

高森町都市計画マスタープラン
(素案)

令和 8 （2026） 年 3 月

高 森 町

目 次

序章 都市計画マスタープランとは.....	1
1 高森町都市計画マスタープラン策定の目的.....	1
2 計画目標年度.....	2
3 計画対象区域.....	3
4 都市計画マスタープランの構成.....	3
第1章 現況と課題.....	4
1 まちづくりにおける時代の潮流.....	4
2 高森町の現況と課題.....	7
(1) 位置・地勢.....	7
(2) 沿革.....	8
(3) 人口.....	9
(4) 産業.....	12
(5) 土地利用.....	16
(6) 地域地区.....	17
(7) 都市施設.....	18
(8) 交通.....	19
(9) 景観.....	22
(10) 災害ハザードエリア.....	23
3 住民意向.....	24
4 まちづくりの課題.....	28
第2章 全体構想.....	30
1 まちづくりの理念.....	30
2 まちの将来像.....	30
3 将来人口フレーム.....	34
4 将来都市構造.....	35
(1) 将来都市構造の基本的な考え方.....	35
(2) 将来都市構造の整備方針.....	36
第3章 分野別整備構想.....	40
1 土地利用の方針.....	40
2 市街地整備.....	47
3 都市施設.....	49
(1) 交通・道路.....	49
(2) 公園・緑地.....	52

(3) 上下水道.....	54
4 景観育成.....	55
5 都市防災.....	58
6 脱炭素のまちづくり.....	60
第4章 地区別構想.....	62
1 地区の設定.....	62
2 山吹区.....	63
3 吉田区.....	72
4 下市田区.....	79
5 上市田区.....	87
6 牛牧区.....	93
7 大島山区.....	100
8 出原区.....	106
第5章 計画の実現に向けて.....	112
1 計画の推進.....	112
2 計画の進行管理.....	115

○ 数字の表示は原則として四捨五入しています。そのため、総数と内訳の合計が一致しない場合があります。

序章 都市計画マスタープランとは

1 高森町都市計画マスタープラン策定の目的

都市計画とは、「健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動の確保」を基本理念としており、住民生活や産業、その他の様々な活動が快適で効率よく、かつ安全に営まれるように都市の発展を計画的に誘導し、秩序ある市街地を形成していくことを目指すものです。

近年における社会構造の変化や高度情報化、価値観の多様化などに伴い、住民が誇りと愛着を持つことのできる、個性を備えた都市づくりが求められています。そのためには、住民の皆さんの理解と参加のもとに、望ましいまちの将来像を明確にし、各施策を総合的・体系的に展開していくためのまちづくり計画が必要となってきました。

市町村都市計画マスタープランは都市計画法（以下「法」といいます。）第18条の2に基づくものであり、市町村総合計画ならびに都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即した、市町村の都市計画に関する基本的な方針に位置づけられます。

これは、住民に最も近い立場にある市町村が、住民の意見を反映したまちづくりの具体性ある将来ビジョンを確立し、それぞれの地区のあるべきまちの姿を定めるものです。

また、法18条の2第4項に定めるとおり「市町村が定める都市計画は、この基本方針に即したものでなければならない。」としています。

高森都市計画区域の整備、開発及び保全の方針は、平成16年（2004年）に当初決定、平成26年（2014年）に第1回変更、令和5年5月に飯伊圏域区域マスタープラン（以下「区域マスタープラン」といいます。）として第2回変更決定を行いました。区域マスタープランは、飯伊という広域的な観点からの都市の将来像を明らかにするものです。

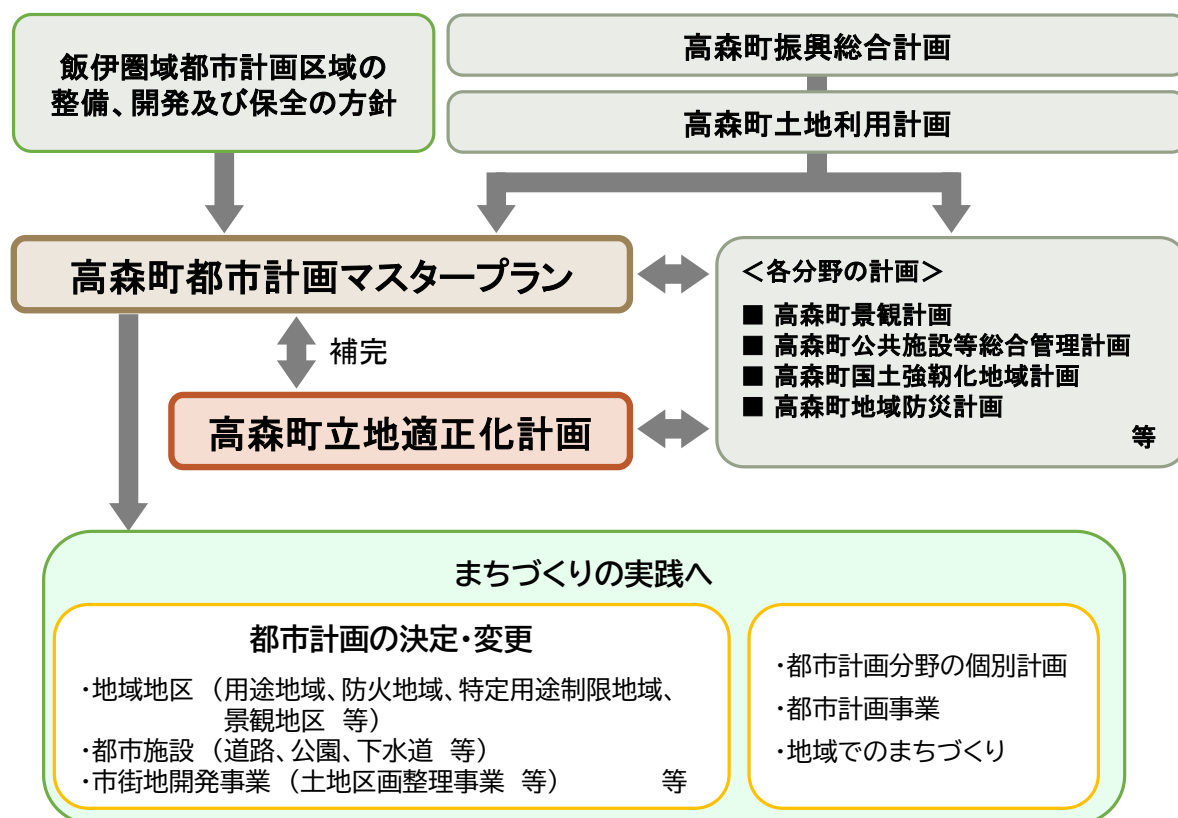
そのため、市町村単位や様々な特徴を持つ地区から見た、きめ細かなまちづくりの方針を定め、その方針を目指した具体的施策へとつながる市町村マスタープランの役割は非常に重要となります。

特に高森町を含めた周辺市町村では、（仮称）リニア中央新幹線長野県駅の開業や国道153号バイパスの検討などの広域的な交通網の整備、町内では竜神大橋の供用開始やスポーツ関連施設の整備、令和10年（2028年）の国民スポーツ大会開催など、都市の環境がこれまでにない大きな変化が見込まれる時期にあります。

このような都市環境の変化に備え、市町村の意思を明らかにし、法的規制の根拠ともなり得る市町村都市計画マスタープランは重要な役割を担っています。

また、町の都市計画の方向性が明確であることは、土地利用や公園・道路整備などの都市計画事業を実施する場合、事業の円滑な推進につなげることができます。

以上の事項から、町の都市計画の総合的な指針となる高森町都市計画マスタープランを策定しました。



図表 1. 計画の位置づけ

2 計画目標年度

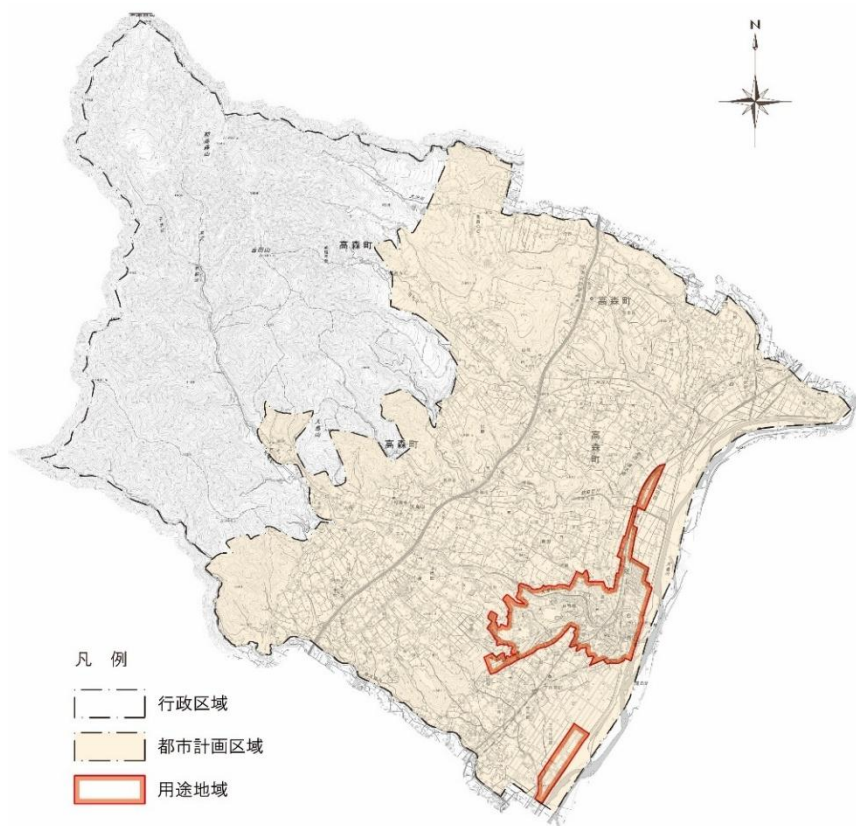
高森町都市計画マスタープランは、概ね 20 年の計画期間を見込み、まちづくりの長期的な方向について示します。

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

ただし、経済や社会の変化及び都市計画など関連する法的な更新等に伴い、必要に応じて計画の検討・見直しを行い、整合を図ります。

3 計画対象区域

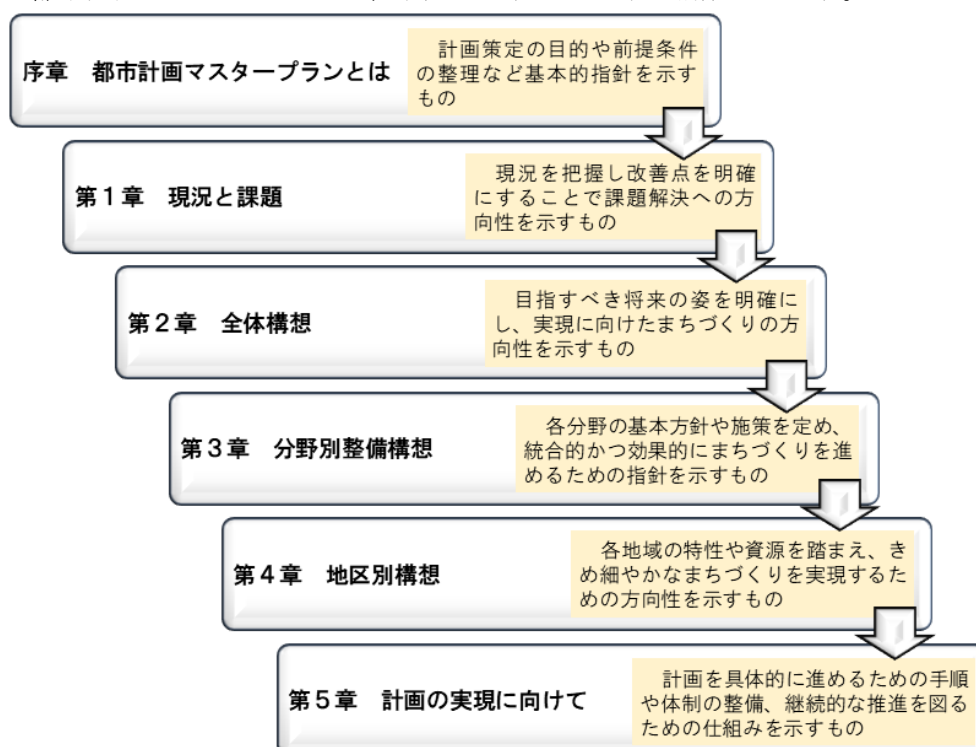
高森町都市計画マスタープランの計画対象区域は、都市計画区域（面積 2,717ha）とします。ただし、行政区域における自然的要素も充分に考慮した計画とします。



図表 2. 計画対象区域

4 都市計画マスタープランの構成

高森町都市計画マスタープランは、下記に示す6つの章の構成とします。



第1章 現況と課題

1 まちづくりにおける時代の潮流

<人口減少・少子高齢社会の到来とそれらが及ぼす影響への対応>

国立社会保障・人口問題研究所の将来人口推計（令和5年推計）では、日本の総人口は50年後の令和52年（2070年）には現在の7割に減少し、65歳以上人口はおよそ4割になると推計されています。

高森町の人口は、20年後の令和27年（2045年）には現在の83.6%に減少、65歳以上人口は4割を占めることが推計されています。

人口減少は労働力不足、消費支出の減少による地域経済の衰退、地域コミュニティ機能の低下を始め、医療・介護費の増大や税収減による行政サービス水準の低下など地方財政にも大きな影響を及ぼします。厳しい地方財政状況のなかで、高度経済成長期に建設された公共建築物や道路・橋・上下水道といったインフラの老朽化問題への対応も必要となります。

国では、このような人口減少、高齢社会に対応するため、拡散した都市をコンパクトにまとめ都市の活力を維持しようとする取組を進めており、そのひとつが都市再生特別措置法の改正です。

都市再生特別措置法に即し、コンパクトなまちづくりにより持続可能で質の高い社会基盤整備を進めることが求められています。

<新たな広域交通体系の構築>

長野県では、高速交通ネットワークの充実とともに、地域交通基盤の整備が進んだ結果として、三大都市圏をはじめとした全国各地との移動の円滑化が進んでいます。

リニア中央新幹線（東京～名古屋間）の開業に向け、各所で工事が進められています。また、飯田市と静岡県浜松市をつなぐ三遠南信自動車道、松本市と福井県福井市をつなぐ中部縦貫自動車道、静岡県静岡市と佐久市をつなぐ中部横断自動車道、松本市と新潟県糸魚川市をつなぐ松本糸魚川連絡道路の工事が進み、長野県と隣県を高速で移動できる道路網の実現が現実的なものとなってきています。

特に三遠南信自動車道は、リニア中央新幹線と併せて南信州地域の重要な幹線道路となり、物流機能の向上や地域連携効果が期待されています。さらにリニア中央新幹線の開業に向け、国道153号バイパスの構想立案の検討も進んでいます。

新たな基幹となる広域交通体系の構築を地域活性化の契機と捉え、長野県南信地域における人口増加策や産業等の活性化への起爆剤として有効に活用していく必要があります。

<自然災害に対する危機感、安全・安心への意識の高まり>

平成28（2016年）年熊本地震（震度7）、平成30年（2018年）北海道胆振東部地震（震度7）、平成26年（2014年）8月豪雨（広島県など）、平成29年（2017年）7月豪雨（九州北部）、平成30年（2018年）7月豪雨（西日本）、直近では令和6年（2024年）1月に石川県能登半島で発生した直下型地震、同年9月に発生した能登半島豪雨など、近年多くの自然災害が発生しています。

長野県においても、令和元年（2019年）台風19号による千曲川災害、令和3年（2021年）8月大雨災害（岡谷市川岸地区）では、人的被害の発生など災害の激甚化と頻発化が顕著です。

今後、東海地震、東南海地震、南海トラフ地震などの発生が危惧されるとともに、地球温暖化など気候変動により自然災害が発生しやすくなると予測されています。

各地で頻発する激甚災害により、住民の安全・安心への意識は高まりを見せています。地域防災計画及び国土強靱化地域計画との整合を図りつつ、都市防災に関する施策の拡充が求められています。

＜地域コミュニティや地域自治機能の低下＞

若者を中心とした人口の流出や少子高齢化の進展などにより、地域コミュニティの活力や住民自治機能の低下が懸念されています。また、情報通信技術の進展、産業構造・就業構造の変化などを背景として、人と人とのつながりや世代間の交流の希薄化が進んでおり、社会全体での地域力の低下に繋がっています。

人口減少と高齢化時代の中で地域のコミュニティを維持していくため、住民一人ひとりの自治・協働の意識を高めるとともに、地域リーダーや後継者の育成による組織の活性化と併せて、持続可能な自治組織活動への転換などが求められています。

＜地方財政状況の深刻化＞

人口減少に伴う地方税収の減少が懸念されるなかで、現在と同水準の社会保障を維持した場合、地方財政はさらに逼迫すると考えられます。高森町においても行政需要や住民ニーズの高まりにより、公共施設等を建設・整備してきましたが、今後、一斉に改修・更新時期を迎え、修繕・更新に多額の費用が必要になることが見込まれます。そのため、公共施設総合管理計画及び個別計画を策定し、長期的な視点をもって総合的・計画的な取組を推進しています。厳しい財政状況のなかでも、持続的な発展が可能となるような健全なまちづくりを進めていくことが必要です。

＜高度情報化の進展と活用による産業振興＞

近年の技術革新により、5G、AI、ビッグデータ解析が進み、情報の収集・処理・共有が効率化されています。IoTの普及により、多くの機器がインターネットにつながり、産業・医療・物流など幅広い分野で新たなサービスが生まれています。さらに、ブロックチェーン技術の進展と、それを基盤とする分散型Web（Web3）、仮想空間技術（メタバース）の発展が、デジタル社会の可能性を広げています。

これらの技術の進展により、日本が提唱する「Society 5.0」では、インターネット上のデータやAIの力を現実の暮らしや仕事に活かし、便利で快適な社会を実現することが求められています。例えば自動運転や遠隔医療、スマート農業の進展により、地域格差や少子高齢化といった課題解決の可能性も広がります。そのためにはデジタルトランスフォーメーション（DX）の推進が不可欠であり、経済産業や公的サービスなど、幅広い分野での積極的な活用が重要です。

＜持続可能な開発目標＞

持続可能な開発目標（SDGs）とは、平成 27（2015）年に国連で採択された「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」に盛り込まれた、2030 年までの達成を目指す 17 の目標と 169 のターゲットからなるものであり、各国がともに取り組むべき国際社会全体の普遍的な目標となっています。

高森町の各種計画においても SDGs の達成に向けた取組を紐づけし、これから生まれてくる未来の世代や町を取り巻く社会情勢の変化などを予測しつつ、長期的、複眼的な視点で地域の活力が最大限に発揮されるまちづくりを進めています。

＜ゼロカーボンシティの推進＞

2050 年までのカーボンニュートラル（温室効果ガス排出量の実質ゼロ）達成を目指すゼロカーボンシティの実現に向けた取り組みが近年、加速しています。これは、地球温暖化対策の一環として、国をはじめとする自治体や地域が積極的に取り組んでいる目標です。

この目標を達成するために、省エネ住宅の普及や再生可能エネルギーの導入が進行し、廃棄物のリサイクル促進といった施策が実施されています。また、地域資源を活用したエコシステムの構築により、自然環境の保全や生物多様性の確保に力を入れるとともに、森林保全を重要な取り組みとして位置づけ、CO2 吸収源の確保にも努めています。

持続可能なまちづくりを進める中で、住民が快適に暮らせる環境を整え、次世代に持続可能な地域を引き継ぐことが共通の目標です。また、環境教育の強化や地域での環境保全活動の推進により、住民一人ひとりが環境意識を高め、持続可能な社会の実現に向けた取り組みが加速しています。

これらの努力が地域の魅力向上や生活の質の向上に寄与することが期待されています。

2 高森町の現況と課題

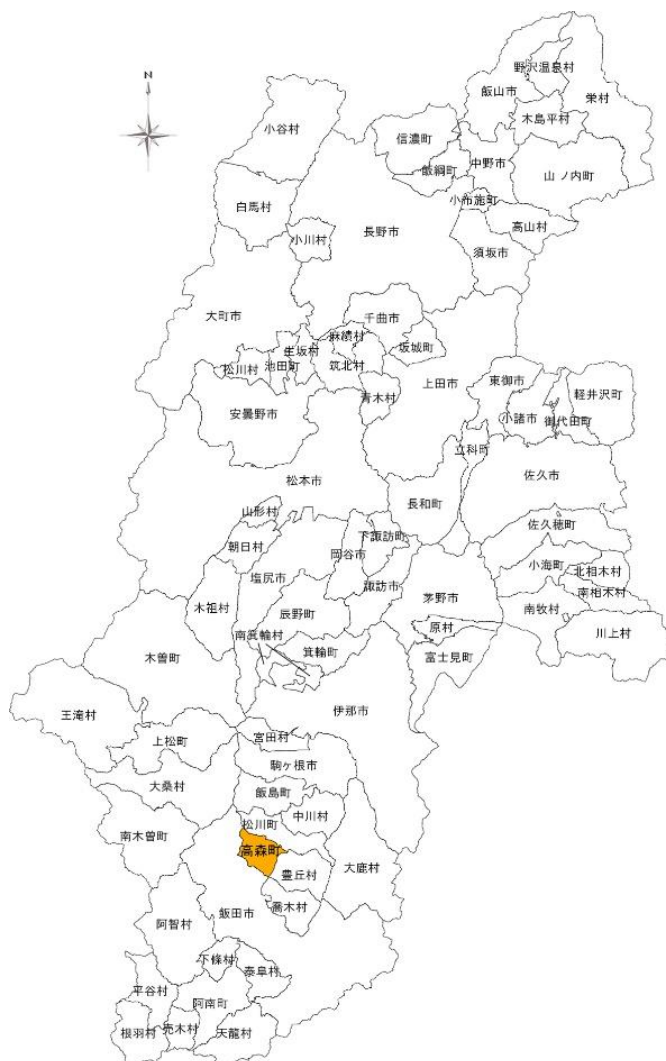
(1) 位置・地勢

高森町は長野県下伊那郡の北部に位置し、中央アルプスと南アルプスに囲まれ、その間を流れる天竜川西岸に広がる段丘の地形が発達した町です。

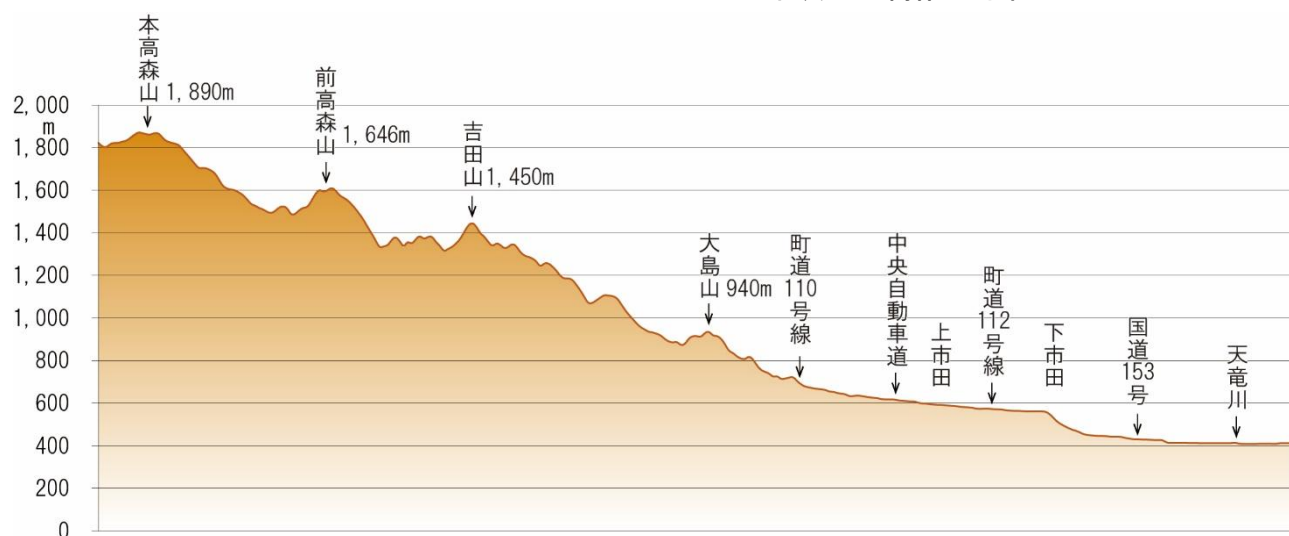
西には中央アルプスに続く本高森山(1,890m)がそびえ、その最高地点から東に向かってゆるやかに扇状地が広がっています。段丘の地形は変化に富んだ美しい自然を育み、人々の暮らしにも様々な恩恵を与えてきました。

東には仙丈ヶ岳、塩見岳、赤石岳など南アルプスの3,000m級の山並みを望むことができます。この山並みは四季折々に色を変え、目を楽しませるだけでなく、空間をさえぎり、ひとつのまとまりのある風景(遠景)をつくる壁の役目も果たしています。

町の西は中央アルプスを経て飯田市に接し、南は飯田市及び下伊那郡喬木村、東は天竜川を境に下伊那郡豊丘村、北は下伊那郡松川町に隣接しています。



図表 3. 高森町の位置



※ 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。

図表 4. 地形断面図

(2) 沿革

明治 22 (1889) 年に、当時の下市田・上市田・吉田・出原・大島山・牛牧の 6 ヶ村が合併し、市田村となりました。

一方、明治 8 (1875) 年には、山吹にあった 5 ヶ村と大島村の前身となる 3 ヶ村が合併して里見村となりましたが、明治 14 (1881) 年に分村し、山吹村となりました。

昭和 32 (1957) 年 7 月 1 日に市田村と山吹村が合併し、両村を山頂で結ぶ本高森山に由来して、町名が高森町となりました。

図表 5. 高森町の沿革

明治 22 (1889) 年	当時の下市田・上市田・吉田・出原・大島山・牛牧の 6 ヶ村が合併して市田村となる。
明治 8 (1875) 年	山吹にあった 5 ヶ村と大島村の前身となった 3 ヶ村が合併して里見村となる。
明治 14 (1881) 年	里見村が分村し、山吹村となる。
昭和 32 (1957) 年 7 月 1 日	市田村・山吹村が合併し、高森町となる。

資料：長野県高森町町勢要覧 2020

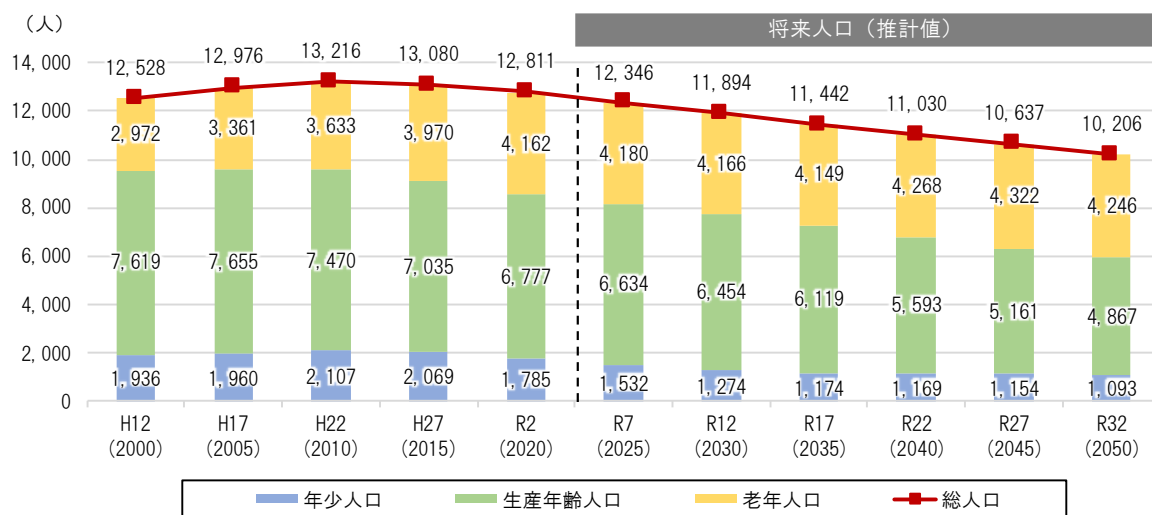
(3) 人口

①人口の推移

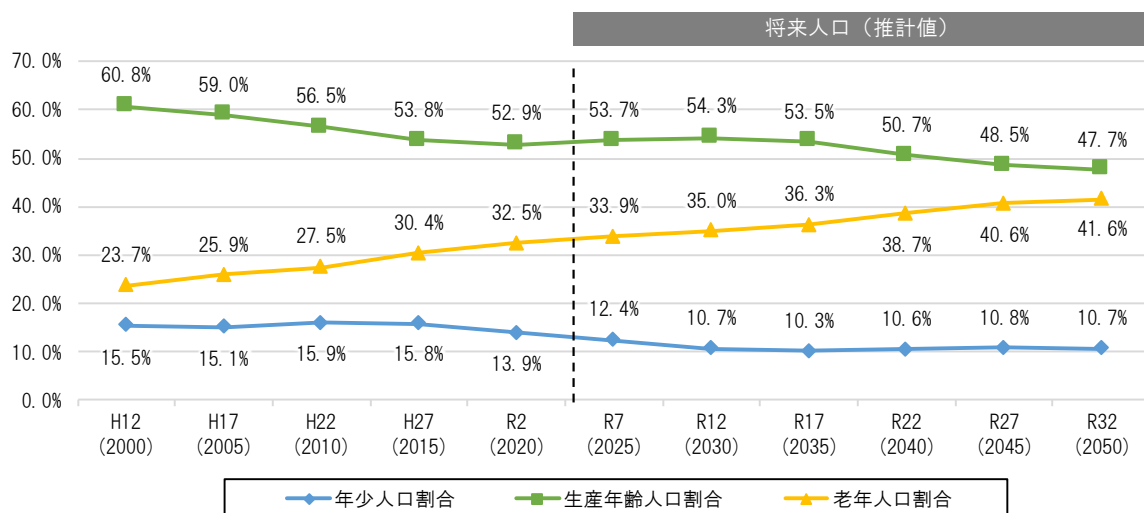
本町の人口は平成 12（2000）年以降増加傾向でしたが、平成 22（2010）年の 13,216 人をピークに減少に転じ、令和 2（2020）年には 12,811 人となっています。将来的には、令和 32（2050）年に 10,200 人程度にまで減少すると推測されています。

令和 2（2020）年までの年齢 3 区分別人口構成比の推移を見ると、生産年齢人口（15～64 歳人口）は緩やかに減少しています。年少人口（0～14 歳人口）は平成 27（2015）年までは 15%程度で一定でしたが、令和 2（2020）年には減少に転じました。一方、老年人口（65 歳以上人口）は増加し続けています。

将来の推計では、令和 32（2050）年には年少人口が 1,093 人（10.7%）、生産年齢人口が 4,867 人（47.7%）、老年人口が 4,246 人（41.6%）となり、生産年齢人口の割合が 5 割を下回り、老年人口が現在より 1 割増えると推測されています。



※平成 12（2000）年、平成 22（2010）年～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）」

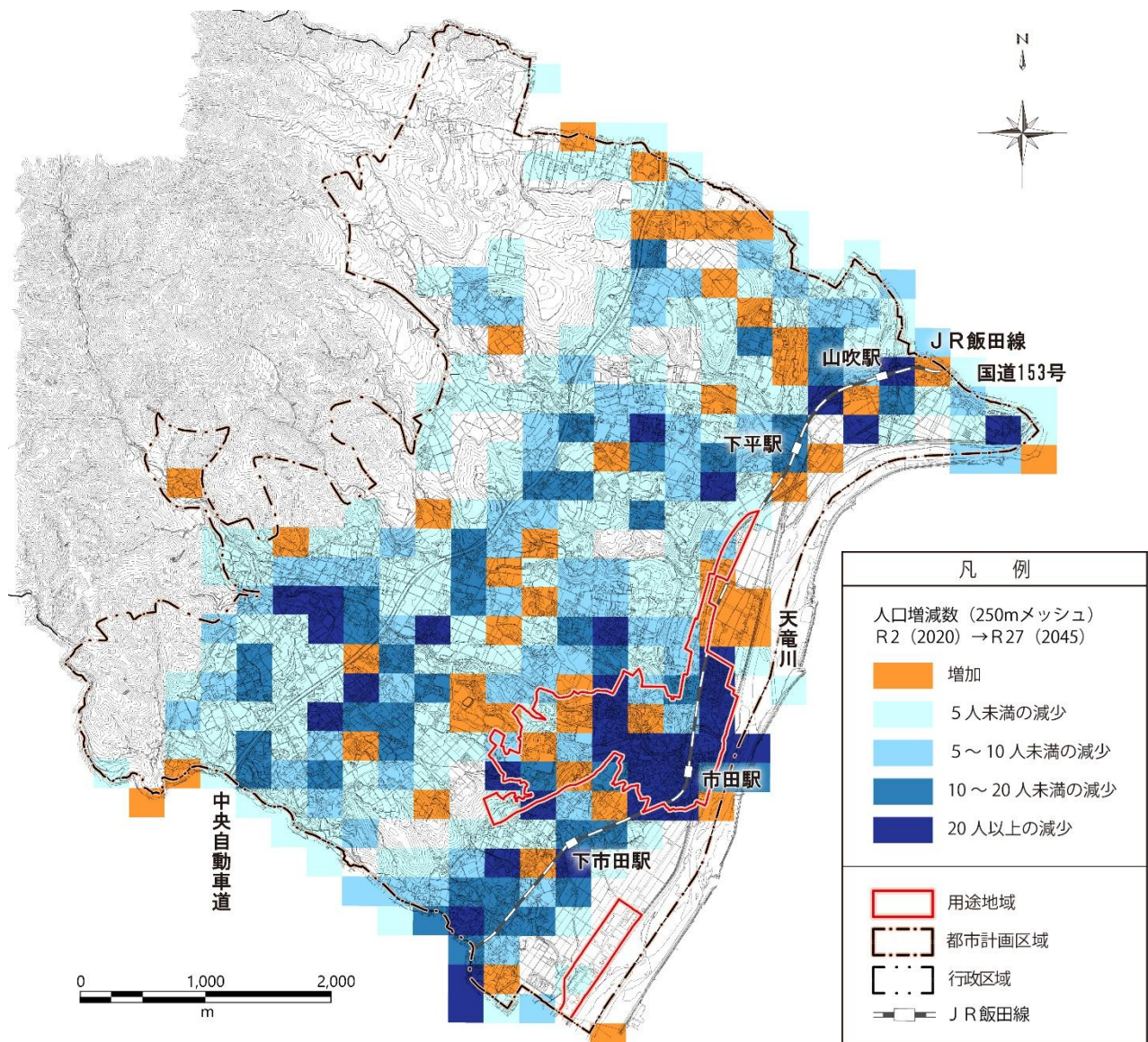


資料：国勢調査（H12～R2）、国立社会保障・人口問題研究所「将来の地域別男女階級別人口（令和 5 年推計）」

図表 6. 年齢 3 区分別人口の推移と将来推計

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む地域が多く見られ、特にJR市田駅周辺の用途地域内では広範囲にわたり減少数が多くなっています。

一方で、町役場や小中学校の周辺、また広域農道沿いなど河岸段丘の上段では、人口増加が見込まれるエリアが多く見られますが、いずれも用途地域外となっています。



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）」

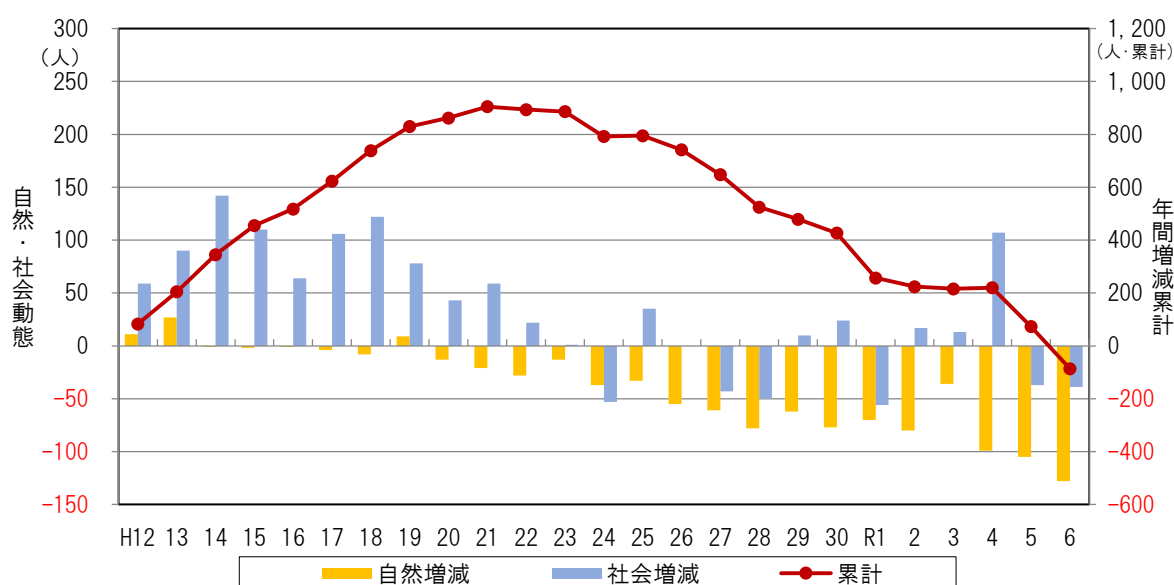
図表 7. 人口増減数の推移（令和2（2020）年 → 令和27（2045）年）

②人口動態

平成 12（2000）年から令和 6（2024）年までの人口動態をみると、自然増減は全体を通して減少傾向が続き、平成後半から令和にかけて減少幅が大きくなっています。特に令和以降は、出生数の減少と高齢化の進行がより明確に表れています。

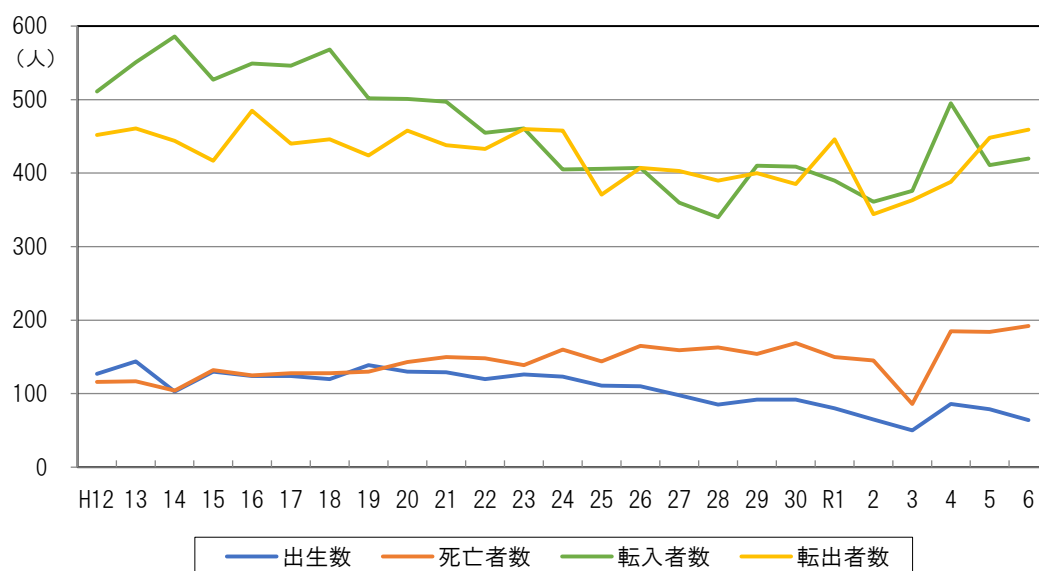
一方、社会増減は年によって振れ幅が大きく、不安定な推移となっています。平成 12 年から 20 年頃までは概ね社会増が続き、一定の転入超過が人口を支える状況にありました。しかし平成 22 年以降は増減が不安定となり、継続的な増加には至っていません。

過去 25 年間の累計値を見ると、平成 20（2008）年頃をピークに緩やかに減少へ転じ、その後は自然減が年々拡大する中で、社会増のみでは人口維持が難しい構造となっています。



資料：毎月人口異動調査

図表 8. 人口動態の推移



資料：毎月人口異動調査

図表 9. 自然・社会動態の推移

(4) 産業

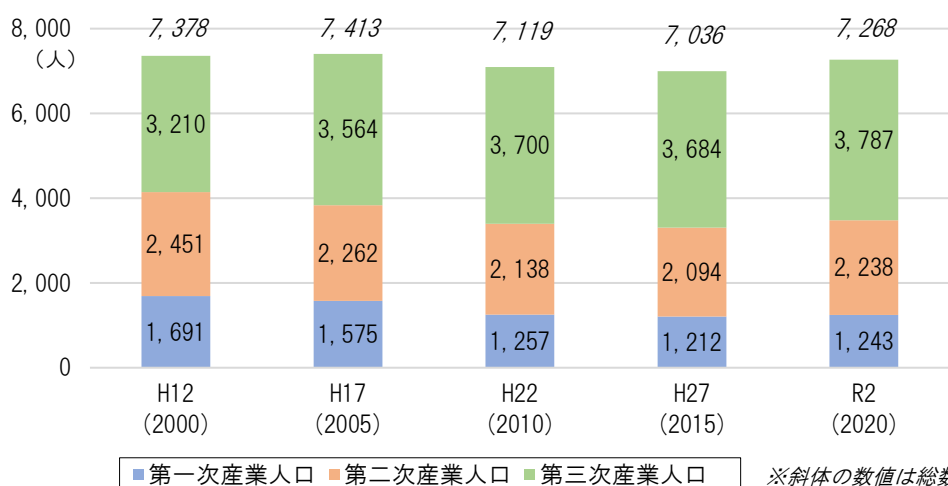
①産業別人口

平成 12 (2000) 年から令和 2 (2020) 年までの産業別人口総数の推移を見ると、平成 27 (2015) 年まで減少傾向にありましたが、令和 2 (2020) 年に増加に転じています。

産業 3 区分別にみると、第一次産業人口は一貫して減少傾向にあり、20 年間で約 450 人減少しています。令和 2 (2020) 年にやや上向きに転じています。

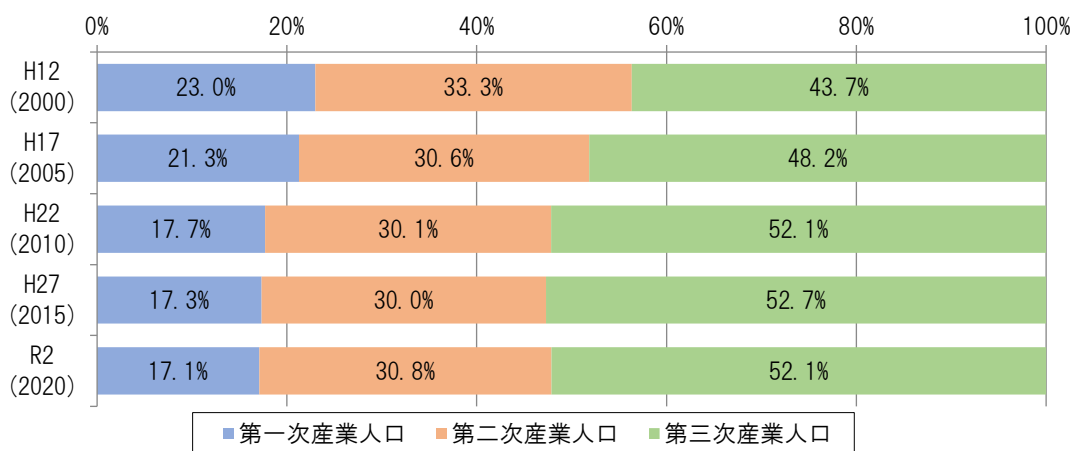
第二次産業人口は緩やかな減少が続いた後、令和 2 年には一定の増加がみられ、2,200 人台を回復しています。製造業を中心に雇用が安定している状況がうかがえます。

第三次産業人口は全体的に増加基調にあり、特に平成 22 (2010) 年以降は大きく伸び、構成比は 52% 台で推移しています。産業人口規模が減少傾向の中で、第三次産業人口の比重が高まり続けています。



資料：国勢調査

図表 10. 産業 3 区分別人口の推移



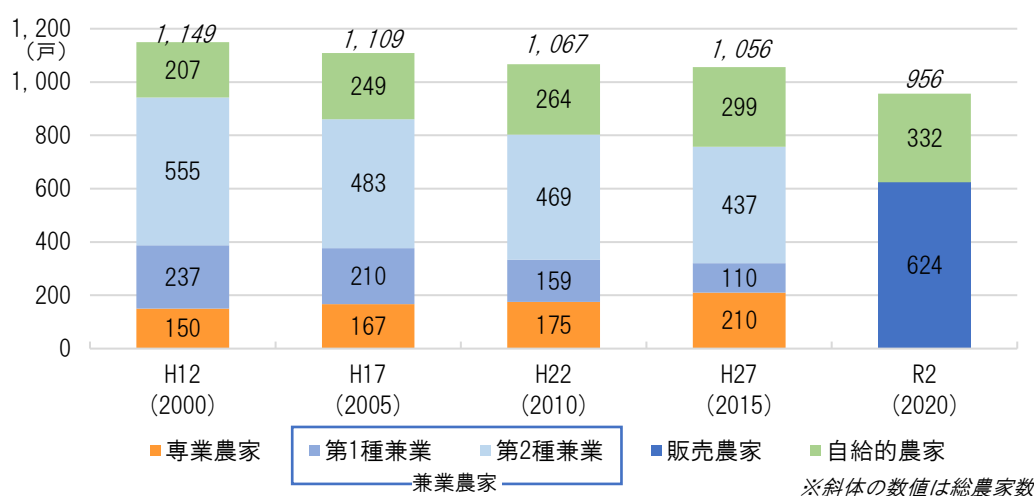
資料：国勢調査

図表 11. 産業 3 区分別人口構成比の推移

②農業

平成 12（2000）年から令和 2（2020）年までの農家数の推移を見ると、緩やかに減少していましたが、令和 2（2020）年に大幅な減が見られます。一方で専業農家は緩やかに増加しており、平成 12 年の 150 戸から令和 2 年には 210 戸に増えています。兼業農家は減少傾向が続いており、特に第 1 種兼業（農業を主たる収入源としているが、農業以外の仕事も行っている農家）は半減近い減少がみられます。

