

飯島町立地適正化計画

1. 立地適正化計画の概要・前提条件の整理

(1) 立地適正化計画の構成

本計画は下記に示す7つの章による構成を予定し、今後の検討状況に応じて変更を行うこととする。
今回の委員会の協議項目は、序章から第4章（誘導区域の設定）までの内容とする。

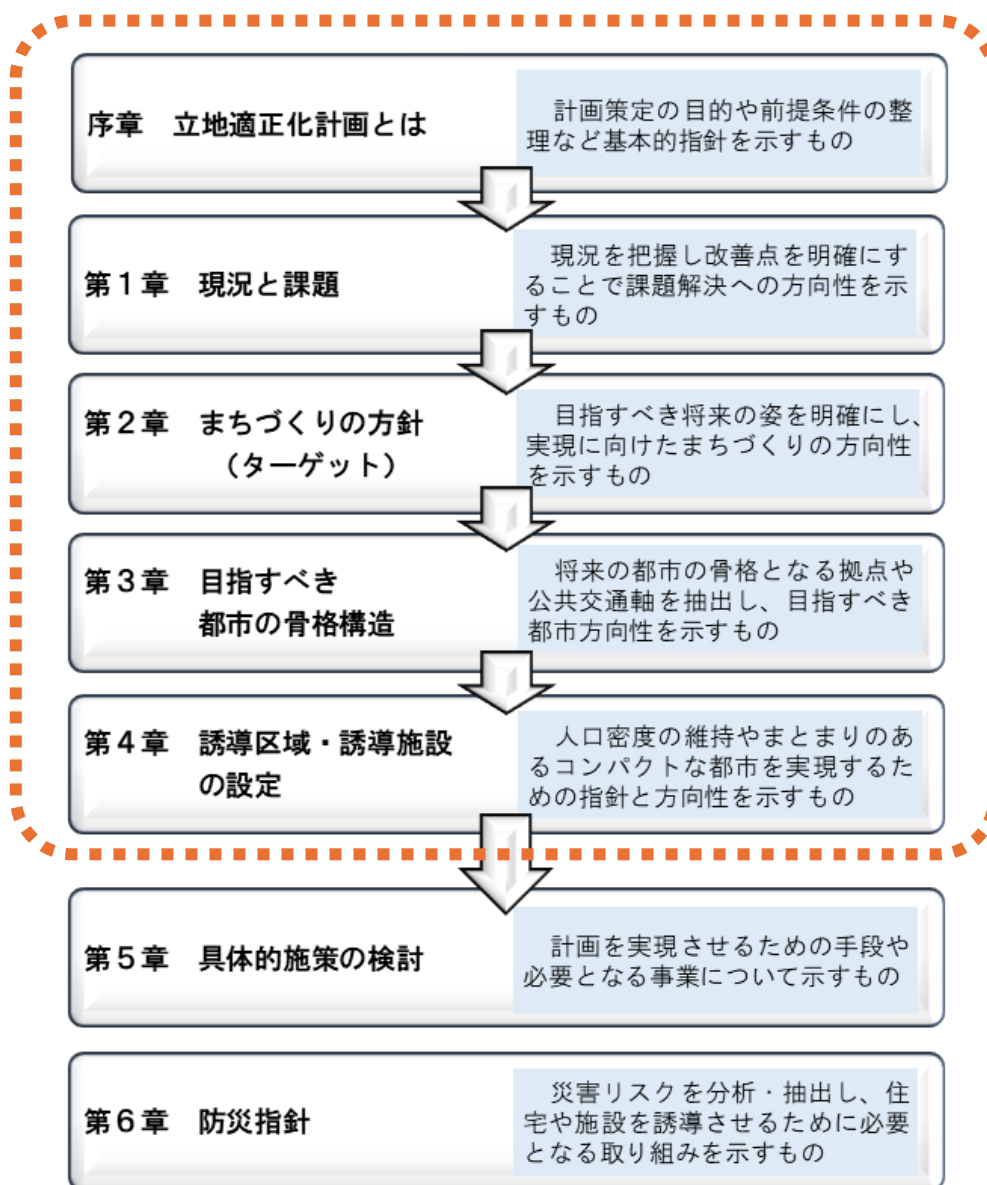


図 計画書の構成（案）

(2) 計画期間・目標年度

立地適正化計画の検討にあたっては、長期的な観点で取り組むこととし、概ね20年後の都市の姿を展望する。

本計画の計画期間は20年間とし、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、今後の時代の変化に対応するため、概ね5年ごとに計画を見直す。

(3) 立地適正化計画の対象区域

本計画の対象範囲は都市計画区域（面積 4,608ha）とする。

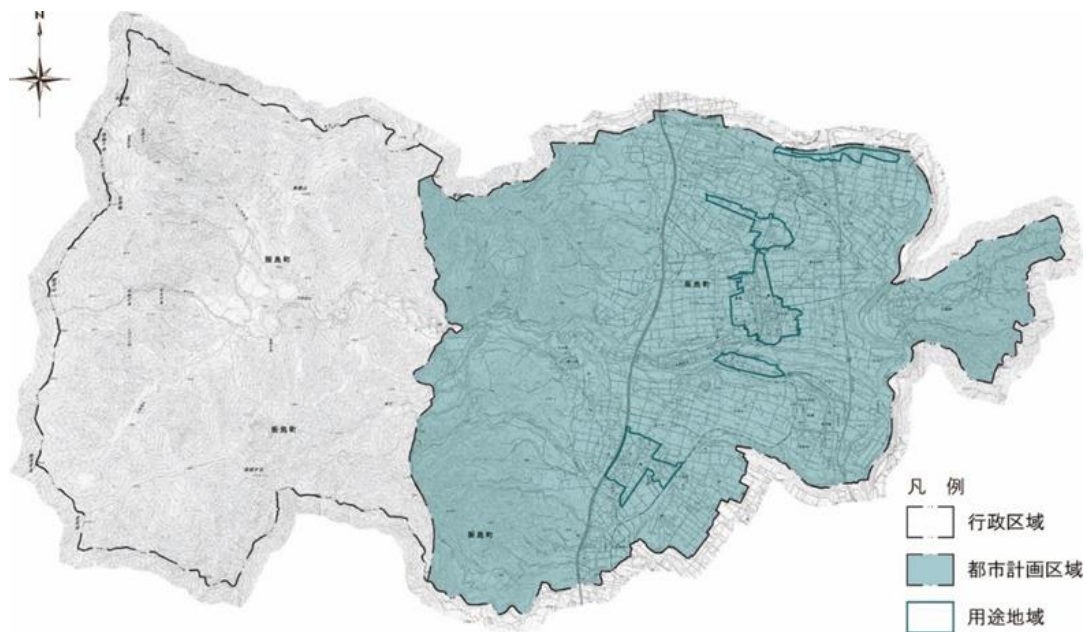


図 計画対象範囲

(4) 本計画の位置づけ

本計画は飯島町第 6 次総合計画（令和 3（2021）年 3 月）や上伊那圏域都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（令和 5（2023）年 5 月）に基づき、現在同時に改定を行っている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、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され、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。

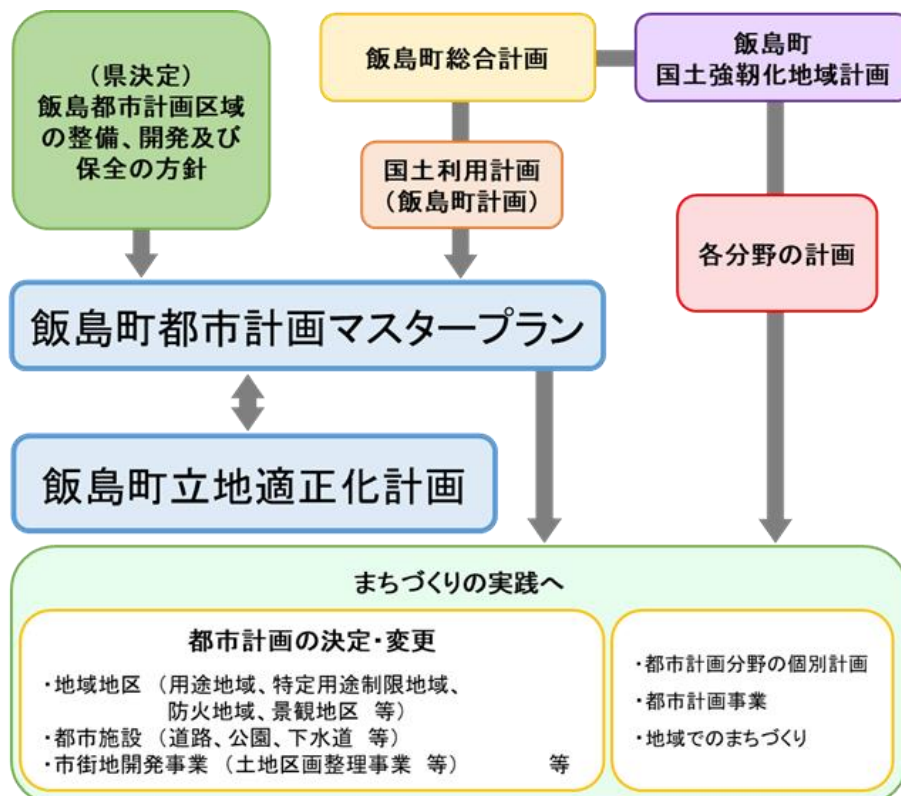


図 本計画の位置づけ

2. 課題の整理

統計調査や上位・関連計画による飯島町の現状、住民アンケート調査や中学生アンケート調査、住民ワークショップによる住民意向等より、本町におけるまちづくりの主要な課題を下表に整理した。

