地適正化計画策定の手引き（国土交通省都市局（令和7年4月改訂））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表のとおりである。

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 <u>高次の都市機能</u> を提供する拠点	地域の中心として、 <u>地域住民</u> に、行政支所機能、診療所、食品スーパーなど、主として <u>日常的な生活サービス機能</u> 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	■中核的な行政機能 例. 町役場本庁舎	■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	■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	■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	■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	■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	■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	■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	■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	■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	■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	■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	■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	■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）」

立地適正化計画策定の手引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下表のとおり定める。

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㎡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㎡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

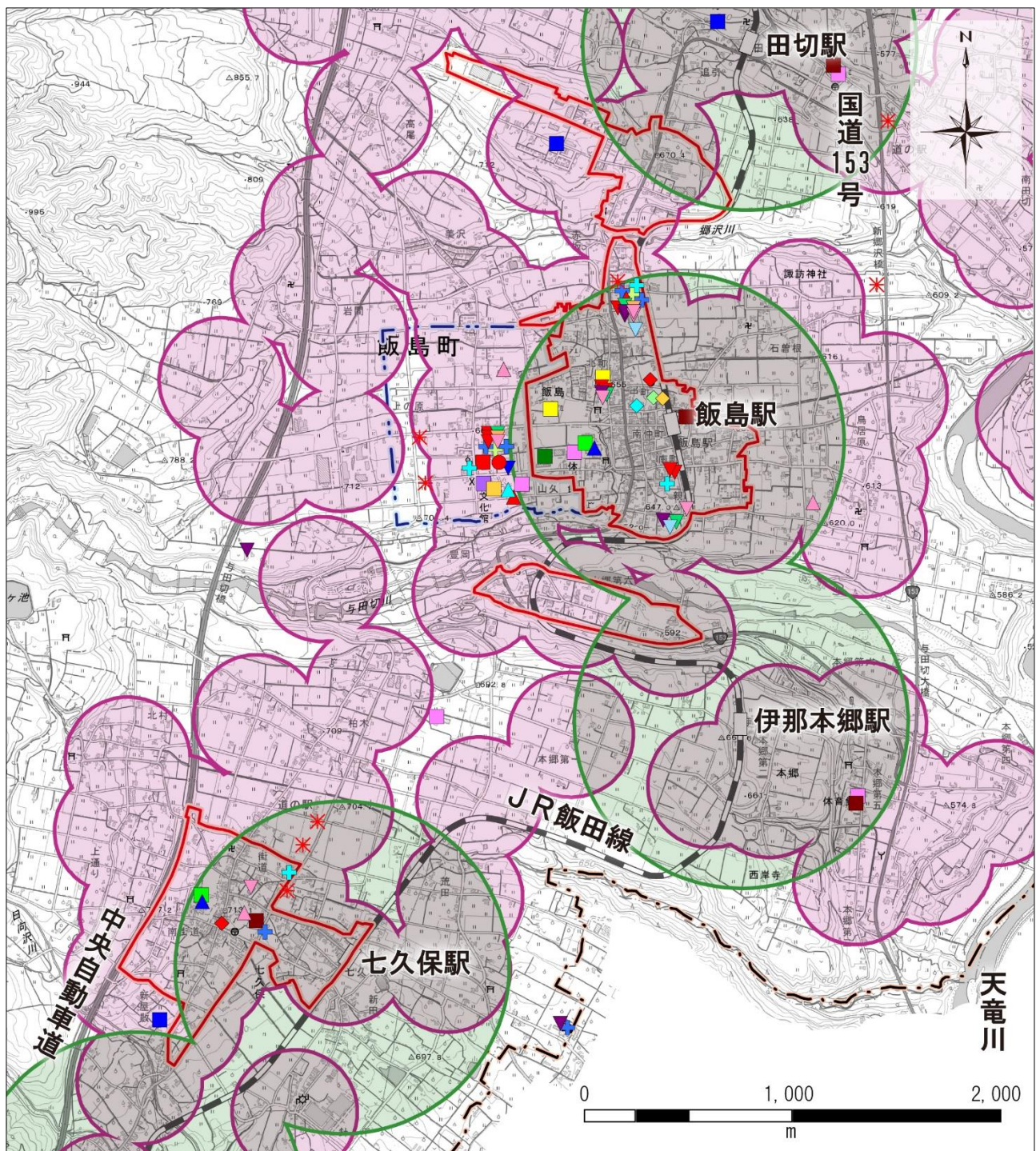
公共交通徒歩圏における、飯島地区と七久保地区の都市機能（誘導施設となりうる施設）の充足状況は下表のとおりである。

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） 薬局（調剤薬局）
	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	用途地域
介護福祉機能	▲ 保育所（保育園）	✚ 歯科診療所	■ 中学校	特定用途制限地域
▼ 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	都市計画区域
▼ 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	行政区域
▼ 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	J R 飯田線
▼ 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	公共交通徒歩圏
▼ 高齢者福祉施設（入所系）		◆ 信用金庫	■ 公民館	緑色 鉄道駅から 800m 圏
▼ 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	ピンク色 バス停から 300m 圏
▼ 障害者福祉施設			■ 生涯スポーツ施設	

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する。

中心交流拠点（飯島地区）

上位・関連計画における位置づけ	＜飯島町都市計画マスタープラン（令和8年3月改訂）＞ ・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。 ＜国土利用計画（第4次飯島町計画）（令和3年3月）＞ ・「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、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	・町役場周辺は、小学校、中学校、図書館、文化館などの教育・教育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	＜飯島町都市計画マスタープラン（令和8年3月改訂）＞ ・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。 ＜国土利用計画（第4次飯島町計画）（令和3年3月）＞ ・「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	・（主）飯島飯田線沿線には保育園や診療所、公民館、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下表に整理する。

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	●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	・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	●医療機関、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	・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う。

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や避難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。

