

山吹下河原未来ビジョン
～土地利用計画～

令和6年6月

高 森 町

山吹下河原未来ビジョン ～土地利用計画～

目次

第1章 山吹下河原未来ビジョンの基本的事項	3
1.山吹下河原未来ビジョンとは	3
2.本ビジョン策定の目的	3
3.本ビジョンが対象とする区域	3
4.本ビジョンにおける住民・行政の位置付け	4
5.本ビジョンの計画期間	4
第2章 現況把握	5
1.人口の推移	5
2.土地利用現況	7
3.建物用途別現況	8
4.建物新築状況	8
5.防災ハザードマップ	9
6.高森町の商圈	10
第3章 上位計画における位置付け及び現在取り組み中の計画	11
1.上位計画における位置付け	11
(1)第7次高森町振興総合計画（令和元年度（令和2年3月）策定）	11
(2)高森町土地利用計画（平成28年3月策定）	13
(3)飯伊圏域都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（令和5年5月変更）	17
(4)下河原地区土地利用構想	21
(5)天竜川高森かわまちづくり賑わい拠点整備 基本構想（令和5年3月策定）	22
2.事業実施中の計画	27
(1)山吹ほたるパーク周辺整備事業（令和3年度～ 整備中）	27
(2)天竜川高森かわまちづくり計画（令和2年3月 支援制度登録）	28
(3)山吹地区MIZBE（ミズベ）ステーション整備事業（令和5年4月～ 整備中）	29
第4章 住民意向の確認	30
1.ワークショップ等の開催	30
2.地域住民等への意見の再確認	40
3.住民意向の取りまとめ	40
第5章 高森町における対象区域の位置付け及び土地利用の方向性の確認	42
1.対象区域の位置付け	42
2.土地利用の方向性	43
第6章 住民共通の目指すべき姿	44
1.連携・活用軸の設定	44
2.ゾーン・拠点の設定	45
3.本ビジョン実現への取り組み	47

第1章 山吹下河原未来ビジョンの基本的事項

1.山吹下河原未来ビジョンとは

山吹下河原未来ビジョン（以下、「本ビジョン」という。）は、山吹下河原地域の今後の土地利用の方向を住民共通の目指すべき姿として示すものである。

2.本ビジョン策定の目的

山吹下河原地域は大型商業施設の集積が見られ、また、天竜川高森かわまちづくり計画（山吹地区 MIZBE ステーション整備を含む）が推進されている。さらに、新たな公共施設やスポーツ関連施設の整備も推進されるなど、土地利用に大きな変化が想定されている。

今後、これらの変化が周辺部の土地利用に影響を及ぼし、無秩序な土地利用が計画される可能性がある。

そこで、本町における当該地域の位置付けを明確にしたうえで、望ましい土地利用の方向を明確にし、誘導することを目的として、本ビジョンを策定する。

3.本ビジョンが対象とする区域

本ビジョンの対象区域は、山吹下河原地域の大型商業施設が立地する区域を中心として、北は山吹駅周辺、東は国道 153 号山吹交差点、西は下平駅周辺、南は MIZBE ステーションに囲まれた範囲（天竜川高森かわまちづくり計画の対象地を含む）とする。

一体的な土地利用が想定されるこの範囲を「山吹下河原地域」と称し、計画の対象とする区域を図1に示す。

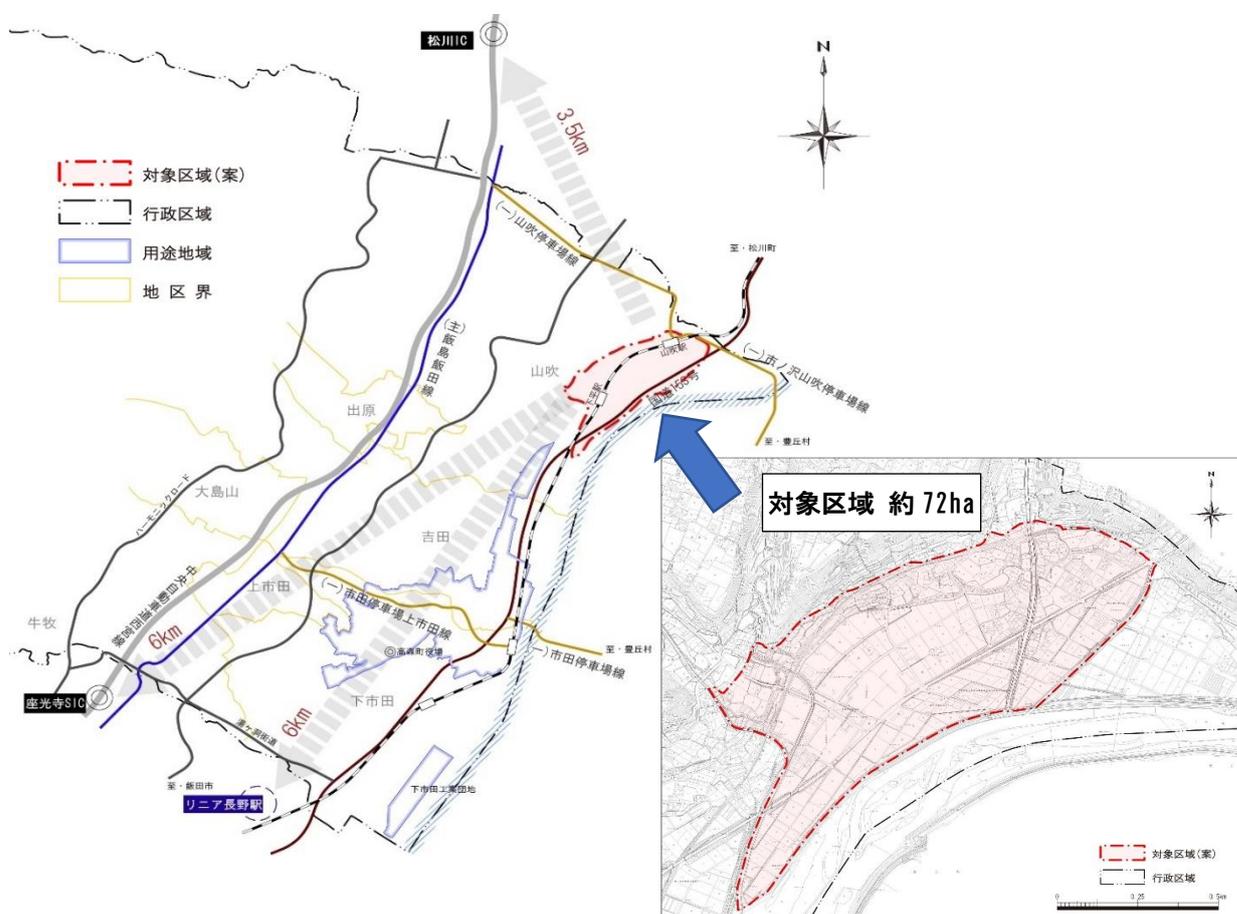


図1 本ビジョンが対象とする区域

4.本ビジョンにおける住民・行政の位置付け

本ビジョンの住民（町民・事業者）及び行政（町・国・県）の位置付けを以下のとおりとする。

主体	位置付け
住民（町民・事業者）	本ビジョンを十分に理解し、土地を利用する際には本ビジョンを考慮して、主体的に取り組むよう努めます。 (私権を侵害するものではありません。)
行政（町・国・県）	住民の取り組みを円滑に進めるため、必要な社会資本等の整備に取り組めます。

5.本ビジョンの計画期間

土地利用計画は、長期にわたる取り組みが必要である。ただし、計画の内容によっては、早期に取り組むことが必要な場合もあるため、計画期間は長期（20年間）、中期（10年間）の2つの期間を設定する。

計画期間

長期目標期間 : 令和6年度（2024年度）～令和25年度（2043年度）の20年間

中期目標期間 : 令和6年度（2024年度）～令和15年度（2033年度）の10年間

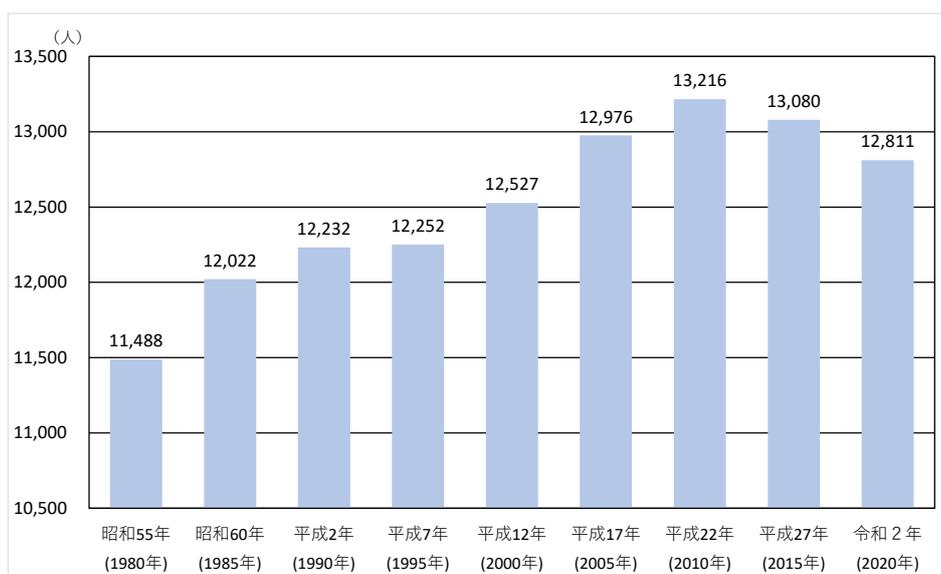
第2章 現況把握

1. 人口の推移

国勢調査における高森町の人口の推移を図2に、年齢3区分別人口割合の推移を図3に示す。また、住民基本台帳における山吹区の人口と世帯数の推移を図4に、地区別人口の増減率推移を図5に示す。

図2を見ると、高森町の人口は平成22年（2010年）までは増加していたが、その後減少に転じ令和2年（2020年）の総人口は12,811人となっている。

また、図3を見ると、年齢3区分別人口割合は高齢化の進行がみられ、令和2年（2020年）の65歳以上の人口割合は32.7%となっている。



(参考：高森町町勢要覧)

図2 高森町の人口推移（年齢不詳を除いた値）



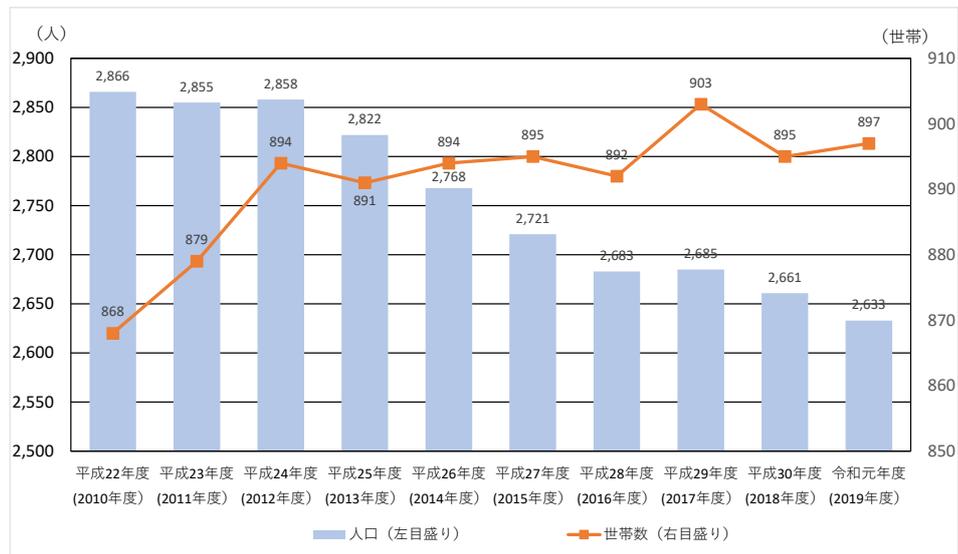
(参考：高森町町勢要覧)

図3 高森町の年齢3区分別人口割合の推移

図4を見ると、対象区域が含まれる山吹区の近年の人口は減少の一途をたどっており、平成22年度（2010年度）に2,866人であった人口は、令和元年度（2019年度）には2,633人と8.1%の減少となっている。

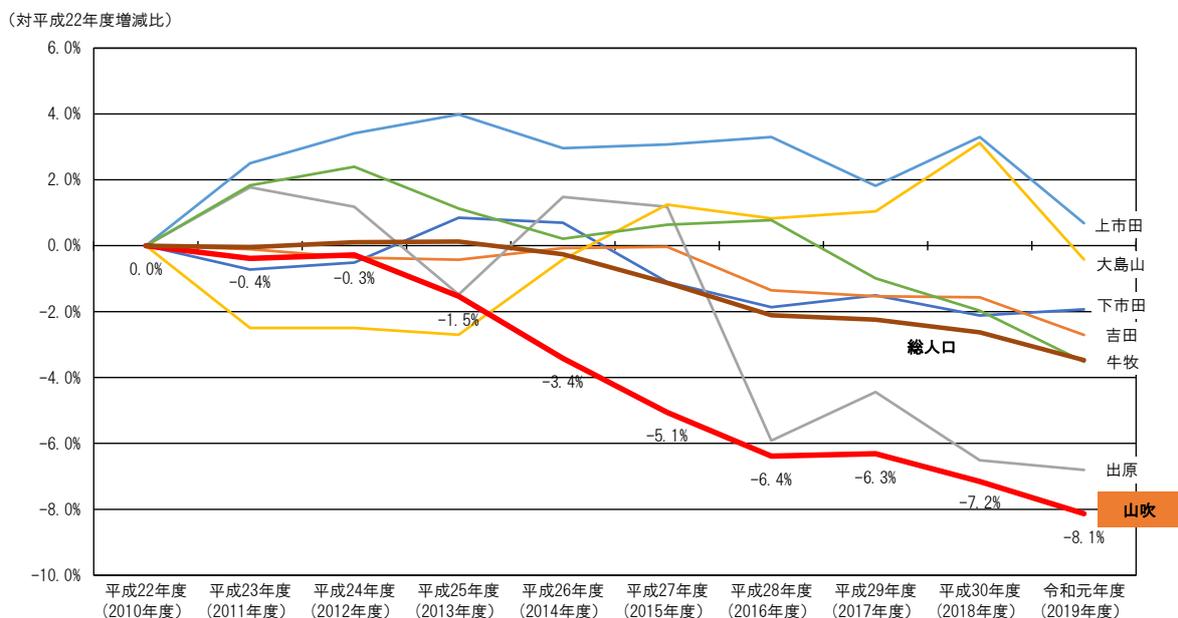
一方、山吹区の世帯数は概ね増加傾向にあり、平成22年度（2010年度）は868世帯であったが、令和元年度（2019年度）には897世帯まで増加している。

図5を見ると、山吹区の人口減少率はその他の地区と比べて著しく高いことがわかる。



(参考：住民基本台帳 (各年度1月1日現在))

図4 山吹区の人口と世帯数の推移



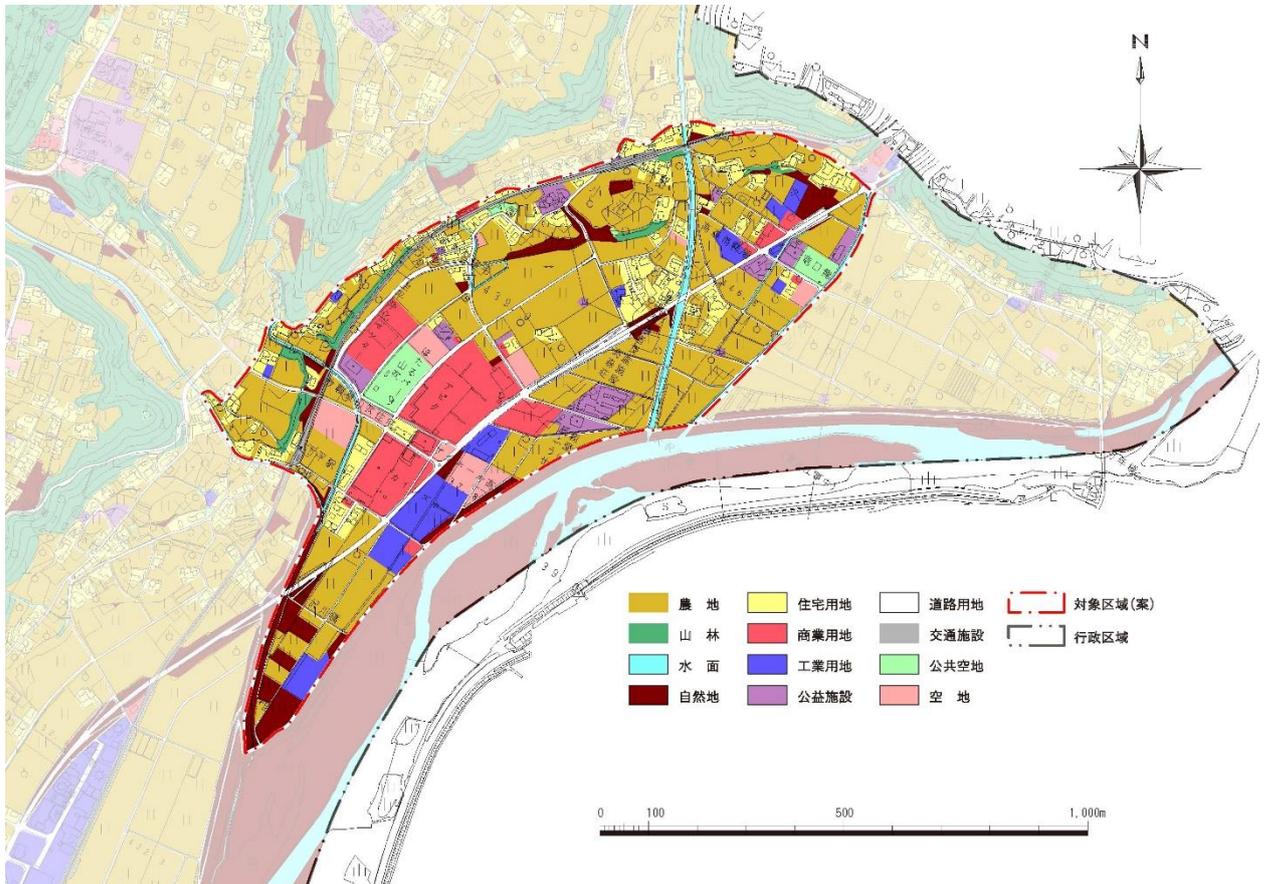
(参考：住民基本台帳 (各年度1月1日現在))