項目	主要な課題
①人口減少・高齢化	・人口減少社会への対応 ・高齢社会への対応 ・既往市街地の空洞化の抑制 ・空き家等の解消 ・適正な人口密度の維持
②交通体系	・公共交通への転換 ・高齢者等の移動困難者への移動手段の確保 ・歩いて暮らすことのできる環境整備 ・都市計画道路の早期事業化
③土地利用	・適正な土地利用の促進 ・持続可能なまちづくりの実現
④地域コミュニティの維持	・現在の行政区単位での地域コミュニティの維持

3. まちづくりの方針（ターゲット）

（1）まちづくりの方向性

本町における主要な課題を踏まえ、まちづくりの方向性を下記のように定めた。

- 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
- 公共交通を適正に利用できるまちづくり
- 必要な道路が適正に整備されるまちづくり
- 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
- 地域コミュニティを維持できるまちづくり

（2）まちづくりの基本理念

本計画における基本理念は、現在同時に改定を行っている飯島町都市計画マスタープランにおける都市の将来像・目指すべきまちづくりのイメージを踏襲し、以下のように定めた。

つながりと活気で息づく、みんなでつくる持続可能でコンパクトなまち飯島

「つながりと活気で息づく、みんなでつくる持続可能でコンパクトなまち飯島」とは、町民同士の絆と活気ある交流を大切にし、限られた地域資源を最大限に活用しながら、まとまりのあるコンパクトなまちを目指す姿である。この将来像の実現には、「コンパクトなまちづくり」と「集約型都市構造」、さらには当初計画より大切にしている「町民参画」の考え方が重要な役割を果たす。

コンパクトなまちづくりとは、町民が必要とする生活機能をまとまりのある区域に集め、効率的で快適な生活環境を提供することである。これにより、高齢者や子育て世代など、すべての世代が住みやすい環境を実現し、地域のつながりを深める。

また、集約型都市構造を取り入れることで、行政やインフラ整備のコストを削減し、効率的な行政運営を図る。さらに、地域の自然や資源を守り、環境への負荷を最小限に抑える持続可能な環境の推進により、豊かで快適な生活空間を提供する。

町民からは「飯島町は既にコンパクトなまちである」という声が多く聞かれた。この言葉には、まとまった生活空間があることに加えて、人と人との距離の近さや親しみやすさを指しているのではないかと想像する。飯島町の魅力であるこうした人と人とのつながりを守り、さらに育むことが、今後のまちづくりにおいて重要な視点となる。

こうした取り組みを通じて、町民一人ひとりが主体的にまちづくりに参加し、活気あふれる魅力的な地域社会を形成することを目指す。

（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た。

- ①JR 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
- ②JR 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

（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た。

- 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。

4. 目指すべき都市の骨格構造

(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

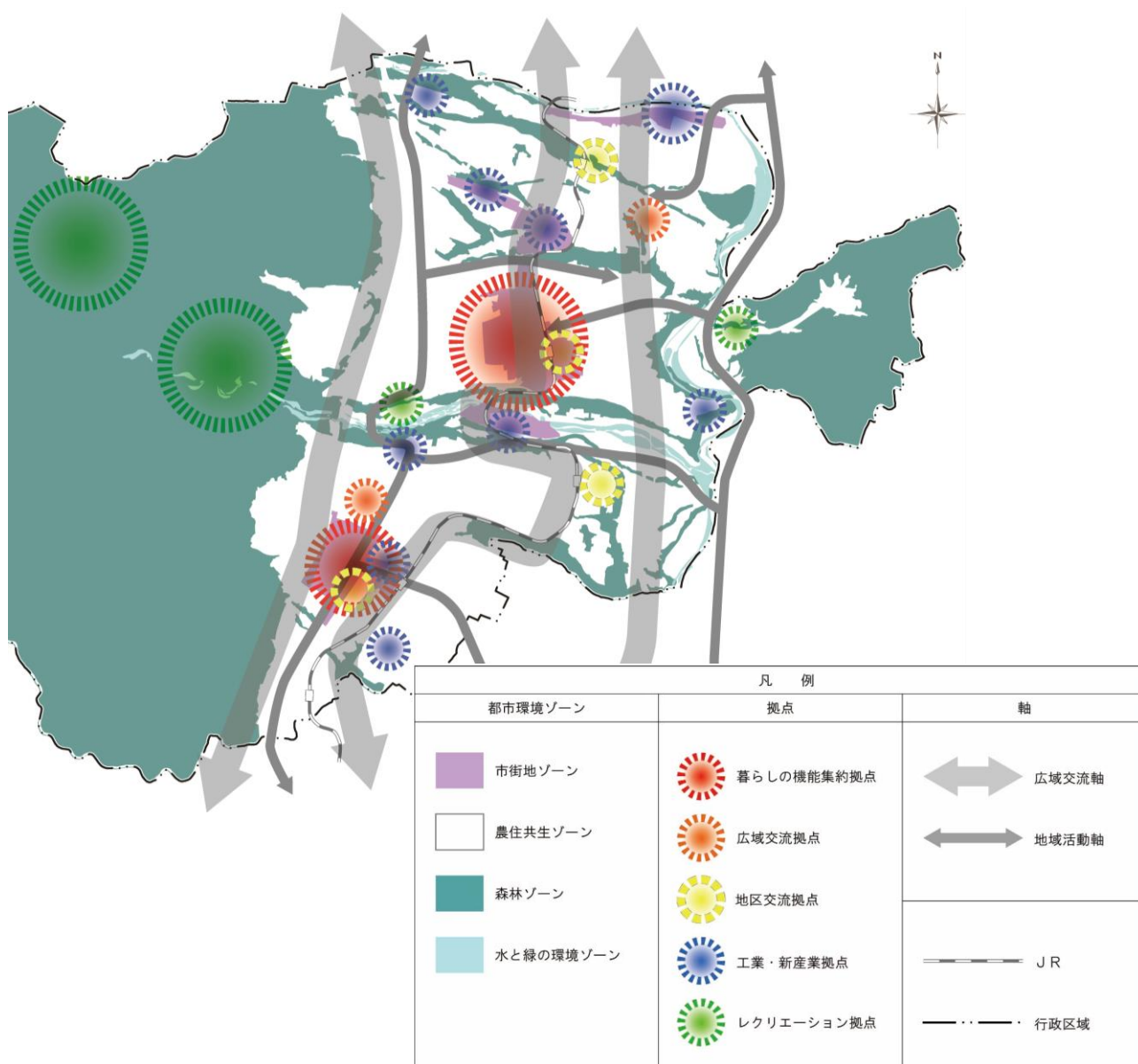


図 飯島町都市計画マスタープランにおける都市の骨格構造

(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、現在改定中である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た。

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>

飯島町都市計画マスタープランにおける「暮らしの機能集約拠点」を「中心拠点」及び「地域・生活拠点」と位置づけ、誘導区域の設定を行うこととした。また、飯島町役場周辺の区域は用途地域外であるが、福祉・子育て・文化・教育施設など多くの公共施設が集積して立地しており、特定用途制限地域の設定も見込まれていることから、同区域についても誘導区域の設定を行うこととした。

<本計画における基幹的な公共交通軸>

運行頻度にかかわらず、中心拠点内及び中心拠点と地域・生活拠点を結ぶ循環バスや JR 飯田線を「主要公共交通軸」と位置づけた。

<地区交流拠点>

飯島町都市計画マスタープランにおける「地区交流拠点」は、日常生活に必要な機能の維持を図る地域とし、公共交通等の「地域連携軸」により中心拠点や地域・生活拠点と連携する。