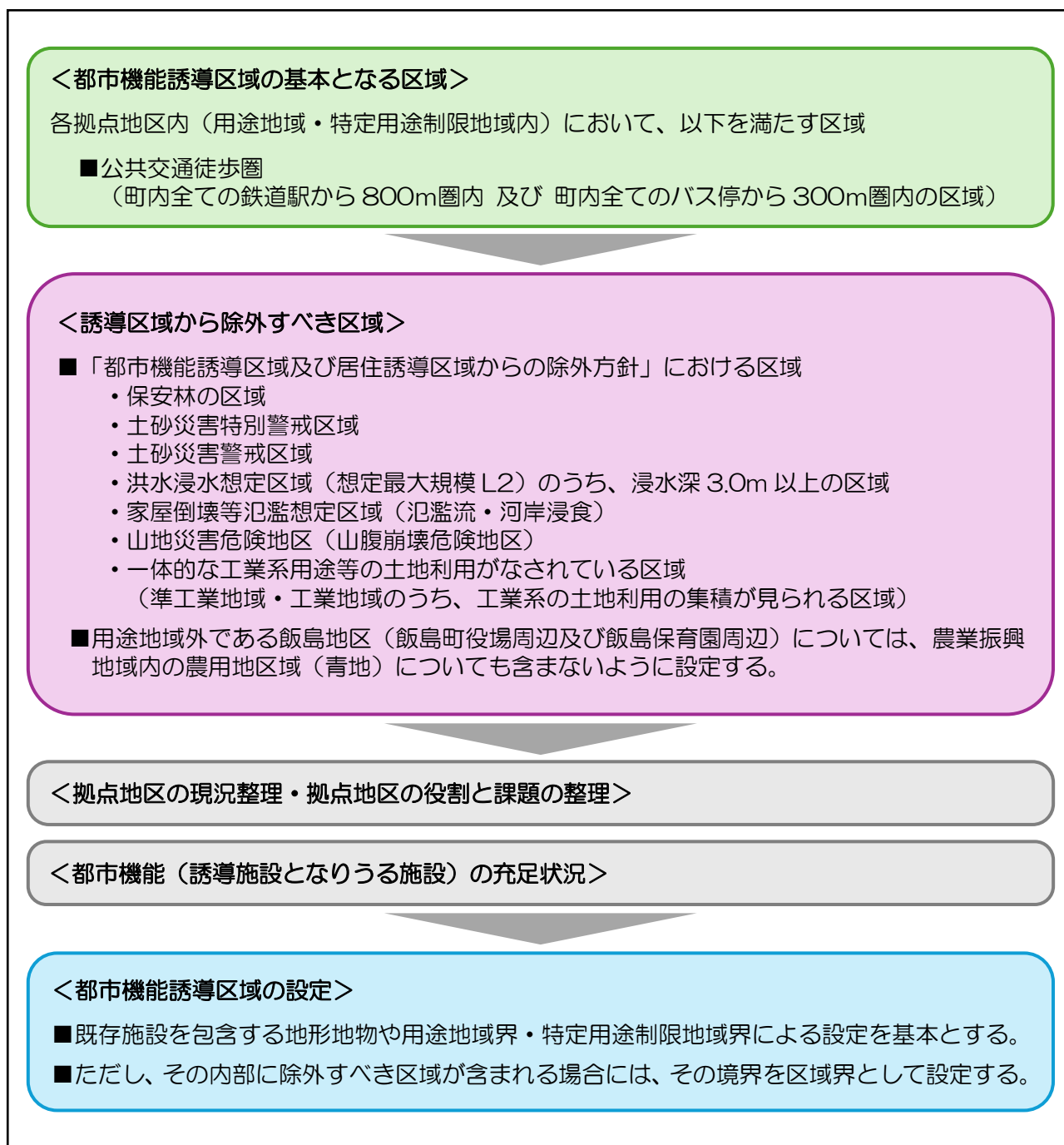


図 都市機能誘導区域設定の考え方

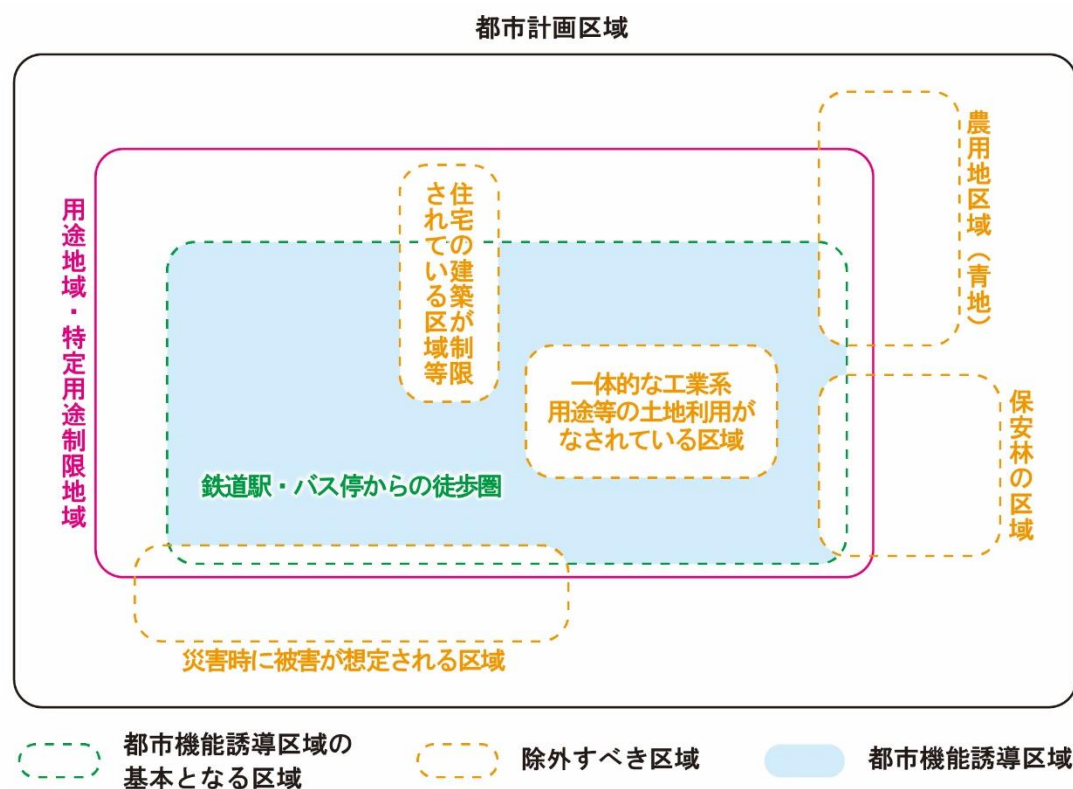


図 都市機能誘導区域設定のイメージ

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下図のように設定する。

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する。

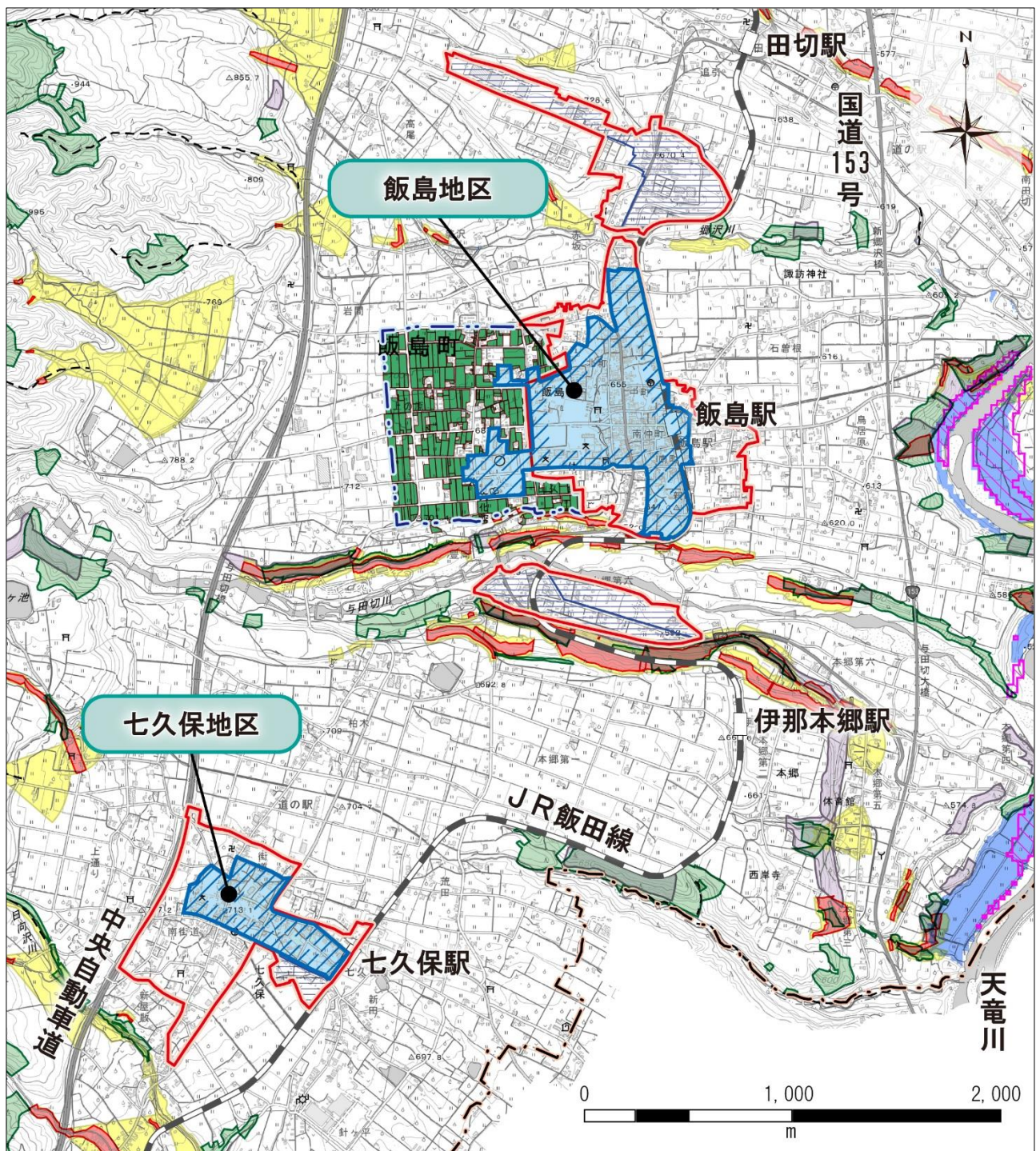
表 都市機能誘導区域の人口密度※と用途地域に占める面積割合

	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	85.11	1,264	14.85	852	10.01
飯島地区	64.37	1,027	15.95	699	10.86
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）		J R 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する。

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する。

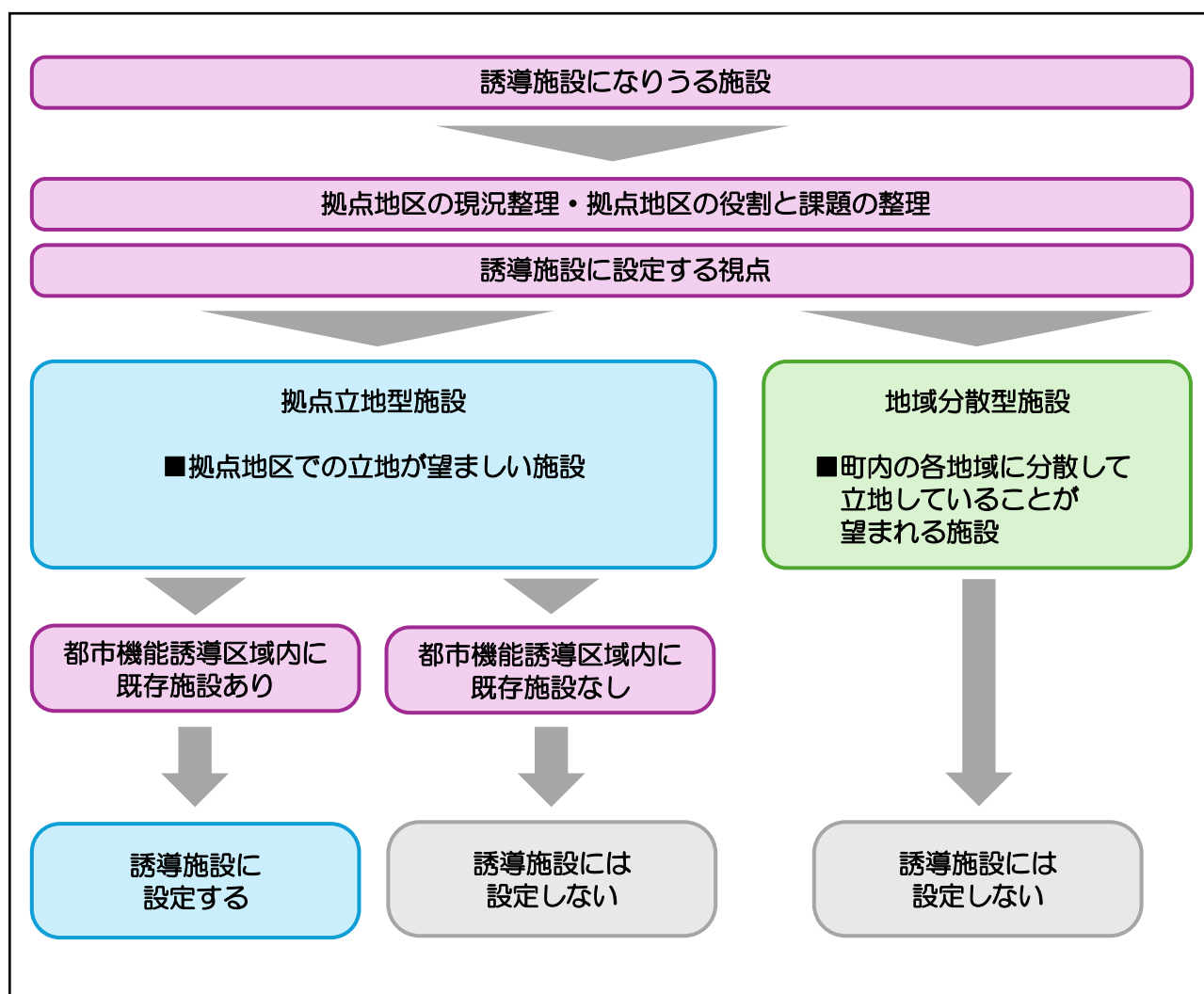


図 誘導施設の設定の考え方

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」に分類する。

- ・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」に分類する。

- ・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。
- ※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表のように設定する。