図5 地区別人口の増減率推移 (対平成22年度比)

2. 土地利用現況

図6に示すとおり、対象区域の土地利用は主に農地が占める平地であり、農地の中に集落地や公共施設用地等が分布しているほか、国道153号沿いには大規模でまとまりのある商業・工業用地が位置している。

また、対象区域西側の大規模な商業用地に隣接して、民間の宅地分譲による住宅地が集積している。

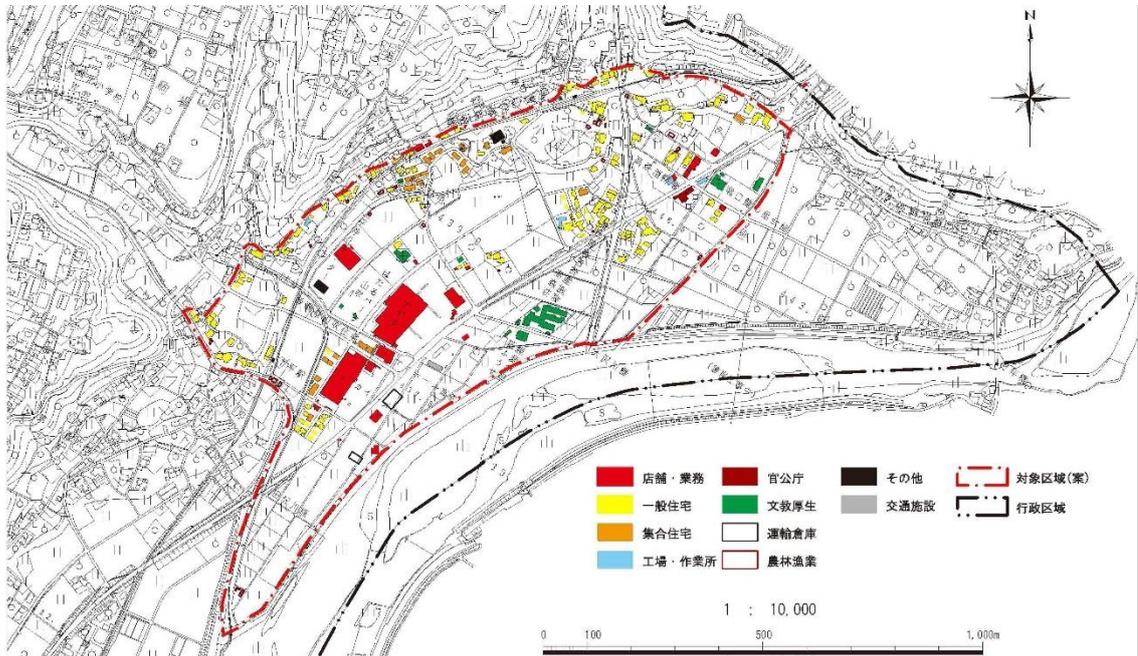


(参考：令和元年度高森町都市計画基礎調査)

図6 土地利用現況図

3. 建物用途別現況

図7に示すとおり、対象区域の建物用途は、国道153号沿いに大型商業施設などの店舗、また、医療や福祉サービス系などの文教厚生施設が多く分布している。それ以外の建物は一般住宅、集合住宅が主となっている。

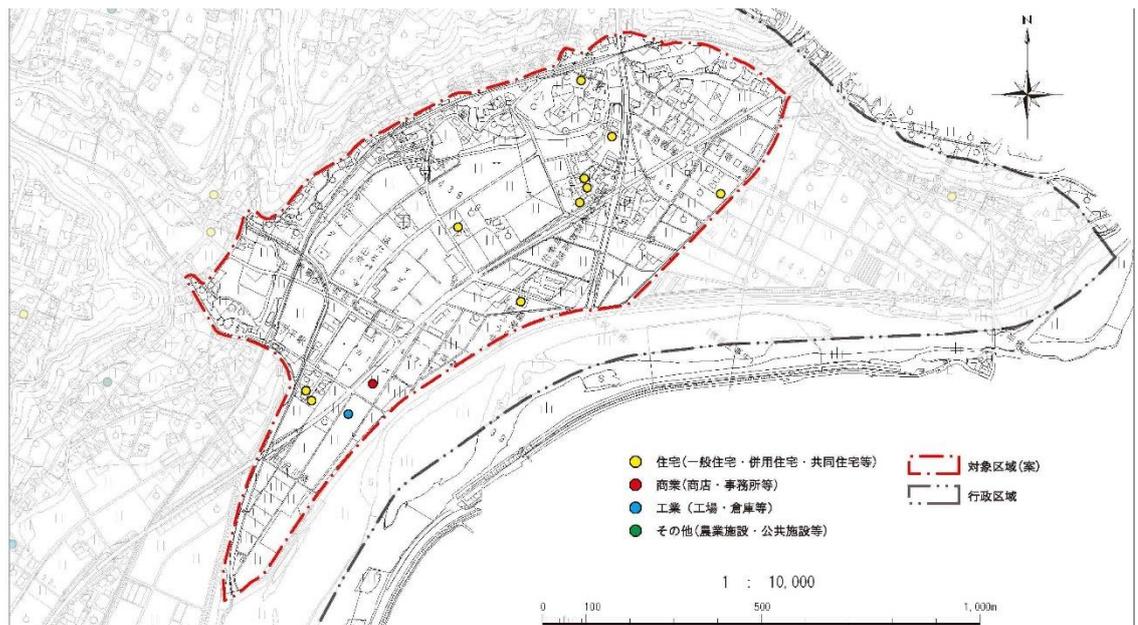


(参考：令和元年度高森町都市計画基礎調査)

図7 建物用途別現況図

4. 建物新築状況

図8に示すとおり、平成25年度(2013年度)から平成30年度(2018年度)までの6年間に於ける対象区域への新築建物は12件であり、用途は、併用住宅等を含む住宅が10件、工業及び商業系建物がそれぞれ1件となっている。



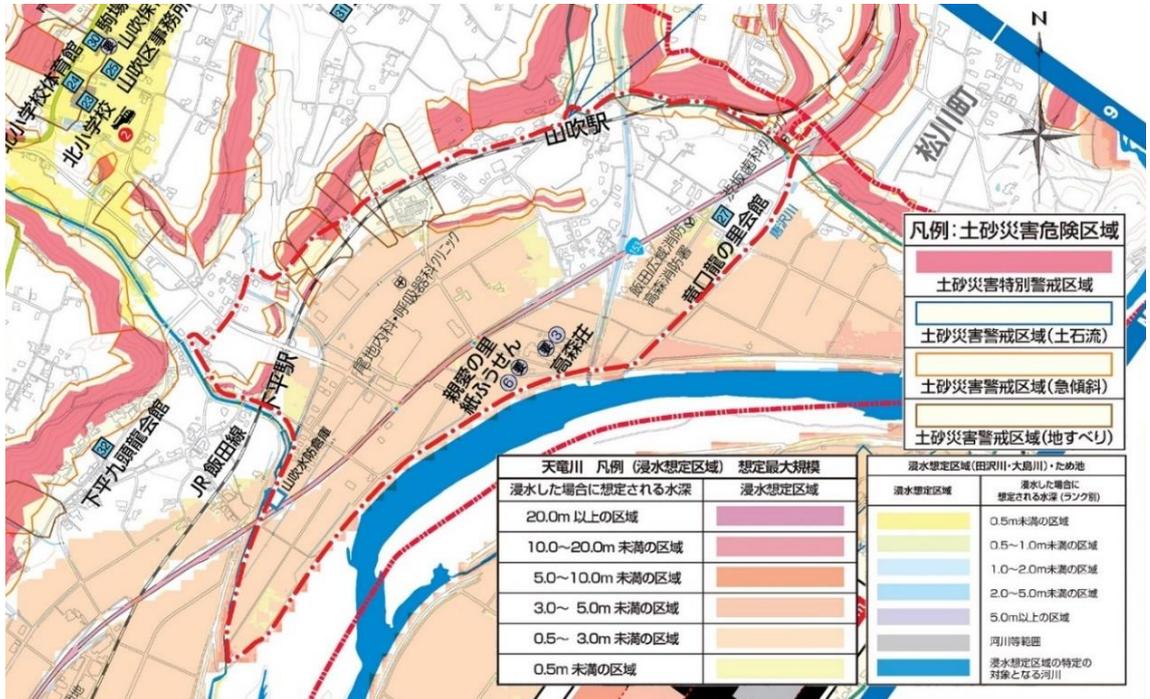
(参考：令和元年度高森町都市計画基礎調査)

図8 新築建物分布図

5. 防災ハザードマップ

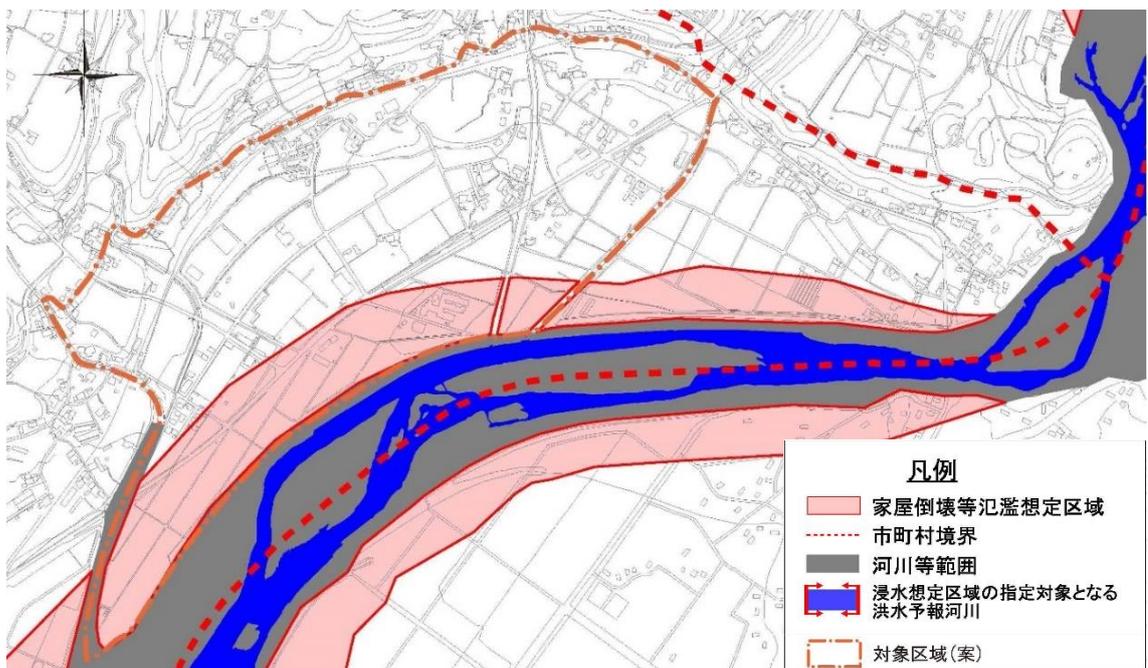
図9に示す防災ハザードマップを見ると、対象区域は天竜川に面しており、そこから段丘付近にかけて浸水想定区域に設定され、浸水深は0.5～3.0mの範囲が主となっている。また、段丘沿いには急傾斜地による土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域が設定されている。

図10に示すとおり、国道153号よりも東側の天竜川沿いには、天竜川による家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）が想定されている。



（出典：町防災ハザードマップ）

図9 防災ハザードマップ



※天竜川上流河川事務所公表の区域図に対象区域（案）を重ねたもの。

（参考：町防災ハザードマップ）

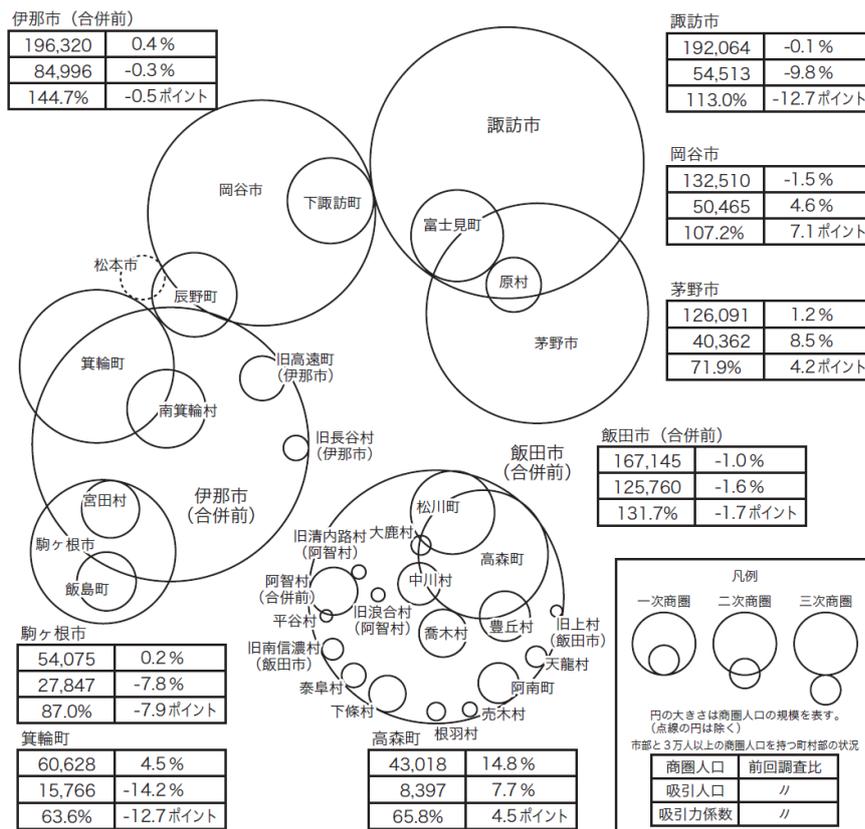
図10 天竜川の洪水浸水想定区域図（家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食））

6. 高森町の商圈

図 11 に示す長野県南信地区の商圈構造を見ると、高森町は飯田市の一次商圈に含まれている。一方、松川町、大鹿村、豊丘村、中川村は飯田市の一次商圈であり、高森町の二次商圈にも含まれる。また、喬木村は高森町の三次商圈に含まれる。

高森町の全品目の商圈人口は 43,018 人であり、商圈人口、吸引人口ともに増加し、成長傾向にある成長商圈となっている。地元滞留率は 26.3% である。

高森町を訪れる買い物客の目的地は、対象地域にある大型商業施設や市田駅周辺の商店街、国道 153 号沿いの沿道型商業施設と推察される。



(注) 図表の制約上、一部に凡例と一致しない箇所がある。

- 注) 一次商圈：地域の消費需要の 30%以上を吸引している地域
 二次商圈：地域の消費需要の 10%以上 30%未満を吸引している地域
 三次商圈：地域の消費需要の 5%以上 10%未満を吸引している地域

《全品目平均》	
(ア) 商圈人口 43,018 人 (前回調査比+14.8%)	(県内町村第 2 位)
(イ) 商圈内市町村数 6 町村 (前回調査比+1)	
(ウ) 高森町商圈から外れた市町村 <該当なし>	
(エ) 新たに高森町商圈に加わった市町村 喬木村 (吸引率 7.6%)	
(オ) 地元滞留率 26.3% (前回調査比+0.7 ポイント)	
(カ) 主な流出先 飯田市 (合併前) (流出率 56.6%)	
(キ) 吸引人口 8,397 人 (前回調査比+7.7%)	(県内町村第 2 位)
(ク) 吸引力係数 65.8% (前回調査比+4.5 ポイント)	

※吸引人口=流入人口+地元滞留人口

高森町の流入人口は 5,036 人で県内町村第 1 位となっている。

(出典：長野県商圈調査報告書 (令和 3 年度版))

図 11 長野県南信地区の商圈構造 (概念図) <全品目平均>

第3章 上位計画における位置付け及び現在取り組み中の計画

1. 上位計画における位置付け

(1) 第7次高森町振興総合計画（令和元年度（令和2年3月）策定）

第7次高森町振興総合計画は、高森町まちづくり基本条例に定めるまちづくりの基本理念を具現化する計画であり、町の最上位にあたるものである。「まち・ひと・しごと創生総合戦略」の計画期間が終了することに併せて、振興総合計画の改訂を前倒しし、総合戦略と一体となる計画とし、目指す姿を明確にして、成果指標や取り組みの評価を合理的に行い、高い成果を発揮することを目指している。