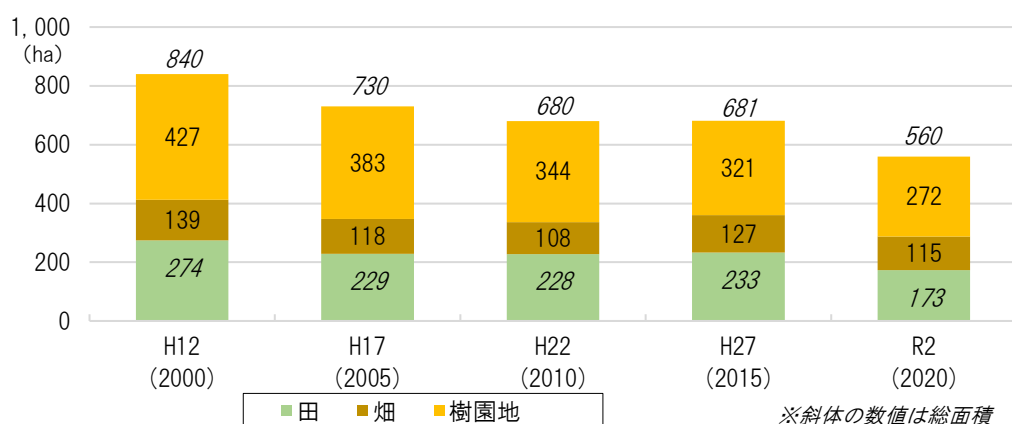
また、経営耕地面積も減少傾向にあり、令和 2 年（2020 年）の面積は平成 12 年（2000 年）と比べて 66.7%にまで縮小しています。特に樹園地と田に大幅な減少が見られます。



※令和 2（2020）年から専業兼業別調査が廃止

資料：農林業センサス

図表 12. 農家数の推移



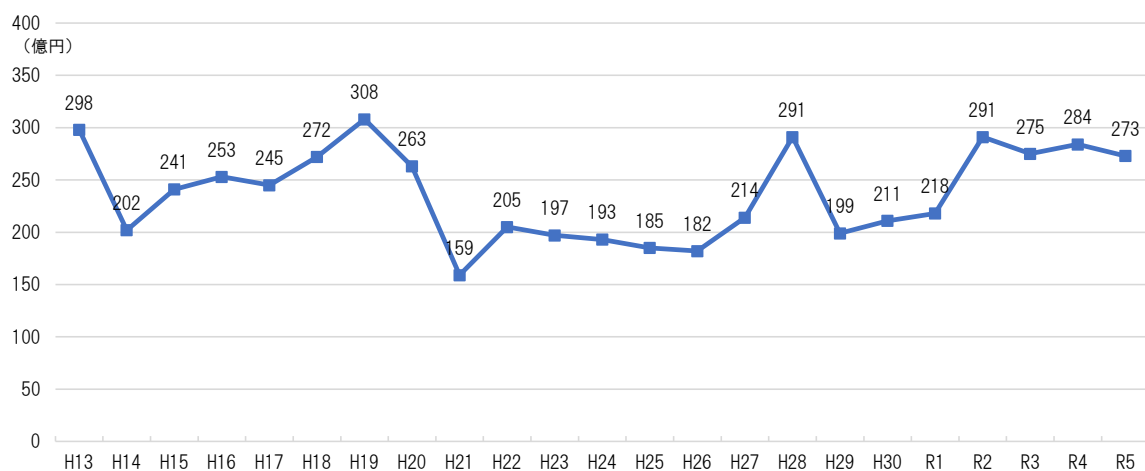
資料：農林業センサス

図表 13. 経営耕地面積の推移

③工業

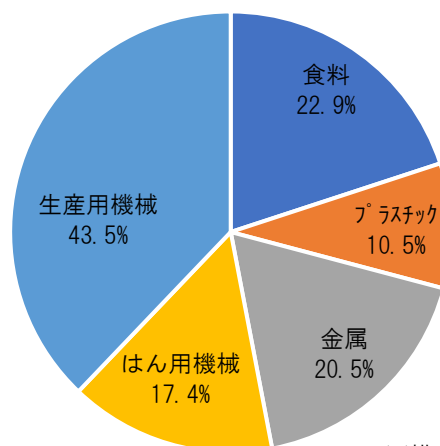
平成 13 (2001) 年から令和 5 (2023) 年までの製造品出荷額等を見ると、概ね 300 億円から 200 億円の間で推移しており、年ごとの変動の幅が大きくなっています。平成 14 (2002) 年には約 200 億円まで下落したものの、平成 19 (2007) 年には 300 億円を超えるまで回復しました。その後は再び減少に転じ、平成 21 (2009) 年には約 160 億円まで落ち込みました。平成 22 (2010) 年には約 200 億円まで回復し、その後は平成 28 (2016) 年を除き、200 億円前後で推移しています。

町の製造業は、生産用機械、食料、金属などで構成されており、令和 4 (2022) 年には生産用機械が製造品出荷額等の 43.5%を占めています。



資料：工業統計調査、経済センサス・活動調査(製造業)

図表 14. 製造品出荷額等の推移



※構成比は統計法により公表を控えたものを除いた値。

資料：工業統計調査、経済センサス・活動調査(製造業)

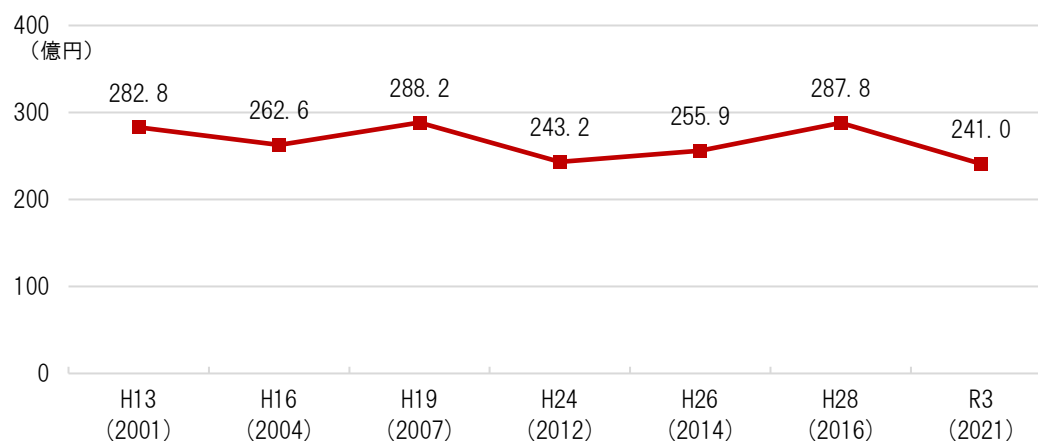
図表 15. 産業中分類別製造品出荷額等の構成比 (令和 4 (2022) 年)

④商業

平成 13（2001）年から令和 3（2021）年までの約 20 年間における年間商品販売額の推移を見ると、平成 19（2007）年までは 280 億円前後で推移していましたが、平成 24（2012）年に一旦減少しています。その後は増加の兆しが見られ、平成 28（2016）年には 287.8 億円まで回復しています。令和 3（2021）年は 241 億円と下落が見られますが、これは卸売業の低迷によるものです。

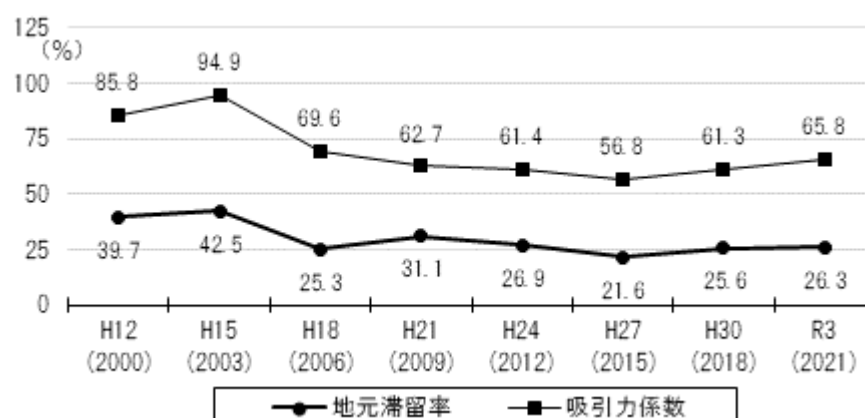
令和 3（2021）年度における南信地域の商圈構造を見ると、高森町は飯田市の一次商圈に位置し、松川町、豊丘村、中川村などが高森町の二次商圈に含まれます。

長野県内における高森町の商圈人口数の順位は 21 位で、町村では 5 位と上位に位置しています。前回調査（平成 30 年）と比較すると増加率は 14.8%となり、県内では 3 番目に高い伸びとなっています。さらに、地元滞留率も平成 27（2015）年以降、増加傾向が続いています。



資料：商業統計調査、経済センサス

図表 16. 年間商品販売額の推移

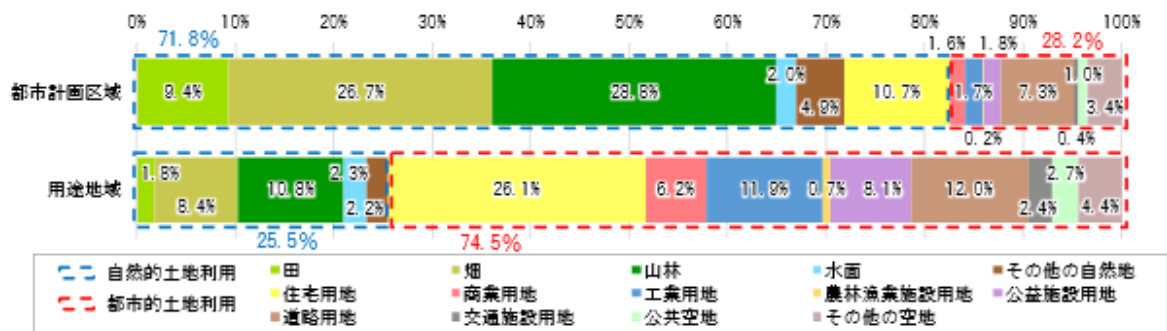


資料：令和 3 年度長野県商圈調査報告書

図表 17. 地元滞留率と吸引力係数

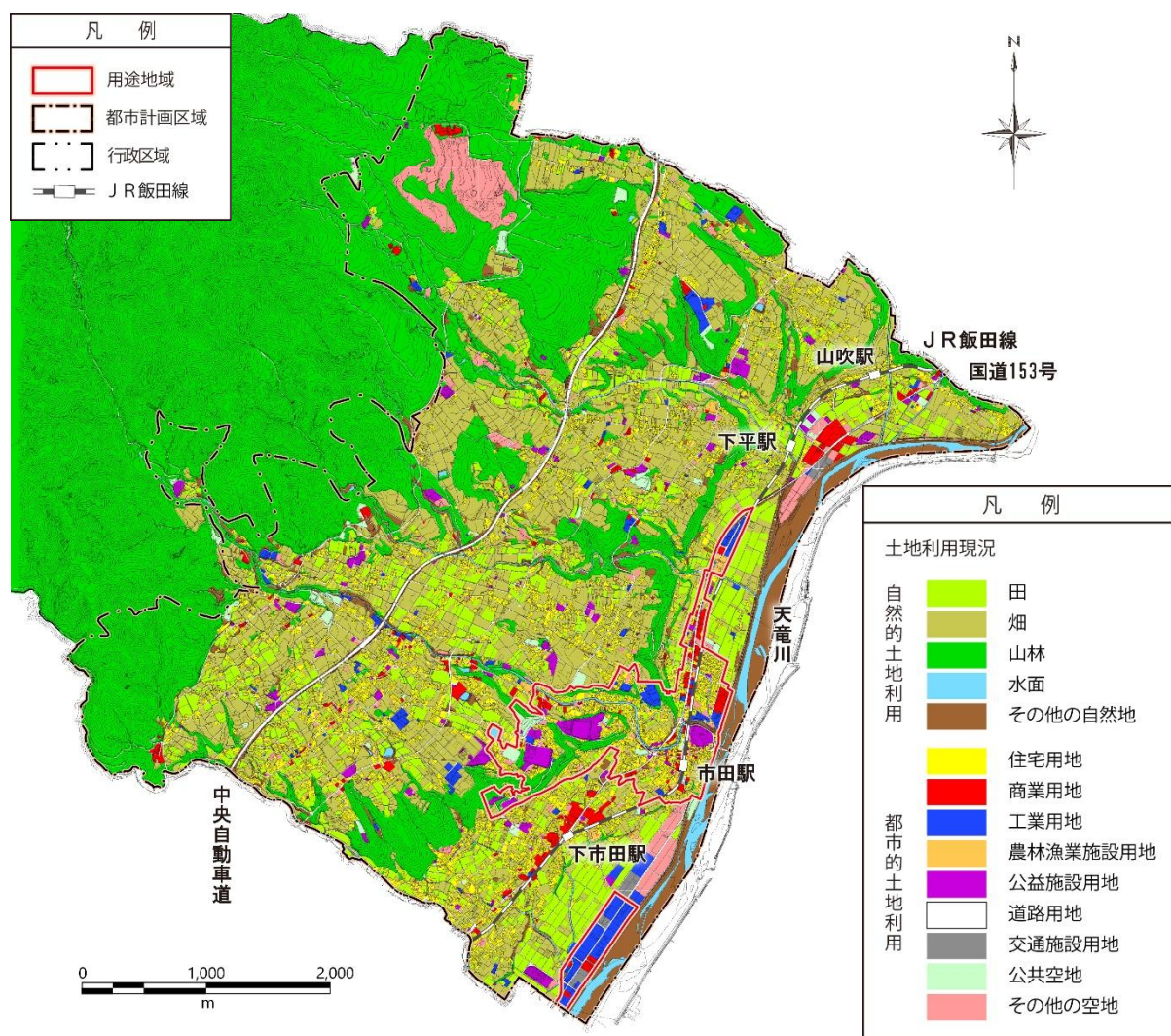
(5) 土地利用

本町の土地利用現況を見ると、都市計画区域内（1,717ha）のうち、農地（田・畑）や山林などの自然的土地利用は 71.8%を占めています。また、用途地域内では、都市的土地利用の面積は 74.5%を占めており、そのうち宅地（住宅用地・商業用地・工業用地）は 44.2%となっています。自然的土地利用の面積は 25.5%であり、そのうち農地が 10.2%残存しています。



資料：令和6年度都市計画基礎調査

図表 18. 土地利用面積構成比



(令和6年度都市計画基礎調査に一部更新を加えたもの)

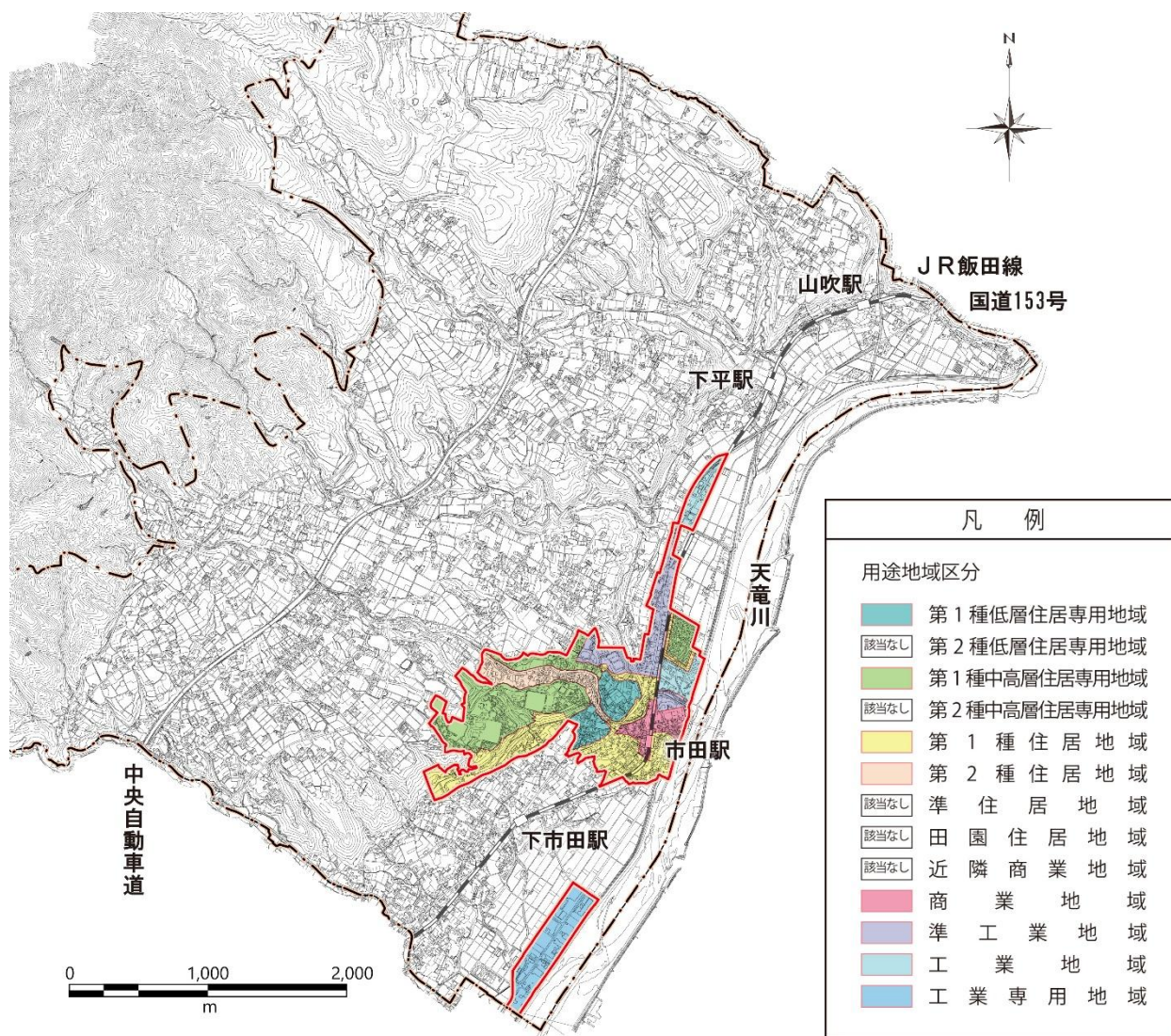
図表 19. 土地利用現況図

(6) 地域地区

本町の地域地区は、用途地域が定められています。

用途地域は、昭和 54（1979）年 4 月 2 日に当初決定され、平成 8（1996）年 3 月 15 日に用途地域区分の細分類による変更決定が行われ、全 8 種類（総面積 190ha）が指定されています。用途地域の面積は、都市計画区域面積（2,717ha）の 7.0%を占めています。

また、令和 8（2026）年 3 月末日に、山吹下河原地区に特定用途制限地域が都市計画決定する予定です。



資料：高森町都市計画図

図表 20. 地域地区の指定状況

(7) 都市施設

本町の都市計画道路は昭和 54（1979）年に 2 路線、総延長 4,700m で都市計画決定されています。両路線とも概成済みではあるものの、都市計画道路としてはすべて未整備の状態です。

都市計画公園は 4 箇所が計画決定されており、加えて未計画決定の都市公園が 4 箇所（吉田東公園、城山公園、丸山公園、山吹ほたるパーク）あり、すべて開設済みとなっています。

その他の都市施設として、公共下水道、火葬場が計画決定されています。

図表 21. 都市施設の決定状況

決定年月日	都市施設名称	都市計画決定事項		事業期間	備考
	都市計画道路				
S54. 5. 15	3・4・1 下平下市田線	当初決定	L=4, 200m W=16m		
S54. 5. 15	3・5・2 出砂原線	当初決定	L=500m W=12m		
	都市計画公園				
S54. 12. 10	2・2・1 中央公園 (街区公園)	当初決定	A=0. 48ha	S57～S60	開設済
S53. 6. 29	3・3・1 大丸山公園 (近隣公園)	当初決定	A=1. 7ha	S53～S56	開設済
S54. 12. 10		変更決定	A=2. 2ha		
S57. 7. 15	4・3・1 天白公園 (地区公園)	当初決定	A=3. 5ha	S57 ～S60	開設済
S60. 3. 4	3・3・2 やまぶき公園 (近隣公園)	当初決定	A=1. 6ha	S60～S63	開設済
	公共下水道				
H 7. 2. 17		当初決定	A=260ha	H 7～	開設済
H16. 6. 23		変更決定	A=307ha		
H29. 3. 23		変更決定	A=432ha		
R 5. 12. 27		変更決定			
	火葬場				
H25. 7. 25	下伊那北部火葬場	当初決定	A=0. 97ha	H25～H27	開設済

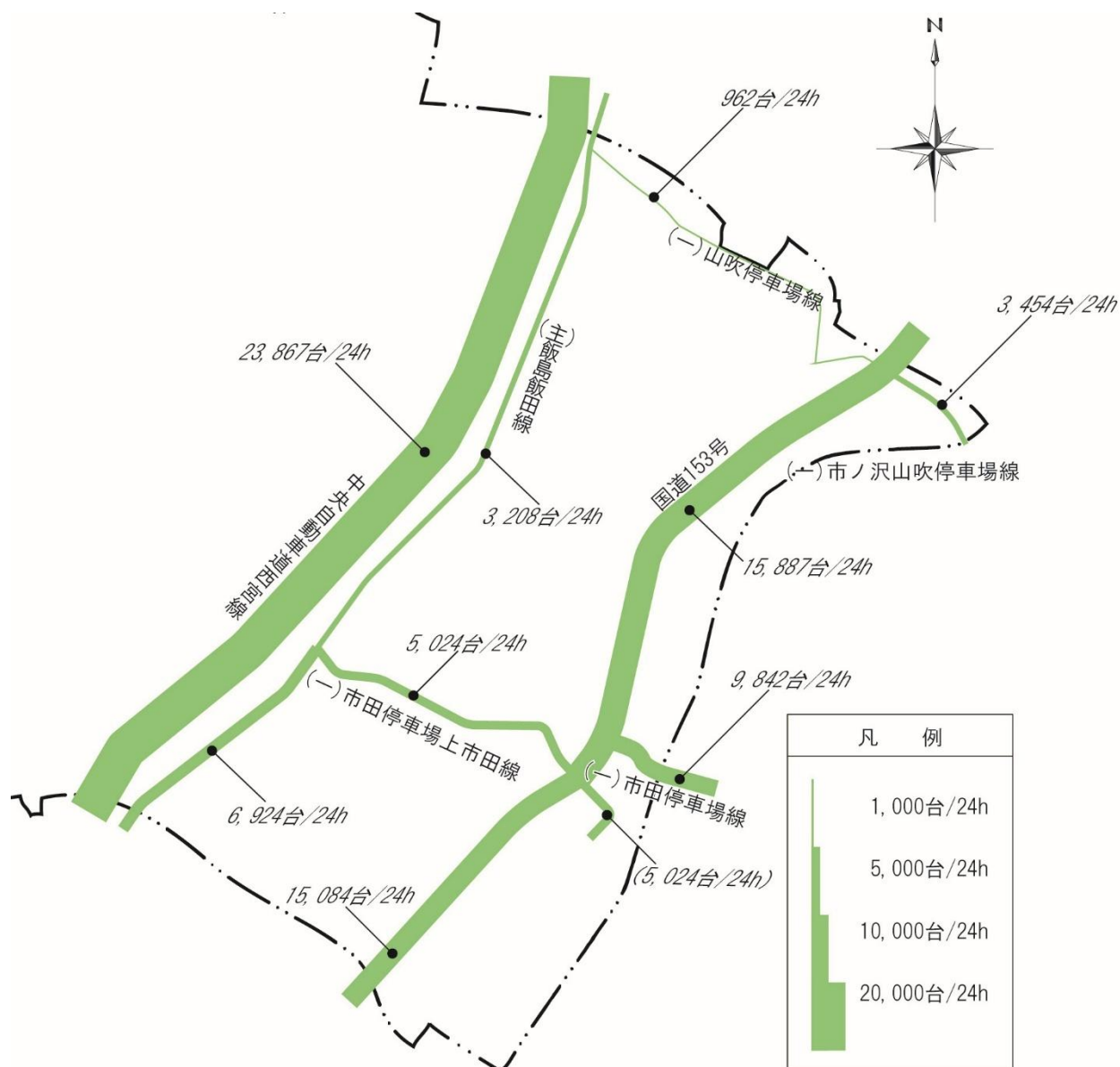
資料：都市計画基礎調査等

(8) 交通

①自動車交通量

南北を縦断する国道 153 号は、町内一帯において 15,000 万台/24h を超える交通量があります。(主) 飯島飯田線は、(一) 市田停車場上市田線より北側は 3,208 台/24h、南側は 6,924 台/24h となっています。伊那南部広域農道の交通量は周辺市町村の数値から推測すると、(主) 飯島飯田線の交通量と同等の利用が見込まれ、南北間の交通量は 3 万台/24h 程度であることが推測されます。

東西間では、町の中心部を横断する(一) 市田停車場上市田線、(一) 市田停車場線があり、順に 5,024 台/24h、9,842 台/24h の交通量があります。また、松川町との境界に(一) 山吹停車場線、(一) 市ノ沢山吹停車場線が通過しており、豊丘村方面への交通量は 3,454 台/24h となっています。



※ () は推定値

資料：令和3年度全国道路・街路交通情勢調査

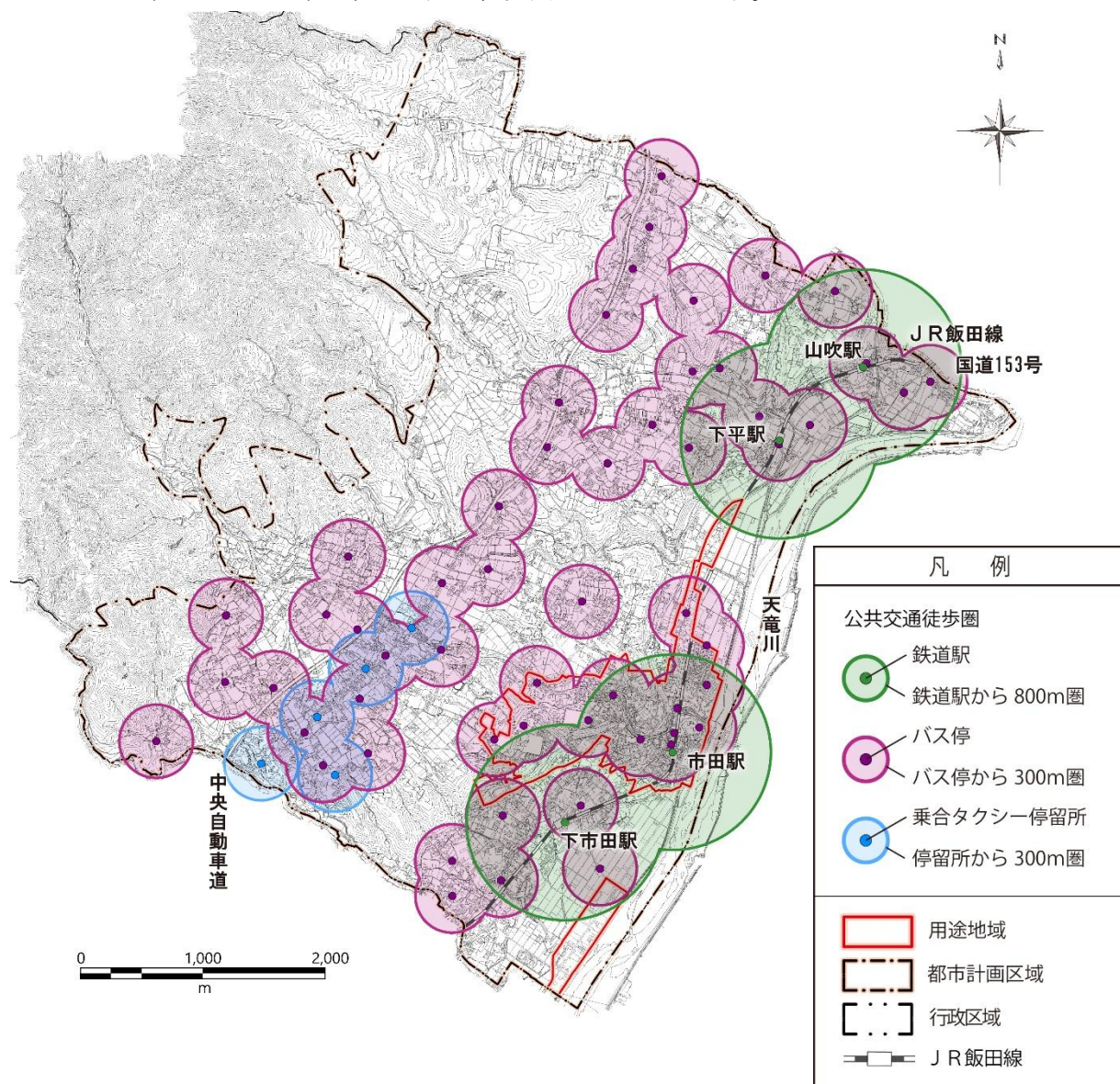
図表 22. 主要道路の自動車断面交通量（平日 24 時間）

②公共交通

1) 運行エリア

鉄道はＪＲ飯田線が運行しており、町内には山吹駅、下平駅、市田駅、下市田駅の計４駅があります。バスは、運行時間帯等が異なる３種類（おはようバス【朝／定時・定路線型】、柿丸あつたかバス【昼間／定時・定路線型】、ただいまバス【夕方～夜／デマンド型】）の公共交通バスが平日に運行しています。また、デマンド型の乗合タクシー（いいだ愛のりタクシー）も運用され、公共交通バスを補完しています。

用途地域内のほぼ全域が、公共交通徒歩圏※となっています。



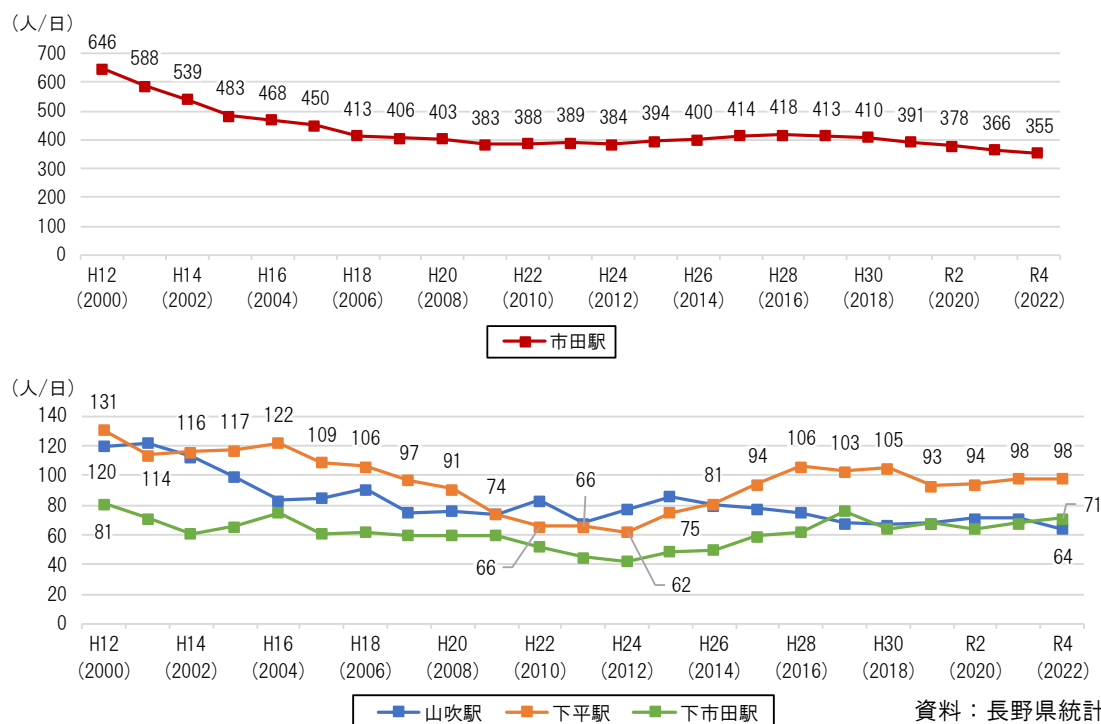
※公共交通徒歩圏 … 資料：国土数値情報、都市計画基礎調査（Ｒ６）ほか
国土交通省「都市構造の評価に関するハンドブック（平成 24（2014）年 8 月）」では、一般的な徒歩圏は 800m、バス停からの徒歩圏は 300m とされている。そのため、本計画では、町内全ての鉄道駅から 800m 圏 及び 町内全てのバス停・乗合タクシー停留所から 300m 圏を公共交通徒歩圏とした。

図表 23. 公共交通（鉄道・バス）の運行エリア

2) J R 飯田線の利用者数

令和 4（2022）年の一日平均乗車人員数は市田駅が 355 人と最も多く、次いで下平駅が 98 人、下市田駅及び山吹駅は 60～70 人程度です。一般の利用者は少なく、ほとんどが学生の通学での利用と考えられます。

平成 12（2000）年から令和 4（2022）年までの 1 日平均乗車乗員数の推移を見ると、平成 24（2012）年まではすべての駅で減少傾向となっています。平成 24（2012）年頃を境に、下平駅と下市田駅は横ばい～増加傾向が見られますが、市田駅と山吹駅は減少傾向が続いています。

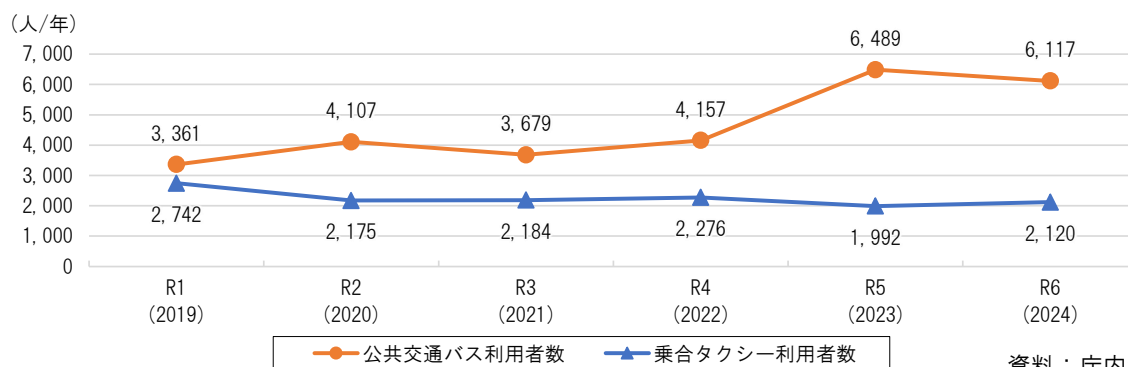


図表 24. 鉄道の 1 日平均乗車人員数の推移

3) 公共交通バス・乗合タクシーの利用者数

公共交通バスの年間利用者数の推移を見ると、令和元（2019）年～令和 4（2022）年までは 4,000 人前後であったが、令和 5（2023）年以降は 6,000 人以上で推移しています。

一方、乗合タクシーの年間利用者数は令和元（2019）年の 2,742 人をピークとして、それ以降は 2,000 人前後で推移しています。



図表 25. 公共交通バス・乗合タクシーの年間利用者数の推移

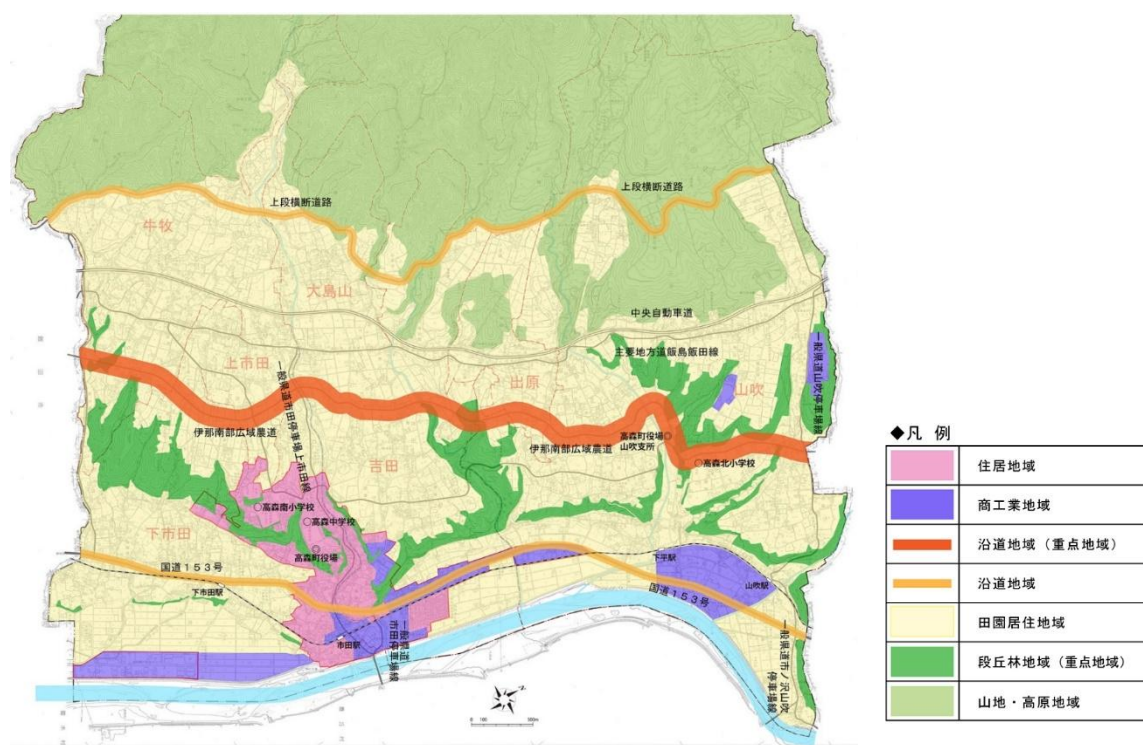
(9) 景観

本町は平成 30（2018）年 4 月より高森町景観計画が施行され、建物建築等の開発に関わる届出制度が開始されています。

土地利用計画と整合を図り設定された地域分類ごとに、景観形成基準を定めており、特に町の景観形成を図るうえで重要な地域については、重点的に景観形成を推進する地域として指定しています。現在は「伊那南部広域農道」「段丘林地域」が定められており、今後は、優れた眺望景観を有する地区、歴史的特徴のある景観を有する地区など重点的に景観育成を図る必要のある地区について定めていくこととしています。

また、屋外広告物についての規制・誘導は長野県条例により運用しており、中央自動車道両側 500m 以内及び用途地域住居専用地域が屋外広告物禁止地域、中央自動車道の両側 1,000m 以内が屋外広告物許可地域として制限されています。

地域分類	範 囲
住居地域	都市計画法による用途地域のうち、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、第 2 種住居地域
商工業地域	・都市計画法による用途地域のうち、商業地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域 ・高森町土地利用計画による工業・商業ゾーン
沿道地域	・【重点地域】伊那南部広域農道の両側 80m ・国道 153 号、上段横断道路の両側 30m
田園居住地域	農業振興地域のうち、「山地・高原地域」「段丘林地域」「都市計画法における用途地域」を除く地域
段丘林地域	【重点地域】中央自動車道より下段に位置する高森町土地利用計画における森林地域
山地・高原地域	中央自動車道より上段に位置する高森町土地利用計画における森林地域

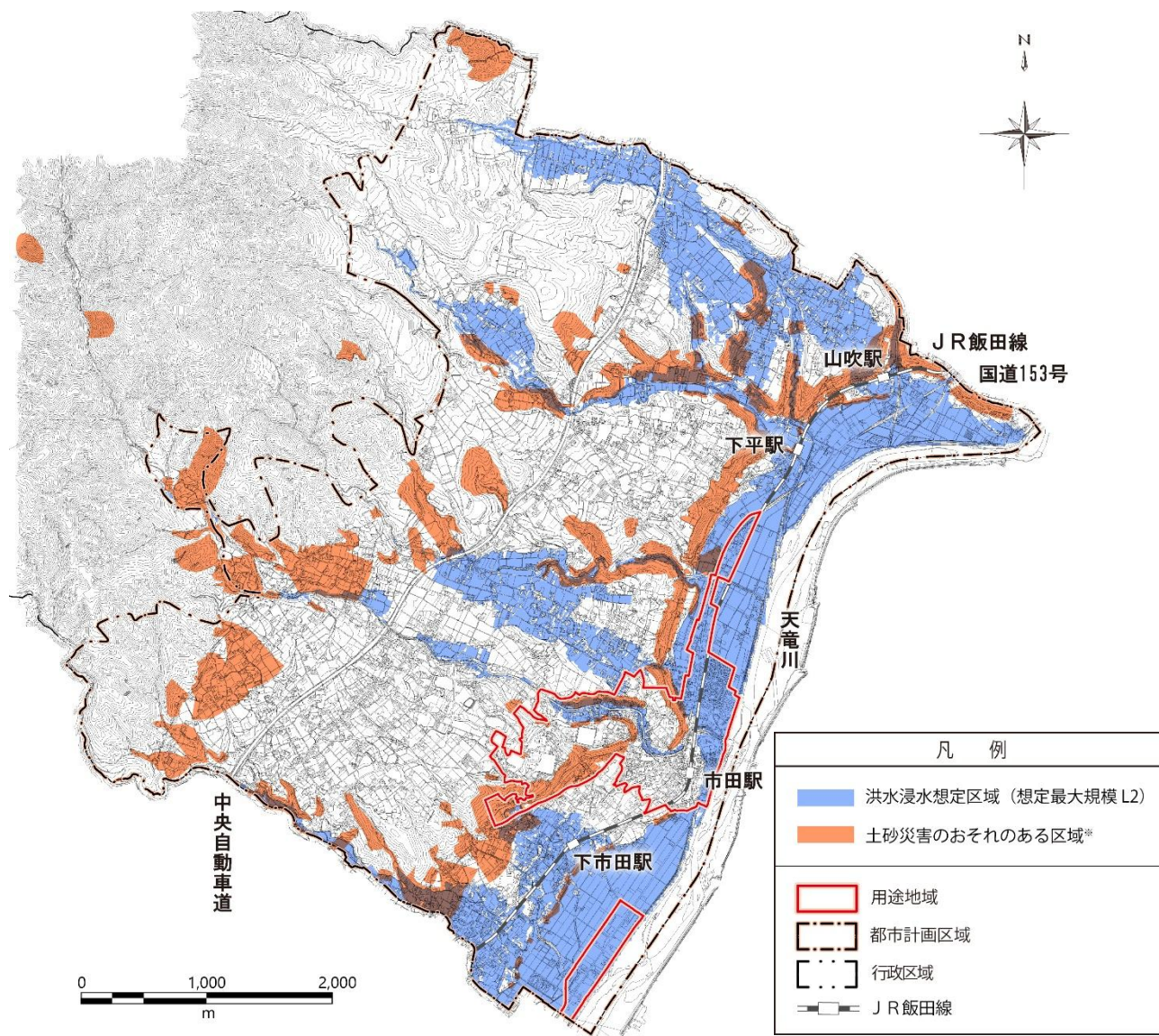


図表 26. 高森町景観計画_区域区分

(10) 災害ハザードエリア

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ます。これらの河川沿岸は、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ます。

また、急傾斜地崩壊危険区域や土砂災害特別警戒区域など、土砂災害のおそれのある区域は町の各地に分布しています。



※ 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

図表 27. 災害のおそれのある区域

3 住民意向

本計画及び高森町立地適正化計画の策定にあたり、住民アンケート調査を通じて住民意向の把握を行いました。併せて、次世代を担う若者の考えを反映させるため、中学2年生を対象としたアンケート調査を実施し、その結果も計画に活用しています。

さらに、農地に関する「地域計画の策定」をテーマに開催されたまちづくり懇談会（ワークショップ）で示された、まちづくりに関する意見を整理し、計画検討に取り入れました。

①概要

<住民アンケート>

調査対象	令和4（2022）年度に実施した町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18歳以上80歳未満の住民1,500人
調査方法	配布方法：郵送 回収方法：郵送、役場持参 または WEB 回答
調査期間	令和5（2023）年11月17日（金）～12月28日（木）
回収状況	有効回収数：479通（回収率：31.9%）

<中学生アンケート>

調査対象	高森中学校 2年生（120名）
調査方法	配布方法：社会科「身近な地域の調査」の授業内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1月～2月
回収状況	有効回収数：80通（回収率：66.7%）