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 m²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）を誘導施設とする。

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）	●	—
	学童クラブ	●	●
商業機能	商業施設 （延床面積が 1,500 m ² 以上）	●	●
医療機能	診療所※ ² （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 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

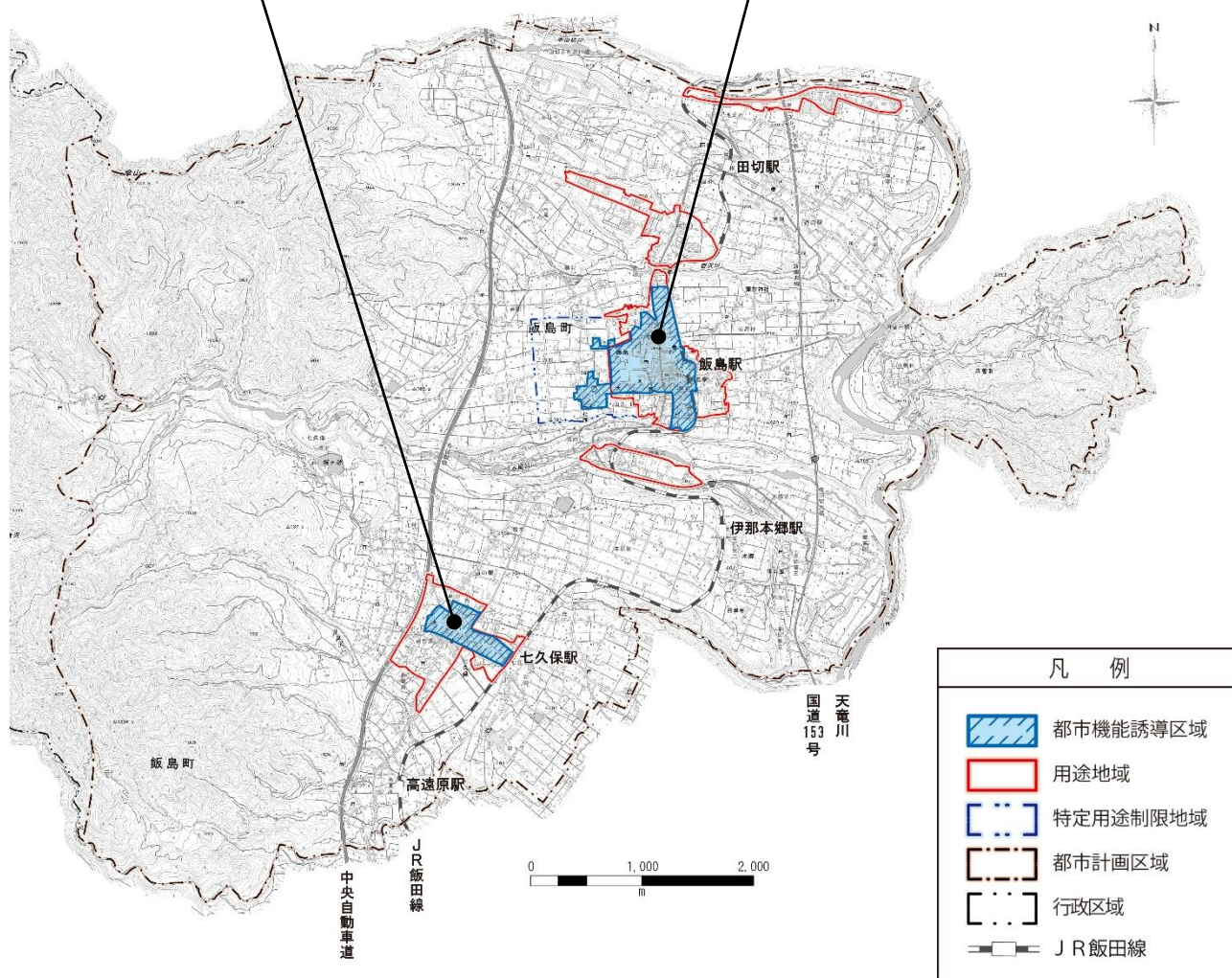
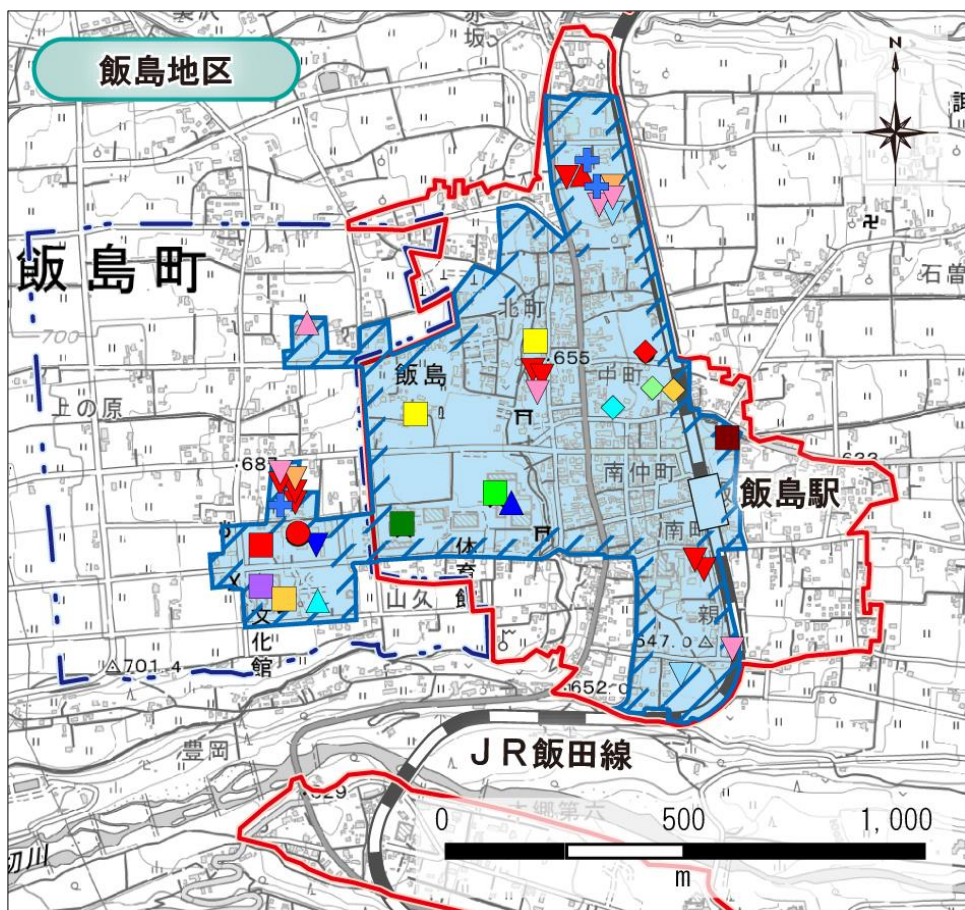


図 都市機能誘導区域ごとの誘導施設



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ある。

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
	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
		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 (政策投資銀行を除く)
	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、下表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や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は、「開発行為等に着手する 30 日前」及び「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る。

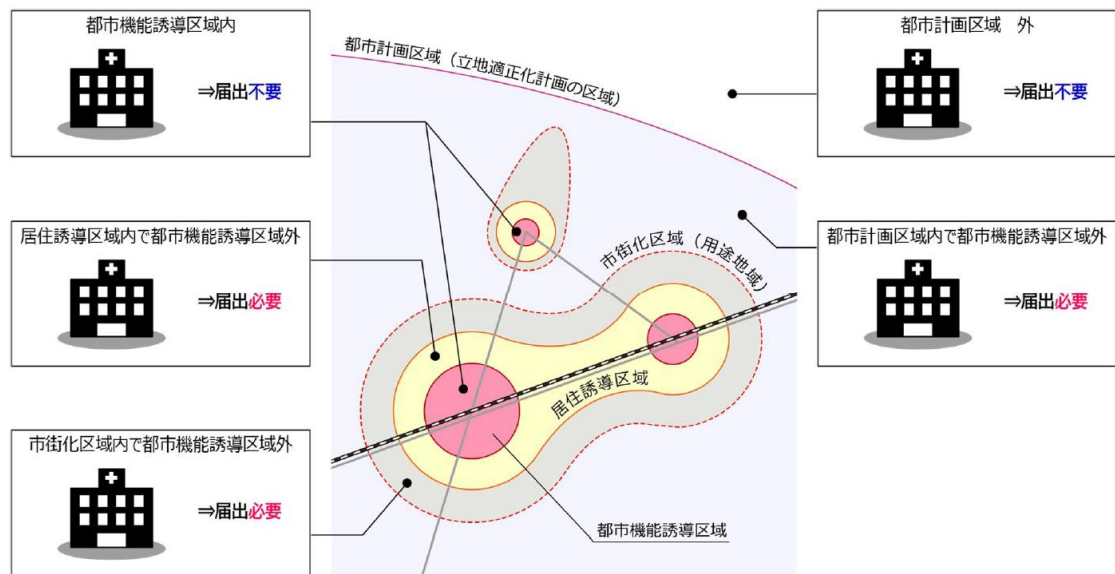
表 届出が必要な誘導施設と届出が必要な行為

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 m ² 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)	
○：右記の開発行為等を行う場合に届出が必要 右記の開発行為等を行う場合に届出は不要	【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 【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
◆：休止・廃止を行う場合に届出が必要 休止・廃止を行う場合に届出は不要	<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

※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：立地適正化計画策定の手引き【基本編】（国土交通省都市局、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う。