第7次振興総合計画基本計画

第3章基本計画書

分野E 施策1 「やるのも見るのも」スポーツを楽しむ

計画期間の基本方針

町民が生涯を通じてスポーツに親しみ、楽しむことができ、スポーツを通じて、心身ともに元気で健康に暮らすことを目指します。

- ① スポーツを推進することで、誰もがいつでもスポーツを気軽に楽しみ、仲間づくりや地域づくりを進めます。
- ② 町民がスポーツの全国大会を目指すことができるよう、施設等の整備、環境の整備を行い、活動を支援します。
また様々なスポーツを「観る」取り組みを進めます。
- ③ R9年の国体開催地として、町民の意識の醸成に努めます。開催後は競技場の跡地利用についても、町民の積極的な活用を推進します。

第3章基本計画書

分野I 施策2 「安全・便利で心地よい」いつも快適住環境

計画期間の基本方針

R11年度にはリニア中央新幹線が開業するため、飯田駅への主要な道路網の整備完了を目指します。公共交通は自動運転の導入により安全・安心で心地よい環境に向けて、大きく変化します。子育て世代をはじめとする町民との懇談等を行い、町民の意見が反映されることを目指します。

- ③ 公園施設については、各公園を特徴的な公園となるように考えるとともに、廃園を含めた今後のあり方についても検討を行います。又、長寿命化計画に基づき、施設の修繕を行い、安全・安心に努めます。

日本一のしあわせタウン総合戦略

政策エ 魅力があり、安心して暮らせるまちへ

基本目標 安心して暮らせる持続可能な地域の形成を目指す

基本的な方向性

- ⑤町民が生涯を通じてスポーツに親しみ、楽しむことができ、スポーツを通じて、心身ともに元気で健康に暮らすことを目指します。

施策1 居心地が良い住環境・交通インフラの充実

1. 施策の取り組みと目標指標

【住環境】

- ③公園施設については、各公園を特徴的な公園となるように考えるとともに、廃園を含めた今後のあり方についても検討を行います。又、長寿命化計画に基づき、施設の修繕を行い、安全・安心に努めます。
- ⑥かわまちは国体開催に向けた整備を行い、その後は防災とまちづくりの拠点としての整備を行います。

【土地利用】

- ②住みやすさをPRした土地利用について研究していきます。
- ③豊かな風景を守りながら土地が有効に利用されるよう、景観計画や土地利用計画の周知浸透を図ります。

施策4 様々な方法でスポーツを楽しむ

1. 施策の取り組みと目標指標

【スポーツ】

- ②町民がスポーツの全国大会を目指すことができるよう、施設等の整備、環境の整備を行い、活動を支援します。また様々なスポーツを「観る」取組みを進めます。
- ③R9年の国体開催地として、町民の意識の醸成に努めます。開催後は競技場の跡地利用についても、町民の積極的な活用を推進します。

横断的目標 ここは、なりたい「あなた」に会えるまち

基本目標 地域を好きになり、地域を良くするために活動する

基本的な方向性

- ③若者世代が地元に着し、自治組織や新たなまちづくりが活性化することで、持続可能な地域を目指します。

(2) 高森町土地利用計画 (平成 28 年 3 月 策定)

高森町土地利用計画は、2027 年に飯伊地域悲願のリニア中央新幹線の開業が予定され、高森町もその効果を活かし発展することが期待されているが、一方で守るべき農地を明確にし、乱開発を防止しつつ開発需要へ対応するために、町の土地利用の在り方などあらかじめ模索しておくことが求められていることから、高森町の区域について定める土地（以下「土地」とは高森町域の土地を指す。）の利用に関し、必要な事項を定めた計画であり、土地利用に関する基本的な指針（方向性）となるものである。

(1) 基本とする理念

高森町が人・文化・自然といった町の宝、つまり今、町にある資源を活かし、時代に合った形に変化させながら未来に継承していくために、土地を計画的かつ有効に利用することを土地利用の基本理念とします。

(2) 土地利用における重要事項（抜粋）

- ⑤ 守るべき農地を明確にし、適切に維持する土地利用
- 農地は、人々が生きていくために不可欠な食料を生産するために必要な土地であると共に、高森町の景観形成上も重要な役割を担っている一方、農業後継者の高齢化や担い手不足が課題となっていることから、優良農地を守るべき農地と位置づけ、適切に維持していくことに努めます。

(3) 土地利用ゾーニングの視点

土地利用計画は、平成 25 年度より策定に着手し、土地分級手法により土地が持っている本来的な潜在能力を客観的に評価し、ワークショップや住民懇談会を通して、(2) で示す重要事項に従い方向性を以下の視点によりまとめました。

- ① 守り、継続していくべき「農地」はどこか
- ② 農地などの中で、新たな「住宅地」、「工業地」、「商業地」を確保すべきところ
- ③ 保全すべき現状及び新たに開発すべき「住宅地」、「工業地」、「商業地」はどこか
- ④ 大切にしていけるべき「景観」や「歴史・文化的遺産」はどこか など

(4) 土地利用計画の位置づけ

- ① 住民が捉える用途地域外（白地地域）の土地利用の具体化
- ② 保全すべき農地の明確化
- ③ 町内外の企業・事業者の新たな土地需要、開発・事業化に対して、当面応えていくための土地利用の方針
- ④ 町が考えている政策的な土地利用及びまちづくりの反映
- ⑤ 都市計画法、農振法を超える土地利用計画ではないが、将来、法的計画として整備し、土地利用をより実効性のあるものとしていくための位置づけである。

(6) 土地構造

高森町は、地形の高低、河岸段丘、3つの河川・天竜川流域が形作る土地構造です。

- 南北の土地利用
上段道路、県道、広域農道や地形的背景から上段・中段・下段の土地利用が形成されている。
- 東西の土地利用
大きくは、大島川の右岸、胡麻目川の右岸、田沢川右岸、田沢川の左岸の4つの河川流域の土地利用となっている。
- 町の歴史的な中心地、主な歴史文化
町内各地に広く分布している。
- 土地利用の実態・動向
飯田市に近接するゾーン、県道、広域農道の沿道は、農地の住宅地化が進行している。
- 保全すべき農地
高森町の上段・中段地域、天竜川の河川敷に広く分布している。

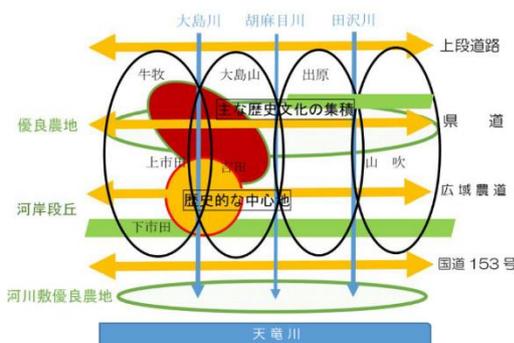


図 土地利用構造の概念

V 土地利用計画

1. 土地利用ゾーニングの設定

- ① 宅地系土地利用として、宅地化ゾーン、保全及び形成型の沿道、商業地ゾーン、工業地ゾーンを設定します。
- ② 農地系の土地利用としては、集落地・農地となっている土地利用の中で優良農地として保全すべきゾーンを位置づけて設定します。

(1) 宅地化ゾーン（抜粋）

リニアの開発などの影響や、地方創生総合戦略に配慮し、農地・歴史文化の保全を図りつつ住宅などの宅地化予備群として位置づけるゾーンとして設定します。

山吹地区	山吹地区は、自然・景観に優れ優良農地が見られる集落地や農地が広く分布しています。一方、下平駅周辺はすでに新築動向が見られます。 <u>高森北小学校の児童減少対策なども考慮し、高森北小学校周辺の宅地化を図ります。</u>
------	---

(2) 沿道土地利用規制ゾーン

主な幹線道路の現状の土地利用や建物形態、景観などを保全し、または将来まちづくりを実現していくために、主要幹線道路の土地利用を設定します。

商業・業務サービス型の沿道	国道 153 号は、リニア中央新幹線長野県駅へのアクセス道として、開発の影響を受けることが予想されることから乱開発の防止、景観の維持向上が必要です。 <u>町を代表する幹線道路として、商業や業務サービス型が充実される沿道とします。</u>
---------------	---

(3) 商業地ゾーン

用途地域外で新橋梁や道路などの整備などにより、商業地の発展成長が期待でき、まちづくりの観点からも必要と考えられるため、商業地土地利用として設定します。

山吹地区下平駅・国道 153 号の周辺	下平駅周辺、国道 153 号沿道は、商業、業務、サービス系の施設が多く分布し、すでに商業ゾーンを形成しており、また新築動向も見られます。将来、天竜川架橋（新万年橋）の建設計画もあることから、 <u>下平駅周辺、国道 153 号沿道は活性化し、発展、成長していくよう「商業地ゾーン」に設定します。</u>
---------------------	---

(4) 工業地ゾーン

計画対象区域内に関連する記述はみられない。

(5) 優良農地保全ゾーン

現在優良農地（第 1 種農業振興地域）として保全され、今後農地を集約し、農業規模の拡大などが期待できる農地を、農業地土地利用として設定します。

山吹地区	<ul style="list-style-type: none">● 田沢川南の県道から広域農道● 竜口● 新田原● 増野
------	---

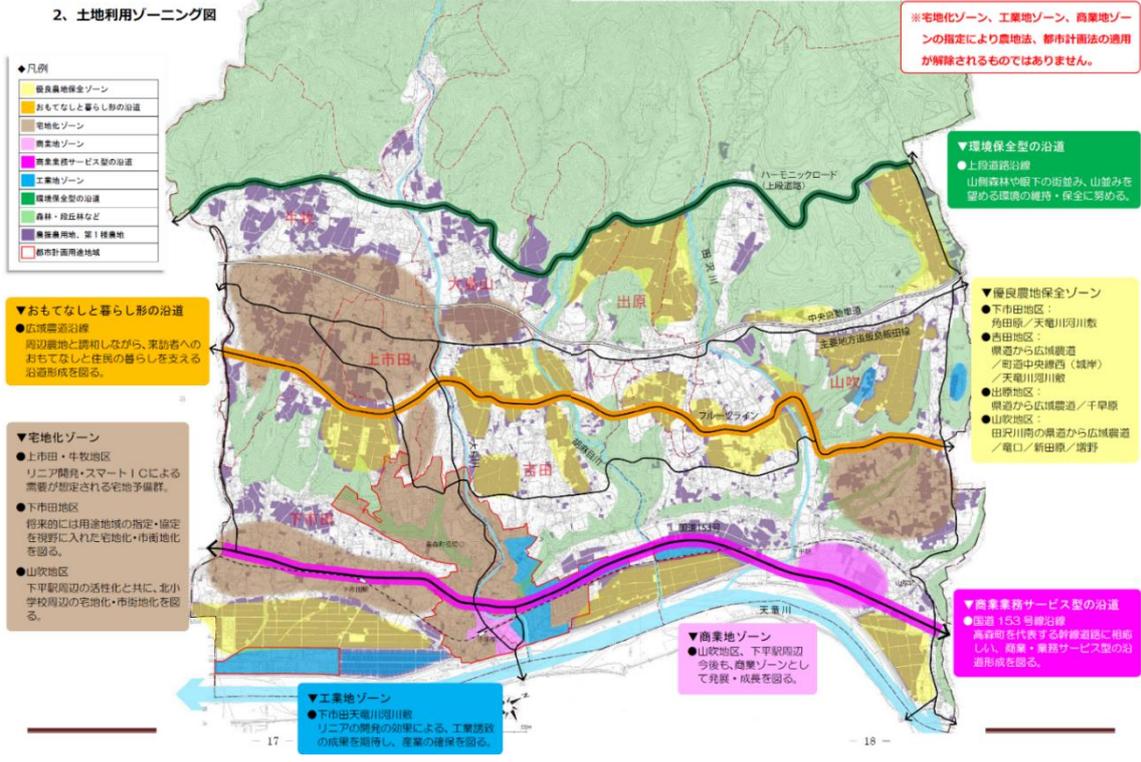
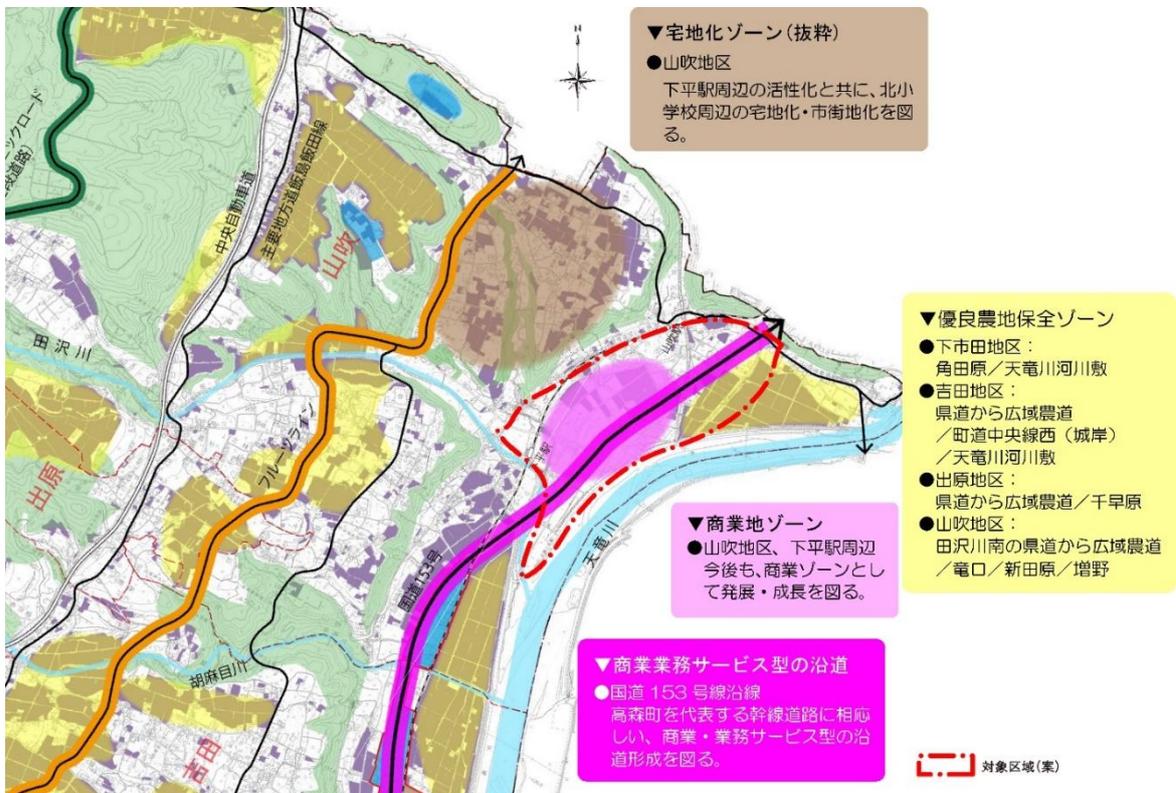


図12 土地利用ゾーニング図（町全域）



※土地利用ゾーニング図に対象区域（案）を重ねたもの
図13 土地利用ゾーニング図（対象区域周辺を拡大）

(3) 飯伊圏域都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（令和5年5月変更）

この計画は、飯田都市計画区域（飯田市）、松川都市計画区域（松川町）、高森都市計画区域（高森町）の3市町について、都市計画の整備、開発及び保全の方針を示している。

都市計画の目標

飯伊圏域は、東に南アルプス、西に中央アルプスを望み、豊富な水量を誇る天竜川や豊かな森林に囲まれるなど、多彩な自然環境のもと、農業を基盤とした経済活動や多くの伝統文化が育まれた地域であるとともに、三遠南信自動車道の整備やリニア中央新幹線の開業により、新たな都市の発展が期待され、これらの整備効果を最大限生かした都市づくりが求められる地域である。

本計画は、このような圏域の特徴を考慮し、都市づくりに対する合意形成の促進を図るため、飯田都市計画区域、松川都市計画区域、高森都市計画区域を中心に構成される飯伊圏域を対象として、県が広域的見地から、関係市町や住民の意向を反映しながら、各圏域における歴史や文化、地域特性といった個性を生かし各地域の役割や連携が図られるよう都市計画の目標とその実現に向けた基本的な方針を示すものである。

なお、市街化の進展や生活圏としての一体性の観点から、その状況に応じて、都市計画区域の指定要件を勘案しながら新たに都市計画区域の指定などを検討する。

①主用途の配置方針（抜粋）

a. 商業系ゾーン

地域拠点に位置づけた、高森町役場・市田駅周辺は、居住機能をも取り込みながら商業機能の強化・拡充を進め、本区域のシンボリックな商業地の形成を図る。

また、一般国道153号の沿道については、交通利便性を活用した都市的土地利用を推進するものとする。

b. 工業系ゾーン

高森第一工業団地や下市田工業団地などの既存工業集積地は、道路や企業用地内の緑化などによる環境対策をさらに進めつつ、交通拠点施設との連絡性強化など生産活動基盤の拡充を図る。

また、今後、工業用地が遊休地化した場合には、土壌汚染の有無に留意しながら、時代のニーズに適合する新たな土地活用を図る。

c. 住宅系ゾーン

c 北部・中部地域

吉田・出原・山吹地区は、自然環境や田園風景等に留意しつつ、都市基盤施設の整備とともに秩序ある土地利用を推進し、良好な居住環境を有する農村型住宅地の形成を図る。

②市街地の土地利用の方針

高森町役場・市田駅周辺の出砂原地区などの既存の商業地では、地域住民の生活に密着した商品を提供して消費生活を支えてきたが、車社会の進展に伴う幹線道路沿いへの沿道型店舗の立地等により、活力が低下している。