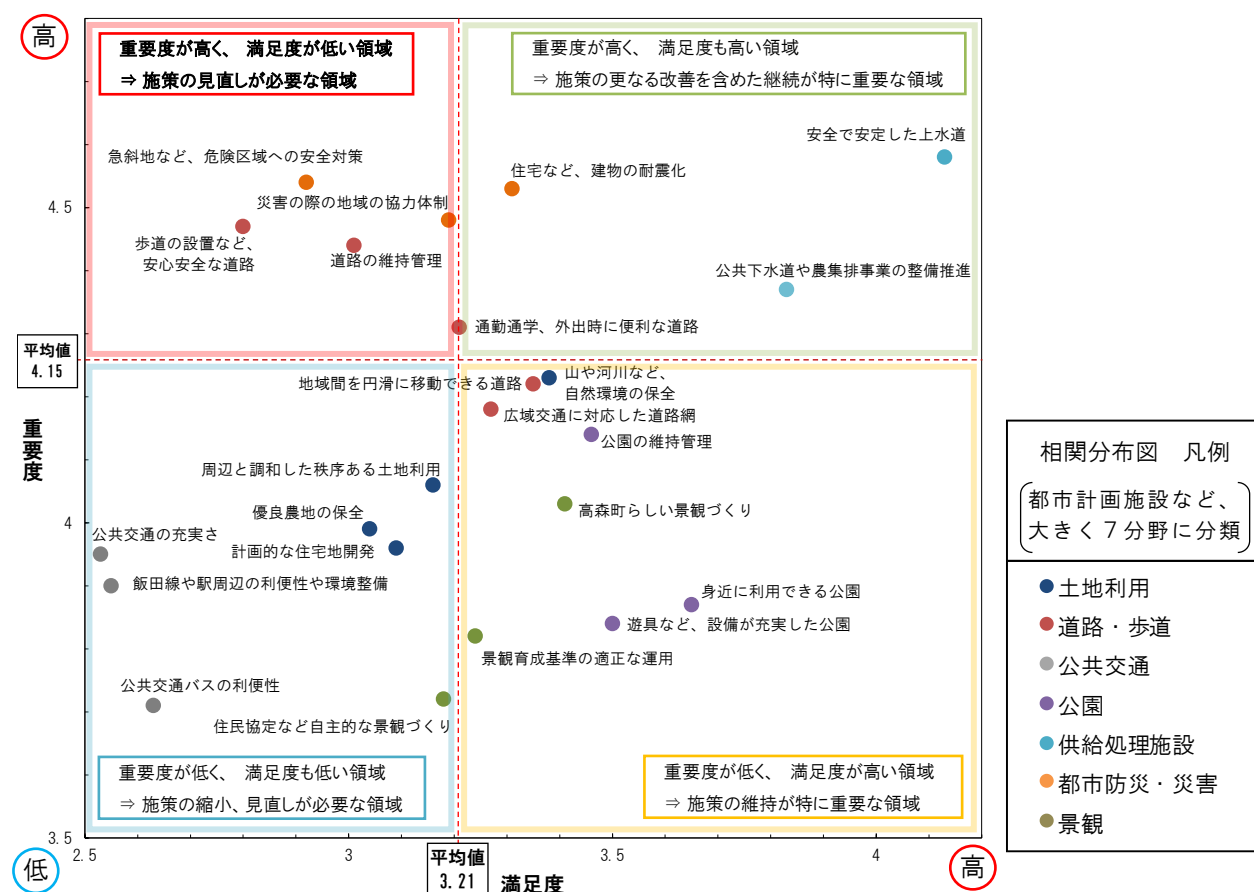
<まちづくり懇談会（ワークショップ）>

開催単位	19地区（21地区）
テーマ	①「地域の良いところ・素敵なおとこ・自慢など」 ②「地域がどうなるとよいか、どうなってほしいか、こんなものがあるとよい、拠点整備、現拠点の更なる整備、道路網など」 ③「守りたい農地はどこか、どう守るか、どう売っていったらよいか、儲かる方法など」
開催期間	令和6（2024）年6月～8月

②満足度・重要度

それぞれの施策の満足度と重要度については、満足度の「満足している」から「不満である」まで、重要度の「重要である」から「重要でない」までの回答順に5～1のポイントを付け、それに回答数を乗算した数値の平均値を施策別に算出しました。満足度をX軸、重要度をY軸とし、相関を散布図に示しました。なお、4つの領域を区分する満足度と重要度の平均値は、すべての施策の平均値としました。

「急斜地など、危険区域への安全対策」「歩道の設置など、安心安全な道路」は、平均より満足度が低く、重要度が高くなっており、見直しの必要な領域に属しています。また、「飯田線や駅周辺の利便性や環境整備」「公共交通バスの利便性」などは、満足度・重要度ともに平均値より低く、施策の縮小・見直しが必要な領域に属しています。

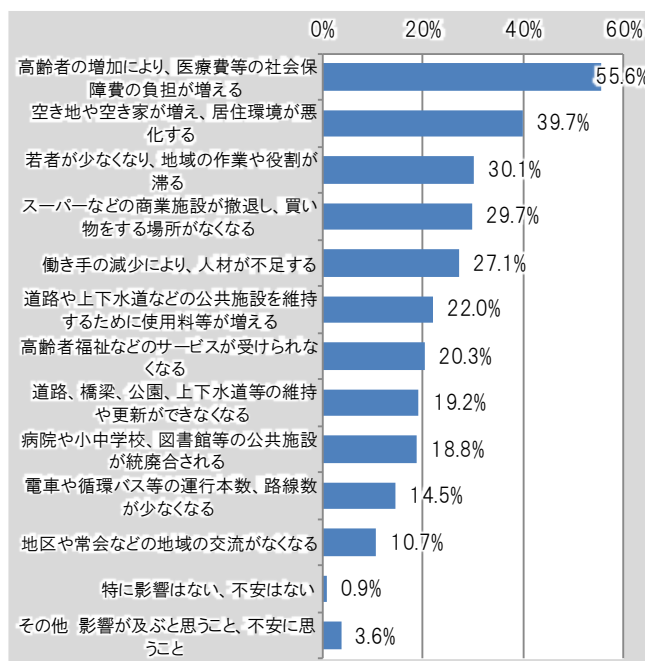


③町の将来

<住民アンケート>

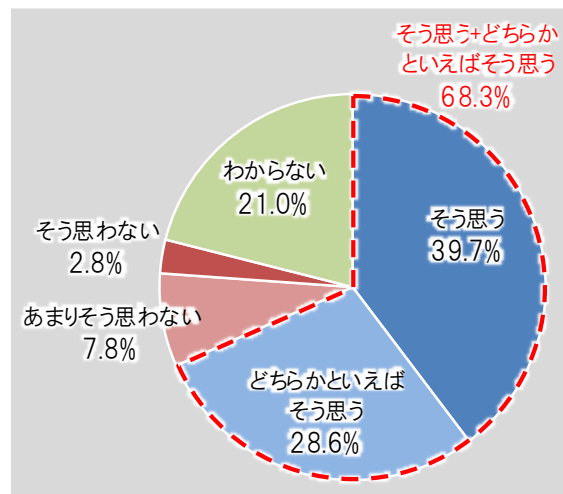
【少子高齢社会に起因する影響への認識】

「高齢者等の社会保障費の負担が増える」の回答が55.6%と最も多くなっています。次いで「空き地や空き家が増え、居住環境が悪化する」「若者が少なくなり、地域の作業や役割が滞る」「若者が少なくなり、地域の作業や役割が滞る」が30%を超えています。また、「特に影響はない、不安はない」の回答は0.9%と少なく、少子高齢社会に起因する影響への認識と不安の高さがうかがえます。



【コンパクトなまちづくりへの取組の必要性】

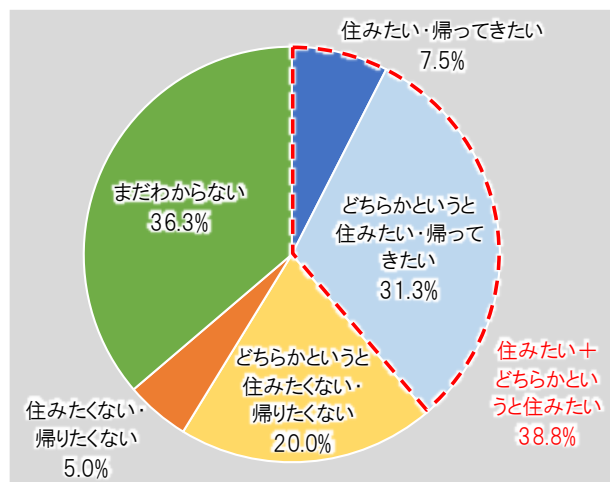
コンパクトなまちづくりへの取組みの必要性については、「そう思う」が39.7%と最も高く、「どちらかといえばそう思う」との合計は68.3%となっています。



<中学生アンケート>

【将来の居住意向】

「まだわからない」の回答が36.3%と最も多いものの、「どちらかというに住みたい」の回答は31.3%と次いで多くなっています。「住みたい・帰ってきたい」と「どちらかというに住みたい・帰ってきたい」の合計は38.8%となっています。一方で、「住みたくない・帰りたくない」と「どちらかという住みたくない・帰りたくない」の合計は25.0%となっています。

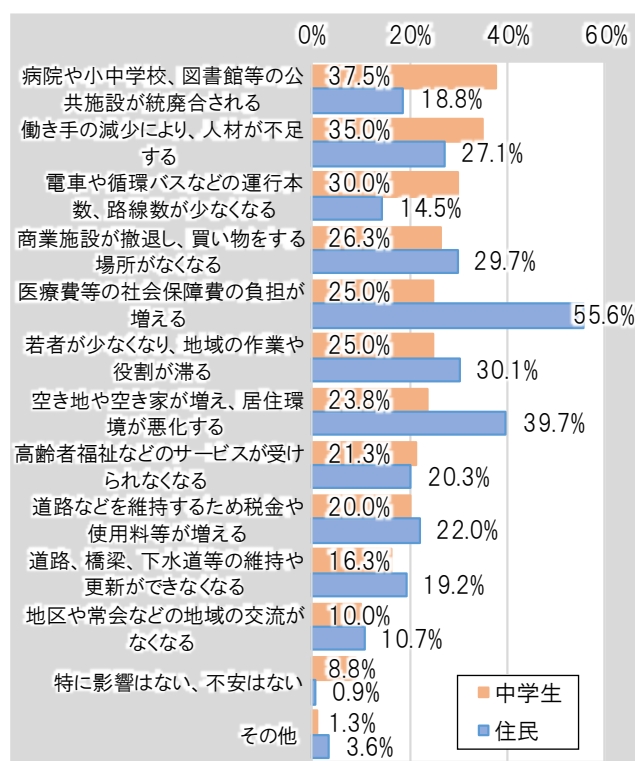


<住民アンケートと中学生アンケートとの比較>

【少子高齢社会に起因する影響への認識】

中学生は病院や小中学校などの公共施設の統廃合や将来の働き手や人材の不足に関心がある一方で、社会保障費の負担の増加や空き家等の増加には関心が薄い傾向にあります。

住民は社会保障費の負担の増加や空き地等の増加等を懸念する傾向が高く、世代間によって課題認識の強さに差があることがわかります。



4 まちづくりの課題

(人口減少・高齢化)

- 日本の人口は過去 10 数年にわたり減少が続いており、出生数は令和 4 年に統計開始以来はじめて 80 万人を下回り、過去最少を更新しました。この結果は、国の予測より 10 年早く推移したものとなっています。
- 一方で、高森町の総人口の減少傾向は全国よりも緩やかで、平成 22 年に増加のピークを迎えた後、減少に転じています。将来人口推計では、令和 27 年には令和 2 年の約 8 割程度まで縮小すると見込まれています。
- 地域別に人口の推移を見ると、町南部では人口が増加し、町北部では減少しています。高森町人口ビジョンで示された計画人口の実現を念頭に、町全体はもちろんのこと、各地域の存続を図るためにも、高齢化や都市整備などを踏まえた地域間の均衡が求められます。
- 高齢社会の進行により、独居世帯や高齢者世帯、買い物弱者の増加、地域コミュニティ機能の弱体化が進むことが予想されます。また、住民の意識としても、今後の影響に対する認識や危機感が高まっています。人口規模に見合った施設配置など、経済的・社会的な影響を最小限に抑えることが求められます。

(市街地形成)

- リニア中央新幹線の開業が予定されており、町としてもその効果と発展が期待される一方で、乱開発の防止や守るべき農地を明確にする必要が生じたことから、特に白地地域における土地利用の具現化を目的として、高森町土地利用計画を策定しました。
- 高森町土地利用計画における土地利用方針をもとに、将来の望ましい土地利用をより実効性のあるものとするためには、地域地区等の法的整備を視野に入れる必要があります。
- 用途地域に限らず町内各所で建物の新築が多く見られ、特に比較的地価が安価な用途地域外周部やアクセスが容易な飯田市に近い地区では、優良農地の中に住宅や商業・工業施設などが無秩序に拡散している状況がうかがえます。
- 人口密度の高い地域は町内の市街地の一部および町南部に見られるものの、全体としては人口密度が低い状況です。人口減少社会において生活環境やインフラを維持していくためには、特に用途地域内において、必要な場所に適切な人口密度を維持する集約型の都市構造への転換が必要です。
- 交通移動の利便性が向上した 1990 年代以降には、郊外型大規模店舗の進出が相次ぎ、こうした傾向の影響もあり、市田駅周辺の既存商店街では衰退が見られました。
- 地域振興や生活利便性など多方面からの検討を踏まえ、子育て世代や高齢者など幅広い世代が安心して快適に暮らせる生活環境を整えるため、持続可能な都市経営が求められます。
- 医療施設や福祉施設など生活に必要な施設が町内全域に分散しています。また、日用品などの買い物を町内で済ませる町民が多いことから、地元滞留率は非常に高く、県内でも上位に位置しています。こうした利便性を維持しつつ、都市機能のさらなる充実と集約化が求められます。

- 宅地の広がりが見られる一方で、空き家や空き店舗は増加傾向にあり、住民からも不安や懸念の声が聞かれます。持続可能なまちづくりを進めるうえでは、都市のスポンジ化（空き家などが小規模な敷地単位で相当程度発生する現象）への対策も必要です。

（交通）

- リニア中央新幹線の開業に向けて、周辺市町村では国道バイパスの整備など、広域交通の強化が進んでいます。リニア中央新幹線の開業は、交通の利便性向上とともに、企業立地や雇用の拡大など地域発展の起爆剤として、県外とのアクセスの飛躍的な向上が期待されています。
- 三遠南信自動車道を含め、（仮称）リニア中央新幹線長野県駅までの広域交通の強化や地域内交通の円滑化など、開業を見据えた施策に戦略的に取り組むことが求められます。
- 幹線道路の整備や交通アクセスに対する住民の満足度は高く、新たな道路整備に対する要望はあまり見られません。
- 鉄道やバスなどの公共交通の利用は低調であり、将来のその必要性に対する住民の認識も低くなっています。高齢社会への対応や低炭素型のまちづくりの観点も踏まえ、将来に向けて公共交通の充実を図ることが必要です。

（その他都市施設）

- 公園の人口一人あたり面積は、都市計画区域、市街地ともに町の条例基準に達しています。さらに、近年における遊具の更新など公園整備が進んだことにより、公園整備に関する住民の満足度は高い状況です。
- 下伊那北部火葬場は平成 25 年に都市計画決定を行い、下伊那郡北部の 5 町村で構成する下伊那北部総合事務組合で設置され、平成 27 年から稼働しています。
- 上下水道は、更新年数を経過しているものはわずかですが、災害時の断水リスクが懸念されることから、強靱で安心できるライフラインの強化が求められています。
- その他の都市施設については、住民意向を踏まえた計画的な整備を進める必要があります。

（都市防災）

- 近年、短時間で大量の雨が降るゲリラ豪雨による水害や土砂災害、さらに東日本大震災、長野県神城断層地震、熊本地震、能登半島地震などの大規模災害が頻発しており、いずれも甚大な被害をもたらしています。
- 長野県では、令和元年台風第 19 号による千曲川の氾濫災害や、令和 3 年 8 月の大雨災害（岡谷市川岸地区）で人的被害が発生するなど、災害の激甚化と頻発化により、住民の防災意識が高まっています。
- 南海トラフ地震や東海地震による防災対策推進地域に指定されていることから、事前防災による被害の予防や、発災後の迅速かつ効果的な対応が求められています。

第2章 全体構想

1 まちづくりの理念

まちづくりの理念とは、土地利用や都市施設などの整備や配置、居住環境の整備などを進めていくうえでの基本的な考え方となるものです。都市計画法には都市計画の基本的な考え方として、理念が定められています。

基本理念：「農林漁業との調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活と、機能的な都市活動を確保するために、適正な制限のもとに土地を合理的に利用する」

また、町では高森町まちづくり基本条例にまちづくりの基本理念を掲げています。本計画もまちづくりの基本理念「町民のしあわせの実現」を共通のまちづくり理念とし、都市計画が効果的かつ体系的なものとするため、目指すべきまちの姿を掲げ、それを達成するために必要な都市計画の各項目や各地域の計画に反映させ、有機的に関連付けていくこととします。

2 まちの将来像

まちの将来像は計画の一貫性を図る観点から、高森町振興総合計画の基本構想に示されている将来像と共通の思いを目指します。

**将来像：なりたい「あなた」に会えるまち
～日本一のしあわせタウン高森～**

<まちの将来像> なりたい「あなた」に会えるまち～日本一のしあわせタウン高森～

高森町振興総合計画の基本構想に示されている将来像は、次のような考え方を表しています。

<全文を転記>

高森町は多くの人が「住みやすいまち」と答えます。住んでいる人たちが更なる居心地の良さを実感できるためには、住みやすい環境の中で自分自身が夢を持って、生き活きたとした日々を送ること。それは「自分のありたい姿が実現できる」ことだと考えます。

人の「しあわせ」のカタチや「価値観」はそれぞれですが、多様な価値観（なりたい自分）が実現され、一人一人の「しあわせ」が達成されること（自己実現できること）が、人生や心を豊かにしていく。そんなまちが「しあわせタウン」であると考えます。このコンセプトを大事に守りつつ新しい時代の流れを柔軟に取り入れ、より時代に合った住みやすいまちづくりを目指していきます。

自分の将来設計、家族や地域のことなどについて、「～したい」という主体性を持って取り組めるまちづくりを行政は目指します。町民自身もその周囲の応援者も、互いを尊重し支援しながら、生活できる状態をイメージしています。

本計画が目指すまちの将来像の実現に向けて、都市計画分野における「目指すべきまちづくりの姿」を定め、その実現に向けたまちづくりを行います。

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～

「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」とは、自然環境と人々の生活が調和し、地域資源を活かしながら持続可能で快適な住みやすいまちを目指す考え方です。

この姿の実現には、「集約型都市構造」「コンパクト・プラス・ネットワーク」が重要な役割を果たします。

町民が日常生活で必要とする公共施設や商業・医療などの民間施設を含めた各種施設や多様なサービスを一定の区域に集め、公共交通などでそれらを円滑に結びつけることにより、人口減少社会においても効率的かつ快適な生活環境が提供され、高齢者や子育て世代をはじめ、全ての世代が協力し合い、安心して暮らし続けられる地域を育みます。また、行政運営やインフラ整備にかかるコストを抑え、効率的な行政運営を図ります。そして、地域の自然や歴史、文化などの資源を保護・活用しながら、環境負荷を最小限に抑えた持続可能なまちづくりを推進します。これらの取組を通じて、地域全体が一体となり、自然と人が調和するコンパクトで住みやすいまちを未来へと繋げていきます。

「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」の実現するためのまちづくりの基本的方針は次のとおりです。

(1) 自然と共生する、やさしいまち

町内の様々な地域が成す自然的特徴や、これらを反映した良好な環境や景観を町民共有の財産として可能な限り損なわないよう、持続可能な暮らしを育むまちづくりを進めます。町から眺めることが出来る雄大な山々や四季折々の自然景観は、高森らしさを輝かせる大切な要素であり、これらを守り次世代につなぐことが私たちの責務です。

こうした景観を守りながら、エネルギー消費の削減や再生可能エネルギーの導入を推進することで、環境に優しい社会の実現を目指し、地球環境とも調和する町へと転換を図り、持続可能な社会を築いていきます。また、インクルーシブデザイン、ユニバーサルデザインの推進や、町民生活に必要な都市基盤や公共施設の維持を図りつつ、地域から地球環境まであらゆるレベルの環境への負荷を抑え、自然と共生しつつ快適に暮らし続けることのできるやさしい社会を目指します。

(2) コンパクトで、誰もが快適に暮らせるまち

人口減少や少子高齢社会などの社会経済情勢の変化を踏まえると、都市機能の拡散や中心商店街の衰退は商業だけの問題ではなく、都市構造全体の課題として捉える必要があります。国が示す「コンパクト・プラス・ネットワーク」の概念は、人口減少下でも様々なサービス

を効率的に提供するために、都市機能の集約化と公共交通を活用したネットワーク化を目指すものです。

本町においても、都市再生特別措置法に基づく「高森町立地適正化計画」と連携し、都市機能の集約拠点と郊外の既存集落を結ぶコンパクトで快適な都市構造を構築します。

また、土地の高度利用、低・未利用地、空き家・空き店舗の有効活用を進めることで、都市機能の充実と生活環境の向上を図り、快適な生活空間を提供します。

さらに、結婚、出産、子育て、教育の切れ目のない施策と連携することで、住みたいと思えるまちづくりに取り組み、誰もが快適に暮らせるまちを実現します。

(3) 移動しやすく、利便性の高いまち

公共交通の充実と、歩行者にやさしいインフラの整備を進めることで、誰もが移動しやすく、生活の利便性を向上させます。交通結節点の機能強化やバス路線の充実、地域公共交通の活性化を図り、通勤・通学・買い物の利便性を高めます。また、ユニバーサルデザインを取り入れた歩行者空間の整備を進め、快適な移動手段を促進します。

さらに、リニア中央新幹線の開通を見据えた道路整備を行い、広域的な交通の強化を図ります。飯伊地域の産業振興に寄与し、通勤・通学による自動車交通の混雑緩和や、市街地や学校周辺での歩行者の安全確保にもつなげます。

主要幹線道路や都市計画道路、生活に密着した道路の整備を進め、土地利用計画と整合した移動しやすく使いやすい道路体系を充実させます。また、高齢化対応や環境配慮を念頭に、便利で安心して暮らせるまちづくりを進め、賑わいのある歩行者空間を創出します。

(4) 災害に強く、安心が続くまち

大規模災害では、救助や支援が被災地全体に行き渡るまでに時間を要するため、被害の予防や発災後の迅速かつ効果的な対応が求められます。災害リスクを考慮した土地利用の誘導、都市基盤の整備、避難体制の構築を進め、ハード・ソフト両面から災害の被害を回避・低減します。

災害に強いまちづくりを進めることで、災害発生後の迅速な都市基盤の機能回復と復興を可能にし、住民が日常生活を送る上で安心感が持続する環境を整えます。

また、円滑で安全な交通の確保や災害に強い道路網の構築を目的に、周辺市町村で進められている国道バイパス事業に倣い、地域における国道バイパスの検討を進めます。

(5) 行政と町民の連携が深まるまち

地域コミュニティにおける町民同士や行政との協働による活動は、人口減少・高齢化が進む今後において、地域の安全性・快適さの確保及び地域の資源の保全・活用に不可欠なものです。町民の自主的・主体的なまちづくり活動を支援する仕組みを確立するとともに、町民との協働によるまちづくりを推進します。

また、人口減少により町の財政が縮小し、公共施設など既存ストックの維持・更新費用が増大することが予想されることから、公共施設のマネジメントや民間の資源・知見を取り入れたまちづくりも視野に入れます。

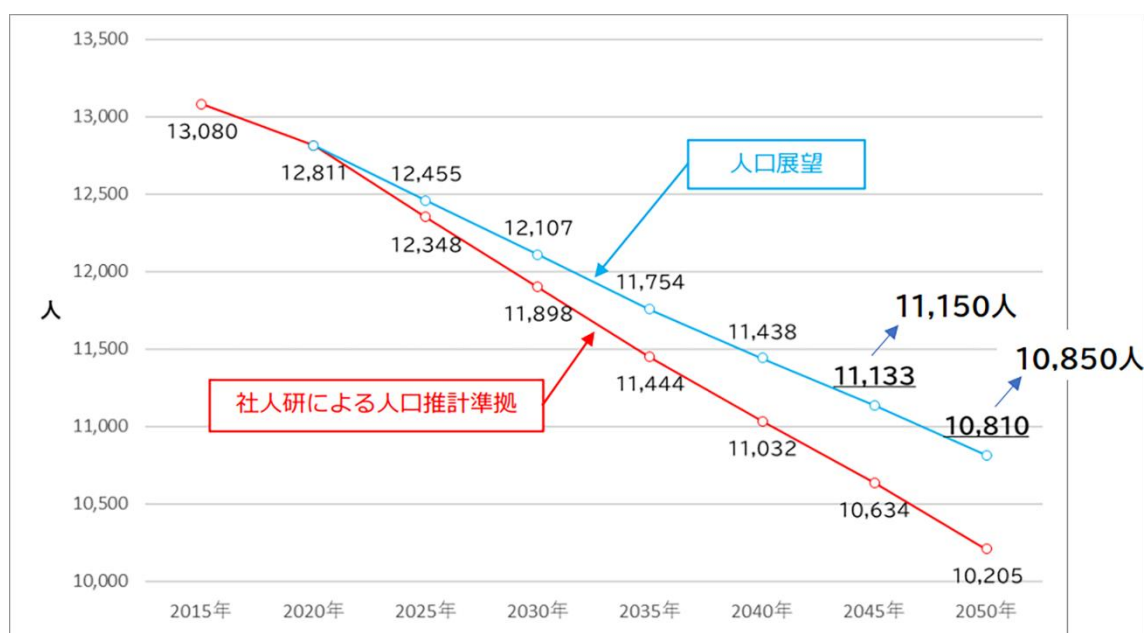
3 将来人口フレーム

将来人口フレームとは、都市の将来像を見据え、計画的なまちづくりを進めるために設定する将来の人口規模を示すものです。

このフレームに基づいて市街地の適正な規模や配置を計画し、無秩序な開発を抑制するとともに、限られた財源のもとで公共施設やインフラの整備・維持管理を効率的に行うことで、将来像への実現につながるようになります。

本計画の将来人口フレームは、「第7次高森町振興総合計画」における将来人口目標に準じ、令和27年（2045年）の将来人口を11,150人と定めます。

なお、今後、「高森町振興総合計画」の目標値が見直し・更新された場合は、本計画もその目標値に準じることとします。



出典：高森町第7次振興総合計画（改訂版）

図表 28. 将来展望

4 将来都市構造

(1) 将来都市構造の基本的な考え方

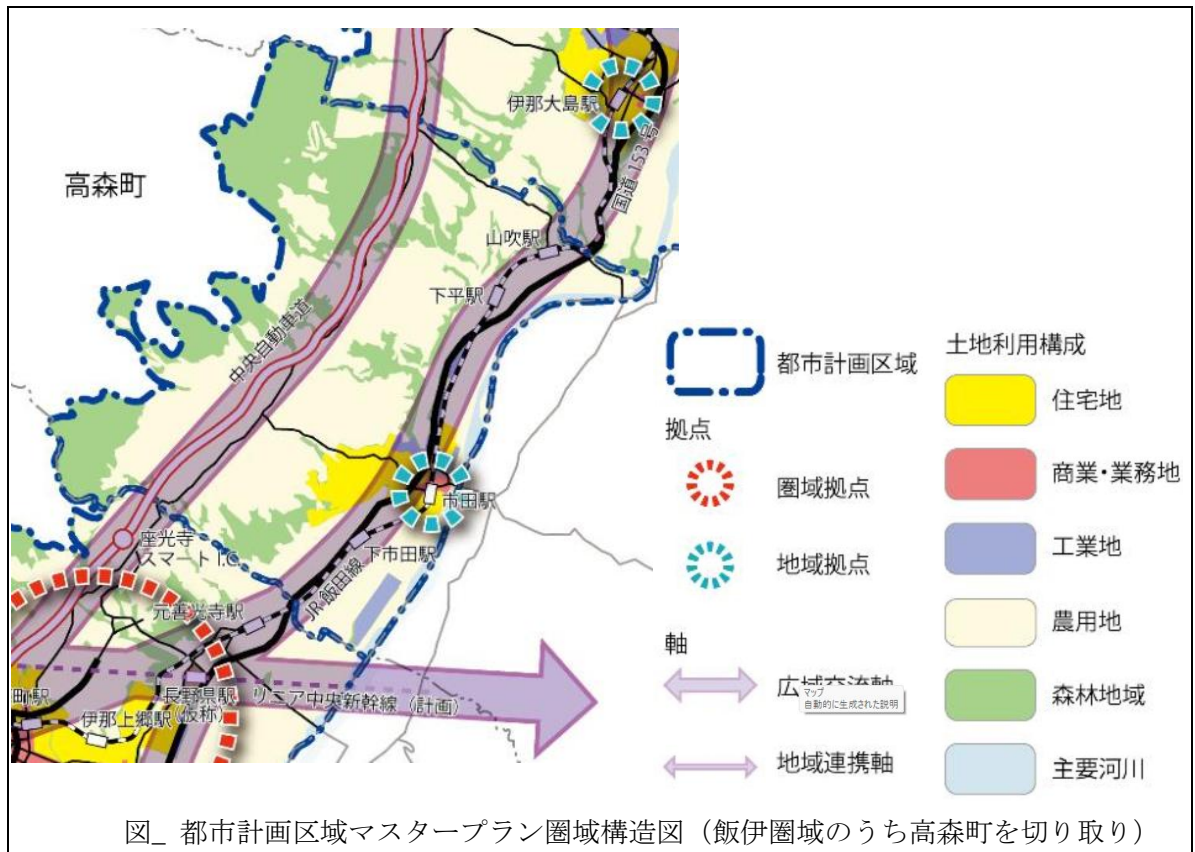
将来都市構造とは、まちづくりの基本理念や目標を達成するために、現在の土地利用や交通、自然や文化などの地域資源を踏まえ、目指すべき将来の町の姿を分かりやすく描いたものです。

長野県の飯伊圏域区域マスタープランでは、圏域における本町のあるべき姿と役割を示した将来都市構造を示しています。飯伊圏域区域マスタープランにおける圏域構造図では、「拠点」、「軸」、「土地利用構成」に分けて将来の姿の形成を描いています。

「拠点」には圏域拠点、都市拠点、地域拠点の3種類あり、本町では高森町役場・市田駅周辺を地域拠点として位置づけています。地域拠点とは、圏域拠点や都市拠点ほどの都市機能の集積を有しないものの、鉄道駅や役所の周辺であり、都市拠点を補完し、主に市町村内の日常生活を支える生活サービス機能を維持・充実する拠点を示しています。

「軸」は、広域交流軸、地域連携軸の2種類あり、広域交流軸として鉄道ではJR飯田線、リニア中央新幹線が、道路では中央自動車道、三遠南信自動車道及び国道153号、地域連携軸として国道151号や国道152号など位置づけています。広域交流軸とは、県外を含む圏域外と圏域内を結ぶ広域の交通を担う軸です。地域連携軸とは、広域交流軸を補完し、主に圏域内の各市町村を結ぶ交通を担う軸です。

「土地利用構成」では、町の用途地域を住宅系ゾーンと工業地ゾーン、農業地域をふるさとの農用地、森林地域を自然と共生するゾーンとして位置づけています。



本計画ではこの広域的観点に即したうえで、町の詳細な将来都市構造を示します。

本町の都市構造は、自然地形や土地の利活用特性に基づく面でまとまった広がりを持つ「土地利用構成」、人々が集まる場所や生産活動のある特徴的な機能を持つ「拠点」、「土地利用構成」と「拠点」を人の移動や活動の流れの機能を表す「軸」の骨格によって構成します。

「土地利用構成」では用途地域を都市活力ゾーンとして位置づけ、居住機能や商業、工業など多様な産業機能、行政や文化・教育など様々な機能を持つ拠点を集約して配置します。その都市活力ゾーンを取り囲むように広がる農地と農地の中に点在する集落を、農地保全ゾーンとして位置づけます。また、町の面積の半分を占め、町の自然環境を特徴付け、そして各種拠点の背景となる西の山林を森林ゾーンとして位置づけます。

中央自動車道、国道 153 号及び J R 飯田線は、南北方向の移動を支える広域交流軸と位置づけます。さらにリニア中央新幹線長野駅の開業に伴う現国道の機能向上を加えることにより、広域交通の拡充が図られます。

町域の東西間を横断し、南北方向の広域交流軸をつなぐ県道及び主要町道を地域交流軸として位置づけます。都市活力ゾーンや農地保全ゾーン内の集落地をくまなく結ぶことにより、安全で円滑な地域内交通が形成されます。

(2) 将来都市構造の整備方針

①土地利用構成

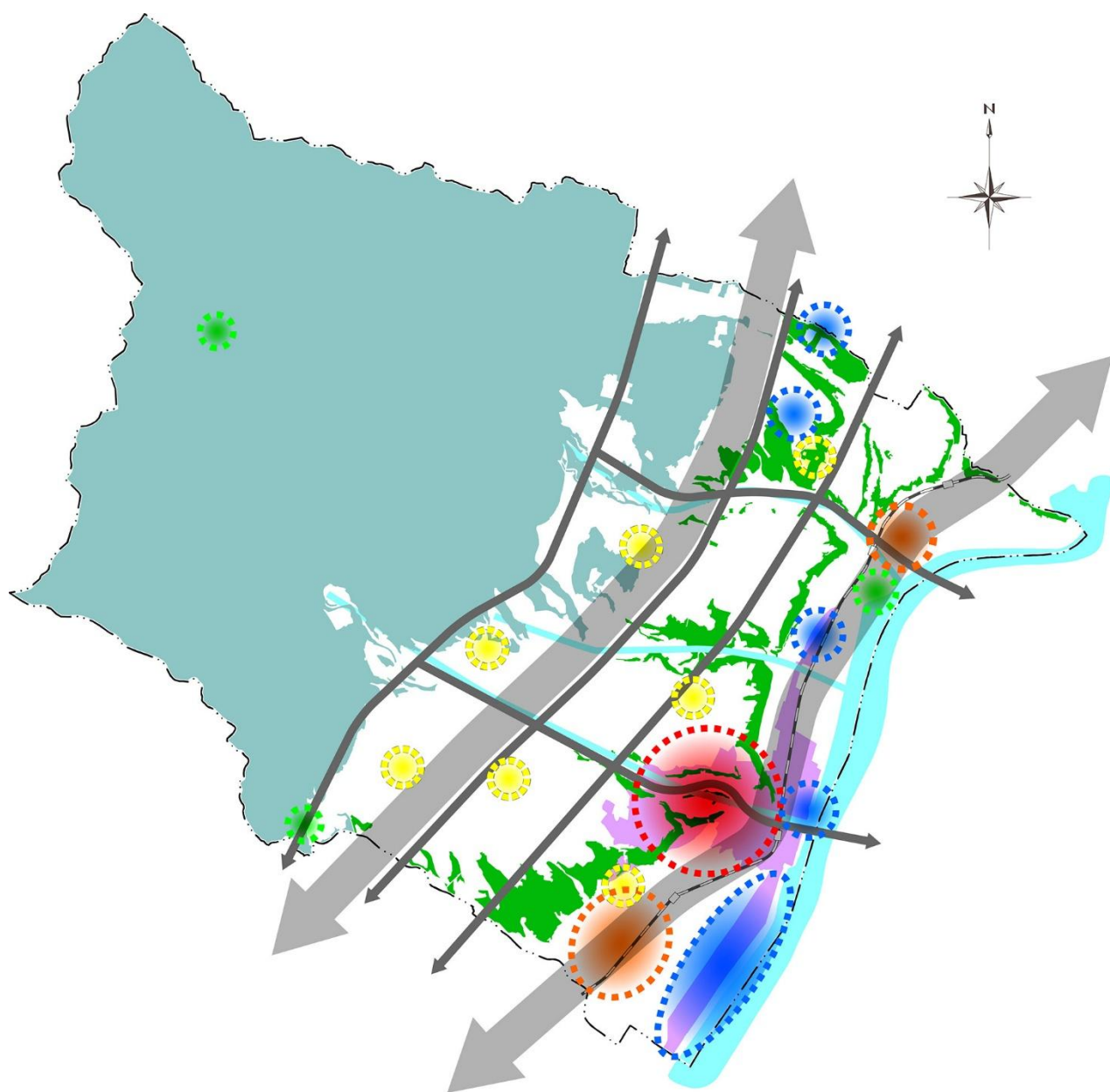
名 称	位置及び整備方針
都市活力ゾーン	<p>都市的土地利用を促進する地域であり、用途地域及び一部用途地域の周辺を都市活力ゾーンとして位置づけます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● J R 市田駅を中心とする既成市街地では、日常生活に必要な都市機能の維持と集約を図り、利便性が高いまちづくりを進めます。住宅系用途地域においては、都市基盤施設整備や空き家解消を進めることにより、良好な住環境の維持及び形成を図ります。また、工業系用途地域、下市田工業団地周辺一帯は工業系開発を集約し、企業誘致の推進などにより、雇用の確保と産業振興を図ります。
農地保全ゾーン	<p>農業振興を主とし、住宅など住民生活が混在する農業振興地域を農地保全ゾーンとして位置づけます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 将来にわたり農業振興と優良農地の保全を基本とします。日常生活に必要な施設の集約と交通移動の円滑化により、既存集落地や住宅地における住環境の維持・向上を図ります。 ● また、幹線道路沿いなど交通の利便性や安価な地価により宅地化が進む可能性のある地域については、農業政策との調整を図りつつ土地利用の方向を明確にした上で、土地利用規制や住民協定などを活用し、適正な土地利用に導きます。
森林保全ゾーン	<p>豊かな自然・生態系を育ており、希少動物の生息地にもなっている西側の森林地域一帯を森林保全ゾーンとして位置づけます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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を図ります。













②拠点

名 称	位置及び整備方針
地域拠点	<p>J R 市田駅を中心とした市街地から役場や学校など公共施設が集積する範囲を、地域拠点として位置づけます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 商業を主として産業振興の場と J R 交通結節点、学校や役場、公園など多様な都市機能の集約と機能向上により、まちの賑わいの再生を図ります。
地域生活拠点	<p>J R 下平駅周辺、下市田区国道 153 号沿道の大型商業施設が集積している範囲を地域生活拠点として位置づけます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 地元住民や町民の日常生活に必要な機能を担うだけでなく、町外からの来訪者も多いことから、広域的な賑わい機能を持つ拠点となります。 ● J R 下平駅周辺は、商業機能やホテルの生息地があることに加え、新たなスポーツ施設の整備により、複合した賑わいを生むことが期待されます。商業機能をはじめとした多様な都市機能の拡充と集約を図ります。 ● 下市田区の国道 153 号沿道は、飯田市へのアクセスの良さの利点から、大小様々な商業施設が集積しています。幹線道路沿いであり、(仮称)リニア中央新幹線長野県駅の開業を見越して開発意欲の高まる場所であることから、適正な開発を誘導します。
産業振興拠点	<p>本町の産業を支える工業団地や大規模工場を産業振興拠点として位置づけます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 広域交流軸とのアクセスの利便性を活かし、工場、物流、販売など多様な産業が集積する拠点の整備・充実を進め、地域経済の振興を図ります。 ● 産業地の集約化により、住宅地などの生活空間との分離を進めることで、住環境の向上を図ります。
交流拠点	<p>不動滝、山吹ほたるパーク、公共温泉施設など自然環境や立地条件の利点を活かして賑わいと交流を生み出す場所を交流拠点として位置づけます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 多様なレクリエーション、自然体験機能など充実させ、保健機能や集客機能の向上と産業振興を図ります。 ● また、新たな交流拠点として天竜川高森かわまちづくりエリアを加え、交流拠点間の周遊機能を拡充します。
地域コミュニティ拠点	<p>地区住民の交流の中心となる町内 7 つの区の集会施設周辺を地域コミュニティ拠点として位置づけます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 日常生活に必要な各種機能の維持と集約により、地域コミュニティの維持と生活環境の向上を図ります。

③軸

名 称	位置及び整備方針
広域交流軸	<p>全国の都市間、県内全域の主要な交通ネットワークである中央自動車道、国道 153 号、J R 飯田線を広域交流軸として位置づけます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 国道 153 号は、町民の生活や産業を支える主要な軸であり、（仮称）リニア中央新幹線長野県駅及び座光寺スマートインターチェンジまでのアクセス交通機能の強化を図り、将来交通に対応します。
地域交流軸	<p>地域間や多様な拠点を結び、住民生活と密接な関係を持つ道路を地域交流軸として位置づけます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● これらの道路は、町の上段、中段、下段にバランス良く配置されています。円滑な東西間移動の確保と、歩行者にとっても安心・安全を確保し、快適さの向上を図ります。
水の環境軸	<p>天竜川をはじめとして、市街地や農地を横断する中小河川を水の環境軸として位置づけます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 水辺の自然環境を保全しつつ、憩い・交流・健康づくりの場として活用します。 ● また、緑の環境軸との融合により、町の景観をより美しく魅力的にします。 ● 防災面での機能強化を図り、安心・安全な水辺環境を構築します。
緑の環境軸	<p>上段の山々から下段の天竜川にかけて階段状の特徴的な地形と緑映える景観を形成する段丘林を緑の環境軸として位置づけます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 自然災害の防止と段丘林の適正な維持・管理に努めます。



凡例			
土地利用構成		拠点	
	都市活力ゾーン		地域拠点
	農地保全ゾーン		地域生活拠点
	森林保全ゾーン		産業振興拠点
			交流拠点
			地域コミュニティ拠点
		軸	
			広域交流軸
			地域交流軸
			水の環境軸
			緑の環境軸

図表 29. 将来都市構造

第3章 分野別整備構想

1 土地利用の方針

【基本的な考え方】

町土は、現在及び将来における住民のための限られた資産であるとともに、地域の発展や豊かな住民生活及び生産など社会共通の基盤となるものです。

したがって土地は私有財産ですが、一方では公共的意味合いの強い資産と言えます。その認識に基づき、本町が人・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次世代に継承していかなければなりません。

恵まれた自然環境の保全を図りながら、地域の自然的、社会的、経済的及び文化的諸条件に配慮して、健康で文化的な生活環境の確保と自然的・都市的土地利用の均衡のとれた秩序ある利用を進めます。

用途地域は、将来の人口規模を踏まえつつ既存の都市基盤の整備・維持・管理及び用途地域の見直しなど法的規制の検討により、密度が高くコンパクトな市街地の形成を目指します。

用途地域の指定のない地域（以下「白地地域」）は、用途地域と比較して法的規制の緩い区域であることから、道路整備や大規模開発がきっかけとなり、周辺土地利用の方向性が大きく変わる可能性があります。

「高森町土地利用計画」は、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一方で、守るべき農地を明確にして乱開発を防止しつつ開発需要への対応を目的として、平成27年度（2015年度）に住民参画のもと策定されました。白地地域の土地利用方針は、「高森町土地利用計画」を基本とし、適正かつ計画的な土地利用を図ります。

【具体的施策】

（1）用途地域の土地利用

用途地域とは、市街地を計画的に発展させ住みやすい環境を守るために、建てられる建物の種類や使い方を決める地域地区制度であり、町には市田駅を中心とした市街地や工業団地などに都市計画決定されています。

① 住居系用途地域

無秩序な都市の拡散を防ぎコンパクトなまちづくりを進めるため、地域バランスを考慮し、可能な限り用途地域内に居住を誘導します。周辺の自然環境や田園風景に配慮しつつ、都市基盤施設の整備とともに秩序ある土地利用を進め、良好な居住環境を持つ農村型住宅地の形成を目指します。

また、市街地の空地や空き家、空き店舗など低未利用地については、居住の誘導と土地の効率的な活用を進めることで、住宅地の確保とコンパクトな市街地形成を図ります。

② 商業地域

商業地域では、街路事業と併せて魅力的なまちなみを形成し、商業機能と併せて居住機能や住環境の向上を積極的に取り入れることで、町民の利便性と快適性を高めます。高齢者が歩いて買い物ができる範囲に便利な商業機能を配置するなど、生活圏の整備を

進めます。また、駅前整備を進めることで、交通利便性の向上とともに商業活動の活性化や賑わいの創出を促進します。さらに、既存の商業施設の機能の維持・向上を図り、地域の経済を支えるとともに、住みやすい環境を提供します。

③ 工業系用途地域

第一工業団地や下市田工業団地などの既存工業集積地では、周辺道路の整備や企業用地内の緑化推進など環境対策をさらに強化し、持続可能な産業基盤の形成を図ります。加えて、交通拠点施設との連携を強化し、物流効率の向上や生産活動基盤の拡充を進めることで、企業の競争力を高め、地域経済の活性化を図ります。

また、下市田第2次開発地については、工業系用途地域への指定を検討し、計画的な土地利用の推進と周辺環境整備の向上を図ります。さらに主要幹線道路や鉄道などの交通インフラの利便性を最大限に活かし、企業誘致を積極的に推進します。特に、地域の特性に適した産業の集積を進めることで、新たな雇用創出や地元経済への波及効果の向上を図ります。