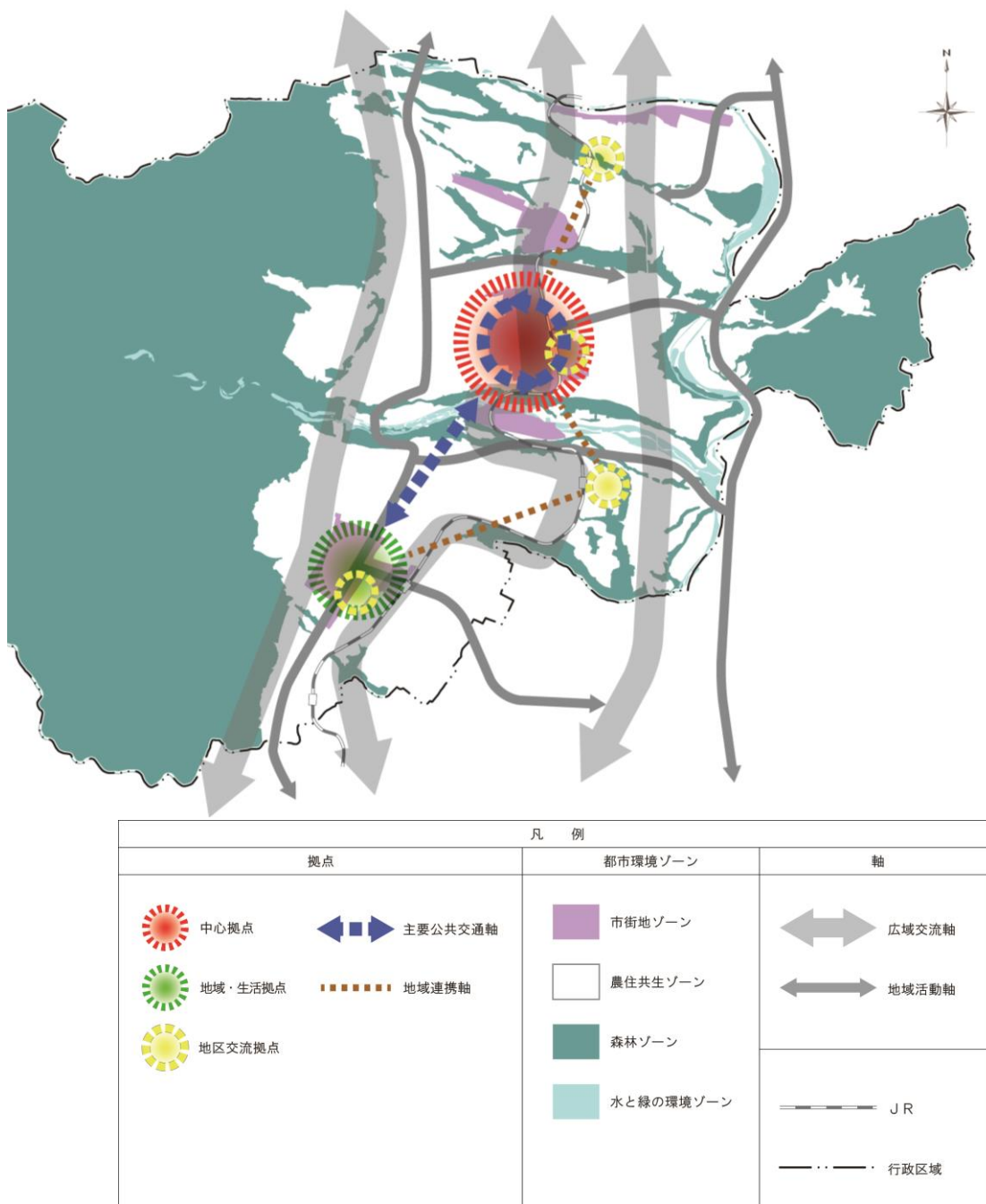


図 目指すべき都市の骨格構造

5. 都市機能誘導区域・居住誘導区域

(1) 誘導区域の設定方針

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>

- 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
- 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

②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>

- 生活利便性が確保される区域
- 都市機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域
- 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

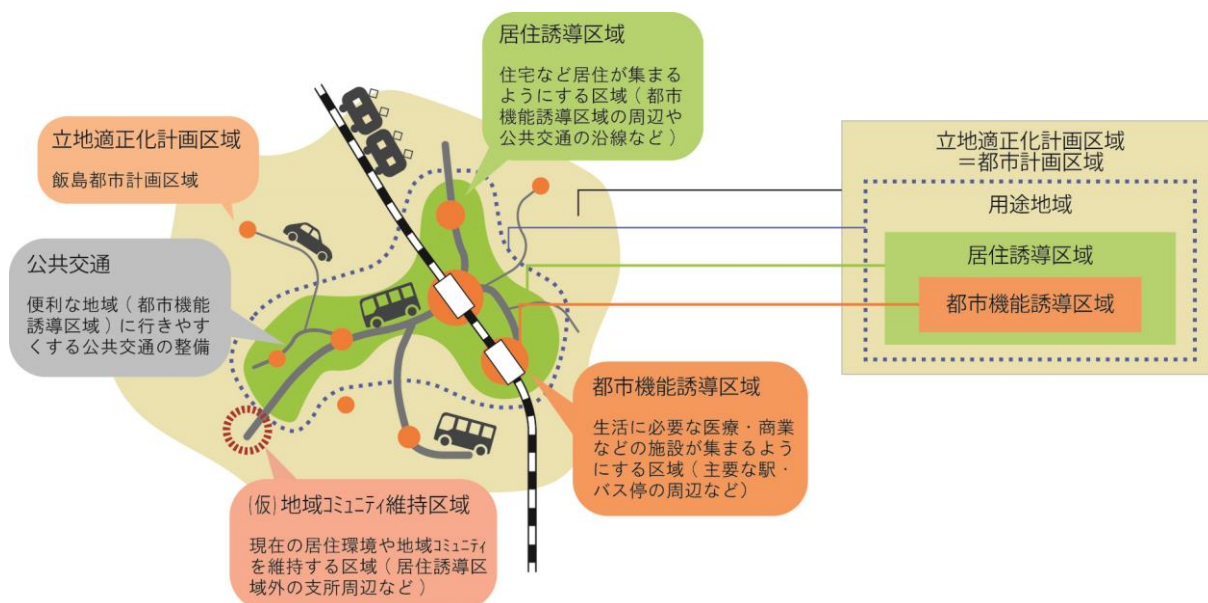


図 立地適正化計画のイメージ

(2) 誘導区域から除外すべき区域の方針

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	誘導区域(案)
①含まない	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	○	×	×
	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	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含まない	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）	○	○	○
	・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	×	×	×
④慎重に判断を行うことが望ましい	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）	○	○	×
	・液状化の可能性のある地域	×	×	×
	工業専用地域など、法令により住宅の建築が制限されている区域	×	×	×
	条例により住宅の建築が制限されている区域	×	×	×
⑤その他慎重に判断することが望ましい	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	○	○	×

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。

表 都市機能誘導区域及び居住誘導区域からの除外方針（用途地域内）

	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）	国管理河川及び県管理河川において、想定差大規模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および 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。