高齢化社会を迎え、高齢者が歩いて買い物ができる範囲に便利な商店がある生活圏整備が必要であり、中心市街地において住宅整備などの定住人口増加を図るとともに、安全・快適で利便性の高い交流拠点の整備により、商店街の活性化に努める。

また、一般国道153号など幹線道路沿道への商業施設の立地が今後も予想されるが、計画的な立地に努める。

e. 優良な農地との健全な調和に関する方針

市街地周辺等に広がる農地は、食料生産の場であると同時に、洪水防止機能、水資源涵養機能の他にも多様な動植物の生息地としても機能しており、そこに点在する集落を含め美しい景観を形成する上でも重要な役割を担っている。

これら農地の多面的な機能を将来的にも継承し続けるため、農業振興地域の整備に関する法律に基づく農用地区域は、営農条件の維持、向上を図るため、長野県農業振興地域整備基本方針に基づく取り組み及び農地法の適切な運用を通じて今後も保全を図る。

既存集落については、周辺の農業環境との調和・共存に配慮しながら、生活環境基盤整備を進め、居住環境の向上と集落コミュニティの維持を図る。

遊休農地等の有効利活用や農業に関わる観光・レクリエーション機能の導入等については、周辺環境への影響に十分留意しながらより計画的に対応する。

f. 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

土砂災害から住民の生命を守るため、「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律」に基づく土砂災害特別警戒区域等の区域について、危険周知、警戒避難体制の整備、一定の開発行為の制限、建築物の構造規制、既存住宅の移転促進等のソフト対策を推進する。

また、砂防法、地すべり等防止法、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律により、指定された区域内においては、土地の形質変更等、土砂災害を誘発する行為を制限する。

河川の洪水等による水害に対する安全を確保するため、立地適正化計画の防災指針や開発許可制度などにより浸水想定区域等における新たな市街化を抑制するとともに、災害リスクの低いエリアへの居住誘導を検討する。

g. 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

本圏域は水と緑に恵まれた雄大な自然環境を有しており、特に自然公園に指定されている天竜川と松川の河岸段丘によって形成された独特の地形により、全体が立体的で特徴ある景観をつくっている。

人々の生活の場に程近い森林地帯、河岸段丘の傾斜地に存する斜面樹林や、多様な価値を有する里山については、良好な都市環境を維持する上でも重要な要素であることから、森林体験やグリーンツーリズムの場など、レクリエーション利用を図るとともに、「生物多様性ながの県戦略」に基づき、生物多様性に配慮しながら、自然資源の保全を図る。

天竜川等の河川については、治水機能にも十分留意しながら水資源の確保と親水性の向上に努める。

h. 計画的な都市的土地利用の実現に関する方針

【高森都市計画区域】

近年飯田市のベッドタウンとしての住宅需要や土地利用規制の格差を背景に、広域農道沿道を中心に都市化が進み農地の宅地化が進んでいる。また、住宅からの雑排水による農業用水の汚染や、住宅への悪臭問題をかかえる畜産などに、営農環境上の問題が生じている。

住宅地と農業地域との棲み分けによる共存のために農地の集約化や宅地化の規制などの適切な対応が求められることから、特定用途制限地域などにより、計画的な土地利用の誘導を図るとともに、飯田市との土地利用規制の格差の是正を図ることを検討していく。

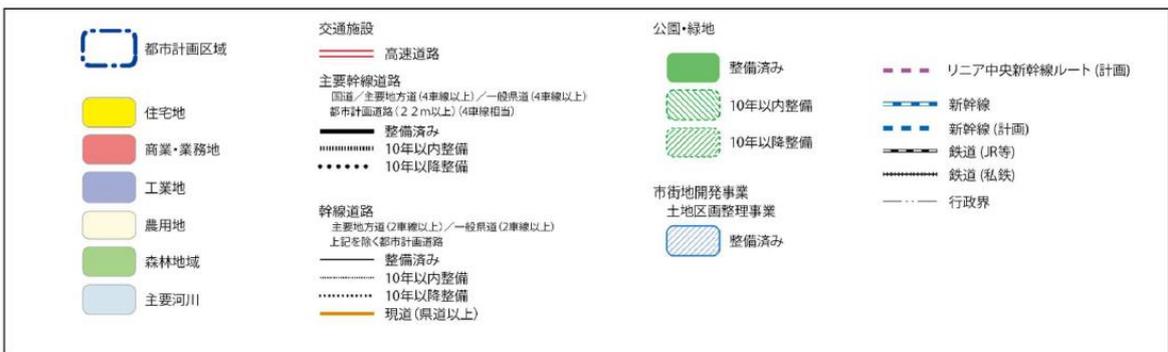
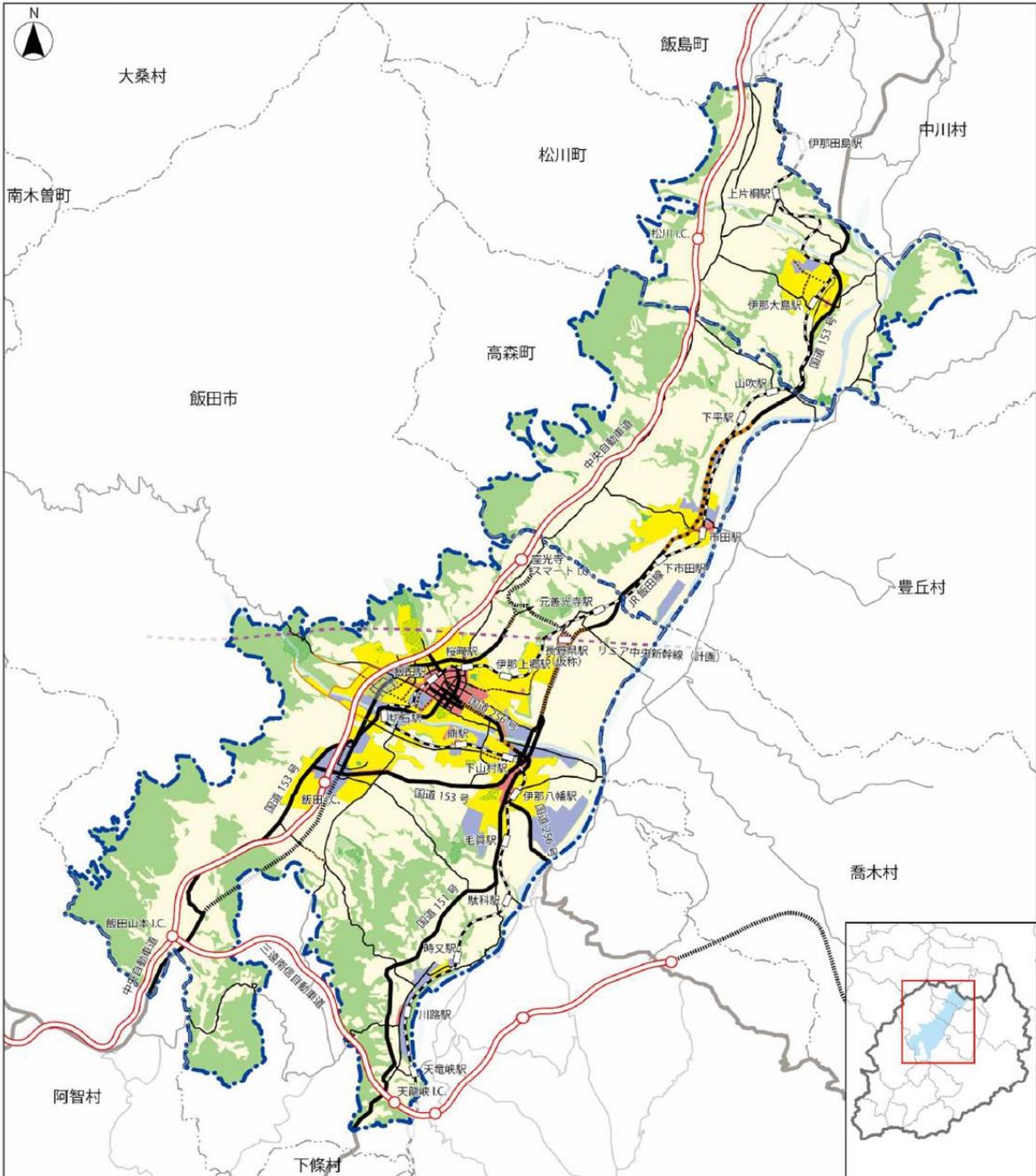


図14 都市計画区域マスタープラン都市施設等配置図(令和5年5月)

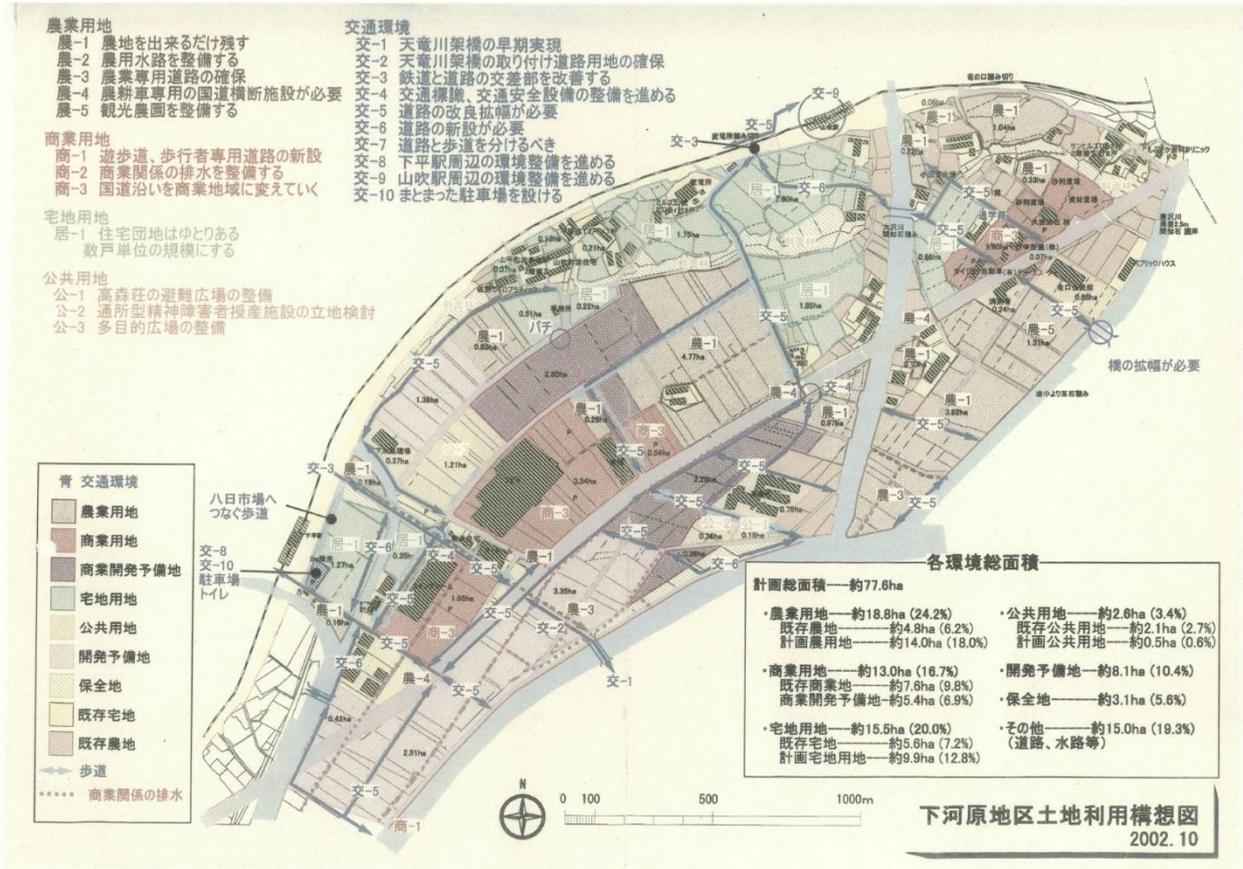


図15 都市計画区域マスタープラン都市施設等配置図（対象区域周辺を拡大）

(4) 下河原地区土地利用構想

下河原地区では、平成 14 年（2002 年）10 月に下河原地区土地利用構想を策定している。

図 16 に示すとおり、この構想では、既存の土地利用に加えて、国道 153 号の東側沿道及び現況の診療所付近から北側の区域については商業開発予定地として、また、大沢川の南側で J R 飯田線山吹駅から国道 153 号までの地区と町営住宅周辺は宅地用地として示されている。開発予定地以外では、農地をできるだけ残すこととしている。



(出典：庁内資料)

図16 下河原地区土地利用構想図

(5)天竜川高森かわまちづくり賑わい拠点整備 基本構想 (令和5年3月策定)

天竜川高森かわまちづくり賑わい拠点整備 基本構想では、JR 下平駅周辺地域と天竜川高森かわまちづくり計画対象地の一帯について、図 17 のように位置付け、計画を策定している。

JR 下平駅周辺は、国道 153 号沿いに大型商業施設、医療、福祉サービス系の施設が多く分布し、竜神大橋の架橋も進む中、今後住宅施策を含む土地利用構想が検討され、高森町における暮らしの拠点として成長が期待される地域である。

また、天竜川沿いのウォーキングコース、ほたるパークに新たに整備される予定のサッカーコート、クラブハウス等、住民の健康づくりを目指したスポーツの拠点としての発展が見込まれる。

かわまちづくり計画対象地は、JR 下平駅から徒歩 10 分程度の距離の天竜川沿いに位置し、天竜川流域の防災拠点としての役割を果たしながら、上記の周辺計画と連携して、特に川辺で様々なスポーツを楽しむことのできる公園として、賑わいと新たな関係人口が生まれていく場所となることを目指すものである。

1. 現状把握と整理

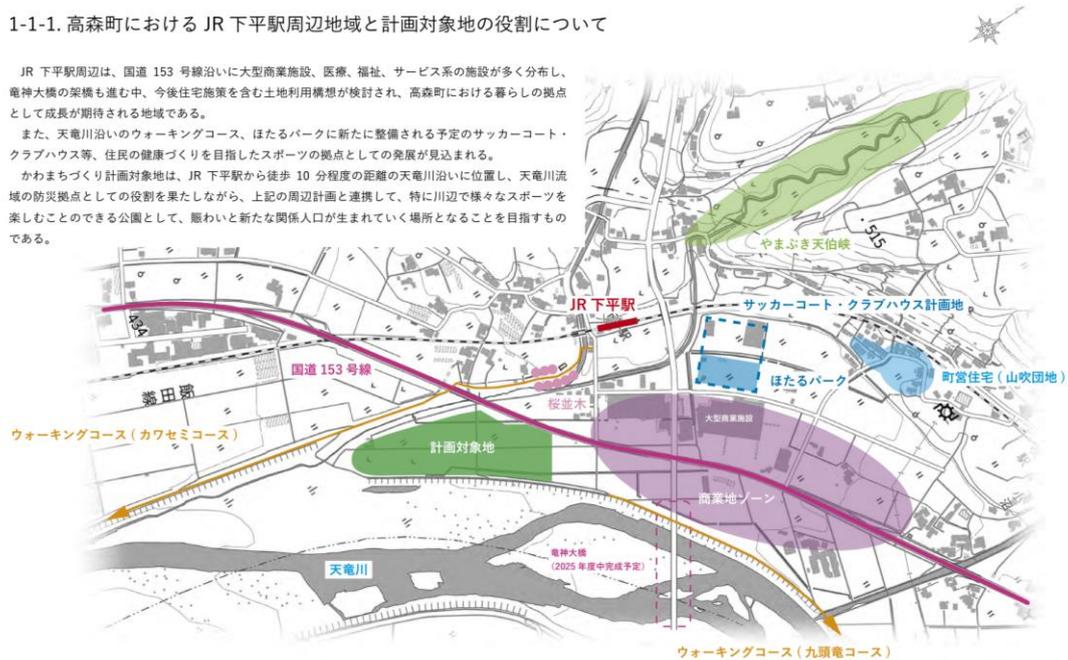
1-1. 計画対象地の状況と関連計画

1-1-1. 高森町における JR 下平駅周辺地域と計画対象地の役割について

JR 下平駅周辺は、国道 153 号線沿いに大型商業施設、医療、福祉、サービス系の施設が多く分布し、竜神大橋の架橋も進む中、今後住宅施策を含む土地利用構想が検討され、高森町における暮らしの拠点として成長が期待される地域である。

また、天竜川沿いのウォーキングコース、ほたるパークに新たに整備される予定のサッカーコート・クラブハウス等、住民の健康づくりを目指したスポーツの拠点としての発展が見込まれる。

かわまちづくり計画対象地は、JR 下平駅から徒歩 10 分程度の距離の天竜川沿いに位置し、天竜川流域の防災拠点としての役割を果たしながら、上記の周辺計画と連携して、特に川辺で様々なスポーツを楽しむことのできる公園として、賑わいと新たな関係人口が生まれていく場所となることを目指すものである。



2

(出典：R4 年度 かわまちづくり賑わい拠点基本構想策定業務)