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。

<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年国勢調査の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る。

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する。

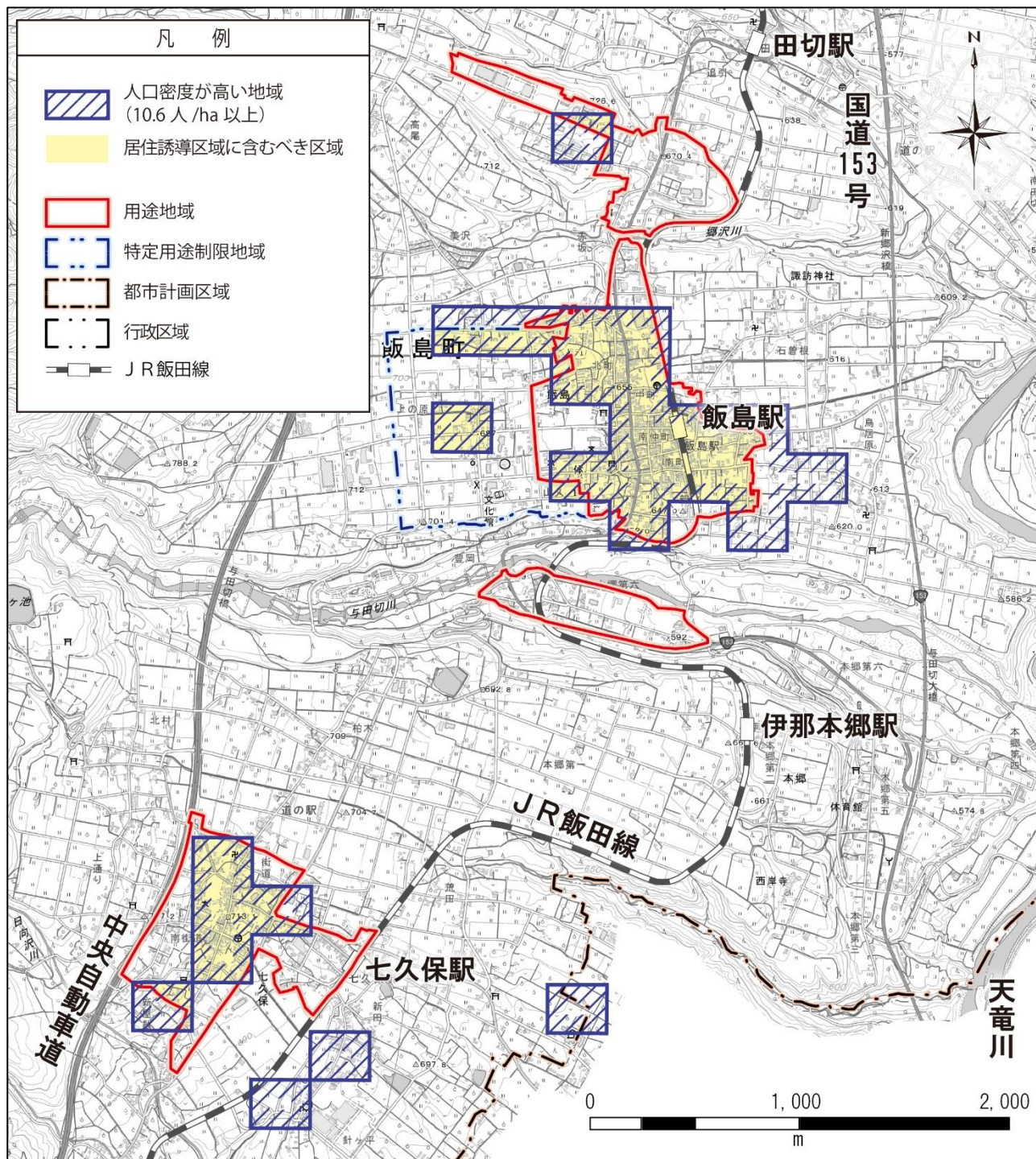


図 人口密度が高い地域

②日常サービス施設利便地域

下表の日常サービス施設※¹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する。

※1 日常サービス施設 … 都市構造の評価に関するハンドブック（平成 24（2014）年 8 月 国土交通省）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	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	J R 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する。

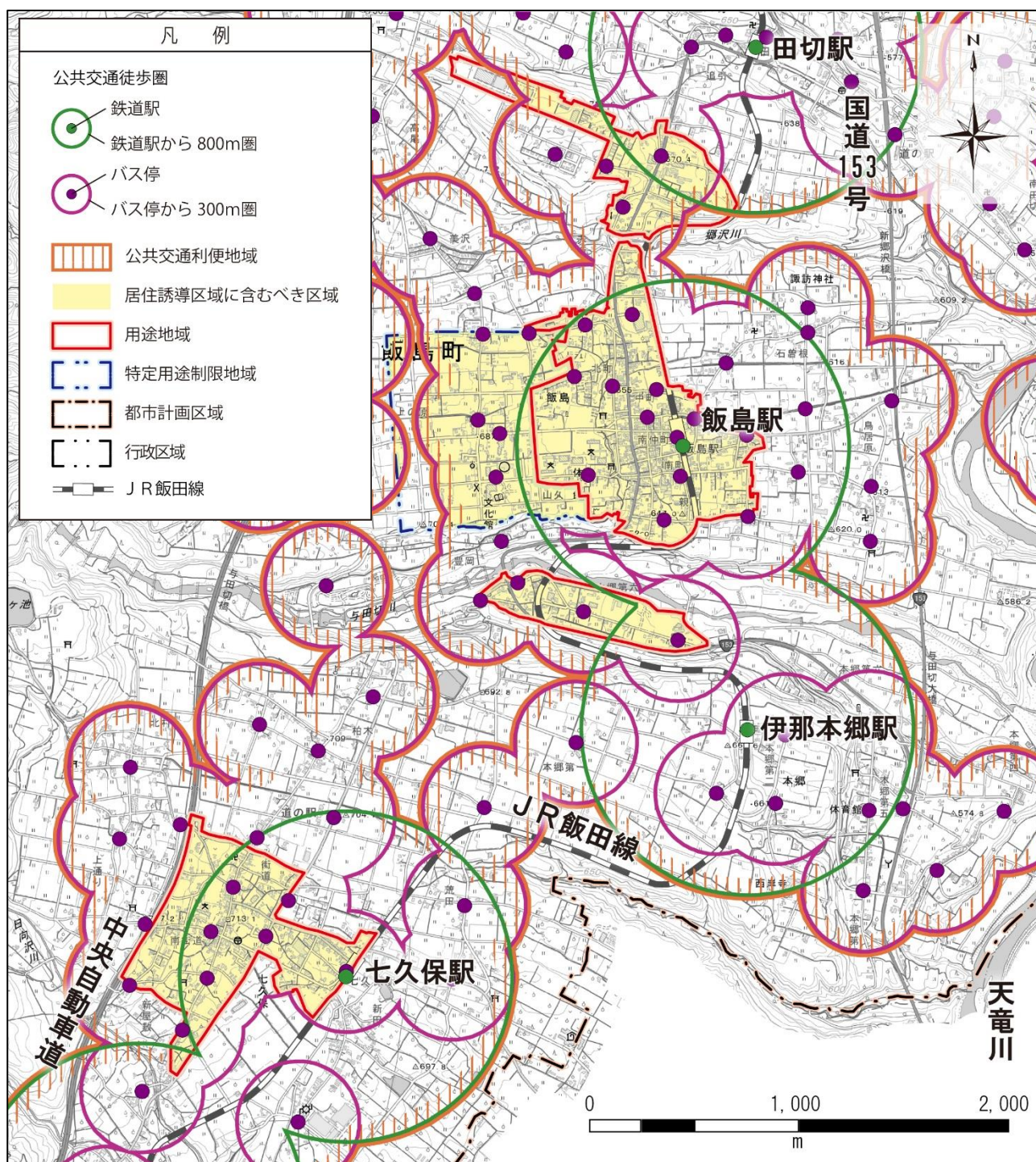


図 公共交通利便地域（公共交通徒歩圏）

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する。

※ 都市構造の評価に関するハンドブック（平成 24（2014）年 8 月 国土交通省）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