<飯島地区>

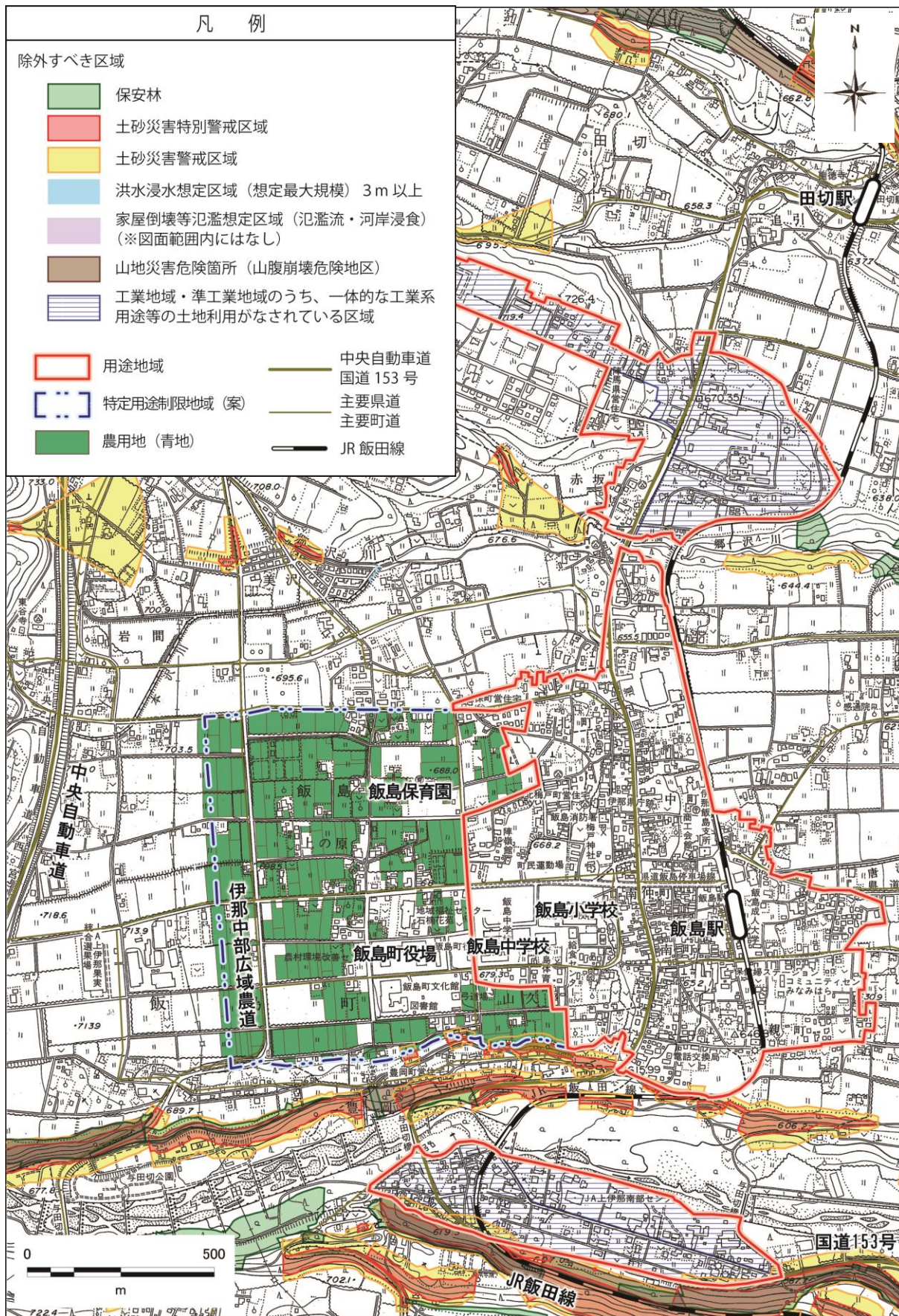


図 都市機能誘導区域及び居住誘導区域から除外すべき区域（飯島地区）

<七久保地区>

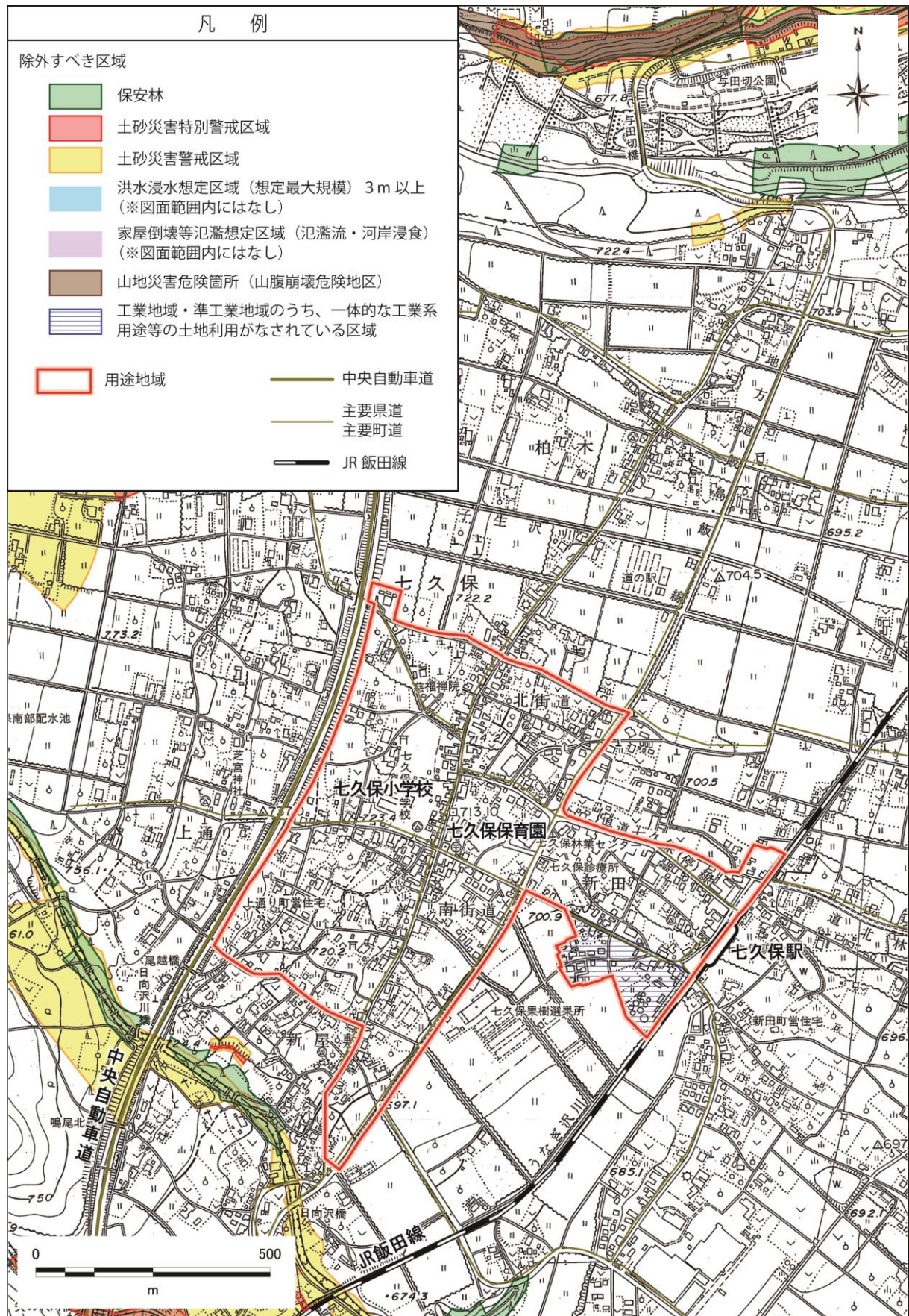


図 都市機能誘導区域及び居住誘導区域から除外すべき区域（七久保地区）

(3) 拠点地区

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、中心拠点及び地域・生活拠点について、以下の2箇所を拠点地区に設定した。

<中心拠点>

◆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・生活拠点>

◆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

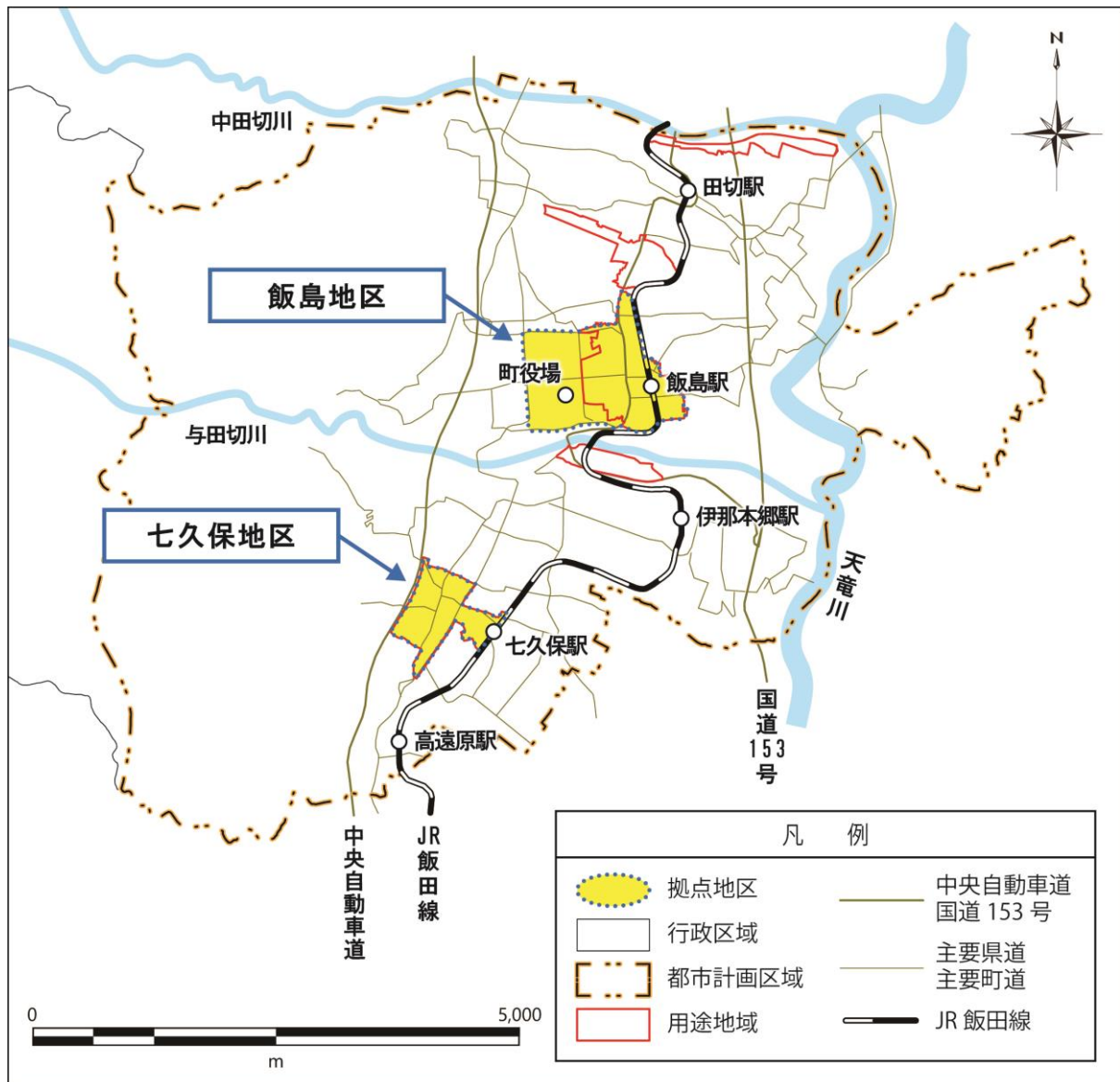


図 拠点地区の位置

(4) 都市機能誘導区域

①拠点地区の都市機能の充足状況

公共交通路線（鉄道・バス）からの徒歩圏における、飯島地区と七久保地区の都市機能の充足状況は下表のとおりである。

表 拠点地区の都市機能の充足状況

		中心拠点		地域・生活拠点	
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	○	飯島町役場	×	
	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） 障がい者福祉施設（障害福祉サービス事業所、相談支援事業所（特定・障がい児）、放課後等デイサービス）	○	高齢者福祉施設（通所系施設）
	子育て機能	○	保育所（保育園） 認定外保育施設 子育て支援センター 学童クラブ	○	保育所（保育園） 学童クラブ
	商業機能	○	延べ床面積が 2000 m ² 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・歯科等） 調剤薬局	○	診療所（内科・外科・歯科） （休診中）
	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、生涯学習施設、博物館類似施設 文化センター・文化会館、公民館、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の設定が見込まれる区域内で、鉄道駅及びバス停から徒歩圏※1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の設定が見込まれる区域内で、鉄道駅及びバス停から徒歩圏※1内に当該の都市機能がない				

※1 徒歩圏 … 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、誘導区域等の検討に際しては、鉄道駅からの徒歩圏は 800m、バス停からの徒歩圏は 300mとした。