図17 JR 下平駅周辺地域と天竜川高森かわまちづくり計画対象地の現況図

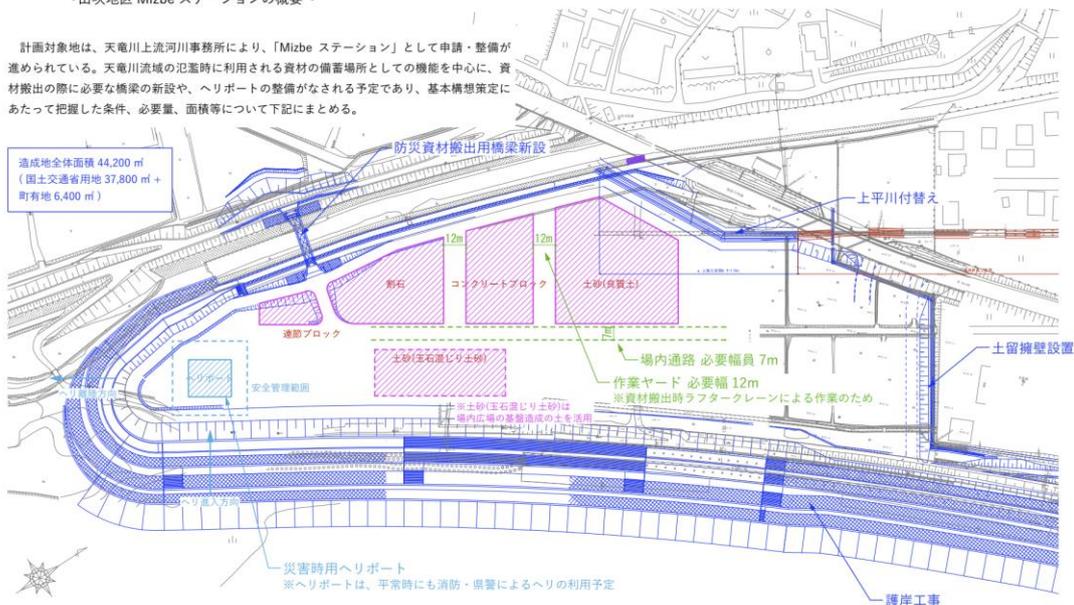
天竜川高森かわまちづくり計画の賑わい拠点については、国土交通省が令和5年（2023年）に新たに計画登録制度として創設した、MIZBE（ミズベ）ステーション事業計画へ計画登録され、洪水や地震などの災害時に、水防活動や復旧活動に対応できる防災施設であるとともに、かわまちづくりの賑わい創出拠点として整備される。国土交通省により天竜川流域の氾濫時に利用される資材の備蓄場所としての機能を中心に、資材搬出の際に必要な橋梁の新設や、ヘリポートの整備がなされ、町ではアウトドアやスポーツを中心とした施設整備が計画されている（図18）。

1. 現状把握と整理

1-1. 計画対象地の状況と関連計画

1-1-2. 天竜川上流河川事務所による計画対象地の整備計画内容について

～山吹地区 Mizbe ステーションの概要～



3

(出典：R4年度 かわまちづくり賑わい拠点基本構想策定業務)

図18 MIZBE ステーションにおける天竜川上流河川事務所による整備計画内容

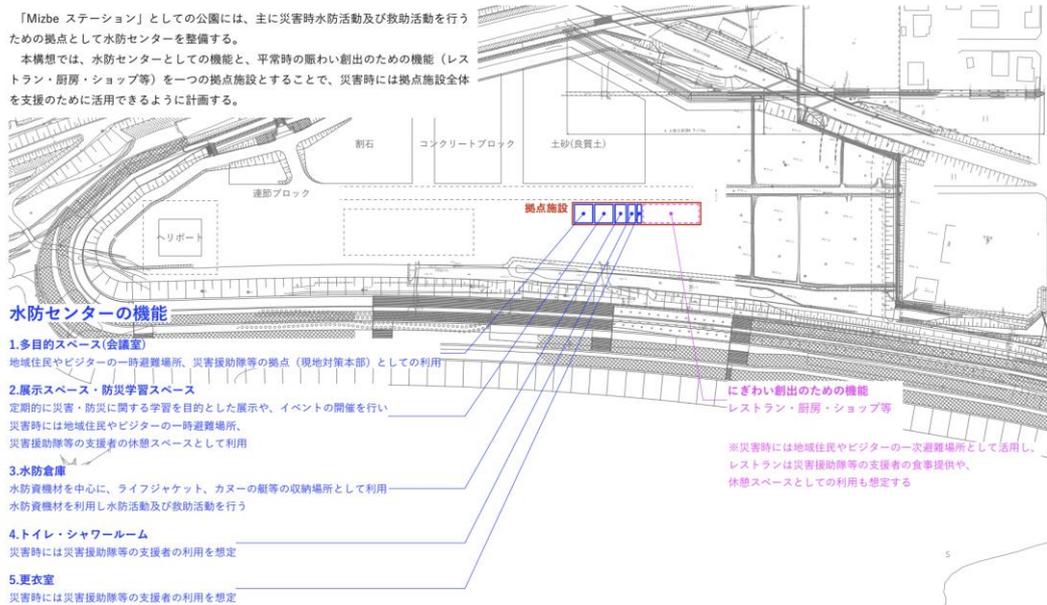
MIZBE ステーションの拠点施設として、水防センターが検討されている。水防センターの機能では多目的ホールや防災学習スペース等が計画されている。また、賑わいの創出につなげるための機能として、施設内にレストラン、ショップ等が計画されている（図19）。

1. 現状把握と整理

1-1. 計画対象地の状況と関連計画

1-1-3. 拠点施設の水防センターとしての役割について

「Mizbe ステーション」としての公園には、主に災害時水防活動及び救助活動を行うための拠点として水防センターを整備する。
 本構想では、水防センターとしての機能と、平常時の賑わい創出のための機能（レストラン・厨房・ショップ等）を一つの拠点施設とすることで、災害時には拠点施設全体を支援のために活用できるように計画する。



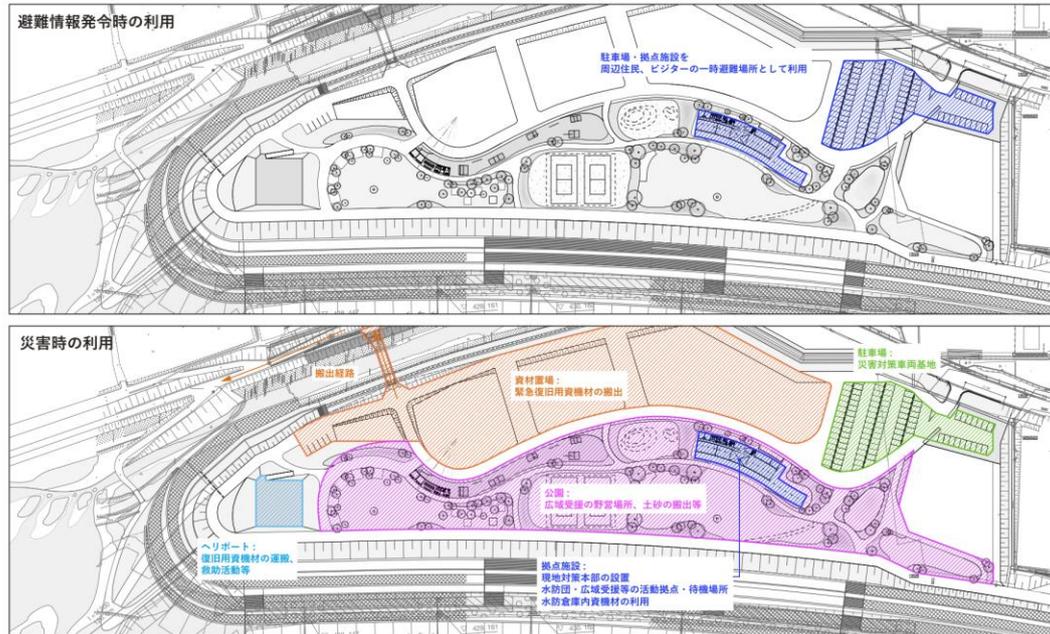
(出典：R4 年度 かわまちづくり賑わい拠点基本構想策定業務)

図19 拠点施設の水防センターとしての役割

また、図 21 に示すとおり、併せて緊急時の利用計画についても「避難情報発令時の利用」と「災害時の利用」に場合分けして計画を立案している。

6. 基本構想の検討

6-8. 緊急時の利用計画について



33

(出典：R4 年度 かわまちづくり賑わい拠点基本構想策定業務)

図21 緊急時の利用計画

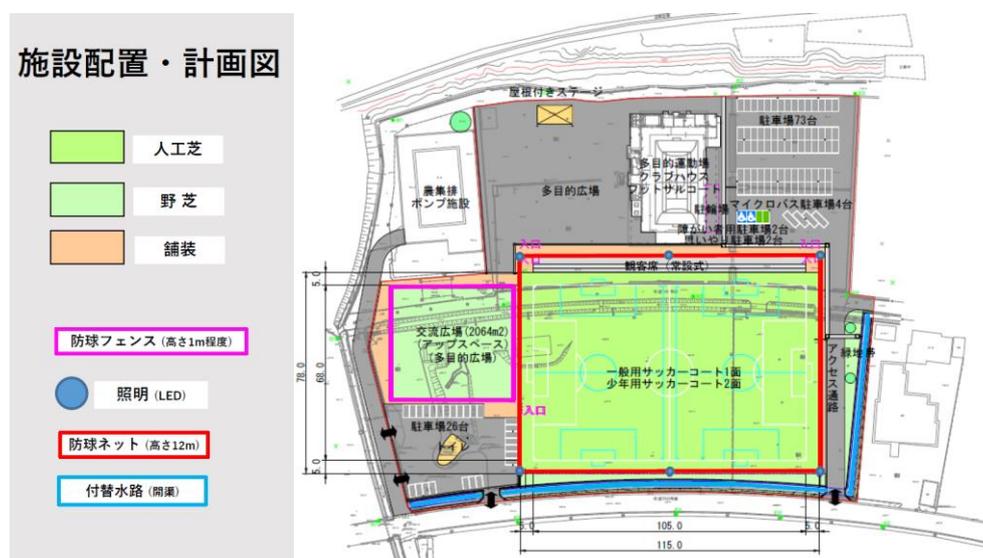
2. 事業実施中の計画

(1) 山吹ほたるパーク周辺整備事業（令和3年度～ 整備中）

高森町では、長野県サッカー協会からサッカー専用コート不足という南信地域の課題を背景に、「南信地域のサッカー拠点」となるサッカー場の施設整備要望があり、さらに高森町スポーツ少年団サッカー部より人工芝サッカー場整備の声が上がり、「天竜川高森かわまちづくり計画」とあわせ、下平駅周辺一帯を地域内外からヒトが集まる、魅力あふれる場所として整備するとともに、ほたるパークのさらなる有効活用を目指し、整備に取り組んでいる。

また、サッカー場建設地に隣接する閉店した遊戯施設を有効活用するため、クラブハウス（屋内運動施設）及び屋外ステージを有する多目的広場として令和4年度（2022年度）に改修工事が実施された。

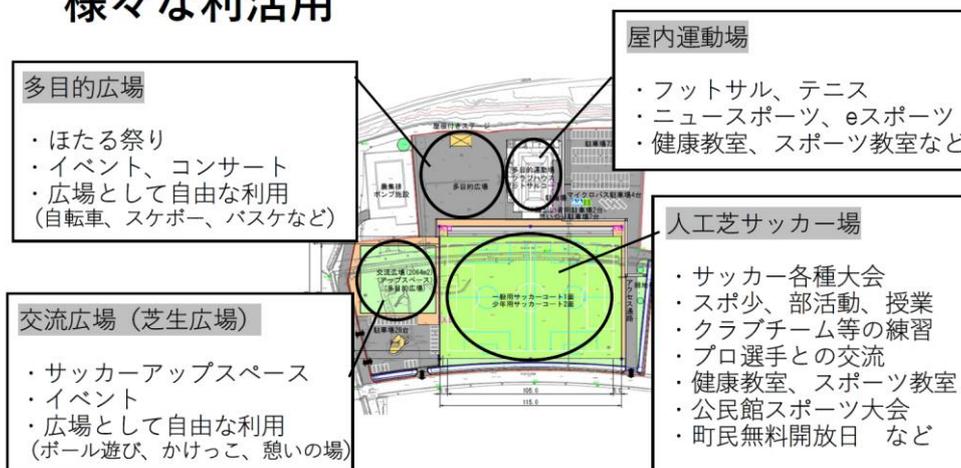
整備概要を図22及び図23に示す。



(出典：庁内資料)

図22 施設配置計画図

様々な利活用



(出典：庁内資料)

図23 整備の利用の方向

(2)天竜川高森かわまちづくり計画 (令和2年3月 支援制度登録)

高森町では、リニア中央新幹線の長野県駅から15分という立地や中央自動車道座光寺スマートインターチェンジの整備、天竜川の東西を結ぶ竜神大橋の新設など、地域一帯に新たな関係人口の増大が期待されていること。併せて、2028年に長野県内で開催される国民スポーツ大会のカヌー・ビーチバレー競技地に内定したこと等を受け、まちづくりと一体となった水辺の整備・利用に係る取り組みを国土交通省天竜川上流河川事務所と連携しながら実施し、地域の魅力の向上、関係人口の創出を図ることに取り組んでいる(図24)。



(出典：国土交通省 HP)

図24 天竜川高森かわまちづくり 概要

(3)山吹地区 MIZBE (ミズベ) ステーション整備事業 (令和5年4月～ 整備中)

山吹地区 MIZBE ステーション整備事業は、天竜川とその河川空間を活用した地域の憩いの場として、スポーツ活動やカヌーをはじめとしたウォータースポーツの拠点、水防センターとしての機能を有し、飲食店等を併設した拠点施設を整備し、地域活性化や賑わいの創出を目指している。また、緊急復旧資材を備蓄し、ヘリポートを設け、災害発生時には緊急復旧活動や水防活動を迅速に行うための拠点として機能する施設として、国土交通省天竜川上流河川事務所と高森町が連携し、整備を進めている(図25)。



(出典 : 国土交通省 HP)

図25 山吹地区 MIZBE ステーション 概要

第4章 住民意向の確認

1. ワークショップ等の開催

①開催の経緯

本ビジョン策定にあたり、下平地区、竜口地区、駒場地区、上平地区の住民、全町公募、山吹保育園保護者会及び高森北小学校PTAの子育て世代を対象にワークショップ形式で意向確認を行った。

また、次世代を担う高森北小学校の6年生へ将来の山吹区の姿に関する意見聴取を行った。

②開催の結果

1)各地区及び全町公募、子育て世代ワークショップの意見取りまとめ

(1)未来ビジョンへの反映・検討（主に土地利用、土地利用をつなぐ軸、区域に求める機能）

◎土地利用に関する事項

<すべての土地利用の意見>

すべての土地利用に関する意見（ゾーンで示したものを重ねると、図26に示すとおり6種類の利用区分に整理される。

同一土地利用の意見は1ゾーンとしてまとめており、意見の数の多さは加味していない。着色のない箇所は、位置を明確に示した意見が無い箇所である。

<意見の集約>

- ・MIZBE ステーションやサッカー場、JR駅や大型商業施設など、地区の活性化に結び付く重要な拠点であるという認識が非常に高い。
- ・それら重要な拠点を有効に活用し、地域の賑わいに結び付けようとする意見が多く見られる。
- ・各拠点の近隣に同様の施設を配置することにより、有効活用と機能向上への期待度が高い。
- ・また、急傾斜地と河川に挟まれた地区であることから、防災に関する意識も高い。

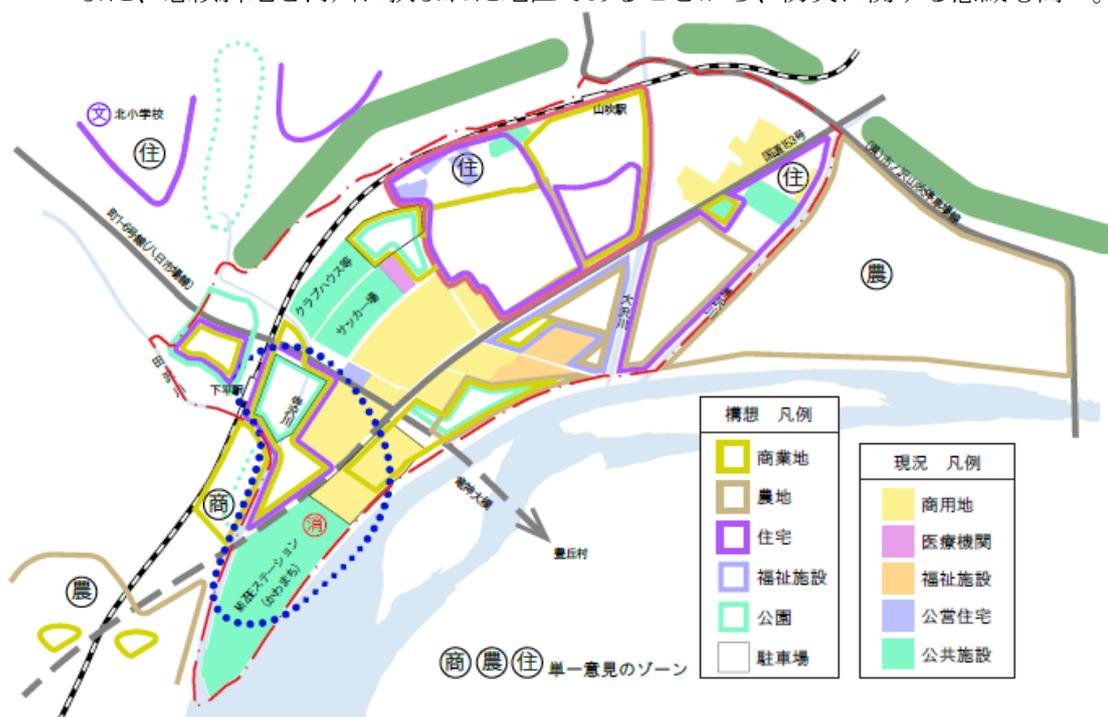


図26 土地利用（ゾーン）すべての意見

<開発と保全に分類>

土地利用に関する意見を、図 27 に示すとおり、「開発」「保全」に 2 区分する。

「開発」は住宅地や商業地等の宅地化、「保全」は農地の保全になる。また、駐車場や公園、福祉施設などの公共的活用、開発と保全の両方の意見がある範囲も区分けを行い、計 4 区分に表現した。