(2) 白地地域における高森町土地利用計画の推進

白地地域とは、都市計画による制限や規制が明確に設けられていない地域で、基本的にどのような用途の建物も建てやすいことが特徴です。

農業施策や森林整備計画など個別土地利用計画との調整を図り、総合的かつ機能的な土地利用を推進します。

また、農地など自然的土地利用からの都市的土地利用への転換については、地域の活性化につながり、かつ、周辺環境と調和する土地利用に限定することとします。用途地域、特定用途制限地域、建築協定など適正な土地の利用を誘導する様々な手法を活用し、地域住民が望む土地利用へ計画的に進めていきます。

図表 30. 高森町土地利用計画

① 宅地化ゾーン	
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するゾーンとして設定します。	
主な地区	設定理由
上市田・牛牧地区	飯田市に近接し、広域農道沿線を中心にすでに宅地化が進行している状況です。まとまった優良農地、河岸段丘は保全しつつ、それら以外の地区をリニアの開発の影響なども考慮し、宅地予備群として設定します。
下市田地区	国道沿線、学校付近、用途地域など宅地化が進行している地区です。ワークショップの意見も踏まえ、特に下市田駅周辺の農地、集落地は、定住移住の促進のため、将来的には用途地域の指定・協定を視野に入れた住宅地・市街地化を図ります。

山吹地区	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。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。
------	---

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。

主な地区	設定理由
おもてなしと暮らし型の沿道	広域農道沿線は、優良農地と宅地化が進んでいる区間があります。今後は、宅地化しながら町全体のまちづくりを図り、南北の「町の交流軸」を形成することが将来的にも重要です。また、来訪者を迎え入れ、おもてなしできる仕掛けが必要とのご意見を踏まえ、広域農道沿道を来訪者が交流できるおもてなしと町民の住宅暮らし形成のための沿道とします
景観保全型の沿道	上段道路の沿道は自然・景観に優れていますので、周辺を含めた景観を保全する沿道とします。
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。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。

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。

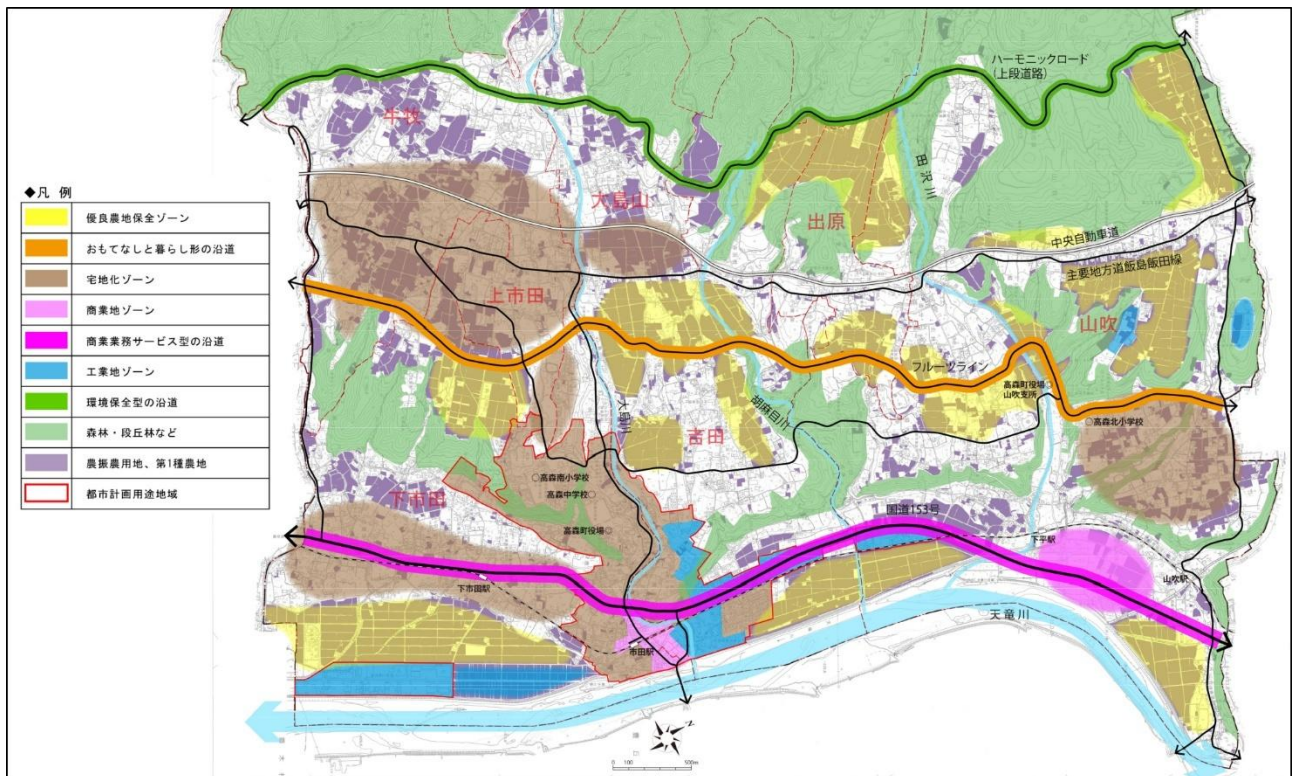
主な地区	設定理由
山吹地区下平駅・国道153号の周辺	下平駅周辺、国道 153 号沿道は、商業、業務、サービス系の施設が多く分布し、すでに商業ゾーンを形成しており、また新築動向も見られます。将来、天竜川架橋（新万年橋）の建設計画もあることから、下平駅周辺、国道 153 号沿道は活性化し、発展、成長していくよう「商業地ゾーン」に設定します。

④ 工業地ゾーン

用途地域外で、リニアの開発の影響効果などにより、当地への企業進出や誘致の期待、可能性から、工業地土地利用として設定します。

主な地区	設定理由
------	------

下市田天竜川河川敷	天竜川河川敷にある工業団地周辺は、優良農地であり保全・開発の両論でありました。リニアの開発の影響などにもよる、当地への工業誘致や進出の期待、可能性を踏まえ、産業の確保というまちづくりの観点から堤防沿いに限定する範囲に「工業地ゾーン」を設定します。
<p>⑤ 優良農地保全ゾーン</p> <p>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。</p>	
主な地区	設定理由
下市田地区	・角田原 ・天竜川河川敷
吉田地区	・県道から広域農道 ・町道中央線西（城岸） ・天竜川河川敷
出原地区	・県道から広域農道 ・千早原
山吹地区	・田沢川南の県道から広域農道 ・竜口 ・新田原 ・増野



図表 31. 土地利用ゾーニング（高森町土地利用計画）

（3）開発・誘導・保全の段階的土地利用ゾーンの設定

土地利用には、これから先も維持・保全していかなければならない自然的土地利用と、一方では持続可能な都市を保ちつつ、より豊かな生活空間をつくるために都市の成長に対応していかなければならない都市的土地利用に分けることができます。

そのため、土地を自然環境の保全から都市的開発までを4つの段階に区分けし、メリハリのある適正な土地利用への誘導により、秩序あるバランスの取れた都市の形成を図ります。

また、現状では農地などの自然的土地利用が主な用途ですが、今後、宅地需要の高まりが想定される地域などを「計画的に誘導する地区」として明確に示し、開発需要への対応を集約します。

① 自然を守るゾーン（保全・維持）

現状の自然環境を規模・質ともに保全・維持します。このゾーンは、長年住民に親しまれてきた空間であり、そのまま次世代に引き継いでいくことが重要です。そのため、自然環境を活かした既存施設を維持しつつ、原則新たな開発は行いません。

② 自然を活かすゾーン（保全的活用）

現状の自然価値を守りながら生活環境とのバランスを取りつつ、多様な交流活動の場の提供と農業振興基盤の確立のため、その恩恵を活用した保全的活用を図ります。都市的土地利用は、生活道路や公園など集落の生活環境の向上のための都市基盤整備を想定します。

③ 緩やかに発展させるゾーン（計画的誘導）

将来都市構造の地域生活拠点に該当し、白地地域ではあるものの既に市街化が進行しており、さらにリニア中央新幹線の開通により今後土地利用に大きな変化が想定される地域です。周辺自然環境や住環境、さらには農地との調和を図るなかで、計画的な発展を促します。用途地域や特定用途制限地域の指定などにより、無秩序な市街化への抑制と計画的に宅地の集積を図ります。

④ まちを育てるゾーン（都市的活用）

将来都市構造の地域拠点に該当し、既に都市的活用の高いゾーンです。空き家や空き店舗、遊休地の有効活用を進めるとともに、都市基盤の整備・維持・管理を重点的に行之、計画的な誘導と供給を図ります。

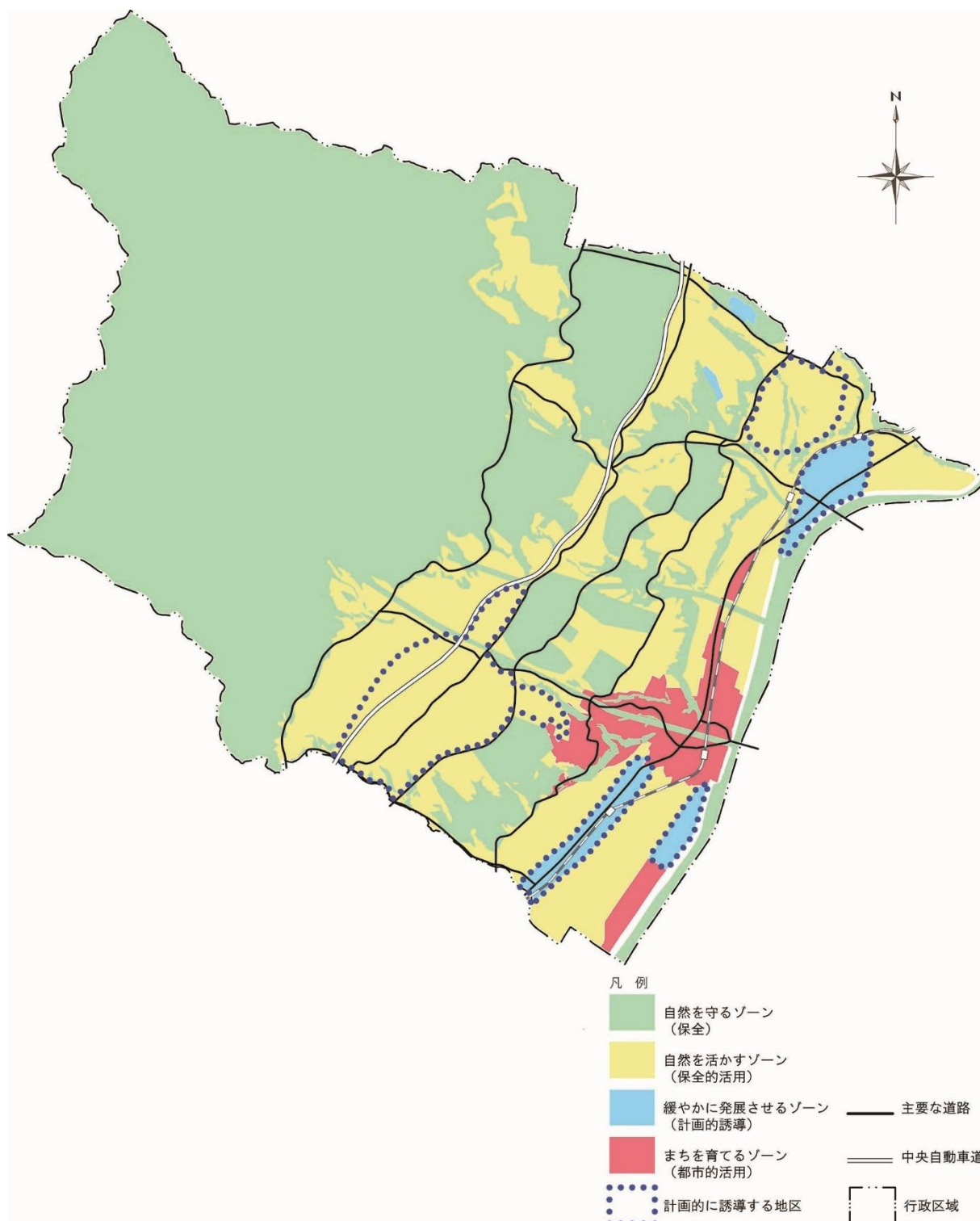
また、コンパクト・プラス・ネットワークの推進による既成市街地の更新と維持を基本とし、適正な都市的土地利用の形成を促進します。さらに、都市機能の充実と既存インフラの更新・維持を進め、さらに交通ネットワークの強化により、まとまりがあり密度の高い市街地の発展を目指します。

⑤ 計画的に誘導する地区

高森町土地利用計画において「宅地化ゾーン」として位置づけられている地域が該当します。まとまった優良農地は保全を基本とし、土地利用や建築、景観に関する法的規制や住民協定などを導入したうえで、地域の存続と地域コミュニケーションの維持及び地域の振興につながる一定の宅地化は許容します。

図表 32. 開発・誘導・保全の段階的土地利用ゾーンと高森町土地利用計画の関連性

		高森町土地利用計画ゾーニング							主な地域
開発・誘導・保全の段階的土地利用ゾーン		宅地化	沿道規制土地利用	商業地	工業地	優良農地保全	森林・段丘林	用途地域	
自然的土地利用	自然を守るゾーン（保全）					〇	〇		森林・段丘林 天竜川ほか小河川 第1種農業振興地域
	自然を活かすゾーン（保全的活用）	〇	〇			〇	〇		農業振興地域 観光地周辺
都市的土地利用	緩やかに発展させるゾーン（計画的誘導）	〇	〇	〇	〇				工業団地、商・工業地 計画的に誘導する地区 農地の一部
	まちを育てるゾーン（都市的活用）				〇			〇	用途地域



図表 33. 開発・誘導・保全の段階的土地利用ゾーン

2 市街地整備

【基本的な考え方】

「市街地」とは、住宅や商業施設、公共施設などがまとまって立地し、人々の暮らしや活動の中心となっている区域を指します。本町においては、日常生活に必要な機能が集積し、道路や上下水道などのインフラ整備も進んでいる用途地域をはじめ、各地区の集落地がこれに該当します。その中でも古くからの集落では、人口減少や建物の老朽化に伴う空き家の増加により、都市の密度が低下する「都市のスポンジ化」につながることが懸念されます。

市街地整備とは、こうした市街地の現状を踏まえ、暮らしの安全や快適さを保ちながら、地域の魅力と機能を維持・向上させていくために必要な取組です。都市の成長を適切に管理し、住民の生活環境を向上させるうえで重要な役割を果たすものであり、土地利用を適切に誘導し、交通網やインフラを計画的に整備・管理することで、効率的で快適な都市空間の実現を目指します。

しかし町の財政状況を踏まえると、新たな整備に伴う大きな負担を避け、既存資源の有効活用を図ることが求められています。そのため、維持・管理を基本としながら、既存の都市機能の集約と活用を進め、良好な居住環境と都市機能が集約されたコンパクトなまちづくりを推進します。

さらに、市街化が進んでいる地域や、今後開発が見込まれる地域に対しては、特定用途制限地域や地区計画、建築協定、景観協定などを積極的に活用し、土地利用や建物用途の適正な誘導を行うことで、良好な市街地の形成と町民の生活の質の向上を図ります。

あわせて、防災面での安全性を確保するとともに、交通ネットワークの整備を通じて人と地域をつなぎ、活気ある市街地の形成を促進します。地震による被害を最小限に抑えるため、住宅などの耐震化を積極的に進め、地域全体の防災力を高めていきます。

【具体的施策】

（１）都市基盤整備の推進

良好な居住環境と都市機能の集約によるコンパクトな市街地形成を目指し、道路や公園の計画的な整備、維持・管理を進めます。整備にあたっては、高齢者や障がい者にも配慮したインクルーシブデザイン、ユニバーサルデザインの活用や都市防災機能の強化を積極的に推進します。

（２）定住人口増進の推進

既成市街地において、若年層から高齢者まで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します。

（３）若年層の定住化推進

若年層の持家取得に対する支援の検討や公営住宅の再整備により、定住化を図ります。また、地域バランスに配慮し、各地区の利点を活かした施策を展開し、地域ごとの人口動向にも目を配りながら、町全体の魅力向上を目指します。

(4) 居住機能の充実

公共交通機能や商業機能、インフラ機能など、高齢社会に対応できる機能を兼ね備えている市街地の居住機能を一層充実させることにより、まちなかの定住人口の維持・増加を図ります。

(5) 住宅の耐震化の促進

住宅における耐震診断の普及や耐震改修への支援、加えて住宅の耐震化の重要性について町民への情報提供など啓発活動を通じて、地域全体の耐震化への取組を促進します。

(6) 空き家などの適切な利用への推進

市街地に見られる空き家・空き店舗、未利用地について、空き家バンクの推進や公共駐車場、都市機能施設への転換、各種制度の活用による集約化などにより、適正な利用への誘導と密度の高いまちづくりを進めます。

(7) 駅前の一體的整備の推進

J R 市田駅は、駅前広場や都市計画道路などの一體的な整備を推進し、町の玄関口としての機能を強化します。また、J R 下平駅、山吹駅、下市田駅についても、交通結節点としての機能の向上と地域の賑わいを創出します。

(8) 工業団地の拡充

新規企業の誘致および居住地域からの移転企業に必要な用地については、工業団地の増設などにより確保します。併せて工業団地へのアクセス機能の強化を図ります。

(9) 工業地と居住空間との調和

工業機能の適正配置により、居住環境の向上を図ります。

3 都市施設

(1) 交通・道路

【基本的な考え方】

道路交通体系は、地域間のアクセス向上や経済的な連携を促進し、自動車での移動がより便利で効率的に行えるよう、広域的交通ネットワークの強化を図ります。

また、町の主要な道路は、道路の役割・機能に基づき、住民の利便性の向上や地域間移動の円滑化など町全体における優先度を明らかにしたうえで必要な整備を行います。

都市計画道路は、2路線 4.7 kmが昭和 54 年（1979 年）に計画決定されていますが、いずれも長期間未着手のままとなっています。これにより、計画区域内では一定の建築制限が課されています。このような状況を踏まえ、都市計画道路の見直しを含め、町の発展に即した道路網整備を進めていきます。

特に、市街地地形は起伏が多く、電動自転車やシニアカーなど多様な移動手段にも配慮した道路整備を行い、すべての世代が安心して移動できる環境を整えます。また、地域の自然や景観を保全し、沿道環境との調和を図りながら住民生活の質の向上を図ります。

さらに、公共交通については、鉄道やバスなどの多様な交通手段の充実とともに、公共交通の利便性向上に向けた施策を進め、高齢化社会にも対応した公共交通システムの構築や新技術の導入を促進し、住民が快適に移動できる環境を整備します。

【具体的施策】

1) 将来交通量への対応と広域交通網の強化

円滑で安全な交通の確保や災害に強い道路網の構築など、将来の交通需要に対応するため、現国道機能の向上、または国道バイパス線の整備の検討などにより、広域交通網を強化します。

2) 都市計画道路の見直しと計画的な整備

将来の交通需要ならびに人口規模などを考慮しつつ、都市計画道路を見直したうえで、計画的に整備を進めます。

3) 防災への配慮

災害時に迅速な避難・救援活動が行えるよう、道路網の検討や緊急輸送道路を始めとした道路の防災機能を強化し、町民の安全を守ります。

4) 交通安全施設の整備

交通事故の発生を防ぐため、交差点や学校周辺などの交通安全施設を整備します。信号機や標識の設置、歩道の設置や拡幅、視認性の向上などを進め、交通事故減少の施策を実施します。

5) 駅周辺の一体的な整備

駅周辺地区は、駅前広場やトイレ、駐車場やバス停などの施設や街並み景観の整備を一体的に進め、交通結節点としての機能の向上、公共交通の利用促進及び地域活性化に寄与します。

6) 公共交通の利便性の向上

鉄道やバスなどの公共交通について、高齢化社会に対応したバス路線の新設や乗り継ぎの効率化を進めるなど交通手段の充実を図り、利便性の向上に取り組みます。

7) 沿道整備

住民の生活環境を向上させるため、沿道の整備を進めます。自然環境や地域の特性を活かしつつ、歩道や自転車道の整備、公共空間の充実を図り、住民が快適に暮らせる環境を提供します。

8) 骨格道路の整備方針

町の骨格を形成する主な道路について機能分類を明確にし、それに沿った機能向上を推進します。

幹線区分	上段：主な機能・役割 / 下段：該当路線
主要幹線道路	主に広域圏の骨格を形成し、高速自動車国道を補完しながら、南北の市町村を結ぶ重要な道路です。交通需要の拡大への対応に加え、災害時の緊急輸送路としての役割や、リニア中央新幹線長野駅への円滑なアクセス機能も担っています。
	国道 153 号（（都）下平下市田線）、（仮）国道 153 号バイパス線
幹線道路	主に町の骨格を形成し、主要幹線道路を補完するとともに、主要な施設へのアクセス機能も果たします。
	（主）飯島飯田線、（一）市ノ沢山吹停車場線、（一）市田停車場上市田線、（一）市田停車場線、伊那南部広域農道（（町）112 号線）、（町）Ⅰ－1 号線（やすらぎ荘前交差点～松川町境）、（町）Ⅰ－6 号線
補助幹線道路	主に地域の骨格を形成し、他の幹線道路を補完するとともに、生活に身近な道路として、町民が自動車や徒歩で必要な施設へ便利にアクセスできる役割を果たします。
	（一）山吹停車場線、（町）Ⅰ－1 号線（飯田市境～やすらぎ荘前交差点）、（町）Ⅰ－2 号線、（町）Ⅰ－3 号線、（町）Ⅰ－4 号線、（町）Ⅰ－5 号線、（町）Ⅰ－7 号線、（町）Ⅰ－9 号線（町）Ⅱ－67 号線、（町）110 号線、（都）出砂原線（（町）111 号線）、（町）7290 号線（飯田市境～（一）市田停車場線ラウンドアバウト）

※（主）主要地方道、（一）一般県道、（町）町道、（都）都市計画道路

(2) 公園・緑地

【基本的な考え方】

公園・緑地は、都市空間において町民の憩いやふれあい、休息の場を提供し、町民の健康と福祉を促します。また、遊び、スポーツなど様々な交流を生む場となり、生活の質を向上させるために重要な役割を果たします。さらに、災害時の避難場所としての機能をはじめ、地球温暖化ガスの吸着やヒートアイランド現象の緩和など、気候変動への対応にも貢献します。

町には8箇所の都市公園が配置されており、すべての公園は開設済みで、条例に基づく一人当たりの標準面積も満たしています。近年における公園整備の注力により町民の満足度は高まっており、今後は、維持・管理を適正に行うことが必要です。こうした取組を計画的に進めるため、緑の基本計画やグリーンインフラ推進計画の策定と推進を視野に入れ、森林や段丘林・河川などの豊かな自然環境の保全・活用を積極的に進めるとともに、町民が楽しめる憩いの場としての公園・緑地の確保と街路樹や遊歩道の整備による水と緑のネットワークの形成を図ります。

【具体的施策】

1) 広域的な公園の機能充実

丸山公園、天白公園、山吹ほたるパークなど、町民はもとより町外から訪れる人々が多い公園については、憩いと交流の場としての魅力を高め、町を代表する拠点として充実を図ります。

2) 既存公園の計画的な維持・管理

公園施設の長寿命化を図りつつ、計画的な維持・管理を推進します。施設の老朽化に迅速に対応することで、常に安全で快適な公園環境を提供します。

また、町民や地域団体と連携した美化活動や環境教育を推進し、地域ぐるみで公園の魅力の維持・向上を図ります。

3) 市街地における緑化の保全と調和

貴重な段丘林や緑地を地域資源として位置づけ、積極的に保全・活用を図ります。また、緑の連続性を確保し、都市景観の向上と生態系の保護を両立させます。

4) 公共施設・道路沿いの緑化強化

公園や学校、公共施設の敷地内の緑地を計画的に整備・管理し、季節感や潤いのある市街地空間を創出します。

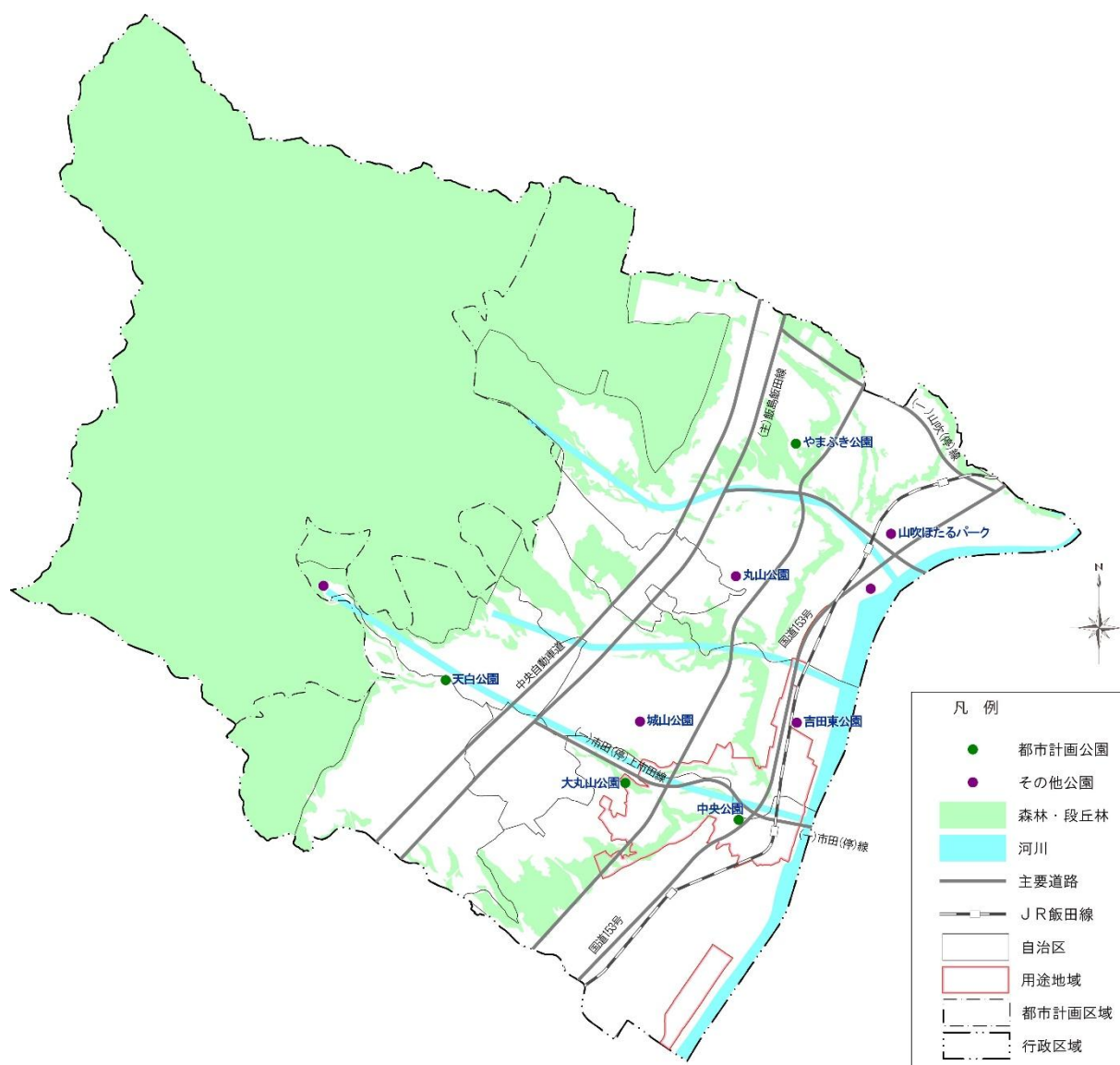
5) 河川の水辺の活用

町内を流れる河川や水路について、防災対策を考慮しつつ、親水性と生物多様性などに配慮した水辺づくりを町民参加により進めます。特に、天竜川の水辺を活用した新たな賑わいの創出に向けて、「防災」と「賑わい」の両面から、天竜川高森かわまちづくりを推進します。

6) 水と緑の遊歩道の形成

竜神大橋の供用に伴い、竜東地域との行き来がスムーズになることを契機に、豊丘村の豊丘マルシェまでのサイクリングロードおよび遊歩道を検討します。これにより、サイクリングやウォーキングを楽しむ人々の安全で快適な利用が可能となり、健康増進や地域間の交流促進を図ります。

さらに、天竜川など自然景観を活かした整備により、観光資源としての価値を高めるとともに、地域経済の活性化に寄与します。



図表 35. 水と緑のネットワーク

（３）上下水道

【基本的な考え方】

上水道の整備は清潔で安全な飲料水を安定的に供給することを目的としています。住民の健康を守り、生活環境を向上させ、災害時の水源確保にも寄与する重要な社会基盤となる安全で安定した良質な水の供給に努めます。

また、公共下水道の整備の目的は、生活排水や雨水を効率的に処理し、生活環境の向上と公共衛生の確保を図ることにあります。また、河川や海などの水質保全を通じて自然環境を守り、快適で持続可能な地域づくりに貢献します。さらに、集中豪雨時の浸水被害を軽減し、安全で安心なまちづくりを支える重要な社会基盤としての役割を果たすものです。

高森町では、平成 7 年（1995 年）から事業に着手し、平成 12 年から供用開始を行っています。効率的で効果的な下水道事業を行うため、令和 6 年にすべての農業集落排水施設区域を公共下水道区域へ編入するよう都市計画を変更し、令和 11 年（2029 年）までに事業完了するよう進めています。

町民の快適な暮らしを確保し、町及び下流域を含めた水環境の保全のため、下水道の整備促進を図るとともに、循環型まちづくりへの対応、需要や利用者層に応じた公共施設の適正な配置と維持・管理により、生活環境の向上や生活支援の向上を目指します。

【具体的施策】

（１）安全で安定した良質な水の供給

水を安定的に供給できるよう水源の確保、供給量の確保に努めます。また、施設の耐用年数を考慮し、計画的な上水道施設の更新整備を進めます。さらに、水源地の確保や水質検査を適切に実施し、水質管理の強化に努めます。

（２）下水道

公共下水道事業認可区域の整備を推進するとともに、土地利用計画と処理計画区域との整合を図りつつ、より効率的な整備を進めます。また、公共下水道の供用が開始されている区域については、下水道への接続を促進します。

（３）適正な維持管理の推進

公共施設等総合管理計画に基づき、老朽化した公共施設の更新に係る費用を軽減・平準化とともに、公共施設の総合的な管理を推進します。

4 景観育成

【基本的な考え方】

景観は、地域の特色を形成し、住民の生活の質を向上させる重要な要素です。都市の成長とともに開発が進む中で、景観の保全と育成の重要性はますます高まっています。特に、自然環境や歴史的な背景が豊かな本町では、景観の持続的な育成を意識的に行うことが今後のまちづくりにおいて不可欠です。

そのため、町の個性を活かし、魅力的で快適な生活環境を形成するために、都市景観の保全・育成を積極的に推進します。

「高森町景観計画」に示された景観育成に向けた理念である「自然と暮らしが調和し、美しい景観のまちづくり」に沿って、自然環境、歴史文化、田園風景など、町を特徴づける多様な景観資源を大切にしながら、持続可能なまちづくりを目指します。

土地利用や景観特性に基づき町をいくつかに分け、それぞれの地域区分に応じたきめ細かい景観保全・育成の方針を定めます。地域区分ごとの特性に応じた景観の維持・向上を図り、町全体の魅力を高めるとともに、住民が誇りを持てる美しい景観の創出を目指します。さらに、町民や事業者と連携し、景観育成に対する意識の向上や活動の支援を行うことで、地域ぐるみの景観まちづくりを推進します。

また、大型施設の開発が見込まれていることから、特に主要道路沿道において町独自のきめ細かな屋外広告物に関する誘導が求められています。そのため、屋外広告物の規制や指針を定めるための施策を講じます。

（１）自然景観の保全と育成

山々や天竜川が織りなす豊かな自然環境を守り、活用し、共生・調和する景観づくりを進めます。段丘地形や森林、里山が育む緑の風景を大切に保全し、四季折々の魅力を楽しめるよう努めます。また、中央アルプスと南アルプスに囲まれた眺望を守り、町内外からの景観を意識したまちづくりを推進します。観光資源としての価値を高めるとともに、自然と共に生きる暮らしを未来へつなぎます。

（２）歴史文化の継承

歴史的・文化的財産は、町の魅力や個性を形成する重要な要素です。町に根付く遺跡や古道、神社仏閣、伝統行事、昔話など、先人たちの築いた歴史や文化を守り、次世代へと確実に引き継ぎます。

地域住民と共に保全活動を進め、観光振興にも活かしながら、歴史と文化の息づく景観を守り育てます。

（３）農業の振興と田園景観の保全

果樹園や水田、棚田、段々畑が織り成す風景は、地域の原風景として重要であり、四季を通じて訪れる人を魅了します。市田柿をはじめとする果樹や農産物の生産を支える農業を活

性化し、田園風景を守ります。農業振興と景観保全を両立させるため、農業体験や新規就農支援などに取り組み、活力ある地域づくりを進めます。

(4) おもてなしと暮らしのまちづくり

生活環境の向上や経済活動の支援を図り、来訪者を温かく迎え入れる交流のまちづくりを目指し、国道 153 号や伊那南部広域農道などの主要道路を軸に、沿道の風景や眺望を守りつつ、賑わいと憩いのある景観づくりを進めます。風景や町並みの魅力を活かし、住む人も訪れる人も心地よいまちを創出します。

【具体的施策】

地域分類	上段：地域の範囲／下段：具体的施策
住居地域	用途地域のうち、住居系用途地域
	<ul style="list-style-type: none"> ◇ 隣地や地域で協調した良好な住環境の形成 ◇ 空き家、老朽家屋の対応 ◇ 建築物のデザインや色彩と山並みや周辺環境との調和 ◇ 安全・快適な生活道路空間の創出、沿道緑化や生垣など敷地内緑化の推進
商工業地域	用途地域のうち、商業地域、工業系用途地域、高森町土地利用計画による工業・商業ゾーン
	<ul style="list-style-type: none"> ◇ 建築物の形態や色彩など質の高いデザインの誘導による商業地、工業地景観の育成 ◇ 住宅、商業、工業等の共存・調和（周辺の住宅地、河川等に配慮した景観育成） ◇ 中高層建築物の適正な立地誘導・景観的配慮 ◇ 建築物等の位置や高さなど、ゆとりある空間形成への配慮 ◇ 沿道緑化や生垣など敷地内緑化の推進 ◇ 屋外広告物・看板等の制限・誘導、景観を阻害しているものの整理
沿道地域	伊那南部広域農道（重点地域）、国道 153 号、上段横断道路の沿道
	<ul style="list-style-type: none"> ◇ 沿道緑化など四季の彩りやうるおいのある道づくり ◇ 沿線の優良農地や山並みの眺望区間の保全、開発の抑制 ◇ 住民の生活利便と来訪者をおもてなしできる拠点づくり ◇ 屋外広告物・看板等の制限・誘導、景観を阻害しているものの整理
田園居住地域	農業振興地域のうち、「山地・高原地域」「段丘林地域」及び用途地域を除く地域
	<ul style="list-style-type: none"> ◇ 南アルプス等遠景の山々を眺望できる景観の保全 ◇ 優良農地の保全 ◇ 周囲の山並み・農地と集落の景観が調和する建築物の意匠や色彩等の誘導 ◇ 生垣など敷地内緑化や沿道緑化の推進 ◇ 屋外広告物・看板等の制限・誘導、景観を阻害しているものの整理

地域分類	上段：地域の範囲／下段：具体的施策
段丘林地帯	中央自動車道より下段に位置する高森町土地利用計画における森林地域（重点地域）
	<ul style="list-style-type: none"> ◇ 特徴的な町の地形を魅せる緑の景観保全・育成 ◇ 地域や所有者と連携した、森林の適正な維持・管理 ◇ 竹林や針葉樹林から広葉樹林へ一部転換を推進した混合林の育成
山地・高原地域	中央自動車道より上段に位置する高森町土地利用計画における森林地域
	<ul style="list-style-type: none"> ◇ 町内外から魅せる緑の景観保全・育成 ◇ 地域や所有者と連携した、里山の適正な維持・管理 ◇ 竹林や針葉樹林から広葉樹林へ一部転換を推進した混合林の育成

5 都市防災

【基本的な考え方】

近年、地震、台風、豪雨などの自然災害が全国各地で頻発しており、水害や土砂災害の被害規模も年々拡大しています。特に市街地では、密集した人口や建物、交通インフラの影響で、災害時の被害が拡大するリスクの高まりと、多様な都市機能や経済活動が集中しているため、災害時にこれらの機能を維持し、迅速に復旧させることが求められています。

本町は、東海地震に係る地震防災対策強化地域および南海トラフ地震防災対策推進地域に指定されており、これらのリスクに対応した防災対策が求められています。

さらに、大雨による河川の増水や浸水、土砂災害などの危険性が高まっており、気象庁や県が発表する土砂災害警戒情報などを的確に把握し、災害の危険性が高まった際には速やかに避難指示を発令して住民の安全を確保することが重要です。また、平常時から指定避難所の整備や避難経路の確保を進めておくことも欠かせません。

このような現状を踏まえ、本町では施策の一環としてハザードマップを作成し、各種災害の危険性を町民に広く周知するほか、特定建築物の耐震化率が100%に達成するなど、具体的な取組を進めています。

都市防災の目的は、災害の発生を完全に防ぐことではなく、被害を最小限に抑え、災害後に速やかに社会活動を再開できるようにすることです。そのためには、災害に強い基盤整備とともに、町民の防災意識の向上、緊急時の迅速な対応体制の整備が不可欠です。

町民の生命と財産を守り、安全で快適な日常生活を確保するため、災害に備えた総合的な防災体制の確立に努め、災害に強いまちづくりを進めます。都市防災に関わる具体的な施策を進めるにあたっては、「高森町地域防災計画」や「高森町国土強靱化地域計画」などの防災計画に沿って、総合的かつ計画的な展開を図ります。

【具体的施策】

（１）都市防災機能の強化

指定緊急輸送道路となっている道路や、延焼遮断帯の機能を有する道路の整備を進めます。

さらに、災害に強い市街地形成を目指し、防災機能を備えたオープンスペースの確保のため、道路や公園などを計画的に整備します。

（２）土地利用の規制誘導

災害リスクの低減を図るため、土地利用の適正化を推進します。災害危険区域における新たな開発を抑制するとともに、安全な地域への誘導を促進します。また、ハザードマップを活用し、災害リスクの高い地域での建築や土地利用に関する指導・助言を強化し、被害の未然防止に努めます。

（３）既存建物の安全対策

既存建物の耐震化・不燃化を促進し、地震や火災に強い市街地の形成を図ります。耐震診断の実施や改修工事への助成制度を充実させ、特に住宅における安全確保を推進します。さらに、老朽化した危険建築物の除却を支援し、住民の生命と財産を守る安全なまちづくりを進めます。

（４）自然災害対策

水害や土砂災害などの自然災害への備えを強化します。河川や急傾斜地については、被害を未然に防止するための必要な対策を国や県と協力して取り組みます。また、気象情報の早期把握と町民への迅速な情報提供体制を強化し、警戒避難体制の充実を図ります。さらに、地域住民と連携した防災・減災活動を推進し、共助の精神に基づく災害に強い地域づくりを目指します。

（５）住民防災力の向上

町民を対象とした防災訓練を定期的実施し、地域防災力の向上を目指します。災害時の安全性を向上させるとともに、平常時にも地域コミュニティの活性化を図ります。

6 脱炭素のまちづくり

【基本的な考え方】

低炭素・循環型社会の構築を図り、持続可能で活力ある国土づくりを推進する観点から、都市における温室効果ガスの排出削減が求められています。

地球温暖化の進行に伴い、国や長野県では低炭素社会の実現に向けた取組が加速しています。

国は、2050年までにカーボンニュートラルを達成することを目標に掲げ、地域における脱炭素社会の実現に向けたロードマップを策定し、再生可能エネルギーの主力電源化などを推進しています。

長野県においても、「長野県ゼロカーボン戦略」を策定し、森林吸収量を加味した温室効果ガス正味排出量を2030年までに2010年度比で60%削減、2050年度までに102%削減することを目指しています。

この戦略では、再生可能エネルギーの利用促進や省エネルギー性能の高い住宅・建築物の普及など、地域特性を活かした施策が展開されています。

本町では、町と町議会が共同で、令和2年度に「長野県高森町ゼロカーボンシティ宣言」を表明しました。これを受け「2050年カーボンニュートラルアクションプラン」を策定し、森林吸収量を加味した二酸化炭素実質排出量を2030年度までに2013年度比で51%削減、2050年度までに100%削減するという明確な目標を掲げています。この目標を達成するため、再生可能エネルギーの導入、省エネルギー対策の実施、森林吸収対策などを通じて、地域全体の温室効果ガス排出量の削減を目指しています。

まちづくりの観点から、コンパクトシティの形成と公共交通の充実を図り、二酸化炭素排出量の増加を抑制する都市構造への転換を図ります。また、再生可能エネルギーの導入や省エネルギー対策を強化し、地域のエネルギー自給率の向上と、公共事業においては、グリーンインフラの導入を検討し、都市の気候適応能力を高めるとともに、自然環境との調和を図ります。

これらの取組を一体的に進めることで、環境負荷を抑制し、持続可能で低炭素なまちづくりを実現します。

【具体的施策】

(1) 集約型都市構造への転換

まちの無秩序な拡大を抑制し、人の移動や物流に伴う二酸化炭素の排出の抑制に寄与します。

また、公共施設や医療・福祉施設、商業施設など生活に必要なサービスが集約され、それらを効率よく利用できる集約型都市構造への転換を図ります。

(2) 公共交通機能の充実

電車や町営バス、乗合タクシーなど公共交通の利便性を向上させ、移動が自家用車から公共交通へ、さらには集約型都市構造への転換により、徒歩や自転車への転換を促します。バスやJRの運行頻度や交通網の拡充などの整備と併せ、公共交通利用を推進するための検討を行います。

(3) 省エネルギー性能の高い建築物の普及

Z E B、Z E Hなど高い省エネルギー性能を持つ建物の普及を進めます。断熱性能の向上や、太陽光発電、L E D照明などの導入を促進することにより建物のエネルギー消費を削減し、エネルギー効率の良い環境を実現します。

(4) 森林保全

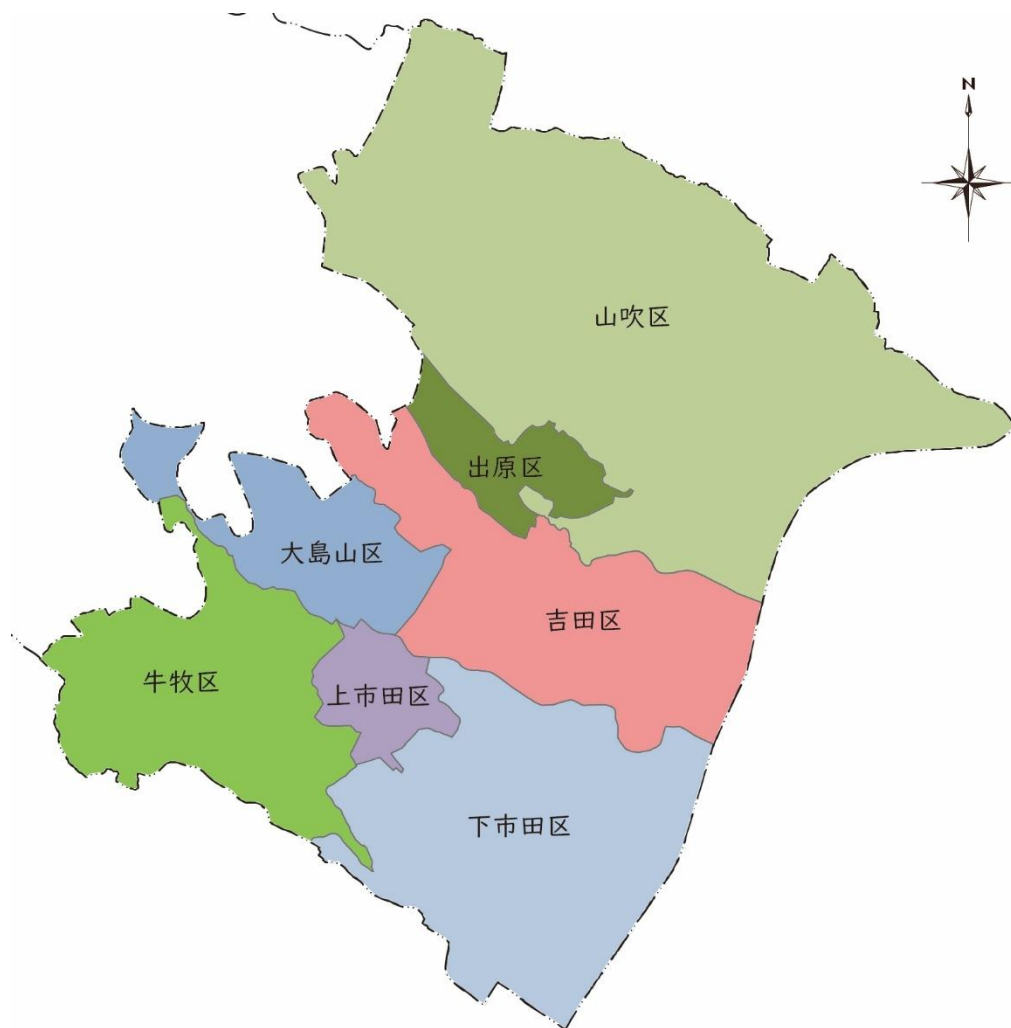
町の5割以上を占める森林は二酸化炭素の吸収源として有効であり、その機能を維持・強化するために、間伐や木材利用の推進、樹木の更新など適正な管理と乱開発の抑制に努めます。また、木質バイオマスや小水力発電など、再生可能エネルギーの生産の場としての活用を図り、地域資源の有効活用を推進します。さらに、森林吸収量の向上を目指し、植樹や育樹、里山保全活動を通じて、自然環境の保全と温暖化対策を一体的に進めます。