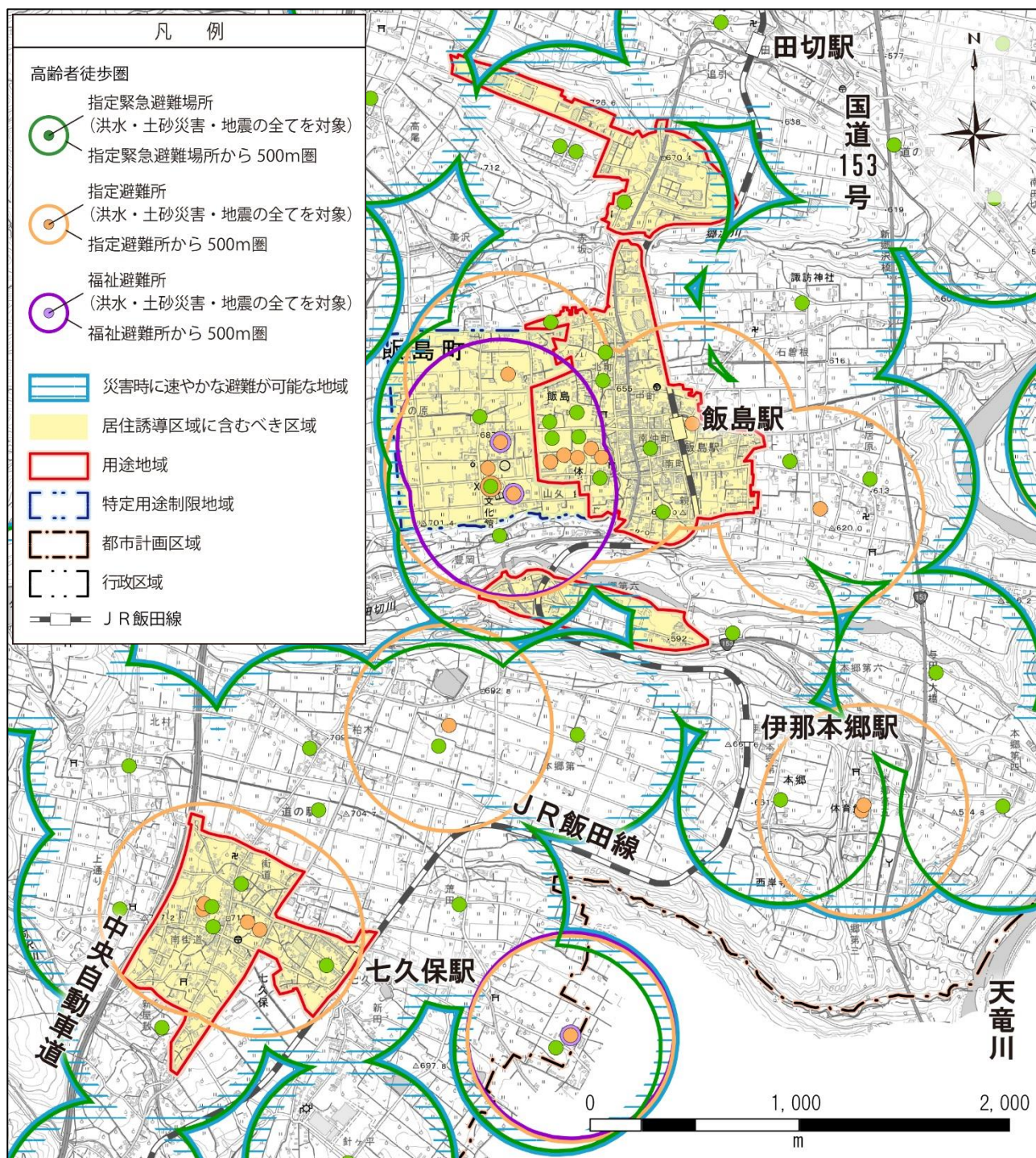
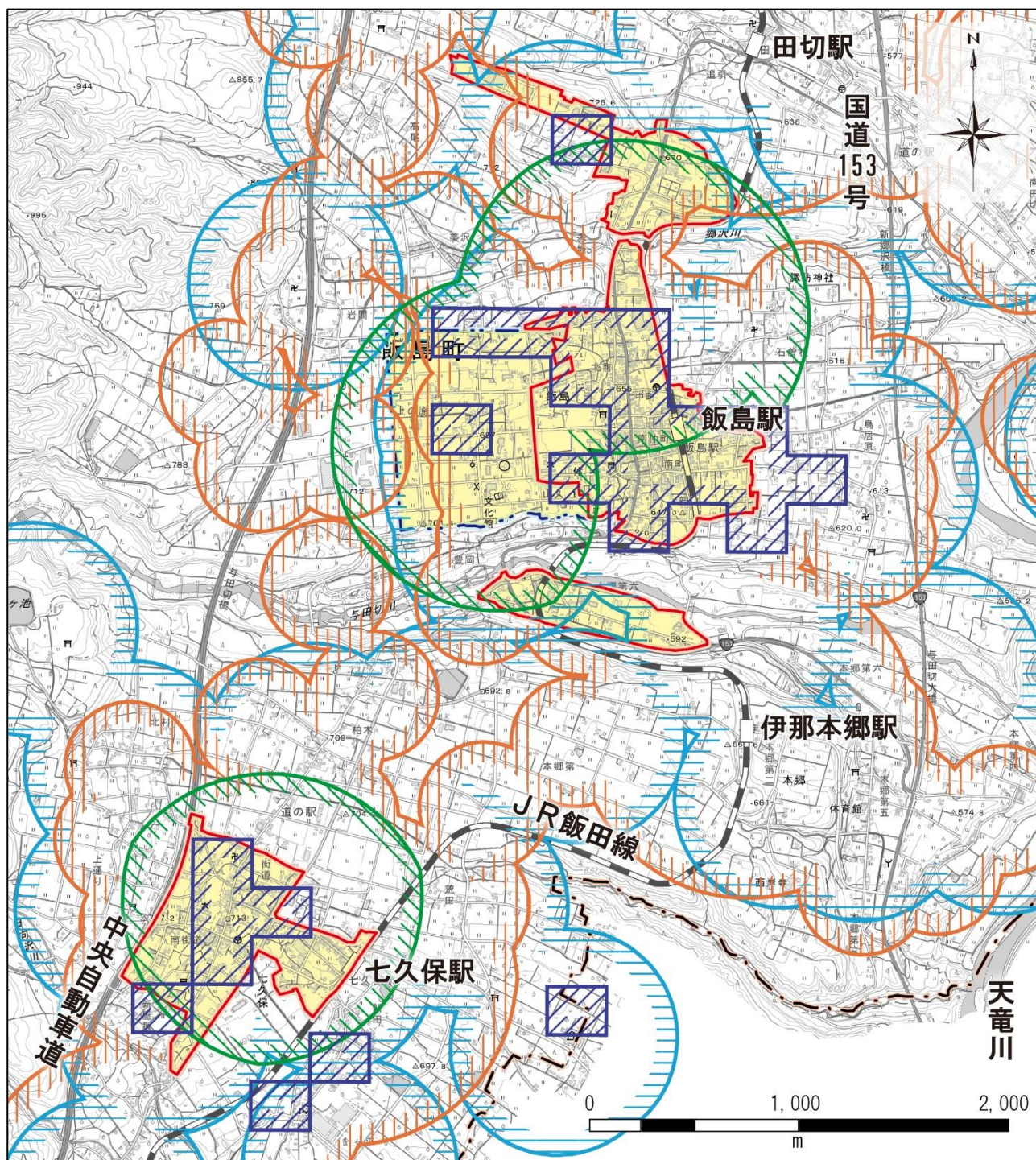


