

高森町立地適正化計画（案）の概要

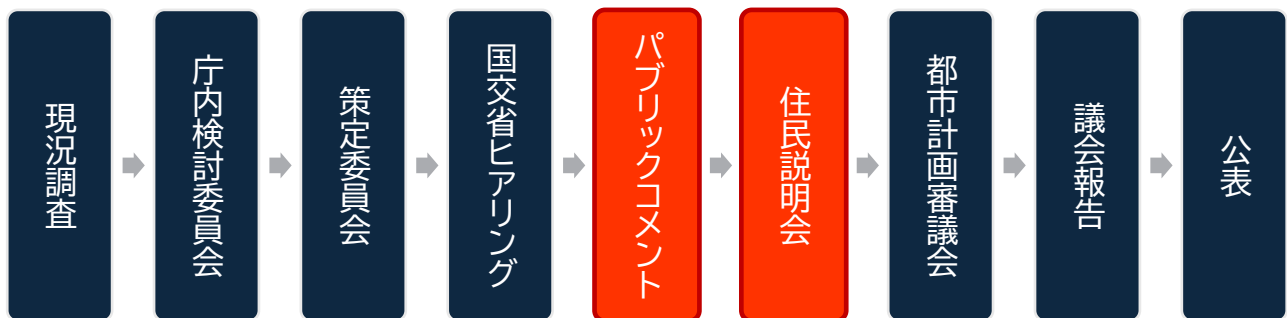
1. 高森町立地適正化計画とは

■計画策定の目的■

日本の総人口は、平成 27(2015)年の国勢調査で初めて減少に転じ、今後もこの傾向が継続すると想定されています。国は、将来のまちづくりにおいて、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の形成に向けた取り組みを推進しています。

本町においても「高森町立地適正化計画」を策定することにより、人口減少が進行する中であっても、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、その周辺に居住を誘導するとともに、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を図り、町全体として持続可能なまち(集約型都市構造)の実現を目指すこととします。

■計画策定までの経緯(令和 5 年度～令和 7 年度)■



■計画の目標年度■

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

2. まちづくりの方針(ターゲット)

■まちづくりの基本理念(目指すべきまちの姿)■

未来へつなぐ、自然と人が調和するコンパクトで住みやすい高森

■課題解決のための誘導方針■

- ① JR 市田駅周辺、町役場周辺、JR 下平駅周辺などの拠点への都市機能の集約と魅力の向上
- ② 住み替え・移住・定住希望者の適正な誘導と居住地として選ばれる環境づくり
- ③ 誰もが安心して暮らし続けるために必要な機能の適正配置
- ④ 公共交通の利便性の向上