第4章 地区別構想

1 地区の設定

地区の区分は、町の成り立ちや自然的・社会的・文化的・歴史的要因を踏まえ、地区の特性を活かしたまちづくりを可能にし、既存のコミュニティのまとまりを形成する7つの区とします。

本章では、7つの地区ごとに現況と課題を整理し、それぞれの地区の特性に応じた整備方針を示します。

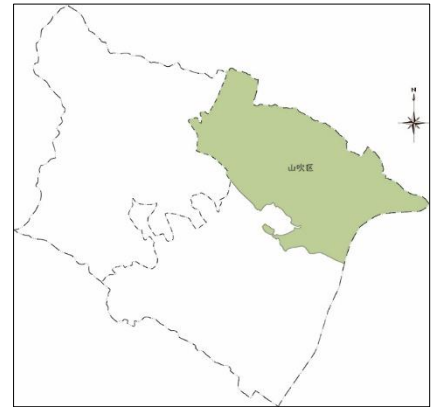


図表 36. 地区別構想の区分（7区）

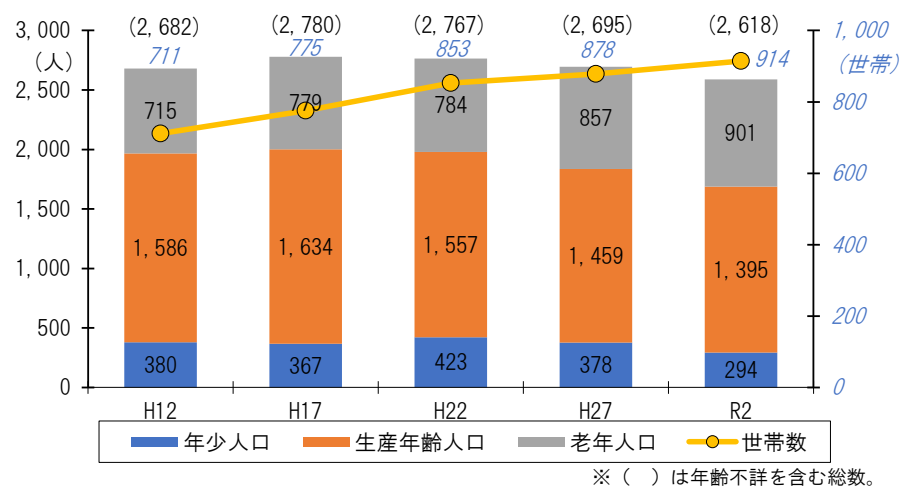
2 山吹区

1 地区の現状と課題

山吹区は町の最北部に位置し、南アルプスと中央アルプスの両方を望める地区です。7区の中で最も面積が広く、特徴的な高低差や河岸段丘に加え、河川沿いの平坦地も含み、町の地形的特色を広く備えています。



過去20年間における地区の総人口の推移は、平成17年の2,780人をピークに減少が続き、令和2年には2,618人となりました。平成17年と比較して5.8%の減少です。年少人口は平成22年まで増加していたものの、令和2年には294人となり、平成12年と比較して22.6%減少し、平成22年の423人と比べると30.5%の減少となっています。7区の中で最も減少率が高く、子どもの減少が顕著です。また、生産年齢人口も減少する一方で、老年人口は増加しています。世帯数は711世帯から914世帯へと28.6%増加しましたが、一世帯あたりの人数は3.8人から2.9人へ減少しています。



図表 37. 人口・世帯数の推移

土地利用規制は、胡麻目川北側の国道153号沿道に工業系の用途地域が指定されています。また、下河原地区は特定用途制限地域に指定されており、建物用途の制限を通じて土地利用の適正化を図っています。

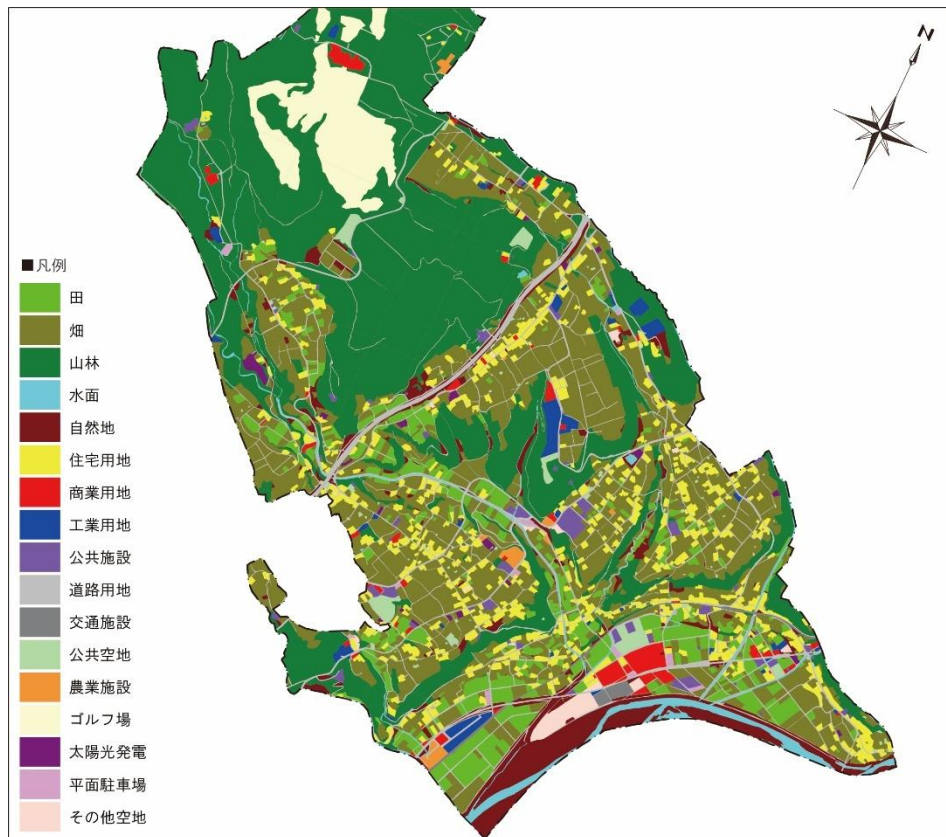
土地利用の現況を見ると、天竜川平野部の国道153号沿道には大型商業施設が立地し、サッカー場などのスポーツ関連施設も整備されています。住宅の分譲も進んでおり、さらに天竜川高森かわまちづくり計画の推進や竜神大橋の整備などによって、周辺土地における開発意欲の高まりが見込まれます。そのため、住民参画による「山吹下河原未来ビジョン」を策定し、地区の将来の土地利用計画を明らかにしました。

地区の上段・中段部には畑と住宅が混在しており、町支所や小学校、保育園など多くの公共施設が立地しています。住宅の新築は地区全体に広く分布し、特に道路沿いを中心に建設が進んでいます。また、交通利便性を活かして大規模な工場も立地しています。

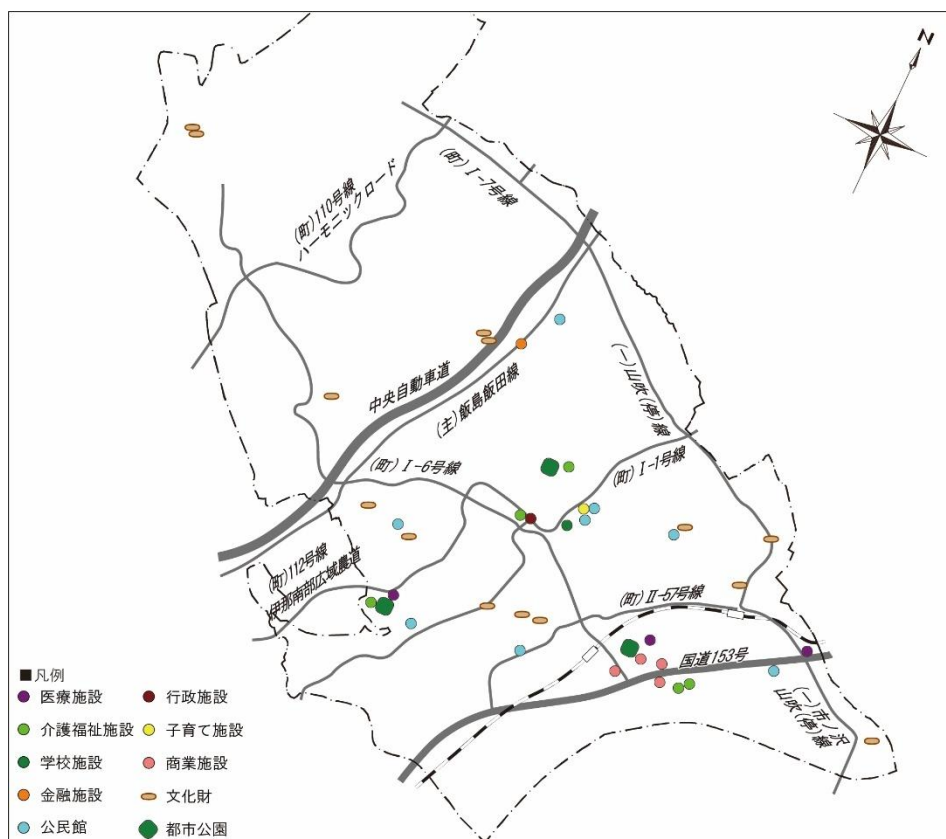
都市計画アンケートなどによると、地区の魅力として住民が挙げるものは、大型商業施設や保育園・小学校など、日常生活や子育てに適した機能が整っていること、そして駅や国道など主要交通拠点の存在によるアクセスの良さが多く示されています。自然環境については、天伯峡のホタルをはじめとした豊かな自然資源や、両アルプスを望む良好な景観が特徴として挙げられています。

また、将来住民が地区に望むこととしては、若者が多く定住し賑わいのあるまちであること、そして自然や文化を活かした交流や観光があることが求められています。

< 土地利用状況 >



図表 38. 土地利用現況図

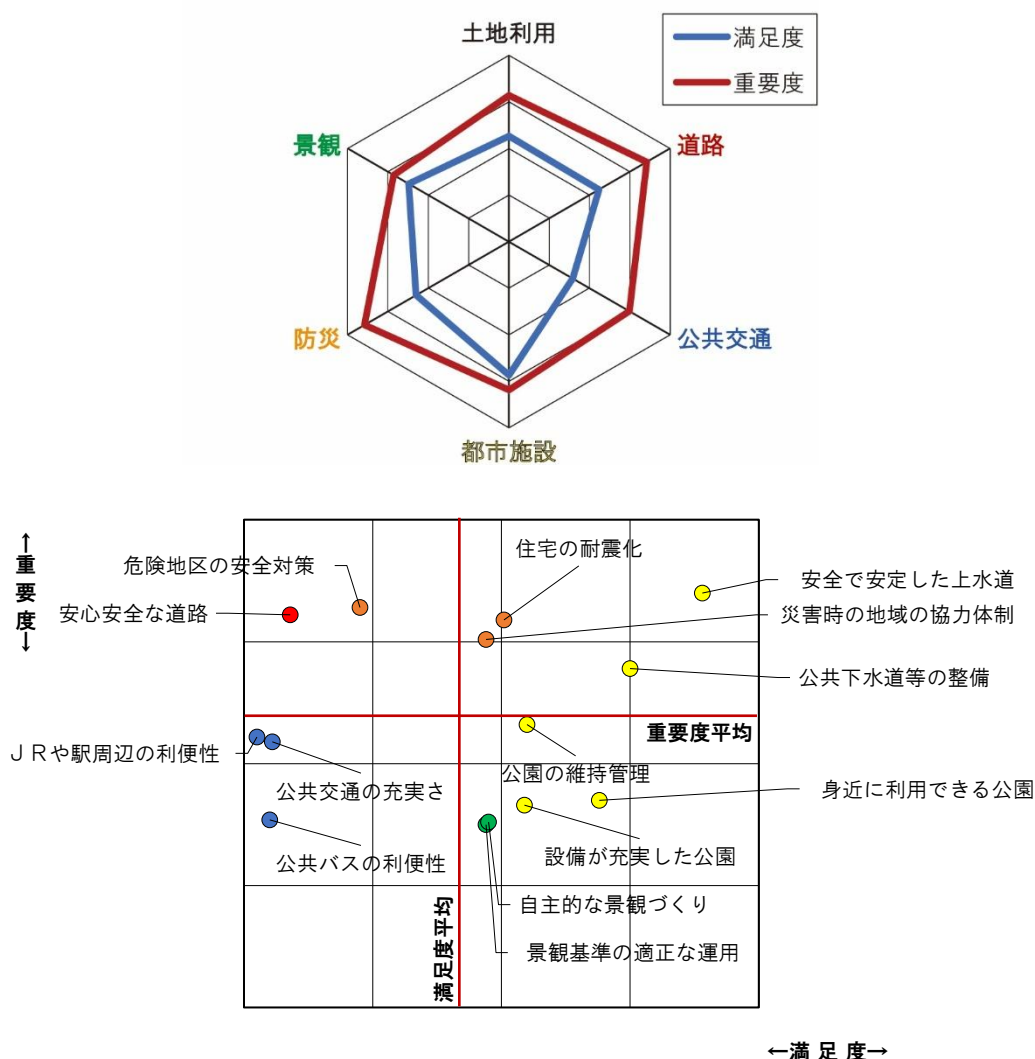


図表 39. 都市機能分布図

＜住民満足度・重要度＞

安心安全な道路、危険地区の安全対策は、重要度が高い一方で満足度が低く、対応が求められています。

また、住宅の耐震化や災害時の地域の協力体制は満足度がやや高く重要度も高いため、安心・安全に関する取り組みの充実が必要です。公共交通については、相対的に満足度が低いものの重要度も低く、住民の関心がやや薄い傾向が見られます。



※都市計画アンケートによる現状の満足度及び将来の重要度の結果を「レーダーチャート」「散布図」に整理したもの。

【レーダーチャート】 各項目の満足度と重要度の幅が狭い場合は、住民が重視する点と現在の満足度に大きな違いがないことを示し、幅が広い場合は住民が重要だと考える項目に対して満足していないことが読み取れる。（各施策の大項目の平均値。）

【散布図】 各施策を満足度（横軸）と重要度（縦軸）で配置し、施策の「見直し」「継続」「縮小」「維持」などの傾向を視覚的に把握できる。これにより、優先的に取り組むべき分野を判断するための参考となる。（満足度・重要度の高低各5項目に絞り込んで表記。）

図表 40. 施策評価と優先度チャート（都市計画アンケート）

<地区の特徴と要望（令和6年度まちづくり懇談会_農地に関するワークショップより）>

ワークショップでは、地区の魅力として神社や多様な施設、眺望点などを掲げるなど、豊かな地域資源を活かした地域活性化に対する期待が見られます。

また、土地利用では住宅地と農地の住み分けや適切な開発・保全が求められ、交通では道路の拡幅や交差点改良など安全対策の強化が課題とされています。



現 況 凡 例			要 望 凡 例	
⌌ 神社	✖ 学校	— 主要道路	商業地	●●● 道路新設
⌌ 寺院	■ 公的施設	— JR飯田線	工業地	— 車道拡幅等
⌌ 城跡	▲ 商業施設		住宅地	⊙ 活用を望まれるエリア
● 史跡	● 飲食店		農 地	
⊙ 公園 グラウンド			安全対策	

青字 地域の良いところ、素敵など、自慢など

赤字 地域がどうなると良いか、こんなものがあると良い

図表 41. 地区の特徴と地区への要望（まちづくり懇談会_農地に関するワークショップ）

2 まちづくりの整備方針

<将来都市構造>

■地域生活拠点

立地適正化計画と連携し、ＪＲ下平駅から国道 153 号沿いの大型商業施設が集積する範囲に「都市機能誘導区域」と「居住誘導区域」を設定します。

商業の発展が地域全体の都市機能拡充と相互に効果を高めることを見込み、適正な土地利用を図りつつ、多様な都市機能の維持・強化を進めます。集積と利便性の向上により、移動しやすく広域のかつ複合的な賑わいを持つ魅力的な拠点を形成します。

- 商業・医療・福祉など生活関連機能の集積と継続的な確保
- 鉄道やバスなど公共交通の改善による利便性向上
- 居住誘導区域への住宅等の適切な誘導により、居住環境を維持・向上
- 歩行者に配慮した安全で快適な通行空間の整備
- ＪＲ下平駅と交流施設を結ぶ交通ネットワークの強化
- 自然資源や商業機能など地区の特性を活用した地域活性化の推進
- 多様な世代が安心して暮らせる良質な住宅地の提供
- 老朽化した公営住宅のあり方についての検討とともに、官民連携による地域の魅力の向上

■産業振興拠点（土地利用の産業地）

本町の産業を支える大規模工場及び工業系用途地域を産業振興拠点として位置づけ、産業基盤の強化により工業地の集積と企業活動の促進を進め、雇用の確保と地域産業の持続的な振興を実現する。また、工業地の集約化により住宅地などの生活空間との分離を図ることで、住環境の向上につなげる。

- 大規模工場や主要企業の集積促進による産業基盤の強化と雇用確保
- 工業地の集約化による住宅地など生活空間との分離の推進
- 地域産業の持続的振興に向けた支援策や情報提供の充実
- インフラ整備（道路・物流・通信など）による産業活動環境の向上
- 先端技術や脱炭素社会に対応した産業・企業誘致の推進

■地域コミュニティ拠点

地区の主たる集会施設である山吹区事務所を地域コミュニティ拠点として位置づけます。地区の集会施設としての機能を維持・強化することで、地域活動や住民同士のつながりを促進し、地域コミュニティの活性化を図ります。また、それぞれの地区の集会所は、地域住民の身近な集会施設として、利用しやすい環境の整備を進めます。

- 地域活動の拠点となる施設の機能強化
- 日常的なつながりや支え合いが生まれる地域コミュニティの維持

■交流拠点

かわまちづくり賑わい拠点を交流拠点として位置づけます。天竜川流域の防災拠点としての役割を果たすとともに、川辺でのスポーツや自然体験を通じて住民の健康づくりを促進し、賑わいや新たな関係人口の創出を目指します。自然環境や立地条件の利点を活かし、広域的な交流の場として整備することで町の魅力発信と交流人口の拡大、地域経済の活性化につながります。また、地域生活拠点との連携により、周辺一帯における魅力の向上を図ります。

- スポーツ施設や遊歩道など、住民の健康づくりを支援
- 天竜川流域の防災拠点としての役割を持ち、防災情報の発信にもつながる取組
- 自然環境を活かした広場や緑地の整備による交流や憩いの空間を創出
- 周辺道路やアクセス環境の充実による利便性の向上
- 観光・地域資源の情報発信を通じた町の魅力の発信

<土地利用>

【森林・段丘林】

- 森林や段丘林などの自然環境を守り、望ましくない開発や過度な伐採を抑制することで、森林資源の健全な維持を図ります。
- 治山・治水の公益的機能を維持し、安全・安心な地域づくりに寄与します。
- 自然環境を活かした保健休養や環境学習の場としての機能を確保します。
- 地区や所有者と連携した森林・里山の適正な維持・管理を進めます。

【農地】

- 優良農地の保全と農地の集積・集約化により、生産活動の維持・向上を図ります。
- 耕作放棄地の解消を進め、農地の有効活用と地域農業の持続的な振興を推進します。
- 大規模な宅地造成を抑制し、農村風景の保全に努めます。
- 既存の集落は周辺の農業環境との調和・共存に配慮しつつ、生活環境基盤整備を進めます。

【産業地（主に商業地）】

- 地区の日常生活機能に加え、広域的な商業機能の充実を図ります。
- リニア中央新幹線の開業を見据え、計画的な産業集積を進めることで、地域の賑わいと住民生活の利便性の向上を図ります。
- 国道沿道の利点を活かし、商業をはじめとした多様な産業の集積・活性化を促進します。

【集落居住エリア】

高森町土地利用計画で宅地化ゾーンに位置づけられている区域のうち、地区住民が将来的に農地として維持・活用すると考える範囲を除いた部分を、集落居住エリアとして設定します。現在は農地と集落が混在している土地利用ですが、小学校の児童減少対策など地区の存続や地域コミュニケーションの維持、地区の振興に資する一定の宅地化は許容しま

す。ただし、まとまった優良農地は保全を基本とし、土地利用や建築、景観に関する法的規制や住民協定を導入したうえ、適切に進めます。

<公共交通>

- J R 山吹駅と、都市機能施設などを公共交通バスで結ぶものとし、公共交通結節性の更なる強化を図ります。

<道路>

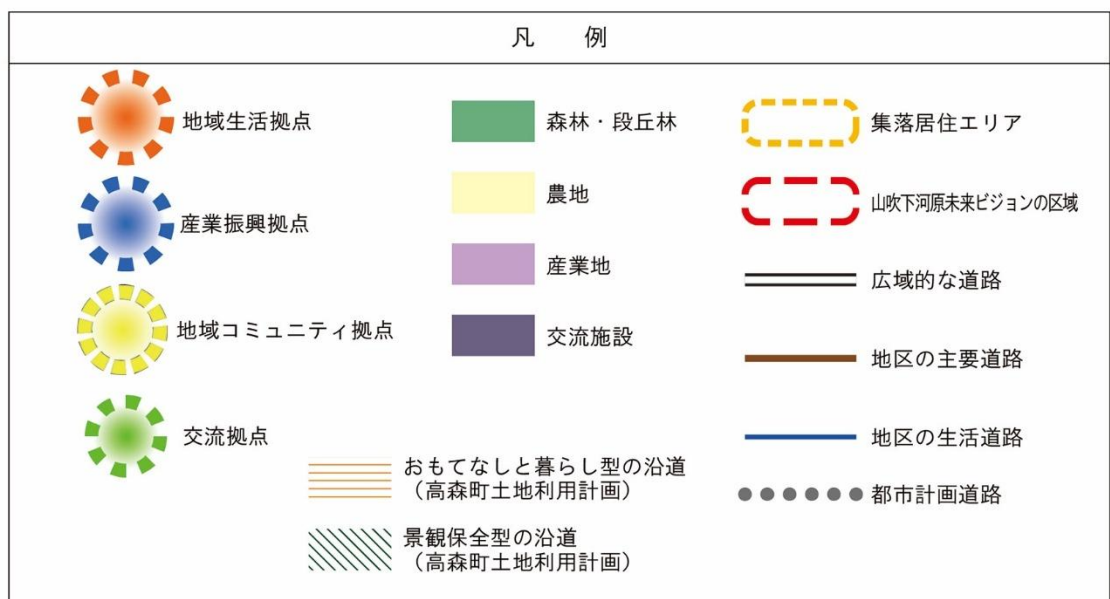
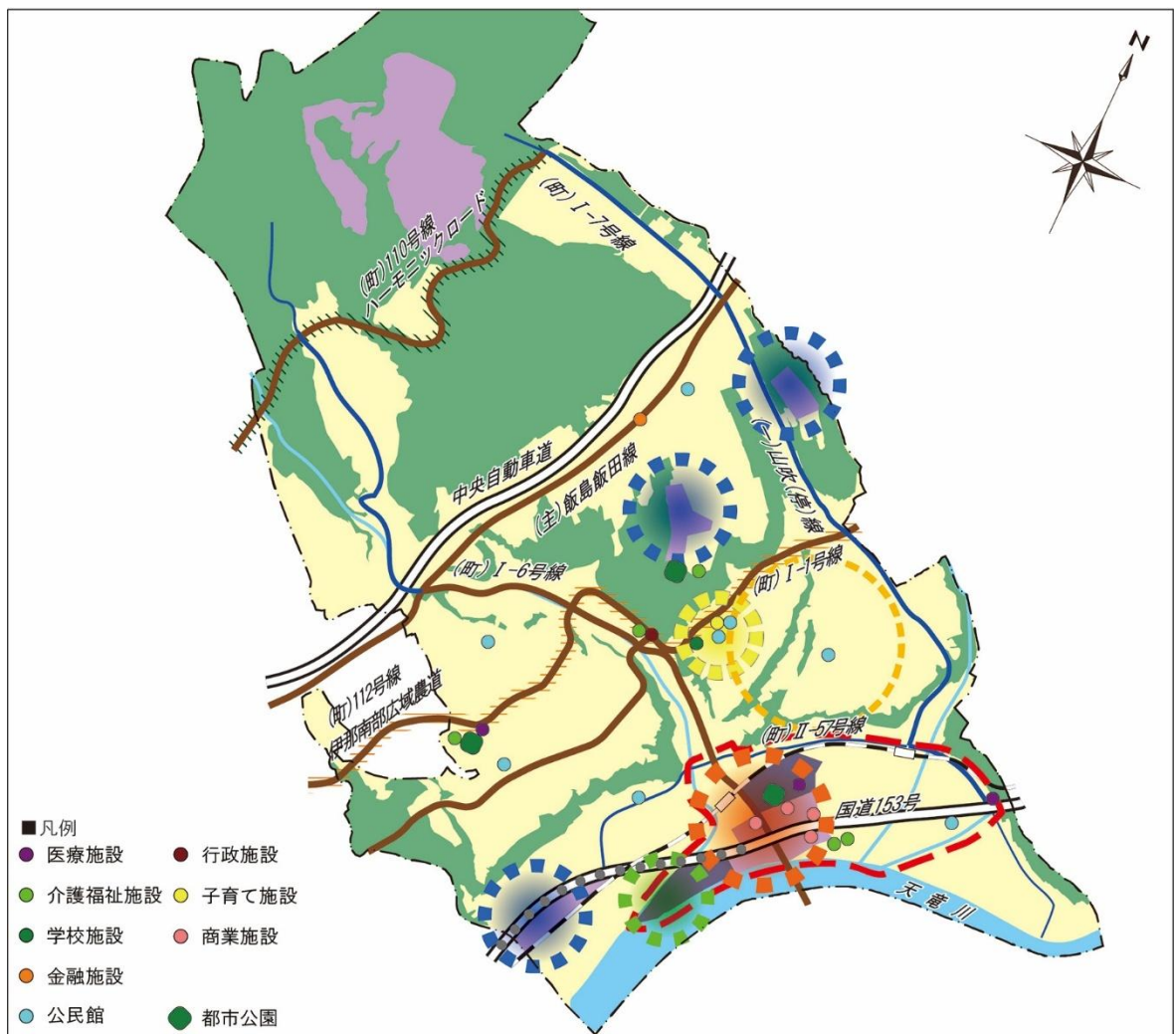
- 通学路や都市機能施設に接する道路において、交通安全施設の整備などにより、安心・安全な道路環境を確保します。
- 竜神大橋の開通に伴い、道路網計画の立案や町道Ⅰ-6号線の県道への移管に関する協議など、交通流の変化に対応した道路安全対策を講じます。
- 都市計画道路の未整備区間は、必要性や代替性を検討のうえ、計画的な整備を推進します。
- リニア北バイパス計画の実現により、広域交通ネットワークの円滑化を図ります。
- 道路の維持管理を計画的に実施し、安全で快適な通行環境を確保します。
- 中央自動車道及び国道153号を広域的な道路として位置づけ、市町村間交通の円滑化と物流の効率化を図ります。
- (主) 飯島飯田線、町道Ⅰ-1号線、町道Ⅰ-6号線、町道112号線及び町道110号線を地区の主要道路として位置づけ、日常的交通の安全性向上と地区間交通の円滑化を図ります。
- (一) 山吹(停)線、町道Ⅰ-7号線、町道Ⅱ-57号線などを地区の生活道路として位置づけ、安全な道路環境を確保します。

<都市防災>

- 地域コミュニティ力を活かした地域防災体制の育成・強化を図ります。

<都市景観>

- 景観形成住民協定の締結など、地域住民の自主的な景観育成を促進します。



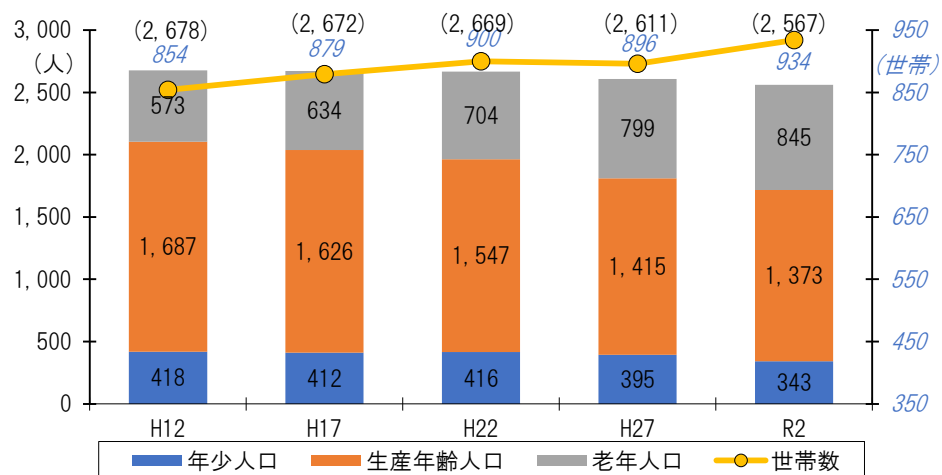
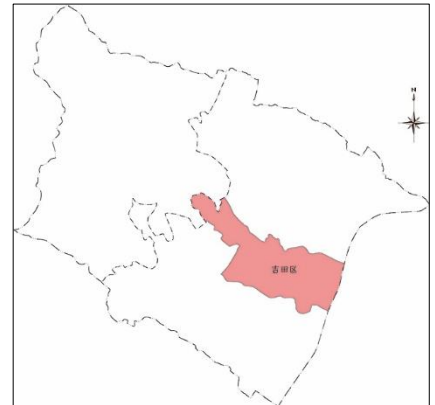
図表 42. まちづくり整備方針図

3 吉田区

1 地区の現状と課題

吉田区は町のほぼ中央に位置し、東西に細長い形状をしています。東は天竜川に接し、西は中央自動車道を越えて山麓に至るまで広がっています。

過去 20 年間における地区の総人口は、平成 12 年の 2,678 人をピークに減少が続き、令和 2 年には 2,573 人となりました。これは平成 12 年と比べて 4.1%の減少であり、他の地区と比較して最も高い減少率となっています。年少人口は平成 22 年までは横ばいで推移していましたが、令和 2 年には 343 人となり、平成 12 年と比較して 17.9%減少しました。また、生産年齢人口も 18.6%減少しており、減少率が高くなっています。一方で、老年人口は 47.5%増加しました。世帯数は 854 世帯から 934 世帯へ 9.4%増加しましたが、一世帯あたりの人数は 2.7 人で、他の区と比べて最も低くなっています。



※ () は年齢不詳を含む総数。

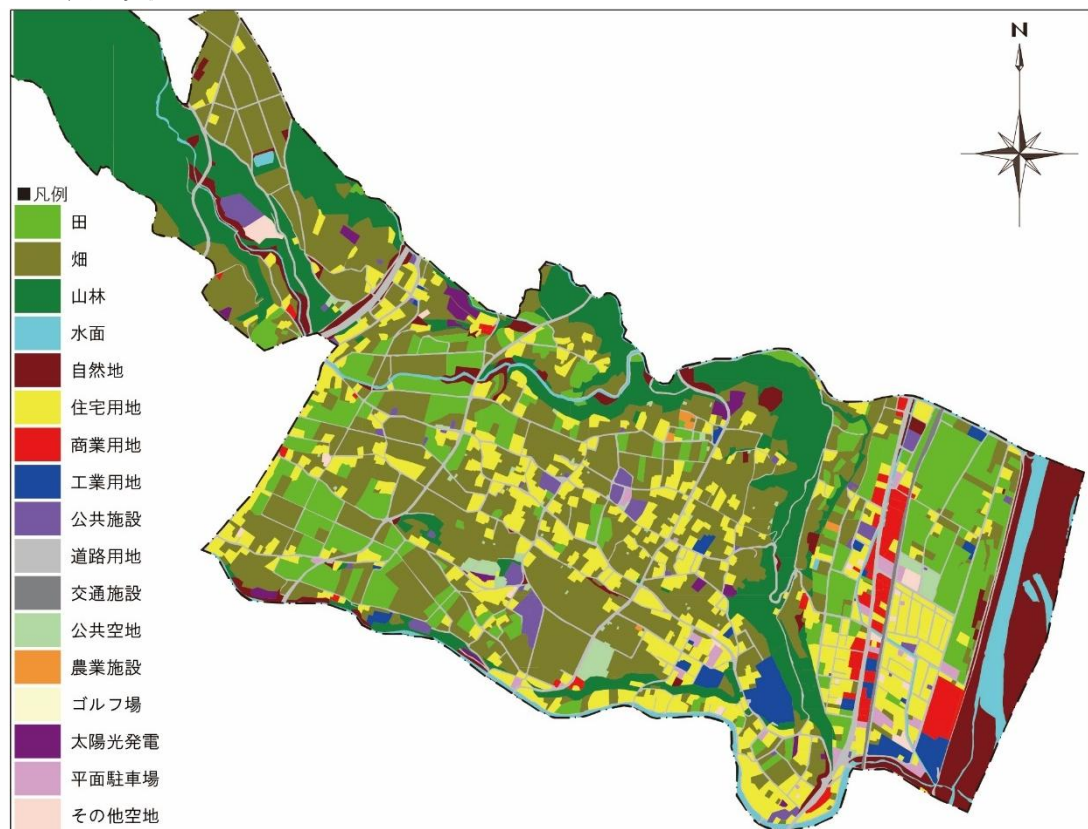
図表 43. 人口・世帯数の推移

土地利用規制では、国道 153 号沿道に工業系用途地域が指定されており、ロードサイド型の商業施設などが立地しています。また、大島川沿いおよび吉田南地区には住居系用途地域が指定され、主に市街地が形成されています。

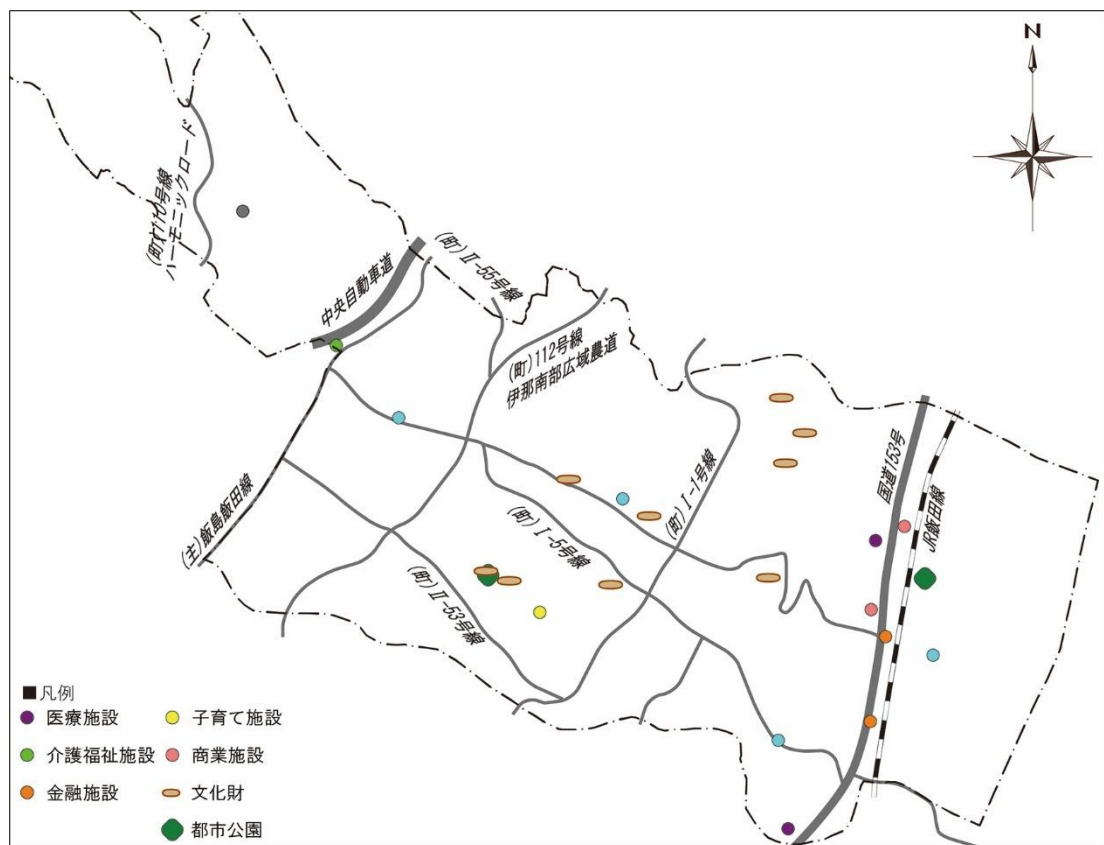
土地利用の現況を見ると、地区の下段にある天竜川沿いの平野部の用途地域内では主に商業地及び住宅地が形成されています。一方、それ以外の区域は主に水田が広がっています。地区の上段部では、伊那南部広域農道と中央自動車道の間に田と畑が混在し、伊那南部広域農道の東側は大部分が畑で、その中に住宅地が点在しています。住宅の新築は地区全体に広がっており、特に上段部では分譲地を中心にまとまった宅地化も見られます。

都市計画アンケートなどによると、将来に向けて住民が望むことは、自然が守られ環境に配慮されること、若者が定住し賑わいがあること、そして医療・福祉が充実し、健康に暮らせることが求められています。

<土地利用状況>



図表 44. 土地利用現況図

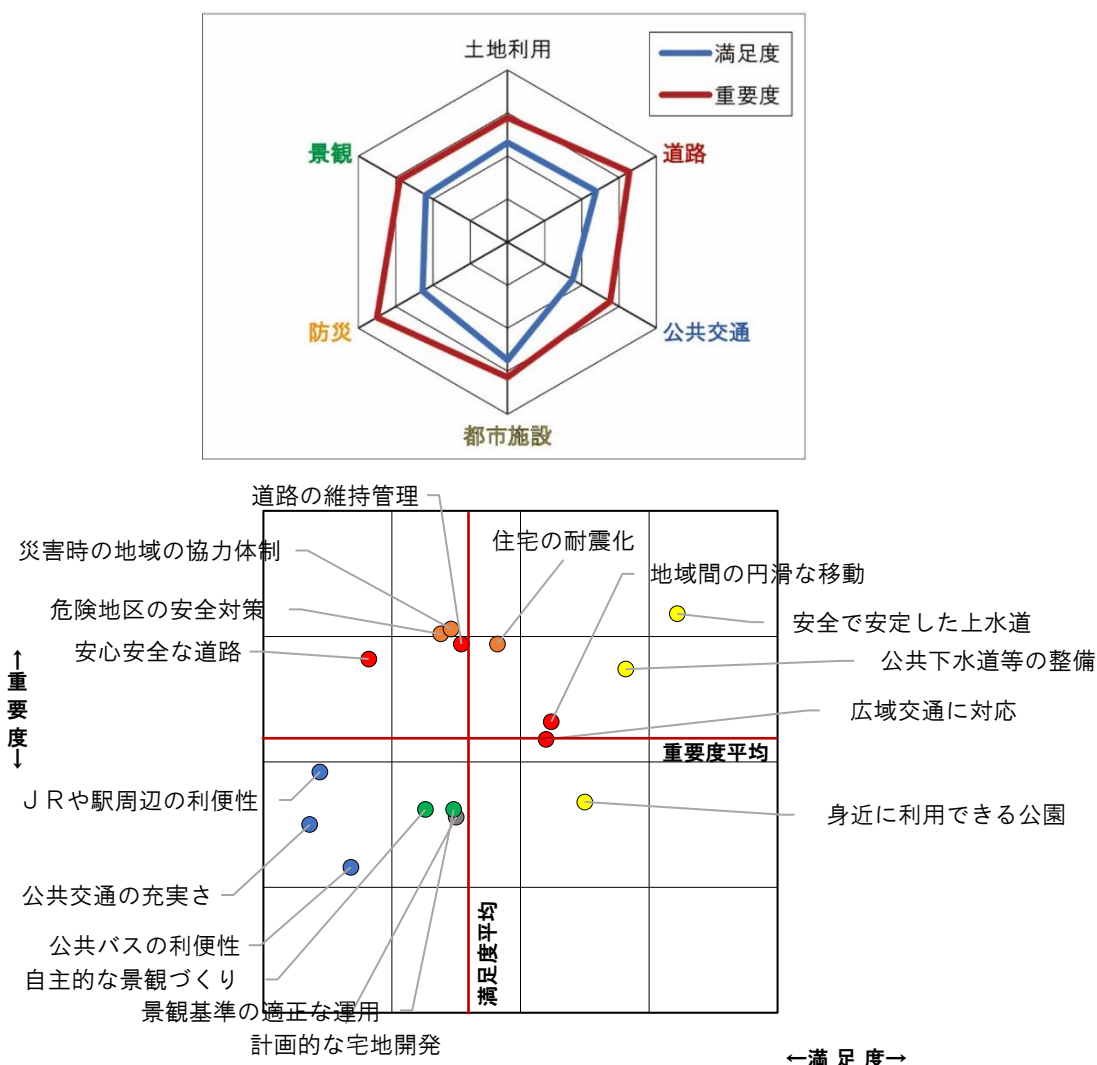


図表 45. 都市機能分布図

＜住民満足度・重要度＞

安心で安全な道路の整備や道路の維持管理、危険地区の安全対策など、道路や防災に関する事項は重要度が高い一方で、満足度は比較的低くなっています。住宅の耐震化については満足度が地区平均を上回っているものの、重要度も高いため、道路および防災に関する取り組みの強化が求められています。

一方、ＪＲや公共バスなどの公共交通に関する項目、景観づくりに関する事項、計画的な宅地開発については、満足度が低く重要度も地区平均を下回っています。これは、日常生活に直結する基盤整備や防災対策に比べて、住民が利便性の向上や生活上の必要性を相対的に低く感じているためと考えられます。特に公共交通は利用者が限られているため、利便性不足や改善効果を実感しにくく、評価が低くなっている可能性があります。



※都市計画アンケートによる現状の満足度及び将来の重要度の結果を「レーダーチャート」「散布図」に整理したもの。

【レーダーチャート】 各項目の満足度と重要度の幅が狭い場合は、住民が重視する点と現在の満足度に大きな違いがないことを示し、幅が広い場合は住民が重要だと考える項目に対して満足していないことが読み取れる。(各施策の大項目の平均値。)

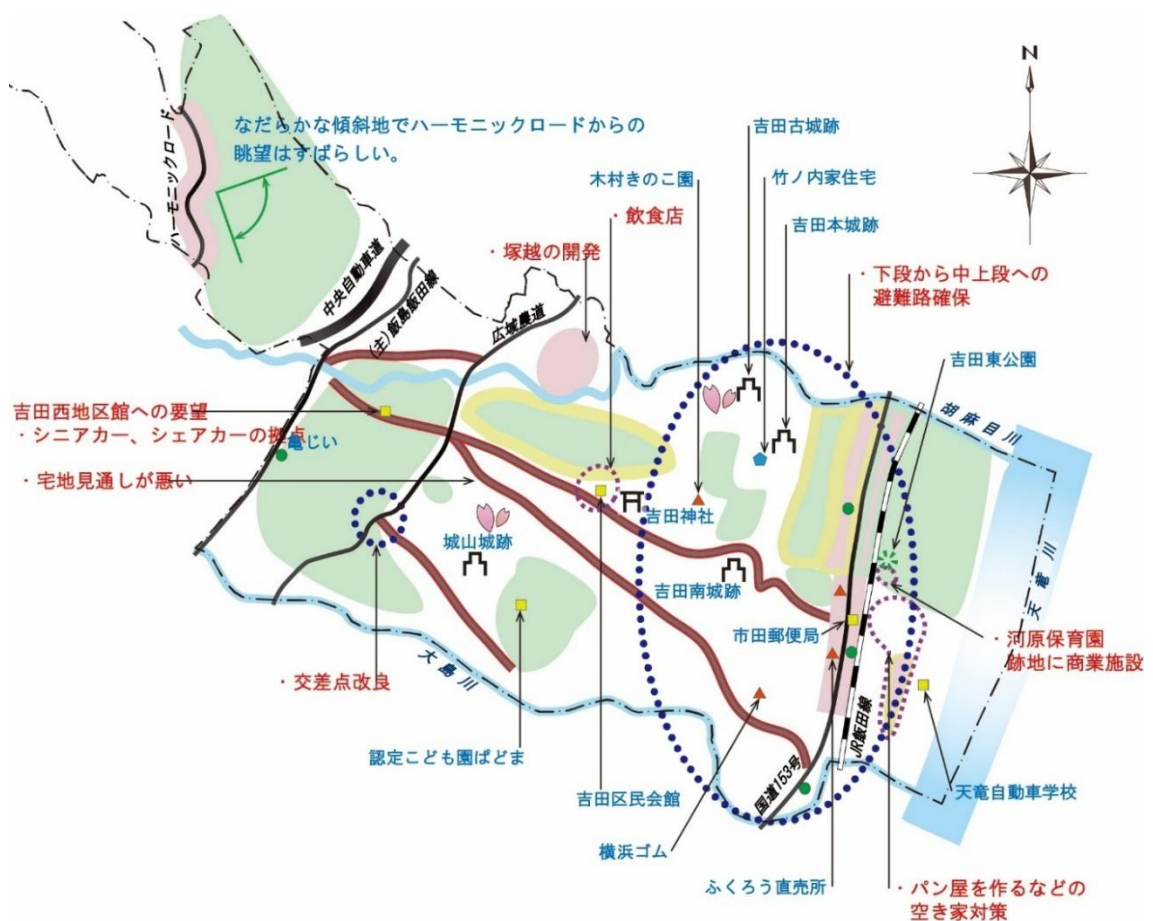
【散布図】 各施策を満足度（横軸）と重要度（縦軸）で配置し、施策の「見直し」「継続」「縮小」「維持」などの傾向を視覚的に把握できる。これにより、優先的に取り組むべき分野を判断するための参考となる。(満足度・重要度の高低各5項目に絞り込んで表記。)