図 災害時に速やかな避難が可能な地域

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」は下図のとおりである。



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

図 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する。

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する。

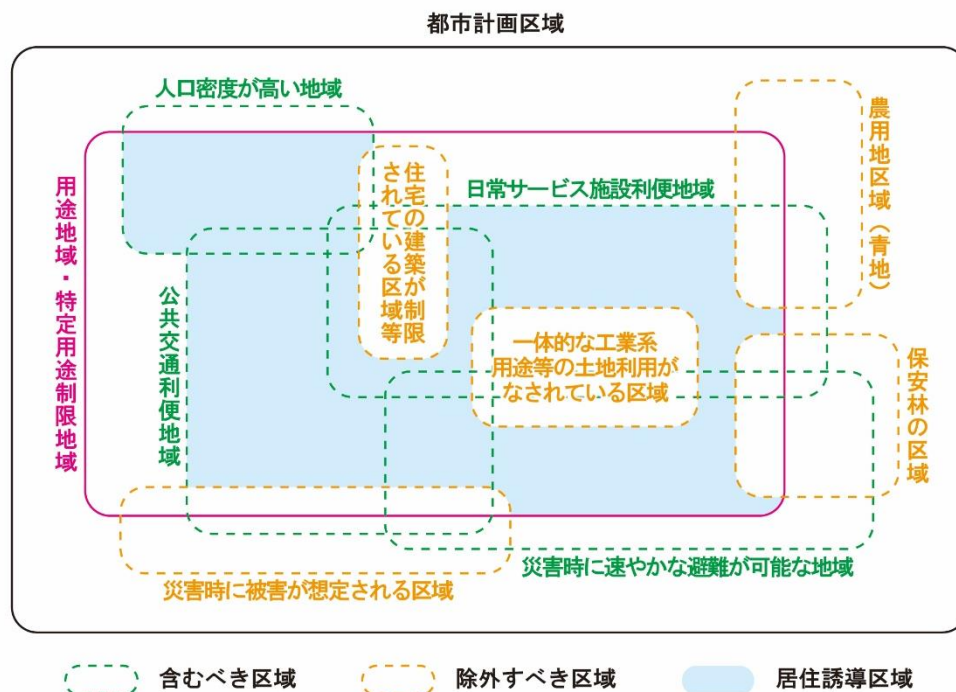


図 居住誘導区域設定のイメージ

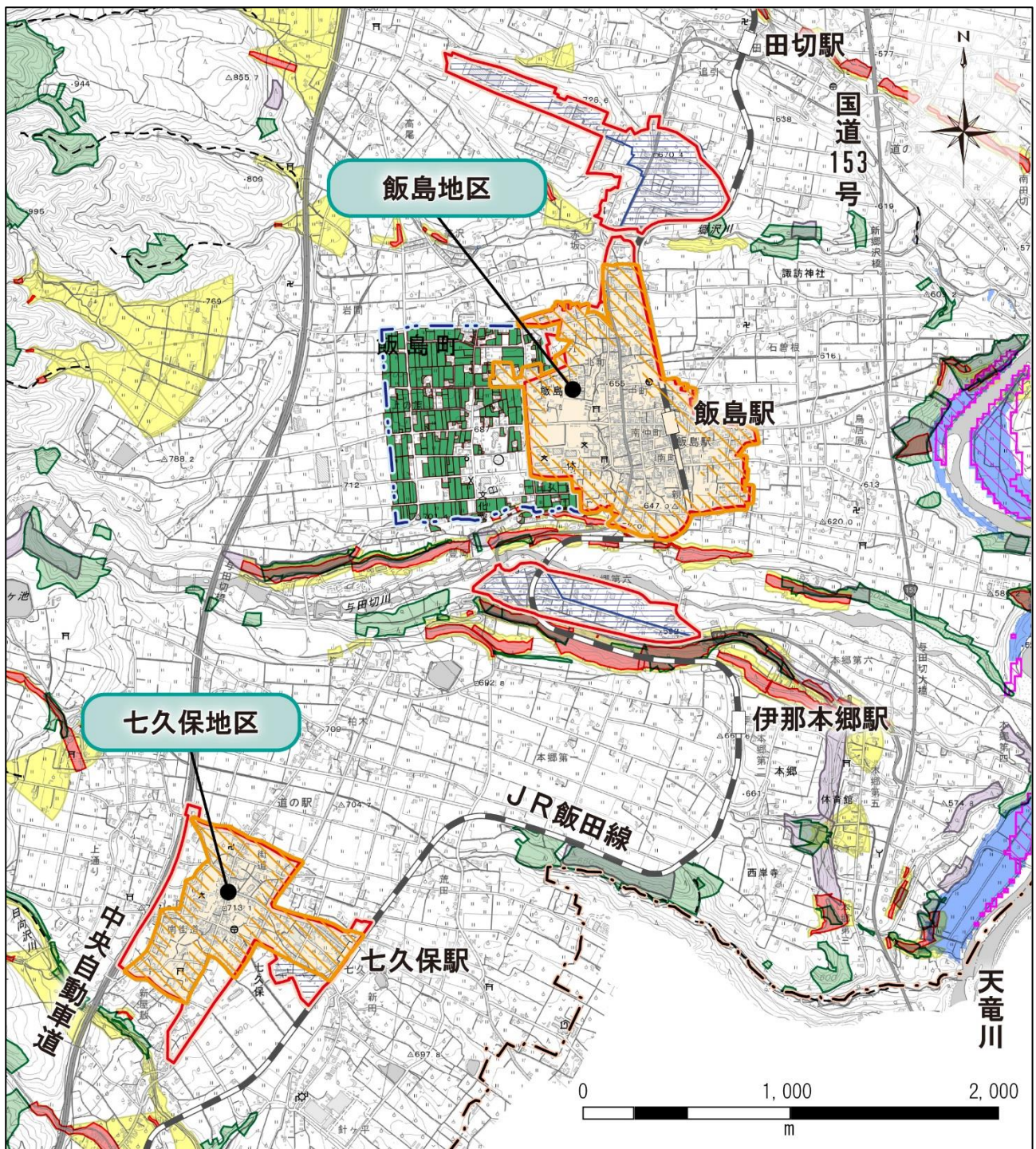
表 居住誘導区域の人口密度※と用途地域に占める面積割合

	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		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）		J R 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 居住誘導区域

都市機能誘導区域と居住誘導区域を重ねると、下図のとおりとなる。

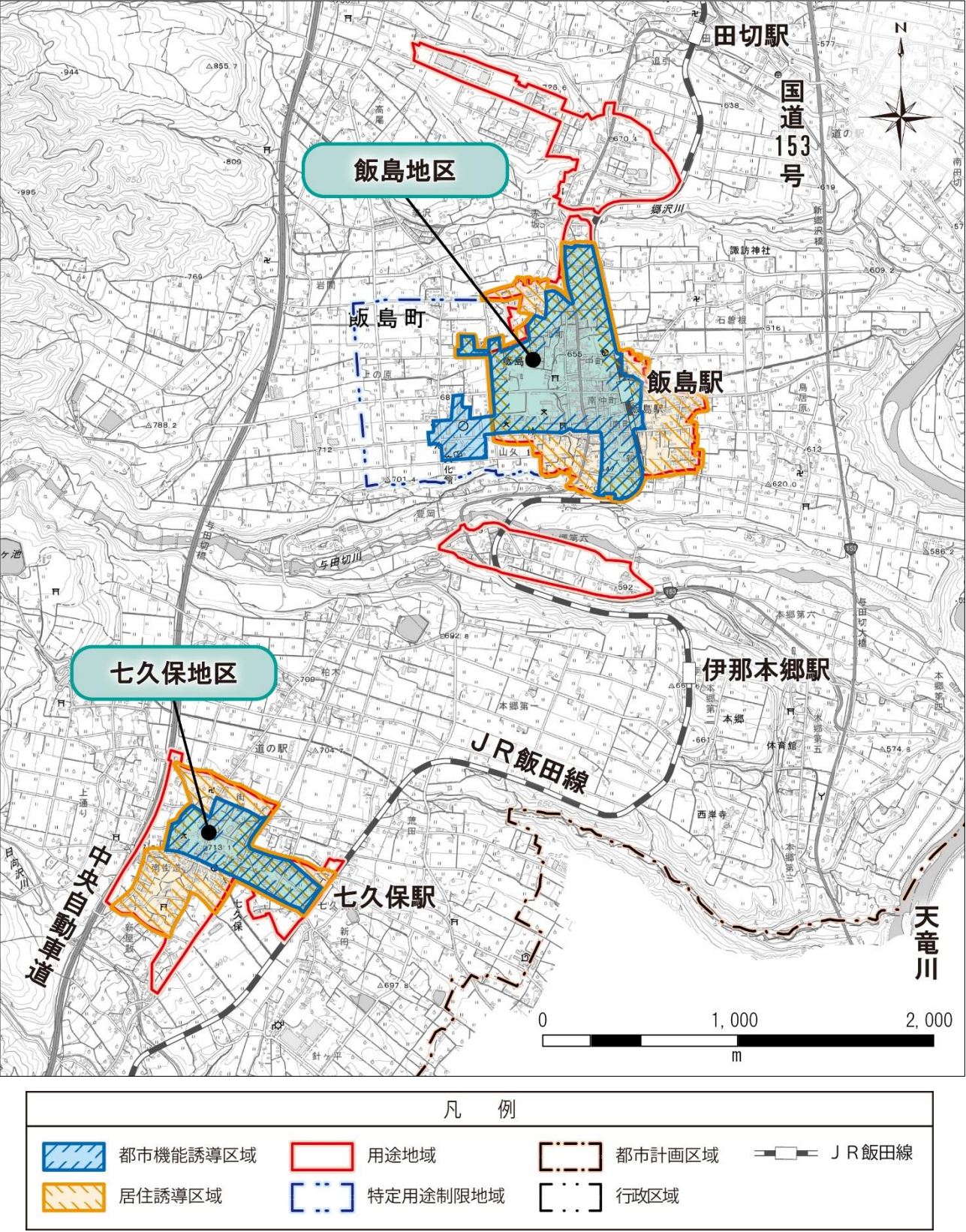


図 都市機能誘導区域と居住誘導区域

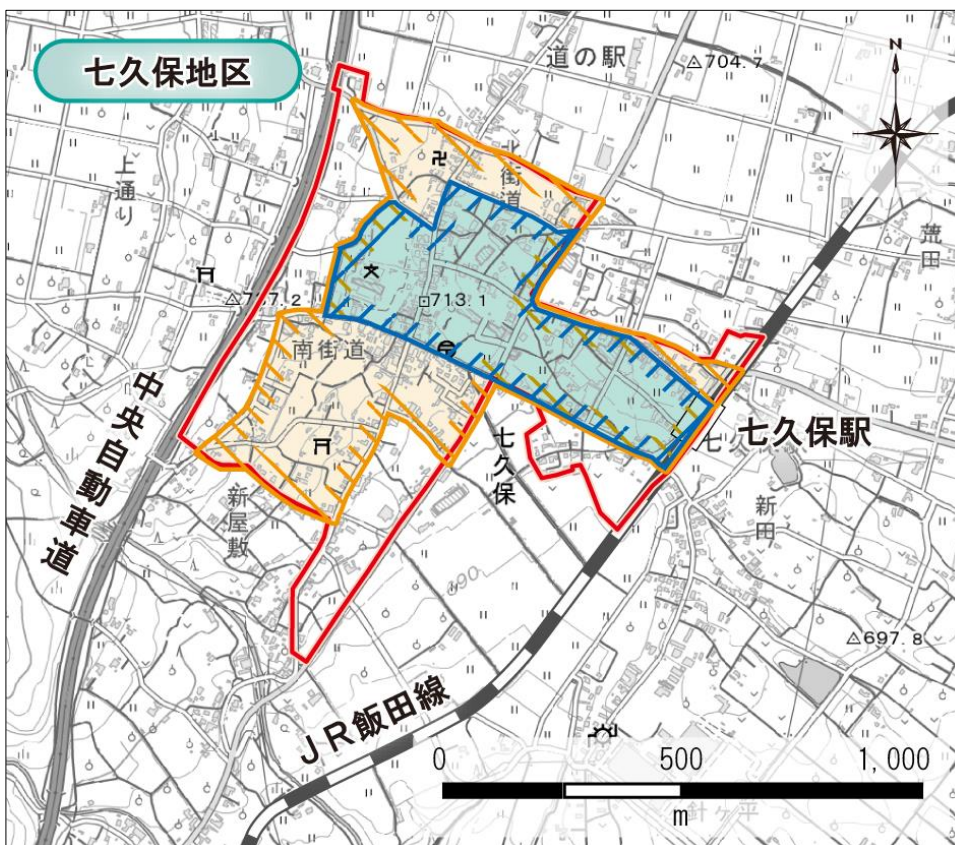
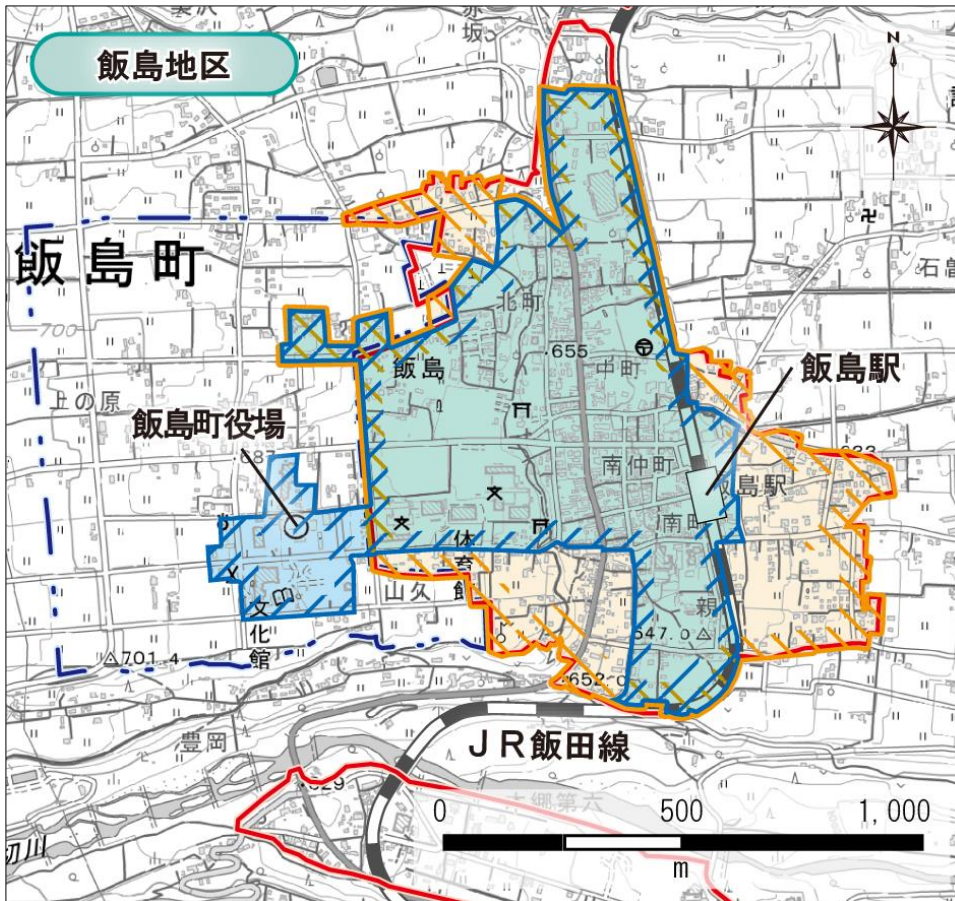