種別		徒歩圏
公共交通	鉄道駅	鉄道駅より半径 800m
	バス停	バス停より半径 300m

◎都市機能の充足状況を基とした誘導施設の検討は、次回以降に行う。

… 用途地域内または特定用途制限地域の設定が見込まれる区域内で、
鉄道駅またはバス停から徒歩圏内にある施設

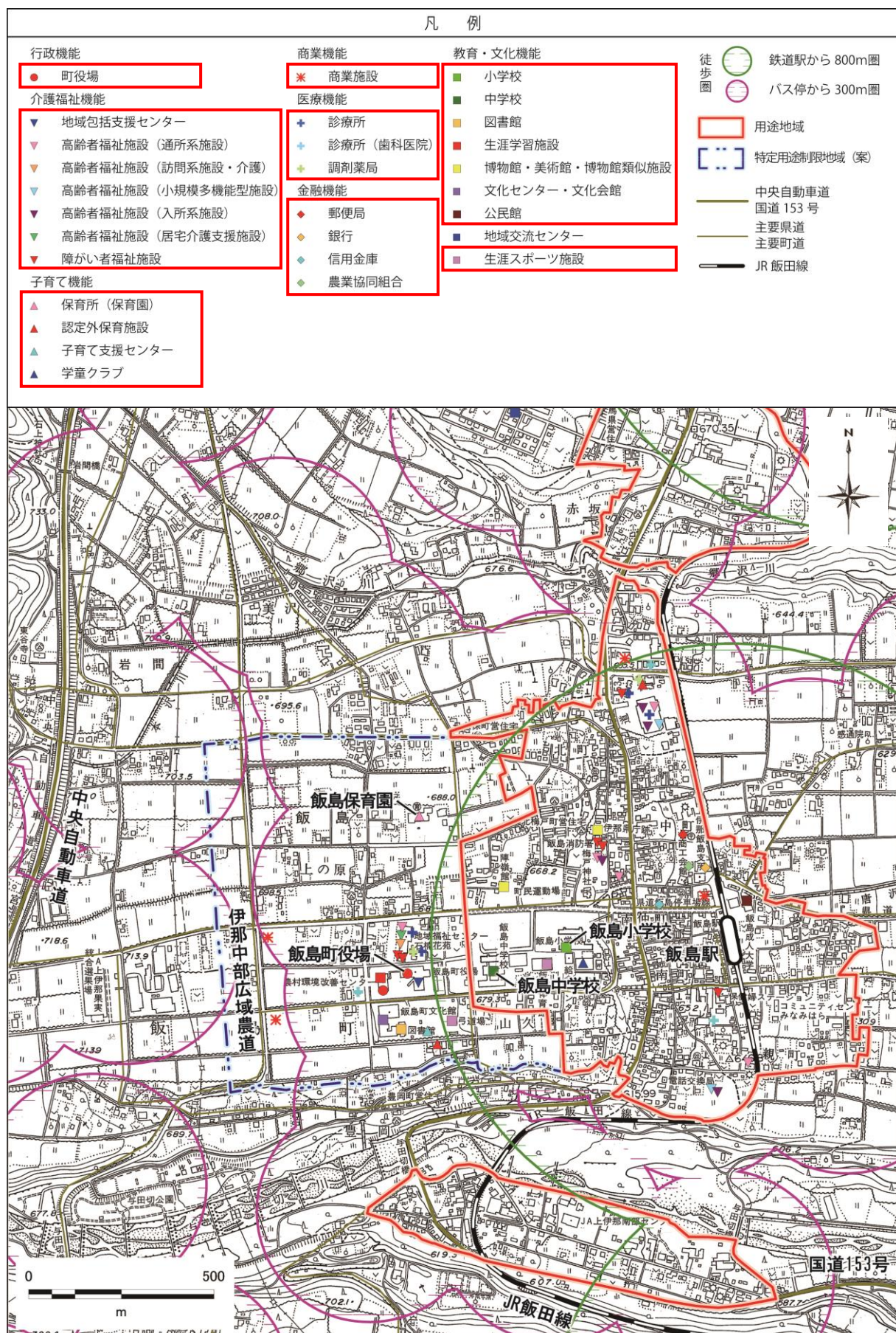


図 鉄道駅及びバス停からの徒歩圏と都市機能の分布状況（飯島地区）



… 用途地域内で、鉄道駅またはバス停から徒歩圏内にある施設

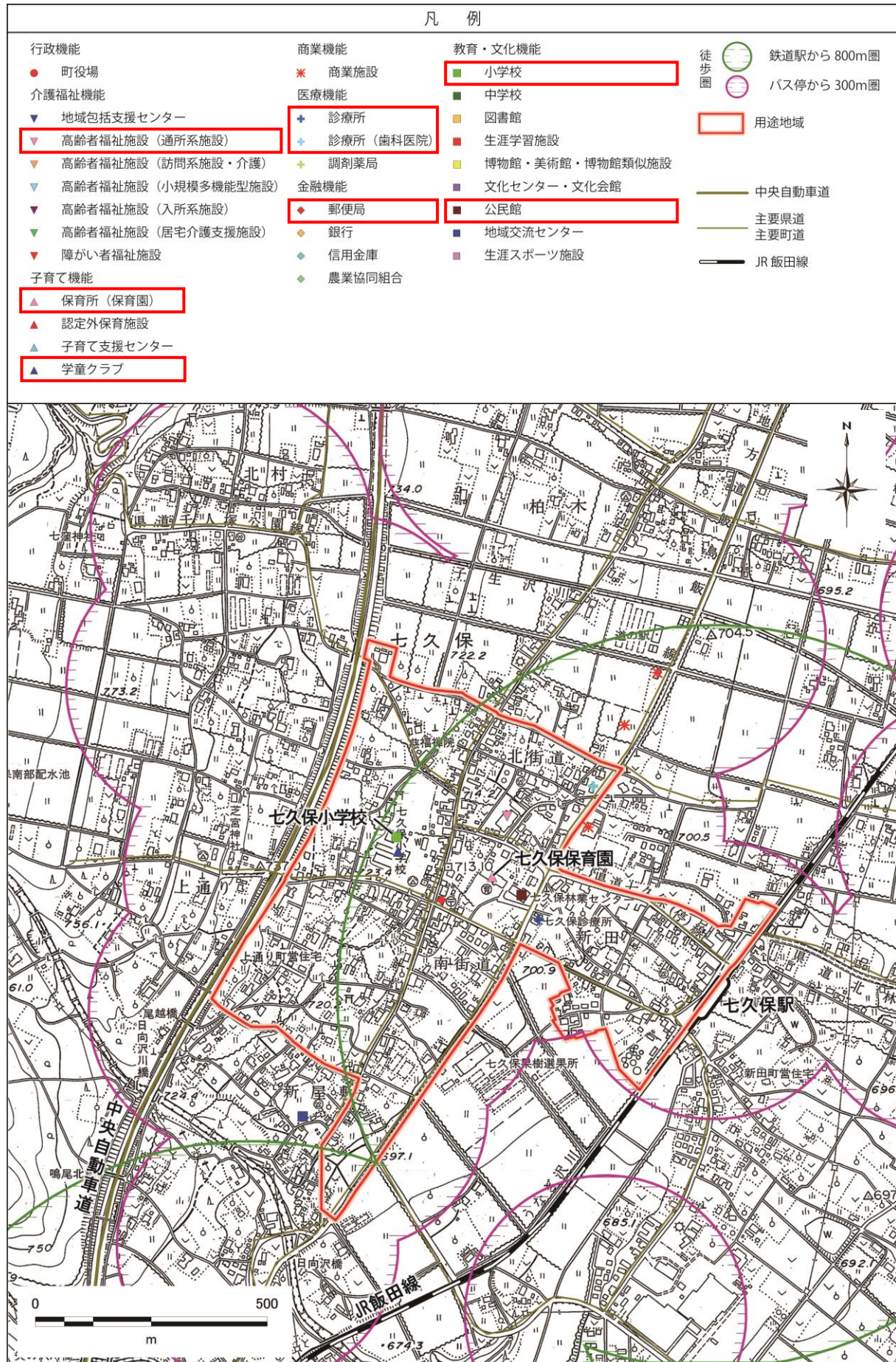


図 鉄道駅及びバス停からの徒歩圏と都市機能の分布状況（七久保地区）

②拠点地区の果たすべき役割と課題の整理

飯島地区と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した。

表 各拠点の果たすべき役割と今後の課題

中心拠点（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・生活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・生活拠点（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

③都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域の基本となる区域（公共交通路線（鉄道・バス）からの徒歩圏）において、下記の条件を考慮し、都市機能誘導区域（案）を設定した。

- ① 「都市機能誘導区域及び居住誘導区域からの除外方針」に従い、除外すべき区域を含まないように設定した。また、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た。
- ② 町内全ての鉄道駅及びバス停からの徒歩圏（鉄道駅から 800m 圏内及びバス停から 300m 圏内）となる区域を基本とし、既存の誘導施設となりうる施設を包含する区域を地形地物により設定し、その内部に除外すべき区域が含まれる場合には、除外すべき区域を除外したものを都市機能誘導区域とした。