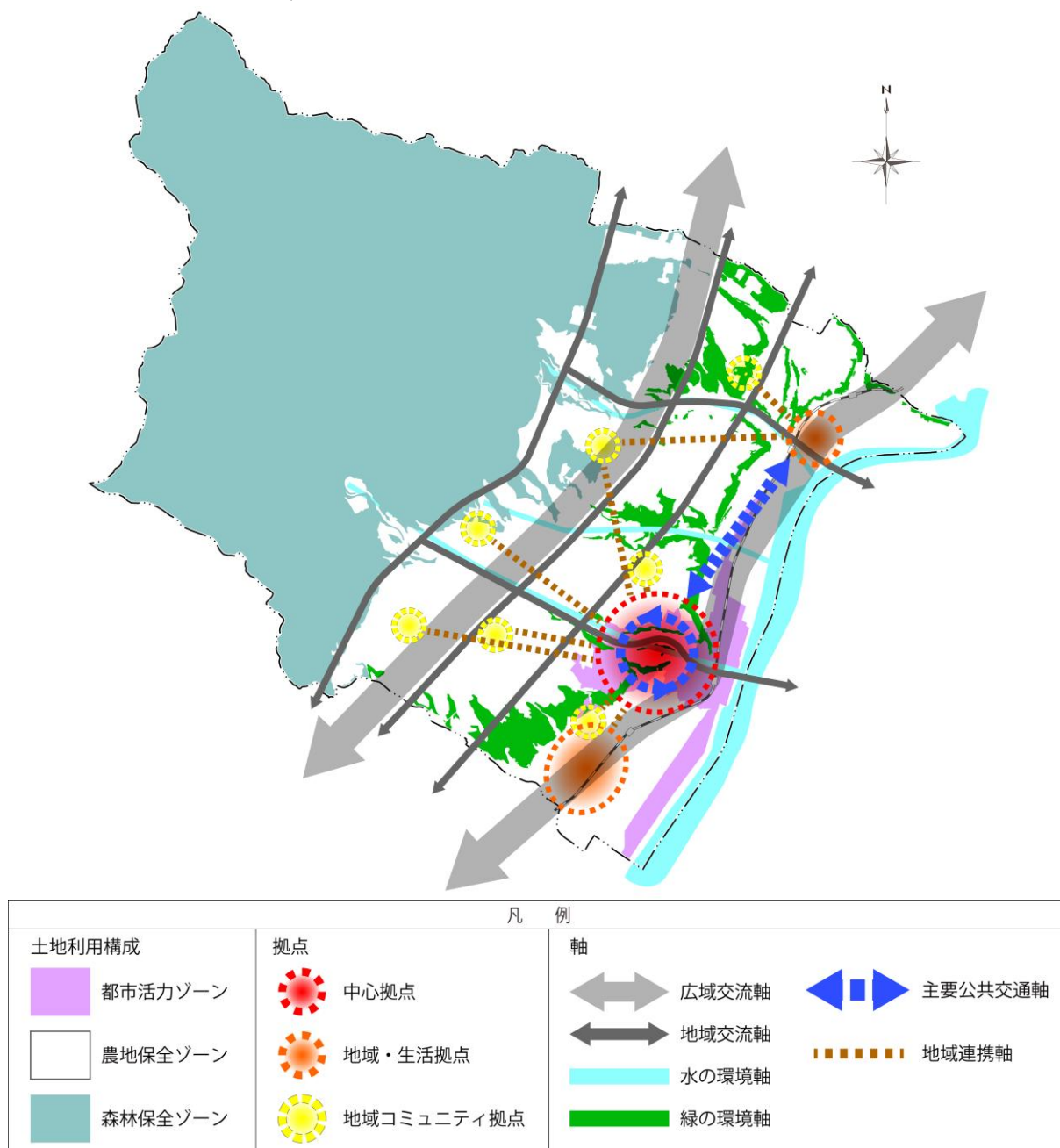
3. 目指すべき都市の骨格構造

本計画は、高森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、高森町都市計画マスタープランの将来都市構造を基本として定めます。

本計画における拠点は、高森町都市計画マスタープランにおける「地域拠点」を「中心拠点」と位置づけ、誘導区域の検討を行うこととします。ただし、高森町都市計画マスタープランにおいて「地域生活拠点」に位置づけられている JR 下平駅周辺～国道 153 号沿いの大型商業施設が集積している範囲一帯は、令和6(2024)年6月に策定した「山吹下河原未来ビジョン」により、今後の土地利用の方向を住民共通の姿として位置づけており、その計画の具現化に向けた施策の一環として特定用途制限地域の設定が見込まれていることから、「地域・生活拠点」と位置づけ、誘導区域の検討を行うこととします。

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

また、高森町都市計画マスタープランにおける「地域コミュニティ拠点」は、地域のコミュニティや日常生活に必要な機能の維持を図る地域として、中心拠点や地域・生活拠点と結ぶ公共交通等を「地域連携軸」と位置づけることにより連携を図ります。



4. 誘導区域・誘導施設

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

本計画では、適切な都市機能と居住の誘導を図るため、都市機能誘導区域及び居住誘導区域は「用地地域内もしくは山吹下河原未来ビジョン対象区域(特定用途制限地域)内」に設定していくこととします。