図 都市機能誘導区域と居住誘導区域（飯島地区・七久保地区）

5-9-4 居住誘導区域外における届出制度

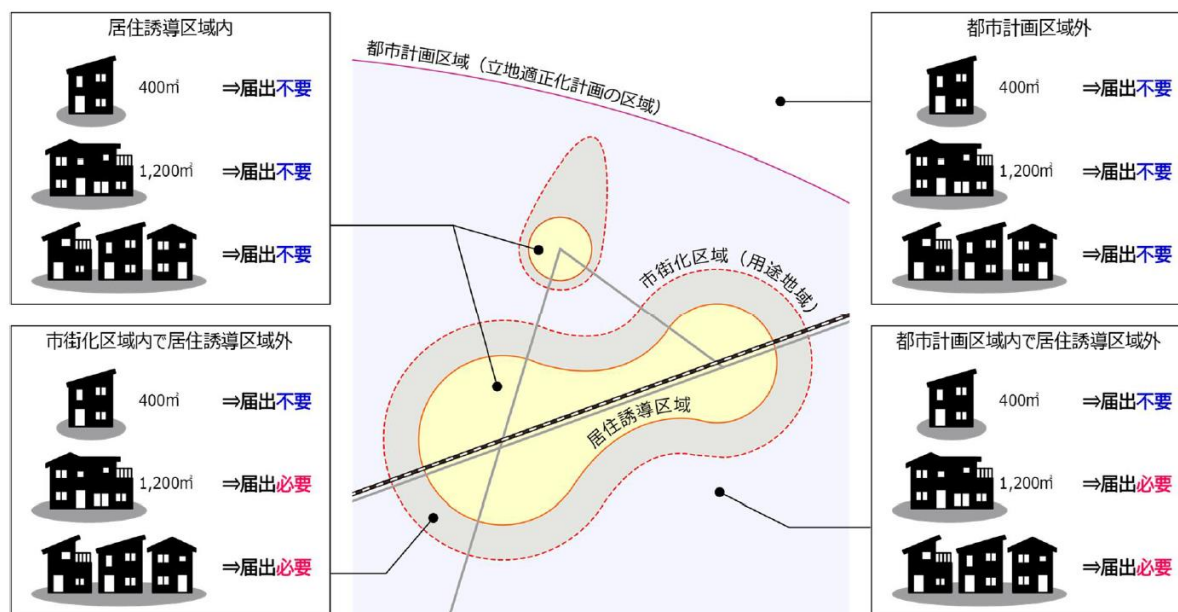
居住誘導区域外における住宅開発等の動きを把握するため、都市計画区域のうち居住誘導区域外の区域で、以下の開発行為や建築等行為を行う場合は、開発行為等に着手する 30 日前までに届出が必要となる。

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 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 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、寄宿舍や有料老人ホーム等）	① 3 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。



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

図 居住誘導区域外の区域における届出が必要な行為

第6章 誘導施策

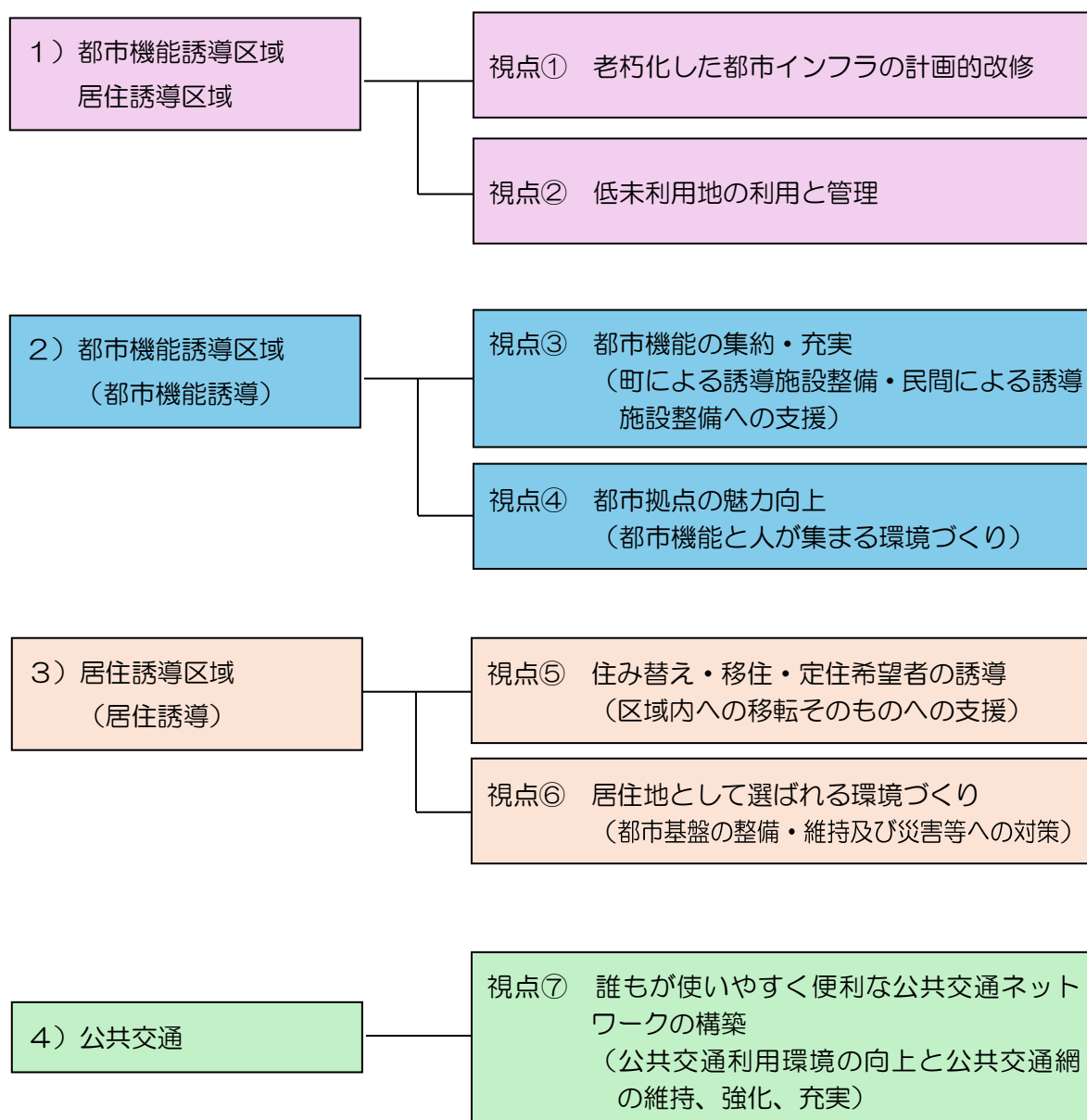
精査中

6-1 誘導施策の体系

誘導施策とは、都市機能誘導区域への都市機能の誘導や居住誘導区域への居住の誘導を図るために講ずる施策である。

届出制度の適切な運用と併せて、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、第2章「まちづくりの方針（ターゲット）」や第3章「目指すべき都市の骨格構造」で設定した誘導方針の実現を図る。

誘導施策の体系を以下のように定める。



6-2 都市機能誘導区域と居住誘導区域に共通する施策

6-2-1 基本方針

- ◆都市機能誘導区域や居住誘導区域への都市機能と居住の誘導と併せて、老朽化した都市計画施設などの改修を行い、既存ストックを有効に活用しながら、生活空間の安全性や利便性の維持・増進を推進する。
- ◆都市機能誘導区域内や居住誘導区域内の低未利用地（空き地・空き家など）の計画的な対策の検討と管理、有効活用を推進する。

6-2-2 具体的施策

視点① 老朽化した都市インフラの計画的改修

○老朽化した都市インフラの計画的な改修の促進

■都市インフラの計画的な改修の必要性

整備された都市計画道路や都市公園、下水道などの都市インフラは、今後老朽化が急速に進行することが考えられる。特に、都市機能誘導区域や居住誘導区域に都市機能と居住を誘導していくにあたり、町の財政状況等を踏まえると、計画的な都市インフラの改修や更新を進めることにより、利便性の維持・向上を図ることが求められる。

<都市機能誘導区域・居住誘導区域 共通>

- ・飯島町公共施設等総合管理計画やそれに基づく個別施設計画等に基づいた改修事業を推進する。
- ・都市機能誘導区域及び居住誘導区域における都市計画施設（都市計画道路・下水道）について、今後、老朽化した都市計画施設の改修に関する事項を必要に応じて定め、改修事業の推進を検討する。
- ・都市構造再編集中支援事業や都市再生整備計画事業、まちなかウォークアブル推進事業等の老朽化した都市計画施設の改修に活用可能な国の補助・交付金事業を有効的に活用する。