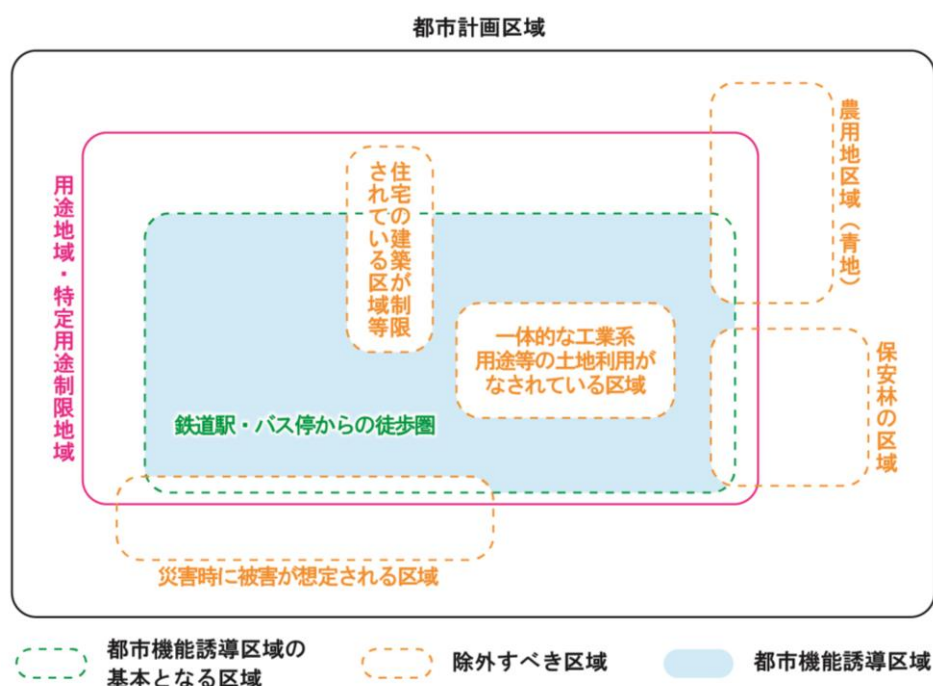


図 都市機能誘導区域設定の概念

表 都市機能誘導区域（案）の面積と用途地域に占める面積割合

	面積 (ha)
飯島地区	57.18
七久保地区	20.74
都市機能誘導区域（案）全域	77.92
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（案）の面積割合	35.7 %

＜飯島地区＞

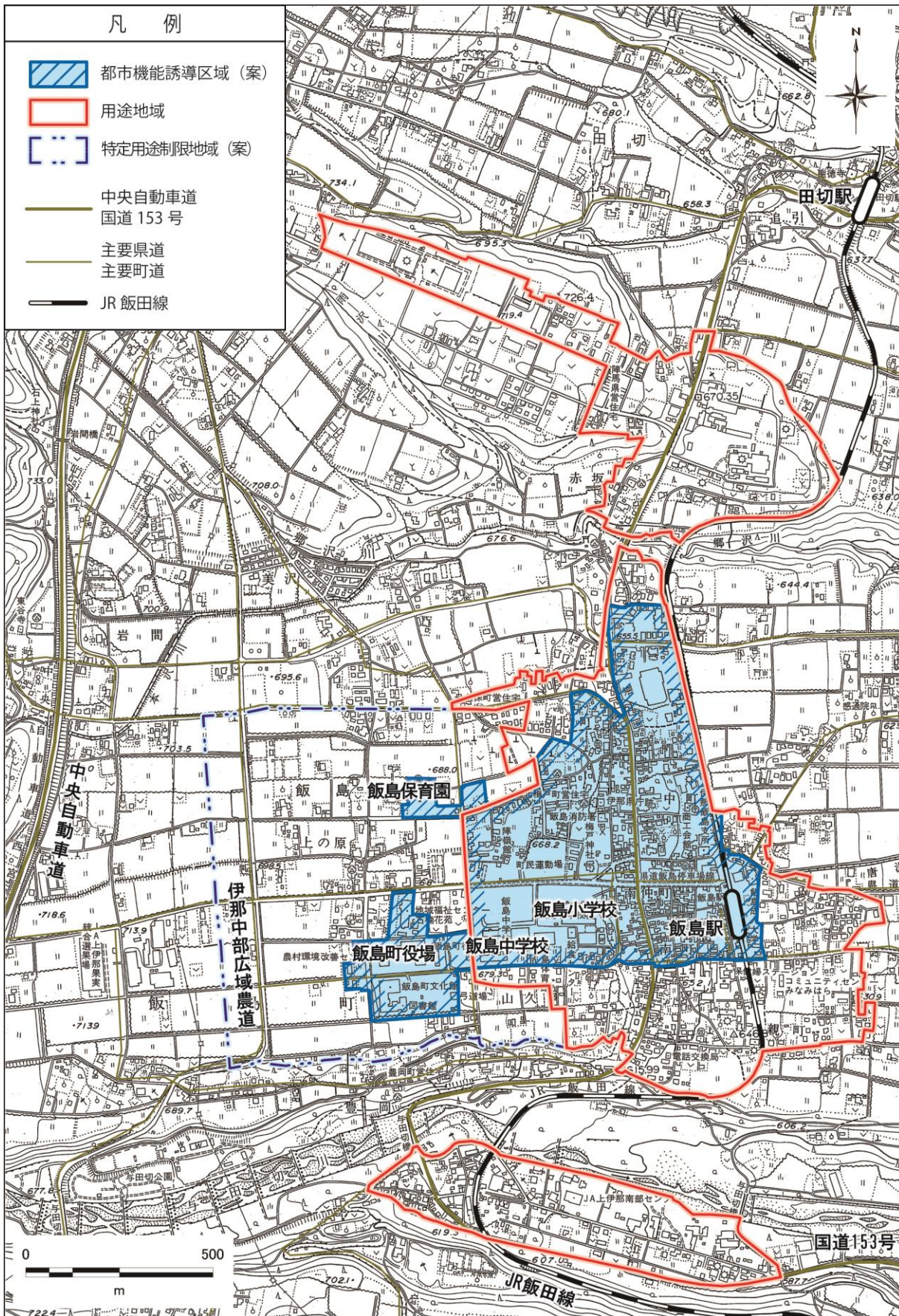


図 都市機能誘導区域（案）（飯島地区）

<七久保地区>

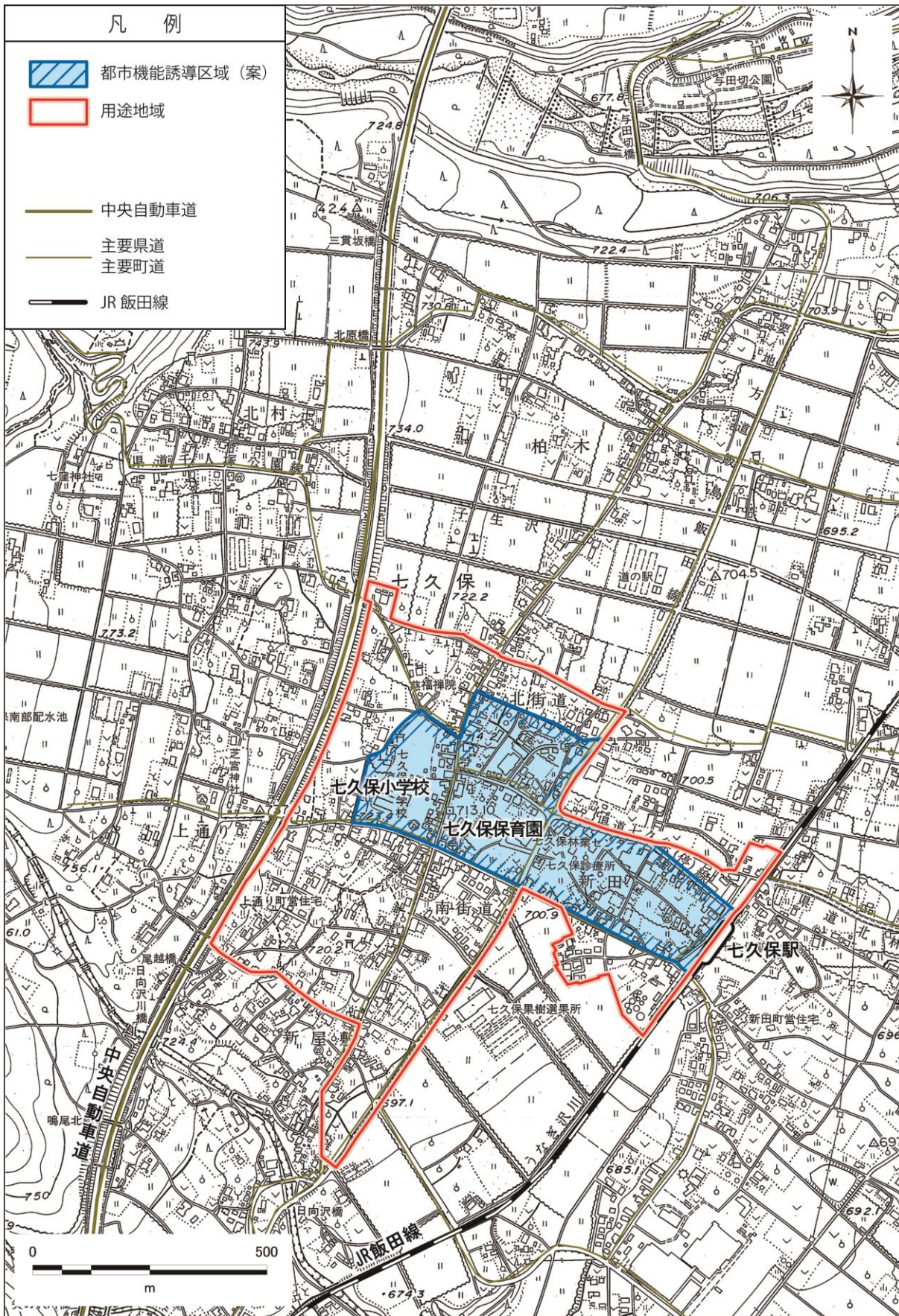


図 都市機能誘導区域（案）（七久保地区）

(5) 居住誘導区域

① 居住誘導区域に含むべき区域

以下のいずれかを満たす区域を「居住誘導区域に含むべき区域」とした。

○人口密度が高い地域

(令和2年国勢調査に基づく用途地域の人口密度は7.7人/haであることから、人口密度がそれ以上となる250mメッシュの区域)