図表 46. 施策評価と優先度チャート（都市計画アンケート）

<地区の特徴と要望（令和6年度まちづくり懇談会_農地に関するワークショップより）>

ワークショップでは、桜やホテルに代表される自然環境と調和した暮らしやすさが魅力であるとの意見が多く寄せられました。働く場や店舗・病院が近くにある利便性や、自治会活動による住民同士の温かいつながりも地区の強みとして挙げられています。また、城跡や神社などの歴史的要素は地域の誇りであり、観光資源としての活用が期待されています。

土地利用については、農地をそのまま残すべきという意見が多い一方で、場所を限定した商業地や住宅地の開発を求める声も見られました。



現 況 凡 例			要 望 凡 例	
神社	公的施設		商業地	安全対策
城跡	商業施設	主要道路	住宅地	車道拡幅等
史跡	飲食店	J R 飯田線	農 地	活用を望まれるエリア
公園 グラウンド				

青字 地域の良いところ、素敵なところ、自慢など
赤字 地域がどうなると良いか、こんなものがあると良い

図表 47. 地区の特徴と地区への要望（まちづくり懇談会_農地に関するワークショップ）

2 まちづくりの整備方針

<将来都市構造>

■地域拠点

立地適正化計画と連携し、ＪＲ市田駅を中心とした市街地から学校、病院など公共施設が集積する下市田区にまたがる範囲に「都市機能誘導区域」と「居住誘導区域」を設定します。

多様な都市機能の集積とＪＲなど公共交通の主たる結節点が、地域と町全体の機能向上と相互に効果を高めることを見込み、まちの賑わい再生に向けた都市機能の維持・強化を進めるとともに、計画的な交流施策を通じて、さらなる交流と活性化を図ります。

- 商業・医療・福祉など生活関連機能の集積と継続的な確保
- 鉄道やバスなど公共交通の利便性向上
- 周辺道路や駐車場などの公共施設整備による交通結節点機能の強化
- 歩行者に配慮した安全で快適な通行空間の整備
- 学校や病院など生活関連施設と駅を結ぶアクセスネットワークの円滑化
- 居住誘導区域への住宅等の適切な誘導により、居住環境を維持・向上
- 地域資源を活かした交流と憩いの場の整備
- 地域の魅力発信による交流と賑わいの促進
- 空き家や空き地の活用による地域機能の強化

■産業振興拠点

工業系用途地域を産業振興拠点として位置づけ、産業基盤の強化により工業地の集積と企業活動の促進を進め、雇用の確保と地域産業の持続的な振興を実現します。また、工業地の集約化により住宅地などの生活空間との分離を図ることで、住環境の向上につなげます。

- 大規模工場や主要企業の集積促進による産業基盤の強化と雇用確保
- 工業地の集約化による住宅地など生活空間との分離の推進
- 地域産業の持続的な振興に向けた支援策や情報提供の充実
- インフラ整備（道路・物流・通信など）による産業活動環境の向上
- 先端技術や脱炭素社会に対応した産業・企業誘致の推進

■地域コミュニティ拠点

地区の主たる集会施設である吉田区民会館を地域コミュニティ拠点として位置づけます。地区の集会施設としての機能を維持・強化することで、地域活動や住民同士のつながりを促進し、地域コミュニティの活性化を図ります。また、吉田西地区館防災センター、吉田南地区館は地域住民の身近な集会施設として、利用しやすい環境の整備を進めます。

- 吉田区民会館の地域活動拠点としての機能強化
- 公民館の身近な集会施設としての活用促進
- 日常的なつながりや支え合いが生まれる地域コミュニティの維持

<土地利用>

【森林・段丘林】

- 森林や段丘林などの自然環境を守り、望ましくない開発や過度な伐採を抑制することで、森林資源の健全な維持を図ります。
- 治山・治水の公益的機能を維持し、安全・安心な地域づくりに寄与します。
- 自然環境を活かした保健休養や環境学習の場としての機能を確保します。
- 地区や所有者と連携した森林・里山の適正な維持・管理を進めます。

【農地】

- 優良農地の保全と農地の集積・集約化により、生産活動の維持・向上を図ります。
- 耕作放棄地の解消を進め、農地の有効活用と地域農業の持続的な振興を推進します。
- 大規模な宅地造成を抑制し、農村風景の保全に努めます。
- 既存の集落は周辺の農業環境との調和・共存に配慮しつつ、生活環境基盤整備を進めます。

【住宅地（住居系用途地域）】

- 用途地域内への適正な誘導により、居住環境を維持・向上を図ります。
- 多様な世代が安心して暮らせる住宅地の提供と、生活利便施設とのバランスを確保します。
- 空き家や空き店舗及び未利用地の有効活用を促進します。
- 生活基盤の維持・管理を通じて、快適な居住環境を確保します。

【産業地（沿道型）】

- 国道 153 号沿道における沿道型商業・流通機能の集積と活性化を図ります。
- 通過交通や町外利用者を見込み、利便性を活かした地域振興につながる沿道開発を進めます。
- 既存商業施設の誘客効果を活かし、市街地商業機能の充実を図ります。

<道路>

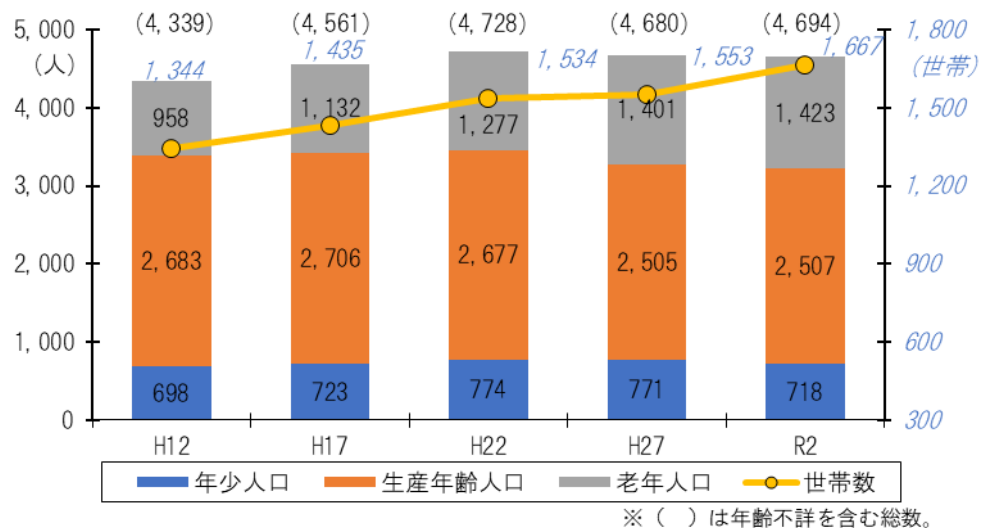
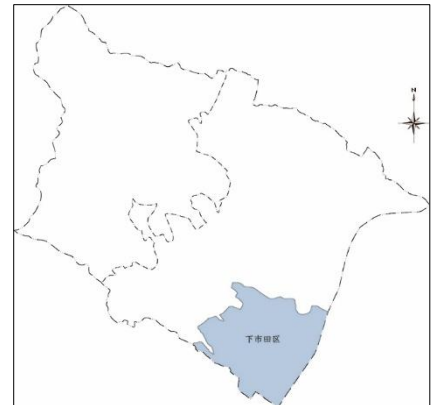
- 通学路や都市機能施設に接する道路において、交通安全施設の整備などにより、安心・安全な道路環境を確保します。
- 都市計画道路の未整備区間は、必要性や代替性を検討のうえ、計画的な整備を推進します。
- リニア北バイパス計画の実現により、広域交通ネットワークの円滑化を図ります。
- 道路の維持管理を計画的に実施し、安全で快適な通行環境を確保します。
- 中央自動車道及び国道 153 号を広域的な道路として位置づけ、市町村間交通の円滑化と物流の効率化を図ります。

4 下市田区

1 地区の現状と課題

下市田区は町の南東端に位置し、北は大島川から南は飯田市に至る範囲で、町の主要な施設が多く存在し、町の市街地が広く形成されています。

過去 20 年間における地区の総人口は、平成 22 年まで増加し、その後、令和 2 年まではほぼ横ばいで推移しており、全体の増加率は 8.2% となっています。年少人口の推移は、多くの地区で減少している中、平成 12 年の 698 人から令和 2 年の 718 人へと増加しています。生産年齢人口の減少幅も比較的緩やかであることから、若い世帯の流入が見込まれます。一方、老年人口は 7 区の中で最も増加率が高く、48.5% の増加となっています。世帯数は 1,344 世帯から 1,667 世帯へと 24.0% 増加しています。



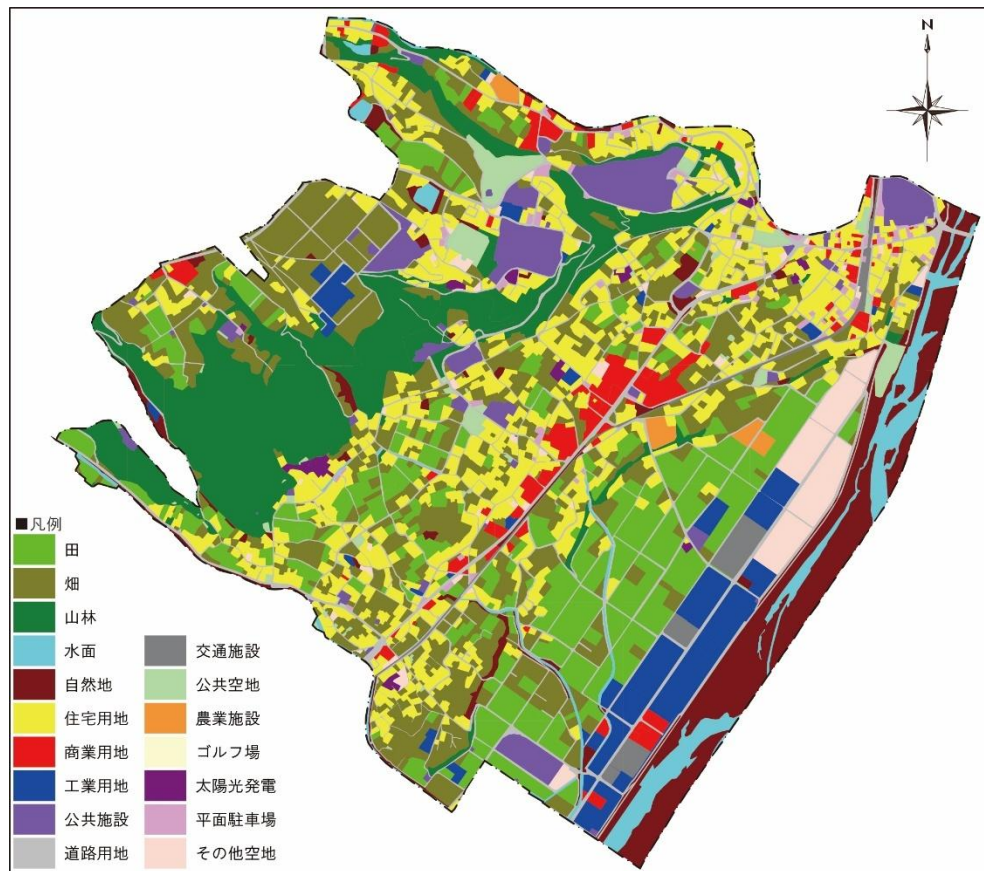
図表 49. 人口・世帯数の推移

土地利用規制では、J R 市田駅周辺から高森町役場周辺の市街地及び下市田工業団地に用途地域が指定されています。下市田工業団地は工業専用地域、J R 市田駅周辺は商業地域、その他は住居系用途地域となっています。

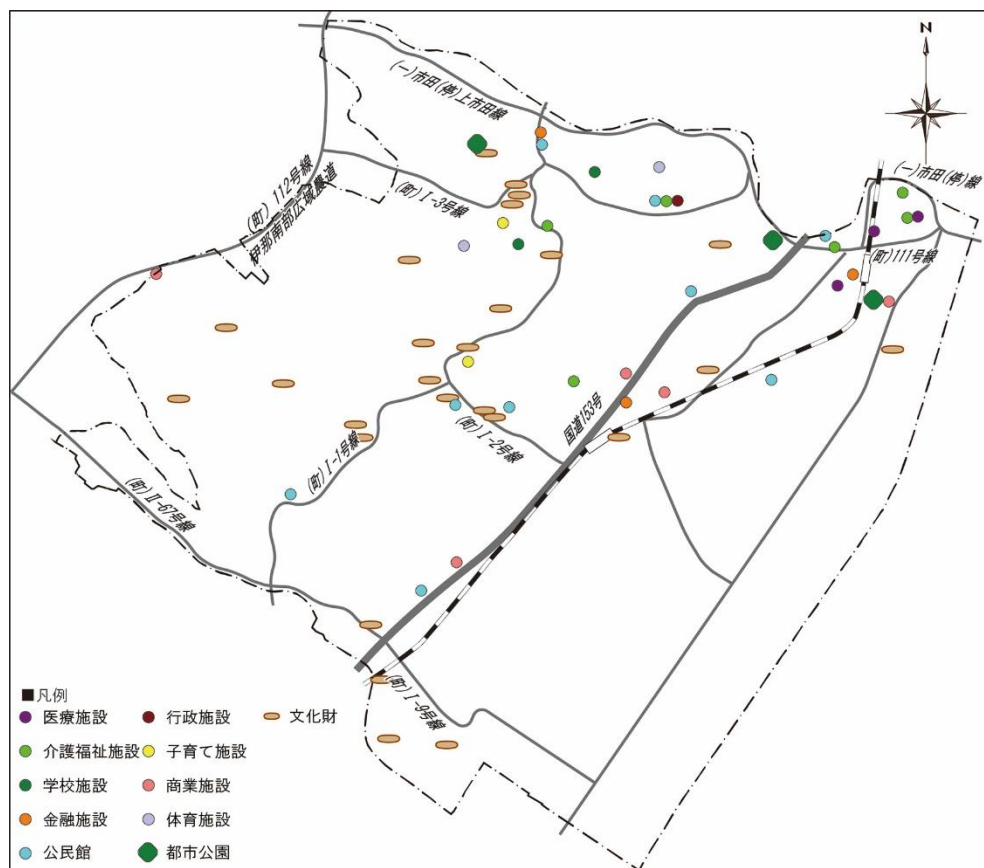
土地利用の現況を見ると、天竜川沿いの平坦地には工業地と水田が広がっています。また、国道 153 号沿道の下市田駅周辺では商業施設の立地が見られ、河岸段丘まで宅地が形成されています。地区の上段部では、学校施設周辺の用途地域内に住宅地が広がり、用途地域外には農地が広がっています。住宅の新築は地区全体に分布しており、特に飯田市に近いエリアでは、分譲地を中心としたまとまりのある宅地化も見られます。

都市計画アンケートなどによると、将来に向けて住民が地区に望むことは、豊富な店舗などの立地による生活に便利なこと、医療・福祉の充実、災害への対応などが挙げられています。

< 土地利用状況 >



図表 50. 土地利用現況図

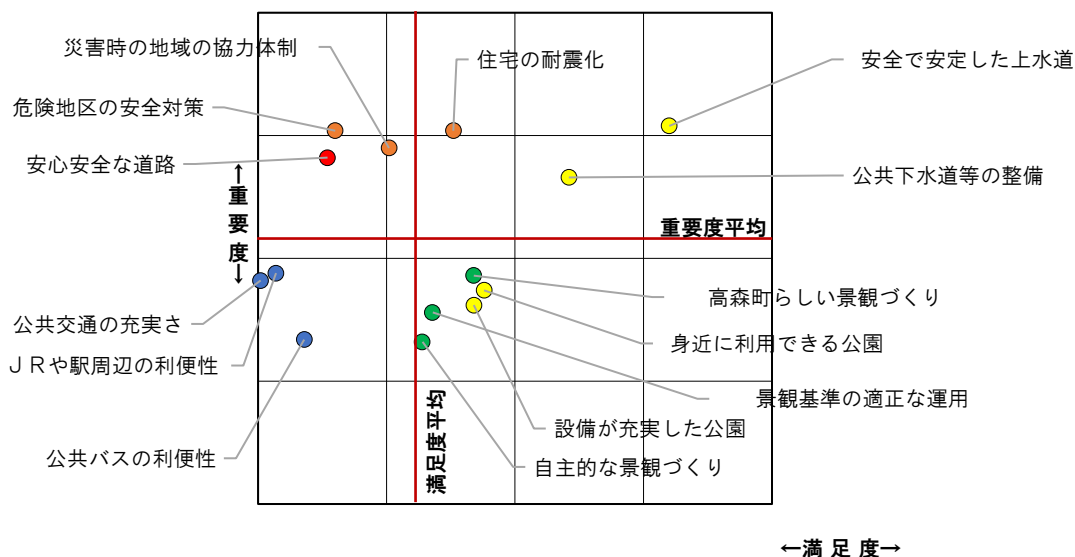
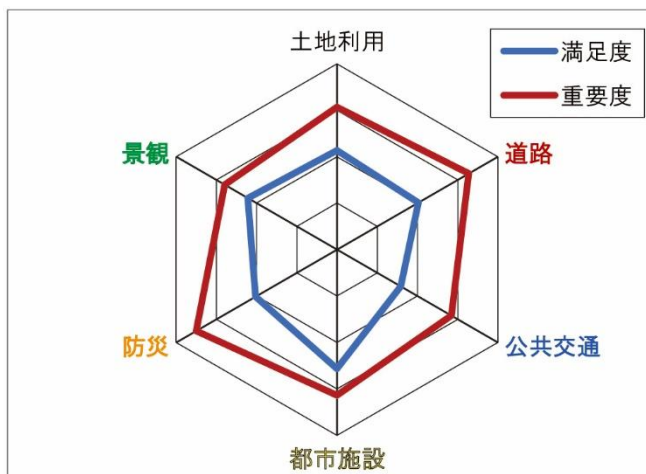


図表 51. 都市機能分布図

＜住民満足度・重要度＞

安心安全な道路や危険地区の安全対策、災害時の協力体制など道路・防災に関する事項は重要度が高い一方で満足度が低く、対応が求められます。住宅の耐震化や上水道や下水道整備は満足度が高く一定の成果が得られていますが重要度も高いため、継続的な取組が必要です。

公共交通については、相対的に満足度が低いものの重要度も低く、住民の関心がやや薄い傾向が見られます。



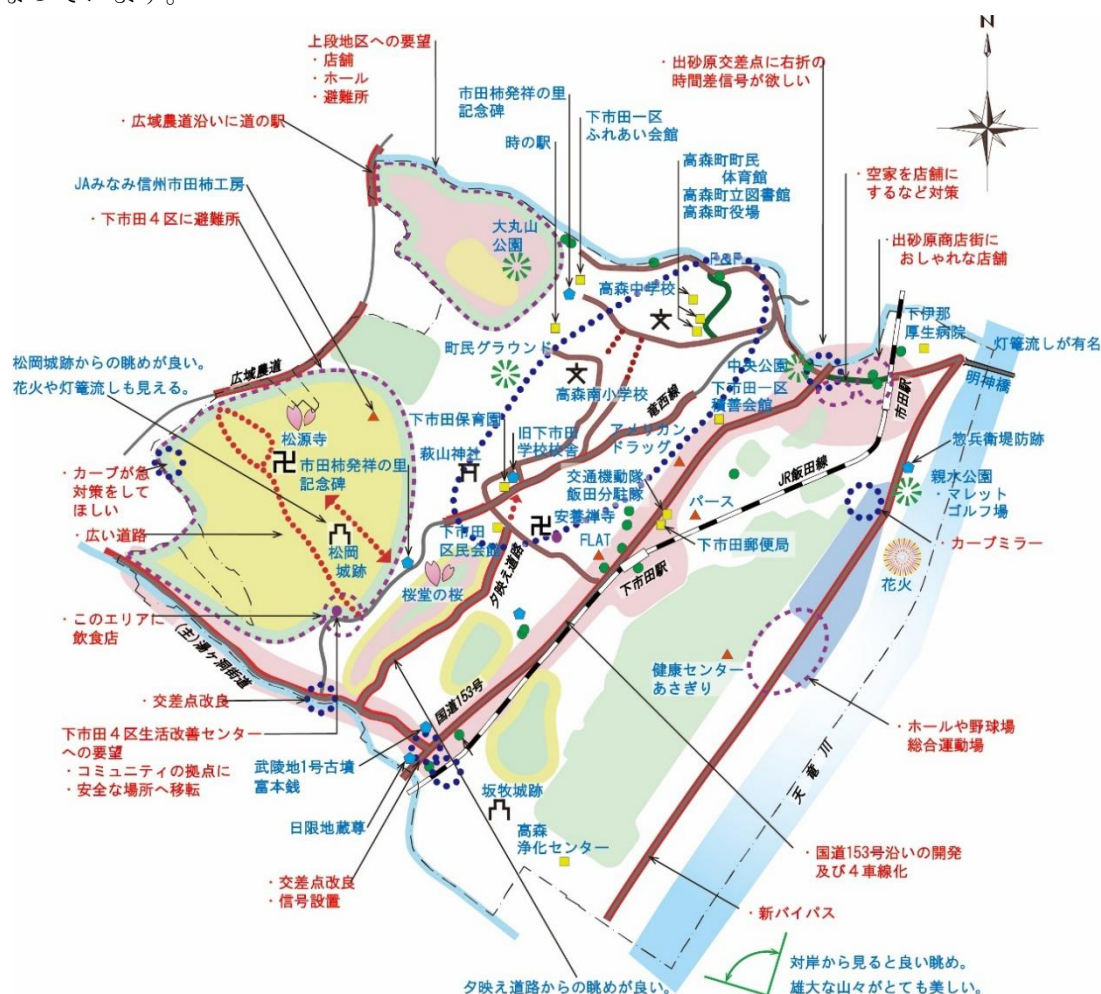
※都市計画アンケートによる現状の満足度及び将来の重要度の結果を「レーダーチャート」「散布図」に整理したもの。























【レーダーチャート】 各項目の満足度と重要度の幅が狭い場合は、住民が重視する点と現在の満足度に大きな違いがないことを示し、幅が広い場合は住民が重要だと考える項目に対して満足していないことが読み取れる。（各施策の大項目の平均値。）

【散布図】 各施策を満足度（横軸）と重要度（縦軸）で配置し、施策の「見直し」「継続」「縮小」「維持」などの傾向を視覚的に把握できる。これにより、優先的に取り組むべき分野を判断するための参考となる。（満足度・重要度の高低各5項目に絞り込んで表記。）

図表 52. 施策評価と優先度チャート（都市計画アンケート）

一方で、市田駅前や出砂原地区における開発や住宅地の整備、農地との住み分けや保全が課題として示されました。また、道路や交差点の改良、学校周辺の安全対策、歩道や信号機の設置など、道路・公共交通の利便性など改善を求める意見もありました。さらに、古民家を含む空き家の活用、防災対策の強化といった生活環境や安全性の向上に関する要望も多くなっています。



現 況 凡 例			要 望 凡 例	
	神社		学校	 商業地  道路新設  工業地  車道拡幅等  住宅地  歩道等整備  農 地  活用を望まれるエリア  安全対策  活用を望まれる施設
	寺院		公的施設	
	城跡		商業施設	
	史跡		主要道路	
	飲食店		J R 飯田線	
	公 園 グラウンド		花が魅力的な地点	

図表 53. 地区の特徴と地区への要望（まちづくり懇談会 農地に関するワークショップ）

2 まちづくりの整備方針

<将来都市構造>

■地域拠点

立地適正化計画と連携し、ＪＲ市田駅を中心とした市街地から学校、病院など公共施設が集積する範囲に「都市機能誘導区域」と「居住誘導区域」を設定します。

多様な都市機能の集積とＪＲなど公共交通の主たる結節点が、地域と町全体の機能向上と相互に効果を高めることを見込み、まちの賑わい再生に向けた都市機能の維持・強化を進めるとともに、計画的な交流施策を通じて、さらなる交流と活性化を図ります。

- 商業・医療・福祉など生活関連機能の集積と継続的な確保
- 鉄道やバスなど公共交通の利便性向上
- 周辺道路や駐車場などの公共施設整備による交通結節点機能の強化
- 歩行者に配慮した安全で快適な通行空間の整備
- 学校や病院など生活関連施設と駅を結ぶアクセスネットワークの円滑化
- 地域資源を活かした交流と憩いの場の整備
- 地域の魅力発信による交流と賑わいの促進
- 空き家や空き店舗の活用による地域機能の強化

■地域生活拠点

国道 153 号沿道を下市田地域生活拠点として位置づけます。リニア中央新幹線の長野県駅開業に伴う産業発展が、地域全体の都市機能の拡充と相互に効果を高めることを見込み、多様な都市機能の集約と維持を進めつつ、適正な土地利用の誘導を図る。機能の集積と利便性の向上により、移動しやすく、広域的かつ複合的な賑わいを持つ、魅力ある拠点を形成します。

- 沿道型商業・流通機能の集積と産業振興の活性化
- 用途地域、特定用途制限地域などの都市計画手法の活用による適正な土地利用の誘導
- 空き家や空き店舗の活用による地域機能の強化

■産業振興拠点（工業地）

下市田工業団地および下市田産業用地を産業振興拠点として位置づけ、産業基盤の強化により工業地の集積と企業活動の促進により、雇用の確保と地域産業の持続的な振興を図ります。広域交流軸とのアクセスの利便性を活かした拠点整備により、地域経済の発展に寄与します。

- 大規模工場や主要企業の集積促進による産業基盤の強化と雇用の確保
- 工業地の集約化による住宅地など生活空間との混在の改善
- 用途地域や特定用途制限地域などの都市計画手法を活用した適正な土地利用の誘導

- 地域産業の持続的振興に向けた支援策や情報提供の充実
- 道路・物流・通信などのインフラ整備による産業活動環境の向上
- 先端技術や脱炭素社会に対応した企業誘致の推進
- 産学官連携や人材育成プログラムによる地域産業の強化

■地域コミュニティ拠点

地区の主たる集会施設である下市田区民会館を地域コミュニティ拠点として位置づけます。地区の集会施設としての機能を維持・強化することで、地域活動や住民同士のつながりを促進し、地域コミュニティの活性化を図ります。また、下市田1から6区それぞれの集会所は、地域住民の身近な集会施設として、利用しやすい環境の整備を進めます。

- 下市田区民会館の地域活動拠点としての機能強化
- 身近な集会施設としての集会所の活用促進
- 日常的なつながりや支え合いが生まれる地域コミュニティの維持

<土地利用>

【森林・段丘林】

- 森林や段丘林などの自然環境を守り、望ましくない開発や過度な伐採を抑制することで、森林資源の健全な維持を図ります。
- 治山・治水の公益的機能を維持し、安全・安心な地域づくりに寄与します。
- 地区や所有者と連携した森林・里山の適正な維持・管理を進めます。

【農地】

- 優良農地の保全と農地の集積・集約化により、生産活動の維持・向上を図ります。
- 耕作放棄地の解消を進め、農地の有効活用と地域農業の持続的な振興を推進します。
- 大規模な宅地造成を抑制し、農村風景の保全に努めます。
- 既存の集落は周辺の農業環境との調和・共存に配慮しつつ、生活環境基盤整備を進めます。

【住宅地（住居系用途地域）】

- 用途地域内への適正な誘導により、居住環境を維持・向上を図ります。
- 多様な世代が安心して暮らせる住宅地の提供と、生活利便施設とのバランスを確保します。
- 空き家や空き店舗及び未利用地の有効活用を促進します。
- 生活基盤の維持・管理を通じて、快適な居住環境を確保します。

【産業地（商業系用途地域）】

- 居住と商業機能の強化・拡充による、中心市街地の魅力の向上を図ります。
- 歩いて買い物できる利点を活かした、生活サービス機能の配置と充実を図ります。

- 中心市街地での住宅整備や定住人口の増進のための支援を進めます。
 - 安全・快適で利便性の高い歩行空間や交流施設の整備を進めます。
 - 空き家や空き店舗、未利用地の有効活用を進めます。
 - 商店街の魅力的なまちなか空間の形成を図ります。
-
- 公共交通や歩行者ネットワークの強化による来訪者利便性の向上を図ります。

<道路>

- 通学路や都市機能施設に接する道路において、交通安全施設などの整備により、安心・安全な道路環境を確保します。
- 都市計画道路の未整備区間は必要性や代替性を検討のうえ、計画的な整備を推進します。
- リニア北バイパス計画の実現により、広域交通ネットワークの円滑化を図ります。
- 道路の維持管理を計画的に実施し、安全で快適な通行環境を確保します。
- 中央自動車道及び国道 153 号を広域的な道路として位置づけ、市町村間交通の円滑化と物流の効率化を図ります。
- (一) 市田 (停) 上市田線、町道 I－1 号線、町道 I－3 号線、町道 112 号線及び町道 II－67 号線を地区の主要道路として位置づけ、日常的交通の安全性向上と地区間交通の円滑化を図ります。
- 町道 I－2 号線、町道 I－9 号線、町道 111 号線などを地区の生活道路として位置づけ、歩道や街路灯整備など安全な道路環境を確保します。

<都市防災>

- 地域コミュニティ力を活かした地域防災体制の育成・強化を図ります。

<都市景観>

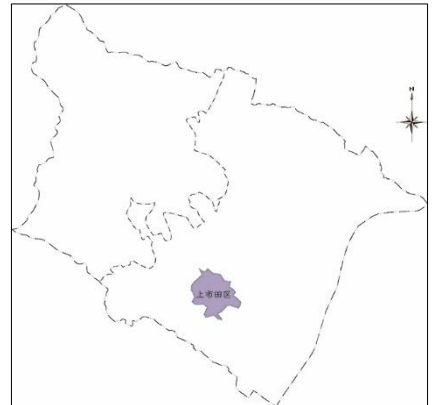
- 景観形成住民協定による独自の景観まちづくりを推進します。

5 上市田区

1 地区の現状と課題

上市田区は町の上段の南部に位置し、7区の中で最も面積が狭い地区です。旧市田村の中心として栄え、市田陣屋、三州街道沿いの原町宿場町など、多くの歴史的資源を有しています。

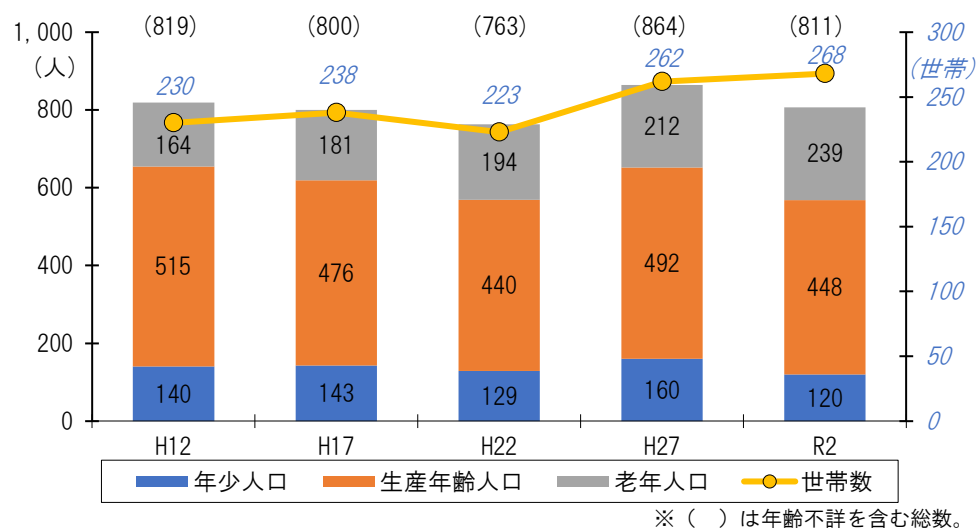
過去20年間の人口は、平成12年の819人から平成17年に800人、平成22年に763人と減少した後、平成27年には864人まで増加しています。その後、令和2年には総人口は811人、年少人口生産年齢人口も減少するなど増減の幅が大きく、人口推移は安定していません。老年人口は一貫して増加しており、平成12年の164人から令和2年には239人となっています。世帯数は230世帯から268世帯へと16.5%増加したものの、一世帯あたりの人数は3.0人/世帯で維持しています。



土地利用規制は、地区のすべてが用途地域の指定のない地域（白地地域）となっています。また、多くの歴史的資源を有していることから、地区住民の景観育成への意識が高く、地区全域が景観形成住民協定地区に認定されています。

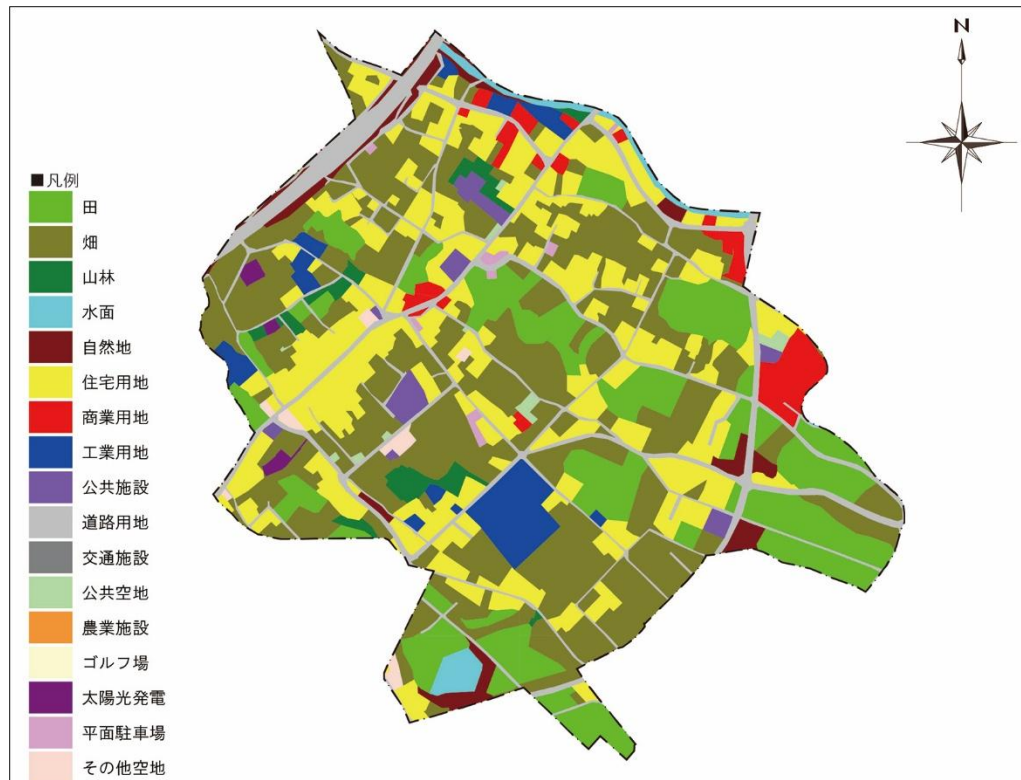
土地利用の現況を見ると、（主）飯島飯田線沿いは商業と住宅地が広がり、その他は、畑と田の中に住宅地が混在し、比較的規模のある企業の分布が見られます。

都市計画アンケートなどによると、将来に向けて住民が望むことは、自然が守られ環境に配慮されること、若者が多く定住し賑わいがあること、そして生活に必要な店舗や銀行、公共施設が近くに整備され、利便性が高いことが求められています。

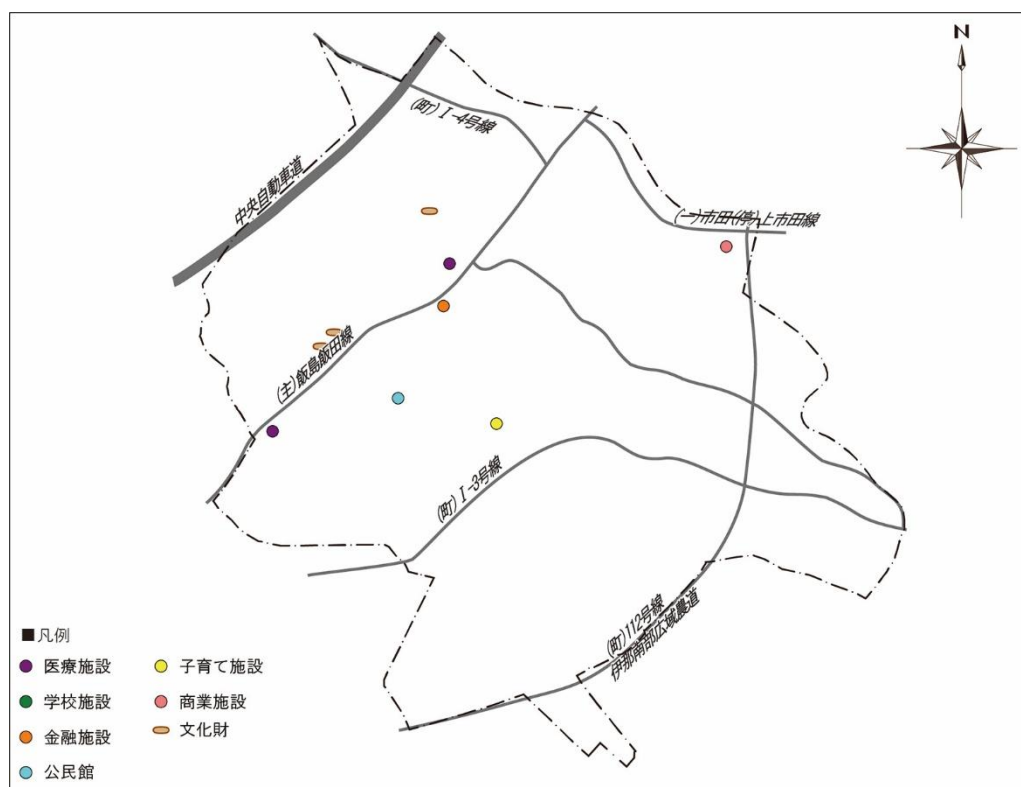


図表 55. 人口・世帯数の推移

< 土地利用状況 >



図表 56. 土地利用現況図

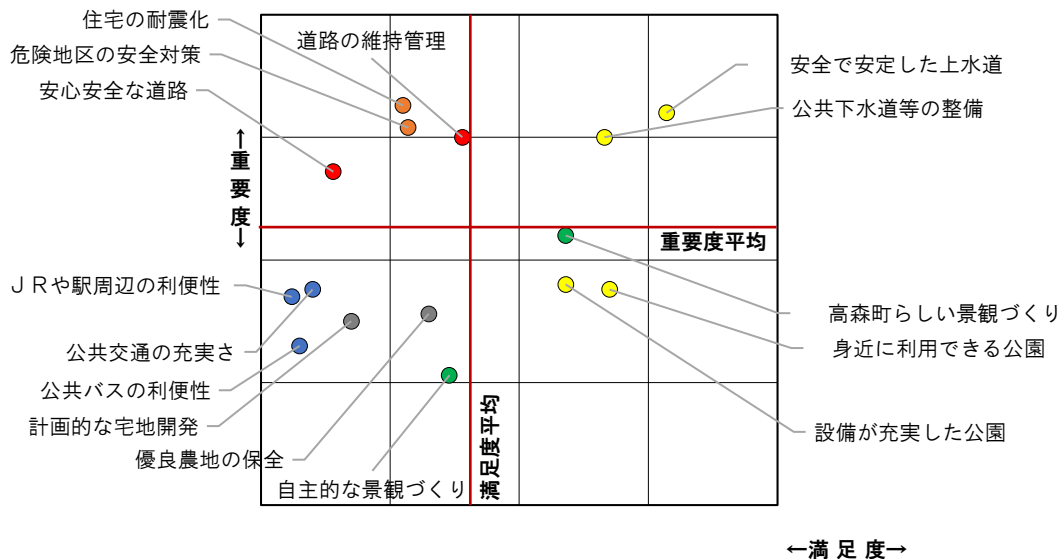
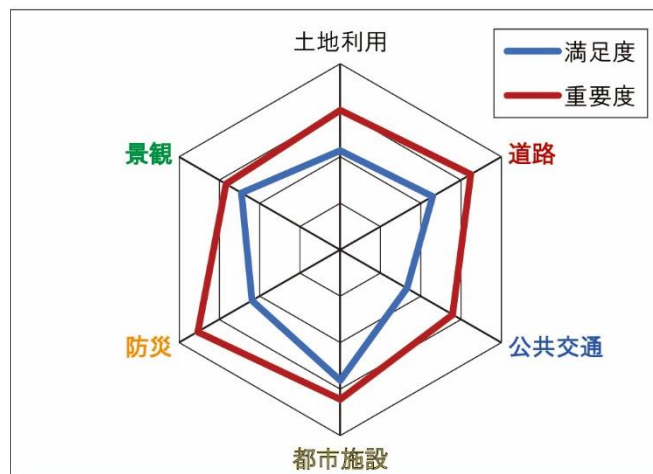


図表 57. 都市機能分布図

＜住民満足度・重要度＞

安心安全な道路や危険地区の安全対策、住宅の耐震化など道路・防災に関する事項は重要度が高い一方で満足度が低く、対応が求められます。上水道や下水道整備は満足度が高く一定の成果が得られてますが、重要度も高いため、継続的な取組が必要です。

公共交通については、相対的に満足度が低いものの重要度も低く、住民の関心がやや薄い傾向が見られます。



※都市計画アンケートによる現状の満足度及び将来の重要度の結果を「レーダーチャート」「散布図」に整理したもの。

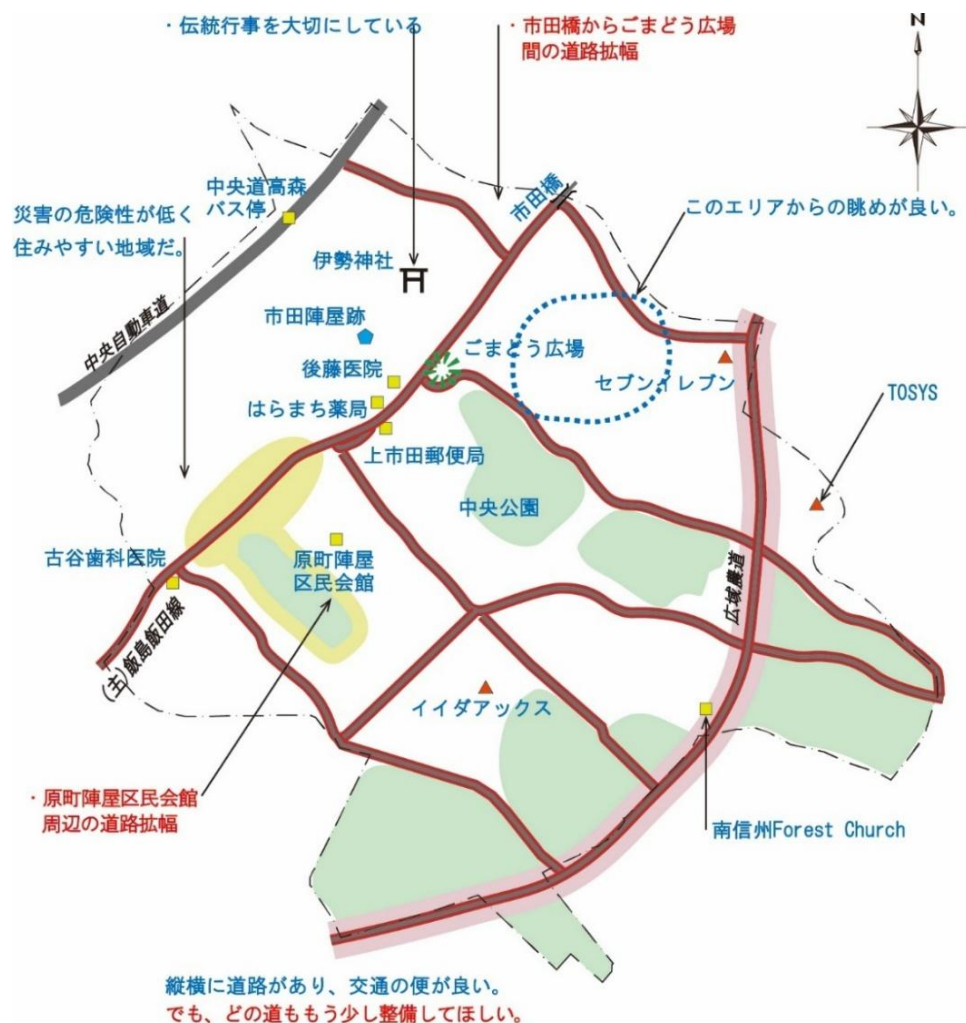
【レーダーチャート】 各項目の満足度と重要度の幅が狭い場合は、住民が重視する点と現在の満足度に大きな違いがないことを示し、幅が広い場合は住民が重要だと考える項目に対して満足していないことが読み取れる。(各施策の大項目の平均値。)