<意見の集約>

- ・田沢川から唐沢川の間は、開発の意見が多くを占めており、唐沢川から東側及び田沢川から西側は、保全の意見がすべてである。（下平の農地は、一部に開発の意見があるが基本的に保全であり、保全が困難な範囲は集約して開発という意見）
- ・開発・保全両方の意見がある範囲については、開発意向はあるものの浸水の可能性を危惧しており、宅地化は困難であることから現状農地という考えによるものである。

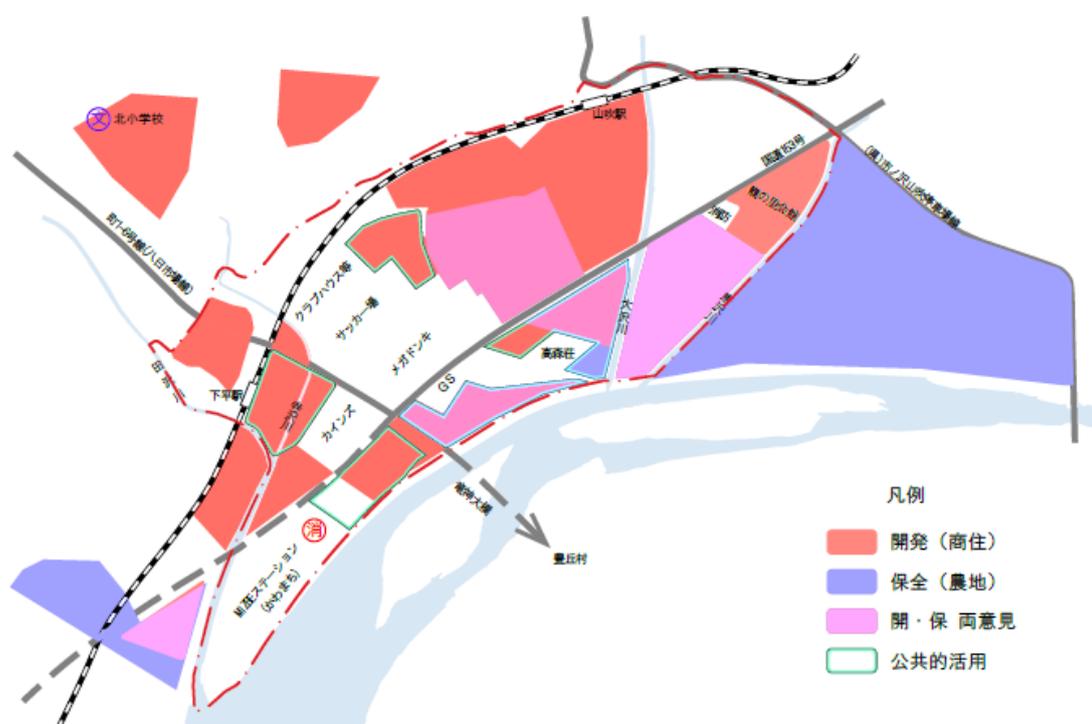


図27 開発（商住）・保全（農地）に分類

<開発意欲の土地を住宅・商業に分類>

開発意欲のある土地であるという意見を、「住宅地」「商業地」に2区分する。

また、「住宅地」「商業地」の両方の意見がある範囲も区分けを行い、図 28 に示すとおり、計3区分に表現した。

<意見の集約>

- ・地域の重要な拠点に隣接する範囲は、住宅地にも商業地にも適しているという意見が多い。
- ・町営住宅は建替え等の要望が高く、商業地に近いなどの利便性上、住宅地の意見が多い。
- ・住宅地については、北小学校に近いなど通学の安全性や利便性、災害の危険性が低いなどの防災上の考えから、上段が適地であるという意見もある。

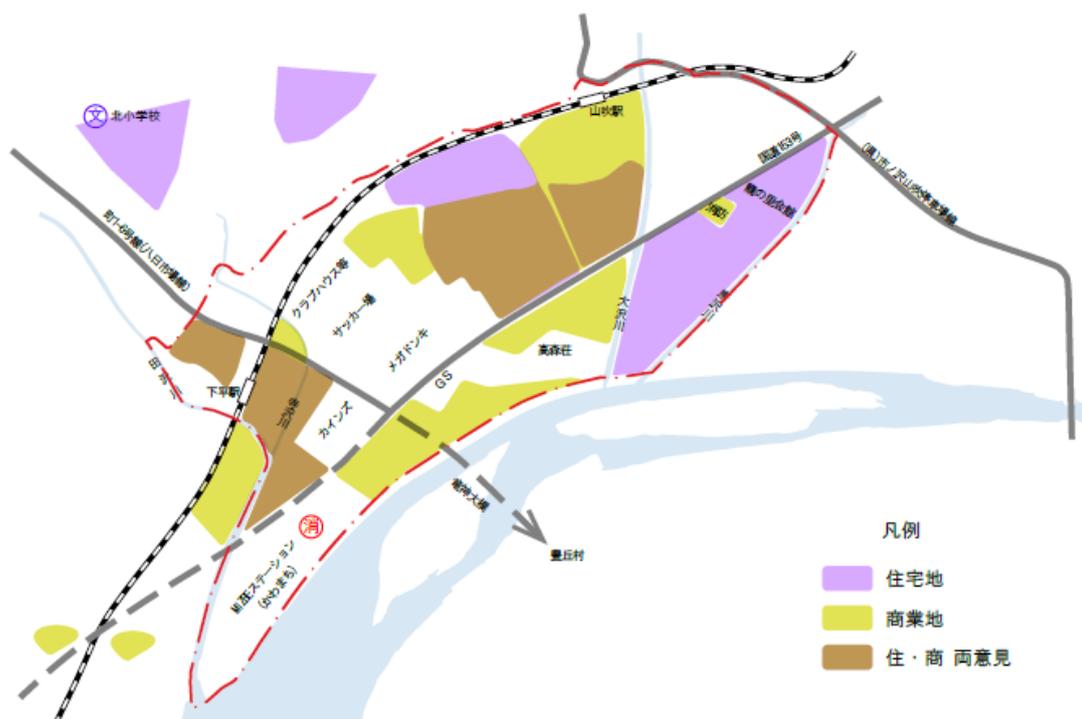


図28 開発意欲のある土地を住宅地・商業地に分類

<公共的活用の意向がある土地>

図 29 に示すとおり、駐車場や公園、福祉施設など公共的活用への意向がある土地を抽出する。

<意見の集約>

- ・基本的に拠点にある機能の充実と向上を図るための意見が多く、拠点に隣接する土地にある。

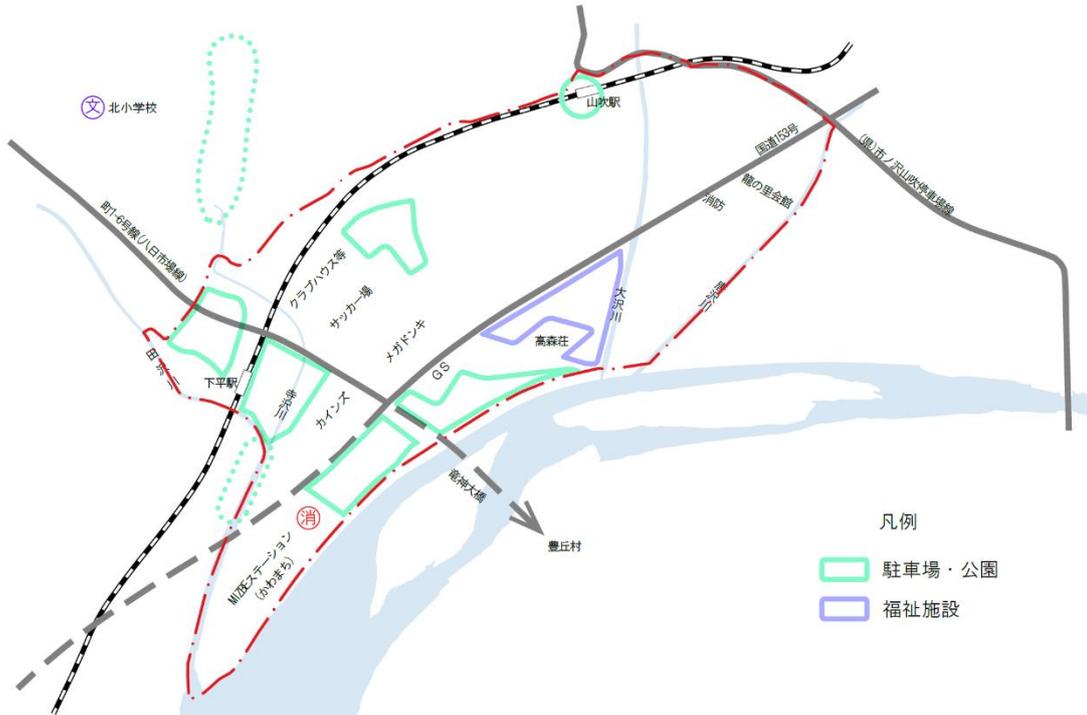


図29 公共的活用意向がある土地

<参考：意見の出なかった土地>

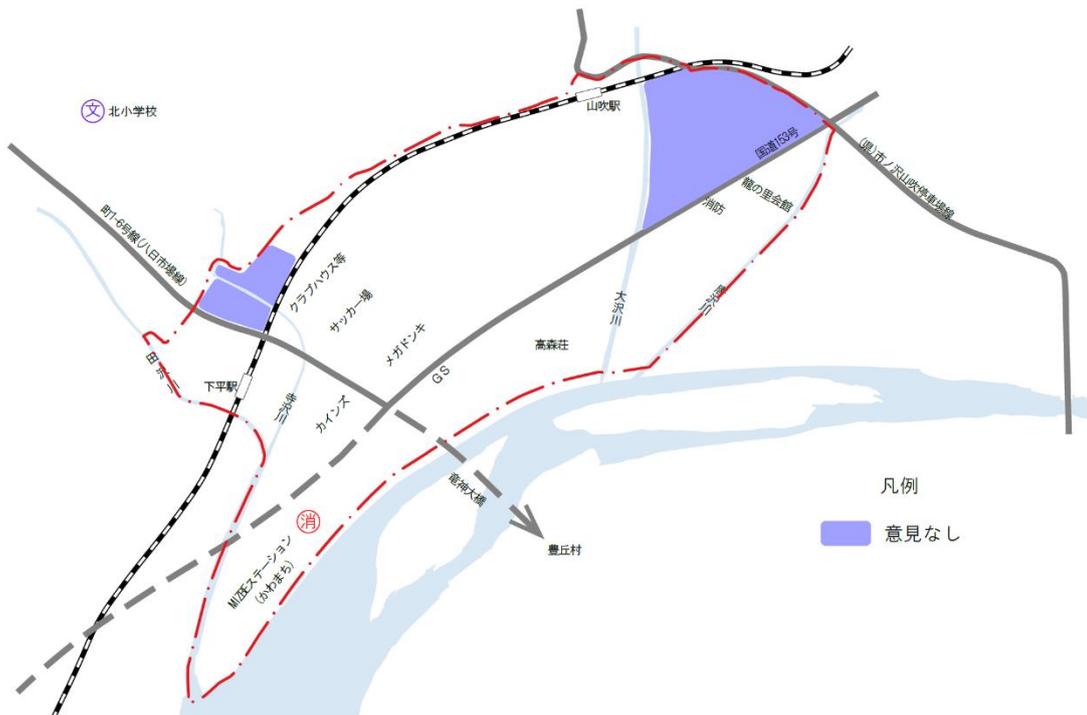


図30 意見の出なかった土地

◎まとめ

図 32 から図 37 にそれぞれのワークショップの取りまとめ図、図 38 にワークショップ全体の意見取りまとめ図を示す。

これらをまとめると、以下のとおりとなる。

<土地利用>

対象区域は多くの賑わい拠点が配置されており、その周辺にも賑わいを生む施設の配置が求められている。土地の大半について多くの開発容認の考えであることから、土地利用の方向性を明確にし、住民が求めるまちづくりに沿った開発を誘導していく必要があると考えられる。

<活性化拠点の機能充実とそれらをつなぐネットワークの形成>

既存の大規模商業施設はもとより、MIZBE ステーションやサッカー場等の新たな施設を活用し、地域の賑わいや生活環境の向上を図ることによって、人口増加へ結び付けたい意向が感じられる。