○日常サービス施設徒歩圏

(現時点で誘導施設とすることを予定している医療施設・福祉施設、及び下表に該当する商業施設の全てから800m圏内にある区域)

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	医療施設(内科・外科・整形外科のいずれかを有するもの)	施設より半径800m
福祉施設	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)、 障がい者福祉施設(障がい者福祉サービス事業所(生活介護・就労継続支援等)、 相談支援施設、地域活動支援センター等)	施設より半径800m
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」のもの	施設より半径800m

○公共交通利便地域

(町内全ての鉄道駅から800m圏内またはバス停から300m圏内の区域)

○災害時に速やかな避難が可能な地域

(洪水・土砂災害・地震の全てに指定されている指定緊急避難場所及び指定避難所、福祉避難所から500m圏内※の区域)

※ 高齢者徒歩圏 … 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。

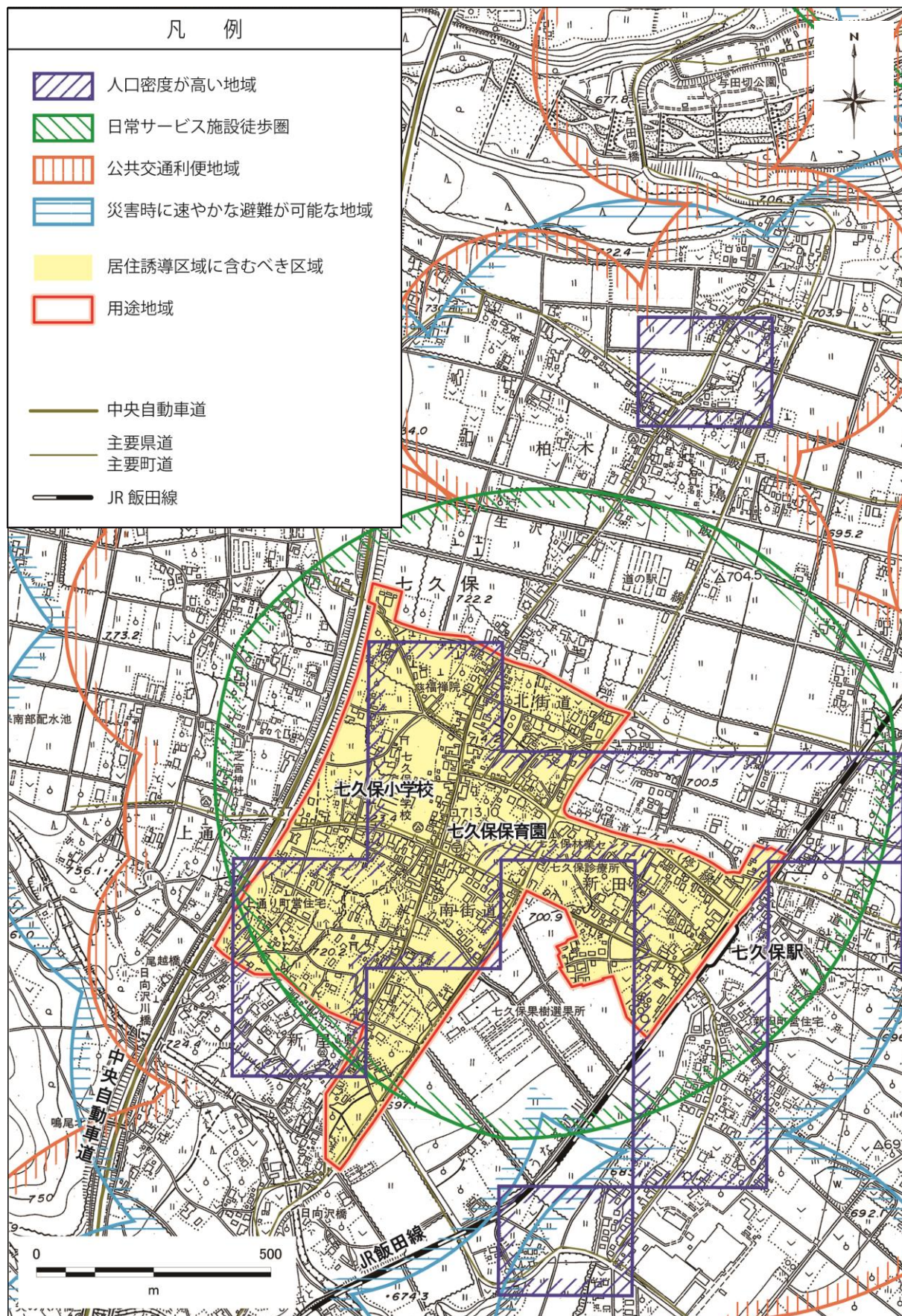
種別	徒歩圏
高齢者徒歩圏	半径500m

<飯島地区>



図 居住誘導区域に含むべき区域（飯島地区）

<七久保地区>



②居住誘導区域の設定

居住誘導区域に含むべき区域（以下、「含むべき区域」という。）において、下記の条件を考慮し、居住誘導区域（案）を設定した。

- ① 「都市機能誘導区域及び居住誘導区域からの除外方針」に従い、除外すべき区域を含まず、除外すべき区域の境界を居住誘導区域界とすることを基本として居住誘導区域を設定した。また、用途地域外の飯島町役場周辺については、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た。なお、含むべき区域と除外すべき区域のいずれにも該当しない区域や、含むべき区域内のまとまった森林等は、周辺の地形地物を居住誘導区域界とすることで、居住誘導区域に含まないこととした。
- ② 含むべき区域内である飯島町役場周辺については、既に行政機能や介護福祉機能、教育・文化機能など、都市機能の役割を果たす公共施設が集積しており、今後積極的に居住を誘導する余地がないことから、都市機能誘導区域には含めるが居住誘導区域には含めないこととした。

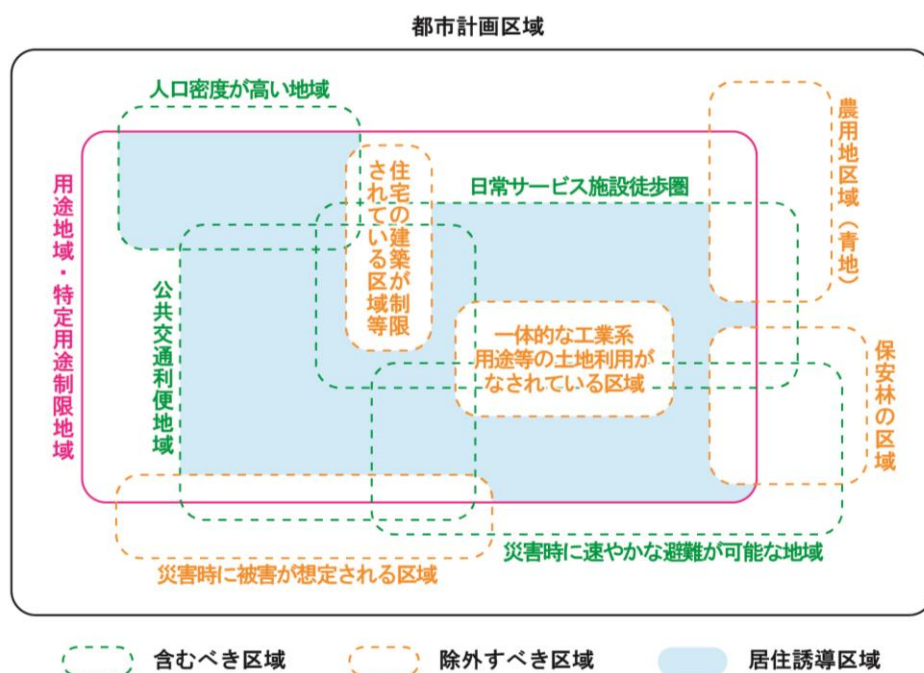


図 居住誘導区域設定の概念

表 居住誘導区域（案）の面積、用途地域に占める面積割合、人口密度※

	人口（人）	面積（ha）	人口密度（人/ha）
飯島地区	1,417	82.04	17.27
七久保地区	443	40.85	10.84
居住誘導区域（案）全域	1,860	122.89	15.14
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 %	

※令和 2 年国勢調査における 250m メッシュ別人口を、メッシュ面積に占める居住誘導区域（案）面積で案分した人口の合計を、居住誘導区域（案）面積で除して算出した。