【散布図】 各施策を満足度(横軸)と重要度(縦軸)で配置し、施策の「見直し」「継続」「縮小」「維持」などの傾向を視覚的に把握できる。これにより、優先的に取り組むべき分野を判断するための参考となる。(満足度・重要度の高低各5項目に絞って表記。)

図表 58. 施策評価と優先度チャート(都市計画アンケート)

<地区の特徴と要望（令和6年度まちづくり懇談会_農地に関するワークショップ）>

ワークショップでは、本地区の魅力として、自然環境や景観の豊かさが地区の大きな魅力として挙げられています。美しい景観と豊かな自然に加え、きれいで豊富な水が地域の生活を支えている点が特徴です。また、保育園や学校、病院などの施設が身近に整っており、生活しやすい環境であることも指摘されました。さらに、住民の人柄が良く、祭りなどの行事も活発に行われていることから、地域コミュニティの結びつきの強さも魅力の一つとしています。加えて、水害や土砂災害などの自然災害の心配が少ないことも挙げられています。一方で、道路網の利便性の高さは評価していますが、拡幅などの整備を求める要望が見られます。



現 況 凡 例		要 望 凡 例	
■ 公的施設	⌂ 神社	■ 商業地	— 車道拡幅等
▲ 商業施設	✻ 広場	■ 住宅地	
● 史跡	— 主要道路	■ 農 地	

青字 地域の良いところ、素敵なおとこ、自慢など
 赤字 地域がどうなると良いか、こんなものがあると良い

図表 59. 地区の特徴と地区への要望（まちづくり懇談会_農地に関するワークショップ）

2 まちづくりの整備方針

＜将来都市構造＞

■地域コミュニティ拠点

地区の集会施設である原町陣屋区民会館を地域コミュニティ拠点として位置づけます。地区の集会施設としての機能を維持・強化することで、地域活動や住民同士のつながりを促進し、地域コミュニティの活性化を図ります。

- 原町陣屋区民会館の地域活動拠点としての機能強化
- 日常的なつながりや支え合いが生まれる地域コミュニティの維持

＜土地利用＞

【農地】

- 優良農地の保全と農地の集積・集約化により、生産活動の維持・向上を図ります。
- 耕作放棄地の解消を進め、農地の有効活用と地域農業の持続的な振興を推進します。
- 大規模な宅地造成を抑制し、農村風景の保全に努めます。
- 既存の集落は周辺の農業環境との調和・共存に配慮しつつ、生活環境基盤整備を進めます。

【産業地】

- 道路・物流・通信などのインフラ整備による産業活動環境の向上を図ります。
- 空き地・未利用地の活用による産業用地の効率的な利用を進めます。
- 産学官連携や人材育成プログラムを通じた地域産業の強化を図ります。
- 近隣地域との調和を図った景観育成と緑化の推進を図ります。

【集落居住エリア】

高森町土地利用計画で宅地化ゾーンに位置づけられている区域のうち、地区住民が将来的に農地として維持・活用すると考える範囲を除いた部分を、集落居住エリアとして設定します。現在は農地と集落が混在している土地利用ですが、地区の存続や地域コミュニケーションの維持、地区の振興に資する一定の宅地化は許容します。ただし、まとまった優良農地は保全を基本とし、土地利用や建築、景観に関する法的規制や住民協定を導入したうえ、土地利用を適切に進めます。

＜道路＞

- 通学路や都市機能施設に接する道路において、交通安全施設などの整備により、安心・安全な道路環境を確保します。
- 道路の維持管理を計画的に実施し、安全で快適な通行環境を確保します。
- 中央自動車道を広域的な道路として位置づけ、市町村間交通の円滑化と物流の効率化を図ります。

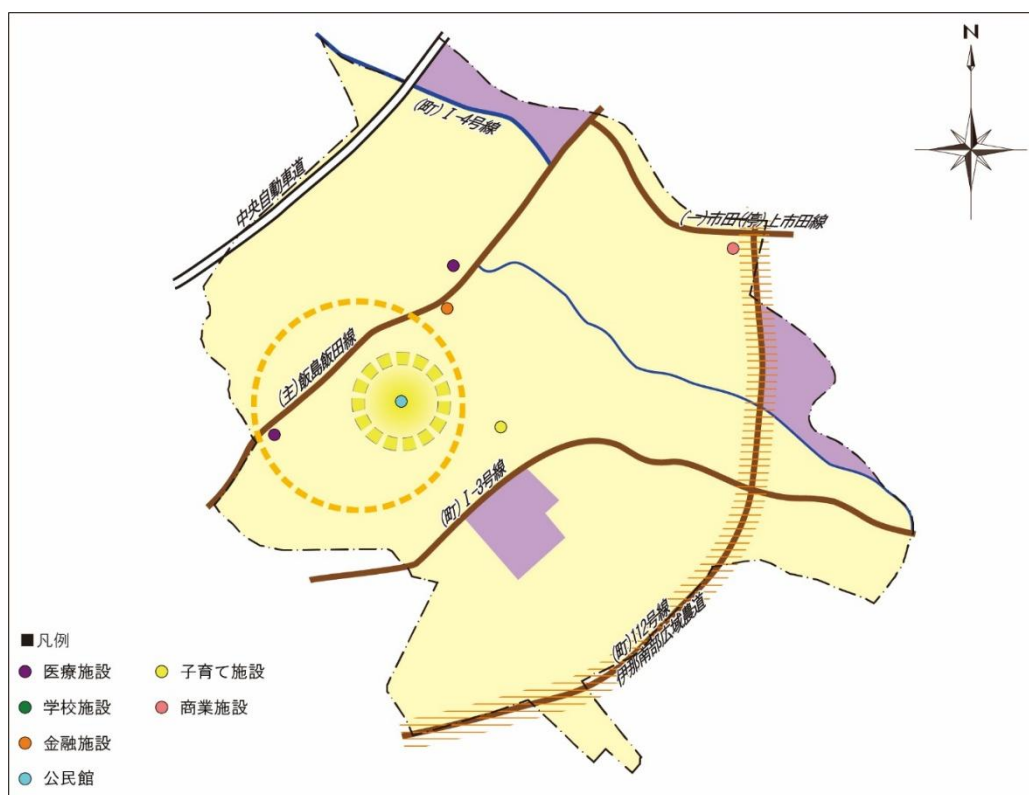
- （主）飯島飯田線、（一）市田（停）上市田線、町道 112 号線などを地区の主要道路として位置づけ、日常的交通の安全性向上と地区間交通の円滑化を図ります。
- 地区を横断する町道Ⅰ－3号線、町道Ⅰ－4号線などを地区の生活道路として位置づけ、利便性の高い道路環境を確保します。









<都市防災>

- 地域コミュニティ力を活かした地域防災体制の育成・強化を図ります。

<都市景観>

- 景観形成住民協定による独自の景観まちづくりを推進します。



凡 例	
	地域コミュニティ拠点
	農地
	産業地
	おもてなしと暮らし型の沿道 (高森町土地利用計画)
	集落居住エリア
	広域的な道路
	地区の主要道路
	地区の生活道路

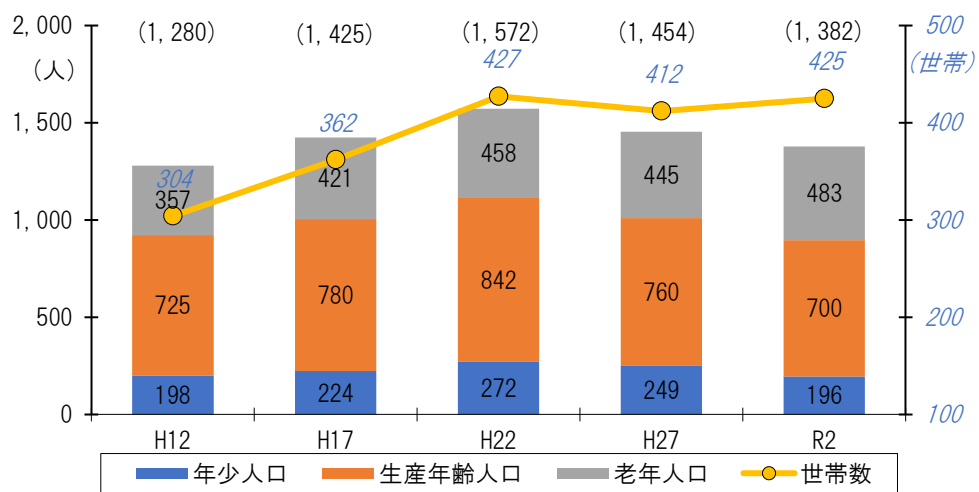
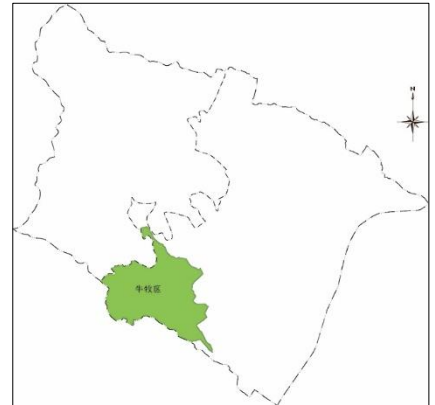
図表 60. まちづくり整備方針図

6 牛牧区

1 地区の現状と課題

牛牧区は町上段の最南部に位置し、飯田市に隣接しており、座光寺スマートインターチェンジへのアクセスも容易な地区です。温泉交流施設は、町内外からの来訪者に親しまれており、町の活性化に寄与しています。

過去 20 年間における地区の総人口は、平成 22 年にピークを迎え、1,572 人まで上昇し、その後は減少で推移しているものの、20 年前の平成 12 年の 1,280 人より増加しており、令和 2 年は 1,382 人となっています。年少人口の推移も総人口と同様の傾向を示しており、平成 12 年は 198 人、平成 22 年には 272 人まで上昇し、それ以降は減少していますが、令和 2 年は平成 12 年と同規模にとどまっています。生産年齢人口は減少傾向にあります。一方、老年人口は 35.3% の増加となっています。世帯数は 304 世帯から 425 世帯へと 39.8% 増加しています。一世帯あたりの人数は 4.2 人から 3.3 人／世帯へ減少していますが、7 区と比較すると最も多い地区です。



※ () は年齢不詳を含む総数。

図表 61. 人口・世帯数の推移

土地利用規制は、地区のすべてが用途地域の指定のない地域（白地地域）となっています。また、歴史的資源を有していることから、地区住民の景観育成への意識が高く、地区全域が景観形成住民協定地区に認定されています。

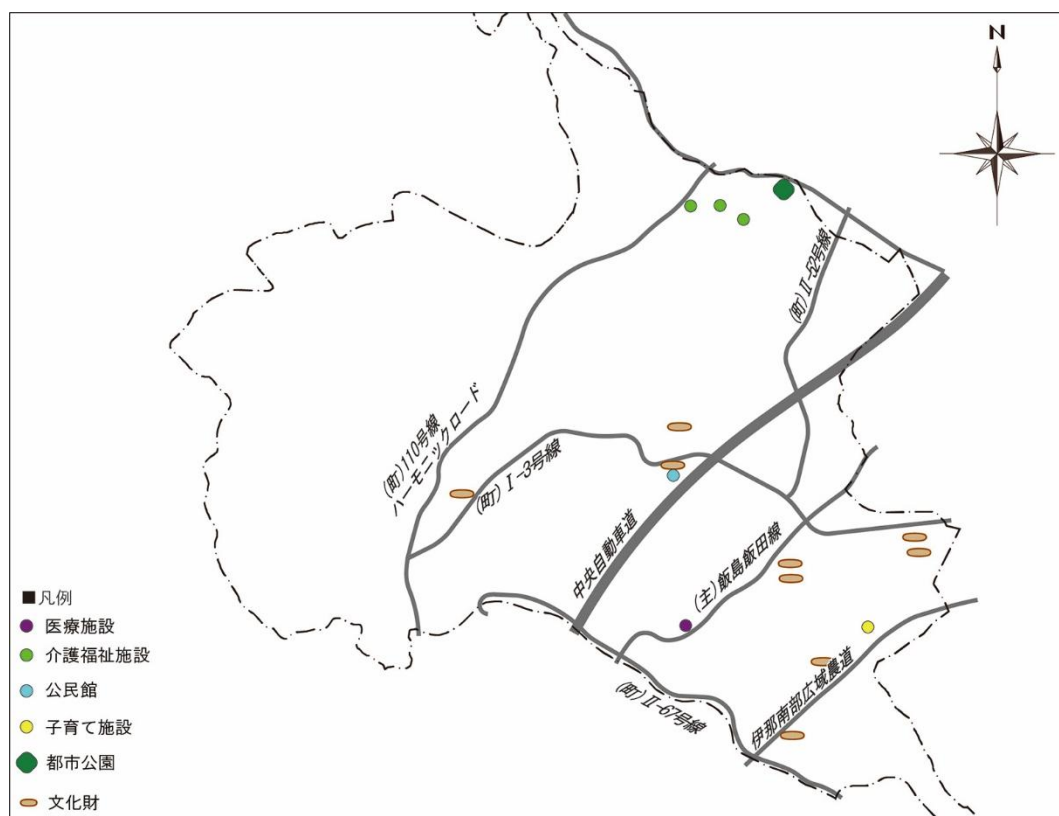
土地利用の現況を見ると全体的に農地と森林が多く、自然豊かな印象を受けます。宅地が多いのは中央自動車道から東側であり、集落と農地が混在しています。中央自動車道より西側は道路沿いに比較的住宅地が点在していますが、多くが農地となっています。

都市計画アンケートなどによると、将来に向けて住民が望むことは、若者が多く定住し賑わいがあること、自然が守られ環境に配慮されること、そして医療・福祉が充実し健康で暮らせることが求められています。

<土地利用状況>



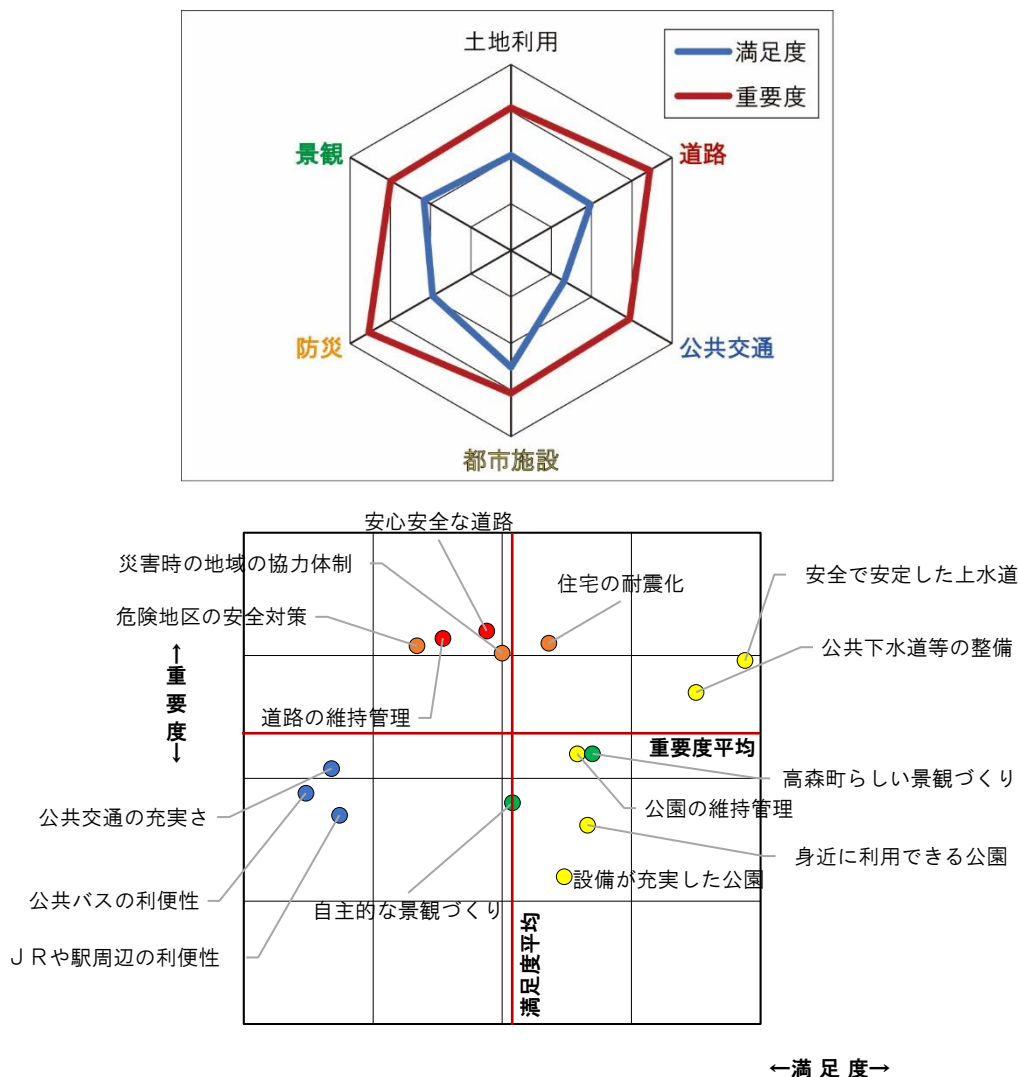
図表 62. 土地利用現況図



図表 63. 都市機能分布図

<住民満足度・重要度>

危険地区の安全対策、災害時の地域の協力体制、安心安全な道路や道路の維持管理など道路・防災に関する事項は重要度が高い一方で満足度が地区平均より低く、対応が求められます。上水道や下水道整備は満足度が高く一定の成果が得られてますが、重要度も高いため、継続的な取組が必要です。公共交通については、相対的に満足度が低いものの重要度も低く、住民の関心がやや薄い傾向が見られます。



※都市計画アンケートによる現状の満足度及び将来の重要度の結果を「レーダーチャート」「散布図」に整理したもの。

【レーダーチャート】 各項目の満足度と重要度の幅が狭い場合は、住民が重視する点と現在の満足度に大きな違いがないことを示し、幅が広い場合は住民が重要だと考える項目に対して満足していないことが読み取れる。(各施策の大項目の平均値。)

【散布図】 各施策を満足度（横軸）と重要度（縦軸）で配置し、施策の「見直し」「継続」「縮小」「維持」などの傾向を視覚的に把握できる。これにより、優先的に取り組むべき分野を判断するための参考となる。(満足度・重要度の高低各5項目に絞り込んで表記。)

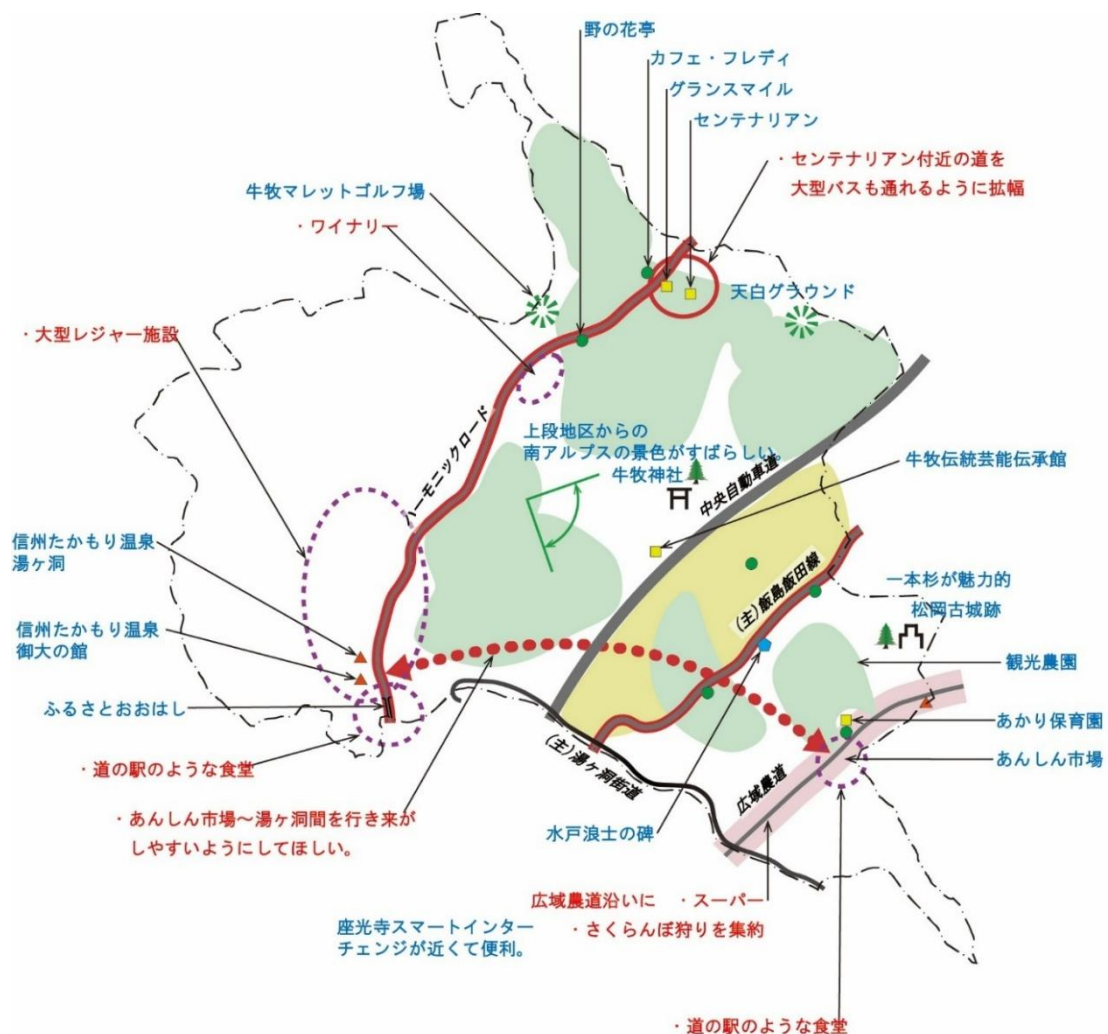
図表 64. 施策評価と優先度チャート（都市計画アンケート）

<地区の特徴と要望（令和6年度まちづくり懇談会_農地に関するワークショップより）>

ワークショップでは、道路や公共交通の利便性が大きな魅力として挙げられています。座光寺スマートインターチェンジに近接しており、地域内外への移動が容易であることがその背景として示されています。

また、南アルプスの雄大な眺望や四季折々の風景が楽しめることに加え、柿やリンゴ、さくらんぼ、ブドウなど多様な農作物の生産が地域の特色として認識されています。さらに、牛牧神社の大杉や義士踊りなどの文化財や伝統芸能も豊富で、地区の誇りとなっています。

一方で、住宅地の開発による定住人口の増加や道路拡幅など利便性の向上を求める意見のほか、観光農園や温泉施設など地域資源の活用を望む声も挙げられています。



現 況 凡 例				要 望 凡 例	
⌘	神社	■	公的施設	■	商業地
⌘	城跡	▲	商業施設	■	住宅地
★	史跡	●	飲食店	■	農 地
		—	主要道路	○	活用を望まれるエリア
				...	道路新設
				—	車道拡幅等

青字 地域の良いところ、素敵なおところ、自慢など

赤字 地域がどうなると良いか、こんなものがあると良い

図表 65. 地区の特徴と地区への要望（まちづくり懇談会_農地に関するワークショップ）

2 まちづくりの整備方針

<将来都市構造>

■地域コミュニティ拠点

地区の集会施設である牛牧伝統芸能伝承館を地域コミュニティ拠点として位置づけます。地区の集会施設としての機能を維持・強化することで、地域活動や住民同士のつながりを促進し、地域コミュニティの活性化を図ります。

- 牛牧伝統芸能伝承館の地域活動拠点としての機能強化
- 日常的なつながりや支え合いが生まれる地域コミュニティの維持

■交流拠点（産業地）

温泉交流施設の自然環境や立地条件を活かし、賑わいと交流を生み出す拠点として位置づけます。多様なレクリエーションや自然体験の場を充実させるとともに、保健・集客機能の向上を図り、地域産業の振興にも寄与します。

- 公共交通アクセスの強化による来訪者利便性の向上
- 周辺の山々など自然景観や既存施設との調和を考慮した施設配置・土地利用の最適化

<土地利用>

【森林・段丘林】

- 森林や段丘林などの自然環境を守り、望ましくない開発や過度な伐採を抑制することで、森林資源の健全な維持を図ります。
- 治山・治水の公益的機能を維持し、安全・安心な地域づくりに寄与します。
- 自然環境を活かした保健休養や環境学習の場としての機能を確保します。
- 地区や所有者と連携した森林・里山の適正な維持・管理を進めます。

【農地】

- 優良農地の保全と農地の集積・集約化により、生産活動の維持・向上を図ります。
- 耕作放棄地の解消を進め、農地の有効活用と地域農業の持続的な振興を推進します。
- 大規模な宅地造成を抑制し、農村風景の保全に努めます。
- 既存の集落は周辺の農業環境との調和・共存に配慮しつつ、生活環境基盤整備を進めます。

【集落居住エリア】

高森町土地利用計画で宅地化ゾーンに位置づけられている区域のうち、地区住民が将来的に農地として維持・活用すると考える範囲を除いた部分を、集落居住エリアとして設定します。現在は農地と集落が混在している土地利用ですが、地区の存続や地域コミュニケーションの維持、地区の振興に資する一定の宅地化は許容します。ただし、まとまった優良農地は保全を基本とし、土地利用や建築、景観に関する法的規制や住民協定を導入したうえ、適切に進めます。

- 座光寺スマートインターチェンジへのアクセス利便性を活かした企業や住宅地開発については、土地利用計画との整合性や地域住民、周辺環境への影響を考慮しつつ、状況に応じて適切に対応します。

<道路>

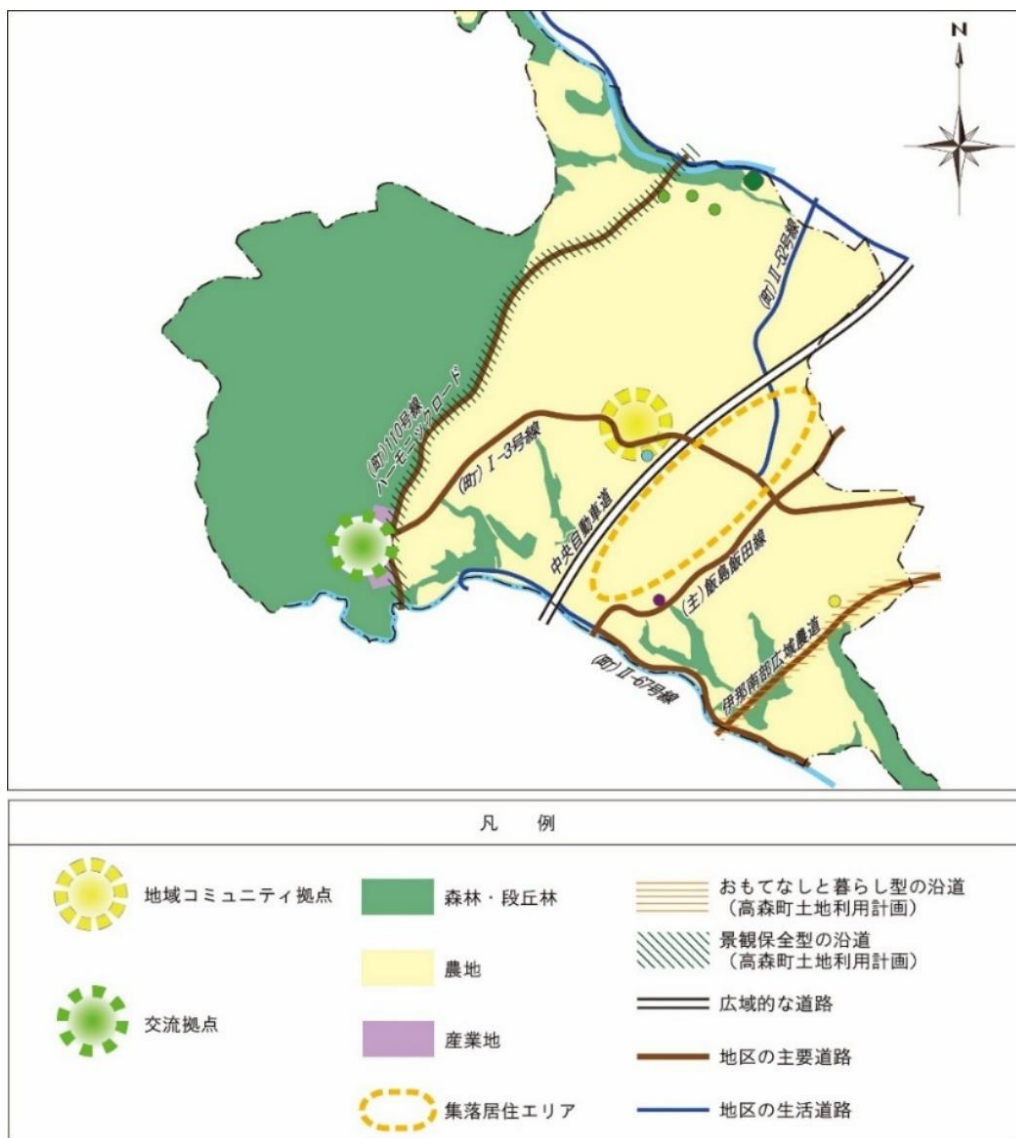
- 通学路や都市機能施設に接する道路において、交通安全施設などの整備により、安心・安全な道路環境を確保します。
- 道路の維持管理を計画的に実施し、安全で快適な通行環境を確保します。
- 中央自動車道を広域的な道路として位置づけ、市町村間交通の円滑化と物流の効率化を図ります。
- (主) 飯島飯田線、町道 112 号線、町道 110 号線を地区の主要道路として位置づけ、日常的交通の安全性向上と地区間交通の円滑化を図ります。
- 町道Ⅱ-52 号線を地区の生活道路として位置づけ、拡幅などにより、利便性の高い道路環境を確保します。
- 座光寺スマートインターチェンジとのアクセス強化により、交通流の円滑化を図ります。

<都市防災>

- 地域コミュニティ力を活かした地域防災体制の育成・強化を図ります。

<都市景観>

- 景観形成住民協定による独自の景観まちづくりを推進します。



図表 66. まちづくり整備方針図

7 大島山区

1 地区の現状と課題

大島山区は町の中央部西側に位置し、地区の大部分は中央自動車道の西側に広がる地区です。

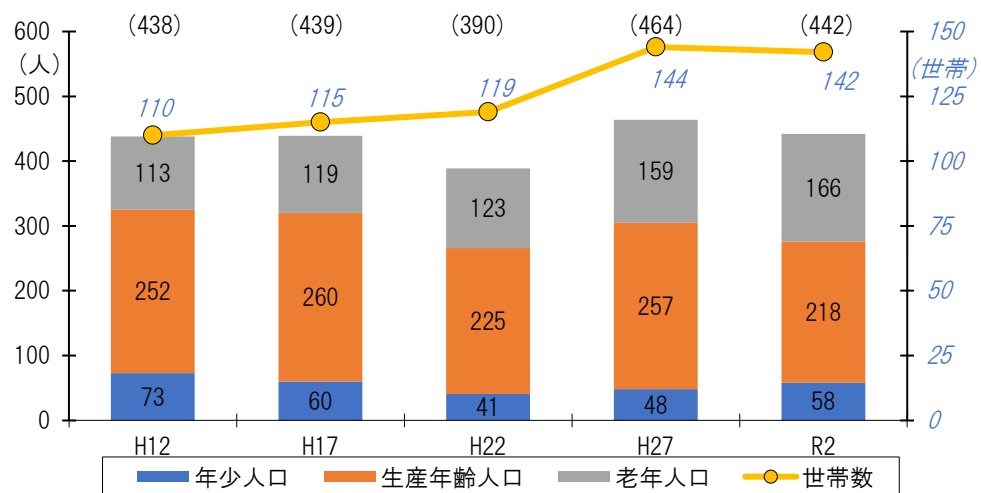
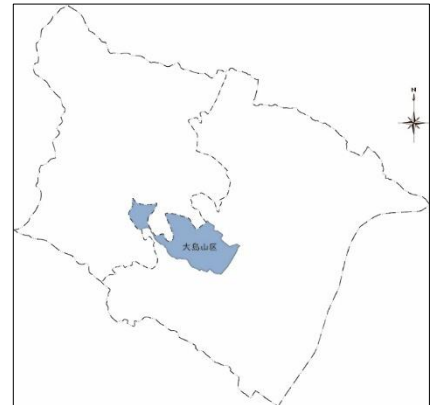
文化財も多く点在し、瑠璃寺周辺は地域門前町を形成し、民家の配置にも歴史的意味を持つ成り立ちがあります。

過去 20 年間における地区の総人口の推移を見ると、平成 22 年に一時的に減少へ転じましたが、その後はわずかに増加傾向にあり、0.9%の増加となっています。

年少人口は減少幅が大きく、平成 12 年の 73 人から平成 22 年には 41 人まで減少しました。その後は増加に転じていますが、平成 12 年と比べると令和 2 年には 20.5%の減少となっています。

生産年齢人口は 20 年間で 13.5%減少している一方で、老年人口は増加しており、平成 12 年と比べて令和 2 年には 46.9%の増加となっています。

また、世帯数は 110 世帯から 142 世帯へと 29.1%増加し、一世帯あたりの人数は平成 12 年の 4.0 人から 3.1 人へと減少しています。



※ () は年齢不詳を含む総数。

図表 67. 人口・世帯数の推移

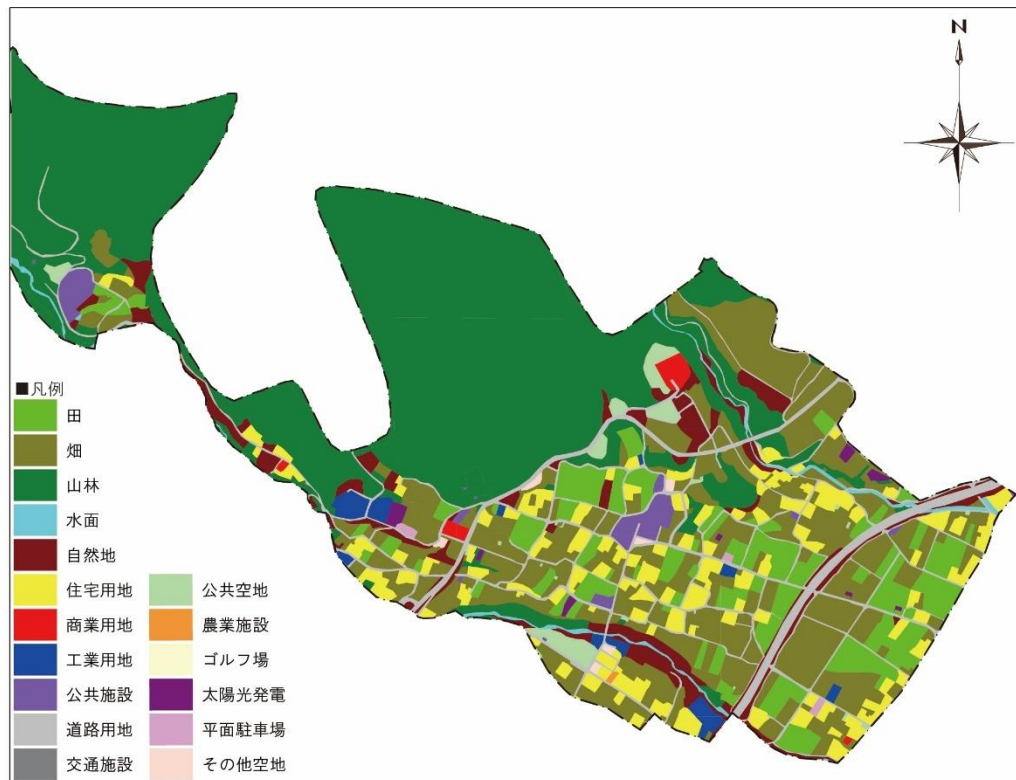
土地利用規制は、地区のすべてが用途地域の指定のない地域（白地地域）となっています。

土地利用現況は、地区の北側は山林であり、そのほかの大部分は田や畑が広がり、農地の中に住宅地が点在しています。公民館周辺や道路沿いには、比較的住宅地が集まっています。

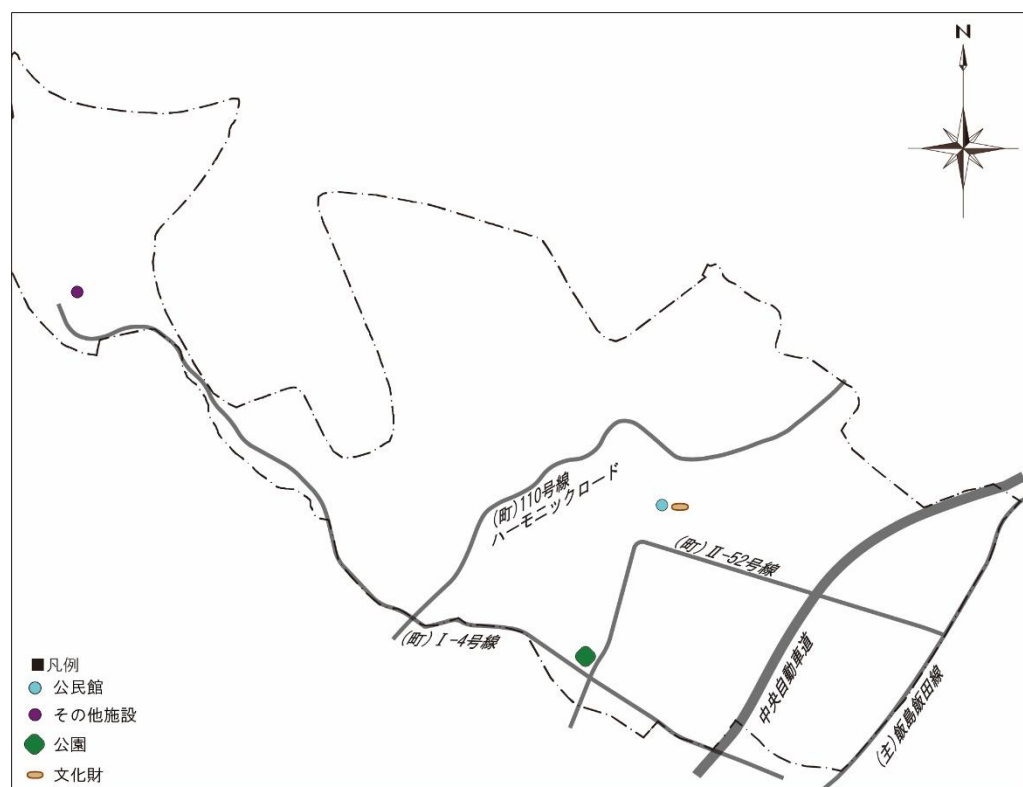
住宅の新築は町道 I－4 号線沿いで比較的多く見られますが、全体としてはその数は多くありません。

都市計画アンケートなどによると、将来に向けて住民が望むことは、自然が守られ環境に配慮されること、若者が多く定住し賑わいがあること、そして生活に必要な店舗や銀行、公共施設が近くに整備され、利便性が高いことが求められています。

<土地利用状況>



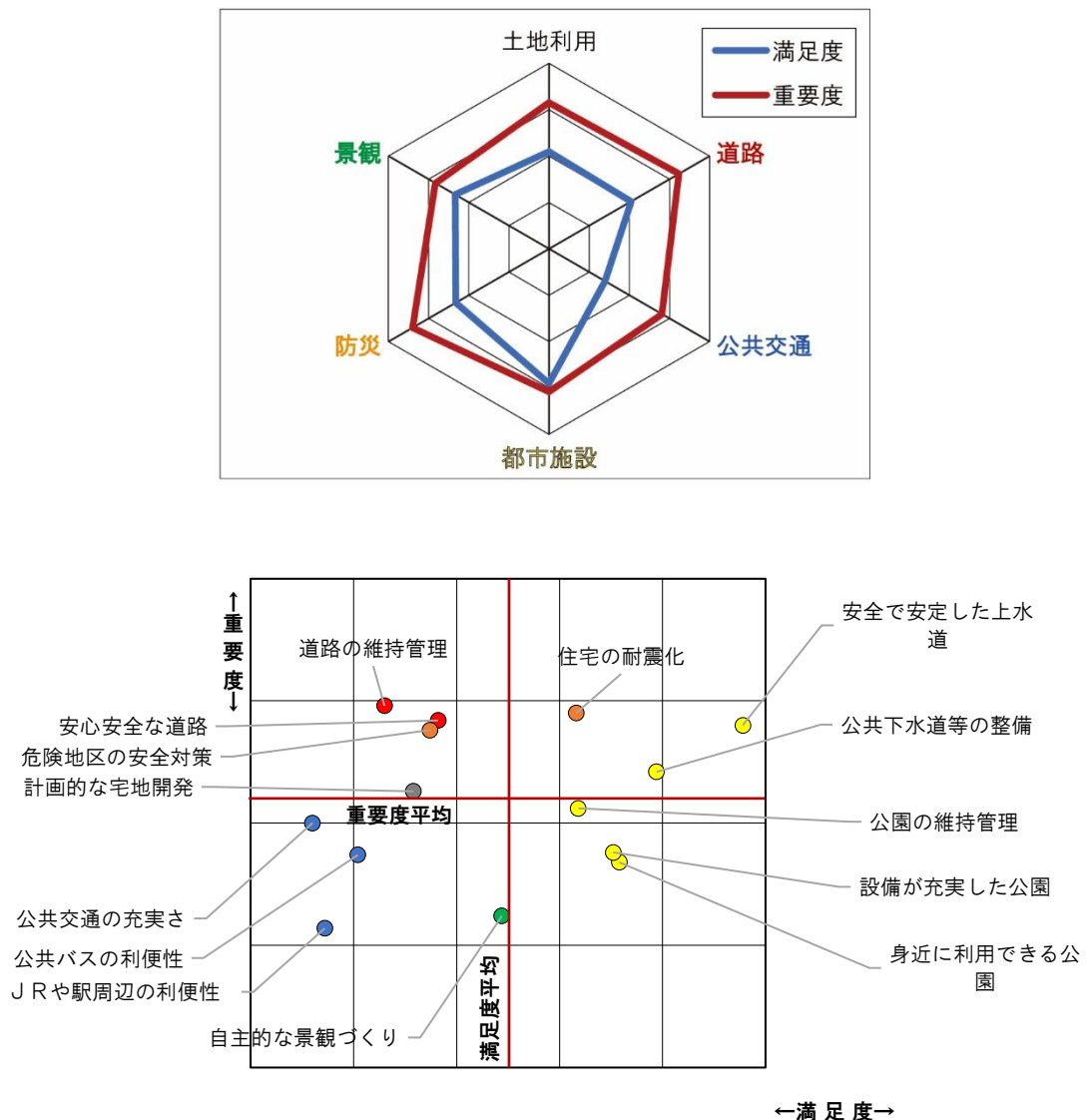
図表 68. 土地利用現況図



図表 69. 都市機能分布図

＜住民満足度・重要度＞

道路の維持管理、安心安全な道路、危険地区の安全対策、計画的な宅地開発は、重要度が高い一方で満足度が地区平均より低いことから、対応が求められます。住宅の耐震化、上水道や下水道整備は満足度が高く一定の成果が得られてますが、重要度も高いため、継続的な取組が必要です。ＪＲや駅周辺の利便性は、駅から遠方であることなどから関心が薄いものと示唆されます。



※都市計画アンケートによる現状の満足度及び将来の重要度の結果を「レーダーチャート」「散布図」に整理したもの。

【レーダーチャート】 各項目の満足度と重要度の幅が狭い場合は、住民が重視する点と現在の満足度に大きな違いがないことを示し、幅が広い場合は住民が重要だと考える項目に対して満足していないことが読み取れる。(各施策の大項目の平均値。)