以下に対象となる都市計画施設を示す。

対象となる都市計画道路				
名称		幅員（m）	計画延長（m）	整備済み延長（m）
3・4・4	飯島2号線	12～16	約1,210	約350
3・5・6	飯島4号線	12～16	約4,290	約150
3・3・11	伊南バイパス線	12～16	約4,380	約4,380（暫定2車線）

対象となる下水道	
名称	計画面積（ha）
公共下水道※	301

※対象となるものは記載の計画面積のうち、都市機能誘導区域及び居住誘導区域内に限る。

資料：都市計画基礎調査（R2）

視点② 低未利用地の利用と管理

○低未利用地の利用と管理のための指針

■低未利用地対策の必要性

低未利用地とは、空き地や空き家・空き店舗など、長期間利用されていない「未利用地」と使用の頻度が低い「低利用地」の総称である。人口減少や高齢化により低未利用地が増加し、「都市のスポンジ化」が進行することが想定される。また、「都市のスポンジ化」の進行は本計画における「コンパクトなまちづくり」の実現に支障となる可能性がある。

「都市のスポンジ化」に対応するため、低未利用地に対しては、適切な管理だけではなく、有効利用の促進が必要である。そこで、都市機能誘導区域及び居住誘導区域を対象として、「低未利用地の利用と管理のための指針」を定め、地権者や周辺住民などによる有効的な利用や適正な管理を促進する。

また、既に発生した「都市のスポンジ化」への対処として低未利用地の解消に向けた取り組みや、未だ顕在化していない地域での予防措置として、エリア価値の維持・向上に向けた取り組みなどを積極的に推進するため、今後、都市機能誘導区域及び居住誘導区域内において「低未利用土地権利設定等促進計画」の策定や「立地誘導促進施設協定（コモンズ協定）」の締結についても必要に応じて検討する。

■利用指針

<都市機能誘導区域・居住誘導区域 共通>

- ・飯島町移住定住総合サイト「IIJIMA NOTE」の周知や登録の推進、「IIJIMA NOTE」に登録された空き家等の所有者と利用希望者とのマッチングの支援などを行い、空き家等の利活用を推進する。
- ・低未利用地を円滑に活用するため、国土調査の実施や空き家等の現状把握を推進する。
- ・「飯島町空家等対策計画」に基づき、特定空家や管理不全空家などの空家等の実態調査、適切な管理の促進、利活用への取り組みを推進する。

<都市機能誘導区域>

- ・空き家や空き地などを商業施設や医療施設といった町民の生活利便性を向上させる施設としての利用を推奨する。

<居住誘導区域>

- ・空き家のリノベーションによる居住や、良好な居住環境の形成のために空き地の公共空間（公園・広場）等への利用を推奨する。

■管理指針

低未利用地について、「飯島町空家等対策計画」等と連携を図りながら、土地・建物の所有者等に以下の事項を促す。

<都市機能誘導区域・居住誘導区域 共通>

- ・空き家や空き店舗の定期的な空気の入れ換えなど、適切な管理に努めること。
- ・破損箇所の修理や落書きの除去等により、周辺景観との調和や生活環境の保全に努めること。
- ・雑草の繁茂や病害虫の発生を予防するために、定期的な除草に努めること。
- ・不法投棄が行われることがないように、柵を設置するなどの適切な予防措置に努めること。

6-3 都市機能誘導区域へ都市機能を誘導するための施策

6-3-1 基本方針

- ◆都市機能誘導区域内の土地や既存施設を有効活用した誘導施設の整備の促進と維持・充実に努める。
- ◆都市基盤整備や各拠点地区の果たすべき役割に応じたまちづくりにより、拠点の魅力向上と活性化を図る。

6-3-2 具体的施策

視点③ 都市機能の集約・充実

○誘導施設の整備の促進と維持

- ・国等による各種補助制度などを活用し、誘導施設の整備を促進する。
- ・（一財）民間都市開発推進機構の「まち再生出資・社債取得業務」など、誘導施設を整備する民間事業者を低利融資で支援する制度を活用し、誘導施設の整備を推進する。
- ・集約都市（コンパクトシティ）形成支援事業を活用し、都市機能誘導区域外から都市機能誘導区域内へ移転する誘導施設の旧建物の除却を支援する。
- ・小学校、中学校、図書館、金融機関、子育て・福祉施設等の既存の高次都市機能や日常サービス機能を提供する施設の維持・充実に努める。
- ・既存の高次都市機能や日常サービス機能を提供する施設へのインクルーシブデザイン・ユニバーサルデザインの活用を促進させる。

○都市機能誘導区域内への都市機能の適正配置

- ・新規立地や統廃合に伴い移転を検討している公共施設や誘導施設について、都市機能誘導区域内への移転を促進する。
- ・移転する公共施設や誘導施設について、都市機能誘導区域内の既存施設との合築や複合化、多目的化などの検討を行う。

○低未利用地の誘導施設用地としての活用

- ・都市構造再編集中支援事業や新しい地方経済・生活環境創成交付金（第2世代交付金）などを活用し、未利用地を利用した誘導施設の整備に取り組む民間事業者への支援を行う。

視点④ 都市拠点の魅力向上

○安全・快適に移動できる歩行空間の整備による拠点内の回遊性向上

- ・飯島駅周辺や七久保駅周辺と各誘導施設を結ぶ道路や歩道の整備を促進する。

6-4 居住誘導区域へ居住を誘導するための施策

6-4-1 基本方針

- ◆居住誘導区域内への住宅の立地に対する支援や住み替え・移住の促進、災害リスクの周知等により、居住誘導区域への居住を促進する。
- ◆居住誘導区域については、インフラ等の重点的な整備により居住の安全性・快適性を向上させ、居住地として選ばれる環境の創出に努める。

6-4-2 具体的施策

視点⑤ 住み替え・移住・定住希望者の誘導

○飯島町移住定住総合サイト「IIJIMA NOTE」の活用

- ・居住誘導区域内の空き家等について、飯島町移住定住総合サイト「IIJIMA NOTE」への登録の推進や情報の拡充を行う。

○居住誘導区域内への住宅・移住者の誘導

- ・「飯島町住宅取得支援事業補助金」の活用により、居住誘導区域内への住み替えや移住を促進させる。
- ・民間事業者による空き家を活用した住宅施策への取り組みを推進する。

視点⑥ 居住地として選ばれる環境づくり

○定住人口の増進

- ・若年層や高齢者など多様な世代が安心して住むことができるよう、民間活力および公共事業によって良質な住宅地や賃貸住宅の供給を検討する。
- ・若年層の持家取得に対する支援の検討や公営住宅の提供を行う。

○インフラの重点的な整備

- ・居住誘導区域内を優先エリアとして、インクルーシブデザイン・ユニバーサルデザインを活用した道路・歩道・上下水道の計画的な整備、維持・管理、長寿命化、耐震化を実施する。

○交通の安全を確保するための重点的な対策の実施

- ・都市機能誘導区域への経路となる居住誘導区域内の狭あい道路や歩道の整備、危険箇所の解消等の取り組みを促進する。

○空き家への重点的な対策

- ・居住誘導区域内の空き家等の現状把握や所有者への維持・管理等の指導を実施する。
- ・「飯島町空き家改修費等補助金」や「飯島町老朽危険空き家除却支援事業補助金」などの補助金の活用を促す。

○災害の恐れがある箇所の安全を確保するための重点的な対策の実施

- ・土砂災害防止法により定められる土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域、水防法により定められる洪水浸水想定区域（想定最大規模 L2）等について、ハザードマップ等の活用により災害リスクをわかりやすく提示し、住民への周知の徹底を図る。
- ・地区防災マップや地区防災計画等の整備を行う。

6-5 公共交通に関する施策

6-5-1 基本方針

- ◆公共交通の利便性や利用環境の向上により、公共交通の利用促進と維持を図る。
- ◆住民ニーズに対応し、将来にわたり多くの人が利用しやすく、誘導施設をはじめとする高次の都市機能を有する施設へのアクセスを確保する公共交通ネットワークを構築する。

6-5-2 具体的施策

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

○安心して利用できる環境づくり

- ・飯島駅及び七久保駅周辺の駅前広場、駐車場、駐輪場、公衆トイレ等の環境整備を推進する。
- ・飯島駅及び七久保駅は、建替えに併せ周辺地区と一体的な整備を推進し、交通結節点としての機能の向上と地域の賑わいを創出する。
- ・駅舎や車両などへのインクルーシブデザイン・ユニバーサルデザインの活用を図る。

○地域公共交通の利便性の向上と確保

- ・生活の足を支える JR 飯田線や定時・定路線型のバスについて、便数の維持・充実、乗り継ぎの効率化等を実施し、利便性の維持・向上に向けた検討を行う。
- ・JR 飯田線の利用促進を図るとともに、交通結節機能の維持・強化を図る。
- ・バス路線の新設・見直しを図る。
- ・より利用しやすい地域循環バス運行形態の研究や、通勤通学等の電車利用者の利便性の確保に向けた検討を行う。

○都市機能誘導区域へのアクセスを担う公共交通ネットワークの再構築

- ・誘導施設等の立地や市民のニーズの変化に応じた、公共交通ネットワークの見直しの検討を行う。
- ・デマンド交通など、現状の公共交通ネットワークを補完する交通手段の導入に向けた検討を行う。

○公共交通の利用促進と利用者支援

- ・公共交通への転換を図るため、ポイント制の導入や商店街との連携等により、利用者への優遇策について検討する。
- ・運転免許証返納者や高齢者に対して、何らかの移動手段が提供できるよう、外出支援制度の導入を検討する。

○補助金の活用

- ・運行、車両購入等に対する国の地域公共交通確保維持事業（地域間幹線系統確保維持費国庫補助金、地域内フィーダー系統確保維持費国庫補助金）をはじめとした補助金を効果的に活用する。