そのため、施設等のより一層の機能強化と拠点間や駅からの円滑な歩行空間の確保による魅力の向上を図る必要がある。

- ・施設周辺への関係施設の集約と駐車場等機能の充実
- ・駅、施設間の歩行者空間の確保
- ・地域間自動車交通の円滑化
- ・駅周辺の機能強化と利便の向上

<防災対策>

開発を容認しつつも、河川や河岸段丘に囲まれている地域であること、過去の経験等から、災害への恐れとその対策を強く求められている。

そのため一層の防災対策と正しい知識の周知に努める必要がある。

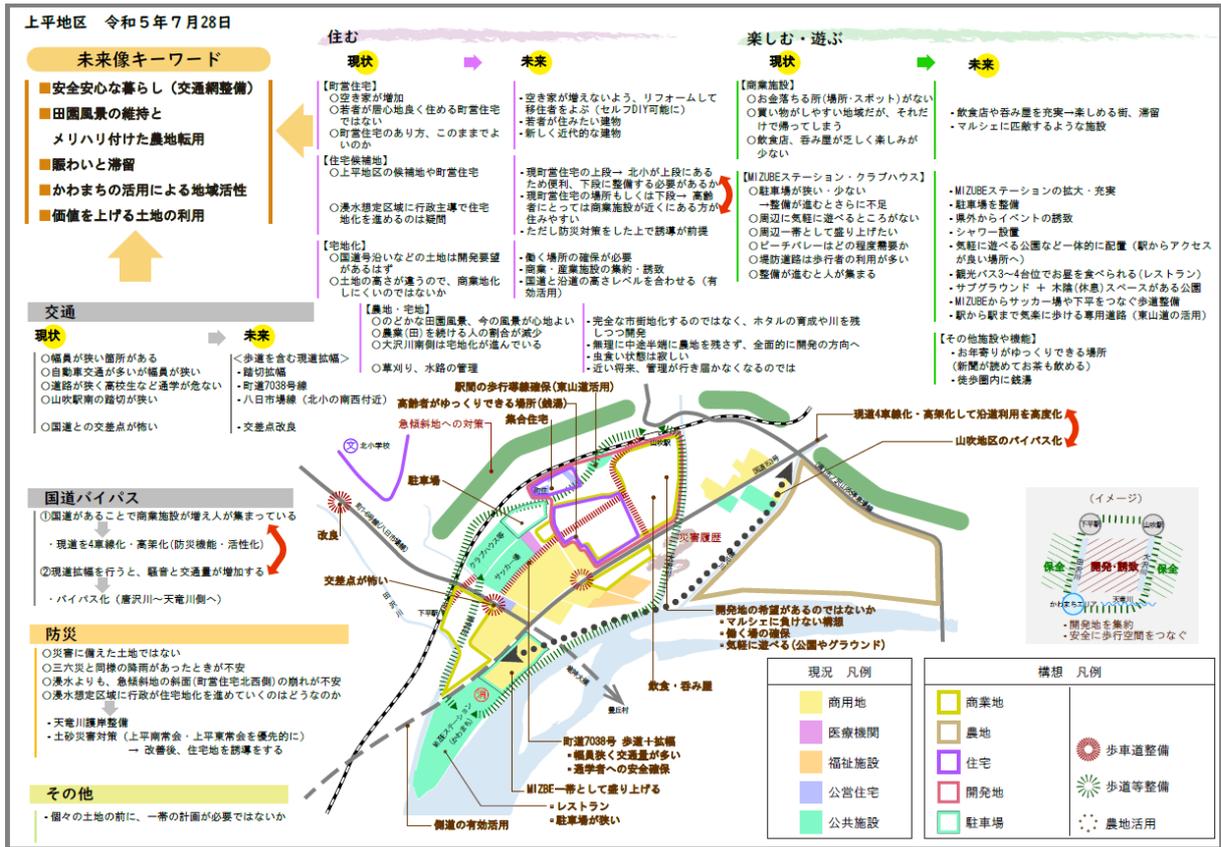


図34 上平地区ワークショップ取りまとめ図

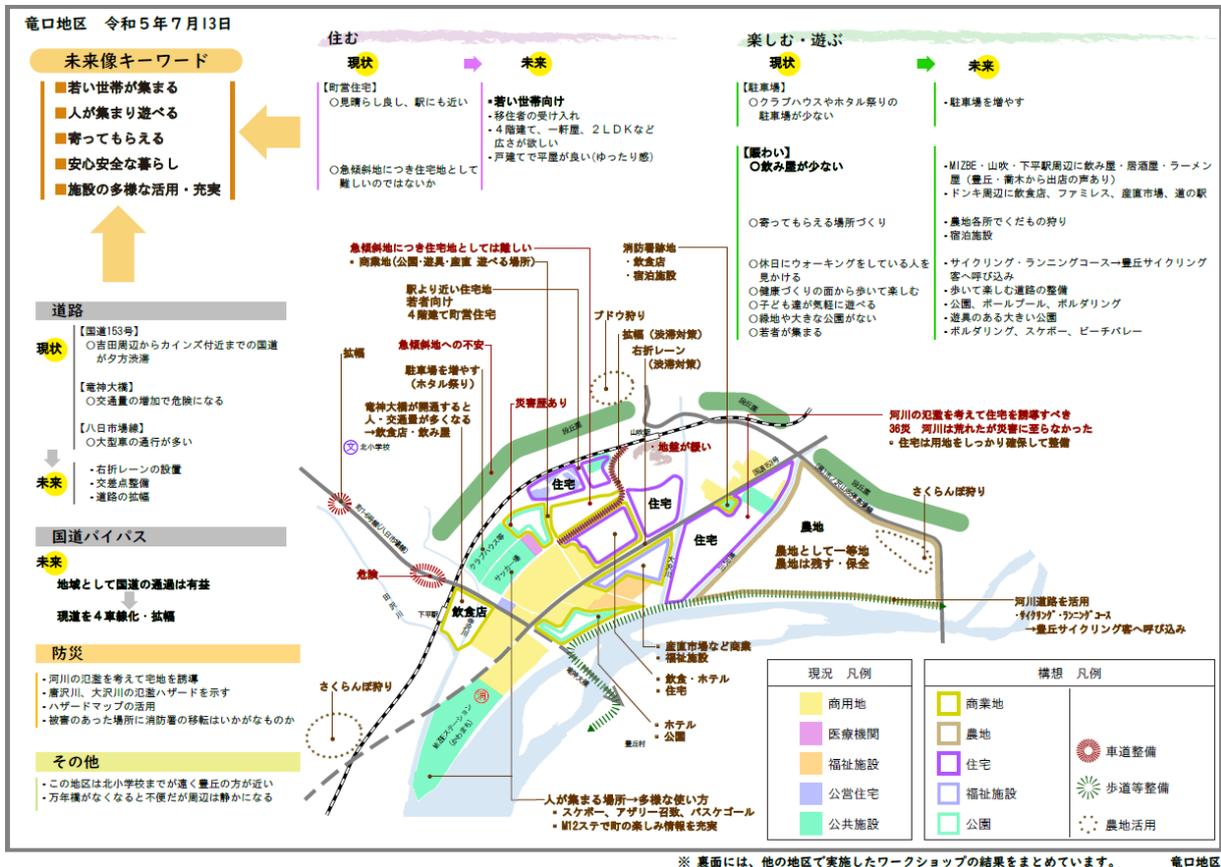
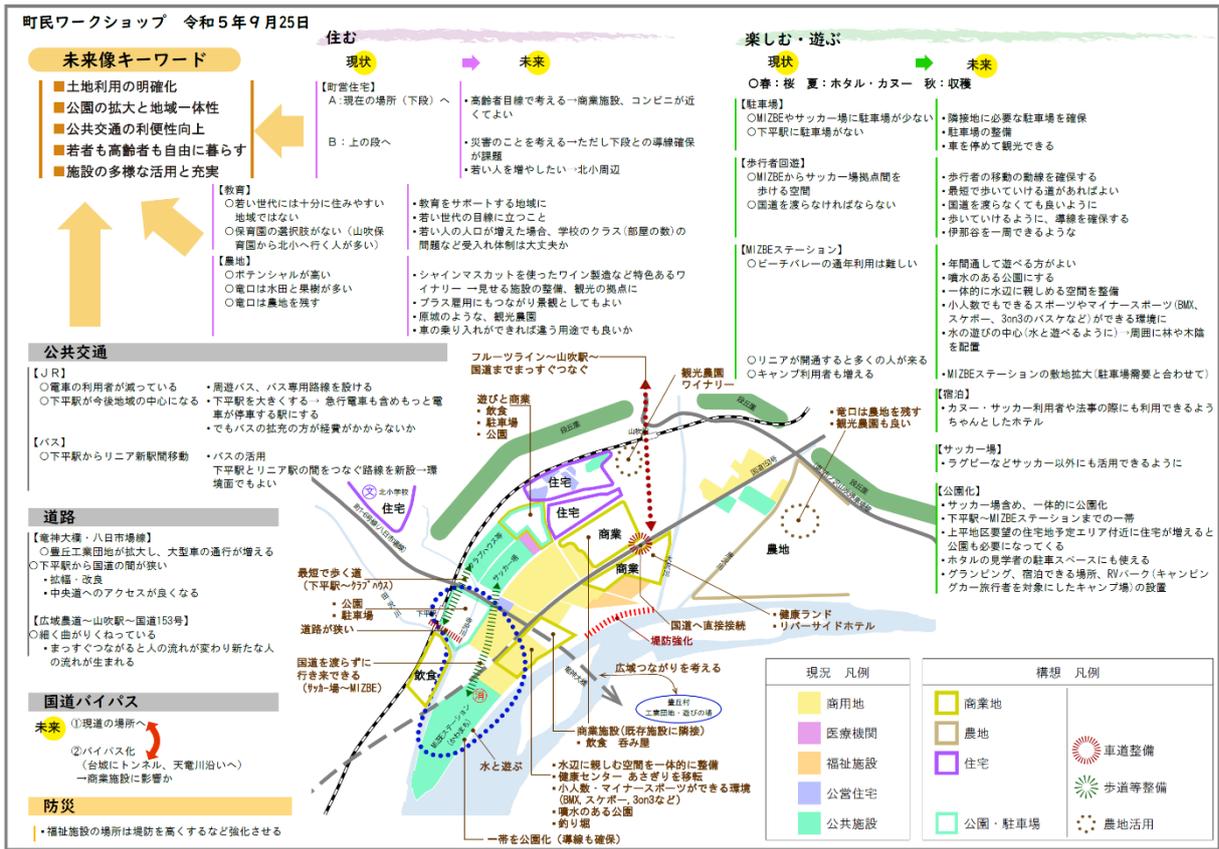
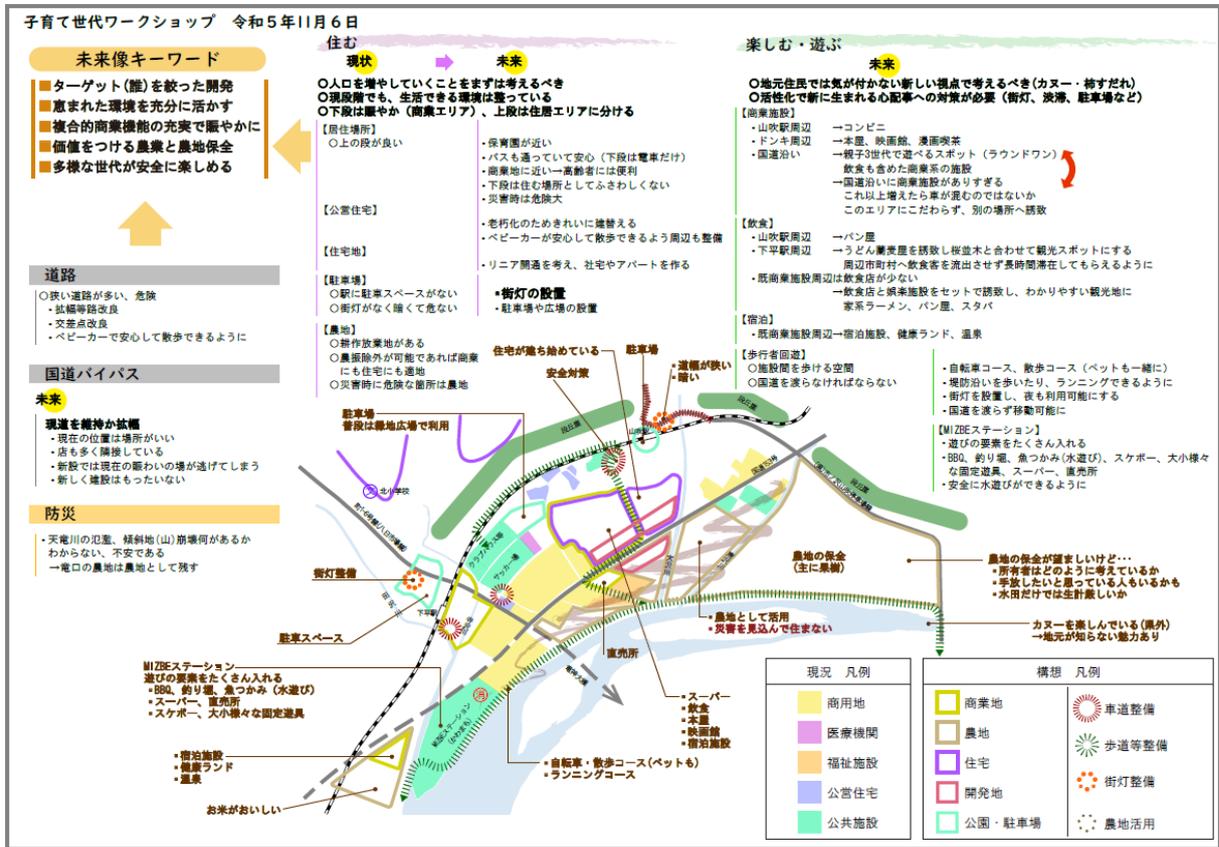


図35 竜口地区ワークショップ取りまとめ図



全町民公募

図36 町民ワークショップ取りまとめ図



子育て世代ワークショップ

図37 子育て世代ワークショップ取りまとめ図

ワークショップ意見のとりまとめ

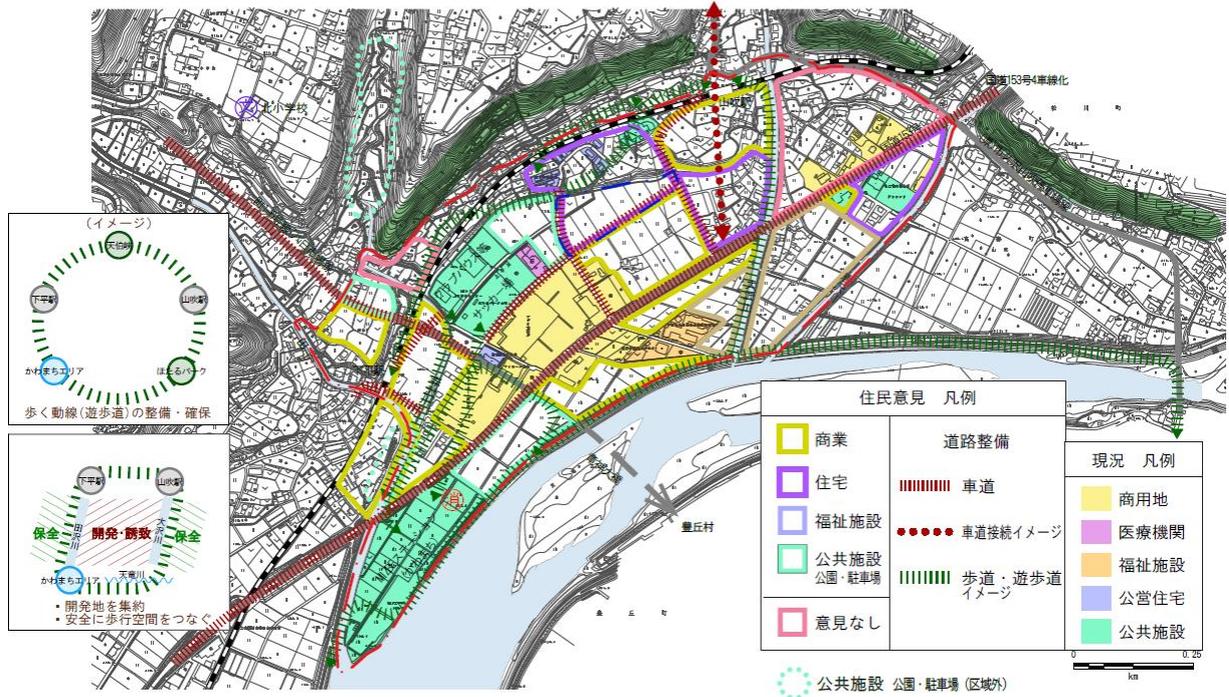


図38 ワークショップ結果の意見取りまとめ図

2) 高森北小学校の意見取りまとめ

【山吹下河原の未来を考えよう】

未来を考えるために・・・

- ・20年後、自分が暮らす視点で、どうなったらいいか 考えよう！
- ・20年後、自分や家族が楽しむ視点で、どうなっていたらいいか 考えよう！

★こんな地域になったらいいな。
 そのためには、こんな「モノ」「コト」が必要だね。

★将来も残していきたい、今ある「地域の宝物」はなんだろう？

★将来の高森北小学校はどうなっていくんだろう？

<意見の集約>

- ・商業施設などの充実により、自分自身も楽しむことができ多くの人が集まる場所になる
- ・ただし、山吹の良いところである自然に配慮しつつの開発を望む

欲しいもの	人
飲食店(特にスタバ)	16
専門店(特に本屋)	11
大型複合施設	2
宿泊施設	2
直売所	2
公園など	2
大型商業施設	1
勉強スペース	1
駐車場	1

そのお店などが欲しい理由	人
近くに無い、近くに欲しい	13
人が集まる、集まりやすい、人気、有名	5
その他	人
自然は残す、自然に配慮した開発	3
北小は残してほしい	2

2. 地域住民等への意見の再確認

ワークショップに参加できなかった地区の町民や、地区外の町民の方を対象に、本ビジョン策定への参画を目的として、アンケート形式により意見を募った。

その結果、88件の意見が寄せられた。寄せられた意見の傾向は表1のとおりである。

表1 意見の傾向

項目	意見の傾向
大型商業施設周辺のさらなる開発について	<ul style="list-style-type: none">・天伯峡のほたるや松木渡場の桜並木などの自然や地域の魅力を活かした開発が望まれている。・無計画な開発を避け、地域の特性や需要に応じたバランスの取れた開発が求められている。
まとまりのある農地の保全、自然に配慮した開発について	<ul style="list-style-type: none">・多くの方が自然環境や農地の保全を重視しており、開発においては自然を尊重し、環境に配慮した取り組みが求められている。・一方で、地域の発展や活性化も望まれており、バランスの取れた開発が求められている。・自然環境や農地の保全と地域経済の活性化の両立が必要である。
住宅地としての整備について	<ul style="list-style-type: none">・町の若者人口を増やし、賑わいを創出するために、住宅地整備が必要である認識が高い。・ただし、防災や交通安全対策を行いつつ、住宅地とあわせた道路、駐車場、商業機能等の充実を求められている。
下平駅や山吹駅周辺の活性化や周辺整備について	<ul style="list-style-type: none">・駅周辺整備は、利用者の増加が想定され、<ul style="list-style-type: none">○交通利便性の向上○地域活性化○安全性の向上など期待が大きい。・このことから駅周辺整備を位置付ける必要がある。

3. 住民意向の取りまとめ

住民意向として、ワークショップの結果と地域住民等への意見の再確認を併せて取りまとめた。

図 39 に意見を取りまとめた図を示す。

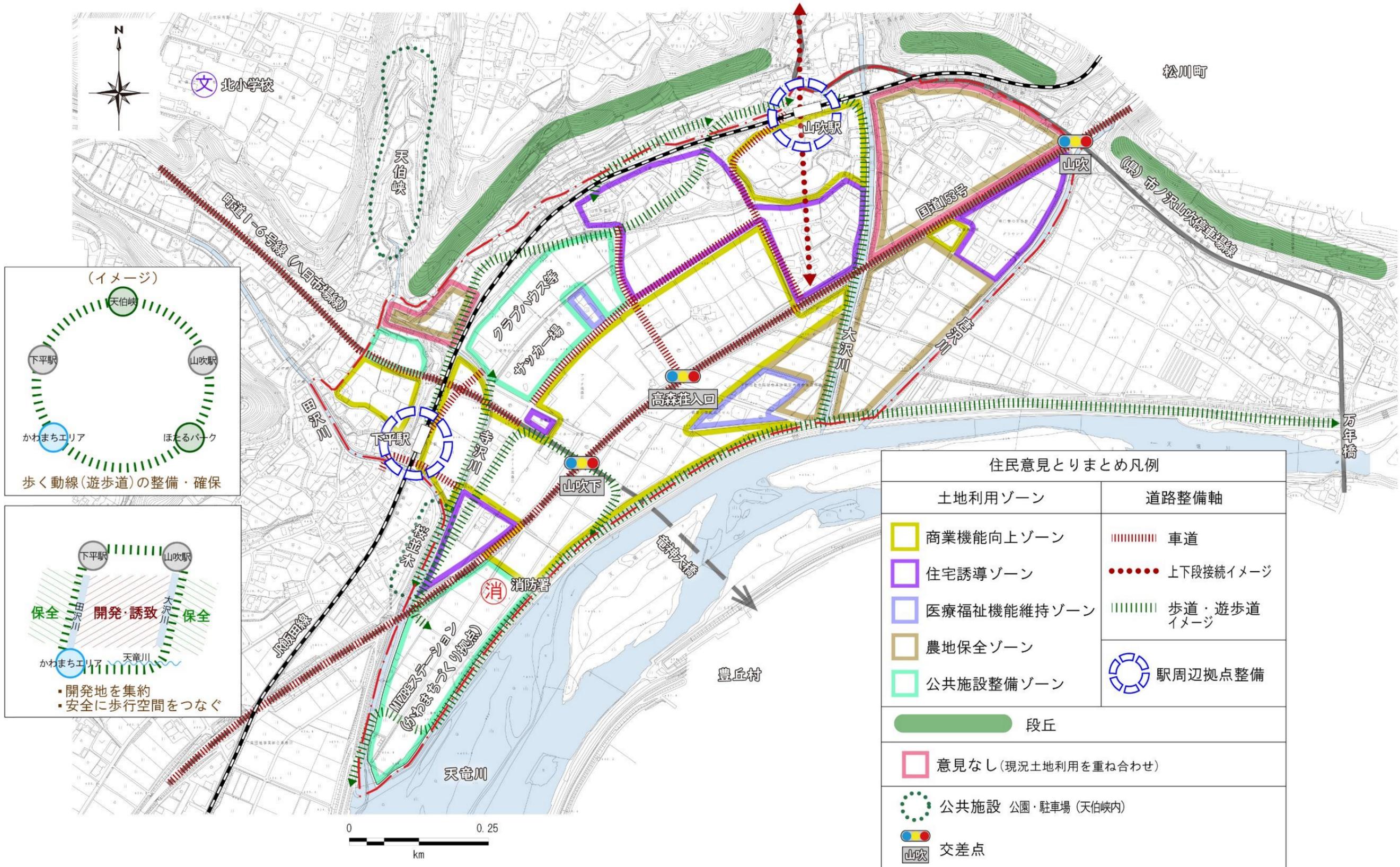


図39 住民意向の取りまとめ図

第5章 高森町における対象区域の位置付け及び土地利用の方向性の確認

上位計画等の記載内容、現況の土地利用状況等を踏まえ、高森町における対象区域の位置付け及び方向性の確認を行った。

1. 対象区域の位置付け

対象区域の現在の位置付けは、表2のとおりである。

表2 対象区域の位置付け

1) 広域的な商業地（商業拠点）としての位置付け

対象区域には大型商業施設が立地しており、高森町及び近隣市町村（松川町、豊丘村、中川村等）の住民に加え、より広域的な住民が利用する商業施設もあることから、広域的に重要な商業拠点と位置付けられる。