■都市機能誘導区域とは■

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

■誘導施設とは■

都市機能誘導区域ごとに、立地を誘導すべき都市機能を増進させる施設

■居住誘導区域とは■

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

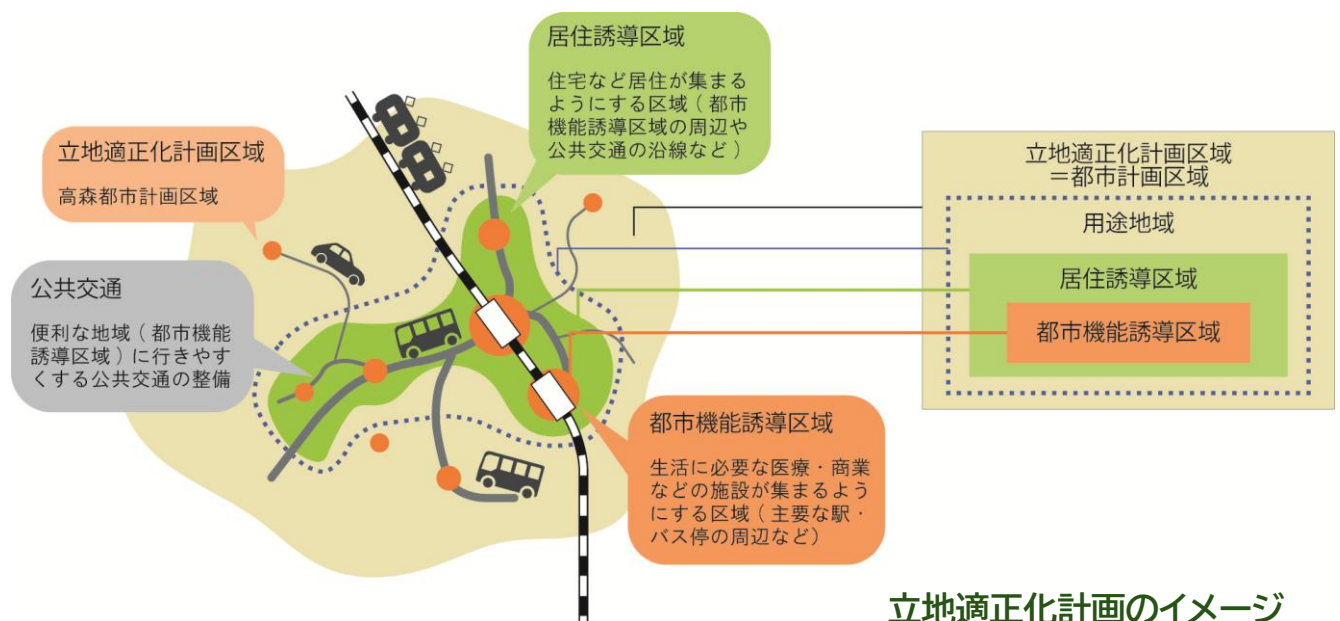
目指すべき都市の骨格構造のうち、以下の2か所を拠点地区に設定します。

<中心拠点>

- ◆下市田地区（JR 市田駅周辺～高森町役場周辺の範囲一帯）

<地域・生活拠点>

- ◆山吹地区（JR 下平駅周辺～国道 153 号沿いの大型商業施設が集積している範囲一帯）



立地適正化計画のイメージ

誘導区域と誘導施設は下記の考え方に基づいて設定します。

<拠点地区(誘導区域の候補エリア)の設定>

■中心拠点 … 下市田地区 ■地域・生活拠点 … 山吹地区

<誘導区域から除外すべき区域>

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

■法令により含めてはならないとされる区域

農用地区域(青地)、保安林の区域、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)、
山地災害危険地区(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>

■都市機能(誘導施設となりうる施設)の充足状況

■上位・関連計画における位置づけ及び概要

<拠点地区の役割と課題の整理>

<都市機能誘導区域の設定>

公共交通徒歩圏(町内全ての鉄道駅から 800m圏内及び町内全てのバス停・乗合タクシー停留所から 300m圏内)と町の避難場所を基本として、「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」に基づき設定しました。

<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しました。

<居住誘導区域の設定>

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

■人口密度が高い地域

■公共交通利便地域(公共交通徒歩圏)

■日常サービス施設利便地域

■災害時に速やかに避難が可能な地域

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

下市田地区の誘導施設

行政機能

- 町役場

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) (訪問系・介護)
(小規模多機能型)
- 障がい者福祉施設

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 (一般)
- 学童クラブ

商業機能

- 商業施設
(店舗面積が 1,000 m²以上)

医療機能

- 病院
- 診療所
- 歯科診療所
- 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
- 信用組合
- 労働金庫

教育・文化機能

- 小学校
- 中学校
- 図書館
- 公民館 (中央公民館)
- 地域交流センター
- 防災拠点施設
(小学校・中学校・体育館)