<飯島地区>

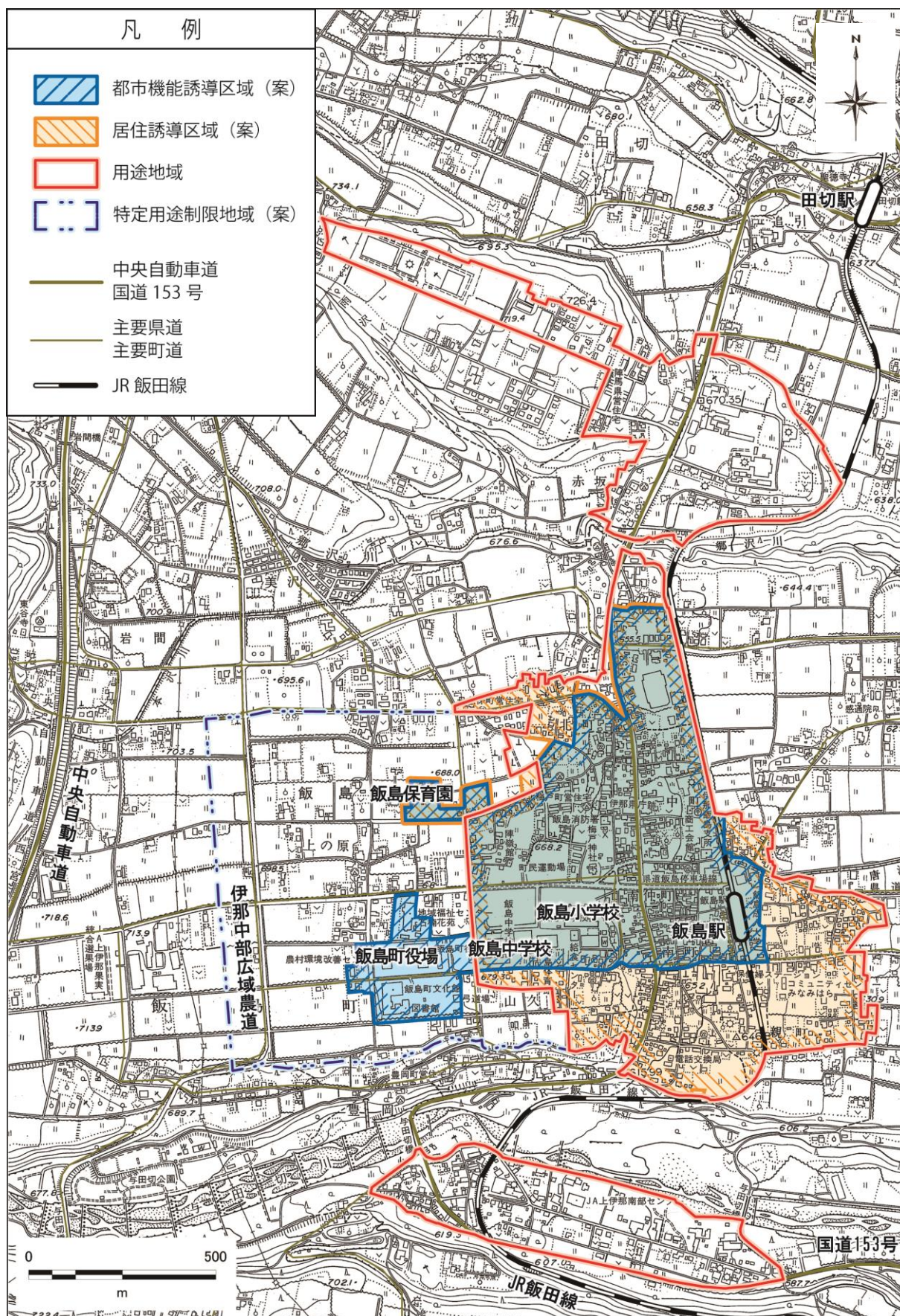


図 都市機能誘導区域 (案) と居住誘導区域 (案) (飯島地区)

<七久保地区>

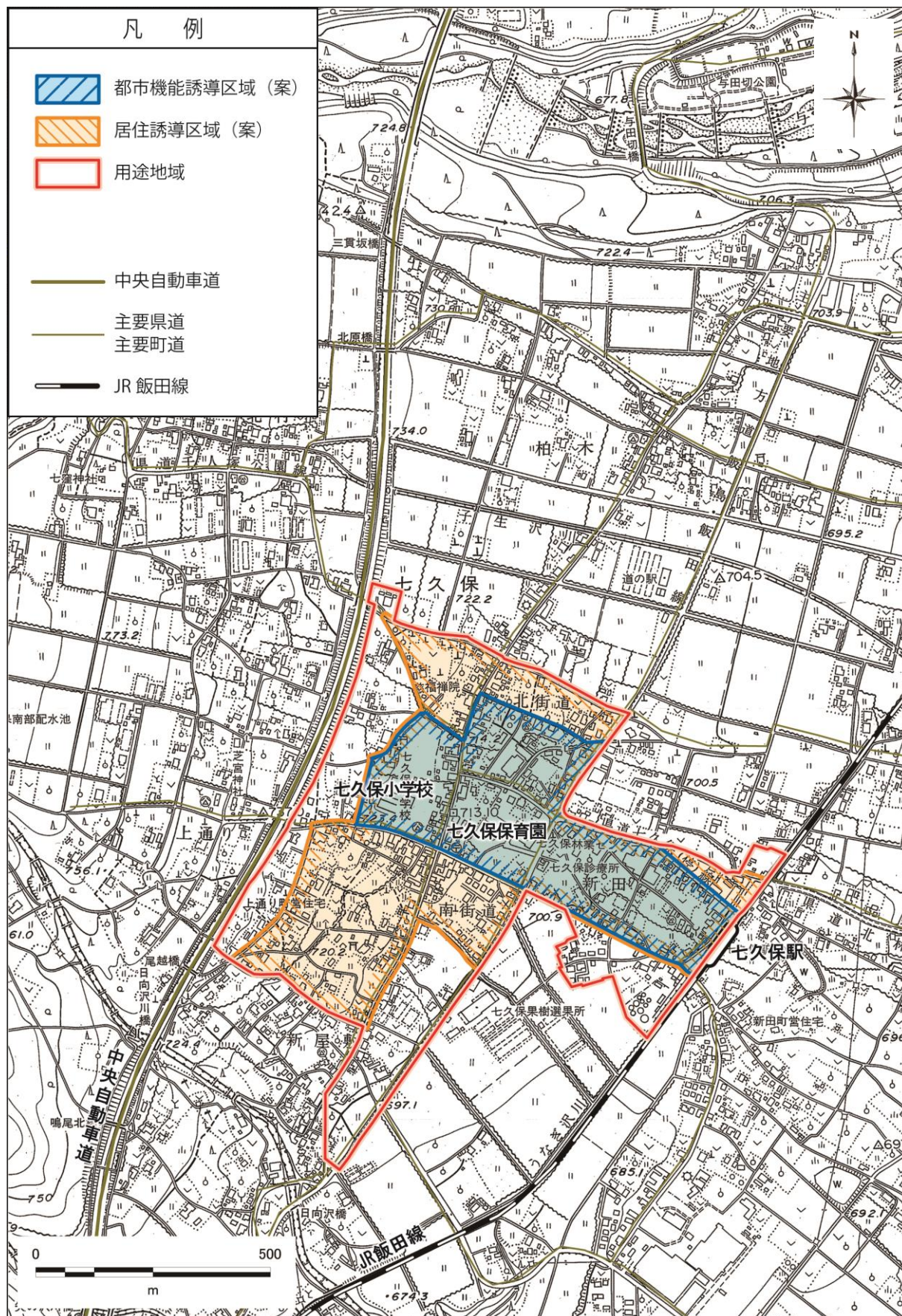


図 都市機能誘導区域 (案) と居住誘導区域 (案) (七久保地区)

用語の解説（概要）

【p. 2】

コンパクト・プラス・ネットワーク

- 人々が生活に必要な施設やお店が近くにまとまっている（コンパクト）だけでなく、公共交通などを使って便利に移動できる（ネットワーク）仕組みをつくる考え方。

都市計画区域

- まちづくりのルールを決める範囲のこと。建物の建て方や土地利用を計画的に進めるために県が指定する。飯島町では、町の西側の山林を除く区域が指定されている。（都市計画法第5条に規定）

用途地域

- 無秩序な開発を防ぐ目的で住宅・商業・工業などのエリアに分け、土地の使い方を決めるものであり、町が指定する。飯島町では飯島駅周辺や七久保駅周辺の市街地、町北部の工業団地などに指定されている。（都市計画法第8条に規定する地域地区）

特定用途制限地域

- 用途地域のない場所で、特定の建物の建設を制限する地域。周囲の環境を守るために設定される。飯島町では現在指定されていない。（都市計画法第8条に規定する地域地区）

防火地域

- 火災の延焼を防ぐため市街地の中心部や建物が密集する地域に指定され、耐火建築物の建設が義務付けられる。都市計画法に基づく防火地域は、飯島町では現在指定されていない。（都市計画法第8条に規定する地域地区）

景観地区

- 美しい街並みを守るために、建物の高さやデザインに規制をかける地域。歴史的な町並みなどを保護するもの。飯島町では現在指定されていない。（都市計画法第8条に規定する地域地区で、景観法第61条の規定による景観地区）

【p. 3】

都市計画道路

- 将来的に道路を整備するために計画された道のこと。飯島町には9路線 14,890mが計画決定されている。2路線が一部整備済みであり、平成30年度に伊南バイパス線が暫定2車線で全線開通している。

インクルーシブデザイン

- 高齢者や障がい者を含む多様な人々のニーズを考慮し、誰もが使いやすい製品や環境を設計する考え方。特定の対象者向けではなく、社会全体の利便性向上を目的とし、公共施設や交通手段の整備などに活用される。

ユニバーサルデザイン

- 年齢や障がいの有無に関係なく、初めから多くの人が快適に利用できるよう設計する考え方。段差のない歩道やわかりやすい案内表示など、誰にとっても使いやすい環境や製品を目指すもの。

コンパクトなまちづくり

- 住宅や商業施設、医療・福祉施設などを町の中心部に集め、効率的なまちづくりを進めること。

【p. 4】

低未利用地

- 活用されていない、または十分に使われていない土地のこと。例えば、空き地や空き家、昔の工場跡地など。