2) 南信州地域のスポーツによる賑わい拠点としての位置付け

サッカー場、クラブハウス（屋内運動施設）、多目的広場や山吹地区 MIZBE ステーション内に計画されている賑わい拠点施設に加え、令和10年（2028年）の第82回国民スポーツ大会のカヌー競技及びビーチバレー競技の会場に決定しており、将来に渡り、町民のみならず南信州地域のスポーツによる賑わい拠点として位置付けられる。

3) 高森町及び周辺自治体の総合的な防災拠点としての位置付け

国土交通省と高森町による「山吹地区 MIZBE ステーション整備計画」により、河川防災の拠点となるとともに、ヘリポートの整備や高森消防署の建設などを含め、高森町及び周辺自治体の総合的な防災拠点として位置付けられる。

2. 土地利用の方向性

対象区域の現在の位置付けを基に、地域住民の意見を踏まえ、土地利用の方向性を表3のように定める。

表3 土地利用の方向性

<p>1) 町の基幹となる商業地の維持 町内にある商業地の一つとして、<u>山吹区内の商業施設を、広域的な商業施設として維持・発展</u>を図る。</p> <p>2) 南信州地域のスポーツによる賑わい拠点 サッカー場、クラブハウス（屋内運動施設）、多目的広場や、山吹地区 MIZBE ステーション内に計画されている賑わい拠点施設に加え、令和 10 年（2028 年）の第 82 回国民スポーツ大会のカヌー競技及びビーチバレー競技の会場に決定しており、<u>町民のみならず南信州地域のスポーツによる賑わい拠点として健康づくりや憩いの場としても有効な活用</u>を図る。</p> <p>3) 国道 153 号沿いへの産業集積 国道 153 号沿いは、産業集積のポテンシャルが高く、今後、リニア中央新幹線の開業を見据えた民間による開発の可能性が高い。これら地域について、<u>計画的に産業集積を図り、地域の賑わいと住民の利便の向上</u>を図る。</p> <p>4) 公営住宅の機能維持・創出 老朽化が著しい計画地内の町営住宅を含む公営住宅について、<u>地域コミュニティ維持や子育て世代、高齢者等多様な世代の居住地として機能を維持・創出</u>する。</p> <p>5) 新たな住宅地の誘導 商業施設、医療施設、スポーツ施設、公園等が集積し、特に子育て世代が住みやすい魅力ある立地を活かし、<u>新たな住宅地の計画的な誘導</u>を図る。</p> <p>6) 多様な手法による農地の多面的機能の保全と生産の維持及び守るべき自然環境との共存 守るべき農地や自然環境を明確にしつつ、高齢化、後継者不足で管理の行き届かない農地については、<u>多様な手法により農地の多面的機能の保全を図るとともに、天伯峡のほたるなど地域の魅力である自然環境との共存</u>を図る。</p> <p>7) 駅周辺の拠点化 山吹駅及び下平駅は、周辺住民や豊丘村等の住民に利用される交通結節点である。一方、<u>交通結節点としての機能が十分でないことから、周辺道路等の整備と併せて駅周辺の拠点化</u>を図る。</p> <p>8) 洪水災害等から住民を守るための土地利用の誘導 対象区域内には、天竜川沿いに河岸浸食による「家屋倒壊等氾濫想定区域」が設定されており、河岸浸食を伴う洪水が発生した際には、家屋等が倒壊し、町民の生命が危険にさらされる可能性がある。そこで、<u>家屋倒壊等氾濫想定区域が設定されている国道 153 号よりも東側の区域には居住を誘導しない。</u>さらに、<u>土砂災害特別警戒区域、浸水想定区域における水深が 3 メートル以上の区域には居住を誘導しない。</u>その他のハザードに対しては、国・県の情報を常に更新し、危険と判断した区域の土地利用について再検討する。</p>
--

第6章 住民共通の目指すべき姿

住民ワークショップの結果、対象区域の位置付け及び土地利用の方向性を基本として、住民共通の目指すべき姿を示す。

1. 連携・活用軸の設定

対象区域内の各施設等の利用や連携に加え、住民や利用者の安心かつ快適性を考慮した遊歩道の整備等を踏まえた軸を設定した。

設定した軸の特徴及び整備の方針は表4のとおりである。

表4 連携・活用軸の特徴及び整備の方針

軸名	特徴及び整備の方針
広域連携軸 (車道軸)	<p>国道、県道、主要な町道等で、通過交通の処理が主でありつつ、対象区域内へのアプローチの機能を有する軸。</p> <p>今後、リニア中央新幹線長野県駅（仮称）の開業及び竜神大橋の供用に伴い、<u>交通需要の増大が見込まれることから、関係機関と連携して機能の向上を目指す。</u></p>
区域内活用軸 (車道軸)	<p>区域内の各施設へのアプローチの機能を有する軸。</p> <p>商業施設等への導線に加え、サッカー場や MIZBE ステーション等の賑わい施設の供用に伴い、区域内に流入する<u>交通量の増大が見込まれることから、歩行者の安全対策などの計画的な整備を図る。</u></p>
水と緑の活用軸	<p>天竜川、大沢川、田沢川を水と緑の活用軸と位置付け、水辺の活用を図る軸。</p> <p>天竜川に設置される親水護岸の有効活用を図るとともに、大沢川、田沢川について、関係機関と連携し、<u>自然環境に配慮しつつ安全・安心な護岸等の整備を目指す。</u></p>
遊歩道軸 (歩く導線)	<p>利用者によるウォーキング等の利用を想定した天竜川沿いや大沢川、田沢川沿い、河岸段丘周辺を周遊できる軸、及び、MIZBE ステーションエリアとほたるパーク（クラブハウス、サッカー場等）エリアを連絡する軸。</p> <p><u>健康増進や、自然環境を活かした憩いの場としての利用、各施設を連携する円滑な施設間移動を可能にする整備に取り組む。</u></p>

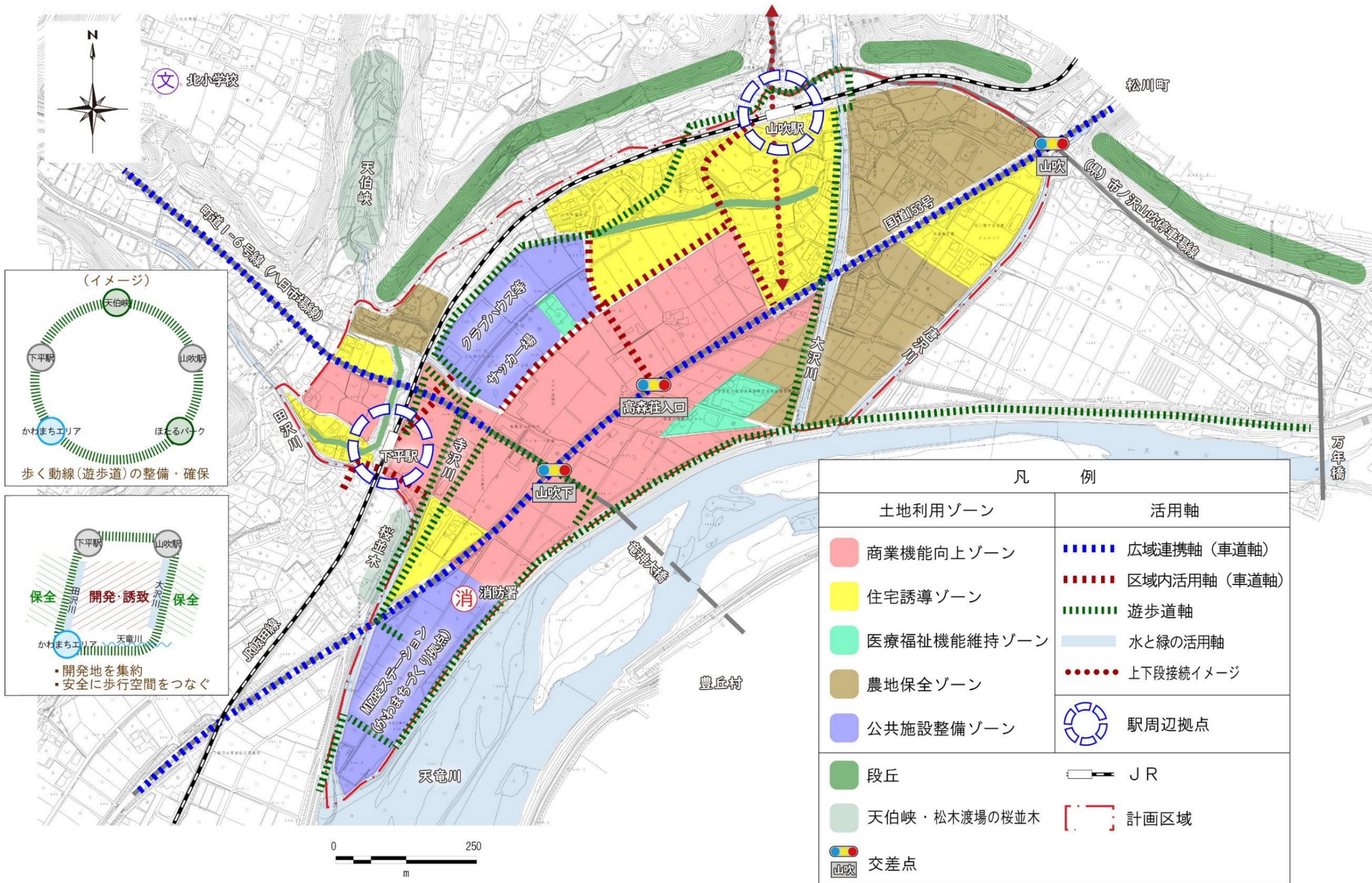
2. ゾーン・拠点の設定

対象区域の土地利用等の機能の現況、今後の土地利用の方向性等の設定を踏まえ、土地利用計画の基礎となるゾーン及び拠点の設定を行った。

設定したゾーン及び拠点の特徴及び整備の方針を表5に、未来ビジョン図を図40に示す。

表5 ゾーン及び拠点の特徴及び整備の方針

ゾーン・拠点名	特徴及び整備の方針	主な範囲
商業機能向上ゾーン	<p>大型商業施設が立地している区域及びこの区域と連続する国道153号沿いの区域、下平駅周辺の区域。</p> <p><u>現在ある商業機能を維持しつつ、賑わい向上を目指した機能の向上を図る。</u></p>	<p>下平駅周辺</p> <p>大型商業施設</p>
住宅誘導ゾーン	<p>農地の中に住居が点在する区域及び公益施設が位置する区域。公営住宅も位置する。</p> <p><u>地域コミュニティの維持と新たな居住の誘導に取り組む。</u></p> <p>ただし、段丘内には住宅は誘導しない。</p>	<p>山吹駅周辺</p> <p>下平駅周辺</p> <p>竜口龍の里会館周辺</p>
医療福祉機能維持ゾーン	<p>区域内には障がい者支援施設、診療所等の医療福祉機能が位置している。</p> <p>これらの施設については、<u>地域との共存を図りつつその機能を維持する。</u></p>	<p>障がい者支援施設</p> <p>診療所</p>
農地保全ゾーン	<p>唐沢川と大沢川に挟まれた区域及び大沢川と天竜川が合流する地点の南側にはまとまりのある農地が多く位置する。</p> <p>今後も<u>農地を保全するとともに農地の多面的機能の維持を図る。</u></p>	<p>大沢川以東エリア</p>
公共施設整備ゾーン	<p>既往の公共施設用地に加え、MIZBEステーションエリア及びほたるパーク（クラブハウス、サッカー場等）エリア周辺の区域。</p> <p><u>町民及び周辺市町村の住民の健康増進や、まちの賑わいに寄与する機能を創出する。</u></p>	<p>MIZBEステーション周辺</p> <p>ほたるパーク周辺</p>
駅周辺拠点	<p>山吹駅及び下平駅周辺区域であり、JR飯田線の利用者を送迎する交通結節点となっている。また、今後サッカー場、MIZBEステーション等の供用が始まると、これら施設利用者が多く乗降するポテンシャルを持っている。</p> <p><u>駅利用者の利便を向上させるために機能向上に取り組む。</u></p>	<p>山吹駅周辺</p> <p>下平駅周辺</p>



凡 例	
土地利用ゾーン	活用軸
 商業機能向上ゾーン	 広域連携軸（車道軸）
 住宅誘導ゾーン	 区域内活用軸（車道軸）
 医療福祉機能維持ゾーン	 遊歩道軸
 農地保全ゾーン	 水と緑の活用軸
 公共施設整備ゾーン	 上下段接続イメージ
 段丘	 駅周辺拠点
 天伯峡・松木渡場の桜並木	 JR
 交差点	 計画区域

図40 未来ビジョン図

3. 本ビジョン実現への取り組み

設定した軸、ゾーン、拠点について、本ビジョン実現への具体的な取り組み内容を表6に示す。

表6 具体的な取り組み内容

軸・ゾーン名	具体的取り組み内容
広域連携軸 (車道軸)	<ul style="list-style-type: none"> ●竜神大橋の早期供用開始を要望する。 ○都市計画道路3・4・1下平下市田線(国道153号)整備の早期実現に取り組む。 ●町道I-6号線(八日市場線)の機能向上を図る。
区域内活用軸 (車道軸)	<ul style="list-style-type: none"> ●区域内の道路について機能の向上を図る。
水と緑の活用軸	<ul style="list-style-type: none"> ●安全性に配慮しつつ、天竜川沿いや各河川沿いの親水性の向上に取り組む。
遊歩道軸 (歩く導線)	<ul style="list-style-type: none"> ●天竜川沿いや大沢川沿い、田沢川・寺沢川沿い、段丘周辺を、ウォーキング等の利用を想定し自然環境を活かした遊歩道整備に取り組む。 ●特に、MIZBEステーションエリアとほたるパーク(クラブハウス、サッカー場等)エリアを連絡する田沢川・寺沢川沿いの周遊道路の整備を促進する。
商業機能向上ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ●現在ある商業・業務機能を維持する。 ○関係法令等と調整しつつ、地域内の魅力を向上させるための商業施設等の立地を誘導する。
住宅誘導ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ●町営住宅を県営住宅と合築するなど、公営住宅のあり方を検討し、実現に向けて取り組む。 ○地域コミュニティの維持、子育て世代、高齢者世帯等、多様な世代の居住地としての機能を創出する。
医療福祉機能維持ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ●既往の障がい者福祉施設の維持を図る。 ●施設利用者と地域との、積極的なコミュニケーションを図る。
農地保全ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ●今後立案する農業地域計画に基づき、新たに農業に取り組む町民や町外からの移住者等に就農支援を図る。 ○農事組合法人等と協力し、農業振興地域等の農地を保全するとともに、生産性の向上を図る。 ○農地の多面的機能の向上を図る。
公共施設整備ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ●天竜川高森かわまちづくり賑わい拠点 MIZBEステーションの整備促進を図る。 ●ほたるパーク周辺のスポーツ関連施設の整備の促進を図る。
駅周辺拠点	<ul style="list-style-type: none"> ●周辺施設整備による利用者の増加を想定し、駐車場や関連道路等の整備を検討する。 ○駅周辺への商業施設の誘導等、駅利用者などの利便の向上を図る。

(●：中期目標期間の取り組み内容 ○：長期目標期間の取り組み内容)