山吹地区の誘導施設

介護福祉機能

- 障がい者福祉施設

子育て機能

- 幼稚園
- 認定こども園
- 保育所 (保育園)
- 認定外保育施設 (一般)

商業機能

- 商業施設
(店舗面積が 1,000 m²以上)

医療機能

- 診療所
- 歯科診療所
- 薬局 (調剤薬局)



5. 届出制度

■誘導施設の届出■

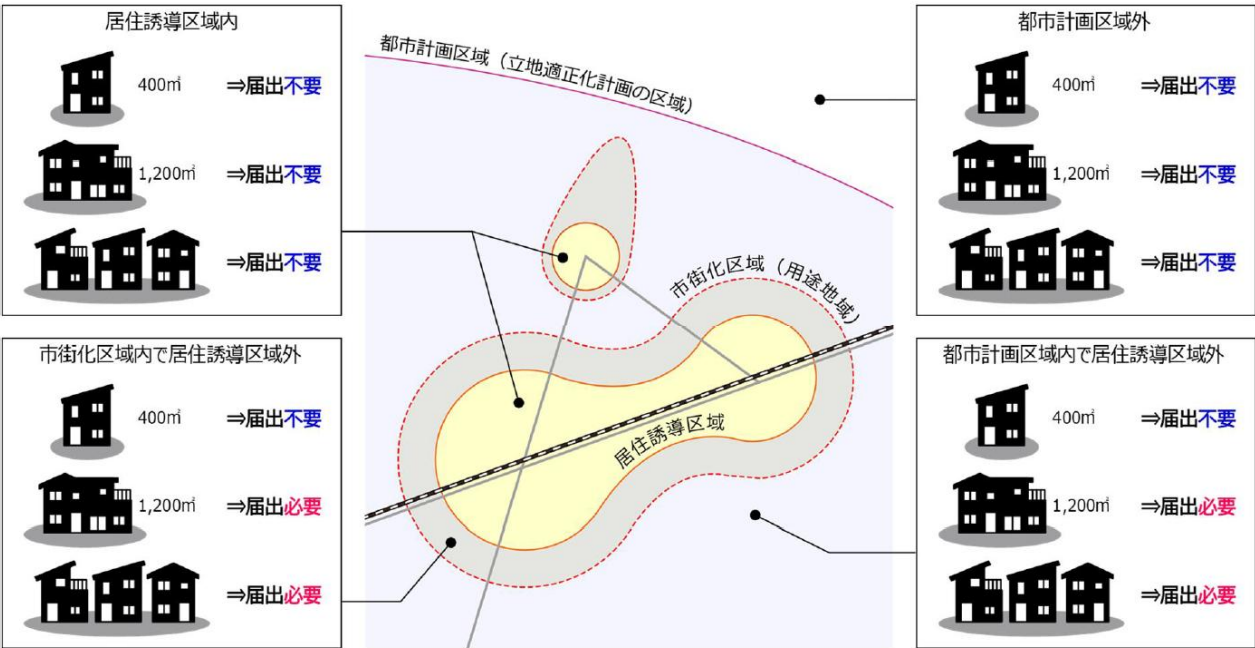
誘導施設に該当する施設について、都市機能誘導区域外で下記の開発行為等を行おうとする場合や都市機能誘導区域内にある誘導施設に該当する施設を休止・廃止しようとする場合には、「開発行為等に着手する 30 日前」及び「休止または廃止しようとする 30 日前」までに届出が必要となります。

都市機能誘導区域 外	都市機能誘導区域 内
【開発行為】 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合 【開発行為以外】 ①誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ②建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合 ③建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合	誘導施設に該当する施設を 休止または廃止しようとする 場合

■居住誘導区域外における届出■

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

居住誘導区域 外	
【開発行為】 ①3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ②1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が 1,000 ㎡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）	【建築行為等】 ①3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ②人の住居の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合（例えば、寄宿舍や有料老人ホーム等）(条例未制定) ③建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等(①、②)とする場合