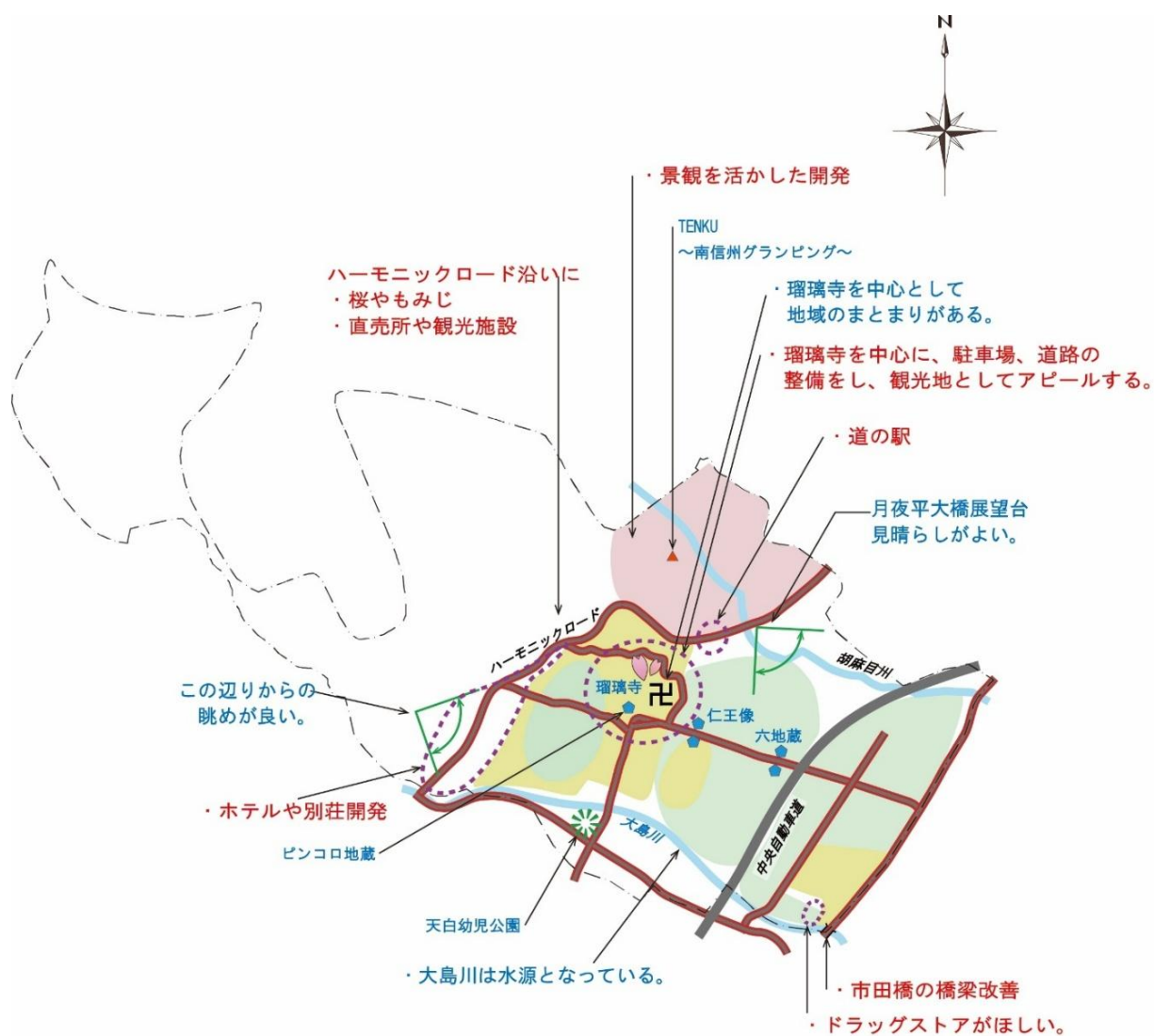
【散布図】 各施策を満足度（横軸）と重要度（縦軸）で配置し、施策の「見直し」「継続」「縮小」「維持」などの傾向を視覚的に把握できる。これにより、優先的に取り組むべき分野を判断するための参考となる。(満足度・重要度の高低各５項目に絞り込んで表記。)

図表 70. 施策評価と優先度チャート（都市計画アンケート）

<地区の特徴と要望（令和6年度まちづくり懇談会_農地に関するワークショップより）>

ワークショップでは、月夜平から望む美しい景観や、豊かな水源による清らかな水が大きな魅力として挙げられました。地域コミュニティでは、瑠璃寺を中心に住民同士のつながりが深いことが特徴とされ、獅子舞などの伝統芸能や歴史を受け継ぐ文化が地域の誇りとなっています。

一方で、道路の拡幅や整備、南北道路の機能強化、歩道の設置などによる安全性・利便性の向上が求められました。また、瑠璃寺を中心とした観光地の開発や、景観を活かした観光振興なども、地域活性化につながる方策として意見が寄せられています。



現 況 凡 例			要 望 凡 例	
㊦ 寺院	▲ 商業施設	🌸 花が魅力的な地点	商業地	活用を望まれるエリア
🔵 史跡	— 主要道路		住宅地	車道拡幅等
🌳 公園 グラウンド			農 地	

青字 地域の良いところ、素敵なところ、自慢など
赤字 地域がどうなると良いか、こんなものがあると良い

図表 71. 地区の特徴と地区への要望（まちづくり懇談会_農地に関するワークショップ）

2 まちづくりの整備方針

＜将来都市構造＞

■地域コミュニティ拠点

地区の集会施設である大島山区民会館を地域コミュニティ拠点として位置づけます。地区の集会施設としての機能を維持・強化することで、地域活動や住民同士のつながりを促進し、地域コミュニティの活性化を図ります。

- 大島山区民会館の地域活動拠点としての機能強化
- 日常的なつながりや支え合いが生まれる地域コミュニティの維持

＜土地利用＞

【森林・段丘林】

- 森林や段丘林などの自然環境を守り、望ましくない開発や過度な伐採を抑制することで、森林資源の健全な維持を図ります。
- 治山・治水の公益的機能を維持し、安全・安心な地域づくりに寄与します。
- 豊かな自然環境を活かし、保健休養や環境学習、滞在型観光などの場として積極的に活用します。
- 地区や所有者と連携した森林・里山の適正な維持・管理を進めます。

【農地】

- 優良農地の保全と農地の集積・集約化により、生産活動の維持・向上を図ります。
- 耕作放棄地の解消を進め、農地の有効活用と地域農業の持続的な振興を推進します。
- 大規模な宅地造成を抑制し、農村風景の保全に努めます。
- 既存の集落は周辺の農業環境との調和・共存に配慮しつつ、生活環境基盤整備を進めます。

＜道路＞

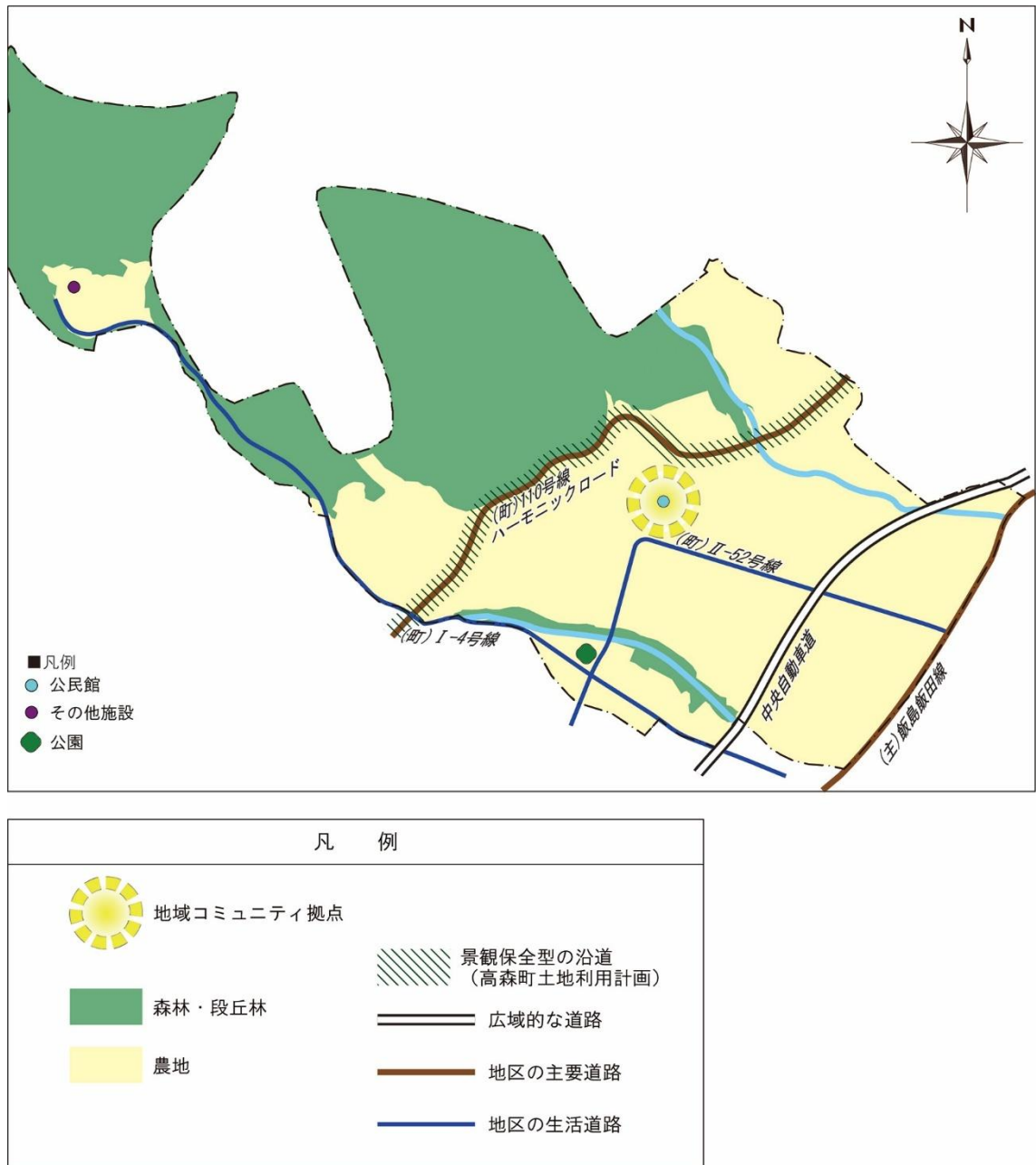
- 通学路や都市機能施設に接する道路において、交通安全施設などの整備により、安心・安全な道路環境を確保します。
- 道路の維持管理を計画的に実施し、安全で快適な通行環境を確保します。
- 中央自動車道を広域的な道路として位置づけ、市町村間交通の円滑化と物流の効率化を図ります。
- （主）飯島飯田線、町道 110 号線を地区の主要道路として位置づけ、日常的交通の安全性向上と地区間交通の円滑化を図ります。
- 地区を横断する町道Ⅰ－4号線、町道Ⅱ－52号線を地区の生活道路として位置づけ、拡幅などにより、利便性の高い道路環境を確保します。

＜都市防災＞

- 地域コミュニティ力を活かした地域防災体制の育成・強化を図ります。

<都市景観>

- 景観形成住民協定による独自の景観まちづくりを推進します。

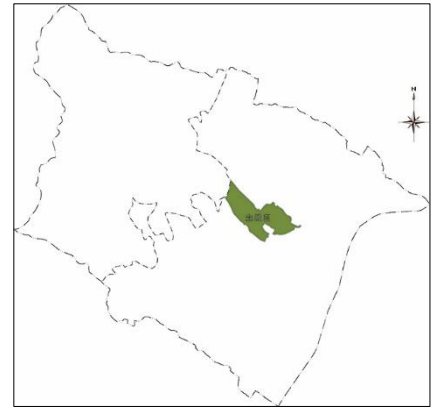


図表 72. まちづくり整備方針図

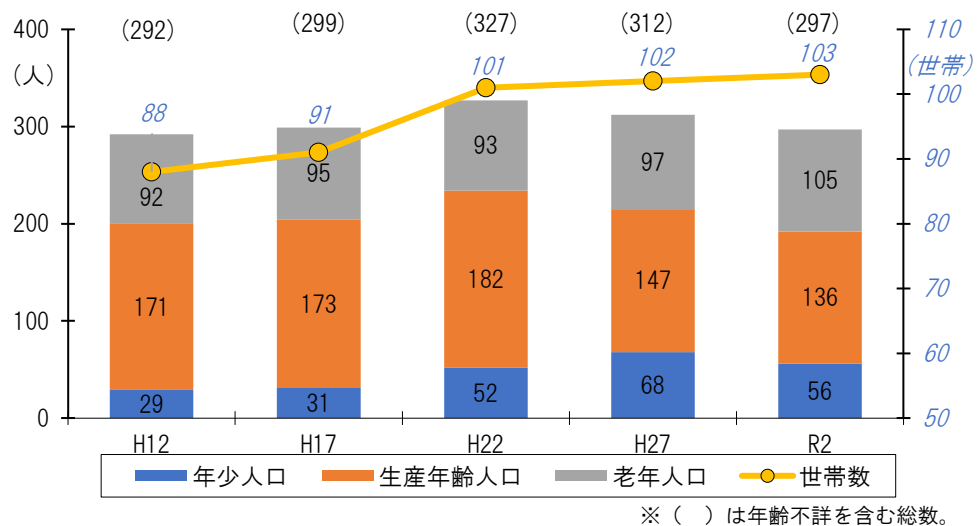
8 出原区

1 地区の現状と課題

出原区は町の上段北部に位置し、7区の中で2番目に面積が狭く、人口規模は最も小さい地区です。アグリ交流センターや旬彩館など人が集まる施設が多く、自然豊かな環境の中で交流人口が多い地域となっています。



過去20年間の総人口は290人から330人の間で推移しており、大きな変化は見られません。しかし、年少人口は平成12年の29人から令和2年の56人へと増加し、構成比も9.9%から18.9%に上昇しています。老年人口は14.1%増加しています。一方で、生産年齢人口は平成12年と比較すると令和2年には20.5%減少しており、他の6区と比べて減少幅が最も大きくなっています。世帯数は88世帯から103世帯へと17.0%増加し、一世帯あたりの人数は2.9人となっています。



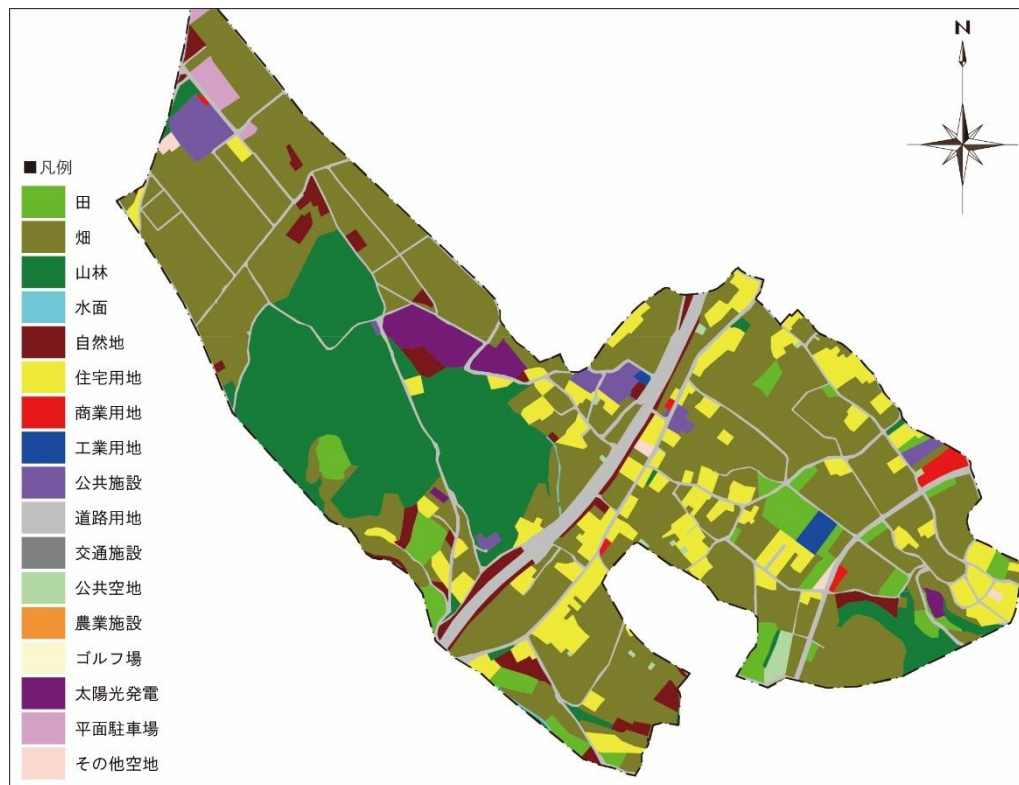
図表 73. 人口・世帯数の推移

土地利用規制は、地区のすべてが用途地域の指定のない地域（白地地域）となっています。

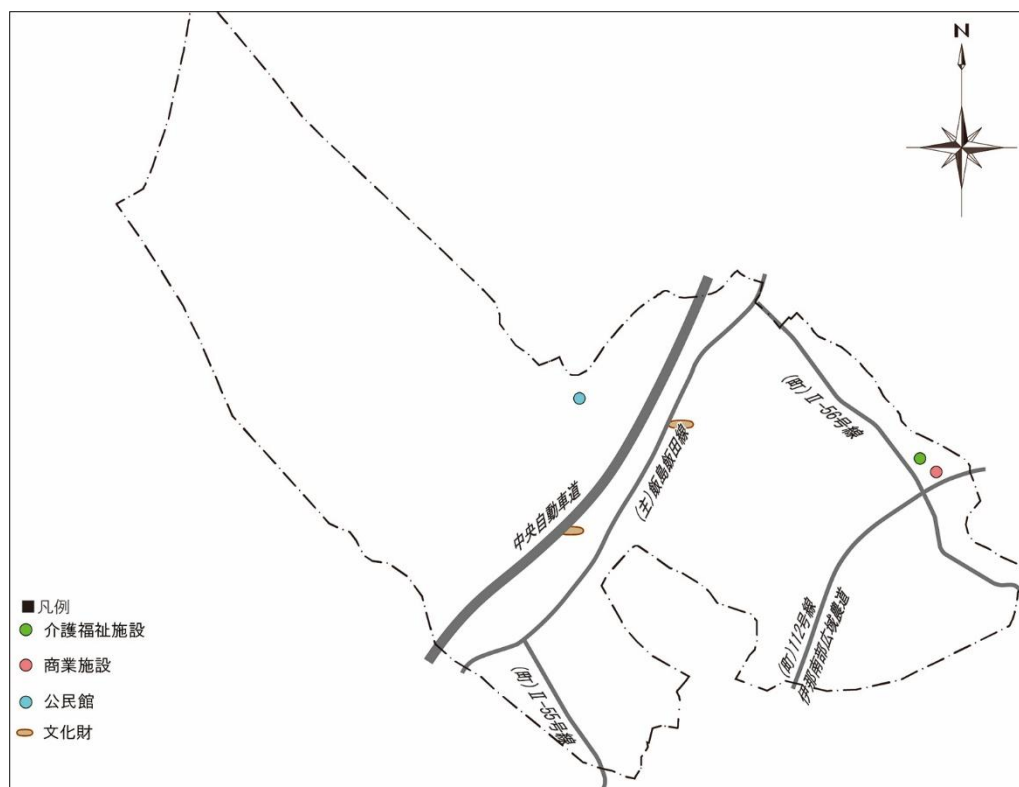
土地利用の現況を見ると総じて農地が広がっている地区であり、住宅地は主に（主）飯島飯田線の沿道にまとまっています。

都市計画アンケートなどによると、将来に向けて住民が望むことは、若者が多く定住し賑わいがあること、自然が守られ環境に配慮されること、そして道路が整備され車の移動が円滑であることが求められています。

< 土地利用状況 >



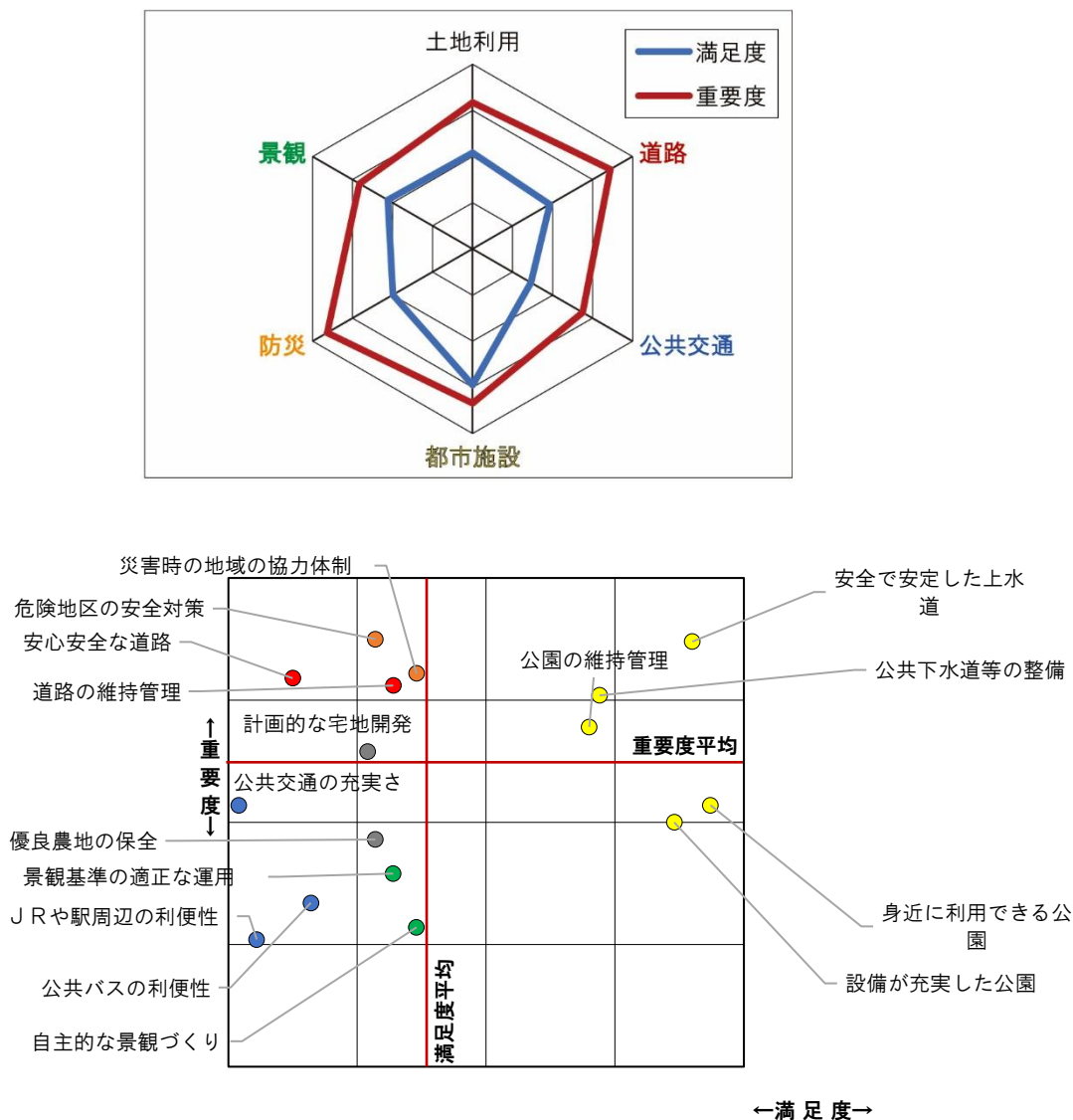
図表 74. 土地利用現況図



図表 75. 都市機能分布図

＜住民満足度・重要度＞

危険地区の安全対策、安心安全な道路、災害時の地域の協力体制、道路の維持管理、計画的な宅地開発は、重要度が高い一方で満足度が地区平均より低いことから、対応が求められます。上水道や下水道整備及び公園の維持管理は満足度が高く一定の成果が得られてますが、重要度も高いため、継続的な取組が必要です。優良農地の保全、公共交通及び景観に関する施策は満足度、重要度ともに低くなっています。



※都市計画アンケートによる現状の満足度及び将来の重要度の結果を「レーダーチャート」「散布図」に整理したもの。

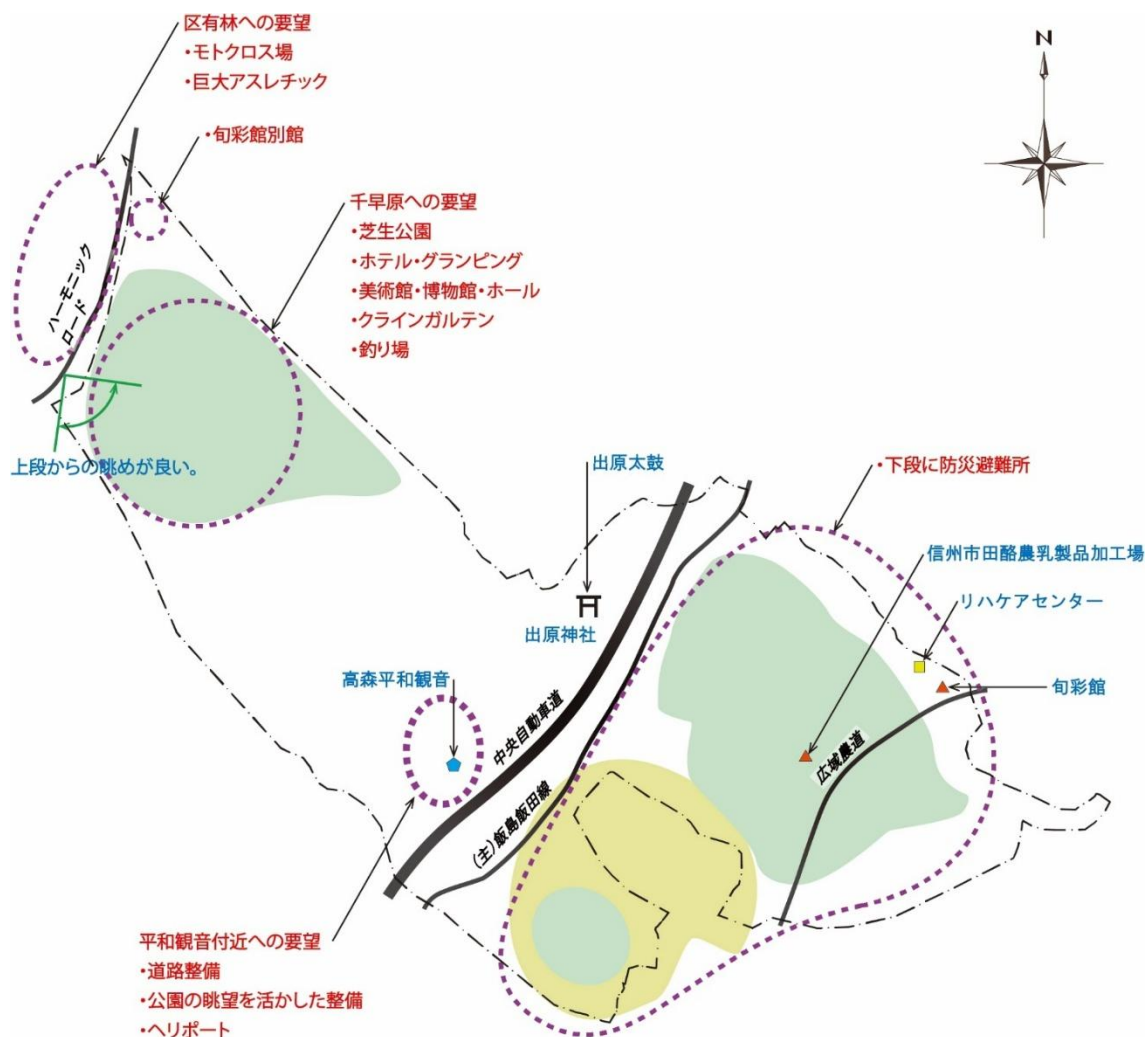
【レーダーチャート】 各項目の満足度と重要度の幅が狭い場合は、住民が重視する点と現在の満足度に大きな違いがないことを示し、幅が広い場合は住民が重要だと考える項目に対して満足していないことが読み取れる。(各施策の大項目の平均値。)

【散布図】 各施策を満足度(横軸)と重要度(縦軸)で配置し、施策の「見直し」「継続」「縮小」「維持」などの傾向を視覚的に把握できる。これにより、優先的に取り組むべき分野を判断するための参考となる。(満足度・重要度の高低各5項目に絞り込んで表記。)

図表 76. 施策評価と優先度チャート(都市計画アンケート)

<地区の特徴と要望（令和6年度まちづくり懇談会_農地に関するワークショップより）>

ワークショップでは、上段から望む美しい景色や清らかな空気・水の良さが地区の魅力として挙げられました。また、地域の規模がほどよくまとまりやすいことや、出原太鼓などの伝統芸能を通じた地域文化の継承も、住民が誇れる特色として示されました。千早原や平和観音などの地域資源を活かした公園整備や活性化策の提案も見受けられました。



現 況 凡 例		要 望 凡 例	
⌘	神社	▲	商業施設
●	史跡	—	主要道路
■	公的施設	■	住宅地
		■	農 地
		⋯	活用を望むエリア

青字 地域の良いところ、素敵なところ、自慢など
赤字 地域がどうなると良いか、こんなものがあると良い

図表 77. 地区の特徴と地区への要望（まちづくり懇談会_農地に関するワークショップ）

2 まちづくりの整備方針

<将来都市構造>

■地域コミュニティ拠点

地区の集会施設である出原区民会館を地域コミュニティ拠点として位置づけます。地区の集会施設としての機能を維持・強化することで、地域活動や住民同士のつながりを促進し、地域コミュニティの活性化を図ります。

- 出原区民会館の地域活動拠点としての機能強化
- 日常的なつながりや支え合いが生まれる地域コミュニティの維持

<土地利用>

【森林・段丘林】

- 森林や段丘林などの自然環境を守り、望ましくない開発や過度な伐採を抑制することで、森林資源の健全な維持を図ります。
- 治山・治水の公益的機能を維持し、安全・安心な地域づくりに寄与します。
- 豊かな自然環境を活かし、保健休養や環境学習、滞在型観光などの場として積極的に活用します。
- 地区や所有者と連携した森林・里山の適正な維持・管理を進めます。

【農地】

- 優良農地の保全と農地の集積・集約化により、生産活動の維持・向上を図ります。
- 耕作放棄地の解消を進め、農地の有効活用と地域農業の持続的な振興を推進します。
- 大規模な宅地造成を抑制し、農村風景の保全に努めます。
- 既存の集落は周辺の農業環境との調和・共存に配慮しつつ、生活環境基盤整備を進めます。

<道路>

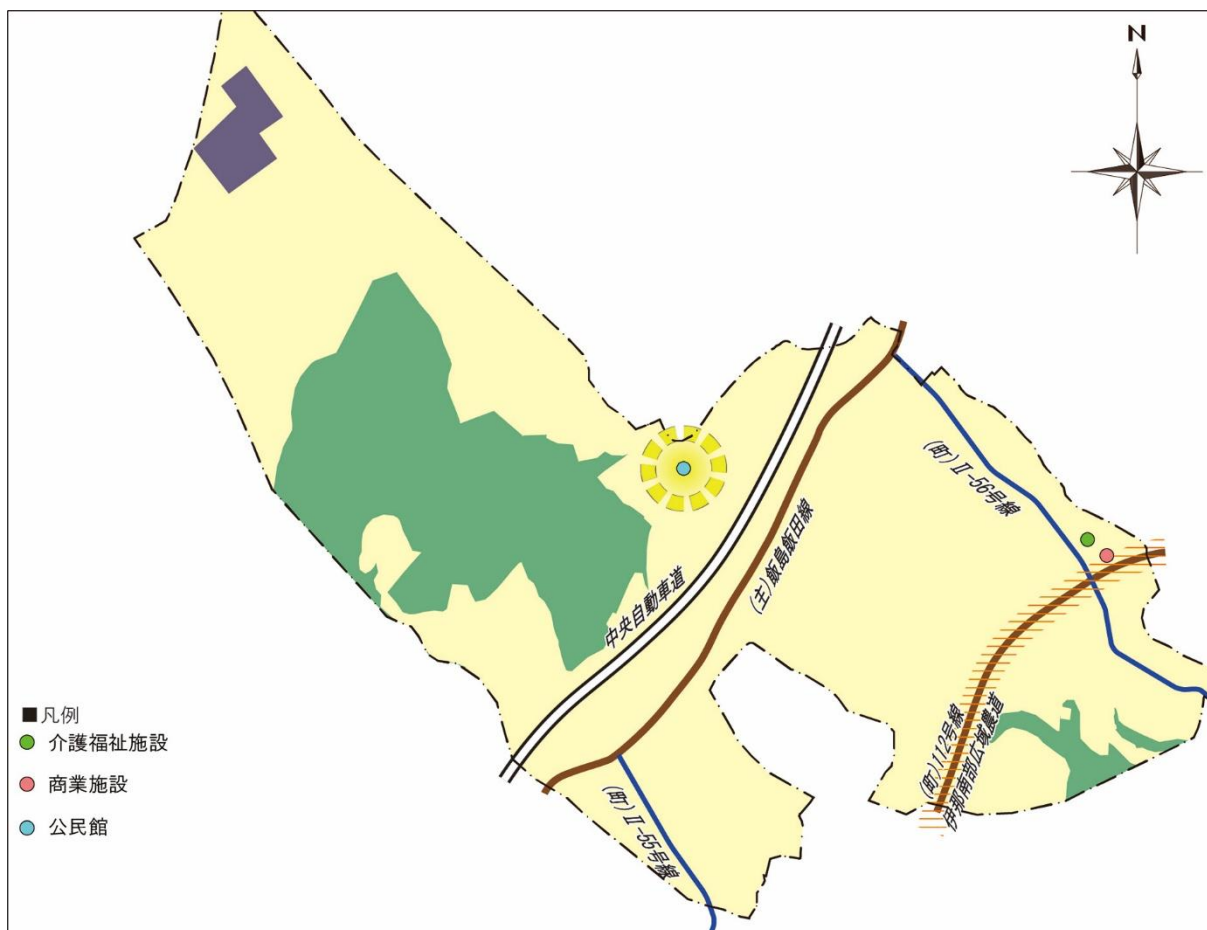
- 通学路や都市機能施設に接する道路において、交通安全施設などの整備により、安心・安全な道路環境を確保します。
- 道路の維持管理を計画的に実施し、安全で快適な通行環境を確保します。
- 中央自動車道を広域的な道路として位置づけ、市町村間交通の円滑化と物流の効率化を図ります。
- (主) 飯島飯田線、町道 112 号線を地区の主要道路として位置づけ、日常的交通の安全性向上と地区間交通の円滑化を図ります。
- 地区を横断する町道Ⅱ-55 号線、町道Ⅱ-56 号線を地区の生活道路として位置づけ、利便性の高い道路環境を確保します。









<都市防災>

- 地域コミュニティ力を活かした地域防災体制の育成・強化を図ります。

<都市景観>

- 景観形成住民協定による独自の景観まちづくりを推進します。



凡 例	
	地域コミュニティ拠点
	森林・段丘林
	農地
	広域的な道路
	地区の主要道路
	地区の生活道路
	交流施設
	おもてなしと暮らし型の沿道

図表 78. まちづくり整備方針図

第5章 計画の実現に向けて

1 計画の推進

(1) 計画実現化の考え方

本計画は、道路、上下水道、公園・緑地、景観、防災など、町の都市計画に関する基本的な方針となります。また、この計画に基づき整備される施設は、福祉や教育、文化などのソフト面を含め、多様な分野との連携や支えが必要です。したがって、各分野の個別計画と密接に連携しながら推進し、個別計画の改定が必要な場合には、本計画との整合性を見直し、本計画に沿った改定を行います。ただし、社会情勢や経済状況、都市計画の法的な更新があった場合には、本計画の整合も図っていきます。

併せて、住民と行政が将来の目標や進行状況を理解し共有し、それぞれが適切な役割分担のもとで協力し合うことが重要となります。さらに、社会情勢やニーズの変化に迅速に対応するために、国や県、周辺市町村との連携も欠かせません。

そのため、将来像を実現するために重点的に取り組むべき事項を明らかにし、その実行性を高めるために進捗管理体制を確立します。

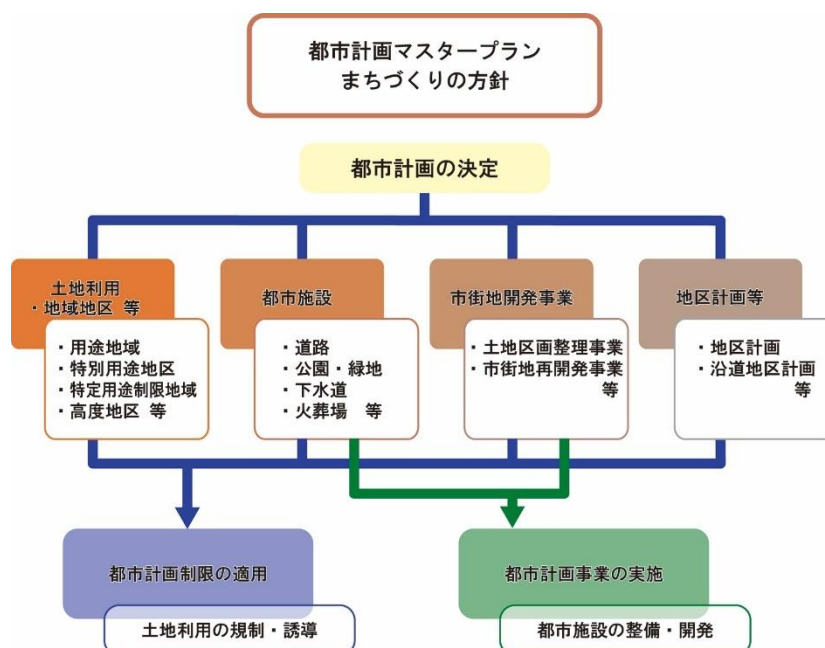
(2) 都市計画の決定・変更

本計画に基づくまちづくりを着実に進め、将来のまちの姿を実現するためには、新たな都市計画の決定や既存計画の見直しが必要となる場合があります。

都市計画の多くの事項は市町村が主体となって決定・変更を行うため、地域の実情に即した柔軟かつ迅速な対応が可能です。

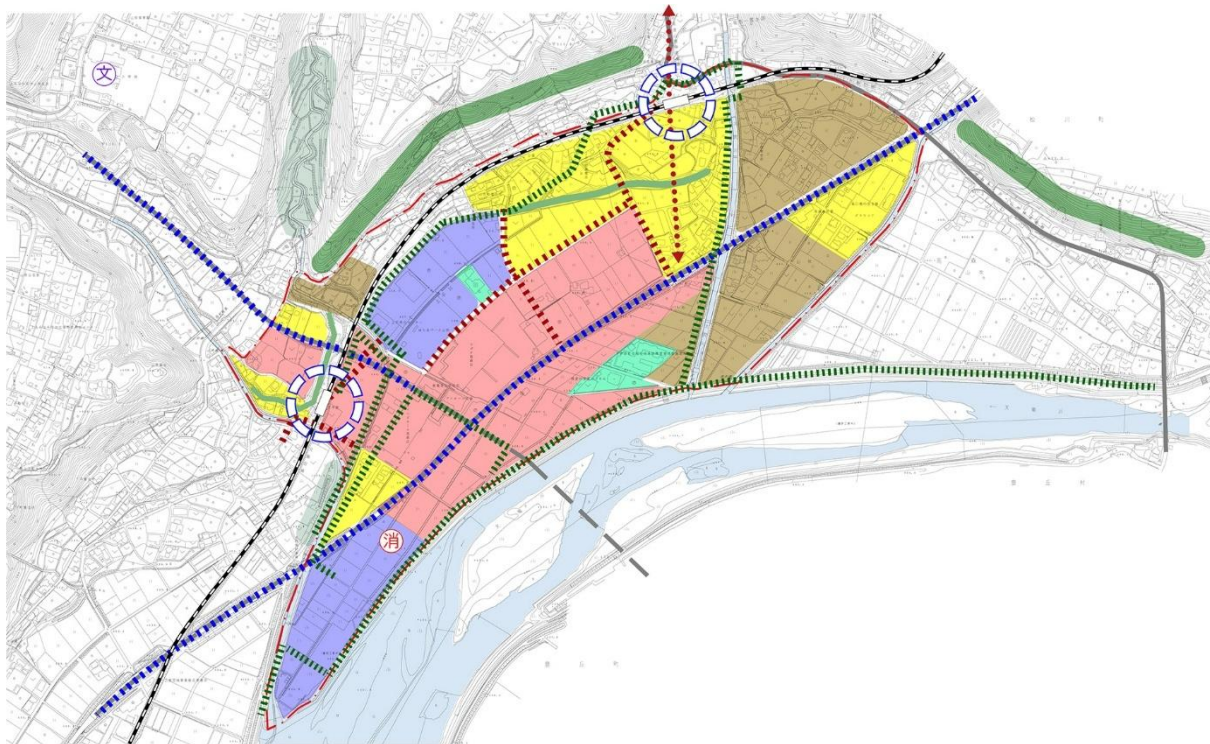
一方で、状況によっては計画が現状の実情にそぐわない場合もあり、そのような場合には都市計画の廃止も含めた見直しを検討する必要があります。

まちづくりの検討が必要な地区においては、地域住民との協議を丁寧に重ね、計画の成熟度や地域の状況を十分に踏まえたうえで、適切な時期に都市計画の決定、変更または廃止を進めていきます。



(3) 対話と協働によるまちづくりの推進

町では、町民との対話と協働を重視したまちづくりを推進しています。地方分権の進展や住民ニーズの高度化・多様化、厳しい財政状況などの中で、町民と行政が対話を通じて合意形成を図り、互いの知恵や技術を生かし合いながら協力し、課題の解決と持続的な地域づくりに取り組めます。



図表 79. 地域住民と共に策定した「山吹下河原 未来ビジョン」

(4) 重点的取組事項

1. リニア中央新幹線の開通に向けた方策

- 伊那バレー・リニア北バイパス計画の実現により、広域交通の強化を図ります。
- 座光寺スマートインターへの良好なアクセスを活かし、下市田産業用地における企業誘致等を通じて産業振興を推進します。
- 土地利用については、道路整備による周辺での不適切な開発などを最小限に抑えることを基本とし、農業政策との調整を図りながら、特定用途制限地域や地区計画などの都市計画の手法を積極的に活用し、適正な土地利用への誘導を図ります。

2. 適正な土地利用への誘導のための方策

- 用途地域への編入を含めた土地利用規制の見直し・検討を行い、工業地や商業地のさらなる集積と産業振興を図ります。
- 特定用途制限地域や地区計画などの都市計画の手法を活用し、白地地域における無秩序な開発を防止し、良好な土地利用の確保を図ります。

3. 安全性と利便性の高い交通体系の方策

- 国道 153 号や（一）飯島飯田線など、主要な幹線道路の機能確保を図ります。
- 都市計画道路及び主要な町道の整備については、優先順位を検討したうえで整備推進を図ります。
- 歩行者などでの安全な町内移動の円滑化を図るため、必要な整備は積極的に行います。

4. 都市景観づくりの方策

- 建築協定や景観形成住民協定の締結、景観協定の認可など自主活動に対する支援を行い、地域のより良い景観形成を促進します。
- 景観上価値の高い建造物や樹木の保全・活用のため、景観重要建造物、景観重要樹木の指定を推進します。
- 道路沿道における屋外広告物に対する景観基準について、町の景観に調和させるとともに、経済活動への影響にも配慮した制度を検討します。

5. 都市防災への方策

- 耐震診断・耐震補強を促進し、既存建物の耐震性能を確保します。
- 緊急輸送道路における沿道建築物の耐震化、公共施設の改修・更新など事業推進を図ります。
- 橋梁や上下水道施設の更新によるライフラインの確保と迅速な復旧のための体制整備を進めます。

6. 都市計画事業の効果的な取り組み

- 計画から相当の期間が経過している都市計画道路について、社会状況や交通需要の変化を踏まえて必要性や代替性などの検討を行ったうえで、計画的な事業推進を図ります。
- 有効な補助金の活用による財政的負担の軽減など、効果的かつ効率的な都市計画事業の推進を図ります。

7. 広域行政との調整と連携

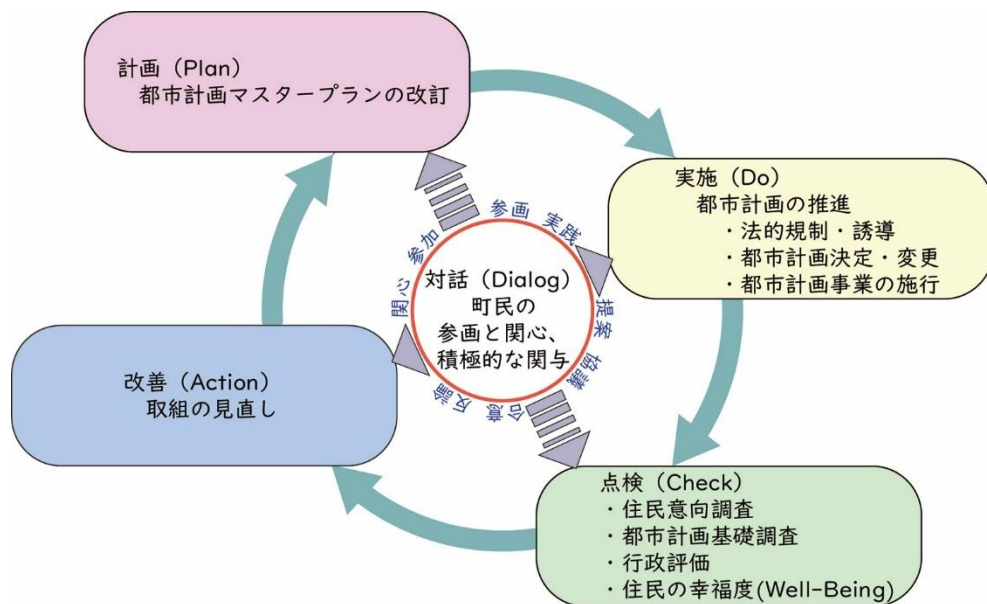
- 生活圏の広域化に伴い、土地利用の規制誘導や幹線道路の整備などについて、広域的な見地からの対策が求められています。国や県、周辺市町村などとの幅広い協力体制の下、調整と連携を図ります。

2 計画の進行管理

本計画の計画期間は概ね 20 年間と長期にわたるため、策定後の状況変化に適切に対応し、的確な政策判断を行うことが重要です。

そこで、本計画の推進にあたっては、達成度の評価を定期的の実施し、状況の変化に応じて施策の見直しを行う、計画・実行・評価・改善と対話による仕組みを構築します。

この進行管理体制は町民を含む関係者が参画し、透明性と協働を重視したものとします。



図表 80. 計画評価のサイクル概念