6. 誘導施策

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

1)都市機能誘導区域・居住誘導区域（共通）

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

2)都市機能誘導区域（都市機能誘導）

- 視点③ 都市機能の集約・充実
- 視点④ 都市拠点の魅力向上

3)居住誘導区域（居住誘導）

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

4)公共交通

- 視点⑦ 誰もが使いやすく便利な公共交通ネットワークの構築

7. 防災指針

防災指針は令和2(2020)年9月の都市再生特別措置法の改正に伴い、定めることが規定されました。主には都市機能誘導区域内や居住誘導区域内における防災・減災に向けた取り組み方針を示すものであるとされていますが、現に誘導区域外で生活している住民の安全の確保も必要です。そこで、本指針の策定にあたっては、町内全域を対象とし、本町が抱える洪水・土砂災害・地震などの災害リスクを網羅的に把握したうえで、必要な対策を総合的かつ計画的に実施することを目的とします。

■防災まちづくりの将来像■

防災力の強化による安心と快適さを兼ね備えた持続可能なまち

■取り組み方針■

- ① 総合的な対応
- ② 関係機関と連携した取り組みの推進
- ③ 時間軸を意識した災害リスクの回避・低減への取り組み
- ④ 全町的な取り組みの推進

取り組み方針	取り組みの概要
災害リスクの回避	・災害ハザードエリアにおける立地規制、建築規制 ・災害ハザードエリアからの移転促進、災害ハザードエリアを居住誘導区域及び都市機能誘導区域から除外することによる居住の立地誘導
災害リスクの低減	・居住誘導区域等における安全を確保するためのハード対策と、ハザードマップの作成や周知、マイ・タイムラインや企業版BCPの作成支援等による、住民及び企業の防災意識の向上(洪水災害発生時における家屋倒壊等氾濫想定区域からの水平避難(立ち退き避難)の実施などを含む)等のソフト対策の実施による防災・減災対策

8. 数値目標

実施される各種施策の効果を評価する「評価指標」を下記のとおり設定します。

■都市機能に関する指標■

評価指標		現状値 (令和7(2025)年度)	目標値 (令和 27(2045)年度)
都市機能誘導区域内に 立地する誘導施設数	誘導区域 全域	32 施設	32 施設以上
	下市田地区	26 施設	26 施設以上
	山吹地区	6施設	6施設以上
都市機能誘導区域内に 立地する誘導施設割合	誘導区域 全域	49.2%	49.2%以上
	下市田地区	41.3%	41.3%以上
	山吹地区	9.5%	9.5%以上

■居住に関する指標■

評価指標		現状値 (令和2(2020)年度)	目標値 (令和 27(2045)年度)
居住誘導区域内の 人口密度	誘導区域 全域	17.3 人/ha	17.3 人/ha 以上
	下市田地区	19.4 人/ha	19.4 人/ha 以上
	山吹地区	6.9 人/ha	6.9 人/ha 以上
参考評価指標		現状値 (令和2(2020)年度)	目標値 (令和 27(2045)年度)
居住誘導区域内の 人口割合	誘導区域 全域	12.0%	14.5%以上
	下市田地区	11.3%	13.6%以上
	山吹地区	0.8%	0.9%以上

■公共交通に関する指標■

評価指標		現状値 (令和4(2022)年度)	目標値 (令和 27(2045)年度)
JR 飯田線における人口1人あたりの年間乗車回数		16.8 回/年	16.8 回/年以上
評価指標		現状値 (令和6(2024)年度)	目標値 (令和 27(2045)年度)
公共交通バスにおける 1 便あたりの利用者数		2.3 人/便	2.3 人/便以上
乗合タクシーにおける年間運行回数		1,137 回	1,137 回以上

■財政に関する指標■

評価指標		現状値 (令和2(2020)年度)	目標値 (令和9(2027)年度)
公共建築物延床面積の総量		72,646.00 m ²	64947.08 m ² (R2 比約 11%縮減)
評価指標		現状値 (令和6(2024)年度)	目標値 (令和 27(2045)年度)
財政力指数		0.42	0.42 以上

■防災に関する指標■

評価指標		現状値 (令和2(2020)年度)	目標値 (令和 27(2045)年度)
災害リスクが高いエリアの 人口割合	高森町全域(行政区域)	0.2%	0.2%以下
	居住誘導区域 全域	0.0%	0.0%
	下市田地区	0.0%	0.0%
	山吹地区	0.0%	0.0%
評価指標		現状値	目標値
住宅の耐震化率		令和 7 年度末に策定予定である 高森町耐震改修促進計画(第 4 期)の数値にて設定予定	